

การปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม



นางสาวพัชรียา จารุพุทธิศิริพจน์

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาผังเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2549

ISBN 974-17-5491-4

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE REDEVELOPMENT OF COMMERCIAL AREAS  
IN NAKHON PATHOM MUNICIPALITY

Miss Patchareeya Jaruputtisiripoj



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning Program in Urban Planning  
Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2549

ISBN 974-17-5491-4

Copyright of Chulalongkorn University


หัวข้อวิทยานิพนธ์  
โดย  
ภาควิชา  
อาจารย์ที่ปรึกษา

การปรับปรุงพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม  
นางสาวพัชรียา จารุพุทธศิริพจน์  
การวางแผนภาคและเมือง  
รองศาสตราจารย์ ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

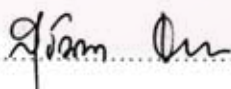
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

  
..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
..... ประธานกรรมการ  
(อาจารย์ ดร. พนิต ภูจินดา)

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ)

  
..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา รัตนานิติ)

  
..... กรรมการ  
(นายพงศสิทธิ์ ชุมสาย ณ อยุธยา)

สถาบันวิจัยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พัชรียา จารุสุทธิศิริทพจน์ : การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม (THE REDEVELOPMENT OF COMMERCIAL AREAS IN NAKHONPATHOM MUNICIPALITY) อ. ที่ปรึกษา : ร.ศ.ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ, 334 หน้า.

การศึกษาคั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาความเป็นมาของย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม 2) ศึกษาวิธีมีการให้บริการ และอิทธิพลของย่านการค้า 3) ศึกษาถึงสภาพปัญหา และเชื่อมโยงย่านการค้าในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม 4) วิเคราะห์ศักยภาพของย่านพาณิชย์กรรม ทั้งนี้เพื่อกำหนดแนวทางเสนอแนะการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ที่เหมาะสม และมีแนวคิดที่สอดคล้องกับพื้นที่ โดยใช้ฐานข้อมูลปฐมภูมิจากการศึกษาสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคารต่างๆ พฤติกรรมจากกิจกรรมการค้า ตลอดจนสภาพปัญหา ทั้งนี้ได้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่าง จำนวน 850 ชุด โดยแบ่งเป็น 4 กลุ่ม ประกอบด้วย กลุ่มผู้ซื้อสินค้า ผู้ขายสินค้า ผู้ทำงานในพื้นที่ และผู้อยู่อาศัย

จากการศึกษาลำดับศักยภาพของย่านการค้าและตลาดในย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม พบว่า ตลาดที่ให้บริการระดับภาคส่วนใหญ่เป็นตลาดผัก ผลไม้ และเนื้อสัตว์ ได้แก่ ตลาดปฐมมงคล ตลาดทุ่งพระเมรุ และตลาดทรัพย์สิน ตลาดระดับภาคนี้มีความได้เปรียบในการเข้าถึงมาก โดยมีระยะห่างจากทางหลวงแผ่นดินไม่เกิน 2 กิโลเมตร มีกิจกรรมการค้าที่หนาแน่น มีเอกลักษณ์ของตลาดประจำท้องถิ่นประเภทของผักสดใหม่และราคาถูก จึงทำให้จำนวนผู้ใช้บริการมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ จนกลายเป็นจุดดึงดูดคนนอกพื้นที่ที่อยู่ในเขตอิทธิพลย่านการค้ามาใช้บริการ รองลงมายังมีตลาดระดับชุมชนเมือง ได้แก่ ตลาดเช้าชอยสอง ตลาดโอเดียน ตลาดเก่ากั้งบ๊วย และย่านการค้าถนนดินสอ ซึ่งตลาดและย่านการค้าระดับนี้ เป็นตลาดที่รองรับการเจริญเติบโตจากตลาดระดับภาค มีสินค้าประเภทอาหารการปรุงสำเร็จ เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม มีการกระจุกตัวโดยรอบตลาดทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังมีตลาดระดับละแวกบ้าน 1 แห่ง ได้แก่ ตลาดริมทางรถไฟ ซึ่งตลาดแต่ละระดับมีวิถีมีการให้บริการแตกต่างกัน โดยตลาดระดับภาค มีวิถีมีการให้บริการมากกว่า 16 กิโลเมตร มีผู้ใช้บริการจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือมากที่สุด จากจังหวัดราชบุรี เพชรบุรี กาญจนบุรี (ผู้ซื้อ 10.3 % ผู้ขาย 35.1%) ภาคกรุงเทพและปริมณฑล(ผู้ซื้อ 13.7% ) ภาคกลาง (ผู้ซื้อ 1.2 % ผู้ขาย4.0%) และอำเภออื่นๆในจังหวัดนครปฐม (ผู้ซื้อ 26.5 % ผู้ขาย 36.4%) จากการที่มีผู้ใช้บริการจำนวนมาก จึงทำให้เกิดปัญหาบริเวณตลาดระดับภาค ได้แก่ ปัญหาการจราจรติดขัด ขาดแคลนที่จอดรถ และการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่าบริเวณโดยรอบตลาด ส่วนตลาดระดับชุมชนเมืองมีความได้เปรียบทางด้านที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยวมีวิถีมีการให้บริการในระยะ 3.2 กิโลเมตร ได้แก่ ตลาดโอเดียน ตลาดเช้าชอย 2 และย่านการค้าถนนดินสอ เป็นพื้นที่ที่ขยายตัวออกมาจากตลาดทรัพย์สิน ที่มีการกระจุกตัวตามเส้นทางคมนาคมจนขยายเป็นย่านพื้นที่พาณิชย์กรรมขนาดใหญ่มาก ทำให้เกิดปัญหาตามมา ได้แก่ ความแออัดของพื้นที่ ราคาการจัดระบบขนส่งที่กระจายอย่างทั่วถึงทุกตลาด มีพื้นที่รกร้างขาดการพัฒนารอบๆตัวตลาด และปัญหาการจราจรติดขัด และยังได้รับผลกระทบจากร้านค้าสะดวกซื้อขนาดใหญ่ (Hypermarket) เนื่องจากตลาดมีพื้นที่ขนาดเล็ก ไม่ตรงตามเกณฑ์มาตรฐาน มีที่ตั้งใกล้กับร้านสะดวกซื้อขนาดใหญ่ ส่วนตลาดระดับละแวกบ้าน เป็นตลาดที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมน้อยมาก มีวิถีมีการให้บริการเพียง 0.8 กิโลเมตร มีขนาดพื้นที่เล็ก และไม่มีที่จอดรถ ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมในการพัฒนา ได้แก่ ตลาดริมทางรถไฟ

แนวทางในการปรับปรุงพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้น โดยใช้เกณฑ์ในการพิจารณาปรับปรุง คือ ความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ความใกล้โบราณสถาน สภาพอาคาร และสิ่งก่อสร้าง รวมไปถึงการเกิดกิจกรรมที่ไม่เหมาะสม ซึ่งได้เสนอแนะดังนี้ ตลาดระดับภาค เสนอแนวทาง คือ 1) การบูรณะปรับปรุงให้บริเวณกลุ่มตลาดระดับภาค กำหนดให้เป็นจุดศูนย์กลางทางด้านพาณิชย์กรรมรองรับกิจกรรมการค้าส่งที่มีกิจกรรมหนาแน่นเพิ่มขึ้นในอนาคต ได้แก่ บริเวณตลาดปฐมมงคล ตลาดทุ่งพระเมรุ 2) การรื้อสร้างใหม่เพื่อแก้ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่าที่มีกลุ่มอาคารทุดใหม่ และอาคารชั้นเดียว ได้แก่ บริเวณโดยรอบสถานีขนส่ง จังหวัดนครปฐม ส่วนตลาดระดับชุมชนเมือง ได้มีการเสนอแนวทาง คือ 1) การกำหนดให้เป็นตลาดประเภทอนุรักษเป็นศูนย์รวมตลาด และย่านการค้าเพื่อการท่องเที่ยวเพื่อสอดคล้องกับการส่งเสริมการอนุรักษ์บริเวณโดยรอบองค์พระปฐมเจดีย์ ได้แก่ บริเวณชอยกลางตลาดทรัพย์สิน ตลาดเช้าชอย 2 ตลาดโอเดียน ย่านตลาดริมทางรถไฟ ย่านการค้าถนนดินสอ และถนนหน้าพระ 2) สดบทบาทของตลาดเก่ากั้งบ๊วย และตลาดระดับละแวกบ้าน ได้แก่ ตลาดริมทางรถไฟ เนื่องจาก มีผู้มาใช้บริการน้อยราย และตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมในการพัฒนา เพราะอยู่ในแนวเส้นทางรถไฟที่เป็นข้อจำกัดทางกายภาพ นอกจากนี้ในการกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดิน ได้เข้ามาสรรหาทางผังเมือง เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการปรับปรุงตลาดชุมชนเมือง โดยส่งเสริมการเข้าถึงพื้นที่ตลาดต่างๆ ด้วยการเชื่อมโยงทางเดินเท้า ตลอดจนการพัฒนากิจกรรมที่ว่างให้เกิดประโยชน์เพื่อสร้างศักยภาพกิจกรรมการค้าในอนาคต

ภาควิชา.....การวางแผนภาค และเมือง.....ลายมือชื่อนิสิต.....  
สาขาวิชา.....การวางผังเมือง.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ปีการศึกษา.....2549.....



# # 4674154925 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD : Market Hierachy / Regional Shopping Center / Concept of Urban Redevelopment

PATCHAREEYA JARUPUTTISIRIPOJ: THE REDEVELOPMENT OF COMMERCIAL AREAS IN NAKHON PATHOM MUNICIPALITY. THESIS ADVISOR: ASSOC. PROF. SAKCHAI KIRINPANU, PH.D.,334 pp.

There are three main objectives of this research 1) to study background development of commercial area in Nakhonpathom province 2) to study service area and influence of trade area 3) to study existing problems and the activities linkage among commercial areas in Nakhonpathom province 4) to analyze the potential of commercial area in order to define proper guidelines for commercial areas in Nakhonpathom and coincide with the studied area by using 850 samples classified in 4 groups as buyers, sellers, officers and residents.

The study of trading area hierarchy and market in Nakhonpathom commercial zone found that the regional markets such as Pathommongkol market, Toongpramen market, and Sapsin market provide vegetables, fruits and meats. All these regional markets have many advantages in accessibility within 2 km. from the highways. their market activities are focused on availability of fresh fruits and seasoning fruits . Therefore, the increasing number of shoppers are constantly raise and the market can also attract people outside.The community market as Chaw Soi 2 market , Odien market , Kawkangbuey market and one sub commercial area as Thanon tonson commercial area. All these commercial sites also serve the growth of regional market. This type of market provides foods and clothes. These agglomerate around Sapsin market and Phraprathom Jedi. Moreover there is one neighborhood market that is Rintangrotfai market . The regional market 's service area is more than 16 km. and most buyers come from the west as Ratchaburi, Petchaburi, Kanchanaburi, and Prajuobkirikan (Buyer 10.3% Seller 3.5%) Central and Vicinity (only buyer 13.7%) Central(buyer1.2% Seller4.0%) and other Ampoes in Nakhonpathom (buyer26.5% Seller 36.4%). For a large number of customers, the problems also occur around regional market as traffic jam, lack of parking space and unutilized land use. For community market, the near location from tourism site is its advantage and its radius is 3.2 km. as Odien Market , Chaw Soi 2 Market . Tonson commercial area and KawKangbuey market. The community market formally was expanded from Sapsin market and agglomerated along the main road and became the large commercial zone. There are many existing problems such as condensed area, tough accessibility, lack of transportation system, lots of abandoned area and traffic jam. Furthermore, the hypermarket effects this community market because of its small area and location. For these reasons, the community market became deteriorate. In the neighborhood market, there are few activities and its radius is only 0.8 km. Moreover, the existing market area is small and situated in improper land as Rintangrotfai market.

The recommendation for Nakhonpathom Commercial area improvement concerning to the criterias of the economic returns, location of archeology sites, building condition including mal activities. The guidelines are as follows : 1) Redevelopment in the regional markets by imposing the center of commercial zone to support the increasing activities as Prathommongkol market and Toongpramain market. 2) Rehabilitation; to solve unutilized land use problems as deteriorated building and one-story building as the area around Nakhonpathom mass transit station. The community market : 1) propose to be the conservative market including support in tourism aspects around Prathomjedi as the middle street of Sapsin market , Chaw Soi 2 market, Odien market ,Tonson commercial zone and Naphra street 2) Reduce the role of Kawkangbuey market and neighborhood market. The renewal guidelines was supposed to locate around Rintangrotfai market as it situated in undeveloped area. Moreover, using the urban measurement could be supported in the area of land use pattern which would be coincide with land redevelopment. Besides, promote land accessibility as pavement linkage including promote market activities in vacant area to support commercial activities in the future.

Department Urban and Regional Planning

Student's Signature Patchareeya Jaruputtisiripoj

Field of study Urban Planning

Advisor's Signature Sakchai Kirinpanu

Academic year 2006

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาจากบุคคลหลายฝ่ายเป็นจำนวนมาก ในเบื้องต้นได้แก่ คณะกรรมการทุกท่านที่ช่วยชี้แจง ชี้แนะ เพิ่มเติมความรู้ทางด้านที่เกี่ยวข้องกับวิชาการวางผังเมือง คือ

ส่วนที่เป็นคำแนะนำหลัก และการเอื้ออำนวยต่อความเข้าใจต่อการศึกษาวิทยานิพนธ์เล่มนี้ ต้องขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ ผู้ซึ่งสละเวลาอันมีค่าถ่ายทอดความรู้ให้กับผู้ศึกษา มาโดยตลอด อันเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีลักษณะของครูผู้ประเสริฐ และอาจารย์ท่านอื่นๆที่ได้ประสิทธิ์ประสาทความรู้ให้ รวมทั้งพี่ต๋มและพี่แสง ซึ่งต้องขอแสดงความล้าลึกถึงพระคุณไว้ ณ ที่นี้

ในส่วนเนื้อหา ขอขอบคุณทุกท่านที่อำนวยความสะดวกทางด้านข้อมูลในเขตเทศบาลนคร นครปฐมทุกท่าน ทั้งที่ปรากฏนามและไม่ปรากฏนาม ที่ได้เสียสละเวลาเพื่ออนุเคราะห์ข้อมูลอันเป็นประโยชน์ต่องานวิจัยในครั้งนี้ ขอขอบคุณ คุณจากรวรรณ คุณประหยัด ข้าราชการอื่นๆและพนักงานในหน่วยงานสำนักโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครปฐมทุกท่าน ที่เอื้อประโยชน์และอำนวยความสะดวกทางด้านข้อมูลส่วนสำคัญเพื่องานวิจัยฉบับนี้ ขอขอบคุณหน่วยงานต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น เทศบาลนคร นครปฐม(ท่านเสรินทร์ แก้วพิจิตร) สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ท่านสุรศักดิ์) การรถไฟฯ จังหวัดนครปฐม สำนักงานที่ดิน สำนักงานตลาดปฐมมงคล สำนักงานตลาดทุ่งพระเมรุ และประชาชนในเขตเทศบาล นคร นครปฐม ทุกท่านที่เอื้อข้อมูลสละเวลาในการตอบแบบสอบถามให้เป็นประโยชน์ต่อการศึกษานี้

ในส่วนตัว ต้องขอขอบพระคุณเพื่อนพี่น้องชาวผังเมืองรุ่น 28 ที่ได้ร่วมกันผจญกำลังกาย กำลังใจได้เป็นอย่างดี เพื่อนๆชาวออกแบบชุมชนเมือง ขอขอบคุณ คุณสมัญญา เจริญ และคุณธนวดี พลายโต คุณขวัญชนก คุณวดีพร คุณสมมติชัยที่ร่วมเป็นกำลังใจที่เข้มแข็งตลอดมาและคุณวิรัช ลำดับ(นักภูมิศาสตร์)ที่เป็นคนสำคัญช่วยทำแผนที่ ให้กับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ท้ายที่สุดขอขอบคุณ บิดามารดาของผู้ศึกษา ท่านอนันต์ จารุพุทธิศิริพจน์ และท่านนิภา จารุพุทธิศิริพจน์ พี่น้อง และครอบครัวจารุพุทธิศิริพจน์ ผู้ซึ่งพร้อมให้ความช่วยเหลือ ให้กำลังใจ ให้ความสนับสนุน และส่งเสริมในทุกด้านเท่าที่จะสามารถอำนวยให้ได้ รวมทั้งเพื่อนสนิท มิตรสหาย ทั้งใกล้และไกลที่ได้ให้กำลังใจมาตลอดจนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญแผนที่.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ด
สารบัญรูป.....	ถ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	3
1.3.1 ขอบเขตทางด้านพื้นที่.....	3
1.3.2 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา.....	6
1.4 กรอบแนวคิดในการศึกษา.....	7
1.5 ขั้นตอนและวิธีการศึกษา.....	7
1.6 กระบวนการศึกษาวิจัย.....	10
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	11
1.8 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	11
<b>บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรม.....</b>	<b>12</b>
2.1 วรรณกรรม แนวความคิด และทฤษฎี.....	13
2.1.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง และการขยายตัวของเมือง.....	13
2.1.2 ทฤษฎี และแนวความคิดที่เกี่ยวกับย่านการค้า และพื้นที่พาณิชย์กรรม....	23
2.1.3 ทฤษฎี และแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับตลาด.....	39

2.1.4	ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงเมือง การฟื้นฟูเมือง และการสร้างสรรค์พื้นที่ เมืองให้มีอายุยาวนานขึ้น.....	46
2.1.5	ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงเมือง การฟื้นฟูเมือง.....	49
2.2	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	55
2.3	ทบทวนวรรณกรรม.....	58
2.3.1	การศึกษาข้อมูลเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม จังหวัดนครปฐม(2544)	58
2.3.2	แนวทางการพัฒนาตลาดกลางสินค้าเกษตรประเภทผัก และผลไม้จังหวัดนครปฐม.....	59
2.3.3	การเจริญเติบโตของเมืองและการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่โดยรอบ โบราณสถาน : กรณีศึกษาเมืองนครปฐม.....	63
2.4	ตัวอย่างตลาด.....	63
2.4.1	ตลาดเอื้ออารี.....	63
2.4.2	ตลาดไท.....	65
2.4.3	ตลาดระดับชุมชนที่เป็นตลาดท่องเที่ยว.....	66
<b>บทที่ 3</b>	<b>วิธีดำเนินการวิจัย.....</b>	<b>69</b>
3.1	ขอบเขตการวิจัย.....	69
3.1.1	ขอบเขตทางด้านพื้นที่.....	69
3.1.2	ขอบเขตทางด้านเนื้อหา.....	69
3.2	วิธีการเก็บข้อมูล.....	70
3.2.1	ประชากรกลุ่มเป้าหมายและการสุ่มตัวอย่าง.....	71
3.2.2	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	72
3.3	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	73
3.3.1	การวิเคราะห์ข้อมูลปฐมภูมิ.....	73
3.3.2	การวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิ.....	73
<b>บทที่ 4</b>	<b>การศึกษาสภาพทั่วไป.....</b>	<b>75</b>
4.1	ความสำคัญของพื้นที่พาณิชยกรรมในระดับภาค.....	75
4.1.1	แนวทางการพัฒนาจังหวัดนครปฐมในบริบทของแผนพัฒนาประเทศ.....	75



4.1.2	แนวทางการพัฒนา ภาคกรุงเทพ ภาคกลาง และปริมณฑล.....	76
4.1.3	แนวโน้มการขยายตัวของเมืองในเขตปริมณฑล.....	77
4.2	การศึกษาข้อมูลในระดับจังหวัดในภาพรวม.....	78
4.2.1	แผน / นโยบาย / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	78
4.2.2	ความเป็นมาของการเกิดชุมชนเมืองการค้า .....	79
4.2.3	ภาพรวมทางด้านประชากร.....	79
4.2.4	การศึกษาภาพรวมทางด้านเศรษฐกิจของจังหวัด.....	83
4.3	บทบาทการพัฒนาพื้นที่ในระดับพื้นที่เทศบาลนคร นครปฐม.....	95
4.3.1	นโยบาย/แผน/กลยุทธ์ ที่เกี่ยวข้อง.....	95
4.3.2	การศึกษาข้อมูลทางด้านสังคม และประชากร.....	97
4.3.3	การศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพของพื้นที่.....	105
4.4	ย่านการค้าในเขตเทศบาลนครนครปฐม.....	
4.4.1	ภาพรวมของย่านการค้า.....	134
4.4.2	ผู้มาใช้บริการ.....	147
4.4.3	การเปลี่ยนแปลงอาชีพอื่นๆ มาเป็นอาชีพค้าขายในย่านพาณิชย์กรรมใน เขตเทศบาลนคร นครปฐม.....	148
4.4.4	การจัดกลุ่มพื้นที่ย่านการค้าตามประเภท และลักษณะของตลาด.....	155
4.4.5	โครงสร้างตลาด (Market structure) .....	161
4.4.6	สรุปข้อมูลของพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น.....	154
<b>บทที่ 5</b>	<b>สภาพ ปัญหา ความต้องการ และแนวทางการพัฒนาย่านการค้า.....</b>	<b>165</b>
5.1	รายละเอียดของกลุ่มตัวอย่าง.....	165
5.1.1	ข้อมูลส่วนบุคคล.....	165
5.2	ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา .....	172
5.2.1	วัตถุประสงค์หลัก ของการพักอาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	172
5.2.2	การเลือกใช้บริการตลาด ของกลุ่มตัวอย่าง.....	173
5.2.3	ช่วงเวลาที่ยกเข้าใช้บริการตลาด.....	174
5.2.4	รูปแบบการเดินทาง.....	176
5.2.5	สินค้า.....	179

5.2.6 ความถี่ในการมาใช้พื้นที่ย่านพาณิชยกรรม เพื่อซื้อ สินค้า.....	180
5.2.7 ประเภทของกิจกรรมต่างๆ ที่คนนิยมมาใช้ บริการ.....	181
5.3 ปัญหาที่พบในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม.....	
5.3.1 ปัญหาหลักที่มีผลกระทบต่อการอยู่อาศัย.....	187
5.3.2 ปัญหาหลัก ที่มีผลกระทบต่อการใช้บริการ.....	188
5.3.3 สรุปปัญหาในพื้นที่ศึกษา.....	188
5.3.4 สาเหตุของปัญหา.....	189
5.4 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงย่านการค้า .....	198
5.4 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงย่านการค้า .....	198
5.4.1 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงย่านการค้าที่กระทบต่อคนในพื้นที่.....	198
5.4.2 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงย่านการค้าที่กระทบต่อชุมชน.....	200
5.4.3 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงย่านการค้าที่กระทบต่อย่านการค้า.....	203
5.5 การวิเคราะห์ จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค (S.W.O.T) .....	210
<b>บทที่ 6 ศักยภาพ และแนวโน้ม ของย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม..</b>	<b>214</b>
6.1 ศักยภาพของพื้นที่ และทิศทางแนวโน้มการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรม.....	214
6.1.1 ศักยภาพของย่านการค้าในระดับต่างๆ.....	214
6.1.2 ความสำคัญของตลาดในย่านพาณิชยกรรม ในเขตเทศบาลนครนครปฐม..	227
6.1.3 เขตอิทธิพลของเมืองพาณิชยกรรม.....	235
6.1.4 แนวโน้มการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรม.....	238
6.2 ข้อจำกัดต่างๆ ที่มีผลการวางแนวทางการพัฒนา.....	239
6.2.1 ข้อจำกัดทางด้านกายภาพ.....	239
6.2.2 ข้อจำกัดทางด้านเศรษฐกิจ.....	240
6.2.3 ข้อจำกัดทางด้านการบริหารการจัดการ.....	240
<b>บทที่ 7 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>241</b>
7.1 การสรุปขอบเขตเพื่อนำไปสู่การวางแนวทางการปรับปรุง.....	242
7.1.1 การกำหนดขอบเขตพื้นที่เพื่อนำไปสู่การวางแนวทางการปรับปรุงพื้นที่.....	242
7.1.2 กลุ่มพื้นที่ตลาด.....	244

7.2 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม.....	245
7.2.1 แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองในพื้นที่ต่างๆ.....	245
7.2.2 รูปแบบแนวทางการเสนอแนะการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	254
7.2.3 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ และการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม.....	262
7.2.4 ลำดับเวลาของการพัฒนา.....	266
7.3 กลไกการนำไปสู่การปฏิบัติ.....	268
7.3.1 การกำหนดบทบาทของภาครัฐ.....	268
7.3.2 องค์การฟื้นฟู.....	268
7.3.3 กฎหมาย.....	269
7.3.4 ที่ดิน และเงินทุน.....	270
7.3.5 การบริหารโครงการและการดูแลบำรุงรักษา.....	271
7.3.6 ทัศนคติของประชาชน.....	271
รายการอ้างอิง.....	273
ภาคผนวก ก.....	276
ภาคผนวก ข.....	294
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	334

## สารบัญตาราง

	หน้า	
ตารางที่ 1.1	แสดงการนำเข้าส่งออกสาขาการผลิตของจังหวัดนครปฐม และจังหวัดใกล้เคียงใน ปี พ.ศ. 2543.....	2
ตารางที่ 2.1	แสดงเกณฑ์การจำแนกชนิด และเอกลักษณ์เฉพาะตัว( Characteristic) ของ ศูนย์กลางการค้า.....	35
ตารางที่ 2.2	แสดงสรุปการแข่งขันตามประเภทของตลาด.....	45
ตารางที่ 4.1	จำนวนผู้ถือครองที่รายงานการใช้ประโยชน์ที่ดิน และเนื้อที่ถือครอง การเกษตร ปี 2536 2541 และ2546.....	85
ตารางที่ 4.2	ประมาณการมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม ณ ราคาคงที่ระหว่างปี 2543-2563....	88
ตารางที่ 4.3	แสดงสัดส่วนและอัตราการเพิ่มของผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดนครปฐม ณ ราคาคงที่ ตาม สาขาการผลิตที่สำคัญ.....	90
ตารางที่ 4.4	ประมาณการสัดส่วนของกำลังแรงงานและผู้มีงานทำของจังหวัดนครปฐม พ.ศ. 2543-2564.....	93
ตารางที่ 4.5	แสดงยุทธศาสตร์ และแนวทางการพัฒนา ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่พาณิชย์กรรม...	95
ตารางที่ 4.6	แสดงจำนวนประชากรในเขตเทศบาลนคร นครปฐม จำแนกเพศ รายปี พ.ศ. 2539-2547.....	98
ตารางที่ 4.7	แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว และความหนาแน่นของ ประชากร (หน่วย /ต.ร.กม.)ของประชากรในเขตเทศบาลนคร นครปฐม จำแนก เป็นรายปี พ.ศ. 2537-2547.....	98
ตารางที่ 4.8	แสดงจำนวนประชากรในเขตอำเภอเมืองนครปฐมในภาวะทำงาน และภาวะ พึงพิงจำแนกเพศ เป็นรายปี พ.ศ.2537-2547.....	101
ตารางที่ 4.9	แสดงจำนวนประชากรในเขตอำเภอเมืองนครปฐมในภาวะทำงาน และภาวะ พึงพิงจำแนกเพศ เป็นรายปี พ.ศ.2537-2547.....	101
ตารางที่ 4.10	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม ปี 2534-2545.....	108
ตารางที่ 4.11	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม ปี 2534-2545.....	108
ตารางที่ 4.12	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม ปี 2534-2545.....	108
ตารางที่ 4.13	แสดงจำนวนประชากรในเขตอำเภอเมืองนครปฐมในภาวะทำงาน และภาวะ พึงพิงจำแนกเพศ เป็นรายปี พ.ศ.2537-2547.....	101



ตารางที่ 4.14	แสดงที่ทำการไปรษณีย์.....	120
ตารางที่ 4.15	แสดงระยะทางจากจังหวัดนครปฐมไปยังจังหวัดใกล้เคียง.....	121
ตารางที่ 4.16	แสดงระยะทางจากจังหวัดนครปฐมไปยังอำเภอต่างๆ.....	121
ตารางที่ 4.17	แสดงปริมาณการจราจรบนถนนทางหลวงแผ่นดินโดยเฉลี่ยใน ปี พ.ศ. 2546.....	125
ตารางที่ 4.18	แสดงปริมาณการจราจรบนถนนที่เชื่อมต่อเข้าสู่ตลาดโดยเฉลี่ยใน ปี พ.ศ. 2546.....	126
ตารางที่ 4.19	แสดงความสามารถในการรองรับของทางหลวงแต่ละประเภท.....	126
ตารางที่ 4.20	แสดงระดับความหนาแน่นและความคล่องตัวของจราจร ตามอัตราส่วน ของปริมาณการจราจร.....	127
ตารางที่ 4.21	แสดงการประเมินสภาพการจราจร.....	127
ตารางที่ 4.22	แสดงระยะทางจากจังหวัดนครปฐมไปยังจังหวัดใกล้เคียง รอบข้างพื้นที่ พาณิชย์ยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม.....	129
ตารางที่ 4.23	แสดงระยะทางจากจังหวัดนครปฐมไปยังอำเภอต่างๆและประชากรที่อยู่ใน จังหวัดนครปฐม ในปี พ.ศ.2548.....	130
ตารางที่ 4.24	แสดงส่วนประกอบของขยะในเขตเทศบาลนคร นครปฐม.....	133
ตารางที่ 4.25	แสดงจำนวนผู้ขายสินค้าในตลาดกลางของจังหวัดนครปฐม.....	153
ตารางที่ 4.26	แสดงเกณฑ์การให้ค่าน้ำหนักคะแนน ในการพิจารณาเพื่อจัดลำดับศักยภาพของ ตลาด.....	157
ตารางที่ 4.27	แสดงข้อมูลจากการสำรวจ ที่ใช้พิจารณาเพื่อจัดลำดับศักยภาพตลาดใน ย่านพาณิชย์ยกรรม.....	158
ตารางที่ 4.28	สรุปผลการพิจารณา การให้ค่าคะแนน เพื่อจัดลำดับศักยภาพตลาด.....	159
ตารางที่ 4.29	แสดงการวิเคราะห์โครงสร้างตลาดในพื้นที่ศึกษา.....	161
ตารางที่ 5.1	แสดงจำนวนแบบสอบถามที่ใช้สำรวจข้อมูลในแต่ละกลุ่ม.....	162
ตารางที่ 5.2	แสดงช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยภายในพื้นที่.....	167
ตารางที่ 5.3	แสดงระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยภายในพื้นที่.....	168
ตารางที่ 5.4	แสดงอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง.....	168
ตารางที่ 5.5	แสดงความเชื่อมโยงของปัญหาและลักษณะทางกายภาพ.....	190
ตารางที่ 5.6	แสดงพื้นที่ว่างเปล่าภายในอาคาร ในแต่ละตลาด.....	194

ตารางที่ 5.7	แสดงการเปรียบเทียบผลดี และผลเสียที่มีผลกระทบต่อคนในพื้นที่.....	198
ตารางที่ 5.8	แสดงการเปรียบเทียบผลดี และผลเสียที่มีผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่.....	200
ตารางที่ 5.9	แสดงการเปรียบเทียบผลดี และผลเสียที่มีผลกระทบต่อย่านการค้า.....	203
ตารางที่ 5.10	แสดงการวิเคราะห์ จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค (S.W.O.T).....	210
ตารางที่ 6.1	แสดงการเปรียบเทียบตลาด กับเกณฑ์มาตรฐาน.....	216
ตารางที่ 6.2	แสดงผลการเปรียบเทียบตลาดกับเกณฑ์มาตรฐาน.....	217
ตารางที่ 6.3	แสดงการกำหนดเกณฑ์ในการประเมินศักยภาพ.....	228
ตารางที่ 6.4	แสดงการวิเคราะห์ปัจจัยและเกณฑ์ในการประเมินศักยภาพตลาดในย่าน พาณิชย์กรรมใน เขตเทศบาลนคร นครปฐม.....	229
ตารางที่ 6.5	แสดงเขตอิทธิพล และปฏิสัมพันธ์ระหว่างเมืองที่เข้าใช้พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม ในเขต เทศบาลนคร นครปฐม.....	236
ตารางที่ 7.1	แสดงลำดับเวลาการดำเนินงาน ในการปรับปรุงพื้นที่.....	267
ตารางที่ 7.2	แสดงการวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับย่านพาณิชย์กรรม.....	269

## สารบัญแนบที่

	หน้า
แผนที่ 1.1	แสดงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และขอบเขตพื้นที่ศึกษา..... 4
แผนที่ 1.2	แสดงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และขอบเขตพื้นที่ศึกษา..... 5
แผนที่ 4.1	แสดงเขตการปกครองระดับอำเภอของจังหวัดนครปฐม..... 82
แผนที่ 4.2	แสดงบริเวณพื้นที่ศึกษา..... 107
แผนที่ 4.3	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ. 2534..... 109
แผนที่ 4.4	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ. 2543..... 110
แผนที่ 4.5	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ. 2545..... 111
แผนที่ 4.6	แสดงแผนผังการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต..... 114
แผนที่ 4.7	แสดงการอนุรักษ์สภาพแวดล้อมในพื้นที่ศึกษา..... 117
แผนที่ 4.8	8 แสดงเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่ย่านพาณิชยกรรม..... 123
แผนที่ 4.9	แสดงโครงข่ายการคมนาคมในเขตเทศบาลเมืองนครปฐม..... 129
แผนที่ 4.10	แสดงตำแหน่งตลาดในย่านพาณิชยกรรม..... 136
แผนที่ 4.11	แสดงตลาดค้าส่งผัก ผลไม้ ปฐมมงคลและ ตลาดทุ่งพระเมรุ..... 141
แผนที่ 4.12	แสดงตลาดทรัพย์สิน ตลาดข้างสถานีรถไฟ และตลาดเช้า ซอย 2..... 147
แผนที่ 4.13	แสดงตลาดโอเดียน ถนนต้นสน และตลาดเก่าก้งบ๊วย..... 152
แผนที่ 5.1	แสดงเส้นทางถนนหลักที่เชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่พาณิชยกรรม..... 196
แผนที่ 6.1	แสดงศักยภาพการเข้าถึงตลาดระดับภาค(ตลาดทุ่งพระเมรุ ตลาดปฐมมงคล และตลาดทรัพย์สิน) จากถนนเพชรเกษม..... 217
แผนที่ 6.2	แสดงศักยภาพการเข้าถึงตลาด และการเข้าถึงจากแหล่งท่องเที่ยว..... 222
แผนที่ 6.3	แสดงผลการประเมินศักยภาพตลาดแต่ละตลาด..... 234
แผนที่ 6.4	แสดงจุดแบ่งเขตอิทธิพลย่านการค้าระหว่างเมืองที่เข้าใช้พื้นที่ ย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ..... 237
แผนที่ 7.1	แสดงการสรุปขอบเขตเพื่อนำไปสู่การวางแนวทางการปรับปรุง..... 243
แผนที่ 7.2	แสดงการเสนอแนวทางการบูรณะปรับปรุง..... 248
แผนที่ 7.3	แสดงการเสนอแนวทางการรื้อร้างสร้างใหม่..... 250
แผนที่ 7.4	แสดงการเสนอแนวทางการอนุรักษ์..... 253
แผนที่ 7.5	แสดงระบบโครงข่ายทางเดินเท้าเสนอแนะ..... 261

แผนที่ 7.6      แสดงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....      261



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## สารบัญแผนภูมิ

		หน้า
แผนภูมิที่ 4.1	แสดงอัตราการร้อยละของผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดนครปฐม ปี 2543.....	84
แผนภูมิที่ 4.2	แสดงการสำรวจอาชีพก่อนมาค้าขายในย่านพาณิชยกรรมนครปฐม ปี 2548...	86
แผนภูมิที่ 4.3	แสดงแนวโน้ม สัดส่วนและอัตราการเพิ่มของผลิตภัณฑ์มวลรวม จังหวัดนครปฐม.....	89
แผนภูมิที่ 4.4	แสดงภาวะการทำงานของประชากร จ.นครปฐม ปี 2545.....	91
แผนภูมิที่ 4.5	แสดงภาวะการทำงานของประชากร ในย่านพาณิชยกรรมนครปฐม ปี 2545.....	92
แผนภูมิที่ 4.6	แสดงสัดส่วนการประกอบอาชีพของกลุ่มตัวอย่างของพื้นที่ศึกษา.....	96
แผนภูมิที่ 4.7	แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร ชาย-หญิง ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ปี 2539 - 2547.....	99
แผนภูมิที่ 4.8	แสดงการเปรียบเทียบอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากร ของประชากรในเขต เทศบาลนคร นครปฐม เป็นรายปี 2540-2547.....	100
แผนภูมิที่ 4.9	แสดงการเปลี่ยนแปลง ภาวะทำงาน และภาวะพึ่งพิง ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม รายปี 2537-2547.....	101
แผนภูมิที่ 4.10	แสดงการคาดการณ์ประชากรในอนาคต ระหว่างปี 2543-2563.....	103
แผนภูมิที่ 4.11	แสดงที่มาของสินค้าที่นำมาจำหน่ายในร้านค้า ของกลุ่มตัวอย่างของ กลุ่ม ผู้ขาย สินค้าในย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม.....	162
แผนภูมิที่ 5.1	แสดงสัดส่วนเพศของกลุ่มของประชากรที่ศึกษา.....	165
แผนภูมิที่ 5.2	แสดงสัดส่วนช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยภายในพื้นที่.....	165
แผนภูมิที่ 5.3	แสดงการประกอบอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง.....	178
แผนภูมิที่ 5.4	แสดงการสำรวจสมาชิกต่อหนึ่งครอบครัว.....	179
แผนภูมิที่ 5.5	แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือน(บาท) .....	180
แผนภูมิที่ 5.6	แสดงสัดส่วนรูปแบบลักษณะที่พักอาศัย.....	181
แผนภูมิที่ 5.7	แสดงความนิยมในการเลือกซื้อสินค้าในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม.....	182
แผนภูมิที่ 5.8	แสดงความนิยมในการมาท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา.....	183
แผนภูมิที่ 5.9	แสดงปัญหาในพื้นที่ศึกษา ที่มีผลกระทบต่อการอยู่อาศัย.....	186
แผนภูมิที่ 5.10	แสดงปัญหาในพื้นที่ศึกษา ที่มีผลกระทบต่อการใช้บริการ.....	187

แผนภูมิที่ 5.11	แสดงสัดส่วนโครงสร้างตลาด.....	207
แผนภูมิที่ 6.1	แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของกลุ่มคนที่เข้ามาใช้งานในพื้นที่พาณิชย์กรรม	219



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญรูปลภาพ

		หน้า
รูปที่ 1.1	แสดงขอบเขตของการศึกษาจากสมมุติฐาน.....	6
รูปที่ 1.2	แสดงกรอบแนวคิดในการศึกษา.....	7
รูปที่ 1.3	แสดงกระบวนการศึกษาวิจัย.....	10
รูปที่ 2.1	แสดงรูปลักษณะการขยายตัวของเมือง.....	14
รูปที่ 2.2	แสดงวัฏจักรการพัฒนา ของ CBD (Life Cycle of CBD).....	27
รูปที่ 2.3	แสดงโครงสร้างของย่านการค้าของเมือง.....	32
รูปที่ 2.4	แสดงขั้นตอนการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมือง (Production of Urban Renewal Project).....	54
รูปที่ 2.5	แสดงกิจกรรมต่างๆของตลาดเอื้ออาารี.....	64
รูปที่ 2.6	แสดงตลาดไท.....	66
รูปที่ 2.7	ตลาดน้ำอัมพวา.....	67
รูปที่ 2.8	แสดงตลาดเก่า 106 ปีคลองสวน.....	67
รูปที่ 2.9	แสดงแหล่งท่องเที่ยวตลาดอัมพวา.....	69
รูปที่ 4.1	แสดงบริเวณเทศบาลเมืองนครปฐมในอดีต1.....	76
รูปที่ 4.2	แสดงบริเวณเทศบาลเมืองนครปฐมในอดีต2.....	76
รูปที่ 4.3	แสดงองค์พระปฐมเจดีย์และปูชนียสถานที่สำคัญทางพระพุทธศาสนาของ ชาวนครปฐม1.....	104
รูปที่ 4.4	แสดงองค์พระปฐมเจดีย์และปูชนียสถานที่สำคัญทางพระพุทธศาสนาของ ชาวนครปฐม2.....	104
รูปที่ 4.5	แสดงงานเทศกาล อาหารผลไม้ และของดี นครปฐม ประจำปี และงาน นมัสการองค์ พระปฐมเจดีย์1.....	104
รูปที่ 4.6	แสดงงานเทศกาล อาหารผลไม้ และของดี นครปฐม ประจำปี และงาน นมัสการองค์ พระปฐมเจดีย์2.....	104
รูปที่ 4.7	แสดงย่านตลาดทรัพย์สินก่อนมีการจัดระเบียบ1.....	115
รูปที่ 4.8	แสดงย่านตลาดทรัพย์สินก่อนมีการจัดระเบียบ2.....	115
รูปที่ 4.9	แสดงย่านตลาดทรัพย์สินก่อนมีการจัดระเบียบ3.....	115
รูปที่ 4.10	แสดงย่านตลาดทรัพย์สินก่อนมีการจัดระเบียบ4.....	115

รูปที่ 4.11	แสดงพื้นที่บริเวณโดยรอบองค์พระปฐมเจดีย์.....	116
รูปที่ 4.12	แสดงถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม)1 .....	121
รูปที่ 4.13	แสดงถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม)2 .....	121



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.11	แสดงพื้นที่บริเวณโดยรอบองค์พระปฐมเจดีย์.....	116
รูปที่ 4.12	แสดงถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม)1 .....	121
รูปที่ 4.13	แสดงถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม)2 .....	121
รูปที่ 4.14	แสดงย่านศูนย์กลางเมือง ( CBD ) 1.....	135
รูปที่ 4.15	แสดงย่านศูนย์กลางเมือง ( CBD ) 2.....	135
รูปที่ 4.16	แสดงตลาดปฐมมงคล 1.....	136
รูปที่ 4.17	แสดงตลาดปฐมมงคล 2.....	136
รูปที่ 4.18	แสดงตลาดปฐมมงคล 3.....	136
รูปที่ 4.19	แสดงตลาดปฐมมงคล 4.....	136
รูปที่ 4.20	แสดงตลาดทุ่งพระเมรุ 1.....	139
รูปที่ 4.21	แสดงตลาดทุ่งพระเมรุ 2.....	139
รูปที่ 4.22	แสดงตลาดทุ่งพระเมรุ 3.....	140
รูปที่ 4.23	แสดงตลาดทุ่งพระเมรุ 4.....	141
รูปที่ 4.24	ตลาดเช้าซอย 2 1.....	142
รูปที่ 4.25	แสดงตลาดเช้าซอย 2 2.....	142
รูปที่ 4.26	แสดงตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดล่าง และตลาดบน )1.....	143
รูปที่ 4.27	แสดงตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดล่าง และตลาดบน )2.....	143
รูปที่ 4.28	แสดงตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดล่าง และตลาดบน )3.....	143
รูปที่ 4.29	แสดงตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดล่าง และตลาดบน )4.....	143
รูปที่ 4.30	แสดงตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดล่าง และตลาดบน )5.....	143
รูปที่ 4.31	แสดงตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดล่าง และตลาดบน )6.....	143
รูปที่ 4.32	แสดงตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดล่าง และตลาดบน )7.....	143
รูปที่ 4.33	แสดงตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดล่าง และตลาดบน )8.....	143
รูปที่ 4.34	แสดงตลาดริมทางรถไฟ1.....	145
รูปที่ 4.35	แสดงตลาดริมทางรถไฟ2.....	145
รูปที่ 4.36	แสดงตลาดริมทางรถไฟ3.....	145
รูปที่ 4.37	แสดงตลาดริมทางรถไฟ4.....	145
รูปที่ 4.38	แสดงพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณถนนต้นสน1.....	148

รูปที่ 4.39	แสดงพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณถนนต้นสน2.....	148
รูปที่ 4.40	แสดงพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณถนนต้นสน3.....	148
รูปที่ 4.41	แสดงพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณถนนต้นสน4.....	148
รูปที่ 4.42	แสดงตลาดโอเดียน1.....	149
รูปที่ 4.43	แสดงตลาดโอเดียน2.....	149
รูปที่ 4.44	แสดงตลาดโอเดียน3.....	149
รูปที่ 4.45	แสดงตลาดโอเดียน4.....	149
รูปที่ 4.46	แสดงตลาดเก่ากึ่งบ๊วย1.....	150
รูปที่ 4.47	แสดงตลาดเก่ากึ่งบ๊วย2.....	150
รูปที่ 4.48	แสดงตลาดเก่ากึ่งบ๊วย3.....	150
รูปที่ 4.49	แสดงตลาดเก่ากึ่งบ๊วย4.....	150
รูปที่ 5.1	แสดงช่วงเวลาที่มียคนใช้งานมากที่สุด.....	174
รูปที่ 5.2	แสดงร้านค้าซื้อสะดวก บิ๊กซี และเทสโก้โลตัส จ.นครปฐม1.....	205
รูปที่ 5.3	แสดงร้านค้าซื้อสะดวก บิ๊กซี และเทสโก้โลตัส จ.นครปฐม2.....	205
รูปที่ 5.4	แสดงร้านค้าขายสินค้า ประเภทผลไม้ และเสื้อผ้า บริเวณตลาดทรัพย์สิน1.....	206
รูปที่ 5.5	แสดงร้านค้าขายสินค้า ประเภทผลไม้ และเสื้อผ้า บริเวณตลาดทรัพย์สิน2.....	206
รูปที่ 5.6	แสดงร้านค้าขายสินค้าประเภทเครื่องเสียง และสิ่งพิมพ์1.....	206
รูปที่ 5.7	แสดงร้านค้าขายสินค้าประเภทเครื่องเสียง และสิ่งพิมพ์2.....	206
รูปที่ 6.1	แสดงถนนทางเข้าตลาดทุ่งพระเมรุ1.....	220
รูปที่ 6.2	แสดงถนนทางเข้าตลาดทุ่งพระเมรุ2.....	220
รูปที่ 6.3	แสดงถนนทางเข้าตลาดปฐมมงคล1.....	220
รูปที่ 6.4	แสดงถนนทางเข้าตลาดปฐมมงคล.....	220
รูปที่ 6.5	แสดงศักยภาพตลาดทรัพย์สิน.....	230
รูปที่ 6.6	แสดงศักยภาพตลาดทรัพย์สิน.....	230
รูปที่ 6.7	แสดงพื้นที่ลานขายอาหารในบริเวณวัดพระปฐมเจดีย์.....	230
รูปที่ 6.8	แสดงพื้นที่ลานขายอาหารในบริเวณวัดพระปฐมเจดีย์.....	230
รูปที่ 6.9	แสดงศักยภาพตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ.....	231
รูปที่ 6.10	แสดงศักยภาพตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ.....	231
รูปที่ 6.11	แสดงศักยภาพย่านถนนต้นสน.....	232

รูปที่ 6.12	แสดงศักยภาพย่านถนนต้นสน.....	232
รูปที่ 6.13	แสดงศักยภาพตลาดข้างสถานีรถไฟ.....	232
รูปที่ 6.14	แสดงศักยภาพตลาดข้างสถานีรถไฟ.....	232
รูปที่ 6.15	แสดงศักยภาพตลาดโอเดียน.....	233
รูปที่ 6.16	แสดงศักยภาพตลาดโอเดียน.....	233
รูปที่ 6.17	แสดงศักยภาพตลาดเก่ากิ่งบัว.....	234
รูปที่ 6.18	แสดงศักยภาพตลาดเก่ากิ่งบัว.....	234
รูปที่ 6.19	แสดงข้อจำกัดของตลาดค้าส่ง.....	239
รูปที่ 6.20	แสดงข้อจำกัดของตลาดค้าส่ง.....	239
รูปที่ 7.1	แสดงสภาพอาคารที่เสนอแนะให้มีการรื้อสร้างใหม่.....	251
รูปที่ 7.2	แสดงสภาพอาคารที่เสนอแนะให้มีการรื้อสร้างใหม่.....	251
รูปที่ 7.3	แสดงสภาพอาคารที่เสนอแนะให้มีการรื้อสร้างใหม่.....	251
รูปที่ 7.4	แสดงสภาพอาคารที่เสนอแนะให้มีการรื้อสร้างใหม่.....	251

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความสำคัญของปัญหา

เมืองที่มีประวัติศาสตร์อันยาวนาน ซึ่งถือกำเนิดในยุคหลายร้อยปีมาแล้ว มีอยู่หลายจังหวัดด้วยกันที่มีความสำคัญต่อประเทศไทย จังหวัดนครปฐมจัดได้ว่าเป็นศูนย์กลางแห่งหนึ่งที่มีความสำคัญมาตั้งแต่อดีต เคยเป็นศูนย์กลางทางพระพุทธศาสนา ในสมัยทวารวดี นี่จึงถือกำเนิดขึ้นตั้งแต่ยุคนั้นเป็นต้นมา เนื่องจากคนจีนสมัยก่อน ในสมัยรัชกาลที่ 4 ได้มีการว่าจ้างแรงงานชาวจีน เพื่อมาก่อสร้างองค์พระปฐมเจดีย์ โดยได้อพยพมาตามแม่น้ำนครชัยศรี และได้มาขึ้นฝั่งบริเวณคลองเจดีย์บูชาในปัจจุบัน หลังจากนั้นชาวจีนเหล่านี้ ได้เริ่มมาตั้งถิ่นฐาน ก่อตั้งเป็นชุมชนการค้าขึ้น และได้ขยายตัวไปเรื่อยๆจนปัจจุบัน การใช้ที่ดินในเขตเมืองนครปฐม ได้ขยายตัวเป็นแหล่งการค้า แหล่งท่องเที่ยว และจุดศูนย์รวมการเดินทาง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงมาก กิจกรรมที่หลากหลายร่วมกับสภาพเศรษฐกิจที่ดี และทำเลที่ตั้งที่มีการคมนาคมสะดวก ทำให้คนจากทุกทั่วสารทิศ เข้ามาใช้งานในพื้นที่เมืองขนาดใหญ่แห่งนี้ ทำให้คนในพื้นที่ศูนย์กลางแห่งนี้ ต้องมีชีวิตอยู่กันอย่างแออัด ขาดความเป็นระเบียบในพื้นที่ มีสภาพพื้นที่ที่เสื่อมโทรม และมีมลพิษมากมาย

พื้นที่บริเวณย่านพาณิชยกรรม ได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วไปในทุกทิศทาง โดยมีขนาดพื้นที่รวมประมาณ 3.29 ตารางกิโลเมตร (2,056 ไร่) ซึ่งพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมแห่งนี้ มีความสำคัญ ต่อคนในจังหวัดนครปฐม โดยเป็นจุดศูนย์กลางระดับที่รองรับจังหวัดรอบข้าง รวมไปถึงจังหวัดนครปฐมนั้น มีบทบาทที่เป็น “ประตูสู่ภาคตะวันตกและภาคใต้” และเป็นแหล่งอาหารหลัก รองรับเมืองกรุงเทพมหานคร และจังหวัดรอบข้างในเขตภาคตะวันตกและภาคใต้ นอกจากนี้ ยังเป็นศูนย์กลางซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้าทางการเกษตร ผลิตภัณฑ์จากเนื้อสัตว์ ของป่า ที่หาได้จากจังหวัดใกล้เคียง เช่น ราชบุรี กาญจนบุรี เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ เป็นต้น เหตุผลของวัฏจักรเศรษฐกิจที่มีลักษณะไม่แน่นอน มักมีการขยายตัวและหดตัวเป็นช่วงๆ สลับกันไป และเป็นการผลิตที่พึ่งพิงปัจจัยภายนอก ที่ไม่มีความแน่นอนและไม่อาจควบคุมได้ เช่น อุณหภูมิ ปริมาณน้ำฝน และโรคระบาด ทำให้อาชีพเกษตรกรในจังหวัดนครปฐม มีสัดส่วนลดลง แต่ในทางกลับกัน ย่านพาณิชยกรรมนั้นมีการขยายตัวมากขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีความต้องการพื้นที่เพื่อขายสินค้าเพื่อการเกษตรมากขึ้น รวมไปถึงมีตลาดผักและผลไม้ รวมทั้งเนื้อสัตว์ขนาดใหญ่เป็นจุดศูนย์รวมอยู่ในย่านพาณิชยกรรม ที่มีกิจกรรมการค้าตลอดทั้งกลางวันและกลางคืน จะเห็นได้ว่าย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลเมืองนครปฐมนี้ ไม่ได้เพียงแต่รองรับการค้าของคนในเมืองหรือในจังหวัดนครปฐมเท่านั้น ยังรองรับผลผลิตของ

เกษตรกรรมในจังหวัดรอบข้าง และมีแนวโน้มมากเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ดังตารางที่ 1.1 แสดงการนำเข้า-ส่งออก สาขาการผลิตของจังหวัดนครปฐม และจังหวัดใกล้เคียงในปี พ.ศ. 2543

ตารางที่ 1.1 แสดงการนำเข้า-ส่งออก สาขาการผลิตของจังหวัดนครปฐม และจังหวัดใกล้เคียงในปี พ.ศ. 2543

สาขาการผลิต	จังหวัด					
	นครปฐม	ราชบุรี	กาญจนบุรี	ประจวบคีรีขันธ์	เพชรบุรี	กรุงเทพมหานคร
กสิกรรม	ส่งออก	ส่งออก	ส่งออก	ส่งออก	ส่งออก	นำเข้า
ปศุสัตว์	ส่งออก	ส่งออก	ส่งออก	ส่งออก	ส่งออก	นำเข้า
บริการทางการเกษตร	ส่งออก	ส่งออก	ส่งออก	นำเข้า	ส่งออก	นำเข้า
การแปรรูปการเกษตรอย่างง่าย	ส่งออก	ส่งออก	ส่งออก	ส่งออก	ส่งออก	นำเข้า

ที่มา : สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

จากการวิเคราะห์สาขาพาณิชยกรรมการศึกษาข้อมูลเพื่อการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐม (สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2544:(2-6) – (2-22)) สาขาพาณิชยกรรมเป็นสาขาเศรษฐกิจที่มีความสำคัญต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจ และการขยายตัวของชุมชนเมืองของนครปฐม มีลักษณะผันผวนไปตามการเปลี่ยนแปลงของวัฏจักรเศรษฐกิจของสาขาเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม โดยมีอัตราการเปลี่ยนแปลงไม่สูงหรือต่ำมากนัก เนื่องจากโครงสร้างการผลิตของนครปฐมมีองค์ประกอบทั้งในด้านอุตสาหกรรมและเกษตรกรรม ในสัดส่วนที่ค่อนข้างสมดุล และระดับรายได้ของประชากร ตลอดจนค่าครองชีพก็มีเสถียรภาพค่อนข้างดี นครปฐมจึงเป็นแหล่งศูนย์กลางการค้าพาณิชยกรรม อยู่ในเทศบาลนครปฐม ซึ่งองค์ประกอบทางด้านพาณิชยกรรมเหล่านี้ ทำให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่เพื่อการค้าและทำให้การจับจองพื้นที่เติบโตอย่างรวดเร็วทั้งทาง มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่เหมาะสม จากความสำคัญที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจทางการค้า และเป็นทางผ่าน มีตำแหน่งที่ตั้งที่ใกล้กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ทำให้เกิดความแออัดทางด้านจราจร การเข้าถึงที่ไม่สะดวก ทำให้เกิดความสับสนในพื้นที่และบางพื้นที่ มีสภาพพื้นที่ที่เสื่อมโทรม ไม่มีการพัฒนา จึงถูกปล่อยเป็นพื้นที่รกร้าง ทั้งที่มีศักยภาพต่อการพัฒนาได้ง่าย นอกจากนี้ความหนาแน่นทางด้านพาณิชยกรรม ในเขตเทศบาลเมืองนครปฐม ยังส่งผลกระทบต่อโบราณสถานโดยบดบังทัศนียภาพ และทำลายภูมิทัศน์ของเมือง นอกจากนี้โครงสร้างของโบราณสถานในพื้นที่ยังได้รับผลกระทบจากระบบการขนส่งที่มีจำนวนมากและมีระยะใกล้กับโบราณสถานมากเกินไป บางพื้นที่เป็นกลุ่มย่านอาคารเก่า เป็นอาคารไม้ โดยมีย่านขนาดใหญ่ซึ่งก่อให้เกิดเป็นพื้นที่เสี่ยงภัย ยังขาดการป้องกันในด้านนี้



ในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมนั้นประกอบไปด้วยกลุ่มย่านการค้า การกระจายตัวของย่านการค้า แบบมีเอกลักษณ์เฉพาะย่าน ในแต่ละย่าน แต่บางย่านไม่สามารถเข้าถึงได้ง่าย บางย่านขายสินค้าแล้วขาดทุน ไม่ได้กำไร ไม่มีคนไปซื้อ บางย่านไม่มีระบบขนส่งมวลชนไปถึง จึงทำให้ไม่ค่อยมีคนไปใช้งาน ทำให้บางย่านเป็นย่านชบเซา และส่งผลให้บางย่านแออัดมาก พลุกพล่าน หนาแน่น ทำให้เกิดปัญหาต่างๆตามมา

จากความเจริญในเขตย่านพาณิชย์กรรมแห่งนี้ ทำให้บางตลาดมีการเติบโตอย่างไม่หยุดยั้ง การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารยังไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ขาดการกำหนดพื้นที่และการจัดย่าน (zoning) ให้เหมาะสมในการจัดกลุ่มการค้า ชนิดและประเภท การขาดแคลนที่จอดรถ กิจกรรมต่างๆ เหล่านี้เป็นสาเหตุให้พื้นที่มีความเสื่อมโทรม จำเป็นต้องมีการบูรณะปรับปรุง บริเวณดังกล่าว เพื่อให้ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเมืองนครปฐม มีรูปแบบที่เหมาะสม มีการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจโดยมีผังเมืองเป็นแนวทางการพัฒนา ทั้งนี้อาจส่งผลให้ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลเมืองนครปฐมเป็นรูปแบบให้ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเมืองอื่นๆอีกด้วย (C.A. Doxiadis, 1996: 9)

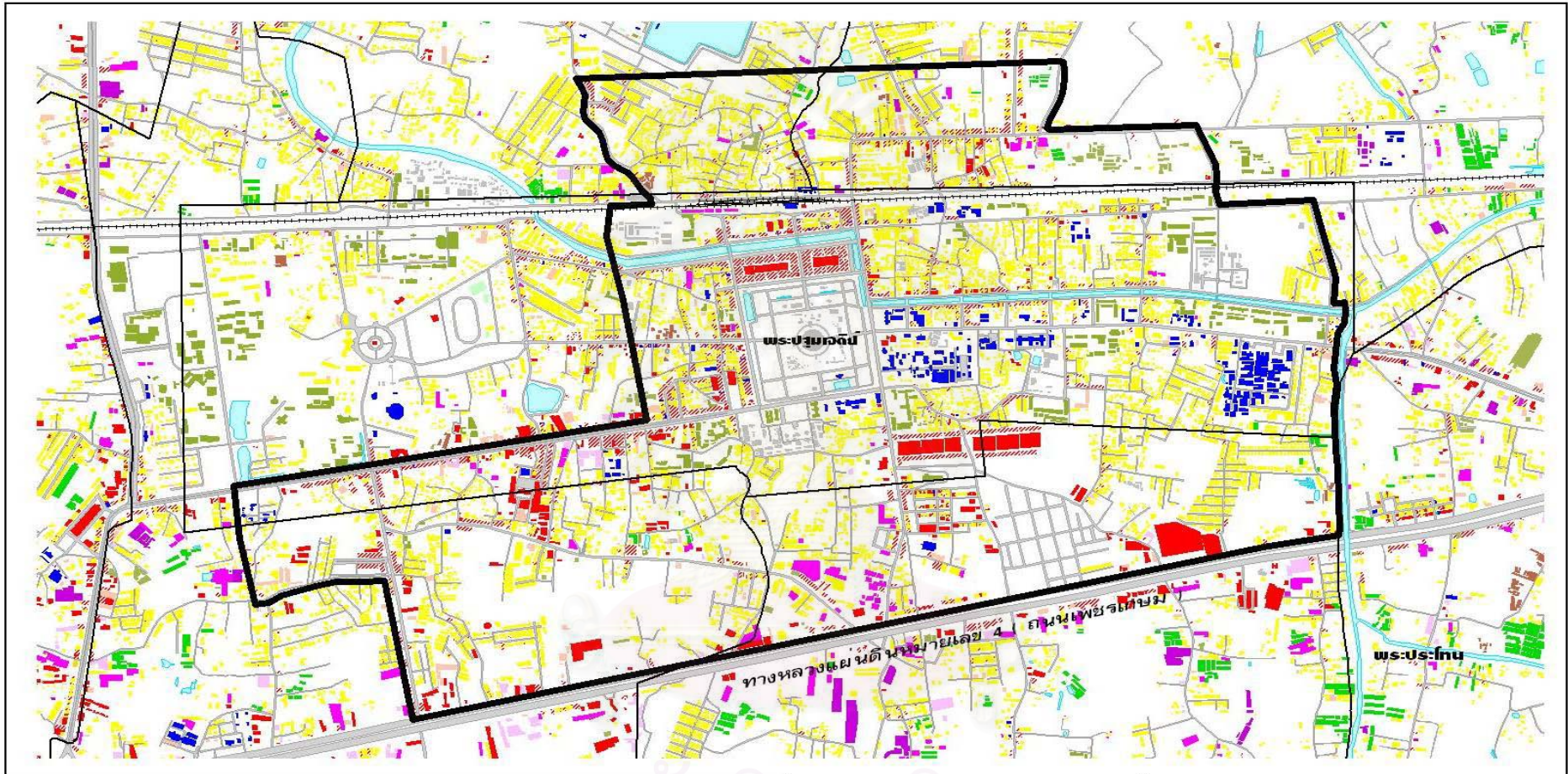
## 1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

- 1) ศึกษา ความเป็นมา วิวัฒนาการ พื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม
- 2) ศึกษาวิธีทำให้บริการ และอิทธิพลของย่านพาณิชย์กรรม
- 3) ศึกษาถึงสภาพปัญหา และการเชื่อมโยงย่านการค้า ในพื้นที่พาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม
- 4) วิเคราะห์ศักยภาพของย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม
- 5) การเสนอแนะการปรับปรุงพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

### 1.3.1 ขอบเขตทางด้านพื้นที่

ทำการศึกษาเฉพาะพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลเมืองนครปฐม จะศึกษาครอบคลุมพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลเมืองนครปฐม ทั้งหมดในเขตผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ. 2544 (ประมาณ 2,056 ไร่) โดยจะศึกษาพื้นที่การให้บริการ 2 ระดับ คือ ย่านพาณิชย์กรรมที่ให้บริการในระดับจังหวัด และย่านพาณิชย์กรรมที่ให้บริการในระดับภาค หรือถ้าดูจากแผนที่ 1.1 และ 1.2 คือขอบเขตที่ผังเมืองรวมกำหนด เป็นพื้นที่สีแดง หรือการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม โดยพิจารณาทั้งย่านพาณิชย์กรรมปัจจุบัน และการขยายตัวในอนาคตที่ผังเมืองรวมกำหนดการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมไว้



แผนที่ 1.1 แสดงบริเวณขอบเขตพื้นที่ศึกษา

สัญลักษณ์

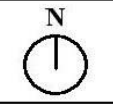
- พื้นที่ศึกษา
- เขตคันล
- ถนนเดิม
- ทางรถไฟ
- คลอง ทั่วข
- คลองสังเ้า

การใช้ประโยชน์อาคาร

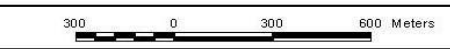
- ที่อยู่อาศัย
- พาณิชยกรรม
- พาณิชยกรรมกึ่งที่อยู่อาศัย
- อุตสาหกรรมและคลัง
- อุตสาหกรรม
- สถาบันการศึกษา
- สถาบันศาสนา
- สถานราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ
- ดอนปลูกสิ่ว

การปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครปฐม

ภาควิชาการวางแผนที่เณภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่บก : สำนักงานคังเมือง จังหวัตนครปฐม





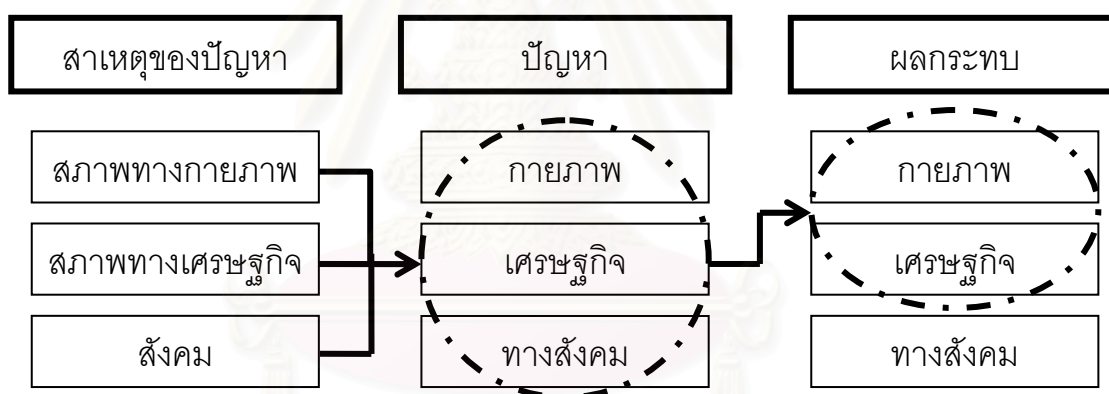


ผู้ศึกษาจะแบ่งกลุ่มย่านการค้าออกเป็น 4 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

- กลุ่มที่ 1 ย่านการค้าที่ให้บริการในระดับละแวกบ้านใน เมืองนครปฐม  
 กลุ่มที่ 2 ย่านการค้าที่ให้บริการในระดับชุมชนเมืองนครปฐม  
 กลุ่มที่ 3 ย่านการค้าที่ให้บริการในระดับภาค  
 กลุ่มที่ 4 ย่านการค้าอื่นๆที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ ประเภทแหล่งศูนย์กลางธนาคาร หรือแหล่งเงินทุนต่างๆ รวมไปถึงผลกระทบต่อร้านค้าสะดวกซื้อขนาดใหญ่ต่างๆ

### 1.3.2 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา

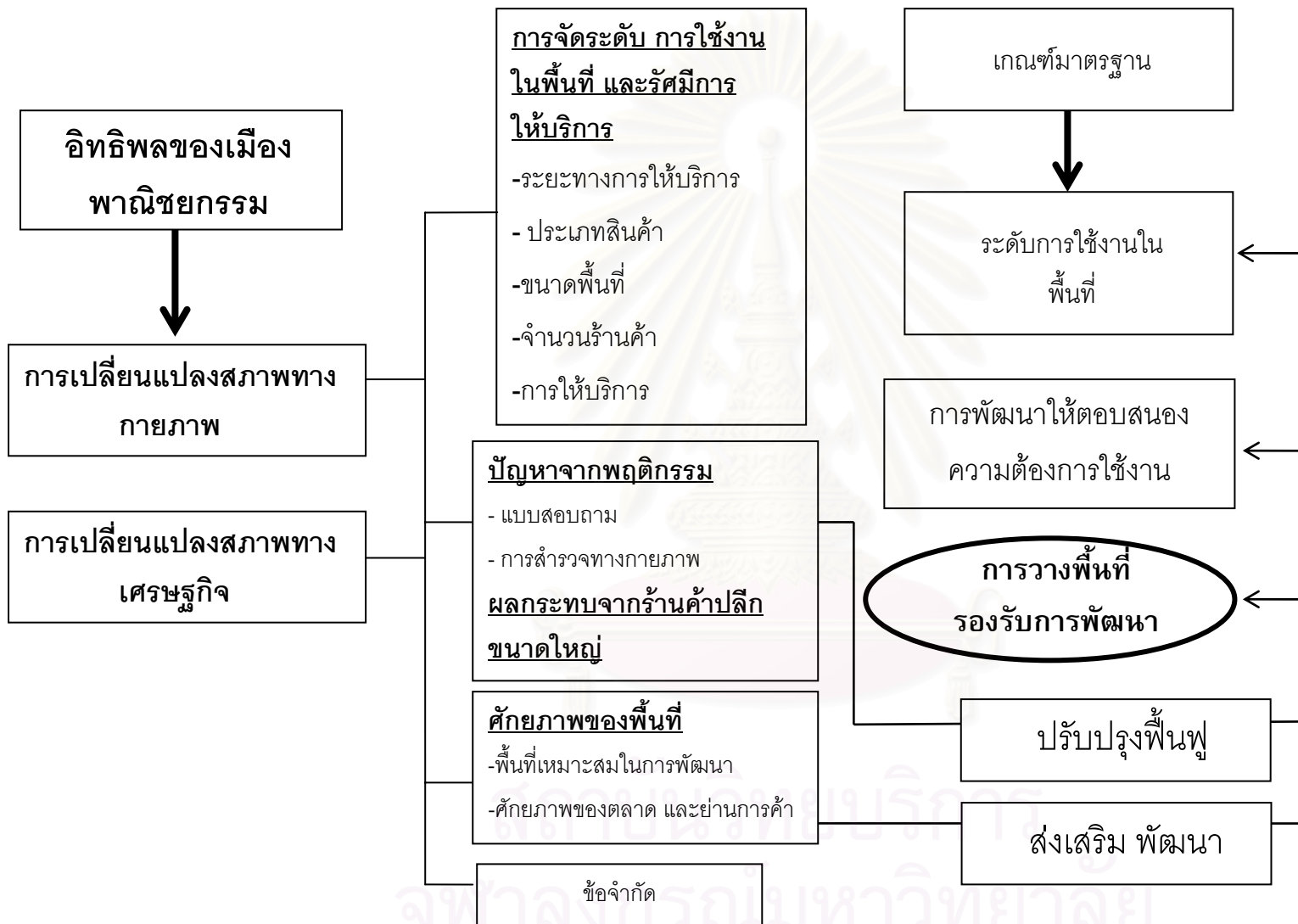
- 1) ศึกษาศักยภาพ ปัญหา และข้อจำกัด ที่ส่งผลกระทบต่อแนวทางการพัฒนาพื้นที่
- 2) ศึกษาความสำคัญของบทบาทและวิสัยการให้บริการ ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน
- 3) ศึกษาแนวทางเพื่อสรุปข้อเสนอแนะที่เหมาะสมในการส่งเสริมการพัฒนาย่านพาณิชย์กรรม โดยเน้นรูปแบบกระบวนการฟื้นฟูทางกายภาพเพื่อชี้้นำการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคม



รูปที่ 1.1 แสดงขอบเขตของการศึกษาจากสมมุติฐาน

### 1.4 กรอบแนวคิดในการศึกษา

ลักษณะทางกายภาพของเมืองเป็นสาเหตุหนึ่งของการเกิดปัญหาอันเกิดจากพฤติกรรมและกิจกรรมของผู้ใช้งาน ศักยภาพสามารถชี้วัดจากปัจจัยต่างๆที่ทำให้มีการใช้งานในพื้นที่อย่างหนาแน่น



รูปที่ 1.2 แสดงกรอบแนวคิดในการศึกษา



## 1.5 ขั้นตอนและวิธีการศึกษา

1) สำรวจพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ประเภทของกิจกรรม ความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน และการบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการพื้นฐานในพื้นที่ เพื่อให้ทราบถึงสภาพทางกายภาพของพื้นที่ในปัจจุบันซึ่งเป็นตัวแปรต้นของการศึกษา รวมถึงนำมาเป็นเกณฑ์ในกลุ่มพื้นที่ย่อยแต่ละตลาด(การเก็บข้อมูลขั้นปฐมภูมิ)

- (1) การออกสำรวจพื้นที่แบบทำการออกสำรวจพื้นที่ศึกษา
- (2) ตรวจสอบว่าใคร ทำอะไร ที่ไหน เวลาอะไร เมื่อไร
- (3) การสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม
- (4) การสัมภาษณ์และสอบถามจากคนในพื้นที่
- (5) การศึกษาจากภาพถ่ายทางอากาศ
- (6) การจดบันทึกที่ได้จากการสังเกต
- (7) การศึกษาจากภาพถ่ายตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน

2) ศึกษาข้อมูลภาคเอกสาร ของพื้นที่ ของพื้นที่ทางด้าน กายภาพเศรษฐกิจ และสังคม ความเป็นมาของพื้นที่ศึกษา แนวทางการพัฒนา เพื่อให้ทราบบทบาทความสัมพันธ์พื้นที่ศึกษา กับบริบทของเมือง และแนวโน้มทางเศรษฐกิจ (การเก็บข้อมูลขั้นทุติยภูมิ)

- (1) ศึกษาข้อมูลด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน และกฎหมายผังเมืองต่างๆที่มีผลบังคับ ใช้ในพื้นที่ศึกษา จากกองสำรวจกรมผังเมือง
- (2) ศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม สถิติต่างๆกรรมสิทธิ์ที่ดิน จากสำนักงานจังหวัด นครปฐม สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม และสำนักงานสถิติแห่งชาติ
- (3) ศึกษาเรื่องของย่านพาณิชยกรรม แผนพัฒนาโครงการและนโยบายที่เกี่ยวข้อง กับพื้นที่โครงการ จากสำนักผังเมืองและเทศบาลเมืองนครปฐม
- (4) ศึกษาข้อมูลด้านประวัติศาสตร์ ประวัติ-ความเป็นมาของเมือง จากโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครปฐม หอสมุดกลางมหาวิทยาลัยศิลปากร
- (5) ศึกษาแผนที่ต่างๆ และภาพถ่ายทางอากาศ จากโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดนครปฐม
- (6) ศึกษากรณีศึกษาการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมจากห้องสมุด คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- (7) ศึกษาแนวคิด ทฤษฎีต่างๆจากห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 4 จากผังเมืองกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาของ MIT จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร และทางอินเทอร์เน็ต

3) ทบทวนวรรณกรรม เกี่ยวกับทฤษฎี และแนวคิดเกี่ยวกับย่านการค้า รัศมีการให้บริการ



4) การใช้ข้อมูลจากสถิติต่างๆ

จากนั้นก็นำข้อมูลที่ได้ทำการวิเคราะห์หาลำดับความสำคัญของการปรับปรุงพื้นที่ โดยการให้ค่าน้ำหนักของปัจจัยทางกายภาพ สาธารณานุกูล สิ่งแวดล้อม และด้านผังเมือง โดยการใช้วิธีทางสถิติมาช่วยในการวิเคราะห์

5) สอบถามประชาชนในพื้นที่

(1) สอบถามถึงสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับพื้นที่ ทศนคติต่อสาเหตุ และแนวทางพัฒนา สำหรับการกำหนดประเด็นในการสอบถามปัญหา และแนวทางพัฒนานั้น ได้จากการสำรวจพื้นที่ศึกษา ก่อน แล้วนำมากำหนดปัญหาจากสิ่งที่พบ ทั้งทางด้านรูปแบบ และวิธีการ เพื่อจัดลำดับความสำคัญของปัญหาตามความคิดเห็นของผู้มาใช้งานและผู้อยู่อาศัยในพื้นที่

(2) สอบถามถึงการเข้าใช้บริการ ว่ามาจากทิศทางไหน ระยะไกลที่สุด มีผู้มาใช้บริการเท่าไร และระยะไกลที่สุดมีผู้มาใช้บริการเท่าไร มีการกระจุกตัวของผู้ใช้บริการจากทางไหนมากที่สุด และใช้ ทฤษฎี Isaac Newton's Law of Gravitation (The Gravity Model ) มาศึกษา ร่วมกัน เพื่อศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของเมือง

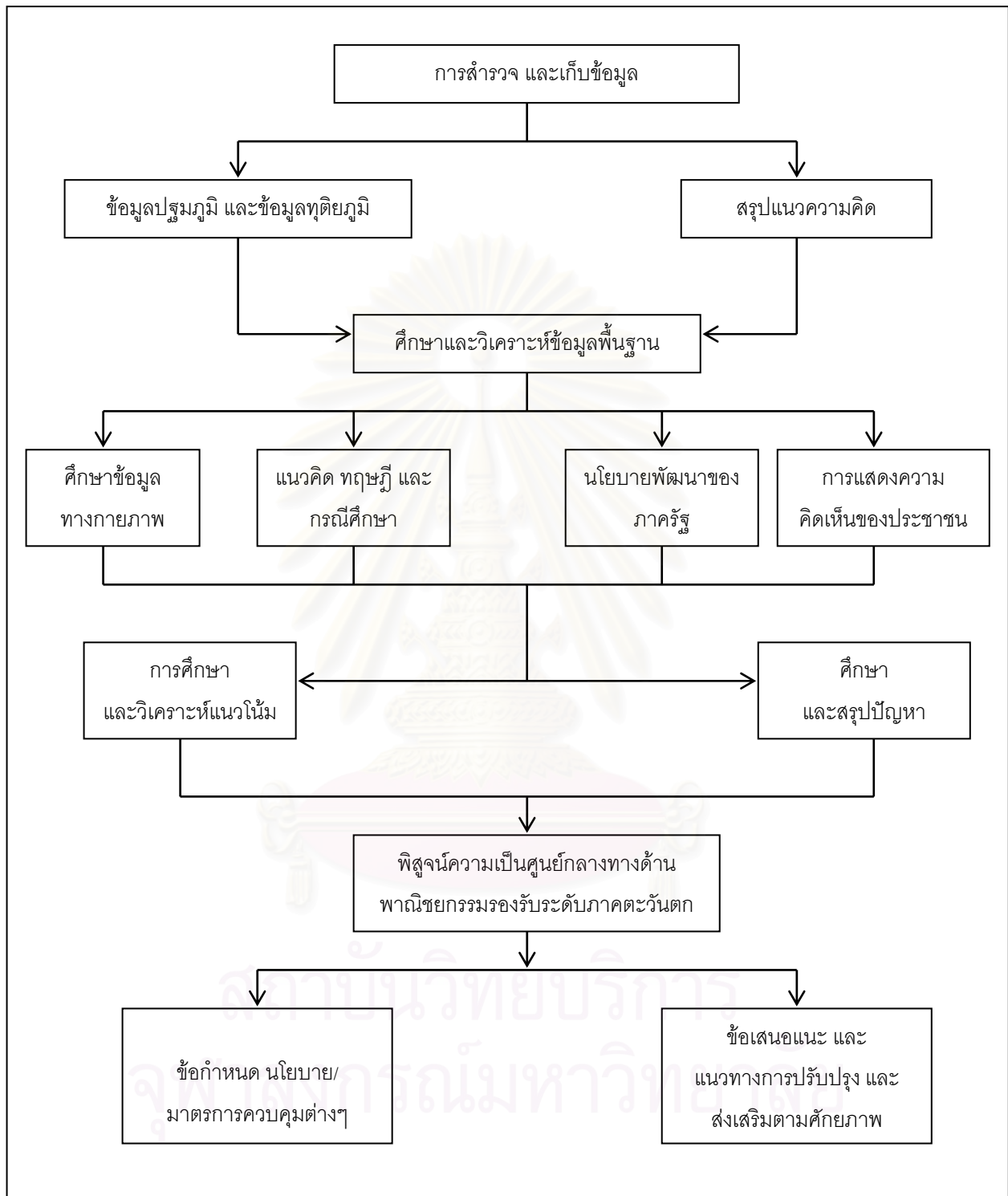
6) จัดระดับความรุนแรงของปัญหา โดยศึกษาเปรียบเทียบข้อมูลกับเกณฑ์ทางผังเมือง หรือ เปรียบเทียบข้อมูลดังกล่าวกับข้อมูลของพื้นที่อื่นๆ ที่มีปัจจัยพื้นฐานใกล้เคียงกัน

7) กำหนดแนวทางในการแก้ไขสาเหตุของปัญหาด้วยวิธีการฟื้นฟูเมืองตามความเหมาะสมของพื้นที่นั้นๆ และให้ความสำคัญกับการแก้ไขปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อประชาชนตามลำดับความรุนแรง

8) วางแผนออกแบบพื้นที่ดังกล่าวตามแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่ได้วางไว้ ให้สอดคล้องกับปริมาณความต้องการในด้านต่างๆของพื้นที่ เพื่อหารูปแบบทางกายภาพที่มีความเป็นไปได้ และมีความเหมาะสม และให้การพัฒนาพื้นที่ทางกายภาพเป็นกรอบชี้้นำเพื่อการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และสังคม

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 1.6 กระบวนการศึกษาวิจัย



รูปที่ 1.3 แสดงกระบวนการศึกษาวิจัย

### 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) เพื่อให้ทราบถึงศักยภาพ ของย่านการค้าในเขตเทศบาลเมืองนครปฐม
- 2) เพื่อให้ทราบถึงปัญหา และแนวทางการเชื่อมโยงของย่านการค้าในเขตเทศบาลเมืองนครปฐม
- 3) เพื่อเสนอแนะแนวทางเพื่อใช้ประโยชน์เพื่อการวางแผนปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม

### 1.8 ข้อจำกัดในการศึกษา

- 1) ข้อจำกัดทางด้านพื้นที่ พื้นที่ในเมืองส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่น ดังนั้นหากเกิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพก็จะกระทบกระเทือนพื้นที่ในด้านอื่นด้วย
- 2) การเสนอแนะแนวคิดกับองค์กรธุรกิจต่างๆ อาจทำได้โดยยาก หากมีการเสียผลประโยชน์ หรือ ช่วงการพัฒนาต้องมีผลกระทบต่อระบบธุรกิจในเมืองบ้าง
- 3) ข้อจำกัดในการค้นคว้าข้อมูลบางส่วน ที่องค์กรเอกชนบางองค์กรไม่เปิดเผย จึงต้องใช้การคาดการณ์ข้อมูล
- 4) ข้อจำกัดทางด้านข้อมูลเกี่ยวกับตลาด ที่สามารถเก็บได้จากการประมาณการจากเจ้าของตลาด หรือผู้จัดการตลาดนั้นๆ ซึ่งข้อมูลจริงยังไม่มีการสำรวจอย่างเป็นทางการ ชัดเจน

### 1.9 คำจำกัดความ

- 1) เขตอิทธิพลของย่านการค้า (Commercial area's sphere of influence) หมายถึง ดินแดนที่อยู่โดยรอบพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม ที่รับสินค้าและบริการจากย่านพาณิชย์กรรม และในขณะเดียวกันก็ป้อนแรงงาน และสินค้าเกษตรกรรมให้แก่เมืองพาณิชย์กรรมดังกล่าว

## บทที่ 2

### ทบทวนวรรณกรรม

จากการศึกษาข้อมูลในบทที่ 1 ทำให้เราทราบความสำคัญของพื้นที่และปัญหาเบื้องต้นของพื้นที่ศึกษา ทราบวัตถุประสงค์ และเป้าหมาย รวมไปถึงผลที่จะได้รับในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้อีกด้วย ในบทนี้ จะกล่าวถึงวรรณกรรม แนวความคิด ทฤษฎี และกรณีศึกษา รวมไปถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ซึ่งเป็นการศึกษาเพื่อนำไปสู่แนวกระบวนการคิดและวิเคราะห์ โดยการศึกษาทั้งทางทฤษฎีเพื่อเชื่อมโยงการศึกษาการวางแผนทางพัฒนาของผู้คนที่เคยศึกษามาก่อนหน้านี้ อันจะเป็นประโยชน์ต่อการรู้จักพื้นที่ และการวางแผนทางในการแก้ปัญหาและพัฒนาพื้นที่ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น โดยแนวความคิดและทฤษฎีที่จะศึกษา ได้แก่

#### 2.1 วรรณกรรม แนวความคิด และทฤษฎี

2.1.1 ทฤษฎี และแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของเมือง

2.1.2 ทฤษฎี และแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับย่านการค้า และพื้นที่พาณิชยกรรม (Central Business Districts)

2.1.3 ทฤษฎี และแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับตลาด

2.1.4 ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับรัศมีการให้บริการของย่านศูนย์กลางเมือง และตลาด

2.1.5 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงเมือง การฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal)

#### 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทฤษฎีต่างๆที่นำมาใช้นี้ ได้มีกระบวนการศึกษาให้สอดคล้องกับพื้นที่ศึกษา โดยย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาล นครปฐมนั้น ได้มีการขยายตัวและมีการกระจายตัวอย่างรวดเร็ว และขาดการวางแผนผังเมือง ในส่วนที่เป็นรายละเอียดของแต่ละย่านที่ชัดเจน ตามกระบวนการวางแผน (Planning Process) และ ยังขาดวิธีการและรายละเอียดในการวางแผน (Planning Method) ที่เหมาะสมของแต่ละย่าน ส่วนหนึ่งที่เป็นสิ่งสำคัญของกระบวนการวางแผนนั้น คือ การเฝ้าติดตามประเมินผล และการปรับปรุง (Revision) ประกอบกับเมืองนครปฐมนั้นเป็นประตูหน้าด่านของภาคตะวันตก และภาคใต้ ทำให้ศักยภาพของเมืองมีการพัฒนาให้กลายเป็นเมืองพาณิชยกรรม แต่การกระจายตัวของพื้นที่และ CBD ขาดการวางแผนที่ดี ขาดการส่งเสริมและการจัดการที่เหมาะสม ทำให้พื้นที่ศูนย์กลาง นั้นบางแห่งเสื่อมลง และซบเซาลง ทำให้เกิดปัญหาเมืองตามมามาก บางแห่งวุ่นวายแออัด ซึ่งเป็นปัญหาเมืองในระยะยาว ที่ควรจัดการหาแนวทางแก้ไขอย่างเร่งด่วนและมีแนวทางการวางแผนแก้ไขปัญหาเมืองให้ถูกต้องตามหลักการทางผังเมือง

## 2.1 วรรณกรรม แนวความคิด และทฤษฎี

### 2.1.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง และการขยายตัวของเมือง

ทฤษฎีและแนวความคิด ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง และการขยายตัวของเมือง โดยเน้นการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับย่านพาณิชยกรรม

#### 1) แนวความคิดเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง

ความเกี่ยวเนื่องจากการเติบโตของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ทำให้เมืองมีการขยายตัวออกไป โดยหลักการขยายตัว และการเจริญเติบโตของเมือง มีหลายคนได้กล่าวถึงมานาน

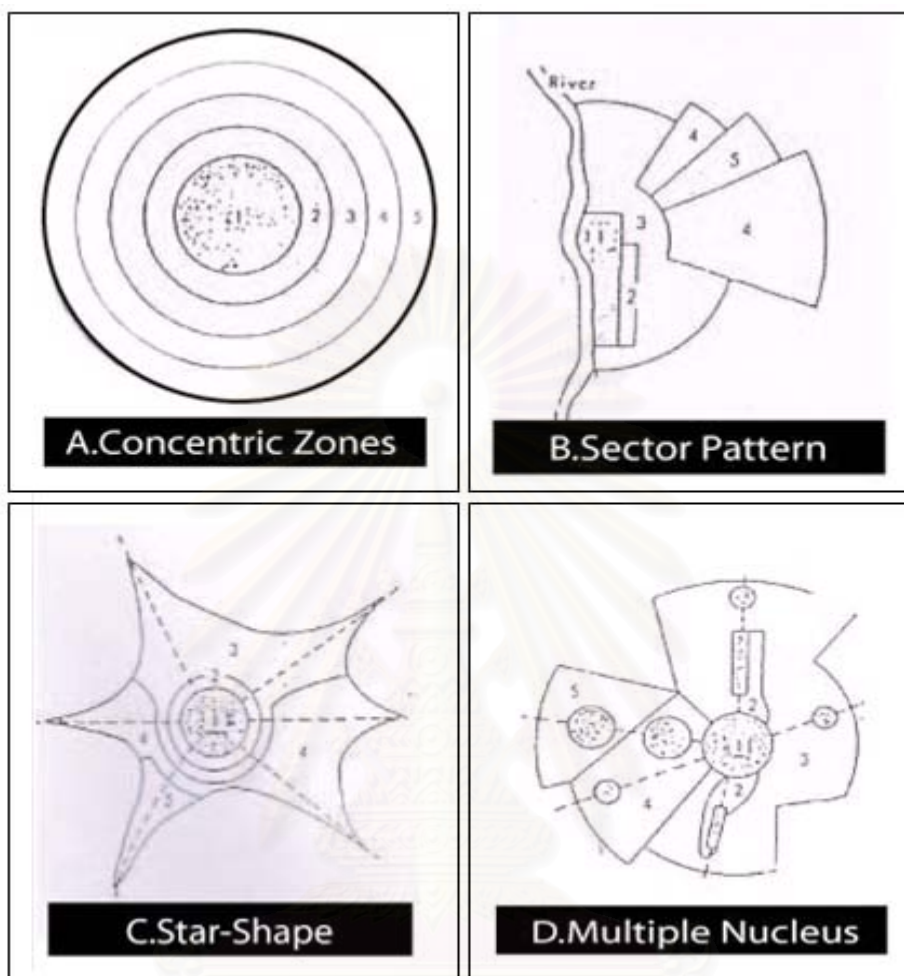
(จัตราชัย พงศ์ประยูร 2527:45-51) กล่าวว่า นักภูมิศาสตร์ชาวเยอรมันในศตวรรษที่ 19 เชื่อว่าเมืองเป็นสิ่งมีชีวิต ย่อมขยายตัว และเติบโตได้เหมือนสิ่งมีชีวิตอื่นๆ การขยายตัวย่อมสังเกตได้จากการเพิ่มของจำนวนประชากร และความซับซ้อนของการใช้ที่ดิน โดยแต่ละเมืองก็จะมีลักษณะพิเศษในตัวเอง แต่องค์ประกอบพื้นฐานกว้างๆ ก็เกิดขึ้นซ้ำๆ ภายในเมืองทุกเมืองเช่นกัน

ด้วยเหตุผลที่เชื่อว่า การขยายตัวและการเติบโตของเมืองมีหลักเกณฑ์ร่วมและสามารถอธิบายได้ นักสังคมศาสตร์จึงได้พยายามวางหลักเกณฑ์ ที่เชื่อถือกันมาก มีอยู่ด้วยกัน 3 ทฤษฎี หรือ 4 ข้อสังเกต ได้แก่

- (1) ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory)
- (2) ทฤษฎีเสี้ยว หรือ ลิ่ม (Sector Theory)
- (3) ทฤษฎีรูปร่างดาว (Star Shape Theory)
- (4) ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 2.1 แสดงรูปลักษณะการขยายตัวของเมือง



ที่มา: ทฤษฎีและความรู้ทางด้านผังเมือง กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

แบบ A. แสดงรูปทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory)

แบบ B. แสดงรูปทฤษฎีเสี้ยว หรือลิ้ม (Sector Theory)

แบบ C. แสดงรูปทฤษฎีรูปร่างดาว (Star Shape Theory)

แบบ D. แสดงรูปทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

### (1) ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory)

ผู้ที่ทำการสังเกต และเสนอทฤษฎีนี้ออกมา คือ เออร์เนสต์ เบอริจส์ (Ernest W. Burgess) ได้สังเกตความเจริญ และขยายตัวของชิคาโก และเชื่อว่าสามารถนำไปใช้กับเมืองอื่นๆ ได้ด้วย ซึ่งเป็นลักษณะการขยายตัวแบบศูนย์กลางเดี่ยว ซึ่งเป็นศูนย์กลางของเขตต่างๆ ตามรูปที่ 2.1(แบบ A)

### (2) ทฤษฎีเสี้ยว หรือลิ้ม (Sector Theory)



Homer Hoyt (1939) ได้สรุปว่า เขตที่อยู่อาศัยจะจัดรูปแบบเป็นเสี้ยวๆหรือเป็นเสี้ยงๆแบบรูปพัด แผลออกไปจากจุดศูนย์กลางของเมืองตามถนนสายสำคัญๆซึ่งตรงกันข้ามกับทฤษฎีวงแหวนร่วม นอกจากนี้ยังสรุปว่า ค่าเช่านั้นเป็นตัวแทนของคุณลักษณะอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยทั้งหมดตั้งนั้น จึงชี้ให้เห็นถึงโครงสร้างของเขตที่อยู่อาศัยของแต่ละเมือง โดยเขตเช่าต่างๆกันนี้มีได้คงตัวแน่นอน แต่อาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีปัจจัยต่างๆ ขยายออกสู่เขตรอบนอก การขยายออกไปสู่เขตรอบนอกจึงเกิดขึ้นในเขตผู้ร่ำรวย จึงเกิดย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดีขึ้นตรงชานเมืองและอาจถูกชนาบข้างด้วยเขตที่มีคุณภาพรองลงมา จากรูปหมายเลขแสดงต่างๆ ดังรูป 2.1(แบบ B)ต่อไปนี้

- หมายเลข 1 เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ (CBD)
- หมายเลข 2 เป็นแหล่งที่อยู่อาศัย เป็นแหล่งเสื่อมโทรม (Transition Zone)
- หมายเลข 3 เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของพวกแรงงาน (Working-class Resident)
- หมายเลข 4 เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยชั้นกลาง (Working-class Resident)
- หมายเลข 5 เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง และชนชั้นกลางค่อนข้างสูง

และในกรณีที่เมืองขยายตัว การเคลื่อนที่ของเขตที่มีราคาแพงจึงเป็นแรงดึงดูดที่สำคัญ เพราะมีแรงดึงดูดที่ให้เมืองเจริญไปในทิศทางนั้นด้วย

### (3) ทฤษฎีรูปร่างดาว (Star Shape Theory)

ลักษณะการขยายตัวของเมืองออกจากศูนย์กลางเมืองไปสู่รอบนอกตามเส้นทางคมนาคมศูนย์กลางเมือง(CBD)จะเป็นของศูนย์กลางรวมเส้นทางคมนาคม ความเจริญจะออกจากศูนย์กลางเมืองไปสู่รอบนอกหลายทิศทาง คล้ายรูปดาว หรือนิวมีอ เส้นทางคมนาคมเหล่านี้เป็นตัวเชื่อมศูนย์กลางเมืองกับนอกเมือง การขยายตัวแบบนี้จะเป็นเมืองขนาดใหญ่หรือเมืองมหานคร

### (4) ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

เป็นการรวมเอาทฤษฎีของทฤษฎีวงแหวนร่วม และทฤษฎีเสี้ยว หรือลิ้ม รวมไว้เข้าด้วยกัน เป็นการเสนอแนวความคิดแบบมีจุดศูนย์กลางหลายแห่ง โดยการใช้ที่ดินในเมืองหนึ่งๆ แสดงออกซึ่งจุดศูนย์กลางหลายแห่งขึ้นมา โดยเปรียบเมืองเป็นเหมือนนิวเคลียร์ ซึ่งหมายถึงปัจจัยที่มีอำนาจดึงดูดให้เกิดย่านที่อยู่อาศัย ย่านธุรกิจ ย่านอุตสาหกรรมและอื่นๆ ขึ้นมาในเมืองเมืองหนึ่ง เช่นเมืองของลอนดอน บางเมืองเกิดนิวเคลียร์ใหม่ๆ ในขณะที่เมืองขยายตัวออกทำให้ย่านพิเศษใหม่ๆขึ้นมา เช่น ชิคาโก เกิดแหล่งอุตสาหกรรมใหม่ขึ้นมา เป็นต้น

จากการพิจารณาทฤษฎีการขยายตัวของเมืองนั้น พบว่า เมืองนครปฐมยังคงมีวิวัฒนาการตามหลักการทฤษฎีการขยายตัวของเมือง โดยเริ่มจากการเติบโตเพียงศูนย์กลางเดียว ในระยะต่อมานั้น เมืองนครปฐม ได้มีปัจจัยต่างๆมากมายที่เกี่ยวข้องกับศูนย์กลางของย่านพาณิชยกรรม ที่ทำให้มีวิวัฒนาการให้บริการที่ขยายตัวออกไปไกลทำให้เกิดอิทธิพลของพื้นที่โดยรอบ จึงทำให้ศูนย์กลางพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้นเริ่มมีการกระจายตัวของจุดศูนย์กลางออกไป

## (5) ปัจจัย และอิทธิพลร่วม ที่ทำให้เกิดศูนย์กลางย่านการค้า

- **ความสะดวกสบาย** กิจกรรมบางอย่างต้องการอุปกรณ์และความสะดวกสบายที่เป็นพิเศษ เช่น ย่านการค้าย่อยต้องการทำเลที่ตั้งที่เข้าถึงสะดวกที่สุด

- **ความได้เปรียบร่วมกันของย่านการค้า** กิจกรรมบางอย่างที่เหมือนกันมักจะตั้งอยู่ใกล้กัน โดยยึดเอาความได้เปรียบร่วมกัน เขตร้านค้าย่อยอยู่ร่วมกันได้เพราะได้เปรียบจากลูกค้าร่วมกัน ย่านการเงินและการธนาคารก็อยู่ร่วมกันในเขตเดียวกัน เพราะความสะดวกในการติดต่อระหว่างกัน

- **ความได้เปรียบร่วมกันของย่านการค้า กิจกรรมที่ต่างกัน** จะเป็นศัตรูซึ่งกันและกัน เช่น เขตย่านการค้าซึ่งเต็มไปด้วยย่านการค้าซึ่งเต็มไปด้วยคนเดินเท้า รถยนต์ และรถรางก็เป็นศัตรูกับเขตใช้ที่ดินในด้านรถไฟ เป็นต้น

- **ทำเลรองๆ ของย่านการค้า** กิจกรรมบางอย่างไม่สามารถที่จะจัดซื้อหาทำเลที่ดินที่ต้องการได้ จึงต้องเลือกเอาทำเลที่รองๆ ลงไป เช่น เขตขายส่งต้องการบริเวณที่กว้าง เพราะต้องใช้พื้นที่ของและลงพัสดุ แต่บางครั้งหาสถานที่แบบนั้นไม่ได้

เขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้น จะมีลักษณะเกี่ยวข้องกับคล้ายกับทฤษฎีรูปร่างดาว แต่เดิมนั้นมีศูนย์กลางเล็กๆ เพียงศูนย์กลางเดียว มีขนาดไม่ใหญ่โตมากนัก ได้แก่ บริเวณโดยรอบองค์พระปฐมเจดีย์ ปัจจุบัน ได้มีการขยายตัวของศูนย์กลางออกไปโดยการสร้างตลาดใหม่ คือ ตลาดผักผลไม้ และตลาดทุ่งพระเมรุ ในระยะห่างจากศูนย์กลางเดิม 1-2 กิโลเมตรเท่านั้น ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจน คือ ศูนย์กลางมีขนาดใหญ่ขึ้นกว่าเดิม และพื้นที่โดยรอบยังเติบโตแบบรูปดาว คือ มีความเจริญไปหลายทิศทาง มีการกระจายตัวตามแนวเส้นทางคมนาคม แต่ที่น่าสังเกต คือ แหล่งที่อยู่อาศัยของคนแต่ละระดับในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้น จะมีคนทุกระดับปะปนกันในเขตพื้นที่เมืองเช่นกัน ไม่ได้เป็นไปตามกฎของการขยายตัวในรูปดาวทั้งหมด ซึ่งจากข้อสังเกตนี้จะเป็นประโยชน์ในการวิเคราะห์พื้นที่ในหัวข้อแนวโน้ม และทิศทางการขยายตัวของเมืองต่อไป

ในการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงทางด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น เป็นการศึกษาการขยายตัวของเมืองได้ชัดเจนขึ้นว่า เมื่อนั้นๆ มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของเมืองเป็นเช่นไร มีศักยภาพของเมืองเป็นเช่นไร ทั้งนี้ทั้งนั้น แม้การศึกษาในครั้งนี้ จะมุ่งเน้นการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมเป็นหลัก แต่การศึกษาองค์รวมของเมืองก็เป็นสิ่งสำคัญที่จะวางแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม จึงได้รวบรวมแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ย่านการค้าไว้โดยสังเขป ดังต่อไปนี้

## 2) แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง

คำว่า “ การใช้ที่ดิน ” หมายถึง การใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่ง การใช้ที่ดินในตัวเมืองกับการใช้ที่ดินในชนบทมีความแตกต่างกัน โดยการใช้ที่ดินในชนบทมุ่งใช้เพื่อการผลิตทางการเกษตร เช่น การเพาะปลูก การเลี้ยงสัตว์ เป็นต้น ส่วนการใช้ที่ดินในเมือง เพื่อ

กิจกรรมทางธุรกิจ การค้า และการอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย สถานที่ราชการ ถนน โรงเรียน หรือสาธารณะต่างๆ (เบญจวรรณ อารีมาน,2530:30)

ในการศึกษา แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองเพื่อการวางแผนการใช้ที่ดินในเมืองนั้น มีความสำคัญต่อการพิจารณาพื้นที่ทางกายภาพเป็นอย่างมาก โดยการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองนั้น จะแสดงให้เห็นความสัมพันธ์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ซึ่งได้มาจากการที่คนเข้ามาใช้บริการพื้นที่กิจกรรมต่างๆในเมือง ภายในศูนย์กลางเมือง (Town Centres) ซึ่งใน ส่วนกลางของเมือง ปกติจะกำหนดไว้เป็นจุดศูนย์กลางของเมือง โดยมีอาคารสาธารณะทั่วไป รวมทั้ง ศาลาประชาคม อาคารศาล สถานีตำรวจ ที่ว่าการอำเภอ สถานีดับเพลิง ที่ทำการไปรษณีย์ ศูนย์การค้า (Comprehensive Shopping) ภัตตาคาร โรงแรม และสถานบันเทิงต่างๆ และติดกันนั้นก็จะเป็นอาคารสำนักงานต่างๆ การธนาคาร นายหน้าซื้อขายหุ้น ประกันภัยต่างๆ ในส่วนนี้ควรมีอาคารจอดรถ หรือพื้นที่จอดรถที่แยกออกไป ไม่ปะปนกับคนเดินไปทำงาน หรือจับจ่ายใช้สอยในซูเปอร์มาเก็ต โรงหนัง ศูนย์กลางเมืองจะเตรียมการไว้ให้เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Regional Shopping) เช่น ใน Welwyn Garden City และเมือง Stevenage รับคนมาใช้บริการไกลถึง 16 กิโลเมตรออกไป มีการประกวดการ ออกแบบศูนย์กลางเมือง การจัดรูปปั้น การนำสายตาสู่ประตูการค้า รวมทั้งจัดต้นไม้และปลูกไม้ประดับ ให้อย่างดึงดูดใจให้เข้าเยี่ยมชม ทั้งนี้ทั้งนั้น การใช้ที่ดิน เป็นองค์ประกอบที่สำคัญสำหรับ ชุมชนเมือง สามารถแบ่งออกเป็นหลายประเภท ตามลักษณะทางด้านประชากร เศรษฐกิจ สังคม ศักยภาพในการ พัฒนาของพื้นที่ และนโยบายในการพัฒนาต่างๆ ทั้งในระดับชาติและท้องถิ่น โดยในที่นี้จะขอกล่าวถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความเกี่ยวข้องกับพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ที่สำคัญ ดังนี้ ได้แก่ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม พื้นที่สงวน และควบคุมการพัฒนา และพื้นที่บริการสาธารณะ(กระทรวงมหาดไทย,กรมการผังเมือง,2540:28)

ปกติทุกๆเมือง จะมีการใช้ที่ดินหลายรูปแบบปะปนกันไป เมืองที่มีกิจกรรมหลากหลายยังมี การใช้ที่ดินมาก แต่โดยปกติอาจแบ่งการใช้ที่ดินในเมืองเป็น 6 ประเภท ดังนี้

- การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (Commercial Landuse)
- การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (Resident Landuse)
- การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (Industrail Landuse)
- การใช้ที่ดินเพื่อเป็นหนทางในการคมนาคมขนส่ง (Road & Highway Landuse)
- ที่ว่างเปล่าที่อาจใช้ประโยชน์ได้
- การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่สาธารณะ (Plublic Landuse)

(สมชาย เดชะพรหมพันธุ์ 2522:49-5)

### (1) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม หรือการใช้ที่ดินเพื่อการค้านั้น เป็นประเภทหนึ่งของการใช้ที่ดินที่สำคัญในตัวเมือง มีพื้นที่ไม่มากนักในตัวเมือง แต่มีความสำคัญเพราะเป็นพื้นที่เปรียบเสมือนใจกลางของชุมชนโดยรอบตัวเมือง ในประเทศอเมริกานั้นมีพื้นที่เป็นย่านการค้าประมาณ ร้อยละ 3.7 แต่ในประเทศไทยมีประมาณร้อยละ 3.38 (เบญจวรรณ อารีสมาน, 2530:36) จะครอบคลุมไปด้วยการใช้ที่ดินประเภทการค้าส่ง และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม

#### ก. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทค้าส่ง

ตัวชี้วัดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทค้าส่งในอนาคต คือ การจ้างงาน แต่อย่างไรก็ตาม ตัวชี้วัดดังกล่าวยังไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควรเนื่องจากขาดข้อมูลในการใช้ที่ดินประเภทค้าส่ง ดังนั้นการคาดประมาณจึงยึดถือการใช้ประโยชน์ที่ดินภายใน และรอบนอกเขตวางผัง โดยแบ่งแยกสำหรับเก็บสินค้าแต่ละประเภท และศึกษาเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับโกดังเก็บของ และสถานที่จอดรถ

#### ข. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ครอบคลุม การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทค้าปลีก และอาคารสำนักงานต่างๆ ซึ่งสามารถยืดมาตรการการวัดได้หลายอย่าง เช่น ขนาดการขายตัวประชากรในอนาคต ซึ่งเป็นเครื่องวัดที่ง่ายที่สุด แต่อย่างไรก็ตามการคาดประมาณการขาย (Sale Volume) และการคาดประมาณรายได้ในอนาคต นำมาใช้เป็นมาตรฐานการใช้พื้นที่ในอนาคตสำหรับการกำหนดขนาดพื้นที่สำหรับสำนักงานต้องใช้การจ้างงานเป็นตัวประมาณการ จึงจะมีเหตุผลมากกว่าในอนาคต (กรมโยธาธิการและผังเมือง และองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น(Jida), 2545:25)

F.Stuart Chapin JR. ได้ศึกษาถึงย่านการค้า (Commercial Land Use) ว่ามีพื้นที่โดยเฉลี่ย ประมาณ 2-5% ของพื้นที่ชุมชนมักจะอยู่ในบริเวณที่ดินราคาสูง ค่าเช่าที่ดินและอาคารอาจมีราคาแพง มีการคมนาคมที่สะดวกและมีบริการสาธารณะ การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมควรอยู่ใกล้กับย่านที่มีเส้นทางจราจรที่หนาแน่น มีที่ตั้งใกล้กับถนนสายประธานสองสายที่ผ่านย่านการค้า มีที่จอดรถเพียงพอและมีที่สำหรับร้านค้าอย่างสมบูรณ์ รวมทั้งมีร้านอาหารสิ่งบันเทิงต่างๆมีสาขาของธุรกิจและบริการทางการเงินเพียงพอ สำหรับย่านการค้าส่งควรอยู่ในบริเวณที่มีระบบคมนาคมเข้าถึงสะดวก โดยควรมีพื้นที่ด้านหน้าติดต่อกับถนนสายหลัก และมีทางเข้าถึงทางรถไฟได้สะดวกพอควร (F.Stuart Chapin JR., 1972:370-375)

เมืองนครปฐมนั้น จัดเป็นเมืองศูนย์กลางเดียว ที่มีการเติบโตทั้งในระดับ ที่เป็นศูนย์กลางในเมือง และศูนย์กลางชานเมือง มีการเติบโตของเมืองอย่างกระจ่าง กระจาย ในระยะเวลาไม่นานในอนาคต เมืองนครปฐมอาจกลายเป็นเมืองหลายศูนย์กลางได้ ที่จะประกอบไปด้วยศูนย์กลางทางด้านการท่องเที่ยว และศูนย์กลางทางด้านการค้าส่ง แต่ที่น่าเป็นห่วง คือ ความเป็นศูนย์กลางเมืองมีระยะที่ใกล้กันมาก จนอาจเติบโตเป็นเมืองขนาดใหญ่มาก มีปัญหาต่างๆตามมา เช่น เมืองหลายส่วนใน



กรุงเทพมหานคร ในขณะที่เดียวกัน ที่เมืองมีการกระจายการพัฒนาอย่างรวดเร็ว ทำให้มีการพัฒนาพื้นที่เกินความต้องการมาก ทำให้พื้นที่บางพื้นที่มีปัญหาชบเซา และสูญเสียงบประมาณในการฟื้นฟูพัฒนาอย่างมหาศาล ทั้งในระยะสั้น และระยะยาว ผลที่ตามมา คือ การแก้ปัญหาไม่เป็นไปตามความต้องการพัฒนา และไม่สามารถทำให้สัมฤทธิ์ผลได้อย่างชัดเจน

การควบคุม (Controllability) ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการจัดระบบต่างๆให้ลงตัว เช่นระบบการจราจร ต้องใช้พนักงานจราจร เยอะมากในเวลาเร่งด่วน หรือแม้แต่วาระบบคมนาคมขนส่งที่มีการก่อสร้างอย่างสลับซับซ้อนมาก ไม่คุ้มค่า เป็นต้น

- Shopping District บริการลูกค้าในหมู่บ้าน และลูกค้าจรตั้งอยู่ในทำเลที่มีโครงข่ายของทางแยกของถนนที่มีศักยภาพเป็นศูนย์กลางการค้า หรือเหมาะจะเป็นศูนย์กลาง(กระทรวงมหาดไทย,กรมการผังเมือง,2540:29-31)

### - ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

จากการศึกษาของ กิฐเขต สามารถแยกพิจารณาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมได้ ดังนี้

#### ก. ปัจจัยทางกายภาพ ซึ่งจะประกอบไปด้วย

- ระบบคมนาคม มีความสำคัญโดยเป็นตัวเชื่อมกิจกรรมต่างๆในระบบเศรษฐกิจ นำปัจจัยการผลิตมาสู่เมือง และกระจายผลผลิตของเมืองไปยังพื้นที่รอบ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการคมนาคมจะส่งผลกระทบต่อรูปแบบการใช้ที่ดินด้วย การปรากฏของห้องแถว หรืออาคารที่ขายสินค้าให้แก่ผู้สัญจรไปมาหลังจากที่มีถนนตัดขึ้นใหม่

- ระบบสาธารณูปโภค ที่จำเป็นได้แก่ ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา การสื่อสารและโทรคมนาคม การขนส่ง ฯลฯ จะเห็นได้ว่าพื้นที่ในเขตเมืองที่มีความพร้อมในด้านเครือข่ายสาธารณูปโภค พื้นที่นั้นจะมีความมั่งคั่งไปด้วยธุรกิจต่างๆ

- ประเภทที่ดินในบริเวณข้างเคียง ซึ่งการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทจะส่งเสริมหรือเป็นอุปสรรคซึ่งกันและกัน โดยทั่วไปแล้วผู้ประกอบการจะเลือกตั้งร้านค้าอยู่ในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินที่จะส่งเสริมเอื้อโอกาสทางการค้า

- ความสะดวกในการเข้าถึง หมายถึงความสะดวกในการเดินเท้า มอเตอร์ไซค์ รถยนต์ เป็นต้น ถ้าร้านใดสามารถรับการเข้าถึงได้มากกว่า (ภายในระยะ 5 กิโลเมตร) จะถือว่ามีความสามารถในการเข้าถึงสูง ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับ วิธีการที่จะเข้าสู่ร้านค้า เส้นทางโดยรถโดยสารสาธารณะ ความใกล้ไกลจากถนนสายหลักของเมือง ความกว้างของช่องทางจราจร ขนาดของพื้นที่จอดรถ เป็นต้น(กิฐเขต ไกรवास,2538:15)

- ความเป็นศูนย์กลางเมือง ซึ่งหมายความถึง ความสะดวกที่อยู่ใกล้กับใจกลางเมือง(F Stuart JR Chapin,1965) หรืออาจหมายถึง ระยะทางรวมทั้งหมดที่ได้ใช้ในการเดินทางไปยังจุดใดจุด

หนึ่งของเมือง ซึ่งจุดดังกล่าวนั้นคือ จุดกลางของการกระจายตัวของประชากรในพื้นที่ (Thomas Willbank, 1980) เมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้น ย่านการค้าจะขยายตัวเพื่อความสามารถในการบริการลูกค้า ได้ทั่วถึงเช่นเดิม

#### ข. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ประกอบไปด้วย

- **ราคาที่ดิน** การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เห็นถึงการพัฒนาและแนวโน้มของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่นั้นๆ

นอสน์ กล่าวไว้ว่า รูปแบบของราคาที่ดินภายในเมืองมีส่วนสัมพันธ์กับโครงสร้างการใช้ที่ดินภายในเมือง โดยความสัมพันธ์ของราคาที่ดินจะเป็นแบบผกผันกับระยะทางที่ห่างไกลจากใจกลางเมืองออกไป และสัมพันธ์แบบผกผันกับระยะทางที่ห่างจากถนนย่านธุรกิจสายหลัก แต่จะสัมพันธ์โดยตรงกับทิศทางของความเจริญเติบโตภายในเมือง(Khos, 1968 : 269)

- **ค่าเช่าที่** โดยปกติร้านค้าที่มีการเช่าร้านต้องการจ่ายค่าเช่าในราคาที่ถูก ซึ่งค่าเช่าของแต่ละร้านจะแตกต่างกันไป ซึ่งขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของร้านค้านั้นๆ หากมีทำเลที่ตั้งดี เหมาะสมราคาค่าเช่าก็จะสูงตามไปด้วย

- **เงินลงทุน** ผู้ประกอบการที่มีเงินทุนมาก ย่อมมีบทบาทต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินสูง เช่น การลงทุนซื้อที่ดินเพื่อสร้างศูนย์การค้า หรือคอนโดมิเนียม เป็นต้น

- **ผลตอบแทนและผลประโยชน์ที่ได้รับ** เป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการคำนึงถึงเพื่อช่วยในการตัดสินใจ

- **ความเกี่ยวข้องกันเชิงแข่งขันหรือส่งเสริม** ของธุรกิจต่างๆของพื้นที่ใกล้เคียง

#### ค. ปัจจัยทางด้านสังคม ประกอบด้วย

- **ประชากร** ในฐานะลูกค้าหรือกลุ่มผู้บริโภค จำนวนประชากร อัตราการเปลี่ยนแปลงประชากร ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลกับตำแหน่งที่ตั้งของกิจกรรมการค้า เพราะพื้นที่ที่มีประชากรมากจะเอื้อประโยชน์ต่อการค้า

- **ลักษณะประชากร** มีส่วนสำคัญต่อการประกอบกิจกรรมการค้า เช่น ทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้มหาลัย จะเอื้อประโยชน์ในการขายสินค้าและบริการให้แก่นักศึกษา

- **ความปลอดภัย** ผู้ประกอบการจะต้องคำนึงถึงความปลอดภัยจากผู้ร้ายของผู้บริโภคเป็นสำคัญ

#### (2) การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

พื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญกับพื้นที่พาณิชยกรรมโดยตรง เพราะการเชื่อมโยงระหว่างการมาทำงานในพื้นที่พาณิชยกรรม และการเข้าพักอาศัยในพื้นที่อยู่อาศัย จำเป็นต้อง



ใช้การเดินทาง และการสัญจร การพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรม จึงจำเป็นต้องคำนึงลักษณะพื้นที่เพื่อการพักอาศัยไปพร้อมๆกันด้วย

ย่านที่อยู่อาศัยนั้น เป็นชุมชนรอง ที่เชื่อมต่อกับชุมชนหลักภายในเมือง แต่ละชุมชนจะมีลักษณะความสัมพันธ์แบบละแวกบ้าน คือ รู้จักกันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง ที่พักอาศัยมักเป็นชุมชนย่อยๆ (Neighbourhood Unit) แต่ละชุมชนต่างมี ศูนย์กลางรอง (Sub Center) เป็นการกระจายความเจริญจากชุมชนหลักออกไปสู่ส่วนต่างๆของเมือง (พงษ์ศิริ ชุมสาย ณ อยุธยา, 2536:17-18)

### (3) การใช้ที่ดินประเภทที่สงวนและควบคุมการพัฒนา (ที่โล่งและนันทนาการ)

การเติบโต และขยายตัวของย่านพาณิชยกรรมขยายตัวออกไปในทุกทิศทาง การคำนึงถึงการใช้ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ดินประเภทที่สงวน และควบคุมการพัฒนานั้น เพื่อเป็นแนวแบ่งเขตป้องกันการประกอบกิจกรรมที่ปะปนกัน พื้นที่เปิดโล่งมีทั้งส่วนที่ล้อมรอบตัวเมืองและถูกเมืองปิดล้อม เพื่อเว้นช่องว่างให้แก่เมืองที่หนาแน่น การเว้นที่ว่างในส่วนที่เป็นพื้นที่ พาณิชยกรรมโดยการคำนึงถึงพื้นที่เปิดโล่ง มีวัตถุประสงค์ที่สำคัญ ดังนี้

- ควบคุมการเติบโตของเมืองให้อยู่ในบริเวณที่กำหนด
- รักษาสภาพแวดล้อมและระบบนิเวศของเมือง
- สร้างภาพลักษณ์ของเมืองให้สอดคล้องกับธรรมชาติ

โดยประเภทของการใช้ที่ดินประเภทสงวนและควบคุมการพัฒนาที่เกี่ยวข้องในการเว้นที่ว่างในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ที่สำคัญ คือ ประเภทพื้นที่สีเขียว เช่น พื้นที่สวนสาธารณะ เป็นต้น และพื้นที่ที่เปิดให้เป็นที่โล่ง เช่น ริมถนน ริมแม่น้ำลำคลอง ริมทางรถ หรือแม้แต่ในพื้นที่โล่งว่างๆต่างๆก็ตาม เป็นต้น (กระทรวงมหาดไทย, กรมการผังเมือง, 2540:33-34)

### 3) แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง

Goodman (1968) กล่าวถึง การศึกษาเพื่อการวางแผนการใช้ที่ดินว่าต้องมีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะที่ดิน (Land Characteristic) และกิจกรรม (Activities) บนพื้นดินบริเวณที่จะวางผังข้อมูลเหล่านี้ ใช้ในการวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินที่ผ่านมาในอดีต และที่ดินจะต้องประกอบด้วยลักษณะ (Characteristic) คุณภาพ (Quality) และรูปแบบ (Pattern) ของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพสำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ภายในพื้นที่วางผัง นอกจากนี้การวางแผนการใช้ที่ดินจะขึ้นอยู่กับ

#### (1) การคาดประมาณประชากรที่เชื่อถือได้

โดยการเชื่อมโยงมาใช้ในการศึกษาวิจัยการขยายตัวของเมืองนั้นๆ การคาดประมาณประชากร จึงเป็นสิ่งที่สำคัญ ที่ต้องคำนึงถึงการเติบโตของจำนวนประชากรในพื้นที่เมืองนั้นๆ เพื่อให้ทราบถึงความต้องการใช้พื้นที่และเชื่อมโยงไปยังการเกิดกิจกรรมต่างๆภายในเมืองรวมถึงผลกระทบต่อทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม อีกด้วย

#### (2) การคาดประมาณเศรษฐกิจที่มีเหตุผล

การเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ ถือเป็นเรื่องที่เป็นหัวใจหลักของแนวโน้มของทิศทางการเติบโตของเมือง การคาดการณ์เศรษฐกิจที่มีเหตุและผล จะทำให้เราทราบถึงวิวัฒนาการทางเศรษฐกิจของเมืองนั้นๆ รวมไปถึงตัวชี้้นำการเติบโตของเมืองทางกายภาพและสังคมอีกด้วย

### (3) ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเมือง

ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเมือง ซึ่งการใช้ที่ดินแต่ละประเภทที่แตกต่างกันมีผลกระทบต่อกิจกรรมที่เกิดขึ้นซ้อนกัน ทั้งทางด้านพื้นที่ เวลา อันเป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่บ่งบอกถึงการเติบโตของเมือง เช่น เวลาที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วง 5 – 10 ปี หรือ 20 ปี จะมีการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทที่เปลี่ยนแปลงไป บางพื้นที่มีกิจกรรมหลายกิจกรรมเกิดขึ้นในเวลาเดียวกัน ซึ่งมีความสัมพันธ์กัน เป็นต้น

- แนวโน้มการพัฒนาทางเศรษฐกิจและการขยายตัวของประชากรในอนาคต ซึ่งเป็นแนวทางสำหรับการคาดการณ์การใช้ที่ดินของเมืองในอนาคต

วัตถุประสงค์ของการวางแผน ซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนาต่าง ๆ ได้แก่ แผนพัฒนาระดับชาติ ระดับภาค จังหวัด และแผนพัฒนาชนบทที่อยู่โดยรอบ ข้อจำกัด (Constraints) ต่าง ๆ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาการขยายตัวของเมือง และมีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของเมืองในอนาคต (Structure and Form) ระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ ซึ่งนักผู้กำหนด โดยพิจารณาความสัมพันธ์กับความเป็นไปได้ทางด้านงบประมาณการพัฒนาเมืองของท้องถิ่น

Golony กล่าวถึงนโยบายการวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินว่า เป็นการกำหนดแนวทางและรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองที่เหมาะสมที่สุดสำหรับอนาคต ต้องคำนึงถึงสิ่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ (Golony, 1976 :39)

- รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองที่เป็นอยู่ในปัจจุบันซึ่งเป็นผลมาจากอดีตในเรื่อง ที่ตั้งของ กิจกรรม (Activities) ตลอดจนความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องของกิจกรรมนั้น (Linkage) ซึ่งจะเป็น
- ปัจจัยต่างๆที่บ่งชี้ให้ทราบถึงแนวโน้มทิศทางการขยายตัวและรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตแนวโน้มการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และการขยายตัวของประชากรในอนาคต ซึ่งเป็นแนวทางสำหรับการคาดการณ์การใช้ที่ดินของเมืองในอนาคต
- ข้อจำกัด (Constraints) ในด้านต่าง ๆ เช่น เศรษฐกิจ ข้อกำหนดทางกฎหมาย ฯลฯ ซึ่งมีผลต่อ การพัฒนาการขยายตัวของลักษณะการใช้ที่ดินของพื้นที่และมีผลต่อรูปแบบโครงสร้างของเมืองในอนาคต

โดยสรุปจะเห็นได้ว่า การเลือกที่ตั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทย่านพาณิชยกรรม จะมีหลักเกณฑ์โดยทั่วไป ดังนี้

#### (1) ความสะดวกสบาย

- (2) ติดต่อกับบริเวณพื้นที่อื่นๆได้ง่าย
- (3) มีพื้นที่เพียงพอ
- (4) ติดต่อกับการเดินทางสะดวก มีการเข้าถึงได้ง่ายและปลอดภัย ทั้งการเข้าถึงด้วย ยานพาหนะ และการเข้าถึงด้วยทางเดินเท้า
- (5) ประหยัดการลงทุนในการพัฒนา
- (6) อยู่ใกล้ตลาด หรือที่ซึ่งประชาชนเดินทางสัญจรไปมามาก
- (7) อยู่ใกล้ศูนย์กลางที่มีประชาชนอยู่อย่างหนาแน่น (วิรัช ศิลป์เสวิกุล, 2528:21)

### 2.1.2 ทฤษฎี และแนวความคิดที่เกี่ยวกับพื้นที่พาณิชย์กรรม (Commercial Areas)

แนวคิดและทฤษฎี ที่เกี่ยวกับย่านการค้าและตลาด มีทั้งที่เป็นแนวคิดของชาวไทย และชาวต่างชาติ ซึ่งจะกล่าวถึงความต้องการพื้นที่ว่างสำหรับ พื้นที่พาณิชย์กรรม ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยทั่วไปจะถูกใช้ คาดการณ์ถึงความต้องการพื้นที่ว่างทางการค้า การศึกษาถึงรายละเอียดที่เป็นประโยชน์ในการวางแผนให้ละเอียดในเวลาต่อมา บนขนาดความต้องการ รวมถึงการสำรวจการขายปลีก สำนักงาน การขายส่ง และหน้าที่ต่างๆของการค้าขาย การศึกษาถึงอำนาจการซื้อ (purchasing power) บนพื้นฐานการจัดหาจัดส่ง (Supply) รวมถึงการวิเคราะห์พื้นที่ในแต่ละชั้น โดยดูพื้นที่ชั้นล่าง และพื้นที่ชั้นเหนือขึ้นไป สำหรับหลายศูนย์กลางส่วนบุคคล ก็เช่นเดียวกับการศึกษาพื้นที่การค้าส่ง การศึกษาพื้นที่การค้าที่เจาะลึกรายละเอียดนั้นให้สมบูรณ์นั้นโดยศึกษา โครงสร้าง ที่จอดรถ การขนส่ง และการออกแบบชุมชนเมือง สำหรับการวางแผนระยะยาวนั้น นักวางแผน แบ่งแยกการครอบครองพื้นที่การค้า เป็น 4 ลำดับชั้น การค้าปลีก สิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะ( ได้แก่ สนามกีฬา พื้นที่เปิดโล่ง การศึกษาวัฒนธรรม และ สถานียขนส่ง)

กิจกรรมทางการค้าภายในเมือง คิดเป็นพื้นที่เฉลี่ย ร้อยละ 5 ของพื้นที่ในเขตชุมชนทั้งหมด มีบทบาทที่สำคัญให้แก่เมืองมากที่สุด ที่จะบ่งบอกว่าเมืองจะมีการเจริญเติบโตอย่างไร ซึ่งกิจกรรมการค้านั้น จะต้องประกอบไปด้วยแรงงานจำนวนมากที่สุด คือเฉลี่ยร้อยละประมาณ ร้อยละ 40 ของแรงงานทั้งหมด (จำนรรจา ชัยโชติสินิตย์, 2532:32)

ความสัมพันธ์ของย่านการค้ากับพื้นที่เมืองนั้น จึงเป็นเรื่องใหญ่ที่เป็นปัญหาที่น่าสนใจในฐานะที่แสดงออกการใช้ที่ดินแบบเข้มข้น และการกระจายพื้นที่ดังกล่าวนี้ในพื้นที่อันดับแคบทางด้านกายภาพ การค้าและบริการจะใช้บริเวณตึกและอาคารสูงทำให้เมืองใหญ่ทั่วไปมีทิศทางของตึกสูง และพื้นที่ทางการค้ามีความเกี่ยวข้องกับ โครงสร้างพื้นฐาน (Infra-Structure) โดยตรง เช่น ในพื้นที่ที่มีกิจกรรมของการใช้พื้นที่สูงมักต้องการการเข้าถึงพื้นที่ (Accessibility) ที่สะดวก และการจัดความเพียงพอของที่จอดรถ และการคำนึงถึงเรื่องการจัดระบบการขนส่งจึงเป็นสิ่งที่สำคัญ ที่นักผังเมืองจำเป็นต้องคำนึงถึงสำหรับพื้นที่ทางการค้า

แต่อย่างไรก็ตาม กรณีที่ยกตัวอย่างสัดส่วนของพื้นที่การค้าในเมืองนั้น ในประเทศไทย มีลักษณะเฉพาะตัว และขนาดของพื้นที่ย่านการค้าไม่เหมือนกัน ขนาดอาจมีความแตกต่างกันไป ซึ่งถ้าเปรียบเทียบกับย่านการค้าในเขตเทศบาลนคร นครปฐมแล้ว สัดส่วนพื้นที่การค้ามีมากกว่าร้อยละ 7 ทั้งหมดขึ้นอยู่กับลักษณะ รูปแบบของย่านการค้าที่แตกต่างกันไป โดยสรุปดังต่อไปนี้ คือ

### 1) ลักษณะทั่วไปของย่านการค้า

คำว่า "การค้า"(Commercial) ประกอบไปด้วย การขายปลีก การขายส่ง การเงิน การธนาคาร และการจัดสรรที่ดิน บริการทางด้านต่างๆ

รูปแบบและหน้าที่ของเขตการค้า นั้น เป็นปัญหาสำคัญของในงานผังเมือง การศึกษาถึงรูปแบบซึ่งอธิบายจากบทบาทหน้าที่ของการค้าจะช่วยให้เข้าใจความชอบของผู้ซื้อ รูปแบบคือการจัดลักษณะของร้านค้าและบริการต่างๆ และรูปแบบรวม ที่ร้านค้าเหล่านั้นมีเหมือนกัน ส่วนหน้าที่นั้นจะพูดถึงการวิเคราะห์ชนิดของสินค้าและความถี่ของการซื้อของ ตลอดจนการจัดบริการย่านการค้า และสามารถเข้าใจระบบการขายปลีกจากการศึกษาพฤติกรรมของลูกค้าในระดับภายในเมือง อันมีผลต่อการกำหนดทำเลที่ตั้งของย่านการค้า โครงสร้าง หน้าที่และรูปแบบย่านการค้าเป็นสิ่งที่สำคัญ(ฉัตรชัย พงศ์ประยูร,2527:107)

จอห์นสัน กล่าวว่า กิจกรรมที่เกาะกลุ่มอยู่ในย่านการค้า จะประกอบไปด้วย

- (1) ร้านค้าปลีก ที่ต้องการลูกค้ามากๆ
- (2) ร้านค้าที่มีความชำนาญเฉพาะ (Highly specialized shops)
- (3) ร้านค้าพิเศษเฉพาะอย่าง (Specialist shops) ซึ่งต้องการทำเลที่เป็นที่น่าสนใจแก่ลูกค้า เช่น ร้านขายอัญมณี ร้านขายงานศิลปะ ร้านขายเสื้อผ้าราคาแพง ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น
- (4) ร้านค้าย่อย (Retail outlets) เช่น ร้านอาหาร ร้านตัดผม แหล่งเอเยนต์หนังสือ เหล่านี้ถือเป็นการค้า การบริการที่พลอยได้ประโยชน์จากลูกค้าที่มาใช้บริการอื่นๆบริเวณใจกลางเมืองมักจะเป็นอาคารสำนักงานธุรกิจต่างๆหรือสถาบันการเงิน สถานที่ราชการ เป็นต้น (Johnson,1972 :113-114)

### 2) รูปแบบที่ตั้งของย่านการค้า บริการ และการขยายตัวของกิจกรรมทางการค้า

กิจกรรมการค้าและบริการต่างๆ มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับผู้บริโภค นักภูมิศาสตร์เศรษฐกิจสนใจว่า กิจกรรมทางด้านการค้าและบริการต่างๆ มีทำเลที่ตั้งอยู่ที่ใดบ้าง ตั้งอยู่ที่นั่นได้อย่างไรแล้วทำไมจึงตั้งอยู่ที่นั่น และมีผลกระทบกับกิจกรรมอื่นๆอย่างไรโดยปกติกิจกรรมการค้า มักจะมีลักษณะผูกติด หรือพึ่งพาตลาด นั่นคือมุ่งสู่การบริโภค ในการศึกษาถึงการค้าและบริการนั้นต้องพิจารณาทั้งทางผู้ขายและผู้บริโภค การค้าและบริการสามารถจำแนกเป็นประเภทใหญ่ๆได้ 3 ประเภท ได้แก่ การค้าปลีก การค้าส่ง และการบริการ (เสนห์ ญาณสาร,2543:231)

รูปแบบที่ตั้งของการค้าและบริการพบได้ 2 รูปแบบ คือ



(1) **แบบแผนการกระจายตัว (Disperse Pattern)** แบบแผนที่ตั้งแบบนี้เกิดขึ้นเพราะความจำเป็นที่ต้องอยู่ห่างกัน ด้วยเหตุว่า

- กิจกรรมทางการค้า/บริการ ต้องใช้ทรัพยากรที่หายาก ขาดแคลน เป็นทรัพยากรที่มีในท้องถิ่นหนึ่ง จึงต้องกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ที่มีทรัพยากร หรือวัตถุดิบที่ต้องใช้

- กิจกรรมการค้า/บริการนั้น มีความจำเป็นที่ต้องอยู่ใกล้ตลาด และตลาดผู้บริโภคจะกระจายกันออกไป เพราะฉะนั้นกิจกรรมทางการค้าประเภทที่ต้องกระจัดกระจายกันไปตามที่ตั้งต่างๆ ซึ่งมีประชาชนอยู่มากๆ อาทิ ร้านขายของชำ จะไม่พยายามตั้งร้านให้อยู่ใกล้กับร้านอื่นๆ จะทำให้ลูกค้าน้อยลงไป เพราะลูกค้าจะเลือกใช้บริการร้านที่อยู่ใกล้ที่สุด

สามารถสรุปได้ว่าแบบกระจายตัวแต่ละหน่วยกิจกรรมจะอยู่ห่างกันเพื่อไม่เกิดการแข่งขันระหว่างกัน โดยมีสาเหตุที่ต้องตั้งห่างกัน เนื่องจากการแข่งขันเพื่อแย่งปัจจัยในการผลิตที่มีอยู่จำกัดอีกสาเหตุมาจากกิจกรรมนั้นเป็นกิจการที่ต้องอาศัยกลุ่มลูกค้า จาการที่ลูกค้ากระจายตัวออกไปทำให้อาคารต้องกระจายตัวตามออกไปด้วย

นอกจากนั้นยังพบว่า การกระจายตัวของธุรกิจการค้า จะอยู่ในลักษณะที่เป็นแถบยาวไปตามเส้นทางคมนาคม (Ribbon) โดยธุรกิจการค้าจะคำนึงถึงการเข้าถึง (Accessibility) จากภายนอกเป็นสำคัญ ซึ่งร้านค้าที่มีรูปแบบที่ตั้งแบบกระจายตัว จะได้แก่ ร้านค้าตามถนนหลวง (ร้านค้าแบบนี้จะไม่มีการวางแผนไว้ล่วงหน้า), ร้านค้าตามถนนภายในเมือง, ร้านค้าตามถนนชานเมือง

(2) **แบบแผนกระจุกตัว (Cluster Pattern)** ซึ่งแบบแผนนี้จะแตกต่างจากแบบแรกโดยสิ้นเชิง กิจกรรมประเภทนี้จะต้องตั้งอยู่ใกล้ตลาด และปรากฏว่าตลาดผู้บริโภคมารวมกันอยู่ไม่กี่แห่ง เช่น กิจกรรมบางอย่างน่าจะต้องมีการแข่งขันกันมากแต่กลับต้องอยู่ใกล้กัน เช่น บริษัทที่มีหลายแห่งเป็นร้านค้าปลีกจะพยายามตั้งสาขาสัก 1 แห่ง ให้ใกล้กับบริษัทคู่แข่งให้มากที่สุด หรือตั้งห้องแสดงสินค้าประเภทเดียวกันบนถนนสายเดียวกัน หรือที่เรียกว่า “ย่าน” ในบางครั้งความเป็นศูนย์กลางทางการเงิน แหล่งเที่ยวเตร่ในเวลากลางคืน สถานที่ราชการ แหล่งซื้อขายของคนชั้นสูง เป็นต้น กิจกรรมเหล่านี้มักตั้งในเขตเดียวกันหรือใกล้ๆกัน ลักษณะการรวมตัวกันของกิจกรรมดังกล่าวเป็นเพราะว่าแต่ละบริษัท ห้างร้าน เห็นว่าที่ตั้งนั้นเน้นประโยชน์กับตน เพราะมีบริษัทห้างร้านอื่นมารวมกันอยู่มากแล้ว (วิรัช ศิลป์เสวิกุล, 2528: 18-19)

สรุปได้ว่า แบบแผนการกระจุกตัวนี้เป็นรูปแบบที่อาจเกิดจากกิจการค้าที่ต้องการอาศัยลูกค้าเป็นหลักใหญ่ และลูกค้ากลุ่มเดียวหรือมีน้อย สาเหตุที่ทำให้เกิดการรวมตัวเนื่องมาจากพื้นที่ในบริเวณดังกล่าว มีแรงดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ ทำให้กิจกรรมใหม่ๆ เข้ามาตั้งอยู่ใกล้กิจการที่มีอยู่เดิมมากขึ้น อีกสาเหตุหนึ่งมาจากสินค้าของของกิจการไม่ได้มาตรฐาน และยังไม่สามารถใช้แทนกันได้ อย่างสมบูรณ์ ทำให้เกิดการรวมตัวเพื่อการเลือกซื้อสามารถเปรียบเทียบสินค้าได้ (กาญจณี พลจันทร์, 2521)



### 3) ลักษณะ รูปแบบ ที่ตั้งของย่านธุรกิจ(CBD) ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

รูปแบบในการขยายตัวของธุรกิจการค้าจะแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ ในย่านศูนย์กลางเมือง ซึ่งที่ดินมีราคาแพงจะขยายตัวในแนวตั้ง เพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด ในขณะที่การขยายตัวของธุรกิจการค้าลักษณะเขตการค้าที่เลยจากศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ไปสู่ชานเมืองจะขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมที่มุ่งออกจากตัวศูนย์กลางเมือง โดยจะมีจำนวนลดลงเมื่ออยู่ห่างศูนย์กลางเมืองในบริเวณชานเมืองที่มีการตัดกันของโครงข่ายการคมนาคมหรือตำแหน่งที่สะดวกในการเข้าถึงจะมีความได้เปรียบในเชิงการค้ามากกว่าบริเวณอื่นๆ

โฟเลย์ ได้ศึกษา เกี่ยวกับการสัญจรประจำวันของประชากร CBD พบว่าในเมืองของสหรัฐอเมริกาขนาดกลาง คือ มีประชากรจำนวน 500,000 คน ถึง 1,000,000 คน จะมีประชากร 400 ถึง 500 คนต่อประชากรทุก 1,000 คน เดินทางเข้ามาใน CBD เป็นระยะเวลา 12 ชั่วโมง ตั้งแต่เวลา 07.00 น. ถึง 19.00 น. ของวันธรรมดา จึงทำให้ CBD ในช่วงเวลากลางวันเป็นจุดสูงสุดที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นที่สุดในความเป็นจริง CBD เป็นเพียงแหล่งงานของเมืองเท่านั้นเอง (Foley และ Kohe, 1969 : 447-453)

เซนดัตท์ ได้ศึกษาเมืองกัวลาลัมเปอร์ ประเทศมาเลเซีย พบว่า ตำแหน่งของ CBD หรือศูนย์กลางเมือง จะมีการสัญจรของยานพาหนะมากถึง 1,500 คันต่อชั่วโมงในช่วงเวลากลางวัน 08.00 น. ถึง 18.00 น. โดยมีปริมาณยานพาหนะสูงสุดในช่วงเวลา 13.00 น. ถึง 14.00 น. เป็นจำนวนเฉลี่ย 2,000 คันต่อชั่วโมง (Sendut, 1969 : 461-473)

### 3) พัฒนาการของย่านการค้าของเมือง

เสนห์ ญาณสาร (2543:243) ได้แบ่งพัฒนาการของย่านการค้าของเมือง ออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่

(1) **ขั้นที่หนึ่ง** ในระยะแรกนั้นบริเวณการค้าของเมือง จะประกอบด้วยร้านค้าโดดๆ เป็นร้านๆไป มักเป็นร้านค้าปลีก ส่วนมากร้านค้าเหล่านี้มักจะกระจุกตัวอยู่บริเวณเขตชั้นในของเมือง หรือบริเวณใจกลางเมือง จนกลายเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง

(2) **ขั้นที่สอง** ในระยะนี้ ย่านการค้าใจกลางเมืองที่ประกอบด้วยร้านค้าจำนวนมาก CBD จึงเกิดความแออัด ทำให้ร้านค้าที่เกิดขึ้นใหม่จะจัดกระจายไปทั่วทั้งเมือง เนื่องจากข้อจำกัดภายในใจกลางเมือง ซึ่งอาจจะกระจายตามถนนสายสำคัญต่างๆ เช่น ถนนที่มุ่งสู่ชานเมือง หรืออาจจะกระจุกตัวอยู่บริเวณจุดตัดกันของถนนสายสำคัญ

(3) **ขั้นที่สาม** ในระยะนี้ ย่านการค้าจะเกิดขึ้นพร้อมๆกับการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลายประการ เช่น การเพิ่มขึ้นของประชากร การใช้รถยนต์ที่เพิ่มขึ้น การเพิ่มขึ้นของรายได้ของประชาชน การเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีการขนส่ง ฯลฯ ปัจจัยเหล่านี้มีส่วนผลักดันและสนับสนุนให้เกิดการเคลื่อนย้ายของกิจกรรมการค้าต่างๆ ออกจากเขตใจกลางเมืองสู่ชานเมืองหรือนอกเมือง ซึ่งกระบวนการนี้เรียกว่า การเคลื่อนย้ายออกจากศูนย์กลาง (Centrifugal Drift) กระบวนการนี้ มีผลต่อ

ปริมาณการขายในเขตใจกลางเมืองหรือ CBD โดยรวม โดยที่จะเพิ่มขึ้นมากในเขตชานเมือง แต่จะลดน้อยลงในเขตใจกลางเมือง

#### 4) วัฏจักรของย่านการค้าของเมือง

วัฏจักรของย่านการค้า แสดงให้เห็นเปลี่ยนแปลงย่านการค้าในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง ประพันธ์ เศวตนันท์ (2544 : 121) ได้เสนอ วัฏจักรการพัฒนาของ CBD ซึ่งเป็นสิ่งที่บ่งบอกถึงลักษณะการเปลี่ยนแปลงของย่านการค้า โดยแบ่งออกเป็น

(1) **ช่วงขยายตัว (Expansion)** ช่วงนี้จะมีการขยายการลงทุน การผลิต การจ้างงานอย่างต่อเนื่อง และการขยายตัวมีปริมาณเพิ่มขึ้น ในภาวะนี้ ธุรกิจต่างๆจะมีสภาพคล่องทางการเงินสูง

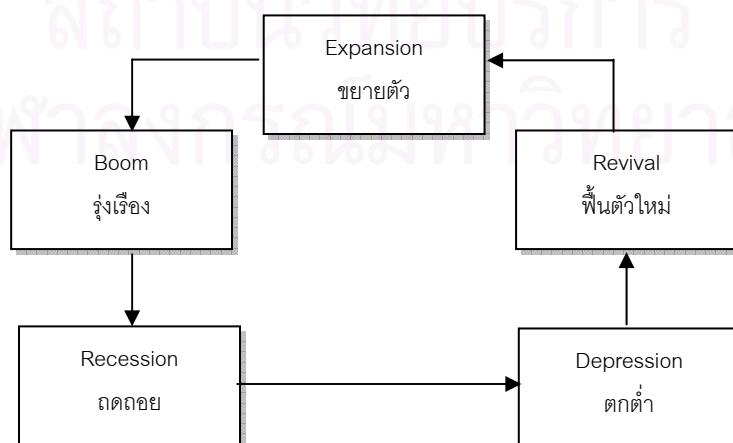
(2) **ช่วงรุ่งเรือง (Boom)** เป็นช่วงที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจเจริญรุ่งเรืองมากที่สุด ปัจจัยที่แสดงให้ถึงถึงการเจริญรุ่งเรืองมากที่สุด ได้แก่ อัตราการจ้างงานสูงสุด หรือการขาดแคลนแรงงานมากที่สุด ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น ราคาสินค้าจะสูงขึ้น การจับจ่ายใช้สอยจะคล่องตัวมากขึ้น

(3) **ช่วงถดถอย (Recession)** เป็นช่วงที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจมีการชะลอตัว ในช่วงนี้ การผลิต การใช้จ่าย การบริโภค การลงทุน และรายได้จะลดลง

(4) **ช่วงตกต่ำ (Depression)** เป็นช่วงที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจตกต่ำที่สุด ในช่วงนี้ มีการชะงักงันทั้งการลงทุน การผลิต และการจ้างงาน เนื่องจากผู้ประกอบการเริ่มไม่มั่นใจในผลตอบแทนที่จะได้รับ อันเนื่องมาจากการเกิดคู่แข่งทางการค้าจำนวนมาก

(5) **ช่วงฟื้นตัวใหม่ (Renewal)** เป็นช่วงที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจเริ่มกระเตื้องขึ้น กำไรของหน่วยธุรกิจจะเพิ่มขึ้น การจ้างงานในระบบเศรษฐกิจจะเพิ่มขึ้น

การเปลี่ยนแปลงของการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมือง จะหมุนเวียนไปตามวัฏจักรการพัฒนา โดยที่การเปลี่ยนแปลงของการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมือง จะมีผลต่อการประกอบการของธุรกิจและมีส่วนในการซื้อขนาดของธุรกิจใน CBD ด้วย



รูปที่ 2.2 แสดงวัฏจักรการพัฒนา ของ CBD (Life Cycle of CBD)

### 5) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการเลือกทำเลที่ตั้งของย่านการค้า

ปัจจัยที่ควรนำมาพิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้ง และใช้ในการวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสมของย่านการค้า ดังนี้คือ

- (1) พิจารณาถึงการเคลื่อนไหวของยานพาหนะ(Moment) โดยสามารถพิจารณาได้จาก
  - การจอดรถในบริเวณนั้น
  - ความหนาแน่นของการจราจร และการติดขัดของการจราจร โดยคำนึงถึงขนาดตด้วย
  - จำนวนเส้นทางรถประจำทางและขอบเขตของเส้นทางรถประจำทาง
  - การเข้า-ออก ในสถานที่ว่าสะดวกหรือไม่ อย่างไร
  - พื้นที่นั้นเป็นชุมทางสำคัญหรือไม่
  - การบริการ และการขนส่งสินค้า
- (2) พิจารณาถึงสภาพของสังคม (Social) โดยสามารถพิจารณา ได้จาก
  - ความหนาแน่นของประชากรในปัจจุบันและอนาคต
  - ผู้ที่จะเข้ามาใช้บริการในปัจจุบัน และอนาคต
  - พิจารณาว่าบริเวณที่ตั้งนั้นมีสิ่งดึงดูดใจลูกค้าหรือไม่
  - การบริการและการขนส่ง
- (3) พิจารณาถึงสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องภายในย่านต่างๆ (Zoning) โดยสามารถพิจารณา ได้จาก
  - ย่านการค้าใกล้เคียง
  - ย่านธุรกิจ
  - สถานที่ให้ความบันเทิงและพักผ่อน เช่น โรงภาพยนตร์ สวนสาธารณะ
  - พิจารณาว่าสถานที่นั้นใกล้เคียง - ใกล้ สถานที่ราชการมากแค่ไหน โดยพิจารณาจาก

ระยะการเดินทาง

- (4) พิจารณาถึงสภาพแวดล้อมแวดล้อมต่างๆไป (Environment Consideration) โดยสามารถพิจารณา ได้จาก
  - การรบกวนจากกลิ่น เสียง อากาศเสีย และน้ำเสีย
  - ถึงความสวยงามของสถานที่
  - อาคารแวดล้อม ว่าน่าอยู่หรือไม่ เมื่อมีการรื้อออก หรือสร้างใหม่
  - ที่ว่างโดยรอบๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการขยายตัวในอนาคต
- (5) พิจารณาข้อกำหนด หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง(Legal Consideration) โดยสามารถพิจารณา ได้จาก

- กฎหมายผังเมืองและการวางผังเมือง
- (6) พิจารณาทางด้านสภาพเศรษฐกิจ(Economic) โดยสามารถ พิจารณา ได้จาก
  - ราคาที่ดิน
  - การปรับปรุงสภาพพื้นที่
  - การรื้อถอน หรือการไล่ที่
- (7) พิจารณาสาธารณูปโภค เช่น ประปา ไฟฟ้า การระบายน้ำ

Chappin ได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยในการกำหนดที่ตั้งของย่านการค้า โดยกล่าวว่า พื้นที่โดยเฉลี่ย ประมาณ 2-4 % ของพื้นที่ชุมชนมักจะอยู่บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงที่สุด ค่าเช่าที่ดินและอาคารจะแพงมาก มีการคมนาคมสะดวก และมีการบริการสาธารณะ ดังนั้นการกำหนดที่ตั้งควรมีส่วนประกอบ ดังนี้

- (1) สามารถติดต่อได้ง่ายและเข้าถึงสะดวก มีถนนกว้างพอที่จะให้รถยนต์ต่าง ๆ สัญจรได้สะดวก
- (2) มีที่จอดรถเพียงพอ และมีการติดต่อได้สะดวกโดยรถโดยสาร
- (3) มีการติดต่อกับบริเวณอื่นๆ เพื่อบริการลูกค้าและลูกจ้างที่ทำงานในย่านการค้า
- (4) อยู่ในบริเวณที่มีสถาบันการเงิน มีการประกอบอาชีพการค้า มีการบริการทางด้านต่างๆเพื่อบริการย่านการค้า
- (5) มีความลาดเอียงของพื้นที่ไม่ควรเกิน 5% เพื่อสามารถปรับระดับโดยเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด
- (6) อยู่บนที่สูงเพื่อการระบายน้ำที่ดี (F.Stuart Chappin,1965:280)

## 6) กิจกรรมการค้าภายในเมือง

### (1) การค้าปลีก

รูปแบบการค้าปลีก ตั้งอยู่บนพื้นฐานขององค์ประกอบทางแนวความคิด 3 แนว คือ

- แนวความคิดด้านด้านลำดับคักย์ คือ จะมีศูนย์กลางการค้าที่มีขนาด ลดหลั่นตามลำดับ และมีบทบาทหน้าที่ต่าง ๆ กัน
- แนวความคิดด้านประหยัดเวลาภายนอก หรือการประหยัดจากการรวมกลุ่ม คือจะมีการรวมกลุ่มกันของกิจกรรมค้าปลีกบางประเภท เพื่อได้รับผลประโยชน์ร่วมกัน
- แนวความคิดด้านการเข้าถึง จะมีความสัมพันธ์ในทางบวกระหว่าง กิจกรรมการค้าปลีก และการเข้าถึง หรือราคาที่ดิน

และจากการสรุปแนวคิดการค้าปลีก จะขออธิบายรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

### (2) โครงสร้างการค้าภายในเมือง

ถ้าพูดถึงเรื่องโครงสร้างการค้าภายในเมืองนั้นได้มีผู้ให้ความหมาย และจัดกลุ่มย่านการค้าไว้หลายคน บางคนศึกษาแล้วให้ระดับการจัดกลุ่มที่กว้าง และบางคนให้ความหมายไว้อย่างละเอียด สำหรับในเมืองนครปฐมนั้น พื้นที่การค้าระดับเมือง และภาคมีหลายย่านการค้าที่มีระยะใกล้กัน จึงได้ศึกษาความสำคัญของโครงสร้างของย่านการค้าในเมืองดังต่อไปนี้

M.J.Proundfoot ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ถึงโครงสร้างของย่านการค้าของเมือง ซึ่งได้ศึกษารูปแบบการค้าปลีกของเมือง Philadelphia ในช่วงปลายศตวรรษที่ 1930 และเขาก็ได้จำแนกประเภทของการค้าปลีกออกเป็น

### ก. ย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business District : CBD)

ย่านการค้าใจกลางเมือง หรือศูนย์กลางธุรกิจการค้า คือ หัวใจของกิจกรรมการค้าแต่ละเมือง ซึ่งจะมีร้านค้าปลีกแต่ละร้านหรือโดยรวมมีปริมาณของธุรกิจต่อหน่วยพื้นที่มากกว่าพื้นที่ใดๆ ของเมือง การเกาะรวมตัวกันในพื้นที่ที่แสดงออกอย่างชัดเจนโดยมีอาคารสูงหลายชั้น โดยที่ร้านค้าปลีกมักจะครอบครองพื้นที่ชั้นล่างที่ติดกับถนน ส่วนสถานประกอบการที่ให้บริการ จะรวมกลุ่มกันเป็นลักษณะของสำนักงานอยู่ที่ชั้นบน ส่วนด้านคมนาคมขนส่งภายในเมือง ทุกรูปแบบจะรวมอยู่ภายในย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมือง เพื่อที่จะให้บริการแก่ประชาชนที่มาหรือกลับจากการซื้อของ หรือมาทำงานภายในเขตนี้ ดังนั้น ภายในเขตนี้ จึงประสบกับสภาวะการจราจรติดขัดอย่างรุนแรงในช่วงระยะเวลากลางวัน โดยเฉพาะในเวลาช่วงเช้าและช่วงเย็น ซึ่งเป็นช่วงเวลาชั่วโมงเร่งด่วน (Proundfoot และ Kohn , 1968 : 395 )

มอร์ฟี และ แวนซ์ กล่าวไว้ว่า ย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมือง ( Central Business District ) หรือเรียกย่อๆว่า CBD เป็นหัวใจของเมือง มีอาคารสำนักงาน และร้านค้าปลีกเกาะกลุ่มรวมตัวกันเป็นอย่างมาก ซึ่งสะท้อนออกมาในรูปแบบของราคาที่ดินและอาคารสูงสุด นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์รวมของผู้คนเดินเท้า และการสัญจรของยานพาหนะ โดยลักษณะของระบบคมนาคมขนส่งทำให้เมืองส่วนอื่นต้องหันมาติดต่อกับ CBD ดังนั้นจึงทำให้ย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมืองมีความซับซ้อนทั้งกิจกรรมและผู้คน

นอกจากนี้ มอร์ฟี และ แวนซ์ ยังได้ศึกษาวิธีการที่เป็นมาตรฐานในการกำหนดขอบเขตของ CBD เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบให้เกิดความเข้าใจในบทบาทหน้าที่และเนื้อหาของ CBD จะมีลักษณะเป็นภูมิภาค (Region) คือ บริเวณแก่นกลาง (Core Area) ที่มีคุณสมบัติของความเข้มข้นสูงสุด และมีบริเวณรอบนอก (Periphery) เป็นขอบเขตแนวกว้าง (Zonal Boundaries) ซึ่งจะมีลักษณะไม่ถาวร การกำหนดขอบเขตจึงสามารถทำได้โดยพิจารณาถึงลักษณะของบริเวณแก่นกลาง โดยทั่วไปจะมีลักษณะการใช้ที่ดินแบบเข้มข้น แสดงออกมาในรูปของอาคารสูงหลายชั้น ดังนั้นในการกำหนดขอบเขตของ CBD กำหนดได้โดยใช้ข้อมูลทางด้าน (Murphy และ Vance , 1969 : 418 – 446 )



(1) รูปแบบของแรงงาน โดยดูถึงสัดส่วนของผู้ใช้แรงงานในแต่ละประเภทของบริเวณเมือง

(2) ประชากร ดูจากการกระจายตัวของประชากร ซึ่งอาจมีปัญหาในแง่ที่ว่า พื้นที่เมือง ประชากรกระจายตัวอย่างเบาบาง ไม่ได้หมายถึง แต่เพียงพื้นที่ CBD แต่เพียงอย่างเดียว แต่อาจหมายถึง พื้นที่ของโรงเรียน ย่านอุตสาหกรรม ที่ว่าง ฯลฯ ด้วยก็ได้ ในแง่ของประชากรนั้น ถ้าดูการกระจายตัวของประชากรในตอนกลางวันจะให้ภาพพจน์ที่ดีกว่า

(3) การสัญจรของผู้คนเดินเท้าและยานพาหนะ จะมีปริมาณสูงสุดในบริเวณนี้ แต่อาจมีปัญหาในแง่ที่ว่า บางเมืองมีนโยบายลดการจราจรแออัด โดยเลี้ยงที่จะให้มี การจราจรผ่านจุดแยกที่มีการจราจรสูงสุด (Peak Intersection) หรือห้ามจราจรจอดรถใน CBD ดังนั้นปริมาณการจราจรของยานพาหนะจึงสัมพันธ์กับปริมาณธุรกิจน้อย

(4) รูปแบบการใช้ที่ดิน อาจใช้แผนที่การใช้ที่ดินโดยดูในช่วงที่มีการแบ่งแยกกิจกรรมใน CBD และกิจกรรมที่ไม่ได้เกิดใน CBD สำหรับการในพื้นที่ที่ เรียกว่า เพื่อกิจกรรมของ CBD เช่น การขายปลีกของสินค้าและบริการของสำนักงานต่างๆให้ถือเป็นพื้นที่ใน CBD ส่วนลักษณะการถือครองที่ไม่ถือว่าเป็นกิจกรรมของ CBD ให้ถือว่าเป็นพื้นที่ใน CBD เช่น ที่อยู่อาศัยถาวร รวมทั้งอพาร์ทเมนต์ และห้องเช่า ที่ทำการรัฐบาล รวมทั้งสวนสาธารณะ โรงเรียน ที่ทำงานขององค์กรต่างๆ เช่น วัด โบสถ์ แหล่งอุตสาหกรรม ยกเว้นโรงพิมพ์ การขายส่ง ตึกว่าง ห้องเช่า พื้นที่ว่าง คลังสินค้า เป็นต้น

**ข. ศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก (Outing Business Center)** นับเป็นส่วนจำลองของ CBD ซึ่งพบว่าสถานประกอบการต่างๆ จะรวมตัวกันอยู่เป็นแถบๆ ตามถนนสายหลักแต่ย่านการค้ารอบนอกนี้เป็นรองของ CBD เนื่องจากเหตุการณ์ค้าไม่สามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมือง แต่ก็สามารถดึงดูดลูกค้าในระยะทางไกลๆ ได้ เพราะบุคคลเหล่านี้ยึดถนนสายหลักเป็นเส้นทางคมนาคม

**ค. ย่านธุรกิจการค้าบริเวณถนนสายสำคัญ (Principle Business Throughfare)** ย่านธุรกิจนี้มักตั้งอยู่บนถนนสายสำคัญ และย่านธุรกิจแถบหนึ่งของเมืองมีถนนกว้างพอที่จะจอดรถได้ สินค้าที่ขายประกอบด้วยสินค้าประเภททั่วไป ส่วนมากอาศัยลูกค้าที่เดินทางมาใช้บริการ โดยรถยนต์ส่วนตัวหรือรถประจำทาง

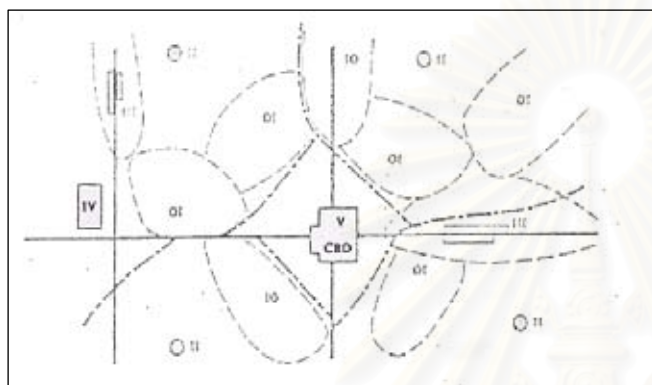
**ง. ย่านธุรกิจการค้าบนถนนในละแวกที่อยู่อาศัย (Neighborhood Business Steel)** ย่านการค้านี้จัดเป็นย่านการค้าในละแวกที่อยู่อาศัย ซึ่งสามารถดึงดูดลูกค้าทุกระดับในละแวกนั้น ภายในรัศมีการเดินเท้า และกิจกรรมการค้า ที่มีระดับทรงตัวต่ำ เช่น ร้านขายของชำ ตลาดสดขายผักและผลไม้และสินค้าเบ็ดเตล็ดอื่นๆ บางครั้งย่านการค้านี้อาจแผ่เข้าไปอยู่ในเขตที่อยู่อาศัยก็ได้



### จ. กลุ่มของธุรกิจหรือร้านค้าที่แยกกันอยู่โดดๆ (Isolate Store Cluster)

นับเป็นร้านค้าและบริการที่มีความสำคัญน้อยที่สุดภายในเมือง ซึ่งจะมีร้านค้าที่ต้องพึ่งพากันและกัน อยู่ 2-3 ร้าน เช่นตามหัวมุมถนนในเขตรอบๆเมือง สำหรับให้บริการแก่ผู้ที่อยู่ห่างไกลจากเมือง (Proudford,1937:18-34)

### รูปที่ 2.3 แสดงโครงสร้างของย่านการค้าของเมือง



ลำดับคักข์ของย่านการค้าภายในเมือง

- |                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| I ร้านค้าในระแวก         | II ศูนย์การค้าเฉพาะชุมชนย่อย |
| III ศูนย์การค้าแบบริบบอน | IV ศูนย์การค้าของภูมิภาค     |
| V เขต CBD                | -- ถนนสายใหญ่                |
| --- เขตการค้าในระแวก     | --- เขตการค้าในชุมชนย่อย     |

ที่มา : Proudford, M.J. "City Retail Structure." Economic Geographv 13 (January 1973) :34

ต่อมา Berry ได้ศึกษารูปแบบการค้าของเมือง Chicago และได้จำแนกประเภทของโครงสร้างการของย่านการค้าออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

- 1) ศูนย์การค้า (Shopping Centers)
- 2) ย่านการค้าแบบแถบ (Ribbon Development)
- 3) เขตการค้าเฉพาะ (Specialized Areas) (Berry, 1963:578-588)

โดยมีรายละเอียดของย่านการค้าแต่ละประเภทดังต่อไปนี้

#### 1) ศูนย์การค้า (Shopping Centers)

Berry ได้จำแนกศูนย์การค้าออกเป็น 6 ประเภท หรือลำดับคักข์ตามจำนวน หรือประเภทของกิจกรรมการค้า องค์ประกอบของศูนย์การค้า ความถี่ห่างในด้านทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้า ขนาดหรือขอบเขตของตลาด พื้นที่ของศูนย์การค้า จำนวนลูกค้า พาหนะที่ลูกค้าใช้ในการเดินทางไปใช้บริการ ได้แก่

(1) ศูนย์การค้าตามหัวมุมถนน (Convenience Shopping Center) เป็นศูนย์การค้าลำดับต่ำที่สุด ประกอบด้วยร้านค้าโดดๆ ที่ขายสินค้าจำเป็นพื้นฐานหรือสินค้าอันดับต่ำ เช่น ร้านขาย

ของชำ ร้านขายยา โรงแรงขนาดเล็ก สถานีบริการน้ำมัน ฯลฯ ร้านค้าเหล่านี้เป็นร้านค้าขนาดเล็ก ศูนย์การค้าประเภทนี้อาจพบตามหัวมุมถนนในย่านการตั้งถิ่นฐานเก่า มีขอบเขตตลาดที่แคบส่วนใหญ่ ให้บริการลูกค้าที่อาศัยอยู่ใกล้เคียง ระยะทางระหว่างร้านค้า และที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคจะสั้นที่สุดเมื่อเทียบกับศูนย์การค้าประเภทอื่นๆ

(2) **ศูนย์การค้าในละแวกที่อยู่อาศัย (Neighborhood Shopping Center)** เป็นศูนย์การค้าที่ประกอบด้วย ร้านค้าที่ขายสินค้าและบริการอันดับต่ำ ศูนย์การค้าประเภทนี้มีสินค้าและบริการมากกว่าศูนย์การค้าตามหัวมุมถนน ศูนย์การค้าประเภทนี้เป็นศูนย์การค้าที่พบมากที่สุด เนื่องจากขายสินค้าและบริการที่ต้องการใช้บ่อยๆ

ศูนย์การค้าระดับนี้จะจำหน่ายสินค้าประเภทซื้อสะดวกและซื้อขายได้ง่าย (Convenience goods) และอาจมีบริการเกี่ยวกับส่วนตัว (Personal services) เช่น ทำผม ตัดผม เสริมสวย เป็นต้น โดยศูนย์การค้าในระดับนี้จะมีร้านซูเปอร์มาเก็ตและร้านขายยาเป็นบริการหลัก สำหรับสถานที่ตั้งนั้นจะอยู่ใกล้กับทางแยกของถนนสายรอบหรือถนนสายรวม (Collector streets) รัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับนี้มีประมาณ ½ ไมล์ ให้บริการแก่ประชาชนไม่น้อยกว่า 4,000 คน มีร้านค้าประมาณ 5-20 ร้าน และมีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 30,000-75,000 ตารางฟุต

(3) **ศูนย์การค้าชุมชน และศูนย์การค้าท้องถิ่น (Community Shopping Center)** ศูนย์การค้าประเภทนี้มีขนาดใหญ่กว่าสองประเภทแรก ทั้งในด้านขอบเขตตลาด และจำนวนร้านค้า ความหลากหลายของสินค้าและร้านค้า ประเภทของธุรกิจที่พบในศูนย์การค้าประเภทนี้ เช่น ห้างสรรพสินค้าขนาดเล็ก ร้านขายเครื่องแต่งกาย ร้านขายรองเท้า ร้านอาหารภัตตาคาร ร้านขายยา ร้านขนมปัง ร้านขายดอกไม้ ธนาคาร ฯลฯ ร้านค้าเหล่านี้มีสินค้าอันดับสูงมากขึ้นและต้องการระดับการทรงตัวที่สูงด้วย

ศูนย์การค้าระดับนี้จะจำหน่ายสินค้าบางอย่าง เช่นเดียวกับศูนย์การค้าของละแวกที่อยู่อาศัย แต่มีสินค้าประเภทเลือกซื้อ (Shopping Goods) เพิ่มขึ้นมา เช่น เครื่องแต่งกาย โดยภายในศูนย์การค้าจะประกอบด้วยร้านจำหน่ายสินค้าทั่วไปและห้างสรรพสินค้าขนาดเล็ก โดยที่ตั้งของศูนย์การค้าระดับนี้จะอยู่ใกล้กับทางแยกของถนนสายหลัก ถนนสายประธาน หรือถนนสายพิเศษ รัศมีการให้บริการประมาณ 2 ไมล์ ให้บริการสำหรับประชากร 35,000 คน มีร้านค้าประมาณ 15-40 ร้าน และมีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 100,000 – 250,000 ตารางฟุต

(4) **ศูนย์การค้าภูมิภาค (Regional Shopping Center)** เป็นศูนย์การค้าที่มีลักษณะเฉพาะมากขึ้น ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ อย่างน้อย 1 ร้าน สินค้าที่มีขายมี

มากมายหลายชนิดมีขอบเขตตลาดกว้างขวาง มีหลายร้านค้าที่ขายสินค้าเหมือนกัน สินค้าที่ขายเป็นสินค้าอันดับสูงที่ต้องการระดับการทรงตัวที่สูง และขอบเขตสินค้ากว้างขวาง

ศูนย์การค้าระดับนี้จะจำหน่ายสินค้าเช่นเดียวกับศูนย์การค้าระดับชุมชน แต่มีสินค้าทั่วไปที่เป็นสินค้าถาวร (Durable goods) เช่น เครื่องประดับเฟอร์นิเจอร์ โดยมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ 1-2 แห่งอยู่ภายในศูนย์การค้านี้ สำหรับสถานที่ตั้งของศูนย์การค้านี้จะอยู่ใกล้กับทางแยกของถนนสายประธานหรือถนนสายพิเศษ มีรัศมีการให้บริการประมาณ 4 ไมล์ ให้บริการแก่ประชาชนประมาณ 150,000 คน มีร้านค้าประมาณ 40 – 80 ร้าน และมีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 400,000 – 1,000,000 ตารางฟุต

(5) ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่ (Super Regional Shopping Center) เป็นศูนย์การค้าที่ขายสินค้าหลากหลายชนิด ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วยกิจกรรมการค้ามากมายหลายประเภทมีขอบเขตขนาดใหญ่ ลูกค้าที่เดินทางมาใช้บริการมาจากทุกส่วนของเมืองและมาจากเมืองอื่นๆ ใกล้เคียงด้วย ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อย่างน้อย 3 ร้าน ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่ได้กลายเป็นศูนย์กลางของชุมชนในเขตชานเมืองด้วย

(6) ศูนย์การค้าใจกลางมหานคร (Metropolitant CBD) เป็นศูนย์การค้าลำดับที่สูงที่สุดในเขตชุมชนเมือง เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ มีสินค้าหลากหลายชนิด เพื่อให้บริการแก่คนในเมือง นอกเมือง ตลอดจนนักท่องเที่ยว และมีขอบเขตบริการที่กว้างขวาง

จะเห็นได้ว่าศูนย์การค้าชั้นจะแบ่งได้เป็น 6 ระดับ โดยการแบ่งระดับของศูนย์การค้าดังกล่าวจะให้น้ำหนักของศูนย์การค้า ประเภทของสินค้า จำนวนของลูกค้า ระยะทาง ในการเดินทางเข้ามาใช้บริการของลูกค้า และระดับความสำคัญของถนนที่ผ่านศูนย์การค้ามาใช้เป็นเกณฑ์ในการแบ่ง นอกจากนี้แล้ว พบว่าศูนย์การค้าในแต่ละระดับนี้จะมีทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน

ย่านการค้าเป็นพื้นที่ซึ่งเป็นหัวใจของเมืองเป็นสถานที่ๆ ประชาชนทุกระดับชั้นนั้น จำเป็นที่ต้องเข้าใช้บริการทั้งนี้เนื่องจากผู้ที่อาศัยอยู่ในเมืองต่างไม่สามารถผลิตสินค้าด้วยตัวเองได้ทั้งหมดจึงจำเป็นต้องมีการพึ่งพาซึ่งกันและกัน ในลักษณะของการแลกเปลี่ยนซื้อขายสินค้า และบริการตามที่ต้องการ

ในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม นครปฐมนั้นถึงแม้ว่าย่านการค้านี้ จะไม่ได้มีสินค้าครบครันดังเช่นศูนย์การค้า แต่ก็มียกระดับการให้บริการในระยะไกลออกไปหลายกิโลเมตรเช่นกัน เพราะลักษณะพื้นที่ตั้งของพื้นที่ศึกษามีความเหมาะสมทางด้านสภาพทางกายภาพมาก แต่ยังคงขาดการพัฒนาในหลายส่วน จึงทำให้พื้นที่ย่านการค้าแห่งนี้ยังประสบปัญหาเมืองอีกหลายประเด็น ซึ่งในการฟื้นฟู และพัฒนาจึงจำเป็นต้องศึกษารัศมี และปัจจัยอื่นๆตามเกณฑ์การจำแนกศูนย์การค้าให้ชัดเจน ซึ่งโดยสรุป ดังตารางที่ 2.1 คือ

ตารางที่ 2.1 แสดงเกณฑ์การจำแนกชนิดและเอกลักษณ์เฉพาะตัว( Characteristic) ของศูนย์กลางการค้า

ชนิดของศูนย์กลาง	สิ่งก่อสร้างหรือพื้นที่ ค้าขาย(ตารางฟุต) ระดับตั้งแต่	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ให้บริการ ประชาชน (คน)	รัศมีของพื้นที่ตลาด		เจ้าของกิจการ	จำนวนร้านค้า (ร้าน)
				ใช้เวลาในการ ขับรถ (นาที)	ระยะทาง (เมตร)		
ศูนย์การค้าระดับละแวกบ้าน (Neighborhood Shopping Center)	30,000 - 100,000	10,000-40,000	2,500-40,000	5-10	2,376	Supermarket	5-20
ศูนย์การค้าระดับชุมชน (Community Shopping Center)	100,000 - 300,000	40,000-120,000	40,000-150,000 (เฉลี่ย 500,000)	10-20	4,752-7,920	Junior department Store or Variety Store	15-40
ศูนย์การค้าระดับภาค (Regional Shopping Center)	300,000 - 1,000,000	40,000-240,000 โดยปกติ 200,000 ขึ้นไป	150,000 ขึ้นไป	20-30	12,672 -ขึ้นไป	One or more full-line Department stores	40-80
ศูนย์การค้าระดับภาคขนาดใหญ่ (Super-Regional Shopping Center)	500,000 - 1.5 ล้านขึ้นไป	60,000-400,000 ขึ้นไป	300,000ขึ้นไป	30 ขึ้นไป	19,008 ขึ้นไป	Three or more full-line Department stores	100+
ศูนย์การค้าแบบผสม (Mixed-use center(MXD) Shopping Center)	500,000 - 2,000,000	28,000-200,000ขึ้นไป (เฉลี่ย)	-	-	-	Offices One or more full-line Department stores	-

หมายเหตุ : พื้นที่จอดรถ สำหรับ ศูนย์กลางระดับตั้งแต่ 3 ถึง 5.5 ที่ ต่อพื้นที่1,000 ตารางฟุต ของพื้นที่ค้าขาย ยกเว้นแต่ Mixed-use center(MXD) ที่ซึ่งดูแลเป็นส่วนที่อยู่ใกล้ศูนย์กลาง  
ธุรกิจ กับการบริการการขนส่งสาธารณะ และบรรจ 1.0 ถึง 2.5 ที่ ต่อ1,000 ตารางฟุต ของพื้นที่ว่าง

ที่มา : ดัดแปลงมาจาก Casazza and Retail Development Council, Urban Land Institute 1985, Table 1.5.2.2; Livingston 1979; Lynch and Hack 1984, Appendix B ;  
Witherspoon 1976

## 2) ย่านการค้าแบบแถบ (Ribbon Development)

เขตการค้าแบบแถบ ประกอบไปด้วยธุรกิจการค้า และบริการที่พบบริเวณสองฟากฝั่งถนน ให้บริการแก่ ผู้ที่ขับขี่รถยนต์พาหนะ ธุรกิจเหล่านี้ไม่ต้องการทำเลที่ตั้งในเขตใจกลางเมือง แต่ต้องการทำเลที่ตั้งตามเส้นทางคมนาคมโดยคำนึงถึงปัจจัยทางด้านการเข้าถึง และสถานที่จอดรถ

Berry ได้แบ่งย่านการค้าแบบแถบเป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้

- แถบการค้าที่พบบริเวณถนนการค้าดั้งเดิม (Traditional Shopping Street Ribbon) เป็นเขตการค้าแบบแถบที่พบตามถนนสายสำคัญของเมือง ซึ่งเป็นย่านการค้าที่มีมาตั้งแต่ดั้งเดิม
- แถบการค้าที่พบตามสองฟากถนนที่พุ่งออกจากตัวเมือง (Urban Arterial Ribbon)
- แถบการค้าใหม่ในชานเมือง (New Suburban Ribbon) เป็นเขตการค้าแบบแถบที่เกิดขึ้นใหม่ที่พบบริเวณสองฟากถนนในเขตชุมชนรอบนอกเมือง อันเป็นผลมาจากการขยายตัวของเมืองออกสู่ชานเมือง
- แถบการค้าที่พบตามสองข้างทาง (Highway-Oriented Ribbon) เป็นเขตการค้าในเขตรอบนอกเมืองที่พบตามสองฟากทางหลวง หรือถนนวงแหวน (Berry, 1976 :224)

## 3) เขตการค้าเฉพาะ (Specialized Areas)

เขตการค้าเฉพาะ เป็นเขตการค้าที่ประกอบด้วยธุรกิจการค้าประเภทเดียวกัน กระจุกตัว หรือเกาะกลุ่มกัน ณ บริเวณใดบริเวณหนึ่งของเมืองเขตการค้าแบบนี้ไม่มีรูปแบบหรือทำเลที่ตั้งที่แน่นอน ตายตัว Berry ได้ระบุเขตการค้าเฉพาะไว้ 6 ประเภท

- (1) ย่านขายรถยนต์ (Automobile Rows)
- (2) ย่านการพิมพ์ (Printing Districts)
- (3) ย่านบันเทิง (Entertainment Districts)
- (4) ย่านตลาดสินค้าท้องถิ่น (Exotic Market)
- (5) ย่านเฟอร์นิเจอร์ (Furniture Districts)
- (6) ย่านศูนย์กลางการบริการทางการแพทย์ (Medical Center)

ส่วนจัตุรัส ได้แบ่งเขตการค้าเป็นดังนี้ โดยเขตการค้าถูกเรียกอีกอย่างว่า เขตตลาด หรือเขตการค้า นั่นเอง คือบริเวณที่อยู่รอบๆ ร้านค้าย่อย หรือกลุ่มร้านค้าที่รวมกันอยู่ในศูนย์กลางการค้า ซึ่งสามารถดึงดูดลูกค้าที่อาศัยอยู่รอบๆ โดยทั่วไป เขตการค้ามี 3 ประเภท คือ

- (1) แบบทั่วไปเป็นเขตการค้าแบบง่ายๆ ธรรมดา แสดงในแผนที่ด้วยเส้นเดี่ยวภายในภายในเส้นนั้นจะรวมเอาลูกค้าไว้ทั้งหมด



(2) แบบผสม เกิดจากการรวมเอาเขตการค้าหลายชนิดรวมไว้เข้าด้วยกัน เช่น เขตการค้าของศูนย์การค้า

(3) แบบสัดส่วน เนื่องจากเขตการค้ามีหลายแบบการดึงดูดลูกค้าของเขตการค้าหนึ่งๆก็มีหลายระดับ เขตการค้าหนึ่งเกิดจากการพิจารณาที่อยู่อาศัยของลูกค้าผู้ซึ่งเดินทางเข้ามาใช้บริการจากศูนย์การค้า(ฉัตรชัย พงศ์ประยูร ,2527:107-108)

เขตการค้าที่เป็นสัดส่วนอาจแบ่งออกเป็นสวนปฐมภูมิ ซึ่งอาจมีลูกค้าอยู่ในระหว่างร้อยละ 60-70 นับเป็นใจกลางของเขตตลาด ส่วนวงที่สองอาจมีลูกค้าราวร้อยละ 15-25 ส่วนวงนอกสุดเป็นแบบตติยภูมิ นับเป็นขอบ(Fringe) ของเขตการค้า (Hartshorn, 1980:85)

#### 4) การค้าส่ง

การค้า (Wholesaling) และสถานที่กักเก็บรักษาสินค้า (Warehousing) เกี่ยวข้องกับระบบการแจกจ่ายและจำหน่ายสินค้า ที่มีลักษณะแตกต่างจากกระบวนการผลิต กิจกรรมการค้าส่งจะเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการขนส่ง คือมีการเคลื่อนย้ายสินค้าจากโรงงาน หรือแหล่งผลิตสินค้าไปยังโกดังเก็บสินค้า

กิจกรรมการค้าส่งจะแตกต่างจากการค้าปลีก ตรงที่ไม่ได้ปรากฏในทุกชุมชน หรือเกิดขึ้นเป็นสัดส่วนโดยตรงกับจำนวนประชากรของชุมชนเมือง แต่จะขึ้นอยู่กับขนาด บทบาทหน้าที่และตำแหน่งที่ตั้งของเมือง

##### (1) ประเภทของการค้าส่ง

Vance ได้ศึกษาเกี่ยวกับการค้าส่งและได้จำแนกเขตการค้าส่งออกเป็น 7 ประเภท ดังนี้

ก. เขตการค้าส่งดั้งเดิม ( Tradition Wholesaling Districts) เป็นเขตการค้าส่งที่ตั้งอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ให้บริการสินค้าทั่วไปแก่เขตที่อยู่

ข. เขตการค้าส่งที่เข้าถึงลูกค้าได้ (Districts of Customer Access) เป็นเขตการค้าส่งสินค้าเฉพาะอย่าง อาจพบในเขตใจกลางเมือง หรือบริเวณรอบนอกเมือง

ค. เขตการค้าส่งสินค้าประเภทอาหาร (Produce Districts) เป็นประเภทการค้าส่งที่พบมากที่สุดมักตั้งอยู่บริเวณขอบๆของใจกลางเมือง เพื่อให้บริการแก่ลูกค้ารายย่อย

ง. เขตการค้าส่งเปรียบเทียบผลิตภัณฑ์ (Produce Comparison Districts) เป็นเขตการค้าส่งที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าได้เปรียบเทียบคุณภาพของผลิตภัณฑ์ เช่น เขตการค้าส่ง เสื้อผ้าและอัญมณี ซึ่งมักตั้งอยู่ใกล้ใจกลางเมือง และย่านการค้าส่งเฟอร์นิเจอร์ ซึ่งมักพบในเขตรอบนอกของเมือง เป็นต้น

จ. เขตการค้าส่งสินค้าที่ส่งทางโทรศัพท์ (Will-Call Delivery Districts) เป็นเขตการค้าส่งที่ให้บริการแก่ผู้ค้าปลีก ซึ่งเป็นนายทุนรายใหญ่ ซึ่งสินค้าส่งได้แก่ ชิ้นส่วนประกอบรถยนต์ และอุปกรณ์ก่อสร้าง เป็นต้น นอกจากนี้ยังให้บริการแก่ผู้ค้าปลีกที่ขายสินค้าประเภทที่รสนิยมเปลี่ยนแปลงเร็ว เช่น เทป แผ่นเสียง ฯลฯ

ฉ. เขตการค้าส่งสินค้าเพื่อกิจการอุตสาหกรรม (Manufacturing Stocks Districts) เป็นเขตการค้าที่ให้บริการแก่กิจการอุตสาหกรรมรายย่อย

ช. เขตการค้าส่งอุปกรณ์สำนักงาน (Office Wholesaling Districts)

## (2) ทำเลที่ตั้งของเขตการค้าส่ง

การค้าส่งมุ่งเน้นไปที่บทบาทหน้าที่ในการแจกจ่ายสินค้าและบริการต่างๆ ซึ่งการค้าส่งมักจะให้บริการผู้บริโภคของร้านค้า บริษัท และสถาบันที่มีขนาดแตกต่างกันไปมากกว่าที่จะให้บริการแก่บุคคลเป็นรายๆ ในหลายกรณีของการซื้อสินค้าที่ผู้บริโภคไม่ได้เดินทางไปยังจุดหรือสถานที่ประกอบการหรือธุรกิจการค้าโดยตรง ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้ทำเลที่ตั้งของกิจการค้าส่งมีหลายรูปแบบมากกว่าศูนย์กลางการค้าปลีก และทำเลที่ตั้งของการค้าส่งไม่ได้ถูกควบคุมมากโดยความต้องการของการเข้าถึงโดยตรงของผู้บริโภค

## (3) ความสำคัญของเขตการค้าส่ง

คือ การทำหน้าที่กระจายและแจกจ่ายสินค้า และบริการแก่ธุรกิจและอุตสาหกรรมต่างๆ ดังนั้นจึงมีทำเลที่ตั้งใกล้ชิดกับเขตอุตสาหกรรมและเส้นทางคมนาคมขนส่ง เช่น บริเวณท่าเรือ สถานีรถไฟ ทางหลวงที่ติดต่อระหว่างเมือง เป็นต้น ซึ่งบริเวณดังกล่าวมักจะอยู่ใกล้กับเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เขตที่อยู่อาศัยของกรรมกร หรือเขตชุมชนแออัด โดยปกติแล้วเขตการค้าส่งจะตั้งอยู่ใกล้ชิดกับบริเวณด้านใดด้านหนึ่งของย่านการค้าใจกลางเมือง และมักอยู่ห่างจากเขตการค้าปลีก (เสนท์ ญาณสาร , 2543 : 233-244)

## 5) ร้านซื้อสะดวกขนาดใหญ่ (Hypermarket)

Hypermarket เป็นร้านค้าปลีก หรือร้านสะดวกซื้อขนาดใหญ่เริ่มเกิดที่ในทวีปยุโรป ขายสินค้าประเภทที่พบใน Supermarket และ ประเภทที่พบในห้างสรรพสินค้าด้วย จำพวกอาหาร เสื้อผ้า และสินค้าอื่นๆ มีพื้นที่กว้าง ประมาณ 200,000 ตารางฟุต ในร้านแทบจะไม่มีผู้ประกอบการรายย่อย Hypermarket มีขอบเขตการค้ากว้างขวาง ดึงลูกค้าจาก Supermarket และร้านค้าดั้งเดิมที่มีอยู่ก่อน ดังนั้นจึงเน้นทางการตลาด ในร้านมีสินค้าที่หลากหลายกว่า และมีราคาต่ำกว่า อาศัยที่ขายคล่องกว่า และขายในหีบห่อขนาดใหญ่จึงมีลักษณะคล้ายคลังสินค้า (Warehouse) สินค้าที่ขายส่วนใหญ่เป็นสินค้าอันดับกลาง และสินค้าอันดับต่ำ เพราะลูกค้าส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง

ทำเลที่ตั้งของเขตร้านค้าซื้อสะดวกขนาดใหญ่ นั้นมักจะเลือกที่ตั้งในเขตชานเมืองที่มีประชากรค่อนข้างหนาแน่น และมีราคาที่ดินไม่สูงเกินไป เพราะต้องใช้ที่ดินมากสำหรับสร้างที่จอดรถและร้าน จึงมักตั้งอยู่บนถนนสายสำคัญ ตัวอย่าง Hypermarket ในประเทศไทย ได้แก่ Makro และ Lotus ซึ่งอยู่ในเครือเจริญโภคภัณฑ์ จากประเทศอังกฤษ Big c ในเครือ เซ็นทรัล Auchan และ Carfour จากฝรั่งเศส ร้านเหล่านี้พบในชุมชนเมืองที่มีประชากรมากๆ เช่น กรุงเทพฯ และเมืองขนาดใหญ่ในภูมิภาค เช่น เชียงใหม่ นครราชสีมา ฯลฯ และกระจายสู่เมืองขนาดกลาง เช่น นครปฐม สระบุรี ฯลฯ ซึ่งส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการค้าปลีกโดยตรง ทำให้ตลาดค้าปลีกในชุมชนชบเซาลง

### 2.1.3 ทฤษฎี และแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับตลาด

ในระบบเศรษฐกิจใช้กลไกแห่งราคาเป็นเครื่องตัดสินใจพื้นฐานทางเศรษฐกิจ สินค้าทุกชนิดจะต้องมีราคา และราคานั้นก็กำหนดโดยตลาด ดังนั้น ตลาดจึงเป็นการดำเนินงานของบุคคล 2 ฝ่าย ซึ่งประกอบด้วย ผู้ซื้อและผู้ขาย โดยมีเครื่องมืออุปกรณ์ หรือสถานที่ที่จะช่วยให้ทั้งสองฝ่ายติดต่อกันได้ หรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งว่า ตลาดนั้นเป็นบริเวณที่อุปสงค์และอุปทานที่มีสภาพคล้ายคลึงกันมาพบกัน

#### 1) การจำแนกตลาดในทางเศรษฐศาสตร์

ตลาด หมายถึง สถานที่แห่งใดแห่งหนึ่ง หรือหลายสถานที่ที่ตั้งอยู่ใกล้กันในบริเวณใดบริเวณหนึ่ง ที่มีทำเลที่เหมาะสมเป็นองค์ประกอบของพื้นที่ชุมชนในด้านย่านศูนย์กลาง (Central Place) มีหน้าที่ใช้สอยเพื่อการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการเป็นประจำ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจพื้นที่ท่ามาหากินและการจับจ่ายใช้สอยของประชาชนในเขตพื้นที่ชุมชนหนึ่ง นอกจากนี้ยังให้ความสนใจตลาดในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของสังคม เป็นแหล่งแลกเปลี่ยนข่าวสารความรู้ และความคิดต่างๆ เนื่องจากเป็นสถานที่แห่งเดียวที่ประชาชนแทบทุกชั้นมีส่วนร่วมในการใช้สอยตลาด จึงสามารถสะท้อนให้เห็นถึงสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพที่ผสมผสานกันอยู่ รวมทั้งวิวัฒนาการการตั้งถิ่นฐานและการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งของกิจกรรมในพื้นที่ (เกียรติ จิวะกุล ,2525:หน้า 1)

ตลาด หมายถึง การตลาด การซื้อขายสินค้าอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือภาวะการณ์ในการซื้อขายสินค้านั้นๆ ตามความหมายนี้ ตลาดมิได้หมายถึงสถานที่ทำการซื้อขายเพียงอย่างเดียว แต่หมายรวมถึงการตกลงซื้อขายสินค้ากันด้วย

โดยสรุปแล้ว ตลาดนั้นมีความหมายรวม ตามข้อที่ (1) และ (2) ซึ่งเป็นความหมายที่กว้างๆ มีความเกี่ยวข้องกับการตลาด (Marketing) ซึ่งเป็นกระบวนการผลิตจากแหล่งผลิตจนถึงมือผู้บริโภค

## 2) ประเภทของตลาด และลักษณะของตลาด

ลักษณะของตลาดในสมัยการปรับตัวเข้าสู่ยุคใหม่ และการปรับปรุงประเทศในด้านต่างๆ ได้มีการพัฒนาขึ้นกว่าเดิมในด้านรูปแบบ การจัดระเบียบ ความสะอาด การบริการด้านสาธารณูปโภคต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดสด ซึ่งมีการจัดสร้างโรงอาคารถาวรยกพื้นสูงแบ่งเป็นช่องสำหรับจำหน่ายสินค้าประเภท อาหารสด อาหารแห้ง ผัก ผลไม้ โดยรอบของตลาดหรือด้านหน้า จะมีอาคารถาวรจำหน่ายสินค้าประเภทอื่นๆ ส่วนใหญ่เป็นเครื่องอุปโภคบริโภค เช่น ด้าย ผ้า เครื่องมือเครื่องใช้ ภาชนะต่างๆ และมีร้านของชำ แทรกอยู่ทั่วไป

ประเภทของตลาด โดยทั่วไปจะแบ่งตามจุดประสงค์ ดังนี้

### (1) ตลาดตามลักษณะการดำเนินงานของผู้ขาย

ก. **ตลาดขายส่ง (Wholesale market)** เป็นตลาดที่ไม่ได้ขายสินค้าให้แก่ผู้บริโภคโดยตรง ปกติจะขายสินค้าให้กับพ่อค้าแม่ค้า หรือพ่อค้าขายปลีก เพื่อนำไปขายให้ผู้บริโภคต่ออีกที ดังเช่น ตลาดขายผักที่ปากคลองตลาด ตลาดทุ่งพระเมรุและตลาดปฐมมงคลที่จังหวัดนครปฐม เป็นต้น

ข. **ตลาดขายปลีก (Retail market)** เป็นตลาดที่ผู้ขายสินค้าจะเป็นผู้ขายให้แก่ผู้บริโภคโดยตรง ตลาดขายปลีกจะมีอยู่ทั่วไปตามแหล่งชุมชนขนาดเล็กไปจนกระทั่งแหล่งชุมชนขนาดใหญ่

### (2) ตลาดตามลักษณะของสินค้าที่ผลิต

ตามปกติสินค้าที่ผลิตได้ จะมาในรูปแบบของสินค้าเกษตรกรรม และอุตสาหกรรม ฯลฯ

ก. **ตลาดสินค้าอุตสาหกรรม (Industrial market)** ซึ่งเป็นตลาดที่มีการซื้อขายสินค้าอุตสาหกรรมต่างๆ ทั้งนี้เป็นสินค้าสำหรับผู้บริโภค เช่น เสื้อผ้าสำเร็จรูป ปากกา นาฬิกา เป็นต้น รวมทั้งเป็นสินค้าที่นำไปใช้การผลิต เช่น วัสดุก่อสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ เครื่องจักร เป็นต้น

ข. **ตลาดสินค้าเกษตรกรรม (Agriculture market)** ซึ่งเป็นตลาดที่มีการซื้อขายสินค้าเกษตรกรรมต่างๆ เช่น ข้าว ข้าวโพด ถั่ว สับปะรด เป็นต้น

### 3) ขนาดของตลาด

ตามปกติตลาดสินค้าชนิดใดจะแคบหรือกว้าง ย่อมขึ้นอยู่กับการคมนาคม ลักษณะของสินค้า และนโยบายของรัฐบาล ซึ่งเป็นสิ่งที่กำหนดขนาดของตลาด คือ

(1) **การคมนาคม** การนำสินค้าจากแหล่งผลิตไปยังผู้บริโภค นั้น ต้องอาศัยการขนส่งทางบก ทางน้ำ หรือทางอากาศ ในกรณีนี้ผู้ผลิตต้องเสียค่าขนส่งมากขึ้นตามลักษณะสินค้าที่ผลิตได้ ถ้าต้องเสียค่าขนส่งสูง ค่าขนส่งก็จะไปจำกัดขนาดตลาดให้แคบลง เพราะเมื่อนำค่าขนส่งไปรวมกับต้นทุนการผลิตแล้ว จะทำให้สินค้าที่ผลิตได้มีราคาสูงขึ้น

(2) **ลักษณะของสินค้า** สินค้าบางอย่างมีตลาดจำกัด เพราะลักษณะของสินค้านั้นๆ เป็นเหตุให้ขยายตลาดได้ยาก คือ

**ก. สินค้าที่เป็นของเสียง่าย (Perishable goods)** สินค้าบางอย่างเช่น ผลผลิตทางการเกษตรจำพวกผักสด ผลไม้สด ตลอดจนกุ้งปู และปลาสด เป็นต้น โดยทั่วไปตลาดจะแคบกว่าสินค้าประเภทอื่นเพราะเน่าเสียได้ง่าย ไม่สามารถจะส่งไปจำหน่ายไกลๆได้ แต่อย่างไรก็ตามในปัจจุบันอาจใช้ความรู้ทางเทคนิคแก้ไข เช่น จัดรถหรือบรรทุกที่ทำให้เป็นห้องเย็น หรือจัดเป็นอาหารกระป๋อง เป็นต้น

**ข. สินค้าที่เคลื่อนไหวไม่สะดวก** สินค้าบางอย่างมีตลาดจำกัดเพราะเคลื่อนที่ไม่ได้หรือไม่สะดวก เช่น ที่ดิน การผลิตน้ำประปา หรือไฟฟ้า ถ้าราษฎรที่เกาะช้างต้องการไฟฟ้าใช้จะย้ายโรงไฟฟ้าจากกรุงเทพฯ หรือต่อสายไฟฟ้าไปใช้ ก็จะทำให้ยากหรือสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย

**ค. สินค้าประเภทแรงงาน** สินค้าประเภทแรงงานมักมีตลาดจำกัด เพราะตามปกติแรงงานมีความเคลื่อนไหวยาก (Immobility) เนื่องจากไม่อาจจะโยกย้ายไปอยู่ห่างไกลจากถิ่นที่อยู่หรือครอบครัวได้ และมักมีการขาดแคลนแรงงานเฉพาะอย่าง เพราะคนงานขาดความรู้ความชำนาญ เช่น ขาดช่างฝีมือ (Skilled Labor) ในขณะที่คนงานประเภทไม่มีฝีมือ (Unskilled Labor) มีอยู่มากมาย เป็นต้น

### (3) นโยบายของรัฐบาล

นโยบายของรัฐบาลในด้านการภาษีอากร และการค้าระหว่างประเทศ นับเป็นสาเหตุสำคัญในการกำหนดขนาดของตลาด เช่น ถ้ารัฐบาลประสงค์จะห้ามการส่งออกก็อาจใช้มาตรการตั้งอัตราภาษีสำหรับข้าวส่งออกให้สูงจนพ่อค้าไม่สามารถจะส่งข้าวไปจำหน่ายแข่งขันในประเทศได้ กรณีเช่นนี้ขนาดของตลาดข้าวไทยก็ย่อมแคบลง เป็นต้น

นอกจากนี้ความต้องการของผู้บริโภคก็มีส่วนสำคัญในการกำหนดขนาดตลาดสำหรับสินค้าชนิดใดชนิดหนึ่งด้วย เช่น ระหว่างตลาดข้าวกับตลาดเพชรพลอย ก็ย่อมเห็นได้ง่ายว่าตลาดข้าวสารย่อมกว้างกว่าตลาดเพชรพลอย

### (4) การเก็บรักษาสินค้า(Storage)

เนื่องจากสินค้าบางอย่างต้องเก็บเอาไว้ระยะหนึ่ง ก่อนที่จะนำออกสู่ตลาด เพื่อให้สินค้านี้มีคุณภาพดี และเหมาะสมกับคุณภาพมากขึ้น เช่น สุรา ไบยาสูบ เนยแข็ง และการทยอยสินค้าออกขายเพื่อช่วยรักษาราคาสินค้าให้มั่นคง ถ้าพิจารณาในแง่การผลิต และการบริโภคแล้วจะเห็นว่าการผลิตทางเกษตรกรรม หรืออุตสาหกรรมบางอย่างในปีหนึ่งผลิตได้ชั่วคราวเท่านั้น แต่ผู้บริโภคมีความต้องการตลอดปีหรือในบางกรณี ผู้บริโภคมีอุปสงค์ตามฤดูกาล แต่การผลิตในตลอดปี หรือมองในแง่การขนส่งจะเห็นว่า ถ้าขนส่งสินค้าคราวละมากๆ นำมาเก็บไว้ย่อมเสียค่าใช้จ่ายต่ำกว่าขนส่งสินค้าเพียงเล็กน้อยตามความต้องการคราวละมากๆ นำมาเก็บไว้ย่อมเสียค่าใช้จ่ายต่ำกว่าการขนส่งสินค้าเพียงเล็กน้อยตามความต้องการแต่ละคราว ดังนั้นการเก็บรักษาสินค้า หรือจัดให้มีคลังสินค้า จึงมีเหตุผลต่างกันไปในที่สุด เช่น



- ก. เก็บไว้เพื่อให้มีขายสนองความต้องการของลูกค้าได้ตลอดเวลา
- ข. เก็บสินค้าที่ผลิตได้บางฤดูกาลไว้ให้มีสนองความต้องการของผู้บริโภคได้ตลอดปี
- ค. เก็บสินค้าที่ผลิตได้ตลอดปีไว้สนองความต้องการของลูกค้า ซึ่งมีเพียงครั้งคราว เช่น สินค้าประเภทกันหนาว ซึ่งผลิตได้ตลอดปี แต่ต้องเก็บไว้ขายเฉพาะฤดูหนาว เป็นต้น
- ง. เก็บไว้เพื่อรวบรวมให้ได้ปริมาณมากเสียก่อนจึงทำการขนส่ง
- จ. เก็บไว้เพื่อทำให้คุณภาพของสินค้าดีขึ้น หรือเหมาะสมกับการบริโภคมากขึ้น เช่น สุรา ไบยาสูบ เนยแข็ง หรือผลไม้ที่ต้องบ่มให้สุก เป็นต้น

นอกจากนี้ยังมีวิธีการขายสินค้ามากมาย หรือเป็นการเพิ่มอุปสงค์นั่นเอง ซึ่งมีการผลิตขนาดใหญ่ นับว่ามีความยุ่งยาก และสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย เพราะต้องดำเนินงานหลายอย่างเพื่อแนะนำชักจูงให้ผู้บริโภคสนใจสินค้า ได้แก่ การวางแผนการผลิต(Product Planning) การเข้าถึงผู้ซื้อ(Contactual) การกำหนดราคาสินค้า(Pricing) การเสริมสร้างอุปสงค์(Demand Creation) เป็นต้น

#### ( 5) การขนส่ง (Transportation)

เป็นปัจจัยที่สำคัญอีกอย่างสำหรับการวางแผนจัดการตลาด เช่นในประเทศอเมริกาการขนส่งได้พัฒนาก้าวหน้าไปมาก และถือว่าการขนส่งเป็นหน้าที่สำคัญของการตลาด เพราะการนำสินค้าจากแหล่งผลิตไปสู่มือผู้บริโภคนั้นย่อมก่อให้เกิดประโยชน์ทางสถานที่ (Place Utility) ยังมีผลให้มีการเคลื่อนย้ายสินค้าจากโรงงาน หรือแหล่งกำเนิดไปตามวิธีการจำหน่ายตามลำดับ ปัจจุบันการขนส่งอาจทำได้กว้างกว่าในอดีต คือ

- ก. การขนส่งทางบก ได้แก่ การขนส่ง(ก) ทางรถไฟ(ข) ทางรถยนต์ และ(ค) ทางการส่งโดยสายท่อ(Pipe-lines)
- ข. การขนส่งทางน้ำ ได้แก่ การขนส่งตามลำน้ำในพื้นแผ่นดิน (Inland-waterways Transportation) และการขนส่งโพ้นทะเล (Overseas-Transport ) ซึ่งกระทำโดยอาศัยเรือขนาดต่างๆ
- ค. การขนส่งทางอากาศ ได้แก่ การขนส่งที่กระทำโดยใช้อากาศยานขนาดต่างๆ

#### (6) การป้องกันการเสี่ยงภัย( Assumption of Risk )

ตลาดย่อมเสี่ยงภัย เกี่ยวกับสินค้าสูญหาย อัคคีภัย อุทกภัย การโจรกรรม มูลค่าของสินค้าตกต่ำ เนื่องจากภาวะตลาดเปลี่ยนแปลง และการเสี่ยงภัยเนื่องจากการขายเชื่อ(หนี้สูญ) โดยทั่วไปอาจป้องกันการเสี่ยงภัย หรือลดการเสี่ยงภัยให้น้อยลงได้ 2 วิธี

- ก. จัดหามาตรการป้องกัน (by preventive measures) เช่น สร้างอาคารคุ้มไฟ ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ใช้วัสดุเคมีป้องกันสินค้าเสื่อมคุณภาพ เป็นต้น นอกจากนี้ก็

อาศัยความรู้ในเรื่องพยากรณ์ดินฟ้าอากาศ สถิติตัวเลขต่างๆ ปรับปรุงวิธีการเสี่ยงภัยให้ดียิ่งขึ้น

ข. โอกาสเสี่ยงภัยไปให้บุคคลอื่น (shifting Risks) โดยเอาประกันกับบริษัทประกันภัย เช่น ประกันอัคคีภัย ประกันภัยทางธรรมชาติและอื่นๆ

นอกจากนี้ในบางกรณีรัฐอาจเข้าช่วยเหลือให้ความคุ้มครองการเสี่ยง เช่น เข้าประกันราคา (Price support) เพื่อเข้ารับซื้อ เมื่อราคาสินค้าต่ำเกินไป รัฐก็จะเข้ารับซื้อในราคาที่ให้ผลตอบแทนแก่ผู้ผลิตพอสมควร และตลาดอาจทำ Hedging ด้วยการทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า เพื่อประกันการซื้อและขาย

### 3) ตลาดกับชุมชน

คำว่า “ชุมชน” (Community) มีความหมายในแง่ของผังชุมชนเมือง คือโลกสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เกิดเป็นบ้านเมืองที่มีชีวิต เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรมที่ดำเนินเป็นประจำในชุมชน การมองชุมชนให้เป็นร่างกายเป็นระบบเป็นโครงสร้าง อันเกี่ยวกับระบบและโครงสร้างทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม โดยมีกิจกรรมการซื้อขายจับจ่าย เป็นกิจกรรมหลักหนึ่งในกิจกรรมที่หลากหลายภายในเมือง (บริเวณตลาดก็เป็นลักษณะอาคาร บ้านเรือน ประเภทหนึ่งภายในเมือง เวลาในวันหนึ่งของชาวเมืองก็ต้องเสียไปไม่น้อย ในการซื้อขายจับจ่ายสินค้า ลักษณะการผลิตการค้าขายกับลักษณะวิธีการขนส่ง หรือการก่อสร้างโรงงานตลาดก็ขึ้นอยู่กับระดับความสามารถทางเทคโนโลยีของสังคมนั้น การที่กล่าวมานี้จะเห็นได้ว่า “ตลาด” เป็นส่วนหนึ่งของเมืองไม่ว่าจะเป็นกิจกรรม เวลาที่ว่างทางกายภาพและเทคโนโลยี ดังนั้นการพิจารณาถึงตลาดกับชุมชนจึงต้องคำนึงไว้เสมอว่า จำเป็นจะต้องพิจารณาถึงตลาด ในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน คือเกี่ยวข้องกันอยู่ กับกิจกรรมอื่นๆ เวลาอื่นๆ และขายเสื้อผ้า รองเท้า อาคารใช้สอยอื่นๆ กิจกรรมการค้าที่จำกัดเฉพาะตัวจริงๆ ก็จะมาปรากฏให้เห็น เช่น โรงมหรสพ โรงรับจำนำ คลินิกเฉพาะโรค โรงพยาบาลเอกชน เป็นต้น

### 4) การจัดลำดับตลาด

การจัดลำดับตลาดนั้น มีหลายคนได้ให้ความหมายไว้ โดยมีการจัดแบ่งตามเกณฑ์ต่างๆ ที่แตกต่างกันไป เช่น ส่วนใหญ่จะใช้ลักษณะที่ตั้ง (Locations) ขนาดตลาด (Sizes) หรือการคมนาคมขนส่ง (Transportation) เป็นต้น

ได้มีการจัดลำดับของตลาดตามลักษณะของสินค้าและกิจกรรมการค้า ทำเลที่ตั้งองค์ประกอบทางกายภาพและขนาดของชุมชนดังนี้

(1) **ตลาดระดับชุมชนขนาดเล็ก** หรือที่เรียกกันว่า ตลาดหน้าปากซอยหมู่บ้าน เป็นบริเวณค้าขายสินค้าทั่วไปที่ตั้งใกล้บ้านเล็กๆ สินค้าที่พบมักขายสินค้าอุปโภคบริโภคน้อยๆ เป็นประเภทอาหารเช่น น้ำแข็ง ขนมครก กาแฟ นูหรี่ ถ่าน กลัวยแขก เป็นต้น ตัวอย่างเช่น ตลาดริมถนนประชาชื่น มีขนาดครัวเรือน 624 ครัวเรือน

(2) **ตลาดระดับกลุ่มชุมชน ริมนนสายสำคัญ** มักตั้งอยู่ริมนนสายสำคัญ ประกอบด้วยตลาดสด ตึกแถว อาคารพาณิชย์ หาบเร่-แผงลอย สินค้าเริ่มมีหลากหลายประเภท เริ่มให้ความสำคัญกับทางเข้าออก และที่จอดรถ รวมทั้งเกี่ยวกับอาชีพที่ได้รับจ้างด้วย ข้อสังเกตคือ หากเป็นระดับกลุ่มชุมชนที่อยู่แถบชานเมืองมักจะพบอยู่ทางด้านซ้ายของถนนเมื่อเดินทางออกจากกรุงเทพมหานคร ตลาดระดับกลางต้องอยู่ไม่ห่างตลาดระดับแรก ให้มีการเดินทางถึงภายใน 10-15 นาที จำหน่ายเครื่องสุขภัณฑ์ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องไฟฟ้าพื้นฐาน ยา ร้านอาหาร ฯลฯ

(3) **ตลาดระดับสี่มุมเมือง** มักตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางหลักที่อยู่ห่างจากใจกลางเมืองประมาณ 20 กิโลเมตร บริเวณชานเมืองที่มีการขยายตัว มีถนนสายหลักที่เชื่อมต่อพื้นที่เมือง เช่น ถนนระดับเมือง หรือระดับภาค เป็นต้น เช่นตลาดพระโขนง (ถนนสุขุมวิท) ตลาดบางแค (ถนนเพชรเกษม) ตลาดสะพานควาย (ถนนพหลโยธิน) องค์ประกอบในย่านเหล่านี้มักมีตลาดสดหลายแห่งตึกแถวและอาคารพาณิชย์ หาบเร่แผงลอย เป็นจำนวนมาก กิจกรรมการขนส่งจะคับคั่งอยู่ทั้งวัน กิจกรรมและสินค้าบริการมีความหลากหลายเพิ่มมากขึ้น ร้านค้าที่มีความเฉพาะตัวต่างเกาะกลุ่มอยู่ในย่านเดียวกัน(เกียรติ จิวะกุลและคณะ , 2525: 3)

โดยการแบ่งลำดับของตลาดในลักษณะนี้เป็นการแบ่งแบบโดยใช้การพิจารณา ขนาดและความสัมพันธ์ของกิจกรรมอื่นๆ โดยรอบเป็นการใช้เกณฑ์ทางสายตาอย่างหนึ่ง ที่ยังไม่ได้มีการแบ่งการวัดปริมาณองค์ประกอบต่างๆ อย่างชัดเจนนัก เป็นการแบ่งแบบใช้เกณฑ์วัดในระดับชุมชน ซึ่งในรายละเอียดดีกลงไปสำหรับการใช้เกณฑ์วัดต่างๆ จะกล่าวในหัวข้อต่อไป

พงศ์สิทธิ์ ชุมสาย ณ อยุธยา กล่าวว่า ตลาดสดเป็นศูนย์กลางการค้าระดับชุมชนเมือง เทศบาลและสุขาภิบาลทุกแห่ง ควรมีตลาดอย่างน้อย 1 แห่ง เพื่อเป็นศูนย์กลางการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้าค้าระหว่างเมืองและชนบท และบริการผู้คนในเมือง ขนาดของตลาดขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการบริโภคของประชากรในชุมชน อาจมีพื้นที่เปิดโล่ง เพื่อตั้งหาบเร่แผงลอยรอบบริเวณตลาด และควรมีที่จอดรถสำหรับผู้มาใช้บริการอย่างเพียงพอ ซึ่งจะเห็นว่า ปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถในเมืองนั้น เป็นปัญหาที่สำคัญ เพราะฉะนั้นการจัดการทางผังเมือง ไม่ว่าจะเป็น เมืองใหม่ก็ดี จำเป็นที่จะต้องจัดหาที่ดินบางส่วนไว้เป็นที่สำหรับจอดรถ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านศูนย์กลางเมืองบริเวณศูนย์กลางการค้า ศูนย์ราชการ ย่านคลังสินค้า สถานีรถไฟ หรือสถานีรถยนต์โดยสาร เป็นต้น ที่จอดรถเป็นปัญหาเมืองที่ขยายตัวทุกทิศทุกทาง(พงศ์สิทธิ์ ชุมสาย ณ อยุธยา, 2539:90)

### 5) โครงสร้างตลาด (Market structure)

โครงสร้างทางการตลาด หมายถึง ลักษณะทางด้านการจัดองค์การของตลาดแห่งหนึ่ง ในทางปฏิบัติมักจะเน้นถึงการปฏิบัติต่างๆ ที่กำหนดความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขายสินค้าในตลาด ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อสินค้าในตลาด และลักษณะซึ่งกำหนดความสัมพันธ์ ระหว่างผู้ขายในตลาดที่มีต่อผู้ขายรายอื่นในขณะนั้น หรือแม้แต่รายใหม่ๆก็ตาม หน่วยธุรกิจภายในพาณิชย์กรรมจะจัดอยู่ใน

ตลาดต่าง ๆ กัน ทั้งนี้ขึ้นกับ จำนวนผู้ขายในตลาด ลักษณะสินค้าที่ขาย และความยากง่ายในการเข้า-ออก จากตลาด

(1) ประเภทตลาดถ้าแบ่งตามสภาพการแข่งขันของธุรกิจ แบ่งออกเป็น 2 ตลาดใหญ่ ๆ

ก. ตลาดแข่งขันสมบูรณ์ (Perfect competition Market) จำนวนผู้ขายมาก สินค้าที่ขายเหมือนกัน หรือแทนกันได้อย่างสมบูรณ์ การเข้าออกจากตลาดง่ายมาก

ข. ตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์ (Imperfect Competition Market) แบ่งออกเป็น 3 ตลาด คือ ตลาดกึ่ง แข่งขันกึ่งผูกขาด ตลาดผู้ขายน้อยราย และตลาดผูกขาด

- ตลาดกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด (monopolistic competition) จำนวนผู้ขายมีมาก สินค้าที่ ขายต่างกัน แต่สามารถแทนกันได้ การเข้าสู่ตลาดค่อนข้างง่าย

- ตลาดผู้ขายน้อยราย (oligopoly) จำนวนผู้ขายน้อย ขายสินค้าเหมือนกัน หรือต่าง กันเพียงเล็กน้อยการเข้าออกจากตลาดค่อนข้างยาก การขึ้นแข่งขันของผู้ขายมีบ้าง

- ตลาดผูกขาด (monopoly) จำนวนผู้ขายมี 1 ราย สินค้าที่ขายไม่มีสินค้าอื่นแทนได้ ความขึ้นอยู่ต่อกันของผู้ขายในตลาดไม่มี การเข้าสู่ตลาดยากมาก

## ตารางที่ 2.2 แสดงสรุปการแข่งขันตามประเภทของตลาด

ประเภทของตลาด	จำนวนผู้ขาย	ลักษณะสินค้าที่ขาย	ความขึ้นต่อกันของผู้ขาย	ความยากง่ายในการเข้าสู่ตลาด
แข่งขันสมบูรณ์	มาก	เหมือนกัน	ไม่มี	ง่ายมาก
กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	มาก	ต่างกัน/แทนกันได้	ไม่มี	ค่อนข้างง่าย
ผู้ขายน้อยราย	น้อย	ทดแทนกันได้	มี	ค่อนข้างยาก
ผูกขาด	1 ราย	ไม่มีสินค้าอื่นแทนได้	ไม่มี	ยากมาก

ที่มา : จิรพร เอี่ยมศรี, เศรษฐศาสตร์ระหว่างประเทศ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ กรุงเทพฯ, 2528

## 7) ผลการดำเนินงานภายใต้ตลาดประเภทต่าง ๆ

(1) ผลการดำเนินงานของตลาดแข่งขันสมบูรณ์ จะก่อให้เกิดภาวะที่มีประสิทธิภาพสูงสุด 3 ประการ คือ

- ก. ประสิทธิภาพสูงสุดแก่สังคมในการกระจายผลผลิตระหว่างสมาชิกในสังคม
- ข. ประสิทธิภาพสูงสุดแก่สังคมในการเลือกใช้เทคนิคการผลิตชนิดต่าง ๆ
- ค. ประสิทธิภาพสูงสุดแก่สังคมในการจัดสรรทรัพยากรต่าง ๆ ที่มีอยู่อย่างจำกัดไปทำการผลิตสินค้า และบริการชนิดต่าง ๆ

(2) ผลการดำเนินงานของตลาดผูกขาด ผลการดำเนินงานจะก่อให้เกิดการไร้ประสิทธิภาพ ทางด้านการกระจายผลผลิต การจัดสรรทรัพยากรและการเลือกใช้เทคนิคในการผลิต

### 8) เป้าหมายของหน่วยผลิตตามทฤษฎีหน่วยผลิต

ตามแนวคิดดั้งเดิมหน่วยผลิตจะมีเป้าหมายเพื่อแสวงหากำไรสูงสุด (Profit Maximization) แต่ตามทฤษฎีหน่วยผลิตสมัยใหม่ที่แยกความเป็นเจ้าของออกจากการจัดการ ฝ่ายจัดการมักมุ่งรายได้สูงสุดจากการขายพฤติกรรมของหน่วยผลิตสมัยใหม่ จะแสวงหาอัตราความเจริญเติบโตสูงสุด เพราะความเจริญเติบโตเป็นเครื่องชี้ถึงควมมีประสิทธิภาพของฝ่ายจัดการ

#### 2.1.4 ทฤษฎี และแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับรัศมีการให้บริการของย่านศูนย์กลางเมือง และตลาด

##### 1) เขตอิทธิพล หรือรัศมีการให้บริการของเมือง

อิทธิพลของเมืองจะปรากฏออกมา หรือแสดงให้เห็นใน 3 รูปแบบ

(1) มีการเจริญเติบโต หรือการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว มีการขยายตัวของเมืองออกไปสู่เขตรอบนอก เช่นมีการขยายตัวของเขตที่อยู่อาศัย และกิจกรรมต่างๆ เช่นพาณิชยกรรม การบริการ กิจกรรมสำนักงาน อุตสาหกรรม ฯลฯ ไปสู่เขตชานเมือง

(2) มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างใหม่ๆบริเวณรอบเมือง ภายหลังจากที่มีการขยายตัวของเขตเข้าไป – เย็น กลับ และมีการเพิ่มของกิจกรรมเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจในเขตชนบท ในช่วงสุดสัปดาห์ หรือบางฤดูกาล

##### 2) เกณฑ์ที่ใช้พิจารณาในการกำหนด เขตอิทธิพลของเมือง

เกณฑ์ที่จะใช้พิจารณาเขตอิทธิพล หรือรัศมีการให้บริการ นั้นเพื่อพิจารณาว่า รัศมีการให้บริการนั้น มีระยะทางห่างจากใจกลางเมืองไปลักษณะใด ไปในทิศทางไหน และไกลออกไปเท่าใด เพื่อศึกษา อุปสงค์และอุปทานที่เกิดขึ้นในพื้นที่ จะกำหนดขอบเขต หรือลากเส้นเขตแดนของเขตอิทธิพลได้อย่างไร และปัจจัยอะไรบ้างที่จะใช้กำหนดเขตอิทธิพลของเมือง โดยจะขอสรุปเป็น 2 ปัจจัยที่สำคัญที่มีผู้ศึกษาหลายคนได้แสดงความเห็นไว้

(1) พิจารณาว่าประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตรอบเมืองนั้น ที่เดินทางเข้าไปซื้อสินค้าและบริการนั้น ในเมืองนั้นมาจากบริเวณไหนบ้าง (เช่น การสังเกตจากป้ายทะเบียนรถ การสัมภาษณ์ผู้ใช้บริการ ฯลฯ) ซึ่งเป็นการพิจารณา **ด้านอุปสงค์**

(2) พิจารณาว่าตัวเมืองนั้นเสนอ หรือให้บริการ หรือส่งสินค้าให้แก่บริเวณเมือง หรือเมืองชนบทโดยรอบไหนบ้าง(เช่น การสอบถามร้านขายส่ง และร้านขายปลีกขนาดใหญ่ ฯลฯ) ซึ่งเป็นการพิจารณา **ด้านอุปทาน**



การค้าและบริการนั้น ได้แก่ การค้าปลีกค้าส่ง ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ หรือการให้บริการด้านการธนาคาร การเงินนั้น สามารถกำหนดขอบเขต โดยที่เราสามารถจัดทำแผนที่แสดงรัศมีการให้บริการที่พิจารณาจากเขตบริการแต่ละประเภทได้เขตอิทธิพลของเมืองแต่ละเมืองจะมีขนาดและรูปร่างแตกต่างกันไป

ในกรณีที่เป็นเมืองขนาดเล็ก ในการรวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการศึกษาเขตรัศมีการให้บริการ หรือ เขตอิทธิพลอาจออกแบบสอบถาม และเก็บข้อมูลภาคสนาม ณ สถานที่บริการนั้นๆ แต่ถ้าเป็นเมืองใหญ่ ต้องอาศัยแหล่งข้อมูลข้อมูลทุติยภูมิ หรือชั้นที่สองที่มีการพิมพ์หรือเผยแพร่แล้ว และเพิ่มเติมด้วยการออกภาคสนาม และการสัมภาษณ์

การศึกษา และกำหนดเขตอิทธิพลของย่านการค้า นั้น มีประโยชน์ในการวางแผนพัฒนาเมืองและชนบท ตลอดจนการแก้ไขปัญหาต่างๆที่สัมพันธ์เกี่ยวข้องกับเมือง จะเห็นว่าเมืองขยายตัวหรือเจริญเติบโตขึ้นมาได้ ก็เพราะได้รับบริการบางอย่างจากเขตโดยรอบ และเขตโดยรอบดำรงอยู่ได้ก็เพราะได้รับบริการบางอย่างจากย่านการค้า ดังนั้นเขตอิทธิพลและย่านการค้าต้องอาศัยซึ่งกันและกัน (เสน่ห์ ญาณสาร, 2542:112)

### 3) การหาเขตอิทธิพลของเมือง

เสน่ห์ ญาณสาร (2542 : 105 – 106) ได้สรุป วิธีการหาเขตอิทธิพลโดยใช้หลักการ ของเซอร์ ไอแซคนิวตันไว้ ดังนี้

#### (1) กฎแรงดึงดูดการค้าปลีก ของไรลีย์ (Reilly's Law of Retail Trade Gravitation)

การใช้โมเดลแรงดึงดูดหรือโมเดลแรงโน้มถ่วง ในการวัดขอบเขตการค้าปลีกหรือเขตอิทธิพลของเมืองได้รับความสนใจมาก โดยเริ่มจากผลงานของ W.J.Reilly ในทศวรรษ 1930 (ปี1931) Reilly นักเศรษฐศาสตร์ชาวอเมริกัน และเป็นนักการศึกษาและปรึกษาทางด้านปัญหาการตลาด ได้นำเอาโมเดล และกฎแรงโน้มถ่วงของ Newton มาดัดแปลงและขยายต่อเติม และได้สร้างกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการค้าขึ้น ว่า การเคลื่อนย้ายหรือปฏิสัมพันธ์ ของประชาชนระหว่าง 2 ชุมชนเมือง จะเป็นสัดส่วนโดยตรงกับผลคูณของประชากรของเมืองทั้ง 2 กฎแรงดึงดูดการค้าปลีกที่เขาคิดค้นขึ้นนี้ทำให้สามารถทราบแรงดึงดูดการค้าของแต่ละชุมชนเมือง และยังเปิดโอกาสให้เราสามารถกำหนดแนวแบ่งเขตอิทธิพลทางการค้า หรือขอบเขตการค้ารอบๆเมือง เมืองใด เมืองหนึ่งได้ โดยใช้ข้อมูลเฉพาะจำนวนประชากร และระยะห่างเท่านั้น

$$I_{ij} = \frac{P_i P_j}{G d_{ij}^2}$$

โดยที่

$$I_{ij} = \text{ปฏิสัมพันธ์ระหว่างเมือง } i \text{ และ } j$$

$$P_i = \text{ประชากรของเมือง } i$$

$$P_j = \text{ประชากรของเมือง } j$$

$$d_{ij} = \text{ระยะทางระหว่างเมือง } i \text{ และ เมือง } j$$

## (2) ทฤษฎีจุดแบ่ง (Breaking Point Theory)

พิจารณาตามกฎแรงดึงดูดการค้ำปลีก ของ Reilly โดยสรุปว่า ถ้าเมือง 2 เมือง มีประชากรเท่ากัน เส้นแบ่งเขตการค้ำปลีกจะอยู่ ณ จุดกึ่งกลางของระยะทางระหว่างสองเมืองนั้น และถ้าหากว่าขนาด หรือจำนวนประชากรของเมืองทั้งสองไม่เท่ากัน เส้นแบ่งเขตการค้ำปลีกของเมืองทั้งสอง จะอยู่ใกล้ชิดกับเมืองที่มีขนาดเล็กกว่า แต่ปัญหามีอยู่ว่าจะสามารถกำหนดเขตการค้ำปลีกที่จุดไหน

Converse (1949 : 141) ได้ดัดแปลงและประยุกต์ใช้โมเดล หรือกฎแรงดึงดูดการค้ำปลีกของ Reilly เพื่อสร้างจุด และทฤษฎีจุดแบ่งขึ้น ตามทฤษฎีจุดแบ่งนี้ ทำให้เราสามารถกำหนดจุดแบ่ง (Breaking Point) หรือสร้างเส้นแบ่งเขตการค้ำระหว่างสถานที่ หรือเมือง 2 แห่งได้ เมื่อเราทราบจำนวนประชากรของเมือง 2 เมือง และระยะทางระหว่างเมืองทั้งสอง ซึ่งสามารถหาจุดแบ่ง(BP)มี ดังนี้

$$BP_i = G \frac{\text{distance between city } i \text{ and } j}{1 + \sqrt{\text{Pop. } i / \text{Pop. } j}}$$

หรือ

$$BP_j = G \frac{\text{distance between city } j \text{ and } i}{1 + \sqrt{\text{Pop. } j / \text{Pop. } i}}$$

โดยที่

$$BP_i = \text{ระยะทางจากเมือง } i \text{ ไปยังจุดแบ่ง}$$

$$BP_j = \text{ระยะทางจากเมือง } j \text{ ไปยังจุดแบ่ง}$$

$$d_{ij} = \text{ระยะทางจากเมือง } i \text{ และเมือง } j$$

$$P_i = \text{ประชากรเมือง } i$$

$$P_j = \text{ประชากรเมือง } j$$

## (3) รูปร่าง และขอบเขตการค้ำของเมือง

ถ้าหากบริเวณที่เมืองต่างๆตั้งอยู่เป็นที่ราบเรียบ และมีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกในทุกทิศทุกทาง ขอบเขตของเมืองแต่ละเมืองจะเป็นรูปร่างกลม แต่โดยปกติแล้วอุปสรรคกีดขวางทางธรรมชาติแล้ว เช่น ภูเขา แม่น้ำ และทะเลสาบ หรือสิ่งกีดขวางทางวัฒนธรรม เช่น เขตแดนทางการเมือง มักจะมีเหตุผลให้ขอบเขตการค้ำบิดเบี้ยวไปได้ นอกจากนั้นความสะดวกในการเคลื่อนย้ายและการขนส่ง เช่น ประเภทของการขนส่ง คุณภาพของถนน ฯลฯ ก็มีผลต่อขอบเขตการค้ำได้เช่นกัน

การกำหนดขอบเขตการค้าด้วยวิธีการหาจุดแบ่ง โดยคำนึงถึงระยะและจำนวนประชากรที่มีข้อจำกัด เพราะว่าเขตแบ่งนั้นถูกกำหนดตายตัว แต่ความเป็นจริงแล้ว ยังมีตัวแปรอื่นๆอีกหลายตัวที่ทำให้ขอบเขตการค้าเปลี่ยนแปลงไป เช่น ผู้บริโภคบางคนอาจไม่ได้คำนึงถึงระยะทางแต่เพียงอย่างเดียว อาจคำนึงถึงเวลา(ซึ่งสัมพันธ์กับความสะดวกในการเดินทาง และการขนส่ง) จำนวนและขนาดของย่านการค้า ความหลากหลายของสินค้า ฯลฯ นอกจากนี้คุณสมบัติและคุณลักษณะของผู้บริโภคเองก็มีความหลากหลายอีกด้วย

การทราบถึงขอบเขตการค้าของเมืองย่อมทำให้เราทราบถึงอิทธิพลของเมือง และสามารถใช้เป็นข้อมูลสำหรับใช้ในการวางแผน และคาดการณ์เกี่ยวกับการจัดตั้งธุรกิจการค้า การบริการ และการแบ่งโซนการใช้ที่ดินทางด้านพาณิชยกรรม และการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆที่เกี่ยวข้องได้

อิทธิพล หรือการควบคุมของชุมชนเมืองขนาดใหญ่ที่มีต่อพื้นที่โดยรอบ เป็นปรากฏการณ์ที่ค่อนข้างใหม่สำหรับประเทศไทย และเริ่มขยายอิทธิพลมากขึ้น ความหมายของชุมชนเมืองย่านการค้าจำเป็นต้องมีการตัดแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับอิทธิพลของเมือง เพื่อให้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับการขยายตัวของเมืองได้ดีขึ้นแล้ว ยังจะช่วยให้การวางแผนพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และมีความเสมอภาคอีกด้วย (เสนห์ ญาณสาร, 2542:114)

## 2.1.5 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงเมือง การฟื้นฟูเมือง

### 1) แนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมือง

การฟื้นฟูเมือง หมายถึง การพัฒนา และปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมของเมืองให้ดีขึ้น ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม โดยมีลักษณะและลักษณะและรูปแบบที่ครอบคลุม ถึงการพัฒนาและปรับปรุงสภาพชุมชนเดิม และการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาสภาพชุมชนเมือง ตลอดจนอนุรักษ์สิ่งที่มีคุณค่าไว้ เพื่อให้คนในชุมชนเมืองมีความเป็นอยู่และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยการปรับปรุงนั้นไม่จำเป็นต้องทำทั้งเมือง อาจทำบริเวณเฉพาะบริเวณที่เหมาะสม เช่น บริเวณที่เสื่อมโทรมที่จำเป็นต้องปรับปรุงให้ดีขึ้น หรือบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ไม่คุ้มค่าในแง่เศรษฐกิจ แต่การฟื้นฟูนั้น หากคำนึงถึงเพียงผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจประการเดียวอาจก่อให้เกิดปัญหาได้ ในแต่ละบริเวณที่จะฟื้นฟู ควรมีการศึกษาให้ชัดเจน ว่าพื้นที่บริเวณใดควรจะสงวนรักษาไว้ มากน้อยเพียงใด และควรจัดลำดับความสำคัญของโบราณสถาน เพื่อจะได้สามารถอนุรักษ์สิ่งที่มีคุณค่าไว้ในระดับที่เหมาะสม ในขณะเดียวกันก็สามารถพัฒนาให้คุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจด้วย ในที่นี้ ได้ศึกษาการแบ่งการฟื้นฟูเมือง เป็น 2 แบบ คือ การปรับปรุงในเชิงพัฒนา และการปรับปรุงในเชิงอนุรักษ์ โดยจะมีรายละเอียดดังจะกล่าวต่อไป (กระทรวงมหาดไทย,กรมการผังเมือง, 2540:177)

#### (1) สาเหตุที่ต้องทำการฟื้นฟูเมือง

Stanley Millward ได้กล่าวไว้ถึงเหตุปัจจัยในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองในเขตย่านประวัติศาสตร์ (Historic-Cultural Districts) ว่ามีเหตุปัจจัยอยู่ 2 กรณีหลัก คือ การอนุรักษ์ และการรักษาคุณภาพของสภาพแวดล้อมที่เกิดขึ้นเนื่องจาก

ก. การพัฒนาเป็นไปได้ยากมาก อันเนื่องมาจากการวางแผนที่ดี และมากจนเกินไปในเขตเมืองเก๋ารวมทั้งความขัดแย้งระหว่างทางเศรษฐกิจและทางสังคม เช่น

- การเพิ่มมากขึ้นของประชากร
- การเพิ่มขึ้นหรือการลดลงของความเจริญ
- การพัฒนาที่เสียค่าใช้จ่ายสูงมากของบริการสาธารณะ และสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

ข. การไม่สามารถคาดการณ์ ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ (Socio - Economics)

ค. ความขาดแคลนของเงินทุนในการอนุรักษ์พื้นที่ (Stanley Milward ,1972:135)

ส่วนกรมผังเมืองได้สรุปสาเหตุที่ต้องทำการฟื้นฟูเมือง สืบเนื่องจาก

ง. การขยายตัวของประชากรในเขตชุมชนเมือง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อในเรื่องที่อยู่อาศัย สถานที่ทำงาน แหล่งพักผ่อนหย่อนใจ ฯลฯ

จ. การพัฒนาด้านการก่อสร้างเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนเมืองอย่างรวดเร็ว โดยใช้ทิศทางและมาตรการควบคุม

ฉ. ปัญหาด้านประชากรศาสตร์และนิเวศวิทยา ด้านเศรษฐกิจและสังคม ด้านการเมืองการปกครอง และด้านผังเมืองและสิ่งแวดล้อม ซึ่งล้วนได้สะสมมาเป็นเวลานาน และขาดการปรับปรุงฟื้นฟูให้เหมาะสมกับการเวลา (กระทรวงมหาดไทย, กรมการผังเมือง, 2540:179)

## (2) รูปแบบและลักษณะแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

รูปแบบและลักษณะแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สามารถดำเนินการได้ใน 4 ลักษณะดังต่อไปนี้

ก. การรื้อสร้างขึ้นใหม่ (Redevelopment) คือ การปรับปรุงพื้นที่ บริเวณใดบริเวณหนึ่งที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ เป็นวิธีการหนึ่งในการพัฒนาเมืองที่เกิดความเสื่อมโทรม ให้มีลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้น โดยมากจะใช้วิธีนี้กับพื้นที่ที่ไม่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ด้วยวิธีการรื้อย้ายส่วนที่ชำรุดทรุดโทรมและแทนที่ด้วยสิ่งใหม่ ซึ่งการพัฒนาด้วยวิธีนี้อาจไม่เหลือสภาพเดิมของชุมชน

**ข. การบูรณะปรับปรุง (Rehabilitation)** จะเป็นการพัฒนาทางด้านกายภาพ โดยพัฒนาจากโครงสร้างที่มีอยู่เดิม หรือซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดบางส่วนมากกว่าการรื้อย้ายโดยมากมักใช้กับพื้นที่ที่มีความสำคัญหรือมีคุณค่า ซึ่งมันจะรวมไปถึงการลดความหนาแน่นของประชากร การรื้อย้าย สดัมปรับปรุงอาคารที่เสื่อมโทรม การพัฒนาสาธารณูปโภคสาธารณูปการ การจัดหาที่จอดรถ หรือ บริการสาธารณะอื่น ๆ รวมทั้งการสร้างงานให้แก่เจ้าของที่ดิน หรือเจ้าของร้านค้าในพื้นที่อีกด้วย การปรับปรุงพื้นที่ในลักษณะนี้จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก และคงสภาพเดิมไว้เป็นส่วนใหญ่ เช่นการปรับปรุงชุมชนแออัด

**ค. การอนุรักษ์สิ่งที่มีคุณค่าไว้ (Conservation)** เป็นการสงวนรักษาส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งหมดที่มีคุณค่าเพื่อการรักษา ไว้ให้คงอยู่ (F Stewart Chaplin JR. and E. Kaiser, 1979) ส่วนกรมการผังเมือง ได้ให้ความหมายของการอนุรักษ์สิ่งที่มีคุณค่าไว้ (Preservation) คือ การอนุรักษ์ และรักษาพื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่ง ไม่ให้มีความเจริญเติบโตของเมืองเข้าไปทำลายสิ่งที่มีคุณค่าในบริเวณนั้น(กระทรวงมหาดไทย,กรมผังเมือง, 2540:178 )

**ง. การพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า (Rearrangement)** หมายถึงการพัฒนาในพื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่งที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่บริเวณนั้น ให้มีสภาพดีขึ้น และมีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่อย่างคุ้มค่า

### (3) แนวทางการจัดทำโครงการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Project Guideline)

แนวทางในการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองประกอบด้วย องค์ประกอบที่สำคัญ 5 ประการ คือ

- การคัดเลือกพื้นที่จัดทำโครงการ
- การกำหนดบทบาทหน้าที่ของรัฐบาล
- การจัดตั้งองค์กร และกฎหมาย
- การบริหารด้านการเงินและการตลาด
- การบริหารโครงการ และการดูแลบำรุงรักษา(กระทรวงมหาดไทย,กรมผังเมือง

,2540:179 )โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ดังต่อไปนี้ **การคัดเลือกพื้นที่จัดทำโครงการ (Project Area)** ในการฟื้นฟูเมืองนั้น นอกจากจะพิจารณาเฉพาะพื้นที่ที่จะทำการฟื้นฟูแล้วยังจำเป็นต้องพิจารณาถึงพื้นที่โดยรอบด้วยว่า มีพื้นที่บริเวณใดที่จะได้รับผลกระทบหรือถูกรบกวนจากการฟื้นฟูเมือง จำเป็นอย่างไรที่จะต้องกำหนดบริเวณโครงการ และกำหนดพื้นที่ข้างเคียงที่จะมีผลกระทบต่อโครงการ โดยจะต้องออกกฎควบคุมไปพร้อมๆกัน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดสภาพที่ไม่เหมาะสม

พื้นที่ที่เหมาะสมที่จะทำการฟื้นฟู แบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ

- **พื้นที่ซึ่งมีปัญหาหนักที่สุด** ได้แก่ พื้นที่บริเวณที่มีความเสื่อมโทรมมาก มีความขาดแคลนทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ควรปรับปรุงและควรพัฒนา เพื่อแก้ไขความเดือดร้อนให้ลดลงในระดับหนึ่ง



- **พื้นที่ซึ่งมีศักยภาพในการฟื้นฟู** ได้แก่ พื้นที่ที่สามารถทำการปรับปรุงและพัฒนาได้ง่าย และให้ผลตอบแทนทางด้านเศรษฐกิจสูง

ในการคัดเลือกพื้นที่ควรพิจารณาจากข้อบ่งชี้ของผังเมือง และทิศทางการเจริญเติบโตของเมืองควบคู่ไปด้วย โดยต้องทำการสำรวจสภาพชุมชนปัจจุบัน และพิจารณาแนวโน้มในอนาคตของพื้นที่บริเวณนั้นๆ โดยมีตัวกำหนด (Indicator) ความเหมาะสมของพื้นที่ซึ่งจะทำการฟื้นฟู ดังนี้

- ก. พื้นที่ซึ่งมีมาตรฐานด้านสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการต่ำ
- ข. อายุและสภาพของอาคาร
- ค. ความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจและสังคม
- ง. ความคุ้มค่าทางด้านศิลปวัฒนธรรม
- จ. กิจกรรมที่ไม่เหมาะสมที่มีอยู่ในพื้นที่นั้นๆ

สำหรับการดำเนินการฟื้นฟูนั้น สามารถจำแนกตามการถือครองตามกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ดังนี้

ก. ที่ดินของเอกชน ที่ทำการฟื้นฟูโดยเอกชน ไม่มีองค์กรของรัฐหรือองค์กรท้องถิ่นเข้าไปวางนโยบายหรือเข้าไปชี้แนะ

ข. ที่ดินของเอกชน ที่ทำการฟื้นฟูโดยให้องค์กรท้องถิ่นมีส่วนร่วมในการปรับปรุง ในกรณีนี้อาจต้องมีกฎหมายฟื้นฟูเมืองเป็นการบังคับใช้ตรวจสอบ และสนับสนุนให้โครงการสามารถพัฒนาไปได้

ค. ที่ดินของรัฐ หน่วยงานที่มีความรับผิดชอบโดยตรง เช่น กรมธนารักษ์ กรมการผังเมือง การเคหะแห่งชาติ หรือองค์กรท้องถิ่นร่วมมือกัน หรืออาจชักนำภาคเอกชนเข้าร่วมด้วยก็ได้

**(4) เป้าหมายและวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง** ซึ่งเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองนั้น คณะกรรมการวางแผนปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Community Renewal Program Committee) ได้เสนอไว้ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองในบริเวณย่านพาณิชย์กรรม ว่า

- ส่งเสริมการใช้ประโยชน์สูงสุด
- เพิ่มรายได้และฐานะทางเศรษฐกิจให้แก่ชุมชน
- พัฒนาขนบธรรมเนียมประเพณี รักษาเอกลักษณ์ชุมชน
- บำรุงรักษาที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อม

ในขณะที่ Wilfred Bums ได้เสนอ แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ในบริเวณพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมของเมืองไว้ดังต่อไปนี้

- เก็บรักษารูปแบบ อาคาร และแนวความคิดแบบเดิมไว้
- แบ่งแยกระบบการจราจรของรถออกจากการเดินทางเท้า

- ให้ส่วนการบริการอยู่ด้านหลังของร้าน
- สร้างเอกลักษณ์ของย่านให้เกิดขึ้นจากพื้นฐานเดิม
- พยายามให้รัฐซื้อหรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในแปลงขนาดใหญ่ (หรือเอกชน ก็

ได้)

- อนุรักษ์จุดที่เป็นต้นกำเนิดของย่านไว้
- พัฒนาโดยให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการวางแผน หรือ กำหนดกฎเกณฑ์

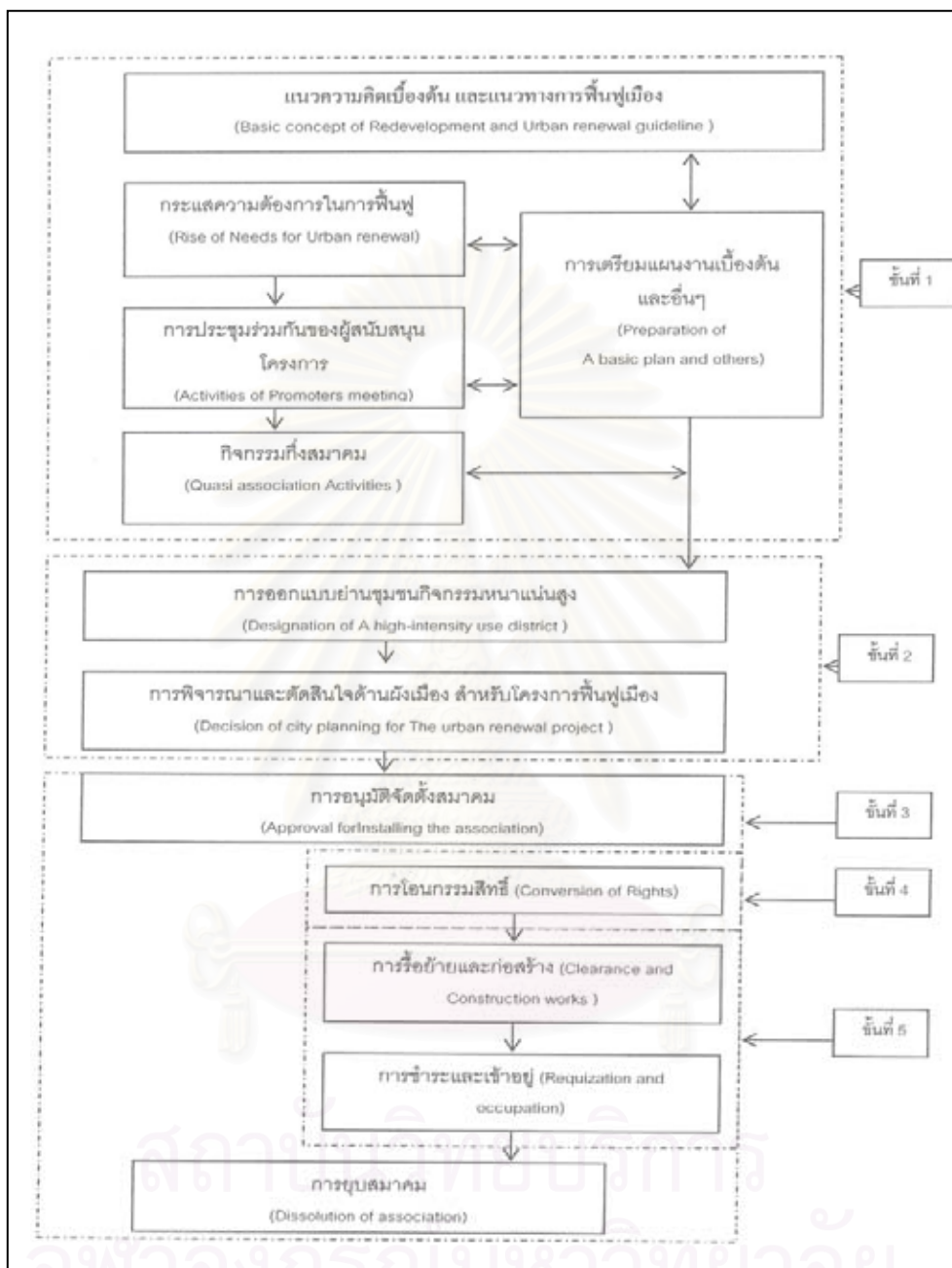
ข้อบังคับ

- สร้างให้เกิดการค้าขายอย่างกว้างขวาง และให้ความสำคัญกับการเดินเท้าให้มาก เนื่องจากจะเป็นตัวชักนำให้เกิดการซื้อขายมากกว่า
- จัดหาพื้นที่เปิดโล่งให้มาก



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 2.4 แสดงขั้นตอนการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมือง (Production of Urban Renewal Project)



ที่มา : ทฤษฎี และความรู้ทางด้านผังเมือง กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ย่านการค้า เป็นย่านที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่อยู่ศูนย์กลางเมือง มักมีกิจกรรมการค้าที่เป็นกิจกรรมหลัก ทำให้เกิดการเข้ามาใช้งานในพื้นที่สูงมาก ส่งผลต่อความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) ต่างๆมากมาย หากการวางแผนพื้นที่เมืองในเรื่องของ พื้นที่ทางการค้าขาดการคำนึงถึงความต้องการของการเข้ามาใช้งาน หรือประกอบกิจกรรมทางการค้าแล้ว ในระยะเวลาที่ยาวนานขึ้น เมื่อมีการขยายตัวของกิจกรรมมากขึ้น ประชากรเพิ่มมากขึ้น เมื่อมีการขยายตัวมากขึ้น พื้นที่ดังกล่าว

จะประสบปัญหาในเรื่องของความเสื่อมโทรม และการขาดแคลนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันจะส่งผลกระทบต่อไปในทุกๆ เรื่องของเมืองอีกด้วย เช่นการจราจร การขาดแคลนพื้นที่จอดรถ หรือความแออัดของชุมชนเมือง เป็นต้น ที่จะส่งผลกระทบต่อกันและกันจนเป็นปัญหาที่แก้ได้ยาก เพราะฉะนั้นในกระบวนการศึกษา และกระบวนการแก้ปัญหาจึงควรให้ความสำคัญกับเรื่องการเพิ่มคุณค่าให้แก่เมือง และการสร้างสรรค์เมือง อีกด้วย

การพัฒนาพื้นที่ให้มีความโดดเด่นทางด้านการค้า นั้น หรือการพัฒนาโดยมุ่งเน้นเศรษฐกิจของเมืองเป็นหลักจึงมีความจำเป็นในกระบวนการศึกษาความเหมาะสมทางด้านกายภาพของเมืองด้วยการเพิ่มคุณค่าให้แก่เมือง(Adding Values To Cities) การจัดระยะ และการเว้นระยะต่างๆ การกำหนดมาตรการ การควบคุม จึงกลายเป็นเรื่องละเอียดอ่อนที่สำคัญที่ต้องคำนึงถึงอย่างมากในการวางแผนทางผังเมือง และการเสนอแนวทางการแก้ปัญหาให้แก่เมือง โดยเรื่องที่จะกล่าวในหัวข้อนี้จะประกอบกันหลายเรื่อง ที่มีความเชื่อมโยงต่อพื้นที่พาณิชย์กรรมหลายๆ แห่ง อันเป็นประโยชน์ในกระบวนการแก้ปัญหาอย่างเป็นระบบ ในบทอื่นๆ ถัดไป

## 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษา ถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ในหัวข้อนี้ จะช่วยทำให้เห็นลักษณะของการรวมตัวและการกระจายตัวของย่านการค้าแต่ละแห่งในพื้นที่ต่างๆ

**จินตนา สุรไพ (2537)** ได้ทำการวิจัยเรื่อง เขตอิทธิพลทางการค้าและบริการของเทศบาลเมืองอุบลราชธานี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเขตอิทธิพลทางการค้าและบริการของเทศบาลเมืองอุบลราชธานี ซึ่งตั้งจุดผู้บริโภคเข้าสู่แหล่งกลางและหาจำนวนประชากรประเดิมที่ทำให้หน้าทีบริการแต่ละแห่งดำรงอยู่ได้ ผลจากการวิเคราะห์ข้อมูล 920 ตัวอย่าง พบว่าเขตการค้าของกลุ่มร้านซ่อมอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์-เครื่องใช้ไฟฟ้ามีระยะทางรัศมีเฉลี่ยไกลที่สุดเท่ากับ 22.87 กิโลเมตร เขตการค้าของกลุ่มร้านอาหารมีระยะทางรัศมีเฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 8.79 กิโลเมตร

ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อเขตการค้าและบริการของเทศบาลเมืองอุบลราชธานี ได้แก่ ประเภทของสินค้าและบริการ ระยะทาง ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง ปริมาณสินค้า ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และรายได้ของประชากร จำนวนประชากรประเดิมที่ทำให้ร้านค้าแต่ละประเภทดำเนินกิจการอยู่ได้มีความแตกต่างกันตั้งแต่ 214 คน สำหรับร้านค้าของเบ็ดเตล็ด ถึง 3,783 คน สำหรับร้านถ่ายรูป

**กฤษเชต ไกรวาส (2537)** ได้ทำการวิจัยเรื่อง อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่ พบว่า ที่ตั้งของศูนย์การค้าในเชียงใหม่ นั้น ส่วนใหญ่แล้วจะกระจุกอยู่ในย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง โดยมีศูนย์การค้าบางแห่งที่กระจายตัวออกไปตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่เป็นเขตเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ ด้านในของเมืองกับย่านพักอาศัยที่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่รอบนอก ซึ่งศูนย์การค้าต่าง ๆ ของเมืองเชียงใหม่จะมีรัศมีการให้บริการแบ่งออกได้เป็น 3 ระดับ คือ

ศูนย์การค้าในระดับจังหวัดหรือระดับภาค มีรัศมีการบริการประมาณ 5 - 6 กิโลเมตร

ศูนย์การค้าในระดับเขตหรือชุมชน มีรัศมีการบริการประมาณ 2 กิโลเมตร

ศูนย์การค้าในระดับตำบลหรือท้องถิ่น มีรัศมีการบริการประมาณ 1 กิโลเมตร

**กฤตพร ลาภพิมล (2546)** ได้ทำการวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อบทบาททางด้านพาณิชย์กรรมของย่านสำเพ็ง พบว่า ย่านการค้าสำเพ็งเป็นย่านการค้าที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และกรุงเทพมหานคร และยังสามารรถคงอยู่ได้ตลอดมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ก็เพราะปัจจัยที่สำคัญ 3 ด้าน (1)ด้านกายภาพ ได้แก่ปัจจัยด้านการคมนาคม ปัจจัยทางด้านสภาพที่ตั้ง ปัจจัยทางด้าน การเข้าถึงพื้นที่ และปัจจัยทางด้านลักษณะของย่าน (2)ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ ปัจจัยด้านราคาที่ดิน ปัจจัยทางด้านกิจกรรมการค้า และปัจจัยทางด้านรูปแบบการค้า (3) ปัจจัยทางสังคม ได้แก่ปัจจัยทางด้านประชากร ปัจจัยทางด้านเชื้อชาติและวัฒนธรรม ปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และปัจจัยทางด้านกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทุกปัจจัยมีความสัมพันธ์กันและองค์ประกอบที่สำคัญให้กับย่านมาตลอดซึ่งเมื่อสังคมมีการเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่างเหล่านี้ก็ต้องมีการปรับตัวให้เข้ากับยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงด้วย ถ้าปัจจัยบางอย่างสามารถปรับและเปลี่ยนแปลงไปได้ แต่บางปัจจัยก็ลดบทบาทและความสำคัญลง บางปัจจัยก็สูญหายไป ในขณะที่เดียวกันปัจจัยใหม่ๆก็เกิดขึ้นเพื่อเข้ามาสนับสนุนและส่งเสริมให้ย่านสามารถคงบทบาททางด้านการค้าและคงอยู่ต่อไป

นอกจากนี้ในปัจจุบันย่านสำเพ็งมีปัญหาต่างๆจำนวนมาก ทั้งปัญหาทางด้านกายภาพ ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ และปัญหาทางด้านสังคม และได้เสนอแนะแนวทางการพัฒนาย่านโดยจะแบ่งเป็นการดำเนินการของรัฐและของผู้ศึกษาเอง ซึ่งแนวทางการพัฒนาทางด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และด้านสังคมควบคู่กันไป เพื่อให้มีความครอบคลุมการพัฒนาของย่าน ในทุกๆด้านเพื่อให้สำเพ็งเป็นย่านการค้าที่มีศักยภาพ และสามารถคงอยู่คู่กับกรุงเทพมหานครได้

John J. Rodrigue(1975:1) ในเมืองสโปกเคน รัฐวอชิงตัน เป็นโซนใหม่ที่ได้รับอนุญาต ให้ธุรกิจการค้าสามารถตั้งได้เฉพาะในศูนย์กลาง เพื่อให้เหมาะสมของระดับธุรกิจของหน้าที่ที่ได้รับ ใน 3 ลำดับชั้นถูกก่อตั้งขึ้น : สิ่งแรก ย่านธุรกิจท้องถิ่น เป็นโซนที่ให้บริการประชาชน ภายใน 1 ไมล์ ครึ่งของศูนย์กลาง สอง แหล่งย่านชุมชน ถูกกำหนดให้ทันสมัย มีการพัฒนาเป็นแหล่งช้อปปิ้งขนาดใหญ่ มีกลุ่มบริการ ของบ้านใกล้เคียงภายใน 1 ½ ไมล์ จากจุดศูนย์กลาง 3 ย่านชุมชน ที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจ ย่านพาณิชย์กรรม และแหล่งอุตสาหกรรม สามารถรองรับธุรกิจได้ทุกชนิด

**จิราภา ธนาไชยกุล(2544)** มุ่งอธิบายความหมายในบทบาททางด้านการค้า และการผลิตที่เป็นตัวแทนของย่านโบ๊เบ๊ โดยศึกษาในรายละเอียดทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของย่านผ่านลำดับของช่วงวิวัฒนาการ นำมาสู่ความสามารถในการระบุดึงโครงสร้างกิจกรรม และความสัมพันธ์ขององค์ประกอบทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ซึ่งทำให้ย่านโบ๊เบ๊ยังคงอยู่ได้ตลอดระยะเวลาอันยาวนานโดยจากการศึกษาพบว่า องค์ประกอบด้านเศรษฐกิจภายในย่านต่างๆมีความสัมพันธ์ในด้าน



องค์ประกอบทางพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรูปแบบของย่าน และบทบาทด้านการผลิตของย่าน เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงในองค์ประกอบใดองค์ประกอบหนึ่ง ก็ย่อมที่จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในองค์ประกอบอื่นๆ

**รัฐภูมิ ประกาเสรี (2544)** ได้ทำการศึกษาวิจัย ถึงสภาพปัญหา และวิเคราะห์โครงสร้างของปัญหาทางกายภาพที่เกิดขึ้นของย่านประตูน้ำฝั่งตะวันออก ผลการศึกษาพบว่า ปัจจุบันย่านประตูน้ำนั้นมีสภาพทรุดโทรม เนื่องจากการขาดการพัฒนาเป็นระยะเวลายาวนาน มีสิ่งปลูกสร้างที่แออัดและหนาแน่น รวมทั้งมีสัดส่วนการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า มีความปะปนของกิจกรรมใช้สอย และรูปลักษณะอาคารจนทำให้เกิดความไม่สวยงาม รวมถึงโครงข่ายและขนาดของระบบโครงสร้างพื้นฐานยังขาดมาตรฐาน โดยเฉพาะถนน และทางเดินเท้าซึ่งจากสภาพทางกายภาพที่ไม่เหมาะสมเหล่านี้ทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ในการใช้สอยพื้นที่ ทำให้พื้นที่เริ่มเข้าสู่ระยะที่ความเป็นย่านการค้าที่เสื่อมโทรม ตามวัฏจักรอายุของเมือง

**เสาวลักษณ์ บุญโพธิ์อภิชาติ (2540)** ได้ศึกษาถึงสภาพต่างๆ ทั้งทางด้านกายภาพ สังคมและเศรษฐกิจของพื้นที่แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม และแขวงบางขุนพรหม เพื่อให้ทราบถึงบทบาทและหน้าที่ของชุมชนกับกิจกรรมการใช้ที่ดิน ที่จะแสดงให้เห็นถึงเอกลักษณ์ของพื้นที่ศึกษา โดยผลจากการศึกษาพบว่า สภาพของพื้นที่มีบทบาทการใช้ที่ดิน ที่ดินจะแสดงให้เห็นถึงเอกลักษณ์ของพื้นที่ศึกษา โดยผลจากการศึกษาพบว่า สภาพของพื้นที่มีบทบาทการใช้ที่ดิน ที่ดินจะแสดงให้เห็นถึงเอกลักษณ์ของพื้นที่ศึกษา โดยผลจากการศึกษาพบว่า สภาพของพื้นที่มีบทบาทการใช้ที่ดินหลักเพื่อการเป็นย่านพักอาศัยแต่ปัจจุบันกิจกรรมการใช้ที่ดินของพื้นที่มีแนวโน้มที่เปลี่ยนแปลงไปเป็นอาคารตึกแถว อาคารพาณิชย์ และอาคารประเภทโฮมออฟฟิศมากขึ้น โดยที่ลักษณะสถาปัตยกรรมเด่นของย่านที่ปรากฏในรูปของอาคารสถานที่ราชการ และวัด ก็ควรค่าแก่การอนุรักษ์ นอกจากนี้สภาพทางสังคมในชุมชนระหว่างผู้ที่อยู่อาศัย ในพื้นที่มาแต่เดิมที่มีที่ดินเป็นของตนเองจะมีความรู้สึกผูกพัน เห็นคุณค่าของพื้นที่ และที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยใหม่

**สาริยา ศรีเชื้อ (2540)** ได้ทำการศึกษา วิวัฒนาการของย่านการค้าหลัก และการพัฒนาพื้นที่เขตเมืองในเขตบางกะปิ โดยสรุปผลว่า ย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ 3 แห่ง ประกอบด้วย ย่านการค้าบางกะปิ ย่านการค้ารามคำแหง และย่านการค้าโชคชัยสี่ ย่านแต่ละแห่งมีวิวัฒนาการ และลักษณะที่แตกต่างกันออกไป โดยมีบทบาทในการเปิดศูนย์กลางการค้า และบริการที่ให้บริการแก่พื้นที่โดยรอบ นอกจากนี้ยังมีศักยภาพ และแนวโน้มในการพัฒนาย่าน นอกจากนี้ศักยภาพ และแนวโน้มในการพัฒนาย่านการค้ามีความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดิน การคมนาคม และลักษณะประชากรภายในเขตอิทธิพล รวมถึงได้ทำการเสนอแนะแนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลัก เพื่อให้สามารถยังคงให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพ และมีความเหมาะสมกับวิถีชีวิตของประชาชน และสภาพพื้นที่เมือง

## 2.3 ทบทวนวรรณกรรม (literature Review)

### 2.3.1 การศึกษาข้อมูลเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม จังหวัดนครปฐม(2544)

รายงานฉบับสมบูรณ์ “การศึกษาข้อมูล เพื่อการวางผังเมืองรวม จังหวัดนครปฐม ศูนย์บริการวิชาการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์” ฉบับเดือนสิงหาคม ปีพ.ศ.2544 สังกัดกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย โดยศึกษาสืบเนื่องจากนโยบายเร่งด่วนในการบริหารที่สำคัญ 3 ประการของ กระทรวงมหาดไทย ในเรื่องของ ปากท้อง พร้อมปลอดภัย และก้าวไกลทางการเมือง ซึ่งเป็นโครงการศึกษา เชื่อมโยงแนวทางการระหว่างกลุ่มสถาบันการศึกษา กับเอกชน ร่วมกับส่วนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นการดำเนินการที่สำคัญ อันส่งผลกระทบต่อพื้นที่ ทั้งในด้านชีวิต การประกอบอาชีพ สุขภาพอนามัย ความสงบสุขในสังคม สภาพแวดล้อมและมาตรฐานในการดำรงชีวิต และใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาเมืองให้น่าอยู่ มีแหล่งงาน ย่านการค้า ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รองรับการพัฒนาของเมือง และชี้้นำการพัฒนาการพัฒนาการท่องเที่ยว สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ มีความสะดวกและอนามัยที่ดี รวมทั้งมีความสมดุลของการพัฒนา การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพิ่มประสิทธิภาพในการบริการประชาชนให้ทั่วถึง

ทั้งนี้ยังชี้ให้เห็นว่าการพัฒนาพื้นที่นั้น เป็นการรวมศาสตร์ทางด้านการพัฒนาที่ชี้้นำความเจริญก้าวหน้ามาสู่ชุมชน โดยรัฐเป็นตัวชี้นำ และยังมีภาคเอกชนและภาคประชาชนเป็นตัวนำในการพัฒนา และมีทิศทางการพัฒนาที่มากขึ้น ซึ่งชี้ให้เห็นผลลัพธ์สุดท้ายผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐมเป็นที่ยอมรับของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย นำไปสู่การปฏิบัติและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

การศึกษาข้อมูลเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม จังหวัดนครปฐม ได้มีการกำหนด ปัจจัยและอุปสรรคที่สำคัญที่ใช้วัดศักยภาพทางด้านพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม โดยปัจจัยที่มีความสำคัญ ได้แก่ แม่น้ำลำคลอง พื้นที่ที่มีการเข้าถึงจากถนน พื้นที่สถานีรถไฟ พื้นที่ที่มีความสำคัญทางศาสนา พื้นที่โรงเรียน ตลาดกลางเกษตร ตลาด ชุมชนเมือง(CBD) พื้นที่การให้บริการไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โรงพยาบาล และพื้นที่กำจัดขยะ และปัจจัยที่เป็นอุปสรรคของพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ได้แก่ สมรรถนะดิน การชลประทาน พื้นที่ทหาร พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม และแหล่งท่องเที่ยว พื้นที่อนุรักษ์รักษาแหล่งน้ำประปา พื้นที่ห้ามก่อสร้างดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้ โดยผลการศึกษานั้นพบว่าพื้นที่ในเขตเทศบาลนครนครปฐมเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางด้านพาณิชยกรรมโดยมีพื้นที่ขนาดใหญ่

#### 1) การกำหนดความหนาแน่นที่เหมาะสมของการพัฒนา

จากการทบทวนการศึกษา ได้มีการกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในผังเมืองรวมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

สัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) 4:1 (400% พัฒนา)ในพื้นที่ใจกลางเมือง นครปฐม แต่จะถูกควบคุมความสูงได้ไม่เกินฐานขององค์พระปฐมเจดีย์ หรือไม่เกิน 4 ชั้น(12 เมตร) ต่อ

จากบริเวณรัศมี 1 กม. จากองค์พระปฐมเจดีย์ หรือไม่เกิน 4 ชั้น (12 เมตร) ต่อจากบริเวณรัศมี 1 กม. แต่ไม่เกิน 2.5 กม. ด้วยเหตุผล เป็นเขตอนุรักษ์พื้นที่ศาสนสถานให้มีความโดดเด่นสง่างามไม่มีการก่อสร้างอาคารมาบดบัง ทำลายสภาพภูมิทัศน์ขององค์พระปฐมเจดีย์ สัดส่วนนี้จะค่อยๆลดลงในพื้นที่ที่อยู่ห่างจากบริเวณโดยรอบองค์พระปฐมเจดีย์

## 2) ข้อกำหนดผังเมืองรวม

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยมาก

- ความมุ่งหมาย เพื่อกำหนดและรักษาสภาพบริเวณที่อยู่อาศัยร่วมกันของกลุ่มประชาชนให้มีความเป็นอยู่ที่สงบเงียบ มีความเป็นส่วนตัว และมีความเป็นอิสระ ปราศจากการรบกวนของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สามารถ จะเข้าด้วยกันได้ หรือไม่สามรถจะอยู่ร่วมในกิจกรรมเดียวกัน หรือที่มีความขัดแย้งกันกับพื้นที่พาณิชยกรรม
- ความหนาแน่นประชากร 50-80 คน/ไร่
- ความหนาแน่นของการพัฒนา 2:1 – 3.5 : 1
- การอนุญาตการใช้ที่ดินเพื่อ กิจกรรม/อาคาร อาคารเดี่ยว อาคารแฝด ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น สัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดิน(BCR.)0.7
- บริการสาธารณะ (Day – to –day Service) ตามตารางข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เงื่อนไขการอนุญาตใช้ที่ดิน ที่จอดรถยนต์นอกผิวจราจร (Off – Street parking) และพื้นที่จอดรถยนต์เพื่อการขนส่ง
- ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นทุกชนิด ทุกประเภท นอกจากที่ได้กำหนดไว้ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

### 2.3.2 แนวทางการพัฒนาตลาดกลางสินค้าเกษตรประเภทผักและผลไม้จังหวัดนครปฐม (นรา ผจญพรพรค ,2540:หน้า1-5)

จากการทบทวนวรรณกรรมของแนวทางในการพัฒนาตลาดกลางสินค้าเกษตรประเภทผักและผลไม้ของจังหวัดนครปฐม ได้กล่าวถึงวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเหมาะสมของจังหวัดนครปฐมในการเป็นที่ตั้งของตลาดกลางสินค้าเกษตรในระดับภาค และเพื่อศึกษาการดำเนินงานของตลาดกลางสินค้าเกษตรประเภทผักและผลไม้ 2 แห่ง รวมทั้งศึกษาปัญหา และแนวทางการพัฒนาตลาดให้มีความสอดคล้องกับการพัฒนาจังหวัด

โดยแยกเป็น

## 1) วัตถุประสงค์การศึกษา

วัตถุประสงค์การศึกษา ดังนี้

- (1) เพื่อศึกษาที่ตั้ง รูปแบบ โครงข่ายการขนส่งของตลาดกลางสินค้าเกษตรประเภทผักและผลไม้ของจังหวัดนครปฐม
- (2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่สนับสนุนให้เกิดตลาดกลางสินค้าเกษตรประเภทผักและผลไม้ของจังหวัดนครปฐม
- (3) เพื่อวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคต่อการดำเนินงานของตลาดกลางสินค้าเกษตร
- (4) เสนอแนวทางการพัฒนาตลาดกลางสินค้าเกษตรประเภทผักและผลไม้ของจังหวัดนครปฐมให้สอดคล้องกับจังหวัดนครปฐม

## 2) ขอบเขตการศึกษา

โดยขอบเขตการศึกษา จะเน้นการศึกษาครอบคลุมพื้นที่ของจังหวัดนครปฐม ทั้งหมด 2168.3 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,355,204 ไร่ และพื้นที่เกี่ยวเนื่อง เป็นการศึกษาภาพรวม โดยมุ่งเน้นศึกษาตลาดทั้งสองตลาด ได้แก่ ตลาดเทศบาล และตลาดปฐมมงคล

สำหรับแนวทางในการแก้ไขปัญหาแบ่งเป็น 2 ระยะ คือระยะสั้นเป็นการแก้ไขปัญหาเท่าที่สามารถทำได้ และการแก้ไขปัญหาในระยะยาว คือการย้ายตลาดออกไปจากชุมชน และจะต้องหาที่ตั้งที่เหมาะสมในการตั้งตลาดแห่งใหม่ต่อไป

## 3) ปัญหา

จากการศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ใช้การเก็บแบบสอบถาม และการสรุบบแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์ความต้องการจากประชาชน และผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับตลาด โดยการสรุปปัญหาเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนให้ถูกทิศทางของผังเมือง โดยแบ่งกลุ่มผู้ที่มีความเกี่ยวข้องเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ ผู้ค้า ผู้ซื้อ และประชาชน โดยพบปัญหาโดยสรุปดังนี้

### (1) ปัญหาด้านที่ตั้งของตัวตลาด

กล่าวโดยสรุปที่ ตลาดกลางปฐมมงคล และตลาดไอบีเอ็นั้น เป็นตลาดที่เกิดขึ้นโดยขาดการวางแผนทางผังเมือง ไม่ได้มีการวางแผนการรองรับการขยายตัวในอนาคต ดังนั้นพื้นที่จึงมีขนาดเล็กมาก ไม่สอดคล้องกับการเติบโตของกิจกรรมทางด้านพาณิชยกรรม รวมไปถึงปัญหาเส้นทางคมนาคมเข้าออกตลาด เมื่อกิจกรรมการค้ามีการขยายตัวมากขึ้น จึงเกิดปัญหาความคับแคบและแออัด ไม่สามารถขยายตัวออกไปได้เพราะมีอาคารรอบด้านตัวตลาด

### (2) ปัญหาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายในตลาด

ปัญหาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายในตลาด ได้แก่ สิ่งที่เป็นสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารต่างๆ และ ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภค คือขาดอาคารซื้อขายไม่เพียงพอกับการเข้ามาซื้อขายในตลาด ขาดอาคารส่วนที่เป็นสำนักงานเจ้าของตลาด ทำให้มีปัญหาขาดความร่วมมือกันระหว่างผู้

จัดตลาด และผู้เช่าตลาด นอกจากนี้ยังขาดสถานที่เก็บและกองสินค้าอีกด้วย ซึ่งถือว่าขาดพื้นที่หลายอย่างในการอำนวยความสะดวกของตลาดกลาง รวมไปถึงระบบไฟฟ้าประปา และระบบกำจัดขยะอีกด้วย

### (3) ปัญหาด้านการบริหารงาน และดำเนินงาน

ตลาดทั้งสองตลาดเป็นตลาดที่ดำเนินการบริหารโดย เทศบาลนครนครปฐม โดยตลาดปฐุมมงคลอยู่ภายใต้การบริหารของเอกชน การบริหารนั้นมีการขัดกับนโยบายของจังหวัด โดยส่วนบริหารนั้นต้องการให้มีการจำกัดขนาดของตลาด เพราะป้องกันการขยายตัวของย่านการค้า ภายในศูนย์กลางเมือง แต่นโยบายจังหวัดนั้นต้องการให้มีตลาดที่ได้มาตรฐาน และระบบการซื้อขายยังไม่ได้มาตรฐาน ขาดการช่วยเหลือจากสถาบันการเงิน ขาดการประชาสัมพันธ์

ด้วยเหตุผลต่างๆของปัญหาต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้เกิดการชะลอตัวของการพัฒนาและปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรม อย่างเป็นระบบที่สมบูรณ์ จากการสรุปปัญหานั้นผู้วิจัยได้เขียนสรุปเป็นประเด็นต่างๆ ดังนี้

- **ปัญหาทางกายภาพ** ได้แก่ ปัญหาสถานที่คับแคบขยายไม่ออก พบบริเวณตลาดไอบีเยน และปัญหาการจราจร พบทั้งบริเวณตลาดไอบีเยน และตลาดปฐุมมงคล
- **ปัญหาทางด้านโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค** ได้แก่ ปัญหาขาดอาคารซื้อขาย ขาดอาคารสำนักงาน ขาดคลัง,โกดัง และห้องเย็น ขาดลานจอดรถที่พอเพียง ขาดลานกองและคัดเลือกสินค้า ขาดระบบไฟฟ้า ขาดระบบน้ำประปา ขาดระบบขยายเสียงมาตรฐาน ขาดท่อพักน้ำทิ้งน้ำเสีย ขาดระบบกำจัดขยะที่เป็นระบบ ขาดบ่อพักน้ำทิ้งน้ำเสีย ขาดเครื่องชั่งน้ำหนักขนาดใหญ่ ทุกปัญหาพบมากที่บริเวณตลาดไอบีเยน ส่วนตลาดปฐุมมงคลนั้น พบปัญหาขาดอาคารสำนักงาน ขาดคลัง,โกดัง และห้องเย็น ขาดระบบน้ำประปา ขาดระบบขยายเสียงมาตรฐาน ขาดท่อพักน้ำทิ้งน้ำเสีย ขาดระบบกำจัดขยะที่เป็นระบบ ขาดบ่อพักน้ำทิ้งน้ำเสีย ขาดเครื่องชั่งน้ำหนักขนาดใหญ่
- **ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม** ได้แก่ ปัญหาเสียงรบกวน กลิ่นสิ่งปฏิกูล ขยะมูลฝอย น้ำเสีย น้ำทิ้ง ฝุ่นละออง พบทั้งบริเวณตลาดไอบีเยน และตลาด ปฐุมมงคล
- **ปัญหาด้านการบริหาร** ได้แก่ ปัญหาขาดการประชาสัมพันธ์ ขาดการประมูล ขาดการเอาใจใส่จากเจ้าของตลาด ขาดการให้สินเชื่อหรือเงินกู้ พบทั้งบริเวณตลาดไอบีเยน และตลาด ปฐุมมงคล



#### 4) แนวทางการแก้ไข ปัญหาและพัฒนา

ผู้ศึกษาได้พิจารณาแนวทางแก้ไขปัญหานั้นเป็น 2 ส่วนด้วยกัน คือการแก้ไขปัญหในระยะสั้น และการแก้ไขปัญหในระยะยาว โดยแนวทางการแก้ไขปัญหานั้น ได้พิจารณาจากการสอบถาม และการสัมภาษณ์ โดยการเสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหานั้น มีดังต่อไปนี้ ปรับปรุงระบบ สาธารณูปโภคต่างๆ เพิ่มระบบการรักษาความปลอดภัยต่างๆ เพิ่มระบบกำจัดขยะที่มีประสิทธิภาพ ขยายเส้นทางเข้าออก ลดความแออัด และขยายพื้นที่จอดรถ

ส่วนแนวทางในการแก้ปัญหาระยะยาวนั้น เพื่อการพัฒนาให้เป็นที่ไปตามกระบวนการวางแผน และแก้ปัญหการพัฒนาตลาดกลางสินค้าเกษตร โดยขาดการวางแผน ได้แก่

(1) แนวทางการพัฒนาจังหวัดโดยรวมอันเกี่ยวข้องกับตลาดกลางสินค้าเกษตร เพื่อพัฒนาประสิทธิภาพการใช้ที่ดินภาคเกษตรกรรม รวมทั้งพัฒนาระบบตลาด เพื่อส่งเสริมการค้าขาย อย่างเป็นระบบ

(2) พัฒนาระบบบำบัดต่างๆ เช่น ระบบกำจัดขยะ น้ำเสีย และลดปัญหา สิ่งแวดล้อม

(3) แนวทางการพัฒนาเทศบาลเมืองนครปฐมในระยะยาวอันเกี่ยวข้องกับตลาดกลางสินค้าเกษตร จังหวัดนครปฐม

(4) แนวทางการพัฒนาตลาดกลางของภาคเอกชน

#### 5) ข้อเสนอแนะและการศึกษา

จากการศึกษาในเรื่องตลาดกลางสินค้าเกษตร ผู้ศึกษาได้สรุปประเด็นต่างๆ ว่า จังหวัดนครปฐมเป็นจังหวัดที่มีความพร้อมในการจัดตั้งตลาดกลางสินค้าทางการเกษตรในระดับภาค เนื่องจากได้มีการศึกษาปัจจัยต่างๆ ดังนี้

การจัดลำดับความสำคัญของชุมชน การเปรียบเทียบในเรื่องเส้นทางคมนาคมและการเข้าถึง ปริมาณผลผลิตที่ผลิตได้ สินค้าเกษตรที่นำเข้า สิ่งอำนวยความสะดวกในการจัดตั้งตลาดกลาง และการสนับสนุนจากฝ่ายต่างๆ

ด้วยปัจจัยเหล่านี้เอง ที่ทำให้จังหวัดนครปฐมเป็นจังหวัดที่มีตลาดกลางเกิดขึ้นถึง 2 แห่ง ทำหน้าที่ในการรองรับทั้งจากภายใน และภายนอกจังหวัด ก่อนส่งออกไปขายยังแหล่งต่างๆ มีทั้งผลดีและปัญหาทั้งกับตัวตลาด และมีผลกระทบต่อชุมชน เนื่องจากตลาดที่เกิดขึ้นขาดการวางแผน แต่เป็นการเกิดขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของทางภาครัฐและเอกชนเองเท่านั้น ปัญหาต่างๆเหล่านี้ ต้องได้รับการแก้ไขดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

### 2.3.3 การเจริญเติบโตของเมือง และการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่โดยรอบโบราณสถาน : กรณีศึกษาเมืองนครปฐม (พีระนันท์ ชะลอเอกนิษฐ์, 2545:1)

งานวิจัยฉบับนี้มีพื้นที่ในส่วนที่คาบเกี่ยวกับพื้นที่ย่านการค้าในเขตเทศบาลนคร นครปฐม โดยเป็นการศึกษาชุมชนบริเวณรอบโบราณสถาน ซึ่งการขยายตัวของย่านพาณิชย์กรรมมีส่วนเกี่ยวข้องกับนักศึกษาค้นพบ

#### 1) วัตถุประสงค์การศึกษา

เพื่อศึกษาการกระจายตัวของโบราณสถานที่เกิดขึ้นโดยกรมศิลปากร การขยายตัวของเมืองนครปฐม รวมถึงการวิเคราะห์ผลกระทบจากการขยายตัวของชุมชนโดยรอบที่มีผลต่อการทำลายคุณค่าของโบราณสถาน นำมาซึ่งการเสนอแนะแนวทางเพื่อการพัฒนาเมือง และอนุรักษ์โบราณสถาน เพื่อดำรงคุณค่าและเอกลักษณ์ของเมืองนครปฐม

#### 2) ปัญหา

จากการศึกษาของผู้ศึกษางานวิจัยฉบับนี้นั้น พบว่า การขยายตัวของชุมชน มีแนวโน้มการขยายตัวไปยังทิศตะวันออก ตะวันตก และทิศใต้ ส่วนการขยายตัวของชุมชนโดยรอบโบราณสถาน พบว่ามีการขยายตัวของย่านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดการใช้ที่ดินที่ไม่เหมาะสมซึ่งส่งผลกระทบต่อคุณค่าของโบราณสถาน

#### 3) สรุปและขอเสนอแนะ

การเสนอแนวทางการพัฒนาเมืองและพื้นที่โบราณสถาน นั้นเสนอจำแนกเป็น 2 ระดับ คือ ระดับเมือง และระดับย่าน ในระดับเมืองได้เสนอแนะแนวทางโดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่อนุรักษ์ พื้นที่กึ่งอนุรักษ์ และพื้นที่เพื่อการพัฒนา และรองรับการขยายตัวของชุมชน ซึ่งได้เสนอแนะมาตรการและข้อบังคับการใช้ที่ดินที่แตกต่างกัน ส่วนในระดับย่าน ได้กำหนดแนวทางการจัดการให้เหมาะสม และเสนอแนะมาตรการทางกฎหมายการประสานความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน และส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชน เพื่อสนับสนุนให้เกิดการอนุรักษ์ร่วมกับการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และสอดคล้องกับพื้นที่โบราณสถานและชุมชน

การศึกษาการปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมนั้น ต้องคำนึงถึงการศึกษาการอนุรักษ์โบราณสถาน และพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีการศึกษาไว้โดยรอบองค์พระปฐมเจดีย์ หรือพื้นที่ในเขตสิ่งแวดล้อมศิลปกรรม โดยจะศึกษาอ้างอิงถึงเขต พื้นที่อนุรักษ์ พื้นที่กึ่งอนุรักษ์ และพื้นที่เพื่อการพัฒนา ต่อจากกรณีศึกษาต่างๆที่ได้กล่าวถึงนี้ด้วย

## 2.4 ตัวอย่างตลาด

### 2.4.1 ตลาดเอื้ออารี

ที่ตั้งบนพื้นที่ 88/8 หมู่ 15 ถนนพหลโยธิน สายหลักสู่ภาคเหนือ บริเวณ กม.255 ตำบลหนอง-กระโดน อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์

ตลาดเอื้ออารี เป็นตลาดค้าส่งสินค้าทางการเกษตร ที่ตั้งอยู่มีความพร้อมทางด้านทำเลที่ตั้งมีความเหมาะสม เป็นประตูสู่ภาคเหนือ จุดศูนย์กลางของเส้นทางคมนาคมของหลายจังหวัด มีพื้นที่ 115 ไร่ (184,000 ตารางเมตร) สามารถรองรับการขยายตัวของตลาด เพื่อเป็นตลาดค้าส่งระดับใหญ่ในอนาคต มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ไฟฟ้า ประปาและ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 17 เมตร มีถนน 4 ช่องทาง เข้าออกสะดวกสบาย มีทีมงานบริหารมีประสบการณ์และความพร้อมแท้จริง

1) **รูปแบบความหลากหลายของกิจกรรมครบวงจร** ตลาดเอื้ออารี มีรูปแบบกิจกรรมทางการค้าที่หลากหลาย ตลาดสด ตลาดนัดประจำสัปดาห์ ตลาดเปิดท้ายขาย ของ ตลาดนัดเทศกาลงานประเพณี สถานที่จัดแสดงสินค้า มุ่งสู่การเป็นตลาดขายส่งสินค้าเกษตรชั้นนำระดับภูมิภาค เป็นแหล่งรวบรวมและซื้อขายสินค้าเกษตรตลอดปี เปิดโอกาสให้ทุกคนได้ซื้อขายด้วยการตกลงราคาอย่างเปิดเผย และผู้นำผลผลิตสินค้าเกษตรเข้ามาขายจะได้รับประโยชน์สูงสุดในการซื้อขายตลอด 24 ชั่วโมง และเสียค่าเช่าพื้นที่ในราคาถูก

## 2) ระบบสาธารณูปโภค

การจัดวางผังการจราจรและสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นไปอย่างมีระบบ และสำหรับธุรกิจมากมายที่หลังไหลเข้าสู่ตลาดเอื้ออารี

## 3) แผนงานตลาดเอื้ออารีในอนาคต

(1) พัฒนาตลาดเอื้ออารีให้มีชื่อเสียงเป็นศูนย์กลางการส่งออกสินค้าเกษตรและเป็นจุดกระจายความเจริญ จากจังหวัดนครสวรรค์ไปสู่ภูมิภาคและจังหวัดใกล้เคียง โดยจะร่วมมือกับภาครัฐในจังหวัดนครสวรรค์โดยใกล้ชิด

(2) ขยายธุรกิจตลาดเอื้ออารีให้ครบวงจร ตั้งแต่เป็นศูนย์ประมวลผลผลิตทางการเกษตร การบรรจุภัณฑ์ ห้องเย็น แปรรูป การขยายผลิตภัณฑ์ในประเทศและการส่งออก

(3) รองรับตลาดซื้อขายล่วงหน้า สำหรับสินค้าเกษตรเพื่อลดความเสี่ยงของผู้ประกอบการ



รูปที่ 2.5 แสดงกิจกรรมต่างๆของตลาดเอื้ออารี

## 2.4.2 ตลาดไท

ตลาดไท เป็นตลาดกลางสินค้าเกษตรแห่งประเทศไทย กว้างใหญ่ด้วยเนื้อที่กว่า 500 ไร่ ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน กม.42 (เยื้องมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งสามารถเดินทางเข้าสู่ตลาดได้อย่างสะดวกสบาย ด้วยเส้นทางต่อไปนี้

- ถนนพหลโยธินขาออก ทางกลับรถยกระดับ ยู-เทิร์น (ทางกลับรถยกระดับข้ามถนนพหลโยธิน)
- ถนนบางชันท์-หนองเสือ
- ถนน ร.พ.ช. เชื่อมต่อระหว่างถนนสีเขวากับถนนบางชันท์-หนองเสือ

ตลาดไทยตลาดกลางศูนย์กลางสินค้าเกษตร และอุตสาหกรรม การเกษตร ครบวงจร เพื่อภาคการเกษตรกรรมไทย ยิ่งใหญ่ ทันสมัย ก้าวไกลสู่ความเป็นหนึ่ง บนเนื้อที่กว้างขวางกว่า 500 ไร่ (800,000 ตารางเมตร) ถูกออกแบบให้ยิ่งใหญ่ กว้างขวาง และสะดวกสบาย แตกต่างจากตลาดกลางแบบเก่าอย่างสิ้นเชิง ด้วยการแบ่งตลาดออกเป็นสัดส่วน ตามประเภทของสินค้าที่หลากหลาย ทำให้สามารถรองรับปริมาณ สินค้าหมุนเวียนได้วันละกว่า 15,000 ตัน เปิดบริการ 24 ชั่วโมง

1) **รูปแบบความหลากหลายของอาคารร้านค้า** โดยเฉพาะการแบ่งตลาดเป็นโซนด้วยการแบ่งโซนตลาดออกเป็นสัดส่วนตามประเภทของสินค้าที่หลากหลาย แบ่งเป็น 8 อาคาร 2 ศูนย์ 6 ลาน ประกอบด้วย

- (1) **อาคาร** ตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม ตลาดสด ตลาดผัก ตลาดแตงโม ตลาดมะพร้าว ตลาดข้าวสาร ตลาดสัตว์เลี้ยง
- (2) **ลาน** ลานฤดูกาล ลานผัก ลานพืชไร่ ลานปลาน้ำจืด
- (3) **ศูนย์** ศูนย์อาหาร 1-3 ศูนย์ของแห้ง-สินค้าแปรรูป

2) **รูปแบบการค้าขายในตลาดไท** รูปแบบการค้าในตลาดไทแบ่งออกได้กว้างๆ 3 รูปแบบ คือ

(1) **การค้าส่ง** เป็นรูปแบบการค้าที่มีการซื้อขายสินค้าเกษตรในครั้งหนึ่งๆ เป็นจำนวนมาก การซื้อขายในลักษณะ นี้สินค้าเกษตร จะถูกนำไปกระจายต่อตามชุมชนต่างๆที่ห่างไกลออกไปหรือตามต่างจังหวัด นอกจากนี้ในอนาคต จะมีรูปแบบการค้าแบบนำเข้าและส่งออกเพิ่มเติมมากขึ้นภายในตลาดไท

(2) **การค้าปลีกส่ง** เป็นรูปแบบการค้า ที่ลูกค้ากลุ่มสถาบัน เช่น ภัตตาคาร องค์กร ภาครัฐ โรงแรม รวมถึง ห้างสรรพสินค้า นิยมมาใช้บริการซื้อสินค้าการเกษตรเพื่อนำไปแปรรูปหรือจัดจำหน่ายต่อ



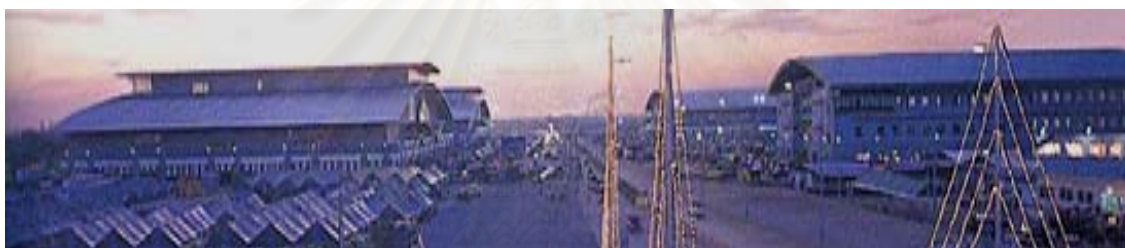
(3) **การค้าปลีก** เป็นรูปแบบการค้า ที่ให้บริการแก่ผู้บริโภคทั้งชุมชนใกล้ และไกลทั่วไป ที่นิยมมาซื้อสินค้า การเกษตรที่มีคุณภาพและราคาถูก

### 3) กลุ่มผู้ค้าในตลาดไท

กลุ่มผู้ค้าในตลาดไทแบ่งออกได้กว้างๆ 3 รูปกลุ่ม คือ เกษตรกรที่นำผลผลิตทางการเกษตรมาขายเอง กลุ่มผู้รวบรวมสินค้า เช่น สหกรณ์ กลุ่มเกษตรกรหรือ ชาวบ้านที่รวมตัวกันรวบรวมสินค้าเข้ามาขาย และนายทุนหรือพ่อค้าคนกลาง

### 4) รูปแบบการเช่าพื้นที่

กลุ่มผู้ค้าในตลาดไทเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้าใน 2 ลักษณะ คือ เช่าพื้นที่ตามอาคาร ลานศูนย์ ตั้งกองนำเสนอสินค้าที่ขาย โดยมีหน้าร้านเป็นของตนเอง ส่วนรวดเร็ว จะเช่าพื้นที่จอดรถและวางขายสินค้าบนรถ



รูปที่ 2.6 แสดงตลาดไท

#### 2.4.3 ตลาดระดับชุมชนที่เป็นตลาดท่องเที่ยว

ตลาดระดับชุมชนเมืองที่เป็นตลาดท่องเที่ยว เช่น ตลาดน้ำอัมพวา ตั้งอยู่ที่อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม ตลาดคลองสวน เป็นตลาดเก่าแก่อายุ 106 ปี ตลาดน้ำดำเนินสะดวก อำเภอดำเนินสะดวกจังหวัดราชบุรี หรือตลาดสามชุก จังหวัดสุพรรณบุรี ตลาดเหล่านี้มีความโดดเด่นของสินค้าที่คล้าย คล้ายกับตลาดทรัพย์สิน มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวสูง และมีกิจกรรมที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนในชุมชนนั้นๆ อย่างเช่นตลาดน้ำอัมพวา และตลาดน้ำดำเนินสะดวกก็จะเป็นที่นัดของเรือร้อยๆลำเพื่อชุมนุมขายสินค้าการเกษตร และสินค้าหัตถกรรมพื้นเมืองตลอดจนร้านขายของที่รับจากโรงงานในกรุงเทพหรือจากต่างจังหวัดทั่วประเทศ สำหรับนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศแล้วคลองที่เต็มไปด้วยสินค้าทุกชนิดที่เขาตื่นตาตื่นใจว่าเป็นสิ่งมหัศจรรย์อย่างหนึ่งทีเดียว ตลาดน้ำจะเริ่มคึกคัก ตั้งแต่ 6.00 น.ไปจนถึงประมาณ 11.00 น.นอกจากเขาจะได้ชมตลาดน้ำแล้วชีวิต สองฝั่งคลองของชาวไทยชนบท





รูปที่ 2.7 แสดงตลาดน้ำอัมพวา  
ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย



รูปที่ 2.8 แสดงตลาดเก่า 106 ปีคลองสวน  
ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

### 1) สินค้าที่ขายในตลาดชุมชน

ได้แก่ สินค้าประเภท ภูมิปัญญาท้องถิ่น อาหารประจำท้องถิ่น กาแฟสด ร้านค้าหลายร้าน ยังคงลักษณะของ ร้านเก่าเอาไว้ หลายร้านยังคงใช้อุปกรณ์และขั้นตอนการทำแบบดั้งเดิม เช่น ร้านขายยาที่มีเครื่องบดยา และตัวยาสมุนไพรในอดีต ร้านถ่ายรูปโบราณที่ยังมีกล้องถ่ายภาพเก่าแก่อายุกว่าร้อยปีให้บริการ นอกจากนี้ก็มีร้านเสริมสวย ร้านทำฟัน ร้านตีเหล็ก ร้านทำกรอบพระ ร้านขายนาฬิกา

### 2) ที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว

ตลาดชุมชนเมืองเหล่านี้ จะมีที่ตั้งแหล่งท่องเที่ยวในระยะ 100-500 เมตร ส่วนใหญ่เป็นแหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์ และโบราณสถาน พิพิธภัณฑ์ชุมชน วิถีชีวิต



รูปที่ 2.9 แสดงแหล่งท่องเที่ยวตลาดอัมพวา

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

จากการทบทวนแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่มีความเกี่ยวข้องของการศึกษาค้นคว้า และได้กำหนดกรอบแนวคิดในการศึกษา ทำให้ทราบถึงประเด็นและขอบเขตในการศึกษาวิจัยที่ชัดเจนขึ้น เนื้อหาในบทนี้จึงเป็นการกล่าวถึงระเบียบวิธีวิจัย ทั้งการกำหนดขอบเขตของการวิจัย วิธีการเก็บข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการวิจัย

#### 3.1 ขอบเขตการวิจัย

##### 3.1.1 ขอบเขตทางด้านพื้นที่

พื้นที่ศึกษาของการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือพื้นที่ที่เป็นย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม โดยในการกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษานั้นได้ใช้ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินทางด้านพาณิชยกรรมและลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โดยมีจุดที่เป็นตลาดในพื้นที่ศึกษาเป็นตัวกำหนด มีขอบเขตทางด้านทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.บ่อพระ อ.เมืองนครปฐม ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.พระประโทนจรดทิศใต้ ติดต่อ ถ.ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 เพชรเกษมกับและทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.สนามจันทร์ อ.เมืองนครปฐม มีพื้นที่ประมาณ 6.3 ตารางกิโลเมตร(3,938 ไร่) โดยครอบคลุมพื้นที่ตลาดที่สำคัญทั้งหมด 6 แห่ง ได้แก่ ตลาดปฐมมงคล ตลาดทุ่งพระเมรุ ตลาดทรัพย์สิน ตลาดเข้าซอย 2 ตลาดไอลีเยน ตลาดเก่ากั้งบ๊วย ประกอบด้วยย่านการค้า 2 แห่ง ย่านการค้าศูนย์กลางธุรกิจ 1 แห่ง และย่านถนนต้นสน รวมไปถึงผลกระทบจากร้านสะดวกซื้อขนาดใหญ่ด้วย

##### 3.1.2 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้กำหนดขอบเขตการศึกษาทางด้านเนื้อหา โดยมุ่งศึกษาทางด้าน การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม โดยมีลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมเป็นข้อมูลสนับสนุนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ว่า มีการเปลี่ยนแปลงการกระจายตัวของย่านการค้าอย่างไร ระดับรัศมีของการให้บริการมีการให้บริการในระยะ ใกล้-ไกลเท่าใด และมีการกระจุกตัวของผู้ใช้บริการย่านการค้าอยู่บริเวณใด ได้แก่ บริเวณภาคตะวันตก บริเวณกรุงเทพมหานคร หรือในบริเวณอำเภอต่างๆ เป็นต้น โดยศึกษาเนื้อหาต่างๆดังนี้

- 1) ศึกษา ความเป็นมา วิวัฒนาการ พื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม
- 2) ศึกษารัศมีการให้บริการ และอิทธิพลของย่านพาณิชยกรรม
- 3) วิเคราะห์ศักยภาพของย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม



4) ศึกษาถึงสภาพปัญหา และการเชื่อมโยงย่านการค้า ในพื้นที่พาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

5) การเสนอแนะการปรับปรุงพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

### 3.2 วิธีการเก็บข้อมูล

#### 3.2.1 ประชากรกลุ่มเป้าหมาย และการสุ่มตัวอย่าง

1) เป้าหมายของการสุ่มตัวอย่าง

(1) เพื่อให้ทราบถึงกลุ่มผู้ใช้บริการที่เข้ามาใช้บริการย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

(2) เพื่อให้ทราบปัญหา ผลกระทบ แนวโน้มที่เป็นไปได้ในอนาคต และพฤติกรรมผู้มาใช้บริการ

(3) เพื่อสำรวจความเห็นเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมความต้องการปรับปรุงพื้นที่ตลาดของประชาชน

2) กลุ่มประชากรเป้าหมายสำหรับการศึกษาคั้งนี้ประกอบด้วย

กลุ่มเป้าหมายทั้ง 4 กลุ่มนี้มีความสัมพันธ์ทั้งทางตรง และทางอ้อมกับพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม โดยการมาใช้บริการหรือรับบริการจากร้านค้าและตลาดรวมไปถึงย่านธุรกิจในพื้นที่ และเข้ามาอาศัยอยู่หรือเข้ามาทำงานในพื้นที่

3) จำนวนและวิธีการสุ่มตัวอย่าง

การหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างนั้น เนื่องจากไม่มีจำนวนประชากรที่แน่นอนจากการจัดเก็บของภาครัฐทราบเพียงจำนวนประชากรในเขตเทศบาลนคร นครปฐม และประชากรในระดับอำเภอ ในปี พ.ศ. 2545 จึงได้ทำการสำรวจจำนวนครัวเรือนจากจำนวนสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในพื้นที่ จากนั้นจึงนำมาคูณเข้ากับจำนวนสมาชิกต่อครัวเรือนของพื้นที่พาณิชย์กรรม สำหรับประชากรแฝงได้จากการประมาณจากประชากรที่เข้ามาค้าขาย และมาทำงาน แต่ไม่ได้ย้ายเข้ามา โดยพิจารณาจากผู้อยู่อาศัยตามคอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ หรืออพาร์ทเมนต์ต่างๆ สำหรับผู้ซื้อใช้ประมาณการจากสัดส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย และค่าเฉลี่ยผู้ซื้อของแต่ละร้านค้าในย่านพาณิชย์กรรม

เมื่อได้จำนวนประชากรทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาจึงนำมาหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการของ Yamane โดยสูตรในการคำนวณจำนวนกลุ่มตัวอย่าง คือ

$$n = N/(1+Ne^2)$$

โดย

e คือ ความคลาดเคลื่อนของการสุ่มตัวอย่าง

n คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N คือ จำนวนของประชากรทั้งหมด

จากการแทนค่าลงในสูตร โดยใช้ค่าความคลาดเคลื่อนที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 จึงได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างในการตอบแบบสอบถามทั้งหมดประมาณ 800 ตัวอย่าง โดยแบ่งเป็น 4 กลุ่ม คือ

- 1) กลุ่มผู้ซื้อสินค้า ได้แก่ กลุ่มผู้มาใช้บริการย่านการค้า โดยหมายถึงผู้ที่เฉพาะเจาะจงมาซื้อสินค้า และผู้ผ่านมาและแวะซื้อสินค้า จำนวน 350 ชุด
- 2) กลุ่มผู้ชายสินค้า ได้แก่ กลุ่มแม่ค้า พ่อค้าที่ขายสินค้าอยู่ตลาด หาบเร่แผงลอย จำนวน 350 ชุด
- 3) กลุ่มผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ ได้แก่ จำนวนผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา จำนวน 100 ชุด
- 4) กลุ่มผู้ทำงานในพื้นที่ ได้แก่ จำนวนผู้ที่เข้ามาทำงานในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอาชีพรับราชการ พนักงานบริษัท ครูอาจารย์ และอื่นๆ จำนวน 50 ชุด

### 3.2.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาครั้งนี้ได้เก็บข้อมูลในการศึกษาโดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจในพื้นที่ศึกษา เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

- (1) การสำรวจสภาพปัญหาที่เกิดจากกิจกรรมการค้า และพฤติกรรมของผู้มาใช้บริการ ความสัมพันธ์ทางพื้นที่
- (2) การสอบถามคนในพื้นที่ และข้อมูลจากแบบสอบถามโดยการสัมภาษณ์ประชากรกลุ่มตัวอย่าง

ชุดที่ 1 ได้แก่ กลุ่มผู้ชายสินค้าในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม ชุดที่ 2 ได้แก่ กลุ่มผู้ซื้อสินค้าในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ชุดแรก เพื่อศึกษากิจกรรมการค้าขาย ความคิดเห็นต่อการเปลี่ยนแปลงย่านพาณิชยกรรม การแสดงข้อมูลเกี่ยวกับปัญหา และสาเหตุของปัญหา จากความคิดเห็นของคนในพื้นที่ศึกษา ที่จะนำมาใช้ประกอบการวิจัย ในการวิเคราะห์ปัญหา และสาเหตุของปัญหา ที่นอกจากการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจ ข้อมูลเชิงสถิติ เพื่อให้กระบวนการศึกษาเกิดความสมบูรณ์มากที่สุด และการวางแผนทางการแก้ประเด็นปัญหาให้สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนมากที่สุด

ส่วน ชุดที่ 3 และชุดที่ 4 นั้น ใช้ประกอบการวิเคราะห์ทางด้านต่างๆในส่วนนี้ เน้นการศึกษาผลกระทบ ที่ส่งผลต่อประชาชน และชุมชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา

นอกจากนี้ยังได้ศึกษาพฤติกรรม กิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่ค้าขาย ว่าพื้นที่นั้นมีการค้าขายในรูปแบบใดบ้าง และมีกิจกรรมใดบ้างที่มีความเชื่อมโยง กับกิจกรรมการค้าในบริเวณพื้นที่



ศึกษา โดยส่วนประกอบแบบสอบถามของแต่ละชุดแบ่งเป็น 3 ส่วนด้วยกัน คือ ส่วนที่ 1 เป็นข้อมูลทั่วไป ของกลุ่มประชากรกลุ่มตัวอย่าง ส่วนที่ 2 เป็นพฤติกรรมกรมาใช้บริการ ปัญหา และผลกระทบ และวิธีมีการให้บริการรวมไปถึงสัดส่วนกลุ่มคนนอกพื้นที่ที่เข้ามาใช้บริการ ส่วนที่ 3 ส่วนแสดงความคิดเห็นการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม

2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ดังนี้

(1) กรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครปฐม ได้แก่ ข้อมูลลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อมูลการใช้ประโยชน์อาคาร แผนที่ฐานที่จัดเก็บในรูปแบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ และเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ทั้งเรื่องที่ตั้ง การเข้าถึง และประชากร และแนวทางการกำหนดเครื่องมือ และมาตรการควบคุมต่างๆทางผังเมือง

(2) สำนักงานสถิติ จ.นครปฐม ได้แก่ ข้อมูลทางด้านประชากร เศรษฐกิจ ผลิตภัณฑ์มวลรวม รายรับ รายจ่ายของประชากรในพื้นที่

(3) เทศบาลนคร นครปฐม ได้แก่ ข้อมูลสภาพทั่วไปของจังหวัดนครปฐมและพื้นที่ศึกษา ข้อมูลสถิติจำนวนการก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆในพื้นที่ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนร้านค้าและอาคารพาณิชย์ จำนวนผู้ค้าขายในตลาด และที่จอดรถ ในตลาดโอเดียน

(4) สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนร้านค้าในตลาดทรัพย์สิน (ตลาดบน และตลาดล่าง) จำนวนผู้ค้าขายในตลาด และที่จอดรถ ในตลาดทรัพย์สิน

(5) สำนักงานตลาดทุ่งพระเมรุ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนร้านค้า และอาคารพาณิชย์ จำนวนผู้ค้าขายในตลาด และที่จอดรถ ในตลาดทุ่งพระเมรุ

(6) สำนักงานตลาดปฐมมงคล ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนร้านค้า และอาคารพาณิชย์ จำนวนผู้ค้าขายในตลาด และที่จอดรถ ในตลาดปฐมมงคล

(7) สำนักงานที่ดิน ได้แก่ ข้อมูลราคาที่ดิน

(8) ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เกี่ยวกับการศึกษาโมเดลที่ใช้ประยุกต์ในการวางแผนเมือง

(9) หอสมุดกลาง(สำนักวิทยบริการ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มาตรฐานเกี่ยวกับถนน การวิเคราะห์ปัญหาการจราจรติดขัด และการศึกษาผลกระทบต่อโครงสร้างการค้าจากร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket)

(10) ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติย่านการค้าในเขตเทศบาลนคร นครปฐม และประวัติการเกิดเมืองนครปฐม

### 3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งหมด ที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น จึงได้นำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์ โดยแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็นสองส่วน ได้แก่

**3.3.1 การวิเคราะห์ข้อมูลปฐมภูมิ** ซึ่งได้มาจากแบบสอบถามประชากรกลุ่มต่างๆ การสำรวจสภาพพื้นที่ การสอบถามจากประชากรในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม โดยในการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติจากแบบสอบถามนั้นจะใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS for Window versions 11.5 ในการจัดเก็บข้อมูล และนำมาหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรแต่ละคู่ที่มีความสัมพันธ์กัน เพื่อนำมาสรุปผลการศึกษา อันเป็นประโยชน์ในการยืนยันผลสรุปจากการศึกษา รวมไปถึงการทราบถึงรัศมีการให้บริการว่ามีเขตอิทธิพลเป็นอย่างไร

#### 3.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิ

ซึ่งเป็นข้อมูลทางด้านกายภาพของพื้นที่ อันได้แก่

- 1) การศึกษาความเป็นมาของย่านพาณิชย์กรรม เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์
- 2) การใช้ประโยชน์ที่ดิน และการใช้ประโยชน์อาคาร ได้มีการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มการเติบโตทางด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์พื้นที่พาณิชย์กรรม เพื่อศึกษาแนวโน้ม การเปลี่ยนแปลง และทิศทางการขยายตัวของย่านพาณิชย์กรรมในอนาคต รวมไปถึงการคำนวณสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในปีพ.ศ. 2543 - 2545 เพราะเป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงของย่านพาณิชย์กรรมเป็นอย่างมาก โดยใช้โปรแกรม ArcView 3.1 ในการคำนวณสัดส่วนพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากการแปรภาพถ่ายทางอากาศ ซึ่งได้จากการสำรวจจากมุมมองของสำนักโยธาธิการจังหวัดนครปฐม ในบางตลาด ได้ทำการสำรวจภาคสนาม ได้แก่ ตลาดริมทางรถไฟ ถนนต้นสน และตลาดเก่ากั้งบัว

- 3) การศึกษาการจัดลำดับศักยภาพของตลาด และย่านการค้าย่อย ในย่านพาณิชย์กรรมโดยใช้หลักทฤษฎีของ Berry พิจารณาปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการจัดลำดับตลาด โดยพิจารณาจากข้อมูลที่ผู้ศึกษาสามารถจัดเก็บได้ และเป็นตัวแปรที่ Berry ได้มีการสรุปไว้ในทฤษฎี ได้แก่ พื้นที่ของศูนย์การค้า (Site areas) ประเภทของสินค้า (Major function) จำนวนผู้เข้าใช้บริการ (คน/วัน) (Min.population to support center ) รัศมีการให้บริการที่ตลาดตั้งอยู่ (Radius of service area) จำนวนร้านค้า (Number of shops) โดยการพิจารณาจะพิจารณาเป็นกลุ่มพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งตลาด หรือย่านพาณิชย์กรรมนั้นๆ และมีการศึกษาถึงเขตอิทธิพลของย่านการค้าในเขตเทศบาลนคร นครปฐม จากแบบสอบถามและการทดสอบโดยแทนค่าในการทดสอบรูปแบบจำลอง ( Gravity Model )

- 4) การวิเคราะห์ผลดี ผลเสียต่อคน ชุมชน และย่านการค้าที่อยู่โดยรอบในย่านพาณิชย์กรรมในกรณีพื้นที่ที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยวิเคราะห์จากแบบสอบถาม เพื่อหาผลกระทบจากการแสดงความคิดเห็นจากประชาชน ศึกษาวิเคราะห์ และเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานทางด้านต่างๆ

5) การหาการเคลื่อนที่ของประชากร และ จากเมืองโดยรอบที่มีความต่อเนื่องกันกับพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมเทศบาลนคร นครปฐม โดยใช้การวิเคราะห์ประชากรจากเมืองที่ได้จากการเก็บแบบสอบถาม และการสอบถามจากประชากรในพื้นที่ศึกษา เพื่อหาว่าขนาดประชากรที่เข้ามาใช้บริการมาจากทิศทางใดมากที่สุด เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาทิศทางการขยายตัวของเมือง

6) การวิเคราะห์หาความต้องการซื้อ (Demand และ Supply) โดยใช้การคาดประมาณจากข้อมูลทางสถิติ เป็นส่วนใหญ่ และการพิจารณาสัดส่วนที่ได้จากแบบสอบถามเป็นข้อมูลสนับสนุน

7) วิเคราะห์การเข้าถึงพื้นที่ของตลาดระดับภาค และตลาดระดับชุมชนเมืองโดยเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานในการวางผังเมืองรวม

8) การเปรียบเทียบย่านการค้าแต่ละระดับ กับเกณฑ์มาตรฐานของ Edward J. Kaiser และคณะได้ศึกษาไว้ โดยมีเกณฑ์ทางด้านต่างๆที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมโดยตรง ได้แก่ สิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ค้าขาย ขนาดพื้นที่ ประชากร รัศมีการให้บริการของตลาด เจ้าของพื้นที่ และจำนวนร้านค้า

9) การศึกษาเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่ดี กับตลาดในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ในส่วนตลาดค้าส่ง ได้แก่ ตลาดเอื้ออาวี ตลาดไท ในส่วนของตลาดในชุมชนเมือง ต้องคำนึงถึงพื้นที่อนุรักษ์โดยรอบองค์พระปฐมเจดีย์ด้วย โดยต้องพิจารณาเรื่องความงดงาม และการควบคุมให้อยู่ในระยการอนุรักษ์ และการส่งเสริมกิจกรรมในพื้นที่ให้มีความสอดคล้องต่อศักยภาพ/ข้อจำกัด ของพื้นที่

10) สรุปผลการวิเคราะห์เพื่อหาแนวทางเพื่อการเสนอแนะการปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนครปฐมนั้น พิจารณาความเป็นไปได้ที่เหมาะสมจากการวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิเป็นตัวชี้้นำ และใช้ข้อมูลปฐมภูมิที่เป็นสภาพการใช้พื้นที่ปัจจุบันเป็นส่วนช่วยในการตัดสินใจ รวมไปถึงการใช้ความคิดเห็นจากแบบสอบถาม ในส่วนที่ 3 ประกอบกัน ในการหาข้อสรุปของศักยภาพของพื้นที่ทั้งทางเศรษฐกิจ สังคม และสภาพทางกายภาพ บวกกับการพิจารณาการให้รัศมีการรองรับบริการของแต่ละตลาด ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม โดยมีการจัดการและการบริหาร รวมไปถึงแนวทางการเชื่อมโยงทางกายภาพให้แต่ละตลาดที่มีศักยภาพจากการวิเคราะห์โดยรวม ทั้งนี้เพื่อเป็นแนวทางส่งเสริมทางด้านเศรษฐกิจ การจ้างงานในพื้นที่ และการพัฒนาอาชีพให้เทศบาลนคร นครปฐมเป็นเมืองที่มีความสมบูรณ์ทางการค้า และมีศักยภาพที่สามารถรองรับการบริการในระดับภาคตะวันตก และภาคกรุงเทพได้ตลอดไป

## บทที่ 4

### การศึกษาสภาพทั่วไป

การศึกษาสภาพปัจจุบันในบทนี้ จะกล่าวถึงการสรุปการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม อันจะเกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ข้อมูลในระดับต่างๆดังต่อไปนี้ คือ ความสัมพันธ์ในระดับภาค ของพื้นที่ศึกษา ศึกษาความสัมพันธ์กับพื้นที่ข้างเคียง ข้อมูลในระดับจังหวัด ข้อมูลในระดับพื้นที่ศึกษา ที่เป็นส่วนของข้อมูลทางกายภาพ นโยบายพัฒนาของภาครัฐ การแสดงความคิดเห็นของประชาชน และข้อมูลทางด้านสังคม เพื่อสรุปข้อมูลพื้นที่ศึกษานำไปสู่กระบวนการวิเคราะห์ในบทต่อไป ผู้ศึกษาได้ทำการสำรวจ **ปัญหา และผลกระทบ** จากการขยายตัวของย่านการค้าทั้งในภาพรวม และแต่ละตลาดจากการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนด้วย ทั้งที่ส่งผลกระทบต่อ ประชาชนที่อยู่อาศัยในละแวกตลาด ชุมชนโดยรอบ และตัวย่านการค้าเอง ซึ่งการขยายตัวของเมือง และย่านการค้าอย่างรวดเร็วได้ก่อให้เกิดปัญหา และส่งผลกระทบต่อเมืองพาณิชยกรรมแห่งนี้ โดยจะขอกกล่าวในรายละเอียดต่อไป

#### 4.1 ความสำคัญของพื้นที่พาณิชยกรรมในระดับภาค

##### 4.1.1 แนวทางการพัฒนาจังหวัดนครปฐมในบริบทของแผนพัฒนาประเทศ

###### 1) เป้าหมายในการพัฒนาประเทศในช่วง 15 ปีข้างหน้า

(1) ประเทศไทยเป็นแหล่งอุตสาหกรรมแปรรูปการเกษตร และแหล่งผลิตอาหารที่สำคัญของโลก เป็นแหล่งการค้า การลงทุน การท่องเที่ยว และบริการที่สำคัญแห่งหนึ่งในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

(2) ประชากรได้รับบริการพื้นฐานทางสังคมอย่างทั่วถึง ทั้งด้านการศึกษา วัฒนธรรม สาธารณะสุข การฝึกอาชีพ และการมีงานทำ

(3) ระบบบริหารทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพ สมดุลและยั่งยืน

(4) ระบบการบริหาร และการคลังของหน่วยงานท้องถิ่นที่เข้มแข็ง สามารถรองรับการพัฒนาชุมชนเมือง และท้องถิ่นที่มีประสิทธิภาพ

###### 2) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

(1) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 และฉบับที่ 6 เน้นการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างมีประสิทธิภาพ มุ่งปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจ และกระจายรายได้ โดยเน้นพัฒนา ยืดพื้นที่ เป็นหลักในการวางแผน ให้มีผลทางภาครัฐ และเอกชน

(2) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 เน้นการพัฒนาที่ยั่งยืน ให้มีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ อย่างต่อเนื่องและเสถียรภาพ โดยพัฒนาการเกษตร ปรับโครงสร้างของ

ผลผลิต การกระจายความเจริญ รายได้ เน้นการพัฒนากรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เป็นฐานเศรษฐกิจการจ้างงาน

(3) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 การเสริมสร้างสมรรถนะทางเศรษฐกิจ และจัดทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม เน้นสร้างความเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจ เพื่อการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน เชื้อประโยชน์ต่อการพัฒนาคน โดยเชื่อมโยงด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาพื้นที่ เมือง โดยเฉพาะพื้นที่มหานคร และปริมณฑล

(4) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 โดยคำนึงถึงพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศตามบทบาทที่มีอยู่ ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ให้มีการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมของเมือง และจัดระเบียบการขยายตัวของเมืองให้เป็นเมืองน่าอยู่ เพื่อเสริมบทบาทการเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจวิทยาการของประเทศให้พัฒนายิ่งขึ้น

#### 4.1.2 แนวทางการพัฒนา ภาคกรุงเทพ ภาคกลางและปริมณฑล

กรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจระดับสูง โดยกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางการค้า การบริหาร การเงินการคลัง การขนส่ง และโทรคมนาคม ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยต่อหัวในระดับสูง ในเขตภาคพื้นที่มีแหล่งทรัพยากรมากมาย ตลอดจนมีแหล่งศิลปวัฒนธรรม มีการให้บริการทางสังคม ทั้งการบริการสาธารณสุขและการศึกษาที่มีคุณภาพดี มาตรฐานสากล บริการสาธารณสุข และการศึกษาทันสมัย

##### 1) การกระจายการพัฒนาพื้นที่ภาคมหานคร

นโยบายการกระจาย และการพัฒนาเมืองบริวาร ไปสู่ภูมิภาคและท้องถิ่นเพื่อแก้ไขปัญหาความเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครในลักษณะ “โตเดี่ยว” เริ่มมาในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520 - 2524) และต่อเนื่องเมืองนโยบายการกระจายความเจริญในภูมิภาค ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) โดยเน้นนโยบายการกระจายความเจริญ และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2535- 2539)

##### 2) การจัดพื้นที่มหานครให้เป็นระบบ มีวัตถุประสงค์ที่สรุปได้ดังนี้

(1) เพื่อลดความแออัด บทบาท และกิจกรรมบางประเภทในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

(2) เพื่อพัฒนาฟื้นฟูเมืองและสร้างเมืองใหม่ในเขตจังหวัดโดยรอบ กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลให้มีความสมบูรณ์ในตัวเอง มีการจัดบริการทางด้านสาธารณสุขและสาธารณูปการที่เพียงพออย่างเป็นระบบ



(3) เพื่อพัฒนาให้เป็นแหล่งจ้างงานของประเทศแห่งใหม่ของประเทศ สำหรับรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจจากกรุงเทพมหานคร และสะกัดกั้นการอพยพของแรงงานที่จะเข้าสู่กรุงเทพมหานคร

(4) เพื่อส่งเสริมให้มีการเชื่อมโยงการพัฒนาของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลกับเมืองรอบนอก

(5) เพื่อกำหนดแผนและแนวทางการพัฒนาระยะยาวของการพัฒนาระบบชุมชนเมือง และการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมที่สำคัญของประเทศให้สมดุล ควบคู่กับการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี ให้เป็นแบบอย่างของการพัฒนาเมืองในพื้นที่เมือง และภูมิภาค อื่นๆ

#### 4.1.3 แนวโน้มการขยายตัวของเมืองในเขตปริมณฑล

ปัจจุบัน จะเห็นได้ชัดตามรูปแบบการพัฒนาเมือง เมืองจะเติบโตไปตามเส้นทางคมนาคม ทางหลวง หรือลักษณะตามแม่น้ำลำคลอง ภายในเขตเมืองมีการสร้างอาคารตามด้านหน้าที่ดินข้างถนน ลึกจากด้านหน้าที่ดินเป็นระยะ 20 - 200 เมตร ซึ่งที่ดินที่ลึกเข้าไปก็จะเกิดเป็นพื้นที่ตาบอด ทั้งนี้ทั้งนั้นเพราะยังขาดกฎหมายควบคุมที่ชัดเจน

เนื่องจากการปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม ทำให้พื้นที่ในเขตปริมณฑลและพื้นที่โดยรอบกรุงเทพมหานครนั้น เกิดกระบวนการเป็นเมืองมากขึ้นในบริเวณชานเมือง หรือบริเวณด้านนอกของเมือง (Sub-Urbanization) ทำให้เกิดการพัฒนาระบบพื้นที่เกษตรกรรม รวมทั้งมีการพัฒนาแบบก้าวกระโดด (Leap Frogging)

การขยายตัวของเมืองในพื้นที่ปริมณฑลในอนาคต จากการศึกษาของสำนักงานคณะกรรมการการพัฒนากิจการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เรื่อง “Metropolitan Regional Structure Planing Study” ซึ่งมีพื้นที่ศึกษาของมหานคร ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (BMR) พื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก พื้นที่ภาคกลางตอนบน และพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันตก โดยมีระยะรัศมีประมาณ 200 กิโลเมตรโดยรอบกรุงเทพมหานคร รายงานดังกล่าวได้วิเคราะห์การขยายตัวของเมืองในภาคมหานคร ซึ่งคาดประมาณ

ภาคตะวันออก	ร้อยละ 23.35 หรือประมาณ	1,280,501 คน
ภาคกลาง	ร้อยละ 6.02 หรือประมาณ	314,748 คน
ภาคตะวันตก	ร้อยละ 8.81หรือประมาณ	500,394 คน

(NESDB,1994:1)

ดังนั้น จึงคาดว่า ในปี พ.ศ. 2553 พื้นที่ปริมณฑลจะมีประชากรในเขตเมืองเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2533 ประมาณ 2,054,000 โดยกระจายตัวรวมอยู่กับประชากรเดิมที่มีอยู่ในกรุงเทพมหานครประมาณ 7.8 ล้านคน จังหวัดนนทบุรี 980,000 คน จังหวัดปทุมธานี 666,720 คน จังหวัดสมุทรปราการ 1.2 ล้านคน

จังหวัดสมุทรสาคร 268,000 และจังหวัดนครปฐม ประมาณ 441,100 คน (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2537) (ผ.4.1)

ในภาคกรุงเทพมหานคร จะพบว่า จังหวัดนครปฐมมีระดับความเป็นเมือง (ซึ่งพิจารณาจากประชากรในเขตเมือง) ต่ำสุด และหากพิจารณาเปรียบเทียบเมืองหลัก (เทศบาลเมือง) ของจังหวัดต่างๆในพื้นที่ปริมณฑล (ไม่รวมกรุงเทพมหานคร) จะพบว่าเมืองสมุทรปราการมีประชากรสูงสุด ประมาณ 501,530 คน อันดับที่สองเทศบาลเมืองนนทบุรี 467,570 คน อันดับที่สาม เทศบาลนครนครปฐม 254,880 คน อันดับทีสี่ เทศบาลเมืองสมุทรสาคร 161,400 คน และเทศบาลเมืองปทุมธานี มีประชากรน้อยที่สุด ได้แก่ 156,630 คน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าประชากรในจังหวัดนครปฐมส่วนใหญ่ยังคนที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมอยู่ การพัฒนาเมืองในอนาคตจึงควรจะต้องคำนึงถึงพื้นที่และอาชีพหลักของประชากรในพื้นที่ด้วย (สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2544: (2-20)-(2-21))

## 4.2 การศึกษาข้อมูลในระดับจังหวัด

### 4.2.1 แผน / นโยบาย / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ภายในปี พ.ศ. 2563 นครปฐมเป็นจังหวัดศูนย์กลาง การพัฒนาที่ทำหน้าที่เป็นหัวความเจริญทางเศรษฐกิจ และสังคม (Growth Pole) ของภาคมหานครด้านตะวันตกได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการพัฒนาระบบเมือง และพื้นที่ชนบทอย่างสมดุล และสอดคล้อง ศักยภาพของพื้นที่และสภาพแวดล้อม โดยมีมุ่งหมายให้มีการพัฒนาที่ยั่งยืน ส่งผลให้ประชาชนมีความสุข ความเจริญสืบไป (การศึกษาข้อมูลเพื่อการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐม, 2544 : 7 -62)

#### 1) ยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัด (พ.ศ.2547 – 2550)

##### (1) ยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

เน้นการขยายการผลิตให้ได้ผลผลิตสูงสุด การพัฒนาจะมุ่งเน้นการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้ยั่งยืน ส่งเสริมบทบาทชุมชนและท้องถิ่นให้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม

##### (2) ยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาบริการสาธารณะขั้นพื้นฐาน

เน้นยุทธศาสตร์ต้องเร่งพัฒนาระบบขนส่ง การสื่อสาร แก้ไขปัญหาจราจรในชุมชนเมืองอย่างเป็นระบบ ได้มาตรฐานและทั่วถึง พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้เป็นที่เชื่อมโยงซึ่งกันและกัน ภายในภูมิภาคเอื้ออำนวยต่อกิจกรรมเศรษฐกิจ และการดำรงชีวิตของคนในจังหวัด

##### (3) ยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาด้านคุณภาพประชากร

สนับสนุนการพัฒนาคนให้มีคุณภาพ และสนับสนุนองค์กรท้องถิ่น ชุมชน ปราชญ์ชาวบ้าน การมีส่วนร่วม และส่งเสริมการอนุรักษ์วัฒนธรรมท้องถิ่น

##### (4) ยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ

เน้นการผลิตที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ราคาเป็นธรรม ส่งเสริมการผลิตโดยใช้เทคโนโลยีที่สะอาด เพิ่มคุณภาพและทักษะของผู้ประกอบการในกลุ่มอาชีพต่างๆ มุ่งเน้นพัฒนาเศรษฐกิจโดยเน้นศักยภาพของพื้นที่หลัก สร้างความเชื่อมโยงของระบบเศรษฐกิจ ระหว่างเศรษฐกิจชุมชนกับวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อม

## 2) นโยบายการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง

### (1) นโยบายด้านการคมนาคมขนส่ง

- จัดให้มีระเบียบและสร้างวินัยทางจราจรอย่างถาวร
- จัดให้มีทางเท้าที่สะอาด สะดวกและปลอดภัยต่อการสัญจร
- จัดให้มีพื้นผิวจราจรที่ดีและมีคุณภาพ

### (2) นโยบายด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมการจัดระเบียบเมืองเพื่อรองรับ

ความเจริญ และการขยายตัวของชุมชนในอนาคต โดย

- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวในเขตเมืองอย่างเพียงพอ
  - จัดให้มีการวางแผนแก้ไขปัญหาขยะมูลฝอย น้ำเสีย อากาศเป็นพิษ และน้ำท่วม
- ซึ่งอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ
- จัดให้มีการปรับภูมิทัศน์เพื่อให้ชุมชนเกิดความสวยงามน่าอยู่

### (3) นโยบายด้านความปลอดภัยของประชาชน

- จัดให้มีไฟฟ้า และแสงสว่างตามชุมชนและทางสัญจรไปมา
  - จัดให้มีเจ้าหน้าที่ออกสอดส่อง ดูแลและเตรียมพร้อมให้ความช่วยเหลือและ
- ระงับเหตุเร่งด่วน
- จัดให้ชุมชนมีส่วนร่วมในการดูแลป้องกันในเขตชุมชนของตนเอง เพื่อสร้างความ
- มั่นใจในความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินแก่ประชาชนในชุมชน

## 4.2.2 ความเป็นมาของการเกิดชุมชนเมืองการค้า นครปฐม

### 1) ความเป็นมาของย่านการค้า

จากการศึกษาบทบาททางการค้าในอดีตพบว่า บทบาทของพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม เริ่มมีการกระจายตัวของย่านการค้า จากการเปลี่ยนแปลงชุมชนเมืองมาเรื่อยๆ แหล่งกำเนิดชุมชนเมืองกลายเป็นแหล่งการค้า ที่มีศักยภาพในระดับภาคตะวันตกมาก มาแต่ช้านานตั้งแต่อดีต สังเกตได้จากผู้คนมาตั้งถิ่นฐานขึ้นบริเวณถนนเทศบาลชัย 1-3 ประกอบด้วยชาวจีนเป็นส่วนใหญ่ ส่วนหนึ่งคือ ที่เข้ามาจับจ้างชุดคลองเจดีย์บูชาและบูรณะองค์พระปฐมเจดีย์และมีส่วนตั้งถิ่นฐานกระจายอยู่ในชุมชนเล็ก ๆ ทั่วไป โดยมีอาชีพเพาะปลูก การที่เมืองนครปฐม เป็นชุมชนที่อุดมสมบูรณ์ด้วย พืชผักผลไม้มาตั้งแต่อดีตและปัจจุบันยังเป็นแหล่งปศุสัตว์ขนาดใหญ่ของ

ประเทศอีกด้วย ชุมชนนครปฐมเริ่มก่อตัวขึ้นเป็นชุมชนขนาดเล็ก ๆ ในปี ร.ศ. 114 (พ.ศ. 2439) จะเกาะตัวหนาแน่นที่สุด ที่บริเวณด้านตะวันออกห่างจากองค์พระปฐมเจดีย์ประมาณ 100 เมตร (ถนนเทศบาลซอย 1-3) มีชื่อเรียกว่า “ตลาดเก่า” ส่วนชุมชนในระยะก่อตัวจะมีโครงสร้างทางกายภาพที่ประกอบด้วย เส้นทางขนส่งสายเดียว คือ คลองเจดีย์บูชา เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมในเมือง บริเวณศูนย์กลางนี้ จะมีกิจกรรมหลายประเภท อาทิ ร้านค้าย่อย แหล่งรับซื้อสินค้า หรือรวบรวมสินค้าเพื่อส่งต่อไปศูนย์การค้าแหล่งอื่น บ้านพักอาศัยจะอยู่ในที่เดียวกันกับร้านค้า คนจนและคนรวยจะพักอาศัยปะปนกันไป ย่านชุมชนที่เริ่มก่อตัวบริเวณถนนเทศบาล ซอย 1-3 ทำให้เกิดย่านการค้าบริเวณนี้อีกด้วย แสดงรูปย่านการค้าในสมัยอดีต ดังรูปที่ 4.1 และ รูปที่ 4.2



รูปที่ 4.1,4.2 แสดงบริเวณเทศบาลเมืองนครปฐมในอดีต

ที่มา : จากภาพถ่ายของประชาชนในพื้นที่

ต่อมาในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว มีการสร้างทางรถไฟสายเพชรบุรี ดำเนินการก่อสร้างต่อมาจนแล้วเสร็จ เป็นแนวขนานกับคลองเจดีย์บูชาด้านเหนือ มีการตัดถนนต่าง ๆ เกิดขึ้น จะเห็นได้ว่าการเชื่อมโยง ทั้งทางรถไฟและคลองเจดีย์บูชาให้เป็นโครงข่ายต่อเนื่องกัน เป็นการวางผังเมืองเพื่อรองรับการย้ายเมืองนครชัยศรี ใน ปี ร.ศ. 122 (พ.ศ. 2447) มาตั้งใหม่ที่พระปฐมเจดีย์ มีการสร้างตลาดสี่สาน ที่บริเวณที่ว่างระหว่างองค์พระปฐม คือ **ตลาดบนและตลาดล่าง** ในปัจจุบัน ถือได้ว่าสองตลาดนี้เป็นตลาดแห่งแรกอย่างเป็นทางการของเมืองนครปฐม

ส่วนใน**พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว** มีการตัดถนนทรงพล เพื่อการขนส่งพืชผลของราษฎรในบริเวณนั้น และเหตุผลทางยุทธศาสตร์ที่เป็นเส้นทางลำเลียงสินค้าของจังหวัดนครปฐม ราชบุรี และเพชรบุรี

ในช่วงที่ประเทศไทยเข้าสู่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 จนถึงฉบับที่ 4 รัฐบาลมีนโยบายมุ่งพัฒนาขยายโครงข่ายของการขนส่งทางบก ให้บริการถึงจุดหมายปลายทางโดยตรง การตัดทางหลวงเพชรเกษมเข้าสู่ชุมชนนครปฐมโดยต่อกับถนนเทศบาล ถนนราชวิถี และถนนทรงพลได้มี

ส่วนเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางกายภาพของชุมชนย่านการค้า ย่านการค้ามีการขยายตัวเป็นวงกว้างออกไปเรื่อยๆ จนถึงปัจจุบันเมื่อความต้องการพื้นที่ในการค้าขายเพิ่มมากขึ้น เกิดปัญหามากมาย สืบสวนวินายจนเป็นปัญหาที่รุนแรง โดยเฉพาะปัญหาการจราจรติดขัดมาก ปัญหาการรुकู้พื้นที่สาธารณะ ปัญหาพื้นที่ค้าขายเสื่อมโทรม และปัญหาความแออัดของพื้นที่บริเวณรอบองค์พระปฐมเจดีย์ ทำให้มีการขยายตัวของย่านการค้าออกไปตามพื้นที่ว่างของเมือง โดยเริ่มขยายจากตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ไปตามย่านกึ่งบ๊วย ถนนราชดำเนิน และบริเวณตลาดโอเดียน มีการสร้างตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุเพื่อรองรับการค้าส่งผัก และผลไม้จากคนในพื้นที่ใกล้เคียง และจังหวัดใกล้เคียง แต่ก็ยังไม่ถือว่ามีความเพียงพอเนื่องจาก การกระจุกตัวของผู้ค้าขายยังคงรวมตัวอยู่บริเวณตลาดทรัพย์สินฯ ตลาดเช้าชอยสอง ตลาดเก่ากึ่งบ๊วย และตลาดโอเดียนจนกระทั่งในปี พ.ศ.2546-2547 ได้มีการจัดระเบียบบริเวณพื้นที่การค้าบริเวณตลาดทรัพย์สินฯ และพื้นที่ใกล้เคียง (ที่มา : จากการสอบถามผู้จัดและผู้ประสานงานตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

## 2) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของย่านการค้า

จากการศึกษาความเป็นมาของย่านการค้า พบว่าย่านการค้า และระบบการขนส่งมีความสัมพันธ์กับการขยายตัวควบคู่กันมาตั้งแต่อดีต การพัฒนาเมืองการค้าเกิดขึ้นเพราะการวางรากฐานการคมนาคมขนส่งในพื้นที่ศึกษา มีการกระจายตัวไปยังพื้นที่ต่างๆ ออกจากจุดศูนย์กลางเดิมของย่านการค้า (บริเวณตลาดทรัพย์สิน) ดังนั้นในที่นี้ จึงขอสรุปปัจจัยที่สำคัญต่อการขยายตัวของย่านการค้าในระยะแรกๆ โดยพบ **ปัจจัยภายใน** ได้แก่ ปัจจัยทางด้านเทคโนโลยีการคมนาคมขนส่ง ปัจจัยทางด้านเชื้อชาติ สังคม ปัจจัยทางด้านอาชีพ คือ มีอาชีพหลักเป็นอาชีพค้าขาย และการเพาะปลูกสินค้าเกษตร และ **ปัจจัยภายนอก** ได้แก่ พื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ ทางด้านการเกษตรที่มีศักยภาพสภาพพื้นที่โดยทั่วไปมีพื้นที่สมรรัตนดี

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





#### 4.2.4 การศึกษาภาพรวมทางด้านเศรษฐกิจของจังหวัด

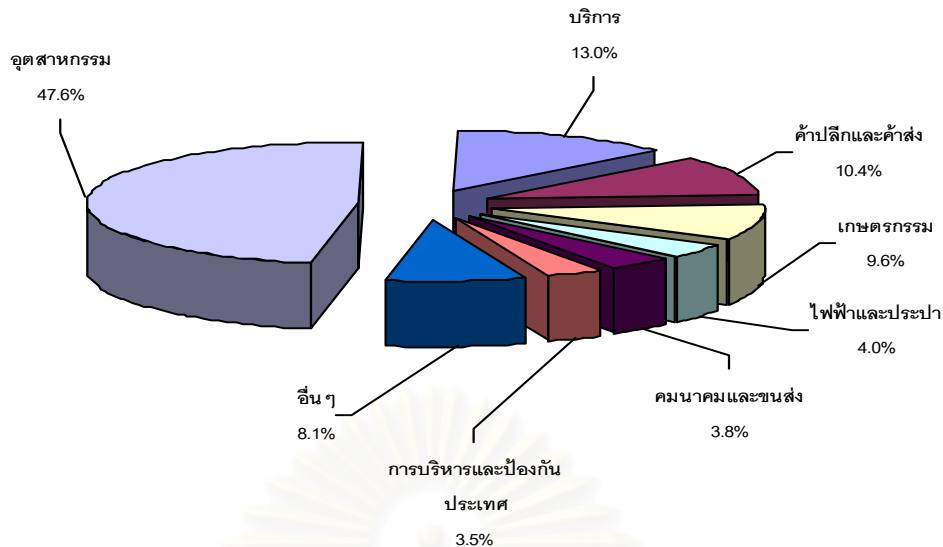
นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 เป็นต้นมา กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีผลิตภัณฑ์มวลรวมภาค ในสัดส่วนประมาณเกือบร้อยละ 50 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และในช่วงปี พ.ศ. 2541 หลังเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศมีมูลค่าลดลง รวมทั้งอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจอยู่ในระดับลดต่ำลงจนอยู่ในอัตราติดลบ (ผ.4.2)

จังหวัดนครปฐม มีสถานประกอบการอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 1,980 แห่ง เงินลงทุนจำนวน 81,248,564,925 บาท จำนวนคนทำงานทั้งสิ้น 99,328 คน และมีสถานประกอบการธุรกิจที่จดทะเบียนพาณิชย์จำนวน 13,777 ราย (ที่มา: สำนักงานสถิติจังหวัดนครปฐม)

กิจกรรมทางเศรษฐกิจเป็นกิจกรรมที่มีบทบาทในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทและเป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดการขยายตัวของชุมชน และนำไปสู่การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านอื่นๆ ด้วย อาทิ ด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่างๆ การวางแผนทางเพื่อการปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมจึงมีความจำเป็นในการวิเคราะห์ปัจจัยนำทางด้านเศรษฐกิจด้วย หรือบทบาทที่สำคัญทางด้านเศรษฐกิจของจังหวัดเพื่อนำไปสู่การกำหนดความต้องการทางด้านต่างๆ และการวางแผนทางการแก้ปัญหา เพื่อสนองตอบ หรือรองรับการพัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจในสาขาใดและประเภทใด

##### 1) ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัด

สำหรับจังหวัดนครปฐมเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีขนาดเศรษฐกิจเล็กที่สุดในพื้นที่ปริมณฑล ในปี พ.ศ. 2543 (ผ.4.2) สัดส่วนร้อยละ มีค่าทรงตัว ไม่มีการเพิ่มขึ้นมากถ้าเทียบกับจังหวัดในเขตปริมณฑล โดยรอบ โดยถ้าพิจารณาอัตราการเพิ่มของระหว่างปีจะเป็นดังนี้ ช่วงปีพ.ศ. 2528-2533 มีอัตราการเพิ่มคิดเป็นร้อยละ 6.47 ช่วงปี 2533-2538 มีอัตราการเพิ่มคิดเป็นร้อยละ 16.61 และ ช่วงปี 2538-2541 คิดเป็นร้อยละ -3.40 โดยในช่วงปี 2538-2541 จะเป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั้งประเทศ ( ผ.4.2) แต่ในปี พ.ศ. 2543 เศรษฐกิจจังหวัดนครปฐมเริ่มมีค่าทรงตัวขึ้น ในปี พ.ศ.2543 จังหวัดนครปฐมมีมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัด (GPP) ตามราคาประจำปี รวมทั้งสิ้น 69,445 ล้านบาท มีรายได้เฉลี่ยต่อหัว 80,099 บาท เป็นลำดับที่ 11 ของภาคกลาง และลำดับที่13 ของประเทศ โดยสาขาอุตสาหกรรมมีมูลค่าการผลิตสูงสุด 47.59 ของการผลิตรวมทั้งจังหวัด รองลงมาได้แก่การบริการ สาขาการค้าส่งและค้าปลีก และสาขาเกษตรกรรม มีมูลค่าการผลิตคิดเป็นร้อยละ 13.03, 10.40 และ 9.64 ตามลำดับ จะเห็นว่าจังหวัดนครปฐมมีศักยภาพทางด้านเศรษฐกิจที่สำคัญ และ เป็นพื้นที่ทำการเกษตรกรรม เนื่องจากดินในจังหวัดนครปฐมมีสภาพดินที่อุดมสมบูรณ์ เหมาะแก่การเพาะปลูกมาช้านาน สังเกตได้ตั้งแต่ประวัติความเป็นมา



#### แผนภูมิที่ 4.1 แสดงอัตราร้อยละของผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดนครปฐม พ.ศ. 2543

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

##### (1)ภาคอุตสาหกรรม

จังหวัดนครปฐม มีสถานประกอบการอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 1,980 แห่ง เงินลงทุนจำนวน 81,248,564,925 บาท จำนวนคนทำงานทั้งสิ้น 99,328 คน และมีสถานประกอบการธุรกิจที่จดทะเบียนพาณิชย์ จำนวน 13,777 ราย (ที่มา: สำนักงานสถิติจังหวัดนครปฐม)

การอุตสาหกรรมเป็นสาขาที่ทำรายได้สู่จังหวัดมากที่สุด มีการขยายตัวทางอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง เพราะเป็นเขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร ห่างจากกรุงเทพฯ เพียง 56 กิโลเมตร อุตสาหกรรมในจังหวัดนครปฐมมีการประกอบกิจกรรมหลากหลาย อุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนการลงทุนมากที่สุด คือ อุตสาหกรรมบริการ รองลงมาคือ อุตสาหกรรมสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม อุตสาหกรรมเคมีและพลาสติก อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ ส่วนอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนการลงทุนน้อยที่สุด คืออุตสาหกรรมแปรรูปไม้ และอุตสาหกรรมก่อสร้างตามลำดับ

ในปี พ.ศ. 2544 มีการจ้างงาน 97,333 คน และเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2543 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้น 5.90 โรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ เป็นโรงงานขนาดเล็ก การขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมนั้นทำให้เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้น มีประชากรเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ใกล้กับย่านพาณิชย์กรรมเพิ่มมากขึ้น และทำให้โอกาสการเติบโตของพื้นที่พาณิชย์กรรมมีความเป็นไปได้ชัดเจน เพราะ 3 สาขาการผลิตที่กล่าวมาข้างต้นเป็นสาขาการผลิตที่สำคัญและเชื่อมโยงกับพื้นที่พาณิชย์กรรมโดยตรง (ที่มา: อุตสาหกรรมจังหวัดนครปฐม)

## (2) ภาคเกษตรกรรม

การเกษตรกรรม เป็นสาขาการผลิตที่สำคัญของจังหวัดนครปฐม ที่นับได้ว่าเป็นสาขาการผลิตเป็นลำดับที่ 2 สร้างมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด ได้ ร้อยละ 9.6 ประชากรร้อยละ 31.73 ประกอบอาชีพเกษตรกรรม มีพื้นที่เกษตรคิดเป็น ร้อยละ 65 ของพื้นที่จังหวัด อาชีพเกษตรกรรมที่สำคัญ ได้แก่ การทำนา ทำไร่ ทำสวนผลไม้ และการเลี้ยงสัตว์ เนื่องจากจังหวัดนครปฐมมีสมรรถนะดินดี เหมาะสมต่อการเกษตรเป็นอย่างมาก

### ตารางที่ 4.1 จำนวนผู้ถือครองที่รายงานการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และเนื้อที่ถือครองทำ การเกษตร ปี 2536 2541 และ 2546

การใช้ประโยชน์ในที่ดิน	2536 (1993)		2541 (1998)		2546 (2003)	
	จำนวน	เนื้อที่	จำนวน	เนื้อที่	จำนวน	เนื้อที่
ที่ปลูกข้าว	17,727	367,226	15,546	333,120	11,721	271,841
ที่ปลูกพืชยืนต้น และไม้ผล	12,573	92,386	16,125	113,052	11,067	79,434
ที่ปลูกพืชไร่	6,572	106,215	4,954	64,802	3,389	76,328
ไม้ประดับ	11,559	47,497	16,220	68,909	15,548	67,024
ที่ปลูกสวนป่า	31	161	25	208	20	276
ทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์	333	1,973	59	59	208	2,346
คอกสัตว์	1,678	3,349	3,540	6,343	7,264	12,743
ที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำใน พื้นที่น้ำจืด	-	-	-	-	8,893	92,596
ที่อื่น ๆ	10,452	57,538	12,835	33,917	4,874	15,734
<b>ยอดรวม</b>	<b>59,247</b>	<b>672,996</b>	<b>69,279</b>	<b>620,202</b>	<b>62,984</b>	<b>618,322</b>

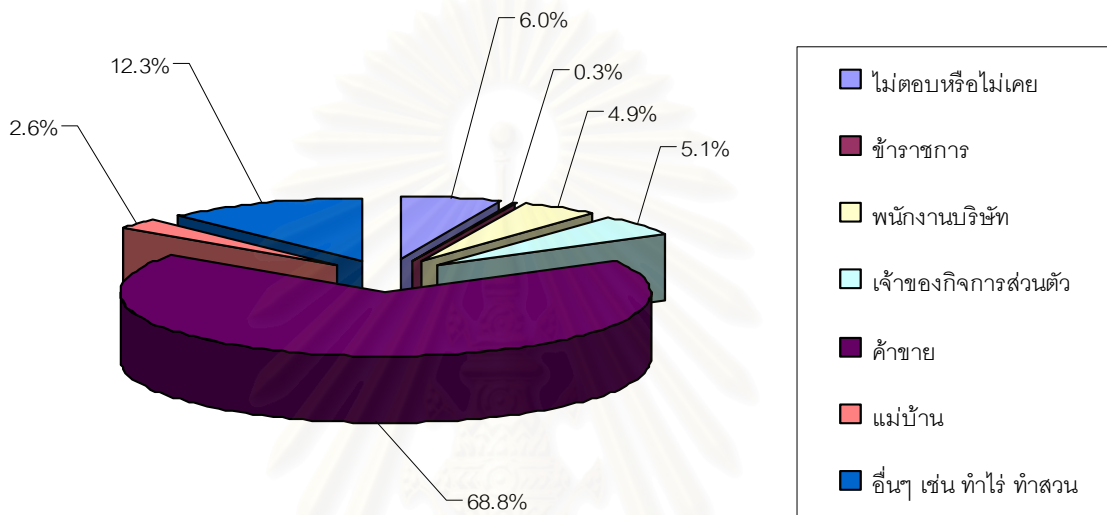
หมายเหตุ : ผู้ถือครอง 1 รายอาจรายงานการใช้ประโยชน์ที่ดินมากกว่า 1 ลักษณะ

จากตารางที่ 4.1 แสดงสถิติการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และเนื้อที่ถือครองทำการเกษตร พ.ศ. 2536 2541 และ 2546 จะเห็นชัดเจนว่า ทั้งจำนวนผู้ถือครองที่ดินเพื่อการเกษตร และเนื้อที่ทำการเกษตรมีค่าลดลง ตามลำดับ ไม่ว่าจะเป็น การปลูกข้าว การปลูกพืชยืนต้น และไม้ผล เป็นต้น มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของผู้ถือครองที่ดินเพื่อการเกษตร และ อัตราการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ทำการเกษตรในช่วง ปี พ.ศ. 2536 – 2541 คือ ร้อยละ -16.9 และ -7.9 ตามลำดับ ส่วนในช่วงปี พ.ศ. 2541 – 2546 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของผู้ถือครองที่ดินเพื่อการเกษตร - 9.1 และ อัตราการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ทำการเกษตร -0.3 แสดงให้เห็นว่า ประชากรในจังหวัดนครปฐม มีการลดการทำเกษตรลงส่วนหนึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงอาชีพเกษตรกรรมมาเพื่อประกอบการพาณิชย์กรรมในพื้นที่ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ซึ่งเป็นสิ่งที่จะต้องพิจารณาถึงการวางแนวทางพื้นที่พาณิชย์กรรมเป็นสำคัญ



เพราะการทำการเกษตรนั้นเป็นสาขาที่ช่วยสนับสนุนพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม การส่งเสริมการปรับปรุง พัฒนา ย่านพาณิชยกรรมนั้นต้องคำนึงถึงแนวทางการส่งเสริมการ รักษา การอนุรักษ์พื้นที่ และการเชื่อมโยง เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบอาชีพเพื่อการเกษตรไว้ด้วย

แผนภูมิที่ 4.2 การแสดงการสำรวจอาชีพก่อนมาค้าขายในย่านพาณิชยกรรมนครปฐม ปี 2548



ที่มา : จากการสอบถามประชาชนในพื้นที่

การเปลี่ยนแปลงที่ลดลงของข้อมูลทางด้านการประกอบอาชีพทางเกษตร คือ การเปลี่ยนแปลงอาชีพจากเกษตรกรรม มาเป็นพ่อค้าแม่ค้า และจากการสอบถามผู้ขายสินค้า นั้น มีผู้ขายสินค้า ร้อยละ 12.3 ที่เปลี่ยนแปลงอาชีพจาก การทำการเกษตร มาเป็นพ่อค้า แม่ค้าขายสินค้าเกษตร ในย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ทั้งที่เคยทำการเกษตรในอำเภอเมือง และอำเภอ ต่างๆในจังหวัดนครปฐม ในขณะที่คนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายอยู่แล้ว ร้อยละ 68.8 ดังแสดงใน แผนภูมิที่ 4.2 นั้นเป็นตัวชี้วัดว่ามีแนวโน้มของการเติบโตของย่านพาณิชยกรรมได้ว่า จะมีผู้ขายสินค้าที่ เปลี่ยนแปลงจากอาชีพเกษตรกรรมมาเป็นอาชีพค้าขายนั้นมีความเป็นไปได้ในอนาคตแน่นอน

การผลิตในสาขาเศรษฐกิจมีการเติบโตอย่างแข็งแกร่ง มีการลดลงของอัตราการเปลี่ยนแปลง ลงบ้าง ทั้งนี้เพราะว่าวัฏจักรเศรษฐกิจที่มีลักษณะไม่แน่นอน มักมีการขยายตัวและหดตัวเป็นช่วงๆ สลับกันไป และเป็นการผลิตที่พึ่งพิงปัจจัยภายนอก ที่ไม่มีความแน่นอนและไม่อาจควบคุมได้ เช่น อุณหภูมิ ปริมาณน้ำฝน โรคระบาด(ไข้หวัดนก) เป็นต้น นั้นหมายถึง ผลกระทบจากสาขาเกษตรกรรมใน จังหวัดนครปฐม จะส่งผลต่อการเข้าใช้บริการย่านพาณิชยกรรม ที่จะขาดความแน่นอน มั่นคงต่อ



ผู้ใช้งานในตลาดกลางสินค้าทางการเกษตร ที่จะใช้การเช่าพื้นที่ค้าขายแบบจอยไว้ แต่ปล่อยพื้นที่ว่างในยามที่มีกรหดตัวของผลิตผลทางการเกษตร (ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการตลาดทุ่งพระเมรุ) ในขณะที่ผลผลิตที่ไม่ได้เหมือนกันของหลายร้านค้า จึงทำให้พื้นที่ร้านค้าปล่อยว่างเป็นทั้งกลุ่มพื้นที่ขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นสาเหตุให้พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมแห่งนี้ ชบเซา และขาดความสม่ำเสมอต่อการให้บริการได้อย่างต่อเนื่องตลอดปี

### (3) การพาณิชยกรรม และการบริการ

ในเขตเมืองนครปฐม เป็นแหล่งที่นักลงทุนได้ให้ความสำคัญและสามารถทำกำไรต่อธุรกิจนอกจากนั้นยังเป็นแหล่งรองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร และแหล่งรวมวัตถุดิบด้านอาหาร เช่น ผัก ผลไม้ และเนื้อสัตว์ มีความเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง

การบริการเป็นสาขาเศรษฐกิจที่มีความสำคัญต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจ การขยายตัวของชุมชนและเมืองนครปฐม โดยมีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมเป็นอันดับที่ 3 มีสัดส่วนของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมร้อยละ 13.0 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด

พาณิชยกรรมเป็นสาขาเศรษฐกิจที่มีความสำคัญต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจ การขยายตัวของชุมชนและเมืองของนครปฐม โดยมีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมเป็นอันดับที่ 4 มีสัดส่วนของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมร้อยละ 10.4 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 1.88 ซึ่งวัฏจักรของธุรกิจการค้ามีลักษณะการเปลี่ยนแปลงผันผวนไปตามวัฏจักรเศรษฐกิจสาขาเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม โดยมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ไม่สูงมากนัก เนื่องจากโครงสร้างการผลิตของนครปฐมมีองค์ประกอบทั้งในด้านเกษตรกรรม และอุตสาหกรรมในสัดส่วนที่ค่อนข้างสมดุล และระดับรายได้และค่าครองชีพของประชาชนก็มีรายได้ค่อนข้างดี และย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมเป็นแหล่งศูนย์กลางทางด้านพาณิชยกรรม และกระจายอยู่ในอีก 14 ตำบล นั้นหมายถึงย่านพาณิชยกรรมจะเป็นจุดกระจายสินค้าให้กับ ศูนย์กลางตำบลย่อยๆต่อไป(ที่มา : แผนพัฒนาเทศบาลนครนครปฐม พ.ศ. 2548-2550)

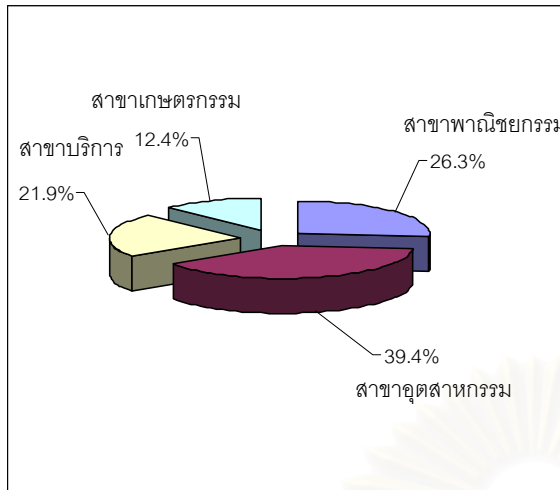
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2) ผลิตภัณฑ์มวลรวม และการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ  
 ตารางที่ 4.2 ประมาณการมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม ณ ราคาคงที่ ระหว่างปี 2543-2563

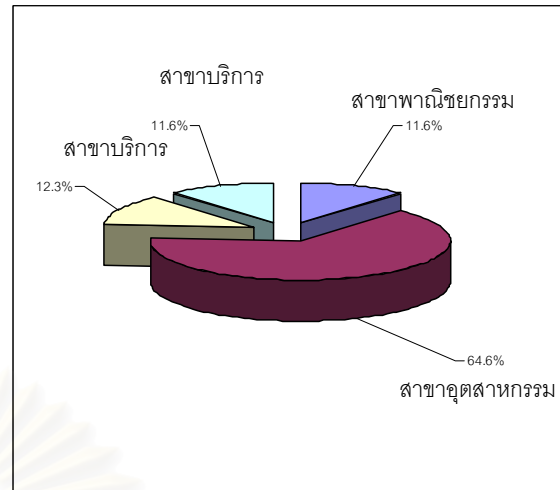
(GDP : ล้านบาท)

ข้อมูล	พ.ศ.2533 (1)	ประมาณการ		
		พ.ศ.2543	พ.ศ.2553	พ.ศ.2563
<b>ประเทศไทย</b>				
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ(GDP)	1,934,372	2,990,240	4,187,637	5,255,013
การเปลี่ยนแปลง(ช่วง 10 ปี)				
ร้อยละของการเปลี่ยนแปลง(ช่วง 10 ปี)		1,044,868	1,197,397	1,067,376
อัตราการขยายตัว(ช่วง 10 ปี)		53.71	40.40	25.49
อัตราการขยายตัว (พ.ศ.2543-2563)		4.39	3.43	2.30
		-	-	2.86
<b>กรุงเทพมหานครและปริมณฑล</b>				
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ(GRP)				
การเปลี่ยนแปลง(ช่วง 10 ปี)				
ร้อยละของการเปลี่ยนแปลง(ช่วง 10 ปี)	1,014,715	1,407,964	1,795,957	2,190,324
อัตราการขยายตัว(ช่วง 10 ปี)		393,249	387,993	394,367
อัตราการขยายตัว (พ.ศ.2543-2563)		38.75	27.56	21.96
		3.33	2.46	2.00
		-	-	2.23
<b>จังหวัดนครปฐม</b>				
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ(GPP)				
การเปลี่ยนแปลง(ช่วง 10 ปี)	20,408	48,100	74,530	105,159
ร้อยละของการเปลี่ยนแปลง(ช่วง 10 ปี)		27,692	26,430	30,629
อัตราการขยายตัว(ช่วง 10 ปี)		135.69	54.95	41.10
อัตราการขยายตัว (พ.ศ.2543-2563)		8.95	4.48	3.59
		-	-	3.99

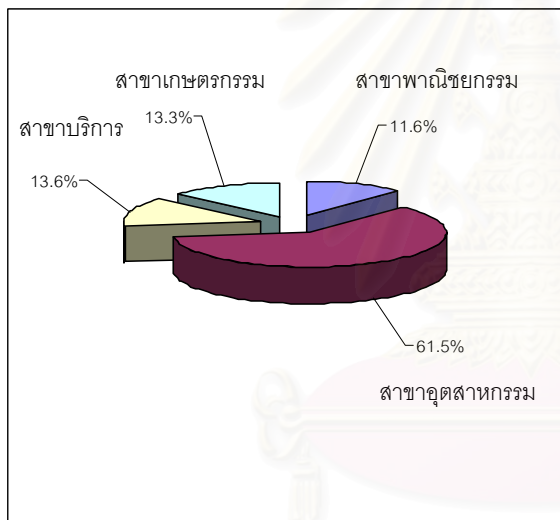
ที่มา : (1) สถิติผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัด ปี 2541 สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ



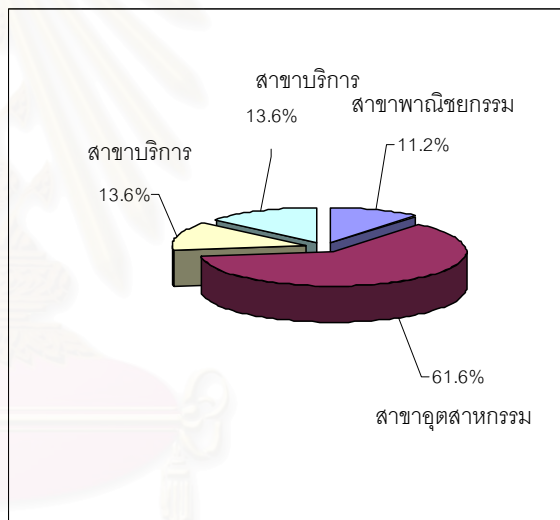
ปี 2533



ปี 2543



ปี 2553



ปี 2563

#### แผนภูมิที่ 4.3 แสดงแนวโน้ม สัดส่วนและอัตราการเพิ่มของผลิตภัณฑ์มวลรวม จังหวัดนครปฐม

จากการศึกษาของสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์(ตารางที่ 4.2) ในอนาคต ปี พ.ศ.2563 จะเห็นว่า ถ้าเปรียบเทียบค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม จังหวัดนครปฐมนั้นเป็นจังหวัดที่มีอัตราการขยายตัว (ช่วง 10 ปี) ถ้าเทียบในระดับปริมาตร และระดับประเทศนั้น จังหวัดนครปฐมมีอัตราการขยายตัว ที่มากที่สุด คือ ร้อยละ 3.59 ในขณะที่ระดับประเทศ และระดับภาคกรุงเทพ และปริมาตร มีเพียง ร้อยละ 2.3 และ 2.0 ตามลำดับ สำหรับการคาดการณ์ในอนาคตนั้น ในอนาคต ปี พ.ศ.2563 ค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดนครปฐมมีมากถึง ร้อยละ 3.99 ในขณะที่ระดับประเทศ และระดับภาค

กรุงเทพ และปริมณฑล มีเพียง ร้อยละ 2.86 และ 2.23 เท่านั้น จังหวัดนครปฐมเป็นจังหวัดที่มีแนวโน้มการเติบโตมาก โดยเฉพาะสาขาเศรษฐกิจหลักที่สำคัญของจังหวัด และเมื่อพิจารณาแยกสาขาการผลิตที่สำคัญทั้ง 4 สาขาที่กล่าวมาข้างต้นนั้น จะเห็นแนวโน้มการเติบโตดังตารางที่ ตารางที่ 4.4 ต่อไปนี้

#### ตารางที่ 4.3 แสดงสัดส่วนและอัตราการเพิ่มของผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดนครปฐม ณ ราคาคงที่ตามสาขาการผลิตที่สำคัญ

สาขาการผลิต	มูลค่า(ล้านบาท)				สัดส่วน(ร้อยละ)				อัตราการเพิ่มต่อปี		
	2533	2543(e)	2553(e)	2563(e)	2533	2543	2553	2563	2533-2543	2543-2553	2553-2563
เกษตรกรรม	3,906	4,383	6,782	9,230	19.14	9.11	9.10	8.78	1.16	4.46	3.13
อุตสาหกรรม	5,856	24,491	35,891	50,949	28.69	50.92	48.16	48.45	15.38	3.90	3.57
พาณิชยกรรม	3,253	4,651	7,957	11,233	15.94	9.67	10.68	10.68	3.64	5.52	3.51
บริการ	1,850	4,394	7,756	11,264	9.07	9.13	10.41	10.71	9.04	5.58	3.80
<b>GPP</b>	<b>20,408</b>	<b>48,100</b>	<b>74,530</b>	<b>105,159</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>8.95</b>	<b>4.48</b>	<b>3.50</b>

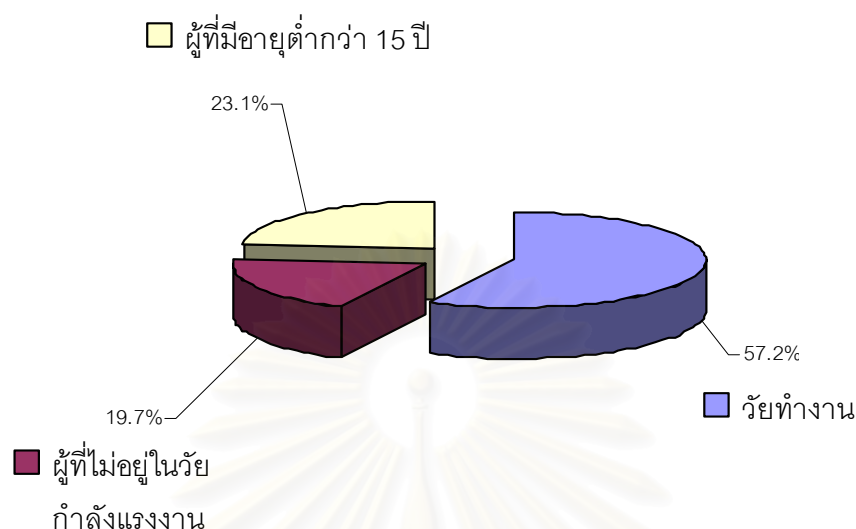
ที่มา : สำนักงานผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัด ปี 2541 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หมายเหตุ: (e) = ตัวเลขประมาณการ

จากตารางที่ 4.3 และแผนภูมิที่ 4.3 จะเห็นอัตราการเพิ่มต่อปี ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในสาขาการผลิตทางด้านพาณิชยกรรม ในช่วงปี 2543 – 2553 เติบโตมากที่สุด ทำให้ทราบช่วงที่มีการเร่งรัดพัฒนา ย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้น เนื่องจากช่วงดังกล่าว เป็นช่วงที่มีการเติบโตของเศรษฐกิจ ถึงร้อยละ 5.52 ที่มีอัตราการเพิ่มต่อปี มากกว่าช่วง ปี 2533-43 และช่วง ปี 2553-2563 ซึ่งเมื่อเทียบกับค่า GPP รวมทุกสาขา ช่วงปี 2543-2553 กลับเป็นช่วงที่ไม่ได้มีการเติบโตมากนัก การผลิตในสาขาพาณิชยกรรมนั้น ในช่วงปี 2543 – 2553 ควรมีการเร่งรัดนโยบาย และแผนพัฒนาเพื่อส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่เป็นสำคัญเพื่อให้สอดคล้องกับแนวโน้มทางสภาพการณ์ทางด้านเศรษฐกิจหรือ ระยะเร่งด่วน ภายใน 5 ปีนับจากเวลาปัจจุบัน(พ.ศ. 2550) ทั้งนี้เพื่อให้การปรับปรุงสภาพพื้นที่เป็นกรอบชี้้นำให้การพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจบรรลุเป้าหมายได้ง่ายขึ้น จากการสรุปค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมที่เป็นปัจจัยที่สำคัญที่ควรพิจารณาถึงในการพัฒนา สภาวะการมีงานทำของประชาชนในพื้นที่เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ต้องเร่งรัดพัฒนาให้เกิดการว่างงานน้อยที่สุด โดยพิจารณาจากภาวะการณ์ทำงานปัจจุบัน จะกล่าวโดยสรุปดังต่อไปนี้

## 1) ภาวะการทำงาน

## ( 1 ) ภาวะการมีงานทำของประชากร



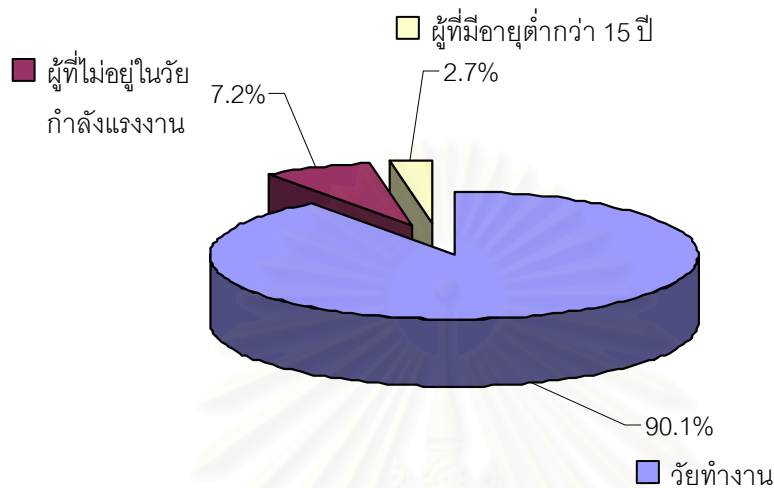
## แผนภูมิที่ 4.4 แสดงภาวะการทำงานของประชากร จ.นครปฐม ปี 2545

จากแผนภูมิที่ 4.4 ผลการสำรวจภาวะการทำงานของประชากรในจังหวัดนครปฐม ปี พ.ศ. 2545 มีประชากรที่อยู่ในวัยทำงานทั้งสิ้น 520,175 คน หรือร้อยละ 57.2 ไม่มีกำลังแรงงาน ที่รอฤดูกาล ผู้ที่ไม่อยู่ในวัยกำลังแรงงาน มีจำนวน 179,473 คน คิดเป็นร้อยละ 19.7 และผู้ที่มีอายุต่ำกว่า 15 ปี จำนวน 210,511 คน คิดเป็นร้อยละ 23.1 (สำนักงานสถิติจังหวัดนครปฐม ,2545:2) ซึ่งอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยของการจ้างงาน ในสาขาด้านพาณิชยกรรม นั้น จะอยู่ในระดับคงตัวที่ ประมาณ ร้อยละ 1.0 ถึง ร้อยละ 2.0 ต่อปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 – 2545 เรื่อยมา ไม่จัดว่ามีการเปลี่ยนแปลงสูงมากนัก เนื่องจากพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้นยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงใดๆ อยู่ตลอดเวลาเรื่อยมาจนถึง ปี 2547 การจ้างงานในสาขานี้ จึงมีผลออกมาในลักษณะคงตัว (สำนักงานสถิติจังหวัดนครปฐม ,2545:16)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สำหรับการสำรวจกลุ่มตัวอย่างนั้น พบสัดส่วนภาวะการทำงานในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ดังแผนภูมิที่ 4.5



แผนภูมิที่ 4.5 แสดงภาวะการทำงานของประชากร ในย่านพาณิชย์กรรมนครปฐม ปี 2545

## 2) การประมาณแรงงานและการจ้างงาน

แรงงานและการจ้างงานของจังหวัดนครปฐมนั้นตามการประมาณการของสถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ ตามการประมาณการสัดส่วนของกำลังแรงงานและผู้มีงานทำของจังหวัดนครปฐม พ.ศ. 2543-2564 นั้น ในปีพ.ศ. 2564 นั้น จะมีสัดส่วนของกำลังแรงงาน มากขึ้นกว่าปี พ.ศ. 2543 ถึง ร้อยละ 4.97 และสัดส่วนของผู้มีงานทำจะยังคงตัวไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก ซึ่งเป็นเรื่องที่น่าเป็นห่วง เพราะอาจเกิดปัญหาการว่างงาน การจัดเตรียมพื้นที่ให้สอดคล้องกับแรงงานจึงเป็นเรื่องที่จำเป็นในอนาคตอย่างมาก ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงแรงงานที่หลั่งไหลออกมาจาก จังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี พ.ศ. 2564 ด้วย ที่จะมีผลต่อการขยายพื้นที่การพักอาศัยออกมาคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 1.37 และเป็นอีกส่วนหนึ่งที่จะมาใช้งานในพื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้

ตารางที่ 4.4 ประมาณการสัดส่วนของกำลังแรงงานและผู้มีงานทำของจังหวัดนครปฐม พ.ศ. 2543-2564

ข้อมูล (1)	2533	2538	2541	ประมาณการ (2)				
				พ.ศ. 2543	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564
<b>ประเทศไทย</b>								
ร้อยละของกำลัง แรงงาน	55.6	55.51	54.46	54.42	54.36	54.09	53.95	53.94
ร้อยละของผู้มีงานทำ	39.45	54.79	52.47	52.13	53.18	53.07	52.45	52.45
<b>กรุงเทพฯ และ ปริมณฑล</b>								
ร้อยละของกำลัง แรงงาน	54.08	54.32	55.81	54.94	55.13	55.24	55.45	55.45
(สัดส่วนต่อประเทศ)	15.30	16.82	18.26	16.79	17.42	17.92	18.96	19.06
ร้อยละของผู้มีงานทำ	50.75	53.78	53.41	53.35	53.44	53.56	53.98	54.05
(สัดส่วนต่อประเทศ)	20.26	16.87	18.13	17.02	17.27	17.70	18.99	19.10
<b>จังหวัดนครปฐม</b>								
ร้อยละของกำลัง แรงงาน	59.68	55.47	58.57	65.86	66.80	66.94	64.85	64.47
(สัดส่วนต่อภาค)	8.09	7.63	7.92	9.62	9.51	9.53	9.27	9.22
ร้อยละของผู้มีงานทำ	57.19	54.04	57.21	56.84	57.05	57.34	57.56	57.58
(สัดส่วนต่อภาค)	8.26	7.50	8.09	8.55	8.38	8.42	8.45	8.45

ที่มา : (1) รายงานการสำรวจภาวะการทำงานของประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ

(2) ศูนย์ศึกษาชุมชนเมือง สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

### 3) รายได้ของประชากรในจังหวัดนครปฐม

#### (1) รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน

ในปี 2545 นั้นมีจำนวนครัวเรือนทั้งหมด (Number of households) 131,456 คน ช่วงรายได้เฉลี่ยต่อปีที่มีจำนวนครัวเรือนได้รับมากที่สุดนั้น คือช่วง 50,000 ถึง 99,999 บาท จำนวน 37,805 ครัวเรือน รองลงมาได้แก่ ช่วง 30,000 – 49,999 บาท จำนวน 33,204 ครัวเรือน และ 100,000 - 499,999 บาท จำนวน 22,497 ครัวเรือน

#### (2) รายได้เฉลี่ยต่อหัว

รายได้เฉลี่ยต่อหัว (Per capita GPP) ประมาณ 80,099 บาทต่อปี หรือ 6,675 บาทต่อเดือน ซึ่งเมื่อเทียบแล้วเป็นลำดับที่ 11 ของภาคกลาง และเป็นลำดับที่ 13 ของประเทศไทย ซึ่งถือว่าเป็นตัวบ่งชี้เศรษฐกิจในจังหวัดนครปฐมว่า สามารถชี้แนะแนวทางการพัฒนาทางเศรษฐกิจได้เพิ่มมากขึ้นได้ เนื่องจากสถานะรายได้ของประชากรในจังหวัดนั้น อยู่ในอันดับต้นของภาคและประเทศ ประชาชนมีรายได้ที่อยู่ในเกณฑ์ดี มีเศรษฐกิจที่อยู่ในระดับที่สามารถพัฒนาได้อย่างชัดเจน

### (3) แหล่งที่มาของรายได้

สำนักงานสถิติได้จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้เมื่อเทียบกับภาคกลาง และภาคปริมนทล ไว้ดังต่อไปนี้ ในขณะที่ คริวเรือนในจังหวัดนครปฐมมีขนาดเล็กที่สุด คือ ประมาณ 3.2 ของจังหวัดโดยรอบที่มีความเกี่ยวข้องกันทางเศรษฐกิจกับจังหวัดนครปฐม และมีลักษณะทางเศรษฐกิจที่ใกล้เคียงกัน คือ มีฐานเศรษฐกิจอยู่ที่ภาคเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม ที่เป็นเมืองรองรับและช่วยส่งเสริมเศรษฐกิจให้แก่กรุงเทพมหานครอีกด้วย จังหวัดนครปฐมมีรายได้จากกิจกรรมต่างๆของคริวเรือน ที่มีตัวเลขนำสูงสุด ไม่ว่าจะเป็นกำไรสุทธิจากการทำการเกษตร (คิดเป็นร้อยละ 131.0 ของประเทศ และร้อยละ 82.9 ของภาคกลาง) กำไรสุทธิที่ไม่ใช่ธุรกิจที่ไม่ใช่การเกษตร (ร้อยละ 167.2 ของประเทศ และร้อยละ 163.2 ของภาคกลาง) (ผ.4.5) (สำนักงานสถิติจังหวัดนครปฐม, 2545:56) ซึ่งเป็นข้อมูลที่ชี้ให้เห็นว่า จังหวัดนครปฐมนั้น นอกจากจะมีศูนย์กลางเป็นศูนย์กลางการค้า แล้วยังมีรายได้ที่มาจากทำการเกษตร ในอัตราที่สูงเมื่อเทียบกับจังหวัดข้างเคียง โดยกลุ่มจังหวัดที่มีกำไรสุทธิจากการทำการเกษตรมากกว่าจังหวัดนครปฐม(1,765 บาท) ได้แก่ จังหวัดกาญจนบุรี (5,135 บาท) กระจวบศรีจันทร์(2,318 บาท) เพชรบุรี (3,234 บาท) และราชบุรี (2,201 บาท) สุพรรณบุรี(5,089 บาท) แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น เมื่อพิจารณากำไรสุทธิที่ไม่ใช่ธุรกิจที่ไม่ใช่การเกษตร ในขณะที่จังหวัดนครปฐมมีกำไรสุทธิถึง 4,390 บาท เป็นค่ากำไรจากทางด้านอื่นสูงสุด มีค่ากำไรสุทธิที่ไม่ใช่ธุรกิจที่ไม่ใช่การเกษตรใกล้เคียงจังหวัดกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร เด่นชัด(ผ.4.5)

### 4) รายจ่ายของคริวเรือน

ในภาพรวมของจังหวัด ในปี 2545 นั้นมีจำนวนคริวเรือนทั้งหมด (Number of households) 131,456 คน ค่าเฉลี่ยจำนวนสมาชิกในคริวเรือน 3-4 คน ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของคริวเรือนต่อเดือนนั้น โดยเฉลี่ย 15,441 บาท หรือประมาณ 4,826 บาท ต่อคน รายจ่ายที่ใช้ของประชากรของจังหวัดนครปฐมนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นรายจ่าย การอุปโภคบริโภค แบ่งเป็นหลากหลายประเภท ด้วยกัน รายจ่ายที่มีความสัมพันธ์กับชนิดของสินค้าของย่านการค้าโดยสรุปได้แก่ ประเภทอาหาร เครื่องดื่ม และยาสูบ คิดเป็นร้อยละ 36.0 ประเภทเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม คิดเป็นร้อยละ 3.3 ประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 22.9 ประเภทค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะ ร้อยละ 16.19 และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 4.7(ผ.4.6)

ซึ่งการสรุปค่าใช้จ่ายในส่วนนี้จะสามารถทำให้เราทราบความต้องการอุปโภค บริโภคกลุ่มสินค้าแต่ละชนิดเบื้องต้น ซึ่งสินค้าที่มีประโยชน์ต่อการวิเคราะห์การแก้ปัญหาพื้นที่ทางผังเมือง

โดยเฉพาะสินค้าที่เป็นประเภทเครื่องอุปโภคบริโภค และกลุ่มเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มที่มีแนวโน้มในกลุ่มการพัฒนาพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมแห่งนี้

#### 4. 3 บทบาทการพัฒนาพื้นที่ในระดับพื้นที่เทศบาลนคร นครปฐม

##### 4.3.1 นโยบาย/แผน/กลยุทธ์ที่เกี่ยวข้อง

##### 1) แผนพัฒนาเทศบาลนคร นครปฐม

พื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ตั้งอยู่บนพื้นที่ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม เป็น เทศบาลนคร แห่ง 1 ใน 20 แห่งของเทศบาลนคร ทั้งหมดของประเทศ โดยเมื่อเทียบกับจังหวัดใกล้เคียง รอบข้าง จะมีอาณาเขตใกล้เคียงที่มีความเป็นเทศบาลนคร คือ เทศบาลนครนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี เทศบาลนครปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เทศบาลนครสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เทศบาลนครพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และ แผนพัฒนาของเทศบาลนคร นครปฐม นั้น เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา ที่เขียนไว้เป็นยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองทางด้านต่างๆ ตามตารางที่ 4.5 ดังต่อไปนี้

#### ตารางที่ 4.5 แสดงยุทธศาสตร์ และแนวทางการพัฒนา ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่พาณิชย์กรรม

ยุทธศาสตร์	แนวทางการพัฒนา
1. ยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน	<p>1.1 จัดให้มีบริการด้านโครงสร้างพื้นฐาน ทั้ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการอย่างเพียงพอ ได้มาตรฐาน มีประสิทธิภาพ และทั่วถึงได้แก่ ถนน ทางเท้า ท่อและระบบระบายน้ำ ไฟฟ้าสาธารณะ น้ำประปา และบริการสาธารณะอื่นๆ</p> <p>1.2 จัดระบบการผังเมืองในเขตเทศบาลให้มีการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วน เหมาะสม และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชนโดยรวม</p>
2. ยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	<p>2.1 ส่งเสริมและสนับสนุนให้ชุมชนมีส่วนร่วม และเฝ้าระวัง ป้องกัน ดูแลทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของชุมชนไม่ให้เสื่อมโทรม</p> <p>2.2 ส่งเสริมการพัฒนาสิ่งแวดล้อม ในชุมชนเมือง ด้วยการพัฒนา สวนสาธารณะ ตลอดจน อาคารบ้านเรือน โดยการอนุรักษ์ หรือส่งเสริมการปลูกต้นไม้ ไม้ดอก ไม้ประดับ</p>

ตารางที่ 4.5 แสดงยุทธศาสตร์ และแนวทางการพัฒนา ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่พาณิชย์กรรม(ต่อ)

ยุทธศาสตร์	แนวทางการพัฒนา
	<p>2.3 มีการจัดการเรื่องระบบกำจัดขยะ</p> <p>2.4 จัดระบบบำบัดน้ำเสียให้ครอบคลุมทุกพื้นที่ในเขตเทศบาล</p> <p>2.5 จัดระบบทางกายภาพของเมือง ให้มีความเป็นระเบียบและมีสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่</p>
3.ยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ	<p>3.1 สนับสนุนจัดให้มีตลาดที่มีพื้นที่กว้างขวาง สะดวก สะอาด เหมาะสมต่อการค้าขาย</p> <p>3.2 ส่งเสริมการท่องเที่ยวเพื่อสร้างรายได้แก่ ประชาชน ที่มีอาชีพเกี่ยวข้อง</p> <p>3.3 พัฒนาปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการขยายตัว</p>
4.ยุทธศาสตร์การพัฒนาด้านสังคม	<p>4.1 ส่งเสริม สนับสนุน การอนุรักษ์ ไร่ซึ่งเอกลักษณ์ วัฒนธรรมประเพณีอันดีงามของชาติและท้องถิ่น</p>

ที่มา : แผนพัฒนาเทศบาลนคร นครปฐม 5ปี (พ.ศ. 2545-2549)

ยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาพื้นที่ เทศบาลนคร นครปฐม มีความเกี่ยวข้องกันกับแนวทางการพัฒนาพื้นที่หลายด้านด้วยกัน ดังตารางที่ 4.5 ตามแผนพัฒนาได้เขียนไว้ 4 ด้านด้วยกัน โดยยุทธศาสตร์ทั้ง 4 ด้านนี้ เป็นนโยบายที่สอดคล้องกับปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่พาณิชย์กรรม ที่จะนำมาใช้วางแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม แต่ทางภาครัฐจะเน้นที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับงานการวางแนวทางปรับปรุงพื้นที่พาณิชย์กรรมโดยสรุปดังนี้

- (1) การจัดการทางด้านการบริการโครงสร้างพื้นฐาน
- (2) การจัดสัดส่วนเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม
- (3) การรักษาสภาพแวดล้อม
- (4) การมุ่งเน้นพัฒนาพื้นที่ตลาด
- (5) การเชื่อมโยงการพัฒนาทางด้านสังคมในแนวอนุรักษ์

2) วิสัยทัศน์ในภาพรวมของเมืองนครปฐม แผนพัฒนาสามปี (พ.ศ. 2548-2552)

แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเทศบาลนครนคร ดำเนินการให้สอดคล้องกับบริบทของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาแบบบูรณาการจังหวัดนครปฐม (พ.ศ.2547-2550) นโยบายรัฐบาล และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 ด้วยโดยมีลักษณะที่พึงคาดหวังอันเป็นจุดมุ่งหมาย หรือวิสัยทัศน์ดังต่อไปนี้

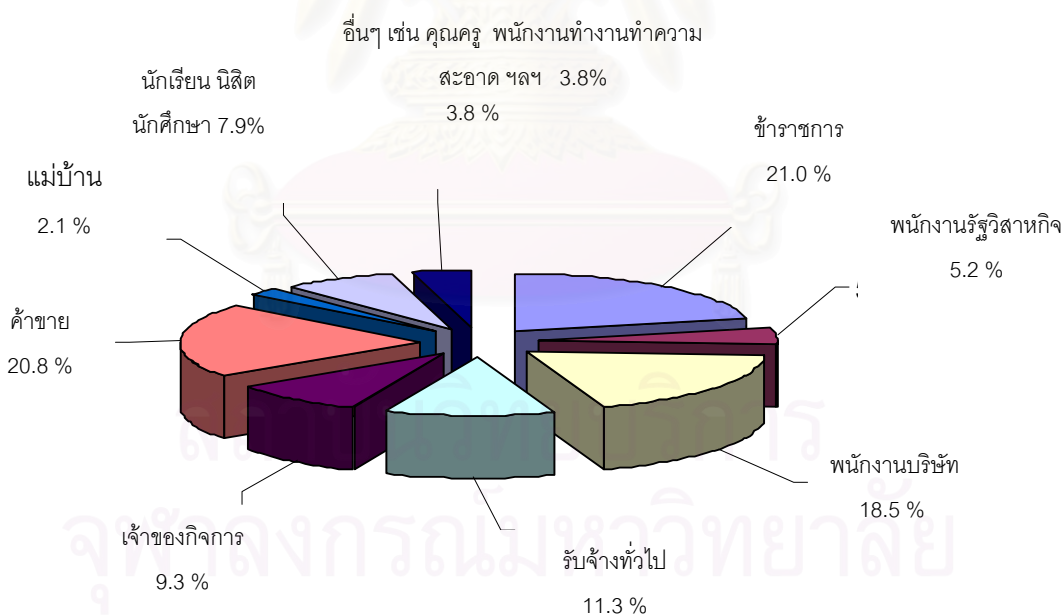


“เรามุ่งมั่นที่จัดบริการพื้นฐานอย่างทั่วถึง ได้มาตรฐาน และประหยัด เพื่อให้เทศบาลนคร นครปฐมเป็นชุมชนน่าอยู่ คู่มหาเจดีย์ศรีสง่า ถ้ำคำวัฒนธรรม อาหารดี ชีวิตมีคุณภาพปลอดภัย”

### 4.3.2 การศึกษาข้อมูลทางด้านสังคม และประชากร

#### 1) กลุ่มประชากรภายในพื้นที่ศึกษา

ประชากรเป็นตัวแปรที่สำคัญตัวหนึ่งที่สะท้อนให้เห็นการขยายตัวของย่านการค้า ดังนั้น เพื่อให้เห็นถึงการขยายตัวและการเปลี่ยนแปลงของประชากรอย่างชัดเจน จึงศึกษาจำนวนประชากรทั้งในระดับอำเภอ และประชากรในเขตเทศบาลนคร เพื่อให้ทราบถึงลักษณะการเปลี่ยนแปลง และลักษณะการกระจายตัวของประชากรในพื้นที่ ประชากรในพื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพ พาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็น ประชากรในกลุ่มพื้นที่ศึกษา โดยอาชีพที่ประชากรในกลุ่มพื้นที่แห่งนี้ ประกอบ ได้แก่ อาชีพค้าขาย ร้อยละ 20.1 อาชีพข้าราชการ ร้อยละ 20.3 อาชีพพนักงานบริษัท ร้อยละ 17.9 อาชีพรับจ้างทั่วไป ร้อยละ 10.9 อาชีพเจ้าของกิจการส่วนตัว ร้อยละ 9.0 อาชีพนักเรียน นิสิต นักศึกษา ร้อยละ 7.6 พนักงานรัฐวิสาหกิจร้อยละ 5.0 และอาชีพอื่นๆ เช่น ครู พนักงานทำความสะอาด อีกร้อยละ 5.7 โดยสรุปดัง แผนภูมิที่ 4. 9 (ผ.4.1.4)



แผนภูมิที่ 4.6 แสดงสัดส่วนการประกอบอาชีพของกลุ่มตัวอย่างของพื้นที่ศึกษา

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ศึกษา

จากการศึกษาข้อมูลทางสถิติ ประชากรในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่เป็นชาวไทยเชื้อสายจีน แต่เป็นชาวไทยเชื้อชาติไทยสัญชาติไทย นับถือศาสนาพุทธ ซึ่งเมื่อ พ.ศ.2545 มีประชากรอาศัยอยู่ใน

เขตเทศบาลนคร จำนวน 93,554 คน คิดเป็นร้อยละ 11.67 ส่วนที่เหลือร้อยละ 88.33 อาศัยอยู่นอกเขตเทศบาลนคร มีความหนาแน่นของประชากรเท่ากับ 370 คน/ตารางกิโลเมตร และมีขนาดครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 4-5 คน (สำนักงานสถิติจังหวัดนครปฐม ,2546: 6) ในปี พ.ศ. 2547 ในเขตเทศบาลนคร มีชุมชนทั้งสิ้น 75 ชุมชน จำนวนบ้าน 28,115 หลังคาเรือนจำนวนประชากรในเขตเทศบาล รวม 84,103 คน แยกเป็นชาย 39,644 คน หญิง 44,459 คน (สำนักงานสถิติจังหวัดนครปฐม,2547: 17)

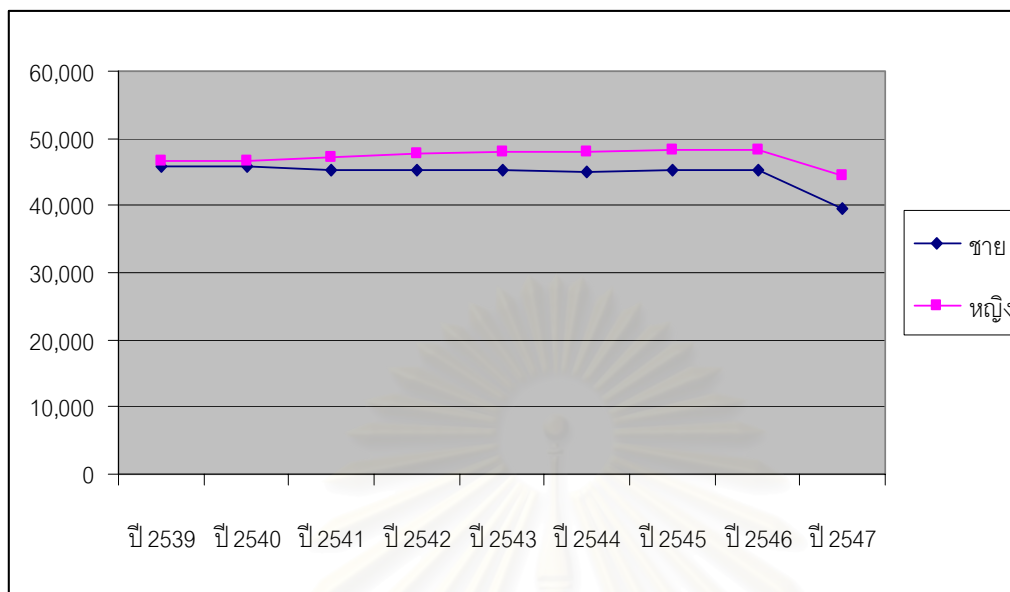
แต่จากการสำรวจแบบสอบถามในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมนั้น พบว่าจำนวนสมาชิกในครัวเรือนนั้น พบว่ามีขนาดครัวเรือน 4-5 คน ร้อยละ 66.0 ซึ่งตรงกับการสำรวจของสำนักงานสถิติรองลงมา คือ ขนาดครัวเรือน 2-3 คน ร้อยละ 19.0 และ ขนาดครัวเรือน 6-7 คน ร้อยละ 18.0 ซึ่งจะใช้ข้อมูลในส่วนนี้เพื่อคาดประมาณประชากรในย่านพาณิชยกรรม ในการศึกษาขั้นต่อไป (ผ. 4.1.5) สำหรับจำนวนประชากรในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ดังแสดงในตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนประชากรในเขตเทศบาลนคร นครปฐม จำแนกเพศ เป็นรายปี 2539 - 2547

พ.ศ.	ประชากรทั้งหมด (คน)	ชาย	หญิง	การ เปลี่ยนแปลง	อัตราการ เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับปี ที่แล้ว
2539	92,620	45,921	46,699	-	0.66
2540	92,461	45,801	46,660	-159	-0.17
2541	92,384	45,196	47,188	-77	-0.08
2542	93,103	45,383	47,720	719	0.78
2543	93,096	45,230	47,866	-7	-0.01
2544	93,111	45,067	48,044	15	0.02
2545	93,554	45,302	48,252	443	0.48
2546	93,665	45,261	48,404	111	0.92
2547	84,103	39,644	44,459	-9,562	-3.37

ที่มา: การศึกษาข้อมูลเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม

แผนภูมิที่ 4.7 แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร ชาย-หญิง ในเขตเทศบาลนคร นครปฐมปี 2539 - 2547



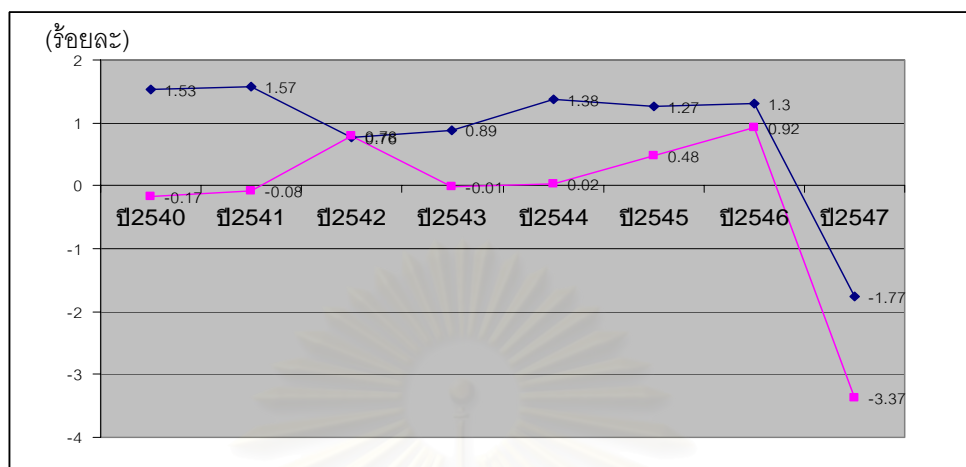
จากแผนภูมิที่ 4.7 ในปีตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2539 ถึงปี พ.ศ. 2547 แสดงการเปลี่ยนแปลง และการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ของประชากรในเขตเทศบาลนคร นครปฐมแล้วจะเห็นว่าอัตราการเปลี่ยนแปลง มีค่าไม่คงที่ แกว่งไปมา ดังแผนภูมิที่ 4.11 ซึ่งจะเห็นได้ว่า ส่วนหนึ่งของการเปลี่ยนแปลง จะมาจากความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษา

ตารางที่ 4.7 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว และความหนาแน่นของ ประชากร(หน่วย /ต.ร.กม.)ของประชากรในเขตเทศบาลนคร นครปฐม จำแนกเป็นรายปี 2537-2547

พ.ศ.	จังหวัดนครปฐม		เขตเทศบาลนคร นครปฐม	
	อัตราการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว	ความหนาแน่นของประชากร (หน่วย /ต.ร.กม.)	อัตราการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว	ความหนาแน่นของประชากร (หน่วย /ต.ร.กม.)
2540	1.53	347.55	-0.17	615.34
2541	1.57	353.00	-0.08	621.88
2542	0.76	626.59	0.78	357.08
2543	0.89	360.25	-0.01	629.79
2544	1.38	365.22	0.02	637.01
2545	1.27	369.85	0.48	643.54
2546	1.30	374.67	0.92	649.45
2547	-1.77	368.03	-3.37	627.55

ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดนครปฐม

แผนภูมิที่ 4.8 แสดงการเปรียบเทียบอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากร ของประชากรในเขตเทศบาลนคร นครปฐม เป็นรายปี 2540-2547



จากตารางที่ 4.8 และแผนภูมิที่ 4.8 ในปีตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2540 ถึงปี พ.ศ. 2547 จะเห็นอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ของประชากรในเขตเทศบาลนคร นครปฐม มีอัตราการเติบโตที่ขึ้นๆลงๆทั้ง 2 ระดับ ทั้งระดับจังหวัดนครปฐม และเขตเทศบาลนคร นครปฐม แต่ในปีที่มีอัตราการเติบโตที่ลดลงมากนั้นคือ ปี พ.ศ. 2547 ที่มีอัตราการลดลงถึง ร้อยละ -3.37 ซึ่งอาชีพคนส่วนใหญ่ในเขตเทศบาลนคร นครปฐมเป็นอาชีพค้าขาย ด้จากการใช้ประโยชน์ที่ดิน และลักษณะการประกอบอาชีพดังได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ผลกระทบที่เกิดจากการลดลงของประชากร จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มคนในพื้นที่พาณิชยกรรม อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เพราะฉะนั้นจึงจำเป็นต้องศึกษาการแก้ปัญหาในส่วนนี้ และวางแนวทางการปรับปรุงที่เหมาะสมต่อการเร่งรัดการพัฒนาพื้นที่การค้าแห่งนี้

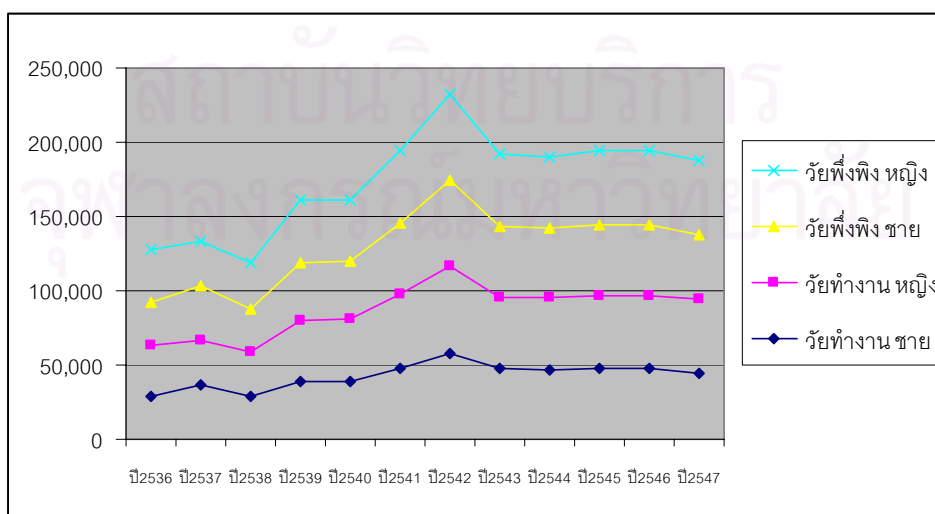
## 2) ภาวะการทำงานของประชากร

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนประชากรในเขตอำเภอเมืองนครปฐมในภาวะทำงาน และภาวะพึ่งพิง จำแนกเพศ เป็นรายปี 2537-2547

พ.ศ.	ประชากรทั้งหมด(คน)	ภาวะทำงาน (ประชากรอายุ ที่อยู่ในช่วง อายุ 15 ปี -60 ปี)		ภาวะพึ่งพิง (ประชากรอายุ ต่ำกว่า 15 ปีและสูง กว่า 60 ปีขึ้นไป)	
		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
2536	205,047	67,235	74,143	29,086	34,583
2537	209,235	69,680	73,065	36,437	30,053
2538	210,779	75,203	76,203	28,412	30,961
2539	238,612	77,547	80,757	38,764	41,544
2540	256,868	87,010	89,117	38,987	41,754
2541	259,598	78,655	83,643	48,034	49,266
2542	261,562	69,752	75,522	57,622	58,666
2543	262,896	80,175	86,627	47,497	48,597
2544	265,912	82,239	88,521	46,735	48,417
2545	268,637	82,362	89,303	47,814	49,158
2546	271,106	83,275	90,722	47,882	49,227
2547	261,964	79,110	88,761	44,290	49,753

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

แผนภูมิที่ 4.9 แสดงการเปลี่ยนแปลง ภาวะทำงาน และภาวะพึ่งพิง ในเขตเทศบาลนครนครปฐมเป็นรายปี 2537-2547





จากแผนภูมิที่ 4.9 ประชากร ภาวะทำงาน และภาวะพึ่งพิง เพิ่มขึ้นมาเรื่อยๆ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 จนถึงปี พ.ศ. 2541 ที่มีประชากรภาวะการทำงานลดลง จากปี พ.ศ. 2540 โดยประชากรในภาวะการจ้างงานชายลดลงร้อยละ 9.6 และ ภาวะการจ้างงานหญิงลดลงร้อยละ 6.1 โดยในปี พ.ศ. 2541 ประเทศไทยประสบปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ เกิดปัญหาการว่างงานเหมือนกันทั่วประเทศ รวมทั้งจังหวัดนครปฐมด้วย แต่ถ้าพิจารณาจากตาราง จะพบว่า ในปี พ.ศ. 2547 ภาวะการทำงานลดลงอีก โดยภาวะการทำงานชายลดลงร้อยละ 5.0 ภาวะการจ้างงานหญิงลดลงร้อยละ 7.5 ซึ่งก็สามารถพิจารณาได้จากปัญหาทางด้านเศรษฐกิจตกต่ำ ในเขตเมือง เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศยังคงดีอยู่

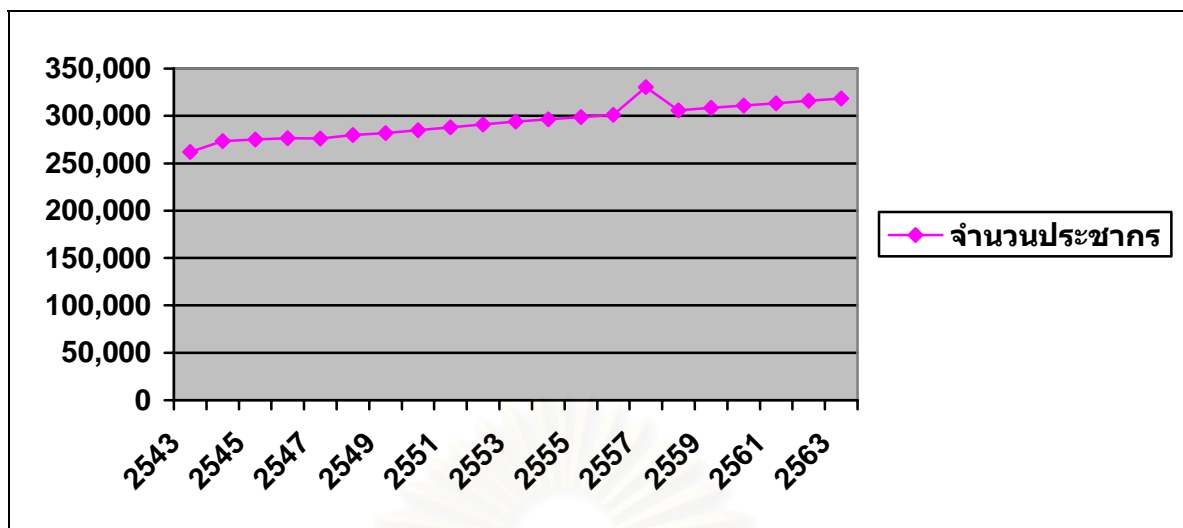
### 3) แนวโน้มประชากรในอนาคต

สำหรับการกระจายตัวของประชากรในระดับอำเภอและตำบลนั้น ในระดับอำเภอได้ใช้ข้อมูลประชากรของทั้งผังเมืองจังหวัดที่คาดไว้ เป็นฐานสำหรับการคาดประมาณ และอาศัยสัดส่วนจากแบบสอบถามในการคาดการณ์ผู้มาใช้งานในพื้นที่ โดยประชากรในปี พ.ศ. 2567 นั้น จะมีประชากรในเขตอำเภอเมืองเพิ่มขึ้น เป็น จำนวน 332,546 คน จากปี 2538 จำนวน 251,126 คน แต่ในอีก 20 ปี ข้างหน้านั้น ซึ่งจะมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น 81,420 คน โดยมีอัตราการเติบโต (Growth Rate) เท่ากับ 1.2

ตารางที่ 4.9 แสดงการคาดประมาณ จำนวนประชากรของจังหวัดนครปฐม

ประชากร	ปี พ.ศ.						
	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549
จำนวน	261,964	273,405	275,065	276,378	276,187	279,702	281,941
	ปี พ.ศ.						
	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556
จำนวน	284,904	287,895	290,913	293,958	296,333	298,721	301,123
	ปี พ.ศ.						
	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563
จำนวน	330,538	305,968	308,412	310,870	313,343	315,829	318,330

ที่มา : ศูนย์บริการวิชาการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์



แผนภูมิที่ 4.10 แสดงการคาดการณ์ประชากรในอนาคต ระหว่างปี 2543-2563

จากตารางที่ 4.9 และ แผนภูมิที่ 4.10 แสดงการคาดการณ์ประชากรในอนาคต ระหว่างปี 2543-2563 ช่วงที่มีความสำคัญ ได้แก่ ช่วง ปี 2546 – 2548 นั้น มีจำนวนประชากรลดลง เด่นชัด ซึ่งเป็นไปตามการลดลงของประชากรในระดับจังหวัดด้วย ส่วนหนึ่งสามารถยืนยันได้จากการเปลี่ยนแปลงย่านพาณิชยกรรม ในช่วงปี พ.ศ. 2546 – 2547 ที่บ่งบอกได้ว่า ไม่เพียงแต่มีผลกระทบกับคนที่อาศัยอยู่ในเขตเทศบาลนคร แต่ยังกระทบต่อคนทั้งอำเภอ นครปฐม ส่วนแนวโน้มการเติบโตของประชากรในเขตอำเภอเมืองนครปฐมในอนาคตนั้น มีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ คงที่เรื่อยมาจนกระทั่งในปี พ.ศ. 2557 – 2559 ที่จะมีการเติบโตประชากรสูงกว่าในช่วงอื่น แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นก็ไม่ได้จัดว่าเป็นช่วงที่มีประชากรเติบโตสูงมาก จนผิดปกติ และมีการเติบโตคงที่เรื่อยไปจนในปี พ.ศ 2563 จะสังเกตเห็นได้จากการเติบโตเป็นกราฟเส้นตรง และมีความชันไม่สูงมาก นั่นหมายถึง การเติบโตของย่านพาณิชยกรรมอย่างสม่ำเสมอของภาคเศรษฐกิจในอนาคตด้วย

#### 4) ลักษณะทางสังคม วัฒนธรรมท้องถิ่นและสถาบันทางสังคม

##### (1) ลักษณะทางสังคม

กลุ่มทางสังคม มีความสัมพันธ์แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ กลุ่มครอบครัวบริเวณย่านพาณิชยกรรมยังเป็นกลุ่มครอบครัวใหญ่ มีความสัมพันธ์กันทางสังคมแบบไทยๆ เป็นลักษณะครอบครัวใหญ่ มีการประกอบกิจกรรมและประเพณีร่วมกัน กิจกรรมทางสังคมต่างๆ เหล่านี้ มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม โดยจากการสอบถามนั้น ประชาชนให้ความสำคัญต่อกิจกรรมทางสังคม บริเวณองค์พระปฐมเจดีย์ ร้อยละ 36.3 กิจกรรมทางสังคมบริเวณพระราชวังสนามจันทร์ ร้อยละ 32.9 และบริเวณพื้นที่ข้างเคียงคิดเป็นร้อยละ 26.6 โดยกิจกรรมเหล่านี้ส่งผลให้เกิดกิจกรรมการซื้อขายในพื้นที่พาณิชยกรรม ที่ต้องวางแนวทางให้สอดคล้องกับพื้นที่ด้วย

## (2) ประเพณี และวัฒนธรรมท้องถิ่น

การให้ความสำคัญกับพระพุทธศาสนา กับประเพณีวัฒนธรรม ปอยครั้งที่มีการจัดไฟประดับเพื่อเฉลิมฉลอง มีการแห่ หรือเดินขบวนบริเวณรอบองค์พระปฐมเจดีย์ โดยชาวเมืองนครปฐมจะมืองค์พระร่วงโรจนฤทธิ์เป็นเครื่องยึดเหนี่ยวจิตใจ และมีงานประเพณีประจำปีที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ย่านพาดิษแห่งนี้คือ งานนมัสการองค์พระปฐมเจดีย์ งานเทศกาลอาหารและผลไม้และของดีเมืองนครปฐม งานประเพณีลอยกระทง และงานเทศกาลกินเจ ประเพณี และวัฒนธรรมท้องถิ่นเหล่านี้ เป็นประเพณีที่นำรายได้เข้ามาในพื้นที่พาดิษชยกรรมจำนวนมากในแต่ละปี ทำให้มีเงินหมุนเวียนในจังหวัด และเป็นการอนุรักษ์และส่งเสริมชื่อเสียงในฐานะที่ เมืองนครปฐมเป็นเมือง ผักและผลไม้

### รูปที่ 4.3,รูปที่4.4 แสดงองค์พระปฐมเจดีย์และปูชนียสถานที่สำคัญทางพระพุทธศาสนาของชาวนครปฐม



ที่มา : สำนักงานจัดหางาน จังหวัดนครปฐม

### รูปที่ 4.5,4.6 แสดงงานเทศกาล อาหารผลไม้ และของดี นครปฐม ประจำปี และงานนมัสการองค์พระปฐมเจดีย์



ที่มา: จากการสำรวจและเก็บข้อมูล

### (3) สถาบันทางสังคม

ในพื้นที่ศึกษานั้นมีสถาบันทางสังคมที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาด้วยกัน 2 แห่ง ได้แก่ องค์พระปฐมเจดีย์ และพระราชวังสนามจันทร์ เป็นจุดศูนย์กลางที่มีระดับความสัมพันธ์กับย่านการค้าโดยรอบ ซึ่งพื้นที่ทั้งสองแห่งนี้ ซึ่งจากการเก็บแบบสอบถามนั้นในขณะ การพิจารณาระหว่างความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการมาท่องเที่ยวที่สถานที่ แม้ไม่ได้เกิดขึ้นทุกวัน

การวางแผนทางการปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรม เพื่อการจัดวางกิจกรรมทางสังคมให้สอดคล้องกับการกระตุ้นเศรษฐกิจของพื้นที่พาณิชยกรรม จึงเป็นสิ่งที่จำเป็นต้องคำนึงถึงด้วย เพื่อการรักษาไว้ซึ่งประเพณีและวัฒนธรรมที่มีมาแต่ดั้งเดิม และส่งเสริมรายได้ทางเศรษฐกิจให้มีรายได้ในช่วงงานเทศกาล ประเพณีที่สำคัญของจังหวัด ซึ่งการวางแผนส่งเสริมกิจกรรมทางสังคมเหล่านี้ เป็นการวางรากฐานในการเผยแพร่ความเป็นตลาดกลางค้าส่งผักและผลไม้ได้เป็นอย่างดี

#### 4.3.3 การศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพของพื้นที่

พื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมตั้งอยู่ เทศบาลนครนครปฐม เป็นหน่วยการปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบหนึ่ง เดิมมีฐานะเป็นสุขาภิบาล จัดตั้งตามพระราชบัญญัติจัดสุขาภิบาลตามหัวเมือง รัตนโกสินทร์ศก 127 เมื่อปี พ.ศ. 2543 ต่อมาเมื่อมีการตราพระราชบัญญัติจัดระเบียบเทศบาล พ.ศ.2476 แล้ว จึงมีพระราชกฤษฎีกาเทศบาลเมืองนครปฐม พ.ศ. 2478 แล้ว ประกาศเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2478 มีพื้นที่ในความรับผิดชอบในขณะจัดตั้งประมาณ 5.28 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่ในตำบลพระปฐมเจดีย์ทั้งตำบล

#### 1) สภาพทั่วไปของเทศบาลนครนครปฐม

##### (1) ที่ตั้งและอาณาเขต

เทศบาลนครนครปฐม ตั้งอยู่ริมถนนเทศบาล ตำบลพระปฐมเจดีย์ อำเภอเมืองนครปฐม ด้านทิศตะวันออกขององค์พระปฐมเจดีย์ ห่างจากกรุงเทพมหานครไปตามเส้นทางถนนเพชรเกษมประมาณ 56 กิโลเมตร หรือตามเส้นทางถนนบรมราชชนนี (ปิ่นเกล้า – นครชัยศรี) ประมาณ 51 กิโลเมตร หรือโดยเส้นทางรถไฟสายใต้ 62 กิโลเมตร ปัจจุบันมีพื้นที่ 19.85 ตารางกิโลเมตร (12,406.25 ไร่) (ตามพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลเมืองนครปฐม พ.ศ. 2534 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 108 ตอนที่ 211 ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2534) ครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของหมู่บ้านและตำบลต่าง ๆ ในเขตอำเภอเมืองนครปฐมที่อยู่นอกเขตเทศบาลเพิ่มอีก 8 ตำบล คือ

ตำบลพระปฐมเจดีย์ (ทั้งตำบล พื้นที่เขตเทศบาลเดิม 5.28 ตารางกิโลเมตร)

ตำบลนครปฐม หมู่ที่ 5 7 8 9

ตำบลบ่อพลับ หมู่ที่ 1 3 4 5 8 9

ตำบลพระประโทน หมู่ที่ 1 2 4 6 7 8 9

ตำบลห้วยจรเข้ม หมู่ที่ 1 2 4 6 7



ตำบลสนามจันทร์	หมู่ที่ 1 2 3 6
ตำบลบางเขม	หมู่ที่ 9
ตำบลลำพญา	หมู่ที่ 1 2 3
ตำบลหนองปากโลง	หมู่ที่ 5

(หมู่บ้านที่ขีดเส้นใต้ คือ หมู่บ้านที่เข้ามาอยู่ในเขตเทศบาลทั้งหมู่) มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ตำบลต่าง ๆ ในเขตอำเภอเมืองนครปฐม ดังนี้

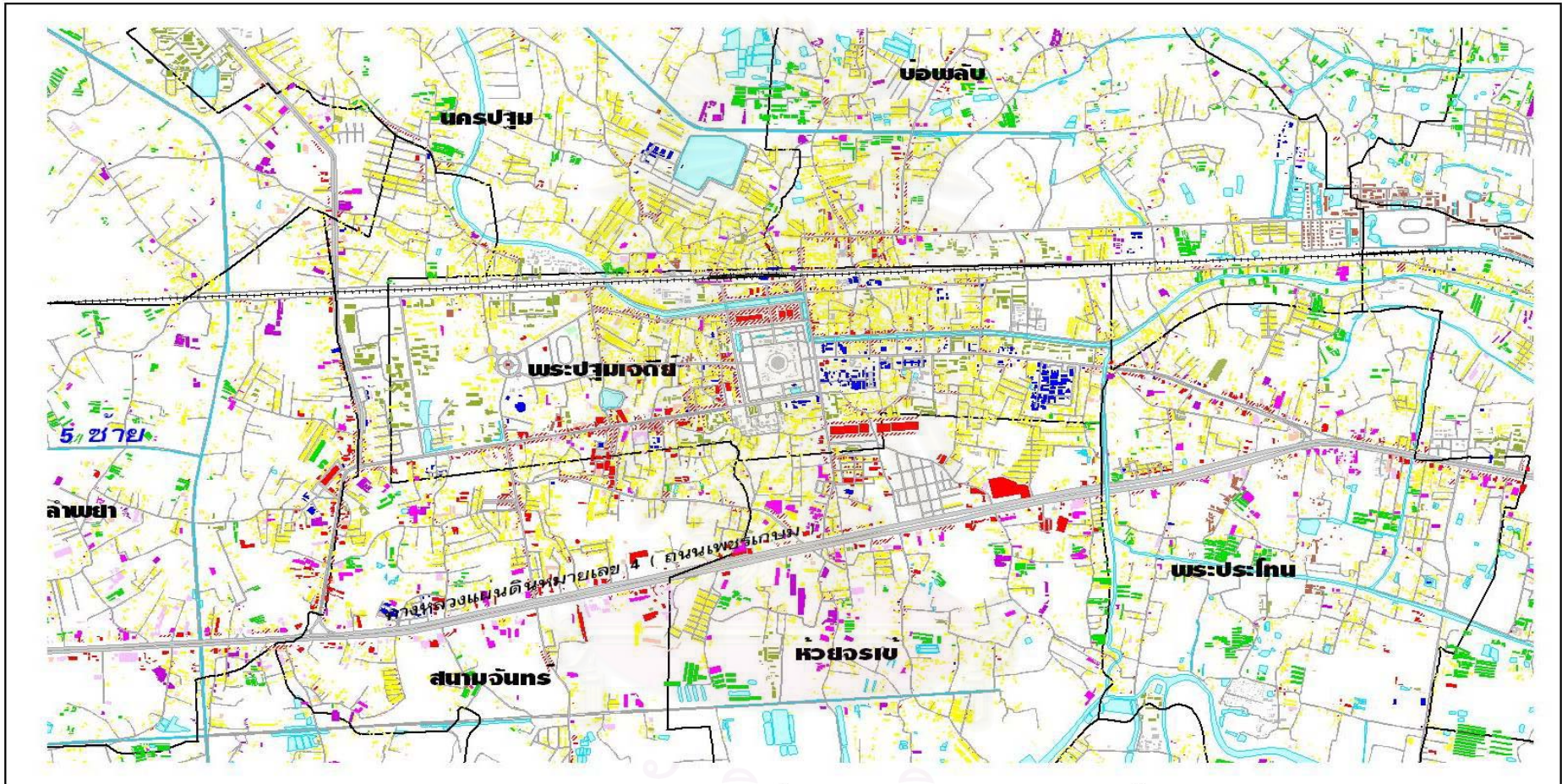
ทิศเหนือ	ติดต่อกับตำบลนครปฐมและตำบลบ่อพลับ
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับตำบลพระประโทนและตำบลบ่อพลับ
ทิศใต้	ติดต่อกับตำบลห้วยจรเข้มและตำบลสนามจันทร์
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับตำบลลำพญาและตำบลสนามจันทร์

## (2) สภาพภูมิอากาศ

ลักษณะภูมิศาสตร์โดยทั่วไป คือ มีลักษณะคล้ายคลึงกับพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ในที่ราบภาคกลางตอนล่าง ซึ่งได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันออกเฉียงใต้ มีฝนตกชุกในฤดูฝน ในฤดูหนาวไม่หนาวจัด ส่วนในฤดูร้อนอากาศค่อนข้างร้อน จากสถิติสถานีอุตุนิยมวิทยาจังหวัดนครปฐม ในปี พ.ศ. 2545 มีฝนตกประมาณ 104 วัน ปริมาณน้ำฝนวัดได้ 1067.6 มิลลิเมตรโดยฝนจะตกชุกในเดือน พฤษภาคม ถึงกันยายน อุณหภูมิเฉลี่ยทั้งปี 27.0 องศาเซลเซียส ฤดูร้อนจะอยู่ระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ ถึงเดือนเมษายน โดยมีอุณหภูมิสูงสุด 38.6 องศาเซลเซียส ส่วนฤดูหนาวจะเริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคมถึงเดือนมกราคม โดยจะมีอากาศหนาวเป็นช่วงๆ มีอุณหภูมิต่ำสุด 15.4 องศาเซลเซียส และความชื้นสัมพัทธ์ ประมาณร้อยละ 75

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





แผนที่ 4.2 แสดงพื้นที่ศึกษา

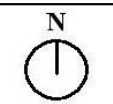
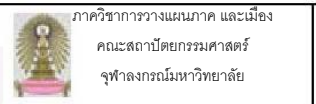
สัญลักษณ์

- เขตส่วนเมืองรวม
- เขตตำบล
- ตม.แดน
- ทางรถไฟ
- คลอง ท้าย
- คลองลัดน้ำ

การใช้ประโยชน์อาคาร

- ที่อยู่อาศัย
- พาณิชยกรรม
- พาณิชยกรรมที่อยู่อาศัย
- อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
- อุตสาหกรรม
- สถาบันการศึกษา
- สถาบันศาสนา
- สถานะราชการ
- สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง สถานีรถโดยสาร
- สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง สถานีรถโดยสาร

การปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร  
นครปฐม



ภาควิชาการวางผังเมือง และเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักงานผังเมือง จังหวัดนครปฐม

### (3) การใช้ประโยชน์ที่ดิน และการใช้ประโยชน์อาคาร

จากการวางผังเมืองตั้งแต่ครั้งแรก เมื่อ ร.ศ. 120 (พ.ศ. 2445) มาจนถึงปัจจุบันเป็นเวลาถึง 102 ปี ชุมชนเมืองนครปฐมยังไม่มี การวางผังเมืองที่ครอบคลุมผังพื้นที่ที่เกี่ยวข้องอีกเลย (ผังเมืองนครปฐมปี พ.ศ. 2512 ไม่ได้ถูกนำมาบังคับใช้) จึงทำให้เมืองได้ขยายตัวไปตามยถากรรมการตัดระบบเส้นทางคมนาคมในเมืองนั้นมีลักษณะเป็นเส้นคดเคี้ยวไปมา บางแห่งเป็นทางเล็กทางน้อย การใช้ที่ดินสับสนปะปนกระจัดกระจายไปโดยรอบ เป็นผลทำให้เมืองเติบโตอย่างไร้ทิศทาง โดยขาดการวางแผน อย่างชัดเจน

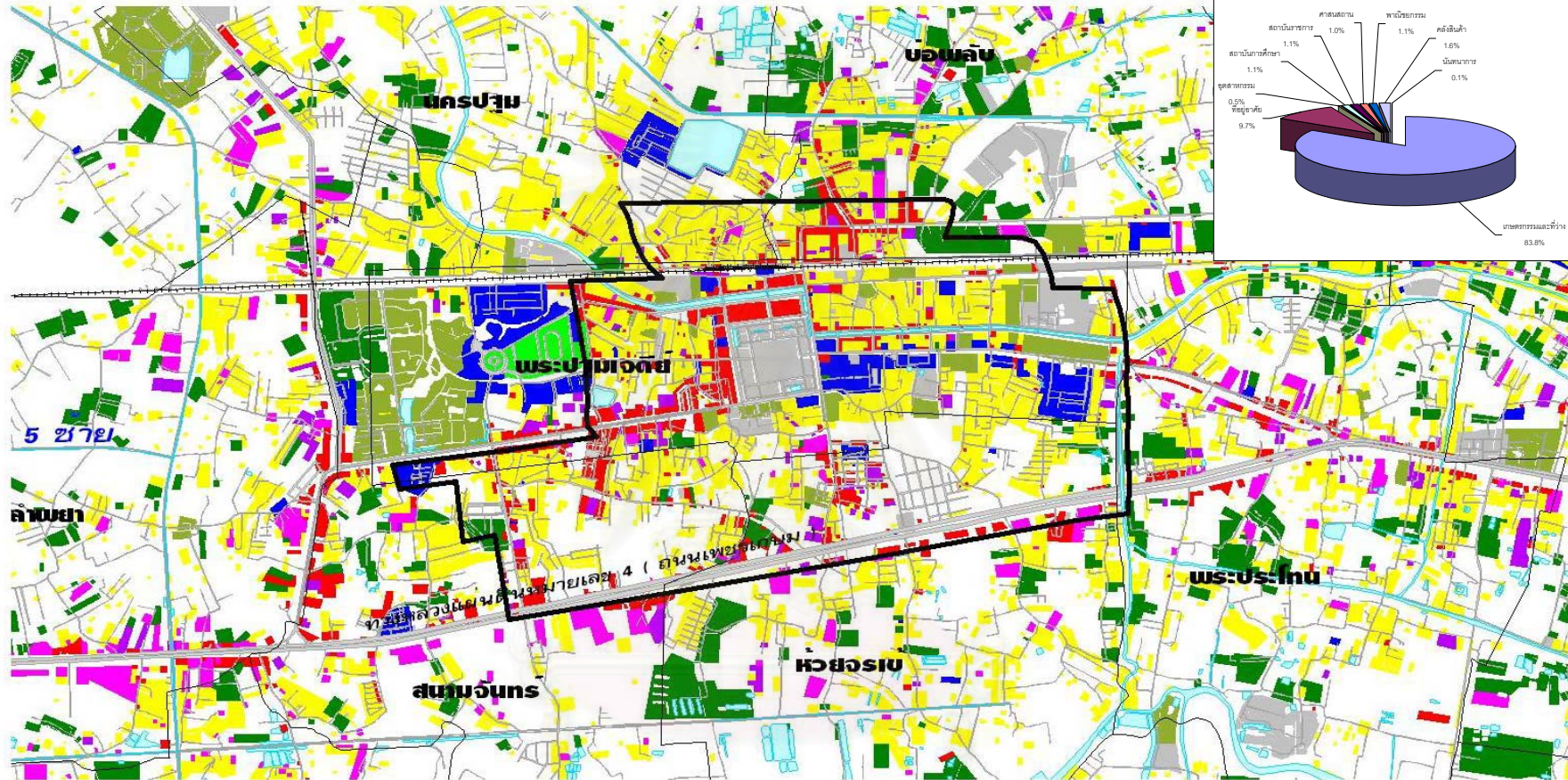
ย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้นเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตผังเมืองรวม ซึ่งมีพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร จำนวน 748 ไร่ ถ้าพิจารณาเฉพาะในเขตผังเมืองรวม นั้น ในเขตเทศบาลมีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมถึง ร้อยละ 79.2 ในขณะที่ อีก ร้อยละ 20.8 เป็นการใช้ที่ดินประเภท อื่นๆ แนวโน้มการเติบโตของพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ซึ่งบ่งชี้ให้เห็นว่า ในเขตเทศบาลนคร นครปฐมเป็นศูนย์กลางทางด้านพาณิชยกรรมที่ชัดเจน โดยพิจารณา ดังตารางที่ 4.12 – 4.13 และแผนภูมิที่ 4.14 – 4.15

ตารางที่ 4.10 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม ปี 2534-2545

ที่ดินประเภท	พื้นที่ (ปี 2534)		พื้นที่ (ปี 2543)		พื้นที่ (ปี 2545)	
	(ไร่)	ร้อยละ	(ไร่)	ร้อยละ	(ไร่)	ร้อยละ
เกษตรกรรมและที่ว่าง	71,563	83.82	70,733.82	82.85	70,296.07	82.34
ที่อยู่อาศัย	8,314.0	9.74	8,765.0	10.27	9,087.42	10.64
อุตสาหกรรม	404.02	0.47	1548.0	1.81	1,316.69	1.54
สถาบันการศึกษา	926.45	1.09	991.19	1.16	1,071.48	1.26
สถาบันราชการ	944.30	1.11	931.46	1.09	944.43	1.11
ศาสนสถาน	876.09	1.03	910.19	1.07	895.3	1.05
พาณิชยกรรม	918.67	1.08	900.05	1.05	1,245.70	1.46
คลังสินค้า	1,344.04	1.57	509.31	0.6	432.98	0.51
นันทนาการ	84.93	0.10	85.63	0.10	84.93	0.10
<b>รวม</b>	<b>85,375.000</b>	<b>100.0</b>	<b>85,375.000</b>	<b>100.0</b>	<b>85,375.000</b>	<b>100.0</b>

ที่มา: สำนักโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดนครปฐม





แผนที่ 4.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ. 2534

- สัญลักษณ์
- วิทยาลัย
  - เขตตำบล
  - ถนน
  - ทางรถไฟ
  - คลอง ทุ่ง
  - คลองส่งน้ำ

การใช้ประโยชน์ที่ดิน

- ที่อยู่อาศัย
- พาสเจอร์รี่
- อุตสาหกรรมเกษตร
- อุตสาหกรรม
- สถานการศึกษา
- สถานเทศบาล
- สถานราชการ อาคารอุปโภค อาคารอุปการ
- ที่ตั้งเพื่อเงินทหาร
- เกษตรกรรม

การปรับปรุงพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนครปทุม



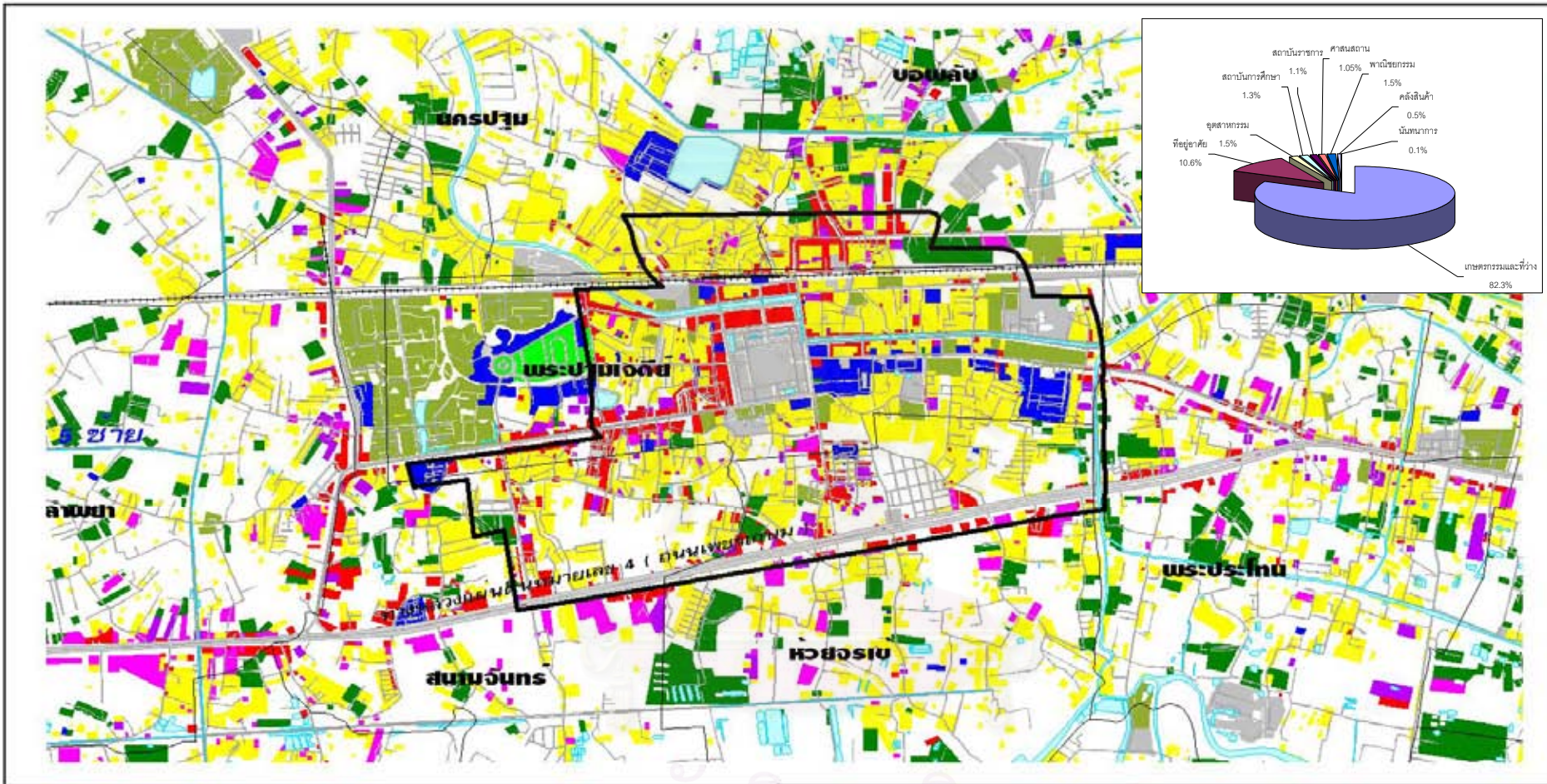
ภาควิชาการวางแนวมณฑล และเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : สำนักงานเคมวีเอ จักรวรรดินครปทุม

500 0 500 1000 Meters





แผนที่ 4.4 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ. 2543



การปรับปรุงพื้นที่พาณิชย์กรรมโรงพยาบาลนครปฐม

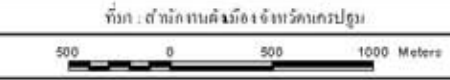
สัญลักษณ์

- เส้นสีเขียว ฝั่งสีเขียว
- เส้นสีเทา เขตคันอ
- เส้นสีเทาเข้ม ถนนเส้น
- เส้นสีเทาอ่อน ทางรถไฟ
- เส้นสีน้ำเงิน คลอง หรือ คลองชลน้ำ

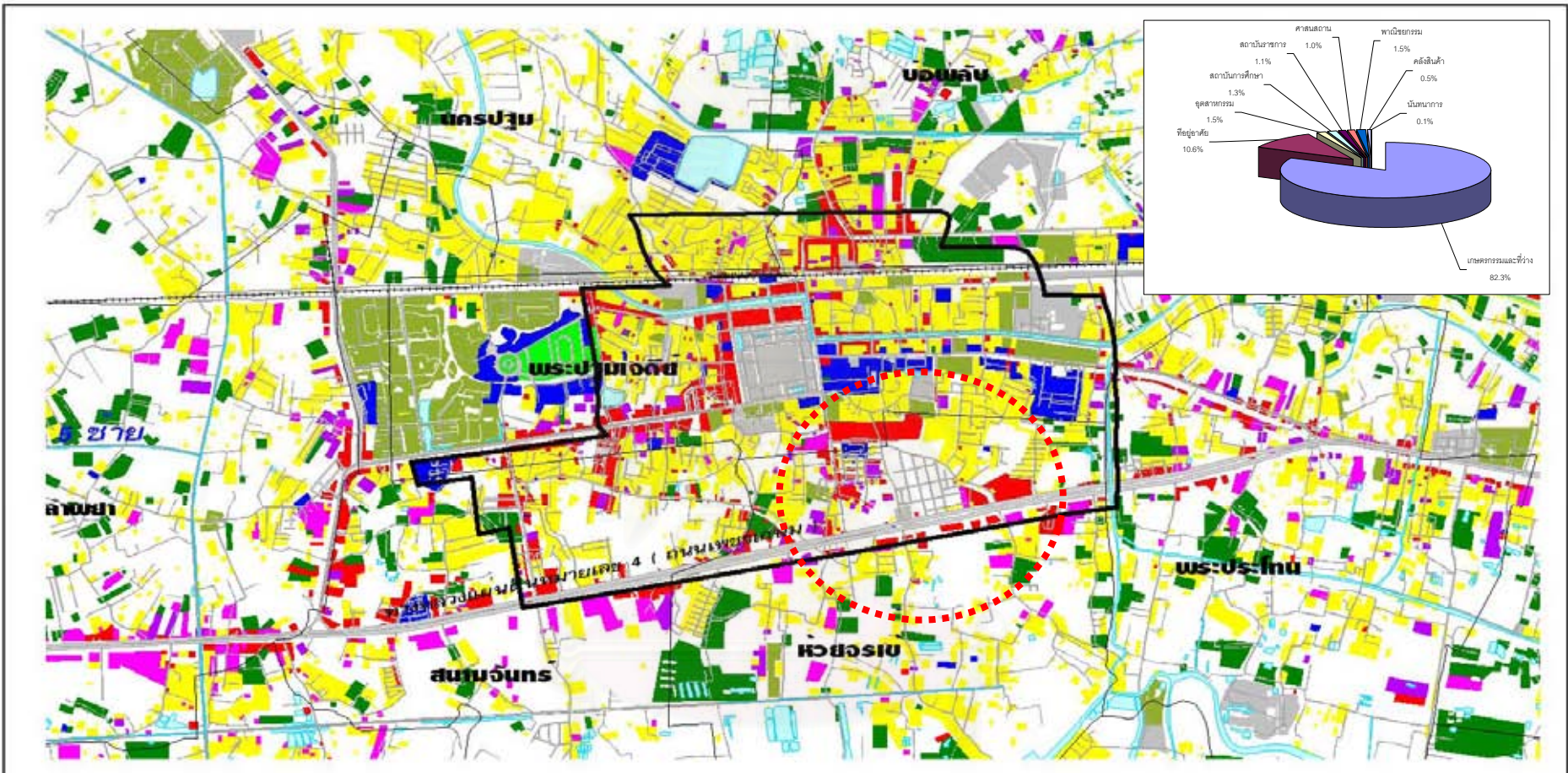
การใช้ประโยชน์ที่ดิน

- สีเหลือง ที่อยู่อาศัย
- สีแดง พาณิชยกรรม
- สีม่วง อุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม
- สีน้ำเงินเข้ม สถาบันการศึกษา
- สีเทาเข้ม สถาบันราชการ
- สีน้ำเงิน สถาบันราชการ อาคารอเนกประสงค์ อาคารอเนกประสงค์
- สีเขียวเข้ม ที่ตั้งสถานีวิทยุกระจายเสียง
- สีเขียวอ่อน สถานประกอบการ

	ภาควิชาการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	N 
	ที่ทำ : สํานักงานคํานวณและเขียนแบบนครปฐม	







แผนที่ 4.5 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ. 2545

การปรับปรุงพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนครปฐม

สัญลักษณ์		การใช้ประโยชน์ที่ดิน		สถานบริการ	
	เส้นสีเทา		ที่อยู่อาศัย		สถานบริการ
	เขตคันตา		พาณิชย์กรรม		สถานบริการราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ
	เขตรถไฟ		อุตสาหกรรมและ นิคม		ที่จัดซื้อจัดจ้างราชการ
	ทางรถไฟ		อุตสาหกรรม		เกษตรกรรม
	คลอง ท่อ		สถานบริการศึกษา		
	คลองชลน้ำ				

	ภาควิชาการวางแผนภาค และเมือง	
	คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
ที่มา : สำนักงานคํานึงถึง จังหวัดนครปฐม		



จาก ตารางที่ 4.10 แสดงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในเขตชุมชนเทศบาลนคร นครปฐม จำแนกตามประเภท ย่านการค้า มีศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง ตั้งแต่ พ.ศ. 2534-2545 ซึ่งเป็นสถิติล่าสุด จะเห็นว่าการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภท อื่นๆ เป็นสัดส่วนไม่มากนัก แต่ตลาดและย่านการค้าย่อยกำลังมีแนวโน้มการขยายตัวเป็นตลาดเพื่อ รองรับกิจกรรมชุมชนเมือง กิจกรรมการชื้อขาย ระดับภาคที่สำคัญ โดยพิจารณาสัดส่วนพื้นที่ย่านพาณิช ยกรรมเมื่อเทียบกับสัดส่วนย่านพาณิชยกรรมที่เทียบกับการทบทวนวรรณกรรมพบว่าการใช้ประโยชน์ ที่ดิน ในปี พ.ศ. 2543 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้น จากแผนภูมิจะเห็นว่า สัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่มีมากที่สุดที่นอกเหนือจาก พื้นที่สีเขียวที่เป็นส่วนที่โล่งว่าง ได้แก่ พื้นที่พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 25 รองลงมาได้แก่ พื้นที่ที่เป็นศาสนสถาน คิดเป็นร้อยละ 13 และ พื้นที่ที่เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม คิดเป็นร้อยละ 6 จะสังเกตได้ว่า ถ้าเปรียบเทียบพื้นที่พาณิชยกรรมกับการศึกษา แนวคิดและทฤษฎี ของ F.Stuart Chapin JR. พื้นที่พาณิชยกรรมในนครปฐมแห่งนี้ จะมีค่าเกินกว่า มาตรฐานโดยทั่วไปของประเทศอเมริกาที่มีพื้นที่พาณิชในบริเวณชุมชนเมืองร้อยละ 2-5 (อ้างจาก (F.Stuart Chapin JR.,1972:370-375)) หรือถ้าเปรียบเทียบกับที่เบญจวรรณ อารีมานกล่าวไว้ใน ประเทศไทยจะมีพื้นที่ย่านพาณิชประมาณ ร้อยละ 3.38 ของพื้นที่ชุมชนเมืองทั่วไป (อ้างจาก(เบญจ วรรณ อารีมาน,2530:36)) แม้แต่ที่กรมผังเมืองได้กำหนดไว้ก็ตาม ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่า ร้อยละ ของสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมแห่งนี้ แสดงให้เห็นการเกิดกิจกรรมทางด้านพาณิชยกรรมที่เข้มข้น และมี ศักยภาพทางการค้าสูง มาตรการการจ้ดระเบียบพื้นที่ ในต้นปี พ.ศ.2547 ในเรื่องการจัดระเบียบ กลุ่มหาบเร่แผงลอย และร้านค้าที่รุกล้ำพื้นที่สาธารณะประโยชน์เพื่อจัดระเบียบการใช้พื้นที่มีผลทำให้ การใช้ประโยชน์ที่ดินมีความเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจน โดยการเกิดตลาดปฐุมมงคล และตลาดทุ่งพระ เมรุขึ้น ในปี พ.ศ. 2545 ด้วยกิจกรรมที่ต้องการชื้อขายแลกเปลี่ยนนั้นมีปริมาณเพิ่มขึ้น จึงมีการกระจาย กิจกรรมทางการค้าออกไปเป็นวงกว้าง จนพื้นที่พาณิชยกรรมมีขนาดใหญ่ขึ้นเรื่อยๆ

**ย่านพักอาศัย** กระจายตัวทั่วไปในเขตเทศบาลชุมชนนครปฐม และมีแนวโน้มจะขยายตัวมาก ขึ้น ไปทางทิศเหนือของทางรถไฟ จนจรดคลองชลประทาน 9 ขวา 5 ซ้าย มีความต่อเนื่องกับพื้นที่พาณิช ยกรรมโดยตรง ในปี 2543 มีพื้นที่8765.00 ไร่ (10.27%) และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในปี 2545 รวมพื้นที่เป็น 9,087.42 ไร่(10.67%)

**สถานที่ราชการ** ส่วนใหญ่จะเกาะกลุ่มอยู่ตามแนวถนนเทศา โดยเริ่มต้นจากโรงพยาบาลศูนย์ จังหวัดนครปฐมมาตามแนวถนนเทศาจนมาถึงบริเวณถนนหน้าพระซึ่งเป็นที่ตั้งของเทศบาลนครปฐม อยู่ติดกับพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม และถือเป็นศูนย์กลางเดียวกัน ในปี 2543 มีพื้นที่931.46 ไร่ (1.09 %) และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไม่มากนัก ในปี 2545 รวมพื้นที่เป็น 944.43 ไร่ (1.11 %)

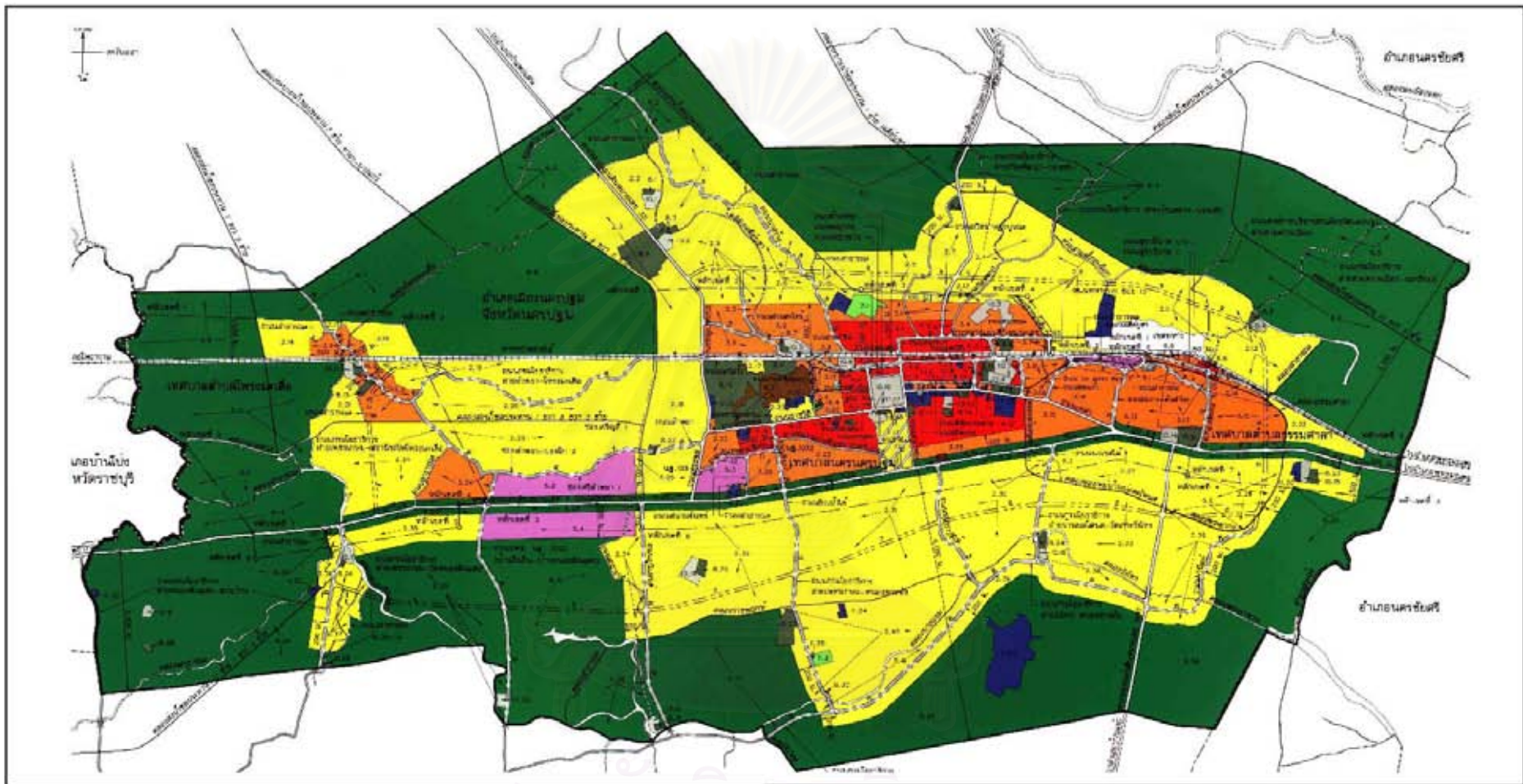
**สถาบันการศึกษา** ในเขตชุมชนเทศบาลนครนครปฐมจะมีการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา เป็นพื้นที่มากพอสมควร บริเวณด้านตะวันตกของเทศบาลเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยศิลปากร ด้านทิศใต้ เป็นที่ตั้งของโรงเรียนราชินีบูรณะ ส่วนทิศตะวันออกเป็นที่ตั้งของวิทยาลัยอาชีวะ โรงเรียนพระปฐมวิทยาลัย นอกจากนี้ยังมีสถาบันอื่นๆกระจายอยู่ทั่วไปมีพื้นที่ร้อยละ 1.16 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไม่มากนัก ในปี 2545 รวมพื้นที่เป็น 1,071.48 ไร่ (1.25 %)

ตารางที่ 4.13 การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต พ.ศ.2554

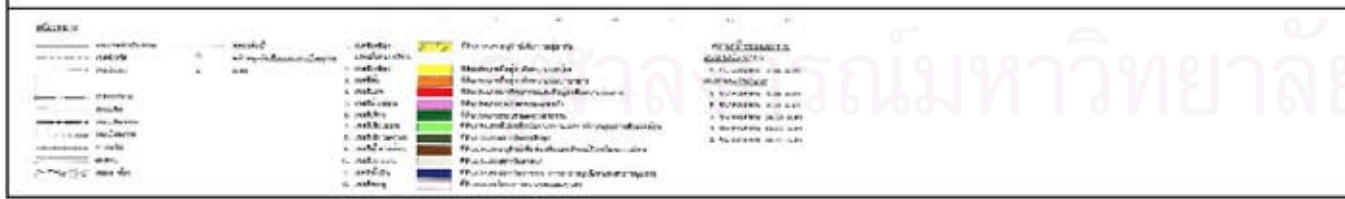
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พ.ศ.2554	
	พื้นที่(ไร่)(ตร.ม.)	ร้อยละ
1) ประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย	174.2	0.2
2) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	29,053	34.0
3) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	53,53.1	6.3
4) ประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	2061.1	2.4
5) ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	1882.7	2.2
6) ประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	1440.4	1.7
7) ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	40256.3	47.2
8) ประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรม	210.8	0.2
9) ประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	94.1	0.1
10) ประเภทสถาบันการศึกษา	1,271.5	1.5
11) ประเภทสถาบันศาสนา	619.6	0.7
12) ประเภทสถาบันราชการ	854.7	1.0
รวม	85,375.0	100.0

ที่มา : ศูนย์บริการวิชาการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 4.6 แสดงแผนผังการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต



การปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครพนม

ภาคิวิชากรวางแนวมภาค และเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กรมโยธาธิการและผังเมือง



#### (4) การเปลี่ยนแปลงจากมาตรการการจัดระเบียบตลาดทรัพย์สิน

พื้นที่ย่านพานิชยกรรมในเขตเทศบาลเมืองนครปฐม ได้มีการขยายตัวไปในทุกทิศทุกทาง คิดเป็นร้อยละ 6 ของพื้นที่เมือง ซึ่งพื้นที่แห่งนี้มีความสำคัญต่อคนในจังหวัดนครปฐม และจังหวัดข้างเคียง ซึ่งเมืองนครปฐมมีบทบาท “ประตูสู่ภาคตะวันตกและภาคใต้” (แผนพัฒนาเทศบาลเมืองนครปฐม 5 ปี (พ.ศ.2545-2549)) เป็นแหล่งอาหารหลักที่รองรับ กรุงเทพมหานคร และจังหวัดรอบเคียงในเขตภาคตะวันตกและภาคใต้ มีความเป็นพื้นที่โดดเด่นทางการค้า เป็นเมืองผ่านและเป็นพื้นที่ที่สำคัญต่อจังหวัดโดยรอบและมีระยะทางใกล้กับกรุงเทพมหานคร มีระบบการคมนาคมที่สะดวกและเข้าถึงตัวพื้นที่ศึกษาได้โดยง่าย

#### รูปที่ 4.7-4.10 แสดงย่านตลาดทรัพย์สินก่อนและหลังมีการจัดระเบียบ



ก่อนการเปลี่ยนแปลง

หลังการเปลี่ยนแปลง

ที่มา : จากการสำรวจทางกายภาพ



### (5) การอนุรักษ์สภาพแวดล้อมภายในพื้นที่

ในการศึกษาครั้งนี้ การอนุรักษ์สภาพแวดล้อมภายในพื้นที่นั้น เป็นการคำนึงถึงพื้นที่ที่มีความเกี่ยวข้องกับ โบราณสถานที่สำคัญต่างๆ เนื่องจากพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม เป็นพื้นที่ที่เติบโตมาพร้อมกับองค์พระปฐมเจดีย์ และมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์มาแต่ช้านาน หลายๆครั้งที่นโยบายการก่อสร้าง เพื่อให้ทราบขอบเขตและรูปแบบการวางแนวทางการอนุรักษ์ในพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น และรักษาภูมิทัศน์ของเมืองให้มีความเป็นเอกลักษณ์ทางสังคมที่มีมาแต่โบราณ และได้ผลประโยชน์ต่อการส่งเสริมพื้นที่เพื่อการค้าที่เหมาะสม ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อศูนย์กลางเมือง โบราณสถาน และสามารถวางแนวทางการพัฒนาในแต่ละส่วนของตลาดได้อย่างเหมาะสม สามารถควบคุมรูปลักษณะ และทิศทางการเติบโตของเมืองได้ง่าย ดังจะได้กล่าวต่อไป

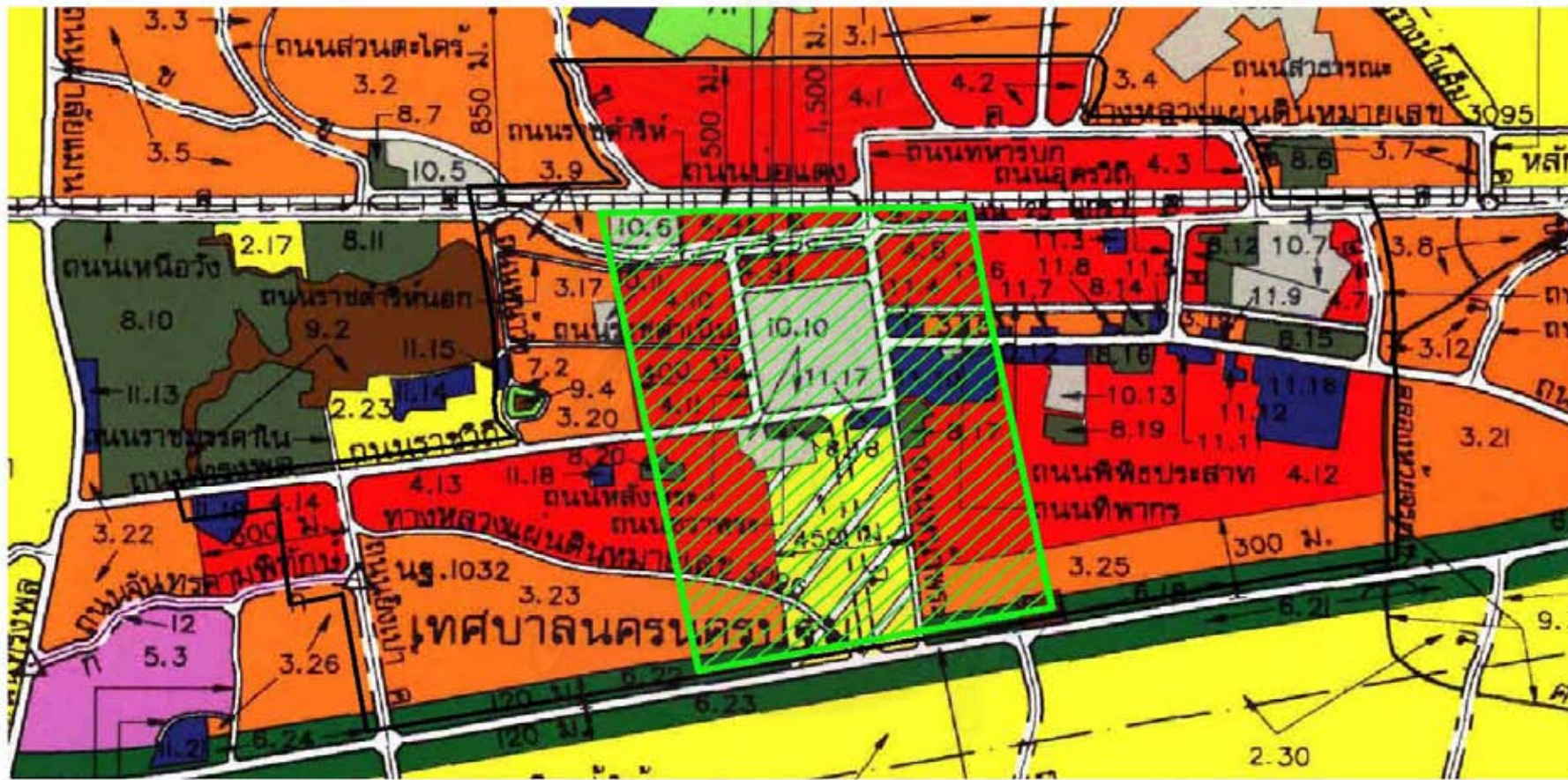
### (6) การอนุรักษ์สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

ปัจจุบันการประกอบกิจกรรมทางการค้า ได้มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆทำให้มีความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ปะปนกันในพื้นที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงย่านการค้า เช่น ใช้พื้นที่โดยรอบองค์พระปฐมเจดีย์เป็นที่จอดรถ ที่ค้าขายหาบเร่แผงลอย ที่ขายอาหารปรุงสำเร็จ ทำให้กิจกรรมการค้า รุกเข้าไปในบริเวณพื้นที่โบราณสถาน ที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่โล่งว่าง (Open Space) จึงถูกจับจองพื้นที่โบราณสถานส่วน ซึ่งกิจกรรมต่างๆเหล่านี้ยังคงขัดต่อการอนุรักษ์พื้นที่บริเวณพระปฐมเจดีย์ ที่การวางแนวทางการปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมต้องคำนึงถึงการจัดหาพื้นที่รองรับกิจกรรมต่างๆเหล่านี้อีกด้วย



รูปที่ 4.11 แสดงพื้นที่บริเวณโดยรอบองค์พระปฐมเจดีย์

ที่มา : เทศบาลนคร นครปฐม



แผนที่ 4.7 แสดงการอนุรักษ์สภาพแวดล้อมในพื้นที่ศึกษา

<p><b>สัญลักษณ์</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เขตเทศบาลนคร</li> <li>เขตเมือง</li> <li>เขตชนบท</li> <li>เขตอุตสาหกรรม</li> <li>เขตการค้า</li> <li>เขตเกษตรกรรม</li> <li>เขตอนุรักษ์</li> <li>เขตพัฒนา</li> <li>เขตบริการ</li> <li>เขตอุตสาหกรรม</li> <li>เขตการค้า</li> <li>เขตเกษตรกรรม</li> <li>เขตอนุรักษ์</li> <li>เขตพัฒนา</li> <li>เขตบริการ</li> </ul>	<p><b>ประเภทที่ดิน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ว่างเปล่า</li> <li>พื้นที่เกษตรกรรม</li> <li>พื้นที่อยู่อาศัย</li> <li>พื้นที่อุตสาหกรรม</li> <li>พื้นที่การค้า</li> <li>พื้นที่อนุรักษ์</li> <li>พื้นที่พัฒนา</li> <li>พื้นที่บริการ</li> </ul>	<p><b>ประเภทถนน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ถนนสายหลัก</li> <li>ถนนสายรอง</li> <li>ถนนสายบริการ</li> <li>ถนนสายชุมชน</li> <li>ถนนสายพัฒนา</li> <li>ถนนสายอนุรักษ์</li> </ul>	<p><b>ขอบเขตพื้นที่ศึกษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่อนุรักษ์</li> <li>พื้นที่พัฒนา</li> </ul>
<p>การปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณเขตพาณิชย์นครปฐม</p>			
<p>ภาควิชาการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>		<p>กรมโยธาธิการและผังเมือง</p>	
<p>0 100 200 เมตร</p>			



### - บริเวณสิ่งแวดล้อมศิลปกรรม

บริเวณโดยรอบแหล่งศิลปกรรม ซึ่งสามารถที่จะทำลายหรือเพิ่มคุณค่า ของแหล่งศิลปกรรม ต่างๆ นั้นได้ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการวางแผนควบคุมและพัฒนาบริเวณนั้นโดยใช้หลักวิชาการที่เกี่ยวข้อง บริเวณโดยรอบแหล่งศิลปกรรมในพื้นที่ศึกษา แสดงดังแผนที่ 4.7

นอกจากนี้ ยังมีการอนุรักษ์โบราณสถาน และสถาปัตยกรรมที่สัมพันธ์กับพื้นที่ศึกษาดังต่อไปนี้ คือ

### - การอนุรักษ์โบราณสถานและสถาปัตยกรรม

#### บริเวณพระปฐมเจดีย์

บริเวณแหล่งศิลปกรรมหมายถึง ขอบเขตภายในกำแพงแก้วของพระปฐมเจดีย์ ที่ล้อมรอบ ด้วยถนนซ้ายพระ ถนนขวาพระ ถนนหน้าพระ และถนนหลังพระ มีเนื้อที่รวมประมาณ 118 ไร่ 1 งาน หรือ ประมาณ 32,400 ตารางเมตร ขอบเขตภายในกำแพงแก้วของพระปฐมเจดีย์นี้ ถือเป็นแหล่งศิลปกรรมที่ต้องดูแลรักษาไม่สมควรให้มีการเปลี่ยนแปลงที่ทำให้แหล่งศิลปกรรมนั้นด้อยคุณค่าลงไป (ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม 52 ตอนที่ 75 (แผนกการจักรอนุรักษ์และปรับปรุงสภาพแวดล้อมพระปฐมเจดีย์และพระราชวังสนามจันทร์ บทที่ 3 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา และการใช้ที่ดินในปัจจุบัน 3-5), 2538 :128)

#### ความสูงอาคาร

การวางแผนทางปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐมนั้น เป็นการพัฒนา ที่จำเป็นต้องให้ความสำคัญกับเรื่องการอนุรักษ์ในพื้นที่ด้วย เพราะพื้นที่ที่มีความเกี่ยวเนื่องกับบริเวณ รอบโบราณสถานที่มีความสำคัญ และมีคุณค่าในระดับประเทศ หรือเป็นพื้นที่ที่มีผลกระทบต่อสภาพ ต่างๆ มากมาย (Sensitive Areas) อันหมายถึงพื้นที่ที่ไม่ว่าจะเกิดการบูรณะทางด้านใด ก็จะมีผลกระทบไปยังส่วนอื่นๆ ของพื้นที่ไปด้วย การอนุรักษ์หรือขอบเขตที่เกี่ยวข้องจึงเป็นสิ่งจำเป็นในการวางแผน การปรับปรุงในครั้งนี้ด้วย ถ้าพิจารณาจากแผนที่ 4.7 นั้น ตลาดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่อนุรักษ์ ได้แก่ ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตลาดปฐมมงคล ตลาดเช้าซอย 2 ตลาดเก่ากิ่งบวญ ตลาด โอเดียน และตลาดปฐมมงคล มีเพียงตลาดเดียวที่ไม่อยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ ได้แก่ ตลาดทุ่งพระเมรุ จัดเป็น ตลาดที่มีศักยภาพในการพัฒนามากกว่าตลาดอื่นๆ ซึ่งการพัฒนาพื้นที่ หรืออาคารเพื่อการพาณิชยกรรมต้องรักษาให้สภาพภูมิทัศน์ที่ดีต่อเมืองนครปฐมด้วย

#### (7) สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

สาธารณูปโภคที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษานั้น ในที่นี้จะพูดถึงกรณีปัญหาความขาดแคลนพื้นที่สาธารณูปโภค เป็นสำคัญที่ปัจจุบันพื้นที่ยังคงประสบอยู่

#### ก. การไฟฟ้า

ในเขตเทศบาลการให้บริการกระแสไฟฟ้า เป็นหน้าที่ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคในปี พ.ศ. 2545 มีจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าในเขตอำเภอเมืองนครปฐมทั้งสิ้น 60,044 ราย คิดเป็นหน่วยจำหน่ายกระแสไฟฟ้า 490,810,887 ยูนิต (ที่มา : การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดนครปฐม พ.ศ. 2547) และมีผู้ใช้ไฟฟ้าในเขตเทศบาลนครนครปฐม 22,827 ราย หรือคิดเป็นกระแสไฟฟ้า 186,592,167.70 ยูนิต

ในส่วนของเทศบาลนครนครปฐม จะรับผิดชอบเฉพาะในการติดตั้ง ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซื้อกระแสไฟฟ้า ตลอดจนอุปกรณ์เพื่อบริการแสงสว่างตามถนน ตรอก ซอย ซึ่งเป็นไฟฟ้าสาธารณะเท่านั้นจำนวนการไฟฟ้า 4 แห่ง

ระบบไฟฟ้าที่ไม่เพียงพอในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม ในพื้นที่ต่อไปนี้ได้แก่ พื้นที่ตลาดข้างสถานีรถไฟ ตลาดโอเดียน ซึ่งทั้งสองตลาดนี้ยังขาดจุดควบคุมการจ่ายไฟฟ้าที่ปลอดภัย และมีไฟฟ้าใช้ไม่ทั่วถึง (ที่มา : จากการสำรวจภาคสนาม)

## ข. การประปา

การผลิตน้ำประปาเพื่อให้บริการประชาชนในเขตเทศบาล อยู่ในความรับผิดชอบของกองการประปา เทศบาลนครนครปฐม โดยอาศัยแหล่งน้ำดิบ จากเขื่อนวชิราลงกรณ์ อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี และใช้ที่ดินประมาณ 120 ไร่ บริเวณทุ่งนาสร้าง ตำบลนครปฐม ทำอ่างเก็บน้ำก่อสร้างโรงกรอง โรงสูบ โรงเก็บพัสดุ บ้านพักพนักงาน และสถานีสูบน้ำประปาบริเวณโรงเรียนเทศบาล 5

เทศบาลนครนครปฐม มีผู้ใช้น้ำประปา 22,827 ราย ปริมาณน้ำผลิต 20,569,641 ลูกบาศก์เมตร ประมาณน้ำจำหน่าย 9,774,827 ลูกบาศก์เมตร และปริมาณน้ำสูญเสีย 53.62

ในจังหวัดนครปฐมมีหน่วยงานที่รับผิดชอบระบบประปา 4 หน่วยงาน คือ

- (1) การประปาของเทศบาลเมืองนครปฐม
- (2) ประปาของประปาส่วนภูมิภาค
- (3) ประปาของเทศบาลตำบล
- (4) ประปาของหมู่บ้าน

ในพื้นที่ชุมชนเมืองของนครปฐมมีประปาของเทศบาลเมืองนครปฐม 1 แห่ง และประปาเทศบาลตำบล 14 แห่ง สำหรับพื้นที่ชนบทมีประปาหมู่บ้าน 316 หมู่บ้าน ซึ่งรับผิดชอบโดยองค์การบริหารส่วนจังหวัด มีแหล่งน้ำดิบ คือ คลองชลประทาน หน่วยงานที่รับผิดชอบ คือ เทศบาลเมือง

ปัญหาน้ำประปาไม่พอเพียง เกิดอยู่ในหลายตลาด ได้แก่ ตลาดปฐมมงคล ตลาดทุ่งพระเมรุ ตลาดทรัพย์สิน ส่วนตลาดข้างสถานีรถไฟและตลาดโอเดียน ยังไม่มีการจัดระบบน้ำประปาที่ดีเพียงพอ (ที่มา : จากการสำรวจภาคสนาม)

## ค. การสื่อสารและโทรคมนาคม

### โทรศัพท์

การติดต่อสื่อสารด้านโทรศัพท์ มีสำนักงานบริการโทรศัพท์ 1 แห่ง ในปี 2547 ในเขตเมืองนครปฐม มีจำนวนเลขหมายประมาณ 41,651 เลขหมาย โทรศัพท์สาธารณะประมาณ 1,464



แห่ง ประเภทของผู้เช่าเลขหมายมากที่สุดคือ บ้านอยู่อาศัย รองลงมาคือ ธุรกิจและราชการตามลำดับ (ที่มา : โทรศัพท์จังหวัดนครปฐม พ.ศ. 2547)

### ง. การไปรษณีย์โทรเลข

ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขในเขตอำเภอเมืองนครปฐม จำนวน 2 แห่ง ในปี พ.ศ. 2547 จำนวนไปรษณีย์ภัณฑ์ที่เสียค่าธรรมเนียมมีประมาณ 3,486,329 ฉบับ (ที่มา : ไปรษณีย์ เขต 7 ราชบุรี) และไปรษณีย์อนุญาตเอกชนมี 8 แห่งได้แก่

#### ตารางที่ 4.14 แสดงที่ทำการไปรษณีย์

อำเภอ	ที่ทำการไปรษณีย์	ที่ทำการไปรษณีย์เอกชน
เมืองนครปฐม	1. นครปฐม(73000) 2. สนามจันทร์	101 มหาวิทยาลัยศิลปากร 103 หนองดินแดง 104 ทัพหลวง 105 สระกะเทียม 106 ดอนยายหอม 107 โพรงมะเดื่อ 108 บ้านยาง 110 วังเย็น 111 ทอดลี ลินดา

ที่มา : เทศบาลนคร นครปฐม

### จ. โทรคมนาคม

ที่ทำการสื่อสารโทรคมนาคมนครปฐม ซึ่งรับผิดชอบงานด้านการโทรคมนาคมในพื้นที่ ได้ทำการเปิดและขยายงานบริการตามความเหมาะสม อาทิ เช่น บริการโทรศัพท์ระหว่างประเทศ บริการโทรสารในต่างประเทศ บริการวิทยุคมนาคมระบบเซลลูลาร์ (มือถือ 800) และดิจิตอล CDMA บริการวิทยุโทรคมนาคมเฉพาะกิจ วงจรเสียงใช้เช่า บริการสื่อสารข้อมูล บริการวงจรเช่าความเร็วสูงในต่างประเทศ บริการข่ายเชื่อมโยง Internet บริการไทยแพค บริการ Framelink บริการรับส่งโทรทัศน์ผ่านดาวเทียม บริการข้อมูลผ่าน ดาวเทียม บริการสื่อสารผ่านดาวเทียมขนาดเล็ก ระหว่างประเทศ ฯลฯ เป็นต้น นอกจากนี้ยังอำนวยความสะดวกในการจัดจำหน่ายบัตรโทรศัพท์ระหว่างประเทศ พร้อมรับชำระเงินค่าใช้บริการของการสื่อสารแห่งประเทศไทยทุกชนิด จึงนับได้ว่าเป็นก้าวใหม่ทางเทคโนโลยีสารสนเทศ ในการเพิ่มศักยภาพของการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดนครปฐม (ที่มา : แผนพัฒนาจังหวัดนครปฐม พ.ศ. 2545 – 2549)

### จ. สื่อสารมวลชน

ในพื้นที่เขตเทศบาลนครปฐมมีสื่อสารมวลชนหลายประเภทดังนี้

- (1) โทรทัศน์มีผู้สื่อข่าวประจำช่อง 3,5,7,9,11 และไอทีวีรวมถึงเคเบิลทีวี

- (2) หนังสือพิมพ์มีผู้สื่อข่าวประจำหนังสือพิมพ์ส่วนกลาง และของท้องถิ่น เช่น ยอดแหลมนิวส์ พลังมวลชน เป็นต้น
- (3) วิทยูชุมชน 105.75 เมกกะเฮิรตซ์ และสาธารณูปการที่สำคัญต่างๆ ได้แก่ สถานศึกษาต่างๆ มหาวิทยาลัย โรงเรียน และสถานที่ราชการต่างๆ เช่น สถานีตำรวจ ศาล หรือสำนักงานอัยการ เป็นต้น

#### (8) การคมนาคมขนส่ง

ระบบการคมนาคมขนส่งที่เชื่อมโยงเข้าสู่บริเวณพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีการคมนาคมติดต่อกับกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียง สะดวกทั้งทางรถยนต์ และทางรถไฟซึ่งจังหวัดนครปฐม เป็นจังหวัดในเขตกรุงเทพและปริมณฑล เป็นประตูไปสู่ภาคตะวันตกและภาคใต้ มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก การเดินทางติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงสามารถทำได้อย่างสะดวก และรวดเร็วทั้งทางรถไฟและทางรถยนต์ โดยมีโครงข่ายคมนาคมที่สำคัญดังนี้ โครงข่ายถนน โครงข่ายทางรถไฟ ระบบขนส่งมวลชน (เอกชน) และ ระบบขนส่งสินค้า

#### รูปที่ 4.12,4.13 แสดงถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม)



ที่มา: จากการสำรวจและเก็บข้อมูล

#### ก. ระบบโครงข่ายถนน

- ระบบโครงข่ายถนนที่เกี่ยวกับพื้นที่

โครงข่ายถนนภายในเขตเทศบาลเมืองนครปฐมนอกจากทางหลวงแผ่นดิน ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวงแล้ว ยังมีถนนที่อยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่นๆ อีก ได้แก่ กรมโยธาธิการและผังเมือง และกรมชลประทาน เป็นต้น

ระบบทางรถยนต์ ประกอบด้วยโครงข่าย ทางหลวงแผ่นดินสายหลัก ดังนี้

- **ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (เพชรเกษม)** เป็นเส้นทางหลวงแผ่นดินหลักตั้งนี้ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) เป็นเส้นทางหลวงแผ่นดินที่เชื่อมการ ติดต่อระหว่างภาคกลางกับภาคใต้ เส้นทางผ่านพื้นที่ทางภาคใต้ของจังหวัด เขตอำเภอสามพราน อำเภอนครชัยศรี และ

อำเภอเมือง เส้นทางที่ผ่านเขตพื้นที่ศึกษาเป็นถนนขนาด 4 ช่องทาง ประกอบด้วยเส้นทางคู่ขนาน เป็นเส้นทางเชื่อมต่อได้สะดวกกับตลาดปทุมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ

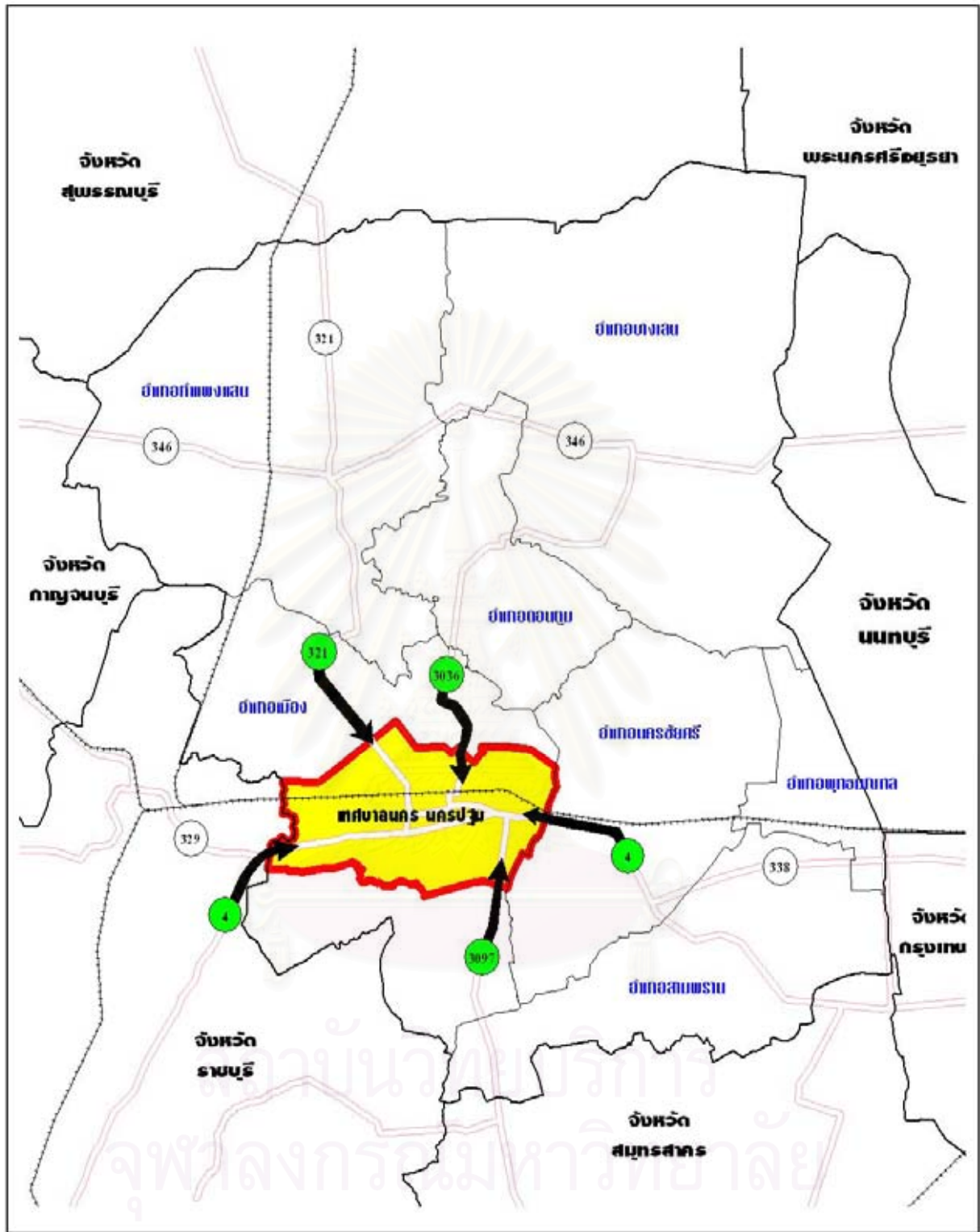
- **ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 338** (บางกอกน้อย-นครชัยศรี) เริ่มจากถนนจรัญสนิทวงศ์ ผ่านอำเภอพุทธมณฑลบรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ที่อำเภอนครชัยศรี รวมระยะทาง 32 กิโลเมตร เป็นถนนขนาดสองช่องทางผ่านชุมชนนครชัยศรี และสามารถเชื่อมโยงมายังพื้นที่ศึกษาได้ เป็นเส้นทางเชื่อมต่อได้สะดวกกับตลาดปทุมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ

- **ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 321** (นครปฐม-สุพรรณบุรี) เป็นเส้นทางสายหลักในแนวเหนือใต้ ของพื้นที่ทางด้านตะวันตก โดยเริ่มต้นเส้นทางจากอำเภอเมืองไปจังหวัดสุพรรณบุรีผ่านพื้นที่อำเภอกำแพงแสน และเชื่อมโยงมาบรรจบถนนราชวิถี ในเขตอำเภอเมืองนครปฐม ได้ เป็นเส้นทางเชื่อมต่อได้สะดวกกับตลาดโอเดียน ได้

- **ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3296 และ 3297** แนวถนนแยกจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 346 ที่อำเภอบางเลน ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ไปบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 321 ช่วงระหว่างรอยต่ออำเภอกำแพงแสนกับอำเภอเมืองนครปฐมมาบรรจบถนนรถไฟ ในเขตอำเภอเมืองนครปฐม เป็นเส้นทางเชื่อมต่อได้สะดวกกับตลาดข้างสถานีรถไฟ และตลาดทรัพย์สิน รวมถึงตลาดเก่ากิ่งบวญ

นอกจากทางหลวงแผ่นดินสายหลักทั้ง 3 เส้น ที่เชื่อมโยงการติดต่อระหว่างจังหวัดนครปฐมกับจังหวัดอื่นๆ แล้ว พื้นที่ในจังหวัดก็ยังมีที่เชื่อมโยงการติดต่อระหว่างจังหวัดนครปฐมกับจังหวัดอื่นๆ และพื้นที่ภายในจังหวัดก็ยังมีทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 3036(นครปฐม-ดอนตูม)ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3233(นครชัยศรี-ดอนตูม) เป็นต้น

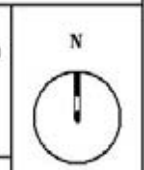
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การปรับปรุงพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

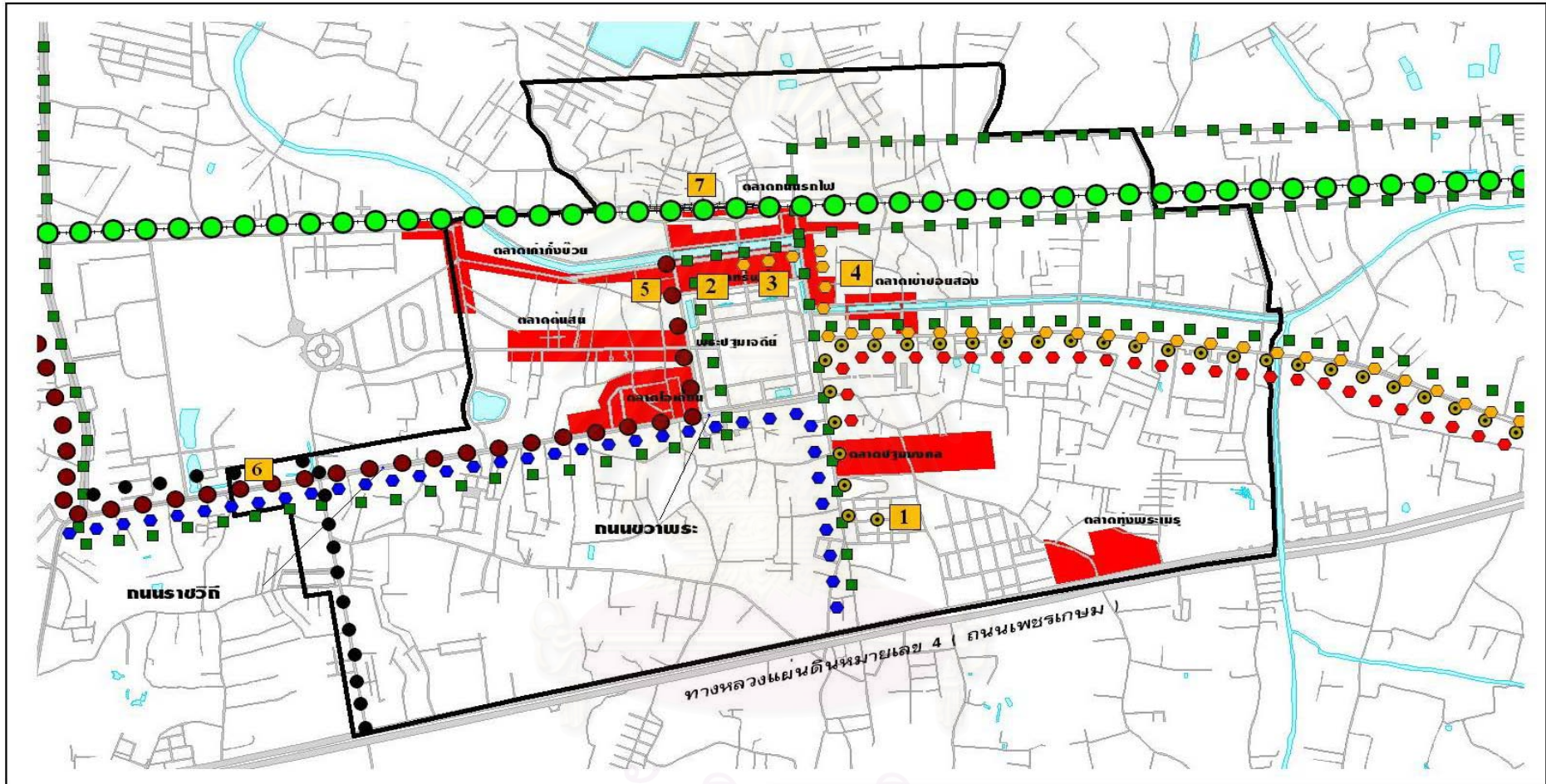
แผนที่ 4.8 แสดงเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม

<p><b>สัญลักษณ์</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ขอบเขตการปกครองระดับจังหวัด</li> <li> เส้นทางการคมนาคมสายหลัก</li> <li> ขอบเขตการปกครองระดับอำเภอ</li> <li> ทางรถไฟ</li> <li> เขตเทศบาลนคร นครปฐม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4</li> <li> ทางลัดปฐม - สุพรรณบุรี</li> <li> ทางลัดปฐม - ดอนตูม</li> <li> ทางลัดปฐม - ดอนตูม</li> <li> ทางลัดปฐม - สมุทรสาคร(เข้าบึงพระ)</li> </ul>
--	---



ที่มา : สำนักวางแผนผังและวิศวกรรม





แผนที่ 4.9 แสดงโครงข่ายการคมนาคมในพื้นที่ย่านพาดิขกรรม

การปรับปรุงพื้นที่พาดิขกรรมในเขตเทศบาลนครปฐม

สัญลักษณ์

- ที่เห็นศึกษา
- เขตห้ามรถ
- ตม.เดิม
- ทหารรถไฟ
- คลอง หัว
- คลองส่งน้ำ

- 1 ขาวฉ. เส้นทางเดินรถขนส่งมวลชนขนาดใหญ่
- 2 ขาวฉ. เส้นทางเดินรถขนส่งมวลชนสาย 997 และ 83 (นครปฐม - กรุงเทพมหานคร)
- 3 ขาวฉ. เส้นทางเดินรถขนส่งมวลชน ไปยัง อ.อ้อมสามพราน และอ้อมน้อย
- 4 ขาวฉ. เส้นทางเดินรถขนส่งมวลชนภายในจังหวัดนครปฐม (ขบวนรถพิเศษ)
- 5 ขาวฉ. เส้นทางเดินรถขนส่งมวลชนไปยัง อ.อ้อมบางเลน

- 6 ขาวฉ. เส้นทางเดินสายไฟฟ้าจุดจอดรถ
- 7 ขาวฉ. เส้นทางเดินรถสายพิเศษ



ภาควิชาการวางแผนภาค และเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : สำนักงานเมืองจังหวัดนครปฐม



## ข.ระบบโครงข่ายทางรถไฟ

การเดินทางโดยทางรถไฟเป็นที่นิยมของประชาชนที่มีที่อยู่อาศัยใกล้กับเส้นทางรถไฟ โดยใช้เป็นเส้นทางเดินทางระหว่างจังหวัด และการเดินทางภายในจังหวัด (อำเภอพุทธมณฑล อำเภอนครชัยศรี และอำเภอเมืองนครปฐม) ศูนย์กลางการคมนาคมทางรถไฟของจังหวัดนครปฐมได้แก่ สถานีรถไฟนครปฐม ซึ่งมีขบวนรถโดยสารทั้งรถด่วน(First class) รถเร็ว(Second class) และรถธรรมดาผ่าน (Third class) รวมเที่ยวขึ้นและเที่ยวลงวันละ 38 ขบวน แยกเป็นรถด่วน 12 ขบวน รถเร็ว 8 ขบวน และรถธรรมดา 18 ขบวน มีจำนวนผู้โดยสารรวมทั้งอำเภอเมืองทั้งปีเท่ากับ 347,821 คน หรือเฉลี่ยวันละ 2,613 คน มีรายได้จากค่าโดยสารรวมทั้งปี 22,455,464บาท (ที่มา : สำนักงานสถิติ พ.ศ. 2545)

### (9) สภาพการจราจรในปัจจุบัน

ปัจจุบันบริเวณถนนในย่านชุมชนจะมีความแออัดหนาแน่นมาก โดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วน สภาพผิวจราจรค่อนข้างดี แต่ค่อนข้างเล็กเนื่องจากเขตทางจำกัด เพราะเป็นถนน 1 ช่องทางโดยส่วนใหญ่ในพื้นที่พาณิชย์กรรม การขยายถนนทำได้ยากเนื่องจากถนนทุกเส้นทางเชื่อมผ่านชุมชนจึงทำให้การจราจรในพื้นที่ติดขัด โดยส่วนใหญ่จะมีการสัญจรโดยรถจักรยานยนต์ รถยนต์ และรถโดยสารประจำทาง

ก. ปริมาณการจราจร จากการศึกษาของสำนักงานคณะกรรมการจัดการขนส่งทางบก(สจร.) พบว่าอัตราการเกิดการเดินทางของประชาชนในจังหวัดนครปฐม เฉลี่ยเท่ากับ 0.75 เที่ยวต่อคนต่อวัน และ 6.05 เที่ยวต่อครัวเรือน จากการสำรวจของสำนักอำนวยความปลอดภัย กรมทางหลวง ได้สำรวจปริมาณการจราจรตามถนนสายทางหลวงแผ่นดิน ในปี พ.ศ. 2546 ดังตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17 แสดงปริมาณการจราจรบนถนนทางหลวงแผ่นดินโดยเฉลี่ยในปี พ.ศ. 2546

ถนน	ประเภทของทางหลวง	ปริมาณการจราจร (คัน/วัน)	ปริมาณการจราจร ในชั่วโมงเร่งด่วน (PCU/ชม.)
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 321 (นครปฐม-สุพรรณบุรี)	2 ช่องจราจร 2 ทิศทาง	24,197	2,804
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3036 (นครปฐม-ดอนตูม)	2 ช่องจราจร 2 ทิศทาง	10,877	806
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (4-ถนนราชวิถี)	หลายช่องจราจร	48,403	5,139
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (4-ถนนราชดำเนินนอก)	หลายช่องจราจร	65,036	4,317

ตารางที่ 4.17 แสดงปริมาณการจราจรบนถนนทางหลวงแผ่นดินโดยเฉลี่ยในปี พ.ศ. 2546 (ต่อ)

ถนน	ประเภทของทางหลวง	ปริมาณการจราจร (คัน/วัน)	ปริมาณการจราจร ในชั่วโมงเร่งด่วน (PCU/ชม.)
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (4-ถนนหน้าพระ)	หลายช่องจราจร	38,992	4,123

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการจัดการขนส่งทางบก (สจร.)

จากการสำรวจปริมาณการจราจรของแขวงทางจังหวัดนครปฐมและผู้ศึกษาตามถนนที่เชื่อมโยงเข้าสู่ตลาด พบปริมาณการจราจรตามเส้นทางต่างๆ ดังตารางที่ 4.18

ตารางที่ 4.18 แสดงปริมาณการจราจรบนถนนที่เชื่อมโยงเข้าสู่ตลาดโดยเฉลี่ยในปี พ.ศ. 2546

ถนน	ประเภทของทางหลวง	ปริมาณการจราจร (คัน/วัน)	ปริมาณการจราจร ในชั่วโมงเร่งด่วน (PCU/ชม.)
ถนนราชวิถี	ถนน 2 ช่องจราจร 2 ทิศทาง	25,824	1,852
ถนนชัยพระ	ถนน 2 ช่องจราจร 2 ทิศทาง	16,440	1,130
ถนนตันสน	ถนน 1 ช่องจราจร 2 ทิศทาง	5,728	330
ถนนหน้าพระ	ถนน 2 ช่องจราจร 2 ทิศทาง	26,520	1,995
ถนนราชมรรคานอก	ถนน 2 ช่องจราจร 2 ทิศทาง	28,992	2,325
ถนนทางเกวียน	ถนน 1 ช่องจราจร 2 ทิศทาง	35,688	1,868
ถนนรถไฟ	ถนน 1 ช่องจราจร 2 ทิศทาง	5,248	441

ที่มา : แขวงทางหลวง และสถานีตำรวจ จ.นครปฐม

#### ข. ความสามารถในการรองรับของถนนทางหลวง

ตารางที่ 4.19 แสดงความสามารถในการรองรับของทางหลวงแต่ละประเภท

ประเภทของทางหลวง	ความสามารถในการรองรับปริมาณ จราจร (PCU/ชม.)
ถนนหลายช่องจราจร	2,000 (ต่อ 1 ช่องจราจร)
ถนน 2 ช่องจราจร 2 ทิศทาง	2,000 (ทั้ง 2 ทิศทาง)
ถนน 3 ช่องจราจร 2 ทิศทาง	4,000 (ทั้ง 2 ทิศทาง)

ที่มา : เผ่าพงศ์ นิจันพันธ์ศรี ,วิศวกรรมการทาง,คณะวิศวกรรมเทคโนโลยี สถาบันราชภัฏจันทรเกษม  
เขตเทเวศร์ กรุงเทพฯ ,2534



### ค.การประเมินสภาพการจราจร

V เป็นค่าปริมาณการจราจร จากหน่วย PCU ต่อชั่วโมงสูงสุด มาคำนวณ ค่าV/C Ratio นำมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ดังตารางที่ 4.20 ตารางที่ 4.20 แสดงระดับความหนาแน่นและความคล่องตัวของจราจร ตามอัตราส่วนของปริมาณการจราจร

สภาพที่ประเมิน	อัตราส่วนของปริมาณการจราจร(V/C Ratio)
เลวมาก	0.88-1.00 ขึ้นไป
เลว	0.67-0.88
พอใช้	0.52-0.67
ดี	0.36-0.52
ดีมาก	0.20-0.36

ที่มา : เผ่าพงศ์ นิจจันพันธ์ศรี ,วิศวกรรมการทาง,คณะวิศวกรรมเทคโนโลยี สถาบันราชภัฏวไลยอลงกรณ์  
 เทเวศร์ กรุงเทพฯ ,2534

### ตารางที่ 4.21 แสดงการประเมินสภาพการจราจร

ถนน	จำนวน ช่องจราจร (ความจุ ถนน)	ปริมาณการจราจร ในชั่วโมงเร่งด่วน เช้า (คัน/วัน)	v/c Ratio	สภาพที่ประเมิน
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 321 (นครปฐม-สุพรรณบุรี)	2 (2,000)	2,804	1.40	เลวมาก
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3036 (นครปฐม-ดอนตูม)	2 (2,000)	806	0.40	ดี
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (4-ถนนราชวิถี)	3 (4,000)	5,139	1.31	เลวมาก
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (4-ถนนราชดำเนินนอก)	3 (4,000)	4,317	1.07	เลวมาก
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (4-ถนนหน้าพระ)	3 (4,000)	4,123	1.03	เลวมาก
ถนนราชวิถี	2 (2,000)	1,852	0.93	เลวมาก
ถนนชัยพระ	2 (2,000)	1,130	0.57	พอใช้



ตารางที่ 4.21 แสดงการประเมินสภาพการจราจร(ต่อ)

ถนน	จำนวน ช่องจราจร (ความจุถนน)	ปริมาณการจราจร ในชั่วโมงเร่งด่วน เช้า (คัน/วัน)	v/c Ratio	สภาพที่ประเมิน
ถนนต้นสน	1 (2,000)	330	0.20	ดีมาก
ถนนหน้าพระ	2 (2,000)	1,995	1.00	เลวมาก
ถนนราชมรรคานอก	2 (2,000)	2,325	1.16	เลวมาก
ถนนทางเกวียน	1 (2,000)	1,868	0.93	เลวมาก
ถนนรถไฟ	1(2,000)	441	0.22	ดีมาก

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.21 แสดงผลที่ได้พบว่า ในปี 2546 ที่เกิดการขยายตัวของย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้นได้ส่งผลกระทบต่อสภาพการจราจรของพื้นที่ และต่อเนื่องไปยังพื้นที่โดยรอบ โดยถนนที่เชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่ที่มีสภาพการจราจรที่แย่มาก ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 321(นครปฐม-สุพรรณบุรี) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ซึ่งเส้นทางหมายเลข 4 เชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่บริเวณตลาดทุ่งพระเมรุ ตลาดปฐมมงคล และบริเวณย่านถนนราชวิถี ส่วนเส้นทางในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมนั้น พบว่าถนนที่มีสภาพการจราจรที่แย่มาก ได้แก่ ถนนราชวิถี(ย่านCBD) ถนนหน้าพระ(ตลาดทรัพย์สิน) ถนนราชมรรคานอก(ตลาดปฐมมงคล) ถนนทางเกวียน(ตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ) ซึ่งเกิดในช่วงเวลาเร่งด่วน ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบและปัญหาอื่นๆตามมา

#### (10) รัศมีการให้บริการของย่านพาณิชย์กรรม

จากแนวคิดของกฎแรงดึงดูดการค้าปลีก ของไรลีย์ (Reilly's Law of Retail Trade Gravitation) ในการศึกษาการกำหนดเขตอิทธิพลของย่านการค้า นั้น มีประโยชน์ในการวางแผนพัฒนาเมืองและชนบท ตลอดจนการแก้ไขปัญหาต่างๆที่สัมพันธ์เกี่ยวข้องกับเมือง จะเห็นว่าเมืองขยายตัวหรือเจริญเติบโตขึ้นมาได้ ก็เพราะได้รับบริการบางอย่างจากเขตโดยรอบ และเขตโดยรอบดำรงอยู่ได้ก็เพราะได้รับบริการบางอย่างจากย่านการค้า ดังนั้นเขตอิทธิพลและย่านการค้าต้องอาศัยการพึ่งพาซึ่งกันและกัน จึงได้มีการศึกษาข้อมูลเพื่อนำไปสู่การพิสูจน์อิทธิพล และรัศมีการให้บริการดังสรุปดังต่อไปนี้

#### ก. ระยะทางจากจังหวัดนครปฐมไปยังจังหวัดอื่นๆ

ตารางที่ 4.22 แสดงระยะทางจากจังหวัดนครปฐมไปยังจังหวัดใกล้เคียง รอบข้างพื้นที่พาณิชย์กรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

จังหวัด	ระยะทาง จาก นครปฐม (ก.ม.)	พื้นที่ (ตร.กม.)	ประชากร	จังหวัด	ระยะทาง จาก นครปฐม (ก.ม.)	พื้นที่ (ตร.กม.)	ประชากร
ประจวบคีรีขันธ์	211	6,366	486,797	นนทบุรี	76	626	972,280
เพชรบุรี	153	6,215	453,982	สระบุรี	163	3,501	601,938
ราชบุรี	43	5,172	823,494	ชุมพร	393	5,957	475,763
กาญจนบุรี	119	19,423	826,169	สุราษฎร์ธานี	574	13,096	947,349
สุพรรณบุรี	123	5,386	842,613	ระนอง	498	3,127	178,122
สมุทรสงคราม	63	404	195,068	นครศรีธรรมราช	618	9,932	1,504,420
สมุทรสาคร	48	864	452,017	กรุงเทพมหานคร	56	1,559	5,658,953
พระนครศรีอยุธยา	17	2,537	746,919				

ที่มา : กรมทางหลวง และสำนักงานสถิติ

ตารางที่ 4.23 แสดงระยะทางจากจังหวัดนครปฐมไปยังอำเภอต่างๆและประชากรที่อยู่ในจังหวัดนครปฐม ในปี พ.ศ.2548

อำเภอ	พื้นที่ (ตร.กม.)	ระยะทางจากอำเภอ ถึงจังหวัด (กม.)	จำนวนบ้าน	ประชากร
เมืองนครปฐม	417.4	-	75,217	156,461
- ในเขตเทศบาลนคร	19.9	3	35,503	73,851
- นอกเขตเทศบาลนคร	397.6	4	39,714	82,610
กำแพงแสน	405.1	26	26,980	111,334
ดอนตูม	171.4	20	10,292	32,247
นครชัยศรี	260.1	14	30,473	92,889
บางเลน	588.8	33	22,320	75,174
สามพราน	249.4	21	68,223	124,339
พุทธมณฑล	76.3	33	9,163	18,502
รวมยอด	2,168.3	-	242,668	610,946

ที่มา : กรมทางหลวง และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

หมายเหตุ : ประชากร ปี พ.ศ. 2548

จาก ตารางที่ 4.22 และ 4.23 พื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้นเป็นพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่โดยรอบโดยตรงกับความเป็นศูนย์กลางทางด้านเมืองพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ในแต่ละวันจะมีผู้มาใช้บริการจากจังหวัดต่างๆ ดังสรุปตามตารางที่กล่าวมา โดยระยะทางไกลที่สุดที่สำรวจได้ ได้แก่ จังหวัดนครศรีธรรมราช มีระยะทาง ประมาณ 618 กิโลเมตร และระยะทางใกล้ที่สุด ได้แก่ จังหวัดราชบุรี มีระยะทางประมาณ 43 กิโลเมตร รองลงมาได้แก่ จังหวัดสมุทรสาคร มีระยะทางประมาณ 48 กิโลเมตร ส่วนจังหวัดที่มีประชากร และมีแนวโน้มในการมาใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร มีจำนวนประชากร 5,658,953 คน นครศรีธรรมราช มีจำนวนประชากร 1,504,420 คน และนนทบุรี 972,280 คน แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น สัดส่วนจำนวนประชากรอย่างเดียว ไม่สามารถชี้วัดขอบเขตอิทธิพลของย่านการค้าได้อย่างแท้จริง ในการศึกษาครั้งนี้จึงได้ทำการสำรวจข้อมูลประชากรพื้นที่และระยะทาง เพื่อใช้เป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิสูจน์หาขอบเขตอิทธิพล หรือรัศมีการให้บริการที่แท้จริง เพื่อกำหนดเขตรัศมีการให้บริการทางการค้าของย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนครปฐม และที่สำคัญเมื่อเขตรัศมีการให้บริการนั้นถูกกำหนดตายตัวด้วยการใช้โมเดลทดสอบ ก็ยังไม่สามารถบ่งบอกความแม่นยำของรัศมีการค้าได้ชัดเจน

ส่วนในระดับจังหวัดนั้น ได้มีการรวบรวมการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างระยะทาง พื้นที่ และจำนวนประชากร ไว้ ปัจจัยดังกล่าว เป็นปัจจัยที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเขตอิทธิพล หรือรัศมีการให้บริการของเมือง เพื่อพิจารณาทางด้านอุปสงค์และอุปทานในพื้นที่ศึกษา โดยจัดทำแผนที่แสดงรัศมีการให้บริการ และสัดส่วนของปัจจัยทางด้านต่างๆดังต่อไปนี้

โดยการศึกษาระยะทางจากศูนย์กลางเมืองนครปฐมนั้น ทำให้เราทราบระยะทางที่สัมพันธ์กับพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม โดยการใช้ ทฤษฎีของ ไรลี(Reilly) ประกอบการจัดลำดับศักยภาพของแต่ละพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางของย่านการค้า

รัศมีการให้บริการนี้จะใช้พิจารณาแต่ละจังหวัดที่เกี่ยวข้องต่างๆ โดยพิจารณาสัดส่วนตามเส้นทางการคมนาคมเพื่อสังเกตการขยายตัวของย่านการค้า โดยพิจารณาที่ละเส้นทางที่ใช้ โดยสรุปรัศมีการระยะทางในระดับต่างๆ ตามได้ลักษณะการขยายตัวในแต่ละทิศทางดังต่อไปนี้

#### **ทางด้านทิศตะวันตก**

เส้นทางทางทิศตะวันตก ได้แก่ เส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) มีจังหวัดที่เกี่ยวข้องได้แก่ ราชบุรี ประจวบคีรีขันธ์ กาญจนบุรี ชุมพร สุราษฎร์ธานี ระนอง นครศรีธรรมราช

เส้นทางหมายเลข 3097 ได้แก่ เส้นทางระหว่างเมืองนครปฐมไปยังจังหวัดสมุทรสาคร

#### **ทางด้านทิศเหนือ**

เส้นทางทางทิศเหนือ ได้แก่ เส้นทาง 321 และ 3036 เป็นเส้นทางไปยังอำเภอดอนตูม อำเภอบางเลน อำเภอกำแพงแสน และจังหวัดสุพรรณบุรี

#### **ทางด้านทิศตะวันออก**

เส้นทางทางทิศตะวันตก ได้แก่ เส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) เช่นกัน โดยจังหวัดที่เกี่ยวข้องในทิศนี้ คือ สมุทรสงคราม นนทบุรี กรุงเทพมหานคร สระบุรี

#### ทางด้านทิศใต้

เส้นทางหมายเลข 3097 ได้แก่ เส้นทางระหว่างเมืองนครปฐมไปยังจังหวัดสมุทรสาคร

ในการศึกษาครั้งนี้จึงได้ใช้การศึกษาตัวแปรอื่นๆ จากการสำรวจแบบสอบถาม โดยคำนึงถึงเวลา(ซึ่งสัมพันธ์กับความสะดวกในการเดินทาง และการขนส่ง) จำนวนและขนาดของย่านการค้า ความหลากหลายของสินค้า คุณสมบัติและคุณลักษณะของผู้บริโภคที่มีความหลากหลายอีกด้วย โดยจะกล่าวในหัวข้อถัดไป



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### (11) ระบบนิเวศวิทยาและสิ่งแวดล้อม

ระบบนิเวศวิทยา และสิ่งแวดล้อมในการศึกษาคั้งนี้ จะขอกล่าวถึง 4 เรื่องด้วยกันที่เกี่ยวข้องและเป็นปัญหาที่พื้นที่พาณิชยกรรมประสบอยู่ ได้แก่ เรื่องระบบการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม เรื่องการบำบัดน้ำเสีย เรื่องขยะมูลฝอย และเรื่องมลภาวะในอากาศ ซึ่งทั้ง 4 เรื่องนี้ เป็นปัญหาที่พื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลประสบอยู่นั้น ต้องมีการวิเคราะห์ผลกระทบที่มีต่อพื้นที่ศึกษาดังต่อไปนี้

#### ก. ระบบการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

เทศบาลนครปฐมมีพื้นที่ 19.7 ตร.กม. มีระบบระบายน้ำเป็นท่อรวม (Combine System) ทำหน้าที่รับน้ำฝนและน้ำทิ้งจากบ้านเรือน ไหลรวมในท่อเดียวกัน มีพื้นที่การระบายน้ำ 5.25 ตร.กม. การระบายน้ำจะระบายลงคลองเจดีย์บูชาเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นท่อระบายตามแนวถนนเทศบาลจะระบายไปลงคลองห้วยจรเข้มาก่อน แล้วค่อยระบายลงไปรวมกันที่คลองเจดีย์บูชา

บริเวณที่มีปัญหาการระบายน้ำทำให้เกิดน้ำท่วมขัง คือบริเวณที่อยู่โดยรอบพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ได้แก่ ถนนราชวิถี (ตรงแยกสระบัว) บริเวณสามแยกถนนราชวิถีกับถนนหลังพระ บริเวณถนน 25 มกรา บริเวณแยกสมาคมพ่อค้า และพื้นที่ลุ่มทางใต้ของถนนเทศบาล น้ำท่วมขังถึง 0.50 ม. นานประมาณ 1-2 สัปดาห์ ทำให้การเข้าถึงย่านพาณิชยกรรม บริเวณตั้งแต่ ย่าน CBD ตลาดโอเดียน และถนนต้นสน

#### ข. การบำบัดน้ำเสีย

ในพื้นที่เขตพาณิชยกรรม มีระบบบำบัดน้ำเสียอยู่ที่ ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม เป็นระบบบ่อผึ่ง (Oxidation Ponds ,OP) มีพื้นที่ 280 ไร่ โดยสามารถบำบัดน้ำเสียได้ 26,145 ลบ.ม. / วัน รับปริมาณ บีโอดีได้ 167 กก./ลิตร และบำบัด บีโอดีได้ประมาณ 4,375 กก./วัน

ในกรณีที่มีการวางแผนวางปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาล นครนครปฐมนั้น จะเสนอให้ใช้การคาดการณ์ประชากรในอนาคตในเขตเทศบาลของกรมโยธาธิการและผังเมืองนครปฐม ใน พ.ศ. 2567(จำนวน 133,018 คน) เป็นข้อมูลเบื้องต้นเพื่อใช้ในการประมาณน้ำเสียชุมชน เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนรองรับระบบบำบัดน้ำเสีย ที่จะสอดคล้องต่อพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม โดยการคาดการณ์และหาคุณสมบัติของน้ำเสียชุมชนนั้น อ้างอิงจากค่าน้ำเสียชุมชนในเขตเทศบาลนคร นครปฐมที่มีการคาดการณ์โดยคำนวณบนฐาน ประชากรจังหวัดนครปฐม ในปี พ.ศ. 2537 ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม มีพื้นที่รวม 19.85 ตร.กม. ประชากร 90,032 คน ปริมาณน้ำเสีย 14,405 ลบ.ม ปริมาณ BOD เท่ากับ 2,161 กก./วัน หรือเท่ากับ 2.16 ตัน/วัน(ค่า BOD ของน้ำเสียชุมชนในเขตเทศบาล นคร นครปฐม = 24 กรัม/คน/วัน)เมื่อมีการปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรม ต้องให้ความสำคัญกับระบบบำบัดน้ำเสียด้วย ว่าเพียงพอหรือไม่ ในอนาคต และใช้การอ้างอิงจากผลการศึกษาที่ได้มีการศึกษาไว้แล้ว โดยค่าเฉลี่ยปริมาณน้ำเสีย 0.00002 กก./คน/วัน ดังนั้นในอนาคต จะมีปริมาณน้ำเสียในเขตเทศบาลนคร

นครปฐม เท่ากับ 3,193 กก./วัน หรือ 3.19 ตัน/วัน และต้องมีระบบรองรับ การบำบัดปริมาณ BOD เท่ากับ 3,192.4กก./วัน จะเห็นว่า พื้นที่เดิมยังมีขีดความสามารถรองรับ และบำบัดได้เพียง แต่อย่างไรก็ตามปัจจุบันมีการรวบรวมน้ำเสียจากพื้นที่เทศบาลประมาณ 5.28 ตร.กม. เท่านั้นและไม่รวมพื้นที่เขตเทศบาลใหม่ที่ขยายออกไปอีก 14.57 ตร.กม. ในระยะเวลายาวควรสร้างระบบท่อระบาย และรวมน้ำเสียให้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดของเทศบาล และเชื่อมต่อทั้งหมดเข้ากับระบบบำบัดน้ำเสียกลางที่เกาะวังไทร

### ค. ขยะมูลฝอย

พื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเป็นแหล่งกำเนิดขยะมูลฝอยที่มีปริมาณมาก โดยเฉพาะตาม ตลาดสด ปริมาณขยะที่เกิดขึ้นในแต่ละวันในพื้นที่พาณิชยกรรมนั้น ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบหลายอย่าง ซึ่งรวมทั้งรูปแบบการใช้ที่ดิน รูปแบบการดำเนินชีวิต สถานภาพทางสังคม เป็นต้น ปริมาณขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นในเขตเทศบาลนคร นครปฐมรวมกันแล้วประมาณ 95.43 ตัน/วัน แต่ระบบเก็บขนขยะมีประสิทธิภาพเพียง 30 – 80 % เท่านั้น

จากการศึกษาความเหมาะสม และออกแบบรายละเอียดระบบเก็บขนขยะ โดยบริษัท แมคโคร คอนซัลแตนท์ และ บริษัทเซาท์อีสเอเชีย เทคโนโลยี คอนซัลแตนท์ จำกัด ปรากฏว่า ตัวเลขการผลิตขยะในพื้นที่ศึกษา เท่ากับ 1.06 กก./คน/วัน และขยะมีความหนาแน่น 219 กก./ลบ.ม.และมี ส่วนประกอบ ของขยะในเขตเทศบาลนคร นครปฐมดังนี้

ตารางที่ 4.24 แสดงส่วนประกอบของขยะในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ส่วนประกอบ	ร้อยละของขย่น้ำหนักเปียก					
	พระปฐมเจดีย์	ตลาดสด	ย่านธุรกิจ	ย่านที่อยู่อาศัย	แหล่งรวม	รวม
1.อาหารผัก และผลไม้	75.4	78.3	57.4	75.0	64.7	70.4
2.กระดาษ	1.6	12.0	14.0	8.6	6.1	9.3
3.พลาสติก	4.8	5.4	23.0	11.0	10.7	10.1
4.อื่นๆ	18.2	4.3	5.6	5.4	18.5	10.2
<b>รวม</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
<b>ความหนาแน่นเฉลี่ย (ตัน/ลบ.ม.)</b>	0.157	0.294	0.184	0.306	0.244	0.219

ที่มา : บริษัทแมคโครคอนซัลแตนท์ จำกัด

จากตารางที่ 4.24 จะเห็นว่า ขยะส่วนใหญ่ เป็นขยะประเภทอาหารผัก และผลไม้ ซึ่งเกิดจาก ตลาดสดมากที่สุด ร้อยละ 78.3 รองลงมาได้แก่ กระดาษ ร้อยละ 75.4 และจากย่านที่อยู่อาศัย ร้อยละ 75.0 ซึ่งการกำจัดในเวลานี้ จะมีแค่หน่วยงานเทศบาลจัดเก็บในแต่ละตลาด จากการสอบถาม ผู้จัดการตลาดเอกชนนั้น ตลาดที่เกิดขึ้นใหม่ยังไม่มีการช่วยเหลือของภาครัฐ ได้แก่ ตลาดทุ่งพระเมรุ และ ตลาดปฐมมงคล ซึ่งตลาดเป็นผู้จัดเก็บเอง ในเบื้องต้นมีการนำขยะประเภทเศษอาหารผัก และผลไม้ที่

เกิดขึ้นในแต่ละวันนั้นไปรวมไว้ที่ในส่วนของเอกชน และมีการทำปุ๋ยหมักที่ได้จากเศษผักและผลไม้ โดยจำนวนขยะ และความหนาแน่นเฉลี่ยจะเป็นตัวกำหนดปริมาณขยะในอนาคต ซึ่งการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมนี้ จะต้องคำนึงถึงการขยายตัว และความหนาแน่นของประชากรที่จะเพิ่มขึ้นด้วย ด้วยเหตุนี้จึงต้องมีการวางแผนการปรับปรุง ระบบการจัดเก็บขยะ ระบบบำบัด และการวางพื้นที่ที่เหมาะสมทางกายภาพเพื่อใช้เป็นพื้นที่ บำบัด จัดเก็บ และแหล่งผลิตปุ๋ยหมักที่สามารถสร้างประโยชน์ให้กับเกษตรกรต่อไปในอนาคตด้วย ทั้งนี้ควรให้ความสำคัญต่อกลิ้น ลักษณะสุขอนามัย และระยะห่างที่เหมาะสมไม่ให้ปะปนในเขตชุมชนเมืองด้วย

ในอนาคต จะมีปริมาณขยะเพิ่มขึ้น ถึง 45.6 ตัน/วัน ดังนั้นจึงต้องมีการเสนอแนะระบบเก็บขนขยะมีประสิทธิภาพ และเพียงพอต่อการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรมที่จะเกิดขึ้นด้วย

### ง. มลภาวะในอากาศ

**ฝุ่น ละออง** ในเขตพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้น มีฝุ่นละอองอยู่ในระดับสูงจากการจราจร ฝุ่นละอองกระจายอยู่ทั่วไปตามถนนหนทางต่างๆ จึงส่งผลกระทบต่อพื้นที่พาณิชยกรรมด้วยเนื่องจาก พื้นที่พาณิชยกรรมเป็นพื้นที่เปิด หากขาดการออกแบบที่เหมาะสมจะทำให้ฝุ่นละอองเกาะตัวอยู่ และส่งผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชน ซึ่งปัจจุบันตลาดมีปัญหาเรื่องฝุ่นละอองจำนวนมาก

**เสียง** มีแหล่งกำเนิดเสียงที่สำคัญ คือการจราจรเช่นกัน รวมไปถึงการขนส่งด้วย ดังนั้นการวางแผนการปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมจึงจำเป็นต้องศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เพื่อวางแผนการจำกัดกิจกรรมที่สอดคล้องต่อการปรับปรุง

แม้พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมจะไม่ได้รับผลกระทบจากมลภาวะทางอากาศมาก แต่ในระยะยาว จะส่งผลกระทบต่อประชาชนในพื้นที่ เนื่องจากพื้นที่มีการขยายตัวอยู่ตลอดเวลา มาตรการทางผังเมืองเบื้องต้นที่จะเสนอแนะ ได้แก่ การเว้นที่ว่างและการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้แก่เมือง ซึ่งเป็นการวางแผนระยะยาว ซึ่งจะขอเสนอแนะไว้ในบทที่ 6 ต่อไป

## 4.4 ตลาด และย่านการค้าในเขตเทศบาลนครนครปฐม

### 4.4.1 ภาพรวมของย่านการค้า

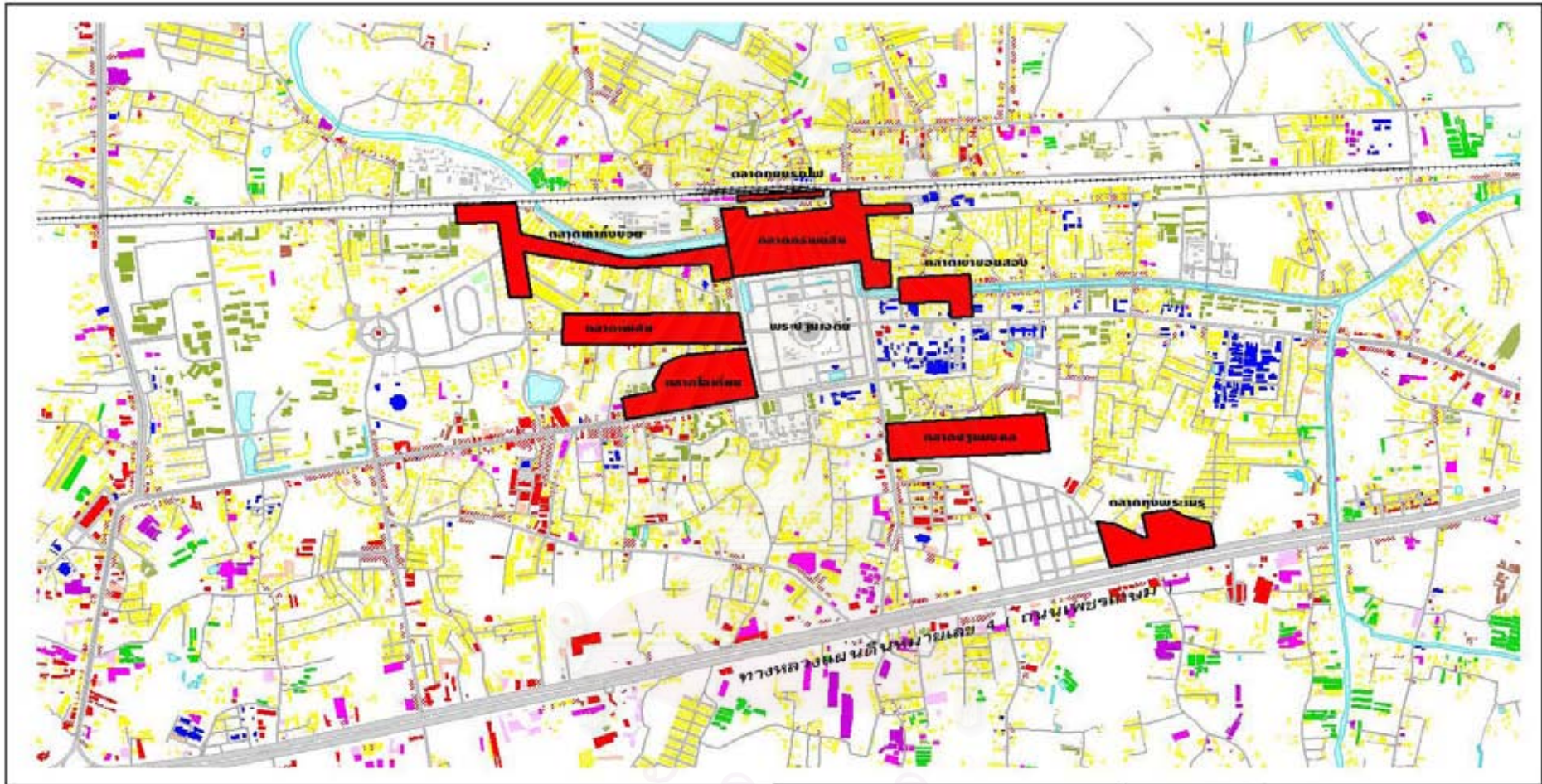
จากการศึกษาบริเวณพื้นที่ศึกษาได้เห็นความสำคัญของย่านการค้าในเขตเทศบาลนคร นครปฐมที่ประกอบไปด้วยกัน 7 ตลาด 2 ย่านการค้าย่อย มีขนาดของตลาดที่เล็กบ้างใหญ่บ้าง รวมกลุ่มอยู่บริเวณใกล้ๆกัน มีระยะห่างกันไม่เกิน 2 กิโลเมตร ลักษณะของแต่ละตลาดประกอบด้วย ตลาดชุมชนที่รองรับนักท่องเที่ยว และตลาดค้าส่งผักและผลไม้ รวมตัวกันจนเกิดการขยายตัวของย่านการค้าอย่างกระจัดกระจาย มีลักษณะโครงสร้างตลาดที่ไม่เหมือนกัน โดยในที่นี้จะแบ่งกลุ่มย่านการค้า

ตามลักษณะการใช้งานออกเป็น 3 กลุ่มเพื่อให้เห็นระดับความสำคัญของแต่ละย่าน โดยที่ทุกตลาดมีความเกี่ยวข้องและเชื่อมโยงกันทั้งหมด จนเกิดเป็นย่านการค้าใหญ่ของเมือง

นอกจากตลาดทั้ง 7 ตลาดที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น ในเขตเทศบาลนครนครปฐมยังมีรูปแบบการค้าอื่นๆที่เป็นคู่แข่งที่สำคัญ ที่เป็นปัญหาให้ตลาดหลักๆของเทศบาลที่ทำการศึกษานั้นซบเซาลง โดยตลาดที่อยู่ในเขตอำเภอเมืองนครปฐมนั้น มีตลาดสด 5 แห่ง ตลาดกลางสินค้าเกษตร 2 แห่ง และตลาดนัด รวม 11 แห่ง และมีห้างร้านสะดวกซื้อขนาดใหญ่ อีก 2 แห่ง อยู่บนพื้นที่ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม และนอกเขตเทศบาลอีก 1 แห่ง แต่ละตลาดนั้น ความสัมพันธ์กันทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม จนเกิดเป็นพื้นที่เมืองขนาดใหญ่ จนทำให้ตลาดทรัพย์สิน ตลาดปฐมมงคล ตลาดทุ่งพระเมรุ และตลาดเข้าซอยสอง มีการขยายตัวอย่างไม่หยุดยั้ง แต่ในขณะเดียวกัน ตลาดโอเดียน ตลาดข้างสถานีรถไฟ ตลาดเก่าก่งบ๊วย และย่านถนนต้นสน กลับมีสภาพที่ซบเซาลง มีผู้คนมาใช้บริการน้อยราย หรือกระจุกตัวอยู่บริเวณใดบริเวณหนึ่งเท่านั้น เนื่องจากมีผู้ต้องการใช้บริการน้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับตลาดที่มีศักยภาพ และร้านค้าสะดวกซื้อขนาดใหญ่ ได้แก่ บิ๊กซี เทสโก้ โลตัส และแม็คโคร

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





แผนที่ 4.10 แสดงตำแหน่งตลาดย่านพาณิชยกรรม

<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เส้นทึบ: เส้นไฟฟ้า</li> <li>เส้นประ: เข็มทิศ</li> <li>เส้นประ: ถนนเดิม</li> <li>เส้นประ: ทางรถไฟ</li> <li>เส้นประ: คลอง</li> <li>เส้นประ: คลองน้ำ</li> </ul>		<p>การไปะโยธาอาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>สีเหลือง: ที่อยู่อาศัย</li> <li>สีแดง: อาคารพาณิชย์</li> <li>สีส้ม: อาคารราชการ/โรงเรียน</li> <li>สีม่วง: อาคารราชการ</li> <li>สีเขียว: สถาบันการศึกษา</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>สีเทา: สถาบันการศึกษา</li> <li>สีน้ำเงิน: สถาบันราชการ</li> <li>สีน้ำเงินเข้ม: สถาบันราชการ</li> <li>สีเขียวเข้ม: สถาบันราชการ</li> </ul>		<p>การปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครปทุม</p> <p>ภาควิชาการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p>ที่บก : สำนักงานคัมเมือง จังหวัดนครปฐม</p> <p>300 0 300 600 Meters</p>	
--	--	---	--	--	--	--	--

1) ย่านศูนย์กลางเมือง ( CBD) เป็นพื้นที่ในเขตย่านพาณิชยกรรมที่เป็นถนนบริเวณที่ประกอบกันขึ้นเป็นบริเวณที่มีธนาคาร และแหล่งเงินทุน อยู่บน ถนนราชวิถี ต่อเนื่องเรื่อยไปจนถึงบริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยศิลปากร บริเวณพื้นที่นี้มีลักษณะกิจกรรมทางการค้า และการบริการต่างๆ เป็นแบบลักษณะผสมผสานรูปแบบกิจกรรมต่างๆ คือมีทั้งกิจกรรมการค้าปลีก คำส่ง และการแลกเปลี่ยนเงินตราอยู่ในบริเวณพื้นที่แห่งนี้ มีพื้นที่ ประมาณ 124 ไร่ ( 198,952 ตารางเมตร) แต่มีความหนาแน่นของกิจกรรมไม่มากนัก ยังสามารถรองรับกิจกรรมทางด้านพาณิชยกรรมได้อีก และเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญ เนื่องจากมีถนนสายหลัก(ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 4)เชื่อมต่อกับพื้นที่ และเชื่อมต่อกับย่านอุตสาหกรรมของจังหวัดนครปฐมอีกด้วย

#### รูปที่ 4.18,4.19 แสดงย่านศูนย์กลางเมือง ( CBD)



ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่

- (1) พื้นที่ตั้งของย่านศูนย์กลางเมือง ย่านการค้าบริเวณถนนราชวิถี จะเกาะตัวตามริมถนนเป็นแถวยาวตามเส้นทางคมนาคม (Ribbon) แต่ยังคงขาดการวางแผนการจัดการรูปแบบการค้า เป็นลักษณะร้านค้าตามถนนภายในเมือง มีการเข้าถึงที่ง่ายจากพื้นที่ภายนอก แต่เส้นทางถนนจะเชื่อมไปยังจุดศูนย์กลางเมือง แต่ออกจากศูนย์พื้นที่การค้าไม่ค่อยสะดวก จึงทำให้เกิดกิจกรรมกระทบพื้นที่การค้าอื่นๆ ทำให้เกิดปัญหาตามมา เช่น ปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหาย่านการค้าแออัดในเมือง ปัญหาน้ำท่วมบริเวณ แยกโรงแรมเวล ปัญหาการรुक้าพื้นที่สาธารณะ เป็นต้น
- (2) เจ้าของพื้นที่ เทศบาลนคร นครปฐม
- (3) ผู้มาใช้งาน และสินค้า ประชาชนในพื้นที่ และจังหวัดใกล้เคียง
- (4) การใช้ประโยชน์อาคาร และร้านค้า ส่วนใหญ่อาคารร้านค้าเป็นลักษณะอาคารพาณิชย์ใหม่ มีระดับความสูงตั้งแต่ 8-16 เมตร และมีการค้าขายแบบหาบเร่แผงลอย ประมาณ 120 หาบ / วัน



## 2) ย่านตลาดค้าส่งผัก ผลไม้ และเนื้อสัตว์ ปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ

บริเวณย่านการค้าที่ให้บริการในระดับภาค ให้บริการทั้งคนในจังหวัด และจังหวัดใกล้เคียง เช่น กรุงเทพมหานคร ราชบุรี กาญจนบุรี เพชรบุรี อโยธยา สุพรรณบุรี เป็นต้น มีผู้มาใช้บริการจำนวนมากในแต่ละวัน มีความโดดเด่นตรงที่เป็นตลาดที่มีกิจกรรมที่เป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน สินค้าประเภทผักสด ผลไม้สด และเนื้อสัตว์มีความสดใหม่ และเป็นสินค้าที่มีคุณภาพมาก ราคาประหยัด มีที่จอดรถกว้าง มีระยะห่างจากถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 เพียง 0.5 กิโลเมตร และมีเส้นทางเชื่อมโยงถึงกันระหว่าง 2 ตลาด

รูปที่ 4.20-4.23 แสดงตลาดปฐมมงคล



ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่

(1) พื้นที่ตั้งของตลาด

ตลาดปฐมมงคล ตั้งอยู่ข้างสถานีขนส่งของจังหวัดนครปฐม ถนนราชมรรคานอก ตำบลพระปฐมเจดีย์ อำเภอเมืองนครปฐม เป็นตลาดที่มีความโดดเด่นทางด้านการค้าส่งเป็นส่วนใหญ่ และมีพื้นที่ขายปลีกรอบๆพื้นที่ค้าส่ง แต่ทั้งสองพื้นที่ยังคงปะปนกันในพื้นที่ตลาด มีพื้นที่รวมประมาณ 79 ไร่ (126,406 ตารางเมตร) เปิดบริการตลอด 24 ชั่วโมงโดยจะแบ่งเป็น 2 ฝั่ง ฝั่งทางทิศใต้ของถนนราชมรรคานอกขายผัก และฝั่งทางทิศเหนือขายผลไม้ ส่วนตลาดทุ่งพระเมรุ ตั้งอยู่ติดกับวัดทุ่งพระเมรุ อยู่ใกล้กับถนน เพชรเกษม ตำบลทุ่งพระเมรุ อำเภอเมืองนครปฐม อยู่ในละแวกเดียวกันกับตลาดปฐมมงคล กลุ่มผู้มาใช้งานในพื้นที่แห่งนี้ มักจะเข้าทั้งสองตลาดนี้ในหนึ่งวัน และสินค้ามีลักษณะใกล้เคียงกันกับตลาดปฐมมงคล แต่มีความแตกต่างตรงที่ตลาดทุ่งพระเมรุมีการค้าส่งเนื้อสัตว์มากกว่าตลาดปฐมมงคล

รูปที่ 4.24-4.27 แสดงตลาดทุ่งพระเมรุ



ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่

ตลาดทุ่งพระเมรุนั้น ตั้งอยู่บนเนื้อที่สุทธิ 21 ไร่(34,666 ตารางเมตร) เป็นเนื้อที่อาคารปกคลุม 19 ไร่ หรือคิดเป็น 30,400 ตารางเมตร อีก 10 ไร่( 16,000 ตารางเมตร ) มีถนน และที่จอดรถ โดยจอด



รถได้ประมาณ 120 คัน /วัน มีกิจกรรมการค้าขายตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีกิจกรรมหนาแน่น ในช่วงเช้า ตั้งแต่ 6.00 น. ถึง ช่วงเย็น เวลา 18.00 น. เป็นช่วงเวลาที่เกิดปัญหาอื่นๆ ตามมา ได้แก่ ปัญหาที่มี ประชากรพูดถึงมากในพื้นที่แห่งนี้ คือ น้ำและไฟไม่พอเพียง ยังขาดความการบำบัดน้ำเสีย (ที่มา : สำนักงานตลาดปทุมมงคล) ส่วนตลาดทุ่งพระเมรุ พบปัญหาที่ควรแก้ไขเร่งด่วนได้แก่ ปัญหาขาด แคลนห้องน้ำสาธารณะ ปัญหาขาดทุนทรัพย์ในการพัฒนาพื้นที่ (ที่มา : สำนักงานตลาดทุ่งพระเมรุ) ปัญหาขาดถนน และทางเข้าถึงที่สะดวกเพียงพอ

(2) เจ้าของพื้นที่ ทั้งตลาดปทุมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ เป็นของกลุ่มองค์กรเอกชน การ ให้บริการพื้นที่เป็นลักษณะการให้เช่าพื้นที่

(3) อาคารและร้านค้า ตลาดปทุมมงคล มีการใช้ประโยชน์อาคารเป็นอาคารขนาดใหญ่ และ อาคารขนาดเล็ก ประเภทอาคารพาณิชย์ อยู่เป็นกลุ่มเดียวกัน มีร้านขายสินค้า 400 แห่ง

อาคาร มีกลุ่มอาคารล้อมรอบพื้นที่ส่วนกลางตลาดทั้งหมด 300 ห้องซึ่งเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ คิดเป็นพื้นที่ 15,000 ตารางเมตร

ร้านค้าขนาดใหญ่ มีร้านขนาด 30 ตารางเมตร 300 แห่ง ค่าเช่ารายเดือน 900 / ร้าน ส่วน ร้านค้าขนาดเล็ก มีร้านขนาด 22.5 ตารางเมตร 100 แห่ง ค่าเช่ารายเดือน 750 / ร้าน

ส่วนตลาดทุ่งพระเมรุ พื้นที่ตลาดทุ่งพระเมรุมีร้านขายสินค้า 1,200 แห่ง ปัจจุบันใช้ไป 500-600 ร้าน ที่เหลือยังเป็นแผงค้าที่วางเปล่าอยู่ พื้นที่ตลาดเป็นรูปแบบตลาดโล่งกว้าง ไม่มีอาคารล้อมรอบ สามารถรองรับ

(4) ผู้มาใช้งาน และสินค้า ตลาดปทุมมงคล มีผู้นำสินค้ามาจำหน่ายประมาณ 700-800 ราย ปริมาณการซื้อขายสินค้าประมาณ 800-950 ตัน ร้านขายสินค้าเป็นร้านค้าประเภท ขายของชำ ผักสด ผลไม้สด เนื้อสัตว์สด และสินค้าอื่นๆ ส่วนตลาดทุ่งพระเมรุ จำนวนคนมาใช้บริการ จำนวน 1,800 คน/วัน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 4.11 แสดงตลาดค้าส่งผัก ผลไม้ ปฐมมงคลและ ตลาดทุ่งพระเมรุ

การปรับปรุงพื้นที่ท่ารถบริเวณโรงพยาบาลนครปฐม



ภาควิชาการวางแผนภาค และเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : สำนักงานผังเมือง จังหวัดนครปฐม



## 2) ตลาด ซอย 2



### รูปที่ 4.28,4.29 แสดงตลาดเช้าซอย 2

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่

(1) พื้นที่ตั้งของตลาด ตั้งอยู่ตรงกลางระหว่างถนนเทศบาล และถนนหน้าพระ หรือที่คนในพื้นที่เรียกว่า ซอย 2 ถัดจาก ซอย 1 มาจากองค์พระปฐมเจดีย์ ตั้งอยู่ในเขตตำบลห้วยจระเข้ม อำเภอมือง นครปฐม เปิดดำเนินการทุกวัน ตั้งแต่เวลาเช้ามีด 05.00 – 10.00 น. และ ประมาณ 16.00 – 21.00น. เป็นตลาดซอยขนาดเล็ก แต่มีการค้าขายปลีกที่หนาแน่นมาก มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ลักษณะของสินค้าที่นำมาขายจะเป็นสินค้าทุกประเภท มีความสดใหม่ ขายราคาแพงกว่าตลาดอื่น เช่น อาหารคาว หวาน สำเร็จรูป เสื้อผ้าสำเร็จรูป เป็นต้น เป็นสินค้าที่นำมาจากตลาดขายส่งปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ ในวันเสาร์และอาทิตย์ จะมีคนมาใช้บริการหนาแน่นมาก มีขนาดพื้นที่ 11.94 ไร่ (19,110 ตารางเมตร) ตลาดซอย 2 มีปัญหาที่สำคัญ ได้แก่ พื้นที่ค้าขายแออัด เล็ก และไม่สามารถขยายได้อีกเนื่องจากมีพื้นที่จำกัด ขาดแคลนที่จอดรถ

(2) เจ้าของพื้นที่ เทศบาลนครนครปฐม

(3) อาคารและร้านค้า เป็นร้านค้าในลักษณะแผงค้า ชั่วคราว ขายสินค้าประเภทผัก ผลไม้สด อาหารปรุงสำเร็จ เสื้อผ้า และเบ็ดเตล็ด

(4) ผู้มาใช้งาน และสินค้า มีผู้ค้าขายประมาณ 150 ราย



2) ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดล่าง และตลาดบน)

รูปที่ 4.29-4.36 แสดงตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดล่าง และตลาดบน )



ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่



(1) พื้นที่ตั้งของตลาด ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จังหวัดนครปฐม มีพื้นที่ 25 ไร่ 70 ตารางวา เป็นย่านตลาดที่ตั้งอยู่ระหว่างสถานีรถไฟ และองค์พระปฐมเจดีย์ ทางด้านถนนซ้ายพระ และคลองเจดีย์บูชา เป็นตลาดขายทั้งปลีกและส่ง สินค้าอุปโภคบริโภคทุกชนิด ได้แก่ ผักสด ผลไม้สด ดอกไม้สด เนื้อสัตว์ เสื้อผ้า ยารักษาโรค อาหารปรุงสำเร็จ เทป ซีดี ฯลฯ มีเส้นทางสัญจรหลายเส้นทาง แต่ไม่ค่อยสะดวกนัก เป็นศูนย์กลางใกล้เคียงท้องที่ขององค์พระปฐมเจดีย์ และห่างจากพระราชวังสนามจันทร์เพียง 1 กิโลเมตร เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง ที่ดินมีราคา 80,000 บาท/ตารางวา มีพื้นที่รวม 59.86 ไร่ (95,786 ตารางเมตร)

(2) เจ้าของพื้นที่ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

(3) อาคารและร้านค้า อาคารพาณิชย์ ทั้งภายในและภายนอก รวมเป็น 460 ห้อง แพงค่าถาวร 1,065 แห่ง หาบเร่รายวัน 720 ราย

มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่ 1,200,000 บาท/เดือน

(4) ผู้มาใช้งาน และสินค้า

ผู้มาใช้งานส่วนใหญ่เป็นคนในบริเวณพื้นที่เขตเทศบาลนครนครปฐม และคนในอำเภออื่นๆในจังหวัดนครปฐม

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4) ตลาดริมทางรถไฟ

รูปที่ 4.37-4.40 แสดงตลาดริมทางรถไฟ



ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ศึกษา

##### (1) พื้นที่ตั้งของตลาด

ตั้งอยู่บนถนนรถไฟ บนพื้นที่ริมทางรถไฟของการรถไฟ เป็นตลาดที่ขายสินค้าอุปโภค มีลักษณะเป็นร้านค้าชั่วคราว และอาคารพาณิชย์ มีผู้ค้าขาย ประมาณ 120 ราย เป็นแผงค้าแบบตายตัว และเป็นแบบแผงค้าชั่วคราว ในอาคารพาณิชย์ 40 ราย เปิดขายตั้งแต่ เวลาประมาณ 06.00 น. ไปจนถึง เวลาประมาณ 20.00 น. มีพื้นที่ตลาดรวม 6.45 ไร่ (10,317 ตารางเมตร) ตลาดสถานีรถไฟมีลักษณะเด่น คือ เป็นตลาดค้าปลีกสินค้าผลไม้สด ผักสด ค้ายตลาดเช้าชอย 2 เป็นตลาดที่ให้บริการแก่คนในชุมชน และผู้เดินทางมาขึ้นรถไฟ และในวันพระจะมีแม่ค้านำดอกไม้สดมาขายจำนวนมาก เป็นตลาดที่มีผู้ใช้บริการน้อย ค่อนข้างเงียบเหงา รองรับแม่ค้าหาบเร่แผงลอยโดยส่วนใหญ่เป็น ตลาดที่ไม่ได้มาตรฐาน ทำให้เกิดปัญหาอื่นๆ ตามมาอีกมากมาย เช่น ปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหาความไม่เป็นระเบียบของพื้นที่ ปัญหาการรुकัพื้นที่สาธารณะ รวมไปถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่าอีกด้วย

##### (2) เจ้าของพื้นที่ การรถไฟแห่งประเทศไทย

(3) อาคารและร้านค้า ร้านค้าเป็นลักษณะอาคารพาณิชย์ และหาบเร่แผงลอย

(4) ผู้มาใช้งาน และสินค้า ผู้มาใช้งานส่วนใหญ่เป็น คนในจังหวัดนครปฐม โดยตลาดจะมีความเชื่อมโยงกับ บริเวณที่เป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางคมนาคม หรือทำรถโดยสารของเทศบาลนครปฐม จึงทำให้มีพ่อค้าแม่ค้ากระจายตัวมายังตลาดริมทางรถไฟ มีร้านค้าประมาณ 220 ร้าน และอาคารพาณิชย์ จำนวน 40 หลัง



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





แผนที่ 4.12 แสดงตลาดทรัพย์สิน ตลาดข้างสถานีรถไฟ และตลาดเช้า ซอย 2

สัญลักษณ์

- ที่ตั้งศึกษา
- เขตคันล
- ถนนเดิม
- ทางรถไฟ
- คลอง หนอง
- คลองส่งน้ำ


การใช้ประโยชน์อาคาร

- ที่อยู่อาศัย
- พาณิชยกรรม
- พาณิชยกรรมกึ่งที่อยู่อาศัย
- อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
- อุตสาหกรรม
- สถาบันการศึกษา

สถาบันศาสนา

- สถานราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ
- คอกหมูสัตว์

การปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร  
นครปฐม

 ภาควิชาการวางผังเมือง และเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : สำนักงานผังเมือง จังหวัดนครปฐม

90 0 90 180 Meters



#### 4) ถนนต้นสน



#### รูปที่ 4.41-4.44 แสดงพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณถนนต้นสน

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่

##### (1) พื้นที่ตั้งของตลาด

เป็นย่านการค้าย่อยริมถนนที่ตั้งเชื่อมต่อกับบริเวณถนนหลังพระหรือที่เรียกกันทั่วไปว่า ถนนต้นสน หรือถนนราชดำเนิน มีความยาวตั้งแต่ สวนสาธารณะพระราชวังสนามจันทร์ ไปจนถึงองค์พระปฐมเจดีย์ เป็นย่านการค้าแฟชั่น อาหารสำเร็จรูป และเบ็ดเตล็ด มีความยาวตามเส้นถนน 0.8 กิโลเมตร มีพื้นที่ 44.07 ไร่ (70,514 ตารางเมตร) ร้านค้าที่เปิดบริการ 9.00 – 21.00 น. อยู่ใกล้บริเวณย่านตลาดทรัพย์สินประมาณ 0.5 กิโลเมตร สามารถเดินถึงกันได้ แต่ยังไม่มีความเชื่อมที่ชัดเจน กิจกรรมการค้าบนถนนต้นสนนี้จะพบว่า พื้นที่ในระยะ 500 เมตร ที่อยู่ติดกับกำแพงของวัดพระปฐมเจดีย์นั้นจะมีกิจกรรมหนาแน่น ดังรูปที่ 4.24 แต่ช่วงระยะห่างมากกว่า 500 เมตรขึ้นไปนั้น พบว่ามีกิจกรรมเบาบางบางที่ก็กรกร้างว่างเปล่าไป โดยส่วนใหญ่เกิดจากสาเหตุเพราะ ย่านการค้าถนนต้นสนเป็นย่านการค้าริมถนน มีเพียงกิจกรรมเล็กๆ มีที่จอดรถน้อย และไม่มีรถโดยสารผ่านเลย

##### (2) เจ้าของพื้นที่ เทศบาลนคร นครปฐม

(3) อาคารและร้านค้า เป็นอาคารร้านค้าแบบผสม คือชั้นล่างใช้เป็นที่ร้านค้า และชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์ ตั้งแต่ 1-4 ชั้น แต่บางพื้นที่เป็นอาคารสูงมาก รวมประมาณ 5 ชั้น ทำให้อาคารสูงเหล่านี้บังทัศนียภาพอันงดงาม บนถนนราชดำเนิน (ถนนต้นสน) ส่วนการจัดการด้านการใช้ประโยชน์อาคารยังไม่มีความเหมาะสมนัก ทำให้กิจกรรมการค้าเกิดขึ้นแค่บริเวณพื้นที่ดินด้านหน้า และหลังอาคารพาณิชย์นั้นจะเกิดเป็นแหล่งทรุดโทรม เป็นพื้นที่ที่ว่างเปล่า และไร้ประโยชน์ขึ้นมากมาย

(4) ผู้มาใช้งาน และสินค้า ผู้มาใช้งานในพื้นที่ตลาดแห่งนี้ส่วนใหญ่มาค้าขาย เป็นประชาชนที่อยู่ในเขตเทศบาลนคร และอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือพักอาศัยในอาคารพาณิชย์

## 7) ตลาดโอเดียน



รูปที่ 4.45-4.48 แสดงตลาดโอเดียน

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่

ตลาดโอเดียนตั้งอยู่บน ถนนราชวิถี และถนนหลังพระ อำเภอเมืองนครปฐม เป็นตลาดขายปลีกและส่ง ผักและผลไม้ ขายตั้งแต่เวลา 05.00 – 09.00 น. ส่วนช่วงเวลากลาง 9.00-20.00 วันมีการขายอาหารคาวปรุงสำเร็จ และอาหารหวานปรุงสำเร็จ เช่น ก๋วยเตี๋ยว ส้มตำ หวานเย็น ก๋วยแขก เป็นต้น ส่วนพื้นที่บริเวณริมถนนเป็นพื้นที่จอดรถ จอดรถได้ 20 คันเท่านั้น และเป็นพื้นที่สำหรับค้าขายแผงลอย ช่วงหลังได้มีการรวมตัวเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่ขายอาหารสำเร็จรูป อาหารจานด่วน แต่มีพื้นที่คับแคบมาก



ยังไม่ได้รับการพัฒนาจากภาครัฐมีผู้ขายในอาคาร 203 ราย และนอกอาคาร 249 ราย มีพื้นที่ 43.09 ไร่ (68,944 ตารางเมตร)

### 5) ตลาดเก่ากิ่งบัว



### รูปที่ 4.49-4.52 แสดงตลาดเก่ากิ่งบัว

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่

#### (1) พื้นที่ตั้งของตลาด

ตลาดเก่ากิ่งบัวตั้งอยู่ย่านกิ่งบัวจนถึงหน้าทางเข้าสวนสาธารณะพระราชวังสนามจันทร์ เป็นอาคารไม้เก่า 2 ชั้นและ 4 ชั้น ร้านค้าส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ ประมาณ 190 ราย มีร้านหาบเร่ แผงลอยประมาณ 8 ร้านเท่านั้น ย่านนี้มีคุณค่าแก่การอนุรักษ์รักษาไว้ เพราะเป็นย่านเก่าแก่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ เนื่องจากมีชุมชนเก่าแก่ตั้งอยู่ เป็นร้านค้าปลีก ประเภทเบ็ดเตล็ด อาหารจานด่วนโดยส่วนใหญ่ ร้านแก๊ส ร้านซ่อมมอเตอร์ไซด์ ร้านซ่อมรถยนต์ อะไหล่รถยนต์ เป็นต้น เปิดขายเวลา 8.00น ไปจนถึง 20.00น. ปัจจุบันมีสภาพเสื่อมโทรมขาดการพัฒนาในเชิงพื้นที่ที่ชัดเจน ยังคงเป็นพื้นที่ที่ให้บริการชุมชนด้วย มีพื้นที่ 21.71 ไร่ (34,745 ตารางเมตร) พบปัญหาที่สำคัญ ได้แก่ ปัญหาพื้นที่เสื่อมโทรม ปัญหาการรुकล้ำพื้นที่สาธารณะ ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ

#### (2) เจ้าของพื้นที่ เทศบาลนครนครปฐม

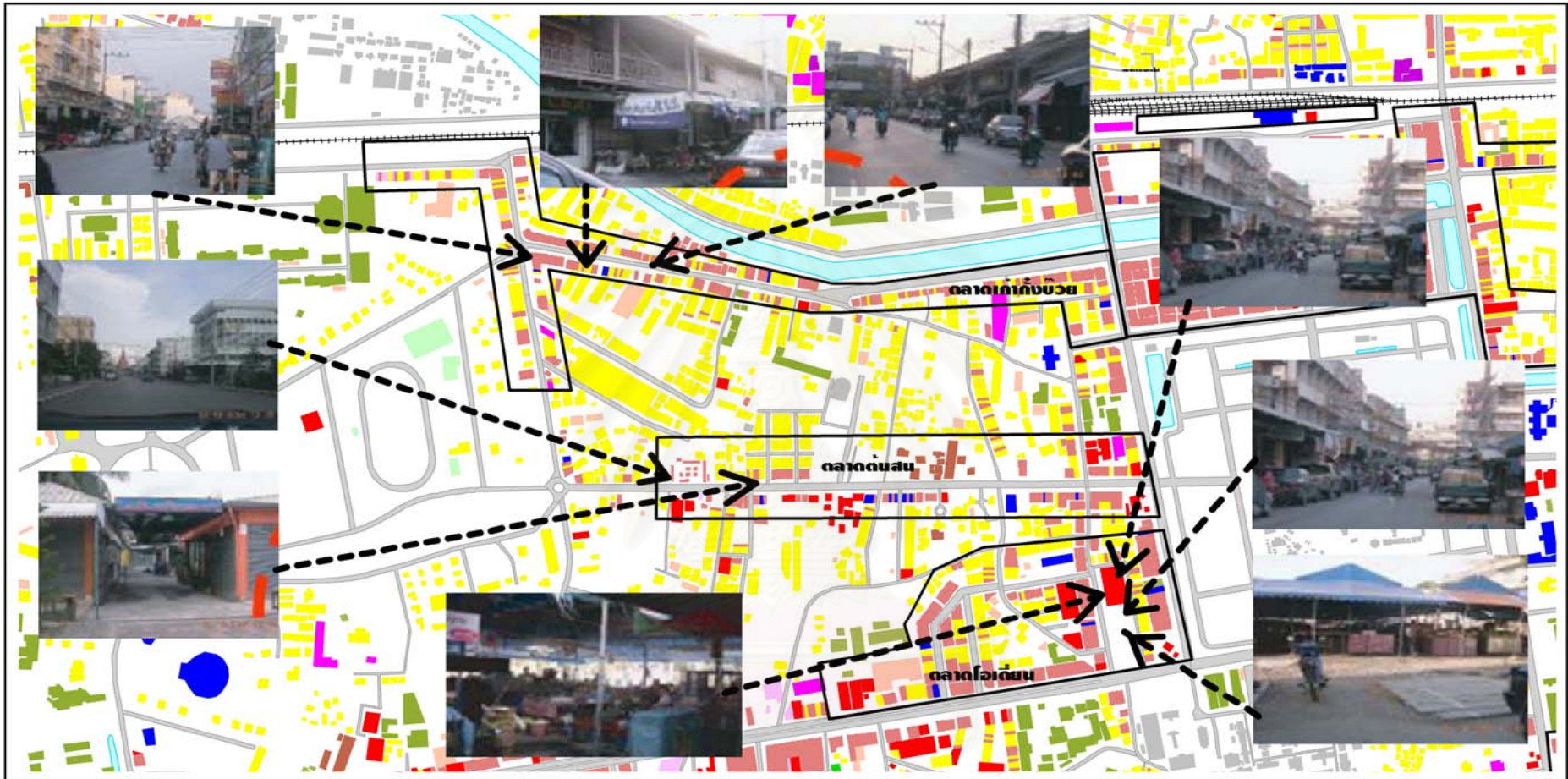
#### (3) อาคารและร้านค้า ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ไม้ 2 ชั้น บางอาคารเป็นอาคาร 4 ชั้น

(4) ผู้มาใช้งาน และสินค้า ผู้มาใช้บริการส่วนใหญ่เป็นคนในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมและชุมชนโดยรอบ สินค้าที่สำรวจพบ ได้แก่ สินค้าประเภทอาหารจานด่วน เบ็ดเตล็ด และร้านซ่อมเครื่องยนต์ มอเตอร์ไซค์



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย







แผนที่ 4.13 แสดงตลาดไฉ่เต๋น ถนนต้นสน และตลาดเก่ากิ่งบัว

<b>สัญลักษณ์</b> - - - - - ที่ศึกษา - - - - - เขตห้ามรถ - - - - - ถนนเดิม - - - - - ทางรถไฟ - - - - - คลอง ระบาย - - - - - คลองน้ำ		<b>การใช้ประโยชน์อาคาร</b> สีเหลือง ที่อยู่อาศัย สีแดง พาณิชยกรรม สีส้ม พาณิชยกรรมที่อยู่อาศัย สีชมพู อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ สีม่วง อุตสาหกรรม สีเขียว สถาบันการศึกษา		สีเทา สถาบันศาสนา สีน้ำเงิน สถานะราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สีเขียวสด สวนสาธารณะ	
--	--	---	--	--	--


การปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม



ภาควิชาการวางแผนภาค และเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : สำนักงานผังเมือง จังหวัดนครปฐม



จากการสำรวจ แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัว ของกลุ่มผู้อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่ ครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร นครปฐมจะเป็นครอบครัวขนาดกลาง มีสมาชิกต่อหนึ่งครอบครัว จำนวน 4-5 คน รวมเป็นจำนวน 66 คน คิดเป็นร้อยละ 66.0 ซึ่งในการศึกษาเกี่ยวกับประชากรที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา จะใช้เป็นค่าเฉลี่ยในการหาจำนวนประชากรที่แท้จริงจากการสำรวจข้อมูลปฐมภูมิ (ผ.4.10)

2) **กลุ่มผู้ขายสินค้า** ในการศึกษาครั้งนี้จะศึกษากลุ่มผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ โดยผู้มาขายสินค้าในย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้น ส่วนใหญ่แล้วประกอบด้วย ผู้ขายสินค้าในตลาดสด ผู้ขายสินค้าในตลาดกลางเกษตร(ตลาดผัก และผลไม้) และผู้ขายสินค้าในตลาดนัด โดยมีจำนวนผู้ขายสินค้า แสดงดังนี้

ตารางที่ 4.25 จำนวนผู้ขายสินค้าในตลาดกลางของจังหวัดนครปฐม

อำเภอ	จำนวนผู้ขายสินค้า(คน)			รวม (ร้อยละ)
	ตลาดสด (ร้อยละ)	ตลาดกลาง เกษตร(ร้อยละ)	ตลาดนัด (ร้อยละ)	
เมืองนครปฐม	2,300(53.6)	150(3.5)	582(13.7)	3,032(70.6)
อำเภออื่นๆ	835(19.4)	40(0.9)	385(8.8)	1,265(29.4)
รวมทั้งจังหวัด	3,135(73.0)	190(4.4)	967(22.5)	4,292(100.0)

ที่มา : ศูนย์บริการวิชาการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

จากตารางที่ 4.25 แสดงประมาณจำนวนผู้ขายในตลาดกลางของจังหวัดนครปฐมทั้งสิ้นจำนวน 4,292 ส่วนใหญ่เป็นผู้ขายในตลาดสด คือ 3,135 หรือคิดเป็น 73.04 ร้อยลงมาได้แก่ ผู้ขายในตลาดนัดซึ่งมีประมาณ 967 คน คิดเป็นร้อยละ 22.53 และผู้ขายในตลาดกลางเกษตร 190 คน คิดเป็นร้อยละ 4.43 จากสถิติดังกล่าวของจังหวัดจะเห็นว่าตลาดกลางการเกษตรมีผู้ขายน้อยที่สุด ไม่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจของจังหวัดนครปฐม ซึ่งจังหวัดนครปฐมมีการเกษตร เป็นอาชีพหลักของประชาชนส่วนใหญ่และอยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร ควรจะมีตลาดกลางเกษตรที่มีขนาดใหญ่มากพอที่จะรองรับการซื้อขายสินค้าที่จะมาขายในกรุงเทพมหานคร (สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2544:2-46)

จากการสรุปผู้ขายในตลาดขายสินค้าในปี 2544 จะเห็นว่าในเขตอำเภอเมือง มีจำนวนผู้ขายสินค้านรวม 3,032 คน เป็นผู้ขายสินค้าในตลาดสด 2,300 คน คิดเป็นร้อยละ 75.9 ตลาดกลางเกษตร 150 คน คิดเป็นร้อยละ 5.0 ส่วนตลาดนัดนั้นมี 582 คน คิดเป็นร้อยละ 19.2 จากข้อมูลในปี 2544 นี้ เมื่อเทียบสัดส่วนแล้ว พบว่า ตลาดกลางเกษตรยังมีผู้ขายสินค้าในสัดส่วนน้อยที่สุด เมื่อเทียบกับตลาดสด และตลาดนัด ที่พบอยู่โดยรอบพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ซึ่งจากการสัมภาษณ์ประชาชนในพื้นที่นั้น ประชาชนส่วนใหญ่มีความนิยมที่จะขายสินค้าในตลาดสดที่มีความหลากหลายของสินค้า มากกว่าความต้องการให้มีการพัฒนาตลาดขายสินค้าทางการเกษตรเพียงอย่าง

เดียว เนื่องจากต้องการความสะดวกสบายของผู้ซื้อในการจับจ่ายใช้สอย และซื้อสินค้า โดยไม่ต้องขับรถไปตลาดหลายแห่งเพื่อหาซื้อสินค้าให้ครบตามความต้องการ ความคิดเห็นส่วนใหญ่ของผู้ขายสินค้านั้นโดยรายละเอียดข้อมูลจากการสอบถาม ได้สอบถามการเปลี่ยนแปลงของผู้ค้าขายโดยแบ่งเป็นช่วงๆ คือ ช่วงน้อยกว่า 1 ปี มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ค้าขาย จำนวน 103 คน (ร้อยละ 29.4) ช่วง 1 - 5 ปี จำนวน 93 คน (ร้อยละ 26.6)

ช่วง 5 - 10 ปี จำนวน 73 (ร้อยละ 20.9) ช่วง 10 - 20 ปี จำนวน 36 คน (ร้อยละ 10.3) และ ช่วงมากกว่า 20 ปีขึ้นไป จำนวน 45 คน (ร้อยละ 12.9) (ผ. 4.11)

กลุ่มผู้ขายปัจจุบันในพื้นที่นั้นยังไม่มีมีการสำรวจแน่ชัด เนื่องจากตลาดช่วงปี 2546-2549 มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรมอยู่ตลอดเวลา ได้มีการย้ายจากตลาดเก่ากิ่งบึง และตลาดทรัพย์สินไปอยู่บริเวณตลาดกลางการเกษตรปทุมมงคลและตลาดทุ่งพระเมรุ จากการสอบถามนั้นมีกลุ่มผู้ขายหลายกลุ่มประสบปัญหาขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พาณิชยกรรมอย่างรวดเร็วและมีทุนหมุนเวียนน้อย จึงมีกลุ่มผู้ขายจำนวนมากเลิกอาชีพค้าขายในย่านพาณิชยกรรมไป

ผู้ศึกษาได้ทำการสำรวจข้อมูลจากแบบสอบถาม

#### 4.4.3 การเปลี่ยนแปลงอาชีพอื่นๆ มาเป็นอาชีพค้าขายในย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

มีหลากหลายอาชีพที่เปลี่ยนมาประกอบอาชีพค้าขายในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม และในขณะเดียวกันนั้นร้อยละของการเปลี่ยนแปลงโดยสังเกตได้จากความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงจากอาชีพอื่นๆ มาประกอบอาชีพค้าขาย และการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ค้าขายจะทำให้เราทราบสัดส่วนของการเปลี่ยนแปลง และการคาดการณ์ผู้ขายในปัจจุบันได้ ดังต่อไปนี้ (ผ. 4.11)

จากจำนวนผู้ขายทั้งหมดในปัจจุบันนั้น อาชีพเดิมของผู้ค้าขาย คิดเป็นร้อยละ 68.9 ที่ประกอบอาชีพค้าขายอยู่ก่อนแล้ว และร้อยละ 31.1 ที่เพิ่งเริ่มมาประกอบอาชีพค้าขาย โดยอาชีพเดิมได้แก่ อาชีพรับราชการคิดเป็นร้อยละ 0.3 อาชีพพนักงานบริษัท คิดเป็นร้อยละ 4.9 อาชีพเจ้าของกิจการส่วนตัวที่ค้าขายนอกตลาด คิดเป็นร้อยละ 5.1 อาชีพแม่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 2.6 และอาชีพอื่นๆ เช่น รัฐวิสาหกิจรับจ้างทั่วไป เป็นต้น คิดเป็นร้อยละ 12.3 (ผ. 4.11)

##### 1) การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ค้าขายในช่วง 0-20 ปี

ช่วงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ค้าขายในช่วงที่มีความน่าสนใจมากที่สุด ได้แก่ ช่วงน้อยกว่า 1 ปี และช่วงตั้งแต่ 1 ปี - 5 ปี ขึ้นไป โดยมีการเปลี่ยนแปลงโดยรวมและรายละเอียด ดังนี้

ช่วงการเปลี่ยนแปลงน้อยกว่า 1 ปี นั้น โดยภาพรวมมีการเปลี่ยนแปลงคิดเป็นร้อยละ 29.3 ช่วงการเปลี่ยนแปลง 1-5 ปี โดยภาพรวมมีการเปลี่ยนแปลงคิดเป็นร้อยละ 26.6 ช่วงการเปลี่ยนแปลง 5-10 ปีนั้น โดยภาพรวมมีการเปลี่ยนแปลงคิดเป็นร้อยละ 20.9 ในช่วง 10ปี - 15 ปีมีการ



เปลี่ยนแปลง คิดเป็นร้อยละ 6.9 ในช่วง 15ปี - 20 ปี คิดเป็นร้อยละ 3.4 และ ช่วงมากกว่า 20 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 12.3 โดยช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มีความน่าสนใจ จะเป็นช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 เป็นต้นมา จะมีการเปลี่ยนแปลงโดยรวม คิดเป็นร้อยละ 55.9 ซึ่งถือว่าเป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด

โดยถ้าแยกพิจารณาการเปลี่ยนแปลงเป็นแต่ละตลาด จะเห็นการเปลี่ยนแปลงในช่วง 0-5ปี คือ ตลาดที่เปลี่ยนแปลงมากที่สุด โดยมีผู้ย้ายเข้ามาค้าขายเพิ่มขึ้น ถึง ร้อยละ 31.4 ได้แก่ ตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ รองลงมาได้แก่ ตลาดโอเดียน คิดเป็นร้อยละ 4.2 ตลาดทรัพย์สินคิดเป็นร้อยละ 3.7 ตลาดเข้าชอย 2 คิดเป็นร้อยละ 3.4 และถนนต้นสนคิดเป็นร้อยละ 1.7 จะเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นมากที่สุดที่บริเวณตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ เกิดจากปัจจัยหลายอย่าง เช่น ความเหมาะสมของขนาดและที่ตั้งของตลาด ผู้เข้ามาใช้บริการ ที่จอดรถ และการเข้าถึงพื้นที่ เป็นต้น ซึ่งจะใช้พิจารณาในเรื่องการจัดกลุ่มพื้นที่การค้าต่อไป(ผ.4.11)

#### 4.4.4 การจัดกลุ่มพื้นที่ย่านการค้าตามประเภท และลักษณะของตลาด

จากการศึกษาลักษณะทั่วไปของย่านการค้า พบว่า รูปแบบและหน้าที่ของเขตการค้าในเขตพื้นที่ศึกษานั้น เป็นปัญหาในงานผังเมืองทำให้พื้นที่ย่านการค้าในเมืองนครปฐมนั้นมีความสับสนและไม่เป็นสัดส่วนที่ชัดเจน ทำให้การส่งเสริมแนวทางการพัฒนาเป็นไปได้ยาก การจัดกลุ่มพื้นที่ศึกษาจะทำให้ง่ายต่อการวางแนวทางการปรับปรุงย่านพาณิชยกรรม และเสนอแนะแนวทางให้สอดคล้องเหมาะสมกับแต่ละพื้นที่ การจัดกลุ่มพื้นที่ศึกษาได้จากการสำรวจ สังเกต สอบถามถึงกิจกรรมต่างๆที่ใช้งานในพื้นที่ โดยพิจารณาจาก เรื่องที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทั่วไปของย่านการค้า เช่น ลักษณะรูปแบบการค้า ผู้มาใช้บริการ ขนาด ประเภท และทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อการรวบรวมข้อมูลที่สำคัญที่จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์ปัญหาต่างๆ การกำหนดขอบเขตของพื้นที่การค้าในแต่ละแห่ง เพื่อเปรียบเทียบศักยภาพ ปัญหา ข้อจำกัดต่างๆในพื้นที่ศึกษา ในบทต่อไป ที่จะนำไปสู่แนวทางการพัฒนาย่านการค้าที่เหมาะสมกับกลุ่มพื้นที่นั้นๆในบทต่อไป โดยมีเกณฑ์ในการจัดกลุ่มดังต่อไปนี้

1) **ลำดับศักยภาพของตลาด** การพิจารณาเพื่อแบ่งลำดับศักยภาพตลาดในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม นครปฐมนั้นมีประเภทของศูนย์การค้าอยู่ด้วยกันมี 5 ประเภทดังต่อไปนี้ ได้แก่ การจัดลำดับตลาดนั้นผู้ศึกษาจะใช้ ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการจัดลำดับศักยภาพย่านการค้าตามทฤษฎีของ Berry ที่ได้ศึกษาไว้ในบทที่ 2 ทั้งหมด 5 ตัว ดังต่อไปนี้

- (1) ขนาดพื้นที่ของศูนย์การค้า (Site area)
- (2) ประเภทของสินค้า (Major function)
- (3) จำนวนผู้เข้าใช้บริการ (คน/วัน) (Min.population to support center )
- (4) รัศมีการให้บริการที่ตลาดตั้งอยู่ (Radius of service area)
- (5) จำนวนร้านค้า (Number of shops)



โดยในการพิจารณาจะใช้การให้ค่าน้ำหนักคะแนน การจัดลำดับศักยภาพ แสดงเกณฑ์ในการให้ค่าคะแนนพิจารณาเป็นตัวแบ่งพื้นที่ ดังตารางที่ 4.26 (แสดงเกณฑ์ค่าน้ำหนักคะแนน ในการพิจารณาเพื่อแบ่งพื้นที่ และลำดับศักยภาพของตลาดในย่านพาณิชยกรรมนคร นครปฐม) และแสดงข้อมูลที่พบ เพื่อถ่วงค่าน้ำหนักดัง ตารางที่ 4.27 และการให้ค่าน้ำหนักในการวิเคราะห์การจัดลำดับศักยภาพของตลาด และย่านการค้าย่อย ดังตารางที่ 4.28 ดังนี้



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.26 แสดงเกณฑ์การให้ค่าน้ำหนักคะแนน ในการพิจารณาเพื่อจัดลำดับศักยภาพของตลาด

ชนิดของศูนย์กลาง	สิ่งก่อสร้างหรือพื้นที่ ค้าขาย(ตารางเมตร) ระดับตั้งแต่ (ค่าน้ำหนัก)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร) (ค่าน้ำหนัก)	ให้บริการประชาชน (คน) (ค่าน้ำหนัก)	รัศมีของพื้นที่ตลาด		เจ้าของกิจการ	จำนวนร้านค้า (ร้าน) (ค่าน้ำหนัก)
				ใช้เวลาในการขับรถ (นาที) (ค่าน้ำหนัก)	ระยะทาง (กิโลเมตร) (ค่าน้ำหนัก)		
1. ศูนย์การค้าระดับละแวก บ้าน (Neighborhood Shopping Center)	9,000 – 30,000 (ค่าคะแนน = 1 )	10,000-40,000 (ค่าคะแนน = 1 )	2,500-40,000 (ค่าคะแนน = 1 )	5-10 (ค่าคะแนน = 1 )	0.8 (ค่าคะแนน = 1 )	Supermarket	5-20 (ค่าคะแนน = 1 )
2. ศูนย์การค้าระดับชุมชน (Community Shopping Center)	30,001 – 90,000 (ค่าคะแนน = 2 )	40,000-120,000 (ค่าคะแนน = 2 )	40,000-150,000 (เฉลี่ย 500,000) (ค่าคะแนน = 2 )	10-20 (ค่าคะแนน = 2 )	0.81-3.2 (ค่าคะแนน = 2 )	Junior department Store or Variety Store	15-40 (ค่าคะแนน = 2 )
3. ศูนย์การค้าระดับภาค (Regional Shopping Center)	90,001- 300,000 (ค่าคะแนน = 3 )	40,000-240,000 โดยปกติ 200,000 ขึ้นไป (ค่าคะแนน = 3 )	150,000 ขึ้นไป (ค่าคะแนน = 3 )	20-30 (ค่าคะแนน = 3 )	3.21-6.5 (ค่าคะแนน = 3 )	One or more full- line Department stores	40-80 (ค่าคะแนน = 3 )
4. ศูนย์การค้าระดับภาค ขนาดใหญ่ (Super-Regional Shopping Center)	150,000 – 450,000 ขึ้นไป (ค่าคะแนน = 4 )	60,000-400,000 ขึ้นไป (ค่าคะแนน = 4 )	300,000 ขึ้นไป (ค่าคะแนน = 4 )	30 ขึ้นไป (ค่าคะแนน = 4 )	6.5 ขึ้นไป (ค่าคะแนน = 4 )	Three or more full-line Department stores	100+ (ค่าคะแนน = 4 )

หมายเหตุ : พื้นที่จอตรด สำหรับ ศูนย์กลางระดับตั้งแต่ 3 ถึง 5.5 ที่ ต่อพื้นที่ 1,000 ตารางฟุต ของพื้นที่ค้าขาย ยกเว้นแต่ Mixed-use center(MXD) ที่ซึ่งดูแลเป็นส่วนที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ กับการบริการการขนส่งสาธารณะ และบรรจุ 1.0 ถึง 2.5 ที่ ต่อ 1,000 ตารางฟุต ของพื้นที่ว่าง

ที่มา : ดัดแปลงมาจาก Casazza and Retail Development Council, Urban Land Institute 1985, Table 1.5, 2.2; Livingston 1979; Lynch and Hack 1984, Appendix B ; Witherspoon 1976

ตารางที่ 4.27 แสดงข้อมูลจากการสำรวจ ที่ใช้พิจารณาเพื่อจัดลำดับศักยภาพตลาดในย่านพาณิชย์กรรม

ชนิดของศูนย์กลาง	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ประเภทของสินค้า	ให้บริการประชาชน (คน/วัน)	ประเภทของ ถนนที่เข้าถึง ตลาด	ระยะทางที่ ให้บริการ (กิโลเมตร)	จำนวนร้านค้า (ร้าน)
ตลาดทุ่งพระเมรุ	21 ไร่(34,666 ตารางเมตร)	สินค้าหาซื้อง่าย/บริการ ส่วนตัว	40,000 -150,000	2(local Road)	มากกว่า 6.5	1,200
ตลาดปทุมมงคล	79 ไร่ (126,406 ตารางเมตร)	สินค้าหาซื้อง่าย/บริการ ส่วนตัว	40,000 -150,000	1	มากกว่า 6.5	2,350
ตลาดทรัพย์สิน	59.86 ไร่ (95,786 ตารางเมตร)	สินค้าหาซื้อง่ายบริการ ส่วนตัว /จำหน่ายสินค้า ประเภทเลือกซื้อ	40,000 -150,000	1	มากกว่า 6.5	2,245
ตลาดเข้าซอยสอง	11.94 ไร่ (19,110 ตารางเมตร)	สินค้าหาซื้อง่าย	น้อยกว่า 4,000	1	3.21-6.5	150
ตลาดโอเดียน	43.09 ไร่ (68,944 ตารางเมตร)	สินค้าหาซื้อง่าย/บริการ ส่วนตัว	น้อยกว่า 4,000	2	0-0.8	189
ตลาดเก่าก้งบัว	21.71 ไร่ (34,745 ตารางเมตร)	สินค้าหาซื้อง่าย/บริการ ส่วนตัว	น้อยกว่า 4,000	1	0-0.8	190
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	6.45 ไร่ (10,317 ตารางเมตร)	สินค้าหาซื้อง่าย	น้อยกว่า 4,000	1	0.81-3.2	260
ถนนต้นสน	44.07 ไร่ (70,514 ตารางเมตร)	สินค้าหาซื้อง่าย/บริการ ส่วนตัว	น้อยกว่า 4,000	1	0.81-3.2	200

ที่มา : 1. ขนาดพื้นที่ : จากการสำรวจจากเจ้าของพื้นที่

2. ประเภทของสินค้า : จากการสำรวจแบบสอบถาม

สินค้าหาซื้อง่าย = ค่าคะแนน 1

สินค้าหาซื้อง่ายและบริการส่วนตัว = ค่าคะแนน 2

สินค้าหาซื้อง่ายบริการส่วนตัว และ สินค้าประเภทเลือกซื้อ = ค่าคะแนน 3

สินค้าหาซื้อง่ายบริการส่วนตัว สินค้าประเภทเลือกซื้อ และสินค้าถาวร = ค่าคะแนน 4

3. ให้บริการประชาชน : ผู้จัดการตลาด หรือองค์กรบริหารตลาด

4. ประเภทของถนนที่เข้าถึงตลาด : พิจารณาเทียบถนนที่พบกับเกณฑ์มาตรฐาน ขนาดและสภาพของถนน

5. ระยะทางที่ให้บริการ : จากการสำรวจแบบสอบถาม(สัดส่วนผู้มาใช้บริการ ในบทที่ 4)

6. จำนวนร้านค้า : ผู้จัดการตลาด หรือองค์กรบริหารตลาด

ตารางที่ 4.28 สรุปผลการพิจารณา การให้คะแนน เพื่อจัดลำดับศักยภาพตลาด

	พื้นที่ (ตารางเมตร)				รัศมีการให้บริการ (กม.)				ประเภทของสินค้า			
	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
	0 – 30,000	30,001 – 90,000	90,001 – 300,000	150,000 – 450,000 ขึ้นไป	0.8	0.81-3.2	3.21-6.5	6.5 ขึ้นไป	สินค้าหา ซื้อง่าย	สินค้าหา ซื้อง่าย และ บริการ ส่วนตัว	B+	C+
ตลาดทุ่งพระเมรุ		2						4			3	
ตลาดปฐมมงคล			3					4			3	
ตลาดทรัพย์สิน			3					4			3	
ตลาดเข้าซอยสอง	1						3		1			
ตลาดโอเดียน		2			1					2		
ตลาดเก้ากิ่งบัว		2			1				1			
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	1				1				1			
ย่านถนนต้นสน		2					3			2		

หมายเหตุ: B+ หมายถึง สินค้าหาซื้อง่ายบริการส่วนตัว และ สินค้าประเภทเลือกซื้อ

c+ หมายถึง สินค้าหาซื้อง่ายบริการส่วนตัว สินค้าประเภทเลือกซื้อ และสินค้าถาวร



ตารางที่ 4.28 สรุปผลการพิจารณา การให้ค่าคะแนน เพื่อจัดลำดับศักยภาพตลาด(ต่อ)

	จำนวนผู้มาใช้บริการ				จำนวนร้านค้า				รวม	รวม	สรุป
	A	B	C	D	A	B	C	D	ค่า	ค่าคะแนน	
	2,500 - 40,000	40,000 - 150,000	150,000 ขึ้นไป	300,000 ขึ้นไป	5-20	15-40	40-80	100+	คะแนน รวม	เฉลี่ย	
ตลาดทุ่งพระเมรุ			3					4	16	3.2	ศูนย์การค้าระดับภาค
ตลาดปทุมมงคล			3					4	18	3.6	ศูนย์การค้าระดับภาค
ตลาดทรัพย์สิน			3					4	17	3.4	ศูนย์การค้าระดับภาค
ตลาดเช้าซอยสอง	1							4	10	2	ศูนย์การค้าระดับเมือง
ตลาดโอเดียน	1							4	9	1.8	ศูนย์การค้าระดับเมือง
ตลาดเก่าก้งบัว	1							4	9	1.8	ศูนย์การค้าระดับเมือง
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	1							4	7	1.4	ศูนย์การค้าระดับชุมชน
ย่านถนนต้นสน	1							4	12	2.4	ศูนย์การค้าระดับเมือง

หมายเหตุ : ค่าเฉลี่ยรวม 0.6 – 1.5 ให้เป็นศูนย์กลางการค้าระดับชุมชน  
 ค่าเฉลี่ยรวม 1.6 – 2.5 ให้เป็นศูนย์กลางการค้าระดับเมือง  
 ค่าเฉลี่ยรวม 2.6 – 3.5 ให้เป็นศูนย์กลางการค้าระดับภาค

สถาบันวิทยบริการ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากตารางที่ 4.28 แสดงสรุปการให้ค่าคะแนน เพื่อจัดลำดับศักยภาพตลาด ในเขตพื้นที่ย่านพาณิชย์ยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้นมีพื้นที่ที่ให้บริการที่เป็นตลาด หรือจัดได้ว่าเป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่ มีตลาดหรือศูนย์กลางการค้ารองรับในระดับชุมชน 1 แห่ง ศูนย์กลางระดับเมือง 4 แห่ง และมีแหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่รองรับในระดับภาคตะวันตก ถึง 3 แห่ง ได้แก่ จากการจัดลำดับศักยภาพของทำให้สามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็นกลุ่มพื้นที่ย่อย 4 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

**กลุ่มที่ 1** เป็นกลุ่มย่านการค้าที่ให้บริการในระดับละแวกบ้าน (Neighborhood Shopping Center) ได้แก่ ย่านตลาดข้างสถานีรถไฟ

**กลุ่มที่ 2** ย่านการค้าที่ให้บริการในระดับชุมชนเมืองนครปฐม (Community Shopping Center) ได้แก่ ตลาดซอย 2 ย่านการค้าย่อยถนนต้นสน ตลาดโอเดียน

**กลุ่มที่ 3** ย่านการค้าที่ให้บริการในระดับภาค (Regional Shopping Center) อันได้แก่ ย่านการค้าตลาดผักและผลไม้ปฐมมงคล ตลาดทุ่งพระเมรุ และตลาดทรัพย์สิน

**กลุ่มที่ 4** ย่านการค้าศูนย์กลางเมืองบนถนนราชวิถี บริเวณที่เป็นแหล่งเงินทุน หรือเป็นศูนย์รวมธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น

จากการแบ่งกลุ่มพื้นที่ศึกษานั้น เพื่อนำไปใช้พิจารณาให้สอดคล้องกับการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัญหา การเชื่อมโยงย่านการค้า การศึกษาวิจัย และอิทธิพลของย่านพาณิชย์ยกรรม รวมถึงการวางแผนการปรับปรุงพื้นที่อย่างเหมาะสมในบทต่อไป นอกจากการอ้างอิงข้อมูลทางด้านปฐมภูมิแล้ว ยังใช้ข้อมูลจากการสำรวจความคิดเห็นและพฤติกรรมของประชาชนเป็นส่วนสนับสนุน การวางแผนแนะทางด้านต่างๆอีกด้วย ดังจะกล่าวในรายละเอียดในบทต่อไป

#### 4.4.5 โครงสร้างตลาด (Market structure)

##### 1) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาโครงสร้างตลาด

จากการศึกษาทฤษฎีเกี่ยวกับตลาดในบทที่ 2 การพิจารณาโครงสร้างตลาดถ้าแบ่งตามสภาพการแข่งขันของธุรกิจ แบ่งเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ ตลาดแข่งขันสมบูรณ์ และ ตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์ โดยปัจจัยที่นำมาพิจารณาในการจำแนกตลาดในพื้นที่ศึกษา คือ จำนวนผู้ขาย ความขึ้นต่อกันของผู้ขาย ลักษณะสินค้าที่ขาย ความยากง่ายของการเข้า-ออกจากตลาด

#### ตารางที่ 4.29 แสดงการวิเคราะห์โครงสร้างตลาดในพื้นที่ศึกษา

ปัจจัย	จำนวนผู้ขาย	ความขึ้นต่อกันของผู้ขาย	ลักษณะสินค้าที่ขาย	การเข้า-ออก
ตลาดเข้าซอย 2	น้อย	มี	เหมือนกัน	ค่อนข้างยาก
ตลาดปฐมมงคล	มาก	มี	เหมือนกัน	ค่อนข้างยาก
ตลาดทุ่งพระเมรุ	มาก	มี	เหมือนกัน	ง่ายมาก
ตลาดทรัพย์สิน	มาก	มี	ต่างกัน/แทนกันได้	ค่อนข้างยาก

ตารางที่ 4.29 แสดงการวิเคราะห์โครงสร้างตลาดในพื้นที่ศึกษา(ต่อ)

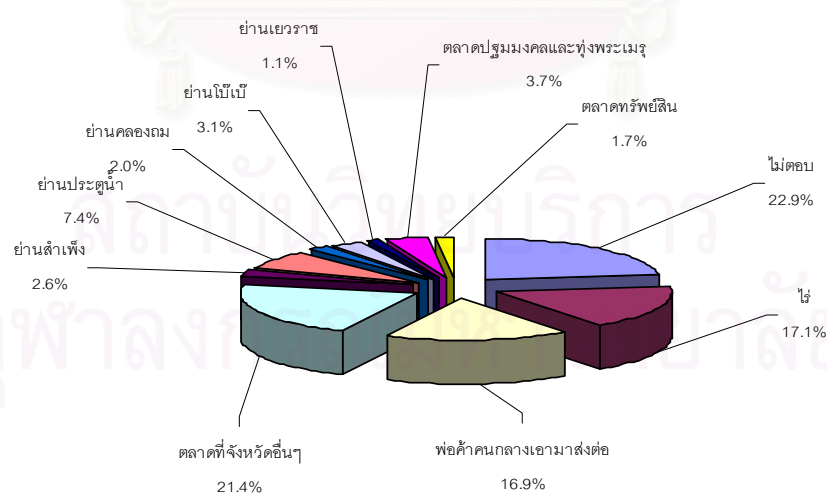
ปัจจัย	จำนวนผู้ขาย	ความขึ้นต่อกันของผู้ขาย	ลักษณะสินค้าที่ขาย	การเข้า-ออก
ตลาดเก่ากึ่งบ๊วย	น้อย	ไม่มี	ต่างกัน/แทนกันได้	ง่ายมาก
ตลาดโอเดียน	น้อย	ไม่มี	เหมือนกัน	ค่อนข้างยาก
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	น้อย	มี	เหมือนกัน	ค่อนข้างยาก
ถนนต้นสน	น้อย	ไม่มี	ต่างกัน/แทนกันได้	ง่ายมาก
ย่าน CBD ถนนราชวิถี	น้อย	ไม่มี	ไม่มีสินค้าอื่นๆแทนได้	ง่ายมาก

ที่มา : สรุปจากการสำรวจพื้นที่

จากตารางที่ 4.22 นั้น แสดงปัจจัยที่นำไปสู่การพิจารณาโครงสร้างตลาดในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด 9 แห่ง โดยนำมาพิจารณาแต่ละตลาดโดยสรุป ตามลักษณะโครงสร้างของตลาดเป็นดังนี้

## 2) ความขึ้นต่อกันของผู้ขายสินค้า

สำหรับความขึ้นต่อกันของผู้ขายสินค้า จากการสำรวจแบบสอบถามนั้น พบว่า ตลาดในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม นั้นมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกันโดยตรง พบว่าตลาดเล็กๆที่ค้าปลีก ต้องพึ่งพาอาศัยตลาดใหญ่ทั้งค้าปลีก และค้าส่ง ส่วนตลาดใหญ่นั้นก็ต้องพึ่งพาอาศัยตลาดเล็ก และตลาดย่อยๆ เพื่อการไหลเวียนของสินค้า ซึ่งจากการสำรวจแบบสอบถามประชาชนนั้น จะแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ที่มาของสินค้าที่นำมาจำหน่ายในร้านค้า ของกลุ่มผู้ขายสินค้า ในย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ดังแผนภูมิที่ 4.11 แสดงที่มาของสินค้า



แผนภูมิที่ 4.11 แสดงที่มาของสินค้าที่นำมาจำหน่ายในร้านค้า

นอกจากนี้ยังพบว่า ความขึ้นตรงต่อกันนั้นยังให้ความสำคัญเรื่องราคาสินค้าร่วมกัน ที่ร้านค้าส่วนใหญ่ในย่านพาณิชย์กรรมนั้น ใช้ราคากลางตลาด ถึง 179 คน หรือร้อยละ 51.1 และ ผู้ขายเป็นผู้กำหนดราคาสินค้าเอง 82 คน หรือร้อยละ 23.4 (ผ.4.13)

### 3) ลักษณะสินค้าที่ขาย

ลักษณะสินค้าที่ขายนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการพิจารณาโครงสร้างตลาด และประเภทของตลาด ซึ่งตลาดแข่งขันสมบูรณ์ส่วนใหญ่จะเข้าถึงได้ค่อนข้างง่าย และตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์จะเข้าถึงได้ค่อนข้างยาก ซึ่งจะใช้พิจารณาเป็นองค์ประกอบส่วนหนึ่ง

จากการสอบถามความคิดเห็นของผู้ซื้อสินค้าในพื้นที่ศึกษา พบว่าจำนวนผู้เลือกประเภทสินค้ายอดนิยม อันดับที่ 1 ที่มากที่สุด ได้แก่ สินค้าประเภทอาหารสดและอาหารปรุงสำเร็จ จำนวน 262 คน (ร้อยละ 74.9) รองลงมาได้แก่ สินค้าประเภทของใช้ในชีวิตประจำวันและเครื่องใช้ภายในบ้าน จำนวน 132 คน (ร้อยละ 37.7 ) และสินค้าประเภทหนังสือ สิ่งพิมพ์ และอุปกรณ์เครื่องเขียน จำนวน 60 คน (ร้อยละ 17.1 ) ตามลำดับ แต่ถ้าพิจารณารายละเอียดของชนิดสินค้าที่ได้รับความนิยมนั้น จะแสดงให้เห็นรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) สินค้าที่ได้รับความนิยมมากที่สุด อันดับ 1 ได้แก่ ผักสด จำนวน 186 คน (ร้อยละ 53.1 ) โดยส่วนใหญ่คนจะนิยมซื้อสินค้าประเภทผักสด โดยจะซื้อ เลือกซื้อแบบขายปลีก จำนวน 101 คน(ร้อยละ 28.9 ) และเลือกแบบขายส่ง จำนวน 83 คน (ร้อยละ 23.7 )
- (2) สินค้าที่ได้รับความนิยมมากที่สุด อันดับ 2 ได้แก่ ผลไม้สด จำนวน 93 คน (ร้อยละ 26.6 )
- (3) สินค้าที่ได้รับความนิยมมากที่สุด อันดับ 3 ได้แก่ เนื้อหมูชำแระ จำนวน 33 คน (ร้อยละ 9.4)
- (4) สินค้าที่ได้รับความนิยมมากที่สุด อันดับ 4 ได้แก่ เสื้อผ้าสำเร็จรูป จำนวน 18 คน (ร้อยละ 5.1 )
- (5) สินค้าที่ได้รับความนิยมมากที่สุด อันดับ 5 ได้แก่ เนื้อไก่ชำแระ จำนวน 20 คน (ร้อยละ 5.7 )

### 4) การเข้า-ออก

ลักษณะการเข้า-ออก ตลาดต่างๆในย่านพาณิชย์กรรมนั้น มีความยากง่ายในการเข้า-ออก ที่แตกต่างกันออกไปตามลักษณะที่ตั้งของตลาด ซึ่งจากการสำรวจแบบสอบถามนั้น ได้สำรวจเรื่องความสะดวกในการเข้าถึงตลาด

โดยสรุปแล้ว ในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้น มีตลาดที่แข่งขันสมบูรณ์ (Perfect competition Market) ได้แก่ ตลาดปฐมมงคล ตลาดทุ่งพระเมรุ และตลาด



ทรัพย์สิน ส่วนตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์(Imperfect competition Market) ได้แก่ ตลาดเข้าชอย 2  
ตลาดเก๋ากังบัวย ตลาดโอเดียน ตลาดข้างสถานีรถไฟ และบริเวณย่าน CBD ถนนราชวิถี



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 5

### สภาพปัญหา ความต้องการ และผลกระทบในพื้นที่

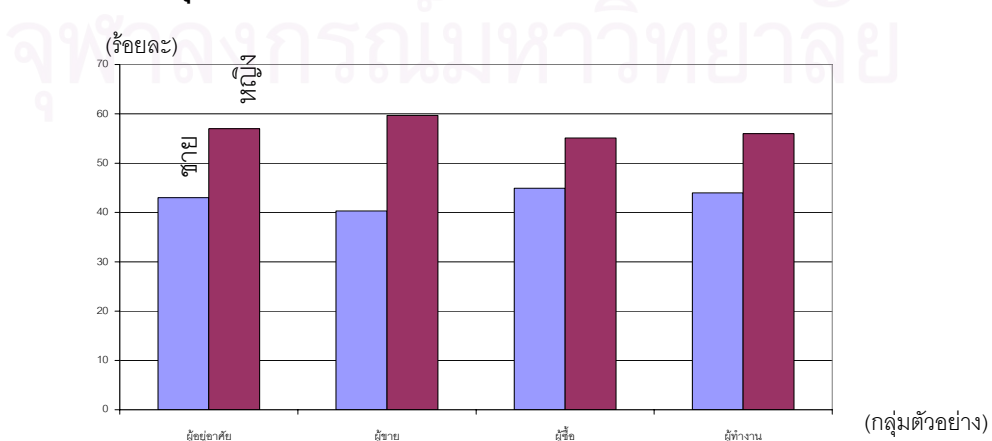
เพื่อให้การจัดทำแนวทางการปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม ในการศึกษา สภาพปัจจุบัน ปัญหา ความต้องการ และแนวทางการพัฒนาย่านการค้า เพื่อเป็นส่วนสนับสนุนการศึกษาด้านทัศนคติของผู้มาใช้บริการย่านการค้าในเขตเทศบาลนครปฐมที่มีต่อความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพปัจจุบัน ปัญหา ความต้องการทางด้านการค้า พฤติกรรมการซื้อขาย รัศมีการให้บริการ แนวทางการจัดการ และแนวทางการเชื่อมโยงย่านการค้า การศึกษาได้เริ่มจากการกำหนดกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการสุ่มตัวอย่าง โดยการเก็บแบบสอบถามแบ่งเป็น 3 ส่วน(ภาคผนวก ข.) โดยแต่ละส่วนจะมีความสัมพันธ์กัน ที่จะทำให้ทราบถึงความต้องการของผู้ใช้พื้นที่ ลักษณะการใช้งานและความคิดเห็น เกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา และการใช้ความรู้ทางด้านผังเมืองในการชี้แนะ ไปสู่แนวทางการพัฒนาพื้นที่ ในส่วนที่เป็นส่วนเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงตลาด และย่านการค้า ให้ได้ผลสรุปที่เป็นเหตุเป็นผล มีความเป็นไปได้เหมาะสม ดังนั้นการเลือกเก็บแบบสอบถามของกระบวนการศึกษาจึงเป็นการเก็บข้อมูลแบบละเอียด และลงพื้นที่จริง โดยใช้การสอบถามในลักษณะพูดคุยกับคนในพื้นที่ กิ่งเสนอแนะถามความคิดเห็นเกี่ยวกับความต้องการทางด้านต่างๆ เพื่อให้ครอบคลุมกับผลสรุปที่ตอบสนองกับการแก้ปัญหาการใช้พื้นที่ และการแก้ปัญหาเมืองได้อย่างชัดเจน โดยจะขอสรุปเป็นส่วนต่างๆดังนี้

#### 5.1 รายละเอียดของกลุ่มตัวอย่าง

5.1.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล เป็นข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับตัวบุคคล ซึ่งข้อมูลในส่วนแรกนี้จะเป็นข้อมูลที่นำมาใช้ในการศึกษาลักษณะของผู้มาใช้งานตลาดและย่านพาณิชยกรรม

โดยในส่วนของข้อมูลส่วนบุคคล จะสรุปทั้ง 4 กลุ่ม รวมกันดังนี้ โดยสัดส่วนของการศึกษาประชากรที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานในพื้นที่ ครั้งนี้รวม 850 คน แบ่งเป็นสัดส่วน เป็นดังนี้

##### 1) เพศของกลุ่มตัวอย่าง



แผนภูมิที่ 5.1 แสดงสัดส่วนเพศของแต่ละกลุ่มของประชากรที่ศึกษา

จากแผนภูมิที่ 5.1 โดยสรุปภาพรวม ของการเก็บกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม โดยส่วนใหญ่ผู้ที่มาใช้บริการในพื้นที่เป็นเพศหญิง ( ร้อยละ 56.95 ) มากกว่าเพศชาย ( ร้อยละ 43.05 ) (ผ.5.1.1)

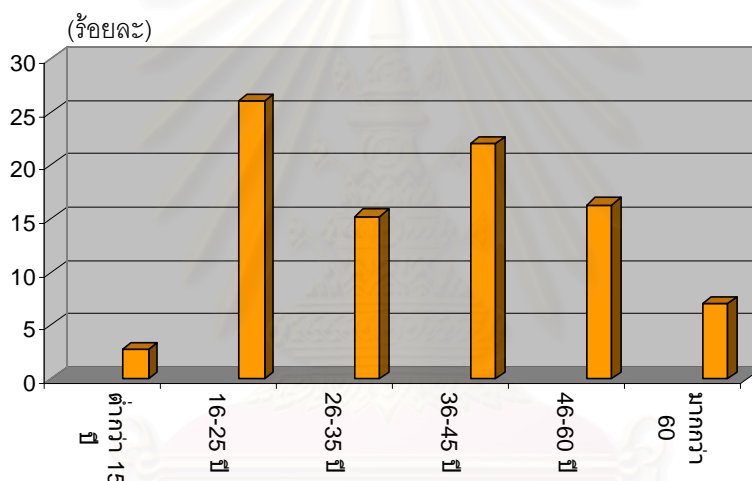
## 2) อายุของกลุ่มตัวอย่าง

ตารางที่ 5.1 แสดงช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยภายในพื้นที่

อายุ	ต่ำกว่า 15 ปี	16-25 ปี	26-35 ปี	36-45 ปี	46-60 ปี	มากกว่า 60	รวม
ควาถึ (เฉลี่ยร้อยละ)	18 (2.7)	214 (26.08)	233 (15.231)	191 (22.0)	173 (16.3)	21 (7.1)	850 (100.0)

ที่มา : จากการสำรวจแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5.2 แสดงสัดส่วนช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยภายในพื้นที่



จากตารางที่ 5.2 และ แผนภูมิที่ 5.2 แสดงสัดส่วนอายุของกลุ่มที่ศึกษา จะเห็นว่า ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนวัยทำงาน ตั้งแต่ช่วง 26 – 60 ปี

(1) กลุ่มที่ 1 ผู้อยู่อาศัย ช่วงอายุที่มีมากที่สุด ได้แก่ ช่วง 26-35 ปี จำนวน 33 คน (ร้อยละ 33.0) รองลงมาได้แก่ ช่วง 16-25 ปี จำนวน 22 (ร้อยละ 22.00)

(2) กลุ่มที่ 2 ผู้ขายสินค้า ช่วงอายุที่มีมากที่สุด ได้แก่ ช่วง 46-60 ปี จำนวน 107 คน (ร้อยละ 30.6) รองลงมาได้แก่ ช่วง 36-45 ปี จำนวน 101 คน (ร้อยละ 28.9)

(3) กลุ่มที่ 3 ผู้ซื้อสินค้า ช่วงอายุที่มีมากที่สุด ได้แก่ ช่วง 16-25 ปี จำนวน 134 คน (ร้อยละ 38.3) รองลงมาได้แก่ ช่วง 26-35 ปี จำนวน 101 (ร้อยละ 28.9)

(4) กลุ่มที่ 4 ผู้ทำงาน ช่วงอายุที่มีมากที่สุด ช่วง 16-25 ปีและ ช่วง 26-35 ปี จำนวนช่วงละ 16 คน (ร้อยละ 32.0) (ผ.5.1.2)

ซึ่งการสำรวจช่วงอายุนั้นสอดคล้องกับกิจกรรมที่มีอยู่ในพื้นที่ศึกษา ที่นอกจากจะเป็นย่านการค้าแล้ว ยังเป็นที่ตั้งของสถานศึกษา และสถาบันราชการ สำนักงาน ย่านธุรกิจต่างๆมากมาย การ

เสนอแนะแนวทางการปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมทางด้านต่างๆ จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงสัดส่วนของคนที่จะเข้ามาใช้งานในพื้นที่ที่จะเข้ามาประกอบกิจกรรมในพื้นที่ และเข้ามาใช้บริการย่านพาณิชยกรรม

## 2) ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง

ตารางที่ 5.2 แสดงระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยภายในพื้นที่

การศึกษา	ต่ำกว่า ประถมศีก ษา	ประถม ศีกษา	มัธยม ศีกษา	อาชีวอนู ปริญญา	ปริญญา ตรี	สูงกว่า ปริญญา ตรี	รวม
ความถี่ (เฉลี่ยร้อยละ)	98 (9.45)	180 (17.08)	213 (25.38)	57 (14.25)	244 (35.93)	59 (5.18)	850 (100.0)

ที่มา : จากการสำรวจแบบสอบถาม

จากตารางที่ 5.2 จะเห็นว่าจาก ระดับการศึกษาเฉลี่ยของแต่ละกลุ่ม จะมีลักษณะเท่าเทียมกัน ซึ่งแสดงให้เห็นอย่างชัดเจนว่า ไม่ว่าจะประชากรในกลุ่มพื้นที่จะมีลักษณะการศึกษาแบบใด ก็จะมีแนวโน้มความต้องการในการซื้อขายในพื้นที่แห่งนี้ และในพื้นที่แห่งนี้ยังเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากคนทุกกลุ่มโดยเฉพาะกลุ่มในช่วงคนจบระดับปฐมศึกษาไปจนถึงระดับปริญญาตรี โดยจากการสำรวจทุกกลุ่ม ค่าโดยเฉลี่ยที่ของทุกกลุ่มที่มากที่สุด ได้แก่ ระดับการศึกษาปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 35.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาได้แก่ ระดับการศึกษามัธยมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 25.38 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด แต่ถ้าพิจารณาเฉพาะกลุ่มก็จะได้ผลสรุปออกมาดังต่อไปนี้

(1) **กลุ่มที่ 1 ผู้อยู่อาศัย** การศึกษาที่มีมากที่สุด ได้แก่ ระดับมัธยม จำนวน 40 คน (ร้อยละ 40.0) รองลงมาได้แก่ ระดับปริญญาตรี จำนวน 34 (ร้อยละ 34.0)

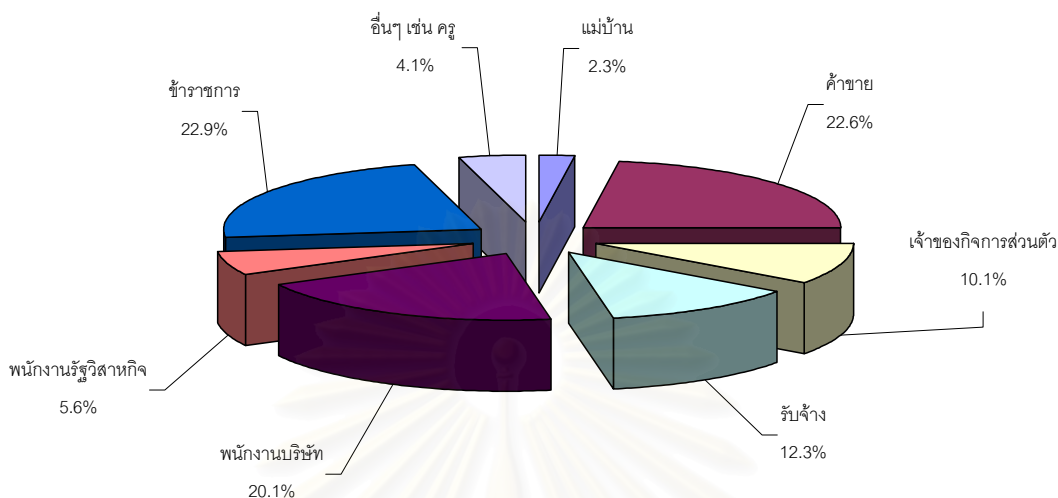
(2) **กลุ่มที่ 2 ผู้ขายสินค้า** การศึกษาที่มีมากที่สุด ได้แก่ ระดับประถมศึกษา จำนวน 111คน(ร้อยละ 31.7) รองลงมาได้แก่ ระดับมัธยมศึกษา จำนวน 80 คน (ร้อยละ 22.9)

(3) **กลุ่มที่ 3 ผู้ซื้อสินค้า** การศึกษาที่มีมากที่สุด ของกลุ่มผู้ซื้อ โดยส่วนใหญ่ จะมีระดับการศึกษา อยู่ในช่วงประถมศึกษา จนถึงปริญญาตรี โดย ระดับปริญญาตรี จำนวน 132 คน (ร้อยละ 37.7) รองลงมาได้แก่ ระดับมัธยมศึกษา จำนวน 86 คน (ร้อยละ 24.6)

(4) **กลุ่มที่ 4 ผู้ทำงาน** การศึกษาที่มีมากที่สุด ของกลุ่มผู้งานโดยส่วนใหญ่ จะมีระดับการศึกษา อยู่ในช่วง ระดับปริญญาตรี จำนวน 29 คน (ร้อยละ 58.0) และรองลงมาได้แก่ ระดับอาชีวอนุปริญญา จำนวน 8 คน (ร้อยละ 16.0) (ผ.5.1.3)



### 3) อาชีพของกลุ่มตัวอย่าง



แผนภูมิที่ 5.3 แสดงการประกอบอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง

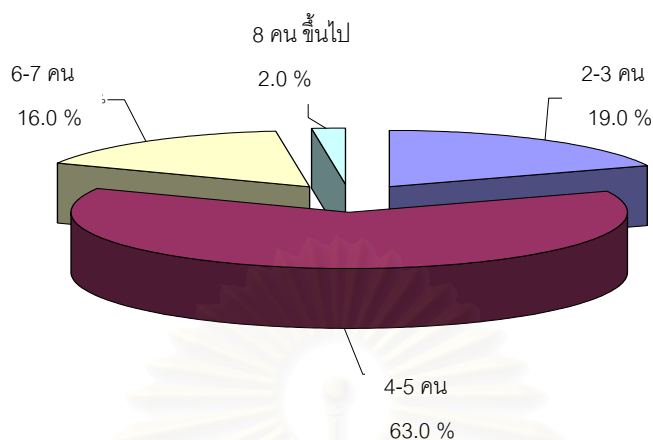
จากแผนภูมิที่ 5.3 จะเห็นว่า อาชีพของกลุ่มตัวอย่างถ้าพิจารณาผู้ที่มาใช้บริการยานพาหนะกรรมนั้นโดยรวมแล้ว มีด้วยกันหลายหลายอาชีพ ได้แก่ อาชีพข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัท รับจ้างทั่วไป เจ้าของกิจการส่วนตัว ค้าขาย แม่บ้าน และอาชีพอื่นๆ โดยอาชีพที่มีมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบทั้ง 4 กลุ่มได้แก่ อาชีพค้าขาย คิดเป็นร้อยละ 20.1 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาได้แก่ อาชีพพนักงานบริษัท คิดเป็นร้อยละ 17.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (ผ.5.1.4) แต่ถ้าพิจารณาเฉพาะกลุ่มก็จะได้ผลสรุปออกมาดังต่อไปนี้

(1) **กลุ่มที่ 1 ผู้อยู่อาศัย** อาชีพของกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีมากที่สุด ได้แก่ อาชีพข้าราชการ จำนวน 19 คน (ร้อยละ 19.0) รองลงมาได้แก่ อาชีพรับจ้างทั่วไปและอาชีพค้าขายจำนวน 18 คน (ร้อยละ 18.0) (ผ.5.1.4)

(2) **กลุ่มที่ 2 ผู้ซื้อสินค้า** อาชีพของกลุ่มผู้ซื้อสินค้าที่มีมากที่สุด ได้แก่ อาชีพค้าขายจำนวน 120 คน (ร้อยละ 34.3) รองลงมาได้แก่ อาชีพพนักงานบริษัท จำนวน 66 คน (ร้อยละ 18.6) และนักเรียน นิสิต นักศึกษา จำนวน 52 คน (ร้อยละ 14.9) (ผ.5.1.4)

(3) **กลุ่มที่ 3 ผู้ทำงาน** อาชีพของกลุ่มผู้ทำงานที่มีมากที่สุด ได้แก่ อาชีพข้าราชการจำนวน 17 คน (ร้อยละ 34.0) รองลงมาได้แก่ อาชีพพนักงานบริษัท จำนวน 10 คน (ร้อยละ 20.0) (ผ.5.1.4)

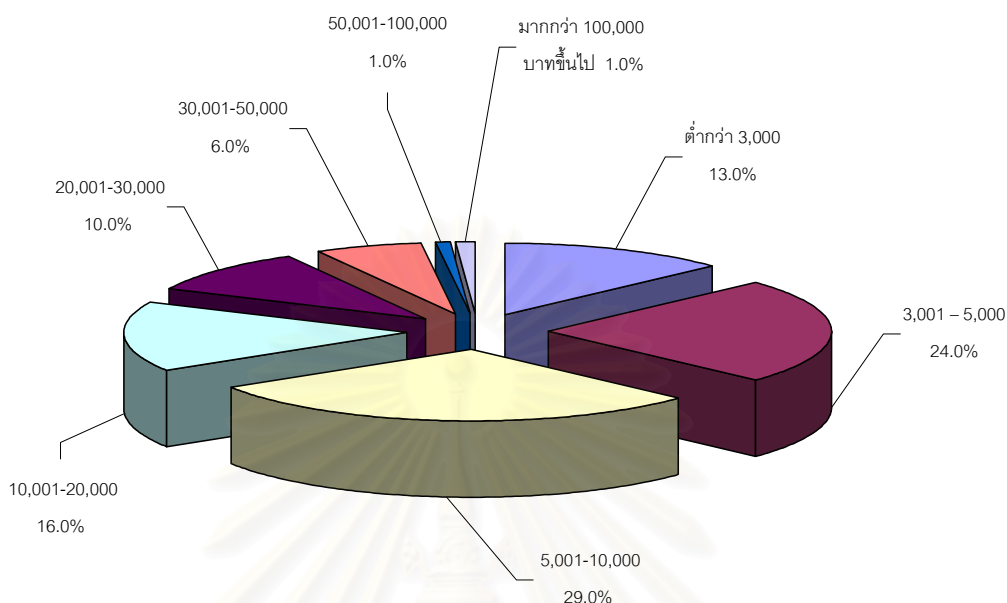
#### 5) สมาชิกต่อหนึ่งครอบครัว



แผนภูมิที่ 5.4 แสดงการสำรวจสมาชิกต่อหนึ่งครอบครัว

จากการสำรวจ สมาชิกต่อหนึ่งครอบครัว กลุ่มผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร นครปฐมโดยส่วนใหญ่ ครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร นครปฐม จะเป็นครอบครัวขนาดกลาง มีสมาชิกต่อหนึ่งครอบครัว จำนวน 4-5 คน รวมเป็นจำนวน 66 คน (ร้อยละ 66.0) รองลงมาได้แก่ มีสมาชิกจำนวน 2-3 คน รวมเป็นจำนวน 19 คน (ร้อยละ 19.0 ) และมีสมาชิกจำนวน 6-7 คน รวมเป็นจำนวน 16 คน (ร้อยละ 16.0 ) (ผ.5.1.5) ซึ่งเมื่อเทียบกับข้อมูลทางสถิติของสำนักงานสถิติจังหวัดนครปฐม ในปีตั้งแต่ พ.ศ. 2539 ไปจนถึง พ.ศ. 2547 ซึ่งในปี พ.ศ. 2539 นั้นจำนวนสมาชิกต่อ 1 ครัวเรือนจะอยู่ประมาณ 4 คน และในปี พ.ศ. 2547 จำนวนสมาชิกต่อ 1 ครัวเรือนจะอยู่ประมาณ 3 คน

## 6) รายได้เฉลี่ยต่อเดือน(บาท)



แผนภูมิที่ 5.5 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือน(บาท)

จากแผนภูมิที่ 5.5 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ของกลุ่มตัวอย่างของ แต่ละกลุ่มในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ถ้าพิจารณาโดยรวมของทุกกลุ่มแล้ว ช่วงรายได้ที่มีมากที่สุด ได้แก่ ช่วงรายได้เฉลี่ย 5,001-10,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 24.0) รองลงมาได้แก่ ช่วงรายได้เฉลี่ย 3,001-5,000 (ร้อยละ 19.5) และ ช่วงรายได้เฉลี่ย 10,001-20,000 (ร้อยละ 13.1) กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด จะเห็นว่าช่วงรายได้จะเกาะกลุ่ม อยู่ในช่วง ตั้งแต่ 3,001 ไปจนถึง 20,000 บาท (ผ.5.1.6)

แต่ถ้าแยกพิจารณาเฉพาะกลุ่ม จะได้ผลสรุปดังนี้

(1) **กลุ่มที่ 1 ผู้อยู่อาศัย** ช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย ที่มีมากที่สุด ได้แก่ ช่วง 3,001-5,000 บาท จำนวน 28 คน (ร้อยละ 28.0 ) (ผ.5.1.7)

(2) **กลุ่มที่ 2 ผู้ขายสินค้า** ช่วงรายได้ของผู้ขายสินค้าที่มีมากที่สุด ได้แก่ ช่วง ต่ำกว่า 15,000 จำนวน 140 คน (ร้อยละ 40.0) รองลงมาได้แก่ ช่วง 15,001 - 30,000 0 จำนวน 110 คน (ร้อยละ 31.4) และ ช่วง 30,001 - 50,000 จำนวน 60 คน (ร้อยละ 17.1) (ผ.5.1.7)

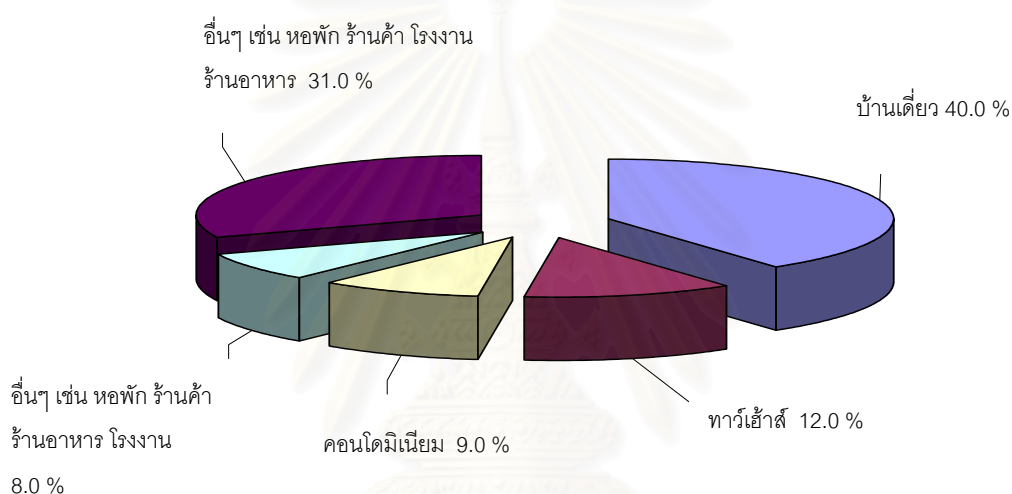
(3) **กลุ่มที่ 3 ผู้ซื้อสินค้า** ช่วงรายได้ของผู้ซื้อสินค้าที่มีมากที่สุด ได้แก่ ช่วง 5,001-10,000 บาท จำนวน 119 คน ( คิดเป็นร้อยละ 34.0 ของผู้ซื้อสินค้า ) (ผ.5.1.7)

(4) **กลุ่มที่ 4 ผู้ทำงาน** ช่วงรายได้ของผู้ทำงานที่มีมากที่สุด ได้แก่ ช่วง 5,001-10,000 บาท จำนวน 19 (ร้อยละ 19.0 ) (ผ.5.1.7)

## 7) รูปแบบ และลักษณะที่พักอาศัย

การสรุปข้อมูลของรูปแบบ และลักษณะของที่พักอาศัยของแต่ละกลุ่ม จะเป็นส่วนช่วยชี้แนะในการสรุปลักษณะทั่วไป ของย่านพาณิชยกรรมด้วย โดยในที่นี้จะแยกสรุปเป็นแต่ละกลุ่มที่ศึกษา โดยการสอบถามในหัวข้อนี้ เพื่อนำมาใช้ประกอบการศึกษา ในเรื่อง กลุ่มผู้เข้ามาใช้บริการพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ซึ่งจะสามารถเป็นส่วนสนับสนุนแนวทางในการกำหนดรูปแบบลักษณะที่พักอาศัย ดังแผนภูมิที่ 5.6

### (1) กลุ่มผู้อยู่อาศัย



แผนภูมิที่ 5.6 แสดงสัดส่วนรูปแบบลักษณะที่พักอาศัย

โดยรูปแบบลักษณะที่พักอาศัย ของกลุ่มตัวอย่างกลุ่มผู้อยู่อาศัย โดยรูปแบบที่มีมากที่สุด ก็คือ

- บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ผู้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ รวมจำนวน 52 คน (ร้อยละ 52.0) บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ยังมีลักษณะกระจัดกระจาย มีพื้นที่ โดยรอบ (ผ.5.1.8)
- คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนท์ มีจำนวน 9 คน และ 8 คน (ร้อยละ 9.0) และ (ร้อยละ 8.0) (ผ.5.1.8)
- รูปแบบ อื่นๆ เช่น หอพักร้านค้า โรงงาน ร้านอาหาร มีจำนวน 31 คน (ร้อยละ 31.0) (ผ.5.1.8)

ลักษณะที่พักอาศัยที่อาศัยอยู่ปัจจุบัน(บ้านหรือที่ทำงาน) ของกลุ่มตัวอย่างของ กลุ่มผู้อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ส่วนใหญ่ก็จะอาศัยอยู่ใน บ้าน



จำนวน 81 คน (ร้อยละ 81) และ ที่ทำงาน/สำนักงาน/โรงงาน/ตลาด จำนวน 19 คน (ร้อยละ 19.0) ซึ่งจะบอกได้ถึงการใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed use) ที่ยังพบอยู่ทั่วไปในบริเวณพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม (ผ.5.1.9)

## 5.2 ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา

เป็นการศึกษาทั้งในภาพรวมของพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม และให้ความสำคัญไปยังความสัมพันธ์ในส่วนต่างๆ ที่จะทำให้ทราบถึงรายละเอียดของพื้นที่ และความแตกต่างของแต่ละตลาดดังต่อไปนี้

### 5.2.1 วัตถุประสงค์หลัก ของการพักอาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา

#### 1) วัตถุประสงค์หลักที่คนเลือกพักอาศัยบริเวณพื้นที่ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

จากการสำรวจแสดงวัตถุประสงค์หลักที่คนเลือกพักอาศัย มากที่สุดของกลุ่มตัวอย่าง จากการเก็บแบบสอบถามจำนวน 100 ชุด กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 100 คน เคยไปใช้บริการพื้นที่พาณิชยกรรมทั้งหมดทุกคน โดยวัตถุประสงค์หลักที่คนเลือกตอบมากที่สุดได้แก่ วัตถุประสงค์ที่ 1 เดินทางสะดวก หรือเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทาง จำนวน 55 คน (ร้อยละ 55.0) และวัตถุประสงค์ที่ 2 เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม (ตลาด) จำนวน 37 คน (ร้อยละ 37.0) (ผ.5.2.1)

จะเห็นว่า ความเป็นที่ตั้งของพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม มีผลกับการเลือกที่ตั้งเพื่อการอยู่อาศัยของคนในพื้นที่ศึกษา จัดว่าอยู่ในอันดับที่มีความสำคัญ และมีอิทธิพลต่อคนในการเลือกที่ตั้งเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งจะมีความสัมพันธ์ต่อแนวทางการปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมโดยตรง ดังต่อไปนี้

#### 2) ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์หลักที่คนเลือกพักอาศัย กับ ตลาด

ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์หลักที่คนเลือกพักอาศัย กับ ตลาดที่มีคนมาใช้งานทำให้เราทราบถึงพื้นที่บริเวณตลาดที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมสูง โดยวัตถุประสงค์ที่พบมากที่สุดได้แก่

(1) วัตถุประสงค์หลักข้อที่ 1 กลุ่มคนทั่วไปให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยบริเวณตลาดทรัพย์สิน (ร้อยละ 25.0) ด้วยวัตถุประสงค์เพราะว่า บริเวณตลาดทรัพย์สินเป็นบริเวณที่สามารถเดินทางได้สะดวก หรือเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทาง รวมไปถึงพื้นที่มีลักษณะเป็นทางผ่านได้ง่าย (ร้อยละ 12.0) ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีความสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน ในลักษณะผสม (Mixed Use) และคนส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับความพร้อมทางด้านคมนาคมขนส่งเป็นหลัก (ผ.5.2.2)

(2) วัตถุประสงค์หลักข้อที่ 2 กลุ่มคนทั่วไปให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยบริเวณตลาดทรัพย์สิน (ร้อยละ 19.0) ด้วยวัตถุประสงค์เพราะบริเวณตลาดทรัพย์สินเป็นบริเวณที่ใกล้ที่ทำงาน สถานที่เรียน และให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยบริเวณตลาดปฐมมงคล (ร้อยละ 19.0) เช่นกัน ด้วยวัตถุประสงค์เพราะ บริเวณตลาดปฐมมงคลเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมขนาดใหญ่ (ผ.5.2.2)

จะเห็นว่า ตลาดทรัพย์สิน ตลาดปฐมมงคลเป็นตลาดที่มีคนนิยมอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ตลาดเลยซึ่งเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่ทำให้พื้นที่พาณิชย์กรรมมีความหนาแน่นมาก ส่วนตลาดอื่นๆที่ศึกษาเป็นตลาดที่ยังมีปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่น้อย แต่เนื่องจากตลาดให้บริการคนต่างพื้นที่ จึงสามารถบ่งบอกได้ว่าตลาดทั้ง 2 แห่งนี้มีแนวโน้มการเติบโตของเมืองสูง ในการศึกษาจึงได้ให้ความสำคัญกับการเลือกใช้บริการตลาดด้วย ดังนี้

### 5.2.2 การเลือกใช้บริการตลาด ของกลุ่มตัวอย่าง

การเลือกใช้บริการตลาดแต่ละแห่งนั้น ของกลุ่มตัวอย่างอาจมีปัจจัยที่แตกต่างกันไป ได้แก่ เวลาที่เข้าใช้บริการ ความต้องการซื้อสินค้าแต่ละชนิด ความสะดวกสบายในการเข้า-ออก เพื่อใช้บริการ เป็นต้น ตามหลักทฤษฎีของโครงสร้างตลาด (Market structure) ความแตกต่างในเรื่องของโครงสร้างตลาดนั้น เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ตลาดแต่ละแห่งในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมแห่งนี้ มีสภาพทางเศรษฐกิจแตกต่างกันไปโดยสิ้นเชิง ซึ่งจะเห็นได้จากตลาดบางแห่งที่มีคนหนาแน่นแออัด ของกิจกรรมทางการค้า แต่บางแห่งกลับกลายเป็นแหล่งที่ไม่มีคนเข้าไปใช้บริการ เป็นพื้นที่ที่ค้าขายแล้วขาดทุนไปขาดซึ่งการพัฒนาทั้งทางด้านพื้นที่ทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ทั้งนี้ ในการศึกษาจึงได้ทำการสำรวจแบบสอบถาม โดยกำหนดตัวแปรตามที่ได้กล่าวมา จากการสำรวจทางด้านพฤติกรรมและความคิดเห็นในการเลือกเข้าใช้บริการตลาด โดยสามารถสรุปผลได้ดังนี้

#### 1) การเลือกใช้บริการตลาด

การเลือกมาใช้บริการตลาดในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม รวมทั้งหมด 7 แห่ง ตลาดที่มีคนเลือกมาใช้งานมากที่สุด 3 อันดับแรก คือ ตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 32.0 รองลงมา ได้แก่ ตลาดปฐมมงคลและตลาดทุ่งพระเมรุ ร้อยละ 14.8 และ ตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 14.2 และตลาดเข้าซอย2 ร้อยละ 12.8 (ผ.5.2.3)

#### 2) การเลือกใช้บริการตลาด ของกลุ่มตัวอย่าง

การเลือกใช้บริการตลาด ถ้าสรุปแยกเป็นความนิยมของแต่ละกลุ่มตัวอย่าง พบความนิยม ดังนี้

(1) **กลุ่มผู้อยู่อาศัย** ตลาดอันดับแรกที่ผู้อยู่อาศัยนิยมมาใช้บริการมากที่สุดได้แก่ ตลาดทรัพย์สิน จำนวน 51 คน (ร้อยละ 51.0) รองลงมา ได้แก่ ตลาดเข้าซอย2 จำนวน 33 คน และ ตลาดปฐมมงคล จำนวน 20 คน (ร้อยละ 20.0) (ร้อยละ 33.0) (ผ.5.2.3)

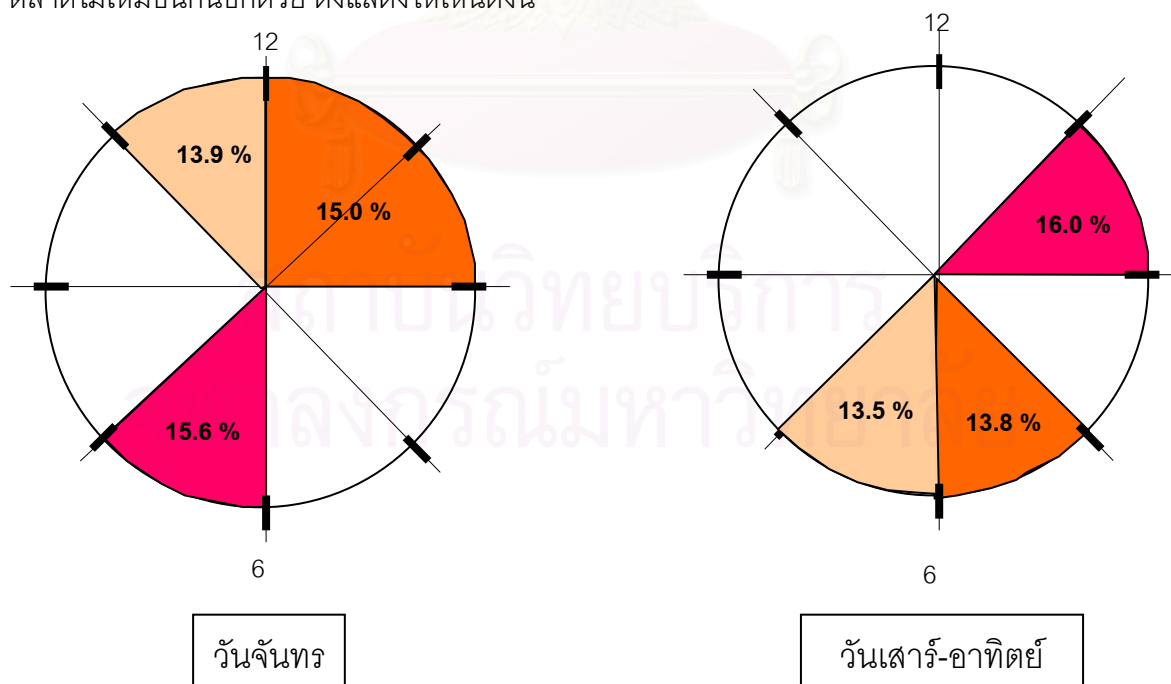
(2) **กลุ่มผู้ซื้อสินค้า** ตลาดอันดับแรก ที่ผู้ซื้อสินค้านิยมมาใช้บริการมากที่สุดได้แก่ ตลาดปฐมมงคลจำนวน 146 คน (ร้อยละ 41.7) รองลงมา ได้แก่ ตลาดทรัพย์สิน 48 (ร้อยละ 13.7) และ ตลาดข้างสถานีรถไฟ จำนวน 32 คน (ร้อยละ 9.1) (ผ.5.2.3)

(3) **กลุ่มผู้ทำงาน** ตลาดอันดับแรก ที่ผู้ทำงานนิยมมาใช้บริการมากที่สุดได้แก่ ตลาดทรัพย์สิน จำนวน 16 คน (ร้อยละ 32.0) รองลงมาได้แก่ ตลาดเข้าซอย2 และ ตลาดข้างสถานีรถไฟ จำนวน 7 คน(ร้อยละ 14.0) และถนนต้นสน จำนวน 9 คน(ร้อยละ 18.0) (ผ.5.2.3)

ความนิยมในการเข้าใช้บริการตลาดของกลุ่มตัวอย่างนั้น มีความแตกต่างกัน โดยกลุ่มผู้อยู่อาศัย และกลุ่มผู้ทำงาน จะนิยมเข้าใช้บริการตลาดทรัพย์สิน เนื่องจาก ตลาดทรัพย์สินมีสินค้า อุปโภคบริโภคที่ครบครัน เอื้อประโยชน์ต่อการอยู่อาศัยในชีวิตประจำวัน ส่วนตลาดเข้าซอย 2 และตลาดข้างสถานีรถไฟนั้น เป็นตลาดที่ได้รับความนิยมของ 2 กลุ่มนี้เช่นกัน เหตุผลหลักๆ คือ ตลาดทั้งสามตลาดนั้น ส่วนใหญ่ขายสินค้าประเภทของสด เช่น ผัก เนื้อสัตว์ และผลไม้ ซึ่งจากการสำรวจโดยภาพรวมจะพบว่า สินค้าทั้งสามชนิด จัดเป็นสินค้าที่มีผู้ซื้อมากที่สุดในพื้นที่ศึกษา ส่วนกลุ่มผู้ซื้อนั้น นิยมซื้อสินค้าที่ตลาดปทุมมงคล เนื่องจากราคาสินค้าถูก และตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อได้ชัดเจน เพราะจากการสำรวจส่วนใหญ่ผู้ซื้อสินค้าในตลาดปทุมมงคลนั้น จะมีอาชีพค้าขาย โดยจะนำสินค้าไปขายย่อยต่ออีกที ซึ่งจากการสรุปข้อมูลนั้น สามารถสรุปได้ว่า พื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้ สามารถเป็นศูนย์กลางทางด้านพาณิชย์กรรมที่ให้บริการคนนอกพื้นที่ได้ชัดเจน

**5.2.3 ช่วงเวลาที่คนเข้าใช้บริการตลาด**

การแบ่งช่วงเวลา ใช้เกณฑ์จากการสังเกตกิจกรรมทางกายภาพ เพราะตลาดแต่ละแห่งจะมีความหนาแน่นของกิจกรรมในแต่ละช่วงเวลาไม่เหมือนกัน แต่หมุนเวียนกันไปตลอด 24 ชั่วโมงแล้วแต่ช่วงเวลา ในหนึ่งวัน และในวันทำการ กับวันหยุดสุดสัปดาห์ ก็จะมีกิจกรรมการใช้งานในแต่ละตลาดไม่เหมือนกันอีกด้วย ดังแสดงให้เห็นดังนี้



รูปที่ 5.1 แสดงช่วงเวลาที่มีคนใช้งานมากที่สุด

ช่วงเวลาในช่วงวันจันทร์-วันศุกร์ ที่คนนิยมมาใช้งานในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม โดยช่วงเวลาที่มียอดคนเข้าใช้บริการเฉลี่ยมากที่สุด ได้แก่ ช่วงเช้า(6.00-8.00 น.) ร้อยละ 15.6 รองลงมาได้แก่ ช่วงสาย(12.00-16.00 น.) ร้อยละ 15.0 และช่วงสาย(10.00-12.00 น.) ร้อยละ 13.9 (ผ.5.2.4)

โดยจากการสำรวจพื้นที่ศึกษา ช่วงเวลาที่มีกิจกรรมหนาแน่นจะเป็นช่วง ช่วงเช้า (6.00-8.00 น.) ไปจนถึง ช่วงสาย(12.00-16.00 น.) และเป็นช่วงที่พื้นที่ในย่านพาณิชยกรรมแห่งนี้มีความคับคั่ง รุนแรง และมีคนพลุกพล่านมาก เนื่องจากเป็นตลาดขายส่งสินค้าที่ขายสินค้าได้ดีในช่วงเช้า เพื่อจะนำไปขายปลีกสินค้าในพื้นที่อื่น ๆ ต่อในช่วงบ่าย (ผ.5.2.4)

## 2) ช่วงเวลาที่คนเข้าใช้บริการตลาด ในวันเสาร์-อาทิตย์

ช่วงเวลาในช่วงวันเสาร์-อาทิตย์ ที่คนนิยมมาใช้งานในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม โดยช่วงเวลาที่มียอดคนเข้าใช้บริการเฉลี่ยมากที่สุด ได้แก่ ช่วงสาย(10.00-12.00 น.) ร้อยละ 16.0 รองลงมาได้แก่ ช่วงเย็น(16.00-18.30 น.) ร้อยละ 13.8 และช่วงเช้า(6.00-8.00 น.) ร้อยละ 13.5 (ผ.5.2.5)

## 3) เวลาที่ใช้เดินทางจากบ้านมายังย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

เวลาที่ใช้เดินทางของแต่ละกลุ่ม จากการสรุปตาราง ผู้ซื้อจะมีการใช้เวลาเดินทางมากที่สุด คือ ใช้เวลา น้อยกว่า หรือ ประมาณ 15 นาที จำนวน 160 คน(ร้อยละ 45.7) ใช้เวลา มากกว่า 15 นาที ถึง 30 นาที จำนวน 120 คน (ร้อยละ 37.1) และ ใช้เวลามากกว่า 1 ชั่วโมง จำนวน 44 คน (ร้อยละ 12.6) ส่วนค่าเฉลี่ยโดยรวม โดยส่วนใหญ่ คนที่มาใช้บริการย่านพาณิชยกรรม จะใช้เวลาในการเดินทาง น้อยกว่า หรือ ประมาณ 15 นาที ร้อยละ 62.8 และมากกว่า 15 นาที ถึง 30 นาที ร้อยละ 23.1 (ผ.5.2.6)

## 4) ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้บริการแต่ละกลุ่ม กับช่วงเวลาส่วนใหญ่ที่เข้าใช้บริการ

### (1) กลุ่มผู้อยู่อาศัย

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้บริการแต่ละกลุ่ม กับช่วงเวลาส่วนใหญ่ที่เข้าใช้บริการของผู้อยู่อาศัย จะเห็นว่า ช่วงเวลาที่มีคนเข้าใช้บริการมากที่สุด จะเป็น ช่วงเช้า (8.00-10.00) มีคนเข้าในบริการตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 16.0 และในช่วงเย็น (16.00-18.30น.) มีคนเข้าในบริการตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 15.0 และช่วงค่ำ คนอยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเข้าใช้บริการที่ตลาดปฐมมงคล ร้อยละ 11.0 (ผ.5.2.7)

### (2) กลุ่มผู้ซื้อสินค้า

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้บริการแต่ละกลุ่ม กับช่วงเวลาส่วนใหญ่ที่เข้าใช้บริการของผู้อยู่อาศัย จะเห็นว่า ช่วงเวลาที่มีคนเข้าใช้บริการมากที่สุดจะเป็นช่วงเย็น (16.00-18.30) มีคนเข้า



ในบริการตลาดปฐมมงคล ร้อยละ 10.3 และในช่วงสาย(10.00-12.00)มีคนเข้าใช้บริการ ตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 8.3 ช่วงเช้า(8.00-10.00) มีคนเข้าใช้บริการ ร้อยละ 7.1 (ผ.5.2.8)

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้บริการแต่ละกลุ่ม กับช่วงเวลา ทำให้เราทราบถึงความหนาแน่นของกิจกรรมในแต่ละตลาดที่สำคัญ ที่เป็นประโยชน์ในการวิเคราะห์เพื่อหาแนวทางการปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม โดยสรุปช่วงเวลาที่สำคัญ ที่มีการใช้ตลาดแต่ละตลาดที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

สังเกตได้ว่าบริเวณ**ตลาดทรัพย์สิน** จะมีการใช้พื้นที่มาก ในช่วงเช้า (8.00-10.00) ช่วงสาย(10.00-12.00) และช่วงเย็น (16.00-18.30น.)

ส่วนที่**ตลาดปฐมมงคล** จะมีการใช้พื้นที่มากช่วงเช้า (6.00-8.00) ช่วงเช้า(8.00-10.00) ช่วงเย็น (16.00-18.30) และช่วงค่ำ (21.30-23.00น.)

**ตลาดเข้าซอย2** จะมีการใช้พื้นที่มากในช่วงเช้า (6.00-8.00) ช่วงเช้า(8.00-10.00)

**ตลาดข้างสถานีรถไฟ** จะมีการใช้พื้นที่มากในช่วงเช้า(8.00-10.00)

**ตลาดโอเดียน** จะมีการใช้พื้นที่มากในช่วงเช้า (6.00-8.00)

**ตลาดเก่าก้งบัว** จะมีการใช้พื้นที่มากใน ช่วงเย็น (16.00-18.30)

**ถนนตันสน** จะมีการใช้พื้นที่มากในช่วงสาย (10.00-12.00) (ผ.5.2.8)

โดยสรุปเวลาที่มีคนเข้ามาในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมหนาแน่นมาก ตั้งแต่ช่วง6.00 - 10.00 และช่วงเย็นเวลา16.00-18.30 ซึ่งจากการสำรวจพื้นที่ศึกษา จะพบปริมาณรถจำนวนมากที่เข้าใช้บริการพื้นที่ในช่วงเวลาดังกล่าว ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรถยนต์จำนวนมาก จะมีเพียงกลุ่มผู้อยู่อาศัยจะเดินทางโดยรถจักรยานยนต์เป็นส่วนใหญ่ โดยศึกษาได้จากรูปแบบการเดินทางที่มีผู้ตอบดังนี้

## 5.2.4 รูปแบบการเดินทาง

### 1) รูปแบบการเดินทางของกลุ่มตัวอย่าง

การเดินทางเข้ามาในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมนั้น มีผู้เลือกใช้บริการด้วยกันหลายรูปแบบ จากการสำรวจรูปแบบการเดินทางของแต่ละกลุ่ม ทำให้เราทราบการใช้งานของพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ในส่วนของร้อยละปริมาณการสัญจรได้ ดังนี้

รูปแบบการเดินทางมาในย่านพาณิชยกรรม ของกลุ่มตัวอย่างในเขตเทศบาลนคร นครปฐม รูปแบบที่มีคนใช้งานมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนตัว จำนวน 468 คน (ร้อยละ 57.2) รถจักรยานยนต์ส่วนตัว จำนวน 125 คน (ร้อยละ14.7) รถประจำทาง จำนวน 87 คน (ร้อยละ 10.2) ที่เหลือเป็น การใช้บริการรถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง และรถสองแถว ส่วนรถไฟนั้น มีกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยเลือกใช้เดินทางน้อย เพราะจะมีเชื่อมแค่สองชุมชนเท่านั้นภายในเขตเทศบาล นอกนั้นเป็นเขตอื่นทั้งหมด (ผ.5.2.9) โดยแต่ละกลุ่มที่เลือกใช้บริการที่กระจายไปตามแต่ละตลาด โดยสรุปดังต่อไปนี้

(1) **กลุ่มผู้อยู่อาศัย** รูปแบบการเดินทางมาในย่านพาณิชยกรรมที่มีกลุ่มผู้อยู่อาศัยเลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถจักรยานยนต์ส่วนตัว จำนวน 41 คน (ร้อยละ 41.0) รองลงมา ได้แก่ รถประจำทาง จำนวน 20 คน (ร้อยละ 20.0) (ผ.5.2.9)

(2) **กลุ่มผู้ขายสินค้า** รูปแบบการเดินทางมาในย่านพาณิชยกรรมที่มีกลุ่มผู้ขายสินค้าเลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนตัว จำนวน 219 คน (ร้อยละ 62.6) รองลงมา ได้แก่ รถจักรยานยนต์ส่วนตัว จำนวน 18 คน (ร้อยละ 5.1) (ผ.5.2.9)

(3) **กลุ่มผู้ซื้อสินค้า** รูปแบบการเดินทางมาในย่านพาณิชยกรรมที่มีกลุ่มผู้ซื้อสินค้าเลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนตัว จำนวน 209 คน (ร้อยละ 59.7) รองลงมา ได้แก่ รถจักรยานยนต์ส่วนตัว จำนวน 53 คน (ร้อยละ 15.1) (ผ.5.2.9)

(4) **กลุ่มผู้ทำงาน** รูปแบบการเดินทางมาในย่านพาณิชยกรรมที่มีกลุ่มผู้ซื้อสินค้าเลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ ผู้ทำงานในพื้นที่ รถยนต์ส่วนตัว จำนวน 24 คน (ร้อยละ 48.0) รองลงมา ได้แก่ รถจักรยานยนต์ส่วนตัว จำนวน 13 คน (ร้อยละ 26.0) (ผ.5.2.9)

2) **ความสัมพันธ์ระหว่างตลาด และรูปแบบการเดินทางที่ของกลุ่มผู้ซื้อสินค้าเลือกใช้บริการ โดยพิจารณาเป็นแต่ละตลาด ดังต่อไปนี้**

(1) **ตลาดเช้าซอย 2** รูปแบบการเดินทางที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนตัว จำนวน 21 คน (ร้อยละ 6.0) รองลงมา ได้แก่ รถไฟ จำนวน 6 คน (ร้อยละ 1.7)

(2) **ตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ** รูปแบบการเดินทางที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนตัว จำนวน 119 คน (ร้อยละ 34.0) รองลงมา ได้แก่ รถจักรยานยนต์ส่วนตัว จำนวน 15 คน (ร้อยละ 4.3)

(3) **ตลาดทรัพย์สิน** รูปแบบการเดินทางที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนตัว จำนวน 37 คน (ร้อยละ 10.6) รองลงมา ได้แก่ รถประจำทาง จำนวน 31 คน (ร้อยละ 8.9)

(4) **ตลาดเก่ากิ่งบัว** รูปแบบการเดินทางที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถประจำทาง จำนวน 5 คน (ร้อยละ 1.4)

(5) **ตลาดโอเดียน** รูปแบบการเดินทางที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนตัว จำนวน 236 คน (ร้อยละ 6.6) รองลงมา ได้แก่ รถจักรยานยนต์ส่วนตัว 10 คน (ร้อยละ 2.9)

(6) **ตลาดข้างสถานีรถไฟ** รูปแบบการเดินทางที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนตัว จำนวน 11 คน (ร้อยละ 3.1)

(7) **ถนนต้นสน** รูปแบบการเดินทางที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถประจำทาง จำนวน 4 คน (ร้อยละ 1.5)

โดยส่วนใหญ่ รูปแบบการเดินทางที่มีคนนิยมใช้มากที่สุด ในกลุ่มผู้ซื้อสินค้าได้แก่ รถยนต์ส่วนตัวรถจักรยานยนต์ส่วนตัว และรถประจำทางตามลำดับ ซึ่งเมื่อเทียบกับผู้ขายสินค้า นั้น จะแสดงให้เห็นความสัมพันธ์ระหว่างตลาด และรูปแบบการเดินทางที่กลุ่มผู้ซื้อสินค้าเลือกใช้บริการที่สำคัญ ดังนี้

### 3) ความสัมพันธ์ระหว่างตลาด และรูปแบบการเดินทางที่ใช้ขนส่งสินค้า และเดินทางของกลุ่มผู้ขายสินค้าเลือกใช้บริการ โดยพิจารณาเป็นแต่ละตลาด ดังต่อไปนี้

สรุปโดยรวม ในกลุ่มผู้ขายสินค้านั้น ความสัมพันธ์ระหว่างตลาด และโหมดที่ใช้ขนส่งสินค้า และเดินทางของกลุ่มผู้ขายสินค้า ที่มีคนเลือกตอบมากที่สุด ได้แก่ ตลาดปฐมมงคล โหมดที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนบุคคล จำนวน 122 คน (ร้อยละ 34.9) โหมดรองลงมาที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ ตลาดข้างสถานีรถไฟ รถยนต์ส่วนบุคคล จำนวน 32 คน (ร้อยละ 9.1) นอกจากนี้ ถ้าพิจารณาในภาพรวมของแต่ละตลาดกับโหมดการเดินทาง จะสรุปได้ดังนี้

- (1) **ตลาดเข้าซอย 2** รูปแบบการเดินทางที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนบุคคล จำนวน 9 คน (ร้อยละ 2.6)
- (2) **ตลาดปฐมมงคล** รูปแบบการเดินทางที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนบุคคล จำนวน 122 คน (ร้อยละ 34.9)
- (3) **ตลาดทรัพย์สิน** โหมดที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนบุคคล จำนวน 122 คน (ร้อยละ 34.9)
- (4) **ตลาดเก่าก้งบัว** โหมดที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ การสัญจรในระบบอื่นๆ เช่น รถแท็กซี่และมอเตอร์ไซค์ หรือรถซาเล้ง จำนวน 7 คน (ร้อยละ 2.0)
- (5) **ตลาดโอเดียน** โหมดที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนบุคคล จำนวน 12 คน (ร้อยละ 3.4) และ รถจักรยานยนต์ส่วนบุคคล จำนวน 12 คน (ร้อยละ 3.4) เท่ากัน ทั้ง 2 รูปแบบ
- (6) **ตลาดข้างสถานีรถไฟ** โหมดที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนบุคคล จำนวน 32 คน (ร้อยละ 9.1)
- (7) **ถนนตันสน** โหมดที่มีผู้เลือกใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนบุคคล จำนวน 11 คน (ร้อยละ 3.1) (ผ.5.2.10)

จะเห็นว่าจากการสรุปทั้งสองกลุ่มนั้น รูปแบบการเดินทางที่ได้รับความนิยมมากที่สุด ได้แก่ รถยนต์ส่วนบุคคล และรถจักรยานยนต์ส่วนบุคคล ที่จะเป็นรูปแบบการสัญจรที่ใช้สัญจรเข้าใช้บริการทุกตลาด และใช้สัญจรในระหว่างตลาดในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมอีกด้วย จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ดังกล่าวข้างต้นนั้นจะทำให้เราทราบปัจจัย และสาเหตุของปัญหาหลักอย่างหนึ่ง ได้แก่ ปริมาณความต้องการใช้รูปแบบการเดินทางในการสัญจรไปมานั้น มีความต้องการใช้รถยนต์ และรถมอเตอร์ไซค์อย่างมาก และมีแนวโน้มในการเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ย่อมทำให้เกิดปัญหาในเมืองมากขึ้น อัน

เป็นปัญหาอย่างหนึ่งที่จะต้องพิจารณาเพื่อวางแนวทางการแก้ไขต่อไป และนอกจากความสัมพันธ์ดังกล่าวมาแล้ว

#### 4) ความสัมพันธ์ระหว่างเวลา และรูปแบบการเดินทางของกลุ่มตัวอย่างเลือกใช้บริการ โดยพิจารณาเป็นแต่ละตลาด ดังต่อไปนี้

ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม เป็นพื้นที่ย่านการค้าขนาดใหญ่ ที่ประกอบด้วยพื้นที่หลากหลายตลาดด้วยกัน ที่มีกิจกรรมเกิดขึ้นตลอดทั้ง 24 ชม. การศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงเวลา และตลาดจึงเป็นอีกหนึ่งเรื่องที่สำคัญที่ควรคำนึงถึง เพื่อให้ทราบถึงช่วงเวลาในการเกิดกิจกรรม โดยพิจารณาจากกลุ่มผู้ซื้อและผู้ขาย ดังนี้

จากการสอบถามกลุ่มผู้ซื้อ ความสัมพันธ์ระหว่างช่วงเวลากับตลาดที่มีกิจกรรมมากที่สุด ได้แก่ ในช่วงเวลาสาย (12.00-16.00) มีผู้เข้าใช้บริการตลาดปฐมมงคลมากที่สุด จำนวน 36 คน (ร้อยละ 10.3) รองลงมาได้แก่ ในช่วงเวลาเย็น (18.30-20.00) มีผู้เข้าใช้บริการตลาดปฐมมงคล จำนวน 35 คน (ร้อยละ 10.0) และ ช่วงสาย (10.00-12.00) มีผู้เข้าใช้บริการตลาดปฐมมงคล จำนวน 29 คน (ร้อยละ 8.3) แต่ถ้าพิจารณาแยกเฉพาะแต่ละตลาดจะพบช่วงเวลาที่มีผู้มาใช้บริการมากที่สุด แต่แต่ละตลาดมีความหนาแน่นดังนี้

(1) **ตลาดเช้าซอย 2** ช่วงเวลาที่มีผู้มาใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ ช่วงเวลาเช้า (6.00-8.00) มีผู้มาใช้บริการจำนวน 18 คน (ร้อยละ 5.1)

(2) **ตลาดปฐมมงคล** ช่วงเวลาที่มีผู้มาใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ ช่วงเวลาสาย (12.00 - 16.00) มีผู้มาใช้บริการจำนวน 36 คน (ร้อยละ 10.3 )

(3) **ตลาดทรัพย์สิน** ช่วงเวลาที่มีผู้มาใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ ช่วงเวลาสาย(10.00 - 12.00) มีผู้มาใช้บริการจำนวน 29 คน ( ร้อยละ 8.3 )

(4) **ตลาดเก้ากังบัว** ช่วงเวลาที่มีผู้มาใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ ช่วงเวลาสาย(12.00-16.00) มีผู้มาใช้บริการจำนวน 5 คน ( ร้อยละ 1.4 )

(5) **ตลาดโอเดียน** ช่วงเวลาที่มีผู้มาใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ ช่วงเวลาเย็น (18.30-20.00) มีผู้มาใช้บริการจำนวน 10 คน ( ร้อยละ 2.9 )

(6) **ตลาดข้างสถานีรถไฟ** ช่วงเวลาที่มีผู้มาใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ ช่วงเวลาเช้า (8.00-10.00)มีผู้มาใช้บริการจำนวน 13 คน ( ร้อยละ 3.7 )

(7) **ถนนตันสน** ช่วงเวลาที่มีผู้มาใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ ช่วงเวลาสาย (10.00-12.00) มีผู้มาใช้บริการจำนวน 4 คน ( ร้อยละ 1.1 ) (ผ.5.2.10)

#### 5.2.5 สินค้า

##### 1) สินค้าที่นิยมมากที่สุดในภาพรวมของย่านการค้า



ความนิยมซื้อสินค้า ที่คนเลือกซื้อมากที่สุด(สินค้า 5 ชนิดแรก) โดยสินค้ายอดนิยม อันดับที่ 1 ได้แก่ ผักสด โดยมีคนเลือกซื้อจำนวน 186 (ร้อยละ 53.1 ) อันดับที่ 2 ได้แก่ ผลไม้สด โดยมีคนเลือกซื้อจำนวน 93(ร้อยละ 26.6) อันดับที่ 3 ได้แก่ เนื้อหมูชำแหละจำนวน 33(ร้อยละ 9.4) อันดับที่ 4 ได้แก่ อาหารจานด่วน จำนวน 18 (ร้อยละ 5.1) อันดับที่ 5 ได้แก่ เสื้อผ้าสำเร็จรูป จำนวน 38 (ร้อยละ 10.9)

โดยสรุปภาพรวมจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด โดยเฉลี่ย สินค้าที่นิยมมากที่สุดคือ ผักสด จำนวน 231 คน (ร้อยละ 27.2) รองลงมาได้แก่ ผลไม้สด จำนวน 212 คน (ร้อยละ 24.9) และ เนื้อหมูชำแหละ จำนวน 89 คน (ร้อยละ 10.5 ) (ผ.5.2.11)

### 5.2.6 ความถี่ในการมาใช้พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม เพื่อซื้อสินค้า

#### 1) ความถี่ในการมาใช้พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม เพื่อซื้อสินค้าของกลุ่มตัวอย่าง

ความถี่ที่เข้ามาประกอบกิจกรรมนั้นถ้าพิจารณาโดยรวมของทุกกลุ่มแล้ว จากการสำรวจจะแบ่งเป็น 4 อย่างด้วยกัน กิจกรรมที่มีความถี่ในการใช้งานมากที่สุด ได้แก่ ความถี่ที่มาซื้อสินค้า โดยมีผู้เลือกมาใช้บริการ ทุกวัน ร้อยละ 41.2 ของกลุ่มตัวอย่าง รองลงมาได้แก่ ความถี่ที่มาซื้อสินค้า โดยมีผู้เลือกมาใช้บริการ 2 - 3 ครั้ง/สัปดาห์ (ร้อยละ 25.4) ของกลุ่มตัวอย่าง(ผ.5.2.12) นอกจากนี้ถ้าแยกพิจารณาเฉพาะแต่ละกลุ่มตัวอย่าง โดยสรุปดังต่อไปนี้

#### 2) ความถี่ที่มาซื้อสินค้า

**ผู้อยู่อาศัย** ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เข้ามาพื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้ เพื่อมาซื้อสินค้ามากที่สุด ทุกวัน จำนวน 43 คน (ร้อยละ 43.0)

**ผู้ซื้อ** ผู้ซื้อส่วนใหญ่เข้ามาพื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้ เพื่อมาซื้อสินค้ามากที่สุด ทุกวัน จำนวน 146 คน (ร้อยละ 41.7)

**ผู้ทำงาน** ผู้ทำงานส่วนใหญ่เข้ามาพื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้ เพื่อมาซื้อสินค้ามากที่สุด 1 ครั้งต่อสัปดาห์ จำนวน 18 คน (ร้อยละ 36.0) (ผ.5.2.12)

#### 3) ความถี่ที่มาต่อรถประจำทาง

**ผู้อยู่อาศัย** ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เข้ามาพื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้ เพื่อต่อรถประจำทางทุกวันมากที่สุด จำนวน 20 คน (ร้อยละ 20.0)

**ผู้ซื้อ** ผู้ซื้อส่วนใหญ่เข้ามาพื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้ เพื่อต่อรถประจำทางทุกวันมากที่สุด จำนวน 38 คน (ร้อยละ 10.9)

**ผู้ทำงาน** ผู้ทำงานส่วนใหญ่เข้ามาพื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้ เพื่อต่อรถประจำทางทุกวันมากที่สุด จำนวน 13 คน (ร้อยละ 26.0) (ผ.5.2.12)

#### 4) ความถี่ที่มาท่องเที่ยว

**ผู้อยู่อาศัย** คนส่วนใหญ่เข้ามาพื้นที่พาณิชย์กรรม เพื่อมาท่องเที่ยวมากที่สุด เดือนละ 1 ครั้ง จำนวน 21 คน (ร้อยละ 21.0)

**ผู้ซื้อ** คนส่วนใหญ่เข้ามาพื้นที่พาณิชย์กรรม เพื่อมาท่องเที่ยวมากที่สุด 1 ครั้งต่อสัปดาห์ จำนวน 37 คน (ร้อยละ 10.6)

**ผู้ทำงาน** คนส่วนใหญ่เข้ามาพื้นที่พาณิชย์กรรม เพื่อมาท่องเที่ยวมากที่สุด 1 ครั้งต่อสัปดาห์จำนวน 11 คน (ร้อยละ 22.0) (ผ.5.2.12)

#### 5) ความถี่ที่มาทำธุระ

**ผู้อยู่อาศัย** คนส่วนใหญ่เข้ามาพื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้ เพื่อมาทำธุระมากที่สุด นานกว่า 1 เดือน/ครั้ง จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 11.0

**ผู้ซื้อ** คนส่วนใหญ่เข้ามาพื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้ เพื่อมาทำธุระมากที่สุด นานกว่า 1 เดือน/ครั้ง จำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 14.3

**ผู้ทำงาน** คนส่วนใหญ่เข้ามาพื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้ เพื่อมาทำธุระมากที่สุด นานกว่า 1 เดือน/ครั้ง จำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 28.0 (ผ.5.2.12)

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการมาใช้บริการย่านพาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม และตลาดที่มีคนนิยมมากที่สุด โดยสรุปแยกเป็นแต่ละตลาดที่สำคัญดังต่อไปนี้

#### 2) ความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการมาใช้พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม เพื่อซื้อสินค้า และตลาดที่ได้รับความนิยม อันดับที่ 1

คนส่วนใหญ่ที่มาซื้อสินค้านั้น จะมีการมาใช้บริการตลาดในย่านพาณิชย์กรรม ตลาดที่มีความโดดเด่นที่มีคนมาใช้บริการจำนวนมาก ได้แก่

ความถี่ที่คนมาซื้อสินค้า ทุกวัน ได้แก่ ความถี่ที่คนมาซื้อสินค้าที่ตลาดปฐมมงคล จำนวน 105 คน (ร้อยละ 30.0) รองลงมา ได้แก่ ความถี่ที่คนมาซื้อสินค้าที่ตลาดทรัพย์สิน จำนวน 14 คน (ร้อยละ 4.0) ความถี่ที่คนมาซื้อสินค้า 2-3 ครั้งต่อสัปดาห์ ได้แก่ ความถี่ที่คนมาซื้อสินค้าที่ตลาดทรัพย์สิน จำนวน 29 คน (ร้อยละ 8.3) รองลงมา ได้แก่ ความถี่ที่คนมาซื้อสินค้าที่ตลาดปฐมมงคล จำนวน 21 คน (ร้อยละ 6.0) และความถี่ที่คนมาซื้อสินค้า เดือนละ 1 ครั้ง ได้แก่ ความถี่ที่คนมาซื้อสินค้าที่ ตลาดปฐมมงคล จำนวน 31 คน (ร้อยละ 8.9) รองลงมา ได้แก่ ความถี่ที่คนมาซื้อสินค้าที่ ตลาดเข้าชอย 2 จำนวน 17 คน (ร้อยละ 4.9) (ผ.5.2.13)

จากการสรุปค่าความถี่นั้นทำให้เราทราบได้ว่า ตลาดที่มีความสำคัญมากที่สุดที่มีความถี่ในการมาใช้บริการสูง ได้แก่ ตลาดปฐมมงคล และตลาดทรัพย์สิน และตลาดที่สำคัญในอันดับรองลงมา ได้แก่ ตลาดเข้าชอยสอง

#### 5.2.7 ประเภทของกิจกรรมต่างๆ ที่คนนิยมมาใช้บริการ

##### 1) ประเภทของกิจกรรมต่างๆ ที่คนนิยมมาใช้บริการ

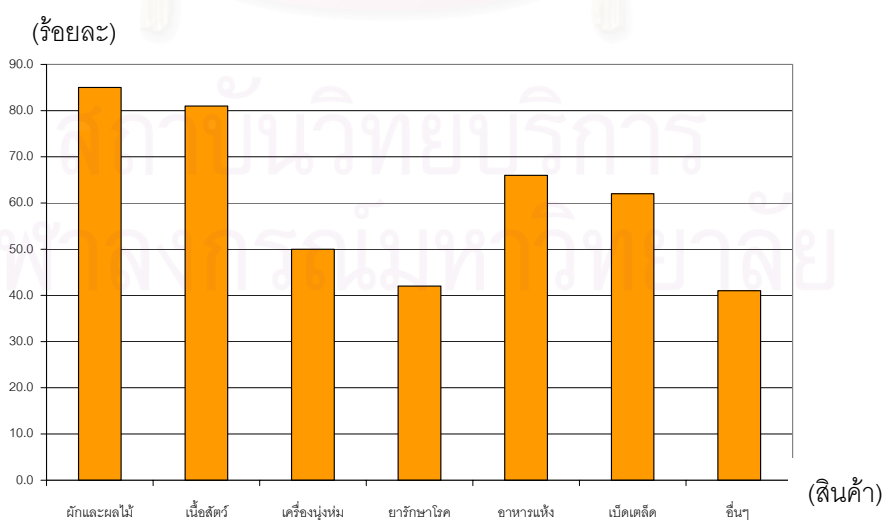
จากการศึกษาแนวคิดของ Joseph de Chiara นั้น ได้เสนอแนวคิด การศึกษาถึงกิจกรรมนั้นเป็นส่วนประกอบที่สำคัญที่จะใช้เป็นแผนสร้างกรอบแนวคิดสำหรับตลาด การกำหนดประเภทของกิจกรรมที่พอเหมาะ เป็นสิ่งจำเป็นในการศึกษา โดยต้องมีความสอดคล้องกับที่ตั้งตลาด และศูนย์กลางของกิจกรรม โดยจากการสำรวจความคิดเห็น ประเภทของกิจกรรม ที่คนนิยมมาใช้บริการ ในข้อนี้ จะกล่าวถึงว่า ในพื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้ และพื้นที่บริเวณใกล้เคียงจะประกอบไปด้วยพื้นที่ที่รองรับกิจกรรมที่หลากหลาย จากการสำรวจ จึงพบว่า ประเภทของกิจกรรมที่คนเลือกเข้าใช้บริการ ตลาด โดยสรุปต่อเนื่องจากตารางที่ 5.2.13 แสดงสรุปรายละเอียด ดังต่อไปนี้

### (1) กิจกรรมประเภทซื้อสินค้า

กิจกรรมประเภทมาซื้อสินค้า เป็นกิจกรรมที่มีผู้มาใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ กิจกรรมประเภทซื้อสินค้า

- ก.ประเภทผักและผลไม้ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 85.0
- ข.ประเภทเนื้อสัตว์ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 81.0
- ค.ประเภทเครื่องนุ่งห่ม กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 50.0
- ง.ประเภทยารักษาโรค กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 42.0
- จ.ประเภทอาหารแห้ง กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 66.0
- ฉ.เบ็ดเตล็ด กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 62.0
- ช.อื่นๆ เช่น อาหารสำเร็จรูป อาหารจานด่วน กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 41.0

### แผนภูมิที่ 5.7 แสดงความนิยมในการเลือกซื้อสินค้าในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม



จากแผนภูมิที่ 5.7 สรุปการเลือกซื้อสินค้าในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมนั้น จะเห็นว่าสินค้าประเภทเครื่องอุปโภคจะเป็นที่นิยมมาก โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าชนิดผัก และผลไม้ เนื้อสัตว์ ยารักษาโรค อาหารแห้ง อาหารสำเร็จรูป เป็นต้น ซึ่งกลุ่มของสินค้าเบ็ดเตล็ด และเครื่องนุ่งห่มนั้นเป็นสินค้าที่ได้รับความนิยมเช่นกันแต่รองจากสินค้าประเภทเครื่องอุปโภค ซึ่งจากการสำรวจพื้นที่นั้นพบว่า พื้นที่ตลาดปทุมมงคล และพื้นที่ตลาดทุ่งพระเมรุ ส่วนใหญ่จะขายเครื่องอุปโภค และตลาดทรัพย์สิน จะขายสินค้าประเภทรองเท้าไปได้แก่ อาหารแห้ง เบ็ดเตล็ด และสินค้าบริโภคที่หลากหลายทั่วไป แต่อย่างไรก็ตามก็จัดได้ว่า กิจกรรมการซื้อ-ขาย นั้นเป็นกิจกรรมหลักตามข้อสังเกตของผู้ศึกษา

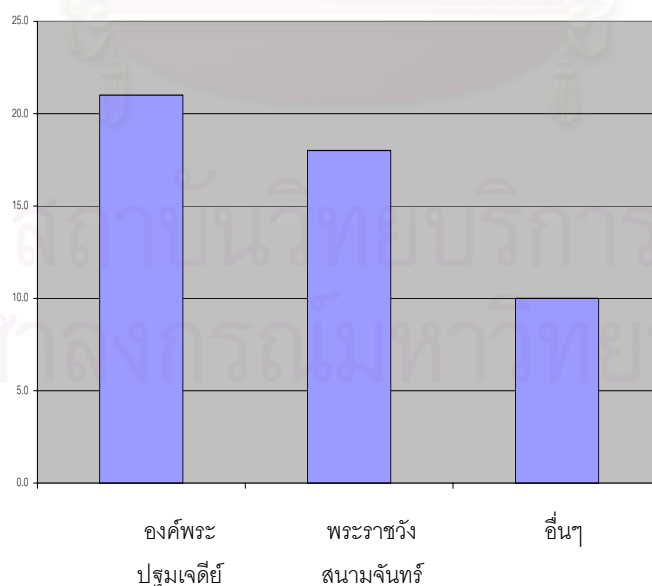
### (2) กิจกรรมประเภทต่อรถประจำทาง หรือรถไฟ

กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 28.0 จะเห็นว่า กิจกรรมประเภทต่อรถประจำทาง หรือรถไฟ นั้นไม่ได้เป็นที่นิยมมากนัก สำหรับผู้มาใช้บริการในเขตเทศบาลนครนครปฐม ถ้าเปรียบเทียบกับกิจกรรมการมาซื้อสินค้า ซึ่งกิจกรรมการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทาง เช่น การเดินทางจากชุมชนโดยรอบมายังศูนย์กลางย่านพาณิชย์กรรมเพื่อเปลี่ยนเส้นทางไปยังอีกชุมชนหนึ่งจัดเป็นเพียงกิจกรรมเสริมในพื้นที่เท่านั้น

### (3) กิจกรรมประเภทท่องเที่ยว

แผนภูมิที่ 5.8 แสดงความนิยมในการมาท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา

(ร้อยละ)





ก.องค์พระปฐมเจดีย์ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 21.0

ข.พระราชวังสนามจันทร์ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 18.0

ค.อื่นๆ เช่น ริมคลองเจดีย์บูชา กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 10.0

จากแผนภูมิที่ 5.8 กิจกรรมประเภทท่องเที่ยว จัดเป็นกิจกรรมรองจากกิจกรรมการซื้อขายสินค้า และกิจกรรมประเภทต่อรถ หรือเปลี่ยนรูปแบบการเดินทาง ซึ่งจัดว่ากิจกรรมเกี่ยวกับการท่องเที่ยวก็มีส่วนช่วยเสริมกิจกรรมทางการค้า แต่ปัจจุบันนี้ที่คนมาเที่ยว น้อย ย่อมส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการค้าให้ลดลงด้วย ดังนั้นการพัฒนาย่านการค้าต้องคำนึงถึงกิจกรรมการท่องเที่ยวเป็นองค์ประกอบด้วย

#### (4) กิจกรรมประเภททำธุระ

ก.ติดต่อธนาคาร และแหล่งเงินทุน กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 26.0

ข.มาดูแลกิจการทางการค้าในตลาด กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 14.0

กิจกรรมประเภท ติดต่อธนาคาร และแหล่งเงินทุน นั้นเป็นกิจกรรมหนึ่งที่สำคัญอีกกิจกรรมหนึ่ง ที่ส่งเสริมให้พื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ย่านการค้าอย่างครบวงจร จะสังเกตได้จากการเลือกตอบการมาใช้บริการ ประเภท ก. ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นมาก บนถนนราชวิถี และใกล้กับถนนต้นสน(ถนนราชดำเนิน หรือถนนหลังพระ) ซึ่งกิจกรรมบริเวณพื้นที่แห่งนี้ยังสามารถส่งเสริมกิจกรรมเชื่อมโยงไปยังตลาดโอเดียนได้ แต่ก็ต้องคำนึงถึงปัญหาของเมืองที่เกิดขึ้นตามมาด้วย ซึ่งพื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ประสบปัญหาขาดแคลนที่จอดรถสำหรับคนมาซื้อขายสินค้าอยู่แล้ว ซึ่งรายละเอียดจะขอกว่าในเรื่องปัญหาของพื้นที่ศึกษาต่อไป

(5) กิจกรรมประเภทอื่นๆ เช่นมารับส่งบุตรหลาน กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกตอบ ร้อยละ 7.0(ผ.5.2.14)

2) ความสัมพันธ์ระหว่างตลาด กับการมาทำกิจกรรมประเภทต่างๆ ในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม และความถี่ในการมาใช้บริการ กับการมาทำกิจกรรมประเภทต่างๆ

ในหัวข้อนี้จะถึง กิจกรรม และความนิยมซื้อสินค้าในตลาดต่างๆ

#### (1) กิจกรรมประเภทเลือกซื้อสินค้า

การเลือกซื้อสินค้าประเภทผัก และผลไม้ นั้น คนจะนิยมซื้อมากที่สุดในการเลือกซื้อที่ตลาดปฐมมงคล จำนวน 100 คน (ร้อยละ 28.5) รองลงมาได้แก่ การเลือกซื้อสินค้าประเภทผัก และผลไม้ ที่ตลาดทรัพย์สิน จำนวน 77 คน (ร้อยละ 22.0) และ ที่ตลาดเจ้าชอยสอง จำนวน 41คน (ร้อยละ 13.1) (ผ.5.2.15)

สำหรับความถี่ ที่คนส่วนใหญ่มาซื้อสินค้าประเภทผัก และผลไม้ นั้น พบว่าเป็นสินค้าที่มีคนมาซื้อ ทุกวัน 99 คน ( ร้อยละ 28.2 ) รองลงมานั้น คนจะมาซื้อสินค้าประมาณ 2-3 ครั้ง/สัปดาห์ ( ร้อยละ 20.8 ) และ 1 ครั้งต่อสัปดาห์ ( ร้อยละ 18.0 ) (ผ.5.2.16)

การเลือกซื้อสินค้าประเภท**เนื้อสัตว์**นั้น คนจะนิยมเลือกซื้อมากที่สุดที่ตลาดทรัพย์สิน จำนวน 60 คน (ร้อยละ 17.1) รองลงมาได้แก่ ที่ตลาดปฐมมงคล จำนวน 45 คน (ร้อยละ 12.6) และที่ ตลาดเช้าซอย 2 จำนวน 44 คน (ร้อยละ 12.6) (ผ.5.2.17)

สำหรับความถี่ ที่คนส่วนใหญ่มาซื้อสินค้าประเภท**เนื้อสัตว์** พบว่าเป็นสินค้าที่คนมาซื้อ มากที่สุด ประมาณ 2-3 ครั้งต่อสัปดาห์ จำนวน 57 คน (ร้อยละ 16.3) รองลงมานั้น คนจะมาซื้อสินค้า 1 ครั้งต่อสัปดาห์ จำนวน 56 คน (ร้อยละ 16.0) และ คนจะมาซื้อสินค้า ทุกวันจำนวน 46 คน (ร้อยละ 13.1) (ผ.5.2.18)

การเลือกซื้อสินค้าประเภท**เครื่องนุ่งห่ม** นั้นคนจะนิยมเลือกซื้อมากที่สุดที่ตลาด ทรัพย์สิน จำนวน 54 คน (ร้อยละ 15.4 ) รองลงมาได้แก่ ที่ตลาดเช้าซอย2 จำนวน 38คน (ร้อยละ 10.9 ) และที่ตลาดโอเดียน จำนวน 25 คน (ร้อยละ 7.1) (ผ.5.2.19)

สำหรับความถี่ ที่คนส่วนใหญ่ซื้อสินค้าประเภท**เครื่องนุ่งห่ม**นั้น ประมาณ 2-3 ครั้ง ต่อสัปดาห์ จำนวน 59 คน (ร้อยละ 16.9) 1 ครั้งต่อสัปดาห์ จำนวน 46 คน (ร้อยละ 13.1) และ ทุกวัน จำนวน 35 คน (ร้อยละ 10.0) (ผ.5.2.20)

การเลือกซื้อสินค้าประเภท**ยารักษาโรค**นั้น คนจะนิยมเลือกซื้อมากที่สุดที่ตลาด ทรัพย์สิน จำนวน 56 คน (ร้อยละ 16.0) รองลงมาได้แก่ ตลาดเช้าซอย 2 จำนวน 33 คน (ร้อยละ 9.4) และที่ตลาดโอเดียน จำนวน 21 คน (ร้อยละ 6.0) (ผ.5.2.21)

สำหรับความถี่ ที่คนส่วนใหญ่ซื้อสินค้าประเภท**ยารักษาโรค**นั้น ส่วนใหญ่ซื้อ 2-3 ครั้ง ต่อสัปดาห์ จำนวน 47 คน (ร้อยละ 13.7) รองลงมาได้แก่ 1 ครั้งต่อสัปดาห์ จำนวน 42 คน (ร้อยละ 12.0) และ ซื้อทุกวัน 37 คน (ร้อยละ 10.6) (ผ.5.2.22)

การเลือกซื้อสินค้าประเภท**อาหารแห้ง**นั้น คนจะนิยมเลือกซื้อมากที่สุดที่ ตลาด ทรัพย์สิน จำนวน 86 คน (ร้อยละ 24.6) รองลงมาได้แก่ ที่ ตลาดปฐมมงคล จำนวน 47 คน (ร้อยละ 13.4 ) และ ตลาดเช้าซอย 2 จำนวน 39 คน (ร้อยละ 11.1 ) (ผ.5.2.23)

สำหรับความถี่ ที่คนส่วนใหญ่ซื้อสินค้าประเภท**อาหารแห้ง**นั้น ส่วนใหญ่มาทุกวัน จำนวน 65 คน(ร้อยละ 18.6) มา 1 ครั้งต่อสัปดาห์ จำนวน 65 คน(ร้อยละ 18.6) และมา 2-3 ครั้งต่อ สัปดาห์ จำนวน 60 คน (ร้อยละ 17.1) (ผ.5.2.24)

การเลือกซื้อสินค้าประเภท**เบ็ดเตล็ด**นั้น คนจะนิยมเลือกซื้อมากที่สุดที่ ตลาดทรัพย์สิน จำนวน 91 คน (คิดเป็นร้อยละ 26.0 ของผู้ซื้อสินค้า) รองลงมาได้แก่ ที่ ตลาดปฐมมงคล จำนวน 52 คน (คิดเป็นร้อยละ 14.9 ของผู้ซื้อสินค้า) และ ที่ตลาดโอเดียน จำนวน 33 คน ( คิดเป็นร้อยละ 9.4 ของผู้ซื้อ สินค้า) (ผ.5.2.25)

สำหรับความถี่ ที่คนส่วนใหญ่ซื้อสินค้าประเภทเบ็ดเตล็ดนั้น ส่วนใหญ่มาทุกวัน จำนวน 71 คน (ร้อยละ 20.3) มา 2-3 ครั้งต่อสัปดาห์ จำนวน 61 คน (ร้อยละ 17.4) และ 1 ครั้งต่อสัปดาห์ จำนวน 56 คน (ร้อยละ 16.0) (ผ.5.2.26)

การเลือกซื้อสินค้าประเภทอื่นๆ เช่น อาหารจานด่วน ของหวาน นั้นคนจะนิยมเลือกซื้อ มากที่สุดที่ตลาดทรัพย์สิน จำนวน 91 คน (ร้อยละ 26.0) รองลงมาได้แก่ ที่ ตลาดปทุมมงคล จำนวน 52 คน (ร้อยละ 14.9) และ ที่ตลาดโอเดียน จำนวน 33 คน (ร้อยละ 9.4) (ผ.5.2.27)

จากความนิยมเลือกซื้อสินค้าชนิดต่างๆทำให้เราทราบความสัมพันธ์ของความนิยมซื้อ สินค้าแต่ละประเภทในตลาดที่แตกต่างกันไป ซึ่งตลาดที่ยังคงมีความสำคัญจากการแสดงความสัมพันธ์ ระหว่างตลาด กับการมาทำกิจกรรมประเภทต่างๆ ได้แก่ ตลาดปทุมมงคล ตลาดทรัพย์สิน ตลาดเช้าซอย 2 และตลาดโอเดียน

## (2) กิจกรรมประเภทต่อรถประจำทาง

กิจกรรมประเภทมาต่อรถประจำทาง ในพื้นที่แห่งนี้ ไม่โดดเด่นมากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับ โหมดการเดินทางที่ คนส่วนใหญ่นิยมเดินทางโดยรถยนต์ส่วนบุคคล และมอเตอร์ไซค์ส่วนบุคคลเป็น หลัก ทั้งนี้ทั้งนั้น การต่อรถโดยสารประจำทางเป็นกิจกรรมที่ถูกลดความสำคัญลงอย่างชัดเจน เนื่องจากการกระจายตัวของย่านการค้าที่ไม่เหมาะสม และไม่สอดคล้องไปทางเดียวกันต่อการจัดระบบของขนส่งมวลชนของจังหวัด ดังจะแสดงให้เห็นข้อมูลจากการสอบถามโดยสรุปดังต่อไปนี้

กิจกรรมประเภทต่อรถประจำทาง ที่คนส่วนใหญ่นิยมมาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม แห่งนี้ ได้แก่ การใช้บริการรถประจำทางบริเวณตลาดทรัพย์สิน จำนวน 25 คน (ร้อยละ 7.1) โดยจะมาใช้บริการ ประมาณ 1 ต่อสัปดาห์ รองลงมา นั้น เป็นการใช้บริการรถประจำทางบริเวณตลาดเช้าซอย 2 จำนวน 11 คน (ร้อยละ 3.1) โดยจะมาใช้บริการ ประมาณ 2-3 ครั้ง ต่อสัปดาห์ และที่ตลาดข้างสถานี รถไฟ จำนวน 8 คน (ร้อยละ 2.3)

ซึ่งถ้าสังเกตดูจากกิจกรรมประเภทนี้ มีความถี่ที่น้อยมาก ไม่สอดคล้องกับความใหญ่โตของ ตลาด ทั้งนี้ทั้งนั้น ส่วนหนึ่งเป็นเพราะการวางแผนการกำหนดจุดจอดของรถประจำทางยังไม่คำนึงถึง การให้บริการที่ทั่วถึงเพียงพอ ขาดความสะดวก หรือต้องเดินไกล และไม่สอดคล้องกับกิจกรรม

## (3) กิจกรรมประเภทท่องเที่ยว

กิจกรรมประเภทท่องเที่ยว นั้นเป็นกิจกรรมอย่างหนึ่งที่สำคัญในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม สถานที่ท่องเที่ยวใหญ่ๆ มีด้วยกัน 2 แห่ง ได้แก่ บริเวณองค์พระปฐมเจดีย์ และบริเวณพระราชวังสนามจันทร์ ซึ่งมีเส้นทางเชื่อมถึงกัน คือถนนหลังพระ หรือบริเวณถนนต้นสน ซึ่งปัจจุบันจัดว่าไม่ได้รุ่งเรืองมากนัก อาจเกี่ยวเนื่องกับย่านการค้าชบเซาลง ความถี่ในการมาท่องเที่ยวเป็นตัวเลขที่น้อยสำหรับคนที่เข้ามาในพื้นที่ ดังสรุปได้ต่อไปนี้

ส่วนใหญ่คนเลือกมาท่องเที่ยว บริเวณองค์พระปฐมเจดีย์ 1 ครั้งต่อสัปดาห์ จำนวน 38 คน (ร้อยละ 10.9) และ มา 2-3 ครั้งต่อสัปดาห์ จำนวน 33 คน (ร้อยละ 9.4) และคนเลือกมาท่องเที่ยว บริเวณพระราชวังสนามจันทร์ 2-3 ครั้งต่อสัปดาห์จำนวน 29 คน (ร้อยละ 8.3) และ 1 ครั้งต่อสัปดาห์ จำนวน 25 คน (ร้อยละ 7.1) ส่วนบริเวณอื่นๆ เช่น ริมคลองเจดีย์บูชา มีคนมาใช้นานกว่า 1 เดือนครั้ง จำนวน 24 คน (ร้อยละ 6.9)

**(4) กิจกรรมประเภทมาทำธุระ**

กิจกรรมประเภทมาทำธุระ ในที่จะกล่าวถึงการมาดูแลกิจการทางการค้า มาธนาคาร มาติดต่อราชการ ซึ่งในพื้นที่แห่งนี้จะมีกิจกรรมประเภทนี้น้อย ดังสรุปได้ดังต่อไปนี้

ส่วนใหญ่คนเลือกมาติดต่อธนาคาร นานกว่า 1 เดือนครั้ง จำนวน 10 คน (ร้อยละ 2.9) มาดูแลกิจการ การค้า มาทุกวัน จำนวน 8 คน (ร้อยละ 2.3) และมาทำธุระประเภทอื่นๆ เช่น ติดต่อราชการ จำนวน 7 คน (ร้อยละ 2.0)

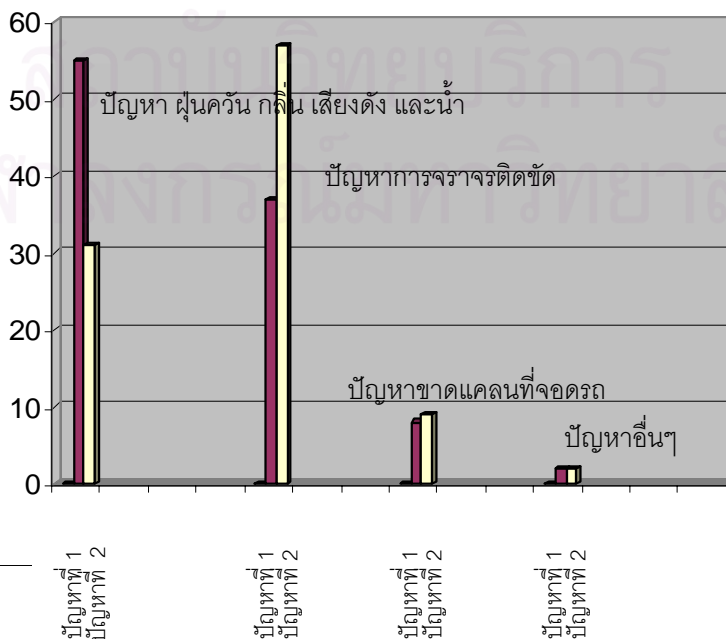
การวิเคราะห์กิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ตลาด ทำให้สามารถทราบแนวโน้มของการเกิดกิจกรรมได้ กิจกรรมประเภทการซื้อขายสินค้า นั้น สามารถชี้วัดได้ชัดเจน ว่ากิจกรรมทางการพาณิชย์กรรมเป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นมากที่สุดบริเวณพื้นที่ศึกษา และมีกิจกรรมอื่นๆดังที่ได้กล่าวมาแล้ว เป็นกิจกรรมเสริม จนทำให้พื้นที่มีคนต่างพื้นที่เข้ามาใช้บริการบริเวณศูนย์กลางแห่งนี้ จากการวิเคราะห์พื้นที่ และพฤติกรรมของผู้มาใช้งาน ได้มีการศึกษา สำนวจปัญหาในพื้นที่ศึกษา พบโดยสรุปดังต่อไปนี้ คือ

**5.3 ปัญหาที่พบในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม**

จากการศึกษาปัญหาในบทที่ 4 ได้ทำการสำรวจปัญหาจาแบบสอบถาม และพบว่า

**5.3.1 ปัญหาหลักที่มีผลกระทบต่อการอยู่อาศัย**

**แผนภูมิที่ 5.9 แสดงปัญหาในพื้นที่ศึกษา ที่มีผลกระทบต่อการอยู่อาศัย**





ตามแผนภูมิที่ 5.9 จากการสำรวจความคิดเห็นนั้น ปัญหาหลักที่พบในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ที่มีผลกระทบต่อการอยู่อาศัย ได้แก่

(1) **ปัญหาที่ 1** คือ ปัญหา ฝุ่นควัน กลิ่น เสียงดัง และน้ำเสีย มีผู้เลือกตอบ จำนวน 55 คน (ร้อยละ 55.0)

(2) **ปัญหาที่ 2** คือ การจราจรติดขัด มีผู้เลือกตอบ จำนวน 57 คน (ร้อยละ 57.0) (ผ.5.2.33)

2) **ความสัมพันธ์ระหว่าง ปัญหาหลัก ที่ 1และข้อที่ 2 กับ ตลาด ที่มีผลกระทบต่อการอยู่อาศัย**

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่าง ปัญหาหลัก ข้อที่ 1และข้อที่ 2 ที่พบในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ที่มีผลกระทบต่อการอยู่อาศัย กับตลาดที่คนนิยมมากที่สุด ปัญหาต่างๆกระจายอยู่แต่ละตลาด ดังต่อไปนี้

(1) **ตลาดเข้าซอย 2** มีปัญหาหลักๆที่พบในพื้นที่ ปัญหาการจราจรติดขัด จำนวน 7 คน(ร้อยละ 2.0) ปัญหาอาชญากรรม จำนวน 4 คน (ร้อยละ 1.1) ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ จำนวน 3 คน (ร้อยละ 0.9)

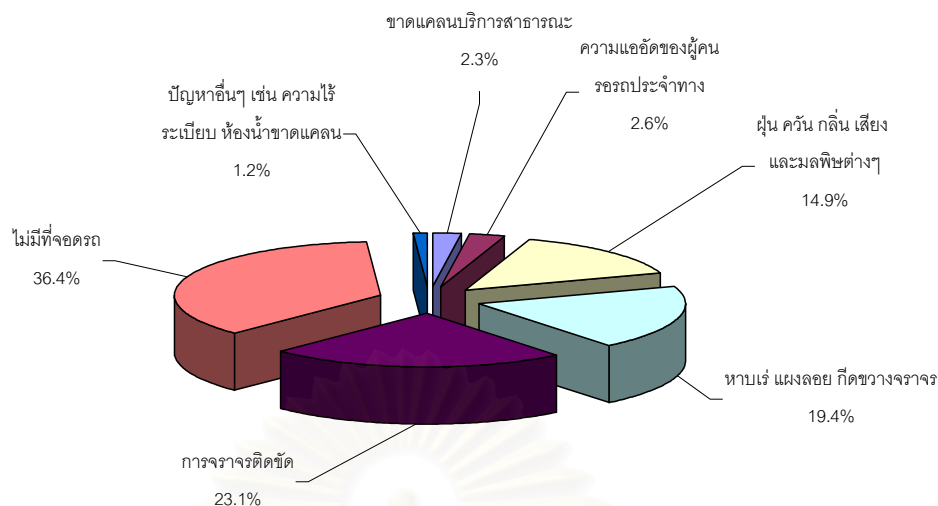
(2) **ตลาดปฐมมงคล** มีปัญหาหลักๆที่พบในพื้นที่มากที่สุด คือ ปัญหา ฝุ่นควันกลิ่น เสียงดัง และน้ำเสีย จำนวน 19 คน (ร้อยละ 5.4)

(3) **ตลาดทรัพย์สิน** มีปัญหาหลักๆที่พบในพื้นที่มากที่สุด คือปัญหา ฝุ่นควันกลิ่น เสียงดัง และน้ำเสีย จำนวน 27 คน (ร้อยละ 7.7) รองลงมาได้แก่ ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ จำนวน 23 คน (ร้อยละ 6.6) และปัญหาการจราจรติดขัด จำนวน 21 คน(ร้อยละ 6.0)

(4) **ตลาดโอเดียน** มีปัญหาหลักๆที่พบในพื้นที่มากที่สุด คือปัญหา ฝุ่นควันกลิ่น เสียงดัง และน้ำเสีย จำนวน 10 คน (ร้อยละ 2.9)

(5) **ตลาดข้างสถานีรถไฟ** มีปัญหาหลักๆที่พบในพื้นที่มากที่สุด คือปัญหา ฝุ่นควันกลิ่น เสียงดัง และน้ำเสีย จำนวน 4 คน (ร้อยละ 1.1) (ผ.5.2.35 และ ผ.5.2.6)

ซึ่งจากการสำรวจ สังเกตการณ์พื้นที่ศึกษานั้น พบปัญหาต่างๆมากมายที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษา



แผนภูมิที่ 5.10 แสดงปัญหาในพื้นที่ศึกษา ที่มีผลกระทบต่อการเข้าใช้บริการ

### 5.3.2 ปัญหาหลัก ที่มีผลกระทบต่อการเข้าใช้บริการ

จาก แผนภูมิที่ 5.10 พบปัญหาหลักที่พบในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม จากการแสดงความ คิดเห็น ที่มีผลกระทบต่อการเข้าใช้บริการ ได้แก่

- (1) ปัญหาไม่มีที่จอดรถ จำนวน 127 คน(ร้อยละ 36.3)
- (2) ปัญหาการจราจรติดขัด จำนวน 81 คน(ร้อยละ 23.1)
- (3) ปัญหาฝุ่น คิววัน กลิ่น เสียง และมลพิษต่างๆ จำนวน 52 คน(ร้อยละ 14.9) และปัญหาที่ พบที่จัดอยู่ในอันดับสูง คือ ปัญหาหอบเร่งแผลงลอย กีดขวางทางจราจรจำนวน 43 คน (ร้อยละ 12.3) (ผ.5.2.34)

### 5.3.3 สรุปปัญหาในพื้นที่ศึกษา

จากการวิเคราะห์แบบสอบถามด้วยการความคิดเห็นต่อปัญหาในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม แห่งนี้ รวมไปถึงรายละเอียดการใช้งาน และหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางกายภาพ และระดับ ความรุนแรงของปัญหา รวมทั้งการสำรวจภาคสนาม พบว่า ลักษณะการขยายตัวของ การเกิดตลาด ใหม่ๆ และการปรับเปลี่ยนลักษณะทางกายภาพภายในเวลารวดเร็ว ที่เป็นสาเหตุหลักของปัญหา เหล่านี้ ปัญหาต่างๆไม่ว่า จะเป็นปัญหาทางกายภาพ เศรษฐกิจ เป็นประเด็นปัญหาที่สำคัญ ซึ่งสิ่งที่ คำนึงถึงรองมาจากการสรุปปัญหานั้น คือ การพิจารณาถึงสาเหตุของการเกิดปัญหาจากสภาพทาง กายภาพของพื้นที่ โดยพิจารณาคำรุนแรงของปัญหาของพื้นที่ จากการเลือกตอบของกลุ่มประชากรใน พื้นที่ โดยสรุปตามลำดับดังนี้ ตลาดที่เป็นจุดรวมของปัญหาโดยรวมมากที่สุด ได้แก่ **ตลาดปทุมมงคล ตลาดทรัพย์สิน ตลาดเข้าซอยสอง ตลาดโอเดียน ตลาดข้างสถานีรถไฟ และตลาดกิ้งบ๊วย และ ถนนต้นสน** ตามลำดับ (ผ.5.2.37)

ซึ่งจะเห็นว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่นั้น จากการสำรวจความคิดเห็น จะมีความสอดคล้องกับขนาดของกิจกรรมทางการค้า และขนาดของพื้นที่ จึงสามารถสรุปได้ว่า ยิ่งพื้นที่ตลาดใดมีความหนาแน่นของกิจกรรมสูง และพื้นที่ใดมีขนาดของพื้นที่ที่กว้างมากจะยิ่งทำให้เกิดปัญหาในพื้นที่มาก ซึ่งขนาดของกิจกรรมทางการค้าและขนาดของพื้นที่ย่านการค้าที่สมบูรณ์ จะต้องมียุทธศาสตร์ประกอบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่สมบูรณ์ไปด้วยตามลักษณะทั่วไปของย่านการค้า ตามแนวคิด และทฤษฎีที่ศึกษามาซึ่งจะกล่าวในหัวข้อต่อไป

### 5.3.4 สาเหตุของปัญหา

ตารางที่ 5.5 แสดงความเชื่อมโยงของปัญหาและลักษณะทางกายภาพ (จากการวิเคราะห์แบบสอบถามด้วยความถี่ของความคิดเห็น และการให้ความสำคัญต่อการเลือกตอบคำถาม) ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ตลาด	ปัญหา		
	ปัญหา	สาเหตุหลัก	สาเหตุรอง
ตลาดเช้าซอย 2	1.ขาดการขนส่งที่ดี (B) 2.ขาดแคลนที่จอดรถ (B) 3.การจราจรติดขัด (C)	1.พื้นที่เล็กไม่สามารถเกิดกิจกรรมการขนส่งได้ 2.มีพื้นที่จำกัด 3.ตั้งอยู่บนถนนที่เชื่อมต่อกับศูนย์กลางเมือง	1.คนมีความต้องการใช้งานมาก 2.เป็นตลาดที่เกิดมานานและขาดการวางแผน 3.อยู่ใกล้สถานที่ราชการ สถานศึกษา
ตลาดปฐมมงคล	1.ขาดความงามพื้นที่เสื่อมโทรม(A) 2.การจราจรติดขัด (A) 3.การเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวก (B)	1.ขาดระบบทำความสะอาดที่ถูกหลักอนามัย 2.มีจำนวนคนใช้งานมาก 3.ตลาดมีลักษณะทางเข้าแคบ แต่ยาวลึกเข้าไป	1.ตลาดเป็นแบบปิดล้อม ลมไม่สามารถเข้าได้ อากาศไม่ถ่ายเท 2.ขาดแคลนที่จอดรถ ที่เหมาะสม และเข้าถึงได้ง่าย 3.ถนนแคบ ไม่สอดคล้องกับรูปแบบตลาด
ตลาดทรัพย์สิน	1.ขาดแคลนที่จอดรถ(A) 2.การจราจรติดขัด (B) 3.การเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวก(C)	1.ตลาดมีเนื้อที่จำกัด 2.ระบบถนนเดินรถทางเดียว 3.ถนนเลี้ยวซ้ายไม่ได้แล้วและไม่เหมาะสมกับความ เป็นศูนย์กลาง	1.ตลาดมีศักยภาพสูง คนมาใช้งานมาก 2.เป็นศูนย์รวมการคมนาคมขนส่ง 3.หาบเร่แผงลอยกีดขวางทางจราจร

ตารางที่ 5.5 แสดงความเชื่อมโยงของปัญหาและลักษณะทางกายภาพ (ต่อ)

ตลาด	ปัญหา		
	ปัญหา	สาเหตุหลัก	สาเหตุรอง
ตลาดเก่ากิ่งบัว	1.ขาดความงาม พื้นที่เสื่อมโทรม ( D) 2.พื้นที่ค้าขายแออัด ( D) 3.การจราจรติดขัด ( D)	1.เป็นอาคารเก่าสภาพ เสื่อมโทรม 2.พื้นที่มีศักยภาพ เฉพาะที่ติดถนน 3.เป็นพื้นที่ติดกันกับ ตลาดทรัพย์สิน	1.ไม่มีนโยบายจากรัฐปรับปรุง 2.ไม่สามารถขยายถนนได้ 3.เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง และไม่มี ระบบขนส่งสาธารณะ
ตลาดโอเดียน	1.การเข้าถึงพื้นที่ไม่ สะดวก (D) 2.ขาดแคลน สาธารณูปโภค (D) 3.ขาดการขนส่งที่ดี (D)	1.พื้นที่ด้านหน้าติดถนนมี ขนาดเล็ก 2.ขาดความช่วยเหลือ จากภาครัฐอย่างจริงจัง 3.ถนนแคบ ไม่สามารถ ขยายได้อย่างง่าย	2.ส่วนที่ติดถนน ทำเป็นที่จอดรถ ไปแทน 2.มีประชากรที่ค้าขายอยู่น้อย และเบาบาง 3.จุดจอดรถประจำทาง หรือ ขาดการส่งเสริมทางด้านรถ ขนส่งสาธารณะ
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	1.พื้นที่ค้าขายแออัด ( D) 2.ขาดการขนส่งที่ดี (D) 3.ขาดแคลน สาธารณูปโภค(D)	1.เป็นพื้นที่ที่ไม่เหมาะแก่ การเป็นตลาด 2.ถนนเล็กและแคบ ไม่มี พื้นที่สำหรับขยายถนนได้ 3.เป็นตลาดเกิดใหม่	1.เกิดจากการที่ผู้ค้าขายปลีก ไม่มีที่ค้าขาย เลยรวมตัวมาใช้ พื้นที่แห่งนี้ 2. ขาดการส่งเสริมทางด้านรถ ขนส่ง สาธารณะ 3.พื้นที่ไม่เหมาะสมต่อการ พัฒนา
ถนนต้นสน	1.ขาดแคลน สาธารณูปโภค(D) 2.การเข้าถึงพื้นที่ไม่ สะดวก(D) 3.ขาดการขนส่งที่ดี(D)	1.รูปแบบย่านพาณิชยกรรม ไม่ดึงดูด และมีการ กระจายตัว ขาดความ เป็นย่านที่ชัดเจน 2.การกระจายตัวของ ลักษณะการค้าไม่ เหมาะสม ขาดความเป็น ย่านที่ชัดเจน 3.ไม่มีรถขนส่งสาธารณะ	1.มีกิจกรรมน้อย แต่มีระยะ ทางเดินที่ไกล กิจกรรมไม่ดึงดูด 2.พื้นที่ที่เป็นพื้นที่การค้ามี จำกัด 3.ที่จอดรถมีน้อย

ที่มา : การวิเคราะห์จากแบบสอบถาม และการวิเคราะห์ทางด้านกายภาพของพื้นที่

- หมายเหตุ : A หมายถึง พื้นที่ปัญหาที่มีความรุนแรงคิดเป็น ร้อยละ 25.0 ขึ้นไป  
B หมายถึง พื้นที่ปัญหาที่มีความรุนแรงคิดเป็น ร้อยละ 20.0 ขึ้นไป - ร้อยละ 25.0  
C หมายถึง พื้นที่ปัญหาที่มีความรุนแรงคิดเป็น ร้อยละ 10.0 ขึ้นไป - ร้อยละ 19.0  
D หมายถึง พื้นที่ปัญหาที่มีความรุนแรงคิดเป็น ร้อยละ 0 - ร้อยละ 9.0



จาก ตารางที่ 5.5 ถ้าพิจารณาถึงค่าความสำคัญความรุนแรงของปัญหาที่ปรากฏในแต่ละพื้นที่นั้น จะพบว่า ระดับความรุนแรงของปัญหาในแต่ละพื้นที่นั้นมีความแตกต่างกันโดยสิ้นเชิง ถึงแม้ว่าหลายพื้นที่จะประสบปัญหาในแบบเดียวกันก็ตาม

จะพิจารณาเห็นผลของปัญหาได้ว่า พื้นที่ที่มีระดับความรุนแรงของปัญหามากที่สุด โดยวิธีการรวม 3 ปัญหาที่พบมากที่สุดในพื้นที่ ได้แก่ พื้นที่บริเวณ ตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ มีระดับความรุนแรงของปัญหาใน รองลงมาได้แก่ พื้นที่บริเวณ ตลาดทรัพย์สินพบระดับความรุนแรงของปัญหาในพื้นที่ และพื้นที่อันดับที่ 3 นั้น ที่ประสบความรุนแรงได้แก่ พื้นที่ตลาดเข้าซอย2 พบระดับความรุนแรงของปัญหาในพื้นที่ ส่วนพื้นที่ที่มีปัญหาน้อยกว่า ได้แก่ พื้นที่ตลาดโอเดียน พื้นที่ตลาดเก่าแก่งบัว พื้นที่ตลาดข้างสถานนิรทไฟ หรือตลาดกัลยา และพื้นที่ถนนต้นสน

จากการสรุปการวิเคราะห์ปัญหาในพื้นที่ศึกษา พอจะสรุปปัญหาที่ได้จากการสำรวจ ศึกษา พื้นที่ได้ดังต่อไปนี้

1) **ปัญหาการจราจรติดขัด** การจราจรติดขัดได้ส่งผลให้การจราจรในพื้นที่พาณิชยกรรมทั้งย่าน มีการจราจรที่ไม่สะดวกติดขัดเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่มาก โดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วนเมื่อกิจกรรมหลายๆอย่างเกิดขึ้นพร้อมๆกัน บริเวณศูนย์กลางเมือง พบปัญหาการจราจรติดขัดถึงร้อยละ 23.1

จากการเติบโตของย่านพาณิชยกรรม กิจกรรมทางด้านพาณิชยกรรมนั้นเติบโตไปตามเส้นทางการสัญจร มีการจัดระบบทางสัญจรในลักษณะเป็น ช่องทางสัญจรพิเศษ เนื่องจากพื้นที่เมืองขาดแคลนพื้นที่จอดรถจำนวนมาก จึงได้ใช้ช่องทางสัญจรบางส่วนเป็นที่จอดรถทั้งหมดทุกเส้นทางในย่านพาณิชยกรรม โดยเฉพาะกลุ่มตลาด โดยย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมือง ได้แก่ ย่านตลาดทรัพย์สิน ตลาดเข้าซอยสอง ตลาดแก่งบัว และตลาดปฐมมงคล เป็นกลุ่มตลาดที่มีความสัมพันธ์ต่อปัญหาการจราจรติดขัดอย่างชัดเจน ทั้งทางด้านกายภาพ และจากการแสดงความคิดเห็นของคนที่มาใช้งานในพื้นที่ ส่วนบริเวณตลาดโอเดียนนั้น ก็มีปัญหาการจราจรติดขัดเช่นกัน

จากการสรุปแบบสอบถาม และการสำรวจพื้นที่ศึกษาพบผลของปัญหาล้ำๆกัน คือ กลุ่มพื้นที่ตลาดที่พบปัญหาการจราจรติดขัดมาก ได้แก่ ตลาดเข้าซอยสอง ตลาดปฐมมงคล ตลาดทรัพย์สิน และตลาดเก่าแก่งบัว (ที่มา : จากการวิเคราะห์แบบสอบถามและสรุปจากตารางที่ 5.1)

2) **ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ** จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม ร้อยละ 36.3 จัดเป็นปัญหาที่พบมากที่สุด ในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมบางย่านที่มีศักยภาพมากๆ ได้แก่ ย่านตลาดทรัพย์สิน ย่านตลาดผักและผลไม้ปฐมมงคล ย่านถนนต้นสน โดยปัญหาที่จอดรถมีความสัมพันธ์ กับรูปแบบถนน และเชื่อมโยงไปยังปัญหาการจราจรติดขัดเช่นกัน อีกด้วย เพราะถนนส่วนใหญ่ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม นั้นเป็นรูปแบบที่กระจายออกจากจุดศูนย์กลาง รวมทั้งขนาดถนนมีขนาดเล็ก และมีเส้นถนนหลัก เพียงสามเส้นที่วิ่งเข้าสู่ จุดศูนย์กลางของย่านพาณิชยกรรม ได้แก่ ถนนหลังพระ ถนนราชวิถี และถนนหน้าพระ และ พื้นที่สำคัญของเมืองที่ทำให้เกิดกิจกรรม มีระยะใกล้กันมากและมีการเชื่อมต่อ ต่อจากเส้น

ถนนสายหลักๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมด โดยตรง ความต้องการที่จอดรถ บวกกับการวิเคราะห์รูปแบบถนน ทำให้ลักษณะการสัญจรในเมือง มีระยะการสัญจรที่ทับเส้นทาง การคิดถึงระบบทางสัญจรในเมืองให้สอดคล้องกับกิจกรรมจึงเป็นส่วนหนึ่งที่เราควรส่งเสริม จากแผนที่ 5.4 ที่ได้พิจารณาถึงปัญหาต่างๆไว้ โดยสามารถสรุปพื้นที่ที่มีปัญหาขาดแคลนที่จอดรถได้ดังนี้ คือ บริเวณตลาดทรัพย์สินมีระดับความรุนแรงมากที่สุด รองลงมาคือ ตลาดเช้าซอยสอง และตลาดโอเดียนตามลำดับ

### 3) ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า

ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่า และปัญหาพื้นที่รกร้างว่างเปล่าไม่เกิดกิจกรรมในเชิงบวกต่อเมือง จากวิเคราะห์จากข้อมูลพื้นฐาน และการออกสำรวจพื้นที่ศึกษา จะเห็นได้ว่า พื้นที่โล่งว่างที่ยังอยู่ใจกลางเมืองนั้นยังมีอีกจำนวนมาก เป็นพื้นที่ที่ยังขาดการพัฒนา และเป็นพื้นที่รกร้าง ที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ที่เป็นพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ปัจจุบันเริ่มมีการพัฒนาให้มีการเพิ่มเป็นพื้นที่ทางการค้า และตลาดสด เนื่องจากพื้นที่ที่กล่าวถึงที่เหมาะสมแก่การพัฒนา อาจมีแนวโน้มที่จะพัฒนาไปเป็นตลาด และย่านการค้าได้ในอนาคต หากเกิดการพัฒนาที่ขาดการวางแผน จะเป็นการเพิ่มปัญหาที่รุนแรงให้กับเมือง แต่หากมีการคำนึงถึงผลกระทบ และลักษณะการใช้งานที่เกิดขึ้นในเชิงบวกกับย่านพาณิชยกรรม จะเป็นผลดีกับเมือง และกลุ่มคนผู้มาใช้บริการตลาด

นอกจากพื้นที่รกร้างระหว่างรอยต่อของแต่ละตลาดแล้ว พื้นที่ที่เป็นพื้นที่ไร้ประโยชน์ในแต่ละตลาดยังมีพื้นที่อีกจำนวนมากที่มียังไม่เกิดกิจกรรมการค้า บางทีก็กลายเป็นพื้นที่ที่รกร้างว่างเปล่าไปส่วนหนึ่งเกิดจากรูปแบบทำเลที่ตั้งของย่านการค้าที่ไม่สอดคล้องกับรูปแบบการขยายตัวของเมือง และขาดถนนหนทางที่เชื่อมทางเข้าออกอย่างสะดวกสบาย พื้นที่ด้านในของบริเวณตลาดจึงไม่เกิดการใช้งานครบถ้วนกลายเป็นที่ร้างไปบ้างก็มี ตามแนวคิดทฤษฎีในเรื่อง ทำเลที่ตั้งของย่านการค้าตามหลักเกณฑ์โดยทั่วไปของย่านพาณิชยกรรม ตาม ตารางที่ 5.6

ซึ่งจะแบ่งพื้นที่ที่มีปัญหาเป็น 3 ประเภทด้วยกัน ตามการศึกษาพื้นที่ทางกายภาพ ได้แก่

สถานวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- (1) **พื้นที่ว่างเปล่าในอาคาร** หมายถึง พื้นที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมที่เป็นอาคารปกคลุม แต่ยังไม่มีการใช้งานให้เกิดประโยชน์ เป็นพื้นที่ที่เกิดขึ้นมากในแต่ละตลาด จะเกิดขึ้นบริเวณดังต่อไปนี้

**ตารางที่ 5.6 แสดงพื้นที่ว่างเปล่าภายในอาคาร ในแต่ละตลาด**

จุดที่เกิดพื้นที่ว่างในอาคาร	บริเวณตลาด	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)
1.	ตลาดปฐมมงคล	750
2.	ตลาดทุ่งพระเมรุ	4,800
3.	ถนนต้นสน	1,200
4.	ตลาดไอลีเดีย	665
5.	สถานีขนส่ง ใกล้กับตลาดปฐมมงคล	3,400
	<b>รวม</b>	<b>10,915</b>

ที่มา : จากการวัดพื้นที่จากแผนที่ และการสำรวจ

- (2) **พื้นที่เปิดโล่งรกร้างว่างเปล่า** หมายถึง พื้นที่ที่มีศักยภาพ และสามารถพัฒนาได้ แต่ยังขาดการบูรณะปรับปรุง อย่างเหมาะสม ได้แก่ บริเวณตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ และพื้นที่บริเวณตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ บริเวณหลังอาคารพาณิชย์

- (3) **พื้นที่เสื่อมโทรมในเมือง** พื้นที่ที่จัดว่าเป็นพื้นที่เสื่อมโทรมในเมือง ได้แก่ บริเวณสถานีขนส่งข้างตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ บริเวณตลาดเก่ากังบัว บริเวณภายในตลาดไอลีเดีย และบริเวณภายในตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

โดยสรุปพื้นที่ที่สามารถพัฒนาได้ และควรแก้ปัญหอย่างเร่งด่วนในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า ได้แก่ บริเวณโดยรอบตลาดปฐมมงคล และบริเวณพื้นที่ว่างตลาดทรัพย์สิน

**ประเด็นในการวางแผนทางการปรับปรุง**

- (1) ปรับปรุงพื้นที่ว่างเปล่าในอาคารให้เกิดประโยชน์ต่อการใช้งาน จัดสัดส่วนของพื้นที่การค้าให้เข้าถึงได้ง่ายทั้งเข้าถึงภายในได้ง่าย และเชื่อมโยงจากพื้นที่เมืองได้ง่าย

- (2) ปรับปรุงพื้นที่โล่งรกร้างว่างเปล่า ให้เกิดประโยชน์ร่วมกันกับพื้นที่การค้า เช่น ปรับปรุงให้เป็นที่จอดรถ หรือพัฒนาเป็นพื้นที่

- (3) ปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมในเมือง โดยพัฒนาให้เป็นพื้นที่ให้มีสภาพทางกายภาพที่ดีขึ้น มีภูมิทัศน์เมืองที่สวยงาม

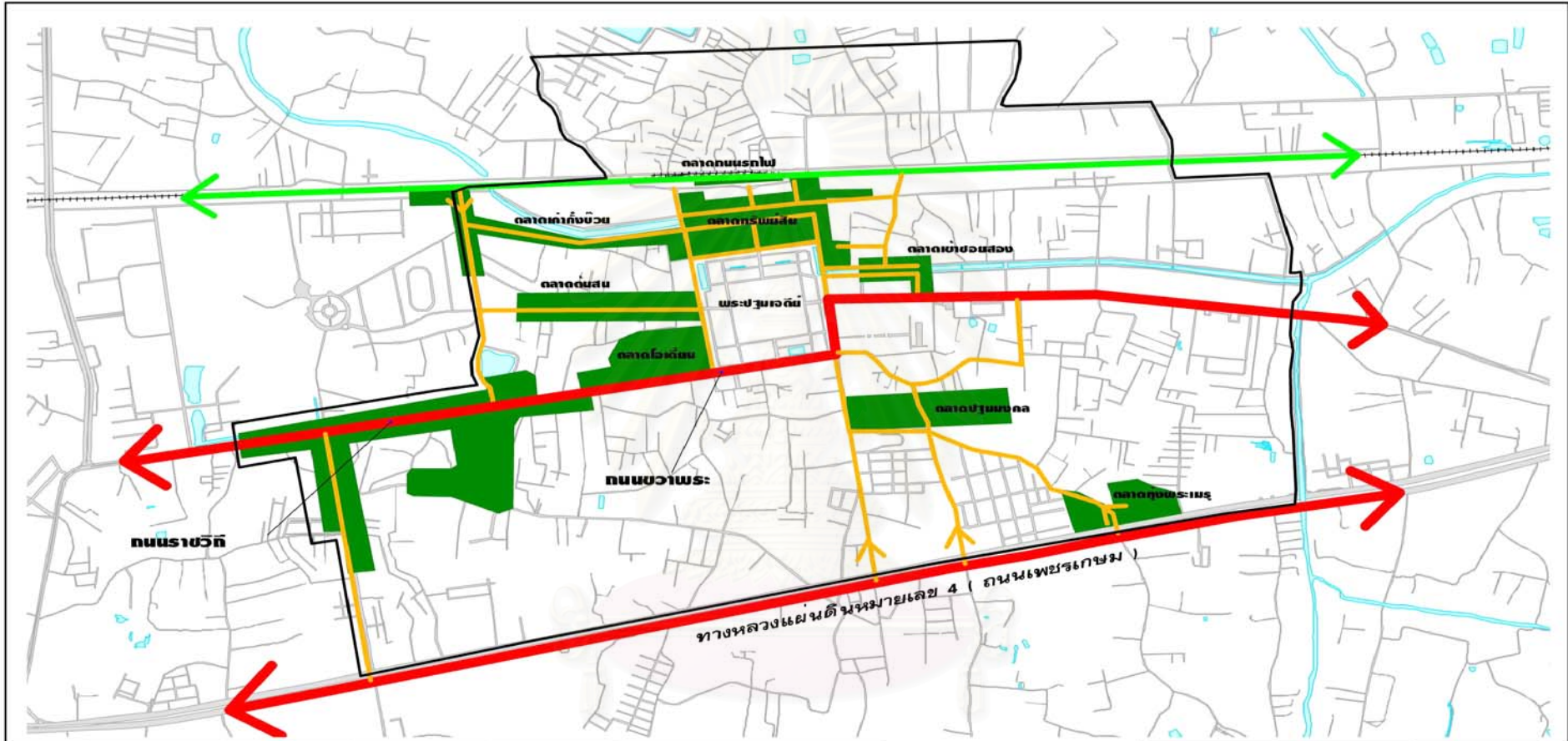
#### 4) ปัญหาความแออัดของพื้นที่ย่านการค้า และที่อยู่อาศัย

ความแออัดของพื้นที่การค้าจะมีการกระจายตัวอยู่เป็นแห่งๆ ตามพื้นที่ตลาด มักจะกระจุกตัวอยู่ตามย่านการค้าที่มีศักยภาพมากๆ กิจกรรมที่เกิดจากพื้นที่ย่านการค้ามักกระทบกับกิจกรรมของที่อยู่อาศัยเสมอในพื้นที่เมืองนครปฐมแห่งนี้ บางครั้งทำให้กิจกรรมบางพื้นที่จึงกลายเป็นกิจกรรมแบบผสมระหว่างพื้นที่การค้ากับพื้นที่อยู่อาศัยไปแทนทำให้เกิดปัญหาความไร้ระเบียบในพื้นที่ ถึงร้อยละ 8.6 และปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง ได้แก่ ปัญหาหาบเร่แผงลอยกีดขวางเส้นทางจราจร พบมากถึง ร้อยละ 12.3

5) ปัญหาขาดการจัดระบบการขนส่งที่ดีและเพียงพอ การขนส่งสาธารณะมีการรวมตัวอยู่และเกาะตัวกันหนาแน่นแค่ที่บริเวณตลาดทรัพย์สิน ที่เป็นแหล่งชุมทาง (Node) ที่เกิดทั้งกิจกรรมการเดินรถที่หนาแน่น และเป็นจุดที่มีการรวมตัวของสถานีจอดรถต่างๆมากที่สุด จะเห็นชัดเจนได้จากแผนที่ที่ 5.3 ซึ่งจากการพิจารณาความหนาแน่นจากการขนส่งนั้นพอจะสรุปเส้นทางหลักที่มีความสำคัญแก่เมืองพาณิชย์กรรม ได้ดังนี้

- |                 |                |
|-----------------|----------------|
| (1) ถนนราชวิถี  | (2) ถนนเทศบาล  |
| (3) ถนนหน้าพระ  | (4) ถนนหลังพระ |
| (5) ถนนพระยาภัง |                |





แผนที่ 5.1 แสดงเส้นทางถนนหลักที่เชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่พาณิชยกรรม

<p><b>สัญลักษณ์</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> พื้นที่พาณิชยกรรม</li> <li> เขตตำบล</li> <li> ถนนเดิม</li> <li> ทางรถไฟ</li> <li> คลอง หนอง คลองตื้นเขิน</li> </ul>		<p><b>การเข้าถึง</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> การเข้าถึงโดยถนนขนาด 4 ช่องทาง</li> <li> การเข้าถึงโดยถนนขนาด 2 ช่องทาง</li> <li> การเข้าถึงโดยทางรถไฟ</li> </ul>		<p>การปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>ภาควิชาการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> </div> <div style="text-align: center;"> </div> </div> <p>ที่มา : สำนักงานผังเมือง จังหวัดนครปฐม</p> <div style="text-align: center;"> <p>300 0 300 600 Meters</p> </div>	
---	--	--	--	--	--

จากการพิจารณาทั้งในเรื่องเส้นทางหลัก และ ระบบการสัญจร ทั้งจากแผนที่ 5.2 และการสรุปจากแบบสอบถาม ปัจจัยทางด้านการขนส่ง และจุดจอดของรถประจำทาง รวมไปถึงที่รถยนต์นั้น มีความสัมพันธ์โดยตรงกับพื้นที่พาณิชยกรรมแห่งนี้ ที่ต้องมีการคำนึงถึงเป็นส่วนสำคัญในการวางแผนทางการปรับปรุง โดยสรุปจะพิจารณาปัญหาขาดการจัดระบบการขนส่งที่ดีและเพียงพอต่อความต้องการ ในแต่ละพื้นที่ตลาด เพื่อให้ทราบถึงระดับความรุนแรงของปัญหา และปริมาณความต้องการใช้พื้นที่พาณิชยกรรม เพื่อจัดพื้นที่เร่งด่วนในการแก้ปัญหาให้เป็นลำดับเวลาการดำเนินงาน ในการบูรณะพื้นที่ ได้อย่างเหมาะสม โดยถนนทั้ง 5 สายนี้จะเป็นถนนที่มีการจราจรที่คับคั่ง และในขณะเดียวกันเป็นถนนที่มีศักยภาพในการใช้งานสูง และเป็นถนนที่มีความเหมาะสมที่จะใช้เชื่อมโยงในการตัดถนนเส้นใหม่ในพื้นที่พาณิชยกรรม

พื้นที่ที่ ขาดแคลนสาธารณูปโภค ประเภทการขนส่งชัดเจน ได้แก่ บริเวณตลาดโอเดียน ตลาดต้นสน และตลาดข้างสถานีรถไฟ

## 6) ปัญหาขาดแคลนระบบสาธารณูปโภค

(1) ถนนในเมือง ถนนหลายพื้นที่ไม่สามารถขยายออกไปได้ ถ้าพิจารณาเชื่อมต่อกับปัญหาการจราจรติดขัดในพื้นที่พาณิชยกรรม การเข้าถึงพื้นที่ตลาดแต่ละแห่งจะเหมือนเส้นทางคมนาคมถูกเบียดในบริเวณตลาดโดยเฉพาะบริเวณย่านการค้าตลาดทรัพย์สิน ถนนเล็กมาก ไม่สามารถขยายไปได้ ส่วนบริเวณตลาดปฐมมงคลก็เป็นอีกพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่ แต่มีถนนเข้าถึงที่มีขนาดเล็ก เช่นกัน

(2) น้ำประปา น้ำประปาเป็นปัญหาที่ขาดแคลนมากในบริเวณปฐมมงคล และตลาดทรัพย์สิน ซึ่งในตลาดปฐมมงคลนั้น เป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อคนในพื้นที่เนื่องจากพื้นที่ค้าขายโดยเฉพาะของสดต้องใช้น้ำมากในการทำความสะดวก และรักษาสินค้า จากการเก็บแบบสอบถามพบปัญหาขาดแคลนน้ำประปาถึง ร้อยละ 2.0 (ผ.5.2.34)

(3) ห้องน้ำสาธารณะที่ถูกสุขลักษณะ จากการศึกษาสภาพภาพของพื้นที่ และการสอบถามผู้มาใช้บริการ พบย่านการค้าหรือตลาดขนาดใหญ่ มีบริการห้องน้ำไม่เพียงพอการใช้งานในปัจจุบัน ร้อยละ 8.6 และส่วนที่เป็นห้องน้ำสาธารณะ อยู่ในที่อับ และมีความเสื่อมโทรมมาก (ผ.5.2.34)

(4) ระบบการกระจายเสียง ยังขาดแคลนระบบการกระจายเสียง หรือหอกระจายข่าวที่เป็นส่วนกลาง โดยระบบการกระจายเสียงที่พอเหมาะ เป็นแบบ 2 ลำโพง และ 4 ลำโพง ที่กระจายเสียงได้มากที่สุดในระยะรัศมี 1.5 กิโลเมตร

(5) ระบบการป้องกันอัคคีภัย พื้นที่ตลาดหลายแห่งในพื้นที่เป็นอาคารสาธารณะขนาดใหญ่ บางตลาดมีอาคารปิดล้อมมีขนาดตลาดในแนวลึก หากเกิดอัคคีภัยระดับเพลิงจะไม่สามารถวิ่งเข้าไปควบคุมอย่างสะดวก ซึ่งมีช่องทางสัญจรในตลาดเพียง 4 เมตร ประกอบกับกิจกรรมการค้าที่กีดขวางเส้นทางสัญจร ในขณะที่รถดับเพลิงคนที่เล็กสุด เป็นรถกระบะขนาดหน้าตัด 2 เมตร แต่ก็ไม่เพียงพอในการควบคุมการเกิดอัคคีภัยได้ ควรคำนึงถึงระบบป้องกันอัคคีภัยด้วย และรัฐควรมีส่วนร่วมในการ

ตรวจสอบอาคารสาธารณะขนาดใหญ่ด้วย และควรให้ความสำคัญกับการวางแผนการตรวจสอบอยู่เป็นประจำ

(7) ระบบการป้องกันปัญหาสิ่งแวดล้อม ในพื้นที่ซึ่งขาดการจัดการและประเมินผลทางสิ่งแวดล้อมที่พื้นที่พาณิชย์กรรมกระทบอยู่โดยตรง แม้เป็นปัญหาที่มองไม่เห็นด้วยตาเปล่าแต่จากที่ผู้ศึกษาได้เข้าไปสำรวจพื้นที่พบคนในพื้นที่มีปัญหาเกี่ยวกับระบบทางเดินหายใจ พบปัญหาสิ่งแวดล้อมในปริมาณที่สูงมากถึง ร้อยละ 55.0 ของผู้อยู่อาศัยในย่านการค้า(ผ.5.2.33 ) และกระทบต่อการเข้าใช้บริการ คิดเป็นร้อยละ 14.9 (ผ.5.2.34 ) ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะได้รับปัญหามากกว่าผู้มาใช้บริการ เพราะผู้อยู่อาศัย จะอยู่ในพื้นที่เป็นระยะเวลายาวกว่า ผู้ใช้บริการ ซึ่งจากการลงสำรวจพื้นที่ ผู้ศึกษาก็พบปัญหาจากการสำรวจพื้นที่เช่นกัน โดยถ้าพิจารณาภายนอกจะไม่รู้ แต่ลงไปในพื้นที่จริงเกินกว่า 4 ชั่วโมงขึ้นไป จะทราบว่า ปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษค่อนข้างรุนแรงมาก ตรงตามแบบสอบถามที่เก็บได้ ซึ่งปัญหาในข้อนี้เป็นปัญหาที่ควรใช้มาตรการทางผังเมืองเร่งแก้ไขและฟื้นฟู

#### 5.4 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงย่านพาณิชย์กรรม

จากการศึกษา นั้นพบว่าปัญหาดังที่ได้กล่าวมานั้น มีผลกระทบต่อผู้มาใช้บริการ ต่อชุมชนโดยรอบ

##### 5.4.1 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงย่านการค้าที่กระทบต่อคนในพื้นที่

จากการสรุป ผลดี และผลเสียของการเกิดย่านการค้า และการขยายตัวของย่านการค้า นั้น มีผลกระทบต่อคนที่อยู่อาศัย และคนที่เข้ามาใช้งานในพื้นที่ เป็นสัดส่วนเฉลี่ย ตามตารางที่ 5.7 ดังนี้

**ตารางที่ 5.7 แสดงการเปรียบเทียบผลดี และผลเสียที่มีผลกระทบต่อคนในพื้นที่** (ค่าเฉลี่ยของทุกกลุ่มตัวอย่าง)

ผลดีที่กระทบต่อคน	เฉลี่ย	ผลเสียที่กระทบต่อคน	เฉลี่ย
1) ทำให้คนมีงานทำเพิ่มมากขึ้น หรือทำให้ท่านมีความต้องการทำงานในพื้นที่แห่งนี้มากขึ้น	31.2	1) ทำให้คนมีงานทำลดน้อยลง หรือทำให้ท่านมีความต้องการทำงานในพื้นที่แห่งนี้น้อยลง	28.9
2) ทำให้คนต้องการอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่แห่งนี้มากขึ้น	37.9	2) ทำให้คนต้องการอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่แห่งนี้น้อยลง	36.2
3) ทำให้คนมีแหล่งซื้ออาหาร ที่สะดวก ครบครัน และมีคุณภาพ	66.0	3) ทำให้คนขาดแหล่งซื้อ-ขายสินค้า	47.9
4) ทำให้คนมีแหล่งซื้ออาหารที่ ราคาประหยัด และทำให้ท่านมีแหล่งซื้อสินค้า ประเภทของอุปโภค(ของใช้) มากขึ้น	68.5	4) ทำให้คนเดินทางไม่สะดวก	53.9
5) ทำให้คนมีรายได้มากขึ้นจากอาชีพเสริม จากการค้าขายภายในพื้นที่แห่งนี้	32.9	5) ทำให้คนมีรายได้ลดลง	37.5
6) ทำให้คนมีแหล่งซื้อ-ขายสินค้ามากขึ้น	38.7	6) อื่นๆ โปรดระบุ เช่น	24.7
7) อื่นๆ โปรดระบุ เช่น	10.2		

ที่มา : จากการสำรวจแบบสอบถาม

### 1) ผลดี ที่กระทบต่อคนในพื้นที่

จากการศึกษาพบว่า การขยายตัวของย่านการค้า ทำให้พื้นที่มีศักยภาพทางด้านพาณิชยกรรมมากขึ้น สร้างความสะดวกต่อผู้คนที่อาศัยอยู่ชุมชนโดยรอบ ส่วนสัดส่วนผลดีที่ย่านพาณิชยกรรมจะเป็นแหล่งงานรองรับคนในชุมชนนั้นเป็นเรื่องรองลงมา ซึ่งพื้นที่ที่ขยายออกไปส่วนหนึ่งจะรองรับคนจากพื้นที่อื่นๆโดยรอบมากกว่า แต่ก็ยังเป็นผลดีให้กับคนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ด้วยเช่นกัน และได้ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างผลดีที่เกิดขึ้นในแต่ละตลาด โดยพบว่า

- (1) การเกิดย่านการค้าทำให้มีแหล่งซื้ออาหารที่ ราคาประหยัด และทำให้มีแหล่งซื้อสินค้าประเภทของอุปโภค(ของใช้) มากขึ้น (ร้อยละ 68.5) โดยเฉพาะบริเวณตลาดทรัพย์สิน (ร้อยละ 24.3) บริเวณตลาดปฐมมงคล (ร้อยละ 20.3) บริเวณตลาดเข้าซอยสอง (ร้อยละ 9.1) บ่งบอกถึงว่า พื้นที่ 3 ตลาดนี้ยังคงเป็นพื้นที่ที่คนยังต้องการใช้บริการมากอยู่ (ผ.5.2.38)
- (2) ทำให้คนมีแหล่งซื้ออาหาร ที่สะดวก ครบครัน และมีคุณภาพ (ร้อยละ 66.0) โดยเฉพาะบริเวณตลาดปฐมมงคล (ร้อยละ 22.6) บริเวณ (ตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 22.3) และ(บริเวณตลาดเข้าซอยสอง ร้อยละ 10.0)

นอกจากนี้ก็ยังพบข้อดีอื่นๆอีก ได้แก่ ทำให้คนมีงานทำมากขึ้นบริเวณที่ตลาดต่างๆ คนทั่วไปต้องการอยู่อาศัยในพื้นที่มากขึ้น ความครึกครื้นของกิจกรรมทำให้คนมีอาชีพเสริม รายได้เสริมจากการค้าขาย และมีความสะดวกครบครัน น่าอยู่อาศัย

### 2) ผลเสีย ที่กระทบต่อคนในพื้นที่

จากการศึกษาพบว่า การขยายตัวของย่านการค้าส่งผลกระทบต่อบริเวณพื้นที่ตลาดนั้น ทำให้คนเดินทางไม่สะดวก บางพื้นที่มีการกระจายตัวออกไปเพื่อรองรับคนภายนอกพื้นที่เพียงอย่างเดียว ทำให้คนภายในพื้นที่ศึกษานั้นยังขาดแหล่งซื้อขายสินค้า ที่มีทำเลที่ดี จึงทำให้ประชาชนส่วนใหญ่ที่อาศัยในพื้นที่นั้น มีรายได้ลดลงตามไปด้วย

- (1) ทำให้คนเดินทางไม่สะดวก (ร้อยละ 53.9)
- (2) ทำให้คนมีรายได้น้อยลง ร้อยละ 37.5 (ผ.5.2.38)

### 4) ความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียที่กระทบต่อคน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุดของกลุ่มตัวอย่าง

(1) ผลเสีย ข้อที่ 1 ทำให้คนมีงานทำน้อยลง หรือทำให้ท่านมีความต้องการทำงานในพื้นที่แห่งนี้ลดลง มีผลเสียที่กระทบต่อคน บริเวณตลาดปฐมมงคล ร้อยละ 19.7 บริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 19.1 บริเวณตลาดเข้าซอย 2 ร้อยละ 8.6



(2) ผลเสีย ข้อที่ 2 ทำให้คนต้องการอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่แห่งนี้ลดลง มีผลเสียที่กระทบต่อคนบริเวณตลาดปทุมมงคล ร้อยละ 22.9 บริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 18.0 บริเวณตลาดเช้าซอย 2 ร้อยละ 3.7

(3) ผลเสีย ข้อที่ 3 ทำให้คนขาดแหล่งซื้อ-ขายสินค้า มีผลเสียที่กระทบต่อคน บริเวณตลาดปทุมมงคล ร้อยละ 9.1 บริเวณตลาดเช้าซอย 2 ร้อยละ 4.1 บริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 2.3

(4) ผลเสีย ข้อที่ 4 ทำให้คนเดินทางไม่สะดวก มีผลเสียที่กระทบต่อคน บริเวณตลาดเช้าซอย 2 ร้อยละ 6.3 บริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 5.1

(5) ผลเสีย ข้อที่ 5 ทำให้คนมีรายได้ลดลง มีผลเสียที่กระทบต่อคน บริเวณตลาดเช้าซอย 2 ร้อยละ 6.3 บริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 6.0 (ผ.5.2.39)

#### 5.4.2 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงย่านการค้าที่กระทบต่อชุมชน

จากการสรุป ผลดี และผลเสียของการเกิดย่านการค้า และการขยายตัวของย่านการค้า นั้น มีผลกระทบต่อชุมชน ในพื้นที่ และชุมชนโดยรอบ เป็นสัดส่วนเฉลี่ย ตามตารางที่ 5.8 ดังนี้

ตารางที่ 5.8 แสดงการเปรียบเทียบผลดี และผลเสียที่มีผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่(ค่าเฉลี่ยของทุกกลุ่มตัวอย่าง)

ผลดีที่กระทบชุมชน	เฉลี่ย	ผลเสียที่กระทบต่อชุมชน	เฉลี่ย
1) ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทางการค้าหนาแน่น มีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น	50.2	1) ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทางการค้าหนาแน่น มีเศรษฐกิจที่แย่ลง	52.0
2) ทำให้ชุมชนมีชีวิตชีวามากขึ้น เพราะเป็นเมืองที่ไม่เงียบเหงา เป็นชุมชนน่าอยู่อาศัย	46.3	2) ทำให้ชุมชนไม่น่าอยู่อาศัย เพราะมีปัญหามากมาย	50.5
3) ทำให้ชุมชนมีความสวยงามมากขึ้น	26.5	3) ทำให้ชุมชนเสื่อมโทรมลงทำให้ชุมชนมีความแออัด ยัดเยียด ไม่เป็นระเบียบ	63.6
4) ทำให้ชุมชนมีความเข้มแข็ง และมีการร่วมมือพัฒนามากขึ้น	23.1	4) ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจรติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน	62.9
5) ทำให้ชุมชนมีคนย้ายเข้ามาอยู่จำนวนมากๆ ขึ้นเรื่อยๆ	26.8	5) ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจรติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน เฉพาะเวลาเร่งด่วน ในเวลาเร่งด่วน	52.6
6) อื่นๆ	34.9	6) ไม่มีการจัดระบบ ทำความสะอาด ที่มีคุณภาพเพียงพอ	42.7
		7) อื่นๆ โปรดระบุ เช่น	23.4

ที่มา : จากการสำรวจแบบสอบถาม

### 1) ผลดีที่กระทบต่อชุมชน

โดยสรุปแสดงค่าผลกระทบต่อชุมชนเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ผลดีที่กระทบชุมชน ที่มีผู้เห็นด้วยมากที่สุด ได้แก่ ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทางการค้าหนาแน่น มีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ร้อยละ 50.2 รองลงมาได้แก่ ทำให้ชุมชนมีชีวิตชีวามากขึ้น เพราะเป็นเมืองที่ไม่เงียบเหงา เป็นชุมชนน่าอยู่อาศัย ร้อยละ 46.3 และ ทำให้ชุมชนมีคนย้ายเข้ามาอยู่จำนวนมากๆ ขึ้นเรื่อยๆ ร้อยละ 26.8

จากการศึกษาพบว่า ชุมชนที่อยู่โดยรอบย่านพาณิชย์กรรมมีเศรษฐกิจดีขึ้น ทำให้ชุมชนมีความน่าอยู่ และมีคนย้ายมาอยู่มากขึ้น นั้นหมายถึงชุมชนโดยรอบจะมีการขยายตัวมากขึ้น และมาใช้บริการย่านพาณิชย์กรรมมากขึ้น เมืองก็ขยายตัวตามไปด้วย แต่ก็ต้องคำนึงถึงผลเสียด้วย

2) ผลเสียที่กระทบต่อชุมชน ส่วนผลเสียที่กระทบต่อชุมชน ที่มีผู้เห็นด้วยมากที่สุด ได้แก่ ทำให้ชุมชนเสื่อมโทรมลงทำให้ชุมชนมีความแออัด ยัดเยียด ไม่เป็นระเบียบ ร้อยละ 63.6 รองลงมาได้แก่ ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจรติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน ร้อยละ 62.9 และ ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจรติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน เฉพาะเวลาเร่งด่วน ในเวลาเร่งด่วน คิดเป็นร้อยละ 52.6(ผ.5.2.44)

จากการศึกษาพบว่า การแก้ปัญหาการจราจรติดขัดในช่วงเวลาเร่งด่วนเป็นสิ่งจำเป็น และการส่งเสริมการเดินทางในเมืองเพื่อทำกิจกรรมต่างๆ จะเป็นส่วนช่วยลดผลกระทบที่เกิดขึ้นในชุมชน และควรมีการจัดวางเส้นทางเดินเชื่อมโยงระหว่างชุมชน ตลาด และบริเวณ ย่านการค้าต่างๆ

2) ความสัมพันธ์ระหว่างผลดีที่กระทบต่อชุมชน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุดของทุกกลุ่มตัวอย่าง

(1) ผลดี ข้อที่ 1 ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทางการค้าหนาแน่น มีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น มีผลกระทบทางด้านดี ต่อชุมชน ได้แก่ ชุมชนบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 19.7 ชุมชนบริเวณตลาดปฐมมงคล ร้อยละ 19.1 ชุมชนบริเวณตลาดเข้าชอย 2 ร้อยละ 8.6

(2) ผลดี ข้อที่ 2 ทำให้ชุมชนมีชีวิตชีวามากขึ้น เพราะเป็นเมืองที่ไม่เงียบเหงา เป็นชุมชนน่าอยู่อาศัย มีผลกระทบทางด้านดี ต่อชุมชน ได้แก่ ชุมชนบริเวณตลาดปฐมมงคล ร้อยละ 22.9 ชุมชนบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 18.0 ชุมชนบริเวณตลาดเข้าชอย 2 ร้อยละ 3.7

(3) ผลดี ข้อที่ 3 ทำให้ชุมชนมีความสวยงามมากขึ้น มีผลกระทบทางด้านดี ต่อชุมชน ได้แก่ ชุมชนปฐมมงคล ร้อยละ 9.1 ชุมชนบริเวณตลาดเข้าชอย 2 ร้อยละ 4.0 ชุมชนบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 2.3

(4) ผลดี ข้อที่ 4 ทำให้ชุมชนมีความเข้มแข็ง และมีการร่วมมือพัฒนามากขึ้น มีผลกระทบทางด้านดี ต่อชุมชน ได้แก่ ชุมชนปฐมมงคล ร้อยละ 6.3 ชุมชนบริเวณตลาดเข้าชอย 2 ร้อยละ 6.0 ชุมชนบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 5.1

(5) **ผลดี ข้อที่ 5** ทำให้ชุมชนมีคนย้ายเข้ามาอยู่จำนวนมากๆ ขึ้นเรื่อยๆ มีผลกระทบทางด้านดี ต่อชุมชน ได้แก่ ชุมชนบริเวณตลาดเช้าซอย 2 ร้อยละ 6.3 ชุมชนบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 6.0 ชุมชนบริเวณตลาดปฐมมงคล ร้อยละ 5.7

(6) **ผลดี ข้อที่ 6** อื่นๆ มีผลกระทบทางด้านดี ต่อชุมชน ได้แก่ ชุมชนบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 2.9(ผ.5.2.45)

**3) ความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียที่กระทบต่อชุมชน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุดของทุกกลุ่มตัวอย่าง**

(1) **ผลเสีย ข้อที่ 1** ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทางการค้าหนาแน่น มีเศรษฐกิจที่แย่งลง มีผลเสียที่กระทบต่อชุมชน ได้แก่ ชุมชนปฐมมงคล ร้อยละ 14.6 ชุมชนบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 6.6 และชุมชนบริเวณตลาดเช้าซอย 2 และชุมชนบริเวณตลาดข้างสถานีรถไฟ ร้อยละ 1.7

(2) **ผลเสีย ข้อที่ 2** ทำให้ชุมชนไม่น่าอยู่อาศัย เพราะมีปัญหามากมาย มีผลเสียที่กระทบต่อชุมชน ได้แก่ ชุมชนปฐมมงคล ร้อยละ 18.3 ชุมชนบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 16.7 และชุมชนบริเวณตลาดเช้าซอย 2 และชุมชนบริเวณตลาดข้างสถานีรถไฟ ร้อยละ 6.0

(3) **ผลเสีย ข้อที่ 3** ทำให้ชุมชนเสื่อมโทรมลงทำให้ชุมชนมีความแออัด ยัดเยียด ไม่เป็นระเบียบ มีผลเสียที่กระทบต่อ มีผลเสียที่กระทบต่อชุมชน ได้แก่ ชุมชนปฐมมงคล ร้อยละ 23.4 ชุมชนบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 16.9 และชุมชนบริเวณตลาดเช้าซอย 2 และชุมชนบริเวณตลาดข้างสถานีรถไฟ ร้อยละ 9.7

(4) **ผลเสีย ข้อที่ 4** ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจรติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน มีผลเสียที่กระทบต่อชุมชน ได้แก่ ชุมชนปฐมมงคล ร้อยละ 25.7 ชุมชนบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 20.6 และชุมชนบริเวณตลาดเช้าซอย 2 ร้อยละ 7.4

(5) **ผลเสีย ข้อที่ 5** ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจรติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน เฉพาะเวลาเร่งด่วน ในเวลาเร่งด่วน มีผลเสียที่กระทบต่อชุมชน ได้แก่ ชุมชนบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 19.7 ชุมชนปฐมมงคล ร้อยละ 17.1 และชุมชนบริเวณตลาดเช้าซอย 2 ร้อยละ 13.1

(6) **ผลเสีย ข้อที่ 6** ไม่มีการจัดระบบ ทำความสะอาด ที่มีคุณภาพเพียงพอ มีผลเสียที่กระทบต่อชุมชน ได้แก่ ชุมชนบริเวณตลาดปฐมมงคล ร้อยละ 26.0 ชุมชนบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 14.9 และชุมชนบริเวณตลาดเช้าซอย 2 และชุมชนบริเวณตลาดข้างสถานีรถไฟ ร้อยละ 8.3

(7) **ผลเสีย ข้อที่ 7** อื่นๆ เช่น ทำให้สาธารณูปโภคไม่เพียงพอ มีผลเสียที่กระทบต่อชุมชน ได้แก่ ชุมชนบริเวณตลาดปฐมมงคล ร้อยละ 8.6 ชุมชนบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 2.0 และชุมชนบริเวณตลาดเช้าซอย 2 และชุมชนบริเวณตลาดข้างสถานีรถไฟ ร้อยละ 1.7 (ผ.5.2.46)

### 5.4.3 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงย่านการค้าที่กระทบต่อย่านการค้า

จากการสรุป ผลดี และผลเสียของการเกิดย่านการค้า และการขยายตัวของย่านการค้า นั้น มีผลกระทบต่อพื้นที่ย่านการค้า เป็นสัดส่วนเฉลี่ย ตามตารางที่ 5.9 ดังนี้

ตารางที่ 5.9 แสดงการเปรียบเทียบผลดี และผลเสียที่มีผลกระทบต่อย่านการค้า(ค่าเฉลี่ยของทุกกลุ่มตัวอย่าง)

ผลดีที่กระทบต่อย่านการค้า	เฉลี่ย	ผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า	เฉลี่ย
1) ย่านการค้ามีความแออัด มาก มี การขยายตัวมากขึ้น และใหญ่มากขึ้น เรื่อย ทำให้ตลาดใหญ่ คนมาอยู่เยอะ	54.8	1) สาธารณูปโภค ( ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์) ไม่เพียงพอ กระจายไม่ทั่วถึง	51.8
2) มีการค้าขาย ที่เพียงพอ และครบ ครัน สะดวกในการใช้งาน	53.1	2) ค่าเช่าพื้นที่มีราคาสูงขึ้น	66.4
3) มีการเข้าถึงย่านการค้าต่างๆในเขต ย่านพาณิชย์กรรม ที่ง่ายและรวดเร็ว	38.7	3) ย่านการค้ามีความสับสน วุ่นวาย เกิดปัญหามากมาย	69.9
4) อื่นๆ โปรดระบุ เช่น	20.23	4) ย่านการค้ามีความซบเซา เงียบ ย่านการค้าไม่มีคนมาใช้ บริการ	48.6
		5) มีการจราจรที่แออัด ติดขัด รุนแรง ส่งผลกระทบต่อปัญหา เมืองชัดเจน	56.6
		6) อื่นๆ โปรด ระบุ เช่น ปัญหา ย่านการค้าซบเซา จากการก่อตั้ง ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่	20.1

ที่มา : จากการสำรวจแบบสอบถาม

#### 1) ผลกระทบต่อย่านการค้า

จากการสำรวจการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับผลกระทบต่อย่านการค้าเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด โดยมีการสรุปเป็นค่าร้อยละ ดังต่อไปนี้

**ผลดี**ที่กระทบต่อย่านการค้า ที่มีคนเห็นด้วยมากที่สุด ได้แก่ ย่านการค้า มีการขยายตัวมากขึ้น และใหญ่มากขึ้นเรื่อย ทำให้ตลาดใหญ่ คนมาอยู่เยอะ ร้อยละ 54.8 รองลงมาได้แก่ มีการค้าขาย ที่เพียงพอ และครบครัน สะดวกในการใช้งาน ร้อยละ 53.1 และมีการเข้าถึงย่านการค้าต่างๆในเขตย่านพาณิชย์กรรม ที่ง่ายและรวดเร็ว ร้อยละ 38.7



จากการศึกษาพบว่า ย่านการค้ามีการขยายตัว และสามารถดึงดูดคนที่มาอยู่ได้จริง และการเข้าถึงที่สะดวกยังไม่สามารถเข้าถึงได้ง่ายนักตามสภาพพื้นที่ นอกจากนี้ยังมีผลเสียที่มีผู้แสดงความ คิดเห็นจำนวนมาก

ส่วนผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า ที่มีคนเห็นด้วยมาก ได้แก่ ย่านการค้ามีความสับสน วุ่นวาย เกิดปัญหามากมาย ร้อยละ 69.9 รองลงมาได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่มีราคาสูงขึ้น 66.4 และมีการจราจร ที่แออัด ติดขัด รุนแรง ส่งผลกระทบต่อปัญหาเมืองชัดเจน ร้อยละ 56.6 นอกจากนี้ยังพบผลกระทบจากร้านค้าสะดวกซื้อขนาดใหญ่อีก ร้อยละ 20.1 (ผ.5.2.50) ซึ่งจากการศึกษาผลกระทบจากร้านสะดวกซื้อ ขนาดใหญ่ พบว่า

### (1) ผลกระทบร้านค้าสะดวกซื้อขนาดใหญ่ที่มีต่อย่านพาณิชย์กรรม

#### ก. ผลกระทบทางด้านที่ตั้ง

จากการศึกษาพบว่า ร้านค้าสะดวกซื้อขนาดใหญ่ในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้น ส่งผลกระทบในแง่ลบแก่คนในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม เนื่องจากมีอำนาจต่อรองสูง จากการศึกษา งานวิจัยเรื่อง “สองนคราค้าปลีก” พบว่าการขยายตัวของร้านสะดวกซื้อขนาดใหญ่(Hypermarket) ไประเทศไทยครอบคลุมตามเมืองใหญ่ที่เป็นเมืองหลักของประเทศ รวมถึงจังหวัดนครปฐมด้วย ซึ่งปัญหานี้ เป็นปัญหาระดับประเทศด้วยเหตุผลว่า การค้าปลีกมีอำนาจต่อรองสูง จากการศึกษาสภาพพื้นที่ พบ ห้างโลตัส และ บิ๊กซี มีระยะห่างจากตลาดปฐมมงคล ตลาดทุ่งพระเมรุ และตลาดทรัพย์สินเพียง 0.5 - 2 กิโลเมตร และมีระยะห่างจากตลาดระดับชุมชนเมือง ได้แก่ ตลาดโอเดียน ตลาดกิ้งบ๊วย ตลาด สถานีรถไฟ และถนนต้นสน ประมาณ 1-1.2 กิโลเมตร และมีที่ตั้งใกล้เส้นทางคมนาคม ถนนทางหลวง แผ่นดินหมายเลข 4 เช่นเดียวกับตลาดทุ่งพระเมรุ แต่มีความได้เปรียบกว่าตรงที่มีเส้นทางเข้าถึงได้ สะดวกกว่า ที่จอดรถที่กว้างขวางกว่า แหล่งช้อปปิ้งเซนเตอร์ในย่านพาณิชย์กรรมส่วนห้าง แม็คโคร ห่าง จากตลาดปฐมมงคลประมาณ 7 กิโลเมตร และห่างจากตลาดระดับชุมชนเมืองประมาณ 5 กิโลเมตร ซึ่งพิจารณาร้านค้าปลีกจากระยะห่างย่านพาณิชย์กรรม และชุมชนโดยรอบ จะเห็นว่า พื้นที่มีรัศมีห่าง กันเพียงเล็กน้อย และสามารถรองรับคนในชุมชนได้ทั้งเขตเทศบาล จึงสามารถสรุปได้ว่า ห้างบิ๊กซี และ เทสโก้ โลตัสเป็นอุปสรรคที่สำคัญแก่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐมได้ ทั้งทางด้าน กายภาพ และทางด้านเศรษฐกิจ และสังคม

อัมมาร กล่าววว่า การเติบโตของร้านค้าปลีกสะดวกซื้อขนาดใหญ่ อย่างไฮเปอร์มาร์เก็ต ได้ส่งผล กระทบต่อโครงสร้างการค้าและระบบเศรษฐกิจ โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค ที่กลุ่มไฮเปอร์มา เเก็ตมีอำนาจ “ ราคาที่ขายถูกกว่าคนอื่น ” เกือบทั้งหมด ได้มาจากการกดราคาจากซัพพลายเออร์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต ถือเป็นกรครอบงำตลาดในอุตสาหกรรมการค้าปลีก หลังจากยุคการเกิดของวอลล์- มาร์ท และการขยายตัวของสินค้า เข้าแบรนด์ อย่างไรก็ตามมาตรการการขยายตัวของไฮเปอร์มาร์เก็ต

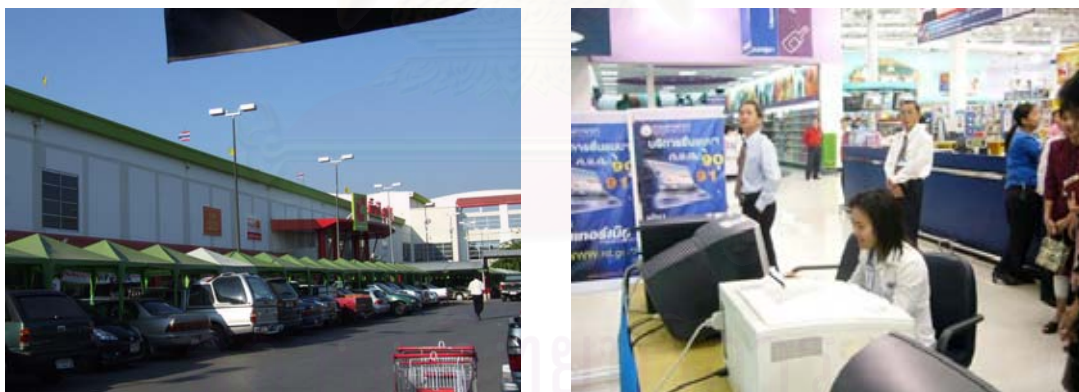
ยังต้องอาศัยกฎหมายทางผังเมือง หรือการจัดโซนนิ่งที่เข้มแข็ง เพราะเกี่ยวข้องกับวิถีชีวิตของผู้คน กระทั่งต่อสิ่งแวดล้อมต่อท้องถิ่นนั้นๆ (อัมมาร สยามวาลา,2546 :2 )

จากการสอบถามคนในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมนั้น พบผลกระทบที่ได้รับจากร้านซื้อสะดวกขนาดใหญ่ประมาณ ร้อยละ 20.1 โดยเฉพาะบริเวณตลาดปทุมมงคล/ตลาดทุ่งพระเมรุ(ร้อยละ 12.9) และ ตลาดเช้าซอย 2 ( ร้อยละ 3.7)

### ข.ผลกระทบทางด้านโครงสร้างสินค้า

การทำให้เกิดความแตกต่างของสินค้า และส่งเสริมเอกลักษณ์ของสินค้าที่จะขายในพื้นที่นั้นทำให้พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมได้เปรียบห้างเทสโก้โลตัส และบิ๊กซี เป็นที่น่าสนใจว่า สินค้าที่เป็นแบรนด์เนม มีเอกลักษณ์ มีความแข็งแรงและติดตลาด เป็นสินค้าที่ร้านสะดวกซื้อขนาดใหญ่ไม่สามารถผลิตเองได้ และทำกำไรให้น้อย แก่เจ้าของร้านสะดวกซื้อ ในขณะที่สินค้าประเภท สบู่ แชมพู ยาสีฟัน สินค้าอุปโภค เหล่านี้จะทำกำไรให้กับร้านสะดวกซื้อขนาดใหญ่มาก ส่วนสินค้าที่มีลักษณะสินค้าเหมือนย่านพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นสินค้าที่ทำกำไรได้มากที่สุดให้แก่ร้านสะดวกซื้อขนาดใหญ่ มี 2 ประเภท ส่วนแรก คือ สินค้าอุปโภค และของแห้ง(กำไรต่อหน่วย 7-10%) และส่วนที่สอง คือ อาหารสด ที่ให้กำไรต่อหน่วยสูง (กำไรต่อหน่วย 10-20%) และเป็นเป้าหมายที่โลตัสจะขยายสาขา ที่เป็นร้านค้าปลีกย่อยเข้าสู่ตัวชุมชน

### รูปที่ 5.2,5.3 แสดงร้านค้าซื้อสะดวก บิ๊กซี และเทสโก้โลตัส จ.นครปฐม



ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่

จากการสำรวจ ร้านค้าสะดวกซื้อขนาดใหญ่ เทสโก้ โลตัส บิ๊กซี และแม็คโคร ดังรูป 5.1 มีรายการสินค้าที่เป็นประเภท ผักสด ผลไม้สด เนื้อสัตว์ อาหารทะเลสดน้อยชนิด ส่วนใหญ่จะพบสินค้า แข็งแรง เมื่อเทียบกับสาขาอื่นๆ เนื่องจากไม่สามารถแข่งขันกับตลาดสดในเขตพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมได้ จากการสำรวจแบบสอบถาม พบว่า สินค้า 5 อันดับแรก ที่ผู้ซื้อนิยมซื้อมากในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมนั้น ได้แก่ ผักสด (ร้อยละ 27.2) ผลไม้สด (ร้อยละ24.9) เนื้อหมูชำแหละ (ร้อยละ10.5) อาหารคาวปรุงสำเร็จ (ร้อยละ 8.2) และ เสื้อผ้าสำเร็จรูป (ร้อยละ8.1) ดังรูป 5.2 (ผ.5.2.11) ซึ่งความโดดเด่นของ

ความเป็นศูนย์กลางทางด้านอาหารสดของพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมนี้ เป็นจุดแข็งที่สำคัญที่จะช่วยส่งเสริมย่านพาณิชย์กรรมได้ชัดเจน จึงทำให้มีความได้เปรียบทางด้านการค้าส่งสินค้ามากกว่าร้านสะดวกซื้อทั้งหมด ที่ทำให้อ่านพาณิชย์กรรมสามารถดำรงอยู่ได้และขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีความเป็นเอกลักษณ์ตรงที่สินค้ามีความสดใหม่ และราคาถูก สามารถหาซื้อได้ในปริมาณมาก

#### รูปที่ 5.4,5.5 แสดงร้านค้าขายสินค้า ประเภทผลไม้ และเสื้อผ้า บริเวณตลาดทรัพย์สิน



ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ศึกษา

ในขณะที่มีสินค้าบางประเภทที่คนนิยมซื้อน้อย หรือไม่นิยมซื้อเลย ได้แก่ ของใช้เบ็ดเตล็ด (ร้อยละ 5.1) สิ่งตีพิมพ์ (ร้อยละ 3.1) เครื่องใช้ภายในครัว (ร้อยละ 2.8) เครื่องประดับ (ร้อยละ 2.4) ยารักษาโรคคน (ร้อยละ 0.8) ของเด็กเล่น (ร้อยละ 0.5) ของตกแต่งบ้าน (ร้อยละ 0.1) เป็นต้น (ผ.5.2.11) ซึ่งสินค้าเหล่านี้เป็นสินค้าที่ปรากฏบนร้านค้าซื้อสะดวกขนาดใหญ่ สามารถเดินเลือกซื้อสินค้าได้หลากหลายรูปแบบ มีราคาถูกลงกว่า และคุณภาพดีกว่า มีการจัดวางที่สะดวกและหยิบจ่ายได้ง่าย ในขณะที่ร้านค้าสินค้าเหล่านี้ในย่านพาณิชย์กรรมสู้ไม่ได้ ดังรูป 5.3 จึงทำให้คนส่วนใหญ่นิยมไปซื้อปั้งบนร้านค้าสะดวกซื้อขนาดใหญ่มากกว่า

#### รูปที่ 5.6,5.7 แสดงร้านค้าขายสินค้าประเภทเครื่องเสียง และสิ่งพิมพ์

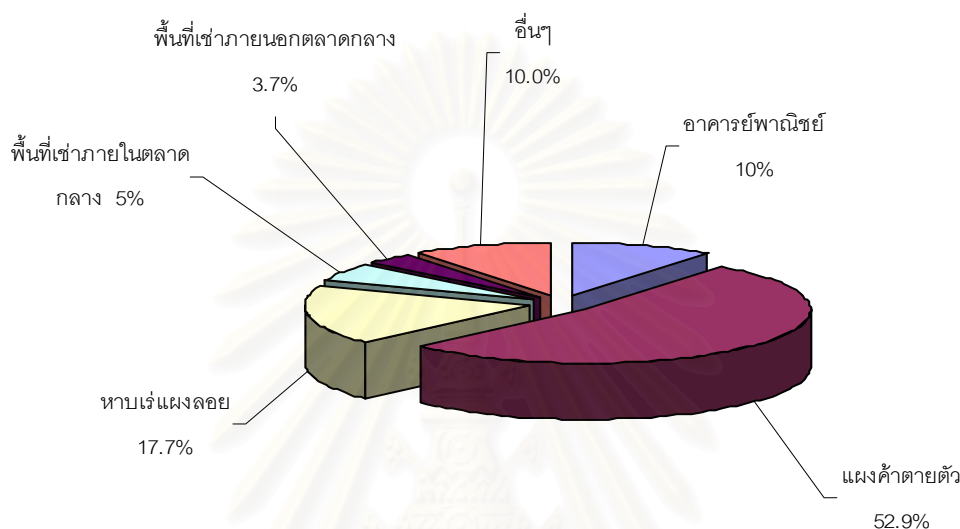


ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ศึกษา



ตลาดในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้น มีทั้งตลาดระดับภาค ตลาดระดับเมือง และตลาดในชุมชน ที่มีโครงสร้างตลาดที่ประกอบไปด้วยร้านค้าขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์ แผงค้าตายตัว และหาบเร่ แผงลอย โดยมีสัดส่วนเป็นดังแผนภูมิที่ 5.11

แผนภูมิที่ 5.11 แสดงสัดส่วนโครงสร้างตลาด



ผลกระทบของร้านสะดวกซื้อ ส่งผลให้สัดส่วนที่มีแนวโน้มลดลงของหาบเร่แผงลอยมากที่สุด เนื่องจากต้นทุนในการกักตุนสินค้ามีน้อย และเป็นลักษณะการขายสินค้าวันต่อวัน ทำให้มีลูกค้าน้อยลง สินค้าก็ขายได้น้อยลงตามมา จากการสุ่มตัวอย่างพบรายได้ของแม่ค้าแผงลอยที่ขายสินค้าประเภทอาหารหวานปรุงสำเร็จ ที่ตลาดทรัพย์สิน ลดลงเฉลี่ยถึงร้อยละ 70.0 และกลุ่มแม่ค้าขายสินค้าประเภทดอกไม้สด และพวงมาลัย ที่ตลาดโอเดียน มีรายได้ลดลงถึงร้อยละ 78.7 ซึ่งจะเห็นว่า ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างตลาดบางส่วน ทำให้แม่ค้าแผงลอยหลายคนมีแนวโน้มจะเปลี่ยนพื้นที่ค้าขายไปยังตลาดอื่น เช่น ตลาดดอนหวาย เป็นต้น แต่ส่วนใหญ่ติดเรื่องยังต้องอยู่กับครอบครัว และที่อยู่อาศัยที่ยังอาศัยอยู่ในบริเวณละแวกย่านพาณิชย์กรรม

### ง.สรุป

โดยภาพรวมแล้วผลกระทบจากร้านค้าสะดวกซื้อขนาดใหญ่ มีผลกระทบต่อย่านพาณิชย์กรรมไม่มากนัก โดยส่งผลให้แม่ค้าโดยภาพรวมขายสินค้าได้น้อยลงเพียง ร้อยละ 2.6 เท่านั้น เพราะส่งผลต่อสินค้าบางประเภทเท่านั้น ความแข็งแกร่งในเอกลักษณ์ของตลาดยังคงเป็นจุดแข็งที่ทำให้คนกลับมาใช้บริการในพื้นที่ได้หากมีการพัฒนา และศึกษาถึงผลกระทบทางด้านต่างๆ อย่างแท้จริง ควรมีการ



ส่งเสริมการพัฒนาทางด้านกิจกรรม รักษาโครงสร้างตลาดที่ดั้งเดิมไว้ และควรใช้การพัฒนาทางด้านกายภาพเป็นตัวกำหนดกิจกรรม เชื่อมโยงระหว่างตลาดและมีการควบคุมดูแลที่ดีเพียงพอ

จากการศึกษาพบว่า แม้มีคนเพิ่มมากขึ้น เมื่อมีการขยายตัวของย่านการค้า แต่ผลเสียก็เกิดขึ้นตามมา มากมาย ซึ่งเป็นผลเสียที่เกิดจากปัญหาที่สำรวจได้ทั้งสิ้น ซึ่งการปรับปรุงย่านการค้าต้องคำนึงถึงผลเสียเหล่านี้เป็นสำคัญ ที่จะสามารถช่วยแก้ปัญหาคนในพื้นที่ย้ายออกจากพื้นที่ และง่ายต่อจัดระเบียบการเติบโตของย่านการค้าในอนาคตด้วย

## 2) ความสัมพันธ์ระหว่างผลดีที่กระทบต่อย่านการค้า และตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด

(1) **ผลดี ข้อที่ 1** ย่านการค้ามีความแออัด มาก มีการขยายตัวมากขึ้น และใหญ่มากขึ้นเรื่อย ทำให้ตลาดใหญ่ คนมาอยู่เยอะ มีผลกระทบต่อย่านการค้า บริเวณตลาดปทุมมงคล ร้อยละ 23.1 บริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 15.1 และ ตลาดเช้าซอย 2 ร้อยละ 6.3

(2) **ผลดี ข้อที่ 2** มีการค้าขาย ที่เพียงพอ และครบครัน สะดวกในการใช้งาน มีผลกระทบต่อย่านการค้า มีผลกระทบต่อย่านการค้า บริเวณตลาดปทุมมงคล ร้อยละ 22.0 บริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 21.0 และ ตลาดเช้าซอย 2 ร้อยละ 7.7

(3) **ผลดี ข้อที่ 3** มีการเข้าถึงย่านการค้าต่างๆ ในเขตย่านพาณิชย์กรรม ที่ง่ายและรวดเร็ว ผลดีมีผลกระทบต่อย่านการค้า มีผลกระทบต่อย่านการค้า มีผลกระทบต่อย่านการค้า บริเวณตลาดปทุมมงคล ร้อยละ 22.3 บริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 16.6 และ ตลาดเช้าซอย 2 ร้อยละ 6.9

(4) **ผลดี ข้อที่ 4** อื่นๆ มีผลดีที่กระทบต่อย่านการค้า บริเวณตลาดปทุมมงคล ร้อยละ 14.0 บริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 3.7

## 3) ความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด

(1) **ผลเสีย ข้อที่ 1** สาธารณูปโภค ( ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์) ไม่เพียงพอ กระจายไม่ทั่วถึง มีผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า บริเวณตลาดปทุมมงคล ร้อยละ 17.7 บริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 11.7 และ ตลาดเช้าซอย 2 ร้อยละ 4.6

(2) **ผลเสีย ข้อที่ 2** ค่าเช่าพื้นที่มีราคาสูงขึ้น มีผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า บริเวณตลาดปทุมมงคล ร้อยละ 18.9 บริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 16.9 และ ตลาดเช้าซอย 2 ร้อยละ 8.6

(3) **ผลเสีย ข้อที่ 3** ย่านการค้ามีความสับสนวุ่นวาย เกิดปัญหามากมาย มีผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า มีผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า บริเวณตลาดปทุมมงคล ร้อยละ 26.0 บริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 20.9 และ ตลาดข้างสถานีรถไฟ ร้อยละ 14.0

(4) **ผลเสีย ข้อที่ 4** ย่านการค้ามีความชบเซา เงียบ ย่านการค้าไม่มีคนมาใช้บริการ มีผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า บริเวณตลาดปทุมมงคล ร้อยละ 18.6 บริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 6.3 และตลาดโอเดียน ร้อยละ 4.3

(5) **ผลเสีย ข้อที่ 5** มีการจราจรที่แออัด ติดขัด รุนแรง ส่งผลกระทบต่อปัญหาเมืองชัดเจน มีผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า มีผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า บริเวณตลาดปทุมมงคล ร้อยละ 17.7 บริเวณตลาดเข้าซอย 2 ร้อยละ 11.4 และบริเวณตลาดทรัพย์สิน ร้อยละ 11.1

(6) **ผลเสีย ข้อที่ 6** อื่นๆ มีผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า ได้แก่ มีการเติบโตของย่านการค้าที่ปะปนกันของร้านสะดวกซื้อขนาดใหญ่(Hypermarket) ทำให้ย่านการค้าปลีกย่อย และพ่อค้าแม่ค้ารายเล็กได้รับผลกระทบ มีรายได้ที่ลดลงและมีแนวโน้มเป็นหนี้สินมากขึ้น บริเวณตลาดปทุมมงคล ร้อยละ 12.9 บริเวณตลาดเข้าซอย 2 ร้อยละ 3.7 (ผ.5.2.51)

การสรุปผลดี และผลเสียทั้ง 3 ระดับ จะทำให้เราสังเกตความคิดเห็นของคนที่มีสัมพันธ์กับพื้นที่ทางกายภาพได้อย่างชัดเจน จากการสรุปปัญหานั้นทำให้เราทราบถึงปัญหา ที่กระทบพื้นที่เมืองโดยตรง ตั้งแต่ระดับความรู้สึกคน กระทบกับชุมชน จนส่งย่านการค้า ปัญหาอย่างหนึ่งที่สำคัญ ได้แก่ ปัญหาการจราจรติดขัด ทั้งในเวลาเร่งด่วน (Peak Hour) และในเวลาปกติ ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถเป็นอีกปัญหาหนึ่งที่เราให้ความสำคัญมากในพื้นที่แห่งนี้ ซึ่งปัญหาและผลกระทบจะส่งกระทบถึงกันโดยตรง

5.5 การวิเคราะห์ จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค (S.W.O.T)

ตารางที่ 5.10 แสดงการวิเคราะห์ จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค (S.W.O.T)

	strength จุดแข็ง	weaknesses จุดอ่อน	Opportunities โอกาส	threats อุปสรรค
5.3.1 Built Environment สิ่งแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้นทาง กายภาพ	<p>1. มีโบราณสถานที่มีความสำคัญ ที่อยู่บริเวณจุดศูนย์กลางเมือง นครปฐม และเป็นแหล่งที่ดึงดูดคน เข้ามาบริเวณพื้นที่ย่านการค้า ทำให้ พื้นที่แห่งนี้มีคนต้องการอาศัยอยู่ บริเวณนี้มาก</p> <p>2. ความเป็นจุดศูนย์กลาง ทางด้านพานิชยกรรมขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นพื้นที่ทางการค้าที่โดดเด่น มี ศักยภาพและมีความเป็นจุด ศูนย์กลางเมืองชัดเจน มีความ หลากหลายของกลุ่มตลาด ที่ สามารถให้บริการได้ มีศักยภาพ ทางด้านการค้ามาก</p>	<p>1. พื้นที่ในย่านตลาดที่มี ศักยภาพถูกจำกัดด้วย ถนน และ สาธารณูปโภคทำให้ต้องการพื้นที่ เพิ่มเติมมากขึ้นเรื่อยๆ และขยายตัว ไปอย่างไร้ทิศทาง</p> <p>2. กิจกรรมทางการค้ากระทบกับ โบราณสถานโดยตรงและพื้นที่ บริเวณที่เป็นสิ่งแวดล้อมโดยรอบ</p> <p>3. น้ำท่วมบางตลาด ที่ตั้งอยู่บน ถนนราชวิถีไม่สามารถระบายน้ำได้ ทันในฤดูฝนหรือฝนตกเพียง</p> <p>4. องค์การส่วนกลาง จัดเตรียม พื้นที่รองรับการค้าขาย แต่ไม่ได้ คำนึงถึง คนใช้ งานขาดการ ตอบสนองกับการใช้งานภายใน พื้นที่</p>	<p>1. มีนโยบายในการพัฒนาพื้นที่ ทางกายภาพ ณ เวลาปัจจุบัน โดยมีการส่งเสริมในเรื่องความงาม ของพื้นที่บางจุด</p> <p>2. มีระยะทางใกล้กับจังหวัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งก ารนำสินค้ามาขายในตลาดจาก ตลาดค้าส่งทำได้โดยง่าย</p> <p>3. มีถนนบรมราชชนนีตัด เชื่อมโยงจากกรุงเทพมหานคร ทำให้การจราจร มีความสะดวกและ คล่องตัวมากทำให้เป็นแรงดึงดูดให้ คนผ่านเข้ามาในพื้นที่</p>	<p>1. น้ำเสียที่ไหลมาจากพื้นที่ที่ อื่นด้วย เนื่องจากเชื่อมโยงกับลุ่ม น้ำท่าจีน ผ่านเข้ามาในพื้นที่ศึกษา</p> <p>2. เส้นทางที่ไปตัดที่แหลมผักเบี้ย นั้นมีการดึงคนให้ลงภาคใต้ไปทาง เส้นทางถนนเพชรเกษมลดน้อยลง และผ่านจังหวัดนครปฐมลดน้อยลง</p> <p>3. ตลาดดอนหวาย เป็นตลาด ขายของพื้นถิ่น และผลไม้ ที่ได้ ราคาสูงมาก</p> <p>4. ศูนย์กลางการค้า ปีนเกล้า ที่มีระยะติดกับพื้นที่เขตจังหวัด นครปฐม และมี</p>

ตารางที่ 5.10 แสดงการวิเคราะห์ จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค (S.W.O.T)(ต่อ)

	strength จุดแข็ง	weaknesses จุดอ่อน	Opportunities โอกาส	threats อุปสรรค
	<p>3.การเข้าถึงพื้นที่พาณิชย์กรรม มีระยะใกล้มากกับถนนทางหลวงแผ่นดิน(ถนนทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 4) ทำให้เกิดการประหยัดในการขนส่ง และง่ายต่อกาเข้าถึงเพื่อมาใช้บริการ</p> <p>4.มีแหล่งน้ำขนาดใหญ่ ที่เป็นแม่น้ำไหลจากจังหวัดอื่นเส้นเดียวกับแม่น้ำนครชัยศรี และลุ่มแม่น้ำท่าจีนเป็นตัวส่งเสริมทัศนียภาพในพื้นที่ ให้มีความงาม และสามารถพัฒนาเป็นพื้นที่ค้าขายได้ในรูปแบบอื่นๆ</p> <p>5.มีถนนทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ผ่านพื้นที่พาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการขนส่งได้ง่ายและเป็นจุดเด่นช่วยดึงดูดคนเข้ามาพื้นที่</p>	<p>4.การกระจายตัวของกลุ่มตลาด จนมีหลายตลาดมากมาย หลายลักษณะ ออกไปขนาดกว้างมาก อย่างไรก็ตามการวางแผนทางด้านผังเมืองที่ดี ขาดการวางแผนทางด้านการจัดการที่ดี</p>		<p>ความทันสมัยมากกว่า ทำให้เป็นศูนย์กลางการค้า ที่เป็นคู่แข่งที่สำคัญ</p> <p>5.ตลาดผักและผลไม้ศรีเมือง เป็นตลาดค้าส่ง-ปลีก ที่จังหวัดราชบุรี ขายสินค้ากลุ่มเดียวกัน แต่คุณภาพสินค้าและราคาสินค้าด้อยกว่าพื้นที่ศึกษา</p>



ตารางที่ 5.10 แสดงการวิเคราะห์ จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค (S.W.O.T)(ต่อ)

	strength จุดแข็ง	weaknesses จุดอ่อน	Opportunities โอกาส	threats อุปสรรค
5.3.2 Economic Environment : สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ	<p>1.มีการรวมกลุ่มเพื่อการค้า คือมีการจัดกันรวมกลุ่มและมีการตกลงทางการค้า และการขายสินค้า และรวมเป็นศูนย์ขนาดใหญ่</p> <p>3.มีความแข็งแกร่งทางด้านเศรษฐกิจชุมชน</p> <p>4.การรวมกลุ่มของพ่อค้า – แม่ค้าแผงลอย เป็นกลุ่มขนาดใหญ่มาก</p>	<p>1.ค่าเช่าพื้นที่การค้ามีราคาสูงมาก ทำให้ขายแล้วไม่คุ้มค่าที่ ทำให้คนเลิกอาชีพค้าขายไปและไปทำอย่างอื่นหรือย้ายถิ่นฐานออกไป</p>	<p>1.การส่งเสริมจากส่วนกลาง เพื่อกำหนดให้เมืองนครปฐม เป็นเมืองอาหารปลอดภัย และเป็นแหล่งอาหารหลัก</p>	<p>1.มีร้านค้าปลีก-ส่งขนาดใหญ่ (Hypermarket and Discount Store) ที่ดึงดูดคนไป ซึ่งมีผลกระทบต่อด้านเศรษฐกิจ ทำให้ตลาดบางย่าน ชบเซาหลง</p>
5.3.3 Social Environment : สภาพแวดล้อมทางสังคม	<p>1.มีการรวมกิจกรรมที่เป็นประเพณีและวัฒนธรรมประจำปี ไว้บริเวณรอบๆ องค์พระปฐมเจดีย์ ทั้งหมด</p> <p>2.งานนมัสการองค์พระปฐมเจดีย์ มีการใช้พื้นที่ตลาดโดยตรง มีชื่อเสียงที่โด่งดังไปทั่วประเทศไทย สามารถส่งเสริมเป็นตลาดท่องเที่ยวได้</p>	<p>1.การกระจายตัวของกลุ่มแม่ค้า และขาดความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ระหว่างแม่ค้าภายในพื้นที่ และแม่ค้าจากภายนอกพื้นที่</p>		

ตารางที่ 5.10 แสดงการวิเคราะห์ จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค (S.W.O.T)(ต่อ)

	strength จุดแข็ง	weaknesses จุดอ่อน	Opportunities โอกาส	threats อุปสรรค
	3. ความแข็งแกร่งของสินค้าที่เป็นเอกลักษณ์ เช่น ข้าวหอมมะมูแผ่น หมูหยอง ไม่มีใครเลียนแบบได้			

ที่มา : จากการวิเคราะห์พื้นที่

## บทที่ 6

### ศักยภาพ และแนวโน้ม ของย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

จากการวิเคราะห์แบบสอบถามในบทที่ 5 ทำให้เราทราบถึงรายละเอียดของกิจกรรมต่างๆ การวิเคราะห์พฤติกรรม การแสดงความนิยมในการใช้พื้นที่และกิจกรรมต่างๆ และความคิดเห็น จากกลุ่มคน ต่างๆ ในการสำรวจสภาพปัญหา ความต้องการ และแนวทางการพัฒนาย่านการค้า และความ เป็นไปได้ของศักยภาพของพื้นที่โดย ได้ทราบจากการสำรวจผู้มาใช้บริการในพื้นที่ดังนี้ ส่วนในบทนี้จะ กล่าวถึง ศักยภาพ และแนวโน้ม ของย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ร่วมกันกับข้อมูล ทั่วไป และการประยุกต์ใช้แนวคิด ทฤษฎีต่างๆที่ได้ศึกษามา ในบทก่อนหน้าเพื่อนำไปสู่การวาง แนวทางปรับปรุงพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม

#### 6.1 ศักยภาพของพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม

ในพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้น ศักยภาพทางด้านการค้าของพื้นที่เกิดจาก ความโดดเด่น ของการรวมตลาดแต่ละแห่งที่มีลักษณะแตกต่างกันไป ไม่ว่าจะเป็นตลาดค้าส่ง ตลาดค้า ปลีก-ส่ง ที่ให้บริการระดับภาคที่มีสินค้าหลากชนิด ตลาดระดับเมืองที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่เป็น ชุมชนเก่า และมีที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยวที่สามารถดึงดูดให้คนมาใช้บริการย่านพาณิชย์กรรมมากขึ้น โดย จากการสำรวจแบบสอบถามนั้นพบว่า ประชาชนให้ความสำคัญต่อกิจกรรมการท่องเที่ยว บริเวณองค์ พระปฐมเจดีย์ ร้อยละ 36.3 บริเวณพระราชวังสนามจันทร์ ร้อยละ 32.9 และบริเวณพื้นที่ข้างเคียง เช่น ริมคลองเจดีย์บูชา คิดเป็นร้อยละ 26.6

##### 6.1.1 ศักยภาพของย่านการค้าในระดับต่างๆ

ศักยภาพของพื้นที่ที่จะกล่าวถึงที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมในทางด้านที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- 1) ศักยภาพในระดับย่านการค้าระดับภาค อันประกอบด้วย ตลาดปฐมมงคล ตลาดทุ่งพระ เมรุ และตลาดทรัพย์สิน
- 2) ศักยภาพของตลาดที่ให้บริการในระดับชุมชนเมือง ได้แก่ ตลาดเช้าซอย 2 ตลาดโอเดียน ตลาดเก่ากั้งบ๊วย ย่านถนนต้นสน
- 3) การวิเคราะห์ S.W.O.T. และแบบสอบถาม.(บทที่ 5) เพื่อสรุปศักยภาพทางด้านกิจกรรม ที่เกิดจากพฤติกรรม

โดยการศึกษาศักยภาพนั้นจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญเพื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับเกณฑ์ ของ Edward J. Kaiser และคณะ ได้ศึกษาไว้กับย่านพาณิชย์กรรม และตลาดในย่านพาณิชย์กรรมใน เขตเทศบาลนคร นครปฐม โดยได้พิจารณาองค์ประกอบของพื้นที่พาณิชย์กรรมด้วยปัจจัยต่างๆ ที่

Edward J. Kaiser และคณะได้ศึกษาไว้ ได้แก่ สิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ค้าขาย ขนาดพื้นที่ ประชากร รัศมีการให้บริการของตลาด เจ้าของพื้นที่ และจำนวนร้านค้า โดยได้ศึกษาเกณฑ์ไว้ในบทที่ 2 และจะ พิจารณาตั้งแต่ตลาดระดับภาค ไปจนถึง ตลาดระดับชุมชนเมืองในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ในเขต เทศบาลนคร นครปฐม

1) การเปรียบเทียบตลาด กับเกณฑ์มาตรฐาน (อ้างจาก Edward J. Kaiser และคณะ )



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 6.1 แสดงการเปรียบเทียบตลาด กับเกณฑ์มาตรฐาน

ชนิดของศูนย์กลาง	สิ่งก่อสร้างหรือพื้นที่ ค้าขาย(ตารางเมตร) ระดับตั้งแต่	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ให้บริการ ประชาชน (คน)	รัศมีของพื้นที่ตลาด		เจ้าของกิจการ	จำนวนร้านค้า (ร้าน)
				ใช้เวลาในการ ขับรถ (นาที)	ระยะทาง (กิโลเมตร)		
ศูนย์การค้าระดับภาค (Regional Shopping Center)	27,027 – 90,090	200,000 ขึ้นไป	150,000 ขึ้นไป	20-30	12.672 - ขึ้นไป	One or more full-line Department stores	40-80
ตลาดปฐมมงคล	40,866	126,400	380,700	30-60	12.672	เอกชนหลายรายใหญ่	2,350
ตลาดทุ่งพระเมรุ	22,104	33,600	194,400	30-60	12.672	เอกชนหลายรายใหญ่+รายย่อย	1,200
ตลาดทรัพย์สิน	48,062	95,776	363,690	15-60	12.672	เอกชนหลายรายใหญ่+รายย่อย	2,245
ศูนย์การค้าระดับชุมชน (Community Shopping Center)	9,009 - 27,027	40,000-120,000	40,000-150,000 (เฉลี่ย 50,000)	10-20	4.752-7.920	Junior department Store or Variety Store	15-40
ตลาดเข้าซอย 2	6,425	19,104	21,450	5-20	4.752	เอกชนหลายรายย่อย	150
ตลาดโอเดียน	21,875	68,944	27,027	5-10	4.752	เอกชนหลายรายย่อย	189
ตลาดเก่าแก้งบัว	10,063	34,736	27,170	5-10	4.752	เอกชนหลายรายย่อย	190
ย่านถนนต้นสน	11,118	70,512	28,600	5-10	4.752	เอกชนหลายรายย่อย	200
ศูนย์การค้าระดับละแวกบ้าน (Neighborhood Shopping Center)	2,702 - 9,009	10,000-40,000	2,500-40,000	5-10	2.376	Supermarket	5-20
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	11,601	13,320	10,440	5	2.376	เอกชนหลายรายย่อย	120

ที่มา : จากการรวบรวมข้อมูล

ตารางที่ 6.2 แสดงผลการเปรียบเทียบตลาดกับเกณฑ์มาตรฐาน

ชนิดของศูนย์กลาง	สิ่งก่อสร้างหรือพื้นที่ค้าขาย	ขนาดพื้นที่	ให้บริการประชาชน	รัศมี		เจ้าของกิจการ	จำนวนร้านค้า
				ใช้เวลาในการขับ	ระยะทาง		
ย่านการค้าระดับภาค (Regional Shopping Center)							
ตลาดปทุมมงคล	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓
ตลาดทุ่งพระเมรุ	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓
ตลาดทรัพย์สิน	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓
ย่านการค้าระดับชุมชน (Community Shopping Center)							
ตลาดเช้าซอย 2	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
ตลาดโอเดียน	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
ตลาดเก่ากิ่งบัว	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓
ย่านถนนต้นสน	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
ย่านการค้าระดับละแวกบ้าน (Neighborhood Shopping Center)							
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ที่มา : จากการวิเคราะห์

หมายเหตุ : ✓ หมายถึง ตลาดอยู่ในเกณฑ์

✗ หมายถึง ตลาดที่ไม่อยู่ในเกณฑ์

จากตารางที่ 6.2 แสดงผลการวิเคราะห์การเปรียบเทียบตลาด กับเกณฑ์ โดยสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

#### (1) ย่านการค้าระดับภาค (Regional Shopping Center)

ประกอบด้วย ตลาดปทุมมงคล ตลาดทุ่งพระเมรุ และตลาดทรัพย์สิน พบว่า ตลาดทั้ง 3 ตลาดนี้ มีขนาดพื้นที่โดยรวม ที่จอดรถ ที่ขนส่งสินค้า และสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่ถึงที่เกณฑ์มาตรฐานกำหนด และตลาดทุ่งพระเมรุมีสิ่งก่อสร้างหรือพื้นที่ค้าขายไม่ถึงเกณฑ์ที่มาตรฐานกำหนด แต่ที่ ความต้องการใช้งานของผู้มาใช้บริการ และการให้บริการนั้น ตลาดทั้ง 3 ตลาดมีศักยภาพ

มาก แต่ส่วนใหญ่ตลาดค้าส่งผักและผลไม้ ปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุจะเป็นร้านค้ารายย่อยมากกว่ารายใหญ่ ทำให้จำนวนร้านมีมากตามไปด้วย

### (2) ย่านการค้าระดับชุมชน (Community Shopping Center)

ประกอบด้วย ตลาดเช้าซอย 2 ตลาดโอเดียน ตลาดเก๋กึ่งบ๊วย ย่านถนนต้นสน นั้น ทั้ง 4 พื้นที่นี้ พบว่า มีผู้มาใช้บริการน้อยรายไม่ถึงเกณฑ์ ส่วนตลาดเช้าซอย 2 และตลาดกึ่งบ๊วยนั้นมีขนาดพื้นที่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน และตลาดเช้าซอย 2 ยัง คงมีพื้นที่เล็กและแคบ ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานมาก

### (3) ย่านการค้าระดับละแวกบ้าน (Neighborhood Shopping Center)

ประกอบด้วย ตลาดข้างสถานีรถไฟเป็นตลาดในระดับละแวกบ้าน และให้บริการในระดับชุมชนขนาดเล็กๆ มีค่าปัจจัยต่างๆอยู่ในระดับเกณฑ์มาตรฐาน อยู่ห่างตลาดทรัพย์สินเพียง 300 เมตรเท่านั้น จากการสังเกตพฤติกรรม และกิจกรรม ยังมีผู้มาใช้บริการเข้าใช้จำนวนมาก

สำหรับปัจจัยที่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานนั้นเป็นเหตุผลหลักที่ทำให้ตลาด และย่านการค้ามีปัญหาต่างๆตามมา ขนาดของพื้นที่ /พื้นที่สิ่งก่อสร้าง และพื้นที่ค้าขายสินค้า นั้น เป็นปัจจัยสำคัญที่ต้องมีการปรับปรุงให้เป็นไปตามมาตรฐาน เพื่อให้มีการจัดเตรียมพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่การค้า เช่น พื้นที่สำหรับจอดรถ พื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคต่างๆ และพื้นที่ถนนหนทาง เส้นทาง การเข้าถึงที่สำคัญที่สอดคล้องกับขนาด ระดับของตลาดและย่านการค้า

## 2) การเข้าถึงย่านการค้า

จากการศึกษาความเหมาะสมของย่านพาณิชย์กรรมนั้น การเข้าถึงพื้นที่ย่านการค้าที่สะดวก (High Accessibility) เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญสำหรับการพิจารณาศักยภาพที่ตั้งและการเข้าใช้บริการ โดยจะแบ่งการพิจารณาการเข้าถึงเป็น 2 ระดับด้วยกัน คือ การเข้าถึงตลาดระดับภาค และการเข้าถึงตลาดระดับชุมชนเมือง

### (1) การเข้าถึงตลาดระดับภาค

#### ก.ระยะห่างจากถนน

จากการศึกษาเกณฑ์ในการวางผังเมือง การเข้าถึงตลาดในระดับภาคนั้นต้องมีที่ตั้งใกล้ถนนสายประธาน มีทางเลือกเส้นทางเข้าถึงเส้นทางรอบรรทุก และถนนสายหลักโดยตรงเพื่อขนส่งสินค้าเข้าออก และควรมีพื้นที่ด้านหน้าติดกับถนนสายหลัก และมีทางเข้าถึงทางรถไฟสายหลักได้พอสมควร ในระยะไม่เกิน 5 กิโลเมตร จะเป็นระยะที่เหมาะสมที่สุด ตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุนั้น มีระยะห่างจากถนนสายประธานเพียง 0.5-1 กิโลเมตรเท่านั้น จัดว่าเป็นตลาดเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมและมีศักยภาพสูงในการเข้าถึงในด้านระยะห่างจากถนน สามารถเข้าถึงพื้นที่ย่านการค้าได้ง่าย ดังแผนที่ 6.1





แผนที่ 6.1 แสดงศักยภาพการเข้าถึงตลาดระดับภาค (ตลาดตลิ่งพระเมรุ ตลาดปทุมมาจตุรทิศ และตลาดทรัพย์สินสิน) จากถนนพหลโยธิน

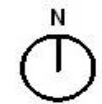
การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนครปฐม  
นครปฐม

**สัญลักษณ์**

- รั้วคิสีสมร
  - เขตเมือง
  - ถนนเดิม
  - ทางรถไฟ
  - คลอง เขื่อน
  - คลองส่งน้ำ
- ระยะห่างจากถนนพหลโยธิน(กิโลเมตร)**
- ระยะห่าง 1 กิโลเมตร
  - ระยะห่าง 2 กิโลเมตร



ภาควิชาการวางแผนที่ และเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : สำนักงานผังเมือง จังหวัดนครปฐม





## ข. สภาพถนน

ถ้าพิจารณาสภาพถนนในปัจจุบันนั้น การเข้าถึงตลาดทุ่งพระเมรุเป็นถนน 2 ช่องทาง เข้าได้ทิศทางเดียว ส่วนการเข้าถึงตลาดปฐุมงคลจะเข้าถึงได้ 1 ช่องทางเท่านั้น เข้าได้ 2 ทิศทาง



รูปที่ 6.1,6.2 แสดงถนนทางเข้าตลาดทุ่งพระเมรุ  
ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่



รูปที่ 6.3,6.4 แสดงถนนทางเข้าตลาดปฐุมงคล  
ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่

จากรูป 6.1 และ 6.2 แสดงถนนทางเข้าตลาดทุ่งพระ และตลาดปฐุมงคล จากการประเมินสภาพการจราจรในบทที่ 4 นั้น พบว่าเส้นทางคมนาคมขนส่งที่เชื่อมโยงพื้นที่ตลาดค้าส่งนั้น คือ ตลาดปฐุมงคล ตลาดทุ่งพระเมรุ ที่สัมพันธ์กันด้วยเส้นทางเชื่อมโยงที่เชื่อมถึงกัน โดยมี ถนนทางเกวียน ถนนราชมรรคานอก และถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) นอกจากสภาพถนนที่เข้าถึงตลาดที่เป็นถนน ช่องทางที่เล็กแล้ว ยังพบว่าปริมาณการจราจรที่หนาแน่นมาก เนื่องจากมีปริมาณรถมากตามเส้นทางสำคัญต่างๆดังนี้

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (4-ถนนราชดำเนินนอก) พบการจราจรหนาแน่นถึง 65,036 คัน/วัน อัตราส่วนของปริมาณการจราจร(V/C Ratio) ร้อยละ 1.07 เมื่อเทียบกับเกณฑ์มาตรฐาน พบการประเมินสภาพถนนอยู่ในขั้นเลวมาก
- ถนนราชมรรคานอก และถนนทางเกวียนนั้นเป็นถนนสายย่อยที่เชื่อมต่อเข้าสู่ พบการจราจรที่หนาแน่นเช่นกัน ปริมาณการจราจรบนถนนราชมรรคานอก 28,992 คัน/วัน (V/C Ratio =1.66) ปริมาณการจราจรบนถนนทางเกวียน 35,688 คัน/วัน (V/C Ratio = 0.93) ทั้งสองสายมีการประเมินสภาพถนนอยู่ในขั้นเลวมากเช่นกัน
- ถนนชัยพระเป็นถนนที่เชื่อมโยงเข้าสู่ตลาดทรัพย์สิน มีปริมาณการจราจรที่หนาแน่นไม่มากนัก 16,440 คัน/วัน (V/C Ratio =0.57) ทั้งสองสายมีการประเมินสภาพถนนอยู่ในขั้นพอใช้(อ้างจากผลการประเมินสภาพถนน บทที่ 4)

โดยสรุปแล้วการเข้าถึงตลาดในระดับนั้นควรมีการปรับปรุงทางด้านสภาพถนน และควรมีการขยายช่องทางการจราจรให้สอดคล้องกับรูปแบบตลาดที่เหมาะสม ในบริเวณตลาดค้าส่งระดับภาคปทุมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ ส่วนบริเวณตลาดทรัพย์สินพบว่าการประเมินสภาพถนนอยู่ในขั้นพอใช้ ควรมีการกำหนดไม่ให้เกิดกิจกรรมที่หนาแน่นเกินไป ที่จะส่งผลต่อการจราจร และพื้นที่อนุรักษ์ สันติภาพทางด้านที่ตั้งพบว่าตลาดระดับภาค ทั้ง 3 ตลาดมีความเหมาะสมทางด้านที่ตั้งมากอยู่ในระยะที่สามารถส่งเสริมการพัฒนาได้ดี นอกจากนี้ตลาดทรัพย์สินยังมีระยะห่างจากแหล่งท่องเที่ยวเพียง 10 เมตรเท่านั้น นอกจากนี้จะมีศักยภาพเป็นตลาดค้าส่งแล้ว ยังพบว่ามีศักยภาพในการให้บริการนักท่องเที่ยวด้วย

## (2) การเข้าถึงตลาดระดับชุมชนเมือง

### ก.ระยะห่างจากถนนสายรอง

จากการศึกษา พบว่า ตลาดระดับชุมชนทั้ง 4 ตลาด ได้แก่ ถนนต้นสน ตลาดเข้าซอย 2 ตลาดโอเดียน ตลาดเก่าแก่งบัว นั้น มีการเข้าถึงจากถนนสายรองที่สะดวก ด้วยกันทั้งสิ้น ดังแผนที่ 6.2

### ข.ระยะห่างจากแหล่งท่องเที่ยว

จากการศึกษาเกณฑ์ในการวางผังเมือง การวัดการเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยว จะชี้วัดด้วยความสะดวกในการเข้าถึงด้วยทางเดินเท้า ในระยะ 500 เมตร จะเป็นระยะที่มีความเหมาะสม ถ้าวัดระยะระหว่างแหล่งท่องเที่ยว และย่านการค้า/ตลาด ซึ่งจะพบว่า ตลาดที่มีศักยภาพการเข้าถึงที่เป็นตลาดท่องเที่ยวได้ ที่รองจากตลาดทรัพย์สิน คือ ถนนต้นสน ตลาดเข้าซอย 2 และตลาดโอเดียน และตลาดริทางรถไฟ





### ค.สภาพถนน

จากการวิเคราะห์สภาพถนนในเขตพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม นั้น พบปริมาณการจราจรบนถนนราชวิถี 25,824 คัน/วัน บนถนนชัยพระ 16,440 คัน/วัน ถนนต้นสน 5,728 คัน/วัน ถนนหน้าพระ 26,520 คัน/วัน เนื่องจากการจราจรของเส้นถนนดังกล่าวมาบรรจบกันที่บริเวณโดยรอบองค์พระปฐมเจดีย์ โดยปริมาณการจราจรจากทุกจุดมารวมกันจึงทำให้มีผลกระทบกับการจราจรติดขัดเป็นปัญหาหลักของเมือง โดยส่วนใหญ่ โดยจากการประเมินสภาพถนนพบว่า ถนนที่มีสภาพที่มีปริมาณการจราจรหนาแน่นมาก/ช่องทางจราจรเล็กแคบ ได้แก่ ถนนราชวิถี(V/C Ratio = 0.93) ถนนหน้าพระ (V/C Ratio = 1.00) ส่วนถนนที่มีศักยภาพการเข้าถึงที่ดี ได้แก่ ถนนชัยพระ (V/C Ratio = 0.57) ถนนต้นสน (V/C Ratio = 0.20) และถนนรถไฟ (V/C Ratio = 0.22)

จากการพิจารณาการเข้าถึงตลาดในระดับชุมชนเมืองนั้นพบว่า ย่านที่มีศักยภาพการเข้าถึงมากได้แก่ ถนนต้นสน และตลาดริมทางรถไฟ



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## 1) ศักยภาพทางด้านกิจกรรม

ศักยภาพทางด้านกิจกรรม นั้นเป็นการสรุปกิจกรรมที่โดดเด่นที่สำคัญของพื้นที่ เพื่อนำไปสู่การวางแผนทางการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อการปรับปรุงย่านการค้า โดยศักยภาพของกิจกรรม ได้ใช้วิธีการสังเกต สอบถามพฤติกรรม แล้วนำมาพิจารณาร่วมกับบทบาทเด่นของจังหวัด หากมีการส่งเสริมจะทำให้พื้นที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น เพราะกิจกรรมเป็นปัจจัยสำคัญของย่านการค้า

(1) ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของย่าน ย่านการค้าที่สะสมมานานทำให้ย่านการค้าสามารถดำรงอยู่ได้ตลอดมา และคงอยู่ในอนาคต

(2) สินค้าที่โดดเด่น เป็นสินค้าประเภทของสด ประเภทผักและผลไม้ และเนื้อสัตว์ ที่มีผลจากพื้นที่โดยรอบย่านการค้า นั้นเป็นพื้นที่ศูนย์กลางทางการเกษตร

(3) ความหลากหลายของสินค้าโดยรวมเป็นย่านการค้าที่มีศักยภาพในการซื้อสินค้า และมีระบบเศรษฐกิจ รายจ่ายและรายรับที่เกี่ยวข้องกับเรื่องของการค้ามีระดับที่ค่อนข้างสูง สินค้าที่โดดเด่นอันดับรองจากผักสด ผลไม้สด เนื้อหมู และเนื้อไก่ นั้นได้แก่ เสื้อผ้า จึงเห็นได้ว่า กิจกรรมนั้นสอดคล้องกับพื้นที่พาณิชย์กรรม แต่ขาดการส่งเสริมที่ดี

(4) สินค้าเกษตรมีราคาถูก ประหยัด มีคุณภาพที่ดี เป็นผลดีส่วนหนึ่งมาจากภาพลักษณ์ซึ่งผู้ซื้อให้ความเชื่อมั่นว่าสินค้าน่าเชื่อถือ และแหล่งผลิตสินค้าอยู่โดยรอบพื้นที่ศึกษา

(5) รูปแบบการขาย มีทั้งการขายปลีกและการขายส่ง อันทำให้เกิดการหมุนเวียนกิจกรรมภายในย่านและพึ่งพาอาศัยกันทางด้านเศรษฐกิจ นั้นหมายความว่า รูปแบบของกิจกรรมต้องการความเชื่อมโยงทางด้านกายภาพชัดเจนในอนาคต

(6) ความเป็นที่ตั้งของความหลากหลายของกิจกรรม จะพิจารณาได้จากการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ ที่ชี้บ่งให้เห็นว่า พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมนั้นเป็นศูนย์กลางแห่งความหลากหลายของกิจกรรม ดังต่อไปนี้ ไม่ว่าจะเป็นกิจกรรมของการอยู่อาศัย กิจกรรมประเภทสถานที่ราชการ กิจกรรมประเภทศูนย์รวมทางศาสนา กิจกรรมประเภทสถานที่ท่องเที่ยว หรือแม้แต่กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาก็ตาม

## 2) ศักยภาพทางด้านพื้นที่

(1) ความเป็นศูนย์กลางทางการค้าผักและผลไม้ของพื้นที่ในละแวกใกล้เคียง

(2) มีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในเขตปริมณฑลมากที่สุด ถึงแม้จะมีตลาดศรีเมืองเป็นคู่แข่งที่สำคัญแต่ระยะการเดินทาง ย่านการค้าในเขตเทศบาลนครนครปฐมมีระยะใกล้กว่าจังหวัดราชบุรี ถึง 43 กิโลเมตร

(3) ความเป็นศูนย์กลางทางด้านคมนาคมขนส่ง เนื่องจากมีระยะรัศมีจากถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ภายใน 5 กิโลเมตร ตามแนวคิดของพงศีสีห์ ชุมสายณอยุธยา ที่กำหนดให้

ศูนย์การค้า และมีรถโดยสารทุกจังหวัดในเขตภาคตะวันตกต้องผ่านศูนย์กลางพื้นที่ของย่านการค้าแห่งนี้

(4) มีโอกาสการขยายตัวของพื้นที่ แม้มีอุปสรรคของการกระจายตัวของย่านพาณิชย์กรรม อย่างไรก็ตาม แต่ในการศึกษาพื้นที่ ยังมีพื้นที่โล่งว่างและไม่เกิดประโยชน์การใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า ทำให้มีศักยภาพการขยายตัวในแนวราบยังคงมีอยู่มาก ในย่านพาณิชย์กรรม

(5) ความต่อเนื่องของเส้นทางสัญจรในแต่ละพื้นที่นั้น มีการเชื่อมถึงกันหมดทั้งย่าน ไม่เกิดพื้นที่ตาบอด หรือไม่สามารถลิ้นไหลได้ สามารถพัฒนาได้ง่าย

(6) ทศนียภาพ โดยรอบ ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม เป็นเมืองที่มีทัศนียภาพที่ง่ายต่อการพัฒนา เนื่องจากเมืองมีจุดเด่นของพื้นที่(Landmark) และมีเส้นทางที่มุ่งเข้าสู่จุดเด่นของพื้นที่ที่ชัดเจน

### 3) ศักยภาพทางด้านสังคม และวัฒนธรรม

(1) คุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์ พื้นที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับประวัติศาสตร์หลายยุคสมัย

(2) ความต่อเนื่องของวัฒนธรรมชาวจีน และวัฒนธรรมไทย

(3) มีเครื่องยึดเหนี่ยวจิตใจอันเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน

4) บทบาททางด้านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ได้มีหลายหน่วยงานสรุปไว้ แต่จากการศึกษาของผู้ศึกษา ตั้งแต่การศึกษาในเบื้องต้น จนมาถึงกระบวนการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

(1) บทบาทที่ 1 เป็นศูนย์กลางย่านการค้า ที่มีแหล่งสินค้าที่สะดวกครบครัน สดใหม่ และราคาประหยัด

(2) บทบาทที่ 2 เป็นศูนย์กลางทางด้านพาณิชย์กรรมรองรับให้บริการแก่อำเภอต่างๆในจังหวัดนครปฐม

(3) บทบาทที่ 3 เป็นศูนย์กลางตลาดค้าส่งผักและผลไม้ขนาดใหญ่ รองรับให้บริการในเขตภาคตะวันตก รวมถึงจังหวัดใกล้เคียง

(4) บทบาทที่ 4 เป็นแหล่งอาหารขนาดใหญ่ให้กับจังหวัดกรุงเทพมหานครและสมุทรสาคร นอกจากนี้ บทบาททางด้านอื่นๆ ยังมีความเกี่ยวข้องกับพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมด้วย เพราะบทบาทที่จะกล่าวต่อไปนี้ นั้นเป็นบทบาทที่เป็นศูนย์กลางการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมเช่นกัน โดยจะได้กล่าวสรุปโดยต่อไปนี้

(5) บทบาทที่ 5 บทบาทด้านศูนย์กลางการบริหารราชการ เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ โดยมีหลายพื้นที่ในย่านพาณิชย์กรรม เป็นที่ตั้งของหน่วยราชการระดับภาค และระดับจังหวัด นครปฐมหลายแห่ง ซึ่งมีความสำคัญในการเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการในจังหวัดนี้

(6) **บทบาทที่ 6 บทบาททางการศึกษา** เนื่องจากพื้นที่ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม เป็นพื้นที่เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยศิลปากร สถาบันราชภัฏจังหวัดนครปฐม วิทยาลัยอาชีวศึกษา สถาบันเทคโนโลยีนครปฐม วิทยาลัยเทคนิคนครปฐม และโรงเรียนมัธยมศึกษา สถาบันเทคโนโลยี นครปฐม วิทยาลัยเทคนิคนครปฐม และโรงเรียนมัธยมศึกษาปฐมนศึกษามากมาย จึงเป็นแรงดึงดูดให้คน จากพื้นที่โดยรอบให้เข้ามาในพื้นที่มากขึ้น

(7) **บทบาทที่ 7 บทบาทความเป็นศูนย์กลางทางการท่องเที่ยว** เป็นการท่องเที่ยว เชิงประวัติศาสตร์ มีศูนย์กลางได้แก่ องค์พระปฐมเจดีย์ พระราชวังสนามจันทร์ และประจวบกับเมือง นครปฐมเป็นเมืองผ่าน มีระยะทางใกล้กับจังหวัดกรุงเทพมหานคร มีผลทำให้มีคนเข้ามาในพื้นที่จำนวนมาก เป็นผลทำให้กิจกรรมการค้าและการบริการมีการขยายตัว

นอกจากนี้ ยังมีบทบาท อื่นๆ อีกด้วย ได้แก่ **บทบาทด้านการเลี้ยงปศุสัตว์** และ**บทบาท ทางด้านอุตสาหกรรม** ที่เป็นส่วนของบทบาทของเมืองที่รองรับการเติบโตของเมืองที่มีทำให้มีคน จำนวนมากเข้ามาใช้บริการย่านการค้า และทำให้ย่านการค้าขยายตัวมากขึ้น



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 6.1.2 ความสำคัญของตลาดในย่านพาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนครนครปฐม

ย่านการค้าในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้นเป็นศูนย์รวมของตลาดทั้ง 8 ตลาด แต่ละตลาดมีศักยภาพในการให้บริการต่างกันออกไป โดยในหัวข้อนี้จะขอพิจารณาเป็น 2 ส่วน คือ ศักยภาพของตลาดแต่ละย่าน โดยการพิจารณาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้พื้นที่พาณิชย์กรรม และวิธีมีการให้บริการที่ทำให้แต่ละตลาดมีลำดับศักดิ์ที่แตกต่างกันอีกด้วยแนวความคิดของ Berry ได้จำแนกย่านการค้าออกเป็น 6 ประเภท ในที่นี้จะขอกล่าวถึงศักยภาพของแต่ละตลาด ที่ประเมินจากปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้พื้นที่พาณิชย์กรรม ดังนี้

1) จากแนวคิดสุวิทย์ เป็ยผ่อง(อ้างในนาวิณ ตันวัฒนประทีป,2541: 5-6 ) ที่กล่าวถึงปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ที่ดิน ประเภทพาณิชย์กรรม 5 ประการ จึงนำมาเป็นแนวคิดในการกำหนดศักยภาพของพื้นที่ ว่าพื้นที่มีศักยภาพหรือไม่อย่างไร จึงนำปัจจัยมาพิจารณาตามลำดับค่าในแต่ละพื้นที่ดังต่อไปนี้

(1) **ปัจจัยที่ 1** – ขนาดและกรรมสิทธิ์ของพื้นที่

จากการศึกษาพื้นที่ รูปแบบของความแตกต่างของขนาด และกรรมสิทธิ์ของพื้นที่ที่มีผลในการเข้าใช้งานในย่านพาณิชย์กรรมจึงอ้างมาเพื่อพิจารณาศักยภาพของพื้นที่

(2) **ปัจจัยที่ 2** – ทางเดินเท้าของผู้ใช้บริการ จากกฎของ Rule of Thum กล่าวว่า ยังมีทางสัญจรมากเท่าใด ก็จะมีธุรกิจการค้ามากขึ้นเท่านั้น ได้นำเอาสภาพทางเดินเท้าของผู้ใช้บริการในย่านจากการสังเกตมาประเมิน (อ้างจาก จิราภา ธนาไชยกุล,2544:258)

(3) **ปัจจัยที่ 3** – ทำเลที่ตั้งของพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับการพาณิชย์กรรม ในรูปแบบเดียวกัน เพื่อสังเกตแนวทางการส่งเสริมต่างๆ

(4) **ปัจจัยที่ 4** – ความสามารถในการเข้าถึงได้สะดวก ลักษณะการเข้าถึงได้ยากง่ายย่อมมีผลต่อพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม

(5) **ปัจจัยที่ 5** – ลักษณะทางสภาพแวดล้อม ลักษณะทางสภาพแวดล้อมที่ดีจะนำมาสู่ความน่าสนใจและดึงดูดในการเดินจับจ่ายซื้อสินค้า โดยนำเอาสภาพและอาคารของพื้นที่มาประเมินตามปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงในแนวทางการฟื้นฟู (กระทรวงมหาดไทย,กรมการผังเมือง,2544:179)

โดยการประเมินศักยภาพของย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม เพื่อให้ได้มาซึ่งความสำคัญของศักยภาพของแต่ละตลาดในย่านพาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนครนครปฐม โดยกำหนดความสำคัญ ของค่าคะแนนต่างๆ ดังต่อไปนี้

- |                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| 1. มีผลต่อการขยายตัวได้มาก          | ให้ค่าคะแนน เท่ากับ 3 |
| 2. มีผลต่อการขยายตัวปานกลาง         | ให้ค่าคะแนน เท่ากับ 2 |
| 3. มีผลต่อการขยายตัวปรับปรุงได้น้อย | ให้ค่าคะแนน เท่ากับ 1 |

และมีเกณฑ์ในการกำหนดปัจจัยต่างๆ ดังตารางที่ 6.1



ตารางที่ 6.3 แสดงการกำหนดเกณฑ์ในการประเมินศักยภาพ

ลักษณะ	ปัจจัยในการประเมิน	เกณฑ์ในการประเมิน	ระดับค่า คะแนน
ปัจจัย ทางด้าน กายภาพ	1.ขนาดและกรรมสิทธิ์ ของพื้นที่	กรรมสิทธิ์รายเดี่ยวพื้นที่ต่อแปลงขนาดใหญ่	3
		กรรมสิทธิ์รายเดี่ยวมีพื้นที่ขนาดเล็ก หรือมีพื้นที่ขนาด ไม่เล็กมารวมกันหลายแปลง	2
		กรรมสิทธิ์รายเดี่ยวเล็กๆ รวมกันหลายแปลง	1
	2.การเข้าถึงพื้นที่	เข้าถึงสะดวกติดเส้นทางการสัญจร 3 เส้นทาง ขึ้นไป	3
		เข้าถึงสะดวกติดเส้นทางการสัญจร 2 เส้นทาง	2
		เข้าถึงสะดวกติดเส้นทางการสัญจร 1 เส้นทาง	1
	3.สภาพอาคารในพื้นที่	สะอาด ไม่ทรุดโทรม สวยงาม	3
		ค่อนข้างสกปรก และเริ่มทรุดโทรม ไม่สวยงาม	2
		สกปรก ทรุดโทรม ไม่สวยงาม	1
	4.สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องน้ำ ที่ จอดรถ ที่นั่งพักคอย	ครบ สะดวก	3
		ไม่ครบ สะดวก, ครบ ไม่สะดวก	2
		ไม่ครบ ไม่สะดวก หรือไม่มี	1
	5.ทางเดินเท้าในพื้นที่	เชื่อมต่อกันภายในสะดวก เชื่อมต่อกับพื้นที่สะดวก	3
		เชื่อมต่อกันภายในสะดวก เชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นๆได้ ยาก หรือ	2
		เชื่อมต่อกันภายในได้ยาก เชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นๆ สะดวก	1
เชื่อมต่อกันภายในได้ยาก เชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นๆได้ ยาก		1	
ปัจจัย ทางด้าน กิจกรรม	6.ความหนาแน่นของ กิจกรรม	หนาแน่นมาก	3
		หนาแน่นปานกลาง	2
		หนาแน่นน้อย	1
	7.จำนวนกิจกรรม	จำนวนกิจกรรม 3 ประเภท ขึ้นไป	3
		จำนวนกิจกรรม 2 ประเภท	2
		จำนวนกิจกรรม 1 ประเภท	1

ที่มา : จากการศึกษาแนวคิด และทฤษฎี

ตารางที่ 6.4 แสดงการวิเคราะห์ปัจจัยและเกณฑ์ในการประเมินศักยภาพตลาดในย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณา	ตลาดทรัพย์สิน	ตลาดปฐมมงคล	ตลาดทุ่งพระเมรุ	ตลาดเข้าซอยสอง	ถนนต้นสน	ตลาดข้างสถานีรถไฟ	ตลาดโอเดียน	ตลาดเก่าก่งบัว	รวม
1.ขนาดและกรรมสิทธิ์ของพื้นที่	2	3	3	1	1	2	2	1	15
2.การเข้าถึงพื้นที่	3	2	2	2	1	1	2	2	15
3.สภาพอาคารในพื้นที่	2	2	3	2	3	1	2	2	17
4.สิ่งอำนวยความสะดวก	3	2	2	1	2	1	1	1	13
5.ทางเดินเท้าในพื้นที่	2	2	2	2	3	1	1	3	16
6.ความหนาแน่นของกิจกรรม	3	3	3	3	1	2	2	1	18
7.จำนวนกิจกรรม	2	2	2	3	2	1	3	1	16
ค่าคะแนนรวมรวม	17	16	17	14	13	9	13	11	

ที่มา : จากการวิเคราะห์พื้นที่ และการสรุปแบบสอบถาม

หมายเหตุ :  
 มีผลต่อการขยายตัวได้มาก ให้ค่าคะแนน เท่ากับ 3  
 มีผลต่อการขยายตัวปานกลาง ให้ค่าคะแนน เท่ากับ 2  
 มีผลต่อการขยายตัวปรับปรุงได้น้อย ให้ค่าคะแนน เท่ากับ 1

จากตารางที่ 6.4 แสดงการสรุปจากการใช้ปัจจัยในการพิจารณาพื้นที่ เพื่อกำหนดศักยภาพของพื้นที่ดังต่อไปนี้ โดยค่าคะแนนมีตั้งแต่ ค่าคะแนน 11-17 จากช่วงค่าคะแนนน้อยสุด – มากที่สุดคือ 7-21 ดังนั้นในที่นี้ผู้ศึกษาจะขอแบ่งค่าคะแนนเป็นช่วงๆจากการวิเคราะห์ปัจจัยเป็นดังต่อไปนี้ คือ ช่วงค่าคะแนน 1-7 เป็นช่วงที่พื้นที่ตลาดมีศักยภาพต่ำมาก ช่วงค่าคะแนน 8-14 เป็นช่วงที่พื้นที่ตลาดมีศักยภาพต่ำปานกลาง และช่วงค่าคะแนน 15-21 เป็นช่วงที่พื้นที่ตลาดมีศักยภาพสูง นอกจากย่านย่านธนาคาร และแหล่งเงินทุน (CBD) บนถนนราชวิถี มีศักยภาพของพื้นที่เนื่องจากกิจกรรมส่วนใหญ่ นั้นเป็นกิจกรรมที่มีคนเข้ามาใช้งานมาก และเป็นพื้นที่ที่เป็นย่านธุรกิจหลักของเมืองนครปฐม มีการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก และมีความหลากหลายของกิจกรรม โดยสามารถสรุปค่าคะแนน และผลการประเมินได้ดังต่อไปนี้ ย่านตลาดที่มีศักยภาพพื้นที่สูง ได้แก่

#### 1) ตลาดทรัพย์สิน

ย่านตลาดทรัพย์สินนั้น เป็นตลาดหนึ่งที่มีศักยภาพพื้นที่มาก เช่นกัน จัดว่าเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพมากทางด้านการให้บริการทางด้านการค้า เหตุผลทางพื้นที่ที่ทำให้พื้นที่ตลาดทรัพย์สินมีศักยภาพมาก ได้แก่ การเข้าถึงพื้นที่ตลาดได้หลายทาง (คือ ทางถนนหน้าพระ ถนนเข้าพระ ถนนพญา กง ถนนพญาพาน ถนนสถานีรถไฟ ถนนมกรา 25) มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และความ

หนาแน่นของกิจกรรมทางด้านพาณิชย์มีมาก เป็นต้น เนื่องจากพื้นที่ตลาดทรัพย์สินเป็นตลาดเก่าแก่มาช้านาน มีร้านค้าที่หลากหลาย เป็นจุดศูนย์รวมของกิจกรรมหลักของเมือง เช่น กิจกรรมการขนส่งมวลชน กิจกรรมการซื้อขายสินค้า และกิจกรรมการท่องเที่ยวซึ่งความเป็นศูนย์กลางทางด้านท่องเที่ยวจะช่วยส่งเสริมให้พื้นที่ตลาดมีกิจกรรมมากขึ้น ซึ่งพื้นที่บริเวณตลาดทรัพย์สินแห่งนี้เป็นจุดเชื่อมต่อหรือเป็นย่านกิจกรรมหลักของเขตเทศบาลนคร นครปฐม นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมลานขายอาหารที่รองรับนักท่องเที่ยวในเวลาเย็นที่มีชื่อเสียงส่งเสริมกิจกรรม เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการพัฒนา แต่ต้องคำนึงถึงข้อจำกัดที่กระทบต่อพื้นที่ทางประวัติศาสตร์ด้วย



รูปที่ 6.5,6.6 แสดงศักยภาพตลาดทรัพย์สิน



รูปที่ 6.7,6.8 แสดงพื้นที่ลานขายอาหารในบริเวณวัดพระปฐมเจดีย์

## 2) ตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ

จากการประเมินศักยภาพ ของตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ พบว่าตลาดทั้ง 2 แห่งนี้ เป็นตลาดที่มีศักยภาพสูงมาก หากพิจารณาจากปัจจัยต่างๆที่สำรวจได้นั้น พบว่า ขนาดพื้นที่เทียบเท่าระดับตลาดมาตรฐาน และกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของเอกชน สามารถบริหารจัดการ และวางแผนทางพัฒนาได้โดยง่าย และมีความพร้อมทางด้านปัจจัยของพื้นที่พาณิชย์กรรม เช่น มีระยะห่างจากถนนสายหลักที่เข้าถึงได้ง่าย แม้มีหลายปัจจัยยังไม่ได้พอ ได้แก่ ถนนหนทาง การเข้าถึง หรือ

สาธารณูปโภค ที่ยังไม่มีการจัดระบบที่เพียงพอ แต่ก็สามารถส่งเสริมและพัฒนาได้ง่าย เพราะพื้นที่ว่างโดยรอบทั้งสองตลาดนี้ยังมีอยู่มาก และเป็นที่ยกร้างว่างเปล่ายังไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์อีกมาก เป็นพื้นที่ดินของเอกชน



รูปที่ 6.9,6.10 แสดงศักยภาพตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ

### 3) ตลาดเช้าซอยสอง

โดยปัจจัยที่มีผลกระทบมากที่สุดจากการพิจารณา ได้แก่ ปัจจัยทางด้านความหนาแน่นของกิจกรรม ด้านจำนวนกิจกรรม และสภาพอาคารในพื้นที่ และปัจจัยทางด้านการเดินเท้าและการเข้าถึงพื้นที่ จึงทำให้ตลาดเช้าซอย 2 เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางด้านพื้นที่ไม่มากนัก แต่มีศักยภาพทางด้านความหนาแน่นของกิจกรรมมาก เนื่องจากเป็นตลาดแค่ช่วงเวลาเช้า ขายของสด ใหม่และทันสมัยแปลก และหมุนเวียนสินค้าใหม่มาเรื่อยๆ

### 4) ถนนต้นสน

ถนนต้นสนนั้น มีสภาพพื้นที่และสภาพอาคารที่ใหม่อยู่ และมีทางเดินเท้าที่สวยงาม เป็นพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงด้วยการเดินเท้าได้ง่าย แต่ขาดการส่งเสริมกิจกรรมในพื้นที่ให้เด่นชัด จึงทำให้พื้นที่นี้ไม่ค่อยมีศักยภาพทางด้านกิจกรรมการค้ามากนัก แต่ในขณะเดียวกัน ความพร้อมของพื้นที่ก็สามารถพัฒนาได้ไม่ยาก เนื่องจากมีความพร้อมทางด้านการเข้าถึง ถนนหนทางต่างๆทางเดินเท้า รวมไปถึงกิจกรรมที่เป็นย่านขายเสื้อผ้าและเครื่องนุ่งห่มแล้ว จากการประเมินแบบสอบถามพบความนิยมซื้อเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม เป็นสินค้าที่นิยมของผู้มาใช้บริการที่มาจับจ่ายใช้สอยในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมนครปฐม จึงสามารถพัฒนาพื้นที่แห่งนี้ให้รองรับกิจกรรมดังกล่าวได้





รูปที่ 6.11,12 แสดงศักยภาพย่านถนนต้นสน

### 6) ตลาดข้างสถานีรถไฟ

ตลาดข้างสถานีรถไฟ เป็นตลาดที่มีศักยภาพน้อย จากการประเมินศักยภาพพื้นที่แล้ว เพราะตลาดข้างสถานีรถไฟเป็นตลาดเกิดใหม่ยังขาดการพัฒนาหลายด้าน แต่ก็มีศักยภาพด้านการเข้าถึงที่สะดวก มีเส้นทางเชื่อมโยงจากแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดพระปฐมเจดีย์ แต่ผลการประเมินจากปัจจัยสภาพปัจจุบัน และการสอบถามสัมภาษณ์ประชาชนนั้น ตลาดข้างสถานีรถไฟเป็นตลาดที่ไม่ควรส่งเสริมการพัฒนา ซึ่งการส่งเสริมการพัฒนาในพื้นที่แห่งนี้ จะต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก แต่พื้นที่ในการพัฒนานั้นมีจำกัด ควรใช้วิธีการส่งเสริมกิจกรรมบริเวณนี้ไปรวมกับตลาดทรัพย์สินแทน และพัฒนาพื้นที่ข้างสถานีรถไฟเป็นพื้นที่เพื่อกิจกรรมอื่น เช่น ที่จอดรถ พื้นที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว แต่มีความเชื่อมโยงกับพื้นที่ตลาดอื่นๆไปแทน



รูปที่ 6.13,6.14 แสดงศักยภาพตลาดข้างสถานีรถไฟ

7) ตลาดโอเดียน ตลาดโอเดียนจัดเป็นตลาดที่มีความพร้อมทางด้านศักยภาพในระดับปานกลางสามารถพัฒนาได้ไม่มากนัก เนื่องจากมีขนาดที่ดินที่จำกัดเช่นเดียวกับตลาดริมทางรถไฟ การ

เข้าถึงสามารถปรับปรุงได้ให้มีการเข้าถึงได้หลายทาง หากมีการจัดการและการบริหารที่ดี แต่ก็พัฒนาเป็นพื้นที่การค้าได้ไม่มากนัก ดังนั้นไม่ควรจัดพื้นที่ตลาดโอเดียนให้เป็นพื้นที่ที่มีกิจกรรมหนาแน่นมาก ควรมีการกำหนดกิจกรรมในพื้นที่ที่ชัดเจน และมีการจัดวางพื้นที่ที่เหมาะสม ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงการอนุรักษ์พื้นที่ด้วย

เนื่องจากตลาดโอเดียนมีระยะห่างจากแนวกำแพงวัดพระปฐมเจดีย์เพียง 10 เมตรเท่านั้น



รูปที่ 6.15,16 แสดงศักยภาพตลาดโอเดียน

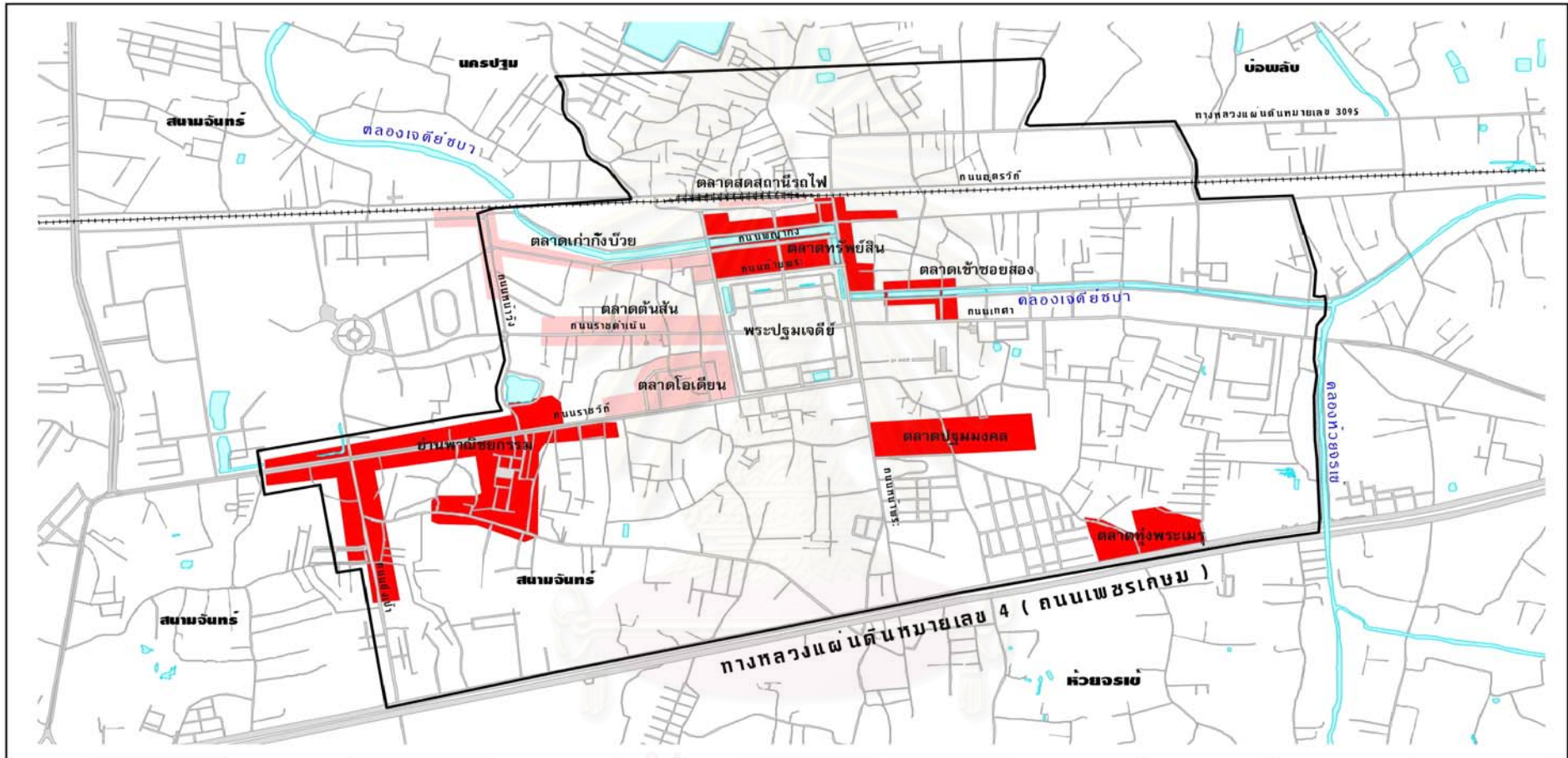
### 8) ตลาดเก่าก้งบัว

ตลาดเก่าก้งบัวจัดเป็นตลาดที่มีความพร้อมทางด้านศักยภาพในระดับน้อย เช่นเดียวตลาดข้างสถานีรถไฟ เนื่องจากมีกิจกรรมการค้าที่เบาบาง เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพควรค่าแก่การอนุรักษ์ทั้งที่อยู่ในขอบเขตพื้นที่อนุรักษ์ และมีคุณค่าทางวัฒนธรรมสูงมาก เนื่องจากมีกลุ่มอาคารไม้เก่าในพื้นที่ควรส่งเสริมเพื่อการอนุรักษ์ที่จะช่วยส่งเสริมกิจกรรมการค้าบริเวณตลาดทรัพย์สิน จากการประเมินศักยภาพของพื้นที่ การสำรวจและสัมภาษณ์ พื้นที่แห่งนี้มีความพร้อมทางด้านพื้นที่ที่สามารถพัฒนาเป็นพื้นที่การท่องเที่ยวได้ และสามารถเชื่อมโยงมายังตลาดทรัพย์สินได้ง่าย แต่ไม่ควรกำหนดให้พื้นที่มีกิจกรรมที่หนาแน่นมากเกินไป

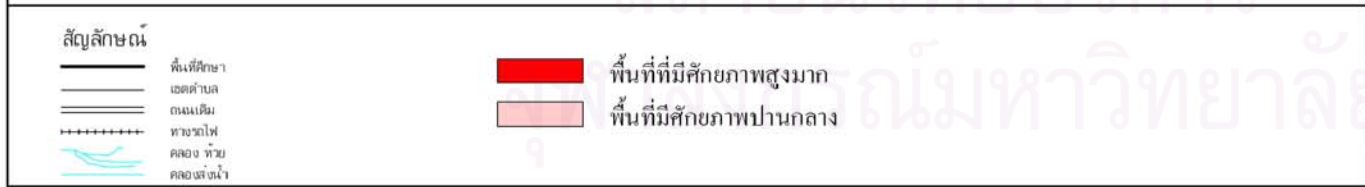


รูปที่ 6.17,18 แสดงศักยภาพตลาดเก่าก้งบัว







แผนที่ 6.3 แสดงผลการประเมินศักยภาพตลาดแต่ละตลาด




การปรับปรุงพื้นที่ทำนุขกรรมในเขตเทศบาลนคร  
นครปฐม



ภาควิชาการวางแผนภาค และเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : สำนักงานผังเมือง จังหวัดนครปฐม



เขตอิทธิพลของเมือง จากการศึกษาทฤษฎีของ เสน่ห์ ญาณสาร (2542 : 105 – 106) ได้สรุปแนวคิดของเขตอิทธิพลของย่านการค้า ไว้ว่า เกณฑ์ที่ใช้พิจารณาในการกำหนด เขตอิทธิพลของเมือง คือ ประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตรอบเมืองนั้น ที่เดินทางเข้าไปซื้อสินค้า และบริการนั้น ในเมืองนั้นมาจากบริเวณไหนบ้าง โดยการสังเกตจากป้ายทะเบียนรถ และสัมภาษณ์ผู้มาใช้บริการให้จัดว่าเป็น **อุปสงค์** ส่วน **อุปทาน**นั้น จะพิจารณาได้จาก ตัวเมืองนั้นเสนอ หรือให้บริการ หรือส่งสินค้าให้แก่บริเวณเมือง หรือเมืองชนบทโดยรอบไหนบ้าง โดยสอบถามได้จากร้านค้า และผู้ขาย

วิธีที่ใช้หาเขตอิทธิพลโดยใช้หลักการ ของเซอร์ไอแซคนิวตันไว้ โดยการศึกษาครั้งนี้ ได้ใช้**กฎแรงดึงดูดการค้าปลีก ของโรลลี** และนำมาประยุกต์ตามแนวความคิดของ Zipf (1994) และ Stewart (1950) จากการศึกษาทฤษฎีไว้ในบทที่ 2 สามารถทราบแรงดึงดูดการค้าของแต่ละชุมชนเมือง และยังสามารถเปิดโอกาสให้เราสามารถกำหนดแนวแบ่งเขตอิทธิพลทางการค้า หรือขอบเขตการค้ารอบๆเมือง ของเขตเทศบาลนคร นครปฐมได้ โดยใช้ข้อมูลเฉพาะจำนวนประชากร และระยะห่างเท่านั้น

ผลการวิเคราะห์เพื่อหาเขตอิทธิพล โดยสรุปดัง ตารางที่ 6.5



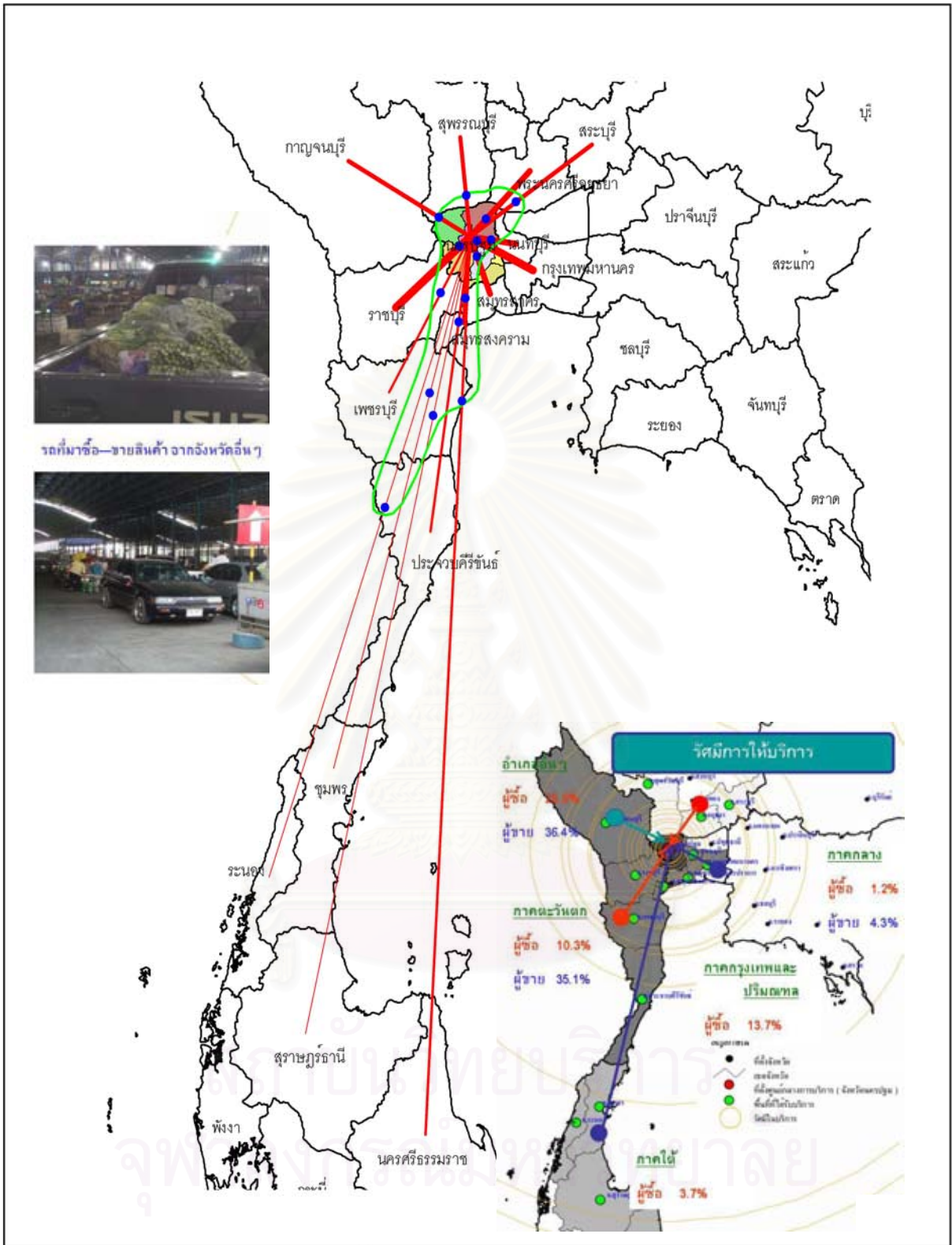
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



4) จุดแบ่งเขตอิทธิพลของเมืองย่านการค้า  
 ตารางที่ 6.5 แสดงเขตอิทธิพล และปฏิสัมพันธ์ระหว่างเมืองที่เข้าใช้พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมใน  
 เขตเทศบาลนคร นครปฐม

จังหวัด	ระยะทาง จาก นครปฐม (ก.ม.)	พื้นที่ (ตร.กม.)	ประชากร	ปฏิสัมพันธ์		จุดแบ่ง เขตอิทธิพล ย่านการค้า
				$I_{ij} = \frac{P_i P_j}{G d_{ij}^2}$ (ร้อยละ)		
ในเขตเทศบาลนคร	3	19.9	73,851	605,996,689	(41.2)	2
นอกเขตเทศบาลนคร	4	397.6	82,610	381,301,944	(29.59)	2
กำแพงแสน	26	405.1	111,334	12,162,910	(0.94)	12
ดอนตูม	20	171.4	32,247	5,953,683	(0.46)	12
นครชัยศรี	14	260.1	92,889	34,999,722	(2.71)	7
บางเลน	33	588.8	75,174	5,097,957	(0.40)	16
สามพราน	21	249.4	124,339	20,822,130	(1.67)	9
พุทธมณฑล	33	76.3	18,502	1,254,721	(0.10)	22
ประจวบคีรีขันธ์	211	6,366	486,797	807,494	(0.06)	59
เพชรบุรี	153	6,215	453,982	1,432,228	(0.11)	44
ราชบุรี	43	5,172	823,494	32,891,214	(2.55)	10
กาญจนบุรี	119	19,423	826,169	4,308,552	(0.33)	27
สุพรรณบุรี	123	5,386	842,613	4,113,148	(0.32)	28
สมุทรสงคราม	63	404	195,068	3,629,621	(0.28)	24
สมุทรสาคร	48	864	452,017	14,488,675	(1.12)	14
พระนครศรีอยุธยา	71	2,537	746,919	10,942,415	(0.85)	17
นนทบุรี	76	626	972,280	12,431,415	(0.96)	16
สระบุรี	163	3,501	601,938	1,673,143	(0.13)	42
ชุมพร	393	5,957	475,763	227,490	(0.02)	111
สุราษฎร์ธานี	574	13,096	947,349	212,345	(0.02)	125
ระนอง	498	3,127	178,122	53,041	(0.01)	195
นครศรีธรรมราช	618	9,932	1,504,420	290,903	(0.02)	112
กรุงเทพมหานคร	56	1,559	5,658,953	133,265,095	(10.34)	6

ที่มา : จากการวิเคราะห์พื้นที่ศึกษา



การปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

แผนที่ 6.4 แสดงปฏิสัมพันธ์ และจุดแบ่งระหว่างเมือง		<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เส้นประสีส้ม: เขตเมือง</li> <li>เส้นประสีน้ำเงิน: เขตเทศบาลนคร นครปฐม</li> </ul>	<p>ปริมาณจราจร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1-3</li> <li>4-7</li> <li>8-11</li> <li>12-17</li> <li>18-21</li> </ul>		
<p>ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครปฐม</p>			

จากแนวคิดของโรลล์ Zipf (1994) และ Stewart ได้นำมาประยุกต์ใช้กับการศึกษา ดังตารางที่ 6.5 และแผนที่ 6.4 นั้นจะพบเขตการค้าที่ค้นพบ ด้วยวิธีการหาจุดแบ่งเขตอิทธิพลของย่านการค้า ซึ่งพบว่า การชี้วัดด้วยตัวแปรเพียง 2 ตัวนั้นตามการศึกษา ได้แก่ ประชากร และระยะทาง จะได้เขตอิทธิพลที่ค่อนข้างตายตัว ดังแสดงให้เห็นตามแผนที่ 6.4 แต่ในความเป็นจริงแล้ว จากการสำรวจแบบสอบถามนั้นพบว่า อิทธิพลของย่านพาณิชย์กรรม เป็นตัวกำหนดรูปร่างของเขตการค้าของเมือง มีตัวแปรอื่นๆอีกหลายตัว ที่ทำให้เขตการค้าเปลี่ยนแปลงไป ได้แก่ เวลา ความสะดวกในการเดินทาง และการขนส่ง จำนวน แลขนาดของตลาด และ ความหลากหลายของสินค้า ฯลฯ ดังได้สรุปไว้ในบทที่ 5 ซึ่งการทราบขอบเขตการค้า ทำให้ทราบถึงอิทธิพลของเมืองที่ชัดเจนขึ้น ในการศึกษาครั้งนี้จะใช้เป็นข้อมูลสำหรับการวางแผน และคาดการณ์เกี่ยวกับแนวโน้มการขยายตัว และการจัดตั้งธุรกิจการค้าและบริการ และการแบ่งโซนการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม และการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับรัศมีการให้บริการ จะเห็นว่า มีผู้ใช้บริการมากในเขตจังหวัดราชบุรี เพชรบุรี กาญจนบุรี ประจวบคีรีขันธ์ และในเขตภาคกลางโดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร

#### 6.1.4 แนวโน้มการขยายตัวของย่านพาณิชย์กรรม

จากการศึกษาปัญหา ลักษณะของกิจกรรมการใช้สอยในพื้นที่ และศักยภาพของพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมที่ได้จากการศึกษาเขตอิทธิพลของเมืองนั้นทำให้ผู้ศึกษาได้ทราบลักษณะ การแบ่งพื้นที่ทางธรรมชาติโดยพิจารณาองค์ประกอบหลายๆด้าน ไม่ว่าจะเป็น ลักษณะตลาดที่อยู่ในพื้นที่ ระบบการคมนาคมขนส่ง รัศมีการให้บริการ ที่บอกถึงเขตอิทธิพลที่เกิดขึ้นในอุดมคติ และเขตอิทธิพลที่เกิดขึ้นในปัจจุบันที่ได้จากการสำรวจจากแบบสอบถาม รวมไปถึงการพิจารณาประกอบกับการกำหนดผังผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวมเมืองนครปฐม ทำให้เราสามารถทราบทิศทางการขยายตัวของย่านพาณิชย์กรรม ได้ดังต่อไปนี้

จากการศึกษาทฤษฎี รูปแบบที่ตั้งของย่านการค้า บริการ และการขยายตัวของกิจกรรมทางการค้า(กระทรวงมหาดไทย,กรมการผังเมือง,2540:29-31) พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมได้ ดังนี้

- 1) ปัจจัยทางกายภาพ ได้แก่ ระบบคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ประเภทที่ดินในบริเวณข้างเคียง ความสะดวกในการเข้าถึง ความเป็นศูนย์กลางเมือง
- 2) ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ ราคาที่ดิน ค่าเช่าที่ เงินลงทุน ผลตอบแทนและผลประโยชน์ที่ได้รับ ความเกี่ยวข้องกันเชิงแข่งขันหรือส่งเสริม
- 3) ปัจจัยทางด้านสังคม ได้แก่ ลูกค้านหรือกลุ่มผู้บริโภค ลักษณะประชากร ความปลอดภัย

จากการสรุปแบบสอบถาม การเข้าใช้บริการตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ ตลาดทรัพย์สิน (ร้อยละ 32.0) กลุ่มตลาดปฐมมงคลและตลาดทุ่งพระเมรุ (ร้อยละ 14.8) และ

ตลาดเช้าชอยสอง (ร้อยละ 12.8) โดยจะใช้ข้อมูลในส่วนนี้ ร่วมกันประกอบการพิจารณาการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรมด้วย

เนื่องจากการศึกษาแนวความคิด รูปแบบการขยายตัวของเมืองย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม เป็นแบบเมืองรูปร่างดาว (Star-Shape) ที่ขยายตัวไปตามเส้นทางที่มีศักยภาพของเส้นทางคมนาคม และมีการพัฒนาย่านการค้าอย่างรวดเร็ว ใกล้แหล่งเส้นทางคมนาคมที่สำคัญที่เชื่อมโยงทั้งภายในและภายนอกย่านการค้า ดังนั้นการสรุปแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของย่านการค้าจึงขอสรุป ตามรูปแบบย่านการค้าที่ตั้งอยู่ตามเส้นทางคมนาคม โดยพิจารณาการเดินทางที่เข้ามาตามในย่านพาณิชยกรรมในแต่ละแถบย่านการค้าตามลำดับศักยภาพย่านการค้า มีการแบ่งโซนตามการวางแนวทางในการปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

จากการวิเคราะห์รูปแบบการขยายตัวของเมืองย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้น เมืองนครปฐมนั้นเป็นลักษณะการขยายตัวของเมืองออกจากจุดศูนย์กลางเมืองไปสู่รอบนอกหลายทิศทาง คล้ายรูปดาวหรือ รูปนิ้วมือ แต่ถ้ามองในลักษณะแยกตลาด นครปฐมก็จะกลายเป็นเมือง 2 ศูนย์กลางไป ยังไม่จัดว่าเป็นเมืองหลายศูนย์กลางเดียว เพราะจากการศึกษานั้นพบว่า

สำหรับในเรื่องรูปแบบที่ตั้งของการค้าและการบริการ จะแบ่งเป็น 2 รูปแบบ สำหรับการศึกษา รูปแบบที่ตั้งของย่านการค้า นั้น ผู้ศึกษามองเห็นประโยชน์ในการแก้ปัญหาพื้นที่ตลาดชบเซาของเมือง การศึกษารูปแบบย่านการค้า นั้นจะสามารถ กำหนดรูปแบบการส่งเสริมพื้นที่ตลาดที่ยังคงมีศักยภาพ แต่ปัจจุบันยังชบเซามาก จากการสำรวจจากแบบสอบถามนั้น ย่านการค้าหรือตลาดที่มีความชบเซามาก ได้แก่ ตลาดโอเดียน ต้นสน ตลาดเก่าก่งบ้วย โดยในส่วนที่เป็นกลุ่มพื้นที่แห่งนี้ สามารถส่งเสริมการใช้พื้นที่ร่วมกันให้พื้นที่มีศักยภาพร่วมกัน ส่วนตลาดเช้าชอยสอง ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และกลุ่มตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ นั้น สามารถใช้รูปแบบการส่งเสริมแบบแข่งขันกันได้ แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นควรต้องระวังความใกล้กันของตลาดด้วยที่สามารถจะเติบโตมารวมกันเป็นย่านเดียวกันได้ อันจะทำให้เกิดศูนย์กลางขนาดใหญ่ และส่งผลให้มีปัญหาแก่เมืองตามมา

## 6.2 ข้อจำกัดต่างๆ ที่มีผลการวางแนวทางการพัฒนา

จากการศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพและเก็บแบบสอบถาม และสัมภาษณ์สอบถามจากผู้รู้ นั้น ทำให้การศึกษาในเรื่องพาณิชยกรรมนี้ ได้ทราบถึงข้อจำกัดที่มีผลต่อการพัฒนา ทำให้การวางแนวทางการพัฒนาเป็นไปอย่างยากลำบาก และล่าช้า

### 6.2.1 ข้อจำกัดทางด้านกายภาพ

1) จากการศึกษาลักษณะทางรถไฟ เป็นสภาพกายภาพที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้เพราะเป็นเส้นทางเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นๆ ด้วย และยังส่งผลกระทบต่อพื้นที่โดยรอบทางรถไฟ ให้มีกิจกรรมที่จำกัดแคบลง



2) คลองเจดีย์บูชา เป็นทางน้ำสาธารณะที่เชื่อมต่อกับแม่น้ำนครชัยศรี การบำบัดน้ำเสียทำได้โดยยากมาก เพราะเป็นแหล่งรวมน้ำจากพื้นที่อื่นๆทั้งสิ้น จึงถือได้ว่าคลองเจดีย์บูชาเป็นข้อจำกัดทางกายภาพ แต่สามารถตรวจสอบคุณภาพน้ำได้

3) เขตพื้นที่อนุรักษ์เป็นข้อจำกัดสำหรับพื้นที่ที่จะพัฒนาเป็นย่านการค้าส่ง หรือพัฒนาให้เป็นพื้นที่ที่มีกิจกรรมการค้าที่หนาแน่น ซึ่งข้อจำกัดในพื้นที่แห่งนี้ส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม โดยรอบองค์พระปฐมเจดีย์โดยตรง



รูปที่ 6.19,6.20 แสดงข้อจำกัดของตลาดค้าส่ง

### 6.2.2 ข้อจำกัดทางด้านเศรษฐกิจ

#### 1) ราคาสินค้า

ราคาสินค้าเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการวางแผนทางการพัฒนา เพราะราคาสินค้าทางการเกษตรนั้น มีผลต่อการเข้ามาใช้งานในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม ราคาสินค้าส่วนใหญ่เป็นราคากลางเหมือนย่านการค้าอื่นๆ เป็นข้อจำกัดที่ไม่สามารถกระตุ้นแนวทางการพัฒนาได้ จึงควรมีการส่งเสริมการแปรรูปสินค้าทางการเกษตร

### 6.2.3 ข้อจำกัดทางการบริหารจัดการ

#### 1) แนวทางการบริหารจัดการเป็นหน้าที่ขององค์กรเจ้าของตลาดทั้งหมด

2) ความคิดเห็นที่แตกต่างของแต่ละกลุ่มองค์กรต่างๆ ในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม ความคิดเห็นในที่นี้ หมายถึงนโยบายของแต่ละตลาดมีนโยบายเป็นของตนเอง เวลาวางแผนทางการพัฒนาก็พัฒนาในรูปแบบแค่พื้นที่ของตน ขาดการศึกษาในขั้นตอนของผังเมือง ส่วนใหญ่จะสนใจในชั้นออกแบบพื้นที่ตลาดใหม่เลย

ซึ่งการศึกษา วิจัยนั้นต้องคำนึงถึงข้อจำกัดทางด้านต่างๆด้วย เพื่อการวางแผนทางการปรับปรุงพื้นที่ไม่ให้ขัดแย้งต่อข้อจำกัด ที่ยากต่อการเปลี่ยนแปลง หรือไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งจะต้องมีการเสนอแนะการนำข้อเสนอนี้ไปปรับปรุงไปปฏิบัติด้วย

## บทที่ 7

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ผลการศึกษา ทำให้ทราบถึงวิวัฒนาการ รัชสมัยการให้บริการ เขตอิทธิพล บทบาทและหน้าที่ ศักยภาพ ปัญหาต่างๆ และแนวโน้มของย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ซึ่งเป็นเมืองพาณิชย์กรรมแห่งหนึ่ง ที่เป็นเมืองรองจากจังหวัดกรุงเทพมหานครที่สำคัญ ในเขตติดต่อระหว่าง กรุงเทพมหานคร กับภาคตะวันตก ซึ่งจากการศึกษาสามารถชี้ให้เห็นได้อย่างชัดเจน ว่าบริเวณ ศูนย์กลางเทศบาลนคร นครปฐมนั้น เป็นทำเลที่เหมาะสมและมีศักยภาพทางด้านพาณิชย์กรรมในหลายๆ ด้าน ทั้งทางด้าน ทำเลที่ตั้ง เศรษฐกิจ และสังคม สามารถพัฒนาและส่งเสริมให้เป็นศูนย์กลางในระดับ ภาคตะวันตก ที่เป็นจุดศูนย์กลางแห่งสินค้านานาชาติ และเป็นจุดศูนย์กลางของย่านพาณิชย์กรรม โดยพบว่า ถึงแม้ประชากรลดลงในปี พ.ศ. 2546 – 2547 แต่พื้นที่ย่านการค้ายังมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีความต้องการใช้พื้นที่ ทางด้านการค้ามากขึ้นเรื่อยๆ และพื้นที่การค้ามีขนาดกว้างขวางออกไปเรื่อยๆ และอย่างไรก็ตาม มีคนเริ่มเข้ามาใช้บริการเพิ่มจำนวนมากขึ้นเช่นกัน การเติบโต และการเปลี่ยนแปลง อย่างรวดเร็วนั้น ทำให้พื้นที่โล่งว่างเดิมหลายแห่งถูกเปลี่ยนแปลง เป็นพื้นที่เมือง เพื่อใช้เป็นพื้นที่ทางการค้า และพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย เริ่มมีความแออัดยัดเยียด ในขณะเดียวกัน มีการเติบโตออกไปโดย โครงการตลาดของเอกชน ซึ่งขาดการวางแผนในเรื่องการวางแผน และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของเมือง และการใช้มาตรการควบคุมทางผังเมือง อีกทั้งบางแห่งยังเป็นย่านการค้า หรือตลาดที่ยังไม่ได้มาตรฐาน ความต้องการใช้พื้นที่ที่มีมากขึ้นเรื่อยๆทำ บทบาทและหน้าที่ของย่านพาณิชย์กรรมแห่งนี้ กลายเป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่ ที่รองรับกิจกรรมทางการค้าได้ตลอดทั้งกลางวันและกลางคืน ตาม ลักษณะการค้าและความต้องการใช้พื้นที่ใช้สอย ทั้งนี้เพื่อรองรับการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจที่มีมาก เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ และยังขยายตัวออกไปอย่างเต็มที่ และด้วยศักยภาพของย่านการค้า พบว่ายังคงประสบ ปัญหาในหลายด้านที่จำเป็นต้องแก้ไขและป้องกันไว้ในอนาคต

ดังนั้น การวางแผนพัฒนาย่านพาณิชย์กรรม อันเป็นหนทางแก้ไขและป้องกันปัญหาต่างๆ มี แนวทางที่แตกต่างกันไปในแต่ละย่าน แต่จะครอบคลุมอยู่ภายใต้สภาพของย่านการค้าและพื้นที่เขต อิทธิพล ทั้งสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันรวมทั้งแนวโน้มในอนาคต ด้วยทั้งนี้เพื่อให้ย่านพาณิชย์กรรมยังคงมีศักยภาพ และสามารถให้บริการแก่พื้นที่โดยรอบได้อย่าง สมบูรณ์ สะดวกและสอดคล้องต่อความต้องการ และวิถีชีวิตรวมทั้งเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมบนความ พึงพอใจของแต่ละฝ่ายได้อย่างเหมาะสมกับเมือง คน เอื้อประโยชน์ต่อนักพัฒนา และนักลงทุนด้วย

การศึกษาที่มุ่งเน้นศึกษา เรื่องดังต่อไปนี้

1. ศึกษา ความเป็นมา วิวัฒนาการ พื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

2. ศึกษาวิธีทำให้บริการ และอิทธิพลของย่านพาณิชย์กรรม
3. วิเคราะห์ศักยภาพของย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม
4. ศึกษาถึงสภาพปัญหา และการเชื่อมโยงย่านการค้า ในพื้นที่พาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

## 7.1 การวางแนวทางการปรับปรุงพื้นที่

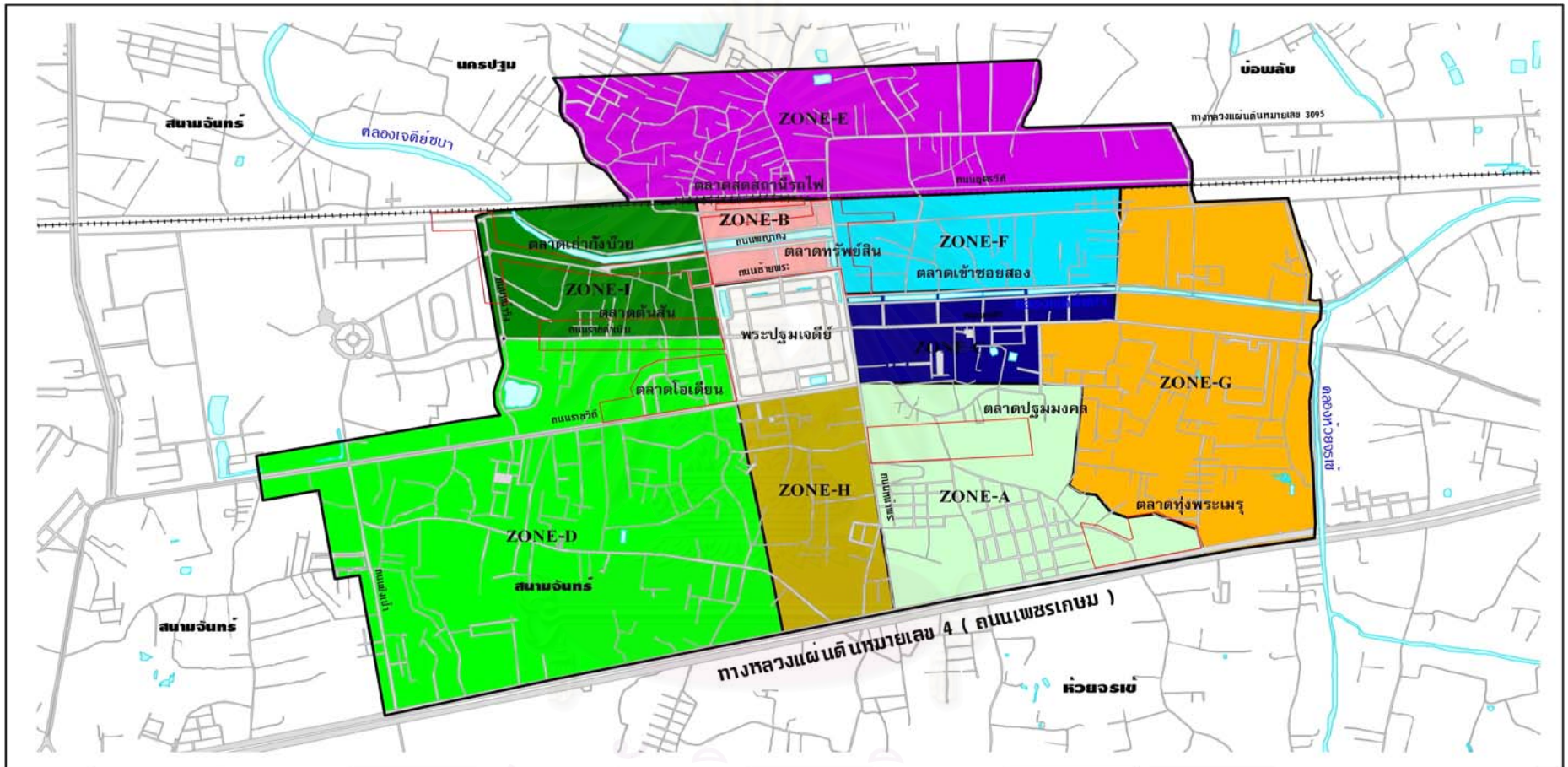
### 7.1.1 การกำหนดขอบเขตพื้นที่เพื่อนำไปสู่การวางแนวทางการปรับปรุงพื้นที่

การสรุปขอบเขตนี้ เพื่อนำไปสู่ความสะดวกในการวางแนวทางการปรับปรุงพัฒนา หรือเป็นการสรุปพื้นที่จาก ปัญหาที่พบ ศักยภาพ ของแต่ละตลาด ทั้งนี้เพื่อวางกรอบการปรับปรุงได้ง่ายยิ่งขึ้น และให้สอดคล้องกับระบบโครงข่ายต่างๆทั้งหมด เนื่องจากการเติบโตของเมืองย่านพาณิชย์กรรมแห่งนี้เติบโตตามระบบโครงข่ายการคมนาคม หรือเส้นทางต่างๆ ที่เป็นองค์ประกอบของเมือง มีองค์ประกอบเมืองที่ชัดเจน และมีเส้นทาง (Path) เป็นปัจจัยที่สำคัญที่แบ่งกิจกรรมของเมือง โดยมีจุดศูนย์กลางต่างๆ บริเวณ องค์พระปฐมเจดีย์ที่เป็นที่หมายตาหลักของเมือง (Main Landmark) โดยเกณฑ์ในการจัดกลุ่มพื้นที่ มีดังนี้

- 1) จุดศูนย์กลางตลาดแต่ละแห่ง และความเป็นย่านการค้า
- 2) เส้นทางคมนาคมในพื้นที่
- 3) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม
- 4) พื้นที่อนุรักษ์
- 5) พื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการขยายตัวของกิจกรรมประเภทพาณิชย์กรรม

ส่วนบริเวณ ตลาดค้าส่งผักและผลไม้ ตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ มีระยะห่างจากตลาดอื่นๆ เพียงแค่ 600 เมตร ซึ่งตามหลักการของตลาดค้าส่งสินค้าในระดับภูมิภาคแล้วจะต้องเป็นพื้นที่ชานเมืองมีระยะห่างออกไปประมาณ 10 เมตร หรือมากกว่านั้น เพื่อเว้นระยะไว้เพื่อกิจกรรมอื่นๆ โดยรอบ เช่นการเข้าถึงหรือแม้แต่การขนส่ง ซึ่งจากการวิเคราะห์แล้วควรจะต้องมีการควบคุมกลุ่มพื้นที่ให้มีการกำหนดในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการใช้ประโยชน์อาคาร เพื่อป้องกันการเติบโตของย่านการค้าที่ใหญ่เกินไป อันจะส่งผลให้เกิดปัญหาต่อเมืองในอนาคตได้อีก ซึ่งปัจจุบัน พื้นที่ย่านการค้าในจังหวัดนครปฐมมีการใช้ที่ดิน ถึง ร้อยละ 7 ซึ่งถือว่ามีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมาก และอาจเติบโตมากขึ้นไปเรื่อยๆได้ต่อไปในอนาคต เมื่อเปรียบเทียบกับการศึกษาพื้นที่พาณิชย์กรรมที่อื่นๆที่ผ่านมาตามการศึกษาแนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับย่านพาณิชย์กรรมโดยในที่นี้จะแบ่งกลุ่มพื้นที่เป็น 9 ประเภทที่จะใช้ในการวางแนวทางการปรับปรุง (การแบ่งพื้นที่ แบ่งตามลักษณะการใช้งานของพื้นที่ โดยใช้ทฤษฎีแนวความคิดในการจำแนกศูนย์กลางการค้าเป็นเกณฑ์ในการแบ่งประเภท รวมไปถึงลักษณะการใช้งานของพื้นที่ด้วย )





แผนที่ 7.1 แสดงการสรุปขอบเขตเพื่อนำไปสู่การวางแผนการปรับปรุง

การปรับปรุงพื้นที่ทำนุชมรรคาในเขตเทศบาลนคร  
นครปฐม

สัญลักษณ์

- พื้นที่ศึกษา
- เขตตำบล
- ทางรถไฟ
- คลอง ห้วย
- คลองทิ้งน้ำ

- ZONE - A
- ZONE - B
- ZONE - C
- ZONE - D
- ZONE - E
- ZONE - F

- ZONE - G
- ZONE - H
- ZONE - I



ภาควิชาการวางแผนภาค และเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : สำนักงานผังเมือง จังหวัดนครปฐม





การแบ่งกลุ่มพื้นที่ได้มีการศึกษา วิเคราะห์ต่อเนื่องจากบทที่ 4 โดยอ้างอิงจากรูปแบบตลาด ลักษณะของกิจกรรม และเส้นถนนที่เป็นปัจจัยสำคัญที่แบ่งกิจกรรม หรือเชื่อมโยงกิจกรรม โดยอ้างอิง จากตลาดที่ศึกษาเป็นหลัก โดยสรุปตามการแบ่งพื้นที่เพื่อการพัฒนาผัง แผนที่ 7.1 ดังนี้ คือ

### 7.1.2 กลุ่มพื้นที่ตลาด

#### 1) กลุ่มพื้นที่ย่านการค้าส่งสินค้า (พื้นที่ A)

กลุ่มพื้นที่นี้ ครอบคลุมบริเวณตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ และบริเวณพื้นที่ ใกล้เคียงทั้งหมด ตามแผนที่ใน Zone A ระยะแบ่งขอบเขตสุดทางด้านทิศเหนือ คือถนนเทศา ทิศ ตะวันออก คือเส้นสมมติแบ่ง กิจกรรมบริเวณตลาดทุ่งพระเมรุ กับ กิจกรรมประเภทย่านที่อยู่อาศัย ทิศ ใต้ คือ เส้นกำหนดระยะห่างจากถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4) และทิศตะวันตก มี ขอบเขต คือ ถนนหน้าพระ

#### 2) กลุ่มพื้นที่ย่านการค้าแบบศูนย์กลาง ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์(พื้นที่ B)

กลุ่มพื้นที่แห่งนี้ครอบคลุมบริเวณ ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และบริเวณ ใกล้เคียง รวมทั้งบริเวณตลาดสถานีรถไฟ โดยการกำหนดขอบเขตเริ่มจากทางทิศเหนือ คือ ทางรถไฟ สายตะวันตก จุดพื้นที่ทางทิศตะวันออก ถนนหน้าพระ ติดใต้จรดถนนซ้ายพระ และทิศตะวันตกจรด ถนนหลังพระ

#### 3) กลุ่มพื้นที่ย่านการค้าใกล้สถานี่ราชการ (พื้นที่สีน้ำเงิน) ตลาดเข้าชอยสอง(พื้นที่ C)

กลุ่มพื้นที่นี้ ครอบคลุมบริเวณตลาดเข้าชอยสอง และบริเวณใกล้เคียง โดยการกำหนด ขอบเขตเริ่มจากทางทิศเหนือ คือ ถนนพิพิธประสาท ทางทิศตะวันออก จรดเขตพื้นที่ ถนนย่อยชอย 6 และแนวถนนเสนอนะ เส้นที่ 1 และแนวถนนเสนอนะ เส้นที่ 3

#### 4) กลุ่มพื้นที่บริเวณริมถนนต้นสน (พื้นที่ D)

กลุ่มพื้นที่นี้ ครอบคลุมบริเวณตลาดโอเดียน ย่าน CBD และตลาดเก่ากึ่งบ๊วยครอบคลุม บริเวณ ทิศเหนือตั้งแต่บริเวณถนนราชดำริห์ ทิศตะวันออกจรดถนนซ้ายพระ ทิศใต้จรดถนนราชวิถี มี พื้นที่ครอบคลุมถนนราชดำเนิน (ถนนต้นสน) และทิศตะวันตก คือเส้นขอบที่แผนผังการใช้ประโยชน์ ที่ดิน กำหนดเขตพื้นที่สีแดง บริเวณทิศเหนือของทางรถไฟขึ้นไป

#### 5) กลุ่มพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 1 (พื้นที่ E)

คือ บริเวณพื้นที่ข้างเคียง ที่เป็นพื้นที่สีส้ม (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง) และ ที่เป็นพื้นที่สีส้ม (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย) รวมไปถึงพื้นที่สีแดงด้วย ครอบคลุมพื้นที่ถนน ต้นสน

#### 6) กลุ่มพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 2 (พื้นที่ F)

คือ บริเวณพื้นที่ที่ถูกกำหนดเป็นพื้นที่เป็นพื้นที่สีส้ม โดยมีขอบเขตดังนี้ ทิศเหนือจรดทาง รถไฟสายตะวันตก ทิศตะวันออกจรดถนนทหารบก ทิศใต้จรดถนนพิพิธประสาททิศตะวันตกจรดถนน หน้าพระ

### 7) กลุ่มพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 3 (พื้นที่ G)

คือ บริเวณพื้นที่ที่ถูกกำหนดเป็นพื้นที่เป็นพื้นที่สีส้ม โดยมีขอบเขตดังนี้ ทิศเหนือติดถนนรถไฟ ทิศใต้ติดถนนสาย 4 ทิศตะวันออกติดคลองห้วยจรเข้ม และเป็นพื้นที่ถัดจากพื้นที่ A พื้นที่ C และพื้นที่ F

### 8) กลุ่มพื้นที่ที่อยู่อาศัยประเภทอนุรักษ์ (พื้นที่ H)

บริเวณพื้นที่ที่ถูกกำหนดเป็นพื้นที่เป็นพื้นที่สีเหลืองและเส้นทแยงสีขาว ทิศเหนือติดต่อกับถนนท้าวพระ ทิศตะวันออกติดต่อกับถนนหน้าพระ ทิศใต้ติดต่อกับถนนเพชรเกษม(ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4) จนสุดเขตที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ มีพื้นที่โดยรวม 405,000 ตารางเมตร

### 9) กลุ่มพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่ I)

บริเวณพื้นที่ที่ถูกกำหนดเป็นพื้นที่เป็นพื้นที่สีส้ม บริเวณตลาดเก่าก้งบัว ทิศเหนือติดถนนราชดำริ ทิศตะวันออกติดต่อกับพื้นที่สีแดง ทิศใต้ติดต่อกับถนนราชดำเนิน และทิศตะวันตกติดต่อกับถนนหน้าวัง

เมื่อมีการแบ่งกลุ่มพื้นที่ศึกษาเป็นโซน ทั้งหมด 9 โซนแล้ว ลำดับต่อไปเป็นการวางแผนทางการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ในหัวข้อ 7.2 โดยพิจารณาตามพื้นที่ตลาดเป็นหลัก ดังนี้

## 7.2 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม

จากการสรุปปัญหาของพื้นที่พาณิชยกรรมแห่งนี้ ทั้งปัญหาในระดับพื้นที่ตลาด และปัญหาโดยรวมได้นำมาทำการศึกษาดูแลที่ดี แล้วนำมาเปรียบเทียบกับตลาดและย่านการค้าย่อยในเขตเทศบาลนครนครปฐม เพื่อหาแนวทางการปรับปรุงและพัฒนา ดังจะได้กล่าวแนวทางการปรับปรุงพื้นที่เป็น 2 ส่วนด้วยกัน ดังต่อไปนี้

### 7.2.1 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในเมืองในพื้นที่ต่างๆ

จากการที่ผู้ศึกษาได้ศึกษาวิเคราะห์ ปัญหา ศักยภาพ ของพื้นที่ในย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม นั้นได้ลงรายละเอียดในพื้นที่อย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของกิจกรรม เวลา เศรษฐกิจ หรือแม้แต่องค์ประกอบของพื้นที่ในแต่ละย่านตลาด จากการที่ผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐมได้แบ่งย่านชุมชนออกเป็น แต่ละย่านของการใช้ที่ดิน (Zoning) ซึ่งจะมีที่ประเภทที่ขึ้นอยู่กับ องค์ประกอบทางด้านเศรษฐกิจ และสังคมของชุมชนนั้นๆ ซึ่งได้ให้มีการใช้ที่ดินโดยเฉพาะกิจกรรมประเภทนั้นๆ และยังเป็นแนวทางพร้อมกันกับข้อบังคับให้กับเจ้าของที่ดิน และเพื่อพัฒนาสำหรับชุมชนด้วย

จากการสรุปพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมนั้น มีความโดดเด่นในเรื่องพื้นที่ย่านการค้าที่มีศักยภาพอย่างมาก แต่ความน่าสนใจในพื้นที่คือ ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่มีลักษณะย่านการค้าในรูปแบบต่างๆกันไป สิ่งนี้ไม่ได้เป็นเพราะนโยบายของรัฐตั้งใจให้เกิดตลาดแบบต่างๆเพียงอย่างเดียว จะเห็นว่าจากการศึกษาวิวัฒนาการของย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม นั้น การเกิดพื้นที่ในรูปแบบต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ค้าขายส่งผัก และผลไม้ หรือพื้นที่ตลาดใจกลางเมืองนั้น ล้วนแต่มี

วิวัฒนาการมาจากการประกอบอาชีพการค้าขายของชาวจีนสมัยก่อน และมีการขยายตัวออกมาเรื่อยๆ ขยับขยายทิศทางจนเกิดเป็นพื้นที่ย่านการค้าขนาดใหญ่ รองรับการค้าขายระดับภูมิภาค ในเวลาอันรวดเร็ว

จากการศึกษาหลักแนวคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมืองนั้น (Concept of Urban Renewal) อาจทำในบริเวณชุมชนเดิม หรือพื้นที่บริเวณที่ว่างในเมือง ซึ่งอาจเป็นบริเวณที่ขาดความสะดวกในการเข้าถึง อาจทำเฉพาะบริเวณที่เหมาะสม เช่น บริเวณที่เสื่อมโทรมหรือบริเวณที่ต้องปรับปรุงให้ดีขึ้น หรือ บริเวณที่ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ไม่คุ้มค่าในแง่เศรษฐกิจ ทั้งนี้เนื่องจากที่ดินมีราคาสูง อาจมีแรงผลักดันในการเปลี่ยนแปลงจากที่อยู่อาศัยมาเป็นย่านการค้า ซึ่งส่งผลให้เกิดผลประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจมากขึ้น

สิ่งที่น่าสนใจที่ได้จากการศึกษาแนวคิดการฟื้นฟูเมืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม อีกอย่าง คือ การฟื้นฟูต้องคำนึงถึงการอนุรักษ์พื้นที่โบราณสถานด้วย ในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมแห่งนี้ มีตลาดที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์ 2 แห่ง คือ ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และ ตลาดเช้าชอยสอง ซึ่งจากการศึกษา ทั้งสองตลาดต่างเป็นตลาดยอดนิยมอันดับที่ 2 และ 3 ตามลำดับ การฟื้นฟูพื้นที่อนุรักษ์อาจต้องจัดลำดับความสำคัญของโบราณสถานด้วย ในที่นี้ผู้ศึกษาจึงขอแบ่ง ลักษณะการเสนอแนะแนวทางการฟื้นฟู เป็น 2 แบบ การปรับปรุงในเชิงพัฒนา และการปรับปรุงในเชิงอนุรักษ์ ส่วนการฟื้นฟูในรูปแบบไหนจะศึกษาไปตามรูปแบบเฉพาะย่านที่ผู้ศึกษาได้แบ่งพื้นที่ไว้ตาม

การแบ่งการใช้ที่ดินออกเป็นย่าน (Zoning) แพร่หลายในสหรัฐ ก่อนที่จะมีข้อวางผังชุมชนพร้อมด้วยข้อกำหนด (Ordinance) ครั้งแรกสุดจัดทำครอบคลุมย่านต่างๆในเมืองนิวยอร์ก ใน ค.ศ. 1916 และในปี 1930 ทำให้ชุมชนเมืองมีข้อกำหนดที่ประสบความสำเร็จ และเมืองต่างๆก็ได้ทำตาม ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งเมืองออกเป็นย่าน ซึ่งในแต่ละด้านมีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Ordinance) โดยสร้างอาคาร ความสูงอาคาร ก้อนอาคาร (Bulk) และระยะถอยร่น (Set Back) จะถูกกำหนดให้มีขึ้น (กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย , 2544 :120)

เกณฑ์ในการพิจารณาความยากง่ายในการปรับปรุงนั้น ขึ้นอยู่กับสภาพพื้นที่หลายส่วนด้วยกัน ตามหลักการของแนวทางการปรับปรุงตามเกณฑ์ของกรมโยธาธิการผังเมือง คือ

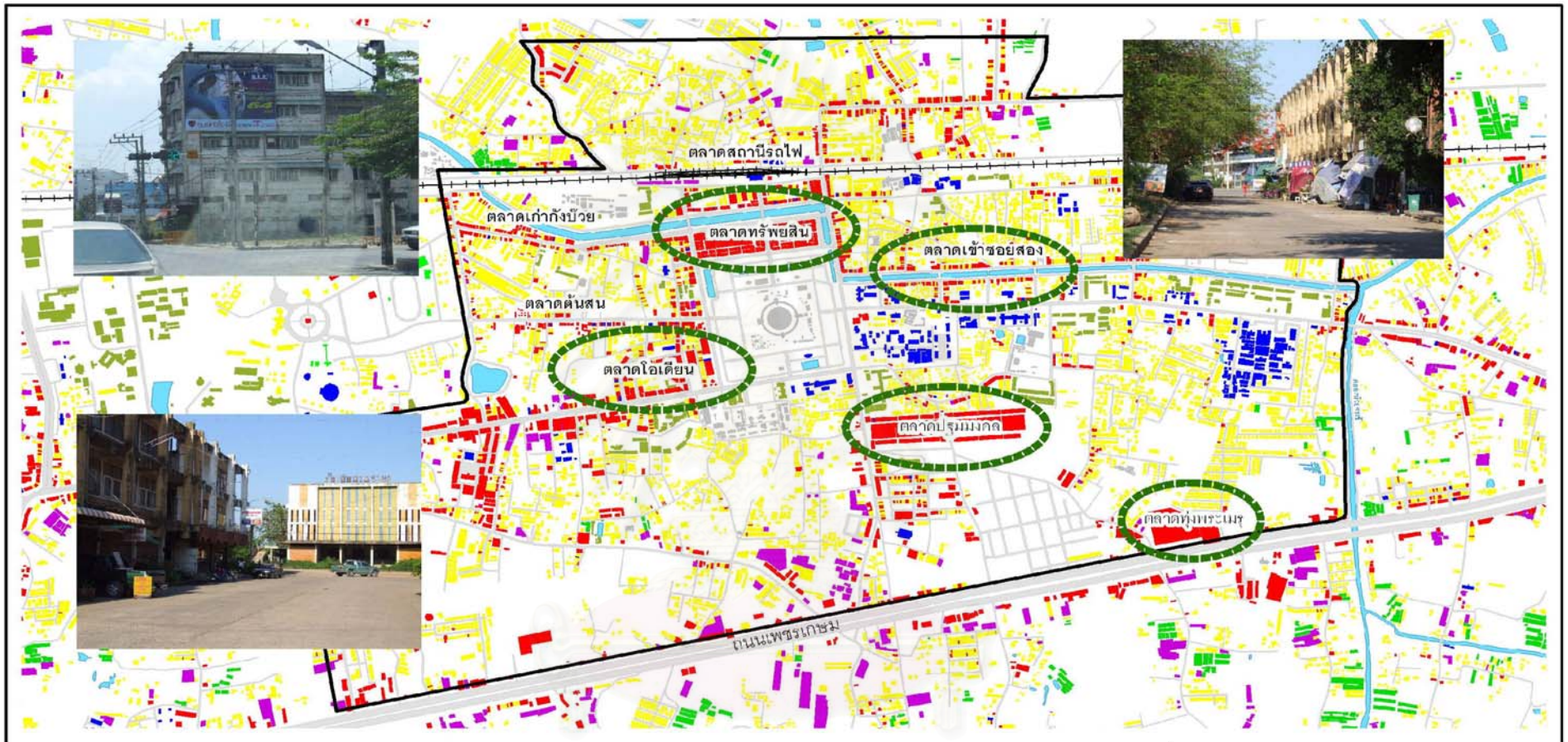
- 1) ความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจและสังคม
- 2) ความใกล้เคียงโบราณสถาน หรือความคุ้มค่าทางศิลปะและวัฒนธรรม
- 3) พื้นที่เปิดโล่งโดยรอบบริเวณเหล่านั้น
- 4) สภาพอาคารของสิ่งก่อสร้าง
- 5) พื้นที่ที่มีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่ำ
- 6) กิจกรรมที่ไม่เหมาะสมที่มีอยู่ในพื้นที่นั้นๆ

พื้นที่ที่ถูกแบ่งย่าน เป็นการแบ่งเป็น โซนพื้นที่ตามลักษณะกายภาพที่ได้วิเคราะห์มา โดยแบ่งพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมเป็น 8 โซนที่เกี่ยวข้องด้วยกัน ตามแสดงใน แผนที่ 7.1 โดยพื้นที่ ทั้ง 8 โซนนี้จะ เป็นพื้นที่ที่มีกายภาพที่เกี่ยวข้องกัน เป็นพื้นที่ที่จะได้รับผลกระทบจากการฟื้นฟูตลาดทั้งสิ้น ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงเห็นความสำคัญและความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องเสนอแนะแนวทางการกำหนดพื้นที่บริเวณที่จะปรับปรุง และกำหนดพื้นที่บริเวณข้างเคียงที่จะมีผลกระทบต่อพื้นที่ทั้งหมด ในที่นี้โดยสรุปแต่ละย่านเข้าข่ายวัตถุประสงค์ตามนิยามการฟื้นฟูเมืองดังแสดงในแผนที่ 7.2 โดยพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





แผนที่ 7.2 แสดงการเสนอแนวทางการบูรณะปรับปรุง

**สัญลักษณ์**

-  ที่ตั้งศึกษา
-  เขตตำบล
-  ถนนเดิม
-  ทางรถไฟ
-  คลอง ไชย
-  คลองตั้งน้ำ
-  พื้นที่บูรณะปรับปรุงเสนอแนะ

การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร  
นครปฐม



ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : สำนักงานผังเมือง จังหวัดนครปฐม



### 1) การฟื้นฟูด้วยการบูรณะปรับปรุง (Rehabilitation)

จากการศึกษาแนวความคิดนั้น ได้นำมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ในย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ซึ่งการปรับปรุงพื้นที่อาคารนั้นเป็นการแก้ปัญหาบางส่วนที่มีสาเหตุมาจากความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่ ด้วยวิธีการที่ไม่รบกวนโครงสร้างเดิมของสิ่งปลูกสร้าง อาจเป็นการแก้ไขปัญหาในเบื้องต้นเพื่อบรรเทาและลดความรุนแรงของปัญหาที่เกิดจากโครงสร้างอาคาร และการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบไม่เหมาะสม ก่อนที่จะมีการพัฒนาพื้นที่ใหม่ หรืออาจเป็นวิธีการโดยตรงในการพัฒนาสำหรับพื้นที่ซึ่งไม่ได้มีปัญหาที่ลักษณะกายภาพในระดับโครงสร้าง โดยสำหรับพื้นที่ศึกษาได้กำหนดมาตรการในการฟื้นฟู อันได้แก่ บริเวณตลาดโอเดียน ตลาดทรัพย์สิน ตลาดเช้าซอย 2 ตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ

(1) การจัดระเบียบอาคาร ซ่อมแซม ทาสีอาคารที่ชำรุดเสียหาย เพื่อลดระดับความรุนแรงของปัญหาที่เกิดจากความทรุดโทรมของอาคาร ซึ่งพิจารณาจากสภาพอาคารที่เป็นอยู่ โดยกำหนดให้มีการ บูรณะพื้นที่ ในกลุ่มพื้นที่ โซน A, B, C, D, E, F, G, H และ I

(2) การสร้างและขยายขนาดทางเดินเท้า การจัดระเบียบทางเดินเท้า รวมทั้งจัดหาพื้นที่จอดรถ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดการกระจายตัวของยานการค้าอย่างไร้ระเบียบรวมถึง การรुक้าพื้นที่สาธารณะ หรือรुक้าพื้นที่บาทวิถีด้วย กำหนดให้มีการ บูรณะพื้นที่ ในกลุ่มพื้นที่ โซน B C D

(3) การจัดระเบียบกิจกรรมการใช้สอยอาคาร เพื่อแก้ปัญหาที่เกิดจากความปะปนของกิจกรรมใช้สอยอาคารในพื้นที่ โดยเสนอแนะมาตรการการควบคุมต่างๆ พิจารณาพื้นที่ที่จะนำวิธีการดังกล่าวมาประยุกต์ใช้ ได้แก่ จำนวนและสัดส่วนของกิจกรรมที่มีอยู่ในพื้นที่(พิจารณาจากการวิเคราะห์ศักยภาพของกิจกรรม) และลักษณะความขัดแย้งของกิจกรรมเหล่านั้น โดยพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่ กลุ่มพื้นที่ A C D

(4) การปลูกต้นไม้ และจัดหาที่ว่างทำที่สาธารณะเปิดโล่ง เพื่อเว้นที่ว่างเปิดโล่งให้แก่เมือง และเป็นส่วนช่วยให้การรักษาระดับคุณค่าเมืองให้มีอายุยาวนานขึ้น และเป็นการพัฒนาระยะที่ถอยร่นต่างๆให้เกิดประโยชน์ รวมไปถึงการแก้ปัญหาการกระจายตัวของยานการค้าอย่างไร้ทิศทาง โดยระบูกฎหมายห้ามการรुक้าพื้นที่สาธารณะด้วย กำหนดให้มีการ บูรณะพื้นที่ ในกลุ่มพื้นที่ โซน B C E F G H I

(5) การเพิ่มเติมบริการพื้นฐาน และโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อแก้ไขปัญหาความขาดแคลนสาธารณูปโภค สาธารณูปการภายในพื้นที่ กำหนดให้มีการ บูรณะพื้นที่ ในกลุ่มพื้นที่ โซน A B D





แผนที่ 7.3 แสดงการเสนอแนวทางการรื้อร้างสร้างใหม่

การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร  
นครปฐม

**สัญลักษณ์**

-  ที่ตั้งศึกษา
-  เขตตำบล
-  ถนนชั้น
-  ทางรถไฟ
-  คลอง ฝาย
-  คลองส่งน้ำ
-  พื้นที่รื้อร้างใหม่และ



ภาควิชาการวางแผนภาค และเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : สำนักงานผังเมือง จังหวัดนครปฐม





## 2) การฟื้นฟูด้วยการรื้อสร้างขึ้นมาใหม่ (Redevelopment)

การพัฒนาพื้นที่ให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้งานสูงสุด หรือการ Redevelopment เป็นการแก้ไขปัญหาในทุกๆด้าน ที่เป็นผลสืบเนื่องมาจากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ซึ่งไม่อาจทำได้ด้วยการบูรณะซ่อมแซม เป็นต้นว่า ความหนาแน่นของอาคาร ความไม่เหมาะสมและปะปนต่อรูปแบบอาคาร การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า ความทรุดโทรมมากของอาคาร ปริมาณถนน และทางเดินเท้า ตลอดจนขนาดพื้นที่โล่งว่างเพื่อการสัญจร

ซึ่งการพัฒนาดังในโครงการ หรือพื้นที่เดิมนั้น นอกจากจะพิจารณาตัวปัญหาที่เป็นแรงขับเคลื่อนที่สำคัญให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพแล้ว ยังต้องพิจารณาถึงศักยภาพของพื้นที่เองที่เป็นเงื่อนไขหลักที่ผลักดันให้เกิดการลงทุน ซึ่งได้แก่ความเป็นไปได้หรือความยากง่ายในการได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และความสามารถในการเข้าถึงจากโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะถนน และระบบขนส่งมวลชน ซึ่งนำกำลังซื้อเข้ามาในพื้นที่ รวมถึงเพิ่มความสะดวกในการใช้สอย กำหนดให้มีการ รื้อสร้างขึ้นมาใหม่ในพื้นที่ที่เหมาะสม ในกลุ่มพื้นที่ โซน A และ โซน D นั้น เป็นกลุ่มพื้นที่ที่มีความเหมาะสมมีศักยภาพในการพัฒนาสูง และมีความเป็นไปได้ในการแก้ไขปัญหา แต่การรื้อสร้างใหม่จะพิจารณาในกลุ่มเฉพาะพื้นที่ที่เสื่อมสภาพจริงๆ ได้แก่ บริเวณขนส่งมวลชนเก่า โดยรอบตลาดทุ่งพระเมรุ และตลาดปฐมมงคล



รูปที่ 7.1-7.4 แสดงสภาพอาคารที่เสนอแนะให้มีการรื้อสร้างขึ้นมาใหม่



### 3) การฟื้นฟูด้วยการอนุรักษ์ (Conservation) แบบกึ่งอนุรักษ์

จากการศึกษาแนวความคิดนั้น ได้นำมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ในย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ซึ่งการปรับปรุงพื้นที่นั้นจำเป็นต้องมีการคำนึงถึงแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่ในเรื่องอื่นๆ ที่นอกเหนือการกำหนดในรูปแบบการใช้ที่ดิน โดยจากการศึกษานั้น จากการพิจารณาพื้นที่เป็นพื้นที่ที่ความเปลี่ยนแปลงมีผลกระทบกับโบราณสถานอันเป็นศิลปะอันทรงคุณค่า ที่ต้องรักษาไว้ แต่ด้วยวิวัฒนาการต่างๆ การเติบโตของเมืองนครปฐม ในการสรุปแนวทางการอนุรักษ์ จึงขอเสนอแนะการพัฒนาแบบกึ่งอนุรักษ์ โดยสรุปมาตรการการควบคุมดังต่อไปนี้

(1) การควบคุมระดับโทนสี ที่ใช้ทาอาคาร มุมมองที่มีที่หมายตาในย่านพื้นที่พาณิชยกรรมคือ องค์พระปฐมเจดีย์ ที่สามารถมองเห็นได้ในทุกมุมของเมือง แม้ปัจจุบัน ทัศนียภาพจะขาดความสมดุลเพราะขาดการควบคุมมาแต่ช้านานนั้น เพราะอาคารส่วนใหญ่เป็นแบบเจ้าของเอกชนรายเดียวหรือรายย่อยๆ ต่อหนึ่งแปลง ระดับโทนสีเสนอแนะในพื้นที่ทั้งหมดรอบองค์พระปฐมเจดีย์ คือ สีแนวโทนกิ่งร้อน (Earth Tone) ที่ใช้เป็นสีของรอบบริเวณพื้นที่กึ่งอนุรักษ์ โชนกลุ่มพื้นที่กึ่งอนุรักษ์ดังกล่าว ได้แก่ B C D H

(2) การควบคุมระดับความสูงอาคาร ควรเป็นระดับที่เหมาะสมต่อมุมมองในทุกๆ ทางของเมือง โดยจะแบ่งเป็น 2 ระดับ คือระดับความสูงไม่เกิน 8 เมตร ในระยะ 1 กิโลเมตร และในระดับ ไม่เกิน 15 เมตรในระยะถัดไปจนถึงขอบเขตของการพัฒนา โดยยึดหลักการควบคุมความหนาแน่นเป็นเกณฑ์ด้วย โชนกลุ่มพื้นที่กึ่งอนุรักษ์ดังกล่าว ได้แก่ B C D E H

(3) การกำหนดรูปแบบอาคาร เป็นการกำหนดที่ไม่ตายตัวแน่นอน ส่งเสริมให้มีหน่วยงานกลางที่มีความรู้ในเรื่องความกลมกลืนทางกลุ่มงานสถาปัตยกรรมกึ่งอนุรักษ์ คอยให้คำปรึกษาแนะนำการขออนุญาตควบคุมไปกับการก่อสร้างอาคาร หรือตกแต่งอาคารใหม่ โชนกลุ่มพื้นที่กึ่งอนุรักษ์ดังกล่าว ได้แก่ B C D H

(4) การชี้้นำด้วยรูปแบบส่วนประดับ (Ornament) ทางหรือบาทวิถี หน่วยงานของรัฐควรมีการรักษาความงามของพื้นที่ ด้วยการพัฒนาส่วนประดับถนนหนทางให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกันให้มีความน่าสนใจ อันเป็นส่วนหนึ่งที่เป็นแรงจูงใจในการเปิดช่องแนวความคิดให้แก่ประชาชน โดยแต่ละเส้นทางอาจมีส่วนคล้ายกัน สอดคล้องกัน หรือบางส่วนอาจแตกต่างกัน แล้วแต่ความเหมาะสม ที่นักออกแบบชุมชนเมืองจะมีแนวคิดในแต่ละด้าน แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น ผลสุดท้ายควรพิจารณาถึงผลลัพธ์ในภาพรวมของเมืองเสมอ โชนกลุ่มพื้นที่กึ่งอนุรักษ์ดังกล่าว ได้แก่ B C D E H



แผนที่ 7.4 แสดงการเสนอแนวทางการอนุรักษ์

**สัญลักษณ์**

- ที่ตั้งศึกษา
- เขตตำบล
- ถนนเดิม
- ทางรถไฟ
- คลอง ฝาย
- คลองน้ำ
- พื้นที่อนุรักษ์

การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร  
นครปฐม



ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : สำนักงานเมืองเมือง จังหวัดนครปฐม



#### 4) การฟื้นฟูด้วยการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า (Rearrangement)

นอกจากทั้ง 3 รูปแบบที่กล่าวมาแล้วนั้น การฟื้นฟูด้วยการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า เป็นการพัฒนาพื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่งที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่บริเวณนั้นให้มีสภาพที่ดีขึ้น และมีการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า ได้แก่ พื้นที่ ใน โซน A B C I

#### 7.2.2 รูปแบบแนวทางการเสนอแนะการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

จากการศึกษา และการเสนอแนวความคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองเพื่อให้ประชาชน รับฟังความคิดเห็นว่าเห็นด้วยหรือไม่นั้น เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการจำลองการคิดหาแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟู ในขั้นที่ 1 ในส่วนของกระแสความต้องการในการฟื้นฟู (Rise of need for urban Renewal) ตามแนวความคิดเบื้องต้น และแนวทางการฟื้นฟู (Basic concept of Redevelopment and urban renewal guideline) ก่อนจะนำไปสู่ การประชุมร่วมกันในส่วนอื่นๆ

กระแสการฟื้นฟูส่วนใหญ่ที่ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาขึ้นนั้นเกี่ยวข้องกับแบบสอบถามในส่วนที่ 3 ในส่วนที่เป็นแนวทางการเสนอแนะการปรับปรุงตลาด

จากการสรุปแบบสอบถามจะแบ่งเป็นเหตุผลที่ต้องปรับปรุงย่านพาณิชยกรรม หลักๆด้วยกัน คือ

- |                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1) พื้นที่ค้าขายแออัด            | 2) ขาดการขนส่งที่ดี          |
| 3) ขาดการขนส่งที่ดี              | 4) การเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวก |
| 1) การจราจรติดขัด                | 6) ขาดแคลนที่จอดรถ           |
| 7) ขาดความงาม พื้นที่ เสื่อมโทรม | 8) ขาดแคลนสาธารณูปโภค        |

โดยแต่ละเหตุผลจะนำมาพิจารณาความเป็นไปได้จากการวิเคราะห์พื้นที่ ข้างต้นมาแล้ว ประกอบเข้าด้วยกัน แล้วใช้ผลสรุปที่ได้จากการสำรวจแบบสอบถามมาช่วยในการพิจารณาในประเด็นต่างๆ คือ การเสนอแนะการจัดกลุ่มตลาด และการเสนอแนะการรวม หรือย้ายตลาด เพื่อจัดตลาดให้มีความสามารถในการให้บริการได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ดังนี้ คือ

- 1) การเสนอแนะการจัดกลุ่มตลาด
- 2) การเสนอแนะแนวทางการการรวมตลาด หรือย้าย ย่านการค้า( ตลาด)
- 3) การเสนอแนะการพัฒนาเส้นทางเชื่อมต่อโยงตลาด

โดยแต่ละหัวข้อนี้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### 1) การเสนอแนะการจัดกลุ่มตลาด

จากการศึกษาแนวคิด และทฤษฎี ของรูปแบบการค้าปลีก และการค้าส่ง ของเสน่ห์ ญาณสาร การจัดกลุ่มของตลาดนั้นเป็นวิธีการหนึ่งทางการตลาด ที่จะทำให้การค้าสามารถพัฒนาได้ เป็นวิธีการที่จะส่งเสริมซึ่งกันและกันได้ ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงกิจกรรมที่ต้องส่งเสริมกันด้วย รวมไปถึงสินค้าที่



ขายต้องส่งเสริมซึ่งกันและกัน ไม่แข่งขันกันเอง ในการศึกษาได้นำตลาดที่มีศักยภาพน้อย มาเสนอ แนวทางร่วมกับตลาดที่มีศักยภาพมาก และวิเคราะห์รูปแบบในการปรับปรุง ร่วมกับการแสดงความ คิดเห็นของประชาชนให้มีส่วนร่วมในการจัดกลุ่ม และผลการวิเคราะห์ คือ

ตามข้อเสนอแนะให้มีการจัดกลุ่มที่มีผู้เห็นด้วยมาก ได้แก่

(1) **ข้อเสนอแนะที่ 1** การจัดกลุ่ม ตลาดทรัพย์สิน เข้ากับกลุ่ม ตลาดโอเดียน และอาคาร พาณิชยกรรมต้นสน และกลุ่มอาคารถนนริมถนนซ้ายพระ เพื่อฟื้นฟูตลาดโอเดียนให้เป็นตลาดขาย ผลไม้และข้าวหลาม ของฝากต่างๆ (ลักษณะคล้ายตลาดดอนหวาย) ด้วยวิธีการปรับปรุงพื้นที่ แบบ อนุรักษ์ (conservation) เนื่องจากการลงสำรวจในพื้นที่พบว่า ประชาชนยังต้องการพื้นที่ขายสินค้า ประจำเมือง ประเภทผลไม้ และข้าวหลาม ของฝาก และอาหารขึ้นชื่อของเมือง โดยมีผู้เห็นด้วยกับ ข้อเสนอแนะข้อนี้ ถึงร้อยละ 45.4 (ผ.7.1)

(2) **ข้อเสนอแนะที่ 2** การจัดกลุ่มตลาดปฐมมงคล โดยการแบ่งทอนพื้นที่ออกเป็นสัดส่วน แยก ระหว่างค้าปลีก - ค้าส่ง ผักและผลไม้ ชัดเจนและจัดเตรียมพื้นที่ให้เหมาะสม และพัฒนากิจกรรมทาง การค้าให้สอดคล้องกับรูปแบบตลาด ให้เข้าถึงได้ง่าย ด้วยวิธีการปรับปรุงพื้นที่ แบบการบูรณปรับปรุง (Rehabilitation) และการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า (Rearrangement) โดยมีผู้เห็นด้วยกับข้อเสนอแนะข้อนี้ ร้อยละ 53.7(ผ.7.5)

ตามข้อเสนอแนะที่มีผู้เห็นด้วยน้อย นั้น

(3) **ข้อเสนอแนะที่ 3** การจัดกลุ่มตลาดทรัพย์สิน เข้ากับตลาดเก่ากังบัววนั้น เพื่อเพิ่มพื้นที่ ตลาด ที่จอดรถ และลดความแออัดของตลาด ด้วยวิธีการปรับปรุงพื้นที่ แบบอนุรักษ์ (Preservation) มีผู้ แสดงความคิดเห็น ร้อยละ 39.2 เพื่อเพิ่มพื้นที่จอดรถ เป็นเหตุผลรองลงมา ร้อยละ 36.8 ซึ่งจะเห็นว่า ผลการเสนอแนะตรงกับ การแก้ปัญหาความแออัด และขาดแคลนพื้นที่จอดรถในปัจจุบัน ซึ่งเป็นปัญหาที่ สำคัญที่พบมากที่สุดในพื้นที่พาณิชยกรรมแห่งนี้ ที่เป็นสาเหตุหลักที่ทำให้เกิดปัญหาอื่นๆตามมา (ผ.7.1)

(4) **ข้อเสนอแนะที่ 4** การจัดกลุ่ม ตลาดทรัพย์สิน เข้ากับกลุ่ม ตลาดเข้าซอยสองด้วยวิธีการ ปรับปรุงพื้นที่ แบบอนุรักษ์ (Preservation) และแบบการบูรณปรับปรุง (Rehabilitation) เพื่อเพิ่มพื้นที่ ตลาดเข้า ซอย 2 โดยมีผู้เห็นด้วยกับข้อเสนอแนะข้อนี้เพียง ร้อยละ 28.0 ส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยเพราะจะ ทำให้เกิดปัญหารถติดตามมาและใกล้พื้นที่ราชการเกินไป กิจกรรมการค้าจะรบกวนพื้นที่สถาบัน ราชการ ร้อยละ 46.1 จากข้อเสนอแนะนี้ทำให้เห็นว่า ประชาชนมีความต้องการการการจัดการพื้นที่เพื่อ แบ่งกิจกรรมให้ชัดเจน และไม่ยากให้กิจกรรมการค้าสร้างปัญหารถติดให้แก่เมือง (ผ.7.3)

(5) **ข้อเสนอแนะที่ 5** การจัดกลุ่ม โอเดียน ตลาด เก่ากังบัว และ อาคารพาณิชยกรรมต้นสน เพื่อให้มีระยะเวลาการเดินที่สามรถส่งเสริมให้คนเดินช้อปปิ้งได้ ด้วยวิธีการปรับปรุงพื้นที่ แบบอนุรักษ์ (Preservation) ร้อยละ 36.8 (ผ.7.4)



(6) **ข้อเสนอแนะที่ 6** การจัดกลุ่ม ตลาดริมทางรถไฟไว้กับตลาดทรัพย์สิน โดยพัฒนาพื้นที่โดยรอบ และพื้นที่รกร้างเพื่อให้มีใช้พื้นที่ฝั่งขวาของถนนริมทางรถไฟให้เป็นที่จอดรถด้วยวิธีการแบบการบูรณปรับปรุง (Rehabilitation) ร้อยละ 31.3 (ผ.7.6)

## 2) การเสนอแนะแนวทางการรวมตลาด หรือย้าย ย่านการค้า (ตลาด)

จากการศึกษา สภาพกายภาพของพื้นที่ศึกษานั้น พบว่า พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้นยังคงมีการกระจายเป็นตลาดเล็ก ตลาดใหญ่ปะปนกันไป ไม่เป็นไปตามรูปแบบ และลักษณะของย่านพาณิชย์กรรมตามแนวคิด และทฤษฎีการค้าปลีก ในการเก็บแบบสอบถามจึงได้นำวิธีการเสนอแนะการย้ายตลาดมาสอบถามความคิดเห็นจากประชาชนในพื้นที่ศึกษา ได้มีการเสนอแนะการวางรูปแบบการฟื้นฟูไว้

## 2) การเสนอแนะแนวทางการรวมตลาด หรือย้าย ตลาด

ให้เข้ากับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ที่มีผู้คนเห็นด้วยมาก ได้แก่

(1) **ข้อเสนอแนะที่ 1** ส่งเสริมพื้นที่ตลาดเก่าก้งบ้วย ให้เป็นพื้นที่ค้าขายเชิงท่องเที่ยว คือ ทำให้เป็นตลาดผลไม้ชอยกลางที่ถูกจัดระเบียบมาไว้บริเวณพื้นที่แห่งนี้ และจัดบรรยากาศให้ดึงดูดเข้ากับบรรยากาศของเมืองนครปฐมด้วยวิธีการปรับปรุงพื้นที่ แบบอนุรักษ์ (Conservation) ร้อยละ 65.3

(2) **ข้อเสนอแนะที่ 2** ส่งเสริมอาคารพาณิชย์ถนนต้นสน ให้เป็น ย่านการค้าแฟชั่นเสื้อผ้า ขนาดใหญ่ โดยอาจส่งเสริมให้เป็นถนนเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม อาหารสำเร็จรูปด้วยวิธีการปรับปรุงพื้นที่ แบบอนุรักษ์ (Conservation) และวิธีการแบบการบูรณปรับปรุง (Rehabilitation) ร้อยละ 70.8

(3) **ข้อเสนอแนะที่ 3** ทำการปรับ หรือเปลี่ยนแปลงตลาดโอเดียน (ร้อยละ 74.2) ด้วยวิธีการย้ายตลาดชอย 2 ไปอยู่ตลาดโอเดียน ทั้งนี้เพื่อต้องการที่จอดรถเพิ่มเติมด้วยการจัดแบบพื้นที่แบบอนุรักษ์ (Conservation) และวิธีการแบบการบูรณปรับปรุง (Rehabilitation) ร้อยละ 40.0

(4) **ข้อเสนอแนะที่ 4** ทำการปรับ หรือเปลี่ยนแปลงตลาดเก่าก้งบ้วย ด้วยวิธีการปรับปรุงพื้นที่ แบบอนุรักษ์ (Conservation) และวิธีการแบบการบูรณปรับปรุง (Rehabilitation)

(5) **ข้อเสนอแนะที่ 5** ทำการปรับ หรือเปลี่ยนแปลงตลาดริมสถานีรถไฟ ด้วยวิธีการปรับปรุงพื้นที่ การรื้อสร้างใหม่ (Redevelopment) และการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า (Rearrangement)(ผ.7.7)

## 3) การเสนอแนะการพัฒนาเส้นทางเชื่อมต่อตลาด

การพัฒนาเส้นทางเชื่อมต่อตลาด เป็นรูปแบบการพัฒนาการเข้าถึง ซึ่งเป็นปัจจัยทางกายภาพที่สำคัญของพื้นที่ศึกษามาตั้งแต่อดีต โดยเฉพาะความเชื่อมโยงทางด้านถนน และทางเดินเท้า ซึ่งจากการศึกษานั้นได้มีการสอบถามความคิดเห็นไว้เกี่ยวกับรูปแบบการเชื่อมโยง ซึ่งประชาชนส่วน

ใหญ่ให้ความคิดเห็นว่า การเชื่อมโยง จะสามารถทำให้พื้นที่การค้ามีการปรับปรุงที่ดีขึ้น ซึ่งรูปแบบความเชื่อมโยงได้แก่

**จุดที่ 1** ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอลบาท รวมไปถึงชุมชน ริม ถนนหลังพระ และบริเวณตอนต้นของถนนราชดำเนิน (ร้อยละ 60.0)

**จุดที่ 2** ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอลบาท รวมไปถึงชุมชน ริม ถนนหน้าพระ และริมคลองเจดีย์บูชา รวมไปถึงตอนต้นของถนนเทศา (ร้อยละ 68.0)

**จุดที่ 3** ปรับปรุงและพัฒนาเพิ่มเติม ถนน และฟุตบอลบาท รวมไปถึงชุมชนโดยรอบ บริเวณ ถนน ซ้ายพระ ถนนพญาาง และถนนพญาพาน จนถึงถนนราชดำริห์ (ร้อยละ 74.0)

**จุดที่ 4** ปรับปรุงและพัฒนาเพิ่มเติม ถนน และฟุตบอลบาท บริเวณรอบองค์พระปฐมเจดีย์เพิ่มเติม (ร้อยละ 78.0)

**จุดที่ 5** ปรับปรุงและพัฒนาเพิ่มเติม ถนน และฟุตบอลบาท บริเวณ ที่เชื่อมระหว่าง ตลาดผัก และตลาดผลไม้ บริเวณตลาดปฐมมงคล(ร้อยละ 56.0)

**จุดที่ 6** ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอลบาท รวมไปถึงชุมชน ที่เชื่อมโยงระหว่างถนนต้นสน และ ตลาดเก่าก่งบ๊วย ส่งเสริมให้มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวของความเป็นเมืองการค้า ให้โดดเด่น(ร้อยละ 62.0)

**จุดที่ 7** ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอลบาท รวมไปถึงชุมชน บริเวณถนนต้นสนและถนนเทศา ให้เกิดความงามและกิจกรรมทางการค้า ให้เหมาะสมกับกลุ่มคนและพื้นที่ทางประวัติศาสตร์(ร้อยละ 58.0)

รูปแบบแนวทางการเสนอแนะ การพัฒนาเส้นทางการเชื่อมโยงตลาด ให้เข้ากับการปรับปรุงพื้นที่ฟูเมือง(จากแบบสอบถาม) โดยสรุปพบว่า มีการเสนอแนะให้พัฒนาการเชื่อมโยงตลาดทุกตลาดเข้าหากัน โดยใช้แนวทางปรับปรุงตามสภาพปัจจุบันเป็นหลัก ในระดับที่เล็กลงไป

#### 4) แนวทางการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

##### (1) ระบบถนนและเส้นทางการสัญจร

ให้มีการพัฒนาการเข้าถึงตลาดค้าส่ง และตลาดระดับชุมชนเมือง แนวถนนอาจมีรูปแบบตรงตามมาตรฐาน แต่ควรรักษาระดับการเชื่อมโยงไว้ตามแนวที่เสนอแนะที่ได้จากการวิเคราะห์พื้นที่อย่างแท้จริงนอกจากนี้เส้นทางที่ควรมีการขยายและจัดการกับพื้นผิวถนน ได้แก่ ถนนราชวิถี ถนนเทศา ถนนหน้าพระ ถนนหลังพระ และถนนพญาาง

##### (2) ระบบทางเดินเท้า

จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับทฤษฎีการปรับปรุงพื้นที่ฟูเมือง (Concept of Urban Renewal) ส่วนหนึ่งที่เป็นส่วนช่วยในการลดความเสื่อมโทรมของเมืองได้ คือ การปรับปรุงที่ว่างภายในเมือง และให้ความสำคัญกับทางเดินเท้า ในขณะที่มีพื้นที่พาณิชยกรรมขยายตัวออกไปอย่างกว้างขวาง

ดังแนวความคิดของ Wilfred Bums ได้กล่าว ในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ในบริเวณพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมของเมืองไว้เกี่ยวกับเรื่องทางเดินเท้าไว้ คือ “สร้างให้เกิดการค้าขายอย่างกว้างขวาง และให้ความสำคัญกับการเดินเท้าให้มาก เนื่องจากจะเป็นตัวชักนำให้เกิดกิจกรรมการค้าขายมากกว่า”

โดยวิธีการคิดเสนอแนวทางการปรับปรุงระบบทางเดินเท้า นั้น จะพิจารณาให้สอดคล้องกับการจัดการเรื่องการใช้ที่ดินในแต่ละโซน โดยจัดให้การเชื่อมโยงแต่ละโซนมีการสนองตอบต่อกิจกรรม และการเชื่อมโยงไปยังกิจกรรมอื่นๆด้วย โดยในที่นี้จะแบ่งทางเดินเท้าเป็นแต่ละลำดับศักระยะของถนนที่ชัดเจนตามลำดับความสำคัญจากการสำรวจ โดยมีผู้ใช้หลักๆคือ คน รถยนต์ รถบรรทุก และรถเข็นขายของที่เป็นคนเดิน(เหตุที่ต้องคำนึงเพราะกิจกรรมที่เป็นรถเข็น และแผงลอยมีเยอะมากในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมแห่งนี้) ดังแผนที่ที่ 7.2

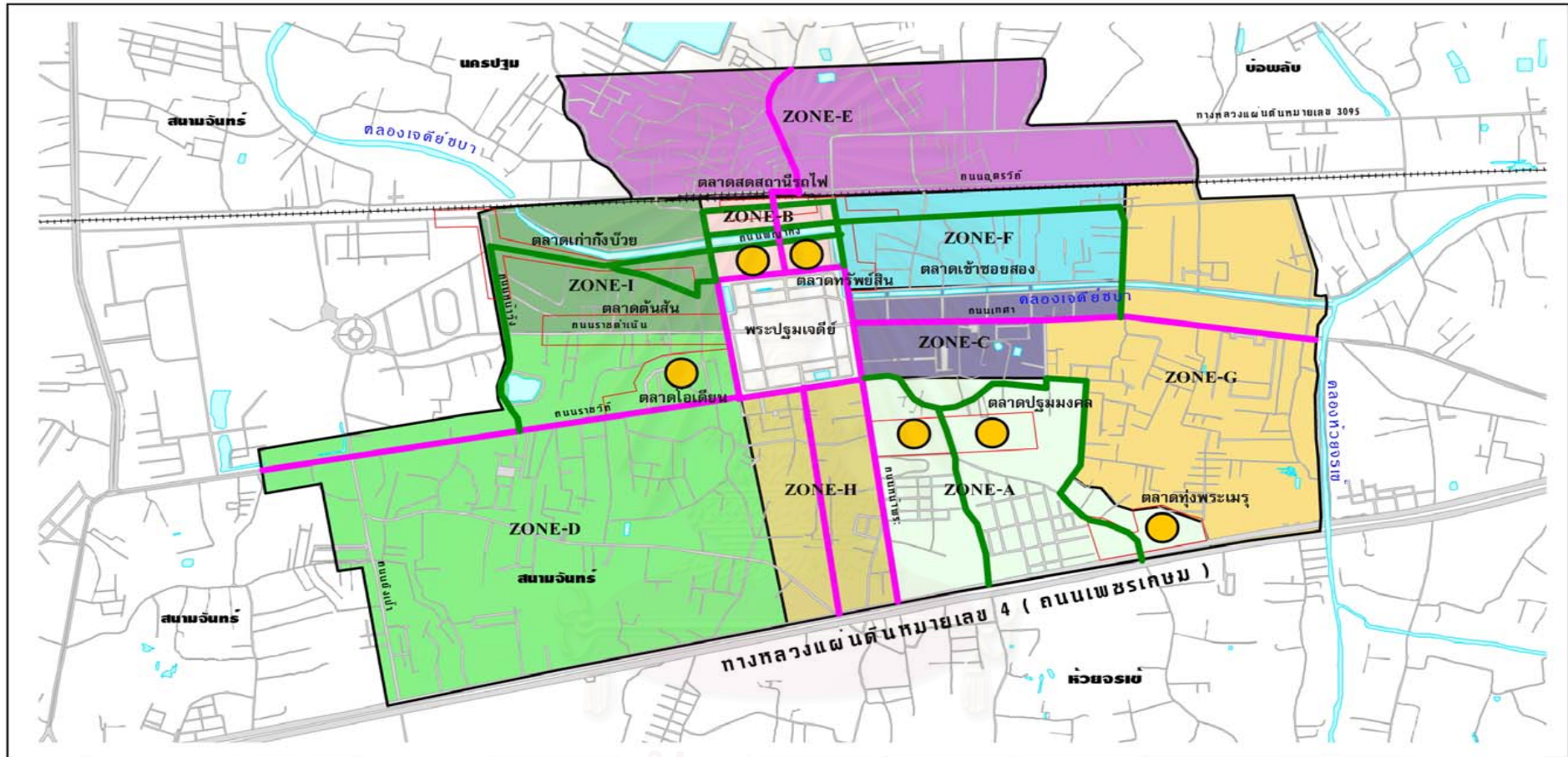
(1) ส่วนที่ 1 เพื่อการปรับปรุงพื้นที่ทางเดินเท้าเพื่อการอนุรักษ์พื้นที่ที่ย่านการค้า โดยจะส่งเสริมให้ปรับปรุงเส้นทางเดินเท้าหลัก เพื่อให้เกิดเอกภาพของระบบทางเดินเท้าที่เป็นรูปแบบเดียวกันหรือคล้ายกัน และเป็นเส้นทางหลักที่สำคัญในการเชื่อมโยงสู่เส้นทางรอง ในที่นี้ ได้แก่

- ทางเดินเท้าที่เอื้อประโยชน์ต่อความหลากหลายกิจกรรม ไม่ว่าจะเชื่อมกิจกรรมทางการค้า กิจกรรมที่เชื่อมโยงพื้นที่เปิดโล่ง หรือแม้แต่กิจกรรมการพักผ่อนมายังย่านการค้าก็ตาม เพื่อลดปัญหาการจราจรที่ติดขัด ด้วยการขึ้นทางหลัก และรวมไปถึงการเพิ่มความสะดวกให้แก่ย่านการค้าด้วย ในแผนที่ แสดงด้วยเส้นสีชมพู โดยสรุปมีถนนที่วางแนวทางไว้ในส่วนนี้ คือ ถนนชอยกลางที่เชื่อมต่อระหว่างถนนซ้ายพระไปยังสถานีรถไฟ ถนนซ้ายพระ ถนนหน้าพระ ถนนเทศา ถนนขวาพระ ถนนเสนอแนะที่เชื่อมต่อกจากถนนขวาพระ ถนนราชวิถี ถนนหลังพระ ถนนราชดำเนิน



(2) ส่วนที่ 2 เพื่อการพัฒนาพื้นที่ทางเดินเท้าเพื่อส่งเสริมกิจกรรมทางการค้า การพัฒนาทางเดินเท้าเส้นทางรอง จะเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย และย่านสถาบันราชการ มุ่งเข้าสู่ย่านพาณิชย์กรรมในเส้นทางรอง โดยเส้นทางรองจะเน้นการแทรกซึมเข้าไปในย่านต่างๆที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม โดยเส้นทางรูปแบบนี้จะเป็นเส้นทางที่น่าจะมีเอกลักษณ์ที่ค่อนข้างกลมกลืนกับชุมชน ในขณะที่เดียวกันก็มีลักษณะที่สอดคล้องกับเส้นทางหลัก ด้วยเช่นกัน รวมไปถึงสอดคล้องกับในแต่ละพื้นที่ตลาดต่างๆด้วยโดยสรุป มีถนนที่วางแนวทางไว้ในส่วนนี้ คือ ถนนริมทางรถไฟ ถนนพญาวง ถนนพญาพาน ถนน 25 มกราคม ถนนพิพิธประสาท ถนนเทพากร ถนนทรงพล และรวมไปถึง ถนนเสนอแนะ อันดับที่ 1 2 3 และ 4

(3) ส่วนที่ 3 การพัฒนาพื้นที่ทางเดินเท้าเพื่อพัฒนาตลาด และการเชื่อมสู่ทางเดินเท้าใน ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 คือ บริเวณที่เป็นจุดสี่มุม บริเวณตลาดไอน์เตียน บริเวณตลาดปฐมมงคล บริเวณตลาดทุ่งพระเมรุ และบริเวณตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดบน และตลาดล่าง) ทั้งหมดนี้เพื่อสนองตอบกิจกรรมคนเดินซื้อของ และหาบเร่แผงลอย และป้องกันการรुक้าพื้นที่สาธารณะในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 อีกด้วย





แผนที่ 7.5 แสดงระบบโครงข่ายทางเดินเท้าเสนอแนะ

<p><b>สัญลักษณ์</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> พื้นที่ศึกษา</li> <li> เขตตำบล</li> <li> ถนนเดิม</li> <li> ทางรถไฟ</li> <li> คลอง ทิว</li> <li> คลองน้ำ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> ZONE - A</li> <li> ZONE - B</li> <li> ZONE - C</li> <li> ZONE - D</li> <li> ZONE - E</li> <li> ZONE - F</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> ZONE - G</li> <li> ZONE - H</li> <li> ZONE - I</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> แนวทางเดินเท้าที่เสนอแนะ</li> <li> แนวทางเดินเท้าที่เสนอแนะภายในตลาด</li> <li> แนวทางเดินเท้าที่เสนอแนะ</li> </ul>	<p>การปรับปรุงพื้นที่ทำนุชมุขกรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div data-bbox="1534 1214 1881 1398">  <p>ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> </div> <div data-bbox="1881 1214 2042 1398">  <p>ที่ม : สำนักงานตั้งเมือง จังหวัดนครปฐม</p> <p>300 0 300 600 Meters</p> </div> </div>
--	--	---	--	--



### (3) ระบบโครงข่ายพื้นที่เปิดโล่ง

ที่ว่างและพื้นที่เปิดโล่งในพื้นที่เมืองจำเป็นต้องพิจารณาถึงในการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมมาก เพราะการเว้นระบบโครงข่ายพื้นที่เปิดโล่งอย่างเป็นระบบและเหมาะสม จะสามารถทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่คุ้มค่า ที่ยังคงเป็นปัญหาที่สำคัญในพื้นที่พาณิชยกรรมแห่งนี้เป็นอย่างมาก การเว้นระบบโครงข่ายพื้นที่เปิดโล่ง ควรมีระยะที่ต่อเนื่องกันทั้งเมือง มีแนวป้องกันการใกล้ชิดกันเกินไปของพื้นที่ย่านการค้า ควรมีการคิดรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากพื้นที่เปิดโล่ง ในเวลาที่มีกิจกรรมพิเศษของย่านพาณิชยกรรม เช่น งานประเพณีประจำปีต่างๆ นอกจากนี้ยังต้องคำนึงถึงการลดความแออัดของย่านการค้า และสามารถปรับเปลี่ยนและประยุกต์ใช้ในช่วงเวลาบางช่วงที่พื้นที่เมืองมีกิจกรรมเบาบาง และสามารถพัฒนาให้เป็นสีสนั้ให้แก่การดึงดูดคนเข้ามาในย่านพาณิชยกรรมแห่งนี้เพิ่มมากขึ้น

จากการศึกษาทฤษฎีที่กรมผังเมืองกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทที่สงวนรักษา และควบคุมการพัฒนา โดยลักษณะของพื้นที่เปิดโล่งนั้น มีทั้งแบบปิดล้อมเมือง และถูกเมืองปิดล้อม ในการวิเคราะห์พื้นที่เปิดโล่งในพื้นที่แห่งนี้ก็จะแบ่งเป็น 2 ส่วน แต่ที่จะให้ความสำคัญเป็นพิเศษได้แก่

- **พื้นที่ที่เป็นช่องว่างระหว่างเมือง** โดยจะพิจารณาในส่วนที่เป็นส่วนรักษาสภาพแวดล้อม และระบบนิเวศของเมือง และส่วนที่สร้างภาพลักษณ์ของเมืองให้สอดคล้องกับธรรมชาติ ทั้งนี้เพื่อป้องกันการเกิดกิจกรรมที่ปะปนกัน รวมไปถึงผลกระทบจากกิจกรรมของย่านการค้าที่ส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัย และกิจกรรมประเภทสถาบันราชการ เนื่องจากศูนย์กลางเมืองมีความแออัดและหาพื้นที่ว่างที่เป็นที่โล่งได้น้อย รวมไปถึงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมนั้นส่งผลให้เกิดปัญหาทางมลภาวะต่อการอยู่อาศัยที่ชัดเจน

- **พื้นที่เปิดโล่งที่มีอยู่แล้ว** จึงเป็นสิ่งที่จำเป็นต่อการพัฒนาเมืองพาณิชยกรรมอีกด้วย โดยการปรับปรุงบริเวณที่สาธารณะ เช่น ที่จอดรถ (Parking) ส่วนบริการ (Service Areas) ควรหันไปจากบริเวณที่อยู่อาศัยโดยรอบ และใช้แนวต้นไม้ หรือสลับกับ ประติมากรรมทางสถาปัตยกรรมต่างๆ ให้เกิดความสวยงาม และเป็นแนวป้องกันการปะปนการเกิดกิจกรรมต่างๆ

โดยการเสนอแนะการวางโครงข่ายการปรับปรุงระบบพื้นที่เปิดโล่งนั้น ให้มีการคำนึงถึงการวางระบบโครงข่ายทางเดินทำให้มีความสอดคล้องกัน เพื่อให้มีการใช้งานได้เกิดประโยชน์สูงสุด แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นควรมีการจัดระเบียบ และมีการจัดการในการบำรุงดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอตามหลักการของการปรับปรุงพื้นที่พู่ที่จะกล่าวในหัวข้อต่อไป



โครงข่ายสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้น จะต้องมีความครบถ้วน และมีขีดความสามารถในการให้บริการที่เพียงพอ โดยระบบที่มีการเดินท่อให้ยึดเอาแนวถนนที่เกิดขึ้นภายหลังการพัฒนาเป็นหลักซึ่งขนาดของเส้นท่อจะต้องพอเพียงต่อการรองรับการใช้งานที่จะเกิดขึ้น ตามการคำนวณด้วยหลักวิศวกรรม ในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมแห่งนี้ พบปัญหาสาธารณูปโภคที่สำคัญ ได้แก่ ปัญหาน้ำประปาไม่เพียงพอในบางพื้นที่ ไม่มีถังขยะสำหรับรองรับกิจกรรมที่มากพอ รวมถึงการวางแผนระบบกำจัดขยะที่ดีด้วย

คำนึงถึงตำแหน่งของจุดเชื่อมต่อไม่ว่าจะเป็นป้ายรถเมล์ คิวรถจักรยานยนต์รับจ้าง สถานีรถโดยสาร สถานีรถไฟ เนื่องจากยังขาดการกระจายตัวในพื้นที่อย่างทั่วถึง การปรับปรุงควรคำนึงถึง ตู้โทรศัพท์สาธารณะ ถังขยะ ตู้ไปรษณีย์ ในขณะที่ระดับเพลิงจะต้องติดตั้งให้ครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่ และคำนึงถึงความหนาแน่นของการเกิดกิจกรรมด้วย

### 7.2.3 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ และการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม

#### 1) การใช้ที่ดิน

พ.ร.บ. ผังเมืองฉบับปี พ.ศ. 2544 ได้กำหนดให้พื้นที่เป็นพื้นที่สีแดง ตามข้อกำหนดในการประโยชน์ที่ดิน โดยการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเกี่ยวกับพื้นที่ ศึกษาจะอ้างอิงต่อความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาการใช้ที่ดิน กิจกรรมแต่ละประเภท การคิดคำนึงถึงกฎกระทรวง และพระราชบัญญัติผังเมือง และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 รวมไปถึงความเหมาะสมของการเว้นที่ว่างหรือที่ดินตามหลักการทางสถาปัตยกรรมที่เหมาะสม เพื่อการนำไปสู่การเสนอแนะการกำหนด FAR, BCR, และ OSR. โดยสรุปมีดังต่อไปนี้

#### 2) การกำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินลงบนพื้นที่

จากการศึกษาข้อบกพร่องของแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมนั้น ซึ่งจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน (land Use Plan) จะมีประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อยู่ในขอบข่ายของการพัฒนาของภาคเอกชน ซึ่งได้แก่ ที่ดินประเภทเกษตรกรรม พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ซึ่งแต่ละประเภท ซึ่งแต่ละประเภท จำแนกออกเป็นประเภทย่อยๆตามระดับความซับซ้อน ที่แตกต่างกันของเมือง เช่น เมืองที่มีขนาดใหญ่และมีบทบาทในการเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการ ก็อาจมีพัฒนาการจนเกิดเป็นพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมกลางเมือง (Central Business District หรือ CBD) ที่เด่นชัด แผนผังการข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งได้จำแนกอย่างถูกต้องเหมาะสมกับการพัฒนาเมือง จะมีเหตุผลของการควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชน เป็นไปอย่างถูกต้อง และเหมาะสมกับการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นต่อไปในอนาคตได้

องค์ประกอบทางด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินลงบนพื้นที่ที่สำคัญอีกอย่าง คือ การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินลงบนความเข้มข้นที่แตกต่างกัน ย่อมต้องการความเหมาะสมของสภาพพื้นที่ ที่แตกต่างกัน โดยการกำหนดการใช้ที่ดินในอนาคตของผังเมืองรวมนครปฐม คือ

#### (1) พาณิชยกรรมหนาแน่น และที่อยู่อาศัยประเภทหนาแน่นมาก



กำหนดให้เป็น พื้นที่ ในโซน A ได้แก่ โซน A เป็นโซนบริเวณที่ตั้งของกลุ่มตลาดปทุมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุปัจจุบัน จากการศึกษาวิเคราะห์ แบ่งเป็นกลุ่มการใช้อาคารเพื่อการพาณิชย์ เป็น 2 กลุ่ม เนื่องจากองค์ประกอบของพื้นที่ โซน A และเพื่อให้ง่ายต่อการควบคุมที่เหมาะสมต่อแนวทางการปรับปรุง ดังต่อไปนี้

**กลุ่มที่ 1** กลุ่มอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ประเภทอาคารตลาดค้าส่งทางการเกษตร อาคารประเภทห้างสรรพสินค้า โดยที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่รวมไม่ถึง 30,000 หรือมากกว่า 30,000 ตารางเมตร นั้นให้มีการควบคุมตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โดยสรุป อาคารที่ปลูกสร้างในพื้นที่กำหนดให้มีค่า FAR = 3.0 , OSR = 30

**กลุ่มที่ 2** กลุ่มอาคารพาณิชย์ และอาคารสาธารณะทั่วไป หรืออาคารที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย นั้นให้มีการควบคุมตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

อาคารที่ปลูกสร้างในพื้นที่กำหนดให้มีค่า FAR = 3.0 , OSR = 15

## (2) พาณิชยกรรมประเภทพื้นที่อนุรักษ์

แบ่งเป็นพื้นที่ 2 โซนด้วยกัน คือพื้นที่ในโซน B และ โซน C หรือได้แก่บริเวณตลาดทรัพย์สินและบริเวณตลาดเข้าชอยสอง นั้นให้มีการควบคุมตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

อาคารที่ปลูกสร้างในพื้นที่กำหนดให้มีค่า FAR = 2.8 , OSR = 30

## (3) พาณิชยกรรมประเภทพื้นที่กิ่งอนุรักษ์

กำหนดให้เป็น พื้นที่ ในโซน D ในส่วนที่อยู่ตั้งแต่บริเวณถนนราชดำเนินเรื่อยมาจนถึงถนนราชวิถี แบ่งเป็น

### ตลาดโอเดียน

กำหนดให้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมประเภทขายของฝากสินค้าที่มีชื่อเสียงของจังหวัดรูปแบบเป็นพื้นที่อนุรักษ์ให้สอดคล้องกับองค์พระปฐมเจดีย์ ใช้การบูรณะปรับปรุงพื้นที่บางส่วนที่มีความจำเป็น จัดหาพื้นที่จอดรถเพิ่มเติม เพิ่มความสะดวกในการเข้าถึง และส่งเสริมกิจกรรมร่วมกันระหว่างถนนต้นสน และตลาดทรัพย์สิน โดยพัฒนาให้เป็นย่านการค้าที่ส่งเสริมศักยภาพซึ่งกัน และกัน

### ถนนต้นสน

กำหนดให้เป็นถนนสวยงามแห่งการค้าแฟชั่น เสื้อผ้า ให้มีการใช้ประโยชน์จากทางเท้าเพื่อชกูงการเดิน และเชื่อมโยงส่วนอื่นๆ พัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องกับองค์พระปฐมเจดีย์ และพระราชวังสนามจันทร์ โดยมีการกำหนดขอบเขตที่เหมาะสม และเลือกพื้นที่ที่สร้างจุดเด่นทางด้านแฟชั่นได้ ทำให้พื้นที่มีความเด่นขึ้นมา เช่น การนำเทคโนโลยีป้ายโฆษณา หรือ การจัดลานแฟชั่นที่ชัดเจนให้มีรูปแบบที่น่าชกูงในการเป็นจุดศูนย์รวมทางด้านแฟชั่นต่างๆ และส่งเสริมกิจกรรมประเภทอื่นที่สอดคล้องกันไป



ด้วยในพื้นที่ เช่นการขอความร่วมมือจากบริษัทขายสินค้าเอกชนต่างๆมาจัดกิจกรรมเพื่อส่วนรวมอยู่เสมอๆ ส่งเสริมกิจกรรมเพื่อการเรียนรู้ของคนรุ่นใหม่ และส่งเสริมกิจกรรมการกวาดริชา หรือโรงเรียนสอนทักษะความสามารถพิเศษต่างๆ โดยพัฒนาควบคู่ไปกับกิจกรรมการศึกษาที่มีบทบาทกิจกรรมเมืองที่โดดเด่นเช่นกัน ในบริเวณย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม พัฒนาพื้นที่จอดรถให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น และขอความร่วมมือจากทางภาครัฐในการส่งเสริมระบบขนส่งมวลชนในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่ปลอดภัย ดุมิเอกลักษณ์ กลมกลืนกับพื้นที่ และสามารถส่งเสริมให้เป็นที่รู้จักทั่วประเทศ

#### (4) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

ส่วนบริเวณพื้นที่ ตลาดเก่าก้งบ๊วยนั้น จากการวิเคราะห์พื้นที่แล้ว ไม่เหมาะสมที่จะส่งเสริมเป็นพื้นที่ย่านการค้า อีก เพราะเนื่องจากหลายองค์ประกอบด้วยกัน ไม่ว่าจะเป็นศักยภาพของพื้นที่ หรือแม้แต่นโยบายของภาครัฐนั้นก็ไม่น้อยมาก การใช้ที่ดินในพื้นที่ บริเวณโซน I นั้น จากเดิมที่ผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภท หนาแน่นปานกลาง รวมไปถึงผลการตอบแบบสอบถาม ที่เป็นพื้นที่ที่มีการใช้งานน้อยมาก รวมไปถึงการสำรวจกิจกรรมและสภาพปัจจุบันพื้นที่บริเวณตลาดเก่าก้งบ๊วยนั้น ไม่ได้มีกิจกรรมมากพอที่จะส่งเสริมเป็นพื้นที่เพื่อการค้า แต่กลับเป็นบริเวณพื้นที่ที่มีความสำคัญเก่าแก่ ควรส่งเสริมเป็นพื้นที่อนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัยด้วย เนื่องจากพื้นที่มีความสำคัญในด้านกลุ่มอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเก่าแก่ ควรจัดให้มีการปรับปรุงบูรณะให้มีความสวยงาม จัดระบบทางเดินเท้าให้สะดวกสบาย จัดระบบทางภูมิทัศน์ให้เชื่อมโยงระหว่างที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น และ พื้นที่การค้าบริเวณถนนต้นสน พื้นที่การค้าบริเวณตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

รวมไปถึงส่งเสริมให้เป็นที่กึ่งกลางระหว่างย่านการค้า และพื้นที่เปิดโล่งเพื่อการพักผ่อน นันทนาการ สามารถพัฒนาพื้นที่ให้เป็นถนนระบบถนนสายย่อย(Local Street) เชื่อมต่อจากถนนสายรอง(Collector street) คือระหว่างถนนราชดำริห์ และถนนพญาพาน เพื่อส่งเสริมกิจกรรมต่างๆของเมือง และของคนในเมือง เช่น กิจกรรมการออกกำลังกายที่มีระยะเวลาเดินที่พอเหมาะ และเป็นกิจกรรมชมเมือง ระหว่างที่พักอาศัยกับพื้นที่เปิดโล่งเพื่อกิจกรรมนันทนาการ หรือใช้ที่ดิน 10 % ที่กรมผังเมืองอนุญาตให้ประกอบกิจการอื่นนอกจากการอยู่อาศัย ส่งเสริมรูปแบบการค้าแบบหัวมุมถนน เพื่อสนองต่อความต้องการใช้พื้นที่เพื่อการค้าเดิม แต่จัดรูปแบบให้ชัดเจนขึ้น มีประโยชน์การใช้ที่ดินที่คุ้มค่ามากขึ้น และมีการรักษารูปแบบความงามให้ยังคงอยู่ยาวนานไปพร้อมๆกับการพัฒนาพื้นที่ย่านการค้า

สำหรับรูปแบบอาคารพักอาศัยนั้น เป็นรูปแบบอาคารพักอาศัยในแนวราบ ที่แยกการเข้าถึงของแต่ละยูนิตออกจากกัน เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรืออาคารไม้เก่า แต่เนื่องจากพื้นที่เป็นพื้นที่ที่ใกล้พื้นที่อนุรักษ์ จึงกำหนดให้อาคารพักอาศัย และอาคารพาณิชย์กึ่งพักอาศัย มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร และกำหนดให้มีที่โล่งว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินไม่น้อยกว่า ร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น และที่ดินที่นำมาใช้เพื่อกิจกรรมประเภทนี้นั้น ต้องมีราคาต่ำ เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ให้ผลตอบแทนไม่สูงนัก รวมถึงต้องคำนึงถึงกิจกรรมที่มีอยู่แล้ว และกิจกรรมพื้นที่ข้างเคียงด้วย

จากการวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสมที่จะพัฒนารองรับกิจกรรมการพักอาศัยประเภทนี้ ได้แก่ โซน E โซน G และโซน I

อาคารที่ปลูกสร้างในพื้นที่กำหนดให้มีค่า FAR = 2.5 , OSR = 40

#### (5) ที่อยู่อาศัย

เป็นการรวมกลุ่มของการอยู่อาศัยแบบไม่หนาแน่นมาก บริเวณใกล้เคียงพื้นที่ย่านการค้า เป็นกิจกรรมที่ไม่ต้องการความสะดวกในการเข้าถึงสูงเท่ากิจกรรมอื่นๆ รวมถึงต้องการความเป็นส่วนตัว

จากการวิเคราะห์ กลุ่มพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อการพัฒนากิจกรรมประเภทนี้ ได้แก่ พื้นที่ในโซน H และรอบๆขอบเขตพื้นที่สีแดงออกไป

อาคารที่ปลูกสร้างในพื้นที่กำหนดให้มีค่า FAR = 2.0 , OSR = 40

#### (6) สำนักงาน

ได้แก่ ที่ตั้งของอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่ว่างสำหรับการเช่า และขาย ซึ่งเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่

เป็นกิจกรรมที่ต้องการความสะดวกในการเข้าถึง แม้จะไม่ต้องการการเข้าถึงตลอดวันเช่น กิจกรรมทางการค้า ต้องใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ในการพัฒนาโครงการ และต้องคำนึงการเชื่อมโยงจากพื้นที่กิจกรรมอื่นๆด้วย

จากการวิเคราะห์กลุ่มพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาเพื่อรองรับกิจกรรมประเภทนี้ บริเวณพื้นที่ในโซน กำหนดให้มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ตามหลักของพื้นที่อนุรักษ์ และความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันในย่านการค้า ในโซนพื้นที่ A และ โซน D สามารถเชื่อมโยงถึงกันได้ง่าย

อาคารที่ปลูกสร้างในพื้นที่กำหนดให้มีค่า FAR = 4.0 , OSR = 20

#### (7) สาธารณูปการ

สาธารณูปการที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ จะกำหนดให้ โซน D และโซน G อันได้แก่ พื้นที่ที่ดำเนินการศึกษา อาคารเรียนเรียนที่จำกัดความสูงไม่เกิน 4 ชั้น และอาคารอื่นๆ เช่น โรงอาหาร หรืออาคารเพื่อการกีฬาในสถานศึกษา

เป็นกิจกรรมที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก จากเด็กนักเรียน โดยเฉพาะการเดินทาง ที่นอกจากจะสะดวกแล้วยังต้องมีความปลอดภัยสูง ด้วย การกำหนดที่ตั้งต้องพิจารณาถึงการมีอยู่ของกิจกรรมข้างเคียง ที่ไม่รบกวนการเรียนการสอน

จากการวิเคราะห์พื้นที่ที่เป็น โซน A และ โซน C ไม่เหมาะต่อการพัฒนาเป็นสถานศึกษา เพราะมีระยะใกล้กับย่านการค้ามาก ส่งผลให้ปัญหาการจราจรในเวลาเร่งด่วนเพิ่มมากขึ้น และควรป้องกันการปะปนของกิจกรรม โดยการกำหนดพื้นที่เพื่อการพัฒนา คือ โซน D และ โซน G

อาคารที่ปลูกสร้างในพื้นที่กำหนดให้มีค่า FAR = 3.0 , OSR = 50

#### (8) สาธารณูปโภค

สาธารณูปโภค จะกำหนดให้ทุกโซนมีจุดควบคุม ไฟฟ้า ประปา และโทรคมนาคมต่างๆ โดยโซนที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมที่มีศักยภาพ และปัญหามาก ต้องพิจารณาหน่วยควบคุม และการจ่ายใน ส่วนสาธารณูปโภคให้ทั่วถึงเพียงพอ ได้แก่ โซน A โซน B โซน C และโซน D

### (9) พื้นที่เปิดโล่ง

กำหนดให้พื้นที่แต่ละประเภทมีพื้นที่เปิดโล่งดังต่อไปนี้ โดยกำหนดเป็นแต่ละโซน

#### 7.2.4 ลำดับเวลาของการพัฒนา

จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองในบทที่ 2 ดังที่ Goodman กล่าวถึง ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่างๆในเมือง และยังกล่าวอีกด้วยว่า “เวลาที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วง 5 - 10 ปี หรือ 20 ปี จะมีการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทที่เปลี่ยนแปลงไป บางพื้นที่ที่มีกิจกรรมหลายกิจกรรมเกิดขึ้นในเวลาเดียวกัน ซึ่งมีความสัมพันธ์กัน” ดังนั้นในการศึกษารั้วนี้ เป็นการศึกษาที่เกี่ยวกับพื้นที่พาณิชย์กรรม เป็นพื้นที่ที่มีความเกี่ยวข้องกับประเภทของการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมสูง เป็นที่แน่นอนว่าย่อมมีการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมในแต่ละช่วงเวลาที่ยาวนานสูงเช่นกัน ส่งผลให้การวางแผนทางการปรับปรุงต้องคำนึงถึงช่วงเวลาที่เหมาะสม ดังจะกล่าวต่อไปนี้เป็นเช่นกัน

ในการพัฒนานั้น ได้มีการคำนึงถึงความสำคัญของพื้นที่แต่ละแห่ง ซึ่งในย่านพาณิชย์กรรมแห่งนี้ ตลาดแต่ละแห่ง และกลุ่มการค้าแต่ละแห่ง มีปัญหาและศักยภาพของพื้นที่ที่แตกต่างกันออกไป มีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องวางแผนทางการพัฒนาในระยะเวลาที่ไม่มีเหมือนกัน ตามลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ และสภาพทางเศรษฐกิจของพื้นที่ ผลลัพธ์สุดท้ายของการปรับปรุงพื้นที่ในพื้นที่ในเขตย่านพาณิชย์กรรม ขณะที่พื้นที่ในระดับใหญ่ๆที่มีศักยภาพทางด้านการค้าสูง และมีกิจกรรมหนาแน่นมาก เป็นพื้นที่ที่มีความเร่งด่วนต่อการปรับปรุงพัฒนา ในขณะที่พื้นที่ที่ย่อยยังไม่มีความเร่งด่วนในการแก้ปัญหาทางกายภาพ แต่เป็นพื้นที่ที่เป็นรายละเอียดที่ต้องคำนึงถึงเสมอในภาพรวมของผังเมือง

การสรุปลำดับเวลาการดำเนินงาน ให้ดำเนินการในการบูรณะพื้นที่ ตามแนวทางที่ได้ระบุไว้ จนถึงระยะเวลาการพัฒนาที่กำหนดไว้ในเฟสนั้นๆ โดยในที่นี้จะขอสรุปผลก่อนหลังของการฟื้นฟูพื้นที่พิจารณาการเงื่อนไขต่างๆ ทั้งที่เป็นปัญหาของพื้นที่ ที่มีผลต่อความจำเป็นต่อการปรับปรุง และนำศักยภาพของพื้นที่ที่ส่งผลต่อความเป็นไปได้ในการมาซ้อนทับกัน โดยแบ่งออกเป็น 3 ระยะ ดังต่อไปนี้

### ตารางที่ 7.1 แสดงลำดับเวลาการดำเนินงาน ในการปรับปรุงพื้นที่

ระยะที่ 1 (ช่วง เวลาระยะสั้น 1-2 ปี และ ช่วง 5 ปีแรก)	ระยะที่ 2 (ช่วงระยะเวลา 5-10 ปี)	ระยะที่ 3 (ช่วงระยะเวลาภายใน 10-20 ปี)
โซน A	โซน F	โซน E
โซน B	โซน I	โซน I
โซน C		โซน G
โซน D		

ที่มา: จากการวิเคราะห์

จาก ตารางที่ 7.1 แสดงลำดับเวลาการดำเนินงาน ในการบูรณะพื้นที่ โดยแบ่งเป็น 3 ระยะดังต่อไปนี้

#### 1) ระยะที่ 1 (ช่วง เวลาระยะสั้น 1-2 ปี)

การวางแผนทางในการพัฒนาในระยะที่ 1 จะเป็นการวางแผนทางพัฒนาพื้นที่ซึ่งมีระดับของปัญหาของพื้นที่อยู่มาก และมีระดับความรุนแรงของปัญหามาก รวมทั้งเป็นพื้นที่เมืองที่มีศักยภาพ และมีความเป็นไปได้สูงในการปรับปรุง ซึ่งจะดำเนินการฟื้นฟูพื้นที่ดังกล่าวเป็นอันดับแรก โดยใช้เป็นพื้นที่แห่งโครงการนำร่องให้เกิดพื้นที่อื่นๆตามมา ได้แก่ พื้นที่บริเวณ B C D

ซึ่งในขณะเดียวกัน การพัฒนาทางด้านองค์ประกอบของการวางผังเมืองนั้น บางอย่างอาจต้องแก้ปัญหาดูด้วยการ รื้อสร้างใหม่ในพื้นที่ขนาดใหญ่ ได้แก่บริเวณพื้นที่ A ซึ่งอาจใช้เวลานานจนถึงช่วงระยะที่ 2

#### 2) ระยะที่ 2 (ช่วงระยะเวลา 5-10 ปี)

การวางแผนทางในการพัฒนาในระยะที่ 2 จะเป็นการวางแผนทางพัฒนาพื้นที่ในระดับพื้นที่ที่มีปัญหามาก และมีความรุนแรง แต่ยังมีศักยภาพที่เพียงพอต่อการพัฒนา หรือเป็นปัญหาที่ต้องมีการใช้เวลาในการแก้ไขระยะยาว ซึ่งจะเป็นการฟื้นฟูพื้นที่ดังกล่าวในระดับต่อไป ได้แก่ พื้นที่ F I

#### 3) ระยะที่ 3 (ช่วงระยะเวลาภายใน 10-20 ปี)

การวางแผนทางในการพัฒนาในระยะที่ 3 จะเป็นการวางแผนทางพัฒนาพื้นที่ในระดับปัญหาเบาบาง สามารถบรรเทาด้วยการปรับปรุงบูรณะ ขณะเดียวกันก็ยังไม่มีความเพียงพอต่อการพัฒนา ซึ่งจะดำเนินการเป็นอันดับสุดท้าย ซึ่งได้แก่ พื้นที่ย่านสำนักงานย่าน(CBD) บนถนนราชวิถี บริเวณปลายโซน D และโซน E I G

#### 4) ผลลัพธ์ที่จะได้รับจากการปรับปรุงพัฒนาให้เป็นไปตามลำดับเวลาการดำเนินงาน

ในการบูรณะพื้นที่ ให้เป็นไปตามลำดับขั้นตอน ตามการกำหนดแนวทางการปรับปรุงจะสามารถควบคุมการเปลี่ยนแปลงรูปแบบย่านพาณิชยกรรมอย่างไร้ทิศทางได้ เพราะการกำหนดเวลาในการพัฒนาเมือง จะสามารถสร้างความเข้าใจระหว่างผู้ใช้พื้นที่ กับผู้บริหารบ้านเมืองได้เป็นอย่างดี หากมีแผน และการกำหนดเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่สามารถยอมรับได้ เพราะช่วงเวลาที่ต้องใช้พื้นที่เพื่อการปรับปรุง



ก็สามารถใช้พื้นที่อื่นๆเพื่อรองรับรับกิจกรรมทางการค้าได้ชั่วคราว แต่ในขณะเดียวกันก็มีเป้าหมายชัดเจนของระยะเวลาในการกลับมาใช้พื้นที่เดิมของผู้ใช้งาน ในแต่ละพื้นที่ที่ได้ถูกพัฒนาแล้ว และมีทิศทางการพัฒนาในพื้นที่อื่นๆต่อไป จนครบกำหนดระยะเวลา ก็กลับมาพิจารณาพื้นที่เดิมอย่างเป็นระบบ ซึ่งสิ่งนี้จะเป็นการแก้ปัญหาการเสียผลประโยชน์ของทุกฝ่ายได้เป็นอย่างดี และสร้างความสร้างรู้สึกดีระหว่างประชาชนกับภาครัฐในระยะเวลายาวนานได้อีกต่อไปด้วย

### 7.3 กลไกการนำไปสู่การปฏิบัติ (Implementation)

เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่ ต้องมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ในด้านต่างๆดังที่กล่าวมาแล้วดังนั้นในทางปฏิบัติการที่จะดำเนินการตามแผนนั้น การปรับปรุงพื้นที่ ก็ย่อมต้องมีผลสิทธิที่เป็นประโยชน์ของกลุ่มบุคคลต่างๆโดยเฉพาะเจ้าของที่ดิน และผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ ดังนั้นเพื่อให้แผนการปรับปรุงพื้นที่ที่เกิดเป็นผลในทางปฏิบัติ ด้วยความสะดวกและเป็นธรรมแก่ประชาชนผู้มีส่วนเกี่ยวข้องจึงควรมีส่วนเกี่ยวข้องของการสนับสนุนการทำงาน

ซึ่ง ได้แก่

#### 7.3.1 การกำหนดบทบาทของภาครัฐ

รัฐควรมีบทบาทเป็นผู้ชี้้นำในการพัฒนาพื้นที่ศึกษา เนื่องจากเป็นภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของรัฐที่ได้ถูกกำหนดไว้ รวมถึงการมีความพร้อมทางด้านทุนของหน่วยงานในภาครัฐ ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์หลักของโครงการนั้นๆ อาทิ พื้นที่ศึกษาเป็นโครงการที่มีวัตถุประสงค์หลักทางด้านเศรษฐกิจ และมีความพร้อมในการที่จะดำเนินการ ควรให้เอกชนหรือเจ้าของที่ดินเป็นผู้ดำเนินการหลักทางด้านเศรษฐกิจ และมีความพร้อมในการที่จะดำเนินการ ควรให้เอกชนหรือเจ้าของที่ดินหลัก รัฐอาจเป็นผู้ให้การสนับสนุนในส่วนที่จำเป็น แต่ทั้งนี้รัฐอาจต้องมีเครื่องมือสนับสนุน โดยเฉพาะในเรื่องกฎหมาย องค์กร โดยตรง โดยมีกลไกต่อรอง ซึ่งอาจหมายถึงการผ่อนผันกฎเกณฑ์ บางประการให้เอกชนเพื่อรัฐจะได้ผลตอบแทนอย่างคุ้มค่าทางด้านผังเมือง และสิ่งแวดล้อม รวมทั้งประชาชนในชุมชนเมืองที่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

#### 7.3.2 องค์กรการฟื้นฟู

องค์กรการฟื้นฟู หรือเรียกอีกอย่างว่า หน่วยงานปฏิบัติการในการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมือง จำเป็นต้องมีองค์กรที่ทำหน้าที่ประสานงาน โดยการนำเอานโยบายต่างๆ ของรัฐมาดำเนินการปฏิบัติให้เกิดผลอย่างจริงจัง สำหรับองค์กรหรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นนี้ควรจะมีงบประมาณรองรับเพื่อจัดสรรงบประมาณให้กับหน่วยงานต่างๆ ที่เป็นผู้ปฏิบัติ สามารถนำไปดำเนินการปฏิบัติให้เกิดรูปธรรมได้ องค์กรที่จะจัดตั้งขึ้นจะเป็นองค์กรภาคเอกชนฝ่ายเดียวไม่ได้ เนื่องจากการดำเนินของภาคเอกชน จะมุ่งแต่ผลประโยชน์ตอบแทนในเชิงธุรกิจอย่างเดียว ดังนั้นองค์กรที่จะจัดตั้งขึ้นก็อาจเป็นรูปแบบของบริษัท ซึ่งเป็นการร่วมมือกัน(Joint Venture) ระหว่างภาครัฐและเอกชน โดยมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนด กฎเกณฑ์ควบคุม ดูแล และสนับสนุน เป็นองค์กรที่มีลักษณะกึ่งการดำเนินการและกึ่งการควบคุม ที่มีลักษณะเป็นเช่นนี้ เนื่องจากโครงการฟื้นฟูเมืองเป็นโครงการที่มีลักษณะการดำเนินการที่ไม่

สามารถให้ผลตอบแทนในเชิงธุรกิจได้ทุกโครงการไป ในโครงการยังมีลักษณะมีการเริ่มต้นและสิ้นสุด ซึ่งสามารถให้เอกชนดำเนินการเป็นโครงการไป โดยองค์กรที่จัดตั้งขึ้นจะเป็นผู้ควบคุมดูแล ส่วนในโครงการที่ไม่ได้มุ่งหวังผลประโยชน์ในทางธุรกิจองค์กรนี้จะเป็นผู้ดำเนินการเอง

### 7.3.3 กฎหมาย

แม้จะสามารถนำกฎหมายที่มีอยู่มาประยุกต์ใช้ให้การดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เกิดขึ้นได้ แต่การมีกฎหมายที่ว่าด้วยเรื่องการปรับปรุงจะเป็นทางออกที่ดีกว่าในการบริหารจัดการ กับพื้นที่ที่มีปัญหาภายในย่านใจกลางเมือง การยกร่างกฎหมายการฟื้นฟูเมืองจำเป็นต้องได้รับความร่วมมือจากหลายฝ่าย ทั้งจากกองนิติกรรม สำนักงานผังเมือง สถาปนิกฯ สำนักนโยบายและแผนกระทรวงมหาดไทย กรมการปกครองและการเคหะแห่งชาติ เพื่อให้เป็นกฎหมายที่เป็นธรรมไม่ริดรอนสิทธิผู้อื่นๆ รวมถึงสอดคล้องกับระบบกฎหมายเดิมที่มีอยู่

ปัจจุบันได้มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมืองประกาศบังคับใช้แล้ว ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายผังเมืองรวม กฎหมายจัดสรรที่ดิน กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีต่างๆ และกฎหมายทางด้านการจราจร ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือให้เกิดการฟื้นฟูเมืองขึ้นได้ อย่างไรก็ตามหน่วยงานที่เกี่ยวข้องยังไม่ได้มีการควบคุมดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด ซึ่งเป็นเงื่อนไขหนึ่งที่ทำให้ เมืองขาดการพัฒนาและอยู่ในสภาพที่ไม่เหมาะสม

### ตารางที่ 7.2 แสดงการวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับย่านพาณิชยกรรม

พระราชบัญญัติผังเมืองรวม	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
กฎกระทรวงฉบับที่ 80 1. การวางแนวความคิดวางผังเมือง 2. การใช้ที่ดินแต่ละประเภท 3. ผังเมืองเฉพาะ 4. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม เมืองนครปฐม พ.ศ. 2544 5. กฎหมายจัดสรรที่ดิน	กฎกระทรวงฉบับที่ 55 การกำหนด ลักษณะแบบสัดส่วน ที่ว่างอาคาร เพื่อประโยชน์แห่งความปลอดภัย แห่งการป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข สภาพแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่จราจร	เนื้อหา : การกำหนดที่ว่างอาคาร ระยะตึกแถวและอาคารพาณิชย์

กฎหมายที่เกี่ยวข้องในการวิเคราะห์การศึกษาพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม พิจารณา 3 ส่วนที่สำคัญและเกี่ยวข้องกับพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ทั้งนี้เพราะพื้นที่ที่มีการเติบโตของประชากรอย่างรวดเร็ว แม้มีเหตุการณ์ที่ทำให้ประชากรในเมืองลดลงไป แต่ด้วยความเหมาะสมทางด้านกายภาพ ทำเลที่ตั้ง และระยะทางของการให้บริการ พื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาล มีแนวโน้มการเติบโตขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งปัจจุบันพื้นที่พาณิชยกรรมเป็นพื้นที่ที่มีระดับเกินมาตรฐานของพื้นที่พาณิชยกรรมทั่วไป คือ มีพื้นที่ประมาณ ร้อยละ 7 ของพื้นที่ทั้งหมด เมืองนครปฐมเป็นเมืองปริมณฑลที่มีศักยภาพ

ในการเติบโต มีแหล่งดึงดูดตามการวิเคราะห์รัฐมีการให้บริการมากขึ้นเรื่อยๆ มีจำนวนผู้มาใช้งานมาก ระดับหนึ่งที่ว่าพร้อมจะมีการเติบโต กฎหมายผังเมือง และอื่นๆ จะสามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงได้ คือ

1) รองรับการใช้ที่ดินของย่านพาณิชยกรรมให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม หรือความน่าอยู่อาศัยที่เกิดขึ้นโดยสภาพ ทางกายภาพ ของเมือง

2) การพัฒนาพื้นที่ที่มีความเสื่อมโทรมอยู่ตลอดเวลา ให้สามารถรองรับต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านต่างๆของเมือง

### 7.3.4 ที่ดิน และเงินทุน

เนื่องจากการปรับปรุงฟื้นฟูครอบคลุมพื้นที่กว้างขวาง ซึ่งมักจะหาที่ดินขนาดใหญ่ไม่ได้ ในเขตเมือง จึงนับว่าเป็นอุปสรรคที่สำคัญต่อการดำเนินงาน เพราะฉะนั้นการปรับปรุงโดยภาคเอกชน จึงมักเลือกที่ดินของทางราชการ เช่น ที่ดินราชพัสดุ ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ หรือที่ดินเป็นของรัฐวิสาหกิจ เช่น ที่ของการรถไฟ หรือการทำเรือ เพื่อดำเนินการเนื่องจากมีความเป็นไปได้ในการได้มาซึ่งที่ดินมากกว่า อย่างไรก็ตามที่ดินเหล่านั้นมักมีผู้เช่าอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น ซึ่งหน่วยงานนั้นๆได้ให้เช่ามาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว การขับไล่ผู้เช่าเดิมให้ออกจากที่ดินจึงเป็นเรื่องยากลำบากที่จะหาข้อยุติ เพราะแม้จะมีเงื่อนไขให้ผู้เช่าเดิมได้เช่าอยู่แต่ปรากฏว่าผู้เช่าเดิมไม่สามารถรับภาระค่าเช่าที่สูงที่เพิ่มขึ้นได้ การรื้อร้างอาคารจึงเป็นไปได้ค่อนข้างยุ่งยาก ส่วนเงินทุนในการปรับปรุงฟื้นฟู เป็นปัญหาสำคัญที่สุด เพราะถ้าไม่มีเงินทุน การปรับปรุงฟื้นฟูก็ไม่อาจดำเนินการได้ เนื่องจากการปรับปรุงฟื้นฟูต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก รวมถึงการปรับปรุงด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆด้วย ภาครัฐจึงจำเป็นต้องมีมาตรการเพื่อจำเป็นต้องสนับสนุนการฟื้นฟู การขอลดอัตราดอกเบี้ยจากธนาคาร หรือการระดมเงินทุนโดยตลาดหลักทรัพย์ แต่มีข้อจำกัดว่าจะต้องมีการจดทะเบียนในรูปบริษัทจำกัด และมีความน่าเชื่อถือ การระดมเงินทุนอีกวิธีหนึ่ง เรียกว่า Secure Bond หรือ Mortgage Backed bond คือการระดมเงินทุนของธุรกิจ โดยเอาทรัพย์สินที่ขาดสภาพคล่องไปเปลี่ยนเป็นเงินสดด้วยการจำนองที่ดินกับผู้ให้กู้โดยตรง ไม่ใช่จำนองกับธนาคาร และตลอดจน ให้ภาครัฐเข้ามาสนับสนุน เข้าไปมีส่วนช่วยเหลือทางด้านเงินทุน (Subsidy) ในเรื่องสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่างๆ

งบประมาณถูกนำมาใช้เพื่อ การเวนคืนตลอดจนเป็นค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น ซึ่งสามารถหาเม็ดเงินเหล่านี้มาได้จากหลายทาง ได้แก่

- (1) งบประมาณของรัฐ ได้แก่ งบประมาณประจำปี
- (2) งบประมาณของหน่วยบริหารราชการส่วนท้องถิ่น
- (3) เงินกู้ยืมกับกรณีที่ดินทุนคืนได้ ซึ่งอาจกู้จากภายในประเทศ หรือต่างประเทศ แล้วแต่กรณีอันจะทำให้เกิดผลตอบแทนในภาครัฐ หรือสามารถปรับปรุงบริการสาธารณะได้มาตรฐานตามแผน
- (4) ภาษีค่าธรรมเนียมต่างๆ เงินอุดหนุนหรือเงินช่วยเหลือจากต่างประเทศ
- (5) งบประมาณการลงทุนของเอกชน โดยรัฐเป็นผู้ควบคุมโครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่สามารถทำกำไรได้

ในส่วนของผู้ประกอบการที่มีเงินลงทุนมาก ย่อมมีบทบาทต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินสูง เช่น การลงทุนซื้อที่ดินเพื่อสร้างศูนย์การค้า ย่านการค้า หรือตลาด ก็ตาม โดยเงินทุนในการปรับปรุงพื้นที่นั้น เป็นกลไกสำคัญหลัก ในการปรับปรุงพื้นที่ เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนในการฟื้นฟูสูงมาก

### 7.3.5 การบริหารโครงการและการดูแลบำรุงรักษา

การดูแลบำรุงรักษาพื้นที่บริเวณที่ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่แล้ว สามารถแบ่งออกเป็น 2 หลักๆ คือ

(1) ส่วนสาธารณูปโภคหลัก เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนน การจัดเก็บขยะ ควรมอบให้หน่วยงานส่วนท้องถิ่นที่รับผิดชอบโดยตรง รับไปดำเนินการ

(2) ส่วนสาธารณูปโภครอง ได้แก่ สิ่งก่อสร้างซึ่งอยู่ติดกับอาคาร ควรให้เอกชนทำหน้าที่ดูแลเอง ไม่ควรมอบให้หน่วยงานส่วนท้องถิ่น ที่รับผิดชอบการดำเนินงาน อาจทำได้โดยการว่าจ้างเอกชนทำหน้าที่ดูแล และเรียกเก็บค่าดูแลจากผู้อยู่อาศัย หรือผู้ใช้อาคาร เพื่อนำรายได้ส่วนนี้ไปใช้ในการบริหาร และดูแลรักษาโครงการต่อไป อย่างไรก็ตาม การโอนมอบหน้าที่ดูแลรักษาให้กับหน่วยงานอื่นเข้ามารับผิดชอบแทนจะเป็นเพิ่มภาระหน้าที่ให้กับหน่วยงานเหล่านั้น และอาจก่อให้เกิดกรณีพิพาทหรือข้อขัดแย้งได้ ดังนั้นในการมอบภาระในการดำเนินการดูแลบำรุงรักษาภายหลังการดำเนินการของโครงการเสร็จสิ้นแล้ว จะต้องมีการพิจารณาอย่างรอบคอบเนื่องจากเป็นเรื่องที่สำคัญมาก

### 7.3.6 ทศนคติของประชาชน

ในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามแผนการฟื้นฟูเมืองที่กำหนดไว้ การเสนอแนะแนวทางเพื่อการปรับปรุงเมือง แม้จะมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ของประชาชนส่วนใหญ่ แต่ผลกระทบที่เกิดขึ้นก็เกิดขึ้นต่อประชาชนโดยตรง การเสนอแนวทางการปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมนี้ เป็นการเสนอแนวความคิดอย่างเป็นกลาง โดยการวิเคราะห์ข้อมูลระหว่างความคิดเห็นของประชาชน ไปพร้อมกับแนวทางการพัฒนาพื้นที่ เพื่อให้งานในการปรับปรุงทางด้านต่างๆ ได้ดำเนินไปอย่างสะดวกและรวดเร็ว ดังได้เห็นจากการออกเป็นข้อบังคับตามพระราชบัญญัติของผังเมือง ว่าในการจัดการทางผังเมืองนั้น ต้องมีการประกาศให้ประชาชนทราบด้วยการอธิบายชี้แจงให้เกิดความเข้าใจ และต้องรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ที่มีส่วนที่จะได้รับผลประโยชน์ และเสียผลประโยชน์ในการปรับปรุงผังแต่ละครั้ง

ในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ได้สรุปความคิดเห็นของประชาชนจากการออกสำรวจภาคสนามด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่าง ได้พบเห็นปัญหาที่เป็นช่องว่าง ระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน และประชาชน ที่แตกต่างกันโดยสิ้นเชิง หลายกลุ่มยังขาดความเข้าใจถึงผลที่จะเกิดขึ้นในการร่วมมือในการมีส่วนร่วม และปฏิบัติการทางผังเมือง ซึ่งปัจจุบัน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครปฐมได้มีการจัดทำไปแล้วในหลายพื้นที่

นอกจากนี้ยังต้องให้ความสำคัญเป็นธรรมระหว่างประชาชน และผู้ประกอบการเอกชนต่างๆ ที่ถูกเวนคืนที่ดิน โดยให้เงินทดแทนที่เหมาะสม พร้อมการแสดงเจตนารมณ์ที่ดีเพื่อปฏิสัมพันธ์ที่เข้าใจกัน



ระหว่างภาครัฐกับเอกชนที่จะเกิดขึ้นต่อไปในการปรับปรุงผังครั้งอื่นๆด้วย โดยอาจชี้แจงในลักษณะผลประโยชน์ที่เอื้อต่อกันทุกฝ่ายหาก เกิดแนวทางการพัฒนาร่วมกัน หรืออาจใช้วิธีให้ประชาชนผู้เป็นเจ้าของที่ดินเข้าเป็นผู้ร่วมลงทุนในลักษณะของผู้ถือหุ้น ซึ่งมีสิทธิจะได้รับผลประโยชน์จากการพัฒนาที่ดิน เปรียบเทียบให้เห็นชัดเจนระหว่างที่ดินที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา กับที่ดินที่พัฒนาแล้วจะสามารถก่อให้เกิดประโยชน์ในทุกๆด้าน ไม่ว่าจะเป็น ด้านเศรษฐกิจ สังคม กายภาพ และสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตาม วิธีดังกล่าวนี้ ทำให้ช่วยให้รัฐและเอกชน ไม่ต้องลงทุนค่าใช้จ่ายในการเวนคืนที่ดินในระยะแรกมากนัก ทั้งยังได้รับความร่วมมือของเจ้าของที่ดินด้วย



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. การศึกษาข้อมูลเพื่อการวาง และจัดทำผังเมืองรวม จังหวัดนครปฐม : รายงานฉบับสุดท้าย(Final Report). ศูนย์บริการวิชาการ : สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์, 2544.

กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. เกณฑ์การวางผังเมืองรวมของสำนักงานผังเมือง. กรุงเทพมหานคร.

กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. ทฤษฎี และความรู้ทางด้านผังเมือง. กรุงเทพมหานคร : Department of Town and Country Planning Ministry of Interior, 2540.

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย โดยความร่วมมือขององค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น. คู่มือปฏิบัติการวางผังเมืองรวม. กรุงเทพมหานคร : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2547.

กฤตพร หัวใจเจริญ. บทบาทและการพัฒนาพื้นที่ย่านนางเลิ้ง กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ ปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาทางผังเมือง . จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

กลุ่ม PROPERTY MARKET. นิตยสารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ :กฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร : นิตยสาร PROPERTY MARKET

เกียรติ จิวกุล และคณะ. ตลาดในกรุงเทพมหานคร : การขยายตัวและพัฒนาการ. กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,2528.

จิราภา ธนาชัยกุล. บทบาทการค้าและการผลิตของย่านโบ๊เบ๊ กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ ปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาทางผังเมือง . จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

ทศพล จันทร์วงศ์. การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง : วิทยาลัยใหม่แห่งอนาคต กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง. มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2534.

พนันท์ ตาปนานนท์ . เอกสารประกอบการสอน วิชา กฎหมายผังเมือง (Urban Planning Legislation). กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาฯ ,2547.

ปิยะมาศ เลิศนภากุล. อิทธิพลศูนย์การค้าชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง. วิทยานิพนธ์ ปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาทางผังเมือง . จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

พีระนันท์ ชลอเอกนิษฐ์. ลักษณะตลาดนัดกับข้าว และความสัมพันธ์ชุมชนเมืองนครปฐม. วิทยานิพนธ์ ปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาทางผังเมือง . จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

- วรรณวรงค์ กฤตพุทฺธ. การเจริญเติบโตของเมืองและการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่โดยรอบ  
โบราณสถาน : กรณีศึกษาเมืองนครปฐม .วิทยานิพนธ์ ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาทางผัง  
เมือง. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.
- วิรัช ศิลป์เสวีกุล. ลำดับความสำคัญของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานคร. วิ ทย า นิ พ ธ์  
ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาทางผังเมือง. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528.
- รัฐภูมิ ปากการเสรี. แนวทางการปรับปรุงย่านประตูน้ำฝั่งตะวันออก. วิทยานิพนธ์ ปริญญามหาบัณฑิต  
ภาควิชาทางผังเมือง. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- ศึกษาธิการจังหวัดนครปฐม, สำนักงานพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว กับจังหวัด นครปฐม.  
กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์อักษรสุวรรณฯ ,2529.
- สาริยา ศรีเชื้อ. แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลางของ กรุงเทพมหานคร :  
กรณีศึกษาเขตบางกะปิ. วิทยานิพนธ์ ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาการวางผังเมือง คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.
- สรารุช ฉัตรเดชา. การใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งในย่านพาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานคร :  
กรณีศึกษาบริเวณถนน สาทร-สีลม-สุรวงศ์ . วิทยานิพนธ์ ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาทาง  
ผังเมือง. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- สมเกียรติ เรือนทองดี. การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินชุมชนเมืองนครปฐม . วิทยานิพนธ์ ปริญญา  
มหาบัณฑิต ภาควิชาทางผังเมือง . จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.
- สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. โครงการวางและจัดทำผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร : รายงาน  
ความก้าวหน้า ครั้งที่ 3 ด้านการวางผังพัฒนาพื้นที่เฉพาะแห่ง. กรุงเทพฯ :บริษัท กรุงเทพ  
ธนาคม จำกัด,2546.
- สุวัฒนา ธาดานิติ. เอกสารประกอบการสอน วิชา หลักการและทฤษฎีการวางแผน  
(Planning Principles and Theories). กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย ,2546.
- เสน่ห์ ญาณสาร. ภูมิศาสตร์เมือง.เชียงใหม่ : ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์  
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ,2542.
- หน่วยอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรมท้องถิ่นจังหวัดนครปฐม. เอกสารงานวิชาการงานศึกษา  
สิ่งแวดล้อมศิลปกรรมท้องถิ่นจังหวัดนครปฐม. นครปฐม : สถาบันราชภัฏนครปฐม,2535.
- อัจฉรา ปุญญฤทธิ์. แนวทางการปรับปรุงพื้นที่แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร.  
วิทยานิพนธ์ ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาทางผังเมือง. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

## ภาษาอังกฤษ

Edward J. Kaiser, David R. Godschalk and F.Stuart Chapin,Jr. Urban Land Use Planning. Urbana and Chicago: University of Illinois Press,1995.

David J. and Group."Managing Development in Small Towns" Planners Press. Washington D.C. 1984.

Jay M. Stein(ed.). "Growth Management" Stage Publications. Newberry Park, Ca., 1993

F.Stuart Jr. Chapin. Urban Land Use Planning. New York : Harper and Brother, 1957.

F.Stuart Jr.Chapin. Urban Land Use Planning. University of Illinois Press ,London, 1972.

Grigsby, William J. Housing Markets and Public Policy. In James Q.Willson (ed.) Urban Renewal : The Record and the Controversy. Cambridge, Massachusetts : The MIT Press, 1966.

Joseph De Chiara and Lee Koppelman. Urban Planning and Design Criteria. Van Nostrard Reinhold, 1969.

Kevin Lynch. Site Planning . 2<sup>nd</sup> ed. USA: Southern New England Typographic Service,1971.

Murphy,R.E., and Vance, J.,Jr. Delimiting the CBD. Economic Geography,1969.

Vernon, Raymond. The changing Economic Function of the Central City. In James Q. Willson (ed.) Urban Renewal : The Record and the Controversy. Cambridge, Massachusetts : The MIT Press, 1966.

Weber, Peter. Urban Renewal in Austria. Wein : Geschaefststelleder Oesterreichischen Raumordnungskonferenz (OROK), 1981.

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามผู้ซื้อ...1

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(สาขาวิชา การวางแผนภาคและเมือง)

การศึกษาเรื่อง : แนวทางการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

แบบสอบถาม : สำหรับผู้มาใช้บริการพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ผู้วิจัย : นางสาวพัชรีญา จารุพุทธิศิริพจน์ นิสิตภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำหรับเจ้าหน้าที่

- ย่าน  ตลาดเข้าซอย 2  
 ตลาดปฐมมงคล  
 ตลาดทรัพย์สิน  
 ตลาดเก่ากึ่งบ๊วย  
 ตลาดไอบีเอ็น  
 ตลาดข้างสถานีรถไฟ(ตลาดกัลยา)  
 ถนนต้นสน  
 ตลาดทุ่งพระเมรุ
- ตำแหน่ง  ตลาด  
 ป้ายรถเมล์  
 ร้านค้า

กรุณาทำเครื่องหมาย  ลงใน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล

- 1) เพศ  ชาย  หญิง
- 2) อายุ  ต่ำกว่า 15 ปี  16-25 ปี  26-35 ปี  
 36-45 ปี  45-60 ปี  มากกว่า 60 ปี
- 3) ระดับการศึกษาของท่าน  ต่ำกว่าประถมศึกษา  ประถมศึกษา  
 มัธยมศึกษา  อาชีว อนุปริญญา  
 ปริญญาตรี  สูงกว่าปริญญาตรี
- 4) อาชีพของท่าน  ข้าราชการ  พนักงานรัฐวิสาหกิจ  พนักงานบริษัท  
 รับจ้างทั่วไป  เจ้าของกิจการส่วนตัว  ค้าขาย  
 แม่บ้าน  นักเรียน นิสิต นักศึกษา  อื่นๆ .....
- 5) รายรับของท่านต่อเดือน (บาท)  ต่ำกว่า 3,000  3,001 – 5,000  
 5,001 – 10,000  10,001 – 20,000  
 20,001 – 30,000  30,000-50,000  
 50,001 – 100,000  มากกว่า 100,000 ขึ้นไป
- 6) ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่ที่  ในเขตเทศบาลเมืองนครปฐม  
 นอกเขตเทศบาลเมืองนครปฐม

กรุณากรอกรายละเอียดที่อยู่อาศัยปัจจุบันของท่าน หมู่.....ถนน.....ตำบล  
(แขวง).....อำเภอ(เขต).....จังหวัด.....

## ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา

1) ท่านใช้บริการในย่านนี้บ่อยเพียงใด และทำกิจกรรมประเภทใดเป็นส่วนใหญ่ (สามารถตอบคำถามได้มากกว่า 1 ข้อ)

\* กรุณาระบุตลาดที่ท่านใช้บริการบ่อยที่สุด เลือกมาเพียง 3 ข้อ และเรียงลำดับ 1,2,3 โดย กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ เรียงตามตลาดที่ท่านใช้บริการบ่อยที่สุดตามลำดับ

(  ตลาดเช้าซอย 2    ตลาดปฐมมงคล    ตลาดทรัพย์สิน    ตลาดเก่ากึ่งบัว  
 ตลาดโอเดียน    ตลาดข้างสถานีรถไฟ    ถนนต้นสน    ตลาดทุ่งพระเมรุ )

ตลาดแห่งที่ 1 ที่ท่านมาใช้บริการ คือ ตลาด..... ( กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ หน้าตลาดที่ท่านเลือก)

(  ตลาดเช้าซอย 2    ตลาดปฐมมงคล    ตลาดทรัพย์สิน    ตลาดเก่ากึ่งบัว  
 ตลาดโอเดียน    ตลาดข้างสถานีรถไฟ    ถนนต้นสน    ตลาดทุ่งพระเมรุ )

### ช่วงเวลาที่ท่านเข้าใช้บริการ

ช่วงเช้า (6.00 – 8.00 น.)    ช่วงเช้า (8.00 – 10.00 น.)    ช่วงสาย (10.00 – 12.00 น.)  
 ช่วงสาย (12.00 – 16.00 น.)    ช่วงเย็น (16.00 – 18.30 น.)    ช่วงเย็น (18.30 – 20.00)  
 ช่วงค่ำ (20.00 – 21.30)    ช่วงค่ำ (21.30 – 23.00)    ช่วงค่ำ (23.00 – 02.00)  
 ช่วงค่ำ (02.00 – 06.00)    ช่วงอื่นๆ โปรดระบุ.....

กิจกรรม	ประเภท	ความถี่ในการมาที่นี่				
		ทุกวัน	2 – 3 ครั้งต่อ สัปดาห์	1 ครั้งต่อสัปดาห์	เดือนละ 1 ครั้ง	นานกว่า 1 เดือน/ครั้ง
<input type="checkbox"/> ซื้อสินค้า - ประเภทผักและผลไม้ - ประเภทเนื้อสัตว์ - ประเภทเครื่องนุ่งห่ม - ประเภทยารักษาโรค - ประเภทอาหารแห้ง - เบ็ดเตล็ด - อื่นๆโปรดระบุ.....						
<input type="checkbox"/> ต่อรถประจำทางหรือรถไฟ						
<input type="checkbox"/> ท่องเที่ยว - องค์พระปฐมเจดีย์ - พระราชวังสนามจันทร์ - อื่นๆโปรดระบุ.....						
<input type="checkbox"/> ทำธุระ - ติดต่อธนาคาร และแหล่งเงินทุน - มาดูแลกิจการทางการค้าในตลาด						
<input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ.....						

แบบสอบถามผู้ซื้อ (ภาคผนวก ก.) สินค้า

การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

**ตลาดแห่งที่ 2** ที่ท่านมาใช้บริการ คือ ตลาด.....( กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ หน้าตลาดที่ท่านเลือก)

(  ตลาดเข้าซอย 2    ตลาดปฐมมงคล    ตลาดทรัพย์สิน    ตลาดเก่ากั้งบ้าย

ตลาดไอดีเอ็น    ตลาดข้างสถานีรถไฟ    ถนนต้นสน    ตลาดทุ่งพระเมรุ )

**ช่วงเวลาที่ท่านเข้าใช้บริการ**

- ช่วงเช้า (6.00 – 8.00 น.)    ช่วงเช้า (8.00 – 10.00 น.)    ช่วงสาย (10.00 – 12.00 น.)  
 ช่วงสาย (12.00 – 16.00 น.)    ช่วงเย็น (16.00 – 18.30 น.)    ช่วงเย็น (18.30 – 20.00)  
 ช่วงค่ำ (20.00 – 21.30)    ช่วงค่ำ (21.30 – 23.00)    ช่วงค่ำ (23.00 – 02.00)  
 ช่วงค่ำ (02.00 – 06.00)    ช่วงอื่นๆ โปรดระบุ.....

ประเภท กิจกรรม	ความถี่ในการมาที่นี่				
	ทุกวัน	2 – 3 ครั้งต่อ สัปดาห์	1 ครั้งต่อสัปดาห์	เดือนละ 1 ครั้ง	นานกว่า 1 เดือน/ครั้ง
<input type="checkbox"/> <b>ซื้อสินค้า</b> - ประเภทผักและผลไม้ - ประเภทเนื้อสัตว์ - ประเภทเครื่องนุ่งห่ม - ประเภทยารักษาโรค - ประเภทอาหารแห้ง - เบ็ดเตล็ด - อื่นๆโปรดระบุ.....					
<input type="checkbox"/> <b>ต่อรถประจำทางหรือรถไฟ</b>					
<input type="checkbox"/> <b>ท่องเที่ยว</b> - องค์พระปฐมเจดีย์ - พระราชวังสนามจันทร์ - อื่นๆโปรดระบุ.....					
<input type="checkbox"/> <b>ทำธุระ</b> - ติดต่อธนาคาร และแหล่งเงินทุน - มาดูแลกิจการทางการค้าในตลาด					
<input type="checkbox"/> <b>อื่นๆ</b> โปรดระบุ.....					

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามผู้ซื้อ(ภาคผนวก ก.)สินค้า

การปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม



ตลาดแห่งที่ 3 ที่ท่านมาใช้บริการ คือ ตลาด.....( กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ หน้าตลาดที่ท่านเลือก)

(  ตลาดเข้าซอย 2  ตลาดปฐมมงคล  ตลาดทรัพย์สิน  ตลาดเก่ากึ่งบ๊วย

ตลาดโอเดียน  ตลาดข้างสถานีรถไฟ  ถนนต้นสน  ตลาดทุ่งพระเมรุ )

ช่วงเวลาที่ท่านเข้าใช้บริการ

- ช่วงเช้า (6.00 – 8.00 น.)     ช่วงเช้า (8.00 – 10.00 น.)     ช่วงสาย (10.00 – 12.00 น.)  
 ช่วงสาย (12.00 – 16.00 น.)     ช่วงเย็น (16.00 – 18.30 น.)     ช่วงเย็น (18.30 – 20.00)  
 ช่วงค่ำ (20.00 – 21.30)     ช่วงค่ำ (21.30 – 23.00)     ช่วงค่ำ (23.00 – 02.00)  
 ช่วงค่ำ (02.00 – 06.00)     ช่วงอื่นๆ โปรดระบุ.....

ประเภท	ความถี่ในการมาที่นี่				
	ทุกวัน	2 – 3 ครั้งต่อ สัปดาห์	1 ครั้งต่อสัปดาห์	เดือนละ 1 ครั้ง	นานกว่า 1 เดือน/ครั้ง
<input type="checkbox"/> <b>ซื้อสินค้า</b> - ประเภทผักและผลไม้ - ประเภทเนื้อสัตว์ - ประเภทเครื่องนุ่งห่ม - ประเภทยารักษาโรค - ประเภทอาหารแห้ง - เบ็ดเตล็ด - อื่นๆโปรดระบุ.....					
<input type="checkbox"/> <b>ต่อรถประจำทางหรือรถไฟ</b>					
<input type="checkbox"/> <b>ท่องเที่ยว</b> - องค์พระปฐมเจดีย์ - พระราชวังสนามจันทร์ - อื่นๆโปรดระบุ.....					
<input type="checkbox"/> <b>ทำธุระ</b> - ติดต่อธนาคาร และแหล่งเงินทุน - มาดูแลกิจการทางการค้าในตลาด					
<input type="checkbox"/> <b>อื่นๆ</b> โปรดระบุ.....					

สถาบันวิทยบริการ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามผู้ซื้อ(ภาคผนวก ก.)สินค้า

การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

2) ท่านคิดว่า ย่านพาณิชย์กรรมแห่งนี้มีผลกระทบต่อ ตัวท่าน ชุมชน และย่านการค้า อย่างไร มากที่สุด( กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ เรียงตามสิ่งที่มีผลกระทบต่อ ตัวท่าน ชุมชน และย่านการค้า )

: ตัวท่าน (เลือก 5 ข้อที่ท่านคิดว่ามีผลกระทบต่อตัวท่าน)

กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓	ผลดีกระทบต่อ ตัวท่าน	กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓	ผลเสียกระทบต่อ ตัวท่าน
	ทำให้ท่านมีงานทำเพิ่มมากขึ้น หรือทำให้ท่านมีความต้องการทำงานในพื้นที่แห่งนี้มากขึ้น		ทำให้ท่านมีงานทำเพิ่มน้อยลง หรือทำให้ท่านมีความต้องการทำงานในพื้นที่แห่งนี้ลดลง
	ทำให้ท่านต้องการอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่แห่งนี้มากขึ้น		ทำให้ท่านต้องการอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่แห่งนี้ลดลง
	ทำให้ท่านมีแหล่งซื้ออาหาร ที่สะดวก ครบครัน และมีคุณภาพ		ทำให้ท่านขาดแหล่งขายสินค้า
	ทำให้ท่านมีแหล่งซื้ออาหารที่ ราคาประหยัด ทำให้ท่านมีแหล่งซื้อสินค้า ประเภทของอุปโภค (ของใช้) มากขึ้น		ทำให้ท่านเดินทางไม่สะดวก
	ทำให้ท่านมีรายได้มากขึ้นจากอาชีพเสริม จากการค้าขายภายในพื้นที่แห่งนี้		ทำให้ท่านมีรายได้ลดลง
	ทำให้ท่านมีแหล่งซื้อขายสินค้ามากขึ้น		อื่นๆ โปรดระบุ.....
	อื่นๆ โปรดระบุ.....		.....

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามผู้ซื้อ(ภาคผนวก ก.)สินค้า

การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ต่อข้อ 2) ท่านคิดว่า ย่านพาณิชย์กรรมแห่งนี้มีผลกระทบต่อ **ตัวท่าน ชุมชน และย่านการค้า** อย่างไร มากที่สุด(กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ เรียงตามสิ่งที่มีผลกระทบต่อ **ตัวท่าน ชุมชน และย่านการค้า**)

: **ชุมชน** (เลือก 5 ข้อที่ท่านคิดว่ามีผลกระทบต่อชุมชน)

กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓	ผลดีกระทบต่อชุมชน	กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓	ผลเสียกระทบต่อ ชุมชน
	ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทางการค้าหนาแน่น มีเศรษฐกิจที่คึกคัก		ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทางการค้าหนาแน่น มีเศรษฐกิจที่แย่งลง
	ทำให้ชุมชนมีชีวิตชีวามากขึ้น เพราะเป็นเมืองที่ไม่เจียบเหงา เป็นชุมชนน่าอยู่อาศัย		ทำให้ชุมชนไม่น่าอยู่อาศัย เพราะมีปัญหามากมาย
	ทำให้ชุมชนมีความสวยงามมากขึ้น		ทำให้ชุมชนเสื่อมโทรมลงทำให้ชุมชนมีความแออัด ยัดเยียด ไม่เป็นระเบียบ
	ทำให้ชุมชนมีความเข้มแข็ง และมีการร่วมมือพัฒนามากขึ้น		ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจรติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน
	ทำให้ชุมชนมีคนย้ายเข้ามาอยู่จำนวนมากๆ ขึ้นเรื่อยๆ		ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจรติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน พะเวลาเร่งด่วน ในเวลาเร่งด่วน
	อื่นๆ โปรดระบุ.....		ไม่มีการจัดระบบ ทำความสะอาด ที่มีคุณภาพเพียงพอ
	.....		อื่นๆ โปรดระบุ.....
	.....		.....

: **ย่านการค้า** (เลือก 5 ข้อที่ท่านคิดว่ามีผลกระทบต่อตัวย่านการค้า)

กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓	ผลดีกระทบต่อ ย่านการค้า	กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓	ผลเสียกระทบต่อ ย่านการค้า
	ย่านการค้ามีความแออัด มาก มีการขยายตัวมากขึ้น และใหญ่มากขึ้นเรื่อยๆ ทำให้ตลาดใหญ่ คนมาอยู่เยอะ		สาธารณูปโภค ( ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์) ไม่เพียงพอ กระจายไม่ทั่วถึง
	มีการค้าขาย ที่เพียงพอ และครบครัน สะดวกในการใช้งาน		ค่าเช่าพื้นที่มีราคาสูงขึ้น
	มีการเข้าถึงย่านการค้าต่างๆในเขตย่านพาณิชย์กรรม ที่ง่ายและรวดเร็ว		ย่านการค้ามีความสับสนวุ่นวาย เกิดปัญหามากมาย
	อื่นๆ โปรดระบุ.....		ย่านการค้ามีความขบเซา เจียบ ย่านการค้าไม่มีคนมาใช้บริการ
	.....		มีการจราจรที่แออัด ติดขัด รุนแรง ส่งผลกระทบต่อปัญหาเมืองชัดเจน
	.....		อื่นๆ โปรดระบุ.....
	.....		.....

แบบสอบถามผู้ซื้อ(ภาคผนวก ก.)สินค้า

การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

- 3) หากท่านผ่านเข้ามา ในพื้นที่ที่แห่งนี้ ท่านมักจะ .....(สามารถตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- เดินเล่นดูสินค้า                       ท่องเที่ยวแหล่งโบราณสถาน    นัดพบ ฌ จุดนัดพบ
- มารับประทานอาหาร                 เสริมความงาม                       อื่นๆ ระบุ.....
- 4) หากท่านมาสถานที่นี้ เพื่อทำธุระท่านมักจะ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ติดต่อราชการ                       ติดต่อธุรกิจส่วนตัว                       เรียนหนังสือ / เรียนพิเศษ
- ทำงานในย่านนี้                       มา รับ-ส่งบุตรหลานมาเรียน    อื่นๆ ระบุ.....
- 5) เมื่อท่านมาสถานที่นี้ สินค้าส่วนใหญ่ที่ท่านมักเลือกซื้อเป็นประจำ คือ (กรุณาเลือกตอบเพียง 3 ข้อโดยเรียงลำดับหมายเลข 1,2,3 ลงใน  จากมากที่สุดไปน้อยตามลำดับ)
- กลุ่มสินค้า ประเภท อาหารสด (ผัก ผลไม้ เนื้อสัตว์) และอาหารปรุงสำเร็จ
- กลุ่มสินค้าประเภท ของใช้ในชีวิตประจำวัน และเครื่องใช้ภายในบ้าน
- กลุ่มสินค้าประเภท เสื้อผ้า รองเท้า กระเป๋า และเครื่องประดับ
- กลุ่มสินค้าประเภท หนังสือ สิ่งตีพิมพ์ อุปกรณ์เครื่องเขียน
- กลุ่มสินค้าประเภทอื่นอื่นๆ ได้แก่สินค้า
- ประเภท.....
- .....
- .....

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



กรุณาเรียงลำดับชนิดสินค้าที่ท่านซื้อบ่อยที่สุด 1-5 ข้อ ตามลำดับความถี่ในการซื้อ และเขียนเครื่องหมายถูกในช่องประเภท (1.ซื้อร้านค้าค้าปลีก / 2.ซื้อร้านค้าค้าส่ง)

ประเภท (1) (2)	สินค้าที่จำเป็นต่อ ชีวิตประจำวัน	กรุณา ระบุ ตลาดที่ ท่านซื้อ	เรียงลำดับ (1,2,3,...)	ประเภท		สินค้าที่จำเป็นต่อ ชีวิตประจำวัน	กรุณา ระบุ ตลาดที่ ท่านซื้อ	เรียงลำดับ (1,2,3,...)
				(1)	(2)			
	1.ผักสด					24.เสื้อผ้าสำเร็จรูป		
	2.ผลไม้สด					25.เครื่องใช้ในครัว		
	3.ไข่					26.เครื่องประดับ		
	4.เนื้อหมู ช้ำแระ					27.ของใช้เบ็ดเตล็ด		
	5.เนื้อไก่ ช้ำแระ					28.ของเด็กเล่น		
	6.เนื้อวัว ช้ำแระ					29.สิ่งตีพิมพ์		
	7.อาหารสดจาก ทะเล					30.เครื่องหนัง รองเท้า กระเป๋า		
	8.เครื่องปรุง ประกอบอาหาร					31.ยา สมุนไพร		
	9.ผักดอง พริกแกง น้ำพริก					32.ซีดี เทป		
	10.อาหารตากแห้ง					33.ร้านสิ่งพิมพ์		
	11.น้ำอัดลม น้ำ ผลไม้					34.เครื่องเขียน อุปกรณ์การเรียน		
	12.อาหารคาวปรุง สำเร็จ					35.หนังสือ วารสาร		
	13.อาหารหวานปรุง สำเร็จ					36.ของตกแต่งบ้าน		
	14.ลูกอม ขนม					37.ร้านอุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์ วิทยุ มินิคอมโป		
	15. ขนมขบเคี้ยว					38.อื่นๆ.....		
	16.ของชำต่างๆ					.....		
	17.ดอกไม้สด					.....		
	18.ปลาสด					.....		
	19.อาหารจานด่วน ก๋วยเตี๋ยว							
	20.ยารักษาโรคคน							

แบบสอบถามผู้ซื้อ(ภาคผนวก ก.)สินค้า

การปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ประเภท		สินค้าที่จำเป็นต่อชีวิตประจำวัน	กรุณาระบุตลาดที่ท่านซื้อ	จำนวนร้านที่ท่านซื้อประจำ	ประเภท		สินค้าที่จำเป็นต่อชีวิตประจำวัน	กรุณาระบุตลาดที่ท่านซื้อ	จำนวนร้านที่ท่านซื้อประจำ
(1)	(2)				(1)	(2)			
		21.ยารักษาโรคสัตว์							
		22.อุปกรณ์และอาหารสัตว์							
		23.อื่นๆ							
		รวม					รวม		

6) จากข้อ 5) ประเภทของสินค้าที่ท่านซื้อเป็นประจำ ในอันดับที่ 1,2,3,4 และ 5 นั้นท่านมักจะซื้อจากที่ใดมากที่สุด

อันดับของสินค้าที่เลือก	แหล่งที่ซื้อสินค้า		
	หาบเร่ – แผงลอย	ร้านค้า – ดิจแกว	ตลาดกลางสินค้าเกษตร
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

7) ท่านตัดสินใจซื้อสินค้าในพื้นที่แห่งนี้ด้วยเหตุผลใด

- ใกล้บ้านเดินทางสะดวก / เข้าออกสะดวก       ใกล้ที่ทำงาน/ สถานที่เรียน  
 เป็นทางผ่านหรือจุดเปลี่ยนเส้นทาง       มีสินค้าให้เลือกหลากหลาย /สดใหม่  
 คู่แข่งหรือรู้จักกับผู้ค้า       สามารถต่อรองราคาได้หรือมีราคาถูกกว่า  
 อื่นๆ โปรดระบุ.....

8) ปกติท่านเดินทางมาอย่างไร

- รถยนต์ส่วนตัว       รถประจำทาง       รถสองแถว  
 รถไฟ       มอเตอร์ไซด์รับจ้าง       รถจักรยานยนต์ส่วนตัว  
 จักรยาน

\*กรณี **รถประจำทางสาธารณะ** โปรดระบุ ประเภท และสายรถประจำทางสาธารณะที่ท่านใช้บริการตามหมวดการให้บริการ

- หมวดที่ 1** รถเมล์ขาว (รถโดยสารในเขตเมืองหรือในเขตเทศบาล)  
 **หมวดที่ 2** รถเมล์แดง(รถประจำทางระหว่างกรุงเทพกับนครปฐม)  
 **หมวดที่ 3** รถโดยสารระหว่างจังหวัดนครปฐมกับจังหวัดรอบๆ(สุพรรณบุรี ราชบุรี กาญจนบุรี เป็นต้น)  
 **หมวดที่ 4** การเดินรถประจำทางภายในจังหวัดไปอำเภอต่างๆ(บางเลน สามพราน กำแพงแสน เป็นต้น)  
 อื่นๆโปรดระบุ.....

แบบสอบถามผู้ซื้อ(ภาคผนวก ก.)สินค้า

การปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

9) ท่านมักมาพื้นที่แห่งนี้ในช่วงเวลาใด

**จันทร์ – ศุกร์**

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> ช่วงเช้า (6.00 – 8.00 น.)  | <input type="checkbox"/> ช่วงเช้า (8.00 – 10.00 น.)  | <input type="checkbox"/> ช่วงสาย (10.00 – 12.00 น.) |
| <input type="checkbox"/> ช่วงสาย (12.00 – 16.00 น.) | <input type="checkbox"/> ช่วงเย็น (16.00 – 18.30 น.) | <input type="checkbox"/> ช่วงเย็น (18.30 – 20.00)   |
| <input type="checkbox"/> ช่วงค่ำ (20.00 – 21.30)    | <input type="checkbox"/> ช่วงค่ำ (21.30 – 23.00)     | <input type="checkbox"/> ช่วงค่ำ (23.00 – 02.00)    |
| <input type="checkbox"/> ช่วงค่ำ (02.00 – 06.00)    | <input type="checkbox"/> ช่วงอื่นๆ โปรดระบุ.....     |   |

**เสาร์ – อาทิตย์ และนักขัตฤกษ์**

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> ช่วงเช้า (6.00 – 8.00 น.)  | <input type="checkbox"/> ช่วงเช้า (8.00 – 10.00 น.)  | <input type="checkbox"/> ช่วงสาย (10.00 – 12.00 น.) |
| <input type="checkbox"/> ช่วงสาย (12.00 – 16.00 น.) | <input type="checkbox"/> ช่วงเย็น (16.00 – 18.30 น.) | <input type="checkbox"/> ช่วงเย็น (18.30 – 20.00)   |
| <input type="checkbox"/> ช่วงค่ำ (20.00 – 21.30)    | <input type="checkbox"/> ช่วงค่ำ (21.30 – 23.00)     | <input type="checkbox"/> ช่วงค่ำ (23.00 – 02.00)    |
| <input type="checkbox"/> ช่วงค่ำ (02.00 – 06.00)    | <input type="checkbox"/> ช่วงอื่นๆ โปรดระบุ.....     |   |

10) ปกติท่านเดินทาง จากสถานที่พักหรือที่ทำงาน มาในพื้นที่แห่งนี้ ใช้เวลาประมาณ ให้เลือกตอบ 3 แห่งที่ท่านไปบ่อยที่สุด (เขียนเครื่องหมาย ✓ ทับช่อง)

**ตลาดแห่งที่ 1**

ระยะทาง (กิโลเมตร)	เวลาในการเดินทาง (กม.)	จากกรุงเทพมหานคร ถึง ตลาด..... <input type="radio"/> ตลาดเข้าซอย 2 <input type="radio"/> ตลาดปฐมมงคล <input type="radio"/> ตลาดทรัพย์สิน <input type="radio"/> ตลาดเก่ากึ่งบัว <input type="radio"/> ตลาดไอลเดียน <input type="radio"/> ตลาดข้างสถานีรถไฟ <input type="radio"/> ตลาดทุ่งพระเมรุ	จากชุมชน..... โปรดระบุ ..... ถึงตลาด..... <input type="radio"/> ตลาดเข้าซอย 2 <input type="radio"/> ตลาดปฐมมงคล <input type="radio"/> ตลาดทรัพย์สิน <input type="radio"/> ตลาดเก่ากึ่งบัว <input type="radio"/> ตลาดไอลเดียน <input type="radio"/> ตลาดข้างสถานีรถไฟ <input type="radio"/> ตลาดทุ่งพระเมรุ	จากอำเภอ..... <input type="radio"/> อำเภอเมือง <input type="radio"/> อำเภอดอนตูม <input type="radio"/> อำเภอนครชัยศรี <input type="radio"/> อำเภอสามพราน <input type="radio"/> อำเภอพุทธมณฑล <input type="radio"/> อำเภอบางเลน <input type="radio"/> อำเภอกำแพงแสน ถึงตลาด..... <input type="radio"/> ตลาดเข้าซอย 2 <input type="radio"/> ตลาดปฐมมงคล <input type="radio"/> ตลาดทรัพย์สิน <input type="radio"/> ตลาดเก่ากึ่งบัว <input type="radio"/> ตลาดไอลเดียน <input type="radio"/> ตลาดข้างสถานีรถไฟ <input type="radio"/> ตลาดทุ่งพระเมรุ	จากจังหวัด โปรดระบุ..... ถึงตลาด..... <input type="radio"/> ตลาดเข้าซอย 2 <input type="radio"/> ตลาดปฐมมงคล <input type="radio"/> ตลาดทรัพย์สิน <input type="radio"/> ตลาดเก่ากึ่งบัว <input type="radio"/> ตลาดไอลเดียน <input type="radio"/> ตลาดข้างสถานีรถไฟ <input type="radio"/> ตลาดทุ่งพระเมรุ
	กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ ทับช่อง ที่ท่านเลือก	น้อยกว่า หรือ ประมาณ 30 นาที	น้อยกว่า หรือ ประมาณ 30 นาที	น้อยกว่า หรือ ประมาณ 30 นาที	น้อยกว่า หรือ ประมาณ 30 นาที
		มากกว่า 30 นาที ถึง 1 ชม.	มากกว่า 30 นาที ถึง 1 ชม.	มากกว่า 30 นาที ถึง 1 ชม.	มากกว่า 30 นาที ถึง 1 ชม.
		มากกว่า 1 ชั่วโมง	มากกว่า 1 ชั่วโมง	มากกว่า 1 ชั่วโมง	มากกว่า 1 ชั่วโมง

## ตลาดแห่งชาติ 2

ระยะทาง (กิโลเมตร)	เวลาในการ เดินทาง (กม.)	จากกรุงเทพมหานคร ถึง ตลาด..... <input type="radio"/> ตลาดเข้าซอย 2 <input type="radio"/> ตลาดปฐมมงคล <input type="radio"/> ตลาดทรัพย์สิน <input type="radio"/> ตลาดเก่ากึ่งบัว <input type="radio"/> ตลาดไอลีเดีย <input type="radio"/> ตลาดข้างสถานี รถไฟ <input type="radio"/> ตลาดทุ่งพระเมรุ	จากชุมชน..... ไประแวง ..... ถึงตลาด..... <input type="radio"/> ตลาดเข้าซอย 2 <input type="radio"/> ตลาดปฐมมงคล <input type="radio"/> ตลาดทรัพย์สิน <input type="radio"/> ตลาดเก่ากึ่งบัว <input type="radio"/> ตลาดไอลีเดีย <input type="radio"/> ตลาดข้างสถานี รถไฟ <input type="radio"/> ตลาดทุ่งพระเมรุ	จากอำเภอ..... <input type="radio"/> อำเภอเมือง <input type="radio"/> อำเภอดอนตูม <input type="radio"/> อำเภอนครชัยศรี <input type="radio"/> อำเภอสามพราน <input type="radio"/> อำเภอพุทธมณฑล <input type="radio"/> อำเภอบางเลน <input type="radio"/> อำเภอกำแพงแสน ถึงตลาด..... <input type="radio"/> ตลาดเข้าซอย 2 <input type="radio"/> ตลาดปฐมมงคล <input type="radio"/> ตลาดทรัพย์สิน <input type="radio"/> ตลาดเก่ากึ่งบัว <input type="radio"/> ตลาดไอลีเดีย <input type="radio"/> ตลาดข้างสถานี รถไฟ <input type="radio"/> ตลาดทุ่งพระเมรุ	จากจังหวัด ไประแวง..... ถึงตลาด..... <input type="radio"/> ตลาดเข้าซอย 2 <input type="radio"/> ตลาดปฐมมงคล <input type="radio"/> ตลาดทรัพย์สิน <input type="radio"/> ตลาดเก่ากึ่งบัว <input type="radio"/> ตลาดไอลีเดีย <input type="radio"/> ตลาดข้างสถานี รถไฟ <input type="radio"/> ตลาดทุ่งพระเมรุ
	กรุณาเขียน เครื่องหมาย✓ ทับช่อง ที่ท่าน เลือก	น้อยกว่า หรือ ประมาณ 30 นาที	น้อยกว่า หรือ ประมาณ 30 นาที	น้อยกว่า หรือ ประมาณ 30 นาที	น้อยกว่า หรือ ประมาณ 30 นาที
		มากกว่า 30 นาที ถึง 1 ชม.	มากกว่า 30 นาที ถึง 1 ชม.	มากกว่า 30 นาที ถึง 1 ชม.	มากกว่า 30 นาที ถึง 1 ชม.
		มากกว่า 1 ชั่วโมง	มากกว่า 1 ชั่วโมง	มากกว่า 1 ชั่วโมง	มากกว่า 1 ชั่วโมง

## ตลาดแห่งชาติ 3

ระยะทาง (กิโลเมตร)	เวลาในการ เดินทาง (กม.)	จากกรุงเทพมหานคร ถึง ตลาด..... <input type="radio"/> ตลาดเข้าซอย 2 <input type="radio"/> ตลาดปฐมมงคล <input type="radio"/> ตลาดทรัพย์สิน <input type="radio"/> ตลาดเก่ากึ่งบัว <input type="radio"/> ตลาดไอลีเดีย <input type="radio"/> ตลาดข้างสถานี รถไฟ <input type="radio"/> ตลาดทุ่งพระเมรุ	จากชุมชน..... ไประแวง ..... ถึงตลาด..... <input type="radio"/> ตลาดเข้าซอย 2 <input type="radio"/> ตลาดปฐมมงคล <input type="radio"/> ตลาดทรัพย์สิน <input type="radio"/> ตลาดเก่ากึ่งบัว <input type="radio"/> ตลาดไอลีเดีย <input type="radio"/> ตลาดข้างสถานี รถไฟ <input type="radio"/> ตลาดทุ่งพระเมรุ	จากอำเภอ..... <input type="radio"/> อำเภอเมือง <input type="radio"/> อำเภอดอนตูม <input type="radio"/> อำเภอนครชัยศรี <input type="radio"/> อำเภอสามพราน <input type="radio"/> อำเภอพุทธมณฑล <input type="radio"/> อำเภอบางเลน <input type="radio"/> อำเภอกำแพงแสน ถึงตลาด..... <input type="radio"/> ตลาดเข้าซอย 2 <input type="radio"/> ตลาดปฐมมงคล <input type="radio"/> ตลาดทรัพย์สิน <input type="radio"/> ตลาดเก่ากึ่งบัว <input type="radio"/> ตลาดไอลีเดีย <input type="radio"/> ตลาดข้างสถานี รถไฟ <input type="radio"/> ตลาดทุ่งพระเมรุ	จากจังหวัด ไประแวง..... ถึงตลาด..... <input type="radio"/> ตลาดเข้าซอย 2 <input type="radio"/> ตลาดปฐมมงคล <input type="radio"/> ตลาดทรัพย์สิน <input type="radio"/> ตลาดเก่ากึ่งบัว <input type="radio"/> ตลาดไอลีเดีย <input type="radio"/> ตลาดข้างสถานี รถไฟ <input type="radio"/> ตลาดทุ่งพระเมรุ
	กรุณาเขียน เครื่องหมาย✓ ทับช่อง ที่ท่าน เลือก	น้อยกว่า หรือ ประมาณ 30 นาที	น้อยกว่า หรือ ประมาณ 30 นาที	น้อยกว่า หรือ ประมาณ 30 นาที	น้อยกว่า หรือ ประมาณ 30 นาที
		มากกว่า 30 นาที ถึง 1 ชม.	มากกว่า 30 นาที ถึง 1 ชม.	มากกว่า 30 นาที ถึง 1 ชม.	มากกว่า 30 นาที ถึง 1 ชม.
		มากกว่า 1 ชั่วโมง	มากกว่า 1 ชั่วโมง	มากกว่า 1 ชั่วโมง	มากกว่า 1 ชั่วโมง

แบบสอบถามผู้ซื้อ(ภาคผนวก ก.)สินค้า

การปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม



11) ปัญหาหลักที่ท่านประสบในการเข้าใช้บริการภายในย่านการค้าแห่งนี้ คือ

- ไม่มีที่จอดรถ  การจราจรติดขัด
- ปัญหาหาบเร่ – แผงลอยกีดขวางทางเดิน  ปัญหา.....ฝุ่นควัน.....กลิ่น.....เสียงดัง
- ความแออัดของผู้คนที่จอดรถประจำทาง
- ขาดแคลนรถบริการทางสาธารณะ
- ปัญหาอื่นๆ โปรดระบุ.....

12) หากท่านเป็นคนนอกพื้นที่ (นอกเขตเทศบาล หรือคนจังหวัดอื่นใกล้เคียง) เหตุใดท่านไม่เลือกซื้อสินค้าที่ระแวกบ้านของท่าน (เลือก 3 ข้อ ที่ท่านคิดว่าเป็นเหตุผลให้ท่าน เลือกลงมาค้าขายบริเวณ เทศบาลนครนครปฐม)

- ซื้อสินค้าได้ปริมาณน้อย
- ซื้อสินค้าราคาแพง
- พื้นที่ค้าขายเข้าถึงไม่สะดวก
- สินค้าขาดคุณภาพ ไม่ได้มาตรฐาน
- สินค้าที่ขายไม่หลากหลาย ไม่ครบเท่าที่ต้องการซื้อ
- อื่นๆ โปรดระบุ.....

### ส่วนที่ 3 ส่วนเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงตลาด

กรุณาเลือกตลาดที่ควรปรับปรุงมากที่สุด

- (  ตลาดเข้าซอย 2  ตลาดปฐมมงคล  ตลาดทรัพย์สิน  ตลาดเก่ากั้งบ๊วย  ตลาดโอเดียน  ตลาดข้างสถานีรถไฟ  ถนนต้นสน  ตลาดทุ่งพระเมรุ )

1) ท่านคิดว่าบริเวณพื้นที่แห่งนี้ควรได้รับการปรับปรุงหรือไม่ และทำไมต้องปรับปรุง โปรดเสนอแนะ

(ตอบ 3 ข้อ ตามลำดับที่ท่านคิดว่าควรปรับปรุงมากที่สุดและสำคัญที่สุดโดยลงความเห็นของท่านทุกตลาด)

ตัวอย่าง เช่น .....

ตลาด	เหตุผลที่ต้องปรับปรุง (กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ ในช่อง)							ควรปรับปรุงลำดับที่ .....(กรุณาเรียงลำดับ 1,2,3..และเลือกเพียง 3 ข้อ.)
	พื้นที่ค้าขายแออัด	ขาดการขนส่งที่ดี	การเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวก	การจราจรติดขัด	ขาดแคลนที่จอดรถ	ขาดความงามพื้นที่เสื่อมโทรม	อื่นๆโปรดระบุ...	
ตลาดเข้าซอย 2	✓			✓		✓		1
ตลาดปฐมมงคล		✓	✓	✓				2
อื่นๆโปรดระบุ .....								

โปรดแสดงความคิดเห็นของท่านดังต่อไปนี้ ... ..

แบบสอบถามผู้ซื้อ(ภาคผนวก ก.)สินค้า

การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ตลาด	เหตุผลที่ต้องปรับปรุง (กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ ในช่อง)							ควรปรับปรุงลำดับที่ ..... (กรุณาเรียงลำดับ 1,2,3. และเลือกเพียง 3 ข้อ.)
	พื้นที่ค้าขายแออัด	ขาดการขนส่งที่ดี	การเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวก	การจราจรติดขัด	ขาดแคลนที่จอดรถ	ขาดความงามพื้นที่เสื่อมโทรม	อื่นๆโปรดระบุ...	
ตลาดเช้าซอย 2								
ตลาดปฐมมงคล								
ตลาดทรัพย์สิน								
ตลาดเก่ากิ่งบัว								
ตลาดโอเดียน								
ตลาดข้างสถานีรถไฟ								
ถนนต้นสน								
อื่นๆโปรดระบุ.....								

....และถ้าควรปรับปรุง ควรปรับปรุงอย่างไร โปรดแสดงความคิดเห็นของท่าน (โดยเรียงลำดับ การปรับปรุง ทั้ง 3 ข้อ ไล่ 1,2 ,3 ลงในตารางโดยลงความเห็นของท่านในทุกตลาด)

ตัวอย่างเช่น .....

ตลาด	การเสนอแนะ แนวทางปรับปรุง					
	ขยายพื้นที่การค้าเพิ่มขึ้น	จัดหาพื้นที่จอดรถเพิ่ม	จัดระเบียบพื้นที่แยกประเภทการขนส่งและการซื้อขายออกให้ไม่ทับเส้นทางกัน	พัฒนารูปแบบความงามของกลุ่มอาคารตลาด	ปรับปรุงระบบบำบัดต่างๆ	อื่นๆโปรดระบุ.....
ตลาดเช้าซอย 2	1		2		3	
ตลาดปฐมมงคล		1	2	3		
ตลาดทรัพย์สิน	1		2		3	
อื่นๆโปรดระบุ.....						

แบบสอบถามผู้ซื้อ(ภาคผนวก ก.)สินค้า

การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

....และถ้าควรปรับปรุง ควรปรับปรุงอย่างไร โปรดแสดงความคิดเห็นของท่าน (โดยเรียงลำดับ การปรับปรุง ทั้ง 3 ข้อ ไล่ 1,2,3 ลงในตารางโดยลงความเห็นของท่านในทุกตลาด)

โปรดแสดงความคิดเห็นของท่านดังต่อไปนี้ ... ..

ตลาด	การเสนอแนะ แนวทางปรับปรุง					
	ขยายพื้นที่ การค้าเพิ่มขึ้น	จัดหาพื้นที่จอด รถเพิ่ม	จัดระเบียบ พื้นที่ แยก ประเภทการ ขนส่งและการ ซื้อขายออกให้ ไม่ทับเส้นทาง กัน	พัฒนารูปแบบ ความงามของ กลุ่มอาคาร ตลาด	ปรับปรุง ระบบ บำบัดต่างๆ	อื่นๆโปรดระบุ ...
ตลาดเข้าซอย 2						
ตลาดปฐมมงคล						
ตลาดทรัพย์สิน						
ตลาดเก่าก้ง บ๊วย						
ตลาดโอเดียน						
ตลาดข้างสถานี รถไฟ						
ถนนต้นสน						
อื่นๆโปรดระบุ .....						

### แนวทางการเสนอแนะเกี่ยวกับ การจัดกลุ่มของย่านการค้า

2) เนื่องจากย่านการค้า (ตลาด) ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม บางย่าน มีความซับซ้อนมาก บางย่านมีความแออัด มาก ในข้อนี้จึงเสนอแนะ แนวทาง การจัดกลุ่มของตลาด ที่มีความสำคัญในระดับต่างๆกัน ดังนี้ ( กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ ในข้อที่ท่านเห็นด้วย ทุกข้อ )

#### 2.1 กลุ่มตลาด กลุ่มที่ 1 คือ จัดกลุ่ม ตลาดทรัพย์สิน เข้ากับกลุ่มตลาดเก่าก้งบ๊วย

เห็นด้วย	เหตุผลที่เห็นด้วย	ไม่เห็น ด้วย	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย
	เพื่อเพิ่มพื้นที่ตลาด และลดความแออัดของตลาด ทรัพย์สิน		ตลาดก้งบ๊วยไม่น่าจะมีคนเข้าไปใช้งานได้อีก
	เพิ่มพื้นที่จอดรถ		ระบบขนส่ง เข้าไม่ถึง
	ฟื้นฟูตลาดก้งบ๊วยให้เป็นตลาดขายผลไม้และข้าวหลาม ของฝากต่างๆ (ลักษณะคล้ายตลาดดอนหวาย)		ควรส่งเสริมตลาดก้งบ๊วยให้เป็นที่อยู่อาศัยไปแทน
	อื่นๆ โปรดระบุ.....		อื่นๆ โปรดระบุ.....

แบบสอบถามผู้ซื้อ(ภาคผนวก ก.)สินค้า

การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

2.2 กลุ่มตลาด กลุ่มที่ 2 คือ จัดกลุ่ม ตลาดทรัพย์สิน เข้ากับกลุ่ม ตลาดโอเดียน และอาคารพาณิชย์ถนนต้นสน และกลุ่มอาคารถนนริมถนนชัยพระ

เห็นด้วย	เหตุผลที่เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย
	เพื่อเพิ่มพื้นที่ตลาด และลดความแออัดของตลาดทรัพย์สิน		ตลาดโอเดียนไม่น่าจะมีคนเข้าไปใช้งานได้อีก
	เพิ่มพื้นที่จอดรถ		ระบบขนส่ง เข้าไม่ถึง
	พื้นที่ตลาดโอเดียนให้เป็นตลาดขายผลไม้และข้าวหลาม ของฝากต่างๆ (ลักษณะคล้ายตลาดคอนทวาย)		ที่จอดรถมีน้อย มาก
			ถนนภายในตลาดเล็กเกินไปไม่เหมาะแก่การตั้งตลาด
	อื่นๆ โปรดระบุ.....		อื่นๆ โปรดระบุ.....

2.3 กลุ่มตลาด กลุ่มที่ 3 คือ จัดกลุ่ม ตลาดทรัพย์สิน เข้ากับกลุ่ม ตลาดเข้าซอยสอง

เห็นด้วย	เหตุผลที่เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย
	เพื่อเพิ่มพื้นที่ตลาดซอย 2		ทำให้เกิดปัญหารถติดมากขึ้น
			ใกล้พื้นที่ราชการเกินไป กิจกรรมการค้าจะรบกวนพื้นที่สถาบันราชการ
			ที่จอดรถมีน้อย มาก
	อื่นๆ โปรดระบุ.....		อื่นๆ โปรดระบุ.....

2.4 กลุ่มตลาด กลุ่มที่ 4 คือ จัดกลุ่ม โอเดียน ตลาด เก้ากึ่งบัว และ อาคารพาณิชย์ถนนต้นสน

เห็นด้วย	เหตุผลที่เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย
	พัฒนาให้เป็นย่านกา รค้า แบบ รองรับนักท่องเที่ยว		ไม่มีกิจกรรมมากพอ และไม่สามารถเกิดย่านการค้าได้
	มีระยะการเดินทางที่สามารถส่งเสริมให้คนเดินซื้อของได้		มีระยะการเดินทางที่ไกลเกินไป
			ย่านพาณิชย์กรรมกลุ่มนี้กว้างมาก อาจทำให้เกิดปัญหาเมืองตามมา
	อื่นๆ โปรดระบุ.....		อื่นๆ โปรดระบุ.....

2.5 กลุ่มตลาด กลุ่มที่ 5 คือ จัดกลุ่ม ตลาดปฐมมงคล ให้แยกระหว่างค้าปลีก – ค้าส่ง ผักและผลไม้ ชัดเจน และจัดเตรียมพื้นที่ให้เหมาะสม

เห็นด้วย	เหตุผลที่เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย
	พื้นที่ตลาดใหญ่เกินไป		แบบเดิมดีอยู่แล้ว ไม่ควรเปลี่ยนแปลง
	กิจกรรมทางการค้าไม่สอดคล้องกับรูปแบบตลาด เข้าถึงได้ยาก		
	อื่นๆ โปรดระบุ.....		อื่นๆ โปรดระบุ.....

แบบสอบถามผู้ซื้อ(ภาคผนวก ก.)สินค้า

การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม



2.6 กลุ่มตลาด กลุ่มที่ 6 คือ จัดกลุ่ม ตลาดริมทางรถไฟไว้กับตลาดทรัพย์สิน โดยพัฒนาพื้นที่โดยรอบ และพื้นที่ที่กว้าง

เห็นด้วย	เหตุผลที่เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย
	ใช้พื้นที่ฝั่งขวาของถนนริมทางรถไฟให้เป็นตลาด		ตลาดทรัพย์สินมีพื้นที่เพียงพออยู่แล้ว
	ใช้พื้นที่ฝั่งขวาของถนนริมทางรถไฟให้เป็นที่จอดรถ		ที่จอดรถไม่ขาดแคลน มีเพียงพออยู่แล้ว
	จัดพื้นที่ริมทางรถไฟเป็นที่จอดรถที่ได้มาตรฐาน		
	สร้างทางเดินเชื่อมพื้นที่ถึงกันทั้งหมด		
	อื่นๆ โปรดระบุ.....		อื่นๆ โปรดระบุ.....

### แนวทางการรวมตลาด หรือย้าย ย่านการค้า( ตลาด)

3) แนวทางการรวมตลาด หรือย้าย ย่านการค้า( ตลาด) ที่ด้อยศักยภาพออก ส่งเสริมให้เป็นพื้นที่อย่างอื่นหรือส่งเสริมศักยภาพทางการค้า ให้ชัดเจนมากขึ้น ( กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ ในข้อที่ท่านเห็นด้วย ทุกข้อ )

3.1 ย้าย ตลาดซอย 2 ออกไปในพื้นที่ ที่กว้างขึ้น มีที่จอดรถสะดวก พื้นที่กว้างขวาง

เห็นด้วย	เหตุผลที่เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย
	ย้ายไปอยู่บริเวณตลาดโอเดียน		แบบเดิมดีอยู่แล้ว ไม่ควรเปลี่ยนแปลง
			แต่ควรเพิ่มเป็น ซอย 2 และ ซอย 3 เพื่อเพิ่มพื้นที่ค้าขาย
	อื่นๆ โปรดระบุ.....		อื่นๆ โปรดระบุ.....

3.2 เพิ่มพื้นที่ ตลาดซอย 2 ออกไปให้พื้นที่กว้างขวาง ในพื้นที่ ซอย 3 และใช้พื้นที่อาคารพาณิชย์โดยรอบ

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

3.3 ย้าย ตลาดซอย 2 ออกไปไว้ที่พื้น ตลาดโอเดียน หรือตลาดเก่าก้งบ๊วย

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

3.4 ส่งเสริมพื้นที่ตลาดเก่าก้งบ๊วย ให้เป็นพื้นที่ค้าขายเชิงท่องเที่ยว คือเอาตลาดผลไม้ซอยกลางที่ถูกไล่อ้อมมาไว้บริเวณ พื้นที่แห่งนี้ และจัดบรรยากาศให้งดงาม เข้ากับบรรยากาศของเมืองนครปฐม

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

3.5 ส่งเสริมอาคารพาณิชย์ถนนต้นสน ให้เป็น ย่านการค้าแฟชั่น เสื้อผ้า ขนาดใหญ่ โดยอาจส่งเสริมให้เป็นถนนเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม อาหารสำเร็จรูป

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

3.6 ทำการปรับ หรือเปลี่ยนแปลงตลาดโอเดียน

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

3.7 ทำการปรับ หรือเปลี่ยนแปลงตลาดเก่าก้งบ๊วย

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

แบบสอบถามผู้ซื้อ(ภาคผนวก ก.)สินค้า

การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

### 3.8 ทำการปรับ หรือเปลี่ยนแปลงตลาดริมสถานีรถไฟ

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

### แนวทางการเสนอแนะการเชื่อมโยงย่านการค้าต่างๆ

4) แนวทางการเสนอแนะการเชื่อมโยงย่านการค้าต่างๆ เสนอข้อเสนอนะพื้นที่ส่งเสริมการเชื่อมโยงย่านการค้า (ตลาด) โดยการเลือกจุดเชื่อมตลาดถึงตลาด พิจารณาความสำคัญของแต่ละตลาด และส่งเสริมเป็นจุด จุด ไป (กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ เลือก ข้อที่ท่าน **เห็นด้วย** หรือ **ไม่เห็นด้วย**)

4.1 จุดที่ 1 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน ริม ถนนหลังพระ และบริเวณตอนต้นของ ถนนราชดำเนิน

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

4.2 จุดที่ 2 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน ริม ถนนหน้าพระ และริมคลองเจดีย์บูชา รวมไปถึงตอนต้นของถนนเทศา

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

4.3 จุดที่ 3 ปรับปรุงและพัฒนาเพิ่มเติม ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชนโดยรอบ บริเวณ ถนนซ้ายพระ ถนน พญาาง และถนนพญาพาน จนถึงถนนราชดำเนิน

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

4.4 จุดที่ 4 ปรับปรุงและพัฒนาเพิ่มเติม ถนน และฟุตบอล บริเวณรอบองค์พระปฐมเจดีย์เพิ่มเติม

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

4.5 จุดที่ 5 ปรับปรุงและพัฒนาเพิ่มเติม ถนน และฟุตบอล บริเวณ ที่เชื่อมระหว่าง ตลาดผัก และตลาดผลไม้ บริเวณตลาดปฐมมงคล

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

4.6 จุดที่ 6 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน ที่เชื่อมโยงระหว่างถนนต้นสน และ ตลาดเก่า กังบัว ส่งเสริมให้มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวของความเป็นเมืองการค้า ให้โดดเด่น

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

4.7 จุดที่ 7 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน บริเวณถนนต้นสนและถนนเทศา ให้เกิดความงามและกิจกรรมทางการค้า ให้เหมาะสมกับกลุ่มคนและพื้นที่ทางประวัติศาสตร์

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย

5) พื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้ที่ท่านต้องการควรมีลักษณะอย่างไร

- ลักษณะคล้าย ตลาดปฐมมงคล(โล่งกว้าง เป็นพื้นที่ค้าขายขนาดใหญ่ เข้าออกง่าย)
- ลักษณะคล้าย ตลาดทรัพย์สิน(มีแผงถาวรตั้งติดกัน )
- ลักษณะคล้าย ตลาดนัด แบบแผงลอย (แผงค้าขายสามารถเคลื่อนย้ายได้ แต่มีพื้นที่ค้าขายที่แน่นอนถาวร)
- ลักษณะคล้ายตลาดยิ่งเจริญ
- ลักษณะคล้ายตลาดไท ดอนเมือง
- ผสม รูปแบบทั้งหมดแบบเข้าด้วยกัน แต่มีการประยุกต์และจัดโซนให้เป็นระเบียบ

.....รูปแบบอื่นๆ โปรดเสนอแนะ และแสดงความคิดเห็นของท่าน

.....

.....

ขอขอบพระคุณที่กรุณาให้ความร่วมมือ

ผู้วิจัย



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### บทที่ 4 สภาพทั่วไป

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนประชากร อัตราการเปลี่ยนแปลง และความหนาแน่น แยกรายอำเภอ จังหวัดนครปฐม ตั้งแต่ปี 2543 – 2547

อำเภอ	จำนวนประชากร(รายปี)				
	2543	2544	2545	2546	2547
เมืองนครปฐม	262,896	265,912	268,637	271,106	261,964
สามพราน	143,661	146,956	150,609	153,894	156,157
กำแพงแสน	120,705	122,147	126,408	124,888	117,211
นครชัยศรี	98,189	99,288	100,188	101,423	102,188
บางเลน	87,766	88,165	88,327	88,881	88,855
ดอนตูม	45,029	45,365	45,659	46,074	44,997
พุทธมณฑล	22,892	24,081	25,128	26,138	26,644
รวม	781,138	791,914	804,956	812,404	798,016
อำเภอ	อัตราการเปลี่ยนแปลง(ร้อยละ)				ความหนาแน่นของประชากร (คนต่อตาราง ก.ม.) (คนต่อตาราง ก.ม.)
	2544	2545	2546	2547	
เมืองนครปฐม	1.15	1.03	0.92	-3.37	627.55
สามพราน	2.08	2.49	2.18	1.47	626.26
กำแพงแสน	1.2	1.04	1.2	-6.15	289.40
นครชัยศรี	1.12	0.91	1.23	0.75	393.01
บางเลน	0.45	0.19	0.63	-0.03	150.90
ดอนตูม	0.75	0.65	0.91	-2.34	262.60
พุทธมณฑล	5.19	4.35	4.02	1.94	349.11
รวม	1.38	1.27	1.3	-1.77	368.03

ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดนครปฐม



ตารางที่ 4.1 แสดงการเพิ่มของจำนวนประชากรในเขตเมืองของกรุงเทพมหานคร และ  
ปริมณฑลจำแนกเป็นรายอำเภอ ระหว่างปี 2533-2553

จังหวัด	ประชากร		ประชากรในเขตเมือง				การเพิ่มประชากรในเขตเมือง	
	พ.ศ. 2533	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2533	ร้อยละ	พ.ศ. 2553	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	5,882,911	7,826,668	5,882,911	100.0	7,826,668	100.0	1,943,757	33.0
นนทบุรี	574,702	1,029,072	467,807	81.4	979,883	95.2	512,076	109.5
ปทุมธานี	412,407	830,643	217,009	52.6	666,720	80.3	449,711	207.2
สมุทรปราการ	769,822	1,364,115	513,086	66.6	1,181,050	86.6	667,964	130.2
สมุทรสาคร	320,959	472,592	131,208	40.9	268,036	56.2	136,828	104.3
นครปฐม	629,573	855,915	153,679	24.4	441,072	51.5	287,393	187.0
เมืองนครปฐม	216,885	294,736	70,788	32.6	254,872	86.5	184,084	260.0
บางเลน	78,705	101,389	13,274	16.9	30,179	29.8	16,905	127.4
ดอนตูม	36,257	49,181	9,951	27.4	24,209	49.2	14,258	143.3
กำแพงแสน	99,786	144,496	6,881	6.9	18,852	13.0	11,971	174.0
นครชัยศรี	94,625	121,027	11,575	12.2	25,476	21.0	13,901	120.1
สามพราน	10315	124,027	41,210	39.9	74,786	60.3	33,576	81.5
พุทธมณฑล	-	21,059	-	-	12,698	60.3	12,698	-

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ. 2537

ตารางที่ 4.2 ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) ของกรุงเทพมหานครและจังหวัดในปริมณฑล  
ณ ราคาคงที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2528-2545

จังหวัด	ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด(GPP : ล้านบาท)(1)				
	พ.ศ. 2528	พ.ศ.2533	พ.ศ.2538	พ.ศ.2541(P)	พ.ศ.2543
กรุงเทพมหานคร	413,286	778,603	1,158,724	1,007,930	1,787,456
จังหวัดในเขตปริมณฑล	125,463	236,112	369,006	333,940	-
นครปฐม	14,913	20,408	44,006	39,628	69,445
นนทบุรี	14,930	33,327	49,039	47,425	81,924
ปทุมธานี	28,108	42,879	87,143	78,088	1119,111
สมุทรปราการ	53,252	111,929	127,457	109,893	206,361
สมุทรสาคร	14,260	27,569	61,361	58,906	102,884
ผลิตภัณฑ์ภาค (GRP)	538,748	1,014,715	1,527,730	1,341,870	-
ผลิตภัณฑ์ในประเทศ (GDP)	1,191,255	1,945,372	2,935,351	2,746,136	-

ที่มา : สถิติผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัด ปี 2541 พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ตารางที่ 4.3 ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) ของกรุงเทพมหานครและจังหวัดในปริมณฑล ณ ราคาคงที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2528-2545 (ต่อ)

จังหวัด	สัดส่วน(ร้อยละ)				อัตราการเพิ่ม(ระหว่างปี)			
	พ.ศ. 2528	พ.ศ.2533	พ.ศ.2538	พ.ศ.2541	2528-2533	2533-2538	2538-2541	2533-2541
กรุงเทพมหานคร	76.71	76.73	75.85	75.11	13.50	8.28	-4.50	3.28
จังหวัดในเขตปริมณฑล								
นครปฐม	23.29	23.27	24.15	24.89	13.48	9.34	-3.24	4.43
นนทบุรี	2.77	2.77	2.88	2.95	6.47	16.61	-3.40	8.65
ปทุมธานี	2.77	2.77	3.21	3.53	17.42	8.03	-1.10	4.51
สมุทรปราการ	5.22	5.22	5.70	5.82	8.81	15.24	-3.56	7.78
สมุทรสาคร	9.88	9.88	8.34	8.19	16.02	2.63	-4.78	-0.23
ผลิตภัณฑ์ภาค (GRP)	2.65	2.65	4.02	4.39	14.09	17.35	-1.34	9.96
	100.0	100.0	100.0	100.0	13.50	8.53	-4.19	3.55
<b>ผลิตภัณฑ์ในประเทศ (GDP)</b>	<b>1,191,255</b>	<b>1,945,372</b>	<b>2,945,351</b>	<b>2,746,137</b>	<b>10.31</b>	<b>8.56</b>	<b>-2.17</b>	<b>4.40</b>

ที่มา : สถิติผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัด ปี 2541 พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ตารางที่ 4.4 รายได้เฉลี่ยของประชากร (Per capita GPP) ณ ราคาคงที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2528-2541

จังหวัด	ประชากร (1,000 คน)				รายได้เฉลี่ยของประชากร			
	พ.ศ. 2528	พ.ศ. 2533	พ.ศ. 2538	พ.ศ. 2541	พ.ศ. 2528	พ.ศ. 2533	พ.ศ. 2538	พ.ศ. 2541
กรุงเทพมหานคร	5,557	6,199	6,919	7,349	74,372	125,601	167,470	137,152
จังหวัดในเขตปริมณฑล	2,146	2,851	3,282	3,545	51,930	82,817	112,433	94,200
นครปฐม	608	663	765	826	24,527	30,781	57,524	47,976
นนทบุรี	480	605	700	759	31,104	55,086	70,056	62,484
ปทุมธานี	373	434	505	547	75,356	98,800	172,560	142,757
สมุทรปราการ	649	811	923	992	82,053	138,014	138,090	110,779
สมุทรสาคร	306	338	389	421	46,602	81,564	157,740	139,919
	7,973	9,050	10,201	10,894	67,572	112,123	149,763	123,175
<b>กรุงเทพฯ และ ปริมณฑล</b>	<b>51,579</b>	<b>55,839</b>	<b>59,401</b>	<b>61,201</b>	<b>23,096</b>	<b>34,839</b>	<b>49,416</b>	<b>44,871</b>

ที่มา : สถิติผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัด ปี 2541 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ตารางที่ 4.5 แสดงรายได้โดยเฉลี่ยต่อครัวเรือนจำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้ เป็นรายจังหวัดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่พาณิชย์กรรม ในปีพ.ศ. 2545

จังหวัด	ขนาดของครัวเรือน	รายได้ทั้งสิ้นต่อเดือน	แหล่งที่มาของรายได้(บาท)			รายรับอื่นๆ
			รายได้ประจำ			
			ค่าแรงและเงินเดือน	กำไรสุทธิจากรูรกิจที่ไม่ใช่การเกษตร	กำไรสุทธิจากการทำการเกษตร	
ทั่วราชอาณาจักร	3.5	13,736	5,772	2,626	1,437	3,901
ดอนพิเศษ	3.3	28,239	15,527	6,068	102	6,524
กรุงเทพมหานคร	3.3	29,589	15,934	6,560	29	7,066
นนทบุรี	3.4	29,119	17,612	3,645	211	6,531
ปทุมธานี	3.3	22,838	11,412	7,176	677	3,573
สมุทรปราการ	3.5	19,680	12,916	3,410	255	3,099
ภาคกลาง	3.4	14,128	5,958	2,629	2,130	3,411
กาญจนบุรี	3.6	15,380	4,443	2,456	5,135	3,328
นครปฐม	3.2	18,674	7,834	4,390	1,765	4,685
ประจวบคีรีขันธ์	3.3	11,666	4,956	1,525	2,318	2,867
พระนครศรีอยุธยา	3.4	13,319	7,090	2,100	1,247	2,882
เพชรบุรี	3.5	15,993	5,661	2,404	3,234	4,694
ราชบุรี	3.8	14,692	5,961	2,883	2,201	3,647
สมุทรสงคราม	3.5	13,870	5,124	3,527	1,613	3,606
สมุทรสาคร	3.1	16,473	9,589	4,090	1,481	1,313
สุพรรณบุรี	3.4	12,984	3,376	1,335	591	7,682

ที่มา : รายงานผลการสำรวจภาวะทางเศรษฐกิจ และสังคมของครัวเรือน พ.ศ.2545 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.6 แสดงรายจ่ายโดยเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน จำแนกตามประเภทของค่าใช้จ่าย เป็นรายจังหวัดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่พาณิชย์กรรม ในปีพ.ศ. 2545

จังหวัด	ขนาดของครัวเรือนโดยเฉลี่ย	ค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อเดือน	ประเภทของค่าใช้จ่าย					ค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับอุปโภคบริโภค
			ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการอุปโภค บริโภค					
			ค่าอาหาร เครื่องดื่ม และยาสูบ	ค่าเครื่องนุ่งห่ม	ค่าที่อยู่อาศัย	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะ	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	
ทั่วราชอาณาจักร	3.5	10,889	3,901	354	2,295	1,928	577	1,288
ดอนพิเศษ	3.3	21,087	6,139	356	4,880	4,156	1,368	2,777
กรุงเทพมหานคร	3.3	21,919	6,394	557	5,159	4,371	1,392	2,923
นนทบุรี	3.4	22,702	6,072	863	5,477	4,124	1,784	2,995
ปทุมธานี	3.3	17,836	5,955	447	3,323	3,822	1,274	1,921
สมุทรปราการ	3.5	14,836	5,157	460	3,025	2,620	859	1,909
ภาคกลาง	3.4	11,227	4,123	338	2,073	2,073	504	1,262
กาญจนบุรี	3.6	9,702	3,561	358	1,648	1,648	383	1,381
นครปฐม	3.2	15,441	5,560	508	3,533	2,618	726	1,864
ประจวบคีรีขันธ์	3.3	8,983	3,677	240	2,013	1,684	261	719
พระนครศรีอยุธยา	3.4	11,100	4,427	304	2,271	1,939	379	1,354
เพชรบุรี	3.5	10,005	4,339	258	2,091	1,209	357	1,318
ราชบุรี	3.8	13,205	4,705	492	2,289	2,467	923	1,610
สมุทรสงคราม	3.5	11,489	3,418	294	2,649	1,773	719	900
สมุทรสาคร	3.1	13,146	4,868	359	2,477	2,753	563	1,685
สุพรรณบุรี	3.4	9,783	3,226	179	2,819	1,529	308	1,501

ที่มา : รายงานผลการสำรวจภาวะทางเศรษฐกิจ และสังคมของครัวเรือน พ.ศ.2545 สำนักงานสถิติแห่งชาติ



ตารางที่ 4.7 แสดงการสำรวจความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงอาชีพค้าขาย และการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ค้าขาย

อาชีพก่อนมาค้าขาย (บริเวณที่สำรวจ)	ไม่ตอบหรือไม่เคย (ร้อยละ)	ตลาดเข้าซอย 2 (ร้อยละ)	ตลาดปทุม มงคล (ร้อยละ)	ตลาดทรัพย์สิน (ร้อยละ)	ตลาดเก่าแก๊ง บ้วย (ร้อยละ)
ไม่ตอบหรือไม่เคย	18(5.1)	0(0)	3(0.9)	0(0)	0(0)
ข้าราชการ	0(0)	0(0)	1(0.3)	0(0)	0(0)
พนักงานบริษัท	11(3.1)	0(0)	1(0.3)	5(1.4)	0(0)
เจ้าของกิจการส่วนตัว	18(5.1)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)
ค้าขาย	0(0.)	12(3.4)	10(2.9)	84(24.0)	20(5.7)
แม่บ้าน	0(0.)	0(0)	0(0)	5(1.4)	0(0)
อื่นๆ เช่น ชาวไร่ชาวนา	43(12.3)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)
<b>รวม</b>	<b>90(25.7)</b>	<b>12(3.4)</b>	<b>15(4.3)</b>	<b>94(26.9)</b>	<b>20(5.7)</b>
อาชีพก่อนมาค้าขาย (บริเวณที่สำรวจ)		ตลาดโอเดียน (ร้อยละ)	ถนนต้นสน (ร้อยละ)	ที่อื่นๆ (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ไม่ตอบหรือไม่เคย		0(0)	0(0)	0(0)	21(6.0)
ข้าราชการ		0(0)	0(0)	0(0)	1(0.3)
พนักงานบริษัท		0(0)	0(0)	0(0)	17(4.9)
เจ้าของกิจการส่วนตัว		0(0)	0(0)	0(0)	18(5.1)
ค้าขาย		34(9.7)	7(2.0)	74(21.1)	241(68.9)
แม่บ้าน		4(1.1)	0(0)	0(0)	9(2.6)
อื่นๆ เช่น ชาวไร่ชาวนา		0(0)	0(0)	0(0)	43(12.3)
<b>รวม</b>		<b>38(10.8)</b>	<b>7(2.0)</b>	<b>74(21.1)</b>	<b>350(100.0)</b>

ที่มา : จากการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.8 แสดงอาชีพของกลุ่มผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

อาชีพ	จำนวน(ร้อยละ)
ข้าราชการ	19(19.0)
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	3(3.0)
พนักงานบริษัท	15(15.0)
รับจ้างทั่วไป	18(18.0)
เจ้าของกิจการส่วนตัว	10(10.0)
ค้าขาย	18(18.0)
นักเรียน นิสิต นักศึกษา	8(8.0)
อื่นๆ เช่น คุณครู พนักงานทำความสะอาด	9(9.0)
<b>รวม</b>	<b>100(100.0)</b>

ที่มา : จากการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.9 ตารางแสดงรายรับต่อเดือน(บาท) ของกลุ่มตัวอย่างของ กลุ่มผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

รายรับต่อเดือน(บาท)	จำนวน(ร้อยละ)
ต่ำกว่า 5,000	25(25.0)
5,001-10,000	28(28.0)
10,001-20,000	19(19.0)
20,001-30,000	16(16.0)
30,001-50,000	5(5.0)
100,001 -500,000	1(1.0)
500,000 ขึ้นไป	1(1.0)
<b>รวม</b>	<b>100(100.0)</b>

ที่มา : จากการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.10 แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัว ของกลุ่มตัวอย่างของ กลุ่มผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

สมาชิกในครอบครัว	จำนวน(ร้อยละ)
2 คน	11(11.0)
3 คน	8(8.0)
4 คน	33(33.0)
5 คน	30(30.0)
6 คน	15(15.0)
7 คน	1(1.0)
8 คนขึ้นไป	2(2.0)
<b>รวม</b>	<b>100(100.0)</b>

ที่มา : จากการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.11 แสดงการสำรวจความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาการดำเนินการของกิจการการค้าและตลาด (พิจารณาการเปลี่ยนแปลงการย้ายตลาดในช่วง 0-20 ปี)

พื้นที่เดิมก่อนมาค้าขาย (บริเวณที่สำรวจ)	ไม่ตอบ หรือไม่เคย (ร้อยละ)	ตลาด เข้าชอย 2 (ร้อยละ)	ตลาด ปฐมมงคล (ร้อยละ)	ตลาด ทรัพย์สิน (ร้อยละ)	ตลาด เก่าก้งบ้วย (ร้อยละ)
น้อยกว่า 1 ปี	0(0)	8(2.3)	56(16.0)	0(0)	0(0)
1 ปี - 5 ปี	0(0)	4(1.1)	54(15.4)	13(3.7)	0(0)
5 ปี - 10 ปี	0(0)	7(2.0)	38(10.9)	11(3.1)	3(0.9)
10 ปี - 15 ปี	0(0)	2(0.6)	3(0.9)	4(1.1)	7(2.0)
15 ปี - 20 ปี	0(0)	0(0)	0(0)	11(3.1)	0(0)
มากกว่า 20 ปี ขึ้นไป	0(0)	1(0.3)	12(3.4)	17(4.9)	0(0)
<b>รวม</b>	<b>0(0)</b>	<b>22(6.3)</b>	<b>163(46.6)</b>	<b>56(16.0)</b>	<b>10(2.9)</b>
พื้นที่เดิมก่อนมาค้าขาย (บริเวณที่สำรวจ)		ตลาดโอเดียน (ร้อยละ)	ถนนต้นสน (ร้อยละ)	ที่อื่นๆ (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
น้อยกว่า 1 ปี		11(3.1)	6(1.7)	0(0)	103(29.4)
1 ปี - 5 ปี		4(1.1)	0(0)	0(0)	93(26.6)
5 ปี - 10 ปี		2(0.6)	5(1.4)	0(0)	73(20.9)
10 ปี - 15 ปี		0(0)	0(0)	0(0)	24(6.9)
15 ปี - 20 ปี		1(0.3)	0(0)	0(0)	12(3.4)
มากกว่า 20 ปี ขึ้นไป		10(2.9)	0(0)	0(0)	45(12.9)
<b>รวม</b>		<b>28(8.0)</b>	<b>11(3.1)</b>	<b>0(0)</b>	<b>350(100.0)</b>

ที่มา : จากการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.12 แสดงจำนวนร้านค้าของกลุ่มผู้ขายสินค้า ในย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

จำนวนร้านค้า	ความถี่(ร้อยละ)
1 แห่ง	311(88.9)
2 แห่ง	35(10.0)
3 แห่ง	2(0.6)
4 แห่ง	2(0.6)
<b>รวม</b>	<b>350(100.0)</b>

ที่มา : จากการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.13 แสดงการกำหนดราคาสินค้า ของกลุ่มตัวอย่าง(ผู้ชายสินค้า) ในย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

การกำหนดราคาสินค้า	ความถี่(ร้อยละ)
ผู้ชายกำหนดราคาเอง	82(23.4)
พิจารณาตามราคาตลาด	179(51.1)
ผู้ผลิตกำหนดเอง	50(14.3)
ใช้ราคาสินค้ากลางของแต่ละตลาด	15(4.3)
อื่นๆ	24(6.9)
รวม	350(100.0)

ตารางที่ 4.14 แสดงกลุ่มสินค้า ที่คนเลือกซื้อมากที่สุด(อันดับที่1-3) ที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

กลุ่มสินค้า	จำนวนผู้เลือกประเภท สินค้ายอดนิยม อันดับที่ 1 (ร้อยละ)	จำนวนผู้เลือก ประเภทสินค้ายอดนิยม อันดับที่ 2 (ร้อยละ)	จำนวนผู้เลือกประเภท สินค้ายอดนิยม อันดับที่ 3 (ร้อยละ)
ไม่ตอบ	14(4.0)	84(24.0)	125(35.8)
อาหารสดและอาหารปรุงสำเร็จ	262(74.9)	36(10.3)	37(10.6)
ของใช้ในชีวิตประจำวันและเครื่องใช้ ภายในบ้าน	18(5.1)	132(37.7)	58(16.6)
เสื้อผ้ารองเท้ากระเป๋าและเครื่องประดับ	28(8.0)	38(10.9)	50(14.3)
หนังสือ สิ่งพิมพ์ และอุปกรณ์เครื่องเขียน	16(4.6)	33(9.4)	60(17.1)
อื่นๆ	12(3.4)	28(8.0)	20(5.7)
รวม	350(100.0)	350(100.0)	350(100.0)

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 4.15 แสดงความนิยมซื้อสินค้า ที่คนเลือกซื้อมากที่สุด(สินค้าชนิดที่1และ 2) ของผู้ซื้อสินค้าที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ประเภทสินค้า อันดับที่ 1	จำนวนผู้เลือก (ร้อยละ)	ประเภทสินค้า อันดับที่ 2	จำนวนผู้เลือก (ร้อยละ)
ไม่ตอบ	8(2.3)	ไม่ตอบ	66(18.9)
ผักสด	186(53.1)	ผักสด	17(4.9)
ผลไม้สด	67(19.1)	ผลไม้สด	93(26.6)
เนื้อไก่ชำแระ	16(4.6)	ไข่	14(4.0)
อาหารสดจากทะเล	12(3.4)	เนื้อหมูชำแระ	30(8.6)
ผักดอง พริกแกง น้ำพริก	1(0.3)	อาหารสดจากทะเล	11(3.1)
น้ำอัดลม น้ำผลไม้	2(0.6)	ผักดอง พริกแกง น้ำพริก	17(4.9)
อาหารคาวปรุงสำเร็จ	31(8.9)	อาหารตากแห้ง	16(4.6)
อาหารหวานปรุงสำเร็จ	4(1.1)	น้ำอัดลม น้ำผลไม้	5(1.4)
อาหารจานด่วน	6(1.7)	อาหารคาวปรุงสำเร็จ	5(1.4)
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	9(2.6)	อาหารหวานปรุงสำเร็จ	32(9.1)
เครื่องประดับ	6(1.7)	ลูกอม ขนม	6(1.7)
หนังสือ วารสาร	2(0.6)	ขนมขบเคี้ยว	4(1.1)
รวม	350(100.0)	ดอกไม้สด	3(0.9)
		พลาสติก	5(1.4)
		ยารักษาโรคคน	3(0.9)
		เสื้อผ้าสำเร็จรูป	11(3.1)
		เครื่องประดับ	9(2.6)
		ของใช้เบ็ดเตล็ด	6(1.7)
		ของเด็กเล่น	4(1.1)
		ยา สมุนไพร	2(0.6)
		หนังสือ วารสาร	3(0.9)
		รวม	350(100.0)

ตารางที่ 4.15 แสดงความนิยมซื้อสินค้า ที่คนเลือกซื้อมากที่สุด(สินค้าชนิดที่3 และ 4) ของผู้ซื้อสินค้าที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม(ต่อ)

ประเภทสินค้า อันดับที่ 3	จำนวนผู้เลือก (ร้อยละ)	ประเภทสินค้า อันดับที่ 4	จำนวนผู้เลือก (ร้อยละ)
ไม่ตอบ	93(26.6)	ไม่ตอบ	99(28.3)
ผักสด	11(3.1)	ผักสด	11(3.1)
ผลไม้สด	14(4.0)	ผลไม้สด	15(4.3)
ไข่	25(7.1)	ไข่	12(3.4)
เนื้อหมูชำแระ	33(9.4)	เนื้อหมูชำแระ	23(6.6)
เนื้อไก่ชำแระ	15(4.3)	อาหารสดจากทะเล	17(4.9)
เนื้อวัวชำแระ	3(0.9)	เครื่องปรุงประกอบอาหาร	7(2.0)
อาหารสดจากทะเล	4(1.1)	ผักดอง พริกแกง น้ำพริก	14(4.0)
เครื่องปรุงประกอบอาหาร	9(2.6)	อาหารตากแห้ง	6(1.7)
ผักดอง พริกแกง น้ำพริก	4(1.1)	น้ำอัดลม น้ำผลไม้	7(2.0)
อาหารตากแห้ง	11(3.1)	อาหารคาวปรุงสำเร็จ	18(5.1)
อาหารคาวปรุงสำเร็จ	9(2.6)	อาหารหวานปรุงสำเร็จ	4(1.1)
อาหารหวานปรุงสำเร็จ	9(2.6)	ขนมขบเคี้ยว	8(2.3)
ลูกอม ขนม	19(5.4)	ดอกไม้สด	1(0.3)
ของชำต่างๆ	10(2.9)	พลาสติก	4(1.1)
ดอกไม้สด	4(1.1)	อาหารจานด่วน	14(4.0)
อาหารจานด่วน	27(7.7)	ยารักษาโรคคน	4(1.1)
ยารักษาโรคคน	7(2.0)	เสื้อผ้าสำเร็จรูป	38(10.9)
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	12(3.4)	เครื่องประดับ	3(0.9)
เครื่องใช้ในครัว	5(1.4)	ของใช้เบ็ดเตล็ด	21(6.0)
ของใช้เบ็ดเตล็ด	6(1.7)	สิ่งตีพิมพ์	5(1.4)
สิ่งตีพิมพ์	9(2.6)	เครื่องหนัง รองเท้า กระเป๋า	4(1.1)
เครื่องหนัง รองเท้า กระเป๋า	4(1.1)	เครื่องเขียน อุปกรณ์การเรียน	12(3.4)
ยา สมุนไพร	1(0.3)	หนังสือ วารสาร	3(0.9)
เครื่องเขียน อุปกรณ์การเรียน	3(0.9)	เครื่องเขียน อุปกรณ์การเรียน	3(0.9)
หนังสือ วารสาร	3(0.9)	หนังสือ วารสาร	3(0.9)
รวม	350(100.0)	รวม	350(100.0)

ตารางที่ 4.16 แสดงความนิยมซื้อสินค้า ที่คนเลือกซื้อมากที่สุด(สินค้าชนิดที่ 5)  
 ของผู้ซื้อสินค้าที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม(ต่อ)

ประเภทสินค้า อันดับที่ 5	จำนวนผู้เลือก (ร้อยละ)	ประเภทสินค้า อันดับที่ 5	จำนวนผู้เลือก (ร้อยละ)
ไม่ตอบ	103(29.4)	ดอกไม้สด	4(1.1)
ผักสด	6(1.7)	อาหารจานด่วน	18(5.1)
ผลไม้สด	23(6.6)	ยารักษาโรคคน	13(3.7)
เนื้อหมูชำแระ	3(0.9)	เสื้อผ้าสำเร็จรูป	15(4.3)
เนื้อไก่ชำแระ	20(5.7)	เครื่องใช้ในครัว	5(1.4)
เนื้อวัวชำแระ	3(0.9)	เครื่องประดับ	4(1.1)
เครื่องปรุงประกอบอาหาร	8(2.3)	ของใช้เบ็ดเตล็ด	10(2.9)
ผักดอง พริกแกง น้ำพริก	4(1.1)	สิ่งตีพิมพ์	12(3.4)
อาหารตากแห้ง	13(3.7)	เครื่องหนัง รองเท้า กระเป๋า	8(2.3)
น้ำอัดลม น้ำผลไม้	1(0.3)	ยา สมุนไพร	10(2.9)
อาหารคาวปรุงสำเร็จ	7(2.0)	ซีดี เทป	4(1.1)
อาหารหวานปรุงสำเร็จ	10(2.9)	ร้านสังฆภัณฑ์	10(2.9)
ลูกอม ขนม	4(1.1)	หนังสือ วารสาร	15(4.3)
ของชำต่างๆ	11(3.1)	ของตกแต่งบ้าน	5(1.4)
รวม	350(100.0)	ร้านอุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์	1(0.3)
		รวม	350(100.0)

ตารางที่ 4.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง สินค้าที่ได้รับความนิยมอันดับ ที่ 1-5 และ  
 ลักษณะที่ซื้อ (ปลีก-ส่ง)

ตลาดที่ซื้อ	ลักษณะที่ซื้อ (ปลีก-ส่ง)			รวม (ร้อยละ)
	ไม่ตอบ (ร้อยละ)	ปลีก (ร้อยละ)	ส่ง (ร้อยละ)	
ผักสด	6(1.7)	101(28.9)	83(23.7)	190(54.3)
ผลไม้สด	1(0.3)	28(8.0)	65(18.6)	93(26.6)
เนื้อหมูชำแระ	3(0.9)	22(6.3)	8(2.3)	33(9.4)
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	0(0)	30(8.6)	8(2.3)	38(10.9)
เนื้อไก่ชำแระ	0(0)	8(2.3)	12(3.4)	20(5.7)

ตารางที่ 4.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสินค้าที่ได้รับความนิยมอันดับ ที่ 1-5 และตลาดที่ซื้อ (ปลีก-ส่ง)

สินค้า	ตลาด							รวม (ร้อยละ)
	ตลาดเช้า ซอย2 (ร้อยละ)	ตลาด ปทุม มงคล (ร้อยละ)	ตลาด ทรัพย์สิน (ร้อยละ)	ตลาดเก่า กิ่งบัว (ร้อยละ)	ตลาด ไฉเตียน (ร้อยละ)	ตลาดข้าง สถานี รถไฟ (ร้อยละ)	ถนน ต้นสน (ร้อยละ)	
ผักสด	19(5.4)	137(39.1)	24(6.9)	0(0)	0(0)	3(0.9)	0(0)	186(53.1)
ผลไม้สด	3(0.9)	55(15.7)	20(5.7)	12(3.4)	0(0)	3(0.9)	0(0)	93(26.6)
เนื้อหมูชำแหละ	6(1.7)	7(2.0)	20(5.7)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	33(9.4)
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	0(0)	0(0)	28(8.0)	0(0)	6(1.7)	0(0)	4(1.1)	38(10.9)
เนื้อไก่ชำแหละ	0(0)	12(3.4)	4(1.1)	0(0)	2(0.6)	4(1.1)	0(0)	20(5.7)

ตารางที่ 4.18 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสินค้าที่ได้รับความนิยมอันดับ ที่ 1-5 และลักษณะร้านค้าที่เลือกซื้อสินค้าเป็นประจำ

	ลักษณะร้านค้า			รวม (ร้อยละ)
	หาบเร่-แผงลอย (ร้อยละ)	ร้านค้าตึกแถว (ร้อยละ)	ตลาดกลางสินค้า เกษตร (ร้อยละ)	
ผักสด	39(11.1)	21(6.0)	126(36.0)	186(53.1)
ผลไม้สด	26(7.4)	27(7.7)	40(11.4)	93(26.6)
เนื้อหมูชำแหละ	10(2.9)	16(4.6)	7(2.0)	33(9.4)
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	14(4.0)	24(6.9)	0(0)	38(10.9)
เนื้อไก่ชำแหละ	3(0.9)	13(3.7)	4(1.1)	20(5.7)



## บทที่ 5 สภาพปัจจุบัน ปัญหา ความต้องการ และแนวทางการพัฒนาย่านการค้า

### 5.1 การกำหนดกลุ่มตัวอย่าง

#### 5.1.1 ที่มาของกลุ่มตัวอย่าง

วิธีการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามนั้น ได้มีการเลือกกลุ่มสำรวจ ทั้งหมด 4 กลุ่ม ด้วยกัน ได้แก่ กลุ่มผู้อยู่อาศัย กลุ่มผู้ขายสินค้า กลุ่มผู้ซื้อสินค้า และกลุ่มผู้ทำงานในพื้นที่ โดยได้แบ่งการสำรวจ จากพื้นที่ตลาด ทั้งหมด 7 ตลาด และออกแบบสอบถามของแต่ละกลุ่มตามสัดส่วน ของผู้มาใช้ บริการ และอ้างอิงทฤษฎีของ ยามาเน่ เพื่อหาขนาดของกลุ่มตัวอย่าง(Sample Size)

#### 5.1.2 รายละเอียดกลุ่มตัวอย่าง

ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนแบบสอบถามที่ใช้สำรวจข้อมูลในแต่ละกลุ่ม

ตลาด	จำนวนแบบสอบถาม(ชุด)			
	กลุ่มผู้อยู่อาศัย	กลุ่มผู้ขายสินค้า	กลุ่มผู้ซื้อสินค้า	กลุ่มผู้ทำงาน
ตลาดเช้าซอย 2	50	50	50	100
ตลาดปฐมมงคล		50	50	
ตลาดทรัพย์สิน		50	50	
ตลาดเก่ากิ่งบัว		50	50	
ตลาดโอเดียน		50	50	
ตลาดข้างสถานีรถไฟ		50	50	
ตลาดปฐมมงคล และตลาดทุ่งพระเมรุ		50	50	
รวม	50	350	350	100

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่

โดยออกจำนวนแบบสอบถามทั้งหมด 850 ชุด และเน้นไปที่ กลุ่มผู้ใช้หลักในพื้นที่ ได้แก่ ผู้ซื้อและผู้ขาย และมีการกระจายแบบสอบถามไปยังทุกๆตลาด ที่อยู่ในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมทั้งนี้เพื่อให้มีการเก็บข้อมูลอย่างทั่วถึง โดยจากการสำรวจได้ผลสรุปในแต่ละกลุ่ม ดังต่อไปนี้ โดยได้แบ่งเป็น 4 กลุ่มดังนี้

- 1) กลุ่มผู้ขายสินค้า จำนวน 350 ชุด
- 2) กลุ่มผู้ซื้อสินค้า จำนวน 350 ชุด
- 3) กลุ่มผู้อยู่อาศัย จำนวน 100 ชุด
- 4) กลุ่มผู้ทำงาน จำนวน 50 ชุด

โดยจะแบ่ง การเก็บข้อมูลทุกกลุ่ม เป็น 3 ส่วนด้วยกัน ดังนี้

**ส่วนที่ 1** เป็นข้อมูลส่วนบุคคล หมายถึง ข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลที่เป็นข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับข้อมูลประชากร ใช้เป็นประโยชน์ในการอธิบายลักษณะทั่วไปของประชากรที่เข้ามาใช้งานในพื้นที่ศึกษา

**ส่วนที่ 2** เป็นข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา ในส่วนนี้เป็นการเก็บข้อมูลทางกายภาพ ลักษณะการใช้งานในพื้นที่ ความสำคัญของตลาด การคมนาคมขนส่ง โครงสร้างพื้นฐาน และสภาพแวดล้อม เป็นต้น อันเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนทางการปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมแห่งนี้

**ส่วนที่ 3** ส่วนเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงตลาดและย่าน จะเป็นการเก็บแบบสอบถามในลักษณะอธิบายและขอความคิดเห็น ในการมีส่วนร่วมในการเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ เป็นส่วนประกอบหนึ่งของข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่การเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงพื้นที่พาณิชยกรรมแห่งนี้

และได้ผลสรุปจากการสำรวจ ดังต่อไปนี้

**ตารางที่ 5.1.1 แสดงเพศของกลุ่มตัวอย่าง ที่มาใช้บริการย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครปทุม**

อายุ	ชาย	หญิง	รวม (ร้อยละ)
ผู้อยู่อาศัย	43(43.0)	57(57.0)	100(100.0)
ผู้ขายสินค้า	141(40.3)	209(59.7)	350(100.0)
ผู้ซื้อสินค้า	157(44.9)	193(51.1)	350(100.0)
ผู้ทำงาน	22(44.0)	28(56.0)	50(100.0)
เฉลี่ยร้อยละ	363	487	850(100.0)

**ตารางที่ 5.1.2 แสดงช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่าง ที่มาใช้บริการย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร ปทุม**

อายุ	ต่ำกว่า 15 ปี (ร้อยละ)	16-25 ปี(ร้อย ละ)	26-35 ปี (ร้อยละ)	36-45 ปี (ร้อยละ)	46-60 ปี (ร้อยละ)	มากกว่า 60 (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ผู้อยู่อาศัย	8(8.0)	22(22.0)	33(33.0)	18(18.0)	10(10.0)	9(9.0)	100(100.0)
ผู้ขายสินค้า	7(2.0)	42(12.0)	83(23.7)	101(28.9)	107(30.6)	10(2.9)	350(100.0)
ผู้ซื้อสินค้า	3(0.9)	134(38.3)	101(28.9)	60(17.1)	51(14.6)	1(0.3)	350(100.0)
ผู้ทำงาน	0(0)	16(32.0)	16(32.0)	12(24.0)	5(10.0)	1(2.0)	50(100.0)
เฉลี่ยร้อยละ	2.7	26.08	15.23	22.0	16.3	7.1	850(100.0)

ตารางที่ 5.1.3 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง ที่มาใช้บริการย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

การศึกษา	ต่ำกว่า ประถมศึกษา (ร้อยละ)	ประถม ศึกษา (ร้อยละ)	มัธยม ศึกษา (ร้อยละ)	อาชีวอนุ ปริญญา (ร้อยละ)	ปริญญาตรี (ร้อยละ)	สูงกว่า ปริญญาตรี (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ผู้อยู่อาศัย	9(9.0)	14(14.0)	40(40.0)	0(0)	34(34.0)	3(3.0)	100(100.0)
ผู้ขายสินค้า	68(19.4)	111(31.7)	80(22.9)	0(0)	49(14.0)	42(12.0)	350(100.0)
ผู้ซื้อสินค้า	19(5.4)	51(14.6)	86(24.6)	49(14.0)	132(37.7)	13(3.7)	350(100.0)
ผู้ทำงาน	2(4.0)	4(8.0)	7(14.0)	8(16.0)	29(58.0)	1(2.0)	50(100.0)
เฉลี่ยร้อยละ	9.45	17.08	25.38	14.25	35.93	5.18	850(100.0)

ตารางที่ 5.1.4 แสดงอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง ที่มาใช้บริการย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

อาชีพ	ข้าราชการ (ร้อยละ)	พนักงานรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ)	พนักงานบริษัท (ร้อยละ)	รับจ้างทั่วไป (ร้อยละ)	เจ้าของ กิจการส่วนตัว (ร้อยละ)
ผู้อยู่อาศัย	19 (19.0)	3 (3.0)	15 (15.0)	18 (18.0)	10 (10.0)
ผู้ซื้อสินค้า	30(8.6)	0(0.0)	66(18.6)	30(8.6)	24(6.9)
ผู้ทำงาน	17(34.0)	6(12.0)	10(20.0)	3(6.0)	5(10.0)
เฉลี่ยร้อยละ	20.3	5.0	17.9	10.9	9.0
อาชีพ	ค้าขาย (ร้อยละ)	แม่บ้าน (ร้อยละ)	นักเรียน นิสิต นักศึกษา (ร้อยละ)	อื่นๆ เช่น คุณครู พนักงาน ทำความสะอาด (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ผู้อยู่อาศัย	18(18.0)	0(0.0)	8(8.0)	9(9.0)	100(100.0)
ผู้ซื้อสินค้า	120(34.3)	21(6.0)	52(14.9)	7(2.0)	350(100.0)
ผู้ทำงาน	4(8.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	50(100.0)
เฉลี่ยร้อยละ	20.1	2.0	7.6	3.7	100.0

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.1.5 แสดงสมาชิกต่อหนึ่งครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างของผู้อยู่อาศัย ที่มาใช้บริการ  
 ยานพาหนะสาธารณะในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

สมาชิกในครอบครัว	จำนวน(ร้อยละ)	รวมร้อยละ
2 คน	11(11.0)	19(19.0)
3 คน	8(8.0)	
4 คน	33(33.0)	66(66.0)
5 คน	30(30.0)	
6 คน	15(15.0)	18(18.0)
7 คน	1(1.0)	
8 คนขึ้นไป	2(2.0)	
รวม	100(100.0)	100(100.0)

ตารางที่ 5.1.6 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือน(บาท)ของกลุ่มตัวอย่าง

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน(บาท)	ผู้อยู่อาศัย (ร้อยละ)	ผู้ซื้อสินค้า (ร้อยละ)	ผู้ทำงาน (ร้อยละ)	เฉลี่ย ร้อยละ
ต่ำกว่า 3,000	25(25.0)	12(3.4)	4(4.0)	10.8
3,001-5,000	28(28.0)	44(12.6)	18(18.0)	19.5
5,001-10,000	19(19.0)	119(34.0)	19(19.0)	24.0
10,001-20,000	16(16.0)	64(18.3)	5(5.0)	13.1
20,001-30,000	5(5.0)	59(16.9)	3(3.0)	8.3
30,000-50,000	0(0.0)	41(11.7)	1(1.0)	4.6
50,001-100,000	1(1.0)	6(1.7)	0(0.0)	0.9
มากกว่า 100,000 ขึ้นไป	1(1.0)	5(1.4)	0(0.0)	0.8
รวม	100(100.0)	350(100.0)	50(100.0)	100.0

ตารางที่ 5.1.7 แสดงรายรับต่อเดือน(บาท) ของกลุ่มตัวอย่าง

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	ผู้ขายสินค้า (ร้อยละ)	ผู้ขายสินค้า (ร้อยละ)	ผู้ซื้อสินค้า (ร้อยละ)
ไม่ตอบ	4(1.1)	254(72.5)	298(85.14)
ต่ำกว่า 15,000	140(40.0)		
15,001 - 30,000	110(31.4)	96(27.5)	52(14.86)
30,001 - 50,000	60(17.1)		
50,000 - 100,000	27(7.7)		
มากกว่า 250,000	9(2.6)		
รวม	350(100.0)	350(100.0)	350(100.0)



ตารางที่ 5.1.8 แสดงรูปแบบลักษณะที่พักอาศัย ของกลุ่มตัวอย่าง

ลักษณะที่พักอาศัย	จำนวน(ร้อยละ)
บ้านเดี่ยว	40(40.0)
ทาวน์เฮาส์	12(12.0)
คอนโดมิเนียม	9(9.0)
อพาร์ทเมนต์	8(8.0)
อื่นๆ เช่น หอพักร้านค้า โรงงาน ร้านอาหาร	31(31.0)
รวม	100(100.0)

ตารางที่ 5.1.9 แสดงลักษณะที่พักอาศัยที่อาศัยอยู่ปัจจุบัน(บ้านหรือที่ทำงาน) ของกลุ่มตัวอย่าง

ลักษณะที่พักอาศัย	จำนวน(ร้อยละ)
บ้าน	81(81.0)
ที่ทำงาน/สำนักงาน/โรงงาน/ตลาด	19 (19.0)
รวม	100(100.0)

ตารางที่ 5.1.10 แสดงลักษณะการพักอาศัย ของกลุ่มตัวอย่างของ กลุ่มผู้ขายสินค้า ในเขตพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

พื้นที่อยู่อาศัย ใน/นอก เขต	ในจังหวัดนครปฐม (ร้อยละของผู้ขายสินค้า)		นอกจังหวัดนครปฐม (ร้อยละของผู้ขายสินค้า)
	ในเขตเทศบาล	นอกเขตเทศบาล	
ผู้ขายสินค้า	278(79.4)		72(20.6)
	124(35.4)	154(44.0)	
	รวม	350(100.0)	

ตารางที่ 5.1.11 แสดงข้อมูลจากการสำรวจ แสดงลักษณะการพักอาศัย ของกลุ่มตัวอย่างของ กลุ่มผู้ขายสินค้า ในเขตพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

อำเภอ	จำนวนผู้ขาย (ร้อยละ)	รวม(ร้อยละ)	จำนวนผู้ขาย (ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง)
จังหวัดอื่น ๆโดยรอบ	72(20.6)	72(20.6)	8.5
ในเขตเทศบาลเมืองนครปฐม	124(35.4)	196(56.0)	14.6
นอกเขตเทศบาล ที่อยู่ในอำเภอ เมืองนครปฐม	72(20.6)		8.5
กำแพงแสน	22(6.3)	82(24.4)	2.6
ดอนตูม	14(4.0)		1.7
นครชัยศรี	25(7.1)		2.9
บางเลน	6(1.7)		0.7
สามพราน	15(4.3)		1.8
รวม(ร้อยละ)	350(100.0)	350(100.0)	350(100.0)

ตารางที่ 5.1.12 แสดงข้อมูลจากการสำรวจลักษณะการพักอาศัย ของกลุ่มตัวอย่าง( กลุ่มผู้ขาย สินค้า) ในเขตพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

จังหวัด	จำนวนผู้ขาย(ร้อยละ)	จำนวนผู้ขาย(ร้อยละ)	จำนวนผู้ขาย (ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง)
นครปฐม	278 (79.4)	278 (79.4)	32.7
ราชบุรี	20(5.7)	82(24.4)	2.4
เพชรบุรี	4(1.1)		0.5
ประจวบคีรีขันธ์	14(4.0)		1.6
สุพรรณบุรี	8(2.3)		0.9
กาญจนบุรี	8(2.3)		0.9
สมุทรสาคร	3(0.9)		1.1
จังหวัดอื่น ๆ	15(4.3)		1.8
รวม	350(100.0)		350(100.0)

ตารางที่ 5.1.13 แสดงข้อมูลจากการสำรวจลักษณะการพักอาศัย ของกลุ่มตัวอย่าง (กลุ่มผู้ซื้อ สินค้า) ในเขตพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

พื้นที่อยู่อาศัย ใน/นอก เขต	ในจังหวัดนครปฐม (ร้อยละ)		นอกจังหวัดนครปฐม (ร้อยละ)
	ผู้ขายสินค้า	216(61.71)	
ในเขตเทศบาล		นอกเขตเทศบาล	
67(19.1)		149(42.6)	
รวม	350(100.0)		

ตารางที่ 5.1.14 แสดงข้อมูลจากการสำรวจลักษณะการพักอาศัย ของกลุ่มตัวอย่าง (กลุ่มผู้ซื้อสินค้า) ในเขตพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

อำเภอ	จำนวนผู้ซื้อ (ร้อยละ)	รวม(ร้อยละ)	จำนวนผู้ซื้อ (ร้อยละ)
จังหวัดอื่น ๆโดยรอบ	134(38.3)	134(38.3)	15.8
ในเขตเทศบาลเมืองนครปฐม	67(19.1)	124(35.4)	7.9
นอกเขตเทศบาล ที่อยู่ในอำเภอเมืองนครปฐม	57(16.3)		6.7
กำแพงแสน	27(7.7)		3.2
ดอนตูม	19(5.4)		2.2
นครชัยศรี	17(4.9)		2.0
บางเลน	18(5.1)		2.1
สามพราน	11(3.1)		1.3
รวม(ร้อยละ)	350(100.0)		350(100.0)

ตารางที่ 5.1.15 แสดงข้อมูลจากการสำรวจลักษณะการพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง (กลุ่มผู้ซื้อสินค้า) ในเขตพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

จังหวัด	จำนวนผู้ซื้อ(ร้อยละ)	จำนวนผู้ซื้อ(ร้อยละ)	จำนวนผู้ซื้อ (ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง)
นครปฐม	124(35.4)	216(61.7)	15.4
กรุงเทพ	37(10.6)	134(38.3)	4.35
ราชบุรี	25(7.1)		2.94
เพชรบุรี	1(0.3)		0.11
ประจวบคีรีขันธ์	9(2.6)		1.06
สุพรรณบุรี	2(0.6)		0.3
พระนครศรีอยุธยา	2(0.6)		0.3
กาญจนบุรี	1(0.3)		0.11
นนทบุรี	11(3.1)		1.3
สมุทรสาคร	21(6.0)		2.5
สุราษฎร์ธานี	7(2.0)		0.8
นครศรีธรรมราช	6(1.7)		0.7
จังหวัดอื่น ๆ	11(3.1)		1.3
รวม	350(100.0)		350(100.0)

ตารางที่ 5.2.1 แสดงวัตถุประสงค์หลักที่คนเลือกพักอาศัย บริเวณในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

วัตถุประสงค์ (ข้อที่1)	ข้อที่ 1 (ร้อยละ)	ข้อที่ 2(ร้อยละ)
เดินทางสะดวก หรือเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทาง	55(55.0)	0(0)
ราคาที่อยู่อาศัยถูกกว่าที่อื่น	11(11.0)	4(4.0)
ใกล้ที่ทำงาน/สถานที่เรียน	18(18.0)	30(30.0)
เป็นทางผ่านหรือจุดเปลี่ยนเส้นทาง	12(12.0)	23(23.0)
เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม(ตลาด)	4 (4.0)	37(37.0)
อื่นๆ	0(0)	6(6.0)
รวม	100(100.0)	100(100.0)

ตารางที่ 5.2.2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์หลัก ที่คนเลือกพักอาศัยข้อที่ 1 และ ข้อที่ 2 กับ ตลาดที่มีคนมาใช้งานมากที่สุดลำดับที่ 1

วัตถุประสงค์หลัก ที่คนเลือกพักอาศัย ข้อที่ 1	ตลาดลำดับที่ 1					
	ตลาดเช้า ซอย2	ตลาดปฐม มงคล	ตลาด ทรัพย์สิน	ตลาด โอเดียน	ตลาดข้าง สถานีรถไฟ	รวม
เดินทางสะดวก หรือเป็นจุด เปลี่ยนเส้นทาง	7(7.0)	11(11.0)	25(25.0)	8(8.0)	4(4.0)	55(55.0)
ราคาที่อยู่อาศัยถูกกว่าที่อื่น	0(0)	1(1.0)	0(0)	10(10.0)	0(0)	11(11.0)
ใกล้ที่ทำงาน/สถานที่เรียน	0(0)	8(8.0)	9(9.0)	1(1.0)	0(0)	18(18.0)
เป็นทางผ่านหรือจุดเปลี่ยน เส้นทาง	0(0)	0(0)	12(12.0)	0(0)	0(0)	12(.0)
เป็นทางผ่านหรือจุดเปลี่ยน เส้นทาง	0(0)	0(0)	4(.0)	0(0)	0(0)	4(.0)
รวม	7(.0)	20(.0)	50(.0)	19(.0)	4(4.0)	100(100.0)
วัตถุประสงค์หลัก ที่คนเลือกพักอาศัย ข้อที่ 2	ตลาดลำดับที่ 1					
	ตลาดเช้า ซอย2	ตลาดปฐม มงคล	ตลาด ทรัพย์สิน	ตลาด โอเดียน	ตลาดข้าง สถานีรถไฟ	รวม
ราคาที่อยู่อาศัยถูกกว่าที่อื่น	4(4.0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	4(4.0)
ใกล้ที่ทำงาน/สถานที่เรียน	3(3.0)	0(0)	19(19.0)	8(8.0)	0(0)	30(30.0)
เป็นทางผ่านหรือจุดเปลี่ยน เส้นทาง	0(0)	0(0)	9(9.0)	10(10.0)	4(4.0)	23(23.0)
เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม(ตลาด)	0 (0)	19 (19.0)	18 (18.0)	0(0)	0(0)	37 (37.0)
อื่นๆ	0(0)	1(1.0)	5(5.0)	0(0)	0(0)	6(6.0)
รวม	7(7.0)	20(20.0)	51(51.0)	18(18.0)	4(4.0)	100(100.0)



ตารางที่ 5.2.3 แสดงการเข้ามาใช้งานตลาดในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม 3 อันดับแรก

ตลาดลำดับที่ 1	ผู้อยู่อาศัย (ร้อยละ)	ผู้ซื้อ (ร้อยละ)	ผู้ทำงาน (ร้อยละ)	รวม	เฉลี่ย (ร้อยละ)
ไม่ตอบ	0(0)	0(0)	0(0)	0	0
ตลาดเช้าซอย2	7(7.0)	46(13.1)	11(22.0)	64	12.8
ตลาดปฐมมงคล	20(20.0)	146(41.7)	6(12.0)	40	8.0
ตลาดทรัพย์สิน	51(51.0)	96(27.4)	13(26.0)	160	32.0
ตลาดเก้ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	7(14.0)	12	2.4
ตลาดโอเดียน	18(18.0)	33(9.4)	4(8.0)	55	6.5
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	4(4.0)	17(4.9)	5(10.0)	26	5.2
ถนนต้นสน	0(0)	7(2.0)	4(8.0)	11	2.2
รวม	100(100.0)	350(100.0)	100 (100.0)	500	100.0
ตลาดลำดับที่ 2	ผู้อยู่อาศัย (ร้อยละ)	ผู้ซื้อ (ร้อยละ)	ผู้ทำงาน (ร้อยละ)	รวม	เฉลี่ย (ร้อยละ)
ไม่ตอบ	8(8.0)	127(36.3)	15(30.0)	150	30.0
ตลาดเช้าซอย2	20(20.0)	36(10.3)	7(14.0)	63	12.6
ตลาดปฐมมงคล	25(25.0)	42(12.0)	5(10.0)	74	14.8
ตลาดทรัพย์สิน	19(19.0)	48(13.7)	4(8.0)	71	14.2
ตลาดเก้ากิ่งบัว	4(4.0)	8(2.3)	4(8.0)	16	3.2
ตลาดโอเดียน	12(12.0)	29(8.3)	5(10.0)	46	9.2
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	2(2.0)	33(9.4)	7(14.0)	42	8.4
ถนนต้นสน	10(10.0)	27(4.9)	3(6.0)	39	7.8
รวม	100(100.0)	350(100.0)	100 (100.0)	500	100.0
ตลาดลำดับที่ 3	ผู้อยู่อาศัย (ร้อยละ)	ผู้ซื้อ (ร้อยละ)	ผู้ทำงาน (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)	เฉลี่ย (ร้อยละ)
ไม่ตอบ	17(17.0)	194(55.4)	5(10.0)	216	43.2
ตลาดเช้าซอย2	33(33.0)	24(6.9)	7(14.0)	64	12.8
ตลาดปฐมมงคล	5(5.0)	23(6.6)	2(4.0)	30	6.0
ตลาดทรัพย์สิน	10(10.0)	13(3.7)	10(20.0)	33	6.6
ตลาดเก้ากิ่งบัว	0(0)	14(4.0)	4(8.0)	18	3.6
ตลาดโอเดียน	0(0)	14(4.0)	5(10.0)	19	3.8
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	18(18.0)	32(9.1)	7(14.0)	57	11.4
ถนนต้นสน	17(17.0)	36(10.3)	9(18.0)	62	12.4
รวม	100(100.0)	350(100.0)	100 (100.0)	500	100.0

ตารางที่ 5.2.4 แสดงช่วงเวลาในช่วงวันจันทร์-วันศุกร์ ที่คนนิยมมาใช้งานในพื้นที่ย่านพาณิชย์  
กรรม

เวลาที่มาใช้ (ช่วงวันจันทร์-วันศุกร์)	ผู้อยู่อาศัย (ร้อยละ)	ผู้ชาย (ร้อยละ)	ผู้ซื้อ (ร้อยละ)	ผู้ทำงาน (ร้อยละ)	เฉลี่ย (ร้อยละ)
ไม่ตอบ	0(0)	16(4.6)	59(16.9)	0(0)	8.8
ช่วงเช้า(6.00-8.00 น.)	17 (17.0)	38(10.9)	61(17.4)	17(34.0)	15.6
ช่วงเช้า(8.00-10.00 น.)	32 (32.0)	63(18.0)	18(5.1)	4(8.0)	13.8
ช่วงสาย(10.00-12.00 น.)	10 (10.0)	49(14.0)	56(16.0)	3(6.0)	13.9
ช่วงสาย(12.00-16.00 น.)	5 (5.0)	40(11.4)	67(19.1)	15(30.0)	15.0
ช่วงเย็น(16.00-18.30 น.)	15 (15.0)	20(5.7)	36(10.3)	3(6.0)	8.7
ช่วงเย็น(18.30-20.00 น.)	1 (1.0)	56(16.0)	6(1.7)	4(8.0)	7.9
ช่วงค่ำ(20.00-21.30 น.)	8 (8.0)	14(4.0)	6(1.7)	2(4.0)	3.5
ช่วงค่ำ(21.30-23.00 น.)	5 (5.0)	5(1.4)	28(8.0)	1(2.0)	4.6
ช่วงค่ำ(23.00-02.00 น.)	3 (3.0)	19(5.4)	3(0.9)	1(2.0)	3.1
ช่วงค่ำ(02.00-06.00 น.)	3 (3.0)	21(6.0)	10(2.9)	0(0)	4.0
ช่วงอื่นๆ	1(1.0)	9(2.6)	0(0)	0(0)	1.2
รวม	100(100.0)	350(100.0)	350(100.0)	50(100.0)	850(100.0)

ตารางที่ 5.2.5 แสดงช่วงเวลาในช่วงวันเสาร์-อาทิตย์ ที่คนนิยมมาใช้งานในพื้นที่ย่านพาณิชย์  
กรรม

เวลาที่มาใช้ (ช่วงวันเสาร์-อาทิตย์)	ผู้อยู่อาศัย (ร้อยละ)	ผู้ชาย (ร้อยละ)	ผู้ซื้อ (ร้อยละ)	ผู้ทำงาน (ร้อยละ)	เฉลี่ย (ร้อยละ)
ไม่ตอบ	5(5.0)	16(4.6)	55(15.7)	2(4.0)	9.2
ช่วงเช้า(6.00-8.00 น.)	22 (22.0)	38(10.9)	48 (13.7)	7(14.0)	13.5
ช่วงเช้า(8.00-10.00 น.)	8 (8.0)	63(18.0)	20 (5.7)	7(14.0)	11.5
ช่วงสาย(10.00-12.00 น.)	21 (21.0)	49(14.0)	63 (18.0)	3(6.0)	16.0
ช่วงสาย(12.00-16.00 น.)	12 (12.0)	40(11.4)	52 (14.9)	7(14.0)	13.2
ช่วงเย็น(16.00-18.30 น.)	14 (14.0)	20(5.7)	61 (17.4)	17(34.0)	13.8
ช่วงเย็น(18.30-20.00 น.)	12 (12.0)	56(16.0)	6 (1.7)	3(6.0)	9.1
ช่วงค่ำ(20.00-21.30 น.)	2 (2.0)	14(4.0)	27 (7.7)	3(6.0)	5.4
ช่วงค่ำ(21.30-23.00 น.)	2 (2.0)	5(1.4)	0 (0)	1(2.0)	0.9
ช่วงค่ำ(23.00-02.00 น.)	1 (1.0)	19(5.4)	27 (7.7)	0(0)	5.5
ช่วงค่ำ(02.00-06.00 น.)	1 (1.0)	21(6.0)	3 (0.9)	0(0)	2.9
ช่วงอื่นๆ	0(0)	9(2.6)	15(4.3)	0(0)	2.8
รวม	100(100.0)	350(100.0)	350(100.0)	50(100.0)	850(100.0)

ตารางที่ 5.2.6 แสดงเวลาโดยประมาณจากที่อยู่อาศัยของแต่ละกลุ่ม มายังย่านพาณิชย์กรรม  
ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ใช้เวลาเดินทาง	ผู้อยู่อาศัย (ร้อยละ ของกลุ่ม ผู้อยู่อาศัย)	ผู้ชาย (ร้อยละ ของกลุ่ม ผู้ชาย)	ผู้ซื้อ (ร้อยละ ของกลุ่ม ผู้ซื้อ)	ผู้ทำงาน (ร้อยละ ของกลุ่ม ผู้ทำงาน)	เฉลี่ย (ร้อยละ)
ไม่ตอบ	0(0)	5(1.4)	17(0.3)	4(8.0)	3.1
น้อยกว่า หรือ ประมาณ 15 นาที	62(62.0)	273(78)	160(45.7)	39(72.0)	62.8
มากกว่า 15 นาที ถึง 30 นาที	38(38.0)	31(8.9)	120(37.1)	7(14.0)	23.1
มากกว่า 1 ชั่วโมง	0(0)	41(11.7)	44(12.6)	0(0)	10.0
รวม	100(100.0)	350(100.0)	350(100.0)	50(100.0)	850(100.0)

ตารางที่ 5.2.7 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้บริการแต่ละกลุ่ม กับช่วงเวลาส่วนใหญ่ที่เข้าใช้  
บริการ ของกลุ่มผู้อยู่อาศัย

ตลาดลำดับที่1	ช่วงเช้า (6.00-8.00) (ร้อยละ)	ช่วงเช้า (8.00-10.00) (ร้อยละ)	ช่วงสาย (10.00-12.00) (ร้อยละ)	ช่วงเย็น (16.00-18.30) (ร้อยละ)	ช่วงเย็น (18.30-20.00) (ร้อยละ)
ตลาดเช้าซอย2	3(3.0)	4(4.0)	0(0)	0(0)	0(0)
ตลาดปฐมมงคล	0(0)	8(8.0)	0(0)	0(0)	0(0)
ตลาดทรัพย์สิน	4(4.0)	16(16.0)	10(10.0)	15(15.0)	1(1.0)
ตลาดโอเดียน	10(10.0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)
รวม	17(17.0)	32(32.0)	10(10.0)	15(15.0)	1(1.0)
ตลาดลำดับที่1	ช่วงค่ำ (20.00-21.30) (ร้อยละ)	ช่วงค่ำ (21.30-23.00น.) (ร้อยละ)	ช่วงค่ำ (23.00-02.00น.) (ร้อยละ)	ช่วงค่ำ (02.00-06.0น.) (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ตลาดเช้าซอย2	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	7(7.0)
ตลาดปฐมมงคล	0(0)	0(0)	0(0)	11(11.0)	20(20.0)
ตลาดทรัพย์สิน	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	51(0)
ตลาดโอเดียน	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	18(18.0)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	4(4.0)
รวม	8(8.0)	0(0)	3(3.0)	0(0)	11(11.0)

ตารางที่ 5.2.8 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้บริการแต่ละกลุ่ม กับช่วงเวลาส่วนใหญ่ที่เข้าใช้บริการ ของกลุ่มผู้ซื้อสินค้า

ตลาดลำดับที่ 1	ช่วงเช้า (6.00-8.00) (ร้อยละ)	ช่วงเช้า (8.00-10.00) (ร้อยละ)	ช่วงสาย (10.00-12.00) (ร้อยละ)	ช่วงเย็น (16.00-18.30) (ร้อยละ)	ช่วงเย็น (18.30-20.00) (ร้อยละ)
ตลาดเช้าซอย2	18(5.2)	16(4.6)	6(1.7)	0(0)	6(1.7)
ตลาดปฐมมงคล	19(5.4)	18(5.2)	0(0)	36(10.3)	6(1.7)
ตลาดทรัพย์สิน	5(1.4)	24(6.9)	29(8.3)	14(4.0)	7(2.0)
ตลาดเก้ากิ่งบัว	0(0)	0(0)	0(0)	5(1.4)	0(0)
ตลาดโอเดียน	7(2.0)	8(2.3)	0(0)	4(1.2)	2(0.6)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	13(3.7)	0(0)	0(0)	1(0.3)
ถนนต้นสน	0(0)	0(0)	4(1.1)	0(0)	0(0)
รวม	49(14.0)	79(22.6)	39(11.1)	59(16.9)	22(6.3)
ตลาดลำดับที่ 1	ช่วงค่ำ (20.00-21.30) (ร้อยละ)	ช่วงค่ำ (21.30-23.00น.) (ร้อยละ)	ช่วงค่ำ (23.00-02.00น.) (ร้อยละ)	ช่วงค่ำ (02.00-06.0น.) (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ตลาดเช้าซอย2	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	46(13.2)
ตลาดปฐมมงคล	1(0.2)	25(7.1)	6(1.7)	0(0)	111(31.6)
ตลาดทรัพย์สิน	0(0)	7(2.0)	9(2.6)	0(0)	95(27.1)
ตลาดเก้ากิ่งบัว	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	5 (1.4)
ตลาดโอเดียน	2(0.6)	0(0)	0(0)	0(0)	23(0.6)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	0(0)	3(0.9)	0(0)	17(0.9)
ถนนต้นสน	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	4(1.1)
รวม	3(0.9)	0(0)	18(5.1)	0(0)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.9 แสดงการเลือกใช้รูปแบบการเดินทางของแต่ละกลุ่มเพื่อเข้ามาใช้บริการย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

รูปแบบการเดินทาง	ผู้อยู่อาศัย (ร้อยละ)	ผู้ขาย (ร้อยละ)	ผู้ซื้อ (ร้อยละ)	ผู้ทำงาน (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละเฉลี่ย)
รถยนต์ส่วนตัว	16(16.0)	219(62.6)	209(59.7)	24(48.0)	468(57.2)
รถประจำทาง	20(20.0)	12(3.4)	44 (12.6)	11(22.0)	87(10.2)
รถสองแถว	5(5.0)	0(0)	8 (2.3)	2(4.0)	15(1.8)
รถไฟ	0(0)	11(3.1)	10 (2.9)	0(0)	21(2.5)
รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง	4(4.0)	18(5.1)	3 (0.9)	0(0)	25(2.9)
รถจักรยานยนต์ส่วนตัว	41(41.0)	18(5.1)	53(15.1)	13(26.0)	125(14.7)
รถจักรยาน	0(0)	0(0)	7(2.0)	0(0)	7(0.8)
รถบรรทุก 6 ล้อ 10 ล้อ	0(0)	33(9.4)	0(0)	0(0)	33(3.4)
อื่นๆ	14(14.0)	39(11.1)	16(4.6)	0(0)	69(8.1)
รวม	100(100.0)	350(100.0)	100(100.0)	50(100.0)	850(100.0)



ตารางที่ 5.2.10 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตลาด และรูปแบบการเดินทางที่มาใช้บริการใน  
ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ตลาด	ไม่ตอบ (ร้อยละ)	รถยนต์ส่วนบุคคล (ร้อยละ)	รถประจำทาง (ร้อยละ)	รถสองแถว (ร้อยละ)	รถไฟ (ร้อยละ)
ตลาดเข้าซอย2	0(0)	21(6.0)	4(1.1)	1(0.3)	6(1.7)
ตลาดปฐมมงคล	12(3.4)	119(34.0)	0(0)	0(0)	0(0)
ตลาดทรัพย์สิน	0(0)	37(10.6)	31(8.9)	8(2.3)	4(1.1)
ตลาดเก่าแก้งิ้ว	0(0)	0(0)	5(1.4)	0(0)	0(0)
ตลาดโอเดียน	0(0)	23(6.6)	0(0)	0(0)	0(0)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	11(3.1)	0(0)	0(0)	0(0)
ถนนต้นสน	0(0)	0(0)	4(1.1)	0(0)	0(0)
รวม	12(3.4)	211(60.3)	44(6.6)	9(2.6)	10(2.9)
ตลาด		รถมอเตอร์ไซด์ รับจ้าง (ร้อยละ)	รถ จักรยานยนต์ส่วนตัว (ร้อยละ)	รถ จักรยาน (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ตลาดเข้าซอย2		0(0)	14(4.0)	0(0)	46(13.14)
ตลาดปฐมมงคล		0(0)	15(4.3)	0(0)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน		0(0)	9(2.6)	7(2.0)	96(27.4)
ตลาดเก่าแก้งิ้ว		0(0)	0(0)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน		0(0)	10(2.9)	0(0)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ		3(0.9)	3(0.9)	0(0)	17(4.8)
ถนนต้นสน		0(0)	3(0.9)	0(0)	7(2.0)
รวม		3(0.8)	54(15.4)	7(2.0)	350(100.0)

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2.10 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตลาด และรูปแบบการเดินทางที่ใช้ขนส่งสินค้า และเดินทางที่กลุ่มผู้ขายสินค้าเลือกใช้บริการ(ต่อ)

ตลาด	ไม่ตอบ (ร้อยละ)	รถยนต์ส่วนบุคคล (ร้อยละ)	รถขนส่งสาธารณะ (ร้อยละ)	รถไฟ (ร้อยละ)
ตลาดเช้าซอย 2	0(0)	9(2.6)	0(0)	3(0.9)
ตลาดปฐมมงคล	8(2.3)	122(34.9)	0(0)	4(1.1)
ตลาดทรัพย์สิน	0(0)	30(8.6)	7(2.0)	4(1.1)
ตลาดเก่าแก้งิ้ว	0(0)	3(0.9)	0(0)	0(0)
ตลาดโอเดียน	0(0)	12(3.4)	0(0)	0(0)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	32(9.1)	5(1.4)	0(0)
ถนนต้นสน	0(0)	11(3.1)	0(0)	0(0)
รวม	8(2.3)	219(62.6)	12(3.4)	11(3.1)
ตลาด	รถมอเตอร์ไซด์ รถสามล้อ (ร้อยละ)	รถบรรทุก 6 ล้อ และ 10 ล้อ (ร้อยละ)	อื่นๆ (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ตลาดเช้าซอย 2	2(0.6)	4(1.1)	4(1.1)	22(6.3)
ตลาดปฐมมงคล	6(1.7)	14(4.0)	9(2.6)	136(38.9)
ตลาดทรัพย์สิน	4(1.1)	8(2.3)	3(0.9)	56(16.0)
ตลาดเก่าแก้งิ้ว	0(0)	0(0)	7(2.0)	10(2.9)
ตลาดโอเดียน	12(3.4)	4(1.1)	0(0)	28(8.0)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	12(3.4)	3(0.9)	8(2.3)	60(17.1)
ถนนต้นสน	0(0)	0(0)	0(0)	11(3.1)
รวม	36(10.3)	33(9.4)	31(8.9)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.10 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเวลา และรูปแบบการเดินทางที่ใช้ขนส่งสินค้าและ  
 เดินทางที่กลุ่มผู้ขายสินค้าเลือกใช้บริการ(ต่อ)

ตลาด	ช่วงเช้า (6.00-8.00) (ร้อยละ)	ช่วงเช้า (8.00-10.00) (ร้อยละ)	ช่วงสาย (10.00-12.00) (ร้อยละ)	ช่วงสาย (12.00-16.00) (ร้อยละ)	ช่วงเย็น (16.00-18.30) (ร้อยละ)
ตลาดเช้าซอย 2	18(5.1)	16(4.6)	6(1.7)	0(0)	6(1.7)
ตลาดปฐมมงคล	19(5.4)	18(5.1)	0(0)	36(10.3)	6(1.7)
ตลาดทรัพย์สิน	5(1.4)	24(6.9)	29(8.3)	14(4.0)	7(2.0)
ตลาดเก้ากิ่งบัว	0(0)	0(0)	0(0)	5(1.4)	0(0)
ตลาดโอเดียน	7(2.0)	8(2.3)	0(0)	4(1.1)	2(0.6)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	13(3.7)	0(0)	0(0)	1(0.3)
ถนนต้นสน	0(0)	0(0)	4(1.1)	0(0)	0(0)
รวม	49(14.0)	79(22.6)	39(11.1)	59(16.9)	22(6.3)
ตลาด	ช่วงเย็น (18.30-20.00) (ร้อยละ)	ช่วงค่ำ (20.00-21.30) (ร้อยละ)	ช่วงค่ำ (21.30-23.00) (ร้อยละ)	ช่วงค่ำ (23.00-02.00) (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ตลาดเช้าซอย 2	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	35(10.0)	1(0.3)	25(7.1)	6(1.7)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	1(0.3)	0(0)	0(0)	9(2.6)	96(27.4)
ตลาดเก้ากิ่งบัว	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	10(2.9)	2(0.6)	0(0)	0(0)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	0(0)	0(0)	3(0.9)	17(4.9)
ถนนต้นสน	3(0.9)	0(0)	0(0)	0(0)	7(2.0)
รวม	49(14.0)	3(0.9)	32(9.1)	18(5.1)	350(100.0)

สถาบันวิทยบริการ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2.11 แสดงความนิยมซื้อสินค้า ที่คนเลือกซื้อมากที่สุด (สินค้า 5 ชนิดแรก) ของผู้ซื้อที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ประเภทสินค้า	สินค้า ชนิดที่ 1 (ร้อยละ)	สินค้า ชนิดที่ 2 (ร้อยละ)	สินค้า ชนิดที่ 3 (ร้อยละ)	สินค้า ชนิดที่ 4 (ร้อยละ)	สินค้า ชนิดที่ 5 (ร้อยละ)	เฉลี่ย (ร้อยละ)
ไม่ตอบ	8(2.3)	66(18.9)	93(26.6)	103(29.4)	99(28.3)	369(43.4)
1) ผักสด	186(53.1)	17(4.9)	11(3.1)	6(1.7)	11(3.1)	231(27.2)
2) ผลไม้สด	67(19.1)	93(26.6)	14(4.0)	23(6.6)	15(4.3)	212(24.9)
3) ไข่	0(0)	14(4.0)	25(7.1)	0(0)	12(3.4)	59(6.0)
4) เนื้อหมูชำแหละ	0(0)	30(8.6)	33(9.4)	3(0.9)	23(6.6)	89(10.5)
5) เนื้อไก่ชำแหละ	16(4.6)	0(0)	15(4.3)	20(5.7)	0(0)	51(6.0)
6) เนื้อวัวชำแหละ	0(0)	0(0)	3(0.9)	3(0.9)	0(0)	6(0.71)
7) อาหารสดจากทะเล	12(3.4)	11(3.1)	4(1.1)	0(0)	17(4.9)	44(5.2)
8) เครื่องปรุงประกอบอาหาร	0(0)	0(0)	9(2.6)	4(1.1)	7(2.0)	20(2.4)
9) ผักดอง พริกแกง น้ำพริก	1(0.3)	17(4.9)	0(0)	13(3.7)	14(4.0)	45(5.3)
10) อาหารตากแห้ง	0(0)	16(4.6)	4(1.1)	1(0.3)	6(1.7)	27(3.2)
11) น้ำอัดลม น้ำผลไม้	2(0.6)	5(1.4)	11(3.1)	0(0)	7(2.0)	25(2.9)
12) อาหารคาวปรุงสำเร็จ	31(8.9)	5(1.4)	9(2.6)	7(2.0)	18(5.1)	70(8.2)
13) อาหารหวานปรุงสำเร็จ	4(1.1)	32(9.1)	9(2.6)	10(2.9)	4(1.1)	59(6.9)
14) ลูกอม ขนมขบเคี้ยว	0(0)	6(1.7)	19(5.4)	4(1.1)	8(2.3)	37(4.4)
15) ของชำต่างๆ	0(0)	0(0)	10(2.9)	11(3.1)	0(0)	22(2.6)
16) ดอกไม้สด	0(0)	3(0.9)	4(1.1)	4(1.1)	1(0.3)	12(1.4)
17) ปลาสด	0(0)	5(1.4)	0(0)	0(0)	4(1.1)	9(1.1)
18) อาหารจานด่วน	6(1.7)	0(0)	27(7.7)	18(5.1)	14(4.0)	65(7.6)
19) ยารักษาโรคคน	0(0)	3(0.9)	0(0)	0(0)	4(1.1)	7(0.8)
20) ยารักษาโรคสัตว์	0(0)	11(3.1)	0(0)	13(3.7)	0(0)	24(2.8)
21) อุปกรณ์รักษาโรคสัตว์	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)
22) อื่นๆ	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)
23) เสื้อผ้าสำเร็จรูป	9(2.6)	0(0)	7(2.0)	15(4.3)	38(10.9)	69(8.1)



ตารางที่ 5.2.11 แสดงความนิยมซื้อสินค้า ที่คนเลือกซื้อมากที่สุด(สินค้า 5 ชนิดแรก) ของผู้ซื้อ  
ที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม(ต่อ)

ประเภทสินค้า	สินค้า ชนิดที่ 1 (ร้อยละ)	สินค้า ชนิดที่ 2 (ร้อยละ)	สินค้า ชนิดที่ 3 (ร้อยละ)	สินค้า ชนิดที่ 4 (ร้อยละ)	สินค้า ชนิดที่ 5 (ร้อยละ)	เฉลี่ย (ร้อยละ)
24) เครื่องใช้ภายในครัว	0(0)	0(0)	5(1.4)	5(1.4)	0(0)	10(2.8)
25) เครื่องประดับ	6(1.7)	9(2.6)	0(0)	4(1.1)	3(0.9)	22(2.6)
26) ของใช้เบ็ดเตล็ด	0(0)	6(1.7)	6(1.7)	10(2.9)	21(6.0)	43(5.1)
27) ของเด็กเล่น	0(0)	4(1.1)	0(0)	0(0)	0(0)	4 (0.5)
28) สิ่งตีพิมพ์	0(0)	0(0)	9(2.6)	12(3.4)	5(1.4)	26 (3.1)
29) เครื่องหนัง รองเท้า กระเป๋า	0(0)	0(0)	4(1.1)	8(2.3)	4(1.1)	16(1.9)
30) ยาสมุนไพร	0(0)	2(0.6)	1(0.3)	10(2.9)	0(0)	13(1.5)
31)ซีดี เทป	0(0)	0(0)	0(0)	4(1.1)	0(0)	4(0.5)
32) สัมภาษณ์	0(0)	0(0)	0(0)	10(2.9)	0(0)	10(1.2)
33) เครื่องเขียน	0(0)	0(0)	3(0.9)	15(4.3)	12(3.4)	27(3.2)
34) หนังสือ วารสาร	2(0.6)	3(0.9)	3(0.9)	5(1.4)	3(0.9)	16(1.9)
35) ของตกแต่งบ้าน	0(0)	0(0)	0(0)	1(0.3)	0(0)	1 (0.1)
36) อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ วิทยุ มินิคอมโป	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)
37) อื่นๆ	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)
รวม	350(100.0)	350(100.0)	350(100.0)	350(100.0)	350(100.0)	850(100.0)

ตารางที่ 5.2.12 แสดงความถี่ในการมาใช้พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม  
เพื่อทำกิจกรรมต่างๆ

ผู้อยู่อาศัย	ความถี่ในการมาใช้งาน						
	ไม่ตอบ (ร้อยละ)	ทุกวัน (ร้อยละ)	2 – 3 ครั้ง/ สัปดาห์ (ร้อยละ)	1 ครั้งต่อ สัปดาห์ (ร้อยละ)	เดือนละ 1 ครั้ง (ร้อยละ)	นานกว่า 1 เดือน/ครั้ง (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ซื้อสินค้า	0(0)	43(43.0)	34(34.0)	17(17.0)	6(6.0)	0(0)	100(100.0)
ต่อรถประจำทาง	48(48.0)	20(20.0)	8(8.0)	12(12.0)	5(5.0)	7(7.0)	100(100.0)
ท่องเที่ยว	62(62.0)	2(2.0)	5(5.0)	7(7.0)	21(21.0)	4(4.0)	100(100.0)
ทำธุระ	66(66.0)	5(5.0)	4(4.0)	10(10.0)	4(4.0)	11(11.0)	100(100.0)
ผู้ซื้อสินค้า	ความถี่ในการมาใช้งาน						
	ไม่ตอบ (ร้อยละ)	ทุกวัน(ร้อย ละ)	2 – 3 ครั้ง/ สัปดาห์ (ร้อยละ)	1 ครั้งต่อ สัปดาห์ (ร้อยละ)	เดือนละ 1 ครั้ง (ร้อยละ)	นานกว่า 1 เดือน/ครั้ง (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ซื้อสินค้า	5(1.4)	146(41.7)	84(24.0)	68(19.4)	38(10.9)	9(10.9)	350(100.0)
ต่อรถประจำทาง	219(62.9)	38(10.9)	24(6.9)	32(9.1)	15(4.3)	22(4.3)	350(100.0)
ท่องเที่ยว	214(61.2)	7(2.0)	33(9.4)	37(10.6)	24(6.9)	35(6.9)	350(100.0)
ทำธุระ	191(54.6)	45(12.9)	34(9.7)	10(2.9)	50(14.3)	20(14.3)	350(100.0)
ผู้ทำงาน	ความถี่ในการมาใช้งาน						
	ไม่ตอบ (ร้อยละ)	ทุกวัน(ร้อย ละ)	2 – 3 ครั้ง/ สัปดาห์ (ร้อยละ)	1 ครั้งต่อ สัปดาห์ (ร้อยละ)	เดือนละ 1 ครั้ง (ร้อยละ)	นานกว่า 1 เดือน/ครั้ง (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ซื้อสินค้า	0(0)	17(34.0)	9(18.0)	18(36.0)	4(8.0)	2(4.0)	50(100.0)
ต่อรถประจำทาง	12(24.0)	13(26.0)	5(10.0)	11(24.0)	8(16.0)	1(2.0)	50(100.0)
ท่องเที่ยว	28(56.0)	1(2.0)	4(8.0)	11(22.0)	5(10.0)	1(2.0)	50(100.0)
ทำธุระ	15(30.0)	9(18.0)	2(4.0)	14(28.0)	7(14.0)	3(6.0)	50(100.0)
เฉลี่ยร้อยละ	ความถี่ในการมาใช้งาน						
	ไม่ตอบ (ร้อยละ)	ทุกวัน (ร้อยละ)	2 – 3 ครั้ง/ สัปดาห์ (ร้อยละ)	1 ครั้งต่อ สัปดาห์ (ร้อยละ)	เดือนละ 1 ครั้ง (ร้อยละ)	นานกว่า 1 เดือน/ครั้ง (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ซื้อสินค้า	0(0)	17(34.0)	9(18.0)	18(36.0)	4(8.0)	2(4.0)	50(100.0)
ต่อรถประจำทาง	12(24.0)	13(26.0)	5(10.0)	11(24.0)	8(16.0)	1(2.0)	50(100.0)
ท่องเที่ยว	28(56.0)	1(2.0)	4(8.0)	11(22.0)	5(10.0)	1(2.0)	50(100.0)
ทำธุระ	15(30.0)	9(18.0)	2(4.0)	14(28.0)	7(14.0)	3(6.0)	50(100.0)

ตารางที่ 5.2.13 แสดงประเภทของกิจกรรมที่คนเลือกเข้าใช้บริการตลาด ที่คนนิยมมาใช้  
บริการ(ลำดับที่ 1) ในย่านพาณิชย์กรรม

	ความถี่ในการเลือกซื้อสินค้าแต่ละประเภท							
	ตลาดลำดับที่ 1		ตลาดลำดับที่ 2		ตลาดลำดับที่ 3		เฉลี่ย	
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1. ซื้อสินค้า								
ก.ประเภทผักและผลไม้	97(97.0)	3(3.0)	74(74.0)	85(85.0)	85(85.0)	16(16.0)	85(85.0)	15(15.0)
ข.ประเภทเนื้อสัตว์	85(85.0)	15(15.0)	75(75.0)	81(81.0)	81(81.0)	19(19.0)	81(81.0)	19(19.0)
ค.ประเภทเครื่องนุ่งห่ม	46(46.0)	54(54.0)	32(32.0)	50(50.0)	50(50.0)	29(29.0)	50(50.0)	50(50.0)
ง.ประเภทยารักษาโรค	58(58.0)	42(42.0)	30(30.0)	42(42.0)	42(42.0)	62(62.0)	42(42.0)	58(58.0)
จ.ประเภทอาหารแห้ง	76(76.0)	24(24.0)	46(46.0)	66(66.0)	66(66.0)	24(24.0)	66(66.0)	34(34.0)
ฉ.เบ็ดเตล็ด	68(68.0)	32(32.0)	35(35.0)	62(62.0)	62(62.0)	17(17)	62(62.0)	38(38.0)
ช.อื่นๆ	44(44.0)	56(56.0)	23(23.0)	41(41.0)	41(41.0)	46(46)	41(41.0)	59(59.0)
2. ต่อรถประจำทางหรือ รถไฟ	54(54.0)	46(46.0)	14(14.0)	28(28.0)	28(28.0)	86(86)	28(28.0)	72(72.0)
3. ท่องเที่ยว								
ก.องค์พระปฐมเจดีย์	29(29.0)	71(71.0)	23(23.0)	21(21.0)	21(21.0)	90(90.0)	21(21.0)	79(79.0)
ข.พระราชวัง สนามจันทร์	25(25.0)	75(75.0)	13(13.0)	18(18.0)	18(18.0)	85(85.0)	18(18.0)	82(82.0)
ค.อื่นๆ	10(10.0)	90(90.0)	11(11.0)	10(10.0)	10(10.0)	91(91.0)	10(10.0)	90(90.0)
4. ทำธุระ								
ก.ติดต่อธนาคาร / แหล่งเงินทุน	34(34.0)	66(66.0)	26(26.0)	26(26.0)	26(26.0)	83(83.0)	26(26.0)	26(26.0)
ข.มาดูแลกิจการ ทางการค้าในตลาด	24(24.0)	76(76.0)	3(3.0)	14(14.0)	14(14.0)	85(85.0)	14(14.0)	86(86.0)
5. อื่นๆ	12(12.0)	88(88.0)	3(3.0)	7(7.0)	7(7.0)	94(94.0)	7(7.0)	93(93.0)

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2.14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการมาซื้อสินค้า และตลาดที่มีคนนิยมมากที่สุด

ตลาด	ความถี่ที่มาซื้อสินค้า			
	ไม่ตอบ (ร้อยละ)	ทุกวัน (ร้อยละ)	2-3 ครั้งต่อสัปดาห์ (ร้อยละ)	1 ครั้งต่อสัปดาห์ (ร้อยละ)
ตลาดเข้าซอย2	0(0)	6(1.7)	14(4.0)	17(4.9)
ตลาดปทุมมงคล	0(0)	105(30.0)	21(6.0)	7(2.0)
ตลาดทรัพย์สิน	0(0)	14(4.0)	29(8.3)	31(8.9)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	0(0)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	0(0)	10(2.9)	14(4.0)	6(1.7)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	10(2.9)	6(1.7)	0(0)
ถนนต้นสน	4(1.1)	0(0)	0(0)	3(0.9)
รวม	4(1.1)	145(41.4)	84(24.0)	69(19.7)

ตลาด	ความถี่ที่มาซื้อสินค้า		
	เดือนละ 1 ครั้ง (ร้อยละ)	นานกว่า 1 เดือนครั้ง (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ตลาดเข้าซอย2	17(4.9)	1(0.3)	46(13.1)
ตลาดปทุมมงคล	7(2.0)	7(2.0)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	31(8.9)	2(0.6)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	6(1.7)	0(0)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	0(0)	17(4.9)
ถนนต้นสน	3(0.9)	0(0)	7(2.0)
รวม	69(19.7)	10(2.9)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทผักและผลไม้

	สินค้าประเภทผัก และผลไม้		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ตลาดเข้าซอย2	0(0)	46(13.1)	46(13.1)
ตลาดปทุมมงคล	46(13.1)	100(28.6)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	19(5.4)	77(22.0)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	6(1.7)	27(7.7)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	17(4.9)	17(4.9)
ถนนต้นสน	4(1.1)	3(0.9)	7(2.0)
รวม	75(21.4)	275(78.6)	350(100.0)



ตารางที่ 5.2.16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ที่มาใช้บริการตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทผักและผลไม้

ความถี่ที่มาซื้อ	สินค้าประเภทผัก และผลไม้		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ไม่ตอบ	4(1.1)	0(0)	4(1.1)
ทุกวัน	46(13.1)	99(28.2)	145(41.4)
2-3 ครั้งต่อสัปดาห์	11(3.1)	73(20.8)	84(24.0)
1 ครั้งต่อสัปดาห์	6(1.7)	63(18.0)	69(19.1)
เดือนละ 1 ครั้ง	6(1.7)	32(9.1)	38(10.9)
นานกว่า 1 เดือนครั้ง	2(0.6)	8(2.3)	10(2.9)
รวม	75(21.4)	275(78.6)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทเนื้อสัตว์

ตลาด	สินค้าประเภทเนื้อสัตว์		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ตลาดเช้าซอย2	2(0.6)	44(12.6)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	101(28.6)	45(12.6)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	36(10.3)	60(17.1)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	15(4.3)	18(5.1)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	17(4.9)	17(4.9)
ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)
รวม	161(46.0)	189(54.0)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.18 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ที่มาใช้บริการตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทเนื้อสัตว์

ความถี่ที่มาซื้อ	สินค้าประเภทเนื้อสัตว์		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ไม่ตอบ	4(1.1)	0(0)	4(1.1)
ทุกวัน	99(28.3)	46(13.1)	145(41.4)
2-3 ครั้งต่อสัปดาห์	27(7.7)	57(16.3)	84(24.0)
1 ครั้งต่อสัปดาห์	13(3.7)	56(16.0)	69(19.7)
เดือนละ 1 ครั้ง	16(4.6)	22(6.3)	38(10.9)
นานกว่า 1 เดือนครั้ง	2(0.6)	8(2.3)	10(2.8)
รวม	161(46.0)	189(54.0)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.19 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทเครื่องนุ่งห่ม

ตลาด	สินค้าประเภทเครื่องนุ่งห่ม		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ตลาดเข้าซอย2	8(2.3)	38(10.9)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	121(34.6)	24(6.9)	145(41.4)
ตลาดทรัพย์สิน	42(12.0)	54(15.4)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	9(2.6)	25(7.1)	34(10.0)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	1(0.3)	16(4.6)	17(4.9)
ถนนต้นสน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)
รวม	181(51.6)	169(48.3)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.20 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ที่มาใช้บริการตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทเครื่องนุ่งห่ม

ความถี่ที่มาซื้อ	สินค้าประเภทเครื่องนุ่งห่ม		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ไม่ตอบ	0(0)	4(1.1)	4(1.1)
ทุกวัน	110(31.4)	35(10.0)	145(41.4)
2-3 ครั้งต่อสัปดาห์	25(7.1)	59(16.9)	84(24.0)
1 ครั้งต่อสัปดาห์	23(6.6)	46(13.1)	69(19.7)
เดือนละ 1 ครั้ง	23(6.57)	15(4.3)	38(10.9)
นานกว่า 1 เดือนครั้ง	0(0)	10(2.9)	10(2.9)
รวม	181(51.7)	169(48.3)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.21 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทยารักษาโรค

ตลาด	สินค้าประเภทยารักษาโรค		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ตลาดเข้าซอย2	13(3.7)	33(9.4)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	129(36.9)	17(4.9)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	40(11.4)	56(16.0)	96(27.0)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	12(3.4)	21(6.0)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	1(0.3)	16(4.6)	17(4.9)
ถนนต้นสน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)
รวม	195(55.7)	155(44.3)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.22 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ที่มาใช้บริการตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทยารักษาโรค

ความถี่ที่มาซื้อ	สินค้าประเภทยารักษาโรค		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ไม่ตอบ	0(0)	4(1.1)	4(1.1)
ทุกวัน	105(30.0)	37(10.6)	145(41.4)
2-3 ครั้งต่อสัปดาห์	37(10.6)	47(13.4)	84(24.0)
1 ครั้งต่อสัปดาห์	27(7.7)	42(12.0)	69(19.7)
เดือนละ 1 ครั้ง	19(5.4)	19(5.4)	38(10.6)
นานกว่า 1 เดือนครั้ง	7(2.0)	3(0.9)	10(2.9)
รวม	195(55.7)	155(44.3)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.23 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทอาหารแห้ง

ตลาด	สินค้าประเภทอาหารแห้ง		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ตลาดเช้าซอย2	7(2.0)	39(11.1)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	99(28.3)	47(13.4)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	10(2.9)	86(24.6)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)
ตลาดไอน์เตียน	2(0.6)	28(8.0)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	14(4.0)	17(4.9)
ถนนต้นสน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)
รวม	118(33.7)	232(66.3)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.24 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ที่มาใช้บริการตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทอาหารแห้ง

ความถี่ที่มาซื้อ	สินค้าประเภทอาหารแห้ง		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ไม่ตอบ	0(0)	4(1.1)	4(1.1)
ทุกวัน	80(24.3)	65(18.6)	145(41.4)
2-3 ครั้งต่อสัปดาห์	24(6.9)	60(17.1)	84(24.0)
1 ครั้งต่อสัปดาห์	4(1.1)	65(18.6)	69(19.7)
เดือนละ 1 ครั้ง	3(0.9)	35(10.0)	38(5.1)
นานกว่า 1 เดือนครั้ง	7(2.0)	3(0.9)	10(2.9)
รวม	118(33.7)	232(66.3)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.25 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทเบ็ดเตล็ด

ตลาด	สินค้าประเภทเบ็ดเตล็ด		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ตลาดเข้าซอย2	19(5.4)	24(6.9)	46(13.1)
ตลาดปทุมมงคล	94(26.9)	52(14.9)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	5(1.4)	91(26.0)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	0(0)	33(9.4)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	17(4.9)	17(4.9)
ถนนต้นสน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)
รวม	123(35.1)	224(64.0)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.26 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ที่มาใช้บริการตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทเบ็ดเตล็ด

ความถี่ที่มาซื้อ	สินค้าประเภทเบ็ดเตล็ด		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ไม่ตอบ	0(0)	4(1.1)	4(1.1)
ทุกวัน	74(21.1)	71(20.3)	145(41.4)
2-3 ครั้งต่อสัปดาห์	23(6.6)	61(17.4)	84(24.0)
1 ครั้งต่อสัปดาห์	13(3.7)	56(16.0)	69(19.7)
เดือนละ 1 ครั้ง	6(1.7)	32(9.1)	38(10.9)
นานกว่า 1 เดือนครั้ง	7(2.0)	3(0.9)	10(2.9)
รวม	123(35.0)	227(64.8)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.27 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทอื่นๆ เช่น อาหารจานด่วน ของหวาน

ตลาด	สินค้าประเภทอื่นๆ		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ตลาดเข้าซอย2	19(5.4)	24(6.9)	46(13.1)
ตลาดปทุมมงคล	94(26.9)	52(14.9)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	5(1.4)	91(26.0)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	0(0)	33(9.4)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	17(4.9)	17(4.9)
ถนนต้นสน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)
รวม	123(35.1)	224(64.0)	350(100.0)



ตารางที่ 5.2.28 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ที่มาใช้บริการตลาด กับการมาซื้อสินค้าประเภทอื่นๆ เช่น อาหารจานด่วน ของหวาน

ความถี่ที่มาซื้อ	สินค้าประเภทอื่นๆ		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ไม่ตอบ	4(1.1)	0(0)	4(1.1)
ทุกวัน	110(0.3)	35(10.0)	145(41.4)
2-3 ครั้งต่อสัปดาห์	41(11.7)	43(12.3)	84(24.0)
1 ครั้งต่อสัปดาห์	42(12.0)	27(7.7)	69(19.7)
เดือนละ 1 ครั้ง	14(4.0)	24(6.9)	38(10.9)
นานกว่า 1 เดือนครั้ง	10(2.9)	0(0)	10(2.9)
รวม	221(63.1)	129(36.9)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.29 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการมาต่อรถประจำทาง และตลาดที่มีคนนิยมมากที่สุด

	ความถี่ที่มาต่อรถประจำทาง			
	ไม่ตอบ (ร้อยละ)	ทุกวัน (ร้อยละ)	2-3 ครั้งต่อสัปดาห์ (ร้อยละ)	1 ครั้งต่อสัปดาห์ (ร้อยละ)
ตลาดเช้าซอย2	12(3.4)	1(0.3)	11(3.1)	8(2.3)
ตลาดปฐมมงคล	140(40.0)	2(0.6)	1(0.3)	0(0)
ตลาดทรัพย์สิน	41(11.7)	13(3.7)	8(2.3)	25(7.1)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	0(0)	0(0)
ตลาดโอเดียน	18(5.1)	6(1.7)	4(1.1)	0(0)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	6(1.7)	7(2.0)	1(0.3)	0(0)
ถนนต้นสน	0(0)	4(1.1)	0(0)	0(0)
รวม	217(62.0)	38(10.9)	25(7.1)	33(9.4)
	ความถี่ที่มาต่อรถประจำทาง			
		เดือนละ 1 ครั้ง (ร้อยละ)	นานกว่า 1 เดือนครั้ง (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ตลาดเช้าซอย2		5(1.4)	9(2.6)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล		3(0.9)	0(0)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน		4(1.1)	5(1.4)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว		0(0)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน		0(0)	5(1.4)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ		0(0)	3(0.9)	17(4.9)
ถนนต้นสน		3(0.9)	0(0)	7(2.0)
รวม		15(4.3)	22(6.3)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.30 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการมาต่อรถประจำทาง และตลาดที่มีคนนิยมมากที่สุด

ตลาด	ความถี่ที่มาต่อรถประจำทาง			
	ไม่ตอบ (ร้อยละ)	ทุกวัน (ร้อยละ)	2-3 ครั้งต่อสัปดาห์ (ร้อยละ)	1 ครั้งต่อสัปดาห์ (ร้อยละ)
ตลาดเข้าซอย2	12(3.4)	1(0.3)	11(3.1)	8(2.3)
ตลาดปฐมมงคล	140(40.0)	2(0.6)	1(0.3)	0(0)
ตลาดทรัพย์สิน	41(11.7)	13(3.7)	8(2.3)	25(7.1)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	0(0)	0(0)
ตลาดโอเดียน	18(5.1)	6(1.7)	4(1.1)	0(0)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	6(1.7)	7(2.0)	1(0.3)	0(0)
ถนนต้นสน	0(0)	4(1.1)	0(0)	0(0)
รวม	217(62.0)	38(10.9)	25(7.1)	33(9.4)
ตลาด	ความถี่ที่มาต่อรถประจำทาง			รวม (ร้อยละ)
		เดือนละ 1 ครั้ง (ร้อยละ)	นานกว่า 1 เดือนครั้ง (ร้อยละ)	
ตลาดเข้าซอย2		5(1.4)	9(2.6)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล		3(0.9)	0(0)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน		4(1.1)	5(1.4)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว		0(0)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน		0(0)	5(1.4)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ		0(0)	3(0.9)	17(4.9)
ถนนต้นสน		3(0.9)	0(0)	7(2.0)
รวม		15(4.3)	22(6.3)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.31 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการมาท่องเที่ยว กับสถานที่ท่องเที่ยว  
ต่างๆ

ความถี่ที่มาท่องเที่ยว	องค์พระปฐมเจดีย์		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ไม่ตอบ	209(59.7)	3(0.9)	212(60.6)
ทุกวัน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)
2-3 ครั้งต่อสัปดาห์	0(0)	33(9.4)	33(9.4)
1 ครั้งต่อสัปดาห์	0(0)	38(10.9)	38(10.9)
เดือนละ 1 ครั้ง	0(0)	24(6.9)	24(6.9)
นานกว่า 1 เดือนครั้ง	2(0.6)	34(9.7)	36(10.3)
รวม	211(60.3)	127(36.3)	350(100.0)
ความถี่ที่มาท่องเที่ยว	พระราชวังสนามจันทร์		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ไม่ตอบ	209(59.7)	3(0.9)	212(60.6)
ทุกวัน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)
2-3 ครั้งต่อสัปดาห์	4(1.1)	29(8.3)	33(9.4)
1 ครั้งต่อสัปดาห์	13(3.7)	25(7.1)	38(10.9)
เดือนละ 1 ครั้ง	8(2.3)	16(4.6)	24(6.9)
นานกว่า 1 เดือนครั้ง	1(0.3)	35(10.0)	36(10.3)
รวม	235(67.1)	115(32.9)	350(100.0)
ความถี่ที่มาท่องเที่ยว	อื่นๆหรือบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ไม่ตอบ	202(57.7)	10(2.9)	212(60.6)
ทุกวัน	4(1.1)	3(0.9)	7(2.0)
2-3 ครั้งต่อสัปดาห์	22(6.3)	5(1.4)	33(9.4)
1 ครั้งต่อสัปดาห์	16(4.6)	22(6.3)	38(10.9)
เดือนละ 1 ครั้ง	1(0.3)	23(6.6)	24(6.9)
นานกว่า 1 เดือนครั้ง	12(3.4)	24(6.9)	36(10.3)
รวม	257(73.4)	93(26.6)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.32 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการมาทำธุระ กับกิจกรรมประเภทการมาทำธุระ

ความถี่ที่มาทำธุระ	ติดต่อธนาคาร		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ไม่ตอบ	322(92.0)	0(0)	322(92.0)
ทุกวัน	15(4.3)	3(0.9)	18(5.1)
2-3 ครั้งต่อสัปดาห์	0(0)	0(0)	0(0)
1 ครั้งต่อสัปดาห์	0(0)	0(0)	0(0)
เดือนละ 1 ครั้ง	0(0)	0(0)	0(0)
นานกว่า 1 เดือนครั้ง	0(0)	10(2.9)	10(2.9)
รวม	337(96.3)	13(3.7)	350(100.0)
ความถี่ที่มาทำธุระ	ดูแลกิจการ การค้า		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ไม่ตอบ	319(92.0)	3(0.9)	322(92.0)
ทุกวัน	10(4.3)	8(2.3)	18(5.1)
2-3 ครั้งต่อสัปดาห์	0(0)	0(0)	0(0)
1 ครั้งต่อสัปดาห์	0(0)	0(0)	0(0)
เดือนละ 1 ครั้ง	0(0)	0(0)	0(0)
นานกว่า 1 เดือนครั้ง	5(1.4)	5(1.4)	10(2.9)
รวม	334(95.4)	16(4.6)	350(100.0)
ความถี่ที่มาทำธุระ	อื่นๆ เช่น ติดต่อราชการ		รวม (ร้อยละ)
	ไม่เลือก(ร้อยละ)	เลือก(ร้อยละ)	
ไม่ตอบ	309(88.3)	13(3.7)	322(92.0)
ทุกวัน	12(3.4)	6(1.7)	18(5.1)
2-3 ครั้งต่อสัปดาห์	0(0)	0(0)	0(0)
1 ครั้งต่อสัปดาห์	0(0)	0(0)	0(0)
เดือนละ 1 ครั้ง	0(0)	0(0)	0(0)
นานกว่า 1 เดือนครั้ง	3(0.9)	7(2.0)	10(2.9)
รวม	337(96.3)	13(3.7)	350(100.0)



ตารางที่ 5.2.33 แสดงประเด็นปัญหาหลักที่พบในพื้นที่ยานพาหนะที่มีผลกระทบต่อ การอยู่อาศัย

ปัญหาหลัก	ปัญหาหลักที่มีผลกระทบต่อ การอยู่อาศัย ข้อ 1	ปัญหาหลักที่มีผลกระทบต่อ การอยู่อาศัย ข้อ 2
ไม่ตอบ	0(0)	0(0)
ปัญหา ฝุ่นควัน กลิ่น เสียงดัง และน้ำเสีย	55(55.0)	31(31.0)
การจราจรติดขัด	37(37.0)	57(57.0)
ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ	8(8.0)	9(9.0)
ปัญหาอื่นๆ เช่น ปัญหาขาดแคลนบริการสาธารณะ	2(2.0)	2(2.0)
รวม	100(100.0)	100(100.0)

ตารางที่ 5.2.34 แสดงประเด็นปัญหาหลักที่พบในพื้นที่ยานพาหนะที่มีผลกระทบต่อ การเข้าใช้บริการพื้นที่

ปัญหาหลัก	ปัญหาหลักที่มีผลกระทบต่อ การ เข้าใช้บริการ(ร้อยละ)
ไม่มีที่จอดรถ	127(36.3)
การจราจรติดขัด	81(23.1)
หาบเร่งแผงลอย กีดขวางทางจราจร	43(12.3)
ฝุ่น ควัน กลิ่น เสียง และมลพิษต่างๆ	52(14.9)
ความแออัดของผู้คนรถประจำทาง	9(2.6)
ขาดแคลนบริการสาธารณะ	8(2.3)
ปัญหาอื่นๆ เช่น ความไร้ระเบียบ ห้องน้ำ	30(8.6)
รวม	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.35 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง ปัญหาหลักที่ 1 ที่พบในพื้นที่ยานพาหนะที่มีผลกระทบต่อ การอยู่อาศัย กับตลาดที่คนนิยมมากที่สุด

ตลาด 1	ปัญหาหลักที่พบในพื้นที่ ข้อที่ 1			รวม (ร้อยละ)
	ปัญหา ฝุ่นควัน กลิ่น เสียงดัง และน้ำเสีย (ร้อยละ)	การจราจรติดขัด (ร้อยละ)	ปัญหาขาดแคลนที่ จอดรถ (ร้อยละ)	
ตลาดเช้าซอย 2	0(0)	7(2.0)	0(0)	7(2.0)
ตลาดปฐมมงคล	19(5.4)	1(0.3)	0(0)	20(5.7)
ตลาดทรัพย์สิน	27(7.7)	21(6.0)	2(0.6)	50(14.3)
ตลาดโอเดียน	10(2.9)	8(2.3)	0(0)	18(5.1)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	4(1.1)	0(0)	1(0.3)	5(1.4)
รวม	60(17.1)	37(10.6)	3(0.9)	100(100.0)

ตารางที่ 5.2.36 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง ปัญหาหลักที่2 ที่พบในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม ที่มีผลกระทบต่อการอยู่อาศัย กับตลาดที่คนนิยมมากที่สุด

ตลาด 1	ปัญหาหลักที่พบในพื้นที่ ข้อที่ 2				รวม (ร้อยละ)
	การจราจร ติดขัด (ร้อยละ)	ปัญหา อาชญากรรม (ร้อยละ)	ปัญหาขาด แคลนที่จอดรถ (ร้อยละ)	ปัญหาอื่นๆ (ร้อยละ)	
ตลาดเช้าซอย2	1(0.3)	4(1.1)	3(0.9)	0(0)	7(2.0)
ตลาดปฐมมงคล	11(3.1)	0(0)	9(2.6)	0(0)	20(5.7)
ตลาดทรัพย์สิน	20(5.7)	5(1.4)	23(6.6)	2(0.6)	50(14.3)
ตลาดโอเดียน	0(0)	0(0)	18(5.1)	0(0)	18(8.9)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	0(0)	4(1.1)	0(0)	4(1.1)
รวม	31(8.9)	9(2.6)	57(16.3)	2(0.6)	100(100.0)

ตารางที่ 5.2.37 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง ปัญหาหลัก กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด ที่มีผลกระทบต่อการใช้บริการพื้นที่

ตลาดที่พบปัญหา	ปัญหาหลักที่มีผลกระทบต่อการใช้บริการพื้นที่			
	ไม่มีที่จอดรถ (ร้อยละ)	การจราจรติดขัด (ร้อยละ)	ปัญหาหาบเร่แผง ลอยกีดขวางทางเดิน (ร้อยละ)	ปัญหาฝุ่นควัน กลิ่น เสียดัง (ร้อยละ)
ตลาดเช้าซอย2	32(9.1)	14(4.0)	0(0)	0(0)
ตลาดปฐมมงคล	18(5.1)	46(13.1)	24(6.9)	40(11.4)
ตลาดทรัพย์สิน	48(13.7)	15(4.3)	14(4.0)	6(1.7)
ตลาดเก่าก้งบัว	0(0)	0(0)	5(1.4)	0(0)
ตลาดโอเดียน	24(6.9)	0(0)	0(0)	7(2.0)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	8(2.3)	3(0.9)	0(0)	0(0)
ถนนต้นสน	0(0)	3(0.9)	0(0)	0(0)
รวม	130(37.1)	81(23.1)	43(12.3)	53(15.1)
ตลาดที่พบปัญหา	ปัญหาหลักที่มีผลกระทบต่อการใช้บริการพื้นที่			
	ปัญหาความแออัด ของผู้คนที่จอดรถ ประจำทาง(ร้อยละ)	ปัญหาขาดแคลน บริการสาธารณะ (ร้อยละ)	ปัญหา อื่นๆ (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
ตลาดเช้าซอย2	0(0)	0(0)	0(0)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	0(0)	2(0.6)	16(4.6)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	9(2.6)	0(0)	4(1.1)	96(27.4)
ตลาดเก่าก้งบัว	0(0)	0(0)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	0(0)	2(0.6)	0(0)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	0(0)	6(1.7)	17(4.9)
ถนนต้นสน	0(0)	4(1.1)	0(0)	7(2.0)
รวม	9(2.6)	8(2.3)	26(7.4)	350(100.0)

ตารางที่ 5.2.38 แสดงผลดีที่กระทบต่อคนที่มาใช้บริการในพื้นที่พาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ผลดีที่กระทบต่อคน	ผู้อยู่อาศัย		รวม	ผู้ขายสินค้า		รวม
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	
1) ทำให้ท่านมีงานทำเพิ่มมากขึ้น หรือทำให้ท่านมีความต้องการ ทำงานในพื้นที่แห่งนี้มากขึ้น	37(37.0)	63(63.0)	100(100.0)	131(37.4)	219(62.6)	350(100.0)
2) ทำให้ท่านต้องการอาศัยอยู่ใน บริเวณพื้นที่แห่งนี้มากขึ้น	48(48.0)	52(52.0)	100(100.0)	115(32.9)	235(67.1)	350(100.0)
3) ทำให้ท่านมีแหล่งซื้ออาหาร ที่ สะดวก ครบครัน และมีคุณภาพ	94(94.0)	6(6.0)	100(100.0)	197(56.3)	153(43.7)	350(100.0)
4) ทำให้ท่านมีแหล่งซื้ออาหารที่ ราคาประหยัด ทำให้ท่านมีแหล่งซื้อ สินค้า ประเภทของอุปโภค(ของใช้) มากขึ้น	91(91.0)	9(9.0)	100(100.0)	241(68.9)	109(31.1)	350(100.0)
5) ทำให้ท่านมีรายได้มากขึ้นจาก อาชีพเสริม จากการค้าขายภายใน พื้นที่แห่งนี้	23(23.0)	77(74.0)	100(100.0)	156(44.6)	194(55.4)	350(100.0)
6) ทำให้ท่านมีแหล่งซื้อ-ขายสินค้า มากขึ้น	21(21.0)	79(79.0)	100(100.0)	110(31.4)	240(68.6)	350(100.0)
7) อื่น ๆ	15(15.0)	85(85.0)	100(100.0)	31(8.9)	319(91.1)	350(100.0)
ผลดีที่กระทบต่อคน	ผู้ซื้อสินค้า		รวม	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	
1) ทำให้ท่านมีงานทำเพิ่มมากขึ้น หรือทำให้ท่านมีความต้องการ ทำงานในพื้นที่แห่งนี้มากขึ้น	86(24.6)	264(75.4)	350(100.0)	11(22.0)	39(78.0)	50(100.0)
2) ทำให้ท่านต้องการอาศัยอยู่ใน บริเวณพื้นที่แห่งนี้มากขึ้น	153(44.6)	194(55.4)	350(100.0)	6(12.0)	44(88.0)	50(100.0)
3) ทำให้ท่านมีแหล่งซื้ออาหาร ที่ สะดวก ครบครัน และมีคุณภาพ	246(70.3)	104(29.7)	350(100.0)	12(24.0)	24(48.0)	50(100.0)
4) ทำให้ท่านมีแหล่งซื้ออาหารที่ ราคาประหยัด ทำให้ท่านมีแหล่งซื้อ สินค้าประเภทของอุปโภค มากขึ้น	239(68.3)	111(31.7)	350(100.0)	11(22.0)	22(44.0)	50(100.0)
5) ทำให้ท่านมีรายได้มากขึ้นจาก อาชีพเสริม จากการค้าขายภายใน พื้นที่แห่งนี้	99(29.3)	251(71.7)	350(100.0)	2(4.0)	48(96.0)	50(100.0)
6) ทำให้ท่านมีแหล่งซื้อ-ขายสินค้า มากขึ้น	94(28.9)	256(73.1)	350(100.0)	7(14.0)	43(83.0)	50(100.0)
7) อื่น ๆ	40(11.4)	310(88.6)	350(100.0)	1(2.0)	49(98.0)	50(100.0)

ตารางที่ 5.2.39 แสดงผลเสียที่กระทบต่อคนที่มาใช้บริการในพื้นที่พาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ผลเสียที่กระทบต่อคน	ผู้อยู่อาศัย		รวม	ผู้ขายสินค้า		รวม
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	
1) ทำให้ท่านมีงานทำเพิ่มน้อยลง หรือทำให้ท่านมีความต้องการ ทำงานในพื้นที่แห่งนี้ลดลง	31(31.0)	19 (19.0)	100(100.0)	127(36.3)	219(62.6)	350(100.0)
2) ทำให้ท่านต้องการอาศัยอยู่ใน บริเวณพื้นที่แห่งนี้ลดลง	29(29.0)	21 (21.0)	100(100.0)	111(31.7)	239(68.3)	350(100.0)
3) ทำให้ท่านขาดแหล่งซื้อ-ขาย สินค้า	10(10.0)	40 (40.0)	100(100.0)	119(34.0)	231(66.0)	350(100.0)
4) ทำให้ท่านเดินทางไม่สะดวก	36(36.0)	14 (14.0)	100(100.0)	186(53.1)	164(46.9)	350(100.0)
5) ทำให้ท่านมีรายได้ลดลง	41(41.0)	9 (9.0)	100(100.0)	154(44.0)	196(56.0)	350(100.0)
6) อื่นๆ	23(23.0)	2 (27.0)	100(100.0)	98(28.0)	252(72.0)	350(100.0)
ผลเสียที่กระทบต่อคน	ผู้ซื้อสินค้า		รวม	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	
1) ทำให้ท่านมีงานทำเพิ่มน้อยลง หรือทำให้ท่านมีความต้องการ ทำงานในพื้นที่แห่งนี้ลดลง	76(21.7)	274(78.3)	350(100.0)	12(24.0)	38(76.0)	50(100.0)
2) ทำให้ท่านต้องการอาศัยอยู่ใน บริเวณพื้นที่แห่งนี้ลดลง	147(43.7)	232(66.3)	350(100.0)	21(42.0)	29(58.0)	50(100.0)
3) ทำให้ท่านขาดแหล่งซื้อ-ขาย สินค้า	246(60.3)	203(58.0)	350(100.0)	32(64.0)	18(36.0)	50(100.0)
4) ทำให้ท่านเดินทางไม่สะดวก	209(59.7)	41(40.3)	350(100.0)	27(54.0)	23(46.0)	50(100.0)
5) ทำให้ท่านมีรายได้ลดลง	119(34.0)	231(66.0)	350(100.0)	15(30.0)	35(70.0)	50(100.0)
6) อื่นๆ	76(21.7)	274(78.3)	350(100.0)	13(26.0)	26(52.0)	50(100.0)



ตารางที่ 5.2.40 แสดงค่าผลกระทบต่อคนเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

ผลดีที่กระทบต่อคน	เฉลี่ย (ร้อยละ ของจำนวน กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด)	ผลเสียที่กระทบต่อคน	เฉลี่ย (ร้อยละ ของจำนวน กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด)
1) ทำให้คนมีงานทำเพิ่มมากขึ้น หรือทำให้ท่านมีความต้องการทำงานในพื้นที่แห่งนี้มากขึ้น	31.2	1) ทำให้คนมีงานทำเพิ่มน้อยลง หรือทำให้ท่านมีความต้องการทำงานในพื้นที่แห่งนี้ลดลง	28.9
2) ทำให้คนต้องการอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่แห่งนี้มากขึ้น	37.9	2) ทำให้คนต้องการอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่แห่งนี้ลดลง	36.2
3) ทำให้คนมีแหล่งซื้ออาหาร ที่สะดวก ครบครัน และมีคุณภาพ	66.0	3) ทำให้คนขาดแหล่งซื้อ-ขายสินค้า	47.9
4) ทำให้คนมีแหล่งซื้ออาหารที่ ราคา ประหยัด ทำให้ท่านมีแหล่งซื้อสินค้า ประเภทของอุปโภค(ของใช้) มากขึ้น	68.5	4) ทำให้คนเดินทางไม่สะดวก	53.9
5) ทำให้คนมีรายได้มากขึ้นจากอาชีพ เสริม จากการค้าขายภายในพื้นที่แห่งนี้	32.9	5) ทำให้คนมีรายได้ลดลง	37.5
6) ทำให้คนมีแหล่งซื้อ-ขายสินค้ามากขึ้น	38.7	6) อื่นๆ โปรดระบุ เช่น	24.7
7) อื่นๆ	10.2		

ตารางที่ 5.2.41 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลดีที่กระทบต่อคน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด

ตลาด	ผลดี ข้อที่1		รวม	ตลาด	ผลดี ข้อที่2		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเข้าซอย2	24(6.9)	22(6.3)	46(13.1)	ตลาดเข้าซอย2	11(3.1)	35(10.0)	46(13.1)
ตลาดปทุมมงคล	102(29.1)	44(12.6)	146(41.7)	ตลาดปทุมมงคล	67(19.1)	79(22.6)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	85(24.3)	11(3.1)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	18(5.1)	78(22.3)	96(27.4)
ตลาดเก่ากังบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)	ตลาดเก่ากังบัว	0(0.0)	5(1.4)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	31(8.9)	2(0.6)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	5(1.4)	28(8.0)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	17(4.9)	0(0)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานีรถไฟ	3(0.9)	14(4.0)	17(4.9)
ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	0(29.7)	7(2.0)	7(2.0)
รวม	266(76.0)	84(24.0)	350(100.0)	รวม	104(100.0)	246(70.3)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลดี ข้อที่1 = 1) ทำให้ท่านมีงานทำเพิ่มมากขึ้น หรือทำให้ท่านมีความต้องการทำงานในพื้นที่แห่งนี้ มากขึ้น

ผลดี ข้อที่ 2 = 2) ทำให้ท่านต้องการอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่แห่งนี้มากขึ้น

ตารางที่ 5.2.41 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลดีที่กระทบต่อคน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลดี ข้อที่3		รวม	ตลาด	ผลดี ข้อที่4		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	11(3.1)	35(10.0)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	14(4.0)	32(9.1)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	67(19.1)	79(22.6)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	75(21.4)	71(20.3)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	18(5.1)	78(22.3)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	11(3.1)	85(24.3)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)	ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)
ตลาดไฉเตียน	5(1.4)	28(8.0)	33(9.4)	ตลาดไฉเตียน	9(2.6)	24(6.9)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	3(0.9)	14(4.0)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานีรถไฟ	3(0.9)	14(4.0)	17(4.9)
ถนนต้นสน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)
รวม	104(29.7)	246(70.3)	350(100.0)	รวม	112(32.0)	238(68.0)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลดี ข้อที่ 3 = 3) ทำให้ท่านมีแหล่งซื้ออาหาร ที่สะดวก ครบครัน และมีคุณภาพ

ข้อที่ 4 = 4) ทำให้ท่านมีแหล่งซื้ออาหารที่ ราคาประหยัด ทำให้ท่านมีแหล่งซื้อสินค้า ประเภทของ อุปโภคมากขึ้น

ตารางที่ 5.2.41 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลดีที่กระทบต่อคน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลดี ข้อที่ 5		รวม	ตลาด	ผลดี ข้อที่ 6		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	27(7.7)	19(5.4)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	38(10.9)	8(2.3)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	99(28.3)	47(13.4)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	92(26.3)	54(15.4)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	79(22.6)	17(4.9)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	81(23.1)	15(4.3)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)	ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดไฉเตียน	28(8.0)	5(1.4)	33(9.4)	ตลาดไฉเตียน	25(7.1)	8(2.3)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	12(3.4)	5(1.4)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานีรถไฟ	10(2.9)	7(2.0)	17(4.9)
ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)
รวม	252(72.0)	98(28.0)	350(100.0)	รวม	258(73.7)	92(26.3)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลดี ข้อที่ 5 = 5) ทำให้ท่านมีรายได้มากขึ้นจากอาชีพเสริม จากการค้าขายภายในพื้นที่แห่งนี้

ข้อที่ 6 = 6) ทำให้ท่านมีแหล่งซื้อ-ขายสินค้ามากขึ้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2.41 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลดีที่กระทบต่อคน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลดี ข้อที่ 7		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช่าซอย2	27(7.7)	19(5.4)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	99(28.3)	47(13.4)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	79(22.6)	17(4.9)	96(27.4)
ตลาดเก่ากังบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	28(8.0)	5(1.4)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	12(3.4)	5(1.4)	17(4.9)
ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)
รวม	252(72.0)	98(28.0)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลดี ข้อที่ 7 = 7) อื่นๆ

ตารางที่ 5.2.42 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียที่กระทบต่อคน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด

ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 1		รวม	ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 2		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช่าซอย2	16(4.6)	30(8.6)	46(13.1)	ตลาดเช่าซอย2	33(9.4)	13(3.7)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	79(22.6)	67(19.1)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	66(18.9)	80(22.9)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	27(7.7)	69(19.7)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	33(9.4)	63(18.0)	96(27.4)
ตลาดเก่ากังบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)	ตลาดเก่ากังบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	11(3.1)	22(6.3)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	24(6.9)	9(2.6)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	9(2.6)	8(2.3)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานีรถไฟ	12(3.4)	5(1.4)	17(4.9)
ถนนต้นสน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	4(1.1)	3(0.9)	7(2.0)
รวม	147(42.0)	203(58.0)	350(100.0)	รวม	177(50.6)	173(49.4)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลเสีย ข้อที่ 1 = 1) ทำให้ท่านมีงานทำเพิ่มน้อยลง หรือทำให้ท่านมีความต้องการทำงานในพื้นที่แห่งนี้ลดลง ผลเสีย

ข้อที่ 2 = 2) ทำให้ท่านต้องการอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่แห่งนี้ลดลง

ตารางที่ 5.2.42 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียที่กระทบต่อคน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 3		รวม	ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 4		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	32(9.1)	14(4.0)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	25(7.1)	21(6.0)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	114(32.6)	32(9.1)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	123(35.1)	23(6.6)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	88(25.1)	8(2.3)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	78(22.3)	18(5.1)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)	ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	19(5.4)	14(4.0)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	23(6.6)	10(0)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	7(2.0)	10(2.9)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานีรถไฟ	13(3.7)	4(2.9)	17(4.9)
ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)
รวม	272(77.7)	78(22.3)	350(100.0)	รวม	274(78.3)	76(21.7)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลเสีย ข้อที่ 3 = 3) ทำให้ท่านขาดแหล่งซื้อ-ขายสินค้าแห่งนี้ลดลง ผลเสีย

ข้อที่ 4 = 4) ทำให้ท่านเดินทางไม่สะดวก

ตารางที่ 5.2.41 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียที่กระทบต่อคน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 5		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	24(6.9)	22(6.3)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	126(36.0)	20(5.7)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	75(21.4)	21(6.0)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	24(6.9)	9(2.6)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	14(4.0)	3(0.9)	17(4.9)
ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)
รวม	275(78.6)	75(21.4)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลเสีย ข้อที่ 5 = 5) ทำให้คนมีรายได้ลดลง



ตารางที่ 5.2.42 แสดงผลดีที่กระทบต่อชุมชนในพื้นที่พาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ผลดีที่กระทบต่อชุมชน	ผู้อยู่อาศัย		รวม	ผู้ขายสินค้า		รวม
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	
1) ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทางการค้า หนาแน่น มีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น	59(59.0)	41(41.0)	100(100.0)	138(39.4)	212(60.6)	350(100.0)
2) ทำให้ชุมชนมีชีวิตชีวามากขึ้น เพราะ เป็นเมืองที่ไม่เจียบเหงา เป็นชุมชนน่า อยู่อาศัย	48(48.0)	52(52.0)	100(100.0)	144(41.1)	206(58.9)	350(100.0)
3) ทำให้ชุมชนมีความสุขมากมากขึ้น	27(27.0)	73(73.0)	100(100.0)	102(29.1)	248(70.9)	350(100.0)
4) ทำให้ชุมชนมีความเข้มแข็ง และมี การร่วมใจพัฒนามากขึ้น	15(15.0)	85(85.0)	100(100.0)	91(26.0)	259(74.0)	350(100.0)
5) ทำให้ชุมชนมีคนย้ายเข้ามาอยู่ จำนวนมาก ๆ ขึ้นเรื่อย ๆ	43(43.0)	57(57.0)	100(100.0)	99(28.3)	251(71.7)	350(100.0)
6) อื่น ๆ	40(40.0)	60(60.0)	100(100.0)	54(15.4)	296(84.6)	350(100.0)
ผลดีที่กระทบต่อชุมชน	ผู้ซื้อสินค้า		รวม	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	
1) ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทางการค้า หนาแน่น มีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น	203(58.0)	147(42.0)	350(100.0)	27(54.0)	23(46.0)	50(100.0)
2) ทำให้ชุมชนมีชีวิตชีวาเพิ่มขึ้น เพราะ เป็นเมืองที่ไม่เจียบเหงา เป็นชุมชนน่า อยู่อาศัย	174(49.7)	176(50.3)	350(100.0)	28(56.0)	22(44.0)	50(100.0)
3) ทำให้ชุมชนมีความสุขมากมากขึ้น	81(31.1)	269(76.9)	350(100.0)	15(30.0)	35(70.0)	50(100.0)
4) ทำให้ชุมชนมีความเข้มแข็ง และมี การร่วมใจพัฒนามากขึ้น	79(22.6)	271(77.4)	350(100.0)	11(22.0)	39(78.0)	50(100.0)
5) ทำให้ชุมชนมีคนย้ายเข้ามาอยู่ จำนวนมาก ขึ้นเรื่อย ๆ	76(21.7)	274(78.3)	350(100.0)	10(20.0)	40(80.0)	50(100.0)
6) อื่น ๆ	20(15.7)	330(94.3)	350(100.0)	8(16.0)	42(84.0)	50(100.0)

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2.43 แสดงผลเสียที่กระทบต่อชุมชนในพื้นที่พาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ผลเสียที่กระทบต่อชุมชน	ผู้อยู่อาศัย		รวม	ผู้ขายสินค้า		รวม
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	
1) ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทางการค้า หนาแน่น มีเศรษฐกิจที่แอ่งลง	24(24.0)	76(76.0)	100(100.0)	177(50.6)	173(49.4)	350(100.0)
2) ทำให้ชุมชนไม่น่าอยู่อาศัย เพราะ มีปัญหามากมาย	63(63.0)	37(37.0)	100(100.0)	181(51.7)	169(48.3)	350(100.0)
3) ทำให้ชุมชนเสื่อมโทรมลงทำให้ ชุมชนมีความแออัด ยัดเยียด ไม่ เป็นระเบียบ	81(81.0)	19(19.0)	100(100.0)	222(63.4)	128(36.6)	350(100.0)
4) ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจร ติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน	60(60.0)	40(40.0)	100(100.0)	216(61.7)	134(38.3)	350(100.0)
5) ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจร ติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน เฉพาะเวลาเร่งด่วน ในเวลาเร่งด่วน	66(66.0)	34(34.0)	100(100.0)	207(59.1)	143(40.9)	350(100.0)
6) ไม่มีการจัดระบบ ทำความสะอาด ที่มีคุณภาพเพียงพอ	25(25.0)	75(75.0)	100(100.0)	184(52.6)	166(47.4)	350(100.0)
7) อื่นๆ	17(17.0)	83(83.0)	100(100.0)	135(38.6)	215(61.4)	350(100.0)
ผลเสียที่กระทบต่อชุมชน	ผู้ซื้อสินค้า		รวม	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	
1) ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทางการค้า หนาแน่น มีเศรษฐกิจที่แอ่งลง	99(28.3)	251(71.7)	350(100.0)	14(28.0)	36(72.0)	50(100.0)
2) ทำให้ชุมชนไม่น่าอยู่อาศัย เพราะ มีปัญหามากมาย	160(45.7)	190(54.3)	350(100.0)	25(50.0)	25(50.0)	50(100.0)
3) ทำให้ชุมชนเสื่อมโทรมลงทำให้ ชุมชนมีความแออัด ยัดเยียด ไม่ เป็นระเบียบ	210(60.0)	140(40.0)	350(100.0)	28(56.0)	22(44.0)	50(100.0)
4) ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจร ติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน	225(64.3)	125(35.7)	350(100.0)	34(68.0)	16(32.0)	50(100.0)
5) ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจร ติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน เฉพาะเวลาเร่งด่วน ในเวลาเร่งด่วน	209(59.3)	141(40.3)	350(100.0)	29(58.0)	11(22.0)	50(100.0)
6) ไม่มีการจัดระบบ ทำความสะอาด ที่มีคุณภาพเพียงพอ	139(29.7)	211(60.3)	350(100.0)	15(30.0)	35(70.0)	50(100.0)
7) อื่นๆ	39(11.1)	311(88.9)	350(100.0)	8(16.0)	42(82.0)	50(100.0)

ตารางที่ 5.2.44 แสดงค่าผลกระทบต่อชุมชนเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

ผลดีที่กระทบชุมชน	เฉลี่ย (ร้อยละ ของจำนวนกลุ่ม ตัวอย่างทั้งหมด)	ผลเสียที่กระทบต่อชุมชน	เฉลี่ย (ร้อยละ ของจำนวนกลุ่ม ตัวอย่างทั้งหมด)
1) ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทาง การค้าหนาแน่น มีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น	50.2	1) ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทาง การค้าหนาแน่น มีเศรษฐกิจที่แย่ลง	52.0
2) ทำให้ชุมชนมีชีวิตชีวามากขึ้น เพราะเป็นเมืองที่ไม่เจียบเหงา เป็นชุมชนน่าอยู่อาศัย	46.3	2) ทำให้ชุมชนไม่น่าอยู่อาศัย เพราะมีปัญหามากมาย	50.5
3) ทำให้ชุมชนมีความสุข มากขึ้น	26.5	3) ทำให้ชุมชนเสื่อมโทรมลงทำให้ ชุมชนมีความแออัด ยัดเยียด ไม่ เป็นระเบียบ	63.6
4) ทำให้ชุมชนมีความเข้มแข็ง และมีการร่วมมือพัฒนาเพิ่มขึ้น	23.1	4) ทำให้ชุมชนเกิดปัญหา การจราจรติดขัด ในบริเวณชุมชน ของท่าน	62.9
5) ทำให้ชุมชนมีคนย้ายเข้ามาอยู่ จำนวนมาก ๆ ขึ้นเรื่อย ๆ	26.8	5) ทำให้ชุมชนเกิดปัญหา การจราจรติดขัด ในบริเวณชุมชน ของท่าน เฉพาะเวลาเร่งด่วน ใน เวลาเร่งด่วน	52.6
6) อื่น ๆ	34.9	6) ไม่มีการจัดระบบ ทำความ สะอาด ที่มีคุณภาพเพียงพอ	42.7
		7) อื่น ๆ	23.4

ตารางที่ 5.2.45 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลดีที่กระทบต่อชุมชน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด

ตลาด	ผลดี ข้อที่ 1		รวม	ตลาด	ผลดี ข้อที่ 2		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	16(4.6)	30(8.6)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	33(9.4)	13(3.7)	46(13.1)
ตลาดปทุมมงคล	79(22.6)	67(19.1)	146(41.7)	ตลาดปทุมมงคล	66(18.9)	80(22.9)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	27(7.7)	69(19.7)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	33(9.4)	63(18.0)	96(27.4)
ตลาดแก้งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)	ตลาดแก้งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	11(3.1)	22(6.3)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	24(6.9)	9(2.6)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานี รถไฟ	9(2.6)	8(2.3)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานี รถไฟ	12(3.4)	5(1.4)	17(4.9)
ถนนต้นสน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	4(1.1)	3(0.9)	7(2.0)
รวม	147(42.0)	203(58.0)	350(100.0)	รวม	177(50.6)	173(49.4)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลดี ข้อที่ 1 = 1) ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทางการค้าหนาแน่น มีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น

ข้อที่ 2 = 2) ทำให้ชุมชนมีชีวิตชีวาเพิ่มขึ้น เพราะเป็นเมืองที่ไม่เจียบเหงา เป็นชุมชนน่าอยู่อาศัย

ตารางที่ 5.2.45 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลดีที่กระทบต่อชุมชน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลดี ข้อที่ 3		รวม	ตลาด	ผลดี ข้อที่ 4		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	32(9.1)	14(4.0)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	25(7.1)	21(6.0)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	114(32.6)	32(9.1)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	123(35.1)	23(6.6)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	88(25.1)	8(2.3)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	78(22.3)	18(5.1)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)	ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	19(5.4)	14(4.0)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	23(6.6)	10(2.9)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	7(2.0)	10(2.9)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานีรถไฟ	13(6.6)	4(1.1)	17(4.9)
ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)
รวม	272(77.7)	78(22.3)	350(100.0)	รวม	274(78.3)	76(21.7)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลดี ข้อที่ 3 = 3) ทำให้ชุมชนมีความสวยงามมากขึ้น

ข้อที่ 4 = 4) ทำให้ชุมชนมีความเข้มแข็ง และมีกิจกรรมพัฒนามากขึ้น

ตารางที่ 5.2.45 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลดีที่กระทบต่อชุมชน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลดี ข้อที่ 5		รวม	ตลาด	ผลดี ข้อที่ 6		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	24(6.9)	22(6.3)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	39(11.1)	7(2.0)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	126(36.0)	20(5.7)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	146(41.7)	0(0)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	75(21.4)	21(6.0)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	86(24.6)	10(2.9)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)	ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	24(6.9)	9(2.6)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	33(9.4)	0(0)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	14(4.0)	3(0.9)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานีรถไฟ	17(4.9)	0(0)	17(4.9)
ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)
รวม	275(78.6)	75(21.4)	350(100.0)	รวม	333(95.1)	17(4.9)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลดี ข้อที่ 5 = 5) ทำให้ชุมชนมีคนย้ายเข้ามาอยู่จำนวนมากๆ ขึ้นเรื่อยๆ

ข้อที่ 6 = 6) อื่นๆ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 5.2.46 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียที่กระทบต่อชุมชน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด

ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 1		รวม	ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 2		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	40(11.4)	6(1.7)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	25(7.1)	21(6.0)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	95(27.1)	51(14.6)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	82(23.4)	64(18.3)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	73(20.9)	23(6.6)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	48(13.7)	48(13.7)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)	ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	28(8.0)	5(1.4)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	22(6.3)	11(3.1)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	11(3.1)	6(1.7)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานีรถไฟ	11(3.1)	6(1.7)	17(4.9)
ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	3(0.9)	4(1.1)	7(2.0)
รวม	254(72.6)	96(27.4)	350(100.0)	รวม	191(54.6)	159(45.4)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลเสีย ข้อที่ 1 = 1) ทำให้ชุมชนมีกิจกรรมทางการค้าหนาแน่น มีเศรษฐกิจที่แอ่งลง

ข้อที่ 2 = 2) ทำให้ชุมชนไม่น่าอยู่อาศัย เพราะมีปัญหามากมาย

ตารางที่ 5.2.46 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียที่กระทบต่อชุมชน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 3		รวม	ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 4		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	12(3.4)	34(9.7)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	20(5.7)	26(7.4)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	64(18.3)	82(23.4)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	56(16.0)	90(25.7)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	37(10.6)	59(16.9)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	24(6.9)	72(20.6)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)	ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	14(4.0)	19(5.4)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	15(4.3)	18(5.1)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	13(3.7)	4(1.1)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานีรถไฟ	11(3.1)	6(1.7)	17(4.9)
ถนนต้นสน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)
รวม	140(40.0)	210(60.0)	350(100.0)	รวม	126(36.0)	224(64.0)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลเสีย ข้อที่ 3 = 3) ทำให้ชุมชนเสื่อมโทรมลงทำให้ชุมชนมีความแออัด ยัดเยียด ไม่เป็นระเบียบ

ข้อที่ 4 = 4) ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจรติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2.46 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียที่กระทบต่อชุมชน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 5		รวม	ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 6		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	16(4.6)	30(8.6)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	29(8.3)	17(4.9)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	86(24.6)	60(17.1)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	91(26.0)	49(14.0)	140(40.0)
ตลาดทรัพย์สิน	27(7.7)	69(19.7)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	52(14.9)	44(12.6)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)	ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	5(1.4)	28(8.0)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	23(6.6)	10(2.9)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	4(1.1)	13(3.7)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานีรถไฟ	8(2.3)	9(2.6)	17(4.9)
ถนนต้นสน	4(1.1)	3(0.9)	7(2.0)	ถนนต้นสน	4(1.1)	3(0.9)	7(2.0)
รวม	142(40.6)	208()	350(59.4)	รวม	212(60.6)	132(37.7)	344(98.3)

\*หมายเหตุ ผลเสีย ข้อที่ 5 = 5) ทำให้ชุมชนเกิดปัญหาการจราจรติดขัด ในบริเวณชุมชนของท่าน เฉพาะเวลาเร่งด่วน ในเวลาเร่งด่วน

ผลเสีย

ข้อที่ 6 = 6) ไม่มีการจัดระบบ ทำความสะอาด ที่มีคุณภาพเพียงพอ

ตารางที่ 5.2.46 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียที่กระทบต่อชุมชน กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 7		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	40(11.4)	6(1.7)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	116(33.1)	30(8.6)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	89(25.4)	7(2.0)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	27(7.7)	6(1.7)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	14(4.0)	3(0.9)	17(4.9)
ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)
รวม	298(85.1)	52(14.9)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลเสีย ข้อที่ 7 = 7) อื่นๆ

ตารางที่ 5.2.47 แสดงผลดีที่กระทบต่อย่านการค้าในพื้นที่พาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ผลดีที่กระทบต่อย่านการค้า	ผู้อยู่อาศัย		รวม	ผู้ขายสินค้า		รวม
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	
1) ย่านการค้ามีความแออัด มาก มีการขยายตัวมากขึ้น และใหญ่ มากขึ้นเรื่อย ทำให้ตลาดใหญ่ คน มาอยู่เยอะ	87(87.0)	13(13.0)	100(100.0)	162(46.3)	188(53.7)	350(100.0)
2) มีการค้าขาย ที่เพียงพอ และ ครบครัน สะดวกในการใช้งาน	48(48.0)	51(51.0)	100(100.0)	175(50.0)	175(50.0)	350(100.0)
3)มีการเข้าถึงย่านการค้าต่างๆใน เขตย่านพาณิชย์กรรม ที่ง่ายและ รวดเร็ว	27(27.0)	73(73.0)	100(100.0)	104(29.7)	246(70.3)	350(100.0)
4) อื่น ๆ	23(23.0)	77(77.0)	100(100.0)	80(22.9)	270(77.1)	350(100.0)
ผลดีที่กระทบต่อย่านการค้า	ผู้ซื้อสินค้า		รวม	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	
1) ย่านการค้ามีความแออัด มาก มีการขยายตัวมากขึ้น และใหญ่ มากขึ้นเรื่อย ทำให้ตลาดใหญ่ คน มาอยู่เยอะ	190(54.3)	160(45.7)	350(100.0)	27(54.0)	23(46.0)	50(100.0)
2) มีการค้าขาย ที่เพียงพอ และ ครบครัน สะดวกในการใช้งาน	203(58.0)	147(42.0)	350(100.0)	25(50.0)	25(50.0)	50(100.0)
3)มีการเข้าถึงย่านการค้าต่างๆใน เขตย่านพาณิชย์กรรม ที่ง่ายและ รวดเร็ว	176(50.3)	174(49.7)	350(100.0)	22(44.0)	28(56.0)	50(100.0)
4) อื่น ๆ	66(18.9)	284(81.1)	350(100.0)	3(6.0)	27(54.0)	50(100.0)

ตารางที่ 5.2.48 แสดงผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้าในพื้นที่พาณิชย์กรรม ในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า	ผู้อยู่อาศัย		รวม	ผู้ขายสินค้า		รวม
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	
1) สาธารณูปโภค ( ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์) ไม่เพียงพอ กระจายไม่ทั่วถึง	57(57.0)	43(43.0)	100(100.0)	210(60.0)	140(40.0)	350(100.0)
2) ค่าเช่าพื้นที่มีราคาสูงขึ้น	80(80.0)	20(20.0)	100(100.0)	248(70.9)	102(29.1)	350(100.0)
3) ย่านการค้ามีความสับสนวุ่นวาย เกิดปัญหามากมาย	71(71.0)	29(29.0)	100(100.0)	248(70.9)	102(29.1)	50(100.0)
4) ย่านการค้ามีความสะอาด เงียบ ย่านการค้าไม่มีคนมาใช้บริการ	45(45.0)	55(55.0)	100(100.0)	211(60.3)	139(39.7)	350(100.0)
5) มีการจราจรที่แออัด ติดขัด รุนแรง ส่งผลกระทบต่อปัญหาเมืองชัดเจน	77(77.0)	23(23.0)	100(100.0)	196(56.0)	154(44.0)	350(100.0)
6) อื่น ๆ	12(12.0)	87(87.0)	100(100.0)	73(20.9)	277(79.1)	350(100.0)
ผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า	ผู้ซื้อสินค้า		รวม	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	
1) สาธารณูปโภค ( ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์) ไม่เพียงพอ กระจายไม่ทั่วถึง	149(43.6)	201(57.4)	350(100.0)	24(48.0)	26(52.0)	50(100.0)
2) ค่าเช่าพื้นที่มีราคาสูงขึ้น	202(57.7)	148(42.3)	350(100.0)	34(68.0)	16(32.0)	50(100.0)
3) ย่านการค้ามีความสับสนวุ่นวาย เกิดปัญหามากมาย	238(68.0)	112(32.0)	350(100.0)	37(74.0)	13(26.0)	50(100.0)
4) ย่านการค้ามีความสะอาด เงียบ ย่านการค้าไม่มีคนมาใช้บริการ	137(39.1)	213(60.9)	350(100.0)	20(40.0)	30(60.0)	50(100.0)
5) มีการจราจรที่แออัด ติดขัด รุนแรง ส่งผลกระทบต่อปัญหาเมืองชัดเจน	182(52.3)	167(47.7)	350(100.0)	26(52.0)	24(48.0)	50(100.0)
6) อื่น ๆ	76(21.7)	274(78.3)	350(100.0)	10(20.0)	40(80.0)	50(100.0)



ตารางที่ 5.2.49 แสดงค่าผลกระทบต่อย่านการค้าเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

ผลดีที่กระทบต่อย่านการค้า	เฉลี่ย (ร้อยละ ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด)	ผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า	เฉลี่ย (ร้อยละ ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด)
1) ย่านการค้ามีความแออัด มาก มีการขยายตัวมากขึ้น และใหญ่ มากขึ้นเรื่อย ทำให้ตลาดใหญ่ คน มาอยู่เยอะ	54.8	1) สาธารณูปโภค ( ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์) ไม่เพียงพอ กระจายไม่ทั่วถึง	51.8
2) มีการค้าขาย ที่เพียงพอ และ ครบครัน สะดวกในการใช้งาน	53.1	2) ค่าเช่าพื้นที่มีราคาสูงขึ้น	66.4
3) มีการเข้าถึงย่านการค้าต่างๆใน เขตย่านพาณิชย์กรรม ที่ง่ายและ รวดเร็ว	38.7	3) ย่านการค้ามีความสับสน วุ่นวาย เกิดปัญหามากมาย	69.9
4) อื่นๆ โปรดระบุ เช่น	20.23	4) ย่านการค้ามีความซบเซา เจียบ ย่านการค้าไม่มีคนมาใช้ บริการ	48.6
		5) มีการจราจรที่แออัด ติดขัด รุนแรง ส่งผลกระทบต่อปัญหา เมืองชัดเจน	56.6
		6) อื่นๆ โปรด ระบุ เช่นปัญหา ขาดแคลนที่จอดรถ	20.1

ตารางที่ 5.2.50 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลดีที่กระทบต่อย่านการค้า กับตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด

ตลาด	ผลดี ข้อที่ 1		รวม	ตลาด	ผลดี ข้อที่ 2		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	24(6.9)	22(6.3)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	19(5.4)	27(7.7)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	65(18.6)	81(23.1)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	69(19.7)	77(22.0)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	43(12.3)	53(15.1)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	21(6.0)	74(21.1)	95(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)	ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	17(4.9)	16(4.6)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	17(4.9)	16(4.6)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	7(2.0)	10(2.9)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานีรถไฟ	10(2.9)	7(2.0)	17(4.9)
ถนนต้นสน	0(0)	7(2.0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)
รวม	161(46.0)	189(54.0)	350(100.0)	รวม	148(42.3)	201(57.4)	350(100.0)

\*หมายเหตุ ผลดี ข้อที่ 1 = 1) ย่านการค้ามีความแออัด มาก มีการขยายตัวมากขึ้น และใหญ่มากขึ้นเรื่อย ทำให้ตลาดใหญ่ คนมา อยู่ เยอะ ข้อที่ 2 = 2) มีการค้าขาย ที่เพียงพอ และครบครัน สะดวกในการใช้งาน

ตารางที่ 5.2.50 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลดีที่กระทบต่อย่านการค้า กับตลาดที่ได้รับ  
ความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลดี ข้อที่ 3		รวม	ตลาด	ผลดี ข้อที่ 4		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	22(6.3)	24(6.9)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	44(12.6)	2(0.6)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	68(19.4)	78(22.3)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	97(27.7)	49(14.0)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	38(10.9)	58(16.6)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	83(23.7)	13(3.7)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)	ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	23(6.6)	10(2.9)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	33(9.4)	0(0)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานี รถไฟ	12(3.4)	5(1.4)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานี รถไฟ	17(4.9)	0(0)	17(4.9)
ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)
<b>รวม</b>	<b>175(50.0)</b>	<b>175(50.0)</b>	<b>350(100.0)</b>	<b>รวม</b>	<b>286(81.7)</b>	<b>64(18.3)</b>	<b>350(100.0)</b>

\*หมายเหตุ ผลดี ข้อที่ 3 = 3) การเข้าถึงย่านการค้าต่างๆในเขตย่านพาณิชย์กรรม ที่ง่ายและรวดเร็ว

ข้อที่ 4 = 4) อื่นๆ

ตารางที่ 5.2.51 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า กับตลาดที่ได้รับ  
ความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 1		รวม	ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 2		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	30(8.6)	16(4.6)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	16(4.6)	30(8.6)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	84(24.0)	62(17.7)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	80(22.9)	66(18.9)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	55(15.7)	41(11.7)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	37(10.6)	59(16.9)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)	ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	16(4.6)	17(4.9)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	3(0.9)	30(8.6)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานี รถไฟ	11(3.1)	6(1.7)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานี รถไฟ	5(1.4)	12(3.4)	17(4.9)
ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)
<b>รวม</b>	<b>203(58.0)</b>	<b>147(42.0)</b>	<b>350(100.0)</b>	<b>รวม</b>	<b>148(42.3)</b>	<b>202(57.7)</b>	<b>350(100.0)</b>

\*หมายเหตุ ผลเสีย ข้อที่ 1 = 1) สาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์) ไม่เพียงพอ กระจายไม่ทั่วถึง

ข้อที่ 2 = 2) ค่าเช่าพื้นที่มีราคาสูงขึ้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2.51 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า กับตลาดที่ได้รับ  
ความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 3		รวม	ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 4		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	18(5.1)	28(8.0)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	35(10.0)	11(3.1)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	55(15.7)	91(26.0)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	81(23.1)	65(18.6)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	23(6.6)	73(20.9)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	74(21.1)	22(6.3)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)	ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	6(1.7)	27(7.7)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	18(5.1)	15(4.3)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานี รถไฟ	3(0.9)	14(4.0)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานี รถไฟ	3(0.9)	14(4.0)	17(4.9)
ถนนต้นสน	7(2.0)	0(0)	7(2.0)	ถนนต้นสน	4(1.1)	3(0.9)	7(2.0)
<b>รวม</b>	<b>112(32.0)</b>	<b>238(68.0)</b>	<b>350(100.0)</b>	<b>รวม</b>	<b>215(61.4)</b>	<b>135(38.6)</b>	<b>350(100.0)</b>

\*หมายเหตุ ผลเสีย ข้อที่ 3 = 3 ย่านการค้ามีความสับสนวุ่นวาย เกิดปัญหามากมาย

ข้อที่ 4 = 4 ย่านการค้ามีความซบเซา เงียบ ย่านการค้าไม่มีคนมาใช้บริการ

ตารางที่ 5.2.51 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียที่กระทบต่อย่านการค้า กับตลาดที่ได้รับ  
ความนิยมมากที่สุด(ต่อ)

ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 5		รวม	ตลาด	ผลเสีย ข้อที่ 6		รวม
	ไม่ตอบ	เลือก			ไม่ตอบ	เลือก	
ตลาดเช้าซอย2	6(1.7)	40(11.4)	46(13.1)	ตลาดเช้าซอย2	33(9.4)	13(3.7)	46(13.1)
ตลาดปฐมมงคล	84(24.0)	62(17.7)	146(41.7)	ตลาดปฐมมงคล	101(28.9)	45(12.9)	146(41.7)
ตลาดทรัพย์สิน	57(16.3)	39(11.1)	96(27.4)	ตลาดทรัพย์สิน	85(24.3)	11(3.1)	96(27.4)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	5(1.4)	5(1.4)	ตลาดเก่ากิ่งบัว	5(1.4)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	9(2.6)	24(6.9)	33(9.4)	ตลาดโอเดียน	33(9.4)	0(0)	33(9.4)
ตลาดข้างสถานี รถไฟ	8(2.3)	9(2.6)	17(4.9)	ตลาดข้างสถานี รถไฟ	17(4.9)	0(0)	17(4.9)
ถนนต้นสน	4(1.1)	3(0.9)	7(2.0)	ถนนต้นสน	4(1.1)	3(0.9)	7(2.0)
<b>รวม</b>	<b>168(48.0)</b>	<b>182(52.0)</b>	<b>350(100.0)</b>	<b>รวม</b>	<b>278(79.4)</b>	<b>72(20.6)</b>	<b>350(100.0)</b>

\*หมายเหตุ ผลเสีย ข้อที่ 5 = 5 มีการจราจรที่แออัด ติดขัด รุนแรง ส่งผลกระทบต่อปัญหาเมืองชัดเจน

ข้อที่ 6 = 6 อื่นๆ ไปรถ ระบุ เช่นปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 6 ศักยภาพ แนวโน้ม และแนวทางในการปรับปรุงย่านการค้า

ตารางที่ 6.1 แสดงความคิดเห็นที่เสนอแนะตลาดที่ควรปรับปรุงมากที่สุด (อันดับที่ 1) ของแต่ละกลุ่ม

ตลาดที่ควรปรับปรุง (อันดับที่ 1)	ผู้อยู่อาศัย (ร้อยละ ของกลุ่มผู้อยู่อาศัย)	ผู้ขายสินค้า (ร้อยละ ของกลุ่มผู้ขายสินค้า)	ผู้ซื้อสินค้า (ร้อยละ ของกลุ่มผู้ซื้อสินค้า)	ผู้ทำงานในพื้นที่ (ร้อยละ ของผู้ทำงานในพื้นที่)	เฉลี่ย (ร้อยละ ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด)
ไม่ตอบ	3(3.0)	8(2.3)	8(2.2)	1(2.0)	2.4
ตลาดเช้าซอย2	33(33.0)	46(13.1)	78(22.3)	12(24.0)	19.9
ตลาดปฐมมงคล	21(21.0)	107(30.6)	116(33.1)	13(26.0)	30.2
ตลาดทรัพย์สิน	25(25.0)	69(19.7)	92(26.3)	5(10.0)	22.5
ตลาดเก่ากิ่งบัว	0(0)	17(4.9)	4(1.1)	5(10.0)	3.1
ตลาดโอเดียน	16(16.0)	49(14.0)	31(8.9)	5(10.0)	11.9
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	2(2.0)	50(14.3)	21(6.0)	4(8.0)	9.1
ถนนต้นสน	0(0)	4(1.2)	0(0)	8(16.0)	1.4
รวม	100 (100.0)	350(100.0)	350(100.0)	50(100.0)	850(100.0)

ตารางที่ 6.2 แสดงความคิดเห็นที่เสนอแนะตลาดที่ควรปรับปรุงมากที่สุด (อันดับที่ 2) ของแต่ละกลุ่ม

ตลาดที่ควรปรับปรุง (อันดับที่ 2)	ผู้อยู่อาศัย (ร้อยละ ของกลุ่มผู้อยู่อาศัย)	ผู้ขายสินค้า (ร้อยละ ของกลุ่มผู้ขายสินค้า)	ผู้ซื้อสินค้า (ร้อยละ ของกลุ่มผู้ซื้อสินค้า)	ผู้ทำงาน (ร้อยละ ของผู้ทำงานในพื้นที่)	เฉลี่ย (ร้อยละ ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด)
ไม่ตอบ	3(3.0)	57(16.3)	122(34.9)	4(1.1)	186(53.1)
ตลาดเช้าซอย2	22(22.0)	79(22.6)	35(10.0)	13(3.7)	149(42.6)
ตลาดปฐมมงคล	13(13.0)	61(17.4)	46(13.2)	3(0.9)	123(35.1)
ตลาดทรัพย์สิน	19(19.0)	54(15.4)	48(13.7)	11(3.1)	132(37.7)
ตลาดเก่ากิ่งบัว	4(4.0)	5(1.4)	9(2.6)	5(1.4)	23(6.6)
ตลาดโอเดียน	29(29.0)	54(15.4)	29(8.3)	6(1.7)	118(33.7)
ตลาดข้างสถานีรถไฟ	0(0)	21(6.0)	33(9.4)	4(1.1)	58(16.6)
ถนนต้นสน	10(10.0)	19(5.4)	28(8.0)	4(1.1)	61(17.4)
รวม	100 (100.0)	350(100.0)	350(100.0)	50(100.0)	850(100.0)



ตารางที่ 6.3 แสดงความคิดเห็นที่เสนอแนะเหตุผลหลักที่ต้องปรับปรุง(ปัญหา) ของตลาดที่  
 ควรปรับปรุงมากที่สุด (อันดับที่ 1) ของ กลุ่มผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

เหตุผลที่ต้องปรับปรุง	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
	เลือก	ไม่ตอบ	เลือก	ไม่ตอบ	เลือก	ไม่ตอบ
1) พื้นที่ค้าขายแออัด	67(67.0)	33(33.0)	223(63.7)	127(36.3)	192(54.9)	158(45.1)
2) ขาดการขนส่งที่ดี	22(22.0)	78(78.0)	173(49.4)	177(50.6)	136(38.9)	214(61.1)
3) การเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวก	65(65.0)	35(35.0)	194(55.4)	156(44.6)	175(50.0)	175(50.0)
4) การจราจร ติด ขัด	78(78.0)	22(22.0)	255(72.9)	125(27.1)	251(71.7)	99(28.3)
5) ขาดแคลนที่จอดรถ	68(68.0)	32(32.0)	236(67.4)	114(32.6)	200(57.1)	150(42.9)
6) ขาดความงาม พื้นที่เสื่อมโทรม	30(30.0)	70(70.0)	96(27.4)	254(72.6)	110(31.4)	240(68.6)
7) อื่นๆ เช่น ขาดบริการสาธารณะที่ทั่วถึง	8(8.0)	92(92.0)	57(16.3)	297(83.7)	83(23.7)	267(76.3)
รวม	100(100.0)		350(100.0)		350(100.0)	
เหตุผลที่ต้องปรับปรุง	ผู้ทำงาน		รวม		เฉลี่ย(ร้อยละ)	
	เลือก	ไม่ตอบ	เลือก	ไม่ตอบ	เลือก	ไม่ตอบ
1) พื้นที่ค้าขายแออัด	43(86.0)	7(14.0)	525	325	61.8	38.2
2) ขาดการขนส่งที่ดี	34(68.0)	16(32.0)	365	485	44.0	56.0
3) การเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวก	22(44.0)	28(56.0)	465	394	53.6	46.4
4) การจราจร ติด ขัด	39(78.0)	11(22.0)	623	227	73.3	26.7
5) ขาดแคลนที่จอดรถ	28(56.0)	22(44.0)	532	318	62.6	37.4
6) ขาดความงาม พื้นที่เสื่อมโทรม	13(26.0)	37(74.0)	249	601	70.7	29.3
7) อื่นๆ เช่น ขาดบริการสาธารณะที่ทั่วถึง	4(8.0)	46(92.0)	152	698	17.9	82.1
รวม	100(100.0)		850(100.0)		100.0	

สถาบันวิทยบริการ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6.4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความคิดเห็นที่เสนอแนะตลาดที่ควรปรับปรุงมากที่สุด และเหตุผลที่ควรปรับปรุงมากที่สุด

ตลาด	พื้นที่ค้าขายแออัด (ร้อยละ)		ขาดการขนส่งที่ดี (ร้อยละ)		การเข้าถึง พื้นที่ไม่สะดวก (ร้อยละ)		การจราจรติดขัด (ร้อยละ)	
	ไม่เลือก	เลือก	ไม่เลือก	เลือก	ไม่เลือก	เลือก	ไม่เลือก	เลือก
ตลาดเช้าซอย2	9(2.6)	70(20.0)	46(13.1)	79(22.6)	51(14.6)	28(8.0)	25(7.1)	54(15.4)
ตลาดปทุม มงคล	74(21.1)	43(12.3)	69(19.7)	48(13.7)	34(9.7)	83(23.7)	25(7.1)	92(26.3)
ตลาดทรัพย์สิน	35(10.0)	57(16.3)	59(16.9)	33(9.4)	28(8.0)	64(18.3)	18(5.1)	74(21.1)
ตลาดเก่าแก้งิ้ว	0(0)	5(1.4)	2(0.6)	3(0.9)	2(0.6)	3(0.9)	0(0)	5(1.4)
ตลาดโอเดียน	18(5.1)	32(4.0)	8(2.3)	24(6.9)	32(9.1)	0(0)	13(3.7)	19(5.4)
ตลาดข้าง สถานีรถไฟ	0(0)	21(6.0)	21(6.0)	21(6.0)	16(4.6)	5(1.4)	0(0)	21(6.0)
ต้นสน	3(0.9)	1(0.3)	3(0.9)	1(0.3)	3(0.9)	1(0.3)	4(1.1)	0(0)
รวม	139(39.7)	(211)60.3	208(59.4)	142(40.6)	166(47.4)	184(52.6)	85(24.3)	265
ตลาด	ขาดแคลนที่จอดรถ (ร้อยละ)		ขาดความงาม พื้นที่เสื่อมโทรม (ร้อยละ)		อื่นๆ (ร้อยละ)		เฉลี่ย(ร้อยละ)	
	ไม่เลือก	เลือก	ไม่เลือก	เลือก	ไม่เลือก	เลือก	ไม่เลือก	เลือก
ตลาดเช้าซอย2	34(9.7)	45(12.9)	57(16.3)	22(6.3)	55(15.7)	24(6.9)	61.8	38.2
ตลาดปทุม มงคล	87(24.9)	30(8.6)	93(26.6)	24(6.9)	62(17.7)	55(15.7)	44.0	56.0
ตลาดทรัพย์สิน	4(1.1)	88(25.1)	59(16.9)	33(9.4)	85(24.3)	17(4.9)	53.6	46.4
ตลาดเก่าแก้งิ้ว	0(0)	5(1.4)	0(0)	5(1.4)	2(0.6)	3(0.9)	73.3	26.7
ตลาดโอเดียน	6(1.7)	26(7.4)	15(4.3)	17(4.9)	31(8.9)	1(0.3)	62.6	37.4
ตลาดข้าง สถานีรถไฟ	6(1.7)	15(4.3)	5(1.4)	16(4.6)	21(6.0)	0(0)	70.7	29.3
ต้นสน	3(0.9)	1(0.3)	3(0.9)	1(0.3)	4(1.1)	0(0)	17.9	82.1
รวม	140(40.0)	210(60.0)	232(66.3)	118(33.7)	260(74.3)	90(25.7)	100.0	

ตารางที่ 6.5 แสดงแนวทางปรับปรุง(ปัญหา) ของตลาดที่ควรปรับปรุงมากที่สุด

แนวทางปรับปรุง	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
	เลือก	ไม่ตอบ	เลือก	ไม่ตอบ	เลือก	ไม่ตอบ
1) ขยายพื้นที่การค้าเพิ่มขึ้น	67(67.0)	33(33.0)	149(42.6)	151(57.4)	115(32.9)	235(67.1)
2) จัดหาพื้นที่จอดรถเพิ่ม	89(89.0)	11(11.0)	252(72.0)	98(28.0)	269(76.9)	81(23.1)
3) จัดระเบียบพื้นที่ แยกประเภทการขนส่งและการซื้อขายออกให้ไม่ทับเส้นทางกัน	68(68.0)	32(32.0)	222(63.4)	128(36.6)	212(60.6)	138(39.4)
4) พัฒนารูปแบบความงามของกลุ่มอาคารตลาด	55(55.0)	45(45.0)	238(68.0)	112(32.0)	186(53.1)	164(46.9)
5) ปรับปรุง ระบบบำบัดต่างๆ	66(66.0)	34(34.0)	224(64.0)	126(34.0)	200(57.1)	150(42.9)
6) อื่นๆ	8(8.0)	92(92.0)	51(14.6)	299(85.4)	83(23.7)	267(76.3)
แนวทางปรับปรุง	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม		เฉลี่ย	
	เลือก	ไม่ตอบ	เลือก	ไม่ตอบ	เลือก	ไม่ตอบ
1) ขยายพื้นที่การค้าเพิ่มขึ้น	35(70.0)	15(30.0)	402	448	47.3	52.7
2) จัดหาพื้นที่จอดรถเพิ่ม	38(76.0)	12(24.0)	648	202	76.2	23.8
3) จัดระเบียบพื้นที่ แยกประเภทการขนส่งและการซื้อขายออกให้ไม่ทับเส้นทางกัน	28(56.0)	22(44.0)	530	320	62.4	37.6
4) พัฒนารูปแบบความงามของกลุ่มอาคารตลาด	14(28.0)	36(72.0)	493	357	58.0	42.0
5) ปรับปรุง ระบบบำบัดต่างๆ	42(84.0)	8(16.0)	537	313	63.2	36.8
6) อื่นๆ เช่น	11(22.0)	39(72.0)	153	697	18.0	82.0

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6.6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความคิดเห็นที่เสนอแนะตลาดที่ควรปรับปรุงมากที่สุด และแนวทางที่การปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรม

	ขยายพื้นที่การค้า เพิ่มเติม (ร้อยละ)		จัดหาพื้นที่จอดรถ เพิ่มเติม (ร้อยละ)		จัดระเบียบพื้นที่ แยก ประเภทขนส่ง (ร้อยละ)		พัฒนารูปแบบความงาม ของกลุ่มอาคารตลาด (ร้อยละ)	
	ไม่เลือก	เลือก	ไม่เลือก	เลือก	ไม่เลือก	เลือก	ไม่เลือก	เลือก
ตลาดเช้า ซอย2	2(0.6)	58(16.6)	21(6.0)	58(16.6)	56(16.0)	23(6.6)	24(6.9)	55(15.7)
ตลาดปฐม มงคล	98(28.0)	19(5.4)	33(9.4)	84(24.0)	7(2.0)	110(31.4)	74(21.1)	43(12.3)
ตลาด ทรัพย์สิน	75(21.4)	17(4.9)	12(3.4)	80(22.9)	38(10.9)	54(15.4)	36(10.3)	56(16.0)
ตลาดเก่าก้ง บัว	2(0.6)	3(0.9)	0(0)	5(1.4)	0(0)	2(0.6)	0(0)	5(1.4)
ตลาด โอเดียน	23(6.6)	9(2.6)	2(0.6)	30(8.6)	16(4.6)	16(4.6)	4(1.1)	28(8.0)
ตลาดข้าง สถานีรถไฟ	3(0.9)	18(5.1)	0(0)	21(6.0)	9(2.6)	12(3.4)	13(3.7)	8(2.3)
ต้นสน	4(1.1)	6(1.7)	0(0)	6(6.0)	4(1.1)	3(0.9)	4(1.1)	0(0)
รวม	226(64.6)	124(35.4)	71(20.3)	179(51.1)	130(37.1)	220(62.9)	155(44.3)	195(55.7)
	ปรับปรุงระบบบำบัด ต่าง ๆ (ร้อยละ)		อื่นๆ (ร้อยละ)		เฉลี่ย (ร้อยละ)			
	ไม่เลือก	เลือก	ไม่เลือก	เลือก	ไม่เลือก	เลือก		
ตลาดเช้า ซอย2	26(7.4)	53(15.1)	59(16.9)	11(3.1)	59.1	40.9		
ตลาดปฐม มงคล	74(21.1)	43(12.3)	78(22.3)	39(11.1)	64.6	35.4		
ตลาด ทรัพย์สิน	5(1.4)	84(24.0)	59(16.9)	30(8.6)	59.5	40.5		
ตลาดเก่าก้ง บัว	2(0.6)	3(0.9)	2(0.6)	0(0)	88	12.0		
ตลาด โอเดียน	19(5.4)	13(3.7)	29(8.3)	3(0.9)	88.9	11.1		
ตลาดข้าง สถานีรถไฟ	12(3.4)	9(2.6)	21(6.0)	0(0)	87.7	12.3		
ต้นสน	0(0)	4(1.1)	0(0)	0(0)	77.5	22.5		
รวม	141(40.3)	209(59.7)	252(72.0)	83(23.7)	100.0			



## บทที่ 7 บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ตารางที่ 7.1 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของย่านการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม ( กลุ่มที่1 เสนอแนะให้จัดกลุ่มตลาดทรัพย์สินเข้ากับกลุ่มตลาดกึ่งบว้ย)

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	เพื่อเพิ่มพื้นที่ตลาด และลดความแออัดของตลาดทรัพย์สิน	31(31.0)	69(69.0)	119(34.0)	231(66.0)	169(48.3)	181(51.7)
2	เพิ่มพื้นที่จอดรถ	34(34.0)	66(66.0)	92(26.3)	258(73.7)	163(46.6)	187(43.4)
3	พื้นที่ตลาดกึ่งบว้ยให้เป็นตลาดขายผลไม้และข้าวหลาม ของ ผักต่างๆ (ลักษณะคล้ายตลาดดอนหวาย)	24(24.0)	76(76.0)	80(22.9)	270(77.1)	125(35.7)	225(65.3)
4	อื่นๆ	17(17.0)	83(83.0)	50(14.3)	300(85.7)	17(4.9)	333(95.14)
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ตลาดกึ่งบว้ยไม่น่าจะมีคนเข้าไปใช้งานได้อีก	31(31.0)	69(69.0)	163(46.6)	187(53.4)	95(27.1)	255(72.9)
2	ระบบขนส่ง เข้าไม่ถึง	32(32.0)	68(68.0)	129(36.9)	221(53.1)	58(16.6)	292(83.4)
3	ควรส่งเสริมตลาดกึ่งบว้ยให้เป็นที่อยู่อาศัยไปแทน	13(13.0)	87(87.0)	69(19.7)	281(80.3)	27(7.7)	323(92.3)
4	อื่นๆ	9(9.0)	91(91.0)	48(13.7)	302(86.3)	18(5.1)	332(94.9)
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	เพื่อเพิ่มพื้นที่ตลาด และลดความแออัดของตลาดทรัพย์สิน	14(28.0)	36(72.0)	333	517	39.2	60.8
2	เพิ่มพื้นที่จอดรถ	24(48.0)	26(52.0)	313	537	36.8	63.2
3	พื้นที่ตลาดกึ่งบว้ยให้เป็นตลาดขายผลไม้และข้าวหลาม ของ ผักต่างๆ (ลักษณะคล้ายตลาดดอนหวาย)	24(48.0)	26(52.0)	242	608	24.5	75.5
4	อื่นๆ	17(34.0)	33(66.0)	92	758	10.8	89.2

ตารางที่ 7.1 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของย่านการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม ( กลุ่มตลาดที่1 เสนอแนะให้จัดกลุ่มตลาดทรัพย์สินเข้ากับกลุ่มตลาดกึ่งบ๊วย)(ต่อ)

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ตลาดกึ่งบ๊วยไม่น่าจะมีคนเข้าไปใช้งานได้อีก	15(30.0)	35(70.0)	289	61	34.0	66.0
2	ระบบขนส่ง เข้าไม่ถึง	12(24.0)	38(72.0)	231	119	14.0	86.0
3	ควรส่งเสริมตลาดกึ่งบ๊วยให้เป็นที่อยู่อาศัยไปแทน	7(14.0)	43(86.0)	242	108	28.5	71.5
4	อื่นๆ	3(6.0)	47(94.0)	78	242	9.2	90.8

ตารางที่ 7.2 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของย่านการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนครนครปฐม ( กลุ่มตลาดที่2 เสนอแนะให้จัดกลุ่ม ตลาดทรัพย์สิน เข้ากับกลุ่ม ตลาดโอเดียน และอาคารพาณิชย์ถนนต้นสน และกลุ่มอาคารถนนริมถนนชัยพระ)

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	เพื่อเพิ่มพื้นที่ตลาด และลดความแออัดของตลาดทรัพย์สิน	32(32.0)	68(68.0)	206(58.9)	144(41.1)	175(50.0)	175(50.0)
2	เพิ่มพื้นที่จอดรถ	47(47.0)	52(52.0)	155(44.3)	195(55.7)	154(44.0)	196(56.0)
3	พื้นที่ตลาดโอเดียนให้เป็นตลาดขายผลไม้และข้าวหลาม ของ ผักต่างๆ (ลักษณะคล้ายตลาดดอนหวาย)	57 (57 .0)	43 (43 .0)	128(36.6)	222(63.4)	144(41.1)	206(58.9)
4	อื่นๆ	13(13.0)	87(87.0)	19(5.4)	331(94.6)	36(10.3)	314(89.7)
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ตลาดโอเดียนไม่น่าจะมีคนเข้าไปใช้งานได้อีก	21(21.0)	78(78.0)	76(21.7)	274(78.3)	72(20.6)	279(79.4)
2	ระบบขนส่ง เข้าไม่ถึง	35(35.0)	65(65.0)	62(17.7)	288(82.3)	87(24.9)	263(75.1)
3	ที่จอดรถมีน้อย มาก	11(11.0)	89(89.0)	63(18.0)	287(82.0)	40(24.9)	310(88.6)
4	ถนนภายในตลาดเล็กเกินไปไม่เหมาะแก่การตั้งตลาด	25(25.0)	75(75.0)	57(16.3)	293(83.7)	36(10.3)	314(89.7)
5	อื่นๆ	3(3.0)	97(97.0)	30(8.6)	320(91.4)	23(6.6)	327(93.4)

ตารางที่ 7.2 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของ ย่านการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ( กลุ่มตลาดที่ 2 เสนอแนะให้จัดกลุ่ม ตลาดทรัพย์สิน เข้ากับกลุ่ม ตลาดโอเดียน และอาคารพาณิชย์ถนนต้นสน และกลุ่มอาคารถนนริมถนนชัยพระ)(ต่อ)

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	เพื่อเพิ่มพื้นที่ตลาด และลด ความแออัดของตลาด ทรัพย์สิน	32(32.0)	68(68.0)	445	405	52.4	47.6
2	เพิ่มพื้นที่จอดรถ	47(47.0)	52(52.0)	391	459	46.0	54.0
3	ฟื้นฟูตลาดโอเดียนให้เป็น ตลาดขายผลไม้และข้าวหลาม ของฝากต่างๆ (ลักษณะคล้าย ตลาดดอนหวาย)	57 (57 .0)	43 (43 .0)	386	464	45.4	54.6
4	อื่นๆ	13(13.0)	87(87.0)	81	769	9.5	90.5
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ตลาดโอเดียนไม่น่าจะมีคน เข้าไปใช้งานได้อีก	21(21.0)	78(78.0)	190	660	22.4	77.6
2	ระบบขนส่ง เข้าไม่ถึง	35(35.0)	65(65.0)	241	609	28.4	71.6
3	ที่จอดรถมีน้อย มาก	11(11.0)	89(89.0)	340	510	40.0	60.0
4	ถนนภายในตลาดเล็กเกินไป ไม่เหมาะ แก่การตั้งตลาด	25(25.0)	75(75.0)	143	707	16.8	83.2
5	อื่นๆ	3(3.0)	97(97.0)	59	791	6.9	93.1

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.3 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของ ยานการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ยานพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม (กลุ่มตลาดที่ 3 คือ จัดกลุ่ม ตลาดทรัพย์สิน เข้ากับกลุ่ม ตลาดเช้าซอยสอง)

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	เพิ่มพื้นที่ตลาดซอย2	19(19.0)	81(81.0)	82(23.4)	268(76.6)	125(35.7)	225(64.3)
2	อื่นๆ	9(9.0)	91(91.0)	54(15.4)	296(84.6)	78(22.3)	222(77.6)
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ทำให้เกิดปัญหาจอดรถติด มากขึ้น	60(60.0)	40(40.0)	213(60.9)	137(39.1)	149(42.6)	201(57.4)
2	ใกล้พื้นที่ราชการ เกินไป กิจกรรมการค้า จะรบกวนพื้นที่สถาบัน ราชการ	42(42.0)	58(58.0)	182(52.0)	168(48.0)	151(43.1)	199(66.9)
3	ที่จอดรถมีน้อย มาก	58(58.0)	42(42.0)	142(40.6)	208(59.4)	117(33.4)	233(66.6)
4	อื่นๆ	25(25.0)	75(75.0)	85(24.3)	265(75.7)	65(18.6)	285(81.4)
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	เพิ่มพื้นที่ตลาดซอย2	12(24.0)	38(76.0)	238	612	28.0	72.0
2	อื่นๆ	4(8.0)	46(82.0)	145	705	17.1	82.9
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ทำให้เกิดปัญหาจอดรถติด มากขึ้น	35(70.0)	15(30.0)	184	666	21.6	78.4
2	ใกล้พื้นที่ราชการ เกินไป กิจกรรมการค้า จะรบกวนพื้นที่สถาบัน ราชการ	22(44.0)	28(56.0)	397	453	46.1	53.9
3	ที่จอดรถมีน้อย มาก	28(56.0)	22(44.0)	285	379	33.5	66.5
4	อื่นๆ	5(10.0)	45(90.0)	180	175	21.2	78.8



ตารางที่ 7.4 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของ ย่านการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม(กลุ่มตลาดที่ 4 คือ จัดกลุ่ม โอเตียน ตลาด เก่ากั้งบ๊วย และ อาคารพาณิชย์ถนนต้น สน)

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	พัฒนาให้เป็นย่านกา รค้า แบบ รองรับนัก เที่ยว	27(27.0)	73(73.0)	143(40.9)	207(59.1)	181(51.7)	159(48.3)
2	มีระยะเวลาเดินที่สามารถ ส่งเสริมให้คนเดินซื้อ ของได้	34(34.0)	66(66.0)	125(35.7)	225(64.3)	131(37.4)	219(62.6)
3	อื่นๆ	17(17.0)	83(83.0)	58(16.6)	292(83.4)	70(20.0)	280(80.0)
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ไม่มีกิจกรรมมากพอ และไม่สามารถเกิดย่าน การค้าได้	50(50.0)	50(50.0)	143(40.9)	207(59.1)	74(21.1)	276(78.9)
2	มีระยะเวลาเดินที่ไกล เกินไป	46(46.0)	54(54.0)	120(34.3)	230(65.7)	94(26.9)	256(73.1)
3	ย่านพาณิชย์กรรมกลุ่มนี้ กว้างมาก อาจทำให้เกิด ปัญหาเมืองตามมา	18(18.0)	82(82.0)	54(15.4)	296(84.6)	41(11.7)	41(11.7)
4	อื่นๆ	9(9.0)	91(91.0)	37(10.6)	313(89.4)	9(2.6)	81(88.3)

ตารางที่ 7.4 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของ ย่านการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม(กลุ่มตลาดที่ 4 คือ จัดกลุ่ม โอเตียน ตลาด เก่ากั้งบ๊วย และ อาคารพาณิชย์ถนนต้น สน)(ต่อ)

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้ทำงาน		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	พัฒนาให้เป็นย่านกา รค้า แบบ รองรับนัก เที่ยว	22(44.0)	28(56.0)	210	640	24.7	75.3
2	มีระยะเวลาเดินที่สามารถ ส่งเสริมให้คนเดินซื้อของ ได้	23(46.0)	27(54.0)	313	537	36.8	63.2
3	อื่นๆ	4(8.0)	46(92.0)	149	701	17.5	82.5

ตารางที่ 7.4 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของ ย่านการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม(กลุ่มตลาดที่ 4 คือ จัดกลุ่ม โอเตียน ตลาด เก่ากิ่งบัว และ อาคารพาณิชย์ถนนต้น สน)(ต่อ)

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้ทำงาน		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ไม่มีกิจกรรมมากพอ และ ไม่สามารถเกิดย่านการค้า ได้	34(68.0)	16(32.0)	301	549	35.4	64.6
2	มีระยะเวลาเดินที่ไกล เกินไป	35(70.0)	15(30.0)	295	555	34.7	65.3
3	ย่านพาณิชย์กรรมกลุ่มนี้ กว้างมาก อาจทำให้เกิด ปัญหาเมืองตามมา	37(74.0)	13(26.0)	150	700	17.6	82.4
4	อื่นๆ	7(14.0)	43(86.0)	62	788	7.3	92.7

ตารางที่ 7.5 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของ ย่านการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม (กลุ่มตลาดที่ 5 คือ จัดกลุ่ม ตลาดปฐมมงคล ให้แยกระหว่างค้าปลีก – ค้าส่ง ผักและ ผลไม้ ชัดเจนและจัดเตรียมพื้นที่ให้เหมาะสม )

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	พื้นที่ตลาดใหญ่มากเกินไป	65(65.0)	35(35.0)	197(56.3)	153(43.7)	206(58.9)	144(41.1)
2	กิจกรรมทางการค้าไม่ สอดคล้องกับรูปแบบตลาด เข้าถึงได้ยาก	46(46.0)	54(54.0)	148(42.3)	202(56.7)	168(48.0)	182(48.0)
3	อื่นๆ	8(8.0)	92(92.0)	34(9.7)	306(87.4)	53( 15.1)	297(84.9)
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	แบบเดิมดีอยู่แล้ว ไม่ควร เปลี่ยนแปลง	28(28.0)	72(72.0)	120(34.3)	230(65.7)	77(22.0)	273(78.0)
3	อื่นๆ	19(19.0)	78(78.0)	66(18.9)	284(81.1)	48( 13.7)	302(86.3)

ตารางที่ 7.5 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของ ย่านการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม (กลุ่มตลาดที่ 5 คือ จัดกลุ่ม ตลาดปฐมมงคล ให้แยกระหว่างค้าปลีก – ค้าส่ง ผัก และผลไม้ ชัดเจนและจัดเตรียมพื้นที่ให้เหมาะสม )(ต่อ)

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	พื้นที่ตลาดใหญ่มากเกินไป	28(56.0)	22(44.0)	468	382	55.1	44.9
2	กิจกรรมทางการค้าไม่สอดคล้องกับรูปแบบตลาด เข้าถึงได้ยาก	35(70.0)	15(30.0)	397	453	46.7	53.3
3	อื่นๆ	12(24.0)	38(76.0)	107	747	12.6	87.4
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	แบบเดิมดีอยู่แล้ว ไม่ควรเปลี่ยนแปลง	22(44.0)	28(56.0)	247	603	29.1	70.9
3	อื่นๆ	10(20.0)	40(80.0)	143	707	16.8	83.2

ตารางที่ 7.6 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของ ย่านการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม (กลุ่มตลาดที่ 6 คือ จัดกลุ่ม ตลาดริมทางรถไฟไว้กับตลาดทรัพย์สิน โดยพัฒนาพื้นที่ โดยรอบ และพื้นที่กร้าง)

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ใช้พื้นที่ฝั่งขวาของถนนริมทางรถไฟให้เป็นตลาด	29(29.0)	71(71.0)	94(26.9)	256(73.1)	104(29.7)	246(70.3)
2	ใช้พื้นที่ฝั่งขวาของถนนริมทางรถไฟให้เป็นที่จอดรถ	52(52.0)	48(48.0)	81(23.1)	269(76.9)	99(28.3)	251(71.7)
3	จัดพื้นที่ริมทางรถไฟเป็นที่จอดรถที่ได้มาตรฐาน	45(45.0)	55(55.0)	73(20.9)	277(79.1)	83(23.7)	267(76.2)
4	สร้างทางเดินเชื่อมพื้นที่ถึงกันทั้งหมด	25(25.0)	65(65.0)	54(15.4)	296(84.6)	74(21.1)	276(78.9)
5	อื่นๆ	14(14.0)	86(86.0)	40(11.4)	310(96.9)	27(7.7)	323(92.3)
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ตลาดทรัพย์สินมีพื้นที่เพียงพออยู่แล้ว	39(39.0)	61(61.0)	174(49.7)	176(50.3)	116(33.1)	234(66.9)
2	ที่จอดรถไม่ขาดแคลน มีเพียงพอ	24(24.0)	76(76.0)	116(33.1)	234(66.9)	114(32.6)	236(67.4)
3	อื่นๆ	30(30.0)	70(70.0)	97(27.7)	253(72.3)	85(24.3)	265(75.7)

ตารางที่ 7.6 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของ ย่านการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม (กลุ่มตลาดที่ 6 คือ จัดกลุ่ม ตลาดริมทางรถไฟไว้กับตลาดทรัพย์สิน โดยพัฒนาพื้นที่ โดยรอบ และพื้นที่รกร้าง)(ต่อ)

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ใช้พื้นที่ฝั่งขวาของถนนริมทาง รถไฟให้เป็นตลาด	11(22.0)	39(78.0)	115	735	13.5	86.5
2	ใช้พื้นที่ฝั่งขวาของถนนริมทาง รถไฟให้เป็นที่จอดรถ	34(68.0)	16(32.0)	266	584	31.3	68.3
3	จัดพื้นที่ริมทางรถไฟเป็นที่จอดรถที่ ได้มาตรฐาน	37(74.0)	13(26.0)	238	612	28.0	72.0
4	สร้างทางเดินเชื่อมพื้นที่ถึงกัน ทั้งหมด	44(88.0)	16(32.0)	245	605	28.8	71.2
5	อื่นๆ	3(6.0)	47(74.0)	84	766	9.9	90.1
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ตลาดทรัพย์สินมีพื้นที่เพียงพออยู่ แล้ว	12(24.0)	38(76.0)	341	509	40.1	59.9
2	ที่จอดรถไม่ขาดแคลน มีเพียงพอ อยู่แล้ว	15(30.0)	35(70.0)	269	581	31.7	68.7
3	อื่นๆ	4(8.0)	46(92.0)	216	634	25.4	74.6

ตารางที่ 7.7 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของ ย่านการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม (กลุ่มตลาดที่ 7 คือ ย้าย ตลาดซอย 2 ออกไปในพื้นที่ ที่กว้างขึ้น มีที่จอดรถสะดวก พื้นที่กว้างขวาง)

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ย้ายไปอยู่บริเวณตลาดโอเดียน	36(36.0)	64(64.0)	84(24.0)	266(76.0)	181(51.7)	169(48.3)
2	อื่นๆ	13(13.0)	87(87.0)	40(11.4)	310(88.6)	76(21.7)	274(78.3)
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	แบบเดิมคืออยู่แล้ว ไม่ควร เปลี่ยนแปลง	39(39.0)	61(61.0)	175(50.0)	175(50.0)	116(33.1)	234(66.9)
2	แต่ควรเพิ่มเป็น ซอย 2 และ ซอย 3 เพื่อเพิ่มพื้นที่ค้าขาย	24(24.0)	76(76.0)	117(33.4)	233(66.6)	114(32.6)	236(67.4)
3	อื่นๆ	29(29.0)	71(71.0)	98(28.0)	252(72.0)	85(24.3)	265(75.7)



ตารางที่ 7.7 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการจัดกลุ่มของ ย่านการค้าของกลุ่มตัวอย่างที่มาใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม (กลุ่มตลาดที่ 7 คือ ย้าย ตลาดชอย 2 ออกไปในพื้นที่ ที่กว้างขึ้น มีที่จอดรถสะดวก พื้นที่กว้างขวาง)(ต่อ)

ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่เห็นด้วย	ผู้ทำงาน		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	ย้ายไปอยู่บริเวณตลาดไอดีียน	29(58.0)	21(42.0)	340	510	40.0	60.0
2	อื่นๆ	5(10.0)	45(90.0)	134	716	15.8	84.2
ข้อ เสนอแนะ	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วย	ผู้ทำงาน		รวม		เฉลี่ย	
		เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1	แบบเดิมคืออยู่แล้ว ไม่ควร เปลี่ยนแปลง	6(32.0)	34(68.0)	346	504	40.7	59.3
2	แต่ควรเพิ่มเป็น ชอย 2 และ ชอย 3 เพื่อเพิ่มพื้นที่ค้าขาย	12(24.0)	38(76.0)	267	583	31.4	68.6
3	อื่นๆ	4(8.0)	46(92.0)	216	634	25.4	74.6

ตารางที่ 7.8 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง แนวทางการรวมตลาด หรือย้ายตลาดที่ด้อยศักยภาพ ของผู้ให้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

ข้อเสนอแนะ	ผู้อยู่อาศัย		ผู้ขายสินค้า		ผู้ซื้อสินค้า	
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1) เพิ่มพื้นที่ ตลาดชอย 2	17(17.0)	83(83.0)	111(31.7)	239(68.3)	124(35.4)	226(64.6)
2) ย้าย ตลาดชอย 2	55(55.0)	45(45.0)	216(61.7)	134(38.3)	166(47.4)	184(52.6)
3) ส่งเสริมพื้นที่ตลาดเก่าทั้งบ๊วย	57(57.0)	43(43.0)	228(65.1)	122(34.9)	244(69.7)	106(30.3)
4) ส่งเสริมอาคารพาณิชย์ถนนต้นสน	67(67.0)	33(33.0)	269(76.9)	81(23.1)	229(65.4)	121(34.6)
5) ทำการปรับ หรือเปลี่ยนแปลง ตลาดไอดีียน	72(72.0)	28(28.0)	282(80.6)	68(19.4)	244(69.7)	106(30.3)
6) ทำการปรับ หรือเปลี่ยนแปลง ตลาดเก่าทั้งบ๊วย	45(45.0)	55(55.0)	222(63.4)	128(36.6)	180(51.4)	170(48.6)
7) ทำการปรับ หรือเปลี่ยนแปลง ตลาดริมสถานีรถไฟ	84(84.0)	16(16.0)	281(80.3)	69(19.7)	206(58.9)	144(41.1)

ตารางที่ 7.8 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง แนวทางการรวมตลาด หรือย้ายตลาดที่ด้อยศักยภาพ ของผู้ใช้บริการในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม (ต่อ)

ข้อเสนอแนะ	ผู้ทำงานในพื้นที่		รวม		เฉลี่ย	
	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)	เลือก (ร้อยละ)	ไม่เลือก (ร้อยละ)
1) เพิ่มพื้นที่ ตลาดซอย 2	11(22.0)	39(78.0)	262	588	30.8	69.2
2) ย้าย ตลาดซอย 2	41(82.0)	9(18.0)	207	643	24.4	75.6
3) ส่งเสริมพื้นที่ตลาดเก่ากังบัว	26(52.0)	24(48.0)	555	295	65.3	34.7
4) ส่งเสริมอาคารพาณิชย์ถนนต้นสน	37(74.0)	13(26.0)	602	248	70.8	29.2
5) ทำการปรับ หรือเปลี่ยนแปลง ตลาดไอนเดียน	33(66.0)	17(34.0)	631	219	74.2	25.8
6) ทำการปรับ หรือเปลี่ยนแปลง ตลาดเก่ากังบัว	24(48.0)	26(52.0)	471	433	55.4	44.6
7) ทำการปรับ หรือเปลี่ยนแปลง ตลาดริมสถานีรถไฟ	41(82.0)	9(18.0)	612	237	72.0	28.0

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.9 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการพัฒนา  
เส้นทางการเชื่อมโยงของย่านการค้าของผู้อยู่อาศัยที่มาใช้บริการ ในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมใน  
เขตเทศบาลนคร นครปฐม

ข้อเสนอแนะ	ผู้อยู่อาศัย			ผู้ขายสินค้า		
	ไม่ตอบ	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่ตอบ	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
จุดที่ 1 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน ริมถนนหลังพระ และบริเวณตอนต้นของถนนราชดำเนิน	66(66.0)	33(33.0)	1(1.0)	16(4.6)	311(88.9)	23(6.6)
จุดที่ 2 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน ริมถนนหน้าพระ และริมคลองเจดีย์บูชา รวมไปถึงตอนต้นของถนนเทศา	3(3.0)	93(93.0)	4(4.0)	16(4.6)	299(85.4)	35(10.0)
จุดที่ 3 ปรับปรุงและพัฒนาเพิ่มเติม ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน โดยรอบ บริเวณ ถนนซ้ายพระ ถนนพญาาง และถนนพญาพาน จนไปถึงถนนราชดำเนิน	3(3.0)	70(70.0)	27(27.0)	22(6.3)	298(85.1)	30(8.6)
จุดที่ 4 ปรับปรุงและพัฒนา เพิ่มเติม ถนน และฟุตบอล บริเวณรอบองค์พระปฐมเจดีย์เพิ่มเติม	13(13.0)	83(83.0)	4(4.0)	22(6.3)	302(86.3)	26(7.4)
จุดที่ 5 ปรับปรุงและพัฒนาเพิ่มเติม ถนน และฟุตบอล บริเวณ ที่เชื่อมระหว่าง ตลาดผัก และตลาดผลไม้ บริเวณตลาดปฐมมงคล	17(17.0)	70(70.0)	13(13.0)	22(6.3)	290(82.9)	38(10.9)
จุดที่ 6 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน ที่เชื่อมโยงระหว่างถนนต้นสน และตลาดเก่าก้งบ้วย ส่งเสริมให้มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวของความเป็นเมืองการค้า ให้โดดเด่น	3(3.0)	83(83.0)	14(14.0)	25(7.1)	306(87.4)	19(5.4)
จุดที่ 7 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน บริเวณถนนต้นสนและถนนเทศา ให้เกิดความงามและกิจกรรมทางการค้า ให้เหมาะสมกับกลุ่มคนและพื้นที่ทางประวัติศาสตร์	14(14.0)	80(80.0)	6(6.0)	22(6.3)	309(88.3)	19(5.4)

ตารางที่ 7.9 ตารางแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการพัฒนาเส้นทางการเชื่อมโยงของย่านการค้าของผู้อยู่อาศัยที่มาใช้บริการ ในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม(ต่อ)

ข้อเสนอแนะ	ผู้ซื้อสินค้า			ผู้ทำงานในพื้นที่		
	ไม่ตอบ	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่ตอบ	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
จุดที่ 1 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบาท รวมไปถึงชุมชน ริมถนนหลังพระ และบริเวณตอนต้นของถนนราชดำเนิน	60(17.1)	248(70.9)	42(12.0)	8(16.0)	30(60.0)	12(24.0)
จุดที่ 2 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบาท รวมไปถึงชุมชน ริมถนนหน้าพระ และริมคลองเจดีย์บูชา รวมไปถึงตอนต้นของถนนเทศา	53(15.1)	251(71.7)	46(13.1)	2(4.0)	34(68.0)	14(28.0)
จุดที่ 3 ปรับปรุงและพัฒนาเพิ่มเติม ถนน และฟุตบาท รวมไปถึงชุมชนโดยรอบ บริเวณ ถนนซ้ายพระ ถนนพญาาง และถนนพญาพาน จนไปถึงถนนราชดำเนิน	65(18.6)	252(72.0)	32(9.1)	2(4.0)	37(74.0)	11(22.0)
จุดที่ 4 ปรับปรุงและพัฒนา เพิ่มเติม ถนน และฟุตบาท บริเวณรอบองค์พระปฐมเจดีย์เพิ่มเติม	66(18.9)	253(72.3)	31(8.9)	4(8.0)	39(78.0)	7(14.0)
จุดที่ 5 ปรับปรุงและพัฒนาเพิ่มเติม ถนน และฟุตบาท บริเวณ ที่เชื่อมระหว่าง ตลาดผัก และตลาดผลไม้ บริเวณตลาดปฐมมงคล	66(18.9)	267(76.3)	17(4.9)	2(4.0)	28(56.0)	20(40.0)
จุดที่ 6 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบาท รวมไปถึงชุมชน ที่เชื่อมโยงระหว่างถนนต้นสน และตลาดเก่าก้งบัว ส่งเสริมให้มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวของความเป็นเมืองการค้า ให้โดดเด่น	71(20.3)	271(77.4)	8(2.3)	9(18.0)	31(62.0)	10(20.0)
จุดที่ 7 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบาท รวมไปถึงชุมชน บริเวณถนนต้นสนและถนนเทศา ให้เกิดความงามและกิจกรรมทางการค้า ให้เหมาะสมกับกลุ่มคนและพื้นที่ทางประวัติศาสตร์	67(19.1)	254(72.6)	29(8.3)	7(14.0)	29(58.0)	14(28.0)



ตารางที่ 7.9 ตารางแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับการพัฒนาเส้นทางการเชื่อมโยงของย่านการค้าของผู้อยู่อาศัยที่มาใช้บริการ ในพื้นที่ย่านพาณิชย์ขกกรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม(ต่อ)

ข้อเสนอแนะ	รวม			เฉลี่ย		
	ไม่ตอบ	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่ตอบ	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
จุดที่ 1 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน ริม ถนน หลังพระ และบริเวณตอนต้นของถนน ราชดำเนิน	150	622	78	17.6	73.2	9.2
จุดที่ 2 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน ริม ถนน หน้าพระ และริมคลองเจดีย์บูชา รวม ไปถึงตอนต้นของถนนเทศา	74	677	99	8.7	79.6	11.7
จุดที่ 3 ปรับปรุงและพัฒนาเพิ่มเติม ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน โดยรอบ บริเวณ ถนนซ้ายพระ ถนน พญาาง และถนนพญาพาน จนไปถึง ถนนราชดำเนิน	86	657	107	10.11	77.3	12.6
จุดที่ 4 ปรับปรุงและพัฒนาเพิ่มเติม ถนน และฟุตบอล บริเวณรอบองค์ พระปฐมเจดีย์เพิ่มเติม	107	655	88	12.6	77.1	10.4
จุดที่ 5 ปรับปรุงและพัฒนาเพิ่มเติม ถนน และฟุตบอล บริเวณ ที่เชื่อม ระหว่าง ตลาดผัก และตลาดผลไม้ บริเวณตลาดปฐมมงคล	107	684	59	12.6	80.5	6.9
จุดที่ 6 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน ที่ เชื่อมโยงระหว่างถนนต้นสน และ ตลาดเก่าก้งบ๊วย ส่งเสริมให้มี เอกลักษณะเฉพาะตัวของความเป็น เมืองการค้า ให้โดดเด่น	108	691	267	12.7	81.3	31.4
จุดที่ 7 ปรับปรุงและพัฒนา ถนน และฟุตบอล รวมไปถึงชุมชน บริเวณ ถนนต้นสนและถนนเทศา ให้เกิด ความงามและกิจกรรมทางการค้า ให้ เหมาะสมกับกลุ่มคนและพื้นที่ทาง ประวัติศาสตร์	110	672	68	12.9	79.1	8.0

ตารางที่ 7.10 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอแนะแนวทางปรับปรุง เกี่ยวกับความต้องการ  
รูปแบบและลักษณะพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม

รูปแบบ ตลาดที่ชอบ	ผู้อยู่อาศัย	ผู้ขายสินค้า	ผู้ซื้อสินค้า	ผู้ทำงาน ในพื้นที่	เฉลี่ย
ไม่ตอบ	0(0)	4(1.1)	0(0)	5(10.0)	1.05
ลักษณะคล้าย ตลาดปฐมมงคล	44(44.0)	115(32.9)	93(26.6)	17(34.0)	31.6
ลักษณะคล้ายตลาดทรัพย์สิน	17(17.0)	70(20.0)	51(14.6)	15(30.0)	43.7
ลักษณะคล้ายตลาดนัดแบบแผงลอย	6(6.0)	18(5.1)	25(7.1)	7(14.0)	6.6
ลักษณะคล้ายตลาดยิ่งเจริญ	13(13.0)	3(0.9)	5(1.4)	2(4.0)	2.7
ลักษณะคล้ายตลาดไท ดอนเมือง	20(20.0)	6(1.7)	16(4.6)	3(6.0)	5.3
ลักษณะผสมรูปแบบทั้งหมดเข้า ด้วยกัน	0(0)	134(38.3)	155(44.3)	1(2.0)	34.1
รวม	100(100.0)	350(100.0)	350(100.0)	50(100.0)	850(100.0)



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ประวัติผู้เขียน

นางสาวพัชรียา จารุพุทธิศิริพจน์ เกิดเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2522 ที่จังหวัด นครปฐม

สำเร็จการศึกษาระดับประถมศึกษา จากโรงเรียนอุดมวิทยา อ.บ้านโป่ง จ.ราชบุรี เมื่อปี พ.ศ.2534

สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้น จากโรงเรียนโพธิสารพิทยากร เขตตลิ่งชัน จ. กรุงเทพมหานคร เมื่อปี พ.ศ.2537

สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย สายวิทยาศาสตร์ จากโรงเรียนมหิดลวิทยานุสรณ์ ต.ศาลายา อ.พุทธมณฑล จ. นครปฐม เมื่อปี พ.ศ.2540

สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี ภาควิชา การออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ – ผังเมือง และนฤมิตศิลป์ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม เมื่อปี พ.ศ.2545

และเข้าศึกษาต่อในระดับปริญญาโท สาขาวิชาการวางแผนผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาค และเมืองมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี พ.ศ.2546

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย