

บทคัดย่อ

ปัจจุบันศูนย์การค้าได้เปิดตัวขึ้นจำนวนมาก ซึ่งศูนย์การค้าเหล่านั้นมีการออกแบบและจัดการพื้นที่ด้วยวิธีการที่แตกต่างกันไป อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าหลายแห่งประสบปัญหาในการจัดการพื้นที่ ทำให้กิจกรรมของประชาชนในพื้นที่ดังกล่าวนี้น้อยกว่าพื้นที่ข้างเคียง อันนำไปสู่การด้อยประสิทธิภาพในเชิงเศรษฐศาสตร์ การวิจัยนี้ จึงมุ่งศึกษาตัวแปรและปัจจัยต่าง ๆ ที่ก่อให้เกิดการฟื้นฟูส่วนภายนอกศูนย์การค้า ศึกษารูปแบบองค์ประกอบในด้านการฟื้นฟูตามหลักการฟื้นฟูศูนย์การค้า ประเมินผลศักยภาพการเข้าไปใช้พื้นที่หลังการฟื้นฟูอาคารศูนย์การค้า รวมทั้งศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการฟื้นฟูอาคารศูนย์การค้ากับศักยภาพการเข้าไปใช้พื้นที่ของศูนย์การค้าที่ทำการศึกษา โดยการรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่ภายนอกของศูนย์การค้า จำนวน 3 แห่ง จากการแจกแบบสอบถามแก่ผู้มาใช้งานพื้นที่ภายนอกของศูนย์การค้า พื้นที่ละ 140 ราย รวมทั้งสิ้น 420 ราย และจากการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ผู้มีส่วนในการวางแผนงานโครงการฟื้นฟูอาคารศูนย์การค้า แล้วนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยวิธีทางสถิติและการวิเคราะห์เนื้อหาอันจะนำไปสู่การพิสูจน์ว่า การฟื้นฟูส่วนภายนอกอาคารศูนย์การค้ามีผลต่อการเพิ่มศักยภาพแก่ศูนย์การค้า

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ศูนย์การค้าทั้ง 3 แห่งพยายามทำการฟื้นฟูทั้งในเรื่องการเข้าถึงและการประสานเชื่อมต่อ ความสะดวกสบายและภาพลักษณ์ที่สวยงาม การคำนึงถึงผู้ใช้งานและกิจกรรมที่เกิดขึ้น รวมทั้งการสร้างสังคม อย่างไรก็ตามการเพิ่มศักยภาพหลังการฟื้นฟูก็มีทั้งประสบความสำเร็จและไม่ประสบความสำเร็จ ส่วนที่ไม่ประสบความสำเร็จนั้นพบว่า มีผู้ใช้อาคารให้ความคิดเห็นในเชิงลบต่อหลาย ๆ กิจกรรมที่ดำเนินการ ซึ่งอาจจะทำให้ศักยภาพของศูนย์การค้านั้นตกต่ำลงได้ ดังนั้นจึงสามารถยืนยันได้ว่าการฟื้นฟูส่วนภายนอกอาคารศูนย์การค้ามีผลต่อการเพิ่มศักยภาพแก่ศูนย์การค้า ไม่ว่าจะในเชิงบวกหรือเชิงลบก็ตามที แต่หากต้องการเพิ่มศักยภาพให้แก่ศูนย์การค้าเหล่านี้ ยังมีสิ่งที่สามารถดำเนินการอีก ได้แก่ การเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ศูนย์การค้าของผู้ใช้พื้นที่ในทุกเส้นทาง การจัดการพื้นที่สาธารณะโดยคำนึงถึงขนาดและองค์ประกอบต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าภายนอก ตลอดจนคำนึงถึงเรื่องความปลอดภัยและความสะอาดของพื้นที่ การออกแบบทางเชื่อมต่อและทางเข้าให้เกิดความเหมาะสมกับพื้นที่และสามารถเข้าถึงพื้นที่ศูนย์การค้าได้จากทุกด้านของอาคาร แนวทางดังกล่าวจะก่อให้เกิดการเข้าใช้พื้นที่ และความเป็นสังคมที่เพิ่มขึ้น ซึ่งช่วยให้เกิดการพัฒนาด้านเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวต่อไป