



บทที่ 3

โครงการเมืองทองธานี

การศึกษา การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเมืองทองธานี จำเป็นที่จะต้องทราบถึง สภาพพื้นที่และลักษณะทางกายภาพของเมืองทองธานี ที่ส่งผลต่อการใช้กิจกรรม และการใช้บริการต่างๆ จุดประสงค์ของการศึกษาในบทนี้ เพื่อศึกษาการใช้ที่ดิน ที่ตั้ง (Location) ของโครงการ หน้าที่และขนาดของเมือง วัตถุประสงค์ของโครงการ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ แหล่งงานภายในโครงการ เพื่อนำไปศึกษาความพึ่งพาตนเอง(Self – Contained) และ ความเชื่อมโยงของโครงการเมืองทองธานีกับพื้นที่โดยรอบ รวมถึงวิเคราะห์ปัญหาของโครงการ

3.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการเมืองทองธานี นับเป็นย่านชุมชนพักอาศัยขนาดใหญ่แห่งใหม่ที่ต้องใช้เงินลงทุนมหาศาลบนพื้นที่ 4,000 ไร่ ริมนนแจ้งวัฒนะ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ประกอบด้วยบ้านพักอาศัยสำหรับครู ข้าราชการ ผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้สูง แวดล้อมด้วยอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม ห้างสรรพสินค้า และแหล่งบันเทิงนานาชาติ ด้วยสโลแกน “ กรุงเทพฯ แห่งอนาคต ” โดยเกิดขึ้นจากแนวความคิดของนักลงทุนเอกชนตระกูล “ กาญจนพาสน์ ” ที่ต้องการขยายธุรกิจของตนไปสู่ การพัฒนาที่ดินหลังจากที่ประสบความสำเร็จจนก้าวขึ้นเป็นผู้นำวงการสินค้าเครื่องประดับประเภทนาฬิกาในระดับชั้นแนวหน้าของเมืองไทยเมื่อปี พ.ศ. 2500 ดังนั้นจึงได้ริเริ่มก่อตั้งบริษัท สหกรุงเทพพัฒนาจำกัด และบริษัท ธนาวยงจำกัด เพื่อซื้อขายและพัฒนาที่ดินในช่วงแรก

ในปี พ.ศ. 2516 บริษัท บางกอกแลนด์จำกัด ได้ถือกำเนิดขึ้นจากการลงทุนของ มงคล กาญจนพาสน์ และลูกชายคนโต อนันต์ กาญจนพาสน์ เริ่มต้นก่อสร้างโครงการเมืองทองนิเวศน์บนถนนแจ้งวัฒนะ พร้อมๆกับกว้านซื้อที่ดินย่านชานเมืองสำคัญหลายแห่งในกรุงเทพฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาที่ดินย่านชานเมืองเพื่อการอยู่อาศัยและประกอบอุตสาหกรรมขนาดเบา ด้วยเงินทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 200 ล้านบาท อาศัยประสบการณ์และวิสัยทัศน์ของผู้บริหารที่มองเห็นว่ากรุงเทพมหานครนับวันยิ่งเจริญเติบโตและขยายเนื้อเมืองรุกพื้นที่บริเวณใกล้เคียง เนื่องจากจำนวนประชากรที่อพยพเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองหลวงมีเพิ่มมากขึ้นทุกปี ในขณะที่ที่ดินว่าง

เพื่อการใช้สอยในเมืองก็ลดลงโดยลำดับ กรุงเทพมหานครซึ่งไม่สามารถขยายตัวในทางสูงได้มากนักก็จะขยายตัวออกไปตามแนวนอน ทำให้เนื้อเมืองขยายออกไปโดยไม่มีขีดจำกัด ประกอบกับพื้นที่จังหวัดปริมณฑลรอบกรุงเทพมหานครในขณะนั้นยังคงเป็นเรือกสวนไร่นาและมีราคาถูกเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ในเมืองของกรุงเทพฯ จึงได้ทยอยซื้อที่ดินสะสมไว้ที่ละแปลงทางด้านทิศเหนือของกรุงเทพฯบริเวณถนนแจ้งวัฒนะ เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับสนามบินดอนเมือง และเป็นจุดผ่านทางที่ประชาชนจากต่างจังหวัดเดินทางเข้าสู่กรุงเทพฯ ซึ่งเหมาะสมอย่างยิ่งต่อการพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต โดยในยุคแรกของการจัดทำที่อยู่อาศัยบนถนนแจ้งวัฒนะ ได้แก่หมู่บ้านเมืองทอง 1 และหมู่บ้านเมืองทอง 3 ทำเลที่ตั้งของโครงการทั้งสองนั้นจัดว่าอยู่ไกลจากศูนย์กลางของเมืองมากในยุคนั้น ทำให้การเชื่อมโยงระหว่างหมู่บ้านกับตัวเมืองมีความลำบากในด้านการคมนาคมเนื่องจากมีทางเลือกในการเดินทางที่น้อย ทางโครงการจึงใช้วิธีการให้บริการเดินทางโดยรถโดยสารของโครงการเอง เป็นการวิ่งรถวน(Shuttle Bus)เพื่อรับส่งผู้ที่อาศัยในโครงการให้ได้รับความสะดวกในการเดินทางเข้าไปในเมืองเพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆ โดยจุดรับส่งในเมืองจะอยู่บริเวณห้างสรรพสินค้า เช่นทรัลสาขาลาดพร้าว

หลังจากเกิดเหตุการณ์มหาวิปโยคเมื่อเดือนตุลาคม 2516 ตระกูลนี้ก็ได้อพยพฐานไปสร้างรกรากใหม่ที่ฮ่องกง ทำทั้งธุรกิจนาฬิกา และ พัฒนาที่ดิน หลังจากนั้นกลับมาเมืองไทยอีกครั้งเมื่อปี 2530 และปักหลักยึดหัวหาดบนถนนแจ้งวัฒนะ พัฒนาโครงการเมืองทองธานี โดยมี อนันต์ กาญจนพาสน์ ลูกชายคนโตเป็นผู้บริหาร ส่วนศิริ กาญจนพาสน์ ลูกชายคนที่ 7 ไปยึดทำเลอีกฝากหนึ่งของกรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาที่ดินในย่านบางนา ในโครงการธานีดี

และในปี พ.ศ. 2530 นี้เองเป็นยุคของพลเอกเปรม ติณสูลานนท์ เป็นนายกรัฐมนตรี ปีทองของเศรษฐกิจไทยได้เริ่มต้นขึ้น ประเทศไทยมีภาวะเศรษฐกิจที่ดี นักลงทุนจากต่างชาติให้ความสนใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทยเป็นอย่างมาก ในช่วงเวลาเดียวกันนี้เองธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ ธุรกิจเรียลเอสเตทไทยกลับมาเฟื่องฟูอีกครั้งและ ก็ขยายตัวอย่างมากเช่นเดียวกัน ทำให้กลุ่มธุรกิจต่างๆไม่ว่าเล็กหรือใหญ่ต่างเข้ามาแสวงหาผลกำไรจากการดำเนินธุรกิจด้านนี้ จนกระทั่งในปีถัดมาเศรษฐกิจไทยขยายตัวเป็นอันดับหนึ่งของโลกและถือเป็นปีเริ่มแรกของบริษัทบางกอกแลนด์ โดยการแบ่งการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และบริษัท สินทรัพย์จำกัด เจ้าของที่ดินจำนวน 11 ไร่ บริเวณศูนย์การค้าเมโทร ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ นอกจากนี้บริษัท บางกอกแลนด์ ยังได้ร่วมทุนกับบริษัท สเตล็กซ์พร็อพเพอร์ตี้จำกัด ดำเนินธุรกิจทางด้านที่ปรึกษาการลงทุนในโครงการพัฒนาที่ดินของบริษัท บางกอกแลนด์จำกัด

ปี พ.ศ. 2533 โครงการเมืองทองธานีเริ่มต้นด้วยการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมเป็นโครงการแรกเมื่อเดือนพฤษภาคม โดยเจาะกลุ่มตลาดโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่เริ่มลภาวะ ถัดมาหลังจากนั้นเพียง 1 เดือน ในวันที่ 6 มิถุนายนในปีเดียวกัน โครงการเลควิวคอนโดมิเนียม ห้องชุดราคาแพงสูง 24 ชั้น ก็ดำเนินการก่อสร้างขึ้น สมบูรณ์แบบด้วยการฝังระบบสาธารณูปโภคไว้ใต้ดินทั้งหมด หลังจากนั้นอีกไม่นาน ในวันที่ 16 สิงหาคม 2533 โครงการ วิลล่าออฟฟิศ สูง 5 ชั้น ในฝั่งตรงข้ามกับโครงการเลควิวคอนโดมิเนียม ก็เกิดตามขึ้นมาติดๆ

ปี 2534 เดือนมกราคม โครงการเมืองทองธานีเริ่มเปิดตัวโครงการสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง ในโครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ที่เป็นตึกสูง 10 ชั้น จำนวน 27 อาคาร ประมาณ 27,000 ยูนิต ประกอบด้วยโครงการครุเมืองทองที่เกิดจากการร่วมมือกับครุสภา และโครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ

ในปี 2536 อาคารประมาณ 150 อาคาร กว่า 30,000 ยูนิต ถูกสร้างจนแล้วเสร็จเป็นส่วนใหญ่ และในปี 2538 โครงการที่มีคนอยู่อาศัยมากที่สุดคือโครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ซึ่งประกอบด้วย 3 โครงการคือ โครงการครุเมืองทอง โครงการเมืองทองเพื่อข้าราชการ และโครงการไพลินแอสควร์ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2537 โครงการนี้มีผู้เข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น แต่หากเทียบกับขนาดของโครงการยังถือว่าน้อยมากจากจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 27,000 กว่ายูนิต แต่ปัจจุบันสามารถโอนได้เพียง 4,000 กว่ายูนิต เนื่องจากปัญหารังวัดห้อง โครงการที่มีปัญหาด้านการโอน โครงการที่มีปัญหาด้านการโอนยังประกอบด้วยโครงการ เลควิวคอนโดมิเนียม โครงการวิลล่าออฟฟิศ ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า (ฐานเศรษฐกิจ, 15 พ.ย. 2538)

โครงการที่เปิดตัวออกมาส่วนใหญ่มีลูกค้าเข้ามาซื้อเกินร้อยละ 70 ซึ่งหลังจากที่บริษัทขยายกิจการและสร้างยอดขายได้เป็นจำนวนมากกลับมีปัญหานานาประการ โดยเฉพาะปัญหาจากลูกค้าที่ซื้อโครงการหลายโครงการของโครงการต้องหยุดชะงักไม่สามารถสร้างโครงการต่อไปได้ จนกลายเป็นปัญหาลูกโซ่กระทบมาถึงเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท โครงการเกือบทุกโครงการของบางกอกแลนด์มีปัญหาการก่อสร้างล่าช้า บางโครงการถูกลูกค้าร้องเรียนเกี่ยวกับเรื่องการผลิตสัญญาต่างๆ ทำให้ช่วงหลังการเปิดตัวโครงการในนามเมืองทองธานี บางกอกแลนด์ต้องใช้เวลาส่วนใหญ่ในการแก้ปัญหาทั้งการใช้เงินคืน การโอนลูกค้ามาอยู่ในโครงการทำเลอื่น ๆ ในระยะเวลาดังกล่าวสถานการณ์ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่ดี เนื่องจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย รวมถึงภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ในปีพ.ศ.2539 นโยบายในการหารายได้นั้นไปในด้านการให้เช่าพื้นที่ในโครงการทุกโครงการ เพื่อทำธุรกิจเกี่ยวกับการค้าปลีกต่างๆ โดยหลังจากนี้พื้นที่ให้เช่าจะเข้ามามีบทบาทในด้านรายได้ของบริษัทมากขึ้น โครงการที่สร้างยอดขาย

ไว้มาในอดีตเช่นโครงการ เมืองทองซิตี้เซ็นเตอร์ มีหน่วยงานหลายแห่งเข้าไปตั้งสำนักงานในโครงการดังกล่าว อาทิ กองหนังสือเดินทางของกระทรวงการต่างประเทศ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฐานเศรษฐกิจ, 7 ส.ค. 2539)

ตารางที่ 3-1 ข้อมูลการดำเนินโครงการของเมืองทองธานี ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2539

รายชื่อโครงการ	ประเภท	ความคืบหน้าการก่อสร้าง
เลควิวคอนโดมิเนียม	อาคารชุดพักอาศัย	99.25 %
วิลลาออฟฟิศ	อาคารชุดสำนักงาน	99.30 %
บ้านเมืองทอง	บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮาส์	99.70 %
คอนโดทรงอิสระ	อาคารชุดพักอาศัย	87.76 %
เมืองทองช้อปเฮาส์	อาคารพาณิชย์	87.76 %
เมืองทองทาวน์เฮาส์	ทาวน์เฮาส์	99.70 %
เมืองทองคริสตัลเฮาส์	ที่ดินจัดสรร, บ้านเดี่ยว	90.00 %
เมืองทองเอ็กซ์คลูซีฟ	ที่ดินจัดสรรและรับปลูกสร้างบ้าน	100 %
คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม	อาคารชุดอุตสาหกรรม	100 %
ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ครู	อาคารชุดพักอาศัย	99.85 %
ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ชำราชากร	อาคารชุดพักอาศัย	99.85 %
ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ไพลินสแควร์	อาคารชุดพักอาศัย	99.85 %
แกรนด์เมโทร	ศูนย์การค้า	(อยู่ระหว่างการปรับพื้นที่)

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปีพ.ศ.2542 ทางโครงการได้นำที่อยู่อาศัยที่เหลืออยู่ประมาณ 10,000 หน่วย ในโครงการเมืองทองธานี ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียมมาขายอีกครั้ง ส่งผลให้โครงการเมืองทองธานีมีมูลค่าเพิ่มขึ้นอย่างมากจากชุมชนที่ทยอยเข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น รวมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ สपोर्टคอมเพล็กซ์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ป๊อปปูล่าคอนโด คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม ฯลฯ เป็นแม่เหล็กให้คนเข้ามาอยู่อาศัยในลักษณะของเมืองมากขึ้นเรื่อยๆ โดยการปรับปรุงครั้งนี้เน้นคุณภาพและบริการชุมชน โครงการขายการจราจรที่มีประสิทธิภาพ ศูนย์แสดงสินค้านานา

ชาติ IMPACT และศูนย์การค้านิวเซ็นจูรีพลาซาร์ แทนการใช้กลยุทธ์ด้านราคาเหมือนที่ผ่านมา รวมถึงการขายโครงการที่อยู่อาศัยให้กับกระทรวงกลาโหม และกองทุน Asian Opportunities Fund ทำให้จากนั้นที่มีอยู่กว่า 20,000 ล้านบาทของบริษัทเหลืออยู่ไม่ถึง 10,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้เจรจาปรับโครงสร้างหนี้เพื่อขอยืดหนี้ออกไปอีก 10 ปี นับจากปีพ.ศ.2542

และในปีเดียวกันนี้ บริษัทได้ร่วมทุนกับกองทุนเอเชียน แลนด์ ฟันด์ จัดตั้งบริษัทนิว เซ็นจูรี จำกัด พัฒนาศูนย์การค้า นิวเซ็นจูรีพลาซาร์ เนื้อที่ประมาณ 80,000 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีกประเภทดีสเคาต์สโตร์ ศูนย์อาหารขนาดใหญ่ พื้นที่ร้านค้าทั่วไป พื้นที่ร้านค้าทั่วไป พื้นที่สำหรับกิจกรรมบันเทิงเช่น โรงภาพยนตร์ โบว์ลิง และมีพื้นที่สำหรับจำหน่ายสินค้าจากผู้ผลิตอีกประมาณ 10,000 ตารางเมตร โครงการนิวเซ็นจูรีพลาซาร์จะเชื่อมต่อกับศูนย์แสดงสินค้า IMPACT ซึ่งสามารถรองรับผู้คนที่เข้ามาใช้บริการของศูนย์แสดงสินค้านานาชาติจากการจัดงานต่างๆถึง 15 ล้านคน และยังสามารถรองรับคนที่อยู่ในโครงการเมืองทองธานี รวมถึงพนักงานสำนักปลัดกระทรวงกลาโหม หน่วยงานราชการต่างๆและธุรกิจภาคเอกชนในเมืองทองธานีอีกประมาณ 65,000 คน ซึ่งจะสร้างกิจกรรมและความเป็นชุมชนที่สมบูรณ์แบบให้กับโครงการเมืองทองธานี ข้อมูลจากบริษัทที่ปรึกษาด้านพัฒนาธุรกิจค้าปลีก บุษยส์ อินเตอร์เนชั่นแนล ได้รายงานผลการสำรวจประชากรครอบคลุมพื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพฯว่า บริเวณพื้นที่เมืองทองธานีและพื้นที่ใกล้เคียงมีศักยภาพสูงมากในการพัฒนาศูนย์การค้า จะสังเกตได้ว่ากลุ่มค้าปลีกขนาดใหญ่เช่น แม็คโคร โลตัส คาร์ฟูร์ ฯลฯ ตัดสินใจลงทุนบริเวณถนนแจ้งวัฒนะ (ฐานเศรษฐกิจ, 12 ธ.ค. 2542)

ซึ่งตลอดเวลาที่ผ่านมาโครงการเมืองทองธานีได้มีการปรับตัวตามสภาพเศรษฐกิจ เพื่อการอยู่รอดของโครงการ โดยมีความพยายามในหลายด้านเพื่อหากลุ่มลูกค้าหลายระดับ และพยายามเปิดโครงการใหม่ๆ เช่น ศูนย์การประชุมในระดับประเทศ ศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์กีฬา เพื่อดึงดูดให้เกิดกำลังซื้อและผู้คนที่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ปัจจุบันเมืองทองธานีจึงเป็นเมืองที่มีประชากรอาศัยอยู่หลายหมื่นครอบครัว เกิดเป็นศูนย์รวมสินค้าและบริการที่สำคัญย่านหนึ่งของพื้นที่จังหวัดนนทบุรีบริเวณถนนแจ้งวัฒนะ รวมทั้งการขยายตัวของพื้นที่เมืองกรุงเทพฯ ทำให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในพื้นที่ข้างเคียงเกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็น ศูนย์สรรพสินค้า การขนส่งและบริการ ทำให้ที่ตั้งโครงการมีศักยภาพในการพัฒนาสูงขึ้นเป็นลำดับ การปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการหากลุ่มลูกค้าของกลุ่มผู้บริหารโครงการ ทำให้ปัจจุบันผู้อยู่อาศัยในโครงการเมืองธานีมีกลุ่มลูกค้าที่มีความเป็นอยู่หลากหลายระดับมากขึ้น ทั้งกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูงเป็นเจ้าของกิจการ กลุ่มคนระดับกลางที่มีการศึกษาในระดับปริญญาตรีขึ้นไป ข้าราชการ กลุ่มที่มีกำลังจ่ายน้อย ทำ

ให้มีความหลากหลายในด้านสังคม ความเป็นอยู่ การดำเนินชีวิตประจำวัน ระดับการศึกษา สิ่งเหล่านี้สร้างความต้องการที่แตกต่างกันภายในโครงการเกิดโอกาสและอาชีพที่หลากหลายมากขึ้น

เป็นเวลานานถึง ปีในการบุกเบิกโครงการเมืองทองธานีด้วยการซื้อที่ดินสะสมไว้ประมาณ 4,000 ไร่ เมื่อถึงปี พ.ศ. 2532 ซึ่งถือเป็นยุคทองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้กลุ่มผู้บริหารเกิดความคิดที่จะนำพื้นที่ดังกล่าวมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยโดยกำหนดแนวความคิดของโครงการที่จะให้เป็นชุมชนแห่งใหม่ (New Community) เพื่อรองรับการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยของกรุงเทพฯ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกสมบูรณ์แบบภายในโครงการควบคู่ไปกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท บางกอกแลนด์จำกัด เป็น 225 ล้านบาท 14 พฤษภาคม 2533 บริษัท บางกอกแลนด์ จึงประกาศพัฒนาโครงการเมืองทองธานี ซึ่งนับเป็นจุดเริ่มต้นของโครงการพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการทั้งสิ้นกว่าหมื่นล้านบาทให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 15 ปี ประกอบด้วยโครงการย่อยหลายโครงการ และคาดว่าจะสามารถดึงดูดผู้คนให้เข้ามาอยู่อาศัยในโครงการในอนาคตไม่น้อยกว่า 360,000 คน

3.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

โครงการได้รับการพัฒนาจากนักธุรกิจที่ดินภาคเอกชนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแหล่งงาน ที่พักอาศัย ในการรองรับผู้คนจากกรุงเทพฯและต่างจังหวัด ขณะเดียวกันก็สามารถใช้เป็นแหล่งระบายความแออัดของประชาชนในกรุงเทพฯ ตลอดจนบรรเทาปัญหาต่างๆ ที่ตามมาจากการเพิ่มขึ้นของประชากรที่อพยพเข้ามาทำงานในเมืองหลวงซึ่งทวีความรุนแรงมากขึ้นตามลำดับ

แนวความคิดในการก่อตั้งเมืองทองธานีคือการสร้างชุมชนเมืองขึ้นใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯให้กระจายออกสู่บริเวณนอกเมืองมากขึ้น เมืองทองธานีไม่เป็นเพียงเมืองเพื่อการอยู่อาศัย (Dormitory Town) เพียงอย่างเดียว แต่ทว่ายังเป็นเมืองที่สามารถเลี้ยงตัวเอง (Self - Contained)ได้ในระดับหนึ่งอันประกอบด้วย พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย แหล่งพาณิชยกรรม และแหล่งอุตสาหกรรมรวมอยู่ในย่านเดียวกัน ซึ่งต่างไปจากแนวความคิดในการสร้างเมืองบริวารในแถบเอเชีย เช่นในประเทศฮ่องกง หรือประเทศญี่ปุ่น ที่ต้องการขยายเนื้อเมืองออกมาสู่ออกนอกเพื่อให้เป็นที่พักอาศัยโดยปราศจากมลภาวะสิ่งแวดล้อมเป็นพิษโดยเฉพาะ

จากแนวความคิดดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาผสมผสานกับประสบการณ์การเป็นนักธุรกิจที่ยึดถือหลักการผลิตสินค้าปริมาณมากเพื่อลดต้นทุนการผลิตต่อหน่วยให้ต่ำที่สุด ดังนั้นรูปแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงได้รับการออกแบบและก่อสร้างขึ้นในลักษณะสินค้ามวลชน (Mass

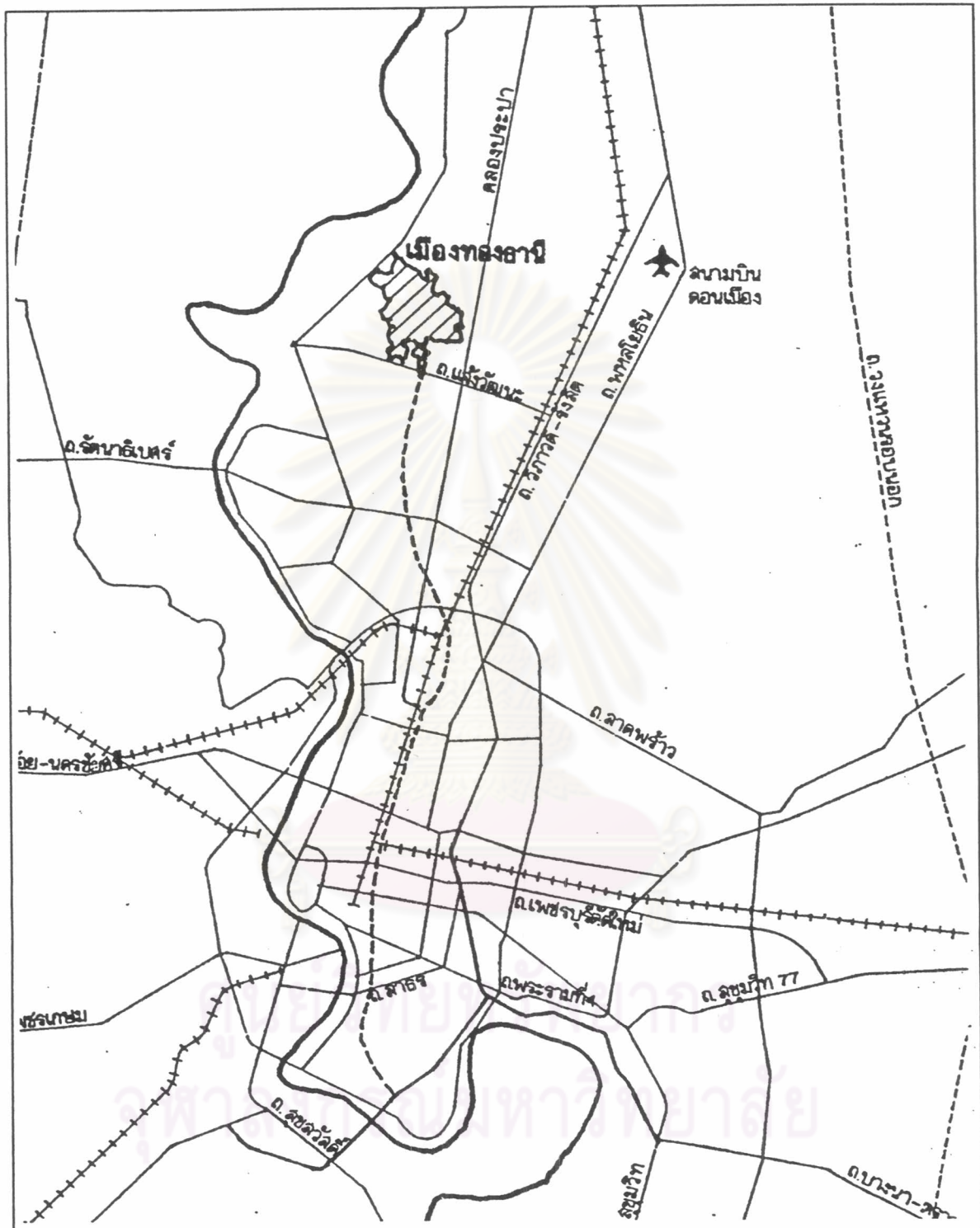
Product) ซึ่งกระบวนการขั้นตอนทุกอย่างคล้ายคลึงกับสินค้าอุปโภคบริโภคกล่าวคือ ราคาสินค้าต้องต่ำที่สุดด้วยคุณภาพสูงสุด การออกแบบตรงกับรสนิยมของผู้ซื้อ โครงการอยู่ในทำเลที่ดี บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ครบครัน ทั้งหมดนี้ส่งผลให้รูปแบบอาคารที่เกิดขึ้นในพื้นที่โครงการนั้นเหมาะสมต่ออาคารชุดราคาถูกและปานกลางเป็นหลัก จำนวนชั้นของอาคารไม่สูงมากนัก การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ภายในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งก่อให้เกิดผลดีตามมาคือผู้ซื้อสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ทันทีและชุมชนภายในโครงการก็ไม่หนาแน่นมากเกินไป

ด้านกลยุทธ์ (Strategy) ที่เจ้าของโครงการนำมาใช้ในการสร้างเมืองทองธานีให้เป็นเมืองสมบูรณ์แบบในตัวเองนั้นอาศัยความเติบโตทางเศรษฐกิจเป็นตัวบุกเบิกพื้นที่สร้างตลาดให้เกิดขึ้นก่อน ด้วยการใช้ที่อยู่อาศัยราคาถูกเป็นแหล่งดึงดูดกลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อยเข้ามาอยู่อาศัย โดยผู้ประกอบการมิได้หวังผลกำไรจากส่วนนี้มากนัก และกลุ่มคนเหล่านี้ก็จะสร้างความต้องการในการจับจ่ายใช้สอยต่างๆ ให้เกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน หรือการจับจ่ายใช้สอยเพื่อความบันเทิง เป็นที่เชื่อกันว่าในที่สุดแหล่งตอบสนองความต้องการผู้บริโภคย่อมเกิดขึ้นเองตามหลักเศรษฐศาสตร์ ดังนั้นพื้นที่พาณิชยกรรมในโครงการเมืองทองธานีจึงนับว่ามีศักยภาพสูงต่อผู้ลงทุนเพื่อมุ่งหวังด้กตวงผลประโยชน์ภายในโครงการอาทิเช่น ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน เป็นต้น ในขณะที่เจ้าของโครงการจะได้รับผลตอบแทนจากการขายพื้นที่พาณิชยกรรมให้แก่ักลงทุนที่จะเข้ามาตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยและคนงานในอนาคต

3.3 ที่ตั้งและอาณาเขตของโครงการ

เมืองทองธานีประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยและแหล่งงานของชุมชนเมืองขนาดใหญ่ โดยมีพื้นที่โครงการกว่า 4,000 ไร่ ตั้งอยู่ระหว่างถนนแจ้งวัฒนะและถนนติวานนท์ ในเขตเทศบาลเมืองปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ดทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา จังหวัดนนทบุรี โดย

ทิศเหนือ	จรดถนนติวานนท์
ทิศใต้	จรดถนนแจ้งวัฒนะ
ทิศตะวันออก	จรดคลองประปา
ทิศตะวันตก	จรดบ้านพักอาศัยและที่ว่าง และถนนติวานนท์



การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ชานเมือง : กรณีศึกษาเมืองทองธานี

สัญลักษณ์

- ทางด่วนชั้นที่ 1
- - - - - ทางด่วนชั้นที่ 2
- ทางหลวงแผ่นดินสายหลัก
- ทางรถไฟ

แผนที่ 3-1 แสดงที่ตั้งของโครงการเมืองทองธานี

3.4 โครงการย่อยต่างๆภายในโครงการเมืองทองธานี

จากแนวความคิดหลักของเจ้าของโครงการที่ต้องการสร้างชุมชนขนาดใหญ่ ให้เป็นเมืองที่สามารถรองรับผู้คนที่เกิดจากการขยายตัวของกรุงเทพฯ โดยมีทุกอย่างสมบูรณ์ภายในโครงการ ดังนั้นสภาพพื้นที่ภายในโครงการจึงประกอบด้วยโครงการต่างๆ หลายโครงการรวมเข้าด้วยกันเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจให้เมืองสามารถเติบโตขึ้นได้ในอนาคต มีการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า เหมาะสมกับการลงทุนและการดำเนินชีวิตของผู้คนที่อาศัยอยู่ภายในโครงการและนอกโครงการอย่างราบรื่น รวมทั้งมีการจัดหาบริการ ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่ว่าจะเป็น ถนน โรงเรียน สถานีตำรวจ โรงพยาบาล ฯลฯ โครงการย่อยที่สำคัญซึ่งได้เริ่มต้นโครงการแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. 2533 ได้แก่

3.4.1 โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมขั้นแรก

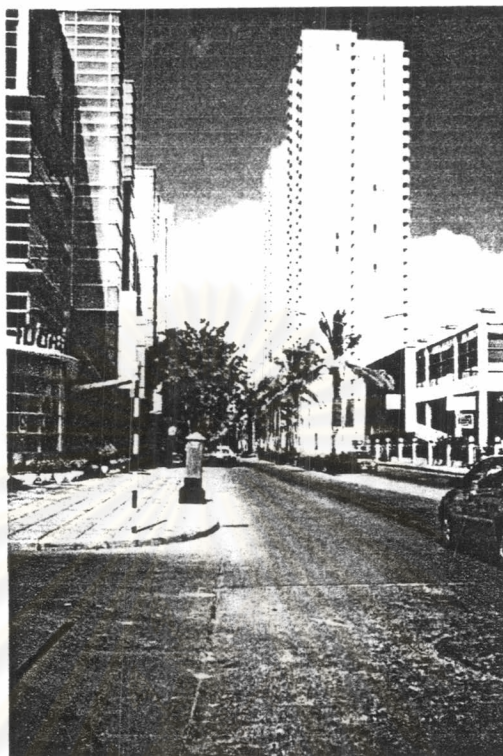
เกิดขึ้นอย่างเป็นทางการเมื่อเดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2533 นับเป็นโครงการแรกของเมืองทองธานีภายใต้การดำเนินงานของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสตรีจำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเดียวกันกับบริษัท บางกอกแลนด์จำกัด และได้รับการสนับสนุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารจำนวน 8 หลัง ความสูง 10 ชั้น พื้นที่การใช้สอยแต่ละชั้นถูกแบ่งออกเป็นขนาดพื้นที่ต่างๆตามความเหมาะสมของธุรกิจแต่ละประเภทตั้งแต่ 336 - 1,102 ตารางเมตร บนที่ดิน 70 ไร่ พื้นที่การขาย 540,480 ตารางเมตร รวมทั้งสิ้น 576 หน่วย รูปแบบของอาคารได้รับการออกแบบให้คล้ายคลึงกับอาคารสำนักงานทันสมัยมากกว่าที่จะเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ตัวอย่างอาคารอุตสาหกรรมเบาที่มีลักษณะเช่นเดียวกันนี้ในต่างประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา ยุโรป ไต้หวัน ฮองกง และญี่ปุ่น กลุ่มลูกค้าหลักในโครงการนี้ได้แก่ นักธุรกิจจากประเทศชั้นนำต่างๆ ที่สนใจเข้ามาดำเนินการลงทุนประเภทอุตสาหกรรมเบาที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะเป็นพิษ อาทิเช่น อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ของเด็กเล่น เป็นต้น



ภาพที่ 3-1 โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมขั้นแรก

3.4.2 โครงการเลควิวคอนโดมิเนียม

เป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงของบริษัท บางกอก แลนด์จำกัด ได้ริเริ่มขึ้นเมื่อเดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2533 ลักษณะโครงการเป็นห้องชุดราคาแพง การออกแบบรูปทรงเหมือนกำแพงเมืองจีนจำนวน 8 อาคาร ความสูง 27 ชั้น รวมทั้งสิ้น 3,476 หน่วย สามารถเลือกได้ตามความต้องการของผู้ซื้อตั้งแต่พื้นที่หน่วยละ 59 ตร.ม. 86.5 ตร.ม. และ 117 ตร.ม. ตั้งอยู่บนพื้นที่ 30.5 ไร่ ภายในโครงการจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆแก่ผู้อยู่อาศัยเพิ่มเติมนอกจากสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน อาทิเช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส จุดเด่นของโครงการคือ ได้รับความสะดวกจากการขึ้นลงทางด่วน และทัศนียภาพรอบด้านที่ตกแต่งด้วยสวนหย่อม นอกจากนี้ชั้นบนสุดของอาคารสามารถใช้เป็นสถานที่ชมความงามของทะเลสาบจำลองบนพื้นที่ 300 ไร่ รวมทั้งน้ำพุที่ถูกสร้างขึ้นเพื่อดึงดูดใจแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ



ภาพที่ 3-2 โครงการเลควิวคอนโดมิเนียมและวิลล่าออฟฟิศ

3.4.3 โครงการวิลล่าออฟฟิศ

โครงการตั้งอยู่ตรงข้ามโครงการเลควิวคอนโดมิเนียม ลักษณะโครงการเป็นสำนักงานพร้อมพักอาศัย โดยส่วนของที่พักอาศัยจะสร้างอยู่บนมินิออฟฟิศ เปิดตัวเป็นทางการเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2533 ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารสำนักงานสูง 4-6 ชั้น จำนวน 94 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 140,800 ตารางเมตร สร้างขึ้นบนพื้นที่ 22 ไร่ โดยกำหนดให้ชั้นที่ 1-3 เป็นสำนักงาน ในเนื้อที่ 180-290 ตารางเมตรต่อชั้น ทั้งนี้สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมแก่การใช้งานของผู้ซื้อไม่ว่าจะเป็น ภัตตาคาร โพลีคลินิก สตูดิโอ ฯลฯ ถัดจากชั้นที่ 3 ขึ้นไปเป็นอาคารที่พักอาศัยซึ่งเหมาะสำหรับผู้อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานที่จะได้รับความสะดวกสบายจากปัญหาการเดินทาง ตลอดจนสภาพแวดล้อมเพื่อการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบ

3.4.4 โครงการครุเมืองทอง

เป็นโครงการแรกที่บางกอกแลนด์มุ่งตลาดเฉพาะลูกค้าผู้มีรายได้น้อยอย่างจริงจัง ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ เพื่อรองรับกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีอาชีพครู ข้าราชการ และลูกจ้างของกระทรวงศึกษาธิการเท่านั้น โครงการนี้ได้รับการสนับสนุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเช่นเดียวกับโครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมชั้นแรก เปิดตัวอย่างเป็นทางการเมื่อเดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2534 ภายในโครงการประกอบด้วย คอนโดมิเนียม 13 ชั้น พื้นที่รวม 546,280 ตารางเมตร จำนวน 12,376 ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ 114 ไร่

3.4.5 โครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ

เปิดตัวเป็นทางการภายหลังจากโครงการครุเมืองทองเกิดขึ้นเพียง 2 เดือน เพื่อสนองความต้องการที่พักอาศัยของข้าราชการอีกครั้งหนึ่ง ลักษณะรูปแบบโครงการคล้ายคลึงกับโครงการครุเมืองทอง เป็นขยายฐานกลุ่มลูกค้าให้กว้างขึ้นกว่าเดิม โดยคุณสมบัติของผู้ซื้อจะต้องเป็นข้าราชการที่ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ พ.ศ. 2530 กำหนดไว้ ทั้งนี้โครงการดังกล่าวเป็นอาคารสูง 16 ชั้น จำนวน 10 อาคาร รวมห้องชุด 9,540 หน่วย โดยแบ่งพื้นที่แต่ละหน่วยออกเป็นขนาด 30 ตร.ม. 35 ตร.ม. 40 ตร.ม. และ 45 ตร.ม. นอกจากนี้ยังมีร้านค้าย่อยอีก 400 หน่วย รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 446,200 ตร.ม. บนเนื้อที่ 65 ไร่ ตั้งอยู่ติดด้านหลังโครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมชั้นแรก



ภาพที่ 3-3 แสดงกลุ่มโครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการและครุเมืองทอง

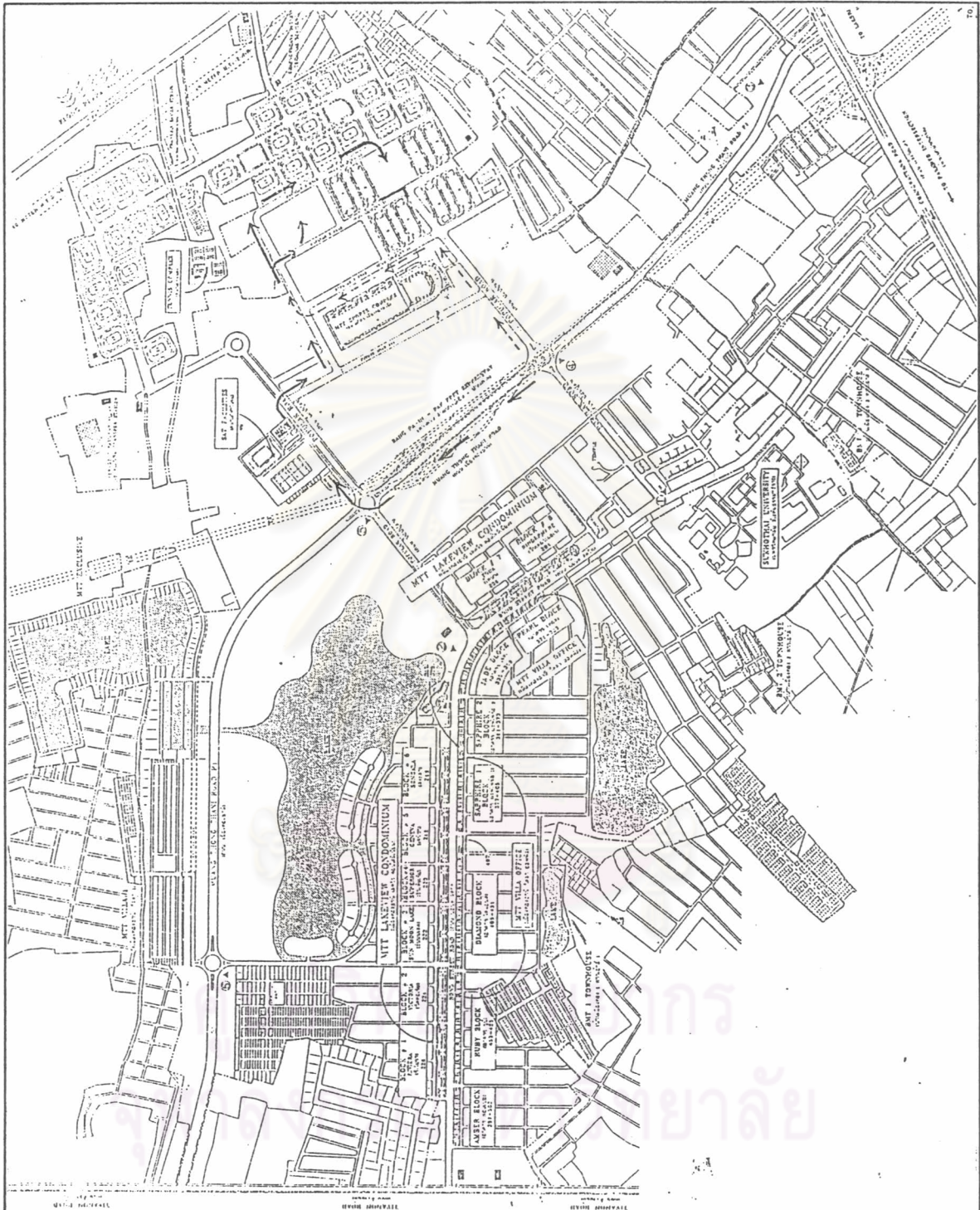
3.4.6 โครงการพาร์คแลนด์พลาซา

เป็นโครงการศูนย์การค้าแห่งแรกในพื้นที่เมืองทองธานีแจ้งวัฒนะ ตั้งอยู่บริเวณปากทางเข้า-ออกติวานนท์ บนเนื้อที่ 20.5 ไร่ เปิดตัวเมื่อเดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2534 ลักษณะโครงการแบ่งออกเป็นสองส่วนใหญ่ๆคือ ส่วนแรกเป็นศูนย์รวมห้างสรรพสินค้าและความบันเทิงต่างๆสูง 5 ชั้น เนื้อที่รวมกว่า 97,600 ตารางเมตร ภายในประกอบด้วยร้านค้า 200 ร้าน ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ สวนสนุกขนาดใหญ่ กับพื้นที่อีกส่วนหนึ่งได้แก่ อาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่ชั้นที่ 6-30 จำนวน 2 อาคาร พื้นที่รวมประมาณ 61,900 ตารางเมตร แต่ในสภาพปัจจุบันได้มีการลดพื้นที่การขายลงเหลือเพียง 52,180 ตารางเมตร ทำให้มูลค่าการขายลดลงด้วยเช่นกัน

3.4.7 โครงการไพลินสแควร์





เป็นคอนโดมิเนียมราคาปานกลางสำหรับประชาชนทั่วไป โดยเน้นกลุ่มคนทำงานและแม่บ้านเป็นหลัก เริ่มเปิดขายโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2534 ภายในโครงการประกอบด้วยห้องชุด 15,300 หน่วย ร้านค้า 444 หน่วย จำนวน 4 อาคาร ขนาดพื้นที่หน่วยละ 30 ตร.ม. 35 ตร.ม. 40 ตร.ม และ 45 ตร.ม. บนพื้นที่ 40 ไร่ รวมพื้นที่โครงการทั้งหมด 665,100 ตารางเมตร

นอกเหนือจากโครงการหลักดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทบางกอกแลนด์จำกัด ยังมีโครงการอื่นอีกหลายโครงการ อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมชั้นที่สอง โครงการเวนิชคอนโดมิเนียม โรงเรียนนานาชาติ ฯลฯ ตามแผนงานทั้งสิ้น 20 โครงการ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ เพื่อให้เมืองทองธานีเป็นชุมชนที่สมบูรณ์แบบ



การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ชานเมือง : กรณีศึกษาเมืองทองธานี

สัญลักษณ์

-  ทางด่วนชั้นที่ 1
-  ทางด่วนชั้นที่ 2
-  ทางหลวงแผ่นดินสายหลัก
-  ทางรถไฟ

แผนที่ 3-2 แสดงองค์ประกอบของโครงการต่างๆ ในโครงการเมืองทองธานี



ภาพที่ 3-4 แสดงศูนย์กีฬาเมืองทองธานี



ภาพที่ 3-5 แสดงศูนย์ประชุมและจัดแสดงอิมแพค



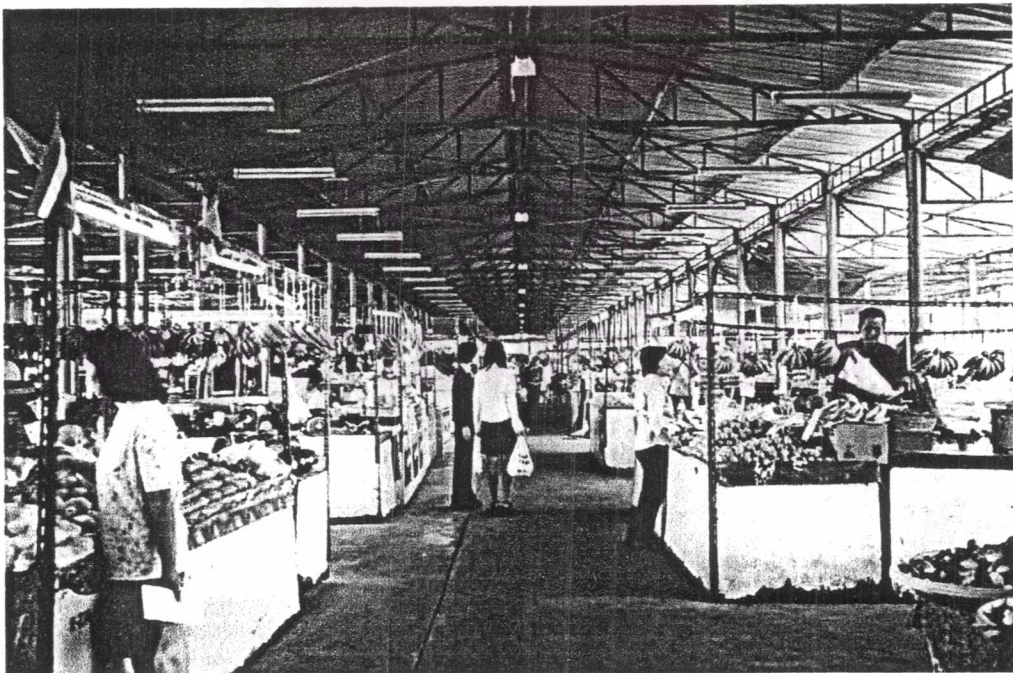
ภาพที่ 3-6 แสดงห้างสรรพสินค้าเมโทรซูเปอร์เซ็นเตอร์



ภาพที่ 3-7 แสดงสำนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย สถานีไฟฟ้าแรงสูงแจ้งวัฒนะ



ภาพที่ 3-8 แสดงโรงเรียนเซ็นฟรังซิสซาเวียร์



ภาพที่ 3-9 แสดงตลาดสดร่วมใจเมืองทองธานี



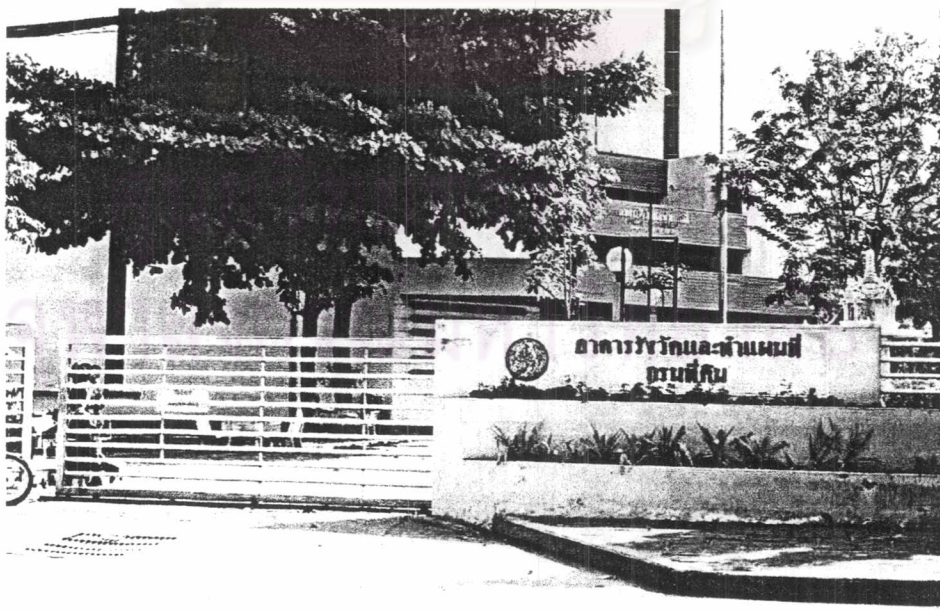
ภาพที่ 3-10 แสดงศูนย์อาหารเมืองทองธานี



ภาพที่ 3-11 แสดงสระว่ายน้ำและสนามเทนนิสภายในโครงการ



ภาพที่ 3-12 แสดงโรงเรียนวัดมหาสุทรมณีจักร



ภาพที่ 3-13 แสดงสำนักงานรั้ววัดและจัดทำแผนที่กรมที่ดิน



ภาพที่ 3-14 แสดงมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมิกราช



ภาพที่ 3-15 แสดงจุดขึ้นลงทางด่วนภายในโครงการ



ภาพที่ 3-16 แสดงที่จอดรถภายในโครงการ



ภาพที่ 3-17 แสดงรถบริการรับส่งผู้โดยสารที่ให้บริการในโครงการ



ภาพที่ 3-18 แสดงปั๊มน้ำมันที่ให้บริการในโครงการ



ภาพที่ 3-19 แสดงอาคารพาณิชย์บริเวณทางเข้าโครงการ



ภาพที่ 3-20 แสดงตลาดนัดวันหยุดต้นเดือน-ปลายเดือนบริเวณ

โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม

3.5 การเข้าถึง (Accessibility)

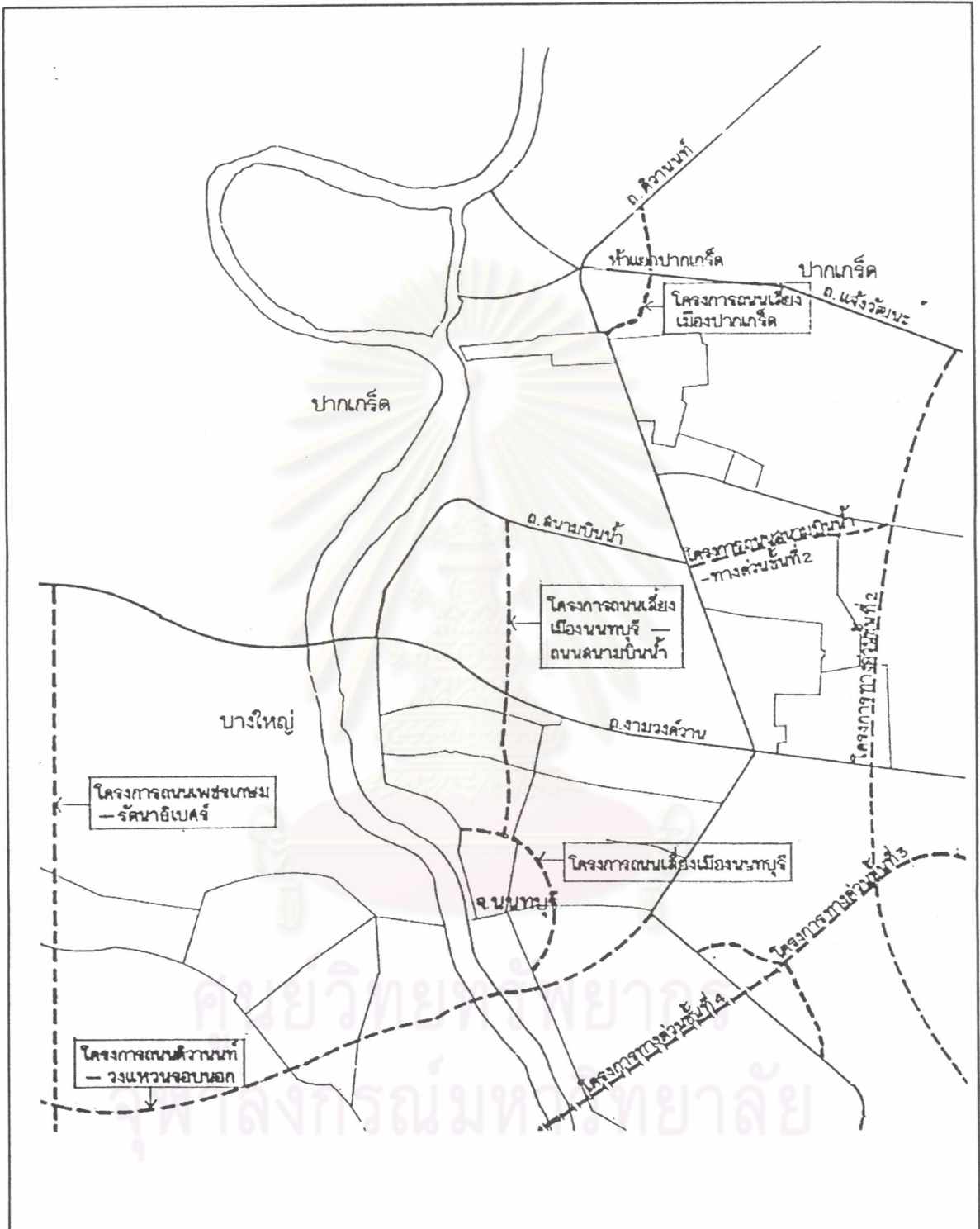
โครงการเมืองทองธานีจะมีการเข้าออกได้หลายทาง ทั้งจากถนนแจ้งวัฒนะ ถนนติวานนท์ และถนนเลียบคลองประปาโดยถนนแจ้งวัฒนะ จะมีช่องทางเข้าออกได้ 3 ช่องทาง แต่มี 2 ช่องทางที่เป็นทางเข้าออกหลัก ช่องทางหลักช่องแรกจะเป็นช่องทางเข้าหมู่บ้านเมืองทอง 3 เดิม บริเวณถนนแจ้งวัฒนะ ก่อนที่จะมีการขยายพื้นที่ใหม่เพื่อเป็นโครงการที่มีลักษณะเป็นโครงการที่มีความสมบูรณ์แบบในตัวเองเป็นลักษณะของเมืองใหม่และเมื่อขยายโครงการใหม่ คือ โครงการเมืองทองธานี ได้เพิ่มช่องทางเข้าอีก 1 ช่องทาง จากถนนแจ้งวัฒนะเป็นถนนที่ขนานกับถนนเส้นเดิม ซึ่งสามารถที่จะไปออกถนนติวานนท์ได้และถนนติวานนท์นี้จะเป็นถนนที่สามารถออกไปยังจังหวัดปทุมธานี จังหวัดสุพรรณบุรี จังหวัดอยุธยาได้ด้วย ดังนั้นทางเข้าออกจากถนนติวานนท์ จึงมี 2 ช่องทางหลักเช่นเดียวกัน ส่วนบริเวณถนนเลียบคลองประปาจะมีช่องทางเข้าออกบริเวณป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม นอกเหนือจากนั้นเมืองทองธานียังมีทางด่วนชั้นที่ 2 ที่เชื่อมกับทางด่วนชั้นที่ 1 คือ ทางด่วนสายบางโคล่-แจ้งวัฒนะ สามารถที่จะขึ้นลงได้บริเวณถนนแจ้งวัฒนะในช่วงแรก และในปี 2541 ได้มีการขยายทางด่วนออกไปถึงบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ทำให้มีทาง

ขึ้นลงในตัวหมู่บ้านได้เลย เพื่อให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงและการเชื่อมโยงกับตัวเมืองมากยิ่งขึ้น

ส่วนการเดินทางจากโครงการเมืองทองธานีออกไปยังพื้นที่จังหวัดใกล้เคียงนั้นเช่น จังหวัดปทุมธานี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดสุพรรณบุรี นั้นสามารถเดินทางได้โดยสะดวกโดยการให้เส้นทางต่างๆ เช่น ถนนเชื่อมต่อบริเวณดอนเมือง (ปี พ.ศ. 2535) การปรับปรุงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 นนทบุรี-ปากเกร็ด (ปี พ.ศ. 2539) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 345 สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง (ปี พ.ศ. 2536) และ สะพานปากเกร็ด ซึ่งกำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่ (ปี พ.ศ. 2546)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ชานเมือง : กรณีศึกษาเมืองทองธานี

<p>สัญลักษณ์</p> <p>————— ทางด่วนชั้นที่ 1</p> <p>----- ทางด่วนชั้นที่ 2</p> <p>————— ทางหลวงแผ่นดินสายหลัก</p> <p>————— ทางรถไฟ</p>	<p>แผนที่ 3-3 เส้นทางคมนาคมจังหวัดนนทบุรี และพื้นที่เกี่ยวข้อง</p>
---	--

แล้วเพื่อจ่ายน้ำเข้าสู่โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมชั้นแรก และท่อประปาขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 800 มิลลิเมตรจากโรงกรองน้ำบางเขนเลียบคลองประปาเข้าสู่พื้นที่โครงการโดยการติดตั้งและวางท่อประปานั้นทางการประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการเองทั้งหมดใช้งบประมาณทั้งหมดที่ใช้ในการก่อสร้างประมาณ 20 ล้านบาท

3.6.4 การระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย

นับเป็นประเด็นที่สำคัญของระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการเมืองทองธานี ซึ่งทางเจ้าของโครงการได้เตรียมงานและมาตรการต่างๆรองรับไว้ดังนี้คือ การระบายน้ำของโครงการได้มีการจัดทำระบบท่อน้ำและอุโมงค์ระบายน้ำ จากนั้นจึงไหลต่อลงทะเลสาบและคลองต่างๆ ได้แก่ คลองบางพูด คลองวัดช่องลม และคลองส่วย การจัดสร้างทะเลสาบขึ้นนี้ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อโครงการคือนอกจากจะทำหน้าที่คล้ายอ่างเก็บน้ำตามธรรมชาติแล้ว ยังสามารถสร้างความสมดุลของน้ำที่ไหลลงสู่คลองบางพูด คลองวัดช่องลม และคลองส่วย โดยมีที่ตั้งของทะเลสาบอยู่ทางทิศเหนือของโครงการถึงสองแห่ง พื้นที่สามารถเชื่อมโยงติดต่อถึงกัน 370,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ระดับน้ำในทะเลสาบและคลองต่างๆจะถูกเก็บกักไว้ไม่เกินความสูง 0.7 เมตร ณ ระดับเฉลี่ยของน้ำทะเล อย่างไรก็ตามหากกระดับน้ำดังกล่าวสูงกว่าหรือต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงฤดูฝนและฤดูน้ำหลาก ประมาณเดือนตุลาคม-เดือนธันวาคม หากปริมาณน้ำที่เก็บกักไว้มากเกินไปกว่าที่สามารถรองรับไว้ได้ น้ำจะถูกปล่อยออกผ่านประตูระบายน้ำ ไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาต่อไป การจัดทำระบบระบายน้ำใช้งบประมาณทั้งสิ้นประมาณ 627 ล้านบาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทะเลสาบตามแผนงานที่กำหนดไว้

ระบบท่อระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย เป็นระบบการกำจัดรวมที่ฝังท่อน้ำโสโครกสาธารณะไปตามแนวถนนของเมืองเพื่อรองรับน้ำเสียจากโครงการต่างๆ ภายในโครงการเมืองทองธานี แล้วส่งไปตามท่อระบายน้ำเสียซึ่งแยกออกจากท่อระบายน้ำปกติเข้าสู่โรงบำบัดน้ำเสียขนาดใหญ่ก่อนจะปล่อยทิ้งลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา ขบวนการที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสียประกอบด้วยสารอินทรีย์เป็นส่วนใหญ่ เรียกว่าวิธีกำจัดแบบชีววิทยา (Biological Treatment) โดยจะใช้ออกซิเจนอิสระที่ละลายอยู่ในน้ำเผาผลาญสารอินทรีย์เพื่อให้ได้พลังงานในการดำรงชีวิต ทำให้สิ่งปฏิภูลในน้ำเป็นสารอินทรีย์ถูกทำลายไปอีกทั้งสารประกอบจากปฏิกิริยาเป็นสารประกอบที่คงตัวไม่มีกลิ่นเหม็น เช่นคาร์บอนไดออกไซด์และน้ำเป็นต้น วิธีการนี้แตกต่างไปจากระบบบ่อเกรอะบ่อซึมซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบไม่ใช้ออกซิเจน จุลินทรีย์ที่ทำงานในระบบนี้เป็นพวกอเนโรบิก เนื่องจากปฏิกิริยาของพวกอเนโรบิกนี้ทำให้เกิดแก๊สจำนวนมาก หากการระบายอากาศของบ่อเกรอะบ่อซึมไม่ดีก็อาจเกิดปัญหาเรื่องกลิ่นได้นอกจากนี้น้ำทิ้งอาจมีสีดำเนื่องจากไฮโดรเจนซัลไฟด์ทำ

ปฏิกริยากับสารประกอบของโลหะในน้ำ ทำให้เกิดภาพไม่น่าดูขึ้นอีกด้วย ด้วยเหตุนี้ทางโครงการ จึงลงทุนติดตั้งงานระบบบำบัดน้ำเสียแบบถาวรขึ้น เพื่อรองรับการขยายโครงการในอนาคตอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามเนื่องจากโครงการอุตสาหกรรมคอนโดมิเนียมชั้นแรกได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ในขณะที่งานบำบัดน้ำเสียแบบถาวรดำเนินการได้เพียงบางส่วน ดังนั้นจึงต้องมีการออกแบบงานบำบัดน้ำเสียชั่วคราวขึ้นบนพื้นที่พาณิชย์กรรมทางตอนใต้ของโครงการ ซึ่งมีอายุการใช้งานเพียง 2-3 ปี เท่านั้น ส่วนที่ติดตั้งงานบำบัดน้ำเสียแบบถาวรนั้นอยู่นอกโครงการเมืองทองธานีใกล้กับแม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากข้อดีหลายประการ อาทิเช่น ห่างไกลจากพื้นที่พักอาศัย ระบบการระบายน้ำเสียถูกปล่อยออกจากชั้นตอนสุดท้าย ฯลฯ สำหรับต้นทุนในการจัดหาระบบท่อบำบัดน้ำเสียแบบถาวรคือเป็นมูลค่าประมาณ 1,680 ล้านบาท และงานบำบัดน้ำเสียแบบชั่วคราวประมาณ 10 ล้านบาท โดยไม่รวมกับต้นทุนในการดำเนินงานอีก 1 ล้านบาทต่อไป

หากพิจารณาแนวความคิดดังกล่าวข้างต้น โครงการเมืองทองธานีนับว่าเป็นชุมชนใหม่อีกแห่งหนึ่งที่กำลังเกิดขึ้นบนพื้นที่แห่งใหม่เพื่อรองรับการเติบโตของกรุงเทพฯ ในระยะเวลาอันใกล้ซึ่งสอดคล้องกับแนวนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 ที่มุ่งชะลอการขยายตัวทางเศรษฐกิจและประชากรอย่างรวดเร็วในกรุงเทพฯ โดยกระจายความแออัดออกสู่พื้นที่ชานเมือง ทั้งนี้แนวความคิดของการเป็นชุมชนใหม่ที่สมบูรณ์แบบสามารถพึ่งพาตนเองได้นั้นขึ้นอยู่กับความสมดุลระหว่างประชากรพักอาศัยกับความต้องการแรงงานคน ทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ กล่าวคือการทำงานกับประชากรพักอาศัยควรมีสัดส่วนที่เท่ากันหรือใกล้เคียงกันมากที่สุด รวมทั้งลักษณะประเภทของงาน (Job Specification) ต้องเหมาะสมกับผู้ที่พักอาศัยอยู่ในโครงการแห่งนั้นด้วย อย่างไรก็ตามเนื่องจากพื้นที่เดิมของโครงการเป็นที่โล่งมิได้มีการใช้ประโยชน์มาก่อน ไม่ที่จะเป็นการตั้งถิ่นฐานของประชากรท้องถิ่น หรือการประกอบธุรกิจการค้าดังนั้นโครงการเมืองทองธานีจึงสามารถกำหนดพื้นที่พักอาศัยให้อยู่ในบริเวณเดียวกันกับแหล่งงาน ได้อย่างเหมาะสมในเบื้องต้น เห็นได้จากโครงการยูนิเวอร์ซิตีคอนโดมิเนียมที่จัดสร้างขึ้นเพื่อรองรับ นิสิตนักศึกษา อาจารย์ และบุคลากรที่ทำงานอยู่ในมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช หรือแม้แต่โครงการวิลล่าออฟฟิศและโครงการเลควิวคอนโดมิเนียม ซึ่งสนองตอบแก่ผู้ที่ทำงานตามสำนักงานต่างๆ ในบริเวณพื้นที่ย่านเดียวกัน ส่วนโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง อาทิเช่น โครงการครูเมืองทอง โครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ ต่างก็มีวัตถุประสงค์เช่นเดียวกับโครงการข้างต้น หากแต่เป็นการจัดเตรียมไว้เฉพาะผู้ที่เข้ามาทำงานตามหน่วยงานราชการในอนาคต

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการจัดสร้างชุมชนใหม่โดยไม่มีลักษณะของชุมชนเดิมเป็นพื้นฐาน ทำให้ขั้นตอนการพัฒนาชุมชนดังกล่าวไม่มีความต่อเนื่อง ประกอบกับเมื่อศึกษาถึงรูปแบบ

ลักษณะอาคารสิ่งปลูกสร้างของโครงการ จะเห็นได้ว่าโครงการเมืองทองธานีประกอบด้วยโครงการย่อยๆ ต่างๆอีกมากมายอาทิเช่น โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม โครงการออฟฟิศคอมเพล็กซ์ โครงการช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ ฯลฯ โดยเฉพาะในโครงการพักอาศัยด้วยกันนั้นยังไม่สามารถจำแนกออกเป็นโครงการพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงได้ ในขณะที่บางโครงการก็เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ซึ่งมีเพียงเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงความแตกต่างของกลุ่มคนที่เข้ามาพักอาศัยอยู่ในโครงการเท่านั้น แต่ยังเป็นการบ่งชี้ให้เห็นว่าบุคคลที่เข้ามาพักอาศัยอยู่ในโครงการสามารถทำงานอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับที่พักอาศัย โดยไม่ต้องเดินทางออกนอกพื้นที่โครงการได้หรือไม่ ทั้งนี้กลุ่มคนดังกล่าวส่วนใหญ่ซึ่งเป็นผู้ที่พักอาศัยอยู่ในโครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการและครูเมืองทองนับรวมกันได้ประมาณหนึ่งในสี่ ของประชากรพักอาศัยทั้งหมดล้วนเป็นข้าราชการครู พนักงาน และลูกจ้างหน่วยงานภาครัฐ ที่ทำงานกระจายอยู่ตามสถานที่ราชการในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียงในปัจจุบัน เช่นเดียวกับประชากรที่อาศัยอยู่ในโครงการพักอาศัยราคาสูงอีกหลายโครงการเช่น โครงการเลควิวคอนโดมิเนียม โครงการคอนโดมิเนียมทรูทิวา โรงเรียนนานาชาติ โครงการเวนิซคอนโดมิเนียม ฯลฯ ต่างก็มีได้ทำงานหรือมีแหล่งงานในบริเวณใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยของตน เพราะพื้นที่ภายในโครงการก็มีไช่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ดั้งเดิมที่สามารถดึงดูดนักธุรกิจให้เข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก

ในทางกลับกันแหล่งงานที่เกิดขึ้นภายในโครงการเมืองทองธานีอาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม โครงการคอมเมอร์เชียลคอมเพล็กซ์ มีความต้องการแรงงานจำพวกผู้มีทักษะฝีมือต่ำ ระดับความรู้ความสามารถในการทำงานไม่สูงมากนัก เพื่อใช้ในการผลิตสินค้าและบริการซึ่งอาจเหมาะสมกับคุณสมบัติของผู้ที่พักอาศัยภายในโครงการไม่มากนัก ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรคนงานให้ตรงกับลักษณะงาน และนับว่าเป็นปัญหาที่สำคัญมากประการหนึ่งของชุมชนใหม่ในการก่อสร้างชุมชนที่สมบูรณ์แบบ นอกจากนี้บริเวณที่ตั้งของชุมชนในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยชานเมืองเพื่อรองรับการขยายตัวจากเมืองใหญ่ ปรากฏว่าพื้นที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้กับแหล่งชุมชนซึ่งเป็นเขตการขยายตัวมาก สะดวกต่อการเดินทางเข้าสู่ย่านธุรกิจกลางเมืองกรุงเทพฯ โดยใช้เวลาในการเดินทางน้อย ทำให้ประชากรในชุมชนแห่งใหม่สามารถเข้าไปใช้บริการชีวิตประจำวันของตนในเมือง ซึ่งเชื่อมโยงด้วยระบบการคมนาคมหลายเส้นทางได้แก่ ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนติวานนท์ ถนนวิภาวดี-รังสิต เป็นต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการทางด่วนขั้นที่สอง ที่สามารถเชื่อมโยงพื้นที่โครงการกับบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญหลายแห่งในกรุงเทพฯ ถือว่าเป็นตัวแปรหลักที่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของชุมชนใหม่จากเมืองที่สมบูรณ์แบบในตนเอง ให้เป็นชุมชนที่ต้องพึ่งพาเมืองแม่เป็นหลัก เพราะสามารถสร้างแรงจูงใจแก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนใหม่ให้เดินทางเข้ามาประกอบกิจกรรมในเมืองหลวงมากขึ้น ด้วยเหตุนี้ชุมชนใหม่จึงมีสภาพคล้ายคลึง

กับเมืองกับเมืองเพื่ออยู่อาศัยอย่างเดียวของประชากรที่มีงานในเมืองหลวง หรือจังหวัดใกล้เคียง ขณะเดียวกันแหล่งงานภายในชุมชนที่เกิดขึ้นกลับมุ่งตอบสนองการมีงานทำของประชากรในท้องถิ่นเดิมหรือผู้ที่อยู่นอกโครงการแทนที่จะเป็นผู้พักอาศัยอยู่ในโครงการเอง ก่อให้เกิดการสับเปลี่ยนหมุนเวียนไปมาระหว่างประชากรที่อาศัยอยู่ในโครงการซึ่งต้องเดินทางออกไปทำงานยังนอกโครงการฯ ทำให้ชุมชนใหม่แห่งนี้ขาดความเป็นปึกแผ่นอันเดียวกันภายในชุมชน เนื่องจากประชากรกลางวันและประชากรกลางคืนมิใช่กลุ่มคนเดียวกัน กิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นเพื่อการพัฒนาชุมชนก็อาจจะไม่ได้รับความร่วมมือมากเท่าที่ควร จึงอาจจำเป็นที่จะต้องพึ่งพาอาศัยเมืองศูนย์กลางความเจริญอย่างต่อเนื่อง และในที่สุดชุมชนใหม่ดังกล่าวก็มีใช้ชุมชนที่สมบูรณ์แบบ ถึงแม้จะมีการจ้างงานและแหล่งพักอาศัยอยู่ในพื้นที่เดียวกันก็ตาม ทั้งนี้ความแตกต่างระหว่างชุมชนที่สมบูรณ์แบบในตัวเองกับชุมชนที่ต้องพึ่งพาอาศัยเมืองหลัก ย่อมมีผลต่อปริมาณการเดินทางเข้ามาทำงานในโครงการเมืองทองธานีเป็นจำนวนมาก

3.7 ประชากรพักอาศัยทั้งหมดในโครงการเมืองทองธานี

การคาดประมาณการประชากรสามารถกระทำโดยใช้พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (ตารางเมตร)หารด้วยพื้นที่ต่อหน่วยครัวเรือน(ตารางเมตร)คูณด้วย ค่าความหนาแน่นของประชากรต่อครัวเรือนในที่นี่จะกำหนดให้ความหนาแน่นของประชากรจำนวนเท่ากับ 4 คนต่อ 1 ครัวเรือน ซึ่งค่าความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่โครงการพักอาศัยแต่ละประเภท ได้กำหนดขึ้นจากเกณฑ์เฉลี่ยโดยทั่วไปในงานด้านสถาปัตยกรรม ตัวอย่างเช่น พื้นที่อาคารเพื่อการพักอาศัยของโครงการปิ๊อปูล่าคอนโดมิเนียม (ครุเมืองทอง) ซึ่งเป็นโครงการพักอาศัยราคาถูกจัดอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ย 41.3 ตารางเมตรต่อครัวเรือน หรือพื้นที่ใช้สอยสำหรับโครงการเลควิวคอนโดมิเนียมของผู้มีรายได้สูงเท่ากับ 125.4 ตารางเมตรต่อครอบครัว เป็นต้น ทั้งนี้ การกำหนดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารต่อครัวเรือนของโครงการใดโครงการหนึ่ง อาจมีขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารต่อการใช้งานและความต้องการของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งเมื่อนำไปคำนวณกับพื้นที่อาคารที่ใช้สอยสุทธิในแต่ละโครงการ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นก็คือจำนวนประชากรที่เข้ามาอาศัยอยู่ในโครงการแห่งนั้น

สำหรับข้อมูลพื้นที่อาคารใช้สอยสุทธิ ซึ่งใช้ในการศึกษาจำนวนประชากรที่พักอาศัยในโครงการได้รับจากบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด โดยผลการคาดประมาณประชากรในโครงการย่อยต่าง ๆ ภายในเมืองทองธานี มีความสอดคล้องกับแผนการลงทุนในระยะยาว ดังนั้น ข้อมูลจำนวนประชากรนี้จึงเป็นตัวเลขที่สูงมาก ทั้งนี้เนื่องจากการตลาดประมาณประชากรซึ่งใช้ฐานการคำนวณจากความหนาแน่นประชากรเป็นหลักนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ออกแบบสาธารณูปโภค

และสาธารณูปการในการรองรับกับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้ผลการคาดประมาณประชากรอาจสูงกว่าจำนวนประชากรที่เข้ามาอาศัยอย่างแท้จริงในอนาคต

ซึ่งผลการคาดประมาณการประชากรที่ย้ายถิ่นฐานเข้ามาอาศัยอยู่ในโครงการเมืองทองธานีจำแนกตามประเภทของโครงการ ระหว่างปี พ.ศ. 2535-2550 คาดว่าจะมีจำนวนประชากรอยู่อาศัยทั้งหมด 360,3120 คนเมื่อสิ้นสุดปี พ.ศ.2550 ซึ่งเป็นปีสุดท้ายตามแผนงานที่กำหนดไว้ โดยประชากรส่วนใหญ่จะพักอาศัยอยู่ในโครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมต่าง ๆ ทั้งหมด 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการไพลินสแควร์สำหรับประชาชนทั่วไป โครงการ 1 และโครงการ 2 โครงการครูเมืองทอง และโครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ ตามลำดับ รวมทั้งสิ้น 211,504 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59 ทั้งนี้ หากนับรวมกับประชากรในโครงการเรสซิเดนซ์คอมเพล็กซ์ด้วยแล้ว สัดส่วนดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 75 หรือ ประมาณ 3 ใน 4 ของประชากรทั้งหมดที่พักอาศัยในโครงการเมืองทองธานี ซึ่งนอกจากโครงการหลักเหล่านี้แล้วยังมีโครงการพักอาศัยประเภทอื่น ๆ อีกหลายโครงการที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ได้แก่ โครงการเวนิซคอนโดมิเนียม ยูนิเวอร์ซิตีคอนโดมิเนียม เลควิวคอนโดมิเนียม โครงการช้อปปิงเซ็นเตอร์และโครงการคอนโดมิเนียมทรงหุหุรา ที่สามารถรับผู้คนพักอาศัยได้จำนวน 30,696 คน , 16,368 คน , 13,904 คน , 12,572 คน และ 8,000 คน ตามลำดับ ส่วนโครงการวิลล่าออฟฟิศ ซึ่งเป็นโครงการขนาดเล็กประกอบด้วยสำนักงานและที่พักอาศัยอยู่ภายในอาคารเดียวกัน คาดว่าจะมีผู้อยู่อาศัยเพียง 376 คนเท่านั้น

เมื่อพิจารณาจากตัวเลขจำนวนประชากรในโครงการย่อยต่าง ๆ สะท้อนให้เห็นถึงแนวความคิดของผู้ลงทุนในการจัดทำโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มุ่งเน้นรูปแบบอาคารสิ่งปลูกสร้างในเชิงปริมาณ (Large-scale development) ตลอดจนกลยุทธ์ทางการตลาดที่เฉพาะเจาะจงกลุ่มลูกค้าพักอาศัยได้เป็นอย่างดี โดยเฉพาะโครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมสำหรับประชาชนทั่วไป (โครงการไพลินสแควร์) โครงการ 1 และโครงการ 2 นั้น คาดการณ์ว่าจะมีประชากรอาศัยอยู่รวมกันประมาณ 120,000 คน หรือคิดเป็นสัดส่วนเท่ากับ 1 ใน 3 ของประชากรทั้งหมดที่เข้ามาพักอาศัยในโครงการเมืองทองธานี ทั้งสองโครงการนี้ต่างก็เป็นโครงการเพื่อรองรับประชาชนทั่วไปสำหรับผู้มีรายได้ไม่น้อยจนถึงมีรายได้ปานกลาง (ราคาขายยูนิตละ 376,000 บาท ขึ้นไป) เช่นเดียวกับโครงการครูเมืองทองธานีที่มีการระบุถึงกลุ่มลูกค้าพักอาศัยไว้อย่างชัดเจนว่าต้องเป็นผู้ที่มีอาชีพครู ลูกจ้างในสังกัดกระทรวงศึกษาธิการเท่านั้น รวมทั้งโครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการทุกสังกัดตามที่ระบุียบสำนักงานรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ พ.ศ. 2530 ได้กำหนดไว้ โดยโครงการทั้งหมดนี้ได้จัดสร้างขึ้นในลักษณะสินค้ามวลชน (Mass products) ในขณะที่โครงการพักอาศัยประเภทอื่นเช่น โครงการเวนิซคอนโดมิเนียม โครงการยูนิเวอร์ซิตีคอนโดมิเนียม โครงการเลควิวคอนโดมิเนียม โครงการช้อปปิงเซ็นเตอร์ โรงเรียนนานาชาติ หรือแม้แต่โครงการ

การวิลล่าออฟฟิศ ต่างก็ได้รับการออกแบบขึ้นโดยมีลักษณะรูปทรงอาคารซึ่งอำนวยความสะดวกภายในแตกต่างกันไปจากโครงการดังกล่าวข้างต้นเพื่อสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าแต่ละประเภทกล่าวคือ โครงการเวนิซคอนโดมิเนียมและโครงการเลควิวคอนโดมิเนียมเหมาะกับกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้สูง ส่วนโครงการยูนิเวอร์ซิตีคอนโดมิเนียม เหมาะสมกับผู้ที่ทำงานและนิสิตนักศึกษาในมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมทรงหรรษาและโรงเรียนนานาชาติก็ได้รับการออกแบบและจัดสร้างขึ้นเฉพาะผู้มีรายได้สูงรวมนักเรียนชาวต่างชาติ ส่งผลให้เมืองทองธานีกลายเป็นศูนย์รวมประชากรพักอาศัยที่มีความแตกต่างในด้าน อาชีพ ระดับการศึกษา เชื้อชาติ ซึ่งความหลากหลายของประชากร (Diversified Population) ดังกล่าวอาจถือว่าเป็นลักษณะที่สำคัญประการหนึ่งในการพัฒนาชุมชนเมืองโดยที่ประชากรเหล่านี้สามารถสนทนาแลกเปลี่ยนข้อคิดเห็นในด้านต่าง ๆ เช่นทัศนคติ ค่านิยมทางสังคม การเมืองการปกครอง เศรษฐกิจ วัฒนธรรม ขนบธรรมเนียมประเพณี เป็นต้น มีการเผยแพร่กระจายความรู้ข้อมูลข่าวสารและเทคโนโลยีต่าง ๆ อันทันสมัยอย่างทั่วถึง ตลอดจนการมีส่วนร่วมในสังคมเพื่อช่วยเหลือซึ่งพหุอาศัยกันและกันอยู่เสมอ กลไกทั้งหมดนี้สามารถกระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และการพัฒนาเทคโนโลยีได้เป็นอย่างดี เนื่องจากประชากรจากแหล่งต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็ประชากรในท้องถิ่นเข้ามาทีล้นล้นเป็นผู้ที่มีทักษะและประสบการณ์ซึ่งได้รับจากการประกอบอาชีพขณะที่ทำงานอยู่ในเมือง ย่อมส่งผลกระทบต่อชุมชนเดิมและการขยายตัวของชุมชนใหม่

ตารางที่ 3-2 แสดงจำนวนประชากรพักอาศัยในโครงการเมืองทองธานี

หมายเลขพื้นที่	ชื่อโครงการ	พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (ตารางเมตร)	พื้นที่ต่อหน่วย ครั้วเรือน(ตารางเมตร)	จำนวนประชากรพักอาศัย
2	เลควิวคอนโดมิเนียม	436,000	125.43	13,904
3	วิลล่าออฟฟิศ	0	0	376
4	ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม : ครูเมืองทอง	511,000	41.29	49,504
5	ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม : ชำราชาการ	421,000	41.27	40,800
7	ยูนิเวอร์ซิตีคอนโดมิเนียม	238,900	58.38	16,368
8	ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม : โพลินสแควร์ 3/1	627,300	41	61,200
9	คอนโดมิเนียมทรงหรรษา / โรงเรียนนานาชาติ	498,000	249	8,000
	(ดูหมายเหตุประกอบเพิ่มเติม)			
10	ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์	275,000	87.5	12,572

11	เรสซิเดนซ์คอมเพล็กซ์	975,000	70	55,716
12	เวนิชคอนโดมิเนียม (ดูหมายเหตุประกอบเพิ่มเติม)	1,343,000	175	30,696
17	ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม : ไพลินสแควร์ 3/2	613,000	40.87	60,000
19	โครงการในปัจจุบัน	0	0	11,176
รวม				360,312

ที่มา: บ.สินธุไพค์โบลเดิล จำกัด

3.8 การจ้างงานในโครงการเมืองทองธานี

ความต้องการแรงงานที่เกิดขึ้นในโครงการเมืองทองธานี จะใช้วิธีการคำนวณ โดยการกำหนดค่าความหนาแน่นเฉลี่ยสำหรับพื้นที่ใช้สอยตามชนิดของการจ้างงานแต่ละประเภท ซึ่งมีข้อมูลมาตรฐานดังต่อไปนี้(บ.สินธุไพค์โบลเดิล จำกัด)

ร้านค้าปลีก (Retail shop)	15	ตารางเมตร / คน
ศูนย์การค้า (shopping center)	20	ตารางเมตร / คน
สำนักงาน (Citibank office)	60	ตารางเมตร / คน
สำนักงานทั่วไป (Office)	15	ตารางเมตร / คน
อุตสาหกรรม (Industry)	12.5	ตารางเมตร / คน

ในการหาอุปสงค์การจ้างงานในธุรกิจแต่ละประเภทของแต่ละโครงการ สามารถใช้วิธีการเทียบบัญญัติไตรยางค์มาประยุกต์ซึ่งไม่มีความสลับซับซ้อนมากนัก เช่น หากต้องการทราบจำนวนการจ้างงานในธุรกิจร้านค้าปลีกในโครงการหนึ่ง ก็ให้นำพื้นที่การใช้สอยอาคารทั้งหมดซึ่งกำหนดขึ้นโดยเจ้าของโครงการ (ดังตารางที่ 3.3 มาเปรียบเทียบกับค่าความหนาแน่นเฉลี่ยของธุรกิจประเภทนั้น ซึ่งโดยทั่วไปค่าความหนาแน่นเฉลี่ยของธุรกิจค้าปลีกเท่ากับ 15 ตารางเมตรต่อคน ผลลัพธ์ที่ได้ก็คือจำนวนการจ้างงานเฉพาะธุรกิจค้าปลีกในโครงการนั้น เป็นต้น ส่วนการจ้างงานธุรกิจประเภทอุตสาหกรรม สำนักงาน ศูนย์การค้า ฯลฯ ก็สามารถดำเนินการตามขั้นตอนในลักษณะเช่นเดียวกับธุรกิจค้าปลีก ทั้งนี้ โครงการหนึ่งอาจมีการจ้างงานเพียงประเภทเดียวหรือหลายประเภทผสมผสานกันระหว่างการจ้างงานหลัก (Fundamental employment) และการจ้างงานเสริม (Supplementary employment) ซึ่งมีความหลากหลายของผู้คนในสาขาอาชีพต่าง ๆ ตลอดจนความสมบูรณ์แบบภายในของแต่ละโครงการ

ตลาดแรงงานเป็นตลาดที่มีความหลากหลาย ซึ่งสามารถจำแนกตามหลักเกณฑ์แต่ละชนิดที่แตกต่างกันออกไป งานบางประเภทต้องการทักษะและมีมือสูง เช่น ตลาดแรงงานสำหรับแพทย์ วิศวกร เป็นต้น ส่วนตลาดแรงงานตามแหล่งที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ ได้แก่ ตลาดท้องถิ่นสำหรับกรรมกรหรือเสมียน หรือ ตลาดระดับชาติของอาจารย์ในระดับมหาวิทยาลัย เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีตลาดแรงงานตามลักษณะอื่น เช่น ตลาดแรงงานของพนักงานพิมพ์ดีด ตลาดแรงงานของพนักงานทำความสะอาด เป็นต้น

ผลการคาดประมาณการจ้างงานที่เกิดขึ้นทั้งหมดในโครงการเมืองทองธานีโดยใช้เกณฑ์ประเภทธุรกิจเป็นหลักนั้น อาจแบ่งออกเป็น 3 ประเภทคือ การจ้างงานประเภทอุตสาหกรรม สำนักงาน และการค้าปลีกบริการ โดยงานแต่ละประเภทสะท้อนให้เห็นถึงลักษณะทางประชากรที่มีความแตกต่างกันออกไปไม่ว่าจะเป็นในด้านการศึกษา ระดับรายได้ของบุคคล เพศ ฯลฯ ทั้งนี้ คาดว่าจะมีความต้องการประชากรที่ทำงานตามสำนักงานมากที่สุดถึง 229,692 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 54.69 ของการจ้างงานทั้งหมด รองลงมาได้แก่ธุรกิจประเภทอุตสาหกรรม และธุรกิจค้าปลีก ซึ่งต้องใช้แรงงานทั้งสิ้น 140,400 คน และ 49,921 คน ตามลำดับ(บ.สินธุไพค์โบลด์ จำกัด)

ในบรรดาการจ้างงานทั้งหมดของโครงการเมืองทองธานีนั้น ผลปรากฏว่าจำนวนผู้ใช้งานทั้งหมดในภาคอุตสาหกรรมมีสัดส่วนประมาณ 1 ใน 3 ของการจ้างงานทุกประเภท และเป็นที่คาดว่าประชากรกลุ่มดังกล่าวส่วนใหญ่จะเป็นผู้อพยพเข้ามาจากพื้นที่ใกล้เคียง หรือผู้ที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณเดียวกันกับแหล่งงาน ซึ่งการลงทุนของนักธุรกิจหรือเจ้าของกิจการในภาคอุตสาหกรรมส่วนมากหรือเกือบทั้งหมดเป็นอุตสาหกรรมขนาดเบาซึ่งเน้นการป้องกันและรักษาสภาพแวดล้อมในเวลาเดียวกัน จึงมีความต้องการแรงงานประเภทเสมียนธุรการ ช่างเทคนิค รวมทั้งแรงงานที่ใช้ทักษะไม่สูงมากนัก (Unskilled labor) เป็นจำนวนมาก

ในบรรดาการจ้างงานทั้งหมดภายในโครงการเมืองทองธานี ที่สำคัญที่สุดได้แก่ ลักษณะงานประเภทสำนักงาน สามารถดึงดูดผู้ใช้งานมากกว่าครึ่งหนึ่งของผู้ที่ทำงานทุกสาขาอาชีพในโครงการเมืองทองธานี ทั้งนี้ หากพิจารณาจากจำนวนผู้ที่ทำงานตามสำนักงานต่าง ๆ โดยแบ่งตามประเภทของโครงการจะพบว่าผู้ที่ทำงานส่วนมากมักจะกระจุกตัวอยู่ในเฉพาะโครงการใหญ่ ๆ เพียง 3-4 โครงการเท่านั้น ได้แก่ โครงการคอมเมอร์เชียลคอมเพล็กซ์ โครงการออฟฟิศคอมเพล็กซ์ โครงการช้อปปิ้ง/เรสซิเดนซ์คอมเพล็กซ์ และโครงการช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ ซึ่งมีสัดส่วนรวมกันถึงร้อยละ 88.02 ของผู้ที่ทำงานภายในสำนักงานทั้งหมด โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการคอมเมอร์เชียลคอมเพล็กซ์เพียงโครงการเดียว สามารถเป็นแหล่งงานรองรับผู้ใช้งานมากถึง 73,333 คน เช่นเดียวกับโครงการออฟฟิศคอมเพล็กซ์ที่มีสัดส่วนของแรงงานที่ต้องการเท่ากับ 1 ใน 3 ของบุคคลที่ทำงานในสำนักงานทั้งหมด ส่วนโครงการช้อปปิ้ง/เรสซิเดนซ์คอมเพล็กซ์และโครงการ

ข้อปั้งเซ็นเตอร์ คาดการณ์ว่าจะมีผู้ใช้แรงงานเข้ามาทำงานในโครงการแต่ละแห่งจำนวน 28,000 คนโดยประมาณ นอกจากนี้ยังมีโครงการอื่น ๆ อีกมากมาย อาทิเช่น โครงการวิลล่า ออฟฟิศ โครงการไรแองเกิลคอมเพล็กซ์ โครงการอาคารทางเข้าออก โครงการบริหารงาน โครงการพาร์คเลนพลาซ่า ฯลฯ ที่เหมาะสมต่อการเป็นแหล่งจ้างงานประเภทสำนักงานได้เช่นกัน โดยในแต่ละโครงการจะมีสัดส่วนอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยร้อยละ 2.0-3.5 ของการจ้างงานสำนักงานทั้งหมด

สำหรับการจ้างงานประเภทอุตสาหกรรมนั้นประกอบด้วยโครงการย่อย 3 โครงการคือ โครงการคอนมิเนียมอุตสาหกรรม โครงการ 1 , 2 และ 3 ในสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันโดย เฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม โครงการ 3 ซึ่งถือว่าเป็นโครงการที่ต้องการผู้ใช้แรงงาน ภาคอุตสาหกรรมได้มากที่สุด 59,760 คน คิดเป็นร้อยละ 42.57 ของการจ้างงาน อุตสาหกรรมทั้งหมดภายในโครงการ รองลงมาคือโครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม โครงการ 1 และโครงการ 2 ทั้งนี้ ตามแผนงานคาดการณ์ว่าจะดึงดูดประชากรวัยแรงงานได้ 43,008 คน และ 37,632 คน หรือเท่ากับร้อยละ 30.63 และ 26.80 ตามลำดับ ซึ่งสัดส่วนการจ้างงานของทั้งสองโครงการจะน้อยกว่าโครงการที่เกิดขึ้นก่อนก็ตาม

การจ้างงานในธุรกิจค้าปลีกและบริการ นับว่ามีสัดส่วนน้อยที่สุดในบรรดาการจ้างงานทั้งหมดเกิดขึ้นในโครงการ และหากเปรียบเทียบโครงการย่อยต่าง ๆ ในประเภทงานเดียวกันปรากฏว่าโครงการข้อปั้งเซ็นเตอร์ เป็นโครงการที่สามารถรองรับผู้คนเข้ามาทำงานได้มากที่สุด โดยคาดว่าจะมีแรงงานจำนวน 20,625 คน หรือประมาณร้อยละ 41.31 ของประชากรที่ทำงานในธุรกิจค้าปลีกและบริการทั้งหมด อันดับสองได้แก่ โครงการคอมเมอร์เชียลคอมเพล็กซ์ และโครงการออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ซึ่งในแต่ละโครงการจะก่อให้เกิดการจ้างงานได้ราว 5,000 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.02 โดยไม่นับรวมกับโครงการพาร์คเลนพลาซ่าที่สามารถดึงดูดแรงงานได้ในสัดส่วนที่ใกล้เคียง นอกจากนี้โครงการข้างต้นแล้ว ยังมีธุรกิจค้าปลีกและบริการบางส่วนที่เกิดผลผสมผสานกับโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ ได้แก่ โครงการป๊อปปูล่าตอนโดมิเนียมสำหรับประชาชนทั่วไป โครงการ 1 และโครงการ 2 โครงการครุเมืองทองธานี โครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ เป็นต้น ซึ่งการจ้างงานในธุรกิจค้าปลีกและบริการที่เกิดขึ้นกับโครงการเหล่านี้อยู่ในสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 3.0-5.0 ของจำนวนผู้ที่ทำงานในธุรกิจค้าปลีกและบริการทั้งหมดในขณะที่โครงการประเภทอุตสาหกรรม และโครงการประเภทสำนักงานต้องการแรงงานในธุรกิจค้าปลีกบริการเพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภค เช่น โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม โครงการอาคารทางเข้าออก โครงการอาคารบริหาร โครงการไรแองเกิลคอมเพล็กซ์ เป็นต้น ในสัดส่วนเพียงเล็กน้อยคิดเป็นร้อยละ 1.0 ของจำนวนแรงงานในธุรกิจค้าปลีกและการบริการทั้งหมด

3.8.1 การคาดประมาณประชากรจ้างงาน จำแนกตามประเภทของโครงการ

โครงการแต่ละโครงการที่เกิดขึ้นภายในเมืองทองธานี สามารถก่อให้เกิดจ้างงานในภาคอุตสาหกรรม สำนักงาน และธุรกิจค้าปลีกบริการมาน้อยแตกต่างกัน ผลของการจ้างงานในแต่ละโครงการ เป็นการบ่งบอกถึงความมุ่งหมายของอาคารแต่ละประเภทว่าจัดสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นแหล่งจ้างงานในธุรกิจอุตสาหกรรม สำนักงาน หรือธุรกิจค้าปลีกบริการ ทั้งนี้ อาจสังเกตได้จากภารกิจหลักตัวของประชากรที่เข้ามาทำงานเป็นหลัก จากการศึกษาการจ้างงานทุกประเภทรวมกันพบว่าโครงการคอมเมอร์เชียลคอมเพล็กซ์ มีการจ้างงานสูงมากเป็นอันดับหนึ่งทำนองเดียวกับโครงการออฟฟิศคอมเพล็กซ์ซึ่งมีผู้ใช้แรงงานจำนวนทั้งสิ้น 78,333 คน เท่ากับร้อยละ 18.65 ของการจ้างงานทั้งหมด โดยทั้งสองโครงการต่างประกอบด้วยการทำงานประเภทสำนักงานเป็นส่วนใหญ่ 73,333 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.62 ของการจ้างงานภายในโครงการ นอกนั้นเป็นการจ้างงานในธุรกิจค้าปลีกและบริการ รองลงมาได้แก่โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมโครงการ 3 ที่สามารถดึงดูดแรงงานสูงถึงเกือบ 99.68 เป็นการจ้างงานในธุรกิจอุตสาหกรรมและธุรกิจค้าปลีกบริการเพิ่มเติมบ้างเล็กน้อย อันดับถัดไปได้แก่ โครงการช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ คาดหมายว่าจะรองรับผู้คนที่เข้ามาทำงานได้ประมาณ 48,125 คน หรือ ร้อยละ 11.46 ของการจ้างงานทั้งหมด สำหรับโครงการช้อปปิ้งเซ็นเตอร์นี้สัดส่วนการจ้างงานในสำนักงานเท่ากับ 1.3 เท่าของธุรกิจค้าปลีกและบริการ ซึ่งถือว่าสัดส่วนการจ้างงานทั้งสองประเภทไม่แตกต่างกันมากนัก เมื่อเทียบกับโครงการข้างต้น ประกอบกับมีประชากรพักอาศัยอยู่ในโครงการอีกประมาณ 12,572 คน ทำให้มองเห็นภาพของโครงการว่าเป็นการผสมผสานกันระหว่างแหล่งพักอาศัย สำนักงานและธุรกิจค้าปลีกบริการ ไม่ปรากฏลักษณะเด่นโครงการให้เห็นอย่างชัดเจนเดียวกับโครงการพาร์คเลนพลาซ่า ที่มีสัดส่วนของการจ้างงานในธุรกิจค้าปลีกและบริการใกล้เคียงกับการจ้างงานประเภทสำนักงาน ส่วนโครงการที่มีการจ้างงานน้อยที่สุดในบรรดาการจ้างงานทุกประเภทรวมกันคือโครงการคอนโดมิเนียมทรงหรรษา/โรงเรียนนานาชาติที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัย 8,000 คน แต่มีประมาณการจ้างงานในธุรกิจค้าปลีกและบริการ 100 คน หรือคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 0.02 ของ การจ้างงานที่เกิดขึ้นทั้งหมดภายในโครงการเมืองทองธานี(บ.สินธุไพค์โบลด์ จำกัด)

โดยทั่วไปธุรกิจค้าปลีกและบริการไม่อาจถือว่าเป็นการจ้างงานหลัก ยกเว้นโครงการช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ โครงการพาร์คเลนพลาซ่า โครงการคอมเมอร์เชียลคอมเพล็กซ์ และโครงการออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ที่จัดสร้างขึ้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าขนาดใหญ่ หากแต่เป็นการจ้างงานเสริม (Supplementary emplotment) เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้คนที่เข้ามาพักอาศัยและผู้ทำงานในแต่ละโครงการเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ทั้งนี้ เนื่องจากธุรกิจดังกล่าวเป็นร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าสอยน้อย ประกอบกับงบประมาณในการลงทุนมีจำกัด ดังนั้น จึงไม่สามารถแข่งขันกับโครงการศูนย์

การค้าขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตามก็ดี ลักษณะดำเนินงานของธุรกิจเหล่านี้มักมีการเสนอขายสินค้าและบริการที่แตกต่างจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่โดยเน้นบริการความสะดวกเป็นหลัก ซึ่งได้แก่บริการซักรีดเสื้อผ้า ร้านค้าจำหน่ายวีดีโอเทปและเกมส์ต่าง ๆ เป็นต้น

จากการคาดประมาณความต้องการกำลังคนล่วงหน้าของชุมชนใดชุมชนหนึ่งหรือเมืองใดเมืองหนึ่งซึ่งเป็นการประเมินว่าในอีก 10-20 ปีข้างหน้า เมืองหรือชุมชนจะต้องการแรงงานกำลังคนระดับนั้นระดับนี้จำนวนเท่าไรคน และท้องถิ่นจะสามารถผลิตแรงงานเพื่อสนองตอบได้จำนวนเท่าไรคน ถ้าหากจำนวนที่ผลิตได้ต่ำกว่าจำนวนที่คาดว่าจะต้องการ เมืองนั้นก็จะมีภาวะขาดแคลนแรงงานหรือมีการอพยพแรงงานจากที่อื่นประเภทนั้นจำนวนเท่าไรคน จะเห็นว่าผลกระทบากรณีในลักษณะดังกล่าวอาจมีความคลาดเคลื่อนอยู่บ้าง เนื่องจากไม่ได้คำนึงราคาของแรงงานซึ่งคาดว่าจะมีการขาดแรงงานประเภทนั้น ซึ่งในทางเศรษฐศาสตร์ การอ้างอิงถึงแรงงานประเภทใดประเภทหนึ่งที่มีการขาดแคลนหรือส่วนเกินนั้น จำเป็นที่จะต้องระบุไว้ว่า ณ ระดับราคาใด ทั้งนี้เพราะการทำงานของกลไกตลาดแรงงานจะปรากฏราคาดุลยภาพ (Equilibrium Wage) ซึ่งจะทำให้การปรับตลาดอยู่เสมอนั้นคือราคาที่ทำให้อุปสงค์และอุปทานเท่ากัน ดังนั้น การขาดแคลนหรือการมีส่วนเกินของแรงงานจึงเป็นปรากฏการณ์ซึ่งเกิดขึ้นจากการที่มีข้อจำกัดในตลาดมิให้ระดับราคาปรับตัวเข้าสู่ระดับดุลยภาพได้

ตารางที่ 3-3 แสดงจำนวนการจ้างงานในโครงการเมืองทองธานี

หมายเลขพื้นที่	ชื่อโครงการ	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (ตารางเมตร)	จำนวนประชากรจ้างงาน
1	คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม โครงการ 1	ร้านค้าปลีก	28,800	192
		อุตสาหกรรม	537,600	43,008
1\1	คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม โครงการ 2	ร้านค้าปลีก	2,520	168
		อุตสาหกรรม	470,400	37,632
2	เลควิวคอนโดมิเนียม	ศูนย์การค้า	22,000	1,100
3	วิลล่าออฟฟิศ	ศูนย์การค้า	18,800	940
		สำนักงาน	122,000	8,133
3\1	ซิตีแบงก์ออฟฟิศ	สำนักงาน	10,600	133
4	ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม : ครูเมืองทองธานี	ร้านค้าปลีก	35,280	2,352
5	ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม : ชำราชากร	ร้านค้าปลีก	25,200	1,680
6	พาร์คเลนพลาซ่า	ศูนย์การค้า	97,600	4,880

		สำนักงาน	61,900	4,127
7	ยูนิเวอร์ซิตีคองโดมิเนียม	ศูนย์การค้า	10,150	508
8	ป๊อปปูล่าคองโดมิเนียม : ไพลินสแควร์ 3/1	ร้านค้าปลีก	37,800	2,520
9	คองโดมิเนียมทรวงหุหระ/โรงเรียนนานาชาติ	ศูนย์การค้า	2,000	100
10	ซ้อปิ้งเซ็นเตอร์	ศูนย์การค้า	412,500	20625
		สำนักงาน	412,500	27,500
11	ซ้อปิ้ง/เรสซิเด็นท์คอมเพล็กซ์ (ดูหมายเหตุประกอบเพิ่มเติม)	ศูนย์การค้า	5,000	250
			420,000	28,000
12	เวนิชคองโดมิเนียม (ดูหมายเหตุประกอบเพิ่มเติม)	ศูนย์การค้า	7,000	350
13	คอมเมอร์เชียลคอมเพล็กซ์	ศูนย์การค้า	100,000	5,000
		สำนักงาน	1,100,000	73,333
14	ออฟฟิศคอมเพล็กซ์	ศูนย์การค้า	100000	5,000
		สำนักงาน	1,100,000	73,333
14\1	อาคารทางออก	ศูนย์การค้า	1,000	50
		สำนักงาน	74,000	4,933
14\2	อาคารบริหาร	ศูนย์การค้า	1,000	50
		สำนักงาน	74,000	4,933
15	ไรแองเกิ้ลคอมเพล็กซ์	ศูนย์การค้า	1,000	50
		สำนักงาน	79,000	5,267
16	คองโดมิเนียมอุตสาหกรรม โครงการ 1	ร้านค้าปลีก	2,880	192
		อุตสาหกรรม	747,000	59,760
17	ป๊อปปูล่าคองโดมิเนียม : ไพลินสแควร์ 3\2	ร้านค้าปลีก	37,000	2,467
18	ป๊อปปูล่าคองโดมิเนียม : ไพลินสแควร์ 3d\2 (ยกเลิก)		0	0
19	โครงการในปัจจุบัน	ร้านค้าปลีก	21,710	1,447
	รวม			420,013

ที่มา: บ.สินธุไพค์โบลด์ จำกัด