

ปัญหาทางกายภาพที่พบในตลาดค้าปลีก-ค้าส่งสัตว์เลี้ยง กรณศึกษา: ตลาดปลาสวยงาม ศรีสมรรัตน์  
Physical problems in Retail-Wholesale Domestic Pet Markets: A Case Study of Srisomrat  
Ornamental Fish Market

วงศ์รัตน์ เจียกุลธร ดร. สุวดี ทองสุกปลั่ง ธรรมชาติสุขสิน  
ผู้วิจัย, รองคณบดีฝ่ายวิจัยและประกันคุณภาพการศึกษา

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จังหวัดปทุมธานี

### บทคัดย่อ

โครงการตลาดศรีสมรรัตน์ เป็นแหล่งค้าปลีก-ค้าส่งปลาสวยงาม พันธุ์ไม้น้ำและอุปกรณ์สัตว์เลี้ยง ที่สำคัญแห่งหนึ่งในกรุงเทพฯ ตั้งอยู่ในเขตที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย แต่เดิมตลาดศรีสมรรัตน์ไม่ได้ถูกออกแบบมาเพื่อเป็นตลาดสัตว์เลี้ยง แต่เนื่องจากตลาดชั้นเดียย ซึ่งเป็นพื้นที่ข้างเคียงและมีชื่อเสียงด้านธุรกิจปลาสวยงามได้ปิดตัวลงไปจึงทำให้ผู้ค้าทั้งรายใหญ่และรายย่อยย้ายเข้ามาจับจองพื้นที่ในตลาดศรีสมรรัตน์มากขึ้น และดึงดูดให้ลูกค้าจำนวนมากเข้าใช้บริการ จนเกิดปัญหาต่างๆ ตามมา เช่น การจัดสรรพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ และการบริหารจัดการ บทความนี้นำเสนอการสำรวจสภาพกายภาพของตลาด เพื่อจัดลำดับความสำคัญของปัญหา และสร้างข้อเสนอแนะเพื่อการปรับปรุงให้ดีขึ้น โดยได้สำรวจความคิดเห็นและทัศนคติของผู้ใช้งานในพื้นที่ซึ่งประกอบไปด้วยผู้ค้าและลูกค้า ผ่านแบบสอบถามจำนวน 505 ชุด ผู้วิจัยได้สอบถามความพึงพอใจของผู้ใช้งานในประเด็นต่างๆ เช่น เส้นทางสัญจรในตลาด การใช้พื้นที่ภายในตลาด ความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภค สภาพแวดล้อมโดยรวม และการบริหารจัดการ และพบว่าค่าเฉลี่ยของคะแนนจากกลุ่มผู้ค้าและกลุ่มผู้ซื้อนั้นมีผลสอดคล้องกัน คือ ความพึงพอใจที่มีต่อระบบสาธารณูปโภค อยู่ในระดับต่ำที่สุด ต่างจากความพึงพอใจที่มีต่อการใช้พื้นที่ภายในตลาดซึ่งมีผลคะแนนเฉลี่ยสูงที่สุด เพราะฉะนั้นปัญหาของระบบสาธารณูปโภคจึงเป็นปัญหาที่ต้องเร่งแก้ไขเป็นลำดับแรก

คำสำคัญ: ตลาดค้าปลีก-ค้าส่งสัตว์เลี้ยง การระบุปัญหา ธุรกิจปลาสวยงาม การบริหารทรัพยากรทางกายภาพ

### Abstract

Srisomrat Project is one of the well-known retail and wholesale markets for ornamental fish, aquatic plants and pet accessories in Bangkok. It is located on the land of the State Railway of Thailand. In fact, Srisomrat Market was not designed for being a pet market however, since the nearby market, "Sunday Market," was closed, Srisomrat Market has attracted more customers as well as large and small vendors. After that, such problems as spatial utilization and management have occurred Therefore, this article aims to examine of the physical conditions of the market. The Objectives are to identify and prioritize the problems as well as to give some initial guidelines for improvement. The 505 copies of questionnaire were distributed to vendors and customers in order to explore the satisfaction of users on regarding these issues: path or circulation in the market, spatial utilization, security, facilities, surrounding areas and spatial management. The research found that the opinion from both vendors and customers was not different. While they were not satisfied with facilities, they were quite pleased with space utilization. Thus, the improvement of public facilities should be done as quickly as possible.

Keyword: Retail-Wholesale Domestic Pet Market Problem Identification Ornamental Fish Business Facility management

## 1. ที่มาและความสำคัญ

ศรีสมรรัตน์ เป็นตลาดขายปลีก-ขายส่งปลาสดและอุปกรณ์เลี้ยงสัตว์ที่สำคัญในกรุงเทพฯ แต่เดิมตลาดศรีสมรรัตน์ไม่ได้ถูกออกแบบมาเพื่อให้เป็นตลาดสัตว์เลี้ยงโดยตรง แต่เมื่อพื้นที่ข้างเคียง (ทางทิศตะวันออกติดกับโครงการศรีสมรรัตน์) คือ ตลาดชั้นเดียยที่เกิดขึ้นก่อนไม่นานนักมีชื่อเสียงทางด้านธุรกิจปลาสด จึงทำให้ผู้พัฒนาตลาดศรีสมรรัตน์กำหนดพื้นที่ให้เป็นตลาดปลาสดด้วยเช่นกัน (ทรงวาศ กิ่งวงศา, สัมภาษณ์, 1 กรกฎาคม 2554) และเมื่อตลาดชั้นเดียยได้ถูกปิดตัวลงไปในนั้น ตลาดศรีสมรรัตน์ ก็ได้รับความนิยมจากผู้เลี้ยงปลาสดมากขึ้น มีผู้ประกอบการปลาสดเข้ามาจับจองพื้นที่เพื่อทำธุรกิจปลาสดมากขึ้น และรองรับลูกค้าที่เพิ่มมากขึ้น

จากเดิมตลาดศรีสมรรัตน์ ซึ่งถูกออกแบบมาเพื่อให้เป็นพื้นที่ตลาด มีเพียงแต่พื้นที่ห้องค้า และทางเดิน แต่ปัจจุบันนั้น มีธุรกิจปลาสดเข้ามาใช้พื้นที่ ซึ่งในธุรกิจนั้นก็มีความเฉพาะของตัวเอง ทำให้พื้นที่ที่ถูกออกแบบมาตั้งแต่แรกนั้นไม่สามารถรองรับการใช้งานที่ไม่สอดคล้องกัน ซึ่งก็นำปัญหาต่างๆ ตามมาด้วยเช่นกัน เช่น การจัดสรรพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ การบริหารจัดการ

ในบทความชิ้นนี้จะมุ่งเน้นการศึกษาปัญหาทางกายภาพที่เกิดขึ้นในตลาดค้าปลีก-ค้าส่งสัตว์เลี้ยง ผ่านการประเมินสภาพอาคาร การสำรวจความพึงพอใจทางกายภาพและทัศนคติของผู้ใช้งานในพื้นที่ ในประเด็นต่างๆ เพื่อทำการจัดเรียงลำดับความสำคัญของปัญหาที่สมควรต้องเร่งแก้ไข รวมถึงการนำเสนอแนวทางที่ควรดำเนินการ

### 1.1 วัตถุประสงค์

การวิจัยเกี่ยวกับปัญหาทางกายภาพ มีวัตถุประสงค์ของการวิจัยดังนี้

1. สำรวจสภาพทางกายภาพและประเมินสภาพอาคารของตลาดปลาสดศรีสมรรัตน์
2. สำรวจความพึงพอใจและทัศนคติของผู้ใช้งาน
3. จัดลำดับความสำคัญของปัญหาที่ต้องการเร่งแก้ไข
4. เสนอแนวทางที่ควรดำเนินการแก้ไขปัญหา

### 1.2 ขอบเขตการศึกษา

งานวิจัยนี้มุ่งเน้นการค้นหา และจัดลำดับสภาพปัญหาทางกายภาพที่เกิดขึ้นในตลาดค้าปลีก-ค้าส่งสัตว์เลี้ยงกรณีศึกษา: ตลาดปลาสดศรีสมรรัตน์ รวมถึงการประเมินสภาพอาคารและสำรวจความพึงพอใจและทัศนคติของผู้ใช้งานในพื้นที่

## 2. การทบทวนแนวคิดที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในบทความชิ้นนี้ ทางผู้วิจัยได้ใช้ 2 แนวคิดคือ

### 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับตลาด

ในการศึกษาปัญหาทางกายภาพของตลาดนั้นจำเป็นต้องศึกษาถึงลักษณะต่างๆ ของตลาดที่เหมาะสมก่อน ซึ่งได้ศึกษาหัวข้อย่อยดังนี้

2.1.1 ลักษณะการจัดตลาดและลักษณะสถาปัตยกรรมของตลาด ตลาดและชุมชนมีความเกี่ยวข้องกันโดยตลอด เมื่อมีการขยายตัวของชุมชน ตลาดก็ได้รับการพัฒนาเพื่อตอบสนองแหล่งชุมชนนั้นๆ เช่น มีระยะเวลาการซื้อขายมากขึ้น ปริมาณสินค้ามากขึ้น ไม่สะดวกในการขนถ่ายสินค้าบ่อยๆ จึงได้เกิดเป็นรูปแบบของสถาปัตยกรรมที่ตอบสนองความต้องการดังกล่าว เช่น ออกมาในรูปแบบของ โกดัง อาคารพาณิชย์รอบๆ ตลาด ดังนั้นสถาปัตยกรรมหลักของตลาดโดยทั่วไปสามารถแบ่งได้เป็น 3 ส่วนดังนี้ (เกียรติ จิวะกุล และคณะ, 2525)

- อาคารขนาดใหญ่ที่มีที่ตั้งแผงสินค้าต่างๆ มีลักษณะเป็นอาคารค่อนข้างถาวร โปร่ง ประกอบด้วยแท่นตั้งสินค้าและอาจะมีที่เก็บใต้แท่นนั้นๆ ไม่มีลักษณะของการอยู่อาศัยปนเข้าไป กิจกรรมส่วนใหญ่เน้นหนักไปในการซื้อขายเท่านั้น

- อาคารพาณิชย์และพักอาศัยโดยรอบ รอบตลาดที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ตั้งตรงกลาง อาคารประเภทนี้สนองประโยชน์ในการช่วยเก็บ สินค้า และอาจะเป็นที่ขายปลีกและส่งสินค้าบางประเภทด้วย

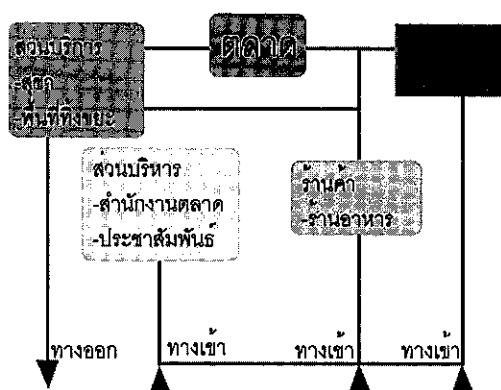
- ส่วนประกอบอื่นๆ ซึ่งขึ้นอยู่กับกิจกรรมเฉพาะของตลาด อาจจะทำออกมาอยู่ในรูป ของลานโล่งสำหรับหาบเร่ แผงลอย ลานจอดรถ ซึ่งมีความจำเป็นในการขนส่ง คมนาคม

นอกจากนี้ยังมีส่วนประกอบย่อยอื่นๆ อีก เช่น ห้องสุขา บริเวณที่ทิ้งขยะ ฯลฯ

2.1.2 การจัดวางแผงค้าและกลุ่มแผงค้า การจัดวางแผงค้าและกลุ่มแผงค้าไม่มีรูปแบบที่แน่นอน ส่วนใหญ่เกิดจากความเคยชิน แต่ในตลาดสดที่ผ่านเกณฑ์ตลาดสดจะมีการจัดการที่ดีขึ้น มีการแบ่งโซนประเภทของสินค้าและโซนแห่งโซนเปียกที่ชัดเจน และยังคงคำนึงถึงการระบายอากาศในตลาด ไม่ให้มีจุดอับและบังทิศทางลม (ไกรยศ พรหมชาติ, 2553)

2.1.3 ส่วนประกอบของตลาด ไกรยศ พรหมชาติ (2553, น.26) ได้แบ่งส่วนประกอบของตลาดออกเป็น 5 ส่วนโดยมี ผังแสดงความสัมพันธ์ไว้ดังรูปที่ 1 ทั้ง 5 ส่วนมีรายละเอียดดังนี้

- ส่วนตลาด
- ส่วนร้านค้า
- ส่วนพื้นที่จอดรถ
- ส่วนบริหาร
- ส่วนบริการ



รูปที่ 1 ผังแสดงองค์ประกอบของตลาด ดัดแปลงจาก สำนักงานกองทุนพัฒนาเมืองในภูมิภาค  
ธนาคารออมสิน และกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข, 2554

#### 2.1.4 สาธารณูปโภค

- แสงสว่าง ไฟฟ้า มักจะใช้แสงสว่างจากธรรมชาติ ร่วมกับแสงสว่างจากหลอดฟลูออเรสเซนต์ทั่วบริเวณตลาด ส่วนแผงค้าและห้องค้าจะมีระบบไฟฟ้าและแสงสว่างจะแยกเฉพาะรายเพื่อง่ายต่อการคิดค่าไฟฟ้าในการใช้งาน

- ประปา เป็นสิ่งจำเป็นที่ใช้ในการทำกิจกรรม เช่น ทำความสะอาดต่างๆ มักเป็นท่อฝังพื้น เมื่อเสื่อมสภาพจะซ่อมแซมได้ยาก

- โทรศัพท์สาธารณะ มักอยู่ในสภาพชำรุด ขาดการดูแลรักษา

- สุขาสธารณะ เพียงจุดเดียวในแต่ละตลาดก็นับว่าเพียงพอ ตลาดส่วนใหญ่จัดให้มีคนดูแลและทำความสะอาดห้องน้ำประจำและคอยเก็บเงินครั้งละ 1 – 5 บาท วัสดุที่ถูกใช้ในห้องน้ำและความสะอาดก็พัฒนาขึ้นพอสมควร

- การกำจัดของเสีย น้ำเสียจากตลาดมีปริมาณมาก อาศัยการระบายโดยการไหลไปตามราง หรือไปตามท่อ เพื่อไปลงท่อสาธารณะ หรือลงแม่น้ำลำคลองซึ่งมักทำให้เกิดมลภาวะ รางระบายโดยทั่วไปมักเป็นรางเปิดทำด้วยปูนหรือคอนกรีต ผ่านไปตามทางเดินรอบๆ แผงขายสินค้า ในส่วนขยะนั้น จะใช้บริการรถขนขยะของกทม. รับไปทิ้งอีกทีจะมีพื้นที่พอให้กองขยะไว้ เพื่อให้รถขยะของ กทม. นำถึงหรือที่รองรับมาตั้งไว้แล้วขนออกไป ซึ่งบางครั้งจะถูกตั้งบนผิวจราจร จึงทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยและเกิดปัญหาการจราจร

## 2.2 แนวคิดในการประเมินสภาพอาคารและการตรวจสอบอุปกรณ์อาคาร

การประเมินสภาพอาคารนั้น Rosenfeld and Shohet (1999), อ้างถึงใน โยธิน ตันกุล (2547) ได้เสนอแบบจำลองที่มีชื่อว่า Decision support model เพื่อใช้ในการประเมินสภาพอาคารเก่าหรืออาคารที่ถูกทิ้งร้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงให้เกิดความคุ้มค่ากับการลงทุนมากที่สุด เช่น การบูรณะ การดัดแปลง การก่อสร้างใหม่ หรือการรื้อถอนอาคารทิ้ง เป็นต้น ซึ่งขั้นตอนในการประเมินของแบบจำลองจะแบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ

2.1.2 การสำรวจสภาพของอาคารเก่า โดยการตรวจสอบสภาพอาคารของอาคารในด้านงานโครงสร้างและงาน ระบบ เช่น เสา คาน ผนัง หลังคา พื้น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา เป็นต้น แล้วทำการให้คะแนนตามสภาพของแต่ละส่วนที่ทำการตรวจสอบโดยให้คะแนนอยู่ในช่วง 1 ถึง 5 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- 1 คะแนนคือสภาพของส่วนที่ทำการตรวจสอบอยู่ในระดับแย่มาก
- 2 คะแนนคือสภาพของส่วนที่ทำการตรวจสอบอยู่ในระดับแย่
- 3 คะแนนคือสภาพของส่วนที่ทำการตรวจสอบอยู่ในระดับปานกลาง
- 4 คะแนนคือสภาพของส่วนที่ทำการตรวจสอบอยู่ในระดับดี
- 5 คะแนนคือสภาพของส่วนที่ทำการตรวจสอบอยู่ในระดับดีมาก

2.1.2 การประเมินสภาพของอาคารเก่า คือการรวบรวมคะแนนที่ได้จากการตรวจสอบสภาพในแต่ละส่วนของอาคารแล้วแปลงเป็นร้อยละโดย

- ถ้าคะแนนอยู่ในเกณฑ์ต่ำกว่าร้อยละ 30 แสดงว่าอาคารอยู่ในสภาพ แย่มาก
- ถ้าคะแนนอยู่ระหว่างร้อยละ 30 ถึง 60 แสดงว่าอาคารอยู่ในสภาพ แย่
- ถ้าคะแนนอยู่ระหว่างร้อยละ 60 ถึง 80 แสดงว่าอาคารอยู่ในสภาพ ดีพอใช้
- ถ้าคะแนนอยู่ระหว่างร้อยละ 80 ถึง 100 แสดงว่าอาคารอยู่ในสภาพ ดีถึงดีมาก

2.1.3 ประมวลผลทางเลือกในการปรับปรุงอาคาร เช่น การบูรณะอาคาร การดัดแปลงอาคาร การก่อสร้างใหม่ การทุบทิ้ง เป็นต้น โดยใช้ข้อมูลที่ได้จากขั้นตอนที่ 2 ช่วยในการตัดสินใจ ในการให้คะแนนโดยใช้แบบประเมิน Decision support model นั้นไม่สามารถครอบคลุมรายละเอียดอื่นๆ และอุปกรณ์ของอาคารได้ ผู้วิจัยจึงนำส่วนของการตรวจสอบอุปกรณ์อาคารจากแบบประเมินสภาพอาคาร สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร (รณรงค์ กระจำยศ, 2552) โดยผลของการตรวจสอบนั้นเป็นการตรวจสอบได้ด้วยสายตา หรือตรวจพร้อมกันกับใช้เครื่องมือวัดพื้นฐาน เช่น ดัลลิเมตร เป็นต้น ไม่รวมถึงการทดสอบที่ใช้เครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยหัวข้อหลักๆ ในการสำรวจมีดังนี้

- โครงสร้างอาคาร
- ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
- ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
- ระบบระบายน้ำเสียและกำจัดน้ำเสีย
- ระบบระบายน้ำฝน
- ระบบจัดการขยะมูลฝอย
- ระบบระบายอากาศ

- เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน
- ระบบระบายควันและความคุ้มครองการแพร่กระจายควัน
- ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- อุปกรณ์ดับเพลิง

### 3. ระเบียบวิธีวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ถูกแบ่งออกเป็น 4 ส่วนเพื่อเป็นการกำหนดแนวทางในการวิจัย คือ

#### 3.1 การศึกษาและรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

ศึกษาลักษณะองค์ประกอบทางกายภาพของตลาดศรีสมรรัตน์และบริบทโดยรอบ ซึ่งเป็นข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการสำรวจและสอบถาม ผู้ที่เข้ามาใช้งานในตลาด เช่น ผู้ซื้อ ผู้ประกอบกิจการในตลาด หรือผู้ค้าหาบเร่แผงลอย

#### 3.2 การกำหนดกลุ่มประชากร

แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มหลักๆ คือ กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจในตลาดและกลุ่มผู้บริโภค โดยการเก็บแบบสอบถามทั้งหมด 505 ชุด โดยแบ่งเป็น

1. สอบถามกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจในตลาด จะเป็นผู้ประกอบการธุรกิจในและรอบๆ ตลาด ผู้ประกอบการรายย่อยในตลาดและผู้ค้าแผงลอยหน้าตลาดจำนวน 105 ชุด
2. สอบถามกลุ่มผู้บริโภค ผู้ที่เข้ามาใช้งานทำกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่ เช่น การจับจ่ายใช้สอย การใช้พื้นที่เป็นทางสัญจร เป็นต้น โดยการวิจัยได้แบ่งกลุ่มผู้บริโภคออกเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มผู้ซื้อประจำซึ่งเป็นผู้ที่มาตลาดศรีสมรรัตน์เพราะมีเป้าหมายในการซื้อสินค้า และกลุ่มผู้ซื้อจร ซึ่งอาจจะไม่ได้กำหนดเป้าหมายในการมาตลาด จำนวน 400 ชุด

#### 3.3 การกำหนดเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

1. เครื่องบันทึกต่างๆ เช่น กล้องถ่ายรูป แบบฟอร์มบันทึก เพื่อบันทึกลักษณะทางกายภาพ
2. แบบสอบถามข้อมูลทางกายภาพและความพึงพอใจของผู้ใช้พื้นที่ โดยการใช้การเลือกตัวอย่างแบบบังเอิญจำนวน 505 ชุด โดยในแบบสอบถามนั้นจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ คือ 1) ข้อมูลทั่วไป 2) สอบถามความพึงพอใจเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพในปัจจุบัน
3. แบบประเมินสภาพอาคาร เพื่อใช้เป็นตัวช่วยในการพิจารณาในการปรับปรุงหรือบูรณะอาคาร เป็นการประเมินทั้งสภาพโครงสร้าง งานระบบ และส่วนประกอบทางกายภาพ

#### 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูลและการแปลผลข้อมูล

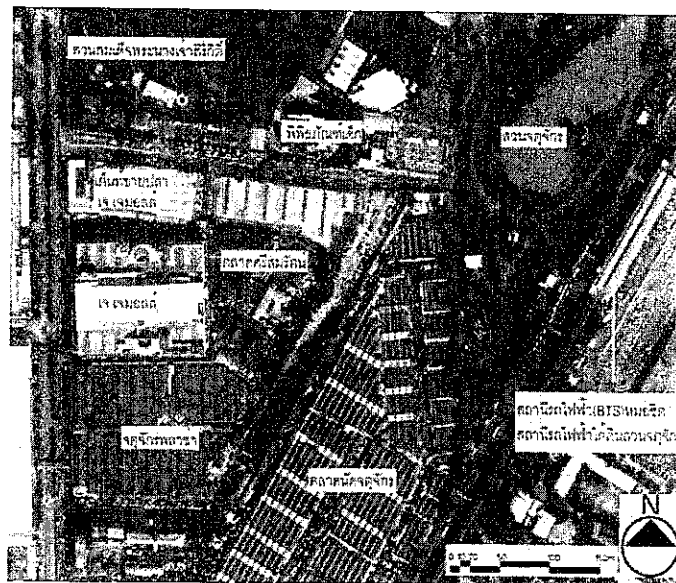
การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม เพื่อเป็นเกณฑ์ในการวัดระดับความพึงพอใจและความคิดเห็นที่มีผลต่อรูปแบบพื้นที่โดยนำข้อมูลมาใช้วิธีการทางสถิติประมวลผลเพื่อนำมาเป็นปัจจัยในจัดลำดับของปัญหาทางกายภาพ

### 4. ขอบเขตการศึกษา

ในการตัดสินใจเลือกขอบเขตในการศึกษานั้นผู้วิจัยได้ทำการวิจัยใน 2 ขอบเขตคือ 1) ขอบเขตพื้นที่ศึกษา 2) ขอบเขตด้านเนื้อหา

#### 4.1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ตลาดศรีสมรรัตน์เฉพาะตลาดซื้อขายปลาสดวางงามที่สำคัญในกรุงเทพฯ มีขนาดพื้นที่ประมาณ 6,300 ตารางเมตร ซึ่งมีอาณาเขตดังนี้ (รูปที่ 2)



รูปที่ 2 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา, google earth, 2554.

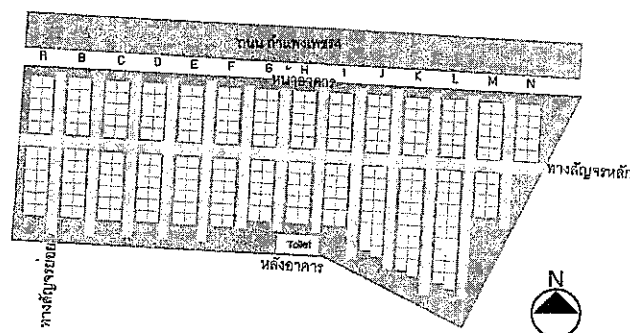
#### 4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ผู้วิจัยมุ่งสำรวจปัญหาทางกายภาพที่เกิดขึ้นในตลาดศรีสมรรัตน์เพื่อจัดลำดับของปัญหา ดังนั้น ผู้วิจัยจึงใช้ข้อมูลจากการสำรวจและ การใช้แบบสอบถามเพื่อศึกษาใน 2 หัวข้อดังต่อไปนี้

1. พิจารณาสภาพอาคารจากแบบประเมินสภาพอาคาร
2. พิจารณาปัญหาทางกายภาพที่สอดคล้องกับความคิดเห็นและทัศนคติของผู้ใช้งานในพื้นที่

#### 5. สภาพภายในโครงการตลาดศรีสมรรัตน์

ลักษณะผังของตลาดนั้น มีลักษณะการจัดผังแบบตาราง มีพื้นที่ประมาณ 6,337 ตารางเมตร เป็นอาคารตลาดใหญ่ อาคารเดียวที่มีหลังคาปกคลุมทั้งหมด มีทางสัญจรหลักกลางอาคาร (กว้างตามแนวยาวขนานกับถนนด้านหน้าโครงการ โดยที่ จะมีเส้นทางย่อยตัด (กว้าง 2 เมตร) จากหน้าโครงการไปหลังโครงการ ห้องค้าของโครงการขนาด 4 x 3 ตารางเมตร โดยห้องค้าทั้ง 303 ห้องของอาคารจะถูกวางอยู่ตามที่แสดงในรูปที่ 3



รูปที่ 3 ลักษณะการจัดวางห้องค้า

## 5.1 การประเมินสภาพโครงการ

โครงสร้างของโครงการตั้งแต่เริ่มโครงการนั้น มีเพียงแค่พื้น เสา และหลังคาเท่านั้น โดยที่โครงสร้างผนัง และฝ้า ทางผู้เช่าพื้นที่ จะเป็นผู้ก่อสร้างและดัดแปลงตามพื้นที่เช่าเอง

การประเมินสภาพอาคารของตลาดศรีสมรรัตน์นั้น กระทำโดยการสังเกตและวิเคราะห์โดยผู้วิจัยและผู้เชี่ยวชาญ จากทางการรถไฟโดยที่ การสรุปปัญหานั้น จะกระทำควบคู่กันโดยใช้พื้นฐานทางสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม โดยส่วนแรก จะใช้แบบสำรวจโดยใช้หลักการ Decision Support Model เป็นเครื่องมือช่วยตรวจสอบตามตาราง (ตารางที่ 1) เพื่อใช้ ประเมินในงานวิจัยชิ้นนี้

ตารางที่ 1 ผลการประเมินสภาพอาคารโดยหลัก Decision Support Model (ดัดแปลงจาก Rosenfeld and Shohet, 1999, อ้างถึงใน โยธิน ตันกุล, 2547)

| หมวด                     | คะแนนที่ได้ (เต็ม 5 คะแนน) | ชนิด                                                                                                          |
|--------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| โครงสร้าง                |                            |                                                                                                               |
| 1. พื้น                  | 4                          | คอนกรีตเสริมเหล็ก                                                                                             |
| 2. เสา                   | 5                          | เสาเหล็กรูปตัวไอ                                                                                              |
| 3. คาน                   | 5                          | คานเหล็กรูปตัวไอ                                                                                              |
| 4. หลังคา                | 4                          | โครงสร้างเหล็กกล่อง                                                                                           |
| ส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรม |                            |                                                                                                               |
| 5. พื้นผิวภายในโครงการ   | 3                          | คอนกรีตขัดมัน แฉว E-H ช่องทางเดินกลางปูกระเบื้อง                                                              |
| 6. พื้นผิวรอบโครงการ     | 4                          | บล็อกคอนกรีตและคอนกรีตเสริมเหล็ก                                                                              |
| 7. งานผนัง               | 5                          | ก่ออิฐฉาบปูนหรือโครงสร้างเบา                                                                                  |
| 8. งานฝ้าเพดาน           | 5                          | โดยส่วนใหญ่ใช้ฝ้า T-bar                                                                                       |
| 9. งานสี                 | 3                          | สีน้ำมัน                                                                                                      |
| 10. ประตูหน้าต่าง        | 4                          | ประตูเหล็กม้วน                                                                                                |
| 11. วัสดุปูหลังคา        | 4                          | เมทัลชีท                                                                                                      |
| งานระบบ                  |                            |                                                                                                               |
| 12. ระบบแสงสว่าง         | 4                          | หลอดฟลูออเรสเซนต์ ไม่ได้รับการดูแล ทำความสะอาด                                                                |
| 13. ระบบไฟฟ้า            | 4                          | เดินระบบรางลอยเหนือศีรษะ                                                                                      |
| 14. ระบบประปา            | 4                          | เดินท่อแบบท่อลอย                                                                                              |
| 15. ระบบระบายน้ำ         | 3                          | เกิดน้ำท่วมขังบ่อยครั้ง เมื่อฝนตก เพราะระบายน้ำเสีย ไม่ทัน, ไม่มีระบบบำบัดภายในโครงการต้องส่งไปยังอาคาร บำบัด |
| 16. ระบบโทรศัพท์         | 4                          | โทรศัพท์สาธารณะ 4 ตู้ถูกใช้เป็นที่เก็บอุปกรณ์แฉงลอย                                                           |
| 17. ระบบสุขา             | 3                          | สุขารวม (สุขา ผู้ชาย 1 ห้อง โถปัสสาวะ 3 โถ, สุขา ผู้หญิง 2 ห้อง)                                              |
| คะแนนรวม                 | 68                         |                                                                                                               |

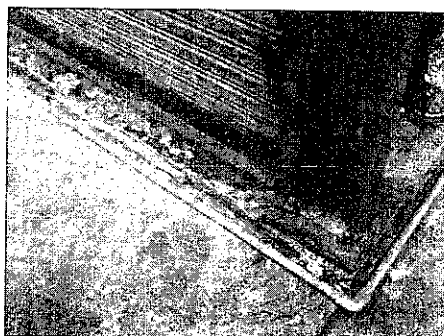
จากตารางที่ 1 ผลการประเมินสภาพอาคารทั้ง 17 หมวด ปรากฏผลว่าตลาดศรีสมรรัตน์ได้คะแนน 68 คะแนน จากคะแนนเต็ม 85 คะแนน จากนั้นเมื่อเทียบผลคะแนนเป็นร้อยละเพื่อระบุสภาพอาคารแล้ว จะมีค่าเท่ากับร้อยละ 80.24 ซึ่งหมายความว่าอาคารอยู่ในสภาพดีถึงดีมาก (Rosenfeld and Shohet, 1999, อ้างถึงใน โยธิน ตันกุล, 2547) โดยแต่ละรายการประเมินมีรายละเอียดดังนี้

$$\frac{\text{คะแนนประเมินที่ได้} \times 100}{\text{คะแนนเต็มของการประเมิน}} = \frac{68 \times 100}{85} = 80.24$$

1. งานโครงสร้าง งานโครงสร้างจะถูกแบ่งออกเป็น 4 ส่วนคือ พื้น เสา คาน หลังคา

1.1 โครงสร้างพื้น เป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก อยู่ในสภาพดี มีเพียงรอยร้าวเล็กน้อยจากการใช้งาน แต่ไม่เป็นปัญหากับโครงสร้าง ไม่มีการทรุดตัว หรือการเลื่อนตัว

1.2 โครงสร้างเสา เป็นโครงสร้างเสาเหล็กรูปตัวไอ โครงสร้างเสาเหล็กลูกนั้น ไม่ปรากฏรอยโก่งหรือแอ่นตัว แต่จะมีรอยสนิมกัดกร่อนพื้นผิวโคนเสาสูงขึ้นมาจากพื้น ประมาณ 20 เซนติเมตร (รูปที่ 4)



รูปที่ 4 รอยสนิมที่กัดกร่อนโคนเสาอาคาร

1.3 โครงสร้างคาน โครงสร้างคานเหล็กรูปตัวไอ อยู่ในสภาพดีไม่มีร่องรอยของการแอ่นตัว

1.4 โครงสร้างหลังคา โครงสร้างคานเหล็กลูกอยู่ในสภาพดีมาก ไม่ปรากฏร่องรอยของการเสียหาย

2. งานสถาปัตยกรรม งานสถาปัตยกรรมจะถูก แบ่งออกเป็น 7 ส่วนดังนี้

2.1 ผิวพื้นภายในโครงการ ผิวพื้นภายในโครงการเป็นวัสดุคอนกรีตขัดมัน อยู่ในสภาพปานกลาง และบางส่วนถูกดัดแปลง ให้เป็นพื้นปูกระเบื้อง ในบริเวณส่วนที่เป็นคอนกรีตขัดมันนั้นมีการสึกกร่อนของพื้นผิวจากการใช้งาน และการดัดแปลงพื้นผิวของผู้ใช้อาคาร เช่น การเขาระบายน้ำ การก่อกำแพงน้ำ ทำให้พื้นผิวเกิดการเสียหาย (รูปที่ 5) และเป็นปัญหากับการสัญจร ส่วนบริเวณที่เป็นกระเบื้องนั้น ในกรณีที่เกินน้ำเสียนบนพื้นนั้น จะทำให้ลื่นและสัญจรลำบากมาก



รูปที่ 5 การดัดแปลงพื้นผิวอาคาร

2.2 ผิวพื้นรอบโครงการ ผิวพื้นด้านหน้าโครงการเป็นบล็อกคอนกรีต ขนาด 30 X 30 เซนติเมตร อยู่ในสภาพดี ไม่มีการหลุดตัว หรือยุบตัวเป็นหลุมบ่อ ปรากฏให้เห็น ส่วนในบริเวณด้านข้าง (ทิศตะวันตก) และบริเวณด้านหลัง (ทิศใต้) จะเป็นถนนคอนกรีตเข้าไปในโครงการตลาดศรีสมรรัตน์ ซึ่งปัจจุบันพื้นผิวนั้นเสียหาย เป็นอย่างมาก อันเนื่องมาจาก การสัญจรของรถขนส่งสินค้า ที่เข้ามาส่งสินค้าในตลาด

2.3 งานผนัง อยู่ในสภาพดีมาก เนื่องจาก ผนังของอาคารนั้น อยู่ในความรับผิดชอบส่วนบุคคล ของแต่ละร้านค้าในตลาดศรีสมรรัตน์ ทำให้ผนังนั้น อยู่ในสภาพดี ลักษณะโครงสร้างผนังที่ใช้ในตลาดนั้นจะปรากฏอยู่หลายชนิด โดยส่วนใหญ่จะใช้โครงสร้างก่ออิฐฉาบปูน ส่วนโครงสร้างที่นิยมรองลงมาจะเป็นโครงสร้างแบบเบา คือ โครงสร้างไม้ บุปผ์ฉั่มบอร์ดและบางร้านจะใช้ โครงสร้างผนังกระฉก

2.4 งานฝ้า อยู่ในสภาพดีมาก งานฝ้าก็จะเป็นเช่นเดียวกับงานผนัง คือ อยู่ในความรับผิดชอบของแต่ละร้านค้า จึงทำให้บางร้านนั้น ไม่มีโครงสร้างฝ้า และบางร้านจะใช้ฝ้าแบบ T-bar

2.5 งานสี งานสีอยู่ในสภาพปานกลาง อันเนื่องมาจากการใช้งานเป็นระยะเวลานานของตลาด ทำให้งานสีนั้นเสียหาย และไม่ได้รับการดูแล และแก้ไขอย่างถูกต้อง

2.6 งานประตู หน้าต่าง งานประตูนั้นจะเป็น แบบเหล็กม้วน ซึ่งมากับโครงการตั้งแต่เริ่ม โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในสภาพดี และมีจำนวนน้อยที่เกิดการเสียหาย

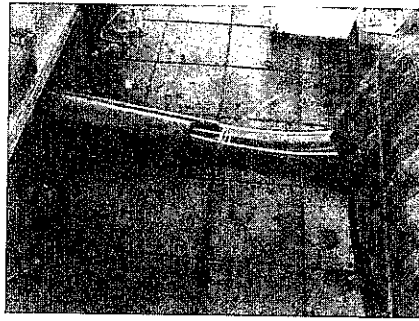
2.7 วัสดุปูหลังคา อยู่ในสภาพดี วัสดุปูหลังคา เป็นลักษณะของเมทัลชีท อยู่ในสภาพดีไม่ปรากฏร่องรอยของการเสียหาย แต่จะมีกิ่งของต้นไม้ใหญ่ด้านหน้าโครงการ ที่สร้างความเสียหายเล็กน้อยให้กับหลังคาด้านหน้าโครงการ

### 3. งานระบบ

3.1 ระบบแสงสว่าง ระบบแสงสว่างส่วนกลางเพียงพอต่อพื้นที่และการใช้งาน แต่ยังคงขาดการดูแลทำความสะอาดในส่วนของการแสงสว่างแต่ละห้องค่านั้น ผู้เช่าห้องค่านั้นๆ จะดูแลรักษาตนเอง

3.2 ระบบไฟฟ้า ระบบไฟฟ้านั้นโดยรวมอยู่ในสภาพดี หม้อแปลงไฟฟ้าจะอยู่นอกพื้นที่ตลาด และจะถูกโยงสายย่อย เข้ามาสู่แผงสวิตช์หลักและมิเตอร์ในแนวห้องค้าแถว H แล้วจึงแยกไปสู่แผงสวิตช์ย่อยในทุกๆ แถวห้องค้า โดยสภาพจุดต่อนั้นถูกดัดแปลงให้อยู่ในสภาพที่ไม่สมบูรณ์และสายไฟไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยไม่มีฝาปิดตู้สวิตช์ โดยที่จากแผงสวิตช์เมนไฟฟ้าจะถูกจ่ายไปยังแต่ละแผงสวิตช์ย่อยในแต่ละแถวห้องค้าและจ่ายต่อไปในแต่ละแถวห้องค้า ซึ่งในแต่ละร้านค้าก็จะดูแลแผงวงจรย่อยกันเอง

3.3 ระบบประปา ระบบประปาเป็นลักษณะก็การเดินระบบแบบท่อลอย ซึ่งง่ายต่อการดูแลรักษาแต่ปัจจุบันอยู่ในสภาพที่สกปรก อันเนื่องมาจากการใช้งาน และมีการโยกท่อเกิดขวางทางสัญจร (กรณีที่ใช้ประปาบริเวณทางเท้าด้านหน้าโครงการ) (รูปที่ 6)

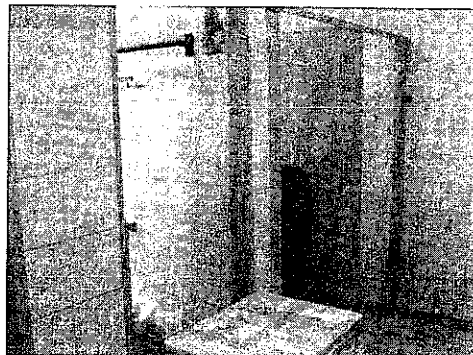


รูปที่ 6 การโยงท่อประปาตัดผ่านทางเท้า

3.4 ระบบระบายน้ำ ระบายลงรางคอนกรีตที่ฝังอยู่ใต้ตัวอาคาร ฝาท่อระบายน้ำเสียหายและบางส่วนถูกตัดแปลง รวมถึงเกิดกรณีน้ำขัง เมื่อฝนตกจะระบายน้ำไม่ทัน (สำรวจโดยผู้วิจัย, 25 มิถุนายน 2554) และเมื่อมีขยะอุดตันในบริเวณท่อระบายน้ำ น้ำเสียทั้งหมดจะถูกส่งไปยังอาคารบำบัดน้ำเสียรวมจัดจกรโดยที่ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

3.5 ระบบโทรศัพท์ ระบบโทรศัพท์ของโครงการจะเป็นแบบตู้สาธารณะ 4 ตู้ หน้าอาคารตลาด ซึ่งลักษณะของตู้นั้นไม่มีการใช้งาน อยู่ในสภาพเสื่อมโทรม และถูกใช้เป็นที่เก็บแผงลอย

3.6 ระบบสุขา สุขาในโครงการนั้น มี 1 จุดดูแลโดยทางการรถไฟฯ แต่บางส่วนถูกใช้งานเป็นห้องเก็บสินค้า ในสุขาชายมีโถปัสสาวะ จำนวน 3 โถ และเหลือห้องสุขาใช้งานได้เพียงห้องเดียว ในห้องสุขาหญิงมีห้องสุขาใช้งานได้ 2 ห้อง และไม่ได้รับการทำความสะอาดได้ดีเท่าที่ควร (รูปที่ 7)



รูปที่ 7 การใช้ห้องสุขาเป็นห้องเก็บสินค้า

## 5.2 การประเมินอุปกรณ์อาคารและระบบต่างๆ ในอาคาร

ในการให้คะแนนโดยใช้แบบประเมิน Decision Support Model นั้นไม่สามารถครอบคลุมรายละเอียดอื่นๆ และอุปกรณ์ของอาคารได้ ผู้วิจัยจึงนำการตรวจสอบอุปกรณ์อาคารจากแบบประเมินสภาพอาคาร สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร โดยรณรงค์ กระจ่างยศ (2552) ผลของการตรวจสอบนั้นเป็นการตรวจสอบได้ด้วยสายตา หรือตรวจพร้อมๆ กับใช้เครื่องมือวัดพื้นฐาน เช่น ดัลลิเมตร เป็นต้น ไม่รวมถึงการทดสอบที่ใช้เครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยผลการสำรวจอุปกรณ์และระบบต่างๆ (ตารางที่ 2 และตารางที่ 3) พบว่า

ตารางที่ 2 ผลการตรวจสอบวัสดุโดยใช้แบบตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคาร (ประเมินโดยผู้วิจัย)

| รายการที่ตรวจสอบ                                           | มี | ไม่มี |
|------------------------------------------------------------|----|-------|
| รายการต่อเติมหรือดัดแปลงโครงสร้าง                          | ✓  |       |
| การเปลี่ยนน้ำหนักน้ำหนักบรรทุกทุกที่มีผลต่อความมั่นคงอาคาร |    | ✓     |
| การเปลี่ยนสภาพหรือกิจกรรมที่มีผลต่อความมั่นคงอาคาร         |    | ✓     |
| รายการที่ตรวจสอบ                                           | มี | ไม่มี |
| การเปลี่ยนแปลงวัสดุที่มีผลต่อความมั่นคงอาคาร               |    | ✓     |
| การชำรุดสึกหรอที่มีผลต่อความมั่นคงอาคาร                    |    | ✓     |
| การวิบัติของโครงสร้างอาคาร (หลังคา พื้น คาน เสา ผนัง)      |    | ✓     |
| การหลุดตัวของฐานรากอาคาร                                   |    | ✓     |

ตารางที่ 3 รายการตรวจสอบระบบอื่นๆ (ประเมินโดยผู้วิจัย)

| รายการที่ตรวจสอบ                                                        | มี     |           | ไม่มี |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|-------|
|                                                                         | ใช้ได้ | ใช้ไม่ได้ |       |
| ระบบบริการและอำนวยความสะดวก                                             |        |           |       |
| หม้อแปลง                                                                |        |           |       |
| การติดตั้ง                                                              | ✓      |           |       |
| ตารางที่3 รายการตรวจสอบระบบอื่นๆ                                        |        |           |       |
| [✓] นั้งร้าน                                                            | ✓      |           |       |
| การต่อสายแรงต่ำออกจากหม้อแปลง                                           |        |           |       |
| การติดตั้งล่อฟ้าแรงสูง                                                  | ✓      |           |       |
| สภาพภายนอกหม้อแปลง                                                      | ✓      |           |       |
| แผงสวิตช์เมน                                                            | ✓      |           |       |
| สภาพจุดต่อของสาย                                                        |        | ✓         |       |
| แผงสวิตช์ย่อย                                                           | ✓      |           |       |
| สภาพจุดต่อของสาย                                                        |        | ✓         |       |
| วงจรย่อย                                                                | ✓      |           |       |
| [✓] รางเดินสาย                                                          |        |           |       |
| สภาพจุดต่อของสาย                                                        | ✓      |           |       |
| ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม                                             |        |           |       |
| สภาพของถังเก็บน้ำ (บนหอสูง มี 4 ถัง)                                    | ✓      |           |       |
| สภาพของเครื่องสูบน้ำ (ใช้ระบบหอพักน้ำ และแรงดันของน้ำที่ไหลลงสู่ที่ต่ำ) |        |           | ✓     |
| ระบบท่อและอุปกรณ์                                                       | ✓      |           |       |

ตารางที่ 3 รายการตรวจสอบระบบอื่นๆ (ประเมินโดยผู้วิจัย) (ต่อ)

| รายการที่ตรวจสอบ                                                                                                                                        | มี     |           | ไม่มี |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|-------|
|                                                                                                                                                         | ใช้ได้ | ใช้ไม่ได้ |       |
| ระบบระบายน้ำเสียและกำจัดน้ำเสีย                                                                                                                         |        |           |       |
| สภาพของบ่อรับน้ำเสียและบ่อบำบัดน้ำเสีย                                                                                                                  |        |           | ✓     |
| สภาพอุปกรณ์และเครื่องจักรของระบบ                                                                                                                        |        |           | ✓     |
| ประสิทธิภาพของระบบ (ระบายน้ำไม่ทัน เพราะมีขยะอุดตัน)                                                                                                    |        | ✓         |       |
| สภาพของท่อระบายน้ำโสโครก ท่อน้ำเสียและท่อระบายอากาศ (ฝาท่อชำรุด)                                                                                        |        | ✓         |       |
| ระบบระบายน้ำฝน                                                                                                                                          |        |           |       |
| สภาพของท่อและรางระบายน้ำฝน                                                                                                                              | ✓      |           |       |
| ระบบจัดการขยะมูลฝอย (มีจุดทิ้งขยะ 1 จุด ไม่มีรั้วกัน ทำให้มีสุนัขมาคุ้ยเคี้ยว)<br>(ผู้ค้าบางราย นำขยะมูลฝอยใส่ถุงกระสอบมากองไว้บนผิวจราจร รอคอยจัดเก็บ) |        |           | ✓     |
| ระบบระบายอากาศ                                                                                                                                          |        |           | ✓     |
| เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน                                                                                                                       |        |           | ✓     |
| ระบบระบายควันและความคุ้มครองการแพร่กระจายควัน                                                                                                           |        |           | ✓     |
| ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน                                                                                                                                   |        |           | ✓     |
| ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้                                                                                                                             |        |           | ✓     |
| อุปกรณ์ดับเพลิง                                                                                                                                         |        |           | ✓     |

## 1) การวิเคราะห์เพิ่มเติมจากรายการตรวจสอบอุปกรณ์และระบบต่างๆ

1.1 การต่อเติมหรือดัดแปลงโครงสร้างอาคารเพิ่มจากแบบแปลน มีการต่อเติมอาคาร บริเวณทางด้านทิศตะวันตก ซึ่งปัจจุบันเป็นร้านก๋วยเตี๋ยว ซึ่งมีการต่อเติมโดยใช้โครงสร้างเหล็กตอขึ้นออกมา โดยที่มีความยาวตอขึ้นออกมาจากโครงสร้างเดิม 5 เมตรและลึกเข้าไปตามพื้นที่เช่า 9 เมตร และทางด้านทิศตะวันออกที่ตอขึ้นหลังคาออกมาเป็นร้านขายของชำขนาดกว้าง 5 ลึก 15 เมตร เป็นลักษณะสามเหลี่ยมตามรูปร่างที่ดินที่เหลืออยู่จากห้องค้าแถวสุดท้าย และขอบเขตที่ดินของโครงการ

1.2 การหลุดตัวของฐานรากอาคารไม่มีการหลุดตัวที่ก่อให้เกิดความเสียหาย เพราะพื้นที่นี้ไม่ได้เปลี่ยนน้ำหนักบรรทุกจรและกิจกรรมของอาคาร ซึ่งหมายความว่า ตลาดนี้ ถูกกำหนดให้เป็นตลาดตั้งแต่เริ่มต้น ถึงแม้จะไม่ได้ถูกกำหนดให้เป็นตลาดขายสัตว์เลี้ยงก็ตาม

1.3 ระบบไฟฟ้าจะถูกส่งมาจากหม้อแปลงซึ่งอยู่ภายนอกโครงการ มายังแผงสวิตช์เมนของโครงการก่อนที่จะจ่ายไปยังแผงสวิตช์ย่อยในแต่ละหน้าแถวห้องค้า ซึ่งอยู่ในสภาพที่ไม่สมบูรณ์ จากนั้นใช้การเดินรางสายไฟไปสู่ แผงสวิตช์ย่อยในแต่ละห้องค้า ซึ่งใช้ในการจ่ายไฟส่วนกลางด้วย

1.4 ระบบประปาของโครงการ จะถูกเก็บไว้ในถังน้ำดีของโครงการ อยู่บริเวณด้านทิศตะวันตก ซึ่งตั้งอยู่บนหอสูงจากพื้นดินประมาณ 5 เมตร ซึ่งใช้แรงส่งของน้ำส่งผ่านในท่อเหนือศีรษะ ไปยังห้องค้าต่างๆ ซึ่งระบบประปาทั้งหมดจะเดินระบบแบบลอย

1.5 ระบบระบายน้ำระบบระบายน้ำของโครงการนั้น ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งน้ำเสียทั้งหมดนั้นจะถูกส่งไปยังอาคารบำบัดน้ำเสียรวม จตุจักร ฝายของท่อระบายน้ำถูกตัดแปลงจนเสียหายและอันตราย มีประสิทธิภาพของระบบระบายน้ำต่ำ ในเวลาฝนตกมักจะระบายไม่ทันและเกิดน้ำท่วมขังอยู่เสมอ

1.6 ระบบระบายน้ำฝนรางน้ำฝนของโครงการ จะเป็นแบบรางสังกะสีและมีท่อระบายน้ำลงมาท่อระบายน้ำใต้อาคาร เป็นช่วง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในสภาพดีและมีส่วนน้อยที่เสียหายจากการใช้งานอาคาร

1.7 การจัดการขยะ แต่เดิมนั้น มีการตั้งถังเหล็กเพื่อใช้ในการเก็บขยะมูลฝอย ก่อนที่รถขยะจะมาจัดเก็บ แต่เกิดปัญหาการใช้งานในบริเวณทางเท้ากับทางผู้ค้า ปัจจุบัน ผู้ค้า จึงนำขยะมูลฝอยจำนวนมากกองไว้บริเวณริมทางเท้า ส่งกลิ่นเหม็น และเกิดแมลงรบกวน ก่อนที่จะรอรถขยะของทางเขตจตุจักรจัดเก็บ

โดยภาพรวมของโครงการ การต่อเติมของโครงการนั้น ไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างเดิมแต่อย่างใด แต่รายการที่สำคัญต่อโครงการยังขาดหายไปอีกหลายส่วน เช่น อุปกรณ์เกี่ยวกับระบบดับเพลิงพื้นฐานที่มีความสำคัญในการป้องกันการสูญเสียของชีวิตและทรัพย์สิน รวมถึงสายส่งไฟและกล่องสวิตซ์ต่างๆ ในบริเวณทางเท้า ที่อยู่ในสภาพที่ไม่เรียบร้อยและอาจจะเป็นอันตรายแก่ผู้สัญจร และยังรวมถึงอุปกรณ์จำเป็นพื้นฐาน เช่น ยิงขาดเครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน อุปกรณ์ระบายอากาศ ที่ทำให้ภายในตลาดมีกลิ่นเหม็น กลิ่นอับจากน้ำเน่าเสีย และห้องเก็บขยะมูลฝอย

## 6. ผลการสำรวจความพึงพอใจและทัศนคติของผู้ประกอบกิจการในตลาดและกลุ่มผู้บริโภค

เพื่อให้ทราบผลความพึงพอใจต่อลักษณะทางกายภาพของผู้ใช้งานในพื้นที่ จากการเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 2 กลุ่ม คือ

- กลุ่มผู้ประกอบกิจการภายในตลาด
- กลุ่มผู้บริโภค

### 6.1 ความพึงพอใจและทัศนคติของผู้ประกอบกิจการ

โดยผลแบบสอบถามผู้ประกอบกิจการมีค่าเฉลี่ยดังต่อไปนี้ (ตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 ผลเฉลี่ยความพึงพอใจในหัวข้อต่างๆ ของผู้ประกอบกิจการในตลาด

| หัวข้อในการสำรวจ                                | ผลคะแนนเฉลี่ย (MEAN) | ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (STD.EV) |
|-------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|
| การสัญจรของตลาด                                 | 3.10                 | 0.81                         |
| 1. เส้นทางเข้าออกของตลาด                        | 2.97                 | 0.76                         |
| 2. ที่จอดรถสำหรับขนถ่ายสินค้าและผู้ประกอบกิจการ | 3.25                 | 0.78                         |
| 3. พุฒบาทหน้าตลาด                               | 2.84                 | 0.76                         |
| 4. ระยะทางระหว่างร้านกับจุดขนถ่ายสินค้า         | 3.30                 | 0.82                         |
| 5. ความกว้างของเส้นทางเดินในตลาด                | 3.12                 | 0.83                         |
| พื้นที่ภายในตลาด                                | 3.16                 | 0.78                         |
| 6. การจัดโซนประเภทของสินค้า                     | 3.29                 | 0.88                         |
| 7. ขนาดพื้นที่ของห้องค้า                        | 3.15                 | 0.89                         |

ตารางที่ 4 ผลเฉลี่ยความพึงพอใจในหัวข้อต่างๆ ของผู้ประกอบการในตลาด (ต่อ)

| หัวข้อในการสำรวจ                                   | ผลคะแนนเฉลี่ย<br>(MEAN) | ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน<br>(STD.EV) |
|----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| 8. ระบบไฟฟ้า, ประปาและการระบายน้ำ                  | 3.16                    | 0.74                            |
| 9. ขนาดและจำนวนของที่เก็บสินค้า                    | 2.94                    | 0.78                            |
| 10. การเข้าถึงและการมองเห็นพื้นที่ร้านค้าในตลาด    | 3.27                    | 0.65                            |
| <b>ความปลอดภัย</b>                                 | <b>3.00</b>             | <b>0.94</b>                     |
| 11. แสงสว่างส่วนกลาง                               | 3.02                    | 0.81                            |
| 12. ความปลอดภัยของทางสัญจรในตลาด                   | 3.03                    | 0.92                            |
| 13. สภาพผิวทางเท้าเดินได้สะดวก (ไม่ลื่น)           | 3.20                    | 0.85                            |
| 14. แคมลงรบกวน                                     | 2.75                    | 1.12                            |
| <b>ระบบสาธารณูปโภค</b>                             | <b>2.34</b>             | <b>0.99</b>                     |
| 15. มีการถ่ายเทอากาศ (ไม่มีกลิ่นอับ กลิ่นเหม็น)    | 2.37                    | 1.04                            |
| 16. ห้องน้ำที่สะอาดและเพียงพอ                      | 2.44                    | 0.96                            |
| 17. มีร้านค้าอาหารและเครื่องดื่มที่สะอาดและเพียงพอ | 2.55                    | 0.96                            |
| 18. การจัดการขยะ ของเสียและสิ่งปฏิกูล              | 2.46                    | 1.04                            |
| 19. ระบบระบายน้ำ                                   | 1.89                    | 0.82                            |
| <b>สภาพแวดล้อม</b>                                 | <b>2.85</b>             | <b>0.92</b>                     |
| 20. เส้นทางโดยรอบตลาด                              | 2.86                    | 0.94                            |
| 21. สภาพแวดล้อมของตลาด                             | 2.69                    | 0.90                            |
| 22. ความสวยงามของตลาด                              | 3.05                    | 0.88                            |
| 23. พื้นที่สีเขียว (ต้นไม้)                        | 2.80                    | 0.91                            |
| <b>การบริหารจัดการ</b>                             | <b>3.02</b>             | <b>0.93</b>                     |
| 24. ราคาเช่าพื้นที่ค้า                             | 2.74                    | 0.90                            |
| 25. การจัดเก็บค่าเช่า ค่าไฟ ค่าน้ำ                 | 3.13                    | 0.91                            |
| 26. เจ้าหน้าที่ดูแลตลาด                            | 3.20                    | 0.93                            |
| 27. การตรวจสอบและซ่อมแซมระบบต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ    | 3.01                    | 0.91                            |

เกณฑ์การให้คะแนนในระดับต่างๆ

1.00-1.80 หมายถึง มีความพึงพอใจต่ำที่สุด

1.81-2.60 หมายถึง มีความพึงพอใจต่ำ

2.61-3.40 หมายถึง มีความพึงพอใจปานกลาง

3.41-4.20 หมายถึง มีความพึงพอใจสูง

4.20-5.00 หมายถึง มีความพึงพอใจสูงมาก

จากคะแนนระดับความพึงพอใจที่สำรวจจากผู้ประกอบการในตลาดจะเห็นว่าคะแนนในหัวข้อ พื้นที่ภายในตลาดมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจสูงที่สุดซึ่งมีคะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 3.16 แปลว่าไม่ค่อยมีปัญหาที่กระทบต่อความพึงพอใจของผู้ประกอบการในตลาด ส่วนในหัวข้อระบบสาธารณูปโภคมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่ำที่สุด ซึ่งมีคะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 2.34 แปลว่ามีปัญหาที่กระทบต่อความพึงพอใจของผู้ประกอบการ ซึ่งเมื่อพิจารณาในหัวข้อย่อยแล้ว หัวข้อระบบระบายน้ำเป็นประเด็นปัญหาที่ต้องเร่งแก้ไขมากที่สุด เนื่องจากผลเฉลี่ยความพึงพอใจมีค่าเฉลี่ย 1.89 ต่ำที่สุด ส่วนประเด็นที่ต้องเร่งปรับปรุงตามมาก็คือหัวข้อ มีอากาศถ่ายเท (ไม่มีกลิ่นอับกลิ่นเหม็น) และหัวข้อห้องน้ำที่สะอาดและเพียงพอเนื่องจากผลเฉลี่ยความพึงพอใจมีค่าคะแนนเท่ากับ 2.37 และ 2.44 ตามลำดับ

## 6.2 ความพึงพอใจและทัศนคติของผู้บริโภค

โดยผลแบบสอบถามผู้บริโภคมีค่าเฉลี่ยดังต่อไปนี้ (ตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 ผลเฉลี่ยความพึงพอใจในหัวข้อต่างๆ ของผู้บริโภค

| หัวข้อในการสำรวจ                                    | ผลคะแนนเฉลี่ย<br>(MEAN) | ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน<br>(STD.EV) |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| <b>การสัญจรของตลาด</b>                              | <b>3.13</b>             | <b>0.93</b>                     |
| 1. ป้ายบอกเส้นทางมายังตลาด                          | 3.01                    | 0.94                            |
| 2. พื้ตบาทหน้าตลาด                                  | 2.90                    | 0.93                            |
| 3. ที่จอดรถสำหรับลูกค้า                             | 3.45                    | 0.84                            |
| 4. ความกว้างของเส้นทางเดินในตลาด                    | 2.84                    | 0.99                            |
| 5. การเข้าถึงร้านค้าในตลาด                          | 3.46                    | 0.76                            |
| <b>พื้นที่ภายในตลาด</b>                             | <b>3.88</b>             | <b>0.81</b>                     |
| 6. การจัดโซนประเภทของสินค้า                         | 3.75                    | 0.82                            |
| 7. ค้นหาร้านขายสินค้าในตลาด                         | 3.67                    | 0.86                            |
| 8. ความหลากหลายของสินค้า                            | 4.15                    | 0.62                            |
| 9. ป้ายบอกโซนและชื่อร้าน                            | 3.94                    | 0.80                            |
| <b>ความปลอดภัย</b>                                  | <b>3.01</b>             | <b>0.91</b>                     |
| 10. แสงสว่างในการสัญจรและเลือกสินค้า                | 3.27                    | 0.93                            |
| 11. ความปลอดภัยของทางสัญจรในตลาด                    | 2.83                    | 0.82                            |
| 12. สภาพผิวทางเท้าเดินได้สะดวก (ไม่ลื่น)            | 2.94                    | 0.93                            |
| <b>ระบบสาธารณูปโภค</b>                              | <b>2.78</b>             | <b>0.90</b>                     |
| 13. มีการถ่ายเทอากาศ (ไม่มีกลิ่นอับ กลิ่นเหม็น)     | 2.90                    | 0.92                            |
| 14. ห้องน้ำที่สะอาดและเพียงพอ                       | 2.81                    | 0.91                            |
| 15. มีร้านค้าอาหารและเครื่องดื่มที่สะอาดและ เพียงพอ | 2.45                    | 0.90                            |
| 16. การจัดการขยะ ของเสียและสิ่งปฏิกูล               | 2.86                    | 0.92                            |
| 17. จุดทิ้งขยะ                                      | 2.89                    | 0.90                            |

ตารางที่ 5 ผลเฉลี่ยความพึงพอใจในหัวข้อต่างๆ ของผู้บริโภคร

| หัวข้อในการสำรวจ            | ผลคะแนนเฉลี่ย<br>(MEAN) | ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน<br>(STD.EV) |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| สภาพแวดล้อม                 | 3.23                    | 0.91                            |
| 18. เส้นทางโดยรอบตลาด       | 3.30                    | 0.91                            |
| 19. สภาพแวดล้อมของตลาด      | 3.15                    | 0.89                            |
| 22. ความสวยงามของตลาด       | 3.12                    | 0.89                            |
| 23. พื้นที่สีเขียว (ต้นไม้) | 3.36                    | 0.94                            |

เกณฑ์การให้คะแนนในระดับต่างๆ

1.00-1.80 หมายถึง มีความพึงพอใจต่ำที่สุด

1.81-2.60 หมายถึง มีความพึงพอใจต่ำ

2.61-3.40 หมายถึง มีความพึงพอใจปานกลาง

3.41-4.20 หมายถึง มีความพึงพอใจสูง

4.20-5.00 หมายถึง มีความพึงพอใจสูงมาก

จากคะแนนระดับความพึงพอใจที่สำรวจจากผู้บริโภคจะเห็นว่าคะแนนในหัวข้อ พื้นที่ภายในตลาดมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจสูงที่สุดซึ่งมีคะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 3.88 แปลว่าไม่ค่อยมีปัญหาที่กระทบต่อความพึงพอใจของผู้บริโภค ส่วนในหัวข้อระบบสาธารณูปโภคมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่ำที่สุด ซึ่งมีคะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 2.78 แปลว่ามีปัญหาที่กระทบต่อความพึงพอใจของผู้บริโภค ซึ่งเมื่อพิจารณาในหัวข้อย่อยแล้ว หัวข้อมีร้านค้าอาหารและเครื่องดื่มที่สะอาดและเพียงพอมีค่าเฉลี่ย 2.45 ต่ำที่สุด ซึ่งหมายความว่า ตลาดศรีสมรรัตน์ควรเร่งจัดการให้มีร้านค้าดังกล่าวโดยเร่งด่วนที่สุด ส่วนผลเฉลี่ยของค่าความพึงพอใจที่มีต่อหัวข้อห้องน้ำที่สะอาดและเพียงพอ และหัวข้อความปลอดภัยของเส้นทางสัญจรในตลาดซึ่งมีคะแนนเท่ากับ 2.81 และ 2.83 ตามลำดับนั้น แสดงว่าตลาดควรปรับปรุงในเรื่องห้องน้ำที่สะอาดและเพียงพอ และความปลอดภัยของเส้นทางสัญจรในตลาดเป็นประเด็นถัดไป

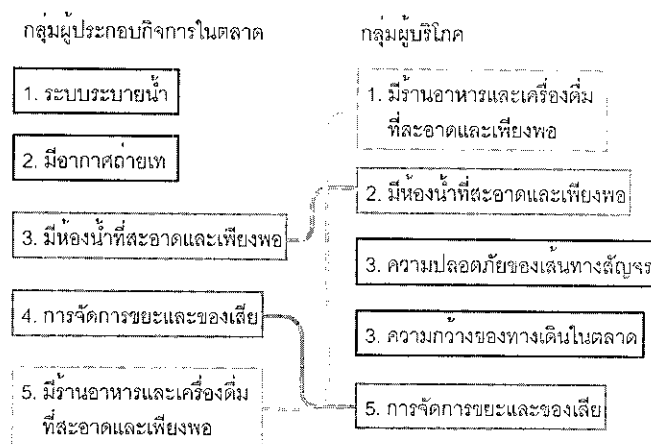
### 6.3 การจัดลำดับความสำคัญของปัญหา

ผลจากการสำรวจความคิดเห็นและทัศนคติของผู้ใช้งานในพื้นที่นี้ จะแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือกลุ่มผู้ประกอบการและกลุ่มผู้บริโภค ทางผู้วิจัยจึงสรุปอันดับผลของปัญหาโดยใช้การจัดอันดับของปัญหาทั้ง 2 กลุ่มดังที่แสดงในตารางที่ 6

ตารางที่ 6 การจัดลำดับปัญหาทางกายภาพที่มีค่าเฉลี่ยจากน้อยไปหามาก 5 อันดับ ของทั้ง 2 กลุ่มที่สำรวจ

| กลุ่มผู้ประกอบการ                           | ค่าเฉลี่ย | กลุ่มผู้บริโภค                                 | ค่าเฉลี่ย |
|---------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|-----------|
| ระบบระบายน้ำ                                | 1.89      | มีร้านค้าอาหารและเครื่องดื่มที่สะอาดและเพียงพอ | 2.45      |
| มีการถ่ายเทอากาศ                            | 2.37      | มีห้องน้ำที่สะอาดและเพียงพอ                    | 2.81      |
| มีห้องน้ำที่สะอาดและเพียงพอ                 | 2.44      | ความปลอดภัยของเส้นทางสัญจร                     | 2.83      |
| การจัดการขยะและของเสีย                      | 2.46      | ความกว้างของทางเดินในตลาด                      | 2.84      |
| มีร้านอาหารและเครื่องดื่มที่สะอาดและเพียงพอ | 2.55      | การจัดการขยะและของเสีย                         | 2.86      |

จากตารางที่ 4 และตารางที่ 5 ผู้วิจัยได้ตั้งประเด็นการสำรวจที่กลุ่มผู้ประกอบการในตลาดและกลุ่มผู้บริโภคให้คะแนนความพึงพอใจต่ำที่สุดนำมาเรียงลำดับ และผลปรากฏว่าทั้ง 2 กลุ่มต้องการ การแก้ไขในประเด็นสาธารณูปโภคเหมือนกัน แต่ประเด็นย่อยในการแก้ไขมีแตกต่างกัน โดยที่กลุ่มผู้ประกอบการน่าจะต้องการการแก้ไขระบบระบายน้ำและมีอากาศถ่ายเทมากกว่าหัวข้ออื่นๆ แต่กลุ่มผู้บริโภคต้องการให้มีปรับปรุงโดยจัดหาร้านอาหารและเครื่องดื่มรวมทั้งห้องน้ำที่สะอาดและเพียงพอ โดยประเด็นที่ต้องการแก้ไขที่สอดคล้องกันนำเสนอได้ดังรูปที่ 7



รูปที่ 7 ความสอดคล้องกันในพื้นที่ที่ต้องการแก้ไขของทั้ง 2 กลุ่มสำรวจ

## 7. สรุปผลการศึกษา

### 7.1 สภาพของตลาดศรีสมรรัตน์ในปัจจุบันเมื่อวิเคราะห์ร่วมกับแนวความคิดเกี่ยวกับตลาด

เมื่อพิจารณาสภาพทางกายภาพของตลาดศรีสมรรัตน์แล้ว พบว่าตลาดศรีสมรรัตน์มีเพียงพื้นที่ขาย ยังขาดองค์ประกอบย่อยอื่นๆ ที่ช่วยส่งเสริมกิจกรรมของตลาด เช่น พื้นที่จอดรถ พื้นที่เก็บสินค้า ซึ่งเมื่อขาดองค์ประกอบเหล่านี้ทำให้เกิดปัญหาต่างๆ เกิดขึ้นตามมา เช่น ปัญหาขาดพื้นที่เก็บสินค้า ทำให้มีการวางสินค้าบนทางเดินในตลาด และจะก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับทางสัญจรตามมา เมื่อประกอบกับการออกแบบทางสัญจรที่แคบแล้วนั้นยังทำให้การถ่ายเทอากาศได้ยาก อีกทั้งการจัดวางแผงค้าและกลุ่มแผงค้านั้น (Zoning) ยังไม่ได้รับการจัดอย่างเหมาะสมตามรูปแบบผังแสดงองค์ประกอบ (รูปที่ 1) ส่วนของระบบสาธารณูปโภค ถึงแม้จะมีจัดการสาธารณูปโภคบ้างแต่ก็ยังขาดการดูแลบำรุงรักษาเท่าที่ควร

### 7.2 การประเมินสภาพอาคารและสำรวจอุปกรณ์และระบบต่าง ๆ ของอาคาร

จากผลคะแนนของแบบประเมินอาคาร Decision Support model ได้ผลคะแนนออกมาร้อยละ 80.24 ซึ่งแปลผลออกมาว่า อาคารอยู่ในสภาพดีถึงดีมาก (Rosenfeld and Shohet, 1999, อ้างถึงใน โยธิน ดันกุล, 2547) รวมถึงการสำรวจอุปกรณ์และระบบต่างๆ ในอาคารทำให้เราสรุปได้ว่า โครงการอาคาร ทั้งพื้น เสา คาน และหลังคา ยังสามารถใช้งานได้ดีเสียหายแค่เพียงพื้นผิวที่ได้รับการสึกกร่อนจากการใช้งาน ทำให้เราสามารถใช้งานอาคารนี้ได้ต่อไปเพียงแต่ต้องมีการปรับปรุงสภาพพื้นผิวของโครงการให้สอดคล้องกับการใช้งาน อีกทั้งอุปกรณ์อาคารบางส่วนที่ยังขาดอยู่ สามารถติดตั้งเพิ่มเติมได้ในภายหลัง เช่น อุปกรณ์ดับเพลิง ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ฯลฯ และสภาพของอุปกรณ์ที่ชำรุดหรือเสื่อมโทรมก็ควรจะซ่อมแซมและปรับปรุงให้สมบูรณ์

### 7.3 ความสอดคล้องของความพึงพอใจและทัศนคติของผู้ใช้งานในพื้นที่

จากในตารางที่ 6 จะสังเกตได้ว่าในการจัดลำดับของปัญหานั้น มีหัวข้อย่อยของปัญหาที่ทั้ง 2 กลุ่มมีความเห็นที่สอดคล้องกันซึ่งอยู่ในหัวข้อระบบสาธารณูปโภค โดยทางผู้วิจัยจะแบ่งการจัดลำดับปัญหาออกเป็น 2 กลุ่มดังนี้

1. ปัญหาที่ต้องเร่งแก้ไขหัวข้อมีร้านค้าอาหารและเครื่องดื่มที่สะอาดและเพียงพอ หัวข้อมีห้องน้ำที่สะอาดและเพียงพอ และหัวข้อการจัดการขยะและของเสีย เป็น 3 หัวข้อที่ทั้ง 2 กลุ่มผู้ที่ถูกสำรวจมีความคิดเห็นที่สอดคล้องกัน ซึ่งเป็นปัญหาที่กระทบต่อผู้ใช้งานในพื้นที่ทั้ง 2 กลุ่มทำให้เป็นปัญหาที่ควรเร่งแก้ไข

2. ปัญหาที่ควรแก้ไขหัวข้อระบบระบายน้ำ หัวข้อมีอากาศถ่ายเท ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการและหัวข้อความปลอดภัยของทางสัญจร หัวข้อความกว้างของทางเดินในตลาด ส่งผลกระทบต่อผู้บริโภค ถึงแม้ปัญหาที่กล่าวมาข้างต้นจะกระทบต่อกลุ่มผู้ใช้งานเพียงกลุ่มเดียว แต่ก็อาจจะเป็นปัญหาที่กระทบผู้ใช้งานในวงกว้าง ซึ่งเป็นปัญหาที่ควรแก้ไข ไม่ควรจะปล่อยทิ้งไว้

### 7.4 ความสัมพันธ์ของผลการสำรวจทางกายภาพและค่าความพึงพอใจของผู้ใช้พื้นที่

1. ปัญหาที่สอดคล้องกันทั้ง 2 กลุ่ม จากปัญหาทางกายภาพที่ผู้ใช้งานในพื้นที่ทั้ง 2 กลุ่มมีความคิดเห็นที่สอดคล้องกันในหัวข้อระบบสาธารณูปโภค ทั้งหัวข้อมีร้านค้าอาหารและเครื่องดื่มที่สะอาดและเพียงพอ หัวข้อมีห้องน้ำที่สะอาดและเพียงพอ และหัวข้อการจัดการขยะและของเสีย และจากการสำรวจพบว่า ในหัวข้อมีห้องน้ำที่สะอาดและเพียงพอ และหัวข้อการจัดการขยะและของเสีย พบว่าห้องสุขาปัจจุบันถูกใช้เป็นที่เก็บสินค้าและสามารถใช้งานได้เพียงห้องเดียวและอยู่ในสภาพที่ไม่สมบูรณ์อีกทั้ง ปัจจุบันก็ยังไม่มียุทธศาสตร์ที่จัดตั้งขยะอย่างถูกต้อง มีปัญหาการทิ้งขยะและกองขยะไว้ริมถนน ซึ่งเป็นปัญหาต่อการสัญจรบนถนน

2. ปัญหาที่กระทบกลุ่มผู้ใช้งานกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งหัวข้อระบบระบายน้ำ สามารถสังเกตได้ง่ายจากฝาท่อระบายน้ำ ซึ่งบางส่วนถูกจัดแปลง และบางส่วนมีการชำรุด รวมถึง ประสิทธิภาพของการระบายน้ำที่มักจะระบายไม่ทัน และเกิดน้ำท่วมขังบ่อยครั้ง ปัญหาการระบายอากาศเกิดจากการที่มีช่องทางเดินหรือช่องลมแคบ มีการต่อเติมเพื่อบดบังช่องทางลม และหัวข้อความปลอดภัยของเส้นทางสัญจร ที่ทางผู้วิจัยได้สำรวจว่ามีการตัดแปลงพื้นผิวของอาคารให้สอดคล้องกับการใช้งาน แต่ส่งผลกระทบต่อผู้สัญจร เช่น การก่อกวนกันน้ำ การเจาะร่องระบายน้ำซึ่งอาจจะทำให้ผู้สัญจร เกิดอุบัติเหตุได้ และการใช้กระเบื้องในทางสัญจร ซึ่งเมื่อมีน้ำขัง ทำให้พื้นลื่นสัญจรได้ลำบาก และปัญหาหัวข้อของความกว้างของทางเดินในตลาด ผู้วิจัยก็ได้พบว่า มีการวางสิ่งของและอุปกรณ์หลายๆ อย่างรุกล้ำออกมาจากร้านค้า

### 7.5 ข้อเสนอแนะ

ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหา ในหัวข้อระบบต่างๆ ดังนี้

#### 1. ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบระบายน้ำ สามารถแก้ไขได้โดยการปรับปรุงระบบระบายน้ำ จัดให้มีการลอกท่อหรือวางระบายน้ำเป็นประจำ เปลี่ยนฝาท่อระบายน้ำให้รองรับกับการใช้งานในปัจจุบันด้วย

- ร้านค้าอาหารและเครื่องดื่มที่สะอาดและเพียงพอ อาจจะมีการเพิ่มพื้นที่ร้านหรือโซนร้านค้าอาหารที่ได้รับ การดูแลความสะอาดเป็นพิเศษ

- มีอากาศถ่ายเท เอาสิ่งกีดขวางทางลมหรือช่องทางลมที่จะเข้าสู่ตลาดออกเพื่อเพิ่มลมในการระบายอากาศ เพื่อลดกลิ่นในตลาดหรือติดพัดลมหรือเครื่องระบายอากาศเพื่อเพิ่มการหมุนเวียนอากาศภายในตลาดมากยิ่งขึ้น

- มีห้องน้ำที่สะอาดและเพียงพอ ซ่อมแซมพื้นที่ห้องน้ำเดิมให้กลับมาใช้งานได้และจัดสรรพื้นที่การเก็บสินค้าที่เป็นระเบียบมากยิ่งขึ้น

- การจัดการขยะและของเสีย มีการจัดสรรพื้นที่รองรับขยะเพื่อรอการจัดเก็บอย่างเป็นสัดส่วน เพื่อป้องกัน  
แมลงรบกวนและกลิ่นอันไม่พึงประสงค์

## 2. ความปลอดภัย

- ความปลอดภัยของเส้นทางสัญจร มีการวางแผนงานตรวจสอบ ซ่อมแซมและปรับปรุง ให้มีสภาพที่ใช้งาน  
ได้ดีอยู่เสมอ อาจจะวางแผนปรับปรุง ทุก 3 หรือ 5 ปี เพื่อไม่ให้เสียหายจนก่อให้เกิดอันตรายต่อผู้สัญจร

## 3. ทางสัญจรของตลาด

- ความกว้างของทางเดินในตลาด ในเบื้องต้นถ้าปัญหาเกิดจากมีสิ่งกีดขวางทางสัญจรก็สามารถจัดการได้  
โดยการจัดระเบียบในการใช้ทางสัญจร ห้ามการรुक้าออกมาจากพื้นที่เช่าของตนเอง แต่ในระยะยาวนั้น จะต้องมีการดัดแปลง  
แก้ไขถึงโครงสร้าง เนื่องจากการออกแบบตั้งแต่เริ่มโครงการที่ไม่เหมาะสมกับการใช้งาน

โดยรวมแล้วปัญหาต่างๆ เกิดมาจากการออกแบบหรือจัดการที่ไม่สอดคล้องกับการใช้งานที่เป็นอยู่ ดังนั้น  
ถ้าตลาดได้รับการแก้ปัญหาแล้ว มีการวางแผนดูแลอย่างเป็นระบบระเบียบแล้ว ผู้วิจัยเชื่อว่า จะทำให้พื้นที่ที่สามารถใช้งาน  
ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและเป็นที่พึงพอใจของผู้ใช้งานมากยิ่งขึ้น

## เอกสารอ้างอิง

- เกียรติ จิระกุล, (และคณะ). (2525). ตลาดในกรุงเทพมหานคร การขยายตัวและพัฒนาการ. รายงานผลการวิจัยเงินทุน  
เพื่อเพิ่มพูนและพัฒนาประสิทธิภาพทางวิชาการ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ไกรยศ พรหมชาติ. (2553). แนวทางการบริหารจัดการ การออกแบบพื้นที่และรูปแบบการค้าของ ตลาดสดชุมชนในกรุงเทพ-  
มหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง.  
สำนักงานกองทุนพัฒนาเมืองในภูมิภาค ธนาคารออมสินและกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข. (2551). การออกแบบตลาดสด  
กรุงเทพฯ: บริษัท พราว เฟลส จำกัด
- โยธิน ดันกุล. (2547). ผลกระทบที่เกิดกับอาคารขนาดเล็กที่ถูกยุติการก่อสร้างและวิธีการบูรณะ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหาร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา
- รณรงค์ กระจำยศ. (2552). ผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎหมายตรวจสอบสภาพอาคาร. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ไพรเพซ