

บทที่ 6

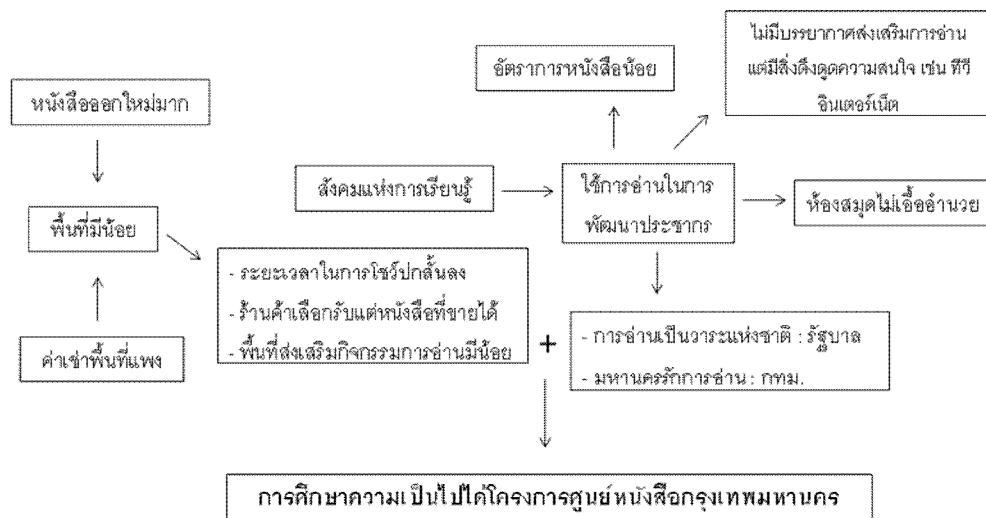
บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

6.1 ภูมิหลังของโครงการ

จากสภาพสังคมในปัจจุบันที่เป็นยุคแห่งข้อมูลข่าวสาร และการเรียนรู้ การอ่านถือเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาคนในประเทศ แต่อัตราการอ่านของคนไทยโดยเฉลี่ย คือ 5 เล่มต่อคนต่อปี ซึ่งถือว่ายังน้อยมากเมื่อเทียบกับสิงคโปร์ที่มีอัตราการอ่าน 40-50 เล่มต่อคนต่อปี และเวียดนามที่มีอัตราถึง 60 เล่มต่อคนต่อปี รัฐบาลจึงมีการส่งเสริมการอ่านให้เป็นวาระแห่งชาติ รวมถึงกรุงเทพมหานครที่ผลักดันให้เป็นมหานครรักการอ่าน และจากข้อจำกัดในด้านพื้นที่ของร้านจำหน่ายหนังสือ ซึ่งมีค่าเช่าที่แพงทำให้หนังสือในร้านมีจำกัดและเลือกขายเฉพาะที่ขายได้ ทำให้ไม่เกิดพื้นที่ในการจัดกิจกรรม และบรรยากาศที่ส่งเสริมการอ่าน นอกจากนี้ บรรยากาศ การบริการ ข้อจำกัดของห้องสมุดที่ไม่เอื้ออำนวย ดังนั้นจากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นจึงเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดโครงการศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่เป็นสถานที่จำหน่ายหนังสือขนาดใหญ่ มีกิจกรรมและบรรยากาศที่ส่งเสริมการอ่านขึ้น โดยผู้วิจัยได้จัดทำแผนภาพแสดงความเป็นมาในการเกิดโครงการศูนย์หนังสือฯ ดังภาพที่ 6.1

ภาพที่ 6.1

ความเป็นมาในการเกิดโครงการศูนย์หนังสือฯ



6.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อต้องการทราบความเป็นไปได้เบื้องต้นในการทำโครงการศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วยการศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ การตลาด ทางเทคนิคและการบริหาร รวมถึงการเงิน

6.3 ประโยชน์ที่จะได้รับจากโครงการ

1. รัฐบาลและกรุงเทพมหานคร จะได้แนวทางเบื้องต้นในการทำโครงการศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานคร ซึ่งส่งเสริมนโยบายของรัฐบาลที่มีการผลักดันการอ่านให้เป็นวาระแห่งชาติ และกรุงเทพมหานครที่มีนโยบายให้กรุงเทพมหานครเป็นมหานครรักการอ่าน
2. กลุ่มผู้ประกอบการ จะเกิดศูนย์กลาง หรือศูนย์รวมของระบบหนังสือ เพื่อสร้างความเข้มแข็งทางธุรกิจ และเป็นการผลักดันให้เกิดกลุ่มคนอ่านมากขึ้น มีสถานที่ที่หนังสือจะมีอายุการวางขายนานขึ้น รวมถึงเป็นแหล่งที่สามารถกระจายหนังสือ ทั้งแบบขายปลีก ขายส่ง หรือการบริจาค
3. ประชาชนจะมีสถานที่ที่สามารถเข้าถึงหนังสือได้หลากหลาย มีบรรยากาศ กิจกรรมที่เหมาะสมสำหรับการอ่าน และเลือกซื้อหนังสือ

6.4 สรุปผลจากการศึกษาความเป็นไปได้

6.4.1 ความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์

การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานคร เน้นที่การส่งเสริมสวัสดิการทางเศรษฐกิจ และการพัฒนาประเทศโดยรวม โดยแบ่งการศึกษาเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ศึกษาการพัฒนาให้เกิดทุนทางสังคม ความสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลและกรุงเทพมหานคร ตลอดจนการเติบโตภาคเศรษฐกิจของธุรกิจหนังสือ

- 1) ความสามารถของโครงการศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานครที่จะพัฒนาให้เกิดทุนทางสังคม การพัฒนาให้เกิดต้นทุนทางสังคม พิจารณาจากกลุ่มบุคคลส่วนใหญ่ที่จะได้รับประโยชน์จากโครงการ พบว่า โครงการศูนย์หนังสือฯ เป็นการส่งเสริมการอ่านให้กับประชาชน เนื่องจากมีแหล่งที่สามารถเห็นหนังสือที่หลากหลาย มีบรรยากาศในการอ่าน มีกิจกรรมส่งเสริมการอ่านตลอดทั้งปี นอกจากนั้น ยังเป็นการช่วยเหลือสำนักพิมพ์ให้มีช่องทางในการจำหน่ายหนังสือ และยังเป็นแหล่งที่สามารถนำเสนอผลงานได้อีกด้วย

2) ความสอดคล้องกับนโยบายของทางรัฐบาลและกรุงเทพมหานคร

การศึกษานโยบายต่าง ๆ จากทั้งของทางรัฐบาล และกรุงเทพมหานคร จะเป็นการชี้ให้เห็นถึงประโยชน์ในการทำโครงการมากยิ่งขึ้น ซึ่งส่งผลต่อการขอเงินกู้ หรือการหาผู้ร่วมลงทุน ซึ่งจากการศึกษา พบว่า มีนโยบายของทางรัฐบาลที่คณะรัฐมนตรีพิจารณา เรื่องการส่งเสริมการอ่านให้เป็นวาระแห่งชาติ เพื่อสร้างสังคมแห่งการเรียนรู้ตลอดชีวิต ตามที่กระทรวงศึกษาธิการเสนอ และในส่วนของนโยบายกรุงเทพมหานครนั้นมีการผลักดันให้กรุงเทพมหานครเป็นมหานครแห่งการเรียนรู้อีกด้วย

3) การเติบโตทางภาคเศรษฐกิจของธุรกิจหนังสือ

อัตราการเติบโตของธุรกิจหนังสือในประเทศไทยยังสามารถเติบโตได้อีกมาก โดยดูจากอัตราการรู้หนังสือของต่างประเทศ พบว่า ประเทศที่เจริญก้าวหน้า เช่น เยอรมนี อเมริกา ญี่ปุ่น มีอัตราการรู้หนังสือถึงร้อยละ 99 และเมื่อศึกษาอัตราการผลิตหนังสือก็มากตามอัตราการรู้หนังสือ โดยมีอัตราที่มากกว่า 60,000 เล่มต่อปี และจากข้อมูลอัตราการรู้หนังสือของประเทศไทยอยู่ที่ร้อยละ 71 มีอัตราการผลิตหนังสือ ประมาณ 10,000 เล่มต่อปี และสัดส่วนขนาดของธุรกิจหนังสือเมื่อเทียบกับ GDP ยังมีน้อย (ประมาณร้อยละ 0.2) ทำให้โอกาสในการขยายตัวของธุรกิจนี้ยังมีมาก

เห็นได้ว่าโครงการศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานครนั้น เป็นโครงการที่มีส่วนสนับสนุนและส่งเสริมภาคเศรษฐกิจ จากการวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐศาสตร์นั้น โครงการศูนย์หนังสือเป็นโครงการที่สามารถพัฒนาให้เกิดต้นทุนทางสังคม เนื่องจากเป็นการส่งเสริมการอ่านให้กับประชาชน เป็นการเพิ่มแหล่งเข้าถึงหนังสือให้กับประชาชน และเป็นการช่วยเหลือสำนักพิมพ์ให้มีโอกาสในการจำหน่ายหนังสือมากยิ่งขึ้น นอกจากนั้นโครงการศูนย์หนังสือฯ ยังมีความสอดคล้องกับนโยบายของทางรัฐบาลและกรุงเทพมหานคร รวมถึงเป็นการส่งเสริมให้มีการเติบโตทางภาคเศรษฐกิจของธุรกิจหนังสืออีกด้วย

6.4.2 ความเป็นไปได้ทางการตลาด

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดในโครงการศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานคร เป็นการตอบ 3 ปัญหาสำคัญ คือ 1) อุปสงค์ของตลาดมีมากแค่ไหน 2) ปริมาณผลผลิตที่คาดว่าจะจำหน่ายในอนาคต เมื่อพิจารณาจากค่าที่มีศักยภาพ คู่แข่งขัน ต้นทุน และราคา 3) ตลาดกลุ่มไหนหรือพื้นที่ใดที่จะเข้าไปแข่งขัน ประกอบด้วย 5 ส่วน ได้แก่

1) อุปสงค์ ประกอบด้วยการศึกษา 1) ตัวแปรทางภูมิศาสตร์ ศูนย์หนังสือฯ จึงต้องอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่สามารถรองรับคนได้ทุกเพศทุกวัย ภายในตัวเมืองที่มีความหนาแน่นของคน กลุ่มคนเป็นกลุ่มที่มีการศึกษาและมีกำลังซื้อ หรือสังคมเมือง เป็นจุดที่มีการสัญจรไปมา เช่น เขตพาณิชย์-กรรมหรือสถาบันการศึกษา มีระบบขนส่งมวลชนเข้าถึงได้ง่าย ซึ่งควรมีระบบขนส่งมวลชนสาธารณะอย่างน้อย 2 ทางเลือกให้กับผู้ใช้บริการและมีพื้นที่เพียงพอที่จะสามารถรองรับยานพาหนะของคนที่เข้ามาใช้บริการ ซึ่งโครงการอยู่ในกรุงเทพมหานคร 2) ตัวแปรทางประชากรศาสตร์ ประกอบด้วยคนกรุงเทพมหานคร ที่ใช้บริการศูนย์หนังสือ และสำนักพิมพ์ต่าง ๆ ที่เข้าพื้นที่ 3) ตัวแปรทางด้านพฤติกรรมการใช้บริการร้านหนังสือในปัจจุบัน

2) สภาพการแข่งขัน โครงการศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานครนั้นมีลักษณะที่ใกล้เคียงกับตลาดผู้ขายน้อยราย การแข่งขันกันของร้านหนังสือจะใช้กลยุทธ์การแข่งขันที่ไม่ใช้ราคา ส่วนการวางแผนผลิตภัณฑ์และการตั้งราคานั้น ศูนย์หนังสือได้แบ่งประเภทของหนังสือออกเป็นแบ่งออกเป็น 14 หมวด ตามเอกสารแนวทางการกำหนดหมวดหนังสือ และราคาของหนังสือนั้นไม่ต้องกำหนดเพราะได้ถูกกำหนดจากสำนักพิมพ์แล้ว

3) ปัจจัยทางการตลาด โดยส่วนผสมทางการตลาดที่มีความสำคัญของโครงการไว้ 4 อย่าง ได้แก่ 1) ราคา ซึ่งราคาหนังสือมีการกำหนดมาจากสำนักพิมพ์ 2) ผลิตภัณฑ์ สินค้าที่มีอยู่ในศูนย์หนังสือ โดยส่วนใหญ่คือหนังสือที่มีการจำหน่ายในร้าน และอาจมีสินค้าที่เกี่ยวข้อง 3) สถานที่ ปัจจัยสำคัญด้านสถานที่ คือสถานที่ตั้งมีความเหมาะสม 4) การส่งเสริมการตลาด เป็นการแจ้ง หรือป่าวประกาศให้ลูกค้าทราบเกี่ยวกับศูนย์หนังสือ สินค้า และบริการ เพื่อดึงคนให้มาใช้บริการ

4) การกำหนดกลุ่มตลาดเป้าหมาย สามารถสรุปลักษณะกลุ่มเป้าหมายของโครงการได้ดังนี้ 1) ลักษณะของตลาดเป้าหมายคือ ประชากรของกรุงเทพมหานคร มีการแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือกลุ่มผู้ใช้บริการร้านหนังสือ มีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นประชากรเพศหญิง ในช่วงวัยรุ่น ที่ยังเป็นนักเรียน นักศึกษา และวัยทำงานช่วงต้น เป็นกลุ่มคนที่มีการศึกษา ส่วนกลุ่มเป้าหมายรอง ควรเป็นประชากรทุกเพศทุกวัย และอีกกลุ่ม คือ สำนักพิมพ์ต่าง ๆ ที่จะมาเช่าพื้นที่ คือสำนักพิมพ์ขนาดกลางและขนาดใหญ่ 2) ปัจจัยที่จูงใจให้คนเข้ามาใช้บริการในศูนย์หนังสือ ได้แก่ มีหนังสือหลากหลายประเภท เดินทางสะดวก หากิจกรรมทำระหว่างรอเวลา 3) พฤติกรรมการใช้บริการศูนย์หนังสือส่วนมากจะใช้เวลาในศูนย์หนังสือประมาณ 30 นาที - 1 ชั่วโมง ไม่มีเงื่อนไขเรื่องวัน ช่วงเวลาในการใช้บริการโดยส่วนใหญ่ เวลา 15.01 - 18.00 น. โดยส่วนใหญ่จะเข้าใช้สัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยส่วนมากมาใช้บริการคนเดียว และจำนวนเงินในการซื้อหนังสือต่อเดือนประมาณ 201 - 500 บาท

5) การศึกษาความต้องการโครงการศูนย์หนังสือฯ ในอนาคต โดยสำรวจความต้องการพื้นฐานภายในโครงการศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

5.1) ความต้องการเกี่ยวกับโครงการศูนย์หนังสือ ควรเป็นความร่วมมือระหว่างรัฐบาลและเอกชน มีสินค้า และกิจกรรมที่ตอบสนองคนทุกเพศทุกวัย ควรตั้งอยู่ในตัวเมืองมีสินค้าและบริการที่ครบวงจร

5.2) การจัดเรียงสินค้าในศูนย์หนังสือ ควรแบ่งหนังสือเป็นหมวดหมู่ที่ชัดเจน มีการจัดอันดับหนังสือขายดี หรือหนังสือออกใหม่ของแต่ละหมวดหมู่หนังสือ อาจมีร้านค้าในร้านค้าของสำนักพิมพ์ต่าง ๆ และมีสินค้าที่หลากหลาย

5.3) ความต้องการทางด้านกายภาพของศูนย์หนังสือฯ ควรมีพื้นที่กว้างขวาง มีป้ายสัญลักษณ์แสดงผังและหมวดหมู่ที่ชัดเจน มีที่นั่งอ่านหนังสือและมีบรรยากาศที่ส่งเสริมการอ่าน เช่น มีการเปิดเพลงเบา ๆ มีการจัดสวนหย่อมเพื่อให้เกิดบรรยากาศผ่อนคลาย มีพื้นที่ส่วนกลางจัดกิจกรรมต่าง ๆ สำหรับคนแต่ละกลุ่ม

5.4) ความต้องการทางด้านการบริหาร ควรมีการให้บริการที่ส่งเสริมการอ่าน เช่น มุมนำเสนอข่าวสารและวิจารณ์หนังสือ มุมจัดงานตามเทศกาลต่าง ๆ พื้นที่จัดงานแสดงศิลปะ ห้องฉายภาพยนตร์ ในส่วนของการให้เช่าพื้นที่สำหรับการประชุม สัมมนา อบรม และจัดนิทรรศการยังมีความต้องการน้อย

5.5) ความต้องการทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ควรมีการให้บริการ ร้านอาหาร เครื่องดื่ม อินเทอร์เน็ต รถเข็นหนังสือ ไปรษณีย์ และการรับบริจาคหนังสือ

5.6) ความต้องการทางด้านกิจกรรม ควรมีงานนิทรรศการหมุนเวียน งานเปิดตัวหนังสือ กิจกรรมช่วยเหลือสังคม แต่กิจกรรม work shop เช่น การทำอาหาร โยคะ และงานเสวนา ยังมีความต้องการน้อย

จากการศึกษาความต้องการศูนย์หนังสือฯ ในอนาคต โดยการแจกแบบสอบถาม ซึ่งผลของความต้องการเกี่ยวกับโครงการศูนย์หนังสือฯ การจัดเรียงสินค้าในศูนย์หนังสือฯ และความต้องการทางด้านกายภาพของศูนย์หนังสือฯ มีผลตรงกับกรณีศึกษา และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ แต่ความต้องการทางด้านการบริหาร และความต้องการทางด้านกิจกรรมในบางส่วนมีความแตกต่างจากกรณีศึกษาในต่างประเทศและแนวคิดในการออกแบบร้านหนังสือ โดยเฉพาะพื้นที่สำหรับการจัดกิจกรรม นิทรรศการ หรือกิจกรรมที่ส่งเสริมการร่วมกลุ่ม แลกเปลี่ยนความคิด ยังมีความต้องการน้อยในศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานคร แต่การบริการและกิจกรรมที่เกิดขึ้นเหล่านี้กลับได้รับความนิยมในต่างประเทศ อาจเนื่องจากการมีกิจกรรมที่ส่งเสริมการอ่านใน

ประเทศไทยยังมีน้อย ทำให้คนใช้บริการร้านหนังสือในเมืองไทยอาจยังไม่คุ้นเคยหรือยังไม่เห็นความสำคัญ ความต้องการในด้านนี้จึงมีน้อยในโครงการศูนย์หนังสือฯ

6.4.3 การศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิคและการบริหาร

การศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิคและการบริหาร โดยการศึกษาทางเทคนิค เพื่อเปรียบเทียบทางเลือกที่เป็นไปได้ต่าง ๆ เพื่อนำไปสู่การประมาณการต้นทุน ประกอบด้วย สถานที่ตั้ง ประเภทผู้ใช้อาคารศูนย์หนังสือ และความต้องการพื้นฐาน

ส่วนการบริหาร เป็นปัจจัยที่ทำให้โครงการดำเนินงานตามเป้าหมายได้ ประกอบด้วย รูปแบบหน่วยงานธุรกิจ โครงสร้างองค์กร และการรวมกลุ่มผู้ริเริ่มโครงการ โดยสรุปได้ดังนี้

1) การศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค

การศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิคประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก ได้แก่ สถานที่ตั้งโครงการ ศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานคร ความต้องการพื้นฐานภายในโครงการศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานคร และประเภทผู้ใช้อาคารศูนย์หนังสือ

1.1) สถานที่ตั้งโครงการศูนย์หนังสือฯ ควรอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่สามารถรองรับคนได้ทุกเพศทุกวัย ควรอยู่บริเวณภายในตัวเมืองที่มีความหนาแน่นของคน เป็นจุดที่มีการสัญจรไปมา หรือมีความเป็นศูนย์กลางของแหล่งชุมชน เช่น เขตพาณิชย์กรรม หรือสถาบันการศึกษา อยู่ในที่ที่มีระบบขนส่งมวลชนเข้าถึงได้ง่าย โดยควรมีระบบขนส่งมวลชนสาธารณะอย่างน้อย 2 ทางเลือกให้กับผู้ใช้บริการ ควรเป็นที่ที่สามารถเป็นทางผ่าน เพื่อให้คนสามารถทำกิจกรรม หรือรอเวลาได้ และมีพื้นที่เพียงพอที่จะสามารถรองรับยานพาหนะของคนที่ใช้บริการได้ และจากข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และการแจกแบบสอบถาม ได้ข้อมูลที่ตรงกัน คือ โครงการศูนย์หนังสือฯ ควรเป็นโครงการการร่วมทุนระหว่างรัฐบาลและเอกชน และจากการศึกษาสถานที่ตั้ง ที่เหมาะสมของศูนย์หนังสือฯ นั้น ลักษณะที่ตั้งที่เหมาะสมของศูนย์หนังสือฯ มีราคาสูง แต่ผลกำไรที่ได้จากการดำเนินธุรกิจหนังสือต้องใช้เวลาในการคืนทุน ดังนั้นเพื่อประหยัดต้นทุนค่าที่ดิน จึงควรรหาสถานที่ตั้งที่เป็นของรัฐบาล เพื่อประหยัดต้นทุนค่าที่ดิน แล้วนำเงินที่ได้จากการประหยัดค่าที่ดินไปลงทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อไป ซึ่งสถานที่ที่เหมาะสมสำหรับการตั้งโครงการศูนย์หนังสือฯ คือ บริเวณ รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีหมอชิต โดยมีพื้นที่ประมาณ 4,400 ตารางเมตร จากหลักเกณฑ์ที่ได้จากการศึกษากรณีศึกษา การทบทวนวรรณกรรม และข้อมูลจากแบบสอบถาม สามารถเลือกสถานที่ตั้งได้ 4 แห่ง (ตารางที่ 4.19 หน้า 106) ประกอบด้วย บริเวณ อนุสาวรีย์ชัย

สมรรถุมิ รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีหมอชิต ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย โดยพื้นที่ทั้งหมดเป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

บริเวณรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีหมอชิต มีการเข้าถึงที่สะดวก และมีทางเลือกในการเดินทาง โดยเฉพาะสามารถเดินทางได้ทั้งรถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) และรถประจำทาง นอกจากนี้ยังอยู่ใกล้ย่านการค้าคือ ตลาดนัดจตุจักร ซึ่งมีกลุ่มลูกค้ามาเดินเที่ยวและจับจ่ายในวันเสาร์-อาทิตย์ จำนวนมากกว่า 200,000 คนต่อวัน สวนจตุจักรที่มีคนใช้บริการในวันธรรมดา 2,000-5,000 คน และในวันหยุดจำนวน 5,000-10,000 คน รวมถึงคนที่ใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) ที่มีจำนวนประมาณ 500,000 คนต่อวัน นอกจากนี้ กรุงเทพมหานคร ยังมีนโยบายพัฒนาตลาดนัดจตุจักรให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวและตลาดนัดระดับสากล โดยดำเนินโครงการพัฒนาบริการด้านการท่องเที่ยว เป็นต้น

สถานที่ตั้งโครงการศูนย์หนังสือ ตั้งอยู่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส หมอชิต เป็นที่ราชพัสดุ ในความดูแลของกรมธนารักษ์ ผังสีน้ำเงิน บริเวณหมายเลข 13.14 ตามกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตามกฎกระทรวง ข้อที่ 23 ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น ซึ่งกรมธนารักษ์ได้มีโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุ บริเวณสถานีขนส่งหมอชิต เขตจตุจักร พื้นที่ 63 ไร่ โครงการพัฒนาที่ดินบริเวณดังกล่าวนี้ เดิมทีมีบริษัทบางกอกเทอร์มินอล (บีเคที) เป็นผู้ได้รับสิทธิในการเข้าพัฒนาพื้นที่ แต่ได้หยุดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2536 หลังจากที่คณะกรรมการกฤษฎีกา ได้ตีความว่าสัญญาสัมปทานดังกล่าวเป็นโมฆะ เนื่องจากไม่ได้ดำเนินการตามระเบียบของพรบ.ร่วมทุนปี 35 และบริษัทผู้รับสัมปทาน คือ บริษัทบางกอกเทอร์มินอล ก็ได้ยื่นฟ้องต่ออนุญาโตตุลาการเรียกค่าเสียหายต่อกรมธนารักษ์จำนวน 8 พันล้านบาท แต่ยังไม่ได้รับการตัดสิน และอนุมัติโครงการจากคณะรัฐมนตรี (Skyscraper City (รวบรวม), 2010)

1.2) ความต้องการพื้นฐานภายในโครงศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานคร จากตัวอย่างกรณีศึกษาร้านหนังสือขนาดใหญ่ในต่างประเทศ พบว่า โปรแกรมในร้านหนังสือโดยส่วนใหญ่จะมีห้องประชุมสัมมนา มีที่จัดนิทรรศการและกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งแตกต่างจากกรณีศึกษาของร้านหนังสือในประเทศไทย ส่วนใหญ่จะมีเพียงพื้นที่อ่านหนังสือ และพื้นที่จัดกิจกรรม ซึ่งพื้นที่อ่านหนังสือและพื้นที่จัดกิจกรรมก็ยังมีปริมาณที่น้อยมาก ซึ่งพื้นที่โดยรวมของกรณีศึกษา โดยเฉลี่ยมีพื้นที่ประมาณ

5,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่สำหรับขายหนังสือ และจัดกิจกรรมต่าง ๆ ไม่รวมพื้นที่ของระบบ ประกอบอาคาร และจากการแจกแบบสอบถาม พบว่าความต้องการให้มีการบริการ มีกิจกรรมที่ส่งเสริมการอ่านมากขึ้น และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ สามารถวิเคราะห์และสรุปการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในศูนย์หนังสือฯ เป็น 4 ส่วน ได้แก่ ส่วนบริการทั่วไปมีพื้นที่ 4,188 ตารางเมตร พื้นที่ให้ขายหนังสือ 6,968 ตารางเมตร ส่วนสำนักงานและบริหารอาคาร 663 ตารางเมตร และห้องสมุด 500 ตารางเมตร (เนื่องจากการเป็นโครงการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน จึงทำให้ต้องมีพื้นที่การจ้างงานที่เป็นสาธารณะประโยชน์) โดยพื้นที่ของอาคารทั้งหมด 12,319 ตารางเมตร

1.3) ประเภทผู้ใช้อาคารศูนย์หนังสือ แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) ผู้ให้บริการ คือ บุคลากรซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ภายในศูนย์หนังสือฯ 2) ผู้ใช้บริการ ได้แก่ คนทุกเพศทุกวัยที่สนใจและรักการอ่าน โดยที่อาจมาซื้อหนังสือ เข้าร่วมกิจกรรม เข้าร่วมนิทรรศการ จากกรณีศึกษา พบว่าโดยเฉลี่ยแต่ละวันจะมีคนเข้าใช้บริการร้านหนังสือประมาณ 700 - 1,000 คน โดยจะหมุนเวียนกันเข้ามาใช้บริการในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ดังนั้นผู้ให้บริการสูงสุดในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ คาดว่าจะมีประมาณ 500 คน 3) ผู้เช่าพื้นที่ ได้แก่ ผู้ประกอบการ คือ สำนักพิมพ์ต่าง ๆ

2) การศึกษาความเป็นไปได้ทางการบริหาร ลักษณะการบริหารโครงการศูนย์หนังสือฯ มีรูปแบบการประกอบธุรกิจแบบบริษัทจำกัด มีโครงสร้างของการทำงานเป็นแบบโครงสร้างตามหน้าที่ มีการแบ่งงานกันทำเฉพาะด้านตามความชำนาญในแต่ละด้าน การทำงานแบ่งเป็น 5 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายการเงิน ฝ่ายการตลาดและการขาย ฝ่ายอาคารสถานที่ ฝ่ายระบบอาคาร โดยการรวมกลุ่มผู้ริเริ่มโครงการ เป็นการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน

6.4.4 ความเป็นไปได้ทางการเงิน

เป็นการศึกษา เพื่อประเมินผลกำไรทางธุรกิจ ประเมินแรงจูงใจ จัดให้มีแผนการเงินที่ดี และประเมินขีดความสามารถในการบริหารการเงิน ประกอบด้วย แหล่งเงินทุน ต้นทุนก่อสร้าง โครงการ ค่าดำเนินการ และรายได้

1) แหล่งเงินทุน ในการดำเนินโครงการสามารถแบ่งเป็น 2 แบบ ได้แก่ แหล่งเงินทุนจากผู้ร่วมทุน และแหล่งเงินกู้ ซึ่งได้จากธนาคารต่าง ๆ ซึ่งจากการศึกษาแหล่งเงินทุนจากผู้ร่วมทุน องค์การที่เกี่ยวข้อง และมีศักยภาพในการลงทุนร่วมทำโครงการศูนย์หนังสือฯ มีทั้งสิ้น 9 หน่วยงาน ได้แก่ กระทรวงศึกษาธิการ กระทรวงวัฒนธรรม กระทรวงพาณิชย์ กรุงเทพมหานคร สมาคมผู้จัดพิมพ์และ

ผู้จำหน่ายหนังสือแห่งประเทศไทย สมาพันธ์องค์กรเพื่อพัฒนาหนังสือและการอ่าน กลุ่มไทยเจริญ คอร์ปอเรชั่น บริษัท ผลิตภัณฑ์กระดาษไทย จำกัด บริษัท Advance Agro จำกัด (มหาชน)

2) ต้นทุนก่อสร้างโครงการ ค่าดำเนินการ และรายได้

โครงการศูนย์หนังสือกรุงเทพมหานคร เป็นการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน โดยมีสัดส่วนการลงทุน คือภาคเอกชนลงทุนร้อยละ 30 ภาครัฐบาล ร้อยละ 50 และกู้เงินจาก ธนาคาร ร้อยละ 20 โดยมีรายละเอียดของค่าใช้จ่ายในโครงการศูนย์หนังสือ ฯ ดังนี้

ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ประกอบด้วย 4 ส่วน คือ

1) ค่าก่อสร้าง และงานระบบ	215,828,880	บาท
2) ค่าพัฒนาอื่น ๆ	36,690,910	บาท
3) ค่าพัฒนาที่ดิน	9,044,000	บาท
4) ค่าอุปกรณ์และการลงทุน	39,475,000	บาท
รวมต้นทุนค่าก่อสร้าง	301,038,789	บาท

รายได้ของโครงการมาจาก 2 ส่วน คือ

1) รายได้จากการขายหนังสือ	38,000,000	บาทต่อปี
2) รายได้จากให้เช่าพื้นที่	12,384,000	บาทต่อปี
รวมรายได้	50,384,000	บาทต่อปี

ค่าใช้จ่ายหลักของโครงการ มี 6 ส่วน คือ

1) เงินเดือนพนักงาน	8,700,000	บาทต่อปี
2) ค่าประชาสัมพันธ์	380,000	บาทต่อปี
3) วัสดุสิ้นเปลือง เช่น ฤงใส่หนังสือ ที่คั่นหนังสือ	95,000	บาทต่อปี
4) ค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์	1,500,000	บาทต่อปี
5) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	1,900,000	บาทต่อปี
6) ค่าระดมเบี้ย	6,081,642	บาทต่อปี
รวมค่าใช้จ่าย	18,656,642	บาทต่อปี

รวมรายได้สุทธิ 31,727,357 บาทต่อปี

การประมาณการคืนทุนของโครงการจะคืนทุนประมาณปีที่ 9

มี Discount Rate ร้อยละ 8 และ IRR ร้อยละ 9

6.5 ข้อเสนอแนะ

1. การดำเนินโครงการด้านการบริหาร ควรให้ทางสมาคมผู้จัดพิมพ์และผู้จำหน่ายหนังสือแห่งประเทศไทย เป็นคนกลางในการดำเนินโครงการ เนื่องจากเป็นองค์กรที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจหนังสือเล่ม นอกจากนี้ยังเป็นองค์กรที่ผลักดันการอ่านให้เป็นวาระแห่งชาติด้วย

2. เนื่องจาก พรบ.ร่วมทุนปี 2535 มีการกำหนดจำนวนเงินของโครงการโดยต้องเป็นโครงการที่มีมูลค่าตั้งแต่ 1,000 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งโครงการศูนย์หนังสือฯ มีมูลค่าไม่ถึง 1,000 ล้านบาท ดังนั้น การตัดสินใจที่จะเข้าร่วมตามข้อกำหนด พรบ.ร่วมทุนฯ ขึ้นอยู่กับคณะผู้บริหาร