บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานครในสมัยแรก เริ่มจากตึกแถวที่เรียงรายอยู่ตามถนนสายสำคัญ เช่น ถนนเจริญกรุง บำรุงเมือง และเฟื่องนคร ต่อมาได้มีการนำโรงภาพยนตร์เข้ามาเป็นจุดดึงดูดความสนใจ เมื่อการค้าแผ่ขยายออกไปมากขึ้นก่อให้เกิดเป็นย่านการค้าต่างๆ ในช่วงเริ่มแรกได้แก่ ย่านพาหุรัด, เยาวราช, บางลำพู, วังบูรพา และราชประสงค์ เป็นต้น ต่อมาได้พัฒนารูปแบบจากตึกแถวมาเป็นศูนย์การค้าที่รวบรวมร้านค้าต่างๆมาอยู่ภายในอาคารหลังเดียวกัน และมีการใช้ระบบปรับอากาศทั้งอาคาร[1] ซึ่งสามารถพบเห็นได้เป็นจำนวนมากในปัจจุบัน

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเป็นศูนย์การค้าหนึ่งที่เริ่มดำเนินการในยุคแรกๆ ที่มีการรวมร้านค้าต่างๆมาอยู่ในอาคารหลังเดียวกัน จนถึงปัจจุบันศูนย์การค้าเซ็นทรัลได้มีการขยายออกไปหลายสาขา ทั้งในกรุงเทพมหานครและเมืองใหญ่ๆ เช่น เชียงใหม่ พัทยา และภูเก็ต ปัจจุบันอาคารศูนย์การค้าเป็นพาณิชยกรรมอาคารขนาดใหญ่ มีพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวางหลายประเภททั้งภายในและภายนอกอาคาร ได้แก่ พื้นที่ร้านค้า, ห้างสรรพสินค้า, ซุปเปอร์มาร์เกต, โรงภาพยนตร์, ที่จอดรถ และอื่นๆ มีพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้จำนวนมากทั้งพื้นที่ขนาดเล็กและขนาดใหญ่ มีระบบประกอบอาคารหลายระบบ มีผู้ใช้สอยอาคารและยานพาหนะจำนวนมากในแต่ละวัน และเป็นอาคารมีการใช้งานอยู่ตลอดเวลา

แต่สภาพของอาคารศูนย์การค้าในปัจจุบันหลายแห่งมีความทรุดโทรม ทำให้เกิดปัญหาต่อภาพลักษณ์ของอาคาร ดังนั้นการดูแลรักษาอาคารศูนย์การค้าจึงมีความสำคัญ เนื่องจากอาคารศูนย์การค้าต้องอยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการใช้งานอยู่ตลอดเวลา เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้อาคาร จนถึงความปลอดภัยในการใช้อาคาร

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพและปัญหาในการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของอาคารศูนย์การค้า
2. เพื่อเสนอแนะแนวทางการดูแลรักษาอาคารสถานที่สำหรับอาคารศูนย์การค้า

---

[1] จุฑาภรณ์ สุวรรณเพชร, "ผลกระทบของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ชานเมืองต่อการใช้ที่ดินและการจราจรบริเวณใกล้เคียง," (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528), หน้า 2.

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยนี้ได้ทำการเลือกอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 เนื่องจากเป็นศูนย์การค้าที่มีองค์ประกอบภายในอาคารที่คล้ายคลึงกัน ประกอบด้วย พื้นที่ร้านค้าย่อย พื้นที่ห้างสรรพสินค้า พื้นที่โรงภาพยนตร์ พื้นที่โบว์ลิ่ง พื้นที่ซุปเปอร์มาร์เกต และพื้นที่จอดรถ ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร โดยมีผู้ประกอบการเดียวกัน คือ บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)

ปัจจุบันศูนย์การค้าเซ็นทรัลมีทั้งหมด 11 แห่ง โดยแบ่งเป็นภายในกรุงเทพมหานคร 8 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาลาดพร้าว ศูนย์การค้าเซ็นทรัลซิตี้บางนา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาปิ่นเกล้า ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซารามอินทรา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิร์ล และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซารัตนาธิเบศ และอยู่ในต่างจังหวัด 3 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซาจังหวัดเชียงใหม่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลเซ็นเตอร์พัทยา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาจังหวัดภูเก็ต

ตารางที่ 1.1 แสดงองค์ประกอบภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลทั้ง 6 แห่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร

สาขา / องค์ประกอบ	พระราม 2	พระราม 3	ปิ่นเกล้า	บางนา	ลาดพร้าว	ราม อินทรา
พื้นที่ร้านค้าย่อย	√	√	√	√	√	√
พื้นที่ร้านค้าขนาดใหญ่	√	-	-	√	√	-
พื้นที่ห้างสรรพสินค้า	√	√	√	√	√	√
พื้นที่ซุปเปอร์มาร์เกต	√	√	√	√	√	√
พื้นที่โรงภาพยนตร์	√	√	√	√	√	√
พื้นที่โบว์ลิ่ง	√	√	√	√	√	-
พื้นที่จัดแสดงงาน	√	-	√	√	√	-
พื้นที่สวนสนุก	-	-	-	√	-	-
พื้นที่พักอาศัย	-	-	-	√	-	-
โรงแรม	-	-	-	-	√	-
อาคารสำนักงาน	-	-	√	√	√	-
พื้นที่ที่จอดรถ	√	√	√	√	√	√

หมายเหตุ ขณะกำลังทำการวิจัยนี้ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิร์ล และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซารัตนาธิเบศ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนาเพิ่งเข้าไปดำเนินการ และอยู่ในขณะกำลังปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า

1.4 วิธีดำเนินการวิจัย

1. รวบรวมข้อมูล
    1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ
        - สำรวจลักษณะทางกายภาพและการใช้พื้นที่ของศูนย์การค้า โดยวิธีการสำรวจและสังเกตการณ์
        - สัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งผู้บริหาร ผู้ดำเนินงานด้านอาคารสถานที่ และผู้ใช้งานอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า
    1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ
        - ข้อมูลเอกสาร เช่น รายงานประจำปี ค่าใช้จ่ายต่างๆ และเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง
        - ทฤษฎี บทความ วิทยานิพนธ์ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
2. วิเคราะห์ข้อมูลและประมวลผล
        - ปัญหาและสภาพปัจจุบันของอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า
        - ระบบการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า
        - ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า
3. สรุปผลการศึกษาและเสนอแนะแนวทางในการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า

1.5 ข้อจำกัดของการวิจัย

1. เนื่องจากพื้นที่ภายในศูนย์การค้ากรณีศึกษาทั้ง 2 แห่ง มีการแบ่งพื้นที่ความรับผิดชอบในการดูแลรักษาออกเป็นหลายพื้นที่ ทำให้ข้อมูลการดูแลรักษาแบ่งออกตามบริษัทที่มีหน้าที่รับผิดชอบในพื้นที่นั้นๆ และไม่เปิดเผยข้อมูลเนื่องจากเป็นความลับทางธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังนี้
    - ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 มีข้อจำกัดด้านข้อมูลในพื้นที่ห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์มาร์เกต พื้นที่ร้านค้าขนาดใหญ่ พื้นที่โรงภาพยนตร์ และพื้นที่โบว์ลิ่ง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 มีข้อจำกัดด้านข้อมูลในพื้นที่ซุปเปอร์มาร์เกต พื้นที่โรงภาพยนตร์ และพื้นที่โบว์ลิ่ง

2. ในการสำรวจสภาพอาคารสถานที่ทำได้เพียงดูจากสภาพที่พบ หรือสภาพโดยรวมเท่านั้น แต่สภาพของระบบประกอบอาคารบางระบบที่ต้องอาศัยการทดสอบ ไม่สามารถทราบถึงความเสียหาย หรือความทรุดโทรมที่เกิดขึ้นได้จนกว่าจะมีการใช้งาน

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับการดูแลรักษาอาคารสถานที่สำหรับอาคารศูนย์การค้า
2. แนวทางในการดูแลรักษาอาคารสถานที่สำหรับอาคารศูนย์การค้า

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย