

บทที่ 7

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาเรื่อง "แนวทางการจัดการน้ำเสียของหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร" ครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาการจัดการน้ำเสียของหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร เพื่อประเมินสภาพปัญหาและอุปสรรคในการจัดการน้ำเสีย และเพื่อเสนอแนวทางในการแก้ไขและกำหนดมาตรการในการจัดการน้ำเสียของหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

7.1 ปัญหาการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาน้ำเสีย

ในปัจจุบันประเทศไทยมีการเร่งรัดพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก ทำให้ประชากรจากต่างจังหวัดเข้ามาอาศัยในกรุงเทพมหานครมากขึ้น ดังนั้นการพัฒนาที่ดินเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับบ้านและที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจึงมีมากยิ่งขึ้น ในระยะเวลาที่ผ่านมาการจัดสรรที่ดินมีวัฏจักรของการเฟื่องฟูและตกต่ำสลับกัน ซึ่งยุคที่เฟื่องฟูที่สุด 4 ระยะเวลา คือช่วงปี พ.ศ. 2510-2515 2519-2522 2526 และ 2530-2532 เนื่องจากมีการลงทุน กวาดตลาด การโฆษณา การสนับสนุนจากสถาบันการเงิน และความต้องการอย่างแท้จริงทำให้จำนวนบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครมีจำนวนมากขึ้น ทั้งในรูปแบบที่ดินเปล่า บ้านพร้อมที่ดิน ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น ที่มีลักษณะหลาณรูปแบบเพื่อตอบสนองความต้องการและกำลังซื้อของผู้บริโภค ทำเลและแนวโน้มการจัดสรรที่ดิน ส่วนใหญ่จะอยู่ที่กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยสนับสนุนต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การคมนาคมที่สะดวกเป็นจุดที่ความเจริญเข้าไปถึงและอยู่ใกล้แหล่งงาน และมีความพร้อมในระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ลักษณะการกระจายตัวและแนวโน้มการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรพบว่า หมู่บ้านจัดสรรสามารถเกิดขึ้นได้ทั่วทุกทิศของกรุงเทพมหานคร อย่างไม่มีทิศทางและขอบเขตของการใช้ที่ดินที่แน่ชัด หรืออาจกล่าวได้ว่า พื้นที่ใดมีถนนตัดผ่าน ความเจริญเติบโตของการจัดสรรที่ดินก็จะเจริญตามไปด้วย สาเหตุหนึ่งมาจากการใช้ที่ดินที่ขาดประสิทธิภาพ เป็นที่ทราบกันอยู่แล้วว่า กรุงเทพมหานคร ยังไม่มีกฎข้อบังคับที่แน่ชัดในการใช้ที่ดิน พระราชบัญญัติผังเมืองแม้จะผ่านออกมา ก็ยังไม่สามารถนำมาบังคับได้ เนื่องด้วยผังนครหลวงได้ถูกกลุ่มต่างๆ โจมตีและยังไม่ผ่าน

สภา ดังนั้นกรุงเทพมหานครก็ถือเป็นเมืองที่มีการใช้ที่ดินตามยุทธศาสตร์ ถึงแม้ทางกรุงเทพมหานคร จะต้องมีข้อกำหนดบางประการในการใช้ที่ดิน แต่ก็เป็นการกำหนดขึ้นโดยปราศจากหลักการและ วิชาการที่ถูกต้อง ทั้งยังใช้สิทธิ์ในการควบคุมการก่อสร้าง และบังคับข้อกำหนดตามอัธยาศัยอีกด้วย จึงไม่น่าแปลกใจที่จะเห็นหมู่บ้านจัดสรรกระจายตัวไปรอบพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะ การใช้ที่ดินตามชานเมืองได้มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยตามหมู่บ้านชานเมือง แถบหัวหมาก พหลโยธิน ถนนธนบุรี-ปากท่อ รวมทั้งถนนบางนา-ตราด ซึ่งถือว่าการปล่อยให้เมืองมีการ ขยายตัวโดยปราศจากแนวทางที่แน่ชัดในการควบคุม เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นบริเวณที่อยู่ ห่างไกลจากตัวเมืองซึ่งเป็นศูนย์กลางของระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็น เช่น ถนน น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และระบบระบายของเสีย เป็นต้น ทำให้หมู่บ้านจัดสรรเหล่านี้ไม่ได้รับ บริการการวางระบบสาธารณูปโภค เพราะการที่จะให้บริการแก่ที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ จะต้องลาก ระบบจากศูนย์กลางออกไปไกล ซึ่งงบประมาณในการสาธารณูปโภค สาธารณูปการเหล่านี้ จำ เป็นต้องผ่านที่ดินเปล่าระหว่างเมืองกับชานเมือง เมื่อเทียบค่าใช้จ่ายต่อยูนิตของที่อยู่อาศัยจะต้อง แพงมาก แพงกว่าค่าใช้จ่ายต่อยูนิตในเมืองหลายเท่า เพราะฉะนั้นในกรณีที่รัฐไม่สามารถจะจัดหา ไฟฟ้า ประปา ถนน ฯ ให้กับหมู่บ้านชานเมืองได้ หมู่บ้านเหล่านั้นก็ต้องจัดสาธารณูปโภคของ ตนเองให้แก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้ย่อมมาจากเงินของเอกชนที่มีดอกเบี่ยสูงกว่ารัฐ ซึ่งจะ ต้องนำมาคิดเอาจากผู้อยู่อาศัยในที่สุด บางครั้งการจัดหาสาธารณูปโภค สาธารณูปการของเจ้า ของหมู่บ้านจัดสรรก็ยังไม่ได้เป็นไปตามมาตรฐานที่รัฐกำหนด หรือร้ายไปกว่านั้น เจ้าของหมู่บ้าน ไม่ยอมสร้างสาธารณูปการตามที่สัญญาให้เลย จนทำให้กลายเป็นสาเหตุของปัญหาต่างๆ มาก มาย เช่น ปัญหามลพิษทางน้ำ เนื่องจากมีการระบายของเสียลงสู่คลองสาธารณะโดยที่ไม่มีการ ยืนยันว่ามีการบำบัดน้ำเสียก่อนที่จะปล่อยออกสู่ภายนอก เป็นต้น แหล่งที่มาของความสกปรกที่ ระบายลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาและคู คลองสายต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร พบว่า มาจากชุมชนและ หมู่บ้านจัดสรรมากที่สุด ถึงวันละ 74,182 กก.บีโอดี/วัน หรือคิดเป็นร้อยละ 54.05 ของปริมาณ ความสกปรกทั้งหมดที่ระบายออกจากอาคารที่ทำการศึกษา 11 แห่ง

7.2 การจัดการน้ำเสียในหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร

การบำบัดน้ำเสียถือเป็นการจัดการสภาพแวดล้อมในโครงการประเภทหนึ่งที่ต้องได้ รับการเอาใจใส่และหมั่นดูแล ในการเดินเครื่อง บำรุงรักษา ให้สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากในหมู่บ้านจัดสรรเป็นศูนย์รวมของประชาชนที่เข้ามาอาศัยร่วมกันเป็นจำนวนมาก ซึ่งทำให้มีน้ำเสียเกิดขึ้นในโครงการ โดยน้ำเสียที่ระบายออกจากหมู่บ้านจัดสรรเกิดจากกิจกรรมใน การดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัย ทั้งการประกอบอาหาร การขับถ่าย การทำความสะอาด เป็นต้น จากการ

สำรวจถึงแหล่งที่มาของน้ำเสียในหมู่บ้านจัดสรร พบว่า น้ำเสียที่เกิดขึ้นในโครงการมาจากบ้านพักอาศัยมากที่สุด สามารถแบ่งได้เป็น น้ำเสียที่มาจากการชักล้าง น้ำอาบ และน้ำทิ้งจากห้องครัว และน้ำเสียที่มาจากห้องส้วม รองลงมาได้แก่ น้ำเสียจากสนามกีฬาหรือสระว่ายน้ำ และน้ำฝน และน้ำรดต้นไม้ ตามลำดับ น้ำเสียที่มาจากสนามกีฬาเกิดจากการทำความสะอาดสนาม และน้ำทิ้งในการเปลี่ยนน้ำในสระว่ายน้ำ น้ำเสียที่เกิดจากน้ำฝนและน้ำรดต้นไม้ มาจากเศษปุ๋ย ดิน และความสกปรกจากหลังคาบ้าน จะเห็นว่าน้ำเสียที่เกิดขึ้นในหมู่บ้านจัดสรรมีปฏิภนหลายอย่าง ที่ทำให้น้ำสกปรกและเน่าเสีย ดังนั้นหมู่บ้านจัดสรรจึงจำเป็นต้องมีการบำบัด หรือกำจัดความสกปรกให้มีความสะอาดเพียงพอที่จะทิ้งลงสู่รางระบายน้ำสาธารณะ หรือแม่น้ำลำคลอง ความจำเป็นนี้นอกจากจะถูกกำหนดด้วยกฎหมาย ยังเพื่อสุขภาพอนามัยและคุณภาพของผู้อาศัยทั้งภายในโครงการจัดสรรและชุมชนใกล้เคียงที่โครงการตั้งอยู่

จากการศึกษาการจัดการน้ำเสียของหมู่บ้านจัดสรร สามารถแบ่งการจัดการน้ำเสียออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ หมู่บ้านจัดสรรที่ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งน้ำเสียทั้งหมดที่เกิดขึ้น นอกจากน้ำเสียจากส้วมที่ส่วนหนึ่งถูกบำบัดด้วยระบบบ่อเกรอะ-บ่อซึมแล้ว น้ำเสียจากส่วนอื่นๆ จะถูกระบายออกสู่ภายนอกโดยไม่มีการบำบัดก่อนแต่อย่างใด และหมู่บ้านจัดสรรที่มีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสีย จากการศึกษพบว่า เจ้าของโครงการได้ให้ความสำคัญในการจัดการให้มีระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการเพื่อบำบัดน้ำเสียก่อนระบายออกจากโครงการ แต่ปัญหาที่พบโดยทั่วไปคือ ยังไม่ได้รับการเอาใจใส่ให้มีการเปิดใช้เครื่องเท่าที่ควร เนื่องจากบางโครงการยังไม่มีสร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวม และไม่มีผู้ดูแลควบคุมการทำงานของระบบ ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียรวมที่หมู่บ้านส่วนใหญ่เลือกใช้ เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศที่มีหลักการทำงานที่ซับซ้อน และต้องการเจ้าหน้าที่ที่เชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการควบคุมดูแลระบบดังกล่าว นอกจากนั้นในการเดินเครื่องแต่ละครั้งจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งคิดเป็นเงินจำนวนมาก เช่น ค่าไฟ ค่าคนงาน ค่าสารเคมี เป็นต้น จากปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ทำให้หลายหมู่บ้านเลือกที่จะไม่ระบายน้ำเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย หากแต่ระบายลงสู่แหล่งน้ำ หรือท่อระบายน้ำของกทม.โดยตรง

โดยผลกระทบของการไม่ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสีย และ/หรือการไม่เปิดเดินเครื่องบำบัดน้ำเสีย หรือเปิดเดินเครื่องโดยอุปกรณ์บางส่วนชำรุดนั้นก่อให้เกิดปัญหาต่อสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกโครงการ เนื่องจากน้ำทิ้งที่ระบายออกสู่ภายนอกยังมีสิ่งปฏิภนและองค์ประกอบของความสกปรกต่างๆ อยู่ โดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรรที่ระบายน้ำทิ้งลงสู่คูคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะบริเวณใกล้เคียงโครงการ ซึ่งเป็นแหล่งระบายน้ำทิ้งที่หมู่บ้านจัดสรรเลือกใช้มากที่สุด จากสภาพดังกล่าวทำให้น้ำในคู คลอง เน่าเสียลง ประชาชนในบริเวณใกล้เคียงที่เคยพึ่ง

พาคู คลองสายนั้นๆ ในการอุปโภค บริโภค ไม่สามารถใช้แหล่งน้ำดังกล่าวได้อีกต่อไป สำหรับผลกระทบที่เกิดขึ้นภายในโครงการ ส่วนมากจะเป็นเรื่องกลิ่นเหม็นของน้ำเสียจากบ่อบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการได้สร้างความรำคาญให้กับผู้อาศัยในโครงการ โดยเฉพาะบ้านที่ตั้งอยู่ใกล้บ่อบำบัดดังกล่าว ซึ่งเกิดจากการขาดความเอาใจใส่ในการเดินระบบและรักษาสภาพสิ่งแวดล้อมในโครงการ ประกอบกับผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัยยังขาดความเข้าใจและเห็นความสำคัญของการบำบัดน้ำเสีย และหลักการทำงานที่ซับซ้อนของระบบบำบัดน้ำเสียที่มีอยู่ ทำให้การขาดการเอาใจใส่ในการบำบัดน้ำเสีย โดยผู้ประกอบการจะให้ความสนใจในการดูแลเฉพาะระบบสาธารณูปโภคที่ใกล้ตัวและมีความสำคัญในการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการ เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า ถนน ฯ ส่วนเรื่องที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัยโดยตรง เช่น เรื่อง การบำบัดน้ำเสียยังขาดความเอาใจใส่ดูแล

7.3 ปัญหาและอุปสรรคในการจัดการน้ำเสีย

จากการศึกษาถึงปัจจัยที่เป็นปัญหาและอุปสรรคในการจัดการน้ำเสียของหมู่บ้านจัดสรร สามารถแบ่งได้เป็น 3 ปัจจัยด้วยกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การบริหารและการจัดการน้ำเสียภายในโครงการ

จากการศึกษา พบว่า ปัญหาที่มีผลต่อการจัดการน้ำเสียในโครงการ คือ การขาดแคลนบุคลากรและงบประมาณ ซึ่งถือว่าเป็นองค์ประกอบสำคัญของการจัดการน้ำเสียในโครงการ ในการบำบัดน้ำเสียถือว่าเป็นสาธารณูปโภคหนึ่งซึ่งผู้ประกอบการต้องมีหน้าที่ในการจัดทำและบำรุงรักษาและให้มีการบำบัดน้ำเสียอย่างสม่ำเสมอ เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสุขภาพลักษณะอนามัยของผู้พักอาศัยภายในโครงการและชุมชนข้างเคียง แต่จากการศึกษาพบว่า ปัญหาสำคัญในการจัดการน้ำเสียที่พบได้บ่อยคือ ไม่มีการเดินระบบบำบัด ไม่มีการดูแลให้ระบบบำบัดน้ำเสียใช้งานได้อย่างสม่ำเสมอ อุปกรณ์ในการบำบัดน้ำเสียชำรุด เป็นต้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ มักใช้กลยุทธ์ทางการตลาด เพื่อจูงใจผู้ซื้อบ้านให้เลือกซื้อโครงการจัดสรรของตน กลยุทธ์ทางการตลาดเท่าที่นำมาใช้กันมีทั้งการลดราคาบ้านและที่ดิน การแถมอุปกรณ์เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้พิเศษยิ่งกว่าโครงการจัดสรรอื่นๆ เป็นต้น การที่ผู้ประกอบการเสนอที่จะจัดทำสาธารณูปโภคให้เช่นนั้น ส่วนหนึ่งเป็นเพราะการปฏิบัติตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน และเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นอยู่ที่ดี ในด้านผู้ประกอบการเองก็จะได้รับผลประโยชน์ด้านชื่อเสียงและยอดขาย แต่สำหรับการดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการบ้านจัดสรรนั้นผู้ประกอบการส่วนใหญ่มองว่าเป็นบริการหลังการขายที่ค่อนข้างควบคุมต้นทุนยาก

เนื่องอัตราการเสื่อมโทรมของสาธารณูปโภคมิได้เป็นตัวเลขที่ตายตัว ซึ่งตัวเลขนี้จะขึ้นอยู่กับพฤติกรรมการใช้สาธารณูปโภคของผู้พักอาศัยในโครงการนั้นๆ ด้วยเหตุนี้เราจึงพบเสมอว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยินดีและเต็มใจที่จะเป็นผู้ริเริ่มจัดทำสาธารณูปโภคในบ้านจัดสรรให้ แต่มักจะละเลยในเรื่องการบำรุงรักษาดังกล่าว ประกอบกับการไม่ให้ความร่วมมือในการออกค่าใช้จ่าย เพื่อให้ในการบำรุงรักษาและดำเนินการบำบัดน้ำเสีย จากผู้อยู่อาศัยในโครงการ หรือบางโครงการไม่มีคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดูแล จึงเป็นเหตุให้การดำเนินการจัดการน้ำเสียและการดูแลสภาพแวดล้อมในโครงการไม่น่าดู และไม่เป็นระเบียบ

2. ปัญหาของกฎระเบียบและมาตรการต่างๆ ในการจัดการน้ำเสียของหมู่บ้านจัดสรร

หมู่บ้านจัดสรรถือเป็นแหล่งกำเนิดน้ำเสียชุมชนที่สำคัญแหล่งหนึ่ง ที่ถูกกำหนดให้ต้องมีการบำบัดน้ำเสียให้ได้ตามมาตรฐานน้ำทิ้งก่อนระบายลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ โดยมีข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 เป็นกฎหมายพื้นฐานที่เจ้าของโครงการต้องปฏิบัติ และต้องควบคุมให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย เนื่องจากการจัดสรรที่ดินของเอกชนได้มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรง คือ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ซึ่งได้บังคับใช้ด้วยความจำเป็นรีบด่วนในสภาวะการณ์ครั้งนั้น แต่ในปัจจุบันสภาพสังคม เศรษฐกิจ ได้เปลี่ยนแปลงไป ข้อบังคับหลายประการไม่เหมาะสมในทางปฏิบัติและไม่เอื้ออำนวยให้การจัดการน้ำเสียของโครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งปัญหาและอุปสรรคดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ยังไม่มีค่ามาตรฐานหรือเกณฑ์ทางวิชาการ สำหรับใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาประสิทธิภาพของระบบและมาตรฐานการบำบัดน้ำเสียของโครงการ ทำให้เป็นการยากในการตัดสินใจว่า ระบบบำบัดหรือบำบัดของโครงการใดควรได้รับการอนุญาต หรือเหมาะสมกับโครงการประเภทใด ด้วยเหตุนี้จึงเกิดปัญหาของการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียที่ไม่เหมาะสมกับขนาด และความสามารถในการดูแล ในที่สุดทำให้ไม่มีการเปิดใช้ระบบดังกล่าว

2. ไม่มีองค์กรหรือหน่วยงานรับผิดชอบดำเนินการและดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย หลังจากโครงการจัดสรรที่ดินนั้นสิ้นสุดแล้ว ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ข้อ 30 ระบุว่า "สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะ

ต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปและจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลตไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้”

เมื่อพิจารณาจากข้อความดังกล่าว หากถือวาระบบบำบัดน้ำเสียเป็นสาธารณูปโภค ประเภทหนึ่ง เมื่อสิ้นสุดโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว จะต้องตกอยู่ในความดูแลของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งหมายถึงผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ ปัจจุบันโครงการจัดสรรที่ดินที่มีระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งใช้เทคโนโลยีที่ต้องใช้เครื่องจักรเข้าช่วยและต้องมีผู้ดูแล ดังนั้น ก่อนสิ้นสุดโครงการเจ้าของโครงการจึงเป็นผู้ดูแลอยู่ โดยคิดค่าบริการรวมไปกับการบริการสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น ค่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ค่าดูแลเก็บกวาดถนน และค่าเก็บขยะ เป็นต้น ดังนั้น ปัญหาที่จะไม่มีผู้ดูแลระบบบำบัดน้ำเสียจึงยังไม่เกิดขึ้น แต่เมื่อโครงการได้ขายหมดไป และจะต้องมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้อยู่อาศัยนั้น อาจจะทำให้เกิดปัญหาขึ้นได้ เนื่องจากระบบบำบัดน้ำเสียบางประเภทที่มีต้องใช้เทคโนโลยีที่ยุ่งยาก ต้องการผู้ดูแลที่มีความรู้ความสามารถพอสมควร มิฉะนั้น จะทำให้ไม่ได้รับประโยชน์สูงสุดจากระบบ และนอกจากนี้ การติดตามตรวจสอบประสิทธิภาพของระบบเป็นระยะก็เป็นสิ่งที่จำเป็น

3. ปัญหาเกี่ยวกับการติดตาม ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินว่าได้ดำเนินการไปตามที่ได้ ออกใบอนุญาตหรือไม่ ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ข้อ 34 ระบุไว้ว่า “ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการ อนุกรรมการหรือบุคคล ซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามข้อ 7(3) (การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินการไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต) หรือผู้จัดสรรที่ดิน หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามข้อ 7(4) (การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท”

จะเห็นได้ว่าจากประกาศของคณะปฏิวัติได้ให้อำนาจหน้าที่แก่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินในการตรวจสอบ แต่ในทางปฏิบัติเนื่องจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีอำนาจในการออกใบอนุญาตและติดตาม ตรวจสอบ ลงโทษนั้น เป็นองค์กรที่ประกอบด้วยข้าราชการประจำซึ่งมีงานประจำอยู่แล้ว และลักษณะการบริหารงานในรูปของคณะกรรมการนั้น อาจไม่เอื้ออำนวยในการทำงานเป็นไปอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพเพียงพอ ทั้งนี้ เพราะต้องรับพิจารณาโครงการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความล่าช้าได้

4. การหลีกเลี่ยงการขออนุญาตการจัดสรรที่ดิน

ถึงแม้ว่าประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ได้บังคับใช้มาเป็นเวลานานแล้วแต่ก็ยังปรากฏว่ามีผู้ทำการจัดสรรที่ดินที่ดำเนินการไปโดยไม่ขออนุญาตอยู่เป็นจำนวนมาก สำหรับสาเหตุที่ผู้จัดสรรทำการจัดสรรไปโดยไม่ขออนุญาตก็เนื่องจากผู้จัดสรรบางรายที่มี

เจตนาทุจริต ตั้งใจจะหลอกลวงประชาชน จึงไม่นำหลักฐานที่ดินนั้นๆ มอบให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ หรือผู้จัดสรรที่ดินบางรายเห็นว่าถึงแม้ตนจะไม่ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตนก็ยังสามารถขายที่ดินที่ตนจัดสรรไปได้โดยปกติ เพราะประชาชนก็ยังให้ความนิยมซื้อ เพราะได้เอาเกณฑ์ของราคาทำเลที่ดินมาตั้งเป็นเกณฑ์ตัดสินใจเลือกซื้อมากกว่าว่าที่ดินนั้นได้รับการอนุญาตจัดสรรแล้วหรือไม่ โดยผู้จัดสรรเหล่านี้เล็งเห็นว่าขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินต้องใช้ระยะเวลาและต้องติดต่อกับหลายหน่วยงานเป็นการสิ้นเปลืองเวลาและเงินทอง ประกอบกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินมีรายละเอียดในด้านการจัดสร้างและดูแลสาธารณูปโภคในโครงการมีจำนวนมาก ยากต่อการปฏิบัติ ซึ่งเป็นอุปสรรคสำคัญในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดสรร ทำให้มีผู้จัดสรรบางรายถือเอาประโยชน์จากการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตจัดสรรจากการแปลความหมายของการจัดสรรที่ดินให้ไม่เข้าข่าย ซึ่งหมายความว่า การจัดสรรธุรกิจประเภทนี้ไม่ต้องถูกควบคุมในเรื่องมาตรฐานในการจัดสร้างและดูแลสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับวิธีการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินโดยไม่ต้องขออนุญาตจัดสรร คือ หาวิธีการแบ่งแยกที่ดินเพื่อไม่ให้เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน โดย

1. ทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยในแต่ละครั้งไม่เกิน 10 แปลง แต่เมื่อรวมกันในแต่ละครั้งแล้วเป็นจำนวนเกินกว่า 10 แปลง
2. ทำการรังวัดแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละคนจะแบ่งแยกไม่ถึง 10 แปลง แต่เมื่อนับรวมกันแล้วเกินกว่า 10 แปลงขึ้นไป

จากกรณีดังกล่าวจะเห็นว่าเจ้าหน้าที่เป็นตัวจักรสำคัญที่จะป้องกันการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เพราะไม่ว่าจะเป็นการรังวัดแบ่งขายที่ดิน การขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่างๆ นี้ เจ้าหน้าที่จะเป็นผู้พิจารณาทั้งสิ้น ตั้งแต่ขั้นตอนแรกและผู้หลีกเลี่ยงเริ่มดำเนินการ เมื่อมีการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตจัดสรรแล้ว จะเห็นว่าทำให้เกิดปัญหาหลายประการ คือ สาธารณูปโภคที่จำเป็นสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการ ไม่มีการติดตั้ง ซึ่งรวมถึงระบบบำบัดน้ำเสียด้วย เนื่องจากไม่มีการตรวจสอบที่ดินที่จัดสรรโดยรัฐ นอกจากนี้ในด้านรัฐเองก็จะขาดความไว้วางใจจากประชาชนว่าละเลยการควบคุมการขออนุญาตจัดสรรที่ดินของเอกชน โดยเฉพาะในด้านผังเมือง เมื่อไม่มีการตรวจสอบแผนผังที่ตั้งโครงการก็จะทำให้หมู่บ้านนั้นขาดความเชื่อมโยงของสาธารณูปโภค สาธารณูปการของรัฐ ในที่สุดจึงเป็นแหล่งเสื่อมโทรมในอนาคตได้

5. ไม่มีบทลงโทษทางกฎหมายกับผู้ก่อให้เกิดปัญหามลพิษ เนื่องจากปัจจุบันยังไม่มีนิติบุคคลจัดสรรที่ดินประกอบกับกฎหมายสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ไม่มีอำนาจบังคับโดยตรง และข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 มิได้มีบทลงโทษกรณีที่โครงการมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในมาตรการฯ จึงทำให้ผู้ประกอบการละเลยที่จะปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขปัญหามลพิษและผลกระทบอันเกิดจากน้ำเสีย

จากกฎหมายและมาตรการต่างๆ ที่มีอยู่ได้แสดงให้เห็นเจตนาที่จะควบคุมการจัดการน้ำเสียจากโครงการให้มีการบำบัดที่ถูกต้องก่อนระบายลงสู่แหล่งน้ำ แต่เนื่องด้วยกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมมีหลายฉบับ และปัญหาที่เกิดขึ้นมีทั้งที่สืบเนื่องมาจากตัวบทกฎหมายเอง ปัญหาการบังคับใช้ องค์กรที่มีหน้าที่บังคับใช้ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในการติดตามตรวจสอบผู้กระทำผิด นอกจากนั้นจากลักษณะของกฎหมาย ที่เป็นไปในทางควบคุม ซึ่งผู้ประกอบการต่างๆ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม จึงกลายเป็นภาระหน้าที่ที่ผู้ประกอบการต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดูแลจัดการน้ำเสีย อันเป็นผลที่ตามมาจากการประกอบกิจการ ซึ่งนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นแล้ว การต้องมีหน้าที่ต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติการอย่างใดอย่างหนึ่ง จึงเป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการทั้งหลายไม่ได้ใส่ใจปฏิบัติตามหรือจงใจหลีกเลี่ยง ยิ่งไปกว่านั้นการควบคุมดูแลเรื่องเหล่านี้จำเป็นต้องมีเจ้าพนักงานที่มีความรู้ความเข้าใจในการทำงานด้านนี้อย่างเพียงพอ รวมถึงปริมาณเจ้าหน้าที่ก็ต้องมีมากพอด้วย สิ่งเหล่านี้จึงกลายเป็นปัญหาในการบังคับใช้กฎหมาย เพราะมีกฎหมายอยู่แต่ประชาชนไม่ยอมปฏิบัติ เพราะความรู้สึกของของประชาชนนั้นเห็นว่าเป็นภาระและไม่อยากจะทำตาม โดยเฉพาะเมื่อไม่มีเจ้าพนักงานมาตรวจตราควบคุมก็ยิ่งละเลย หรือหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายโดยตั้งใจ แม้จะมีการตระหนักถึงความสำคัญในการแก้ไขและป้องกันปัญหาน้ำเน่าเสีย ของแม่น้ำ และคูคลองต่างๆ ซึ่งก่อให้เกิดการออกกฎหมายและมาตรการต่างๆ จากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องอย่างมากก็ตาม แต่สภาพความเป็นจริงของการปล่อยน้ำเสียของหมู่บ้านจัดสรรทั้งที่ไม่ผ่านการบำบัดที่ดี หรือบำบัดแต่ยังไม่ได้มาตรฐานก็ดี ยังคงมีอยู่ ย่อมชี้ให้เห็นว่าเครื่องมืออย่างหนึ่งของรัฐ คือ กฎหมาย และการดำเนินงานของรัฐ ในเรื่องนี้ยังไม่สามารถแก้ไขและควบคุมปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ ถึงแม้ว่าหมู่บ้านจัดสรรจะมีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียมาก ซึ่งเจตนาในการกำหนดมาตรฐานน้ำทิ้งเป็นสิ่งที่ดี และมีเหตุผล แต่ไม่มีการสนับสนุนองค์กรบริการส่วนท้องถิ่นในการบังคับใช้มาตรฐานเหล่านี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

7.3 ข้อเสนอแนะในการจัดการน้ำเสียของหมู่บ้านจัดสรร

จากข้อสรุปดังกล่าวข้างต้น ทำให้เกิดข้อเสนอแนะเพื่อหาแนวทางในพัฒนาการจัดการน้ำเสียของหมู่บ้านจัดสรรให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายในโครงการจัดสรรที่ดินได้ต่อไป ดังนี้

1. การบริหารและจัดการในโครงการ

1. จัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร เพื่อป้องกันปัญหาการขาดแคลนบุคลากรและงบประมาณในการจัดการน้ำเสีย ผู้ศึกษาเห็นว่าควรผลักดันให้มีนิติบุคคลบ้านจัดสรร หน้าที่ของนิติบุคคลนี้คือ การวางระเบียบเกี่ยวกับการใช้สาธารณูปโภค การเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา โดยเงินจำนวนนี้นิติบุคคลบ้านจัดสรรจะได้มีกองทุนหมุนเวียนเพื่อใช้จ่ายในการบริหารและจัดการน้ำเสียในโครงการในการเดินระบบบำบัดน้ำเสีย หรือหากไม่มีความสามารถในการควบคุมการบำบัดน้ำเสีย ก็สามารถนำเงินไปว่าจ้างเอกชนให้เข้ามาดำเนินงานแทน

แนวคิดนี้สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ถูกประกาศขึ้นเพื่อควบคุมธุรกิจการจัดสรรที่ดินแทนกฎหมายที่ดินฉบับเก่า คือ ประกาศของคณะปฏิวัติ 286 พ.ศ. 2515 โดยวัตถุประสงค์หลักของการออกกฎหมายฉบับนี้เพื่อ 1. คุ้มครองผู้บริโภค 2. อำนวยความสะดวกให้ผู้ประกอบการซื้อแตกต่างกันที่ชัดเจนระหว่างกฎหมายจัดสรรเก่า ทางด้านการจัดการสาธารณูปโภค คือ กฎหมายใหม่ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรต้องค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค 2 ชั้น คือ ผู้ประกอบการต้องค้ำประกันการจัดทำและค้ำประกันระบบบำรุงรักษา ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภคเพราะว่าผู้ซื้อจะได้รับการรับประกันว่าหมู่บ้านที่ซื้อไว้นั้นจะมีระบบสาธารณูปโภคตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดแน่นอน โดยในการยื่นขออนุญาตจัดสรรนั้นผู้จัดสรรต้องระบุชัดเจนในรายละเอียดเรื่องก่อสร้างถนน ระบบไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น สนามหญ้า โรงเรียนอนุบาล ฯลฯ และในกรณีที่ผู้จัดสรรไม่สามารถจัดสร้างเองได้ ต้องเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการกลางจะดำเนินการแทนโดยเรียกเงินมาจากผู้ค้ำประกันมาจัดสร้าง

กฎหมายฉบับใหม่เอื้อประโยชน์ให้กับผู้ซื้อบ้านจัดสรรเป็นอย่างมาก ขณะที่ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการอาจต้องรู้สึกสูญเสียผลประโยชน์เพราะถูกตีกรอบหรือถูกบีบบังคับมากขึ้นก็เป็นได้ ข้อกำหนดหลายๆอย่างในกฎหมายฉบับใหม่ทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนมากขึ้น เมื่อผู้ประกอบการต้องมีการะมากขึ้นสิ่งที่เขาต้องการคือการหวังกำไรเพิ่มขึ้นเช่นกัน ดังนั้นราคาบ้านหรือที่ดินจัดสรรใหม่ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จึงมีแนวโน้มว่ามีราคาแพงขึ้น

2. เพิ่มศักยภาพในการบริหารและจัดการโครงการ ควรมีการปรับระบบการบริหารพัฒนา (Administrative Development) ของโครงการ โดยจัดหาวิธีการ กลไก กลยุทธ์จัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีทักษะ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการจัดการน้ำเสีย เพื่อให้โครงการ (เจ้าของโครงการ และผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ) มีความรู้สึกร่วมกันเป็นเจ้าของโครงการ พร้อมทั้งมีจิตสำนึกร่วมกันในการแก้ไขและป้องกันปัญหาสิ่งแวดล้อมของโครงการ

3. มีการบำรุงรักษาระบบและอุปกรณ์ต่างๆ อย่างถูกต้องตามหลักวิชาการเพื่อประสิทธิภาพและการใช้งานที่ยืนยาว และค่าใช้จ่ายที่ไม่สิ้นเปลือง ซึ่งจำเป็นต้องอาศัยหน่วยงานรัฐในการให้ความรู้ และคำแนะนำในการเลือกใช้ และดูแลระบบบำบัดน้ำเสียที่ให้กับผู้ประกอบการ ตามความเหมาะสมของผู้ประกอบการแต่ละราย เพื่อกระตุ้นให้เกิดการระมัดระวังมิให้มีการปล่อยน้ำเสียโดยไม่ผ่านการบำบัดอีกต่อไป เพราะประเด็นสำคัญของการจัดการน้ำเสียในหมู่บ้านจัดสรร มิได้อยู่แค่การกำหนดให้ต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียเท่านั้น แต่ต้องมีการเดินระบบอย่างสม่ำเสมอควบคู่กันไป สำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสีย ควรเริ่มทำการบำบัดน้ำเสียขั้นต้นง่ายๆ เช่น การบำบัดน้ำเสียจากครัวเรือน การอาบน้ำหรือการซักล้าง เป็นต้น

4. ควรเพิ่มความรับผิดชอบและเอาใจใส่ในการบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ ทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยเน้นที่การบำบัดน้ำเสียขั้นต้น (Primary Treatment) จากบ้านพักแต่ละหลัง และการให้ความร่วมมือในการเสียเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำบัดน้ำเสีย สำหรับผู้ประกอบการควรมีจริยธรรมในการดำเนินงานโดยเริ่มต้นจากการเพิ่มความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วยการเดินเครื่องบำบัดน้ำเสียอย่างสม่ำเสมอและยึดหลักเสียสละผลประโยชน์จากรายได้บางส่วน เพื่อการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำเสียร่วมกัน

2. กฎระเบียบในการควบคุมการจัดการน้ำเสีย

1. กำหนดบทลงโทษแก่ผู้ฝ่าฝืน บทลงโทษทางกฎหมายเมื่อมีการฝ่าฝืนควรได้รับการปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมกับกาลเวลาที่เปลี่ยนไปและโดยเฉพาะอย่างยิ่งควรสมเหตุสมผลกับผลกระทบหรือผลเสียที่ผู้ฝ่าฝืนได้ก่อให้เกิดหรืออาจจะก่อให้เกิดขึ้นต่อประชาชน สภาพแวดล้อม และประเทศชาติ ทั้งนี้เพื่อป้องปรามผู้ที่พยายามฝ่าฝืนหรือสนับสนุนให้เกิดการฝ่าฝืนไม่ว่าจะเป็นบุคคลทั่วไปหรือเจ้าพนักงานของรัฐก็ตาม

2. ปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายในการจัดการน้ำเสีย ในลักษณะจูงใจให้ผู้ประกอบการทั้งหลายปฏิบัติตามกฎหมาย โดยผู้ประกอบการจะได้รับสิทธิประโยชน์ในลักษณะต่างๆ เมื่อได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ซึ่งมาตรการดังกล่าว สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ คือ

2.1 แรงจูงใจในลักษณะการได้รับสิทธิประโยชน์ (Incentive) ลักษณะของการใช้มาตรการในประเภทนี้ คือ การให้ผู้ปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายมีสิทธิได้รับผลประโยชน์เพิ่มเติมขึ้น แต่ถ้าผู้ใดไม่ทำตามกฎหมายแล้ว เช่น การยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล การได้รับยกเว้นค่าภาษีขาเข้าสำหรับอุปกรณ์ต่างๆ ในการบำบัดน้ำเสีย การให้กู้ยืมเงินในอัตราดอกเบี้ยต่ำ หรือการให้เงินช่วยเหลือ (Subsidy) โดยในการบำบัดน้ำเสียล่วงหน้าแต่ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมขึ้น อีกทั้งต้องมีค่าใช้จ่ายมากมายในการดูแลระบบ ซึ่งหากรัฐเพียงแต่ควบคุมให้ผู้ประกอบการรับผิดชอบต่อผู้เดียว โดยไม่มีหนทางในการสนับสนุน หรือให้ความช่วยเหลือแล้ว ผู้

ประกอบการทั้งหลายคงไม่ยอมรับภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นหากรัฐมีการจัดตั้งกองทุนขึ้น เพื่อเป็นกองทุนหมุนเวียน สำหรับภาคเอกชน จะเป็นวิธีการหนึ่งที่อาจชักจูงใจให้ผู้ประกอบการทั้งหลายหันมาให้ความสำคัญกับการบำบัดน้ำเสียในโครงการของตนได้ ปัจจุบัน กองทุนสิ่งแวดล้อม อยู่ภายใต้ความดูแลของสำนักนโยบายและแผน กระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม โดยคณะกรรมการกองทุนซึ่งได้กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 เป็นผู้บริหารเงินในกองทุนนี้

2.2 แรงจูงใจในลักษณะการผ่อนภาระลง (Disincentive) โดยนำหลักการผู้ก่อมลพิษเป็นผู้รับภาระ (Polluter Pays Principle) ที่กำหนดให้ผู้ใดใช้ทรัพยากรหรือใช้สิ่งแวดล้อมไปในทางหนึ่งทางใดแล้วส่งผลกระทบต่อบุคคลอื่น ผู้นั้นต้องรับผิดชอบจ่ายเงินค่าใช้สิ่งแวดล้อมนั้นให้แก่ผู้อื่นที่ได้รับผลกระทบนั้นได้ใช้ทรัพยากรหรือใช้สิ่งแวดล้อมไปในทางหนึ่งทางใดแล้วส่งผลกระทบต่อผู้อื่นนอกจากจะสร้างความเป็นธรรมให้แก่สังคม และสร้างรายได้ให้กับรัฐในการลงทุนและดำเนินการแก้ไขปัญหาน้ำเสียแล้ว ยังเป็นวิธีการที่จะผลักดันและจูงใจให้ผู้ก่อมลพิษทั้งหลายกลับมาหาหนทางด้วยตัวเองที่จะลดปริมาณความสกปรกที่ระบายออกมาโดยส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยลงกว่าเท่าที่เป็น

3. การจัดการสิ่งแวดล้อมแบบมีส่วนร่วม แนวคิดนี้ถือว่าการรักษา และส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อมไม่ใช่ภาระของฝ่ายรัฐแต่ฝ่ายเดียว แต่ควรประสานกันระหว่างภาครัฐ ผู้ประกอบการ และชุมชน (ไตรภาคี) เดิมกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการจัดการน้ำเสียของหมู่บ้านจัดสรร ยังไม่ได้รับการนำไปปฏิบัติหรือบังคับใช้อย่างจริงจังและทั่วถึง เนื่องจากลักษณะของออกกฎหมายในปัจจุบัน ประชาชนไม่มีโอกาสที่จะเข้าร่วมแสดงความคิดเห็น ด้วยเหตุนี้กฎหมายหรือข้อบังคับเหล่านี้ควรได้รับการพิจารณาแก้ไขปรับปรุงหรือกำหนดขึ้นใหม่โดยการระดมความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย ผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายเหล่านั้น องค์กรด้านการพัฒนาและสิ่งแวดล้อม (NGOs) และผู้ประกอบการธุรกิจ เพื่อให้กฎหมายหรือข้อบังคับที่นำไปใช้ได้ให้ความเป็นธรรมต่อทุกฝ่ายบนพื้นฐานของผลประโยชน์ของรัฐและประชาชนเป็นสำคัญและเพื่อให้เกิดการยอมรับและเข้าใจของทุกฝ่าย

4. จัดระบบเฝ้าระวังและตรวจสอบอย่างมีประสิทธิภาพ โดยกระตุ้นให้เจ้าพนักงานดำเนินงานอย่างจริงจัง และควรได้รับปลูกฝังความเข้าใจและเห็นถึงความสำคัญของผลประโยชน์ของแหล่งน้ำที่มีต่อสิ่งมีชีวิตและที่อยู่อาศัย และความร่วมมือกันอย่างจริงจังของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรัฐควรเป็นผู้ทบทวนกลไกที่มีอยู่ในปัจจุบันในการดูแลการจัดการน้ำเสียของหมู่บ้านจัดสรรว่ามีความซ้ำซ้อน มีช่องว่างทั้งในทางปฏิบัติและช่องว่างทางกฎหมาย เพื่อการปรับปรุงกลไกของรัฐและขจัดปัญหาอุปสรรคต่างๆ ที่ขัดขวางการปฏิบัติงาน

4. การศึกษาขีดความสามารถในการรองรับการพัฒนาด้านการจัดสรรที่ดิน

เป็นการประเมินการใช้ประโยชน์ที่ดินว่าจะสามารถรองรับการขยายตัวของโครงการจัดสรรที่ดินได้อีกหรือไม่ ก่อนที่จะเกิดความเสื่อมโทรมเกินที่จะรองรับได้ ซึ่งขีดความสามารถในการรองรับจะประเมินด้วยปริมาณหลังคาเรือน ในปริมาณที่จะทำให้สภาพแวดล้อมถูกทำลายน้อยที่สุด และยังคงรักษาความเป็นสภาพเดิมไว้ให้มากที่สุด การประเมินขีดความสามารถในการรองรับการพัฒนาโครงการจัดสรรที่ดินนั้นมีเป้าหมายเพื่อชะลอการเจริญเติบโตของการจัดสรรที่ดิน เพราะในอดีตที่ผ่านมาการพัฒนาโครงการจัดสรรที่ดินไม่มีการวางแผน มีการใช้ที่ดินอย่างไม่เป็นระเบียบตามระบบ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง มีการกระจุกตัวของกลุ่มบ้านจัดสรรที่ดินตามเส้นทางคมนาคม แม่น้ำลำคลอง ย่านพาณิชยกรรม หรือศูนย์การศึกษา ก่อให้เกิดผลกระทบกับเมืองมากมาย รวมทั้งปัญหาคุณภาพน้ำที่ไหลลงจากการระบายน้ำทิ้งลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะโดยไม่ผ่านการบำบัด เป็นต้น ดังนั้นแนวคิดในการประเมินขีดความสามารถในการรองรับการพัฒนาด้านการจัดสรรที่ดินโดยจำกัดจำนวนโครงการจัดสรรที่ดินไม่ให้เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากการอึดตัวและปริมาณที่เกินความต้องการของโครงการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้แนวทางการจัดการเพื่อรักษาขีดความสามารถในการรองรับการพัฒนาโครงการ โดยการดำเนินการให้เป็นไปตามเขตการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนแม่บทการใช้ที่ดิน และตามผังชุมชน

จากแนวคิดการจัดการน้ำเสียของหมู่บ้านจัดสรรที่ได้กล่าวมานั้น จะเห็นว่าเป็นสิ่งที่ทำได้ไม่ยากนัก แต่ถ้าทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ ผู้ประกอบการ และประชาชน ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาและความรับผิดชอบร่วมกัน ยินดีเสียสละและช่วยกันผลักดันให้เกิดผลในทางปฏิบัติ ความหวังในการแก้ไขปัญหานี้และรักษาไว้ซึ่ง แม่น้ำ ลำคลอง อันเป็นทรัพยากรที่มีค่าอย่างยิ่งนี้ ย่อมประสบความสำเร็จตามความตั้งใจของทุกคนอย่างแน่นอน