

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ย่านการค้า เป็นองค์ประกอบของชุมชนที่มีความสำคัญ มีหน้าที่หลักเป็นตัวกลางเพื่อการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการของประชาชนในเขตพื้นที่ชุมชน นอกจากนี้ยังเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ ในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของสังคม เป็นแหล่งแลกเปลี่ยนข่าวสาร ความรู้ และความคิดต่าง ๆ เนื่องจากเป็นสถานที่ที่ประชาชนทุกคนมีส่วนร่วมในการใช้สอย ย่านการค้ายังแสดงให้เห็นถึงภาพสะท้อน ทั้งสภาพเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม กายภาพที่ผสมผสานกันอยู่ของเมือง รวมถึงวิวัฒนาการตั้งถิ่นฐาน และการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งของกิจกรรมในพื้นที่ที่เป็นย่านการค้าของเมืองในยุคต่าง ๆ ย่านการค้าจึงเป็นบริเวณที่มีคุณค่าและความสำคัญทางสังคม

กาตรินคำ ตั้งอยู่ใกล้บริเวณสี่แยกกรีนคำซึ่งเป็นจุดที่ถนนตัดกันระหว่าง ถนนห้วยแก้ว และ ถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ อีกทั้งยังเป็นจุดเริ่มต้นของถนนนิมมานเหมินท์อีกด้วย และปัจจุบันถนนนิมมานเหมินท์ ยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวยามค่ำคืนแห่งหนึ่งที่นักท่องเที่ยวนิยมไปและเป็นที่รู้จักอีกแห่งหนึ่งของ จังหวัดเชียงใหม่ที่มีความคึกคักมาก โดยในบริเวณใกล้เคียงยังเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัย วิทยาลัย หรือ โรงเรียนสายอาชีพอีกหลายแห่ง ซึ่งนักเรียนและนักศึกษาในย่านนั้นคือกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กาตรินคำเดิมเป็นที่ดินว่างเปล่าจำนวนทั้งหมด 5 ไร่ ไม่มีสิ่งปลูกสร้างใด ๆ จนเมื่อปี พ.ศ. 2546 ได้มีคนพื้นเมืองเชียงใหม่ติดต่อขอเช่าที่ดินแห่งนี้ในราคาเดือนละ 200,000 บาท และได้ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ขึ้นมา เพื่อปล่อยให้ผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ขายสินค้าในราคาที่แตกต่างกัน ออกไปแล้วแต่ทางผู้บริหารตลาดกำหนดราคาขึ้นมาในทำเลที่ตั้งที่ต่างกัน รวมถึงขนาดร้านค้าที่แตกต่างกันออกไป แต่เมื่อผู้เช่าที่ดินได้ดำเนินกิจการบริหารตลาดไปได้ประมาณ 3 ปี ทางผู้เช่าที่ดินพบว่า ตลาดมีรายจ่ายมากกว่ารายได้ซึ่งเกินจุดที่ทางผู้เช่าที่ดินจะสามารถบริหารจัดการกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นมาเป็นจำนวนมากต่อไปได้ จึงทำให้ไม่สามารถมีเงินมาจ่ายค่าเช่าให้กับเจ้าของที่ดินได้ตามสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้ จากนั้นทางเจ้าของที่ดินจึงได้มีการดำเนินการทางกฎหมายแล้วยึดที่ดินพร้อมกับสิ่งปลูกสร้าง กลับมาจากนั้น ทางเจ้าของที่ดินจึงพบว่าไม่ควรจะปล่อยให้ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้ให้ร้าง เพราะจะเป็นการสูญเสียประโยชน์เปล่าทางเจ้าของที่ดินจึงได้นำตลาดนั้นมาบริหารจัดการเอง โดยเริ่มดำเนินกิจการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 มาจนถึงปัจจุบัน

กรณีกาตรินคำเป็นแหล่งการค้าที่เปิดมาเพื่อขายสินค้าสำหรับกลุ่มวัยรุ่น ซึ่งถือว่าในทำเลที่ตั้งของตลาดเป็นทำเลที่ตั้งที่ดี มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอยู่ในบริเวณนั้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งทางตลาดมีผู้เข้ามา

ใช้ บริการอยู่จำนวนหนึ่ง แต่จากการศึกษาสภาพปัจจุบันของภาคการค้า ทางผู้ทำวิจัยพบว่า เส้นทางการเดินตลาดของผู้เข้ามาใช้บริการมีการเดินชมสินค้าไม่ทั่วตลาด มักจะมีการเดินชมสินค้าแค่เพียงร้านค้าที่ตั้งอยู่ในบริเวณรอบนอกเท่านั้น หรือ ลักษณะการเดินตลาดเป็นการเดินอย่างมีจุดมุ่งหมายคือเดินไปยังร้านที่ต้องการซื้อสินค้าเลย จึงทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่ขายสินค้าในโซนกลางของตลาดซึ่งเป็นโซนที่มีค่าเช่าพื้นที่ในราคาที่สูงกว่าโซนด้านรอบนอกตลาด แต่ไม่สามารถขายสินค้าได้ จึงทำให้รายได้ไม่พอเหมาะกับการจ่ายที่ต้องจ่ายทุกเดือน ซึ่งนั่นเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้โซนตรงกลางตลาดมีความเงียบเหงา จากนั้นก็จะมีผลกระทบต่อรายได้ของตลาดอีกเช่นกัน โดยจากที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถขายสินค้าได้ทำให้ไม่สามารถที่จะมีรายได้เพื่อมารองรับกับรายจ่ายค่าเช่าพื้นที่ของตลาดได้เช่นกัน และจากสาเหตุดังกล่าวยังทำให้ผู้วิจัยพบว่า พื้นที่โซนกลางตลาด มีพื้นที่ว่างอยู่ส่วนหนึ่งที่สามารถจะนำมาใช้ประโยชน์ได้ แต่ในปัจจุบันทางผู้บริหารตลาดยังไม่ได้ทำอะไรกับพื้นที่ดังกล่าว

ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้คิดแนวทางในการแก้ไขปัญหาของภาคการค้า ด้วยวิธีการของ Facility Management โดยการออกแบบและปรับปรุงพื้นที่ของตลาดใหม่ เช่น การปรับผังการเดินชมสินค้า หรือ การเพิ่มจุดดึงดูดสายตาและจัดพื้นที่ที่มีอยู่ในตลาดให้สามารถใช้พื้นที่ที่มีอยู่ทั้งหมดได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินชมสินค้าภายในตลาดให้มีความคึกครื้น และมีความน่าสนใจมากขึ้น

## 1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

- 1.2.1 เพื่อศึกษาเส้นทางการเดินชมสินค้าของผู้เข้าใช้บริการ ภายในภาคการค้า จังหวัดเชียงใหม่
- 1.2.2 เพื่อศึกษาการเข้าถึงจุดกลางตลาดและการใช้ประโยชน์จากพื้นที่กลางตลาด
- 1.2.3 เพื่อศึกษาการจัดกลุ่มร้านค้าของตลาด (zoning)
- 1.2.4 เพื่อนำเสนอแนวทางการแก้ปัญหาการเดินตลาดของผู้ใช้บริการที่ไม่ทั่วถึง และการเข้าถึงจุดกลางตลาดรวมถึงการใช้พื้นที่กลางตลาดให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยหลักของการบริหารทรัพยากรอาคารที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพ และสนับสนุนเป้าหมายทางธุรกิจของกรณีศึกษา

## 1.3 ความสำคัญของการศึกษา

ผู้วิจัยเห็นว่าความรู้ที่ได้จากการศึกษาวิจัยทั้งในเรื่องของการใช้ทรัพยากรอาคาร การศึกษาเส้นทางการเดินชมสินค้าของผู้เข้าใช้บริการ ภาคการค้าจะสามารถนำมาใช้ในการปรับปรุงพื้นที่การค้า รวมถึงปรับปรุงสิ่งต่าง ๆ ที่ได้ทำการศึกษาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และสามารถส่งผลให้ธุรกิจโดยรวมของตลาดการค้าเป็นไปในทางที่ดีขึ้นได้ด้วยเช่นกัน

#### 1.4 กรอบแนวคิดในการวิจัย

เส้นทางการเดินชมสินค้าในตลาด และพื้นที่กลางตลาดของกาครินคำ ในการศึกษาครั้งนี้ จะศึกษาในกรอบแนวคิดที่ว่า เส้นทางการเดินชมสินค้าภายในตลาดอย่างทั่วถึงจะส่งผลช่วยให้พื้นที่ศูนย์ประโยชน์ในจุดกลางตลาดได้มีการนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์ และสามารถทำให้พื้นที่เช่าในโซนกลางสามารถขายสินค้าได้ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

การปรับเส้นทางการเดินชมสินค้าและการเพิ่มจุดดึงสายตาจึงเป็นแนวทางที่จะสามารถแก้ปัญหาการเดินชมสินค้าไม่ทั่วตลาดและ การปล่อยพื้นที่จุดกลางตลาดเป็นพื้นที่ศูนย์ประโยชน์

#### 1.5 สมมติฐานการวิจัย

ผลของการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ถูกนำมาใช้เพื่อปรับปรุงลักษณะทางกายภาพ ในส่วนของเส้นทางการเดินชมสินค้าและแก้ไขปัญหาพื้นที่ศูนย์ประโยชน์ในจุดกลางตลาดอย่างได้ผล และสามารถนำมาใช้งานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้บริหารตลาด

#### 1.6 ขอบเขตการวิจัย

1. สถานที่ ที่ใช้ในการศึกษา คือ กาครินคำ จังหวัดเชียงใหม่ ในส่วนของเส้นทางการเดินชมสินค้าและบริการ รวมถึงพื้นที่จุดกลางตลาดที่เป็นพื้นที่ศูนย์ประโยชน์ โดยไม่รวมถึงส่วนของงานระบบ
2. ตำรวจและศึกษารูปแบบปัจจุบันของแผนผังทางเดินชมสินค้าภายในและรอบนอกตลาด รวมถึงการใช้งานพื้นที่จุดกลางตลาด กาครินคำ

#### 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อได้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานอาคารสถานที่และการบริการต่างๆ ให้แก่กาครินคำ
2. เพื่อสร้างความเข้าใจถึงความจำเป็นของระบบบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร
3. เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงการดำเนินงานด้านอาคารสถานที่และบริการต่าง ๆ ของกาครินคำ

## 1.8 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.8.1 กาด คำว่า “กาด” ในภาษาเหนือ แปลว่า ตลาด

1.8.2 ตลาด หมายถึง บริเวณที่มีการทำการซื้อ - ขายประกอบธุรกิจทั้งภายในและบริเวณโดยรอบของกาดรินคำ

1.8.3 พื้นที่จุดกลางตลาดที่เป็นพื้นที่สูญประโยชน์ หมายถึง พื้นที่ ที่อยู่ตรงกลางตลาดและยังไม่ได้ใช้ประโยชน์จากพื้นที่นั้น ๆ

1.8.4 ผู้ขายสินค้า หรือผู้เช่าพื้นที่ หมายถึง ผู้ที่ประกอบกิจการภายในตลาด

1.8.5 ผู้เข้าใช้บริการ หมายถึง ผู้ที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าในตลาด

1.8.6 ทรัพยากรอาคาร หมายถึง อาคาร และพื้นที่ภายในอาคาร ระบบประกอบอาคาร บริเวณหรือที่ดินโดยรอบ สวนและสนาม ครุภัณฑ์และอุปกรณ์ต่าง ๆ