

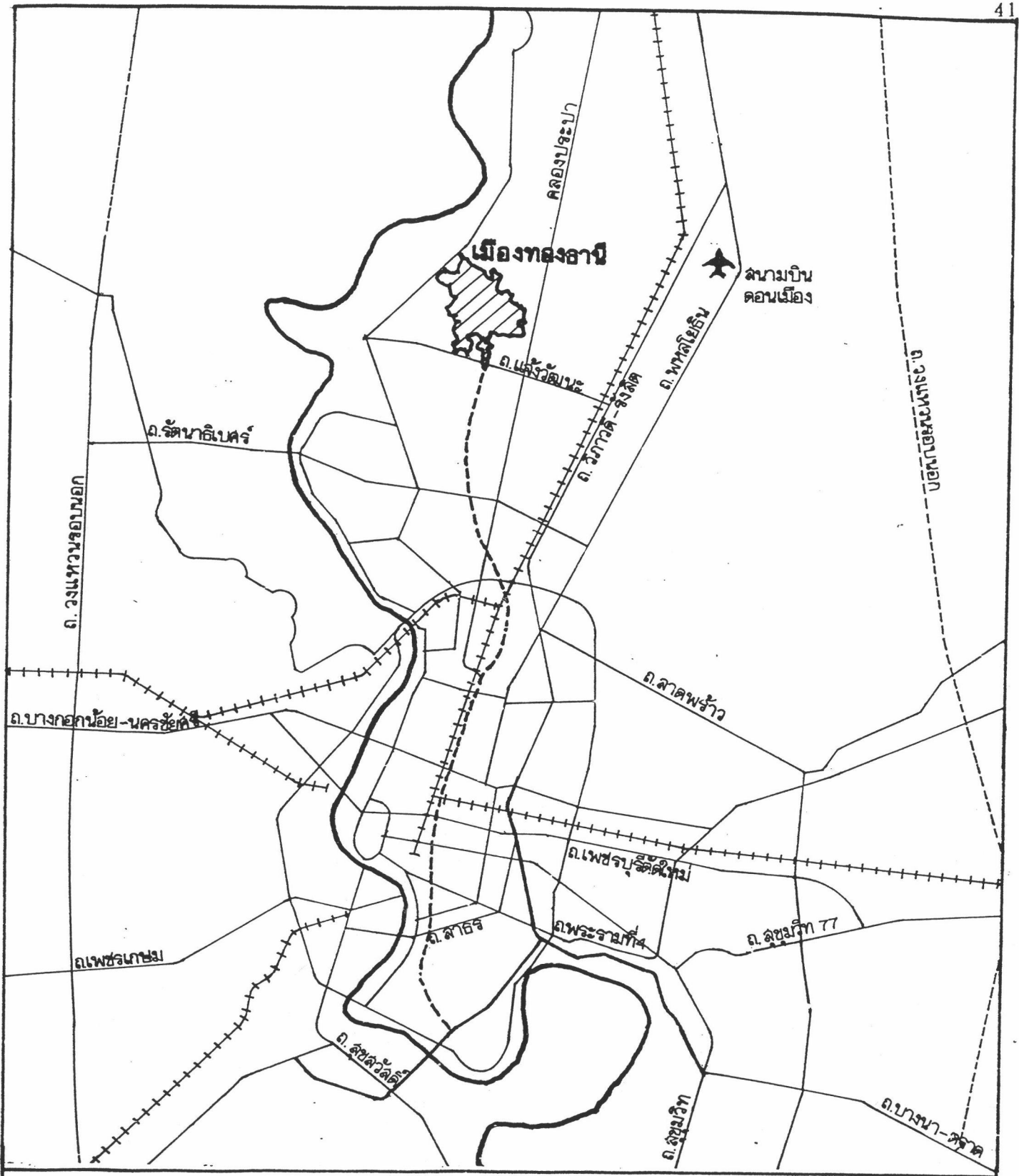
โครงการเมืองทองธานี

แนวความคิดของชุมชนใหม่หรือเมืองใหม่นั้น มีวัตถุประสงค์หลักเบื้องต้นเป็นการจัดสร้างชุมชนให้มีความสมบูรณ์แบบในตนเอง (Self-contained and balanced community) โดยมีทั้งแหล่งงานและที่อยู่อาศัยรวมกันอยู่ภายในบริเวณเดียวกัน ดังนั้น เพื่อให้ได้ชุมชนที่มีความสมบูรณ์แบบในการอยู่อาศัยสูงสุดโดยผู้อยู่อาศัยสามารถดำเนินชีวิตความเป็นอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี ได้รับความสะดวกสบายในการเดินทางเพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆ ในชีวิตประจำวัน อีกทั้งมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จัดเตรียมไว้เหมาะสมแก่การพักอาศัย ลักษณะของชุมชนใหม่จึงควรมีปัจจัยหลายประการเป็นองค์ประกอบ ที่สำคัญได้แก่ ความสมดุลย์ของชุมชนในการมีแหล่งจ้างงานรองรับอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับผู้ที่พักอาศัยอยู่ในชุมชน สามารถปกครองดูแลชุมชน รวมถึงการตัดสินใจแก้ไขปัญหาต่างๆ ได้ด้วยตนเอง ตลอดจนความหลากหลายในการใช้ประโยชน์ที่ดินและการกำหนดขนาดของเมือง เป็นต้น ทั้งนี้ ลักษณะความเป็นชุมชนที่สมดุลย์ไม่ต้องพึ่งพาชุมชนอื่นถือว่าเป็นหัวใจสำคัญของเมืองใหม่ เนื่องจากเป็นตัวบ่งชี้ถึงความแตกต่างระหว่างเมืองใหม่กับการพัฒนาเมืองในรูปแบบอื่น ๆ ชุมชนที่มีความสมดุลย์นั้นภายในบริเวณชุมชนควรจัดให้มีสถานที่เพื่อการพักอาศัยและแหล่งงาน มิใช่ชุมชนเพื่อการอยู่อาศัย (Dormitory community) เพียงอย่างเดียว¹ แต่จะต้องมีกิจกรรมทางสังคมหลายรูปแบบอย่างสมบูรณ์เต็มที่ รวมทั้งการดำเนินชีวิตที่สัมพันธ์กับกลุ่มบุคคลประเภทต่างๆ





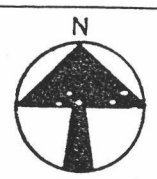
ประวัติความเป็นมาของโครงการ

โครงการเมืองทองธานีมีขนาดพื้นที่ 4,000 ไร่ นับว่าเป็นโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่มากสำหรับการพัฒนาเมืองที่ต้องใช้เงินลงทุนมหาศาลบนพื้นที่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี โดยเกิดขึ้นจากแนวความคิดของนักลงทุนเอกชนรายหนึ่งที่ต้องการขยายธุรกิจของตนไปสู่การพัฒนาที่ดิน

¹ Thomas , Ray. London's New Towns : A Study of Self-Contained and Balanced Communities. London : Political and Economic Planning (PEP), 1969, p.385



ผลกระทบของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีต่อการพัฒนาเมือง : กรณีศึกษาเมืองทองธานี แจ้งวัฒนะ

สัญลักษณ์  ทางด่วนขั้นที่ 1  ทางด่วนขั้นที่ 2  ทางหลวงแผ่นดินสายหลัก  ทางรถไฟ ที่มา : MUANG THONG THANI INFRASTRUCTURE AND TRANSPORTATION	แสดง ที่ตั้งโครงการเมืองทองธานี	
	แผนที่ 4-1	

หลังจากที่ประสบความสำเร็จจนก้าวขึ้นเป็นผู้วางการสินค้าเครื่องประดับในระดับชั้นนำของเมืองไทยเมื่อปี พ.ศ.2500 ดังนั้นจึงได้ริเริ่มก่อตั้งบริษัท สหกรุงเทพพัฒนา จำกัด และ บริษัท ธนาสง จำกัด เพื่อซื้อขายและพัฒนาที่ดินในช่วงแรก

ในปี พ.ศ.2516 บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด ได้ถือกำเนิดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดินย่านชานเมืองเพื่อการอยู่อาศัยและประกอบอุตสาหกรรมขนาดเบาด้วยเงินทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 200 ล้านบาท อาศัยประสบการณ์ในอดีตและวิสัยทัศน์อันกว้างไกลของผู้บริหารที่มองเห็นว่ากรุงเทพมหานครนับวันยิ่งเจริญเติบโตและแผ่ขยายเป็นวงกว้าง รุกล้ำพื้นที่บริเวณใกล้เคียงมากขึ้น เพราะจำนวนประชากรที่อพยพเข้ามาอาศัยอยู่ในเมืองหลวงมีเพิ่มมากขึ้นทุกปี ในขณะที่พื้นที่ดินว่างเพื่อการใช้สอยในเมืองก็ลดน้อยลงโดยลำดับ กรุงเทพมหานครซึ่งไม่สามารถขยายตัวออกไปในแนวสูงได้มากนักก็จะขยายตัวออกไปตามแนวนอน ทำให้เมืองกว้างขวางออกไปโดยไม่มีเขตจำกัด กอปรกับพื้นที่จังหวัดปริมณฑลรอบกรุงเทพมหานครในขณะนั้นยังคงเป็นเรือกสวนไร่นา และมีราคาถูกเมื่อเทียบกับพื้นที่เมืองในกรุงเทพมหานคร จึงได้ทยอยซื้อที่ดินสะสมไว้ที่ละแปลงทางด้านทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร บริเวณถนนแจ้งวัฒนะ เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับสนามบินดอนเมือง อีกทั้งเป็นจุดผ่านทางที่ผู้คนจากต่างจังหวัดเข้าสู่เมืองหลวงด้วยซึ่งเหมาะสมอย่างยิ่งแก่การพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต

ต่อมาในปี พ.ศ.2530 ภาวะเศรษฐกิจไทยแจ่มใสมากนักลงทุนจากต่างชาติจึงให้ความสนใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทยเป็นอย่างมาก ในช่วงเวลาเดียวกันนี้เองธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทยก็ประสบความสำเร็จในการขยายตัวเช่นเดียวกัน ทำให้กลุ่มธุรกิจต่างๆ ไม่ว่าจะทั้งเล็กหรือใหญ่ต่างเข้ามาแสวงหาผลกำไรจากการดำเนินธุรกิจด้านนี้กัน จนกระทั่งในปีถัดมาเศรษฐกิจไทยก็เติบโตขึ้นเป็นอันดับหนึ่งของโลกและถือเป็นที่เริ่มแรกของบริษัทบางกอกแลนด์ โดยแบ่งการลงทุนออกเป็น 2 บริษัทย่อย ๆ คือ บริษัทบางกอกแอร์พอร์ทอินดัสตรี จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินซึ่งได้รับการสนับสนุนการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เท่านั้น และบริษัทสินทรัพย์ จำกัด เจ้าของที่ดินจำนวน 11 ไร่ บริเวณศูนย์การค้าเมโทร ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ นอกจากนี้ทางบางกอกแลนด์ยังได้ร่วมทุนในบริษัท สเตล็กซ์พรีอเพอร์ตี จำกัด ดำเนินธุรกิจทางด้านที่ปรึกษาการลงทุนในโครงการพัฒนาที่ดินของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด

เป็นเวลานานถึง 20 ปี ในการบุกเบิกโครงการเมืองทองธานีด้วยการซื้อที่ดินสะสมไว้ประมาณ 4,000 ไร่ เมื่อถึงปี พ.ศ.2532 ซึ่งถือกันว่าเป็นยุคทองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เมืองไทย ทำให้ผู้บริหารเกิดความคิดที่จะนำพื้นที่ดังกล่าวมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยโดยกำหนดแนวความคิดของโครงการที่จะให้เป็นชุมชนแห่งใหม่ (New community) เพื่อรองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกสมบูรณ์แบบภายในโครงการควบคู่ไปกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด เป็น 225 ล้านบาท

14 พฤษภาคม พ.ศ. 2533 บางกอกแลนด์จึงประกาศพัฒนาโครงการเมืองทองธานี ซึ่งนับเป็นจุดเริ่มต้นของโครงการพักอาศัย ที่มีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นกว่าหมื่นล้านบาทให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 15 ปี ประกอบด้วยโครงการย่อยมากมายหลายโครงการ และคาดว่าจะสามารถดึงดูดผู้คนให้เข้ามาอาศัยอยู่อาศัยในโครงการในอนาคตไม่น้อยกว่า 360,000 คน

วัตถุประสงค์ของโครงการ

โครงการนี้ได้รับการพัฒนาขึ้นจากนักธุรกิจที่ดินรายใหญ่ภาคเอกชนของเมืองไทยในนามบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นทั้งแหล่งงานและสถานที่พักอาศัยแห่งใหม่ในการรองรับผู้คนจากกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ขณะเดียวกันสามารถใช้เป็นแหล่งระบายความแออัดของประชากรในกรุงเทพมหานคร ตลอดจนการบรรเทาปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นตามมาจากการเพิ่มขึ้นของประชากรที่อพยพเข้ามาหางานทำในเมืองหลวงอย่างเนืองแน่น และทวีความรุนแรงเพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับ

ทั้งนี้ แนวความคิดในการก่อตั้งเมืองทองธานีก็คือการสร้างชุมชนเมืองขึ้นใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองหลวงให้กระจายออกมาสู่บริเวณรอบนอกมากขึ้น เมืองทองธานีมิใช่เป็นเมืองเพื่อการอยู่อาศัย (Dormitory Town) เพียงอย่างเดียว แต่ทว่ายังเป็นเมืองที่สามารถเลี้ยงตัวเอง (Self-contained) ได้ในระดับหนึ่งอันประกอบด้วยพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย แหล่งพาณิชยกรรม และแหล่งอุตสาหกรรมรวมอยู่ในย่านเดียวกัน ซึ่งแตกต่างจากแนวความคิดการสร้างเมืองบริวารในแถบเอเชีย เช่น ประเทศฮ่องกง หรือ ประเทศญี่ปุ่น ที่ต้องการขยายเมืองออกมาสู่รอบนอกเพื่อให้เป็นที่พักอาศัยโดยปราศจากมลภาวะสิ่งแวดล้อมเป็นพิษโดยเฉพาะ

จากแนวความคิดดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาผสมผสานกับประสบการณ์ในอดีตที่เจ้าของโครงการเคยเป็นนักธุรกิจมาก่อนโดยยึดถือหลักที่ว่าต้องผลิตสินค้าปริมาณมากเพื่อลดต้นทุนต่อหน่วยให้ต่ำที่สุด ดังนั้นรูปแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงได้รับการออกแบบและก่อสร้างขึ้นในลักษณะสินค้ามวลชน (Mass product) ซึ่งกระบวนการขั้นตอนทุกอย่างคล้ายคลึงกับสินค้าอุปโภคบริโภค

กล่าวคือ ราคาสินค้าต้องต่ำที่สุดด้วยคุณภาพสูงสุด การออกแบบตรงกับรสนิยมของผู้ซื้อ โครงการอยู่ในทำเลที่ดี บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ครบครัน ทั้งหมดนี้ส่งผลให้รูปแบบอาคารที่เกิดขึ้นในพื้นที่โครงการนั้นเหมาะสมต่ออาคารชุดราคาถูกและปานกลางเป็นหลัก จำนวนชั้นของอาคารไม่สูงมากนัก การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ภายในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งก่อให้เกิดผลดีตามมาคือผู้ซื้อสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ทันทีและชุมชนภายในโครงการก็ไม่หนาแน่นมากจนเกินไป

ส่วนทางด้านกลยุทธ์ (Strategy) ที่เจ้าของโครงการนำมาใช้ในการสร้างเมืองทองธานีให้เป็นเมืองสมบูรณ์แบบในตัวเองนั้น ก็โดยอาศัยความเจริญทางเศรษฐกิจเป็นตัวบุกเบิกพื้นที่สร้างตลาดให้เกิดขึ้นก่อน ด้วยการใช้ที่อยู่อาศัยราคาถูกเป็นแหล่งดึงดูดให้กลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อยเข้ามาอาศัยอยู่โดยผู้ประกอบการมิได้หวังผลกำไรจากส่วนนี้มากนัก และกลุ่มคนเหล่านี้ก็จะสร้างความต้องการในการจับจ่ายใช้สอยต่างๆ ให้เกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวันก็ดี หรือ การจับจ่ายใช้สอยเพื่อความบันเทิงก็ดี เป็นที่เชื่อกันว่าในที่สุดแหล่งตอบสนองความต้องการผู้บริโภคย่อมเกิดขึ้นเองตามหลักทางเศรษฐศาสตร์ ดังนั้น พื้นที่พาณิชย์กรรมในโครงการเมืองทอง จึงนับว่ามีศักยภาพสูงต่อผู้ลงทุนที่มุ่งหวังด้วงผลประโยชน์ภายในโครงการ อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน เป็นต้น ในขณะที่เจ้าของโครงการจะได้รับผลตอบแทนจากการขายพื้นที่พาณิชย์กรรมให้แก่ผู้ลงทุนต่างๆ ที่จะเข้ามาตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยและคนงานในอนาคต

ที่ตั้งและอาณาเขต

เมืองทองธานี เป็นอาคารชุดพักอาศัยและแหล่งงานของชุมชนเมืองขนาดใหญ่โครงการหนึ่งโดยมีพื้นที่โครงการกว่า 4,000 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ระหว่างถนนแจ้งวัฒนะและถนนติวานนท์ ในเขตเทศบาลเมืองปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ดทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา จังหวัดนนทบุรี

อาณาเขต	ทิศเหนือ	จรด	ถนนติวานนท์
	ทิศใต้	จรด	ถนนแจ้งวัฒนะ
	ทิศตะวันออก	จรด	คลองประปา
	ทิศตะวันตก	จรด	บ้านพักอาศัย และ ที่ว่าง

สัญลักษณ์

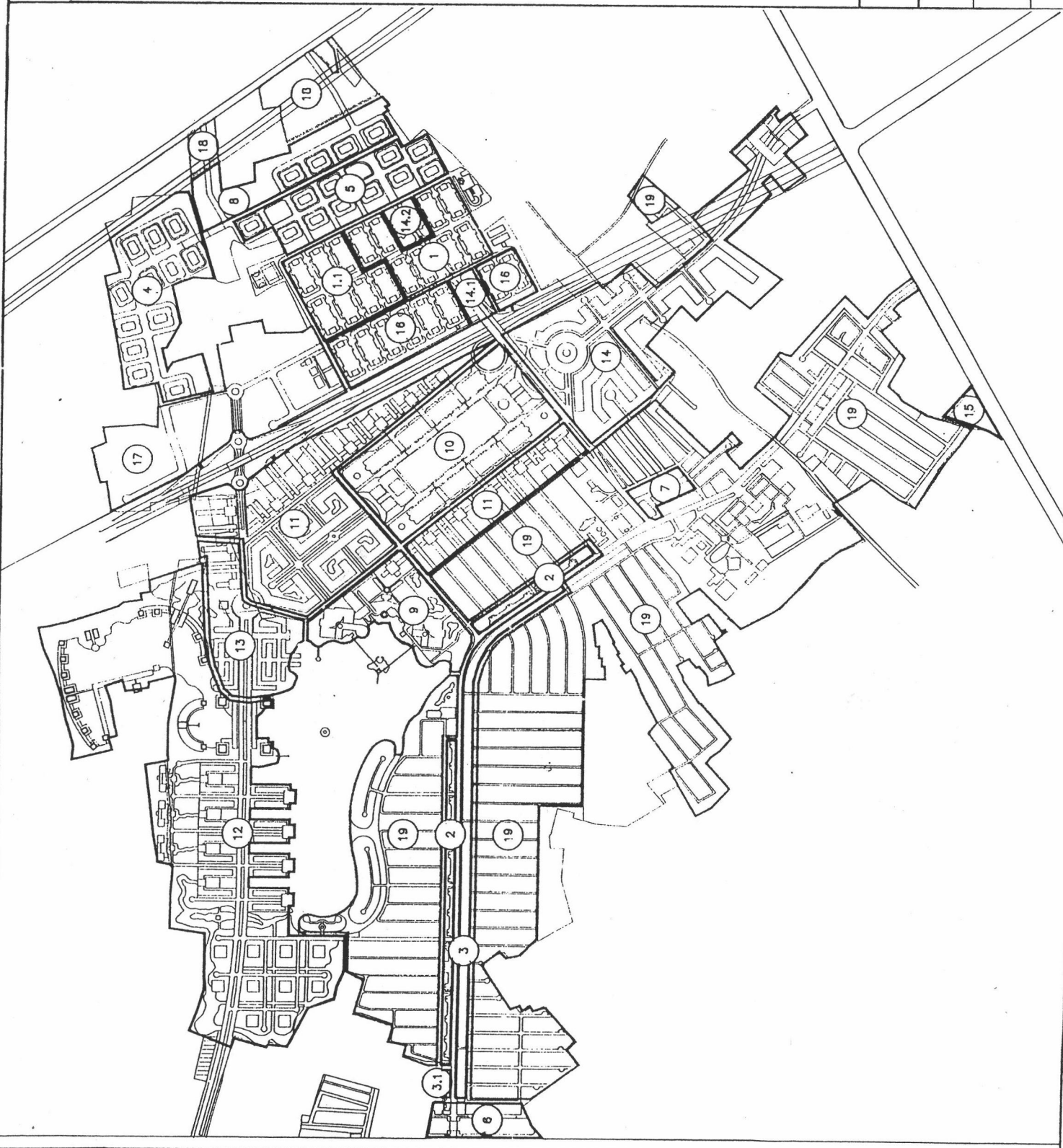
- 1 INDUSTRIAL CONDO PHASE 1
- 1.1 INDUSTRIAL CONDO PHASE 2
- 2 LAKEVIEW CONDO
- 3 VILLA OFFICES
- 3.1 CITIBANK
- 4 POP CONDO (T)
- 5 POP CONDO (CS)
- 6 PARK LANE PLAZA
- 7 UNIVERSITY CONDO
- 8 POP CONDO (P) PHASE 1
- 9 LUXURY CONDO AND INTERNATIONAL SCHOOL
- 10 SHOPPING CENTRE
- 11 SHOPPING RES.
- 12 VENICE CONDO
- 13 COMMERCIAL CENTRE
- 14 OFFICE COMPLEX
- 14.1 GATEWAY COMPLEX
- 14.2 ADMIN BLOCK
- 15 TRIANGLE COMPLEX
- 16 INDUSTRIAL PHASE 3
- 17 POP CONDO (P) PHASE 2
- 18 N/A
- 19 EXISTING OR COMMITTED

คณะกรรมการโครงการพัฒนาที่ดินขนาดใหญ่ที่มีต่อ
 การพัฒนาเมือง : กรณีศึกษาเมืองของธานี แจ้งวัฒนะ

แสดง พื้นที่โครงการเมืองของธานี

แผนที่ 4.2

มาตราส่วน 0 250 500



สภาพภายในโครงการเมืองทองธานี

จากแนวความคิดหลักของเจ้าของโครงการที่ต้องการสร้างชุมชนขนาดใหญ่ให้เป็นเมืองที่สามารถรองรับผู้คนซึ่งเกิดจากการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร โดยมีทุกอย่างสมบูรณ์ภายในโครงการ ดังนั้น สภาพพื้นที่ภายในโครงการจึงประกอบด้วยโครงการต่างๆ หลายโครงการรวมเข้าด้วยกัน เพื่อเป็นการเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจให้เมืองสามารถเติบโตขึ้นได้ในอนาคต มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่าเหมาะสมกับการลงทุนและการดำเนินชีวิตของผู้คนที่อาศัยอยู่ภายในโครงการและนอกโครงการเป็นไปอย่างราบรื่น รวมทั้งมีการจัดหาบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครันไม่ว่าจะเป็นถนนหนทาง โรงเรียน สถานที่ตำรวจ โรงพยาบาล ฯลฯ โครงการย่อยที่สำคัญ ๆ ซึ่งได้เริ่มโครงการเป็นที่เรียบร้อยแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. 2533 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน ได้แก่

1. โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมขั้นแรก ได้เกิดขึ้นอย่างเป็นทางการเมื่อเดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2533 นับเป็นโครงการแรกของเมืองทองธานีภายใต้การดำเนินงานของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสตรี จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด) และได้รับการสนับสนุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารจำนวน 8 หลัง ความสูง 10 ชั้น พื้นที่การใช้สอยของแต่ละชั้นถูกแบ่งออกเป็นขนาดพื้นที่ต่าง ๆ ตามความเหมาะสมของธุรกิจแต่ละประเภทตั้งแต่ 336-1,102 ตารางเมตร สมบูรณ์แบบด้วยสาธารณูปโภคที่ทันสมัย เช่น ลิฟท์ เป็นต้น ตั้งอยู่บนที่ดิน 70 ไร่ พื้นที่การขาย 540,480 ตารางเมตร รวมทั้งสิ้น 576 หน่วย รูปแบบของอาคารได้รับการออกแบบให้คล้ายคลึงกับอาคารสำนักงานอันทันสมัยมากกว่าที่จะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งเป็นที่ยอมรับกันอย่างแพร่หลายในต่างประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา ยุโรป ไต้หวัน ฮองกง และญี่ปุ่น กลุ่มลูกค้าหลักในโครงการนี้ได้แก่นักธุรกิจจากประเทศชั้นนำต่าง ๆ ที่สนใจเข้ามาดำเนินการลงทุนประเภทอุตสาหกรรมเบาที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะเป็นพิษ อาทิเช่น อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ของเด็กเล่น เป็นต้น

2. โครงการเลควิวคอนโดมิเนียม เป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้อ่อนของ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด ได้ริเริ่มขึ้นเมื่อเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2533 ลักษณะโครงการนี้เป็นห้องชุดราคาแพง การออกแบบรูปทรงเหมือนกำแพงเมืองจีนจำนวน 8 อาคาร ความสูง 27 ชั้น รวมทั้งสิ้น 3,476 หน่วย สามารถเลือกได้ตามความต้องการของผู้ซื้อตั้งแต่

พื้นที่หน่วยละ 59 , 86.5 และ 117 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนพื้นที่ 30.5 ไร่ ภายในโครงการ จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ แก่ผู้อยู่อาศัยเพิ่มเติมนอกจากสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน อาทิเช่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ เป็นต้น จุดเด่นของโครงการไม่เพียงแต่ได้รับความสะดวกจากการเดินทางด่วนเพียงอย่างเดียว แต่ยังมีทัศนียภาพรอบด้านที่ตกแต่งไว้ด้วยสวนหย่อม นอกจากนี้ ชั้นบนสุดของอาคารสามารถใช้เป็นสถานที่ชมความงามของทะเลสาบจำลองบนพื้นที่กว่า 300 ไร่ รวมทั้งน้ำพุที่ถูกสร้างขึ้นเพื่อดึงดูดใจแก่ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ

3. โครงการวิลล่าออฟฟิศ โครงการนี้ตั้งอยู่คนละฟากถนนกับโครงการเลควิวคอนโดมิเนียม ลักษณะโครงการเป็นสำนักงานพร้อมบ้านพักอาศัย โดยส่วนของวิลล่า (ที่พักอาศัย) จะสร้างอยู่บนมินิออฟฟิศ ซึ่งเปิดตัวเป็นทางการแล้วเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ.2533 ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารสำนักงานสูง 4-6 ชั้น จำนวน 94 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140,800 ตารางเมตร สร้างขึ้นบนพื้นที่ 22 ไร่ โดยกำหนดให้ชั้นที่ 1-3 เป็นสำนักงานในเนื้อที่ 180-290 ตารางเมตรต่อชั้น ทั้งนี้สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมแก่การใช้งานของผู้ซื้อไม่ว่าจะเป็นภัตตาคาร โพลีคลินิก หรือ สตูดิโอ ฯลฯ ถัดจากชั้นที่ 3 ขึ้นไป เป็นอาคารที่พักอาศัยซึ่งเหมาะสำหรับผู้อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานจะได้รับความสะดวกสบาย หลีกเลียงจากปัญหาการเดินทาง ตลอดจนสภาพแวดล้อมเพื่อการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบ

4. โครงการครุเมืองทอง เป็นโครงการแรกที่บางกอกแลนด์มุ่งตลาดเฉพาะกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้น้อยอย่างจริงจัง ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลางค่อนข้างต่ำเพื่อรองรับกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีอาชีพครู ข้าราชการ และลูกจ้างของกระทรวงศึกษาธิการ เท่านั้น โครงการนี้ได้รับการสนับสนุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเช่นเดียวกับโครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมขั้นแรก และเปิดตัวอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนมกราคม พ.ศ.2534 ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารคอนโดมิเนียม 13 ชั้น พื้นที่รวม 546,280 ตารางเมตร จำนวน 12,376 หน่วย ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ 114 ไร่

5. โครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ เปิดตัวเป็นทางการภายหลังจากโครงการครุเมืองทองเกิดขึ้นเพียง 2 เดือน เพื่อสนองความต้องการที่พักรอของข้าราชการอีกครั้งหนึ่ง ลักษณะรูปแบบของโครงการคล้ายคลึงกับโครงการครุเมืองทอง ซึ่งเป็นการขยายฐานกลุ่มลูกค้าให้กว้างขึ้นกว่าเดิม โดยคุณสมบัติของผู้ซื้อจะต้องเป็นข้าราชการที่ทางระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ พ.ศ.2530 กำหนดไว้ ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวเป็น

อาคารสูง 16 ชั้น จำนวน 10 อาคาร รวมทั้งชุด 9,540 หน่วย โดยแบ่งพื้นที่แต่ละหน่วยออกเป็นขนาด 30, 35, 40 และ 45 ตารางเมตร นอกจากนี้ยังมีร้านค้าย่อยอีก 400 หน่วย รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 446,200 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 65 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกับด้านหลังโครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมชั้นแรก

6. โครงการพาร์คเลนพลาซ่า เป็นโครงการศูนย์การค้าแห่งแรกในพื้นที่เมืองทองธานี จังหวัดนนทบุรี ตั้งอยู่บริเวณปากทางเข้า-ออกถนนติวานนท์ บนเนื้อที่ 20.5 ไร่ ซึ่งมีการเปิดตัวเมื่อเดือนกรกฎาคม พ.ศ.2534 ลักษณะโครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ ๆ คือ ส่วนแรกเป็นศูนย์รวมห้างสรรพสินค้าและความบันเทิงต่างๆ สูง 5 ชั้นเนื้อที่รวมกว่า 97,600 ตารางเมตร ภายในประกอบด้วยร้านค้า 200 ร้าน ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ ส่วนสันทนาการใหญ่ กับพื้นที่อีกส่วนหนึ่งได้แก่ อาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่ชั้นที่ 6-30 จำนวน 2 อาคาร พื้นที่รวมประมาณ 61,900 ตารางเมตร แต่ในสภาพปัจจุบันได้มีการลดพื้นที่การขาสลงเหลือเพียง 52,180 ตารางเมตร ทำให้มูลค่าการขาสลดลงด้วยเช่นกัน

7. โครงการไพลิตัสแควร์ เป็นคอนโดมิเนียมราคาปานกลางสำหรับประชาชนทั่วไป โดยเน้นกลุ่มคนทำงานและแม่บ้านเป็นหลัก เริ่มเปิดขายโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ.2534 ภายในโครงการประกอบด้วยห้องชุด 15,300 หน่วย ร้านค้า 444 หน่วย จำนวน 4 อาคาร ขนาดพื้นที่หน่วยละ 30, 35, 40 และ 45 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 40 ไร่ รวมพื้นที่โครงการทั้งหมด 665,100 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าโครงการ 5,963 ล้านบาท

นอกเหนือจากโครงการหลักดังกล่าวข้างต้นแล้ว ทางบางกอกแลนด์ยังมีโครงการอื่นเพิ่มเติมอีกหลายโครงการ อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมชั้นที่สอง โครงการเวนิซคอนโดมิเนียม โรงเรียนนานาชาติ ฯลฯ ตามแผนงานรวมทั้งสิ้น 20 โครงการ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้เพื่อให้เมืองทองธานีเป็นชุมชนที่สมบูรณ์แบบเหมือนกรุงเทพมหานคร

ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

การคมนาคม พื้นที่ภายในโครงการเมืองทองธานีประกอบด้วยถนนหนทางประมาณร้อยละ 20 ของพื้นที่ทั้งหมด ทั้งนี้เพื่อรองรับความแออัดคับคั่งของการจราจรในอีก 10 ปีข้างหน้า โดยจัดลำดับความสำคัญของถนนแต่ละสาย รวมทั้งทางเข้า-ออกเชื่อมโยงติดต่อกับถนนภายนอกได้ 3 เส้นทาง คือ ด้านถนนแจ้งวัฒนะ ถนนติวานนท์ และ ด้านมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

จากสภาพพื้นผิวถนนที่มีความกว้างประมาณ 4-6 ช่องทางจราจร คาดว่าจะสามารถรองรับปริมาณรถยนต์รวมทั้งสิ้นเฉลี่ย 20,000 คันต่อวัน นอกจากนี้ ตามแผนการขยายถนนและการก่อสร้างถนนใหม่ของจังหวัดนนทบุรี จะมีถนนเลียบเมืองปากเกร็ด (เชื่อมระหว่างถนนแจ้งวัฒนะและถนนติวานนท์) ตัดผ่านโครงการเมืองทองธานี เพื่อลดปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณห้าแยกปากเกร็ด รวมทั้งโครงการทางด่วนชั้นที่สอง (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ) ที่เชื่อมต่อกับถนนเข้าสู่โครงการเมืองทองธานีเป็นระยะทาง 4 กิโลเมตร

การกำจัดขยะมูลฝอย โครงการเมืองทองธานีมีแผนการเกี่ยวกับการกำจัดขยะมูลฝอยเฉลี่ยปริมาณวันละ 470 ตัน ซึ่งเป็นผลมาจากการที่มีผู้คนเข้ามาอาศัยอยู่และมีการจับจ่ายใช้สอยกันภายในโครงการเป็นจำนวนมาก โดยจะนำขยะมูลฝอยทั้งหมดในโครงการไปรวมกันไว้ที่สถานีขนถ่ายซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับโรงบำบัดน้ำเสีย จากนั้นขยะเหล่านี้จะถูกอัดเป็นแท่งเพื่อลดการสูญเสียพื้นที่ในการรองรับขยะได้มากถึง 5 เท่า อีกทั้งยังเป็นการสะดวกในการขนย้ายของหน่วยงานที่หน้าที่รับผิดชอบในการนำไปทิ้งหรือกำจัดต่อไป อย่างไรก็ตาม สำหรับสถานที่รองรับขยะมูลฝอยจำนวนมากเหล่านี้ทางโครงการยินดีที่จะจ่ายค่าที่ดินเพื่อใช้ในการกำจัดขยะมูลฝอยบนเนื้อที่ 40 ไร่ คิดเป็นเงินลงทุนประมาณ 12-20 ล้านบาท ทั้งนี้ ทางเทศบาลตำบลปากเกร็ดจะเป็นผู้ดำเนินการรับผิดชอบในการจัดหาที่ดินและเป็นผู้ควบคุมดูแลบริหารงานเกี่ยวกับการจัดเก็บขยะมูลฝอยทั้งหมด นอกจากนี้ หน่วยงานราชการส่วนท้องถิ่นยังคงได้รับการชำระค่าธรรมเนียมในการจัดเก็บขยะมูลฝอยซึ่งได้ระบุไว้ในเทศบัญญัติขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่น

ระบบน้ำประปา การประปานครหลวงมีแผนงานที่จะวางท่อส่งน้ำสายหลักบริเวณถนนติวานนท์และถนนแจ้งวัฒนะ (ผ่านโครงการเมืองทองธานี) ให้แล้วเสร็จปลายปี พ.ศ.2537 ดังนั้นทางโครงการฯจึงได้จัดทำแผนผังระบบน้ำประปาภายในโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานของการประปาฯที่กำลังดำเนินการอยู่ในปัจจุบันโดยแบ่งออกเป็น 2 ขั้นตอน คือในแผนเร่งรัดขั้นที่หนึ่งเป็นการติดตั้งท่อประปาขนาด 300 มิลลิเมตร เข้ากับท่อประปาเดิมที่มีอยู่แล้วเพื่อจ่ายน้ำเข้าสู่โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมขั้นแรก ส่วนในขั้นตอนที่สองจะเป็นการก่อสร้างท่อประปาขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 800 มิลลิเมตร จากโรงกรองน้ำบางเขนเลียบคลองประปาเข้าสู่พื้นที่โครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการครูเมืองทอง โครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ สำหรับการติดตั้งและการวางท่อประปานั้นทางการประปาฯจะเป็นผู้ดำเนินการเองทั้งหมด ในขณะที่ทางโครงการเมืองทองธานีมีหน้าที่คอยจัดหาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้เพื่องานดังกล่าวให้กับ

การประปานครหลวง ซึ่งคาดว่าระบบงานประปาภายในโครงการจะใช้งบลงทุนในการก่อสร้างประมาณ 20 ล้านบาท

การระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย นับเป็นประเด็นหนึ่งที่สำคัญของระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการเมืองทองธานี ซึ่งทางเจ้าของโครงการได้จัดเตรียมแผนงานและมาตรการต่างๆ รองรับไว้เป็นอย่างดี สำหรับการระบายน้ำของโครงการได้มีการจัดทำระบบท่อน้ำและอุโมงค์ใต้ดินเพื่อป้องกันการเกิดปัญหาน้ำท่วมภายในพื้นที่โครงการ โดยฝนที่ตกลงมาจะไหลผ่านท่อน้ำใต้ดินและอุโมงค์ระบายน้ำ จากนั้นจึงไหลต่อลงสู่ทะเลสาบและคลองต่าง ๆ ได้แก่ คลองบางพูด คลองวัดช่องลม และ คลองสว่าง การจัดสร้างทะเลสาบชั้นนี้ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อโครงการคือนอกจากจะทำหน้าที่คล้ายอ่างเก็บน้ำตามธรรมชาติแล้ว ยังสามารถสร้างความสมดุลของน้ำที่ไหลลงสู่คลองบางพูด คลองวัดช่องลม และคลองสว่าง โดยมีที่ตั้งของทะเลสาบอยู่ทางทิศเหนือของโครงการถึง 2 แห่ง พื้นที่ที่สามารถเชื่อมโยงติดต่อกัน 370,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ระดับน้ำในทะเลสาบและคลองต่างๆ จะถูกกักเก็บไว้ไม่เกินความสูง 0.7 เมตร ณ ระดับเฉลี่ยของน้ำทะเล อย่างไรก็ตาม บางครั้งระดับน้ำดังกล่าวอาจสูงกว่าหรือต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงฤดูฝนและฤดูน้ำหลาก (ประมาณเดือนตุลาคม-ธันวาคม) หากปริมาณน้ำที่เก็บกักไว้มากเกินไปเกินกว่าที่สามารถรองรับไว้ได้ น้ำก็จะถูกปล่อยออกผ่านประตูระบายน้ำไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาต่อไป ซึ่งการจัดทำระบบระบายน้ำครั้งนี้ต้องใช้งบลงทุนทั้งสิ้นประมาณ 627 ล้านบาท โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทะเลสาบตามแผนงานที่กำหนดไว้

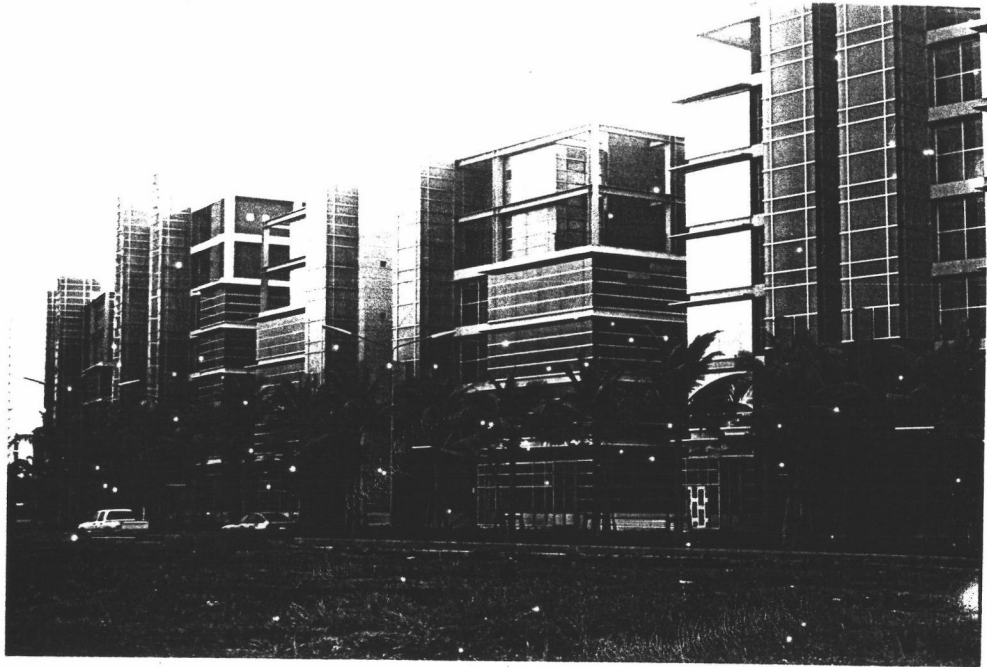
ระบบท่อน้ำและการบำบัดน้ำเสีย เป็นระบบการกำจัดรวมที่ฝังท่อน้ำโสโครกสาธารณะไปตามแนวถนนของเมืองเพื่อรองรับน้ำเสียจากโครงการต่าง ๆ ภายในเมืองทองธานี แล้วส่งไปตามท่อน้ำเสียซึ่งแยกออกจากท่อน้ำปกติ เข้าสู่โรงบำบัดน้ำเสียขนาดใหญ่ก่อนจะปล่อยทิ้งลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา ขบวนการที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสียประกอบด้วยสารอินทรีย์เป็นส่วนใหญ่ เรียกว่า วิธีกำจัดแบบชีววิทยา (Biological Treatment) โดยจะใช้ออกซิเจนอิสระที่ละลายอยู่ในน้ำเผาผลาญสารอินทรีย์เพื่อให้ได้พลังงานในการดำรงชีวิต ทำให้สิ่งปฏิกูลในน้ำซึ่งเป็นสารอินทรีย์ถูกทำลายไป อีกทั้งสารประกอบที่ได้จากปฏิกิริยาเป็นสารประกอบที่คงตัวไม่มีกลิ่นเน่าเหม็น เช่น คาร์บอนไดออกไซด์และน้ำ เป็นต้น วิธีการนี้แตกต่างจากระบบบ่อเกราะบ่อซึมซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบไม่ใช้ออกซิเจน จุลินทรีย์ที่ทำงานในระบบนี้เป็นพวกแอนโรบิก เนื่องจากปฏิกิริยาของพวกแอนโรบิกทำให้เกิดแก๊สเป็นจำนวนมาก ถ้าหากการระบายอากาศ



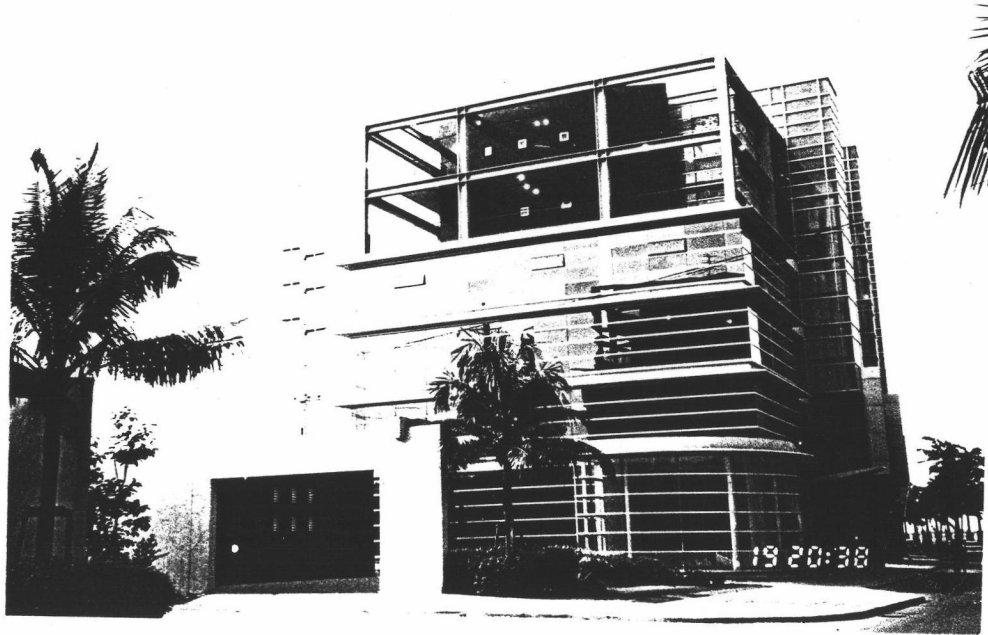
ภาพประกอบที่ 4.1 แสดงโครงการเลควิวคอนโดมิเนียม



ภาพประกอบที่ 4.1 แสดงโครงการเลควิวคอนโดมิเนียม



ภาพประกอบที่ 4.2 แสดง โครงการวิลล่าออฟฟิศ



ภาพประกอบที่ 4.2 แสดง โครงการวิลล่าออฟฟิศ



ภาพประกอบที่ 4.3 แสดงโครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ; ครูเมืองทอง



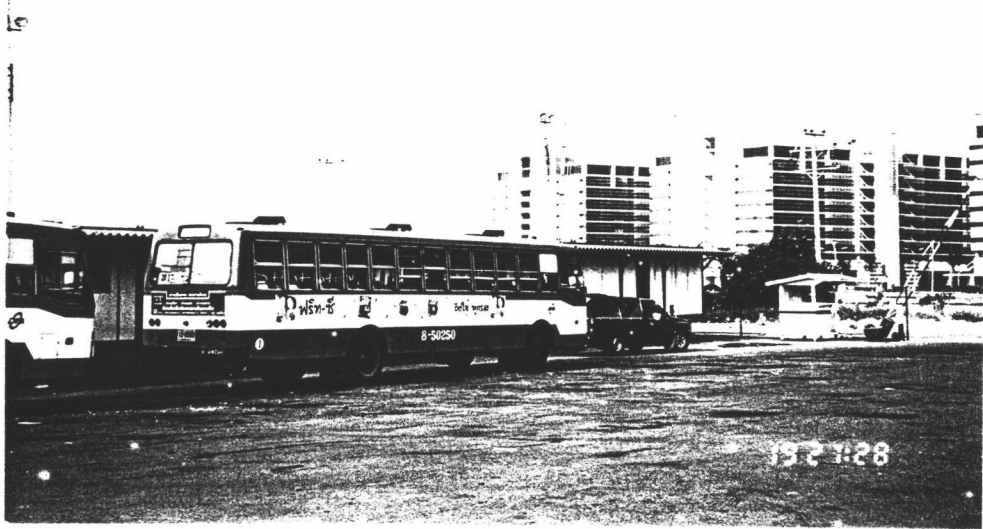
ภาพประกอบที่ 4.4 แสดงโครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ; เมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ



ภาพประกอบที่ 4.5 แสดงโครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ; ไพลินสแควร์



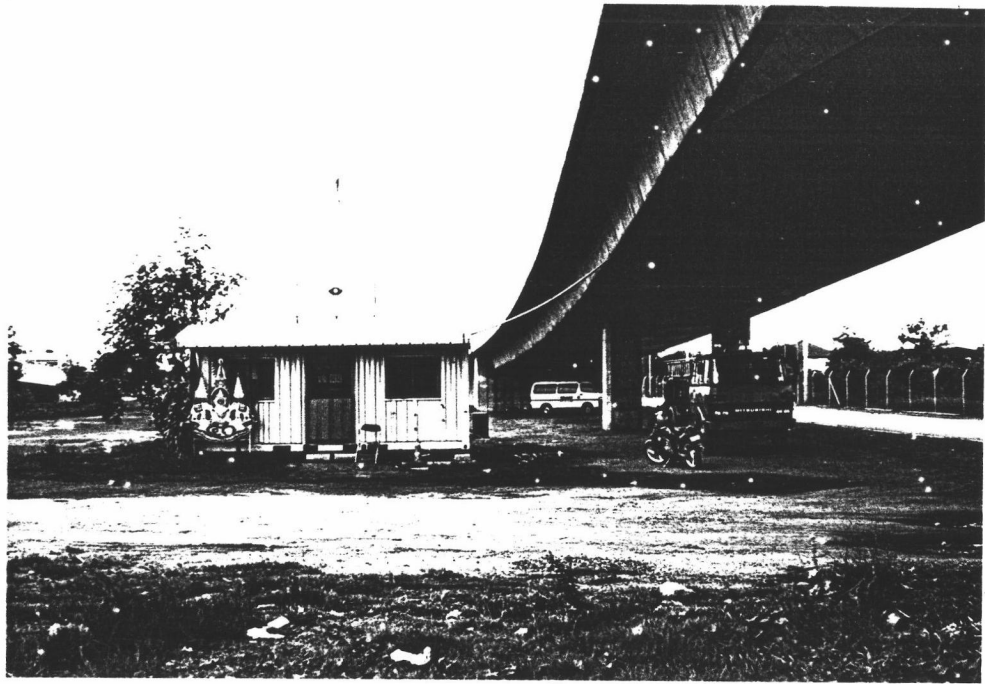
ภาพประกอบที่ 4.6 แสดงระบบสาธารณูปการภายในโครงการเมืองทองธานี



แสดงระบบสาธารณูปการภายใน โครงการเมืองทองธานี



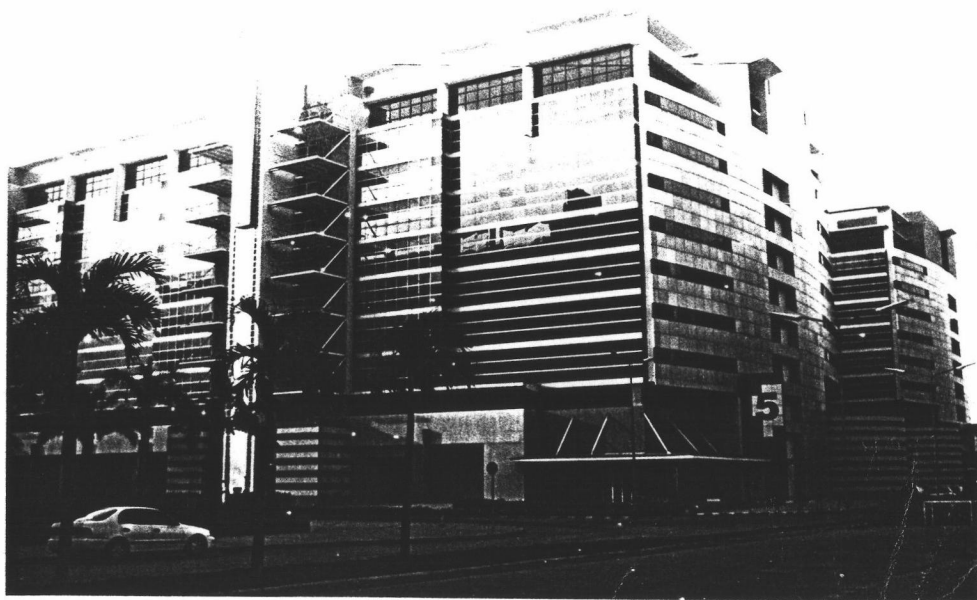
แสดงระบบสาธารณูปการภายใน โครงการเมืองทองธานี



แสดงระบบสาธารณูปการภายในโครงการเมืองทองธานี



แสดงระบบสาธารณูปการภายในโครงการเมืองทองธานี



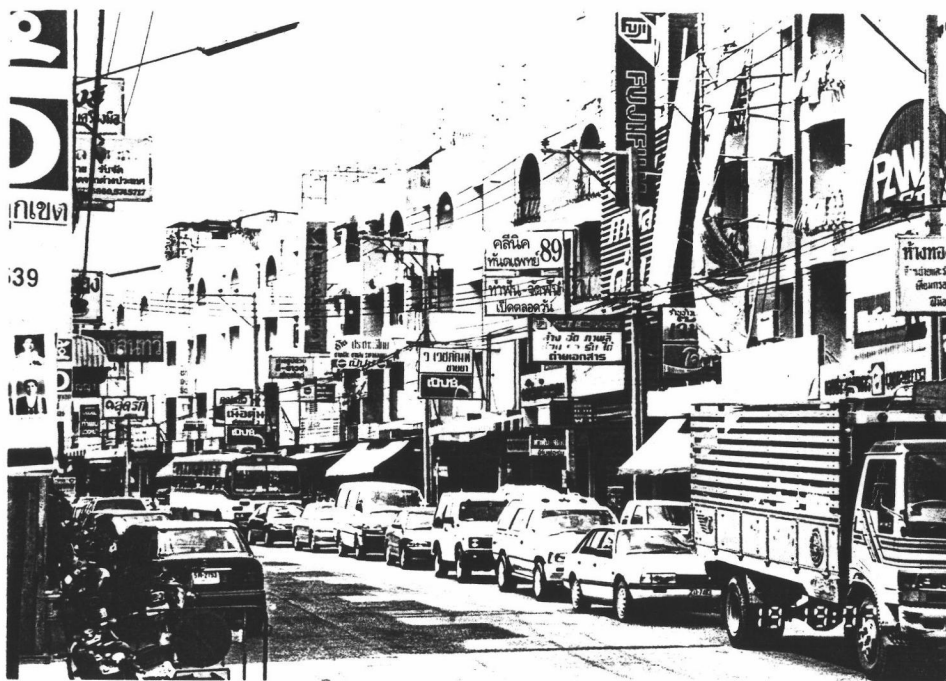
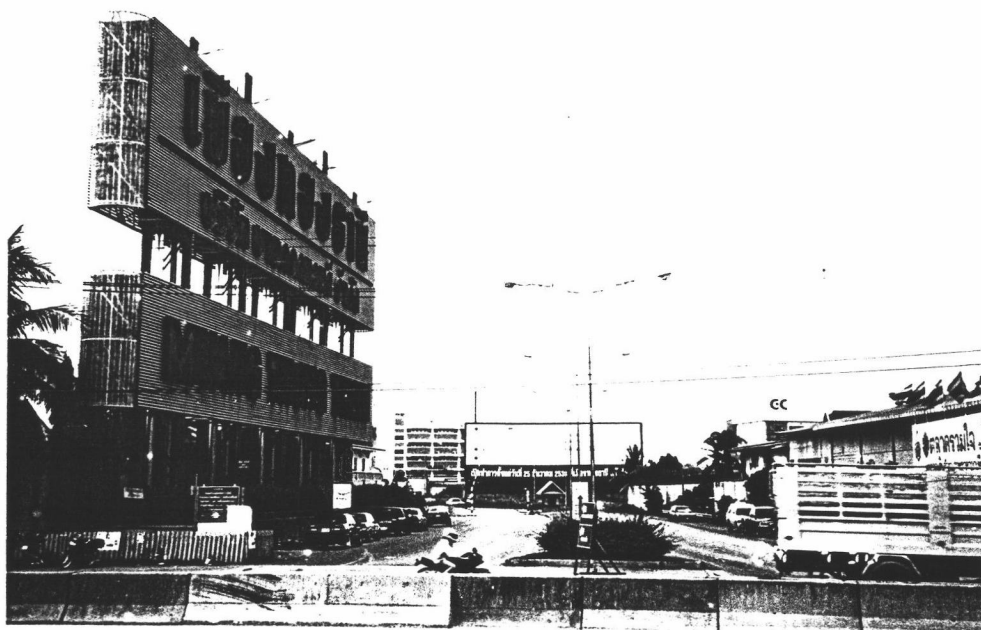
ภาพประกอบที่ 4-7 แสดง โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม



ภาพประกอบที่ 48 แสดงแหล่งจ้างงานภายในพื้นที่โครงการ



ภาพประกอบที่ 4-8 แสดงแหล่งจ้างงานภายในพื้นที่โครงการ



ภาพประกอบที่ 4 9 แสดงระบบโครงข่ายการคมนาคมภายในโครงการ

ของบ่อเกราะบ่อซึมไม่ดีก็อาจเกิดปัญหาเรื่องกลิ่นได้ นอกจากนี้ น้ำทิ้งอาจมีสีค้ำเนื่องจากไฮโดรเจนซัลไฟด์ทำปฏิกิริยากับสารประกอบของโลหะต่าง ๆ ในน้ำ ทำให้เกิดภาพไม่น่าดูขึ้นอีกด้วย ด้วยเหตุนี้ทางโครงการจึงได้มีการลงทุนติดตั้งระบบงานบำบัดน้ำเสียแบบถาวรขึ้นเพื่อรองรับการขยายโครงการในอนาคตอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามเนื่องจากโครงการอุตสาหกรรมคอนกรีตมิเน็มขึ้นแรกได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วในขณะที่งานบำบัดน้ำเสียแบบถาวรดำเนินการได้เพียงบางส่วน ดังนั้น จึงต้องมีการออกแบบงานบำบัดน้ำเสียชั่วคราวขึ้นบนพื้นที่พาณิชย์กรรมทางตอนใต้ของโครงการซึ่งมีอายุการใช้งานเพียง 2-3 ปีเท่านั้น ส่วนที่ตั้งงานบำบัดน้ำเสียแบบถาวรนั้นอยู่นอกโครงการเมืองทองธานีใกล้เคียงกับแม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากข้อดีหลายประการ อาทิเช่น ห่างไกลจากพื้นที่พักอาศัย ระบบการระบายน้ำเสียถูกปล่อยออกจากรั้วตอนสุดท้าย ฯลฯ สำหรับต้นทุนในการจัดหาระบบท่อระบายน้ำเสียและโรงงานบำบัดน้ำเสียแบบถาวร คิดเป็นมูลค่าทั้งหมดประมาณ 1,680 ล้านบาท และงานบำบัดน้ำเสียแบบชั่วคราวอีก 10 ล้านบาท (ไม่นับรวมกับต้นทุนในการดำเนินงานอีก 1 ล้านบาทต่อปี)

หากพิจารณาแนวความคิดดังกล่าวข้างต้น โครงการเมืองทองธานีนับว่าเป็นชุมชนใหม่อีกแห่งหนึ่งที่กำลังเกิดขึ้นบนพื้นที่แห่งใหม่เพื่อรองรับการเติบโตของกรุงเทพมหานครในระยะเวลานับปีข้างหน้า ซึ่งสอดคล้องกับแผนนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ที่มุ่งชะลอการขยายตัวทางเศรษฐกิจและประชากรอย่างรวดเร็วในกรุงเทพฯ โดยกระจายความแออัดออกสู่พื้นที่ชานเมือง ทั้งนี้ แนวความคิดของการเป็นชุมชนใหม่ที่สมบูรณ์แบบ สามารถพึ่งพาตนเองได้นั้นขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ระหว่างประชากรพักอาศัยกับความต้องการแรงงานคนทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ กล่าวคือ การจ้างงานกับประชากรพักอาศัยควรมีสัดส่วนที่เท่ากันหรือใกล้เคียงกันมากที่สุด รวมทั้งลักษณะประเภทของงาน (Job specification) ต้องเหมาะสมกับผู้ที่พักอาศัยอยู่ในโครงการแห่งนั้นด้วย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากพื้นที่เดิมของโครงการเป็นพื้นที่โล่ง มิได้มีการใช้ประโยชน์มาก่อนไม่ว่าจะเป็นการตั้งถิ่นฐานของประชากรท้องถิ่นหรือการประกอบกิจกรรมทางด้านธุรกิจการค้า ดังนั้น โครงการเมืองทองธานีจึงสามารถกำหนดพื้นที่พักอาศัยให้อยู่บริเวณเดียวกันกับแหล่งงานได้อย่างเหมาะสมในเบื้องต้น ดังจะเห็นได้จากโครงการศูนย์เวอริซิตี้คอนกรีตมิเน็มที่จัดสร้างขึ้นเพื่อรองรับนิสิตนักศึกษา อาจารย์ และบุคลากรที่ทำงานอยู่ในมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช หรือ แม้แต่โครงการวิลล่าออฟฟิศและโครงการเลควิวคอนกรีตมิเน็มซึ่งสนองตอบแก่ผู้ที่ทำงานตามสำนักงานต่างๆ ในบริเวณพื้นที่ชานเดียวกัน ส่วนโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย

และปานกลาง อาทิเช่น โครงการครุเมืองทอง โครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ ต่างก็มีวัตถุประสงค์เช่นเดียวกับโครงการข้างต้น หากแต่เป็นการจัดเตรียมไว้เฉพาะผู้ที่ จะเข้ามาทำงานตามหน่วยงานราชการในอนาคต

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการจัดสร้างชุมชนใหม่โดยไม่มีลักษณะของชุมชนเดิมเป็นพื้นฐาน จึงทำให้ขั้นตอนการพัฒนาชุมชนดังกล่าวไม่มีความต่อเนื่อง ประกอบกับเมื่อศึกษาถึงรูปแบบลักษณะอาคารสิ่งปลูกสร้างของโครงการฯ จะเห็นว่าโครงการเมืองธานีประกอบด้วยโครงการย่อยต่างๆ มากมาย ไม่ว่าจะเป็นแหล่งพักอาศัย อุตสาหกรรม ศูนย์การค้า สำนักงาน และธุรกิจบริการผสมผสานกัน อาทิเช่น โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม โครงการออฟฟิศคอมเพล็กซ์ โครงการช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ ฯลฯ โดยเฉพาะในบรรดาโครงการพักอาศัยด้วยกันนั้นยังสามารถจำแนกออกเป็นโครงการพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้อีกสูง ในขณะที่บางโครงการก็เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ซึ่งมีเพียงเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงความแตกต่างของกลุ่มคนที่จะเข้ามาพักอาศัยอยู่ในโครงการเท่านั้น แต่ยังเป็นการบ่งชี้ให้เห็นว่าบุคคลที่เข้ามาพักอาศัยอยู่ในโครงการสามารถทำงานอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับที่พักอาศัย โดยไม่ต้องเดินทางออกนอกพื้นที่โครงการได้หรือไม่ ทั้งนี้ กลุ่มคนดังกล่าวส่วนใหญ่ซึ่งเป็นผู้ที่พักอาศัยอยู่ในโครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการและโครงการครุเมืองทอง นับรวมกันได้ประมาณ 1/4 ของประชากรพักอาศัยทั้งหมด ล้วนเป็นข้าราชการครู พนักงาน และลูกจ้างหน่วยงานภาครัฐ ที่ทำงานกระจัดกระจายอยู่ตามสถานที่ราชการในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียงในปัจจุบัน เช่นเดียวกับประชากรที่อาศัยอยู่ในโครงการพักอาศัยราคาสูงอีกหลายโครงการ เช่น โครงการเลควิวคอนโดมิเนียม โครงการคอนโดมิเนียมทรงหุหรุ/โรงเรียนนานาชาติ โครงการเวนิส คอนโดมิเนียม ฯลฯ ต่างก็มิได้ทำงานหรือมีแหล่งงานในบริเวณใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยของตน เพราะพื้นที่ภายในโครงการก็มิใช่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ดั้งเดิมที่สามารถดึงดูดนักธุรกิจให้เข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก

ในทางกลับกัน แหล่งงานที่เกิดขึ้นภายในโครงการเมืองทองธานี อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม โครงการคอมเมอร์เชียลคอมเพล็กซ์ มีความต้องการแรงงานจำพวกผู้ที่ทักษะฝีมือแรงงานต่ำ ระดับความรู้ความสามารถในการทำงานไม่สูงมากนักเพื่อใช้ในการผลิตสินค้าและบริการ ซึ่งอาจเหมาะสมกับคุณสมบัติของผู้ที่พักอาศัยภายในโครงการไม่มากนัก ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรคนให้ตรงกับลักษณะงาน และนับว่าเป็นปัญหาที่สำคัญมากประการหนึ่ง

ของชุมชนใหม่ในการสร้างชุมชนที่สมบูรณ์แบบ นอกจากนี้ บริเวณที่ตั้งของชุมชนในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยชานเมืองเพื่อรองรับการขยายตัวจากเมืองใหญ่ ปรากฏว่าพื้นที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้กับแหล่งชุมชนซึ่งเป็นเขตการขยายตัวของเมืองมาก สะดวกต่อการเดินทางเข้าสู่ย่านธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพมหานครโดยใช้เวลาในการเดินทางน้อย ทำให้ประชากรในชุมชนแห่งนี้สามารถเข้าไปใช้บริการชีวิตประจำวันของตนในเมือง ซึ่งเชื่อมโยงด้วยระบบโครงข่ายการคมนาคมหลายเส้นทาง ได้แก่ ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนติวานนท์ ถนนวิภาวดี-รังสิต เป็นต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการทางด่วนขั้นที่สอง ที่สามารถเชื่อมโยงพื้นที่โครงการกับบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญหลายแห่งในกรุงเทพมหานครถือว่าเป็นตัวแปรหลักที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมากต่อการเปลี่ยนแปลงของชุมชนใหม่จากเมืองที่สมบูรณ์แบบในตนเองให้กลายเป็นชุมชนที่ต้องพึ่งพาเมืองแม่เป็นหลัก เพราะสามารถสร้างแรงจูงใจแก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนใหม่ให้เดินทางเข้ามาประกอบกิจกรรมในเมืองหลวงมากยิ่งขึ้น ด้วยเหตุนี้ ชุมชนใหม่จึงมีสภาพคล้ายคลึงกับเมืองเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวของประชากรที่ทำงานอยู่ในเมืองหลวงหรือจังหวัดใกล้เคียง ขณะเดียวกันแหล่งงานภายในชุมชนที่เกิดขึ้นกลับมุ่งตอบสนองการมีงานทำของประชากรในท้องถิ่นเดิมหรือผู้ที่อยู่นอกโครงการแทนที่จะเป็นผู้ที่พักอาศัยอยู่ในโครงการเอง ก่อให้เกิดการสับเปลี่ยนหมุนเวียนไปมาระหว่างประชากรที่อาศัยอยู่ในโครงการซึ่งต้องเดินทางออกไปทำงานยังนอกโครงการฯ กับผู้ที่อาศัยอยู่นอกโครงการแต่มีแหล่งงานอยู่ในพื้นที่โครงการฯ ทำให้ชุมชนใหม่แห่งนี้ขาดความเป็นปึกแผ่นอันเดียวกันภายในชุมชน เนื่องจากประชากรกลางวันและประชากรกลางคืนมิใช่คนกลุ่มเดียวกัน กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเพื่อการพัฒนาชุมชนก็อาจจะไม่ได้รับความร่วมมือมากเท่าที่ควร จึงอาจจำเป็นต้องพึ่งพาอาศัยเมืองศูนย์กลางความเจริญอย่างต่อเนือง และในที่สุดชุมชนใหม่ดังกล่าวก็มีชุมชนที่สมบูรณ์แบบถึงแม้จะมีการจ้างงานและแหล่งพักอาศัยรวมอยู่ในพื้นที่เดียวกันก็ตาม ทั้งนี้ ความแตกต่างระหว่างชุมชนที่สมบูรณ์แบบในตัวเองกับชุมชนที่ต้องพึ่งพาอาศัยเมืองหลัก ย่อมมีผลต่อปริมาณการเดินทางของผู้ที่พักอาศัยและผู้ที่ย้ายมาทำงานในโครงการฯ เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นสิ่งที่น่าสนใจควรแก่การศึกษาโดยละเอียดต่อไป