



บทที่ 6

บทสรุปและเสนอแนวทางแก้ไขปัญหา

สรุปผลการศึกษา

โครงการเมืองทองธานีโดยศักยภาพแล้ว มีศักยภาพใกล้เคียงกับเมืองใหม่ที่มีฐานเศรษฐกิจที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง (Settlements with Economic Self-Containment) กล่าวคือ เมืองจะมีการตั้งถิ่นฐานอยู่ในที่ตั้งซึ่งมีความอิสระทางด้านกายภาพ และมีฐานเศรษฐกิจเป็นของตัวเอง โดยทั้งนี้เมืองมีการวางแผนเพื่อควบคุมการพัฒนาเป็นอย่างดี ทั้งนี้เพื่อให้บรรลุเป้าหมายวัตถุประสงค์ที่วางไว้ซึ่งจะทำให้เมืองมีองค์ประกอบหลักที่สำคัญทั้ง 4 ประการ คือ อันดับแรก ฐานเศรษฐกิจและความสมบูรณ์แบบในตัวเอง โครงการเมืองทองธานีมีการวางแผนและการออกแบบให้มีทั้งที่พักอาศัยและแหล่งงานภายในตัวเอง เพื่อทำให้เกิดฐานเศรษฐกิจที่มั่นคง แต่เนื่องจากโครงการเมืองทองธานีเป็นโครงการซึ่งเกิดจากความร่วมมือของภาคเอกชนเป็นส่วนใหญ่ โครงการที่เกิดขึ้นจริงจึงต้องมีการปรับรูปแบบ เพื่อให้โครงการอยู่รอดตามสภาพเศรษฐกิจในแต่ละช่วง อันดับต่อมา รูปแบบการใช้ที่ดิน การใช้ที่ดินภายในโครงการเมืองทองธานีส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จากแนวความคิดเริ่มแรกในการสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้ที่มีแหล่งงานอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเมืองกรุงเทพฯ มีความสะดวกสบายในการเดินทางไปกลับระหว่างแหล่งงานและที่พักอาศัย โดยที่ที่พักอาศัยในเมืองทองธานีในปัจจุบัน(ปีพ.ศ.2546)แบ่งออกเป็นหลายระดับ ทำให้มีความหลากหลายในการใช้ที่ดินภายในโครงการ

อันดับถัดมา การให้บริการทางสังคม ซึ่งพื้นที่ภายในโครงการเมืองทองธานีประกอบไปด้วยพื้นที่ที่ก่อให้เกิดความสัมพันธในกลุ่มลูกค้าหลายโครงการเช่น พื้นที่ศูนย์ประชุม พื้นที่ศูนย์กีฬา พื้นที่เหล่านี้ยังดึงเอากลุ่มลูกค้าภายนอกเข้าสู่โครงการ นอกจากนั้นแล้วพื้นที่ยังประกอบด้วย มหาวิทยาลัย โรงเรียน วัด ตลาด สวนหย่อม ทางกลุ่มผู้ดูแลโครงการยังมีความพยายามส่งเสริมให้ผู้อาศัยในโครงการมีส่วนร่วมในการดูแลโครงการ สร้างความรู้สึกของความเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยร่วมกัน อันดับสุดท้ายพฤติกรรมการเดินทาง เมืองทองธานีจะมีการเข้าออกได้หลายทาง ทั้งจากถนนแจ้งวัฒนะ ถนนติวานนท์ และถนนเลียบคลองประป่านอกเหนือจากนั้นโครงการเมืองทองธานียังมีทางด่วนชั้นที่ 2 ที่เชื่อมกับทางด่วนชั้นที่ 1 คือ ทางด่วนสายบางโคล่-แจ้งวัฒนะ สามารถที่จะขึ้นลงได้บริเวณถนนแจ้งวัฒนะในช่วงแรกและถัดมา ได้มีการขยายทางด่วนออกไปถึงบางปะอิน

จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ทำให้มีทางขึ้นลงในตัวหมู่บ้านได้เลย เพื่อให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงและการเชื่อมโยงกับตัวเมืองมากยิ่งขึ้นส่วนการเดินทางจากโครงการเมืองทองธานีออกไปยังพื้นที่จังหวัดใกล้เคียงนั้นเช่น จังหวัด ปทุมธานี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดสุพรรณบุรี นั้นสามารถเดินทางได้โดยสะดวกโดยการใช้เส้นทางต่างๆ โดยส่วนใหญ่ผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการเมืองทองธานี จะใช้วิธีการเดินทางเพื่อไปประกอบกิจกรรมหลัก เช่น ทำงานหรือเรียน โดยใช้วิธีการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว รองลงมา คือ การเดินทางโดย รถประจำทางซึ่งก็สะดวกเพราะเป็นรถประจำทางที่ขึ้นทางด่วนแจ้งวัฒนะเพื่อเชื่อมต่อกับศูนย์กลางเมืองหลัก

ส่วนพฤติกรรมของโครงการเมืองทองธานีจะมีลักษณะเป็นเมืองใหม่ที่มีการพึ่งพาทางเศรษฐกิจต่อเมืองใหญ่ที่อยู่ใกล้เคียง (Settlements without Economic Self-Containment) กล่าวคือ เป็นการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางที่พักอาศัย ส่วนของแหล่งงานจะอยู่ที่ศูนย์กลางของเมืองใหญ่ ดังนั้นรูปแบบของเมืองก็จะขึ้นกับรูปแบบของการเดินทาง ระหว่างเมืองใหม่กับศูนย์กลางเมืองเดิม และเนื่องจากโครงการเมืองทองธานีจัดสร้างชุมชนใหม่ โดยไม่ได้นำเอาลักษณะของชุมชนเดิมมาเป็นพื้นฐานในการจัดสร้างชุมชนใหม่มากนัก จึงทำให้ขั้นตอนการพัฒนาชุมชนมีช่วงรอยต่อและขาดความต่อเนื่องประกอบกับเมื่อศึกษาถึงรูปแบบลักษณะทางกายภาพของโครงการจะพบว่าโครงการเมืองทองธานีประกอบด้วยโครงการย่อยต่าง ๆ มากมาย ไม่ว่าจะเป็นแหล่งที่พักอาศัย ร้านค้า สำนักงาน ศูนย์แสดงนิทรรศการและสินค้า ธุรกิจบริการต่าง ๆ เช่น โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม โครงการครุเมืองทอง โครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม โครงการออฟฟิศคอมเพล็กซ์ โครงการอิมแพ็คเอ็กซ์โปเซ็นเตอร์ โครงการเลควิวคอนโดมิเนียม โดยโครงการที่พักอาศัยนั้นแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูง ส่วนบางโครงการก็เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ซึ่งโครงการต่าง ๆ เหล่านี้ในความเป็นจริงแล้วสามารถสะท้อนให้เห็นถึงความแตกต่างของกลุ่มคนที่จะเข้ามาพักอาศัยในโครงการ และยังชี้ให้เห็นอีกว่าบุคคลที่เข้ามาพักอาศัยในโครงการ สามารถทำงานอยู่ในพื้นที่เดียวกับที่พักอาศัย โดยไม่ต้องเดินทางออกไปข้างนอกพื้นที่โครงการ แต่ทั้งนี้กลุ่มคนส่วนใหญ่ที่พักอาศัยอยู่ในโครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ และโครงการครุเมืองทอง คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 1/4 ของประชากรพักอาศัยทั้งหมดล้วนเป็นพนักงาน ข้าราชการ และลูกจ้าง หน่วยงานภาครัฐ รวมถึงนักเรียน นิสิต นักศึกษา ที่ทำงาน หรือ เรียนหนังสือ กระจายอยู่ตามสถานที่ทำงาน โรงเรียน มหาวิทยาลัย และสถานที่ราชการต่าง ๆ ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียง เช่นเดียวกับประชากรที่อาศัยอยู่ในโครงการที่พักอาศัยราคาสูงภายในโครงการเมืองทองธานี เช่น โครงการเลควิวคอนโดมิเนียม และ โครงการบ้านเมืองทอง 3 ต่างก็มีได้

ทำงานหรือมีแหล่งงาน ในบริเวณที่อยู่อาศัยของตน เพราะพื้นที่ภายในโครงการก็มีชื่อย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่สามารถดึงดูดคนธุรกิจให้เข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก ประกอบกับบริเวณที่ตั้งโครงการเมืองทองธานี ซึ่งใช้จัดสร้างที่อยู่อาศัยชานเมือง เพื่อรองรับการขยายตัวจากเมืองใหญ่ พื้นที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้กับแหล่งชุมชนซึ่งเป็นเขตขยายตัวของเมืองมาก ทำให้สะดวกต่อการเดินทางเข้าสู่ย่านธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร โดยใช้เวลาในการเดินทางน้อย ทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการเมืองทองธานี สามารถเข้าไปใช้บริการในเมืองได้ ซึ่งเชื่อมโยงด้วยระบบโครงข่ายการคมนาคมหลายเส้นทาง ได้แก่ ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนติวานนท์ ถนนวิภาวดี - รังสิต ถนนเลียบคลองประปา และโดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการทางด่วนชั้นที่ 2 ซึ่งสามารถเชื่อมโยงกับทางด่วนชั้นที่ 1 ทำให้เชื่อมโยงพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญ หลายแห่งในกรุงเทพมหานคร รวมทั้งระบบขนส่งมวลชนที่สะดวกมากขึ้นทั้งรถประจำทาง ที่สามารถขึ้นทางด่วนได้ และรถตู้ขนส่งมวลชนเหล่านี้ถือเป็นตัวแปรหลักสำคัญที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมากทำให้แนวความคิดของเมืองใหม่ที่มีความสมบูรณ์แบบในตัวเอง (Self-Contained Community) เกิดเป็นลักษณะของเมืองใหม่ ที่มีลักษณะกึ่งพึ่งพาตนเอง

แนวทางแก้ไขปัญหา

ปัญหาของโครงการเมืองทองธานีเมื่อมองดูในภาพรวม จะพบว่าโครงการเมืองทองธานีเป็นโครงการที่เกิดขึ้นจากการบริหารงานของภาคเอกชนที่มีอิสระในการกำหนดนโยบายและแผนงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง ทำให้วัตถุประสงค์ที่วางไว้ในเบื้องต้นในการกำหนดชุมชนใหม่ให้มีลักษณะเป็นชุมชนสมบูรณ์แบบในตนเอง มีความเป็นไปได้ไม่สูงมากนักเนื่องจากโครงการมีการประกอบการแบบธุรกิจ จำเป็นที่จะต้องมีการลงทุน และการดำเนินการให้มีผลตอบแทนในการดำเนินการ ดังนั้น การกำหนดความหนาแน่นของประชากร สาธารณูปโภค และ สาธารณูปการที่เกิดขึ้นอาจไม่สอดคล้องกับ นโยบายด้านผังเมืองที่มีการกำหนดความหนาแน่นของประชากร สาธารณูปโภค และ สาธารณูปการที่เหมาะสม ซึ่งการที่โครงการจะดึงดูดประชากรจากศูนย์กลางเมืองให้เข้ามาอยู่ในโครงการได้ก็จำเป็นที่จะต้องมีการเชื่อมโยงโครงการกับเมืองแม่ ดังนั้นโครงการจึงจำเป็นที่จะต้องมีส่วนอำนวยความสะดวกการเข้าถึงโครงการ อาทิเช่น ระบบขนส่งมวลชนที่สะดวก การจัดสร้างทางด่วนชั้นที่ 2 ที่เชื่อมโยงโครงการกับพื้นที่ธุรกิจที่สำคัญในกรุงเทพมหานคร และในขณะเดียวกัน ก็ส่งเสริมให้มีการจ้างงานภายในโครงการเพื่อให้โครงการมีความสมดุลและเหมาะสมกับผู้ที่พักอาศัยในโครงการให้มากที่สุดด้วย เพื่อให้ประชากรที่อาศัยอยู่ในโครงการสามารถทำงานอยู่ในพื้นที่เดียวกันได้โดยไม่ต้องออกจากชุมชน ในทางกลับกันระบบขนส่งมวลชน และระบบทางด่วนทำให้แหล่งงานที่เกิดขึ้นนั้นเป็นแหล่งงานของผู้ที่อาศัยอยู่

ภายนอกโครงการ และผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการก็มีแหล่งงานอยู่ภายนอกโครงการเป็นส่วนใหญ่ ทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา ในระดับของภาพรวม อาทิเช่น ความแตกต่างของจำนวนประชากรกลางวันกับจำนวนประชากรกลางคืน ซึ่งก็ส่งผลในการวางสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการที่เหมาะสม การที่ภายในโครงการยังไม่มีความพร้อมในด้านสถานที่ให้บริการในด้านต่างๆ ที่ไม่พอเพียง ซึ่งเกี่ยวเนื่องมาจากการลงทุน ส่งผลให้ต้องเกิดการเดินทางเข้าออกโครงการ ไปใช้บริการในเมือง หรือ พื้นที่ใกล้เคียง ก่อให้เกิดปัญหาในด้านการจราจร ภายในและภายนอกโครงการ

ส่วนในภาพย่อย ปัญหาส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นจะเป็นปัญหาในเรื่องของความสมบูรณ์แบบในการอยู่อาศัยที่มี ลักษณะของชุมชนในอุดมคติที่เป็นลักษณะของชุมชนย่อย ปัญหาหลักๆที่เกิดขึ้น อาทิเช่น การจราจรภายในโครงการ การจัดระเบียบเมือง การใช้พื้นที่สาธารณะ การมีพื้นที่ส่วนกลางให้เกิดความสัมพันธ์ที่ดีในชุมชน รวมถึงเรื่องความสะดวก และ เรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน อีกทั้ง การคมนาคมที่ไม่สะดวกไม่มีระบบขนส่งมวลชนที่ดีพอที่จะเชื่อมต่อกับตัวเมือง

ดังนั้นวิธีการที่จะสามารถแก้ไขปัญหาต่างๆได้จึงต้องกำหนดเป็นมาตรการต่างๆที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้ กับโครงการเมืองทองธานี โดยมี มาตรการ ต่างๆ ดังนี้

มาตรการด้านการใช้ที่ดินเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย

1. การบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะ ให้สอดคล้องกับนโยบายผังเมืองรวม ซึ่งกำหนดกรอบการบังคับใช้อย่างกว้างๆ โดยในผังเมืองเฉพาะหรือผังปฏิบัติการ เป็นแผนผัง หรือโครงการที่กำหนดขึ้นเพื่อควบคุมการใช้ที่ดินและรักษาพื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่งของเมือง ดังนั้น เจ้าของโครงการ ผู้วางผังและออกแบบผังจึงควรกำหนดบริเวณพักอาศัย รวมทั้งพื้นที่พาณิชยกรรม และพื้นที่อุตสาหกรรม ให้เป็นไปตามนโยบายผังเมืองรวม ให้อยู่ในบริเวณที่กำหนดไว้อย่างเหมาะสม ซึ่งยังสามารถที่จะทำให้เกิดความคุ้มค่า มีประสิทธิภาพสูงสุดทางเศรษฐกิจและความสวยงามของเมืองโดยไม่นำเอาช่องว่างในการบังคับใช้มาเป็นประโยชน์ มาตรการทางกฎหมายที่สามารถกระทำพึงกระทำได้คือ

- 1.1 การออกประกาศกฎกระทรวงกำหนดย่านหรือบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองซึ่งอาศัยอำนาจตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2540 โดยเป็น

การนำเนื้อหาสาระของผังเมืองเฉพาะในแต่ละท้องที่ระดับบล็อก แขวง หรือ เขต มาใช้ประกอบ ในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีลักษณะพิเศษ เป็นพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นชุมชนที่สามารถพึ่งพาตนเองได้

- 1.2 การออกข้อบัญญัติของหน่วยงานระดับท้องถิ่น เช่น จังหวัดนนทบุรี เทศบาล สุขาภิบาล และองค์การบริหารท้องถิ่นส่วนตำบล
- 1.3 การออกพระราชบัญญัติใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ กำหนดย่านหรือโซน หรือ บริเวณที่อยู่อาศัยในเขตเมืองหรือชุมชนเมือง เพื่อสงวนพื้นที่ไว้รองรับประชากรแรงงานที่จำเป็นต่อเนื่อง

2. รัฐควรสร้างแรงจูงใจให้กับผู้ประกอบการหรือนักลงทุนที่มีวัตถุประสงค์ของโครงการในการที่จะเป็นชุมชนที่สามารถพึ่งพาตนเองได้ ไม่ว่าจะเป็นโครงการที่ดำเนินการอยู่ หรือโครงการที่มีแผนการในอนาคตที่จะเกิดขึ้นเป็นโครงการในลักษณะนี้ เนื่องจากเป็นโครงการที่ดี โดยจะช่วยให้เกิดที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน ทำให้ช่วยลดปัญหาในเรื่องของการจราจรเนื่องจากระยะทางและเวลาในการเดินทางที่สั้นลง ยกตัวอย่างการสร้างแรงจูงใจ เช่น การกำหนดระยะเวลาปลอดภาษีสำหรับโครงการที่มีลักษณะเป็นเช่นนี้ การการลดภาษีในเรื่องของวัสดุก่อสร้าง เพื่อให้ต้นทุนในการก่อสร้างโครงการเช่นนี้มีราคาขายที่ต่ำ เพื่อดึงดูดผู้อยู่อาศัยให้เข้ามาอยู่ในโครงการมากขึ้น

3. รัฐควรกำหนดพื้นที่ในการจัดสร้างชุมชนใหม่ ให้เป็นพื้นที่ชานเมืองที่มีขนาดกว้างขวาง สามารถดำเนินการ การใช้ที่ดินให้มีลักษณะตามวัตถุประสงค์ ของเมืองใหม่ที่สามารถพึ่งพาตนเองได้ และพื้นที่นั้นควรที่จะอยู่ห่างจากเขตเมืองมากพอสมควรที่จะต้องใช้เวลาในการเดินทางนาน เพื่อเข้าสู่เขตเมือง ทั้งนี้ เพื่อลดความต้องการของผู้อยู่อาศัยในการเดินทางเข้าไปในเมืองเพื่อใช้บริการต่างๆ รวมไปถึงการประกอบอาชีพอีกด้วย ถึงแม้ในอนาคตจะมีการเข้าถึงที่ดีด้วยระบบการคมนาคมประเภทต่างๆ ได้อย่างสะดวกก็ตาม ซึ่งจะเป็นการช่วยให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีพฤติกรรม การใช้บริการจากแหล่งงานที่จัดสร้างขึ้นภายในชุมชน และทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสนใจในการที่จะดูแลชุมชนของตนเองมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้กลายเป็นชุมชนที่มีความสมบูรณ์แบบและพึ่งพาตนเองได้

มาตรการด้านสาธารณสุขโรค

รัฐอาจจะเข้ามาดูแลในด้านการปรับปรุงสาธารณสุขโรคในชุมชนเดิม และชุมชนใหม่ในอนาคต อย่างเป็นระบบ เช่นในเรื่องของ การคมนาคมขนส่ง น้ำประปาเพื่อการอุปโภคบริโภค การระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น เพื่อลดต้นทุนของการลงทุนในภาคเอกชน และเพื่อให้บริการที่เป็นมาตรฐานที่ดีกับชุมชน

การจัดตั้งหน่วยงานประจำเพื่อประสานงานกับผู้ประกอบการหรือกลุ่มผู้ลงทุน ทั้งนี้เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการพัฒนา รวมไปถึงการควบคุมการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

มาตรการด้านการบริหารและการจัดการของหน่วยงานท้องถิ่น

การจัดบุคคลากรที่มีความรู้จริงให้เข้าไปมีส่วนร่วมในการวางวัตถุประสงค์และนโยบายของโครงการ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนและนโยบายการใช้ที่กำหนดไว้ รวมไปถึงการประสานงานกับหน่วยงานของรัฐทั้งในส่วนกลางและภูมิภาค สำหรับหน่วยงานท้องถิ่นที่รับผิดชอบในปัจจุบัน ได้แก่ เทศบาลอำเภอปากเกร็ด ให้เข้ามาดูแลโครงการด้านต่างๆ อาทิเช่น การจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ การนำเสนอโครงการพัฒนาท้องถิ่นที่สอดคล้องกับแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือ แผนพัฒนาเมือง

ข้อเสนอแนะ

มาตรการข้างต้น เป็นมาตรการที่เป็นแนวทางในการปฏิบัติ เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นชุมชนที่มีแนวโน้มในการที่จะพึ่งพาตนเองได้ ส่วนการที่จะได้ผลสำเร็จมากน้อยนั้นขึ้นอยู่กับ การดำเนินงานอย่างจริงจังและถูกต้อง ของทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสามัญญ์สำนึกของผู้ประกอบการ และนักลงทุนที่ไม่ได้หวังผลประโยชน์ทางธุรกิจเพียงฝ่ายเดียว ซึ่งนอกจากจะจัดสร้างเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบและพึ่งพาตนเองได้แล้ว ยังก่อให้เกิดผลกระทบด้านบวกประการอื่นๆอีกมากมาย เช่น การบรรเทาความแออัดของที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่ การสร้างแหล่งงานบริเวณชานเมืองเพื่อลดการอพยพแรงงานชนบท และการพัฒนาพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานครให้เกิดประโยชน์สูงสุด

และในอนาคตถ้าเกิดโครงการในลักษณะที่พึ่งพาตนเองได้ ถ้าหากเป็นโครงการของภาคเอกชนรัฐก็ควรที่จะเข้ามา มีบทบาทและมีส่วนร่วมกับโครงการนั้น โดยอาจจะเป็นลักษณะขององค์กรที่มีความรู้จริง เริ่มตั้งแต่ขั้นตอนของการวางนโยบาย การวางแผน ตลอดจนการควบคุมดูแลให้เป็นไปตามแผนนั้นๆ ส่วนสิ่งที่ต้องคำนึงถึงเช่น การจัดหาแหล่งงานที่เหมาะสมกับผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการรวมถึงผลประโยชน์ที่จะได้รับสำหรับการมีแหล่งงาน ที่สมดุลกับที่อยู่อาศัย และการจัดให้มีระบบการบริการสาธารณะทั้งของภาครัฐและเอกชน ตลอดจนระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน จะทำให้โครงการที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะพึ่งพาตนเองได้นั้นประสบผลสำเร็จ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย