

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการบนถนนประดิษฐ์มนูธรรมและถนนพระรามที่ 9 โดยมีข้อสมมติฐานว่า ปัจจัยทางการรวมตัวกันของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการ เป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม และปัจจัยทางด้านความสะดวกในการเข้าถึงเป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการบนถนนพระรามที่ 9

สถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการ หมายถึง สถานประกอบการที่ดำเนินกิจการหลักเกี่ยวกับการขายส่ง การขายปลีกสินค้า ขายอาหารที่เตรียมไว้สำหรับบริโภค และการอำนวยความสะดวกในเรื่องที่พักอาศัย รวมทั้งการดำเนินการให้เช่าและการจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์ บริการด้านธุรกิจ และธุรกิจอื่นๆ โดยธุรกิจทางการค้าและการบริการจัดเป็นกิจกรรมขั้นที่สาม และขั้นที่สี่ ขององค์ประกอบของกิจกรรมในทางภูมิศาสตร์เศรษฐกิจ ซึ่งแต่ละขั้นประกอบด้วย ขั้นที่หนึ่งการเสาะหาขั้นต้น ขั้นที่สองการผลิต ขั้นที่สามการตลาด ขั้นที่สี่การบริการ ขั้นที่ห้าการบริโภค และขั้นที่หกการขนส่ง โดยกิจกรรมในขั้นที่สามและขั้นที่สี่มักมีตัวแปรทางที่ตั้งที่คล้ายคลึงกัน เนื่องจากการขายสินค้าและบริการให้แก่ผู้บริโภคเหมือนกัน ซึ่งกิจกรรมทั้งสองขั้นนี้ต้องอาศัยความพลุกพล่านของตลาดเป็นอย่างมาก เนื่องจากมีการแข่งขันในด้านทำเลที่ตั้งระหว่างกิจกรรมทางการค้าต่างๆ ภายในอาณาเขตอันจำกัด สถานประกอบการต่างๆ จะประมูลหาทำเลที่ตั้งและผู้ที่ทำให้ราคาสูงสุดก็จะได้ทำเลที่ดีที่สุด

หลักการกำหนดที่ตั้งของกิจกรรมประเภทต่างๆ อาจจะสามารถสรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินได้ดังนี้ 1) ปัจจัยด้านกายภาพ ได้แก่ ความสูงต่ำของพื้นที่ ความชื้น แสงแดด เป็นต้น ลักษณะกายภาพเหล่านี้ จะแตกต่างกันไปตามส่วนต่างๆ ของเมืองซึ่งจะมีผลต่อการเลือกลงทุนก่อสร้างบนพื้นที่ 2) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เป็นลักษณะการประเมินค่าผลตอบแทนบนพื้นที่ออกมาเป็นตัวเงิน โดยจะพยายามให้มีผลตอบแทนมากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ปัจจัยทางเศรษฐกิจนี้นับว่ามีอิทธิพลมากที่สุดในบรรดาปัจจัยอื่นๆ ในปัจจุบัน 3) ปัจจัยทางสังคม เป็นเรื่องของความพอใจ ค่านิยม และความเชื่อ

ทำเลที่ตั้งของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการสามารถจำแนกประเภทของทำเลที่ตั้งออกเป็น 6 ประเภท คือ 1) ย่านการค้าในเมือง (CBD) เป็นทำเลการค้าที่อยู่ในเขตศูนย์กลางของเมือง เป็นบริเวณที่ผู้คนผ่านไปมาอย่างหนาแน่นเพื่อติดต่อธุรกิจและ

ทำงาน 2) ย่านการค้าชั้นสอง เป็นย่านการค้าที่ประชาชนมีความหนาแน่นรองจากย่านการค้าในตัวเมือง ซึ่งร้านค้าที่ตั้งอยู่ในย่านนี้จะขายสินค้าที่มีลักษณะเหมือนกับย่านการค้าในตัวเมือง แต่ขนาดและจำนวนร้านค้าแต่ละประเภทจะเล็กลงและมุ่งที่จะขายสินค้าให้กับประชาชนบางส่วนเท่านั้น 3) ภายในศูนย์การค้า ซึ่งเป็นสถานที่รวมธุรกิจการค้าหลายประเภทและหลายร้านค้าอยู่รวมในอาคารเดียวกัน 4) ย่านการค้าตามแนวถนน เป็นลักษณะย่านการค้าที่มีร้านค้าสองข้างถนนที่เชื่อมไปสู่ตัวเมืองหรือถนนสายหลักสายต่างๆ มุ่งที่จะขายสินค้าและบริการแก่ผู้เดินทางผ่านไปมา โดยจะมีลักษณะของย่านการค้าในรูปแบบต่างๆ กัน และชนิดของร้านค้าก็จะแตกต่างกันด้วย ซึ่งในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้ทำการวิจัยเกี่ยวกับย่านการค้าประเภทนี้ คือ สถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการที่อยู่บริเวณสองฝั่งของถนนประดิษฐ์มนูธรรมและถนนพระรามที่ 9 5) กลุ่มที่อยู่อาศัยหนาแน่น ได้แก่ บริเวณที่มีการอยู่อาศัยหนาแน่น เช่น มีแฟลตอพาร์ทเมนท์ เรียงรายอยู่เป็นกลุ่มๆ 6) ร้านค้าที่ตั้งอยู่โดดเดี่ยว

สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการ จากการรวบรวมสามารถสรุปปัจจัยต่างๆ ได้ดังนี้

1) **ความสะดวกในการเข้าถึง** มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคือ รูปแบบลักษณะของถนนที่ผ่าน ควรจะเป็นถนนที่มีความมั่นคงแข็งแรง คงทนต่อการใช้งาน การคมนาคมต้องไม่มีอุปสรรคขัดขวางในการเข้าถึงที่ตั้งของสถานประกอบการ ทำเลที่ตั้งต้องมองเห็นได้ชัดเจน การจราจรต้องมีความคล่องตัวพอสมควร มีทางเข้าออกและที่จอดรถสะดวกเพียงพอ ซึ่งในการเลือกทำเลที่ตั้งนั้น ผู้ประกอบธุรกิจการค้าและการบริการจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อความคล่องตัวของการจราจรทั้งคนที่เดินสัญจรไปมาและการจราจรโดยให้ยานพาหนะที่จะไปถึงและออกมาจากที่ตั้งนั้น ถ้าหากสถานประกอบการค้าและการบริการใดมีความสะดวกในการเข้าถึงต่ำจะเป็นการยับยั้งผู้ซื้อสินค้าเป็นจำนวนมากไม่ให้อุดหนุนร้านค้านั้น ความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่งที่กำหนดความอยู่รอดของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการได้

2) **พื้นที่จอดรถ** ปัจจุบันสังคมมีการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างมาก ประชาชนอาศัยรถยนต์เป็นรูปแบบพื้นฐานของการขนส่งและการเดินทางไปซื้อสินค้า ถึงแม้ความสะดวกในการเข้าถึงที่ตั้งจะเป็นปัจจัยที่สำคัญปัจจัยหนึ่งของธุรกิจ แต่ส่วนประกอบที่จำเป็นอีกส่วนหนึ่ง คือ สิ่งอำนวยความสะดวกด้านที่จอดรถ ผู้บริหารหรือเจ้าของกิจการจะต้องประเมินตำแหน่งที่ตั้งอย่างละเอียดรอบคอบ โดยต้องมีการพิจารณาถึงสถานที่จอดรถให้เพียงพอและเหมาะสมกับกิจการด้วย

3) **ทำเลที่ตั้งบนฟากถนนหรือฝั่งของถนน** การเลือกฝั่งของถนนนับว่ามีความสำคัญประการหนึ่ง เพราะส่งผลถึงความสำเร็จของกิจการได้ โดยปกติพฤติกรรมของผู้บริโภคมักจะหา

ซื้อสินค้าในช่วงตอนเย็นหลังเลิกทำงานแล้ว โดยเฉพาะสินค้าเกี่ยวกับอาหาร ดังนั้น การซื้อสินค้าจึงมักจะเกิดขึ้นบนเส้นทางที่จะกลับจากทำงานมากกว่าบนเส้นทางที่ไปทำงาน

4) **ราคาที่ดินหรือค่าเช่าที่ดิน** ในแต่ละตำแหน่งต่างๆ ของเมืองจะมีระดับของราคาที่ดินหรือค่าเช่าพื้นที่ที่แตกต่างกัน การที่ราคาที่ดินแตกต่างกันนั้นมาจากตัวกำหนดต่างๆ คือ การประเมินประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่จะได้จากการใช้ที่ดิน ความสามารถหรือความสะดวกในการเข้าถึง สภาพสิ่งแวดล้อม และผลของการกำหนดเขตการใช้ที่ดินทางผังเมือง ตำแหน่งที่มีราคาที่ดินที่สูงกว่ามักจะมีการใช้ที่ดินในประเภทที่มีค่าตอบแทนสูงคุ่มค่าจากการใช้ที่ดิน เช่น การค้าหรือบริการ การที่สถานประกอบการมีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่มีราคาที่ดินสูง ถึงแม้ต้องลงทุนสูงแต่ก็มีข้อดีที่อยู่ใกล้กลุ่มลูกค้า มีการจราจรสะดวก ทำให้การติดต่อซื้อขายทำได้ง่าย และการตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เป็นย่านธุรกิจมีผู้คนผ่านไปมาและเป็นเป้าสายตา ทำให้ประหยัดค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ธุรกิจได้

5) **สภาพแวดล้อม** สิ่งแวดล้อมเป็นสิ่งที่สำคัญต่อธุรกิจ ทำเลที่ตั้งที่ดีควรมีสภาพแวดล้อมที่ดี ควรมีอากาศถ่ายเทสะดวก มีการระบายน้ำที่ดี และไม่มีควันพิษหรือสิ่งก่อกำเนิดมลพิษอยู่ใกล้ การเลือกที่ตั้งต้องคำนึงถึงสภาพแวดล้อมเหล่านี้ นอกจากนี้ในการเลือกที่ตั้ง ผู้ประกอบการจะต้องพิจารณาสภาพแวดล้อมรวมทั้งประเภทธุรกิจที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงด้วย ธุรกิจบางประเภทดึงดูดลูกค้าประเภทหนึ่งและธุรกิจอื่นๆ ดึงดูดลูกค้าประเภทอื่น ซึ่งอาจจะส่งเสริมกันหรือขัดแย้งกันก็ได้ ผู้ประกอบการจึงต้องระวังลักษณะของที่ตั้งที่จะทำให้ลูกค้าไม่สะดวกหรือไม่ได้รับความสนใจ

6) **ธุรกิจที่เหมือนกันที่อยู่ใกล้เคียง** การที่มีร้านค้าที่ขายสินค้าเหมือนกันหรือคล้ายกันตั้งอยู่ในทำเลนั้นมากๆ ย่อมทำให้ประชาชนที่มาซื้อของในย่านนั้นมีโอกาสเลือกซื้อสินค้าได้มากและเปรียบเทียบได้ ทำให้กลายเป็นแหล่งดึงดูดคนให้มาซื้อสินค้าในย่านนี้มากด้วยดีกว่าการกระจายกันอยู่ นอกจากนี้ทำให้มีโอกาสรับรู้การเปลี่ยนแปลงของตลาดซึ่งง่ายต่อการปรับตัวให้ได้ประโยชน์ ทางเศรษฐกิจอยู่เสมอ อย่างไรก็ตามถ้าจำนวนร้านค้าที่เหมือนหรือคล้ายกันมีมากเกินไป อาจก่อให้เกิดการแข่งขันในด้านต่างๆ ซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงเกินไปอาจทำให้ร้านค้าเลิกล้มกิจการไปได้ด้วยเช่นกัน ดังนั้นในการเลือกทำเลจึงควรวิเคราะห์โดยละเอียดถึงสภาพแข่งขันของร้านค้า

7) **ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่** การคาดคะเนยอดขายในย่านที่ต้องการจะเลือกเป็นทำเลที่ตั้งร้านค้านั้น จำเป็นต้องทราบถึงจำนวนประชากรในย่านหรือบริเวณนั้นๆ ความหนาแน่นของประชากรและจำนวนประชากรในอนาคต นอกจากนี้ยังต้องศึกษาถึงลักษณะของประชากร ในบริเวณนั้นๆ ด้วย จำนวนประชากรบริเวณที่สถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการตั้งอยู่ จึงมีอิทธิพลโดยตรงกับยอดขายของกิจการที่เจ้าของกิจการจะต้องให้ความสำคัญ

8) ระบบสาธารณูปโภค ทำเลที่ตั้งสถานประกอบการธุรกิจอยู่ในอาณาเขตพื้นที่ที่มีบริการ ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ อยู่แล้ว เหมาะสมสำหรับใช้เป็นทำเลที่ตั้งของสถานประกอบการธุรกิจได้เป็นอย่างดี ดังนั้นเจ้าของกิจการจึงมักให้ความสำคัญในเรื่องนี้

9) ที่พักอาศัยของเจ้าของสถานประกอบการ เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีอิทธิพลในการเลือกทำเลที่ตั้งของเจ้าของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการ โดยส่วนใหญ่ มักจะเป็นแนวความคิด ค่านิยม ความสะดวกหรือความต้องการส่วนตัว

สำหรับวิธีการศึกษาผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจในพื้นที่ศึกษา ข้อมูลจากแผนที่ และภาพถ่ายทางอากาศ รวมทั้งข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์มาวิเคราะห์ โดยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหรือผู้เกี่ยวข้องที่สามารถให้ข้อมูลได้ครบถ้วน จากสถานประกอบการที่ให้ความร่วมมือและสถานประกอบการที่มีความสะดวกในการให้ข้อมูลตลอดแนวถนนทั้งสองสาย รวมทั้งหมด 105 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 65.13 ของสถานประกอบการทั้งหมด 169 แห่ง โดยแบ่งเป็นสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม จำนวน 60 แห่ง และสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนพระรามที่ 9 จำนวน 45 แห่ง ข้อมูลที่ได้ผู้วิจัยได้นำมาวิเคราะห์ด้วยวิธีการทางสถิติเชิงบรรยายในรูปของร้อยละ แล้วนำเสนอผลการศึกษาในลักษณะของตารางประกอบคำบรรยาย

6.1 สรุปผลการศึกษา

ผลการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนประดิษฐ์มนูธรรมและถนนพระรามที่ 9 ในครั้งนี้ ทำให้ทราบถึงลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณริมถนนสองข้างทางของถนน รูปแบบของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนประดิษฐ์มนูธรรมและถนนพระรามที่ 9 และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนประดิษฐ์มนูธรรมและถนนพระรามที่ 9 สรุปได้ดังนี้

1) ลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณริมถนนสองข้างทางของถนน พบว่า ตลอดแนวของถนนประดิษฐ์มนูธรรมมีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 52.6 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด โดยส่วนใหญ่จะเป็นบ้านจัดสรรที่มีเป็นจำนวนมาก รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินที่เป็นที่ว่าง การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์และการใช้ที่ดินประเภทอื่นตามลำดับ แต่การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กำลังมีแนวโน้มจะเพิ่มมากขึ้นตลอดแนวบริเวณสองข้างทางเนื่องจากมีความคุ้มค่ากับราคาที่ดินและทำเลที่ตั้งที่มีความสะดวกในการเข้าถึงสูง ส่วนตลอดแนวของถนนพระรามที่ 9

มีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุดเช่นกัน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบ้านจัดสรรที่มีเป็นจำนวนมาก รองลงมาได้แก่การใช้ที่ดินที่เป็นที่ว่าง และการใช้ที่ดินประเภทอื่นตามลำดับ

การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยที่พบมากในพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นลักษณะที่เหมือนกันของถนนทั้งสองสาย เนื่องจากในพื้นที่บริเวณนี้เป็นที่ว่างระหว่างถนนสายหลักหลาย ๆ สาย เช่น ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนพัฒนาการ ถนนลาดพร้าว และถนนรามอินทรา และเป็นพื้นที่ที่อยู่ด้านหลังอาคารพาณิชย์มีเพียงถนนซอยเท่านั้นทำให้ความสะดวกในการเข้าถึงมีน้อยไม่คุ้มค่าต่อการใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการทำเป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกับพื้นที่ดังกล่าวนี้เป็นเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ที่อยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ใกล้สถานศึกษา ใกล้กับแหล่งงาน และราคาที่ดินก็ยังไม่แพงมากนัก ทำให้ผู้คนนิยมเข้ามาสร้างที่พักอาศัยกันเป็นจำนวนมาก

2) รูปแบบของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนประดิษฐ์มนูธรรมและถนนพระรามที่ 9 พบว่า ประเภทของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนทั้งสองสายมีลักษณะที่แตกต่างกัน กล่าวคือ ประเภทของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม ส่วนใหญ่ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 57.4 เป็นร้านอาหารหรือสวนอาหาร รองลงมาได้แก่ สถานีบริการน้ำมัน ในขณะที่ประเภทของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนพระรามที่ 9 ที่พบจำนวนมากซึ่งคิดเป็นประเภทละร้อยละ 20 เท่ากัน คือ สถานบริการซ่อมบำรุงรักษารถยนต์และร้านอาหาร รองลงมาได้แก่ สถานที่จำหน่ายรถยนต์

เมื่อพิจารณารูปแบบการกระจายตัวของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม พบว่า สถานประกอบการส่วนใหญ่จากจำนวนสถานประกอบการทั้งหมด มากกว่าร้อยละ 50 มีการกระจุกตัวอยู่ในช่วงระหว่างถนนลาดพร้าวถึงถนนเกษตรนวมินทร์ เนื่องจากถนนช่วงบริเวณนี้แต่เดิมยังมีที่ว่างอยู่เป็นจำนวนมาก ประกอบกับราคาเช่าพื้นที่ไม่แพงมากนัก และพื้นที่ก็ไม่จัดว่าอยู่เขตใจกลางเมืองที่มีความเจริญมาก ทำให้สถานประกอบการส่วนใหญ่มากระจุกตัวอยู่ในบริเวณนี้ และเมื่อพิจารณาการกระจายตัวของสถานประกอบการในแต่ละฝั่งของถนนประดิษฐ์มนูธรรม พบว่า มีจำนวนใกล้เคียงกันคือ ในฝั่งขาเข้าเมืองมีร้อยละ 52 และฝั่งขาออกเมือง มีร้อยละ 48 ในขณะที่สถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนพระรามที่ 9 มีลักษณะการกระจายอยู่ทั่วไปของสองข้างของถนน ยกเว้นประเภทของร้านอาหารที่จะกระจุกตัวรวมกันอยู่บริเวณศูนย์การค้าพรีเมียร์พระราม 9 เป็นส่วนใหญ่ และเมื่อพิจารณาการกระจายตัวของสถานประกอบการในแต่ละฝั่งของถนนพระรามที่ 9 พบว่า มีจำนวนไม่แตกต่างกันมากนัก คือ ในฝั่งขาเข้าเมืองมีร้อยละ 45 และฝั่งขาออกเมือง มีร้อยละ 55 จึงเป็นที่น่าสังเกตในเรื่องของปัจจัยเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งบนฟากถนนว่า ไม่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนทั้งสองสายเท่าใดนัก

จากการศึกษารูปแบบของประเภทของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนประดิษฐ์มุนธรรมและถนนพระรามที่ 9 สรุปได้ว่าลักษณะของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนทั้งสองสายนั้น จัดอยู่ในประเภทย่านการค้าตามแนวถนนสำหรับเดินทางด้วยความเร็วสูงเชื่อมระหว่างจังหวัดและย่านการค้าที่วางตัวตามแนวถนนสายหลักของเมือง ร้านค้าที่เกิดขึ้นในบริเวณถนนประเภทนี้ จะอาศัยจำนวนของประชากรที่สัญจรไปมาเป็นจำนวนมาก ทำให้โอกาสในการได้รับการจับจ่ายจากลูกค้าจะมีมากเช่นกัน นอกจากนี้ ในการมองเห็นง่ายจากประชากรที่สัญจรผ่านไปมา ทำให้อาจจะมีประชากรบางคนที่เกิดความต้องการขึ้นในภายหลัง แต่ได้รู้ได้เห็นว่ามีกิจการการค้าประเภทเหล่านี้อยู่ในตำแหน่งนี้ ก็มีโอกาสมากอดหนุนได้ง่ายในภายหลังที่มีความจำเป็นที่ต้องการได้สินค้าหรือบริการนั้นๆ ขึ้นมา การตั้งอยู่ตามแนวถนนหลักของเมือง เป็นตำแหน่งที่มีความสะดวกในการเข้าถึง ซึ่งจะอำนวยความสะดวกเป็นอย่างดีต่อกิจการการค้า และประการสุดท้ายในบริเวณนี้ราคาที่ดินจะถูกกว่าเขตย่านการค้าภายในศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง ร้านค้าประเภทต่างๆ มี ภัตตาคาร สถานีบริการน้ำมัน ตู้ซอมรถยนต์ ร้านขายเครื่องประดับตกแต่งภายในอาคารบ้านเรือน ร้านขายอุปกรณ์สำนักงาน ร้านขายวัสดุก่อสร้าง ร้านซ่อมรับวิทยุและโทรทัศน์ เป็นต้น

3) การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนประดิษฐ์มุนธรรมและถนนพระรามที่ 9 จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ผู้ประกอบการใช้เลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการแบ่งตามลักษณะได้ 3 ประการคือ ลักษณะทางกายภาพ ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงความสะดวกในการเข้าถึง ได้แก่ ทางเข้า-ออกของสถานที่ ลักษณะของถนนที่ผ่านหน้าร้าน พื้นที่จอดรถ ความหนาแน่นของการจราจรที่ผ่าน ระบบขนส่งมวลชนที่ผ่าน ลักษณะทางเศรษฐกิจ ได้แก่ ราคาค่าเช่าที่ดินหรืออาคาร ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารสถานที่ โอกาสในการขยายกิจการ ระยะทางไปยังตลาดหรือแหล่งวัตถุดิบที่ใช้ และลักษณะทางสังคม ได้แก่ ประวัติความเป็นมาของที่ตั้ง ทำเลที่ตั้งบนฝั่งของถนน ลักษณะสภาพแวดล้อม ระดับรายได้ของประชากรในพื้นที่ ธุรกิจเหมือนกันที่อยู่ใกล้เคียง จำนวนหรือความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ ระยะห่างจากใจกลางเมือง สาธารณูปโภค แหล่งแรงงาน

ผลการศึกษา พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนประดิษฐ์มุนธรรม ที่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ ได้แก่ ผู้ประกอบการหรือผู้เกี่ยวข้องที่สามารถให้ข้อมูลได้ ให้ความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ ทางเข้า-ออกของสถานที่ และลักษณะของถนนที่ผ่านหน้าร้าน ซึ่งทั้งสองอย่างนี้จัดเป็นปัจจัยทางด้านความสะดวกในการเข้าถึง ซึ่งไม่ตรงกับสมมติฐานในข้อแรกที่ตั้งไว้ว่า ปัจจัยทางการรวมตัวกันของการค้าและบริการเป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบ

ธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนประดิษฐ์มุนุธรรม ซึ่งในการศึกษาคั้งนี้ คือ การให้ความสำคัญต่อธุรกิจเหมือนกันที่อยู่ใกล้เคียง ส่วนปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนพระรามที่ 9 ที่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ ได้แก่ ผู้ประกอบการหรือผู้เกี่ยวข้องที่สามารถให้ข้อมูลได้ ให้ความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ ทางเข้า-ออกของสถานที่ ลักษณะของถนนที่ผ่านหน้าร้าน และพื้นที่จอดรถ ซึ่งทั้งสามอย่างนี้จัดเป็นส่วนหนึ่งในปัจจัยทางด้านความสะดวกในการเข้าถึง ซึ่งตรงกับสมมติฐานข้อที่สองที่ตั้งไว้ว่า ปัจจัยทางด้านความสะดวกในการเข้าถึงเป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนพระรามที่ 9

6.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

- 1) ในการศึกษาครั้งต่อไปควรจะศึกษาเปรียบเทียบ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการแต่ละประเภท
- 2) ควรศึกษาเปรียบเทียบรูปแบบ ประเภทและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนที่มีการก่อสร้างในแต่ละช่วงเวลาต่างกัน เช่น ถนนที่มีการสร้างมานานแล้ว ถนนที่มีอายุขนาดกลาง และถนนใหม่เพื่อเปรียบเทียบกัน
- 3) ในการศึกษาครั้งต่อไปควรจะใช้วิธีการทางสถิติอื่น ๆ เพื่อศึกษาและเปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการ
- 4) ควรพิจารณาหาตัวแปรอื่นๆ เพิ่มเติมจากการศึกษาในครั้งนี้

6.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษาในครั้งนี้

- 1) ทำให้ทราบถึงลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณถนนประดิษฐ์มุนุธรรมและถนนพระรามที่ 9
- 2) ทำให้ทราบถึงรูปแบบ ลักษณะและประเภทของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการที่ตั้งอยู่บนถนนประดิษฐ์มุนุธรรมและถนนพระรามที่ 9
- 3) ทำให้ทราบถึงรูปแบบ ลักษณะและประเภทของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการที่ตั้งอยู่บนถนนสายหลักตามทฤษฎี
- 4) การศึกษาในครั้งนี้ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการที่ตั้งอยู่บนถนนสายหลัก