



## ความสัมพันธ์ของลักษณะโครงสร้างกายภาพกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของกิจกรรม

ลักษณะพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของกิจกรรม มีปัจจัยกำหนดหลายประการ เช่น ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม วิถีทางดำเนินธุรกิจการค้า วัตถุประสงค์ของกิจกรรม ลักษณะสินค้า บริการ พฤติกรรมผู้บริโภค ลักษณะการบริหารองค์กร ความรู้สึกและทัศนคติส่วนบุคคล ฯลฯ และลักษณะกายภาพของพื้นที่อาคารและบริเวณ ในทางทฤษฎี รูปแบบและการจัดพื้นที่อาคาร เป็นไปเพื่อสนองประโยชน์ใช้งานตามวัตถุประสงค์ แต่ในทางปฏิบัติ การลงทุนในตลาดอาคาร ที่ดินซึ่งกำหนดรูปแบบอาคารล่วงหน้า ทำให้มีผลสะท้อนต่อพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของกิจกรรมอยู่มาก คุณสมบัติของพื้นที่ซึ่งจัดไว้ไม่อาจรองรับความต้องการได้เพียงพอหรือไม่มีประสิทธิภาพสูงพอ มีผลต่อการจัดใช้ประโยชน์พื้นที่ให้เบี่ยงเบนไปตามลักษณะอันจำกัคนั้น ซึ่งอาจจะเกิดโดยอิทธิพลของทุนทรัพย์ที่จำกัด ความสามารถอันจำกัด หรือความละเอียดเพิกเฉยไม่เข้าใจ ก็เป็นได้ ในกรณีของบริเวณสยามสแควร์ ลักษณะการออกแบบจัดอาคารและบริเวณ ซึ่งอยู่ในลักษณะศูนย์การค้าทองแถวแบบหนึ่ง ก็มีอิทธิพลต่อการใช้พื้นที่ของกิจกรรมต่างๆ อย่างมาก เช่นกัน ทั้งโดยลักษณะของอาคาร การจัดเรียงและสาธารณูปโภคต่างๆของบริเวณ มีอิทธิพลต่อการใช้พื้นที่ของกิจกรรมต่างๆ ภายในพื้นที่ในระดั้มที่แตกต่างกัน ตามลักษณะของกิจกรรม และวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่นั้นๆ

โครงสร้างกายภาพของพื้นที่บริเวณสยามสแควร์ ประกอบด้วยโครงสร้างอาคาร และโครงสร้างผังบริเวณ ซึ่งจัดเรียงกันโดยมีคุณสมบัติเฉพาะแตกต่างกันไปตามตำแหน่งพื้นที่ ภายใน มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของโครงสร้างกิจกรรมต่างๆ ที่มีอยู่และเกิดขึ้นโดยปัจจัยของตลาดผู้บริโภคของทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ชุมชน ลักษณะพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของโครงสร้างกิจกรรมแสดงออกโดยลักษณะการเลือกโครงสร้างอาคารและขนาดการครอบครอง การจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในการตกแต่งจัดแปลง การเลือกตำแหน่งที่ตั้งเฉพาะโดยคุณสมบัติของสภาพแวดล้อมทางกายภาพและกิจกรรมภายในพื้นที่ตลอดจนคุณสมบัติร่วมของพื้นที่ ชอบเซต

อิทธิพลและลักษณะของปัจจัยองค์ประกอบทางกายภาพซึ่งเป็นตัวกำหนด มีผลแตกต่างกันต่อกิจกรรมแต่ละประเภท โดยมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับคุณสมบัติแห่งที่ว่าง ซึ่งใช้เป็นที่แสดงออกของพฤติกรรมนั้นๆ ลักษณะโครงสร้างสภาพแวดล้อมกายภาพของพื้นที่บริเวณสยามสแควร์ ซึ่งมีอิทธิพลและความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่ของกิจกรรมต่างๆ ในบริเวณ จากผลของการศึกษาสรุปความสัมพันธ์ของโครงสร้างกายภาพกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่ได้ดังนี้

ความสัมพันธ์ของทำเลที่ตั้งของบริเวณกับโครงสร้างกิจกรรมการใช้พื้นที่

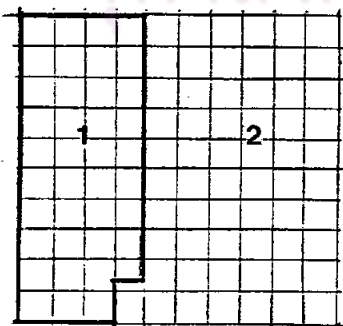
ทำเลที่ตั้งของบริเวณสยามสแควร์ โดยลักษณะภูมิศาสตร์ชุมชน เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าซึ่งมีตลาดสนับสนุนพื้นที่ที่สมบูรณ์มากที่สุด และตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมกิจกรรมต่างๆ ส่งเสริมสนับสนุนอย่างมั่นคงเช่น สถาบันการศึกษามหาวิทยาลัย ศูนย์กลางธุรกิจการค้าสี่มุมแหล่งบันเทิงพักผ่อนสนามกีฬา สถาบันราชการ สถานพยาบาล และย่านชุมชนหนาแน่นต่างๆ าลา เป็นกิจกรรมส่งเสริมสนับสนุน (Complementarity) ซึ่งค่อนข้างสมบูรณ์ มีตลาดลูกค้าสนับสนุนพื้นที่หลายระดับหลายกลุ่มและมีจำนวนมาก คุณลักษณะแวดล้อมเหล่านี้เป็นสิ่งสำคัญที่ทำให้กิจกรรมในบริเวณเกิดขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการในการบริโภคสินค้าและบริการของตลาดชุมชนโดยรวม และโดยขอบเขตอิทธิพลของเส้นทางคมนาคมสำคัญคือถนนพระราม 1 และถนนพญาไท ซึ่งเชื่อมต่อกับส่วนต่างๆ ของเมือง ทำให้ขนาดของตลาดสนับสนุนขยายตัวอย่างกว้างขวาง จนเป็นย่านธุรกิจการค้าบริการที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของเมือง

กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่มีลักษณะซึ่งเป็นไปตามธรรมชาติของตลาดมากที่สุด เพราะเงื่อนไขของการใช้พื้นที่ซึ่งมิได้ควบคุมอย่างเฉพาะเจาะจง ทั้งโดยลักษณะระเบียบสัญญา และรูปแบบอาคารซึ่งเป็นห้องแถว โครงสร้างกิจกรรมของพื้นที่สยามสแควร์โดยลักษณะของการใช้พื้นที่จึงประกอบด้วยกิจกรรมต่างๆ หลายประเภทหลายลักษณะ ในจำนวนสัดส่วนที่แตกต่างกัน มีขอบเขตการให้บริการชุมชนอย่างกว้างขวาง ซึ่งอาจจำแนกลักษณะกิจกรรมเป็นสองกลุ่มใหญ่ๆ คือ การใช้พื้นที่โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อธุรกิจการค้า (Commercial Activity) 64 % และ การใช้พื้นที่ซึ่งมิใช่ธุรกิจการค้า (NonCommercial Activity) 36 % โดยมีกิจกรรมทางธุรกิจการค้าที่เป็นกลุ่มสำคัญคือ สำนักงานธุรกิจการเงินธนาคาร ที่ทำการบริษัทขายส่งต่างๆ โรงภาพยนตร์และแหล่งพักผ่อนหย่อนใจ ร้านจำหน่าย

สินค้าปลีกย่อยต่างๆ ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูปชายหญิง ร้านหนังสือเขียน ร้านจำหน่ายอาหาร เครื่องดื่มต่างๆ ห้องแสดงสินค้า และที่พักอาศัย นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมต่างๆ อีกมาก (ดูรายละเอียดยกยบทที่ 4) และภาคผนวก

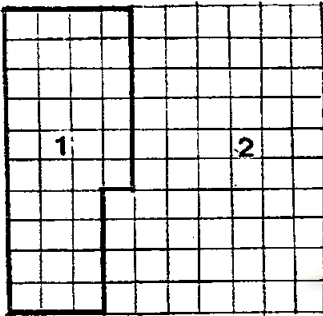
กิจกรรมบริการต่างๆ เช่น แหล่งบันเทิงพักผ่อนโรงภาพยนตร์ ร้านจำหน่ายอาหาร เครื่องดื่ม ร้านเสริมสวยแต่งผม และบริการอื่นๆ เป็นกลุ่มสำคัญที่สุด และครอบครองพื้นที่รวมมากที่สุด (30.1 %) และสามารถทำรายได้สูงที่สุดในการใช้พื้นที่โดยตรง เป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับชุมชนและสร้างภาพพจน์ของพื้นที่ต่อชุมชนที่สำคัญ นอกจากนี้ก็คือกลุ่มร้านขายสินค้าปลีกย่อยต่างๆ เช่น เสื้อผ้าสำเร็จรูปชายหญิง ร้านขายหนังสือเครื่องเขียนร้านขายเครื่องหนังกระเป๋าถือ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสินค้าคุณภาพสูงราคาแพงและค่อนข้างมีชื่อเสียง กิจกรรมทั้ง 2 กลุ่มบริการและจำหน่ายสินค้า จึงเป็นภาพพจน์ของโครงสร้างกิจกรรมของพื้นที่ ในลักษณะของศูนย์การค้า ซึ่งมีบริการและสินค้าชั้นสูง ค่อนข้างฟุ่มเฟือยแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ เป็นผลมาจากความสมบูรณ์ของตลาดสนับสนุน ทำให้การใช้พื้นที่เพื่อธุรกิจการค้าสามารถเลือกเป้าหมายตลาดลูกค้าระดับรายได้สูง ซึ่งให้ผลตอบแทนต่อการค้าเป็นกิจกรรมดีกว่าเป็นแนวทางดำเนินธุรกิจ ขณะเดียวกันตลาดลูกค้ารายได้ปานกลางก็เป็นกลุ่มสำคัญของพื้นที่ ลักษณะของสินค้าและบริการจึงมีคุณภาพลดหลั่นลงมา เพื่อสนองตลาดกลุ่มใหญ่ควบคู่กัน โดยทั่วไปอาจกล่าวได้ว่า ธุรกิจการค้าบริการ ภายในบริเวณสยามสแควร์ มีใช้สินค้าบริการซึ่งบริโภคประจำวันของคนทั่วไป เป็นลักษณะการบริโภคครั้งคราวและแหล่งพักผ่อนบันเทิงในเรื่องสำหรับวันหยุดสุดสัปดาห์สำหรับชุมชนเมืองของกรุงเทพฯ

#### 1. ความสัมพันธ์ของขนาดพื้นที่กับสัดส่วนการใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรมของบริเวณสยามสแควร์



- สัดส่วนการใช้ที่ดินของพื้นที่
1. พื้นที่ดินก่อสร้างอาคาร 38.9 % โดยแบ่งเป็นพื้นที่อาคารห้องแถว 28.68 % อาคารออกแบบเฉพาะรวม 10.23 %
  2. พื้นที่สาธารณูปโภค 61.1 % โดยแบ่งเป็นถนน 7.75 % ที่ว่างและทางสัญจร 31.68 % ที่

จอกรด 21.50 % อัตราส่วนการใช้ที่ดิน 1 : 1.38  
ขนาดพื้นที่ใช้งานอาคารรวม 138,466 ม<sup>2</sup>



• สัดส่วนการใช้พื้นที่อาคารของกิจกรรม .

1. พื้นที่กิจกรรมซึ่งมีมูลค่ากิจการค่า 36 % ของพื้นที่  
ใช้งานรวมโดยแบ่งเป็นที่พักอาศัย 24.2 % โกดัง  
เก็บของ 4.8 % ที่ว่างยังมีได้ใช้ประโยชน์ 3.8 %  
และกิจกรรมบริการให้เปล่า 3.1 %
2. พื้นที่กิจกรรมมูลค่ากิจการค่า 64 % ของพื้นที่ใช้งาน  
รวม โดยแบ่งเป็นสำนักงาน 17.9 % ร้านค้า 10.6%  
บริการ 15.7 % โรงภาพยนตร์ 14.4 % โรงเรียน  
ฝึกสอน 1.2 % โรงงานอู่ 4.2 %

แผนภูมิที่ 5 เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้พื้นที่ของอาคาร กับสัดส่วนการใช้ที่ดินของบริเวณ

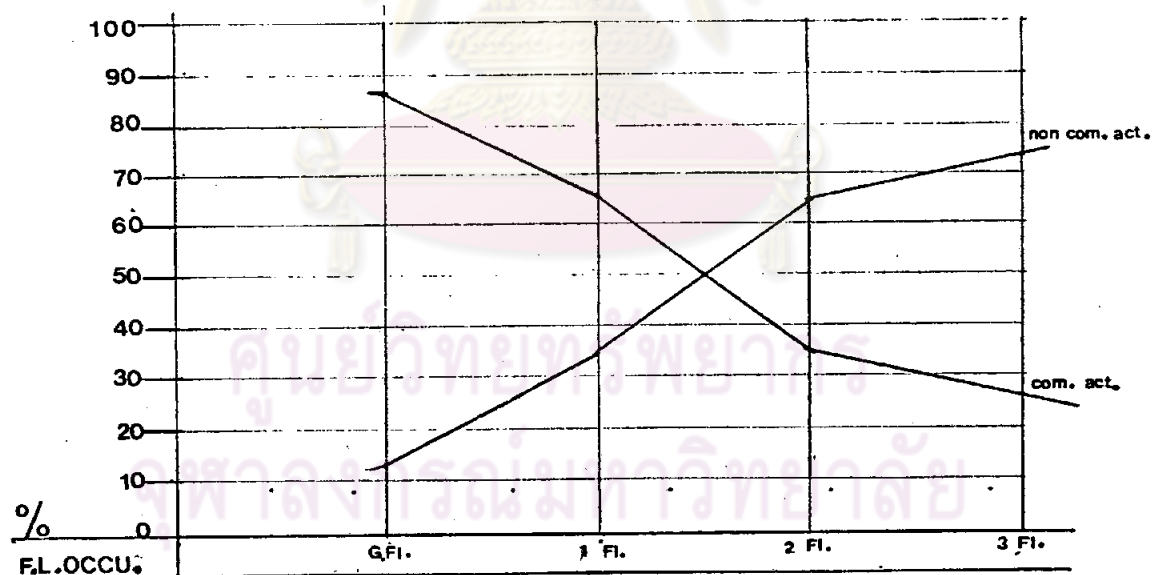
ลักษณะการออกแบบจัดผังบริเวณของพื้นที่สยามสแควร์ จะเห็นว่าอัตราส่วนของพื้นที่ซึ่งใช้เป็นอาคารสูงถึง 61.1 % ของพื้นที่ดินทั้งหมด โดยมีอัตราส่วนการใช้ที่ดิน 1 : 1.38 ซึ่งค่อนข้างต่ำ เป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งที่ส่งเสริมต่อการประกอบกิจกรรมมูลค่าการค้าของบริเวณ ซึ่งผู้ประกอบการให้ความสนใจอย่างยิ่ง มีผลต่อความสะดวกสบายของลูกค้าและผู้ประกอบการโดยตรง โดยเฉพาะอัตราส่วนของการใช้พื้นที่อาคารทำธุรกิจซึ่งมีเพียง 64 % ของพื้นที่อาคารทั้งหมด กิจกรรมมูลค่าการค้าที่ประกอบการในบริเวณสยามสแควร์จึงมีความได้เปรียบอยู่มากเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ใกล้เคียงอื่นๆ โดยเฉพาะอัตราส่วนของพื้นที่จอกรดของบริเวณสามารถรับปริมาณรถยนต์ได้เป็นจำนวนมาก ขณะเดียวกันพื้นที่ถนนสัญจรก็สามารถเข้าถึงร้านค้าได้ทุกตำแหน่ง ซึ่งเป็นลักษณะที่ต้องการของผู้ประกอบการทุกกิจกรรม เมื่อเปรียบเทียบกับขนาดพื้นที่อาคารรูปโกลของอเมริกัน (400 ft<sup>2</sup> / 1 หน่วยพื้นที่เช่า) บริเวณสยามสแควร์จะมีพื้นที่อาคารรูปโกลถึง 80 ม<sup>2</sup> / คูหา หรือประมาณ 800 ft<sup>2</sup> / คูหา ซึ่งมีพื้นที่ใช้งานเพื่อมูลค่าการค้า 64 % จะเห็นได้ว่าปัจจัยที่เป็นประโยชน์ต่อมูลค่าการค้า

ของบริเวณคือขนาดของพื้นที่สาธารณูปโภคเป็นส่วนประกอบที่สำคัญที่สุดซึ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานต่อกิจกรรมทุกประเภท

2. ความสัมพันธ์ของลักษณะอาคารห้องแถวกับกิจกรรมการใช้พื้นที่ภายใน

พื้นที่อาคารของบริเวณนอกจากอาคารที่ออกแบบเพื่อการใช้ประโยชน์โดยเฉพาะแล้ว พื้นที่อาคารอื่นๆ อยู่ในลักษณะโครงสร้างห้องแถวทั้งสิ้นโดยมีแบบของห้องแถวแตกต่างกัน 4 ลักษณะ จากการจัดกลุ่มตามตำแหน่งพื้นที่ ซึ่งไม่มีอิทธิพลต่อการใช้พื้นที่โดยตรงแต่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งเฉพาะมากกว่า ลักษณะของอาคารที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการใช้พื้นที่ คือ ระดับชั้นพื้นที่ภายในอาคาร สาธารณูปโภคภายใน องค์ประกอบย่อยภายในและการตกแต่งทั่วไป โดยสรุปได้ดังนี้

ระดับชั้นพื้นที่ของอาคารกับลักษณะกิจกรรมการใช้พื้นที่



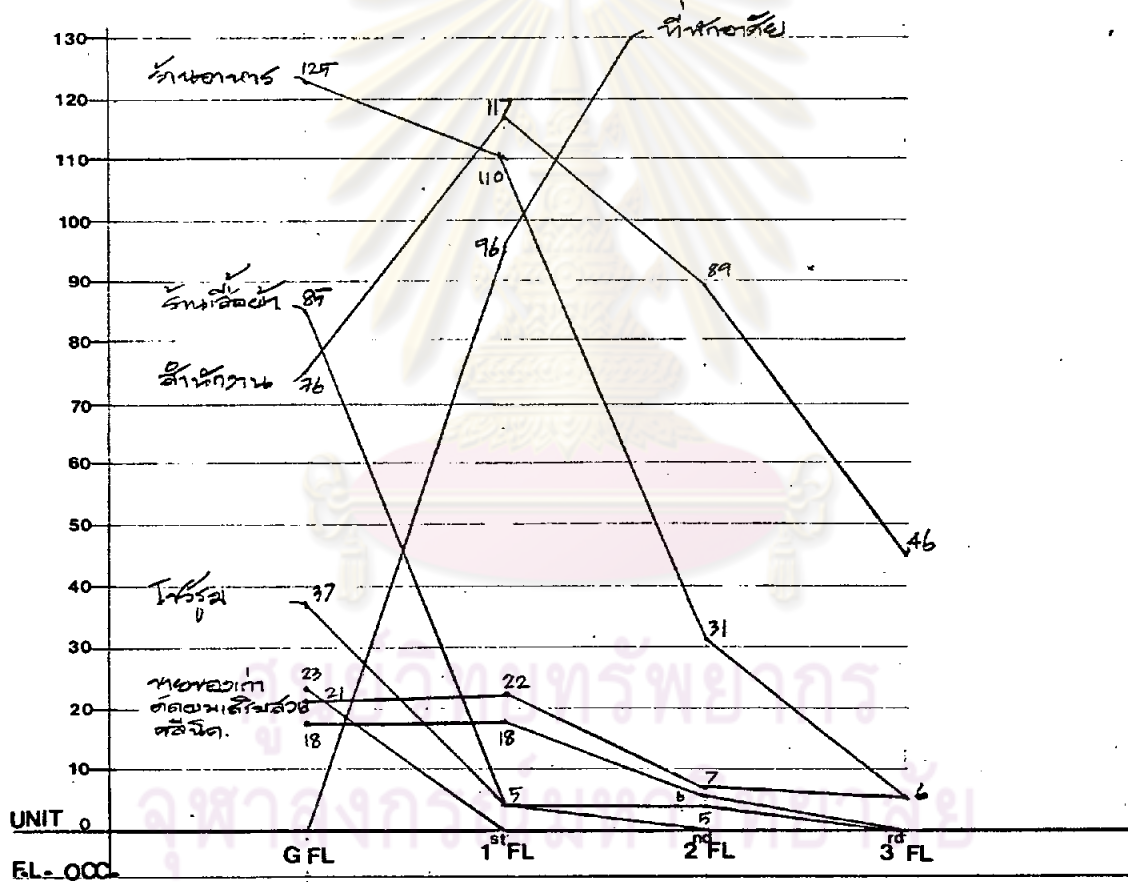
แผนภูมิที่ 6 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ของกิจกรรมกับระดับชั้นพื้นที่ของอาคารห้องแถว

ลักษณะกิจกรรมการใช้พื้นที่ของอาคารห้องแถว พิจารณาตามระดับชั้นพื้น พบว่า การใช้พื้นที่มีสัดส่วนของกิจกรรมทางธุรกิจการค้าสูงในชั้นล่างและลดต่ำลงเมื่อระดับชั้นพื้น สูงขึ้นไป โดยกลับกันการใช้พื้นที่กิจกรรมที่มีใช้ธุรกิจการค้าในระดับพื้นชั้นล่างมีอัตราส่วนน้อย และเพิ่มมากขึ้นตามระดับชั้นพื้นที่สูงขึ้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป้าหมายวัตถุประสงค์ของการใช้พื้นที่ เกี่ยวข้องกับระดับชั้นพื้นที่ภายในหน่วยคูหาอาคารห้องแถว นอกจากจะเป็นความต้องการของผู้ ใช้โดยตรงแล้ว คุณสมบัติเฉพาะที่แตกต่างกันของพื้นที่แต่ละระดับมีส่วนสำคัญในการกำหนด ลักษณะการใช้พื้นที่ โดยพื้นที่ระดับชั้นล่างมีความสามารถในการเข้าถึงและโน้มนำสูงกว่า สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการค้าเป็นธุรกิจการค้าซึ่งต้องการชักนำลูกค้า หรือขนส่งสินค้า ที่สะดวกมากที่สุด ในขณะที่เดียวกันพื้นที่ในระดับสูงขึ้นไป มีความสามารถในการเข้าถึงต่ำกว่า และแนวโน้มนำชักจูงจากการมองเห็นต่ำกว่า โดยลักษณะของการออกแบบอาคารและขนาด ของบันไดซึ่งเชื่อมโยงระดับชั้นพื้นที่ค้ำแคบ การใช้พื้นที่จึงต้องมีลักษณะจำเพาะเจาะจงมากขึ้น ทั้งโดยชนิดของลูกค้าหรือแรงชักนำสู่พื้นที่มากเป็นพิเศษ และสามารถใช้ได้เฉพาะกิจกรรม บางประเภทหรือผู้ใช้บางประเภทเท่านั้น เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเฉพาะของบุคคล เป็นสำนัก- งานซึ่งต้องมีการติดต่อธุรกิจ ลูกค้าของกิจการบางประเภทเช่นบริการต่างๆ ซึ่งมีแรงจูงใจ สูง ชอบเขตในการใช้พื้นที่เพื่อธุรกิจการค้าจึงจำกัดโดยลักษณะของการจัดระดับพื้นและการติด ท่อภายใน ขณะเดียวกันคุณสมบัติของพื้นที่อื่นๆ เช่นความรโหฐาน (privacy) เป็นส่วนตัว การปลอดจากการรบกวนภายนอก ก็เป็นคุณสมบัติชี้นำลักษณะการใช้พื้นที่อย่างสอดคล้อง เหมาะสมให้มากที่สุด

### ความสามารถในการใช้พื้นที่อาคารของกิจกรรมธุรกิจการค้า

กิจกรรมธุรกิจการค้ามีเป้าหมายหลักคือการแสวงหาผลตอบแทนสูงสุดในการใช้ พื้นที่ประกอบการ โดยลักษณะของอาคารห้องแถว ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ระดับชั้นพื้น การทำ กำไรสูงสุดทางหนึ่งก็คือ การใช้พื้นที่ที่มีอยู่อย่างคุ้มค่าที่สุด กิจกรรมประเภทต่างๆ มีธรรมชาติ ของการดำเนินงานแตกต่างกัน ทั้งโดยชนิดของสินค้าบริการ พฤติกรรมลูกค้าผู้บริโภค โครง สร้างองค์กรต่างๆ ฯลฯ เป็นข้อกำหนดจำกัดความสามารถในการใช้พื้นที่ขององค์กรกิจกรรมนั้นๆ

ลักษณะการใช้พื้นที่ของกิจกรรมประเภทต่างๆ ที่เป็นอยู่ภายในบริเวณสยามสแควร์ เมื่อพิจารณาขนาดของตลาดสนับสนุน และทุนค่าเงินการของแต่ละกิจการซึ่งค่อนข้างจะสมบูรณ์ อาจจะกล่าวได้ว่า การพัฒนาการใช้พื้นที่ของแต่ละกิจกรรมในบริเวณ เป็นชี้วัดขีดความสามารถสูงสุดเท่าที่เงื่อนไขของสภาพแวดล้อมและลักษณะอาคารเอื้ออำนวยได้แล้ว และเป็นประสิทธิภาพสูงสุดของการดำเนินกิจกรรมแต่ละประเภทโดยขนาดพื้นที่ใช้งาน ซึ่งให้ความสนใจแก่ผู้ประกอบการแล้ว พฤติกรรมการใช้พื้นที่ต่างๆ ของหน่วยอาคารของกิจกรรมแต่ละประเภท จึงเป็นลักษณะที่แสดงอิทธิพลของลักษณะพื้นที่ต่อการใช้งานของกิจกรรมประเภทต่างๆ



แผนภูมิที่ 7 แสดงการครอบครองพื้นที่ของกิจกรรมแต่ละระดับชั้นพื้นอาคารห้องแถวบางประเภท

จากลักษณะการใช้พื้นที่ในแต่ละระดับชั้นของอาคารห้องแถวสำหรับกิจกรรมธุรกิจ การค้ากิจกรรมซึ่งสามารถใช้พื้นที่ระดับสูงได้ก็คือ สำนักงานธุรกิจ ร้านค้าบริการอาหาร เครื่องดื่มและบริการอื่นๆ กิจกรรมที่ไม่มีการใช้พื้นที่ในระดับชั้นบนหรือมีอัตราส่วนน้อย คือ กลุ่มร้านค้าขายสินค้าต่างๆ โดยมีการใช้พื้นที่เป็นการขายสินค้าในชั้นบนน้อยมาก นอกจากวง หน่วยงานค้าสามารถจะใช้พื้นที่ชั้นบนให้เป็นประโยชน์ได้ก็เช่นร้านขายหนังสือ แต่ก็ต้องมีการ คัดแปลงโครงสร้างอาคารอย่างมาก (ดูรายละเอียดกิจกรรมกับการครอบครองพื้นที่ตามระดับ ชั้นในตารางที่ 3) ไม่มีการใช้พื้นที่พักอาศัยในชั้นล่างแต่ใช้พื้นที่ชั้นบนเป็นส่วนใหญ่ในชั้นที่สอง สามและสี่ แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ชั้นล่างมีคุณค่าสูงในทางธุรกิจการค้ามากกว่าจะใช้เป็นที่พัก อาศัยได้ ขณะเดียวกัน กิจกรรมบางประเภทเช่นร้านค้าขายสินค้าปลีกต่างๆ ซึ่งไม่สามารถ จะใช้พื้นที่ทำการค้าได้ ก็ใช้พื้นที่อาคารส่วนที่เหลือในลักษณะอื่นๆ เช่นเป็นสำนักงานให้เช่า เป็นที่เก็บของเป็นที่พักอาศัย หรือหน่วยงานอื่นๆ ในองค์กร เพื่อมิให้เกิดการสูญเปล่า โดย ที่กิจกรรมการใช้พื้นที่นั้นไม่ถูกจำกัดโดยคุณสมบัติการเข้าถึงพื้นที่ในระดับสูงขึ้นไป

ลักษณะกิจกรรมการใช้พื้นที่ตามระดับชั้นพื้นของอาคาร โดยทั่วไปมีการใช้พื้นที่เพื่อ ธุรกิจการค้าลดลงตามระดับชั้นที่สูงขึ้นในอาคารห้องแถว แต่มีอิทธิพลต่อลักษณะประเภทกิจกรรม แยกต่างกัน กิจกรรมธุรกิจการค้าบางประเภทสามารถใช้พื้นที่ในระดับสูงทำประโยชน์ได้ดี แต่กิจกรรมบางประเภทไม่สามารถจะใช้พื้นที่ในระดับสูงได้ ความสามารถในการใช้พื้นที่อาคาร ห้องแถวให้เป็นประโยชน์สูงสุดจึงมีความแตกต่างกันตามประเภทกิจกรรมและการดำเนินงาน ภายใน โดยกิจกรรมประเภทสำนักงานธุรกิจและกิจกรรมบริการ สามารถใช้ประโยชน์พื้นที่ อาคารได้ดีกว่าร้านขายสินค้าต่างๆ

ขนาดครอบครองพื้นที่ใช้งานและจำนวนคูหาครอบครองต่อหน่วยองค์กรกิจกรรม

ลักษณะการค้าเป็นกิจกรรมและขนาดองค์กรกิจกรรม ภายในบริเวณที่เป็นอยู่อาจจะ พิจารณาได้ว่าเป็นขนาดเหมาะสมที่สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงพอสมควร สำหรับแต่ละกิจกรรมตามกำลังความสามารถของผู้ประกอบการ ขนาดองค์กรและลักษณะการ ดำเนินงานเกี่ยวข้องกับขนาดพื้นที่ใช้งานที่ต้องการ ทั้งจำนวนพื้นที่ คุณสมบัติของพื้นที่ และรวม



ตารางที่ 14 แสดงขนาดพื้นที่ใช้งานและคูหาครอบครองเฉลี่ยต่อหน่วยของกิจกรรมธุรกิจ การค้าที่สำคัญๆ บางประเภท

ประเภทของกิจกรรม	ขนาดพื้นที่ใช้งานครอบครองเฉลี่ยต่อหน่วยของกิจกรรม*	จำนวนคูหาครอบครองเฉลี่ยต่อหน่วยของกิจกรรม	
		Mode	Mean
ร้านอาหาร เครื่องดื่ม	4.85	2	2.3
บริษัทสำนักงานธุรกิจ	4.90	2	1.9
ร้านค้าเครื่องประดับ	2.00	1	1.46
ร้านค้าเครื่องกีฬา	3.00	3	3.0
ร้านหนังสือ เครื่องเขียน	2.80	2	1.8
ร้านขายเครื่องอุปโภค-บริโภค	1.22	1	1.22
ทางสรรพสินค้า	5.00	5	5.0
ร้านจำหน่ายสินค้าเด็ก	2.60	1	2.0
ร้านขายของเก่า	1.90	2	1.9
ร้านจำหน่ายเสื้อผ้า	1.48	1	1.4
โรงพิมพ์	5.50	3	3.0
คลินิกรักษาโรค	2.86	1	1.4
ร้านขายเครื่องหนัง	1.20	1	1.18
ร้านตัดผมเสริมสวย	2.70	2	1.4

\* พื้นที่ใช้งาน 1 หน่วย = 48 m<sup>2</sup>

อยู่เป็นพื้นที่คูหาห้องแถว ขนาดพื้นที่และจำนวนคูหาครอบครองของแต่ละประเภทกิจกรรมมีความแตกต่างกัน

กิจกรรมกลุ่มสำนักงาน มีขนาดคูหาครอบครองเฉลี่ย 1.4 และมีพื้นที่ใช้งานเฉลี่ย 4.9 ซึ่งหมายความว่า สำนักงานซึ่งมีขนาด 1.4 คูหาห้องแถวสามารถใช้งานได้ 4.9 + 48 m<sup>2</sup> เท่ากับใช้พื้นที่ได้อาคารได้ถึง 3 ชั้น เช่นเดียวกับกลุ่มบริการอาหาร เครื่องดื่ม คลินิก และกลุ่มร้านค้าผสมเสริมสวย สามารถใช้พื้นที่ในคูหาอาคารตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป สำหรับประกอบกิจกรรมหลักทางธุรกิจการค้า สำหรับกลุ่มร้านขายสินค้าส่วนใหญ่จะสามารถใช้พื้นที่ชั้นล่างได้เท่านั้นแต่จำเป็นต้องเช่าสิทธิพื้นที่ตลอดคูหาอาคารโดยไม่สามารถทำผลประโยชน์ตอบแทนได้อย่างเต็มที่ ถึงแม้ว่าจะต้องการพื้นที่ใช้งานขนาดใหญ่ขึ้น ก็จำเป็นต้องเช่าสิทธิอาคารตลอดคูหาเพียงเพื่อจะขยายพื้นที่ชั้นล่างให้มากขึ้น ซึ่งเป็นส่วนที่เสียประโยชน์อย่างยิ่ง

โดยทั่วไปขนาดคูหาครอบครองของกิจกรรมต่างๆไม่มีความแตกต่างกันมากนัก ความแตกต่างของขนาดครอบครองพื้นที่อยู่ที่อัตราส่วนของพื้นที่ใช้งานต่อคูหาของหน่วยองค์กร กิจกรรม กิจกรรมธุรกิจการค้าประเภทบริการและสำนักงานจะสามารถใช้งานพื้นที่ภายในคูหาอาคารได้มากกว่ากิจกรรมประเภทร้านขายสินค้า

#### ประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่และอาคารของกิจกรรม

โดยธรรมชาติของชนิดประเภทและลักษณะการใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจการค้าบริการ มีความแตกต่างกันโดยลักษณะพฤติกรรม หรือกระบวนพฤติกรรม ของแต่ละกิจกรรม ทั้งในลักษณะสินค้าการให้บริการของพนักงาน พฤติกรรมของลูกค้า และกิจกรรมการใช้พื้นที่ในสภาพแวดล้อมที่แตกต่างกัน เช่น การจัดแสดงสินค้าในตู้หรือชั้นให้ลูกค้าเดินชมในร้านค้า การจัดโต๊ะอาหารในห้องกินข้าวของร้านอาหาร การแบ่งห้องเป็นห้องตัดผมเฉพาะราย การจัดโต๊ะทำงานในสำนักงาน เหล่านี้เป็นต้น พฤติกรรมการใช้พื้นที่ที่แตกต่างกันนี้ เกิดขึ้นในพื้นที่ลักษณะเดียวกันของอาคารห้องแถวที่จัดไว้ ทั้งโดยรูปร่างทางกายภาพของชั้นพื้นและต้นทุนค่าเช่าอาคารห้องแถวและที่ดิน ซึ่งคงที่เหมือนกันสำหรับทุกกิจกรรมขนาดการใช้พื้นที่และอาคารของกิจกรรมแต่ละประเภทจึงมีความแตกต่างกันในประสิทธิภาพการใช้พื้นที่

จากผลการสำรวจรายได้ผลกำไรต่อกิจกรรมและขนาดพื้นที่ใช้งานกับคูหาครอบครองเฉลี่ยกิจกรรมที่มีผลกำไรต่อเดือนสูงสุดเรียงตามลำดับตั้งแต่โรงพยาบาลนคร บริการอามอบนวด จนถึงสำนักงานประกอบวิชาชีพต่างๆ เป็นผลมาจากขนาดขององค์กร ประเภทกิจกรรมและความสามารถของผู้ประกอบการ เมื่อพิจารณาผลกำไรต่อหน่วยพื้นที่ที่ใช้ค่าเป็นกิจกรรม จะเห็นได้ว่ากิจกรรมที่สามารถใช้พื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดเรียงตามลำดับคือ โรงเรียนสถานฝึกสอนต่างๆ ร้านค้าเครื่องอุปโภคบริโภคประจำวัน ร้านจำหน่ายเครื่องประดับ ร้านค้าของเก่า ร้านอาหารเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปชายหญิง ร้านจำหน่ายหนังสือ ร้านขายเครื่องกีฬา ร้านจำหน่ายเครื่องหนัง และอื่นๆ ตามลำดับ นอกจากโรงเรียนฝึกสอนซึ่งรายได้ขึ้นอยู่กับบุคคลเฉพาะแล้ว กิจกรรมที่ใช้พื้นที่มีประสิทธิภาพสูงจะเป็นกลุ่มร้านขายสินค้าเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งกิจกรรมประเภทนี้ใช้พื้นที่น้อยในชั้นล่างของอาคารเท่านั้นสำหรับค่าเป็นกิจกรรม ผลกำไรต่อหน่วยพื้นที่จึงมีอัตราส่วนสูงกว่ากิจกรรมประเภทอื่นๆ

เมื่อพิจารณาขนาดคูหาครอบครองเฉลี่ยของกิจกรรม ซึ่งเป็นต้นทุนที่ดินที่แท้จริงของการลงทุนจะเห็นว่ากิจกรรมที่มีอัตราส่วนกำไรต่อคูหาสูงสุดคือ ร้านอาหารเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายเครื่องประดับ ร้านค้าเครื่องอุปโภคบริโภคประจำวัน บริการอามอบนวด สำนักงานบริษัททำการต่างๆ และอื่นๆ ตามลำดับ ค่าอันดับของผลกำไรที่เปลี่ยนแปลงไปนี้ จะเห็นได้ว่า ร้านอาหารเครื่องดื่มมีต้นทุนค่าที่ดินต่ำกว่าเมื่อพิจารณาจากผลกำไร ซึ่งเกิดจากความสามารถของกิจการในการใช้พื้นที่ของอาคารทั้งหมดให้เป็นประโยชน์ได้ดีกว่ากลุ่มร้านค้าซึ่งใช้พื้นที่อาคารได้เพียงบางส่วน เช่นเดียวกับกิจการอามอบนวดและสำนักงานธุรกิจซึ่งมีค่าอันดับสูงขึ้นมาพร้อมกับกลุ่มร้านค้าซึ่งมีค่าอันดับสูงขึ้นน้อยหรือลดต่ำลง

จากลักษณะการใช้พื้นที่และอาคารประกอบการ อาจสรุปได้ว่า โครงสร้างอาคารห้องแถวและลักษณะของการออกแบบ เอื้ออำนวยต่อการใช้งานของกิจกรรมประเภทบริการและสำนักงานมากกว่ากิจกรรมกลุ่มร้านค้าหรือกิจกรรมอื่นๆ ซึ่งสามารถใช้พื้นที่ให้เป็นประโยชน์ทางการค้าได้ค่า แม้ว่าโดยลักษณะของการใช้พื้นที่ของกิจกรรมประเภทร้านขายสินค้าจะมีประสิทธิภาพต่อหน่วยสูงกว่าก็ตาม การออกแบบพื้นที่เพื่อธุรกิจการค้าจึงน่าจะได้พิจารณาธรรมชาติ

ตารางที่ 15 เปรียบเทียบลำดับสัดส่วนกำไรของกิจกรรมต่อพื้นที่ใช้งานและพื้นที่อาคารของกิจกรรม

ประเภทกิจกรรม	มูลค่าโรงคักรเฉลี่ย บาท/เดือน *	มูลค่าไรต่อหน่วยคูนหา		มูลค่าไรต่อพื้นที่ใช้งาน	
		บาท/คูนหา/เดือน	บาท/พื้นที่/เดือน		
1. โรงภาพยนตร์	600,000	13	12,765	15	6,383
2. บริการอบบวมค	150,000	4	33,333	14	9,090
3. โรงเรียนสถาบันฝึกสอน	130,000		**	1	44,830
4. โบว์ลิ่ง	100,000	18	2,080	20	1,040
5. ร้านอาหาร เครื่องดื่ม	100,000	1	43,478	5	20,618
6. สำนักงานบริษัททำกร	60,000	5	31,578	11	12,245
7. ร้านจำหน่ายเครื่อง ประดับ	60,000	2	41,095	3	30,000
8. ร้านจำหน่ายเครื่องกีฬา	50,000	12	16,666	9	16,667
9. ร้านค้าจำหน่ายหนังสือ	50,000	6	27,780	8	17,857
10. ร้านค้าเครื่องอุปโภค บริโภค	50,000	3	40,983	2	40,983
11. ห้างสรรพสินค้า	48,000	15	9,600	13	9,600
12. ร้านจำหน่ายสินค้าเด็ก	48,000	7	24,000	7	18,461
13. ร้านค้าของเก่า	40,000	10	21,052	4	21,052
14. ร้านจำหน่ายเสื้อผ้า	30,000	8	21,428	6	20,272
15. โรงพิมพ์	30,000	14	10,000	16	5,454
16. คลินิกรักษาโรค	30,000	9	21,428	12	10,490
17. ร้านขายรองเท้ากระเป๋	20,000	11	16,949	10	16,660
18. โตะบิลเลียด	20,000		**	18	5,000
19. ร้านแต่งผมเสริมสวย	13,000	16	9,285	19	4,814
20. สำนักงานวิชาชีพ	10,000	17	7,692	17	5,405

\* ตัวเลขจากรายงานการสำรวจปี 2520 \*\* เป็นพื้นที่เขาเฉพาะชั้นบนของอาคาร

ของการประกอบกิจกรรมแต่ละประเภทและจัดแบ่งสัดส่วนกำหนดลักษณะโครงสร้างพื้นที่ให้เหมาะสมกับการใช้งานโดยไม่สูญเสียเปล่า

การดัดแปลงตกแต่งปรับปรุงองค์ประกอบภายในอาคารห้องแถวของกิจกรรมต่างๆ

ลักษณะของอาคารห้องแถวที่ออกแบบจัดไว้ในบริเวณ มีมาตรฐานค่อนข้างต่ำและมิได้กำหนดขึ้นโดยเฉพาะสำหรับการใช้งานของกิจกรรมประเภทต่างๆ กิจกรรมที่เข้าครอบครองพื้นที่จำเป็นต้องปรับปรุงดัดแปลงตกแต่งภายในเพิ่มเติม เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งานภายในและให้บริการต่อลูกค้าได้อย่างดี ซึ่งลักษณะการดัดแปลงตกแต่งจะจำกัดโดยลักษณะชนิดองค์กร ที่มีอยู่ภายในหน่วยอาคารห้องแถว และกำหนดโดยโครงสร้างของอาคาร (ดูรายละเอียดลักษณะพื้นฐานของอาคารห้องแถวในบทที่ 3) จากการสำรวจตัวอย่างอาคารและการดัดแปลงสรุปลักษณะการดัดแปลงได้ดังนี้

การดัดแปลงตกแต่งพื้นและชั้นพื้น การตกแต่งส่วนใหญ่เป็นลักษณะการตกแต่งผิวพื้นให้สวยงาม น่าดูและทำความสะอาดได้ง่าย โดยส่วนใหญ่จะปรากฏในพื้นที่ชั้นล่างชั้นสองและชั้นสามบ้าง โดยมีลักษณะเป็นการตกแต่งผิว 89.2 % เป็นลักษณะดัดแปลงเพิ่มชั้นพื้นโดยทำเป็นชั้นลอยแบ่งระดับ และตกแต่งผิวใหม่ 14.9 % และมีการตกแต่งผิวบนส่วนบนชั้นพื้นเล็กน้อยอีก 2.2 % ไม่มีการคงสภาพพื้นผิวเดิมทั้งหมดไว้

การดัดแปลงตกแต่งผนัง ส่วนใหญ่ 61.7 % จะมีการดัดแปลงโดยรีดผนังเดิมซึ่งกันแบ่งคูกหา ออกและแบ่งผนังภายในใหม่ สำหรับหน่วยที่ครอบครองมากกว่า 1 คูกหา อีก 23.4 % มีการตกแต่งผนังภายในเป็นพิเศษและอีก 14.9 % คงผนังเดิมไว้โดยทาสีใหม่หรือตกแต่งเพียงเล็กน้อย

การดัดแปลงเปลี่ยนประตูในชั้นล่าง ประตูทางเข้าอยู่ในระดับชั้นล่างและชั้นสองสำหรับบางหน่วยคูกหา ส่วนใหญ่ 46.8 % มีการดัดแปลงโดยการติดตั้งประตูเหล็กม้วนและทำตู้โชว์กระจกคานหนาและหลัง อีก 40.4 % จะเป็นทางเข้าออกเป็นผนังตันหรือบานกระจกตลอดหน้าร้าน และ 12.8 % ไม่มีการดัดแปลงประตูเป็นพิเศษซึ่งมักจะเป็นร้านค้าที่ครอบครองเพียงคูกหาเดียว

การคัดแปลงและตกแต่งหน้าต่าง 74.5 % ไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ 14.9 % จะทำการบดกันหรือเปลี่ยนเป็นผนังกันและอีก 10.6 % จะบดตายโดยใช้ระบบปรับอากาศภายใน

การคัดแปลงและตกแต่งฝ้าเพดาน ส่วนใหญ่ 51 % จะลดระดับฝ้าเพดานเกินต่อระบบปรับอากาศและตกแต่งเน้นความสวยงาม 36.2 % จะมีการตกแต่งเน้นฝ้าเพดานมากเป็นพิเศษ โดยเฉพาะในหน่วยร้านอาหารต่างๆ และ 12.8 % ไม่มีการตกแต่งฝ้าเพดานเป็นพิเศษโดยที่ฝ้าเรียบธรรมดาหรือคงสภาพเดิมโดยการทาสีตกแต่ง

การคัดแปลงและตกแต่งห้องน้ำ ห้องน้ำที่จัดไว้เดิมเป็นปัญหาอย่างหนึ่งของผู้ใช้ที่สำคัญ ส่วนใหญ่ 70.2 % จะมีการจัดห้องน้ำใหม่หมดโดยเคลื่อนย้ายตำแหน่ง เพิ่มขนาดและเปลี่ยนแปลงสุขภัณฑ์ตกแต่งภายใน อีก 17 % ยับเลิกห้องน้ำในชั้นล่างออกและทำเพิ่มเติมในชั้นบนแทนและ 12.8 % คงตำแหน่งห้องน้ำเดิมไว้โดยเปลี่ยนแปลงสุขภัณฑ์หรือขยายขนาดใหญ่ขึ้นเล็กน้อย

การคัดแปลงและตกแต่งบันได บันไดเดิมมีขนาดแคบและไม่สะดวก ส่วนใหญ่ 51 % จะมีการเปลี่ยนแปลงบันไดโดยขยายขนาดหรือเปลี่ยนตำแหน่งและตกแต่งให้สวยงามสะดวก 36.1 % คงสภาพเดิมของบันไดไว้ โดยมีการตกแต่งบดกันอื่นๆ ประกอบ และ 12.8 % ขยายขนาดบันไดเฉพาะในชั้นล่างส่วนชั้นบนคงสภาพเดิม

การต่อเติมคัดแปลงคานฟ้า ส่วนคานฟ้ามีกาต่อเติมเพิ่มขึ้นเพื่อให้ประโยชน์ 64.8 % ของหน่วยอาคารทั้งหมด โดยส่วนที่มีการต่อเติมเป็นลักษณะกันห้องเพิ่มเติมเล็กน้อย 14.9 % ต่อเติมและตกแต่งเพื่อเป็นที่พักอาศัย 40.4 % และต่อเติมเพื่อการใช้พื้นที่เป็นสำนักงาน 44.7 %

การต่อเติมเพิ่มอุปกรณ์ภายใน ในหน่วยอาคารห้องแถวทั้งบริเวณ มีการติดเครื่องปรับอากาศภายใน 97.8 % โดยติดตั้งเฉพาะชั้นหรือตลอดอาคาร มีการติดตั้งบิ๊มน้ำและดึงน้ำใช้สำรอง 78.7 % นอกจากนี้ก็มีการติดระบบติดท่อภายใน ระบบระบายอากาศของร้านอาหารบางแห่ง อุปกรณ์พิเศษเช่นท่อแก๊สของร้านอาหารบางแห่ง ลิฟท์โดยสารในสถานอาบอบนวด ลิฟท์ยกของในร้านอาหาร ระบบจัดของเสียขอเกรอะบ่อซึม ถึงส่วนสำเร็จ (SAT) บางแห่ง โทรศัพท์

การตกแต่งดัดแปลงภายนอกอาคาร ลักษณะภายนอกของอาคารมีการตกแต่งเน้นลักษณะเฉพาะ เป็นพิเศษ 25.5 % มีการตกแต่งบ้างเล็กน้อยโดยการทาสีหรือเน้นป้ายชื่อขนาดใหญ่ 23.4 % และส่วนใหญ่ 51.1 % จะไม่มีการดัดแปลงจากเดิมเป็นพิเศษ

ลักษณะการดัดแปลงส่วนประกอบของอาคารที่สำคัญคือ ผนังกัน шума ห้องน้ำภายใน บันได คานฟ้า การตกแต่งภายนอกและเพดาน อุปกรณ์ที่ติดตั้งเพิ่มเติมคือเครื่องปรับอากาศ บิมน้ำ และอุปกรณ์เฉพาะรายอื่นๆ ซึ่งอาจจะสรุปได้ว่า ลักษณะโครงสร้างในรูปแบบकुหาอาคาร ห้องแถวซึ่งแบ่งพื้นที่เป็นหน่วยเล็กๆ หลายระดับชั้น โดยมีสาธารณูปโภคคุณภาพต่ำ ไม่อาจจะสนองลักษณะการใช้พื้นที่ได้เต็มที่ ทำให้ต้องมีการลงทุนดัดแปลงเพิ่มเติมในหลายลักษณะบาง ลักษณะก็คล้ายๆ กันทุกกิจกรรม เช่น การปรับอากาศ การตกแต่งผิวพื้นใช้งาน การตกแต่ง หน้ารานขนาดพื้นที่ใช้งานที่เหมาะสม เป็นต้น ทำให้เกิดการสูญเสียเปล่าโดยใช่เหตุและไม่ประหยัดอย่างยิ่ง ทำเลที่ตั้งที่ดีของบริเวณอาจจะจัดพื้นที่ในลักษณะอื่นซึ่งมีประสิทธิภาพเหมาะสมกว่าโครงสร้างลักษณะห้องแถว

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 16 เปรียบเทียบการคัดแปลงอาคารและพื้นที่ของกิจกรรม

องค์ประกอบ ภายในอาคาร ห้องแถว	รายขายสินค้า ปลั๊กขนาดเล็ก 1			รายขายสินค้า ปลั๊กขนาดใหญ่ 2			ห้องแสดงสินค้า 3			สำนักงานธุรกิจ บริษัทจัดการ 4			ร้านค้าบริการ 5		
	X	/	0	X	/	0	X	/	0	X	/	0	X	/	0
พื้น	17	77	6	12	88	0	0	100	0	0	100	0	27	73	0
ผนัง	33	39	28	50	25	25	100	0	0	86	14	0	82	18	0
ประตู	28	55	17	25	38	37	67	33	0	71	29	0	45	55	0
หน้าต่าง	0	17	83	0	0	100	0	0	100	14	0	86	55	18	27
น้ำเพดาน	22	56	22	25	75	0	33	34	33	43	57	0	64	24	9
ห้องน้ำ	50	28	22	62	15	13	100	0	0	72	14	14	100	0	0
บันได	33	11	56	38	37	25	67	0	33	57	14	29	82	0	18
คานฟ้า	28	28	44	50	13	37	67	0	33	43	14	43	55	9	36
ภายนอก	17	22	61	25	0	75	0	67	33	14	29	57	55	27	18
ระบบปรับ															
อากาศ		100	-	-	100	-	-	100	-	-	100	-	-	91	-
มีน้ำ		78	-	-	25	-	-	67	-	-	71	-	-	91	-
อุปกรณ์ติดตั้ง															
อื่นๆ		33	-	-	50	-	-	33	-	-	43	-	-	64	-
รวม	25	37	38	32	32	36	49	26	25	44	30	26	63	25	12

หมายเหตุ : ตัวเลขลักษณะการคัดแปลงเป็นร้อยละของการคัดแปลงแต่ละกลุ่มกิจกรรม

- X = มีการคัดแปลงแก้ไขมาก ทั้งโดยลักษณะรูปร่างขนาดตำแหน่งและการให้ความสำคัญ
- / = มีการคัดแปลงแก้ไขน้อยโดยการตกแต่งเพิ่มเติมบางส่วนแตกต่างไปจากเดิม
- 0 = ไม่มีการคัดแปลงแก้ไขหรือมีบางส่วนเล็กน้อยเป็นลักษณะปกติทั่วไปของการดูแลรักษา



เปรียบเทียบลักษณะการคิดแปลงองค์ประกอบอาคารระหว่างกิจกรรม กิจกรรมประเภทร้านอาหาร เครื่องดื่ม เสริมสวย อาบอบนวด มีการลงทุนคิดแปลงตกแต่งอาคารสูงกว่ากลุ่มอื่นๆ และส่วนที่มีการคิดแปลงมากคือ ห้องน้ำ ผนัง บันได ฝ้าเพดาน คาคฟ้าและภายนอก กลุ่มที่มีการคิดแปลงมากรองลงมาคือห้องแสดงสินค้าต่างๆ ซึ่งคิดแปลงมากในส่วนผนัง ห้องน้ำ ประตู บันไดและคาคฟ้า กลุ่มที่มีการคิดแปลงน้อยที่สุดคือกลุ่มร้านขายสินค้าปลีกขนาดเล็กต่างๆ เช่นร้านจำหน่ายเสื้อผ้า หนังสือเครื่องประดับ โดยเน้นการคิดแปลงมากเฉพาะในส่วนห้องน้ำ ผนังผิวและเพดาน

ลักษณะการคิดแปลงอาคารส่วนต่างๆ แตกต่างกันไปตามลักษณะของกิจกรรมการใช้พื้นที่ ซึ่งหมายถึงต้นทุนประกอบกิจกรรมส่วนหนึ่ง จะเห็นได้ว่าแม้ว่ากลุ่มบริการซึ่งสามารถทำรายได้จากพื้นที่อาคารทั้งหน่วยสูงแต่ก็ต้องลงทุนแก้ไขมากกว่าด้วย เช่นการแก้ไขบันไดเพื่อให้สามารถใช้พื้นที่ในระดับชั้นสูงขึ้นไปได้ก็ พิจารณาเปรียบเทียบกับกลุ่มร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูปซึ่งมีความต้องการพื้นที่ในงานมากขึ้นแต่ไม่มีการคิดแปลงส่วนบันไดมากเพื่อใช้พื้นที่ชั้นสูงขึ้นไป ส่วนหนึ่งอาจจะเป็นเพราะโครงสร้างองค์กรซึ่งต้องมีส่วนซ่อมแซมติดตั้งประกอบด้วย หรือเป็นเพราะลักษณะนิสัยการซื้อของลูกค้าไม่อำนวยความสะดวกให้การใช้พื้นที่ขายสินค้าลักษณะนี้ในระดับชั้นบนทำได้ดีเท่าที่ควร ความสะดวกของพื้นที่ที่บริการลูกค้าจึงเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งต่อการบริการลูกค้าแต่ละประเภท แม้ว่าโดยลักษณะของกิจการจะมีแรงจูงใจลูกค้าสูงก็ตาม การอำนวยความสะดวกมากที่สุดต่อลูกค้าก็เป็นสิ่งจำเป็นต้องลงทุนคิดแปลงโครงสร้างอาคารและพื้นที่สำหรับกิจกรรมทุกประเภท

#### ปัญหาเกี่ยวข้องกับการใช้อาคาร ประกอบกิจกรรม

ปัญหาที่เกิดขึ้นในบริเวณมีหลายประการ ปัญหาส่วนที่เกี่ยวข้องกับตัวอาคารห้องแถวโดยตรงที่ปรากฏ ที่สำคัญคือ

- ปัญหาอาคารค้ำค่อม โดยลักษณะขนาดหน่วยพื้นที่ไม่เหมาะสม ซึ่งเกิดจากการจัดรูปมิติขนาดของพื้นที่ การแบ่งพื้นที่เป็นหลายระดับ ขนาดการครอบครองและประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่
- ปัญหาความเสียหายของอาคาร รอยร้าว พื้นร้าว น้ำฝนซึมเข้ามาได้ ไม่แข็งแรงพอ

เกิดจากคุณภาพการก่อสร้าง มาตรฐานกำหนดของโครงสร้างกับการใช้งานของอาคาร อายุการใช้งาน ลักษณะการใช้พื้นที่มีน้ำหนักบรรทุกไม่สม่ำเสมอตามกำหนด การดัดแปลงอย่างขาดการควบคุมอย่างดีเกิดผลเสียต่อโครงสร้างอาคารโดยส่วนรวมต่างๆ เป็นต้น

- ปัญหาขององค์ประกอบภายในไม่เหมาะสมกับการใช้งาน ห้องน้ำคับแคบ ใช้ประโยชน์ไม่ได้ดีพอ การตกแต่งพื้นฐานที่กำหนดมีคุณภาพต่ำต้องมีการดัดแปลงอย่างมาก ทำให้เกิดการสูญเสียของวัสดุและไม่ประหยัดโดยส่วนรวม

นอกจากนี้ยังมีปัญหาอื่นๆ ซึ่งอาจจะยังไม่แสดงความสำคัญมากนัก เช่น การละเมิดสิทธิของอาคาร ความสกปรกไม่เรียบร้อย มาตรฐานความปลอดภัยและความเสี่ยงภัยของลักษณะอาคารห้องแล้ว รวมทั้งปัญหาความเบี่ยงเบนของการจัดกระบวนการจากลักษณะของพื้นที่ซึ่งไม่มีคุณภาพ เป็นต้น

### 3. ความสัมพันธ์ของการจัดผังบริเวณและสาธารณูปโภค กับกิจกรรมการใช้พื้นที่ภายในบริเวณ

สาธารณูปโภคและสาธารณูปการของบริเวณพื้นที่เป็นปัจจัยสำคัญที่กิจกรรมต่างๆ ต้องพึ่งพาบริการ สาธารณูปโภคที่สำคัญของบริเวณสยามสแควร์ ประกอบด้วย ถนนที่สามารถเข้าถึงอาคารได้ทุกคูหา มีขนาดกว้าง 10 - 24 เมตร ความยาวรวม 2160 เมตร พื้นที่สีเขียว 7782 ม<sup>2</sup> ทางสัญจรที่ว่างทางเท้าหน้าอาคารและบริเวณมีพื้นที่ 31937 ม<sup>2</sup> ที่จอดรถ 1200-1400 คัน มีพื้นที่ 21564 ม<sup>2</sup> ไฟฟ้าแรงสูงซึ่งมีพลังงานพอเพียง น้ำประปาสำหรับทุกหน่วยอาคาร ระบบระบายน้ำและขจัดขยะ การรักษาความสะอาดความปลอดภัยและการจัดระเบียบพื้นที่ และองค์ประกอบสาธารณะต่างๆ เช่น ทางข้าม ป้ายรถโดยสาร โทรศัพทสาธารณะ ฯลฯ (ดูรายละเอียดในบทที่ 3) ความสะดวกที่เกิดจากสาธารณูปโภคและปัญหาต่างๆ สืบเนื่องจากการใช้พื้นที่ มีอิทธิพลต่อลักษณะกิจกรรมการใช้พื้นที่ทางบริเวณโดยส่วนรวม ทั้งโดยลักษณะเอื้ออำนวยส่งเสริมและเป็นอุปสรรคต่อภารกิจกรมประเภทต่างๆ แตกต่างกันไป

การจัดเรียงอาคารพื้นที่ใช้งานและผังบริเวณต่างๆ เช่น การแบ่งกลุ่ม ลักษณะการจัดเรียง ความใกล้ชิดของตำแหน่งกับศูนย์กลางกิจกรรม หรือสาธารณูปโภคสำคัญ ทำให้

เกิดคุณสมบัติที่แตกต่างในการใช้งานพื้นที่ ทั้งโดยลักษณะความสะดวกในการเข้าถึง การโน้มนำของตำแหน่งที่อยู่ใช้ ความเป็นสัคเป็นส่วนตัว โอกาสการชายและอุปสรรคที่คขวางการดำเนินการซึ่งมีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งและพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของกิจกรรมประเภทต่างๆ แยกต่าง

พฤติกรรมการใช้พื้นที่เลือกตำแหน่งและการจัดตัวของกิจกรรมต่างๆ ในบริเวณพื้นที่ซึ่งมีได้ มีการควบคุมการใช้งานอย่างแน่นอน การเลือกตำแหน่งและการจัดตัวทางกิจกรรม จึงพิจารณาจากปัจจัยองค์ประกอบกายภาพสาธารณูปโภคพื้นฐานของบริเวณและตำแหน่ง กิจกรรมข้างเคียงตำแหน่ง และทัศนพิจารณาคุณสมบัติรวมของบริเวณตามประสบการณ์ของผู้ประกอบการ ความสัมพันธ์ของการจัดผังบริเวณและสาธารณูปโภค กับกิจกรรมการใช้พื้นที่ของบริเวณ อาจสรุปลักษณะอิทธิพลปัจจัยที่สำคัญได้ดังนี้

#### สาธารณูปโภคของบริเวณกับกิจกรรมการใช้พื้นที่

ความสัมพันธ์ของสาธารณูปโภคของบริเวณต่อกิจกรรมการใช้พื้นที่เกี่ยวข้องกับลักษณะการดำเนินการของกิจกรรมประเภทต่างๆ ความต้องการและความจำเป็นของสาธารณูปโภคที่จะให้ความสะดวกต่อผู้ใช้บริการของธุรกิจการค้ามีความแตกต่างกัน ทั้งโดยลักษณะสาธารณูปโภคและอัตราส่วนที่เหมาะสม การใช้พื้นที่สาธารณูปโภคมีความแตกต่างกันโดยลักษณะของกิจกรรม โดยที่ไม่มีการควบคุมปริมาณของกิจการต่างๆ และกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในลักษณะเดียวกัน -

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 17 เปรียบเทียบอัตราส่วนผู้ใช้บริการของกิจกรรมประเภทต่างๆ

ประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่	ผู้ใช้บริการ เฉลี่ย/วัน	อัตราส่วนผู้ ให้บริการ	อัตราส่วนผู้ใช้บริการ เฉลี่ย/วัน/พื้นที่ดิน
ร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการ ต่างๆ	50804	1 : 54	1 : 277
สำนักงานจัดการทางธุรกิจ ร้านขายและแสดงสินค้าปลีกส่ง- ขนาดใหญ่	6617	1 : 3	1 : 80
ร้านขายสินค้าปลีกขนาดเล็ก	646	1 : 1	1 : 57
โรงภาพยนตร์	9413	1 : 7	1 : 192
	8284	1 : 22	1 : 142

- โดยตลอดทั้งบริเวณ เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบขึ้นต่อกิจกรรมการใช้พื้นที่ จากตารางที่ 17 จะเห็นว่าผู้มาใช้บริการในพื้นที่กลุ่มใหญ่ที่สุดคือ ผู้ใช้บริการของร้านอาหาร เครื่องดื่ม ร้านค้า ย่อย โรงภาพยนตร์ สำนักงานต่างๆ และร้านขายสินค้าขนาดใหญ่ ตามลำดับ พิจารณาเปรียบเทียบการใช้สาธารณูปการลูกค้ากิจการต่างๆ เช่น การใช้ที่จอดรถของลูกค้า การใช้ถนน การบริโภคพลังงานและบริการอื่นๆ ต่อคน ลักษณะการดำเนินกิจการของร้านอาหารและบริการท่องเที่ยวพื้นที่สาธารณะในอัตราส่วนสูงกว่ากิจการลักษณะอื่น โดยมีอัตราส่วนผู้ใช้บริการต่อผู้รับบริการต่ำ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงธรรมชาติของบริการพึ่งพาอาคารสถานที่สูงกว่าตัวบุคคลมากกว่า เช่นเดียวกับโรงภาพยนตร์ที่พึ่งพาอาคารสถานที่มากกว่าบุคคล กิจกรรมกลุ่มที่พึ่งพาความสามารถของบุคคลสูงคือกลุ่มร้านขายสินค้าขนาดใหญ่ เช่น เครื่องเรือน อุปกรณ์ไฟฟ้า และสำนักงาน ความสามารถของพนักงานขาย หรือผู้บริหารเจ้าหน้าที่เป็นสิ่งสำคัญสูงกว่ากลุ่มร้านขายสินค้าปลีกขนาดเล็กเช่น เสื้อผ้าเครื่องแต่งกายพึ่งพาความสามารถของผู้ประกอบการฝีมือ และอาคารสถานที่ปานกลาง เมื่อพิจารณาอัตราส่วนของผู้ใช้บริการต่อพื้นที่ดินของ

กิจกรรมแต่ละประเภท กลุ่มที่อัตราส่วนสูงคือ ร้านอาหารบริการ ร้านขายสินค้าปลีกขนาดเล็ก โรงภาพยนตร์ สำนักงาน และร้านขายสินค้าขนาดใหญ่ ตามลำดับ. ต้นทุนค่าที่ดินของกิจการต่อการใช้สาธารณูปโภคของพื้นที่ส่งเสริมกิจกรรม ทำให้ร้านอาหาร เครื่องดื่ม โรงภาพยนตร์ ร้านค้าปลีกย่อย มีความได้เปรียบสูงเพราะอัตราค่าเช่าอาคารและที่ดินคงที่ สำหรับทุกกิจกรรมซึ่งคิดเป็นหน่วยคูหาอาคารห้องแถว

พิจารณาอัตราค่าใช้จ่ายต่อเดือนของกิจการต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภคของพื้นที่ คือค่าน้ำไฟต่อเดือน จะเห็นได้ว่าโดยลักษณะของกิจกรรม ร้านอาหาร เครื่องดื่ม บริการใช้สาธารณูปโภคน้ำไฟมีอัตราส่วนต่อพื้นที่สูงกว่ากิจกรรมอื่นๆ มาก รองลงมาคือร้านขายสินค้าขนาดเล็ก โรงภาพยนตร์ ร้านขายสินค้าขนาดใหญ่และโรงภาพยนตร์ตามลำดับ

ตารางที่ 18 แสดงอัตราส่วนการบริโภคน้ำไฟต่อพื้นที่ของกิจกรรมต่างๆ

ประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่	ค่าน้ำไฟเฉลี่ย /เดือน/องค์กร	คูหาครอบครอง เฉลี่ย/องค์กร	อัตราส่วนการบริโภค ต่อหน่วยพื้นที่
ร้านอาหาร เครื่องดื่ม บริการ	12870	2.3	5595
สำนักงานจัดการธุรกิจ	1733	1.9	912
ร้านขายสินค้าขนาดใหญ่	2433	1.9	1280
ร้านขายสินค้าขนาดเล็ก	3635	1.7	2138
โรงภาพยนตร์	80000	47	1702

การจัดออกแบบวางผังสาธารณูปโภคของพื้นที่ เพื่อรองรับกิจกรรมการใช้พื้นที่ ซึ่งจะต้องลงทุนเพื่อเป็นบริการ กิจกรรมที่ได้รับประโยชน์จากสาธารณูปโภคที่เตรียมไว้คือ กิจการร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการและอื่นๆตามลำดับ เช่นเดียวกับสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่นการระบายน้ำ การกำจัดขยะต่างๆ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายคงที่คือค่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่า ทำให้กิจการบริการต่างๆ

มีผลประโยชน์ได้เปรียบกว่า และบางครั้งก็เป็นตัวการกอบกู้ทำให้บริเวณโดยการใช้สาธารณูปโภคมากกว่าขนาดความสามารถรองรับของพื้นที่เช่น จำนวนเศษขยะ การระบายน้ำเสีย เป็นต้น

สาธารณูปโภคของบริเวณกับการใช้พื้นที่ของกิจกรรมประเภทต่างๆ อาจสรุปได้ว่า กิจกรรมต่างประเภทวิโลกสาธารณูปโภคของพื้นที่แตกต่างกัน การคิดอัตราค่าเช่าคงที่และขาดการควบคุมลักษณะสัดส่วนการใช้พื้นที่ มีผลให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างต้นทุนค่าเนิการของกิจกรรมต่างๆ ประเภทซึ่งมีความจำเป็นและต้องการสาธารณูปโภคไม่เท่ากัน โดยกิจกรรมประเภทบริการต่างๆ มีความได้เปรียบในการเลือกประกอบการในพื้นที่บริเวณนี้สูงกว่ากิจกรรมประเภทอื่นๆ การลงทุนในสาธารณูปโภคพื้นฐานของบริเวณและการดูแลรักษาจะอำนวยความสะดวกให้กิจกรรมบริการมากกว่ากิจกรรมอื่นๆ

### ลักษณะการ คุณสมบัติตำแหน่งที่ตั้งของการจัดตั้งบริเวณและสภาพแวดล้อมกิจกรรมกับการกระจายตัวของกิจกรรมในพื้นที่

การวางผังบริเวณและการจัดกลุ่มอาคารในตำแหน่งต่างๆ กัน มีคุณสมบัติพื้นฐานโดยลักษณะกายภาพแตกต่างกัน คุณสมบัติและศักยภาพของการใช้พื้นที่เฉพาะตำแหน่งที่เกิดขึ้นมีความเหมาะสมกับกิจกรรมแต่ละประเภทไม่เท่ากัน (ดูรายละเอียดบทที่ 3) ซึ่งเกี่ยวข้องกับคุณสมบัติโดยลักษณะกายภาพ และปัจจัยสภาพแวดล้อมซึ่งมีค่าเป็นกิจการให้มีความสำคัญ (ดูรายละเอียดบทที่ 5)

โดยที่ลักษณะการจัดโครงสร้างสภาพแวดล้อมกายภาพของอาคาร และบริเวณเป็นลักษณะศูนย์การค้าห้องแถว ซึ่งมีได้มีการกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างชัดเจน นอกจากตำแหน่งอาคารกิจกรรมหลักโรงภาพยนตร์และอาคารที่ออกแบบโดยเฉพาะต่างๆ แล้วกิจกรรมที่เกิดขึ้นในอาคารห้องแถวไม่อาจจะระบุได้ล่วงหน้าว่าจะเกิดอะไรขึ้น เป็นไปตามความต้องการของผู้เช่าสิทธิ์อาคารซึ่งไม่เหมือนกัน ในระยะแรกเริ่ม ผู้เช่าอาจจะสามารถเลือกตำแหน่งชนิดอาคารได้ตามวัตถุประสงค์ของการทำงาน ผู้เช่าในกลุ่มหลังอาจจะมีทางเลือกน้อยลงในลักษณะของตำแหน่งแต่ก็มีข้อได้เปรียบในลักษณะข้อมูลพฤติกรรมมนุษย์วิโลกของพื้นที่ที่สามารถคาดคะเนได้ดีขึ้น ในช่วงระยะเวลาดำเนินการในพื้นที่ที่ผ่านมา บางกิจกรรมก็ประสบผลสำเร็จดี

ตารางที่ 19 แสดงลักษณะของตำแหน่งกิจกรรมในพื้นที่เปรียบเทียบเป็นร้อยละของกิจกรรมแต่ละประเภท

		ตำแหน่งพื้นที่บริเวณสยามสแควร์จําแนกลักษณะการจัดพื้นที่																										
ประเภทกิจกรรม	กิจกรรมกลุ่มที่	ZONE				CLUSTER				BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE		
		1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
1	1	9	9	54	28	64	9	27	27	9		9		9	9	9	9	19	100							27	46	27
2	2		10	90		10	20	70							35	45	20		44	29	7				30		70	
3	3		10	90		10		90							40		60		77	23					10		90	
4	4	16	5	79		21	5	64			5			10	33	16	20		16	100					5	21	64	
5	5	6	22	62	10	36	29	35	5	5	13	5	2	2	7	10	17	21	8	5	9	5			14	44	42	
6	6	26	32	37	5	58	21	21	5			10	10	10			32	21		11	11	73	15	12	26	53	21	
7	7	100				50	50													50	50	100			100			
8	8	41		99		12	23	65											12	53	23	12	100		47	30	23	
9	9	10	10	40	40	70	30		30				20		20		10								20	50		
10	10	65	4	31		13	87							87	9		4								100		26	74
11	11	57	17	25		63	33			17				8						17	58	100			17	83		
12	12	5	99	11	25	52	32	14	19	14		5	10	10	5	14		3	14	5	76	10	10	4	73	22	5	
13	13	37	16	34	13	42	36	22	3		5	1	11	20		7	11	1	5	33	39	28	19	14	37	28	25	
14	14			4		100									75	25					33	17	33	17		100		
15	15	10		43	47	57	33	10	5	11	24	19		10	5	10	10			49	35	5	11	24	43	33		
16	16																											
17	17	33		9	58	33	67		8		25	33					8			25	100				50	25	25	
18	18			17	83	17	83				83							17			55	45				17	83	
19	19																											
20	20	16	12	57	15	72	44	24	8	8	1	9	3	9	8	10	6	12	20	4	48	38	12	2	39	42	19	
21	21	11	11	45	33	78	11	11			17	6	22	6		11	22			17	57	37	12		6	83	11	
22	22			100		100								44		56					27	27	27	19		100		
23	23																											
24	24	50		50		50	50								50						50	100				100		
25	25	100				100		100													100					100		
26	26	100				100		100													100					100		
27	27																											
28	28	100						100										100				100				100		
29	29			50	50	50	50							50							50	100				50	50	
30	30	100						100							100						100					60	40	
31	31			100		100													100		100					100		
32	32			100				100													100						100	
33	33			100				100		60						20				20	38	31	23	8		100		
34	34	40	8	36	16	44	40	16	26					12	20	4	16	12	8		4	36	32	32	56	32	12	
35	35																											

หมายเหตุ : แสดงเฉพาะกิจกรรมหลักซึ่งครอบครองพื้นที่ในชั้นล่างเป็นสำคัญ  
 คู่มือการจําแนกพื้นที่และกิจกรรมในภาคผนวก

ตารางที่ 20 แสดงจำนวนการเกาะกลุ่มใกล้เคียงภายในพื้นที่รัศมี 50 เมตร ของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ

	ประเภทของกิจกรรม*																																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
จำนวนกิจการ	11	20	10	19	85	19	6	17	10	23	12	37	76	4	21		12	6		125	18	9		2	1	1		5	2	5	1	1	5	25	
กิจการในรัศมี 50 ม.	4	11	6	7	25	9	6	13	3	20	7	15	23	3	7		4	5		29	6	5		1	1	1		5	1	5	1	1	3	7	
การเกาะกลุ่ม %	36	55	60	37	29	47	100	76	30	87	58	41	30	75	33		33	83		23	33	55		50	100	100		100	50	100	100	100	60	28	

\* กระจายละเอียดในภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



บางกิจกรรมก็ต้องเลิกกิจการไป กิจกรรมต่างๆ ที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบันจึงผ่านการทดสอบตลาด ผ่านการแก้ไขปรับปรุง ทั้งในลักษณะบริการและสถานที่ จนกระทั่งสามารถดำเนินกิจการโดยได้รับผลตอบแทนที่น่าพอใจเป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้ปัจจัยสนับสนุนในลักษณะตลาดของทำเลที่ตั้งแล้ว การให้บริการ การเลือกตำแหน่งพื้นที่และการจัดตกแต่งความสะดวกของอาคารสถานที่เป็น ปัจจัยส่วนหนึ่งซึ่งมีผลต่อการดำเนินกิจกรรมอย่างมาก

ปัจจัยสภาพแวดล้อมอาคารสถานที่สำหรับประกอบกิจกรรม (กิจกรรมทางธุรกิจการค้าหลัก) ประกอบด้วยคุณสมบัติของที่ตั้งในลักษณะสาธารณูปโภค โอกาสการขาย การตกแต่งความสะดวกอาคารสำหรับบริการลูกค้าและพฤติกรรมของผู้นิยมบริโภคของสินค้าหรือบริการแต่ละประเภท การใช้พื้นที่อย่างเหมาะสมจะเป็นการส่งเสริมความสำเร็จของกิจกรรมที่ดี โดยนับกลับกันถ้าพิจารณาคุณสมบัติของตำแหน่งกับตำแหน่งกิจกรรม จะช่วยให้เข้าใจถึงธรรมชาติของการดำเนินกิจกรรมลักษณะพฤติกรรมผู้นิยมบริโภค หรือโครงสร้างการดำเนินงานของแต่ละกิจกรรมได้เช่นเดียวกัน

กิจกรรมประเภทต่างๆ ซึ่งครอบคลุมรองพื้นที่และตำแหน่งภายในบริเวณสยามสแควร์ จากการสำรวจ พบว่ากิจกรรมต่างๆ กระจายตัวกันอยู่ในตำแหน่งต่างๆ อย่างสลับซับซ้อนปะปน มีความเกี่ยวเนื่องกันโดยคุณสมบัติของตำแหน่งและพื้นที่ ในตารางที่ 19 แสดงตำแหน่งกิจกรรมฐานหลักในชั้นล่างของอาคารห้องแถวตามพื้นที่ ซึ่งจำแนกไว้หลายลักษณะ พิจารณากิจกรรมในกลุ่มการค้าธุรกิจที่สำคัญ คือ กลุ่มร้านค้าเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย ส่วนใหญ่จะเกาะกลุ่มในแถบกลาง (zone 3) ของบริเวณ ซึ่งมีการโน้มนำลูกค้าจากภายในเป็นสำคัญ และจะอยู่ในพื้นที่ซึ่งมีปริมาณของผู้สัญจรทางเท้าสูง โดยเฉพาะอยู่ระหว่างโรงภาพยนตร์ทั้งสองแห่ง (Block C, H, I, J) และใช้พื้นที่ในระดัปล่างของอาคารเท่านั้น ในตารางที่ 20 แสดงการเกาะกลุ่มใกล้ชิด จะเห็นได้ว่าในรัศมี 50 เมตร มีร้านเสื้อผ้าอยู่ถึง 25 % แห่งหรือ 29 % แม้ว่าจำนวนเปอร์เซ็นต์จะต่ำกว่ากลุ่มอื่น แต่จำนวนหน่วยค่อนข้างสูง ซึ่งโดยลักษณะของผู้นิยมบริโภค ซึ่งต้องการเปรียบเทียบคุณภาพราคาของสินค้าประเภทสมัยนิยมเหล่านี้ การเกาะกลุ่มโดยให้โอกาสเลือกซื้อดูตัวอย่างสะดวก เป็นการตอบสนองต่อความต้องการของผู้นิยมบริโภคส่วนหนึ่ง

กิจกรรมกลุ่มอื่นๆ ที่มีลักษณะการ เกาะกลุ่มและตำแหน่งที่ค่อนข้างชัดเจนอื่นๆ คือ

- กลุ่มร้านค้าประเภทเครื่องหนังกระเป๋า รองเท้า (6) ส่วนใหญ่จะอยู่ในแถบกลางของพื้นที่เช่นเดียวกับร้านเสื้อผ้า และมีการเกาะกลุ่มค่อนข้างสูงเช่นเดียวกัน

- กลุ่มร้านค้าเรื่องใช้ไฟฟ้าขนาดใหญ่ (8) ส่วนใหญ่จะอยู่ริมถนนด้านนอกและช่วงกลางภายในและมีการเกาะกลุ่มค่อนข้างใกล้เคียงกับพอสสมควร เน้นความสำคัญจากถนนภายนอกค่อนข้างสูง

- กลุ่มห้องแสดงสินค้า (12) ส่วนใหญ่จะอยู่ริมถนนเมนภายในและห้องตรงหัวมุมถนนเสมอ เพราะต้องการให้ลูกค้าผู้คนมองเห็นมากๆ เป็นสำคัญ

- กลุ่มกิจการสำนักงานธุรกิจต่างๆ (13) ซึ่งเป็นกลุ่มการใช้พื้นที่ที่สำคัญกลุ่มหนึ่ง มีการใช้พื้นที่อย่างกระจุกกระจายไปทั่วบริเวณ กิจกรรมประเภทนี้พึ่งพาลูกค้าและบริการที่แตกต่างกันหลายลักษณะ ส่วนสำคัญในเรื่องอาคารสถานที่มักจะมีขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและสาธารณูปโภค เช่น ที่จอดรถ ของบริเวณที่ตั้งเป็นสำคัญ

- ในกลุ่มกิจการประเภทคลินิกสถานพยาบาล (15) ส่วนใหญ่จะเกาะกลุ่มอยู่ในแถบด้านหลังของบริเวณ ซึ่งมีผู้คนสัญจรผ่านไปมาน้อย โดยลักษณะการดำเนินการให้บริการ ต้องการความเงียบสงบและความมีพื้นฐาน ลูกค้าก็มักจะเป็นกลุ่มลูกค้าประจำเฉพาะ ความเด่นชัดของที่ตั้งจึงไม่เป็นสิ่งสำคัญมาก เท่ากับความสะดวกของที่ตั้งและสาธารณูปโภคของพื้นที่

- กิจกรรมประเภทร้านอาหาร เครื่องดื่ม (20) ซึ่งเป็นกลุ่มใหญ่ที่สุดของบริเวณ กระจายกันอยู่ทั่วไปในบริเวณ มีการเกาะกลุ่มค่อนข้างต่ำ บริการประเภทนี้มีตลาดลูกค้าจากภายในและภายนอกและมีแรงดึงดูดลูกค้าสูงพอสสมควร คุณภาพราคาของอาหารและบริการเป็นสิ่งจูงใจสูงกว่าความสะดวกต่างๆ อยู่มาก แม้ว่ากิจการเหล่านี้จะมีอยู่มากแต่ก็มีตลาดสนับสนุนพอเพียงเสมอ ความสะดวกในเรื่องการจอดรถ หรือพื้นที่บริการของบริเวณโดยทั่วไปก็เป็นปัจจัยที่สำคัญส่วนหนึ่ง

กิจกรรมกลุ่มอื่นๆ ที่ค่อนข้างจะมีความสำคัญอย่างมากคือกิจกรรมประเภทร้านขายหนังสือ แม้ว่าโดยจำนวนพื้นที่ครอบครองจะค่อนข้างน้อย แต่มีชื่อเสียงมาก ทั้งจากลักษณะการ

สื่อสารโฆษณาโดยสิ่งพิมพ์และบริการ โดยเฉพาะเป็นกิจการขนาดใหญ่และมีปริมาณหนังสือมากที่สุดบริเวณหนึ่งของเมือง ร้านค้าหนังสือส่วนใหญ่จะเกาะกลุ่มอยู่ใกล้ซีกกับโรงภาพยนตร์ เป็นสำคัญ โดยอาศัยลูกค้าบางส่วนที่มารอชมภาพยนตร์ และตลาดลูกค้าของพื้นที่โดยทั่วไปซึ่งมีนักเรียนนักศึกษาเป็นแหล่งสนับสนุนสำคัญส่วนหนึ่ง

ลักษณะตำแหน่งของกิจกรรมที่ครอบคลุมพื้นที่อาคาร คอนเซ็ปต์สินค้าและบริการ โดยไม่มีกฎเกณฑ์ที่แน่ชัดทางกายภาพ โดยลักษณะของการ เกาะกลุ่มของกิจกรรมเดียวกันปรากฏเด่นชัดในร้านค้าประเภทเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย และร้านขายของเก่า นอกจากนั้นก็ไม่มีลักษณะการ เกาะกลุ่มชัดเจน โดยลักษณะอิทธิพลของตำแหน่งที่ตั้งต่อกิจกรรม มีผลต่อกิจกรรมประเภทห้องแสดงสินค้าและคลินิกรักษาโรคต่างๆ สิ่งที่สำคัญทำให้การพิจารณาความแตกต่างของกิจกรรมกับอาคารสถานที่ไม่อาจระบุได้ชัดเจนคือ คุณสมบัติพื้นฐานต่ำสุดของตำแหน่งและหน่วยอาคารทั้งหมด สูงกว่าความจำเป็นของกิจกรรมบนประเภท และตอบรับความต้องการในเรื่องพื้นที่ได้ดีพอควร ซึ่งบางครั้งก็เป็นลักษณะการสูญเสียไปอย่างหนึ่ง การพิจารณาความเกี่ยวเนื่องระหว่างกิจกรรมหลักไม่สามารถระบุได้ชัดเจนโดยทางกายภาพ เพราะขนาดพื้นที่ของบริเวณค่อนข้างน้อยและตำแหน่งกิจกรรมอาจอิงไม่อาจระบุได้แน่นอน อย่างไรก็ตาม จะเห็นได้ว่าแนวทางการจัดระเบียบการใช้พื้นที่จะไม่เรียบร้อยรัดกุมก็ตาม ก็ไม่มีผลกระทบต่อพฤติกรรมผู้บริโภค โดยส่วนรวมกิจการต่างๆ ยังคงสามารถดำเนินการด้วยดีและได้รับความนิยมต่อผู้มาใช้บริการอย่างมาก

#### ปัญหาเกี่ยวกับผังบริเวณและสภาพแวดล้อมของพื้นที่กับการใช้งาน

ปัญหาที่เกิดขึ้นอันสืบเนื่องจากการจัดวางผังบริเวณสาขารูปโลกและการใช้พื้นที่ที่สำคัญคือ

- ปัญหาความขาดแคลนน้ำปะปา การออกแบบสาขารูปโลกในส่วนของน้ำใช้ของพื้นที่ซึ่งหารระบบปะปาของการปะปานครหลวง โดยไม่มีระบบจ่ายน้ำของตนเอง ปัญหาที่เกิดขึ้นจึงเกี่ยวข้องกับ ความขาดแคลนน้ำใช้ ปัญหาแรงดันของน้ำไม่เพียงพอ ต้องลงทุนอุปกรณ์เพิ่มเติมในแต่ละหน่วยอาคาร เป็นปัญหาซึ่ง

เกี่ยวข้องกับปัจจัยนอกพื้นที่ อีกลักษณะหนึ่งซึ่งเป็นสาเหตุก็คือการบริโภคน้ำใช้ของแต่ละกิจกรรมไม่เท่าเทียมกัน การแบ่งปริมาณน้ำซึ่งจำกัด ทำให้บางหน่วยอาคารไม่มีมีมน้ำขาดแคลน และขนาดของท่อจ่ายน้ำที่เตรียมไว้ไม่สอดคล้องกับลักษณะการบริโภคของบางกิจกรรม เป็นปัญหาที่สำคัญของบริเวณ

- ปัญหาไฟฟ้้าตก มีลักษณะเช่นเดียวกับปัญหาน้ำประปาแต่เบาบางกว่า ลักษณะที่น้ำจะได้รับการปรับปรุงคือมาตรฐานการเดินสายไฟและความปลอดภัย จะต้องควบคุมให้สูงขึ้น
- ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ บางช่วงเวลาซึ่งมีการใช้ถนนและที่จอดรถหนาแน่น ในช่วงเย็นของวันทำงานและวันเสาร์อาทิตย์ การจัดระเบียบไม่เรียบร้อย และการเก็บเงินค่าจอดรถสูงขึ้นทำให้เป็นปัญหาต่อผู้มาใช้พื้นที่บ้าง
- ปัญหาการระบายน้ำ น้ำท่วมขณะที่ย่นตก เนื่องจากระดับพื้นที่ต่ำกว่าถนน ท่อระบายน้ำอุดตันจากเศษขยะ และขนาดเล็กไม่พอรองรับกิจกรรมที่เกิดขึ้น โดยที่การวางแผนล่วงหน้ามิได้เตรียมการอย่างเหมาะสมต้องมีการขุดลอกปรับปรุงเป็นครั้งคราวตลอดเวลา
- ปัญหาขยะส่งกลิ่นเหม็นรบกวนอาคารและพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งเกิดจากระบบการกำจัดขยะจัดไว้ไม่ดีพอ นอกจากจะเป็นผลเสียต่อสภาพแวดล้อมแล้ว ทำให้กิจการร้านค้าได้รับผลกระทบกระเทือนไปด้วย การแก้ไขจึงควรจะพิจารณหาทางปรับปรุงอย่างเร่งด่วน
- นอกจากนี้ยังมีปัญหาอื่นๆ ซึ่งเกิดจากการจัดผังบริเวณและการควบคุม เช่น ปัญหาการรบกวนของกิจกรรมข้างเคียงของร้านอาหารซึ่งมีควันไฟกลิ่นเสียงมาก การเปลี่ยนแปลงระบบจราจรทางเดียวทำให้พื้นที่บางตำแหน่งสูญเสียลูกค้าไปเพราะความโฉบเฉี่ยวของตำแหน่งเปลี่ยนไป ปัญหาการกระจายตำแหน่งความหนาแน่นไม่สอดคล้องของพื้นที่คนใช้น้อย ปัญหาการดูแลความปลอดภัย ปัญหาการดำเนินกิจกรรมในพื้นที่มีช่วงเวลาแตกต่างไม่สอดคล้อง ปัญหาการจัดพื้นที่สำหรับร้านอาหารราคาสูงสำหรับบริการคนทำงานรายได้น้อยของร้านค้าไม่เพียงพอ และปัญหาอันเกิดจากค่าเช่าและระยะสัญญาเช่าต่างๆ เป็นต้น

## สรุปความสัมพันธ์ของลักษณะโครงสร้างกายภาพกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของกิจกรรม

ปัจจัยกำหนดพฤติกรรมกรรมการใช้พื้นที่ประกอบด้วยหลายลักษณะ ลักษณะคุณสมบัติศักยภาพของรูปแบบอาคาร พื้นที่ใช้สอยและการจัดวางผังบริเวณสาธารณูปโภค มีผลต่อพฤติกรรมการใช้พื้นที่ประการหนึ่ง โดยลักษณะสภาพแวดล้อมกายภาพของบริเวณสยามสแควร์ ซึ่งเป็นลักษณะศูนย์การค้าทองแถว จากการศึกษาสรุปความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กับกิจกรรมการใช้พื้นที่ได้ดังนี้

- สภาพแวดล้อมและทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ชุมชนของบริเวณ เป็นปัจจัยสนับสนุนกิจกรรมการใช้พื้นที่บริเวณสยามสแควร์ เป็นลักษณะกิจกรรมทางธุรกิจการค้า 64 % โดยมีกิจกรรมประเภทบริการพักผ่อนและบันเทิงต่างๆ สำนักงานบริษัทที่ทำกร ร้านค้าปลีกสินค้าเพื่อการบริโภคอุปโภค และกิจกรรมธุรกิจอื่นๆ มากมายหลายประเภท และเป็นกิจกรรมที่มีใช้ธุรกิจการค้า 36 % โดยเป็นลักษณะที่สักอาศัย โกดังคลังสินค้าและสถานบริการเผยแพร่ต่างๆ ปัจจัยสภาพแวดล้อมที่สนับสนุนอย่างสำคัญคือขอบเขตและความสมบูรณ์ของตลาดลูกค้าสนับสนุน
- ขนาดพื้นที่ใช้งานและสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคทางบริเวณที่จัดไว้ โดยมีสัดส่วนพื้นที่ใช้งาน พื้นที่ดิน 1 : 1.38 ซึ่งให้ความสะดวกสูง มีผลต่อลักษณะกิจกรรมในพื้นที่ทำให้ขอบเขตความสามารถของการใช้พื้นที่เป็นไปอย่างกว้างขวางและดำเนินธุรกิจการค้าได้หลายประเภท
- ลักษณะรูปแบบอาคารห้องแถวมีผลต่อกิจกรรมการใช้พื้นที่โดยเปิดโอกาสให้เลือกใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า รูปแบบที่แตกต่างกันบ้างของอาคารห้องแถวไม่มีผลต่อการเลือกประกอบกิจกรรม ส่วนที่เกี่ยวข้องสำคัญคือตำแหน่งที่อยู่ของหน่วยอาคารนั้นๆ ในบริเวณ
- ระดับชั้นพื้นของอาคารซึ่งแบ่งเป็น 4 ระดับ โดยมีคุณสมบัติของชั้นพื้นแตกต่างกัน พื้นที่ในระดับชั้นล่างจะมีการใช้งานในลักษณะกิจกรรมทางธุรกิจสูงกว่าพื้นที่ในระดับสูงขึ้นไป ลักษณะการใช้พื้นที่ทางธุรกิจการค้า มีอัตราส่วนลดลงในระดับชั้นที่สูงขึ้น
- ระดับชั้นพื้นมีอิทธิพลต่อความสามารถในการใช้พื้นที่แตกต่างกันไปตามลักษณะของกิจกรรมทางธุรกิจการค้า โดยกิจกรรมในลักษณะสำนักงานมีความสามารถในการ

ใช้พื้นที่ในระดับสูงได้ดี กิจกรรมในลักษณะบริการมีความสามารถใช้พื้นที่ระดับสูงปานกลาง และกิจกรรมประเภทร้านอาหารอื่นๆ จะมีความสามารถในการใช้พื้นที่ระดับสูงต่ำที่สุด ซึ่งหมายถึงความสามารถในการแสวงหาผลตอบแทนจากพื้นที่อาคาร เช่นกัน

- ขนาดการครอบครองคูหาอาคารและการใช้งานพื้นที่ภายในมีความแตกต่างกันในธุรกิจการค้าแต่ละประเภท โดยขนาดคูหาครอบครองไม่แตกต่างกันมากนัก แต่ขนาดพื้นที่ใช้งานมีความแตกต่างกัน โดยกิจกรรมประเภทบริการและสำนักงานมีพื้นที่ใช้งานเฉลี่ยต่อองค์กร สูงกว่ากิจกรรมประเภทร้านค้า
- ประสิทธิภาพการใช้งานพื้นที่ของอาคารห้องแถวมีความแตกต่างกัน โดยกิจกรรมประเภทบริการ สำนักงานมีประสิทธิภาพมากกว่ากิจกรรมประเภทร้านค้า จากลักษณะของผลตอบแทนต่อหน่วยคูหาที่คิดสูงกว่าลักษณะของอาคารห้องแถวจึงเอื้ออำนวยต่อกิจการบริการ และสำนักงานมากกว่าร้านค้าโดยลักษณะของพฤติกรรมของกิจการ
- ลักษณะองค์ประกอบของอาคารห้องแถวซึ่งไม่เหมาะกับการใช้งานพื้นที่ที่มีการแก้ไขคัดแปลงมากคือ ผนังกันแบ่งคูหาอาคาร ห้องน้ำภายในอาคาร บันได คานฝ้า ลักษณะภายนอก และเพดาน อุปกรณ์ที่ติดตั้งเพิ่มเติมคือเครื่องปรับอากาศและมีน้ำ และลักษณะการคัดแปลงแตกต่างไปตามประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่ โดยกิจกรรมประเภทบริการมีการลงทุนคิดแปลงสูงกว่ากิจกรรมประเภทอื่นๆ
- ปัญหาเกี่ยวข้องกับอาคารห้องแถว คือ ความคับแคบ ความเสียหายของตัวอาคาร สาธารณูปโภคของหน่วยอาคาร ไม่เพียงพอและไม่เหมาะสมกับการใช้งาน
- สาธารณูปโภคบริการของพื้นที่ที่จัดไว้ เป็นประโยชน์ต่อกิจการไม่เท่ากันโดยกิจกรรมประเภทร้านค้าบริการมีความได้เปรียบกว่ากิจกรรมอื่นๆ โดยลักษณะต้นทุนค่าเช่าพื้นที่เท่ากันแต่พึงพาปัจจัยสนับสนุนของสาธารณูปโภคมากกว่ากิจกรรมอื่นๆ
- คุณสมบัติของตำแหน่งที่เกิดจากการจัดวางผังบริเวณ มีความแตกต่างกันอยู่บ้าง ทำให้กิจกรรมต่างๆ มีตำแหน่งที่ตั้งกระจายตัวกันอย่างสับสนในบริเวณ กิจกรรมที่มีตำแหน่งที่ตั้งซึ่งมีคุณสมบัติชัดเจนคือ ร้านค้าย่อยส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงกลาง

บริเวณซึ่งเน้นการเข้าถึงจากภายในของลูกค้า คลินิกรักษาโรคจะอยู่ช่วงหลัง  
ของบริเวณที่มีความจอแจน้อยและค่อนข้างสงบ กิจกรรมประเภทห้องแสดงสินค้า  
จะมีบางห้องริมถนนเม่นภายในที่มีการโน้มหน้าสูง นอกจากนี้มีลักษณะกระจายไป  
ทั่วบริเวณ กิจกรรมที่มีลักษณะเกาะกลุ่มใกล้ชิดทางกายภาพสูงคือประเภทร้านค้า  
เสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย และร้านขายของเก่า ซึ่งลูกค้าต้องการ เปรียบเทียบคุณภาพ  
สินค้ามาก

- ปัจจัยคุณสมบัติของตำแหน่งที่ตั้งอาคารและบริเวณที่สำคัญคือ คุณสมบัติพื้นฐานของ  
สาธารณูปโภคและตำแหน่งท่าสุด สามารถตอบสนองความต้องการในทางกายภาพ  
ได้พอเพียงสำหรับกิจกรรมเกือบทุกประเภท
- ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคและการจัดผังบริเวณคือปัญหาความขาดแคลนน้ำ  
ปะปาปัญหาไฟฟ้ขาดก ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอางช่วงเวลา ปัญหาการระบาย  
น้ำ ปัญหาขยะส่งกลิ่นรบกวนและปัญหาอื่นๆ

ลักษณะความสัมพันธ์ของโครงสร้างกายภาพของบริเวณกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่อาจ  
กล่าวได้ว่า อาคารห้องแถวเป็นลักษณะอันจำกัคขอบเขตพฤติกรรมการใช้พื้นที่โดยตรง แม้ว่า  
สาธารณูปโภคจะเอื้ออำนวยต่อกิจกรรมมากเพียงใด ความสามารถในการใช้ประโยชน์พื้นที่  
ให้คุ้มค่าสมกับกับทำเลที่ตั้งที่คิของบริเวณสยามสแควร์จึงมีลักษณะจำกัค และเป็นตัวการทำให้  
เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างประเภทกิจกรรม ในระยะยาวอาจจะทำให้โครงสร้าง  
ของกิจกรรมพื้นที่เปลี่ยนไปโดยอิทธิพลของผลกำไรตอบแทน มากกว่าปัจจัยของตลาดลูกค้า  
บริเวณ และจะเป็นปัญหาต่อการใช้พื้นที่สาธารณูปโภคอย่างสำคัญ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย