

บทคัดย่อ

งานวิจัยในรูปแบบผสมนี้มุ่งเน้นการศึกษาแนวทางการบริหารพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์กรรมของอาคารในสังกัดหน่วยงานราชการ กรณีศึกษา ศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้อาคารและสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการ โดยทำการศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาในการบริหารพื้นที่ ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจาก (1) กลุ่มข้าราชการพนักงานและผู้มาติดต่อในอาคาร จำนวน 81 คน ด้วยการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม และ (2) กลุ่มของผู้ดำเนินธุรกิจในอาคาร จำนวน 9 คน ด้วยการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก ข้อมูลที่ได้นำมาวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ความถี่ และค่าร้อยละ ร่วมกับการวิเคราะห์ระดับความสนใจในร้านค้า ในบริการและในการเลือกใช้บริการ ด้วยการคำนวณค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ส่วนข้อมูลจากการสัมภาษณ์วิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา ผลการวิเคราะห์ทั้งหมดนำเสนอในรูปแบบการพรรณนา

ผลการวิจัยพบว่ากลุ่มผู้ใช้อาคารในโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ มีความประทับใจและให้ความสนใจร้านค้าแต่ละประเภท โดยคำนึงถึงราคาขายรวมถึงคุณภาพของสินค้าเป็นสำคัญ ในการเพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการ ผู้บริหารอาคารควรเอาใจใส่ในการจัดระเบียบในพื้นที่และควรปรับลดราคาเช่าพื้นที่และค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางตามขนาดและประเภทของธุรกิจ รวมทั้งควรมีการจัดประชุมร่วมกับผู้บริหารโครงการฯ ทุก 3 เดือนเป็นอย่างน้อย เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและหาวิธีสร้างความพึงพอใจของผู้ใช้บริการร้านค้าในโครงการฯ นอกจากนี้ผู้บริหารพื้นที่เช่าในโครงการฯ รวมถึงผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายควรสร้างความเข้าใจร่วมกันในการสร้างทัศนคติที่ดีต่อการยกระดับมาตรฐานในการบริหารพื้นที่เช่าในโครงการฯ