

บทที่ 6

การออกแบบตลาดเพื่อชุมชน

การศึกษา “แนวทางการออกแบบตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและศักยภาพของท้องถิ่น : กรณีศึกษาย่านรังสิต ” เพื่อนำไปสู่การออกแบบตลาดชุมชนที่สามารถพัฒนาชุมชนในทุก ๆ ด้าน สามารถแบ่งขั้นตอนในการออกแบบได้ทั้งหมด 4 ขั้นตอนได้แก่

6.1 การวิเคราะห์พื้นที่ด้านหน้าศาลากลางเมืองธัญบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ตั้งในการออกแบบตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและศักยภาพของท้องถิ่น

6.2 การออกแบบตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและศักยภาพของท้องถิ่นเบื้องต้น

6.3 การประเมินการออกแบบจากผู้เชี่ยวชาญ

6.1 การวิเคราะห์พื้นที่ด้านหน้าศาลากลางเมืองธัญบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ตั้งในการออกแบบตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและศักยภาพของท้องถิ่น

งานวิจัยชิ้นนี้มุ่งศึกษาแต่ในส่วนของพื้นที่ด้านหน้าศาลากลางเมืองธัญบุรี โดยการใช้เทคนิคการเปรียบเทียบข้อดี – ข้อเสีย (SWOT Analysis) กับพื้นที่ตัวอย่างทั้งหมด 4 พื้นที่ คือ บริเวณพื้นที่ว่างด้านข้างเทศบาลบึงยี่โถ พื้นที่ว่างข้างวัดเขียนเขต พื้นที่ตั้งบริเวณพื้นที่วัดมูลจินดาราม และพื้นที่ด้านหน้าศาลากลางเมืองธัญบุรี ผลปรากฏว่า พื้นที่ด้านหน้าที่ว่าการอำเภอธัญบุรี มีความเหมาะสมที่สุดในการใช้เป็นพื้นที่ทำการออกแบบตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจ และศักยภาพของท้องถิ่นเนื่องจากมีขนาดพื้นที่ ที่เหมาะสมกับตลาดชุมชน และเป็นที่ยอมรับของชุมชน ซึ่งสมเหตุสมผลในการลงทุน เมื่อมองในตำแหน่งพื้นที่ ที่อยู่ฝั่งขาเข้าซึ่งคนในชุมชนง่ายต่อการเข้าถึง เนื่องจากประชากรกลับมาจากการทำงาน และอยู่ติดกับสถานที่ราชการทำให้ง่ายในการติดต่อราชการ และใกล้โรงเรียนประกอบกับอยู่ในพื้นที่จัดกิจกรรมเดิมซึ่งสร้างความเคยชินในการเข้าใช้พื้นที่ และง่ายในการจัดการควบคุมพื้นที่โดยขนาดพื้นที่มีลักษณะหน้ากว้าง 300 เมตรสามารถเข้าได้หลายทิศทาง

โดยผู้วิจัยได้ทำการแบ่งเรื่องที่ศึกษาและวิเคราะห์ออกเป็น 3 เรื่องคือ 1) ศึกษาวิเคราะห์เส้นทางการคมนาคมและการเข้าถึงพื้นที่ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการเดินทางเข้ามายังตลาดเพื่อชุมชน 2) ศึกษาบริบทรอบด้านของพื้นที่ ที่ส่งผลในด้านการวางผังตลาดเพื่อชุมชน 3) ศึกษา

และวิเคราะห์องค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่และกิจกรรมภายในพื้นที่ด้านหน้าที่ว่าการอำเภอ
ธัญบุรี

ภาพที่ 6.1

ภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่



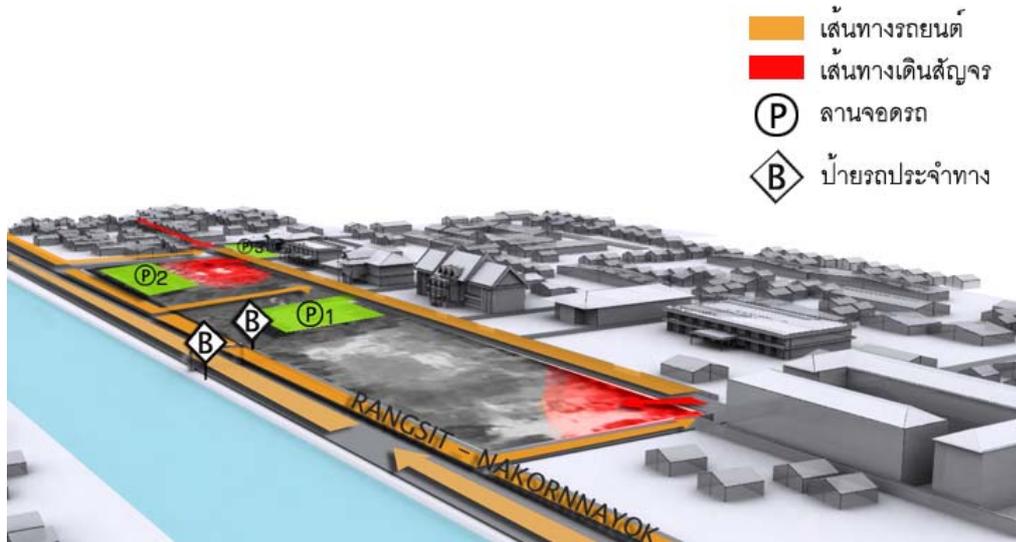
ที่มา: บริษัท พอยท์ เอเชีย จำกัด (มหาชน), 2550

6.1.1 ศึกษาวิเคราะห์เส้นทางการคมนาคมและการเข้าถึงพื้นที่ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการเดินทางเข้ามายังตลาดเพื่อชุมชน

ในเรื่องของการเดินทางมาที่พื้นที่ด้านหน้าที่ว่าการอำเภอธัญบุรีแห่งนี้ เพื่อให้ง่ายต่อการเดินทางและการทำความเข้าใจของกลุ่มเป้าหมายที่เข้ามาใช้งานก็คือ คนในชุมชนรัศมี 3 กิโลเมตร และคนจากนอกพื้นที่ ซึ่งอาจมีข้อจำกัดในการเดินทางที่แตกต่างกัน ทางผู้วิจัยจึงแบ่งทำการศึกษาออกเป็น 3 วิธี คือ 1) เดินทางมาโดยรถยนต์ส่วนตัว 2) เดินทางโดยรถโดยสารประจำทาง 3) เดินทางมาโดยทางเท้า ซึ่งศึกษาจากลักษณะทางกายภาพเดิมของพื้นที่และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของคนในชุมชน

ภาพที่ 6.2

แสดงเส้นทางคมนาคมและการเข้าถึงพื้นที่โครงการ



- เส้นทางรถยนต์
- เส้นทางเดินสัญจร
- P ลานจอดรถ
- B บ้ายรถประจำทาง

1. เดินทางมาโดยรถยนต์ส่วนตัว

การเดินทางมาโดยรถยนต์ส่วนตัวนั้น ต้องใช้เส้นทางถนน รังสิต – นครนายก ฝั่งขาออก ซึ่งอยู่ติด และขนานกับพื้นที่ด้านหน้าหรือทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ สามารถเข้าพื้นที่ได้โดยมีถนน 2 ทาง สัญจรเชื่อมต่อกับพื้นที่ 3 ตำแหน่งจากถนนเส้นรังสิต – นครนายกและมีถนนโดยรอบตัวพื้นที่โครงการ รถยนต์สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ง่าย เนื่องจากเดิมพื้นที่โครงการเดิมส่วนหนึ่งเป็นลานจอดรถ ส่วนลานจอดรถนอกพื้นที่อยู่ในส่วนด้านหน้าของสถานีตำรวจภูธรบุรี

ภาพที่ 6.3

ลานจอดรถ P1 P2 และ P3



หมายเหตุ : ถ่ายโดยผู้วิจัย, 10 ธันวาคม 2550

2. เดินทางโดยรถโดยสารประจำทาง

การเดินทางมาโดยรถโดยสารประจำทางนั้น มีป้ายรถประจำทาง 2 ตำแหน่ง คือ ตำแหน่งทางลงสะพานลอยฝั่งขาออกของถนนรังสิต-นครนายก และตำแหน่งทางขึ้นสะพานลอยฝั่งขาเข้าของถนนรังสิต-นครนายก ซึ่งเป็นตัวกำหนดทางเข้าหลักของโครงการให้อยู่ในตำแหน่งใกล้กับป้ายรถเมล์

3. เดินทางมาโดยทางเท้า

เนื่องจากพื้นที่ด้านหน้าที่ว่าการอำเภอรัญมีในพื้นที่ศูนย์กลางของชุมชน ประกอบกับมีพื้นที่จัดกิจกรรมชุมชน และสนามกีฬาของชุมชนดังนั้น คนในชุมชนโดยรอบจะมีเส้นทางที่จะเดินเข้าพื้นที่โครงการหลากหลายเส้นทางนี้ โดยเข้าพื้นที่ทางด้านหน้ากรมที่ดินปทุมธานีซึ่งเป็นตำแหน่งของ บรมรูปพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว และเป็นเส้นทางสัญจรประจำในการที่เข้าไปสักการะบรมรูปพระบาทสมเด็จพระจุลเกล้าเจ้าอยู่หัว และทางด้านโรงเรียนอัญมณีศิลปศึกษา ซึ่งเป็นพื้นที่ลานกิจกรรม และลานกีฬาของชุมชนโดยทั้งสองเส้นทางสัญจรควรที่จะคำนึงถึงเมื่อมีการออกแบบทางเข้าโครงการ

ภาพที่ 6.4

เส้นทางเดินเข้าพื้นที่



ที่มา : การเดินสำรวจพื้นที่, 10 ธันวาคม 2550

6.1.2 ศึกษาบริบทรอบด้านของพื้นที่ ที่ส่งผลในด้านการวางผังตลาดเพื่อชุมชน

ภาพที่ 6.5
บริบทโดยรอบพื้นที่โครงการ



บริบทโดยรอบของพื้นที่โครงการอยู่ติดกับ ชุมชน และกลุ่มอาคารทางราชการ ซึ่งประกอบไปด้วย 1) ชุมชนธัญบุรี 2) ตลาดชุมชนเก่า 3) ธนาคารกสิกรไทย สาขาคลอง 6 ธัญบุรี 4) เรือนจำอำเภอธัญบุรี 5) สถานีตำรวจธัญบุรี 6) กรมที่ดินปทุมธานี 7) ศาลากลางเมืองธัญบุรี 8) ศาลจังหวัดปทุมธานี 9) โรงเรียนธัญบุรี 10) สำนักงานอัยการจังหวัดธัญบุรี 11) โรงเรียนธัญญศึกษา ศิลป์ จากข้อมูลในภาพที่ 6.5 สามารถอธิบายลักษณะของอาคารและกาการใช้งานเพื่อนำไปใช้เป็นแนวทางในการออกแบบโครงเพื่อสอดคล้องกับบริบทได้ ดังนี้

1. ชุมชนธัญบุรี เป็นชุมชนเดิมที่มีมาตั้งแต่ก่อตั้งเป็นจังหวัดธัญบุรี ซึ่งอยู่โดยรอบของพื้นที่โครงการกระจายตัวจากถนนรังสิต – นครนายก กระจายตามเส้นทางของถนนรองโดยมีศูนย์กลางเป็นกลุ่มอาคารราชการ

2. ตลาดชุมชนเก่า อยู่ติดกับถนนรังสิตนครนายกเป็นลักษณะตลาดชุมชน อยู่ติดกับตึกแถวร้านค้า มีสินค้าขายน้อย ตลาดมีสินค้ามาขายในช่วงเช้าและช่วงเย็นไม่ได้รับความนิยมเท่าที่ควร

3. ธนาคารกสิกรไทย สาขาคลอง 6 ธัญบุรี อยู่ในตำแหน่งห้วงมุมทางเข้าพื้นที่ทางทิศตะวันตกของพื้นที่เป็นลักษณะอาคาร 4 ชั้นรูปทรงโมเดิร์น เปิดทำการในช่วงเวลา 9.00 น. – 16.00 น.

4. เรือนจำอำเภอธัญบุรี อยู่ด้านหลังของสถานีตำรวจ เป็นลักษณะของกลุ่มอาคาร โดยกาใช้งานอาคารเพื่อติดต่อราชการในช่วงเวลา 8.00 น. – 16.00 น.

5. สถานีตำรวจธัญบุรี เป็นลักษณะอาคารไม่ราชการ มีพื้นที่ว่างด้านหน้าเป็นลานจอดรถซึ่งเปิดทำการตลอด 24 ชั่วโมง

6. กรมที่ดินปทุมธานี เป็นลักษณะอาคารโมเดิร์น ช่วงประมาณปี 2520 วัสดุคอนกรีต โดยกาใช้งานอาคารเพื่อติดต่อราชการในช่วงเวลา 8.00 น. – 16.00 น. โดยผู้ที่มาติดต่อราชการจำเป็นต้องจอดรถในพื้นที่โครงการด้านหน้าพระบรมรูปพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ดังนั้นควรมีเส้นทางเดินและพื้นที่จอดรถในบริเวณโครงการ

7. ศาลากลางเมืองธัญบุรี เป็นลักษณะอาคารราชการ แบบสมัยใหม่ ช่วงประมาณปี 2520 วัสดุคอนกรีต โดยกาใช้งานอาคารเพื่อติดต่อราชการในช่วงเวลา 8.00 น. – 16.00 น. โดยผู้มาติดต่อสามารถจอดรถในลานด้านหน้ากรมที่ดินปทุมธานีหรือด้านหน้าศาลจังหวัดปทุมธานี

8. ศาลจังหวัดปทุมธานี เป็นลักษณะอาคารไทยร่วมสมัย โดยเปิดใช้ทำการในช่วงเวลา 8.00 น. – 16.00 น. โดยผู้ที่มาติดต่อสามารถจอดรถในลานจอดรถด้านหน้าศาลจังหวัดปทุมธานี

9. โรงเรียนธัญบุรี เป็นลักษณะอาคารสาธารณะแบบสมัยใหม่ มีลานกีฬาด้านหน้าอาคาร ด้านหลังเป็นอาคารเรียนตึกสูง โดยเปิดใช้ทำการในช่วงเวลา 8.00 น. – 16.00 น. เปิดสอนระดับมัธยมศึกษา

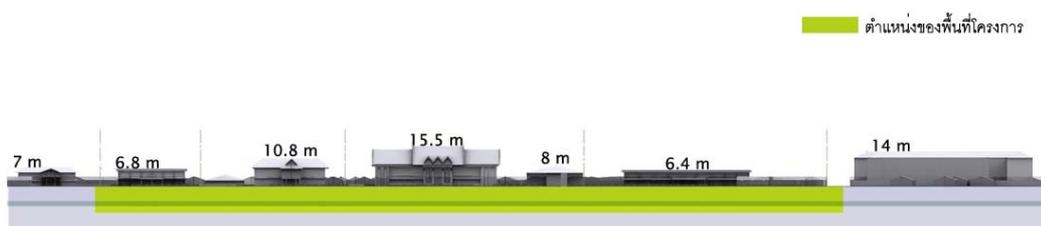
10. สำนักงานอัยการจังหวัดธัญบุรี เป็นลักษณะอาคารสาธารณะ โดยเปิดใช้ทำการในช่วงเวลา 8.00 น. – 16.00 น. โดยผู้มาติดต่อสามารถจอดรถในลานจอดรถด้านหน้าศาลจังหวัดปทุมธานี

11. โรงเรียนธัญญศึกษาศิลป์ เป็นอาคารเรียนไม้ โดยมีพื้นที่ว่างตรงกลางของกลุ่มอาคารเรียนโดยเปิดใช้ทำการในช่วงเวลา 8.00 น. – 16.00 น. เปิดสอนในระดับประถมศึกษา

สรุปได้ว่าพื้นที่โครงการไม่ควรที่เป็นอาคารสูงบังกลุ่มอาคารราชการด้านหลังควรที่จะสามารถยังมองเห็นได้ นอกจากนี้จำเป็นต้องรักษาตำแหน่งและปรับปรุงในส่วนของพื้นที่ที่สำคัญ เช่นพระบรมรูปพระบาทสมเด็จพระจุลเจ้ายกเกล้าเจ้าอยู่หัว ลานจอดรถในบางจุด และเส้นทางสัญจรที่ตัดผ่านพื้นที่โครงการเดิม เอาไว้เพื่อรักษาความคุ้นเคยของการใช้พื้นที่

ภาพที่ 6.6

ระดับความสูงของอาคารโดยรอบพื้นที่โครงการ



6.1.3 ศึกษาวิเคราะห์องค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่และกิจกรรมภายในพื้นที่ด้านหน้าศาลากลางเมืองธัญบุรี

การวิเคราะห์พื้นที่โครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ 1) วิเคราะห์องค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ 2) วิเคราะห์กิจกรรมภายในพื้นที่ด้านหน้า

1. องค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ด้านหน้าศาลากลางเมืองธัญบุรีซึ่งพื้นที่ประมาณ 18,000 ตารางเมตร โดยมีความยาว 300 เมตร และกว้าง 60 เมตร เป็นรูปทรงสี่เหลี่ยมผืนผ้า ยาวขนานกับถนน มีระดับพื้นที่ดินต่ำกว่าถนน 1.20 เมตร โดยมีคลองทางด้านทิศตะวันตกและทิศเหนือของพื้นที่โครงการ

ภาพที่ 6.7
รูปตัดของพื้นที่โครงการ



ภาพที่ 6.8
สภาพแวดล้อมและพื้นที่กิจกรรมภายในพื้นที่โครงการ



2. วิเคราะห์กิจกรรมภายในพื้นที่ด้านหน้าศาลากลางเมืองธัญบุรี เนื่องจากเป็นพื้นที่ศูนย์กลางของชุมชนและรูปทรงของพื้นที่เป็นแนวยาวจึงมีการใช้งานพื้นที่ที่หลากหลาย โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ ส่วนของพื้นที่หน้าลานพระบรมรูปพระบาทสมเด็จพระจุลเกล้าเจ้าอยู่หัว ซึ่งเป็นลานจอดรถของผู้ติดต่อราชการ แต่ในวันปียมหาราช 23 ตุลาคมของทุกปีจะมีการจัดงานสักการะพระบรมรูป ส่วนลานกีฬาของชุมชนจะมีการใช้งานในเวลาเย็นโดยคนในชุมชนจะเข้าใช้เล่นกีฬานอกจากนี้จะใช้พื้นที่เมื่อมีการจัดกิจกรรมงานกีฬาของชุมชน และส่วนพื้นที่จัดกิจกรรมของชุมชนเป็นพื้นที่โล่งประมาณ 420 ตารางเมตร ใช้จัดกิจกรรมของชุมชน และมีเป็นพื้นที่ออกกำลังกายของคนในชุมชน

6.2 การออกแบบตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจ และศักยภาพของท้องถิ่น

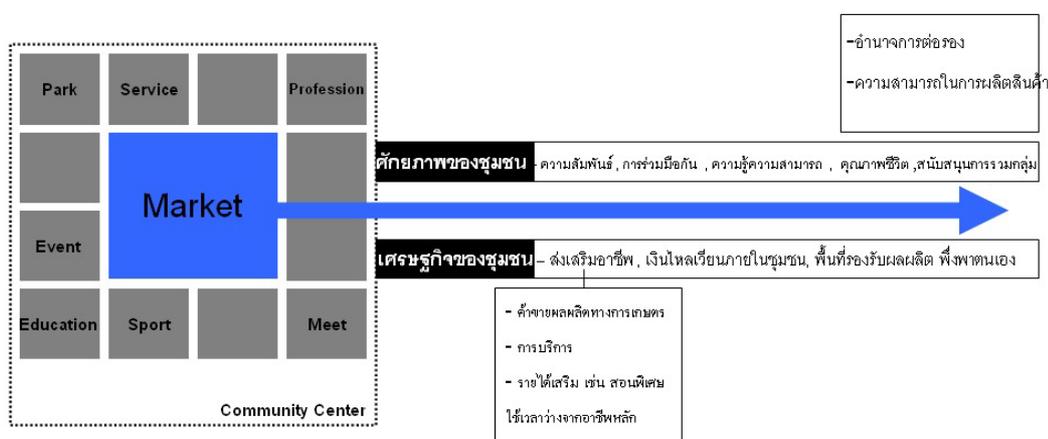
6.2.1 การกำหนดแนวคิดโครงการตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจ และศักยภาพของท้องถิ่น

จากการทบทวนวรรณกรรมในหัวข้อ 2.1 ทฤษฎีเกี่ยวกับศูนย์ชุมชน เป็นแนวคิดเกี่ยวกับซึ่งเป็นทฤษฎีที่เกี่ยวกับการสร้างศูนย์ชุมชนในรูปแบบที่สามารถพัฒนาคนในพื้นที่และชุมชนโดยมีปัจจัยทางด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกต่าง ๆที่เป็นพื้นที่ฐานของศูนย์กลางชุมชน และนำแนวคิดนี้มาวิเคราะห์ควบคู่ไปกับวรรณกรรมในหัวข้อ 2.5 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับตลาดเพื่อชุมชน โดยตลาดสดเป็นองค์ประกอบสำคัญขั้นพื้นฐานในโครงสร้างการจัดหาบริการให้กับชุมชนเมืองและตลาดได้พัฒนาควบคู่กันไป โดยตลาดเป็นศูนย์กลางการแลกเปลี่ยนทั้งสินค้า ข้าวสาร และความรู้ ซึ่งประชาชนแทบทุกคนชั้นมีส่วนร่วมในการใช้สอย จากคุณสมบัติของตลาดมีความสอดคล้องกับการเป็นศูนย์กลางของชุมชนดังนั้น จึงนำสองแนวความคิดมาพัฒนาแบบผสมผสานเป็นลักษณะรูปแบบศูนย์กลางชุมชนในรูปแบบใหม่ที่มีตลาดเป็นตัวแปรสำคัญในการดึงดูดให้คนเข้ามาใช้พื้นที่และมีการเชื่อมโยงกับองค์ประกอบของศูนย์กลางชุมชน เช่น สถานที่ราชการ แหล่งการเรียนรู้ ร้านค้าบริการ พื้นที่กิจกรรม ส่วนพัฒนาวิชาชีพ เป็นต้นเพื่อเกิดการพัฒนาทั้งเศรษฐกิจในชุมชนและศักยภาพของชุมชนควบคู่กันไปในแนวทางที่มีการสอดคล้องและเกื้อหนุนกัน นอกจากนี้ตัวตลาดสามารถเป็นส่วนสร้างความสัมพันธ์ของคนในชุมชน ซึ่งจากการศึกษาในพื้นที่ศึกษาพบว่าพื้นที่มีความแตกต่างระหว่างชุมชนเดิมกับชุมชนใหม่ จึงนำตลาดเป็นตัวกลางในการสร้าง

ความสัมพันธ์และลดความแตกต่างลง เพื่อเกิดความร่วมมือกันในการสร้างความเป็นชุมชนซึ่งได้
 เลื่อนหายไปในสังคมปัจจุบัน

ภาพที่ 6.9

แสดงการอธิบายแนวคิดโครงการตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและศักยภาพของท้องถิ่น



6.2.2 ที่มาการจัดทำโครงการตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจ และศักยภาพของท้องถิ่น

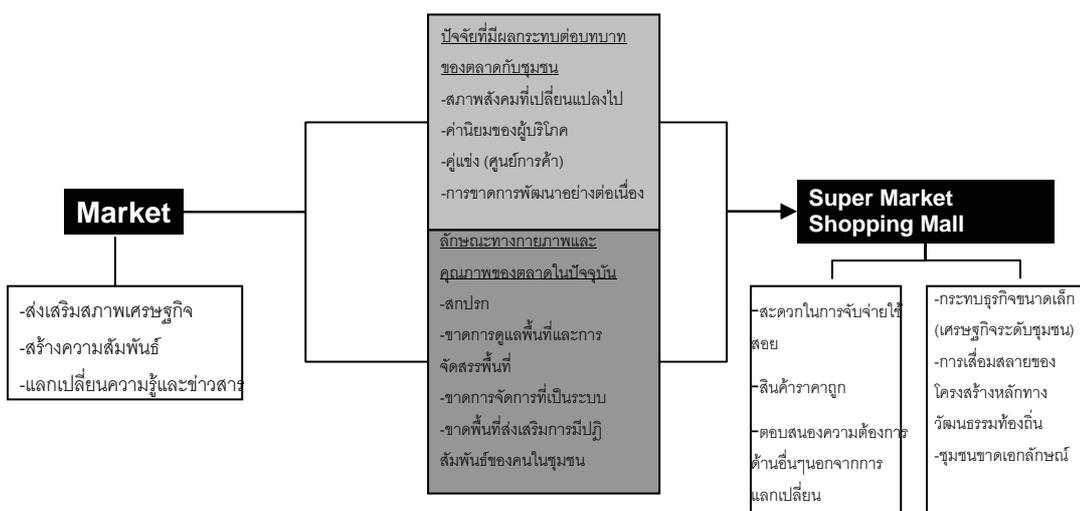
ที่มาในการกำหนดรูปแบบตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและศักยภาพของท้องถิ่น
 เป็นการสรุปแนวโน้มจากการทบทวนวรรณกรรมในหัวข้อ 2.3 และข้อมูลพื้นที่ศึกษา 4.12 สามารถ
 สรุปได้ดังนี้

1. แนวคิดการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม ซึ่งบอกถึงปัญหาและ
 ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางสังคมและเศรษฐกิจ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมี
 การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ซึ่งแต่เดิมตลาดเป็นศูนย์กลางการแลกเปลี่ยนทุกรูปแบบโดยมีประโยชน์
 ต่อชุมชนคือ สามารถส่งเสริมธุรกิจของชุมชน สร้างความสัมพันธ์ และทำให้เงินหมุนเวียนในชุมชน
 แต่เนื่องด้วยสภาพสังคม และค่านิยมที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นศูนย์กลางการแลกเปลี่ยนจึงได้
 เปลี่ยนเป็นศูนย์กลางการค้าและห้างสรรพสินค้าที่อำนวยความสะดวกในทุกด้าน แต่ส่งผลกระทบต่อ
 ธุรกิจชุมชนขนาดเล็ก และโครงสร้างทางสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปในทางลบจึงจำเป็นต้องมีการ

แก้ไขปัญหานี้ในส่วนนี้โดยพัฒนาตลาดเป็นศูนย์กลางการแลกเปลี่ยนที่ครบวงจร ซึ่งเชื่อมโยงกับศูนย์กลางชุมชนเพื่อการแก้ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจของชุมชนและศักยภาพทุกด้าน

ภาพที่ 6.10

แสดงการอธิบายการเปลี่ยนแปลงของศูนย์กลางการแลกเปลี่ยน



2. แนวโน้มผู้บริโภคคนไทยส่วนใหญ่เลือกและหันมาใช้บริการร้านค้าปลีกสมัยใหม่ที่มีความสะดวก สบายต่อชีวิตประจำวันมากยิ่งขึ้น ทำให้รูปแบบศูนย์การค้าชุมชนที่มีการใช้งานคล้ายกับตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและศักยภาพของท้องถิ่น มีแนวโน้มที่พัฒนามากขึ้นในอนาคต ประกอบกับการสนับสนุนจากยุทธศาสตร์จังหวัดปทุมธานี ที่เน้นการพัฒนาเศรษฐกิจในระดับชุมชนและความเป็นอยู่ของชุมชนซึ่งสอดคล้องกับจุดประสงค์ของโครงการตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและศักยภาพของท้องถิ่นซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะได้เงินสนับสนุนจากภาครัฐ

6.2.3 การกำหนดกลุ่มเป้าหมายโครงการ

ในการกำหนดกลุ่มเป้าหมายสามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มผู้ชายและกลุ่มผู้หญิงที่ใช้พื้นที่ โดยจะต่างจากศูนย์การค้าชุมชนในส่วนของกรณีเน้นเปิดโอกาสสำหรับธุรกิจชุมชนและการสร้างอาชีพให้กับคนในชุมชนเป็นหลัก ซึ่งจากการศึกษาในบทที่ 5 หัวข้อ 5.3.4 พบว่าขอบเขต

ในการบริการมีรัศมีเท่ากับ 3 กิโลเมตร และสามารถรองรับผู้เข้าใช้บริการ 25,000- 40,000 คนต่อวัน

1. กลุ่มผู้ขาย คือ คนในชุมชนที่ได้ผ่านการสัมภาษณ์และคัดเลือกโดยเจ้าหน้าที่ของโครงการว่ามีความเหมาะสมหรือไม่ โดยวิเคราะห์การจัดการจากกรณีศึกษาทั้งหมดในบทที่ 4 พื้นที่ศึกษาโดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ ผู้เช่าพื้นที่หลักและผู้ประกอบธุรกิจที่ดึงดูดลูกค้า

1) ผู้เช่าพื้นที่หลัก จำเป็นต้อง เป็นคนในชุมชนที่มีสินค้าการเกษตร ปศุสัตว์ การพาณิชย์ การบริการ สินค้าหัตถกรรม หรือสินค้าของชุมชน ซึ่งศึกษาจากหัวข้อ 4.8 ด้านเศรษฐกิจในพื้นที่ และ โดยมีการลดหย่อนค่าเช่าหากเป็นคนในชุมชน

2) ผู้ประกอบธุรกิจที่ดึงดูดลูกค้า ผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าในระยะสั้น และประเภทของธุรกิจเป็นตัวดึงดูดลูกค้าเข้ามาในโครงการ เช่น กลุ่มร้านอาหาร กลุ่มบริการด้านสุขภาพ กลุ่มสถาบันกวดวิชาจากนอกพื้นที่ชุมชน เป็นต้น

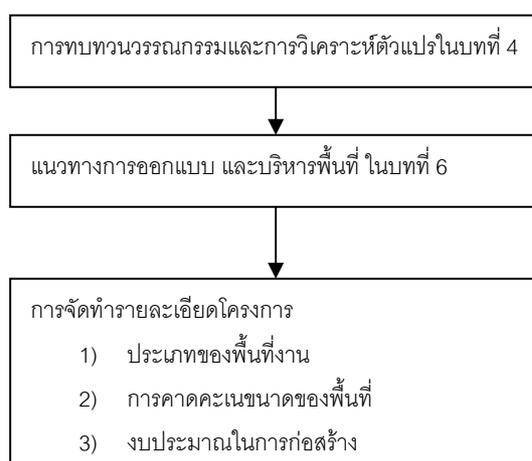
2. กลุ่มผู้ใช้พื้นที่ เนื่องจากมีความหลากหลายในการใช้งานพื้นที่ จึงแบ่งออก 3 ส่วนหลัก ๆ คือ กลุ่มผู้ใช้พื้นที่เพื่อทำกิจกรรม กลุ่มผู้ใช้พื้นที่เพื่อซื้อสินค้า และกลุ่มผู้ใช้พื้นที่เพื่อใช้บริการ โดยส่วนใหญ่เป็นคนในชุมชนโดยบางส่วนเป็นคนจากนอกพื้นที่บริการ

1) กลุ่มผู้ใช้พื้นที่เพื่อทำกิจกรรม เช่น การเดินเล่น พบปะสังสรรค์ พักผ่อน ออกกำลังกาย และร่วมกิจกรรมของชุมชน เป็นต้น

2) กลุ่มผู้ใช้พื้นที่เพื่อซื้อสินค้า ในส่วนของพื้นที่ ตลาด พื้นที่ขายสินค้าชุมชน และอาคารขายสินค้า ซึ่งเป็นคนในชุมชน และชุมชนใกล้เคียง

3) กลุ่มผู้ใช้พื้นที่เพื่อใช้บริการ บริการในรูปแบบของ การเรียนรู้ บริการด้านอำนวยความสะดวกด้านต่าง ๆ ติดต่อราชการ

6.2.4 การจัดทำรายละเอียดโครงการตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและศักยภาพของท้องถิ่น



1. ประเภทของพื้นที่ใช้งาน ในการกำหนดประเภทของพื้นที่ใช้งานจะมาจากการ ทบทวนวรรณกรรมและการวิเคราะห์ตัวแปรในบทที่ 4 และแนวทางการออกแบบในบทที่ 6 โดย สามารถสรุปออกเป็นประเภทการใช้งานพื้นที่ได้ดังนี้

ตารางที่ 6.1

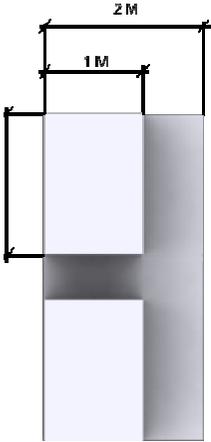
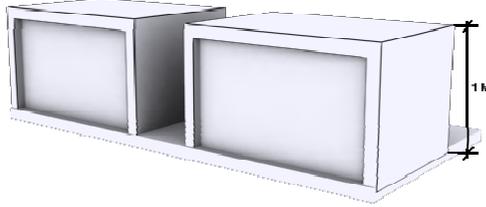
สรุปประเภทพื้นที่ใช้งานของตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและศักยภาพของท้องถิ่น

หมวดพื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ใช้สอยที่ทำเงิน	พื้นที่ใช้สอยที่มีการลดหย่อน ค่าใช้จ่ายหรือไม่เสียค่าใช้จ่าย
ซื้อ/ขายแลกเปลี่ยนสินค้า	- อาคารศูนย์รวมร้านค้า - ร้านอาหาร - ศูนย์อาหาร	- ตลาดสด , ตลาดนัด - พื้นที่ขายสินค้าชุมชน (Otop)
การบริการ	- การบริการด้านสุขภาพ - การบริการด้านการเงิน - การบริการย่อยด้าน IT - บริการส่งสินค้า	- สถานรับเลี้ยงเด็ก - บริการการรวมกลุ่มอาชีพ - บริการส่งสินค้าให้กับกลุ่ม พ่อค้าแม่ค้า
การเรียนรู้	- ร้านขายหนังสือ - โรงเรียนกวดวิชา - ศูนย์เรียนรู้เฉพาะทาง	- ห้องสมุดประชาชน - ศูนย์ฝึกวิชาชีพ - พื้นที่แสดงผลงาน
พื้นที่พักผ่อน	- ฟิตเนส - ร้านกาแฟ	- สวนสาธารณะ - สนามกีฬากลางแจ้ง - สนามเด็กเล่น
พื้นที่จัดกิจกรรม	- การเปิดตัวสินค้า - การจัดงานโฆษณาขององค์กร เอกชน	- การจัดกิจกรรมของชุมชน - เป็นจัดงานประเพณีของชุมชน - เป็นที่ประชุมของชุมชน

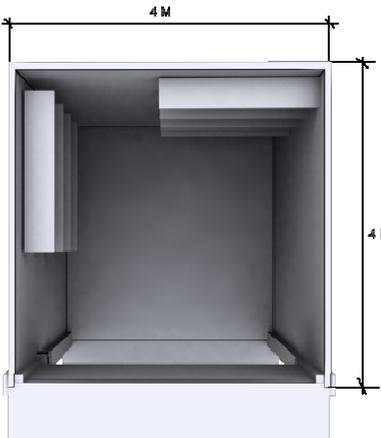
2. การคาดคะเนของขนาดพื้นที่

ขนาดของพื้นที่ที่มีการคำนวณจาก ค่ามาตรฐานของพื้นที่นั้น ๆ ประกอบกับความ ต้องการของขนาดพื้นที่ของผู้เข้าใช้และความเหมาะสมของโครงการโดยแบ่งออกเป็นหมวดได้ดังนี้

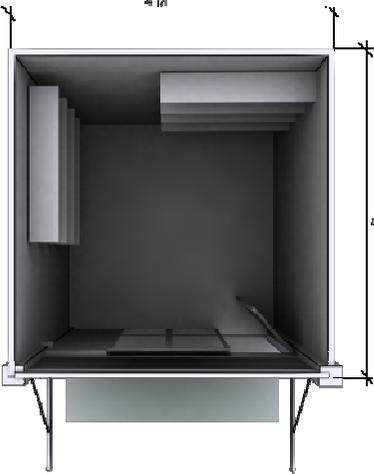
ตารางที่ 6.2
แสดงการคาดคะเนของขนาดพื้นที่

หมวดพื้นที่ใช้สอย	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	รายละเอียดของขนาดพื้นที่	สรุปขนาดพื้นที่
ข้อ/ขายเปลี่ยนสินค้า	ตลาด	<p>จากการศึกษารวบรวมในหัวข้อ 2.5.2 ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนแผงขายสินค้าและขนาดของตลาดประกอบการวิเคราะห์พื้นที่ที่ได้ข้อสรุปว่าตลาดชุมชนเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและศักยภาพของท้องถิ่นนั้นควรเป็นลักษณะตลาดขนาดปานกลาง มีจำนวนแผงขายสินค้า 150 แผง โดยต่อ 1 แผงมีความกว้าง 2 เมตร ยาว 2 เมตร สูง 1 เมตร ตามมาตรฐานของแผง ดังรูป</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>PLAN</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>PERSPECTIVE</p> </div> </div>	<p>แผงมีขนาด 4 ตารางเมตร มีทั้งหมดจำนวน 150 แผง คิดเป็นพื้นที่ 600 ตารางเมตร รวมเส้นทางสัญจรอีกร้อยละ 30 ของพื้นที่ใช้งาน คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมดเท่ากับ 780 ตารางเมตร</p>

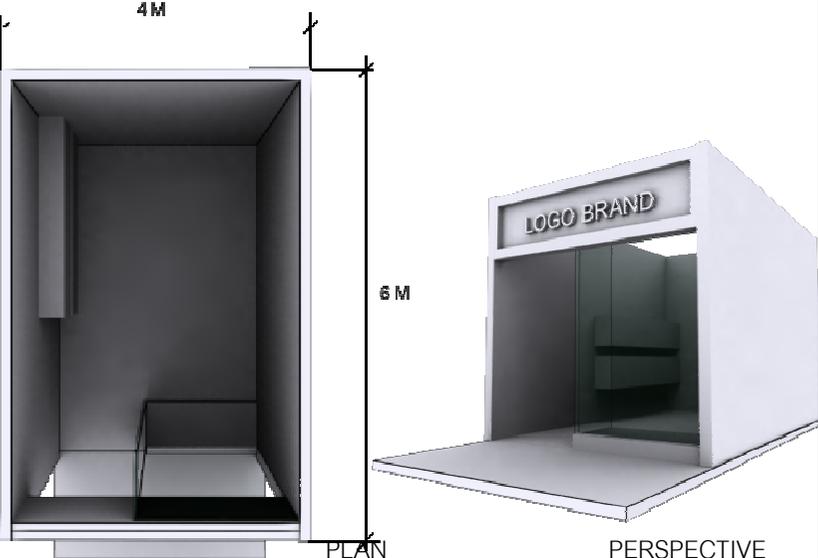
ตารางที่ 6.2 (ต่อ)
แสดงการคาดคะเนของขนาดพื้นที่

หมวดพื้นที่ใช้สอย	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	รายละเอียดของขนาดพื้นที่	สรุปขนาดพื้นที่
ซื้อ/ขายเปลี่ยนสินค้า	ร้านขายสินค้าชุมชน	<p>จากการศึกษารวบรวมในหัวข้อ 4.7 พบว่าสินค้าชุมชนส่วนใหญ่เป็นสินค้าหัตถกรรม ประกอบกับศึกษาจากกรณีศึกษาได้ข้อสรุปว่าร้านขายสินค้าประเภทสินค้าชุมชนควรมีรูปแบบด้านหน้าเปิดโล่งเพื่อสอดคล้องกับความเป็นพื้นที่ถิ่นของชุมชนและประเภทของสินค้าโดยมีขนาดความยาวเท่ากับ 4 เมตร ความกว้าง 4 เมตรจำนวน 17 ร้านและสามารถขยายพื้นที่รวมสองร้านได้ในเมื่อมีความต้องการในการขยายพื้นที่ร้าน</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>PLAN</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>PERSPECTIVE</p> </div> </div>	<p>แผงมีขนาด 8 ตารางเมตร มีทั้งหมดจำนวน 17 ร้าน คิดเป็นพื้นที่ 136 ตารางเมตร รวมเส้นทางสัญจรอีกร้อยละ 30 ของพื้นที่ใช้งาน คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมดเท่ากับ 178 ตารางเมตร</p>

ตารางที่ 6.2 (ต่อ)
แสดงการคาดคะเนของขนาดพื้นที่

หมวดพื้นที่ใช้สอย	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	รายละเอียดของขนาดพื้นที่	สรุปขนาดพื้นที่
ซื้อ/ขายเปลี่ยนสินค้า	ร้านขายสินค้า	<p>จากการศึกษารรณกรรมในหัวข้อ 2.6 ศึกษาจากกรณีศึกษาได้ข้อสรุปว่าร้านขายสินค้าควรมีรูปแบบด้านหน้าปิดด้วยกระจก และมีส่วนติดตั้งป้ายร้านเพื่อสร้างภาพลักษณ์ให้กับตัวสินค้าโดยมีขนาดความยาวเท่ากับ 4 เมตร ความกว้าง 4 เมตรจำนวน 10 ร้าน และสามารถขยายพื้นที่รวมสองร้านได้ในเมื่อมีความต้องการในการขยายพื้นที่ร้าน</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: center;">PLAN PERSPECTIVE</p>	<p>แผงมีขนาด 8 ตารางเมตร มีทั้งหมดจำนวน 10 ร้าน คิดเป็นพื้นที่ 80 ตารางเมตร รวมเส้นทางสัญจรอีกร้อยละ 30 ของพื้นที่ใช้งาน คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมดเท่ากับ 104 ตารางเมตร</p>

ตารางที่ 6.2 (ต่อ)
แสดงการคาดคะเนของขนาดพื้นที่

หมวดพื้นที่ใช้สอย	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	รายละเอียดของขนาดพื้นที่	สรุปขนาดพื้นที่
ช้อ/ขายเปลี่ยนสินค้า	ร้านขายสินค้าภายในอาคารร้านค้า	<p>จากการศึกษารรณกรรมในหัวข้อ 2.6 ศึกษาจากกรณีศึกษาได้ข้อสรุปว่าร้านขายสินค้าควรมีรูปแบบด้านหน้าปิดด้วยกระจก และมีส่วนติดตั้งป้ายร้านเพื่อสร้างภาพลักษณ์ให้กับตัวสินค้าโดยมีขนาดความยาวเท่ากับ 6 เมตร ความกว้าง 4 เมตรจำนวน 24 ร้าน และสามารถขยายพื้นที่รวมสองร้านได้ในเมื่อมีความต้องการในการขยายพื้นที่ร้าน</p> 	<p>แผงมีขนาด 24 ตารางเมตร มีทั้งหมดจำนวน 24 ร้าน คิดเป็นพื้นที่ 576 ตารางเมตร รวมเส้นทางสัญจรอีกร้อยละ 30 ของพื้นที่ใช้งาน คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมดเท่ากับ 748 ตารางเมตร</p>

ตารางที่ 6.2 (ต่อ)
แสดงการคาดคะเนของขนาดพื้นที่

หมวดพื้นที่ใช้สอย	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	รายละเอียดของขนาดพื้นที่	สรุปขนาดพื้นที่
ซื้อ/ขายเปลี่ยนสินค้า	ตลาดนัด	จากการศึกษาวรรณกรรมในหัวข้อ 2.6 ศึกษาจากกรณีศึกษาและบทที่ 4 พื้นที่ศึกษา ได้ข้อสรุปว่าจัดตลาดนัด ในวันอาทิตย์ วันพฤหัสบดี และวันเสาร์เพื่อได้มีการทำความสะอาดพื้นที่และใช้พื้นที่จัดกิจกรรมประเภทอื่น ๆ โดยมีขนาดความยาวเท่ากับ 2 เมตร ความกว้าง 2 เมตรจำนวน 100 ร้าน	แผงมีขนาด 4 ตารางเมตร มีทั้งหมดจำนวน 100 ร้าน คิดเป็นพื้นที่ 400 ตารางเมตร รวมเส้นทางสัญจรอีกร้อยละ 30 ของพื้นที่ใช้งาน คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมดเท่ากับ 520 ตารางเมตร
	ร้านอาหาร	เนื่องจากความต้องการพื้นที่และเพื่อดึงดูดคนเข้ามาใช้พื้นที่แบบครบวงจรจึงจำเป็นต้องมีร้านอาหารจำนวน 3 ร้านเพื่อเป็นทางเลือกในการเข้าใช้งาน	พื้นที่ต่อ 1 ร้าน ส่วนพื้นที่ทานอาหาร 54 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ครัว 30 ตารางเมตร รวมพื้นที่ต่อ 1 ร้าน 84 ตารางเมตร จำนวนพื้นที่ร้านอาหารทั้งหมด 84 (3 ร้าน) 252 ตารางเมตร รวมทางสัญจร 30% 327 ตารางเมตร

ตารางที่ 6.2 (ต่อ)
แสดงการคาดคะเนของขนาดพื้นที่

หมวดพื้นที่ใช้สอย	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	รายละเอียดของขนาดพื้นที่	สรุปขนาดพื้นที่
ซื้อ/ขายเปลี่ยนสินค้า	ศูนย์อาหาร	เนื่องจากความต้องการพื้นที่ของคนในชุมชนและอยู่ใกล้กับสถานที่ทำงาน โดยมีจำนวนที่นั่ง 60 ที่นั่ง และร้านอาหาร 24 ร้าน เพื่อเพียงพอต่อผู้เข้าใช้ในเวลากลางวัน และช่วงเย็น	จำนวนพื้นที่ศูนย์อาหาร 400ตารางเมตร
			รวม 2,787 ตารางเมตร
การบริการ	การบริการด้าน สุขภาพ	จากการศึกษาวรรณกรรมในหัวข้อ 2.1 ซึ่งจำเป็นต้องมีพื้นที่บริการด้านสุขภาพประกอบกับในบริเวณใกล้เคียงไม่มีส่วนการบริการด้านสุขภาพ โดยประกอบด้วย พื้นที่ส่วนต้อนรับ พื้นที่รักษาขนาด 2 เตียง ห้องหมอ	พื้นที่ส่วนต้อนรับ 16 ตารางเมตร พื้นที่รักษาขนาด 2 เตียง 20 ตารางเมตร ห้องหมอ 12 ตารางเมตร รวมพื้นที่ 48 ตารางเมตร รวมทางสัญจร 30% 62 ตารางเมตร (Neufert, 1982, pp. 555-560.)

ตารางที่ 6.2 (ต่อ)
แสดงการคาดคะเนของขนาดพื้นที่

หมวดพื้นที่ใช้สอย	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	รายละเอียดของขนาดพื้นที่	สรุปขนาดพื้นที่	
การบริการ	การบริการด้านการเงิน	เนื่องจากความต้องการพื้นที่ของคนในชุมชนแต่มีธนาคารกสิกรไทย สาขาคลอง 6 อยู่ใกล้กับพื้นที่โครงการจึงเป็นการบริการด้านการเงินแบบตู้อำนวยความสะดวกของและรูปแบบธนาคารสาขาย่อย	พื้นที่ส่วนต้อนรับ	16 ตารางเมตร
			พื้นที่ธุรการด้านการเงิน	24 ตารางเมตร
			รวมพื้นที่	40 ตารางเมตร
			รวมทางสัญจร 30%	52 ตารางเมตร
	การบริการส่งสินค้า	เนื่องด้วยมีการบริการอำนวยความสะดวกกับผู้ขายสินค้า โดยวิเคราะห์ขนาดพื้นที่จากกรณีศึกษาตลาดยิ่งเจริญจำเป็นต้องมีพื้นที่รับสินค้า พื้นที่ส่งสินค้า พื้นที่จอดรถและส่งสินค้า	พื้นที่รับสินค้า	50 ตารางเมตร
			พื้นที่ส่งสินค้า	30 ตารางเมตร
			พื้นที่จอดรถและส่งสินค้า	จำนวนรถยนต์ 4 คัน (35)140ตารางเมตร
	การบริการด้านการรวมกลุ่มอาชีพ	จากการศึกษาเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษาในหัวข้อที่ 4.7 ที่มีความหลากหลายของสินค้าประกอบกับศึกษาการจัดการของตลาดยิ่งเจริญพบว่าโครงการจำเป็นต้องมีการรวมกลุ่มของกลุ่มผู้ขายเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้กับสินค้าโดยสามารถต่อรองราคาได้โดยจำเป็นต้องมีพื้นที่ดังนี้ พื้นที่ต้อนรับ พื้นที่ประชุม	พื้นที่ส่วนต้อนรับ	16 ตารางเมตร
			พื้นที่ประชุม 1	60 ตารางเมตร
			พื้นที่ประชุม 2	48 ตารางเมตร
			รวมพื้นที่	124 ตารางเมตร
			รวมทางสัญจร 30%	160 ตารางเมตร

ตารางที่ 6.2 (ต่อ)
แสดงการคาดคะเนของขนาดพื้นที่

หมวดพื้นที่ใช้สอย	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	รายละเอียดของขนาดพื้นที่	สรุปขนาดพื้นที่
การบริการ	การบริการด้านความ สะดวกสบาย	เนื่องจากความต้องการพื้นที่และเพื่อดึงดูดคนเข้ามาใช้พื้นที่ แบบครบวงจรจึงจำเป็นต้องมีการบริการด้านความสะดวกสบาย เช่น ร้านตัดผม ร้านสั๊ตว์เลีย้ง ร้านทำกุญแจ ร้านเสริมสวย เป็นต้น โดยจากการศึกษาจากกรณีศึกษาควรจะมีจำนวน 10 ร้าน โดยร้านมี ความยาวเท่ากับ 6 เมตร ความกว้าง 4 เมตรและสามารถขยายพื้นที่ รวมสองร้านได้ในเมื่อมีความต้องการในการขยายพื้นที่ร้าน	พื้นที่ส่วนต้อนรับ 24 ตารางเมตร จำนวน 10 ร้าน รวมพื้นที่ 240 ตารางเมตร รวมทางสัญจร 30% 312 ตารางเมตร
			รวม 726 ตารางเมตร
พื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้	สถาบันกวดวิชา	จากการศึกษาวรรณกรรมหัวข้อ 2.1 และกรณีศึกษา ประกอบกับ ในพื้นที่มีโรงเรียนของชุมชนที่อยู่ติดพื้นที่โครงการ ตั้งแต่ระดับ ปฐมศึกษาถึงระดับมัธยมศึกษาดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีพื้นที่ของ สถาบันกวดวิชาโดยจำนวนทั้งหมด 7 ห้องเรียน	จำนวนห้องเรียน 7 ห้อง รวมพื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้ 40 (7 หน่วย) 280 ตารางเมตร รวมทางสัญจร 30% 496 ตารางเมตร (Neufert, 1982, pp. 307.)

ตารางที่ 6.2 (ต่อ)
แสดงการคาดคะเนของขนาดพื้นที่

หมวดพื้นที่ใช้สอย	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	รายละเอียดของขนาดพื้นที่	สรุปขนาดพื้นที่																						
พื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้	ศูนย์ฝึกอาชีพ	จากการศึกษายุทธศาสตร์ของจังหวัดปทุมธานี หัวข้อ 4.12 พบว่า จำเป็นต้องมีส่วนในการพัฒนาศักยภาพด้านความรู้ของคนในชุมชน ประกอบกับในศาลากลางเมืองธัญบุรีมีส่วนที่พัฒนาวิชาชีพแต่ ปัญหาห้องเรียนไม่เพียงพอดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีห้องเรียน จำนวน 3 ห้อง และห้องปฏิบัติการ 2 ห้อง	<table> <tr> <td>ห้องเรียน</td> <td>40 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>จำนวน</td> <td>3 ห้อง</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่</td> <td>120 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>ห้องปฏิบัติการ</td> <td>120 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>จำนวน</td> <td>2 ห้อง</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่</td> <td>240 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>ห้องเก็บของ</td> <td>80 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>จำนวน</td> <td>2 ห้อง</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่</td> <td>160 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ทั้งหมด</td> <td>520 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>รวมทางสัญจร 30%</td> <td>576 ตารางเมตร</td> </tr> </table> <p>(Neufert, 1982, pp. 307.)</p>	ห้องเรียน	40 ตารางเมตร	จำนวน	3 ห้อง	รวมพื้นที่	120 ตารางเมตร	ห้องปฏิบัติการ	120 ตารางเมตร	จำนวน	2 ห้อง	รวมพื้นที่	240 ตารางเมตร	ห้องเก็บของ	80 ตารางเมตร	จำนวน	2 ห้อง	รวมพื้นที่	160 ตารางเมตร	รวมพื้นที่ทั้งหมด	520 ตารางเมตร	รวมทางสัญจร 30%	576 ตารางเมตร
ห้องเรียน	40 ตารางเมตร																								
จำนวน	3 ห้อง																								
รวมพื้นที่	120 ตารางเมตร																								
ห้องปฏิบัติการ	120 ตารางเมตร																								
จำนวน	2 ห้อง																								
รวมพื้นที่	240 ตารางเมตร																								
ห้องเก็บของ	80 ตารางเมตร																								
จำนวน	2 ห้อง																								
รวมพื้นที่	160 ตารางเมตร																								
รวมพื้นที่ทั้งหมด	520 ตารางเมตร																								
รวมทางสัญจร 30%	576 ตารางเมตร																								

ตารางที่ 6.2 (ต่อ)
แสดงการคาดคะเนของขนาดพื้นที่

หมวดพื้นที่ใช้สอย	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	รายละเอียดของขนาดพื้นที่	สรุปขนาดพื้นที่
พื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้	ห้องสมุดประชาชน (ศูนย์ย่อย)	จากการพบว่าพื้นที่ศึกษาไม่มีห้องสมุดประชาชนดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีห้องสมุดประชาชนของชุมชน	มาตรฐานห้องสมุดขนาดเล็ก 350 ตารางเมตร
	พื้นที่แสดงผลงาน	จากการวิเคราะห์การศึกษาของพื้นที่ศึกษาในหัวข้อที่ 4.9 พบว่าโดยรอบพื้นที่มีสถานศึกษาตั้งแต่ระดับ ปฐมศึกษาถึงอุดมศึกษา ประกอบกับมีพื้นที่การเรียนรู้ภายในโครงการดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีพื้นที่แสดงผลงานของคนในชุมชน	ส่วนแสดงนิทรรศการ 60 ตารางเมตร ส่วนแสดงนิทรรศการกลางแจ้ง ไม่จำกัด รวมพื้นที่แสดงผลงาน 60 ตารางเมตร
			รวม 1,482 ตารางเมตร
พื้นที่จัดกิจกรรม	ลานกิจกรรม	จากการวิเคราะห์พฤติกรรมการทำกิจกรรมในหัวข้อที่ 5.4 และการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่เทศบาลพบว่าผู้ร่วมกิจกรรมที่สำคัญมีจำนวนสูงสุด ประมาณ 600 คน ส่วนกิจกรรมนันทนาการ มีประมาณ 200 คน	พื้นที่จัดกิจกรรมสำคัญ 600(2) 1,200 ตารางเมตร พื้นที่จัดกิจกรรมนันทนาการ 200(2) 400 ตารางเมตร รวมพื้นที่จัดกิจกรรม 1,600 ตารางเมตร

ตารางที่ 6.2 (ต่อ)
แสดงการคาดคะเนของขนาดพื้นที่

หมวดพื้นที่ใช้สอย	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	รายละเอียดของขนาดพื้นที่	สรุปขนาดพื้นที่
พื้นที่พักผ่อน	สวนสาธารณะ	จากการศึกษาปัญหาพบว่าพื้นที่ศึกษาไม่มีสวนสาธารณะดังนั้นจึงจำเป็นต้องสวนสาธารณะเพื่อเป็นพื้นที่พักผ่อนและนัดพบของคนในชุมชน	ไม่จำกัด
	สนามกีฬากลางแจ้ง	จากการวิเคราะห์พื้นที่โครงการในหัวข้อที่ 6.1 เดิมพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่กีฬา ดังนั้นจำเป็นต้องมีสนามกีฬากลางแจ้งจำนวน 2 สนาม และกระจายตัวตามพื้นที่ว่างของโครงการ	พื้นที่ลานกีฬาเอกประสงค์ 420 (2 หน่วย) 840 ตารางเมตร
	สนามเด็กเล่น	ในพื้นที่มีโรงเรียนของชุมชนที่อยู่ติดพื้นที่โครงการ ตั้งแต่ระดับประถมศึกษาถึงระดับมัธยมศึกษาดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีพื้นที่สนามเด็กเล่นของโรงเรียนและชุมชน	500 ตารางเมตร
	ฟิตเนส	เนื่องจากความต้องการพื้นที่ และเพื่อดึงดูดคนเข้ามาใช้พื้นที่แบบครบวงจรจึงจำเป็นต้องมีส่วนฟิตเนสเพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของชุมชนบ้านจัดสรร	300 ตารางเมตร
			รวม 1,640 ตารางเมตร

ตารางที่ 6.2 (ต่อ)
แสดงการคาดคะเนของขนาดพื้นที่

หมวดพื้นที่ใช้สอย	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	รายละเอียดของขนาดพื้นที่	สรุปขนาดพื้นที่
ลานจอดรถ	ที่จอดรถยนต์สำหรับผู้ มาใช้บริการ	จำนวนผู้มาใช้บริการ (ในพื้นที่เขตบริการ 3 กิโลเมตร) 2,000 คน/ช่วงเวลา โดยคิดปริมาณรถส่วนบุคคลประมาณ ร้อยละ 50 ของทั้งหมด 1,000 คน/วัน คิดผู้โดยสาร 2 คนต่อ 1 คัน 500 คัน คิดเป็นรถยนต์ร้อยละ 30 ของทั้งหมด 150 คัน คิดเป็นรถจักรยานยนต์ร้อยละ 70 ของทั้งหมด 350 คัน ที่จอดรถสำหรับคนพิการมีขนาด $3.6 \times 6 = 21.6$ ตรม. จำนวน 2 คัน	เนื้อที่สำหรับจอดรถยนต์ 25 (150+ 10 หน่วย) 4,000 ตรม. เนื้อที่สำหรับจอดจักรยานยนต์ 2 (350+ 24 หน่วย) 748 ตรม. เนื้อที่สำหรับจอดรถคนพิการ 21.60 (2 หน่วย) 44 ตรม. เนื้อที่สำหรับจอดรถบรรทุก
	ที่จอดรถสำหรับผู้ค้า	จำนวนผู้ค้ามีทั้งหมด (แผงขายในตลาด+ร้านค้า) 340 คน มาด้วยรถยนต์ส่วนบุคคลประมาณ 1 ใน 5 ของทั้งหมดคิดเป็นปริมาณ 68 คน คิดผู้โดยสาร 2 คนต่อ 1 คัน 34 คัน คิดเป็นรถยนต์ร้อยละ 30ของทั้งหมด 10 คัน คิดเป็นรถจักรยานยนต์ร้อยละ 70ของทั้งหมด 24 คัน คิดเป็นเนื้อที่จอดรถยนต์รวม เส้นทางสัญจร 25 ตรม./คัน คิดเป็นเนื้อที่จอดจักรยานยนต์รวม เส้นทางสัญจร 2 ตรม./คัน	สินค้า 35 (4 หน่วย) 140 ตรม. รวมพื้นที่จอดรถทั้งหมด 4,320 ตรม.

3. งบประมาณในการก่อสร้าง

เนื่องจากพื้นที่โครงการเป็นเขตที่ดินของอำเภอัญบุรี จังหวัดปทุมธานี และเป็นผู้ร่วมทุนในโครงการดังนั้น จึงไม่คิดงบประมาณในส่วนค่าที่ดินโครงการ และในส่วนค่าถมที่ดินที่สามารถใช้ประโยชน์จากดินในส่วนที่ขุดทำคลองขึ้นมาในโครงการ

3.1) รายละเอียดแสดงสมมติฐานต้นทุนก่อสร้างโครงการ

(สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, มิถุนายน 2550)

<u>ต้นทุนที่ดิน</u>	<u>พื้นที่</u>	<u>หน่วยละ</u>	<u>ราคา/บาท</u>
ค่าที่ดิน	18,117 ตารางเมตร	-	-
ค่าปรับระดับที่ดิน	18,117 ตารางเมตร	1,000	18,117,000
ค่าปรับปรุงภูมิทัศน์	2,500 ตารางเมตร	880	2,200,000
ค่าเตรียมการพื้นที่	18,117 ตารางเมตร	550	9,997,350
รวมต้นทุนที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน			<u>30,314,350</u>
<u>ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง</u>			
ค่าก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	4,623 ตารางเมตร	6,900	31,898,700
ค่าก่อสร้างอาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น	3,032 ตารางเมตร	14,200	43,054,400
ค่าก่อสร้างที่จอดรถบนดิน	1,800 ตารางเมตร	6,400	11,520,000
ค่าก่อสร้างที่จอดรถใต้ดิน (1-2 ชั้น)	2,244 ตารางเมตร	17,300	38,821,200
รั้วรอบโครงการ	720 ตารางเมตร	1,500	8604,000
ถนนรอบอาคาร	4,320 ตารางเมตร	1,500	5,184,000
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง			<u>138,194,300</u>

ค่าโครงสร้างและงานระบบ

ค่าโครงสร้างร้อยละ 20 ของมูลค่าก่อสร้างอาคาร	46,064,766
ค่างานระบบร้อยละ 20 ของมูลค่าก่อสร้างอาคาร	46,064,766
รวมค่าโครงสร้างและงานระบบ	<u>92,129,532</u>

รวมมูลค่าก่อสร้างอาคารทั้งหมด230,323,832ค่าพัฒนาอื่น ๆ

ค่าออกแบบทางสถาปัตยกรรม โครงสร้างและงานระบบ	
ร้อยละ 7 ของมูลค่าก่อสร้าง	10,114,601
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ร้อยละ 5 ของมูลค่าก่อสร้าง	7,224,715
ค่าทดแทนความเสี่ยง ร้อยละ 5 ของมูลค่าก่อสร้าง	7,224,715
รวมค่าพัฒนาอื่น ๆ	<u>24,564,031</u>

รวมต้นทุนค่าก่อสร้าง และพัฒนา

285,202,2136.2.5 การออกแบบพื้นที่และสถาปัตยกรรม

แนวคิดในการออกแบบซึ่งเพิ่มเติมจากหัวข้อ 6.2.1 คือการนำเอาประวัติศาสตร์ของพื้นที่เป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบ กล่าวคือ การมีคลองในช่วงกลางของพื้นที่โครงการโดยมีอาคารต่าง ๆ มาเกาะตัวคลองเพื่อเป็นการสร้างบรรยากาศและเป็นภาพลักษณ์ของโครงการซึ่งคลองของโครงการนี้มีข้อแตกต่างจากคลองในพื้นที่ศึกษาคือ เป็นคลองที่สามารถเข้าไปใช้ได้โดยตรง ซึ่งสามารถลงเล่นน้ำ พายเรือได้ในส่วนของพื้นที่สาธารณะประกอบด้วยมีการจัดกิจกรรมตลาดน้ำในวันเสาร์และอาทิตย์ ทำให้โครงการเป็นสถานที่ท่องเที่ยวของชุมชนไปในตัวและเป็นตัวดึงดูดคนให้สนใจและเข้ามาใช้พื้นที่มากขึ้น

ในการจัดผังพื้นที่ได้นำข้อมูลทีวีวิเคราะห์ได้จากกรณีศึกษาในหัวข้อที่ 5.4 ประกอบกับการศึกษาพื้นที่ในหัวข้อ 6.1 นำมาเป็นปัจจัยในการจัดผังพื้นที่ดังนี้

ตารางที่ 6.3
การวางผังโครงการ

ประเภทพื้นที่ใช้งาน	ตำแหน่งที่ตั้ง	ปัจจัยในการพิจารณา
พื้นที่ซื้อขาย แลกเปลี่ยนสินค้า	ด้านหน้าและ ตรงกลางพื้นที่ โครงการ	เนื่องจากพื้นที่ตลาด และร้านค้าเป็นองค์ประกอบหลักของโครงการ และเป็นตัวดึงดูดให้คนเข้ามาใช้พื้นที่เนื่องจากมีการไหลเวียนของคนตลอดเวลานอกจากนี้ยังเป็นตัวเชื่อมโยงพื้นที่ต่าง ๆ ในโครงการ
อาคารศูนย์รวม ร้านค้า	อยู่ทางทิศ ตะวันออกของ พื้นที่โครงการ	เนื่องจากเป็นพื้นที่ส่วนที่อยู่ติดกับลานจอดรถ สามารถเข้าตัวอาคารได้สะดวก
พื้นที่บริการ(อำนวยความสะดวก ด้านIT รับเลี้ยงเด็ก	อยู่ทางทิศ ตะวันออกของ พื้นที่โครงการ	เป็นส่วนบริการที่รวมอยู่กับพื้นที่อาคารร้านเพื่อสะดวกในการเข้าใช้งาน
พื้นที่บริการ(การ รวมกลุ่มอาชีพ ส่ง สินค้า การเงิน)	ตรงกลางของ พื้นที่และ เชื่อมต่อกับ ตลาด	เนื่องจากเป็นส่วนบริการที่มีการเชื่อมโยงกับตลาดโดยการรวมกลุ่มอาชีพ จะอยู่บริเวณชั้น 2 ของตลาด ซึ่งเป็นพื้นที่ของหน่วยงานของชุมชน ส่วนพื้นที่ส่งสินค้าอยู่ในตำแหน่งตรงกลางในพื้นที่ด้านหลังของตลาดเนื่องจากเป็นพื้นที่บริการด้านสาธารณูปโภค และส่วนการบริการด้านการเงินอยู่ในตรงกลางในพื้นที่ด้านหน้าของตลาด เพื่ออำนวยความสะดวกและมองเห็นได้ง่าย
โรงเรียนกวดวิชาและ ศูนย์การเรียนรู้ เฉพาะทาง	อยู่ในอาคาร ศูนย์รวมร้านค้า ชั้น 3	เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ติดกับโรงเรียนและสามารถเป็นตัวดึงดูดให้คนเข้ามาใช้พื้นที่ในส่วนชั้น 1 และชั้น 2 ของตัวอาคารได้
ศูนย์ฝึกวิชาชีพ และ ห้องแสดงผลงาน	อยู่ชั้น 2 ของ ตลาด	เนื่องจากเป็นพื้นที่ของหน่วยงานของชุมชน
ห้องสมุดประชาชน	อยู่ทางทิศ ตะวันตกของ พื้นที่โครงการ	เนื่องจากเป็นพื้นที่ของกลุ่มอาคารราชการ และติดกับเขตชุมชน
ฟิตเนส	อาคารศูนย์รวม ร้านค้า ชั้น 3	เนื่องจากเป็นตัวดึงดูดให้คนเข้ามาใช้ในส่วนของชั้น 1 และชั้น 2 และอยู่ในอาคารศูนย์รวมร้านค้าซึ่งมีการใช้สอยพื้นที่สอดคล้องกัน

ตารางที่ 6.3 (ต่อ)

การวางผังโครงการ

ประเภทพื้นที่ใช้งาน	ตำแหน่งที่ตั้ง	ปัจจัยในการพิจารณา
พื้นที่จัดกิจกรรม	อยู่ทางทิศ ตะวันตกของ พื้นที่โครงการ และทาง ด้านหน้าของ อาคารร้านค้า	อยู่ในตำแหน่งใกล้เคียงกับพื้นที่กิจกรรมเดิม เพื่อยังคงไว้ซึ่งความ เคยชินในการเข้าร่วมกิจกรรม
สวนสาธารณะ	อยู่ทางทิศ ตะวันตกของ พื้นที่โครงการ	อยู่ในบริเวณพื้นที่พระบรมรูปพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้า เจ้าอยู่หัวซึ่งยังคงไว้ในตำแหน่งเดิมประกอกับเป็นส่วนที่อยู่ติดกับ ชุมชน
สนามกีฬาากลางแจ้ง	ชั้น 2 ของ อาคารตลาด	การใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์มากที่สุดและเนื่องจากเป็นหลังคา สนามหญ้าส่งผลให้ด้านล่างซึ่งเป็นพื้นที่ใช้งานหลักที่มีคนเข้าใช้ มากจะได้รับความเย็นจากหลังคา
สนามเด็กเล่น	ฝั่งตะวันออกติด กับโรงเรียน	เป็นพื้นที่เชื่อมต่อกับโรงเรียนซึ่งเด็กนักเรียนในโรงเรียนและ สถาบันกวดวิชาสามารถเข้ามาใช้พื้นที่ส่วนนี้ได้สะดวกและได้รับ ประโยชน์อย่างเต็มที่