



บทที่ 5

## แนวทางในการวางแผนพัฒนา

จากการศึกษาจำนวนประชากรในอนาคตของพื้นที่ชุมชนสุขาภิบาลประชาธิปัตย์-คลองหลวง ทั้งในด้านของประชากรสถาบันการศึกษาที่จะเพิ่มขึ้น และกิจกรรมต่อเนื่องที่จะมีผลต่อการจ้างงานที่จะเพิ่มขึ้น รวมถึงประชากรจากการคาดการณ์ในอนาคตของชุมชน ซึ่งจะมีถึงประมาณ 348,800 คน\* และจากลักษณะของพื้นที่ที่แสดงให้เห็นว่าอุตสาหกรรมนั้นมีบทบาทและความสำคัญอยู่มาก นอกจากนี้ด้านการพาณิชย์กรรมและด้านการคมนาคมก็มีความสำคัญเช่นกัน และมีแนวโน้มที่จะมีบทบาทสำคัญต่อไป อันจะชี้ให้เห็นว่าชุมชนย่อมจะมีการขยายตัวต่อไปอีกมากมายอย่างแน่นอน ซึ่งลักษณะต่าง ๆ เหล่านี้ได้เป็นไปในลักษณะควบคู่ไปกับการศึกษาระดับอุดมศึกษาที่กระจายกันอยู่ในพื้นที่ตามแนวยาวของถนนพหลโยธิน

ในขณะเดียวกันเมื่อพิจารณาถึงทิศทางแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลรวมทั้งของชุมชนประชาธิปัตย์-คลองหลวง ซึ่งจะได้กล่าวถึงต่อไป พร้อมทั้งพิจารณาถึงนโยบายของรัฐต่อพื้นที่ ซึ่งมีแนวโน้มให้ความสำคัญกับด้านอุตสาหกรรมในพื้นที่ต่อไป และที่สำคัญมากสำหรับการศึกษาคั้งนี้ อีกด้านหนึ่งคือ สภาพปัญหาและความต้องการของประชากร สถาบันการศึกษาและประชาชน จึงได้เสนอแนวทางที่จะพัฒนาพื้นที่อันเนื่องจากการขยายตัวของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาในครั้งนี้ โดยได้พิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ต่อไปนี้

### 1. การพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ

- 1.1 ประชากรสถาบันการศึกษาและประชากรในอนาคต
- 1.2 ลักษณะของพื้นที่ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมประชากร
- 1.3 แนวโน้มและศักยภาพในการขยายตัวของชุมชน
- 1.4 นโยบายของรัฐต่อพื้นที่และโครงการต่าง ๆ ที่จะส่งผลต่อชุมชน
- 1.5 สภาพปัญหาและความต้องการของประชากรสถาบันการศึกษาและประชาชน

\* จาก 2.3 ในบทที่ 4

### 1.1 ประชากรสถาบันการศึกษาและประชากรในอนาคต

ประชากรสถาบันการศึกษาและประชากรในชุมชนในอนาคต จะมีถึงประมาณ 348,800 คน โดยเป็นประชากรสถาบันการศึกษาเสียประมาณถึง 40,000 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 11.5

### 1.2 ลักษณะของพื้นที่ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมประชากร

ลักษณะของพื้นที่ต่าง ๆ แสดงให้เห็นว่าอุตสาหกรรมนั้นมีบทบาทและมีความสำคัญอยู่มาก เช่นเดียวกับด้านพาณิชย์กรรมและด้านการคมนาคม รวมไปถึงด้านที่พักอาศัยและมีแนวโน้มที่จะมีบทบาทสำคัญต่อไป ในขณะที่เดียวกันก็เป็นแหล่งที่ตั้งของสถาบันการศึกษาระดับสูงหลายแห่ง ซึ่งนับวันจะมีประชากรสถาบันการศึกษาเพิ่มขึ้น และในขณะเดียวกันพื้นที่ชุมชนเองก็มีปัญหา เช่น

ก. ด้านกายภาพ การใช้ที่ดินในปัจจุบันของชุมชนประชาธิปไตย-คลองหลวง มีลักษณะ

- การใช้ที่ดินที่ขาดระเบียบ ไม่เหมาะสมมีการขัดแย้งกันระหว่างกิจกรรม
- มีการขยายตัวของชุมชนแบบแนวยาวสองฟากถนน ริมคลองและริมทางรถไฟ (Linear Growth)
- มีชุมชนแออัด และรुक้าที่สาธารณะริมคลอง

ปัญหาเหล่านี้ก่อให้เกิดการขาดความสมดุลในการให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และขาดสิ่งอำนวยความสะดวกในบางพื้นที่ รวมทั้งเป็นอุปสรรคในการควบคุมด้านสิ่งแวดล้อม

ข. ด้านระบบถนนและการจราจร ที่ขาดระบบหมุนเวียนที่ดี การเชื่อมต่อของระบบทางแยกไม่สัมพันธ์กัน ขาดที่จอดรถและท่ารถโดยสาร เช่น ช่วงรังสิต-บางซื่อ ปัญหาเหล่านี้ทำให้การจราจรติดขัดในบางช่วงถนน เกิดอุบัติเหตุบ่อยครั้ง ทำให้การจราจรไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย เนื่องจากเป็นช่วงถนนสายหลักสู่ภาคเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือมีการจราจรหนาแน่น

ค. ด้านสภาพแวดล้อม อันเกิดจากกลิ่นและน้ำทิ้งจากโรงงานอุตสาหกรรม และจากอาคารบ้านเรือน ระบบการระบายน้ำไม่ต่อเนื่องและไม่สัมพันธ์กัน การกำจัดขยะมูลฝอย



และสิ่งปฏิภูล ปัญหาเหล่านี้มีผลต่อสุขภาพอนามัยของประชาชนผู้อยู่อาศัย และการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา นอกจากนี้ยังมีผลต่อคุณภาพน้ำดิบที่ใช้ผลิตน้ำประปาด้วย

ง. การขาดแคลนสถานพักผ่อนหย่อนใจสาธารณะ เช่น โรงมหรสพ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น

### 1.3 แนวโน้มและศักยภาพในการขยายตัวของชุมชน

เมื่อพิจารณาการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครในอดีตจนถึงปัจจุบัน จะเห็นว่าภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีการขยายตัวทั้งด้านพื้นที่และประชากร โดยมีลักษณะการขยายตัวเป็นโดยรอบทิศทาง ตามเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ โดยเฉพาะทางทิศเหนือและทางตะวันออก จะมีการขยายตัวสูง

ชุมชนประชาธิปัตย์และคลองหลวง เป็นชุมชนที่อยู่ทางทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร อยู่ภายในระยะรัศมี 50 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร จากโครงสร้างการตั้งถิ่นฐานและสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน รวมทั้งนโยบายและโครงการพัฒนาต่าง ๆ ทั้งทางด้านการศึกษา ที่อยู่อาศัย โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตร โครงการด้านอุตสาหกรรม โครงการด้านการขนส่ง การปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร พื้นที่อนุรักษ์น้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงทางด้านตะวันตกของชุมชน และโครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันออก) เหล่านี้ทำให้สามารถพิจารณาแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของชุมชนประชาธิปัตย์-คลองหลวง ได้ดังนี้

ชุมชนประชาธิปัตย์-คลองหลวง เป็นชุมชนที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตร เป็นพื้นที่อุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและที่พักอาศัย เนื่องจากเป็นชุมชนที่มีแนวโน้มในการพัฒนาสูง ทั้งนี้เพราะจากโครงการพัฒนาของภาครัฐบาลและโครงการลงทุนของภาคเอกชนในเขตชุมชน และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

#### 1.3.1 แนวโน้มการขยายตัวของพาณิชยกรรม

ปัจจุบันศูนย์กลางชุมชนที่สำคัญคือบริเวณศูนย์การค้าตลาดรังสิต เป็นทั้งตลาดค้าส่งและค้าปลีก ซึ่งรวมตัวอยู่ทางปากตะวันตกของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 จากริมคลองรังสิต จนถึงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 นอกจากศูนย์กลางดังกล่าวจะเป็นศูนย์กลางหลัก แล้วยังเป็นศูนย์กลางคมนาคมทางบกที่ถนน 3 สายมาบรรจบกันอีกบริเวณได้แก่ ศูนย์การค้าบางชัน ตั้งอยู่ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ปากตะวันออก คือบริเวณทางแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1

บางชั้น-คลองหลวง ดังนั้นแนวโน้มการขยายตัวของพาณิชย์กรรมมีแนวโน้มเพิ่มความเข้มข้นของอาคารและขยายตัวออกไปโดยรอบ โดยจะขยายตัวไปตามสองฟากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยดึงดูดที่สำคัญ โดยเฉพาะในเขตสุขาภิบาลประชาธิปไตย มีโครงการก่อสร้างสถานีส่งสินค้าชานเมืองกรุงเทพฯ บริเวณคลองรังสิตฝั่งใต้ใกล้ ๆ กับโรงเรียนสายปัญญารังสิต และยังมีตลาดกลางเพื่อการเกษตร ซึ่งเป็นตลาดสี่มุมเมืองอยู่ด้านใต้ของเขตสุขาภิบาล และยังมีโครงการที่อยู่อาศัยเมืองเอก และวิทยาลัยรังสิต ส่วนบริเวณสามแยก ศูนย์การค้าบางชั้นเริ่มมีแนวโน้มขยายตัวขึ้นเนื่องจากผลกระทบที่เกิดจากโครงการมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชียและมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ซึ่งจำเป็นต้องมีแหล่งให้บริการกับสถาบันการศึกษาเหล่านี้

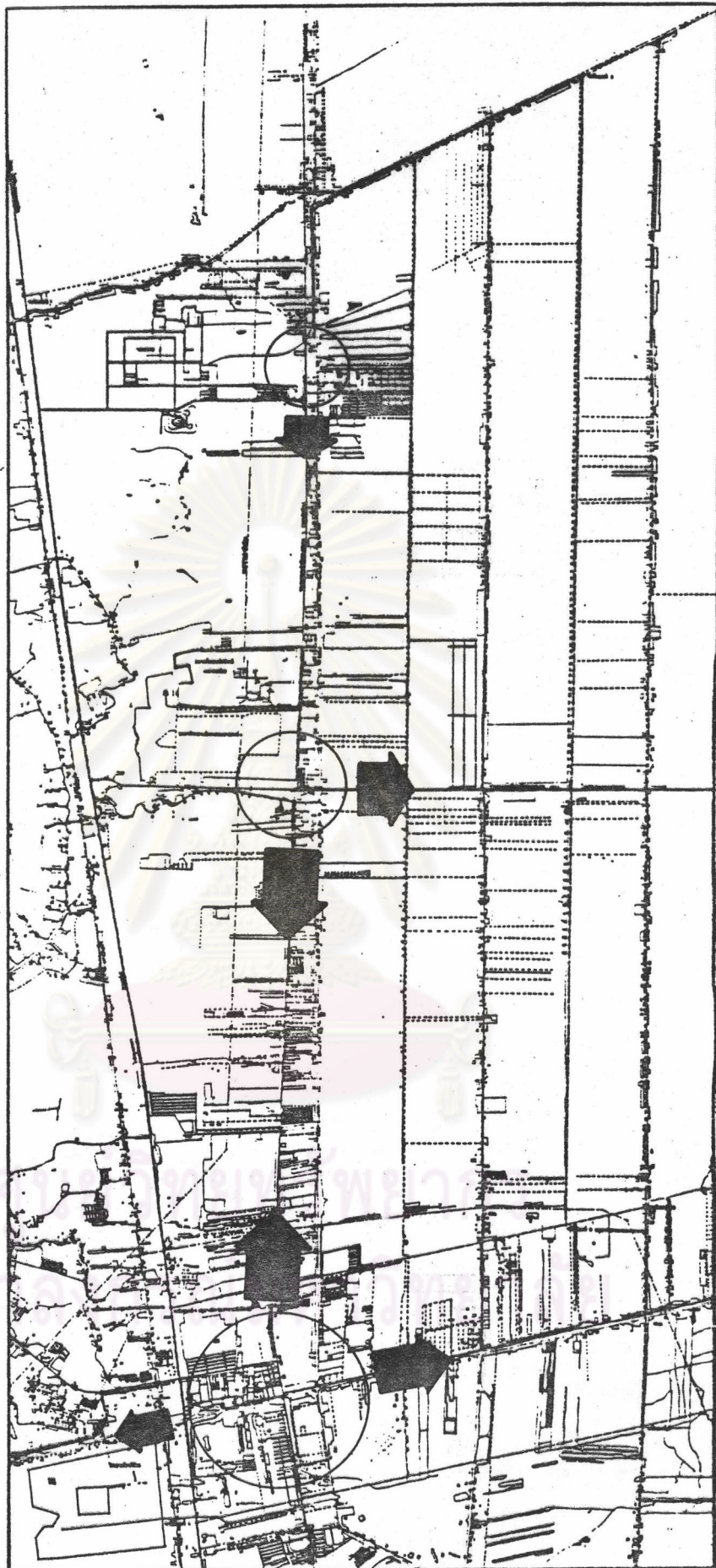
### 1.3.2 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยกระจายตัวอยู่โดยรอบย่านพาณิชย์กรรมและย่านอุตสาหกรรมริมทางหลวง ริมถนนสายสำคัญ ริมทางรถไฟ และริมคลอง แนวโน้มการขยายตัวเริ่มเปลี่ยนจากพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่างเป็นบริเวณที่พักอาศัยและบ้านจัดสรร เนื่องจากมีโครงการขนาดใหญ่ที่เป็นปัจจัยส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้แก่ โครงการสถานศึกษาต่าง ๆ โครงการพัฒนาอุตสาหกรรมและโครงการด้านที่อยู่อาศัย รวมทั้งโครงการจัดสรรเพื่อการเกษตร ได้แก่ เมืองเอก กฤษฏานครโครงการ 19 หมู่บ้านทหารอากาศ รังสิตเลคแลนด์ เวลด์คลับแลนด์ รังสิตเคหะการเกษตร พงษ์พันธ์การเกษตร และบ้านสวนรังสิต นาวิเนปาร์ค ดันทรีการ์เดน รวมทั้งโครงการชุมชนเมืองใหม่นวนคร

### 1.3.3 แนวโน้มการขยายตัวของอุตสาหกรรม

ปัจจุบันมีอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในเขตสุขาภิบาลคลองหลวง ที่สำคัญได้แก่ บริเวณนิคมอุตสาหกรรมนวนคร และเคหะชุมชนซึ่งอยู่ตอนเหนือและมีอุตสาหกรรมการผลิตขนาดใหญ่กระจายอยู่สองฟากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 โดยมากเป็นอุตสาหกรรมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์สิ่งทออยู่ทางด้านใต้ ส่วนในเขตสุขาภิบาลประชาธิปไตยเป็นอุตสาหกรรมทอบริการประเภทซ่อมเครื่องจักรยนต์ ตั้งอยู่ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 และริมถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305) แนวโน้มการขยายตัวของอุตสาหกรรมจึงมีแนวโน้มขยายตัวริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 และบริเวณที่ตั้งอุตสาหกรรมเดิม เนื่องจากเป็นที่ตั้งที่เหมาะสมในการรวมกลุ่มกิจกรรม มีโครงข่ายการคมนาคมขนส่งที่สะดวกทั้งการขนส่งวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์ที่ได้ออกมาการผลิต





๕.๑๑๑

ทิศทางการขยายตัวของชุมชน

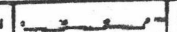


การศึกษาด้านระบบนิเวศวิทยา

โครงการแม่ข่ายด้านพื้นที่สีเขียวจาก  
งานวิจัยสถาบันการศึกษาในประเทศไทย

แผนที่ 5.1

มาตราส่วน



อย่างไรก็ดี แนวโน้มการขยายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ มีแนวโน้มจากการที่พื้นที่เกษตรและที่ว่างเริ่มลดความสำคัญลง โดยเริ่มเปลี่ยนเป็นชุมชนและการใช้ที่ดินประเภทอื่น ตามโครงการและแนวโน้มของการใช้ที่ดินโดยรวม

กล่าวโดยสรุป ชุมชนมีลักษณะการขยายตัวไปตามแนวยาวของถนน ซึ่งเป็นลักษณะ Ribbon Development เนื่องจากอุปสรรคทางกายภาพที่เป็นตัวสกัดกั้นการขยายตัวของชุมชนได้แก่

- ทางรถไฟ ด้านตะวันตกของชุมชนมีทางรถไฟผ่านตลอดแนวชุมชน ทำให้ชุมชนไม่สามารถขยายตัวได้อย่างเต็มที่จึงต้องขยายไปตามแนวถนน
- คลองชลประทาน เนื่องจากเดิมเป็นชุมชนเกษตรกรรม คลองชลประทาน และคลองชลประทานที่มีอยู่เป็นระยะ ๆ ทั่วพื้นที่ ทำให้พื้นที่ของชุมชนถูกแบ่งออกเป็นส่วนใหญ่ ๆ ในลักษณะ Block ไม่ติดต่อกันเป็นผืนใหญ่ จึงเป็นอุปสรรคในการขยายตัวของชุมชน และดึงให้การพัฒนาชุมชนเป็นไปในแนวยาว ตามเส้นทางเหล่านี้

นอกจากนี้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่พัฒนาไปตามแนวถนนพลโยธิน และพื้นที่เกษตรกรรมโดยรวม ก็ยังเป็นตัวกำหนดให้การใช้ที่ดินพัฒนาไปตามแนวยาวอีกด้วย

จึงเห็นได้ว่าชุมชนจะยังคงขยายตัวไปตามแนวถนน และอาจกระจายจากถนนพลโยธิน ไปยังสายรองอีก 2 สายคือ ถนนรังสิต-นครนายก และถนนเชียงราก มีบริเวณทางแยกเรียกว่า "บางชัน" ซึ่งปัจจุบันเริ่มมีการใช้ที่ดินหนาแน่นขึ้นเนื่องจากลักษณะทางกายภาพที่เป็น NODE ของเส้นทางคมนาคมและอีกส่วนหนึ่งเป็นเพราะการพัฒนาพื้นที่บริเวณใกล้เคียงในด้านการศึกษา คือเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต และยังมีโครงการพัฒนาด้านอื่น ๆ ในอนาคต อีกหลายด้าน เช่น โรงพยาบาลธรรมศาสตร์ เป็นต้น

เมื่อพิจารณาศักยภาพของพื้นที่จากปัจจัยทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมที่เป็นปัจจัยสนับสนุนในการเลือกที่ตั้งและการขยายตัวของชุมชน จากผลการศึกษาของสำนักผังเมือง (กระทรวงมหาดไทย, สำนักผังเมือง 2530 : 4-10) สามารถกำหนดกลุ่มศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ได้ดังนี้คือ



- พื้นที่ที่มีศักยภาพรวมสูงสุด ได้แก่ พื้นที่ต่อเนื่องกับศูนย์กลางชุมชนบริเวณตลาดวังลิต สามแยกบางชัน สองฟากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 และสองฟากทางหลวงอื่น ๆ รวมถึงบริเวณที่เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาต่าง ๆ และพื้นที่ใกล้เคียง โดยบริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพในการขยายตัว หรือพัฒนาสูงสุดนี้เป็นพื้นที่ที่มีโครงข่ายการคมนาคมสะดวก และอยู่ในข่ายการบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

- พื้นที่ที่มีศักยภาพรอง เป็นพื้นที่ใกล้เคียงกับบริเวณแรก แต่อยู่ถัดออกมา และยังคงได้รับบริการสาธารณะ

- พื้นที่ที่ไม่เหมาะในการพัฒนาเป็นเมือง ได้แก่ พื้นที่ที่มีสมรรถนะดินเหมาะทางการเกษตรเพื่อสงวนไว้เป็นพื้นที่เกษตรกรรมต่อไป รวมทั้งพื้นที่ห่างไกลจากชุมชนได้รับบริการสาธารณะไม่ทั่วถึง และพื้นที่ลุ่ม หรือหนองน้ำ

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า ชุมชนบางชันซึ่งอยู่ในเขตสุขาภิบาลคลองหลวงตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี นั้นเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการขยายตัว พิจารณาจากสภาพที่ตั้ง เป็น NODE ของการคมนาคมขนส่งในลักษณะสามแยก การมีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง และจากสภาพการใช้ ที่ดินที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

#### 1.4 นโยบายของรัฐต่อพื้นที่และโครงการต่าง ๆ

##### 4.1.1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534)

พื้นที่บริเวณอำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี อำเภอคลองหลวง และ อำเภอธัญบุรี ในจังหวัดปทุมธานีนั้นจัดเป็นพื้นที่เป้าหมาย 1 ใน 4 บริเวณของแผนพัฒนาเมืองและพื้นที่เฉพาะ ของแผนพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ที่กำหนดขึ้นเพื่อจะทำให้การใช้มาตรการทางผังเมือง และการวางแผนบริการขั้นพื้นฐานได้สอดคล้องกับอัตราความหนาแน่น และขนาดของประชากรที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และปัญหาเฉพาะในแต่ละพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ) โดยจัดเป็นพื้นที่ย่าน อุตสาหกรรม ซึ่งเป็นพื้นที่เฉพาะในเขตอุตสาหกรรมตามผังเมืองรวมและนิคมอุตสาหกรรม

พื้นที่เป้าหมายย่านอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลนี้ มีอยู่ใน 4 จังหวัด คือ

1. จังหวัดสมุทรปราการ ได้แก่ อำเภอเมือง อำเภอพระประแดง และ อำเภอบางพลี
2. จังหวัดปทุมธานี ได้แก่ อำเภอเมือง อำเภอลองหลวง และ อำเภอธัญบุรี
3. จังหวัดสุทรสาคร ได้แก่ อำเภอกระทุ่มแบน
4. จังหวัดนครปฐม ได้แก่ อำเภอสามพราน

ตั้งในพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา ทั้ง 5 แห่ง อันได้แก่ วิทยาลัยรังสิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เอไอที และวิทยาลัยครู เพชรบุรีวิทยาลัยการณั้ โดยเป้าหมายของรัฐตามแผนระดับชาติดังกล่าว จึงจัดเป็นพื้นที่ย่านอุตสาหกรรม ซึ่งรัฐมีแนวโน้มจะให้ความสำคัญด้านอุตสาหกรรมต่อไป เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตอำเภอธัญบุรี และอำเภอลองหลวง ของจังหวัดปทุมธานี (สุขาภิบาลประชาธิปไตย-อำเภอธัญบุรี สุขาภิบาลคลองหลวง-อำเภอลองหลวง) อันเป็นย่านที่มีอุตสาหกรรมขยายตัวไปตั้งมากขึ้น เป็นบริเวณที่มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของประชากรสูงคือประมาณร้อยละ 4.0 ต่อ ปี โดยอำเภอเมือง อำเภอลองหลวง และอำเภอธัญบุรีในจังหวัดปทุมธานีนี้จัดเป็นพื้นที่"ย่านอุตสาหกรรมใหม่" ส่วน "ย่านอุตสาหกรรมเดิม" นั้นคือบริเวณอำเภอเมือง อำเภอพระประแดงและอำเภอบางพลีในจังหวัดสมุทรปราการ

เขต "อุตสาหกรรมใหม่" และเดิมนี้จะมีอัตราการเพิ่มประชากรกว่าร้อยละ 4.4 ต่อปี การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรลดลง และประสบปัญหาขาดแคลนน้ำประปา ที่อยู่อาศัย สำหรับคนงานและปัญหามลภาวะตามบริเวณที่โรงงานหนาแน่น

#### 1.4.2 นโยบายของผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2544 ซึ่งจัดทำโดยสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ภายใต้กรอบนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 มีวัตถุประสงค์เพื่อ

1. ชี้แนะความเหมาะสมและแนวทางในการพัฒนาชุมชนเมืองต่าง ๆ ในพื้นที่ กทม. และปริมณฑล
2. ชลอการขยายตัวของชุมชนเมือง กทม. และกระจายกิจกรรมด้านเศรษฐกิจและสังคมไปยังศูนย์กลางชุมชนในเขตปริมณฑล



3. สร้างงานและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ตลอดจนการบริการทางสังคม เพื่อเป็นฐานอันสำคัญของชุมชนหลักและรองในเขตปริมณฑลที่จะรองรับการกระจายตัวของกิจกรรม จาก กทม.

4. แก้ปัญหาลักษณะการใช้ที่ดินไม่เหมาะสม ระบบจราจรติดขัดในเมือง น้ำท่วม และความสะอาดของชุมชน

5. รักษาและอนุรักษ์สภาพแวดล้อม

โดยได้แบ่งชุมชนออกเป็น 4 ระดับ คือ กรุงเทพมหานคร ชุมชนหลัก ชุมชนรอง และชุมชนขนาดเล็ก ซึ่งมีหน้าที่แตกต่างกันไป โดยชุมชนหลักและชุมชนรองจะเป็นเมือง ซึ่งทำหน้าที่ดังนี้

1. ศูนย์กลางพาณิชย์และบริการ
2. ศูนย์กลางอุตสาหกรรมการผลิต
3. ศูนย์กลางอุตสาหกรรมการเกษตร
4. ศูนย์กลางพักอาศัย
5. ศูนย์กลางบริการทางการเกษตร
6. ศูนย์กลางการศึกษา
7. ศูนย์กลางการบริหาร

ถ้าพิจารณาจากลำดับความสำคัญตามหน้าที่ชุมชนหลัก 11 ชุมชน และชุมชนรองอีก 16 ชุมชนในปริมณฑล ชุมชนประชาธิปไตย จะมีหน้าที่ทางด้านพาณิชย์และบริการ รองลงมาคือด้านการพักอาศัยและการศึกษา

ชุมชนคลองหลวง จะมีหน้าที่ด้านอุตสาหกรรม รองลงมาคืออุตสาหกรรม การเกษตร พักอาศัย การศึกษา และบริการทางการเกษตร

ชุมชนบางชัน จะมีหน้าที่ด้านการศึกษา รองลงมาคือพาณิชย์และบริการ โดยจัดเป็นศูนย์กลางประเภทชุมชนใหม่

### 1.4.3 โครงการพัฒนาที่มีผลต่อพื้นที่สุขภาพตำบลประชาธิปัตย์-คลองหลวง

โครงการพัฒนาด้านต่าง ๆ ที่มีผลต่อชุมชนประชาธิปัตย์-คลองหลวง แบ่งได้เป็น 4 ประเภทคือ

1. โครงการด้านอุตสาหกรรม
2. โครงการด้านที่พักอาศัยและที่ดิน
3. โครงการด้านการคมนาคมขนส่ง
4. พื้นที่พิเศษ

#### 1. โครงการด้านอุตสาหกรรม

โครงการด้านอุตสาหกรรมที่สำคัญคือโครงการชุมชนนครเมืองใหม่ ซึ่งมีการวางแผนล่วงหน้าสำหรับประชากร 80,000 - 100,000 คน ประกอบด้วยเขตที่อยู่อาศัย ย่านธุรกิจการค้าและนิคมอุตสาหกรรม รวมถึง โรงเรียน โรงพยาบาล สถานที่พักผ่อนหย่อนใจและสวัสดิการอื่น ๆ ซึ่งจะทำให้เป็นชุมชนที่ได้มาตรฐาน

สถานที่ตั้ง คือบริเวณกิโลเมตรที่ 46 ทิศตะวันออก จดทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 1

การจัดชุมชนนครเมืองใหม่มีลักษณะเป็นชุมชนอุตสาหกรรมที่มีการออกแบบในเรื่องระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่พักอาศัยและสิ่งแวดล้อมที่ดี ทำให้โรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งกระจัดกระจายมารวมกันอยู่ซึ่งง่ายต่อการกำจัดน้ำเสีย ซึ่งจะเป็นแหล่งจ้างงานของประชากรในชุมชนและพื้นที่รอบข้าง

#### 2. โครงการด้านที่พักอาศัยและที่ดิน

โครงการด้านที่พักอาศัยและที่ดิน ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณชุมชนประชาธิปัตย์-คลองหลวง ที่มีเกิดขึ้นมากมาย เช่น หมู่บ้านกษฏรานุการโครงการ 19 โครงการ จัดสรรบ้านเวิร์ลคลับ และเมืองเอก เป็นต้น ส่วนโครงการจัดสรรที่ดินและสวนเกษตร ซึ่งมีอยู่หลายโครงการด้วยกัน เช่น นาวิ้นปาร์ค ริงลิตเลคแลนด์ คันทรี่การ์เดน โพน์เฮิร์ส เป็นต้น



สำหรับเมืองเอกนั้นอยู่ติดกับพื้นที่ชุมชนประชาธิปไตย แต่สามารถติดต่อกันได้สะดวก โดยมีทางเข้า 2 ทาง คือ ทางเข้าจากถนนวิภาวดีรังสิต ฝั่งตรงข้ามโรงงานเบนโทรี และทางเข้าตรงถนนทหารที่แยกจากถนนบางพูนไปติวานนท์ ทิศเหนือจดคลองรังสิต ทิศตะวันออกจดคลองเปรมประชากร

โครงการมีเป้าหมายที่จะพัฒนาให้เป็นเมืองสมบูรณ์แบบ มีพื้นที่ประมาณ 2,000 ไร่ ซึ่งประกอบด้วยส่วนที่เป็นที่อยู่อาศัย นันทนาการและพักผ่อนและวิทยาลัยรังสิต

ผลจากโครงการ จะเป็นการกระจายแหล่งที่พักอาศัยมายังพื้นที่ในบริเวณและพื้นที่โดยรอบโครงการจะมีการพัฒนาขึ้น

### 3. โครงการด้านการคมนาคมขนส่ง

ได้แก่ โครงการสร้างสถานีขนส่งชานเมืองกรุงเทพ และโครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันออก)

3.1 โครงการสร้างสถานีขนส่งชานเมืองกรุงเทพ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำให้ระบบการขนส่งสินค้าระหว่างกรุงเทพกับต่างจังหวัดในส่วนภูมิภาคดีขึ้น เพราะจะทำให้สามารถประหยัดเวลาในการขนส่งในประเทศได้ ซึ่งจะมีผลให้สามารถลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางรวมทั้งความสูญเสียเวลาในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าหลายร้อยล้านบาท

สถานีขนส่งสินค้าชานเมืองกรุงเทพทางด้านทิศเหนือ มีโครงการสร้าง ณ บริเวณกิโลเมตรที่ 30 คลองรังสิตฝั่งใต้ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี (บริเวณข้างโรงเรียนสายปัญญารังสิต) มีเนื้อที่ประมาณ 92 ไร่ ซึ่งจะสามารถเป็นแหล่งจ้างงานแก่ประชากรที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงได้ต่อไป

### 3.2 โครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันออก)

โครงการนี้จะเป็นแนวทางหลวงเชื่อมโยงต่อจากทางหลวงหมายเลข 32 (บางปะอิน-นครสวรรค์) ซึ่งเป็นเส้นทางที่สำคัญสู่ภาคเหนือและกำลังดำเนินการปรับปรุงทาง หลวงคู่ขนานอยู่ แนวทางจะผ่านด้านตะวันออกของอำเภอคลองหลวง ด้านตะวันตกของอำเภอธัญบุรี อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ผ่านด้านตะวันออกของกรุงเทพ ไปบรรจบโครงการทาง หลวงวงแหวนรอบนอกด้านตะวันตกที่จุดตัดทางหลวงหมายเลข 3344 สายสมุทร

ปรากฏการ-พัฒนาการ-บางกะปิ ที่บริเวณด้านเหนือของอำเภอเมือง สมุทรปราการ แนวทางนี้ได้ศึกษาปรับปรุงให้สอดคล้องกับแนวป้องกันน้ำท่วมกรุงเทพ และปริมาตรของสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย โครงการได้กำหนดให้แล้วเสร็จ ในปี 2533

โครงการนี้จะสามารถแก้ไขปัญหาราจรติดขัด เนื่องจากถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ไม่สามารถขยายได้เพียงพอ ช่วยแบ่งเบาการจราจรผ่านเมืองที่จะออกไปสู่ภูมิภาคต่าง ๆ ได้

### 3.3 โครงการทางยกระดับสายดินแดง-ดอนเมือง-รังสิต

เป็นโครงการโดยกรมทางหลวง ซึ่งฝ่ายวิชาการได้ศึกษาความเป็นไปได้ว่ามี 2 แนวทางคือสร้างตามแนวถนนวิภาวดีรังสิต-พหลโยธินจนถึงรังสิตและอีกทางหนึ่งคือสร้างขนาบการรถไฟสายเหนือแล้ววกกลับเข้าถนนพหลโยธินเมื่อเลยรังสิตไปแล้ว ซึ่งโครงการนี้จะให้เอกชนดำเนินการภายในปี 2532 โดยใช้งบประมาณประมาณ 9,000 ล้านบาท

โครงการนี้จะช่วยลดการจราจรบริเวณถนนวิภาวดีรังสิต-พหลโยธิน และอาจมีผลให้บริเวณจุดตัดทาง-ปลายทาง ชั้นลงของทางยกระดับอาจมีการพัฒนามากขึ้น

## 4. พื้นที่พิเศษ

ได้แก่พื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปา และพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม อันเป็นพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่สุขาภิบาลประชาติปัตย์-คลองหลวง

### 4.1 พื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปา

เพื่อป้องกันมิให้คุณภาพน้ำดิบที่จะใช้ในการผลิตน้ำประปาของการประปานครหลวงมีคุณภาพเสื่อมลง สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติจึงได้เสนอมาตรการอนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงในบริเวณที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันน้ำเสีย และสารมลพิษจากการอุตสาหกรรมต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2522 โดยประกาศ ห้ามตั้งหรือขยายโรงงานอุตสาหกรรมบางประเภทที่อยู่ในบริเวณจุดสูบน้ำดิบอันได้แก่ พื้นที่ในเขตอำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (8 ตำบล) พื้นที่ในเขตอำเภอสสามโคก จังหวัดปทุมธานี (11 ตำบล) และพื้นที่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี (4 ตำบล)



โดยมีมาตรการในการควบคุมการตั้ง หรือขยายโรงงานในเขตอนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปา ดังนี้

- ก. ไม่อนุญาตให้ตั้งหรือขยายโรงงานที่มีน้ำทิ้งประกอบด้วยสารเป็นพิษประเภทโลหะหนัก
- ข. ไม่อนุญาตให้ตั้งหรือขยายโรงงานที่มีปริมาณน้ำทิ้งเกินกว่าวันละ 50 ลูกบาศก์เมตร (ไม่รวมน้ำหล่อเย็น)
- ค. อุตสาหกรรมที่มีปริมาณน้ำทิ้งน้อยกว่าวันละ 50 ลูกบาศก์เมตร ให้อยู่ในการพิจารณาอนุญาตของพนักงานเจ้าหน้าที่กรมโรงงานอุตสาหกรรม

จึงเป็นการควบคุมโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่มีผลกระทบต่อแหล่งน้ำดิบมิให้ปล่อยน้ำเสียเกินมาตรฐานที่กำหนด และทำให้สิ่งแวดล้อมในเขตอนุรักษ์สภาพดีขึ้น

#### 4.2 พื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

พื้นที่ที่กำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในเขตจังหวัดปทุมธานี ได้แก่พื้นที่ในเขตอำเภอหนองเสือ อำเภอลำลูกกา และบางส่วนของอำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีพื้นที่รวมกันประมาณ 787.6 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 492,246 ไร่ ซึ่งจะเป็นการสงวนพื้นที่เกษตรกรรม และสกัดกั้นการขยายตัวของพื้นที่เมือง โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งจะก่อให้เกิดมลภาวะต่อพื้นที่เกษตรกรรมและสภาพแวดล้อม

โครงการพัฒนาด้านอื่น ๆ ที่จะมีผลต่อพื้นที่สุขภาพปราชญ์-คลองหลวง ก็ได้แก่ด้านการศึกษา ซึ่งจะมีโครงการศูนย์วิทยาลัยเทคโนโลยีและอาชีวศึกษาที่บริเวณตำบลคลองห้า อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี และนอกจากนี้ยังอาจมีโครงการศูนย์ราชการปทุมธานีที่บริเวณอำเภอลองหลวงด้วย ซึ่งถ้าเป็นไปได้ก็จะก่อให้เกิดการเพิ่มประชากรจากสถาบันการศึกษาและจากศูนย์ราชการขึ้นอีก

กล่าวโดยสรุปผลจากโครงการต่าง ๆ ทั้งที่มีอยู่ในพื้นที่ชุมชนสุขภาพปรีชาธิปไตย-คลองหลวง และบริเวณใกล้เคียงจะส่งผลให้ชุมชนมีความเจริญเติบโตขึ้น เนื่องด้วยการเป็นแหล่งจ้างงานและความเจริญจากการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและที่ดิน การคมนาคมขนส่งแต่ละขณะเดียวกันพื้นที่พิเศษ เช่น พื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปาทางด้านตะวันตก และพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรมทางด้านตะวันออกของพื้นที่ชุมชนสุขภาพปรีชาธิปไตยคลองหลวง ที่มีกำหนดการตั้งหรือขยายของ โรงงานอุตสาหกรรม เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมและพื้นที่เกษตรนั้น อาจส่งผลต่ออุตสาหกรรมในพื้นที่สุขภาพปรีชาธิปไตย-คลองหลวง อันเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาทั้งในด้านของจำนวนที่เพิ่มขึ้น และประเภทของ โรงงานอุตสาหกรรมในอนาคตได้ โดยที่นโยบายของรัฐให้ความสำคัญกับพื้นที่ในด้านการเป็นพื้นที่ย่านอุตสาหกรรม ซึ่งอาจนำไปสู่ปัญหาการประสานการใช้ประโยชน์ที่ดินระหว่างสถาบันการศึกษา และอุตสาหกรรมต่อไป ในขณะที่เดียวกันกับที่ชุมชนสุขภาพปรีชาธิปไตย ชุมชนสุขภาพปรีชาธิปไตยคลองหลวง และชุมชนบางชั้น ซึ่งอยู่ในพื้นที่สุขภาพปรีชาธิปไตยคลองหลวงนั้นมีการพัฒนาเติบโตไปเรื่อย ๆ เช่นกัน

#### 1.5 สภาพปัญหาและความต้องการของประชากรสถาบันการศึกษาและประชาชน

การวางแผนพัฒนาพื้นที่อื่น เนื่องจากการขยายตัวของสถาบันการศึกษานั้น ปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งที่มีความจำเป็นต้องทราบ คือ สภาพปัญหาและความต้องการของประชากรสถาบันการศึกษาและประชาชน ซึ่งได้กล่าวไปแล้วโดยละเอียดในบทที่ 4 โดยสรุปแล้วจะเป็นไปในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานต่าง ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ด้านบริการขนส่ง-คมนาคม เรื่องของสภาพแวดล้อม ที่พักอาศัยสำหรับบุคลากร และแหล่งจับจ่ายสินค้าอุปโภค-บริโภค

โดยอาศัยการพิจารณาจากลักษณะต่าง ๆ ทั้ง 5 ประการที่ได้กล่าวมาแล้ว จึงได้กำหนดวัตถุประสงค์หลัก ในการเสนอแนะแนวทางในการวางแผนพัฒนาพื้นที่อื่นเนื่องจากการขยายตัวของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา ที่กระจายกันอยู่ตามแนวถนนพหลโยธินทั้ง 5 แห่ง ทางด้านทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร ในพื้นที่ชุมชนปรีชาธิปไตย -คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ดังต่อไปนี้ คือ

#### 2. วัตถุประสงค์หลักในการเสนอแนะแนวทางในการวางแผนพัฒนา

2.1 เพื่อเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมให้สถาบันการศึกษาระดับสูงมีประสิทธิภาพ ในการเรียนการสอนและประชากรสถาบันการศึกษามีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดี



2.2 เพื่อให้ชุมชนได้มีโอกาสในการพัฒนามากขึ้น ประชาชนมีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และมีส่วนในการส่งเสริมสนับสนุนต่อสถาบันการศึกษาระดับสูง ในด้านการให้บริการ

โดยมีนโยบายหลักในการพัฒนา เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักดังต่อไปนี้ คือ

### 3. นโยบายหลักในการพัฒนา

#### 3.1 กำหนดแนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดิน ที่สำคัญได้แก่

- ก. การใช้ที่ดินเพื่อการศึกษา
- ข. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม
- ค. การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม
- ง. การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย
- จ. การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

#### 3.2 ปรับปรุงและขยายโครงข่ายบริการพื้นฐาน อันได้แก่

- ก. ด้านการคมนาคม
- ข. ด้านการให้บริการสาธารณะ

#### 3.3 ป้องกันและแก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อมที่เกิดจาก

- ก. โรงงานอุตสาหกรรม
- ข. ยวดยานพาหนะบนท้องถนน

3.4 แก้ปัญหาสังคมที่จะส่งผลกระทบต่อความสงบปลอดภัยในชุมชน และความเป็นอยู่ของ ประชากรสถาบันการศึกษา ได้แก่

- ก. ปัญหาเสพติดในชุมชน
- ข. ปัญหาความแออัดเสื่อมโทรมของชุมชน

โดยมีแนวทางในการวางแผนพัฒนา เพื่อให้สนองต่อนโยบายหลัก ดังต่อไปนี้

#### 4. แนวทางในการวางแผนพัฒนา

##### 4.1 แนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินในเขตชุมชนสุขภาพิบาลประชาธิปไตย-คลองหลวงนั้นเป็นพื้นที่เกษตรกรรม (นาสวน) รวมทั้งที่ว่างถึงร้อยละ 78.62 รองลงมาคือ เพื่อการพักอาศัย (4.07%) สถานศึกษา (3.99%) คลอง (3.94%) อุตสาหกรรม (3.62%) ถนน, ซอย (1.43%) บริเวณราชการ (1.41%) ศาสนสถาน (1.26%) ปศุสัตว์ (0.74%) พาณิชยกรรม (0.57%) โกดังสินค้า (0.33%) และที่ดินเพื่อการพักผ่อนและสนามกีฬา (0.02%) ตามลำดับ (รายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินแต่ละประเภทได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 2)

ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่าการใช้ที่ดินที่นับว่ามีความสำคัญหากพิจารณาจากสัดส่วนในพื้นที่สุขภาพิบาลประชาธิปไตยคลองหลวงคือ การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม เพื่อการพักอาศัย เพื่อสถานศึกษา เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า

เพื่อเป็นการตอบสนองต่อวัตถุประสงค์หลักในการพัฒนาพื้นที่ อันเนื่องจากการขยายตัวของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาในพื้นที่ชุมชนประชาธิปไตย-คลองหลวง ดังที่ได้กล่าวไปแล้วในหัวข้อที่ 2 จากการศึกษาสภาพกายภาพของพื้นที่ รวมทั้งสภาพเศรษฐกิจ สังคม สภาพปัญหาของทั้งด้านสถาบันการศึกษาและชุมชนในบริเวณใกล้เคียง จึงเห็นว่าควรจะได้มีการกำหนดแนวทางเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ซึ่งมีลักษณะเฉพาะที่ทั้งแตกต่างกันและเหมือนกันเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่ควรให้ความสำคัญควรประกอบด้วย






- ก. การใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา
- ข. การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม
- ค. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม
- ง. การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย
- จ. การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

เนื่องจากในอนาคตชุมชนจะมีประชากรสถานศึกษาและประชาชนเพิ่มขึ้น ทั้งจากโครงการขนาดใหญ่ เช่น นวนคร และที่เพิ่มขึ้นโดยธรรมชาติ การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ย่อมจะมีการเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากประชากร สถานศึกษาและประชาชนที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจากการคาดการณ์การใช้ที่ดินที่จะเพิ่มขึ้นในชุมชนสำหรับการใช้ที่ดิน 5 ประเภทดังกล่าวนี้ เป็นดังนี้



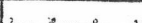


แสดง การใช้ที่ดิน 5 ประเภท

 การศึกษา	 อุตสาหกรรม
 พาณิชยกรรม	 พักอาศัย
 เกษตรกรรม	

การศึกษาระดับมัธยมศึกษา  
ในการวางแผนพัฒนาพื้นที่เมืองจาก  
ขยายตัวและดำเนินการบริหารระดับภูมิภาค

แผนที่

มาตราส่วน 

ตารางที่ 5.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต\* (2544)

ประเภทการใช้ที่ดิน	การใช้ที่ดินปัจจุบัน (2530)	การใช้ที่ดินอนาคต (ไร่)	
		เนื่องจากสถาบันการศึกษา	ทั้งชุมชน ระดับอุดมศึกษา
1. สถาบันการศึกษา	3,147.50	3,624. (5 แห่ง)	5,090**
2. การพาณิชย์กรรม	447.82	182.9	1,015.9
3. การอุตสาหกรรม	3,105.32	-	4,592
4. การพักอาศัย	3,206.56	1,371.4	7,619.0
5. การเกษตรกรรม***	61,953.92	-	-

หมายเหตุ : \* ตูการคาดการณ์ใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตในภาคผนวก  
 \*\* จากการศึกษากำหนดใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต จังหวัดปทุมธานี โดย  
 จารุวรรณ อารังเกียรติ (วิทยานิพนธ์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์  
 มหาวิทยาลัย, 2530) หน้า 371 และยกเว้นวิทยาลัยรังสิตซึ่งมีพื้นที่  
 อยู่นอกเขตสุขาภิบาลประชาธิปัตย์-คลองหลวง จำนวน 335.5 ไร่  
 \*\*\* โดยทั่วไปจะลดลงเฉลี่ยปีละ 0.7 % ของพื้นที่เกษตรกรรม ในพื้นที่  
 ชุมชนประชาธิปัตย์-คลองหลวง ปี 2516-2530.

จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินที่จะมีการเพิ่มขึ้น คือ การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา ซึ่งในที่  
 นี้รวมสถาบันการศึกษาทุกระดับในชุมชนประชาธิปัตย์ - คลองหลวง โดยจะเพิ่มขึ้นประมาณ  
 1,942.5 ไร่ แต่สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาทั้ง 5 แห่ง จะมีพื้นที่รวมกันประมาณ 3,624  
 ไร่ (รวมทั้งเนื้อที่ของวิทยาลัยรังสิต และวิทยาลัยครูเพชรบุรีฯ บางส่วน ซึ่งอยู่นอกเขตชุมชนสุขา  
 ภิบาลประชาธิปัตย์-คลองหลวง ด้วย)



การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม จะเพิ่มเป็นประมาณ 1,015.9 ไร่ แต่หากพิจารณาเฉพาะที่จะเพิ่มขึ้นเนื่องจากประชากรสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาแล้ว ก็จะต้องการพื้นที่พาณิชย์กรรมประมาณ 182.9 ไร่ ซึ่งเพิ่มจากปัจจุบันประมาณ 56.8 ไร่

การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยในอนาคตทั้งชุมชนจะเพิ่มเป็นประมาณ 7,619.0 ไร่ ซึ่งในจำนวนนี้เพียงการใช้ที่ดินที่จะเพิ่มขึ้นอันเนื่องจากสถาบันการศึกษา อันได้แก่ ประชากรสถาบันและประชากรอันเป็นผลจากสถาบันการศึกษาก็จะต้องการการใช้พื้นที่เพื่อการพักอาศัย ประมาณ 1,371.4 ไร่

ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น มีแนวโน้มลดลงเรื่อย ๆ ซึ่งเป็นลักษณะที่ปรากฏในบริเวณเขตของกรุงเทพมหานคร ในพื้นที่ชุมชนสุขาภิบาลประชาธิปไตย-คลองหลวงนี้ มีการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่ว่างอื่น ๆ ลดลงโดยตลอดเช่นกัน โดยในปี 2516 มี 69,331.62 ไร่ ปี 2527 ลดลงเหลือ 63,598.17 ไร่ (ลดลงเฉลี่ยปีละ 521 ไร่) (จากรูพรรณ ชำรงเกียรติ 2529 : 269) ปี 2530 ลดลงเหลือ 61,953.92 ไร่ (ลดลงเฉลี่ยปีละ 548 ไร่) ในขณะที่เดียวกันการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในชุมชนจะเพิ่มขึ้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทดังกล่าว มีลักษณะเฉพาะที่มีทั้งแตกต่างและเหมือนกัน เช่น สถาบันการศึกษาต้องการสภาพแวดล้อมที่ดี ปราศจากมลภาวะ ใกล้ที่พักอาศัย และศูนย์กลางบริการ มีการคมนาคมที่สะดวก ที่อยู่อาศัยต้องการสภาพแวดล้อมที่ปราศจากมลภาวะ เช่นกัน ใกล้ศูนย์กลางบริการ มีการเข้าถึงสะดวก สาธารณูปโภคบริบูรณ์ เป็นต้น และศูนย์กลางบริการหรือย่านการค้าขายก็ต้องการทำเลที่มีคนมาก เป็นศูนย์รวมการคมนาคม เป็นต้น ในขณะเดียวกันโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าก็ต้องการอยู่ใกล้ศูนย์กลางค้าขาย (ตลาด) มีการเข้าถึงที่สะดวก สาธารณูปโภคครบครัน มีที่กว้างขวางพอสำหรับการขยายตัวและป้องกันมลภาวะ

ดังนั้น จึงมีโอกาสเป็นไปได้มากที่จะเกิดความขัดแย้งหรือยากต่อการประสานระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ขึ้นในพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษา ซึ่งมีการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านอุตสาหกรรมอยู่ด้วย เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังที่ได้กล่าวไปแล้วนั้น จึงควรมีการกำหนดแนวทางในการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ชัดเจน ซึ่งจะได้กล่าวถึงโดยสังเขปดังต่อไปนี้

#### 4.1.1 แนวทางในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา

สถาบันการศึกษาระดับสูงทั้ง 5 แห่ง มีพื้นที่รวมกันประมาณ 3,624 ไร่ โดยเป็นของวิทยาลัยรังสิต 160 ไร่ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ 341 ไร่ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 1,729 ไร่ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย 1,100 ไร่ และวิทยาลัยครุเพชรบุรีฯ อีก 294 ไร่ (รวมพื้นที่ของวิทยาลัยรังสิตและวิทยาลัยครุเพชรบุรีฯบางส่วน ซึ่งอยู่นอกเขตสุขาภิบาลประชาธิปไตย-คลองหลวง) การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถาบันการศึกษาในพื้นที่ชุมชนนั้นจะคิดเป็นประมาณร้อยละ 4 ของการใช้ที่ดินทุกประเภทในพื้นที่ชุมชนประชาธิปไตย-คลองหลวง คือมี 3,147.50 ไร่

โดยทั่วไปสถานศึกษาต้องการพื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ปราศจากมลภาวะ มีการเข้าถึงที่สะดวก พื้นที่เพียงพอต่อการขยายตัวในอนาคต น้ำไม่ท่วม บริการพื้นฐานต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไปรษณีย์ เป็นต้น และไม่ควรอยู่ห่างไกลศูนย์กลางบริการจนเกินไป ซึ่งเป็นที่ต้องการของการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ด้านอื่นเช่นกัน เช่นอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษาจะมีส่วนในการเจริญเติบโตขยายตัวของชุมชน ซึ่งเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นกับหลายมหาวิทยาลัยทั้งต่างประเทศและในประเทศ ในประเทศไทยเรานี้มหาวิทยาลัยหลายแห่งในกรุงเทพมหานครก็ได้มีโครงการขยายออกสู่ปริมณฑลของกรุงเทพ เนื่องจากเนื้อที่เดิมไม่เพียงพอต่อการขยายตัว บริเวณรอบข้างสถานศึกษาได้เปลี่ยนสภาพเป็นชุมชนที่หนาแน่นไป ดังเช่นกรณีที่กำลังศึกษาอยู่นี้ก็เป็นส่วนหนึ่งของปริมณฑลทางด้านทิศเหนือของกรุงเทพ ซึ่งขณะนี้เป็นที่ที่นับว่ามีการขยายตัวของพื้นที่เมืองแผ่ออกจากกรุงเทพสูงทิศทางหนึ่ง ตามการสำรวจของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ นอกจากนี้พื้นที่เขตสุขาภิบาลคลองหลวงอันเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เอไอที และวิทยาลัยครุเพชรบุรีฯ นั้นยังจัดเป็นพื้นที่ย่านอุตสาหกรรมตามนโยบายในแผน 6 อีกด้วย ซึ่งตามสภาพกายภาพในขณะนี้ก็มีโรงงานอุตสาหกรรมอยู่มาก ดังนั้นปัญหาที่พอจะมองเห็นสำหรับการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษาก็คือ

1. การขยายตัวของพื้นที่เมือง (Urban Area) ในอนาคตจะก่อให้เกิดปัญหาสำหรับการขยายตัวของสถาบันการศึกษา โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการส่งเสริมให้ชุมชนบางชั้นเป็นศูนย์กลางบริการทางการศึกษา อาจมีผลต่อมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เอไอที และมหาวิทยาลัยกรุงเทพได้
2. การเกิดความขัดแย้งระหว่างการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมกับการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา ดังเช่นที่เกิดขึ้นในขณะนี้กับบางสถาบัน เช่น มหาวิทยาลัยกรุงเทพ และวิทยาลัยครุเพชรบุรีฯ



ดังนั้นมหาวิทยาลัยหรือสถาบันการศึกษาระดับสูงต่างๆ นั้นควรพิจารณาถึงการกำหนดขอบเขตบริเวณสถาบันการศึกษาให้กว้างขวางพอเพียงต่อการขยายตัวในระยะยาวตามแผนของแต่ละสถาบัน ซึ่งควรให้ความสำคัญเสียแต่ในระยะนี้ ในขณะที่พื้นที่บริเวณรอบข้างของแต่ละสถาบันยังมีที่ว่างหรือยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรมอยู่ โดยมหาวิทยาลัยกรุงเทพฯ จะมีที่ว่าง (พื้นที่เกษตรกรรมรกร้าง) อยู่ทางด้านทิศเหนือและตะวันตก มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มีที่ว่างทางด้านทิศตะวันตกและทิศเหนือบางส่วน เอไอทีมีที่ว่างทางด้านทิศเหนือก่อนมาทางทิศตะวันตกบางส่วน วิทยาลัยครูเพชรบุรีวิทยาลงกรณ์ยังมีที่ว่าง หากต้องการขยายตัวทางด้านตะวันตกและทิศเหนือ แต่ไม่ควรขยายลงมาทางใต้ เพราะจะอยู่ในระยะใกล้นิคมอุตสาหกรรมในอนาคตมากเกินไป ส่วนวิทยาลัยรังสิตนั้นอาจมีปัญหาในอนาคตหากต้องการขยายตัวโดยใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นมากเนื่องจากที่ตั้งอยู่ภายในบริเวณชุมชนที่อยู่อาศัย ส่วนการที่จะได้มาซึ่งที่ดินเหล่านั้นจะขึ้นอยู่กับปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดคือสถาบันการศึกษาแต่ละแห่งและเจ้าของที่ดิน

โดยที่สภาพการใช้ที่ดินของแต่ละสถาบันเมื่อเปรียบเทียบกับประชากรสถาบันที่เป็นอยู่ในขณะนี้ อาจกล่าวได้ว่ามีความแตกต่างกันไป ตั้งแต่ 0.02 ไร่ต่อคน (มหาวิทยาลัยกรุงเทพฯ) จนถึงสูงประมาณ 0.76 ไร่ต่อคน (เอไอที) ซึ่งเฉลี่ยแล้วประมาณ 0.25 ไร่ต่อคน ดังได้แสดงไว้ต่อไปนี้

	พื้นที่	ประชากรสถาบัน	การใช้ที่ดินต่อคน
		(คน)	
1. วิทยาลัยรังสิต	160 ไร่ (256,000 ม. <sup>2</sup> )	1,693	0.09 ไร่ (151.2 ม. <sup>2</sup> )
2. ม.กรุงเทพฯ	75 ไร่* (120,000 ม. <sup>2</sup> )	4,291	0.02 ไร่ (28 ม. <sup>2</sup> )
3. ม.ธรรมศาสตร์	1,329 ไร่* (2,126,400 ม. <sup>2</sup> )	3,022	0.44 ไร่ (703.6 ม. <sup>2</sup> )
4. เอ ไอ ที	1,100 ไร่ (1,760,000 ม. <sup>2</sup> )	1,456	0.76 ไร่ (1,208.8 ม. <sup>2</sup> )
5. วค. เพชรบุรีฯ	294 ไร่ (4,732,800 ม. <sup>2</sup> )	1,532	0.19 ไร่ (307 ม. <sup>2</sup> )
(รวม)	๒,958 ไร่ (4,732,800 ม. <sup>2</sup> )	(11,994)	๐.25 ไร่ (394.6 ม. <sup>2</sup> )

หมายเหตุ \* พื้นที่โครงการที่ 1 (2529 - 2535)

\*\*ไม่รวมพื้นที่บริการชุมชนและพื้นที่เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ 400 ไร่

ดังนั้นในอนาคตหากสถาบันการศึกษามีการใช้ที่ดินต่อประชากรสถาบันได้ถึง 0.02 ไร่ต่อคน\* แล้ว ก็อาจกล่าวได้ว่าสถาบันการศึกษาแต่ละแห่งจะมีพื้นที่เพียงพอสำหรับการขยายตัวในอนาคต

\* ดูภาคผนวก ค. ข้อ 1

#### 4.1.2 แนวทางในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมหรือย่านการค้าในบริเวณชุมชนสุขาภิบาล ประชาธิปไตยและคลองหลวงนั้นมีอยู่ประมาณ 447.82 ไร่ หรือร้อยละ 0.57 โดยจะมีย่านการค้า สำคัญอยู่ที่ตลาดรังสิตในเขตชุมชนประชาธิปไตย เนื้อขึ้นไปตามแนวนนพหลโยธินจะมีย่านพาณิชย์ กรรมในเขตสุขาภิบาลคลองหลวงอีก 3 กลุ่ม คือ บริเวณริมถนนพหลโยธินในหมู่ที่ 2 และ 3 ที่มีโรงงานตั้งอยู่มาก บริเวณทางแยกถนนเชียงใหม่ (บางชัน) และบริเวณทางเข้านิคมอุตสาหกรรมนวนคร

โดยสภาพทางกายภาพแล้วบริเวณย่านการค้าที่บางชัน น่าจะมีโอกาสในการเป็น ศูนย์กลางด้านพาณิชย์กรรม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่อไปนี้

- ก. ที่ตั้งอยู่กึ่งกลางระหว่างระยะทางจากตลาดรังสิตถึงประตูน้ำพระอินทร์ บริเวณสุดเขตสุขาภิบาลคลองหลวงทางด้านทิศเหนือตามแนวนนพหลโยธิน โดยมีลักษณะเป็น NODE จากเส้นทางคมนาคมในลักษณะเดียวกับบริเวณตลาดรังสิต
- ข. สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาอุดมศึกษาหลายแห่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงทำให้มีโอกาสที่จะได้อุปสงค์ จากประชากรสถาบันการศึกษาซึ่งในอนาคตจะมีจำนวนมากขึ้นได้
- ค. โดยนโยบายระดับชาติแล้ว (แผน 6) มีเป้าหมายให้กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลมีความเชื่อมโยงกันโดยชุมชนศูนย์กลางในปริมณฑลให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และชุมชน บางชันก็เป็นชุมชนหนึ่งในปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร
- ง. การศึกษาของสำนักผังเมือง มีแนวโน้มที่ต้องการให้ชุมชนบางชันเป็น ชุมชนที่มีบทบาทในการเป็นชุมชนศูนย์กลางบริการทางการศึกษาในพื้นที่ชุมชนสุขาภิบาลประชาธิปไตย-คลองหลวง

จึงเห็นว่าการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมนั้นควรส่งเสริมให้มีการลงทุนทางด้าน เศรษฐกิจในพื้นที่ให้มากขึ้นเพื่อการเสริมสร้าง ความเป็นศูนย์กลางบริการ

จากการที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ได้มีนโยบายในการจัดแบ่งพื้นที่ เพื่อผล ประโยชน์ของทางมหาวิทยาลัยไว้ทางด้านใต้ ซึ่งติดกับถนนพหลโยธินและถนนเชียงใหม่-บางชัน (แผนที่ 3.4) พื้นที่บริเวณนี้จึงมีความเป็นไปได้สำหรับการขยายตัวด้านพาณิชย์กรรม ซึ่งจะมีความ



สอดคล้องกับปัจจัยต่าง ๆ ดังได้กล่าวไปแล้วด้วย และอีกส่วนหนึ่งเป็นบริเวณที่จะขยายตัวต่อเนื่องจากพื้นที่พาณิชย์กรรมเดิม โดยพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมที่ต้องการในอนาคต สำหรับชุมชนประชาธิปไตย-คลองหลวง ทั้งชุมชนจะมีประมาณ 1,015.9 ไร่ (แผนที่ 5.3) ซึ่งในจำนวนนี้เพียงประชากรสถาบันการศึกษาทั้ง 5 แห่งที่อยู่อาศัยในชุมชน ประมาณ 11,200 คน รวมกับประชากรที่จะเกิดขึ้นเนื่องจากสถาบันศึกษาอีกประมาณ 46,400 คน (= 57,600 คน) ก็จะต้องมีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเพิ่มเป็นประมาณ 182.9 ไร่แล้ว

จากการที่มหาวิทยาลัยที่อยู่ห่างไกลจากเมืองจะมีปัญหาเกี่ยวกับวิถีชีวิตของนักศึกษา เช่นการเข้าสู่ศูนย์กลางเมืองที่ใกล้ที่สุด (Brawne 1967 : 13) และนอกจากนั้นมหาวิทยาลัยจะพึ่งพาอาศัยชุมชนซึ่งมหาวิทยาลัยตั้งอยู่ในเรื่องของสินค้าและบริการต่าง ๆ ประชากรซึ่งเกี่ยวข้องกับมหาวิทยาลัยอันประกอบด้วยนักศึกษา บุคลากรและครอบครัว ก็เป็นจำนวนมากพอที่จะทำให้เกิดการวางแผนในเรื่องสิ่งจำเป็นทางสินค้าและบริการ (Dober 1963 : 48) จึงกล่าวได้ว่าการให้บริการสินค้าและบริการต่าง ๆ นั้น นับเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาที่อยู่ห่างไกลจากเมือง ดังนั้นการลงทุนในเรื่องของศูนย์การค้าที่เป็นแหล่งรวมเครื่องอุปโภคบริโภคมากขึ้น และมีบริการอื่น ๆ เช่น ด้านนันทนาการพักผ่อนไปด้วยพร้อมกัน จึงเป็นเรื่องที่นับว่าสนใจอย่างยิ่งในพื้นที่บริเวณอันเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาระดับสูงต่าง ๆ ทั้ง 5 แห่งและยังจะเป็นการเพิ่มความเป็นศูนย์กลางให้แก่ชุมชนในการให้บริการแก่สถาบันการศึกษาให้มากขึ้นได้อีกทางหนึ่งด้วย

ในบรรดาสถาบันการศึกษาต่าง ๆ อันได้แก่ วิทยาลัยรังสิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เอไอที และวิทยาลัยครุเพชรบุรีฯ นั้น ในปีการศึกษา 2530 มีนักศึกษาและบุคลากรรวมกันประมาณ 11,994 คน และตามแผนการศึกษาแต่ละสถาบันแล้วในปีการศึกษา 2534 ก็จะมีประชากรสถาบันการศึกษาอย่างน้อยประมาณ 21,419 คน ซึ่งในจำนวนนี้เป็นนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รวมกันถึงประมาณ 14,626 คน (ร้อยละ 69.3) และบรรดาสถาบันเหล่านี้ต่างเป็นสถาบันที่มีที่พักสำหรับนักศึกษาและบุคลากรอยู่ในบริเวณสถาบันทั้งสิ้น ยกเว้นมหาวิทยาลัยกรุงเทพแห่งเดียวเท่านั้น ขณะนี้สถาบันต่าง ๆ มีที่พักนักศึกษาและบุคลากรประมาณ 3,400 คน (вр. 1,000 คน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 1,000 เอไอที 1,000 คน วิทยาลัยครุ 400 คน) จากการสำรวจมีนักศึกษาที่พักอยู่ในหอพักทั้งเอกชนและของสถาบันประมาณ 31.2% บุคลากรที่พักในที่พักของสถาบัน เช่น บ้านและหอพัก หอพักในบริเวณใกล้เคียงประมาณ 21.3% และพบว่าการใช้จ่ายของประชากรสถาบันการศึกษานั้นมีศูนย์กลางการใช้จ่ายอยู่ที่กรุงเทพมหานครเป็นส่วนใหญ่ ผู้ที่พักอาศัยอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครก็มักจะเข้ามาในวันหยุด ส่วนผู้ที่พักอยู่ในกรุงเทพมหานครก็จะมีการใช้จ่ายสินค้าและ





บริการในวันธรรมดาที่ศูนย์การค้าที่อยู่ในเส้นทางผ่านกลับบ้านในตอนเย็น ที่สำคัญได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลสาขาลาดพร้าว (ประมาณ 18.8% ของนักศึกษา) ประชากรสถาบันการศึกษาส่วนใหญ่เห็นว่าไม่สามารถหาซื้อสิ่งของได้ครบตามที่ต้องการจากชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงหรือจากบริเวณใกล้เคียงไม่ค่อยมีปัญหาเรื่องการใช้จ่ายใช้สอยเท่าใดนัก เพียงศูนย์การค้าตลาดรังสิตและบางชั้นก็สามารถตอบสนองความต้องการสินค้าและบริการของประชาชนได้ แต่ก็มีประชาชนประมาณร้อยละ 30 ที่คิดว่าควรมีสินค้าและบริการให้มากกว่าที่เป็นอยู่ โดยสรุปแล้วจากการสำรวจความต้องการด้านสินค้าและบริการต่าง ๆ ที่ประชากรสถาบันการศึกษาและประชาชนต้องการนั้นเป็นดังนี้

### ประชากรสถาบันการศึกษา

- |                |   |
|----------------|---|
| นักศึกษา       | - ซุปเปอร์มาเก็ตหรือห้างสรรพสินค้าใหญ่ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงสถาบัน  |
|                | - ร้านขายหนังสือ  |
|                | - ร้านขายอาหารหรือคอนเฟ้อที่มีบรรยากาศดี ๆ เปิดถึงยามกลางคืน      |
|                | - แหล่งบันเทิง-นันทนาการ เช่น โรงภาพยนตร์ สระว่ายน้ำ คลับ เป็นต้น |
| <u>บุคลากร</u> | - ซุปเปอร์มาเก็ตหรือห้างสรรพสินค้าในบริเวณใกล้เคียงสถาบัน         |
|                | ร้านอาหารหรือคอนเฟ้อที่ดี   |
| <u>ประชาชน</u> | - ซุปเปอร์มาเก็ตหรือห้างสรรพสินค้าที่มีสินค้าหลายประเภท           |
|                | - โรงภาพยนตร์   |

จะเห็นได้ว่าทั้งประชากรสถาบันการศึกษา และประชาชนนั้นมีความต้องการด้านสินค้าและบริการไม่แตกต่างกันมากนัก คือ ต่างก็ต้องการให้มีห้างสรรพสินค้าใหญ่ ๆ ที่มีบริการสินค้าและบริการต่าง ๆ มากประเภท มีราคาไม่แตกต่างจากห้างสรรพสินค้าในกรุงเทพมหานครมากนัก

จากที่ได้กล่าวมาจึงกล่าวได้ว่ามีอุปสงค์ (Demand) ห้างสรรพสินค้าในพื้นที่ อันเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาดังกล่าวและมีจำนวนผู้ใช้บริการทั้งประชาชน และประชากรสถาบันการศึกษา จึงน่าจะได้มีการส่งเสริมให้มีการก่อตั้งศูนย์การค้าในพื้นที่นี้ ซึ่งศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นในพื้นที่ชุมชนประชาธิปไตย-คลองหลวงนั้นนับว่าจะมีส่วนช่วยให้การพัฒนากรุงเทพมหานคร และปริมณฑลตาม

เป้าหมายการพัฒนาเมืองและพื้นที่เฉพาะในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ที่ต้องการให้กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเป็นพื้นที่ที่มีการเชื่อมโยงกันอย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบศูนย์ชุมชนหลายศูนย์ที่มีความสมบูรณ์ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยยิ่งขึ้น ซึ่งทั้งนี้ขึ้นอยู่กับบริเวณที่จะเลือกก่อตั้ง ซึ่งจะได้กล่าวถึงต่อไป ศูนย์การค้าใหม่ที่จะส่งเสริมให้ก่อตั้งในพื้นที่ควรมีลักษณะดังต่อไปนี้ คือ

#### ก. ควรเป็นศูนย์การค้าที่มีลักษณะเป็นแหล่งบันเทิงพักผ่อนด้วย

ศูนย์การค้าที่มีลักษณะเป็นแหล่งบันเทิงพักผ่อนไปด้วยในตัวนั้น เช่น มีการจัดทำสวนภูมิสถาปัตยกรรม (Landscaping) ที่ผู้เข้าไปใช้บริการจากศูนย์การค้า สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ เช่นมีส่วนหย่อมที่เข้าไปนั่งเล่นได้ ซึ่งจะเป็นที่เกิดการปะทะสังสรรค์ทางสังคม (Social Interaction) ของประชาชนและประชากรสถาบันศึกษาได้

นอกจากนี้ยังอาจจำเป็นต้องมีแหล่งบันเทิงอื่น ๆ เช่น โรงภาพยนตร์ ซึ่งในบริเวณชุมชนประชาธิปไตย-คลองหลวง ขณะนี้ที่ตลาดรังสิตเท่านั้น โรงภาพยนตร์จะมีส่วนช่วยดึงดูดลูกค้า โดยเฉพาะวัยนักศึกษาให้มาศูนย์การค้าได้

ควรมีร้านอาหารที่มีบรรยากาศที่ดี มีแหล่งใช้ชีวิตยามกลางคืน เช่น ร้านอาหารหรือคอฟฟี่ช็อปที่เปิดถึงเวลากลางคืนด้วย เพื่อสนองความต้องการด้านการพักผ่อนบันเทิงของประชากรสถาบันการศึกษา อันจะเป็นการสมารถดึงดูดให้ประชากรสถาบันการศึกษาเข้ามาอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือในสถานศึกษามากขึ้นด้วย เพราะมีความสะดวกในด้านการจับจ่ายสินค้าอุปโภคบริโภค พักผ่อนบันเทิงได้ในชุมชนเป็นพื้นฐานอยู่แล้วเป็นอย่างดี ซึ่งจะช่วยให้ประชากรสถาบันการศึกษาซึ่งมีที่พักอยู่ในกรุงเทพมหานครกันเป็นส่วนใหญ่ไม่ต้องเดินทางไปกลับทุกวัน ซึ่งเป็นการเปลืองเวลาและค่าใช้จ่าย

#### ข. ทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้า

การวางแผนศูนย์การค้า นั้น จะต้องคำนึงถึงความเป็นไปได้ในทางเศรษฐกิจ กายภาพ ขอบเขตตลาด การเข้าถึง การจัดหาที่ดิน และราคาที่ดิน ทำเลจะต้องกว้างขวางเพียงพอสำหรับการขยายตัวในอนาคต โดยการพิจารณาจากพื้นที่นโยบายมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในผังแม่บทมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้มีการจัดพื้นที่ที่คาดว่าจะเป็นส่วนเพื่อการจัดหาผลประโยชน์ให้ทางมหาวิทยาลัย (เช่นเดียวกับที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจัด) ซึ่งอยู่ทางด้านใต้ของมหาวิทยาลัย ด้านติดกับถนนพหลโยธินจึงมีการเข้าถึงสะดวกและอยู่ใกล้ตลาดบางชั้น มีเนื้อที่ประมาณ 140 ไร่



ดังนั้น จึงมีความเห็นว่าหากมีการสร้างศูนย์การค้าควรเลือกส่งเสริมบริเวณที่ตรงข้ามกับตลาดบางชั้นซึ่งอยู่ติดกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ทางด้านใต้ ที่มีด้านตะวันออกติดถนนพหลโยธิน

#### 4.1.3 แนวทางในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

ชุมชนสุขาภิบาลประชาชาติปัตย์-คลองหลวงอันเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษา 4 แห่ง และบริเวณใกล้เคียงอีก 1 แห่ง (วิทยาลัยรังสิต) นั้น มีพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้าจากการสำรวจของสำนักงานผังเมือง เมื่อปี 2530 อยู่ประมาณ 3,105.32 ไร่ (ร้อยละ 3.95 ของพื้นที่ทั้งหมด) ซึ่งนับเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา (ร้อยละ 4) อุตสาหกรรมที่อยู่ในพื้นที่นี้ส่วนใหญ่เป็นประเภทสิ่งทอและผลิตภัณฑ์ (20 %) รองลงมา คือ อุตสาหกรรมอาหาร (14%) อุตสาหกรรมไม้และผลิตภัณฑ์ (11%) ผลิตภัณฑ์แร่โลหะ (9%) แร่โลหะ (9%) อุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่มเสื้อผ้าสำเร็จรูป (5%) และอื่น ๆ อีกประมาณ 32% จากจำนวนโรงงานทั้งสิ้นในปี 2526 จำนวน 237 แห่ง

โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่มีประมาณ 10% เป็นโรงงานทอผ้า ปั่นด้าย และทำเส้นใยเทียม ซึ่งจะอยู่ในเขตสุขาภิบาลคลองหลวงทั้งหมดเช่นเดียวกับสถาบันการศึกษา 4 แห่ง ก็ตั้งอยู่ในเขตสุขาภิบาลคลองหลวงทั้งหมดเช่นกัน โดยการกระจายของโรงงานอุตสาหกรรมนั้นสามารถจัดแบ่งออกได้เป็น 2 ย่านใหญ่ ๆ คือ

1. บริเวณนิคมอุตสาหกรรม
2. บริเวณหมู่ที่ 1-4 (ช่วงระหว่างตลาดรังสิตถึงมหาวิทยาลัยกรุงเทพ)

จากแผนที่ 5.2 นั้นจะเห็นว่าการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมนั้นอยู่ในลักษณะที่สลับกันไปกับการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา จึงย่อมหลีกเลี่ยงได้ยากจากภาวะมลพิษจากโรงงานอุตสาหกรรม เช่น กลิ่น แก๊ส และน้ำเสีย รบกวนชุมชนบริเวณใกล้เคียงและสถาบันการศึกษาซึ่งมีทั้งประชากรสถาบันการศึกษาลี้ญูรไปมาและที่พักอยู่ในบริเวณสถาบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการขยายตัวด้านอุตสาหกรรมยิ่งขึ้น ซึ่งในอนาคตพื้นที่อุตสาหกรรมอาจเพิ่มเป็น 4,592 ไร่

เมื่อสภาพของพื้นที่เป็นเช่นนี้แล้ว กอปรกับนโยบายระดับชาติ (แผน 6) ยังให้ความสำคัญกับการเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมของคลองหลวง จังหวัดปทุมธานีอยู่ ทางออกที่สามารถเป็นไปได้ จึงควรเป็นดังนี้ คือ

1. จำกัดอุตสาหกรรมให้อยู่พื้นที่ 2 บริเวณดังกล่าว (แผนที่ 5.6).
2. อุตสาหกรรมในพื้นที่ และอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นใหม่ควรเป็นประเภทที่ไม่ก่อให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อม เช่นอุตสาหกรรมเสื้อผ้าสำเร็จรูป การพิมพ์ ทำรองเท้า เป็นต้น ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่มีอยู่อย่างละประมาณ 2-5% ในพื้นที่และควรตั้งอยู่ห่างจากบริเวณที่ติดถนนพหลโยธินในระยะที่ไม่สามารถมองเห็นได้ เช่น ในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร เป็นต้น

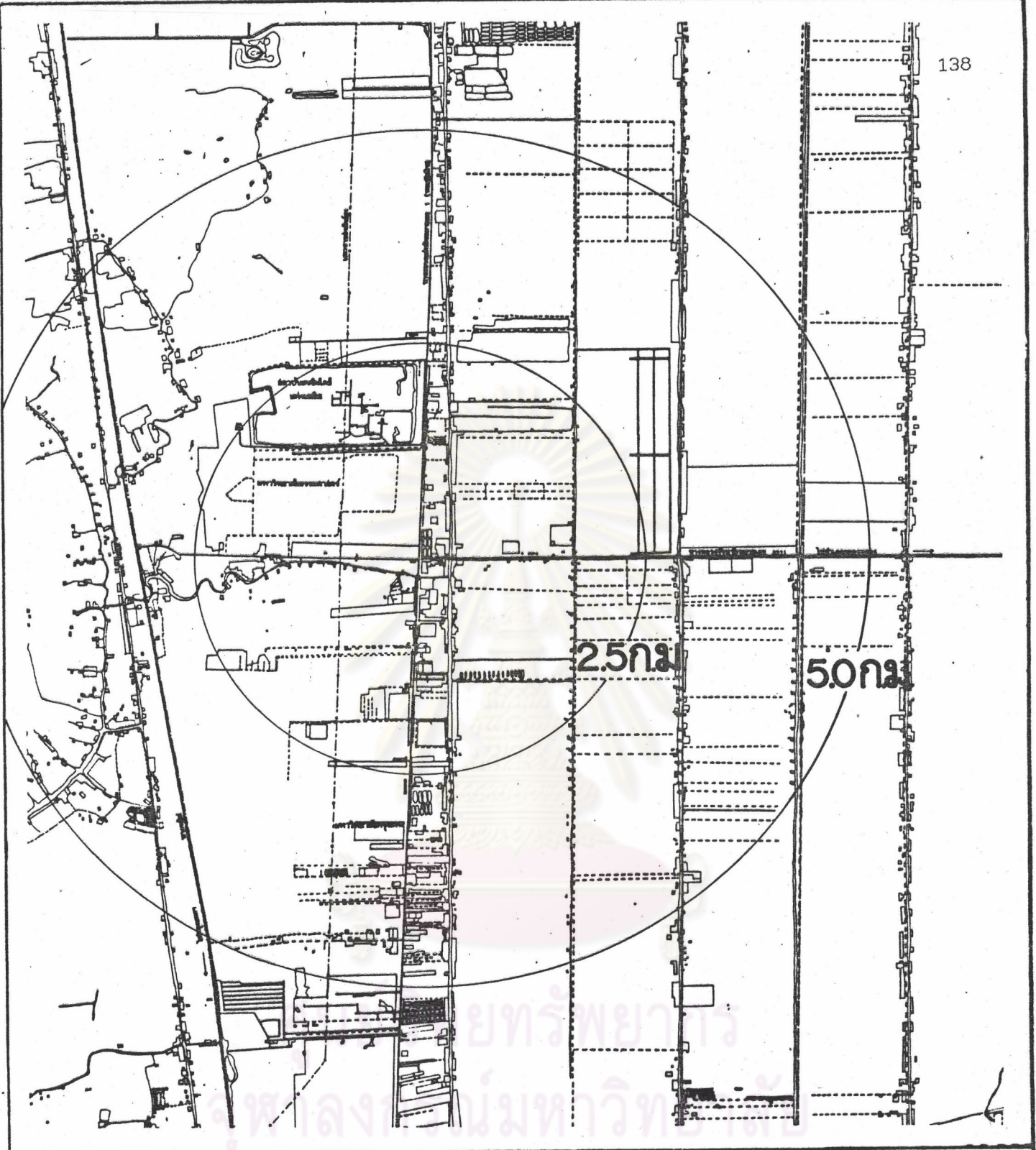
#### 4.1.4 แนวทางในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย

ย่านที่พักอาศัยในเขตชุมชนประชาธิปไตยคลองหลวง มีพื้นที่ประมาณ 3,206.56 ไร่ (ร้อยละ 4.07 ของพื้นที่ทั้งหมด) ตามการสำรวจของสำนักผังเมือง ในปี 2530 ซึ่งก็นับว่ามีสัดส่วนใกล้เคียงกับการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและสถาบันการศึกษา โดยบ้านพักอาศัยจะกระจายอยู่ตามสวน นา ริมคลอง ดึงแถวจะอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธิน ศูนย์การค้ารังสิตและทางแยกถนนเชียงราก (บางชั้น) หมู่บ้านจัดสรรจะอยู่ทางด้านตะวันตกของถนนพหลโยธินเป็นส่วนใหญ่ ที่ดินจัดสรรจะอยู่ทางฝั่งเหนือของคลองรังสิต และมีอยู่ทั่วไปในสุขาภิบาลคลองหลวง ทั้งเนื้อที่ที่พักอาศัยและเกษตรกรรม พบล้นในบริเวณคลองหนึ่งช่วงต่อจากสุขาภิบาลประชาธิปไตยประตูน้ำจุฬาลงกรณ์ หลังศูนย์การค้ารังสิต บริเวณด้านเหนือของถนนเชียงราก และใกล้กับนิคมอุตสาหกรรม

จากการที่วัตถุประสงค์หลัก 2 ประการ ของการเสนอแนะแนวทางในการวางแผนพัฒนาในการศึกษาคั้งนี้เป็นดังที่ได้กล่าวไปแล้ว คือ เพื่อเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมให้สถาบันการศึกษาระดับสูงมีประสิทธิภาพในการเรียนการสอน และประชากรสถาบันการศึกษามีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีประการหนึ่ง อีกประการหนึ่งคือ เพื่อให้ชุมชนได้มีโอกาสในการพัฒนามากขึ้น ประชาชนมีชีวิตความเป็นอยู่ดีขึ้น และมีส่วนในการส่งเสริมสนับสนุนต่อสถาบันการศึกษาระดับสูงในด้านการให้บริการจึงเห็นว่าการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยควรมีการกระจุกตัวอยู่บริเวณโดยรอบศูนย์กลางบางชั้นนั้นย่อมหมายถึงว่า การลงทุนใด ๆ เกี่ยวกับที่พักอาศัย ไม่ว่าจะเป็นจากภาครัฐหรือเอกชนควรมีการผลักดันเข้าสู่บริเวณนี้ต่อไปในอนาคตเพื่อเพิ่มความเป็นศูนย์กลางของชุมชนบางชั้นทั้งนี้เพราะ

1. หากมีการให้ชุมชนบางชั้นเป็นศูนย์กลางบริการด้านการศึกษาแล้ว ก็ควรเพิ่มความสำคัญด้านพาณิชย์กรรม กอปรกับปัจจัยอื่นเช่น การทวีความสำคัญของวัดพระธรรมกายซึ่งตั้งอยู่ที่คลอง 3 ก็อาจทำให้การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยบริเวณชุมชนบางชั้นมากขึ้น





แสดง

บริเวณควรระงับกิจกรรมการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย

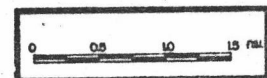
การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทาง

ในการวางแผนพัฒนาพื้นที่อันเนื่องจากการ  
ขยายตัวของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา

แผนที่ 5.4

บริเวณชุมชนบางชั้น

มาตราส่วน



2. เมื่อให้ชุมชนบางชั้นมีความเป็นศูนย์กลางมากขึ้น ชุมชนก็จะได้รับโอกาสในการพัฒนามากขึ้น เนื่องจากการขยายโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ จากรัฐ เช่น น้ำประปา โทรศัพท์ บริการไปรษณีย์ เป็นต้น ประชาชนก็จะมีชีวิตความเป็นอยู่ที่สะดวกสบายขึ้น และจะมีส่วนในการให้บริการ เช่น ด้านสินค้าอุปโภคบริโภค ด้านวัฒนธรรมมากขึ้น ประชากรสถาบันการศึกษาก็จะมีความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตอยู่บริเวณสถานศึกษา สามารถจ่ายสินค้าที่ต้องการราคาเท่า ๆ ในกรุงเทพมหานคร พักผ่อนดูหนังฟังเพลง ฯลฯ ได้ในบริเวณใกล้ ๆ สถานศึกษาไม่ต้องเข้ากรุงเทพทุกวันหยุดสุดสัปดาห์ก็สามารถพักอยู่ได้ในสถานศึกษา อันจะเป็นการดึงดูดให้บุคลากรและนักศึกษาที่มีที่พักอยู่ในกรุงเทพมหานคร (ซึ่งในขณะนี้มีอยู่ร้อยละ 58.8 และ 44.7 ตามลำดับ) อันเป็นสัดส่วนที่สูงที่สุด เมื่อเทียบกับจังหวัดอื่น ๆ ออกมาอาศัยอยู่ภายในสถาบันการศึกษาหรือบริเวณใกล้เคียงได้ เพราะมีความสะดวกสบายเท่ากัน เป็นต้น ดังนี้ ก็จะทำให้ประชากรสถาบันการศึกษาไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางไปกลับในแต่ละวัน โดยเฉลี่ยประมาณ 1.30 ชม. - 2 ชม. สำหรับนักศึกษา และประมาณ 30 นาที-1 ชม. สำหรับบุคลากร (เพราะใช้รถยนต์ส่วนตัวและรถบริการของสถาบันมากกว่า) (จากการศึกษาผลแบบสอบถามนักศึกษาและบุคลากร 5 สถาบัน) หากเป็นเช่นสถาบันการศึกษาก็จะสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการเรียนการสอนได้เนื่องจากทั้งนักศึกษาจะสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการเรียนการสอนได้ เนื่องจากทั้งนักศึกษาและบุคลากรสามารถใช้เวลาอุทิศให้กับการเรียนการสอนได้มาก และยังเป็นผลดีต่อสุขภาพเพราะไม่ต้องผ่านการจราจรที่ติดขัดของกรุงเทพมหานครออกมาทุกวัน

3. การผลักดันการใช้ที่ดินเพื่อการเป็นที่อยู่อาศัยที่จะขยายตัวต่อไปให้กระจุกตัวอยู่ที่บริเวณชุมชนบางชั้น อาจช่วยลดการขัดแย้งระหว่างการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมกับการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย เพราะเท่ากับเป็นการแยกพื้นที่สำหรับการพักอาศัยและอุตสาหกรรมออกจากกัน ดังที่ชุมชนบางบริเวณในพื้นที่ประชาธิปไตยคลองหลวงประสบปัญหาอยู่ในขณะนี้ก็ได้

อนึ่ง การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยที่จะเพิ่มขึ้นจากประชากรสถาบันการศึกษาทั้ง 5 และกิจกรรมต่อเนื่องจะคิดเป็นประมาณ 1,371.4 ไร่ ในอนาคตและทั้งชุมชนจะเป็นประมาณ 7,619.0 ไร่ นี้ ควรอยู่ในระยะรัศมีที่ไม่ห่างไกลจากศูนย์กลางชุมชนบางชั้นเกินไป ใกล้สถาบันการศึกษาขนาดใหญ่ (ประชากรสถาบันการศึกษามาก) คือ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เอไอที และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ระยะรัศมีที่เสนอแนะคือประมาณ 5 กิโลเมตรจากศูนย์กลางชุมชนบางชั้น เพราะหากไกลกว่านี้มากทางด้านทิศใต้จะติดกับย่านอุตสาหกรรมที่ต่อจากมหาวิทยาลัยกรุงเทพลงมาและเป็นระยะที่เดินทางไปมาสะดวกใช้ระยะเวลาไม่มากนัก (แผนที่ 5.4)



#### 4.1.5 แนวทางในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตร

ที่ดินที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่างนั้นมีอยู่ เป็นสัดส่วนที่สูงที่สุดในพื้นที่ชุมชน ประชาธิปัตย์-คลองหลวง คือ ร้อยละ 78.62 (61,953.92 ไร่) โดยมีอยู่ในเขตสุขาภิบาล คลองหลวง เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งพื้นที่เกษตรนั้นมีแนวโน้มลดลงมาโดยตลอด โดยจะเห็นได้ว่าในช่วงปี 2516-2527 นั้นลดลงเฉลี่ยปีละ 521 ไร่ และช่วง 3 ปี คือตั้งแต่ปี 2527-2530 ก็ยังมีแนวโน้มที่จะลดลงต่อไปอีก คือลดลงประมาณเฉลี่ย 548 ไร่ต่อปี (จากข้อ 4.1 ในบทที่ 5) ในขณะที่ กิจกรรมการใช้ที่ดินด้านอื่น ๆ มีความสำคัญมากขึ้น เช่น ด้านอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย การศึกษา เป็นต้น ซึ่งจะปรากฏว่ามีลักษณะของพื้นที่เกษตรกรรมรกร้างอยู่ทั่วไป

พื้นที่เกษตรกรรมหรือที่ว่างนั้นจะปรากฏในช่วงบริเวณระหว่าง เอไอที่ถึงนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ช่วงระหว่างคลองหนึ่ง คลองสอง และฝั่งตะวันตกของถนนพหลโยธินช่วงหลัง บริเวณที่ติดกับถนนตั้งแต่มหาวิทยาลัยกรุงเทพถึงมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งจะเห็นได้ว่าอยู่ในลักษณะที่สามารถกันไว้เป็นพื้นที่สีเขียว หรือ Buffer Zone สำหรับชุมชนบางชั้นได้เพราะมีลักษณะกระจายอยู่ทั้ง 4 ทิศจากศูนย์กลางชุมชนบางชั้น (แผนที่ 5.5) ซึ่งเป็นบริเวณที่จะมีการกระจุกตัวของการใช้ที่ดินด้านต่าง ๆ มากขึ้นต่อไปในอนาคต

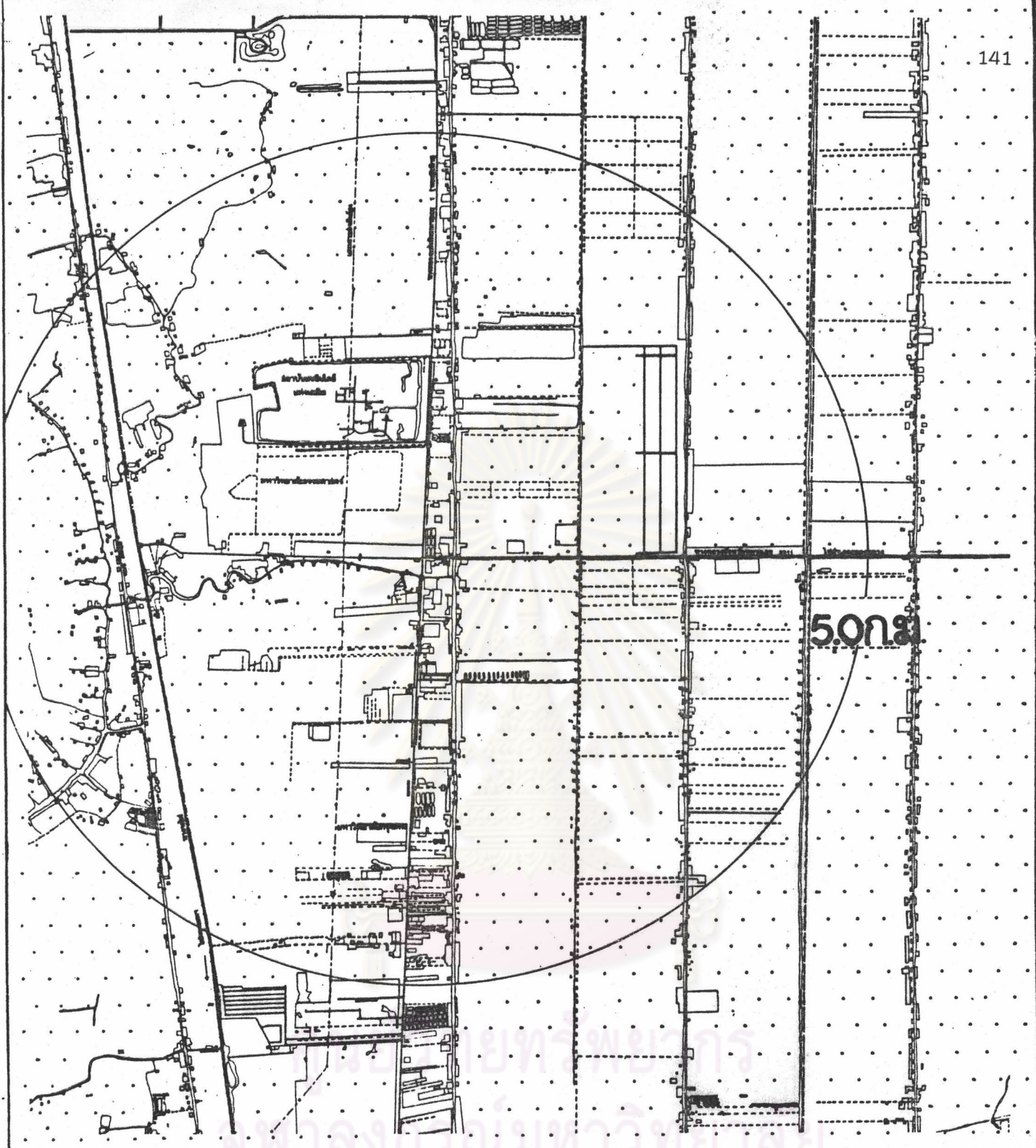
นอกจากนี้จากการที่ ที่ดินทั้งทิศเหนือและทิศใต้ของศูนย์กลางชุมชนบางชั้น ซึ่งมีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เอไอที่ และมหาวิทยาลัยกรุงเทพตั้งอยู่ใกล้เคียงกันนั้น เป็นย่านที่มีอุตสาหกรรมเกาะกลุ่มกันทางทิศเหนือ 1 บริเวณคือ นิคมอุตสาหกรรมนวนคร และทางทิศใต้อีก 1 บริเวณ คือบริเวณใต้มหาวิทยาลัยกรุงเทพลงมา การพยายามรักษาพื้นที่เกษตรกรรมหรือที่ว่าง บริเวณดังกล่าวไว้จึงเป็นสิ่งสมควรให้ความสำคัญอย่างยิ่ง เพราะจะสามารถช่วยด้านสภาพแวดล้อมของชุมชนและสถาบันการศึกษาซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณนี้ได้

#### 4.2 แนวทางในการปรับปรุงและขยายโครงข่ายบริการพื้นฐาน

ลักษณะสภาพโครงข่ายบริการพื้นฐานหรือสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ของพื้นที่ชุมชนสุขาภิบาลประชาธิปไตย-คลองหลวง โดยสังเขปดังนี้ (รายละเอียดได้กล่าวไว้ในบทที่ 2)

โทรศัพท์

ใช้ระบบรหัสหมาย 7 ตัวขององค์การโทรศัพท์กรุงเทพฯ โดยตรง



แสดง พื้นที่เกษตรบริเวณโดยรอบชุมชน



พื้นที่เกษตรกรรม

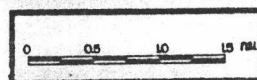
การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทาง

ในการวางแผนพัฒนาพื้นที่อันเนื่องจากการ  
ขยายตัวของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา

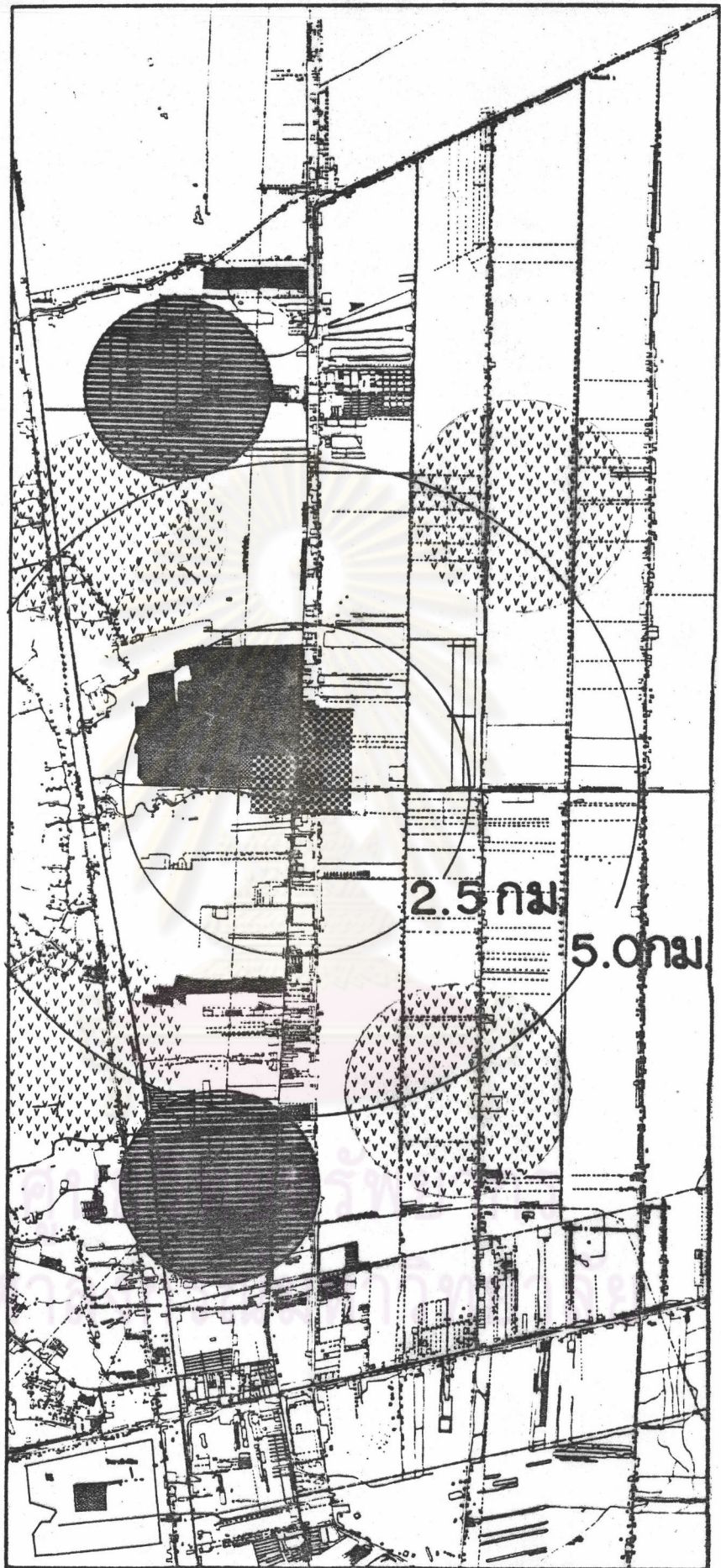
แผนที่ ๕.๕







บริเวณชุมชนบางชั้น

มาตราส่วน







<b>แผนผัง แนวทางในการใช้ที่ดิน</b>  สถาบันการศึกษา  อุตสาหกรรม  พาณิชยกรรม  เกษตรกรรม		<b>การบริการที่สนับสนุนโครงการ</b> ในภาพรวมแสดงอาณาที่ขึ้นเมืองจากภาพ ขยายด้วยวงกลมเป็นการศึกษาระดับภูมิภาค  แผนที่ 5.6 มาตรฐาน 	
 พักอาศัย			

<u>ไฟฟ้า</u>	เป็นของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
<u>ประปา</u>	มีของการประปาส่วนภูมิภาค ประชาธิปัตย์ การประปา-ภูมิภาค ที่ตำบลประชาธิปไตย การประปาส่วนภูมิภาคคลองหลวงให้บริการในพื้นที่ที่ไม่กว้างนัก สถาบันการศึกษาต่าง ๆ โรงงานอุตสาหกรรม ชุมชนบางแห่ง เช่น บางชั้น จึงมีการสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้
<u>การดับเพลิง</u>	ที่มีสุขาภิบาลทั้งสองแห่ง
<u>การกำจัดขยะ</u>	มีบริการของทั้งสองสุขาภิบาล แต่ยังไม่ครอบคลุมไม่ทั่วพื้นที่
<u>การไปรษณีย์โทรเลข</u>	มีที่ตำบลประชาธิปไตย และที่ชุมชนบางชั้น ส่วนในสถาบันการศึกษามีที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์แห่งเดียว
<u>การขนส่งมวลชน</u>	มีบริการรถประจำทางสาย 29 59 114 34 39 95 และรถประจำทางปรับอากาศสาย 29 10 3 9 39 ถึงตลาดรังสิต โดยสาย 39 ทั้งรถธรรมดาและปรับอากาศให้บริการต่อไปจนถึงมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ นอกจากนี้ยังมีรถไฟสายเหนือผ่านด้านมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งมีสถานีอยู่ที่คลองรังสิต ตลาดรังสิต คลองหนึ่ง เชียงราก และนวนคร

จะเห็นว่าโดยทั่วไปแล้วบริการสาธารณะต่าง ๆ ที่มีปัญหา คือ การประปาและการกำจัดขยะ แต่เมื่อได้ศึกษาจากการสำรวจภาคสนามและการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนและประชากรสถาบันการศึกษาแล้ว ยังมีปัญหาด้านการคมนาคมขนส่ง และมีความต้องการด้านที่พักอาศัยสำหรับบุคลากรสถาบันการศึกษาด้วย

ดังนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์หลักในการเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาในการศึกษารั้งนี้ ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว คือ เพื่อให้ทั้งสองฝ่าย อันได้แก่ ชุมชนและสถาบันการศึกษา ได้มีส่วนร่วมในการสนับสนุนซึ่งกันและกันในการเพิ่มประสิทธิภาพ และความเป็นอยู่ของประชากรสถาบันการศึกษา และชุมชนได้มีโอกาสในการพัฒนา อีกทั้งประชาชนก็มีความเป็นอยู่ที่ดี



ขึ้นด้วย ดังนั้น ฝ่ายรัฐบาลและผู้มีอำนาจที่เกี่ยวข้องจึงควรเร่งพิจารณาถึงการปรับปรุงและขยายโครงข่ายบริการพื้นฐานดังต่อไปนี้ คือ

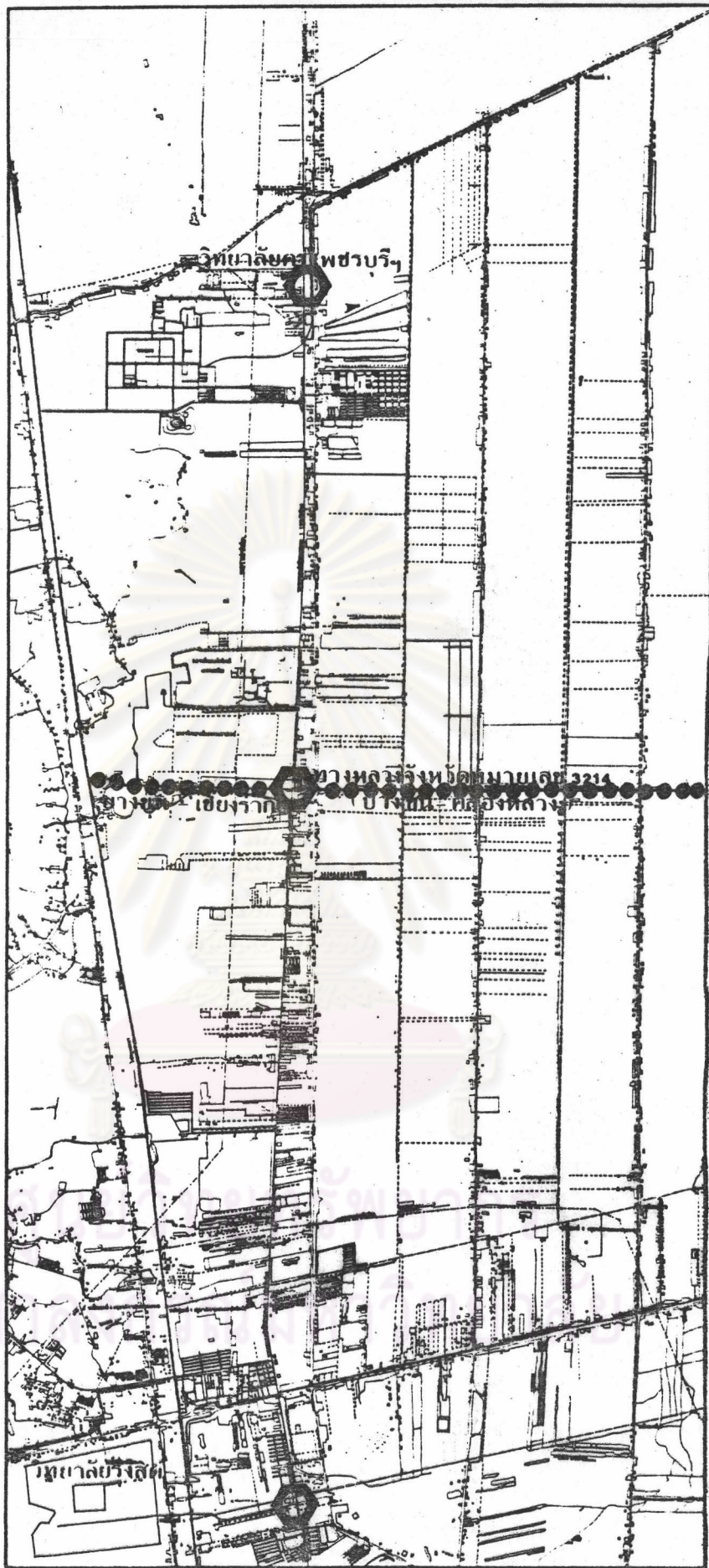
#### 4.2.1 ด้านคมนาคมขนส่ง

ก. ควรมีการปรับปรุงถนนสายบางชัน-คลองหลวง (ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3214) และถนนสายบางชัน-เชียงรากเพื่อรองรับความเป็นศูนย์กลางของชุมชนบางชันในอนาคต เนื่องจากในอนาคตชุมชนบางชันคงจะต้องมีการเจริญเติบโตต่อไปมากกว่าที่เป็นอยู่ในขณะนี้ ซึ่งอาจเป็นผลจากทั้งการส่งเสริมให้มีความเป็นศูนย์กลางมากขึ้น และการเจริญเติบโตโดยธรรมชาติของชุมชนเอง อันจะเป็นผลให้ถนน 2 สายนี้ที่มาบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (พหลโยธิน) มีการจราจรมากขึ้น และสภาพของถนนสายบางชัน-คลองหลวง และบางชัน-เชียงรากในปัจจุบันก็มีลักษณะแคบ คือ มีผิวการจราจร คือมีผิวการจราจร 6 เมตร และ 4 เมตรตามลำดับ ซึ่งควรมีการปรับปรุงโดยการขยายผิวการจราจร ให้สามารถรองรับการจราจร ที่จะมากขึ้นในอนาคต โดยอาจต้องพิจารณาถึงโครงการถนนยกระดับบริเวณรังสิต ซึ่งอาจมีผลต่อการจราจรบริเวณนี้ต่อไปในอนาคตด้วย

ข. สถาบันการศึกษาบางแห่งและชุมชนบริเวณใกล้เคียงประสบกับภาวะการเสี่ยงต่อการเกิดอุบัติเหตุในขณะข้ามถนนมาก เนื่องจากถนนพหลโยธิน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1) ซึ่งเป็นเส้นทางไปสู่ภาคเหนือและอีสานของประเทศ มีปริมาณการจราจรมากจากการสำรวจของสำนักผังเมือง ในปี 2530 มีปริมาณการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วนถึง 3,000 คันต่อชั่วโมง และทั้งวันประมาณ 15,000 คัน จากการสำรวจและสอบถามประชาชน และประชากรสถาบันการศึกษา บริเวณที่ไม่มีปัญหาคือ มหาวิทยาลัยกรุงเทพและมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ทั้งนี้ เพราะได้มีการก่อสร้างสะพานลอยข้ามถนนไว้พร้อมกับโครงการก่อสร้างมหาวิทยาลัย โดยเฉพาะที่ตรงข้ามมหาวิทยาลัยกรุงเทพมีประชาชนในชุมชนบริเวณตรงข้ามใช้สะพานลอยกันมากด้วย นอกจากนักศึกษาของมหาวิทยาลัยเอง

ดังนั้น จึงควรมีการก่อสร้างสะพานลอยสำหรับคนข้ามถนนใน 3 จุด คือ

- 1) บริเวณทางเข้าวิทยาลัยรังสิต
- 2) บริเวณชุมชนบางชัน
- 3) บริเวณหน้าวิทยาลัยครูเพชรบุรีวิทยาองกรณ์ (แผนที่ 5.7)



๒๕๓๔ การปรับปรุงด้านคมนาคม

- ถนนที่ควรปรับปรุง
- ⬡ บริเวณที่ควรสร้างสะพานลอยสำหรับคนข้ามถนน

การศึกษาเพื่อสนับสนุนแผนภาพ  
ในการวางแผนพัฒนาพื้นที่อันเนื่องจากการ  
ขยายตัวของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา

แผนที่ 5.7

มาตราส่วน : 1:10000



#### 4.2.2 ด้านการให้บริการสาธารณะ

##### ก. การประปา

ขณะนี้โครงการให้บริการประปาของการประปาส่วนภูมิภาคยังคงครอบคลุมไม่ทั่วถึงพื้นที่สาขาภิบาลคลองหลวง จึงปรากฏว่าสถาบันการศึกษาหลายแห่ง อันได้แก่ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เอไอที และวิทยาลัยครู รวมทั้งชุมชนบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ บางชั้น ตรงข้ามมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ยังคงต้องมีการสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้ ซึ่งมีประชากรประมาณ 59% จากการสำรวจชุมชนบริเวณใกล้เคียงสถาบันการศึกษาทั้ง 5 แห่ง ที่ใช้น้ำบาดาลเพื่อการบริโภค มีเพียงร้อยละ 24 เท่านั้นที่มีน้ำประปาใช้

จากการสอบถาม พบว่า ประชากรสถาบันการศึกษาและประชาชนประมาณร้อยละ 20-30 กล่าวว่ามีปัญหาในเรื่องน้ำสำหรับอุปโภค (นักศึกษา 28.4% บุคลากร 21.3% ประชาชน 32.3%) คือ คุณสมบัติไม่เหมาะสมสำหรับการอุปโภคบริโภค เช่น มีสารแขวนลอยหรือธาตุเหล็กเจือปน และประมาณน้ำขาดแคลนในฤดูแล้ง เป็นต้น

ดังนั้น ปัญหาน้ำประปาในพื้นที่บริเวณคลองหลวงนี้จึงน่าจะได้เร่งรีบพิจารณาจากการประปาส่วนภูมิภาค ซึ่งในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมาจากการสอบถามประชากรร้อยละ 79 เห็นว่าไม่ได้มีการพัฒนาเพื่อชุมชนเลย โดยเฉพาะชุมชนที่มีแนวโน้มขยายตัวรวดเร็ว เช่นที่ย่านบางชั้นที่ต้องใช้บริการน้ำจากแหล่งน้ำบาดาลของเอกชน (ของศูนย์การค้าบางชั้นและวัดบางชั้น)

ในอนาคต ปี 2544 ประชากรสถาบันการศึกษาที่พักอาศัยในบริเวณชุมชนตามที่คาดการณ์จะมีประมาณ 11,200 คน คนและประชากรชุมชนในอนาคตทั้งที่เกิดต่อเนื่องจากสถาบันการศึกษาด้วย (308,800) รวมกันประมาณ 320,000 คน หากให้อัตรากาใช้น้ำของประชากรเท่ากับ 150 ลิตรต่อคนต่อวันแล้ว ปริมาณน้ำที่ต้องการในอนาคตเฉพาะประชากรสถาบันการศึกษาจะเป็นประมาณ 48,000 ลบ.เมตร/วัน ซึ่งเป็นปริมาณที่สูงกว่าปริมาณการผลิตน้ำประปาของชุมชนประชาธิปัตย์และคลองหลวง ในขณะนี้ที่มีรวมกันประมาณวันละ 4,260 ลบ.เมตรมาก

การสูบน้ำขึ้นมาใช้ทั้งการประปาภูมิภาค โรงงานอุตสาหกรรม ชุมชน และสถาบันการศึกษาในขณะนี้นั้นอาจทำให้เกิดปัญหาตามมาในอนาคต ดังนั้น การประปาส่วนภูมิภาคควรขยายพื้นที่จ่ายน้ำให้ครอบคลุมโดยรับต้นทุนอย่างน้อยก็ตำบลคลองหนึ่งทั้งตำบล โดยขยาย

โรงกรองน้ำและหาแหล่งน้ำดิบเพิ่มเติมด้วย เพราะตำบลคลองหนึ่ง นั้นเป็นบริเวณที่มีกิจกรรมหนาแน่น ทั้งด้านที่พักอาศัย และอุตสาหกรรม รวมทั้งสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาต่างก็ตั้งอยู่ในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก

## ข. การไปรษณีย์โทรเลข

ในเขตชุมชนสุขาภิบาลประชาธิปไตย-คลองหลวงนั้นมีที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขให้บริการแก่ประชาชนอยู่ที่ หมู่ที่ 2 ตำบลประชาธิปไตย ด้านปากเหนือของถนนรังสิต-นครนายก และที่บางชั้น บริเวณศูนย์การค้าบางชั้น อำเภอคลองหลวง นอกจากนี้บริเวณใกล้เคียงวิทยาลัยครูเพชรบุรี ยังมีที่ทำการไปรษณีย์ประตูน้ำพระอินทร์ อำเภอบางปะอิน จังหวัดอยุธยา ส่วนในสถาบันการศึกษานั้นมีที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เพียงแห่งเดียว

การให้บริการไปรษณีย์นั้นนับว่าเนการอำนวยความสะดวกในด้านการสื่อสารให้กับประชากรสถาบันการศึกษาเป็นอย่างดี โดยเฉพาะสถาบันที่มีที่ตั้งแยกเป็นสัดส่วนจากชุมชน (พื้นที่กว้างขวาง) สถาบันที่อยู่ห่างไกลจากชุมชน และสถาบันที่มีที่พักนักศึกษาและบุคลากรอยู่ภายในบริเวณ จึงปรากฏว่าจากการสำรวจนักศึกษาในสถาบันที่ไม่มีที่ทำการไปรษณีย์บริการหรือห่างไกลจากที่ทำการที่ใกล้ที่สุด เช่น มหาวิทยาลัยกรุงเทพ และวิทยาลัยรังสิต มีนักศึกษาที่มีความเห็นว่ามีปัญหาเรื่องนี้ประมาณ 62.5 และ 47.2% ตามลำดับ ซึ่งนับว่าเป็นสัดส่วนที่มากกว่าสถาบันอื่น

ดังนั้น จึงควรมีการพิจารณาให้มีการบริการไปรษณีย์โทรเลขในแต่ละสถาบันการศึกษาดังนี้ คือ มหาวิทยาลัยกรุงเทพและวิทยาลัยรังสิต ส่วนมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เอไอทีและวิทยาลัยครูเพชรบุรีนั้นมีความสะดวกด้านนี้อยู่แล้ว

## ค. การบริการขนส่งมวลชน

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างนักศึกษาและบุคลากร 350 คน พบว่าร้อยละ 58.8 ของนักศึกษาและร้อยละ 44.7 ของบุคลากรนั้นมีที่พักอยู่ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งนับว่าเป็นสัดส่วนที่สูงมากเมื่อเทียบกับผู้ที่มีที่พักในนนทบุรี อยุธยา สระบุรี และสมุทรสาคร ซึ่งเป็นจังหวัดใกล้เคียงที่มีผู้เดินทางไปกลับในแต่ละวัน ส่วนจังหวัดปทุมธานีนั้นมีสัดส่วนที่สูงกว่าจังหวัดใกล้เคียงที่กล่าวมา เพราะมีสถาบันการศึกษาหลายแห่งที่มีที่พักอยู่ในบริเวณ คือ วิทยาลัยรังสิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เอไอที และวิทยาลัยครูเพชรบุรีฯ



การที่มีจำนวนสัดส่วนของประชากรสถาบันการศึกษาเดินทางไปกลับระหว่างกรุงเทพและสถาบันมากกว่าจังหวัดใกล้เคียงอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ เนื่องจากทางมหาวิทยาลัยไม่มีหอพักสำหรับนักศึกษาและบุคลากรเช่นมหาวิทยาลัยอื่น ๆ จึงมีนักศึกษาเดินทางไปกลับสูงถึง 84.8% และบุคลากรประมาณ 70% จากการสอบถาม ดังนั้นจึงถือได้ว่าการขนส่งมวลชนระหว่างกรุงเทพมหานคร - สถาบันการศึกษาต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชนประชาธิปไตย- คลองหลวงและบริเวณใกล้เคียงทางทิศเหนือกรุงเทพมหานครนั้นเป็นเรื่องที่ต้องให้ความสำคัญ ทั้งจากฝ่ายสถาบันเอง และฝ่ายรัฐ อันได้แก่ องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ

จากการที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ได้เปิดการศึกษาเมื่อปีการศึกษา 2529 องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ ก็ได้ขยายโครงข่ายบริการทางด้านทิศเหนือต่อจากตลาดรังสิต ซึ่งเป็นจุดสุดท้ายแต่เดิมไปจนถึงมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยเปิดบริการรถสาย 39 ทั้งปรับอากาศและธรรมดาจากสนามหลวงถึงมหาวิทยาลัยรังสิต ให้บริการตั้งแต่ 04.00 น.-23.00 น. มีรถบริการ 63 คัน ซึ่งก็ได้ยังความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าสู่ กทม. ให้แก่ประชาชนในบริเวณเหนือตลาดรังสิตขึ้นไปจนถึงชุมชนบางชั้น ซึ่งประชาชนประมาณร้อยละ 83.8 มีความเห็นว่าในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมาการเดินทางไปมายังชุมชนสะดวกสบายขึ้น โดยประชาชนประมาณร้อยละ 90.3 ของชุมชนบางชั้นยอมรับเช่นนี้ จึงไม่เป็นที่น่าแปลกที่ประชาชนในชุมชนบริเวณที่อยู่เหนือขึ้นไปจนถึงบริเวณวิทยาลัยครูเพชรบุรีฯ จะมีความต้องการให้บริการขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ ขยายโครงข่ายต่อไปจนถึงวิทยาลัย แต่ในขณะนี้มิมีนักศึกษาของวิทยาลัยเพียงร้อยละ 16 ที่มีที่พักอยู่ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยที่สุดเมื่อเทียบกับในระหว่าง 5 สถาบัน

ปัญหาในการเดินทางของนักศึกษาส่วนใหญ่จากแบบสอบถาม คือ การที่ระยะทางไปยังสถานศึกษาไกล ทำให้ใช้เวลาในการเดินทางนาน (ประมาณ 26% ของปัญหาต่าง ๆ ในการเดินทางที่นักศึกษาประสบ อันได้แก่รถโดยสารน้อย ระยะเวลารอรถนาน ระยะทางไกลทำให้ใช้เวลานาน การจราจรติดขัดบริเวณรังสิต และปัญหาอื่น ๆ) โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ (วิทยาลัยรังสิตอยู่ใกล้กรุงเทพมหานครที่สุด ส่วนวิทยาลัยครูเพชรบุรีฯ นั้น นักศึกษา 58.1% พักหอพักของวิทยาลัย) ปัญหาที่นักศึกษาประสบกันมากอีกปัญหาหนึ่ง คือ ระยะเวลาในการรอรถนาน (25.9%) ซึ่งเป็นเพราะในช่วงที่มีการเดินทางมายังสถานศึกษากันในตอนเช้าและตอนเย็นนั้น รถแน่น และในช่วงที่มีการเดินทางน้อยก็ไม่ค่อยมีรถประจำทาง นักศึกษาในระดับอุดมศึกษานี้เวลาเรียนเลิกไม่พร้อมกัน มีนักศึกษาเดินทางตลอดเวลา จึงก่อให้เกิดปัญหาดังกล่าว ส่วนวิทยาลัยครูเพชรบุรีฯ นั้นไม่มีบริการขสมก. ต้องใช้บริการ บขส. สายเหนือระยะสั้น ๆ เช่น จากอยุธยา สิงห์บุรี เป็นต้น ในการไปกลับระหว่างกรุงเทพกับสถานศึกษา ซึ่งนาน ๆ จะมาสักคัน จึงต้องเสียเวลาในการรอนาน

ตารางที่ 5.2 แสดงที่ตั้งของที่พักประชากรสถาบันการศึกษา

ที่ตั้งที่พัก (บ้าน, หอ)	รวม 5 สถ. %	วร. %	ม.กท. %	มธ. %	เอไอที %	วค. %
<b>1. นักศึกษา</b>						
กทม.	58.8	58.3	84.8	43.3	-	16.1
นนทบุรี	3.2	8.3	3.6	1.7	-	-
ปทุมธานี	32.8	30.5	8.0	51.6	100	64.5
อยุธยา	2.4	-	-	1.7	-	16.1
สระบุรี	0.8	-	0.9	-	-	3.2
สมุทรสาคร	0.4	-	0.9	-	-	-
ไม่ระบุ	1.6	2.9	1.8	1.7	-	-
รวม	100	100	100	100	100	100
<b>2. บุคลากร</b>						
กทม.	44.7	57.2	70.0	43.5	52.0	18.2
นนทบุรี	7.4	21.4	10.0	4.4	4.0	4.5
ปทุมธานี	40.4	21.4	-	39.1	40.0	72.8
อยุธยา	2.1	-	10.0	-	-	4.5
สระบุรี	-	-	-	-	-	-
สมุทรสาคร	1.1	-	10.0	-	-	-
ไม่ระบุ	4.3	-	-	13.0	4.0	-
รวม	100	100	100	100	100	100



อันที่จริงปัญหาที่ตั้งได้กล่าวมานั้นทางสถาบันการศึกษา เช่น มหาวิทยาลัยกรุงเทพ และ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มีความตระหนักดี จึงได้มีการจัดรถบริการของทางสถาบันให้แก่นักศึกษา และบุคลากร แต่ก็มีข้อจำกัดเรื่องเวลา เพราะเดินทางตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งมักเป็นช่วงเช้าและเย็น ดังนั้นบริการ ชสมก. หรือ บขส. จึงเป็นที่นิยมในหมู่นักศึกษาซึ่งใช้บริการรถประจำทางธรรมดาสูงถึงประมาณ 43.3% รถปรับอากาศประจำประมาณ 13.5% ส่วนบุคลากรนั้นนิยมใช้รถบริการของทางสถาบันมากกว่า (เฉพาะ สถาบันที่มีบริการ) คือ ประมาณ 25% รถธรรมดา 10.5% และรถปรับอากาศประมาณ 4.5% ประชากรสถาบันการศึกษาจึงมีความเห็นส่วนใหญ่ว่ารถประจำทางทั้งปรับอากาศและธรรมดานั้นน้อยเกินไป ส่วนประชาชนนั้นส่วนใหญ่คิดว่าเพียงพอแล้ว (ซึ่งอาจเป็นเพราะประชาชนมีการเดินทางในลักษณะประจำวัน กรุงเทพมหานคร-ชุมชน น้อยกว่าประชากรสถาบันการศึกษา)

ดังนั้นด้านบริการขนส่งมวลชนกรุงเทพ สาย 39 ซึ่งเป็นสายหลักไปถึงมหาวิทยาลัยรังสิตนั้น ควรเพิ่มจำนวนรถให้เพียงพอทั้งในช่วงที่มีการใช้มากและช่วงที่มีการใช้น้อย และหากเป็นไปได้ควรมีการพิจารณาให้มีบริการรถประจำทาง ชสมก. ต่อไปจนถึงวิทยาลัยครูเพชรบุรีฯ ในอนาคตอันใกล้นี้ และควรมีการพิจารณาเพิ่มบริการรถประจำทางสายอื่นมาสู่บริเวณที่เป็นที่ตั้งสถาบันการศึกษาที่อยู่เหนือศูนย์กลางตลาดรังสิตขึ้นไปด้วย เพื่อให้ประชากรสถาบันศึกษามีความสะดวกในการเดินทางมากยิ่งขึ้น

ส่วนด้านการบริการรถไฟฟ้าไปยังสถานศึกษา โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งเป็นแนวความคิดหนึ่งของทางมหาวิทยาลัยนั้น หากพิจารณาถึงสัดส่วนนักศึกษาที่ใช้บริการรถประจำทางในขณะนี้ที่มีเพียงร้อยละ 5.7 และรวมทั้ง 5 สถาบันมีการใช้เพียงร้อยละ 1.1 เท่านั้น ส่วนบุคลากรไม่มีการใช้ประจำเลย และพิจารณาถึงผลที่จะเกิดขึ้นจากการก่อสร้างสถานี รถไฟบริเวณหลังมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์แล้วอาจจะต้องตัดถนนจากสถานีสู่มหาวิทยาลัยนั้น อาจจะทำให้เกิดภาวะยากต่อการควบคุมความเป็นส่วนตัวของสถาบันการศึกษาได้ เนื่องจาก จะต้องมีการสัญจรของประชาชนที่ไปสู่อำเภอด้วย นอกจากนี้ประชากรสถาบันส่วนใหญ่ไม่คิดว่าการมีรถไฟฟ้าผ่านสถานีรถไฟเป็นเรื่องจำเป็น เพียงแต่มีความเห็นว่าถ้ามีก็ดี (ร้อยละ 62.4 สำหรับ นักศึกษาและร้อยละ 58.5 สำหรับบุคลากร) ดังนั้นการก่อสร้างสถานีรถไฟบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ อาจเป็นสิ่งซึ่งไม่สมควรก็ได้ในขณะนี้ แต่ก็อาจเป็นไปได้ที่จะก่อสร้างหากมีการพัฒนาชุมชนบางชั้นในการเป็นศูนย์กลางทั้งด้านการค้าและการบริการแก่สถาบันศึกษามากกว่าที่เป็นอยู่ในขณะนี้ แต่ควรต้องมีการศึกษาในการเลือกจุดที่จะพัฒนาเป็นสถานีเพื่อมหาวิทยาลัยอย่างรอบคอบ โดยจะต้องไม่เกิดผลเสียต่อสถาบันการศึกษาภายหลัง

### ง. โครงการบริการด้านที่พักอาศัย

จากสภาพที่มีสถาบันการศึกษาขนาดใหญ่ตั้งอยู่ตามแนวถนนพหลโยธิน ทางด้านตะวันตก ซึ่งในอนาคตจะมีประชากรสถาบันการศึกษาไม่ต่ำกว่า 20,000 คน เป็นอย่างน้อย กอปรกับการขยายตัวของอุตสาหกรรมและการขยายตัวของชุมชนทั้งตามธรรมชาติหรือตามการผลักดันจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น แผนพัฒนา ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยย่อมมีมากขึ้นอย่างแน่นอน การที่ขณะนี้บางสถาบันก็มีหอพักหรือที่พักสำหรับประชากรสถาบันการศึกษาอยู่แล้ว แต่ก็ไม่พอเพียง (มีการสร้างหอพักบริเวณใกล้เคียง จากการสำรวจและจากการสอบถาม) บางสถาบันก็ไม่มี คือ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ และการที่คนงานโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่พักอยู่นอกโรงงาน (การสำรวจของสำนักผังเมือง ปี 2528) โดยพักอยู่ห่างจากที่ทำงานประมาณ 5 กม. เป็นส่วนใหญ่ (43%) 20 กม. (32%) และ 10 กม. (25%) ของจำนวนแรงงานที่พักอยู่นอกโรงงาน และมีแรงงานอุตสาหกรรมประมาณไม่น้อยกว่า 17,709 คน ในเขตชุมชนคลองหลวง (จากการจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอคลองหลวง) ดังนั้น เพื่อเพิ่มความเป็นศูนย์กลางให้แก่ชุมชนบางชั้นเพื่อให้มีบทบาทในการให้บริการแก่สถาบันการศึกษา จึงควรมีการส่งเสริมเกี่ยวกับโครงการที่พักอาศัย เช่น บ้านจัดสรร หอเช่า หอพัก แฟลต ฯลฯ ในบริเวณใกล้เคียงศูนย์กลางชุมชนบางชั้น ซึ่งยังเป็นระยะที่สะดวกต่อการเดินทางไปยังย่านอุตสาหกรรมทั้งทางเหนือ (นวนคร) ทางใต้ (ใต้มหาวิทยาลัยกรุงเทพ) ซึ่งเป็นระยะประมาณไม่เกิน 10 กม. จากศูนย์กลางบางชั้น และห่างจากมหาวิทยาลัยกรุงเทพเพียงประมาณ 5 กม. โดยในอนาคต (2544) อย่างน้อยก็ควรมีที่พักอาศัยสำหรับประชากรสถาบันการศึกษา ประมาณ 11,260 คน ซึ่งเป็นจำนวนประชากรสถาบันการศึกษาในอนาคตที่จะพักอาศัยอยู่ในบริเวณสถาบันการศึกษา โดยส่วนหนึ่งควรเป็นบริการจากสถาบันการศึกษา ซึ่งจะเป็นไปได้เพียงใดนั้น ก็ขึ้นอยู่กับทางแต่ละสถาบันและสัดส่วนประชากรของแต่ละสถาบัน ส่วนอีกส่วนหนึ่งนั้นอาจเป็นไปได้โดยภาคเอกชน

#### 4.3 แนวทางในการป้องกันและแก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อม

จากการสำรวจด้านแบบสอบถามพบว่าประชากรสถาบันการศึกษาบางแห่งรวมทั้งประชาชนบริเวณใกล้เคียงมีความรู้สึกว่าได้ประสบกับปัญหาอันเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม ปัญหาที่สำคัญคือเรื่องน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม กลิ่นและแก๊สจากโรงงานอุตสาหกรรม และปัญหามลพิษจากยานพาหนะบนท้องถนน

มีนักศึกษาประมาณ 56.4% บุคลากรประมาณ 43.6% และประชาชนประมาณ 71.7% ที่เห็นว่ามีปัญหาสภาพแวดล้อม จากการสำรวจแต่ละปัญหาดังกล่าวมีบริเวณที่เกิดและได้รับผลดังนี้



ก. ปัญหาน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม

บริเวณที่ประสบกับปัญหานี้คือชุมชนบริเวณใกล้เคียงกับมหาวิทยาลัยกรุงเทพ เนื่องจากโรงงานอุตสาหกรรมลัตวีบีก (ไก่) ปล่อยน้ำเสียสู่คลองและแหล่งน้ำผิวดินบริเวณใกล้เคียง ส่งผลถึงระบบกวนและทัศนสภาพที่ไม่ดีแก่ชุมชน นอกจากนี้ผลเสียหายจากน้ำเสียยังทำให้

1. เกิดการสูญเสียการใช้ประโยชน์จากแหล่งน้ำ เป็นอันตรายต่อการอุปโภคบริโภค และไม่สามารถนำมาใช้เพื่อการเกษตรกรรมและการอุตสาหกรรม
2. เป็นอันตรายต่อสัตว์น้ำ
3. เป็นแหล่งเพาะพันธุ์ของเชื้อโรค ซึ่งจะเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัย

ข. ปัญหากลิ่นและแก๊สจากโรงงานอุตสาหกรรม

บริเวณที่ประสบปัญหาเรื่องกลิ่นรบกวนการเรียนการสอนมากคือ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ เนื่องจากมีโรงงานอุตสาหกรรมกระดุกสัตว์และหนังสัตว์ตั้งอยู่ใกล้เคียง แม้มหาวิทยาลัยจะแก้ปัญหาด้วยการติดตั้งแอร์ห้องเรียน แต่ก็ไม่สามารถเปิดแอร์ให้นักศึกษาใช้ตลอดเวลาได้ในช่วงไม่มีการเรียนการสอน

บริเวณวิทยาลัยครูเพชรบุรีวิทยาลัยและชุมชนใกล้เคียงก็ถูกรบกวนจากกลิ่นและก๊าซจากโรงงานอุตสาหกรรมในนครซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับวิทยาลัยทางทิศใต้ ซึ่งโรงงานมักแอบปล่อยก๊าซออกมาในตอนดึก ๆ นับว่าเป็นอันตรายต่อสุขภาพของนักศึกษาและบุคลากรที่พักอยู่ในหอพักและบ้านพักของวิทยาลัยประมาณ 400 คนอย่างยิ่ง

ค. ปัญหามลพิษจากยวดยานพาหนะบนท้องถนน

ยวดยานพาหนะบนท้องถนนนอกจากจะก่อให้เกิดเสียงดังเป็นที่รำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงถนนแล้ว สารมลพิษจากยวดยานอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพได้หากมีปริมาณมากพอ บริเวณอื่นเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาบางแห่งและชุมชนที่อยู่ติดกับถนนพหลโยธินซึ่งมีรถแล่นเป็นจำนวนมากตลอดวัน เช่น มหาวิทยาลัยกรุงเทพ จึงอาจได้รับผลจากเสียงดังและสารมลพิษได้ เนื่องจากคาร์บอนมอนนอกไซด์และไฮโดรคาร์บอน เสียงที่ดังจนเกินไปจะลดประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานการเรียนการสอนในสถาบันการศึกษาและรบกวนความเป็นอยู่ของประชาชน

ส่วนบริเวณชุมชนที่ประสบปัญหามลพิษเสียงดังจากยานพาหนะ จากการสำรวจความคิดเห็นประชาชนได้แก่ ชุมชนบริเวณทางเข้าวิทยาลัยรังสิต และบางชั้น (บริเวณตรงข้ามมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ AIT)

จากปัญหาสภาพแวดล้อมที่เกิดขึ้นดังกล่าว แนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อมจึงควรเป็น ดังนี้

ตามแนวนโยบายแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ได้กำหนดพื้นที่เป้าหมายบริเวณคลองหลวงให้เป็นพื้นที่ผ่านอุตสาหกรรม ให้มีการใช้มาตรการทางผังเมืองและการวางแผนบริการขั้นพื้นฐานได้สอดคล้องกับอัตราความหนาแน่นและขนาดของประชากร ที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและปัญหาเฉพาะในแต่ละพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้นอุตสาหกรรมจึงยังคงเป็นกิจกรรมที่มีความสำคัญในพื้นที่นี้ ตามนโยบายของรัฐดังที่ได้กล่าวไปแล้ว มลพิษสภาพแวดล้อมอันเกิดจากโรงงานอุตสาหกรรมจึงเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงได้ยากสำหรับชุมชนและสถาบันการศึกษาขนาดใหญ่ต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง การดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องนี้จึงควรเป็นไปในทางการควบคุมป้องกันและแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้น

#### 1) ปัญหาน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม

โดยหลักการแล้วการควบคุมป้องกันสามารถกระทำได้โดย




- การกำหนดผังเมืองที่ถูกต้อง แยกอุตสาหกรรมออกจากเขตที่อยู่อาศัยอย่างเด็ดขาด เพื่อสะดวกในการควบคุมระบบกำจัดน้ำเสีย
- กระทรวงอุตสาหกรรมบังคับให้เจ้าของโรงงานอุตสาหกรรมลงทุนติดตั้งระบบกำจัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ และใช้กฎหมายควบคุมโรงงานในการปล่อยน้ำเสียสู่แหล่งน้ำสาธารณะ

ส่วนการแก้ไขนั้น สามารถทำได้โดยการกำจัดน้ำเสีย ซึ่งอาจทำโดยโรงงานหรือชุมชนร่วมมือกัน โดยใช้ขบวนการกำจัดน้ำเสียทางชีววิทยา ซึ่งเป็นขบวนการที่ใช้กำจัดน้ำเสียที่มีสารอินทรีย์โดยอาศัยจุลินทรีย์ช่วยย่อยสลายสารอินทรีย์ เนื่องจากโรงงานอุตสาหกรรมที่ก่อให้เกิดปัญหาน้ำเสียที่สำคัญบริเวณที่มีปัญหาคือ โรงงานอุตสาหกรรมสัตว์ปีก





๕.๘๓ บริเวณที่มีปัญหาด้านมลภาวะ

-  กลิ่นและแก๊สจากโรงงาน
-  มลพิษจากการคมนาคม
-  น้ำเสียจากโรงงาน

การศึกษาเพื่อประเมินผลกระทบ  
ในการวางแนวเส้นทางที่ขึ้นเพื่อจัดการ  
ขยะของสถาบันการศึกษาพระจอมเกล้าฯ

แผนที่ 5.8

มาตราส่วน



2) ปัญหามลพิษทางอากาศเนื่องจากโรงงานอุตสาหกรรม (กลิ่นและแก๊ส) และการคมนาคมขนส่ง

ปัญหานี้ต้องอาศัยความร่วมมือของทั้ง 3 ฝ่าย เพื่อให้สนองตอบต่อวัตถุประสงค์ เพื่อสถาบันการศึกษาและชุมชน คือ ฝ่ายโรงงาน ฝ่ายรัฐ และฝ่ายสถาบันการศึกษาเอง ฝ่ายรัฐจะต้องได้รับความร่วมมือจากทั้งนักวิชาการสิ่งแวดล้อม เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร เจ้าหน้าที่ทางด้านนิติบัญญัติ ดำเนินการสอดคล้องสัมพันธ์กัน ซึ่งจะต้องกระทำควบคู่ไปกับ

- การออกกฎหมาย (Regulation) หรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ซึ่งจะต้องมีความเหมาะสมและสัมพันธ์กับทางวิชาการ เช่นมีมาตรฐานของไอเสียที่จะปล่อยออกสู่บรรยากาศได้ที่เหมาะสมตามที่ทางวิชาการได้ตรวจวิเคราะห์และวิจัยแล้วว่าควรมีอัตราเป็นเท่าใด จึงไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ

- การแบ่งเขตเฉพาะ (Proper Zoning) ซึ่งหมายถึงการจัดวางผังเมืองให้เป็นย่านต่าง ๆ ตามความเหมาะสมของสภาพพื้นที่และกิจกรรมของชุมชน เช่น ย่านการค้า ย่านอุตสาหกรรม ย่านที่อยู่อาศัย ซึ่งจะช่วยให้สามารถควบคุมและปฏิบัติงานเกี่ยวกับการแก้ปัญหาพิษสภาวะทางอากาศเนื่องจากโรงงานอุตสาหกรรมได้สะดวกยิ่งขึ้น ทั้งยังสามารถช่วยลดอันตรายและเหตุรำคาญอันพึงจะมีต่อชุมชนและสถาบันการศึกษาให้อยู่ในเขตจำกัดอีกด้วย

นอกจากนี้การควบคุมป้องกันและแก้ไขปัญหามลพิษทางอากาศจากโรงงานอุตสาหกรรมสำหรับฝ่ายสถาบันการศึกษาเองนั้น สามารถกระทำได้โดย

- ระยะสั้น เป็นการแก้ปัญหาที่ต้องใช้ทุนสูง ซึ่งอาจเป็นเรื่องยากสำหรับสถาบันการศึกษาของรัฐ คือการติดตั้งเครื่องปรับอากาศในห้องเรียน หรือห้องทำงานของบุคลากร เช่นที่มหาวิทยาลัยกรุงเทพได้ดำเนินการไปแล้ว

- ระยะยาว สถาบันการศึกษาแต่ละแห่งควรปลูกต้นไม้เป็นแนวกันมลพิษทางอากาศ โดยเฉพาะทางด้านใต้ของบริเวณมหาวิทยาลัยกรุงเทพ และวิทยาลัยครูเพชรบุรีฯ ทางด้านทิศเหนือของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ AIT ก็จะช่วยบรรเทาพิษได้

นอกจากนี้ สถาบันการศึกษาไม่ควรละเลยที่จะแจ้งต่อโรงงานหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เมื่อพบว่าโรงงานอุตสาหกรรมได้แอบปล่อยแก๊สและควัน เช่นในยามวิกาลดังที่



มักกระทำอยู่ในขณะนั้น เพราะอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพของนักศึกษาและบุคลากรที่พักอยู่ภายในหอพักหรือบ้านพักภายในบริเวณสถาบัน

#### 4.4. แนวทางในการแก้ปัญหาสังคมที่จะส่งผลกระทบต่อความสงบและปลอดภัยในชุมชนและความ เป็นอยู่ของประชากรสถาบันการศึกษา

จากการสำรวจและศึกษาพื้นที่ชุมชนบริเวณใกล้เคียงสถาบันการศึกษาทั้ง 5 แห่ง พบว่ามีปัญหาการติดยาเสพติด ในหมู่วัยรุ่นและการมีชุมชนที่มีสภาพเสื่อมโทรมหรือแออัดอยู่บ้าง ซึ่งปัญหาเหล่านี้นอกจากจะเป็นผลเสียแก่ชุมชนในหลายด้านแล้ว ยังอาจเป็นผลต่อประชากรสถาบันการศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงในระยะต่อไปได้ จึงควรให้ความสนใจเสียแต่ในระยะต้น ๆ นี้

ที่กล่าวว่าปัญหาสังคมเหล่านี้ อาจเป็นผลต่อสถาบันการศึกษาในระยะต่อไปได้เนื่องจากการติดยาเสพติดอาจมีการแพร่เข้าไปในหมู่นักศึกษา ซึ่งกำลังอยู่ในวัยอยากรู้อยากลองได้โดยง่าย และอาจก่อให้เกิดปัญหาอาชญากรรมได้ด้วย ส่วนการที่ชุมชนบริเวณใกล้เคียงมีสภาพเสื่อมโทรมแออัดหรือไม่ถูกสุขลักษณะนั้นก็อาจทำให้สภาพแวดล้อมของสถาบันการศึกษาไม่สู้ดีนัก และยังได้ปรากฏว่ามีการบริการหรือก่อสร้างหอพักแก่นักศึกษาหรือคนงานในบริเวณชุมชนด้วย หากประชากรสถาบันการศึกษาไม่มีทางเลือกมากนักในด้านที่พักอาศัยที่อยู่ใกล้สถานศึกษาก็อาจเป็นผลเสียต่อสุขภาพจิตและสุขภาพอนามัยได้

บริเวณที่มีปัญหาการติดยาเสพติดคือ ที่ชุมชนบางชั้น

บริเวณที่มีปัญหาชุมชนมีสภาพเสื่อมโทรม แออัด ไม่ถูกสุขลักษณะคือ ที่บริเวณตรงข้ามมหาวิทยาลัยกรุงเทพ และตรงข้ามวิทยาลัยครูเพชรบุรีวิทยาสงครณ ซึ่งทำให้ชุมชนมีลักษณะไม่น่าอยู่อาศัย เต็มไปด้วยขยะมีกลิ่นเหม็น มีน้ำเน่าเสีย เป็นต้น

แนวทางในการที่จะแก้ปัญหาเหล่านี้จึงสามารถกระทำได้โดยการปรับปรุงสภาพชุมชนให้ดีขึ้น โดยอาศัยการวางผังเมืองที่ดี ซึ่งจะทำให้สาธารณูปโภค สาธารณูปการมีประสิทธิภาพและที่ตั้ง เช่น การจัดเก็บขยะ น้ำประปา เป็นต้น และให้ความสำคัญกับโครงการด้านที่พักอาศัยในพื้นที่ชุมชนอันเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาให้มากขึ้น ทั้งจากฝ่ายสถาบันการศึกษาเอง เช่น การสร้างหอพักที่พอเพียงและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การเคหะแห่งชาติ ซึ่งในที่สุดการปรับปรุงสภาพชุมชนบริเวณใกล้เคียงสถาบันการศึกษา ก็จะสามารถแก้ปัญหา ยาเสพติดและความแออัดเสื่อมโทรมที่มีอยู่ในชุมชนบริเวณใกล้เคียงสถาบันการศึกษาได้

## 5. ผลที่ได้จากการปฏิบัติตามแนวทาง

ผลจากแนวทางที่เสนอแนะในการวางแผนพัฒนาพื้นที่อื่นเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาตั้งที่ได้กล่าวไปแล้วจะทำให้พื้นที่ชุมชนสุขาภิบาลประชาธิปไตย-คลองหลวง และบริเวณใกล้เคียง อันเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา 5 แห่ง คือ วิทยาลัยรังสิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย และวิทยาลัยครุเพชรบุรีวิทยาจักรณ์ จะมีศูนย์กลางในการให้บริการแก่สถาบันการศึกษา และรองรับการขยายตัวจากประชากรที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องจากสถาบันการศึกษาทั้งที่เป็นประชากรสถาบันการศึกษาและประชาชนที่เกิดจากกิจกรรมการบริการที่ต่อเนื่อง ประมาณ 86,400 ซึ่งอาจรวมไปถึงประชากรในชุมชนที่มีอยู่และที่จะเพิ่มขึ้น และรวมประชากรสถาบันการศึกษาระดับสูงอื่น ๆ ในบริเวณใกล้เคียงที่มีอยู่และที่เป็นโครงการในอนาคตอันใกล้ เช่น วิทยาลัยเกษตรกรรมบางขุน วิทยาลัยการปกครอง วิทยาลัยพลศึกษากรุงเทพ และโครงการศูนย์วิทยาลัยเทคโนโลยีและอาชีวศึกษา (อำเภอคลองหลวง) ในจังหวัดปทุมธานี นอกจากนี้ในจังหวัดใกล้เคียงที่สามารถติดต่อกันโดยสะดวกกับชุมชน โดยเส้นทางรังสิต-นครนายก ก็ยังมีสถาบันการศึกษาขนาดใหญ่อีกแห่งหนึ่งคือ โรงเรียนนายร้อยพระจอมเกล้า เป็นต้น ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายอีกกลุ่มหนึ่งซึ่งอาจมาใช้บริการของศูนย์กลาง

ชุมชนที่จะเป็นศูนย์กลางในการให้บริการแก่สถาบันการศึกษาต่าง ๆ และเป็นแหล่งรองรับการขยายตัวของชุมชนที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต ทั้งที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากสถาบันการศึกษาและปัจจัยอื่น ๆ ในชุมชน เช่น อุตสาหกรรม การคมนาคม เป็นต้น ได้แก่ ชุมชนบางชัน ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ชุมชนสุขาภิบาลคลองหลวง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

จากสภาพที่เป็นอยู่และการส่งเสริมเพื่อให้ชุมชนเป็นศูนย์กลางดังกล่าว จึงต้องอาศัยแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินใน ลักษณะที่จะส่งเสริมให้ชุมชนบางชันมีความเป็นศูนย์กลางให้มากขึ้น โดยจะเป็นบริเวณที่มีการกระจุกตัวของการพาณิชย์กรรม และการพักอาศัยในลักษณะที่ไม่ใช้การก่อดำตามแนวยาวของถนน ซึ่งไม่ควรเกินรัศมี 5 กิโลเมตรจากศูนย์กลางชุมชนบางชันคือบริเวณที่เป็น NODE ของถนน 3 สาย และโดยรอบรัศมีที่มีกระจุกตัวจะมีสภาพของพื้นที่สีเขียวที่เป็น Buffer Zone เพื่อแยก ชุมชนจากย่านอุตสาหกรรม 2 บริเวณทางด้านเหนือและใต้ นอกจากนี้ยังมีการปรับปรุงในด้าน สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานต่าง ๆ ในชุมชนบางชัน และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบ รวมทั้งในบริเวณสถาบันการศึกษาแต่ละแห่งด้วย ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่ชุมชนและสถาบันการศึกษา เช่น ด้านคมนาคมขนส่ง ประปาและที่พักอาศัย เป็นต้น รวมทั้งการให้ความสำคัญกับปัญหาสิ่งแวดล้อมจากอุตสาหกรรมในพื้นที่และปัญหาล้างคัมที่จะมีผลต่อสถาบันการศึกษาและชุมชนก็จะทำให้ชุมชนบางชันและพื้นที่บริเวณใกล้เคียงมีสภาพที่ดีขึ้นทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม อันจะส่งผลให้สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ มีศูนย์กลางใน



การให้บริการ ทั้งในด้านสิ่งจำเป็นในการดำเนินชีวิตของประชากรสถาบันการศึกษา เช่น สินค้า เครื่องอุปโภค-บริโภค ที่พัก อาศัย การคมนาคมขนส่ง แหล่งพักผ่อนบันเทิง เป็นต้น และสถาบัน การศึกษาต่าง ๆ ก็จะต้องอยู่ใน พื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับกิจกรรมทางด้านนี้ต่อไปใน อนาคต

## 6. การดำเนินการตามแนวทาง

ในการวางแผนพัฒนาพื้นที่ อันเนื่องจากการขยายตัวของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา ในพื้นที่ชุมชนอันเป็นที่ตั้งคือ สุขาภิบาลประชาธิปไตย สุขาภิบาลคลองหลวง และบริเวณใกล้เคียง โดยที่มีชุมชนบางชั้นเป็นศูนย์กลางในการให้บริการตามแนวทางที่ได้เสนอแนะไปแล้วนั้น การปฏิบัติ ตามแนวทางดังกล่าวจะเป็นไปได้เพียงใดนั้น กฎหมาย และหน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้องนับว่า มีส่วนสำคัญอย่างยิ่ง

### 6.1. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6.1.1 พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 นับเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ ผังเมืองโดยตรง ที่จะนำมาใช้กับการควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามแนวทางที่เสนอแนะได้ ทั้ง ในด้านผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ ซึ่งควรจะได้ประกาศให้มีผลบังคับใช้ในพื้นที่อันเป็นที่ตั้ง ของสถาบันการศึกษาโดยเร็ว เพราะยังใช้เวลามากเท่าใดก็จะยิ่งไม่ทันกับการขยายตัวของชุมชน ที่เป็นไปตามปัจจัยผลักดันตามธรรมชาติ เช่น การแก่งำไรที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้าง อาคารพาณิชย์ และการขยายตัวของอุตสาหกรรม เป็นต้น

6.1.2 พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอุตสาหกรรม เช่น การกำหนดเขตอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้รัฐมนตรีมีอำนาจประกาศใน ราชกิจจานุเบกษา กำหนดของที่จะให้ตั้ง โรงงานประเภทใดหรือชนิดใดภายในเขตอุตสาหกรรมนั้น ได้และให้อำนาจปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม มีอำนาจสั่งให้โรงงานใดที่ก่อให้เกิดอันตรายอย่าง ที่ กำหนดการนำกฎหมายฉบับนี้มาใช้อย่างจริงจังในพื้นที่ ซึ่งมีอุตสาหกรรมอยู่เป็นจำนวนมาก และใน ขณะเดียวกันบทบาทด้านการศึกษาที่กำลังทวีขึ้นนั้นจึง เป็นสิ่งที่เหมาะสมอย่างยิ่ง เพื่อให้สภาพแวดล้อมของพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษามีความเหมาะสมต่อกิจกรรม

นอกจากนี้ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่สามารถนำมาใช้เป็นมาตรการในการ ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางอีก เช่น พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ร.บ. รักษาความสะอาด และพ.ร.บ. รักษาคลอง เป็นต้น ซึ่งกฎหมายต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนมีผลดี

ต่อสภาพทางกายภาพของชุมชน และยังสามารถแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อม และปัญหาสังคมบางประการ ในความแออัดเสื่อมโทรม ได้อันจะส่งผลดีต่อสถาบันการศึกษาในที่สุด

## 6.2. หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

หน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในด้านต่าง ๆ ทั้งในพื้นที่เอง เช่น สுகุขาภิบาลคลองหลวง สุกุขาภิบาลประชาติปัตย์ โรงงานต่าง ๆ และจากนอกพื้นที่ เช่น การเคหะ แห่งชาติ กรมทางหลวง สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ องค์การขนส่งมวลชน กรุงเทพมหานคร การประปาภูมิภาค กรมประชาสัมพันธ์ ฯลฯ เป็นต้น

หน่วยงานหรือองค์กรต่าง ๆ จะต้องมีการประสานแผนกับสถาบันการศึกษาระดับ อุดมศึกษาต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ เพื่อดำเนินงานที่สอดคล้องสัมพันธ์กับสภาพปัญหาและความต้อง การของสถาบันการศึกษาและชุมชนบริเวณใกล้เคียงสถาบันการศึกษา นอกจากนี้ยังต้องให้ความ สำคัญกับปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่เพื่อประโยชน์แก่สถาบันการศึกษาอีกด้วย

## 6.3. แผนระยะยาวที่ชัดเจนของสถาบันการศึกษา

นับว่ามีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการวางแผนในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ต่าง ๆ เช่น น้ำประปา โทรศัพท์ ที่พักอาศัย รวมไปถึงการเสนอแนะแนวทางการใช้ที่ดินที่เหมาะสม ของสถาบันเองและของชุมชนด้วย เพื่อจะได้มีความสอดคล้องสัมพันธ์กับสภาพของสถาบันการ ศึกษาและผลต่อเนื่องจากสถาบันการศึกษา

## 7 อุปสรรคในการดำเนินการ

### 7.1. กฎหมาย

กฎหมายต่าง ๆ มักล่าช้าไม่ทันกับการขยายตัวของชุมชนและกิจกรรมด้านต่าง ๆ ในชุมชน เช่น การขยายตัวด้านอุตสาหกรรม ด้านที่ดินและที่พักอาศัย ด้านการก่อสร้างอาคาร พาณิชยกรรมต่าง ๆ เป็นต้น ซึ่งจะเป็นผลเสียต่อสถาบันการศึกษาเป็นอย่างมากทั้งในด้านสภาพแวดล้อม และการบริการต่าง ๆ นอกจากนี้กฎหมายยังมีบทลงโทษไม่รุนแรงเพียงพอ หรือไม่มีอำนาจการบังคับใช้อย่างจริงจัง จึงทำให้ไม่สามารถครอบคลุมได้ เช่น ในด้านมลพิษจากโรงงาน อุตสาหกรรม การแก่งำไรและลงทุนเกี่ยวกับที่ดินและที่อยู่อาศัย เป็นต้น



## 7.2 ผู้ลงทุนหรือผู้ประกอบการ

การที่ผู้ลงทุนหรือผู้ประกอบการมีอิสระในการลงทุนทั้งในด้านของอุตสาหกรรม ที่ดินและการพักอาศัย การพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นไปตามภาวะตลาด ทำให้ยากต่อการควบคุม ซึ่งจะมีผลต่อแนวทางในการใช้ที่ดินด้านต่าง ๆ

## 7.3 เจ้าของที่ดินและราคาที่ดิน

การที่ชุมชนกำลังขยายตัว เป็นช่วงที่อยู่ในระหว่างการเปลี่ยนแปลง มีการแก่งกำไรและกว้านซื้อที่ดิน ที่ดินจึงมีการเปลี่ยนแปลงจากที่ใช้เพื่อเกษตรกรรมไปเป็นการใช้ประโยชน์ด้านอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งเพื่อการพักอาศัย ที่ดินจึงมีราคาสูง ซึ่งโดยเฉลี่ยแล้วประมาณไร่ละ 75,000-150,000 บาท ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจให้เกษตรกรที่ที่ดิน จึงเป็นอุปสรรคต่อการพยายามรักษาพื้นที่สีเขียวไว้อย่างยิ่ง

## 7.4 หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การไม่มีการประสานแผนกันระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ กับสถาบันการศึกษาและชุมชนบริเวณสถาบันการศึกษา จะมีผลต่อการให้บริการพื้นฐานต่าง ๆ

## 7.5 สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา

การที่สถาบันการศึกษาแต่ละแห่ง ไม่มี หรือไม่สามารถกำหนดแผนในระยะยาวได้ ชัดเจนก่อให้เกิดอุปสรรคสำหรับการวางแผนบริการพื้นฐานต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับสภาพของสถาบัน การศึกษาอย่างยิ่ง การกำหนดแผนของแต่ละสถาบันในขณะนี้ทั้งสถาบันของรัฐและเอกชน ต่างเป็นแผนในระยะสั้นประมาณ 4 ปี โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สถาบันของรัฐที่กำหนดตามระบบเวลาในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

## 8. ประโยชน์จากการดำเนินการตามแนวทาง

### 8.1 ด้านกายภาพ

8.1.1 สถาบันการศึกษาจะตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สภาพแวดล้อมที่ดี เอื้ออำนวยต่อการประกอบกิจกรรมด้านการศึกษา อันเป็นผลจากการปลอดภัยจากมลภาวะจากโรงงานอุตสาหกรรม มีที่พักอาศัยที่พอเพียงรายในระยะรัศมีที่มีการเดินทางสะดวก และใช้เวลาไม่มากเกินไป

8.1.2 ชุมชนบริเวณใกล้เคียงสถาบันการศึกษา จะมีความเป็นระเบียบและมีสภาพดีขั้นอันเป็นผลจากการมีการวางแผนการใช้ที่ดิน

### 8.2 ด้านเศรษฐกิจ

8.2.1 ชุมชนบางชั้นจะมีความเป็นศูนย์กลางในการให้บริการแก่สถาบันการศึกษา อันจะทำให้เกิดศูนย์กลางค้าและบริการที่สำคัญขึ้นอีกบริเวณหนึ่งบนพื้นที่ชุมชนสุขภาพิบาลประชาธิปไตย คลองหลวง นอกเหนือไปจากบริเวณที่สำคัญที่สุดคือตลาดรังสิต ซึ่งจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับสุขภาพิบาลคลองหลวง เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาพื้นที่ต่อไปอีกทางหนึ่งด้วย

8.2.2 ประหยัดค่าใช้จ่ายที่เสียไปสำหรับการเดินทางและยังเป็นการประหยัดเวลาในการเดินทางระหว่างสถาบันศึกษากับที่พักของประชากรสถาบันการศึกษา ซึ่งส่วนมากอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากสามารถใช้ชีวิตอย่างครบวงจรได้ในบริเวณใกล้เคียงสถาบันการศึกษา คือ เรียนหรือทำงาน พักผ่อน อยู่อาศัย ใช้บริการ ได้จากชุมชนบางชั้น อันจะนำไปสู่การเพิ่มประสิทธิภาพในการเรียนการสอนในสถาบันการศึกษา และเป็นประโยชน์ต่อประชากรสถาบันการศึกษาได้ในที่สุด

### 8.3 ด้านสังคม

8.3.1 ชุมชนบางชั้นและชุมชนบริเวณใกล้เคียงสถาบันการศึกษาต่าง ๆ จะมีโอกาสในการได้รับบริการพื้นฐานต่าง ๆ ทั้งถึงและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น นับเป็นการเพิ่มโอกาสในการพัฒนาชุมชนให้มากขึ้น

8.3.2 เกิดสภาพที่มีความสัมพันธ์กันระหว่างสถาบันการศึกษาและชุมชนที่มากขึ้น อันจะใกล้เคียงกับลักษณะเมืองมหาวิทยาลัยได้ในที่สุด อันเป็นผลจากการที่ชุมชนเป็นทั้งบริเวณที่พักอาศัย แหล่งงานและการบริการในขณะเดียวกัน



9. ผลของการขยายตัวของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาในระดับมหภาคและจุลภาค

การขยายตัวของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาจากที่ตั้งเดิมในกรุงเทพมหานครไปยังพื้นที่ในจังหวัดปริมณฑล ซึ่งในขณะนี้มีสถาบันอุดมศึกษาได้กำกับทบวงทั้งของรัฐ และเอกชน ที่มีวิทยาเขตอยู่ในปริมณฑลประมาณ 7 แห่ง ในจังหวัดนครปฐม ปทุมธานี และสมุทรปราการ (ของรัฐ 4 แห่ง คือ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์วิทยาเขตกำแพงแสน มหาวิทยาลัยมหิดล ตำบลศาลายา และมหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ในจังหวัดนครปฐม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ในจังหวัดปทุมธานี ส่วนของเอกชนอีก 3 แห่ง ในจังหวัดสมุทรปราการ 1 แห่ง คือ วิทยาลัยเกริก และอยู่ในจังหวัดปทุมธานี 2 แห่ง คือ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาลัยเซตรังสิตและวิทยาลัยรังสิต) ลักษณะการขยายตัวจากที่ตั้งเดิมในกรุงเทพมหานครเช่นนี้ ย่อมจะมีผลต่อพื้นที่ที่สถาบันการศึกษาไปตั้งอยู่ ตั้งแต่ระดับมหภาคจนถึงจุลภาค อันได้แก่ ระดับประเทศ ระดับภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และระดับชุมชนอันเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษา

ก. ระดับประเทศ นอกจากจะเป็นการกระจายโอกาสในการศึกษาแล้ว การกระจายสถาบันการศึกษาออกจากเมืองใหญ่ซึ่งเป็นศูนย์กลางกิจกรรมทุกประเภท ยังก่อให้เกิดการกระจายรายได้ อันจะนำไปสู่การกระจายพัฒนาชนบท โดยที่ส่วนหนึ่งจะเป็นผลจากการดำเนินงานด้านบริการแก่สังคมของมหาวิทยาลัยด้วย เช่น แผนพัฒนามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ก็ได้ระบุแผนการให้บริการวิชาการแก่สังคม บริการรักษาพยาบาล บริการร่วมพัฒนาชนบท และนอกจากนี้สาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่มาพร้อมกับสถาบันการศึกษา ยังเป็นการเพิ่มโอกาสในการพัฒนาให้แก่ชุมชนด้วย ซึ่งในที่สุดจะเป็นการช่วยลดความแตกต่างทางสังคม-เศรษฐกิจระหว่างพื้นที่ที่มีการพัฒนามากกว่าและพื้นที่ที่มีการพัฒนาน้อยกว่า

ข. ระดับภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การกระจายของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาออกจากกรุงเทพมหานครไปสู่ปริมณฑล จะทำให้

1. ลดความหนาแน่นของกิจกรรมในบริเวณกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งเขตชั้นใน บริเวณสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาขนาดใหญ่ เช่น มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ท่าพระจันทร์ ซึ่งภายในมหาวิทยาลัยเองก็มีความหนาแน่นของประชากรถึง 283 คน/ไร่ รวมทั้งบริการสิ่งอำนวยความสะดวกบางอย่าง เช่น ที่จอดรถก็ไม่พอกับความต้องการ การขยายที่ตั้งไป

ยังบริเวณศูนย์รังสิต จึงเป็นการบรรเทาความหนาแน่นไปได้บ้างและเปิดโอกาสให้มหาวิทยาลัยสามารถขยายตัวได้อีก

2. การขยายตัวของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาจากกรุงเทพมหานครไปสู่ปริมณฑลนั้น นอกจากจะทำให้เกิดผลตามที่กล่าวในข้อ 1 แล้ว ในขณะเดียวกันก็จะมีส่วนทำให้เกิดการพัฒนาในบริเวณระหว่างเมืองกับชนบท (Rural-Urban fringe area) ซึ่งเป็นการทำให้พื้นเมืองแผ่ขยายออกจากกรุงเทพฯ และเกิดชุมชนบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งสถาบันการศึกษาชั้น หรือชุมชนพัฒนามากขึ้น โดยที่ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ขยายไปพร้อมกับสถาบันการศึกษา จะทำให้มีการพัฒนาหรือเปลี่ยนแปลงในพื้นที่มากขึ้น เช่น ความสะดวกในด้านการคมนาคมขนส่งกับกรุงเทพมหานคร โดยมีบริการขนส่งมวลชนกรุงเทพ ดังเช่น กรณีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ทำให้มีรถเมล์สาย 39 ต่อจากบริเวณตลาดรังสิตขึ้นไปอีกจนถึงชุมชนบางชั้น

ลักษณะเช่นนี้หากขาดการวางแผนที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่บริเวณนี้ในอนาคต ก็อาจก่อให้เกิดปัญหาขึ้นในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้ ทั้งในด้านกายภาพและสังคม-เศรษฐกิจ เช่น ปัญหาการขยายสาธารณูปโภค-สาธารณูปการให้ทันกับพื้นที่เมืองที่เพิ่มขึ้น

ค. ระดับชุมชน พื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของสถาบันการศึกษาจะเปลี่ยนแปลงไปทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากร อันเป็นผลจากประชากรสถาบันการศึกษาและประชากรที่เข้าไปเกี่ยวข้องในพื้นที่

1. ด้านกายภาพ นอกจากบริเวณสถาบันการศึกษาเองจะเป็นสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น สำหรับชุมชนแล้วบริเวณชุมชนโดยรอบสถาบันการศึกษาจะมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนักน้อย ในอัตราประเภทและความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน เช่น มีการก่อสร้างหอพักบริเวณใกล้เคียงมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์หลายแห่ง มีการก่อสร้างบ้านพักอาศัยเพิ่มขึ้นบริเวณตรงข้ามมหาวิทยาลัยกรุงเทพ เป็นต้น

2. ด้านเศรษฐกิจ การอุปโภคและบริโภคของนักศึกษารวมทั้งบุคลากรย่อมจะมีผลต่อเศรษฐกิจของชุมชน และชุมชนก็จะให้บริการแก่ประชากรสถาบันการศึกษา ร้านค้าต่างๆ จึงตอบสนองต่อสิ่งนี้ด้วย ซึ่งจะเห็นได้จากเจ้าของกิจการค้าในบริเวณชุมชนบางชั้นนั้น ส่วนหนึ่งกล่าวว่า เหตุที่มาเปิดกิจการที่บริเวณนี้ เนื่องมาจากการที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มาตั้ง

3. ด้านสังคมและประชากร จะมีการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการขึ้นทั้งภายในบริเวณสถาบันการศึกษาและภายนอกสถาบันการศึกษา ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่ชุมชน เช่น



เมื่อมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ไปตั้งก็ได้มีการก่อตั้งโรงพยาบาลมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มีการขยายเส้นทางเดินรถขนส่งมวลชนกรุงเทพฯสาย 39 ซึ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ชุมชนอย่างมาก นอกจากนี้บริเวณสถาบันการศึกษายังนับว่าเป็นแหล่งพักผ่อนนันทนาการแก่ประชาชนในชุมชนได้อีกด้วย

สำหรับด้านประชากร การอุปโภคบริโภคของประชากรสถาบันการศึกษาจะมีส่วนดึงดูดประชากรให้เพิ่มขึ้นในชุมชนบริเวณใกล้เคียงสถาบัน ซึ่งเห็นได้จากการสอบถามประชาชนบริเวณใกล้เคียงสถาบันส่วนมากเห็นว่าชุมชนคึกคัก มีผู้คนพลุกพล่านขึ้นเมื่อสถาบันการศึกษามาก่อตั้ง

นอกจากนี้ในด้านสังคม เมื่อสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาเข้าไปก่อตั้ง ประชากรสถาบันการศึกษาก็จะเป็นประชากรอีกกลุ่มหนึ่งที่เข้าไปเกี่ยวข้องในชุมชน ซึ่งจะเป็นกลุ่มที่มีความแตกต่างกันของสังคม ซึ่งอาจมีปัญหาเกิดขึ้นในการอยู่ร่วมกันในสังคมระหว่าง "ปัญญาชน" กับ "ชาวบ้าน" ได้ เช่น โรงเรียนซึ่งจะให้บริการแก่ชุมชนระดับต่างๆ ฉะนั้นในการพัฒนาชุมชนจึงต้องให้ความสำคัญกับนโยบายที่จะแก้ไขหรือป้องกันปัญหาสังคมที่อาจจะเกิดขึ้นได้ด้วย

สำหรับพื้นที่ชุมชนประชาธิปไตย-คลองหลวง อันเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาต่างๆ จากการที่พื้นที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ "ย่านอุตสาหกรรม" ดังนั้นเมื่อสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาเข้าไปก่อตั้งในพื้นที่ สภาพความขัดแย้งระหว่างการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและสถาบันการศึกษาจึงเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงได้ยาก อันเนื่องจากสถาบันการศึกษาจะได้รับผลกระทบจากมลพิษจากโรงงานอุตสาหกรรมดังเช่นที่เกิดขึ้น คือ ปัญหากลิ่น ก๊าซและน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นกับสถาบันการศึกษาบางแห่งขณะนี้ เช่น มหาวิทยาลัยกรุงเทพและวิทยาลัยครูเพชรบุรีวิทยาลงกรณ์ ในขณะที่นโยบายรัฐก็ยังให้ความสำคัญด้านอุตสาหกรรมในพื้นที่อยู่ ในขณะเดียวกันพื้นที่เกษตรที่มีอยู่ แม้จะมีสัดส่วนที่มากในชุมชนขณะนี้ก็มีแนวโน้มที่ลดลงตลอด ซึ่งเป็นผลจากการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของชุมชน เช่น การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยพาณิชย์กรรม หรือแม้แต่อุตสาหกรรม เป็นต้น ทำให้ยากต่อการรักษาพื้นที่เกษตรไว้ให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ในบริเวณชุมชนเพื่อประโยชน์ด้านสภาพแวดล้อมของสถาบันการศึกษา ดังนั้นเพื่อเป็นการประสานผลประโยชน์กันระหว่างอุตสาหกรรม สถาบันการศึกษา และเกษตรกรรมซึ่งมีความสำคัญแก่ชุมชน สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาที่มีอยู่หรือที่จะเกิดขึ้นใหม่ต่อไป ควรพิจารณาให้ความสำคัญกับนโยบาย "สถาบันการศึกษาเพื่อเทคโนโลยีทางอุตสาหกรรม หรือ/และอุตสาหกรรมทางการเกษตร" ซึ่งจะก่อให้เกิดความสอดคล้องต่อสภาพการใช้ที่ดิน อันจะเป็นการพึ่งพากันระหว่างโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่ในพื้นที่ สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาและเกษตรกรรม อันจะส่งผลให้สามารถบรรเทาสภาพปัญหาความขัดแย้งดังกล่าวได้