

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาความเป็นมาของย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม 2) ศึกษาปรัชีวการให้บริการและอิทธิพลของย่านการค้า 3) ศึกษาถึงสภาพปัญหา และเรื่องมีอยู่ย่านการค้าในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม 4) วิเคราะห์ศักยภาพของย่านพาณิชยกรรม ทั้งนี้เพื่อกำหนดแนวทางเด่นของการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนคร นครปฐม ที่เหมาะสม และมีแนวคิดที่สอดคล้องกับพื้นที่ โดยใช้ฐานข้อมูลปูมภูมิจากการศึกษาสำรวจการให้ประโยชน์ที่ดิน และอาคารต่างๆ พฤติกรรมจากกิจกรรมการค้า ตลอดจนสภาพปัญหา ทั้งนี้ได้ไว้อีกการสูมดัวอย่าง จำนวน 850 ชุด โดยแบ่งเป็น 4 กลุ่ม ประกอบด้วย กลุ่มผู้เชื้อสินค้า ผู้ขายสินค้า ผู้ทำงาในพื้นที่ และผู้อยู่อาศัย

แนวทางในการปรับปรุงพื้นที่พัฒนาระบบในเขตเทศบาลนคร นครปฐมนั้น โดยได้เกณฑ์ในการพิจารณาปรับปรุง คือ ความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ความใกล้ในภูมิสถาน สภาพอากาศ และสิ่งก่อสร้าง รวมไปถึงการเกิดกิจกรรมที่ไม่เหมาะสม ซึ่งได้เสนอแนะดังนี้ ตลาดระดับภาค เสนอแนวทาง คือ 1) การอนุรักษ์ปรับปรุงให้บริเวณกลุ่มตลาดระดับภาค กำหนดให้เป็นศูนย์กลางทางด้านพาณิชยกรรมของธุรกิจกรรมการค้าส่งที่มีกิจกรรมหนาแน่นเพิ่มขึ้นในอนาคต ได้แก่ บริเวณตลาดปูรูมมงคล ตลาดทุ่งพะเน่ฯ 2) การรื้อสร้างร้านใหม่เพื่อแก้ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่า ที่มีกลุ่มอาคารทุกใหญ่ และอาคารร้างเดียว ได้แก่ บริเวณโดยรอบสถานีขนส่ง จังหวัดคปบ ส่วนตลาดระดับชุมชนเมือง ได้มีการเสนอแนวทาง คือ 1) การกำหนดให้เป็นตลาดประเภทอนุรักษ์เป็นศูนย์รวมตลาด และย่านการค้าเพื่อการท่องเที่ยวเพื่อสอดคล้องกับการส่งเสริมการอนุรักษ์บริเวณโดยรอบ ของศูนย์กลางดังนี้ ได้แก่ บริเวณชุมชนตลาดทุ่งพะเน่ฯ ตลาดเข้าซอย 2 ตลาดอโยธีเด่น ย่านตลาดริมทางรถไฟ ย่านการค้าถนนสันติสุข และถนนหน้าพระ 2) ตลาดนาทของตลาดเก่ากึ่งบัว และตลาดระดับชุมชนเมือง ได้แก่ ตลาดริมทางรถไฟ นิ่งจาก มีผู้มาใช้บริการน้อยราย และห้องชุดอยู่ในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมในการพัฒนา เพราะอยู่ในแนวเส้นทางรถไฟที่เป็นข้อจำกัดทางกายภาพ นอกจานั้นในการกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดิน ให้ใช้มาตราการทางผังเมือง เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทั่วไปการปรับปรุงตลาดชุมชนเมือง โดยส่งเสริมการเข้าถึงพื้นที่ตลาดต่างๆ ด้วยการเชื่อมโยงทางเดินเท้า ตลอดจนการพัฒนาภูมิประเทศที่ว่างให้เกิดประโยชน์เพื่อสร้างศักยภาพกิจกรรมการค้าในอนาคต

# # 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 Rimbangrofai 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 Rimbangrofai 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 Prathomongkol 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 Rimbangrofai 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.