

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง
แนวทางการปรับปรุงย่านการค้าตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรส
จังหวัดเชียงใหม่

CENTRAL BUSINESS DISTRICT REDEVELOPMENT TONALAMYAI
AND VAROROT MARKET CHIANGMAI



เลขที่.....
เลขทะเบียน 47837
วัน, เดือน, ปี 26 ส.ค. 2546

b. 11323176
i. 12225526

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาครุศาสตรบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
บัณฑิตวิทยาลัย
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พ.ศ.2546

ISBN 974-324-376-3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6/14/2016

CENTRAL BUSINESS DISTRICT REDEVELOPMENT TONALAMYAI
AND VAROROT MARKET CHIANGMAI



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF INDUSTRIAL EDUCATION IN ARCHITECTURE
SCHOOL OF GRADUATE STUDIES
KING MONGKUT S INSTITUTTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG
2003

ISBN 974-324-376-3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



COPYRIGHT 2003

SCHOOL OF GRADUAT STUDIES

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บัณฑิตวิทยาลัย
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ใบรับรองวิทยานิพนธ์

หัวข้อวิทยานิพนธ์ แนวทางการปรับปรุงด้านการค้าตลาดค้าปลีกและตลาดควโรโรต จังหวัดเชียงใหม่
CENTRAL BUSINESS DISTRICT REDEVELOPMENT TONALAMYAI AND
VAROROT MARKET CHIANGMAI

ชื่อนักศึกษา นางสาวจිරนนท์ พงศ์วง


รหัสประจำตัว 43064021

ปริญญา ศรศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต

สาขาวิชา สถาปัตยกรรม

อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ ผศ.สมพล ดำรงเสถียร

อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม

| คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ | | ลายมือชื่อ |
|--------------------------|------------|--|
| ผศ.สมพล | ดำรงเสถียร |  |
| ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ | กลิ่นหอม | |
| ผศ.อรุณพร | ฤทธิเกิด | |
| ผศ.สุทัศน์ | อุทัยธานี | |
| ผศ.สุรศักดิ์ | กังขาว | |

วัน/เดือน/ปี ที่สอบ 24 มีนาคม 2546 เวลา 14.00 น. เป็นต้นไป

สถานที่สอบ ณ ห้องเรียนปริญญาเอก คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

KING MONKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKABANG



วันที่.....30.....เดือน.....พฤษภาคม.....พ.ศ.....๒๕๔๖.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

| | |
|--------------------------|--|
| หัวข้อวิทยานิพนธ์ | แนวทางการปรับปรุงย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่ |
| นักศึกษา | นางสาว จีรันทน์ พงศ์ดวง |
| รหัสประจำตัว | 43064021 |
| ปริญญา | ครุศาสตรบัณฑิต สาขาบริหารการมัธยมศึกษา |
| สาขาวิชา | สถาปัตยกรรม |
| พ.ศ. | 2546 |
| ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ | ผศ.สมพล ดำรงเสถียร |
| ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม | ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม |

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาลักษณะทางกายภาพของย่านการค้า บริเวณตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่ (2) ศึกษากลไกของระบบตลาดในย่านการค้า (3) ศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ (4) เพื่อนำเสนอแนวทางการปรับปรุงย่านการค้าตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรส

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ชาย ผู้ซื้อ ภายในย่านการค้าตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรส เครื่องมือที่ใช้การวิจัย มี 3 ประเภทคือ (1) แบบสอบถาม ใช้กับผู้ชายจำนวน 50 ชุด ใช้กับผู้ชาย 50 ชุด (2) แบบสำรวจ (3) แบบสังเกต สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลใช้ค่าร้อยละ

ผลการวิจัยพบว่าย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสมีปัญหาจากสาเหตุ 2 ประการคือ

1. ปัญหาที่มาจากปัจจัยภายในย่านการค้าเอง ได้แก่ ปัญหาความเสื่อมโทรมภายในย่านการค้าเอง , ปัญหาหาบเร่แผงลอย, ปัญหาที่จอดรถ, ปัญหาความไม่เป็นสัดส่วนของพื้นที่
2. ปัญหาที่มาจากปัจจัยจากภายนอก ได้แก่ ปัญหาการได้รับผลกระทบจากธุรกิจค้าปลีกต่างชาติทำให้ตลาดเสื่อมความนิยม, ปัญหาที่จอดรถและระบบถนน

ข้อเสนอแนะ

1. ควรอนุรักษ์อาคารเก่าที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของย่าน
2. ควรปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในย่านการค้า เช่น สภาพอาคาร, การสร้างที่รวมกิจกรรม และเพิ่มความร่มรื่นให้กับย่านการค้า
3. ควรแก้ไขปัญหามีอยู่ เช่น การปรับปรุงระบบทางเดินเท้าให้มีความปลอดภัย , จัดระบบถนนและที่จอดรถ , จัดสรรพื้นที่ส่วนขายสำหรับแผงลอยอย่างเป็นระเบียบในพื้นที่
4. ควรส่งเสริมและพัฒนาบทบาทย่านการค้าให้เป็นย่านการค้าสินค้าพื้นเมืองให้ย่านการค้ามาเป็นจุดขายแข่งขันกับธุรกิจค้าปลีกต่างชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานี้เท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

| | |
|-------------------|---|
| Thesis Title | Central Business Distric Redevelopment Varorot and Varorot Market Chiang Mai |
| Student | Miss Jeeranan Fongdowng |
| Student ID. | 43064021 |
| Degree | Master of Industrial Education |
| Programme | Architecture |
| Year | 2003 |
| Thesis Advisor | Assist Professor Sompol Damrongsatian |
| Thesis CO-Advisor | Assist Professor Dr. Lertlak Klinhom |

ABSTRACT

The purposes of this research were to study : (1) Potential of market of tonlamyai and varorot market chiang mai province. (2) Market mechanism in trading (3) Problem in trading area (4) The development of business distric tonlamyai and varorot market .

The sample were 50 sellers and 50 buyers who were in tonlamyai and varorot market .The instrument for this research were : (1) questionaires for sellers and buyers ; (2) survey form (3) obsevation form.The statistics used for the analisis was percentage.

The result of research indicated that there were two major causes of problem in business distric tonlamyai and varorot market as followings :

1. The first cause was the inside trading area it self such as polluted problems, retailing, and untidiness area .
2. The second one was outside factors such as over business overseas which destroyed the market, traffic problem and unarrange road system.

The recommendation :

1. Conserve old buildings that has value in history
2. Improblems the inside environment of trade area such as building,activity area,and increase shading.
3. Solue problems: Pathway should be saved,arrange road system, parking space ,and allocate selling area for retailing in tidiness.
4. Promote and development roles of tra ding native product in order to competil with over business overseas.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

| | หน้า |
|---|------|
| บทคัดย่อภาษาไทย..... | i |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... | ii |
| กิตติกรรมประกาศ..... | iii |
| สารบัญ..... | iv |
| สารบัญตาราง..... | vi |
| สารบัญภาพ..... | vii |
| บทที่ 1 บทนำ..... | 1 |
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... | 1 |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย..... | 2 |
| 1.3 กรอบแนวคิดที่ใช้ในการวิจัย..... | 2 |
| 1.4 ขอบเขตของการวิจัย..... | 4 |
| 1.5 ข้อตกลงเบื้องต้นของการวิจัย..... | 5 |
| 1.6 นิยามศัพท์เฉพาะในการวิจัย..... | 5 |
| บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... | 6 |
| 2.1 ลักษณะทั่วไปของย่านการค้า..... | 7 |
| 2.2 กิจกรรมในย่านการค้า..... | 7 |
| 2.3 ปัญหาทั่วไปในย่านการค้า..... | 9 |
| 2.4 แนวความคิดที่เกี่ยวกับการวางแผนปรับปรุงย่านการค้า..... | 11 |
| 2.5 ข้อพิจารณาในการปรับปรุงย่านการค้า..... | 12 |
| 2.6 การศึกษาการเข้าถึงของโครงการ..... | 13 |
| 2.7 กลุ่มอาคารและประเภทการค้าภายในย่านการค้า..... | 24 |
| 2.8 การเพิ่มความสวยงามและความร่มรื่นภายในย่านการค้า..... | 26 |
| 2.9 การจัดให้มีความร่มรื่นบริเวณทางเดินเท้าหน้าตึกแถวอาคารพาณิชย์..... | 27 |
| 2.10 การจัดให้มีความร่มรื่นในบริเวณทางเท้าในบริเวณที่ต่อปรับปรุงใหม่..... | 28 |
| 2.11 การจัดให้มีความร่มรื่นในบริเวณทางเท้าด้านหน้าอาคารพาณิชย์..... | 28 |
| 2.12 การจราจรและการเข้าถึง (Accessibility)..... | 29 |
| 2.13 ที่รวมกิจกรรมและที่หมายตา..... | 30 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

| | หน้า |
|--|------------|
| 2.14 มุมมองและเส้นขอบฟ้า (Vista & Skyline)..... | 32 |
| 2.15. ความเป็นมาของย่านการค้าตลาดวโรรสและต้นลำไย จังหวัดเชียงใหม่..... | 34 |
| 2.16 ลักษณะทางกายภาพของย่านการค้าตลาดวโรรส..... | 36 |
| 2.17 ลักษณะทางกายภาพของย่านการค้าตลาดต้นลำไย..... | 38 |
| 2.18 การศึกษาการดำเนินงานของตลาด..... | 41 |
| 2.19 พฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้โครงการ..... | 43 |
| 2.20 รายละเอียดการใช้สอยในส่วนต่าง ๆ..... | 44 |
| 2.21 การศึกษาข้อมูลเชิงเทคนิค..... | 50 |
| 2.22 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... | 56 |
| บทที่ 3 วิธีกรวิธีดำเนินการวิจัย..... | 58 |
| 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง..... | 58 |
| 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย..... | 58 |
| 3.3 การตรวจสอบเครื่องมือ..... | 59 |
| 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล..... | 60 |
| 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล..... | 60 |
| บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล..... | 61 |
| 4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการตอบแบบสอบถาม..... | 61 |
| 4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจ..... | 76 |
| บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ..... | 112 |
| 5.1 การวิเคราะห์ความต้องการปรับปรุงพื้นที่ศึกษาทางกายภาพ..... | 113 |
| 5.2 ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงพื้นที่โดยแบ่งตามวัตถุประสงค์..... | 117 |
| บรรณานุกรม..... | 155 |
| ภาคผนวก..... | 157 |
| ประวัติผู้เขียน..... | 167 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

| ตารางที่ | หน้า |
|--|------|
| 2.1 แสดงร้อยละของขอบเขตให้บริการตลาดวโรรส..... | 36 |
| 2.2 แสดงร้อยละของขอบเขตให้บริการตลาดต้นลำไย..... | 41 |
| 2.3 แสดงจำนวนแผงประกอบการตลาดวโรรส..... | 46 |
| 2.4 แสดงจำนวนแผงประกอบการตลาดต้นลำไย..... | 47 |
| 2.5 แสดงประเภทของสินค้าบริเวณตึกแถวรอบตลาดวโรรส..... | 48 |
| 2.6 แสดงประเภทของสินค้าบริเวณตึกแถวรอบตลาดต้นลำไย..... | 49 |
| 2.7 แสดงกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีความต้องการใช้น้ำและคุณภาพของน้ำที่นำมาใช้..... | 52 |
| 2.8 แสดงการเปรียบเทียบระบบกำจัดน้ำเสีย..... | 53 |
| 4.1 แสดงการจำแนกข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ซื้อ..... | 61 |
| 4.2 แสดงการจำแนกข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ขาย..... | 63 |
| 4.3 แสดงการวิเคราะห์ความคิดเห็นสภาพกายภาพของพื้นที่ของผู้ขาย..... | 64 |
| 4.4 แสดงการวิเคราะห์ความคิดเห็นกลไกของตลาดผู้ซื้อ..... | 65 |
| 4.5 แสดงการวิเคราะห์ความคิดเห็นกลไกของตลาดผู้ขาย..... | 66 |
| 4.6 แสดงการวิเคราะห์ความคิดเห็นปัญหาของพื้นที่ผู้ซื้อ..... | 66 |
| 4.7 แสดงการวิเคราะห์ความคิดเห็นปัญหาของพื้นที่ผู้ขาย..... | 69 |
| 4.8 แสดงการวิเคราะห์ความคิดเห็นปัญหาของพื้นที่ผู้ขาย..... | 71 |
| 4.9 แสดงการวิเคราะห์ความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ผู้ซื้อ..... | 73 |
| 4.10 แสดงการวิเคราะห์ความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ผู้ขาย..... | 75 |
| 4.11 แสดงความต้องการเนื้อที่ใช้สอย และเนื้อที่ใช้สอยของโครงการ..... | 88 |
| 5.1 แสดงรายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารค้า..... | 135 |

สารบัญภาพ

| ภาพที่ | หน้า |
|---|------|
| 2.1 การเชื่อมต่อพื้นที่กับเมือง..... | 14 |
| 2.2 การแบ่งประเภทของถนน..... | 15 |
| 2.3 ปัจจัยความหลากหลายของการจัดที่ดินที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่..... | 16 |
| 2.4 การจัดวางจุดตั้งจุดในย่านการค้า..... | 17 |
| 2.5 การจัดวางจุดตั้งจุดในย่านการค้า..... | 17 |
| 2.6 การจัดวางจุดตั้งจุดในย่านการค้า..... | 17 |
| 2.7 การปิดมุมช่วงหัวมุมตึก..... | 19 |
| 2.8 การเปิดช่องช่วงหัวมุมตึก..... | 19 |
| 2.9 การบ้านหัวมุม..... | 20 |
| 2.10 การจัดที่นั่งพักผ่อนภายในย่านการค้า..... | 22 |
| 2.11 การจัดที่นั่งพักผ่อนภายในย่านการค้า..... | 23 |
| 2.12 สิ่งที่แสดงลักษณะที่โดดเด่น The surrounding area..... | 24 |
| 4.1 แสดงขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย..... | 98 |
| 4.1 สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปการภายในย่านการค้า ตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส..... | 98 |
| 4.2 เส้นทางและโครงข่ายของเมืองเชียงใหม่..... | 103 |
| 4.3 แผนที่การใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่..... | 103 |
| 4.4 การใช้พื้นที่ในย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส..... | 104 |
| 4.5 แนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณย่านการค้าตลาดต้นลำไย-วโรรส..... | 105 |
| 4.6 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ..... | 106 |
| 4.7 การวิเคราะห์พื้นที่ ย่านการค้าตลาดต้นลำไย-ตลาดวโรรส..... | 107 |
| 4.8 เส้นทางสัญจรของย่านการค้าตลาดต้นลำไย-ตลาดวโรรส..... | 108 |
| 4.9 การเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่นกับย่านการค้าตลาดต้นลำไย-ตลาดวโรรส..... | 108 |
| 4.10 ช่วงเวลากิจกรรมของผู้ใช้ในย่านการค้า..... | 109 |
| 4.11 ช่วงเวลากิจกรรมของผู้ขาย ในย่านการค้า..... | 110 |
| 4.12 ภาพรวมของย่านการค้า..... | 111 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญญภาพ (ต่อ)

| ภาพที่ | หน้า |
|---|------|
| 5.1 การวิเคราะห์ทางเข้าโครงการ..... | 126 |
| 5.2 การจัดวางกลุ่มอาคารภายในย่านการค้า..... | 127 |
| 5.3 แนวความคิดในการออกแบบย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส..... | 128 |
| 5.4 อิทธิพลที่มีต่อการออกแบบ Concept ในการออกแบบผัง..... | 129 |
| 5.5 อิทธิพลที่มีต่อการออกแบบ Concept ในการออกแบบ..... | 129 |
| 5.6 แนวความคิดภาพรวม..... | 130 |
| 5.7 ภาพรวมที่รวมกิจกรรม, ตำแหน่งป้ายจอดรถ, และป้อมตำรวจนภายหลังการปรับปรุง..... | 131 |
| 5.8 ที่รวมกิจกรรมของย่านการค้าหลังการปรับปรุง..... | 132 |
| 5.9 ภาพรวมถนนคนเดินภายในย่านการค้า..... | 133 |
| 5.10 พื้นที่ย่านการค้าในแต่ละส่วนภายหลังการปรับปรุง..... | 134 |



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ย่านการค้าเป็นองค์ประกอบของชุมชนที่มีความสำคัญ มีหน้าที่หลักเป็นตัวกลางเพื่อการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการของประชาชนในเขตพื้นที่ชุมชน ย่านการค้ายังเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของสังคม เป็นแหล่งแลกเปลี่ยนข่าวสาร ความรู้ และความคิดต่าง ๆ เนื่องจากเป็นสถานที่แห่งเดียวที่ประชาชนทุกชนชั้นมีส่วนร่วมในการใช้สอย ย่านการค้ายังแสดงให้เห็นถึงภาพสะท้อน ทั้งสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม กายภาพที่ผสมผสานกันอยู่ของเมือง รวมถึงวิวัฒนาการตั้งถิ่นฐานและการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งของกิจกรรมในพื้นที่ที่เป็นย่านการค้าของเมืองในแต่ละยุคต่าง ๆ ย่านการค้าจึงเป็นบริเวณที่มีคุณค่าและความสำคัญทางสังคมและประวัติศาสตร์ของเมืองอีกด้วย

บริเวณย่านการค้า ตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรส เป็นย่านการค้าที่เก่าแก่ของเมืองเชียงใหม่ มีการพัฒนาการเกิดขึ้นพร้อม ๆ กับการตั้งถิ่นฐานของเมือง โดยการค้าในยุคแรกเริ่มจะปรากฏเป็นตลาดชั่วคราว ส่วนใหญ่เป็นตลาดเช้า ขายสินค้าเกษตรตามสองฝั่งถนน ต่อมาได้มีการสร้างตลาดถาวรขึ้นและสร้างอาคารพาณิชย์โดยรอบตลาด ค้าขายสินค้าตลอดทั้งวัน และมีการขยายตัวของกิจกรรมการค้าตามถนนสายสำคัญในย่าน สภาพในปัจจุบันเป็นย่านการค้าที่มีความสำคัญที่สุดและเป็นสัญลักษณ์แห่งหนึ่งของเมืองเชียงใหม่

ปัจจุบันย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่ เป็นศูนย์กลางการค้าปลีกและค้าส่งของประชาชนในท้องถิ่น รวมไปถึงนักท่องเที่ยวทั่ว ๆ ไป เป็นศูนย์กลางการค้าปลีกแห่งใหญ่ในใจกลางเมืองและเป็นศูนย์กลางการค้าปลีกแหล่งใหญ่ในภาคเหนือ ย่านการค้านี้มีการขยายตัวออกไปรอบ ๆ บริเวณริมน้ำปิง เป็นบริเวณเขตชั้นในของเมืองซึ่งเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นทางด้านเศรษฐกิจ เป็นบริเวณที่ดินมีราคาสูงสุดของเมือง มีจราจรคับคั่ง และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น ดังนั้น จึงก่อให้เกิดปัญหาหลายอย่าง เช่น ความแออัดภายในเมืองเอง ความหนาแน่นของประชากร, อาคาร, ยานพาหนะ และกิจกรรมต่าง ๆ สภาพแวดล้อมที่เป็นพิษ, ปัญหาขยะ, อัคคีภัย, ปัญหาอาชญากรรม, ปัญหาการระบายน้ำลงแม่น้ำ ทำให้แม่น้ำแม่ข่าเน่าเสีย ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ เหล่านี้นำมาซึ่งคุณภาพชีวิตที่เลวลงส่งผลกระทบต่อคุณค่าของย่านการค้า รวมทั้งผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ด้วย ในระยะยาวจะก่อให้เกิดผลเสียโดยรวมต่อผู้ต้องทำกิจกรรมในย่านการค้าในทุก ๆ ฝ่าย ซึ่งเป็นการสูญเสียโอกาสในการให้บริการชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัจจุบันท่ามกลางธุรกิจการค้าแบบตลาดเสรี กระแสทุนนิยม ประกอบกับพฤติกรรมการบริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปของคนในท้องถิ่น และการเข้ามาของธุรกิจค้าปลีกต่างชาติ ที่ไม่สามารถควบคุมปริมาณได้ แต่มีความพร้อมในการบริการด้านต่าง ๆ มากกว่าย่านการค้าของท้องถิ่น ส่งผลทำให้ย่านการค้าในท้องถิ่นเสื่อมความนิยมลง ในระยะยาวจะเกิดผลเสียต่อเศรษฐกิจของย่านการค้าโดยรวม และจะมีผลกระทบไปยังเศรษฐกิจของคนในท้องถิ่นอีกด้วย

กรณีย่านการค้าของเมืองในประเทศไทยนั้น เป็นระบบศูนย์กลางเดี่ยว การย้ายศูนย์กลางย่านการค้าจึงมีความเป็นไปได้ยากมากทั้งข้อจำกัดด้านเงินลงทุนที่สูง และตัวผู้บริโภคที่ยังยึดติดกับสถานที่เพราะความคุ้นชิน สภาพแวดล้อมที่เอื้ออำนวยต่อการค้าขาย ทำให้ต้องทนใช้ย่านการค้าที่ทรุดโทรมต่อไป แนวทางในการแก้ปัญหาของย่านการค้าที่สำคัญของเมือง คือ การออกแบบและปรับปรุงย่านการค้าเก่าของเมืองขึ้นมาใหม่ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งซึ่งพอที่จะบรรเทาความเดือดร้อนดังกล่าวได้ ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะทำการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส ซึ่งเป็นย่านการค้าของคนในท้องถิ่นที่มีความสำคัญและมีประวัติความเป็นมายาวนานคู่บ้านคู่เมือง ในการดำเนินการหาแนวทางปรับปรุงย่านการค้า นั้น ควรจะต้องมีความสัมพันธ์กับความเป็นไปได้ จึงจะส่งผลดีต่อย่านการค้าอย่างแท้จริง

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 ศึกษาลักษณะทางกายภาพของย่านการค้า บริเวณตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่

1.2.2 เพื่อศึกษาถึงกลไกของระบบตลาด ในย่านการค้าบริเวณตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่ ที่กำลังดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

1.2.2 เพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้น ในย่านการค้าบริเวณตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่

1.2.3 เพื่อนำเสนอแนวทางการปรับปรุงย่านการค้าบริเวณตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรสจังหวัดเชียงใหม่ โดยนำผลการวิเคราะห์พื้นที่ศึกษาได้มาใช้เป็นข้อพิจารณา

1.3 กรอบแนวคิดการวิจัย

กรอบแนวคิดของทฤษฎี ที่นำมาใช้ในการวิจัยการศึกษาแนวทางในการปรับปรุงย่านการค้าบริเวณตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรส โดยสรุปได้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.3.1 การศึกษาลักษณะทางกายภาพ ใช้กรอบแนวคิดของ อัญชลีชาติวิวัฒนาการ.

(2540 : 15) บรรณศาสตร์ สุขตระกูล (2542 : 151 - 165)

1.3.1.1 ลักษณะทั่วไปของย่านการค้า

1.3.1.2 ลักษณะทางกายภาพของย่านการค้าตลาดวโรรส

1.3.1.3 ลักษณะทางกายภาพของย่านการค้าตลาดต้นลำไย

1.3.2 การศึกษากลไกของระบบตลาด ใช้กรอบแนวคิดของ อัน นิมมานเหมินทร์.

(2532 :) และ ศรีรัตน์ โปธิกา (2535 : 94-130)

1.3.2.1 ความเป็นมาของย่านการค้าตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรส

1.3.2.2 ลักษณะทั่วไปของย่านการค้าตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรส

1.3.2.3 การศึกษาการดำเนินงานของตลาดตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรส

1.3.2.4 พฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้โครงการตลาดต้นลำไย และตลาด

วโรรส

1.3.2.5 รายละเอียดการใช้สอยในส่วนต่างของพื้นที่

1.3.3 การศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้น ใช้กรอบแนวคิดของ อัญชลีชาติวิวัฒนาการ.

(2540 : 16-84)

1.3.3.1 ปัญหาทั่วไปในย่านการค้า

1.3.3.2 กิจกรรมในย่านการค้า

1.3.4 การวางแนวทางการปรับปรุงย่าน ใช้กรอบแนวความคิดของ สิทธิพร ภิรมย์รัตน์

(2542 : 145) , Lyn อ่างโน สมพล ดำรงเสถียร (ไม่ปรากฏปี) และ อัญชลีชาติวิวัฒนาการ.

(2540 : 30-126)

1.3.4.1 แนวความคิดที่เกี่ยวกับการวางผังปรับปรุงย่านการค้า

1.3.4.2 ข้อพิจารณาในการปรับปรุงย่าน

1.3.4.3 การศึกษาการเข้าถึงของโครงการ

1.3.4.4 กลุ่มอาคารและประเภทการค้าภายในย่านการค้า

1.3.4.5 การเพิ่มความสวยงามและความร่มรื่นภายในย่านการค้า

1.3.4.6 การจัดให้มีความร่มรื่นบริเวณทางเดินเท้าหน้าตึกแถวอาคารพาณิชย์

1.3.4.7 การจัดให้มีความร่มรื่นในบริเวณทางเท้าในบริเวณที่ต่อปรับปรุงใหม่

1.3.4.8 การจัดให้มีความร่มรื่นในบริเวณทางเท้าด้านหน้าอาคารพาณิชย์

1.3.4.9 การจราจรและการเข้าถึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 13.4.10 ที่รวมกิจกรรมและที่หมายตา
- 13.4.11 มุมมองและเส้นขอบฟ้า
- 13.4.12 การศึกษาข้อมูลเชิงเทคนิค
- 13.4.13 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.4 ขอบเขตการศึกษา

1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

บริเวณที่จะศึกษาคือ พื้นที่ตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย

ทิศเหนือจดถนนช้างม่อย

ทิศใต้จดถนนอุดมผล

ทิศตะวันออกจดถนนไปรษณีย์

ทิศตะวันตกจดถนนขวงเมรุ

รวมไปถึงย่านการค้าพื้นที่พาณิชย์กรรมโดยรอบตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย

1.4.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1.4.2.1 ประชากร

ประชากรที่จะใช้ในการวิจัยในครั้งนี้ได้แก่ ผู้ขาย ผู้ซื้อ ภายในย่านการค้า

ตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยจังหวัดเชียงใหม่

1.4.2.2 กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่จะใช้ในการวิจัยในครั้งนี้ได้แก่

(1) ผู้ขายสินค้า ภายในย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย

จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 50 คน

(2) ผู้ซื้อสินค้า ภายในย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย

จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 50 คน

1.4.2.3 ตัวแปรที่จะศึกษา

(1) ลักษณะทางกายภาพของย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย จังหวัดเชียงใหม่

(2) กลไกของระบบตลาดในย่านการค้าตลาดต้นลำไย จังหวัดเชียงใหม่

(3) ปัญหาที่เกิดขึ้นในย่านการค้าตลาดต้นลำไย จังหวัดเชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5 ข้อตกลงเบื้องต้นของการวิจัย

1.5.1 การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ จะนำการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จะเน้นนำมาใช้เพื่อปรับปรุงย่านการค้าในลักษณะทางกายภาพเท่านั้น

1.5.2 การวิจัยครั้งนี้เป็นงานเกี่ยวกับโดยรวมปรับปรุงผังด้านกายภาพของย่านการค้า ไม่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคารทั้งหมด

1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.6.1 ย่านการค้า หมายถึง บริเวณที่มีการทำการซื้อขายประกอบธุรกิจทั้งภายในและบริเวณโดยรอบของตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส

1.6.2 ลักษณะทางกายภาพ หมายถึง ลักษณะโดยทั่วไปของย่านการค้า ที่ตั้งสภาพแวดล้อม พื้นที่ใช้สอยในส่วนต่างๆ

1.6.3 กลไกของระบบตลาด หมายถึง ความสัมพันธ์ของย่านการค้าในตลาดต้นลำไย และตลาดวโรรสที่เกิดจากปัจจัยต่าง ๆ ประกอบไปด้วย พฤติกรรมของผู้ซื้อ ผู้ขาย ระบบเศรษฐกิจของชุมชน ความสัมพันธ์ระหว่างย่านการค้ากับส่วนอื่น ๆ ของเมือง

1.6.4 ผู้ขาย หมายถึง ผู้ที่ประกอบกิจการภายในย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่

1.6.5 ผู้ซื้อ หมายถึง ผู้ที่มาจับจ่ายซื้อของในย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยเรื่อง แนวทางการปรับปรุงย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสนั้น
ผู้วิจัยได้ศึกษาและรวบรวมข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้

- 2.1 ลักษณะทั่วไปของย่านการค้า
- 2.2 กิจกรรมในย่านการค้า
- 2.3 ปัญหาทั่วไปในย่านการค้า
- 2.4 แนวความคิดที่เกี่ยวกับการวางผังปรับปรุงย่านการค้า
- 2.5 ข้อพิจารณาในการปรับปรุงย่าน
- 2.6 การศึกษาการเข้าถึงของโครงการ
- 2.7 กลุ่มอาคารและประเภทการค้าภายในย่านการค้า
- 2.8 การเพิ่มความสวยงามและความร่มรื่นภายในย่านการค้า
- 2.9 การจัดให้มีความร่มรื่นบริเวณทางเดินเท้าหน้าตึกแถวอาคารพาณิชย์
- 2.10 การจัดให้มีความร่มรื่นในบริเวณทางเท้าในบริเวณที่ต่อปรับปรุงใหม่
- 2.11 การจัดให้มีความร่มรื่นในบริเวณทางเท้าด้านหน้าอาคารพาณิชย์
- 2.12 การจราจรและการเข้าถึง (Accessibility)
- 2.13 ที่รวมกิจกรรมและที่หมายตา
- 2.14 มุมมองและเส้นขอบฟ้า (Vista & Skyline)
- 2.15 ความเป็นมาของย่านการค้าตลาดวโรรสและต้นลำไย จังหวัดเชียงใหม่
- 2.16 ลักษณะทางกายภาพของย่านการค้าตลาดวโรรส
- 2.17 ลักษณะทางกายภาพของย่านการค้าตลาดต้นลำไย
- 2.18 การศึกษาการค้าเนืองงานของตลาด
- 2.19 พฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้โครงการ
- 2.20 รายละเอียดการใช้สอยในส่วนต่างๆ
- 2.21 การศึกษาข้อมูลเชิงเทคนิค
- 2.22 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1 ลักษณะทั่วไปของย่านการค้า

อัญชลี ชาติวิวัฒน์นาการ กล่าวถึงลักษณะทั่วไปของย่านการค้าว่า

2.1.1 สภาพอาคาร อาคารทั้งหลายมีความแตกต่างกัน เช่น อายุอาคาร มีทั้งอาคารใหม่ และอาคารเก่า ความสูงอาคาร ตั้งแต่ชั้นเดียวจนถึงหลายชั้น วัสดุอาคาร ทั้งวัสดุชั่วคราว และวัสดุถาวร รวมทั้งความแข็งแรงที่แตกต่างกันตลอดจนอายุการใช้งานต่าง ๆ

2.1.2 รูปแบบร้านค้า มีความพยายามปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้สามารถบริการประชาชนได้ตามยุคสมัยตามความนิยม ขณะที่เกิดร้านค้าแบบใหม่บริการคนกลุ่มหนึ่ง ร้านค้าแบบเก่าก็ยังคงอยู่ให้บริการคนอีกกลุ่มหนึ่ง เช่น ตลาดสดกลางแจ้ง ตลาดสดเทศบาล ซึ่งเป็นอาคาร ห้างแถว ตึกแถว Super Market และ Department Store เป็นต้น

2.1.3 ประเภทร้านค้า ในเมืองจะมีร้านค้าทุกประเภทตามความต้องการของชุมชน ทั้งสินค้าจำเป็นประจำวัน สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าราคาถูกราคาแพง สินค้าบริการ เมืองยังมีขนาดใหญ่ก็ยิ่งจะมีประเภทของร้านค้ามากยิ่งขึ้น

2.1.4 จำนวนร้านค้า ในเมืองจะมีร้านค้าจำนวนมาก ร้านค้าขายสินค้าชนิดเดียวกัน อาจมีจำนวนหลายร้าน เช่น ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่จำเป็นจะต้องมี Department Store มากกว่า 1 แห่ง นอกจากนั้นจำนวนร้านค้าจะเพิ่มขึ้นตามอัตราการเพิ่มของประชากรใน เขตอิทธิพลการค้าซึ่งศูนย์การค้าขนาดใหญ่กว่า และจะมีขอบเขตอิทธิพลไกลกว่าด้วย

2.1.5 การใช้ที่ดิน เมืองมักมีลักษณะการใช้ที่ดินที่ปะปนกัน ในระหว่างกิจกรรมต่าง ๆ เช่น ค้าขาย พักอาศัย สำนักงาน อุตสาหกรรมขนาดเล็ก เป็นต้น (อัญชลี ชาติวิวัฒน์นาการ. 2540:15)

2.2 กิจกรรมในย่านการค้า

อัญชลี ชาติวิวัฒน์นาการ ได้กล่าวถึงลักษณะกิจกรรมในย่านการค้าว่า

2.2.1 ลักษณะการเดินทางของคน ลักษณะการเดินทางของคนบนทางเท้าในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมือง ส่วนมากจะเป็นการเดินทางสั้นๆ มีรัศมีการเดินประมาณ 100 เมตร และสามารถเดินได้อย่างทั่วถึงโดยไม่ลำบาก ทั้งยังเป็นการออกกำลังกาย รวมทั้งยังเป็นการผ่อนคลายอารมณ์ที่ดีมาก โดยสามารถจำแนกออกได้เป็น 4 ประเภทดังนี้

2.2.1.1 เดินติดต่อระหว่างส่วนต่าง ๆ ในย่านการค้า การเดินติดต่อระหว่างส่วนต่าง ๆ ในย่านการค้า เป็นการเดินที่มักจะเกิดขึ้นระหว่างป้ายรถประจำทาง หรือระหว่างร้านค้า ดังนั้นจึงไม่ได้ซื้อสินค้าและเป็นการเดินที่มีความเร็วสูงพอสมควร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.1.2 การเดินชมสินค้าเพื่อเลือกซื้อสินค้า การเดินชมสินค้าเพื่อเลือกซื้อสินค้า การเดินชมนิดนี้ควรส่งเสริมให้เกิดมากที่สุด มักเป็นการเดินที่ค่อนข้างช้า ๆ มีการหยุดการเลี้ยว บ่อย ๆ ถ้าทางเท้ามีขนาดไม่กว้างพอกับการเดินสัญจรไปมา การเดินของคนกลุ่มนี้ก็จะเป็นอุปสรรคกับการเดินของคนกลุ่มแรก

2.2.1.3 การเดินหลังจากการซื้อสินค้า การเดินหลังจากการซื้อสินค้า การเดินของคนกลุ่มนี้จะมีการใช้พื้นที่มากกว่าการเดินของคนกลุ่มอื่น ๆ เนื่องจากมีการถือสินค้าที่ไปจับจ่ายซื้อมาจากย่านการค้า อาจจะมีมือเดียวหรือสองมือก็ได้

2.2.1.4 การยืนรอรถประจำทาง การยืนรอรถประจำทาง - การเดินของคนในกลุ่มนี้ อาจจะมีการวิ่งไปด้วย เช่น การวิ่งขึ้นรถประจำทาง ส่วนคนที่ยืนรอรถนั้นจะยืนอยู่กับที่บนทางเท้า จึงนับว่าเป็นการกีดขวางทางเดินของคนกลุ่มที่สัญจรไปมาบนทางเท้า

การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น คือการเพิ่มขนาดทางเท้าให้กว้างขึ้น หรือเปลี่ยนแนวทางการเดินของคนในกลุ่มต่าง ๆ ไปบ้าง เช่น การรอรถประจำทางบนทางเท้าในบริเวณริมถนน การเลือกซื้อสินค้า และการติดต่อระหว่างบริเวณส่วนต่าง ๆ ของย่านการค้าให้ใช้ทางเท้าภายในที่จัดทำขึ้นใหม่ในย่านเป็นต้น

2.2.2 หาบเร่แผงลอย ในบริเวณทางเดินเท้าริมถนนในบริเวณที่มีคนเดินทางสัญจรไปมา มาก ๆ มักจะมีปัญหาของหาบเร่แผงลอยในบริเวณนั้นเสมอ ทั้งปัญหาที่เกิดโดยเจ้าของร้านเองที่ตั้งสินค้ายื่นล้ำออกมาในแนวทางการเดินเท้า เพราะร้านค้าเหล่านี้มีลักษณะแบบตึกแถว ทำให้สินค้าภายในร้านค้าอยู่ลึกไม่สะดวกในการค้าขาย รวมทั้งยังมีผู้ค้าขายสินค้าอื่น ๆ ทำการค้าโดยการวางสินค้าทะลักบนทางเท้าอีกด้วย ทำให้มีทางเดินเหลือเพียงเล็กน้อยและเดินทางไม่สะดวกบางครั้งต้องลงไปเดินในบริเวณของช่องทางเดินรถ ทำให้การสัญจรบนถนนติดขัดและอาจเกิดอันตราย

2.2.3 การขนถ่ายสินค้าบนทางเท้า เนื่องมาจากในย่านการค้ามีการขนถ่ายสินค้า ทั้งขาเข้า-ขาออก และมีการใช้ทางเท้าในบริเวณหน้าร้านค้าโดยใช้เป็นที่ขึ้นลงสินค้าก่อนเข้าร้าน ทำให้เกิดปัญหาการกีดขวางการสัญจรของคนที่เดินไปมาบนทางเท้า ทำให้ทางเท้าแคบลงไม่มีพื้นที่เหลือให้เดิน บางครั้งต้องลงไปเดินบนถนนอาจก่อให้เกิดอันตรายถึงชีวิตได้ ทำให้ทางเท้าต้องมีหลายหน้าที่นอกจากทำหน้าที่เป็นทางเดินเท้าเท่านั้น (อัญชลี ชาติวิวัฒนาการ, 2540 : 82-84)

2.3 ปัญหาทั่วไปในย่านการค้า

อัญชลี ชาตวิวัฒน์นากการ ได้กล่าวถึงปัญหาทั่วไปในย่านการค้าว่า

2.3.1 ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ

2.3.1.1 ปัญหาอาคาร เนื่องจากย่านการค้าให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง อาคารสูงจึงพยายามที่จะเข้ามาอยู่ในบริเวณเดียวกัน ทำให้ที่ว่างหมดไป ขาดบริเวณพักผ่อน นันทนาการ นอกจากนี้เมื่อพื้นที่ไม่เพียงพอกับความต้องการจึงมีราคาแพง และต้องสร้างอาคารขึ้นทางแนวตั้ง ยิ่งเป็นการเพิ่มความหนาแน่นให้แก่ย่านมากขึ้น

2.3.1.2 ปัญหาประชากร ประชากรส่วนหนึ่งมีความต้องการที่จะอาศัยอยู่ในเมือง เพราะเมืองเป็นแหล่งงานที่มีผลตอบแทนที่สูงกว่าอาชีพในชนบท และเมืองมีกิจกรรมหลายแบบให้เลือก

2.3.2 ปัญหาทางด้านสังคม

2.3.2.1 ปัญหาอาชญากรรม เนื่องจากเมืองมีปัญหาการว่างงาน ชีวิตของคนเต็มไปด้วยการแข่งขัน และสภาพแวดล้อมอันวุ่นวาย เช่น การมีตรอกเล็กแคบระหว่างอาคาร ทำให้เกิดปัญหาอาชญากรรมได้ง่าย

2.3.2.2 ปัญหาอัคคีภัย ปัญหานี้มักเกิดจากก่อสร้างด้วยไม้ทำให้มีโอกาสที่จะเป็นต้นเพลิงได้ง่าย เมื่อเกิดอัคคีภัยขึ้นบางครั้งทางเข้าแคบหรืออาคารสูงเกินไปทำให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงทำงานลำบาก

2.3.2.3 ปัญหาหาบเร่แผงลอย ทุกคนในเมืองโดยเฉพาะคนที่ยากจนต้องพยายามหารายได้ ทำให้เกิดหาบเร่แผงลอยและไม่เมืองคึกการใด ๆ มาสนับสนุนช่วยเหลือก็ต้องอาศัยบาทวิถีเป็นย่านการค้า ทำให้เกะกะกีดขวางทางเดิน เกิดขยะเศษอาหาร

2.3.2.4 ปัญหาจากการลงทุนของเอกชนสร้างปัญหาให้รุนแรงขึ้นในการทำโครงการเพื่อทำการค้าในย่านการค้าเก่าโดยเจ้าของที่ดินหรือนักการลงทุนเอกชนรายย่อย ส่วนมากนักลงทุนจะต้องการใช้ที่ดินของตนเป็นพื้นที่ค้าขายทั้งหมด จึงละเลยสิ่งที่จะต้องออกแบบเบื้องต้น เช่น ไม่มีการจัดเตรียมพื้นที่สำหรับจอดรถ ทางเดินของคนทั่วไป รวมทั้งที่ว่างที่พักผ่อนหย่อนใจ ให้แก่คนในชุมชนนั้นเป็นต้น

2.3.2.5 ปัญหาจากส่วนประกอบของย่านการค้า เนื่องมาจากส่วนประกอบของย่านการค้า ยังให้บริการแก่ประชาชนได้ไม่เพียงพอ เช่น ทางเท้า และถนนแคบ เพราะมีการออกแบบไว้เพื่อรองรับคนและยานพาหนะที่มีจำนวนน้อย ความหนาแน่นต่ำ หรือบริการอื่น ๆ เช่น ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ โรงเรียน ห้องสมุด เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3.3 ปัญหาทางด้านสภาพแวดล้อม

2.3.3.1 ปัญหายานพาหนะ ระบบขบวนพาหนะที่มีเปลี่ยนแปลงไปตามความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีตั้งแต่ความเร็วต่ำไปจนถึงความเร็วสูง ตั้งแต่ขนาดเล็ก เช่น จักรยาน จนถึงขนาดใหญ่ เช่น รถยนต์ รถบรรทุก รถทัวร์ จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นตามความต้องการของการใช้ที่ดินที่มีความจำเป็นและมีการเพิ่มขึ้นตามจำนวนประชากร รถส่วนตัว รถประจำทาง และรถรับจ้าง นอกจากนั้นการเดินทางในเมืองมักมีระยะสั้น ๆ ส่วนมากมักต่ำกว่า 1 ไมล์ คนจึงชอบใช้รถส่วนตัวมากกว่า ทำให้มีจำนวนพาหนะวิ่งอยู่ในเมืองเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นสาเหตุที่ก่อให้เกิดปัญหาอากาศเสีย เสียงดัง การขาดที่จอดรถ ทำให้ต้องจอดรถในบริเวณริมถนน ถนนจึงแคบลง ยิ่งเป็นการเพิ่มปัญหาการจราจรให้หนักยิ่งขึ้น

2.3.3.2 ปัญหาประชากร เมื่อเมืองมีกิจกรรมหลายแบบให้เลือก ทำให้คนเข้ามาอยู่ในเมืองมากขึ้น สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่าง ๆ ที่มีอยู่ไม่เพียงพอ ทำให้เกิดปัญหาความแออัดหนาแน่นอยู่ทั่วไปในบริเวณกลางเมือง

2.3.3.3 ปัญหาสภาพอาคารทรุดโทรมไม่มาตรฐาน การพัฒนาย่านศูนย์กลางเมืองใช้เวลานาน จึงมีทั้งอาคารเก่าและอาคารใหม่ อาคารบางส่วนเก่าและมีสภาพทรุดโทรมมาก หรืออาคารยังไม่หมดสัญญาเช่า หรือเช่ากรรมสิทธิ์ จึงไม่อาจรื้อถอนได้โดยง่าย ทำให้สภาพส่วนรวมไม่มาตรฐาน นอกจากนั้น บางครั้งอาคารเก่าเหล่านี้ยังทำให้เสียบรรยากาศของอาคารที่มีความสำคัญ หรือมีความสวยงาม

2.3.3.4 ปัญหาสภาพแวดล้อม การที่มีประชากรจำนวนมากและเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ทำให้มีขยะเพิ่มมากขึ้น ถ้าระบบการเก็บขยะมีการขยายตัวไม่ทัน จะทำให้เกิดการสะสมของกองขยะ และมีกลิ่นเหม็น รวมทั้งปัญหาการระบายน้ำของชุมชน เช่น ขนาดของท่อระบายน้ำ การระบายน้ำไม่ทันเมื่อฝนตกทำให้เกิดน้ำท่วม น้ำขัง เหม็น รวมทั้งการที่ไม่มีที่ทางระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

2.3.4 ปัญหาการสร้างอาคารพาณิชย์ในเขตที่ต่อเนื่องกับกลุ่มร้านค้าเดิมเพื่อการขยายตัว

เกิดขึ้นเมื่อกลุ่มร้านค้าเก่าเกิดความแออัด และไม่สามารถขยายตัวภายในอาคารกลุ่มเก่าได้ อาจเนื่องมาจากอาคารยังไม่หมดสัญญาเช่า หรือยังค้าขายได้ดีอยู่ จึงได้สร้างอาคารติดแถวให้ต่อเนื่องไปกับกลุ่มร้านค้าเก่าไปตามแนวถนนเดิม อาจเป็นจำนวนหลายสิบห้องหรือเว้นระยะบางแปลงที่ต้องการเก็บไว้เก็บกำไร ทั้งนี้อาคารที่เกิดขึ้นจะมีเฉพาะริมถนนสายหลักที่เทศบาลได้ก่อสร้างไว้เท่านั้น เพราะมีโอกาสในการประหยัดต้นทุนในการก่อสร้างและการขายที่ดินได้ในราคาแพง เมื่อมีการขยายตัวในลักษณะนี้ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ก็จะมีตึกแถวเสริมตามจุดต่าง ๆ ในพื้นที่จันทนิมถนน จึงเป็นสาเหตุให้เกิดปัญหานี้ขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3.4.1 ปัญหาถนนของเทศบาลใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่ เนื่องจากมีอาคาร อยู่ริมถนนทั้งสองฟากจนเต็ม และไม่มีการเตรียมพื้นที่สำหรับใช้งานพิเศษของในแต่ละอาคาร ถนนและทางเท้าจึงเป็นส่วนหนึ่งในการใช้งานของอาคารเหล่านี้ เช่น มีการใช้งานเป็นที่จอดรถ ของลูกค้าหรือเจ้าของร้าน การใช้งานเป็นที่จอดรถบรรทุกสินค้าของร้านค้าส่ง การใช้งานทางเท้า เป็นที่กองของสินค้า รวมทั้งมีการใช้งานเป็นที่จอดรถที่กำลังซ่อม เป็นต้น คนส่วนน้อยพวกนี้จะ ได้ประโยชน์ส่วนใหญ่ในขณะที่คนส่วนใหญ่นั้นประสบความยุ่งยากในการใช้งานในพื้นที่ ซึ่ง นับเป็นสิ่งไม่ถูกต้องอย่างยิ่ง

2.3.4.2 การเพิ่มปัญหาการสัญจรในย่านการค้า การขยายตัวไปตามยาวทำให้ ย่านการค้าขยายตัวไกลออกไปทุกที ในบางช่วงไกลเกินที่จะเดินถึงได้โดยสะดวก ทำให้มี ความจำเป็นที่จะต้องใช้รถยนต์และพาหนะต่าง ๆ นอกจากนั้นการขยายตัวตามยาวของย่านทำให้ คนต้องเดินไปบนทางเท้าซึ่งขนานไปกับถนนที่มีการจราจรมาก ทำให้คนมักไม่อยากจะเดิน ก่อให้เกิดความต้องการที่จะให้พาหนะในการเดินทางจึงเป็นการเพิ่มปัญหาการจราจร รวมทั้ง เป็นการสิ้นเปลืองน้ำมัน และก่อให้เกิดมลภาวะเพิ่มขึ้นอีกด้วย

2.3.4.3 ไม่ได้ผลทางด้านการขายปลีก การขยายตัวตามยาวในลักษณะ ดึกแถวมักไม่ได้สร้างบรรยากาศใหม่ ๆ ในการค้าและซื้อขายสินค้า เช่น ไม่มีบริการที่จอดรถ ไม่ สามารถดึงดูดลูกค้า ร้านค้าส่วนใหญ่เป็นดึกแถวขายสินค้าเหมือน ๆ กันกับย่านการค้าเก่า และ มีสินค้าน้อย จึงไม่อาจดึงดูดลูกค้าจากร้านค้าเก่าแบบเดียวกันที่อยู่ไหนทำเลที่ดีกว่า ซึ่งมีลูกค้าขา ประจำมากกว่าร้านค้าดังกล่าวจึงไม่ได้รับความนิยมนอกจากลูกค้า บริเวณเก่าที่เคยหนาแน่นแออัดก็ ยิ่งจะแออัดยิ่งขึ้น บริเวณร้านค้าใหม่ที่เกิดขึ้นนั้นไม่สามารถช่วยกระจายแออัดได้ จึงทำให้เกิด ความสูญเสียในการลงทุน และสูญเสียโอกาสในการใช้พื้นที่ดังกล่าวไปทำอย่างอื่นที่ได้ผล มากกว่า(อัญชลี ชาตวิวัฒน์นากการ, 2540 : 16 -19)

2.4 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวางผังปรับปรุงย่านการค้า

อัญชลี ชาตวิวัฒน์นากการ ได้ให้แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวางผังปรับปรุง ย่านการค้าดังนี้

2.4.1 ข้อควรรู้ในการบูรณะฟื้นฟู (Redevelopment) ในเชิงพาณิชย์กรรม

2.4.1.1 ควรมีการแยกการสัญจรของคนที่เดินเท้ากับการสัญจรของรถยนต์ ออกจาก กัน และจัดพื้นที่ให้เพียงพอสำหรับคนเดินเท้าด้วย เช่นที่เมือง Plymouth และ Exeter Kassel เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4.1.2 ควรมีการแยกเส้นทางจราจรสายหลักของเมืองออกจากเส้นทางสายอื่น ๆ โดยควรมีการก่อสร้างทางเพิ่มเติมเพื่อช่วยรองรับการจราจรที่คับคั่งจากถนนสายหลัก เช่น การก่อสร้างถนนสายวงแหวนรอบในเพิ่มขึ้น ในขณะที่เดียวกันก็ควรจัดเพิ่มที่จอดรถให้เพียงพอับจำนวนของรถยนต์ด้วย

2.4.1.3 ในส่วนที่เกี่ยวกับร้านค้า ควรจัดให้มีทางเข้าหลักและทางเข้ารอง (Service) เพื่อใช้ในการขนส่งสิ่งของต่าง ๆ ได้สะดวก ซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่งในร้านค้า

2.4.1.4 ทางเดินที่มีหลังคาคลุม (Covered Footway) ควรจัดทางเดินให้กว้างเพียงพอไม่แคบจนเกินไป และสามารถกำบังแดด ลม ฝน ได้พร้อม ๆ กัน

2.4.1.5 บรรยากาศและทัศนวิสัย มุมมองของเมือง มีความน่าเบื่อ ไม่สดใส นั่นอาจเป็นผลมาจากการใช้สิ่งก่อสร้างและสถาปัตยกรรมในเมืองที่น่าเบื่อ ซ้ำซากซึ่งจะทำให้ผู้อยู่ในเมืองไม่พอใจต่อลักษณะภาพลักษณ์ของเมืองก็ได้

2.4.1.6 พื้นที่ที่ได้รับการปรับปรุงฟื้นฟู ควรจะได้รับการออกแบบวางแผนอย่างระมัดระวัง จะทำให้พื้นที่พาณิชยกรรมในโครงการนี้มีมูลค่าเพิ่มมากขึ้นกว่าเดิม ทำให้มีมุมมองและบรรยากาศของเมืองที่น่าสนใจ ตลอดจนการเดินทางสัญจรโดยรถยนต์และทางเดินเท้าจะมีบริเวณที่ติดต่อกันได้ทั่วถึงกว้างขวางและสะดวกมากขึ้น

2.4.1.7 การบูรณะฟื้นฟูเมืองในบริเวณพื้นที่ที่เป็นแหล่งพาณิชยกรรมที่เสื่อมโทรม เราไม่ควรคำนึงถึงแต่ความต้องการของนักวางแผนเท่านั้น แต่ควรจะต้องคำนึงถึงการสงวนรักษาและอนุรักษ์สิ่งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศูนย์กลางเมืองนั้นได้ด้วย ในฐานะที่เมืองในบริเวณนี้เคยเป็นหัวใจหลักที่สำคัญของเมือง (อัญชลี ขาดิวิวัฒนาการ, 2540:30 -31)

2.5 ข้อพิจารณาในการปรับปรุงย่าน

Kevin Lynch. (อ้างใน สมพล ดำรงเสถียร ไม่ปรากฏปี.) กล่าวว่า

2.5.1 จินตภาพของย่านการค้า เป็นการเสริมลักษณะของย่านให้มีความชัดเจนมากขึ้น

2.5.1.1 ควบคุมประเภทของการใช้ที่ดิน

2.5.1.2 ควบคุมรูปแบบของสถาปัตยกรรม (ความสูง, สีฉันทและวัสดุที่ใช้)

2.5.1.3 ควบคุมความหนาแน่น (Far, ระยะถอยร่น)

2.5.1.4 ควบคุมรูปแบบของป้ายและสิ่งก่อสร้างอื่นๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.5.2 การแก้ปัญหาของระบบของการจราจร เน้นเฉพาะบริเวณที่มีปัญหา ของระบบการสัญจรทางรถยนต์ และทางเท้า เช่น

2.5.2.1 ปรับระบบการสัญจรของรถยนต์ (One way) แบ่งการใช้งาน

2.5.2.2 ยกเลิกถนน เปลี่ยนมาเป็นทางเดินเท้าเหมาะที่จะใช้กับย่านหรือบริเวณที่มีคุณค่าและมีความสวยงามของพื้นที่

2.5.2.3 ยอมให้ผ่านเฉพาะรถขนส่งมวลชน

ทั้งนี้การแก้ไขระบบของการสัญจรที่กล่าวมาแล้ว ควรคำนึงถึงเงื่อนไขที่สำคัญ คือ

1. การคำนึงถึงเหตุฉุกเฉินโดยเฉพาะกรณีปิดถนนเพื่อเป็นทางเข้า
2. ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัย
3. การส่งเสริมกิจกรรม

(Kevin Lynch. อ้างใน สมพล ดำรงเสถียร. ไม่ปรากฏปี.)

2.6 การศึกษาการเข้าถึงของโครงการ

Kevin Lynch. (อ้างใน สมพล ดำรงเสถียร. ไม่ปรากฏปี.) กล่าวว่า

2.6.1 Using existing links

การเชื่อมต่อของพื้นที่จะพิจารณาจากการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ไปยัง City ได้โดยตรง การพิจารณาจะเลือกเส้นทางที่ Connect ได้โดยตรงที่สุด และการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่กับ Local surrounding ต้องสามารถติดต่อได้สะดวกโดยพิจารณาจากเส้นทางที่สามารถเชื่อมต่อได้มากที่สุด



ภาพที่ 2.1 การเชื่อมต่อพื้นที่กับเมือง

2.6.2 Design the street /block system

เมื่อได้เส้นทางที่สามารถติดต่อกับ City และ Local surrounding ได้เรียบร้อย ขั้นตอนต่อไปคือ การกำหนดเส้นทางในพื้นที่ รวมถึงการเชื่อมต่อกับแนวถนนเดิม (Existing public routes) การเช็ขนาดของ Block ถนนต่างๆที่เกิดขึ้น แต่ถ้ามีระยะห่างมากเกินไป ควรทำการออกแบบทางสัญจรย่อย เพื่อลดขนาดของ Block ให้เล็กลง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.6.3 Street types and junction design

ขั้นตอนต่อไป คือการแบ่งประเภทของถนนในพื้นที่ และการคาดการณ์ปริมาณการจราจรของยานพาหนะที่จะเกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ เพื่อกำหนดขนาดของถนนที่เหมาะสมและสุดท้ายคือการออกแบบทางแยกโดยคำนึง Spacing ที่เหมาะสมของทางแยกต่างๆ รวมถึงมุมมองเพื่อความปลอดภัย (Keep clear) ในทางแยกนั้นๆ

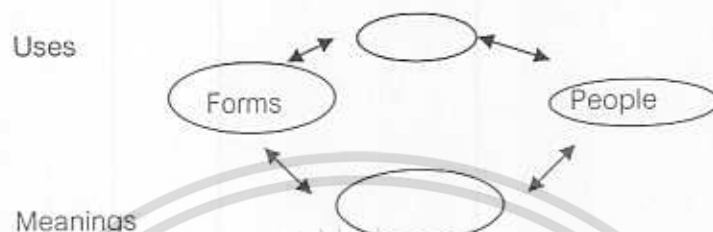


ภาพที่ 2.2 การแบ่งประเภทของถนน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.6.4 Variety

โมบที่ผ่านมาได้กล่าวถึง วิธีการจัดที่ดินที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ ด้วยการตัดเส้นทางคมนาคมให้เข้าถึงพื้นที่ทำให้ทุกพื้นที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ซึ่งวิธีการดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ และจำเป็นต้องพิจารณาถึงปัจจัย "ความหลากหลาย" Variety ประกอบด้วย



ภาพที่ 2.3 ปัจจัยความหลากหลายของการจัดที่ดินที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่

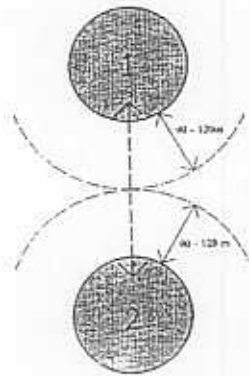
ความหลากหลายที่เกิดขึ้นเป็นปัจจัยที่กดดันให้นักออกแบบชุมชนเมือง ต้องตอบ คำถามและสามารถออกแบบพื้นที่ ให้สนองต่อความต้องการได้ครบถ้วน เพื่อจะได้ไม่เกิด ปัญหาขึ้นมาภายหลัง วิธีที่ช่วยส่งเสริมให้เกิดความหลากหลายนั้น สามารถปฏิบัติได้ดังนี้

- 2.6.4.1 กำหนด Block structure ซึ่งถือเป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนา
- 2.6.4.2 พิจารณาถึงความเหมาะสม ของการใช้งานรวมถึงความต้องการ (Demand) และการกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
- 2.6.4.3 Locate magnets ของเส้นทางเดินที่คอยสนับสนุนการใช้ประโยชน์นั้น
- 2.6.4.4 การจัดความสัมพันธ์ของกิจกรรม
- 2.6.4.5 การคำนวณงบประมาณของโครงการ
- 2.6.4.6 การคำนวณผลตอบแทนของโครงการ
- 2.6.4.7 ตรวจสอบความเป็นไปได้ทางด้านเศรษฐศาสตร์

2.6.5 Concentrating redestrain flows

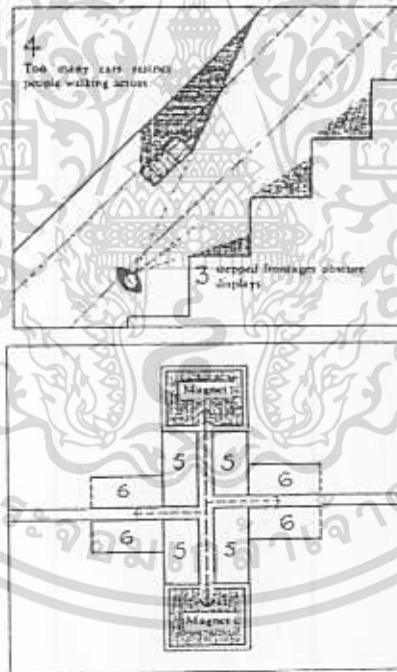
กิจการบางประเภทไม่สามารถอยู่รอดได้ถ้าไม่ได้อยู่ในแนวของเส้นทางเดินเท้าที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก การพิจารณาจัดวางตำแหน่งทางเท้าเดินนั้นจึงควรมีจุดดึงดูดความสนใจ (Magnet) ของผู้คน เช่น ร้านค้าขนาดใหญ่ ตลาด หรือลานจอดรถขนาดใหญ่ ที่จะสามารถดึงดูดผู้คนจำนวนมากให้เข้ามาในพื้นที่ได้ ภายในศูนย์การค้าระยะห่างระหว่างจุดดึงดูดควรมีระยะ ประมาณ 90-120 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.4 การจัดวางจุดติดตั้งตู้ในย่านการค้า

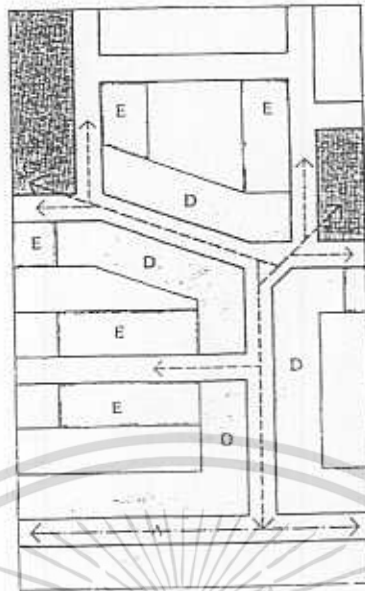
ถนนที่เชื่อมต่อ คาร์คานิ่งถึงการออกแบบมุมมองที่ดีต่อส่วนแสดงสินค้าและบริการ (Display) ทั้งสองฝั่งของถนน



ภาพที่ 2.5 การจัดวางจุดติดตั้งตู้ในย่านการค้า

จะเห็นได้ว่าร้านค้าหมายเลข 6 อยู่บนถนนสายรองและไม่มี Magnet ติดตู้ผู้คนซึ่งตรงข้ามกับร้านค้า 5 ซึ่งมี Magnet ที่ดีกว่า ดังนั้นขั้นตอนการออกแบบแนวเส้นทางเดินเท้า จึงเป็นสิ่งสำคัญโดยแสดงให้เห็นตามขั้นตอน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และข้อมูลอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.6 การจัดวางจุดติดตั้งจุดในย่านการค้า

2.6.6 Relating incompatible use

การใช้งานบางประเภทไม่สัมพันธ์กับกิจกรรมอื่นๆ อาจเนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น เสียง อากาศ หรือการจราจรไปรอบๆ การใช้งานประเภทอื่น ดังนั้นเราจึงต้อง ประเมินความสัมพันธ์ของการใช้งาน ในแต่ละกิจกรรม เช่น ด้านหน้าของบ้านพักอาศัยย่อมมีสถานะที่ดีกว่าด้านหลังของบ้านแต่บ่อยครั้งอาคารสำนักงานกลับมีการใช้งานทั้งด้านหลังและด้านหน้าที่เหมือนกัน

การตรวจสอบความสัมพันธ์ดังกล่าวผลที่ได้รับคือ เราสามารถแยกสิ่งที่ไม่สัมพันธ์กัน และไม่สัมพันธ์กันได้อย่างชัดเจนแล้ว เราจะสามารถกำหนดตำแหน่งการใช้งานได้อย่างสอดคล้องกัน วิธีการกำหนดตำแหน่งการใช้งาน ทำได้ดังนี้

1. กำหนดตำแหน่งการใช้งานเดิม และบริเวณรอบๆ พื้นที่
2. ระบุกลุ่มกิจกรรมที่มีความเหมาะสม และระบุถึงความสัมพันธ์
3. ระบุการใช้สอยใหม่ๆ หลายๆ แบบเป็นทางเลือก
4. ระบุผลกระทบที่เกิดขึ้น จากการใช้สอยที่ติดกัน
5. ทำตามข้อ 3-4 จนทุกการใช้สอยมีตำแหน่งที่ลงตัว
6. ตรวจสอบจาก Lay-out และปรับปรุงให้เหมาะสม
7. บางบริเวณ อาจเกิดความไม่สัมพันธ์กัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.6.7 Calculation project values

เป็นการคำนวณผลตอบแทนของโครงการโดยจะยกตัวอย่าง โครงการอาคาร Flat ด้วยการคำนวณผลตอบแทนโครงการที่จะได้รับ ซึ่งแบ่งเป็น

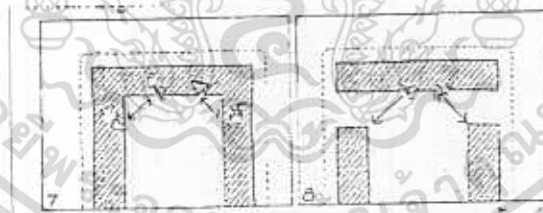
1. ผลตอบแทนที่เกิดจากพื้นที่ขาย ได้แก่จำนวน 12 Units ของ Flat
2. ผลตอบแทนที่เกิดจากพื้นที่ให้เช่า ได้แก่ร้านค้าและสำนักงาน ซึ่งกำหนดราคาเช่าที่แตกต่างกัน ตาม Zone ความใกล้ไกลจากถนนด้านหน้าพื้นที่

2.6.8 Path enclosure

ตรงหัวมุมถนนนั้นอาจใช้รูปทรงแบบปาดมุมและเมื่อมีช่องว่างเหลืออยู่นั้น อาจจะใช้เป็นทางเข้าบ้านด้านข้าง เพื่อลดความราบเรียบระหว่างช่องว่างของถนนให้ดูดีขึ้น ประการสุดท้ายตรวจสอบดูว่าไม่มีข้อผิดพลาดเกิดขึ้นในเรื่องของความสับสน



ภาพที่ 2.7 การปาดมุมช่วงหัวมุมตึก



ภาพที่ 2.8 การเปิดช่องช่วงหัวมุมตึก

2.6.9 Nodes

จากขั้นตอนนี้ตำแหน่งของหัวมุมสิ่งปลูกสร้างโดยรอบจะถูกจัดวางเอาไว้ แล้วขั้นตอนต่อไปก็คือการคิดว่าหัวมุมไหน ควรจะมีการปรับปรุงและแก้ไขเพิ่มเติม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวมุมต่างๆ อาจจะมีสิ่งที่ยื่นล้ำออกมา ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัย 3 ประการ คือ

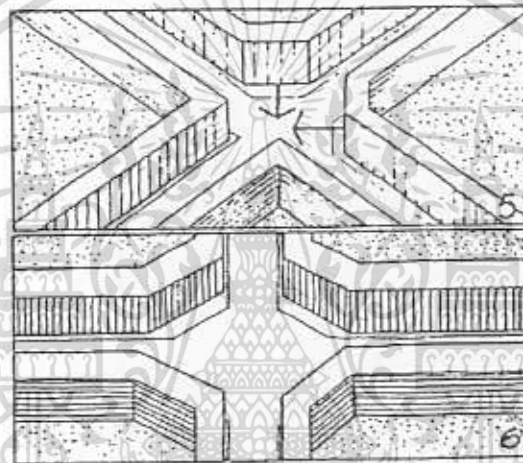
- หัวมุมของแต่ละถนนนั้น จะมีหน้าที่เฉพาะของมันเอง โดยจะเน้นถึงความ

สะดวกสบาย

- มีช่องว่างของตึกที่เหมาะสม
- สามารถควบคุมว่าสิ่งก่อสร้างปลูกใหม่นี้จะเข้ากับประโยชน์ใช้สอยและสภาพแวดล้อม

หรือไม่

จุดที่ล้ำออกไปและสถานที่ สำหรับปลูกสร้างซึ่งต้องการที่ว่างมาช่วยเสริม โดยใช้ช่องว่างระหว่างตึกนั่นเอง การป้านหัวมุมออกสามารถที่จะช่วยทำให้เกิดช่องว่างขึ้นได้ การป้านหัวมุมออกยังช่วยให้แยกมันมองดูดีขึ้น



ภาพที่ 2.9 การป้านหัวมุม

และการยื่นเข้ามาตรงหัวมุมนั้น จะทำให้ระยะกำแพงเพิ่มขึ้นด้วย ตอนที่เรามองเข้าไปที่จุดที่ล้ำออกไป ดังนั้นให้รักษาสีที่ล้ำออกมาให้เล็กหรือน้อยที่สุดเท่าที่จะทำได้ หัวมุมที่ป้านออกไปนั้นจะรักษามุมมองที่ดีขึ้น

2.6.10 Pedestrian spaces

การป้องกันยวดยาน ไม่ให้เข้ามาใช้พื้นที่ทางสาธารณะ เพื่อใช้สำหรับผู้เดินเท้าและ การทำกิจกรรมต่างๆ เช่น ค้าขายสินค้าหรือจัดแสดงงานต่างๆ ถ้าเราสามารถป้องกันการจราจรของยวดยานได้ การใช้พื้นที่ทางสาธารณะก็จะมีประสิทธิภาพมากขึ้น หรืออาจจะปิดถนนเพื่อใช้สำหรับการ ชื้อ-ขาย สินค้าสำหรับผู้เดินเท้าเป็นครั้งคราวได้ โดยการย้ายสถานที่ขนส่งและ เส้นทางจราจรไว้ใกล้เคียงกับบริเวณ ชื้อ-ขาย สินค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

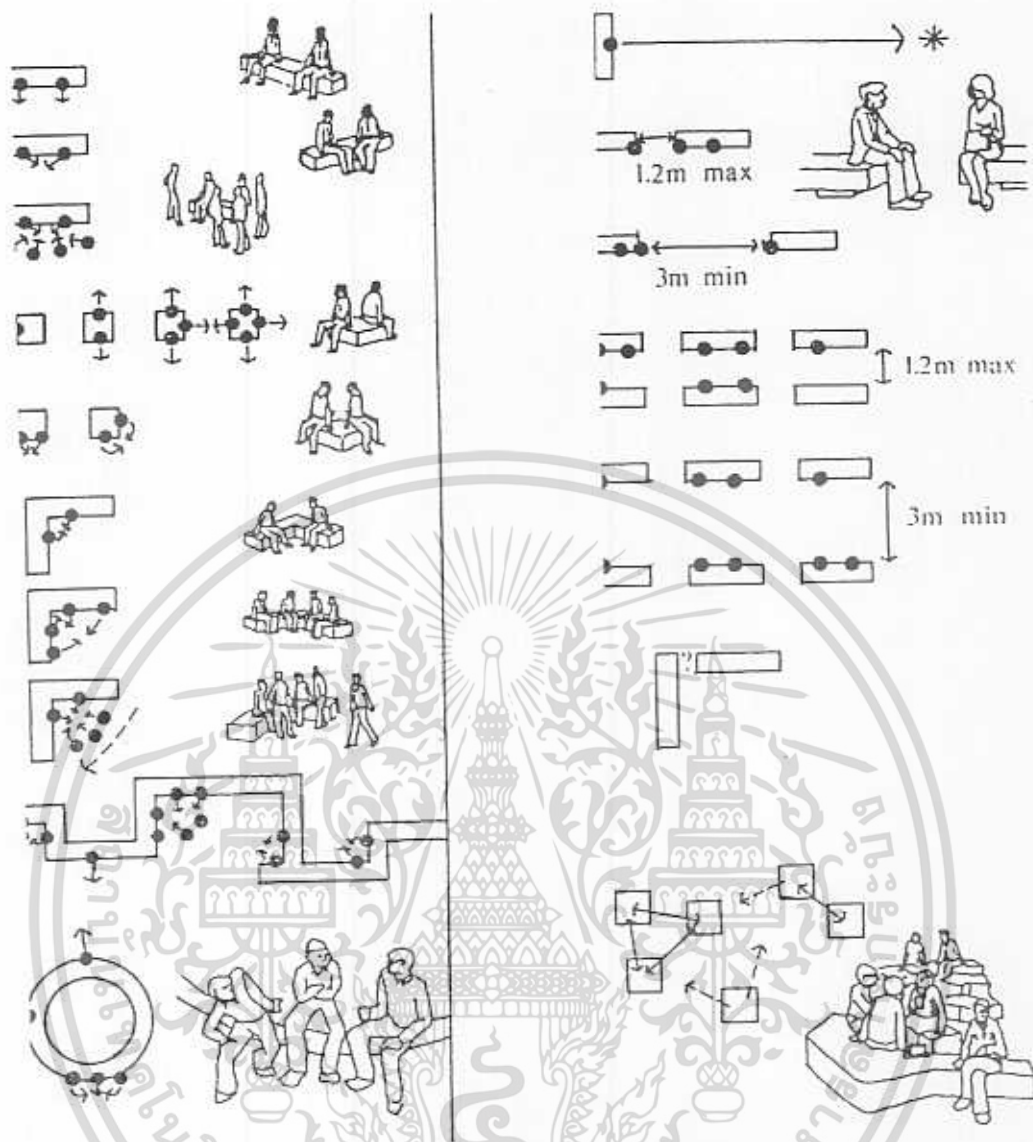
กำหนดพื้นที่ ตามขอบของถนนไว้ประมาณ 10% เพื่อจัดวางที่นั่ง เช่น ที่นั่งยาว เก้าอี้ หรือยกระดับขอบกำแพง ให้สูงพอเหมาะกับการเป็นที่นั่ง ประมาณ 30-43 ซม. ในทุก ๆ พื้นที่ 3 ตร.ม.

ในถนนจะต้องมี จุดชมทิวทัศน์บรรยากาศรอบ ๆ โดยจัดให้มีที่นั่งพักผ่อนหรือจัดเตรียมโต๊ะเก้าอี้ เพื่อดึงดูดให้คนเข้ามาใช้พื้นที่หรือทำกิจกรรมอื่น ๆ ซึ่งถือเป็นหลักสำคัญประการหนึ่ง โดยอาจจะออกแบบที่นั่งให้มีรูปร่างต่าง ๆ เหมาะสมกับพื้นที่และมุมมองในกิจกรรมนั้น ๆ ไว้ ดังนี้

2.6.10.1 การเลือกรูปแบบของที่นั่ง ให้เหมาะสมกับกิจกรรมโดยกำหนดให้มี 8 รูปแบบ

1. Straight Slabs : แบบ Slab ตรง สามารถนับได้ตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป ที่ต่างคนต่างนั่งและแบบ 2 คน สนทนากัน และแบบ นั่ง-ยืนเป็นกลุ่มสนทนา
2. Single Pods : แบบ 4 เหลี่ยมจัตุรัสหรือกลมอาจใช้กับคน 1 คน 4 คน นั่งหันหลังหากันหรือหันหน้าสนทนากันก็ได้
3. Single Corner Units : แบบมุมฉากโดยการมใช้ช่วงที่เป็นมุมจากนั้น จับกลุ่มสนทนากันได้
4. Multiple Corner Units : แบบหลายมุมเป็นแบบมุม และแบบตรงผสมผสานกันเป็นจังหวะจึงสามารถบริการผู้คนที่หลากหลายกิจกรรม
5. Circles : แบบวงกลมถือว่าการจัดที่ดีแบบหนึ่งและ ประยุกต์ใช้กับกลุ่มคนหลากหลายรูปแบบทั้งเป็นกลุ่มและเดี่ยวได้ดี
6. Strict Unearrily : แบบ Slab ตรงหันทิศทางไปยังที่กำหนดไว้ ซึ่งแต่ละแถวของที่นั่งให้มีระยะห่างกัน 1.2 ม. - 3 ม.
7. Right Angles : แบบ Slab ตรงคือเป็นมุมทางด้านขวา แบบนี้จะเกิดมุมขึ้น แต่เว้นช่วงต่อของ Slab ให้มีทางเข้า-ออกได้ด้วย
8. Clusters : แบบรวมกลุ่ม โดยเว้นระยะของกลุ่มไว้พอประมาณ เพื่อจัดกลุ่มสนทนาได้ดียิ่งขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.10 การจัดที่นั่งพักผ่อนภายในงานการค้า

การจัดที่นั่งพักผ่อนรอบอนุสาวรีย์โดยสามารถรองรับประชาชนที่มานั่งพักผ่อนปะสนทนา รวมทั้งร่วมกิจกรรมอื่น ๆ

การจัดที่นั่งแบบ Slab โดยหันหน้าไปในทิศทางที่กำหนด ในลักษณะคู่กันสามารถนำไปใช้ในกิจกรรมซื้อ-ขายในตลาดได้ดี

ในกิจกรรมค้าขาย บางสถานที่ที่มีต้นไม้เข้ามาร่วมอยู่ในพื้นที่ จึงควรเลือกสถานที่ที่มีความสูงของต้นไม้จากพื้นดินถึงกิ่งไม้อยู่ในระยะประมาณ 2.5 ม. เป็นอย่างน้อย การปลูกต้นไม้เพื่อสามารถใช้ช่องว่างของต้นไม้ใช้ในกิจกรรมอื่น ๆ ควรเว้นต้นไม้เป็นช่วง ๆ คล้ายกับต้นไม้ที่เหมือนเป็นตำแหน่งของเสาห้องในงานสถาปัตยกรรมเมื่อจัดกลุ่มแล้วจะได้ภาพที่สวยงามเป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระยะ ตามทัศนียภาพและยังแบ่งเป็นกลุ่มพื้นที่ขนาดใหญ่ได้ โดยใช้ต้นไม้จำนวนมากเป็นกลุ่ม 4 เหลี่ยมขนาดกลางหลาย ๆ กลุ่ม หรือเป็นแนวเส้นตรงตามต้องการ



ภาพที่ 2.11 การจัดที่นั่งพักผ่อนภายในย่านการค้า

2.6.11 Use cues

เมื่อเราได้วัตถุประสงค์ เกี่ยวกับความหลากหลายของรูปแบบและสัดส่วนการออกแบบ ขั้นตอนต่อไปเราต้องค้นหาสิ่งที่แสดง ลักษณะโดดเด่นโดยจะนำภาพรวมส่วนใหญ่ ของรูปแบบอาคารต่าง ๆ และสิ่งที่แสดงลักษณะโดดเด่นเข้าไว้ด้วยกัน ทั้งนี้ควรจะต้องคล้องกับความ ต้องการของผู้ใช้ ซึ่งอาจจะแตกต่างกันได้ หลังจากได้สิ่งที่แสดงลักษณะที่สำคัญแล้ว เราจะนำมาใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติเพื่อการออกแบบ

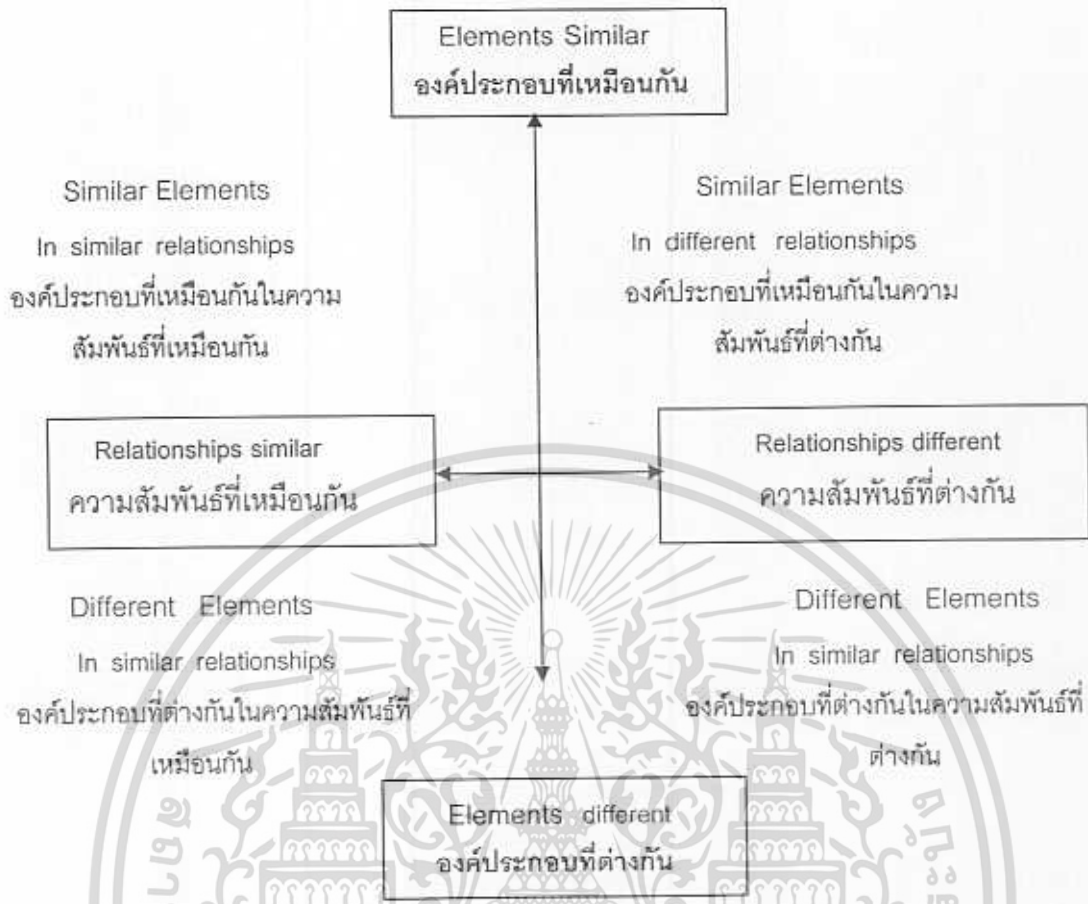
2.6.12 Contextual cues : the surrounding area

สิ่งที่แสดงลักษณะที่โดดเด่น ที่เราสำรวจได้แบ่งเป็น 2 ประเภท

1. องค์ประกอบ เช่น รายละเอียดผนัง, หน้าต่าง, ประตูและรายละเอียดของระดับพื้น
2. ความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบ เช่น ความสัมพันธ์ในจังหวะแนวตั้งหรือจังหวะในแนวนอนและความสัมพันธ์ของ Skyline ทั้ง 2 ส่วนมีหลักในการพิจารณา 4 ประการดังนี้

(Kevin Lynch.อ้างใน สมพล ดำรงเสถียร .ไม่ปรากฏปี)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.12 สิ่ง que แสดงลักษณะที่โดดเด่น The surrounding area

2.7 กลุ่มอาคารและประเภทการค้าภายในย่านการค้า

อัญชลี ขาติวิจิตรนาการ ได้กล่าวถึงกลุ่มอาคารและประเภทการค้าภายในย่านการค้า ดังนี้

2.7.1 การแบ่งกลุ่มและจัดกลุ่มร้านค้าและประเภทการค้า ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีจำนวนมากที่มีความจำเป็นต้องมีการแบ่งกลุ่ม และประเภทของสินค้าและร้านค้าให้ส่งเสริมกันและไม่รบกวนซึ่งกันและกัน มีหลักการทั่วไปดังนี้คือ

2.7.1.1 การจัดกลุ่มร้านค้าประเภทเดียวกัน การจัดกลุ่มร้านค้าประเภทเดียวกัน เช่น ถ้าเป็น Center ใดที่ใหญ่พอจะมี Supermarket ได้มากกว่า 1 แห่ง ควรจัดให้ร้านค้าคู่แข่งอยู่ใกล้กัน และทำการรวมกลุ่มร้านค้ากลุ่มเดียวกันเข้าด้วยกัน เช่น จัดกลุ่มร้านอาหารให้อยู่รอบ ๆ ส่วนของ Supermarket ส่วนสินค้าประเภทเครื่องประดับสตรีและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ร้านค้าเฉพาะ เช่น กลุ่มแฟชั่นควรจัดอยู่ในกลุ่มเดียวกับ Department Store การจัดกลุ่มร้านค้าทำให้ลูกค้ามีโอกาสเปรียบเทียบคุณค่าได้มากขึ้นและเป็นผลที่ดีต่อร้านเล็ก ๆ ที่ได้ผลจากการดึงดูดลูกค้าของร้านใหญ่ได้ร่วมเปรียบเทียบสินค้าด้วย

อย่างไรก็ตามถ้าร้านค้าในกลุ่มเล็ก ๆ จะต้องอยู่ร่วมกับกลุ่มใหญ่กว่าและสมบูรณ์กว่า แต่ขายสินค้าเหมือนกันอาจจะเกิดปัญหาเกี่ยวกับร้านเล็กขายสินค้าไม่ได้ วิธีหนึ่งก็คือการลดระดับให้เป็นคนละระดับ (Class) เช่น เป็น Department store กับตลาดรวม เป็นต้น

2.7.1.2 การจัดกลุ่มร้านค้าให้มีการดึงดูดซึ่งกันและกัน เป็นที่ทราบกันว่ามีร้านค้าบางประเภทที่มีแรงดึงดูด เช่น Supermarket, ร้านขายยา, Variety Store, Department store ถ้าวางกลุ่มร้านค้าเหล่านี้ที่อยู่ทางด้านริมหรือปลายศูนย์การค้าทั้ง 2 ข้าง เพื่อให้บริการตรงกลางเป็นทางเชื่อมระหว่างร้านค้าเหล่านี้ ร้านค้าที่อยู่ระหว่างทางเดินจะได้รับผลพลอยได้ไปด้วย รวมทั้งจะได้มีการกระจายความหนาแน่นจากภายนอกเข้าสู่ภายในได้เป็นอย่างดีด้วย

2.7.1.3 การจับกลุ่มของร้านค้าโดยจัดตามแบบของสินค้าที่ขาย การจับกลุ่มโดยแบบของสินค้าที่ขายเช่น Convenience Goods, Shopping Goods และ Service Store แต่แบบนี้จะทำให้เกิดการจรรยาบรรณในบริเวณสถานที่ประกอบกิจการนั้นไม่เท่ากัน เช่น ในบริเวณของ Convenience Goods จะมีการจรรยาบรรณมากกว่าในบริเวณที่เป็น Shopping Goods อยู่เสมอ

2.7.1.4 การจัดกลุ่มของร้านค้าต่างประเภทให้มีการส่งเสริมซึ่งกันและกัน การจับกลุ่มของร้านค้าต่างประเภทให้ส่งเสริมกันเช่นร้านค้าเครื่องประดับสตรีสามารถอยู่ในบริเวณที่ต่อเนื่องกับ Gift Shop และ Tea Shop แต่จะต้องอยู่ห่างไกลจากร้านขายสุรา ซึ่งควรจะอยู่ใกล้กับร้านขายเครื่องกีฬาหรืออยู่ตอนปลายของร้านขายเครื่องเหล็ก หรือ Hobby Shop นอกจากนั้นร้านค้าที่มีระดับราคาที่แตกต่างกันหรือมีลูกค้าคนละระดับควรแยกออกจากกัน

2.7.1.5 การจัดของกลุ่มสินค้าประเภทบริการ การบริการอื่น ๆ ในชุมชน เช่น ธนาคาร ร้านซักแห้ง ร้านตัดผม ร้านซ่อมรองเท้า ร้านเสริมสวย ฯลฯ ควรจัดให้อยู่ในบริเวณที่มีค่าเช่าต่ำ ซึ่งอาจจะอยู่ในบริเวณปลายของบริเวณที่ดูแล้วย มากกว่าจะอยู่ในบริเวณดึงดูดคน เพราะบริเวณเหล่านี้จะมีลูกค้าที่แน่นอนอยู่แล้ว และจะเป็นการดึงดูดคนให้เข้ามาสู่ในบริเวณของร้านค้าที่อยู่ข้างเคียงด้วย (อัญชลี ชาติวิวัฒน์นาการ. 2540 : 105-106)

2.8 การเพิ่มความสวยงามและความร่มรื่นภายในย่านการค้า

อัญชลี ชาติวิวัฒนาการ การกล่าวถึงการเพิ่มความสวยงามและความร่มรื่นภายในย่านการค้าว่า

การเพิ่มความสวยงามความสะอาดสบายในเส้นทางเป็นการส่งเสริมการเดินทางที่สำคัญ โดยแยกเป็นหัวข้อดังนี้

2.8.1 การจัดร้านค้าริมทางเดิน แบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ

2.8.1.1 การจัดร้านค้าในบริเวณที่เป็นร้านค้าเก่า หลังจากรื้อถอนอาคารและสภาพแวดล้อมบางส่วนออกไปแล้ว จะพบว่า มีช่องทางเข้าสู่พื้นที่ภายในได้หลายช่องทาง บางช่องทางก็แคบ บางช่องทางก็กว้างทำให้มีปัญหาในการจัดทางต่าง ๆ และช่องทางเหล่านี้แม้ว่าจะทำให้เสียพื้นที่จำนวนมาก แต่จะเป็นการส่งเสริมการค้าในอาคารด้านหลังอย่างมีประสิทธิภาพอย่างยิ่ง

ภายในย่านการค้าสิ่งที่ต้องส่งเสริมที่สุดคือ การเดินไปมาในระหว่างการค้าหรือตามทางที่มีร้านค้าตลอดทาง แต่จะเห็นได้ว่าตามช่องทางที่เข้าสู่ภายในบางส่วนต้องเดินผ่านด้านข้างและด้านหลังของอาคารซึ่งมีบรรยากาศไม่น่าเดิน ดังนั้นหลักการจัดทางเดินในโครงการนี้จะทำให้คนที่เดินมีความรู้สึกว่าได้เดินอยู่หน้าร้านค้าตลอดเวลา ซึ่งพอจะแยกการจัดได้เป็นดังนี้คือ

1. การจัดร้านค้าในบริเวณที่เป็นช่องทางแคบเล็ก การจัดร้านค้าในบริเวณที่เป็นช่องทางแคบเล็กมีหลักการจัด 2 วิธีคือ หนึ่งจักเป็นตู้โชว์สินค้ามีลักษณะเป็นตู้กระจกแสดงสินค้าที่มีขายอยู่ภายในเพื่อเรียกร่องความสนใจ สองการจัดแผงลอยเล็ก ๆ สองข้างทาง ซึ่งเป็นแบบทั่วไปในระดับชาวบ้านและเป็นที่ยอมรับมากในศูนย์การค้าต่าง ๆ

2. การจัดทางเข้าให้กว้างขึ้น ควรทำทางเข้าให้ร้านค้าจะจัดทำอาคารตามความยาวสองข้างเพื่อให้ได้พื้นที่อาคารเพื่อการขายกว้างพอสมควรและสามารถจัดทางเดินในแบบแรกได้ แต่อาจจะทำให้เกิดมุมมองจากภายนอกที่มีลักษณะเป็นตรอกแคบได้ หรืออีกวิธีหนึ่งคือการทำแผงลอยแบบถาวรทั้งสองข้าง จะเหลือพื้นที่สำหรับทำทางเดินและทำหลังคาคลุมจะทำให้เกินจับจ่ายสินค้าได้สบายขึ้น

3. การขยายความกว้าง ช่องที่มีความกว้างมากขึ้นปัญหาในการจัดก็จะน้อยลง มีพื้นที่ที่สามารถจะสร้างอาคารใหม่ขึ้นมาได้ โดยเปิดทางด้านข้างเป็นด้านหน้าของร้านค้าได้ ซึ่งร้านค้าประเภทนี้เป็นที่ยอมรับและได้ราคาในการขายมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.8.1.2 การจัดร้านค้าใหม่ การจัดร้านค้าใหม่ริมทางเดินหรือการจัดทางเดินริมร้านค้าใหม่ไม่ค่อยมีปัญหา โดยอาศัยทฤษฎีของทางเท้าทั้งความกว้างความยาว และการส่งเสริมความสะดวกสบายในการเดินในย่านการค้าโดยทั่ว ๆ ไป

1. การใช้ระบบรถเข็น สำหรับใช้ในการเดินระหว่างที่จอดรถกับร้านค้า จะช่วยเพิ่มความสบายในการเดินในระยะไกล โดยระบบรถเข็นอาจใช้เป็นระบบรวม คือมีรถเข็นอยู่ในบริเวณที่จอดรถ เมื่อจอดรถแล้วก็มาเข็นรถเข็นไปตามทางเท้าซึ่งเป็นทางเรียบและไม่มีบันได เมื่อซื้อของเสร็จแล้วก็เข็นเข้าสู่ระบบที่จอดรถอีกทีหนึ่ง ซึ่งจะสะดวกกว่าการที่จะหอบหิ้วสินค้าจำนวนมากได้มาก

2. การจัดผังบริเวณ การจัดผังบริเวณในบริเวณที่ปรับปรุงแล้วจะช่วยให้การเดินในบริเวณนี้สบายขึ้น เมื่อคนอยากที่จะเข้ามาเดินก็จะเป็นการส่งเสริมย่านการค้าไปด้วย

3. การจัดร้านค้าให้สวยงาม การจัดร้านค้าให้สวยงามจะช่วยให้สบายตาสบายใจและเป็นวิธีหนึ่งที่จะดึงดูดลูกค้า (อัญชลี ชาติวิวัฒนา. 2540 : 122-124)

2.9 การจัดให้มีความร่วมมือริ้นบริเวณทางเดินเท้าหน้าตึกแถวอาคารพาณิชย์

อัญชลี ชาติวิวัฒนาการ ได้ให้แนวความคิดการจัดให้มีความร่วมมือริ้นบริเวณทางเดินเท้าหน้าตึกแถวอาคารพาณิชย์ไว้ดังนี้

ย่านการค้ามีร่มเงาที่ได้จากกันสาดของอาคารที่มีอยู่ประมาณ 1-1.2 เมตร ทำให้ไม่สามารถกันแดดกันฝนได้ดีนัก บางร้านจึงต้องทำมุขพลาสติกแขวนไว้กันแดดที่เข้ามาทางหน้าร้านทำให้เกะกะและเป็นอันตรายต่อคนเดินเท้าเป็นอย่างยิ่ง ควรมีการให้ร่มเงาโดยวิธีต่าง ๆ ดังนี้

2.9.1 การเพิ่มขนาดของกันสาด

2.9.2 การปลูกต้นไม้ให้ร่มเงา

2.9.3 การทำทางเดินแบบอาเซต

การทำกันสาดอาจจะทำให้มีปัญหาสำหรับร้านที่มีความลึกน้อย ถ้าผู้ทำโครงการต้องการวิธีนี้ก็อาจเสียค่างบประมาณอีกจำนวนมาก ซึ่งเป้าหมายของโครงการนี้ต้องการส่งเสริมพื้นที่ภายในเป็นสำคัญ นอกจากนั้นอาคารที่ยังคงอยู่ในพื้นที่นั้นมักจะถูกแดดน้อยมาก นั่นคือโครงการนี้สนับสนุนให้ทำเพียงการทาสีทำความสะอาดทางเท้าและอาคารเท่านั้น โดยไม่ต้องการทำโครงสร้างใด ๆ (อัญชลี ชาติวิวัฒนา. 2540 : 123-124)

2.10 การจัดให้มีความร่มรื่นในบริเวณทางเท้าในบริเวณที่ต่อปรับปรุงใหม่

อัญชลี ชาติวิวัฒนาการ ได้ให้แนวความคิดการจัดให้มีความร่มรื่นในบริเวณทางเท้าในบริเวณที่ต่อปรับปรุงใหม่ดังนี้

บริเวณทางเท้าที่ทำการปรับปรุงใหม่จะเป็นจุดเชื่อมระหว่างถนนกับที่จอดรถ เส้นทางเดินรถที่อยู่ภายในโครงการอาจจะเป็นทางเท้าที่ขนานมากับทางรถยนต์ เข้าไปในยานหรือส่วนที่เปิดสำหรับการเดินเท้า โดยเฉพาะเป็นบริเวณที่เกิดจากการออกแบบ อาจจะเตรียมการเพื่อ ความร่มรื่นได้ดังนี้

2.10.1 โดยการทำให้หลังคาคลุม การทำให้หลังคาคลุม Covered Way ตามขนาดของทางเท้าโดยมีเสาให้น้อยที่สุด

2.10.2 โดยการปลูกต้นไม้ ปลูกต้นไม้ให้ร่มเงาไปตามทางเดินเท้า ซึ่งต้องออกแบบ ประกอบกับการวางผังท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพทด้วย

2.10.3 โดยการทำให้ทางเดินแบบอาเขต การทำให้ทางเดินแบบอาเขตให้ทางเดินลอดใต้อาคาร โดยชั้นบนของอาคารใช้เป็นที่พักอาศัยหรือให้เช่าก็ได้

ในส่วนของอาคารใหม่ ต้องจัดให้มีความร่มรื่น ทางเท้าที่เกิดใหม่ควรมีความร่มรื่นเดิน โดยสามารถจัดเตรียมล่วงหน้าได้ ถ้าเป็นระบบการค้าที่กำลังเป็นที่นิยมกันในปัจจุบันคือ ห้างสรรพสินค้า จะไม่มีปัญหาในเรื่องนี้เพราะการเดินทางอยู่ในห้างสรรพสินค้าเป็นการเดินทางที่มีเครื่องปรับอากาศ แต่ถ้าเป็นร้านค้ารายย่อยแบบอาคารพาณิชย์ก็จำเป็นจะต้องจัดเตรียมทางเดินให้มีความร่มรื่น(อัญชลี ชาติวิวัฒนาการ. 2540 : 125-126)

2.11 การจัดให้มีความร่มรื่นในบริเวณทางเท้าด้านหน้าอาคารพาณิชย์

อัญชลี ชาติวิวัฒนาการ ได้ให้แนวความคิดการจัดให้มีความร่มรื่นในบริเวณทางเท้าในบริเวณที่ต่อปรับปรุงใหม่ดังนี้

การจัดให้มีความร่มรื่นในบริเวณทางเท้าด้านหน้าอาคารพาณิชย์ ทำได้โดยใช้เป็นกันสาดเป็นลักษณะของ Covered Way อย่างไรก็ตามการทำกันสาดขนาดใหญ่บริเวณหน้าร้านค้า จะมีด เพราะความสว่างด้านนอกกับด้านในร้านค้าแตกต่างกันมาก แต่ถ้าทางเดินไม่มีร่มเงาก็จะไม่มีผลในการส่งเสริมความสบายในการจับจ่ายสินค้า จึงสนับสนุนให้ใช้วิธีการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

2.11.1 การใช้กันสาดให้ร่มเงาส่วนหนึ่ง และปลูกต้นไม้พุ่มเพื่อให้ร่มเงาอีกส่วนหนึ่งซึ่งทำให้มีบรรยากาศที่ดีด้วย

2.11.2 ใช้กันสาดอาคารแบบโปร่งให้แสงสว่างลอดเข้าหน้าร้านได้

2.11.3 จัดทางเดินลอดใต้อาคาร และกันลาดผสมกัน (อัฒชลี ชาติวิวัฒนา. 2540 : 124)

2.12 การจราจรและการเข้าถึง (Accessibility)

เทคนิคการบำรุงรักษาระบบการคมนาคมขนส่ง Transportation System Maintenance (TSM) Techniques ซึ่ง สิทธิพร ภิรมณีนัน ได้ให้คำแนะนำเกี่ยวกับการแก้ไข ปัญหาการจราจร สามารถแยกเป็นข้อ ๆ ดังนี้

2.12.1 การปรับปรุงการไหลของยานพาหนะ

2.12.1.1 จัดการเดินรถทางเดียว

2.12.1.2 ห้ามจอดรถบนผิวจราจรในถนน

2.12.1.3 จัดช่องทางจราจรใหม่

2.12.1.4 จัดให้มีที่ขนถ่ายสินค้านอกถนน

2.12.1.5 ย้ายที่จอดตะรับส่งผู้โดยสารของระบบขนส่งมวลชนให้

สะดวกแก่ผู้ใช้อย่างขึ้น แต่ไม่กีดขวางการไหลเวียนของยานพาหนะ

2.12.2 การให้สิทธิพิเศษสำหรับยานพาหนะที่มีผู้โดยสารจำนวนมาก (High Occupancy Vehicles- HOV)

2.12.2.1 จัดช่องทางเดินรถและทางลาดเข้า-ออก (access ramp)

พิเศษบนทางด่วนสำหรับรถโดยสารประจำทางและรถยนต์ที่ใช้ร่วมกัน (carpool)

2.12.2.2 จัดช่องเดินรถพิเศษสำหรับรถโดยสารประจำทางและรถยนต์ที่ใช้ร่วมกันบนถนนในเมืองและถนนสายประธานของชุมชนเมือง

2.12.3 ลดการเดินรถในช่วงจราจรหนาแน่น (Peak- Period)

2.12.3.1 สลับเวลาชั่วโมงการทำงาน

2.12.3.2 จัดเก็บค่าผ่านทางในช่วงการจราจรติดขัด (congestion

pricing)

2.12.3.3 ห้ามรถบรรทุกในช่วงการจราจรหนาแน่น

2.12.4 การจัดการที่จอดรถ

2.12.4.1 ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจอดรถ (parking regulation)

2.12.4.2 จัดสิ่งอำนวยความสะดวกจอดรถรองรับการ"จอดแล้วจร" (park-

and-ride facilities)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.12.5 การแยกการจราจรภายในบริเวณย่านการค้า

2.12.5.1 การแยกการจราจรระหว่างคนกับพาหนะ การแยกการจราจรระหว่างคนกับพาหนะจุดประสงค์หลักคือ เพื่อความปลอดภัยและลดความขัดแย้งระหว่างกัน ในย่านการค้าโดยทั่วไปก่อนการปรับปรุง จะมีการเดินอยู่เฉพาะริมถนนสายหลักซึ่งการจราจรทุกอย่างวุ่นวายแต่หลักการปรับปรุงแล้วคนส่วนใหญ่จะเข้ามาเดินอยู่ในพื้นที่ที่ปรับปรุงนี้

2.12.5.2 การแยกการจราจรภายในบริเวณการค้า

1. การทำให้ต่างระดับกัน คือระดับถนน ระดับทางเท้า
2. การทำทางเท้าให้มีขนาดใหญ่เพียงพอสำหรับการเดินเพื่อ

ไม่ให้ต้องลงไปเดินในถนน

2.12.5.3 การแยกการจราจรบริเวณทางเข้าที่จอดรถ

1. การแยกทางเข้าออก ให้คนเข้าออกทางหนึ่ง พาหนะอีกทางหนึ่งแยกออกจากกัน
2. ทางม้าลายคนส่วนหนึ่งต้องข้ามถนนที่เข้าสู่พื้นที่ควรทำทางม้าลายสำหรับคนข้ามถนนและควรมีเครื่องกันลดความเร็วรถยนต์อยู่สองข้างทางม้าลาย ซึ่งสูงประมาณ 5 ซม. (สิทธิพร ภิรมณรัตน์, 2541 : 215-217)

2.13 ที่รวมกิจกรรมและที่หมายตา

2.13.1 ความหมายของที่รวมกิจกรรมและที่หมายตา

Kevin Lynch. (อ้างใน สมพล ดำรงเสถียร : ไม่ปรากฏปี) กล่าวว่า บริเวณที่เป็นที่เปิดโล่งกลางแจ้งถูกล้อมรอบหรือล้อมเพียงบางส่วนด้วยอาคารก่อให้เกิดเป็น Urban Space ขึ้นซึ่งอาจเป็นพื้นที่ที่แยกขาดจากการสัญจรโดยเด็ดขาดหรือไม่ก็ตามอาจจะสามารถใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์ได้ ตั้งแต่เป็นที่ที่พักผ่อนหย่อนใจเป็นที่ชุมชน นอกจากนี้ยังมีการทำกิจกรรมแล้ว Urban Space นี้ยังมีประโยชน์ในด้านการเป็นพื้นที่เปิดโล่งเพื่อลดความแออัด ทำให้เกิดอากาศที่หมุนเวียนถ่ายเทภายในเมือง

ที่รวมกิจกรรม (Node) สามารถแบ่งตามประเภทการใช้งานได้ 5 ประเภท

2.13.1.1 ใช้เพื่อการสัญจรหรือเป็นทางเท้า ได้แก่ลานด้านหน้าอาคาร หรือกลุ่มอาคารขนาดใหญ่ที่มีความสำคัญ ใช้เป็นที่รวมของกลุ่มคนทั้งก่อนและหลังเข้าอาคาร นอกจากนี้ยังสามารถใช้เป็นตัวเชื่อมความสัมพันธ์หรือเชื่อมต่อไปยังกิจกรรมอื่น ๆ ได้

2.13.1.2 ใช้เพื่อการพบปะสังสรรค์ ลานนี้มักจะอยู่ในบริเวณที่มีผู้คนจำนวนมากหรือเป็นจุดรวมของทางเท้าสายสำคัญ เช่น ลานในบริเวณร้านค้าบริเวณริมฝั่งแม่น้ำ ซึ่งอาจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มีกิจกรรมเกิดขึ้น เช่น ชายของในวันหยุด ชายสินค้าพื้นเมือง บริเวณที่ประกอบพิธีทางศาสนา บริเวณที่มีประกอบพิธีหรือการเล่นพื้นเมือง

2.13.1.3 ใช้เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ทั้งในรูปของ Passive Recreation และ Active Recreation

2.13.1.4 ใช้เพื่อประโยชน์ด้านการมองเห็น เป็นบริเวณที่ใช้เสริมกิจกรรมหรือเน้นอาคารเป็นสำคัญ เช่น ลานอนุสาวรีย์ ลานด้านหน้าโบราณสถาน

2.13.1.5 ใช้เพื่อประโยชน์หลาย ๆ อย่าง ซึ่งอาจรวมถึงการใช้งาน ทั้ง 4 อย่างตามที่ได้กล่าวมาแล้ว

2.13.2 ข้อพิจารณาในการปรับปรุง

2.13.2.1 การแยกกิจกรรมและการสัญจรที่เหมาะสม ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัย และความสะดวกในการใช้งาน ชอบเขตอาจกำหนดให้เด่นชัด เช่น การใช้แนวรั้วแนวต้นไม้ การเปลี่ยนระดับ หรือการเลือกใช้วัสดุปูพื้นที่แตกต่างกัน

2.13.2.2 การเลือกใช้วัสดุควรคำนึงถึง ความทนทาน ความสะดวก ความปลอดภัย ราคา ความสวยงาม การดูแลรักษา และการซ่อมแซม

2.13.2.3 พิจารณาการเข้าถึงรถบริการ เช่น รถจักรยาน หรือรถที่ต้องเข้าดูแลพื้นที่ (รถเก็บขยะ, รถบรรทุกน้ำรดต้นไม้)

2.13.2.4 ควรคำนึงถึงสภาพอากาศของเมืองไทย เมืองไทยมีอากาศร้อน ดังนั้น การจัดกิจกรรมโดยคำนึงถึงระยะเวลาเป็นสิ่งจำเป็น รวมไปถึงการจัดองค์ประกอบต่าง ๆ ให้เป็นตัวช่วยในการจัดการ เช่น การปลูกต้นไม้หรือก่อสร้างอาคาร เพื่ออาศัยร่มเงาในบริเวณช่วงบ่าย - เย็น เป็นต้น

นอกจากทั้ง 4 ข้อพิจารณายังมีรายละเอียดปลีกย่อยอื่น ๆ เช่น การจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ไฟส่องสว่าง, น้ำดื่ม, ม้านั่ง, ที่นั่ง, ที่จอดรถ, ทางรถ และทางลาดสำหรับคนพิการ รวมถึงซุ้มโฆษณา ซุ้มขายของแผงลอย เหล่านี้สามารถควบคุมตำแหน่งและรูปแบบที่ดีได้ จะเป็นส่วนที่สร้างสีสันและความมีชีวิตชีวาให้กับเมืองได้

2.13.3 ที่หมายตา (Landmark)

ที่หมายตามิได้จำกัดเฉพาะ อาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่เด่นหรือแปลกตาเท่านั้น แต่อาจหมายถึง พื้นที่เปิดโล่ง สวนสาธารณะ ลานอนุสาวรีย์ เช่น สวนลุมพินี สนามหลวง ลานหน้าศาลากลางจังหวัด และมีได้จำกัดเฉพาะสิ่งที่มีธรรมชาติได้สร้างขึ้น เช่น ภูเขา เทือกเขา ป่า โค้งแม่น้ำ เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความสำคัญของที่หมายตา

2.13.3.1 เป็นสิ่งที่ช่วยกำหนดทิศทาง และสามารถบ่งบอกลักษณะหรือเอกลักษณ์ประจำย่านนั้นได้

2.13.3.2 เป็นศูนย์รวมกิจกรรม ที่หมายตาบางแห่งสามารถใช้ประโยชน์ของพื้นที่ได้มากกว่าเป็นตัวบ่งบอกทิศทาง เช่นศูนย์ชุมนุมของประชาชน ศูนย์กลางข่าวสารการท่องเที่ยว เป็นต้น (ซึ่งจะกล่าวในหัวข้อที่รวมกิจกรรม Node)

2.13.4 ข้อพิจารณาในการปรับปรุง

2.13.4.1 การเปิดมุมมอง หรือปรับเส้นทงสัญจรไปยังที่หมายตา โดยอาศัยแนวทางการสัญจรหลัก-รอง รวมถึงจุดหมายปลายทาง เพื่อนำมาวิเคราะห์ในการปรับเส้นทงและมุมมอง

2.13.4.2 การเสริมที่หมายตา ให้มีคุณค่ามากยิ่งขึ้นมีวิธีการดังนี้

1. การควบคุมสิ่งก่อสร้าง หรือส่วนประกอบที่จะมาบดบังที่หมายตา เช่น การควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง แนวต้นไม้ บ้านชายของ เสาไฟฟ้า สายไฟฟ้า ป้ายโฆษณา หรืออาจรวมถึงสถานที่จอดรถซึ่งสามารถบดบังมุมมองที่ดีของที่หมายตาได้

2. เสริมที่หมายตาให้เด่นชัด และน่าสนใจมากขึ้นด้วยวิธีการต่าง ๆ เช่นการเพิ่มฉากหลัง, การเน้นกรอบของภาพ, การช่วยหาแนวเพื่อนำสายตาไปสู่จุดหมายตา

3. กำหนดจุดชม หรือจุดที่สามารถมองเห็นที่หมายตาได้จากระยะไกล เช่น จากบริเวณอาคารสูงหรือจากยอดเขามองลงมายังศูนย์กลางเมือง กำหนดพื้นที่ควบคุมการก่อสร้าง เพื่อไม่ให้บดบังที่หมายตาที่กำหนดขึ้น (Kevin Lynch.อ้างใน สมพล ดำรงเสถียร : ไม่ปรากฏปี)

2.14 มุมมองและเส้นขอบฟ้า Vista & Skyline

Kevin Lynch. (อ้างใน สมพล ดำรงเสถียร: ไม่ปรากฏปี) กล่าวว่า

“กรณีศึกษาในประเทศสหรัฐอเมริกา

Vista และ Skyline เมืองทุกเมืองจะมี Vista ที่น่าประทับใจอย่าง น้อยหนึ่งแห่ง Vista ที่มองกลับออกมาจากตัวเมืองก็ก่อให้เกิดลักษณะ ประจำท้องถิ่นขึ้น ตัวอย่างเช่น Vista ของถนนที่ลาดลงอ่าว ในนคร - San Francisco และ Vista ของถนนที่ลาดลงสู่แม่น้ำและชนบทบนฝั่งตรงข้ามในเมือง Richmond รัฐ Virginia เป็นต้น ทิวทัศน์ที่มองเข้าและมองจากตัวเมืองนั้น เป็นสิ่งที่มีค่า และเป็นส่วนประกอบที่สำคัญยิ่งของUrban Design บางแห่งถึงกับออกกฎหมาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คุ้มครองไว้ เช่น ฝั่งแม่น้ำ Potomac ตอนผ่านภูเขา Mount Vernon บางแห่ง ถ้ามีสถาปัตยกรรม ช่วยประดับในที่ ๆ เหมาะสม แล้วยังช่วยให้ดูดีขึ้น

การสำรวจทาง Urban Design การบันทึกจุดต่างๆ ดังกล่าวมานี้ โดยเฉพาะทางด้านเข้าเมือง มองจากเมืองว่า จุดไหนสำคัญมากและจุดไหนสำคัญเป็นรองลงไป นอกจากนั้นควรพิจารณาดูอีกด้วยว่าจะปรับปรุง Vista ทั้งสองประเภทได้อย่างไรบ้าง ถ้าจำเป็นต้องทำการสำรวจควรทำต่อไปถึง Skyline เป็นการแสดงออกถึงความเป็นอยู่ และในขณะเดียวกัน ก็เป็นงานศิลปะด้วย Urban Skyline คือการรวม Vista และ Urban Form ให้ปรากฏออกมาแก่สายตาพร้อมกันได้มากที่สุด อาคารใดที่ทำให้ Skyline ส่วนรวมเสียไปควรได้รับการศึกษาและสำรวจให้หมด อีกสิ่งหนึ่งที่ช่วย Vista และ Skyline ให้ดูงดงามก็ คือ แสงไฟยามค่ำ มีน้อยเมืองที่ยามลนธยาช่วยให้ทิวทัศน์งดงามกว่าตอนกลางวัน แสงไฟส่องทางสีส้มต่าง ๆ รวมทั้งนำแสงที่สว่างเข้ม จะช่วยเน้นทัศนียภาพที่งดงามกว่าตอนกลางวัน แสงไฟส่องทางสีส้มต่าง ๆ รวมทั้งลำแสงที่สว่างเข้ม จะช่วยเน้นทัศนียภาพให้ดูงามขึ้นด้วยจุดและเส้นต่อเนื่องกันไป หอคอยใหม่ ๆ ที่สร้างขึ้นอย่างโดดเด่นควรได้รับการพิจารณาในเรื่องนี้เป็นพิเศษ ดังตัวอย่างที่เห็นชัดได้แก่ตึกย่านใจกลางเมือง Detroit แสงไฟประจำเมือง ส่วนใหญ่อยู่ภายใต้ความควบคุมของรัฐ เมืองที่มีไฟตามถนนหลวงด้วยจะช่วยให้เกิดเส้นแสงสว่างต่อออกไปจากตัวเมือง ตัวอย่าง ในข้อนี้ได้แก่ เกาะ Manhattan เราสามารถมอง Manhattan ได้ทางสองฝั่งด้านยาวและด้านได้ข้ามลำน้ำผืนใหญ่ ในตอนค่ำคืนเส้นถนนวงรอบจะปรากฏเด่นชัด ด้วยแสงไฟเป็นระยะ ๆ ประกอบกับแสงไฟของเมือง ที่เกาะกันเป็น Mass ใหญ่ นอกจากนั้นบนสะพานระบบแขวนยังตามไฟไว้ด้วย ทำให้มองเห็นรูปสะพานเชื่อมต่อกันไป ประกอบกับ Mass นั้น ภาพแบบนี้มีความงดงามมากและนำไปใช้ได้ทั่วไป การสำรวจตอนกลางคืน ควรจะให้คำแนะนำว่า ควรประดับตอนไหน และอย่างไร เพื่อให้ได้ภาพประทับใจอย่างนั้นบ้าง

ในด้านกายภาพลักษณะของชุมชนอย่างอื่นที่ไม่ใช่สถาปัตยกรรมมีอีกมากมาย เช่น รองรับต่อเทศกาล การต่อชบวนแห่วันฉลองปีใหม่ ในเมือง Philadelphia ชบวนแห่ Rose Bowl ในเมือง Los Angeles และงาน Mardi Gras ในเมือง New Orleans เป็นต้น สิ่งเหล่านี้เป็น Image ประจำเมือง ซึ่งสถาปนิกควรยอมรับ และช่วยปรับปรุงคุณภาพของเมืองให้เหมาะสมกับกิจกรรมเช่นนี้ให้มากขึ้น เมืองทุกเมืองมีประวัติศาสตร์ ที่จารึกอยู่ในความทรงจำของชาวเมือง สถาปัตยกรรมควรแสดงสัญลักษณ์ที่รำลึกถึงที่มาของเมือง เพื่อสนองกิจกรรมต่าง ๆ ประจำท้องถิ่น ในย่านที่เกิดขึ้นใหม่ ควรมีสัญลักษณ์ที่รำลึกถึงที่มาของเมืองเก่า ๆ รวมอยู่บ้าง เพื่อให้ดูกลมกลืน สถาปัตยกรรมในแต่ละเมือง ควรบ่งบอกถึงลักษณะหน้าที่ประจำเมืองนั้น ๆ เช่น Boston เป็นศูนย์การศึกษาและการค้า กรุง New York เป็นศูนย์การพักผ่อนเมือง Pittsburg เป็นต้น..."

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(Kevin Lynch. ช้างใน สมพล ดำรงเสถียร :ไม่ปรากฏปี)

2.15 ความเป็นมาของย่านการค้าตลาดวโรรสและตันลำไย จังหวัดเชียงใหม่

พัฒนาการช่วง พ.ศ. 1839 – 2397 (แรกสร้างเมือง) อัน นิมมานเหมินทร์ ได้กล่าวว่

พญามังรายสร้างเมืองเชียงใหม่ในปี พ.ศ.1839 และการใช้ที่ดินในเชิงพาณิชย์กรรมก็ปรากฏขึ้นพร้อม ๆ กับการสร้างเมืองในรูปแบบของตลาด ลักษณะทั่วไปของตลาดเป็นลานโล่งหรืออาจใช้พื้นที่บริเวณ 2 ฝั่งถนนเพื่อการซื้อขายและแลกเปลี่ยนสินค้าส่วนใหญ่จะติดตลาดในช่วงเช้า มีบรรดาพ่อค้าแม่ค้านำผลผลิตการเกษตรมาจากชายตามสองข้างถนน สินค้าที่นำมาขายจะมีทุกอย่างปนเปกันไปทั้งอาหารสด อาหารคาว ขนม ผลไม้ หมาก เมียง บุหรี่ สารพัด

พัฒนาการช่วง พ.ศ. 2443 – 2500 (การค้าของชาวจีน)

ในช่วงปี พ.ศ. 2443 – 2446 ได้มีชาวจีนอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานในเมืองเชียงใหม่ที่บริเวณหน้าวัดเกตทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง และพ่อค้าชาวจีนก็ได้ตั้งร้านค้าอยู่บริเวณริมแม่น้ำปิงบริเวณตลาดตันลำไย โดยหันหน้าร้านค้าออกสู่น้ำปิงเพื่อสะดวกในการขนถ่ายสินค้าจากทางเรือและทำให้การสัญจรทางน้ำในช่วงนี้จะคึกคักมาก

ในช่วงนี้ชุมชนย่านการค้าเริ่มขยายตัวไปทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงบนถนนเจริญเมือง หลังจากที่ได้มีการสร้างสะพานนวรัฐ ใน พ.ศ. 2446 มีการปรับปรุงสภาพถนนให้ดียิ่งขึ้นจากเดิมที่เคยเป็นทางเกวียน ทางคนเดิน และหลังจากการเข้ามาของรถไฟและรถยนต์ทำให้ตลาดสดแบบแบกับดินหมดไป

กรุงเทพมหานคร ได้ปรับปรุงทุ่งนางอกพระบรมมหาราชวังเป็น "ทุ่งพระเมรุ" ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 3 เช่นเดียวกัน เชียงใหม่เองก็ได้ใช้พื้นที่นอกกำแพงเมืองด้านตะวันออกไปจนถึงแม่น้ำปิงและเรียกบริเวณนี้ว่า "วังเมรุ" (ลานเมรุ) เมื่อศัตรูที่มาคุกคามเชียงใหม่ลดน้อยถอยลงประชาชนที่อาศัยอยู่ในเมือง (เวียง) เริ่มอพยพออกมาอยู่ข้างนอกในตำบลวังเมรุมากขึ้น ในปี พ.ศ.2453 ตระกูล ณ. เชียงใหม่ สายเจ้าอินทวิชยานนท์ได้สร้างตลาดสดขนาดใหญ่ เรียกว่าตลาดวโรรส ต่อมาหลวงอนุสารสุนทรกับ นายอูย แซ่เหลี่ยว ก็ได้สร้างตลาดตันลำไยติดถนนวิชยานนท์ฝั่งตรงข้ามตลาดวโรรสเป็นสองตลาดคู่เมืองเชียงใหม่ แต่ตลาดวโรรสเป็นตลาดที่ใหญ่กว่าเป็นที่นิยมและมีชื่อเสียงกว่า บริเวณวังเมรุพัฒนาจากตลาดสดที่เคยเป็นลานโล่งเพื่อวางขายสินค้าเปลี่ยนเป็นตลาดดาวที่มีโรงเรือนหลังคามุงด้วยสังกะสีและกระเบื้องดินเผา ขายสินค้าหลายประเภททั้งประเภทของแห้ง เสื้อผ้า และอาหารพื้นเมือง โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่จำหน่ายสินค้าของชาวพม่า ชาวจีน ชาวไทยใหญ่ และตรงกลางตลาดมีลานโล่ง ๆ ให้พ่อค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แม่ค้านำสินค้ามาวางขายกับพื้น มีร่มกระดาดขนาดใหญ่คอยบังแดดและฝน พ่อค้าแม่ค้าส่วนใหญ่เป็นชาวพื้นเมืองจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร และส่งผลให้ตลาดสดมีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวันของผู้คนมากขึ้น การค้าขายในตลาดเกิดขึ้นตลอดทั้งวันควบคู่ไปกับร้านค้า ต่าง ๆ มีพื้นที่ค้าขายเป็นสัดส่วน การสร้างตลาดต้นลำไยซึ่งตั้งอยู่ตรงข้ามตลาดวโรรส ซึ่งด้านหนึ่งของตลาดติดแม่น้ำปิง เป็นที่สำหรับจอดเรือแพ มีชาวพม่ามาขายเครื่องเทศและยาสมุนไพร

พัฒนาการของย่านการค้าช่วงนี้สรุปได้ว่า บริเวณใจกลางเมืองเก่าปรากฏย่านการค้าให้เห็นชัดเจนขึ้น ประกอบไปด้วยอาคารร้านค้าบริเวณสองฝั่งถนนท่าแพ ตั้งแต่ประตูท่าแพ จนถึงแม่น้ำปิง ถนนวิทยานนท์ตั้งแต่สี่แยกอุปกุดขึ้นไปทางเหนือต่อไปถนนช้างม้อย รวมทั้งตลาดวโรรสตลาดต้นลำไยด้วย การค้าเกิดขึ้นตลอดทั้งวัน พร้อมทั้งกับการขยายตัวของชุมชน จนถึงริมแม่น้ำปิง มีบรรดาพ่อค้าแม่ค้าเข้ามาตั้งถิ่นฐานหนาแน่นมากขึ้นรวมกันอยู่หลายเชื้อชาติหลายภาษา ทั้งชาวจีน อินเดีย พม่า และคนพื้นเมือง และส่งผลให้ย่านนี้กลายเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมือง

ในช่วงนี้ตลาดก็มีบทบาททางการค้ามากขึ้นควบคู่ไปกับย่านการค้า กลายเป็นสถานที่สำหรับพบปะพูดคุยแลกเปลี่ยนสินค้า เป็นสถานที่ค้าขายสินค้าของพ่อค้าแม่ค้าทั้งที่เป็นคนพื้นเมืองและคนต่างถิ่น แต่ขณะเดียวกันก็ทำให้บทบาทของแม่น้ำปิงในทางการค้าก็ลดลงและการสัญจรทางบกจะใช้พาหนะที่เป็นจักรกลมากขึ้นผสมไปกับการเดินเท้า

พัฒนาการช่วง พ.ศ. 2500 – 2542 (การเปลี่ยนแปลงย่านการค้า)

เข้าสู่ช่วงของกการเปลี่ยนแปลงย่านการค้าใจกลางเมืองเก่าเป็นอย่างมาก ภายหลังจากการเข้ามาของแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับที่ 1 (2504 – 2509) นำมาซึ่งความเจริญด้านต่าง ๆ เช่น การสร้างสนามบินเชียงใหม่ การตั้งมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ส่งผลให้เศรษฐกิจของเมืองเชียงใหม่เติบโตมากขึ้น นำมาซึ่งการลงทุนมากขึ้น โดยเฉพาะด้านการท่องเที่ยวของภาคเหนือตอนบนในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 (2519 – 2524) และเป็นเมืองหลัก ศูนย์กลางความเจริญใน ทุก ๆ ด้านตามแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 (2524 – 2529)

อีกทั้งด้านถนนราชวงศ์ มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ สร้างตลาดเนาวรัฐและตลาดเทศบาล ทำให้บริเวณริมแม่น้ำปิงเป็นย่านการค้าขนาดใหญ่ที่สำคัญ

การพัฒนาตลาดวโรรสและต้นลำไยครั้งที่ 2

(ภายหลังอัคคีภัย 13 กุมภาพันธ์ 2511) หรือยุควโรรส 2 ต้นลำไย 2 วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2511 เกิดอัคคีภัยร้ายแรงของทั้งสองตลาด เจ้าของตลาดทั้งสองแห่งประมาณความเสียหาย 60 ล้านบาทเศษ กระทบกระเทือนพ่อค้าแม่ค้ากว่า 2,000 ครอบครัว รัฐบาลพิจารณา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เห็นสมควรให้ประกาศ พ.ร.บ. ควบคุมเพลิงไหม้ ขยายถนนทางเท้าและทำถนนให้เรียบแม่น้ำ
ปิง ทำให้ตลาดวโรรสเดิม 6 ไร่ เหลือเพียง 4 ไร่ ตลาดต้นลำไยเดิม 5 ไร่ เหลือ 3 ไร่เศษ
ทั้งสองตลาดไม่อาจเรียกร้อยเอาค่าประกันไฟจึงเป็นการสูญเสียอย่างมากมาย เพื่อหาทุนสร้าง
ตลาดใหม่โดยเร็วที่สุด จึงต้องสร้างตึกแถวชายหรือให้เช่า ก่อสร้างตลาดสูงหลายชั้นเพื่อให้ได้
พื้นที่ขายมาให้ได้มากที่สุด (อัน นิมมานเหมินทร์.2532)

2.16 ลักษณะทางกายภาพของย่านการค้าตลาดวโรรส

บรรณศาสตร์ สุขตระกูล กล่าวว่า

2.16.1 กิจกรรมการค้าของย่านตลาดวโรรส

ที่ตั้งตลาด ตลาดวโรรส ตั้งอยู่เลขที่ 12-14 ถนนวิชัยนันทิ อ.เมือง เชียงใหม่ มี
ฐานะเป็นตลาดเอกชน มีพื้นที่ทั้งหมด 2 ไร่ 3 งาน 64 ตารางวา

สภาพทั่วไปของตลาด ตลาดวโรรสปัจจุบันได้สร้างเป็นตึกอาคารสมัยใหม่ มีทั้งหมด
4 ชั้น รวมชั้นใต้ดินด้วย ได้แก่

ชั้นที่ 1 หรือในส่วนของชั้นใต้ดิน มีร้านอาหารประเภทต่างๆ

ชั้นที่ 2 เป็นบริเวณร้านอาหารพื้นเมือง ร้านขายของฝากของที่ระลึกต่างๆ
แหล่งใหญ่ของเมืองเชียงใหม่ รวมถึงพืชผักผลไม้เมืองหนาว ผลผลิตทางการเกษตร

ชั้นที่ 3 ร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป เสื้อผ้าพื้นเมือง เครื่องสำอางค์ เครื่องหนัง

ชั้นที่ 4 มีลักษณะสินค้าคล้ายชั้นที่ 3 คือ เป็นชั้นที่แบ่งให้เช่าเป็นห้องๆ ขาย
เสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องนุ่งห่ม เครื่องประดับ และสินค้าเบ็ดเตล็ด

ตลาดวโรรสจะเปิดจำหน่ายสินค้าตั้งแต่เวลา 6.00 – 18.00 น. เป็นประจำทุกวันโดย
ชั้นที่ 2 จะมีบรรยากาศการค้าคึกคักที่สุด เพราะลูกค้าที่มาซื้อสินค้ามีทั้งชาวเมืองเชียงใหม่
และนักท่องเที่ยว ต่างพากันมาซื้อสินค้า อาหารพื้นเมือง และของที่ระลึกที่มีชื่อเสียงของเมือง
เชียงใหม่ ราคาถูก ส่วนบริเวณโดยรอบอาคารหรือลักษณะตลาด จะมีตึกแถวล้อมรอบทั้ง 4
ด้าน ส่วนใหญ่เป็นแขกอินเดียขายผ้าและร้านค้าขายปลีก โดยมีทางเดินเท้าคั่นอยู่ระหว่าง
อาคารซึ่งบริเวณนี้ เป็นที่ตั้งของร้านค้าปลีกแผงลอย จำหน่ายสินค้าทั้งเครื่องหนัง, หนังสือ,
ดอกไม้, ผักและผลไม้, สินค้าหัตถกรรม มีลูกค้าเดินไปมาจำนวนมากช่วยสร้างบรรยากาศ
การค้าให้ตลาดวโรรสได้เป็นอย่างดี ความต่อเนื่องของร้านค้านอกจากกิจกรรมการค้าปลีกที่
สำคัญบริเวณตลาดวโรรส อันได้แก่ เสื้อผ้าสำเร็จรูป, อาหารพื้นเมือง เสื้อผ้าพื้นเมือง, ร้าน
ของชำ, ร้านทอง ยังมีกิจกรรมการค้าส่งเป็นสินค้าจำนวนมาก ผักสด ผลไม้ ดอกไม้ แต่มี
จำนวนน้อยกว่าร้านค้าปลีก โดยรับซื้อสินค้าจากอำเภอต่างๆ เช่น อำเภอสันกำแพง อำเภอ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดอยสะเก็ด อำเภอแม่ใจ เป็นต้น รวมถึงตลาดการค้าส่ง ที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ด้วย เช่น ตลาดเมืองใหม่ ช่วงเวลาที่ขายส่งสินค้าประเภทผักต่างๆ จะขายตั้งแต่ 18.00 – 19.00 น. ส่วนผลไม้จะขายเร็วกว่า คือ ช่วง 8.00 – 20.00 น. ส่วนดอกไม้จะเริ่มขายเวลา 8.00 – 24.00 น. แต่ขณะเดียวกันสินค้าเหล่านี้ก็จะขายปลีกด้วย ช่าง ๆ ตลาด วโรสมีตรอกเล่าใจ เป็นแหล่งที่ชาวบ้าน ชาวเขานำสินค้าจากอำเภอต่างๆ มาจำหน่าย เช่น ผ้าใยกล้วยผ้า ผ้าไหม ผ้าฝ้าย เป็นต้น ราคาไม่แพงและสามารถต่อรองได้และภายในตรอกนี้ยังมีศาลเจ้าปู่แก๊ง ชาวจีนที่อาศัยอยู่โดยรอบต่างให้ความนับถือและกราบไหว้บูชา

2.16.2 ลักษณะเด่นของกิจกรรมการค้าตลาดวโรสและบริเวณโดยรอบ

ตลาดวโรสเป็นทั้งตลาดสด ตลาดอาหารและมีการรวมกลุ่มของกิจกรรมการค้าปลีกจำนวนมาก ขายสินค้าหลากหลายประเภท ตั้งแต่สินค้าลำดับต่ำที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวัน เช่น อาหาร เสื้อผ้า ยา จนถึงสินค้าอันดับสูง ซึ่งเป็นสินค้าฟุ่มเฟือย เช่น เครื่องประดับ สินค้าจากต่างประเทศ และกลุ่มกิจกรรมการค้าที่ขายสินค้าประเภทเดียวกัน ได้แก่ ร้านอาหารและของฝากพื้นเมือง ร้านขายผ้า และร้านขายสินค้าพื้นเมืองบริเวณตรอกเล่าใจ

2.16.3 การใช้พื้นที่เพื่อการบริหาร

การใช้พื้นที่เพื่อการค้า 7,187 ตรม. ประมาณกิจกรรมการค้าจะเกิดขึ้นทั้งในตึกแถว โรงเรือน และตามทางเดินเท้าจะมีหาบเร่งแวงลอยตั้งอยู่จำนวนมาก โดยเฉพาะด้านถนนวิษยานนท์และในตัวตลาด การจับจ่ายซื้อของจะใช้การเดินเท้าเป็นหลัก มีคนเดินพลุกพล่านตลอดทั้งวัน ตามทางเดินยังมีการใช้รถเข็นขนส่งสินค้า ส่วนใหญ่เป็นสินค้าการเกษตร

สำหรับที่จอดรถบริเวณตลาดวโรสมีน้อย เพราะด้านหน้าของร้านจะถูกจับจองเพื่อจอดรถส่วนตัว รถขนส่งสินค้าของร้านค้า ส่วนการบริการที่จอดรถนั้นอัตราค่าบริการค่อนข้างแพง (30 – 40 บาทต่อชั่วโมง)

2.16.4 การสัญจร

การสัญจรเข้าสู่ตลาดวโรสตามถนนซอยจะลำบากเพราะถนนคับแคบ และมีการสัญจรหนาแน่นตลอดทั้งวัน โดยเฉพาะช่วงกลางวัน อีกทั้งตลอดสองข้างถนนตามซอยจะใช้จอดรถ และเนื่องจากจอดรถบริเวณตลาดมีน้อย ผู้คนจึงมักจะจอดรถด้านติดแม่น้ำปิงและการใช้เดินเท้าเข้าสู่ตลาด และกิจกรรมการค้าที่ก่อให้เกิดการสัญจรมาก คือ การค้าปลีกนานาชนิด มีการดึงดูดการเดินทางคิดเป็น 35,129 เที่ยวต่อวัน ทั้งที่เป็นที่จับจ่ายซื้อของ แหล่งงานการค้า การบริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.16.5 ลูกค้าและขอบเขตการให้บริการ

กิจกรรมการค้าบริเวณตลาดโรงสีทั้งการค้าปลีกและการค้าส่งจะมีขอบเขตการให้บริการในระดับภาค เพราะลูกค้ามีทั้งที่อาศัยอยู่ในเมืองและบริเวณใกล้เคียง ในเขตอำเภอรอบนอก รวมทั้งนักท่องเที่ยวที่มาเชียงใหม่ด้วย จำหน่ายสินค้าทุกอันดับ มีร้านค้าปลีกหลากหลายประเภทด้วย กิจกรรมการค้าที่มีชื่อเสียง ได้แก่ ร้านขายอาหารและของฝากพื้นเมือง และกิจกรรมการค้าอื่น ๆ ทุกประเภทที่เป็นที่นิยมของลูกค้าในการมาจับจ่ายซื้อของ ส่วนกิจกรรมการค้าที่เด่น ๆ ได้แก่ ร้านขายผ้า ร้ายขายเสื้อผ้าพื้นเมือง ร้านขายของฝากพื้นเมือง (บรรณศาสตร์ สุขตระกูล. 2542 : 125-127)

ตารางที่ 2.1 แสดงร้อยละของขอบเขตให้บริการตลาดโรงสี

| พื้นที่บริการ | ร้อยละของผู้ใช้บริการ |
|-----------------|-----------------------|
| 1. ในเขตเทศบาล | 65 |
| 2. นอกเขตเทศบาล | 25 |
| 3. ต่างจังหวัด | 10 |
| รวม | 100 |

ที่มา : บรรณศาสตร์ สุขตระกูล , 2542 : 52

2.17 ลักษณะทางกายภาพของย่านการค้าตลาดต้นลำไย

บรรณศาสตร์ สุขตระกูล กล่าวว่

2.17.1 กิจกรรมการค้าของตลาดต้นลำไย

ทำเลที่ตั้ง ตลาดต้นลำไย ตั้งอยู่บนถนนวิชัยานนท์ ต.ช้างม่อย อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ตรงข้ามกับตลาดโรงสี เป็นตลาดของเอกชน มีพื้นที่ทั้งหมด 2 ไร่ 1 งาน 24 ตารางวา

สภาพทั่วไปของตลาด ตลาดต้นลำไยมีลักษณะเป็นตึกอาคารสมัยใหม่ทั้งหมด 3 ชั้น คือ

ชั้นที่ 1 หรือชั้นใต้ดิน เป็นบริเวณขายของสด ได้แก่ เนื้อหมู ผักชนิดต่างๆ โดย

เริ่มขายในช่วงเวลา 4.00 – 8.00 น.

ชั้นที่ 2 จะขายของฝากของที่ระลึกและอาหารพื้นเมือง

ชั้นที่ 3 เป็นชั้นของเสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องนุ่งห่ม เครื่องสำอาง

ส่วนบริเวณระหว่างตัวอาคารและตึกแถวถนนวิชัยานนท์ เป็นที่ตั้งของแผงลอย

ตลาดทางเดินแคบ ๆ สินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่เป็นสินค้าจำพวกเครื่องอุปโภคบริโภค เช่น หม้อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แก้วน้ำ จาน เป็นต้น บริเวณด้านหนึ่งของตลาดต้นลำไยอยู่ติดกับแม่น้ำปิง เป็นแหล่งขายดอกไม้เมืองหนาว ตั้งเป็นแผงลอยจำหน่ายดอกไม้สดนานาพันธุ์ โดยทำการขายส่งและปลีกจำนวนมาก เปิดจำหน่ายในช่วงเวลา 4.00 – 24.00 น. ซึ่งดอกไม้เหล่านี้มีทั้งพ่อค้านำมาส่งและรับซื้อยังแหล่งเพาะปลูกในหลายๆ ตำบล อาทิเช่น อ.แมริม อ.จอมทอง อ.สะเมิง เป็นต้น รวมทั้งตลาดค้าส่ง เช่น ตลาดแม่ใหม่ เป็นต้น และในช่วงเวลาเย็นหรือตอนใกล้รุ่งเป็นช่วงที่พ่อค้าแม่ค้านำสินค้าจากอำเภอต่าง ๆ และท้องถิ่นของตนมาวางจำหน่าย เช่น กระจั่มจากอำเภอฝาง แม่แจ่ม จำหน่ายทั้งปลีกและส่ง

2.17.2 ช่วงเวลาดำเนินการ

กิจกรรมการค้า - การบริการบริเวณตลาดต้นลำไย เกิดขึ้นตลอด 24 ชั่วโมง เริ่มตั้งแต่

2.17.2.1 ช่วงเช้า 4.00 น. – 8.00 น. การค้าในตลาดสด ทั้งเนื้อหมู ผัก ผลไม้ และกิจกรรมยังคงมีตลอดจนถึงช่วงเย็น รวมถึงบริเวณขายดอกไม้ด้านติดแม่น้ำปิงด้วย

2.17.2.2 ช่วงกลางวัน 8.00 น. – 19.00 น. เป็นช่วงเวลากการค้าปลีกหลากหลายประเภทเช่น ของชำ เสื้อผ้า ร้านหนังสือ ร้านสมุนไพร ร้านขายยา ร้านนาฬิกา ตลอดจนหาบเร่แผงลอยอีกจำนวนมาก ส่วนใหญ่อยู่บริเวณถนนวิชัยนันทน์และมีผู้คนเข้ามาจับจ่ายซื้อของจำนวนมากทั้งวัน และในช่วงเย็นจะมีพ่อค้านำสินค้าการเกษตรมาขายปลีกแก่บรรดาพ่อค้าแม่ค้าในตลาดอีกที่แต่มีจำนวนไม่มากนักเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงหลัง 2.00 น. ซึ่งจะมีการขนส่งสินค้าเข้ามาในพื้นที่มากกว่า

2.17.2.3 ช่วงกลางคืน 19.00 น. – 02.00 น. กิจกรรมการค้ายังคงดำเนินอยู่ได้แก่ ร้านขายดอกไม้สดหรือร้านขายผลไม้ ที่ตั้งอยู่ถนนเรียบริมแม่น้ำปิง ตั้งอยู่เป็นแนวยาวตลอดถนน ส่วนกิจกรรมการค้าประเภทอื่น ๆ จะปิดดำเนินการ รวมทั้งตลาดสดด้วย

2.17.2.4 ช่วงเวลา 0.200 น. – 05.00 น. กิจกรรมที่เกิดขึ้นจะเป็นการขนส่งสินค้าของบรรดาพ่อค้าแม่ค้าเข้ามาขายบริเวณตลาดต้นลำไยเป็นหลัก โดยเฉพาะด้านที่ติดแม่น้ำปิง สินค้าส่วนใหญ่เป็นสินค้าเกษตรกรรม เช่น ผัก ผลไม้และดอกไม้สดนานาชนิด ซึ่งขนส่งมาจากแหล่งผลิต เช่น อำเภอสันกำแพง อำเภอสะเมิง รวมทั้งจากตลาดค้าส่งอื่น ๆ เช่น ตลาดเมืองใหม่ ที่ตั้งอยู่ใกล้ ๆ กันกับตลาดต้นลำไยไปทางด้านเหนือ สินค้าการเกษตรเหล่านี้ขายทั้งปลีกและส่งและกิจกรรมการขนส่งเหล่านี้จะค่อย ๆ จางลงเมื่อถึงตอนเช้าเพื่อหลีกเลี่ยงการจราจรบริเวณถนนเรียบแม่น้ำปิงนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.17.3 การใช้พื้นที่เพื่อการค้าบริการ

การใช้ที่ดินเพื่อการค้า 2,700 ตรม.โดยประมาณ กิจกรรมการค้าบริการมีทั้งที่ประกอบกิจกรรมภายในตัวอาคาร ตึกแถว ตลอดจนทางเดินเท้าก็จะมีหาบเร่แผงลอยตั้งอยู่จำนวนมาก บางส่วนตั้งอยู่บนถนนด้วย โดยส่วนใหญ่จะหนาแน่นด้านติดแม่น้ำปิง ส่วนแผงลอยขายดอกไม้ ปัจจุบันกลายเป็นร้านค้าที่ค่อนข้างถาวรตั้งเรียงรายเป็นแนวยาวตามถนน บริเวณตลาดสดบางส่วนในตอนกลางวันจะถูกใช้เป็นที่จอดรถยนต์ภายหลังตลาดทวายแล้วในช่วงเช้า

2.17.4 ลักษณะเด่นของกิจกรรมการค้าบริเวณตลาดต้นลำไย

มีการรวมกลุ่มของกิจกรรมการค้าปลีกหลากหลายประเภทเช่นเดียวกับตลาดวโรรส และมีการรวมกลุ่มของร้านค้าที่ขายสินค้าประเภทเดียวกัน เช่น ร้านขายดอกไม้มานานาชนิดที่ตั้งเป็นแนวยาวขนานไปกับถนนเรียบแม่น้ำปิง และบริเวณตลาดยังเป็นศูนย์รวมรถโดยสารประจำทางของเมืองเชียงใหม่ที่สำคัญ

2.17.5 การสัญจร

การจราจรบริเวณด้านตลาดต้นลำไยหนาแน่นมากโดยเฉพาะด้านที่ติดกับแม่น้ำปิง เนื่องจากเป็นเส้นทางผ่านเมืองและเส้นทางเข้าสู่บริเวณตลาดที่สำคัญมาก ผู้คนที่เข้ามาใช้บริการทั้งในตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส นิยมจอดรถบริเวณนี้เพราะมีที่จอดรถมากกว่าบริเวณอื่น ๆ อีกทั้งยังเป็นศูนย์รวมของรถโดยสารหลากหลายประเภท เช่น รถสองแถว รถสามล้อเครื่อง รถสามล้อ และเป็นเส้นทางผ่านของรถเมล์หลายสาย เช่น สายเชียงใหม่ - ลำพูน สายเชียงใหม่ - สันกำแพง เป็นต้น ทำให้บริเวณนี้มีการสัญจรของยานพาหนะและผู้คนหนาแน่นตลอดทั้งวัน อีกทั้งถนนเรียบแม่น้ำปิงยังเป็นที่ตั้งของสถานีราชการ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข สถานีตำรวจ โดยเฉพาะโรงเรียนคำเที่ยง ทำให้ในช่วงเวลาเช้าและเย็นจะมีการจราจรที่แออัด พบว่าตลาดต้นลำไยตั้งอยู่ในโซน 29 อันเป็นโซนที่มีการติดดูการสัญจรสูงสุด ทำให้บริเวณนี้มีการสัญจรหนาแน่นมาก มากกว่า 35,000 เที่ยวต่อวัน (TT_att)

2.17.6 ลูกค้าและขอบเขตการให้บริการ

กิจกรรมการค้าบริการบริเวณตลาดต้นลำไย นั้นให้บริการในระดับภาค มีลูกค้าทั้งในชุมชนเมืองและบริเวณรอบนอก ต่างจังหวัด รวมทั้งนักท่องเที่ยวเข้ามาซื้อสินค้า กิจกรรมการค้าที่สำคัญ ส่วนใหญ่เป็นสินค้าอันดับกลางและต่ำ ได้แก่ ร้านขายอาหารพื้นเมือง แหล่งขายดอกไม้สด ตลาดสดและกลุ่มร้านค้าปลีก เป็นต้น โดยเฉพาะดอกไม้มีพ่อค้าคนจากทางใต้มารับซื้อด้วย เช่น ขอนแก่น หาดใหญ่ (บรรณศาสตร์ สุขตระกูล, 2542 : 128-130)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.2 แสดงร้อยละของขอบเขตการให้บริการตลาดต้นลำไย

| พื้นที่บริการ | ร้อยละของผู้ใช้บริการ |
|-----------------|-----------------------|
| 1. ในเขตเทศบาล | 70 |
| 2. นอกเขตเทศบาล | 13 |
| 3. ต่างจังหวัด | 17 |
| รวม | 100 |

ที่มา : บรรณศาสตร์ สุขตระกูล, 2542 : 55

2.18 การศึกษาการดำเนินงานของตลาด

ศรีรัตน์ ไปรีกาง ได้ศึกษาการดำเนินงานของตลาดดังนี้
ผู้จัดการทั่วไป
 เป็นหัวหน้าในการบริการตลาด ให้เป็นไปตามกฎหมาย ควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไป
 อย่างมีประสิทธิภาพ

เลขานุการ
 ปฏิบัติงานตามผู้บังคับบัญชา มอบหมายด้านประชาสัมพันธ์ รวบรวมสถิติผลงานต่าง ๆ
 เพื่อจัดทำรายงาน จัดรวมการประชุมคณะกรรมการ

หัวหน้าแผนกบัญชี, การเงิน
 ทำหน้าที่ควบคุมดูแลงานทางด้านบัญชีและการเงินทั้งหมด

พนักงานบัญชี, การเงิน
 ทำหน้าที่ควบคุมดูแลการรับจ่ายเงิน และพัสดุทุกประเภท และรวบรวมเอกสารลงบัญชี

เสมียน
 จัดจดหมาย พัสดุลงตู้แต่ละหน่วยและเป็นพนักงานพิมพ์ติดด้วย

พนักงานเก็บค่าเช่าแผงตลาดสด
 ทำหน้าที่เก็บค่าเช่าแผงในตลาดสดเป็นรายวัน แล้วนำมาลงบัญชีไว้

พนักงานเก็บค่าเช่าแผงตลาดขายสินค้าทั่วไป
 ทำหน้าที่เก็บค่าเช่าแผงขายตลาดสินค้าทั่วไป เป็นรายเดือน แล้วนำมาลงบัญชีไว้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวหน้าแผนกแม่บ้านทำความสะอาด

มีหน้าที่ทำความสะอาดสำนักงาน, โถง, บริเวณตลาดสด, บริเวณตลาดขายสินค้าทั่วไป และห้องน้ำ

หัวหน้าแผนกรักษาความปลอดภัย

รับผิดชอบการจัดรักษาความปลอดภัย ดูแลสถานที่และควบคุมการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่

หัวหน้าแผนกซ่อมบำรุง

แบ่งเป็น 3 ผลิต ทำหน้าที่ตรวจดูแลความเรียบร้อย และป้องกันอันตรายซึ่งจะเป็นผลเสียหายต่อทุกฝ่าย เช่น การละเมิดกฎ อุบัติเหตุ และการโจรกรรมต่างๆ
ช่างประปา ช่างไฟฟ้า ช่างเครื่อง ช่างซ่อมบำรุง
มีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษา และตรวจซ่อมอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้ตลาดเมื่อเกิดการชำรุดเสียหายที่ชาย

2.18.1 ลักษณะของการมาส่งสินค้าของตลาดสด

2.18.1.1 แม่ค้ามาพร้อมกับสินค้าโดยรถรับจ้างสามล้อ

2.18.1.2 แม่ค้ามาพร้อมกับสินค้าเป็นกลุ่มโดยรถจ้าง 2 แถว

2.18.1.3 แม่ค้ามารับสินค้าที่ตลาดโดยรถส่วนตัว

จากการสำรวจในเวลา 04.00 น. จะมีแม่ค้ามากที่สุดจำนวน รายมาตามลักษณะของการมาดังกล่าวข้างต้น จำนวนรถทุกชนิดที่มาส่งสินค้าคือ จำนวนรถที่ต้องการที่จอดรถ ยกเว้นรถสองแถว

2.18.1.4 ผู้ขายสินค้าในตลาดขายสินค้าทั่วไปและศูนย์อาหาร

เริ่มดำเนินงานในช่วงเวลา 08.00 – 18.00 น. ใน แบ่งออกเป็น เครื่องนุ่งห่ม เครื่องสำอาง เครื่องประดับ และสินค้าพื้นเมือง ในส่วนของร้านขายอาหารในปัจจุบันรวมตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยมีร้านอาหาร, เครื่องดื่ม

2.18.2 ลักษณะของการมาส่งสินค้าในตลาดขายสินค้าทั่วไปและศูนย์อาหาร

2.18.2.1 มาพร้อมกับสินค้าโดยรถรับจ้าง 2 แถว

2.18.2.2 มาพร้อมกับสินค้าโดยรถส่วนตัว

2.18.2.3 มารับสินค้าโดยมีรถขนส่งสินค้ามาส่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.18.3 ลักษณะการเดินทางเข้ามาซื้อสินค้าในตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย

จำแนกออกได้เป็น 5 ลักษณะคือ

| | | |
|----------|---------------------------|-----------|
| 2.18.3.1 | เดินทางโดยรถประจำทาง | ร้อยละ 10 |
| 2.18.3.2 | เดินทางโดยรถ 2 แถวรับจ้าง | ร้อยละ 10 |
| 2.18.3.3 | เดินทางโดยรถมอเตอร์ไซด์ | ร้อยละ 30 |
| 2.18.3.4 | เดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว | ร้อยละ 15 |
| 2.18.3.5 | อื่นๆ | ร้อยละ 5 |

(ศรีรัตน์ ไปริกา.2535:94 -100)

2.19 พฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้โครงการ

ศรีรัตน์ ไปริกา ได้ศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้โครงการดังนี้

2.19.1 ผู้บริหารโครงการ จะต้องในเวลา 08.00 น. ถึง 17.00 น. เดินทางมาโดยรถยนต์ส่วนตัว

2.19.2 ผู้ให้บริการ พนักงานในระดับต่างๆ จะทำงานในเวลา 08.00 – 17.00 น. ยกเว้นแม่บ้านทำความสะอาดจะทำงาน 2 เวลาคือ 08.00 – 17.00 น. และ 18.00 – 20.00 น. พนักงานรักษาความปลอดภัย แบ่งออกเป็น 3 ผลัดคือ 08.00 – 16.00 น., 16.00 – 24.00 น. และ 24.00 – 08.00 น. ส่วนช่างไฟฟ้า ช่างประปา ช่างเครื่อง และช่างซ่อมบำรุงทำงานในเวลา 08.00 – 17.00 น. ในกรณีพิเศษ

2.19.3 ผู้ขาย ผู้ขายของในตลาดสดจะมีอยู่ 2 ประเภท คือดำเนินงานเฉพาะช่วงเช้า ตั้งแต่ 03.00 – 10.00 น. และดำเนินงานตั้งแต่ 08.00 – 18.00 น. ส่วนผู้ขายของในตลาดขายสินค้าทั่วไปและร้านอาหารจะเปิดดำเนินงานตั้งแต่ 08.00 น. – 18.00 น. ผู้ขายของเดินทางมาโดยรถประจำทางและรถรับจ้างทั่วไปร้อยละ 40 รถส่วนตัว ร้อยละ 60

2.19.4 ผู้ซื้อ ผู้ที่เข้ามาซื้อของในตลาดสดจากการสำรวจในปัจจุบันมีจำนวน 180,405 คน/วัน ในคน ๆ หนึ่ง ๆ จะใช้เวลาเดินซื้อของเฉลี่ยคนละ 50 นาที เดินทางเข้ามาโดยรถประจำทางร้อยละ 10 โดยรถสองแถวและรถรับจ้างร้อยละ 40 โดยรถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัวร้อยละ 30 โดยรถยนต์ส่วนตัวร้อยละ 15 (ศรีรัตน์ ไปริกา.2535:129-130)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.20 รายละเอียดการใช้สอยในส่วนต่างๆ

ศรีรัตน์ โปธิกา รายละเอียดการใช้สอยในส่วนต่างๆดังนี้

2.20.1 ส่วนสำนักงาน

2.20.1.1 โถง, รับแขก เป็นบริเวณพักแขกและพักคอยของผู้ที่มาติดต่อสำนักงาน เป็นส่วนที่เข้าถึงก่อนส่วนอื่น ๆ

2.20.1.2 ห้องทำงานประธานกรรมการ เป็นห้องทำงานที่มีส่วนทำงานส่วนรับแขก

2.20.1.3 ห้องทำงานผู้จัดการทั่วไป เป็นห้องทำงานที่มีบริเวณทำงานบริเวณต้อนรับผู้มาติดต่อ

2.20.1.4 ที่ทำงานพนักงาน

1. ที่ทำงานเลขานุการ เป็นบริเวณทำงานที่มีโต๊ะทำงาน ตู้เก็บเอกสาร

2. ที่ทำงานพนักงานบัญชี, การเงิน

3. ที่ทำงานพนักงานเสมียน

4. ที่ทำงานพนักงานเก็บค่าเช่าแผง

5. ที่ทำงานแม่บ้านทำความสะอาด ครัวมีที่พักของแม่บ้านพอสมควรสำหรับนั่งพักหลังการทำงาน อาจอยู่รวมกับห้องเตรียมอาหารกับห้องเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดก็ได้

6. ที่พักพนักงานรักษาความปลอดภัย ครัวมีที่พักของพนักงานรักษาความปลอดภัย อาจจะไม่ได้อยู่ในสำนักงาน แต่ครัวมีห้อง ๆ หนึ่งไว้สำหรับเปลี่ยนเวลายามรักษาความปลอดภัย รวมถึงเป็นห้องหัวหน้าพนักงานรักษาความปลอดภัยด้วย

7. ที่ทำงานแผนกซ่อมบำรุง มีที่เก็บอุปกรณ์ในห้องด้วย

2.20.1.5 ห้องประชุม เป็นห้องจัดการประชุมในบางโอกาส

2.20.1.6 ห้องเก็บเอกสาร และอุปกรณ์สำนักงาน เป็นห้องสำหรับเก็บรวบรวมเอกสาร, ข้อมูลต่าง ๆ รวมไปถึงอุปกรณ์สำนักงานต่าง ๆ

2.20.1.7 ห้องเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด รวมอยู่กับห้องแม่บ้านทำความสะอาด

2.20.1.8 ห้องน้ำ-ส้วม สำหรับพนักงานและแขกผู้มาติดต่อ แยกเป็นห้องน้ำหญิง-ชาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.20.2 ส่วนตลาดสด

2.20.2.1 โถง เป็นส่วนทางเข้าของตลาด โถงของตลาดสดควรมีขนาดความกว้าง ความยาวพอสมควร เพราะเป็นจุดเข้า-ออก ของตลาดขนาดของโถงประมาณ 20 ตรม.

2.20.2.2 แผงขายสินค้า แบ่งออกเป็น

1. ประเภทเนื้อสัตว์, อาหารทะเล
2. ประเภทแป้งและโปรตีน
3. ประเภทอาหารสำเร็จรูปคาว-หวาน
4. ประเภทอาหารแห้ง
5. ประเภทขนม, ของฝาก
6. ประเภทผักสด
7. ประเภทผลไม้
8. ประเภทดอกไม้
9. ประเภทเครื่องปรุง
10. ประเภทสินค้าเบ็ดเตล็ด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.3 แสดงจำนวนแผงประกอบการ ตลาดวโรรส

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ต่อหน่วย ตรม. | พื้นที่รวม ตรม. |
|----------------------------|----------------|-------------------------|--------------------|
| ส่วนของสด | | | |
| 1. เนื้อสัตว์, อาหารสด | 15 | 4.0 | 67.5 |
| 2. ผักสด | 24 | 4.0 | 108 |
| 3. แป้งและโปรตีน | 8 | 4.0 | 36 |
| 4. Service | 1 | - | - |
| 5. Wc. | 1 | - | - |
| 6. ทางสัญจร | - | 20% | - |
| รวม | 47 | | 253.8 |
| ส่วนของแห้ง | | | |
| 1. ของชำ | 23 | 4.0 | 92 |
| 2. เครื่องปรุง | 9 | 4.0 | 36 |
| 3. อาหารสำเร็จรูปคาว, หวาน | 35 | 4.0 | 140 |
| 4. Service | 1 | - | - |
| 5. Wc. | 1 | - | - |
| 6. ทางสัญจร | - | 20% | - |
| รวม | 67 | | 288 |
| ส่วนศูนย์อาหาร | | | |
| 1. ร้านอาหารเครื่องต้ม | 18 | 4.0 | 72 |
| 2. ขนม - ของฝาก | 27 | 4.0 | 108 |
| 3. ส่วนรับประทานอาหาร | 30 | - | - |
| 4. Service | 1 | - | - |
| 5. Wc. | 1 | - | - |
| 6. ทางสัญจร | - | 20% | - |
| รวม | 75 | | 216 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.3 (ต่อ)

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ต่อหน่วย ตรม. | พื้นที่รวม ตรม. |
|----------------------------|----------------|-------------------------|--------------------|
| ส่วนของฝากพื้นเมือง | | | |
| 1. อาหารของฝากพื้นเมือง | 55 | 4.0 | 247.5 |
| 2. Service | 1 | - | - |
| 3. Wc. | 1 | - | - |
| 4. ทางสัญจร | - | 20% | |
| รวม | 55 | | 297 |

ตารางที่ 2.4 แสดงจำนวนแผงประกอบการ ตลาดต้นลำไย

- ส่วนตลาดต้นลำไย

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ต่อหน่วย ตรม. | พื้นที่รวม ตรม. |
|-----------------------------|----------------|-------------------------|--------------------|
| ส่วนของสด ของชำ | | | |
| 1. เนื้อสัตว์ , อาหารสด | 15 | 4.0 | 60 |
| 2. ผักสด | 12 | 4.0 | 48 |
| 3. แป้งและโปรตีน | 9 | 4.0 | 36 |
| 4. ของชำ | 12 | 4.0 | 48 |
| 5. Service | 1 | - | - |
| 6. Wc. | 1 | - | - |
| 7. ทางสัญจร | - | 20% | |
| รวม | 48 | | 230 |
| ส่วนของฝากพื้นเมือง | | | |
| 1. อาหารพื้นเมือง | 45 | 4.0 | 204 |
| 2. อาหารสำเร็จรูปคาว , หวาน | 14 | 4.0 | 56 |
| 3. Service | 1 | - | - |
| 4. Wc. | 1 | - | - |
| 5. ทางสัญจร | - | 20% | |
| รวม | 59 | | 312 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.4 (ต่อ)

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ต่อหน่วย ตรม. | พื้นที่รวม ตรม. |
|-----------------------|----------------|-------------------------|--------------------|
| ส่วนศูนย์อาหาร | | | |
| 1. อาหารเครื่องต้ม | 7 | 4.0 | 28 |
| 2. ขนม - ของฝาก | 8 | 4.0 | 32 |
| 3. ส่วนรับประทานอาหาร | - | - | - |
| 4. Service | - | - | - |
| 5. Wc. | - | - | - |
| 6. ทางสัญจร | - | 20% | - |
| รวม | 15 | | 72 |

ตารางที่ 2.5 แสดงประเภทของสินค้าบริเวณตึกแถวรอบตลาดวโรรส

- ส่วนตลาดวโรรสอาคารพาณิชย์รอบตลาด

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ต่อหน่วย ตรม. | พื้นที่รวม ตรม. |
|---|----------------|-------------------------|--------------------|
| อาคารพาณิชย์รอบตลาด | | | |
| 1. ร้านขายน้ำ | 22 | 48 | 1,056 |
| 2. ร้านทอง | 17 | 48 | 816 |
| 3. เสื้อผ้า เครื่องประดับ เครื่องสำอางค์ | 14 | 48 | 672 |
| 4. ร้านของชำ | 20 | 48 | 960 |
| 5. ธนาคาร | 2 | 48 | 96 |
| 6. ร้านสินค้าพื้นเมือง | 11 | 48 | 528 |
| 7. อื่น ๆ | 18 | 48 | 864 |
| 8. เครื่องนุ่งห่มและเครื่องสำอางค์ | 118 | 9 | 1,062 |
| 9. ร้านเครื่องประดับ | 27 | 6 | 162 |
| 10. ร้านสินค้าพื้นเมือง | 17 | 9 | 153 |
| 11. ทางสัญจร | | 20% | |
| รวม | 266 | | 7,642.8 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6 แสดงประเภทของสินค้าบริเวณตึกแถวรอบตลาดวโรรส

- ส่วนตลาดต้นลำไยอาคารพาณิชย์รอบตลาด

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ต่อหน่วย ตรม. | พื้นที่รวม ตรม. |
|--------------------------------------|----------------|-------------------------|--------------------|
| อาคารพาณิชย์รอบตลาด | | | |
| 1. ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป | 8 | 48 | 384 |
| 2. ร้านทอง | 1 | 48 | 48 |
| 3. ร้านของชำของใช้ | 6 | 48 | 288 |
| 4. อื่น ๆ | 13 | 48 | 624 |
| 5. ร้านเสื้อผ้าและเครื่อง ลำอานค์ | 46 | 9 | 414 |
| 6. ร้านเครื่องประดับ | 3 | 6 | 18 |
| 7. ร้านสินค้าพื้นเมือง | 11 | 9 | 99 |
| 8. ร้านดอกไม้ | 41 | 4.5 | 184.5 |
| 9. ร้านขายผลไม้ | 14 | 4.5 | 63 |
| 10. ทางสัญจร | | 20% | |
| รวม | 143 | | 7,387.2 |

แผงขายสินค้าจะมีขนาดใหญ่หรือเล็กแล้วแต่ความต้องการของผู้เช่าแผง ขนาดแผงมีตั้งแต่ 1.5 ตารางเมตร จนถึง 6 ตารางเมตร

2.20.2.3 ส่วนขนถ่ายสินค้า เป็นลานขนถ่ายสินค้าที่จะนำไปขายในตลาด บริเวณนี้ควรห่างจากบริเวณผู้เข้ามาใช้บริการโดยเด็ดขาด ควรมีบริเวณกว้างขวางพอสมควรสำหรับจอดรถขนสินค้า

2.20.3 ส่วนอาคารพาณิชย์รอบตลาด

แบ่งออกเป็นสวนขายสินค้าต่าง ๆ เช่น เสื้อผ้าสำเร็จรูป เสื้อผ้าสำเร็จรูปพื้นเมือง, ผ้าทั่วไป, กระเป๋า, รองเท้า, เครื่องลำอานค์, เครื่องประดับ, เครื่องเขียน, ร้านขายทอง นาค เงิน รวมไปถึงการบริการในด้านอื่น ๆ เช่น ร้านถ่ายรูป ร้านทำผม ฯลฯ ขนาดของพื้นที่ในการขายสินค้าแต่ละประเภท แล้วแต่ผู้เช่า มีตั้งแต่ 3 ตารางเมตรไปจนถึง 25 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.20.4 ส่วนศูนย์อาหาร

แบ่งออกเป็น ส่วนขายอาหารของโครงการ และพื้นที่ให้เช่าขายอาหาร ส่วนขายอาหาร

2.20.5 ส่วนจอดรถ

ส่วนจอดรถของผู้ให้บริการ อาศัยเทศบัญญัติที่จอดรถของอาคารตลาดและห้างสรรพสินค้า ส่วนจอดรถของผู้ใช้บริการ คิดจากเทศบัญญัติและความต้องการในปัจจุบัน ขนาดพื้นที่จอดรถยนต์ คันละ 165 ตารางเมตร รถจักรยานยนต์และรถจักรยานพื้นที่คันละ 3 ตารางเมตร (ศรีรัตน์ โปธิกา.2535:96-99)

2.21 การศึกษาข้อมูลเชิงเทคนิค

ศรีรัตน์ โปธิกา ได้ให้แนวทางในการศึกษาข้อมูลเชิงเทคนิคของดังนี้

2.21.1 ระบบไฟฟ้า และแสงสว่าง

ระบบไฟฟ้ากำลัง เป็นระบบจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับเครื่องมือ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ต้องการใช้กระแสไฟฟ้า โดยทั่วไปกระแสไฟฟ้าที่ให้ภายในโครงการ จะเป็นระบบไฟฟ้าแรงสูง จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ขนาดแรงเคลื่อน 12 kv. ผ่านเข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 1,600 kva จำนวน 2 ลูก แปลงเป็นไฟฟ้าแรงเคลื่อน 380/220 โวลท์ (ตามมาตรฐานของประเทศอังกฤษ) นอกจากนี้ยังมีอุปกรณ์ตัดวงจรกระแสไฟฟ้า เมื่อหม้อแปลงไฟฟ้ามีระดับความร้อนสูงเกินขีดการทำงาน (Temperature monitoring system) นอกจากนั้นจะจ่ายกระแสไฟฟ้าสู่แผงจ่ายไฟฟ้าวจรเคลื่อนลงต่ำ และแผงจ่ายไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูงและอุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นๆ ตามลำดับ

2.21.1.1 อุปกรณ์แผงจ่ายไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูง ติดตั้งทางด้านไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูง 12 ก่อนที่จะเข้าหม้อแปลงไฟฟ้า ซึ่งจะใช้อุปกรณ์ตัดกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูงแบบ Vacuum Circuit Breaker ทำงานด้วยมอเตอร์ และนอกจากนี้ยังติดตั้งมิเตอร์วัดแรงดันไฟฟ้า

2.21.1.2 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง เป็นการวัดความเข้าของแสงให้เหมาะสมกับบริเวณต่างๆ ภายใน ตามลักษณะและช่วงเวลาของการใช้งานแต่ละประเภท ซึ่งจะต้องมีการพิจารณาถึงตำแหน่ง จำนวนระยะทางและความเข้มของแสงในอุปกรณ์ แสงสว่างแต่ละประเภทที่มาติดตั้งตรงความเหมาะสม

2.21.1.3 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ใช้ในกรณีที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคไม่สามารถทำการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แหล่งกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน แบ่งออกเป็น 2 แบบ ตามลักษณะการใช้

ก. เครื่องดีเซลเจนเนอเรเตอร์ (Desel generator)

ทำงานโดยใช้ Micro processor เป็นตัวควบคุมการทำงานโดยสามารถทดสอบการทำงานได้ทุกขณะ โดยไม่รบกวนระบบไฟฟ้าอื่น ๆ กระแสไฟฟ้าที่เกิดขึ้นในระบบกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินนี้ จะถูกจ่ายให้กับระบบไฟฟ้าต่าง ๆ ดังนี้

1. ไฟฟ้าแสงสว่าง การให้แสงสว่างจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินจะเป็น
 - จำนวน 50% ของไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณบันได
 - จำนวน 20% ของไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณโถงทางเดิน
 - ไฟฟ้าแสงสว่าง 1 จุด ภายในห้องพักแขก
2. ระบบดับเพลิง เช่น ป้อนน้ำสำหรับดับเพลิง
3. ป้อนน้ำทั่วไปในระบบสาธารณูปโภคเช่นน้ำเย็น-ร้อนระบบกำจัดน้ำเสีย
4. ลิฟต์โดยสาร
5. ส่วนบริการอาหาร
6. ห้องเย็น และห้องเก็บเอกสาร

ข. แบตเตอรี่

ใช้สำหรับวงจรเตือนภัยทุกระบบ เช่น ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบรักษาความปลอดภัย ฯลฯ เพื่อประสิทธิภาพของการทำงาน และให้ความปลอดภัยแก่ผู้เข้าพัก

2.21.2 ระบบน้ำใช้

น้ำที่นำไปใช้ในอาคารนั้น ถูกนำไปใช้ในส่วนต่างๆ ของอาคารในกิจกรรมต่างๆ เช่น ประกอบอาหาร ทำความสะอาด ใช้ในระบบดับเพลิง ใช้ห้องน้ำ ฯลฯ ซึ่งในแต่ละส่วน มีคุณภาพต่างกันดังนี้

ตารางที่ 2.7 แสดงกิจกรรมต่างๆ ที่มีความต้องการใช้น้ำ และคุณภาพของน้ำที่นำมาใช้

| กิจกรรม | ความต้องการ |
|-------------------------|--|
| ดื่ม, ปรงอาหาร, ล้างจาน | ต้องบริสุทธิ์ ผ่านการฆ่าเชื้อโรค และป้องกันเชื้อโรค การจ่ายน้ำ จะต้องกระทำโดยตรงจากแหล่งเก็บน้ำ |
| การซักล้าง ทำความสะอาด | มีความบริสุทธิ์ปานกลาง เป็นน้ำอ่อน ปราศจากธาตุเหล็กและแมงกานีส โดยแยกเป็นน้ำร้อนและน้ำเย็น การจ่ายน้ำ จ่ายจากถังเก็บน้ำ หรือระบบการจ่ายน้ำ |
| ระบบดับเพลิง | เป็นน้ำที่มีแรงดันสูงเพื่อใช้กับหัวฉีดดับเพลิง |

ระบบการจ่ายน้ำ (Water Distribution Sytem)

ระบบการจ่ายน้ำ แบ่งออกเป็น 2 ระบบ คือ

2.21.2.1 Up Feed Distribution System

ใช้หลักการนำแรงดันน้ำจากข้างล่างดันน้ำขึ้นสู่ชั้นบน โดยอาศัยปั้มน้ำ ซึ่งมีข้อจำกัดในการใช้ คือ เหมาะกับอาคารที่สูงระหว่าง 4-6 ชั้น (แต่ละชั้นสูงประมาณ 3 เมตร) ข้อเสีย คือ เครื่องสูบน้ำจะต้องมีการทำงานตลอดเวลาที่มีการใช้น้ำ ทำให้สิ้นเปลืองพลังงาน

2.21.2.2 Down Feed Distribution system

เหมาะสำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 3 ชั้นขึ้นไป การทำงานกระทำโดยสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นล่าง ขึ้นไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นบนแล้วจ่ายน้ำโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก (Gravity) ช่วงของการเก็บน้ำและจ่ายน้ำนิยมแบ่งเป็นช่วง ช่วงละประมาณ 7 ชั้นโดยในถังเก็บแต่ละถังจะมีการสำรวจเอาน้ำไว้ใช้ในยามฉุกเฉิน เช่นการดับเพลิงอีกด้วย

ข้อดี

- การจ่ายน้ำโดยให้แรงโน้มถ่วงนี้ ทำให้ประหยัดพลังงานมากขึ้นเพราะเครื่องสูบน้ำจะทำงานเมื่อระดับน้ำลดถึงระดับที่กำหนด และจะหยุดเมื่อถึงระดับที่กำหนด

2.21.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย

ในระบบการบำบัดน้ำเสียสำหรับอาคารใหญ่ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 วิธี คือ

2.21.3.1 ระบบกำจัดน้ำเสียโดยใช้ออกซิเจน

2.21.3.2 ระบบกำจัดน้ำเสียโดยไม่ต้องใช้ออกซิเจน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระบบที่นิยมใช้โดยทั่วไป จะเป็นระบบที่ใช้ออกซิเจน เพราะระบบที่ไม่ใช้ออกซิเจนจะทำให้เกิด H_2S ซึ่งทำให้มีกลิ่นเหม็น
ระบบกำจัดน้ำเสีย น้ำโสโครก ที่ใช้ออกซิเจน สามารถแบ่งออกได้เป็น

1. Septic Tank Sand Filter
2. Oxidation Pond
3. Aerated Lagoon
4. Activated Sludge

ตารางที่ 2.8 แสดงการเปรียบเทียบระบบกำจัดน้ำเสีย

| ข้อเปรียบเทียบ | Septic tank & sand filter | Oxidation pond | Aerated lagoon | Activated sludge |
|---|---------------------------|----------------|----------------|------------------|
| พื้นที่ดิน | 4 | 5 | 3 | 1 |
| ค่าก่อสร้างไม่รวมค่าที่ดิน | 3 | 1 | 4 | 5 |
| ค่าใช้จ่ายในการกำจัด | 1 | 1 | 3 | 5 |
| ความยุ่งยากในการควบคุม และการบำรุงรักษา | 1 | 1 | 2 | 2 |
| เสียงรบกวน | 0 | 0 | 4 | 5 |
| กลิ่น | 1 | 1 | 1 | 1 |
| ความใสของน้ำหลังการกำจัด | 5 | 3 | 2 | 5 |
| เสถียรภาพของระบบ | 4 | 5 | 4 | 2 |

2.21.4 ระบบลิฟต์ (Elevator)

ลิฟต์เป็นระบบขนส่งในแนวตั้งที่ให้ความเร็วและมีประสิทธิภาพในการสัญจรมากที่สุด ในบรรดาขนส่งอื่นๆ ในอาคาร ซึ่งอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไปจะต้องติดตั้งระบบขนส่งลิฟต์ในอาคารด้วย

2.21.4.1 ระบบลิฟต์แบ่งตามการขับเคลื่อนได้เป็น 2 ประเภท คือ

n. Electric elevator เป็นระบบที่ใช้พลังงานไฟฟ้าป้อนให้มอเตอร์เพื่อการขับเคลื่อนลิฟต์โดยตรง แบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ คือ

1. Gear less traction, Multi voltage control เป็นระบบลิฟต์ที่ไม่มีเกียร์ ใช้กับอาคารที่สูงมากกว่า 10 ชั้นขึ้นไปและใช้ขนส่งคน (Passenger service) อย่างเดียว ความเร็วตั้งแต่ 150 เมตร/นาที่ขึ้นไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. Gear traction, Multi votage control เป็นระบบลิฟท์ที่มีเกียร์ สามารถใช้ในการขนส่งของและคน ความเร็วประมาณ 15-105 เมตร/นาที

3. Gear traction, Phonostatic control เป็นระบบลิฟท์ที่มีเกียร์สามารถควบคุมความต่างศักย์ได้ ใช้กับความเร็วสูงและต่ำได้ การจอดตามชั้นต่าง ๆ ไม่เหลื่อมล้ำ

ข. Electric- midralic elevator ใช้พลังงานไฟฟ้าป้อนให้แก่มอเตอร์เครื่องปั้นไฮดรอลิค เพื่อขับเคลื่อนโดยใช้ระบบไฮดรอลิค

2.21.5 ระบบทางลาด

2.21.5.1 เพื่อใช้ในการ Service ในทาง Vertical

2.21.5.2 เพื่อความสะดวกในการเดิน และลดความรู้สึกถึงการชันในแนวทางลาดสำหรับคนเดิน ต้องมีความเอียงลาดไม่เกิน 1/20 และทางลาดที่ใช้เป็นประธานของอาคารสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

2.21.6 ระบบระบายอากาศ คือ การเปลี่ยนเอาอากาศเก่าภายในห้องออกไป และมีอากาศใหม่ซึ่งสดร็อกว่ามาแทนที่

สรุปหลักการระบายอากาศ

2.21.6.1 อากาศจะไหลจากแหล่งความกดอากาศสูง สู่อากาศที่ต่ำกว่าที่ใกล้เคียง ซึ่งทำให้เกิดลมอ่อนๆ ภายในห้อง

2.21.6.2 เพื่อที่จะให้เกิดการถ่ายเทที่ดีที่สุดของอากาศในห้อง จะต้องมีช่องทางลมออกเท่ากับทางลมเข้า

2.21.6.3 ช่องทางลมออกที่ใหญ่กว่าทางเข้าจะเพิ่มความเร็วของลม

2.21.6.4 ทิศทางของลมมิได้เกิดขึ้นจากตำแหน่งของช่องทางออก

2.21.6.5 ตำแหน่งและชนิดของทางเข้า สามารถบังคับทิศทางของลมผ่านห้องได้

2.21.7 ระบบการกำจัดขยะ

ขยะหรือขยะมูลฝอย หมายถึง สิ่งปฏิกูลที่อยู่ในรูปของแข็งซึ่งอาจจะมีน้ำหรือความชื้นปะปนมาด้วยจำนวนหนึ่ง ขยะที่เกิดขึ้นจากอาคารที่พักอาศัย สถานที่ทำการโรงงานอุตสาหกรรมหรือตลาดสดก็ตาม จะมีปริมาณและลักษณะแตกต่างกันออกไป โดยปกติแล้ววัตถุต่างๆ ที่ถูกทิ้งมาในรูปของขยะนั้นจะต้องมีทั้งอินทรีย์สารและอนินทรีย์สาร สารวัตถุต่างๆ เหล่านี้บางชนิดก็

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สามารถย่อยสลายได้เลย เช่น พลาสติก เศษแก้ว ดังนั้นถ้าขยะที่เกิดขึ้นจากชุมชนไม่มีการเก็บ และกำจัดอย่างดีและถูกต้องเหมาะสมแล้วก็จะทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ขึ้นแก่ชุมชน ที่สำคัญคือ

- 2.21.7.1 มลภาวะดิน น้ำและอากาศ
- 2.21.7.2 แหล่งเพาะพันธุ์ ของเชื้อโรคและแมลง
- 2.21.7.3 มีผลต่อสุขภาพ
- 2.21.7.4 การสูญเสียทางเศรษฐกิจ
- 2.21.7.5 ทำให้ชุมชนขาดความสะอาด
- 2.21.7.6 เป็นเหตุรำคาญ

ก. วิธีการกำจัดขยะ วิธีการกำจัดขยะปฏิบัติอยู่ในปัจจุบันมีหลายวิธี แต่ละวิธีมีความเหมาะสมแตกต่างกันออกไป การพิจารณาเลือกวิธีกำจัดขยะที่เหมาะสมสำหรับใช้จำเป็นต้องนำองค์ประกอบต่างๆ มาพิจารณา การเลือกวิธีกำจัดขยะมีวิธีต่าง ๆ กันคือ

1. การกองบนพื้นดิน หมายถึง วิธีการกำจัดขยะโดยใช้ขยะชนิดต่าง ๆ เป็นวัสดุสำหรับถมพื้นที่ที่เป็นลุ่มน้ำขังให้มีระดับสูงขึ้นตามความต้องการ นอกจากนี้จะกำจัดขยะที่เกิดขึ้นจะสามารถทำลายแหล่งซึ่งน้ำและสลัมให้หมดด้วย

2. การนำไปทิ้งทะเล เป็นวิธีการกำจัดขยะคล้ายวิธีแรก โดยบางห้องที่ตั้งอยู่ใกล้กับทะเล จึงสามารถทำได้ แต่ที่ทิ้งต้องอยู่ห่างจากชายฝั่งมากพอ โดยที่กระแสน้ำไม่อาจจะพัดพาขยะกลับเข้าสู่ฝั่งได้

3. การนำขยะไปใช้เลี้ยงสัตว์ขยะบางชนิดยังคงมีคุณค่าที่ใช้เป็นอาหารสัตว์ได้ โดยเฉพาะขยะสด การนำขยะไปกำจัดโดยวิธีเลี้ยงสัตว์ดังกล่าวจะต้องทำการจัดเก็บให้ตรงเวลา ภาชนะที่ใส่ต้องมีฝาปิด พ้นจากการรบกวนของสัตว์และแมลงและไม่ปล่อยทิ้งไว้จนเกิดการบูดเน่าก่อนนำไปเลี้ยงสัตว์ควรต้มให้เดือดนานไม่ น้อยกว่า 30 นาที

4. การเผา หมายถึง การเผาขยะด้วยเตาเผาขยะ โดยเตาเผาขยะจะต้องเป็นเตาที่สามารถเผาขยะต่าง ๆ ได้อย่างสมบูรณ์ไม่ทำให้เกิดกลิ่นควันรบกวน ไม่ก่อนให้เกิดมลภาวะอากาศความร้อนของเตาเผาที่ใช้โดยทั่วไปคือ 676 องศา - 1,100 องศาเซลเซียส

2.21.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

ระบบป้องกันเพลิงไหม้, ดับเพลิง, และการหนีไฟ เป็นระเบียบที่มีความสำคัญต่อความปลอดภัยของผู้ที่อยู่ในโครงการเป็นอย่างยิ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้นจำเป็นต้องมีข้อกำหนดถึงในการออกแบบ ดังนี้

2.21.8.1 การออกแบบ - ป้องกันเพลิงไหม้

การออกแบบยึดถือกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการป้องกันไฟ จะใช้หลักเกณฑ์มาตรฐานที่นานาชาติติดยอมรับ คือ มาตรฐานของ NFPA และมาตรฐานตามเทศบัญญัติเป็นหลัก

2.21.8.2 ระบบป้องกันฟ้าผ่าและสายล่อฟ้า

การป้องกันฟ้าผ่าไม่ได้หมายความว่า เป็นการห้ามไม่ให้มีฟ้าผ่าลงมา แต่เป็นการทำให้ฟ้าผ่าลงบนจุดที่กำหนดให้ แทนการผ่าลงมาซึ่งสิ่งที่เราต้องการป้องกัน

และโดยที่ฟ้าผ่ามักจะเกิดลงบนสิ่งที่สูงโดดเด่น เช่น ต้นไม้สูงในที่โล่งกว้างยอดเขาสูง ยอดอาคาร เป็นต้น โดยเฉพาะยอดแหลมต่าง ๆ จะเป็นจุดที่ฟ้าผ่ามากที่สุด ดังนั้นการป้องกันฟ้าผ่าจึงกระทำโดยการสร้างสิ่งที่เป็นยอดแหลม และสูงกว่าระดับสิ่งที่เราป้องกัน

ซึ่งระบบป้องกันฟ้าผ่านี้ในแต่ละประเทศมีกำหนดมาตรฐานไว้ เช่น British standard code ของประเทศอังกฤษ Lighting protection code ใน (NFPA) Code ของประเทศสหรัฐอเมริกา มาตรฐานการพลังงานแห่งชาติสำหรับประเทศไทย เป็นต้น ซึ่งมาตรฐานเหล่านี้จะมีเค้าโครงเช่นเดียวกันดังที่จะได้กล่าวต่อไป

อุปกรณ์ในระบบป้องกันฟ้าผ่าจะประกอบด้วย 2 ส่วนใหญ่ ๆ ดังนี้

- หลักล่อฟ้า (Air terminal)
- สายตัวนำลงดิน (Down conductor) (ศรรัตน์ โปธิวงษ์, 2535 : 100-109)

2.22 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องของการศึกษา มีผู้ทำงานวิจัยที่มีลักษณะใกล้เคียงและสามารถนำมาประกอบเป็นข้อมูลเพื่อพิจารณาในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ซึ่งมี 2 เรื่อง ดังนี้

2.22.1 บรรณศาสตร์ สุขตระกูล (2542 : 56) ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง แนวทางการพัฒนาย่านการค้าเก่า : กรณีศึกษาเมืองเชียงใหม่ มีเนื้อหา ดังนี้

ย่านการค้าเก่าเป็นบริเวณที่มีคุณค่าและมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมือง การพัฒนาย่านการค้าจึงจำเป็นต้องคำนึงถึงคุณค่า ควบคู่กับการพัฒนาย่านการค้าที่เน้นด้านหน้าที่ต่อไปอย่างมีประสิทธิภาพ และสำหรับคุณค่าที่ปรากฏในย่านการค้ากลางเมืองเก่า แบ่งได้

คุณค่าทางประวัติศาสตร์และการศึกษา

2.22.1.1 คุณค่าทางสถาปัตยกรรม

2.22.1.2 คุณค่าทางสังคมและวัฒนธรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.22.1.3 คุณค่าทางเศรษฐกิจ

2.22.1.4 คุณค่าทางนิเวศวิทยา

ดังนั้นข้อเสนอแนะ เพื่อเป็นแนวทางสำหรับพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า อาศัยหลักการของการอนุรักษ์ได้แก่ การอนุรักษ์อาคารเก่า องค์ประกอบที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และพัฒนาย่านการค้า ประกอบด้วย การแก้ปัญหาที่มีอยู่ได้แก่ การปรับปรุงทางเดินเท้าและเพิ่มความร่มรื่น การปิดถนนเพื่อกิจกรรมในบางช่วงเวลา การปรับปรุงเทศบัญญัติและการบริหารจัดการเพื่อยังคงดำเนินบทบาทของย่านการค้าต่อไปอย่างมีประสิทธิภาพ

2.22.2 อัญชลี ขาดิวิวัฒนาการ (2540 : 167) ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมเก่าจังหวัดนครราชสีมา มีเนื้อหา ดังนี้

สาเหตุทางกายภาพทั้ง 3 ประการ คือ สภาพอาคารและสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสมที่จอดรถนอกถนนและในระบบถนน ระบบทางเท้า ก็ได้ส่งผลกระทบต่อการใช้งานและการปรับปรุงย่านการค้าอีกหลายประการ ดังนั้นอีกวิธีหนึ่งที่จะแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ได้ก็คือ การปรับปรุงพื้นที่ตามระดับความเหมาะสมในแต่ละสภาพพื้นที่โดยวิธีของขบวนการ Redevelopment คือ

2.22.2.1 การปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณอาคารที่ยังใช้งานได้ และปรับปรุงทางเท้าและส่วนประกอบบางอย่าง

2.22.2.2 การปรับปรุงโดยการเปลี่ยนแปลงอาคารและจัดสภาพแวดล้อมบางอย่างเข้าไปเสริม

2.22.2.3 การรื้ออาคารในบริเวณที่เสื่อมโทรมและไม่เหมาะสม โดยการสร้างอาคารและสภาพแวดล้อมขึ้นมาใหม่ (Clearance)

ในการดำเนินการปรับปรุงเทศบาลกับเอกชนจะต้องร่วมมือกัน โดยวิธีการทั้งหมดดังกล่าวข้างต้น จะทำให้เกิดโครงการปรับปรุงพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และได้ผลดีต่อชุมชนทุกประการ

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยเรื่องการปรับปรุงย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส จังหวัด เชียงใหม่ในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยจะทำการวิจัยเชิงคุณภาพก่อน แล้วทำการวิจัยเชิงปริมาณเพื่อย้ำความมั่นใจโดยมีรายละเอียดและวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

- 3.1 ประชากรกลุ่มตัวอย่าง
- 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 3.3 การตรวจสอบเครื่องมือ
- 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 ประชากรกลุ่มตัวอย่าง

3.1.1 ประชากรที่ศึกษา

ประชากรที่จะใช้ในการวิจัยในครั้งนี้ได้แก่ ผู้ขาย , ผู้ซื้อ

3.1.2 กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่จะใช้ในการวิจัยในครั้งนี้ได้แก่

1. ผู้ขาย ที่ประกอบกิจการภายในย่านการค้า จำนวน 50 คน
2. ผู้ซื้อ ที่จับจ่ายใช้สอยภายในย่านการค้า จำนวน 50 คน

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยเลือกใช้เครื่องมือในการวิจัยประกอบด้วย

3.2.1 แบบสำรวจและสอบถาม

เพื่อเก็บข้อมูลทางกายภาพรวมถึงปัญหาต่างๆ ภายในย่านการค้าผู้ขาย ผู้ซื้อ เจ้าของร้าน และผู้ที่มาใช้บริการในย่านการค้านี้

1. จำนวนร้านค้า
2. ลักษณะร้านค้า
3. ประเภทร้านค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. ความสูงของอาคาร
5. จำนวนที่จอดรถ
6. การขนถ่ายสินค้า
7. พื้นที่ใช้สอยภายในตลาด
8. ความกว้างยาวของทางเท้า
9. ส่วนประกอบของทางเท้า
10. ปัญหาการละเมิดกฎจราจรของผู้อื่น
11. การขนถ่ายสินค้าบนทางเท้า
12. ทาบแร่แผงลอย
13. จำนวนประชากรที่เข้ามาใช้พื้นที่
14. ลักษณะการเดินทางของคน

3.2.2 แบบสังเกต เพื่อเก็บข้อมูลกลไกของระบบตลาดภายในย่านการค้า

1. พฤติกรรมผู้ซื้อ ผู้ขาย ภายในย่านการค้า
2. สินค้าและประเภทของสินค้า
3. ระบบเศรษฐกิจของชุมชน
4. ความสัมพันธ์ระหว่างย่านการค้าและพื้นที่ส่วนอื่นๆ ของเมือง

3.2.3 แบบสัมภาษณ์ เพื่อศึกษาปัญหาและแนวทางแก้ปัญหาของย่านการค้าในปัจจุบันและย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยในทัศนะของผู้ทรงคุณวุฒิ

ปัญหาของพื้นที่ย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย

แนวทางการแก้ปัญหาและปรับปรุงย่านการค้าในพื้นที่ย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย

ทิศทางการวางแผนย่านการค้าเพื่อรองรับอนาคต ย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้น ลำไย

3.3 การตรวจสอบเครื่องมือ

3.3.1 ผู้ทำการวิจัยจะสร้างเครื่องมือ (แบบสอบถาม ,แบบสัมภาษณ์) เสนอต่อผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์และผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม เพื่อทำการตรวจสอบแก้ไขความถูกต้อง

3.3.2 ทำการปรับปรุงแก้ไขแล้วนำเครื่องมือ (แบบสอบถาม, แบบสัมภาษณ์) เสนอต่อผู้ทรงคุณวุฒิเพื่อตรวจสอบความถูกต้อง และความเหมาะสมของคำถามโดยผู้ทรงคุณวุฒิ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.3 ทำการแก้ไขตามที่ผู้ทรงคุณวุฒิได้แนะนำ

3.3.4 ผู้ทำการวิจัยนำเครื่องมือเสนอผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์และผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ ร่วมเพื่อทำการตรวจสอบแก้ไขความถูกต้องและเหมาะสมของคำถามอีกครั้ง

3.3.5 นำเครื่องมือไปใช้จริง

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้มีรูปแบบในการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ได้ดังนี้

3.4.1 ผู้วิจัยติดต่อกานบัณฑิตศึกษา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง ให้ออกหนังสือขอความร่วมมือในการเก็บข้อมูล และอนุเคราะห์ให้เข้าสัมภาษณ์ความคิดเห็นต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยจาก ผู้ทรงคุณวุฒิผู้ทรงคุณวุฒิ ในการตรวจสอบเครื่องมือ

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. นายสง่า โคนบุตร | ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร |
| 2. ดร.ธงชัย โรจนกันณี | ผู้อำนวยการส่วนผังเมืองที่ 2 |
| 3. ดร.มาลัย จีร์วัฒนเกษตร | อาจารย์ประจำคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง |
| 4. ผศ.อรรถพร ฤทธิเกิด | อาจารย์ประจำคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง |
| 5. ผศ. สุรศักดิ์ ถึงขาว | อาจารย์ประจำภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยี พระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง |

3.4.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร

3.4.3 สังเกตและบันทึกด้วยกล้องถ่ายรูป

3.4.4 การสัมภาษณ์

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อได้ทำการเก็บข้อมูลจากการสำรวจ สังเกต สัมภาษณ์รวบรวมไว้แล้วก็จะทำการสังเคราะห์ข้อมูลต่างๆรวบรวมในการกำหนดแนวความคิดในการนำมาปรับปรุงย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลต่างแบบสอบถาม, แบบสำรวจ, และแบบสังเกตได้วิเคราะห์ในส่วน
ของพื้นที่โครงการดังนี้

4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการตอบแบบสอบถาม

- 4.1.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม
- 4.1.2 การวิเคราะห์ความคิดเห็นสภาพกายภาพของพื้นที่
- 4.1.3 การวิเคราะห์ความคิดเห็นกลไกของตลาด
- 4.1.4 การวิเคราะห์ความคิดเห็นปัญหาของพื้นที่
- 4.1.5 การวิเคราะห์ความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงพื้นที่

4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจ

- 4.2.1 การวิเคราะห์สภาพกายภาพของพื้นที่
- 4.2.2 การวิเคราะห์กลไกของตลาด
- 4.2.3 การวิเคราะห์ปัญหาของพื้นที่
- 4.2.4 การวิเคราะห์แนวทางการปรับปรุงพื้นที่

4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการตอบแบบสอบถาม

4.1.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

ตอนที่ 1 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ซื้อ

ตารางที่ 4.1 การจำแนกข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ซื้อ : ข้อมูลทั่วไป

| ข้อมูลทั่วไป | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------|-------|--------|
| 1. เพศ | 50 | 100 |
| 1. ชาย | 9 | 18 |
| 2. หญิง | 41 | 82 |
| 2. อายุ | 50 | 100 |
| 1. 20 - 25 ปี | 9 | 18 |
| 2. 26 - 30 ปี | 16 | 28 |
| 3. 31 - 35 ปี | 12 | 24 |
| 4. 36 - 40 ปี | 13 | 26 |
| 5. มากกว่า 40 ปี | 7 | 14 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

| ข้อมูลทั่วไป | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------|-------|--------|
| 3. เพศ | 50 | 100 |
| 1. ชาย | 9 | 18 |
| 2. หญิง | 41 | 82 |
| 4. อายุ | 50 | 100 |
| 1. 20 - 25 ปี | 9 | 18 |
| 2. 26 - 30 ปี | 16 | 28 |
| 3. 31 - 35 ปี | 12 | 24 |
| 4. 36 - 40 ปี | 13 | 26 |
| 5. มากกว่า 40 ปี | 7 | 14 |
| 5. อาชีพ | 50 | 100 |
| 1. เจ้าของกิจการ | 4 | 8 |
| 2. รับราชการ | 4 | 8 |
| 3. รัฐวิสาหกิจ | 3 | 6 |
| 4. บริษัทเอกชน | 5 | 10 |
| 5. นักศึกษา | 22 | 44 |
| 6. ค้าขาย | 8 | 16 |
| 7. ไม่ได้ประกอบอาชีพ | 1 | 2 |
| 8. แม่บ้าน | 4 | 8 |
| 6. ระดับการศึกษา | 50 | 100 |
| 1. ประถม | 10 | 20 |
| 2. มัธยมต้น/ปวช. | 8 | 16 |
| 3. มัธยมปลาย | 3 | 6 |
| 4. ปวส./ปวท./อนุปริญญา | 8 | 16 |
| 5.ปริญญาตรี | 19 | 38 |
| 6. สูงกว่าปริญญาตรี | 2 | 4 |

จากตารางที่ 4.1 การจำแนกข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ซื้อ ข้อมูลทั่วไป พบว่าเพศหญิง ร้อยละ 82 ส่วนใหญ่มีอายุ 26 - 30 ปี รองลงมาอายุ 36 - 40 ปี ร้อยละ 28 ปี ส่วนใหญ่มีอาชีพนักศึกษา ร้อยละ 44 รองลงมาอาชีพค้าขาย ร้อยละ 16 ระดับการศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับปริญญาตรี และประถมศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 2 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ชาย

ตารางที่ 4.2 การจำแนกข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ชาย : ข้อมูลทั่วไป

| ข้อมูลทั่วไป | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------|-------|--------|
| 1. เพศ | 50 | 100 |
| 1. ชาย | 29 | 58 |
| 2. หญิง | 21 | 42 |
| 2. อายุ | 50 | 100 |
| 1. 18 – 25 ปี | 4 | 8 |
| 2. 26 – 30 ปี | 10 | 20 |
| 3. 31 – 35 ปี | 14 | 28 |
| 4. 36 – 40 ปี | 13 | 26 |
| 5. มากกว่า 40 ปี | 9 | 18 |
| 3. ระดับการศึกษา | 50 | 100 |
| 1. ประถม | 14 | 28 |
| 2. มัธยมต้น/ปวช. | 8 | 16 |
| 3. มัธยมปลาย | 3 | 6 |
| 4. ปวส./ปวท./อนุปริญญา | 11 | 22 |
| 5.ปริญญาตรี | 13 | 26 |
| 6. สูงกว่าปริญญาตรี | 1 | 2 |
| 4. ระดับการศึกษา | 50 | 100 |
| 1. ประถม | 14 | 28 |
| 2. มัธยมต้น/ปวช. | 8 | 16 |
| 3. มัธยมปลาย | 3 | 6 |
| 4. ปวส./ปวท./อนุปริญญา | 11 | 22 |
| 5. ปริญญาตรี | 13 | 26 |
| 6. ปริญญาตรี | 1 | 2 |
| 7. สูงกว่าปริญญาตรี | | |

จากตารางที่ 4.2 ข้อมูลทั่วไป พบว่าเพศชาย ร้อยละ 58 ส่วนใหญ่มีอายุ 31-35 ปี รองลงมาอายุ 36 – 40 ปี ร้อยละ 28 วุฒิการศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับประถมศึกษาและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปริญญาตรี ส่วนในเพศหญิง พบว่าร้อยละ 28 มีอายุระหว่าง 31-35 ปี มากที่สุด รองลงมาคืออายุ 36-40 ปี ร้อยละ 26 และวุฒิการศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับประถมศึกษาและปริญญาตรี เช่นเดียวกับเพศชาย

4.1.2 การวิเคราะห์ความคิดเห็นสภาพกายภาพของพื้นที่

ตอนที่ 1 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ชาย

ตารางที่ 4.3 การวิเคราะห์ความคิดเห็นสภาพกายภาพของพื้นที่ของผู้ชาย : ประเภทสินค้า

| 1. ประเภทสินค้า | จำนวน | ร้อยละ |
|--|-------|--------|
| | 50 | 100 |
| 1. เสื้อผ้า-เครื่องนุ่งห่ม | 6 | 12 |
| 2. อาหารพื้นเมือง | 6 | 12 |
| 3. ของฝากและเสื้อผ้าพื้นเมือง | 8 | 18 |
| 4. เฟอร์นิเจอร์ - เครื่องใช้ไฟฟ้า | 6 | 12 |
| 5. ขายส่งของแห้ง | 6 | 12 |
| 6. ขายของสดในตลาด | 6 | 12 |
| 7. เครื่องประดับ | 6 | 12 |
| 8. ดอกไม้ | 6 | 12 |
| 2. ประเภทของอาคาร | 50 | 100 |
| 1. ดึกแถว | 22 | 44 |
| 2. ห้องแถว | 9 | 18 |
| 3. ทาวน์เฮาส์ | 13 | 26 |
| 4. แผงขายสินค้า | 6 | 12 |
| 3. ลักษณะการใช้งานของอาคาร | 50 | 100 |
| 1. เป็นร้านค้าและประกอบธุรกิจเท่านั้น | 31 | 62 |
| 2. เป็นร้านค้า/ประกอบธุรกิจและที่อยู่อาศัย | 19 | 38 |

จากตารางที่ 4.3 การวิเคราะห์ความคิดเห็นสภาพกายภาพของพื้นที่การใช้งานเกี่ยวกับอาคาร พบว่าประเภทสินค้า ร้อยละ 18 เป็นของฝากและเสื้อผ้าพื้นเมือง ส่วนประเภทของอาคาร ร้อยละ 44 เป็นดึกแถว รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 26 และประเภทลักษณะการใช้งานของอาคาร ร้อยละ 62 เป็นร้านค้าและประกอบธุรกิจเท่านั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.3 การวิเคราะห์ความคิดเห็นกลไกของตลาด

ตอนที่ 1 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ซื้อ

ตารางที่ 4.4 การวิเคราะห์ความคิดเห็นกลไกของตลาดผู้ซื้อ : เหตุผลที่มาย่านการค้า

| 1. เหตุผลที่มาย่านการค้า | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------------------|-------|--------|
| | 50 | 100 |
| 1. ซื้อสินค้าไปบริโภค | 23 | 46 |
| 2. ส่งของ | 4 | 8 |
| 3. เยี่ยมเยียนครอบครัว | 2 | 4 |
| 4. ซื้อสินค้าไปขาย | 5 | 10 |
| 5. ติดต่อธุรกิจ | 5 | 10 |
| 2. ช่วงเวลาที่เดินทางมาย่านการค้า | 50 | 100 |
| 1. ก่อน 6.00 น. | 2 | 4 |
| 2. 6.00 – 9.00 น. | 26 | 32 |
| 3. 10.00 – 12.00 น. | 5 | 10 |
| 4. 13.00 – 15.00 น. | 10 | 10 |
| 5. 16.00 – 18.00 น. | 15 | 30 |
| 6. 19.00 – 22.00 น. | 4 | 8 |
| 7. 22.00 – 24.00 น. | 3 | 6 |
| 8. หลัง 24.00 น. เป็นต้นไป | 0 | 0 |

จากตารางที่ 4.4 การวิเคราะห์ความคิดเห็นกลไกของตลาดส่วนใหญ่ผู้ซื้อมาย่านการค้าแห่งนี้ผู้ซื้อซื้อสินค้าไปบริโภคมากที่สุดร้อยละ 46 รองลงมาคือซื้อสินค้าไปขายร้อยละ 10 ติดต่อธุรกิจร้อยละ 10

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 2 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ชาย

ตารางที่ 4.5 การวิเคราะห์ความคิดเห็นกลไกของตลาดผู้ชาย : เวลาเปิด – ปิดร้าน

| 1. เวลาเปิด – ปิดร้าน | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------------|-------|--------|
| | 50 | 100 |
| 1. ช่วงเปิด | | |
| 1) ก่อน 6.00 น. | 15 | 30 |
| 2) 6.00 – 9.00 น. | 24 | 48 |
| 3) 9.00 – 20.00 น. | 11 | 22 |
| 4) หลัง 20.00 น. เป็นต้นไป | 0 | 0 |
| 2. ช่วงปิด | | |
| 1) ก่อน 16.00 น. | 2 | 4 |
| 2) 7.00 – 18.00 น. | 21 | 40 |
| 3) 19.00 – 20.00 น. | 36 | 36 |
| 4) หลัง 20.00 น. เป็นต้นไป | 10 | 20 |

จากตารางที่ 4.5 พบว่า ในส่วนเวลาเปิด-ปิดร้าน ร้อยละ 48 จะเปิดร้านเวลา 6.00-9.00 น. รองลงมาจะเปิดร้านเวลา 9.00-20.00 น. และเวลาปิดร้าน ร้อยละ 40 จะปิดร้านเวลา

4.1.4 การวิเคราะห์ความคิดเห็นปัญหาของพื้นที่

ตอนที่ 1 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ชาย

ตารางที่ 4.6 การวิเคราะห์ความคิดเห็นปัญหาของพื้นที่ผู้ซื้อ : บริเวณที่นำรถส่วนตัวมาจอด

| 1. บริเวณที่นำรถส่วนตัวมาจอด | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------------|-------|--------|
| | 50 | 100 |
| 1. ที่จอดรถ | 20 | 40 |
| 2. หน้าร้าน | 44 | 44 |
| 3. ริมนถนน | 13 | 26 |
| 2. ระยะเวลาที่ใช้ในการจอดรถ | 50 | 100 |
| 1. 10 – 15 นาที | 4 | 8 |
| 2. 16 – 30 นาที | 7 | 14 |
| 3. 31 – 60 นาที | 20 | 40 |
| 4. 1 ชม. ขึ้นไป | 16 | 38 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

| | | |
|--|-------|--------|
| 3. การแก้ไขปัญหารถจากรโดยออกก้าห้ามจอดรถในบางจุดที่ย่านการค้าหนาแน่นมากแล้วให้จอดในบริเวณจัดไว้ให้แทน | จำนวน | ร้อยละ |
| | 50 | 100 |
| 1. คิดว่าได้ผล | 30 | 60 |
| 2. คิดว่าไม่ได้ผล | 20 | 40 |
| 4. การปิดถนนบางช่วงในย่านการค้าที่มีความหนาแน่นของคนและยานพาหนะให้เป็นถนนคนเดิน | 50 | 100 |
| 1. เห็นด้วย | 29 | 58 |
| 2. ไม่เห็นด้วย | 21 | 42 |
| 5. หากการจัดระเบียบปรับปรุงพื้นที่อาคารร้านค้ารวมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในย่านการค้าระบบที่ควรได้รับการปรับปรุง | 50 | 100 |
| 1. ระบบบำบัดน้ำเสีย | | |
| - ดีอยู่แล้ว | 21 | 42 |
| - ควรได้รับการปรับปรุง | 29 | 58 |
| 2. ระบบการจัดเก็บขยะ | | |
| - ดีอยู่แล้ว | 37 | 74 |
| - ควรได้รับการปรับปรุง | 13 | 26 |
| 3. ระบบแสงสว่าง | | |
| - ดีอยู่แล้ว | 27 | 54 |
| - ควรได้รับการปรับปรุง | 23 | 46 |
| 4. ระบบถนน | | |
| - ดีอยู่แล้ว | | |
| - ควรได้รับการปรับปรุง | | |
| 6. ความต้องการให้เทศบาลปรับปรุงสำหรับพื้นที่ร้านค้าในบริเวณย่านการค้า | 50 | 100 |
| 1. แสงสว่าง | 6 | 12 |
| 2. เส้นทางเดินรถ | 11 | 22 |
| 3. ความสะอาด | 13 | 26 |
| 4. ทางเดินเท้า | 11 | 22 |
| 5. ที่จอดรถ | 12 | 24 |
| 6. ตู้โทรศัพท์ | 2 | 4 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

| | จำนวน | ร้อยละ |
|---|-------|--------|
| 7. หาบแร่แมงกานีสมีส่วนเกี่ยวข้องกับย่านการค้าคือ | 50 | 100 |
| 1. สะดวกซื้อโดยไม่ต้องเข้าไปในร้าน | 11 | 22 |
| 2. ไม่เป็นระเบียบและกีดขวางทางเดิน | 39 | 78 |
| 8. ความคิดเห็นถ้ามีการย้ายหาบแร่แมงกานีสออกไปแล้วจัดให้มีพื้นที่ขายเป็นที่ เป็นทางโดยเฉพาะสำหรับหาบแร่แมงกานีสโดยตรง | 50 | 100 |
| 1. เห็นด้วย | 31 | 62 |
| 2. ไม่เห็นด้วย | 29 | 38 |
| 9. ความคิดเห็นเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาจราจรติดขัดภายในย่าน การค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส | 50 | 100 |
| 1. ถนนแคบ | 6 | 12 |
| 2. ทางเท้าแคบ | 5 | 10 |
| 3. มีการขนถ่ายสินค้าบนทางเท้า | 8 | 16 |
| 4. ระบบการเดินรถในปัจจุบันไม่ดี | 22 | 44 |
| 5. หาบแร่แมงกานีส | 3 | 6 |
| 6. การละเมิดกฎจราจร | 11 | 22 |

จากตารางที่ 4.6 เมื่อท่านนำรถส่วนตัวมาท่านจอดรถในบริเวณใด 44 ที่จอดรถ 40 ส่วนใหญ่ใช้เวลาจอดรถประมาณ 31-96040 1 ชม. ขึ้นไป 38. การออกก้าน้ำมจอดรถในบางจุดที่ย่านการค้าหนาแน่นมากแล้วใกล้จุดจอดรถจัดไว้ให้แทน จะสามารถแก้ไขปัญหาการจราจรได้หรือไม่ คิดว่าได้ผล ร้อยละ 60 คิดว่าไม่ได้ผล 40 การปิดถนนบางช่วงในย่านการค้าที่มีความหนาแน่นของคนและยวดยานให้เป็นถนนคนเดินคิดว่าได้ผล ร้อยละ 58 คิดว่าไม่ได้ผล 42 หากการจัดระเบียบปรับปรุงพื้นที่อาคารร้านค้ารวมทั้งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการภายในย่านการค้าระบบใดควรได้รับการปรับปรุง ระบบบำบัดน้ำเสียร้อยละควรได้รับการปรับปรุง 58 ระบบการจัดเก็บขยะร้อยละควรได้รับการปรับปรุง 74 ระบบแสงสว่างร้อยละดีอยู่แล้ว 54 ระบบถนนร้อยละควรได้รับการปรับปรุง 70

ท่านต้องการให้เทศบาลปรับปรุงสิ่งใดบ้างสำหรับพื้นที่ร้านค้าในบริเวณย่านการค้าแห่งนี้ความสะอาดร้อยละ 26 ท่านคิดว่าหาบแร่แมงกานีสได้ให้สิ่งใดกับท่านผู้เป็นผู้ให้บริการในย่านการค้านี้มากกว่ากัน. ไม่เป็นระเบียบและกีดขวางทางเดินมากที่สุดร้อยละ 78 ท่านคิดว่ามีการย้ายหาบแร่แมงกานีสออกไปแล้วจัดให้แล้ว จัดให้มีพื้นที่ขายเป็นที่ เป็นทางโดยเฉพาะสำหรับหาบแร่แมงกานีสโดยตรงเห็นด้วยร้อยละ 62 ท่านคิดว่าปัญหาจราจรติดขัดภายในย่านการค้าตลาดต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลำไยและตลาดวโรรสแห่งนี้เกิดจากสาเหตุใดบ้างระบบการเดินทางในปัจจุบันไม่ดีร้อยละ 44 การละเมิดกฎจราจรร้อยละ 22

ตอนที่ 2 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ชาย

ตารางที่ 4.7 การวิเคราะห์ความคิดเห็นปัญหาของพื้นที่ผู้ชาย :บริเวณที่จอดรถปัจจุบัน

| 1. บริเวณที่จอดรถปัจจุบัน | จำนวน | ร้อยละ |
|---|-------|--------|
| | 50 | 100 |
| 1. ที่จอดรถ | 15 | 30 |
| 2. บริเวณหน้าร้าน | 16 | 32 |
| 3. ในร้าน | 6 | 12 |
| 4.ริมถนน | 13 | 26 |
| 2. บริเวณที่ตั้งร้านอยู่การขนถ่ายสินค้าของท่านมีผลกับการตัดสินใจจราจร | 50 | 100 |
| 1. ใช่ | 22 | 44 |
| 2. ไม่ใช่ | 28 | 56 |
| 3. พื้นที่ส่วนใหญ่ที่ใช้เป็นที่ขนถ่ายสินค้า | 50 | 100 |
| 1. บริเวณหน้าร้าน | 31 | 62 |
| 2. จุดซ้อนคันใกล้หน้าร้าน | 16 | 32 |
| 3. บนถนนที่ใกล้ที่สุด | 3 | 6 |
| 4. เวลาขนถ่ายสินค้า | 50 | 100 |
| 1. ก่อน 6.00 น. | 5 | 10 |
| 2. 8.00 – 9.00 น. | 11 | 22 |
| 3. 10.00 – 12.00 น. | 12 | 24 |
| 4. 13.00 – 15.00 น. | 6 | 12 |
| 5. 16.00 – 18.00 น. | 1 | 2 |
| 6. 19.00 – 21.00 น. | 2 | 4 |
| 7. 22.00 – 24.00 น. | 5 | 10 |
| 8. หลัง 24.00 น. เป็นต้นไป | 3 | 6 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

| | จำนวน | ร้อยละ |
|--|-------|--------|
| 4. เวลาขนถ่ายสินค้า | 50 | 100 |
| 9. ก่อน 6.00 น. | 5 | 10 |
| 10. 8.00 – 9.00 น. | 11 | 22 |
| 11. 10.00 – 12.00 น. | 12 | 24 |
| 12. 13.00 – 15.00 น. | 6 | 12 |
| 13. 16.00 – 18.00 น. | 1 | 2 |
| 14. 19.00 – 21.00 น. | 2 | 4 |
| 15. 22.00 – 24.00 น. | 5 | 10 |
| 16. หลัง 24.00 น. เป็นต้นไป | 3 | 6 |
| 5. ระยะเวลาที่ใช้ขนถ่ายสินค้า | 50 | 100 |
| 1. 5 – 10 นาที | 18 | 38 |
| 2. 11 – 15 นาที | 13 | 26 |
| 3. 16 – 20 นาที | 9 | 18 |
| 4. 20 นาทีขึ้นไป | 9 | 18 |
| 6. ความเป็นไปได้หากกำหนดช่วงเวลาที่เหมาะสมให้เจ้าของกิจการขนถ่ายสินค้าในแต่ละวัน เพื่อลดจำนวนรถบนถนนแก้ไขปัญหาจราจรภายในย่านการค้า เป็นไปได้หรือไม่ที่เจ้าของกิจการจะยินยอมปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ | 50 | 100 |
| 1. เป็นไปได้ | 34 | 64 |
| 2. เป็นไปไม่ได้ | 18 | 36 |
| 3. เห็นด้วย | 26 | 52 |
| 4. ไม่เห็นด้วย | 24 | 48 |

จากตารางที่ 4.7 พบว่าการจราจรในปัจจุบัน ร้อยละ 32 จอดรถบริเวณหน้าร้าน รองลงมาร้อยละ 30 จอดที่จอดรถ การขนถ่ายสินค้าบนถนน พบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 62 ใช้พื้นที่บริเวณหน้าร้านขนถ่ายสินค้า รองลงมาร้อยละ 32 จอดรถซ้อนคันใกล้บริเวณหน้าร้าน ช่วงเวลาขนถ่ายสินค้าร้อยละ 24 เวลา 10.00-12.00 น. รองลงมาร้อยละ 22 เวลา 8.00-9.00 น. เวลาที่ใช้ในการขนถ่ายสินค้าร้อยละ 38 ใช้เวลาประมาณ 5-10 นาที รองลงมาร้อยละ 26 ใช้เวลาประมาณ 11-15 นาที และถ้ามีการกำหนดเวลาที่เหมาะสมในการขนถ่ายสินค้าในแต่ละวันร้อยละ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

64 เป็นไปได้ ร้อยละ 36 เป็นไปไม่ได้ ร้อยละ 52 เห็นด้วย ร้อยละ 48 ไม่เห็นด้วยจากการออกกฎห้ามจอดรถ พบว่าการออกกฎห้ามจอดรถในบางจุดที่มีการค้าหนาแน่น ร้อยละ 66 คิดว่าได้ผล คิดว่าไม่ได้ผล ร้อยละ 34

ตารางที่ 4.8 การวิเคราะห์ความคิดเห็นปัญหาของพื้นที่ผู้ขาย : ระบบที่ควรได้รับการจัดระเบียบปรับปรุงพื้นที่อาคารร้านค้ารวมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในย่านการค้า

| 7. ระบบที่ควรได้รับการจัดระเบียบปรับปรุงพื้นที่อาคารร้านค้ารวมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในย่านการค้า | จำนวน | ร้อยละ |
|--|-------|--------|
| 7. ระบบที่ควรได้รับการจัดระเบียบปรับปรุงพื้นที่อาคารร้านค้ารวมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในย่านการค้า | 50 | 100 |
| 1. ระบบบำบัดน้ำเสีย | | |
| - ดียอยู่แล้ว | 32 | 36 |
| - ควรได้รับการปรับปรุง | 18 | 64 |
| 2. ระบบการจัดเก็บขยะ | | |
| - ดียอยู่แล้ว | 43 | 14 |
| - ควรได้รับการปรับปรุง | 7 | 86 |
| 3. ระบบแสงสว่าง | | |
| - ดียอยู่แล้ว | 35 | 70 |
| - ควรได้รับการปรับปรุง | 15 | 30 |
| 4. ระบบถนน | | |
| - ดียอยู่แล้ว | 21 | 42 |
| - ควรได้รับการปรับปรุง | 29 | 58 |
| 8. สิ่งที่ต้องการให้เทศบาลปรับปรุงสิ่งใดบ้างสำหรับพื้นที่ร้านค้าในบริเวณย่านการค้าแห่งนี้ | 50 | 100 |
| 1. แสงสว่าง | 6 | 12 |
| 2. เส้นทางเดินรถ | 11 | 22 |
| 3. ความสะอาด | 13 | 26 |
| 4. ทางเดินเท้า | 11 | 22 |
| 5. ที่จอดรถ | 12 | 14 |
| 6. ตู้โทรศัพท์ | 2 | 4 |
| 9. ผลกระทบกับยอดขายสินค้าที่หาบเร่แผงลอยนำมาขาย | 50 | 100 |
| 1. ทำให้ขายสินค้าดีขึ้น | 3 | 6 |
| 2. ทำให้ขายสินค้าได้น้อยลง | 13 | 26 |
| 3. ไม่มีผลกระทบ | 36 | 68 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

| 10. ถ้าย้ายหีบแร่แผงลอยออกไปแล้วจัดให้มีพื้นที่ขายเป็นที่เป็นทาง | จำนวน | ร้อยละ |
|--|-------|--------|
| | 50 | 100 |
| 1. เห็นด้วย | 39 | 78 |
| 2. ไม่เห็นด้วย | 11 | 22 |

จากตารางที่ 4.8 โครงสร้างพื้นฐาน หากการจัดระเบียบปรับปรุงพื้นที่อาคารร้านค้า รวมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในย่านการค้าระบบใดควรได้รับการปรับปรุง การจัดระบบบำบัดน้ำเสีย ควรได้รับการปรับปรุงมากที่สุด ร้อยละ 64 ระบบการจัดเก็บขยะ ควรได้รับการปรับปรุงมากที่สุด ร้อยละ 86 ระบบแสงสว่างดีอยู่แล้ว ร้อยละ 70 ระบบถนนควรได้รับการปรับปรุง ร้อยละ 58

ระเบียบปรับปรุงพื้นที่อาคารร้านค้า รวมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายใน ย่านการค้าระบบที่ควรได้รับการปรับปรุงพบว่าสะอาดร้อยละ 26 ทางเดินเท้า 22 เส้นทางเดินรถ 22 การจัดการหีบแร่แผงลอย พบว่าร้อยละ 68 ไม่มีผล รองลงมา ร้อยละ 26 ทำให้ขายสินค้าได้น้อยลง ถ้าย้ายหีบแร่แผงลอยออกไปแล้วจัดให้มีพื้นที่ขายเป็นที่เป็นทาง ร้อยละ 78 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ร้อยละ 22

4.1.5 การวิเคราะห์ความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงพื้นที่

ตอนที่ 1 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ซื้อ

ตารางที่ 4.9 การวิเคราะห์ความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ผู้ซื้อ : ความคิดเห็นเกี่ยวกับการสร้าง ที่รวมกิจกรรม ซึ่งหมายถึงพื้นที่ที่คนในย่านการค้าสามารถทำกิจกรรมร่วมกันได้เป็นจุดนัดพบ และคลายความแออัดภายในย่านการค้า

| | | |
|---|-------|--------|
| 1. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการสร้าง ที่รวมกิจกรรม ซึ่งหมายถึงพื้นที่ที่คนในย่านการค้าสามารถทำกิจกรรมร่วมกันได้เป็นจุดนัดพบ และคลายความแออัดภายในย่านการค้า | จำนวน | ร้อยละ |
| | 50 | 100 |
| 1. เห็นด้วย | 38 | 72 |
| 2. ไม่เห็นด้วย | 12 | 24 |
| 2. รูปแบบที่ควรจะเป็นของ ที่รวมกิจกรรม | 50 | 100 |
| 1. ลานโล่ง | 9 | 18 |
| 2. สวนสาธารณะ | 12 | 24 |
| 3. ลานกิจกรรม + พื้นที่จัดสวน | 29 | 58 |
| 3. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการกำหนดให้อาคารภายในย่านการค้าปรับปรุงรูปแบบของอาคารการใช้สีของอาคารเพื่อให้ความกลมกลืนกันทั้งย่านการค้า | 50 | 100 |
| 1. เห็นด้วย | 33 | 66 |
| 2. ไม่เห็นด้วย | 17 | 34 |
| 4. ความคิดเห็นถ้ามีการสร้างประตูจุดเชื่อมต่อระหว่างย่านการค้าใกล้เคียงคือ ย่านไนท์บาร์ซาร์และย่านท่าแพเข้ากับย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสเพื่อการส่งเสริมกันทางธุรกิจระหว่างย่าน | 50 | 100 |
| 1. เห็นด้วย | 41 | 82 |
| 2. ไม่เห็นด้วย | 9 | 18 |
| 5. บริเวณที่สมควรที่จะสร้างเป็นประตูจุดเชื่อมต่อย่านการค้าใกล้เคียงคือ ย่านไนท์บาร์ซาร์และย่านท่าแพเข้ากับย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส มากที่สุด | 50 | 100 |
| 1. บริเวณจุดต่อชอยเล่าใจไว้กับถนนท่าแพ | 25 | 50 |
| 2. บริเวณจุดต่อถนนวิษยานนท์กับถนนท่าแพ | 13 | 26 |
| 3. บริเวณจุดต่อถนนช้างม้อยกับถนนท่าแพ | 12 | 24 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4.9 การสร้างที่รวมกิจกรรม พื้นที่ที่คนในย่านการค้าสามารถทำกิจกรรมร่วมกันได้เป็นจุดนัดพบ และคลายความแออัดภายในย่านการค้า ร้อยละ 56 เป็นลานกิจกรรม + พื้นที่จัดสวน รองลงมา ร้อยละ 30 เป็นสวนสาธารณะ และถ้ามีการกำหนดให้อาคารภายในย่านการค้าปรับปรุงรูปแบบของอาคารการใช้สีของอาคารเพื่อให้ความกลมกลืนกันทั้งย่านการค้า ร้อยละ 54 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ร้อยละ 48

บริเวณที่ควรสร้างจุดเชื่อมต่อกับพื้นที่ย่านการค้าใกล้เคียง ถ้ามีการสร้างประตูจุดเชื่อมต่อระหว่างย่านการค้าใกล้เคียงคือย่านไนท์บาร์ชาร์ และย่านท่าแพเข้ากับย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสเพื่อการส่งเสริมกันทางธุรกิจระหว่างย่าน ร้อยละ 82 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ร้อยละ 18 และในบริเวณใดสมควรที่จะสร้างเป็นประตูจุดเชื่อมต่อย่านการค้าใกล้เคียง คือ ย่านไนท์บาร์ชาร์และย่านท่าแพเข้ากับย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสมากที่สุด ร้อยละ 50 คือ บริเวณจุดต่อถนนวิษยานนท์กับถนนท่าแพ รองลงมา ร้อยละ 26 คือ บริเวณจุดต่อซอยเล่าไฉ้วกับถนนท่าแพ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 2 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ชาย

ตารางที่ 4.10 การวิเคราะห์ความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ผู้ชาย

| | | |
|--|-------------|---------------|
| 1. ความคิดเห็นเกี่ยวกับ การสร้าง ที่รวมกิจกรรม ซึ่งหมายถึงพื้นที่ที่ คนในย่านการค้าสามารถทำกิจกรรมร่วมกันได้เป็นจุดนัดพบ และ คลายความแออัดภายในย่านการค้า | จำนวน 50 | ร้อยละ 100 |
| 1. เห็นด้วย | 41 | 82 |
| 2. ไม่เห็นด้วย | 9 | 18 |
| 2. รูปแบบที่ควรจะเป็นของ ที่รวมกิจกรรม | 50 | 100 |
| 1. ลานโล่ง | 7 | 14 |
| 2. สวนสาธารณะ | 15 | 30 |
| 3. ลานกิจกรรม + พื้นที่จัดสวน | 28 | 56 |
| 3. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการกำหนดให้อาคารภายในย่านการค้า ปรับปรุงรูปแบบของอาคารกรให้สีของอาคารเพื่อให้ความ กลมกลืนกันทั้งย่านการค้า | 50 | 100 |
| 1. เห็นด้วย | 26 | 54 |
| 2. ไม่เห็นด้วย | 24 | 48 |
| 4. ความคิดเห็นถ้ามีการสร้างประตูดเชื่อมต่อระหว่างย่านการค้า ใกล้เคียงคือย่านไนท์บาร์ซาร์และย่านท่าแพเข้ากับย่านการค้าตลาด ต้นลำไยและตลาดวโรรสเพื่อการส่งเสริมกันทางธุรกิจระหว่างย่าน | 50 | 100 |
| 1. เห็นด้วย | 41 | 82 |
| 2. ไม่เห็นด้วย | 9 | 18 |
| 5. บริเวณใดสมควรที่จะสร้างเป็นประตูดเชื่อมต่อย่านการค้า ใกล้เคียงคือย่านไนท์บาร์ซาร์และย่านท่าแพเข้ากับย่านการค้าตลาด ต้นลำไยและตลาดวโรรสมากที่สุด | 50 | 100 |
| 1. บริเวณจุดต่อซอยเล่าไจ้กับถนนท่าแพ | 14 | 28 |
| 2. บริเวณจุดต่อถนนวิษยานนท์กับถนนท่าแพ | 29 | 58 |
| 3. บริเวณจุดต่อถนนช้างม้อกับถนนท่าแพ | 7 | 14 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4.10 การสร้างที่รวมกิจกรรม พื้นที่ที่คนในย่านการค้าสามารถทำกิจกรรมร่วมกันได้เป็นจุดนัดพบ และคลายความแออัดภายในย่านการค้า ร้อยละ 56 เป็นลานกิจกรรม + พื้นที่จัดสวน รองลงมา ร้อยละ 30 เป็นสวนสาธารณะ และถ้ามีการกำหนดให้อาคารภายในย่านการค้าปรับปรุงรูปแบบของอาคารการใช้สีของอาคารเพื่อให้ความกลมกลืนกันทั้งย่านการค้า ร้อยละ 54 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ร้อยละ 48

บริเวณที่ควรสร้างจุดเชื่อมต่อกับพื้นที่ย่านการค้าใกล้เคียง ถ้ามีการสร้างประตูจุดเชื่อมต่อระหว่างย่านการค้าใกล้เคียงคือย่านไนท์บาร์ซาร์ และย่านท่าแพเข้ากับย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสเพื่อการส่งเสริมกันทางธุรกิจระหว่างย่าน ร้อยละ 82 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ร้อยละ 18 และในบริเวณใดสมควรที่จะสร้างเป็นประตูจุดเชื่อมต่อย่านการค้าใกล้เคียง คือ ย่านไนท์บาร์ซาร์และย่านท่าแพเข้ากับย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสมากที่สุด ร้อยละ 58 คือ บริเวณจุดต่อถนนวิชัยานนท์กับถนนท่าแพ รองลงมา ร้อยละ 28 คือ บริเวณจุดต่อซอยเล่าโจ้วกับถนนท่าแพ

4.2 ข้อมูลจากการสำรวจ

4.2.1 การวิเคราะห์สภาพกายภาพของพื้นที่

4.2.1.1 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมที่ตั้งโครงการ

(1) สถานที่ตั้ง

- | | |
|----------------|---------------------|
| 1. ทิศเหนือ | ติดถนนช้างม้อย |
| 2. ทิศใต้ | ติดถนนอุตมผล |
| 3. ทิศตะวันออก | ติดถนนไปรษณีย์ |
| 4. ทิศตะวันตก | ติดถนนช่วงเมรุกว้าง |

ตรงกลางระหว่างตลาดทั้งสองเป็นถนนวิชัยานนท์กว้าง 12.00 เมตร

(2) ลักษณะทั่วไป

อยู่ในเขตผังเมืองรวมในเขตการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก อาคารโดยรอบเป็นอาคารพาณิชย์สูง 2-3 ชั้น

(3) สภาพการจราจรและการเข้าถึง

1. บริเวณที่ตั้งโครงการอยู่ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ มีการจราจรคับคั่งเพราะเป็นศูนย์กลางความเจริญของเมืองเชียงใหม่
2. ที่ตั้ง โครงการสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก มีรถโดยสารประจำทางผ่านประจำ รวมทั้งมีถนนถึง 5 สายล้อมรอบโครงการ การเข้าออกถึงสะดวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(4) สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปเป็นอาคารพาณิชย์ เพราะเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรม มีสภาพแวดล้อมมุมมองที่ดีทางด้านตะวันออกเพราะมองเห็นแม่น้ำปิง

(5) ระบบสาธารณูปโภคและอื่น ๆ

1. ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
2. ระบบประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค
3. ระบบโทรคมนาคม ใช้ระบบต่าง ๆ ในเทศบาลนครเชียงใหม่
4. ระบบกำจัดขยะ ใช้ระบบการกำจัดขยะของเทศบาลนครเชียงใหม่

โดยมีการจัดเก็บขยะ เป็นเวลาทุก ๆ วัน

การสาธารณสุข มีสถาบันแพทย์อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

4.2.1.2 การวิเคราะห์โครงสร้างที่ตั้งโครงการ

การพิจารณากำหนดตำแหน่งขอบเขต Zoning บริเวณที่เหมาะสมขององค์ประกอบและตำแหน่งขอบเขตพื้นที่ใช้สอยโดยพิจารณาในการวางผังนี้

1. Approach การเข้าสู่อาคารเน้นทางเข้าอาคารชัดเจน มีความน่าสนใจในการเข้ามาใช้โครงการ
2. Circulation ทางสัญจรของส่วนต่างๆ มีความสัมพันธ์กันไม่สับสน
3. Orientation การเข้า-ออกของบริเวณโครงการ ทางรถและทางเข้าไม่ตัดกัน รวมถึงการบริการที่สะดวก
4. Traffic การสัญจร การเข้า-ออกของบริเวณโครงการ ทางรถและทางเข้าไม่ตัดกันรวมถึงการบริการที่สะดวก
5. Vition มุมมองของอาคารที่ดีทั้งจากภายในโครงการลากภายนอกโครงการ
6. Future expention การขยายตัวในอนาคตของตัวอาคารมีการจัดพื้นที่ให้ได้ประโยชน์มากที่สุด
7. Element องค์ประกอบส่วนต่างๆ มีครบถ้วนตามความต้องการที่ถูกต้อง
8. Future expention ลักษณะการจัดกลุ่มอาคาร การวางตำแหน่งอาคาร เพื่อการป้องกันสภาพแวดล้อมข้างเคียงที่เหมาะสมและการเข้ากับสภาพแวดล้อม

4.2.1.3 ระบบการจราจรและการสัญจร

ความสะดวกในการสัญจร การเดินทางมาในยานการค้าส่วนใหญ่พบว่า ส่วนใหญ่ผู้ใช้บริการมาโดยรถประจำทาง แต่ก็เป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับการเดินทางโดยรถส่วนตัว กิจกรรมในการเดินทางมาส่วนใหญ่ คือ ซื้อสินค้าไปบริโภค และมาต่อรถเข้าและออกนอกเมือง โดยในระยะเวลาที่คนคับคั่งมากที่สุดจะอยู่ในช่วง 9.00 – 12.00 น. และ 15.00 – 18.00 น. ซึ่งเป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ช่วงเวลาที่คนซื้อของและต่อรถเข้าเมืองและกลับบ้านในอำเภอรอบนอก การสัญจรเพื่อที่จะเข้ามาในย่านการค้า ผู้คนจะเข้ามาทางถนนข้างม่อยมามากที่สุด รองมา คือ ถนนเลียบริมน้ำปิง ความสะดวกของการสัญจรขึ้นอยู่กับช่วงเวลา ถ้าเป็นช่วงเวลาที่คับคั่งจราจรจะติดขัดมาก แต่ถ้าเป็นช่วงระหว่างวันการจราจรก็จะคล่องตัวขึ้น

4.2.1.4 โครงข่ายของเมืองและพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส

โครงข่ายของเมืองบางส่วนนั้น เกิดจากการวางผังมาตั้งแต่สมัยโบราณ เช่น กำแพงเมือง และตัวของย่านการค้าเป็นตลาดเก่าแกริมน้ำปิงที่เกิดจากการค้าขายทางเรือในสมัยก่อน สืบทอดความเป็นย่านการค้าในปัจจุบันแม้ว่าจะไม่ได้ใช้เรือในการขนสินค้าเหมือนสมัยโบราณก็ตาม ฉะนั้นพื้นที่ดังกล่าวจึงเกิดความคึกคักของคนในพื้นที่แม้ในปัจจุบัน เมื่อเกิดความแออัดก็ไม่สามารถย้ายไปไหนได้ ปัญหาของย่านการค้าที่เกิดจากโครงข่ายของเมืองก็คือ รูปแบบผังของเมืองเชียงใหม่ กล่าวคือ ลักษณะรูปแบบผังเป็นแบบวงแหวนรัศมีตารางหมากรุกทำให้ทางเข้าเมืองจากรอบนอกจากรูปแบบวงแหวนจะเป็นารัศมีเข้ามายังตัวเมืองมาเจอผังตารางหมากรุกที่มีทางแยกมากมาย จนเกิดจราจรติดขัดโดยเฉพาะเมื่อมีจุดหมายปลายทางที่คนส่วนใหญ่ต้องการจะมาถึงมีทางผ่านเดียวกัน หรือจุดหมายเดียวกัน การจราจรก็กระจุกเป็นคอขวดเมื่อเจอทางแยกที่ ๆ ตอนเข้ามาในเขตเมืองชั้นใน และเป็นเช่นนี้แทบทุกทางเข้าออกทุกช่องของเมือง

สามารถแบ่งเส้นทางเข้าเมืองได้ตามเส้นทางต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. เส้นทางสายที่ 1 ทางเข้าเมืองอำเภอ สันกำแพง, สารภี, ทางเข้าเมืองหลักของจังหวัดอื่น ๆ
2. เส้นทางสายที่ 2 ทางเข้าเมืองอำเภอ สันทราย, ดอยสะเก็ด, พร้าวก
- 3 เส้นทางสายที่ 3 ทางเข้าเมืองอำเภอ แมริม, ผ่าง, ไชยปราการ, แม่เอย, เชียงดาว, เวียงแหง
4. เส้นทางสายที่ 4 ทางผ่านเมืองไปดอยสุเทพ
5. เส้นทางสายที่ 5 ทางเข้าเมืองอำเภอ หางดง, สันป่าตอง, จอมทอง, ฮอด, แม่แจ่ม, ดอยเต่า, อมก๋อย, สะเมิง

6. เส้นทางสายที่ 6 ทางเข้าเมืองอำเภอ สารภี, จังหวัดลำพูน

4.2.1.5 วิเคราะห์พื้นที่ย่านการค้าโดยรอบ

จากการวิเคราะห์พื้นที่ที่จะเห็นได้ว่า พื้นที่ของย่านตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยโอบล้อมไปด้วยแหล่งธุรกิจการค้าสำคัญ ๆ ด้วยกัน 3 จุดใหญ่ ๆ แต่ละแห่งก็มีศักยภาพของธุรกิจสูงความหนาแน่นของธุรกิจก็มีมากเช่นเดียวกัน ส่วนของย่านธุรกิจของเมืองถึง 3 จุด คือย่าน ท่าแพ ย่านไนท์บาร์ชาร์ และย่านตลาดวโรรสเอง เมื่อนำมาวิเคราะห์ดูแล้วย่าน 3 ย่าน นี้มีความ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เกี่ยวเนื่องกันหลาย ๆ อย่างทั้งในด้านของการซื้อ การขาย และการใช้เส้นทางนี้เป็นเส้นทางเข้าเมืองหลัก ซึ่งเป็นทั้งเส้นทางเข้าเส้นทางออกของประชาชนในอำเภอรอบนอกที่เข้ามาทำงานในตัวเมืองและเส้นทางเข้าออกของนักท่องเที่ยว เพราะเป็นเส้นทางที่มาจากทั้งสถานีขนส่งและสถานีรถไฟและโดยรถยนต์ส่วนตัว เส้นทางนี้จะเป็นจุดเริ่มต้นเพื่อเข้าเมือง ส่งผลให้เส้นทางจราจรสายนี้ติดขัดโดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วน คือ ช่วงระหว่าง 7.30 – 9.00 น. และ 16.00 – 18.00 น. ของแต่ละวัน

พื้นที่ดังกล่าวเปรียบเสมือนแม่เหล็กเป็นแรงดึงดูดในการเข้ามาใช้พื้นที่ในย่านทั้งสามไม่ย่านใดก็ย่านหนึ่ง ในส่วนของย่านทั้ง 3 นั้นมีลักษณะเฉพาะของธุรกิจการค้า ดังนี้

1. ย่านท่าแพ ธุรกิจท่องเที่ยว นำเที่ยว เกสต์เฮาส์ เป็นศูนย์รวมชาวต่างชาติ ของพื้นเมือง
2. ย่านไนท์บาร์ชาร์ ขายของที่ระลึก ของพื้นเมือง และเสื้อผ้าพื้นเมือง โรงแรม
3. ย่านตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ขายของฝาก อาหารพื้นเมือง เป็นตลาดสดค้า

ปลีกและค้าส่งของชุมชนและรวมไปถึงนักท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดในเชียงใหม่และภาคเหนือ

ความเกี่ยวเนื่องของย่านการค้า ย่านตลาดวโรรส และตลาดต้นลำไยกับย่านท่าแพและไนท์บาร์ชาร์ ย่านท่าแพเป็นย่านที่ติดกับย่านตลาดวโรรส ดังนั้นก็จะมีการค้าขายบางประเภทที่มีส่วนคาบเกี่ยวกัน เช่น ร้านขายเสื้อผ้าพื้นเมืองจะเป็นแถวยาวตั้งแต่ท่าแพมายังตรอกเล่าดจั่ว ดังนั้น เมื่อนักท่องเที่ยวมาหาซื้อผ้าพื้นเมืองก็มักจะแวะเข้ามาตลาดด้วย และในทางกลับกันเมื่อนักท่องเที่ยวมาซื้อของกินพื้นเมืองที่ย่านตลาดวโรรสก็มักจะลองขึ้นไปหาเสื้อผ้าพื้นเมืองทางท่าแพด้วยเช่นกัน ส่วนชว่ย่านไนท์บาร์ชาร์ช่วงเวลาทำการส่วนใหญ่จะเป็นเวลาในตอนกลางคืน คือเป็นแหล่งขายของที่ระลึกพื้นเมือง ซึ่งเป็นผลคืออย่างยิ่งในด้านการแบ่งภาคของการซื้อขายการตลาด ซึ่งจะสลับช่วงเวลาทำการจราจรก็ไม่ติดขัดในช่วงกลางวัน

ข้อดี ของกรที่มีย่านธุรกิจการค้าอยู่ในพื้นที่ติดต่อกัน คือ สะดวกในการไปมาและเป็นตัวส่งเสริมการค้าขายระหว่างกันของธุรกิจได้เป็นผลดีมาก และในส่วนของนักท่องเที่ยวก็เป็นผลดีเพราะสามารถใช้พื้นที่บริเวณเดียวกันในการท่องเที่ยว

4.2.1.6 แผนการใช้ที่ดินของจังหวัดเชียงใหม่ที่ส่งผลต่อพื้นที่ย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส

พื้นที่ส่วนใหญ่ของย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสและพื้นที่ที่โอบล้อมอยู่ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่เขตพาณิชย์กรรมหนาแน่นบงบอกได้ว่าเป็นเขตที่มีความหนาแน่นของคน, อาคาร สถานที่ รถวา และการจราจร แต่สิ่งที่สำคัญเป็นพิเศษต่อพื้นที่ย่านการค้าแห่งนี้ตามที่ผังเมืองได้กำหนดมาแล้วก็คือ ส่วนหนึ่งของย่านคาบเกี่ยวการเป็นพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมไปด้วยดังจะเห็นเส้นสีเขียวจากในแผนที่นั้น คือเส้นทางของแม่น้ำปิงที่ไหลพาดผ่านตามที่ต่าง ๆ ของเมือง ข้อกำหนดก็คือห้ามสิ่งปลูกสร้างสูงล้ำเกินกว่าระยะที่ผังเมืองกำหนดเอาไว้ เฉพาะอีก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หลาย ๆ อย่างที่ไม่สามารถหาซื้อได้จากตลาดอื่น ๆ ได้เช่น เป็นศูนย์ของรวมร้านขายผ้าแหล่งใหญ่หลายร้าน, เป็นตลาดดอกไม้ของเมือง, ขายเสื้อผ้าพื้นเมืองแหล่งใหญ่ และสำหรับนักท่องเที่ยวคือเป็นแหล่งของฝากของกินพื้นเมืองเชียงใหม่ที่ได้รับความนิยมมากที่สุด

4.2.2.3 ปัจจัยที่ส่งเสริมย่านการค้าของตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสทำให้ย่านการค้ามีความเจริญและได้รับความนิยม อาจแบ่งความสำคัญออกได้หลายประการ

1. ความได้เปรียบของพื้นที่ เนื่องจากเป็นย่านการค้าเก่าเป็นการสืบทอดธุรกิจการค้าในด้านพื้นที่กับความคุ้นชินของคนในท้องถิ่น ทำให้มีชื่อเสียงทั้งคนเมืองและนักท่องเที่ยวซึ่งชื่อเสียงตรงนี้เป็นตัวดึงดูดที่สำคัญ

2. อยู่ในพื้นที่ย่านธุรกิจต่อเนื่อง 3 จุดใหญ่ ๆ ของเมือง ซึ่งให้ความส่งเสริมการซื้อการขายซึ่งกันและกันอยู่

3. เพราะเป็นย่านตลาดแห่งใหญ่ จึงมีสินค้าที่หาไม่ได้จากตลาดสตอื่น ๆ เมื่อเข้ามาแล้วจึงได้ของครบและสามารถได้สินค้าได้ตามต้องการไม่ต้องไปหลายที่

4. การสืบทอดทางธุรกิจเฉพาะบางประเภทสามารถรักษาลูกค้าประจำเอาไว้ได้โดยที่ตลาดอื่นไม่มี เช่น ยาแผนโบราณ ของกินพื้นเมืองแหล่งใหญ่ ศูนย์กลางร้านขายผ้า แหล่งเสื้อผ้าพื้นเมือง ซึ่งธุรกิจเหล่านี้มาซึ่งดึงดูดไปสู่ธุรกิจอื่น

4.2.2.4 ภาพรวมในอนาคตของย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาด

วโรรสของเทศบาลนครเชียงใหม่ขณะนี้ทางเทศบาลเมืองเชียงใหม่ซึ่งมีหน้าที่ในการ

รับผิดชอบพื้นที่ย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส ได้มีดำริในการปรับปรุงตลาดเทศบาลเดิมให้เป็นตลาดแห่งใหม่ ซึ่งจะเป็นบันสวแบ่งตลาดของย่านการค้าแห่งนี้ออกไป เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนในความแออัดของย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสลง โดยที่ย่านการค้าแห่งนี้ก็ยังคงสถานะของการเป็นตลาดแออัดมาจัดระเบียบในตลาดที่แห่งใหม่ และย้ายในส่วนของคิวรตโดยสารที่ไปต่างอำเภอไปไว้ในตลาดแห่งใหม่ เพื่อเป็นการแก้ปัญหาการจราจรที่ติดขัดเนื่องจากคิวรตโดยสารเข้ามาใช้พื้นที่ในย่านการค้า และอีกทางหนึ่งก็เป็นกลวิธีทางการตลาดอย่างหนึ่งที่จะดึงดูดลูกค้าส่วนหนึ่งที่โดยสารเข้ามายังตัวเมืองกับคิวรตมาใช้บริการในตลาดแห่งใหม่นี้ด้วย ก็จะเป็นการทำให้ตลาดติดได้เร็วขึ้น

อย่างไรก็ตามเนื่องจากย่านการค้านี้อยู่คู่บ้านคูเมืองมานานจนเป็นสัญลักษณ์อย่างหนึ่งของเมืองไปแล้ว ก็ถือจะเป็นการดีที่จะใช้โอกาสนี้เป็นการปรับปรุงย่านแห่งนี้ใหม่เพื่อพัฒนาในหลาย ๆ ด้านให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้นเพิ่มพูนศักยภาพให้มากขึ้นทั้งในแง่ของการแก้ปัญหาที่เป็นอยู่ และการส่งเสริมคุณภาพชีวิตของคนที่มาใช้บริการหรือแม้กระทั่งคนที่อยู่อาศัยในย่านการค้าเองก็จะได้รับผลประโยชน์ตรงนี้ร่วมกันในทุก ๆ ฝ่าย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.2.5 ประชากรและพฤติกรรมในการใช้พื้นที่

1. ประชากรและกิจกรรมของผู้ใช้

นอกจากธุรกิจการค้าภายในย่านจะเป็นส่วนสำคัญในการชักพาคนเข้ามาในย่านแล้ว คนทั่วไปอีกจำนวนไม่น้อยที่จำเป็นต้องเข้ามาในย่านการค้าเพื่อจุดประสงค์อื่น ๆ เช่น มาต๋อรถเนื่องจากมีคิวรถโดยสารออกเมืองประจำอยู่หลายสาย ย่านการค้าแห่งนี้จึงเป็นที่ที่ต๋อรถและที่ซื้อขายสินค้าในบริเวณพื้นที่เดียวกัน และในขณะที่คิวรถโดยสารได้นำพารายได้จำนวนไม่น้อยจากผู้โดยสารที่มีการจับจ่ายระหว่างการต๋อรถ ด้วยเหตุนี้ ส่วนหนึ่งจึงทำให้เกิดหาบเร่แผงลอยเพื่อตอบสนองความสะดวกรวดเร็วในการซื้อต๋อเช่นปัจจุบัน ซึ่งหาบเร่แผงลอยนี้ก่อให้เกิดปัญหาอย่างมาก การให้บริการของย่านการค้าในพื้นที่นี้ประกอบไปด้วยคนหลายกลุ่มหลายอาชีพที่เข้ามาในพื้นที่ เช่น นักเรียน คนทำงาน แม่บ้าน ฯลฯ ซึ่งแต่ละกลุ่มก็มีกิจกรรมต่างกิจกรรมต่างวาระกัน ดังนี้

ช่วงเวลาของผู้ใช้

- 4.00 – 6.00 น. เป็นช่วงเวลาของพ่อค้าแม่ค้าในเมืองและต่างจังหวัดมาซื้อของไปขาย
- 6.00 – 9.00 น. คนเริ่มทยอยเข้ามาในย่านการค้าเพื่อมาซื้อของ นักเรียน และคนทำงานก็เข้ามาต๋อรถโดยสารเข้าเมือง
- 9.00 – 15.00 น. เป็นช่วงเวลาดำเนินการซื้อขายตามปกติ ผู้ซื้อส่วนมากเป็นแม่บ้าน , บุคคลทั่วไป , นักท่องเที่ยว
- 15.00 – 18.00 น. คนเริ่มทยอยกลับเข้ามาในย่านการค้าอีกครั้งเพื่อมาต๋อรถกลับบ้าน และขณะเดียวกันก็เป็นช่วงเวลาที่มีการซื้อขายเข้มข้นของวัน ทั้งนักเรียนและคนทำงานต่างก็จะมาจับจ่ายใช้สอยในช่วงเวลานี้
- 18.00 – 21.00 น. ตลาดกลางคืนเริ่มเปิดชวงนอกตลาดต้นลำไย จะมีผู้คนทุกกลุ่มทุกอาชีพเข้าไปในย่านการค้าเพื่อหาซื้อของกินของใช้ โดยเฉพาะในกลุ่มของนักเรียนนักศึกษา รองลงมาเป็นกลุ่มคนทำงาน
- 21.00 – 24.00 น. ตลาดชวงนี้เหลืออยู่ 2 กลุ่ม คือ ชวงตลาดหน้า seven ซึ่งขายของรับประทานเป็นส่วนใหญ่ และอีกกลุ่มคือ ตลาดดอกไม้ ในกลุ่มแรกผู้ใช้ส่วนมากเป็นนักเรียน นักศึกษาและคนทำงาน ในกลุ่มตลาดที่สองกลุ่มตลาด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดอกไม้เป็นพ่อค้าแม่ค้าซื้อไปขาย , คนทั่วไป และ
นักท่องเที่ยว

24.00 – 6.00 น. เป็นช่วงของการซื้อขายดอกไม้ในตลาดดอกไม้ซึ่ง
เปิดตลอดทั้งคืน กลุ่มผู้ใช้จะแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่ม
พ่อค้าที่มาซื้อดอกไม้นำไปขายบุคคลทั่วไปและ
นักท่องเที่ยว

2. ประชากรและกิจกรรมของผู้ขาย

ผู้ขายส่วนใหญ่แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ ผู้ที่ขายสินค้าภายในย่านการค้า และ
ผู้ขายที่นำมาส่งให้พ่อค้าในย่านการค้าอีกทอดหนึ่ง ซึ่งจะมีช่วงเวลาเข้าออกรับส่งสินค้า และมี
ช่วงเวลาเปิดดำเนินการซื้อขายสินค้าแตกต่างกันออกไป ส่วนใหญ่พ่อค้าที่นำของมาส่งแก่พ่อค้า
ในย่าน คือ 1. พ่อค้าที่ขายสินค้าเกษตร เช่น ผัก , ผลไม้ , ดอกไม้ พืชผลทางการเกษตรเหล่านี้
จะมีการขนส่งสินค้าจากอำเภอรอบนอกเข้ามาในเมืองและขนส่งในเวลาเช้ามืด 2. พ่อค้าขาย
สินค้าทั่วไป ก็จะนำสินค้ามาส่งในช่วงเวลาที่ร้านเปิดทำการตั้งแต่เช้าถึงเย็น ส่วนผู้ที่ขายในย่าน
การค้า แบ่งออกเป็นกลุ่มใหญ่ คือ ขายช่วงกลางวันจะเป็นบริเวณภายในย่านการค้าหลังจาก
19.00 น. จะปิดสนิท และพ่อค้าขายในเวลากลางคืน คือ บริเวณริมถนนริมน้ำบึง

ช่วงเวลาของผู้ขาย

- 2.00 – 4.00 น. เป็นช่วงเวลาของการขนส่งสินค้าของบรรดาพ่อค้าแม่ค้า จาก
ตัวอำเภอรอบนอกเข้ามาขายส่งให้กับพ่อค้าแม่ค้าในย่าน
การค้า ส่วนมาก คือ สินค้าเกษตร
- 4.00 – 6.00 น. พ่อค้าแม่ค้าในตลาดขายส่งให้ลูกค้าประจำอีกทอดหนึ่ง
- 6.00 – 18.00 น. เป็นช่วงเวลาขายสินค้าและขนส่งสินค้า
- 18.00 – 21.00 น. ร้านค้าส่วนใหญ่ปิดเวลาการ ยกเว้น 2 บริเวณ คือ บริเวณ
หน้า seven ตลาดต้นลำไยและบริเวณตลาดดอกไม้ที่เปิด
ตลอดทั้งคืน
- 21.00 – 24.00 น. บริเวณหน้า seven ตลาดต้นลำไยและบริเวณตลาดดอกไม้
เปิดดำเนินการ
- 24.00 – 2.00 น. เป็นเวลาขนส่งสินค้าของตลาดดอกไม้ พ่อค้าแม่ค้า
รอบนอกจะนำมาส่งให้แก่พ่อค้าแม่ค้าในย่านการค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.2.6 ช่วงเวลาดำเนินกิจกรรมในพื้นที่แต่ละส่วนในย่านการค้า

กิจกรรมและช่วงเวลาของแต่ละย่านการค้าแห่งนี้ไม่เหมือนกัน เพื่อความเข้าใจขอแบ่งย่านออกเป็น 6 โซน เพื่อความเข้าใจที่ง่ายขึ้น

โซนที่ 1 ถนนช้างม้อย จำหน่ายสินค้าประเภทผัก , ยา , รองเท้า , ร้านทอง , เครื่องไฟฟ้า ส่วนใหญ่มีช่วงเวลาดำเนินการ 8.00 – 19.00 น. ลูกค้าเป็นบุคคลทั่วไป

โซนที่ 2 ตรอกเล่าโจ้ว จำหน่ายสินค้าประเภทผ้าพื้นเมือง , ของที่ระลึกต่าง ๆ มีช่วงเวลาดำเนินการ 8.00 – 19.00 น. ลูกค้าส่วนใหญ่ คือ นักท่องเที่ยว เป็นบริเวณที่ได้รับคามนิยมและมีชื่อเสียงมาก

โซนที่ 3 ตลาดวโรรสและบริเวณโดยรอบตลาด ช่วงเวลาดำเนินการ 4.00 – 18.00 น. แบ่งเป็นภายในตลาดเป็นสินค้าประเภทของกินพื้นเมือง , เสื้อผ้า และของสด ส่วนบริเวณตึกแถวโดยรอบจำหน่ายผ้า , เสื้อผ้าสำเร็จรูป , ร้านแว่น , ร้านทอง ลูกค้าแบ่งเป็นนักท่องเที่ยวที่มาซื้อของกินของฝากพื้นเมือง และบุคคลทั่วไปที่มาซื้อสินค้าไปอุปโภคบริโภค

โซนที่ 4 ตลาดต้นลำไยและบริเวณโดยรอบ ช่วงเวลาดำเนินการ 4.00 – 18.00 น. แบ่งเป็นภายในตลาดเป็นสินค้าประเภทของกินพื้นเมือง , เสื้อผ้า และของสด ส่วนบริเวณตึกแถวรอบนอกจำหน่ายยาแผนโบราณ , เสื้อผ้า , สินค้าอุปโภคบริโภคต่าง ๆ ลูกค้ามีทั้งนักท่องเที่ยวและบุคคลทั่วไป แต่จะไม่คึกคักเท่าตลาดวโรรส

โซนที่ 5 บริเวณถนนวิทยานนท์หน้าห้างวรวัฒน์และฝั่งตรงกันข้าม ช่วงเวลาดำเนินการ 8.00 – 19.00 น. จำหน่ายสินค้าประเภท เสื้อผ้า , เครื่องประดับ เป็นส่วนใหญ่ ลูกค้าส่วนใหญ่เป็น นักเรียน , นักศึกษา และคนทำงาน

โซนที่ 6 บริเวณหน้า seven ตลาดต้นลำไยและฝั่งตรงข้าม ช่วงเวลาดำเนินการ 8.00 – 24.00 น. โดยช่วงเวลา 4.00 – 5.00 น. เป็นช่วงเวลาที่พักค้า นำสินค้าเกษตรมาส่ง จำหน่ายสินค้าประเภทผลไม้ทั่วไปและผลไม้เมืองเหนือ , อาหาร , เสื้อผ้า ลูกค้ามี 2 กลุ่ม กลุ่มแรกนักท่องเที่ยวจะมาซื้อผลไม้เมืองหนาว และกลุ่มที่สองส่วนมากเป็นนักศึกษาและคนทำงานมาซื้ออาหารและเสื้อผ้า

โซนที่ 7 บริเวณตลาดดอกไม้ฝั่งริมปิง ช่วงเวลาดำเนินการ 24 ชั่วโมง โดยช่วงเวลา 2.00 น. จะเป็นช่วงเวลาขนส่งดอกไม้ที่อำเภอรอบนอกนำมาส่ง ลูกค้ามีทั้งนักท่องเที่ยวและบุคคลทั่วไป เป็นแหล่งขายดอกไม้เมืองหนาวและดอกไม้สดอื่นๆนานาพันธุ์ โดยทำการขายส่งและขายปลีกจำนวนมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.3 การวิเคราะห์ปัญหาของพื้นที่

4.2.3.1 ระบบขนส่งมวลชน

การเข้าถึงพื้นที่โดยขนส่งมวลชนมีด้วยกัน 3 แบบ แบบที่ 1 คือ รถเมล์ แบบที่ 2 คือ รถสี่ล้อแถว และแบบที่ 3 คือรถตุ๊ก ๆ โดยจุดรับส่งของรถเมล์จะอยู่ที่ฝั่งริมน้ำปิงรถเมล์จะวิ่งเส้นทางเชียงใหม่ – ลำพูน ผู้โดยสารที่ขึ้นก็มาจากลำพูนและระหว่างอำเภอสารภีเข้ามายังเชียงใหม่ ในขณะที่ตัวกันนี้จุดรับส่งก็เป็นคิวรถเมล์ด้วย ผู้โดยสารจะต้องเติมคั่นจึงจะออก จึงมีการจอดแช่ตลอดเวลา แบบที่ 2 รถสี่ล้อ มี 2 กลุ่ม กลุ่มแรกเป็นรถคิวรอบนอกจอดรอผู้โดยสารเช่นเดียวกับรถเมล์บนถนนสายเดียวกัน กลุ่มที่สองเป็นกลุ่มรถสี่ล้อแถวรับส่งผู้โดยสารเข้าและออกจากในเมืองมายังย่านการค้า โดยรถกลุ่มที่สองนี้จะไม่มีการจอดเหมือนรถเมล์และรถคิวแต่จะนำผู้โดยสารเข้าออกได้โดยถนนทุกสาย ประกอบกับภายในย่านไม่ได้กำหนดจุดรับส่งสี่ล้อแถวให้แน่นอน รถจึงหยุดเมื่อผู้โดยสารต้องการจะลงตรงพื้นที่ ๆ ต้องการ ทำให้เกิดปัญหาจอดติดเป็น ช่วง ๆ ไป แบบที่ 3 รถตุ๊ก ๆ ส่วนมากจะจอดรอผู้โดยสารข้างฝั่งตลาดต้นลำไยเป็นสาเหตุทำให้จราจรช่องทางแคบลง เพราะต้องเว้นไว้หนึ่งเลนที่ไว้ให้รถตุ๊ก ๆ จอดผู้ให้บริการส่วนมากจะเป็นผู้ที่ซื้อของในปริมาณมาก และต้องการให้ส่งถึงที่โดยไม่ต้องต่อรถอีก

4.2.3.2 การจอดรถ

ที่จอดรถเป็นปัญหาอย่างหนึ่งภายในย่านการค้า เนื่องจากมีที่จอดรถไม่เป็นที่เป็นที่ทางกระจัดกระจายอยู่ริมถนนตามจุดต่าง ๆ ทั้งนี้เพราะไม่มีพื้นที่ว่างสำหรับเป็นที่จอดรถเป็นสัดส่วน และไม่เพียงพอกับการใช้งาน ผู้ใช้บริการส่วนมากใช้เวลาหาที่จอดประมาณ 5 – 10 นาที และส่วนใหญ่ใช้เวลาจอดประมาณ 30 นาที – 1 ชม. และส่วนใหญ่ผู้ที่นำรถส่วนตัว ซึ่งเป็นรถจักรยานยนต์มาก ส่วนรถยนต์หาพื้นที่จอดรถยากและเสียค่าจอดในราคาแพง 30 – 40 บาททางเทศบาลได้สร้างอาคารที่จอดรถใหม่เสียค่าจอดแพงเพราะจัดเก็บโดยเอกชน จึงไม่ประสบผลในการให้บริการของประชาชนเท่าที่ควร

4.2.3.3 โครงสร้างพื้นฐาน

ส่วนโครงสร้างพื้นฐาน อย่างเช่น ตู้โทรศัพท์ , แสงสว่าง , ประปา , ไฟฟ้า พบว่ามีจำนวนที่เพียงพอกับการใช้งานเพียงแต่อยู่ในสภาพที่เสื่อมโทรมขาดการดูแล

1. หาบเร่แผงลอย เนื่องจากพื้นที่ย่านการค้าไม่ได้เป็นพื้นที่ย่านการค้าเพียงอย่างเดียว เป็นทั้งพื้นที่ที่เป็นคิวรถเพื่อต่อออกไปอำเภอรอบนอกด้วย ผู้คนจำนวนมากได้ใช้เวลาในการต่อรถเพื่อดูสินค้าและซื้อสินค้านั้น หาบเร่แผงลอยจำนวนมากจึงเกิดขึ้นบนฟุตบาทเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้คน เนื่องจากใช้เวลาน้อยในการเลือกดู ไม่ต้องเดินไกล เป็นเหตุผลเดียวกันกับการเกิดขึ้นของหาบเร่แผงลอยโดยทั่วไป คือ สนองความสะดวกของผู้คนแต่นานวันหาบเร่กลายเป็นปัญหาอันดับต้นหรือเป็นอันดับแรกชองย่านการค้าแห่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นี้ไป สาเหตุเพราะการขยายแผงออกไปจนทางเดินเหลือน้อยมาก คนสัญจรก็เป็นไปด้วยความยากลำบากและไม่เป็นระเบียบ ยิ่งในช่วงเทศกาลที่คนเข้ามาจับจ่ายในพื้นที่แห่งนี้มาก ๆ เช่น เทศกาลขึ้นปีใหม่ผู้คนจะเดินเบียดเสียดกันมาก และเป็นเช่นนี้รอบตัวตลาดทั้งสอง ทำให้เกะกะไม่เป็นระเบียบทางเท้าก็แคบลง พื้นแลดูสกปรก

2. สภาพอาคาร ลักษณะร้านค้า ประกอบได้ด้วยห้องแถวและตึกแถวที่มีความสูงของอาคารที่ต่างกันไม่มากนัก คือ มีความสูงที่สุด 4 ชั้นและเตี้ยที่สุดเป็นห้องแถวชั้นเดียว ส่วนมากจะค้าขายชั้นล่างและอยู่อาศัยชั้นสองขึ้นไปทั้งย่านมีทั้งอาคารเก่าที่ควรจะอนุรักษ์และอาคารใหม่แทรกตัวกันอยู่ภายในย่านสภาพอาคาร ปัญหาของสภาพอาคารภายในย่านการค้าปัจจุบันคือ ความเสื่อมโทรมของสภาพอาคารที่เก่าขาดการดูแลเอาใจใส่ ไม่ทำความสะอาดไม่ปรับปรุงทาสีตัวอาคารภายนอก เหล่านี้เกิดจากู้เช่าซึ่งไม่ทำการปรับปรุงให้ดีขึ้นเพราะรู้สึกว่ามันมีเจ้าของอาคารอื่นเปลืองงบประมาณ และเจ้าของอาคารเองก็ไม่ทำการปรับปรุงตัวอาคารของตนเอง อีกทั้งมีการต่อเติมตัดแปลงตัวอาคารเพื่อผลทางธุรกิจ เช่น การทำป้ายโฆษณาครอบตัวตึกป้ายสี่ล้นดูขาด ขนาดป้ายที่แข่งกันกันให้ดูโดดเด่นที่สุดทำให้สภาพแวดล้อมในย่านการค้าดูรุงรังสายตา

4.2.2.6 ผลกระทบจากธุรกิจค้าปลีกต่างชาติกับการขายสินค้าภายในย่านการค้าปัจจุบัน

ในระบบการค้าขายแบบตลาดเสรีปัจจุบันธุรกิจเข้ามามีบทบาทอย่างมากในการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคธุรกิจทั้งค้าส่งและค้าปลีกในประเทศไทยต่างก็ได้รับผลกระทบไปตาม ๆ กันกับยอดขายที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยก็เช่นเดียวกัน จากแต่ก่อนย่านการค้าแห่งนี้มีบทบาทในการค้าส่งค้าปลีกระดับจังหวัดและระดับภาค ต่อมาไม่นานเมื่อได้รับผลกระทบย่านการค้าก็เสื่อมความนิยมลงและมีผลกระทบอย่างมากโดยเฉพาะสินค้าที่เหมือนกันกับสินค้าในห้างค้าปลีกต่างชาติ จะคงอยู่ได้ก็เฉพาะสินค้าเฉพาะประเภทที่ย่านการค้าเป็นสัญลักษณ์อย่างหนึ่งของตัวสินค้าเอง เช่น ของกินและของฝากพื้นเมือง เสื้อผ้าพื้นเมือง สินค้าที่เป็นสัญลักษณ์ของท้องถิ่น ผลไม้เมืองหนาวและสินค้าบางประเภทที่ไม่สามารถซื้อที่อื่น ๆ ได้ เช่น ยาแผนโบราณ อย่างไรก็ตาม ต้นเหตุของความเสื่อมความนิยมในย่านการค้าเก่า และหันมานิยมในบ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แนวทางแก้ปัญหา

4.2.4 การวิเคราะห์แนวทางการปรับปรุงพื้นที่

4.2.4.1 การกำหนดทางเข้าสู่โครงการ

เนื่องจากที่ตั้งโครงการมีถนนล้อมโดยรอบ และมีทางแยกมากมายจากการวิเคราะห์ทางออกของโครงการ จึงจัดให้ทั้งทางเข้าและทางออกของโครงการอยู่ทางถนนหลักของโครงการ

ข้อดี 1. การเข้า-ออกสะดวกและง่ายต่อการมองเห็น

2. เหมาะสมกับสภาพที่ตั้งโครงการ

ข้อเสีย 1. การควบคุมลำบาก

4.2.4.2 การวิเคราะห์โครงสร้างที่ตั้งโครงการ

การพิจารณากำหนดตำแหน่งขอบเขต Zoning บริเวณที่เหมาะสมขององค์ประกอบและตำแหน่งขอบเขตพื้นที่ใช้สอยโดยพิจารณาในการวางผังนี้

1. Approach การเข้าสู่อาคารเน้นทางเข้าอาคารชัดเจน มีความน่าสนใจในการเข้ามาใช้โครงการ
2. Circulation ทางสัญจรของส่วนต่างๆ มีความสัมพันธ์กันไม่สับสน
3. Orientation การเข้า-ออกของบริเวณโครงการ ทางรถและทางเข้าไม่ตัดกันรวมถึงการบริการที่สะดวก
4. Traffic การสัญจร การเข้า-ออกของบริเวณโครงการ ทางรถและทางเข้าไม่ตัดกันรวมถึงการบริการที่สะดวก
5. Vision มุมมองของอาคารที่ดีทั้งจากภายในโครงการลากภายนอกโครงการ
6. Future expention การขยายตัวในอนาคตของตัวอาคารมีการจัดพื้นที่ให้ได้ประโยชน์มากที่สุด
7. Element องค์ประกอบส่วนต่างๆ มีครบถ้วนตามความต้องการที่ถูกต้อง
8. Future expention ลักษณะการจัดกลุ่มอาคาร การวางตำแหน่งอาคารเพื่อการป้องกันสภาพแวดล้อมข้างเคียงที่เหมาะสมและการเข้ากับสภาพแวดล้อม

4.2.4.3 วิเคราะห์การดำเนินงานของโครงการ

การดำเนินงานของโครงการให้บริการแก่ผู้มาใช้บริการ ในเวลา 00.00 น. ถึง 22.00 น. มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายต่างๆ ช่วยในการบริหารงานกรรมการผู้จัดการบริษัท เป็นผู้บริหารงานทั้งหมดโดยมีผู้จัดการทั่วไป เป็นผู้ดูแลงานแต่ละฝ่ายดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ฝ่ายบริหาร

ฝ่ายบัญชี, การเงิน

ฝ่ายเลขานุการ

ฝ่ายแม่บ้าน

ฝ่ายรักษาความปลอดภัย

ฝ่ายช่าง

4.2.4.4 วิเคราะห์ผู้ใช้โครงการ

1. พฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ ผู้ใช้โครงการมี 2 ประเภท คือผู้ให้บริการกับผู้รับบริการ ผู้ให้บริการได้แก่ ผู้บริหารโครงการ พนักงานระดับต่างๆ และผู้ขายส่วนผู้รับบริการบริการนั้น ได้แก่ ผู้ซื้อ ซึ่งแบ่งออกเป็นผู้ซื้อในเขตเทศบาล ผู้ซื้อนอกเขตเทศบาลและนักท่องเที่ยวชาวไทย ผู้ซื้อแต่ละคนจะเข้ามาใช้บริการในตลอดเป็นเวลา 15 นาทีถึง 90 นาทีต่อคน

4.2.4.5 วิเคราะห์องค์ประกอบพื้นฐานของโครงการ

ก. วิเคราะห์พื้นฐานความต้องการของโครงการ

ความต้องการด้านองค์ประกอบของโครงการแบ่งเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

1. ความต้องการจากความล้มพันธ์กรณีหรือปัจจัย (Setabillshing need) คือองค์ประกอบที่เกิดจากความจำเป็นที่จะต้องเพิ่มขึ้นและเป็นส่วนสำคัญของโครงการหรือใช้ประกอบการดำเนินงานในระบบ

2. ความต้องการเพื่อสร้างความสมบูรณ์ของโครงการ (Satisfying) คือองค์ประกอบที่นอกเหนือจากความจำเป็น แต่เป็นองค์ประกอบซึ่งทำให้งานโครงการสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.11 แสดงความต้องการเนื้อที่ใช้สอย และเนื้อที่ใช้สอยของโครงการ

- ส่วนตลาดโรงรถ

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ที่ต้องการ | | พื้นที่ในโครงการ | |
|-------------------------|----------------|-------------------|-------|------------------|--------|
| | | ตรม. | ตรม. | ตรม. | ตรม. |
| ส่วนของสด | | | | | |
| 1. เนื้อสัตว์ , อาหารสด | 15 | 4.0 | 67.5 | 4.0 | 67.5 |
| 2. ผักสด | 24 | 4.0 | 108 | 4.0 | 108 |
| 3. แป้งและโปรตีน | 8 | 4.0 | 36 | 4.0 | 36 |
| 4. Wc. | 1 | - | - | 18 | 18 |
| 5. Service | 1 | - | - | 18 | 18 |
| 6. ทางสัญจร | - | 20% | | 30% | |
| รวม | 47 | | 253.8 | | 321.75 |

พื้นที่ของโครงการ = 450 ตรม.

พื้นที่ที่ได้เพิ่มขึ้น = 128.25 ตรม.

จำนวนแผงเพิ่มขึ้น+ ทางสัญจร 30% = 24 แผง

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ที่ต้องการ | | พื้นที่ในโครงการ | |
|----------------------------|----------------|-------------------|------|------------------|------|
| | | ตรม. | ตรม. | ตรม. | ตรม. |
| ส่วนของแห้ง | | | | | |
| 1. ของชำ | 23 | 4.0 | 92 | 4.0 | 92 |
| 2. เครื่องปรุง | 9 | 4.0 | 36 | 4.0 | 36 |
| 3. อาหารสำเร็จรูปคาว, หวาน | 35 | 4.0 | 140 | 4.0 | 140 |
| 4. Wc | 1 | - | - | 18 | 18 |
| 5. Service | 1 | - | - | 18 | 18 |
| 6. ทางสัญจร | - | 20% | | 25% | |
| รวม | 67 | | 288 | | 380 |

พื้นที่ของโครงการ = 450 ตรม.

พื้นที่ที่ได้เพิ่มขึ้น = 70 ตรม.

จำนวนแผงเพิ่มขึ้น+ ทางสัญจร 25% = 14 แผง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ที่ต้องการ | | พื้นที่ในโครงการ | |
|-------------------------|----------------|-------------------|------|------------------|------|
| | | | ตรม. | | ตรม. |
| ส่วนศูนย์อาหาร | | | | | |
| 1. ร้านอาหารเครื่องดื่ม | 18 | 4.0 | 72 | 4.0 | 72 |
| 2. ขนม - ของฝาก | 27 | 4.0 | 108 | 4.0 | 108 |
| 3. ส่วนรับประทานอาหาร | 30 | - | - | 4.0 | 120 |
| 4. Wc | 1 | - | - | 18 | 18 |
| 5. Service | 1 | - | - | 18 | 18 |
| 6. ทางสัญจร | - | 20% | | 25% | |
| รวม | 75 | | 216 | | 420 |

พื้นที่ของโครงการ = 450 ตรม.

พื้นที่ที่ได้เพิ่มขึ้น = 30 ตรม.

จำนวนแผงเพิ่มขึ้น+ ทางสัญจร 25% = 5 แผง

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ที่ต้องการ | | พื้นที่ในโครงการ | |
|-------------------------|----------------|-------------------|-------|------------------|-------|
| | | | ตรม. | | ตรม. |
| ส่วนของฝากพื้นเมือง | | | | | |
| 1. อาหารของฝากพื้นเมือง | 55 | 4.0 | 247.5 | 4.0 | 247.5 |
| 2. Wc | 1 | - | - | 18 | 18 |
| 3. Service | 1 | - | - | 18 | 18 |
| 4. ทางสัญจร | - | 20% | | 25% | |
| รวม | 55 | | 297 | | 357 |

พื้นที่ของโครงการ = 450 ตรม.

พื้นที่ที่ได้เพิ่มขึ้น = 93 ตรม.

จำนวนแผงเพิ่มขึ้น+ ทางสัญจร 25% = 22 แผง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

-ส่วนตลาดต้นลำไย

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ที่ต้องการ | | พื้นที่ในโครงการ | |
|-------------------------|----------------|-------------------|------|------------------|------|
| | | | ตรม. | | ตรม. |
| ส่วนของสด ของชำ | | | | | |
| 1. เนื้อสัตว์ , อาหารสด | 15 | 4.0 | 60 | 4.0 | 60 |
| 2. ผักสด | 12 | 4.0 | 48 | 4.0 | 48 |
| 3. แป้งและโปรตีน | 9 | 4.0 | 36 | 4.0 | 36 |
| 4. ของชำ | 12 | 4.0 | 48 | 4.0 | 48 |
| 5. Wc | 1 | - | - | 18 | 18 |
| 6. Service | 1 | - | - | 18 | 18 |
| 7. ทางสัญจร | - | 20% | - | 25% | - |
| รวม | 48 | | 230 | | 285 |

พื้นที่ของโครงการ = 360 ตรม.

พื้นที่ที่ได้เพิ่มขึ้น = 85 ตรม.

จำนวนแผงเพิ่มขึ้น+ ทางสัญจร 25% = 17 แผง

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ที่ต้องการ | | พื้นที่ในโครงการ | |
|-----------------------------|----------------|-------------------|------|------------------|------|
| | | | ตรม. | | ตรม. |
| ส่วนของฝากพื้นเมือง | | | | | |
| 1. อาหารพื้นเมือง | 45 | 4.0 | 204 | 4.0 | 180 |
| 2. อาหารสำเร็จรูปคาว , หวาน | 14 | 4.0 | 56 | 4.0 | 56 |
| 3. Wc | 1 | - | - | 18 | 18 |
| 4. Service | 1 | - | - | 18 | 18 |
| 5. ทางสัญจร | - | 20% | - | 25% | - |
| รวม | 59 | | 312 | | 340 |

พื้นที่ของโครงการ = 360 ตรม.

พื้นที่ที่ได้เพิ่มขึ้น = 20 ตรม.

จำนวนแผงเพิ่มขึ้น = 3 แผง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ที่ต้องการ | | พื้นที่ในโครงการ | |
|-----------------------|----------------|-------------------|----|------------------|-----|
| | | ตรม. | | ตรม. | |
| ส่วนศูนย์อาหาร | | | | | |
| 1. อาหารเครื่องดื่ม | 7 | 4.0 | 28 | 4.0 | 28 |
| 2. ขนม - ของฝาก | 8 | 4.0 | 32 | 4.0 | 32 |
| 3. ส่วนรับประทานอาหาร | - | - | - | 4.0 | 200 |
| 5. Wc | - | - | - | 18 | 18 |
| 4. Service | - | - | - | 18 | 18 |
| 6. ทางสัญจร | - | 20% | | 25% | |
| รวม | 15 | | 72 | | 370 |

พื้นที่ของโครงการ = 450 ตรม.

พื้นที่ที่ได้เพิ่มขึ้น = 80 ตรม.

จำนวนแผงเพิ่มขึ้น = 15 แผง

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ที่ต้องการ | | พื้นที่ในโครงการ | |
|--------------------------------|----------------|-------------------|---|------------------|------|
| | | ตรม. | | ตรม. | |
| ส่วนร้านอาหาร | | | | | |
| 1. ครีว | - | - | - | 36 | 36 |
| 2. เคาน์เตอร์ | - | - | - | 36 | 36 |
| 3. ส่วนรับประทานอาหาร (4x4) | - | - | - | 160 | 160 |
| 5. Wc | - | - | - | 36 | 36 |
| 4. Service | - | - | - | 30 | 36 |
| 6. ทางสัญจร | - | - | - | 25% | 74.5 |
| รวม | | | | | 372 |

พื้นที่ของโครงการ = 400 ตรม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

- ส่วนตลาดวโรรสอาคารพาณิชย์รอบตลาด

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ที่ต้องการ | | พื้นที่ในโครงการ | |
|---|----------------|-------------------|---------|------------------|--------|
| | | ตรม. | | ตรม. | |
| อาคารพาณิชย์รอบตลาด | | | | | |
| 1. ร้านขายน้ำ | 22 | 48 | 1,056 | 72 | 1,584 |
| 2. ร้านทอง | 17 | 48 | 816 | 72 | 1,224 |
| 3. เสื้อผ้า เครื่องประดับ เครื่องสำอางค์ | 14 | 48 | 672 | 72 | 1,008 |
| 4. ร้านของชำ | 20 | 48 | 960 | 72 | 1,440 |
| 5. ธนาคาร | 2 | 48 | 96 | 72 | 144 |
| 6. ร้านสินค้าพื้นเมือง | 11 | 48 | 528 | 72 | 792 |
| หัตถกรรม | | | | | |
| 7. อื่น ๆ | 18 | 48 | 864 | 72 | 1,296 |
| 8. เครื่องนุ่งห่มและเครื่อง สำอางค์ | 118 | 9 | 1,062 | 36 | 4,248 |
| 9. ร้านเครื่องประดับ | 27 | 6 | 162 | 36 | 972 |
| 10. ร้านสินค้าพื้นเมือง | 17 | 9 | 153 | 36 | 612 |
| 11. ทางสัญจร | - | 20% | | 25% | |
| รวม | 266 | | 7,642.8 | | 16,650 |

จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 178 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

- ส่วนตลาดต้นลำไยอาคารพาณิชย์รอบตลาด

| องค์ประกอบ | จำนวน หน่วย | พื้นที่ที่ต้องการ | | พื้นที่ในโครงการ | |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|---------|------------------|--------|
| | | ตรม. | | ตรม. | |
| - อาคารพาณิชย์รอบตลาด | | | | | |
| 1. ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป | 8 | 48 | 384 | 72 | 576 |
| 2. ร้านทอง | 1 | 48 | 48 | 72 | 72 |
| 3. ร้านของชำของใช้ | 6 | 48 | 288 | 72 | 432 |
| 4. อื่น ๆ | 13 | 48 | 624 | 72 | 936 |
| 5. ร้านเสื้อผ้าและเครื่อง สำอางค์ | 46 | 9 | 414 | 36 | 1,656 |
| 6. ร้านเครื่องประดับ | 3 | 6 | 18 | 36 | 108 |
| 7. ร้านสินค้าพื้นเมือง | 11 | 9 | 99 | 36 | 396 |
| 8. ร้านดอกไม้ | 41 | 4.5 | 184.5 | 36 | 1,476 |
| 17. ร้านขายผลไม้ | 14 | 4.5 | 63 | 36 | 504 |
| 18. ทางสัญจร | | | 20% | | 25% |
| รวม | 143 | | 7,387.2 | | 11,880 |

จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 93 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

- ส่วนสำนักงาน

| องค์ประกอบ | จำนวนหน่วย | พื้นที่ที่ต้องการ ตรม. |
|-----------------------------------|------------|---------------------------|
| ส่วนสำนักงาน | | |
| 1. โถงพักคอย | 1 | 20 |
| 2. ห้องประธานกรรมการ , WC | 1 | 30 |
| 3. ห้องผู้จัดการ | 1 | 25 |
| 4. เลขานุการ | 2 | 9 |
| 5. หัวหน้าแผนกบัญชี , การเงิน | 1 | 4.5 |
| 6. พนักงานบัญชี | 2 | 9 |
| 7. พนักงานการเงิน | 2 | 9 |
| 8. นิติกรรมสัญญา | 1 | 4.5 |
| 9. พนักงานเก็บค่าเช่าแผงตลาดชาย | 2 | 9 |
| สินค้าทั่วไป | | |
| 10. พนักงานเก็บค่าเช่าแผง | 4 | 18 |
| 11. หัวหน้าแผนกแม่บ้านทำความสะอาด | 1 | 4.5 |
| สะอาด | | |
| 12. หัวหน้าแผนกรักษาความปลอดภัย | 1 | 4.5 |
| 13. พนักงานรักษาความปลอดภัย | 1 | 4.5 |
| 14. หัวหน้าแผนกซ่อมบำรุง | 1 | 4.5 |
| 15. ห้องประชุม | 1 | 24 |
| 17. ห้องเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด | 1 | 16 |
| 18. ห้องน้ำ-ล้าง | 1 | 9 |
| ทางสัญจร | 20% | |
| รวม | | 246 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

| องค์ประกอบ | จำนวนหน่วย | พื้นที่ในโครงการ ตรม. |
|---------------------------------------|------------|--------------------------|
| - ส่วนเทคนิค | | |
| 1. โถง | 1 | 224 |
| 5. ที่ทำงานฝ่ายซ่อมบำรุง | 8 | 36 |
| 6. ที่ทำงาน พนักงานทำความสะอาด | 9 | 36 |
| 8. ห้องเครื่องไฟฟ้า | 1 | 72 |
| 9. ห้องเครื่อง | 1 | 72 |
| 10. ห้องเก็บอุปกรณ์ซ่อมบำรุง | 1 | 48 |
| 11. ห้องเก็บอุปกรณ์พนักงานทำความสะอาด | 1 | 48 |
| สะอาด | | |
| 12. ห้องบำบัดน้ำเสีย | 1 | 144 |
| รวม | | 680 |

- ที่จอดรถคิดจาก

ที่จอดรถกำหนดจากมาตรฐาน พรบ. 2544 หมวด 9

ที่จอดรถอาคารประเภทตลาด = 1 คัน : 120 ตรม.

ที่จอดรถคิดจาก พื้นที่โครงการทั้งหมดต้องมี = 32790 ตรม. = 273 คัน

ที่จอดรถของโครงการสามารถรองรับได้ = 504 คัน

- ห้องน้ำสาธารณะคิดจาก พื้นที่โครงการทั้งหมด =

ห้องน้ำสาธารณะกำหนดจากมาตรฐาน พรบ. 2544 หมวด 6

ห้องน้ำห้องสุขาอาคารประเภทตลาด

= สำหรับผู้ชาย ส้วม 1 บัสสาวะ 2 อ่างล้างมือ 1 ต่อพื้นที่ 200 ตรม

= สำหรับผู้หญิง ส้วม 2 อ่างล้างมือ 1 ต่อพื้นที่ 200 ตรม

การกำหนดในโครงการนี้ = ห้องน้ำ 3 ห้องต่อพื้นที่ 200 ตรม

ห้องน้ำสาธารณะ พื้นที่โครงการทั้งหมดต้องมี = 32790 ตรม = 491 ห้อง

ห้องน้ำสาธารณะ พื้นที่โครงการทั้งหมด = 502 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.4.5 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ

ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอย ใช้หลักการกำหนดความสัมพันธ์ด้านต่างๆ เช่นความสัมพันธ์ทางด้านบริหาร การบริการ การติดต่อและทางด้านเทคนิค

การวิเคราะห์ความต้องการพื้นที่ใช้สอยของโครงการ

การวิเคราะห์หาพื้นที่ใช้สอยของโครงการ คิดจากอัตราส่วนผู้ใช้สูงสุดในแต่ละส่วนโดยอ้างอิงจากมาตรฐานต่างๆ คือ พระราชบัญญัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จากการเปรียบเทียบอาคารประเภทเดียวกัน Architects data architectural graphic standards. สำหรับพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบบางส่วนที่ไม่สามารถอ้างอิงได้จากมาตรฐานที่กล่าวมาแล้วข้างต้น การกำหนดพื้นที่ใช้สอยจะคิดจากการวิเคราะห์พฤติกรรมการใช้งานในส่วนนั้น โดยพิจารณาจากพื้นที่การใช้งานหรือความต้องการของพื้นที่ครุภัณฑ์ต่าง ๆ

4.2.4.6 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงเทคนิค

ก. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง

การวิเคราะห์ระบบไฟฟ้าแยกเป็น 2 อย่าง คือ

1. ระบบไฟฟ้าภายในอาคาร
2. ระบบแสงสว่างภายในอาคาร

1. ระบบไฟฟ้าภายในอาคาร

1.1 ระบบ Conduit system

คือระบบการเดินสายไฟฟ้าในท่อโลหะ ซึ่งจะช่วยป้องกันสายไฟฟ้าจากความร้อน ความชื้น และยังป้องกันอุบัติเหตุจากไฟไหม้อันเนื่องจากกระแสไฟฟ้ารั่ววงจรอีกด้วย ท่อ Conduit ปกติมีการทำด้วย เหล็กชุบ Galvanded ภายในท่อเรียบไม่มีตะเข็บเพื่อป้องกันสายไฟฟ้าชำรุด แบ่งออกเป็น 2 ชนิด คือ

- Electrical metal tube เป็นท่อนิดบางใช้ฝังในกำแพงก่ออิฐ หรือ
แขวนในฝ้าเพดาน

ความชื้น

- Rigid steel conduit เป็นท่อนิดหนาใช้ฝังในพื้นหรือในพื้นดินที่มี

สาเหตุที่เลือกใช้ ระบบ Conduit system

- มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สามารถซ่อนอยู่ในผนังหรือในเพดานได้อย่างมิดชิด โดยที่ไม่ทำให้สายไฟฟ้าชำรุดเสียหาย
- มีความสามารถในการติดตั้ง สามารถตรวจซ่อมได้ง่าย มีความประหยัด ทั้งยังช่วยรักษาสายไฟฟ้า ช่วยให้อายุการใช้งานนานขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ช่วยป้องกันไฟฟ้าไหม้ อันเนื่องจากกระแสไฟฟ้าลัดวงจร หรือจากการใช้กระแสไฟฟ้าเกินกำลัง

ข. ระบบน้ำใช้สำหรับอาคาร

โดยทั่วไปน้ำที่ใช้เป็นประปาจากการประปาจังหวัดเชียงใหม่ ที่วางอยู่ทั่วไปในเขตเทศบาลเมือง น้ำใช้ของโครงการก็เช่นเดียวกัน โดยทำการเชื่อมต่อจากท่อของการประปา กับท่อน้ำใช้กับอาคารสู่ระบบการใช้น้ำต่อไป

ระบบน้ำใช้สำหรับอาคารโดยทั่วไปแบ่งออกได้ 3 ระบบ คือ

1. ระบบจ่ายน้ำจากถังสูง หรือระบบจ่ายลง (Downfeed system)
2. ระบบใช้ถังอัดความดัน หรือระบบจ่ายขึ้น (Upfeed system)
3. ระบบสูบน้ำเพิ่มความดันในเส้นท่อโดยตรง

1. ระบบจ่ายน้ำจากถังสูง หรือระบบจ่ายลง (Downfeed system)

ในระบบนี้น้ำประปาจะไหลลงสู่ถังเก็บน้ำ ซึ่งอาจจะสร้างไว้ที่ชั้นใต้ดินบนพื้นดิน จากนั้นก็จะให้เครื่องสูบน้ำสูบน้ำขึ้นสู่ถังสูง แล้วจึงเดินท่อไปจ่ายตามส่วนต่างๆ ของอาคาร โดยอาศัยความดันจากระดับน้ำในถังสูง ถังเก็บน้ำสูงนี้อาจจะสร้างด้วยคอนกรีตเหล็ก หรือไฟเบอร์กลาสก็ได้ ระบบนี้เหมาะกับอาคารตั้งแต่ขนาดย่อมไปจนถึงขนาดใหญ่ ซึ่งมีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป โดยปกติถังเก็บน้ำจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน เพื่อที่จะสามารถทำความสะอาดได้ที่ละส่วน โดยที่อาคารยังคงมีน้ำใช้อยู่เสมอ เครื่องสูบน้ำจะทำงานโดยการควบคุมของสวิทช์ลูกลอย Flat switch หรือสวิทช์อื่น ๆ เช่น Mercury switch เมื่อระดับน้ำภายในถังลดลงถึงระดับที่ตั้งเอาไว้ สวิทช์นี้จะควบคุมให้เครื่องสูบน้ำทำงานจนกระทั่งระดับน้ำภายในถังสูงถึงระดับที่ต้องการจึงจะหยุด

ค. ระบบกำจัดน้ำเสีย

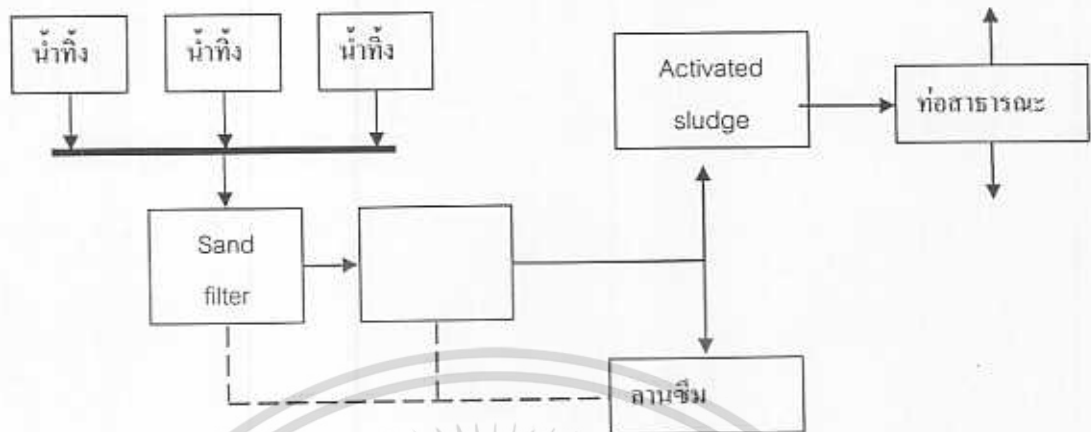
สำหรับโครงการตลาด ซึ่งมีร้านอาหารรวมอยู่ด้วย ดังนั้นระบบบำบัดน้ำเสียจึงต้องประกอบด้วย

1. น้ำจากส้วมและที่ปัสสาวะ จะต้องต่อเข้าถึง Septic แต่หากน้ำเสียมีปริมาณน้อย เช่น ไม่เกิน 5-10 ลูกบาศก์เมตร/วัน และมีที่มากพออาจจะใช้เป็นลานซึม หรือบ่อซึมได้ แต่ถ้ามีปริมาณน้ำเสียมาก ไม่สามารถซึมลงใต้ดินได้ทันที ก็จะต้องส่งไปบำบัดต่อยังระบบบำบัดขั้นที่สองต่อไป

2. น้ำเสียจากส่วนอื่นๆ รวมทั้งน้ำเสียที่ผ่าน Septic tank แล้ว แต่ไม่สามารถซึมลงได้ดังกล่าว จะต้องส่งไปเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อกำจัดมูลต่างๆ ออกเช่น ระบบ Activated sludge หรือระบบแผ่นซึมหมุน เพื่อให้น้ำทิ้งมีคุณภาพดีพอที่จะไม่ทำความเดือดร้อนเมื่อทิ้งลงไปในท่อสาธารณะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปได้ว่าโครงการพัฒนาตลาดวโรรสและต้นลำไย เลือกระบบบำบัดน้ำเสียคือระบบ Activated sludge โดยกำหนดแผนภูมิขั้นตอนต่างๆ ของการบำบัดน้ำเสีย ดังนี้



ภาพที่ 4.1 แสดงขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

การหาขนาดของระบบน้ำเสีย : ปริมาณน้ำเสีย 59-90% ของน้ำใช้ น้ำใช้ใน 1 วัน (จากการคำนวณ) = 1,782,090 ลิตร หรือ 1,800 ลบ.ม.

ดังนั้นปริมาณน้ำเสียคิด 90% ของน้ำใช้ = 1,603,881 ลิตร หรือ 1,700 ลบ.ม. หรือ 945 ตร.ม.

ง. ระบบลิฟท์

การเลือกระบบลิฟท์ที่ใช้ในโครงการ ประกอบด้วยข้อพิจารณา 3 ประการคือ

1. ประสิทธิภาพของระบบลิฟท์ในการเคลื่อนย้ายคน
2. ความประหยัดทางด้านงบประมาณในการเลือกใช้ระบบหนึ่งๆ
3. สัดส่วนของเนื้อที่ส่วนของปล่องลิฟท์ และห้องเครื่องลิฟท์ ในการจัดวางผัง

ทางสถาปัตยกรรมของระบบลิฟท์

ตำแหน่งที่ตั้งของลิฟท์ ควรเห็นได้ชัดจากโถงต้อนรับ ควรจัดกลุ่มลิฟท์อยู่กลุ่มเดียวกับบันได เพื่อสามารถเลือกใช้ได้ในเวลาฉุกเฉิน ส่วนในตำแหน่งโถงหน้าลิฟท์ควรกว้างกว่าทางเดินอย่างน้อย 1/3 เท่า สำหรับพักคอยหรือสัญจร

การจัดกลุ่มไม่ควรเกินด้านละ 4 ตัว ถ้ามากกว่านี้ควรจัดเป็น 2 แถวนานกัน โดยให้หันหน้าเข้าหากัน ซึ่งโถงลิฟท์ควรมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 3.50 X หน้ากว้างของลิฟท์ ควรจัดให้อยู่ในกลุ่มเดียวกัน เพื่อให้การบริการที่สะดวก ประหยัดค่าใช้จ่าย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับอาคารตลาดวโรรสและต้นลำไย เป็นอาคารขนาดปานกลาง ซึ่งมีความสูง 7 ชั้น และ 3 ชั้น ดังนั้นการเลือกลิฟท์ จึงต้องมีความสัมพันธ์กับจำนวนชั้น ลิฟท์ ที่มีความจุที่เหมาะสมกัน ได้แก่ ความจุขนาด 12-17 คน โดยแบ่งการใช้ตามประโยชน์ใช้สอย

ขนาดของลิฟท์ในโครงการ เท่ากับ 1.50 X 1.40 เมตร โดยที่ขนาดของช่องลิฟท์เท่ากับ 2.00 X 2.20 เมตร สามารถรองรับผู้โดยสารได้จำนวน 17 คน หรือประมาณ 2,000 กิโลกรัม โดยที่ภายในห้องโดยสารของลิฟท์จะมีขนาดพื้นที่ 4.4 ตารางเมตร

จ. ระบบทางลาด (Ramps)

การใช้ทางลาดกระทำเพื่อ

1. ใช้สำหรับบุคคลที่ต้องนั่งรถเข็น
2. สำหรับเส้นทางบริการ, ขนส่งสินค้า อุปกรณ์ที่จำเป็นต้องใช้รถเข็น

ชนิดของทางลาด

| | อัตราส่วน |
|---|---------------|
| 3. ความลาดชันมากที่สุด (สำหรับการเดินเท้า) | 1 : 10 |
| 4. ทางลาดระยะสั้นสำหรับคนพิการ และรถเข็นบริการ | 1 : 12 |
| 5. ทางลาดระยะยาวสำหรับคนพิการและอุปกรณ์ขนาดเล็ก | 1 : 20 |
| 6. ทางลาดระยะยาวสำหรับรถยนต์ | 1 : 6.67(15%) |

ฉ. ระบบระบายอากาศ

การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ จำเป็นอย่างมากสำหรับอาคารในเขตร้อนชื้น เพราะทำให้เกิดความรู้สึกสบายแก่ร่างกาย ทำให้ได้รับอากาศบริสุทธิ์จากภายในห้อง ช่วยลดความร้อนและความชื้น สำหรับโครงการตลาดวโรรสและต้นลำไย เป็นตลาดสดที่ใช้เครื่องปรับอากาศแต่อย่างใดก็ตามก็ต้องคำนึงถึงกระแสลมด้วย ดังนั้นการวางอาคารและการเจาะช่องเปิดจึงคำนึงถึงการรับลมธรรมชาติให้มากที่สุด โดยเฉพาะสวนศูนย์อาคารที่บริเวณชั้น 3 เปิดโล่งรับลมธรรมชาติได้อย่างดี บริเวณตลาดวโรรสที่มีห้องเก็บขยะ จำเป็นอย่างมากที่ต้องจัดไว้ให้อยู่ได้ลมเพื่อไม่ให้มีกลิ่นรบกวน เข้าไปถึงบริเวณโครงการได้

ช. ระบบการกำจัดขยะ

ปริมาณขยะและของเหลือใช้จากตลาด โดยเฉลี่ยจะมีอยู่ประมาณวันละ 10-15 ลูกบาศก์เมตร ตามขนาดตลาดเล็กใหญ่ โดยปกติต้องอาศัยบริการรถขนของเทศบาลรับไปทิ้งอีกที ในตลาดที่มีที่กว้างพอจะกองไว้แล้วมีรถมาขนไปอีกที่หนึ่ง บางครั้งที่รองรับขยะจะต้องไว้บนผิวจราจรเลย ซึ่งทำให้เกิดความไม่น่าดู

ความจริงที่กองขยะน่าจะอยู่ด้านหลังที่มิดชิดแต่เนื่องจากทางเข้าสำหรับรถไม่มีหรือกว้างไม่พอรถขนขยะ เข้าไปไม่ถึงก็เลยต้องนำมาตั้งไว้หน้าตลาดบนทางเท้าหรือผิวจราจร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เคยมีการทำเตาเผาขยะในบริเวณตลาดบ้างแต่ไม่ค่อยเป็นที่นิยมเพราะความเปียกชื้น ทำให้เผาได้ทั้งหมด และไม่ทันกับปริมาณขยะที่เกิดขึ้น ประกอบกับที่ดินมักจะนำมาปลูกสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ทั้งหมด และยังมีปัญหาเพื่อไฟจากการเผาอีกจึงต้องยกเลิกไปเองในที่สุด

สำหรับตลาดที่มีลักษณะขายอาหารสำเร็จรูปจะมีกากอาหารเหลืออยู่มากผู้ขายจะเก็บไว้ในภาชนะรอการมารับของเอกชนที่ขอรับซื้อเพื่อนำไปเลี้ยงหมูอีกทีหนึ่งซึ่งในระหว่างการเก็บรอนั้นก็จะส่งกลิ่นรบกวนในบริเวณด้วย

สำหรับตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ใช้วิธีการกำจัดขยะแบบทำห้องสำหรับทิ้งขยะโดยเฉพาะ มีขนาดใหญ่พอกับปริมาณขยะในแต่ละวัน วางอยู่ในตำแหน่งที่มืดชิดและง่ายต่อการเข้าถึงของรถขยะของเทศบาลที่จะมาขนขยะออกไปเป็นเวลา นำไปทิ้งยังที่สำหรับทิ้งขยะโดยเฉพาะ

ญ. ระบบป้องกันอัคคีภัย

1. ระบบที่สามารถเคลื่อนที่ไปใช้ในที่ต่างๆ ได้

นิยมตั้งในอาคารทุกประเภท โดยจะติดตั้งในตำแหน่งที่สามารถพบเห็นได้ง่าย

ระยะทำการได้ไกล 30 ม. ซึ่งแบ่งตามประเภทของเครื่องใช้ 3 ประเภท คือ

- ประเภทใช้น้ำ
- ประเภทใช้แก๊สคาร์บอนไดออกไซด์ หรือแก๊สเหลว
- ประเภทใช้ผงเคมีแห้ง

2. ระบบติดตั้งทาบตัวและควบคุมการทำงานด้วยมนุษย์ แบ่งตามการใช้สอยคือ

- อุปกรณ์แจ้งเพลิงไหม้
- อุปกรณ์ดับเพลิง แบบนางฉัตรพร้อมสายยาว (Fire host)

3. ระบบติดตั้งตายตัวควบคุมการทำงานโดยอัตโนมัติ ซึ่งแบ่งตามหน้าที่ใช้สอยคือ

- อุปกรณ์เพลิงไหม้มีหลายชนิดคือ
 - ก. อุปกรณ์ตรวจสอบความร้อนแบบอุณหภูมิ (Meat detector)
 - ข. อุปกรณ์ตรวจสอบควัน (Smoke detector)

4. อุปกรณ์ดับเพลิงแบ่งตามตัวกลางที่ใช้ดับไฟ ดังนี้

- ระบบใช้น้ำ ได้แก่ ระบบดับเพลิงอัตโนมัติฉีดน้ำฝอย (Sprinkler system)

ระบบที่ได้ข้อแนะนำให้ใช้กับอาคารประเภทที่มี Volume สูง และมีผู้มาใช้อาคารพลุกพล่าน เนื่องจากเมื่อระบบทำงานแล้วจะไม่มีประสิทธิภาพเต็มที่ เนื่องจากความสูงของเพดาน และเมื่อระบบทำงานแล้วจะมีผลต่อเนื่องซึ่งภายหลังถึงการควบคุมน้ำซึ่งมีความยุ่งยากมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ระบบใช้ Gas เป็นระบบที่เลือกใช้ภายในโครงการ เนื่องจากเป็นอาคารที่มี Volume สูง และเป็น Public ทำให้พบเห็นได้ง่ายเมื่อเกิดอัคคีภัย ระบบดับเพลิงที่ใช้แกสเป็นสาร ในการดับเพลิงเป็นระบบดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพสูง และสามารถดับเพลิงที่เกิดจากเชื้อเพลิงทุก ประเภทได้ ยกเว้นเฉพาะเชื้อเพลิงชนิด "สะอาด" ซึ่งหลังจากการใช้งานแล้ว จะไม่มีสิ่งใดหลง เหลืออยู่ที่จะต้องทำความสะอาดอีก จึงเป็นข้อได้เปรียบของระบบดับเพลิงชนิดนี้ เมื่อเทียบกับ ระบบดับเพลิงชนิดอื่นๆ ดังนั้น จึงนิยมนำมาใช้งานในพื้นที่ซึ่งต้องการป้องกันเพลิงเป็นพิเศษและ ไม่ต้องการให้วัสดุ หรืออุปกรณ์ที่อยู่ภายในห้องนั้นเกิดความเสียหายจากน้ำยาดับเพลิงขึ้นอาทิเช่น ห้องคอมพิวเตอร์ ห้องเครื่องกำเนิด ไฟฟ้าฉุกเฉิน ห้องเก็บเอกสารที่มีความสำคัญมาก และในพื้นที่ อื่นๆ ซึ่งในการใช้หรือสารเคมีประเภท Dry chemical หรือ Wet chemical จะทำให้สิ่งของที่อยู่ใน พื้นที่นั้นเสียหาย แกสที่ใช้ในการดับเพลิงอยู่ในปัจจุบันนี้มี 3 ชนิดคือ

- แกสคาร์บอนไดออกไซด์
- Halon 1301 (Bromotrifluoromethane)
- Halon 1211 (Bromochlorodifluoromethane)

สรุป ภายในอาคารใช้ระบบเตือนภัยแบบ Smoke detector และ Heat detector และ ระบบดับเพลิงแบบใช้แกส ส่วนขีมนำรุงและลานจอดรถจะใช้ผสมร่วมกันกับ Fire host

ณ. ระบบรักษาความปลอดภัย

ระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยอาคาร สำหรับโครงการซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

1. ระบบที่ใช้นมนุษย์ ในที่นี้ก็คือ ยามรักษาความปลอดภัย ซึ่งจัดให้มีการรักษา ความปลอดภัยในทุก ๆ ส่วนของโครงการ

- ส่วนโด่งทั่วไปและบริเวณโครงการให้มียามรักษาการณ์อยู่โดยเดินตรวจสภาพ ความเรียบร้อย และประจำอยู่บริเวณทางเข้า-ออก ซึ่งจะทำหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับผู้มา ใช้โครงการด้วย

- ส่วนสำนักงาน จัดให้มียามรักษาการณ์ควบคุมการเข้า-ออกติดต่อแต่ละ สำนักงานในช่วงเวลาทำงาน ส่วนในเวลาหลังเลิกงานใช้ระบบเครื่องมือแทน

- ส่วนของซ่อมบำรุงและลานจอดรถ มียามคอยรักษาการณ์ควบคุมการเข้า- ออกติดต่อแต่ละส่วนโดยละเอียด

- ส่วนที่จอดรถทั่วไป จัดให้มียามรักษาการณ์คอยตรวจเช็ครถที่จะเข้า-ออก โครงการ เพื่อความปลอดภัยและความเป็นระเบียบ

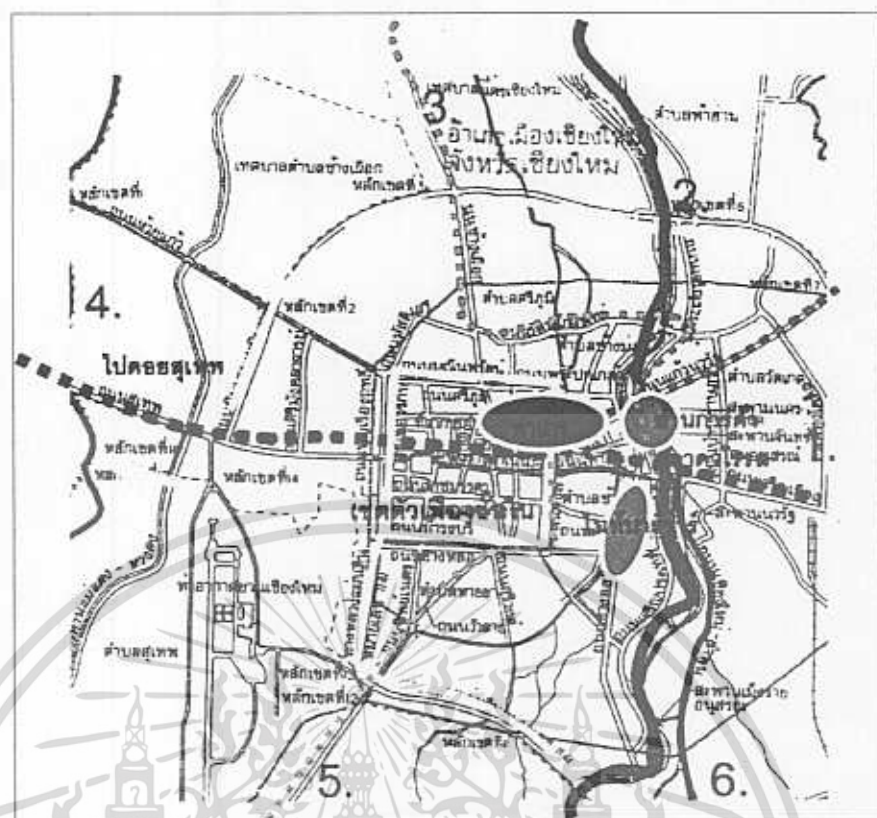
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ระบบที่ใช้เครื่องมือ สำหรับโครงการมีระบบที่ใช้ คือ

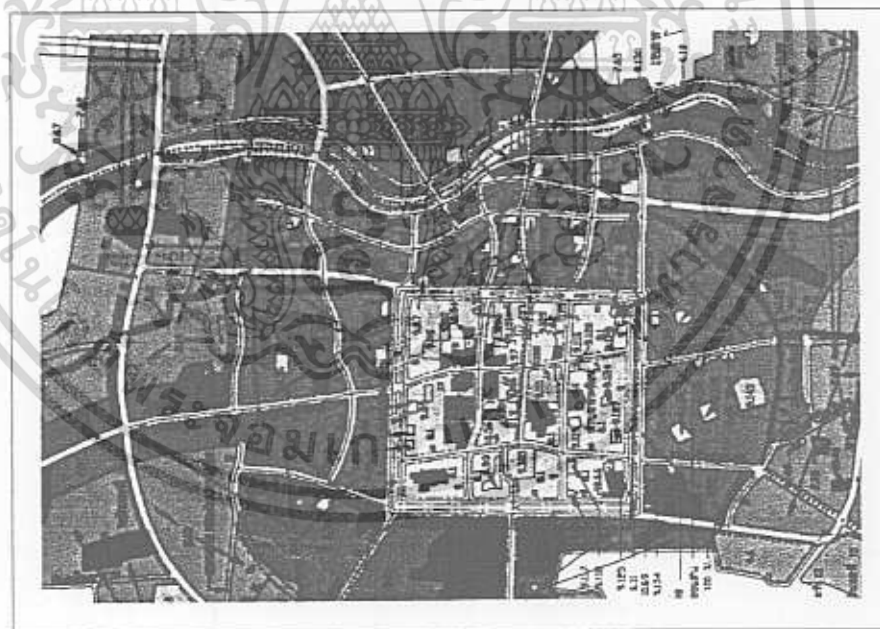
- ระบบเตือนภัยในเครื่องจักรด้วย โดยมีเครื่องรับสัญญาณจากเครื่องตรวจจับควัน เมื่อได้รับสัญญาณก็จะมีกรตรวจเช็คและแก้ไขเหตุการณ์ในทันที
- ระบบโทรศัพท์ภายใน ใช้สำหรับแจ้งเหตุร้ายที่เกิดในอาคารโดยย่อเข้ามาถึงหน่วยรักษาความปลอดภัย
- ระบบแจ้งเหตุอันตราย โดยจะติดเป็นสัญญาณเตือนภัย หรืออาจใช้เครื่องขยายเสียงติดไว้ เพื่อแจ้งเหตุเมื่อเกิดเหตุร้ายขึ้น
- ระบบโทรศัพท์วงจรปิด โดยติดตั้งตามจุดบริเวณที่สำคัญหรือบริเวณที่มีการสัญจรผ่านเข้า-ออก เพื่อตรวจสอบความผิดปกติ ได้ตลอดเวลาจากห้องควบคุมที่มีเจ้าหน้าที่เฝ้าอยู่



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

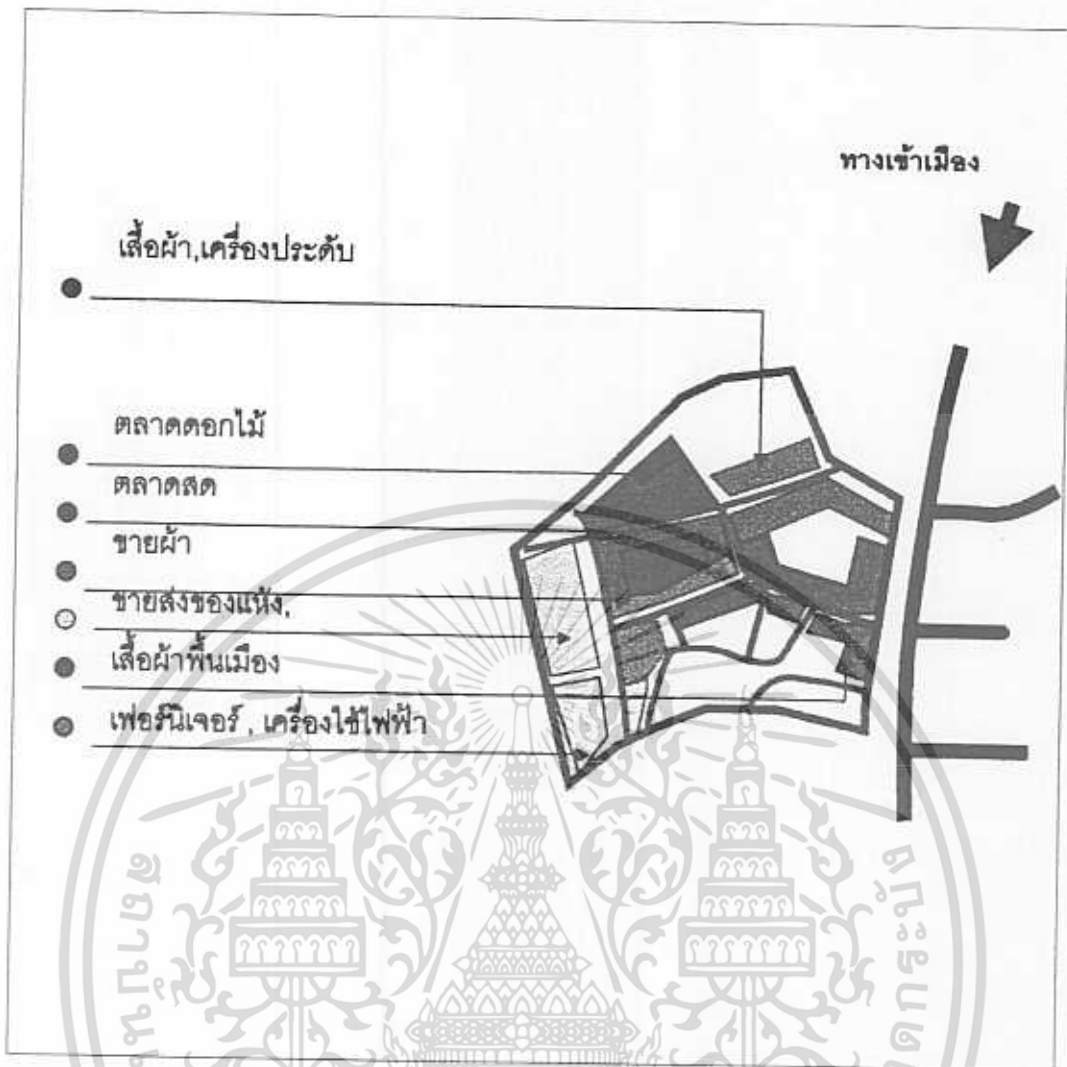


ภาพที่ 4.2 เส้นทางและโครงข่ายของเมืองเชียงใหม่



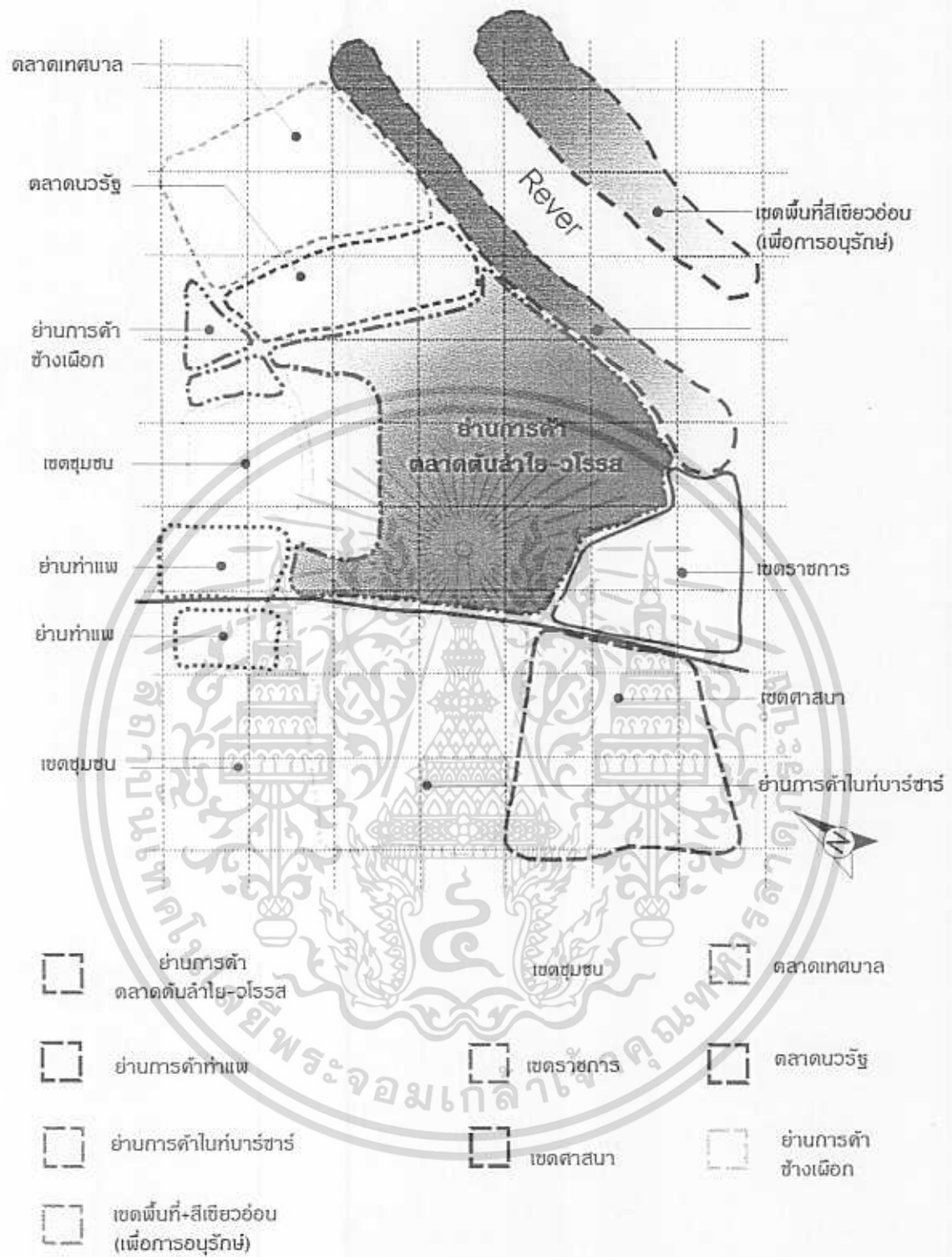
ภาพที่ 4.3 แผนที่การใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



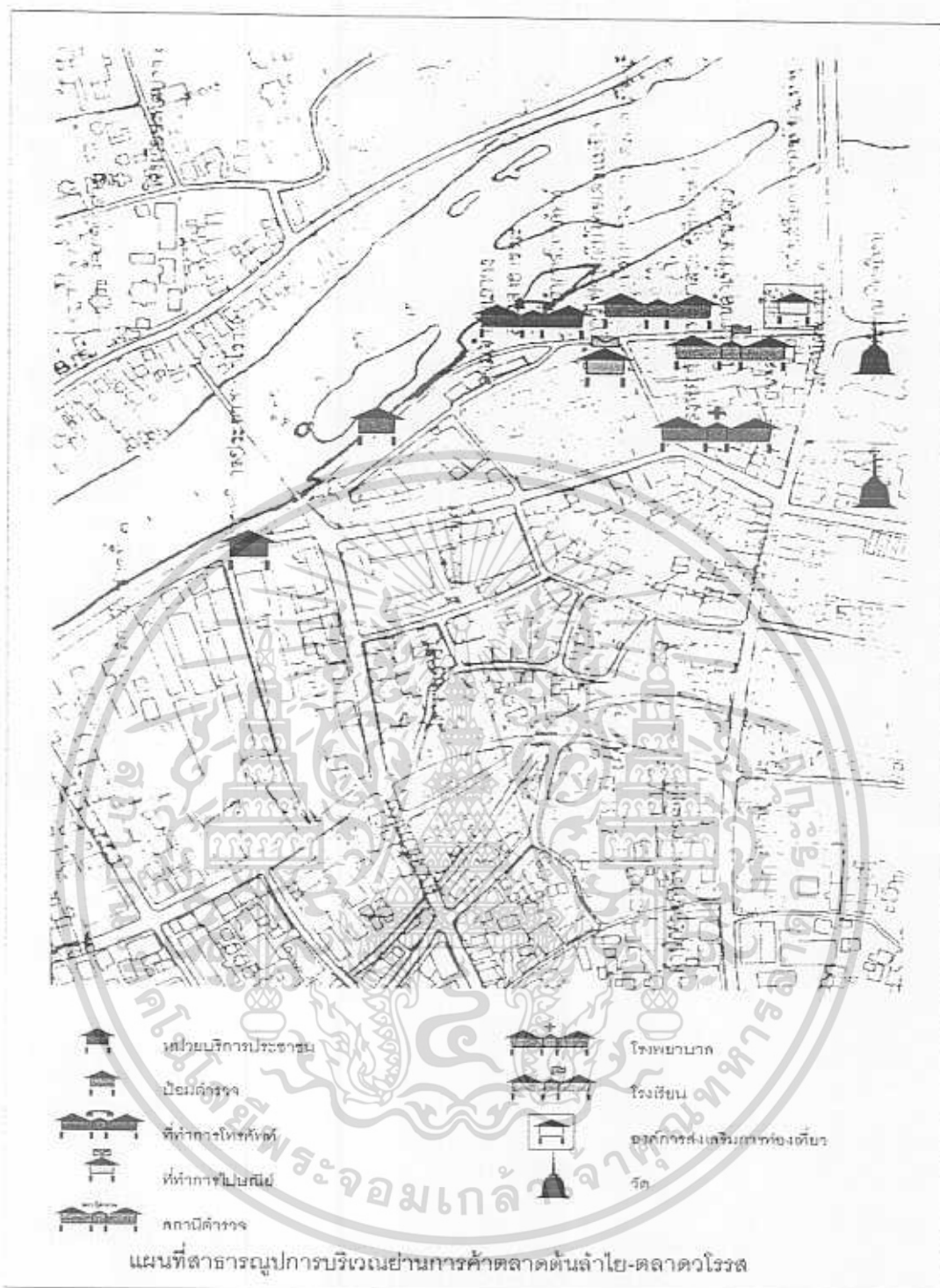
ภาพที่ 4.4 การใช้พื้นที่ในย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.5 แนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณย่านการค้าตลาดต้นลำไย-วโรรสและพื้นที่โดยรอบ
ที่มา : จากการสำรวจเดือนมกราคม 2545

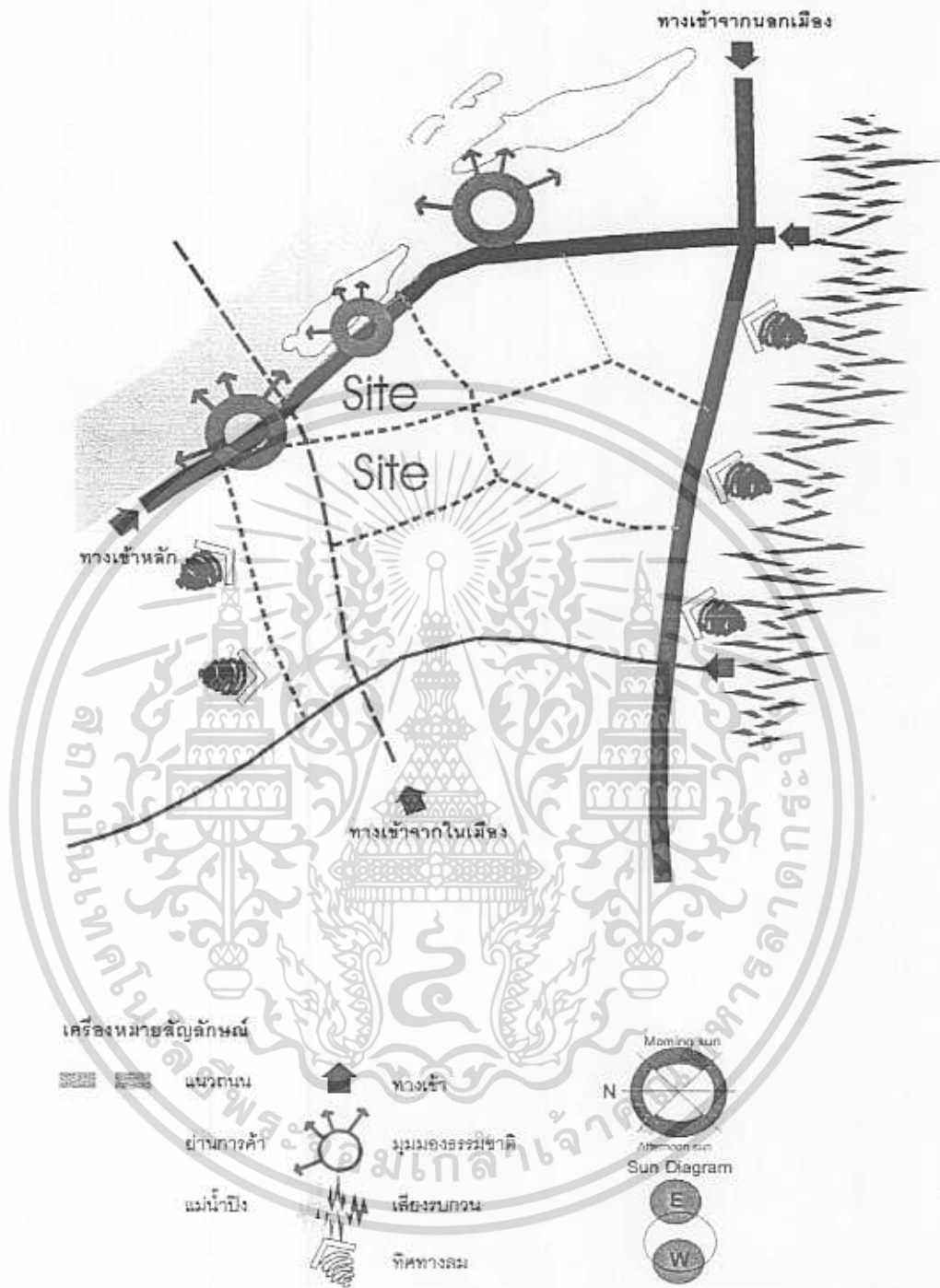
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.6 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ

ที่มา : จากการสำรวจในเดือนมกราคม 2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.7 การวิเคราะห์พื้นที่ ย่านการค้าตลาดต้นลำไย-ตลาดวโรรส
ที่มา : การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



4.00 - 5.00น.

เป็นช่วงเวลาที่รถค้า - และค้าในเมือง และต่างจังหวัดมาซื้อของไปขาย



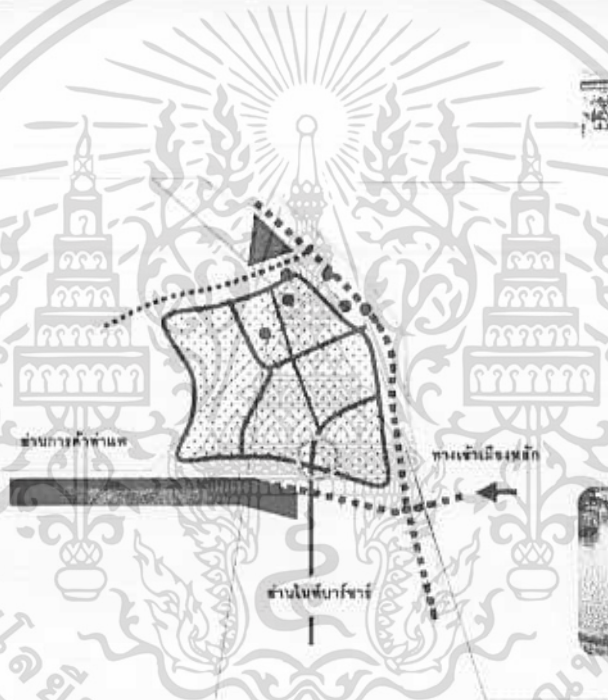
15.00-18.00น. 18.00-21.00น.

คนเริ่มทยอยกลับเข้ามาในย่านการค้าอีกครั้งเพื่อมาส่งของกลับบ้าน และ
รวมตัวกันก็เป็นช่วงเวลาที่มีการซื้อขายเข้มขึ้นช่วงเย็น ทั้งนักเรียน และ
คนทำงานต่างก็มาจับจ่ายใช้สอยในช่วงเวลานี้
ตลาดกลางคืนเริ่มเปิดช่วงกลางคืนดึกดื่น มีผู้คนทุกกลุ่มทุกอาชีพ
เข้าไปในย่านการค้า เพื่อหาซื้อของกินและของใช้ โดยเฉพาะในกลุ่มของ
นักเรียนนักศึกษา ของคนมาเป็นกลุ่มคนทำงาน



8.00น.- 9.00น.

คนเริ่มทยอยเข้ามาในย่านการค้า เพื่อมาซื้อของ นักเรียนและคนทำงานก็
เข้ามาต่อรถโดยสารข้ามเมือง



21.00-24.00น. 24.00-5.00น.

ตลาดช่วงนี้เหลืออยู่ 2 กลุ่ม คือ ช่วงตลาดหน้า seven ซึ่งขาย
ของรับประทานเป็นส่วนใหญ่ และอีกกลุ่มคือตลาดตอนค่ำ ในกลุ่มแรก
ผู้ใช้ส่วนมากเป็นนักเรียน นักศึกษา และ คนทำงาน ในกลุ่มตลาด
ที่สองกลุ่มตลาดตอนค่ำเป็นพ่อค้าแม่ค้าซื้อไปขาย, คนทั่วไป และ
นักท่องเที่ยว

เป็นช่วงของการซื้อรายตลาดค่ำในตลาดตอนค่ำจึงเปิดตลอดทั้งคืน
กลุ่มผู้ใช้จะแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มพ่อค้าแม่ค้าซื้อของไปเพื่อส่ง
ไปขายบุคคลทั่วไปและนักท่องเที่ยว



9.00น. - 15.00น.

เป็นช่วงเวลาที่เดินหาซื้อของตามปกติ ผู้ใช้ส่วนมากเป็นแม่บ้าน,บุคคล
ทั่วไป, นักท่องเที่ยว

ภาพที่ 4.10 ช่วงเวลากิจกรรมของผู้ใช้ ในย่านการค้า



2.00น. - 4.00น.

เป็นช่วงเวลาที่ถนนสี่เลนด้วยขบวนรถฟอสต้า-แมคคา จากตัวบ้านกรอบนอกใช้เส้นทางซ้ายมือ ส่งให้กับฟอสต้า-แมคคาในย่านการค้า ส่วนแรก คือ ลีนค้าทางขอบเขต



4.00 - 6.00น. 6.00 - 18.00น.

- ฟอสต้า-แมคคาใช้ตลาด ขอบสี่เลนค้าใหม่ถูกทำประจำสัปดาห์หนึ่ง
- เป็นช่วงเวลาขายสินค้าและบนสี่เลนค้า



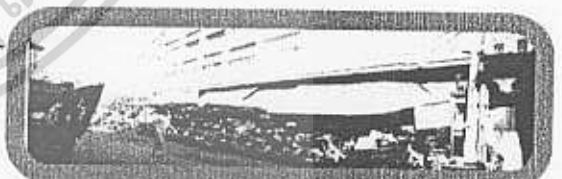
18.00น. - 21.00น.

พื้นที่ส่วนใหญ่เปิดเวลาทำการ ขบวนรถเบียดกัน คือ บริเวณหน้าบ้าน Seven ตลาดในสำโงและบริเวณตลาดคลองน้ำที่เปิดตลอดทั้งวัน



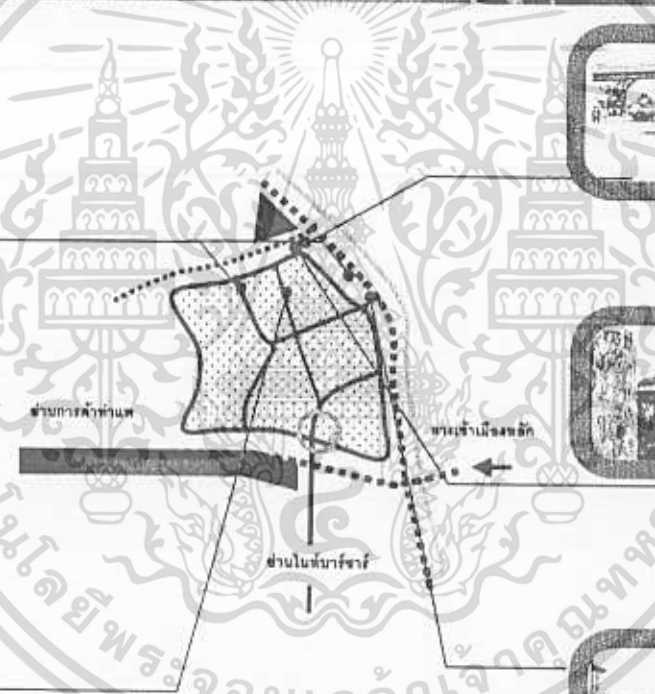
21.00น. - 24.00น.

บริเวณหน้าบ้าน Seven ตลาดในสำโงและบริเวณตลาดคลองน้ำที่ปิดตัวลง

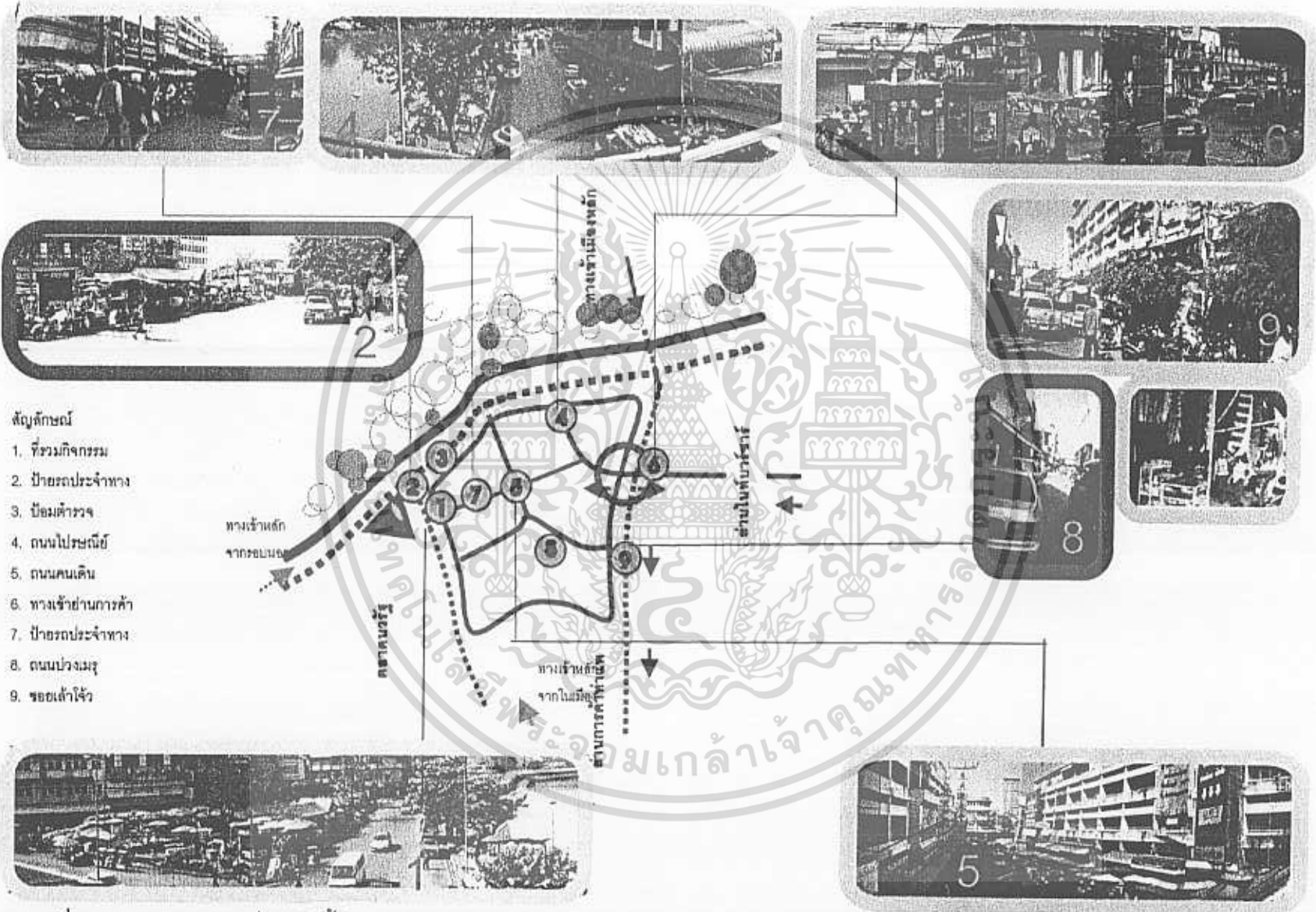


24.00น. - 2.00น.

เป็นเวลาที่ขบวนรถของตลาดคลองน้ำ ฟอสต้า-แมคคาและขบวนรถส่งให้กับฟอสต้า-แมคคาในย่านการค้า



ภาพที่ 4.11 ช่วงเวลากิจกรรมของผู้ค้าขาย ในย่านการค้า



ภาพที่ 4.12 ภาพรวมของย่านการค้า

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

จากผลดำเนินการวิจัยของย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยจังหวัดเชียงใหม่ นั้น พบว่า สาเหตุของปัญหาแบ่งได้เป็นประเด็นหลักๆ 4 ประเด็นในการเสื่อมถอยของย่านการค้า ต้นเหตุของปัญหา ซึ่งมีทั้งปัญหาที่มาจากแรงผลักและแรงดันกล่าวคือ ทั้งปัญหาจากตัวของย่านการค้าเองและแรงกระทำจากภายนอกดังนี้คือ

1. ปัญหาจากสภาพแวดล้อมและความเสื่อมโทรมภายในย่านการค้าเอง เช่น สภาพอาคารเสื่อมโทรมสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม, ปัญหาระบบทางเข้า, ความสกปรก
 2. ปัญหาที่จอดรถและระบบถนน
 3. ปัญหาหาบเร่แผงลอย
 4. ปัญหาการได้รับผลกระทบจากธุรกิจค้าปลีกต่างชาติทำให้ตลาดเสื่อมความนิยมลง ดังนั้นจึงต้องมีการแก้ไขและปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ให้มีความสอดคล้องกับปัญหาที่เป็นอยู่และการวางแผนรับมือในอนาคต
- ในบทนี้จะเป็นข้อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา ย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยจังหวัดเชียงใหม่ โดยการนำข้อดีของการปรับปรุงใน 3 ระบบ คือ

- การปรับปรุงโดยการอนุรักษ์ (Conservation)
- การปรับปรุงโดยการบูรณะฟื้นฟู (Rehabilitation)
- ระบบของการสร้างใหม่หรือ (Clearance)

ภายในพื้นที่ส่วนของย่านการค้า การปรับปรุงโดยการอนุรักษ์ (Conservation) การปรับปรุงโดยการบูรณะฟื้นฟู (Rehabilitation) ทั้งนี้วิธีการจะถูกนำมาใช้ในการปรับปรุงย่านการค้า 2 ระบบนี้วิเคราะห์แล้วว่ามีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการนำมาใช้ในโครงการพื้นที่ศึกษาจริง ทั้งนี้เนื่องจากการนำวิธีอื่นมาใช้เช่น ระบบของการสร้างใหม่หรือ (Clearance) มีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำเพราะต้องใช้งบประมาณสูง ระยะเวลาดำเนินการยาวนานและจำเป็นที่จะต้องเวนคืนที่ดินบางส่วน อีกทั้งในพื้นที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์มากมาย ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาใหญ่โตในการประท้วงหรือเรียกร้องตามมาภายหลังและในส่วนของจังหวัดเชียงใหม่เน้นการประนีประนอมเป็นวัฒนธรรมอย่างหนึ่งของชาวเชียงใหม่และชาวเหนือ มีความเป็นไปได้ยากที่จะนำกรณีเวนคืนมาใช้ในการปรับปรุงพื้นที่ เหมือนกับในลักษณะของพื้นที่กรุงเทพมหานครซึ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เปรียบเทียบเป็นเมืองของส่วนรวมของประเทศ มาใช้ในพื้นที่ซึ่งเป็นท้องถิ่นชุมชนได้ ดังนั้นระบบ 2 ระบบที่นำมาใช้จึงเห็นสมควรในการนำมาปรับปรุงพื้นที่ศึกษามากที่สุด

ในส่วนของระบบของ การสร้างใหม่หรือ (Clearance) จะถูกนำมาใช้ใน

- ส่วนของการสร้างที่รวมกิจกรรมและที่หมายตาของย่านการค้า
- ส่วนของตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย

วัตถุประสงค์ในการปรับปรุงย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย

1. อนุรักษ์อาคารเก่าภายในย่านการค้า
2. แก้ไขปัญหาหาบแร่แผงลอย
3. แก้ไขปัญหาที่จอดรถ
4. ปรับปรุงทางสัญจรให้มีความสะดวก, ปลอดภัยและร่มรื่นสวยงาม
5. สร้างที่หมายตาและที่รวมกิจกรรมให้กับย่าน
6. การปรับปรุงสภาพอาคารภายในย่านการค้าให้มีความสวยงามสอดคล้องกัน
7. ร้านค้าทั้งหมดทำการค้าโดยการส่งเสริมซึ่งกันและกันตามลักษณะการใช้งาน
8. ปรับเปลี่ยนย่านการค้าให้เป็นย่านการค้าเพื่อเป็นย่านการค้าแหล่งสินค้าพื้นเมือง
9. เชื่อมโยงย่านการค้าศักยภาพสูงใกล้เคียงเพื่อผลทางธุรกิจที่ขึ้นสอดคล้องกับการ

ปรับเปลี่ยนบทบาทของย่านการค้า

การนำเสนอในบทนี้จะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ

- 5.1 การวิเคราะห์ความต้องการปรับปรุงพื้นที่ศึกษาทางกายภาพ
- 5.2 ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงพื้นที่โดยแบ่งตามวัตถุประสงค์

จากผลการวิเคราะห์ที่ได้นำมาสู่การปรับปรุงย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้น

ลำไยดังต่อไปนี้

5.1 การวิเคราะห์ความต้องการปรับปรุงพื้นที่ศึกษาทางกายภาพ

5.1.1 สภาพแวดล้อม

5.1.1.1 ตัวตลาด เนื่องจากเป็นตลาดเก่าที่สร้างทดแทนตลาดเดิมที่ไฟไหม้ การเรียกทุนกลับคืนอย่างรวดเร็วโดยการสร้างตัวตลาดเดิมพื้นที่ดิน 4 ชั้นและตัวตึกแถวล้อมรอบขอยพื้นที่ขายให้ได้มากที่สุด ตัวตลาดจึงมีความอันตรายหลายอย่างทั้งในด้านความเสี่ยงในการเกิดอัคคีภัย, ความทึบอับของอาคาร, ความไม่ถูกสุขลักษณะ เพราะตัวตลาดมีกลิ่นเหม็นอับเพราะไม่ได้ระบายอากาศเป็นสาเหตุอย่างหนึ่งที่ทำให้คนไม่อยากเข้ามาในตลาด เพราะสภาพแวดล้อมไม่เชิญชวนเป็นที่หมักหมมของสิ่งสกปรกปีแล้วปีเล่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.1.2 อาคารรอบ ๆ ย่านการค้า อาคารรอบย่านการค้าเป็นตึกแถวและห้องแถวเหมือนย่านการค้าในเมืองไทยทั่วไป มีลักษณะเสื่อมโทรมขาดการดูแล มีทางเท้าด้านหน้าอาคารที่แคบและไม่สม่ำเสมอ อีกทั้งความเห็นแก่รายได้ของเจ้าของบางร้านที่นำสินค้ารูก้าทางเท้าทำให้มีพื้นที่ในการเดินแคบไม่สะดวกเข้าไปยิ่งกว่าเก่า

5.1.2.3 พื้นที่รอบ ๆ ย่านการค้า ประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือ

1. โดยรวมแล้วขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่เนื่องจากความไม่เป็นสัดส่วนของการใช้งานแต่ละพื้นที่ เช่น การนำสินค้ามาวางขายหน้าร้านของเจ้าของร้านค้า, หาบแร่แผงลอย ทางเท้าที่ไม่ต่อเนื่องและไม่ส่งเสริมการเดินทาง

2. พื้นที่ย่านการค้าขาดอย่างยิ่งคือ ความสวยงามและความร่มรื่นของต้นไม้ที่นอกจากจะกันแดดกันฝนในเมืองร้อนได้แล้ว ยังทำให้ถนนร่มรื่นน่าเดินสบายตาสบายใจอีกด้วย

5.1.2.4 ที่หมายตาและที่รวมกิจกรรม ในย่านการค้าหรือแหล่งธุรกิจการค้าต่าง ๆ ทั่วโลกมักมีที่หมายตาในที่นี้อาจจะผนวกได้เป็นที่รวมกิจกรรมในนั้นเลยก็ได้ทั้งนี้เพื่อเป็นพื้นที่ซึ่งสามารถเป็นจุดนัดพบของผู้คนที่เข้ามาในย่านเป็นที่พักคอยหรือผ่อนคลายจากความเมื่อยล้าในการเดินซื้อของเลือกของ และที่หมายตาก็มักที่จะเป็นตัวแทนของวัฒนธรรมในพื้นที่คือมักจะมีสัญลักษณ์ของพื้นที่สิ่งใดสิ่งหนึ่ง บ่งบอกภายในที่หมายตาและที่รวมกิจกรรมในพื้นที่นั้น ๆ ในกรณีย่านการค้าพื้นที่ศึกษานั้น ไม่มีพื้นที่ส่วนดังกล่าวในย่านการค้าและทั้ง ๆ ที่เป็นย่านการค้าที่ใหญ่พอสมควรปัญหาของการไม่มีที่หมายตาและที่รวมกิจกรรมสำหรับพื้นที่นี้ นอกจากประชาชนจะไม่มีจุดนัดพบที่เป็นกิจลักษณะไม่มีจุดพักของคนในย่านแล้ว การจัดวาง Street furniture ยังเป็นเรื่องยุ่งยากเพราะไม่ทราบแน่ชัดว่าประชาชนมีการใช้พื้นที่ไหนเป็นพิเศษ

5.1.2 สภาพอาคาร

5.1.2.1 ลักษณะร้านค้า ประกอบได้ด้วยห้องแถวและตึกแถวที่มีความสูงของอาคารที่ต่างกันไม่มากนักคือมีความสูงที่สุด 4 ชั้นและเตี้ยที่สุดเป็นห้องแถวชั้นเดียว ส่วนมากจะค้าขายชั้นล่างและอยู่อาศัยชั้นสองขึ้นไปทั้งย่านมีทั้งอาคารเก่าที่ควรจะอนุรักษ์และอาคารใหม่แทรกตัวกันอยู่ภายในย่าน

5.1.2.2 ปัญหาของสภาพอาคารภายในย่านการค้าปัจจุบันคือ ความเสื่อมโทรมของสภาพอาคารที่เก่าขาดการดูแลเอาใจใส่ไม่ทำความสะอาดไม่ปรับปรุงทาสีตัวอาคารภายนอกเหล่านี้เกิดจากผู้เช่าซึ่งไม่ทำการปรับปรุงให้ดีขึ้นเพราะรู้สึกว่ามันมีใช้เจ้าของอาคารเปลี่ยนงบประมาณ และเจ้าของอาคารเองก็ไม่ทำการปรับปรุงตัวอาคารของตนเอง อีกทั้งมีการต่อเติม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดัดแปลงตัวอาคารเพื่อผลทางธุรกิจ เช่นการทำป้ายโฆษณาครอบตัวตึกป้ายสี่ชั้นจุดขาด ขนาดป้ายที่แข่งขันกันให้ดูโดดเด่นที่สุดทำให้สภาพแวดล้อมในย่านการค้าดูรุงรังสายตา

5.1.3 ระบบทางเข้า

5.1.3.1 ความต่อเนื่อง ทางเท้าของแต่ละส่วนของย่านมักเป็นทางเท้าที่ไม่ต่อเนื่องกัน จึงไม่ก่อให้เกิดการส่งเสริมการเดินทางเนื่องจากมีขนาดเล็กแคบเนื่องจากการรुक้าของแผงลอยก็ดี ผู้ขายนำสินค้ามาวางหน้าร้านก็ดี ความไม่ได้มาตรฐานของทางเท้าก็ดี ความไม่สม่ำเสมอของทางเท้าทำให้เกิดความขาดความต่อเนื่องของทางเท้าการทำกิจกรรมบนทางเท้าเช่น เลือกลง, ยืนรอรถ กิจกรรมลักษณะต่าง ๆ กันนี้เกิดขึ้นบนทางเท้าเส้นเดียวพร้อม ๆ กันเป็นอุปสรรคในการเดินทาง

5.1.3.2 ความปลอดภัย ถนนบางเส้นของย่านการค้าไม่มีฟุตบาททำให้เดินร่วมกับรถเป็นอันตรายอย่างยิ่ง เช่นถนนหน้าศาลเจ้าและถนนอีกหลายเส้นที่ได้มาตรฐาน ฟุตบาทมีการชำรุดเสียหายไม่ได้ระดับเดียวกันไม่มีที่กันรถกับคนทำให้ไม่มีความปลอดภัย

5.1.2.3 ส่งเสริมการเดินทาง ฟุตบาททั่วไปนอกจากขนาดไม่ได้มาตรฐานชำรุดทรุดโทรม ไม่มีความปลอดภัยแล้วยังขาดความร่วมมือกันที่เป็นปัจจัยสำคัญในการส่งเสริมการเดินทางรอบๆ ย่านการค้าเสียอีก เพราะนอกจากฟุตบาทจะมีความร่วมมือกันของงานเหมาะกับการเดินแล้วการส่งเสริมการเดินทางจะทำให้เป็นการส่งเสริมการขายด้วยเพราะถ้าทางเดินมี คนก็คนก็เดินได้ไกลขึ้นใช้จ่ายซื้อของมากขึ้นตามลำดับ

5.1.4 ปัญหาที่จอดรถและระบบถนน

5.1.4.1 การสัญจรภายในย่านการค้า แบ่งแยกความต้องการในการสัญจรมา ย่านการค้า คือ 1. มาซื้อสินค้า 2. มาจอดรถ 3. เป็นทางผ่าน โดย 2 กรณีแรกมีเปอร์เซ็นต์ที่มากที่สุด โดยสัญจรจะแบ่งตามช่วงเวลาคือ ช่วงหนาแน่นจะมี 2 ช่วงคือ ช่วง 7.30 – 9.30 น. และ 15.00 – 6.30 น. ซึ่งช่วงนี้จะเป็นช่วงที่รถติดที่สุดเพราะคนจะมาจอดรถเข้าออกที่คิวรถ อีกทั้งการสัญจรก็เป็นไปอย่างติดขัด เพราะคิวรถโดยสารที่จอดแช่ไว้เป็นประจำทำให้ช่วงจราจรเหลือน้อยรถไหลช้า ส่วนใหญ่รถจะติดในช่วงถนนเลียบบแม่น้ำปิงเพราะเป็นถนนที่คิวรถจอดและเป็นเส้นที่รถจะผ่านออกไปนอกเมือง และอีกสายคือถนนข้างม่อยเป็นสายที่จะผ่านเข้าไปในตัวตลาดและออกไปนอกเมืองหรือในเมืองโดยทะเลถนนเลียบบแม่น้ำปิง ส่วนถนนสายอื่นเป็นซอยย่อยในย่านเป็นเหตุสัญจรของผู้ซื้อและส่งของซื้อของ ขายของ มีการติดขัดบ้างเพราะถนนค่อนข้างแคบและคนจะไปเดินบนถนน เพราะไม่มีฟุตบาท

5.1.4.2 ที่จอดรถในระบบนอกและในถนน ภายในย่านการค้าไม่มีพื้นที่จอดรถโดยเฉพาะและการแก้ปัญหาเฉพาะหน้าที่เป็นมาโดยตลอดก็คือการจอดรถนอกถนน และ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนมากก็เป็นรถมอเตอร์ไซด์เพราะให้พื้นที่ในการจอดน้อยจอดตามข้างทางถนนแต่เกิดปัญหาตามมาคือช่องทางจราจรน้อยลง ผลก็คือทำให้รถติดมากขึ้น และความไม่ปลอดภัยในการจอดเพราะอาจถูกรถเฉี่ยวชน การแก้ปัญหของทางเทศบาลคือการจัดสร้างอาคารจอดรถซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนริมแม่น้ำปิงเป็นอาคาร 3 ชั้นแต่ไม่ค่อยได้รับความนิยมในการให้บริการเพราะค่าบริการในการจอดมีราคาค่อนข้างแพง ส่วนที่จอดรถนอกถนนส่วนอื่นเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลให้เช่าเสียค่าบริการชั่วโมงละ 30 - 40 บาทต่อคัน ซึ่งเป็นราคาที่ค่อนข้างแพงอีกเหมือนกัน

5.1.4.3 การขนถ่ายสินค้า เนื่องจากภายในย่านการค้าแบ่งช่วงเวลาออกเป็น 2 กลุ่ม คือ พ่อค้าแม่ค้าที่ทำการค้าขายในช่วงเวลากลางคืนและพ่อค้าแม่ค้าที่ทำการค้าขายในช่วงเวลากลางวัน การขนถ่ายสินค้าจึงเป็นไปในลักษณะ 2 ช่วงเวลาด้วยกัน โดยช่วงเวลากลางคืนมักขนถ่ายสินค้ากันในเวลา ตี 2 - ตี 4 ส่วนใหญ่เป็นสินค้าเกษตรซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ไม่ปลอดภัย ทำให้การจราจรไม่เป็นปัญหาแต่อย่างไร แต่มักจะเป็นปัญหามากกว่าในช่วงเวลาของพ่อค้าแม่ค้าที่ขนถ่ายสินค้าในเวลากลางวัน เนื่องจากย่านการค้าเป็นย่านการค้าที่ใหญ่มีสินค้ามากมายหลายประเภท จึงมีการขนถ่ายที่มากเป็นเงาตามตั้งแต่ฝนตกก็ว่า ย่านการค้าเป็นบริเวณที่ประชาชนต้องมาต่อรถไปนอกเมือง รถบนถนนภายในย่านการค้าจึงมากกว่าย่านการค้าในปกติ ทั้งนี้ตึกแถวและห้องแถวส่วนใหญ่ก็มักที่จะขนถ่ายสินค้าบนถนนหน้าร้านของตนอยู่แล้วจึงทำให้รถติดโดยเฉพาะถนนบางช่วงที่เป็นเส้นทางสัญจรหลักเช่นถนนสาย

5.1.5 หาบแร่แฉงลอย

เป็นปัญหาแรก ๆ จากการสำรวจโดยเครื่องมือวิจัยและเป็นสาเหตุต้น ๆ ของความเสื่อมโทรมของย่านการค้านี้ แต่ในขณะเดียวกันก็ปฏิเสธไม่ได้ในความสะดวกสบายของแฉงลอยที่เราไม่ต้องเข้าไปเลือกถึงในร้านเช้า ๆ ออก ๆ บ่อย ๆ แฉงยังมีราคาที่ถูกลงอีกด้วย ผู้ถูกสอบถามส่วนใหญ่แม้จะให้ความคิดเห็นว่าหาบแร่แฉง แต่ก็มีจำนวนหนึ่งที่บอกว่าหาบแร่แฉงลอย ชื่อสะดวกกว่าที่จะแฉง และเสียงส่วนใหญ่จากแบบสอบถามก็มีความเห็นด้วยในการที่จะจัดที่ให้หาบแร่แฉงขายโดยตรงเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของตัวพื้นที่ หาบแร่แฉงลอยที่มีปัญหามากที่สุดจะอยู่ในช่วงถนนวิษยานนท์ ซึ่งเป็นบริเวณฟุตบาทที่มีผู้คนเดินผ่านไปมา มากที่สุดภายในย่านการค้าเป็นช่วงที่อยู่ระหว่างตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส การสัญจรทางเท้าช่วงบริเวณนี้จึงติดขัดมากโดยเฉพาะในช่วงเทศกาลปีใหม่หรือปีใหม่ที่ผู้คนพากันมาจับจ่ายมากกว่าปกติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.6 การได้รับผลกระทบจากธุรกิจค้าปลีกต่างชาติทำให้ตลาดเสื่อมความนิยม

สิ่งหนึ่งที่ต้องยอมรับในกระแสโลกที่เปลี่ยนไปคือพฤติกรรมกรรมการบริโภคของผู้คนในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงตามกระแสทุนนิยมการเปิดตลาดการค้าเสรี ทำให้ไม่สามารถควบคุมการเกิดของธุรกิจค้าปลีกต่างชาติที่เกิดขึ้นมาเป็นดอกเห็ดได้ในขณะที่ธุรกิจค้าปลีกต่างชาติก็มีการแข่งขันกันอย่างสูง ตลาดชุมชนต่างก็มีผลกระทบภัยยอดขายที่ตกลงไปตาม ๆ กันในเมื่อห้างค้าปลีกต่างชาติมีทุกอย่างที่ตลาดชุมชนมี แต่ในขณะที่ห้างค้าปลีกต่างชาติมีความพร้อมเสียยิ่งกว่า เช่น ความสะอาดสวยงาม บรรยากาศที่ดีกว่า ความสะอาดและถูกสุขลักษณะ ประชาชนจำนวนมากน้อยที่หันไปบริโภคสินค้าในห้างค้าปลีกต่างชาติกัน ดังนั้นการปรับเปลี่ยนบทบาทของย่านการค้าและ ตัวตลาดให้มีความเป็นลักษณะเฉพาะหรือมีจุดยืนในสินค้าเฉพาะของท้องถิ่น นำมาเป็นวิธีการที่สามารถนำมาเป็นจุดขายสามารถดึงดูดลูกค้าเข้ามาในย่านการค้าได้

5.2 ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงพื้นที่โดยแบ่งตามวัตถุประสงค์

5.2.1 การอนุรักษ์อาคารเก่าภายในย่านการค้า

ย่านการค้าแห่งนี้เป็นย่านการค้าที่มีความเป็นมายาวนานมากจึงมีอาคารเก่าใหม่ขึ้นอยู่ในย่านการค้าสลับกันไป และในบรรดาอาคารเก่าเหล่านี้มีอาคารบางหลังที่สมควรได้รับการอนุรักษ์ไว้ เพราะเป็นอาคารที่ทรงคุณค่าบ่งบอกถึงยุคสมัยความเป็นมาในอดีตของย่านการค้า ซึ่งอาคารเหล่านี้แทรกตัวอยู่กับกลุ่มอาคารใหม่ตามพื้นที่จุดต่างๆภายในย่าน

5.2.2 การแก้ปัญหาหอบเร่แผงลอย

ปัญหาหอบเร่แผงลอยในย่านการค้าแบ่งเป็นบริเวณ 2 จุด คือ

1. บริเวณถนนรัชชานนท์ฝั่งหน้าตลาดวโรรส
2. บริเวณถนนวิชัยวานนท์ฝั่งหน้าตลาดต้นลำไย

หอบเร่แผงลอยบริเวณดังกล่าวนี้เป็นแถวยาวไปตามตัวตึกด้านนอกตลาดทั้งสอง มีการใช้พื้นที่ประมาณ 1.5 ม. – 2 ม. หรือประมาณ 50 % ของฟุตบอลหรือมากกว่านั้น สินค้าอยู่ในจำพวกเสื้อผ้า เครื่องประดับและผลไม้ มีจำนวนพ่อค้าแม่ค้าทำการค้าขายอยู่จำนวนมาก สร้างปัญหาการสัญจรโดยการเดินเพราะเป็นอุปสรรคอย่างมากและการจะย้ายออกไปหรือไล่ที่ก็เป็นการสร้างปัญหาให้กับพ่อค้าแม่ค้าหลายสิบชีวิต และอีกประการหนึ่งคงปฏิเสธในความสะอาดสวยงามของหอบเร่แผงลอยไม่ได้ การดำเนินการแก้ไขจึงต้องคำนึงถึงความเป็นไปได้ในการจัดสรรพื้นที่ให้พ่อค้าแม่ค้าเหล่านี้โดยเฉพาะขึ้นมาในย่านการค้าให้เป็นที่เป็นทาง เพื่อควบคุมความเป็นระเบียบและเป็นสัดส่วนของพื้นที่ สะดวกต่อการจัดการและจัดเก็บโดยคำนึงถึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่รอบย่านการค้า และส่วนที่มีความเป็นไปได้ก็คือ บริเวณถนนรัชชยานนท์สายหน้าตลาดวรโรสและตลาดต้นลำไย โดยถนนเส้นนี้มีบทบาทในการขนส่งสินค้าส่งผู้คนที่เมื่อชื่อของเสรีจะมีบทบาทน้อยมากและสามารถที่จะขนส่งสินค้าและคนโดยถนนเส้นอื่นได้โดยไม่ต้องใช้ถนนเส้นนี้แต่อย่างใด เพราะปกติก็มักจะมีแต่รถสี่ล้อและตุ๊ก ๆ ผ่านมารับคนภายในถนนเส้น ๆ นี้อยู่แล้ว จึงมีความเป็นไปได้ที่จะปิดถนนสายนี้เป็นถนนคนเดินอย่างเดียว แล้วจัดเป็นซุ้ม 2 ข้างทางเพื่อย้ายแผงลอยมาขายเป็นที่ที่เป็นทาง โดยการทำให้โครงสร้างถาวรขึ้นมา มีการจัดเก็บค่าเช่าเป็นกิจลักษณะโดยเทศบาล ที่สำคัญแผงลอยก็ไม่ได้ย้ายจากพื้นที่เดิม และทำให้คนสามารถจับจ่ายได้เหมือนเดิมแต่จะสะดวกมากกว่า ปลอดภัยมากกว่า และมีความน่าเดินมากขึ้น

5.2.2.1 การปรับปรุงพื้นที่แผงลอย

1. กำหนดให้พื้นถนนบริเวณถนนเส้นรัชชยานนท์เป็นถนนคนเดิน
2. สร้างซุ้มขาย (kiosk) โดยเป็นวัสดุถาวรกันฝนกันแดดได้มีลักษณะสื่อถึงศิลปะท้องถิ่นให้มีความเป็นเอกลักษณ์เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว และ ผู้ใช้บริการในย่านการค้า
3. แบ่งพื้นที่ชัดเจนในการจัด (kiosk) จัด พื้นที่สัญจรและพื้นที่ขาย
4. สร้างความร่มรื่นโดยการปลูกต้นไม้สองฝากฝั่งถนนเพื่อส่งเสริมการเดินทางบนตลอดเส้นถนนคนเดิน
5. จัด Furniture Street และสาธารณูปการให้มีความพร้อมมีความสวยงามเป็นระเบียบ
6. กำหนดนโยบายในการขายของให้ผู้ที่ย้ายแผงลอยอยู่ในพื้นที่เดิมมีสิทธิสามารถมาจองพื้นที่ขายแห่งใหม่ที่จัดเป็นถนนคนเดินได้ เพื่อไม่ให้ผู้ขายแผงลอยเดิมเดือดร้อนในการขาดพื้นที่ทำมาหากิน

5.2.2.2 ประโยชน์ของการจัดพื้นที่สำหรับแผงลอยบนถนนรัชชยานนท์

1. แก้ปัญหาหาบเร่งแผงลอยกีดขวางทางเดิน ความไม่เป็นระเบียบของพื้นที่, ความสกปรก รกรุงรัง
2. พ่อค้าแม่ค้ายังมีพื้นที่ขาย ไม่เดือดร้อนหรือย้ายที่ไปอยู่แห่งใหม่ ที่อาจจะมีศักยภาพการขายน้อยกว่าเดิม
3. ประชาชนสะดวกสบายขึ้นในการเดินซื้อของ เพราะนอกจากถนนจะจัดให้สำหรับแผงลอยแล้ว ยังมีพื้นที่ถนนคนเดินตรงกลางให้มีมาตรฐานเดินการสัญจรภายในถนนคนเดินมีความสะดวก
4. เป็นการสร้างบรรยากาศให้กับย่านการค้า โดยที่ถนนมีความสวยงามร่มรื่น ลักษณะของร้านค้าเช่น รูปลักษณะที่เป็นเอกลักษณ์ท้องถิ่น Furniture Street

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่กลมกลืนสวยงามเหมาะสมกับบทบาทใหม่ของย่านการค้า

5.2.3 การปรับปรุงทางสัญจรและที่จอดรถ

ที่จอดรถแบ่งออกเป็น 2 ระบบ คือ ระบบในถนน และ นอกถนน

ที่จอดรถนอกถนนแบ่งออกเป็น 4 จุดด้วยกัน คือ

1. บริเวณอาคารจอดรถของทางเทศบาล
2. บริเวณห้างสรรพสินค้า
3. บริเวณที่เช่าจอดรถของเอกชน
4. บริเวณอาคารจอดรถของทางเทศบาล

ที่จอดรถในถนนแบ่งออกเป็น

1. บริเวณถนนช้างม่อยหน้าตึกแดงเชียงใหม่ใจดีเป็นแนวยาวตามถนน
2. บริเวณหลังตลาดโรงสีหน้าร้านขายผ้า
3. บริเวณถนนฝั่งริมฝั่งด้านตลาดต้นลำไย
4. บริเวณซอยเล่าใจ

ซึ่งระบบจอดรถในถนนเป็นระบบที่สร้างปัญหามากที่สุด ทั้งทำให้รถติด เนื่องจากการจอดรถเข้า หรือจอดรถของริมถนน สร้างความไม่สะดวกให้กับคนเดินเข้าออกร้าน ความไม่เป็นระเบียบของพื้นที่ และความเสี่ยงต่อการโจรกรรมรถ ซึ่งหายบ่อยครั้ง พบว่าการจอดรถในถนนเป็นปัญหาอย่างมากในทุก ๆ ด้าน และ ส่วนมากจะเป็นรถมอเตอร์ไซค์ ดังนั้นการจัดให้มีที่จอดรถรวมกันจุดเดียว จึงจะทำให้สะดวกในการดูแลรักษาความปลอดภัยของรถเพราะรถมาอยู่รวมกัน ลดจำนวนรถและเวลาของรถที่อยู่บนถนนที่ใช้ในการเข้าจอดและออกจากที่จอดตามข้างถนน เป็นการส่งเสริมการเดินทางในย่านการค้า จากการวิเคราะห์พบว่า พื้นที่จอดรถนอกถนนมีราคาเช่าต่อ ชม. ที่ค่อนข้างสูง และเป็นของเอกชนถึง 3 แห่ง ประชาชนจึงนิยมจอดรถในถนน เพราะค่าเช่าถูกและใช้เวลานานเท่าไรก็ได้ ต่อการเสียค่าเช่าเพียง 3 บาทในกรณีของมอเตอร์ไซค์ และในส่วนบริเวณอาคารจอดรถของเทศบาลที่เพิ่งมีการก่อสร้างขึ้นใหม่มีจำนวน 3 ชั้น มีพื้นที่กว้างขวางและพอเพียงที่จะรองรับจำนวนรถที่จอดภายในย่านการค้าได้ อีกทั้งยังมีความสะดวกในการดูแล เพราะมีบัตรเข้า - ออก และยามเฝ้าตลอดภายในอาคารจอดรถ แต่ในขณะนี้ที่ไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร เพียงเพราะราคาจอดรถที่แพงจนเกินไป โดยราคาถูกกำหนดโดยเอกชนที่ทำการกำหนดราคาขึ้น การแก้ไขโดยการให้เทศบาลเข้าไปแทรกแซงราคา โดยเทศบาลจ่ายทดแทนในส่วนที่เหลือของประชาชนรับได้ คือ จอดครั้งละ 5 บาท เทศบาลอาจจะรับจ่ายใน 20% ของราคาทำให้ประชาชนจ่ายค่าเช่าในราคาครั้งละ 4 บาท และจาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาพบว่า การจองรถเพื่อซื้อของของคนแต่ละคนใช้เวลาไม่เกิน 2 ชั่วโมง ดังนั้นเมื่อคิดจำนวนรถเข้าออกแล้ว อาคารที่จองรถจะไม่ประสบผลการขาดทุน

5.2.3.1 การจัดให้มีที่จอดรถรวมภายในอาคารจอดรถของเทศบาลแห่งเดียว

1. สะดวกในการดูแลความปลอดภัยของรถ
2. แก้ไขปัญหาการจราจรจากปัญหาที่จอดรถลดช่องจราจรและการเข้าออกในการจอดรถของพื้นที่แต่ละบริเวณ

3. พื้นที่เป็นสัดส่วนและเป็นระเบียบมากยิ่งขึ้น

4. ประชาชนมีความปลอดภัยในการจอดรถ

5. การปรับปรุงทางสัญจรให้มีความสะดวกปลอดภัยและร่มรื่น

สวยงาม

5.2.4 ถนนและทางเท้าภายในย่านการค้าหลายสายมีปัญหาที่มีความแตกต่างกันในการปรับปรุงแยกตามความต้องการในถนนและทางเท้าในแต่ละสายที่มีปัญหาดังนี้

1. ถนนสายริมฝั่งติดตลาดต้นลำไย สภาพโดยรวมเป็นถนนที่มีทัศนียภาพที่สวยงามอยู่แล้วเพราะเป็นถนนเลียบบแม่น้ำปิงแต่ถูกรวดโดยสารและรถสี่ล้อที่จอดเซไว้มาบดบังทัศนียภาพของแม่น้ำทำให้ทัศนียภาพไม่สวยและยังสร้างปัญหาการติดเพราะช่องจราจรเหลือน้อยและการเข้าออกของรถประจำทาง, รถสี่ล้อ

2. ตรงข้ามถนนสายริมฝั่ง เป็นย่านตลาดดอกไม้ที่มีชื่อเสียงมาก ขายทั้งดอกไม้และผลไม้เมืองหนาวแก่คนพื้นถิ่นและนักท่องเที่ยว แต่มีฟุตบอลทางเดินไม่ได้มาตรฐานและไม่มีความปลอดภัยขาดความสวยงามไม่น่าเดิน

5.2.4.1 การปรับปรุงถนนและทางเท้าถนนสายริมฝั่ง

1. ถนนเลียบบแม่น้ำปิง เทศบาลได้มีคำสั่งย้ายคิวรถออกไปไว้ที่ตลาดซึ่งจะเป็นที่จอดสำหรับคิวรถโดยสารนอกเมือง ดังนั้นถนนสายจะเคลียร์คิวรถนอกเมืองออกไปได้ไม่ให้จอดเลียบบถนนแต่จะต้องจัดป้ายจอดรถโดยสารให้เป็นที่เป็นทาง โดยการจัดไว้ที่ก่อนแยกข้างม่อยชนกับถนนเลียบบแม่น้ำปิงเพื่อป้องกันรถติดขัด อีกทั้งฝั่งพื้นที่ดังกล่าวมีสะพานลอยคนข้ามจึงเหมาะที่จะจัดป้ายจอดรถบริเวณนี้เพื่อความปลอดภัยของผู้โดยสาร โดยกำหนดให้ผู้โดยสารย่านการค้าสามารถโบกคิวรถได้ในป้ายเท่านั้น

2. ตรงข้ามสายริมฝั่ง สร้างฟุตบอลขึ้นมาใหม่ให้มีระยะความกว้างที่สมดุลกันและมีความปลอดภัยต่อรถยนต์ โดยปลูกต้นไม้เพื่อความร่มรื่นสวยงามข้างทาง ทำที่กันคนและรถเพื่อความปลอดภัยของผู้เดินบนฟุตบอล จัด street furniture ให้มีความสวยงาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นระเบียบ เช่น โคมไฟ ตู้โทรศัพท์ เพราะย่านนี้จะเปิดใช้ในตอนกลางคืนด้วยจึงต้องคำนึงถึงทัศนียภาพในเวลากลางคืนด้วย

3. ปัญหาถนนข้างมอญ ถนนข้างมอญเป็นถนนที่พาดคนที่อยู่ในเมืองเข้ามาในย่านการค้าเป็นถนนที่มีปัญหาการติดพอสสมควรเพราะเป็นถนนหลักและมีปัญหาการจอดในถนน เมื่อเราสามารถจัดการกับปัญหาการจอดในถนนได้แล้วจากรถจอดซ้อนกันกว่าเดิม แต่ถนนสายนี้มีปัญหาฟุตบอลไม่มีมาตรฐาน ไม่ต่อเนื่อง แคบยาวและเล็ก ผู้ขายนำสินค้ามาวางบนฟุตบอลเพิ่มความไม่สะดวกในการสัญจรเข้าไปอีก

5.2.4.2 การปรับปรุงถนนสายต่างๆภายในย่านการค้า

ควรปรับปรุงทางเข้าให้มีความปลอดภัยอาจจะมีการสร้างใหม่ เพราะทางเข้าเดิมชำรุดเสียหายและไม่ได้มาตรฐาน

1. ปัญหาถนนหน้าศาลเจ้าหลังตลาดวโรรส เป็นถนนซอยที่มีความสำคัญภายในย่านการค้า เพราะเป็นทางผ่านเข้าออกสู่ย่านต่าง ๆ ภายในย่านการค้าได้ทุกย่าน โดยที่คนส่วนใหญ่ก็เดิน แต่การเดินทางของซอยนี้นั้นไม่มีความปลอดภัยเพราะถนนไม่มีฟุตบอล การเชื่อมต่อไปยังจุดต่าง ๆ ของย่าน จึงเป็นอุปสรรคและอันตราย

2. ปัญหาซอยเล้าโจ้ว เป็นบริเวณที่มีความสำคัญแห่งหนึ่งของย่านการค้า เป็นซอยที่มีสินค้าเฉพาะอย่างทั้งซอย คือเป็นซอยที่ขายของพื้นเมืองโดยเฉพาะเสื้อผ้าพื้นเมืองทั้งซอยเชื่อมต่อกับถนนท่าแพ เป็นซอยที่คนทั่วไปและส่วนมากจะเป็นนักท่องเที่ยวซื้อสินค้า ปัญหาของซอยนี้อยู่ที่การจอดรถในถนนทำให้บังสายตาด้านหน้าร้านทั้งซอยทั้งที่สองข้างทางเป็นซอยที่มีความสวยงาม เพราะมีขายแต่ของพื้นเมืองอย่างเดียวกันทั้งสาย และปัญหาฟุตบอลไม่ได้มาตรฐานและชำรุด ถนนก็ขาดความร่มรื่นไม่น่าเดิน

การปรับปรุง

- สร้างฟุตบอลที่มีความมั่นคงแข็งแรงใหม่ เพื่อความปลอดภัยของผู้เดินถนนตามมาตรฐาน เพื่อความต่อเนื่องของการเชื่อมต่อกายภายในย่านการค้าผ่านไปยังจุดต่าง ๆ ได้สะดวก

- ตันไม้ดอกไม้ข้างทางเพื่อเสริมบรรยากาศของถนน
- ออกกฎห้ามจอดรถในถนน

5.2.5 การสร้างที่หมายตาและรวมกิจกรรมให้กับย่าน

การสร้างที่หมายตาและที่รวมกิจกรรมให้กับย่านมีบริเวณที่มีความเหมาะสมอยู่ตรงบริเวณเกาะกลางสามเหลี่ยมบริเวณแยกถนนข้างมอญและถนนริมปิงมาบรรจบกัน ถือว่าเป็นบริเวณที่เป็นศูนย์กลางและเป็นจุดที่มีทัศนียภาพดีอีกบริเวณหนึ่งภายในย่าน เพราะสามารถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มองเห็นผังแม่น้ำปิงได้ชัดเจน อีกทั้งอยู่ติดริมถนนสายหลักของย่านเหมาะแก่การนัดหมายมองจากที่ไกลได้ชัดเจน และเมื่ออยู่ในบริเวณสามเหลี่ยมก็สามารถมองเห็นย่านการค้าได้มุมมองที่กว้างพอสมควร เดิมทีเกาะกลางนี้สร้างไว้ในยุคที่ถนนวิ่ง Two way แต่ในปัจจุบันการวิ่งรถ One way ทำให้เกาะกลางและถนนด้านข้างไม่ได้ใช้งาน การปรับปรุงบริเวณนี้ให้เป็นที่ย่านค้าและที่รวมกิจกรรมจึงเหมาะสมอย่างยิ่งโดยเฉพาะช่วงเวลาปิดถนนสายริมปิงตามเทศกาลต่าง ๆ เช่น ลอยกระทง ฯลฯ ยังสามารถนำที่หมายตาและที่รวมกิจกรรมตรงนี้มาใช้ประโยชน์ได้ เช่น การแสดงดนตรีพื้นเมือง ศิลปวัฒนธรรมพื้นเมือง เป็นต้น

5.2.5.1 การสร้างที่รวมกิจกรรม

1. ปรับพื้นที่เคลื่อนย้ายแผงลอยออกไปขายในที่จัดขายแห่งใหม่ บริเวณถนนคนเดิน
2. สร้างที่รวมกิจกรรมที่เป็นตัวแทนสัญลักษณ์ของพื้นที่
3. เพิ่มความร่มรื่นให้กับพื้นที่โดยการจัด landscape
4. จัด street furniture ให้สวยงามและรองรับความต้องการของผู้ใช้

ในที่รวมกิจกรรม

5.2.6 การปรับปรุงสภาพอาคารภายในย่านการค้าให้มีความสวยงาม

สอดคล้องกัน

5.2.6.1 ข้อกำหนดที่นำมาใช้

1. ผังเมืองกำหนดให้พื้นที่มีข้อจำกัดของพื้นที่ศึกษาคือให้อาคารมีความสูงไม่เกิน 12 เมตรในบริเวณริมถนนไปรษณีย์ และให้อาคารมีความสูงไม่เกิน 23 เมตรในบริเวณริมถนนถนนริมถนนวิชยานนท์ ไปรษณีย์
2. ข้อจำกัดบางอย่าง ข้อจำกัดบางอย่างเกิดขึ้นเนื่องมาจากพื้นที่ที่ศึกษามีด้านหนึ่งติดอยู่กับริมแม่น้ำ ดังนั้นจึงจะต้องพิจารณาให้มีการออกแบบเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมด้วย
3. หลังคาของอาคารควรมีลักษณะเป็นหลังคาและส่วนประกอบสถาปัตยกรรมเป็นวัสดุพื้นถิ่น เพื่อให้เข้ากับภูมิประเทศและเพื่อสร้างบรรยากาศให้มีความรู้สึกถึงความเป็นภาคเหนือได้เป็นอย่างดี
4. วัสดุก่อสร้างของอาคารควรใช้คอนกรีตและอิฐก่อฉาบปูน และวัสดุพื้นถิ่น
5. ป้าย การจัดทำป้ายร้านค้าควรจัดให้มีรูปแบบ สี และขนาดเดียวกัน ติดในบริเวณหน้าร้านค้าในแต่ละร้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. การปลูกต้นไม้ การปลูกต้นไม้ในบริเวณทางเท้าด้านหน้าอาคาร จะช่วยทำให้ทัศนียภาพและมุมมองสวยงามขึ้นมีความร่มรื่นส่งเสริมการเดินทาง

5.2.7 การปรับเปลี่ยนย่านการค้าให้เป็นย่านการค้าแหล่งสินค้าพื้นเมือง

การปรับเปลี่ยนบทบาทใหม่ให้ย่านการค้าแหล่งสินค้าพื้นเมือง ก็เนื่องจากผลกระทบจากธุรกิจการค้าปลีกต่างชาติที่เข้ามาทำให้อุตสาหกรรมของย่านการค้าตกลงโดยเฉพาะสินค้าประเภทเดียวกันกับห้างค้าปลีก ดังนั้นย่านจึงต้องปรับเปลี่ยนวัตถุประสงค์ของย่านเสียใหม่โดยการเน้นการขายสินค้าท้องถิ่นโดยอาศัยความมีชื่อเสียงฐานะย่านการค้าเก่าคู่บ้านคู่เมืองมาเป็นจุดขายสินค้าท้องถิ่น

5.2.7.1 การปรับเปลี่ยนบทบาทย่านการค้าดังนี้ มีการปรับปรุงและปรับกับบทบาทของย่านการค้าดังนี้

1. ปรับปรุงสภาพแวดล้อมของย่านการค้า สภาพอาคาร ทัศนียภาพโดยรวม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่ สร้างที่หมายตาและที่รวมกิจกรรมของย่าน
2. ปรับปรุงทางสัญจร ถนนและทางเท้า ให้มีความสะดวกปลอดภัยและมีความร่มรื่นน่าสัญจรและมีความน่าเดิน
3. แก้ไขปัญหาหาบเร่แผงลอยมาซึ่งเป็นจุดด้อยจุดเสียของย่านการค้ามาเป็นจุดดึงดูด โดยการจัดให้ขายบนพื้นที่ถนนคนเดินดึงดูดคนเข้ามาใช้ในย่านการค้า
4. สร้างจุดเชื่อมโยงย่านการค้าตลาดต้นลำไยย่านการค้าศักยภาพสูงโดยรอบโดยการก่อสร้างประตูเปิดเข้ามาสู่ย่านการค้าบริเวณซอยเล่าโจ้วและถนนท่าแพ
5. ตกแต่งเสริมบริเวณทางเข้าให้มีลักษณะเชิญชวนและชี้นำนำเข้าไปในย่าน
6. ปรับปรุงทางเข้าให้มีความปลอดภัยในเรื่องของแสงสว่างในเวลาากลางคืน และทางเดินเท้าในเวลากลางวันให้มีความสวยงามร่มรื่นน่าเดิน

5.2.8 สร้างการเชื่อมโยงย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยกับย่านการค้าศักยภาพสูงใกล้เคียงเพื่อผลทางธุรกิจที่ดีขึ้นสอดคล้องกับการปรับเปลี่ยนบทบาทของย่านการค้า

สิ่งที่ต้องควรคำนึงถึงมากที่สุดในการเชื่อมโยงกันของพื้นที่ย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยกับพื้นที่ย่านการค้าใกล้เคียง คือ ย่านการค้าท่าแพและย่านการค้าไนท์บาร์ซาร์ ก็คือ พฤติกรรมผู้ซื้อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.8.1 พหุติกรรมผู้ซื้อในที่นี้สามารถแบ่งออกเป็น

1. บุคคลทั่วไป
2. นักท่องเที่ยว

แบ่งตามช่วงเวลาการใช้คือ

- ช่วงเวลากลางวัน
- ช่วงเวลากลางคืน

ย่านการค้าเก่าเป็นที่รวมเอาทุกอย่างของเมืองไว้ เป็นที่สะท้อนความเป็นเมืองท้องถิ่น ในนั้น ๆ ได้ดีที่สุดใน ดังนั้นเมื่อเราไปแห่งไหนสิ่งแรกที่ควรจะไปเพื่อเรียนรู้เมือง ๆ นั้นไม่ว่าจะเป็นด้าน กายภาพ เศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม ดังนั้นย่านการค้าจึงรวมอยู่ในแผนการท่องเที่ยวของหลาย ๆ ประเทศในโลกนี้ โดยเมืองหรือประเทศที่มีความเจริญแล้วรวมไปถึงนักท่องเที่ยวเองก็มักจะนิยมท่องเที่ยวภายในย่านการค้าที่มีตลาดอยู่ ก็เพื่อจะได้มีโอกาสสัมผัสเมืองได้โดยตรง ได้มองเห็นสภาพความเป็นอยู่วัฒนธรรมของคนพื้นเมือง แต่ในกรณีของตลาดในเมืองไทยทั่วไปหรือแม้แต่ย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยนั้นกลับไม่เป็นที่นิยม ก็เนื่องจากความไม่พร้อมทางกายภาพหลาย ๆ อย่าง และในเมื่อเราได้ปรับปรุงภายในย่านการค้าและการหาทองเชื่อมโยงกับย่านอื่นเพื่อที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวก็เป็นสิ่งสำคัญที่จะทำให้ตลาดได้รับความนิยม เนื่องจากตลาดได้เปลี่ยนแปลงบทบาทในย่านการค้าแหล่งสินค้าพื้นเมืองลูกค้ายุคสมัยก็คิดถึงหนีไม่พ้นนักท่องเที่ยว การให้ความสำคัญกับการเชื่อมโยงเข้ากับส่วนต่าง ๆ ของเมืองกับพื้นที่ศึกษาเปรียบเสมือนการสร้างประตูไปสู่ย่านการค้า นั้นหมายถึงความที่ย่านการค้าจะประสบความสำเร็จได้หรือไม่จากความสามารถในการนำเม็ดเงินผ่านประตูเข้าสู่ย่านการค้าอีกด้วย

ย่านการค้าถูกโอบล้อมไปด้วยย่านการค้าที่มีเศรษฐกิจสูง 2 ย่านคือ ย่านไนท์บาซาร์ซึ่งเปิดดำเนินการในเวลากลางคืนและย่านการค้าท่าแพซึ่งเปิดบริการในเวลากลางวัน ลูกค้าส่วนใหญ่คือนักท่องเที่ยวที่มาจับจ่ายซื้อของย่านท่าแพแต่นักท่องเที่ยวที่เข้ามาฝั่งย่านการค้านี้เนื่องจาก

1. ไม่ปลอดภัยในการข้ามถนนเพราะเป็นเส้นทางที่รถมาเร็ว เพราะเป็นทางเข้าเมืองไม่มีสะพานลอย
2. นักท่องเที่ยวไม่รู้จักทางเข้าเพราะไม่โดดเด่นและไม่มีลักษณะเชิญชวนขึ้นมา
3. ความไม่มีระเบียบเรียบร้อยและไม่เป็นสัดส่วนของพื้นที่
4. ขาดความร่มรื่นสวยงาม

อย่างไรก็ดีกิจกรรมการค้าของทั้งสองย่านควรจะได้มีโอกาสเอื้อต่อกันและกันเช่น

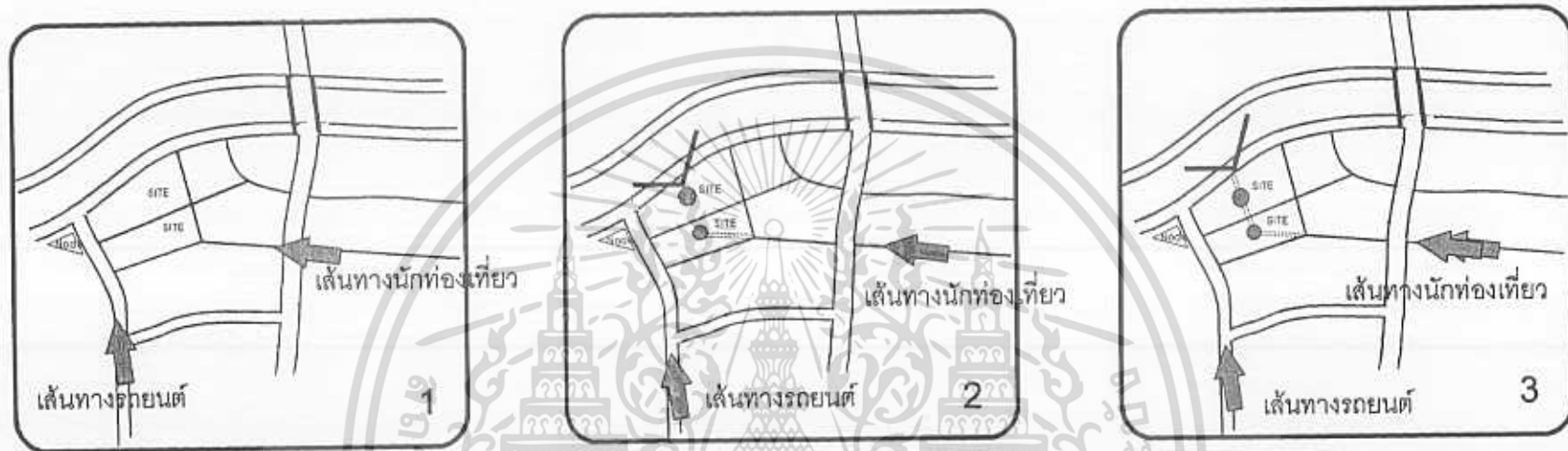
ช่วงเวลากลางวันการเชื่อมโยงกับช่วงท่าแพกับตรอกเล่าโจ้วมาสินค้าประเภทเดียวกันกับท่าแพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แล้วเข้ามาในย่านการค้าเพราะเข้ามาดูสินค้าอาหารพื้นเมือง และในเวลากลางคืนก็เชื่อมโยงระหว่างการขายสินค้าของที่ระลึกพื้นเมืองกับตลาดดอกไม้ข้างฝั่งริมน้ำปิงของย่านการค้า เป็นต้น และในปีนี้การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ผนวกเอาโครงการถนนคนเดินที่จัดขึ้นในช่วงระหว่างถนนท่าแพมาจัดในทุกอาทิตย์เพราะประสบความสำเร็จจากการจัดโครงการมีนักท่องเที่ยว และประชาชนในท้องถิ่นได้ให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก และให้ถนนคนเดินนี้เป็นสัญลักษณ์อย่างหนึ่งของเชียงใหม่เพราะเป็นที่รวมแหล่งสินค้าพื้นเมือง ศิลปวัฒนธรรมและการแสดงท้องถิ่นบนถนนสายนี้ นับเป็นโอกาสที่ดีที่จะเชื่อมโยงพื้นที่ย่านการค้ากับถนนคนเดินไว้ด้วยกัน เพื่อเป็นที่มาของธุรกิจการค้าขายของบทบาทใหม่ที่กำหนดให้ย่านการค้าเสียใหม่อีกด้วย เพราะในปัจจุบันนี้ย่านการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยก็ได้รับผลกระทบมากมายจากถนนคนเดิน นั่นก็คือลูกค้าไม่เข้ามาในย่านการค้า การปรับเปลี่ยนบทบาทของย่านการค้าในครั้งนี้และการเชื่อมโยงกับพื้นที่ถนนท่าแพจะสามารถนำวิกฤติกลับมาเป็นโอกาสให้กับย่านการค้าได้อีกด้วย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.1 การวิเคราะห์ทางเข้าโครงการ

ข้อเสีย ของทางเข้าโครงการเดิมคือเป็นพื้นที่ที่ขุดดินไม่สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นได้

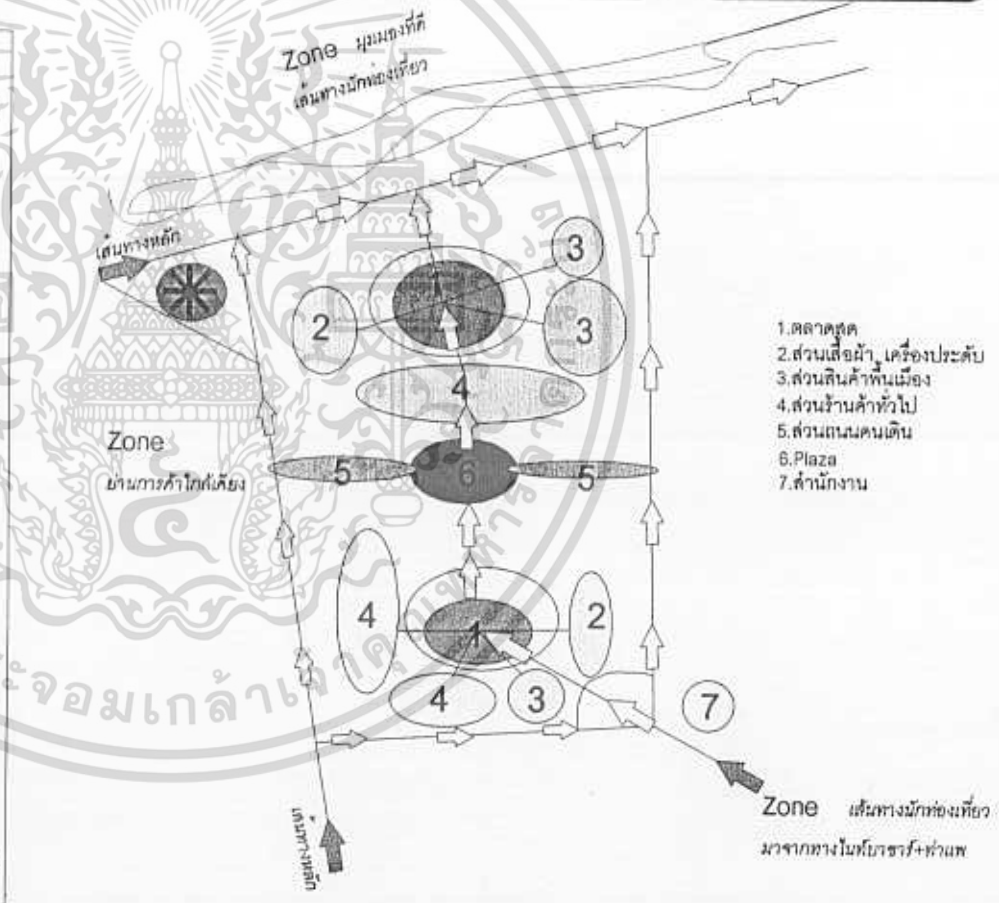
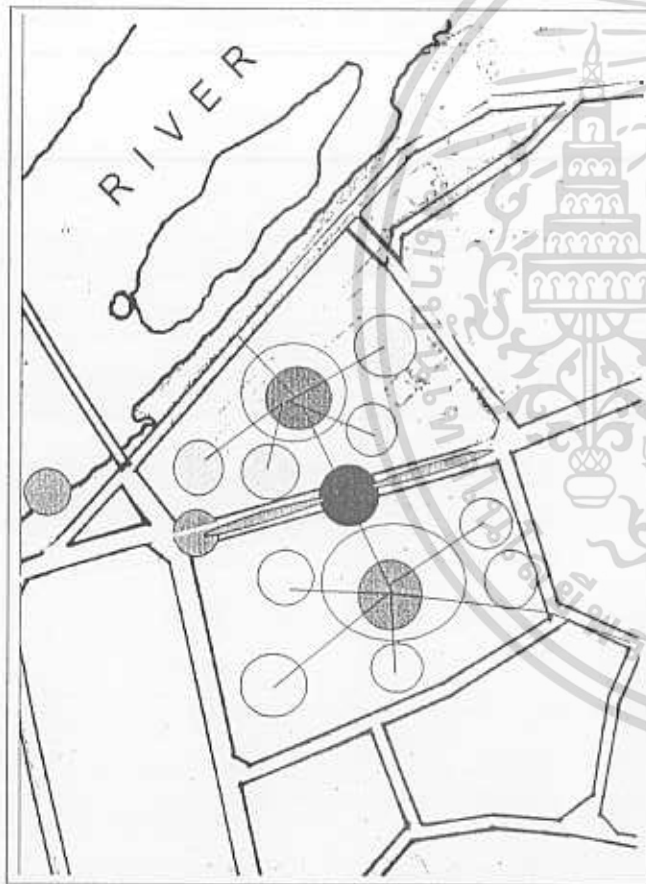
เพราะเป็นอาคารปิดจึงเป็นการสูญเสียในหลายด้านในการดึงดูดการใช้สอยแรงดึงดูดระหว่างกันและกัน
พื้นที่อื่นและพื้นที่ตนเอง

การวิเคราะห์ทางเข้าของโครงการแบ่งออกเป็น 2 ทาง

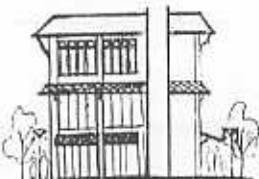
คือเส้นทางที่เปิดนักท่องเที่ยวและเส้นทางของผู้ใช้ในการจัดทำโครงการในครั้งนี้มีแนวความคิดว่า พื้นที่โครงการจะต้องสามารถ
เชื่อมต่อกับพื้นที่ส่วนต่างๆรอบโครงการได้เปรียบเสมือนทางผ่านก็ว่าได้เพื่อที่จะได้ใช้ประโยชน์นั้นในการชักชวนผู้คนเข้ามาใช้
พื้นที่ให้มากที่สุด

- ทางเข้าของโครงการจึงสามารถเข้าได้ในตัวหลักคือเส้นทางของการเดินเท้าในบริเวณจุดที่ 1
- และทางรถเข้าในบริเวณจุดที่ 2 ทางเข้าออกรถอยู่คนละด้านกันความสับสน
- ทางเข้าของคนเดินเท้าสามารถแทรกเข้าตามหัวมุมของถนนทุกสายรอบโครงการได้

Groping zoning
Concept Groping zoning



ภาพที่ 5.2 การจัดวางกลุ่มอาคารภายในย่านการค้า



Concept
รูปทรงตัวอาคารมาจากรูปทรงของศาลเก่า
ใช้ form เชื่อมต่อกันโดยระบบ



Concept
รูปทรงตึกแถวที่พัฒนามาจากรูปแบบล้านนาเดิม

ภาพที่ 5.3 แนวความคิดในการออกแบบย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส



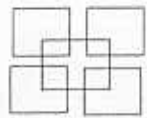
ภาพที่ 5.4 อิทธิพลที่มีต่อการออกแบบ Concept ในการออกแบบผัง



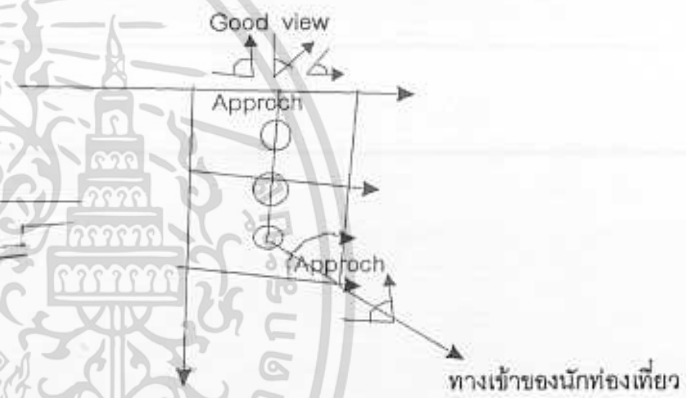
แยก กลุ่มอาคารเปิด openspace

ภาพที่ 5.5 อิทธิพลที่มีต่อการออกแบบ Concept ในการออกแบบ

Concept ในการออกแบบผัง

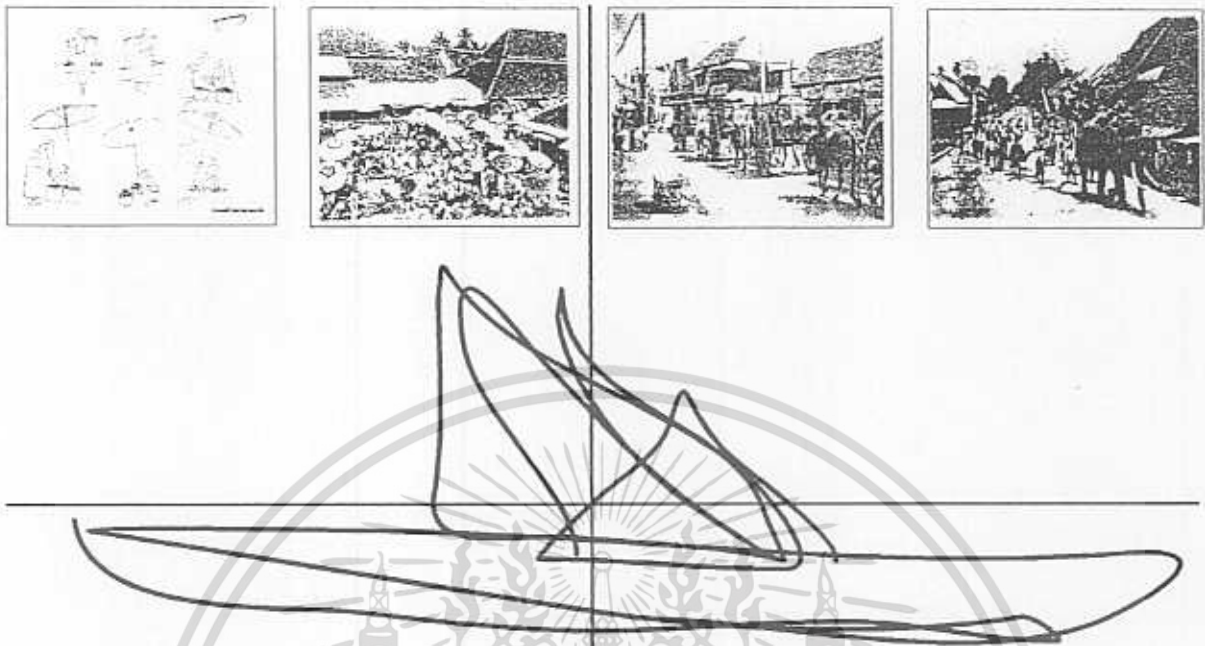


ผังตัวตลาด - แยกกลุ่มตามสินค้าเพื่อ
บรรเทาความแออัดที่เป็นปัญหาของตลาดเมืองร้อน
ผังโครงการโดยรวม - คือการเปิดมุมมองและ link กับทุกส่วน
ของพื้นที่และย่านการค้าใกล้เคียงเพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจของตน



Concept ในการออกแบบอาคาร

ตัวตลาด - ใช้รูปแบบของตลาดเดิมเมื่อ 50ปีก่อนมา
กำหนดรูปแบบเพื่อให้คงไว้ซึ่งลักษณะของการอนุรักษ์
รูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีรากเหง้าจากของเก่า
อาคารพาณิชย์โดยรอบ - นำเอารูปแบบและส่วน
ประกอบของอาคารที่มีส่วนประกอบของสถาปัตยกรรม
ท้องถิ่นมาใช้ เช่น เสากลม ค้ำยัน กระเบื้องดินเผา
และลวดลายส่วนประกอบของสถาปัตยกรรมภาคเหนือ

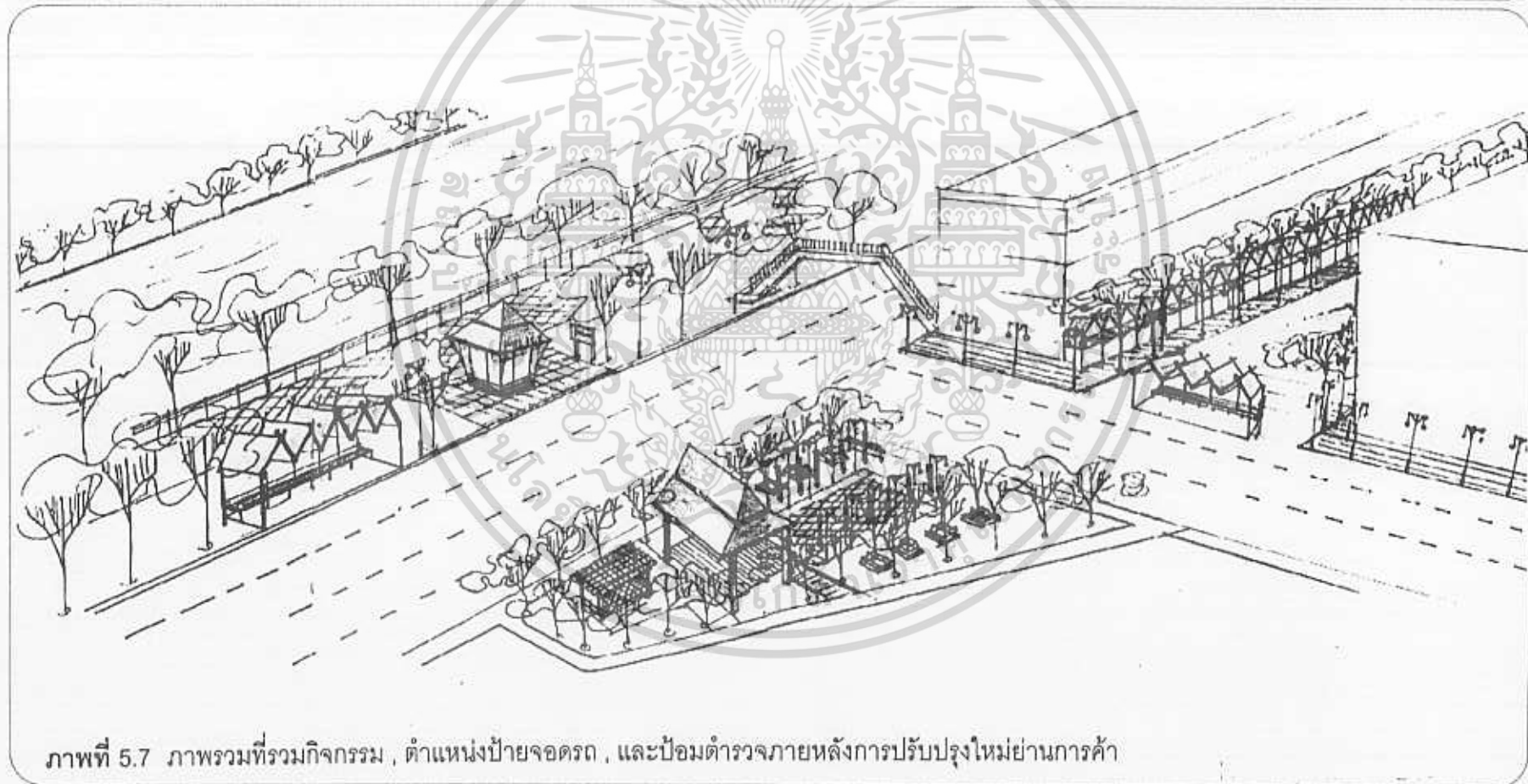
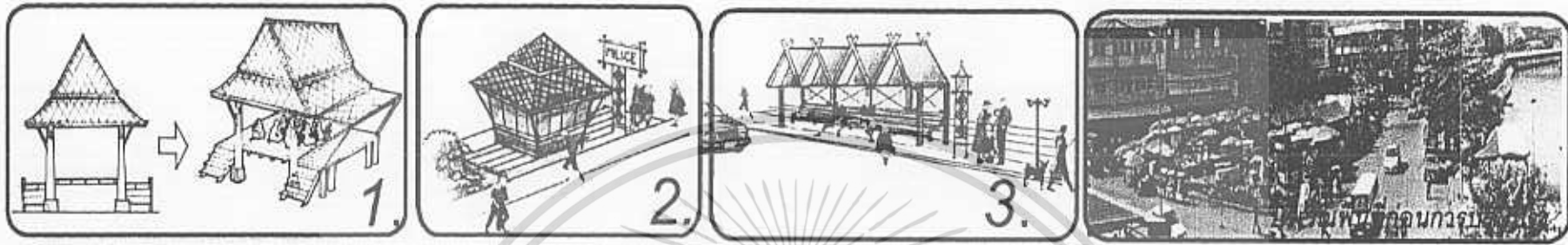


ภาพที่ 5.6 แนวความคิดภาพรวม

Concept ภาพรวม

ย่านการค้าแห่งนี้เป็นย่านการค้าที่มีความเป็นมาที่ยาวนาน และมีความเก่าแก่ตั้งแต่ยุคของการเริ่มสร้างเมืองและการขนส่งและการสัญจรทางน้ำโดยล่องตามแม่น้ำแม่ปิง ดังนั้นจึงอยากที่จะคงความเป็นตลาดของคนพื้นเมืองเอาไว้ด้วยรูปลักษณะที่นำรูปลักษณะของอาคารที่เคยสร้างขึ้นในยุคแรกของย่านการค้ามาใช้ในการออกแบบ ลักษณะของโครงการต้องการให้คงสภาพตลาดเมืองร้อนได้สัมผัสกับลมฟ้าอากาศที่แท้จริงของพื้นที่ มีพื้นที่เปิดโล่ง เพื่อให้หายใจและทำกิจกรรม ตลาดทั้งสองมีแนวคิดมาจากที่ว่าตลาดทั้งสองมีความใกล้ชิดเปรียบเทียบเหมือนที่น้องรูปร่างลักษณะจึงออกแบบให้มีความสัมพันธ์กันทั้งสองแห่ง มีจุดหมายตาที่สามารถมองได้จากที่ไกล เห็นเป็นสองจุดซึ่งเปรียบเทียบเป็นตัวแทนของพื้นที่เมื่อมองได้จากที่ไกลหรือตรงข้ามฝั่งแม่น้ำว่าเป็นย่านการค้าตลาดต้นลำไยและวโรต ตลาดที่พี่น้อง เป็นย่านการค้าเก่าแก่คู่บ้านคู่เมืองนั่นเอง

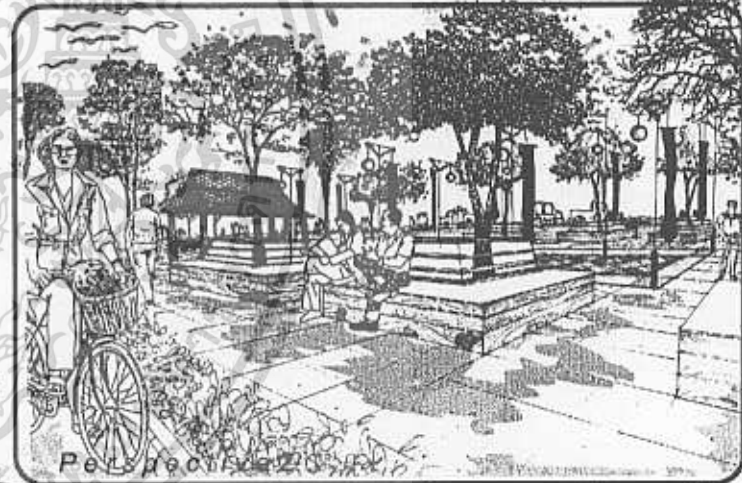
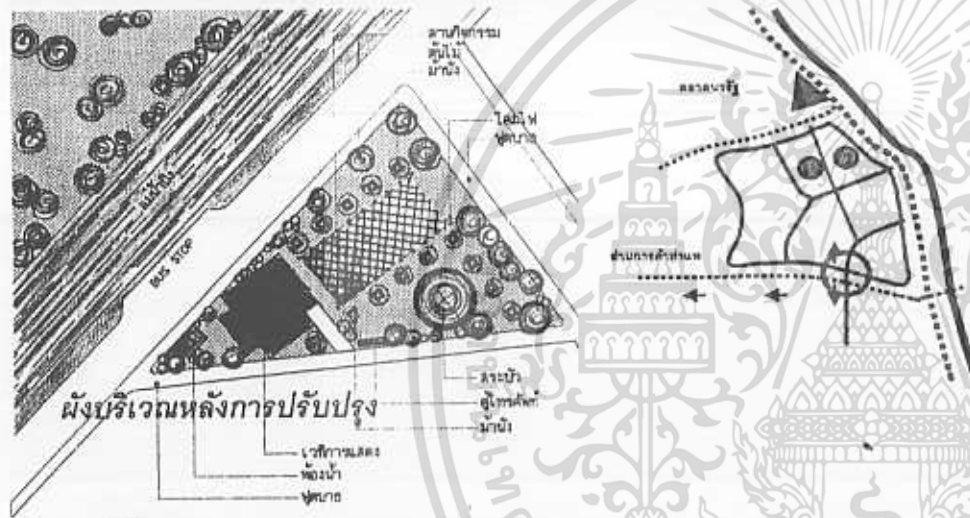
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.7 ภาพรวมที่รวมกิจกรรม , ตำแหน่งป้ายจอดรถ , และป้อมตำรวจภายหลังการปรับปรุงใหม่ย่านการค้า



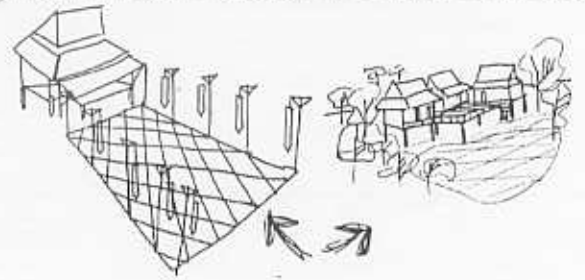
พื้นที่ก่อนการปรับปรุง



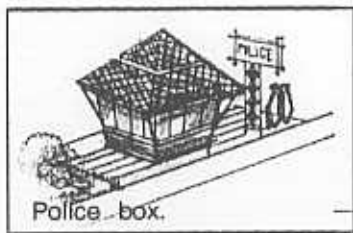
แนวความคิดจาก ช่วง = คือตามกิจกรรมของคนในภาคเหนือ



Form - มงม (เวทีการแสดง)
เช่น การเล่น-ร้อง เช่น สดุดของภาคเหนือ



ภาพที่ 5.8 ที่รวมกิจกรรมของย่านการค้าหลังการปรับปรุง



Police box.



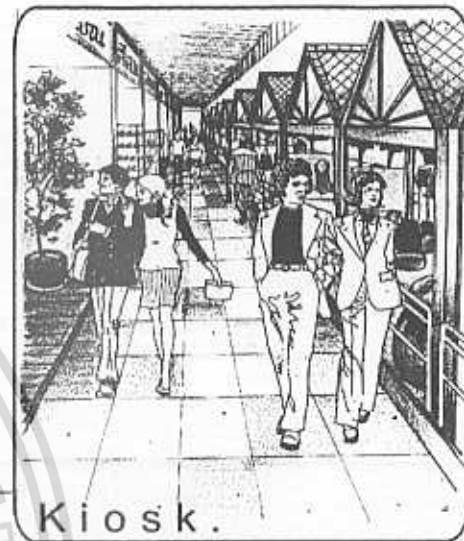
Busstop.



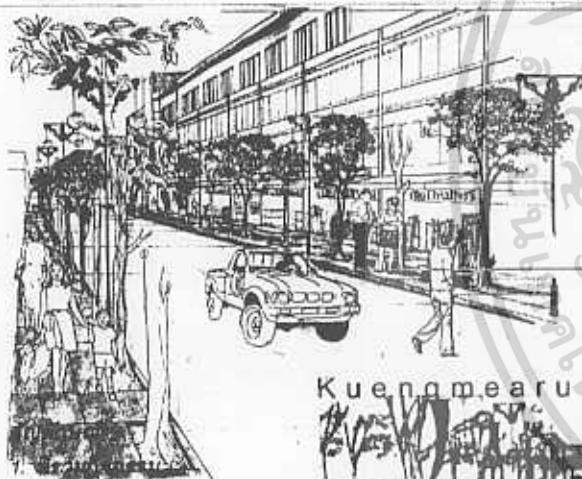
Prisaneer road.



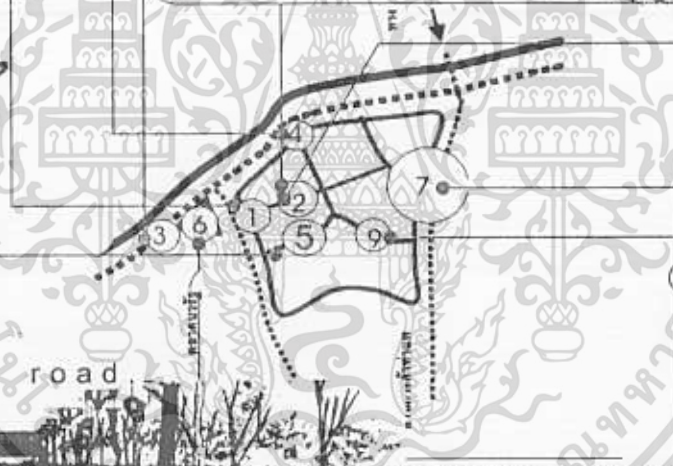
Walking street.



Kiosk.



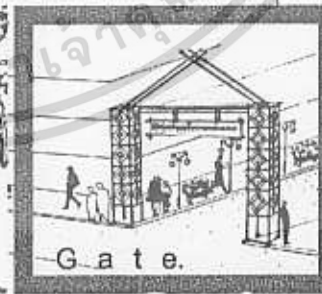
Kuenomearu road



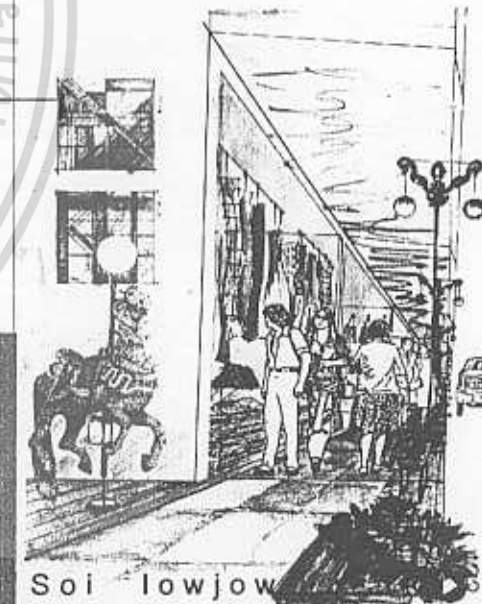
1. ป้ายรถประจำทาง
2. ป้อมตำรวจ
3. ถนนไปรษณีย์
4. ถนนคนเดิน
5. ทางเข้าย่านการค้า
6. ป้ายรถประจำทาง
7. ถนนบ่วงเมรุ
8. ซอยเต่าโจ้ว



Node






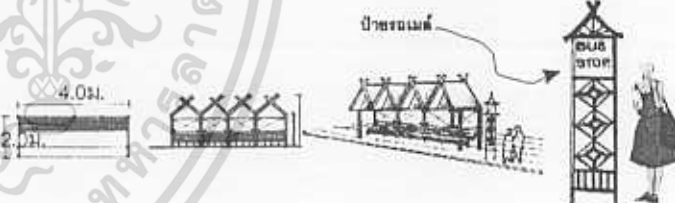

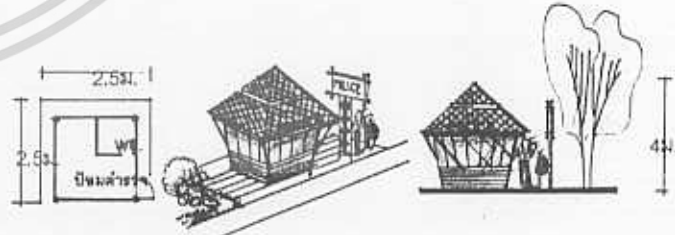
Gate.



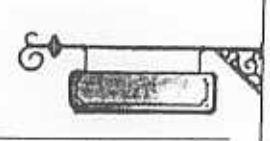


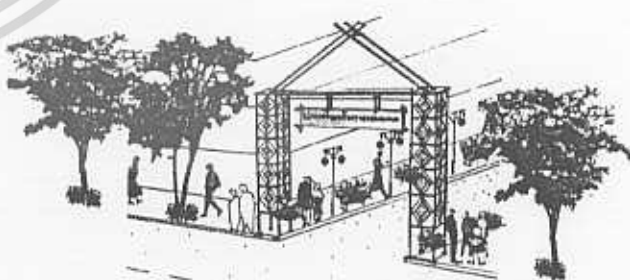
Soi lowjow

ภาพที่ 5.10 พื้นที่ย่านการค้าในแต่ละส่วนภายหลังจากการปรับปรุง

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

| ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก | สภาพปัจจุบัน | แนวคิดในการออกแบบ | แนวทางการปรับปรุง |
|--|---|--|-------------------|
| <p>5. ตู้โทรศัพท์</p> <p>สภาพปัจจุบันโดยสรุป : มีตามจุดต่างๆ ของย่านการค้า โดยทั่วไปแล้วตู้โทรศัพท์จะระวางการดูแลบางแห่งไม่ได้ทั้งนี้ทั้งนี้ สดดีจึงไม่ได้มาตรฐาน</p> <p>สภาพสถาปัตยกรรม : มีรูปแบบของอาคารโทรศัพท์ทั่วไป ไม่มีรูปแบบที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์</p>  | <p>สภาพปัจจุบันโดยสรุป : เสนอให้ใช้การวางกลุ่มให้อยู่ตามจุดก่อนต่างๆ ของย่าน และจุดที่มีทางเดินทางจราจรอย่างแน่น มีขอบเขตที่รวมกิจกรรมต่างๆ</p> <p>สภาพสถาปัตยกรรม : เสนอรูปแบบที่ดูดีมีลักษณะที่ทันสมัยและการใช้วัสดุไม้ในการออกแบบ</p> | <p>แนวทางการปรับปรุง</p>  | |
| <p>6. กระถางต้นไม้</p> <p>สภาพปัจจุบันโดยสรุป : มีตามจุดต่างๆ ของย่านที่มีพื้นที่สาธารณะที่ส่วนใหญ่เป็นบริเวณ</p> <p>สภาพสถาปัตยกรรม : เป็นรูปแบบทั่วไป มีลักษณะ</p> | <p>สภาพปัจจุบันโดยสรุป : เป็นสิ่งที่ช่วยในการควบคุมสิ่งแวดล้อมและช่วยสร้างความรู้สึกที่ร่มรื่นให้กับคนในย่านการค้า</p> <p>สภาพสถาปัตยกรรม : มีลักษณะที่ดูดีมีลักษณะที่ทันสมัยและการใช้วัสดุไม้ในการออกแบบ</p> |  | |
| <p>7. ป้ายรถเมล์</p> <p>สภาพปัจจุบันโดยสรุป : เป็นที่จอดรถของรถเมล์ซึ่งไม่มีการดูแลรักษาที่ดีมีการขาดการดูแลรักษา สภาพทั่วไปไม่มีการดูแลรักษา</p> <p>สภาพสถาปัตยกรรม : มีลักษณะที่ดูดีมีลักษณะที่ทันสมัยและการใช้วัสดุไม้ในการออกแบบ</p> | <p>สภาพปัจจุบันโดยสรุป : เสนอให้เป็นป้ายรถเมล์ที่มีความสอดคล้องกับการใช้ของรถโดยสารที่ปรับปรุงแล้ว สภาวะที่ดูดีมีลักษณะที่ทันสมัย</p> <p>สภาพสถาปัตยกรรม : นำรูปแบบที่ดูดีมาใช้ในการออกแบบที่ดูดีมีลักษณะที่ทันสมัยและการใช้วัสดุไม้ในการออกแบบ</p> |  | |
| <p>8. ป้อมตำรวจ</p> <p>สภาพปัจจุบันโดยสรุป : เป็นที่จอดรถของตำรวจและดูแลรักษาที่ดีภายในย่านที่มีขนาดใหญ่โดยทั่วไป</p> <p>สภาพสถาปัตยกรรม : เป็นแบบมาตรฐานของอาคารที่ดูดีมีลักษณะที่ทันสมัยและการใช้วัสดุไม้ในการออกแบบ</p>  | <p>สภาพปัจจุบันโดยสรุป : เสนอให้มีลักษณะที่ดูดีมีลักษณะที่ทันสมัยและการใช้วัสดุไม้ในการออกแบบ</p> <p>สภาพสถาปัตยกรรม : นำรูปแบบที่ดูดีมาใช้ในการออกแบบที่ดูดีมีลักษณะที่ทันสมัยและการใช้วัสดุไม้ในการออกแบบ</p> |  | |

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

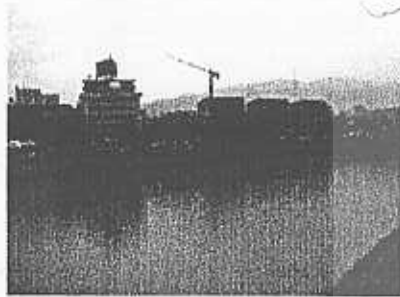
| ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก | สภาพปัจจุบัน | แนวคิดในการออกแบบ | แนวทางการปรับปรุง |
|---------------------------|--|---|---|
| 9. ป้ายบอกทาง | <p>ป้ายประวัติโรงเรียน : ไม่มี</p> <p>ป้ายสถานที่ท่องเที่ยว : ไม่มี</p> | <p>ป้ายประวัติโรงเรียน : บอกตำแหน่งสถานที่และเพิ่มความสะดวกสบายในที่นี่</p> <p>ป้ายสถานที่ท่องเที่ยว : บอกสถานที่พิเศษโดยเจ้าหน้าที่ดูแลประกอบขึ้นๆ</p> |  |
| 10. ป้ายบอกตำแหน่ง | <p>ป้ายประวัติโรงเรียน : ไม่มี</p> <p>ป้ายสถานที่ท่องเที่ยว : ไม่มี</p> | <p>ป้ายประวัติโรงเรียน : เป็นป้ายบอกทางในตำแหน่งที่จะไปและตำแหน่งอื่นที่เข้ามามีความสำคัญได้โดยสะดวกในทิศทาง</p> <p>ป้ายสถานที่ท่องเที่ยว : สามารถมองเป็นจุดในบริเวณที่แสดงสถานที่สำคัญในรูปสัญลักษณ์ที่เด่นชัด สีสันที่สดใสและปัจจุบันและสื่อสื่อที่เหมาะสม เพื่อความสะดวกสบายในการใช้และ นำทางที่ดี</p> |  |
| 11. พ้อมน้ำสาธารณะ | <p>ป้ายประวัติโรงเรียน : ปัจจุบันยังขาดการดูแลรักษาป้ายสาธารณะ</p> <p>ป้ายสถานที่ท่องเที่ยว : ป้ายสาธารณะที่ขาดการดูแลรักษาในสถานที่ท่องเที่ยว</p> <p>ป้ายสถานที่ท่องเที่ยว : ป้ายสาธารณะที่ขาดการดูแลรักษาในสถานที่ท่องเที่ยว</p> | <p>ป้ายประวัติโรงเรียน : ป้ายสาธารณะที่ขาดการดูแลรักษาในสถานที่ท่องเที่ยว</p> <p>ป้ายสถานที่ท่องเที่ยว : ป้ายสาธารณะที่ขาดการดูแลรักษาในสถานที่ท่องเที่ยว</p> |  |
| 12. ประตูทางเข้าผู้เข้าชม | | <p>ประตูทางเข้าผู้เข้าชม : ประตูทางเข้าผู้เข้าชม</p> |  |

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

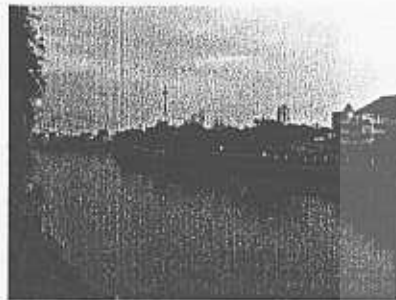
ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

ระบบที่เลือกใช้

15. ระบบน้ำใช้



18. ระบบบำบัดน้ำเสีย



โดยทั่วไปน้ำที่ใช้เป็นประโยชน์สำหรับการประปาทั้งหมดหรือบางส่วน ล้วนจะอยู่ที่ไว้ในและสหกรณ์เมือง มักใช้ระบบการเก็บเขมือกกัน โดยทำการเชื่อมท่อจากท่อของการประปา กับท่อที่นำใช้ของอาคารระบบน้ำใช้ดังกล่าว

ระบบน้ำใช้ส่วนนี้สามารถทำได้ 2 ระบบ คือ

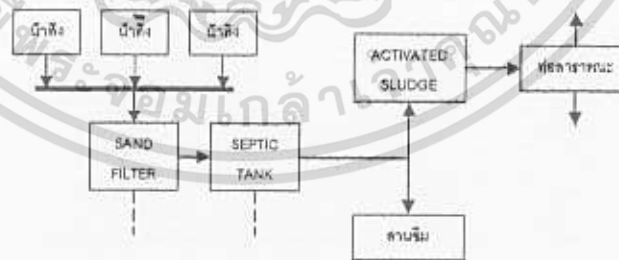
1. ระบบนำน้ำจากที่สูง หรือระบบจ่ายลง (DOWNFEED SYSTEM)
2. ระบบใช้วิธีการสูบขึ้น หรือระบบจ่ายขึ้น (UPFEED SYSTEM)
3. ระบบสูบน้ำขึ้นตามสันในชั้นใต้ดิน

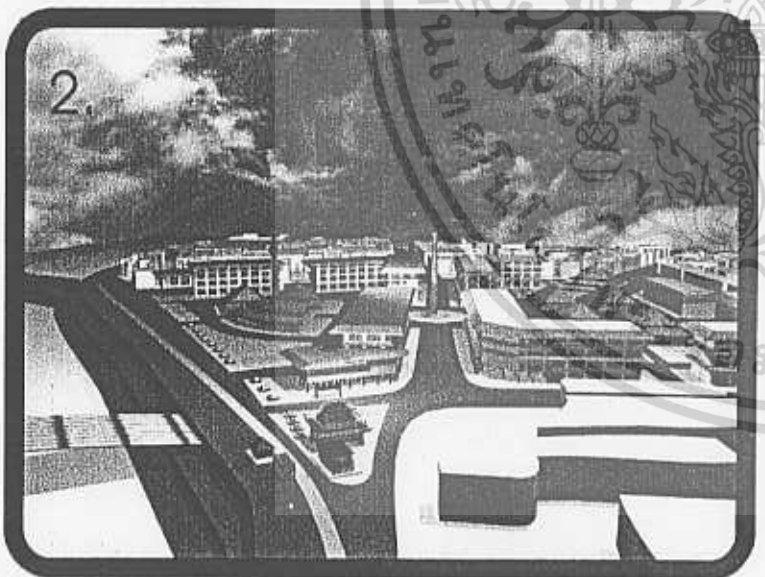
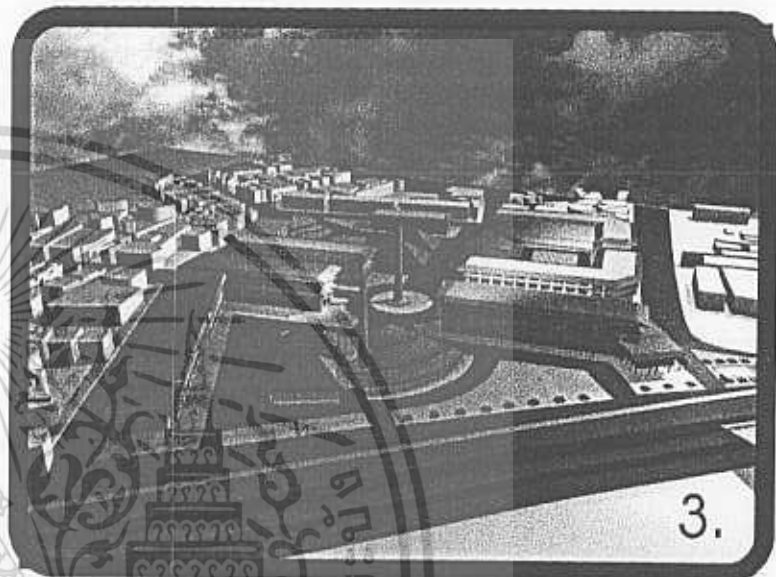
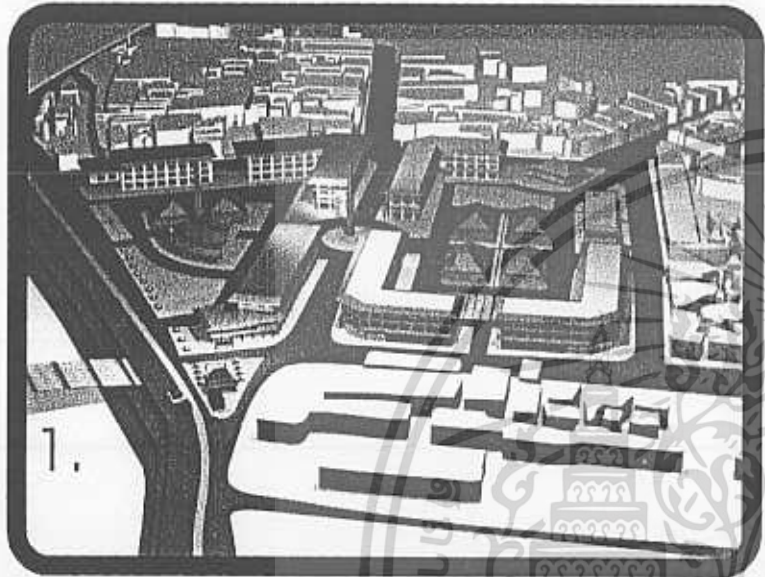
ระบบบำบัดน้ำเสีย

สำหรับโครงการอาคาร ซึ่งมีปริมาณน้ำเสียสูง ระบบบำบัดน้ำเสียจึงต้องประกอบด้วย

1. น้ำจากส่วนและที่ปลิวสวะ จะต้องส่งเข้าถังเก็บกัก แต่หากน้ำเสียมีปริมาณน้อย เช่น ไม่เกิน 6-10 ลูกบาศก์เมตรวัน และมีที่มากพออาจใช้เป็นลานซึม หรือบ่อซึมได้ แต่ถ้ามีปริมาณน้ำเสียมาก ไม่สามารถขมิบลงบ่อซึมได้ส่วน ก็จะต้องส่งไปบำบัดต่อยังระบบบำบัดขั้นที่สองต่อไป
2. น้ำเสียจากส่วนอื่นๆ รวมทั้งน้ำเสียที่ผ่าน SEPTIC TANK แล้ว แต่ไม่สามารถขมิบลงบ่อซึมได้ดังกล่าว จะต้องส่งไปเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อทำการขมิบต่างๆ ออกเป็น ระบบ ACTIVATED SLUDGE หรือระบบแอคทีฟสลัดจ์ เพื่อให้มีคุณภาพที่ดีซึ่งจะไม่ทำความเดือดร้อนต่อสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่น

สรุปได้ว่าโครงการพัฒนาตลาดโรตารี่และศูนย์โอ เล็กรระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบใช้ระบบแอคทีฟสลัดจ์ โดยกำหนดแผนภูมิขั้นตอนต่างๆ ของการบำบัดน้ำเสีย ดังนี้





ภาพที่ 5.11 ทัดนียภาพของโครงการ

หน้านี้มีขนาดใหญ่มากหากต้องการ

กรุณาติดต่อ

สำนักหอสมุดกลาง

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

หมายเลขโทรศัพท์ 02-7392220



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

- ไชยยงค์ ชุนหลุทธิวัฒน์. 2528. "โครงการปรับปรุงตลาดหัวหิน." วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตร์
บัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
ดำรง สุานดี. 2520. แหล่งเสื่อมโทรมในเมือง, หนังสือปัญหากรุงเทพฯ. การประชุมวิชาการ :
คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ตริงใจ บุรณสมภพ. 2515. การออกแบบสถาปัตยกรรมเมืองร้อนในประเทศไทย. กรุงเทพฯ :
โรงพิมพ์สำนักนายกรัฐมนตรี.
- ณอม ณ ป้อมเพชร. 2520. เมืองสะดวก. แปลจาก The Accessible city กรุงเทพฯ :
สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ.
- บรรณศาสตร์ สุขตระกูล. 2542. "แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณี
ศึกษาเมืองเชียงใหม่." วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย.
- ปรีชา รณงศ์. การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง. 2530. ข่าวสารสำนักผังเมือง.
- แหลมฉาน หัสดินทร. 2508-2509. ผังเมืองแหล่งเสื่อมโทรมกับความมั่นคง. กรุงเทพฯ :
วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- สรารุช ทิพยเดโช. 2537. "การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งและรูปแบบการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์ก
กรรมในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ระหว่าง พ.ศ. 2524-2534." วิทยานิพนธ์ศึกษาศาสตร์
มหาบัณฑิต สาขาภูมิศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- ศรีรัตน์ โปธิกา. 2535. "การพัฒนาคาดควโรรสและตลาดลำไย จังหวัดเชียงใหม่.
วิทยานิพนธ์ครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต." สาขาสถาปัตยกรรม , สถาบันเทคโนโลยีพระ
จอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- หัสสนีย์. (นามแฝง). อีตราเอลและการวางผังเมือง. 2520. สถาปัตยกรรม – วิศวกรรม – การ
ก่อสร้าง. ปีที่ 2 ฉบับที่ 10 (ตุลาคม).
- เวชยันต์ เล็กวุฒิกานต์. 2520. "โครงการปรับปรุงตลาดเทศบาล 3 จังหวัด พิษณุโลก."
วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์, สถาบันเทคโนโลยี
พระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- อัน นิมมานเหมินทร์. 2532. วาระครบรอบของ ศ. อัน นิมมานเหมินทร์. กรุงเทพฯ :
สำนักพิมพ์สุภาพใจ.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- อิสระ พงศพาด. " การศึกษาพื้นที่กิจกรรมชุมชนเมือง สยามสแควร์. " 2523. วิทยานิพนธ์ การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อัมพร วิจิตรพันธ์. 2514. หลักเศรษฐศาสตร์. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์คุรุสภา.
- อัญชลีชาติวิวัฒนาการ. 2540. " การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมเก่าจังหวัดนครราชสีมา." วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- อัครภาณุ ปรานนท์. 2527. "ผลกระทบของลักษณะประชากรและการใช้ที่ดินที่มีผลต่อความต้องการสิ่งสาธารณะ : กรณีศึกษาเทศบาลนครเชียงใหม่." วิทยานิพนธ์ศึกษาศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- Brun, Wilred. 1975. *New Towns For Old : The Technique of Urban Renewal*. London : Leonard Hill.
- Gallion, Arther B And Eisner, Simon. 1975. *The Urban Patturn : City planning And Design*. 3rd.ed. Newyork : D Van Nostrand Company.
- Willson, James Q *Urban Renewel*. 1966. *The Record And The Controversy* Massachusutts:n.d.
- Bager, Groffray. 1951. *Shopping Center, Design And Practies*. Newyork:Reinhold.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บัณฑิตวิทยาลัย
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
แบบสอบถามประกอบการวิจัย
(สำหรับผู้ใช้และผู้ประกอบกิจการภายในย่านการค้า)

คำชี้แจง

เนื่องด้วยข้าพเจ้า นางสาวจිරนนท์ ฟองดวง นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรม หลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง อยู่ในระหว่างการศึกษาและการทำงานวิทยานิพนธ์ เรื่อง "การปรับปรุงย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่" ในงานนี้จำเป็นต้องใช้ข้อมูลทางด้านความคิดเห็นของผู้ใช้ และผู้ประกอบกิจการภายในย่านการค้าต้นลำไยและตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อให้ผลของกรวิจัย กรุณากรอกข้อความลงในแบบสอบถามที่แนบท้ายมานี้ อนึ่งข้อมูลความคิดเห็นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จากท่านที่ท่านกรอกลงในแบบสอบถาม ข้าพเจ้าจะนำไปใช้ประโยชน์เพื่อการวิจัยเท่านั้น

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวจिरนนท์ ฟองดวง)

ผู้ทำการวิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถามชุด ก

สำหรับ เจ้าของกิจการร้านค้า ในย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ

- หญิง ชาย

2. อายุ.....ปี

3. ระดับการศึกษา

- ประถม มัธยมต้น/ปวช.
 มัธยมปลาย ปวส./ปวท./อนุปริญญา
ปริญญาตรี สูงกว่าปริญญาตรี

ส่วนที่ 2 ประเภทการใช้งานเกี่ยวกับอาคาร

4. ประเภทสินค้า

- เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม อาหารพื้นเมือง ของฝากและเสื้อผ้าพื้นเมือง
 เฟอร์นิเจอร์ - เครื่องใช้ไฟฟ้า ขายส่งของแห้ง ขายของสดในตลาด
 เครื่องประดับ ดอกไม้ อื่น ๆ ระบุ.....

5. ประเภทของอาคาร

- ตึกแถว ห้องแถว
 ทาวน์เฮาส์
 อื่น ๆ ระบุ.....

6. ลักษณะการใช้งานของอาคาร

- เป็นร้านค้าและประกอบธุรกิจเท่านั้น
 เป็นร้านค้า/ประกอบธุรกิจและที่อยู่อาศัย
 อื่น ๆ ระบุ.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่ 2 ความสะดวกในการสัญจร

7. ท่านคิดว่าปัญหาจราจรติดขัดภายในย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสแห่งนี้เกิดจากสาเหตุใดบ้าง (เรียงลำดับตามความสำคัญของปัญหา)

- | | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| ถนนแคบ | ระบบการเดินรถในปัจจุบันไม่ดี |
| ทางเท้าแคบ | หาบเร่แผงลอย |
| มีการขนถ่ายสินค้าบนทางเท้า | การละเมิดกฎจราจร |

8. เวลาเปิด-ปิดร้านเวลาเท่าไร

- ช่วงเปิด ก่อน 8.00 น. 8.00-9.00น. 10.00-12.00น. 12.00น เป็นต้นไป
- ช่วงปิด ก่อน 16.00น. 17.00-18.00น. 19.00-20.00 หลัง 20.00น เป็นต้นไป

ส่วนที่ 3 การจอดรถ

9. ปัจจุบันท่านจอดรถในบริเวณใด

- | | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ที่จอดรถ | <input type="checkbox"/> บริเวณหน้าร้าน | <input type="checkbox"/> ในร้าน |
| <input type="checkbox"/> ริมถนน | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ ระบุ..... | |

การขนถ่ายสินค้าบนถนน

10. บริเวณที่ท่านตั้งร้านอยู่การขนถ่ายสินค้าของท่านทำให้จราจรติดขัดบ้างหรือไม่

- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ใช่ | <input type="checkbox"/> ไม่ใช่ |
| สาเหตุเพราะ..... | |

11. ส่วนใหญ่ท่านใช้พื้นที่บริเวณใดเป็นพื้นที่ขนถ่ายสินค้าในร้านของท่าน

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> บริเวณหน้าร้าน | <input type="checkbox"/> จอดซ้อนคันใกล้หน้าร้าน |
| <input type="checkbox"/> บนถนนที่ใกล้ที่สุด | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ ระบุ..... |

12. ส่วนใหญ่ช่วงเวลาขนถ่ายสินค้าของท่านคือเวลาเท่าใด

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> ก่อน 6.00น. | <input type="checkbox"/> 6.00-9.00น. | <input type="checkbox"/> 10.00-12.00น. | <input type="checkbox"/> 13.00-15.00น. |
| <input type="checkbox"/> 16.00-18.00น. | <input type="checkbox"/> 19.00-21.00น. | <input type="checkbox"/> 22.00-24.00น. | <input type="checkbox"/> หลัง 24.00น. |
| เป็นต้นไป | | | |

13. ส่วนใหญ่ใช้เวลาขนถ่ายสินค้าประมาณ

- | | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 5-10 นาที | <input type="checkbox"/> 11-15 นาที | <input type="checkbox"/> 16-20 นาที | <input type="checkbox"/> 20 นาทีขึ้นไป |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

14. หากกำหนดช่วงเวลาที่เหมาะสมให้เจ้าของกิจการขนถ่ายสินค้าในแต่ละวัน เพื่อลดจำนวนรถบนถนนแก้ไขปัญหาจราจรภายในย่านการค้า เป็นไปได้หรือไม่ที่เจ้าของกิจการจะยินยอมปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้และท่านเห็นด้วยกับข้อกำหนดนี้หรือไม่

- เป็นไปได้ เป็นไปไม่ได้

สาเหตุเพราะ.....

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

สาเหตุเพราะ.....

การออกกฎห้ามจอดรถ

15. การออกกฎห้ามจอดรถในบางจุดที่ย่านการค้าหนาแน่นมากแล้วให้จอดในบริเวณที่จัดไว้ให้แทนจะสามารถแก้ไขปัญหาจราจรได้หรือไม่

- คิดว่าได้ผล คิดว่าไม่ได้ผล

สาเหตุเพราะ.....

ส่วนที่ 3 โครงสร้างพื้นฐาน

16. หากการจัดระเบียบปรับปรุงพื้นที่อาคารร้านค้ารวมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อให้มีเศรษฐกิจที่ดีกว่าเดิมจะต้องเวนคืนพื้นที่ในย่านการค้าบางส่วนไป

- เห็นด้วย

- ไม่เห็นด้วย

สาเหตุเพราะ.....

17. ท่านต้องการให้เทศบาลปรับปรุงสิ่งใดบ้างสำหรับพื้นที่และร้านค้าในบริเวณย่านการค้าแห่งนี้ (เรียงลำดับตามความสำคัญของปัญหา)

- แสงสว่าง เส้นทางเดินรถ ความสะอาด

- ความปลอดภัยจากอาชญากรรม ทางเดินเท้า หาบแร่แผงลอย

- ที่จอดรถ อื่น ๆ ระบุ.....

ส่วนที่ 4 ผลกระทบจาก หาบแร่แผงลอย

18. สินค้าที่หาบแร่แผงลอยนำมาขายมีผลกระทบกับยอดขายสินค้าของท่านหรือไม่

- ทำให้ขายสินค้าดีขึ้น ทำให้ขายสินค้าได้น้อยลง

- ไม่มีผลกระทบ อื่น ๆ ระบุ.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

19. ถ้าย้ายหามรณะลงออกไปแล้วจัดให้มีพื้นที่ขายเป็นที่เป็นทาง

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

สาเหตุเพราะ.....

ส่วนที่ 5 การจัดให้มีพื้นที่เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตภายในย่านการค้า

20. ถ้ามีการสร้าง ที่รวมกิจกรรม ซึ่งหมายถึงพื้นที่ที่คนในย่านการค้าสามารถทำกิจกรรมร่วมกันได้ เป็นจุดนัดพบ และคลายความแออัดภายในย่านการค้า

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

สาเหตุเพราะ.....

21. ท่านคิดว่าพื้นที่ของ ที่รวมกิจกรรม น่าจะเป็นลักษณะใด

ลานโล่ง

สวนสาธารณะ

ลานกิจกรรม + พื้นที่จัดสวน

22. ถ้ากำหนดให้อาคารภายในย่านการค้าปรับปรุงรูปแบบของอาคาร, การใช้สีของอาคาร เพื่อให้มีความกลมกลืนกันทั้งย่านการค้า แล้วจัดระเบียบใหม่ให้ความเรียบร้อยสวยงาม

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

สาเหตุเพราะ.....

23. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรถ้ามีการสร้างประตูจุดเชื่อมต่อ ระหว่างย่านการค้าใกล้เคียงคือ ย่านไนท์บาร์ซาร์และย่านท่าแพเข้ากับย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสเพื่อการส่งเสริมกันทางธุรกิจระหว่างย่าน

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

สาเหตุเพราะ.....

24. บริเวณใดสมควรที่จะสร้างเป็นประตูจุดเชื่อมต่อย่านการค้าใกล้เคียงคือย่านไนท์บาร์ซาร์และย่านท่าแพเข้ากับย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสมากที่สุด

บริเวณจุดต่อซอยเล่าโจ้วกับถนนท่าแพ

บริเวณจุดต่อถนนวิษยานนท์กับถนนท่าแพ

บริเวณจุดต่อถนนช่างม่อยกับถนนท่าแพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถามชุด ข
สำหรับ ผู้มาใช้บริการ ในย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ

- หญิง ชาย

2. อายุ.....ปี

3. อาชีพ

- เจ้าของกิจการ รับราชการ
 รัฐวิสาหกิจ บริษัทเอกชน
 นักศึกษา ค้าขาย
 ไม่ได้ประกอบอาชีพ แม่บ้าน
 อื่นๆระบุ.....

4. ระดับการศึกษา

- ประถม มัธยมต้น/ปวช.
 มัธยมปลาย ปวส./ปวท./อนุปริญญา
ปริญญาตรี สูงกว่าปริญญาตรี

ส่วนที่ 2 ความสะดวกในการสัญจร

5. ท่านคิดว่าปัญหาจราจรติดขัดภายในย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส เกิดจากสาเหตุใด (เรียงลำดับตามความสำคัญของปัญหา)

- ถนนแคบ ระบบการเดินรถในปัจจุบันไม่ดี
ทางเท้าแคบหาบแร่แผงลอย
มีการขนถ่ายสินค้าบนทางเท้าการละเมิดกฎจราจร
 อื่นๆระบุ.....

6. ท่านเดินทางมาย่านการค้าแห่งนี้โดยวิธีใด

- รถประจำทาง รถตุ๊กตุ๊ก/สามล้อ เดิน
 รถจักรยานยนต์ รถส่วนบุคคล รถจักรยาน

7. ส่วนใหญ่ท่านมาย่านการค้าแห่งนี้เพราะเหตุใด

- ซื้อสินค้าไปบริโภค ส่งของ
 เยี่ยมเยียนครอบครัว ซื้อสินค้าไปขาย
 ติดต่อธุรกิจ อื่นๆโปรดระบุ.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8. ส่วนใหญ่ท่านเดินทางมาที่นี่ในช่วงเวลา

- ก่อน 6.00น. 6.00-9.00น. 10.00-12.00น. 13.00-15.00น.
 16.00-18.00น. 19.00-21.00น. 22.00-24.00น. หลัง 24.00น.เป็นต้นไป

ส่วนที่ 3 การจอดรถ

9. เมื่อท่านนำรถส่วนตัวมาท่านจอดรถในบริเวณใด

- ที่จอดรถ หน้าร้าน
ริมถนน อื่นๆระบุ.....

10. ส่วนใหญ่ใช้เวลาจอดรถประมาณ

- 10-15 นาที 16-30 นาที 31-60 นาที 1.ชม. ขึ้นไป

การออกกฎหมายห้ามจอดรถ

11. การออกกฎหมายห้ามจอดรถในบางจุดที่ย่านการค้าหนาแน่นมากแล้วให้จอดในบริเวณที่จัดไว้ให้แทนท่านคิดว่าสามารถแก้ไขปัญหาการจราจรได้หรือไม่

- คิดว่าได้ผล คิดว่าไม่ได้ผล

สาเหตุเพราะ.....

12. การปิดถนนบางช่วงในย่านการค้าที่มีความหนาแน่นของคนและรถยนต์ให้เป็นถนนคนเดิน

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

สาเหตุเพราะ.....

ส่วนที่ 4 โครงสร้างพื้นฐาน

13. หากจัดระเบียบปรับปรุงพื้นที่อาคารร้านค้ารวมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อให้มีเศรษฐกิจที่ดีกว่าเดิม แต่จะต้องเวนคืนพื้นที่ในย่านการค้าบางส่วนไป

- เห็นด้วย
 ไม่เห็นด้วย

สาเหตุเพราะ.....

14. ท่านต้องการให้เทศบาลปรับปรุงสิ่งใดบ้างสำหรับพื้นที่และร้านค้าในบริเวณย่านการค้าแห่งนี้ (เรียงลำดับความสำคัญของปัญหา)

-แสงสว่าง เส้นทางเดินรถ ความสะอาด
ความปลอดภัยจากอาชญากรรม ทางเดินเท้า ที่จอดรถ
หาบเร่แผงลอย
อื่น ๆ ระบุ.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

15. สิ่งที่ใช้บริการต้องการให้ปรับปรุงอย่างเร่งด่วนที่สุดในย่านการค้าคือ

- | | | |
|---|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> การจราจร | <input type="checkbox"/> ความสะอาด | <input type="checkbox"/> ที่จอดรถ |
| <input type="checkbox"/> ทางเดินเท้า | <input type="checkbox"/> ความมีระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่ | |
| <input type="checkbox"/> หาบแรงแมลงลอย | <input type="checkbox"/> ความปลอดภัยจากอาชญากรรม | |
| <input type="checkbox"/> อื่น ๆ ระบุ..... | | |

ส่วนที่ 5 หาบแรงแมลงลอย

16. ท่านคิดว่าหาบแรงแมลงลอยได้ให้สิ่งใดกับท่านผู้เป็นผู้ใช้บริการในย่านการค้านี้มากกว่ากัน

- สะดวกซื้อโดยไม่ต้องเข้าไปในร้าน ไม่เป็นระเบียบและกีดขวางทางเดิน

17. หากมีการย้ายหาบแรงแมลงลอยออกไปเพื่อจัดระเบียบย่านการค้าแล้วจัดให้มีพื้นที่ขายเป็นที่ เป็นทางโดยเฉพาะสำหรับหาบแรงแมลงลอยโดยตรง

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

สาเหตุเพราะ.....

ส่วนที่ 6 การจัดให้มีพื้นที่เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตภายในย่านการค้า

18. ถ้ามีการสร้าง **ที่รวมกิจกรรม** ซึ่งหมายถึงพื้นที่ ที่คนในย่านการค้าสามารถทำกิจกรรมร่วมกันได้ เป็นจุดนัดพบ และคลายความแออัดภายในย่านการค้า

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

สาเหตุเพราะ.....

19. ท่านคิดว่าพื้นที่ของ **ที่รวมกิจกรรม** น่าจะเป็นลักษณะใด

- ลานโล่ง
- สวนสาธารณะ
- ลานกิจกรรม + พื้นที่จัดสวน

20. ถ้ากำหนดให้อาคารภายในย่านการค้าปรับปรุงรูปแบบของอาคาร, การใช้สีของอาคาร เพื่อให้มีความกลมกลืนกันทั้งย่านการค้า แล้วจัดระเบียบใหม่ให้มีความเรียบร้อยสวยงาม

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

สาเหตุเพราะ.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

21. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรถ้ามีการสร้างประตูเชื่อมต่อย่านการค้าใกล้เคียงคือ ย่านไนท์บาร์ซาร์และย่านท่าแพเข้ากับย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสเพื่อการส่งเสริมกันทางธุรกิจระหว่างย่าน

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

สาเหตุเพราะ.....

22. บริเวณใดสมควรที่จะสร้างเป็นประตูเชื่อมต่อย่านการค้าใกล้เคียงคือย่านไนท์บาร์ซาร์และย่านท่าแพเข้ากับย่านการค้าตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสมากที่สุด

- บริเวณจุดต่อซอยเล่าไฉ่กับถนนท่าแพ
 บริเวณจุดต่อถนนวิษยานนท์กับถนนท่าแพ
 บริเวณจุดต่อถนนช้างม่อยกับถนนท่าแพ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล นางสาวจิรฉัตร ฟองดวง
 วัน เดือน ปีเกิด 24 เมษายน 2519
 สถานที่อยู่ปัจจุบัน บ้านเลขที่ 21 หมู่ 7 ต.หนองแฝก อ.สารภี จ.เชียงใหม่
 ประวัติการศึกษา ปีการศึกษา 2543 สำเร็จการศึกษา วิทยาศาสตร์บัณฑิต
 สาขาเทคโนโลยีสถาปัตยกรรม จากสถาบันราชภัฏจันทรเกษม
 ปีการศึกษา 2546 สำเร็จการศึกษา ศึกษาศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต
 สาขาวิชาสถาปัตยกรรม จากสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า
 เจ้าคุณทหารลาดกระบัง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้