

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.1.1 ประชากร

เนื่องจากศูนย์การค้าเป็นอาคารขนาดใหญ่ มีพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก ปัจจุบันมีศูนย์การค้าจำนวนมากกระจายตัวอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และตามเมืองใหญ่ๆ ในภูมิภาคต่างๆ ของประเทศ ซึ่งศูนย์การค้าเซ็นทรัลเป็นศูนย์การค้าที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร และตามเมืองใหญ่ๆ ทั้งเชียงใหม่, ภูเก็ต และพัทยา

ปัจจุบันศูนย์การค้าเซ็นทรัลมีทั้งหมด 11 แห่ง โดยแบ่งเป็นภายในกรุงเทพมหานครจำนวน 8 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาลาดพร้าว, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลซิตี้บางนา, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาปิ่นเกล้า, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซารามอินทรา, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิร์ล และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซารัตนาธิเบศ และอยู่ตามเมืองใหญ่ๆ จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซาจังหวัดเชียงใหม่, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลเซ็นเตอร์พัทยา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาจังหวัดภูเก็ต โดยการวิจัยนี้เลือกศึกษาศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยทำการเลือกอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 เนื่องจากเป็นศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ใช้ที่มืองค์ประกอบภายในอาคารที่คล้ายคลึงกัน และมีผู้ประกอบการเดียวกัน

3.1.2 กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ทำการวิจัยนี้ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 ที่มืองค์ประกอบภายในอาคารคล้ายคลึงกัน คือ พื้นที่ร้านค้าย่อย พื้นที่ห้างสรรพสินค้า พื้นที่ซูเปอร์มาร์เกต พื้นที่โรงพยาบาล พื้นที่โบว์ลิง และพื้นที่จอดรถ โดยมีบริษัทผู้ประกอบการเดียวกัน คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1. การสำรวจลักษณะทางกายภาพของอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า
2. การสังเกตการณ์ลักษณะการใช้พื้นที่ของอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า
3. การสัมภาษณ์บุคคลากรที่ทำหน้าที่ในการดำเนินงานดูแลรักษาอาคารสถานที่ ใช้การสัมภาษณ์ที่ไม่มีโครงสร้างแน่นอน (Unstructured interview) โดยมีหัวข้อหลักในการสัมภาษณ์ดังนี้
 - 3.1 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานด้านอาคารสถานที่
 - 3.2 วิธีการดำเนินงานด้านอาคารสถานที่
 - 3.3 นโยบายด้านอาคารสถานที่
 - 3.4 บุคลากรที่เกี่ยวข้องด้านอาคารสถานที่
 - 3.5 งบประมาณด้านอาคารสถานที่

3.3 วิธีเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ทำการศึกษาเอกสาร งานวิจัย และหลักการหรือทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแบ่งเป็น
 - 1.1 ศึกษาทฤษฎีการบริหารทรัพยากรกายภาพ
 - 1.2 ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวกับการบริหารทรัพยากรกายภาพ
 - 1.3 ศึกษาบทความและเอกสารเกี่ยวกับการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า
 - 1.4 ศึกษาเอกสารที่เกี่ยวกับการจำแนกประเภท การดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร
 - 1.5 ศึกษาบทความและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า
 - 1.6 ศึกษาเอกสาร, รายงานประจำปี และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า เช่นทรัล
2. ทำการศึกษารวบรวมข้อมูลในส่วนของทฤษฎี, หลักการ, งานวิจัย และเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการสังเกตการณ์ และการสำรวจ ลักษณะทางกายภาพ และการใช้พื้นที่ของอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า และเพื่อจัดเตรียมหัวข้อในการสัมภาษณ์บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อไป
3. รวบรวมข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ, สังเกตการณ์ และการสัมภาษณ์ มาทำการวิเคราะห์ สภาพและปัญหาของศูนย์การค้า, ระบบการดูแลรักษา และค่าใช้จ่าย เพื่อนำมาสรุปผลการศึกษา และหาแนวทางในการดูแลรักษาต่อไป

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ, สังเกตการณ์ และการสัมภาษณ์ ของแต่ละอาคารมาวิเคราะห์เชิงบรรยาย เพื่อหาปัญหาในการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า โดยมีประเด็นในการวิเคราะห์ดังนี้

1. สภาพและปัญหาในปัจจุบันของอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า
2. ระบบการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า
3. ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า

ทำการสรุปผลการศึกษาและเสนอแนะ เพื่อเป็นแนวทางในการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของศูนย์การค้าต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย