

บทที่ 4

สภาพศูนย์การค้าในปัจจุบัน

บทที่ 4 นี้ เป็นข้อมูลพื้นฐานและสภาพปัจจุบันของอาคารศูนย์การค้ากรณีศึกษาทั้ง 2 แห่ง ซึ่งประกอบด้วย

4.1 ข้อมูลพื้นฐานของอาคาร

- ที่ตั้งศูนย์การค้า
- การใช้สอยภายในศูนย์การค้า
- ระยะเวลาการให้บริการของศูนย์การค้าในแต่ละวัน
- พื้นที่ภายในและภายนอกศูนย์การค้า
- การสัญจรภายในศูนย์การค้า
- ข้อมูลทางสถาปัตยกรรม
- ระบบประกอบอาคาร
- ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค

4.2 สภาพทางกายภาพของศูนย์การค้าในปัจจุบัน

- สภาพภายนอกอาคารศูนย์การค้า
- สภาพภายในอาคารศูนย์การค้า
- สภาพระบบประกอบอาคาร

4.3 สภาพผู้ใช้อาคาร

- ลักษณะผู้ใช้อาคาร
- ระยะเวลาการใช้อาคาร
- จำนวนผู้ใช้อาคาร

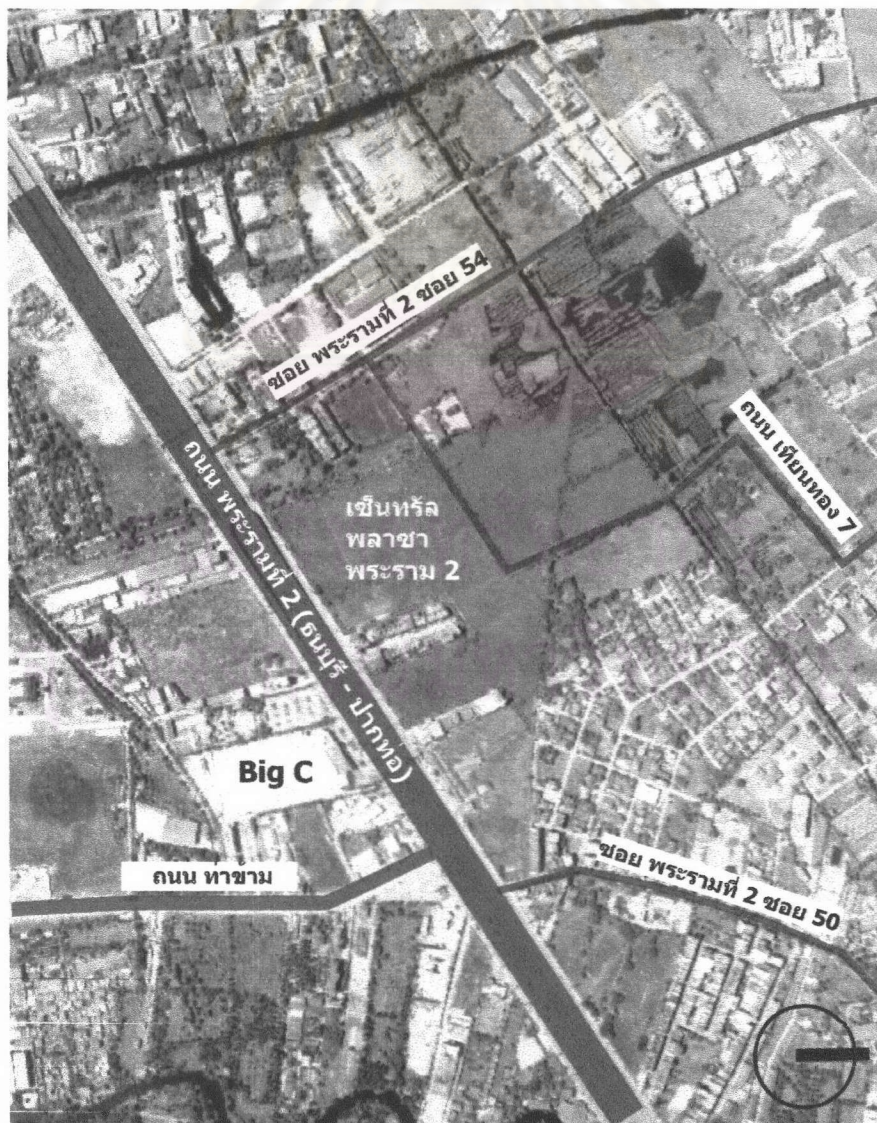
4.1 ข้อมูลพื้นฐานของอาคาร

4.1.1 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2

4.1.1.1 ที่ตั้งศูนย์การค้า

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2 ตั้งอยู่ในเขตชานเมือง บนถนนพระราม 2 แขวงสามเตา เขต บางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 96 ไร่ หรือ 153,600 ตารางเมตร อาคาร ศูนย์การค้ามีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดขนาด 213,000 ตารางเมตร ตัวอาคารมีพื้นที่คลุมดินประมาณ 42,600 ตารางเมตร ดังนั้นศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2 มีสัดส่วนของพื้นที่ดินต่อพื้นที่ อาคารเท่ากับ 1 : 1.40 มีสัดส่วนพื้นที่ดินต่อพื้นที่อาคารคลุมดินเท่ากับ 1 : 0.20 และมีสัดส่วนพื้นที่ดินต่อพื้นที่เปิดโล่งเท่ากับ 1 : 0.80 อาคารมีความสูงรวมชั้นใต้ดินทั้งหมด 5 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้า 23 เมตร 50 เซนติเมตร

แผนภาพที่ 4.1 แสดงที่ตั้งศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2



4.1.1.2 การใช้สอยภายในศูนย์การค้า

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 เปิดให้บริการเมื่อ พ.ศ. 2545 ปัจจุบันมีอายุการใช้งาน 2 ปี มีจำนวนผู้ใช้สอยอาคารในแต่ละวันประมาณ 20,000 – 30,000 คนต่อวัน โดยแบ่งเป็นวันจันทร์ถึงวันศุกร์มีจำนวนผู้ใช้วันละประมาณ 20,000 คนต่อวัน วันเสาร์, วันอาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์มีผู้ใช้วันละประมาณ 30,000 คนต่อวัน มีจำนวนรถยนต์เข้า – ออกประมาณ 10,000 – 14,000 คันต่อวัน โดยแบ่งเป็นจำนวนรถยนต์ที่เข้า – ออกศูนย์การค้าในวันจันทร์ถึงศุกร์วันละประมาณ 10,000 คันต่อวัน วันเสาร์, วันอาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์วันละประมาณ 14,000 คันต่อวัน

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนผู้ใช้อาคารและจำนวนรถยนต์ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2

แต่ละวันในรอบ 1 สัปดาห์	จำนวนคนต่อวัน	จำนวนรถยนต์ต่อวัน
วันจันทร์ ถึง วันศุกร์	20,000	10,000
วันเสาร์, อาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์	30,000	14,000

4.1.1.3 ระยะเวลาการให้บริการของศูนย์การค้าในแต่ละวัน

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 มีระยะเวลาการให้บริการของศูนย์การค้าในแต่ละวันๆละ 10 ถึง 12 ชั่วโมง โดยระยะเวลาการเปิดให้บริการในวันจันทร์ถึงวันพฤหัสบดีเวลา 11.00 น. ถึง 21.30 น. วันศุกร์เปิดให้บริการเวลา 11.00 น. ถึง 22.00 น. และวันเสาร์, วันอาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์เปิดให้บริการเวลา 10.00 น. ถึง 22.00 น.

ตารางที่ 4.2 แสดงระยะเวลาการให้บริการของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 ในแต่ละวัน

แต่ละวันในรอบ 1 สัปดาห์	เปิดให้บริการ	ระยะเวลา (ชั่วโมง / นาที)
วันจันทร์ ถึง วันพฤหัสบดี	11.00 น. ถึง 21.30 น.	10 ชั่วโมง 30 นาที
วันศุกร์	11.00 น. ถึง 22.00 น.	11 ชั่วโมง
วันเสาร์, วันอาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์	10.00 น. ถึง 22.00 น.	12 ชั่วโมง

4.1.1.4 พื้นที่ภายในและภายนอกอาคารศูนย์การค้า

ภายในอาคารศูนย์การค้าประกอบด้วย พื้นที่ร้านค้าย่อย, พื้นที่ร้านค้าขนาดใหญ่, พื้นที่ห้างสรรพสินค้า, พื้นที่ซูเปอร์มาร์เกต, พื้นที่จัดแสดงงาน, พื้นที่โรงภาพยนตร์,

พื้นที่โบว์ลิง และพื้นที่ที่จอดรถ ซึ่งมีที่จอดรถจำนวน 3,260 คัน ส่วนพื้นที่ภายนอกอาคาร ประกอบด้วย พื้นที่ทางสัญจรโดยรอบอาคาร, พื้นที่ภูมิทัศน์, พื้นที่สวนสาธารณะ และพื้นที่ที่จอดรถ ซึ่งมีที่จอดรถจำนวน 170 คัน อาคารมีพื้นที่ทั้งหมด 213,000 ตารางเมตร

ตารางที่ 4.3 แสดงขนาดพื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2

พื้นที่ภายในอาคาร	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วน (%)
พื้นที่ร้านค้าย่อย	58,300	27 %
พื้นที่ร้านค้าขนาดใหญ่	9,000	5 %
ห้างสรรพสินค้า	30,000	14 %
ซูเปอร์มาร์เกต	5,000	2 %
โรงภาพยนตร์และโบว์ลิง	8,600	4 %
พื้นที่จัดแสดงงาน	3,200	2 %
ที่จอดรถ	98,900 (3,260 คัน)	46 %
รวม	213,000	100 %

ตารางที่ 4.4 แสดงที่ตั้งของพื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2

Floor	พื้นที่ร้านค้าย่อย	พื้นที่ร้านค้าขนาดใหญ่	พื้นที่ห้างสรรพสินค้า	พื้นที่ซูเปอร์มาร์เกต	พื้นที่จัดแสดงงาน	พื้นที่โรงภาพยนตร์	พื้นที่โบว์ลิง	พื้นที่ที่จอดรถ
G	✓	✓	-	✓	-	-	-	✓
1	✓	-	✓	-	-	-	-	✓
2	✓	-	✓	-	-	-	-	✓
3	✓	-	✓	-	-	-	-	✓
4	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	✓

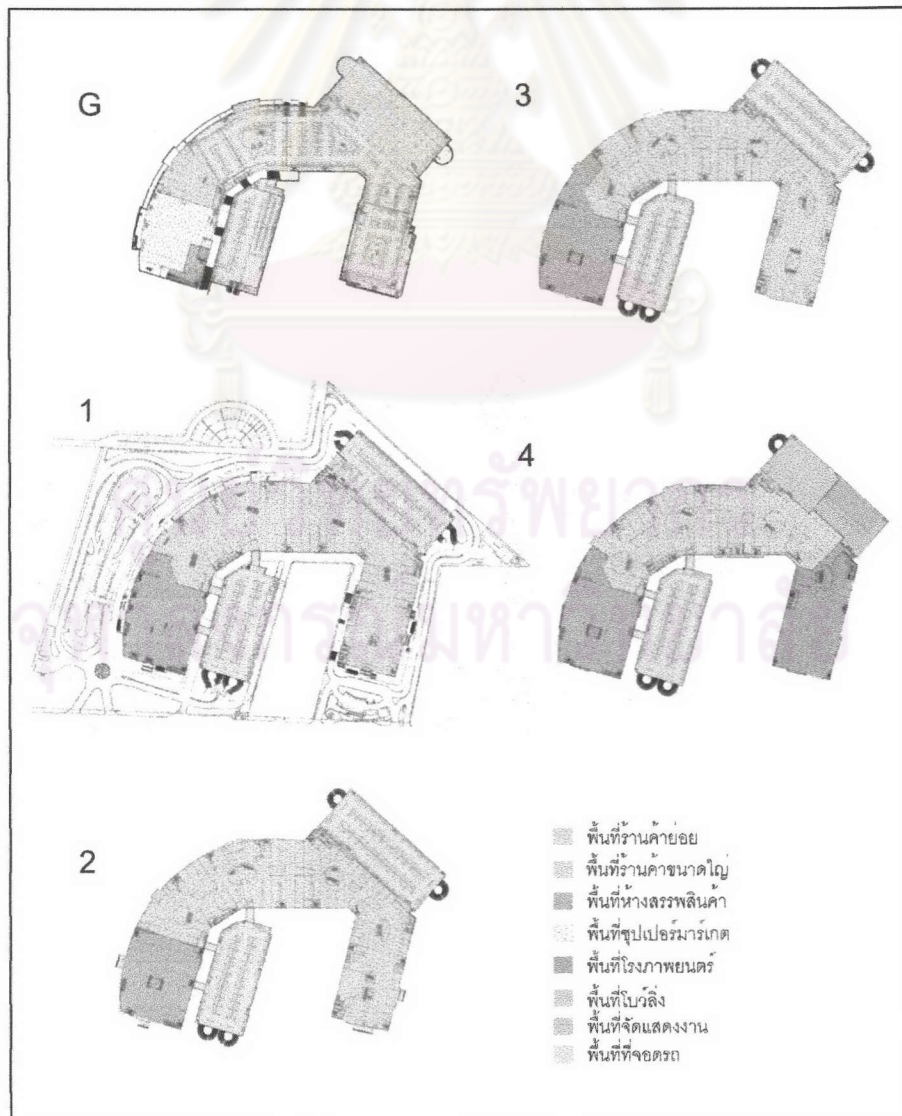
สัญลักษณ์ ✓ หมายถึงมีพื้นที่นั้นในแต่ละชั้น

สัญลักษณ์ - หมายถึงไม่มีพื้นที่นั้นในแต่ละชั้น

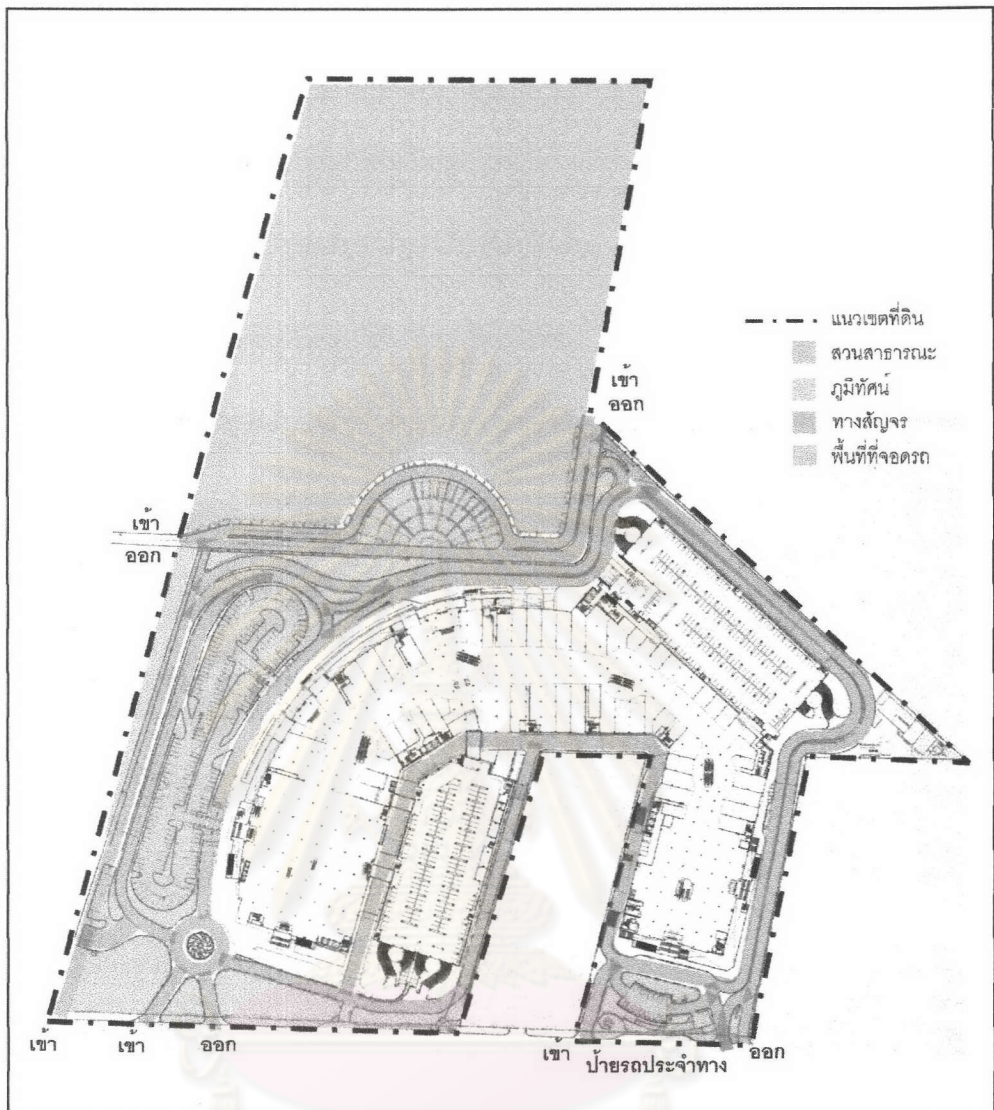
พื้นที่ใช้งานหลักของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 ได้แก่ พื้นที่ร้านค้าย่อย, พื้นที่ร้านค้าขนาดใหญ่, พื้นที่ห้างสรรพสินค้า, พื้นที่ซูเปอร์มาร์เกต, พื้นที่จัดแสดงงาน, พื้นที่โรงภาพยนตร์ และพื้นที่โบว์ลิง ส่วนพื้นที่บริการ ได้แก่ พื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร และพื้นที่ภายนอกอาคารทั้งหมด ได้แก่ พื้นที่ที่จอดรถ, พื้นที่ทางสัญจรโดยรอบอาคาร, พื้นที่ภูมิทัศน์ และพื้นที่สวนสาธารณะ พื้นที่ภายในศูนย์การค้าสัดส่วนพื้นที่ใช้งานหลัก 54 % และพื้นที่บริการ 46 %

แต่ละชั้นของศูนย์การค้าประกอบด้วยพื้นที่ต่างๆ ได้แก่ ชั้น Ground ประกอบด้วยพื้นที่ร้านค้าย่อย, พื้นที่ร้านค้าขนาดใหญ่, พื้นที่ซูเปอร์มาร์เกต และพื้นที่ที่จอดรถ ชั้น 1, 2 และ 3 ประกอบด้วยพื้นที่ร้านค้าย่อย, พื้นที่ห้างสรรพสินค้า และพื้นที่ที่จอดรถ ชั้น 4 ประกอบด้วยพื้นที่ร้านค้าย่อย, ห้างสรรพสินค้า, พื้นที่จัดแสดงงาน, พื้นที่โรงภาพยนตร์, พื้นที่โบว์ลิง และพื้นที่ที่จอดรถ โดยแต่ละพื้นที่ภายในอาคารมีลักษณะที่ตั้งดังแผนภาพที่ 4.2

แผนภาพที่ 4.2 แสดงพื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2



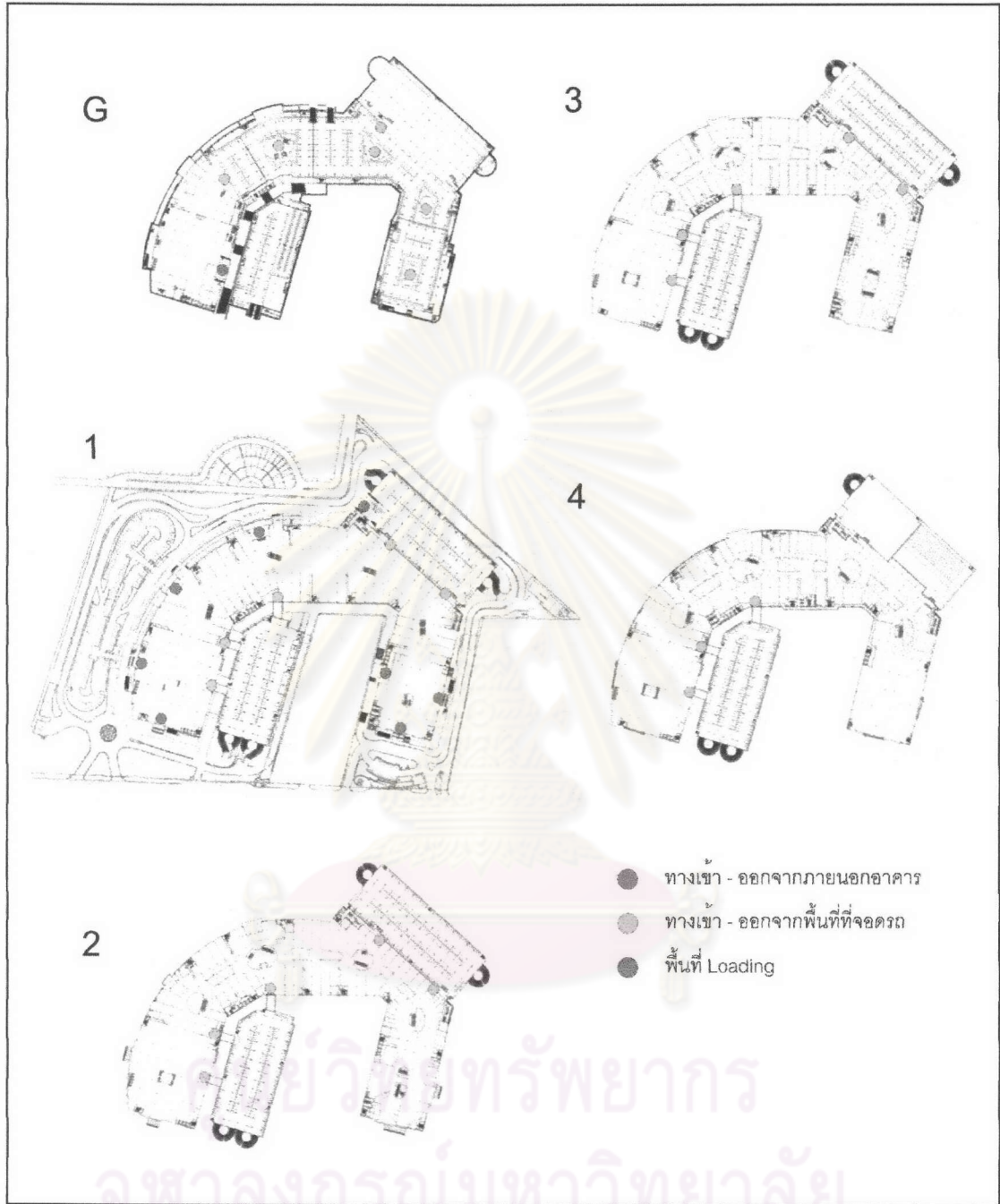
แผนภาพที่ 4.3 แสดงพื้นที่ภายนอกอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2



4.1.1.5 การสัญจรภายในศูนย์การค้า

การจราจรภายนอกอาคารศูนย์การค้าประกอบด้วยทางเข้า – ออกหลายทาง ทั้งทางด้านหน้าและด้านหลังของศูนย์การค้า ด้านหน้าศูนย์การค้ามีป้ายรถประจำทาง ซึ่งสามารถเดินตรงเข้าสู่ตัวอาคารได้เลย พื้นที่ใช้งานหลักของศูนย์การค้ามีทางเข้า – ออกจากภายนอกอาคารหลายทางทั้งจากบริเวณด้านหน้า, ด้านข้าง และด้านหลัง ซึ่งมีทั้งหมด 6 จุด โดยอยู่ในบริเวณของพื้นที่ห้างสรรพสินค้า 2 จุด และบริเวณร้านค้าย่อย 4 จุด และทางเข้า – ออกจากพื้นที่ที่จอดรถทั้งหมด 23 จุดจากพื้นที่ทั้งหมด 5 ชั้นของศูนย์การค้า พื้นที่ Loading ของศูนย์การค้ามี 3 จุด คือ อยู่บริเวณพื้นที่ร้านค้าย่อย 2 จุด และบริเวณห้างสรรพสินค้ากับซูเปอร์มาร์เกต 1 จุด และบันไดหนีไฟภายในศูนย์การค้ามีทั้งหมด 28 จุด ดังแผนภาพที่ 4.3, 4.4 และ 4.5

แผนภาพที่ 4.4 แสดงทางเข้า - ออกพื้นที่ใช้งานหลักของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2



แผนภาพที่ 4.5 แสดงทางหนีไฟของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2

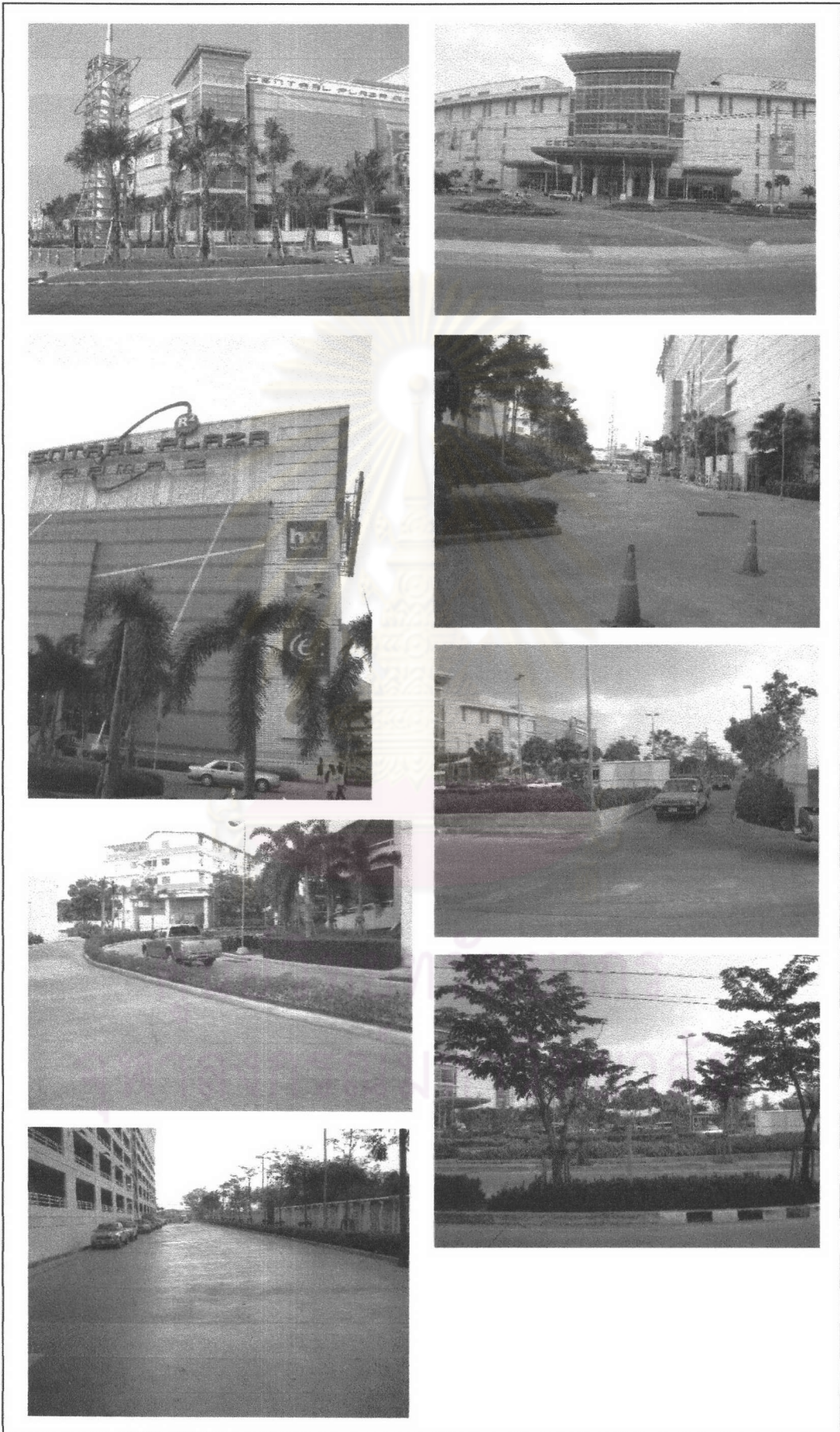


4.1.1.6 ข้อมูลทางสถาปัตยกรรม

ศูนย์การค้ามีการตกแต่งมากมายทั้งภายนอกและภายในอาคาร โดยวัสดุปูพื้นด้านนอกอาคารศูนย์การค้าบริเวณพื้นที่ทางเข้า - ออกเป็นพื้นปูด้วยแผ่นคอนกรีต และถนนโดยรอบอาคารเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผังภายนอกอาคารเป็นผนังคอนกรีตทาสี และเป็นผนังกระจกบริเวณทางเข้า - ออกอาคารศูนย์การค้า และหลังคาประกอบด้วยหลังคา Slab, Metal Sheet, และกระจก Sky Light

วัสดุปูพื้นภายในศูนย์การค้าประกอบด้วยพื้นหินขัด, พื้นปูกระเบื้องยาง, และพื้นคอนกรีตบริเวณพื้นที่ที่จอดรถ ผังภายในศูนย์การค้าเป็นผนังก่ออิฐฉาบปูน และผนังแผ่นยิปซัมบอร์ดที่กั้นระหว่างร้านค้า ฝ้าเพดานภายในศูนย์การค้าเป็นแผ่นยิปซัมฉาบเรียบ และแผ่น акуสติคบอร์ด

แผนภาพที่ 4.6 แสดงลักษณะภายนอกอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2



แผนภาพที่ 4.7 แสดงลักษณะภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2

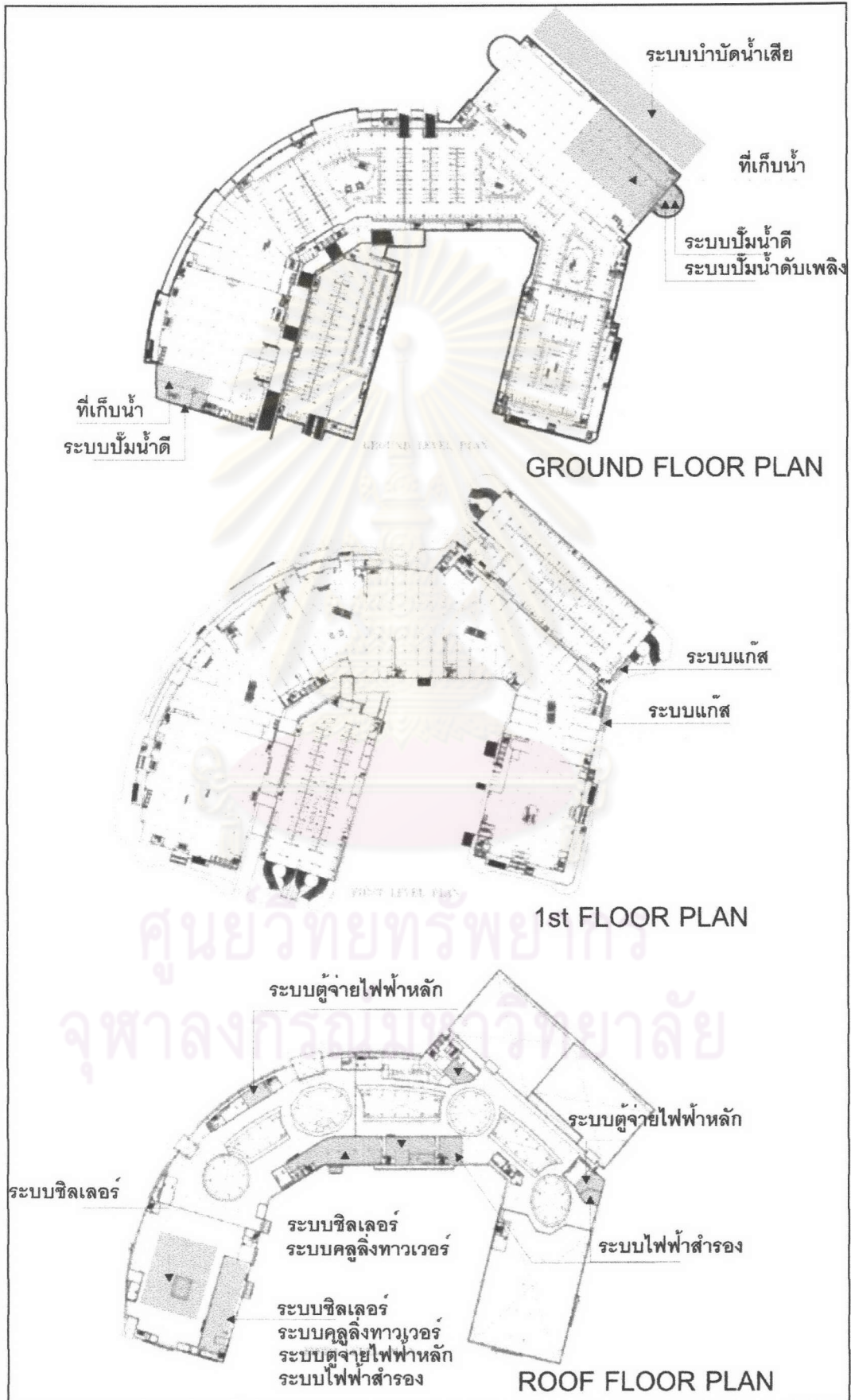


4.1.1.7 ระบบประกอบอาคาร

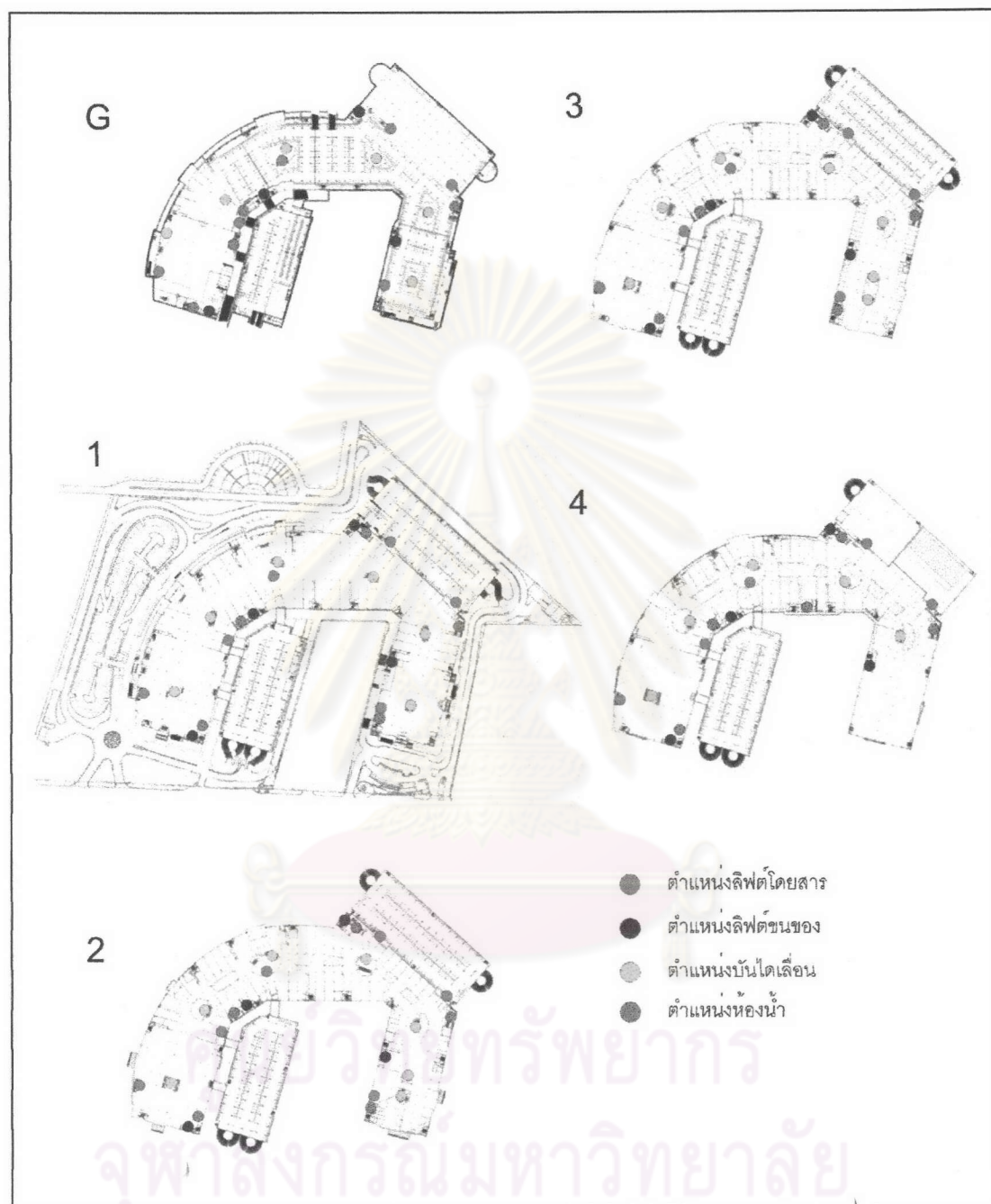
ศูนย์การค้าประกอบด้วยระบบประกอบอาคารจำนวนมาก และหลายระบบ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้ภายในอาคารศูนย์การค้า โดยระบบประกอบอาคารหลักของอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้ากำลัง, ระบบไฟฟ้าสำรอง, ระบบปรับอากาศ, ระบบระบายอากาศ, ระบบแก๊สหุงต้ม, ระบบรักษาความปลอดภัย, ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย, ระบบสุขาภิบาล, ระบบขนส่งลิฟต์และบันไดเลื่อน และระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ ซึ่งแต่ละระบบมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้ากำลัง ประกอบด้วยห้องจ่ายไฟฟ้าจำนวน 5 จุด ตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า
- ระบบไฟฟ้าสำรอง ประกอบด้วย ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรองจำนวน 3 จุด ตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า
- ระบบปรับอากาศ ประกอบด้วย ระบบ water cool และ Air cool ตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า
- ระบบระบายอากาศ ได้แก่ พัดลมดูดอากาศบริเวณร้านอาหาร และห้องน้ำ ตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า
- ระบบแก๊สหุงต้ม ประกอบด้วย จุดจ่ายแก๊สทั้งหมด 2 จุด สำหรับร้านอาหาร ตั้งอยู่บริเวณภายนอกอาคารศูนย์การค้า
- ระบบรักษาความปลอดภัย ได้แก่ ระบบของกล้อง CCTV ตั้งกระจายอยู่ภายในศูนย์การค้า
- ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ได้แก่ ระบบปั้มน้ำดับเพลิงสำหรับระบบ Springle และ Smoke, Heat Detector ตั้งกระจายอยู่ภายในอาคารศูนย์การค้า
- ระบบสุขาภิบาล ได้แก่ ระบบปั้มน้ำดีและระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมเชื้อแบคทีเรีย ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน
- ระบบขนส่งลิฟต์และบันไดเลื่อน ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 18 ตัว ลิฟต์ขนของจำนวน 7 ตัว และบันไดเลื่อนจำนวน 50 ตัว ตั้งกระจายอยู่ภายในอาคารศูนย์การค้า
- ระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ ทำให้นักที่ควบคุมการทำงานของระบบไฟฟ้ากำลัง และระบบปรับอากาศ

แผนภาพที่ 4.8 แสดงที่ตั้งระบบไฟฟ้ากำลัง, ระบบไฟฟ้าสำรอง, ระบบปรับอากาศ, ระบบสุขาภิบาล, ระบบแก๊ส และระบบน้ำดับเพลิง ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2



แผนภาพที่ 4.9 แสดงที่ตั้งระบบลิฟต์, บันไดเลื่อน และห้องน้ำภายในศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2



4.1.1.8 ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 มีผู้ใช้อาคาร และระบบประกอบอาคารจำนวนมาก ทำให้มีค่าไฟฟ้าเดือนละประมาณ 10 ล้านบาท ถึง 12 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดในรอบ 1 ปี มากถึง 137 ล้านบาท ขณะที่มีค่าใช้จ่ายด้านประปาเดือนละประมาณ 5 แสน ถึง 7 แสน โดยมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดในรอบ 1 ปี มากถึง 7 ล้านบาท 6 แสนบาท เมื่อรวมค่าใช้จ่ายทั้ง 2 ประเภทแล้วศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 มีค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคมากถึง 145 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.5 แสดงค่าไฟฟ้าและประปาในแต่ละเดือนในรอบ 1 ปี ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2

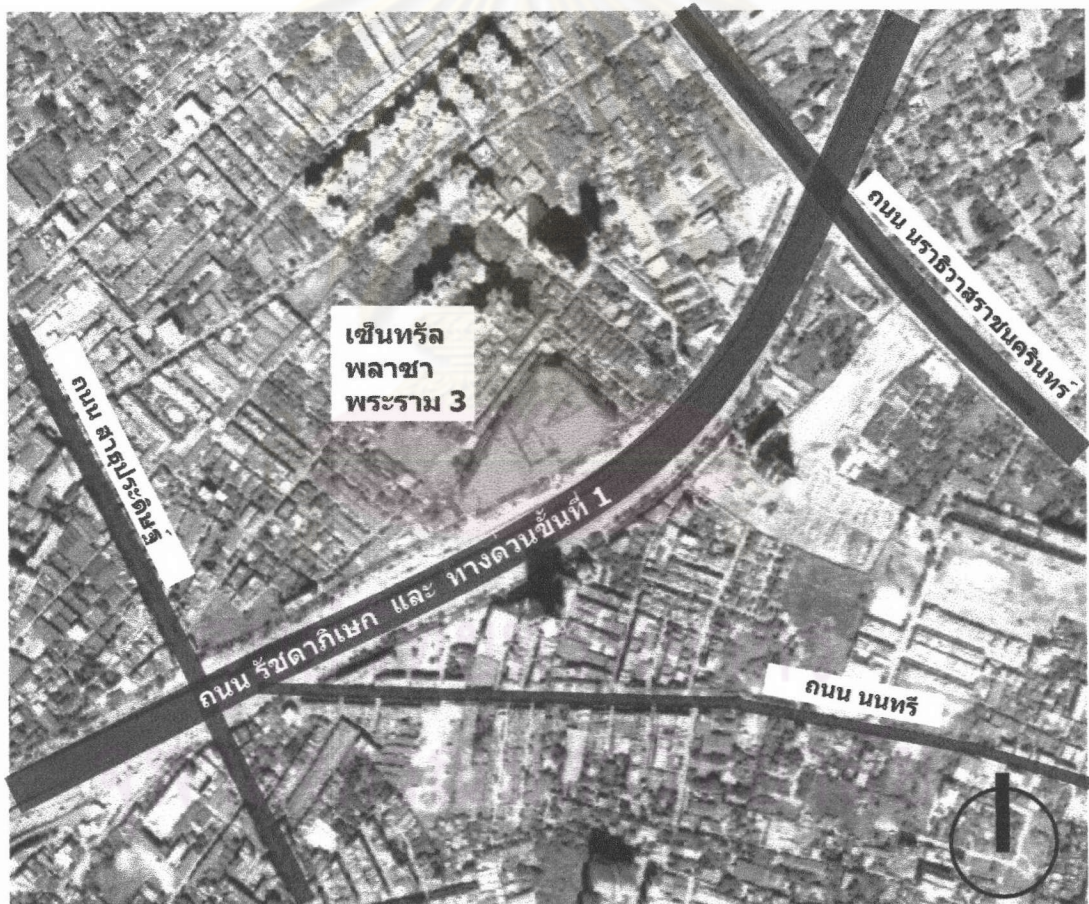
เดือน	ค่าประปา (บาท)	ค่าไฟฟ้า (บาท)
มกราคม	659,924.50	10,643,995.25
กุมภาพันธ์	582,107.75	11,088,322.50
มีนาคม	637,273.00	12,081,730.00
เมษายน	667,486.25	11,977,285.25
พฤษภาคม	643,088.00	11,785,590.75
มิถุนายน	638,541.75	11,816,833.00
กรกฎาคม	642,855.50	12,031,577.50
สิงหาคม	674,523.50	11,896,269.50
กันยายน	531,454.50	11,274,043.25
ตุลาคม	629,525.25	11,566,244.50
พฤศจิกายน	713,026.00	10,949,784.75
ธันวาคม	676,739.50	10,363,386.25
รวม	7,696,545.5	137,475,061.50

4.1.2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 3

4.1.2.1 ที่ตั้งศูนย์การค้า

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 3 ตั้งอยู่ในเขตกลางเมือง บนถนนรัชดาภิเษก แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 16 ไร่ หรือขนาด 25,600 ตารางเมตร อาคารศูนย์การค้ามีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 189,900 ตารางเมตร ตัวอาคารคลุมดินประมาณ 20,300 ตารางเมตร ดังนั้นศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 3 มีสัดส่วนของพื้นที่ดินต่อพื้นที่อาคารเท่ากับ $1 : 7.42$ มีสัดส่วนพื้นที่ที่ดินต่อพื้นที่อาคารคลุมดินเท่ากับ $1 : 0.79$ และมีสัดส่วนพื้นที่ที่ดินต่อพื้นที่เปิดโล่งเท่ากับ $1 : 0.21$ อาคารมีความสูงรวมชั้นใต้ดินทั้งหมด 11 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินถึงระดับสูงสุดของหลังคา 54 เมตร 75 เซนติเมตร

แผนภาพที่ 4.10 แสดงที่ตั้งศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 3



4.1.2.2 การใช้สอยภายในศูนย์การค้า

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 เปิดให้บริการเมื่อ พ.ศ. 2540 ปัจจุบันมีอายุการใช้งาน 8 ปี มีจำนวนผู้ใช้สอยอาคารในแต่ละวันประมาณ 12,000 – 20,000 คนต่อวัน โดยแบ่งเป็นวันจันทร์ถึงศุกร์มีจำนวนผู้ใช้วันละประมาณ 12,000 คนต่อวัน วันเสาร์, วันอาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์มีผู้ใช้วันละประมาณ 20,000 คนต่อวัน มีจำนวนรถยนต์เข้า – ออก ประมาณ 8,000 – 12,000 คันต่อวัน โดยแบ่งเป็นจำนวนรถยนต์ที่เข้า – ออกศูนย์การค้าในวันจันทร์ถึงศุกร์วันละประมาณ 8,000 คันต่อวัน วันเสาร์, วันอาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์วันละประมาณ 12,000 คันต่อวัน

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนผู้ใช้อาคารและจำนวนรถยนต์ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3

แต่ละวันในรอบ 1 สัปดาห์	จำนวนคนต่อวัน	จำนวนรถยนต์ต่อวัน
วันจันทร์ ถึง วันศุกร์	12,000	8,000
วันเสาร์, วันอาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์	20,000	12,000

4.1.2.3 ระยะเวลาการให้บริการของศูนย์การค้าในแต่ละวัน

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 มีระยะเวลาการให้บริการของศูนย์การค้าในแต่ละวันเปิดให้บริการวันละ 10 ถึง 12 ชั่วโมง โดยระยะเวลาการเปิดให้บริการในวันจันทร์ถึงวันศุกร์เวลา 11.00 น. ถึง 21.30 น. วันเสาร์, วันอาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์ เปิดให้บริการตั้งแต่เวลาประมาณ 10.30 ถึง 22.00 น.

ตารางที่ 4.7 แสดงระยะเวลาการให้บริการของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 ในแต่ละวัน

แต่ละวันในรอบ 1 สัปดาห์	เปิดให้บริการ	ระยะเวลา (ชั่วโมง / นาที)
วันจันทร์ ถึง วันศุกร์	11.00 น. ถึง 21.30 น.	10 ชั่วโมง 30 นาที
วันเสาร์, วันอาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์	10.30 น. ถึง 22.00 น.	11 ชั่วโมง 30 นาที

4.1.2.4 พื้นที่ภายในและภายนอกอาคารศูนย์การค้า

ภายในอาคารศูนย์การค้าประกอบด้วยพื้นที่ร้านค้าย่อย, พื้นที่ห้างสรรพสินค้า, พื้นที่ซูเปอร์มาร์เกต, พื้นที่โรงภาพยนตร์, พื้นที่โบว์ลิง และพื้นที่ที่จอดรถ ซึ่งมีที่จอดรถจำนวน 2,211 คัน ส่วนพื้นที่ภายนอกอาคารประกอบด้วย พื้นที่ทางสัญจรโดยรอบอาคาร และพื้นที่ภูมิทัศน์ อาคารมีพื้นที่ทั้งหมด 189,900 ตารางเมตร

ตารางที่ 4.8 แสดงขนาดพื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3

พื้นที่ภายในอาคาร	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วน (%)
พื้นที่ร้านค้าย่อย	54,600	29 %
ห้างสรรพสินค้า	30,700	16 %
ซูเปอร์มาร์เกต	5,000	3 %
โรงภาพยนตร์และโบว์ลิง	9,900	5 %
ที่จอดรถ	89,700 (2,211 คัน)	47 %
รวม	189,900	100 %

พื้นที่ใช้งานหลักของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 ได้แก่ พื้นที่ร้านค้าย่อย, พื้นที่ห้างสรรพสินค้า, พื้นที่ซูเปอร์มาร์เกต, พื้นที่โรงภาพยนตร์ และพื้นที่โบว์ลิง ส่วนพื้นที่บริการ ได้แก่ พื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร, พื้นที่ทางสัญจรโดยรอบอาคาร และพื้นที่ภูมิทัศน์ พื้นที่ภายในศูนย์การค้ามีสัดส่วนพื้นที่ใช้งานหลัก 53 % และพื้นที่บริการ 47 %

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.9 แสดงที่ตั้งของพื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3

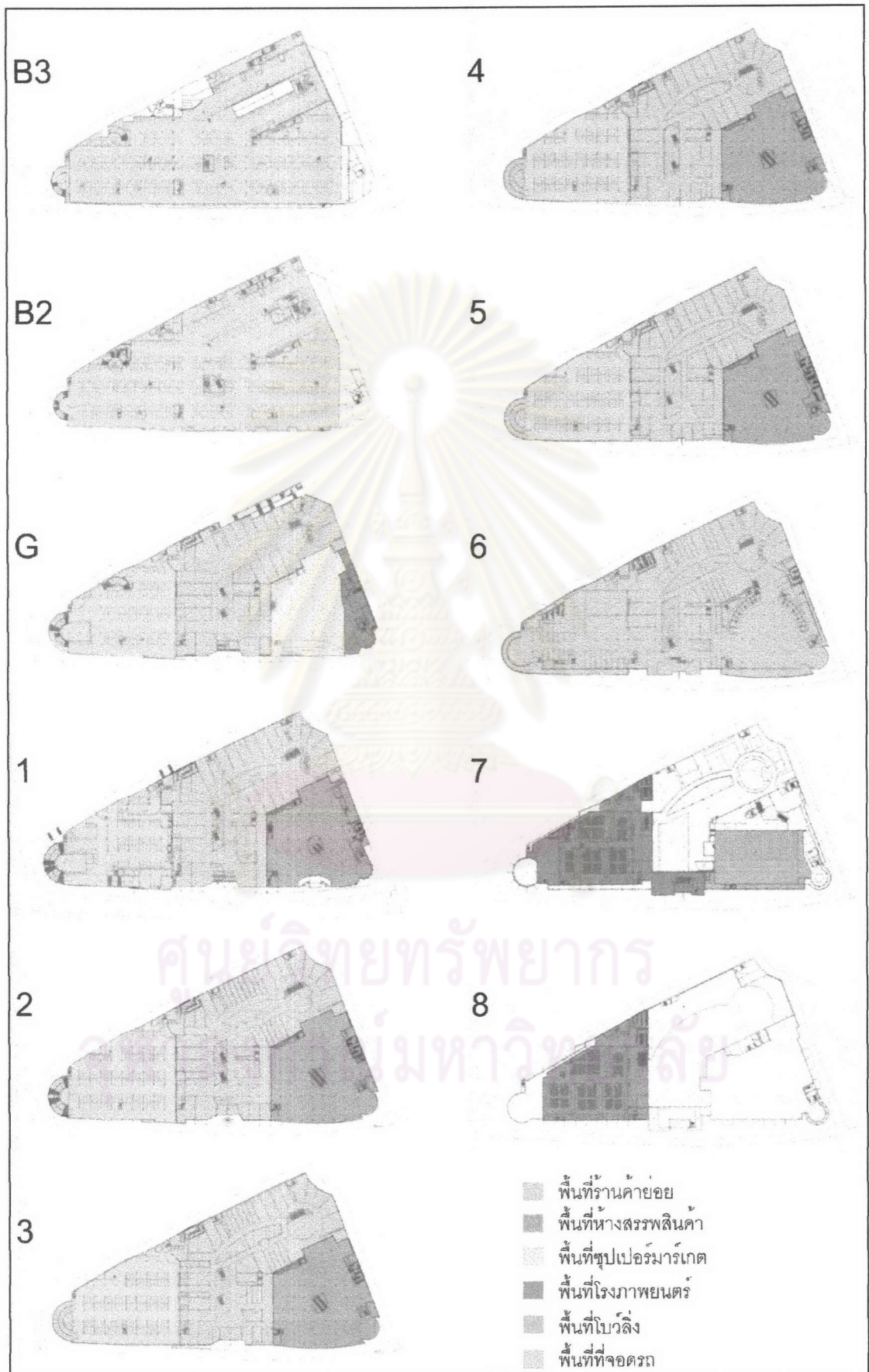
Floor	พื้นที่ร้านค้าย่อย	พื้นที่ ห้างสรรพสินค้า	พื้นที่ซูเปอร์ มาร์เก็ต	พื้นที่โรงภาพยนตร์	พื้นที่โบว์ลิง	พื้นที่จอดรถ
B3	-	-	-	-	-	✓
B2	-	-	-	-	-	✓
G	✓	-	✓	-	-	✓
1	✓	✓	-	-	-	✓
2	✓	✓	-	-	-	✓
3	✓	✓	-	-	-	✓
4	✓	✓	-	-	-	✓
5	✓	✓	-	-	-	✓
6	✓	-	-	-	-	-
7	-	-	-	✓	✓	-
8	-	-	-	✓	-	-

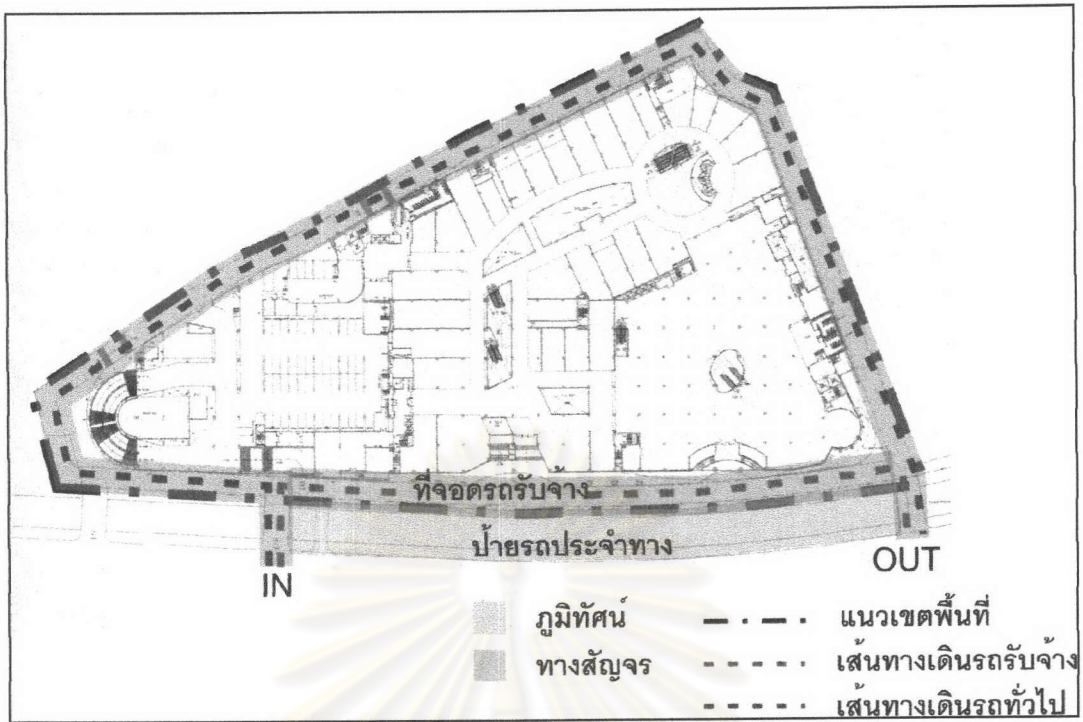
สัญลักษณ์ ✓ หมายถึงมีพื้นที่นั้นในแต่ละชั้น

สัญลักษณ์ - หมายถึงไม่มีพื้นที่นั้นในแต่ละชั้น

แต่ละชั้นของศูนย์การค้าประกอบด้วยพื้นที่ต่างๆ ได้แก่ ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เป็นพื้นที่จอดรถ ชั้น Ground ประกอบด้วยพื้นที่ร้านค้าย่อย, พื้นที่ซูเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่จอดรถ ชั้น 1 ถึง ชั้น 5 ประกอบด้วยพื้นที่ร้านค้าย่อย, พื้นที่ห้างสรรพสินค้า และพื้นที่จอดรถ ชั้น 6 ประกอบด้วยพื้นที่ร้านค้าย่อย ชั้น 7 ประกอบด้วย พื้นที่โรงภาพยนตร์ และพื้นที่โบว์ลิง ชั้น 8 ประกอบด้วยพื้นที่โรงภาพยนตร์

แผนภาพที่ 4.11 แสดงพื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3

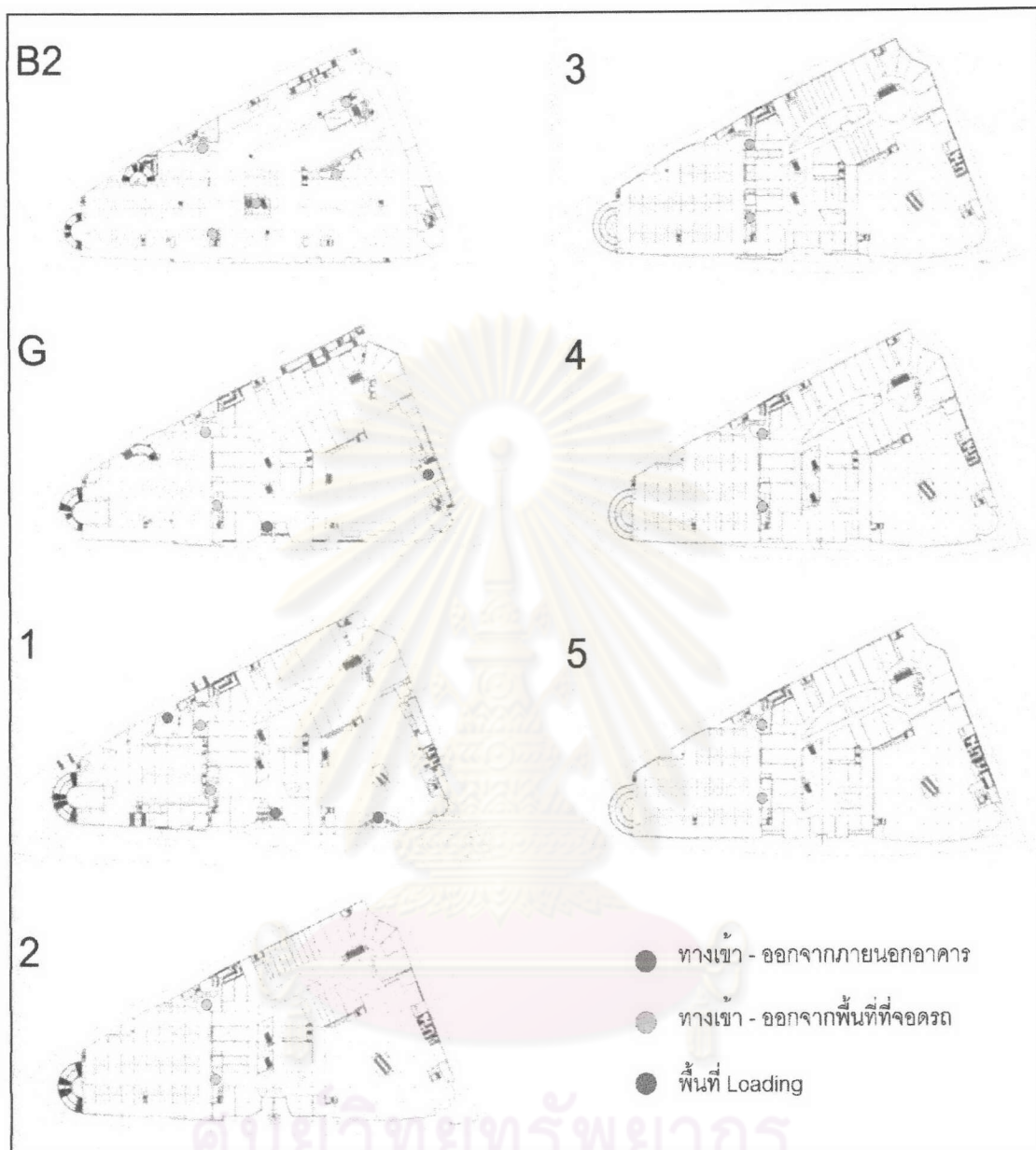




4.1.2.5 การสัญจรภายในอาคารศูนย์การค้า

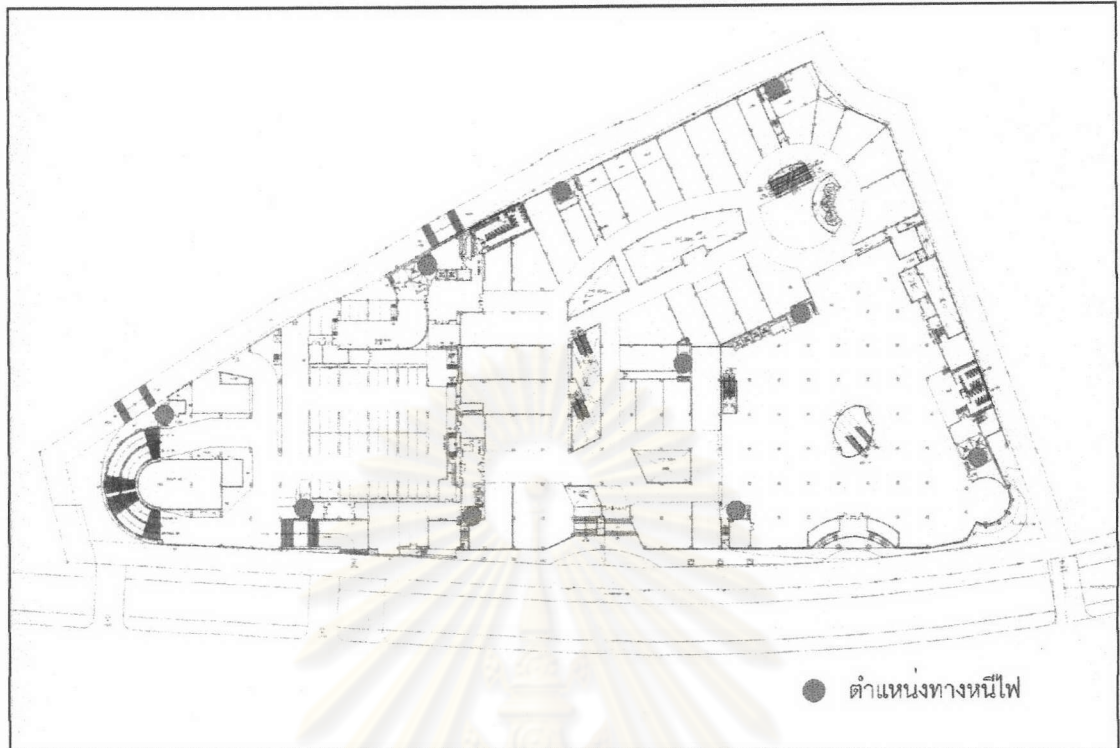
การจราจรภายนอกอาคารศูนย์การค้าประกอบด้วยทางเข้า - ออก 2 ทาง บริเวณด้านหน้าของศูนย์การค้า โดยแยกทางสัญจรระหว่างรถยนต์ทั่วไปกับรถรับจ้าง บริเวณด้านหน้าศูนย์ การค้ามีป้ายรถประจำทาง ซึ่งสามารถเดินตรงเข้าสู่ตัวอาคารได้เลย แต่ต้องผ่าน บริเวณที่จอดรถรับจ้างก่อน พื้นที่หลักของศูนย์การค้ามีทางเข้า - ออกจากภายนอก 3 ทาง ด้านหน้าศูนย์การค้าบริเวณพื้นที่ร้านค้าย่อย 2 ทาง และบริเวณห้างสรรพสินค้า 1 ทาง ทางเข้า - ออกจากพื้นที่ที่จอดรถทั้งหมด 17 จุด จากทางเข้า - ออกทั้งหมด 6 ชั้นของศูนย์การค้า และพื้นที่ Loading ของศูนย์การค้ามี 2 จุด คือ บริเวณพื้นที่ร้านค้าย่อย และพื้นที่ห้างสรรพสินค้า และบันไดหนีไฟภายในศูนย์การค้ามีทั้งหมด 10 จุด ดังแผนภาพที่ 4.12, 4.13 และ 4.14

แผนภาพที่ 4.13 แสดงทางเข้า-ออกพื้นที่ใช้งานหลักของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3



ศูนย์วิทยุโทรพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภาพที่ 4.14 แสดงทางหนีไฟของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3

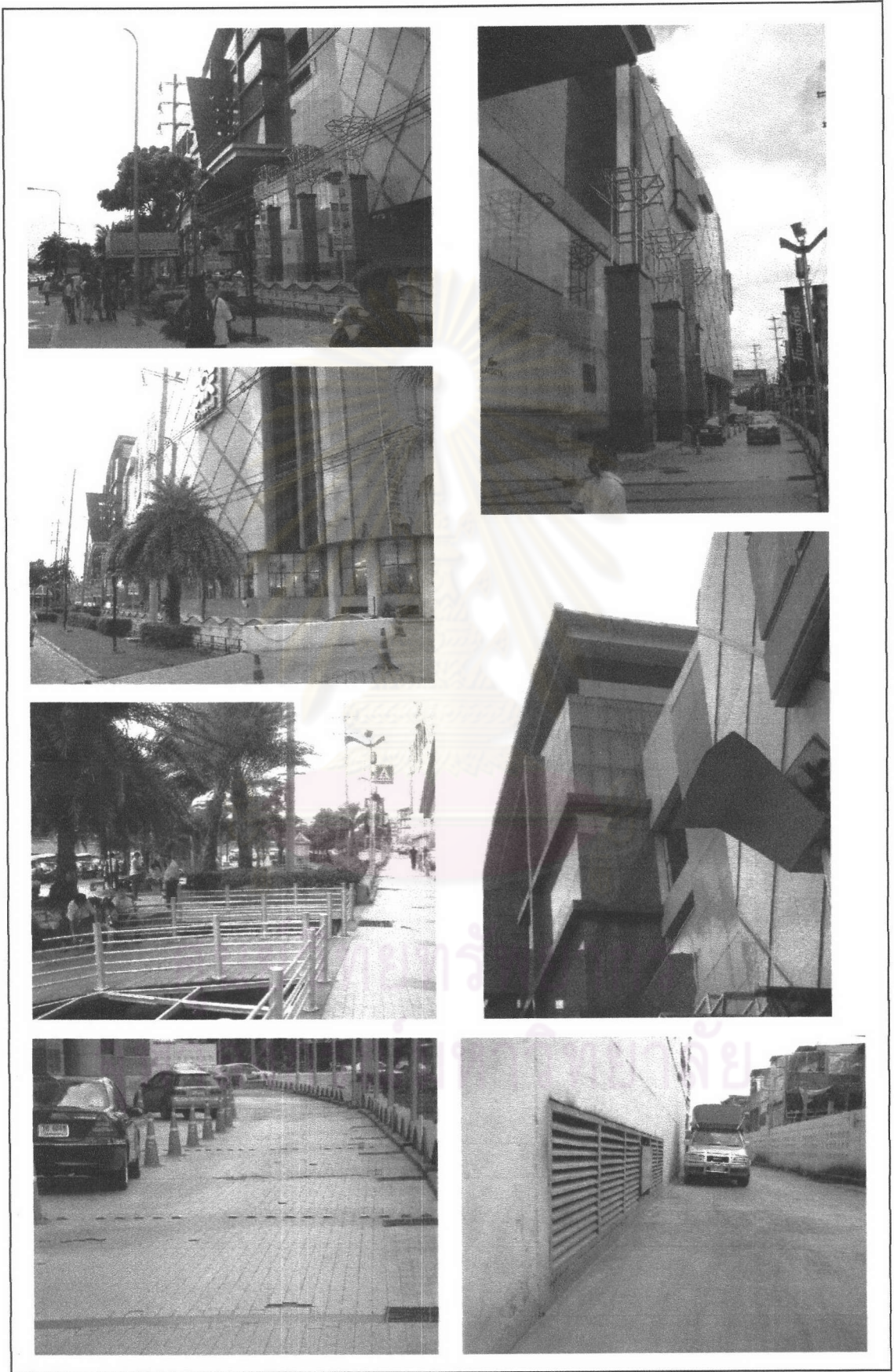


4.1.2.6 ข้อมูลทางสถาปัตยกรรม

ศูนย์การค้ามีการตกแต่งมากมาย ทั้งภายนอกและภายในอาคาร โดยวัสดุพื้นด้านนอกอาคารศูนย์การค้าบริเวณพื้นที่ทางเข้า - ออกด้านหน้าอาคารเป็นการปูแผ่นกระเบื้อง และถนนโดยรอบอาคารเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังภายนอกอาคารเป็นแผ่นกระจกติดฟิล์มและผนังกรุกระเบื้องบริเวณด้านหน้าศูนย์การค้า ส่วนผนังที่เหลือเป็นผนังคอนกรีตทาสี หลังคาเป็นหลังคา Slab, Metal sheet, Skylight เป็นแผ่นโพลีคาร์บอเนต

วัสดุพื้นภายในศูนย์การค้าประกอบด้วยพื้นหินขัด, พื้นปูแผ่นกระเบื้อง, และพื้นคอนกรีตบริเวณพื้นที่ที่จอดรถ ผนังภายในศูนย์การค้าเป็นผนังก่ออิฐฉาบปูน ฝ้าเพดานภายในศูนย์การค้าเป็นแผ่นยิปซัมฉาบเรียบ และแผ่นอะคูสติคบอร์ด

แผนภาพที่ 4.15 แสดงลักษณะภายนอกอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3



แผนภาพที่ 4.16 แสดงลักษณะภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3

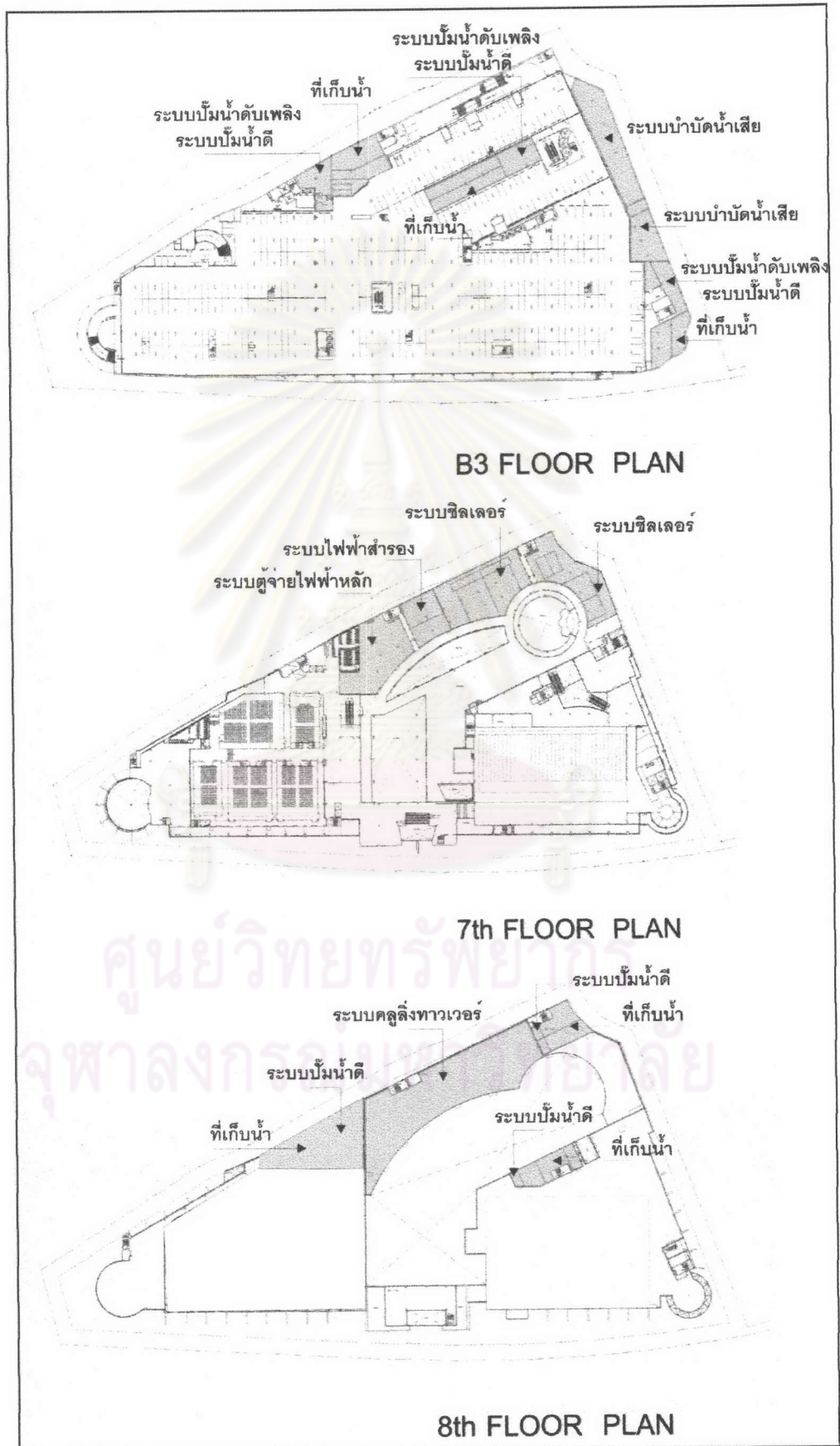


4.1.2.7 ระบบประกอบอาคาร

ศูนย์การค้าประกอบด้วยระบบประกอบอาคารจำนวนมาก และหลายระบบ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้ภายในอาคารศูนย์การค้า โดยระบบประกอบอาคารหลักประกอบด้วย ระบบไฟฟ้ากำลัง, ระบบไฟฟ้าสำรอง, ระบบปรับอากาศ, ระบบระบายอากาศ, ระบบแก๊สหุงต้ม, ระบบรักษาความปลอดภัย, ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย, ระบบสุขาภิบาล, ระบบขนส่งลิฟต์และบันไดเลื่อน และระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ ซึ่งแต่ละระบบมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

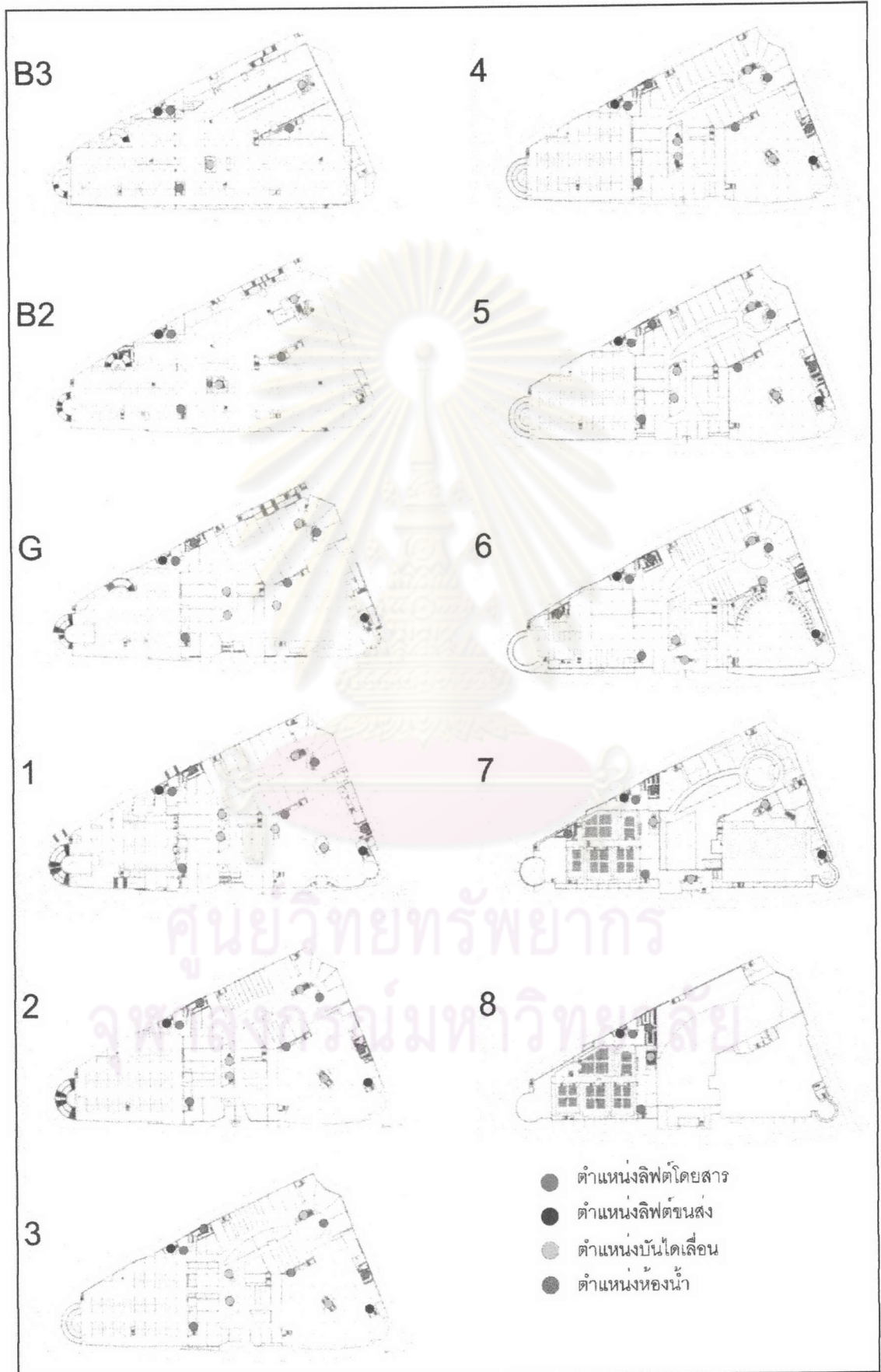
- ระบบไฟฟ้ากำลัง ประกอบด้วยห้องจ่ายไฟฟ้าจำนวน 1 จุด ตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า
- ระบบไฟฟ้าสำรอง ประกอบด้วย ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรองจำนวน 1 จุด ตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า
- ระบบปรับอากาศ ประกอบด้วย ระบบ water cool ตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า
- ระบบระบายอากาศ ได้แก่ พัดลมดูดอากาศบริเวณร้านอาหาร และห้องน้ำ ตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า
- ระบบแก๊สหุงต้ม ประกอบด้วย จุดจ่ายแก๊สทั้งหมด 2 จุด สำหรับร้านอาหาร ตั้งอยู่บริเวณภายนอกอาคารศูนย์การค้า
- ระบบรักษาความปลอดภัย ได้แก่ ระบบของกล้อง CCTV ตั้งอยู่ในแต่ละพื้นที่ภายในศูนย์การค้า
- ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ได้แก่ ระบบปั้มน้ำดับเพลิงสำหรับระบบ Springle และ Smoke, Heat Detector ตั้งกระจายอยู่ในอาคารศูนย์การค้า
- ระบบสุขาภิบาล ได้แก่ ระบบปั้มน้ำที่ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า และระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมเชื้อแบคทีเรียตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน
- ระบบขนส่งลิฟต์และบันไดเลื่อน ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 11 ตัว ลิฟต์ขนของจำนวน 4 ตัว และบันไดเลื่อนจำนวน 38 ตัว ตั้งกระจายอยู่ภายในอาคารศูนย์การค้า
- ระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ ทำให้งานที่ควบคุมการทำงานของระบบไฟฟ้ากำลัง และระบบปรับอากาศ

แผนภาพที่ 4.17 แสดงที่ตั้งระบบไฟฟ้ากำลัง, ระบบไฟฟ้าสำรอง, ระบบปรับอากาศ, ระบบสุขาภิบาล และระบบบิ่มน้ำดับเพลิง ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3



แผนภาพที่ 4.18 แสดงที่ตั้งระบบลิฟต์, บันไดเลื่อน และห้องน้ำภายในศูนย์การค้า

เซ็นทรัลพลาซาพระราม 3



4.1.2.8 ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 มีผู้ใช้อาคาร และระบบประกอบอาคารจำนวนมาก ทำให้มีค่าไฟฟ้าเดือนละประมาณ 8 ล้านบาท ถึง 9 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดในรอบ 1 ปี มากถึง 105 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายด้านประปาเดือนละประมาณ 4 แสน ถึง 7 แสน โดยมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดในรอบ 1 ปี มากถึง 7 ล้านบาท เมื่อรวมค่าใช้จ่ายทั้ง 2 ประเภทแล้ว ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 มีค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคมากถึง 12 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.10 แสดงค่าไฟฟ้าและประปาในแต่ละเดือนในรอบ 1 ปี ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3

เดือน	ค่าไฟฟ้า (บาท)	ค่าประปา (บาท)
มกราคม	8,919,762.25	587,202.75
กุมภาพันธ์	7,997,816.75	542,986.00
มีนาคม	8,690,111.00	626,540.50
เมษายน	8,525,519.00	623,016.75
พฤษภาคม	8,951,997.25	624,304.25
มิถุนายน	8,853,465.50	528,890.75
กรกฎาคม	8,927,320.75	535,599.50
สิงหาคม	9,197,200.75	568,262.50
กันยายน	8,626,820.75	468,647.50
ตุลาคม	9,189,813.25	711,111.50
พฤศจิกายน	8,862,480.75	588,219.25
ธันวาคม	8,685,136.75	680,481.50
รวม	105,427,445.00	7,085,262.75

4.2 สภาพทางกายภาพของศูนย์การค้าในปัจจุบัน

สภาพทางกายภาพได้จากการสำรวจ และสังเกตการณ์ จากสภาพพื้นที่จริงของอาคาร สถานที่ของศูนย์การค้ากรณีศึกษาทั้ง 2 แห่ง ประกอบด้วย สภาพภายนอกอาคารศูนย์การค้า สภาพภายในอาคารศูนย์การค้า และสภาพระบบประกอบอาคาร จากการสำรวจและสังเกตการณ์ พบว่า สามารถแบ่งสภาพอาคารได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

1. สภาพดี คือ มีสภาพสะอาด มีความสวยงาม ไม่มีความชำรุดแตกร้าวหรือแตกหักที่เห็นได้ชัดเจน ไม่เป็นการทรุดโทรมตามกาลเวลา เช่น สีหลุดร่อน สีซีด
2. สภาพทรุดโทรม คือ วัสดุมีสภาพของความทรุดโทรมตามกาลเวลาและอายุการใช้งาน มีสีซีดหรือมีคราบสกปรกที่เห็นชัดเจน, สีหลุดร่อน, สีซีด และวัสดุมีสภาพการแตกร้าวหรือแตกหักจากการใช้งาน

4.2.1 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2

4.2.1.1 สภาพภายนอกอาคารศูนย์การค้า

- วัสดุปูพื้นภายนอกอาคารอยู่ในสภาพดี ทั้งแผ่นกระเบื้องที่ปูอยู่บริเวณทางเข้า – ออกของศูนย์การค้า และทางสัญจรโดยรอบของศูนย์การค้าที่เป็นพื้นคอนกรีต เนื่องจากมีการทำความสะอาดทุกวัน และอายุการใช้งานของวัสดุไม่มาก จึงไม่พบความสกปรก ความทรุดโทรม และความชำรุดเสียหายของวัสดุปูพื้น
- พื้นที่มีภูมิทัศน์และสวนสาธารณะอยู่ในสภาพดี เนื่องจากมีการทำความสะอาดทุกวัน และพื้นที่สวนสาธารณะยังมีการตกแต่งไม่แล้วเสร็จ จึงมีผู้รับเหมาเข้ามาดำเนินการก่อสร้างตกแต่ง และดำเนินการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง
- ผนังภายนอกอาคารอยู่ในสภาพดี ทั้งผนังคอนกรีตทาสี และผนังกระจกติดฟิล์มบริเวณทางเข้า – ออกตัวอาคาร
- หลังคาอยู่ในสภาพดีทั้ง Slab, Metal sheet, กระจก Skylight ไม่มีปัญหาการรั่วซึม และไม่มีคราบสกปรกปรากฏให้เห็น

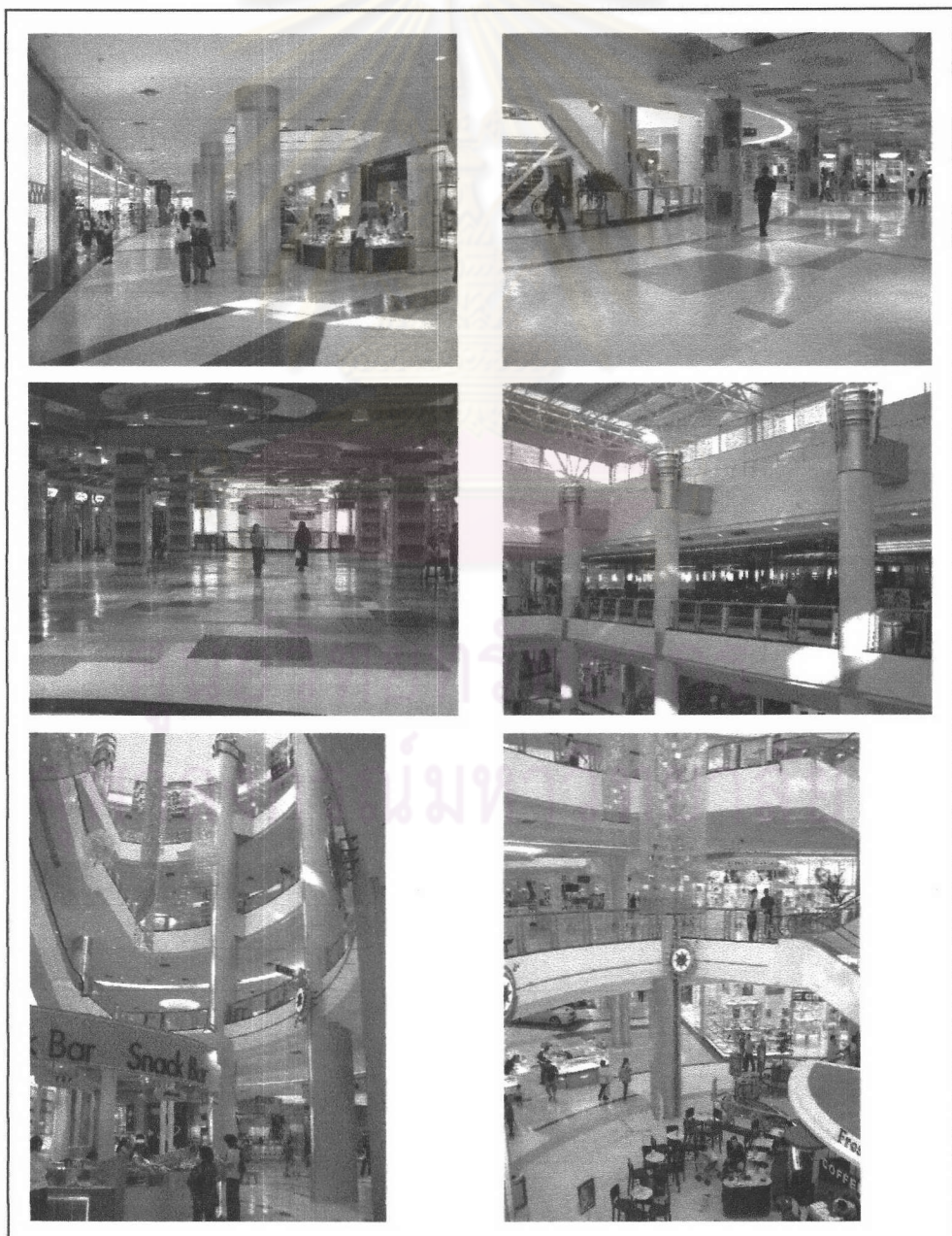
แผนภาพที่ 4.19 แสดงสภาพพื้นที่ภายนอกอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2



4.2.1.2 สภาพภายในอาคารศูนย์การค้า

- วัสดุปูพื้นภายในศูนย์การค้าอยู่ในสภาพดี ทั้งพื้นหินขัดและกระเบื้องยาง เนื่องจากวัสดุมีอายุเพียง 2 ปี มีการทำความสะอาดทุกวัน และมีการขัดพื้น สัปดาห์ละครั้ง
- ผนังภายในศูนย์การค้าอยู่ในสภาพดี เนื่องจากยังไม่มีมีการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่ และวัสดุมีอายุการใช้งานน้อย
- ฝ้าเพดานอยู่ในสภาพดีทั้งฝ้ายิปซัมฉาบเรียบ, แผ่นไม้ทำสี และฝ้าอาcustic ทึบออร์ต ยังไม่พบความชำรุดเสียหายและคราบสกปรก

แผนภาพที่ 4.20 แสดงสภาพพื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2



4.2.1.3 สภาพระบบประกอบอาคาร

ระบบประกอบอาคารอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ, ระบบสุขาภิบาล และระบบขนส่งลิฟต์และบันไดเลื่อน ซึ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้อาคาร รวมทั้งระบบที่รักษาความปลอดภัยภายในอาคาร ได้แก่ ระบบรักษาความปลอดภัย, ระบบระบายอากาศ, ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เนื่องจากการทำงานระบบประกอบอาคารมีผลโดยตรงกับการใช้งานอาคาร

ตารางที่ 4.11 สรุปสภาพภายนอก ภายในอาคาร และระบบประกอบอาคารของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2

รายละเอียด		สภาพดี	สภาพทรุดโทรม
สภาพภายนอกอาคาร			
1.	วัสดุปูพื้นภายนอกอาคาร	✓	-
2.	พื้นที่ภูมิทัศน์และสวนสาธารณะ	✓	-
3.	ผนังภายนอกอาคาร	✓	-
4.	หลังคา	✓	-
สภาพภายในอาคาร			
1.	วัสดุปูพื้นภายในอาคาร	✓	-
2.	ผนังภายในอาคาร	✓	-
3.	ฝ้าเพดาน	✓	-
ระบบประกอบอาคาร			
1.	ระบบไฟฟ้ากำลัง	✓	-
2.	ระบบไฟฟ้าสำรอง	✓	-
3.	ระบบปรับอากาศ	✓	-
4.	ระบบระบายอากาศ	✓	-
5.	ระบบสุขาภิบาล	✓	-
6.	ระบบขนส่งลิฟต์และบันไดเลื่อน	✓	-
7.	ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	✓	-
8.	ระบบรักษาความปลอดภัย	✓	-

4.2.2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3

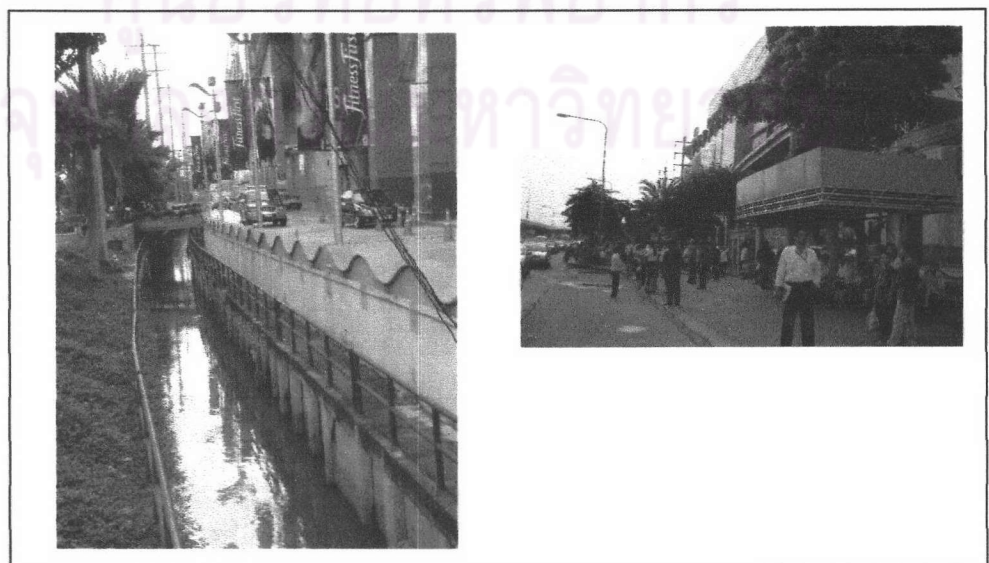
4.2.2.1 สภาพภายนอกอาคารศูนย์การค้า

- วัสดุปูพื้นอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรม จากการแตกหักของแผ่นกระเบื้อง และเนื่อง จากอายุของวัสดุปูพื้นที่ทำให้วัสดุปูพื้นมีสีที่ซีดจาง ประกอบกับเป็นพื้นที่ที่สัญจรของรถรับจ้างจึงทำให้วัสดุปูพื้นชำรุดแตกหัก
- พื้นที่ภูมิทัศน์บริเวณด้านหน้าของศูนย์การค้า อยู่ในสภาพที่ทรุดโทรมจาก คราบสกปรก
- ผนังภายนอกอาคารอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรม จากการหลุดร่อนของแผ่นสติคเกอร์ และแผ่นกระเบื้องที่ปูผนัง
- หลังคามีสภาพทรุดโทรม ทั้งหลังคา Slab มีสภาพร้าวซึม, Skylight แผ่นโพลีคาร์บอเนตมีคราบสกปรก

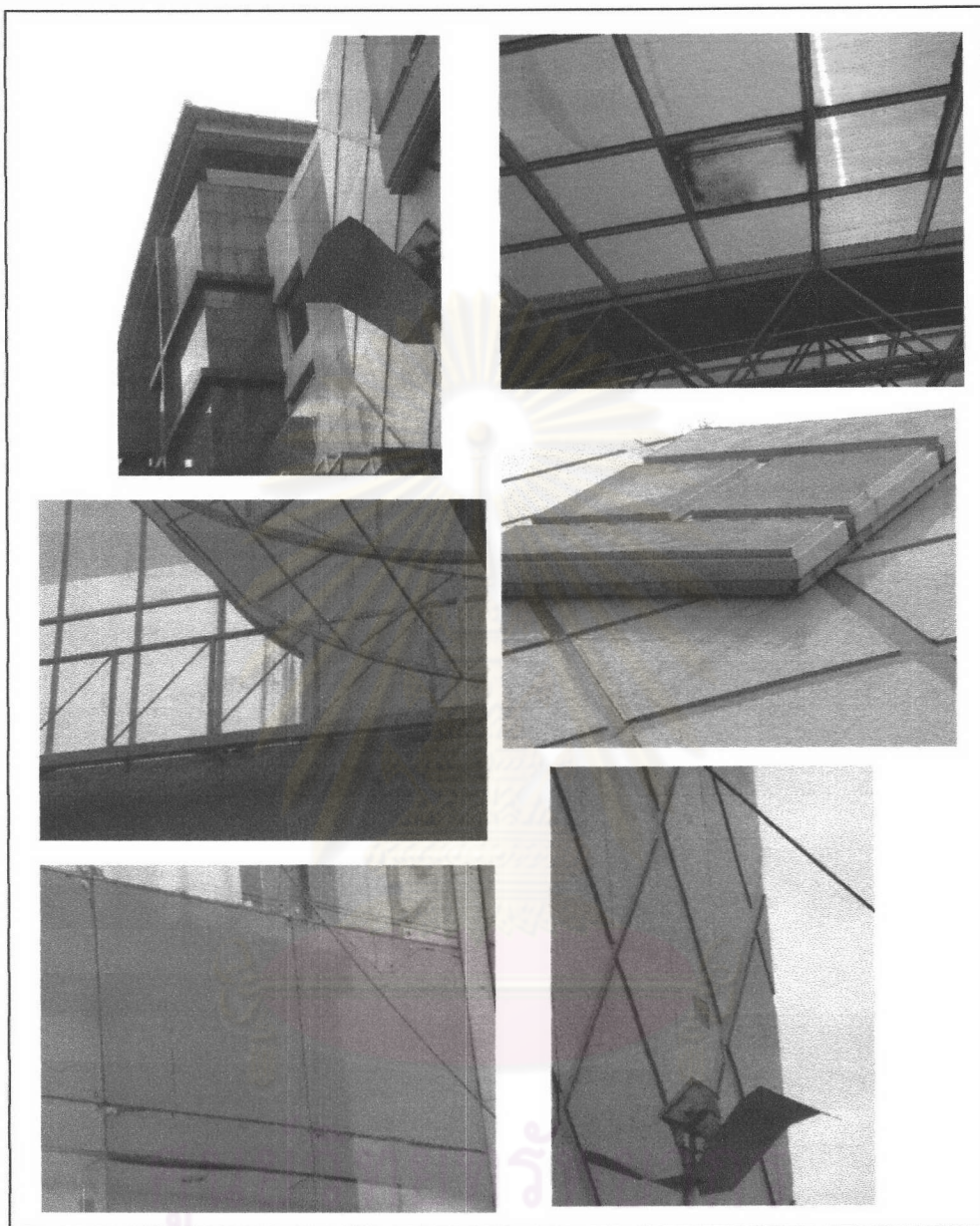
แผนภาพที่ 4.21 แสดงสภาพวัสดุปูพื้นบริเวณด้านหน้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3



แผนภาพที่ 4.22 แสดงสภาพพื้นที่ภูมิทัศน์บริเวณด้านหน้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3



แผนภาพที่ 4.23 แสดงสภาพหลังคาอาคาร และผนังภายนอกบริเวณด้านหน้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3



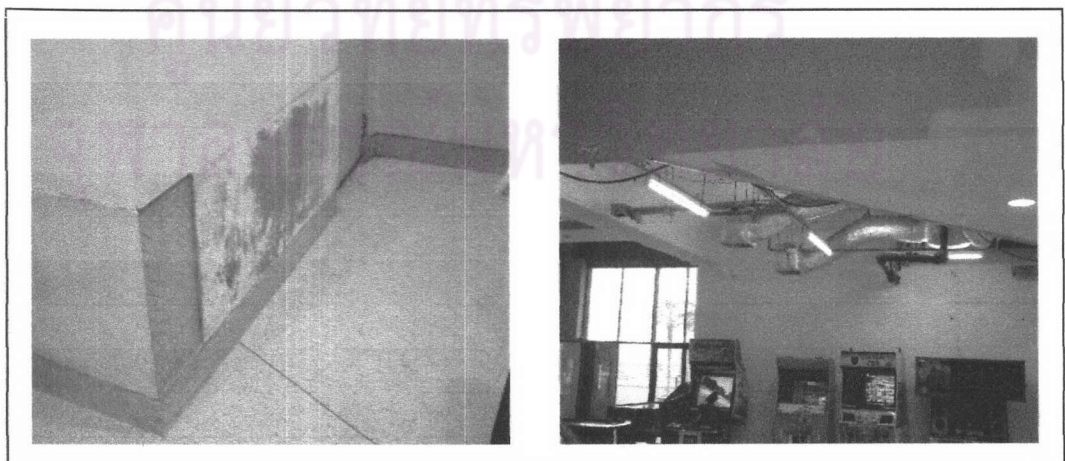
4.2.2.2 สภาพภายในอาคารศูนย์การค้า

- วัสดุปูพื้นภายในอาคารศูนย์การค้าอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรม และมีบางส่วนอยู่ในสภาพที่ชำรุดของแผ่นกระเบื้อง และรอยร้าวของพื้นหินขัด
- ผนังภายในอาคารศูนย์การค้าอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรม และบางพื้นที่ที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้งานมีสภาพที่ชำรุด
- ฝ้าเพดานภายในอาคารศูนย์การค้าอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรมของแผ่นอะลูมิเนียมบอร์ด และคราบสกปรกบริเวณหัวจ่ายลมเย็น และพบความเสียหายจากรอยน้ำรั่วบริเวณฝ้าเพดานชั้นบนสุดของพื้นที่ร้านค้าย่อย

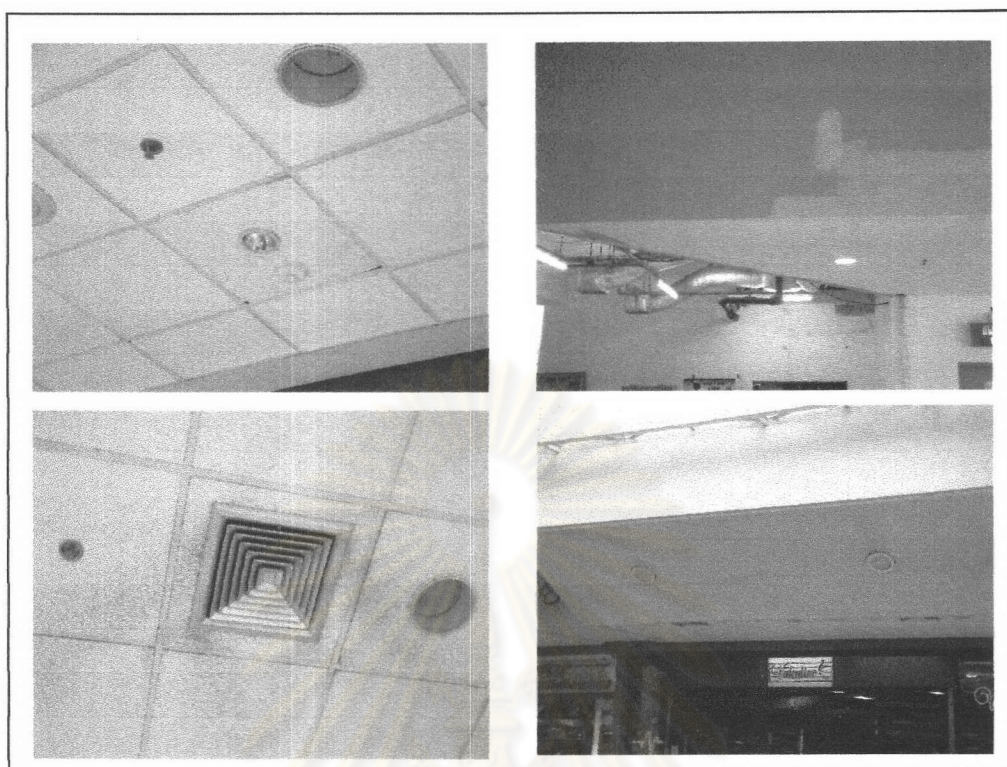
แผนภาพที่ 4.24 แสดงสภาพวัสดุปูพื้นภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3



แผนภาพที่ 4.25 แสดงสภาพผนังภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3



แผนภาพที่ 4.26 แสดงสภาพฝ้าเพดานภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 3



4.2.2.3 สภาพระบบประกอบอาคาร

ระบบประกอบอาคารอยู่ในสภาพดีใช้งานได้ตลอดเวลา ทั้งระบบไฟฟ้า, ระบบปรับอากาศ, ระบบสุขาภิบาล และระบบขนส่งลิฟต์และบันไดเลื่อน ซึ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้อาคาร รวมทั้งระบบที่รักษาความปลอดภัยภายในอาคาร ได้แก่ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบระบายอากาศ, ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เนื่องจากการทำงานระบบประกอบอาคารมีผลโดยตรงกับการใช้งานอาคาร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.12 สรุปสภาพภายนอก ภายในอาคาร และระบบประกอบอาคารของศูนย์การ
ค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3

รายละเอียด		สภาพดี	สภาพทรุดโทรม
สภาพภายนอกอาคาร			
1.	วัสดุปูพื้นภายนอกอาคาร	-	✓
2.	พื้นที่ภูมิทัศน์	-	✓
3.	ผนังภายนอกอาคาร	-	✓
4.	หลังคา	-	✓
สภาพภายในอาคาร			
1.	วัสดุปูพื้นภายในอาคาร	-	✓
2.	ผนังภายในอาคาร	-	✓
3.	ฝ้าเพดาน	-	✓
ระบบประกอบอาคาร			
1.	ระบบไฟฟ้ากำลัง	✓	-
2.	ระบบไฟฟ้าสำรอง	✓	-
3.	ระบบปรับอากาศ	✓	-
4.	ระบบระบายอากาศ	✓	-
5.	ระบบสุขาภิบาล	✓	-
6.	ระบบขนส่งลิฟต์และบันไดเลื่อน	✓	-
7.	ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	✓	-
8.	ระบบรักษาความปลอดภัย	✓	-

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.3 สภาพผู้ใช้อาคาร

4.3.1 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2

4.3.1.1 ลักษณะผู้ใช้อาคาร

1. ผู้ใช้อาคารทั่วไป เป็นผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่
2. เจ้าหน้าที่และบุคลากร เป็นผู้ใช้อาคารประจำที่ทำงานอยู่ในแต่ละพื้นที่ของศูนย์การค้า
3. พนักงานในแต่ละร้านค้า เป็นผู้ใช้อาคารประจำที่ทำงานอยู่ในร้านค้าต่างๆภายในศูนย์การค้า
4. แม่บ้านรักษาความสะอาด ทำหน้าที่รักษาความสะอาดทั้งภายในและภายนอกศูนย์การค้า
5. เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกศูนย์การค้า

4.3.1.2 ระยะเวลาการใช้อาคาร

1. ผู้ใช้อาคารทั่วไป ระยะเวลาการใช้อาคารตามที่ศูนย์การค้าเปิดให้บริการ
2. เจ้าหน้าที่ทั่วไปและบุคลากร ระยะเวลาการใช้อาคารตามระยะเวลาการทำงานตั้งแต่ 8.00 ถึง 18.30 น.
3. พนักงานในแต่ละร้านค้า ระยะเวลาการใช้อาคารตั้งแต่ก่อนศูนย์การค้าเปิดให้บริการประมาณ 1 ชั่วโมง จนถึงหลังศูนย์การค้าปิดให้บริการ ตั้งแต่ 9.00 น. ถึง 22.30 น.
4. แม่บ้านรักษาความสะอาด ระยะเวลาการใช้อาคารตั้งแต่ก่อนศูนย์การค้าเปิดจนถึงหลังศูนย์การค้าปิดให้บริการ ตั้งแต่ 6.30 ถึง 22.30 น.
5. เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ระยะเวลาการใช้อาคารตลอด 24 ชั่วโมง

4.3.1.3 จำนวนผู้ใช้อาคาร

1. ผู้ใช้อาคารทั่วไป มีจำนวนผู้ใช้อาคาร 20,000 – 30,000 คนต่อวัน
2. เจ้าหน้าที่ทั่วไปและบุคลากร, พนักงานในแต่ละร้านค้า, แม่บ้านรักษาความสะอาด และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย มีจำนวนประมาณ 1,500 คนต่อวัน

ตารางที่ 4.13 แสดงผู้ใช้อาคารของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2

ลักษณะผู้ใช้อาคาร	ระยะเวลาการใช้อาคาร (ชั่วโมงต่อวัน)	จำนวนผู้ใช้อาคาร (คนต่อวัน)
ผู้ใช้อาคารทั่วไป	10 - 12	20,000 – 30,000
เจ้าหน้าที่ทั่วไปและบุคลากร	10	1,500
พนักงานในแต่ละร้านค้า	13 - 14	
แม่บ้านรักษาความสะอาด	17	
เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	24	

4.3.2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3

4.3.1.1 ลักษณะผู้ใช้อาคาร

1. ผู้ใช้อาคารทั่วไป เป็นผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่
2. เจ้าหน้าที่และบุคลากร เป็นผู้ใช้อาคารประจำที่ทำงานอยู่ในแต่ละพื้นที่ของศูนย์การค้า
3. พนักงานในแต่ละร้านค้า เป็นผู้ใช้อาคารประจำที่ทำงานอยู่ในร้านค้าต่างๆภายในศูนย์การค้า
4. แม่บ้านรักษาความสะอาด ทำหน้าที่รักษาความสะอาดทั้งภายในและภายนอกศูนย์การค้า
5. เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกศูนย์การค้า

4.3.1.2 ระยะเวลาการใช้อาคาร

1. ผู้ใช้อาคารทั่วไป ระยะเวลาการใช้อาคารตามที่ศูนย์การค้าเปิดให้บริการ
2. เจ้าหน้าที่ทั่วไปและบุคลากร ระยะเวลาการใช้อาคารตามระยะเวลาการทำงานตั้งแต่ 8.00 – 18.30 น.
3. พนักงานในแต่ละร้านค้า ระยะเวลาการใช้อาคารตั้งแต่ก่อนศูนย์การค้าเปิดให้บริการประมาณ 1 ชั่วโมง จนถึงหลังศูนย์การค้าปิดให้บริการ ตั้งแต่ 9.00 น. ถึง 22.30 น.

4. แม่บ้านรักษาความสะอาด ระยะเวลาการใช้อาคารตั้งแต่ก่อนศูนย์
การ ค้าเปิดจน ถึงหลังศูนย์ การค้าปิดให้บริการ ตั้งแต่ 7.00 – 22.00
น.
5. เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ระยะเวลาการใช้อาคารตลอด 24
ชั่วโมง

4.3.1.3 จำนวนผู้ใช้อาคาร

1. ผู้ใช้อาคารทั่วไป มีจำนวนผู้ใช้อาคาร 12,000 – 20,000 คนต่อวัน
2. เจ้าหน้าที่ทั่วไปและบุคลากร, แม่บ้านรักษาความสะอาด และ
เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย มีจำนวนประมาณ 1,200 คนต่อวัน

ตารางที่ 4.14 แสดงผู้ใช้อาคารของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3

ลักษณะผู้ใช้อาคาร	ระยะเวลาการใช้อาคาร (ชั่วโมงต่อวัน)	จำนวนผู้ใช้อาคาร (คนต่อวัน)
ผู้ใช้อาคารทั่วไป	10 - 12	12,000 – 20,000
เจ้าหน้าที่ทั่วไปและบุคลากร	10	1,200
พนักงานในแต่ละร้านค้า	13 - 14	
แม่บ้านรักษาความสะอาด	16	
เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	24	

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย