

แผนพัฒนาพื้นที่ตลาดที่ทีพี มอลล์ จังหวัดขอนแก่น

THE DEVELOPMENT PLAN OF TTP MALL IN KHON KAEN

ฐิติมา บุขุราคม¹เกษม นันทชัย²อมรรวรรณ รุ่งกุล³

บทคัดย่อ

รายงานการศึกษาอิสระเรื่องแผนพัฒนาพื้นที่ทีพี มอลล์ จังหวัดขอนแก่น เป็นธุรกิจที่ให้บริการเกี่ยวกับการเช่าพื้นที่การค้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่เช่า และสาเหตุของปัญหาในเรื่องการจัดการพื้นที่เช่า สำหรับจัดทำแผนพัฒนาพื้นที่ทีพี มอลล์ ให้มีผู้เข้ามาใช้บริการและมีผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่ในการทำธุรกิจเพิ่มมากขึ้น โดยศึกษาสภาพปัจจุบันและสาเหตุของปัญหาด้วยการใช้ SWOT Analysis ,Five Forces Model, PEST Environment, การสัมภาษณ์ และการสังเกต ผลการศึกษาพบว่าสภาพปัจจุบันของพื้นที่ที่มีความเสื่อมโทรมและด้อยกว่าคู่แข่งที่อยู่ในละแวกเดียวกันอย่างมาก มีสาเหตุมาจากเจ้าของพื้นที่ขาดการบริหารจัดการพื้นที่ที่ดี ได้แก่ ไม่มีระบบรักษาความปลอดภัย ไม่มีการจัดระเบียบการใช้พื้นที่ ไม่มีมาตรการรักษาความสะอาดที่ชัดเจน และไม่มีแสงสว่างในพื้นที่เพียงพอ จากนั้นจึงได้เสนอแผนพัฒนาพื้นที่ทีพี มอลล์ จากการไปสัมภาษณ์เพื่อไ้ทราบสาเหตุที่แท้จริงของผู้ประกอบการที่ไม่นิยมเข้ามาเช่าพื้นที่ จึงได้ทำการจัดโซนพื้นที่เช่าและพื้นที่สำหรับจัดกิจกรรม การเพิ่มระบบรักษาความปลอดภัย และการกำหนดมาตรการการรักษาความสะอาด ภายหลังจากการกำหนดแผนการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวมานั้น คาดว่าจะใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายในการพัฒนาพื้นที่ประมาณ 6.5 ล้านบาท และหลังการพัฒนาพื้นที่หากมีการเช่าพื้นที่เต็มอัตราจะสามารถคืนทุนที่ใช้ในการพัฒนาพื้นที่ได้ในระยะเวลา 3 ปี จากการเช่าพื้นที่ทั้งหมด

คำสำคัญ: การพัฒนาพื้นที่การค้า, เจ้าของพื้นที่, พื้นที่เช่า

Abstract

The independent study reports about development plan area, TTP Mall, Khon Kean. This is a business that provides services for commercial tenants. The objective was to study the current condition of the leased space and the cause of the issues for management of rental space. Development plan for the HTTP Mall to have more accesses to the services and operators to lease space. The study of the current situation and cause of the problem by using SWOT Analysis, Five Forces Model, PEST Environment, interview, and observation. The result of study shows that the current conditions of the area have deteriorated and very inferior to competitors in the same neighborhood. It was caused by the lack of management, for example it does not has security, does not organized for space area, does not has measure to keep clean, and there is not enough light. After the interviews in order to know the exact cause that the entrepreneurs are not interested to rent space. So they start to arrange more area for rent and event. Increasing the security system and measures to keep clean. After the development plan area, as mentioned. The budget is expect to cost around 6.3 million baht to develop the area and the development of the area, if there is a rental space full payback can be used to develop the area in a period of three years from the all area.

Keywords: Area Development Landowner Lease area

¹ นักศึกษาปริญญาโท วิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

² ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ประจักษ์วิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น ณ กรุงเทพมหานคร

³ อาจารย์ประจำวิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

บทนำ

เจ้าของธุรกิจทีทีพี มอลล์ เริ่มธุรกิจมาจากการขายอาหารให้กับประชาชนทั่วไปในตลาดใต้รุ่ง เทศบาลเมืองขอนแก่น ซึ่งเป็นที่ได้รับความนิยมมาก จนทำให้มีผู้ชักชวนมาขายอาหารในโรงอาหารของมหาวิทยาลัยขอนแก่น โดยการทำอาหารขายให้กับนักศึกษา ด้วยความที่มีความสามารถในการทำอาหารทำให้ขายอาหารได้ดีและเป็นที่ยอมรับในหมู่นักศึกษาอีกเช่นกัน ต่อมาการขายอาหารก็ขายดีขึ้นเรื่อยๆจนไม่พอที่จะขายจึงได้ชักชวนแม่ค้าขายอาหารที่รู้จักกันเข้ามาขายอาหารด้วยกัน และจากการมียอดขายที่ดีในระยะเวลาที่ยาวนาน ทำให้เริ่มมีเงินทุนที่จะมาสร้างพื้นที่ให้คนเช่าพื้นที่เพื่อการค้าขายเป็นของตนเอง ด้วยการทำการสร้างพื้นที่เช่าเป็นตลาดเล็กๆทั้งตนเองก็ได้ขายสินค้าในตลาดนั้นและมีผู้ประกอบการมาเช่าพื้นที่อย่างเนืองแน่น และได้ทำการสร้างอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 20 คูหา ให้เช่าในราคาถูก ซึ่งมีผู้เช่ามาเช่าจำนวนมาก นอกจากนี้สินค้าที่นำมาขายในพื้นที่ก็เป็นที่ได้รับความนิยมจากนักศึกษาในสมัยนั้น อีกทั้งยังเป็นทำเลทองที่เหมาะสมแก่การทำการค้าขาย เพราะอยู่ใกล้มหาวิทยาลัย จึงสามารถดึงดูดผู้ประกอบการให้หลังไหลเข้ามาอยู่ตลอดเวลา จนกระทั่ง 4 ปีที่ผ่านมา มีธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้าเกิดขึ้น ซึ่งเป็นแหล่งเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ และมีพื้นที่สำหรับพักผ่อนภายในตัว หรืออาจเรียกอีกชื่อหนึ่งว่า คอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ทำให้ผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่หันไปเช่าพื้นที่ในตลาดแห่งใหม่ เนื่องจากแหล่งใหม่นั้นมีผู้ให้ความสนใจ และผู้คนหลังไหลเข้าไปในตลาดนั้นจำนวนมาก และด้วยการเปิดให้เช่าพื้นที่ที่ผ่านระยะเวลาไม่นานของทีทีพี มอลล์ ทำให้พื้นที่เกิดความเสื่อมโทรม ทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่ค่อยสนใจที่จะมาเช่าพื้นที่ ส่วนผู้เช่ารายเก่าที่ยังเช่าอยู่ก็ด้วยเหตุผลที่พื้นที่ของเรามีราคาถูก สามารถทำให้ธุรกิจที่เข้ามาลงทุนมีกำไรเพียงแต่พื้นที่ทีทีพี มอลล์ มีความทรุดโทรม หากได้รับการพัฒนาพื้นที่คาดว่าจะทำให้ผู้ประกอบการให้ความสนใจในการเข้ามาเช่าพื้นที่และผู้บริโภคก็จะเข้ามาใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น

ดังนั้น เจ้าของธุรกิจจึงได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับพื้นที่เช่าที่จะพัฒนาให้ดีขึ้น สามารถดึงดูดผู้ประกอบการและผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในพื้นที่ และมีพื้นที่พักผ่อนเพื่อให้ผู้เช่ามาใช้พื้นที่ที่มีกิจกรรมที่หลากหลาย และมีความสะดวกสบายและครบวงจร เพื่อที่จะได้กลับมาเป็นที่นิยมของคนในละแวกนั้นและละแวกใกล้เคียง ด้วยเหตุนี้ผู้ศึกษาจึงทำการศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่เช่าทีทีพี มอลล์ เพื่อให้ได้แผนในการพัฒนาพื้นที่ทีทีพี มอลล์ ในการก้าวไปสู่รูปแบบใหม่ที่ดีขึ้นกว่าปัจจุบัน มีความทันสมัยให้เข้ากับการดำเนินชีวิตของคนปัจจุบัน

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่เช่าทีทีพี มอลล์ (TTP Mall) จังหวัดขอนแก่น
2. เพื่อให้ได้แผนการพัฒนาพื้นที่ของทีทีพี มอลล์ (TTP Mall) จังหวัดขอนแก่น

วิธีดำเนินงาน

ในการศึกษาการกำหนดแผนพัฒนาพื้นที่ทีทีพี มอลล์ จังหวัดขอนแก่น มีประเด็นในการศึกษาตามหัวข้อดังนี้

วิธีการศึกษาสถานการณ์ปัจจุบันของการเช่าพื้นที่ในทีทีพี มอลล์

การกำหนดกลุ่มตัวอย่างที่จะศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ดำเนินการเก็บข้อมูลโดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ทีทีพี มอลล์ ซึ่งได้สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างตามเงื่อนไขในการสัมภาษณ์ ดังนี้

- ผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ในทีทีพี มอลล์

- ผู้ประกอบการให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลในการสัมภาษณ์
- ผู้ประกอบการอยู่ในพื้นที่ในช่วงเวลาที่เข้าไปทำการสัมภาษณ์

การกำหนดเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการดำเนินการศึกษาคั้งนี้ใช้แบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในพื้นที่ที่ทีพี มอลล์ จังหวัดขอนแก่น เพื่อให้ทราบถึงสถานการณ์ปัจจุบันเกี่ยวกับปัญหาของผู้ประกอบการในการเช่าพื้นที่ จากนั้นนำผลการสัมภาษณ์วิเคราะห์เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดแผนพัฒนาพื้นที่ที่ทีพี มอลล์

การเก็บรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูล

เก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงโดยสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ในทีพี มอลล์ จังหวัดขอนแก่น ทั้งร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านเสื้อผ้าแฟชั่น สถาบันกวดวิชา จำนวน 23 ราย ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์กลุ่มย่อยเชิงลึก (Focus Group) โดยจำนวนตัวอย่างผู้ประกอบการที่สัมภาษณ์จะถูกกำหนดตามเงื่อนไขในการสัมภาษณ์ตามทีผู้ศึกษาได้กำหนดไว้

วิธีวิเคราะห์การกำหนดแผนพัฒนาพื้นที่ที่ทีพี มอลล์

ดำเนินการโดยการนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการถึงสถานการณ์ปัจจุบันเกี่ยวกับประเด็นปัญหาที่ผู้ประกอบการได้พบและการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมต่างๆ ดังนี้

2.1) วิเคราะห์สถานการณ์ปัจจุบัน (SWOT Analysis)

การวิเคราะห์สถานการณ์ปัจจุบันของพื้นที่ที่ทีพี มอลล์ ด้วยการใช้ SWOT Analysis ในการวิเคราะห์จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และภัยคุกคาม ของพื้นที่ที่ทีพี มอลล์ ซึ่งการวิเคราะห์นี้จะใช้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการนำมาทำการวิเคราะห์เพื่อให้ได้ผลที่แม่นยำที่สุด

2.2) วิเคราะห์แรงกระทบทั้ง 5 ในการทำธุรกิจ (Five Forces Model)

การวิเคราะห์แรงกระทบทั้ง 5 ในการทำธุรกิจ (Five Forces Model) ทำการวิเคราะห์อำนาจการต่อรองจากผู้บริโภค วิเคราะห์อำนาจในการต่อรองของผู้ขายปัจจัยการผลิต วิเคราะห์การแข่งขันระหว่างคู่แข่งภายในอุตสาหกรรมเดียวกัน วิเคราะห์ภัยคุกคามจากคู่แข่งรายใหม่ วิเคราะห์ภัยคุกคามจากสินค้าทดแทน ซึ่ง การทำ Five Forces Model จะทำให้เห็นภาพของความสัมพันธ์ในการแข่งขันภายในธุรกิจประเภทเดียวกันว่ามีความรุนแรงเพียงใด เหมาะสมกับการที่จะเข้าไปลงทุนทำธุรกิจเพียงใด และมีความสามารถในการทำกำไรเป็นอย่างไร

2.3) วิเคราะห์สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป (PEST Environment)

การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป (PEST Environment) ใช้ในการวิเคราะห์ทางด้านการเมือง ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมวัฒนธรรม และด้านเทคโนโลยี ที่มีผลที่เอื้อต่อการกำหนดแผนพัฒนาพื้นที่ที่ทีพี มอลล์ ซึ่งผู้ศึกษาจะทำการรวบรวมข้อมูลในทุกๆ ด้าน

กำหนดแผนพัฒนาพื้นที่ที่ทีพี มอลล์ จังหวัดขอนแก่น

กำหนดแผนพัฒนาพื้นที่ที่ทีพี มอลล์ จังหวัดขอนแก่น เป็นลักษณะการวางแผนเชิงปฏิบัติ (Action Plan) โดยกำหนดวัตถุประสงค์ และแผนการพัฒนาพื้นที่อย่างละเอียด และประมาณการค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นรวมถึงระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุน เป็นต้น

ผลการวิจัย

จากการศึกษาสถานการณ์ปัจจุบันของการเช่าพื้นที่โดยการทำการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่า มีปัญหาที่ผู้ประกอบการพบเจอสามารถแบ่งปัญหาออกเป็น 4 ด้านหลักๆ ดังนี้ ปัญหาด้านความปลอดภัย ปัญหาด้านความ

สะอาด ปัญหาด้านความเป็นระเบียบ และปัญหาด้านจรรยาบรรณ

ผลจากการวิเคราะห์สถานการณ์ปัจจุบันที่เป็นจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภัยคุกคาม (SWOT Analysis) มีดังนี้

1) จุดแข็ง (Strengths)

- ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัย มีถนนตัดผ่านหลายเส้น ทำให้การเดินทางเข้ามาเยี่ยมชมตลาดทำได้
- ผู้ประกอบการใช้ต้นทุนในการดำเนินธุรกิจน้อย
- ห้องเช่ามีหลากหลายขนาดและหลายประเภทให้เลือก

อย่างสะดวก

2) จุดอ่อน (Weaknesses)

- เป็นพื้นที่ชบเซา ขาดการบำรุงรักษา ทำให้สภาพดูเก่าและโทรม จึงไม่น่าสนใจในการเข้าเยี่ยมชมตลาด
- ผู้ประกอบการไม่สนใจที่จะมาลงทุนทำการค้าในพื้นที่

3) โอกาส (Opportunities)

- สภาพทางเศรษฐกิจของธุรกิจใกล้มหาวิทยาลัย มีการขยายตัว ประชาชนมีศักยภาพในการซื้อมากขึ้น
- ค่านิยมในโลกออนไลน์ มีผลต่อการเพิ่มขึ้นของคนเข้ามาในพื้นที่ จากกระแสสังคมที่ติดตามการ

รีวิวของกลุ่มเพื่อนในการใช้สื่อสังคมออนไลน์

4) ภาวะคุกคาม (Threats)

- สภาพเศรษฐกิจและการเมืองยังไม่แน่นอน ราคาต้นทุนของสินค้าที่ผู้ประกอบการเข้ามาใช้บริการในพื้นที่ค่อนข้างมีผลกับกำไรที่ผู้ประกอบการจะได้รับ อีกทั้งยังมีพื้นที่ที่ผู้ประกอบการสามารถทำกำไรได้มากกว่า จึงมีผลทำให้ผู้ประกอบการยอมลงทุนในพื้นที่ที่อาจมีราคาสูงกว่าพื้นที่เช่าที่ทีพี มอลล์

ผลจากการวิเคราะห์แรงกระทบทั้ง 5 ในการทำธุรกิจ (Five Forces Model) ที่ทำการวิเคราะห์อำนาจการต่อรองจากผู้บริโภค การวิเคราะห์อำนาจในการต่อรองของผู้ขายปัจจัยการผลิต การวิเคราะห์ภัยคุกคามจากคู่แข่งรายใหม่ และการวิเคราะห์ภัยคุกคามจากสินค้าทดแทน มีดังนี้

ผลการวิเคราะห์อำนาจการต่อรองจากผู้บริโภค ธุรกิจประเภทให้เช่าพื้นที่จะดำเนินธุรกิจไปได้โดยการมีผู้ประกอบการมาเช่าพื้นที่ ดังนั้นการต่อรองจะอยู่ในรูปแบบของสัญญาเช่าพื้นที่ ที่มีเงื่อนไขตามแต่ละที่ที่กำหนดไว้ ถือว่ามีผลกระทบน้อยเนื่องจากการทำสัญญาเช่าพื้นที่ของทีพี มอลล์ ไม่ได้มีเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคในการทำธุรกิจของผู้ประกอบการที่จะเข้ามาเช่าพื้นที่

ผลการวิเคราะห์อำนาจในการต่อรองของผู้ขายปัจจัยการผลิต ในธุรกิจประเภทให้เช่าพื้นที่ วัตถุประสงค์ที่ใช้ในการผลิตจะเป็นวัตถุประสงค์เกี่ยวกับวัสดุก่อสร้าง ซึ่งถือว่าอำนาจการต่อรองถือว่าอยู่ในระดับที่มาก เนื่องจากการก่อสร้างเพื่อพัฒนาพื้นที่นั้นจะใช้วัสดุจำนวนมาก ทำให้เราสามารถต่อรองราคาจากผู้ขายปัจจัยการผลิตให้สามารถซื้อวัสดุในราคาที่ถูกลงกว่าผู้ซื้อทั่วไปเนื่องจากจำนวนการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างที่จะนำมาพัฒนาพื้นที่นั้นมีการสั่งซื้อจำนวนมากๆ

ผลการวิเคราะห์การแข่งขันระหว่างคู่แข่งภายในอุตสาหกรรมเดียวกัน สภาวะการแข่งขันในการให้เช่าพื้นที่ ในแต่ละที่จะกำหนดราคาในการเช่าแตกต่างกันออกไปตามทำเลที่ตั้ง ซึ่งการตั้งพื้นที่เช่า จะอยู่ตามเขตพื้นที่อาศัยของประชากรโดยส่วนใหญ่เพื่อความสะดวกของประชากรในแต่ละพื้นที่ ถือว่ามีการแข่งขันในระดับปานกลาง เนื่องจากธุรกิจนี้จะมีเวลาเปิด – ปิด ที่ต่างกันไปตามการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคแต่ละพื้นที่ตามเขตชุมชนเมือง

ผลการวิเคราะห์ภัยคุกคามจากคู่แข่งรายใหม่ ถึงแม้ปัจจุบันมีธุรกิจประเภทเดียวกันเกิดขึ้นมาหลาย

แห่ง แต่ธุรกิจประเภทนี้จะใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง หากผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจไม่ได้มีทำเลในการประกอบธุรกิจประเภทนี้เป็นของตนเอง ก็อยากต่อการที่จะสร้างพื้นที่เพื่อให้เช่า ถือว่าภัยคุกคามจากผู้แข่งขันรายใหม่อยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากการลงทุนใช้เงินลงทุนสูงมาก

ผลการวิเคราะห์ภัยคุกคามจากสินค้าทดแทน ธุรกิจประเภทให้เช่าพื้นที่การค้าในเขตอำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น มีอยู่ตามมุมเมืองตามทำเลที่ตั้งหลักๆซึ่งถือว่าไม่มากนัก ทำให้ผู้ประกอบการที่จะเช่าพื้นที่ที่จะทำธุรกิจมีตัวเลือกตามเขตพื้นที่ที่จะลงทุน ทำให้ที่ทีพี มอลล์ ได้รับผลกระทบจากการมีพื้นที่เช่าแห่งใหม่ในระดับปานกลาง เพราะทำเลของที่ทีพี มอลล์ ถือว่าเป็นทำเลทอง และมีราคาถูก เหมาะแก่การลงทุน เพียงแต่พื้นที่นั้นมีสภาพที่ทรอมตามกาลเวลา

ผลจากการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป (PEST Environment) ทั้งด้านการเมือง ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และด้านเทคโนโลยี มีรายละเอียดการวิเคราะห์ ดังนี้

1.1) สภาพแวดล้อมด้านการเมือง (Political Environment - P) : จากนโยบายทางการเมือง ในเขตพื้นที่ที่เอื้อต่อการดำเนินธุรกิจที่หลากหลาย ไม่มีการปิดกั้นโอกาสทางการค้า เหมาะแก่การลงทุน แต่นโยบายระดับประเทศอาจส่งผลต่อธุรกิจขนาดใหญ่ ซึ่งห่างไกลจากธุรกิจขนาดย่อม จึงไม่ได้รับผลกระทบจากการเมืองมากนัก

1.2) สภาพแวดล้อมด้านเศรษฐกิจ (Economic Environment - E) : จากสถานะทางเศรษฐกิจที่ต่างคนต่างต้องประหยัดในเรื่องของรายจ่าย การใช้จ่ายเงินก็จะมีบ้างปานกลาง ไม่ถึงกับซบเซา เพียงแต่ผู้คนมีการตระหนักถึงการใช้จ่ายเงินให้คุ้มค่ามากขึ้น

1.3) สภาพแวดล้อมด้านสังคม (Social Environment - S) : จากสภาพแวดล้อมทางสังคมที่มีผู้คนอาศัยอยู่จำนวนมาก ซึ่งจะประกอบด้วย นักศึกษา บุคลากรมหาวิทยาลัย ผู้ประกอบการ ประชาชนทั่วไป ทำให้มีสังคมการรับประทานอาหาร การพักผ่อนหลายรูปแบบ และตามกระแสโลกออนไลน์ ผู้คนนิยมตามไปรีวิวกสถานที่ที่มีการอัพโหลดสู่โลกออนไลน์ ซึ่งธุรกิจต่างๆเกิดการตื่นตัวด้านโซเชียลมากขึ้น

1.4) สภาพแวดล้อมด้านเทคโนโลยี (Technological Environment - T) : จากการสื่อสารเทคโนโลยีปัจจุบันนี้เป็นกระแสที่เน้นการท่องโลกออนไลน์ เช็คอิน อัพรูปผ่านโซเชียลกันอย่างแพร่หลาย ทำให้ผู้คนนิยมไปตามสถานที่ต่างๆที่ถูกอัพเดทลงโซเชียล เพื่อตามกระแสโลกออนไลน์มากขึ้น

การกำหนดแผนพัฒนาพื้นที่ที่ทีพี มอลล์ จังหวัดขอนแก่น

จากการศึกษาสถานการณ์ปัจจุบันของการเช่าพื้นที่โดยการทำการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและผลการวิเคราะห์ตามทฤษฎีที่กล่าวมาข้างต้น สามารถจัดทำแผนการพัฒนาพื้นที่ที่ทีพี มอลล์ จังหวัดขอนแก่น ได้ ดังนี้

ด้านความปลอดภัย ควรเพิ่มระบบรักษาความปลอดภัยให้แน่นหนายิ่งขึ้น โดยการติดกล้องวงจรปิดและพนักงานรักษาความปลอดภัยทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน เพื่อป้องกันการมีงาฉีพเข้ามาขโมยทรัพย์สินของผู้ประกอบการ และถือเป็นการเพิ่มความน่าเชื่อถือในการรักษาความปลอดภัยของพื้นที่ที่ทีพี มอลล์ ให้มีความน่าเชื่อถือและได้รับความไว้วางใจจากผู้ประกอบการด้วย

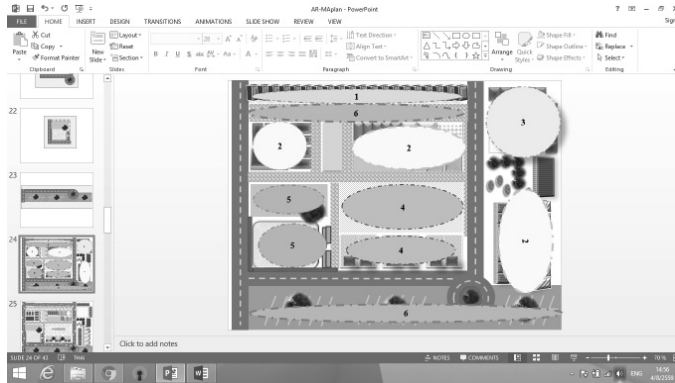
ด้านความสะดวก ควรมีพื้นที่สำหรับทั้งขยะและถังขยะแบบแยกตามประเภทขยะ และมีการบริหารจัดการเวลาในการกำจัดขยะ และกำหนดระเบียบในการรักษาความสะดวกในพื้นที่ให้กับผู้ประกอบการได้ปฏิบัติตาม

ด้านความเป็นระเบียบ ควรมีการจัดโซนพื้นที่ภายในที่ทีพี มอลล์ จังหวัดขอนแก่น โดยจะจัดโซนพื้นที่ดังภาพ โดยมีรายละเอียดของการจัดโซนพื้นที่ ดังนี้

โซนที่ 1 อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น เป็นพื้นที่สำหรับสถาบันกวดวิชา สถาบันเสริมความงาม และร้านเสริมสวย

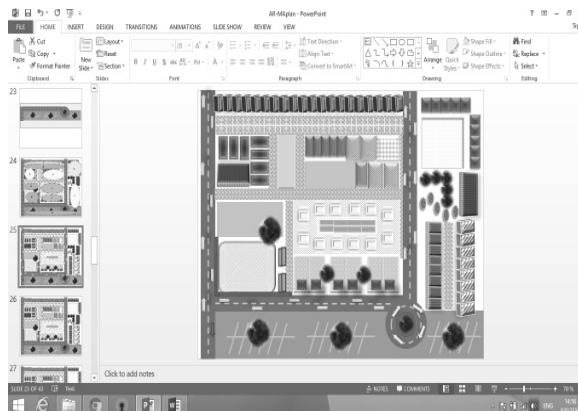
โซนที่ 2 ห้องเช่าสำหรับการขายสินค้าก็ฟซื้อป เสื้อผ้าแฟชั่น ร้านหนังสือ

- โซนที่ 3 ห้องเช่าสำหรับร้านค้าแฟเบอร์เกอร์รี่ ร้านขายสินค้าแฮนด์เมด และลานจัดแสดงกิจกรรมขนาดเล็ก
- โซนที่ 4 พื้นที่สำหรับศูนย์อาหาร ทั้งแบบล๊อคและแบบห้องกระจก
- โซนที่ 5 พื้นที่สำหรับจัดกิจกรรม ลานแสดงสินค้าขนาดกลาง และเวทีกิจกรรมกลางแจ้ง
- โซนที่ 6 พื้นที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล และรถจักรยานยนต์



ภาพแสดงการจัดโซนพื้นที่ภายในทีทีพี มอลล์ จังหวัดขอนแก่น

ด้านจรรยา ควบคุมกำหนดเส้นทางการจราจรที่ชัดเจน มีลูกศรชี้บอกทางเข้าออกที่ชัดเจน และควบคุมกำหนดพื้นที่ห้ามจอดที่ชัดเจนโดยให้พนักงานรักษาความปลอดภัยเป็นคนตรวจตราบริเวณพื้นที่ห้ามจอด หากฝ่าฝืนก็ทำการลงโทษหรือว่ากล่าวตักเตือน



ภาพแสดงการจัดการเส้นทางการจราจรทั้งขาเข้า - ขาออก ภายในพื้นที่

สรุป

จากการศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่เช่าทีทีพี มอลล์ จังหวัดขอนแก่น เพื่อให้ได้แผนพัฒนาพื้นที่ ตามวิธีการดำเนินการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูลประกอบกับการใช้ทฤษฎีดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการศึกษาได้ว่า ในกาไปสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในพื้นที่ทีทีพี มอลล์ จังหวัดขอนแก่น พบว่าสภาพปัจจุบันนั้นมีปัญหาหลักที่แยกออกได้เป็น 4 ด้านคือ ด้านความปลอดภัย ด้านความสะอาด ด้านความเป็นระเบียบ และด้านการจราจร ซึ่ง

หากมีการเร่งแก้ไขปัญหาดังกล่าวตามที่ได้อธิบายในแผนพัฒนา พื้นที่ทีทีพี มอลล์ จะทำให้ทีทีพี มอลล์ มีความพร้อมในการรองรับผู้ที่เข้ามาใช้บริการและผู้ประกอบการในพื้นที่ และมีผู้เข้ามาใช้พื้นที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งในการพัฒนาพื้นที่นี้คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายงบประมาณการพัฒนาประมาณ 6.5 ล้านบาท และหากมีผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่เพิ่มเติมพื้นที่ที่เปิดให้เช่าจะสามารถคืนทุนได้ในระยะเวลา 3 ปี

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี เนื่องจากผู้ศึกษาได้รับความกรุณาจากอาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เกษม นันทชัย และอาจารย์อมรรรณ รังกุล ที่ให้ความอนุเคราะห์ในการให้คำปรึกษาและคำแนะนำที่มีคุณค่าต่อการศึกษา ตลอดจนชี้แนะแนวทางแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องต่างๆ จนทำให้รายงานการศึกษาอิสระฉบับเสร็จสมบูรณ์เป็นอย่างดี ผู้ศึกษาจึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

เอกสารอ้างอิง

- [1] ณัฐพันธ์ เจริญนนท์. (2552). **การจัดการเชิงกลยุทธ์**. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดบุ๊คเซ็นเตอร์.
- [2] นราตรี ไวนิชกุล และชูศักดิ์ อุดมศรี. (2552). **ระเบียบวิจัยธุรกิจ**. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.