

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

7.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการวิจัย

ศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานครในสมัยแรก เริ่มจากตึกแถวที่เรียงรายอยู่ตามถนนสายสำคัญ ต่อมาได้มีการนำโรงภาพยนตร์เข้ามาเป็นจุดดึงดูดความสนใจ เมื่อการค้าแผ่ขยายออกไปมากขึ้นก่อให้เกิดเป็นย่านการค้า และต่อมาได้พัฒนารูปแบบจากตึกแถวมาเป็นศูนย์การค้าที่รวบรวมร้านค้าต่างๆมาอยู่ภายในอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งศูนย์การค้าเซ็นทรัลเป็นศูนย์การค้าหนึ่งๆ เริ่มดำเนินการในยุคแรกๆ จนถึงปัจจุบันศูนย์การค้าเซ็นทรัลได้มีการขยายออกไปหลายสาขา ทั้งในกรุงเทพมหานครและเมืองใหญ่ๆ อาคารศูนย์การค้าเป็นพาณิชยกรรมอาคารขนาดใหญ่ มีพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวางหลายประเภททั้งภายในและภายนอกอาคาร มีระบบประกอบอาคารหลายระบบ มีผู้ใช้สอยอาคารและยานพาหนะจำนวนมากในแต่ละวัน เพื่ออำนวยความสะดวกและสร้างภาพลักษณ์ของศูนย์การค้า ทำให้ต้องมีการดูแลรักษาอาคารสถานที่ตลอดเวลา

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันและปัญหาในการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า เพื่อเสนอแนะแนวทางการดูแลรักษาอาคารสถานที่ศูนย์การค้า โดยการสำรวจสภาพทางกายภาพ และการใช้พื้นที่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2 และพระราม 3 เนื่องจากมีองค์ประกอบภายในอาคารที่คล้ายคลึงกัน และเป็นของผู้ประกอบการเดียวกัน นอกจากนี้ยังใช้วิธีสังเกตการณ์ ศึกษาจากเอกสาร และสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำผลที่ได้จากการวิจัยไปเป็นข้อเสนอแนะแนวทางในการดูแลรักษาอาคารสถานที่สำหรับอาคารศูนย์การค้า

โดยมีข้อจำกัดในการวิจัย เนื่องจากพื้นที่ภายในศูนย์การค้ากรณีศึกษาทั้ง 2 แห่ง มีการแบ่งพื้นที่ความรับผิดชอบในการดูแลรักษาออกเป็นหลายพื้นที่ โดยแต่ละพื้นที่มีบริษัทเจ้าของพื้นที่รับผิดชอบดำเนินงาน ทำให้ข้อมูลการดูแลรักษาแบ่งออกตามบริษัทที่มีหน้าที่รับผิดชอบ และบางพื้นที่ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้

7.2 สรุปผลการศึกษา

7.2.1 ข้อมูลพื้นฐานของอาคาร

ศูนย์การค้าทั้งสองแห่งจึงมีอายุอาคารที่แตกต่างกัน คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2 เปิดให้บริการปลายปี พ.ศ. 2545 ปัจจุบันอาคารมีอายุ 2 ปี ขณะที่ศูนย์การค้าพลาซ่าพระราม 3 เปิดให้บริการปี พ.ศ. 2540 ปัจจุบันอาคารมีอายุ 8 ปี

ศูนย์การค้าทั้งสองแห่งมีขนาดที่แตกต่างกัน ทั้งขนาดที่ตั้ง ขนาดอาคาร และ ความสูงของอาคาร คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 ตั้งอยู่บนพื้นที่ 96 ไร่ อาคารมีขนาด พื้นที่ 213,000 ตารางเมตร มีความสูง 5 ชั้น ส่วนศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 ตั้งอยู่บน พื้นที่ 16 ไร่ อาคารมีขนาดพื้นที่ 189,900 ตารางเมตร มีความสูง 11 ชั้น ทำให้มีสัดส่วนที่ดินต่อ พื้นที่อาคาร พื้นที่ดินต่อพื้นที่อาคารคลุมดิน และพื้นที่ดินต่อพื้นที่อาคารเปิดโล่งที่แตกต่างกัน ดังนั้นจึงมีลักษณะรูปแบบของอาคารมีความแตกต่างกัน

ศูนย์การค้าทั้งสองแห่งมีองค์ประกอบที่คล้ายคลึงกัน คือ พื้นที่ร้านค้าย่อย พื้นที่ ห้างสรรพสินค้า พื้นที่ซูเปอร์มาร์เกต พื้นที่โรงภาพยนตร์ พื้นที่โบว์ลิง และพื้นที่ที่จอดรถ อยู่ ภายในอาคาร ส่วนพื้นที่ภายนอกอาคารประกอบด้วย พื้นที่ทางสัญจรโดยรอบอาคาร และพื้นที่ภูมิ ทัศน์ สำหรับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 มีขนาดใหญ่กว่าจึงมีพื้นที่ร้านค้าขนาดใหญ่ และสถานที่จัดแสดงงานอยู่ภายในอาคาร และยังมีพื้นที่ที่จอดรถ และสวนสาธารณะอยู่ภายนอก อาคาร

ศูนย์การค้าพลาซาพระราม 2 มีจำนวนผู้ใช้อาคารและยานพาหนะเข้า - ออกที่ มากกว่าคือ มีผู้ใช้อาคารประมาณ 30,000 คนต่อวัน และมีจำนวนยานพาหนะเข้า - ออกวันละ 14,000 คันต่อวัน ขณะที่ศูนย์การค้าพลาซาพระราม 3 มีผู้ใช้อาคารประมาณ 20,000 คนต่อวัน และมียานพาหนะเข้า - ออกวันละประมาณ 12,000 คันต่อวัน เนื่องจากเป็นศูนย์การค้าที่มีขนาด ใหญ่กว่า มีองค์ประกอบภายในศูนย์การค้าที่มากกว่า

ระบบประกอบอาคารของศูนย์การค้าทั้งสองแห่ง ได้แก่ ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบ ไฟฟ้าสำรอง ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบบิมน้ำดับเพลิง ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน โดยระบบน้ำดิบบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า ส่วนระบบขนส่งลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบป้องกันและระงับ อัคคีภัย และระบบรักษาความปลอดภัยกระจายอยู่ทั่วไปภายในศูนย์การค้า

7.2.2 สภาพอาคารในปัจจุบัน

สภาพอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 ยังอยู่ในสภาพดี เนื่องจากเพิ่ง เปิดให้บริการ มีอายุอาคารน้อย จึงยังไม่พบปัญหาสภาพที่ทรุดโทรม ในขณะที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซาพระราม 3 มีสภาพที่ทรุดโทรม ผิวผนังภายนอกอาคารที่พบคราบสกปรกที่ล้างไม่ออกและ การหลุดร่อนของกระจกติดฟิล์มสีเขียวและผนังบุกระเบื้อง ฝ้าเพดานภายในอาคารพบคราบ สกปรกบริเวณหัวจ่ายลมเย็นและบริเวณชั้นบนสุดที่พบคราบรอยน้ำรั่ว แผ่นกระเบื้องปูพื้นภายใน อาคารที่พบสภาพแตกหักและแตกร้าวของแผ่นกระเบื้องปูพื้น ส่วนบริเวณด้านหน้าที่เป็นบริเวณที่ จอดรับส่งของรถรับจ้าง มีสภาพแตกหัก ข้ำรูด สีจาง และคราบสกปรก

สภาพระบบประกอบอาคารของศูนย์การค้าทั้งสองแห่งอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานอยู่ตลอดเวลา เนื่องจากมีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่องตามที่แต่ละระบบกำหนด เพราะระบบประกอบอาคารมีผลโดยตรงต่อการอำนวยความสะดวก และรักษาความปลอดภัยภายในอาคาร โดยภายในศูนย์การค้าทั้งสองแห่งประกอบด้วยระบบประกอบอาคาร คือ ระบบที่อำนวยความสะดวกภายในอาคาร ได้แก่ ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล และระบบขนส่งลิฟต์และบันไดเลื่อน และระบบที่รักษาความปลอดภัยภายในอาคาร ได้แก่ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบปั้มน้ำดับเพลิง

7.2.3 การดูแลรักษา

จากการศึกษาพบว่า การดูแลรักษาของศูนย์การค้าทั้งสองแห่ง ประกอบด้วย การดูแลรักษาประจำวัน คือ การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การจัดการจราจร การจัดเก็บขยะ และการเปิด - ปิดระบบประกอบอาคาร และการดูแลรักษาตามช่วงเวลา คือ การลงน้ำยาขัดเงาพื้นภายในอาคารสัปดาห์ละครั้ง การดูแลรักษาประกอบอาคารตามของของแต่ละระบบกำหนด การทำความสะอาดผนังภายนอกอาคาร และการกำจัดแมลง

การดูแลรักษาวัสดุอาคาร พบว่าวัสดุปูพื้นที่เป็นกระเบื้องยางดูแลซ่อมบำรุงง่าย แต่ทรวดโหล่ง่ายเช่นกัน ขณะที่พื้นที่ปูด้วยแผ่นกระเบื้องเซรามิกจะมีสภาพที่ทนทานกว่า แต่การดูแลซ่อมบำรุงได้ยาก ส่วนพื้นที่ที่เป็นหินขัดจะมีความทนทานในการใช้งาน แต่จะพบการแตกร้าวบางส่วน และทำการซ่อมบำรุงยากที่สุด ขณะที่ผนังภายนอกอาคารที่เป็นผนังกระจกติดฟิล์มและผนังบุกระเบื้องเซรามิกจะต้องการการดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอ ส่วนผนังภายนอกที่เป็นผนังคอนกรีตทาสีเป็นผนังที่มีสภาพทรุดโทรมช้า และดูแลรักษาง่าย

การดูแลรักษาประกอบอาคาร พบว่าแต่ละระบบมีตารางกำหนดการตรวจสอบอุปกรณ์ต่างๆที่เป็นองค์ประกอบในระบบ ซึ่งการดำเนินงานมีทั้งการใช้ช่างประจำอาคารดำเนินงาน ได้แก่ ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบปั้มน้ำดับเพลิง และระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ส่วนระบบมีการจัดจ้างบริษัทจากภายนอกเข้ามาดำเนินงาน ได้แก่ ระบบขนส่งลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบรักษาความปลอดภัย และการตรวจสอบคุณภาพน้ำ และการเติมเชื้อแบตเตอรี่ในระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งการดำเนินงานส่วนใหญ่เป็นการเดินตรวจสอบการทำงานของระบบ

7.3 อภิปรายผล

จากผลการศึกษาปัญหาในการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า พบว่าศูนย์การค้ามีสภาพทรุดโทรม ประกอบด้วย

1. ผนังภายนอกอาคารที่เป็นผนังกระจกติดฟิล์ม และผนังบุกระเบื้อง พบคราบสกปรกที่ล้างไม่ออก และพบการหลุดร่อนของแผ่นฟิล์มและแผ่นกระเบื้อง
2. วัสดุปูพื้นที่บริเวณที่จอดรถรับส่งผู้โดยสาร บริเวณด้านหน้าศูนย์การค้าที่เป็นแผ่นกระเบื้องมีสภาพแตกหัก ข้ำรูด หลุดร่อน และสีจาง
3. วัสดุปูพื้นที่ภายในอาคารเป็นกระเบื้องเซรามิกอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรม พบสภาพแตกหักและแตกร้าว และทำการซ่อมบำรุงได้ยาก
4. ฝ้าเพดานภายในศูนย์การค้าไม่มีการดูแลรักษา ทำให้พบคราบสกปรกบริเวณหัวจ่ายลมเย็น และคราบรอยน้ำรั่ว ขณะที่ฝ้าอากาศศตึกบอร์ดีมีสภาพซีดเหลือง

จึงสรุปได้ว่าปัญหาในการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของศูนย์การค้า มาจากการเลือกใช้วัสดุที่ไม่เหมาะสมทำให้มีสภาพทรุดโทรม แม้จะมีการดูแลรักษาอยู่ตลอดเวลา รวมทั้งการขาดการดูแลรักษาฝ้าเพดาน จึงทำให้มีสภาพที่ทรุดโทรม

7.4 ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะในการดูแลรักษาอาคารสถานที่สำหรับศูนย์การค้า จากการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า ศูนย์การค้าเป็นอาคารที่มีการใช้งานสูง และมีการดูแลรักษาตลอดเวลา เพื่อให้อาคารอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งาน แต่ยังมีสภาพทรุดโทรม ดังนั้นการออกแบบการเลือกใช้วัสดุมีส่วนสำคัญต่อการดูแลรักษาในอาคารอยู่ในสภาพดี ซึ่งจากการศึกษาพบว่าศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 ซึ่งเป็นศูนย์การค้าใหม่ อยู่ในสภาพดี และได้มีการเลือกใช้วัสดุที่ทนทานและดูแลรักษาง่าย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผนังภายนอกอาคารที่ออกแบบเป็นผนังคอนกรีตทาสี เป็นวัสดุที่ต้องการการดูแลรักษาน้อย อยู่ในสภาพดี และดูแลรักษาง่าย เป็นเพียงการเช็ดล้างแล้วทาสีใหม่เท่านั้น ซึ่งเห็นได้จากในเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 ที่ผนังอาคารส่วนใหญ่เป็นผนังคอนกรีตทาสีซึ่งอยู่ในสภาพดี และยังไม่มีการดำเนินงานใดๆตั้งแต่เปิดให้บริการศูนย์การค้า และมีการเลือกใช้ผนังกระจกติดฟิล์มเฉพาะทางเข้า – ออกของอาคารเท่านั้น

วัสดุปูพื้นภายนอกอาคารที่เป็นถนนคอนกรีต หรือปูด้วยแผ่นคอนกรีต เป็นวัสดุที่ทนทาน และดูแลรักษาง่าย ซึ่งเห็นได้ในเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 บริเวณที่จอดรถรับส่งของรถรับจ้างปูพื้นด้วยแผ่นคอนกรีตทั้งหมด

วัสดุปูพื้นภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 ประกอบด้วย กระเบื้องยางเป็นวัสดุที่ดูแลรักษาง่าย ขณะที่พื้นหินขัดเป็นวัสดุที่ทนทาน อาจพบรอยแตกร้าวบ้าง แต่โดยรวมอยู่ในสภาพดี

ขณะที่ฝ้าเพดานควรมีการดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอ โดยเฉพาะบริเวณหัวจ่ายลม เย็น ซึ่งภายในศูนย์การค้าทั้งสองแห่งมีการใช้วัสดุที่เหมือนกัน คือ ฝ้าเพดานยิปซัมฉาบเรียบ และ ฝ้าเพดานอากาศสติ๊กเกอร์



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย