

บทที่ 1 บทนำ



1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

วิวัฒนาการทางด้านรูปแบบของที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นตามความต้องการ และจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัย จากการที่เคยอยู่อย่างอิสระมาเป็นการอยู่อาศัยในรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยที่มีผู้ลงทุนที่ดินพร้อมที่อยู่อาศัยที่เรียกว่า “หมู่บ้านจัดสรร” ซึ่งเป็นรูปแบบที่ได้รับความนิยมและเป็นความมุ่งหวังของประชาชนที่จะมีไว้ อยู่อาศัยในกรณีที่สามารถเลือกได้ เพราะใกล้เคียงกับสภาพความต้องการมากที่สุด¹

บ้านจัดสรรเป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัย ซึ่งอยู่ภายในการควบคุมของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) กฎหมายนี้มีมาตั้งแต่สมัยที่เริ่มมีการจัดสรรที่ดิน การดำเนินธุรกิจและบ้านจัดสรรในประเทศไทย เริ่มต้นครั้งแรกในราวปี พ.ศ. 2503 ในทำเลแถบชานเมืองของกรุงเทพมหานคร และได้มีการพัฒนาต่อเนื่องเป็นลำดับ ในปัจจุบันโครงการบ้านจัดสรรกำลังขยายตัวออกไปจากกรุงเทพมหานครมากขึ้นทุกที โดยขยายออกไปยังจังหวัดข้างเคียง เช่น ปทุมธานี นนทบุรี เป็นต้น²

โครงการบ้านจัดสรรมีการพัฒนามาเป็นลำดับก็เพื่อต้องการให้เป็นแรงจูงใจต่อลูกค้าที่จะตัดสินใจเลือกซื้อโครงการ โดยที่โครงการในชุดปัจจุบัน หรือหลัง ๆ มักจะนำเสนอรูปแบบของโครงการในลักษณะที่เป็นโครงการสมบูรณ์แบบในตัวเอง หรือบางครั้งเรียกว่าเป็นเมืองเลขก็ว่าได้ รูปแบบดังกล่าวคือ รูปแบบ

¹ อัมพร ชื่นชมชาติ, กฎหมายเกี่ยวกับการบริหาร และจัดการชุมชนบ้านจัดสรร. วิทยานพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต. บัณฑิตวิทยาลัย : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

² อัมพร ชื่นชมชาติ. (เรื่องเดียวกัน)

ที่ประกอบด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตั้งแต่ที่เป็นพื้นฐานในการดำรงชีวิตจนกระทั่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่นับเป็นสิ่งฟุ่มเฟือยหรือ เป็นบริการพิเศษ เช่น ร้านค้า สถานที่ออกกำลังกาย สถานพยาบาล โรงเรียน สวนสาธารณะ หรือ อื่น ๆ มากน้อย ตามแต่กำลังและขนาดของโครงการ

โครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่หลายโครงการที่มีส่วนประกอบโครงการอื่นๆ นอกเหนือจากที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นองค์ประกอบหลัก และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆของโครงการเพื่อเป็นจุดขายของโครงการ เช่น สนามกอล์ฟ สวนสาธารณะ ที่อยู่ริมน้ำก็อาจมีท่าจอดเรือหรือศูนย์กีฬาทางน้ำเป็นต้น

หากกล่าวโดยทั่วไปแล้ว สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ทางโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้เพิ่มเติมเข้ามาในโครงการนั้น ล้วนแต่ น่าจะเป็นสิ่งที่ดีและอำนวยความสะดวกต่อลูกค้า และผู้ที่อยู่อาศัยแทบทั้งสิ้น แต่ในบางกรณีก็อาจทำให้เป็นผลต่อผู้อยู่อาศัยในทางลบก็ได้

โครงการกรณีศึกษา สำหรับงานวิจัยนี้เป็นโครงการที่มีองค์ประกอบพิเศษอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งโครงการคาดหวังให้เป็นจุดขายนอกเหนือจาก สนามกอล์ฟ ที่ตั้งอยู่กลางพื้นที่โครงการ กล่าวคือ มีมหาวิทยาลัย ซึ่งโครงการจัดแบ่งพื้นที่ไว้ต่อเนื่องไว้กับพื้นที่โครงการบ้านพักอาศัย

ปัจจุบันในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ได้มีมหาวิทยาลัยอยู่ใกล้โครงการหมู่บ้านจัดสรรหลายแห่ง เช่น

1. หมู่บ้านเมืองทองธานี ถ.แจ้งวัฒนะ ภายในหมู่บ้านได้มีการจัดตั้งมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราชา ขึ้นภายในโครงการ
2. หมู่บ้านอมรินทร์นิเวศ ถ.พหลโยธิน (บางเขน) ได้มีการจัดตั้งมหาวิทยาลัยเกริกอยู่ใกล้เคียงโครงการ
3. หมู่บ้านเสรีหัวหมาก (ถ.รามคำแหง) มีการจัดตั้งมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญบริหารธุรกิจ อยู่ใกล้เคียงบริเวณโครงการ
4. หมู่บ้านเมืองเอกรังสิต ต.หลักหก อ.เมือง จ.ปทุมธานี มีการจัดตั้งมหาวิทยาลัยรังสิตอยู่ภายในบริเวณโครงการ

ในการศึกษาครั้งนี้ เลือกที่จะทำการศึกษา กรณีของหมู่บ้านเมืองเอก และมหาวิทยาลัยรังสิต เนื่องจากการจัดตั้งมหาวิทยาลัยรังสิตในโครงการเมืองเอกเป็นความตั้งใจตั้งแต่แรกของโครงการเมืองเอกรังสิตที่ต้องการจะให้เกิดมหาวิทยาลัยในชุมชน รวมถึงมีการเตรียมพร้อมและออกแบบผังบริเวณของโครงการ และเตรียมสาธารณูปโภค สาธารณูปการเพื่อรองรับการจัดตั้งมหาวิทยาลัยดังกล่าวด้วย อีกทั้งโครงการ

เมืองเอรังสิตจัดได้ว่าเป็นโครงการบ้านพักอาศัยที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง คล้ายกับเป็นเมืองที่ตั้งขึ้นมาใหม่ คังมีรายละเอียดต่อไปนี้

1.1.1 หมู่บ้านเมืองเอรังสิต

เริ่มก่อตั้งโครงการเมื่อประมาณปี พ.ศ. 2523 เดิมมีพื้นที่ประมาณ 2,500 ไร่ ซึ่งอยู่บริเวณ ต.หลักหก อ.เมือง จ.ปทุมธานี ตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันตก ของถนนพหลโยธิน โดยมีถนนหลักเข้าสู่โครงการแยกเข้าไปประมาณ 5 กิโลเมตร ภายหลังได้ซื้อที่ดินเพิ่มเติมติดกับพื้นที่โครงการเดิมทำให้มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 4,000 ไร่

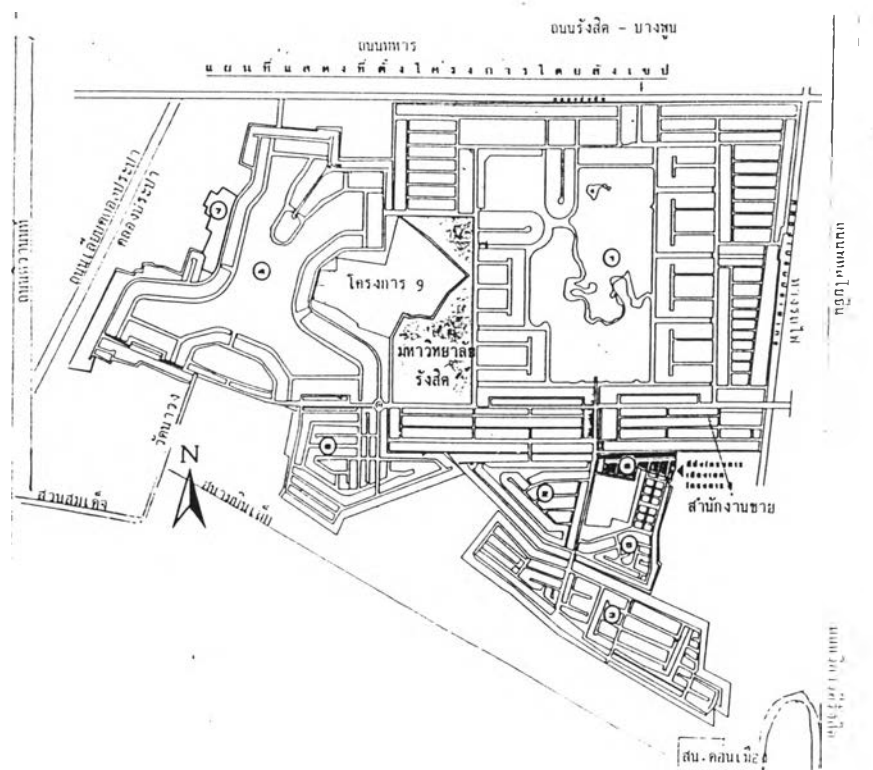
โครงการจัดเป็นโครงการพักอาศัยสมบูรณ์แบบตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงปัจจุบันมีโครงการย่อยทั้งสิ้น 9 โครงการ (ปัจจุบันยังไม่เปิดการขาย) จัดเป็นที่พักอาศัยประเภท บ้านเดี่ยว , ทาวน์เฮ้าส์ , คอนโดมิเนียม , ที่ดินเปล่า พร้อมด้วยสวนพณิชยกรรม แยกเป็นสัดส่วน (RETAIL PLAZA) สนามกอล์ฟ 2 สนาม บึงสำหรับกีฬาทางน้ำขนาด 200 ไร่ , สโมสร , สระว่ายน้ำ , โรงเรียนอนุบาล รวมถึงมหาวิทยาลัยรังสิตซึ่งเป็นมหาวิทยาลัยเอกชนขนาดใหญ่รวมอยู่ในโครงการ จำนวนบ้านพักอาศัยและอาคารชุดมีทั้งหมด 8,000 หน่วย ขณะนี้ได้ทำการโอนให้ลูกค้าได้กว่า 70% โดยคาดว่าจะมีผู้อยู่อาศัยประมาณ 10,000 คน ลูกค้าของโครงการจัดเป็นผู้มีรายได้ดี โดยราคาบ้านพร้อมที่ดินเริ่มต้นที่ราคาประมาณ 3,000,000 บาท จุดขายของโครงการประการหนึ่งคือ มหาวิทยาลัยรังสิต ซึ่งมีแนวความคิดว่าจะเป็นมหาวิทยาลัยที่มีบรรยากาศเช่นเดียวกับต่างประเทศ



ภาพที่ 1 ภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนเมืองเอรังสิต

รายละเอียดพื้นที่โครงการย่อยภายในชุมชน

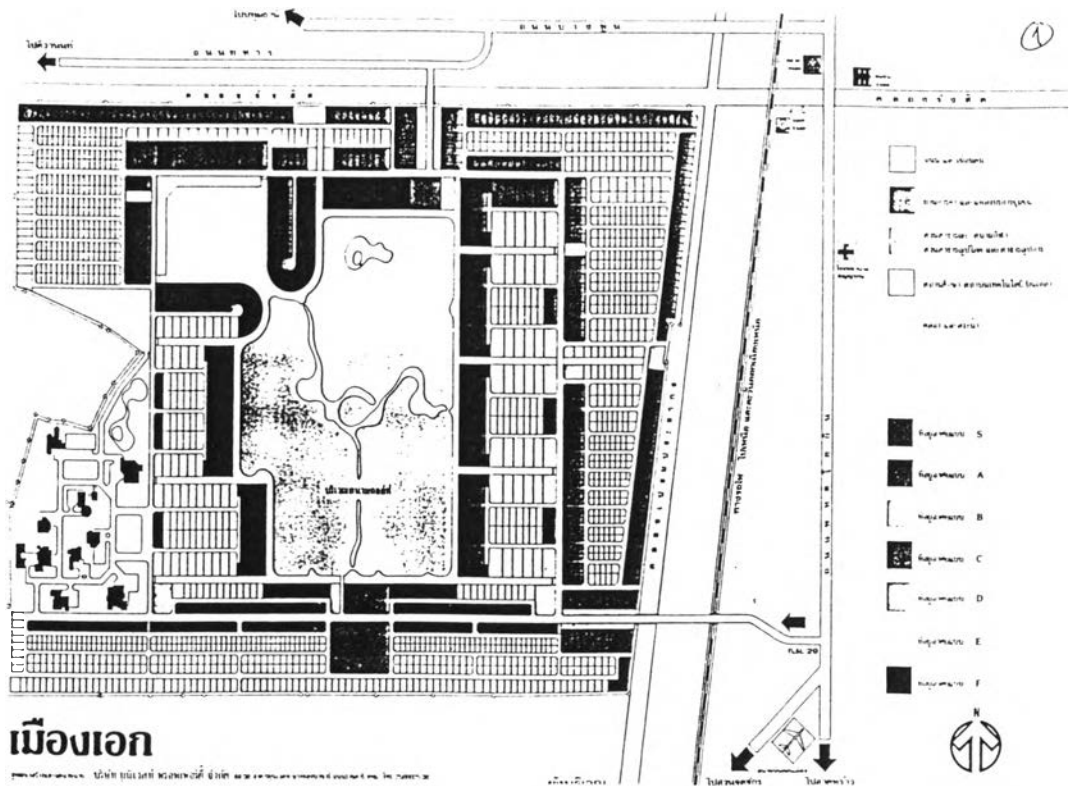
- โครงการ 1 มีจำนวน 1999 แปลง มีจำนวนผู้อยู่อาศัยประมาณ 50%
- โครงการ 2 มีจำนวน 270 แปลง มีจำนวนผู้อยู่อาศัยแล้วทั้งหมด
- โครงการ 3 มีจำนวน 607 แปลง มีจำนวนผู้อยู่อาศัยประมาณ 70%
- โครงการ 4 มีจำนวน 470 แปลง มีจำนวนผู้อยู่อาศัยประมาณ 80%
- โครงการ 5 มีจำนวน 276 แปลง มีจำนวนผู้อยู่อาศัยแล้วทั้งหมด
- โครงการ 6 มีจำนวน 395 แปลง มีจำนวนผู้อยู่อาศัยประมาณ 315 หลังคาเรือน
- โครงการ 7 มีจำนวน 112 แปลง มีจำนวนยังไม่มีผู้อยู่อาศัย
- โครงการ 8 มีจำนวน 79 แปลง มีจำนวนผู้อยู่อาศัยแล้วทั้งหมด
- โครงการ 9 มีจำนวน 603 แปลง มีจำนวนยังไม่มีผู้อยู่อาศัย
- เมืองเอกคอนโดวิลล์ มีจำนวนทั้งสิ้น 14 อาคาร อาคารละ 38 หน่วย มีผู้อยู่อาศัยแล้วประมาณ 80%



ภาพที่ 2 ผังแม่บทโครงการชุมชนเมืองเอกรังสิต



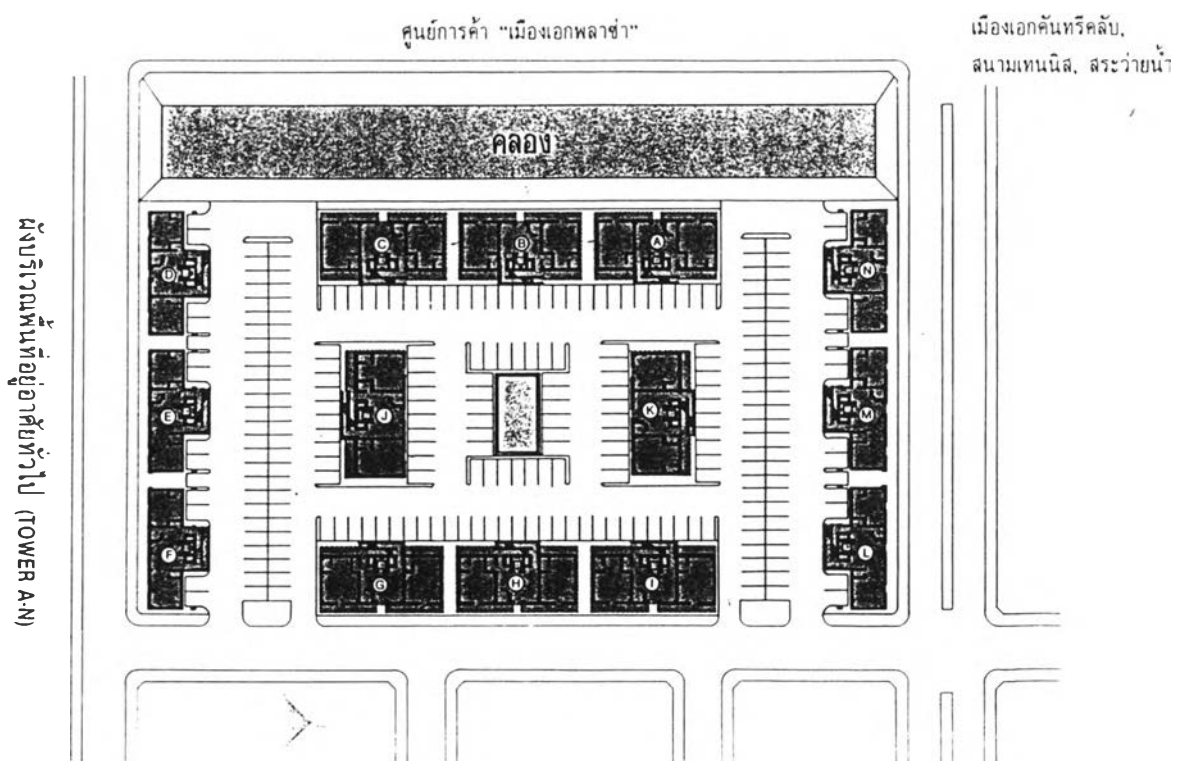
ภาพที่ 3 บริเวณภายในโครงการ 1 ชุมชนเมืองเอก



ภาพที่ 4 ผังบริเวณ โครงการ 1 ชุมชนเมืองเอก



ภาพที่ 5 บริเวณ โครงการเมืองเอกคอนโดวิลด์ ชุมชนเมืองเอก



ภาพที่ 6 ฝั่งบริเวณ โครงการเมืองเอกคอนโดวิลด์ ชุมชนเมืองเอก



ภาพที่ 7 บริเวณเมืองเอกพลายดำ



ภาพที่ 8 ทางเข้าสนามกอล์ฟเมืองเอก และสโมสรเมืองเอก

1.1.2 มหาวิทยาลัยรังสิต

มหาวิทยาลัยรังสิตเป็นสถาบันอุดมศึกษาเอกชนที่มีจุดมุ่งหมายสำคัญคือ การผลิตบัณฑิตในสาขาวิชาที่ตรงกับความต้องการในการพัฒนาประเทศ โดยมุ่งเน้นทางด้านวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสาขาวิชาชีพเป็นสำคัญ ซึ่งรวมถึงเทคโนโลยีในด้านการบริหาร การจัดการ การผลิต การบริการและวิชาชีพอิสระที่สามารถสร้างงานของตนเองได้ซึ่งนับเป็นเป้าหมายสำคัญของมหาวิทยาลัยแห่งนี้

ความคิดที่จะดำเนินการจัดตั้งมหาวิทยาลัยรังสิตมีมานานแล้ว โดย นายประสิทธิ์ อุไรรัตน์ อดีตผู้ว่าราชการจังหวัดหลายจังหวัด อดีตผู้ว่าการทางพิเศษ และอดีตรองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่เมื่อครั้งยังอยู่ในราชการว่าจะรวบรวมกับบุคคลที่รักใคร่ชอบพอ สร้างกิจกรรมขึ้นอย่างหนึ่งที่จะอำนวยประโยชน์แก่สังคมส่วนรวมได้เต็มที่ และตั้งปณิธานไว้ว่า “เราจะสร้างเยาวชนและคนรุ่นใหม่ให้เป็นบัณฑิตที่เพียบพร้อมด้วยวิชาการและเพียบพร้อมด้วยกิจกรรม”

คณะผู้ก่อตั้งโครงการมหาวิทยาลัยรังสิต ประกอบด้วยนักการศึกษา นักวิชาการ และผู้ชำนาญการจากรัฐวิสาหกิจต่างๆ ที่มีความเห็นตรงกันว่า การศึกษาระดับอุดมศึกษาของเรายังขาดแคลน โดยเฉพาะในด้านวิทยาศาสตร์ และเทคโนโลยี

เพื่อบรรลุเป้าหมายดังกล่าว มหาวิทยาลัยรังสิตจึงได้กำหนดแนวทางการจัดการ ใ่ว่างชัดเจน ดังนี้ มุ่งเน้นในเรื่องของมาตรฐานการศึกษาและความเป็นเลิศทางวิชาการ ส่งเสริมพัฒนาหลักสูตรและสาขาวิชาให้สอดคล้อง และทันต่อความเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม

ส่งเสริมให้การศึกษาภาคทฤษฎีควบคู่ และสัมพันธ์ไปกับภาคปฏิบัติ ซึ่งนอกเหนือจากการฝึกฝนปฏิบัติงานหรือการเรียนรู้โดยตรงจากรุรกิจ อุตสาหกรรม หรือสถานประกอบการในสาขาที่ตนศึกษาแล้วยังมุ่งส่งเสริมให้คณะและสาขาวิชาต่างๆ ของมหาวิทยาลัยเป็นองค์กรหรือปฏิบัติการงานในตัวเอง เช่นการจัดตั้งศูนย์กายภาพบำบัด ศูนย์ฝึกพยาบาลของคณะแพทยศาสตร์ หรือโรงงานผลิตภัณฑ์ของคณะศิลปกรรม เป็นต้นทั้งนี้โดยมีจุดมุ่งหมายให้องค์กรเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา และยังเป็นการให้บริการในชุมชนอีกส่วนหนึ่งด้วย

มหาวิทยาลัยตระหนักดีว่า บัณฑิตทุกคนจำเป็นต้องมีทักษะหรือความรู้พื้นฐานที่จำเป็นในการประกอบอาชีพโดยเฉพาะสำหรับระบบสมัยใหม่ อาทิ ความรู้ทางภาษาอังกฤษ การใช้คอมพิวเตอร์ ฯลฯ มหาวิทยาลัยจึงกำหนดให้นักศึกษาทุกคน ทุกคนจะต้องเรียนวิชาคอมพิวเตอร์พื้นฐาน การเน้นความรู้ภาษาต่างประเทศ(โดยเฉพาะภาษาอังกฤษ)ในการเรียนการสอน

ในด้านการเรียนการสอน มหาวิทยาลัยมุ่งสร้างเสริมทัศนคติที่ถูกต้องต่อการศึกษา คือ ส่งเสริมให้นักศึกษามีความตั้งใจ ใฝ่รู้ และมีความกระตือรือร้นในการศึกษาด้วยตนเองอย่างจริงจัง ซึ่งจะนี้เป็นพื้นฐานสำคัญของชีวิตข้างหน้านอกจากการจัดสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของมหาวิทยาลัยให้มีบรรยากาศที่เอื้ออำนวยต่อการศึกษแล้ว มหาวิทยาลัยยังได้ให้ความสำคัญและจัดเตรียมสื่อการสอนและเทคนิคการสอนที่ทันสมัย การจัดเตรียมห้องสมุดที่ได้มาตรฐานและห้องสมุดวีดีโอ โดยได้รวบรวมวีดีโอเทปรายการต่างๆ ทั้งด้านการศึกษา สารคดี กีฬา และศิลปวัฒนธรรมซึ่งนักศึกษาสามารถเข้าศึกษาค้นคว้าเป็นรายบุคคล การ

จุดให้มีอาจารย์ประจำที่มีคุณภาพ และมีจำนวนมากพอสำหรับการเรียนการสอนและการดูแลนักศึกษาโดยใกล้ชิด

นอกจากนี้ มหาวิทยาลัยยังจัดให้มีทุนการศึกษาประเภทต่างๆ หลายทุน เพื่อส่งเสริมให้นักเรียนเกิดความมุ่งมั่นในการศึกษายิ่งขึ้น

ส่งเสริมให้นักศึกษามีความพร้อมที่จะออกไปเผชิญกับชีวิตการทำงาน และมีพื้นฐานในการพัฒนาตนเองด้วยการฝึกฝนให้นักศึกษามีส่วนในกิจกรรมร่วมกันทั้งด้านดนตรี กีฬา สันทนาการ การบริหารชุมชนและการมีส่วนร่วมในการบริหารกิจกรรมนักศึกษา ทั้งนี้ โดยอยู่บนพื้นฐานความเชื่อว่า มหาวิทยาลัยสมบูรณ์แบบจะต้องรับผิดชอบและให้ความสำคัญต่อการส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพทุกด้านของชีวิตการศึกษ ทั้งในเชิงวิชาการ คุณภาพ บุคคลิกภาพพลานามัยและศิลปวัฒนธรรม มหาวิทยาลัยส่งเสริมให้กิจกรรมนักศึกษาแขนงต่างๆ ตามความถนัดและความสนใจโดยจัดตั้งโรงเรียนสอนดนตรี ฟุตบอล กรีฑา และลาน เป็นต้นี่มหาวิทยาลัยยังได้จัดสร้างหอพักนักศึกษา เพื่อเป็นแหล่งหล่อหลอมพัฒนาบุคลิกภาพของนักศึกษาให้ได้มีโอกาสฝึกฝนการใช้ชีวิตและทำงานร่วมกับผู้อื่น การร่วมกิจกรรมเสริมหลักสูตรที่เป็นระบบและต่อเนื่องรวมทั้งการปลูกฝังคุณลักษณะและคุณธรรมต่างๆ ตามแนวปรัชญาของมหาวิทยาลัย

มหาวิทยาลัยรังสิต ได้เริ่มดำเนินการเปิดรับนักศึกษารุ่นแรกตั้งแต่ปีการศึกษา 2529 ในนามของวิทยาลัยรังสิตต่อมาได้รับการเปลี่ยนประเภทเป็นมหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2533 และได้รับพระมหากรุณาธิคุณจากสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี เสด็จ เป็นองค์ประธานในพิธีสถาปนามหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2533 นับเป็นสิริมงคลแก่มหาวิทยาลัยรังสิตเป็นอย่างยิ่ง

มหาวิทยาลัยรังสิตได้ผลิตบัณฑิตรุ่นแรกในปีการศึกษา 2532 จำนวน 321 คน โดย ฯพณฯ ศาสตราจารย์ สัญญา ธรรมศักดิ์ ประธานองคมนตรี เป็นประธานในพิธีประสาทปริญญาเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2533 ณ มหาวิทยาลัยรังสิต

ปัจจุบัน มหาวิทยาลัยรังสิต เปิดสอนระดับปริญญาตรี 14 คณะ 37 สาขาวิชา และบัณฑิตวิทยาลัยซึ่งสอนในระดับปริญญาโท 3 สาขาวิชา

ปัจจุบันมหาวิทยาลัยรังสิต มีนักศึกษารวมทั้งสิ้นประมาณ 16,000 คน ค่าหน่วยกิตประมาณการตลอดหลักสูตร ตั้งแต่ 171,200 บาท ต่อคน จนถึง 967,200 บาทต่อคน (ไม่รวมค่าบำรุงและค่าธรรมเนียม) จัดได้ว่าเป็นมหาวิทยาลัยที่มีค่าหน่วยกิตสูงที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศไทย

ที่ตั้ง

มหาวิทยาลัยรังสิต ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 161 ไร่ ในหมู่บ้านเมืองเอก จ.ปทุมธานี สถานที่ตั้งของมหาวิทยาลัยอยู่ในทำเลที่กึ่งกลางชายของชุมชนด้านเหนือ บนเส้นทางพหลโยธินจาก ท่าอากาศยานดอนเมืองเพียง 3กิโลเมตรบริเวณรอบข้างมหาวิทยาลัยรังสิต เป็นชุมชน “เมืองเอก” เนื้อที่ 4,000 ไร่ ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน เช่น สนามกอล์ฟ สระว่ายน้ำ วินเซิร์ฟ สนามเทนนิส อากาศบริสุทธิ์แจ่มใสสภาพทั่วไปเหมือนเมืองมหาวิทยาลัยในต่างประเทศ

โดยสภาพแล้วมหาวิทยาลัยรังสิตจัดได้ว่าอยู่ห่างออกมาจากใจกลางเมืองกรุงเทพมหานครพอสมควร (ประมาณ 35 กม.) ประกอบกับนักศึกษาส่วนหนึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด จึงมักจะประสบปัญหาทางด้านการเดินทาง และที่อยู่อาศัย อีกทั้งการศึกษาในระดับนี้บางครั้งจะต้องมีการฝึกปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง หรือต้องมีการร่วมกิจกรรมนอกเวลาเรียน ทำให้ไม่สะดวก และ ไม่ปลอดภัยในการเดินทางกลับที่พักอาศัย ซึ่งอยู่นอกมหาวิทยาลัย ทางมหาวิทยาลัยจึงได้มีการจัดสวัสดิการทางด้านที่พักขึ้นภายในมหาวิทยาลัยตามรายละเอียดดังนี้

หอพักมหาวิทยาลัยฯ เป็นอาคารสูง 12 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และมีอาคาร 2 ชั้นเชื่อมต่อกันระหว่างอาคารหอพักเก่าและอาคารหอพักใหม่ ชั้นล่างของอาคารต่อเชื่อมเป็นที่ตั้งของห้องอาหาร ห้องซักรีด สหกรณ์จำหน่ายสินค้าและของใช้ ด้านหน้าเป็นลานสำหรับนั่งพักผ่อน ส่วนชั้น 2 ของอาคารเป็นที่ตั้งของศูนย์ส่งเสริมศิลปวัฒนธรรม แผนกดนตรี สโมสรนักศึกษา และมีห้องเรียนรวมซึ่งบรรณานักศึกษาได้จำนวน 600 คน แผนกพัสดุและจัดซื้อ ศูนย์หนังสือ สำนักงานสหกรณ์ และชมรมต่าง ของนักศึกษา

หอพักมหาวิทยาลัยรังสิตสามารถให้บริการแก่นักศึกษาเข้าพักได้ประมาณ 3,000 คน โดยแยกเป็นอาคารหอพักเก่า ให้นักศึกษาพักได้ห้องละ 3 คน (ห้องน้ำรวมอยู่แต่ละชั้น) อาคารหอพักใหม่ให้นักศึกษาพักได้ห้องละ 2 คน (ห้องน้ำอยู่ในห้องพัก)

อาคารหอพักเก่า เปิดบริการให้นักศึกษาเข้าพักตั้งแต่ปี 2529 โดยแบ่งเป็นหอชาย 1 อาคาร หอหญิง 1 อาคาร

หอหญิง ชั้น 2-12 บริการให้นักศึกษาเข้าพัก จำนวน 284 ห้อง

หอชาย ชั้น 2-11 บริการให้นักศึกษาเข้าพัก จำนวน 254 ห้อง

ชั้น 12 สำหรับให้บุคลากรของมหาวิทยาลัยฯ ที่มีภูมิลำเนาและบ้านพักอยู่ไกลเข้าพัก

อาคารหอพักใหม่ เปิดให้นักศึกษาเข้าพักตั้งแต่ปี 2536 โดยแบ่งเป็นหอชาย 1 อาคาร หอหญิง 1 อาคาร

หอหญิง ชั้น 1-12 บริการให้นักศึกษาเข้าพักเป็นห้องปรับอากาศ จำนวน 90 ห้อง

เป็นห้องพัสดุ จำนวน 270 ห้อง

หอชาย ชั้น 1-12 บริการให้นักศึกษาเข้าพักเป็นห้องปรับอากาศ จำนวน 46 ห้อง

เป็นห้องพัสดุ จำนวน 314 ห้อง

สำหรับนักศึกษาที่ไม่ได้พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัย พบว่าส่วนหนึ่งพักอาศัยในที่พักที่ดำเนินการโดยเอกชน บริเวณรอบ ๆ มหาวิทยาลัย เช่น หอพัก , บ้านเช่า และห้องเช่า ทั้งได้มีการจัดสร้างเป็นจำนวนมากในบริเวณรอบ ๆ มหาวิทยาลัย เพื่อเป็นที่พักอาศัยขณะศึกษาคู่กัน



ภาพที่ 9 ภาพอาคารเรียนภายในมหาวิทยาลัยรังสิต



ภาพที่ 10 อาคารหอพักนักศึกษา มหาวิทยาลัยรังสิต



ภาพที่ 11 โรงอาหารมหาวิทยาลัยรังสิต



ภาพที่ 12 สนามกีฬา มหาวิทยาลัยรังสิต



ภาพที่ 13 สภาพอาคาร รอบๆ บริเวณมหาวิทยาลัยรังสิต



ภาพที่ 14 สภาพอาคาร รอบๆ บริเวณมหาวิทยาลัยรังสิต



ภาพที่ 15 สภาพอาคาร รอบๆ บริเวณมหาวิทยาลัยรังสิต



ภาพที่ 16 สภาพอาคาร รอบๆ บริเวณมหาวิทยาลัยรังสิต



ภาพที่ 17 สภาพอาคาร รอบๆ บริเวณมหาวิทยาลัยรังสิต



ภาพที่ 18 สภาพอาคาร รอบๆ บริเวณมหาวิทยาลัยรังสิต

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงผลกระทบต่อสภาพความเป็นอยู่ของชุมชนที่อยู่ใกล้มหาวิทยาลัย ทั้งทางด้านสังคมและด้านกายภาพ
2. เพื่อศึกษาถึงลักษณะของความเกี่ยวข้องของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนกับมหาวิทยาลัย
3. เพื่อศึกษาถึงสภาพปัญหาภายในชุมชน ทั้งที่เกิดจากมหาวิทยาลัย และเกิดจากปัจจัยอื่น
4. เพื่อศึกษาถึงทัศนคติของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนต่อมหาวิทยาลัย

1.3 สมมติฐานของการศึกษา

มหาวิทยาลัยจะทำให้ชุมชนรอบมหาวิทยาลัยมีการเปลี่ยนแปลง เช่น ความต้องการที่อาศัย ความต้องการสินค้าและบริการ โดยมหาวิทยาลัยจะเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับชุมชนได้ 3 ทาง คือ

1. ในฐานะที่เพื่อนบ้าน และพลเมืองผู้หนึ่ง ด้วยการพยายามที่จะสร้างและปรับปรุงบริเวณใกล้เคียงกับมหาวิทยาลัย
2. ในฐานะผู้ที่ช่วยแก้วิกฤตการณ์ในตัวเมือง คือ การให้บริการต่าง ๆ และงานทางการวิจัย
3. ในฐานะที่ดี คือการทำตนให้เป็นตัวอย่างแก่สังคม

1.4 กรอบของการศึกษา

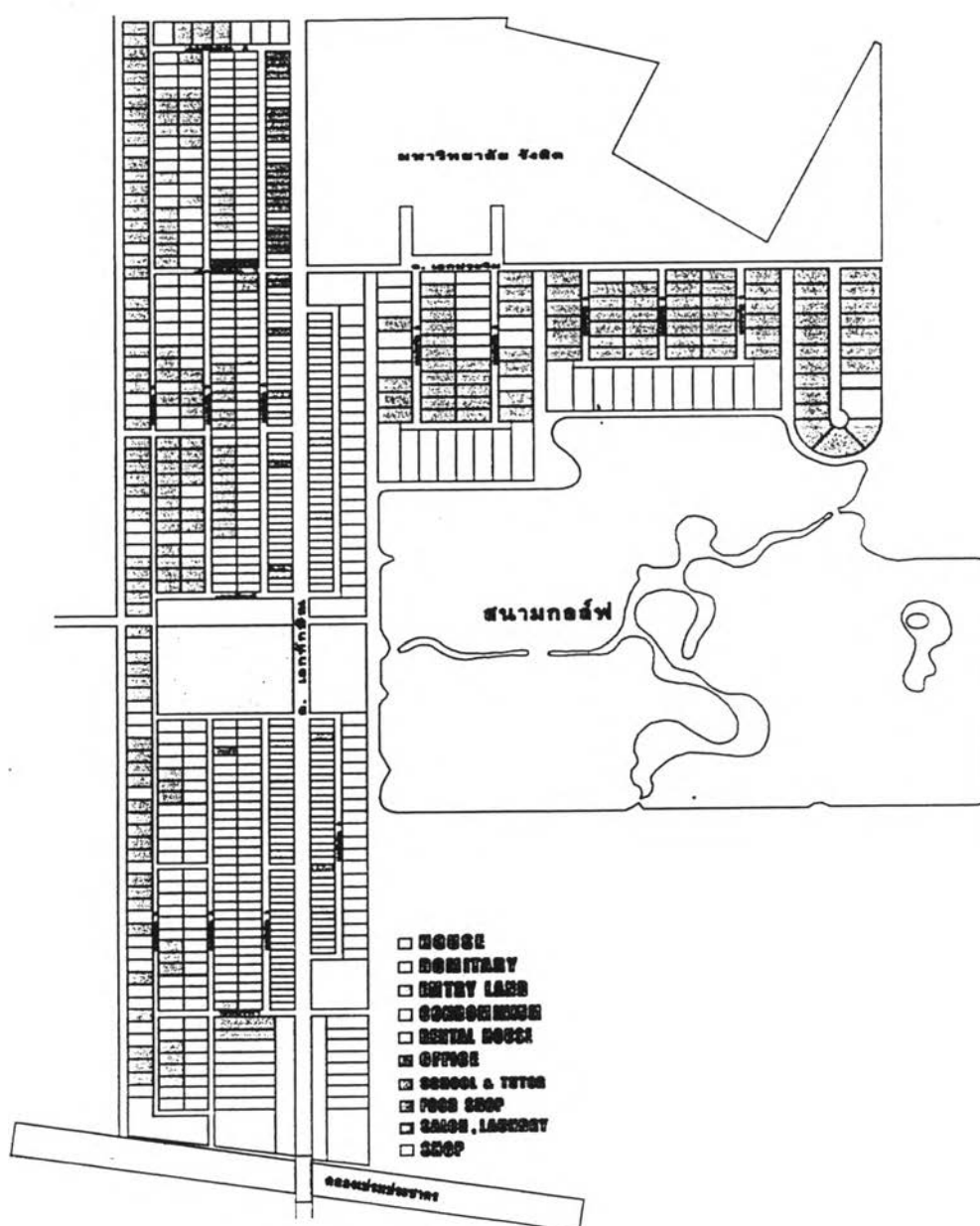
ในการศึกษาครั้งนี้มีขอบเขตการศึกษาด้านต่าง ๆ คือ

1.4.1 ขอบเขตของพื้นที่ที่จะทำการศึกษา

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดให้พื้นที่ที่กรณีศึกษา คือ บริเวณที่ชุมชนเมืองเอกโครงการ 1 อยู่ในบริเวณชุมชนเมืองเอกรังสิต ตำบลหลักหก อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับมหาวิทยาลัยรังสิต

ในการเก็บข้อมูลโครงการสำรวจพื้นที่และสังเกตการณ์ในพื้นที่ที่ศึกษาดังกล่าว พบว่า ส่วนของโครงการ 1 นี้ มีลักษณะเป็นที่พักอาศัยในลักษณะของบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่าสำหรับปลูกบ้าน มีพื้นที่ขายทั้งสิ้น 1,999 แปลง ปัจจุบัน มีบ้านพักอาศัยปลูกสร้างแล้วเสร็จประมาณ 50% ของพื้นที่ทั้งหมด นอกจากนี้ภายในบริเวณโครงการ 1 ยังประกอบไปด้วยย่านพานิชยกรรม (เมืองเอกพลาซ่า) สโมสร ศูนย์กีฬา โรงเรียนอนุบาล และสนามกอล์ฟ อีกทั้งภายหลังมีการแบ่งที่ดินบางส่วนในโครงการเพื่อปลูกสร้างเป็นอาคารชุดอีกด้วย และในบริเวณทิศตะวันตกของโครงการ 1 นี้ ยังเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยรังสิต เป็นพื้นที่ประมาณ 161 ไร่ กล่าวได้ว่าระยะเวลาที่เริ่มก่อสร้างชุมชนเมืองเอกโครงการ 1 เป็นช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกับการจัดตั้งมหาวิทยาลัยรังสิต และมีการเจริญเติบโตของทั้งชุมชนและมหาวิทยาลัยควบคู่กันมาโดย

ตลอด อีกทั้งมีการใช้สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ บางอย่างร่วมกันด้วย ในการสำรวจเบื้องต้นครั้งนี้ยังพบว่า ภายในโครงการ 1 ทั้งหมดนั้น บริเวณถนนเอกทักษิณ เป็นบริเวณที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่นที่สุดคือ ประมาณ 578 หลังคาเรือน และประกอบด้วยถนนย่อยคือ ถนนเอกทักษิณ 1,2,3,4,5,7 และ 9 โดยถนนย่อยดังกล่าวจะได้รับผลกระทบจากมหาวิทยาลัยมากกว่าบริเวณอื่นในโครงการ 1 ซึ่งยังเป็นที่ยังว่างและมีผู้อยู่อาศัยไม่มากนัก ดังนั้น พื้นที่ที่จะทำการศึกษาในชั้นสุดท้ายนี้ จึงกำหนดให้เป็นพื้นที่บริเวณถนนเอกทักษิณ 1,2,3,4,5,7 และ 9 ตลอดสาย ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ไปถึงบริเวณรอบๆมหาวิทยาลัยรังสิต (ภาพที่ 19)



ภาพที่ 19 บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา

1.4.2 ขอบเขตของการศึกษา

- 2.1 สภาพสังคมของชุมชนที่อยู่อาศัย
- 2.2 สภาพกายภาพของชุมชนที่อยู่อาศัย
- 2.3 ศึกษาและวิเคราะห์ผลดีและผลกระทบของมหาวิทยาลัยต่อสภาพความเป็นอยู่ของชุมชนที่พักอาศัย
- 2.4 นำเสนอแนวทางในการป้องกันปัญหาในบ้านจัดสรรที่อาจเกิดขึ้นจากมหาวิทยาลัยกรณีดังกล่าว

1.4.3 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา

การศึกษาจะดำเนินการเป็นขั้นตอน ดังนี้

การรวบรวมข้อมูล แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

ก. **ข้อมูลปฐมภูมิ** คือข้อมูลที่จะได้จากการสำรวจ การสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยในชุมชน รอบมหาวิทยาลัยรังสิต ในประเด็นต่างๆดังนี้

- โครงสร้างของครอบครัวผู้อยู่อาศัย
- สภาพปัญหาในชุมชน
- ความเกี่ยวข้องระหว่างชุมชนกับมหาวิทยาลัย
- ปัญหาระหว่างชุมชนกับมหาวิทยาลัย
- ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในชุมชนต่อมหาวิทยาลัย

ข. **ข้อมูลทุติยภูมิ** ได้แก่

1. ข้อมูลเกี่ยวกับของโครงการ ได้แก่ ประวัติ และแนวความคิดในการก่อตั้งและผังแม่บทโครงการเมืองเอก
2. ศึกษาข้อมูล และแนวความคิดในการจัดตั้งมหาวิทยาลัยรังสิต
3. ศึกษาถึงกฎระเบียบ และข้อกำหนดของทางโครงการในส่วนพักอาศัย ตลอดจนกฎระเบียบของหน่วยงานปกครองท้องถิ่น , กฎระเบียบ แผนงานและนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับชุมชน และมหาวิทยาลัย
4. ศึกษาจากตำรา และงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.4.4. การสุ่มตัวอย่าง

กำหนดกลุ่มและขนาดของประชากรที่จะทำการศึกษา

1.4.4. การสุ่มตัวอย่าง

กำหนดกลุ่มและขนาดของประชากรที่จะทำการศึกษา

1.4.5. การออกแบบเครื่องมือการสำรวจข้อมูล

ก. ออกแบบสอบถาม

ข. ทดสอบแบบสอบถาม

ค. วางแผนการสำรวจ

1.5 ประโยชน์ที่ได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงผลกระทบจากมหาวิทยาลัยต่อสภาพความเป็นอยู่ของชุมชนที่อยู่รอบๆ มหาวิทยาลัย
2. ทำให้สามารถกำหนดถึงการเตรียมความพร้อม เพื่อการแก้ไขปัญหาข้างต้น
3. สามารถกำหนดแนวทางในการป้องกันและแก้ไขปัญหาอันเกิดจากอิทธิพลของมหาวิทยาลัยในอนาคต
4. เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษา และวิจัยกรณีดังกล่าวต่อผู้สนใจ

1.6 คำจำกัดความสำหรับการศึกษาในเบื้องต้น

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. มหาวิทยาลัย | หมายถึงมหาวิทยาลัยรังสิต รวมถึงอาจารย์, บุคลากร, นักศึกษาของมหาวิทยาลัยดังกล่าว |
| 2. ชุมชนที่อยู่อาศัย | หมายถึงหมู่บ้านเมืองเอกรังสิต โครงการ 1 |
| 3. ผลกระทบจากมหาวิทยาลัย | หมายถึงพฤติกรรม และกิจกรรมที่เกิดจากมหาวิทยาลัย |
| 4. ผู้อยู่อาศัย | หมายถึงลูกค้าโครงการ, เจ้าของบ้าน, ครอบครัว, ลูกบ้าน, ผู้เช่าพักอาศัยและเจ้าของกิจการต่างๆ (หอพัก, ร้านค้า, ร้านอาหาร)หมู่บ้านเมืองเอกโครงการ 1 |

5. ผู้ประกอบการ

หมายถึงเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร หรือบุคลากร
ระดับผู้บริหาร เช่น ผู้จัดการโครงการ , สถาปนิก
โครงการเมืองเอกรังสิต