

ข้อสรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

โครงการสร้างเมืองใหม่ นอกจากมีบทบาทสำคัญในด้านการแก้ปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัยแล้ว ยังช่วยแก้ปัญหาในด้านการว่างแรงงาน ปัญหาสังคม เศรษฐกิจ และการจราจร เนื่องจากเมืองใหม่เป็นสถานที่ที่คนจำนวนมากมาอยู่ร่วมกัน ทำกิจกรรมทางสังคมร่วมกัน มีความสัมพันธ์ระหว่างกันในลักษณะต่างๆกัน ย่อมเกิดปัญหาต่างๆไม่ว่าจะเป็นปัญหาในด้านความสะดวก ความปลอดภัย การกระทบกระทั่งกัน เป็นต้น ดังนั้นการสร้างระเบียบกฎเกณฑ์ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติของชุมชน จึงมีความสำคัญและเป็นสิ่งจำเป็น ทำให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยทางสังคม ไม่ให้มีการละเมิดสิทธิในการอยู่อาศัยระหว่างกันและดำเนินการให้มีการใช้บริการอย่างทั่วถึงและทัดเทียมกัน เพื่อให้การอยู่ร่วมกันเป็นไปอย่างปกติสุข ตลอดจนรักษาความเป็นชุมชนให้คงมีอยู่และน่าอยู่อาศัยต่อไปได้

ปัญหาต่างๆในชุมชน ไม่ว่าจะเป็นปัญหาทางกายภาพและปัญหาด้านการจัดการ ทำให้ผู้ศึกษาต้องการศึกษาหาข้อเท็จจริง เพื่อทราบถึงสาเหตุและความสัมพันธ์ของปัญหา จะได้ทำข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหาด้านการจัดการ ทั้งระยะเร่งด่วนและระยะยาว

การศึกษาเพื่อให้ทราบถึงสภาพปัญหาต่างๆของการดูแลเคหะชุมชนในเมืองใหม่ที่ดำเนินการในยุคแรกๆ ย่อมจะเป็นประโยชน์สำหรับการนำเอาผลที่ได้ไปปรับปรุงพัฒนาโครงการเคหะประเภทเดียวกันในอนาคต และในการศึกษาทัศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยมาใช้ประกอบการพิจารณาในการศึกษาสภาพปัญหา ผู้ศึกษาเชื่อว่าผลที่ได้จะต้องเป็นข้อมูลที่มีความสำคัญต่อโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกันในอนาคต ตลอดจนเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อมที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ในทางที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น

ในการศึกษาเพื่อเสนอแนะการปรับปรุงการดูแลชุมชนกระทำเป็นส่วน ส่วนแรก การศึกษาสภาพปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยประสบในชุมชน เพื่อทราบลักษณะความรุนแรงของปัญหา จะได้เสนอแนะวิธีการแก้ปัญหาได้ตรงประเด็น ส่วนที่สอง การสำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับการอยู่อาศัยในชุมชน การดำเนินชีวิตและความคิดเห็นต่อปัญหาการอยู่อาศัย เพื่อ

ประกอบการวิเคราะห์ปัญหาในการดูแลชุมชนและนำไปสู่การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นได้ และส่วนที่สาม การประเมินความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อสภาพแวดล้อมชุมชน ทั้งทางด้านกายภาพ และด้านการจัดการชุมชน นอกจากนี้ยังเป็นการวิเคราะห์เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัย การออกแบบและการจัดการที่มีผลกระทบต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

จากการศึกษา สามารถสรุปผลการศึกษาได้ 2 ประเด็น คือ ลักษณะทางสังคมและ เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย และ สาเหตุของปัญหาทางกายภาพและปัญหาด้านการจัดการชุมชน

ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย

ในโครงการเมืองใหม่บางพลี ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีช่วงอายุอยู่ระหว่าง 21-40 ปี และอายุเฉลี่ย 36 ปี ครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในบ้านทุกประเภทมีจำนวนสมาชิกสูงกว่าเกณฑ์ จำนวนสมาชิกครอบครัวที่กำหนดในมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ โดยเฉลี่ยประมาณ 7.8 คนต่อครอบครัว ซึ่งทำให้มีปัญหาด้านการใช้สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ นอกจากนี้ ทำให้เกิดความหนาแน่นสูงด้วย เป็นที่น่าสังเกตได้ว่าผู้อยู่อาศัยมี 2 กลุ่มใหญ่ คือ กลุ่มผู้เช่าและกลุ่มผู้เป็นเจ้าของ กลุ่มผู้เช่ามีมากกว่าครึ่ง ขณะที่กลุ่มผู้เป็นเจ้าของมีประมาณไม่ถึงครึ่ง กลุ่มผู้เช่าส่วนใหญ่อยู่นานน้อยกว่า 3 ปี ในขณะที่กว่าครึ่งของเจ้าของอยู่นานกว่า 3 ปี กลุ่มผู้เช่ามีการศึกษาและรายได้ต่ำกว่า และอยู่ในบ้านที่สภาพแวดล้อมจำกัดกว่ากลุ่มผู้เป็นเจ้าของ กล่าวคือส่วนใหญ่อาศัยในบ้านประเภทเรือนแถว นอกจากนี้กลุ่มผู้เช่า ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่ทำงานภายในโครงการเมืองใหม่บางพลี ซึ่งเป็นแรงงานในย่านอุตสาหกรรม ไม่มีความผูกพันต่อชุมชนมีส่วนทำให้การดูแลชุมชนและการบริหารชุมชนมีภาระมากกว่าปกติ ในขณะที่กลุ่มเจ้าของมีการศึกษาและรายได้สูง อยู่ในบ้านประเภทบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ ทำงานภายนอกโครงการเมืองใหม่บางพลี

สาเหตุของปัญหาทางกายภาพและปัญหาด้านการจัดการชุมชน

ปัญหาทางกายภาพและปัญหาด้านการจัดการชุมชน อาจมีผลมาจากการออกแบบวางผัง หรืออาจมีผลมาจากการจัดการที่ไม่เหมาะสม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. ปัญหาทางกายภาพ

ปัญหาทางกายภาพ มีปัญหาหลัก 2 ประการได้แก่ 1. บรรยากาศแวดล้อมชุมชนไม่ดี คือมีปัญหาในด้านความสะอาด ความปลอดภัย ความเป็นระเบียบ ความแออัด ความร่มรื่น

ความสะดวก และ 2. ปัญหาระบบสาธารณูปโภคและบริการ ซึ่งมีปัญหาอุบัติเหตุตามทางแยก
 ปัญหาระบบน้ำใช้ขาดแคลน ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอ ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม
 ในบางพื้นที่ ปัญหาระบบการจัดเก็บ กำจัดขยะล่าช้า และปัญหาระบบรักษาความปลอดภัย ใน
 บางพื้นที่ของโครงการ

ปัญหาต่างๆที่กล่าวมานั้น เป็นปัญหาที่เกิดจากทั้ง การออกแบบวางผัง ที่ไม่เหมาะสม
 และการจัดการดูแลไม่ทั่วถึง ดังต่อไปนี้

1.1 ปัญหาบรรยากาศแวดล้อมชุมชน

ปัญหาความสะดวก

ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกว่า ความสะดวกในโครงการเป็นปัญหาที่ควรแก้ไข
 เป็นอันดับแรก สาเหตุของปัญหา คือเรื่องขยะ จากการสำรวจพบว่า มีขยะกองเกะกะ ไม่เป็น
 ระเบียบ บางบริเวณที่เป็นที่ว่าง เช่น ด้านหลังตลาดหรือบ้านที่ก่อสร้างบางส่วนซึ่งยังไม่มี
 ต่อเติมอาคาร ผู้อยู่อาศัยจะนำขยะมากองไว้ ส่งกลิ่นรบกวนแก่ผู้อยู่อาศัยข้างเคียงมาก สาเหตุ
 ส่วนหนึ่งกล่าวได้ว่า เกิดจากการออกแบบ วางผัง และส่วนหนึ่งเกิดจากการจัดการที่ขาด
 ประสิทธิภาพ ในแง่การวางผังระบบถนนและทางเท้า บางบริเวณ เช่น บริเวณบ้านประเภท
 เรือนแถว รถเข้าไม่ได้ มีแต่ทางเดินเท้าคับแคบและแผ่นทางเดินเท้ามักชำรุดเสียหาย รถเก็บ
 ขยะไม่สามารถเข้าไปเก็บขยะได้ทั่วถึง อย่างไรก็ตามโครงการได้จัดที่ทิ้งขยะรวมไว้ แต่ก็ยัง
 ไม่เพียงพอ ส่วนอาคารพาณิชย์มีความสะดวกมากที่สุด เนื่องจากอยู่บริเวณถนนใหญ่ สามารถ
 นำขยะไปทิ้งที่ทิ้งขยะรวมได้

แต่ปัญหาด้านการจัดการ การจัดเก็บและกำจัดขยะยังขาดประสิทธิภาพ
 รถเก็บขยะบางครั้งมาเก็บไม่แน่นอน โดยเฉพาะบ้านประเภทเรือนแถว ส่วนบ้านแฝดและ
 อาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่จะตอบความถี่ในการจัดเก็บอาทิตย์ละครั้ง โดยอาคารพาณิชย์มี
 เฟอร์นิเจอร์สูงสุด อาจเป็นเพราะสะดวกในการเข้าออก และอยู่ด้านหน้าโครงการ นอกจากนี้
 ยังมีปัญหาด้านปริมาณและขนาดที่ทิ้งขยะรวมเอง ซึ่งโครงการจัดไว้ มีขนาดเล็กและจำนวน
 น้อย ทำให้ขยะมักล้นเสมอ

จากการสอบถามผู้ดูแลชุมชน พบว่าปัญหาด้านความสะดวก ได้แก่ขยะมาก
 เกิดจากประสิทธิภาพในการจัดเก็บขยะมีไม่เพียงพอ ซึ่งได้แก่สุขาภิบาลมีขีดจำกัดเรื่อง
 บุคลากร งบประมาณ และอุปกรณ์ รวมทั้งเกิดจากผู้อยู่อาศัยเอง ซึ่งมีจำนวนมาก นอกจากนี้

ในด้านกายภาพ ถนนและทางเท้าคับแคบ รถเก็บขยะไม่สามารถจัดเก็บได้สะดวก ทำให้การจัดเก็บขยะล่าช้า

ปัญหาความปลอดภัย

ผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นว่า ความปลอดภัยเป็นปัญหาเร่งด่วนที่ควรมีการแก้ไข เป็นอันดับที่ 2 รองจากปัญหาความสะอาด ในโครงการมีปัญหาโจรกรรมบ่อยครั้ง ซึ่งเป็นผลทั้งจากการออกแบบวางผัง และการจัดการ ดังจะเห็นได้จาก การวางผังโครงการมีทางเข้าออกหลายจุด และยังเป็นทางผ่านไปยังชุมชนข้างเคียงด้วย นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ที่เป็นจุดอับอีกหลายจุด ซึ่งก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัย อาทิเช่น บริเวณด้านหลังโครงการซึ่งติดกับคลองเป็นแนวยาว ไม่มีการจราจรผ่าน และไม่มีคนใช้เป็นทางเดิน เหมือนถนนรองประธานเส้นขนานกัน ซึ่งผ่านด้านหน้าชุมชนบริเวณตลาด

ปัญหาด้านการจัดการระบบรักษาความปลอดภัย จะเห็นว่า การเคหะแห่งชาติจัดป้อมยามตำรวจอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ และจัดตู้ยามบริเวณทางเข้าออกโครงการ เพื่อควบคุมไม่ให้รถบรรทุกใหญ่เข้ามาในชุมชนเท่านั้น ไม่มีการเดินตรวจตราในชุมชน ผู้อยู่อาศัยต้องดูแลกันเอง ทำให้ผู้อยู่อาศัยประเมินเรื่องระบบรักษาความปลอดภัย "ต่ำ" (\bar{x} รวม=1.80) โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้อยู่อาศัยในเรือนแถว ซึ่งอยู่ด้านใน มีคนเดินผ่านไปมาบ่อย ทำให้เกิดการโจรกรรมได้ง่าย เนื่องจาก ไม่มี "ดวงตา" ที่ช่วยดูให้ ตามทฤษฎีของ Newman

จากการสอบถามผู้ดูแลชุมชน พบว่าปัญหาด้านความปลอดภัยได้แก่การโจรกรรมปล้น ข่า การทะเลาะวิวาท และฆาตกรรม ซึ่งเกิดขึ้นเกือบทุกเดือน ส่วนใหญ่เกิดจากผู้อยู่อาศัยมีจำนวนมาก มาจากหลายท้องที่ มีการเคลื่อนย้ายตลอดเวลา ทำให้ดูแลไม่ทั่วถึง

ปัญหาความเป็นระเบียบ

ผู้อยู่อาศัยในบ้านทุกประเภทประเมินเรื่องนี้ "ต่ำ" (\bar{x} รวม = 1.83) และเห็นว่า เป็นปัญหาที่ควรปรับปรุงเป็นอันดับที่ 3 มีผลมาจากการวางผังและการออกแบบที่ผู้อยู่อาศัยลักษณะบ้านสร้างบางส่วน ทำให้ผู้อยู่อาศัยได้ต่อเติมอาคารตามความต้องการ ทั้งขาดการดูแลแนะนำจากโครงการ ทำให้แบบบ้านที่ออกมามีความหลากหลาย ขาดระเบียบ

จากการสอบถามผู้ดูแลชุมชนพบว่า ปัญหาความเป็นระเบียบเกิดจากลักษณะโครงการซึ่งเป็นบ้านสร้างบางส่วน ทำให้ต่อเติมอาคารได้ตามความต้องการ นอกจากนี้ยังเกิดจากระดับรายได้ และการศึกษาของผู้อยู่อาศัย รวมทั้ง การเคหะแห่งชาติไม่สามารถเข้าไปควบคุมได้มากนัก

ปัญหาความแออัด

โดยส่วนรวมผู้อยู่อาศัยต่างประเมินในทางที่ว่า ลักษณะที่อยู่อาศัยของตนค่อนข้างแออัด ซึ่งมีผลมาจากการออกแบบวางผัง และการจัดการ ดังจะเห็นได้ว่าการออกแบบวางผังที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแถว มีลักษณะติดกันจำนวนมาก ทำให้เกิดความแออัดมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ยิ่งไปกว่านั้น เนื่องจากครอบครัวผู้อยู่อาศัยในบ้านทุกประเภทมีครอบครัวประมาณ 7.8 คนต่อครอบครัว ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์จำนวนสมาชิกครอบครัวที่กำหนดในมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งกำหนดไว้เพียง 5 คนต่อครอบครัว นอกจากนั้น ยังมีส่วนทำให้เกิดปัญหาความไม่เพียงพอในด้านการใช้บริการอื่นๆตามมาอีกด้วย

ปัญหาความร่มรื่น

ผู้อยู่อาศัยต่างมีทัศนคติที่ไม่ดี แต่ยอมรับได้ (\bar{x} รวม = 2.51) ผู้อยู่อาศัยในบ้านประเภทเรือนแถวไม่มีบริเวณเพียงพอสำหรับปลูกต้นไม้ในบ้าน ส่วนผู้อยู่อาศัยในบ้านแฝดและประเภทอื่นๆ จะมีความรู้สึกที่ดีกว่า เนื่องจากเนื้อที่ของบ้านแฝดมีมาก ทำให้สามารถปลูกต้นไม้เพื่อให้ร่มเงาได้

ปัญหาความสะดวก

จะเห็นได้ว่าการวางผังสถานที่ทำงานอยู่ภายในชุมชนใกล้ที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้อยู่อาศัยสะดวกในการเดินทางไปทำงาน และการวางผังถนนให้มีขนาดกว้างพอที่รถสามารถวิ่งได้ ส่วนการจัดการ ในด้านการจัดหาบริการรถขนส่งมวลชน เพื่อบริการคนในชุมชน จะเห็นได้ว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในด้านความสะดวกในการเดินทางเข้าออก

1.2 ปัญหาระบบสาธารณูปโภคและบริการ

ปัญหาระบบถนนและทางเท้า

ผู้อยู่อาศัยยังมีความเห็นว่าปัญหาอยู่บ้าง โดยส่วนรวมประเมินระบบถนนและทางเท้าอยู่ในเกณฑ์ "ค่อนข้างต่ำ" (\bar{x} รวม = 2.41) เพราะมีปัญหาด้านการเกิดอุบัติเหตุบริเวณทางแยกมากที่สุด เพราะผังโครงการมีจุดตัดทางแยกจำนวนมาก การวางผังถนนเป็นสี่แยกแบบตาราง ทำให้เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย นอกจากนี้ การออกแบบถนนในโครงการเป็นถนนลาดยาง เวลาฝนตกทำให้เกิดปัญหาการลื่นตัว น้ำท่วมขังเป็นแอ่ง มีปัญหาในการสัญจร ส่วนทางเท้าปูด้วยแผ่นทางเดินเท้า ทำให้ทำความสะอาดยากลำบาก บางครั้งแตกหัก ทรุดโทรม

ส่วนการจัดการ จะเห็นได้ว่า ตามบริเวณทางแยกไม่มีสัญญาณจราจร และหลอดไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณถนนในเวลากลางคืน มักดับเสมอ ทำให้ไม่เห็นว่ามีทางแยก เป็น



เหตุให้รถชนกันเสมอ นอกจากนี้ การซ่อมแซมถนนและทางเท้าล่าช้า ทำให้ถนนและทางเท้าทรุดโทรมมากขึ้น และเกิดความลำบากแก่ผู้สัญจร

จากการสอบถามผู้ดูแลชุมชน พบว่าปัญหาระบบถนนและทางเท้า ได้แก่ การเกิดอุบัติเหตุ ซึ่งเกิดจากไม่มีสัญญาณไฟจราจร รวมทั้งผู้ขับขี่ยานพาหนะประมาท ขับด้วยความเร็ว ส่วนปัญหาถนนชำรุด เกิดจากผู้อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ เช่น การขาน้ำแข็ง ซึ่งมีส่วนทำให้พื้นผิวถนนชำรุดเสียหาย เนื่องจากถนนลาดยาง เมื่อโดนน้ำทำให้ชำรุดเป็นหลุมเป็นบ่อ และรถส่งน้ำซึ่งมีน้ำหนักมาก เมื่อวิ่งหลายเที่ยว ทำให้ถนนชำรุดเสียหายมากขึ้น เป็นต้น

ปัญหาระบบน้ำใช้

ในโครงการใช้น้ำบาดาล เนื่องจากยังไม่มีระบบประปาของรัฐ เข้ามาถึง ผู้อยู่อาศัยต่างประเินอยู่ในเขต "ค่อนข้างต่ำ" (\bar{x} รวม = 1.95) เนื่องจากมีปัญหาในด้านน้ำหุดไหลบ่อและน้ำไหลน้อยเสมอ ซึ่งมีผลมาจากการจัดการ นอกจากนั้นยังอาจเกิดจากจำนวนผู้อยู่อาศัยเอง ซึ่งมีเป็นจำนวนมากเกินกว่าเขตที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ทำให้ปริมาณน้ำมีไม่เพียงพอ และนอกจากนั้นระบบน้ำบาดาลในชุมชนที่ใช้ยังขาดคุณภาพ น้ำค่อนข้างสกปรกและตกตะกอน

จากการสอบถามผู้ดูแลชุมชน พบว่าปัญหาระบบน้ำใช้ ได้แก่ น้ำไหลน้อย และบางครั้งหยุดไหล เนื่องจากจำนวนคนมาก และบ่อบาดาลมีน้อยเพียง 3 บ่อ ซึ่งระยะแรกเริ่มเปิดโครงการมีน้ำเพียงพอ แต่ระยะหลังน้ำไม่พอ

ปัญหาระบบไฟฟ้า

ผู้อยู่อาศัยต่างประเินในเขต "ค่อนข้างสูง" (\bar{x} รวม = 2.82) แต่มีปัญหาเกี่ยวกับแสงสว่างบริเวณสาธารณะน้อยเกินไป และบางครั้งเปิด-ปิด ไม่เป็นเวลา ซึ่งอาจเป็นผลเนื่องจากการจัดการ โดยการดูแลรักษาและบริหารโครงการ ซึ่งหวังประโยชน์ในการลดค่าใช้จ่ายด้านกระแสไฟฟ้า ทำให้ระดับแสงสว่างไม่ได้มาตรฐาน โดยเฉพาะในพื้นที่สาธารณะ และในย่านพักอาศัยที่ก่อสร้างบางส่วนซึ่งยังไม่มี การต่อเติมอาคาร ทำให้ผู้ที่อยู่บริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อน นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติไม่มีการบำรุงรักษาและตรวจสอบอุปกรณ์ไฟฟ้าสาธารณะ

จากการสอบถามผู้ดูแลชุมชน พบว่าปัญหาระบบไฟฟ้า ได้แก่ หลอดไฟเสียบ่อย และเป็นเวลานาน ซึ่งเกิดจากระบบการซ่อมแซมล่าช้า

ปัญหาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ผู้อยู่อาศัยต่างประเมีนในเกณฑ์ "ค่อนข้างต่ำ" (\bar{x} รวม = 2.15 และ 2.16 ตามลำดับ) มีปัญหาในด้านน้ำท่วมทั้ง การออกแบบท่อระบายน้ำแบบรางเปิดน่าจะเหมาะสม แต่ในทางปฏิบัติ ผู้อยู่อาศัยทิ้งขยะลงไปในท่อระบายน้ำหน้าบ้าน ทำให้ท่อระบายน้ำอุดตัน เวลาฝนตก ทำให้น้ำท่วม นอกจากนี้ในด้านการจัดการ ไม่มีการดูแลรักษาและตรวจสอบ เครื่องสูบน้ำ ทำให้บางครั้งเครื่องเสีย เวลาฝนตก จึงไม่ได้เปิดเครื่องสูบน้ำ

จากการสอบถามผู้ดูแลชุมชน พบว่า ปัญหาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม เกิดจากผู้อยู่อาศัยไม่ช่วยกันดูแล ไม่สนใจ ทิ้งขยะลงไปในท่อระบายน้ำ ทำให้ท่อระบายน้ำอุดตัน นอกจากนี้รถบรรทุกมีเป็นจำนวนมาก ถนนคับแคบ ทำให้บางครั้งรถบรรทุกที่วิ่งสวนกัน ทับฝา ทำให้ฝาท่อระบายน้ำแตกหัก เศษขยะลงไปได้ง่าย

2. ปัญหาด้านการจัดการ

ปัญหาด้านการจัดการ มีปัญหาหลัก 4 ประการ ได้แก่ ปัญหาด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ปัญหาในการพัฒนาชุมชน ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกัน และปัญหาในการให้บริการ และการดูแลชุมชน

2.1 ปัญหาด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

จากการสำรวจความถี่ในการไปสิ่งอำนวยความสะดวก จะพบว่าผู้อยู่อาศัยในบ้านทุกประเภทไปใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนสม่ำเสมอ โดยไปใช้ตลาดมากที่สุด และไปใช้สำนักงานสุขาภิบาลน้อยที่สุด ส่วนด้านความสะดวกในการไปสิ่งอำนวยความสะดวก ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจมากที่สุด โดยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกมากที่สุด ได้แก่ ตลาด และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกน้อยที่สุด ได้แก่ สำนักงานสุขาภิบาล และไปรษณีย์สาขา โดยความถี่ในการไปใช้สิ่งอำนวยความสะดวกย่อมมีผลมาจากความสะดวกในการไปใช้บริการ ซึ่งมีผลสืบเนื่องมาจาก การวางแผนสิ่งอำนวยความสะดวกให้อยู่ภายในชุมชน สำหรับเรื่องความสะดวกและการดูแลสุขภาพสถานที่ ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจมากเช่นกัน โดยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในด้านความสะดวกและการดูแลสุขภาพสถานที่มากที่สุดได้แก่สถานศึกษา และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในเรื่องนี้ต่ำสุดได้แก่ ตลาด จะเห็นได้ว่า การรักษาความสะดวกและการดูแลสุขภาพสถานที่ มีผลมาจากการจัดการ โดยสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนใหญ่ ไม่ว่าจะ เป็น

สำนักงานสุขภาพ วิทยาลัยสาขา ศูนย์กีฬา สถานศึกษา โรงพยาบาล จะมีการรักษา ความสะอาด และการดูแลรักษาสภาพสถานที่ เนื่องจากอยู่ภายใต้การดูแลของหน่วยงานทาง ราชการ ส่วนตลาดซึ่งอยู่ภายใต้การดูแลของสำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี แต่ กลับมีค่าประเมินต่ำที่สุด เป็นเพราะไม่มีการจัดการที่ดีในด้านการควบคุมให้รักษาความสะอาด และดูแลสถานที่ให้อยู่ในสภาพดี

จากการสอบถามผู้ดูแลชุมชน พบว่าปัญหาของตลาด ซึ่งสกปรก และการดูแลรักษา สภาพสถานที่ไม่ดี เกิดจากผู้เช่าตลาดซึ่งไม่ช่วยกันรักษาความสะอาด ในด้านการเคหะแห่งชาติ นั้นได้ล้างทำความสะอาดเดือนละครั้งอยู่แล้ว

2.2 ปัญหาในการพัฒนาชุมชน

ปัญหาในการพัฒนาชุมชน ได้แก่ ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยไม่ค่อยให้ความร่วมมือ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้เช่าซึ่งอาจไม่ค่อยมีความรู้สึกผูกพันหรือมีความรักในชุมชน นอกจากนี้ ไม่ค่อย มีการจัดกิจกรรมในการพัฒนาชุมชนมากนัก โดยจะจัดเฉพาะในวันสำคัญ ผู้อยู่อาศัยเห็นว่า ควรมีการจัดเพิ่มขึ้นและจัดกิจกรรมด้านความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับปัญหาทางสภาพที่ ผู้อยู่อาศัยกำลังประสบ แสดงว่าผู้อยู่อาศัยเห็นว่า เป็นปัญหามากและควรแก้ไขเร่งด่วนจริง สาเหตุของปัญหา เนื่องจากผู้อยู่อาศัยต่างไปจากกลุ่มเป้าหมาย และการจัดการไม่เหมาะสม จะเห็นได้ว่า เคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลีเป็นชุมชนขนาดใหญ่ ผู้อยู่อาศัยมีเป็นจำนวนมาก และมีความแตกต่างทางด้านความเป็นอยู่ การศึกษา สังคม และพฤติกรรม นอกจากนี้ ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้เช่า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นแรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมในโครงการมีเป็นจำนวน มาก และมุ่งประกอบอาชีพหารายได้อย่างเดียว ไม่สนใจในการเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ และ ไม่มีความรักหรือผูกพันในชุมชนเท่ากับผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในชุมชนเอง

นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติยังไม่มีการจัดกิจกรรมเท่าที่ควร ไม่เป็นผู้นำ ในการพัฒนาชุมชน และไม่มีการสนับสนุนทางด้านนี้อ่างจริงจัง ซึ่งตามข้อเท็จจริงแล้ว การเคหะแห่งชาติไม่ได้มีนโยบายด้านการพัฒนาชุมชนเลย ทำให้การดำเนินงานพัฒนาชุมชน ในแต่ละสำนักงานดูแลเคหะชุมชนเป็นไปอย่างขาดนโยบายและแผนงานหลัก

จากการสอบถามผู้ดูแลชุมชน พบว่าปัญหาในการพัฒนาชุมชนเกิดจากผู้อยู่อาศัย ที่เป็นผู้เช่าไม่ให้ความร่วมมือเท่าที่ควร เนื่องจากไม่มีความรักในชุมชน ไม่พึงพอใจในชุมชน รวมทั้งมีเวลาน้อย นอกจากนี้ยังขาดการทำความเข้าใจและการประสานงานที่ดีระหว่าง การเคหะแห่งชาติและผู้อยู่อาศัย

2.3 ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกัน

จากการสำรวจ พบว่า ผู้อยู่อาศัยเกินกว่าครึ่งไม่ทราบกฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งบรรจุอยู่ในคู่มือผู้อยู่อาศัยซึ่งจะให้มาพร้อมสัญญาเช่าซื้อ ทั้งนี้เพราะเจ้าของบ้านเท่านั้นที่จะได้รับ แต่ผู้อยู่อาศัยกว่าครึ่งซึ่งเป็นผู้เช่าไม่สามารถทราบกฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันได้ ทำให้เกิดปัญหาการอยู่อาศัยร่วมกันบ้าง ซึ่งปัญหาที่พบมากที่สุดได้แก่ปัญหาเพื่อนบ้านส่งเสียงรบกวน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแถวอยู่ติดติดกัน ซึ่งผู้อยู่อาศัยมีเป็นจำนวนมาก และส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า

จากการสอบถามผู้ดูแลชุมชน ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกัน ได้แก่การส่งเสียงรบกวน เนื่องจากผู้เช่ามีจำนวนมาก และส่วนใหญ่ไม่ทราบกฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน ซึ่งมาตรการในการแก้ไข จะส่งจดหมายเตือน ถ้ารุนแรงจะให้ตำรวจเข้าดำเนินการ

2.4 ปัญหาในการให้บริการและการดูแลชุมชน

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ประเมินการดูแลชุมชนในโครงการเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี ซึ่งเป็นหน้าที่ของสำนักงานดูแลเคหะชุมชน อยู่ในเกณฑ์ "ต่ำ" (\bar{x} รวม = 1.68) ทั้งนี้ให้เหตุผลว่า การให้บริการล่าช้า และการได้รับบริการของผู้อยู่อาศัยไม่สม่ำเสมอ ถ้าไปติดต่อที่สำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลีเพื่อขอรับบริการด้านอื่นๆ นอกจากการจ่ายค่าเช่าซื้อที่ปกติอาศัย เช่น การซ่อมแซมสิ่งชำรุดเสียหาย จะได้รับบริการบ้างหรือไม่ได้รับบริการบ้าง เพราะ การดำเนินงานซึ่งต้องมีการรายงานตามลำดับขั้น ก่อนจะดำเนินการได้ นอกจากนี้ อัตรากำลังของเจ้าหน้าที่มีน้อยเกินไป และไม่มีการแบ่งงานกันทำ รวมทั้งการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ ขาดความสนใจ ความร่วมมือ ความรับผิดชอบในการทำงาน มีผลให้การให้บริการล่าช้า โดยเฉพาะบริการด้านการซ่อมแซม จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยประมาณครึ่งหนึ่งมีความเห็นว่า ผู้อยู่อาศัยควรดูแลกันเอง โดยเลือกกรรมการหรือตัวแทนประจำชุมชน ซึ่งจะสามารถรับรู้ปัญหาและปรึกษาหารือกับชาวบ้านได้ดีกว่า ในการคัดเลือก ผู้อยู่อาศัยมีความเห็นว่าให้ใช้วิธีเสนอชื่อ และ/หรือ ไปลงคะแนนเสียงให้ผู้ที่เห็นว่าเหมาะสม นอกจากนั้น ผู้อยู่อาศัยเห็นว่า กรรมการควรทำหน้าที่นำเรื่องที่เดือดร้อนหรือมีปัญหาเสนอการเคหะแห่งชาติ เพื่อติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ดำเนินการต่อไป

จากการสอบถามผู้ดูแลชุมชน พบว่า ปัญหาในการให้บริการและการดูแลชุมชน เกิดจากบุคลากรมีน้อย และไม่มีความพร้อม ไม่มีการแบ่งงานตามความถนัด การรายงานเป็นขั้นเป็นตอน ทำให้ต้องเสียเวลาในการดำเนินงาน รวมทั้งสถานที่ทำงานไกล ส่วนใหญ่เจ้าหน้าที่

ไม่อาศัยอยู่ในชุมชน ไม่มีโอกาสทุ่มเทให้กับงาน ไม่มีเวลาไปพบปะพูดคุยกับผู้อยู่อาศัย

จากข้อมูลและผลสรุปจากการศึกษาที่ผ่านมา จะเห็นว่าปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากปัญหาหลัก 2 ประการ คือ ปัญหาเกิดจากการออกแบบวางแผน และปัญหาที่เกิดจากการจัดการ โดยปัญหาที่เกิดจากการออกแบบวางแผนได้แก่ ปัญหาความร่วมมือ ปัญหาที่เกิดจากการจัดการได้แก่ ปัญหาระบบน้ำใช้ ปัญหาระบบไฟฟ้า ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ปัญหาในการพัฒนาชุมชน ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกัน ปัญหาในการให้บริการและการดูแลชุมชน ส่วนปัญหาที่เกิดจากทั้งการออกแบบวางแผนและการจัดการ ได้แก่ ปัญหาการจัดเก็บและกำจัดขยะ ปัญหาความปลอดภัย ปัญหาความเป็นระเบียบเรียบร้อย ปัญหาความแออัด ปัญหาความสะอาด ปัญหาระบบถนนและทางเท้าและปัญหาาระบบระบายน้ำ

เมื่อวิเคราะห์ถึงความพึงพอใจโดยรวมของผู้อยู่อาศัยต่อชุมชน จะเห็นว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่ค่อยพึงพอใจในชุมชน (\bar{x} รวม=1.66) เมื่อคุณศัพท์ประกอบที่มีอิทธิพลต่อความไม่พึงพอใจจะพบว่า ปัญหาด้านการจัดการมีอิทธิพลต่อความไม่พึงพอใจมากกว่าปัญหาด้านกายภาพ

แต่อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าผู้อยู่อาศัยไม่พึงพอใจด้านการจัดการชุมชน แต่เมื่อถามถึงแผนการย้ายที่ผู้อยู่อาศัยในอนาคต ส่วนใหญ่ (65.5%) ไม่คิดจะย้ายจากที่อยู่อาศัยปัจจุบัน เนื่องจาก คิดว่าจะหาซื้อที่อยู่อาศัยอื่นที่ราคาถูกกว่านี้ไม่ได้ นอกนั้นให้เหตุผลว่าที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นบ้านของตัวเอง ใกล้ที่ทำงาน ทำมาหากินคล่อง สะดวกในการเดินทางไปต่างๆ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และบรรยากาศดี ส่วนผู้ที่คิดจะย้าย ซึ่งมีประมาณร้อยละ 34.5 ให้เหตุผลว่าสภาพแวดล้อมโครงการสกปรก ไม่ปลอดภัย แออัดคับแคบ และการดูแลชุมชนไม่ดี

ข้อเสนอแนะผลที่ได้จากการศึกษา

ในการศึกษาถึงการบริหารงานด้านการดูแลชุมชนของเมืองใหม่นั้น เนื่องจากเป็นการศึกษาเฉพาะราย ผลที่ได้จากการศึกษาจึงไม่สามารถใช้อ้างอิงสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปได้ อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาบางส่วน สามารถสรุปประเด็นสำคัญสำหรับเสนอแนะผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ข้อเสนอแนะสำหรับการวางแผนและออกแบบ

1.1 ในการวางแผนของถนนควรพยายามลดจุดตัดในลักษณะของสี่แยกแบบตารางให้น้อยลง ซึ่งอาจทำให้เกิดความรู้สึกที่ปลอดภัยกว่าสำหรับผู้สัญจร การลดจุดตัดนี้อาจเป็นไปได้

ในรูปของการออกแบบถนนแบบวนรอบ (Loop system) บริเวณถนนหลัก หรือพยายามลดการตัดของถนนแบบสี่แยกให้อยู่ในรูปของการบรรจบแบบตัว "ที" ("Tee" intersection) บริเวณถนนย่อย ซึ่งการออกแบบถนนแบบวนรอบ ยังช่วยในด้านการจัดเก็บและกำจัดขยะเพราะรถเก็บขยะสามารถวิ่งไปได้ตลอดต่อเนื่องกันไปจากบ้านถึงอีกบ้านโดยไม่จำเป็นต้องกลับรถ

1.2 ควรพยายามลดจุดที่ต้องการการควบคุมการเข้าออกให้เหลือน้อยที่สุด ขณะเดียวกันควรหลีกเลี่ยงลักษณะการเป็นทางผ่านของชุมชน* ในขณะที่เดียวกันสภาพทางกายภาพของขอบเขตโครงการควรจะทำให้มีความสำคัญ การออกแบบถนนให้อยู่ติดและขนานไปถึงขอบเขตโครงการ ทำให้ยากแก่การดูแลป้องกันและบ่อยครั้งมักจะเป็นทางเข้าและทางหนีของผู้ร้าย ดังนั้นจึงควรมีรั้วกันขอบเขตที่เป็นโครงการเพื่อความปลอดภัย

1.3 ในการวางผังควรคำนึงถึงกลุ่มอายุ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้ space จะเห็นว่าโครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่ 1 ส่วนใหญ่มีกลุ่มอายุอยู่ในช่วง 21-40 ปี ซึ่งอยู่ในวัยทำงานเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งกลุ่มนี้ต้องการสถานที่พักผ่อนและออกกำลังกาย รวมไปถึงสวนสาธารณะ ขนาดย่อมใกล้บ้าน นอกจากนี้เมื่อดู open space ในโครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่ 1 จะเห็นว่าถึงร้อยละ 16.2 ซึ่งจัดว่ามีขนาดใหญ่ แต่เมื่อดูความหนาแน่นบริเวณเรือนแถว ซึ่งมีขนาด 7 คนต่อครอบครัว ซึ่งทำให้เกิดความแออัด ดังนั้นจึงควรเพิ่ม open space บริเวณบ้านพักอาศัย โดยการกระจายสวนสาธารณะเป็นส่วนย่อยเล็ก ๆ รวมทั้งการปลูกต้นไม้ขนาดใหญ่เพื่อให้ความร่มรื่น รวมทั้งมีสถานที่พักผ่อนบริเวณ neighborhood center เพื่อลดความแออัดและตรงกับความต้องการของกลุ่มอายุที่อยู่อาศัยในชุมชน

2. ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ดำเนินโครงการและผู้บริหารโครงการ ซึ่งได้แก่ การเคหะแห่งชาติ

เมืองใหม่บางพลีอยู่ภายใต้การดูแลของสภากาชาดบางเสาธง ซึ่งเดิมมีประชากรประมาณ 1 หมื่นกว่าคน** แต่เมืองใหม่บางพลีทั้งโครงการจะมีประชากรภายในถึง 120,000 คน ซึ่งเห็นได้ว่าเกินขอบเขตความสามารถในการรับผิดชอบของสภากาชาดได้ ปัญหาที่เกิดขึ้นมาแล้ว ได้แก่ ปัญหาการจัดเก็บขยะ และอาจมีปัญหาด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ตลอดจนปัญหาอื่นๆ อีกมากมายในอนาคต จึงขอเสนอแนะวิธีการแก้ปัญหา ดังนี้

* Newman ให้ความเห็นว่าผลให้ผู้อยู่อาศัยปลอดภัยน้อยลง

** จากการสอบถาม ปลัดสภากาชาดบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

การจัดการโดยองค์กรที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง

การจัดการโดยองค์กรที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง ในการดูแลและรับผิดชอบเมืองใหม่ ด้านการจัดการและการดูแลชุมชน เพื่อให้มีความคล่องตัวในการดำเนินงาน ซึ่งมีรูปแบบองค์กรที่เหมาะสม อำนาจหน้าที่และขอบเขตในการดำเนินงานเป็นอิสระ ซึ่งอาจทำในลักษณะที่มีหลายหน่วยงานร่วมกันรับผิดชอบไม่เฉพาะหน่วยงานจัดหาที่อยู่อาศัย โดยจะเป็นลักษณะหน่วยงานที่มีอำนาจสูงกว่า เพื่อทำหน้าที่กำหนดนโยบายและประสานงาน ในด้านการวางแผน จัดบริการสาธารณสุขโลก และสิ่งอำนวยความสะดวกให้โครงการ เช่น กระทรวงมหาดไทย สำนักงานผังเมือง กรมที่ดิน เป็นต้น โดยประสานงานกับหน่วยงานที่การเคหะแห่งชาติจัดตั้งขึ้น ซึ่งหน่วยงานนี้ต้องมีความเป็นอิสระในการดำเนินงานและการตัดสินใจ ซึ่งเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบ ต้องมีอำนาจหน้าที่ที่ชัดเจน

นอกจากนี้ควรมีกฎหมายรองรับสิทธิ์และให้อำนาจในการปฏิบัติหน้าที่ โดยกรมที่ดิน ควรแก้ไขกฎหมาย ปว.286 ให้มีนิติบุคคลบ้านจัดสรร เพื่อมีอำนาจทางนิติบัญญัติเหมือนนิติบุคคล อาคารชุดในการดูแลชุมชนและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย เพราะทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันนานไป ซ่อมแซมทรุดโทรมตามกาลเวลา ต้องมีการซ่อมแซมรักษา

ดังนั้น เมื่อมีอำนาจทางนิติบัญญัติ องค์กรที่จัดตั้งขึ้นจึงเปรียบเหมือนเป็นผู้จัดการ ดำเนินการแทนผู้อยู่อาศัยทุกคนในการออกกฎข้อบังคับ ซึ่งใช้ดำเนินการในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย รวมทั้งเป็นผู้ออกกฎข้อบังคับให้ทุกคนปฏิบัติ เพื่อให้ชุมชนเกิดความ เป็นระเบียบเรียบร้อยและสงบสุข และมีอำนาจทางกฎหมายในการลงโทษผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามกฎข้อบังคับที่ตกลงกันได้ หรือไม่จ่ายค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชน

เพื่อให้การจัดการชุมชนมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ควรส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วมของประชาชนในรูปของคณะกรรมการผู้อยู่อาศัย เพื่อเป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัย เนื่องจาก กรรมการผู้อยู่อาศัยเป็นคนในชุมชนย่อมต้องทราบความเป็นมา และปัญหาต่างๆในชุมชนได้ดีกว่า องค์กรที่จัดตั้งขึ้นและเป็นตัวประสานเร่งเร้าให้เกิดความร่วมมือร่วมใจกันระหว่างผู้อยู่อาศัยในชุมชน เพื่อทำให้ชุมชนสงบ น่าอยู่อาศัย

หลักการในการดำเนินงานเพื่อแก้ปัญหาการดูแลชุมชน

1. การประชาสัมพันธ์

การประชาสัมพันธ์ ให้คำแนะนำ และทำความเข้าใจแก่ผู้อยู่อาศัย เป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการดูแลชุมชน ในการประชาสัมพันธ์โครงการ ควรมีการใช้สื่อ ซึ่งเป็นตัวกลางในการถ่ายทอดวัตถุประสงค์ รายละเอียดของโครงการไปยังกลุ่มคน สื่อดังกล่าวอาจกระทำด้วยวิธีต่างๆ เช่น การประชาสัมพันธ์โดยอาศัยสื่อมวลชน แผ่นพับ จัดนิทรรศการ และส่งเจ้าหน้าที่ออกไปประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

การประชาสัมพันธ์ช่วยสนับสนุนการดูแลชุมชนในด้าน

1.1 การรักษาความสะอาด โดยการประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยทราบถึงข้อห้ามว่าไม่สามารถจะทิ้งขยะ เศษใบไม้ต่างๆ วัสดุบางอย่างที่ย่อยสลายยาก หรือ ชิ้นใหญ่ลงไปในท่อระบายน้ำ และควรทิ้งขยะบริเวณที่จัดให้ เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย นอกจากนี้ในการจัดเก็บขยะ ควรแนะนำให้ผู้อยู่อาศัยแยกขยะต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นขยะสด ขยะแห้ง ใสถุงไว้ และหากเป็นไปได้ ควรแยกภาชนะ หรือ ถังที่รองรับด้วย เพื่อเจ้าหน้าที่เก็บขยะจะได้สะดวกในการคัดแยกไปทำลายหรือเททิ้ง

1.2 การพัฒนาชุมชน ควรมีการประชาสัมพันธ์เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยทราบถึงข้อดีของการพัฒนาชุมชนและควรประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนทราบถึงการจัดกิจกรรมในการพัฒนาชุมชนแต่ละครั้ง เพื่อให้เกิดความร่วมมืออย่างทั่วถึง

1.3 การอยู่อาศัยร่วมกัน ควรมีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยทราบถึงกฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน ก่อนที่จะเข้ามาอยู่ในชุมชน และควรชี้ให้ผู้อยู่อาศัยเห็นว่าเหตุใดการเคารพแห่งชาติ จึงตั้งกฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันขึ้นมา โดยชี้ให้เห็นผลเสียที่จะได้รับ

2. การติดตามผลและประเมินผล

ควรมีการติดตามผลที่ได้ดำเนินการดูแลชุมชนอย่างสม่ำเสมอ โดยควรมีแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับ บทบาทหน้าที่ มีการเตรียมการสำหรับเจ้าหน้าที่ เช่น ตารางแผนงาน การบำรุงรักษา และประเมินผลการทำงานของเจ้าหน้าที่ว่า ทำงานประสพผลสำเร็จและมีประสิทธิภาพหรือไม่ อาทิเช่น ระบบไฟฟ้า ควรมีการจัดการในการบำรุงรักษา และตรวจสอบอุปกรณ์ไฟฟ้าสาธารณะอย่างเป็นระบบ หรือการระบายน้ำควรมีการตรวจสอบและดูแลรักษาเครื่องสูบน้ำ เพื่อให้อยู่ในสภาพที่คืออยู่เสมอ ส่วนการซ่อมแซมก็ควรมีการติดตามผลด้วยว่า ได้

ซ่อมแซมตามที่ได้รับแจ้งหรือไม่

ในการพัฒนาชุมชน ก็มีความจำเป็นที่ต้องติดตามผลงานที่ได้ทำไปแล้วอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เป็นไปในแนวทางที่ได้ทำไว้ โดยควรมีการส่งเสริมความร่วมมือและความสัมพันธ์ทางสังคม จัดดำเนินกิจกรรมต่างๆที่จะให้คนในชุมชนร่วมมือกัน โดยเตรียมสถานที่เพื่อพบปะสังสรรค์ มีข่าวสารระหว่างกลุ่ม จัดกิจกรรมบางอย่างทั้งระดับกลุ่ม ระดับชุมชน โดยประสานงานกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือออกกฎเกณฑ์ที่รัฐกำหนดเพื่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชน

นอกจากนั้นด้านการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ควรมีการติดตามผลงานอยู่เสมอ เพื่อให้การทำงานของเจ้าหน้าที่หน่วยงานดูแลชุมชน มีประสิทธิภาพในการทำงานดีขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ปัจจุบัน เพราะปัญหาส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากการขาดความรับผิดชอบในหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายในการปฏิบัติงาน ทำให้การบริการล่าช้าและสร้างความไม่พอใจแก่ผู้อยู่อาศัย นอกจากการติดตามผลการทำงานแล้ว ควรจัดคนเข้าทำงานให้เหมาะสมกับความรู้ความสามารถที่มีอยู่ มีการฝึกอบรมผู้ใต้บังคับบัญชา ให้รู้ถึงหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงาน มีการพัฒนาตัวบุคคล และที่สำคัญควรประเมินผลการทำงานของเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ทราบถึงประสิทธิภาพในการทำงาน

3. การแก้ปัญหา

ปัญหาที่สำคัญที่สุดในโครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่ 1 ได้แก่ ปัญหาด้านความสะอาดและปัญหาด้านการรักษาความปลอดภัย ซึ่งวิธีการที่ดีที่สุดขณะนี้คือ จ้างผู้รับเหมารายย่อยในการเก็บขยะ ทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย ซึ่งช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนอุปกรณ์ และบุคลากร

นอกจากนั้น อาจใช้มาตรการต่างๆ ในการบังคับและควบคุม รวมทั้งควรมีการประสานงานทั้งหน่วยงานภายใน และหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริการที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ เพื่อที่จะทำให้ชุมชนนั้นๆเป็นชุมชนที่สมบูรณ์แบบขั้น แต่ในปัจจุบันการเคหะแห่งชาติยังขาดการประสานงานกับหน่วยงานที่จะเป็นประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัย เช่น การประสานงานกับสหภาพ ในด้านการให้บริการจัดเก็บและกำจัดขยะ การประสานงานกับการประปาส่วนภูมิภาค ในด้านการให้บริการน้ำประปา และการประสานงานกับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในการให้บริการไฟฟ้า และซ่อมบำรุง เป็นต้น ดังนั้นการเคหะแห่งชาติควรที่จะทำการปรับปรุงให้เกิดการประสานงานขึ้นทั้งหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ กับหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้อง

เพื่อประโยชน์จะได้เกิดขึ้นแก่ส่วนรวม

ข้อเสนอแนะที่ได้เป็นการแก้ปัญหาโครงการเมืองใหม่บางพลีในส่วนวาระที่ 1 ซึ่งบางกรณีสามารถนำไปพิจารณาประยุกต์ใช้ เพื่อให้สอดคล้องกับการวางผังวาระต่อไปในอนาคต เช่น การจัดสิ่งอำนวยความสะดวก การพิจารณา open space การวางผังที่อยู่อาศัย และการวางผังถนน เป็นต้น

อย่างไรก็ดี การสร้างเมืองใหม่เป็นงานใหญ่ที่สลับซับซ้อน ต้องมีการเตรียมแผนงาน และวางแผนที่จะเอื้อครอบรอบ เป็นขั้นเป็นตอน มิเช่นนั้นจะทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ซึ่งยากแก่การแก้ไข

ข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อไปในอนาคต

เนื่องจากปัจจุบันแนวโน้มการสร้างเมืองใหม่เริ่มมีความสำคัญ โดยภาคเอกชนเริ่มให้ความสนใจในการสร้างเมืองใหม่ และจากการศึกษากรณีตัวอย่างโครงการเมืองใหม่บางพลีพบว่า มีปัญหาด้านการดูแลชุมชนมากกว่าด้านกายภาพ ซึ่งข้อเสนอแนะสำหรับแนวทางการศึกษาต่อไปในอนาคตที่เห็นได้ชัดจากประเด็นนี้คือ ควรมีการศึกษาเปรียบเทียบการดูแลชุมชนโครงการลักษณะเดียวกันกับกรณีตัวอย่างระหว่างภาครัฐบาลและเอกชน โดยการศึกษาควรเป็นการศึกษาในเชิงเปรียบเทียบแนวความคิดในการดูแลชุมชน จะมีอิทธิพลต่อความแตกต่างของผู้อยู่อาศัยประการใดหรือไม่

การประเมินความพึงพอใจในการดูแลชุมชนในโครงการลักษณะดังกล่าวนี้ ควรทำในลักษณะที่ต่อเนื่องกันและครอบคลุมกรณีศึกษามากขึ้น เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มของการพัฒนาของผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเมืองใหม่ และพยายามจัดเตรียมให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น