



บทที่ 6

สรุปและข้อเสนอแนะในการวิจัย

สรุปผลการศึกษา

รัฐได้เห็นความสำคัญในการพัฒนาเมืองใหม่ขึ้น เมื่อประมาณปี พ.ศ.2518 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในเมืองหลวง ก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ภาครัฐต้องมีการก่อสร้างเมืองใหม่ขึ้น การเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการตามนโยบายของรัฐโดยก่อสร้างเมืองใหม่ขึ้น 2 แห่ง ได้แก่ เมืองใหม่รังสิต ซึ่งต้องประสบปัญหา เรื่องเวนคืนที่ดิน จึงไม่ประสบความสำเร็จ และเมืองใหม่บางพลีซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่สุดของการเคหะแห่งชาติ ดำเนินการจัดซื้อที่ดินตั้งแต่ปี 2519 จนกระทั่งปี 2536 ได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการวาระที่ 1 เป็นที่อยู่อาศัย 5,205 หน่วย เสร็จแล้วและกำลังดำเนินการสร้างโครงการวาระที่ 2 อยู่

เมืองใหม่บางพลีมีเป้าหมายจะเป็นเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง สามารถบรรเทาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ได้ บรรเทาปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหาการใช้ที่ดินผิดประเภท สร้างแหล่งงาน สร้างระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์ และลดอัตราการเจริญเติบโตของกรุงเทพฯ

ผังการใช้ที่ดินเมืองใหม่บางพลี กำหนดออกเป็นโซนการใช้ที่ดินแต่ละประเภทฝั่งตะวันตกของถนนสายประธานจะเป็นย่านของที่อยู่อาศัย ส่วนฝั่งตะวันออกเป็นเขตของนิคมอุตสาหกรรมระหว่างย่านที่อยู่อาศัยและย่านอุตสาหกรรม นอกจากจะมีถนนสายประธานกันแล้ว ยังมีส่วนบริการชุมชน อันประกอบด้วย ศูนย์ชุมชน สถานีอนามัย สนามกีฬา โรงเรียน ตลาดสด ร้านค้าเป็นแนวกันอีกชั้นหนึ่ง ทำให้ย่านที่อยู่อาศัยไม่ถูกรบกวนจากโรงงานอุตสาหกรรม สำหรับย่านพาณิชยกรรมของเมืองจะตั้งอยู่บริเวณสี่แยกถนนสายประธานของเมืองติดกับถนนเทพารักษ์ เพื่อให้บริการแก่ประชาชนในเมืองใหม่บางพลีและชุมชนโดยรอบและมีศูนย์กลางการค้าย่อยอยู่ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนในพื้นที่พัฒนาทุกวาระ ส่วนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จะกระจายอยู่ภายในโครงการเพื่อให้บริการแก่ประชาชนอย่างทั่วถึง ปัจจุบันการใช้ที่ดินในเมืองใหม่บางพลี มีการพัฒนาพื้นที่ไปเพียงบางส่วนเท่านั้น โดยการใช้แนวความคิดด้านการกระจายกิจกรรม โดยใช้ระบบถนนกันย่านพักอาศัยออกจากเขตนิคมอุตสาหกรรม และกำหนดลักษณะสังคมของชุมชนจากโซนที่อยู่อาศัยแบบต่าง ๆ ได้แก่ หมู่บ้าน ตำบล

อำเภอ และเมือง ปัจจุบันชุมชนในเมืองใหม่บางพลี มีทั้งหมด 4 หมู่บ้าน หรือเพียง 1 ตำบล ซึ่งเรียกได้ว่าเป็นชุมชนขนาดกลางเท่านั้น ยังไม่มีลักษณะของความเป็นเมืองสมบูรณ์

โครงการเมืองใหม่บางพลีก่อสร้างแล้วเสร็จ คาดว่าจะมีประชากรทั้งสิ้น 25,000 ครอบครัว หรือประมาณ 125,000 คน เป็นประชากรในวัยทำงานประมาณ 40,000 คน ปัจจุบันมีประชากรประมาณ 5,205 ครอบครัว หรือประมาณ 25,000 คน โดยความหนาแน่นของประชากรประมาณ 16 คนต่อไร่ หรือ 300 ครอบครัวต่อไร่ ภายในโครงการมีการกำหนดขนาดของถนนตามความเหมาะสมกับปริมาณการใช้งานในแต่ละพื้นที่ของโครงการ ได้แก่ ทางเดินและทางจักรยาน ถนนในหมู่บ้าน ถนนสายย่อย ถนนสายหลัก ถนนในย่านอุตสาหกรรม และถนนสายประธาน ระบบป้องกันน้ำท่วมในโครงการใช้ 2 ระบบ ได้แก่ การถมดิน ในบริเวณแปลงที่ดินที่อยู่ทางทิศเหนือของถนนเทพารักษ์ และระบบเขื่อนดิน คูน้ำ ไร่ที่ดินส่วนที่เหลือทางตอนใต้ของถนนเทพารักษ์ ระบบไฟฟ้าในโครงการใช้มาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง และใช้ขั้วการให้บริการของการไฟฟ้านครหลวงจังหวัดสมุทรปราการ โดยมีการตั้งสถานีย่อยขึ้นในเมืองใหม่บางพลีด้วย และวางสายใช้ลักษณะการเดินสายไฟแรงสูงตามถนนสายหลักและถนนสายรอง แล้วจ่ายแยกเข้าสู่ถนนย่อยภายในย่านพักอาศัย ระบบน้ำใช้ เมื่อเริ่มดำเนินการโครงการใช้น้ำบาดาลจำนวน 2 บ่อ และสร้างสถานีสูบน้ำขึ้นหลายจุด ปัจจุบันการประปา นครหลวงได้ตั้งสถานีผลิตน้ำเคลื่อนที่ขึ้นภายในโครงการ ในโครงการเมืองใหม่บางพลี ใช้ระบบแยกท่อระบายน้ำเสียทั้งจากย่านที่พักอาศัย และโรงงานอุตสาหกรรม ออกจากท่อระบายน้ำฝน และต่อมาลงที่โรงบำบัดน้ำเสีย ที่มีทั้งหมด 3 โรง แล้วใช้วิธีบำบัดแบบระบบกวนน้ำ และระบายลงคลองรอบโครงการภายหลังผ่านกระบวนการบำบัด ในโครงการมีสถานีย่อยของการโทรศัพท์ และมีคู่สายโทรศัพท์ภายในเมือง 1,000 คู่สาย ซึ่งปัจจุบันมีความเพียงพอ ระบบระบายน้ำฝนในโครงการ จะแยกจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยจะระบายน้ำฝนจากผิวดินลงสู่ท่อระบายน้ำฝนขนาดต่าง ๆ และระบายลงสู่คูน้ำภายในโครงการ ก่อนระบายลงสู่คลองยี่รอง ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของโครงการ บริเวณเมืองใหม่บางพลีมีระยะบริการ 5 คัน โดยทางการเคหะแห่งชาติ จัดให้แต่ละคันวิ่งวันละ 2 เที่ยว ความสามารถของเจ้าหน้าที่เก็บขยะได้วันละ 90 ลูกบาศก์เมตร ฉะนั้นในแต่ละวันจะมีขยะตกค้างประมาณ 45 ลูกบาศก์เมตร ปัจจุบันเมืองใหม่บางพลีที่อยู่ในความดูแลของสุขาภิบาลบางเสาธงนั้น ยังไม่มีพื้นที่สำหรับทำลายขยะที่ถูกต้องตามหลักสุขอนามัย ขยะทั้งหมดจะถูกนำไปทิ้งในบ่อที่ขุดเอาดินไปถมเพื่อสร้างหมู่บ้านของเอกชน บริเวณหลังสุเหร่าบางกะสี ในการเดินทางสัญจรไปมาเพื่อธุรกิจใดก็ตาม ตลอดจนการขนส่งวัตถุดิบและสินค้าทางด้านอุตสาหกรรม จะเป็นการขนส่งทางบกแต่เพียงอย่างเดียว ส่วนการเดินทางของประชาชนระหว่างเมืองใหม่กับพื้นที่ภายนอกนั้น สามารถเดินทางได้ทั้งทางบกและทางน้ำ โดยมีถนนสายสำคัญ ได้แก่ ถนนบางนา-ตราด ถนนเทพารักษ์-บางบ่อ การเดินทางนั้นมีรถร่วมของขนส่งมวลชนฯ บริการ 2 สาย คือสาย 132 (พระโขนง-บางพลี) และสาย

133 (พระโขนง-พัฒนาการ-ศรีนครินทร์-บางพลี) สำหรับการคมนาคมทางน้ำนั้น จะมีท่าเรือบริการอยู่บริเวณหน้าโครงการในเส้นทาง สมุทรปราการ- บางบ่อ โดยใช้คลองสำโรงเป็นลำน้ำสำหรับการสัญจร เรื่องระบบสาธารณูปการภายในโครงการเมืองใหม่บางพลี ทางด้านการศึกษา ประกอบด้วยโรงเรียนอนุบาล 2 โรง โรงเรียนประถม 2 โรง โรงเรียนมัธยม 1 โรง โรงเรียนสารพัดช่าง 1 โรง ส่วนทางด้านที่พักผ่อน ประกอบด้วย สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ สนามฟุตบอล สนามบาสเกตบอล สนามเทนนิส สนามแบดมินตัน และการบริการชุมชนประกอบด้วย บริเวณพาณิชยกรรม สำนักงานบริหารชุมชน ศูนย์ชุมชน บริการการสื่อสาร ธนาคาร โรงพยาบาล ตลาดสด สถานีรถประจำทาง ท่าเรือ และย่านอุตสาหกรรม

การดูแลเคหะชุมชนของโครงการเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี เป็นงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้อำนวยการเคหะชุมชนเมืองใหม่ ซึ่งจัดให้มีสำนักงานบริการชุมชนโดยเรียกชื่อว่า สำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี เป็นตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ การดูแลเคหะชุมชนภายในสำนักงานเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี แบ่งเป็น 4 ส่วน ได้แก่ งานการเงิน งานนิติกรรมสัญญา งานพัฒนาและบริหารชุมชน และงานธุรการ ขึ้นตรงกับหัวหน้าสำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี สำนักงานดูแลเคหะชุมชนมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ได้แก่ การเก็บเงินและการจัดเก็บผลประโยชน์ งานนิติกรรมสัญญาและติดตามหนี้ งานพัฒนาและบริหารชุมชน งานธุรการ

ในการสร้างเมืองใหม่นั้น ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับชาวบ้านในเรื่องการเวนคืนที่ดิน แต่เมื่อโครงการสร้างเสร็จ จะมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้านข้างเคียง เช่น ปัญหาเกี่ยวกับชาวบ้านเรื่องการรुक้าที่ดินระหว่างที่ดินของการเคหะแห่งชาติกับคลองสาธารณะ ซึ่งมีการดำเนินการโดยส่งคนไปไล่ แต่ปัญหาฟ้องร้องทางกฎหมายยังไม่มี และมีปัญหาเกี่ยวกับการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัญหาในด้านการไม่ให้ความร่วมมือ เช่น การมอบโอนสาธารณูปโภค

ในการศึกษาโดยการออกแบบสอบถาม ทำการสุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทบ้านต่าง ๆ เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย ลักษณะการเดินทางเพื่อประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัย และความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อโครงการ เกี่ยวกับอาคารพักอาศัย ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ และการอยู่ร่วมกันในชุมชนของผู้อยู่อาศัย

จากการศึกษา ในโครงการเมืองใหม่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง และมีช่วยอายุเฉลี่ย 31-40 ปี เป็นผู้อยู่อาศัยที่สมรสแล้ว 3 ใน 4 ส่วนของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวเฉลี่ย 5.6 คนต่อครอบครัว ซึ่งมากกว่าเกณฑ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนดคือ 5 คนต่อครอบครัว เนื่องจากผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า ฉะนั้นเมื่อเสียค่าเช่าแล้วจึงนิยมนำญาติพี่น้องมาอาศัยอยู่ด้วยหลาย ๆ คน ซึ่งจะพบมากในที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแถว โดยสมาชิกภายในบ้านเหล่านี้จะเป็นผู้ที่ทำงานแล้วประมาณครึ่งหนึ่ง โดยผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้เช่านั้น จะมีการศึกษาต่ำและรายได้น้อย ส่วนใหญ่จะทำงานภายในโครงการเมืองใหม่บาง

พลีโดยการเดินเท้าไปทำงาน ซึ่งใช้เวลาในการเดินทางน้อยกว่า 15 นาที และอยู่ในเมืองใหม่น้อยกว่า 3 ปีด้วย สำหรับผู้ที่เป็นเจ้าของนั้นจะมีการศึกษาและรายได้สูงกว่า และมีการทำงานนอกโครงการเมืองใหม่โดยเฉพาะจังหวัดกรุงเทพมหานครมากกว่าทำงานในโครงการ โดยผู้อยู่อาศัยประเภทเรือนแถวส่วนใหญ่จะใช้รถยนต์ส่วนบุคคล และผู้อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์จะใช้รถยนต์ส่วนตัว ซึ่งครึ่งหนึ่งของผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของจะอาศัยอยู่ในเมืองใหม่มากกว่า 3 ปี โดย 1 ใน 3 อยู่นานกว่า 5 ปีแล้ว

สำหรับรูปแบบของที่พักอาศัยนั้น ไม่ตรงกับความต้องการของประชาชนเลย เพราะต้องต่อเติมอาคารเพื่อให้สมบูรณ์เองสำหรับการเข้าอยู่ ซึ่งส่วนใหญ่การต่อเติมจะจ้างช่าง โดยจำนวนกว่าครึ่งของผู้อยู่อาศัยเสียค่าใช้จ่ายในการต่อเติมอาคารระหว่าง 10,000 - 30,000 บาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินออมของผู้อยู่อาศัยเอง

และจากการสำรวจและจากแบบสอบถามพบว่า สาธารณูปโภคและบริการชุมชนซึ่งผู้อยู่อาศัยรู้สึกพอใจเกินร้อยละ 80 ของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด มีดังนี้คือ ที่ตั้งโครงการ ถนนภายในโครงการ การระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า สถานศึกษา ศูนย์อนามัย ไปรษณีย์ และสาธารณูปโภคและบริการชุมชนที่ผู้อยู่อาศัยรู้สึกไม่พอใจเกินร้อยละ 80 ของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด มีดังนี้คือ ทางเข้าโครงการ การเก็บและกำจัดขยะ ความสะอาดภายในชุมชน รถโดยสาร สถานีรถประจำทาง และท่าเรือ

และปัญหาผู้อยู่อาศัยพบมากที่สุดคือ ปัญหาความสกปรกในชุมชน และปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน รองลงมาได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัย ประปา น้ำใช้ การบริการขนส่งมวลชน และการเก็บและกำจัดขยะ ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบน้อยได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับสถานศึกษา และศูนย์อนามัย

และจากการศึกษาพบว่า เกิดปัญหาทางด้านต่าง ๆ ภายในโครงการเมืองใหม่บางพลี ได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ซึ่งแนวคิดเกี่ยวกับบ้านสร้างบางส่วนของการเคหะแห่งชาติ มีข้อผิดพลาด การต่อเติมอาคารของผู้อยู่อาศัย มีความหลากหลาย ขาดการดูแลและคำแนะนำจากโครงการและขาดความเป็นระเบียบของกลุ่มที่พักอาศัยเป็นสาเหตุที่สำคัญของปัญหาที่มีกับเพื่อนบ้าน นอกจากนี้ บ้านแบบเรือนแถวมีความแออัดมากเกินไป เพราะเป็นที่อยู่อาศัยรายได้น้อยซึ่งมีจำนวนมาก และประชากรเฉลี่ยในครอบครัวมากกว่าเกณฑ์มาตรฐานด้วย นอกจากนี้ยังพบว่า รายได้ของประชากรร้อยละ 24.8 ต่ำกว่าเป้าหมายที่การเคหะแห่งชาติกำหนด มีผลทำให้เศรษฐกิจภายในชุมชนไม่เติบโตเท่าที่ควร เพราะการหมุนเวียนของระบบเงินตรามีน้อย ปัญหาแหล่งงานซึ่งมีเพียงแหล่งงานด้านอุตสาหกรรมเท่านั้นไม่เพียงพอและตรงกับความต้องการของประชากร ทำให้ประชากร 2 ใน 3 จึงออกไปทำงานนอกโครงการเมืองใหม่บางพลี

สำหรับปัญหาทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับถนนและทางเท้า ซึ่งบริเวณที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแถวไม่มีถนนมีแต่ทางเดินเท้า ซึ่งคับแคบ รถไม่

สามารถเข้าได้ ทำให้การเข้าถึงเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ ค่อนข้างลำบาก และการออกแบบถนนในโครงการเป็นถนนลาดยาง เวลาฝนตกทำให้เกิดปัญหาการหดตัว น้ำท่วมขังเป็นแอ่ง ทางเท้าปูด้วยแผ่นทางเดินเท้า ทำให้ทำความสะอาดได้ลำบาก บางครั้งแตกหัก ทรุดโทรม ขาดการบำรุงรักษา จากการสังเกตบริเวณทางแยกมีอุบัติเหตุมากที่สุด อาจจะเนื่องมาจากการวางผังถนนเป็นสี่แยกแบบตารางทำให้ในชุมชนมีทางแยกมาก และไม่มีสัญญาณจราจรตามบริเวณทางแยก รวมทั้งมีปริมาณการจราจรมาก นอกจากนี้จะมีสาเหตุมาจากการดูแลชุมชนที่ขาดการตรวจตราระบบไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณถนนในเวลากลางคืน ซึ่งมักดับบ่อย ทำให้ไม่เห็นว่ามีทางแยก เป็นเหตุให้รถชนกันเสมอ ส่วนถนนสายหลักของโครงการมีขนาดแคบเกินไป มีการจอดรถทั้งสองฝั่งถนนและเหลือพื้นที่เดินรถเพียง 2 ช่องจราจรไปกลับสวนกันเท่านั้น ทำให้เกิดการจราจรติดขัด ปัญหาระบบน้ำใช้ ซึ่งมีปัญหาเรื่องความเค็มและคุณภาพของน้ำไม่ดี และไม่เพียงพอต่อความต้องการในการใช้น้ำ ทำให้น้ำไหลน้อยและหยุดไหลบ่อย ปัญหาระบบไฟฟ้า ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นกับส่วนรวม ได้แก่ แสงสว่างบริเวณสาธารณะน้อยเกินไป และบางครั้งปิด-เปิดไม่เป็นเวลา หลอดไฟแสงสว่างที่ถนนเสียบ่อยและระยะเวลาการแก้ไขค่อนข้างนาน ปัญหาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ซึ่งเกิดจากผู้อยู่อาศัยไม่ช่วยกันดูแล ไม่สนใจ ทิ้งขยะลงไปในท่อระบายน้ำ ทำให้ท่อระบายน้ำอุดตัน นอกจากนี้มีรถบรรทุกวิ่งเป็นจำนวนมาก ถนนคับแคบ ทำให้บางครั้งรถบรรทุกที่วิ่งสวนกันทับฝาท่อ ทำให้ฝาท่อระบายน้ำแตกหัก เศษขยะลงไปได้ง่าย ปัญหาเรื่องขยะของผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้น มีปัญหาต่อผู้อยู่อาศัยมาก จากการสำรวจจะเห็นขยะกองเกะกะ ไม่เป็นระเบียบ บางบริเวณที่เป็นที่ว่าง เช่น หลังตลาด หรือตามบ้านที่ก่อสร้างบางส่วน ซึ่งยังไม่มีผู้อยู่อาศัย จะมีการนำขยะมากองไว้ สังกั้นรบกวนแก่ผู้อยู่อาศัยข้างเคียงมาก สาเหตุส่วนหนึ่งกล่าวได้ว่า เกิดจากการออกแบบ วางผัง และส่วนหนึ่งเกิดจากการจัดการที่ขาดประสิทธิภาพ ปัญหาความปลอดภัย การที่โครงการมีทางเข้าออกมากกว่า 1 จุด และยังเป็นทางผ่านไปยังชุมชนข้างเคียงและเนื่องจากขอบเขตพื้นที่โครงการมีบริเวณกว้าง รวมถึงการมีจุดอับอีกหลายจุด ซึ่งก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัย สาเหตุหลักเพราะการที่มีผู้อยู่อาศัยมาอยู่รวมกันจำนวนมาก ซึ่งมาจากหลายห้องที่ พื้นฐานนิสัยใจคอต่างกัน ประกอบกับประชากรมีการเคลื่อนย้ายตลอดเวลา ทำให้ดูแลไม่ทั่วถึง ปัญหาการคมนาคมขนส่ง ปริมาณรถขนส่งมวลชนไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชากร ทำให้เสียเวลา รอรถนาน รถแน่นมาก และปัญหาอีกอย่างหนึ่งคือ รถขนส่งมวลชนจอดรถไม่แน่นอน โดยไม่มีป้ายรถเมล์ที่แน่นอน ประชาชนที่ใช้บริการขาดวินัยในการใช้บริการ ปัญหาเกี่ยวกับสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ซึ่งกลายเป็นที่รกร้างขาดการดูแลรักษา มีผู้ใช้บริการน้อย เครื่องเล่นสำหรับเด็กชำรุดบ่อย มีไม่เพียงพอ สภาพพื้นของสนามเด็กเล่นเฉอะแฉะ หญ้าขึ้นมารกทั้งบริเวณ แสงสว่างมีน้อย

คือการที่ภายในโครงการไม่ค่อยมีต้นไม้ใหญ่มากอาจเนื่องมาจากเป็นชุมชนที่เกิดขึ้นในยุคแรก ๆ นอกจากนี้ต้นไม้ตามบริเวณถนนสายเล็ก ๆ ก็ถูกตัดทำลาย เพราะผู้อยู่อาศัยที่มา

ปลูกบ้านได้ตัดทิ้งไป ปัญหาความสกปรกและน้ำเสียภายในชุมชนซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัญหาต่อเนื่องมาจากปัญหาขยะมูลฝอย

โครงการเมืองใหม่บางพลีเป็นโครงการขนาดใหญ่ ภายในโครงการประกอบด้วยคนจำนวนมาก และในจำนวนนี้เป็นผู้เช่ามากด้วย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นคนระดับใช้แรงงานและมาจากสถานที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันได้ง่าย

ปัญหาในการพัฒนาชุมชน ได้แก่ ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยไม่ค่อยให้ความร่วมมือ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้เช่าซึ่งอาจไม่ค่อยมีความรู้สึกผูกพันหรือมีความรักในชุมชนเท่ากับผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในชุมชนเอง และการเคหะแห่งชาติยังไม่มีการจัดกิจกรรมเท่าที่ควร ไม่เป็นผู้นำในการพัฒนาชุมชน และไม่มีการสนับสนุนทางด้านนี้จริงจัง

ความคิดเห็นในการดำเนินงานซึ่งบางครั้งไม่ตรงกัน การเสนอแนวทางการปรับปรุงชุมชนของตัวแทน ที่มุ่งเน้นปรับปรุงบริเวณกลุ่มบ้านของตนเท่านั้น ทำให้การดำเนินการของกรรมการชุมชนยังไม่ราบรื่นเท่าที่ควร

เนื่องจากโครงการเมืองใหม่บางพลีเป็นโครงการขนาดใหญ่ ทำให้การดำเนินงานเพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ต้องใช้ระยะเวลานาน ซึ่งมีทั้งข้อดีและข้อเสีย โดยมีข้อดีทั้งทางด้านกายภาพและด้านเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งทางด้านกายภาพนั้น ทำเลที่ตั้งของโครงการเมืองใหม่บางพลี ตั้งอยู่กิโลเมตรที่ 23 ถนนบางนา-ตราด และถนนเทพารักษ์ ทำให้การคมนาคมติดต่อระหว่างเมืองใหม่กับภายนอกโครงการเมืองใหม่มีความสะดวกในการเดินทางที่มีความเหมาะสมในการเป็นเมืองบริวารของกรุงเทพฯ และบริเวณพื้นที่ของโครงการที่ดินมีลักษณะเป็นผืนเดียวกันตลอดซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่นาที่หมดสภาพแล้ว เป็นบ่อเลี้ยงปลา และคลองมากมาย สลับกับที่อยู่อาศัยหนาแน่นเบาบาง ซึ่งง่ายต่อการพัฒนาและการขยายขอบเขตโครงการหากมีความจำเป็น และพื้นที่โครงการยังอยู่ในเขตการให้บริการของการไฟฟ้านครหลวงและการประปานครหลวงที่ทำให้สะดวกในการพัฒนาเมือง เป็นการช่วยลดต้นทุนในการดำเนินการ ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับข้อดีทางด้านเศรษฐกิจและสังคมนั้น ในแง่ของราคาที่ดิน ซึ่งโครงการซื้อได้ในราคาถูก ทำให้สามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่ผู้มีรายได้น้อยเป็นจำนวนมาก และจากการดำเนินโครงการเมืองใหม่นี้ ก่อให้เกิดแหล่งงานแหล่งใหญ่จากการเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรม และเมืองใหม่นำความเจริญมายังชุมชนใกล้เคียง ให้มีการพัฒนาไปพร้อม ๆ กันอีกด้วย ส่วนข้อเสียนั้น มีทั้งทางด้านกายภาพและการบริหาร ซึ่งทางด้านกายภาพนั้นเนื่องจากปัจจุบันเมืองใหม่บางพลียังไม่มีลักษณะของเมืองใหม่ที่สมบูรณ์ ซึ่งย่านพาณิชยกรรมเกิดขึ้นน้อยและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่เพียงพอและตรงกับความต้องการของประชาชน และการที่พื้นที่ใกล้เคียงมีการพัฒนาพื้นที่ จนไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเข้ามาอาศัยอยู่ในเมืองใหม่มีผลให้เมืองใหม่ไม่สามารถเติบโตตามที่วางแผนไว้ และการออกแบบบ้านสร้างบางส่วนล้มเหลว เพราะผู้อยู่อาศัยต้องหาเงินมาต่อเติมเอง ทำให้การเข้าอยู่อาศัย และการต่อเติมอาคารของผู้อยู่

อาศัยที่แตกต่างกัน ทำให้ขาดความเป็นระเบียบ ซึ่งไม่สามารถควบคุมได้ และบางส่วนของที่อยู่อาศัย รถยนต์ไม่สามารถเข้าถึงได้ เป็นอุปสรรคในการขนของและการจัดการด้านสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการ และจากการที่มีโครงการเชื่อมถนนบางนาตราด-เทพารักษ์-สุขุมวิทสายเก่า นั้น ถึงแม้จะเป็นการโครงการช่วยคมนาคมที่ดี แต่สำหรับประชาชนที่อาศัยอยู่ในเมืองใหม่บางพลีเห็นว่าการใช้ชุมชนเป็นทางผ่าน สร้างความรู้สึกที่ไม่ปลอดภัยให้แก่ชุมชน สำหรับข้อเสียทางด้านการบริหารนั้น เพราะไม่มีกฎหมายสำหรับการบริหารเมืองใหม่โดยเฉพาะทำให้กฎหมายที่มีอยู่เดิม ซึ่งกำหนดให้รูปแบบการปกครองเป็นไปตามลำดับชั้น ซึ่งการจัดสร้างเมืองใหม่นั้น ต้องอาศัยการประสานงานจากหลายหน่วยงาน ทำให้ขาดความคล่องตัวในการบริหาร และการปกครองเมือง ทำให้การพัฒนาต่าง ๆ โดยเฉพาะสาธารณสุขโรค สาธารณูปการ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักของโครงการ เกิดความล่าช้า และไม่สามารถสนองความต้องการขอประชาชนได้ จึงเป็นปัญหาต่อเนื่องต่อการพัฒนาชุมชนในด้านต่าง ๆ

จะเห็นได้ว่า เมืองใหม่เริ่มมีความจำเป็นมากขึ้นสำหรับประเทศไทย อันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของโครงสร้างเศรษฐกิจไทยเข้าสู่ระบบนานาชาติ ซึ่งได้ส่งผลต่อการขยายตัวด้านพื้นที่ของชุมชนเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร และเมืองศูนย์กลางความเจริญในภูมิภาคโดยกรุงเทพมหานครจะยังคงขยายตัวต่อไปในแนวเชื่อมโยงกับพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก และแหล่งอุตสาหกรรมในภาคกลางตอนบน กลายเป็นภาคมหานครขนาดใหญ่ที่จะเป็นฐานเศรษฐกิจหลักของประเทศ และเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจหลักของประเทศ และเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

สภาพการเติบโตดังกล่าว ทำให้รัฐไม่สามารถขยายบริการพื้นฐานได้ทันกับความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น การใช้ที่ดินสับสน ไม่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนจนสภาวะแวดล้อมและคุณภาพชีวิตเสื่อมโทรมมากขึ้น โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีปัญหาความแออัดคับคั่งทั้งในด้านการจราจรและการใช้ที่ดิน ก่อให้เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจอย่างมาก รวมทั้งยังมีปัญหาหามลพิษจากอากาศเสียและน้ำเสียรุนแรงถึงขั้นวิกฤติ

การพัฒนาเมืองใหม่เป็นกลยุทธ์การจัดการที่ดินที่สำคัญ ในการแบ่งเบาภาระและกิจกรรมของมหานคร โดยจะมีการวางแผนและวางผังเมืองที่จะเกิดขึ้นใหม่ไว้สำหรับอนาคต จัดให้มีการประสานแผนปฏิบัติการระหว่างหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน มีการกำหนดขนาดการเจริญเติบโตของเมืองและประชากรอย่างเหมาะสม กำหนดทิศทางและรูปแบบการขยายตัวของเมืองอย่างต่อเนื่อง กำหนดระบบโครงข่ายบริการพื้นฐานที่เพียงพอจะรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรในอนาคต รวมทั้งมีการวางรูปแบบการบริหารจัดการเพื่อการพัฒนาเมืองและการปกครองเมืองด้วย

ข้อเสนอแนะสำหรับโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1

เนื่องจากเกิดปัญหาต่าง ๆ ขึ้นในโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 ซึ่งต้องได้รับการแก้ไขเพื่อให้ปัญหานั้นเบาบางลง จึงขอเสนอแนะวิธีการแก้ปัญหาดังนี้

1. ควรพยายามลดจุดที่ต้องการการควบคุมการเข้าออกให้เหลือน้อยที่สุด ขณะเดียวกันควรหลีกเลี่ยงลักษณะการให้เป็นทางผ่านของชุมชนจากการเชื่อมต่อถนนสายต่าง ๆ ในขณะเดียวกันบริเวณของเขตของโครงการซึ่งออกแบบถนนให้อยู่ติดและขนานไปถึงขอบเขตโครงการ ทำให้ยากแก่การดูแลป้องกันและบ่อยครั้งมักจะเป็นทางเข้าและทางหนีของผู้ร้าย ดังนั้นจึงควรมีรั้วกันขอบเขตที่เป็นโครงการเพื่อความปลอดภัย

2. ปัญหาทางด้านสาธารณูปโภค เช่น ปัญหาด้านความสะอาด ควรจะมีการจ้างผู้รับเหมารายย่อยในการเก็บขยะและทำความสะอาด ซึ่งจะช่วยแก้ปัญหากับการขาดอุปกรณ์และบุคลากรได้ สำหรับทรัพย์สินสมบัติส่วนรวม เช่น ไฟฟ้าริมถนน ฯลฯ และควรมีการจัดเก็บค่าดูแลทรัพย์สินส่วนกลางจากผู้อยู่อาศัยทุกหน่วยในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ไฟฟ้าริมถนน เป็นต้น

3. เพื่อให้วิธีการแก้ปัญหาดัง ๆ บรรลุวัตถุประสงค์ ต้องมีการออกกฎข้อบังคับ ซึ่งใช้ดำเนินการในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย รวมทั้งเป็นผู้ออกกฎข้อบังคับให้ทุกคนปฏิบัติเพื่อให้ชุมชนมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสงบสุข และมีอำนาจทางกฎหมายในการลงโทษผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามกฎข้อบังคับที่ตกลงกันไว้หรือไม่จ่ายค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชน

4. ควรมีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยทราบถึงกฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันก่อนที่จะเข้ามาอยู่ในชุมชน และควรชี้ให้ผู้อยู่อาศัยเห็นว่าเหตุใดการเคหะแห่งชาติ จึงตั้งกฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันขึ้นมา โดยชี้ให้เห็นผลเสียที่จะได้รับ เช่น การรักษาความสะอาดโดยการประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยทราบถึงข้อห้ามว่า ไม่สามารถจะทิ้งขยะ เศษใบไม้ต่าง ๆ วัสดุบางอย่างที่ย่อยสลายยาก หรือ ชื่นใหญ่ลงไปในท่อระบายน้ำ และควรทิ้งขยะบริเวณที่จัดให้เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย นอกจากนี้ในการจัดเก็บขยะ ควรแนะนำให้ผู้อยู่อาศัยแยกขยะต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นขยะสด ขยะแห้ง ใส่ถุงไว้ และหากเป็นไปได้ ควรแยกภาชนะหรือถังที่รองรับด้วย เพื่อเจ้าหน้าที่เก็บขยะจะได้สะดวกในการคัดแยกไปทำลายหรือเททิ้ง

ข้อเสนอแนะสำหรับโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 2

1. การวางผังของถนนควรพยายามลดจุดตัดในลักษณะของสี่แยกแบบตารางให้น้อยลง ซึ่งอาจทำให้เกิดความรู้สึกที่ปลอดภัยกว่าสำหรับผู้สัญจร การลดจุดตัดอาจเป็นไปได้ในรูปแบบของการออกแบบถนนเป็นแบบวนรอบ (LOOP) ซึ่งช่วยในการจัดเก็บและกำจัดขยะด้วย หรือการออกแบบถนนให้เป็นตัว T ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกเป็นสัดส่วน มีความเป็นส่วนตัวภายในกลุ่มบ้านที่อยู่อาศัย

2. จัดองค์กรที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง ในการดูแลและรับผิดชอบเมืองใหม่ด้านการจัดการและการดูแลชุมชน เพื่อให้มีความคล่องตัวในการดำเนินงาน ซึ่งมีรูปแบบองค์กรที่เหมาะสม อำนาจหน้าที่และขอบเขตในการดำเนินงานเป็นอิสระ ซึ่งอาจทำในลักษณะที่มีหลายหน่วยงานร่วมกันรับผิดชอบไม่เฉพาะหน่วยงานจัดหาที่อยู่อาศัย โดยจะเป็นลักษณะหน่วยงานที่มีอำนาจสูงกว่า เพื่อทำหน้าที่กำหนดนโยบายและประสานงานในด้านการวางแผนจัดบริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกให้โครงการ โดยประสานงานกับหน่วยงานที่การเคหะแห่งชาติจัดตั้งขึ้น ซึ่งหน่วยงานนี้ต้องมีความเป็นอิสระในการดำเนินงานและการตัดสินใจ ซึ่งเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบต้องมีอำนาจหน้าที่ที่ชัดเจน

เมื่อเมืองใหม่พร้อมด้วยศักยภาพในด้านต่าง ๆ แล้ว เส้นทางคมนาคมเป็นอีกประการหนึ่งที่สามารถรองรับสิ่งต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี ระบบเส้นทางคมนาคมที่กำลังจะสร้างจากกรุงเทพฯ ไปยังพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกหรืออีสเทิร์นซีบอร์ดต้องสามารถรองรับความต้องการของผู้คนในเมืองใหม่ด้วย โดยเฉพาะรถไฟความเร็วสูง จากกรุงเทพฯ ไปยังพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดน่าจะเป็นเส้นทางที่ผ่านเมืองใหม่-พื้นที่สนามบินหนองงูเห่า และไปสิ้นสุดที่อีสเทิร์นซีบอร์ด นอกจากรถยนต์ส่วนตัวต่าง ๆ ทั้งภายในตัวเมืองใหม่ และเส้นทางที่เชื่อมระหว่างกรุงเทพฯ-สนามบินหนองงูเห่า-อีสเทิร์นซีบอร์ด ต้องมีการเตรียมเนื้อที่รองรับการขยายตัวของเมืองใหม่ไว้ด้วย เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในภายหลังและเป็นการหลีกเลี่ยงการเวนคืนที่ดินเพื่อตัดถนน

ข้อเสนอแนะสำหรับการสร้างเมืองใหม่ในอนาคต

การพัฒนาเมืองใหม่จะก่อให้เกิดประโยชน์ที่สำคัญ คือ เป็นชุมชนใหม่ที่มีการวางแผนชั้นนำการประสานการจัดโครงข่ายบริการพื้นฐานให้เข้ากับมาตรการจัดการที่ดิน สิ่งแวดล้อม การจัดการที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม และการจ้างงานอย่างสมดุลเพื่อให้สามารถรองรับการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วและบรรเทาปัญหาความแออัดคับคั่ง ปัญหาจราจรและสิ่งแวดล้อมของมหานครได้ และเพื่อให้โครงการประสบผลสำเร็จ ควรจะพิจารณาประเด็นต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. กำหนดบทบาทและทิศทางการพัฒนาเมืองใหม่

การจัดทำเมืองใหม่นั้น จำเป็นต้องกำหนดบทบาทและหน้าที่ของเมืองไว้ตั้งแต่เริ่มแรก เพื่อให้เป็นแนวทางในการจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมกับกิจกรรมต่างๆ ของเมือง ทั้งนี้ที่ตั้งของเมืองใหม่แต่ละแห่งจะมีส่วนสัมพันธ์กับการกำหนดบทบาทของเมือง เช่น เป็นพื้นที่โดยรอบมหานครเดิมและพื้นที่ที่กำหนดเป็นพื้นที่เฉพาะโดยเฉพาะเมืองใหม่ที่จะเป็นเมืองบริวารของกรุงเทพมหานคร อาจมีบทบาทและหน้าที่ได้หลายประการที่จะส่งเสริมการพัฒนาฐานเศรษฐกิจของประเทศ อาทิ เป็นเมืองศูนย์กลางราชการ เมืองศูนย์กลางธุรกิจการค้า และการเงินหรือเมืองศูนย์กลางการศึกษาวิจัย เป็นต้น

สำหรับทำเลที่ตั้งของพื้นที่ที่เหมาะสมจะพัฒนาเป็นเมืองใหม่จะต้องเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นชุมชนเมืองขนาดใหญ่ และมีความได้เปรียบในการที่จะเกิดความเป็นเมือง (Urbanization) เพื่อให้ชุมชนเมืองใหม่มีบทบาทในการกระจายความแออัดออกจากเมืองเดิมให้เร็วที่สุด โดยควรต้องคำนึงถึงปัจจัยสำคัญของการพัฒนาทางกายภาพ ได้แก่ การได้มาซึ่งที่ดินและราคาที่ดิน ความใกล้ชิดจากมหานครเดิม รวมทั้งความเป็นไปได้ของการต่อเชื่อมระบบคมนาคมขนส่งกับเมืองเดิม เป็นต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสามารถพึ่งพาระบบเศรษฐกิจและการบริการที่มีอยู่เดิม จะเป็นการประหยัดการลงทุนพัฒนาได้มากกว่า

2. การบริหารและการจัดการเมืองใหม่

การพัฒนาเมืองใหม่ เป็นกระบวนการที่ต้องใช้ระยะเวลาค่อนข้างยาวนานในการพัฒนา จึงควรมีการร่วมมือประสานงานกำหนดแผนปฏิบัติการ และความรับผิดชอบระหว่างหน่วยงานต่าง ๆ ในการจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตลอดจนบริการที่จำเป็นต่อการเป็นชุมชนเมืองใหม่ เพื่อขจัดปัญหาความล่าช้า

จากประสบการณ์ที่ผ่านมา การดำเนินโครงการเมืองใหม่ยังประสบปัญหาและอุปสรรคอยู่หลายประการ ไม่ว่าจะเป็นโครงการเมืองใหม่บางพลีของกระทรวงมหาดไทยโครงการเมืองใหม่แหลมฉบังและมาบตาพุด หรือโครงการเมืองใหม่ของภาคเอกชน ซึ่งมีหลายโครงการในพื้นที่ชานเมืองรอบนอกกรุงเทพมหานคร

ในด้านต่างประเทศรัฐบาลให้ความสนับสนุนในการพัฒนาเมืองใหม่ค่อนข้างมาก ส่วนในประเทศไทย รัฐบาลกำหนดบทบาทค่อนข้างจำกัด และยังไม่มียุทธศาสตร์ที่ชัดเจนโดยตรงไม่เหมือนต่างประเทศ ที่มีกระทรวงพัฒนาเมือง หรือกระทรวงที่อยู่อาศัย ทำให้การพัฒนาเมืองในภาครัฐมีอุปสรรคมากพอสมควร โดยในการบริหารจัดการโครงการโดยเฉพาะของภาครัฐนั้น จะอยู่ในรูปคณะกรรมการที่มีผู้แทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทำให้ไม่มีความคล่องตัวและไม่สามารถประสานแผนงานและงบประมาณ ในการสนับสนุนการดำเนินโครงการเมืองใหม่ให้สอดคล้อง

คล้องกันได้ เนื่องจากการดำเนินงานตามแผนงาน เป็นการดำเนินการโดยแต่ละหน่วยงานที่ต่างก็แยกเป็นเอกเทศ ทำให้การพัฒนาเมืองใหม่เป็นไปอย่างล่าช้าไม่ทันกับการขยายตัวของเมือง และความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชน

นอกจากนี้ เมืองใหม่ที่พัฒนาขึ้นแล้วจะมีประชากรเข้าอยู่อาศัยเป็นจำนวนหลายหมื่นคนขึ้นไป จึงจำเป็นที่จะต้องมืองค์กรบริหารปกครองเมืองที่มีขีดความสามารถในด้านบุคลากรและงบประมาณอย่างเพียงพอที่จะเข้ามารับผิดชอบการบริหารเมืองใหม่ ซึ่งอาจเกินกว่าขีดความสามารถขององค์กรท้องถิ่นเดิมที่จะปกครองดูแลได้ต่อไป

3. การลงทุนและบทบาทของภาครัฐและเอกชน

โดยจัดทำรายละเอียดเกี่ยวกับความต้องการเงินทุนและทรัพยากรต่าง ๆ และจัดทำแผนการลงทุนที่ชัดเจน เพราะการพัฒนาโครงการเมืองใหม่นั้น จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนอย่างมากศาล ซึ่งเป็นการยากที่รัฐบาลจะรับภาระทั้งหมดได้ เพราะไม่สามารถจัดหางบประมาณได้อย่างเพียงพอและไม่จำเป็นที่รัฐบาลจะต้องเป็นผู้ลงทุนเองทั้งหมด การระดมทุนจากแหล่งอื่น ๆ ด้วย เช่น จากภาคเอกชน จะทำให้การพัฒนาเมืองใหม่สามารถดำเนินการได้อย่างสมบูรณ์มากขึ้นและพัฒนาได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งภาคเอกชนมีศักยภาพที่จะแบ่งเบาภาระจากภาครัฐไปได้ ดังนั้น จึงควรให้ภาคเอกชนเข้ามาร่วมลงทุนในโครงการเมืองใหม่ด้วย อีกทั้งควรมีการกำหนดบทบาทของภาครัฐและเอกชนในการดำเนินงานโครงการให้ชัดเจนไว้ด้วย เพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งและทำให้การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด

4. การกำหนดให้มีกฎหมายเมืองใหม่

การพัฒนาเมืองใหม่ ถือได้ว่าเป็นการดำเนินงานที่มีกระบวนการที่ซับซ้อนและหลากหลายมากกว่าโครงการพัฒนาปกติและต้องประสานการดำเนินงานกับหน่วยงานต่าง ๆ มากมายรวมทั้งกับภาคเอกชน ซึ่งหากดำเนินการไปตามกระบวนการปกติจะมีปัญหาอุปสรรคมากและต้องใช้เวลาานาน ตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน การประสานแผนงานและงบประมาณของหน่วยงานต่าง ๆ การจัดหาเงินลงทุนมาดำเนินการ ปัจจุบันยังไม่มียกกฎหมายที่จะเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาเมืองใหม่ให้ยกเว้นกฎระเบียบขั้นตอนที่มีอยู่เดิม เพื่อให้สามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น โดยกำหนดบทบาทหน้าที่อย่างชัดเจน

ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมียกกฎหมายเมืองใหม่ขึ้น เพื่อกำหนดให้มีองค์กรที่จะดำเนินการเกี่ยวกับเมืองใหม่ได้อย่างคล่องตัว กำหนดบทบาทหน้าที่ขององค์กรดังกล่าว ในการประสานแผนงานและแผนการลงทุนได้อย่างสอดคล้องกัน รวมทั้งแนวทางการร่วมลงทุนกับภาคเอกชน ตลอดจนการบริหารโครงการเมืองใหม่ทั้งก่อนและหลังการก่อสร้างเสร็จได้อย่างมีประสิทธิภาพด้วย

การดำเนินการเพื่อการสร้างโครงการเมืองใหม่แห่งอื่น จึงควรคำนึงถึงประเด็นต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้ว และที่สำคัญที่สุดคือ การศึกษาถึงข้อดีข้อเสียส่วนที่ประสบผลสำเร็จและข้อผิดพลาดของโครงการเมืองใหม่ที่มีอยู่เดิม เพื่อให้มีเมืองใหม่ที่สมบูรณ์และไม่สร้างปัญหาที่จะต้องตามมาแก้อย่างไม่รู้จบสิ้น ซึ่งถือว่าการสูญเสียทรัพยากรของชาติไปโดยเปล่าประโยชน์และอย่างน่าเสียดาย