

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

จากการเริ่มใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในปี พ.ศ. 2504 จนถึงปัจจุบันได้ก่อให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศอย่างมากมาย แต่ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจนั้นมิได้กระจายตัวออกไปทั่วประเทศ ทำให้ความเจริญส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตเมือง จึงเกิดความไม่เสมอภาคในการกระจายความเจริญระหว่างพื้นที่มากขึ้นโดยเฉพาะกรุงเทพมหานครได้กลายเป็นศูนย์กลางความเจริญของประเทศ เป็นที่รวมของกิจกรรมทุกประเภท ทำให้มีการอพยพของประชากรจากชนบทเข้าสู่กรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก และก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ มากมาย รัฐบาลจึงมีความจำเป็นต้องแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยการกระจายความเจริญออกไปสู่จังหวัดที่ติดกับกรุงเทพมหานคร หรือเขตปริมณฑลในปัจจุบันโดยรัฐบาลได้ผลักดันโรงงานอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครไปสู่จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งนี้เนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการมีข้อได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง เพราะตั้งอยู่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาและปากอ่าวไทย อีกทั้งยังอยู่ใกล้กับการทำเรือกรุงเทพมหานคร และในปัจจุบันยังสามารถเดินทางติดต่อกับชายฝั่งตะวันออกได้ง่าย ประกอบกับรัฐบาลเองยังมีโครงการสร้างสนามบินนานาชาติที่บริเวณหนองงูเห่าอีก จึงมีผลต่อการขนส่งวัตถุดิบและสินค้าได้สะดวก จึงทำให้จังหวัดสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก โดยในปี พ.ศ. 2535 มีจำนวนโรงงานทั้งสิ้น 3,126 โรงงาน สำหรับอำเภอเมืองสมุทรปราการเป็นอำเภอหนึ่งในจังหวัดสมุทรปราการที่มีอาณาเขตของพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานครโดยเฉพาะบริเวณอำเภอพระโขนง ซึ่งถือว่าเป็นเขตอุตสาหกรรมเก่าของกรุงเทพมหานครประกอบการเดินทางมีความสะดวก การกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมจากในเขตอำเภอพระโขนงเข้าสู่ตำบลสำโรงเหนือ เทพารักษ์ ปากน้ำ อำเภอเมืองที่มีอาณาเขตติดต่อกันในปี พ.ศ. 2537 อำเภอเมืองสมุทรปราการมีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 2,223 โรงงาน และมีจำนวนแรงงาน 217,237 คน

เดิมอำเภอเมืองสมุทรปราการ เป็นเมืองหน้าด่านทางทิศใต้ มีความเหมาะสมของพื้นที่ทางด้านเกษตรกรรมและการประมง ตั้งอยู่บนพื้นที่ราบลุ่มแม่น้ำท่วมถึง มีการปกครองแบ่งออกเป็น 11 ตำบล 2 เทศบาล 4 สุขาภิบาล มีพื้นที่ทั้งหมด 190.557 ตารางกิโลเมตร เส้นทางคมนาคมที่สำคัญคือ ถนนสุขุมวิท ถนนเทพารักษ์ ถนนศรีนครินทร์ ทำให้มีความได้เปรียบในเรื่องของทำเลที่ตั้ง การคมนาคมขนส่ง อีกทั้งลักษณะโดยทั่วไปของอำเภอเอื้ออำนวยต่อการ

พัฒนาทางด้านอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา มีผลให้ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งส่วนใหญ่จะได้รับบริการจากกรุงเทพมหานคร เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เด็ดขาดได้ไม่ทันกับการพัฒนาของอำเภอเมืองสมุทรปราการ ทำให้บางตำบลที่มีพื้นที่อยู่ห่างจากถนน เช่น ในตำบลแพรกษา ตำบลบางปู ยังได้รับการบริการของประปา และโทรศัพท์อย่างไม่ทั่วถึง

ตำบลที่มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นได้แก่ ตำบลปากน้ำ ตำบลบางเมืองใหม่ ตำบลเทพารักษ์ และตำบลสำโรงเหนือ ซึ่งตำบลเหล่านี้จะเป็นสถานที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมและที่พักอาศัย พาณิชยกรรม จะเห็นได้จากประเภทของการใช้ที่ดิน ซึ่งประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีการใช้ที่ดินที่เด่นชัดที่สุด พื้นที่เกษตรกรรมจะลดน้อยลง ขณะที่พื้นที่ของกิจกรรมทางอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยมีเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมและแรงงานที่อพยพเข้ามาทำงานในอำเภอเมืองสมุทรปราการมีมากขึ้น ทำให้มีการจัดสร้างที่พักอาศัยเพื่อรองรับแรงงานเหล่านั้น แสดงให้เห็นว่า การผลิตในสาขาอุตสาหกรรมเป็นสาขาหลักของโครงสร้างทางเศรษฐกิจของจังหวัดสมุทรปราการ โดยสาขาการค้าส่ง ค้าปลีก และสาขาไฟฟ้า ประปา เป็นสาขาการผลิตที่สำคัญรองลงมา

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นนั้น เป็นการรองรับการเจริญเติบโตของภาคอุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่ แต่ในทางตรงกันข้ามการให้บริการของรัฐในด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ มีการขยายตัวต่ำกว่าการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยประกอบกับการขาดการวางแผนควบคุมทำเลที่ตั้ง จึงก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาอย่างมากมาย ไม่ว่าจะเป็นปัญหาการระบายน้ำ แหล่งเสื่อมโทรม การจราจร ตลอดจนการจัดบริการสาธารณะตอบสนองความต้องการของชุมชน ซึ่งยังให้บริการได้ไม่เพียงพอกับการพัฒนาของอำเภอ

ที่อยู่อาศัยภายในอำเภอเมืองสมุทรปราการ จะอยู่บริเวณตำบลสำโรงเหนือ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าและบริการ และอยู่ใกล้แหล่งงาน ซึ่งรูปแบบที่พักอาศัยมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด (CONDOMINIUM) กระจายอยู่ทั่วไปในตำบลต่างๆ และจากการสำรวจของสถาบันการเงินและหน่วยงานเอกชน พบว่าจังหวัดสมุทรปราการมีที่อยู่อาศัยทั้งหมด 81,657 หน่วย เป็นบ้านเดี่ยว 21,130 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 6,532 หน่วย ทาวน์เฮาส์จำนวน 15,414 หน่วย และมีอาคารชุดจำนวน 38,581 หน่วย สำหรับอำเภอเมืองสมุทรปราการ จะมีอาคารชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 60 โครงการ มีจำนวนหน่วยพักอาศัย 20,781 หน่วย ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารชุดราคาถูกทั้งสิ้น และจะกระจุกตัวอยู่บริเวณศูนย์การค้าและ

บริการ และบริเวณใกล้กับแหล่งงาน ตำบลที่มีอาคารชุดมากที่สุด คือ ตำบลสำโรงเหนือ โดยมีราคาขายไม่เกิน 400,000 บาท ต่อหนึ่งหน่วยที่พักอาศัย

บริการสาธารณะในโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่พบส่วนใหญ่จะมีให้บริการทางด้านสาธารณูปการเป็นหลักและเสริมด้วยการรักษาความสะอาดอาคารส่วนกลาง การรักษาความปลอดภัย แต่ไม่มีบริการสาธารณะ ประเภทสนามเด็กเล่นและสวนสาธารณะ หรือสถานที่ออกกำลังกาย ตลอดจนศูนย์บริการสาธารณสุข ทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องไปใช้บริการภายนอกโครงการ ซึ่งมีระยะทางมากกว่า 10 กิโลเมตร และใช้เวลาในการเดินทางประมาณ 21-30 นาที โดยอาศัยรถยนต์ส่วนบุคคลและรถโดยสารประจำทางเป็นหลัก ในการเดินทางไปใช้บริการ สำหรับสวนสาธารณะและสนามกีฬา

สถานที่ทำงานของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยจะอยู่ในรัศมีไม่เกิน 5 กิโลเมตร และใช้รถโดยสารประจำทางในการเดินทางไปทำงาน ซึ่งสะดวกในการเดินทาง ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งของการเลือกที่จะพักอาศัยในอาคารชุดในปัจจุบันนี้ โดยส่วนใหญ่จะมีพื้นที่ของอาคารพักอาศัยต่อหน่วยประมาณ 29 ตารางเมตร ผู้อยู่อาศัยเองมีความพอใจในระดับหนึ่ง ส่วนสาธารณูปการและสาธารณูปโภคที่โครงการจัดไว้ให้ผู้อยู่อาศัยได้เสนอให้เจ้าของโครงการควรปรับปรุงให้ดีขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ เพราะในสภาพปัจจุบันสาธารณูปโภคบางอย่างที่โครงการจัดหาไว้ให้ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย การเดินทางไปใช้บริการสาธารณะของเมืองค่อนข้างจะสะดวกสำหรับผู้อยู่อาศัยทุกคน การอยู่อาศัยในอาคารชุดของผู้มีรายได้น้อย โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในลักษณะของสภาพความจำยอมเป็นส่วนใหญ่ เพื่อที่ตัวเองจะได้อยู่ใกล้สถานที่ทำงานเดินทางไปมาสะดวก โดยมีได้สนใจสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัยหรือสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐานที่สมควรจะมี และเป็นสิ่งที่จะทำให้ชุมชนมีความเป็นอยู่ดีขึ้น ซึ่งการปล่อยปละละเลยให้อาคารชุดพักอาศัยของตนอยู่ในลักษณะเช่นนี้เป็นเวลานาน ก็ก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ขึ้นมา โดยเฉพาะการให้บริการสาธารณะของเจ้าของโครงการต่อผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาเพื่อการจัดการแก้ไขปัญหาดังกล่าวนี้จากทั้งภาครัฐและเอกชน

จากการศึกษาลักษณะการให้บริการสาธารณะ สาธารณูปโภค สาธารณูปการของผู้มีรายได้น้อย ที่พักอาศัยในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมืองสมุทรปราการ ผู้ทำการศึกษได้พบปัญหาเกี่ยวกับบริการสาธารณะที่โครงการอาคารชุดราคาถูกจัดไว้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการซึ่งมีปัญหาหลักๆ ดังนี้

5.1 สภาพที่อยู่อาศัย

อาคารชุดราคาถูกของผู้มีรายได้น้อยในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมืองสมุทรปราการ จะมีขนาดของห้องชุดขนาดเล็กแต่ละหน่วยเฉลี่ยไม่เกิน 29 ตารางเมตรโดยเฉลี่ย ซึ่งเป็นลักษณะการก่อสร้างของอาคารชุดราคาถูกในทุกๆ โครงการ คือ การสร้างหน่วยที่อยู่อาศัยให้มากที่สุดและมีขนาดเล็กมากที่สุดและไม่นำเกลียดเกินไป ซึ่งบางโครงการมีขนาดของห้องชุดแค่ 24 ตารางเมตรก็มี ซึ่งขนาดแค่นี้ก็คงจะเพียงพอสำหรับผู้อยู่อาศัยเพียง 1 คน แต่ถ้าผู้อยู่อาศัยมีครอบครัวหรือญาติพี่น้องมาอยู่ด้วยจะทำกรอยู่อาศัยภายในอาคารชุดคับแคบลงไปทันที ทำให้มีความรู้สึกหงุดหงิดที่ต้องเจอกับสภาพแออัด ทั้งนี้เพราะเจ้าของโครงการมีความต้องการที่จะสร้างจำนวนห้องชุดให้มากที่สุด เพื่อผลกำไรในด้านธุรกิจโดยมิได้คำนึงถึงสภาพแวดล้อมและความน่าอยู่ของชุมชนเลย ภายในโครงการเองก็มีพื้นที่ที่ใช้สอยส่วนกลางเพียงเล็กน้อยเพื่อให้เข้าใจว่านั่นคือพื้นที่ใช้สอยกลาง โดยเฉพาะขนาดของทางเดินในแต่ละชั้นมีความกว้างประมาณ 80 เซนติเมตรถึง 1 เมตรเท่านั้น เพื่อประหยัดพื้นที่ ซึ่งถ้าหากเกิดอัคคีภัยขึ้นผู้อยู่อาศัยอาจจะเคลื่อนย้ายไปไหนได้ลำบาก โดยเฉพาะบางโครงการจะไม่มีทางหนีไฟหรือมีแต่สัญญาณบอกทางไม่ชัดเจนทำให้เป็นปัญหาสำคัญส่วนหนึ่ง ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่จะประสบปัญหากับเสียงรบกวนจากข้างห้องอยู่ตลอดเวลา เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกจะมีผู้พักอาศัยที่ทำงานในหลายๆ ประเภท เวลาการทำงานอาจจะไม่ตรงกันโดยเฉพาะผู้ที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่จะทำงานเป็นกะ ซึ่งก็จะมีกรเข้าออกภายในอาคารชุดตลอดเวลาไม่แน่นอน ประกอบกับบางห้องมีญาติพี่น้องหรือเพื่อนฝูงอยู่กันหลายๆ คนยิ่งทำให้เกิดเสียงรบกวนได้ง่าย ผู้ดูแลโครงการเองก็มิได้รับผิดชอบในส่วนนี้ในเวลาค่ำคืน เพราะผู้บริหารอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุดจะปฏิบัติงานในช่วงของชั่วโมงทำงานคือเวลา 8.00-16.00 น. เป็นส่วนใหญ่ จะมีก็แต่เพียงพนักงานรักษาความปลอดภัยเท่านั้นที่จะว่ากล่าวตักเตือนและทำรายงานถึงผู้ดูแลโครงการเท่านั้น ซึ่งขั้นตอนต่อไปก็เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลโครงการว่าจะจัดการอย่างไร

5.2 ที่จอดรถ

การออกแบบสำหรับที่จอดรถในอาคารชุดพักอาศัย โดยทั่วไปแล้วจะไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยในอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นอาคารชุดในระดับใด เนื่องจากการออกแบบที่จอดรถ มิได้คำนึงถึงของที่อยู่อาศัยกับจำนวนรถยนต์จึงเกิดความไม่สมดุลและไม่เหมาะสมกับความต้องการที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัย ในบางโครงการได้กำหนดให้พื้นที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ทำให้ไม่สามารถกำหนดตำแหน่งตายตัวสำหรับการจอดรถของผู้พัก

อาศัย ทำให้มีการแย่งที่จอดรถกัน ซึ่งในลักษณะเช่นนี้จะพบในอาคารชุดราคาถูกเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจะกำหนดให้ผู้ที่มีรถสามารถจอดรถได้บริเวณหน้าอาคาร โดยจะกำหนดว่ารถจักรยานยนต์จะต้องจอดบริเวณใดและรถยนต์ส่วนบุคคลจะต้องจอดบริเวณใดทำให้ผู้อยู่อาศัยที่นำรถกลับมาถึงโครงการก่อนก็มีโอกาสที่จะได้ที่จอดรถดีๆ ส่วนผู้ที่กลับมาภายหลังอาจจะต้องจอดภายนอกโครงการทำให้เสี่ยงต่อการสูญหาย การที่โครงการอาคารชุดราคาถูกไม่มีที่จอดรถภายในโครงการจะส่งผลต่อการสัญจรโดยรวมของเมือง เนื่องจากรถที่จอดบริเวณภายนอกโครงการจะเป็นตัวขัดขวางการจราจรของเมือง อาคารชุดราคาถูกเกือบทุกโครงการในอำเภอเมืองสมุทรปราการจะประสบกับปัญหาในส่วนนี้มาก เพราะขนาดพื้นที่โครงการเองก็มีที่จอดรถไม่เพียงพออยู่แล้ว เพราะเจ้าของโครงการจะนำพื้นที่ไปใช้ในการก่อสร้างโครงการซึ่งจะให้ผลกำไรของโครงการมากกว่าการสร้างที่จอดรถ ในขณะที่ราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้กำหนดให้อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัว ตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไปต้องมีที่จอดรถยนต์ โดยกำหนดให้อาคารชุดที่มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 1 ครอบครัว แต่อาคารชุดที่เกิดขึ้นส่วนมากจะมีขนาดไม่ถึง 60 ตารางเมตร

5.3 การทิ้งขยะ

ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำนวนหนึ่ง ยังขาดพื้นฐานที่ดีในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด เนื่องจากผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่จะเข้าใจว่าตนเองนั้นเสียค่าใช้จ่ายในการกำจัดขยะมูลฝอยแล้ว ดังนั้นตนเองจะจัดการกับขยะยังไงก็ได้ไม่สนใจถึงข้อบังคับของผู้ดูแลโครงการที่ทำให้มีการจัดเก็บขยะตามช่องทิ้งขยะหรือเก็บใส่ถังในแต่ละชั้น ซึ่งผู้อยู่อาศัยก็ปฏิบัติตามแต่การปฏิบัตินั้นผู้อยู่อาศัยมิได้ทำการแยกประเภทของขยะให้เรียบร้อย โดยเฉพาะการกำจัดขยะโดยการทิ้งลงช่องทิ้งขยะ จะทำให้เกิดอันตรายได้กับขยะประเภทแก้ว โลหะ หรือสารเคมีอันตรายบางชนิดต่อผู้ที่เข้าไปเก็บขยะเพื่อนำไปกำจัดก็ได้ และในบางครั้งผู้อยู่อาศัยก็ปล่อยปละละเลยในการทิ้งขยะไม่มีการห่อหุ้มมัดมัดหรือเก็บรวมเป็นจำนวนมากๆ แล้วนำไปทิ้งแต่กลับทิ้งสเป-สะปะโดยไม่คำนึงถึงการกำจัดขยะโดยส่วนรวมที่จะมีเวลาในการกำจัดแน่นอนจากหน่วยงานท้องถิ่น ทำให้เกิดขยะตกค้างในช่องเก็บขยะและส่งกลิ่นเหม็นรบกวนห้องที่อยู่ในบริเวณข้างช่องทิ้งขยะมูลฝอยนั้นและยังอาจเป็นแหล่งเพาะพันธุ์ของเชื้อโรคต่างๆ อีกด้วย สำหรับบางโครงการที่หน่วยงานท้องถิ่นไม่สามารถเข้าไปรับขยะมากำจัดได้ โครงการอาคารชุดพักอาศัยเหล่านั้นก็จะทำการกำจัดขยะมูลฝอยเอง โดยวิธีนำมาเทกองในบริเวณพื้นที่ว่างข้างๆ โครงการแล้วทำการเผาขยะนั้นเสีย ซึ่งยังเป็นวิธีการที่ไม่ถูกต้องส่งผลให้มีกลิ่นรบกวนทั้งภายในโครงการและบริเวณข้างเคียง อีกทั้งควันจากการเผาขยะยังสร้างความรำคาญให้กับผู้อยู่อาศัยอีกส่วนหนึ่งด้วย สำหรับในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ มีที่ทิ้งขยะรวมของเมืองอยู่ในเขต

ตำบลแพรงษา ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบระยะทางในการนำขยะมูลฝอยไปทิ้งจากบริเวณที่มีอาคารชุดราคาถูกหนาแน่น (สำโรงเหนือ) และยังเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมสู่สถานที่กำจัดขยะมูลฝอยจะใช้เวลาในการขนส่งมาก ก่อให้เกิดขยะตกค้างภายในชุมชนก่อให้เกิดความรำคาญแก่บริเวณข้างเคียง

5.4 การขาดแคลนน้ำประปา

การที่มีการสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยโดยไม่มีการควบคุมทำให้การให้บริการของรัฐในด้านประปาบริการได้ไม่ทั่วถึง เพราะการลงทุนในเรื่องต่างๆ มีต้นทุนสูงไม่สามารถให้บริการไปได้ทั่วถึงทุกพื้นที่การให้บริการของรัฐจะลงทุนในพื้นที่ ที่เป็นเขตที่ตั้งของหน่วยราชการและย่านการค้าเป็นหลัก เพราะเนื่องจากมีงบประมาณสำหรับการลงทุนของรัฐ ส่วนพื้นที่ที่อยู่ห่างจากถนนสายหลักการบริการก็ยังไม่ทั่วถึง สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่การบริการของน้ำประปาจะให้บริการได้ทั่วถึง แต่ก็ยังมีปัญหาในเรื่องของน้ำประปาไม่ค่อยไหลหรือไหลน้อยไม่แรงเหมือนกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ทั้งนี้เนื่องมาจากความสูงของโครงการนั้นๆ ทำให้เจ้าของโครงการต้องขุดบ่อบาดาลนำน้ำขึ้นมาใช้ควบคู่ไปกับน้ำประปา หรือไม่ก็ทำการสูบน้ำประปาเก็บไว้ในชั้นสูงสุดของอาคารแล้วปล่อยน้ำลงมาให้ใช้ในช่องเข้าและช่วงเย็น ส่วนตอนกลางวันก็เป็นการใช้น้ำปกติ ซึ่งน้ำก็อาจจะไหลบ้างไม่ไหลบ้าง ประกอบกับจังหวัดสมุทรปราการยังไม่มีโรงงานผลิตน้ำประปาเองด้วย ซึ่งในปัจจุบันยังใช้บริการจากการประปานครหลวง ซึ่งอัตราการผลิตของการประปานครหลวงในบางครั้งก็ไม่อาจที่จะผลิตได้เพียงพอกับจังหวัดสมุทรปราการ เมื่อเป็นเช่นนั้นผู้ที่อยู่อาศัยภายในจังหวัดสมุทรปราการจึงอาศัยน้ำจากบ่อบาดาลมากกว่าน้ำประปาในบางพื้นที่ก็มีการนำน้ำบาดาลมาทำน้ำประปาและจำหน่ายให้กับผู้ต้องการทั่วไป

5.5 สนามเด็กเล่นและสวนสาธารณะ

นับเป็นปัญหาที่สำคัญของโครงการอาคารชุดราคาถูก ทั้งนี้เนื่องจากโครงการอาคารชุดราคาถูกส่วนใหญ่จะไม่สนใจที่จะเว้นที่ว่างไว้สำหรับจัดเป็นสนามเด็กเล่น หรือสวนสาธารณะมีแต่พื้นที่สำหรับจัดสวนเล็กๆ หน้าอาคารผู้ดูแลโครงการ หรือบริเวณด้านหน้าทางเข้าออกโครงการเพื่อให้โครงการดูสวยงาม แต่มิได้สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่มีความต้องการพื้นที่ว่างสำหรับสนามเด็กเล่นหรือสวนสาธารณะ ซึ่งผู้ดำเนินการก่อสร้างโครงการส่วนใหญ่มุ่งที่จะสร้างโครงการเพื่อสนองความต้องการของตลาดเท่าใด โดยไม่

เน้นถึงคุณภาพของบริการเหล่านี้ ปล่อยให้ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหาบริการเหล่านี้เอาเอง และจากการสำรวจก็พบว่าบริการสวนสาธารณะและสนามเด็กเล่นจะมีระยะทางไกลออกไปจากบริเวณโครงการ ดังนั้นผู้อยู่อาศัยจึงพักอยู่แต่ในห้องทำให้สุขภาพจิตย่ำแย่และบางครั้งก็อาจจะก่อปัญหาให้กับเด็กๆ ซึ่งไม่มีที่วิ่งเล่นก็จะเล่นกันภายในตัวอาคารอาจจะเกิดปัญหาในด้านเสียงดังไปรบกวนห้องข้างเคียง หรืออาจเกิดอันตรายในลักษณะของอุบัติเหตุขึ้นกับเด็กได้ ในขณะที่เดียวกันผู้ใหญ่หรือแม้กระทั่งคนแก่ก็ไม่สามารถที่จะหาที่หรือบริเวณสำหรับพักผ่อนได้ จะทำได้ก็เพียงพักผ่อนอยู่แต่ในห้องชุดพักอาศัย จากลักษณะสภาพโดยทั่วไปของมนุษย์แล้วไม่สามารถที่จะอยู่ในสภาพแวดล้อมเดิมๆ หรือซ้ำๆ ได้เป็นเวลานาน ๆ หรือตลอดไป จึงจะต้องหาสภาพแวดล้อมใหม่มาชดเชย

5.6 สถานพยาบาลหรือศูนย์บริการสาธารณสุข

เป็นบริการสาธารณะที่ไม่ปรากฏให้เห็นในอาคารชุดทุกระดับ แม้แต่ห้องพยาบาลเพื่อการปฐมพยาบาลเบื้องต้นก็ยังไม่มีการให้บริการ ซึ่งอาจจะเป็นเพราะว่าทางโครงการแต่ละโครงการไม่ได้ให้ความสำคัญของบริการในลักษณะนี้ก็ได้ หรืออาจจะมีสาเหตุมาจากการที่จะต้องมีการใช้จ่ายในส่วนนี้สูงมากจึงไม่มีการจัดหาหรือจัดไว้สำหรับบริการผู้พักอาศัย บริการในลักษณะเช่นนี้จะมีความสำคัญมากเมื่อเปรียบเทียบกับบริการสาธารณะอื่นๆ ทั้งนี้เพราะเมื่อเวลาที่เกิดอุบัติเหตุขึ้นกับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหรือบริเวณใกล้เคียง อาจมีบางรายเจ็บไข้ได้ป่วยขึ้นมาก็ไม่จำเป็นที่จะต้องเดินทางออกไปใช้บริการภายนอก ซึ่งบางแห่งมีสถานพยาบาลไกลจากโครงการอาคารชุดมากและการเดินทางไปสถานพยาบาลค่อนข้างจะลำบากสำหรับผู้ที่ไม่มารถส่วนตัว บริการเช่นนี้ในปัจจุบันอาจจะพบได้ในบางกรณีที่เป็นโครงการของราชการที่จะมีร้านขายยาชุมชนตั้งอยู่ และมีหมอชุมชนคอยช่วยเหลือในเบื้องต้น ซึ่งถ้าผู้ก่อสร้างหรือเจ้าของโครงการสามารถจัดหาในบริการส่วนนี้ได้จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาพร่างกายที่ดีและมีความผูกพันกับโครงการมากขึ้น ซึ่งเป็นผลดีต่อโครงการในเรื่องของการช่วยกันรักษาชุมชน

5.7 ข้อเสนอแนะในการจัดสร้างบริการสาธารณะในอาคารชุดราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตอุตสาหกรรม

จากการศึกษาของผู้วิจัยเกี่ยวกับบริการสาธารณะอาคารชุดราคาถูกในเขตอุตสาหกรรม พบว่าโดยส่วนใหญ่บริการสาธารณะที่มีในโครงการอาคารชุดราคาถูกจะเป็นบริการขั้นพื้นฐานที่มีให้ปกติเหมือนกับที่อยู่อาศัยทั่วไป แต่จะแตกต่างในเรื่องของการให้บริการและค่าใช้จ่าย ทั้งนี้เนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยทั่วไปจะต้องมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อจ่ายในเรื่องของการ

กำจัดขยะ การรักษาความสะอาดส่วนกลาง การรักษาความปลอดภัย ส่วนในเรื่องอื่นถือเป็นบริการพื้นฐานที่ผู้อยู่อาศัยต้องเสียค่าใช้จ่ายเหล่านี้เอง เช่น ค่าไฟฟ้า น้ำประปา ซึ่งบริการเหล่านี้บางครั้งก็ครอบคลุมไม่ทั่วถึงมีปัญหาในเรื่องของไฟฟ้าดับ น้ำประปาไม่ไหล โทรศัพท์คู่สายเต็ม โดยที่ผู้ดูแลโครงการไม่ได้สนใจที่จะแก้ไขปรับปรุง ได้แต่ปิดความรับผิดชอบให้กับหน่วยงานของรัฐ โดยบอกกับผู้อยู่อาศัยว่า “แจ้งกับหน่วยงานรัฐตั้งนานแล้วยังไม่มาซ่อมให้เลย” ซึ่งจะพบอยู่เป็นประจำ

ในส่วนบริการอื่นๆ ของอาคารชุดราคาถูกยังไม่ให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ เช่น สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ สถานพยาบาล ซึ่งเจ้าของโครงการไม่เคยคิดถึงบริการในส่วนนี้เลย ทั้งนี้บริการเหล่านี้จะช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยที่พักอาศัยอยู่ในโครงการใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจโดยไม่ต้องเดินทางไปไหน ทำให้ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากและยังช่วยให้สภาพจิตใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการรู้สึกดีขึ้นไม่รู้สึกรออดที่ต้ออยู่แต่ภายในห้องสี่เหลี่ยมเล็กๆ โดยเฉพาะเด็กและผู้สูงอายุที่ไม่สามารถเดินทางไปใช้บริการสาธารณะรวมของเมืองได้เพราะมีระยะทางไกล และไม่มีความสะดวกในการเดินทางไปใช้บริการด้วย

รัฐบาลควรจะหันมาสนใจในจุดนี้มากขึ้น ทั้งนี้เพราะในอนาคตเมื่อพิจารณาถึงแนวโน้มค่าจ้างแรงงานและการขยายตัวของแรงงานในประเทศ และในเขตจังหวัดสมุทรปราการเอง การขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมในจังหวัดสมุทรปราการยังมีโอกาสในการขยายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะในเขตอำเภอเมืองเองก็เป็นจุดศูนย์กลางของจังหวัดที่สามารถติดต่อกับส่วนอื่นๆ ได้สะดวก ในขณะที่แรงงานในภาคอุตสาหกรรมจะมีการอพยพเข้ามาเพิ่มขึ้น และค่าจ้างแรงงานก็จะสูงขึ้น เมื่อเป็นลักษณะเช่นนี้ผู้ใช้แรงงานซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยก็จะต้องมองหาที่อยู่อาศัยมากขึ้น และอาคารชุดราคาถูกก็เป็นทางเลือกที่ผู้มีรายได้น้อยส่วนนี้สามารถเข้าพักอาศัยได้ ดังนั้นถ้าบริการสาธารณะที่มีในโครงการอาคารชุดราคาถูกยังไม่ถูกกำหนดหรือกำกับให้มีบริการสาธารณะในลักษณะที่ช่วยให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนคลายจากการทำงานหรือได้รับความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย อาคารชุดราคาถูกที่มีความสูง 4-5 ชั้นก็อาจจะกลายเป็นสลัมลอยฟ้า ซึ่งเป็นการสร้างทัศนียภาพของเมืองให้เลวลงกว่าที่เป็นอยู่ ดังนั้นควรจะมีการแก้ไขปัญหาเหล่านี้ที่เกิดขึ้นโดยความร่วมมือระหว่างรัฐ คือ การเคหะแห่งชาติและเอกชน คือผู้ก่อสร้างโครงการ ซึ่งจะช่วยให้มีการจัดสร้างอาคารชุดราคาถูกที่เหมาะสมและน่าอยู่อาศัยต่อไป

สำหรับการแก้ไขปัญหาในเรื่องบริการสาธารณะภายในโครงการอาคารชุดราคาถูกนั้น ถ้าพิจารณาจากลักษณะในปัจจุบันควรจะมีการแก้ไขในระยะสั้นและระยะยาวควบคู่กันไปในระยะสั้นจะเป็นการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าในปัจจุบันที่เกิดขึ้นภายในโครงการนั้นๆ มีปัญหา

ว่าจะดำเนินการอย่างไรให้ปัญหาที่เกิดขึ้นหายไปหรือทุเลาลงจากเดิม ทั้งนี้เพราะโครงการอาคารชุดที่สร้างขึ้นในเขตอำเภอเมืองมีมานานหลายปี การแก้ไขปัญหาก็ทำได้เพียงให้สภาพที่เป็นอยู่ดีขึ้น สำหรับระยะยาวควรมีข้อกำหนดหรือมาตรฐานที่เหมาะสมในการจัดสร้างบริการสาธารณะภายในอาคารชุดราคาถูก เพื่อมิให้การสร้างอาคารชุดราคาถูกในอนาคตขาดแคลนบริการเหล่านี้ และช่วยให้โครงการอาคารชุดราคาถูกมีสภาพความเป็นชุมชนที่ดีและน่าอยู่อาศัยมากกว่าในปัจจุบัน

5.8 แนวทางการแก้ไขการจัดสร้างบริการสาธารณะภายในโครงการอาคารชุดราคาถูก

การแก้ไขและการจัดสร้างบริการสาธารณะภายในโครงการอาคารชุดราคาถูก ควรที่จะเป็นการร่วมมือระหว่างหน่วยงานของรัฐและเอกชนเจ้าของโครงการ ซึ่งการแก้ไขปัญหการจัดสร้างบริการสาธารณะสามารถทำได้ 2 ระยะ คือ

5.8.1 การแก้ไขปัญหาระยะสั้น

ในระยะนี้เป็นการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าที่ต้องเผชิญอยู่ในขณะนี้ คือ การจัดสร้างบริการสาธารณะภายในอาคารชุดที่ก่อสร้างมาหลายปีแล้ว ซึ่งเป็นการกระทำที่ค่อนข้างยากจะมาบังคับใช้กฎหมายหรือข้อกำหนดต่างๆ ในขณะนี้ ดังนั้นภาครัฐและภาคเอกชนควรจะหันหน้าเข้าหากันในการปรับปรุงคุณภาพและโครงการให้มีบริการที่เหมาะสมและน่าอยู่มากขึ้น โดยในระยะแรกทางเจ้าของโครงการควรจะขอความร่วมมือในด้านของการจัดการในเรื่องสาธารณูปโภค สาธารณูปการเบื้องต้น เช่น การให้บริการ ไฟฟ้า ประปา กับหน่วยงานท้องถิ่น หรือหน่วยงานท้องถิ่นเข้ามาให้บริการในเรื่องของการเก็บขยะบ่อขยะ ทั้งนี้ทางเจ้าของโครงการควรที่จะยอมรับในคำแนะนำและข้อเสนอแนะต่างๆ ในเรื่องของการจัดการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมไปถึงการจัดการของเสียภายในโครงการ หรือปรับปรุงพื้นที่โครงการให้สะดวกต่อการเข้ามาให้บริการของหน่วยงานท้องถิ่นในเรื่องต่างๆ

ในส่วนเรื่องของบริเวณสวนสาธารณะหรือสนามเด็กเล่นซึ่งโครงการที่ก่อสร้างมานานแล้วไม่สามารถที่จัดบริการเหล่านี้เพิ่มได้แต่โครงการเหล่านี้ก็สามารถปรับปรุงพื้นที่ที่มีอยู่มาจัดทำเป็นสนามเด็กเล่นหรือพื้นที่สันทนาการเล็กๆ ได้ โดยกันพื้นที่บางส่วนจากที่จอดรถหรือกิจกรรมอื่นๆ เพื่อนำมาจัดเป็นที่พักผ่อนหรือสนามเด็กเล่นซึ่งอาจจะไม่เต็มรูปแบบ แต่ก็มีส่วนให้ผู้อยู่อาศัยได้มาใช้บริการพักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งจากการศึกษาก็พบว่าบางโครงการก็มีบริการส่วนนี้เพิ่มขึ้นสำหรับโครงการที่ก่อสร้างขึ้นภายหลัง ซึ่งการสร้างบริการสวนสาธารณะ

และสนามเด็กเล่นเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ ช่วยให้ครอบครัวอยู่พร้อมหน้าพร้อมตากันทำให้จิตใจของผู้อยู่อาศัยไม่หดหู่ จากวิธีดังกล่าวสามารถสรุปการแก้ไขปัญหาเป็นระยะสั้นได้ ดังนี้

1. จัดการปรับปรุงพื้นที่โครงการให้สะอาดและดูดีขึ้น หรือจัดสรรพื้นที่บางส่วนมาจัดทำสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
2. ร่วมมือกับหน่วยงานท้องถิ่นในการจัดการระบบการจัดการของเสีย
3. จัดตั้งคณะกรรมการอาคารชุด โดยความร่วมมือทั้งเจ้าของโครงการและประชาชนผู้พักอาศัย เพื่อที่จะก่อให้เกิดความเข้าใจระหว่างเจ้าของโครงการและประชาชนผู้พักอาศัย เพื่อนำไปสู่การแก้ไขปัญหาในระดับเบื้องต้นได้ง่ายขึ้น และส่งผลให้เกิดผลดีต่อโครงการในด้านอื่นๆ
4. เจ้าของโครงการอาจจะลงทุนในด้านอื่นๆ ที่มีความจำเป็นให้มากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ เช่น การขุดลอกท่อระบายน้ำให้มีความสะอาดอยู่เสมออย่างน้อยเดือนละ 2 ครั้ง ซึ่งอาจจะขอความร่วมมือจากหน่วยงานท้องถิ่นก็ได้
5. นิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ดูแลโครงการควรปรับปรุงการทำงานของนิติบุคคลเองให้ดีกว่าปัจจุบันควรมีผู้บริหารในระดับมืออาชีพมาบริหาร
6. ผู้บริหารโครงการควรจะประชาสัมพันธ์หรือสร้างความตระหนักในการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดให้ผู้พักอาศัยเข้าใจ เพื่อที่จะได้ร่วมมือกันในการดูแลรักษาชุมชนได้อย่างถูกต้อง
7. เจ้าของโครงการควรจะร่วมมือกันจัดสร้างศูนย์บริการสาธารณสุขเบื้องต้น โดยขอความช่วยเหลือจากกระทรวงมหาดไทยและกระทรวงสาธารณสุข ให้มีศูนย์บริการในบริเวณใกล้เคียงหรือภายในโครงการ เพื่อช่วยให้ผู้เจ็บไข้ได้ป่วยไม่ต้องลำบากในการเดินทางไปสถานพยาบาลที่อยู่ไกลและมีการใช้บริการมาก
8. เจ้าของโครงการควรที่จะปฏิบัติในเรื่องต่าง ๆ ภายในโครงการให้เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

การแก้ปัญหาในระยะนี้เป็นแค่การปรับปรุงสภาพเบื้องต้นของโครงการให้ดีขึ้นและเพียงพอที่จะช่วยให้สภาพชีวิตของผู้พักอาศัยภายในโครงการดีขึ้นเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ไม่สามารถแก้ไขจนสภาพของโครงการเปลี่ยนแปลงไป หรือมีบริการสาธารณะตามที่ผู้พักอาศัยต้องการ ซึ่งการแก้ปัญหาในลักษณะเช่นนี้เป็นการพบกันครึ่งทางระหว่างเจ้าของโครงการกับผู้พักอาศัยเท่าใด

5.8.2 การแก้ไขปัญหาในระยะยาว

การแก้ไขปัญหาในระยะยาวนี้จะเกี่ยวข้องโดยตรงกับหน่วยงานของรัฐเสียมากกว่า ไม่ว่าจะเป็นกรมโยธาธิการ กรมการผังเมือง กรมที่ดิน การเคหะแห่งชาติ ซึ่งหน่วยงานเหล่านี้จะอยู่ในสังกัดของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วจะพบว่าหน่วยงานท้องถิ่นอันได้แก่ สำนักงานจังหวัด อำเภอ เทศบาล สุขาภิบาล หน่วยงานเหล่านี้ก็สังกัดกระทรวงมหาดไทยเช่นเดียวกัน จึงน่าที่จะสามารถทำการศึกษาและกำหนดมาตรฐานของบริการสาธารณะของอาคารชุดราคาถูกให้เหมาะสมกับสภาพของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยสามารถอยู่ได้ ถึงแม้ว่ามาตรฐานที่กำหนดขึ้นมาอาจจะไม่สูงมากนัก แต่ก็เป็มาตรฐานในระดับที่เพียงพอกับฐานะและระดับเงินเดือนของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย และก็สามารถที่จะนำไปปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพเพราะหน่วยงานที่นำไปใช้ก็อยู่ในสังกัดเดียวกัน

กฎหมายและพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการจัดสร้างอาคารชุด และสามารถนำมาประกอบใช้ให้อาคารชุดราคาถูกมีสภาพน่าอยู่อาศัยและมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยเช่น

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 ซึ่งจะมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารความมั่นคง ความแข็งแรง ความปลอดภัย ระยะถอยร่นของอาคาร โดยมีได้กล่าวถึงการสร้างบริการสาธารณะภายในพระราชบัญญัติ แต่ก็มีกาให้กำหนดอัตราส่วนเว้นว่าง คือการให้มีพื้นที่เปิดว่างโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง นอกจากนี้ยังกล่าวถึง การจัดการเกี่ยวกับของเสียภายในอาคารของอาคารขนาดต่างๆ เพื่อให้อาคารต่างๆมีลักษณะเป็นระเบียบเรียบร้อยไม่เป็นแหล่งเสื่อมโทรมของเมือง

- พระราชบัญญัติอาคารชุด 2535 ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและมีนิติบุคคลควบคุมอาคารชุด และให้ความสำคัญกับรายละเอียดภายในหน่วยพักอาศัยมากกว่าการให้รายละเอียดภายนอกของหน่วยพักอาศัยของโครงการ ถึงแม้ว่าจะเป็นระบบอาคารชุดที่มีไว้ควบคุมให้ความเป็นระเบียบเรียบร้อย แต่มีได้กล่าวถึงการให้บริการสาธารณะเบื้องต้นของสนามเด็กเล่น โรงเรียน เป็นต้น

- พระราชบัญญัติผังเมือง 2518 ก็จะเป็นกฎหมายที่กำหนดแนวทางการใช้ที่ดินในการจัดสร้างโครงการในบริเวณย่านต่างๆซึ่งเป็นการบอกให้ทราบถึงที่อยู่อาศัยอะไรควรจะเป็นบริเวณใด ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการกำหนดความเจริญเติบโตของเมือง

- พระราชบัญญัติการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม 2535 ได้กำหนดให้ในแต่ละประเภทของโครงการ ควรจะมีการระบายน้ำเสีย การทิ้งขยะมูลฝอยอย่างไร และอาคารพักอาศัยที่มีห้องชุดมากกว่า 80 หน่วย จะต้องมีการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ นอกจากนี้ได้มีการกำหนดอะไรที่เกี่ยวกับที่ว่างหรือสนามเด็กเล่นและบริการสาธารณะอื่นๆ

- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้กำหนดให้การสร้างบ้านจัดสรรหรือที่ดินจัดสรรเพื่อประชาชนอยู่อาศัย กำหนดให้มีบริการขั้นพื้นฐานในเรื่องของการจัดให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งสิ่งเหล่านี้มีความจำเป็นของการอยู่อาศัยในชุมชนๆ หนึ่ง ถ้าสามารถนำการบังคับใช้ของกฎหมายต่างๆ เหล่านี้มาใช้กับการจัดสร้างอาคารชุดราคาถูกลงจะทำให้อาคารชุดราคาถูกลงมีลักษณะที่ดีขึ้น การจัดสร้างบริการสาธารณะของอาคารชุดราคาถูกลงในเขตอุตสาหกรรมอำเภอเมืองสมุทรปราการสามารถที่จะกระทำได้ในระยะยาวดังนี้

1. การกำหนดความหนาแน่นของประชากรในแต่ละพื้นที่ เพื่อมิให้เกิดความหนาแน่นของประชากรมากเกินไป และนำความหนาแน่นดังกล่าวมาเป็นพื้นฐานในการกำหนดให้มีการจัดสร้างบริการสาธารณะของโครงการที่อยู่รอบๆ โรงงานอุตสาหกรรม เช่น บริเวณระหว่างซอยแบร์ริงและซอยวัดด่านสำโรง ซึ่งมีอาคารชุดราคาถูกลงตั้งอยู่หนาแน่น ควรจะจัดสร้างบริการสาธารณะระหว่างซอยแบร์ริงและซอยวัดด่านสำโรงได้ เพราะบริเวณดังกล่าวยังมีพื้นที่ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อีกมากมาย ขณะเดียวกันซอยทั้งสองนี้สามารถติดต่อกันง่ายและการเดินทางระหว่างซอยทั้งสองมีความสะดวก สำหรับในย่านปากน้ำ และบางปู จะมีสวนสาธารณะของเทศบาลและของกรมอุตสาหกรรมและสถานพักผ่อนหย่อนใจของเอกชนรองรับผู้พักอาศัยในย่านนั้นได้อย่างเพียงพอ ประกอบกับสถานที่ดังกล่าวมิได้อยู่ห่างกันจากโรงงานอุตสาหกรรมและที่พักอาศัยมากนัก

2. กำหนดขนาดของห้องชุดที่จะสร้าง ควรจะมีขนาดตามมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติเป็นมาตรฐานในการกำหนดให้ห้องชุดราคาถูกลงที่สร้างขึ้นมีขนาดเท่ากัน โดยจะต้องนำแบบที่ก่อสร้างไปขออนุญาต ซึ่งในแบบที่จะก่อสร้างจะต้องระบุถึงขนาดห้อง จำนวนหน่วย การจัดหาติดตั้งน้ำใช้ การจัดการของเสีย ฯลฯ มิใช่เป็นแค่การขออนุญาตก่อสร้างอาคารแต่เพียงอย่างเดียว ควรจดทะเบียนเป็นอาคารชุดไปพร้อมๆ กันเพื่ออำนวยความสะดวกแก่การแยกประเภทอาคารและควบคุมการทำงาน

3. นำข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดินบางข้อในเรื่องของการจัดให้มีบริการสาธารณะ สาธารณูปการ สาธารณูปโภค มาใช้กับโครงการอาคารชุดราคาถูกลง เช่น กรณีของ

โครงการอาคารชุดที่หน่วยพักอาศัยประมาณ 50 หน่วย ควรจะมีบริการสาธารณะขั้นต่ำอะไรบ้าง และโครงการที่มีหน่วยพักอาศัยมากกว่า 100 หน่วยหรือใหญ่กว่านี้ จะต้องให้บริการสาธารณะ สาธารณูปโภค สาธารณูปการอะไรบ้าง มิใช่ให้โครงการอาคารชุดราคาถูกเป็นผู้กำหนดบริการเหล่านั้นเอง ซึ่งบางครั้งไม่มีความจำเป็นกับผู้อยู่อาศัยรายได้น้อย

4. การสร้างสนามเด็กเล่นควรจะนำขนาดของอายุเด็กและระยะทางจากบ้านถึงสนามมาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาจัดสร้างสนามเด็กเล่นด้วย เพราะขนาดอายุของเด็กอาจจะเป็นตัวกำหนดขนาดหรือบริเวณของสนามเด็กเล่นได้ และการจัดเตรียมสนามเด็กเล่นก็ควรจะมีส่วนอื่นๆ ประกอบ เช่น ทางเดิน ทางรถ สวนและพื้นที่ผิวที่แข็งๆ สำหรับการเล่นเกมต่างๆ มิฉะนั้นเด็กๆ อาจจะใช้ถนนเป็นสถานที่เล่นแทน

5. ในบริเวณที่มีโครงการอาคารชุดหลายโครงการอยู่รวมตัวกันในบริเวณเขตอุตสาหกรรม ควรที่จะมีบริการสถานอนามัยหรือศูนย์บริการอย่างน้อย 1 แห่ง เพื่อให้บริการพยาบาลขั้นพื้นฐานหรือขั้นต้นให้กับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ โดยที่อาจจะมิระยะทางไม่ห่างจากโครงการมากนักอาจจะอยู่ในระยะ 500 เมตร หรือไม่เกิน 1 กิโลเมตร เพื่อสะดวกในการเข้ารับการรักษา และศูนย์บริการสาธารณสุขควรจะมีรถฉุกเฉินที่พร้อมอยู่เสมอ และการสื่อสารระหว่างศูนย์บริการกับโรงพยาบาลต่างๆ จะต้องมีความสมบูรณ์ เมื่อเวลาที่เกิดเจ็บป่วยนั้นศูนย์บริการไม่สามารถช่วยเหลือได้จะได้ส่งผู้เจ็บป่วยเข้าโรงพยาบาลได้ทัน ซึ่งการจัดการให้มีศูนย์บริการสาธารณสุขเช่นนี้หน่วยงานของรัฐควรจะให้ความร่วมมือในการจัดตั้งศูนย์บริการสาธารณสุขด้วย

6. การกำจัดขยะโครงการอาคารชุดราคาถูกควรที่จะจัดสร้างเตาเผาของโครงการเอง สำหรับการทำจัดขยะของผู้พักอาศัย หรือหน่วยงานของรัฐควรจะนำรถขนาดเล็กเข้าไปเก็บในโครงการอาคารชุดราคาถูกแต่ละโครงการโดยกำหนดเวลาในการเก็บแน่นอน และนำไปยังสถานีขนถ่ายมูลฝอยเพื่อจะนำไปทิ้งยังสถานที่กำจัดมูลฝอยส่วนรวมของเมือง ซึ่งมีระยะทางไกลจากบริเวณที่ตั้งโครงการอาคารชุดราคาถูกหลายๆ โครงการ ถ้ามีการขนส่งโดยตรงจะทำให้มีการตกค้างของขยะภายในโครงการได้ เพราะต้องใช้เวลาในการขนส่งมาก

สำหรับการกำจัดน้ำเสียหน่วยงานท้องถิ่นควรจะนำประกาศของกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมในเรื่องการปล่อยน้ำทิ้งจากอาคารประเภทต่างๆ มาใช้บังคับกับอาคารประเภทนี้ก่อนที่จะให้มีการระบายน้ำทิ้งออกสู่ระบบระบายน้ำรวม ดังนั้นโครงการอาคารชุดราคาถูกควรจะมีการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียขึ้นภายในโครงการและมีการจัดทำท่อระบายน้ำทิ้งที่มีความสะดวกในการระบายน้ำเสียจากโครงการ เพื่อมิให้เกิดน้ำท่วมขัง

7. ก่อนการอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารชุดราคาถูก หน่วยงานของรัฐควรที่จะให้มีการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามพระราชบัญญัติรักษาและส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 ประกอบด้วย เพื่อจะช่วยให้อาคารชุดราคาถูกมีการให้บริการสาธารณะ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมถึงการจัดระบบต่างๆ เช่น การป้องกันอัคคีภัย การรักษาความสะอาด ฯลฯ ได้ดีมากขึ้น

8. การจัดที่จอดรถควรมีการคำนวณหาจากสัดส่วนของอาคารชุดพักอาศัยว่าจะมีรถจำนวนใดมากหรือน้อยอย่างไร มีพื้นที่พอเพียงหรือไม่ถ้าพื้นที่ไม่เพียงพอจะต้องมีการวางกฎเกณฑ์อย่างไรในการที่จะให้ผู้พักอาศัยมีที่จอดรถเท่าเทียมกันทุกคน และผู้ที่มาติดต่อกับผู้พักอาศัยในโครงการจะมีมาตรการอย่างไร

9. ผู้ดูแลโครงการหรือนิติบุคคลอาคารชุดนับเป็นสิ่งสำคัญ และจำเป็นสำหรับการบริหารโครงการที่มีผู้อยู่อาศัยหลายๆ คนมาอาศัยอยู่ร่วมกัน ผู้ดูแลโครงการหรือนิติบุคคลอาคารชุดควรที่จะมีการประชาสัมพันธ์ในเรื่องต่าง ๆ ให้กับผู้อยู่อาศัยรับรู้ในเรื่องสิทธิของการอยู่อาศัยร่วมกันและเรื่องอื่นๆ ให้รับทราบโดยทั่วกันและปฏิบัติในกฎระเบียบซึ่งนิติบุคคลกำหนดขึ้นมาอย่างเคร่งครัดและสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดความเคยชินต่อผู้อยู่อาศัยซึ่งจะช่วยให้การอยู่อาศัยร่วมกันดีขึ้น และมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยที่ดีต่อไป

การลงทุนในการจัดสร้างบริการสาธารณะหรือสิ่งอำนวยความสะดวกบางประเภทหรือบริการบางอย่างผู้เป็นเจ้าของโครงการอาจจะไม่สามารถจัดสร้างได้ตามมาตรฐานหรือข้อกำหนด รัฐบาลกลางหรือหน่วยงานท้องถิ่นสมควรที่จะเข้าไปช่วยเหลือในเรื่องของการขออนุญาต หรือการลดภาษีเงินได้สำหรับโครงการที่จัดบริการสาธารณะได้ดีและเหมาะสมกับขนาดโครงการหรือถูกต้องตามกฎหมายของทางราชการ หรืออย่างน้อยก็จัดสร้างให้โครงการมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยดูแล้วไม่มีสภาพเสื่อมโทรม ซึ่งเป็นแรงกระตุ้นให้โครงการอาคารชุดราคาถูกที่ก่อสร้างแล้วหันมาปรับปรุงและจัดสร้างบริการสาธารณะเสริมภายในโครงการมากขึ้น ในขณะเดียวกันธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็ขอให้สินเชื่อสำหรับโครงการที่มีบริการสาธารณะได้อย่างครบถ้วนให้มากขึ้น แต่ทั้งนี้และทั้งนั้นหน่วยราชการเองจะต้องมีการควบคุมและตรวจตราอยู่ตลอดเวลา ถ้าโครงการใดมีบริการที่แย่งหรือสภาพของการบริการสาธารณะไม่ดี หน่วยงานของรัฐก็ควรจะมีการปรับหรือคิดภาษีเพิ่มขึ้น โดยมีการตักเตือนและให้แก้ไขเบื้องต้นก่อนและถ้าไม่สามารถที่จะทำการแก้ไขได้ด้วยเหตุอันใดก็ตามก็สมควรได้รับการลงโทษจากหน่วยงานของราชการต่างๆ ที่ให้ความช่วยเหลือ

ข้อเสนอแนะเบื้องต้นเป็นประเด็นที่เกี่ยวกับวิธีการจัดสร้างบริการสาธารณะเพื่อชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูก โดยเฉพาะในเขตอุตสาหกรรมเพื่อป้องกันปัญหาต่างๆ ที่จะเกิดในการอยู่อาศัยและเพื่อเป็นการวางแผนพัฒนามาตรฐานที่ดีให้กับที่อยู่อาศัยราคาถูก จึงขอเสนอแนวทางที่สอดคล้องโดยดำเนินการพร้อมกันเพื่อให้ผลสำเร็จในการจัดสร้างบริการสาธารณะสำหรับอาคารชุดราคาถูกในเขตอุตสาหกรรม แนวทางดังกล่าวเป็นเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินการทางด้านนโยบายของหน่วยงานรัฐบาล ซึ่งมีอยู่หลายแนวทาง

1. นโยบายระดับชาติ

- คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ควรจะมีการศึกษาวิจัยและกำหนดมาตรฐานการจัดสร้างบริการสาธารณะของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดราคาถูกโดยขอความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ กำหนดมาตรฐานและเกณฑ์ขั้นต่ำประกาศเป็นพระราชบัญญัติออกมาใช้
- กระทรวง ทบวง กรม ที่เกี่ยวข้องควรจะต้องดัดแปลงแก้ไขกฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการแก้ไขปัญหาในระยะสั้นเพื่อใช้กำหนดองค์ประกอบพื้นฐานของโครงการอาคารชุดราคาถูก และบริการสาธารณะหรือสิ่งอำนวยความสะดวกเบื้องต้น

2. นโยบายระดับจังหวัด

- หน่วยงานของจังหวัดควรจะนำกรอบการใช้ที่ดินของผังเมืองรวมมาประยุกต์ใช้ในการอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารชุดราคาถูกในบริเวณหรือโซนเดียวกัน โดยดูลักษณะความสัมพันธ์ของที่ตั้งโครงการให้ครอบคลุมระยะทางการเดินทางไปยังสถานที่ทำงานที่ไม่ไกลนัก และแบ่งพื้นที่บริเวณอื่นๆ สำหรับการจัดบริการสาธารณะรวมของเมืองตอบสนองผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกในบริเวณหรือโซนใกล้ๆ กับที่อยู่อาศัยหรืออยู่ระหว่างกลางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน
- หน่วยงานของจังหวัดควรเป็นผู้กำหนดการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ภายในจังหวัดด้วยตนเองโดยเฉพาะบริเวณที่มีอุตสาหกรรมกับที่อยู่อาศัย ควรจะกำหนดมิให้อยู่ในโซนที่ติดกันควรมีพื้นที่เป็นการันทนอาคารหรือพื้นที่โล่งเป็นกันชนระหว่าง 2 พื้นที่ เพื่อช่วยลดมลพิษจากย่านอุตสาหกรรมด้วย และยังเพิ่มพื้นที่พักผ่อนให้กับผู้อยู่อาศัยมากขึ้น
- ควรเข้าไปตรวจสอบมาตรฐานขั้นต่ำของบริการสาธารณะ ภายในโครงการอาคารชุดราคาถูก ที่ควรมีเพื่อจะได้แก้ไขปรับปรุงได้ทันก่อนที่จะมีการเปิดดำเนินการ และเป็นการป้องกันมิให้สภาพของชุมชนเสื่อมโทรมลงเร็วเกินไป

- ดำเนินการประสานงานอย่างใกล้ชิดระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กับสาธารณ-
ณูปโภค สาธารณูปการ เพื่อให้การบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและทั่วถึงแก่ประชาชนทุก
คน

- ที่ดินของรัฐที่มีได้นำมาใช้ประโยชน์ ควรนำมาจัดสร้างจัดสร้างบริการ
สาธารณะประเภทสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สถานที่ออกกำลังกาย รวมถึงสถานพยาบาล
หรือบริการสาธารณสุขเพื่อให้บริการแก่ประชาชนในโครงการอาคารชุดราคาถูก

- มีการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนของเอกชนในการพัฒนาอาคารชุดราคา
ถูกที่ได้มาตรฐานสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้มีความเหมาะสมกับความต้องการขั้นพื้นฐานของผู้
อาศัย

3. นโยบายท้องถิ่น

- กำหนดมาตรฐานของบริการสาธารณะขั้นพื้นฐานภายในอาคารชุดราคาถูกให้
เหมาะสมและถูกต้องเพื่อเป็นการยกระดับความเป็นอยู่ของผู้อาศัยในอาคารชุดราคาถูกให้ดีขึ้น
และป้องกันการทำลายสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการสร้างอาคารชุดราคาถูกที่ไม่ได้มาตรฐาน


- มีการร่วมมือระหว่างหน่วยงานท้องถิ่นกับเจ้าของโครงการในการจัดหาบริการ
สาธารณะเบื้องต้นให้แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูก

- กำหนดมาตรการจูงใจให้ผลประโยชน์แก่เจ้าของโครงการเพื่อเป็นการแลก
เปลี่ยนกับการยอมลงทุนจัดสร้างบริการสาธารณะที่เหมาะสมกับความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่
อาศัย

ข้อเสนอแนะเบื้องต้นดังกล่าว เพื่อประกอบการวางแผนการจัดสร้างบริการ
สาธารณะสำหรับผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยที่พักอาศัยในอาคารชุดราคาถูกบริเวณเขตอุตสาหกรรม
ให้โครงการอาคารชุดต่าง ๆ มีบริการสาธารณะขั้นพื้นฐานที่ตอบสนองความเป็นอยู่ของผู้อยู่
อาศัยในอาคารชุดราคาถูกให้เหมาะสมกับฐานะของตนเองโดยไม่ต้องเผชิญกับคำว่า “สลัมลอย
ฟ้า” ทั้งที่ผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้ได้พยายามพุงตัวเองหนีขึ้นมาจาก “สลัมบนดิน” แต่เมื่อมา
อยู่ในอาคารชุดแล้วยังจะพบกับสภาพนี้อีกก็จะทำให้สภาพของชีวิตหมดหวัง ซึ่งการศึกษาที่เป็น
การศึกษาเพื่อป้องกันมิให้เหตุการณ์เช่นนี้เกิดขึ้นได้ และการวางแผนนี้จะบรรลุผลสำเร็จหรือไม่
ก็ต้องขึ้นอยู่กับหน่วยงานแต่ละหน่วยงานจะให้ความร่วมมือแค่ไหน

5.9 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

การทำวิจัยในครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงบริการสาธารณะภายในโครงการอาคารชุดราคาถูก และปัญหาการให้บริการสาธารณะของอาคารชุดราคาถูกว่ามีความเหมาะสมหรือไม่กับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย และเป็นการศึกษาแนวทางการจัดบริการสาธารณะเบื้องต้นของอาคารชุดราคาถูก เพื่อตอบสนองผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยบริเวณเขตอุตสาหกรรม ผู้ศึกษาเห็นว่าประเด็นที่น่าจะศึกษาค้นคว้าต่อไปควรเป็นการศึกษามาตรฐานขั้นพื้นฐานของบริการสาธารณะควรมีอะไรบ้าง มีมาตรฐานอย่างไร เพื่อช่วยยกระดับโครงการอาคารชุดราคาถูกให้มีสภาพของโครงการดีขึ้น และเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของผู้ที่มีรายได้น้อยที่พักอาศัยในอาคารชุดราคาถูก



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย