หอสมุดกลาง
จุฬาลงกรณมหาวิทยาลัย

บทที่ 5

ปัจจัยสภาพแวดล้อมสำหรับประกอบกิจกรรม

ในการพิจารณาการลงทุนประกอบกิจการธุรกิจใด ๆ นอกเหนือไปปัจจัยพื้นฐานเบื้องต้น เช่นทุนดำเนินการ แรงงาน เทคนิคการผลิต ความสมบูรณ์ของตลาด วัตถุดิบ บุคลากร ฯลฯ จนถึงการกระจายสินค้าบริการเป็นปัจจัยสุดท้ายที่ต้องพิจารณา ซึ่งเกี่ยวข้องกับวิธีดำเนินการ อาคารสถานที่ สภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อกิจการนั้น ๆ โดยเฉพาะกิจการธุรกิจที่มีความอ่อนไหวต่อตลาดสูง เช่น บริการบางประเภท ร้านค้าปลีกสินค้าตามสมัยนิยม หรือสินค้าระดับสูงอื่น ๆ ต้องการทำเลที่ตั้งที่มีคุณค่าและอรรถประโยชน์สูงในการบริการลูกค้าและแข่งขันบริการในตลาดสินค้าบริการ นอกจากทำเลที่ตั้งโดยภูมิศาสตร์ชุมชนที่ดีแล้ว ปัจจัยสภาพแวดล้อมของตำแหน่งบริเวณก็เป็นสิ่งสำคัญถ้าสภาพแวดล้อมของบริเวณไม่เอื้ออำนวยแล้ว การดำเนินกิจการก็อาจจะต้องเสียหาย เช่น ถ้าเปิดภัตตาคารขนาดใหญ่ริมถนนที่ย่านประตูน้ำ ถึงแม้ทำเลที่ตั้งโดยลักษณะชุมชนจะดี แต่สภาพแวดล้อมทั้งสาธารณูปโภคและกิจกรรมไม่สอดคล้องส่งเสริมให้กิจการดำเนินไปได้อย่างสะดวก เป็นต้น การพิจารณาปัจจัยที่ตั้งสภาพแวดล้อม บรรยากาศ ลักษณะอาคารสถานที่สาธารณูปโภค ตลอดจนเงื่อนไขต่าง ๆ จึงเป็นปัจจัยองค์ประกอบย่อยที่ต้องคำนึงถึงโดยมิอาจละเลยได้

ทำเลที่ตั้งของบริเวณสยามสแควร์เป็นตำแหน่งที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งโดยลักษณะภูมิศาสตร์ชุมชนของกรุงเทพฯ และมีตลาดลูกค้าสนับสนุนจำนวนมาก เอื้ออำนวยต่อการประกอบกิจกรรมธุรกิจหลายประเภท การที่กิจการธุรกิจต่าง ๆ เลือกอยู่ดำเนินกิจกรรมในพื้นที่ จึงต้องพิจารณาเงื่อนไขสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ของพื้นที่ที่เป็นอยู่ และตัดสินความเหมาะสมเป็นไปได้ตามลักษณะของกิจกรรมแต่ละประเภท ซึ่งอาจแตกต่าง ๆ กันหรือคล้ายคลึงกันในบางลักษณะ โดยพิจารณาลักษณะกายภาพกับกิจกรรมที่เป็นอยู่และอาศัยการตัดสินใจจากประสบการณ์ทักษะของผู้ประกอบการในการเลือกที่ตั้งอาคารสถานที่และจัดใช้ประโยชน์ของพื้นที่ต่าง ๆ ตามความจำเป็นเหมาะสมที่จะทำให้การดำเนินธุรกิจการค้าประสบความสำเร็จตามเป้าหมาย

กิจกรรมประเภทต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณสยามสแควร์ ผ่านการพิจารณาความเหมาะสมจากผู้ประกอบการมาแล้วหลาย ๆ ด้านก่อนเริ่มดำเนินการ เมื่อผ่านช่วงเวลามาเป็นระยะหนึ่งปรากฏผลสำเร็จจากการดำเนินการในลักษณะที่น่าพอใจพอสมควร ความเห็นประสบการณ์ของผู้ประกอบการจึงอาจกล่าวได้ว่ามีความสำคัญและความน่าเชื่อถือได้ดีพอสมควร ลักษณะความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพและสภาพแวดล้อม ซึ่งผู้ประกอบการพิจารณาจึงน่าจะเป็นเครื่องมือในการชี้นำลักษณะอันเหมาะสมในการออกแบบจัดสภาพแวดล้อมต่อไปในอนาคต หรือเป็นแนวทางในการพิจารณาปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณนี้ได้อยู่ถูกต้อง

องค์ประกอบปัจจัยทางกายภาพและสภาพแวดล้อม ที่แยกพิจารณาเป็นส่วน ๆ จำแนกออกเป็นลักษณะใหญ่ ๆ 6 ส่วนคือ

1. ลักษณะอาคารและพื้นที่ใช้งานภายในอาคาร
2. ลักษณะส่วนประกอบพื้นที่ใช้งานภายนอกอาคาร
3. ลักษณะของตำแหน่งที่ตั้งอาคารภายในบริเวณ
4. ลักษณะสภาพแวดล้อมของกิจกรรมต่าง ๆ โดยรอบที่ตั้งภายในบริเวณ
5. ลักษณะเงื่อนไขระเบียบกฎหมายสำหรับการใช้พื้นที่ในบริเวณ
6. ลักษณะองค์ประกอบทางจิตวิทยาและทัศนคติต่อพื้นที่บริเวณโดยส่วนรวม

การหาข้อมูลโดยการสุ่มตัวอย่างแบบสอบถาม[1] ความเห็นของผู้บริหาร (ผู้จัดการหรือรองผู้จัดการ) ขององค์กรกิจกรรมที่ดำเนินอยู่ในพื้นที่ปัจจุบัน (เฉพาะกิจการที่อยู่ในกลุ่มอาคารห้องแถวเท่านั้น) โดยจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่ออกเป็น 5 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ

1. กิจการธุรกิจการค้าปลีกสินค้าย่อยสำหรับบริโภคส่วนบุคคล เช่น ร้านขายเครื่องอุปโภคบริโภคประจำวัน ร้านค้าจำหน่ายเสื้อผ้า ของชำร่วยต่าง ๆ เป็นต้น

---

[1] ดูรายละเอียดวิธีการสุ่มตัวอย่าง กลุ่มกิจกรรมต่าง ๆ ในภาคผนวก

2. กิจการธุรกิจการค้าปลีกส่งสินค้าขนาดใหญ่สำหรับใช้ในครัวเรือน เช่นร้านจำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องเรือน เครื่องตกแต่งบ้าน ต่าง ๆ เป็นต้น

3. กิจการกึ่งธุรกิจการค้าในลักษณะห้องแสดงสินค้า เช่น ห้องแสดงสินค้า ที่ทำการสำนักงานบริษัทการค้าซึ่งใช้พื้นที่ชั้นล่างแสดงตัวอย่างสินค้าโดยการจำหน่ายส่ง เป็นต้น

4. กิจการธุรกิจการค้าในลักษณะของสำนักงานจัดการต่าง ๆ เช่น ธนาคาร บริษัทการเงิน สำนักงานทนายความ ต่าง ๆ เป็นต้น

5. กิจการธุรกิจการค้าในลักษณะของการจำหน่ายบริการประเภทต่าง ๆ เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย คลินิคพยาบาล เป็นต้น

ลักษณะความสำคัญต่าง ๆ ขององค์ประกอบกายภาพและสภาพแวดล้อม จากการศึกษาสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. ลักษณะอาคารและพื้นที่ใช้งานภายในอาคาร

ลักษณะและความสำคัญขององค์ประกอบต่าง ๆ รองอาคารและพื้นที่ใช้งาน ในความเห็นของผู้ประกอบการ จากตารางที่ 8 สรุปได้ดังนี้

ลักษณะพื้นที่ทำงานรวมอยู่ในระดับชั้นเดียวกับตลาด ในความเห็นของผู้ประกอบการโดยส่วนรวมมีความสำคัญน้อยแม้ว่าจะเป็นประโยชน์ต่อการทำงาน (ค่า + 0.53) ทั้งนี้เมื่อพิจารณาอัตราส่วนของการให้ความสำคัญจะเห็นได้ว่ามีความแตกต่างกันอยู่โดยลักษณะของกิจกรรมแต่ละประเภทที่เห็นว่ามีประโยชน์และไม่มีประโยชน์ กลุ่มกิจกรรมที่เห็นว่าการมีพื้นที่ทำงานรวมอยู่ระดับชั้นเดียวกันคือ กลุ่มที่ 2 ร้านขายสินค้าปลีกส่งขนาดใหญ่ ซึ่งต้องการพื้นที่ส่วนแสดงสินค้ามาก นอกจากนี้ยังให้ความสะดวกต่อการดำเนินงานด้วย รองลงมาคือกลุ่มที่ 5 ร้านค้าอาหารเครื่องดื่มและบริการอื่น ๆ ต้องการพื้นที่ซึ่งการติดต่อภายในรวดเร็วและอำนวยความสะดวกจัดการได้ง่าย นอกจากนั้นก็มีกลุ่มสำนักงานและร้านค้าปลีกสินค้าขนาดเล็กในกลุ่มห้องแสดงสินค้าเห็นว่าการมีพื้นที่รวมในระดับชั้นเดียวไม่เป็นผลดีต่อการดำเนินการ ซึ่งอาจจะเป็นเพราะกลุ่มนี้มีลักษณะองค์กรประกอบด้วยส่วนแสดงสินค้าและสำนักงานจัดการควบคู่กันไป มีการใช้สอยแตกต่าง จำเป็นต้องแยกพื้นที่โดยเด็ดขาด โดยสรุปอาจจะกล่าวได้ว่า

การที่พื้นที่ใช้สอยจะเป็นระดับเดียวกันโดยตลอดหรือไม่ ไม่มีผลสำคัญต่อการประกอบกิจกรรมแต่อย่างใด แต่ไม่เหมาะสำหรับกิจกรรมใช้พื้นที่ในลักษณะห้องแสดงสินค้าเป็นหลัก

ลักษณะอาคารที่พื้นที่ทำงานแบ่งออกเป็นหลายระดับชั้น ความเห็นของผู้ประกอบการมีลักษณะแตกต่างกันเป็นสองฝ่ายจำนวนเท่า ๆ กัน โดยค่าความเห็นรวมมีค่า + 0.02 ซึ่งเป็นค่าที่ต่ำมาก โดยกลุ่มที่เห็นว่าการแบ่งพื้นที่เป็นหลายระดับชั้นมีประโยชน์ต่อกิจกรรมส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มสินค้าปลีก กิจการบริการต่าง ๆ และห้องแสดงสินค้า แต่ก็มีความแตกต่างในความเห็นอยู่มาก ส่วนกลุ่มร้านขายสินค้าขนาดใหญ่และสำนักงานกลับมีความเห็นว่าไม่เป็นผลดีต่อการทำงาน ซึ่งโดยลักษณะของความแตกต่างทั้งหมดสรุปได้ว่า ลักษณะพื้นที่ทำงานที่แบ่งออกเป็นหลายระดับชั้นอาจมีผลต่อการทำงานได้ทั้งในแง่ดีและไม่ดี แล้วแต่วิธีการดำเนินของแต่ละองค์กร ไม่เกี่ยวข้องกับประเภทของกิจกรรมเป็นเฉพาะเจาะจง

ลักษณะอาคารซึ่งสามารถเข้าถึงพื้นที่แต่ละส่วนจากภายนอกโดยตรงทั้งหมด ความเห็นของผู้ประกอบการ มีลักษณะแตกต่างกันโดยมีค่าเฉลี่ย + 0.42 ซึ่งค่อนข้างต่ำ โดยกิจกรรมเกือบทุกประเภท มีความเห็นแบ่งแยกเป็นสองฝ่ายในสัดส่วนใกล้เคียงกัน แต่ก็มีเปอร์เซนต์ของค่า 0 ค่อนข้างสูงคือ 17% ซึ่งหมายถึงไม่มีความสำคัญแต่อย่างใด

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 8 แสดงค่าความสำคัญลักษณะอาคารและพื้นที่ใช้งานภายในอาคาร

ลักษณะอาคารและพื้นที่ใช้งานภายในอาคาร	ค่าความเห็น	องค์กรกิจกรรมแต่ละประเภท %					รวม %	ค่าเฉลี่ย
		1	2	3	4	5		
พื้นที่ทำงานรวมอยู่ในระดับพื้นชั้นเดียวกันตลอด	+2	28	50	0	43	45	36	+0.53
	+1	28	25	0	14	18	21	
	0	11	0	0	29	18	13	
	−1	22	25	33	14	0	19	
	−2	11	0	67	0	9	11	
พื้นที่ทำงานแบ่งออกเป็นส่วน ๆ ในหลายระดับชั้น	+2	38	0	67	0	18	24	+0.02
	+1	17	25	33	17	36	24	
	0	0	12.5	0	17	9	6	
	−1	17	37.5	0	50	9	22	
	−2	88	25	0	17	28	24	
สามารถเข้าถึงพื้นที่แต่ละส่วนจากภายนอกได้โดยตรงทั้งหมด	+2	17	50	0	29	18	23	+0.42
	+1	17	125	67	14	18	19	
	0	11	12.5	0	14	37	17	
	−1	33	25	33	14	9	23	
	−2	22	0	0	29	18	17	
มีสาธารณูปโภคหรือมูลทั้งน้ำประปา ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ และระบบจัดของเสียอื่น ๆ	+2	83	100	100	100	91	91	+1.83
	+1	11	0	0	0	9	7	
	0	6	0	0	0	0	2	
	−1	0	0	0	0	0	0	
	−2	0	0	0	0	0	0	

ลักษณะอาการและพื้นที่ใช้งานภายในอาคาร	ค่าความเห็น	องค์กรกิจกรรมแต่ละประเภท %					รวม %	ค่าเฉลี่ย
		1	2	3	4	5		
พื้นที่ตกแต่งไว้เรียบร้อยเสร็จโดยไม่มีการดัดแปลงอย่างใดอีก	+2	22	12.5	0	14	18	17	-0.53
	+1	6	12.5	33	14	18	13	
	0	6	12.5	0	0	27	11	
	-1	16	12.5	67	29	9	19	
	-2	50	50	0	43	27	40	

ซึ่งสรุปได้ว่า ลักษณะอาคารที่สามารถเข้าถึงพื้นที่จากภายนอกได้โดยตรงทุกส่วน ไม่มีความจำเป็นต่อการทำงานมากนัก ซึ่งอาจจะเป็นเพราะในโครงสร้างทางการทำงานมีหลายส่วนที่ต้องการลักษณะพื้นที่แตกต่างกันอยู่ ลักษณะการเข้าถึงพื้นที่จึงอาจมีความแตกต่างไปตามลักษณะการดำเนินการขององค์กรมากกว่าประเภทกิจกรรม

พื้นที่อาคารประกอบด้วยสาธารณูปโภคต่าง ๆ พร้อมมูล ผู้ประกอบการเกือบทั้งหมดเห็นว่าเป็นสิ่งจำเป็นและสำคัญอย่างยิ่งสำหรับการดำเนินกิจกรรมทุกประเภท โดยไม่มีความเห็นในทางลบเลย ทั้งนี้สาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมทั้งน้ำประปา ไฟฟ้า โทรพัพท์ การปรับอากาศ การขจัดของเสีย ฯลฯ ซึ่งอาจจะสามารถจัดรวมระบบสาธารณูปโภคของอาคารในลักษณะระบบรวมได้ทั้งพื้นที่

พื้นที่อาคารใช้งานมีการตกแต่งใช้เสร็จเรียบร้อยพร้อมมูลโดยไม่มีการดัดแปลงใด ๆ อีก ค่าความเห็นในข้อนี้มีค่า -0.53 ซึ่งหมายความว่าส่วนใหญ่เห็นว่าเป็นลักษณะที่ไม่เหมาะสม ทั้งนี้อาจเป็นเพราะต่างก็ต้องการตกแต่งอาคารตามความคิดของตน และต้องแข่งขันบริการและอาคารสถานที่ด้วยเช่นกันระหว่างกิจกรรมเดียวกัน เมื่อพิจารณาดูตามประเภทกิจกรรมจะเห็นว่ามีความเห็นแตกต่างกันในทางบวกและลบ ในสัดส่วนใกล้เคียงกัน โดยสรุปกล่าวได้ว่า การตกแต่งสถานที่ไว้โดยมิให้มีการดัดแปลงใด ๆ อีก มีผลเสียต่อกิจกรรมบางลักษณะค่อนข้างมาก ซึ่งอาจจะเป็นแนวทางในการกำหนดการใช้พื้นที่จากการตกแต่งซึ่งยืดหยุ่นได้อีกทางหนึ่ง

ลักษณะอาคารและพื้นที่ใช้งานโดยทั่วไปอาจสรุปได้ดังนี้ อาคารและพื้นที่จะต้องมีสาธารณูปโภคพร้อมมูล การแบ่งพื้นที่เป็นชั้นเดียวหรือหลายระดับชั้น อาจเหมาะสมกับกิจกรรมบางประเภทและวิธีการดำเนินงานของแต่ละองค์กร ลักษณะการเข้าถึงพื้นที่ใช้งานไม่จำเป็นต้องเข้าถึงทุก ๆ ส่วน เพราะการดำเนินงานของแต่ละองค์กรมีโครงสร้างการทำงานและใช้พื้นที่เป็นหลายลักษณะ และการตกแต่งอาคารพื้นที่อย่างเป็นระเบียบเรียบร้อยโดยมิให้มีการกัดแปลงใด ๆ อีก ไม่เอื้ออำนวยต่อการดำเนินกิจกรรมบางประเภท บางลักษณะ ซึ่งต้องการแบ่งขั้นในเรื่องอาคารสถานที่บริการลูกค้า หรือมีโครงสร้างการทำงานที่มีลักษณะแบ่งแยกโดยพื้นที่ โดยทั่วไปสรุปได้ว่าลักษณะของพื้นที่ไม่มีอิทธิพลโดยตรงต่อการประกอบกิจกรรม สิ่งสำคัญก็คือพื้นที่กับสาธารณูปโภคที่พร้อมมูลภายในพื้นที่นั้น ๆ

2. ลักษณะส่วนประกอบพื้นที่ใช้งานภายนอกอาคาร

ความสำคัญของส่วนประกอบภายนอกอาคารต่าง ๆ จากตารางที่ 9 สรุปลักษณะที่สำคัญต่าง ๆ ได้ดังนี้

- ถนนที่สามารถเข้าถึงหน้าร้านได้โดยตรง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าการมีถนนเข้าถึงหน้าร้านได้โดยตรงเป็นสิ่งสำคัญและส่งเสริมต่อการดำเนินกิจกรรมมีค่า + 1.46 ขณะเดียวกันกิจการบางส่วนก็เห็นว่าถนนที่เข้าถึงหน้าร้านไม่เป็นสิ่งจำเป็นและมีผลเสีย ซึ่งเป็นส่วนน้อย 8.4% ในกลุ่มร้านขายสินค้าต่าง ๆ ลักษณะของการจัดพื้นที่โดยที่มีถนนเข้าถึงพื้นที่จึงเป็นสิ่งจูงใจต่อผู้ประกอบการสูง
- ทางเดินสำหรับลูกค้าที่กว้างขวางสะดวกสบาย ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ 85% มีความเห็นว่าทางเดินสำหรับลูกค้าที่กว้างขวางเป็นสิ่งจำเป็นและสำคัญอย่างยิ่งมีค่าสูงถึง + 1.34 และมีความเห็นแตกต่างกันในกลุ่มร้านค้าปลีก กลุ่มสำนักงานบางเล็กน้อยเพียง 4.2% อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการยังคงเห็นความสำคัญของทางเดินน้อยกว่าถนนสำหรับเข้าถึงหน้าร้าน
- มีที่จอดรถหน้าอาคารร้านค้าโดยตรง ลักษณะการจอดรถหน้าร้านผู้ประกอบการส่วนใหญ่ 63.8% เห็นว่ามีความสำคัญและจำเป็นอย่างยิ่ง มีค่า + 1.38 มีความเห็นแตกต่างกันอยู่เฉพาะในกลุ่มร้านค้าบริการต่าง ๆ แต่ก็มีจำนวนน้อย

เพียง 8.6% และอีก 4.3% เห็นว่าไม่น่าจะมีผลกระทบกระเทือนต่อกิจการอย่างใกล้ชิด โดยทั่วไปอาจสรุปได้ว่าที่จอดรถหน้าร้านค้าอาคารเป็นความต้องการของผู้ประกอบการในบริเวณ

- ทางบริการขนส่งของแยกจากทางเดินของลูกค้าโดยเด็ดขาด ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่ามีความสำคัญที่จะต้องแยกทางขนส่งจากทางสัญจรลูกค้า 57.4% เห็นว่าไม่เป็นสิ่งสำคัญ 17% และมีความเห็นว่าไม่ควรจะแยกจากทางสัญจร 25.6% กลุ่มที่เห็นว่าควรแยกมากที่สุดคือร้านค้าบริการต่าง ๆ ซึ่งมีการขนของอยู่เสมอ และกลุ่มห้องแสดงสินค้าซึ่งต้องการภาพพจน์อาคารที่ดีสวยงาม ในกลุ่มอื่น ๆ มีความเห็นแตกต่างอยู่บ้าง เพราะลักษณะสินค้าบริการไม่มีผลทำลายสภาพแวดล้อมสูงนัก แต่ส่วนมากก็ยังคงเห็นว่าควรแยกทางขนส่งจากทางสัญจรลูกค้าเช่นเดียวกัน
- มีการจัดบริเวณที่ร่มรื่นสวยงาม ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ 85.1% เห็นว่าควรจะมีการจัดบริเวณที่สวยงามจะเป็นสิ่งสนับสนุนการค้า มีเพียง 2.1% ที่เห็นว่าการจัดบริเวณที่ร่มรื่นสวยงามไม่สนับสนุนต่อการประกอบกิจการในกลุ่มสำนักงาน ซึ่งอาจจะเป็นเพราะระบบการทำงานภายในหรือวิธีการบริหารงานก็เป็นได้ โดยทั่วไปเห็นว่าการมีบริเวณร่มรื่นสวยงามจะช่วยสนับสนุนต่อการประกอบกิจกรรมได้ดี

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 9 แสดงค่าความสำคัญลักษณะส่วนประกอบพื้นที่ใช้งานภายนอกอาคาร

ลักษณะส่วนประกอบพื้นที่ใช้งานภายนอกอาคาร	ค่าความเห็น	องค์กรกิจกรรมแต่ละประเภท %					รวม %	ค่าเฉลี่ย
		1	2	3	4	5		
ถนนเข้าถึงหน้าร้านโดยตรง	+2	55.6	75	66.7	100	63.6	68.2	+1.46
	+1	33.3	12.5	33.3	0	27.3	23.4	
	0	0	0	0	0	0	0	
	-1	5.5	12.5	0	0	0	4.2	
	-2	5.5	0	0	0	0	4.2	
ทางเดินสำหรับลูกค้าที่กว้างขวางสะดวกสบาย	+2	66.7	50	66.7	71.4	18.2	53.2	+1.34
	+1	16.6	50	33.3	14.3	54.5	32.0	
	0	11.1	0	0	0	27.3	10.6	
	-1	5.6	0	0	14.3	0	4.2	
	-2	0	0	0	0	0	0	
มีที่จอดรถหน้าร้านโดยตรง	+2	50	62.5	66.7	85.7	72.7	63.8	+1.38
	+1	44.4	12.5	33.3	14.3	0	23.3	
	0	0	12.5	0	0	9.1	4.3	
	-1	5.6	12.5	0	0	0	4.3	
	-2	0	0	0	0	18.2	4.3	
มีทางขนของหรือเส้นทางบริการแยกจากทางเดินของลูกค้าเด็ดขาด	+2	27.8	25	33.3	28.6	54.5	34.0	+0.64
	+1	22.2	25	66.7	14.2	18.2	23.4	
	0	11.1	25	0	28.6	27.3	17.0	
	-3	33.3	25	0	28.6	0	23.4	
	-2	5.6	0	0	0	0	2.2	

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลักษณะส่วนประกอบพื้นที่ใช้งานภายนอกอาคาร	ค่าความสำคัญ	องค์กรกิจกรรมแต่ละประเภท %					รวม %	ค่าเฉลี่ย
		1	2	3	4	5		
มีบริเวณร่มรื่นสวยงาม	+2	50	37.5	100	71.4	81.8	61.7	+1.44
	+1	33.3	37.5	0	0	18.2	23.4	
	0	16.7	25	0	14.3	0	12.8	
	-2	0	0	0	14.3	0	2.1	
	-1	0	0	6	0	0	0	

สรุปโดยทั่วไปเกี่ยวกับลักษณะขององค์ประกอบภายนอกของบริเวณอาคารที่ตั้งของกิจกรรมพื้นที่บริการต่าง ๆ เป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งต่อการประกอบกิจการเกือบทุกประเภท และผู้ประกอบการให้ความสำคัญสูงกว่าลักษณะพื้นที่ทำงานภายในมาก ลักษณะองค์ประกอบภายนอกที่สำคัญก็คือ ถนนที่สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยตรง บริเวณที่จัดไว้ร่มรื่นสวยงาม ที่จอดรถหน้าร้านและทางเดินสัญจรของลูกค้าที่สะดวกสบาย ส่วนการแยกเส้นทางขนส่งออกจากทางสัญจรลูกค้ามีความเห็นแตกต่างกันอยู่บ้างแต่ก็มีความสำคัญและมีผลต่อการประกอบกิจกรรมบางประเภท โดยเฉพาะประเภทบริการอาหารเครื่องดื่ม

3. ลักษณะของตำแหน่งที่เหมาะสมสำหรับการประกอบกิจกรรม

ลักษณะต่าง ๆ ของตำแหน่งที่ตั้งซึ่งเหมาะสมสำหรับการประกอบการดังแสดงในตารางที่ 10 ผู้ประกอบการให้ความเห็นถึงความสำคัญโดยสรุปดังนี้

ตำแหน่งที่อยู่ในบริเวณมีผู้คนสัญจรผ่านพลุกพล่าน ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ 85% เห็นว่าเป็นสิ่งที่สำคัญและสนับสนุนต่อกิจกรรมได้ดี มีค่าความสำคัญ +1.32 ซึ่งมีความเห็นเหมือน ๆ กันทุกประเภทกิจกรรมโดยเฉพาะกลุ่มร้านค้าปลีกสินค้าต่าง ๆ มีความเห็นแตกต่างในทางลบบ้างในกลุ่มบริการ (27.3%) ซึ่งมักจะได้แก่กิจการประเภทคลินิกบริการตรวจรักษาโรคไม่ต้องการผู้คนพลุกพล่าน และเห็นว่าจะเป็นผลเสียต่อการประกอบกิจการ

ตำแหน่งที่อยู่ในบริเวณที่มียวดยานพาหนะผ่านไปมามาก ๆ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าเป็นลักษณะที่สนับสนุนต่อการดำเนินกิจกรรม ซึ่งมีความเห็นเหมือน ๆ กันทุกกลุ่ม มีค่าความสำคัญ + 0.76 ซึ่งค่อนข้างต่ำ เพราะมีความเห็นแตกแยกออกเป็นสองฝ่าย บางกิจการเห็นว่าไม่เป็นลักษณะที่ดีแต่อย่างใด โดยเฉพาะในกลุ่มสำนักงานซึ่งต้องการความสงบในการทำงานภายใน กลุ่มบริการต่าง ๆ ซึ่งต้องการสภาพแวดล้อมที่สบาย ๆ ไม่อึกทึกรบกวนต่อลูกค้าและกลุ่มร้านขายสินค้าปลีกต่าง ๆ

ตำแหน่งที่อยู่ในบริเวณที่มองเห็นได้จากระยะไกลหลายทิศทาง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ 78.8% เห็นว่าเป็นลักษณะตำแหน่งที่ดี โดยเฉพาะกลุ่มห้องแสดงสินค้า มีค่าความสำคัญ + 1.2 มีความเห็นแตกต่างในทางลบอยู่บ้างในกลุ่มบริการและสำนักงาน ซึ่งอาจจะเป็นเพราะลักษณะของกิจการหรือนโยบายการบริการก็เป็นได้ โดยทั่วไปเห็นว่าเป็นลักษณะที่ดีส่งเสริมกิจการให้ได้ผลยิ่งขึ้น

ตารางที่ 10 แสดงค่าความสำคัญของลักษณะตำแหน่งที่เหมาะสมต่อการประกอบกิจกรรม

ลักษณะตำแหน่งที่เหมาะสมต่อการประกอบกิจกรรม	ค่าความสำคัญ	องค์กรกิจกรรมประเภทต่าง ๆ %					รวม %	ค่าเฉลี่ย
		1	2	3	4	5		
อยู่ในบริเวณที่มียุคนสัญจรผ่านพลุกพล่าน	+2	88.9	87.5	66.7	28.6	27.3	63.8	+1.32
	+1	11.1	0	33.3	43.0	36.4	21.3	
	0	0	12.5	0	14.2	9.0	6.4	
	-1	0	0	0	0	0	0	
	-2	0	0	0	14.2	27.3	8.5	

ลักษณะตำแหน่งที่เหมาะสมต่อการประกอบกิจกรรม	ค่าความสำคัญ	องค์กรกิจกรรมประเภทต่าง ๆ (%)					รวม %	ค่าเฉลี่ย
		1	2	3	4	5		
อยู่ในบริเวณที่มียวดยานพาหนะผ่านมาก ๆ	+2	44.4	75.0	66.7	28.6	45.4	48.9	+0.76
	+1	22.2	0	33.3	14.3	9.1	14.9	
	0	0	12.5	0	14.3	27.3	10.6	
	-1	16.7	12.5	0	28.6	9.1	14.9	
	-2	16.7	0	0	14.3	9.1	10.6	
อยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้จากระยะไกลจากหลายทิศทาง	+2	55.6	75.0	66.7	71.4	36.4	57.4	+1.2
	+1	27.8	12.5	33.3	0.	27.3	21.3	
	0	11.1	0.	0	14.3	18.2	10.6	
	-1	5.5	12.5	0	0	9.1	6.4	
	-2	0	0	0	14.3	9.0	4.3	
อยู่ในตำแหน่งที่บังคับได้ชัดง่ายที่สุด	+2	83.3	75	33.3	71.4	27.3	63.8	+1.42
	+1	16.7	12.5	66.7	14.3	36.4	23.4	
	0	0	0	0	14.3	18.2	6.4	
	-1	0	12.5	0	0	9.1	4.3	
	-2	0	0	0	0	9.0	2.1	
อยู่ในตำแหน่งใกล้เคียงที่จอดรถมากที่สุด	+2	77.8	75	66.7	85.7	81.8	78.8	+1.61
	+1	11.1	12.5	33.3	14.3	0	10.6	
	0	11.1	0	0	0	9.1	6.4	
	-1	0	12.5	0	0	0	2.1	
	-2	0	0	0	0	9.1	2.1	

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตำแหน่งที่สามารถบ่งชี้ได้ชัดง่ายที่สุด ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าเป็นลักษณะที่ดีส่งเสริมการทำงาน (87.2%) และมีค่าความสำคัญ 1.42 โดยมีความเห็นแตกต่างบ้างเป็นส่วนน้อย และเป็นเช่นเดียวกันสำหรับกิจกรรมทุกประเภท

ตำแหน่งที่ใกล้เคียงที่จอดรถมากที่สุด ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ (89.4%) เห็นว่าเป็นลักษณะตำแหน่งที่ดีสำหรับประกอบกิจการ มีค่าความสำคัญ 1.61 ซึ่งค่อนข้างสูงสำหรับกิจกรรมทุกประเภทในบริเวณ

ลักษณะตำแหน่งที่เหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการ เป็นตำแหน่งที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายมีความชัดเจนและสะดวกสบาย ต้องการความโน้มนำของพื้นที่สูงสำหรับตำแหน่งที่ตั้ง โดยเฉพาะแรงจูงใจจากความสะดวกในการจอดรถ บริเวณที่มีผู้คนหนาแน่นเป็นสำคัญความจอแจทางยวดยานพาหนะซึ่งมีผลดีและผลเสียต่อกิจกรรมบางประเภทซึ่งควรจะได้มีการพิจารณาอย่างถี่ถ้วน โดยสรุปแล้วลักษณะตำแหน่งที่มีค่าความโน้มนำสูง เป็นสิ่งที่สำคัญและส่งเสริมต่อการประกอบกิจกรรมเกือบทุกประเภท

4. ลักษณะสภาพแวดล้อมของกิจกรรมโดยรอบตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสม

กิจกรรมภายในบริเวณที่มีอยู่และที่จะเกิดขึ้นเป็นส่วนหนึ่งซึ่งเป็นลักษณะสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง เป็นปัจจัยที่จะต้องพิจารณาสำหรับที่ตั้งที่จะประกอบกิจกรรมใด ๆ ลักษณะกิจกรรมในบริเวณต่าง ๆ ดังแสดงในตารางที่ 11 ผู้ประกอบการพิจารณาความสำคัญโดยสรุปได้ดังนี้

ตำแหน่งซึ่งใกล้ชิดกับโรงภาพยนต์หรือศูนย์กิจกรรมหลักถาวรอื่น ๆ ในบริเวณ ผู้ประกอบการส่วนมากเห็นว่าการใกล้ชิดกับโรงภาพยนต์จะเป็นสิ่งที่ดีต่อกิจการ ซึ่งมีความเห็นแตกต่างกันอยู่เป็นหลายฝ่าย มีค่าความสำคัญ 0.76 โดยเห็นว่าเป็นตำแหน่งที่ดี 61.7% และเห็นว่าเป็นตำแหน่งที่ไม่เหมาะ 27.7% อีก 10.6% เห็นว่าไม่มีความสำคัญแต่อย่างใด กลุ่มที่เห็นว่าเป็นตำแหน่งเหมาะสมคือกลุ่มร้านขายสินค้าต่าง ๆ ส่วนกลุ่มที่เห็นว่าไม่เหมาะจะเป็นกลุ่มห้องแสดงสินค้าและกลุ่มบริการ ซึ่งอาจจะเป็นเพราะลักษณะของการ

ออกแบบจัดกลุ่มอาคารที่ไม่เอื้ออำนวยต่อกิจกรรมในกลุ่มนี้ก็เป็นได้ โดยทั่วไปอาจจะสรุปได้ว่า การใกล้ชิดกับโรงภาพยนต์ไม่เป็นลักษณะที่เหมาะสมเสมอไปสำหรับกิจการบางประเภท และเหมาะสมกับกิจกรรมบางประเภทเท่านั้น

ตารางที่ 11 แสดงความสำคัญลักษณะสภาพแวดล้อมกิจกรรมโดยรอบที่ตั้งในบริเวณ

ลักษณะสภาพแวดล้อมกิจกรรมต่าง ๆ โดยรอบที่ตั้ง	ค่าความสำคัญ	องค์กรกิจกรรมประเภทต่าง ๆ %					รวม %	ค่าเฉลี่ย
		1	2	3	4	5		
ใกล้ชิดกับโรงภาพยนต์หรือ	+2	72.2	50.0	0	28.6	27.3	46.8	+0.76
ศูนย์กลางกิจกรรมหลัก	+1	11.1	12.5	33.3	14.3	18.2	14.9	
ถาวรอื่น	0	0	12.5	0	28.6	18.2	10.6	
	-1	16.7	12.5	66.7	28.6	27.3	23.4	
	-2	0	12.5	0	0	9.0	4.3	
อยู่ในบริเวณที่มีกิจการหรือ	+2	50	28.6	33.3	14.3	9.1	30.4	+0.17
บริการประเภทเดียวกัน	+1	5.6	0	33.3	0	9.1	6.5	
เกาะกลุ่มอยู่	0	11.2	57.1	0	28.6	54.5	30.4	
	-1	16.6	0	33.3	28.6	9.1	15.3	
	-2	16.6	14.3	0	28.6	18.2	17.4	
อยู่ในบริเวณที่ไม่มีคู่แข่ง	+2	27.8	12.5	0	28.6	9.1	19.1	-0.06
ขันทางด้านกิจการเดียวกัน	+1	22.2	12.5	0	0	0	10.6	
	0	5.6	50.0	0	57.1	45.4	29.8	
	-1	27.8	12.5	33.3	14.3	36.4	25.5	
	-2	16.6	12.5	66.7	0	9.1	14.7	

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลักษณะสภาพแวดล้อมกิจกรรมต่าง ๆ โดยรอบที่ตั้ง	ค่าความสำคัญ	องค์กรกิจกรรมประเภทต่าง ๆ %					รวม %	เฉลี่ย
		1	2	3	4	5		
อยู่โดดเดี่ยวแยกจากกิจกรรมอื่น ๆ มากที่สุด	+2	11.1	12.5	0	0	18.2	10.6	-1.2
	+1	0	0	0	0	0		
	0	0	12.5	0	28.6	0	6.4	
	-1	16.7	12.5	0	28.6	45.4	23.4	
	-2	72.2	62.5	100	42.8	36.4	59.6	

อยู่ในบริเวณที่มีกิจการหรือบริการประเภทเดียวกันเกาะกลุ่มกันอยู่ ผู้ประกอบการมีความเห็นแตกแยกเป็นสองฝ่าย มีค่าความสำคัญ + 0.17 โดยเห็นว่าเป็นผลดีต่อกิจการ 36.9% และเห็นว่าไม่เป็นผลดี 32.7% อีก 30.4% เห็นว่าไม่มีผลอย่างไรต่อการประกอบกิจการ ซึ่งเป็นความเห็นของผู้ประกอบการเกือบทุกประเภท อาจจะพิจารณาได้ว่าเป็นไปตามลักษณะของการดำเนินงาน การบริหาร เป้าหมายขององค์กรซึ่งแตกต่างกันไป การเกาะกลุ่มระหว่างกิจการเดียวกันจึงอาจจะมีผลดีหรือผลเสียก็ได้สำหรับการดำเนินกิจการ หรือไม่มีผลที่สำคัญแต่อย่างไร

อยู่ในบริเวณที่ไม่มีคู่แข่งขันทางด้านกิจการเดียวกัน ผู้ประกอบการมีความเห็นแตกต่างเป็นสองฝ่ายเช่นเดียวกัน โดยมีค่าความสำคัญ -0.06 ส่วนมากเห็นว่าไม่เป็นผลดีต่อการดำเนินกิจการ (40.2%) เห็นว่ามีผลดีต่อการดำเนินกิจการ 29.7% และอีก 29.8% เห็นว่าไม่มีผลอย่างไรต่อการประกอบกิจการ ซึ่งเป็นเช่นเดียวกันสำหรับกิจกรรมทุกประเภท นอกจากกลุ่มห้องแสดงสินค้าเห็นว่าไม่เป็นผลดีต่อการดำเนินการทั้งนี้อาจเป็นเพราะเป้าหมายของการประกอบกิจกรรมนั้นเป็นลักษณะแข่งขันตลาดอยู่โดยตรง

อยู่ในบริเวณที่มีกิจกรรมบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าพึ่งพาบริการได้ครบถ้วน ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าเป็นลักษณะที่เป็นผลดีอย่างยิ่งต่อการดำเนินกิจกรรม (80.8%) และมีค่าความสำคัญ + 1.06 โดยมีความเห็นแตกต่างไปบ้างเป็นส่วนน้อย โดยเฉพาะในกลุ่มร้านค้าบริการร้านขายสินค้า

ต่าง ๆ และห้างแสดงสินค้า ในกลุ่มสำนักงานธุรกิจเห็นว่ามีความสำคัญและเป็นผลดี 42.9% และอีก 42.6% ไม่เห็นความสำคัญแตกต่างซึ่งก็แล้วแต่ลักษณะของกิจการสำนักงานนั้น โดยทั่วไปการที่บริเวณมีสินค้าบริการครบถ้วนเป็นลักษณะที่มีผลดี

อยู่โดดเดี่ยวจากกิจกรรมอื่น ๆ มากที่สุด ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ 83% เห็นว่าเป็นผลเสียอย่างยิ่งต่อการประกอบการ มีค่าความสำคัญ -1.2% ซึ่งเป็นความเห็นเหมือน ๆ กันสำหรับกิจกรรมทุกประเภท โดยมีความเห็นแตกต่างกันบ้างเพียงเล็กน้อยเท่านั้น การอยู่โดดเดี่ยวจึงเป็นผลเสียอย่างยิ่งต่อการประกอบกิจการใด ๆ

สรุปลักษณะสภาพแวดล้อมกิจกรรมที่เหมาะสม จึงควรจะประกอบด้วยกิจกรรมหลาย ๆ ประเภทซึ่งลูกค้าสามารถหาบริการได้ในบริเวณใกล้เคียง การแข่งขันตลาดหรือการอยู่โดยไม่มีคู่แข่งขันเลย ไม่เป็นสิ่งสำคัญต่อการประกอบธุรกิจการค้า และการอยู่โดดเดี่ยวจะเป็นผลเสียอย่างยิ่งต่อการทำธุรกิจการค้าโดยทั่วไป อิทธิพลของโรงภาพยนต์ไม่มีผลโดยตรงต่อกิจการแต่เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้กิจกรรมในบริเวณมีความพร้อมสมบูรณ์ยิ่งขึ้นในการให้บริการต่อลูกค้า

5. ลักษณะเงื่อนไขระเบียบสัญญาข้อบังคับของพื้นที่และบริเวณทั่วไป

เงื่อนไขระเบียบสัญญาของพื้นที่และบริเวณ เป็นปัจจัยประกอบการตัดสินใจดำเนินธุรกิจในพื้นที่อีกประการหนึ่ง ลักษณะระเบียบเงื่อนไขของบริเวณผู้ประกอบการมีความเห็นต่าง ๆ โดยสรุปได้ในตารางที่ 12

การสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า 10 ปี ผู้ประกอบการ 90.4% มีความเห็นว่าสัญญาเช่าระยะยาวเป็นผลดีอย่างยิ่งต่อการประกอบธุรกิจการค้าโดยทั่วไป ซึ่งนอกจากจะเป็นความมั่นคงอย่างหนึ่งแล้ว ทำให้อาคารสามารถใช้เป็นหลักทรัพย์ที่ถาวรได้ส่วนหนึ่ง ซึ่งอาจจะเป็นผลเสียในลักษณะของเจ้าของที่ดินในการปรับปรุงพื้นที่ก็ได้

เปิดโอกาสให้ตกแต่งพื้นที่อาคารได้ตามใจชอบของแต่ละบุคคลอย่างกว้างขวาง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ 91% เห็นว่าเป็นผลดีต่อการประกอบกิจการทุกประเภท แต่เป็นผลเสีย

ในเรื่องรองการดูแลรักษาและสูญเปล่าอย่างมาก แต่ในทัศนะผู้ประกอบการการเปิดโอกาสตกแต่งอย่างกว้างขวางก็ยังไม่สำคัญเท่ากับสัญญาเช่าระยะยาว

ควบคุมจำกัดชนิดจำนวนประเภทของกิจกรรมในบริเวณ ผู้ประกอบการมีความเห็นแตกแยกเป็นสองฝ่าย โดย 52.3% เห็นว่าเป็นสิ่งจำเป็นและเป็นผลดีต่อการทำงาน อีก 25% เห็นว่าไม่ควรมีการควบคุม กลุ่มที่สนับสนุนให้มีการควบคุมคือกลุ่มร้านขายสินค้าและกลุ่มที่ไม่เห็นด้วยคือกลุ่มสำนักงานและห้องแสดงสินค้า ส่วนกลุ่มบริการส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการควบคุมเช่นกัน ส่วนใหญ่มีความเห็นแตกต่างกันไป

มีบริการอำนวยความสะดวกปลอดภัยครบถ้วน ผู้ประกอบการ 91.2% เห็นว่าเป็นสิ่งสำคัญและจำเป็นอย่างยิ่งที่จะทำให้กิจการดำเนินไปได้ดี โดยมีค่าความสำคัญ + 1.53 บริการของพื้นที่พิจารณาในลักษณะของผู้ให้เช่า เป็นการเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจจะไม่เป็นผลดีในการลงทุน แต่ก็อาจเป็นทางหารายได้อีกทางหนึ่งจากการให้บริการ

ตารางที่ 12 แสดงความสำคัญลักษณะเงื่อนไขระเบียบสัญญาของพื้นที่และบริเวณ

ลักษณะเงื่อนไขสัญญาระเบียบของพื้นที่และบริเวณทั่วไป	ค่าความสำคัญ	องค์กรกิจกรรมประเภทต่าง ๆ %					รวม %	ค่าเฉลี่ย
		1	2	3	4	5		
สัญญาเช่าระยะยาวกว่า 10 ปีขึ้นไป	+2	82.3	85.7	100	85.7	77.8	83.3	+1.66
	+1	11.8	14.3	0	0	0	7.1	
	0	0	0	0	14.3	11.1	4.8	
	-1	5.9	0	0	0	0	2.4	
	-2	0	0	0	0	11.1	2.4	

ลักษณะเงื่อนไขสัญญาระเบียบของพื้นที่และบริเวณทั่วไป	ค่าความสำคัญ	องค์กรกิจกรรมประเภทต่าง ๆ %					รวม %	ค่าเฉลี่ย
		1	2	3	4	5		
เปิดโอกาสให้ตกแต่งอาคารและพื้นที่ได้ตามใจชอบของแต่ละบุคคลอย่างกว้างขวาง	+2	58.8	75	0	42.8	66.7	56.9	+1.38
	+1	41.2	25	100	14.3	22.2	34.1	
	0	0	0	0	28.6	0	4.5	
	-1	0	0	0	0	0	0	
	-2	0	0	0	14.3	11.1	4.5	
ควบคุมจำกัดชนิดจำนวนประเภทของกิจกรรมในบริเวณ	+2	47.0	12.5	0	0	0	22.7	+0.38
	+1	23.5	37.5	33.3	28.6	44.5	29.6	
	0	17.8	25.0	0	28.6	33.3	22.7	
	-1	5.9	25.0	66.7	14.3	0	13.6	
	-2	5.9	0	0	28.6	22.2	11.4	
มีบริการอำนวยความสะดวกปลอดภัยอย่างครบถ้วน	+2	82.3	57.1	100	71.4	54.5	71.2	+1.53
	+1	11.8	28.6	0	14.3	36.4	20.0	
	0	5.9	0	0	14.3	0	4.4	
	-1	0	0	0	0	0	0	
	-2	0	14.3	0	0	9.1	4.4	
มีการโฆษณาเผยแพร่พื้นที่บริเวณส่วนรวมอยู่เสมอ	+2	41.2	25.0	33.3	42.8	9.1	30.4	+0.63
	+1	11.8	50.0	66.7	14.3	45.4	30.4	
	0	23.5	0	0	28.6	18.2	17.4	
	-1	17.6	12.5	0	14.3	18.2	15.3	
	-2	5.9	12.5	0	0	9.1	6.5	

มีการเผยแพร่โฆษณาบริเวณเป็นส่วนรวม ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ 60.8% เห็นว่าควรจะมีจะช่วยสนับสนุนกิจการได้ดี อีก 21.8% เห็นว่าไม่ควร ซึ่งอาจจะเป็นเพราะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นก็เป็นได้ มีความเห็นแตกต่างอยู่ในกิจการทุกกลุ่ม มีค่าความสำคัญ+ 0.65 ซึ่งไม่อาจจะบ่งชี้ถึงความจำเป็นของการโฆษณาบริเวณได้อย่างแน่ชัด

สรุปลักษณะเงื่อนไขระเบียบสัญญาพื้นที่บริเวณในทัศนะของผู้ประกอบการคือควรจะมีสัญญาเช่าระยะยาว มีบริการความสะดวกปลอดภัย เปิดโอกาสให้ตกแต่งดัดแปลงพื้นที่ได้ และมีการโฆษณาพื้นที่บ้าง โดยไม่ควรจะมีการจำกัดประเภทกิจกรรมภายในมากนัก ในทัศนะของผู้ให้เช่าหรือผู้บริหารพื้นที่บ่อมแตกต่างกันอยู่บ้าง ในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่าต้นทุนค่าใช้จ่ายกับปัญหาต่าง ๆ ที่จะตามมาเป็นสิ่งที่ต้องพิจารณาอย่างมากเช่นกัน การพิจารณาปรับปรุงพื้นที่และบริเวณจึงต้องหาแนวทางที่เหมาะสมสำหรับทุกฝ่ายในการปฏิบัติ

6. ลักษณะองค์ประกอบทางจิตวิทยา ทัศนคติต่อสภาพแวดล้อมของบริเวณสยามสแควร์

ลักษณะองค์ประกอบทางจิตวิทยา มีความแตกต่างจากปัจจัยองค์ประกอบที่ได้พิจารณามาแล้วทั้ง 5 ลักษณะซึ่งค่อนข้างจะเป็นรูปธรรมที่จับต้องสังเกตุได้ แต่องค์ประกอบทางจิตวิทยาเป็นมิติซึ่งเกิดจากการสัญญาณต่อสภาพแวดล้อม เป็นความรู้สึกนึกคิดส่วนบุคคล ในฐานะของผู้ประกอบการในบริเวณ การตัดสินใจลงทุนในพื้นที่และวิธีดำเนินงาน มีปัจจัยของความรู้สึกหรือทัศนคติต่อบริเวณเป็นส่วนประกอบในลักษณะของทักษะหรือฌาณ (intuition) ของผู้ประกอบการเอง

การพิจารณาลักษณะมิติตราโครงสร้างทางจิตวิทยาสภาพแวดล้อมของบริเวณ โดยผู้ประกอบการให้ค่าความรู้สึกหรือทัศนคติในหัวข้อต่าง ๆ 14 หัวข้อ ต่อบริเวณพื้นที่สยามสแควร์ปัจจุบัน ในตารางที่ 15 สรุปลักษณะสำคัญได้ดังนี้

มาตราซึ่งมีค่าความสำคัญในทางบวกสูงคือ ฐานะมั่นคง มีอนาคตรุ่งเรือง น่าสนใจ ฟุ่มเฟือย และมีคุณค่า (> +100)

มาตราซึ่งมีค่าความสำคัญในทางบวกต่ำคือ มีชีวิตชีวา สะดวก ภาพพจน์ดีเป็นระเบียบ สวยงาม วางแผนดี สะอาด สมบูรณ์แบบ ($< +100$)

มาตราซึ่งมีค่าความสำคัญทางลบสูงคือ แห้งแล้ง (< -100)

ค่าเฉลี่ยสำหรับมาตรา ของสภาพแวดล้อม มีค่าสูงสุด + 1.40 และต่ำสุด -1.13 โดยมีค่าคะแนนรวมเฉลี่ย + 0.70 ซึ่งแสดงว่าความรู้สึกทัศนคติต่อบริเวณแม้ว่าจะเป็นไปในทางบวกแต่ก็ยังมีค่าต่ำ ภาพพจน์ของบริเวณจึงยังไม่สมบูรณ์ในทัศนะของ

ตารางที่ 13 แสดงค่าคะแนนมาตราจิตวิทยาของสภาพแวดล้อมบริเวณสยามสแควร์

มาตราจิตวิทยาของพื้นที่	ประเภทกิจกรรม					ค่ารวมเฉลี่ย
	1	2	3	4	5	
สวยงาม - น่าเกลียด	+0.72	+0.57	+100	+0	+1.00	+0.66
สะอาด - สกปรก	+0.70	-0.43	-003	-0.14	+0.90	+0.35
เป็นระเบียบ - สับสนยุ่งเหยิง	+0.64	+0.71	+1.60	+0	+1.40	+0.60
ร่มรื่น - แห้งแล้ง	-1.00	-1.00	-3.00	-1.28	-1.00	-1.13
มีชีวิตชีวา - เงียบเหงา	+1.06	+1.28	+1.30	+1.14	+0.63	+0.93
น่าสนใจ - น่าเบื่อ	+1.23	+1.14	+1.60	+1.42	+1.27	+1.24
ภาพพจน์ดี - ภาพพจน์เลว	+0.53	+0.57	+1.30	+0	+1.33	+0.67
ฟุ่มเฟือย - มัธยัสถ์	+1.12	+1.28	+2.00	+1.28	+1.00	+1.2
มีคุณค่า - ไร้คุณค่า	+1.47	+1.42	+1.00	+0.28	+1.00	+1.14
วางแผนดี - ไม่รอบคอบ	+0.87	+0.71	+0.30	+0.14	+0.20	+0.46
สะดวก - ไม่สะดวก	+1.06	+1.42	+2.60	+0.28	+0.30	+0.86
สมบูรณ์แบบ-ขาดแคลนบกพร่อง	+0.23	+0.42	+2.60	-2.80	+0.60	+0.23
มีอนาคตรุ่งเรือง-มีอนาคตต่ำ	+1.40	+0.57	+2.30	+1.10	+1.70	+1.32
ฐานะมั่นคง - ฐานะไม่มั่นคง	+1.20	+0.85	+2.30	+1.57	+1.70	+1.40
ค่ารวมเฉลี่ย	+0.80	+0.68	+1.20	+0.21	+0.85	+0.70

ผู้ประกอบการเอง พิจารณาโดยแยกกลุ่มผู้ประกอบการแต่ละประเภท กลุ่มที่ให้ค่าทัศนคติต่อบริเวณสูงสุดคือกลุ่มห้องแสดงสินค้า รองลงมาคือกลุ่มบริการ กลุ่มร้านค้า โดยกลุ่มสำนักงานให้ค่าต่ำสุด และการให้ค่าแตกต่างกันอยู่บ้างในแต่ละมิติ ที่เด่นชัดคือ สะอาด สดชื่น กลุ่มร้านค้าในห้างสีกย่อยกับกลุ่มบริการให้ค่าบวก แต่กลุ่มร้านค้าสินค้าขนาดใหญ่ กลุ่มห้องแสดงสินค้าและกลุ่มสำนักงานให้ค่าลบ และกลุ่มสำนักงานให้ค่าลบขณะที่กลุ่มอื่น ๆ ให้ค่าบวกในเรื่องสมบูรณ์แบบ-ขาดแคลนบกพร่อง

พิจารณาค่า (+3) สูงสุดของมิติต่าง ๆ ความสะอาดมีอนาคตรุ่งเรือง และฐานะมั่นคง มีละแนนมากที่สุด และสวยงาม ร่มรื่น มีค่า (+3) ต่ำที่สุด

พิจารณาค่า (- 3) สูงสุดของมิติต่าง ๆ แห้งแล้งมีค่า (- 3) มากที่สุด และภาพพจน์เลว กับอนาคตตกต่ำ มีค่า (- 3) น้อยที่สุด

ค่า (± ๐) มากที่สุดคือ วางแผนดี-ไม่รอบคอบ และสมบูรณ์แบบ-ขาดแคลนบกพร่อง

โดยสรุปลักษณะมิติทางจิตวิทยาทัศนคติต่อสภาพแวดล้อมบริเวณสยามสแควร์ ในฐานะผู้ประกอบการ มีความเชื่อมั่นในฐานะที่มั่นคง และอนาคตที่รุ่งเรืองรองบริเวณซึ่งอาจจะเกี่ยวข้องกับปัจจัยประกอบอื่น ๆ หลาย ๆ ด้าน โดยสภาพของบริเวณผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นสิ่งที่พอใจเมื่อแต่มีคุณค่าพอ โดยฐานะของผู้ประกอบการแต่ละประเภทมีทัศนคติต่อบริเวณแตกต่างกันบ้างไม่มากนักเฉพาะบางเรื่อง ความแห้งแล้งของต้นไม้หรือการจัดบริเวณที่ร่มรื่น ผู้ประกอบการมีทัศนคติเช่นเดียวกันทุกกลุ่ม โดยทั่วไปอาจจะกล่าวได้ว่า ผู้ประกอบการส่วนมากไม่เข้าใจหรือไม่สามารถรับรู้ต่อบริเวณโดยลักษณะของการวางแผนจัดพื้นที่หรือความสมบูรณ์แบบของระบบการใช้ที่ดินและบริเวณ ซึ่งอาจจะเป็นเพราะประสบการณ์เปรียบเทียบที่ชัดเจนยังไม่เพียงพอที่จะวินิจฉัยได้ อย่างไรก็ตามความรู้สึกต่อบริเวณก็ยังคงมีความรู้สึกที่ดีอยู่มาก

สรุปปัจจัยสภาพแวดล้อมสำหรับประกอบกิจกรรม

นอกจากปัจจัยพื้นฐานต่าง ๆ ของการลงทุนในการทำธุรกิจใด ๆ อาคารสถานที่

ทำงานและให้บริการ เป็นสิ่งที่จะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ ทั้งโดยลักษณะพื้นที่อาคารทำงาน สภาพแวดล้อมข้างเคียง สาธารณูปโภค บริการ เงื่อนไขของพื้นที่ต่าง ๆ ที่เหมาะสม ประกอบกับการพิจารณาโดยลักษณะของผู้ดำเนินการเป็นเครื่องช่วยตัดสินใจลงทุนดำเนินการในสถานที่นั้น ๆ

ผู้ประกอบการของกิจการธุรกิจการค้าต่าง ๆ ในบริเวณสยามสแควร์ มีแนวทางในการพิจารณาพื้นที่ประกอบการของบริเวณดังนี้

- ลักษณะอาคารพื้นที่ใช้งานจะต้องมีสาธารณูปโภคอำนวยความสะดวกพร้อมมูล การแบ่งพื้นที่เป็นหลายระดับหรือพื้นที่รวมไม่เป็นสิ่งสำคัญนักแล้วแต่ชนิดประเภทของกิจกรรมซึ่งอาจดัดแปลงแก้ไขได้ เพียงให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้โดยตรงบางส่วน และเปิดโอกาสให้สามารถตกแต่งดัดแปลงแก้ไขได้ เพียงให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้โดยตรงบางส่วน และเปิดโอกาสให้สามารถตกแต่งดัดแปลงพื้นที่ได้ตามความต้องการ โดยทั่วไปลักษณะพื้นที่อาคารไม่มีอิทธิพลมากนัก แต่สาธารณูปโภคเป็นสิ่งสำคัญที่พิจารณา
- ลักษณะองค์ประกอบภายนอกบริเวณอาคารและพื้นที่ที่สำคัญ คือต้องมีถนนเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก มีการจัดบริเวณไว้ร่มรื่นสวยงาม มีที่จอดรถของกิจการที่สะดวก มีเส้นทางสัญจรของลูกค้าที่สะดวกสบาย ส่วนการแยกเส้นทางสัญจรจากทางขนส่งเป็นสิ่งสำคัญสำหรับกิจการธุรกิจบริการต่าง ๆ โดยทั่วไปส่วนประกอบภายนอกอาคารพื้นที่มีความสำคัญยิ่งกว่าลักษณะพื้นที่ใช้งาน
- ตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจการค้า มีความแตกต่างกันไปตามประเภทของกิจกรรม โดยทั่วไปคือตำแหน่งที่สะดวกในการเข้าถึงได้ง่าย ชัดเจน และมีความหนาแน่นของผู้สัญจรผ่านสูง ความจอแจทางการสัญจรผ่านทั้งยวดยานและผู้คนอาจจะไม่เหมาะสมกับกิจกรรมบางประเภทซึ่งต้องการความสงบส่วนตัวในการดำเนินงาน

- ลักษณะของกิจกรรมต่าง ๆ ในบริเวณที่ตั้งควรจะประกอบด้วยกิจกรรมหลาย ๆ ประเภทซึ่งส่งเสริมสนับสนุนกันและกัน ทั้งโดยลักษณะบริการและตลาดลูกค้าต่อเนื่อง การอยู่ใกล้ชิดเกาะกลุ่มระหว่างกิจการเดียวกันหรือกิจกรรมใหญ่ ๆ เช่นโรงภาพยนต์ ไม่มีผลสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจแต่กับเป็นส่วนประกอบสนับสนุนกันได้ การอยู่โดดเดี่ยวไม่เป็นผลดีต่อการดำเนินกิจการแต่อย่างใด
- เงื่อนไขของพื้นที่ให้เช่าควรจะเป็นสัญญาระยะยาว และมีบริการความสะดวกปลอดภัยให้ด้วย การเปิดโอกาสให้สามารถดัดแปลงพื้นที่ได้และการโฆษณาเผยแพร่พื้นที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจการค้าทุกประเภท
- ปัจจัยประกอบทางจิตวิทยาสภาพแวดล้อมของพื้นที่ความสะดวกของพื้นที่บริเวณความเชื่อมั่นในอนาคตที่มั่นคงรุ่งเรือง เป็นสิ่งสำคัญที่จูงใจผู้ประกอบการสภาพแวดล้อมของบริเวณควรจัดให้มีกิจกรรมต่อเนื่อง เป็นระเบียบ สวยงาม และพยายามสร้างภาพพจน์ที่ดีของพื้นที่ให้เกิดขึ้น ทั้งในแง่ผู้ประกอบธุรกิจและลูกค้าผู้บริโภค พร้อมทั้งการจัดบริเวณที่ร่มรื่น น่าสนใจ จะทำให้บริเวณมีคุณค่ามากขึ้น

ปัจจัยประกอบของสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจการค้าต่าง ๆ อาจจะกล่าวได้ว่า ทำเลที่ตั้งภูมิศาสตร์ชุมชนที่ดีมีคุณค่าสูง จะเป็นเครื่องจูงใจต่อผู้ประกอบการได้อย่างมากทั้งในลักษณะความมั่นคงทางเศรษฐกิจและทางจิตวิทยา นอกจากนี้การจัดสาธารณูปโภคและบริการความสะดวกภายในบริเวณ เช่น การจราจร ที่จอดรถ ต่าง ๆ ที่ดีจะเป็นแรงจูงใจต่อพื้นที่ที่สำคัญที่สุด

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย