



ลักษณะโครงสร้างและอาคารเป็นกิจกรรมในพื้นที่บริเวณสยามสแควร์

โดยลักษณะทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ชุมชน บริเวณสยามสแควร์จัด เป็นพื้นที่ซึ่งมีคุณค่าสูงที่สุดแห่งหนึ่งของเมือง ราคาเช่าสิทธิการใช้พื้นที่จึงสูงมากตามราคาตลาด กิจกรรมที่มีความสามารถในการแสวงหาผลตอบแทนสูงจึงมีอำนาจต่อรองในการเช่าครอบครองกรรมสิทธิ์ได้ เช่น กิจการสำนักงานทางการเงิน ธุรกิจขนาดใหญ่ ร้านค้าปลีกสินค้าตามสมัยนิยมต่าง ๆ และบริการในระดับสูง เป็นต้น ซึ่งเป็นลักษณะของการใช้พื้นที่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจทั่ว ๆ ไปของเมือง

ลักษณะโครงสร้างเฉพาะของกิจกรรมบริเวณสยามสแควร์ มีปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญอยู่ 2 ประการคือ การกำหนดกิจกรรมหลักพื้นฐานของบริเวณซึ่งเป็นโรงพยาบาลแห่งหนึ่งแห่ง 3 แห่งไว้ด้วยกัน เป็นแม่เหล็กสำคัญในการสร้างตลาดลูกค้าขึ้นในบริเวณ และทำให้เกิดกิจกรรมบริการต่าง ๆ สืบเนื่องมาเพื่อรองรับตลาดเหล่านั้น อีกประการหนึ่งก็คือ ตลาดสนับสนุนโดยรอบบริเวณที่ตั้ง ซึ่งเป็นทั้งศูนย์กลางธุรกิจ การศึกษา แหล่งบันเทิง สนามกีฬา และแหล่งพักผ่อนต่าง ๆ ทำให้มีตลาดลูกค้ารองรับกิจการต่าง ๆ อยู่ตลอดเวลาเป็นจำนวนมากภายใต้เงอไขของสภาพแวดล้อมตลาดภายนอกและสภาพแวดล้อมภายในของพื้นที่ ทำให้สามารถประกอบกิจการธุรกิจการค้าหรือใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างกว้างขวางมาหลายลักษณะ ในระยะเวลายาวนานกว่า 10 ปีที่ผ่านมา กิจการการค้าธุรกิจต่าง ๆ ได้ปรับตัวให้เข้ากับภาวะของตลาดอยู่ตลอดเวลา จนมีลักษณะซึ่งค่อนข้างคงที่มากขึ้น จากภาวะการอิ่มตัวของตลาดทั้งภายในภายนอกพื้นที่ นอกจากนี้โดยที่กิจการส่วนใหญ่เป็นกิจการที่มีทุนสูง การแข่งขันตลาดในลักษณะของการให้ความสำคัญในส่วนของการสถานที่จึงสามารถทำได้โดยง่ายเพิ่มเติมความสามารถ ตามความเหมาะสมของการค้าเป็นกิจการต่าง ๆ พฤติกรรมการใช้พื้นที่และการจัดตัวในสภาพแวดล้อมของกิจกรรมในบริเวณอาจจะกล่าวได้ว่าค่อนข้างมีรูปแบบอิ่มตัวในทางปฏิบัติ ซึ่งจะใช้เป็นแนวทางในการศึกษาความเหมาะสมของการใช้พื้นที่อาคารสถานที่

ในบริเวณนี้ได้อย่างถูกต้องมากยิ่งขึ้น การศึกษาความสัมพันธ์ของโครงสร้างกายภาพกับโครงสร้างกิจกรรมในพื้นที่บริเวณสยามสแควร์ จึงน่าจะเป็นตัวอย่างการศึกษาที่ดีสำหรับเรียนรู้ขอบกรอบและแนวทางการจัดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมเพื่อการพัฒนาพื้นที่อื่น ๆ ได้

โครงสร้างกิจกรรมหลักของพื้นที่บริเวณสยามสแควร์

โครงสร้างกิจกรรมหลักของพื้นที่สยามสแควร์ ดังที่ได้อธิบายมาแล้วว่า ประกอบด้วยโรงภาพยนตร์ 3 แห่ง ซึ่งเป็นแหล่งบันเทิงและบริการของพื้นที่ ซึ่งไม่เปลี่ยนแปลง เพราะถูกกำหนดไว้จากลักษณะรูปแบบการใช้งานของอาคาร นอกจากนี้กิจกรรมอื่น ๆ ซึ่งเกิดขึ้นภายหลังโดยกำหนดรูปแบบการใช้งานของอาคาร เฉพาะต่าง ๆ คือ ธนาคารกรุงเทพ สถาบันบริติชเคาซิล โรงโบว์ลิง ก็เป็นกิจกรรมหลักคงที่ของบริเวณเช่นกัน นอกจากนี้เป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นในส่วนของอาคารรูปแบบห้องแถว ซึ่งกิจกรรมอาจเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอาคารได้ กิจกรรมต่าง ๆ ในส่วนนี้บางส่วนอาจจะตั้งมั่นอยู่ในพื้นที่มาเป็นเวลานาน และบางส่วนก็เปลี่ยนแปลงไปตามภาวะการเปลี่ยนแปลงของตลาด โดยทั่วไปกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายใต้โครงสร้างอาคารแบบห้องแถว จำต้องมีการดัดแปลงพื้นที่เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้ก็ตามลักษณะของกิจกรรมแต่ละประเภท และเป็นกิจกรรมส่วนที่ทองการจะศึกษาความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ตามวัตถุประสงค์ของการศึกษานี้ ลักษณะของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในส่วนของอาคารห้องแถวที่มีโครงสร้างแบบเฉพาะ มีลักษณะต่าง ๆ กันหลายประเภท ทั้งในลักษณะสำนักงานธุรกิจ การค้าปลีกส่งบริการอาหาร เครื่องดื่ม และอื่น ๆ อีกมาก ในลักษณะของสัดส่วนจำนวนที่แตกต่างกันไป สิ่งที่สำคัญก็คือลักษณะโครงสร้างกิจกรรมและสัดส่วนของการใช้พื้นที่ในการให้บริการต่าง ๆ สามารถตอบสนองความต้องการของตลาดผู้บริโภคข้างเคียงและชุมชนเมืองได้อย่างดี ทำให้กิจการต่าง ๆ ประสบผลสำเร็จอย่างดีและมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักนิยมอย่างแพร่หลาย

จากการสำรวจลักษณะกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในบริเวณสยามสแควร์ เมื่อเดือนเมษายน พ.ศ. 2522 พบว่ามีกิจกรรมต่าง ๆ มากกว่า 80 ประเภทและเมืองการค้าเนินงานมากกว่า 300 หน่วย ทั้งแต่องค์กรขนาดเล็กในลักษณะบุคคลและครอบครัว จนถึงองค์กรขนาดใหญ่ซึ่งมีขอบข่ายการค้าเนินงานกว้างขวางระดับชาติ มีกิจการบริการตั้งแต่

จำหน่ายสินค้า บริการ จนถึงสำนักงานธุรกิจจัดการขนาดใหญ่ การโฆษณาพื้นที่ตั้งแต่พื้นที่เพื่อการพักอาศัย จนกระทั่งพื้นที่ทำธุรกิจ ขนาดการครอบครองตั้งแต่เล็กสุดจนถึงใหญ่ที่สุดในสัดส่วนที่ค่อนข้างจะคงที่และมีการเปลี่ยนแปลงเล็ก ๆ น้อย ๆ อยู่ตลอดเวลา

ลักษณะกิจกรรมการโฆษณาที่อาคารห้องแถว

กิจกรรมต่าง ๆ ภายในบริเวณนอกเหนือไปจากกิจกรรมที่เกิดขึ้นในส่วนอาคารที่มีการออกแนววางแผนการโฆษณาเฉพาะ คือ โรงภาพยนตร์ สถานโบว์ลิ่ง อาคารธนาคาร อาคารบริษัทเคาซิล แล้ว กิจกรรมที่เกิดขึ้นในส่วนอาคารห้องแถวของบริเวณ ประกอบด้วยกิจกรรมหลายลักษณะซึ่งอาจจะจำแนกตามประเภทการดำเนินงานและลักษณะการโฆษณาที่ออกเป็น 35 ประเภท โดยกลุ่มใหญ่ ๆ ดังนี้

- ประเภทที่ 1 โฆษณาเพื่อประกอบธุรกิจ ในลักษณะร้านค้าปลีกจำหน่ายเครื่องอุปโภคบริโภคประจำวัน อาหารกระป๋อง สุรา ยาสูบ ยารักษาโรคทั้งประเภท ก.ข.
- ประเภทที่ 2 โฆษณาเพื่อประกอบธุรกิจการค้าจำหน่ายหนังสือ เครื่องเขียนอุปกรณ์ ทั้งในลักษณะของการจำหน่ายปลีกและส่ง รวมทั้งสำนักพิมพ์บางแห่ง มีหนังสือทั้งภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ
- ประเภทที่ 3 โฆษณาเพื่อทำธุรกิจการค้าจำหน่ายเสื้อผ้า ของเล่น ของใช้สำหรับเด็กเล็กต่าง ๆ ในลักษณะการจำหน่ายปลีกและส่ง
- ประเภทที่ 4 โฆษณาเพื่อทำธุรกิจจำหน่ายสินค้าประเภทเครื่องหนัง อุปกรณ์เครื่องใช้ที่ทำจากหนังแท้หรือเทียม กระเป๋าถือ รองเท้า เข็มขัด ทั้งบุรุษสตรีเด็ก ทั้งในลักษณะจำหน่ายเฉพาะอย่างและหลายอย่างรวมกันภายในร้านค้า เป็นลักษณะการจำหน่ายปลีกมากกว่าส่ง
- ประเภทที่ 5 โฆษณาเพื่อทำธุรกิจการค้าจำหน่ายสินค้าประเภทเสื้อผ้าเครื่องแต่งกายชาย-หญิง สำเร็จรูปและสังคัก เป็นลักษณะจำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่างหรือหลายอย่างรวมกัน หรือมีสินค้าที่เกี่ยวข้องของจำหน่ายพร้อมกันไป จำหน่ายปลีกส่งและรับสังคักตามแบบ

¹ ทุกรายละเอียดตำแหน่งและขนาดพื้นที่ครอบครองโฆษณาในภาคผนวก

- ประเภทที่ 6 ไซพื้นที่เพื่อการทำธุรกิจการค้าจำหน่ายสินค้าประเภทเครื่องประดับ ของ
ชารวัย ของกระจุกกระจิก ของขวัญ บัตรอวยพร เครื่องประดับเพชรพลอย
แหและเทียมต่าง ๆ จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่างหรือหลายอย่างประกอบกัน
ในลักษณะจำหน่ายปลีกและส่ง รับสั่งทำตามแบบ
- ประเภทที่ 7 ไซพื้นที่เพื่อธุรกิจการค้าในลักษณะแสดงและจำหน่ายอุปกรณ์การเล่นกีฬา
ต่าง ๆ ในลักษณะการจำหน่ายปลีก ตัวแทนจำหน่าย
- ประเภทที่ 8 ไซพื้นที่เพื่อธุรกิจการค้าจำหน่ายสินค้าประเภทของใช้เครื่องใช้อุปกรณ์ไฟฟ้า
ต่าง ๆ เครื่องใช้ภายในบ้าน เช่น โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ
เครื่องซักผ้า ฯลฯ ในลักษณะห้องแสดงสินค้า จำหน่ายปลีกและส่ง และ
ตัวแทนจำหน่ายสินค้า
- ประเภทที่ 9 ไซพื้นที่เพื่อการแสดงสินค้าและจำหน่ายสินค้าประเภทเฟอร์นิเจอร์ เครื่องเรือน
เครื่องตกแต่งบ้าน พรม กระดาษบุผนัง โคมไฟฟ้า ฯลฯ ในลักษณะตัวแทน
จำหน่ายและจำหน่ายปลีก หรือรับทำตามสั่ง
- ประเภทที่ 10 ไซพื้นที่เพื่อทำธุรกิจการค้า จำหน่ายสินค้าประเภทเครื่องลายคราม ของเก่า
ของใช้เครื่องใช้ประดับมุก ภาพเขียนโบราณ งานศิลปะต่าง ๆ ในลักษณะ
ของห้องแสดงสินค้า จำหน่ายปลีกและส่งต่างประเทศ
- ประเภทที่ 11 ไซพื้นที่เพื่อการจำหน่ายและบริการสินค้าประเภทนาฬิกา แวนตา ตรวจจับ
นาฬิกา ตรวจจับตาประกอบแว่น จำหน่ายปลีกส่งหรือเป็นตัวแทนจำหน่าย
พร้อมหน่วยบริการ
- ประเภทที่ 12 ไซพื้นที่เพื่อเป็นห้องแสดงสินค้าโดยมิได้มีการจำหน่าย ในลักษณะบริการติดต่อ
สอบถาม สินค้ามากมายหลายลักษณะตั้งแต่อุปกรณ์วัสดุการก่อสร้างจนถึงอุปกรณ์
เครื่องใช้ภายในสำนักงานต่าง ๆ ในลักษณะแหล่งเผยแพร่โฆษณาสินค้า
ตัวอย่าง
- ประเภทที่ 13 ไซพื้นที่เพื่อการประกอบธุรกิจ ในลักษณะของสำนักงานจัดการต่าง ๆ ธนาคาร
บริษัทขายส่ง บริษัทนายหน้าจัดการประกันภัย ชิปปิ้ง บริษัทการเงิน บริษัท
การบิน ห้องเที่ยว และสำนักงานธุรกิจอื่น ๆ ไม่มีการจำหน่ายสินค้าในพื้นที่

- เป็นสถานที่ที่ติดต่อสอบถามและให้บริการในลักษณะงานเอกสารต่าง ๆ
- ประเภทที่ 14 ไซต์พื้นที่เพื่อการประกอบธุรกิจสำนักงานวิชาชีพต่าง ๆ เช่น หน่วยงาน
สถาปนิก วิศวกร ช่างศิลป์ ต่าง ๆ เป็นสถานที่ทำงานและให้บริการงาน
วิชาชีพซึ่งมีลักษณะการทำงานภายในพื้นที่แตกต่างจากสำนักงานจัดการทั่วไป
- ประเภทที่ 15 ไซต์พื้นที่เพื่อประกอบกิจการรักษาพยาบาล คลินิกรักษาโรคต่าง ๆ เช่น
ทันตแพทย์ สถานกายภาพบำบัด รักษาโรคตาหูจมูกร และโรคทั่ว ๆ ไป มี
แพทย์ประจำทั้งในลักษณะคลินิกรักษาเฉพาะโรคและสถานพยาบาลขนาดใหญ่
- ประเภทที่ 16 ไซต์พื้นที่เพื่อการผลิตสินค้าในลักษณะของอุตสาหกรรมหรือโรงงานขนาดเล็ก
เช่น โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้า ทำรองเท้า กระเป๋า และสิ่งประดิษฐ์อื่น ๆ
เป็นพื้นที่ในลักษณะกึ่งสถานที่ทำงานและกึ่งโรงงาน
- ประเภทที่ 17 ไซต์พื้นที่เพื่อประกอบกิจการซ่อมแซมอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ รถยนต์ติดตั้ง
อุปกรณ์ภายในรถ ซ่อมตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ พิมพ์ดีด ฯลฯ ในลักษณะ
ของโรงซ่อมหรืออู่รถยนต์
- ประเภทที่ 18 ไซต์พื้นที่เพื่อประกอบกิจการโรงพิมพ์หนังสือ สิ่งพิมพ์ ในลักษณะโรงพิมพ์และ
สำนักงานจัดการภายในพื้นที่ มีเครื่องพิมพ์ทำงานภายใน
- ประเภทที่ 19 ไซต์พื้นที่เพื่อเป็นสถานศึกษาหรือฝึกสอนวิชาชีพหรือฝึกฝนทักษะต่าง ๆ เช่น
สอนภาษาอังกฤษ พูด ภาษาคอมพิวเตอร์ สอนตัดเย็บ เสริมสวย คัดผม สอน
ซ่อมวิทยุ โทรทัศน์ อุปกรณ์ สอนทำขนม ฯลฯ เป็นลักษณะห้องเรียนและ
อุปกรณ์การฝึกสอนประกอบกัน
- ประเภทที่ 20 ไซต์พื้นที่เพื่อประกอบกิจการธุรกิจบริการอาหาร เครื่องดื่ม เช่น ภัตตาคาร
คอฟฟี่ช็อป ร้านไอศกรีม ฯลฯ บริการในสถานที่จำหน่ายอาหารต่าง ๆ
- ปรุรงสำเร็จ
- ประเภทที่ 21 ไซต์พื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบริการแต่งผม คัดผม เสริมสวย ช่างหญิง
- ประเภทที่ 22 ไซต์พื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบริการอาบอบนวดชาย มีหญิงบริการ
- ประเภทที่ 23 ไซต์พื้นที่เพื่อให้บริการพักผ่อนในลักษณะของกีฬาในร่ม เช่น โตะบิลเลียดให้เขา
เล่นในสถานที่

- ประเภทที่ 24 ไซพื้นที่เพื่อทำธุรกิจการค้าบริการถ่ายรูป จำหน่ายอุปกรณ์กล้องฟิล์ม รับล้างรูป อีกรูป
- ประเภทที่ 25 ไซพื้นที่เพื่อการค้าจำหน่ายปลาตู้ ปลาเลี้ยง อุปกรณ์การเลี้ยงปลาตู้ต่าง ๆ
- ประเภทที่ 26 ไซพื้นที่เพื่อประกอบกิจการถ่ายภาพ เอกซเรย์ ล้างอัดขยายบริการสำหรับคลินิกและสถานพยาบาลต่าง ๆ
- ประเภทที่ 27 ไซพื้นที่เพื่อเป็นโรงเรียนฝึกสอนลีลาศและบริหารร่างกายลดความอ้วน
- ประเภทที่ 28 ไซพื้นที่เพื่อกิจการค้าในลักษณะของห้างสรรพสินค้าขนาดเล็ก
- ประเภทที่ 29 ไซพื้นที่เพื่อธุรกิจการค้าจำหน่ายอุปกรณ์ อะไหล่ ชิ้นส่วน ยานพาหนะรถยนต์ เรือยนต์ ปลีกและส่ง ตัวแทนจำหน่ายสินค้า
- ประเภทที่ 30 ไซพื้นที่เพื่อธุรกิจการค้าจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์การตัดเย็บเสื้อผ้า ลูกไม้ กระจุก เข็ม คาย ต่าง ๆ
- ประเภทที่ 31 ไซพื้นที่เพื่อธุรกิจจำหน่ายแผ่นเสียง เทปเพลงต่าง ๆ ปลีกและส่ง
- ประเภทที่ 32 ไซพื้นที่เพื่อการค้าจำหน่ายออร์แกน เปียนโน เครื่องดนตรี ปลีกและส่ง ในลักษณะตัวแทนจำหน่าย
- ประเภทที่ 33 ไซพื้นที่เพื่อเป็นสถานที่เก็บสินค้า เก็บของ สต็อกสินค้าต่าง ๆ ของร้านค้า
- ประเภทที่ 34 พื้นที่ว่างยังมีโฉมกิจการไซประโยชน์ขนานนอน อยู่ระหว่างการเปลี่ยนกิจการระหว่างการก่อสร้างปรับปรุง และที่ว่างเหลือใช้ส่วนต่าง ๆ ของร้านค้า กิจการบางแห่ง
- ประเภทที่ 35 ไซพื้นที่เพื่อเป็นที่พักอาศัยของเจ้าของอาคารหรือคนงานของกิจการ

ลักษณะการไซพื้นที่ภายในส่วนอาคารห้องแถวคั้งที่จำแนกประเภทไว้ 35 กลุ่มนี้ เป็นลักษณะกิจกรรมการไซพื้นที่ซึ่งเกิดขึ้นตามภาวะการณของตลาดและความต้องการของผู้ประกอบการในพื้นที่ โดยที่รูปแบบอาคารมีใคกำหนดไว้อย่างแน่นอน แม้ว่าลักษณะของรูปแบบอาคารห้องแถวอาจไม่เอื้ออำนวยให้สามารถปรับใช้ใคอย่างเต็มที่ก็ตาม กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งหมดนี้ มีหลายลักษณะสอดแทรกปะปนกันในระดับชั้นต่าง ๆ ของอาคาร มีความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมการไซพื้นที่ร่วมกันในลักษณะเป็นหน่วยขององค์กรเดียวกัน เช่น ใน

กิจการจำหน่ายเสื้อผ้า อาจจะมีโรงงานตัดเย็บ ที่ห้กคนงาน ที่เก็บสินค้า รวมอยู่ในหน่วย
อาคารเดียวกันและเป็นโครงสร้างการทำงานขององค์กรธุรกิจนั่นเอง ซึ่งอาจจะเป็นรูปบริษัท
หรือกิจการส่วนบุคคลก็ได้ ลักษณะกิจกรรมการใช้พื้นที่ต่าง ๆ โดยทั่วไปอาจจำแนกออกเป็นกลุ่ม
ใหญ่ ๆ ได้ 2 กลุ่มคือ

1. ใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรมเพื่อธุรกิจการค้า (Commercial Activity) คือ
เป็นลักษณะการใช้พื้นที่เพื่อผลงานธุรกิจการค้ามีรายได้ตอบแทนจากการใช้พื้นที่ ซึ่งได้แก่กิจการ
การใช้พื้นที่ในประเภทที่ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16,
17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32

2. ใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรมที่มีไม่ธุรกิจการค้า (Non-Commercial Activity)
คือเป็นลักษณะการใช้พื้นที่เป็นบริการเพื่อประโยชน์ของบุคคลหรือองค์กร มิได้มีรายได้ตอบแทน
จากการใช้พื้นที่โดยตรงหรือเป็นส่วนที่ยอมเสียประโยชน์ทางธุรกิจเพื่อแลกกับความสะดวกบาง
อย่าง ได้แก่การใช้พื้นที่ในกลุ่มที่ 12, 33, 34, 35

กิจกรรมทั้ง 2 กลุ่มแต่ละประเภท มีโครงสร้างพื้นฐานของการดำเนินงานแตกต่างกัน
กัน มีความจำเป็นและความต้องการในลักษณะอาคารสถานที่และตลาดลูกค้าที่แตกต่างกัน
กิจการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นและรวมตัวกันอยู่ในพื้นที่บริเวณและรูปแบบอาคารอย่างเดียวกัน จึง
พึงพาคูสมมติบางประการที่ส่งเสริมให้กิจการเหล่านี้ดำเนินไปโดยดี ซึ่งได้แก่โครงสร้าง
ตลาดทำเลที่ตั้ง ตำแหน่งและสาธารณูปโภคของพื้นที่ หรือรูปแบบอาคารสถานที่ซึ่งเอื้ออำนวย
ต่อการประกอบการได้คือพอสมควร ต่าง ๆ เหล่านี้เป็นต้น

สัดส่วนการใช้พื้นที่ของกิจกรรมต่าง ๆ ในบริเวณสยามสแควร์

กิจกรรมต่าง ๆ ทั้งทางธุรกิจการค้าและบริการตลอดจนการใช้พื้นที่ของบริเวณ
สยามสแควร์ เป็นลักษณะที่เกิดขึ้นโดยมิได้มีการควบคุมจำกัดมาตั้งแต่แรกเริ่ม นอกเหนือไป
จากการกำหนดโรงภาพยนตร์และสถานโบว์ลิ่งให้เป็นกิจกรรมหลักแล้ว กิจการที่เกิดขึ้นจึงเป็น
ไปตามภาวะของตลาดลูกค้าของทำเลที่ตั้ง และผ่านการแข่งขันปรับตัวเปลี่ยนแปลงมาเป็นระยะ
เวลายาวนาน ลักษณะของการใช้พื้นที่จึงทำให้เกิดสัดส่วนการใช้บริการต่าง ๆ ซึ่งสะท้อนให้เห็น

ตารางที่ 2 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ของกิจกรรมต่าง ๆ ภายในบริเวณ

ลักษณะกิจกรรม	ประเภทของกิจกรรม	พื้นที่ครอบครอง 1 หนวย = 48 m ²	%	% ของ พื้นที่ ทั้งหมด
กิจกรรมธุรกิจ การค้า พื้นที่รวม = 1671 = 64%	อาคารธนาคาร, สำนักงานที่ทำการบริษัท กลุ่มที่ 13, 14	468	28	17.9
	ร้านค้าปลีกจำหน่ายสินค้า กลุ่มที่ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32	276	16.6	10.6
	ร้านขายบริการคลินิก กลุ่มที่ 15, 20, 21, 22	409	24.5	15.7
	โรงภาพยนตร์ สถานโบว์ลิง และบิลเลียด กลุ่มที่ 23	375	22.4	14.4
	โรงเรียนฝึกสอนวิชาชีพต่าง ๆ กลุ่มที่ 27, 19	31	1.8	1.2
	โรงงานอุตสาหกรรม กลุ่มที่ 16, 17, 18	110	6.6	4.2
กิจกรรมที่มีใช้ ธุรกิจการค้า พื้นที่ = 940 = 36%	ที่พักอาศัย กลุ่มที่ 35	632	67.2	24.2
	ที่เก็บสินค้า โกดัง กลุ่มที่ 33	127	13.5	4.8
	ที่ว่างยังมีไคทำประโยชน์ 34	160	10.6	3.8
	สถาบันบริการให้เปล่า บริษัทเคาน์ซิล 12	81	8.7	3.1

ถึงธรรมชาติความต้องการและพฤติกรรมของตลาดผู้บริโภคของพื้นที่บางส่วน โดยพิจารณาโครงสร้างกิจกรรมในส่วนที่มีบริการเกี่ยวข้องกับตลาดผู้บริโภคโดยตรง คือกิจกรรมส่วนที่เป็นธุรกิจการค้าและบริการต่าง ๆ

จากการสำรวจการใช้พื้นที่อาคารของกิจกรรมต่าง ๆ ภายในบริเวณสยามสแควร์ โดยพิจารณาพื้นที่อาคารทั้งหมดทุก ๆ ชั้นพื้นที่ตลอดบริเวณ พบว่ากิจกรรมที่มีการครอบครองพื้นที่อาคารสูงสุดเรียงตามลำดับ (ดูตารางที่ 2) ดังนี้

1. ใช้เป็นที่พักอาศัย	24.2%
2. ใช้พื้นที่ในลักษณะเป็นสำนักงาน	17.9%
3. ใช้พื้นที่เพื่อธุรกิจบริการอาหาร เครื่องดื่มบริการอื่น ๆ	15.7%
4. ใช้พื้นที่เพื่อเป็นสถานพักผ่อนบันเทิง	14.1%
5. ใช้พื้นที่เพื่อการจำหน่ายสินค้าปลีกส่ง	10.6%
6. ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่น ๆ	17.1%

จะเห็นได้ว่าลักษณะการใช้พื้นที่อาคารทั้งหมดของบริเวณ เป็นการใช้พื้นที่เพื่อธุรกิจการค้าทั้งหมดเพียง 64% โดยเป็นพื้นที่ซึ่งมีใช้ธุรกิจอีก 36% จากสัดส่วนการใช้ที่ดินของบริเวณซึ่งเท่ากับ 1 : 1.3 ทำให้อัตราส่วนของการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ค่อนข้างต่ำในทางเศรษฐกิจ สำหรับทำเลที่ตั้งของพื้นที่ซึ่งมีคุณค่าสูงเช่นบริเวณสยามสแควร์

โครงสร้างกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักของพื้นที่บริเวณสยามสแควร์

โครงสร้างกิจกรรมของบริเวณซึ่งเป็นกิจกรรมส่วนสำคัญในอันที่จะแสดงลักษณะของพื้นที่ คือกิจกรรมประเภทที่มีการติดต่อบริการกับภายนอกหรือบริการติดต่อกับตลาดลูกค้าได้โดยตรง และมีผลต่อพฤติกรรมในการเลือกอาคารสถานที่ของกิจการ ตลอดจนการจัดตั้งสถานที่ให้สอดคล้องกับลักษณะการค้าเป็นงานและความต้องการของตลาดลูกค้า ซึ่งได้แก่กิจกรรมในกลุ่มซึ่งเป็นธุรกิจการค้าบริการและกิจกรรมธุรกิจอื่น ๆ กิจกรรมที่เกิดขึ้นและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับตลาดผู้บริโภคโดยตรง เช่น การพักอาศัย ที่เก็บของ เป็นลักษณะพฤติกรรมการใช้พื้นที่เกี่ยวข้องกับความต้องการเฉพาะบุคคลมากกว่า เป็นส่วนที่พิจารณาความสัมพันธ์อย่างละเอียดยากและไม่มีข้อจำกัดแน่นอน

ตารางที่ 3. แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ทางกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ในบริเวณแต่ละระดับชั้นพื้นที่

ลักษณะกิจกรรม	จำนวนพื้นที่หน่วยคณาครบครอง				รวมพื้นที่	ร้อยละ
	ชั้นล่าง	ชั้นสอง	ชั้นสาม	ชั้นสี่		
โรงพยาบาลบุตร	142	142			283	10.8
สถานโบลิ่ง	42	42			84	3.2
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	16	16	16	16,16,16	100	3.8
อาคารบริษัทเคเอสซี	8	8	8	8	32	1.2
อาคารทองแฉวงลุมพิต 1	11				11	0.4
" " 2	20	9	2		31	1.2
" " 3	10	3			13	0.5
" " 4	19	1			20	0.7
" " 5	85	5			90	3.4
" " 6	19	5	3		27	1.0
" " 7	6				6	0.3
" " 8	17				17	0.6
" " 9	10				10	0.4
" " 10	23				23	0.9
" " 11	12				12	0.4
" " 12	37	5	5	2	49	1.8
" " 13	76	117	89	46	331	12.6
" " 14	4	10	14	9	37	1.5
" " 15	21	22	7	5	55	2.1
" " 16		42	33	12	87	3.3
" " 17	12				12	0.4
" " 18	6	5			11	0.4
" " 19		20	7	2	29	1.1
" " 20	125	110	31	6	272	10.4
" " 21	18	18	6	1	43	1.6
" " 22	9	11	11	8	39	1.5

ตารางที่ 3 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ทางกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ในบริเวณแต่ละระดับชั้นพื้น (ต่อ)

ลักษณะกิจกรรม	จำนวนพื้นที่หน่วยκυหาคกรอบรอบ				รวมพื้นที่	ร้อยละ
	ชั้นล่าง	ชั้นสอง	ชั้นสาม	ชั้นสี่		
อาคารห้องแถวกลุ่มที่ 23		4	4		8	0.3
" " 24	2				2	0.07
" " 25	1				1	0.05
" " 26	1				1	0.03
" " 27		2			2	0.07
" " 28	5				5	0.2
" " 29	2				2	0.07
" " 30	5				5	0.2
" " 31	1				1	0.003
" " 32	1				1	0.003
" " 33	5	64	34	17	127	4.8
" " 34	25	27	44	4	100	3.8
" " 35		96	288	247	632	24.2
					2611	100%

เมื่อพิจารณาสัดส่วนการใช้พื้นที่ของกิจกรรมแต่ละประเภทในตารางที่ 3 จะเห็นได้ว่ากลุ่มกิจกรรมที่ครอบครองพื้นที่ใช้งานมากที่สุดเรียงตามลำดับคือ ที่พักอาศัย สำนักงาน โรงภาพยนตร์ ร้านอาหาร เครื่องดื่ม ที่เก็บของคลังสินค้า ห้องว่างพื้นที่ว่าง ร้านเสื้อผ้าชายหญิง โรงงานผลิตสินค้า และกิจกรรมอื่น ๆ เรียงตามลำดับ โดยที่กิจกรรมต่าง ๆ ครอบครองพื้นที่อาคารทั้งหมดหรือใช้พื้นที่อยู่เพียงบางระดับชั้นพื้นเท่านั้น

พื้นที่อาคารซึ่งมีค่าสูงสุดคือ พื้นที่อาคารชั้นล่าง จะเห็นได้ว่ากิจกรรมที่ครอบครองพื้นที่อาคารชั้นล่างสูงสุดตามลำดับคือ โรงภาพยนตร์แหล่งบันเทิง ร้านค้าอาหาร เครื่องดื่ม ร้านค้าจำหน่ายเสื้อผ้าชายหญิง สำนักงานต่าง ๆ ห้องแสดงสินค้าและโชว์รูม และกิจกรรม

ธุรกิจอื่น ๆ โดยการไ้พื้นที่พักอาศัย เก๋มสินค้า โรงงานอุตสาหกรรมผลิตสินค้า โรงเรียนฝึกสอนต่าง ๆ ไม่มีการไ้พื้นที่ในชั้นล่าง ซึ่งเป็นพื้นที่ทำประโยชน์หลักของอาคาร อาจจะกล่าวไ้ว่าโครงสร้างกิจกรรมหลักสำคัญของบริเวณจึงขึ้นอยู่กับลักษณะของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ชั้นล่างเป็นสำคัญ ซึ่งนอกจากจะเป็นบริการสำหรับลูกค้าบริเวณของโลกของพื้นที่แล้ว ยังเป็นโครงสร้างทางเศรษฐกิจของการไ้พื้นที่บริเวณสยามสแควร์อีกด้วย

โครงสร้างงานเศรษฐกิจหลักของพื้นที่อาจจะจำแนกออกเป็นกลุ่มกิจกรรมทางธุรกิจการค้าเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ ไ้ 5 กลุ่ม ตามลักษณะร้านค้าและบริการคือ

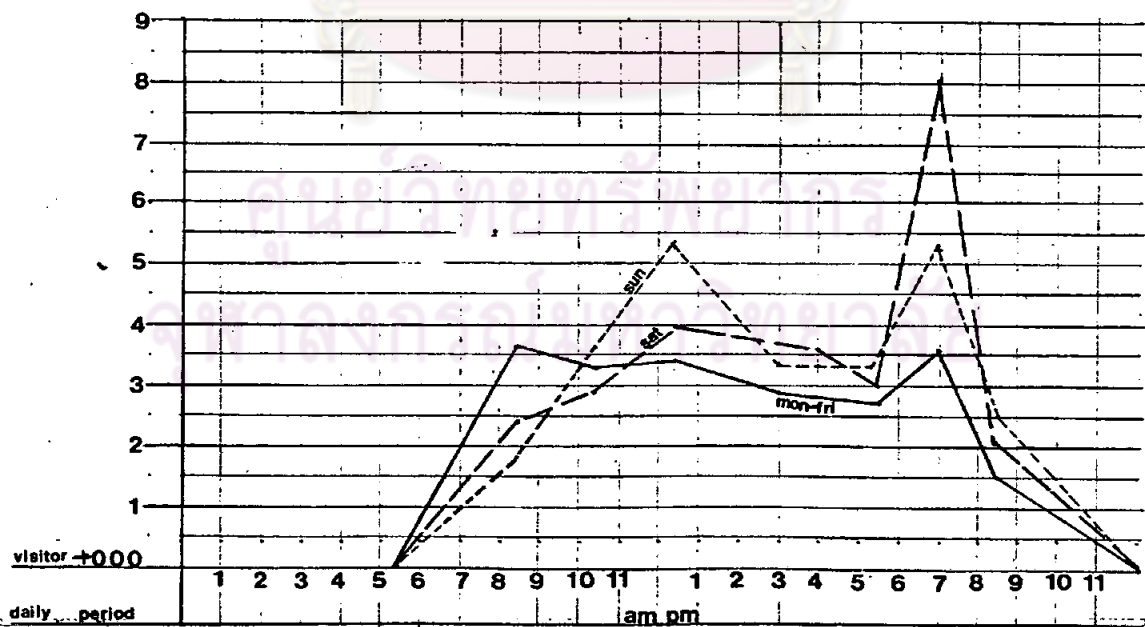
1. ประเภทร้านค้าจำหน่ายสินค้าปลีกขนาดเล็กสำหรับบริเวณส่วนบุคคลหรือเป็นสินค้าที่ไ้เฉพาะบุคคลคือกิจกรรมประเภทที่ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 24, 25, 28, 29, 30, 31
2. ประเภทร้านค้าจำหน่ายบริการสินค้าปลีกขนาดใหญ่ ของไ้ภายในครอบครัวคือกิจกรรมประเภทที่ 7, 8, 9, 10, 32
3. ประเภทธุรกิจการค้าบริการต่าง ๆ ทั้งหมด โรงภาพยนตร์ สถานโบว์ลิ่ง และกิจกรรมในประเภทที่ 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23
4. ประเภทสำนักงานบริการและจัดการธุรกิจต่าง ๆ คือธนาคาร และกิจกรรมในประเภทที่ 13, 14 และกลุ่มโรงเรียนฝึกสอนวิชาชีพต่าง ๆ
5. ประเภทถึงธุรกิจเป็นบริการเพื่อการเผยแพร่แบบไ้เปล่าคือสถาบันวิชาชีพ เคาซิลห้องแสดงสินค้า คลังสินค้า

กิจกรรมทั้ง 5 กลุ่มเป็นลักษณะโครงสร้างการไ้บริการต่อชุมชนของพื้นที่ที่สำคัญและเป็นโครงสร้างกิจกรรมหลักของพื้นที่ โดยมีกิจกรรมปลีกย่อยอื่น ๆ เป็นส่วนประกอบเพื่อสนับสนุนความสมบูรณ์ในช่องว่างของตลาดที่มีอยู่ หรือเป็นพื้นที่ไ้สอยสำหรับประโยชน์เฉพาะภายในองค์การกิจกรรมแต่ละประเภท

ลักษณะการค้าเป็นกิจกรรมทั่วไปในบริเวณสยามสแควร์

กิจกรรมต่าง ๆ ภายในบริเวณประกอบด้วยกิจกรรมต่าง ๆ หลายลักษณะ ทั้งในลักษณะธุรกิจการค้า บริการ และเพื่อการอยู่อาศัย ธุรกิจต่าง ๆ จะเริ่มเปิดทำงานตั้งแต่

7.30 น. ถึง 21.00 น. เป็นประจำทุกวัน โดยกิจการร้านค้าขายสินค้าปลีกต่าง ๆ จะเปิดบริการตั้งแต่ 7.30 ถึง 19.00 น. สำนักงานธุรกิจจะเริ่มทำงานตั้งแต่ 8.00 - 17.30 น. และกิจการบริการทั้งหลายจะเริ่มบริการตั้งแต่ 9.00 - 23.00 น. การดำเนินกิจการจึงหมุนเวียนต่อเนื่องไปตลอดเวลาทั้งวันตลอดสัปดาห์ ทำให้บริเวณมีความคึกคักแจ่มโลดกว่าวันกิจการบางแห่งเพิ่งเริ่มเปิดดำเนินการและบางแห่งก็ตั้งมั่นมาเป็นเวลานาน ทำให้มีลูกค้าทั้งในลักษณะลูกค้าประจำและลูกค้าจร ลักษณะของลูกค้าสำคัญส่วนใหญ่จะเป็นสตรี อายุตั้งแต่ 20 - 30 ปี รายไคปานกลางและค่อนข้างสูง ลูกค้าของบริเวณจะประกอบด้วยทั้งบุรุษสตรี รัศมีอายุและรายไคต่าง ๆ หลายกลุ่ม โดยปกติช่วงเวลาที่มียุคคนหนาแน่นสูงในพื้นที่ คือในช่วงเวลา 11.00 - 13.00 น. และเวลา 15.00 - 19.30 น. โดยเฉพาะในวันเสาร์อาทิตย์ จะมีลูกค้าหนาแน่นกว่าวันปกติอยู่บ้าง และในวันเสาร์ซึ่งมีการแข่งม้าจะมีผู้คนจำนวนมากมาชมทางและใช้บริการของพื้นที่ จากแผนภูมิที่ 4 จะเห็นว่าในวันจันทร์ - ศุกร์จะมีความหนาแน่นน้อยกว่าวันสุดสัปดาห์ ซึ่งอาจจะมีสาเหตุจากโครงสร้างกิจกรรมหลักของพื้นที่เป็นกิจกรรมในลักษณะบริการพักผ่อนบันเทิงและร้านอาหารเครื่องดื่ม ซึ่งประชาชนในพื้นที่ในลักษณะแหล่งพักผ่อนในเมืองเป็นที่พบปะสังสรรค์ทานอาหาร เป็นต้น



แผนภูมิที่ 4 แสดงจำนวนผู้มาใช้พื้นที่ตามช่วงเวลาแต่ละวัน

จำนวนผู้ใช้พื้นที่ในแต่ละวันโดยเฉลี่ยจากการสำรวจ จากตารางที่ 4 มีผู้สัญจร โดยทางรถประจำทางและรถยนต์ส่วนตัวเป็นส่วนใกล้เคียงกัน รวมจำนวนผู้ใช้พื้นที่ในแต่ละวันเฉลี่ยประมาณ 80,000 คน/วัน ถ้าหากพิจารณาฐานะของผู้ใช้พื้นที่โดยอาศัยยานพาหนะ เป็นตัวชี้หน้าจะเห็นได้ว่า พื้นที่ให้บริการแก่บุคคลในหลายระดับฐานะทั้งรายได้สูงและต่ำ ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งพิจารณาถึงโครงสร้างตลาดประชากรสนับสนุน จะเห็นได้ว่ากิจกรรมที่ดำเนินการในพื้นที่ มีฐานประชากรสนับสนุนที่ค้ำอยู่ในลักษณะความกว้างขวางของตลาดและคุณภาพของตลาดที่สนับสนุน

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนคนที่มาใช้ในแต่ละวัน (รายงานการสำรวจปี 2520)

	วันจันทร์-พฤหัสบดี	วันศุกร์	วันเสาร์	วันอาทิตย์
คนเดินเท้าโดยสารรถประจำทาง	41,022	41,702	45,642	48,458
คนโดยสารรถส่วนบุคคล	31,978	35,032	38,512	36,519
รวม	73,000	76,734	84,154	84,977

กิจกรรมที่มีผู้มาใช้บริการสูงสุดเรียงตามลำดับคือ บริการอาหารเครื่องดื่ม ร้านค้าปลีก โรงภาพยนตร์ สำนักงานธุรกิจ โรงพิมพ์โรงเรียนสถาบันต่าง ๆ และกิจการค้าส่งต่าง ๆ ดังแสดงในตารางที่ 5 จำนวนผู้ใช้บริการเกี่ยวข้องกับลักษณะของกิจกรรมการให้บริการ คุณภาพของการบริการ พื้นที่ให้บริการ และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้บริโภคเป็นสำคัญ

ตารางที่ 5 แสดงจำนวนผู้ให้บริการและผู้รับบริการของกิจกรรมแต่ละประเภท
เฉลี่ยต่อวัน

ประเภทกิจการ	ผู้ให้บริการ	ผู้รับบริการ	สัดส่วนการให้บริการ
ร้านอาหาร เครื่องดื่ม	930	50,804	1 : 54
สำนักงานธุรกิจ	1,877	6,617	1 : 3
บริษัทขายปลีกส่งสินค้า	575	646	1 : 1
ร้านค้าปลีกสินค้าขายปลีก	1,232	9,413	1 : 7
แหล่งพักผ่อนโรงภาพยนตร์	370	8,284	1 : 22
โรงพยาบาลโรงเรียนฝึกสอน	328	2,665	1 : 7

หมายเหตุ : ตัวเลขจากผลการสำรวจปี พ.ศ. 2520

ลักษณะการดำเนินกิจกรรมเท่าที่ผ่านมา ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ได้รับผลตอบแทนจากการดำเนินกรรอย่างน่าพอใจ มีบางส่วนเท่านั้นที่ยังคิดว่าน่าจะได้อผลตอบแทนสูงขึ้นอีก จากการสำรวจพบว่ากิจการร้านอาหาร เครื่องดื่ม สำนักงานธุรกิจและร้านค้าส่วนใหญ่พอใจในผลตอบแทนที่ได้รับ มีร้านค้าปลีกส่งสินค้าบางรายซึ่งมีโชกลุ่มกิจกรรมหลักยังมีได้อผลตอบแทนสูงเท่าที่ต้องการ ในตารางที่ 6 แสดงตัวเลขผลกำไรจากการประกอบการของกิจกรรมแต่ละประเภท โดยเรียงตามลำดับผลกำไรต่อเดือนของแต่ละกิจการโดยเฉลี่ย จะเห็นได้ว่ากลุ่มที่ทำรายได้สูงสุดคือโรงภาพยนตร์ อามอบนวด โรงเรียนฝึกสอน สถานบันเทิง ร้านอาหาร เครื่องดื่ม และอื่น ๆ ซึ่งเป็นกิจกรรมในลักษณะธุรกิจบริการเป็นส่วนมาก

ตารางที่ 6 แสดงอัตราส่วนมูลค่าไรต่อหน่วยพื้นที่ใช้งานของกิจกรรมแต่ละประเภท

ประเภทกิจกรรม	มูลค่าไร บาท/เดือน	พื้นที่ใช้งาน ในหน่วย=48m ²	มูลค่าไรต่อพื้นที่
โรงภาพยนตร์	600,000	94.0	6,383
อาบอบนวด	150,000	16.5	9,090
โรงเรียนฝึกสอนต่าง ๆ	130,000	2.9	44,830
สถานโบว์ลิ่ง	100,000	84.0	1,040
ร้านอาหารเครื่องดื่ม	100,000	4.85	20,618
บริษัทสำนักงานขายส่งปลีก	60,000	4.9	12,245
จำหน่ายเครื่องประดับ	60,000	2.0	30,000
จำหน่ายเครื่องกีฬา	50,000	3.0	16,667
ร้านหนังสือ เครื่องเขียน	50,000	2.8	17,857
ร้านขายเครื่องอุปโภคบริโภค	50,000	1.22	40,983
ห้างสรรพสินค้าขนาดเล็ก	48,000	5.0	9,600
ร้านจำหน่ายสินค้าเด็ก	48,000	2.6	18,461
ร้านขายของเก่า	40,000	1.9	21,052
ร้านจำหน่ายเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย	30,000	1.48	20,270
โรงพิมพ์	30,000	5.5	5,454
คลินิกรักษาโรค	30,000	2.86	10,490
ร้านขายรองเท้า กระเป๋า	20,000	1.2	16,666
ร้านเสริมสวยตัดผม	13,000	2.7	4,814

* ค่าตัวเลขจากการสำรวจปี 2520

** ค่าตัวเลขการสำรวจการไร้พื้นที่ปี 2522

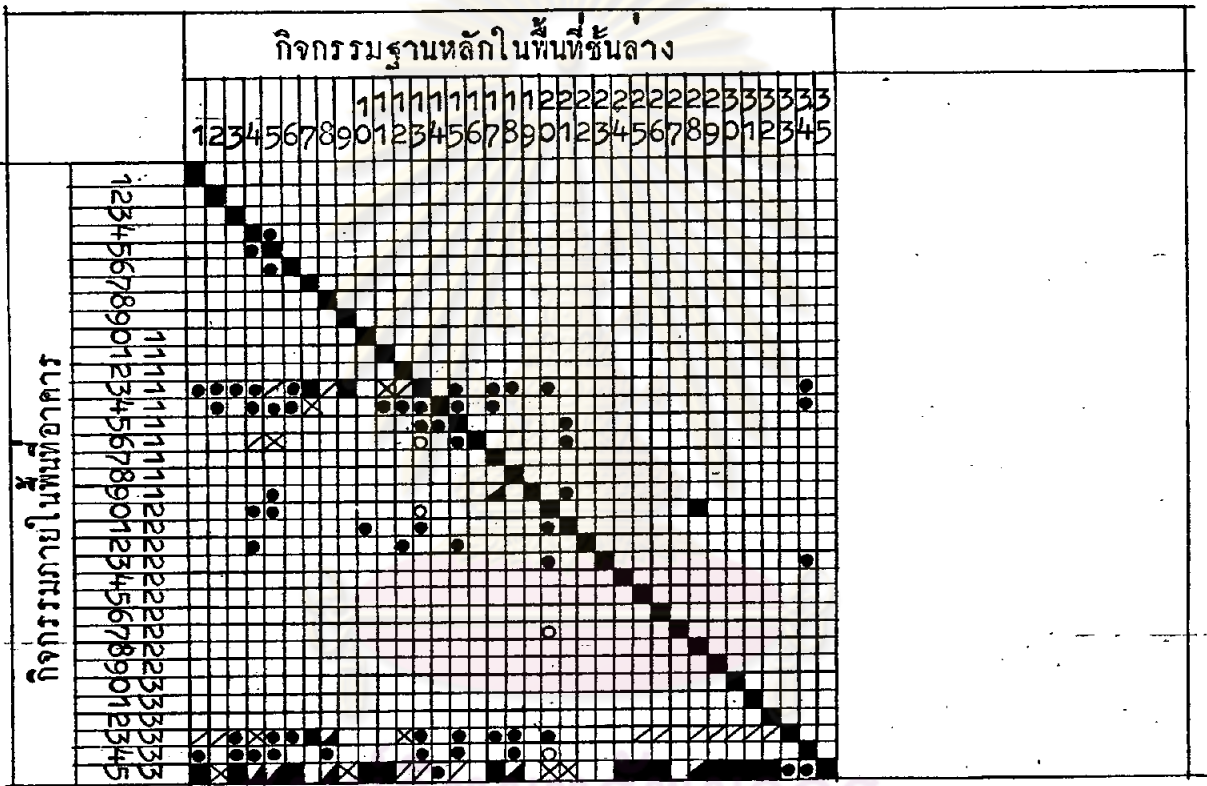
เมื่อพิจารณาอัตราส่วนผลตอบแทนต่อหน่วยพื้นที่ใช้งานเฉพาะกิจกรรม จะเห็นได้ว่า ผลกำไรสูงสุดต่อพื้นที่ได้แก่ โรงเรียนฝึกสอนวิชาชีพต่าง ๆ ร้านค้าเครื่องอุปโภคบริโภค ร้านจำหน่ายของชำ ครัวเครื่องประดับ ร้านจำหน่ายเสื้อผ้า ร้านค้าของเก่า และอื่น ๆ ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมลักษณะร้านค้าปลีกและบริการ ส่วนกิจกรรมโรงเรียนฝึกสอนซึ่งอยู่กับความสามารถของผู้ฝึกสอนเป็นสำคัญมากกว่าจะเป็นไปตามเงื่อนไขของการใช้พื้นที่ ส่วนกิจการซึ่งเป็นลักษณะสำนักงานธุรกิจและการจัดการต่าง ๆ ผลกำไรที่แสดงในตารางอาจไม่เป็นตัวเลขแท้จริงจากการประกอบการ และโดยโครงสร้างการดำเนินกิจการมีขอบข่ายการประกอบธุรกิจอย่างกว้างขวางนอกเขตพื้นที่ การพิจารณาผลตอบแทนจากการใช้พื้นที่จึงไม่สามารถจะสรุปเงื่อนไขได้โดยตรง สิ่งที่เป็นปัจจัยในส่วนของพื้นที่คือทำเลที่ตั้งซึ่งให้ความสะดวกในภคภคิตตอมากกว่า ค่าสัดส่วนผลกำไรต่อพื้นที่มีได้แสดง ความเหมาะสมของการใช้พื้นที่อาคาร แต่แสดงให้เห็นลักษณะของประสิทธิภาพของการใช้พื้นที่ ซึ่งแตกต่างกันไปตามโครงสร้างของกิจกรรมแต่ละประเภท ซึ่งต้องการพื้นที่ใช้สอยไม่เท่ากัน ขณะเดียวกันก็แสดงให้เห็นลักษณะต้นทุนค่าใช้จ่ายอาคาร สถานที่ในส่วนการตกแต่งภายในที่ แตกต่างกัน กิจกรรมที่ตองใช้พื้นที่ประกอบการมากตองลงทุนในพื้นที่สูงกว่ากิจกรรมที่ใช้พื้นที่ น้อย ในทำนองเดียวกันอัตราส่วนผลกำไรก็อาจแตกต่างไปตามขนาดพื้นที่บริการของแต่ละ กิจกรรมด้วยเช่นกัน

โครงสร้างการใช้พื้นที่รวมของกิจกรรมย่อยภายในองค์กร

เมื่อพิจารณาลักษณะของครอบครองกรรมสิทธิ์พื้นที่ในลักษณะห้องแถว ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ ให้เช่าตลอดอาคาร มีโฉนดแยกเฉพาะพื้นที่ การที่กิจกรรมต่าง ๆ เช่าครอบครองพื้นที่เพื่อ ดำเนินการจำต้องถือสิทธิครอบครองตลอดห้องแถวทั้งหน่วย แม้ว่าจะมีความจำเป็นในการใช้ พื้นที่สำหรับดำเนินกิจกรรมหลักเช่นธุรกิจการค้าปลีกต่าง ๆ เพียงบางส่วนของอาคารก็ตาม พื้นที่อาคารส่วนที่เหลืออยู่จำเป็นจะตองหาวิธีการใช้ประโยชน์ให้ดีที่สุด เช่น ใช้เป็นที่พักอาศัย หรือแบ่งใหญ่อื่นเช่าใช้พื้นที่เพื่อมิให้เกิดการสูญเปล่าขึ้น ในขณะที่กิจกรรมบางส่วนเป็น องค์กรที่มีระบบการหางานแบ่งแยกหน้าที่ขอบเขต จำเป็นจะตองพิจารณาใช้พื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของหน่วยอาคารห้องแถวให้เหมาะสมกับกิจกรรมย่อยภายในองค์กร โดยพิจารณาคุณสมบัติของ

พื้นที่กับลักษณะกิจกรรมย่อยภายในที่สามารถใช้พื้นที่แต่ละส่วนนั้น ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดที่จะทำได้ และจัดการใช้ประโยชน์ของอาคารตามความจำเป็นและความเหมาะสม ซึ่งแล้วแต่โครงสร้างองค์กรของกิจกรรมแต่ละประเภท โดยทั่วไปจะประกอบด้วยกิจกรรมงานธุรกิจเป็นหลักและกิจกรรมอื่น ๆ เป็นส่วนประกอบสนับสนุน

ตารางที่ 7 แสดงความสัมพันธ์ในการใช้พื้นที่ร่วมระหว่างกิจกรรมลักษณะต่าง ๆ *



อัตราส่วนการใช้พื้นที่กิจกรรมของภายในอาคารต่อพื้นที่กิจกรรมฐานหลักในชั้นล่าง
 สูงสุด 3 : 1 ทำสุก 0.004 : 1 แบ่งเป็น 5 ช่วง ๆ ละ 0.25

■ > 1 ▨ 1-0.75 ⊗ 0.75=0.5 ▩ 0.5-0.25 ● 0.25-0.01 □ < 0.01

* กระจายละเอียดของการใช้พื้นที่ในภาคผนวก

คุณสมบัติของพื้นที่อาคารห้องแถวโดยทั่วไปอาจพิจารณาความแตกต่างได้จากระดับชั้นพื้นที่ของอาคาร พื้นที่ชั้นล่างจะเป็นพื้นที่ซึ่งมีความมากที่สุดในการที่จะประกอบกิจกรรมซึ่งให้ผลตอบแทนได้ดี ทั้งในลักษณะการเช่าถึงและความสะดวกต่อลูกค้าต่าง ๆ โดยเฉพาะธุรกิจการค้าปลีก แต่กิจกรรมบางลักษณะ เช่น คลินิกหรือบริษัทต่าง ๆ อาจจะไม่มีความต้องการคุณสมบัติเหล่านี้ เพราะนอกจากจะขาดความรุ่มร่าม ยังมีการรบกวนจากภายนอกสูงกว่าพื้นที่ในระดับอื่น ๆ ซึ่งไม่เหมาะสำหรับกิจกรรมนั้น ๆ ก็เป็นได้ โดยทั่วไปอาจพิจารณาโครงสร้างของกิจกรรมย่อยภายในองค์กรกิจกรรมจากตารางเรียงลำดับการใช้พื้นที่อาคารตามระดับชั้น ตามลักษณะการให้บริการและคุณสมบัติเฉพาะของพื้นที่อาคารนั้น ๆ ได้

ในตารางที่ 7 แสดงความสัมพันธ์ของกิจกรรมย่อยภายในองค์กร โดยพิจารณาจากกิจกรรมฐานในชั้นล่างของอาคาร เปรียบเทียบกับการใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรมในระดับชั้นบนของอาคาร เป็นแนวทางในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมต่าง ๆ แต่ละประเภท ลักษณะความสัมพันธ์ของกิจกรรมเป็นไปตามระบบโครงสร้างการดำเนินงาน ซึ่งความสัมพันธ์ต่อเนื่องของกิจกรรมอาจจะมีความสัมพันธ์โดยตั้งบุคคลครอบครัว หรือตามระบบการดำเนินงาน หรือการแบ่งแยกหน้าที่ภายในองค์กร และเป็นไปตามธรรมชาติหรือวิถีทางการดำเนินธุรกิจแบบห้องแถว ซึ่งเป็นลักษณะการใช้อาคารเฉพาะตัว แต่กิจกรรมบางหน่วยก็ไม่มี ความเกี่ยวข้องกันเป็นองค์กรซึ่งต่างก็เป็นอิสระ มีการใช้พื้นที่ร่วมกันโดยลักษณะการแบ่งให้เช่าพื้นที่เหลือใช้ของกิจกรรมหลัก อย่างไรก็ตามกิจกรรมเหล่านี้สามารถอยู่ร่วมกันได้โดยไม่รบกวนซึ่งกันและกัน หรืออาจพึ่งพาอาศัยกันในบางส่วน

โครงสร้างการใช้พื้นที่ของกิจกรรมย่อยภายในองค์กร พิจารณาจากความต่อเนื่องในการใช้พื้นที่ภายในหน่วยอาคารบนฐานกิจกรรมหลักในชั้นล่าง ประกอบด้วยลักษณะใหญ่ ๆ คือ (กิจกรรมธุรกิจการค้าหลัก + ที่พักอาศัย + กิจกรรมธุรกิจการค้ารอง + การใช้พื้นที่อื่น ๆ) เป็นลักษณะทั่ว ๆ ไปของการใช้พื้นที่ภายในอาคารห้องแถว ซึ่งเมื่อพิจารณาแยกกลุ่มกิจกรรมฐานงานธุรกิจการค้าตามประเภทของธุรกิจกลุ่มใหญ่ ๆ การใช้พื้นที่ภายในอาคารประกอบด้วยลักษณะดังนี้

1. (ร้านขายสินค้าปลีก + ที่พักอาศัย + สำนักงานจัดการ + ที่เก็บของคลังสินค้า)

2. (ร้านค้าสินค้าส่งขนาดใหญ่ + สำนักงาน + ที่พักอาศัย + ที่เก็บสินค้า)
3. (สำนักงานธุรกิจจัดการ + สำนักงานอื่น ๆ + ที่พักอาศัย)
4. (ร้านค้าบริการ + ที่พักอาศัย)

การใช้พื้นที่สำหรับพักอาศัยปรากฏเป็นกิจกรรมสำคัญสำหรับอาคารห้องแถวของกิจกรรมฐานเกือบทุกประเภท มีขนาดพื้นที่มาก ซึ่งอาจจะเป็นไปตามความต้องการของผู้เช่าสิทธิอาคาร หรือเป็นการพยายามให้เกิดประโยชน์ใช้งานของพื้นที่ หรือเป็นการใช้งานตามลักษณะจำกัดของพื้นที่ก็เป็นได้ กิจกรรมบางกลุ่มอาจไม่มีที่พักอาศัยร่วมอยู่ด้วย เช่น สำนักงานธุรกิจขนาดใหญ่ สถานอาบอบนวด สามารถใช้พื้นที่สำหรับค่าเป็นกิจกรรมธุรกิจตลอดเต็มคูหา ซึ่งเป็นไปตามลักษณะการให้และให้บริการของกิจกรรมประเภทนี้

ลักษณะกิจกรรมธุรกิจการค้าปลีกที่มีความเกี่ยวเนื่องกันโดยพื้นที่ของกลุ่มหนึ่งก็คือ (กลุ่มร้านเสื้อผ้า + รองเท้าเครื่องหนัง + เครื่องประดับกายต่าง ๆ) สามารถใช้พื้นที่ร่วมกันได้โดยลักษณะของผู้บริโภคตลาดลูกค้า ซึ่งเป็นกลุ่มเดียวกันและสินค้ามีความเกี่ยวเนื่องกันพอสมควร ในกลุ่มร้านเสื้อผ้าเครื่องแต่งกายจะมีกิจกรรมประเภทโรงงานตัดเย็บเสื้อผ้าและโรงเรียนสอนตัดเย็บรวมใช้พื้นที่อาคารอยู่ด้วย ซึ่งเป็นลักษณะอันเกิดจากโครงสร้างการค้าเป็นงาน ซึ่งบริการตัดเย็บขายปลีกส่ง บริการซ่อมแต่งปรับอาภรณ์ เป็นลักษณะการค้าเป็นกิจกรรมของร้านค้าเสื้อผ้าสตรี เป็นส่วนใหญ่ในบริเวณ

สภาพพื้นที่บริเวณและการจัดตั้งอาคารร้านค้าโดยทั่วไป

ลักษณะปรากฏทางกายภาพของบริเวณการใช้งานและการจัดตั้งอาคารทั่วไปของบริเวณสยามสแควร์ คงลักษณะของอาคารห้องแถวเดิมไว้เป็นส่วนใหญ่ กิจกรรมบางแห่งมีการจัดตกแต่งส่วนหน้าของหน่วยอาคารใหม่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากสภาพเดิมบ้าง บรรยากาศของบริเวณโดยทั่วไปมีสีเขียวและคึกคักแจ่ม มีกิจกรรมตลอดวัน โดยธุรกิจต่าง ๆ ภายในบริเวณ ลักษณะทางกายภาพทั่วไปค่อนข้างจะมีระเบียบซึ่งถูกกำหนดโดยรูปแบบของโครงสร้างอาคารและเงื่อนไขการใช้อาคารตามสัญญาเช่า

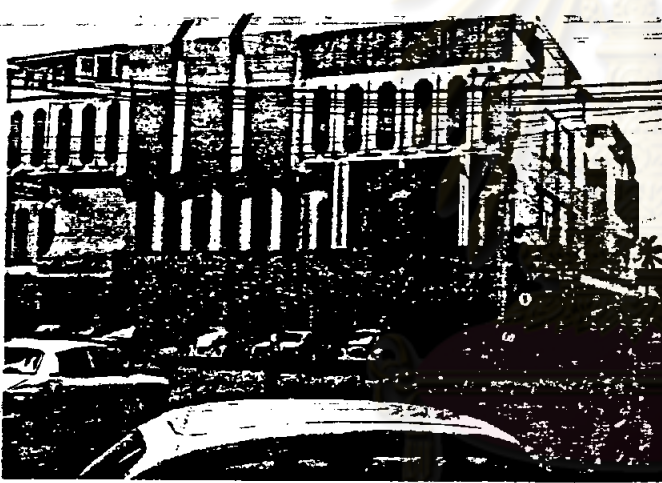
ลักษณะทั่วไปที่น่าสนใจสำหรับการศึกษาอาจสรุปประเด็นต่าง ๆ ได้ดังนี้

- การตกแต่งอาคาร เพื่อให้มีลักษณะแตกต่างไปจากอาคารข้างเคียงของกิจกรรมบางประเภท ส่วนใหญ่มักจะเป็นกิจการธุรกิจการเงินธนาคาร หรือธุรกิจการค้าขนาดใหญ่ มีทุนค่าเงินการสูง การตกแต่งอาคาร เพื่อให้มีลักษณะเด่นในรูปแบบต่าง ๆ ดังแสดงในภาพที่ 1 และภาพที่ 2 เป็นส่วนหนึ่งในการชักนำความสนใจและสร้างภาพพจน์ของกิจการนั้น ๆ นอกจากนี้จะเป็นการเปลี่ยนแปลงยังแสดงถึงลักษณะรูปแบบของอาคารห้องแถวซึ่งชำรุดทรุดโทรม ไม่เหมาะสมกับกิจกรรมบางประเภทซึ่งต้องการเอกลักษณ์ส่วนตัวอย่างมากในการดำเนินการ แต่กิจกรรมบางประเภทก็ไม่มีความจำเป็นในการตกแต่งรูปร่างอาคารเป็นพิเศษแต่อย่างใด ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นธุรกิจค้าปลีกต่าง ๆ การตกแต่งอาคาร เพื่อประกอบธุรกิจการค้าต่าง ๆ ส่วนมากจะเน้นการตกแต่งตกแต่งในระดับชั้นล่างเท่านั้น การตกแต่งเปลี่ยนแปลงมีรูปแบบใกล้เคียงกัน โดยมักจะเป็นตู้โชว์หรือหน้าต่างกระจกสำหรับแสดงสินค้า ดังแสดงในภาพที่ 3 และภาพที่ 4 และติดเครื่องปรับอากาศภายในส่วนพื้นที่ธุรกิจการค้า

- การตกแต่งอาคารในส่วนชั้นล่าง ซึ่งโดยลักษณะของการออกแบบอาคารเน้นหน้าร้านหรือส่วนที่จะโน้มนำสายตาและการเข้าออกอย่างมาก กิจกรรมบางส่วนซึ่งครอบครองอาคารในตำแหน่งที่ใดเปรียบ เช่น มีทางสัญจรรอบอาคารถึง 3 ด้าน เป็นห้องที่อยู่ตรงหัวมุมทางเดินต่าง ๆ มักจะไม่ใช้ความใดเปรียบนี้ นางกิจการยังมีอีกกันผนังด้านในส่วนทางสัญจรผานอีกควย ดังแสดงในภาพที่ 5 และภาพที่ 6 โดยใช้หน้าร้านเพียงด้านเดียวหรือบางส่วนเท่านั้น ลักษณะการตกแต่งเช่นนี้แสดงว่า การออกแบบอาคารให้มีการโน้มนำต่อพื้นที่สูงบางครั้งก็ไม่เป็นที่ต้องการของกิจกรรมบางประเภท กลายเป็นอุปสรรคต่อการทำงานหรือการจัดพื้นที่อีกควย ซึ่งแตกต่างไปจากการตกแต่งในลักษณะแรก

- การใช้อาคารของกิจกรรมบางประเภท เช่น ร้านอาหาร ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่ไม่มีพื้นที่บริการแยกเป็นสัดส่วน ด้านหลังของอาคารจะใช้เป็นบริเวณหั่วความสะอาด โดยใช้พื้นที่ส่วนที่เป็นทางสัญจร นอกจากนี้จะเป็นการกีดขวางแล้วยังมีลักษณะไม่เรียบร้อยและเป็นบริเวณที่สกปรกหั่วความรบกวนแก่อาคารข้างเคียงอย่างมาก ดังแสดงในภาพที่ 7 เป็นการทำลายสภาพแวดล้อมให้เสียไป ความสกปรกอีกลักษณะหนึ่งคือแก บริเวณทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารซึ่งไม่มีการดูแล เป็นที่กองเศษขยะสิ่งของ เป็นพื้นที่ที่เสียไปโดยเปล่าประโยชน์อย่างยิ่ง ดังแสดงในภาพที่ 8

- การต่อเติมพื้นที่อาคารในระดับชั้นใต้ของอาคาร นอกจากจะเป็นลักษณะการต่อเติมโดยไม่มีรูปแบบที่เป็นระเบียบและไม่มาตรฐาน ลักษณะการใช้พื้นที่ในระดับชั้นใต้เพียงบางส่วน ส่วนใหญ่ยังคงไม่มีการต่อเติมอย่างใด แสดงถึงความจำเป็นในขนาดพื้นที่ใช้งานของกิจกรรมบางกลุ่มไม่พอเพียง ซึ่งอาจจะเป็นเพราะหน่วยครอบครองคูหาน้อย หรือเป็นความต้องการพื้นที่สำหรับประกอบการโดยตรง แต่โดยทั่วไปพื้นที่ซึ่งต่อเติมในชั้นใต้จะใช้งานเพียงสองลักษณะคือที่พักอาศัยและสำนักงานเป็นส่วนน้อย แสดงถึงความจำเป็นของปัจจัยที่พักอาศัยที่ผูกพันอยู่กับการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ อย่างมาก ดังแสดงในภาพที่ 9



ภาพที่ 1 ลักษณะการดัดแปลงภายนอกอาคารของกิจการธนาคารและบริษัทเงินทุน เน้นความเด่นชัดและแตกต่างไปจากอาคารข้างเคียง



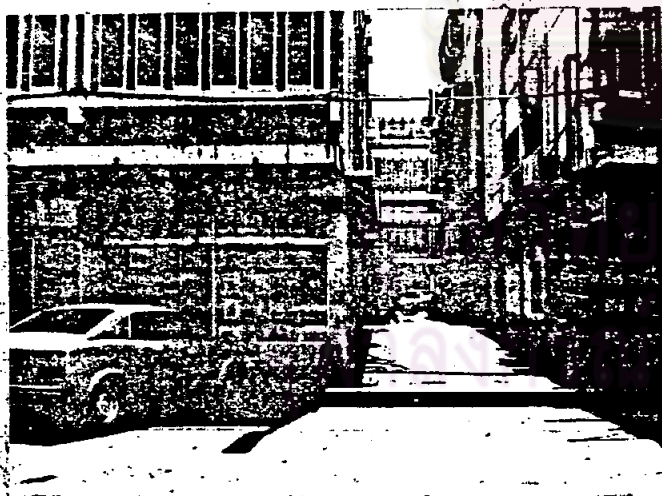
ภาพที่ 2 ลักษณะการดัดแปลงภายนอกอาคารของร้านจำหน่ายเสื้อผ้า โดยการทำสีให้แตกต่างออกไปและติดตั้งป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ ต้องการความเด่นชัดมากยิ่งขึ้น



ภาพที่ 3 ลักษณะการจัดแต่งหน้าร้านค้าของ
ร้านค้ายิวต่าง ๆ โดยใช้กระจุกตุ้วสินค้ำ
แกมสัญลักษณ์ไปมาในส่วนทางเดินรอบ
โรงภาพยนตร์



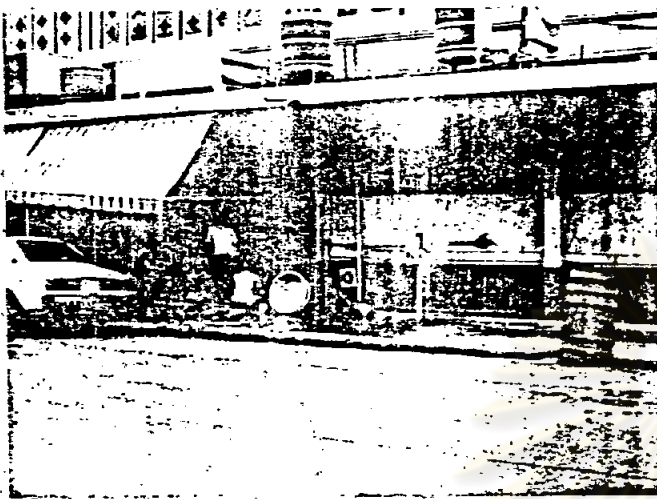
ภาพที่ 4 ลักษณะการจัดแต่งหน้าร้านของคลินิก
จักษุแพทย์ และจำหน่ายแว่นตา มีรูปแบบเช่น
เดียวกับร้านค้ายิวทั่วไป



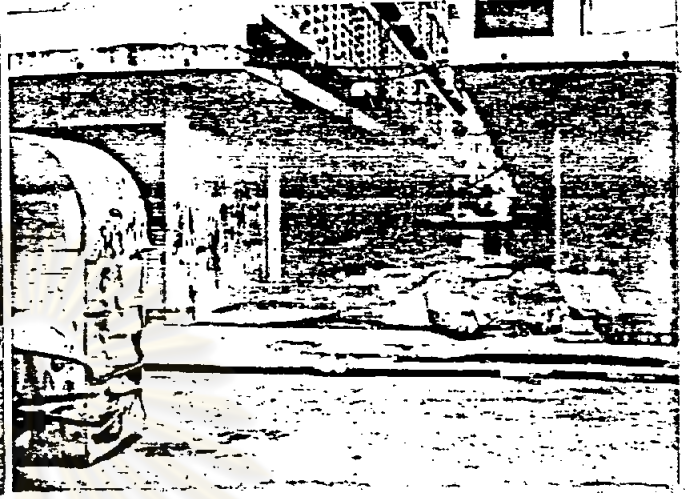
ภาพที่ 5 ห้องแถวในตำแหน่งหัวมุมทางเดิน
ซึ่งเป็นร้านหนังสือและร้านอาหาร ไม่ใช่
ประโยชน์จากทางเดินข้างอย่างเต็มที่



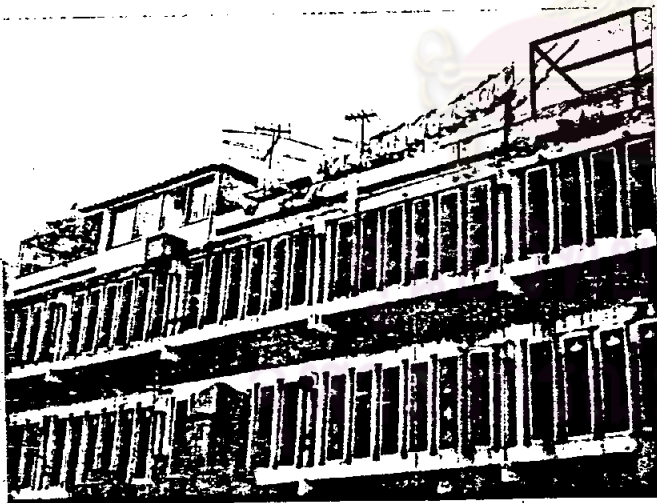
ภาพที่ 6 ห้องแถวในตำแหน่งหัวมุมถนนเดิน
ระหว่างอาคาร ซึ่งเป็นคลินิก นอกจากจะไม่
ใช้ประโยชน์จากทางเดินแล้ว ยังทำผนังปิดกั้น
ภายนอก



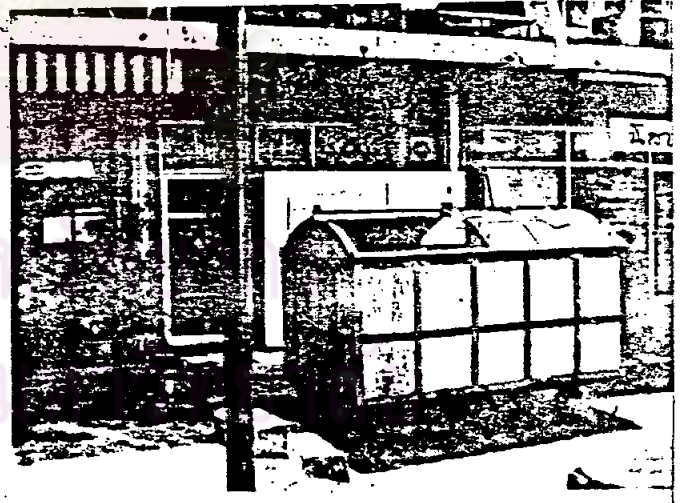
ภาพที่ 7 ค้านหลังอาคารห้องแถวที่เป็นร้าน
อาหาร ถูกใช้เป็นที่บริเวณทำความสะอาด ซึ่ง
สกปรกไม่มากและรบกวนอาคารสภาพ
แวดล้อมข้างเคียง



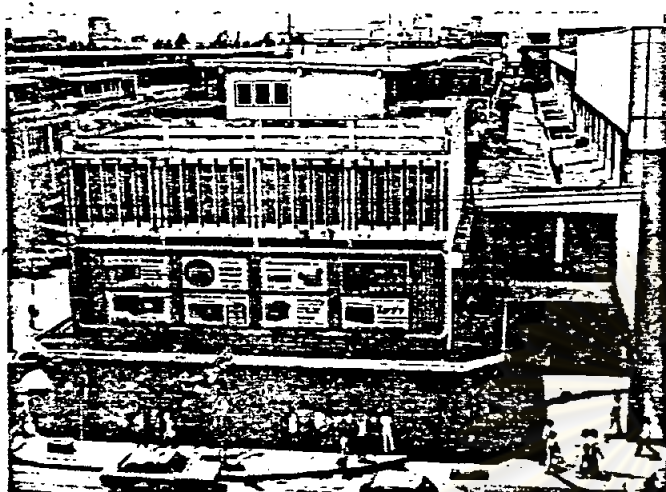
ภาพที่ 8 ช่องว่างทางสัญจรระหว่างอาคารบาง
แห่ง ไม่ได้รับการดูแลเอาใจใส่ ใช้เป็นที่ทิ้งขยะ
กองสิ่งของวัสดุต่าง ๆ เป็นพื้นที่ที่เสียไปโดย
เปล่าประโยชน์



ภาพที่ 9 การต่อเติมอาคารในระดับชั้นบนไม่มี
ระเบียบและไม่มาก ส่วนใหญ่จะใช้เป็นที่
สำหรับพักอาศัยหรือสำนักงานขนาดเล็กน้อย



ภาพที่ 10 ถึงรวมขยะซึ่งตั้งอยู่ตามจุดต่าง ๆ ไม่
มีขีด และไม่มีกั้นแยกขยะ เบียดออกจากขยะแห่ง
นอกจากสกปรกไม่มาก ยังส่งกลิ่นรบกวนบริเวณ
ข้างเคียงอย่างมาก



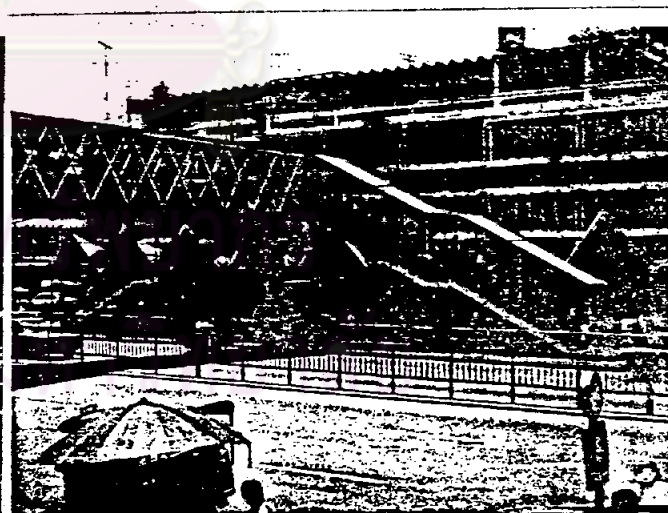
ภาพที่ 11 บริเวณคานหน้าถนนพระราม 1
ระหว่างโรงภาพยนตร์ทั้ง 3 แห่ง จะมีผู้คน
สัญจรผ่านไปมาหนาแน่นตลอดเวลา ทำให้
ร้านค้าที่ตั้งอยู่มีโอกาสการขายสูง



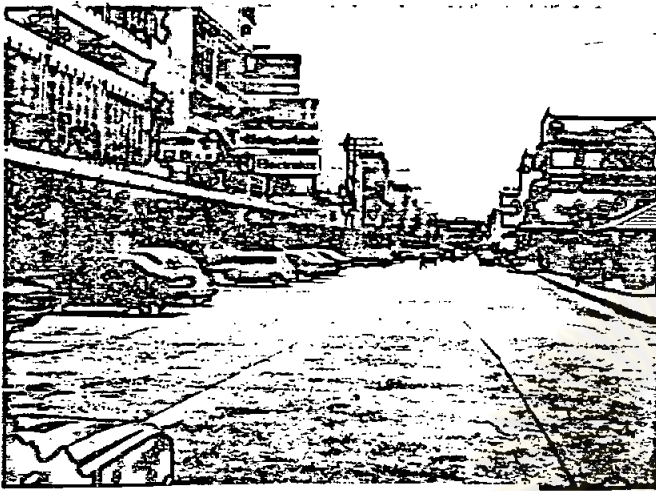
ภาพที่ 12 ทางเดินในระดับชั้นสองรอบ ๆ โรง
ภาพยนตร์ ซึ่งสามารถเข้าสู่ตัวอาคารร้านค้าได้
โดยตรง ไม่มีการใช้ประโยชน์เพื่อกิจการค้า
กิจการส่วนมากจะไม่เน้นความสำคัญชุกน้ำดูกล้า
ในระดับชั้นสองเท่าที่ควร



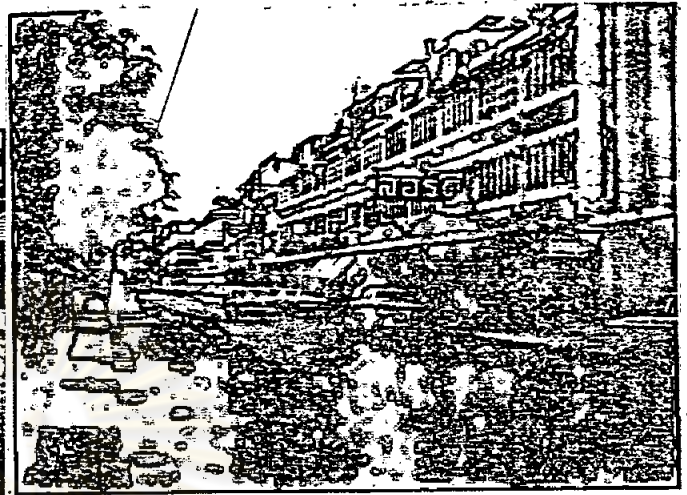
ภาพที่ 13 ด้านหน้าของบริเวณถนนพระราม 1
ส่วนใหญ่จะเป็นโรงภาพยนตร์และธนาคาร เป็น
สัญลักษณ์ของพื้นที่ที่เด่นชัด การสัญจรในถนนนี้
ค่อนข้างหนาแน่นอยู่ตลอดเวลา



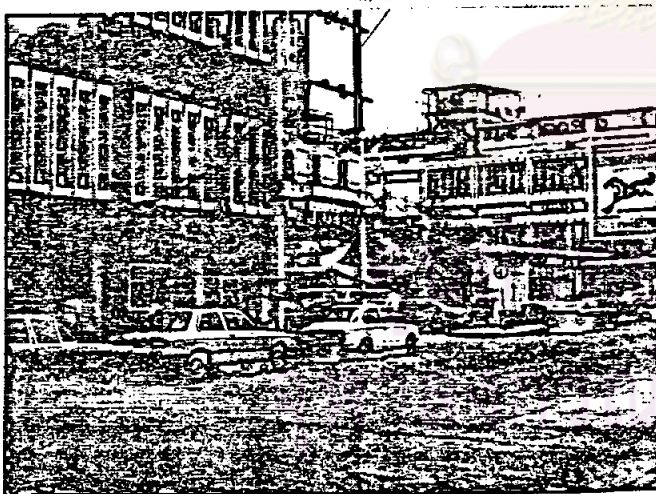
ภาพที่ 14 สะพานลอยสำหรับข้ามถนนพระราม 1
เชื่อมระหว่างป้ายรถโดยสาร เป็นจุดรวมผู้คนสัญจร
ทางเท้าที่สำคัญ ช่วยสนับสนุนต่อกิจการค้าปลีกใน
บริเวณใกล้เคียง และอาจทำลายต่อกิจการบาง
ลักษณะ



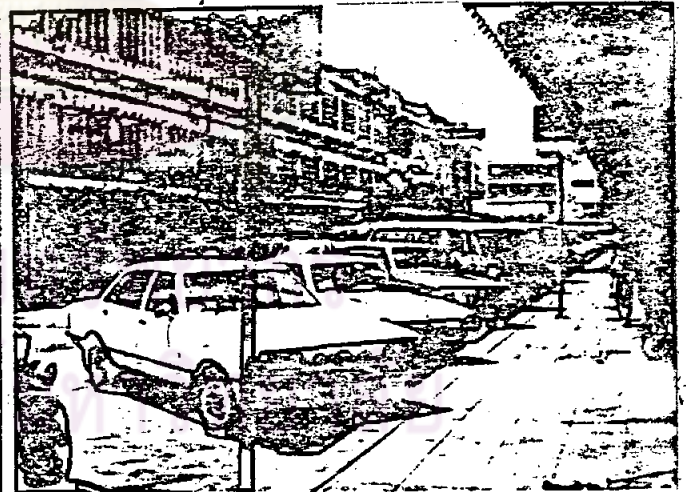
ภาพที่ 15 ถนนสยามสแควร์ซอย 7 ซึ่งเป็นถนนเมนภายใน ที่รถทุกคันจะต้องผ่าน มีการสัญจรหนาแน่นทั้งยวดยานและยูเดินเท้า ที่ตั้งอาคารริมถนนนี้จึงมีคุณค่าการ โนมนำต่อผู้สัญจรผ่านคอนชางสูงกว่าตำแหน่งอื่น ๆ



ภาพที่ 16 ถนนจุฬา ซอย 11 ด้านหลังของบริเวณคอนชางเงียบเหงา ไร้เป็นเส้นทางบริการร้านค้า ส่วนใหญ่จะไม่เน้นหน้าร้านในค่านนี้ ถือเป็นค่านหลัง ทำให้ไม่มีกิจกรรมใด ๆ ที่สำคัญเกิดขึ้นในส่วนนี้



ภาพที่ 17 การจอดรถริมถนนเมนภายในและลานจอดรถ เป็นส่วนที่สำรองสำหรับลูกค้ามาใช้บริการของพื้นที่ โดยมีการจราจรในชวงกลาง ถนนเป็นแนวยาวตลอดบริเวณ และซอยเล็ก ๆ แยกเขาออกคานหน้าและคานหลังเป็นชวง ๆ



ภาพที่ 18 ที่จอดรถหน้าร้านค้า ส่วนใหญ่จะเป็นรถของร้านค้านั้น ๆ จอดเต็มตลอดเวลา และมักจะจอดซ้อนคันในช่วงที่คักคักจ่อแจหรือวันหยุดที่มีผู้คนมาใช้บริเวณมาก

- พื้นที่อาคารห้องแถวในระดับชั้นสองของกลุ่มอาคารรอบ ๆ โรงภาพยนตร์ ซึ่งมีการสัญจรภายนอก 2 ระดับ ไม่มีการเน้นธุรกิจการค้าหรือหนาร้านค้าในระดับชั้นสองเท่าที่ควร อาจจะเป็นเพราะมีผู้สัญจรมาเฉพาะบางช่วงเวลาเท่านั้น หรือโดยลักษณะการดำเนินกิจกรรมนั้นไม่มีความจำเป็นในการใช้พื้นที่ชั้นสองเป็นธุรกิจการค้า หรือเพื่อความสะดวกในการควบคุมก็เป็นได้ บางกิจการ เช่น ร้านหนังสือ แม้ว่าจะใช้พื้นที่ชั้นสองเป็นพื้นที่ธุรกิจการค้า แต่ก็ไม่มีการพาเขาออกจากภายนอกในระดับชั้นสองแต่อย่างใด

นอกจากนั้นลักษณะอื่น ๆ ดังแสดงในภาพประกอบต่าง ๆ ของบริเวณที่เป็นอยู่ ส่วนใหญ่เป็นการใช้พื้นที่บริเวณซึ่งค่อนข้างมีระเบียบพอควร สิ่งที่น่าสังเกตประการหนึ่งก็คือจะเห็นว่าภายในบริเวณมีถนนทางเดินและอาคาร องค์ประกอบทางภูมิสถาปัตยกรรม เช่น ต้นไม้หรือบริเวณพักผ่อนร่มรื่นขาดแคลนอย่างมาก ทำให้บรรยากาศค่อนข้างแห้งแล้งและร้อนมากในตอนกลางวัน ไม่มีลักษณะของแหล่งพักผ่อนมากเท่าที่ควร

ปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ จากการประกอบกิจกรรมในบริเวณของผู้ประกอบการ

จากการสำรวจสอบถามถึงปัญหาต่าง ๆ ที่ผู้ประกอบการประสบอยู่ในปัจจุบัน โดยทั่วไปอาจจะสรุปตามความสำคัญของปัญหาต่าง ๆ ดังนี้

- ปัญหาเกี่ยวกับอาคาร อาคารส่วนใหญ่มีอายุการใช้งานกว่า 10 ปี ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันคือความแตกร้าวของอาคารทำให้ฝนรั่วซึมเข้ามาภายในทำให้สินค้าข้างของเสียหาย ซึ่งสาเหตุอาจจะเป็นเพราะคุณภาพการก่อสร้างยังไม่ดีพอเพียง การทรุดตัวไม่สม่ำเสมอของอาคารอันเกิดจากการใช้พื้นที่แตกต่างกัน โดยมิได้ออกแบบให้เหมาะสมเพียงพอ
- ปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ เป็นปัญหาที่สำคัญของบริเวณ นอกจากบริเวณพื้นที่ซึ่งมีระดับต่ำกว่าถนนภายนอก การระบายน้ำตามธรรมชาติไม่สะดวกเท่าที่ควร นอกจากนี้ยังมีปัญหาการระบายน้ำเสียตามท่อซึ่งมักจะอุดตันจากเศษขยะต่าง ๆ ที่ทิ้งลงท่อระบายโดยไม่มีการขจัดเบื้องต้นอย่างมีประสิทธิภาพ
- ปัญหาความไม่สะดวกในการจอดรถ เนื่องจากพื้นที่สำหรับจอดรถไม่เพียงพอ

การขยายตัวและการเปลี่ยนกิจการ เป็นลักษณะบริการในอัตราส่วนสูงทำให้
 ต้องการพื้นที่จอดรถมากขึ้น ปัญหาที่ผู้ประกอบการประสบก็คือโควตาที่จอดรถ
 1 คันต่อคนหาไม่เพียงพอสำหรับกิจการ และไม่มีที่ว่างจอดรถหนารานตามต้องการ
 นอกจากนี้เป็นปัญหาอันเกิดจากการจัดระบบจราจรและเจ้าหน้าที่ไม่มีความรู้ใน
 การจัดระเบียบพาที่ควร

- ปัญหาจราจร การเก็บเงินค่าจอดรถจากผู้มาใช้บริเวณ ไม่เป็นสิ่งจูงใจต่อ
 ลูกค้า แมวาคาจอดรถจะต่ำมาก การปรับราคาจอดรถสูงขึ้นจาก 3 บาท เป็น
 5 บาท ทำให้ผู้ประกอบการส่วนมากไม่พอใจ เพราะจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากขึ้น
 และลูกค้าลดลงไปอีกด้วย
- ปัญหาอันเกิดจากการรบกวนกันของกิจกรรมข้างเคียง โดยที่ไม่มีการกำหนด
 พื้นที่ของกิจกรรมอย่างชัดเจน ความใกล้ชิดของกิจกรรมที่รบกวนกันทำให้เกิด
 ปัญหาต่าง ๆ ขึ้น เช่น ความกลิ่นจากร้านอาหาร เสียงจากรานข้างเคียง การ
 กันที่จอดรถไว้โดยไม่มีสิทธิ การก่อกองขยะในส่วนของอาคารอื่น ๆ เป็นต้น
- ปัญหาความสกปรกของบริเวณ พื้นที่ส่วนที่เป็นสาธารณะ เช่น ทางบริการหลัง
 อาคารชาตคูดุแลทำให้สิ่งสกปรกหมักหมมเป็นเวลานาน โดยเฉพาะเศษขยะจาก
 ร้านอาหาร เป็นแหล่งเพาะเชื้อโรคกลิ่นอันและหนู แมลงสาบต่าง ๆ ตามพอ
 ระบายน้ำ
- ปัญหาของสิ่งกีดขวาง รุกขมชยะตามตำแหน่งต่าง ๆ ซึ่งรอเวลาเก็บ ส่ง
 กลิ่นเหม็นรบกวนต่อร้านค้ากิจกรรมโดยรวม นอกจากนี้เป็นที่เคื่องรอนรำคาญแล้ว
 ยังทำให้ลูกค้าหลีกเลี่ยงไปจากบริเวณอีกด้วย
- ปัญหาสินค้าเขาอาหาร ทางมหาวิทยาลัยปรับราคาเขาจากเดือนละ 180 บาท
 เป็น 1,000 บาท ทำให้ผู้ประกอบการไม่พอใจ คิดว่าจะต้องมีบริการต่าง ๆ
 เพิ่มขึ้นด้วย
- ปัญหาความปลอดภัยในทรัพย์สิน ส่วนใหญ่จะเป็นมีเหตุจากการโจรกรรมรถยนต์
 จักรยานยนต์ และอุบัติเหตุต่าง ๆ ที่ทำให้รถยนต์ที่จอดไว้เสียหาย นอกจากนี้ก็มี
 ปัญหาเกี่ยวกับการโจรกรรมร้านค้า ซึ่งเกิดขึ้นเป็นบางครั้งไม่บ่อยนัก

- ปัญหาเกี่ยวกับห้องน้ำที่จัดไว้ในอาคาร ไม่เพียงพอ ไม่สะดวก ทำให้ต้องปรับปรุงกันอย่างมาก นอกจากนี้ห้องน้ำสาธารณะก็มีน้อยและเก็บเงินด้วย

นอกจากนี้ก็มีปัญหาเกี่ยวกับอาคารคับแคบออกแบบไม่ดี ปัญหาการขาดแคลนน้ำประปา ปัญหาระเบียบสัญญาเช่าเอาเปรียบ ปัญหาความรอนและแหล่งแสงของบริเวณ ปัญหาการขาดลูกค้าเพราะการเปลี่ยนเส้นทางจราจร ปัญหาการขาดแคลนร้านค้าบริการอาหารราคาถูกลงสำหรับพนักงานภายในบริเวณ และปัญหาปลีกย่อยเฉพาะอื่น ๆ

สาเหตุของปัญหามีหลายลักษณะ บางอย่างเป็นปัญหาโดยส่วนรวมของเมือง บางอย่างเป็นเพราะการออกแบบอาคารบริเวณไม่รอบคอบ และการดูแลควบคุมยังไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ปัญหาและสาเหตุเหล่านี้อาจแก้ไขป้องกันได้โดยวิธีการต่าง ๆ และบางส่วนจำเป็นต้องลงทุนปรับปรุงสูง ทั้งสองคำนึงถึงปัญหาต่อเนื่องต่าง ๆ อีกด้วย

สรุปลักษณะโครงสร้างและการดำเนินงานในพื้นที่สยามสแควร์

ลักษณะโครงสร้างกิจกรรมและการดำเนินงานต่าง ๆ ในพื้นที่สยามสแควร์ จากผลการสำรวจในปัจจุบัน เป็นผลมาจากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเป็นระยะเวลากว่า 10 ปี โดยกลไกตลาดของอาคารและที่ดิน ภาวะเศรษฐกิจสังคม วิถีทางดำเนินธุรกิจการค้า ตลอดจนพฤติกรรมของผู้บริโภค และลักษณะเงื่อนไขซึ่งจำกัดในการใช้อาคารและบริเวณที่มีอยู่ ปัจจัยที่ส่งเสริมความสำเร็จของพื้นที่ก็คือลักษณะทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ชุมชน และการใช้กิจกรรมหลักในลักษณะของโรงภาพยนตร์ กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่มีความสัมพันธ์ซับซ้อนกับโครงสร้างเศรษฐกิจสังคมของบริเวณ และตอบสนองบริการต่อชุมชนอย่างกว้างขวาง

- กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในบริเวณสยามสแควร์ ประกอบด้วยกิจกรรมหลายลักษณะ มีสินค้าและบริการมากกว่า 80 ประเภท มีหน่วยงานดำเนินงานมากกว่า 300 หน่วยองค์กรในขนาดต่าง ๆ ลักษณะกิจกรรมการใช้พื้นที่นอกจากเป็นธุรกิจการค้าบริการแล้ว ยังมีการใช้พื้นที่ในลักษณะของการพักอาศัยหรือพื้นที่บริการซึ่งมิใช่ธุรกิจการค้าประกอบอยู่ด้วย โดยมีสัดส่วนพื้นที่ใช้งานของอาคารในลักษณะเป็นธุรกิจการค้า 64% และพื้นที่ซึ่งมิใช่ธุรกิจการค้า 36% ของพื้นที่อาคารทั้งหมด

- กิจกรรมที่สำคัญซึ่ง เป็นบริการชุมชนและโครงสร้างเศรษฐกิจหลักของการใช้พื้นที่คือกิจกรรมลักษณะธุรกิจการค้าต่าง ๆ ในบริเวณ ประกอบด้วยกิจกรรมในลักษณะร้านค้าปลีกสินค้าขายปลีกประเภทเฉพาะบุคคลประมาณ 8.1% ร้านค้าปลีกส่งสินค้าขนาดใหญ่ของใช้ในครัวเรือนประมาณ 2.2% บริการเพื่อการพักผ่อนอาหาร เครื่องดื่มและอื่น ๆ ประมาณ 34.2% สำนักงานธุรกิจบริษัทที่ทำการต่าง ๆ ประมาณ 17.9% และสถาบันฝึกสอนวิชาชีพต่าง ๆ อีก 1.2% นอกจากนี้เป็นกิจกรรมบริการถึงธุรกิจลักษณะของห้องแสดงสินค้าที่เก็บสินค้าอีกประมาณ 7.9% ลักษณะของกิจกรรมของพื้นที่จึง เป็นพื้นที่ซึ่งเป็นแหล่งค้าปลีกธุรกิจบริการเป็นหลักโดยกิจกรรมอื่น ๆ เป็นส่วนสนับสนุน

- กิจกรรมทางธุรกิจการค้าส่วนใหญ่จะ ใช้พื้นที่ในระดับชั้นล่างของอาคาร เป็นสถานที่ประกอบการ พื้นที่ชั้นบนของอาคารจะใช้เป็นที่พักอาศัยหรือใช้พื้นที่ในลักษณะที่มีใช้ธุรกิจการค้า กิจกรรมธุรกิจการค้าที่ใช้พื้นที่ในระดับชั้นบนประกอบการ ส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มบริการและสำนักงานเท่านั้น พื้นที่ในระดับชั้นล่างจะถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจการค้าเกือบทั้งหมด 96% พื้นที่อาคารในระดับชั้นสองใช้เพื่อธุรกิจการค้าเพียง 76% และในระดับชั้นสามใช้เพียง 43% และในระดับชั้นสี่ซึ่งเป็นการต่อเติมอาคาร เคมีใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ทางธุรกิจการค้า 35% ของพื้นที่ส่วนต่อเติมทั้งหมดซึ่งมีประมาณ 64.8% ของหน่วยอาคารทั้งบริเวณ ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีการพยายามใช้พื้นที่อาคารในลักษณะที่ให้เกิดประโยชน์ตอบแทนอย่างมากพอสมควร โดยค่าของการใช้พื้นที่ธุรกิจการค้าจะลดลงตามระดับชั้นที่สูงขึ้นไปและใช้เฉพาะกิจกรรมบางประเภทเท่านั้น

- กิจกรรมภายในบริเวณเริ่มดำเนินการตั้งแต่ 7.30 - 24.00 น. เป็นประจำ ทุกวันตลอดปี มีการหมุนเวียนตามช่วงเวลาของกิจกรรมแต่ละประเภท โดยสำนักงานธุรกิจการค้าจะดำเนินงานในช่วงกลางวันจนถึงเย็น ธุรกิจบริการจะดำเนินการตั้งแต่กลางวันจนถึงเที่ยงคืน มีขอบเขตการบริการสำหรับบุคคลลูกค้าทุกระดับชั้น ปกติจะมีผู้ใช้พื้นที่ประมาณวันละ 75,000 คน โดยส่วนใหญ่จะใช้บริการของร้านอาหาร เครื่องดื่ม ซัสดินค้าต่าง ๆ มาชมภาพยนตร์ และผู้มาทำงานภายในพื้นที่กับใช้บริการอื่น ๆ กิจกรรมที่มีผลกำไร สูงคือกลุ่มธุรกิจบริการและสำนักงาน ส่วนใหญ่มีผลตอบแทนต่อกิจการที่ดีน่าพอใจ ซึ่งขึ้นอยู่กับขนาดของการลงทุนและคุณภาพการให้บริการ เป็นสำคัญ ถ้าพิจารณาจากขนาดพื้นที่ใช้งานของกิจกรรม

กิจกรรมที่มีผลกำไรต่อพื้นที่ประกอบการ สูงคือกลุ่มร้านขายสินค้าปลีกย่อย และโรงเรียนฝึกสอนต่าง ๆ จำนวนผลตอบแทนอาจเปลี่ยนแปลงไปได้ ซึ่งแล้วแต่ผู้ประกอบการจะดำเนินการ และมีปัจจัยเกี่ยวข้องของอยู่อย่างมาก

- กิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งเป็นลักษณะขององค์กร มีโครงสร้างกิจกรรมย่อยภายในแตกต่างกันออกไป โดยลักษณะของการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในหน่วยคูหาอาคารของกิจกรรมธุรกิจหลักในชั้นล่างประเภทต่าง ๆ พบว่าประกอบด้วยกิจกรรม 2 ลักษณะสอดคล้องกันอยู่ คือเป็นการใช้พื้นที่เพื่อธุรกิจการค้ากับการใช้พื้นที่ซึ่งเป็นที่พักอาศัย ลักษณะของโครงสร้างองค์กรกิจกรรมโดยทั่วไปจะเป็นลักษณะใหญ่ ๆ คือ (ร้านค้าปลีก + สำนักงาน + ที่พักอาศัย) + ที่เก็บสินค้า) (ร้านค้าส่ง + สำนักงาน + ที่พักอาศัย + ที่เก็บสินค้า) (สำนักงานธุรกิจ + สำนักงานธุรกิจอื่น ๆ + ที่พักอาศัย) และ (ร้านค้าบริการ + ที่พักอาศัย) โดยปกติร้านขายสินค้าทางประเภทจะไม่อยู่รวมกัน นอกจากกลุ่มร้านค้าเสื้อผ้า รองเท้า กระเป๋า ของประดับ ซึ่งมีโครงสร้างตลาดลูกค้าใกล้เคียงกัน อีกลักษณะหนึ่งก็คือร้านจำหน่ายเสื้อผ้ามักจะมีส่วนตัดเย็บของร้านค้าสอดคล้องกันเป็นส่วนมาก ลักษณะของการประกอบกิจกรรมโดยส่วนรวมอาจจะกล่าวได้ว่าเป็นองค์กรส่วนบุคคลหรือธุรกิจของครอบครัวเป็นส่วนมาก กิจกรรมที่เป็นธุรกิจอย่างแท้จริงมักจะเป็นองค์กรขนาดใหญ่หรือเป็นสาขาขององค์กรขนาดใหญ่และกิจกรรมกลุ่มนี้จะใช้พื้นที่ให้เกิดผลตอบแทนอย่างเต็มที่

- สภาพแวดล้อมกายภาพโดยทั่วไปของพื้นที่นอกจากลักษณะกำหนดของอาคารและบริเวณแล้ว มีการตกแต่งต่อเติมอาคารแต่ละหน่วยในลักษณะต่าง ๆ โดยทั่วไปมักจะเน้นการตกแต่งในระดับชั้นล่าง ซึ่งเป็นพื้นที่ธุรกิจการค้าที่สำคัญ นอกจากนี้ลักษณะที่ปรากฏที่เห็นได้ชัดเจนก็คือการตกแต่งคัลเปลี่ยนแปลงลักษณะภายนอกของอาคารให้พิเศษแตกต่างกันออกไป เพื่อเน้นจุดเด่นที่ตั้งของกิจการนั้น ๆ ทั้งในค่านรูปแบบและสีสรร หรือแสงไฟโฆษณา ทำให้มีบรรยากาศซึ่งค่อนข้างมีชีวิตชีวา มีสินค้าแสดงตามตู้โชว์หน้าร้านต่าง ๆ ให้เลือกชมได้ ขณะเดียวกันลักษณะสภาพแวดล้อมกายภาพของบริเวณก็มีส่วนที่สกรปรกษากระเบียบ ชาติความเรียบร้อย สวยงามหรือพื้นที่สูญเปล่าอยู่มาก

- ปัญหาต่าง ๆ ซึ่งผู้ประกอบการประสบอยู่โดยทั่วไป เป็นปัญหาเกี่ยวกับอาคารสถานที่ ทั้งในลักษณะขององค์ประกอบอาคารและสาธารณูปโภคต่าง ๆ ซึ่งบกพรองขาดแคลน

และประสิทธิภาพต่ำ ปัญหาต่าง ๆ ที่ประสบจะเห็นได้ว่าไม่มีปัญหาเกี่ยวกับผลประโยชน์ทางธุรกิจการค้าโดยตรง ลักษณะของปัญหาและการแก้ไขจึงเป็นการจัดอุปสรรคข้อบกพร่องช่วยเพิ่มประสิทธิภาพของพื้นที่และบริเวณให้รองรับการใช้งานได้ดีขึ้น



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย