



สรุปผลการศึกษาวิจัยและขอ เสนอแนะ

ปัญหาต่าง ๆ ของเมืองและความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อมทั่วไปของชุมชนขนาดใหญ่ เช่น กรุงเทพฯ เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปว่าเกิดจากขาดการวางผังแม่บทและควบคุมการใช้ที่ดินของเมืองอย่างถูกต้อง แรงจูงใจผลประโยชน์ของธุรกิจการจัดสรรที่ดินและอาคาร ซึ่งละเอียดในการแก้ไขป้องกันทำให้สะสมปัญหามานาน โดยเฉพาะการหากำไรจากการสร้างอาคารห้องแถวชาย อันเป็นลักษณะการพัฒนาที่ดินซึ่งทำลายคุณค่าที่ดินและสภาพแวดล้อมอย่างมาก การขยายตัวของอาคารห้องแถวริมถนนและยานการคมนาคมหนาแน่นทั่วไปในเมือง ทำให้เกิดปัญหาสืบเนื่อง เช่น ปัญหาจราจรติดขัดคับคั่ง ปัญหาความขาดแคลนสาธารณูปโภค ปัญหาประสิทธิภาพและระเบียบการใช้ที่ดิน บัณฑิตสนับสนุนที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งก็คือ ความต้องการของตลาด ซึ่งยังคงมีอยู่มาก ความสะดวกในการติดต่อเข้าถึงและโอกาสการหาผลตอบแทนจากพื้นที่อาคาร เป็นแรงจูงใจที่สำคัญ และมีคุณสมบัติพื้นฐานเหมาะสมตามความต้องการจำเป็นในหลายด้าน เช่น การทิ้งพาระหว่างกลุ่มกิจกรรมในอาคารห้องแถว เพื่อนาน ความปลอดภัยต่าง ๆ และความต้องการพื้นที่ใช้สอยตามวัตถุประสงค์ของแต่ละบุคคล ลักษณะความไม่จำกัดควบคุมประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่อาคารและที่ดิน ตลอดจนรูปแบบจำกัดทางกายภาพ เป็นสิ่งที่ทำให้เกิดปัญหาอย่างสำคัญ การพิจารณาปัญหาห้องแถวจำเป็นจะต้องพิจารณาทั้งโดยลักษณะตัวอาคารและกลุ่มอาคารในพื้นที่นั้น ๆ ศึกษาข้อดีและข้อเสียต่าง ๆ เพื่อเป็นแนวทางปรับปรุงแก้ไข การศึกษาปัญหาห้องแถวเกี่ยวข้องกับเงื่อนไขปัจจัยหลายด้าน ทั้งทางเศรษฐกิจสังคม ระบบการดำเนินงานธุรกิจและชีวิตประจำวันของบุคคล ปัญหาทางกฎหมาย ปัญหาการวางแผนการใช้ที่ดิน และปัญหาการจัดรูปอาคารผังบริเวณ ฯลฯ ซึ่งต้องมีการศึกษาควบคู่กันไปด้วย การศึกษาวิจัยนี้เป็นเพียงการพิจารณาปัญหาเฉพาะด้านซึ่งเกี่ยวข้องกับลักษณะพฤติกรรมการใช้พื้นที่อาคารห้องแถวของกิจกรรมต่าง ๆ ภายในเงื่อนไขเฉพาะของทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ผลสรุปและขอเสนอแนะจึงเป็นลักษณะกว้าง ๆ มีอาจจะจำกัดเฉพาะเจาะจงใดแน่ชัดเพราะเกี่ยวข้องกับปัจจัย

อื่น ๆ อีกหลายประการ และข้อมูลจำกัดขอบเขตเฉพาะ เป็นการนำเสนอลักษณะปัญหาพร้อมกับเสนอแนะแนวทางทั่วไปสำหรับการพิจารณาป้องกัน และแนวทางการปรับปรุงเฉพาะพื้นที่ที่ศึกษาเป็นสำคัญ

การศึกษาวิจัยพฤติกรรมกรรมกรไชนีสที่ในบริเวณสยามสแควร์ เป็นขั้นตอนเบื้องต้นในการเข้าใจถึงลักษณะปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นต่อไป เมื่อพิจารณาสภาพแวดล้อมและทำเลที่ตั้งของพื้นที่สยามสแควร์ อาจจะกล่าวได้ว่าเป็นทำเลที่ตั้งซึ่งดีที่สุดในแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ ทั้งโดยลักษณะของตำแหน่งทางภูมิศาสตร์ชุมชน และตลาดลูกค้าใกล้เคียงของพื้นที่ มีโครงสร้างกิจกรรมหลักของพื้นที่เป็นโรงภาพยนตร์ชั้นหนึ่งถึง 3 แห่ง และมีความนิยมของตลาดลูกค้าสูงมาก ลักษณะการจัดพื้นที่อาคารและผังบริเวณโดยทั่วไปมีมาตรฐานความสะดวกค่อนข้างสูง เมื่อเปรียบเทียบกับศูนย์การค้าห้องแถวอื่น ๆ การวางผังบริเวณและกำหนดลักษณะอาคารห้องแถว มีการออกแบบวางแผนผังหน้า มีการกระจายสาธารณูปโภคและความหนาแน่นของพื้นที่ให้สมดุลย์ โดยเนรมิตระบบการสัญจร เข้าถึงจากภายในทุกหน่วยของอาคารห้องแถวสามารถเข้าถึงได้โดยรถยนต์ และมีที่จอดรถจำนวนมากเพียงพอ คุณสมบัติเฉพาะตำแหน่งของหน่วยอาคารห้องแถวในพื้นที่อาจจะมีความแตกต่างกันอยู่บ้างเล็กน้อย แต่ลักษณะการจัดพื้นที่ซึ่งมีอัตราส่วนการไชนีสดินค่อนข้างต่ำ เพียง 1 : 1.38 ซึ่งสำหรับย่านธุรกิจการค้าหนาแน่นของเมืองแถวกลางใจว่าเป็นพื้นที่ซึ่งเอื้ออำนวยประโยชน์อย่างมากสำหรับการประกอบธุรกิจในพื้นที่ เพราะมีความสะดวกสูงกว่าพื้นที่คู่แข่งชั้นอื่น ๆ อย่างมาก เปิดโอกาสให้สามารถไชนีสที่อาคารได้เต็มที่โดยไม่มีขีดจำกัดจากความไม่สะดวกสำหรับลูกค้าที่มาอุดหนุน ทำให้ราคาการเช่าดีที่อาคารสูงถึงคุณาละเกือบสองล้านบาทโดยเฉลี่ยและไม่มีที่หวางสิทธิ์เลย เมื่อพิจารณาจากต้นทุนค่าเช่าอาคารของกิจการทั้งหมดในบริเวณสยามสแควร์ กล่าวได้ว่า กิจการที่อยู่ในพื้นที่บริเวณนี้จำเป็นต้องมีอำนาจต่อรองและคุณค่าเงินการสูงพอควร พฤติกรรมกรไชนีสที่อาคารของกิจกรรมในบริเวณไม่ถูกจำกัดโดยภาวะทางเศรษฐกิจ การแสดงออกของพฤติกรรมกรไชนีสที่ของกิจกรรมต่าง ๆ จึงเป็นไปตามความต้องการในการใช้งานภายในองค์กรเองและตอบสนองความต้องการของลูกค้าภายนอกให้ดีที่สุด ขีดจำกัดของพฤติกรรมจึงมีส่วนเกี่ยวข้องกับลักษณะกำหนดของพื้นที่อาคารเป็นสำคัญ และภายใต้ภาวะการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงกิจกรรมในพื้นที่ตลอดเวลาที่ผ่านมามากกว่า 10 ปี

รูปแบบองค์กรและกระบวนการปฏิบัติการใช้พื้นที่น่าจะมีลักษณะสมบูรณ์พอสมควรสำหรับกิจกรรมแต่ละประเภท พฤติกรรมการใช้พื้นที่อาคารและบริเวณของกิจกรรมต่าง ๆ ในสยามสแควร์ จึงเป็นตัวอย่างที่ดีสำหรับศึกษาอิทธิพลของรูปแบบอาคารห้องแถวและการจัดผังบริเวณอาคารใช้งานต่าง ๆ ได้โดยไม่มีปัจจัยเกี่ยวข้องอื่น ๆ เป็นสาเหตุมากเกินไป

แนวความคิดพื้นฐานในการจัดพื้นที่บริเวณสยามสแควร์ มีลักษณะคล้ายกับการขายห้องแถวทั่ว ๆ ไป แต่เป็นลักษณะการให้เช่าอาคารระยะยาวไม่ขายที่ดิน เพราะเป็นที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้สิทธิแก่ประชาชนปรับปรุงหาผลประโยชน์ จุดมุ่งหมายในการจัดพื้นที่คือการแสวงหาผลกำไรตอบแทนจากการลงทุนโดยภาคเอกชน ซึ่งต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนคืนรวดเร็วเป็นสำคัญและคัดลางความรับผิดชอบไม่ได้เมื่อหมดสัญญาเช่าพื้นที่แล้ว การพัฒนาที่ดินในรูปแบบของอาคารห้องแถวจึงตอบรับกับเงื่อนไขต่าง ๆ ของการลงทุนได้ดีที่สุด แนวความคิดในการจัดพื้นที่บริเวณสยามสแควร์ที่เห็นได้ชัดเจนนก็คือ การจัดให้มีโรงภาพยนตร์และสถานโอบอ้อมอารีในพื้นที่อื่นเพื่อเป็นการชักนำตลาดลูกค้าของพื้นที่และทำให้สามารถขายสิทธิอาคารห้องแถวได้อย่างรวดเร็วดีขึ้น เจตนาของการจัดพื้นที่มุ่งหมายจะให้แตกต่างจากอาคารห้องแถวทั่วไปในลักษณะที่ดีขึ้นโดยการกำหนดขนาดสาธารณูปโภคและวางผังบริเวณให้มีความสะดวกสูง รูปแบบของอาคารห้องแถวค่อนข้างมีคุณภาพและความสวยงามดีกว่าห้องแถวทั่ว ๆ ไป เช่นการเปิดหนารานทั้ง 2 ด้านของแต่ละคูหา และมีที่จอดรถเข้าถึงอาคารได้ทุกหน่วย จุดมุ่งหมายต้องการให้เป็นย่านธุรกิจการค้าชั้นสูงของเมือง อย่างไรก็ตามแนวความคิดพื้นฐานในรูปแบบของอาคารห้องแถวทำให้การจัดพื้นที่มีขอบเขตของหลายประการ เช่น การไม่ควบคุมหรือกำหนดขอบเขตตำแหน่งของกิจกรรมแต่ละประเภทล่วงหน้า มีผลให้การกระจายสาธารณูปโภคของพื้นที่ไม่สามารถกำหนดได้อย่างมีประสิทธิภาพ รูปร่างของอาคารห้องแถวไม่เปลี่ยนแปลงลักษณะไปเท่าที่ควร แม้ว่าพื้นที่ที่ให้เช่าไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน ลักษณะการขายสิทธิอาคารเป็นหน่วยคูหา เป็นลักษณะการให้เช่าที่ดินมากกว่าการให้เช่าพื้นที่อาคาร ทำให้มีการเช่าช่วงต่อกันมากโดยผู้ดำเนินการไม่ได้ขอประโยชน์เพิ่มขึ้นแต่อย่างใด นอกจากนี้ก็ยังมีขอบเขตของอื่น ๆ อีกเช่น คุณภาพการก่อสร้างอาคาร การวางผังบริเวณไม่สมบูรณ์ ระบบสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ และขาดการวางแผนจัดการอย่างเป็นระบบในการแก้ไขปัญหาล่วงหน้าต่าง ๆ

ซึ่งก็อาจจำเป็นเพราะลักษณะเดือนไฮการลงนุกระยะสั้นทำให้ต้องผลัดภาระให้กับเจ้าของที่ดิน ในการแก้ไขปัญหาดัง ๆ ที่จะตามมา เช่นการแก้ไขปัญหาราจรถภายในพื้นที่ การปรับปรุง การระบายน้ำและถนนภายใน การจัดระบบรักษาความปลอดภัย หรือการวางแผนพัฒนาปรับปรุง พื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แต่โดยพื้นฐานเบื้องต้นของการให้เช่าแบบห้องแถวของ สยามสแควร์ ทำให้การปรับปรุงมีปัญหาอุปสรรคอยู่มากในเรื่องกรรมสิทธิ์ อายุสัญญา การรักษา สภาพอาคารต่าง ๆ ฯลฯ ปัจจุบันจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในฐานะของเจ้าของที่ดินให้เช่า จึงทำหน้าที่ในลักษณะการดูแลทรัพย์สินและป้องกันความเสียหายของผลประโยชน์มากกว่าที่จะ เป็นการบริหารจัดการพื้นที่ให้เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น การพิจารณา เข้าไปมีบทบาทในบริเวณนี้มากขึ้นก็เป็นไปได้ตามลักษณะเงื่อนไขสัญญาเดิม

จากผลการสำรวจการใช้พื้นที่ภายในบริเวณสยามสแควร์ พบว่ามีลักษณะกิจกรรม การใช้พื้นที่แตกต่างกันมากกว่า 80 ลักษณะ และมีหน่วยงานดำเนินการมากกว่า 300 องค์กร ลักษณะกิจกรรมมีรอบเขตกว้างขวางตั้งแต่การขายสินค้าปลีกขนาดเล็ก ตลอดจนถึงบริษัท ขายส่งขนาดใหญ่ มีสำนักงานธุรกิจและบริการต่าง ๆ มากมาย โดยกิจกรรมต่าง ๆ ภายใน บริเวณส่วนใหญ่ได้รับผลตอบแทนพอใจ กลุ่มกิจกรรมที่สำคัญและมีขนาดการครอบครองพื้นที่ จำนวนมาก ได้แก่ สำนักงานธุรกิจการค้าต่าง ๆ (17.9%) ร้านค้าจำหน่ายสินค้าปลีก (10.6%) บริการอาหาร เครื่องดื่มและบริการอื่น ๆ (15.7%) สถานพักนอนบันเทิง (14.4%) ที่พักอาศัย (24.2%) และกิจกรรมการใช้พื้นที่ปลีกย่อย ๆ อื่น ๆ อีกมาก ลักษณะของกิจกรรม การใช้พื้นที่ในบริเวณสยามสแควร์ นอกจากกิจกรรมที่เกิดขึ้นตามกำหนดลักษณะอาคารเฉพาะ เป็นโรงพยาบาลศูนย์ โรงโบลิ่ง ฯลฯ แล้ว กิจกรรมที่เกิดขึ้นและครอบครองการใช้พื้นที่อาคาร ห้องแถว เป็นผลมาจากการพิจารณาเลือกที่ตั้งและอาคารตามภาวะตลาดของธุรกิจโดยผู้ ประกอบการรายย่อย ๆ ทั้งสิ้นโดยมิได้มีการวางแผนล่วงหน้า เป็นลักษณะกิจกรรมของพื้นที่ โดยธรรมชาติ และเป็นปรากฏการณ์อันเกิดขึ้นจากความสัมพันธ์ซับซ้อนของเศรษฐกิจสังคม และสภาพแวดล้อมของทำเลที่ตั้งโดยเฉพาะกาล ยังไม่มีการศึกษาใด ๆ ที่สามารถแสดง มูลเหตุปัจจัยของปรากฏการณ์เช่นนี้ได้อย่างชัดเจน แม้ว่าลักษณะโครงสร้างกิจกรรมพื้นที่

บริเวณสยามสแควร์ ผ่านช่วงระยะเวลาทดลองมาพอสมควร จึงเป็นเพียงโครงร่างของกิจกรรมที่จะเกิดในพื้นที่ ซึ่งอาจจะใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาปรับปรุงลักษณะกายภาพของบริเวณให้มีความเหมาะสมถูกต้องได้ยิ่งขึ้น

กิจกรรมการใช้พื้นที่ในบริเวณสยามสแควร์มีลักษณะการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ทางธุรกิจการค้า 64% และเป็นการใช้พื้นที่ซึ่งมีใช้ธุรกิจการค้า 36% เมื่อพิจารณาคุณค่าของทำเลที่ตั้งและอัตราส่วนการใช้ที่ดินซึ่งค่อนข้างต่ำมากอยู่แล้ว อาจกล่าวได้ว่าเป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่าในทางธุรกิจ เมื่อเปรียบเทียบกับย่านธุรกิจการค้าใกล้เคียงเช่นสีลม ราชดำริ สามารถใช้ที่ดินให้เกิดผลประโยชน์สูงควรมาก ความแตกต่างที่เห็นได้ชัดคือ ลักษณะของการจัดพื้นที่อาคาร ในที่ดินมีรูปแบบแตกต่างกัน อาคารแบบห้องแถวในบริเวณสยามสแควร์จึงเป็นเงื่อนไขสำคัญอย่างยิ่งต่อประสิทธิภาพการใช้ที่ดินในหลายอย่างไป พื้นที่อาคารในบริเวณสยามสแควร์มีเพียงระดับชั้นล่างที่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดี ในระดับชั้นบนการใช้งานเพื่อธุรกิจการค้าลดลงไป และเป็นการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคลเป็นที่พักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งอาจเป็นเพราะคุณสมบัติในการเข้าถึงพื้นที่และการคมนาคมที่จำกัดโดยถูกจำกัดจากขนาดการแบ่งหน่วยพื้นที่เป็นคูหาเล็ก ๆ ทำให้การขึ้นลงในระดับชั้นพื้นอาคารความสะดวกสำหรับบริการลูกค้าในเชิงธุรกิจ เป็นอิทธิพลมีบังคับต่อการพิจารณารายประเภท เช่นร้านขายสินค้าปลีกต่าง ๆ ให้ใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ใช้สอยรองลงไปตามความเหมาะสมโดยใช่เป็นที่เก็บของ ที่พักอาศัย หรือให้เช่าช่วงเฉพาะชั้นบนแกผู้อื่น เป็นต้น ในค่านของผู้ประกอบการค้าในอาคารห้องแถวอาจจะไม่เห็นเป็นสิ่งสำคัญ เพราะยังคงสามารถโคยดกำไรตอบแทนสูงพอแม้ว่าจะไม่ใช่อาคารอย่างเต็มที่ได้ก็ตาม แต่ในลักษณะเศรษฐกิจชุมชน อาคารห้องแถวในย่านธุรกิจการค้าซึ่งราคาที่ดินแพงและมีความสะดวกสูง ทำให้สูญเสียประสิทธิภาพการใช้ที่ดินอย่างยิ่ง เป็นการเสียประโยชน์เปล่าต่อชุมชน ซึ่งต้องลงทุนในสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของเมืองร่วมกัน ผังเมืองหรือผังแม่บทในการพัฒนาที่ดินของเมืองจึงควรจะได้พิจารณาคุณค่าและอรรถประโยชน์ซึ่งชุมชนควรจะได้จากที่ดินในบริเวณต่าง ๆ ของเมือง โดยเฉพาะในย่านธุรกิจการค้าหรือบริเวณซึ่งมีการกักถนนผ่าน บริเวณสี่แยกที่สำคัญต่าง ๆ รัฐในฐานะเป็นผู้ลงทุนสาธารณูปโภคพื้นฐานเพื่อขกัลดคุณค่า

ของที่ดิน น่าจะได้นำเกณฑ์หลักเกณฑ์ในการทำประโยชน์ที่ดินเหล่านั้นอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การกำหนดขนาดความหนาแน่นค่าสุดและสูงสุด การกำหนดลักษณะกิจกรรมการใช้พื้นที่ และควบคุมลักษณะของอาคารที่จะก่อสร้างให้สามารถรองรับการใช้พื้นที่ได้ดีและมีคุณค่าทางสภาพแวดล้อม ซึ่งต้องพิจารณาปัจจัยเกี่ยวข้องของต่าง ๆ หลายด้านประกอบกัน

การกำหนดลักษณะอาคารห้องแถวและการจัดผังบริเวณสยามสแควร์มีข้อดีและข้อเสีย อยู่หลายประการ ข้อดีคือการวางมาตรฐานพื้นที่สำหรับจอดรถเพียงพอต่อการใช้งานจนถึง ปัจจุบันได้ดี การพยายามกระจายตำแหน่งความหนาแน่นของบริเวณอย่างสม่ำเสมอโดยการกระจายโรงพยาบาลและสถานจอดรถขนาดใหญ่ ทำให้ราคากิจการต่าง ๆ มีโอกาสเท่าเทียมกันมากขึ้น และระบบการให้เช่าที่ดินในระยะยาว ทำให้ผู้ประกอบการค้ากลางลงทุนในการตกแต่งปรับปรุงอาคารอย่างเต็มที่ในการยกระดับการให้บริการตลอดจนและชุมชนทั่วไป ข้อเสียส่วนใหญ่เป็นเพราะการจัดอาคารในลักษณะห้องแถว มีผลทำให้การครอบครองตำแหน่งอาคารของกิจกรรมกระจายตัวอยู่โดยไม่อาจจำกัดบริเวณได้ ซึ่งมีผลต่อการจัดระบบสาธารณูปโภคภายในพื้นที่ไม่สอดคล้องและไม่สามารถรองรับการใช้งานได้เพียงพอ โดยเฉพาะกิจกรรมประเภทบริการซึ่งใช้สาธารณูปโภคของพื้นที่มากเช่นร้านอาหาร นอกจากจะมีกลิ่นคาวรบกวนรบกวนใกล้เคียง ยังมีเศษขยะทำให้ทอระบายน้ำขนาดเล็กอุดตันและทำความสกปรกต่าง ๆ ในบริเวณอื่น เป็นภาระแก่การบำรุงรักษาสถานที่และบริเวณอย่างมาก อีกประการหนึ่งก็คือ การที่ไม่มีการควบคุมประเภทของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในบริเวณให้สอดคล้องกับขนาดสาธารณูปโภค การขยายตัวของร้านอาหารซึ่งมีตลาดลูกค้าของทำเลที่ตั้งสนับสนุนจำนวนมาก ช่วงเวลาที่มีการใช้บริการหนาแน่นขณะในตอนเย็น จะทำให้เกิดความติดขัดการจราจรในพื้นที่อย่างมาก ขาดความสมดุลสม่ำเสมอในการใช้บริเวณ ในระยะยาวอาจจะมีผลกระทบต่อพจน์ของบริเวณถ้าหากมีการขยายตัวของกิจกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดมากเกินไป เช่น ร้านอาหารที่ขยายตัวอย่างมากในปัจจุบันจะมีผลต่อการสูญเสียลูกค้าของกิจการอย่างอื่น เพราะลักษณะลูกค้าที่มาใช้บริเวณเปลี่ยนแปลงไป และกิจการซึ่งลดลงในระยะยาวในอาคารสถานที่ไปแล้วเกิดความผิดพลาดได้ การควบคุมสัดส่วนประเภทของกิจกรรมจึงควรจะได้มีการ

พิจารณาอย่างรอบคอบ และกำหนดอย่างเหมาะสม โดยพิจารณาตลาดสนับสนุนของพื้นที่
 ความสามารถรองรับของสาธารณูปโภคที่มีอยู่เดิม มิฉะนั้นก็จะต้องวางแผนปรับปรุงระบบ
 สาธารณูปโภคของพื้นที่ให้สามารถรองรับกับการใช้งานได้พอเพียง ซึ่งก็ต้องลงทุนสูงและอาจ
 ไม่คุ้มค่ากับการลงทุนก็ได้ ปัญหาที่มีปัจจัยเกี่ยวข้องของอยู่มากมายหลายลักษณะทั้งทางกฎหมาย
 การบริหาร และการตลาด ซึ่งต้องการการพิจารณาวิจัยที่รัดกุมพอเพียงมาสนับสนุน

ลักษณะอาคารห้องแถวในบริเวณสยามสแควร์ มีใช้เป็นรูปแบบที่รองรับกิจกรรมการ
 ใช้พื้นที่ใดหลายลักษณะเช่นที่เป็นอยู่ปัจจุบัน การที่มีกิจกรรมหลายประเภทอยู่ในอาคารห้อง
 แถวได้เป็นเพราะเงื่อนไขการใช้พื้นที่มีได้บังคับควบคุมไว้ กิจกรรมมากมายหลายประเภท
 ไม่สามารถใช้อาคารห้องแถวได้อย่างสะดวกและมักจะมีการดัดแปลงโครงสร้างอาคาร
 ส่วนต่าง ๆ อยู่เสมอ จะเห็นได้ว่าลักษณะการดัดแปลงส่วนของอาคารห้องแถวในบริเวณ
 สยามสแควร์ มีการดัดแปลงโดยการเปลี่ยนใหม่ทั้งหมดตั้งแต่ 25 - 63 % ดัดแปลงบางส่วน
 ตั้งแต่ 25 - 49 % และส่วนที่ไม่มีการดัดแปลงเลยเพียง 12 - 38 % ซึ่งการดัดแปลง
 มากน้อยแล้วแต่ประเภทกิจกรรมที่ใช้อาคารนั้น ความจำเป็นในการดัดแปลงอาคารมีมากเพื่อ
 ให้เหมาะกับการใช้งาน บางครั้งก็จำเป็นต้องมีการปรับพฤติกรรมภายใน การใช้พื้นที่เพื่อให้
 สอดคล้องกับความจำกัดของลักษณะพื้นที่ เช่นการยกห้องครัวไปไว้ชั้นคาเฟ่ของร้านอาหาร
 หรือ การใช้พื้นที่ชั้นบนเป็นที่เก็บสต็อกสินค้าขนาดใหญ่ของร้านค้า เพราะไม่มีพื้นที่ซึ่งสะดวก
 พอเพียงอื่น ๆ เหลืออยู่อีก ลักษณะการใช้เช่าพื้นที่ของห้องแถวซึ่งเป็นการเช่าที่ดินมากกว่าก็
 มีส่วนทำให้เกิดความไม่เปรียบเทียบเปรียบเทียบระหว่างกิจกรรมต่างประเภท โดยมีการชิงหาและ
 ใช้ขนาดสาธารณูปโภคต่างกัน ในต้นทุนที่ดินอาคารเท่ากัน ความสามารถในการใช้พื้นที่อาคาร
 แสงสว่างประโยชน์ก็ไม่เท่ากันโดยธรรมชาติของการบริการ เช่น ร้านอาหารจะได้เปรียบ
 ร้านขายสินค้าอย่างมากเพราะใช้พื้นที่อาคาร เป็นประโยชน์ได้ตลอด แต่ร้านขายสินค้าสามารถใช้
 ใช้ค้าขายได้เพียงวันสองเท่านั้น พื้นที่อาคารชั้นบนใช้เป็นส่วนบริการเฉพาะภายใน ไม่
 สามารถมีผลกำไรตอบแทนใด ถึงแม้ว่าร้านอาหารจะลงทุนดัดแปลงภายในมากกว่าร้านค้า
 ก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบระหว่างกิจกรรมต่าง ๆ แล้ว ร้านอาหารยังคงเป็นกิจกรรมที่มีความ

ได้เปรียบสูงในบริเวณสยามสแควร์ ผู้เช่าอาคารต่าง ๆ อาจจะไม่ให้ความสนใจมากนัก เพราะเขาก็สามารถทำอะไรก็ได้อยู่แล้ว แต่โดยลักษณะของเจ้าของที่ดินซึ่งจะต้องเป็นผู้ลงทุนดูแลบริเวณ และให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย จึงน่าจะได้มีการพิจารณาปรับปรุงระเบียบการให้เช่าเสียใหม่ ซึ่งอาจจะทำได้หลายวิธี เช่น การจัดระบบการเช่าพื้นที่เฉพาะชั้นมีใช้ลักษณะหน่วยкупа หรือการเรียกเก็บค่าดูแลรักษาประจำเดือนในอัตราส่วนที่แตกต่างกันตามลักษณะของกิจกรรม โดยพิจารณาจากการใช้สาธารณูปโภคของพื้นที่แต่ละประเภทกิจกรรม รวมทั้งกำหนดมาตรฐานสิ่งแวดล้อมสำหรับการใช้พื้นที่ภายในบริเวณ นอกจากนี้จะเป็นการช่วยลดปัญหาสภาพแวดล้อมทั่วไป ยังอาจจะช่วยจำกัดการขยายตัวของกิจกรรมบางประเภทได้ด้วย

ในลักษณะของผู้ประกอบการ ความต้องการและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่ต้องการความสะดวกทางสาธารณูปโภคเป็นสิ่งสำคัญ เช่น หอน้ำ น้ำใช้ ไฟฟ้า โทรศัพท์ ถนน ที่จอดรถพอเพียง ฯลฯ ลักษณะของการจัดพื้นที่จะเป็นอย่างไรไม่มีผลสำคัญมากนักและไม่จำเป็นจะต้องเป็นอาคารห้องแถวเสมอไป แมวว่าโดยคุณสมบัติพื้นฐานอาคารห้องแถว มีคุณสมบัติของความสะดวกในการติดต่อเช่าถึงสูง และคนส่วนมากคุ้นเคยกับพื้นที่ลักษณะเช่นนี้มานาน เทคนิคการจัดพื้นที่สมัยใหม่ สามารถจะสร้างคุณสมบัติพื้นฐานที่จำเป็นเช่นเดียวกับอาคารห้องแถวได้ในลักษณะรูปแบบอาคารอื่น ๆ โดยมีความประหยัดและมีประสิทธิภาพการใช้ที่ดินสูงกว่าทั้งปริมาณและคุณภาพสิ่งแวดล้อม การพัฒนาที่ดินในทำเลที่ตั้งดี ๆ จึงควรพิจารณา รูปแบบลักษณะของอาคารประเภทอื่น ๆ สามารถออกแบบขึ้นมาได้ใหม่ โดยคำนึงถึงระบบการทำงานภายในองค์กร ของร้านค้าประเภทต่าง ๆ ซึ่งจะเกิดขึ้นในพื้นที่จากตลาดของทำเลที่ตั้งนั้น ๆ และกำหนดลักษณะสัดส่วนพื้นที่ของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดที่ตั้ง เพื่อสามารถจัดเตรียมสาธารณูปโภคในพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม ตัวอย่างอาคารศูนย์การค้าเช่นราชดำริอาเขต ศูนย์การค้าอินทรา ก็เป็นลักษณะหนึ่งซึ่งน่าจะเป็นแนวทางพัฒนาการออกแบบซึ่งมีประสิทธิภาพการใช้ที่ดินสูงกว่าห้องแถว การให้เช่าสิทธิพื้นที่ระยะยาวเป็นสิ่งสำคัญที่ทำให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจในการลงทุนได้ การจัดอุปกรณอำนวยความสะดวก

ต่าง ๆ เช่น ห้องน้ำรวม ระบบปรับอากาศรวม ระบบไฟฟ้ารวมต่าง ๆ ของอาคารทั้งหมด จะเป็นการประหยัดกว่าการแยกคิดตั้งเป็นหน่วยเล็ก ๆ นอกจากนี้ยังช่วยให้การจัดบรรยากาศของบริเวณทั้งภายในภายนอกเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงาม และมีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมสูงขึ้น

ขอเสนอแนะสำหรับการปรับปรุงพื้นที่บริเวณสยามสแควร์

ลักษณะปัญหาที่เป็นอยู่และปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของบริเวณสยามสแควร์ ควรจะได้มีการหาทางแก้ไขป้องกันปรับปรุงโดยแนวทางต่อไปนี้

1. กำหนดนโยบายการใช้ที่ดินและการใช้พื้นที่ของบริเวณในระยะยาวที่แน่ชัด เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ต่อไป
2. พยายามควบคุมจำกัดลักษณะประเภทของกิจกรรมที่เป็นอยู่ โดยพิจารณาสัดส่วนของกิจกรรมตามความเหมาะสมของตลาดและขนาดรองรับของสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในพื้นที่ โดยการกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมสำหรับกิจการประเภทร้านอาหาร โรงงาน อุตสาหกรรม อ่างน้ำดื่ม เพื่อเป็นระเบียบปฏิบัติสำหรับผู้นําอาคาร เพื่อลดปัญหาการดูแลรักษา และป้องกันผลกระทบระเถือนต่อกิจการข้างเคียง
3. กิจกรรมบางประเภทเป็นการใช้ที่ดินที่มีประสิทธิภาพค่า เช่น โรงโม่ลิ่ง ที่จอดรถริมถนน ควรจะได้พิจารณาปรับปรุงเสียใหม่ ซึ่งอาจทำได้โดยการเปลี่ยนแปลงอาคารโรงโม่ลิ่งมาเป็นอาคารจอดรถ และใช้พื้นที่ถนนที่จอดรถวางขวาง จัดทำเป็นส่วนร่มรื่นพักผ่อน ในลักษณะของทางสัญจรเท้า (Predestrain mall) โดยจัดระบบการจราจรเสียใหม่ ซึ่งจะช่วยให้บรรยากาศของบริเวณน่าคึกคักขึ้นและยังอาจจะใช้พื้นที่บางส่วนจัดสรรหาผลประโยชน์ได้อีกด้วย
4. การปรับปรุงขนาดใหญ่ภายในบริเวณในระยะยาว อาจทำได้โดยการรื้อถอนอาคารที่หมดสภาพลง และปรับปรุงพัฒนาเป็นส่วน ๆ โดยมีแผนการปรับปรุงวางไวล่วงหน้า ซึ่งจำเป็นที่จะต้องเริ่มพิจารณาตั้งแคบปัจจุบัน เพราะอายุใช้งานของอาคารห้วงแถวลอนขวางต่ำ การพิจารณาปรับปรุงระบบการให้เขาพื้นที่แทนการให้เขาที่ดินเป็นแนวทางที่สำคัญมาก การ

ปรับปรุงลักษณะกายภาพ ควรจะได้เน้นระบบการเข้าถึงพื้นที่ใดหลายระดับชั้นจากภายนอก โดยตรง พร้อมทั้งกำหนดตำแหน่งประเภทของกิจกรรมให้อยู่ภายในบริเวณควบคุมแน่นอน รวมทั้งกำหนดมาตรฐานคุณภาพของการให้บริการต่าง ๆ ให้อาศัยส่วนกับการพึ่งพาอาศัยกัน ในบริเวณและมีขอบเขตบริการที่กว้างขวางกับชุมชนในพื้นที่ซึ่งมีหลายระดับความต้องการ ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัย

1. ควรจะได้มีการศึกษาวิจัยลักษณะการออกแบบและใช้งานอาคารศูนย์การค้า เปรียบเทียบเพื่อหารูปแบบอาคารที่มีประสิทธิภาพการใช้งานสูงที่สุด โดยศึกษาตัวอย่างอาคารที่มีอยู่ในปัจจุบัน

2. ควรจะได้มีการศึกษาวิจัยอย่างกว้างขวางในส่วนของพฤติกรรมองค์กรและระบบธุรกิจการค้าซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ และหาแนวทางพัฒนาระบบการทำงานที่เหมาะสมสอดคล้องกับความสามารถของผู้ประกอบการ ซึ่งจะใช้เป็นแนวทางพัฒนาการออกแบบจัดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมยิ่งขึ้น

3. ลักษณะที่น่าสังเกตประการหนึ่งก็คือ ความต่อเนื่องของกิจกรรมกับโรงภาพยนตร์ มีลักษณะซึ่งอาจจะเป็นส่วนกิจกรรมต่อเนื่องตามธรรมชาติของตลาด น่าจะได้มีการศึกษาวิจัยอย่างละเอียดลึกซึ้งเป็นพิเศษ

4. ควรจะได้มีการติดตามศึกษาความเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมและพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของบริเวณที่น่าสนใจอย่างสม่ำเสมอ และรวบรวมเป็นข้อมูลต่อเนื่องระยะยาว เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาวิจัยอิทธิพลต่าง ๆ ซึ่งมีผลกับการใช้พื้นที่และการดำเนินงานธุรกิจในอนาคต

5. ควรจะได้มีการศึกษาดำรวจทัศนคติต่อสภาพแวดล้อมทั่วไปและรูปแบบอาคารศูนย์การค้าของประชากรในภูมิภาคโดยทั่วไปอีกทางหนึ่ง เพื่อเป็นแนวทางในการสร้างสรรค์สภาพแวดล้อมที่ให้ความพึงพอใจสูงสุดต่อชุมชน