



แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากร
อาคาร เพื่อปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พญาไท
จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล

โดย

นางสาวสุชานันท์ นิมนวล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2558
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากร
อาคาร เพื่อปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้
จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล

โดย

นางสาวสุชานันท์ นิ่มนวล



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2558

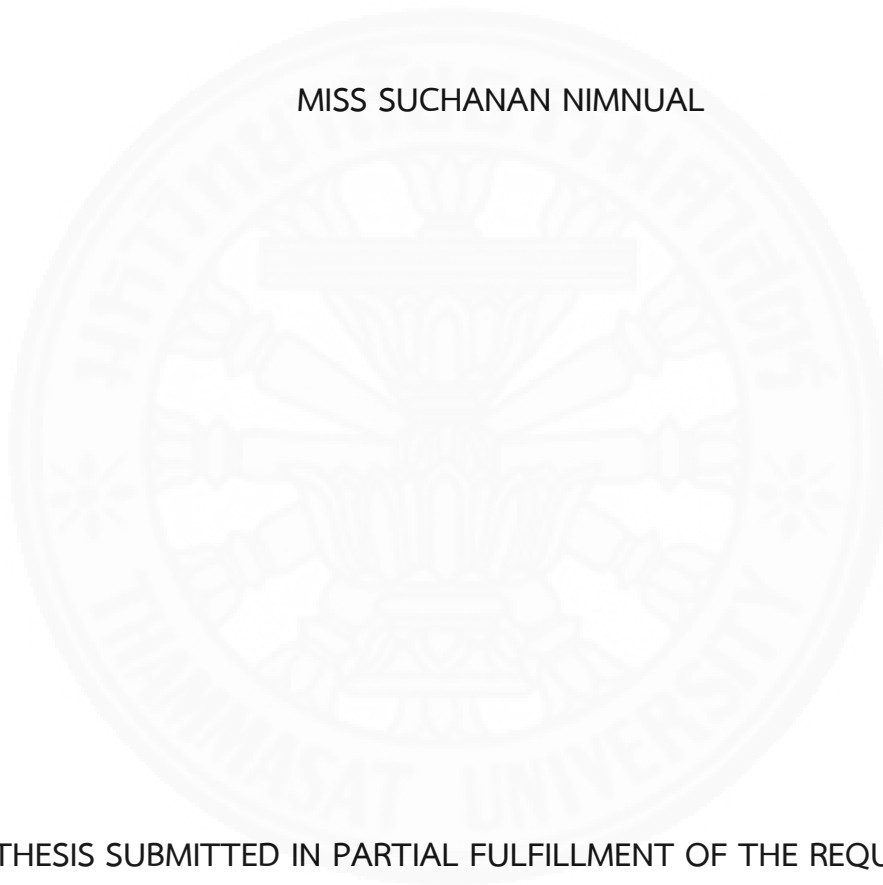
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



RENOVATION AND FACILITY MANAGEMENT GUIDELINES TO
TRANSFORM THREE-STAR HOTELS INTO HOSTELS
IN SOUTH PATTAYA, CHONBURI PROVINCE

BY

MISS SUCHANAN NIMNUAL



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF ARCHITECTURE
ARCHITECTURE
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2015
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นางสาวสุชานันท์ นิมนวล

เรื่อง

แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร เพื่อปรับเปลี่ยน
โรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พญาไท จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบไฮสเทล

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

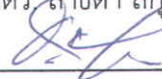
เมื่อ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2559

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



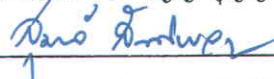
(อาจารย์ ดร. สาธิตา สุกรัตน์กุลชัย)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



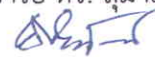
(อาจารย์ ดร. อาชญัญ บุญญานันต์)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(รองศาสตราจารย์ ดร. สุมาลี สันติพลวุฒิ)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์ เกลิมวัฒน์ ตันตสวัสดิ)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร เพื่อปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล
ชื่อผู้เขียน	นางสาวสุชานันท์ นิมนวล
ชื่อปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	สถาปัตยกรรม สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	อาจารย์ ดร. อาชัญญ์ บุญญานันต์
ปีการศึกษา	2558

บทคัดย่อ

เมืองพัทยาเป็นเมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในด้านการท่องเที่ยวและการพักผ่อนจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศมาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน เนื่องจากพัทยาเป็นเมืองที่มีความหลากหลายของสถานที่ท่องเที่ยว เป็นเมืองที่รวบรวมธุรกิจต่าง ๆ ไว้มากมาย และยังเป็นเมืองศูนย์กลางทางการคมนาคมและเศรษฐกิจระดับภูมิภาคตะวันออกด้วย ส่งผลให้ธุรกิจที่พักเพื่อการท่องเที่ยวในบริเวณพัทยาได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวและนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะธุรกิจของโรงแรมระดับสามดาว โดยปัจจุบันมีกลุ่มโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาถึงร้อยละ 60 ซึ่งมีจำนวนมากเกินความต้องการของผู้บริโภค ส่งผลให้โรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยามีการลดราคาห้องพักเพื่อแข่งขันกันดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ รวมถึงในบางโครงการที่มีการปิดกิจการลง เนื่องจากดำเนินธุรกิจในภาวะการแข่งขันที่สูงไม่ไหว ในขณะเดียวกันโฮสเทลซึ่งเป็นที่พักที่มีราคาระดับกลาง มีเอกลักษณ์ และมีลักษณะเฉพาะในเรื่องของห้องพักและการเข้าพักที่ไม่เหมือนกับธุรกิจที่พักประเภทอื่น จึงเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ เนื่องจากสามารถตอบโจทย์การใช้งานของกลุ่มลูกค้าหลากหลายประเภทได้ ทั้งที่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวแบบมีสไตล์และกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เน้นในเรื่องของความคุ้มค่าคุ้มราคา ซึ่งธุรกิจโฮสเทลในประเทศไทยนั้นมีความนิยมที่เพิ่มสูงขึ้นและเป็นธุรกิจที่พักที่สามารถปรับเปลี่ยนมาจากอาคารเก่าหลากหลายประเภทได้

งานวิจัยนี้จึงเป็นการศึกษาหาแนวทางการปรับเปลี่ยนลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาที่อยู่ในภาวะที่มากเกินความต้องการของผู้บริโภคให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล โดยศึกษาไปในพื้นที่พัทยาใต้ เนื่องจากเป็น

พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการปรับปรุงจากอาคารโรงแรมระดับสามดาวให้เป็นอาคารโฮสเทล โดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้ 1) ศึกษาลักษณะความเป็นเมืองท่องเที่ยวของเมืองพัทยา 2) ศึกษาลักษณะทางด้านกายภาพของอาคารโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ 3) ศึกษาหลักการพัฒนาและการบริหารจัดการอาคารโฮสเทล 4) นำเสนอแนวทางการปรับปรุงทางด้านกายภาพ และการพิจารณาถึงจุดคุ้มทุนเบื้องต้น ในการปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล งานวิจัยนี้ได้เก็บรวบรวมข้อมูลทางด้านกายภาพของอาคารโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ที่มีขนาดไม่เกิน 50 ห้อง จำนวน 5 แห่ง และข้อมูลด้านหลักการพัฒนาและการบริหารจัดการจากอาคารโฮสเทลจำนวน 3 แห่ง โดยเป็นอาคารโฮสเทลในกรุงเทพมหานครจำนวน 2 แห่ง และเป็นอาคารโฮสเทลในจังหวัดเชียงรายจำนวน 1 แห่ง ซึ่งผลจากการวิจัยสรุปได้ว่า 1) ต้องปรับเปลี่ยนห้องพักภายในโรงแรมให้เป็นประเภทห้องพักรวมแบบ 4 เตียงและ 8 เตียง ยกเว้นในบริเวณชั้นบนสุดของโรงแรมแต่ละแห่ง ซึ่งจะคงให้เป็นห้องพักแบบส่วนตัวไว้ 2) ต้องมีการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งได้แก่ ห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง ห้องคูโทรทัศน์ และพื้นที่สำหรับจัดวางคอมพิวเตอร์ 3) ต้องมีการปรับปรุงอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายในเรื่องความปลอดภัยทางด้านอัคคีภัย เช่น การติดตั้งแผนผังทางหนีไฟ ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน อุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน และต้องมีการเพิ่มบันไดหนีไฟในอาคารที่มีความสูงมากกว่า 4 ชั้น 4) ต้องมีการเพิ่มพื้นที่ส่วนบริการ ซึ่งได้แก่ ห้องเก็บของ ซึ่งควรมีในทุกชั้นที่เป็นห้องพักรวม ห้องฝากกระเป๋าเดินทาง และห้องซักผ้า โดยหลังจากการปรับเปลี่ยนอาคารจากโรงแรมระดับสามดาวเป็นอาคารโฮสเทลแล้ว จะส่งผลให้โครงการมีรายได้ต่อเดือนเพิ่มขึ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 จนถึงร้อยละ 58 ซึ่งผลจากการวิจัยจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ ซึ่งสามารถนำแนวทางไปใช้ในการพัฒนาโครงการให้ประสบความสำเร็จในเชิงธุรกิจ และเป็นประโยชน์ต่อนักออกแบบ ซึ่งสามารถนำแนวทางการออกแบบจากการวิจัยมาใช้เป็นแนวทางในการออกแบบปรับปรุงลักษณะทางกายภาพเพื่อให้อาคารที่ได้รับการปรับปรุงสามารถใช้งานใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

คำสำคัญ: โรงแรมระดับสามดาว, โฮสเทล, การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร

Thesis Title	RENOVATION AND FACILITY MANAGEMENT GUIDELINES TO TRANSFORM THREE-STAR HOTELS INTO HOSTELS IN SOUTH PATTAYA, CHONBURI PROVINCE
Author	Miss Suchanan Nimnual
Degree	Master of Architecture
Major Field/Faculty/University	Architecture Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Archan Boonyanan, Ph.D.
Academic Years	2015

ABSTRACT

Pattaya has long been a popular tourist and leisure destination for international visitors, weekenders from Bangkok and expats. Pattaya has a diversity of tourist attractions that includes many types of businesses. It is also the center for transportation and economics of the east coast area. Therefore, the business of tourist accommodation in South Pattaya draws the attention of many tourists as well as investors who want to capitalize in real estate, especially 3-star hotel business. Nowadays, the 3-star hotel business group makes up 60% of the hotel business in the Pattaya area. This exceeds the demand of consumers which drives the 3-star hotel business group to reduce the room rate in order to draw in the consumers to use their services. Some of the project needs to be shut down because of the highly competitive market. At the same time, hostels are becoming more popular amongst new generations of travelers because of its pricing, identity, unique room design, and different check-in and check-out time than other accommodation businesses. It can better fulfill the demands of different groups of customers – both tourists who are travelling with style and tourists who want the best price. The hostel business is

continually becoming trendier and is an accommodation business which can be modified from several types of old buildings.

This research studies the ways to modify the physical characteristics and the facility management of 3-star hotels in Pattaya, which exceeds the demand of the consumer, into hostels. The study focuses on the area of South Pattaya because this area is suitable for the modification of 3-star hotel structures into hostels. The objectives of the study are 1) to study the characteristics of Pattaya which makes it a tourist attraction 2) to study the physical characteristics of 3-star hotels in South Pattaya 3) to study the approach to develop and manage hostels and 4) to present a method of improving physical characteristics and consider the breakeven point of modifying 3-star hotels in South Pattaya into hostels. This study collected data on the physical characteristics of 5 different 3-star hotels in South Pattaya that have a maximum of 50 rooms, and collected data on the approach to develop and manage hostels from 3 different hostels. Of those three, two are hostels located in Bangkok and one is located in Chiang Rai. The results of the research concludes that it is important that the hotel 1) transforms bedrooms to accommodate 4 people and 8 people, except for the highest floors of the hotels which should be more private 2) increase the size of common areas including shared restrooms, TV rooms, and computer zones 3) renovate the buildings to be according to the fire safety law such as install the fire emergency fire evacuation maps, fire emergency lights, smoke and heat detectors, and external fire escape stairways for buildings taller than 4 floors 4) increase the size of service areas such as have storage rooms which should be located on every floor that has dorm rooms, have luggage rooms, and have laundry rooms. After the modification of 3-star hotels into hostels, the project will have an increase in the monthly income of 10 to 58%. The research results will be beneficial to entrepreneurs of the 3-star hotel business in South Pattaya who can adapt the approach to develop their projects for business success. It will also be beneficial for designers who can adapt the approach for the modification of the physical characteristics of the buildings to function with the highest efficiency.

Keywords: Three-Star Hotel, Hostel, Facility Management

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้ เป็นการศึกษาถึงองค์ความรู้ทางด้านสถาปัตยกรรม ที่มีความเกี่ยวข้องกับ การปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร เพื่อปรับเปลี่ยนโรงแรม ระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล เพื่อเป็นประโยชน์ต่อ การพัฒนาที่พักเพื่อการท่องเที่ยวในพื้นที่พัทยาใต้ให้มีความเหมาะสม และตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้า รวมถึงสามารถใช้งานใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งวิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปได้โดยได้รับความ สนับสนุนในด้านข้อมูลของธุรกิจโฮสเทลจากหลักดีโฮสเทล สะพายเป้โฮสเทล และเมอซีโฮสเทล

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณการให้คำปรึกษาและความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของอาจารย์ ดร. อาชัญญ์ บุญญานันต์ อาจารย์ที่ปรึกษาหลักวิทยานิพนธ์ อาจารย์ ดร.สาธิตา สุกุรัตน์กุลชัย และรอง ศาสตราจารย์ ดร.สุมาลี สันติพลวุฒิ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ที่ให้คำแนะนำ และข้อเสนอแนะ ตลอดจนการดำเนินงานวิจัยชิ้นนี้ รวมถึงเจ้าหน้าที่คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองทุกท่านที่ให้ คำแนะนำและอำนวยความสะดวกตลอดการดำเนินงานวิจัย และผู้วิจัยขอขอบคุณทุนสนับสนุนการวิจัย จากกองทุนวิจัยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประจำปีงบประมาณ 2559 ภายใต้ “ทุนวิจัยทั่วไป” ตาม สัญญาเลขที่ ทน 32/2559 ที่ให้การสนับสนุนในการดำเนินงานวิจัย

ท้ายสุดนี้ ขอขอบพระคุณบิดา มารดา และครอบครัว ที่ให้การสนับสนุน ให้คำแนะนำ และกำลังใจตลอดการดำเนินงานวิจัยชิ้นนี้จนสำเร็จลุล่วง รวมถึงขอขอบคุณเพื่อน ๆ ทุกคนที่คอยให้ ความช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ ตลอดจนการทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้จนสำเร็จการศึกษา

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญตาราง	(16)
สารบัญภาพ	(18)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	3
1.3 ขอบเขตการวิจัย	3
1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่การศึกษา	3
1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา	4
1.4 คำจำกัดความในงานวิจัย	4
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
2.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม	8
2.1.1 ความหมายและคำจำกัดความของโรงแรม	8
2.1.2 เกณฑ์การจัดประเภทโรงแรม	8
2.1.2.1 ที่ตั้ง	8

(1) โรงแรมในเมือง	8
(2) โรงแรมตากอากาศ	8
(3) โรงแรมท่าอากาศยาน	8
(4) โรงแรมนอกเมือง หรือโรงแรมชานเมือง	9
2.1.2.2 ขนาด	9
2.1.2.3 จุดประสงค์ในการเข้าพัก หรือใช้บริการ	9
2.1.2.4 ระดับของบริการ	10
(1) บริการแบบหรูหรา (Luxury)	10
(2) บริการครบครันเต็มรูปแบบ (Full Service)	10
(3) บริการแบบจำกัด (Limited Service)	10
(4) บริการแบบประหยัด (Economy)	10
2.1.2.5 อัตราราคาห้องพัก	11
(1) ระดับหรูหรา (Luxury)	11
(2) ระดับมาตรฐานสูง (Upscale)	11
(3) ระดับปานกลาง (Mid-Price)	11
(4) ระดับประหยัด (Economy)	11
(5) ระดับราคาต่ำ (Budget)	11
2.1.2.6 การใช้สัญลักษณ์หรือเครื่องหมายแสดงระดับโรงแรม	11
2.1.3 มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรมระดับสามดาว	12
2.1.3.1 หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไป และที่จอดรถ	12
(1) สถานที่ตั้ง การเดินทาง และสภาพแวดล้อมทั่วไป	12
(2) ที่จอดรถและบริการรับ-ส่ง	12
2.1.3.2 หมวดที่ 2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟต์ และทางสัญจรภายในอาคาร	12
(1) โถงต้อนรับ	12
(2) ห้องน้ำสาธารณะ	12
(3) ลิฟต์ (กรณีที่มีอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น)	13
(4) ทางสัญจรภายในอาคาร	13

2.1.3.3 หมวดที่ 3 ห้องพักแบบ Standard	13
(รวมทางเดิน ระเบียง และห้องน้ำ)	
(1) ทางเดินภายในอาคาร	13
(2) ห้องพัก	13
(3) ห้องน้ำในห้องพัก	13
2.1.3.4 หมวดที่ 5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ชอป บาร์ และครัว	14
(1) ห้องอาหาร	14
(2) คอฟฟี่ชอป	14
(3) ห้องครัว	14
2.1.3.5 หมวดที่ 8 บุคลากร และการบริการ	14
2.1.3.6 หมวดที่ 9 ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป	14
(1) ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย	14
(2) ระบบความปลอดภัยทั่วไป	15
2.1.3.7 หมวดที่ 10 ทรัพยากร และชุมชนแวดล้อม	15
2.1.3.8 หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน	15
2.1.3.9 หมวดที่ 12 คุณลักษณะเสริมอื่น ๆ	15
2.1.4 ปัจจัยแวดล้อมทางการตลาดของโรงแรม	15
2.1.4.1 ปัจจัยระดับจุลภาค	15
(1) ปัจจัยภายในองค์กร (Organization)	15
(2) ปัจจัยด้านผู้จัดส่งสินค้า (Suppliers)	15
(3) ปัจจัยด้านตัวกลางทางการตลาด (Market Intermediaries)	16
2.1.4.2 ปัจจัยระดับมหภาค	16
(1) ปัจจัยด้านคู่แข่ง (Competitor)	16
(2) ปัจจัยด้านการเข้าถึง (Accessibility)	16
(3) ปัจจัยทางธรรมชาติ (Nature)	16
(4) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ (Economic)	16
(5) ปัจจัยด้านการเมืองและความปลอดภัย	17
(Politic, Safety & Security)	
(6) ปัจจัยด้านเทคโนโลยี (Technology)	17
(7) ปัจจัยด้านกฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ (Law and Regulation)	17

2.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับธุรกิจโฮสเทล	17
2.2.1 ความหมายและคำจำกัดความของโฮสเทล	17
2.2.2 ปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จของธุรกิจโฮสเทล	18
2.2.2.1 จุดขาย (Creativity)	18
(1) Irresistable	18
(2) Irreplaceable	18
(3) Marketing	19
2.2.2.2 ทำเลและการตลาด (Connecting)	19
2.2.2.3 การสร้างชุมชนของการอยู่ร่วมกัน (Community)	20
2.2.3 มาตรฐานของโฮสเทล	20
2.2.3.1 Welcome	20
2.2.3.2 Comfort	20
2.2.3.3 Cleanliness	20
2.2.3.4 Security	21
2.2.3.5 Privacy	21
2.2.4 ประเภทกลุ่มลูกค้าของโฮสเทล	21
2.2.4.1 นักท่องเที่ยว (Tourist)	21
2.2.4.2 นักเดินทาง (Traveler)	21
2.2.4.3 แบ็กแพ็คเกอร์ (Backpacker)	21
(1) Pioneer Backpacker	22
(2) Modern Backpacker	22
(3) Flashpacker	22
2.2.5 รูปแบบของโฮสเทล	22
2.2.5.1 Basic Hostel / Budget Hostel	22
2.2.5.2 Standard Hostel	24
2.2.5.3 Design Hostel	25
2.2.5.4 Lifestyle Hostel	26
2.2.5.5 Party Hostel	27
2.2.6 ฟังก์ชันต่าง ๆ ของโฮสเทล	28
2.2.6.1 พื้นที่สร้างรายได้ (Saleable Area)	28
(1) ห้องพัก (Guest Room)	28

(2) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	30
2.2.6.2 พื้นที่ที่ไม่สร้างรายได้ (Non-Saleable Area)	31
(1) ห้องเก็บผ้าและอุปกรณ์ต่าง ๆ	31
(2) ห้องทำงานของฝ่ายบัญชีการเงิน	32
(3) ห้องเครื่องและห้องช่าง	32
(4) ห้องพักผ่อนทำงาน	32
2.2.7 การบริหารจัดการโฮสเทล	32
2.2.7.1 ช่วงก่อนเข้าพัก	32
2.2.7.2 ช่วงระหว่างเข้าพัก	32
2.2.7.3 ช่วงหลังเข้าพัก	33
2.2.8 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโฮสเทล	34
2.2.8.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๘	34
2.2.8.2 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.๒๕๔๗	34
2.2.8.3 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.๒๕๕๑	34
2.3 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคาร	35
2.3.1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการปรับปรุงอาคาร	35
2.3.2 การวิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพของโครงการ	36
2.3.2.1 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมโครงการ	36
(1) ปัจจัยภายในโครงการ	36
(2) ปัจจัยภายนอกโครงการ	39
2.3.3 รูปแบบการวิเคราะห์ประเภทอาคารในด้านการปรับปรุง	40
2.3.3.1 อาคารรูปแบบเดิม การใช้งานเดิม	40
2.3.3.2 อาคารรูปแบบใหม่ การใช้งานเดิม	40
2.3.3.3 อาคารรูปแบบเดิม การใช้งานแบบใหม่	41
2.3.3.4 อาคารรูปแบบใหม่ การใช้งานแบบใหม่	41
2.3.4 การประเมินสภาพอาคาร	41
2.3.4.1 ความเสื่อมของอาคาร	41
(1) ความเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence)	41
(2) ความเสื่อมทางหน้าที่ใช้สอย (Functional Obsolescence)	41

(3) ความเสื่อมทางเศรษฐศาสตร์หรือการเงิน (Economic or Financial Obsolescence)	42
(4) ความเสื่อมจากปัจจัยภายนอก (External Obsolescence)	42
2.3.4.2 อายุอาคาร	42
(1) อายุทางกายภาพ (Physical Life)	42
(2) อายุทางเศรษฐกิจ (Economic Life)	42
(3) อายุทางประโยชน์ใช้สอย (Function Life)	42
(4) อายุทางเทคโนโลยี (Technological Life)	42
2.4 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารทรัพยากรกายภาพ	44
2.4.1 ความหมายและคำจำกัดความของการบริหารทรัพยากรกายภาพ	44
2.4.2 แนวคิดในการบริหารทรัพยากรกายภาพ	44
2.4.2.1 คน (People)	44
2.4.2.2 การทำงาน (Process)	44
2.4.2.3 อาคารสถานที่ (Place)	44
2.4.3 หลักการพื้นฐานของการบริหารทรัพยากรกายภาพ	45
2.5 ผลการวิเคราะห์และผลสรุปแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	45
บทที่ 3 วิธีการวิจัย	48
3.1 แบบแผนการวิจัย	48
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย	48
3.2.1 โครงการโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้	48
3.2.2 โครงการโฮสเทล	49
3.2.3 ผู้ประกอบการโฮสเทล	49
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	49
3.3.1 แบบสำรวจ	49
3.3.2 แบบสัมภาษณ์	49
3.4 การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ	50
3.4.1 แบบสำรวจ	50
3.4.2 แบบสัมภาษณ์	50

3.5	วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล	50
3.5.1	การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)	50
3.5.2	การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)	50
3.5.3	การสัมภาษณ์ (Interview)	51
3.6	วิธีการวิเคราะห์และแปลผลข้อมูล	51
3.6.1	วิเคราะห์แบบสำรวจ	51
3.6.2	วิเคราะห์แบบสัมภาษณ์	51
3.6.3	สรุปผลและนำเสนอแนวทางในการปรับปรุง	51
บทที่ 4 ผลการวิจัยและอภิปรายผล		52
4.1	ลักษณะทางกายภาพของเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี	52
4.1.1	การเข้าถึงพื้นที่	54
4.1.1.1	การคมนาคมทางรถยนต์	54
4.1.1.2	การคมนาคมทางรถไฟ	54
4.1.1.3	การคมนาคมทางอากาศ	54
4.1.1.4	การคมนาคมทางน้ำ	55
4.1.2	การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร	56
4.1.2.1	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	56
4.1.2.2	การใช้ประโยชน์อาคาร	57
4.1.3	ประชากร	59
4.1.4	สถานการณ์ด้านการท่องเที่ยวของเมืองพัทยา	59
4.2	ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรมระดับสามดาว ในพื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี	61
4.2.1	ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม A	61
4.2.1.1	สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม A	64
4.2.1.2	องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม A	65
4.2.2	ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม B	71
4.2.2.1	สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม B	73
4.2.2.2	องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม B	74

4.2.3 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม C	79
4.2.3.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม C	81
4.2.3.2 องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม C	81
4.2.4 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม D	87
4.2.4.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม D	90
4.2.4.2 องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม D	91
4.2.5 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม E	98
4.2.5.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม E	100
4.2.5.2 องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม E	101
4.2.6 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของลักษณะทางกายภาพของโรงแรม ระดับสามดาวในพื้นที่พญาไท จังหวัดชลบุรี	106
4.2.6.1 ข้อมูลทั่วไปของโรงแรม	106
4.2.6.2 ลักษณะทางโครงสร้างและลักษณะทางสถาปัตยกรรม	107
4.2.6.3 ที่จอดรถและบริการรับ-ส่ง	108
4.2.6.4 โถงต้อนรับ	109
4.2.6.5 ห้องน้ำสาธารณะ	109
4.2.6.6 ลิฟต์ (กรณีที่มีอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น)	111
4.2.6.7 ทางสัญจรภายในอาคาร	111
4.2.6.8 ทางเดินภายในอาคาร	112
4.2.6.9 ห้องพัก	113
4.2.6.10 ห้องน้ำในห้องพัก	114
4.2.6.11 ห้องอาหารและคอฟฟี่ชอป	114
4.2.6.12 ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย	115
4.2.6.13 ด้านสนับสนุนการบริการ	117
4.3 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล	117
4.3.1 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของหลักโฮสเทล (สาขาสีลม)	117
4.3.2 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของสะพานเป็โฮสเทล	129
4.3.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล	143
4.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ของผู้ประกอบการโฮสเทล	144

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	147
5.1 ข้อสรุปจากการศึกษาวิจัย	147
5.2 แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพ	147
5.2.1 ปรับเปลี่ยนห้องพัก	147
5.2.2 เพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง	148
5.2.3 เพิ่มระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย	148
5.2.4 เพิ่มพื้นที่ส่วนบริการ	148
5.3 แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพภายในอาคารโรงแรมแต่ละแห่ง	150
5.3.1 แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพภายในอาคารโรงแรม A	150
5.3.1.1 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม A ก่อนการปรับปรุง และหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล	150
5.3.1.2 ผังอาคารโรงแรม A ก่อนการปรับปรุง	152
5.3.1.3 ผังอาคารโรงแรม A หลังการปรับปรุงแบบที่ 1	154
5.3.1.4 ผังอาคารโรงแรม A หลังการปรับปรุงแบบที่ 2	157
5.3.2 แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพภายในอาคารโรงแรม B	160
5.3.2.1 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม B ก่อนการปรับปรุง และหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล	160
5.3.2.2 ผังอาคารโรงแรม B ก่อนการปรับปรุง	162
5.3.2.3 ผังอาคารโรงแรม B หลังการปรับปรุงแบบที่ 1	164
5.3.2.4 ผังอาคารโรงแรม B หลังการปรับปรุงแบบที่ 2	167
5.3.3 แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพภายในอาคารโรงแรม C	170
5.3.3.1 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม C ก่อนการปรับปรุง และหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล	170
5.3.3.2 ผังอาคารโรงแรม C ก่อนการปรับปรุง	171
5.3.3.3 ผังอาคารโรงแรม C หลังการปรับปรุงแบบที่ 1	173
5.3.3.4 ผังอาคารโรงแรม C หลังการปรับปรุงแบบที่ 2	176
5.3.4 แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพภายในอาคารโรงแรม D	180
5.3.4.1 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม D ก่อนการปรับปรุง และหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล	180
5.3.4.2 ผังอาคารโรงแรม D ก่อนการปรับปรุง	182

5.3.4.3	ผังอาคารโรงแรม D หลังการปรับปรุงแบบที่ 1	184
5.3.4.4	ผังอาคารโรงแรม D หลังการปรับปรุงแบบที่ 2	187
5.3.5	แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพภายในอาคารโรงแรม E	191
5.3.5.1	รายได้ต่อเดือนของโรงแรม E ก่อนการปรับปรุง และหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล	191
5.3.5.2	ผังอาคารโรงแรม E ก่อนการปรับปรุง	193
5.3.5.3	ผังอาคารโรงแรม E หลังการปรับปรุงแบบที่ 1	195
5.3.5.4	ผังอาคารโรงแรม E หลังการปรับปรุงแบบที่ 2	198
5.4	ข้อสรุปจากแนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพ ของโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล	201
5.4.1	ข้อสรุปจากการวิจัย	201
5.4.1.1	ลักษณะทางด้านกายภาพ	201
5.4.1.2	การเงิน	202
5.4.2	ข้อเสนอแนะจากการวิจัย	202
	รายการอ้างอิง	203
	ภาคผนวก	
	ภาคผนวก ก	207
	ภาคผนวก ข	214

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 อายุของส่วนประกอบของอาคาร	43
4.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองพัทยา	56
4.2 การใช้ประโยชน์อาคารของเมืองพัทยา	57
4.3 ประเภทของพาณิชยกรรมในเมืองพัทยา	58
4.4 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรม เกสเฮ้าส์ รีสอร์ท และบังกะโลในเขตเมืองพัทยา	59
4.5 ข้อมูลทั่วไปของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง	106
4.6 ลักษณะทางโครงสร้างและลักษณะทางสถาปัตยกรรมของ โรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง	107
4.7 ที่จอดรถและบริการรับ-ส่งของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง	108
4.8 โถงต้อนรับของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง	109
4.9 ห้องน้ำสาธารณะของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง	110
4.10 ลิฟต์ของโรงแรมระดับสามดาวจำนวน 2 แห่ง (โรงแรมที่มีความสูง 5 ชั้น)	111
4.11 ทางเดินภายในอาคารของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง	112
4.12 ห้องพักของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง	113
4.13 ห้องน้ำในห้องพักของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง	114
4.14 ห้องอาหารและคอฟฟี่ช็อปของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง	115
4.15 ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง	116
4.16 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของลักษณะทางกายภาพของโฮสเทลทั้ง 2 แห่ง	143
4.17 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ของผู้ประกอบการโฮสเทลทั้ง 3 แห่ง	145
5.1 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม A ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุง เป็นอาคารโฮสเทล	150
5.2 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม B ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุง เป็นอาคารโฮสเทล	160
5.3 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม C ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุง เป็นอาคารโฮสเทล	170
5.4 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม D ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุง เป็นอาคารโฮสเทล	180

5.5 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม E ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุง
เป็นอาคารโฮสเทล

191



สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 แผนที่แสดงตำแหน่งของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่งในพื้นที่พัทยาใต้	3
1.2 แนวทางการดำเนินงานวิจัย	5
2.1 ไดอะแกรมแสดงความสัมพันธ์ของเนื้อหา	7
2.2 Basic Hostel / Budget Hostel	23
2.3 Standard Hostel	24
2.4 Design Hostel	25
2.5 Lifestyle Hostel	26
2.6 Party Hostel	27
2.7 ไดอะแกรมแสดงความสัมพันธ์ของฟังก์ชัน	28
4.1 แผนที่เมืองพัทยา	53
4.2 บริเวณด้านหน้าโรงแรม A	61
4.3 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม A	63
4.4 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม A	63
4.5 ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม A	64
4.6 พื้นที่จอดรถของโรงแรม A	65
4.7 ทางสัญจรภายในโรงแรม A	66
4.8 ทางเดินภายในโรงแรม A	67
4.9 ห้องพักภายในโรงแรม A	68
4.10 ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยภายในโรงแรม A	69
4.11 การเข้าถึงพื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 1 ภายในโรงแรม A	70
4.12 บริเวณด้านหน้าโรงแรม B	71
4.13 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม B	72
4.14 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม B	72
4.15 ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม B	73
4.16 ทางสัญจรภายในโรงแรม B	75
4.17 ห้องพักภายในโรงแรม B	76
4.18 คอฟฟี่ชอปภายในโรงแรม B	77
4.19 การเข้าถึงพื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 1 ภายในโรงแรม B	78

4.20	พื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 2 ภายในโรงแรม B	78
4.21	บริเวณด้านหน้าโรงแรม C	79
4.22	ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม C	80
4.23	ผังอาคารชั้น 2 ถึง ชั้น 5 โรงแรม C	80
4.24	ทางสัญจรภายในโรงแรม C	82
4.25	ทางเดินภายในโรงแรม C	83
4.26	ห้องพักภายในโรงแรม C	84
4.27	ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยภายในโรงแรม C	85
4.28	การเข้าถึงพื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 1 ภายในโรงแรม C	86
4.29	พื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 2 ถึง ชั้น 5 ภายในโรงแรม C	86
4.30	บริเวณด้านหน้าโรงแรม D	87
4.31	ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม D	88
4.32	ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม D	88
4.33	ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม D	89
4.34	ผังอาคารชั้น 5 โรงแรม D	89
4.35	พื้นที่จอดรถของโรงแรม D	90
4.36	โถงต้อนรับภายในโรงแรม D	91
4.37	ทางสัญจรภายในโรงแรม D	92
4.38	ทางเดินภายในโรงแรม D	93
4.39	ห้องพักภายในโรงแรม D	94
4.40	ร้านอาหารบริเวณด้านข้างโถงต้อนรับของโรงแรม D	95
4.41	การเข้าถึงพื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 1 ภายในโรงแรม D	96
4.42	พื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 2 ภายในโรงแรม D	97
4.43	พื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 5 ภายในโรงแรม D	97
4.44	บริเวณด้านหน้าโรงแรม E	98
4.45	ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม E	99
4.46	ผังอาคารชั้น 2 และ 3 โรงแรม E	99
4.47	ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม E	100
4.48	พื้นที่จอดรถของโรงแรม E	101
4.49	ทางสัญจรภายในโรงแรม E	102
4.50	ทางเดินภายในโรงแรม E	103

4.51 การเข้าถึงพื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 1 ภายในโรงแรม E	105
4.52 พื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 2 และ ชั้น 3 ภายในโรงแรม E	105
4.53 บริเวณด้านหน้าอาคารหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	117
4.54 ผังอาคารชั้น 1 หลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	119
4.55 ผังอาคารชั้น 2 หลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	119
4.56 ผังอาคารชั้น 3 หลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	120
4.57 ผังอาคารชั้น 4 หลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	120
4.58 ระเบียบบริเวณด้านหน้าอาคารหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	121
4.59 เคาน์เตอร์บาร์ภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	122
4.60 พื้นที่โถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	122
4.61 เคาน์เตอร์เช็คอินภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	123
4.62 โถงบันไดภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	123
4.63 ห้องพักรวมแบบ 8 เตียง บริเวณชั้น 2 ภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	124
4.64 ห้องน้ำหญิงรวม บริเวณชั้น 2 ภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	124
4.65 ห้องคูโทรทัศน์ บริเวณชั้น 2 ภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	125
4.66 ห้องซักผ้า บริเวณชั้น 2 ภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	125
4.67 ห้องพักแบบ 2 เตียง บริเวณชั้น 3 ภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	126
4.68 ห้องพักแบบ 2 เตียง บริเวณชั้น 3 ภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	126
4.69 ทางเดินบริเวณชั้น 4 ภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	127
4.70 ทางเดินและประตูก่อนเข้าพื้นที่ส่วนห้องพักสำหรับสุภาพสตรี บริเวณชั้น 4 ภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	127
4.71 ห้องพักรวมสำหรับสุภาพสตรีแบบ 8 เตียง บริเวณชั้น 4 ภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	128
4.72 ห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง บริเวณชั้น 4 ภายในหลักดีโฮสเทล สาขาสีลม	128
4.73 บริเวณด้านหน้าอาคารสะพานเป็โฮสเทล	129
4.74 ผังอาคารชั้น 1 สะพานเป็โฮสเทล	130
4.75 ผังอาคารชั้น 2 สะพานเป็โฮสเทล	131
4.76 ผังอาคารชั้น 3 สะพานเป็โฮสเทล	132
4.77 ผังอาคารชั้น 4 สะพานเป็โฮสเทล	133
4.78 ผังอาคารชั้น 5 สะพานเป็โฮสเทล	134
4.79 ผังอาคารชั้น 6 สะพานเป็โฮสเทล	134

4.80	ผังอาคารชั้น 7 สะพานเป็โฮสเทล	135
4.81	ผังอาคารชั้น 8 สะพานเป็โฮสเทล	135
4.82	พื้นที่โถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางภายในสะพานเป็โฮสเทล	137
4.83	พื้นที่ให้บริการอินเทอร์เน็ตภายในสะพานเป็โฮสเทล	137
4.84	เคาน์เตอร์จำหน่ายเครื่องดื่มภายในสะพานเป็โฮสเทล	138
4.85	ห้องรับประทานอาหารภายในสะพานเป็โฮสเทล	138
4.86	ห้องพักรวมสำหรับสุภาพสตรีแบบ 8 เตียง บริเวณชั้น 2 ภายในสะพานเป็โฮสเทล	139
4.87	ห้องคู้โทรทัศน์ บริเวณชั้น 2 ภายในสะพานเป็โฮสเทล	139
4.88	ห้องพักรวมแบบ 8 เตียง บริเวณชั้น 3 ภายในสะพานเป็โฮสเทล	140
4.89	ห้องน้ารวมแยกชาย-หญิง บริเวณชั้น 3 ภายในสะพานเป็โฮสเทล	140
4.90	ทางเดินออกสู่ระเบียงภายนอก บริเวณชั้น 6 ภายในสะพานเป็โฮสเทล	141
4.91	ห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง บริเวณชั้น 7 ภายในสะพานเป็โฮสเทล	142
4.92	ห้องน้ำในห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง บริเวณชั้น 7 ภายในสะพานเป็โฮสเทล	142
5.1	ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม A (ก่อนการปรับปรุง)	152
5.2	ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม A (ก่อนการปรับปรุง)	152
5.3	ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม A (ก่อนการปรับปรุง)	153
5.4	ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)	154
5.5	ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)	154
5.6	ผังอาคารชั้น 3 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)	155
5.7	ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)	155
5.8	ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)	157
5.9	ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)	157
5.10	ผังอาคารชั้น 3 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)	158
5.11	ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)	158
5.12	ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม B (ก่อนการปรับปรุง)	162
5.13	ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม B (ก่อนการปรับปรุง)	162
5.14	ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม B (ก่อนการปรับปรุง)	163
5.15	ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม B (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)	164
5.16	ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม B (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)	164
5.17	ผังอาคารชั้น 3 โรงแรม B (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)	165
5.18	ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม B (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)	165

5.50	ผังอาคารชั้น 3 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)	196
5.51	ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)	196
5.52	ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)	198
5.53	ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)	198
5.54	ผังอาคารชั้น 3 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)	199
5.55	ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)	199



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

เมืองพัทยาเป็นเมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในด้านการท่องเที่ยวและการพักผ่อนจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานกว่า 60 ปี (พ.ศ.2498-2558) เนื่องจากพัทยาเป็นเมืองที่มีความหลากหลายของสถานที่ท่องเที่ยว ทั้งสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติ พืชพรรณ เมืองจำลอง โรงละคร ตลาดน้ำ สวนน้ำ ถนนคนเดิน และสถานที่ท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม นอกจากนี้พัทยายังเป็นสถานที่ที่รวบรวมธุรกิจต่าง ๆ ไว้มากมาย เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร สถานบันเทิง และยังเป็นเมืองศูนย์กลางทางการคมนาคมและเศรษฐกิจระดับภูมิภาคตะวันออกด้วย (ศาลาว่าการเมืองพัทยา, 2555) รวมทั้งพัทยายังมีระยะทางห่างจากกรุงเทพฯเพียง 150 กิโลเมตร ซึ่งถือว่าเป็นระยะทางที่ไม่ไกลมากนัก และจากการเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ (Low Cost Airline) อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา โดยสนามบินที่รองรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการเดินทางมายังพัทยา คือ ท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา (ระยอง-พัทยา) หรือสนามบินอู่ตะเภา ซึ่งมีระยะทางห่างจากเมืองพัทยาเพียง 40 กิโลเมตร ส่งผลให้ธุรกิจที่พักเพื่อการท่องเที่ยวในบริเวณพัทยาได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวและนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะธุรกิจของโรงแรมระดับสามดาว รวมถึงกลุ่มผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่ทั้งในประเทศและต่างประเทศที่สนใจและต้องการเข้ามาลงทุนในกลุ่มโรงแรมระดับสามดาวมากขึ้น เพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เน้นในเรื่องของความคุ้มค่าคุ้มค่า และกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางโดยสายการบินต้นทุนต่ำ (Low Cost Airline) ที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงมาก (ประชาชาติธุรกิจ, 2557)

ปัจจุบันมีกลุ่มโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาเป็นจำนวนมาก และมีความเสี่ยงในการเกิดภาวะการแข่งขันสูงกว่าในโรงแรมระดับอื่น ๆ เนื่องจากปัจจุบันในเมืองพัทยามีจำนวนห้องพักทั้งหมดประมาณ 1.3 แสนห้อง และอยู่ในภาวะที่มากเกินความต้องการของผู้บริโภค (Oversupply) โดยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มโรงแรมระดับสามดาวถึง 60% (สินธุ์ไชย วัฒนศาสตร์สาร, 2558) ซึ่งโรงแรมระดับสามดาวที่ลงทุนโดยผู้ประกอบการไทยมีความเสี่ยงในการเกิดภาวะการแข่งขันมากกว่าโรงแรมระดับสามดาวที่ลงทุนโดยกลุ่มบริษัทที่บริหารโรงแรมขนาดใหญ่ เนื่องจากกลุ่มบริษัทที่บริหารโรงแรมขนาดใหญ่มีทั้งประสบการณ์ในด้านการบริหารและการดำเนินธุรกิจ มีเงินทุนสูง และมีอำนาจในการต่อรอง รวมถึงในปัจจุบันที่นักลงทุนชาวต่างชาติต้องการเข้ามาลงทุนในธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยมากขึ้น และประเทศไทยได้ขยายเขตแดนการถือหุ้นของนักลงทุนต่างชาติจากเดิมร้อยละ 49 เป็น

ร้อยละ 70 โดยสามารถถือหุ้นได้ในโรงแรมระดับหกดาวขึ้นไป (หนังสือพิมพ์ทันหุ้น, 2557) และปัจจุบันกลุ่มบริษัทที่บริหารโรงแรมขนาดใหญ่ได้หันมาลงทุนในกลุ่มโรงแรมระดับสามดาวเพิ่มมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้โรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทธามีการลดราคาค่าห้องพักเพื่อแข่งขันกันดึงดูดค่าให้เข้ามาใช้บริการ โดยมีการลดราคาค่าห้องลงถึง 40-60% ของราคาเต็ม รวมถึงในบางโครงการที่มีการปิดกิจการลง เช่น โรงแรมทาวน์ อิน ทาวน์ โรงแรมแกรนด์ โซเล่ เนื่องจากดำเนินธุรกิจในภาวะการแข่งขันที่สูงไม่ไหว

โฮสเทลซึ่งเป็นที่พักที่มีราคาระดับกลางประเภทหนึ่งที่มีเอกลักษณ์และมีลักษณะเฉพาะในเรื่องของห้องพักและการเข้าพักที่ไม่เหมือนกับธุรกิจที่พักประเภทอื่น จึงเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ (ประชาชาติธุรกิจ, 2558) เนื่องจากสามารถตอบโจทย์การใช้งานของกลุ่มลูกค้าหลากหลายประเภทในปัจจุบันได้ ทั้งที่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวแบบมีสไตล์ มีรสนิยมทางศิลปะ เป็นนักเดินทางที่เสพติดเทคโนโลยี (Techno-Traveler) และมักติดต่อสื่อสารด้วยโซเชียลเน็ตเวิร์กอยู่ตลอดเวลา (วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์ และ จิตติพันธ์ ศรีภักดิ์, 2558) รวมถึงนักท่องเที่ยวที่เน้นในเรื่องของความคุ้มค่าคุ้มค่า ซึ่งธุรกิจโฮสเทลในประเทศไทยมีความนิยมที่เพิ่มสูงขึ้น และปัจจุบันมีธุรกิจโฮสเทลในประเทศไทยทั้งสิ้น 2,000 กว่าแห่ง ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเมืองหลักของประเทศไทย เช่น กรุงเทพมหานคร เชียงใหม่ ภูเก็ต และในเมืองท่องเที่ยว เช่น สุราษฎร์ธานี กระบี่ โฮสเทลเป็นธุรกิจที่พักเพื่อการท่องเที่ยวที่กำลังเป็นที่นิยม และสามารถปรับเปลี่ยนมาจากอาคารเก่าหลากหลายประเภทได้ เช่น โรงแรมเก่า ตึกแถวเก่า โกดังเก็บของ บ้านพักอาศัย เป็นต้น ทั้งยังเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เงินลงทุนต่ำ แต่ได้รับผลตอบแทนสูงเมื่อเทียบกับการลงทุน (วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์, 2558) ยกตัวอย่าง เช่น Lub D Hostel (หลับดี โฮสเทล) , Yim Huai Khwang Hostel (ยิ้มห้วยขวาง โฮสเทล) , POD Hostel Café & Design Shop (พีโอดี โฮสเทล คาเฟ่ แอนด์ ดีไซน์ชอป) ซึ่งเป็นโฮสเทลที่ได้รับการปรับปรุงมาจากอาคารเก่าทั้งสิ้น

ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาแนวทางการปรับเปลี่ยนลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทธามีที่อยู่ในภาวะที่มากเกินไปเกินความต้องการของผู้บริโภค (Oversupply) ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล โดยเน้นไปในพื้นที่พัทธามีที่เป็นพื้นที่ที่คึกคักที่สุดของเมืองพัทธามี มีทั้งห้างสรรพสินค้า ร้านค้า ร้านอาหาร ถนนคนเดิน จุดชมวิว เขาพระตำหนัก และท่าเรือแหลมบาลีฮายที่สามารถเดินทางเชื่อมต่อไปยังเกาะอื่น ๆ ได้ (ศาลาว่าการเมืองพัทธามี, 2555)

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1.2.1 ศึกษาลักษณะความเป็นเมืองท่องเที่ยวของเมืองพัทยา
- 1.2.2 ศึกษาลักษณะทางด้านกายภาพของอาคารโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้
- 1.2.3 ศึกษาหลักการพัฒนาและการบริหารจัดการอาคารโฮสเทล
- 1.2.4 นำเสนอแนวทางการปรับปรุงทางด้านกายภาพ และการพิจารณาถึงจุดคุ้มทุนเบื้องต้น ในการปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล

1.3 ขอบเขตการวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่การศึกษา

โรงแรมระดับสามดาวภายในพื้นที่พัทยาใต้ที่ทำการศึกษานางานวิจัยนี้ เป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องไม่เกิน 50 ห้อง ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 5 แห่ง ได้แก่

- (1) โรงแรม A
- (2) โรงแรม B
- (3) โรงแรม C
- (4) โรงแรม D
- (5) โรงแรม E



ภาพที่ 1.1 แผนที่แสดงตำแหน่งของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง ในพื้นที่พัทยาใต้

1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1.3.2.1 ศึกษาภาพรวมทางด้านกายภาพของอาคารโรงแรมระดับสามดาว เพื่อหา ลักษณะร่วม การประเมินสภาพอาคาร และกระบวนการในการปรับปรุงอาคารโรงแรมระดับสามดาว ให้เป็นอาคารโฮสเทล

1.3.2.2 ศึกษาลักษณะของการดำเนินธุรกิจโฮสเทล ตลอดจนการบริหารจัดการ ทรัพยากรอาคาร เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบปรับปรุง

1.4 คำจำกัดความในงานวิจัย

1.4.1 โรงแรมระดับสามดาว หมายถึง โรงแรมที่มีขนาดห้องพักไม่น้อยกว่า 22 ตาราง เมตร (รวมห้องน้ำ) มีการตกแต่งที่อยู่ในระดับดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น โทรทัศน์สีขนาด ไม่น้อยกว่า 14 นิ้ว เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็นพร้อมเครื่องต้มต่าง ๆ ตู้เสื้อผ้า ในห้องน้ำมีระบบน้ำ ร้อนน้ำเย็น และมีของใช้จำเป็นไว้ให้บริการ รวมทั้งมีส่วนบริการอื่น ๆ ภายในโรงแรม เช่น ห้องรับ ประทานอาหาร ห้องน้ำสาธารณะ พื้นที่จำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็น

1.4.2 โฮสเทล (Hostel) หมายถึง สถานที่ที่ให้บริการที่พักในราคาประหยัดสำหรับนัก เดินทาง โดยเป็นที่พักที่นักเดินทางจะได้พักอาศัยร่วมกับผู้อื่นในห้องพักรวม ซึ่งอาจมีเตียงตั้งแต่ 2 เตียงขึ้นไป และส่วนใหญ่เป็นเตียง 2 ชั้น ในโฮสเทลจะมีพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ต่าง ๆ ให้บริการแก่ผู้เข้าพัก เช่น ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องนั่งเล่น ทีวี ตู้เย็น บางแห่งอาจมีห้องพักแบบ ส่วนตัวและมีห้องน้ำในตัว

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 ผู้บริหารและผู้ประกอบการโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พหุวิทยาใต้ สามารถนำ แนวทางการปรับปรุงและการบริหารจัดการทรัพยากร ไปใช้ในการดำเนินธุรกิจหรือพัฒนาโครงการ โฮสเทลของตนเองให้ประสบผลสำเร็จในเชิงธุรกิจ

1.5.2 นักออกแบบสามารถนำแนวทางการออกแบบจากการวิจัย มาใช้เป็นแนวทางใน การออกแบบปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรของโครงการ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าใหม่

หัวข้อวิจัย	วัตถุประสงค์ของการวิจัย	วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย และวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล	กลุ่มตัวอย่าง	การวิเคราะห์และสรุปผลการวิจัย
<p>1. ศึกษาลักษณะความเป็นเมืองท่องเที่ยวของเมืองพัทยา</p> <p>2. ศึกษาลักษณะทางด้านกายภาพของอาคารโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้</p> <p>3. ศึกษาหลักการพัฒนาและการบริหารจัดการอาคารไอเอสเทล</p> <p>4. นำเสนอแนวทางการปรับปรุงทางด้านกายภาพ และการพิจารณาถึงจุดคุ้มทุนเบื้องต้น ในการปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบไอเอสเทล</p>	<p>1. แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม</p> <p>2. แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับธุรกิจไอเอสเทล</p> <p>3. แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคาร</p> <p>4. แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารทรัพยากรกายภาพ</p>	<p>เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย</p> <p>1. แบบสำรวจ ใช้ศึกษาและสำรวจข้อมูลภาพรวมทั่วไปของลักษณะทางด้านกายภาพ</p> <p>2. แบบสัมภาษณ์ สำหรับศึกษากระบวนการในการปรับปรุงอาคาร การออกแบบ การบริหารจัดการ และปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จของธุรกิจของโครงการไอเอสเทล</p> <p>วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล</p> <p>1. รวบรวมโดยทำการสังเกตและถ่ายภาพของโครงการโรงแรมระดับสามดาวและโครงการไอเอสเทลในกลุ่มตัวอย่าง</p> <p>2. สัมภาษณ์กลุ่มผู้ประกอบการ และรวบรวมข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์</p>	<p>1. โครงการโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ ประกอบด้วยโรงแรมระดับสามดาวขนาดเล็ที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง จำนวน 5 โครงการ</p> <p>2. โครงการไอเอสเทลที่ได้รับ การปรับปรุงมาจากอาคารเก่า และเป็นโครงการที่ได้รับ ความนิยมในอันดับต้นๆของประเทศไทยจำนวน 2 โครงการ โดยเป็นโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และเป็นโครงการไอเอสเทลที่มีชื่อเสียงในจังหวัดเชียงใหม่จำนวน 1 โครงการ</p>	<p>1. วิเคราะห์แบบสำรวจ โดยการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านกายภาพของอาคาร ซึ่งมีมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวและมาตรฐานของไอเอสเทลเป็นข้อมูลอ้างอิง</p> <p>2. วิเคราะห์แบบสัมภาษณ์ โดยวิเคราะห์เกี่ยวกับกระบวนการในการปรับปรุงอาคาร การออกแบบ และการบริหารจัดการของโครงการไอเอสเทล</p> <p>3. สรุปผลและนำเสนอแนวทางที่เหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของอาคารโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบไอเอสเทล</p>	

ภาพที่ 1.2 แนวทางการดำเนินงานวิจัย

บทที่ 2

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาแนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร เพื่อปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล ได้ทำการศึกษาถึงแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการอ้างอิงและวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อสรุปผลและนำเสนอแนวทางที่เหมาะสมและเกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล โดยมีหัวข้อในการศึกษา ดังนี้

- 2.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม
 - 2.1.1 ความหมายและคำจำกัดความของโรงแรม
 - 2.1.2 เกณฑ์การจัดประเภทโรงแรม
 - 2.1.3 มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรมระดับสามดาว
 - 2.1.4 ปัจจัยแวดล้อมทางการตลาดของโรงแรม
- 2.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับธุรกิจโฮสเทล
 - 2.2.1 ความหมายและคำจำกัดความของโฮสเทล
 - 2.2.2 ปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จของธุรกิจโฮสเทล
 - 2.2.3 มาตรฐานของโฮสเทล
 - 2.2.4 ประเภทกลุ่มลูกค้าของโฮสเทล
 - 2.2.5 รูปแบบของโฮสเทล
 - 2.2.6 ฟังก์ชันต่าง ๆ ของโฮสเทล
 - 2.2.7 การบริหารจัดการโฮสเทล
 - 2.2.8 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโฮสเทล
- 2.3 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคาร
 - 2.3.1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการปรับปรุงอาคาร
 - 2.3.2 การวิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพของโครงการ
 - 2.3.3 รูปแบบการวิเคราะห์ประเภทอาคารในด้านการปรับปรุง
 - 2.3.4 การประเมินสภาพอาคาร

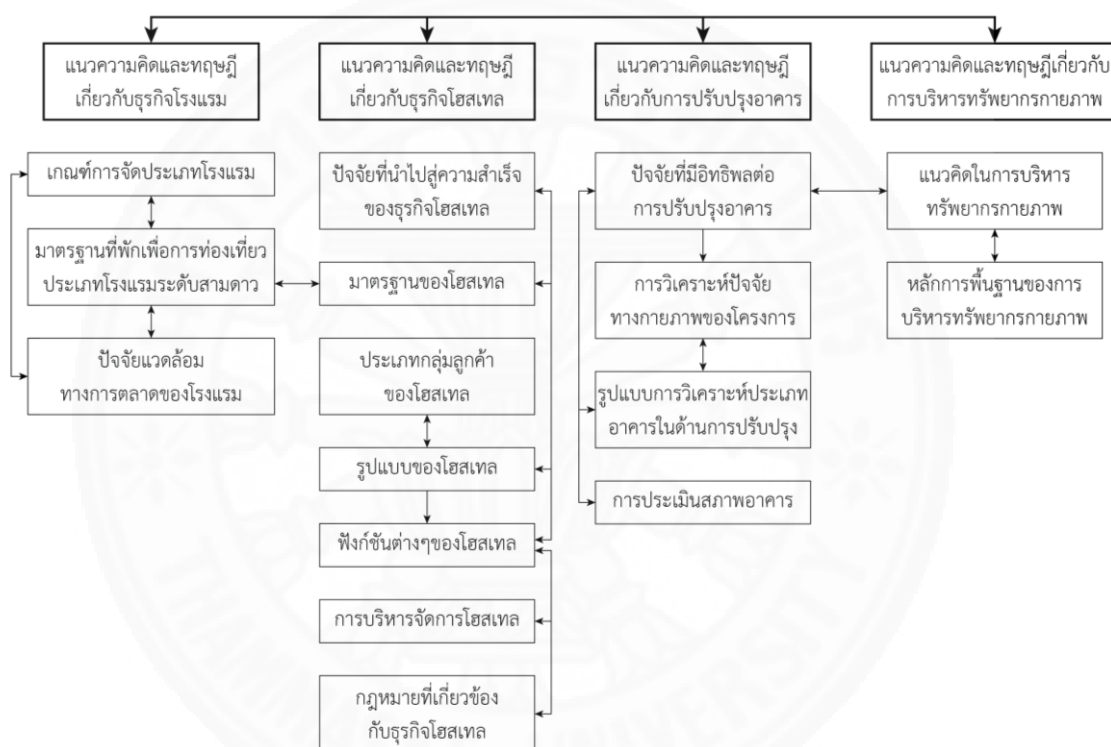
2.4 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารทรัพยากรกายภาพ

2.4.1 ความหมายและคำจำกัดความของการบริหารทรัพยากรกายภาพ

2.4.2 แนวคิดในการบริหารทรัพยากรกายภาพ

2.4.3 หลักการพื้นฐานของการบริหารทรัพยากรกายภาพ

2.5 ผลการวิเคราะห์และผลสรุปแนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวข้อง



ภาพที่ 2.1 ไดอะแกรมแสดงความสัมพันธ์ของเนื้อหา

2.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม

2.1.1 ความหมายและคำจำกัดความของโรงแรม

โรงแรม หมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง (กรมการท่องเที่ยว, 2557)

1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไร หรือรายได้มาแบ่งปันกัน

2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัย โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

2.1.2 เกณฑ์การจัดประเภทโรงแรม

การจัดกลุ่มประเภทโรงแรมมีเกณฑ์ต่าง ๆ ดังนี้ (ณรงค์ช ตรีธนาอนันต์, 2546)

2.1.2.1 ที่ตั้ง

การจัดประเภทของโรงแรมตามสถานที่ตั้ง มีความสำคัญต่อการตลาด เนื่องจากที่ตั้งของโรงแรมจะมีความสัมพันธ์โดยตรงกับกลุ่มลูกค้าที่โรงแรมคาดว่าจะมาใช้บริการ และสถานที่ตั้งยังสามารถบอกถึงวิธีการติดต่อและการเข้าถึงโรงแรมเหล่านั้น ๆ

การจัดกลุ่มโรงแรมตามที่ตั้ง โดยทั่วไปสามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภท คือ

(1) โรงแรมในเมือง

โรงแรมในเมืองมักจะมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อใช้ในการติดต่อธุรกิจ และการจัดการประชุม ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย คือ นักธุรกิจ ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก และกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาเข้าพักในช่วงเทศกาลหรือวันหยุด

(2) โรงแรมตากอากาศ

โรงแรมตากอากาศมักตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งที่มีสิ่งดึงดูดใจทางการท่องเที่ยว หรือมีพื้นที่ในบริเวณที่จัดกิจกรรมเพื่อการผ่อนคลายและดึงดูดใจให้ผู้มาพัก

(3) โรงแรมท่าอากาศยาน

โรงแรมท่าอากาศยาน เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ใกล้กับสนามบิน กลุ่มลูกค้ามักเป็นนักท่องเที่ยวที่มารอต่อเครื่องบิน โดยการเข้าพักมักจะเป็นช่วงเวลาสั้นๆ

(4) โรงแรมนอกเมือง หรือโรงแรมชานเมือง

โรงแรมนอกเมือง หรือโรงแรมชานเมือง มีลักษณะเป็นที่พักค้างแรม ระหว่างการเดินทางของผู้เข้าพัก

2.1.2.2 ขนาด

การจัดประเภทของโรงแรมตามขนาด สามารถพิจารณาจากจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการ แต่ในทางปฏิบัติ ยังไม่มีข้อตกลงที่เป็นสากลเพื่อระบุประเภทของโรงแรมตามขนาดที่แน่นอน เนื่องจากในแต่ละประเทศมีสถานการณ์ของอุตสาหกรรมโรงแรมที่แตกต่างกัน ตัวอย่างหนึ่งของการจำแนกกลุ่มโรงแรมตามขนาด อาจแบ่งได้เป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ (1) ต่ำกว่า 150 ห้อง (2) 150 – 299 ห้อง (3) 300 – 600 ห้อง และ (4) มากกว่า 600 ห้อง หรือในบางประเทศ อาจแบ่งได้เป็น 3 กลุ่ม คือ (1) ขนาดเล็ก (ต่ำกว่า 100 ห้อง) (2) ขนาดกลาง (100 – 300 ห้อง) และ (3) ขนาดใหญ่ (300 ห้องขึ้นไป)

การจัดประเภทของโรงแรมตามขนาดมีความสำคัญ คือ เพื่อเป็นประโยชน์ในการเปรียบเทียบผลประกอบการเชิงสถิติของโรงแรม โดยเฉพาะในกลุ่มที่มีขนาดกิจการที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งผลของการเปรียบเทียบจะแสดงให้เห็นถึงสภาพของธุรกิจและความสามารถในการแข่งขัน นอกจากนี้ยังเป็นประโยชน์ในด้านการจัดการ โดยขนาดของโรงแรมจะสัมพันธ์กับลักษณะโครงสร้างขององค์กร ซึ่งสามารถบอกถึงความซับซ้อนของโครงสร้างองค์กร ระบบการบริหาร และการแบ่งส่วนดำเนินงาน รวมถึงจำนวนพนักงานและสิ่งอำนวยความสะดวกในโรงแรม

2.1.2.3 จุดประสงค์ในการเข้าพัก หรือใช้บริการ

ในปัจจุบันที่ระบบสังคม เศรษฐกิจ มีการเปลี่ยนแปลง ส่งผลให้มีผู้คนเดินทางเข้ามาพักในโรงแรมมากขึ้น ด้วยจุดประสงค์ที่คล้ายคลึงกัน จนกลายเป็นกลุ่มลูกค้าที่สำคัญของโรงแรม ผู้ประกอบการโรงแรมจึงได้พัฒนากิจการให้มีรูปแบบการบริการที่ตอบสนองต่อความต้องการเฉพาะกลุ่มมากขึ้นจนกลายเป็นโรงแรมประเภทต่าง ๆ เช่น โรงแรมสำหรับนักธุรกิจ (Business Hotel) โรงแรมเพื่อการพักผ่อน (Resort Hotel) โรงแรมสำหรับการเล่นเกมพนัน (Casino Hotel) โรงแรมสำหรับการเข้าพักระยะยาว (Residential Hotel) เป็นต้น

การจัดประเภทของโรงแรมตามจุดประสงค์ในการเข้าพัก สามารถแสดงถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทางการตลาดของโรงแรมนั้น ๆ และบอกถึงลักษณะการบริการ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม ซึ่งมีการใช้บริการที่แตกต่างกัน และช่วยให้โรงแรมสามารถดำเนินกิจกรรมได้อย่างเหมาะสม และสร้างความพึงพอใจให้กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

2.1.2.4 ระดับของบริการ

การจัดประเภทของโรงแรมด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากลักษณะของการบริการ โดยรวมภายในโรงแรม ซึ่งสามารถแบ่งเป็นระดับต่าง ๆ โดยคำนึงถึงคุณภาพและปริมาณของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม ความหลากหลายของการให้บริการ การออกแบบและประดับตกแต่งอาคาร ห้องพัก ระเบียบแบบแผนของการทำงาน มารยาทและทักษะของพนักงาน การกำหนดอัตราราคา และลักษณะของกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาพัก

การจัดประเภทของโรงแรมตามระดับของบริการ สามารถแบ่งออกได้เป็น 4 กลุ่มใหญ่ คือ

(1) บริการแบบหรูหรา (Luxury)

การให้บริการแบบหรูหรา ได้แก่ โรงแรมขนาดใหญ่ที่มีการออกแบบตกแต่งอย่างสวยงาม ตั้งอยู่ในทำเลที่สำคัญของเมือง ให้บริการชั้นดีเลิศในทุก ๆ ด้าน เน้นความสะดวกสบาย มีความเป็นส่วนตัว พนักงานสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(2) บริการครบครันเต็มรูปแบบ (Full Service)

การให้บริการแบบครบครันเต็มรูปแบบ ได้แก่ โรงแรมที่ให้บริการที่ครบครันและหลากหลาย ทั้งในเรื่องของห้องพัก ห้องอาหาร และบริการอื่น ๆ ในบรรยากาศที่หรูหราน้อยกว่าและในอัตราราคาที่ต่ำกว่าโรงแรมประเภทหรูหรา โดยบริการที่เน้นความสะดวกสบายที่มากขึ้น อาจจำกัดให้มีเพียงบางชั้น เช่น ชั้นแขกพิเศษ ชั้นนักธุรกิจ หรือชั้นบุคคลสำคัญ (VIP หรือ Very Important Person) โดยทั่วไปจะนิยมเรียกชั้นพิเศษประเภทนี้เป็น Executive Floor

(3) บริการแบบจำกัด (Limited Service)

การให้บริการแบบจำกัด ได้แก่ โรงแรมหรือที่พักระดับปานกลางที่มีบริการอย่างจำกัด ไม่หลากหลาย เช่น ห้องพักที่ตกแต่งอย่างเรียบง่าย มีห้องอาหาร 1 – 2 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพียงพอต่อความต้องการพื้นฐานของผู้เข้าพัก และมีจำนวนพนักงานไม่มาก

(4) บริการแบบประหยัด (Economy)

การให้บริการแบบประหยัด ได้แก่ โรงแรมที่ให้บริการ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกเท่าที่จำเป็นต่อการพักแรม เช่น ห้องนอนพร้อมห้องน้ำ ซึ่งอาจไม่มีห้องอาหารหรือบริการสนทนาการ และมีจำนวนพนักงานที่น้อย หรือเท่าที่จำเป็นต่อการบริการ

2.1.2.5 อัตราราคาห้องพัก

การจัดประเภทของโรงแรมโดยพิจารณาจากอัตราห้องพักที่โรงแรมกำหนดนี้ ถึงแม้จะไม่สามารถแสดงถึงลักษณะของกิจการได้อย่างถูกต้อง แต่อัตราราคาห้องพักย่อมมีความสัมพันธ์กับปริมาณและคุณภาพของการให้บริการ และกลุ่มเป้าหมายที่คาดว่าจะจ่ายค่าบริการได้ ดังนั้น การจัดประเภทของโรงแรมโดยพิจารณาจากอัตราห้องพัก จึงควรจำกัดอยู่ในพื้นที่ที่มีสภาพเศรษฐกิจที่คล้ายคลึงกัน ซึ่งตัวอย่างของการจัดประเภทของโรงแรม โดยเปรียบเทียบจากอัตราห้องพักเฉลี่ยต่อคืนในตลาดภูมิภาคอเมริกาเหนือ ซึ่ง Smith Travel Research ได้ทำการแบ่งตลาดโรงแรมเป็น 5 ส่วน ตามระดับราคา ดังนี้

(1) ระดับหรูหรา (Luxury)

ระดับหรูหรา คือ กลุ่มโรงแรมที่มีราคาเฉลี่ยตั้งแต่ 85 – 100% ของราคาสูงสุด ของราคาที่มีการประกาศขายในตลาด

(2) ระดับมาตรฐานสูง (Upscale)

ระดับมาตรฐานสูง คือ กลุ่มโรงแรมที่มีราคาเฉลี่ยระหว่าง 70 – 84% ของราคาสูงสุด

(3) ระดับปานกลาง (Mid-Price)

ระดับปานกลาง คือ กลุ่มโรงแรมที่มีราคาเฉลี่ยระหว่าง 40 – 69% ของราคาสูงสุด

(4) ระดับประหยัด (Economy)

ระดับประหยัด คือ กลุ่มโรงแรมที่มีราคาเฉลี่ยระหว่าง 20 – 39% ของราคาสูงสุด

(5) ระดับราคาต่ำ (Budget)

ระดับราคาต่ำ คือ กลุ่มโรงแรมที่มีราคาเฉลี่ยต่ำกว่า 20% ของราคาสูงสุด

2.1.2.6 การใช้สัญลักษณ์หรือเครื่องหมายแสดงระดับโรงแรม

การใช้สัญลักษณ์เป็นวิธีการจัดประเภทของโรงแรมที่เป็นระบบ และได้รับความนิยมในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว จำนวนสัญลักษณ์ที่ใช้จะแสดงถึงมาตรฐานการให้บริการในโรงแรมระดับต่าง ๆ ซึ่งสัญลักษณ์ที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย คือ สัญลักษณ์รูปดาว โดยใช้จำนวนตั้งแต่ 1 – 5 ดวง และกำหนดให้ 5 ดาว มีความหมายแทนประเภทกิจการที่มีมาตรฐานของการให้บริการในระดับที่หรูหราที่สุด

2.1.3 มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรมระดับสามดาว

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรมระดับสามดาว ประกอบด้วย 9 หมวด 33 เกณฑ์ 232 ตัวชี้วัด ได้แก่ (กรมการท่องเที่ยว, 2557)

หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไป และที่จอดรถ

หมวดที่ 2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟท์ และทางสัญจรภายในอาคาร

หมวดที่ 3 ห้องพักแบบ Standard (รวมทางเดิน ระเบียง และห้องน้ำ)

หมวดที่ 5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ช็อป บาร์ และครัว

หมวดที่ 8 บุคลากร และการบริการ

หมวดที่ 9 ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป

หมวดที่ 10 ทรัพยากร และชุมชนแวดล้อม

หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน

หมวดที่ 12 คุณลักษณะเสริมอื่นๆ

2.1.3.1 หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไป และที่จอดรถ

(1) สถานที่ตั้ง การเดินทาง และสภาพแวดล้อมทั่วไป

สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับประเภทของที่พัก มีการเดินทางที่ปลอดภัยและสะดวก มีภูมิทัศน์ หรือมีการตกแต่งบริเวณด้านหน้าและโดยรอบโรงแรมอย่างดี สิ่งก่อสร้างทั่วไปอยู่ในสภาพดี มีความสะอาด ปลอดภัย พร้อมไฟส่องสว่างในเวลา กลางคืน

(2) ที่จอดรถและบริการรับ-ส่ง

โรงแรมต้องมีที่จอดรถรับ-ส่งผู้เข้าพักที่ปลอดภัย ภายใต้อาคารคลุม ต้องมีการระบายอากาศที่ดี ในกรณีที่เป็นอาคารจอดรถ ต้องมีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอในเวลา กลางคืน และต้องมีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า 20% ของจำนวนห้องพัก

2.1.3.2 หมวดที่ 2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟท์ และทางสัญจรภายใน

อาคาร

(1) โถงต้อนรับ

โถงต้อนรับต้องอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี และต้องมีพื้นที่นั่งพักคอยอย่างน้อย 4 ที่นั่ง ที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับระดับของที่พัก

(2) ห้องน้ำสาธารณะ

ห้องน้ำสาธารณะต้องอยู่ในบริเวณที่เข้าถึงได้อย่างสะดวก ปลอดภัย มีความสะอาด ต้องมีการแยกห้องน้ำชาย-หญิง ขนาดของห้องน้ำต้องกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ภายในห้องน้ำต้องมี

โถส้วมแบบนั่งราบอย่างน้อย 2 ชุด โถปัสสาวะชายอย่างน้อย 2 ชุด (เฉพาะห้องน้ำชาย) และต้องมีอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงาอย่างน้อย 1 ชุด

(3) ลิฟต์ (กรณีที่มีอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น)

ลิฟต์ภายในอาคารต้องอยู่ในบริเวณที่เข้าถึงได้อย่างสะดวก มีพื้นที่โถงลิฟต์จำนวน และขนาดของลิฟต์ที่เพียงพอต่อการใช้งาน โถงลิฟต์และภายในลิฟต์ต้องมีการระบายอากาศที่ดี และมีแสงสว่างเพียงพอ

(4) ทางสัญจรภายในอาคาร

ทางสัญจรภายในอาคาร ต้องมีการแยกทางสัญจรหลักของพนักงานออกจากทางสัญจรของผู้เข้าพัก และต้องมีการแยกทางเฉพาะสำหรับคนพิการ

2.1.3.3 หมวดที่ 3 ห้องพักแบบ Standard (รวมทางเดิน ระเบียง และห้องน้ำ)

(1) ทางเดินภายในอาคาร

ทางเดินภายในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร มีความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ต้องมีการระบายอากาศที่ดี (ในกรณีที่เป็นทางเดินประเภททางเดินร่วม หรือ Double Loading Corridor) ในบริเวณทางเดินต้องมีแผนผังทางหนีไฟหรือป้ายทางหนีไฟ และทางออกฉุกเฉินเรื่องแสง ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน อุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัว และกรณีที่เป็นอาคารสูงเกิน 23 เมตร ต้องมีสายฉีดดับเพลิงที่ใช้งานได้เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม นอกจากนี้ต้องมีอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน (Smoke Detector and Heat Detector) ที่ใช้งานได้เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นทางเดินประเภททางเดินร่วมและอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น)

(2) ห้องพัก

ขนาดของห้องพักต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 22 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ) และมีความสูงไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร องค์ประกอบที่สำคัญภายในห้องพักต้องประกอบด้วย อุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่อยู่ในห้องพัก แผนผังทางหนีไฟหรือป้ายทางหนีไฟเรื่องแสง และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน

(3) ห้องน้ำในห้องพัก

ขนาดของห้องสุขาต้องกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร และเมื่อรวมพื้นที่ใช้งานทุกส่วนแล้ว ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2.50 ตารางเมตร และมีความสูงของห้องน้ำไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร

2.1.3.4 หมวดที่ 5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ชอป บาร์ และครัว

(1) ห้องอาหาร

ห้องอาหารต้องอยู่ในสภาพดี มีความสะอาด มีการตกแต่งที่เหมาะสมกับระดับของที่พัก ต้องมีการระบายอากาศที่ดี เพอร์นิเจอร์ต้องอยู่ในสภาพดี และมีความเหมาะสมกับระดับของที่พัก

(2) คอฟฟี่ชอป

คอฟฟี่ชอปภายในโรงแรมสามารถจัดรวมไว้กับห้องอาหารได้ โดยต้องมีการตกแต่งพอสมควร และต้องมีการระบายอากาศที่ดี

(3) ห้องครัว

ห้องครัวต้องอยู่ในบริเวณที่สามารถให้บริการพื้นที่รับประทานอาหารได้อย่างสะดวก และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ มีเส้นทางขนส่งวัตถุดิบและขยะที่สะดวก ปลอดภัย อากาศดี และแยกออกจากทางสัญจรของผู้ใช้บริการ มีการระบายอากาศที่ดี มีการป้องกันควัน กลิ่น เสียง และความร้อนได้ดี องค์กรประกอบที่สำคัญภายในห้องครัวต้องประกอบด้วย ป้ายทางหนีไฟหรือทางออกฉุกเฉิน เรืองแสง ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน อุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัว และในกรณีที่เป็นอาคารที่สูงเกิน 23 เมตร ต้องมีสายฉีดดับเพลิง นอกจากนี้ต้องมีอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน ที่ใช้งานได้อย่างเพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีห้องครัวอยู่ในอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น)

2.1.3.5 หมวดที่ 8 บุคลากร และการบริการ

ในหมวดนี้จะเป็นการกล่าวถึงภาพรวมของบุคลากรและการให้บริการ โดยสรุปแล้วจะมีรายละเอียดในเรื่องของบุคลิก มารยาท การสื่อสาร การแต่งกาย และการให้บริการ

2.1.3.6 หมวดที่ 9 ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป

(1) ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

ภายในพื้นที่ทั่วไปต้องมีองค์ประกอบที่สำคัญต่าง ๆ ซึ่งได้แก่ แผนผังทางหนีไฟ และป้ายทางออกฉุกเฉิน เรืองแสง ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน บันไดหนีไฟ ลิฟต์ดับเพลิง (กรณีที่เป็นอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ.2535 และสูงมากกว่า 23 เมตร) กรณีที่เป็นอาคารสูงไม่เกิน 23 เมตร ต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบยกหัว และกรณีที่เป็นอาคารสูงเกิน 23 เมตร ต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบยกหัว และสายฉีดน้ำดับเพลิง มี Sprinkler ที่ใช้งานได้อย่างเพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ.2535 และสูงมากกว่า 23 เมตร) นอกจากนี้ต้องมีอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน ที่ใช้งานได้อย่างเพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น)

(2) ระบบความปลอดภัยทั่วไป

ภายในโรงแรมต้องมีระบบตรวจเช็คความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพสามารถสังเกตการณ์หรือบันทึกภาพบริเวณทางเข้าออกและจุดสำคัญตลอด 24 ชั่วโมง

2.1.3.7 หมวดที่ 10 ทรัพยากร และชุมชนแวดล้อม

โดยภาพรวม ในหมวดนี้จะเป็นการกล่าวถึงการรักษาสິงแวดล้อม การประหยัดพลังงาน การใช้ทรัพยากรอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพ การส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมและประเพณีอันดีงาม การเคารพในความแตกต่างทางเชื้อชาติ ศาสนา วัฒนธรรม และให้การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน แก่ทุกเพศ ทุกวัย และทุกสถานภาพ รวมถึงการไม่สนับสนุนสิ่งผิดกฎหมาย

2.1.3.8 หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน

ภายในโรงแรมต้องมีพื้นที่สนับสนุนการบริการ โดยต้องมีห้องพักหรือพื้นที่สำหรับให้พนักงานภายในโรงแรมได้ทำกิจกรรมต่าง ๆ เช่น การพักผ่อน การรับประทานอาหาร โดยภายในพื้นที่สนับสนุนการบริการ ต้องมีตู้หรือลิ้นชักเกอร์สำหรับให้พนักงานใช้เก็บสัมภาระและของมีค่าต่าง ๆ

2.1.3.9 หมวดที่ 12 คุณลักษณะเสริมอื่น ๆ

โดยภาพรวม ในหมวดนี้จะเป็นการกล่าวถึงการเป็นที่ยอมรับของบุคคลและองค์กรภายนอก รวมถึงการให้สวัสดิการเสริมสำหรับพนักงาน

2.1.4 ปัจจัยแวดล้อมทางการตลาดของโรงแรม

ปัจจัยแวดล้อมทางการตลาดของโรงแรม สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ปัจจัยใหญ่ ๆ ได้แก่ ปัจจัยระดับจุลภาค และปัจจัยระดับมหภาค (มณฑกานติ แลนแคสเตอร์, 2548)

2.1.4.1 ปัจจัยระดับจุลภาค

(1) ปัจจัยภายในองค์กร (Organization)

องค์กรเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินงานของฝ่ายการตลาด การขายผลิตภัณฑ์และการบริการของธุรกิจโรงแรมจำเป็นต้องพึ่งพาการทำงานและการประสานงานของแผนกต่าง ๆ เพื่อให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจ นอกจากนี้วัฒนธรรมขององค์กรก็มีอิทธิพลต่อทัศนคติของพนักงานและการให้บริการลูกค้า

(2) ปัจจัยด้านผู้จัดส่งสินค้า (Suppliers)

ผู้จัดส่งสินค้า ได้แก่ บุคคลหรือองค์กรที่จัดหาทรัพยากรต่าง ๆ ให้แก่โรงแรม เพื่อใช้ในการผลิตสินค้าและบริการ ซึ่งวิธีการจัดส่งสินค้า ราคา และคุณภาพของสินค้าจะมีผลกระทบต่อผลิตภัณฑ์และบริการของโรงแรม ดังนั้นโรงแรมควรมีการติดตามการทำงาน และประเมินค่าใช้จ่ายและคุณภาพของผู้จัดส่งอยู่เสมอ

(3) ปัจจัยด้านตัวกลางทางการตลาด (Market Intermediaries)

ตัวกลางทางการตลาด ได้แก่ ผู้ประกอบธุรกิจที่ต้องการเป็นตัวแทนในการจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ให้แก่ผู้บริโภค นอกจากนี้ยังนำข้อมูลข่าวสารส่งต่อไปยังผู้บริโภคด้วย เช่น บริษัททัวร์ แทรเวลเอเจนซี่ เป็นต้น ซึ่งแนวทางการปฏิบัติงาน มาตรฐาน คุณภาพ และความมีชื่อเสียงของตัวกลางทางการตลาดจึงมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า และปริมาณการขายให้กับโรงแรม ดังนั้นโรงแรมจึงควรมีการคัดเลือกและประเมินผลของบริษัทเหล่านี้อยู่เสมอ เพื่อให้เกิดผลสำเร็จทางการตลาดในระยะยาว

2.1.4.2 ปัจจัยระดับมหภาค

(1) ปัจจัยด้านคู่แข่ง (Competitor)

คู่แข่งเป็นปัจจัยที่องค์กรไม่สามารถควบคุมได้ แต่องค์กรสามารถศึกษากลยุทธ์ของคู่แข่งแล้วนำมาปรับกลยุทธ์ของตนเองให้สามารถแข่งขันได้ คู่แข่งที่สำคัญที่สุดคือโรงแรมที่อยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกัน มีการเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่ใกล้เคียงกัน คู่แข่งอันดับรองลงมา คือ โรงแรมที่มีการเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่ใกล้เคียงกัน แต่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ต่างกัน

(2) ปัจจัยด้านการเข้าถึง (Accessibility)

ปัจจัยด้านการเข้าถึงมีความเกี่ยวข้องกับความพร้อมทางด้านคมนาคมขนส่งไปยังแหล่งที่ตั้งของโรงแรม เช่น โรงแรมบางแห่งสามารถเดินทางเข้าถึงได้ทั้งทางเครื่องบิน รถไฟ และรถยนต์ แต่บางแห่งอาจเดินทางเข้าถึงได้เฉพาะทางเรือ เป็นต้น

(3) ปัจจัยทางธรรมชาติ (Nature)

สภาพอากาศและปรากฏการณ์ทางธรรมชาติ มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเดินทางของนักท่องเที่ยว ซึ่งปรากฏการณ์บางอย่างอาจเกิดขึ้นอย่างฉับพลัน โดยที่ผู้ประกอบการไม่สามารถวางแผนรับมือได้ และทำให้เกิดผลกระทบต่อธุรกิจ

(4) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ (Economic)

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจมีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อธุรกิจโรงแรม เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศมีผลกระทบต่อผู้ขายและผู้ซื้อ ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมระดับสากล นักการตลาดจำเป็นต้องเข้าใจสภาพเศรษฐกิจของประเทศของตนเองและของประเทศที่ทำธุรกิจด้วย เพราะจะทำให้เข้าใจความเคลื่อนไหวและความเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ในการทำธุรกิจกับต่างประเทศ และส่งผลให้ทราบถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคในขณะนั้น

(5) ปัจจัยด้านการเมืองและความปลอดภัย (Politic, Safety & Security)

การเมืองมีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม เพราะปัจจัยที่สำคัญของการท่องเที่ยว คือ ความปลอดภัย ดังนั้นเสถียรภาพของรัฐบาล นโยบายทางการท่องเที่ยว ความสัมพันธ์กับประเทศเพื่อนบ้าน นโยบายระหว่างประเทศ ล้วนมีผลต่อภาพลักษณ์ของประเทศและพัฒนาการทางการท่องเที่ยว นอกจากนี้ควรมีการศึกษาถึงความเคลื่อนไหวทางการเมืองของประเทศคู่ค้า เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองมักมีผลกระทบโดยตรงกับความต้องการเดินทางท่องเที่ยวของประชากรในประเทศนั้นๆ

(6) ปัจจัยด้านเทคโนโลยี (Technology)

การเจริญเติบโตทางด้านเทคโนโลยี มีผลกระทบต่อการเดินทางท่องเที่ยวและกิจกรรมทางการตลาดเป็นอย่างมาก ผู้ประกอบการธุรกิจจำเป็นต้องพัฒนาข้อมูล รายละเอียดของเว็บไซต์ให้มีความทันสมัย สมบูรณ์ และสวยงาม เนื่องจากในปัจจุบันลูกค้าใช้สื่อทางเทคโนโลยีในการหาข้อมูล และจองที่พักเป็นจำนวนมาก

(7) ปัจจัยด้านกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ (Law and Regulation)

กฎหมายและระเบียบข้อบังคับของประเทศเป็นปัจจัยในการกำหนดและวางแนวทางการดำเนินงานของธุรกิจ ตัวอย่างเช่น อัตราภาษีโรงแรม อัตราภาษีสินค้านำเข้าของสินค้าที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม จะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการและการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

2.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับธุรกิจโฮสเทล

2.2.1 ความหมายและคำจำกัดความของโฮสเทล

โฮสเทล หมายถึง สถานที่ให้บริการที่พักในราคาประหยัดสำหรับนักเดินทาง โดยเป็นที่พักที่นักเดินทางจะได้พักอาศัยร่วมกับผู้อื่นในห้องพักรวม ซึ่งอาจมีเตียงตั้งแต่ 2 เตียงขึ้นไป และส่วนใหญ่เป็นเตียง 2 ชั้น ในโฮสเทลจะมีพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้บริการแก่ผู้เข้าพัก เช่น ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องนั่งเล่น ทีวี ตู้เย็น บางแห่งอาจมีห้องพักแบบส่วนตัวและมีห้องน้ำในตัว ซึ่งโฮสเทลในปัจจุบันไม่ได้มีความเรียบง่ายเช่นเดียวกับในอดีต แต่มีการออกแบบตกแต่งที่สวยงาม และมีบริการที่ดีใกล้เคียงกับโรงแรม มีความเป็นกันเอง ยืดหยุ่น และให้ความรู้สึกผ่อนคลายมากกว่าการบริการของโรงแรม

2.2.2 ปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จของธุรกิจโฮสเทล

ในธุรกิจโฮสเทลมีปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จอยู่ 3 ประการ ได้แก่ จุดขาย (Creativity) ทำเลและการตลาด (Connecting) และ การสร้างชุมชนของการอยู่ร่วมกัน (Community) (วรพันธ์ุ คล้ามไพบูลย์ และ จิตติพันธ์ ศรีกรสิกรณ, 2558, น. 68)

2.2.2.1 จุดขาย (Creativity)

จุดเริ่มต้นของการสร้างจุดขาย (Unique Selling Point หรือ USP) สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 หัวข้อ คือ ฮาร์ดแวร์ (Hardware) และ ซอฟต์แวร์ (Software)

ฮาร์ดแวร์ คือ สิ่งที่ต้องใช้เงินซื้อและสร้างขึ้น เช่น การออกแบบตกแต่งอาคาร ห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง โดยการออกแบบตกแต่งอาคารต้องมีความสวยงามทั้งภายนอกและภายใน การออกแบบห้องพักต้องมีลักษณะที่โดดเด่น และนอนพักผ่อนสบาย การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางต้องสวยงาม น่านั่ง ในส่วนของบาร์ต้องมีบรรยากาศที่สนุกสนาน

ซอฟต์แวร์ คือ สิ่งที่ได้มาด้วยความคิดและระบบในการทำงาน เช่น กลยุทธ์การตลาด แปรนดิง (Branding) กิจกรรมต่าง ๆ การสื่อสาร และการบริการที่จะมอบให้แก่ลูกค้า

การลงทุนด้วยฮาร์ดแวร์เพียงอย่างเดียวอาจไม่นำไปสู่การแข่งขันที่ยั่งยืน เพราะหากมีผู้ลงทุนรายใหม่เข้ามาลงทุนในส่วนของฮาร์ดแวร์ที่ดีกว่า ก็จะสามารถแข่งขันชนะธุรกิจรายแรกได้ทันที การลงทุนในธุรกิจโฮสเทลจึงควรเน้นการลงทุนด้วยซอฟต์แวร์ หรือความคิด จุดขาย และ แปรนดิงที่ชัดเจน เพราะซอฟต์แวร์คือสิ่งที่สามารถสร้างมูลค่าได้อย่างแท้จริง ใช้งบประมาณน้อยกว่า และสามารถแข่งขันได้ในเชิงธุรกิจ ดังนั้น ธุรกิจโฮสเทลจึงต้องหาจุดสมดุลของการใช้ทั้งฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์อย่างลงตัว

จุดขายที่ดีต้องมีคุณสมบัติ 3 ประการ ดังนี้

(1) Irresistable

Irresistable คือ ข้อเสนอในธุรกิจที่ลูกค้าไม่สามารถปฏิเสธได้ เช่น การจ่ายค่าที่พักในราคาที่เท่ากัน แต่ที่พักรูปร่างหนึ่งลูกค้าได้นอนเตียงขนาด 4 ฟุต ขณะที่แห่งอื่นได้เตียงเพียง 3 ฟุต หรือการจ่ายค่าที่พักในราคาที่เท่ากัน แต่ที่พักรูปร่างหนึ่งมีพื้นที่เก็บกระเป๋า (Luggage Store) ไว้สำหรับบริการรับฝากกระเป๋าหลังจากที่ลูกค้าได้เช็คอินไปแล้วโดยไม่เสียค่าบริการ ในขณะที่โฮสเทลแห่งอื่นไม่มี เป็นต้น

(2) Irreplaceable

Irreplaceable คือ สิ่งที่มีมอบให้กับลูกค้า โดยที่โฮสเทลแห่งอื่นไม่สามารถให้กับลูกค้าได้ เช่น การที่ทำเลที่ตั้งของโฮสเทลแห่งหนึ่งอยู่ใกล้จากรถไฟฟ้าแต่ใกล้กับตลาด ดังนั้นลูกค้าจะได้รับประทานอาหารเช้าที่แตกต่างจากที่อื่น ที่ยังเป็นการบึงขนมปังทาแยมแบบเดิม หรือการที่โฮสเทลมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าและมีการออกแบบตกแต่งที่สวยงาม แต่มีราคาห้องพักที่ถูกลง

กว่าแห่งอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ไกลกว่า ซึ่งหมายความว่า โฮสเทลแห่งนี้กำลังมอบข้อเสนอที่ลูกค้าไม่อาจปฏิเสธได้ และไม่มีที่ใดสามารถให้กับลูกค้าได้

(3) Marketing

Marketing คือ กลยุทธ์การตลาด เป็นวิธีการที่ธุรกิจโฮสเทลสื่อสารกับลูกค้าผ่านคำขวัญ (Motto) สโลแกน (Slogan) หรือคำโปรย (Tagline) ซึ่งเป็นประโยคที่สั้น ไพเราะ ได้ใจความ และทำให้ลูกค้าที่ได้ฟังยอมจ่ายเงินเพื่อเข้ามาพักในโฮสเทล ตัวอย่างเช่น “โฮสเทลที่อยู่ห่างไกลที่สุด แต่คุณจะได้ลิ้มลองอาหารเช้าที่อร่อยที่สุด” หรืออาจจะเป็นคำง่าย ๆ ตรงไปตรงมา แต่สามารถสื่อสารได้อย่างชัดเจน เช่น Betel Box Hostel ในสิงคโปร์ ที่อยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางของเมือง มีสโลแกนที่เรียบง่ายว่า “Live a Local Life” (ใช้ชีวิตแบบชาวท้องถิ่น)

2.2.2.2 ทำเลและการตลาด (Connecting)

ทำเลและการตลาดเป็นการเชื่อมโยงที่มีความหมายทั้งด้านฮาร์ดแวร์ (ทำเลที่ตั้ง) และซอฟต์แวร์ (การตลาด) โดยคำว่าทำเลที่ตั้ง ยังมีความหมายรวมถึงการใช้ประโยชน์จากองค์ประกอบที่มีอยู่แล้วรอบชุมชนด้วย

ทำเลที่ตั้งที่ดีที่สุดสำหรับธุรกิจโฮสเทล ควรเป็นทำเลที่อยู่ใกล้กับการคมนาคมหลักประเภทใดประเภทหนึ่ง เช่น สถานีรถไฟ เนื่องจากลูกค้าจะเข้าถึงตัวโครงการได้ง่ายโดยไม่ต้องใช้งบประมาณในการลงทุนทำการตลาดมากนัก แต่ทำเลในลักษณะนี้มักมีราคาสูง หาได้ยาก และนักลงทุนหลายคนมักจะลงทุนทำธุรกิจในทำเลลักษณะนี้ จนส่งผลให้เกิดภาวะอุปทานล้นตลาดและเกิดการแข่งขันตัดราคาขึ้นภายในธุรกิจ ดังนั้น ทำเลที่ดีที่สุดสำหรับธุรกิจโฮสเทล คือ ทำเลที่มีจุดเด่นที่ชัดเจนในด้านใดด้านหนึ่ง ตัวอย่างเช่น หากธุรกิจโฮสเทลไม่ได้ตั้งอยู่ใกล้กับการคมนาคมหลัก แต่ตั้งอยู่ในย่านเมืองเก่าซึ่งเต็มไปด้วยโบราณสถาน ลูกค้าที่เข้ามาพักก็จะได้เห็นภาพของโบราณสถานที่สวยงาม แทนที่จะเป็นรางรถไฟ หรือการที่โฮสเทลตั้งอยู่ในย่านพักอาศัย มีชุมชนหรือตลาดอยู่ใกล้ ๆ ลูกค้าที่เข้ามาพักก็จะได้สัมผัสกับวิถีชีวิตแบบท้องถิ่นของคนในชุมชน ซึ่งการที่มีทำเลที่ตั้งที่อยู่ห่างไกลกับการคมนาคมหลักก็จะส่งผลให้ได้ราคาเช่าที่ต่ำจนสามารถนำค่าใช้จ่ายที่ลดลงในส่วนนี้ไปใช้เพิ่มคุณค่าในด้านอื่น ๆ ให้กับลูกค้าได้

วิธีเบื้องต้นในการเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับธุรกิจโฮสเทล ใช้หลัก 3L ดังนี้

Location 1 = Destination

เป็นทำเลที่อยู่ใกล้กับจุดหมายการเดินทางของนักท่องเที่ยวทุกคน เช่น ใกล้วัดพระแก้ว ใกล้สวนจตุจักร ใกล้แอร์พอร์ตลิงก์

Location 2 = Transportation

เป็นทำเลที่อยู่ใกล้กับจุดที่ผู้คนสัญจรผ่านไปมาอยู่ตลอดเวลา เช่น ใกล้อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ใกล้ท่าเรือด่วนเจ้าพระยา

Location 3 = Transaction

เป็นทำเลที่อยู่ใกล้กับจุดที่ผู้คนนิยมมาจับจ่ายใช้สอยกัน เช่น ย่านสยามสแควร์ ย่านเยาวราช

สำหรับธุรกิจโฮสเทล หากทำเลที่ตั้งมีคุณสมบัติดังกล่าวเพียงแค่อัดข้อใดข้อหนึ่ง ก็เพียงพอที่จะสามารถประกอบธุรกิจโฮสเทลได้ ซึ่งการที่ธุรกิจโฮสเทลต้องตั้งอยู่ในทำเลที่ใกล้ศูนย์กลาง หรือเชื่อมโยงกับพื้นที่สำคัญ เช่น แหล่งท่องเที่ยว ย่านช้อปปิ้ง ย่านเมืองเก่า เนื่องจากง่ายต่อการดึงดูดค่าให้เข้ามาพัก รวมทั้งเพื่อให้ห้องประกอบที่มีอยู่แล้วในชุมชนเหล่านั้นเป็นตัวช่วยแบ่งเบาภาระของโฮสเทล ทำให้ไม่จำเป็นต้องลงทุนทำทุกอย่างในธุรกิจ เพราะสามารถพึ่งพาอาศัยชุมชนโดยรอบได้

2.2.2.3 การสร้างชุมชนของการอยู่ร่วมกัน (Community)

การสร้างชุมชนของการอยู่ร่วมกันเป็นหัวใจที่สำคัญที่สุดของธุรกิจโฮสเทล ที่การลงทุนสิ่งหาปริมาณทรัพย์ประเภทอื่นไม่มี ซึ่งการสร้างชุมชนของการอยู่ร่วมกัน คือ การสร้างชุมชนของนักเดินทางที่มีความแตกต่างด้านเชื้อชาติ ภาษา และวัฒนธรรม ให้มาอยู่ร่วมกัน เพื่อเรียนรู้การใช้ชีวิตและการเคารพสิทธิของกันและกัน ซึ่งสิ่งนี้ยังเป็นเอกลักษณ์ของคนในยุคปัจจุบันที่ชื่นชอบบรรยากาศการพบปะเพื่อนใหม่อีกด้วย

2.2.3 มาตรฐานของโฮสเทล

ในประเทศไทยยังไม่ได้มีการจัดทำมาตรฐานของโฮสเทลสำหรับผู้ประกอบการในประเทศโดยเฉพาะ ดังนั้นในงานวิจัยนี้จึงได้นำมาตรฐานของโฮสเทลจาก Hostelling International (HI) ซึ่งเป็นองค์กรหลักของธุรกิจโฮสเทล มาใช้เป็นข้อมูลเพื่ออ้างอิง ซึ่งมีหัวข้อดังต่อไปนี้

2.2.3.1 Welcome

Welcome หมายถึง โฮสเทลจะต้องยินดีให้บริการแก่ลูกค้าทุกคน ถึงแม้ว่าลูกค้าอาจจะไม่ได้เข้ามาพักภายในโฮสเทล นอกจากนั้นโฮสเทลจะต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้บริการแก่ลูกค้าอย่างทั่วถึง

2.2.3.2 Comfort

Comfort หมายถึง ลูกค้าภายในโฮสเทลจะต้องได้รับความสะดวกสบายจากการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ทางโฮสเทลจัดไว้ให้ เช่น การมีห้องซักผ้าไว้ให้บริการแก่ลูกค้า การมีห้องน้ำที่เพียงพอต่อการใช้งาน รวมถึงเตียงภายในโฮสเทลที่ลูกค้าจะต้องนอนหลับพักผ่อนได้อย่างสบาย

2.2.3.3 Cleanliness

Cleanliness หมายถึง ความสะอาดภายในอาคารโฮสเทลและพื้นที่โดยรอบ

2.2.3.4 Security

Security หมายถึง ความปลอดภัยในระหว่างการพักอาศัยภายในโฮสเทล โดยจะต้องมีความปลอดภัยทั้งทางด้านชีวิตและทรัพย์สิน ซึ่งภายในห้องพักควรมีตู้สำหรับเก็บสัมภาระ และของมีค่าของลูกค้า

2.2.3.5 Privacy

Privacy หมายถึง ความเป็นส่วนตัว ไม่ว่าจะเป็นภายในห้องพักหรือพื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ เช่น ห้องน้ำรวม โดยห้องน้ำรวมควรแยกเป็นห้องน้ำรวมสำหรับชาย-หญิง หรือในห้องพักบางแห่งที่มีการแบ่งพื้นที่ไว้สำหรับสุภาพสตรีโดยเฉพาะ

2.2.4 ประเภทกลุ่มลูกค้าของโฮสเทล

กลุ่มลูกค้าของโฮสเทล สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทหลัก ดังนี้ (วรพันธ์ คล้ามไพบูลย์ และ จิตติพันธ์ ศรีภักสิทธิ์, 2558, น. 64)

2.2.4.1 นักท่องเที่ยว (Tourist)

นักท่องเที่ยว คือ ผู้ที่มีการวางแผนการเดินทางล่วงหน้าในระยะเวลาที่แน่นอน ส่วนใหญ่มักเดินทางกันเป็นกลุ่มพร้อมบริษัททัวร์ จุดประสงค์ของการท่องเที่ยวคือ ต้องการสัมผัสสถานที่และสภาพแวดล้อมที่แปลกใหม่ โดยไม่ได้สนใจวัฒนธรรมของท้องถิ่นมากนัก นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้มักเดินทางท่องเที่ยวไปตามแหล่งท่องเที่ยวหลักในหัวเมืองใหญ่ ๆ มากกว่าเมืองเล็ก ๆ และมักเลือกพักในสถานที่ที่มีความสะดวก

2.2.4.2 นักเดินทาง (Traveler)

นักเดินทาง คือ ผู้ที่เดินทางเพื่อต้องการสัมผัสวัฒนธรรมและธรรมชาติของท้องถิ่น สนใจที่จะเรียนรู้วิถีชีวิต ความเป็นอยู่ของผู้คนในท้องถิ่นมากกว่าการเดินทางมาพักผ่อน ส่วนใหญ่มักเดินทางกันเป็นคู่หรือคนเดียว เพื่อที่จะเก็บเกี่ยวประสบการณ์ในการเดินทางได้อย่างเต็มที่ นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้มักเดินทางท่องเที่ยวไปตามสถานที่ที่มีความเป็นท้องถิ่นสูง เช่น ดึกแถวเก่าในย่านเยาวราช

2.2.4.3 แบ็กแพ็กเกอร์ (Backpacker)

แบ็กแพ็กเกอร์ คือ ผู้ที่เดินทางท่องเที่ยวอย่างอิสระ โดยใช้งบประมาณในการท่องเที่ยวเป็นตัวตั้ง แบ็กแพ็กเกอร์มักจะมีระยะเวลาในการเดินทางที่ยาวนานภายใต้งบประมาณที่จำกัด มักโดยสารด้วยขนส่งมวลชนสาธารณะ และพักในสถานที่พักประเภทโฮสเทล นักท่องเที่ยวประเภทนี้ถือเป็นลูกค้ากลุ่มหลักในธุรกิจโฮสเทล ซึ่งแบ็กแพ็กเกอร์สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

(1) Pioneer Backpacker

Pioneer Backpacker คือ แบ็กแพ็กเกอร์แบบดั้งเดิม ที่มีพื้นฐานของการเป็นฮิปปี คือ มีการกินอยู่ที่ง่าย มีสไตล์ที่ชัดเจน ชื่นชอบศิลปะ ชอบพูดคุยแลกเปลี่ยนมุมมองใหม่ ๆ กับผู้อื่น และชอบการเดินทางไปเรื่อย ๆ โดยไม่มีแผนการหรือกำหนดการที่ชัดเจน แบ็กแพ็กเกอร์กลุ่มนี้มักเลือกพักในโฮสเทลที่มีราคาถูก และตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางการคมนาคมเป็นหลัก เพื่อประหยัดเงินและเวลา โดยมักเป็นโฮสเทลประเภทตีกรรรมดา มีบรรยากาศที่เรียบง่าย ไม่มีการออกแบบตกแต่งที่สวยงาม แต่เน้นการได้พบปะผู้คนเป็นหลัก

(2) Modern Backpacker

Modern Backpacker คือ แบ็กแพ็กเกอร์ที่มีฐานะดีกว่าแบ็กแพ็กเกอร์แบบดั้งเดิม และไม่ได้มีงบประมาณในการท่องเที่ยวที่จำกัด แต่มีความชื่นชอบการท่องเที่ยวแบบอิสระ และต้องการพบปะผู้คนเช่นเดียวกับแบ็กแพ็กเกอร์แบบดั้งเดิม แบ็กแพ็กเกอร์กลุ่มนี้มีการวางแผนการเดินทางที่ค่อนข้างชัดเจน มักเลือกพักในโฮสเทลที่ตั้งอยู่ในย่านวัฒนธรรมที่มีทั้งความสงบและมีบรรยากาศของการพักผ่อน เช่น ย่านเมืองเก่า ชุมชนเก่า โดยราคาของที่พักไม่จำเป็นต้องถูกมาก แต่เป็นที่พักที่ดี และมีความสงบ

(3) Flashpacker หรือ Hipster + Backpackers

Flashpacker คือ แบ็กแพ็กเกอร์สมัยใหม่ที่ชอบการท่องเที่ยวแบบมีสไตล์ และมีความสะดวกสบาย แบ็กแพ็กเกอร์กลุ่มนี้มักมีรายได้ดี มีรสนิยมทางศิลปะ ชอบงานดีไซน์ และเสพติดเทคโนโลยี (Techno-Traveler) โดยมักจะพกพาอุปกรณ์ไอที กล้องดิจิทัลหรือสมาร์ทโฟน และมักสื่อสารด้วยโซเชียลเน็ตเวิร์กอยู่ตลอดเวลา แบ็กแพ็กเกอร์กลุ่มนี้มักเลือกพักในโฮสเทลประเภทดีไซน์โฮสเทล หรือไลฟ์สไตล์โฮสเทล ที่สะท้อนความเป็นเมืองสมัยใหม่ มีการออกแบบตกแต่งที่สวยงาม ชื่นชอบอาหารและเครื่องดื่ม ชอบการปาร์ตี้และแองค์เอาต์เพื่อพบปะเพื่อนใหม่ ดังนั้นโฮสเทลสำหรับแบ็กแพ็กเกอร์กลุ่มนี้มักจะมีบาร์หรือร้านกาแฟไว้ให้บริการในบริเวณด้านล่างของอาคาร

2.2.5 รูปแบบของโฮสเทล

โฮสเทลสามารถแบ่งออกได้เป็น 5 รูปแบบ ดังนี้ (วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์ และ จิตติพันธ์ ศรีกรสิกรณ์, 2558, น. 78)

2.2.5.1 Basic Hostel / Budget Hostel

Basic Hostel คือ โฮสเทลที่ดำเนินธุรกิจแบบดั้งเดิม โดยเน้นความประหยัด เรียบง่าย ไม่เน้นการตกแต่งที่สวยงาม ให้ลูกค้าที่เข้าพักบริการตนเอง และมีการสร้างกิจกรรมในกลุ่มของ

ลูกค้าที่เข้ามาพัก โดยกลุ่มลูกค้าที่นิยมเข้าพักในโฮสเทลประเภทนี้ คือ แบ็กแพ็กเกอร์แบบดั้งเดิม (Pioneer Backpacker)



ภาพที่ 2.2 Basic Hostel / Budget Hostel. โดย Spicythai Backpackers, 2556, สืบค้นจาก <http://www.spicyhostels.com/STB/Rooms.html>

2.2.5.2 Standard Hostel

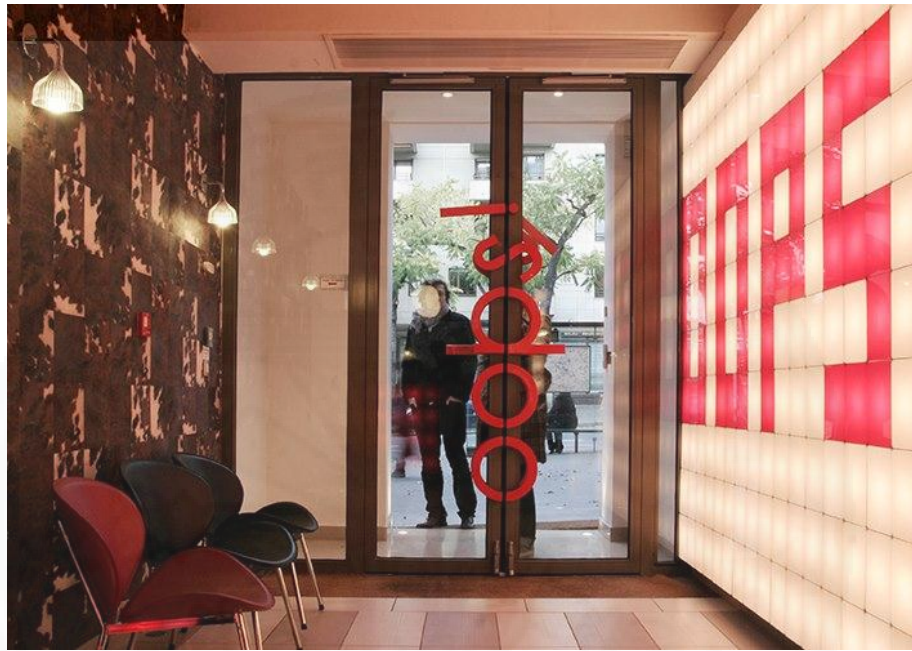
Standard Hostel คือ โฮสเทลที่เน้นการออกแบบตกแต่งอย่างเรียบง่าย มีความสะดวกสบาย แต่ไม่เน้นการสร้างกิจกรรมระหว่างกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาพัก โดยกลุ่มลูกค้าที่นิยมเข้าพักในโฮสเทลประเภทนี้ คือ ลูกค้าที่ต้องการเดินทางเพื่อมาทำธุระ เน้นราคาประหยัด ชอบความเรียบง่าย และต้องการบรรยากาศการเข้าพักที่เรียบง่าย



ภาพที่ 2.3 Standard Hostel. โดย บ้านนานาชาติ สุขุมวิท, สืบค้นจาก http://www.hisukhumvit.com/photo_gallery.html

2.2.5.3 Design Hostel

Design Hostel คือ โฮสเทลที่สร้างจุดเด่นโดยใช้งานออกแบบที่มีเอกลักษณ์เป็นจุดขาย โดยกลุ่มลูกค้าที่นิยมเข้าพักในโฮสเทลประเภทนี้ คือ กลุ่มฮิปสเตอร์ อาร์ติสต์ คนทำงานอิสระ และนักเดินทางที่เสพติดเทคโนโลยี (Techno-Traveler) ที่ชอบงานออกแบบ และชอบถ่ายรูปขึ้นโซเชียลมีเดีย



ภาพที่ 2.4 Design Hostel. โดย Oops Hostel, 2555, สืบค้นจาก https://www.facebook.com/OopsHostel/photos_stream

2.2.5.4 Lifestyle Hostel

Lifestyle Hostel คือ โฮสเทลที่ไม่เน้นการตกแต่งอาคารให้สวยงาม แต่เป็นโฮสเทลที่เน้นการสร้างกิจกรรมระหว่างกลุ่มลูกค้า ให้ลูกค้าที่เข้ามาพักได้ทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกัน



ภาพที่ 2.5 Lifestyle Hostel. โดย Hostelworld, สืบค้นจาก
<http://www.hostelworld.com/hosteldetails.php/King-Kong-Hostel-Rotterdam/Rotterdam/82249>

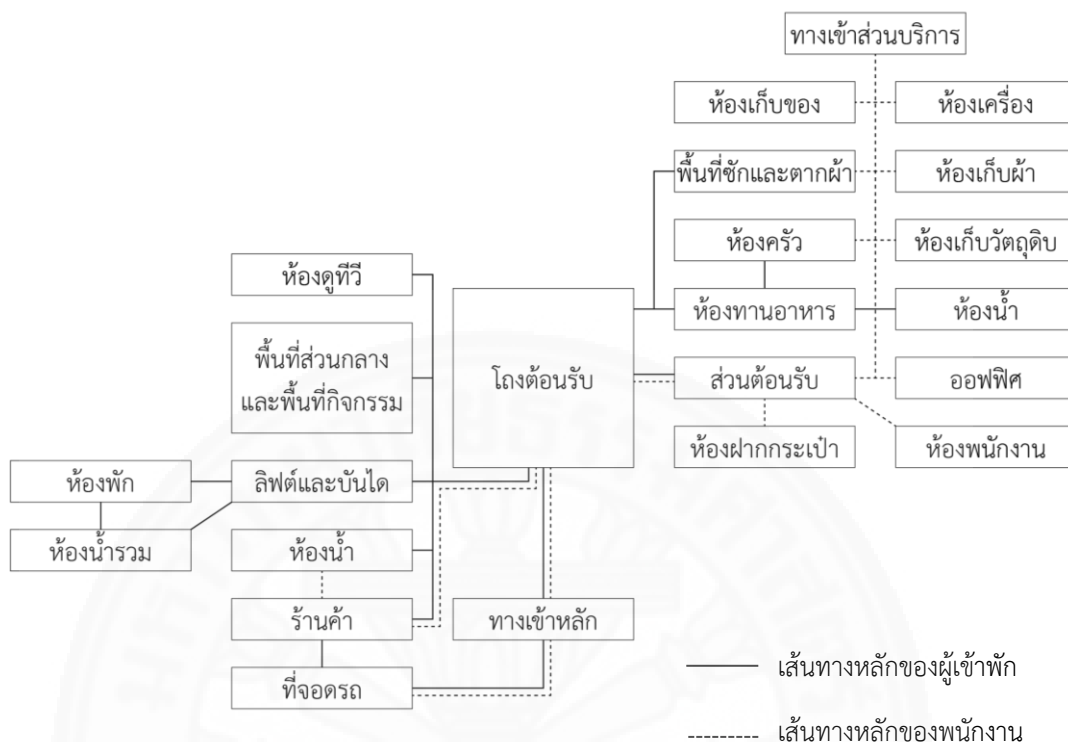
2.2.5.5 Party Hostel

Party Hostel คือ โฮสเทลที่เน้นการจัดงานปาร์ตี้และกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ส่วนกลางเป็นหลัก โดยมักมีบาร์เป็นฟังก์ชันสำคัญ โฮสเทลประเภทนี้มักมีการตกแต่งที่เรียบง่าย เนื่องจากเห็นว่าลูกค้าเป็นกลุ่มที่ชื่นชอบการสังสรรค์ มักใช้เวลาส่วนมากที่บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ดังนั้น จึงไม่ต้องตกแต่งพื้นที่ในส่วนอื่นมากนัก



ภาพที่ 2.6 Party Hostel. โดย Asylum Cairns Backpackers Hostel, สืบค้นจาก <http://www.booking.com/hotel/au/asylum-cairns-backpackers-hostel>

2.2.6 ฟังก์ชันต่าง ๆ ของโฮสเทล



ภาพที่ 2.7 ไดอะแกรมแสดงความสัมพันธ์ของฟังก์ชัน

หลักการแบ่งพื้นที่ในธุรกิจโฮสเทล มีความคล้ายคลึงกับการแบ่งพื้นที่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ คือ การแบ่งเป็นพื้นที่สร้างรายได้ (Saleable Area) และ พื้นที่ที่ไม่สร้างรายได้ (Non-Saleable Area) โดยมีหลักการสำคัญ คือ ต้องพยายามทำให้พื้นที่ที่สร้างรายได้ มีสัดส่วนที่มากกว่าพื้นที่ที่ไม่สร้างรายได้ (วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์ และ จิตติพันธ์ ศรีภักสิทธิ์, 2558, น. 84)

2.2.6.1 พื้นที่สร้างรายได้ (Saleable Area)

เป็นพื้นที่ที่สามารถสร้างรายได้ให้กับธุรกิจโฮสเทล ซึ่งได้แก่ ห้องพัก (Guest Room) ห้องอาบน้ำรวม พื้นที่ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม และพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)

(1) ห้องพัก (Guest Room)

ห้องพัก (Guest Room) ของธุรกิจโฮสเทล ส่วนใหญ่แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ห้องพักส่วนตัว พร้อมห้องน้ำในตัว (Private Room with Bathroom Suite) และ ห้องพักรวม พร้อมห้องน้ำรวม (Dormitory Room with Shared Bathroom)

พื้นที่ของห้องพักรวมองค์ประกอบต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. เตียง

องค์ประกอบที่สำคัญที่สุดของห้องพัก คือ เตียง ซึ่งในส่วนของห้องพักรวมอาจมีเตียงตั้งแต่ 2 – 8 เตียง หรือในบางแห่งอาจมีถึง 20 เตียงภายในห้องเดียว เตียงในโฮสเทลไม่ควรเป็นเตียงเหล็ก เนื่องจากจะเกิดเสียงดังเวลาเดินขึ้น-ลง หรือเวลาขยับตัว ซึ่งการกำหนดจำนวนเตียงในแต่ละห้องขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- จุดขายของโฮสเทล โฮสเทลที่มีจุดขายที่แตกต่างกัน ย่อมส่งผลต่อจำนวนเตียงภายในห้องพักที่ต่างกัน ตัวอย่างเช่น โฮสเทลที่เน้นความเงียบสงบ หรือเป็น Luxury Hostel จะมีจำนวนเตียงต่อห้องน้อยกว่าโฮสเทลประเภทอื่น ๆ เนื่องจากต้องการให้ลูกค้ามีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น รวมทั้งยังสามารถขายราคาต่อเตียงได้สูงขึ้นประมาณ 10 – 20 เปอร์เซ็นต์

- ลักษณะโครงสร้างเก่า ส่งผลต่อการแบ่งขนาดของห้องพัก และส่งผลต่อเนื่องไปถึงจำนวนเตียงภายในห้อง

- ท่าเลที่ตั้ง ตำแหน่งที่ตั้งและบริบทโดยรอบของโฮสเทล มีส่วนในการคัดเลือกกลุ่มลูกค้าที่จะเข้ามาพัก ในขณะที่เดียวกันประเภทของกลุ่มลูกค้าก็เป็นตัวกำหนดจำนวนเตียงในแต่ละห้อง รวมไปถึงการกำหนดห้องพักแบบรวมหรือแยกเพศด้วย

2. ระบบระบายอากาศ

สำหรับห้องนอนรวมที่ไม่มีหน้าต่าง ควรมีพัดลมดูดอากาศเพื่อให้อากาศภายในห้องสามารถถ่ายเทได้สะดวกและควรมีการกำหนดระยะเวลาเปิด-ปิดเครื่องปรับอากาศ พร้อมแจ้งให้ลูกค้าทราบเวลาเปิด-ปิดที่ชัดเจน แต่โดยทั่วไปโฮสเทลจะกำหนดเวลาเปิด-ปิดเครื่องปรับอากาศในห้องนอนรวม ตั้งแต่เวลา 17.00 น. ถึง 10.00 น. ของวันรุ่งขึ้น ซึ่งในระหว่างที่ปิดเครื่องปรับอากาศ ควรต้องมีพัดลมระบายอากาศ เพื่อให้เกิดความเย็นขณะที่ยังมีลูกค้าอยู่ในห้องพัก

3. ล็อกเกอร์

สำหรับเก็บของใช้ส่วนตัวหรือของมีค่าอื่น ๆ เช่น กระเป๋าตังค์ โทรศัพท์มือถือ ซึ่งโฮสเทลบางแห่งออกแบบให้เป็นพื้นที่เก็บของเล็ก ๆ บริเวณหัวเตียง บางแห่งออกแบบให้เป็นล็อกเกอร์ขนาดใหญ่ที่สามารถเก็บกระเป๋าเดินทางได้ เป็นต้น

4. ห้องน้ำในโซนห้องพัก

โดยทั่วไปห้องน้ำรวมในโฮสเทลขนาดเล็กจะไม่แยกชาย-หญิง แต่จะมีการแยกห้องน้ำและห้องส้วม หรืออ่างล้างหน้าออกจากกัน แต่ในกรณีที่เป็นโฮสเทลขนาดใหญ่ ห้องน้ำรวมจะมีการแยกชาย-หญิง นอกจากนั้นควรแยกพื้นที่ระหว่างห้องอาบน้ำ ห้องส้วม และอ่างล้างหน้าออกจากกัน เพื่อความสะดวกในการใช้งาน แต่หากมีพื้นที่ที่จำกัด พื้นที่เหล่านี้สามารถออกแบบให้อยู่

รวมกันภายในห้องเดียวได้ นอกจากนั้นห้องน้ำควรมีการระบายลมและอากาศที่ดี โดยเฉพาะอากาศจากธรรมชาติ

(2) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)

พื้นที่ส่วนกลางประกอบด้วยพื้นที่ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. พื้นที่รับรองลูกค้า (Facilitate Area)

เป็นจุดเชื่อมระหว่างพนักงานของโฮสเทลกับลูกค้าที่เข้ามาพัก โดยใช้เป็นจุดต้อนรับ เช็กอิน-เช็กเอาท์ รวมถึงการให้ข้อมูลและคำแนะนำต่าง ๆ กับลูกค้า โฮสเทลแต่ละแห่งอาจมีการออกแบบพื้นที่ในส่วนนี้แตกต่างกันไป บางแห่งถูกออกแบบให้เป็นเคาน์เตอร์ บางแห่งอาจเป็นเพียงโต๊ะ เพื่อให้เกิดความรู้สึกเป็นกันเองกับลูกค้าที่เข้ามาพัก ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้ถือเป็นส่วนสำคัญเนื่องจากเป็นจุดที่สามารถสร้างประสบการณ์ที่ดีและไม่ดีให้กับลูกค้า

2. พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)

เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ประกอบไปด้วยกิจกรรมต่าง ๆ ภายในพื้นที่ ซึ่งถือเป็นอีกหนึ่งหัวใจสำคัญ และเป็นหนึ่งในจุดขายของธุรกิจโฮสเทล พื้นที่ในส่วนนี้ควรเน้นการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาทำกิจกรรมร่วมกัน มากกว่าเน้นในเรื่องของการออกแบบตกแต่งให้สวยงาม ซึ่งกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่นี้จะส่งเสริมให้เกิดบรรยากาศที่สนุกสนานและมีชีวิตชีวา แต่พื้นที่ส่วนกลางในธุรกิจโฮสเทลรูปแบบ Luxury Hostel และ Design Hostel อาจมีความเป็นส่วนตัวและเจียบสงบมากขึ้น และมีการออกแบบตกแต่งอย่างสวยงาม แต่ที่สำคัญคือ พื้นที่นี้ควรเป็นพื้นที่โปร่งโล่ง ผู้ดูแลโฮสเทลสามารถมองเห็นได้ง่าย และไม่ควรมีชอกหรือมุมมากเกินไป เพื่อความสะดวกในการดูแลและหลีกเลี่ยงการเกิดอุบัติเหตุที่ไม่เหมาะสม

3. พื้นที่ห้องครัว (Kitchen Area)

พื้นที่ห้องครัว เป็นพื้นที่ที่ลูกค้าในโฮสเทลสามารถเข้ามาจัดเตรียมอาหารได้ด้วยตนเอง มักมีการใช้งานในสองช่วงเวลา คือ ช่วงเช้า โดยทั่วไปจะเป็นการประกอบอาหารอย่างง่าย เช่น ขนมปังปิ้ง อเมริกานเบรกฟาสต์ และชวงเย็น ซึ่งต้องมีอุปกรณ์ต่าง ๆ ไว้ให้บริการแก่ลูกค้า เช่น ตู้เย็น เตาแก๊ส ไมโครเวฟ ไว้สำหรับเตรียมและประกอบอาหาร โฮสเทลบางแห่งใช้กิจกรรมในห้องครัวเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการดึงดูดลูกค้า เช่น มีการสอนทำอาหารหรือทำขนม ซึ่งนอกจากจะทำให้กลุ่มลูกค้ามีกิจกรรมร่วมกัน ยังเป็นการใช้พื้นที่ที่ลงทุนไปอย่างคุ้มค่า

4. พื้นที่ซักรีดเสื้อผ้า (Laundry Area)

พื้นที่ซักรีดเสื้อผ้าควรมีการออกแบบให้แยกออกมาจากพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ เนื่องจากการใช้งานเครื่องซักผ้าอาจเกิดเสียงดังรบกวนพื้นที่ส่วนอื่น และในพื้นที่นี้ควรจัดให้มีราวตากผ้าและเตารีดรองรับไว้ด้วย

5. พื้นที่เก็บกระเป๋า (Luggage Store)

เป็นพื้นที่เก็บของที่ลูกค้าสามารถฝากกระเป๋าไว้ได้เป็นระยะเวลาสั้น โดยโฮสบางแห่งมีการเก็บค่าฝากกระเป๋าเป็นรายวัน บางแห่งฝากได้โดยไม่เสียค่าบริการ ขั้นต่ำ 3 วัน หรือ 5 วัน แต่โฮสเทลบางแห่งฝากได้นานถึง 2 เดือน ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้ควรเป็นพื้นที่ที่มีความปลอดภัยและหากสามารถติดตั้งกล้องวงจรปิดได้ก็จะเพิ่มความมั่นใจให้กับลูกค้ามากยิ่งขึ้น

6. ห้องดูโทรทัศน์ (Theater Room)

ห้องดูโทรทัศน์ หรือห้องสำหรับทำกิจกรรมพิเศษสำหรับโฮสเทลขนาดใหญ่ ควรมีการออกแบบให้แยกออกมาจากพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ เนื่องจากห้องดูโทรทัศน์ต้องใช้เสียงค่อนข้างดัง ซึ่งห้องนี้อาจมีฟังก์ชันเสริมอื่น ๆ เข้ามาร่วมด้วย

7. ห้องน้ำส่วนกลาง (Public Toilet & Shower)

ห้องน้ำส่วนกลางถือเป็นฟังก์ชันที่สำคัญ นอกเหนือจากห้องน้ำและห้องอาบน้ำในพื้นที่ห้องพัก ห้องน้ำส่วนกลางนับว่าเป็นพื้นที่ที่จำเป็นสำหรับลูกค้าที่ได้เช็คอินแล้ว แต่ยังฝากกระเป๋าหรือของใช้จำเป็นต่าง ๆ ไว้ที่โฮสเทล และต้องการกลับเข้ามาเพื่อที่จะรับกระเป๋า รวมถึงทำความสะอาดร่างกายก่อนออกเดินทาง ซึ่งห้องน้ำส่วนกลางนี้ควรเป็นการให้บริการที่ไม่เสียค่าใช้จ่ายสำหรับลูกค้าที่เข้ามาพัก

2.2.6.2 พื้นที่ที่ไม่สร้างรายได้ (Non-Saleable Area)

องค์ประกอบของพื้นที่ที่ไม่สร้างรายได้ (Non-Saleable Area) ควรมีพื้นที่ไม่เกิน 30 - 40 เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ทั้งหมด โดยประกอบไปด้วยทางเดินในอาคาร ทางหนีไฟ และพื้นที่ในส่วนของการบริหารจัดการหลังบ้าน (Back of the House) ซึ่งได้แก่ ห้องเก็บของใช้ต่าง ๆ ห้องเก็บผ้าปูเตียง ผ้าห่ม ปลอกหมอน ห้องทำงานของฝ่ายบัญชีการเงิน งานบริการและจัดการต่าง ๆ จุดขนถ่ายสินค้า ห้องช่าง ห้องระบบน้ำ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องเซิร์ฟเวอร์ ระบบแอร์ และห้องพักพนักงาน เป็นต้น

(1) ห้องเก็บผ้าและอุปกรณ์ต่างๆ

ห้องเก็บผ้าและอุปกรณ์ต่าง ๆ ควรมีอย่างน้อยชั้นละหนึ่งห้อง และสามารถเก็บสต็อกผ้าไว้ใช้ปูเตียงได้อย่างน้อยที่สุด 1 วัน ดังนั้น ในการออกแบบห้องนี้ต้องคำนึงถึงชั้นวางผ้าในแต่ละชนิด เช่น ผ้าปูเตียง ปลอกหมอน ผ้าเช็ดตัว อุปกรณ์เคมีสำหรับทำความสะอาดห้องพักและห้องน้ำ รวมถึงอุปกรณ์สำหรับทำความสะอาด เช่น ไม้กวาด ไม้ถูพื้น และต้องสามารถนำรถเข็นสำหรับแม่บ้านเข้ามาเก็บในห้องนี้ได้สะดวก นอกจากนี้ควรมีห้องสำหรับผ้าที่ใช้แล้วและรอการขนส่งไปซัก ไม่ควรปะปนอยู่ในบริเวณเดียวกันกับผ้าสะอาด

(2) ห้องทำงานของฝ่ายบัญชีการเงิน

ห้องทำงานของฝ่ายบัญชีการเงินควรแยกเป็นห้องเอกเทศ เนื่องจากเป็นเรื่องของเงินทองและระบบงานเอกสารสำคัญต่าง ๆ ซึ่งงานในฝ่ายบัญชีจะครอบคลุมในเรื่องของการเก็บเงินสดจากการขายในแต่ละวัน การตรวจสอบยอดเงินสดของการขายห้องพักและสินค้าอื่น ๆ การทำเรื่องเบิกจ่ายในการซื้อของต่าง ๆ ซึ่งภายในห้องนี้ควรมีพื้นที่สำหรับตู้เซฟเพื่อใส่เงินสดและเอกสารสำคัญต่าง ๆ

(3) ห้องเครื่องและห้องช่าง

ห้องเครื่องของโฮสเทล ได้แก่ ห้องปั้มน้ำ ห้องเมนไฟฟ้า ห้องอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ เช่น ห้องเซิร์ฟเวอร์สำหรับระบบ PMS (Property Management System) ซึ่งในปัจจุบันมี 2 ทางเลือก คือ ระบบเซิร์ฟเวอร์ หรือระบบคลาวด์ ซึ่งในห้องเซิร์ฟเวอร์ยังสามารถเก็บอุปกรณ์อื่น ๆ ได้อีก เช่น ระบบ CCTV ระบบโทรศัพท์ (PABX)

(4) ห้องพักผ่อนพนักงาน

เป็นห้องสำหรับวางล็อกเกอร์เก็บของใช้ส่วนตัวของพนักงาน และเป็นห้องเปลี่ยนชุดสำหรับพนักงาน รวมถึงอาจเป็นห้องพักผ่อนของพนักงานด้วย

2.2.7 การบริหารจัดการโฮสเทล

การบริหารจัดการโฮสเทล แบ่งออกเป็น 3 ช่วง ดังนี้ (วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์ และจิตติพันธ์ ศรีภักสิทธิ์, 2558, น. 116)

2.2.7.1 ช่วงก่อนเข้าพัก

กิจกรรมที่เกิดขึ้นในช่วงนี้ ได้แก่ การได้รับบู้คกิ้ง (Booking) จากลูกค้า การยืนยันบู้คกิ้งของลูกค้า การให้ข้อมูลต่าง ๆ กับลูกค้า เช่น เส้นทางการเดินทางมายังโฮสเทล การให้ข้อมูลด้านการท่องเที่ยว ร้านอาหาร ซึ่งการบริการในช่วงนี้ต้องทำให้ลูกค้าลดข้อกังวลใจต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น

2.2.7.2 ช่วงระหว่างเข้าพัก

การจัดการจะเริ่มตั้งแต่การดูแลภาพลักษณ์ของอาคาร สถานที่ และบริเวณโดยรอบให้ดูสะอาดเรียบร้อย บรรยากาศภายในโฮสเทลต้องดูอบอุ่น เป็นกันเอง พนักงานต้อนรับและบริการลูกค้าด้วยความเป็นกันเอง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สามารถใช้ได้จริงตามฟังก์ชันการใช้งาน ห้องพักผ่อน ระเบียงห้อง น้ำสะอาด ไม่มีกลิ่นเหม็น บริเวณพื้นที่ส่วนกลางต้องมีบรรยากาศที่น่านั่ง เฟอร์นิเจอร์และสิ่งของต่าง ๆ ต้องอยู่ในสภาพที่ดี

2.2.7.3 ช่วงหลังเข้าพัก

การจัดการในช่วงนี้จะเป็นในเรื่องของการติดตามผลของคุณภาพในการให้บริการ โดยทางโฮสเทลอาจมีการอีเมลไปหาลูกค้าเพื่อสอบถามเกี่ยวกับคุณภาพของการให้บริการ ว่ามีอะไรขาดตกบกพร่องหรือไม่ รวมถึงการบริการส่งคืนของที่ลูกค้าอาจลืมไว้ที่โฮสเทล และการบริการตอบข้อซักถามหลังจากที่ลูกค้าได้เช็คเอาท์ออกไปแล้ว

หลักสำคัญในการบริหารจัดการโฮสเทล คือ ต้องมีความยืดหยุ่น สามารถปรับเปลี่ยนได้เสมอ เพื่อให้สามารถบริการและช่วยเหลือลูกค้าให้ได้มากที่สุด เช่น การจัดการระบบการจองห้องพัก ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงให้ลูกค้าได้ห้องพักที่ดีขึ้น

ระบบบริหารจัดการโฮสเทลในส่วนที่เป็นซอฟต์แวร์ มีระบบต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- ระบบการบริหารจัดการห้องพัก (Property Management System หรือ PMS)

เป็นระบบการบริหารจัดการห้องพัก โดยการจัดสรรห้องพักให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า ทั้งวันที่เข้าพัก ระยะเวลาที่เข้าพัก และประเภทของห้องพักที่ลูกค้าต้องการ งานบริหารจัดการห้องพักส่วนใหญ่จะรวมถึงระบบการบันทึกรายได้จากการขายห้องพัก และรายได้ที่ไม่เกี่ยวข้องกับส่วนของอาหารและเครื่องดื่ม

- ระบบบันทึกรายได้ (Point of Sale หรือ POS)

เป็นระบบที่บันทึกรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงรายได้จากการจำหน่ายของชำร่วยและของที่ระลึกต่าง ๆ โฮสเทลส่วนใหญ่จะมีระบบบันทึกรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม (POS) แยกออกจากระบบการบริหารจัดการห้องพัก (PMS)

- ระบบคีย์การ์ด (Hotel Doorlock)

เป็นระบบสำหรับการออกคีย์การ์ด ในกรณีที่โฮสเทลนั้นใช้คีย์การ์ดในการเข้า-ออกประตูทางเข้าและห้องพัก

- ระบบบัญชี (General Ledger)

เป็นระบบการบันทึกบัญชีรายรับ-รายจ่ายของโฮสเทลในแต่ละวัน

- ระบบบันทึกการทำงาน (Human Resource Management หรือ HR)

เป็นระบบการบันทึกการทำงานของพนักงาน เช่น ประวัติการทำงาน การบันทึกเวลาเข้างาน การลางาน ผลงาน เพื่อใช้ในการประเมินความสามารถ และประเมินเงินเดือนของพนักงาน

2.2.8 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโฮสเทล

การทำธุรกิจโฮสเทลจะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2547 ซึ่งหากเป็นการนำอาคารเก่า เช่น บ้านเก่า ตึกแถวเก่า อาคารสำนักงานเก่ามาดัดแปลงเป็นโฮสเทล โฮสเทลที่ดัดแปลงเสร็จเรียบร้อยแล้วนั้นจะไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมภายใต้พระราชบัญญัติโรงแรมนี้ แต่หากต้องการให้ธุรกิจโฮสเทลได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมถูกต้องตามกฎหมาย ต้องเป็นการสร้างอาคารใหม่ให้ถูกต้องตรงตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และพระราชบัญญัติโรงแรมเท่านั้น ซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจโฮสเทล มีดังนี้

2.2.8.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๘

โรงแรมถือเป็นอาคารสาธารณะที่อยู่ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งในการดำเนินการปรับปรุงอาคารนั้น จำเป็นต้องยื่นขออนุญาตก่อนดำเนินการปรับปรุง ต้องให้สถาปนิกและวิศวกรที่มีความชำนาญในการออกแบบโรงแรม มาเป็นผู้ออกแบบให้ถูกต้องตามกฎหมายเพื่อความปลอดภัย และถ้าหากโฮสเทลมีจำนวนห้องตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป จะต้องผ่านกระบวนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) เพื่อตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่จะเกิดขึ้นจากการก่อสร้างหรือการปรับปรุงอาคาร เมื่อผ่านกระบวนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการยื่นขออนุญาต โดยต้องแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสารต่าง ๆ ซึ่งหน่วยงานที่จะต้องติดต่อเพื่อยื่นขออนุญาต คือ เทศบาล แต่เป็นการขออนุญาตซ่อมแซมอาคาร ไม่ใช่การขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เนื่องจากเทศบาลไม่สามารถอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารได้

2.2.8.2 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.๒๕๔๗

การทำธุรกิจโฮสเทลจะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติโรงแรม ซึ่งมีข้อกำหนดที่เป็นประเด็นหลักในเรื่องของความปลอดภัยและสุขลักษณะ เช่น ต้องจัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรมและห้องพักทุกห้อง และต้องมีป้ายทางออกฉุกเฉินในทุกชั้นของโรงแรม ต้องมีการดูแลรักษาสภาพของโรงแรมให้มีความมั่นคงแข็งแรง และระบบการป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎหมาย ต้องดูแลรักษาความสะอาดภายในโรงแรม รวมถึงสิ่งแวดล้อมด้วย

2.2.8.3 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม

พ.ศ.๒๕๕๑

ข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับนี้มีประเด็นสำคัญในเรื่องของความสะดวก ความปลอดภัย และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เช่น โรงแรมต้องตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีการคมนาคมที่สะดวก ปลอดภัย ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถาน หรือสถานที่อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา ภายในโรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำที่ให้บริการสาธารณะ หากอาคารมีความสูงเกินสองชั้น จะต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือทุกชั้น ชั้นละ 1 เครื่อง ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร และต้องติด

ตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ภายในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง แต่ถ้าหากอาคารมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร จะต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น และต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้าแยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติ และต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอสำหรับเครื่องหม้อแสดงทางออกฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้เป็นเวลาน้อยกว่าสองชั่วโมง ช่องทางเดินภายในอาคารต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

2.3 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคาร

2.3.1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการปรับปรุงอาคาร

อาคารทุกประเภทไม่ว่าจะเป็นบ้านพักอาศัย สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า หรือโรงแรมย่อมมีอายุของการใช้งาน ดังนั้นก่อนการปรับปรุงอาคารต้องมีการศึกษาสภาพอาคารเดิมก่อนทำการปรับปรุง โดยปัจจัยที่ก่อให้เกิดการปรับปรุงอาคารมีทั้งหมด 9 ข้อ ดังต่อไปนี้ (วิชูพงษ์ สีลาเอียร, 2554)

1. การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งาน
2. การยกระดับงานระบบและพื้นที่ภายในอาคาร
3. แก้ปัญหาและซ่อมแซมโครงสร้างที่ได้รับความเสียหายหรือทรุดโทรมลง
4. ปรับแก้สภาพของอาคารที่เสียหายหรือทรุดโทรมลงตามเวลา
5. การเพิ่มประสิทธิภาพการป้องกันภัยธรรมชาติ
6. ลดปัญหาการใช้งานในเรื่องของการดูแลอาคาร
7. คำสั่งจากรัฐ
8. แก้ไขงานที่ปรับปรุงอาคารก่อนหน้าที่ไม่เรียบร้อย
9. ใช้ในการลดหย่อนภาษีและโฆษณาในการบูรณะอาคารที่มีคุณค่าทาง

ประวัติศาสตร์

2.3.2 การวิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพของโครงการ

การวิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพของโครงการและการประเมินสภาพอาคารนั้น เป็นสิ่งที่มีความสำคัญที่ช่วยในการตัดสินใจที่จะเลือกปรับปรุงอาคารเก่า หรือการเลือกสร้างอาคารใหม่ นอกเหนือจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปรียบเทียบทางด้านต้นทุนและด้านเวลา โดยสามารถจำแนกการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้ (มัลลิกา เสน่ห์ลักษณ์, 2555)

2.3.2.1 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมโครงการ

การวางโครงการที่เหมาะสมต่อการใช้งานมากที่สุด จำเป็นจะต้องมีการวิเคราะห์สถานการณ์ของโครงการอย่างละเอียด ซึ่งการวิเคราะห์สถานการณ์ในเชิงกลยุทธ์ เป็นการพิจารณาศักยภาพของโครงการเพื่อหาทิศทางในการดำเนินงานของธุรกิจและกลยุทธ์ที่จะนำมาใช้ แต่ในแง่ของการวางแผนและการวิเคราะห์สถานการณ์ เป็นการพยากรณ์สภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่จะมีผลกระทบต่อโครงการ ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลต่อศักยภาพของโครงการและการบริหารโครงการ แบ่งออกเป็น 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่ ปัจจัยภายในโครงการ และปัจจัยภายนอกโครงการ (ทวีป ศิริรัศมี, 2544, อ้างถึงในมัลลิกา เสน่ห์ลักษณ์, 2555)

(1) ปัจจัยภายในโครงการ

เป็นการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ การบริหารจัดการโครงการ จุดแข็งจุดอ่อนของโครงการ เพื่อให้เข้าใจถึงสถานภาพและศักยภาพของโครงการ และส่งผลถึงการศึกษาคำความเป็นไปได้ในด้านการลงทุนปรับปรุงโครงการ โดยสามารถแบ่งปัจจัยภายในโครงการได้เป็น 4 ประการ ดังนี้

1. สภาพแวดล้อมโครงการ

สภาพแวดล้อมโดยรอบของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นตำแหน่งที่ตั้ง สภาพแวดล้อมต่าง ๆ แบ่งออกเป็น

1) เขตการใช้ที่ดิน

เป็นการวิเคราะห์การใช้ที่ดินของโครงการและบริเวณโดยรอบโครงการ เช่น ข้อจำกัดในการใช้ที่ดินต่าง ๆ การกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) โดยการปรับปรุงพื้นที่โครงการจะต้องสอดคล้องกับการใช้ที่ดินมากที่สุด

2) ขนาดและรูปร่างของที่ดิน

การออกแบบปรับปรุงโครงการจะต้องมีความสอดคล้องและเหมาะสมกับพื้นที่ดินของโครงการ

3) ทิศทาง

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ เช่น ทิศทางลม แสงแดด และระดับความสูงต่ำของที่ดินอาคารโดยรอบโครงการ เพื่อนำข้อได้เปรียบมาปรับใช้และปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นในโครงการเดิม

4) สภาพแวดล้อม

เป็นการวิเคราะห์สภาพและองค์ประกอบต่าง ๆ บริเวณโดยรอบโครงการ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อโครงการ เพื่อนำไปพิจารณาก่อนการปรับปรุงอาคาร

5) การจัดสภาพทางภูมิทัศน์

เป็นการพิจารณาถึงพื้นที่ที่เหมาะสมกับการจัดวางพื้นที่โล่งและพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ รวมถึงการปรับพื้นที่ในบริเวณต่าง ๆ

6) สัดส่วนและประเภทการใช้ที่ดินในโครงการ

เป็นการวิเคราะห์ถึงประเภทของการใช้งานในโครงการ ว่ามีพื้นที่ทั้งหมดกี่ส่วน มีการใช้งานประเภทใดบ้างในพื้นที่ การเชื่อมโยงในแต่ละส่วนเป็นอย่างไร เพื่อหาแนวทางในการปรับปรุงการใช้พื้นที่ในอนาคต

7) การเข้า-ออกและระบบสัญจรภายในโครงการ

ในการปรับปรุงโครงการจะต้องมีการสำรวจจุดเข้า-ออกของโครงการ และทางสัญจรภายในที่มีอยู่แล้วในโครงการ โดยต้องมีการแบ่งแยกเส้นทางหลักของผู้ใช้งานในพื้นที่และเส้นทางบริการออกจากกัน มีการคำนึงถึงขนาดของถนนที่เหมาะสมกับปริมาณการสัญจร และที่สำคัญจะต้องมีความสะดวกและความปลอดภัย ต้องมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกิจกรรมที่เกิดขึ้นในโครงการ

8) ความพร้อมของปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานของระบบสาธารณูปโภค

ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานของระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบการกำจัดน้ำเสีย

9) การมองเห็น

การมองเห็นในที่นี้หมายถึง การมองเห็นจากภายนอกสู่ที่ตั้งโครงการ และการมองเห็นจากภายในสู่ภายนอกที่ตั้งโครงการ การศึกษาในส่วนนี้เพื่อเป็นการเพิ่มทัศนวิสัยให้กับโครงการ ในการมองเห็นโครงการตามจุดต่าง ๆ จากพื้นที่โดยรอบ ซึ่งเป็นการส่งเสริมกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในโครงการ และยังเป็นการสร้างความปลอดภัยให้กับพื้นที่จากอาชญากรรม และอุบัติเหตุต่าง ๆ

10) สภาพเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม

เป็นการศึกษาถึงข้อมูลพื้นฐานของประชากรกลุ่มเป้าหมายของโครงการ เช่น อายุ เพศ รายได้ ทักษะ ทักษะ เพื่อให้งานโครงการที่ได้รับการปรับปรุงสามารถตอบสนองต่อกลุ่มเป้าหมายได้

11) การเปลี่ยนแปลงในอนาคต

การศึกษาในเรื่องนี้ส่วนใหญ่จะทำในโครงการระยะยาว เพื่อศึกษาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นกับชุมชนและสภาพแวดล้อมรอบ ๆ โครงการ มีการวิเคราะห์ทางด้านสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และการเงิน

2. กิจกรรมในพื้นที่

กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในโครงการมีความสัมพันธ์กันเป็นระบบ การออกแบบและปรับปรุงพื้นที่จึงต้องมีการกำหนดระบบกิจกรรมอย่างชัดเจน รวมถึงกลุ่มผู้ใช้ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรม การจัดลำดับความสำคัญของกิจกรรมที่เกิดขึ้น การจัดระเบียบความสัมพันธ์ของระบบกิจกรรมกับพื้นที่ใช้สอย โดยต้องมีความเข้าใจในรายละเอียดดังต่อไปนี้ (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2528, อ้างถึงใน มัลลิกา เสน่ห์ลักษณ์, 2555)

1) กลุ่มผู้ใช้งานในพื้นที่

- กลุ่มผู้ใช้ประจำ เป็นกลุ่มผู้ใช้อาคารเป็นประจำ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคารโดยตรง มีพื้นที่ประจำที่ใช้ประกอบกิจกรรม เช่น พนักงานของโรงแรม เจ้าหน้าที่ทำความสะอาด เป็นต้น

- กลุ่มผู้ใช้ชั่วคราว เป็นกลุ่มผู้ใช้อาคารในช่วงระยะเวลาสั้น ๆ และมีการกระจายตัวไปตามพื้นที่ต่าง ๆ ในโครงการ โดยส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่สาธารณะและกึ่งสาธารณะ

- กลุ่มผู้สังเกต ผู้สังเกตหรือผู้รับรู้สภาพแวดล้อมไม่ได้มีการเข้าร่วมกิจกรรมภายในขอบเขตสภาพแวดล้อมของโครงการ เช่น ผู้ที่เดินผ่านไปมา ผู้ที่อาศัยอยู่ข้างเคียง การรับรู้จะเป็นลักษณะของการมองเห็น การได้ยิน เป็นต้น

2) ระบบกิจกรรม

กิจกรรมที่เกิดขึ้นในโครงการ รวมถึงการใช้งานในอาคารจะต้องสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เพื่อให้การทำงาน หรือการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ตอบสนองกับผู้ใช้งาน โดยสามารถแบ่งความสัมพันธ์ของกิจกรรมได้ดังนี้

- ความสัมพันธ์ด้านการดำเนินงาน เป็นการพิจารณาความสัมพันธ์ของการใช้งานระหว่างกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีความสัมพันธ์กับการใช้พื้นที่ภายในอาคาร เช่น ความสัมพันธ์ของเจ้าหน้าที่แต่ละฝ่าย

- ความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมกับพื้นที่ เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมกับพื้นที่ เพื่อศึกษาว่ามีกิจกรรมใดเกิดขึ้นบ้าง และเกิดขึ้นกับพื้นที่ส่วนใดของโครงการ ทำให้ทราบถึงตำแหน่งของกิจกรรม รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดกิจกรรม

- ช่วงเวลาที่เกิดกิจกรรม กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในโครงการจะแตกต่างกันออกไปตามสภาพแวดล้อมทางกายภาพและช่วงเวลาที่เกิดกิจกรรม บางกิจกรรมอาจเกิดขึ้นในเฉพาะช่วงเช้า หรือเกิดเฉพาะช่วงกลางวันเท่านั้น ซึ่งช่วงเวลาที่เกิดกิจกรรมกับประเภทของกิจกรรม จะเป็นตัวกำหนดพื้นที่ภายในโครงการ

3. ด้านการตลาด

ในการลงทุนปรับปรุงโครงการ จะเป็นลักษณะการประเมินสภาพปัจจุบันของโครงการ โดยการวิเคราะห์ข้อดีข้อด้อยของโครงการ เพื่อนำมาประยุกต์ใช้ในการเพิ่มคุณค่าให้กับตัวอาคาร

(2) ปัจจัยภายนอกโครงการ

เป็นการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการลงทุนปรับปรุงโครงการ เพื่อกำหนดผลตอบแทนที่เหมาะสมอย่างเฉพาะเจาะจงในแต่ละโครงการ โดยการนำหลักการวิเคราะห์ SWOT มาใช้ในการหาโอกาสในการดำเนินกิจการและหลีกเลี่ยงอุปสรรคที่จะเกิดขึ้น รวมถึงการนำจุดแข็งของโครงการมาประยุกต์ใช้ให้เกิดประโยชน์และลดจุดอ่อนของโครงการ เพื่อให้การลงทุนปรับปรุงโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสรุปเป็นประเด็นการวิเคราะห์ได้ดังนี้ (ทวีป ศิริรัมย์, 2544, อ้างถึงใน มัลลิกา เสน่ห์ลักษณ์, 2555)

1. สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง

1) ภาพรวมการเติบโตทางเศรษฐกิจไทย พิจารณาจาก

- อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ
- รายได้ประชากร
- อัตราการเจริญเติบโตทางภาคธุรกิจ
- อัตราดอกเบี้ย เงินกู้

2) ด้านสังคม

- วิธีการดำรงชีวิต
- คุณภาพชีวิต
- การศึกษา
- กลุ่มอาชีพ

3) ด้านการเมือง

- เสถียรภาพของรัฐบาล
- นโยบายภาครัฐ

2. สภาพการตลาด

1) สภาพการตลาดในอดีตและปัจจุบัน

2) อุปสงค์ อุปทานของตลาด

3) แนวโน้มทิศทางการตลาด การขยายตัวหรือการเกิดตลาดใหม่ การ

แข่งขันทางการตลาด

4) ลูกค้ำ

2.3.3 รูปแบบการวิเคราะห์ประเภทอาคารในด้านการปรับปรุง

รูปแบบการวิเคราะห์ประเภทอาคารในด้านการปรับปรุงสามารถแบ่งได้เป็น 4 ลักษณะดังต่อไปนี้ (วิฑูพงษ์ สีสลาเธียร, 2554)

2.3.3.1 อาคารรูปแบบเดิม การใช้งานเดิม (Old Building – Same Use)

กรณีของอาคารเก่าที่ต้องการปรับปรุง เนื่องมาจากสภาพของอาคารที่เกิดความเสียหาย หรือเกิดจากการใช้งานเป็นระยะเวลาอันยาวนาน การจัดการส่วนใหญ่จะเป็นการปรับปรุงเกี่ยวกับการซ่อมแซมงานระบบโครงสร้างและงานระบบของอาคาร เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบน้ำประปา เป็นต้น

2.3.3.2 อาคารรูปแบบใหม่ การใช้งานเดิม (New Building – Same Use)

เป็นรูปแบบของการปรับปรุงแก้ไขอาคารเดิมให้เกิดความทันสมัยมากขึ้น โดยเป็นการจัดการในส่วนปลีกย่อยของตัวอาคาร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของอาคารให้มากขึ้นหรือแก้ไขบางส่วนของอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมาย

2.3.3.3 อาคารรูปแบบเดิม การใช้งานแบบใหม่ (Old Building – New Use)

เป็นการนำอาคารเก่ามาปรับปรุงเพื่อรองรับการใช้งานใหม่ ซึ่งอาจเป็นการเปลี่ยนการใช้งานเป็นอาคารประเภทอื่นด้วยโครงสร้างเดิม ซึ่งเป็นวิธีที่นิยมมากในประเทศไทยแถบตะวันตก โดยเฉพาะการนำอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมหรือประวัติศาสตร์มาปรับปรุง

2.3.3.4 อาคารรูปแบบใหม่ การใช้งานแบบใหม่ (New Building – New Use)

เป็นการปรับปรุงทางด้านพื้นที่ใช้สอยของอาคารให้รองรับการใช้งานในรูปแบบใหม่ ทั้งนี้อาจรวมถึงการปรับปรุงทางด้านประสิทธิภาพการใช้งานอาคาร และรูปร่างภายนอกบางประการ โดยต้องมีการพิจารณาเพื่อให้อาคารที่ได้รับการปรับปรุงมีการใช้งานอย่างเหมาะสม และสามารถตอบสนองต่อผู้ใช้งานตรงตามวัตถุประสงค์

2.3.4 การประเมินสภาพอาคาร

2.3.4.1 ความเสื่อมของอาคาร

ความเสื่อมของอาคารเกิดจากปัจจัยที่แตกต่างกัน ดังนี้ (นันทพล รามโกมุท, 2549)

(1) ความเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence)

เป็นความเสื่อมที่เกิดจากการทรุดโทรมหรือหมดอายุทางกายภาพขององค์ประกอบวัสดุ และโครงสร้าง ตามคุณสมบัติเฉพาะ ทำให้อาคารมีคุณสมบัติทางด้านความแข็งแรง ความคงทนถาวร และความสวยงามลดลง ความเสื่อมทางกายภาพสามารถจำแนกได้เป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ ความทรุดโทรม และความชำรุด ความเสื่อมทางกายภาพสามารถแก้ไขได้โดยการซ่อมแซมและปรับปรุง แต่เมื่อถึงเวลาที่โครงสร้างหลักของอาคารหมดสภาพ อาคารจึงจำเป็นต้องเลิกใช้ เนื่องจากไม่ปลอดภัยต่อการใช้งาน

(2) ความเสื่อมทางหน้าที่ใช้สอย (Functional Obsolescence)

เป็นความเสื่อมที่เกิดจากการที่อาคาร พื้นที่อาคาร และระบบประกอบอาคารไม่สามารถตอบสนองการใช้งานในปัจจุบันได้ รวมถึงมีประสิทธิภาพในการทำงานไม่เหมาะสม สอดคล้อง เนื่องจากอาคารขาดเทคโนโลยีที่การทำงานในอาคารต้องการ หรือไม่สามารถรองรับเทคโนโลยีสมัยใหม่ได้ ซึ่งแก้ไขได้ด้วยการดัดแปลงปรับเปลี่ยนอาคาร และระบบประกอบอาคารให้สอดคล้องกับการใช้งาน

(3) ความเสื่อมทางเศรษฐศาสตร์หรือการเงิน (Economic or Financial Obsolescence)

เป็นความเสื่อมอายุจากปัจจัยทางด้านเศรษฐศาสตร์ที่อาคารไม่สามารถตอบสนองความต้องการทางด้านการเงินหรือการลงทุน ไม่มีความคุ้มค่าที่จะใช้อาคารหลังนี้ต่อไป ซึ่งอาจแก้ไขได้ด้วยการปรับปรุงอาคาร ให้มีผลทางด้านผลตอบแทนด้านการเงินที่ดีขึ้นหรือมีค่าใช้จ่ายที่ลดลง

(4) ความเสื่อมจากปัจจัยภายนอก (External Obsolescence)

เป็นความเสื่อมของอาคารอันเกิดจากปัจจัยภายนอก เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม กายภาพ และกฎหมาย ซึ่งแก้ไขได้ยากและส่งผลเสียหายอย่างมากและรุนแรง ไม่สามารถควบคุมได้และคาดการณ์ได้ยาก

2.3.4.2 อายุอาคาร

อายุอาคารจะเริ่มตั้งแต่อาคารก่อสร้างเสร็จ มีการเข้าใช้งาน จนเมื่ออาคารเลิกใช้งาน โดยปัจจัยที่มีผลต่ออายุอาคารมีทั้งหมด 4 ปัจจัย ได้แก่ (นนทพล รามโกมุท, 2549)

(1) อายุทางกายภาพ (Physical Life)

เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถใช้งานได้ และมีความปลอดภัยต่อการใช้งาน อายุทางกายภาพของอาคารมีตั้งแต่ 50 – 100 ปี โดยขึ้นอยู่กับคุณภาพของการก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งพิจารณาได้จากความแข็งแรงและความคงทนถาวรของโครงสร้างอาคาร

(2) อายุทางเศรษฐกิจ (Economic Life)

เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถให้ผลประโยชน์ หรือผลตอบแทนที่วัดได้ด้วยผลทางการเงินแก่โครงการในช่วงระยะเวลาที่ใช้อาคารนั้น ทั้งจากรายรับ รายจ่าย การลงทุน และผลตอบแทน

(3) อายุทางประโยชน์ใช้สอย (Function Life)

เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถตอบสนองความต้องการใช้งานของโครงการได้ โดยพิจารณาจากความสามารถและประสิทธิภาพของอาคาร พื้นที่อาคาร และระบบประกอบอาคารที่สามารถตอบสนองต่อการใช้งานของโครงการหรือผู้ใช้อาคาร อายุอาคารทางประโยชน์ใช้สอยมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการวางแผนบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และดัดแปลงอาคาร

(4) อายุทางเทคโนโลยี (Technological Life)

เป็นช่วงระยะเวลาที่ระบบประกอบอาคารมีเทคโนโลยีตอบสนอง และทันสมัยตามความต้องการของผู้ใช้อาคาร

อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กมีอายุประมาณ 50-60 ปี โดยเฉลี่ยในช่วงเวลา 30 ปี ควรมีการซ่อมแซมหรือปรับปรุงอาคารใหม่ ทั้งโครงสร้างเสา คาน พื้น ไปตามความชำรุดบกพร่อง โดยส่วนประกอบของอาคารอื่น ๆ อาจมีอายุไม่เท่ากัน เช่น อายุ 5-8 ปี อาจมีการลอก หลุด หรือร่อน ระบบท่ออาจเกิดปัญหาการรั่วซึม เป็นต้น ซึ่งในการก่อสร้างได้มีการกำหนดอายุของส่วนประกอบของอาคารไว้เบื้องต้น ดังต่อไปนี้ (สำเร็จ ฤทธิ์พริ้ง, 2552)

ตารางที่ 2.1

อายุของส่วนประกอบของอาคาร

ส่วนประกอบของอาคาร	อายุ
คอนกรีต	50 – 60 ปี
กระเบื้องหลังคาคอนกรีต	50 – 60 ปี
กระเบื้องปูพื้น / แกรนิต	60 ปีขึ้นไป
กระเบื้องยาง	50 ปีขึ้นไป
เพดาน ยิปซัมบอร์ด	40 ปีขึ้นไป
ไม้บันได / ปาร์เกต์	45 ปีขึ้นไป
ไม้อัด	15 ปีขึ้นไป
วงกบไม้	50 ปีขึ้นไป
ถังบำบัด	50 ปีขึ้นไป
สายไฟ	40 ปีขึ้นไป
ผนังไม่รวมสี	60 ปีขึ้นไป
สีอาคาร	5 – 8 ปี

ที่มา: ดัดแปลงข้อมูลจาก สำเร็จ ฤทธิ์พริ้ง, 2552

2.4 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารทรัพยากรกายภาพ

2.4.1 ความหมายและคำจำกัดความของการบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management)

ได้มีผู้ให้คำจำกัดความเกี่ยวกับ การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management) ไว้มากมาย ซึ่งโดยสรุปแล้ว การบริหารทรัพยากรกายภาพ คือ กระบวนการทำงาน การบริหารจัดการ และดูแลซ่อมบำรุงอาคารและทรัพยากรกายภาพ ซึ่งได้แก่ สิ่งก่อสร้าง อุปกรณ์ อาคาร สถานที่ และสภาพแวดล้อม ให้มีความพร้อมและตอบสนองกับกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในอาคาร รวมถึงตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้งาน เพื่อเอื้อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ใช้งานและเจ้าของโครงการ โดยกำหนดให้กิจกรรมและเป้าหมายขององค์กรเป็นศูนย์กลาง อาคารเป็นเครื่องมือสนับสนุนองค์กร ในการเพิ่มศักยภาพ ผลผลิต และความสามารถในการแข่งขันของโครงการ โดยต้องมีการวางแผนและมีกลยุทธ์ที่ชัดเจน เพื่อให้การประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ภายในอาคาร สามารถดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

2.4.2 แนวคิดในการบริหารทรัพยากรกายภาพ

การบริหารทรัพยากรกายภาพ มุ่งเน้นให้การให้บริการต่อผู้คนในอาคาร (People) การทำงาน (Process) และอาคารสถานที่ (Place) สามารถทำงานร่วมกันได้อย่างสอดคล้อง เพื่อบรรลุผลสำเร็จขององค์กรตามที่มุ่งหมายไว้

โดยความสัมพันธ์ของ 3 องค์ประกอบสำคัญ คือ คน การทำงาน และอาคารสถานที่ สามารถอธิบายได้ ดังนี้ (บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช, 2547, น. 11)

2.4.2.1 คน (People)

คน (People) หมายถึง ผู้ใช้อาคาร ซึ่งได้แก่ พนักงาน ผู้ที่มาติดต่อธุรกิจ ผู้รับรอง ชาวบ้านข้างเคียง ที่เข้ามาใช้สถานที่นั้น ๆ และส่งผลให้เกิดการทำงานที่มีคุณค่า มีประสิทธิภาพต่อองค์กร และเกิดผลผลิต

2.4.2.2 การทำงาน (Process)

การทำงาน (Process) หมายถึง กิจกรรม ธุรกิจ หรือธุรกรรม ที่เกิดขึ้นภายในอาคารนั้น มีการใช้อาคารปฏิบัติงานทั้งในเวลาและนอกเวลาทำงานปกติ เพื่อให้ได้ผลตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

2.4.2.3 อาคารสถานที่ (Place)

อาคารสถานที่ (Place) หมายถึง อาคาร พื้นที่ทำงาน สถานที่และบริเวณ สิ่งแวดล้อม และเครื่องใช้ภายในอาคาร ซึ่งต้องมีบรรยากาศที่เหมาะสม มีความสะอาดเรียบร้อย มี

แสงและอุณหภูมิที่พอเหมาะ การใช้งานภายในอาคารมีความสะดวกรวดเร็ว มีมาตรฐานและความปลอดภัย มีประสิทธิภาพ และมีการบริการที่ดี

2.4.3 หลักการพื้นฐานของการบริหารทรัพยากรกายภาพ

หลักการสำคัญของการบริหารทรัพยากรกายภาพ คือ การกำกับและการดูแลอาคารสถานที่ให้มีความสอดคล้องกับความมุ่งประสงค์ขององค์กรนั้น ๆ โดยมีวัตถุประสงค์ในระยะสั้น คือ การลดค่าใช้จ่ายและการเพิ่มมูลค่าในการใช้อาคาร และมีวัตถุประสงค์ในระยะยาว คือ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและคุณภาพของอาคารที่ตอบสนองต่อการดำเนินงานขององค์กรตามจุดมุ่งหมาย ซึ่งการบริหารทรัพยากรกายภาพจะไม่มีรูปแบบที่ตายตัว แต่จะเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์และความต้องการขององค์กรในแต่ละช่วงเวลา โดยการประเมินผลการบริหารทรัพยากรกายภาพ จะพิจารณาจาก (บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช, 2547, น. 12)

- 1) ประสิทธิภาพ (Efficiency) และประสิทธิผล (Effectiveness) ของการใช้พื้นที่ และงานบริการในอาคารสถานที่
- 2) ผลผลิต (Productivity) จากการดำเนินงานขององค์กร
- 3) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินในอาคารสถานที่ (Health and Safety)
- 4) ค่าใช้จ่ายและรายได้ (Cost and Profit)

2.5 ผลการวิเคราะห์และผลสรุปแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

โรงแรม คือ สถานที่ที่ให้บริการที่พักชั่วคราวแก่บุคคลทั่วไป โดยมีวัตถุประสงค์ในเชิงธุรกิจ ซึ่งเกณฑ์ในการจัดประเภทของโรงแรมสามารถแบ่งได้ทั้งตามที่ตั้ง ขนาด จุดประสงค์ในการเข้าพัก ระดับของการบริการ อัตราราคาห้องพัก และการใช้สัญลักษณ์รูปดาว โดยโรงแรมที่มีระดับสามดาว จะมีมาตรฐานเป็นตัวชี้วัดทั้งหมด 9 หมวด ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมระดับสามดาวต้องปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ ส่วนโฮสเทล คือ สถานที่ที่ให้บริการที่พักในราคาประหยัดสำหรับนักเดินทาง โดยส่วนใหญ่จะเป็นห้องพักรวม ในโฮสเทลจะมีพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้บริการแก่ผู้เข้าพัก เช่น ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องนั่งเล่น บางแห่งอาจมีห้องพักแบบส่วนตัวและมีห้องน้ำในตัว

โรงแรมระดับสามดาวและโฮสเทลนั้นมีทั้งความเหมือนและความแตกต่าง โดยโรงแรมระดับสามดาวและโฮสเทลจะมีการให้บริการในระดับปานกลาง มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นและเพียงพอแก่การเข้าพัก แต่ห้องพักในโฮสเทลจะเน้นเป็นแบบห้องพักรวมมากกว่าห้องพักแบบส่วนตัว แต่ภายในโรงแรมระดับสามดาวจะเป็นห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด ในเรื่องของการบริการ โฮสเทลนั้นมีการให้บริการที่ดีใกล้เคียงกับโรงแรม แต่มีความเป็นกันเอง ยืดหยุ่น และให้ความรู้สึกผ่อนคลาย

มากกว่าการบริการของโรงแรม ภายในโฮสเทลจะมีพื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ ให้บริการแก่ลูกค้ามากกว่า ภายในโรงแรมระดับสามดาว แต่ในเรื่องของพื้นที่จอดรถ หรือห้องรับประทานอาหาร โรงแรมระดับสามดาวจะมีพื้นที่ในส่วนนี้ให้บริการแก่ลูกค้ามากกว่าโฮสเทล

การประกอบธุรกิจโฮสเทลให้ประสบความสำเร็จนั้น มีปัจจัยอยู่ 3 ประการ ได้แก่ 1) จุดขาย (Creativity) 2) ทำเลและการตลาด (Connecting) และ 3) การสร้างชุมชนของการอยู่ร่วมกัน (Community) โดยในเรื่องของจุดขาย ผู้ประกอบการควรเน้นการลงทุนด้วยซอฟต์แวร์ หรือความคิด จุดขาย และแบรนด์ดัง มากกว่าการลงทุนด้านฮาร์ดแวร์ หรือ สิ่งที่ต้องใช้เงินซื้อและสร้างขึ้น เพราะซอฟต์แวร์คือสิ่งที่สามารถสร้างมูลค่าได้อย่างแท้จริง ใช้งบประมาณน้อยกว่า และสามารถแข่งขันได้ในเชิงธุรกิจ ซึ่งผู้ประกอบการโฮสเทลต้องหาจุดสมดุลของการใช้ทั้งฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์อย่างลงตัว ด้านทำเลและการตลาด เป็นการเชื่อมโยงที่มีความหมายทั้งด้านฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ รวมถึงการใช้ประโยชน์จากองค์ประกอบที่มีอยู่แล้วรอบชุมชน ซึ่งทำเลที่ตั้งที่ดีที่สุดสำหรับธุรกิจโฮสเทล ควรเป็นทำเลที่อยู่ใกล้กับการคมนาคมหลักประเภทใดประเภทหนึ่ง แต่ทำเลในลักษณะนี้มักมีราคาสูง หาได้ยาก ดังนั้น ทำเลที่ดีที่สุดสำหรับธุรกิจโฮสเทล คือ ทำเลที่มีจุดเด่นที่ชัดเจนในด้านใดด้านหนึ่ง เช่น เป็นทำเลที่อยู่ใกล้กับจุดหมายการเดินทางของนักท่องเที่ยว หรือเป็นทำเลที่อยู่ใกล้กับจุดที่ผู้คนนิยมมาจับจ่ายใช้สอยกัน ในด้านการสร้างชุมชนของการอยู่ร่วมกัน ซึ่งเป็นหัวใจที่สำคัญที่สุดของธุรกิจโฮสเทล ที่การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นไม่มี คือ การสร้างชุมชนของนักเดินทางที่มีความแตกต่างด้านเชื้อชาติ ภาษา และวัฒนธรรม ให้มาอยู่ร่วมกัน เพื่อเรียนรู้การใช้ชีวิตและการเคารพสิทธิของกันและกัน ซึ่งสิ่งนี้ยังเป็นเอกลักษณ์ของคนในยุคปัจจุบันที่ชื่นชอบบรรยากาศการพบปะเพื่อนใหม่อีกด้วย นอกจากนี้ปัจจัยทั้ง 3 ประการ ที่จะส่งผลให้ธุรกิจโฮสเทลประสบความสำเร็จแล้วนั้น ผู้ประกอบการยังต้องปฏิบัติตามมาตรฐานของโฮสเทลที่กำหนดโดย Hostelling International (HI) ซึ่งเป็นองค์กรหลักของธุรกิจโฮสเทลด้วย โดยมาตรฐานของโฮสเทลนั้นจะประกอบไปด้วย 1) Welcome 2) Comfort 3) Cleanliness 4) Security และ 5) Privacy เพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าส่วนใหญ่ที่เป็นนักท่องเที่ยวและแบ็กแพ็กเกอร์รุ่นใหม่ นอกจากนี้ในเรื่องการแบ่งพื้นที่ในธุรกิจโฮสเทลยังมีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จ ซึ่งหลักการสำคัญในการแบ่งพื้นที่ในธุรกิจโฮสเทล มีความคล้ายคลึงกับการแบ่งพื้นที่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ คือ ต้องพยายามทำให้พื้นที่ที่สร้างรายได้ (Saleable Area) มีสัดส่วนที่มากกว่าพื้นที่ที่ไม่สร้างรายได้ (Non-Saleable Area)

ในด้านการปรับปรุงอาคาร ต้องมีการวิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพของโครงการ และการประเมินสภาพอาคารนั้น ๆ เพื่อประโยชน์ในด้านการเปรียบเทียบทางด้านต้นทุนและด้านเวลา ซึ่งต้องมีการวิเคราะห์ทั้งปัจจัยภายในโครงการ และปัจจัยภายนอกโครงการ โดยปัจจัยภายในโครงการ จะเป็นการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ การบริหารจัดการโครงการ จุดแข็ง

จุดอ่อนของโครงการ เพื่อให้เข้าใจถึงสถานภาพและศักยภาพของโครงการ และส่งผลถึงการศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการลงทุนปรับปรุงโครงการ ส่วนปัจจัยภายนอกโครงการ จะเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการลงทุนปรับปรุงโครงการ เพื่อกำหนดผลตอบแทนที่เหมาะสมในแต่ละโครงการ โดยการนำหลักการวิเคราะห์ SWOT มาใช้ในการหาโอกาสในการดำเนินกิจการและหลีกเลี่ยงอุปสรรคที่จะเกิดขึ้น รวมถึงการนำจุดแข็งของโครงการมาประยุกต์ใช้ให้เกิดประโยชน์และลดจุดอ่อนของโครงการ เพื่อให้การลงทุนปรับปรุงโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพ เพื่อปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาวให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทลนั้น ถือเป็นการปรับปรุงอาคารประเภทอาคารรูปแบบใหม่ การใช้งานแบบใหม่ (New Building – New Use) คือ เป็นการปรับปรุงอาคารทางด้านพื้นที่ใช้สอยให้รองรับการใช้งานในรูปแบบใหม่ จากเดิมเป็นอาคารประเภทโรงแรม ทำการปรับปรุงให้เป็นอาคารประเภทโฮสเทล โดยต้องมีการพิจารณาเพื่อให้อาคารที่ได้รับการปรับปรุงมีการใช้งานอย่างเหมาะสม และสามารถตอบสนองต่อผู้ใช้งานตรงตามวัตถุประสงค์ ซึ่งการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพเพื่อปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาวให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล จะต้องคำนึงถึงด้านการวิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพของโครงการเพื่อประโยชน์ในด้านการเปรียบเทียบทางด้านต้นทุนและด้านเวลาแล้ว ยังต้องมีการคำนึงถึงการบริหารทรัพยากรกายภาพภายในอาคารหลังจากการปรับปรุงเป็นอาคารประเภทโฮสเทลด้วย โดยการบริหารจัดการโฮสเทล จะแบ่งออกเป็น 3 ช่วง คือ 1) ช่วงก่อนเข้าพัก เป็นช่วงที่มีการให้ข้อมูลต่าง ๆ กับลูกค้า ทั้งในเรื่องของที่พัก การเดินทาง และการท่องเที่ยว รวมถึงการได้รับบู้คกิ้ง (Booking) จากลูกค้า 2) ช่วงระหว่างเข้าพัก การบริหารจัดการในช่วงนี้จะเริ่มตั้งแต่การดูแลภาพลักษณ์ของอาคารสถานที่ และบริเวณโดยรอบให้ดูสะอาดเรียบร้อย มีบรรยากาศที่เป็นกันเอง สนุกสนาน สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีความพร้อมต่อการใช้งาน และมีการให้ข้อมูลต่าง ๆ รวมถึงการช่วยเหลือลูกค้าตามแต่กรณี และ 3) ช่วงหลังเข้าพัก ในช่วงนี้จะเป็นในเรื่องของการติดตามผลของคุณภาพในการให้บริการ เช่น การสอบถามลูกค้าเกี่ยวกับคุณภาพของการให้บริการ การบริการตอบข้อซักถาม รวมถึงการบริการส่งคืนของที่ลูกค้าอาจลืมไว้ที่โฮสเทล โดยหลักสำคัญในการบริหารจัดการโฮสเทลคือ ต้องมีความยืดหยุ่น สามารถปรับเปลี่ยนได้เสมอ เพื่อให้สามารถบริการและช่วยเหลือลูกค้าให้ได้มากที่สุด นอกจากนั้นพื้นที่ภายในโฮสเทล เช่น ห้องรับฝากกระเป๋าเดินทาง ห้องเก็บของ ยังมีส่วนช่วยให้การบริหารจัดการเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นด้วย

บทที่ 3

วิธีการวิจัย

3.1 แบบแผนการวิจัย

การวิจัยเรื่องแนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร เพื่อปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล ได้ทำการศึกษาเฉพาะโครงการโรงแรมระดับสามดาวขนาดเล็กที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง จำนวน 5 โครงการ โดยเป็นกลุ่มโรงแรมระดับสามดาวที่บริหารโดยผู้ประกอบการอิสระและตั้งอยู่ในบริเวณถนนคนเดิน เนื่องจากเป็นบริเวณที่อยู่ใกล้กับการคมนาคมหลัก และได้ทำการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโครงการโฮสเทลจำนวน 2 โครงการ โดยเป็นโครงการโฮสเทลในประเทศไทยที่ได้รับการปรับปรุงมาจากอาคารเก่า และเป็นโฮสเทลที่ได้รับความนิยมในอันดับต้น ๆ ของประเทศไทย นอกจากนี้ได้ทำการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลจำนวน 3 ราย ซึ่งมีเนื้อหาในการศึกษาครอบคลุมเรื่องกระบวนการในการปรับปรุงอาคาร การออกแบบ การบริหารจัดการ และภาพรวมของโครงการในแต่ละกรณีศึกษา เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการปรับปรุงอาคาร

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย

ประชากรในการวิจัย แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

3.2.1 โครงการโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้

กลุ่มตัวอย่างของโครงการโรงแรมระดับสามดาวที่บริหารโดยผู้ประกอบการอิสระ ในพื้นที่พัทยาใต้ที่ทำการศึกษานี้ มีจำนวน 5 โครงการ โดยเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในบริเวณถนนคนเดิน เนื่องจากเป็นบริเวณที่อยู่ใกล้กับการคมนาคมหลัก คือ จุดจอดรถตู้และท่าเรือแหลมบาลีฮายและเป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องไม่เกิน 50 ห้อง ซึ่งได้แก่

1. โรงแรม A
2. โรงแรม B
3. โรงแรม C
4. โรงแรม D
5. โรงแรม E

3.2.2 โครงการโฮสเทล

กลุ่มตัวอย่างของโครงการโฮสเทลที่ทำการศึกษาลักษณะทางกายภาพในงานวิจัยนี้ มีจำนวน 2 โครงการ โดยเป็นโครงการที่ได้รับการปรับปรุงมาจากอาคารเก่า และเป็นโครงการที่ได้รับความนิยมในอันดับต้น ๆ รวมถึงเป็นต้นแบบให้แก่โฮสเทลแห่งอื่น ๆ ในประเทศไทย ซึ่งได้แก่

1. หลับดีโฮสเทล
2. สะพายเป้โฮสเทล

3.2.3 ผู้ประกอบการโฮสเทล

กลุ่มตัวอย่างของผู้ประกอบการเจ้าของโครงการโฮสเทลที่ทำการสัมภาษณ์ในงานวิจัยนี้มีจำนวน 3 ราย โดยเป็นผู้ประกอบการเจ้าของโครงการโฮสเทลที่ได้รับความนิยมในอันดับต้น ๆ ของกรุงเทพมหานคร จำนวน 2 ราย และเป็นผู้ประกอบการเจ้าของโครงการโฮสเทลในจังหวัดเชียงราย จำนวน 1 ราย ซึ่งได้แก่

1. หลับดีโฮสเทล (กรุงเทพมหานคร)
2. สะพายเป้โฮสเทล (กรุงเทพมหานคร)
3. เมอซีโฮสเทล (เชียงราย)

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยนี้ประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือ แบบสำรวจข้อมูลของโครงการในกลุ่มตัวอย่าง และแบบสัมภาษณ์ของผู้ประกอบการเจ้าของโครงการโฮสเทลในกลุ่มตัวอย่าง โดยแยกประเภทข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาและวิเคราะห์ออกเป็น 2 ประเภท คือ

3.3.1 แบบสำรวจ

เป็นเครื่องมือที่ใช้ศึกษาและสำรวจข้อมูลภาพรวมทั่วไป รวมถึงปัจจัยทางกายภาพของโครงการโรงแรมระดับสามดาว และโครงการโฮสเทลในกลุ่มตัวอย่าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ส่วนที่ 1 ลักษณะทางกายภาพภายนอกอาคาร
- ส่วนที่ 2 ลักษณะทางกายภาพภายในอาคาร
- ส่วนที่ 3 ระบบประกอบอาคาร

3.3.2 แบบสัมภาษณ์

สำหรับศึกษากระบวนการในการปรับปรุงอาคาร การออกแบบ การบริหารจัดการ และปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จทางธุรกิจของโครงการโฮสเทล โดยสอบถามในกลุ่มผู้ประกอบการที่มี

ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจโฮสเทลในกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งแบ่งประเด็นในการสัมภาษณ์ออกเป็น 4 ส่วน คือ

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์
- ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับโฮสเทล
- ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคาร
- ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการ

3.4 การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ

3.4.1 แบบสำรวจ

ผู้วิจัยได้มีการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างแบบสำรวจ โดยให้ผู้เชี่ยวชาญด้านการวิจัยเป็นผู้ตรวจสอบความถูกต้อง และความสัมพันธ์กับเนื้อหาที่ใช้ในการวิจัย

3.4.2 แบบสัมภาษณ์

ผู้วิจัยได้สร้างแบบสัมภาษณ์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากปัจจัยที่ต้องการศึกษาและนำมาวิเคราะห์ โดยให้ผู้เชี่ยวชาญเป็นผู้ตรวจสอบความถูกต้องของเนื้อหา

3.5 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

3.5.1 การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

โดยทำการศึกษาข้อมูลในด้านการท่องเที่ยว ด้านสังคม ด้านเศรษฐกิจของเมืองพัทยา ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจของโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยา และทำการศึกษาข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจโฮสเทล รวมถึงศึกษาลักษณะทางกายภาพของแต่ละโครงการในกลุ่มตัวอย่าง นอกจากนั้นได้ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิเกี่ยวกับแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการในการปรับปรุงอาคาร การออกแบบและการบริหารจัดการโครงการโฮสเทล

3.5.2 การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

โดยทำการสังเกตและถ่ายภาพของโครงการโรงแรมระดับสามดาว และโครงการโฮสเทลในกลุ่มตัวอย่าง โดยแบ่งการเก็บข้อมูลออกเป็น ส่วน ๆ คือ สถานที่ตั้ง ลักษณะภายนอกของอาคาร การจัดวางผังอาคาร ลักษณะการจัดผังภายในอาคารและภายในห้องพัก การจัดรูปแบบของพื้นที่ส่วนรวม และการบริหารจัดการภายในโครงการ

3.5.3 การสัมภาษณ์ (Interview)

การสัมภาษณ์ความคิดเห็นของกลุ่มผู้ประกอบการเจ้าของโครงการโฮสเทล ในเรื่องของกระบวนการในการปรับปรุงอาคาร แนวคิดในด้านการออกแบบ และการบริหารจัดการโครงการโฮสเทล โดยทำการสัมภาษณ์เป็นรายบุคคล

3.6 การวิเคราะห์และแปลผลข้อมูล

ผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจและการสัมภาษณ์ จากนั้นได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูล โดยมีขั้นตอนดังนี้

3.6.1 วิเคราะห์แบบสำรวจ

โดยการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพตามรายละเอียดต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ เพื่อหาลักษณะร่วมและทำการประเมินสภาพอาคารของโครงการโรงแรมระดับสามดาว และเพื่อหาปัจจัยที่ส่งผลให้โครงการโฮสเทลในกลุ่มตัวอย่างได้รับความนิยมเป็นอันดับต้น ๆ ของประเทศไทย

3.6.2 วิเคราะห์แบบสัมภาษณ์

โดยทำการวิเคราะห์เกี่ยวกับกระบวนการในการปรับปรุงอาคาร การออกแบบและการบริหารจัดการของโครงการโฮสเทล เพื่อหาวิธีการจัดการที่เหมาะสมและเกิดประสิทธิภาพมากที่สุด และนำไปสู่แนวทางในการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการอาคารโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล

3.6.3 สรุปผลและนำเสนอแนวทางในการปรับปรุง

สรุปผลและนำเสนอแนวทางที่เหมาะสมและเกิดประสิทธิภาพสูงที่สุดในการปรับปรุงและการบริหารจัดการอาคารโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล

บทที่ 4

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

ผลการศึกษา แบ่งเป็น 4 ส่วน ดังนี้

4.1 ลักษณะทางกายภาพของเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี

4.1.1 การเข้าถึงพื้นที่

4.1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

4.1.3 ประชากร

4.1.4 สถานการณ์ด้านการท่องเที่ยวของเมืองพัทยา

4.2 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้

จังหวัดชลบุรี

4.2.1 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม A

4.2.2 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม B

4.2.3 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม C

4.2.4 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม D

4.2.5 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม E

4.2.6 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของลักษณะทางกายภาพของโรงแรมระดับสามดาว

ในพื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี

4.3 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล

4.3.1 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของหลักดีโฮสเทล (สาขาสีลม)

4.3.2 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของสะพานเป็โฮสเทล

4.3.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล

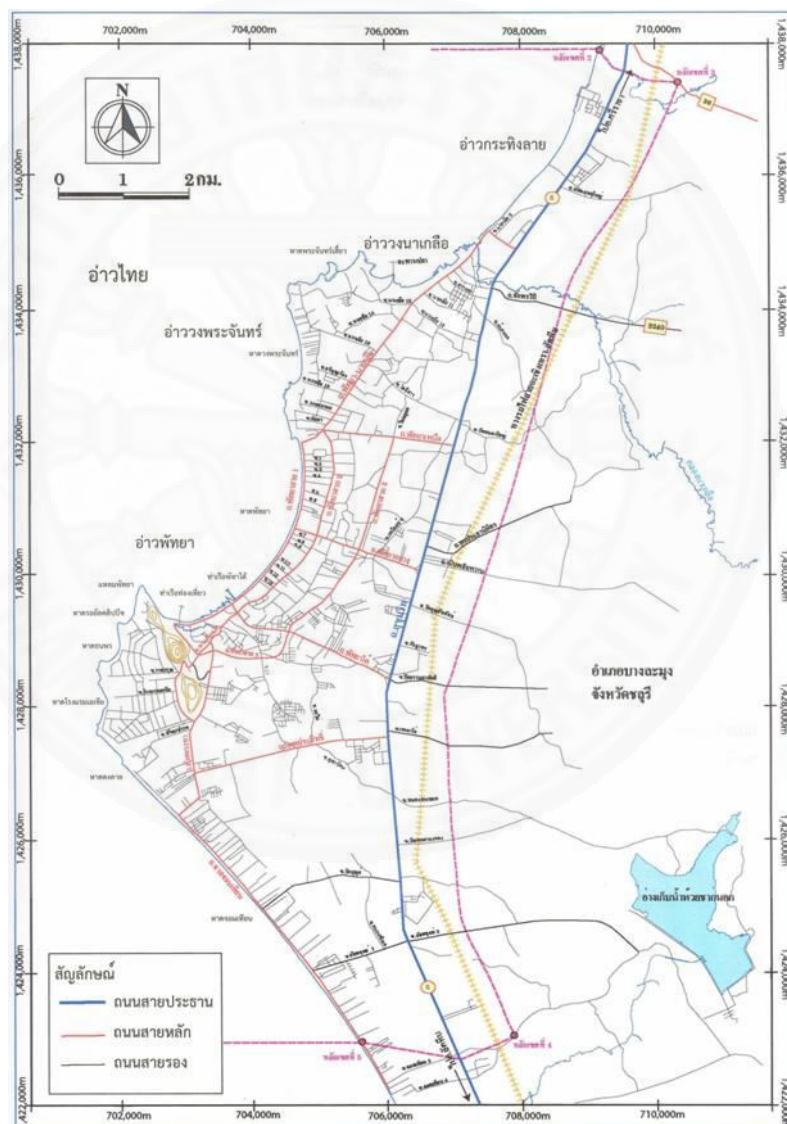
4.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ของผู้ประกอบการโฮสเทล

4.1 ลักษณะทางกายภาพของเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี

เมืองพัทยา ตั้งอยู่ทางภาคตะวันออกของประเทศไทย ในท้องที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ห่างจากกรุงเทพมหานคร ประมาณ 150 กิโลเมตร มีพื้นที่ทั้งหมด 208.10 ตารางกิโลเมตร (130,062.50 ไร่) โดยแบ่งเป็นส่วนพื้นดิน (รวมพื้นที่เกาะล้าน) 53.44 ตารางกิโลเมตร (33,400 ไร่)

และส่วนพื้นน้ำ 154.66 ตารางกิโลเมตร (96,662.50 ไร่) โดยชายหาดพัทยามีความยาวประมาณ 15 กิโลเมตร ซึ่งขอบเขตของเมืองพัทยามีอาณาเขต ดังนี้ (ภาพที่ 4.1)

ทิศเหนือ	เริ่มจากแนวคลองกระทิงลาย
ทิศตะวันออก	ขนานกับถนนสุขุมวิท โดยห่างจากถนนสุขุมวิทไปทางทิศตะวันออกประมาณ 900 เมตร
ทิศตะวันตก	ขนานกับแนวชายฝั่งทะเล
ทิศใต้	จรดพื้นที่ตำบลห้วยใหญ่



ภาพที่ 4.1 แผนที่เมืองพัทยา. โดย ศาลาว่าการเมืองพัทยา, สืบค้นจาก <http://www.pattaya.go.th/city-information/เกี่ยวกับพัทยา/แผนที่เมืองพัทยา-2/>

4.1.1 การเข้าถึงพื้นที่

เมืองพัทยา เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของภาคตะวันออกและของประเทศไทย ซึ่งการเดินทางเข้าถึงเมืองพัทยาสสามารถเดินทางเข้าถึงได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว โดยมีเส้นทางที่สำคัญ ดังนี้

4.1.1.1 การคมนาคมทางรถยนต์

เมืองพัทยาสสามารถเข้าถึงได้สะดวกจากกรุงเทพฯ ในระยะเวลาไม่เกิน 2 ชั่วโมง โดยเส้นทางที่สะดวกที่สุด คือ ทางหลวงพิเศษ (มอเตอร์เวย์) และจากสนามบินสุวรรณภูมิมายังเมืองพัทยา ใช้เวลาเพียง 1 ชั่วโมง 30 นาที โดยมีถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) เป็นถนนสายหลักในการเดินทางเข้าสู่เมืองพัทยา ซึ่งถนนสุขุมวิท ยังเป็นเส้นทางสายหลักของภาคตะวันออก และเป็นถนนที่เชื่อมเมืองพัทยากับสถานที่สำคัญต่าง ๆ ด้วย

นอกจากการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว การเข้าถึงเมืองพัทยายังสามารถเดินทางโดยรถโดยสารปรับอากาศจากสถานีขนส่งสายตะวันออก (เอกมัย) สถานีขนส่งสายเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือ (หมอชิต 2) และสถานีขนส่งสายใต้มายังเมืองพัทยาได้อย่างสะดวก ส่วนการเดินทางจากสนามบินสุวรรณภูมิมายังเมืองพัทยา สามารถใช้บริการรถแท็กซี่ หรือรถโดยสารปรับอากาศจากสนามบินมายังเมืองพัทยาได้เช่นเดียวกัน

4.1.1.2 การคมนาคมทางรถไฟ

การเดินทางโดยรถไฟ จะอาศัยเส้นทางรถไฟสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ ซึ่งเป็นเส้นทางเลียบชายฝั่งทะเลตะวันออก เริ่มต้นจากสถานีฉะเชิงเทราสู่ปลายทางบริเวณท่าเทียบเรือน้ำลึกสัตหีบ ระยะทางประมาณ 134 กิโลเมตร เส้นทางรถไฟที่ผ่านเมืองพัทยา ได้แก่ สายที่ 283 กรุงเทพฯ-พลูตาหลวง และสายที่ 284 พลูตาหลวง-กรุงเทพฯ ซึ่งมีการเดินรถเฉพาะวันจันทร์-ศุกร์

4.1.1.3 การคมนาคมทางอากาศ

การคมนาคมทางอากาศ สามารถมาลงได้ที่สนามบินอู่ตะเภา ซึ่งตั้งอยู่ในเขตอำเภอสัตหีบ และอยู่ในความดูแลของทหารเรือ โดยมีระยะทางห่างจากเมืองพัทยาประมาณ 45 กิโลเมตร ซึ่งปัจจุบันสนามบินอู่ตะเภาได้เปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ด้วย โดยมีสายการบินบางกอกแอร์เวย์เปิดบริการรับ-ส่งผู้โดยสารระหว่างอู่ตะเภา เกาะสมุย และภูเก็ต โดยมีระยะเวลาเดินทางระหว่างพัทยา-เกาะสมุย เป็นเวลา 1 ชั่วโมง 5 นาที และระหว่างพัทยา-จังหวัดภูเก็ต เป็นเวลา 1 ชั่วโมง 30 นาที นอกจากนี้สนามบินอู่ตะเภายังสามารถรองรับสายการบินต่างชาติ ได้แก่ สายการบินโคเรียนแอร์ เส้นทางบินโซล-พัทยา สายการบินพีเอ็มทีแอร์ เส้นทางบินเฮลซิงกิ-พัทยา และโฮจินห์ซิตี้-พัทยา รวมทั้งเครื่องบินแบบเช่าเหมาลำ (Charter Flight) ได้เช่นกัน

4.1.1.4 การคมนาคมทางน้ำ

การคมนาคมทางน้ำส่วนใหญ่ในเมืองพัทยาจะเป็นไปเพื่อการท่องเที่ยวเป็นหลัก โดยมีความเชื่อมโยงทั้งในและต่างประเทศ ดังนี้

(1) เส้นทางในประเทศ

เมืองพัทยามีท่าเรือพัทยาใต้ (แหลมบาลีฮาย) ซึ่งเป็นท่าเทียบเรือของเมืองพัทยาสำหรับเรือโดยสารและเรือท่องเที่ยว โดยมีเส้นทางดังนี้

- เส้นทางพัทยา-หมู่เกาะล้าน

มีเรือโดยสารให้บริการจากท่าเทียบเรือพัทยาใต้ (แหลมบาลีฮาย) ไปยังเกาะล้าน ซึ่งอยู่ห่างจากเมืองพัทยา 7 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 45 นาที และมีเรือเร็วให้บริการบริเวณท่าเทียบเรือพัทยาใต้ (แหลมบาลีฮาย) และชายหาดพัทยา ไปยังเกาะต่าง ๆ ในหมู่เกาะล้าน ใช้เวลาเดินทางเพียง 15 นาที

- เส้นทางพัทยา-หมู่เกาะไผ่

มีเรือเร็วให้บริการบริเวณท่าเทียบเรือพัทยาใต้ (แหลมบาลีฮาย) และชายหาดพัทยาไปยังเกาะไผ่ ซึ่งอยู่ห่างจากเมืองพัทยา 9.5 กิโลเมตร และเกาะต่าง ๆ โดยรอบ

- เส้นทางพัทยา-หมู่เกาะสีชัง

มีเรือเร็วให้บริการบริเวณท่าเทียบเรือพัทยาใต้ (แหลมบาลีฮาย) และชายหาดพัทยาไปยังเกาะสีชัง ซึ่งอยู่ห่างจากเมืองพัทยา 25 กิโลเมตร และเกาะต่าง ๆ โดยรอบ

- เส้นทางล่องเรือสำราญ พัทยา-เกาะสมุย

ให้บริการโดยเรือสิริธรรา โอเชียน ควีนส์ มีห้องพักผ่อนเรือ 131 ห้อง รองรับผู้โดยสารได้ทั้งหมด 375 คน ใช้เวลาเดินทางทั้งหมด 15 ชั่วโมง

(2) เส้นทางระหว่างประเทศ

- เส้นทางล่องเรือสำราญของสตาร์ครุยส์

มีเส้นทางท่องเที่ยวทั้งหมด 3 เส้นทาง โดยเดินทางจากสิงคโปร์มาจอดที่ท่าเทียบเรือท่องเที่ยว A1 ของท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบัง อำเภอกะปิราชา ซึ่งเป็นท่าเรือของเอกชนสำหรับจอดเรือสินค้าเป็นหลัก ตั้งอยู่ห่างจากเมืองพัทยา 21 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 15 นาที

- เส้นทางล่องเรือยอร์ช

มีจุดจอดเรืออยู่ที่โอเชียน มารีน่า ยอร์ช คลับ ซึ่งเป็นมารีน่าที่ใหญ่ที่สุดในภาคตะวันออก สามารถจอดเรือในน้ำได้ 300 ลำ และบนบก 200 ลำ ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท หาดจอมเทียน อำเภอสัตหีบ และใช้เวลาเดินทางเข้าสู่เมืองพัทยาได้ไม่เกิน 10 นาที

จากข้อมูลด้านการคมนาคมทางน้ำในเมืองพัทยา พบว่า พัทยามีการเชื่อมโยงทางทะเลกับหมู่เกาะต่าง ๆ ในจังหวัดชลบุรีได้เป็นอย่างดี และยังสามารถรองรับการเดินทางทางเรือจากต่างประเทศ ซึ่งมีท่าเรืออยู่ที่แหลมฉบัง ร่วมกับการมีมาริน่าที่ใหญ่ที่สุดในภาคตะวันออกที่หาดจอมเทียน

4.1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

4.1.2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองพัทยา สามารถจำแนกประเภทได้ดังนี้

ตารางที่ 4.1

การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองพัทยา

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่	
	ไร่	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	14,423	12.47
พาณิชยกรรม	4,930	4.26
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	616	0.53
สถาบันการศึกษา	636	0.55
สถาบันศาสนา	501	0.43
สถาบันราชการ	610	0.53
การนันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจ	302	0.26
ถนน ตรอก ซอย	3,990	3.45
แม่น้ำ ลำคลอง บึง	4,718	4.08
เกษตรและที่ว่าง	84,900	73.43
รวม	115,626	100.00

หมายเหตุ. จาก รายงานการศึกษาฉบับสุดท้ายโครงการประเมินผลและปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองพัทยา, 2553

จากตารางที่ 4.1 แสดงให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมของเมืองพัทยา มีพื้นที่ประมาณ 4,930 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.26 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมากเป็นอันดับสามของเมืองพัทยา (อันดับหนึ่ง คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 73.43 และอันดับสอง คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 12.47) บริเวณที่มีการกระจุกตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมากที่สุด ได้แก่ บริเวณถนนพัทยาเหนือถึงถนนพัทยาใต้ โดยเฉพาะถนนพัทยาสาย 1 และถนนพัทยาสาย 2 ที่เป็นย่านธุรกิจกลาง คือ เป็นย่านที่มีทั้งโรงแรม ที่พักตากอากาศ ร้านอาหาร และสถานบันเทิงให้บริการทั้งสองฝั่งถนน

4.1.2.2 การใช้ประโยชน์อาคาร

การใช้ประโยชน์อาคารของเมืองพัทยา สามารถจำแนกประเภทได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.2

การใช้ประโยชน์อาคารของเมืองพัทยา

ประเภทอาคาร	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่คลุมดิน (ตารางเมตร)
ที่อยู่อาศัย	69,788	8,148,369
พาณิชยกรรม	12,553	2,305,362
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	1,122	377,120
สถาบันการศึกษา	610	198,956
ศาสนสถาน	869	113,520
สถาบันราชการ	623	165,239
การนันทนาการ	217	127,507
อื่นๆ	3,035	527,355
รวม	88,817	11,963,427

หมายเหตุ. จาก รายงานการศึกษาฉบับสุดท้ายโครงการประเมินผลและปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองพัทยา, 2553

จากตารางที่ 4.2 แสดงให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์อาคารของเมืองพัทยาด้านพาณิชย์กรรมมีทั้งหมด 12,553 หลัง มีพื้นที่คลุมดิน 2,305,362 ตารางเมตร ซึ่งมากเป็นอันดับ 2 รองจากที่อยู่อาศัย โดยการประกอบการด้านพาณิชย์กรรม สามารถจำแนกเป็นประเภทต่าง ๆ ได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.3

ประเภทของพาณิชย์กรรมในเมืองพัทยา

ประเภทของพาณิชย์กรรม	จำนวน (แห่ง)
โรงแรม	517
รีสอร์ท	86
เกสเฮ้าส์	136
คอนโดมิเนียม	172
หมู่บ้านจัดสรร	100
ธนาคาร	150
สถานีบริการน้ำมัน	19
สถานีบริการ LPG	2
สถานีบริการ NGV	4
ศูนย์การค้า (ห้างสรรพสินค้า)	39
ร้านอาหาร	1,165
สถานบันเทิง (รวมบาร์เปียร์ สปา และนวดแผนโบราณ)	698
สถานที่ท่องเที่ยว	329
รวม	3,417

หมายเหตุ. ไม่รวมธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจนำเข้า-ส่งออก และธุรกิจจำหน่ายหรือให้เช่าพาหนะ

หมายเหตุ. จาก ศาลาว่าการเมืองพัทยา, 2555

จากตารางที่ 4.3 แสดงให้เห็นว่าประเภทของพาณิชย์กรรมในเมืองพัทยา ที่เป็นธุรกิจโรงแรม มีทั้งหมด 517 แห่ง ซึ่งมากเป็นอันดับ 3 รองจากร้านอาหารและสถานบันเทิง

4.1.3 ประชากร

ประชากรในเมืองพัทยามีจำนวนที่เพิ่มขึ้นในทุก ๆ ปี โดยเฉลี่ยจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 1-2 ต่อปี โดยในปี 2557 มีจำนวนประชากรในเขตเมืองพัทยาทามทะเบียนราษฎรทั้งหมด 113,083 คน โดยแบ่งเป็นประชากรชาย 52,143 คน และประชากรหญิง 60,940 คน ซึ่งจากตัวเลขแสดงให้เห็นว่าเมืองพัทยามีประชากรไม่หนาแน่น แต่เนื่องจากเมืองพัทยาเป็นเมืองท่องเที่ยว มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว และมีการอพยพแรงงานจากถิ่นอื่นเข้ามา เมืองพัทยาจึงมีประชากรแฝงมากกว่าความเป็นจริง โดยเมืองพัทยามีประชากรแฝงประมาณ 400,000-500,000 คน โดยไม่ได้มีการแจ้งย้ายเข้ามาตามกฎหมายทะเบียนราษฎร และประชากรส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 87 ประกอบอาชีพด้านการค้าและการบริการนักท่องเที่ยวในรูปแบบต่าง ๆ นอกเหนือจากนั้นประกอบอาชีพเกษตรกรรม อุตสาหกรรมการประมง และการค้าขาย (สำนักปลัดเมืองพัทยา, 2557)

4.1.4 สถานการณ์ด้านการท่องเที่ยวของเมืองพัทยา

ตารางที่ 4.4

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรม เกสเฮ้าส์ รีสอร์ท และบังกะโลในเขตเมืองพัทยา

สัญชาติ (Nationality)	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
ไทย	830,577	980,635	1,013,476	1,867,368	1,991,533	2,338,868	2,150,834
บรูไน	275	648	188	2,665	3,798	4,654	4,817
กัมพูชา	3,593	1,687	3,508	1,990	2,828	2,448	2,574
อินโดนีเซีย	22,328	16,962	19,474	37,286	42,333	51,148	51,313
ลาว	716	1,550	966	2,034	2,079	2,258	2,102
มาเลเซีย	43,577	33,725	31,448	52,871	43,603	61,726	55,753
พม่า	746	420	708	1,833	1,992	2,560	2,543
ฟิลิปปินส์	3,916	5,224	4,770	12,486	12,529	17,137	16,676
สิงคโปร์	12,445	10,002	9,888	18,981	19,454	24,800	23,633
เวียดนาม	56,607	78,208	65,080	97,970	118,734	125,574	107,572
จีน	267,575	335,561	456,134	792,022	956,264	1,174,315	1,099,255
ฮ่องกง	76,042	73,277	62,703	90,641	91,049	109,484	98,773
ญี่ปุ่น	44,729	44,909	38,828	74,503	77,698	106,139	102,751
เกาหลี	224,140	103,973	109,599	249,996	296,612	390,228	353,714
ไต้หวัน	137,996	210,717	170,050	183,295	167,606	195,351	175,781
ออสเตรเลีย	16,876	15,938	15,632	31,332	34,164	47,007	42,498

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรม เกสเฮ้าส์ รีสอร์ท และบังกะโลในเขตเมืองพัทยา

สัญชาติ (Nationality)	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
เบลเยียม	10,825	9,875	8,593	17,066	17,839	21,710	20,291
เดนมาร์ก	15,026	15,859	13,578	28,637	30,274	39,836	37,130
ฟินแลนด์	40,862	27,689	20,855	42,389	56,690	72,758	60,299
ฝรั่งเศส	29,006	32,356	25,106	54,982	62,245	85,477	78,288
เยอรมนี	171,698	187,432	232,994	404,420	344,046	434,070	389,510
อิตาลี	20,394	18,342	14,859	38,551	44,933	59,069	57,060
เนเธอร์แลนด์	25,413	28,187	29,692	72,598	73,474	95,083	86,707
นอร์เวย์	17,454	14,681	16,208	45,908	64,015	78,651	73,587
รัสเซีย	643,070	519,339	927,031	2,204,459	2,301,058	1,601,019	1,348,664
สเปน	1,368	1,373	1,198	2,709	2,762	3,879	3,743
สวีเดน	22,623	23,271	23,425	50,657	63,783	92,344	83,398
สวิสเซอร์แลนด์	19,109	18,828	15,636	33,337	41,120	58,914	57,670
สหราชอาณาจักร	135,246	124,713	93,343	167,225	194,054	286,556	258,004
ยุโรปตะวันออก	52,118	36,303	36,240	113,908	154,675	257,433	245,320
แคนาดา	11,130	12,522	8,234	25,902	23,086	28,326	26,811
สหรัฐอเมริกา	82,466	84,473	59,115	100,626	96,947	131,094	120,167
อินเดีย	126,326	161,429	163,200	298,679	304,617	360,524	320,247
ออสเตรเลีย	44,343	42,047	52,766	98,218	119,437	147,730	129,430
นิวซีแลนด์	4,805	9,133	6,067	10,320	12,499	16,448	15,223
ตะวันออกกลาง	105,319	113,050	124,928	389,123	416,739	455,994	396,059
อิสราเอล	9,269	9,284	7,581	24,949	38,031	39,036	35,674
แอฟริกา	2,677	3,728	4,043	5,753	6,392	7,441	7,379
อื่นๆ	87,432	86,154	120,480	131,350	144,839	129,061	102,293
รวม	3,420,171	3,493,506	4,007,623	7,879,039	8,367,214	9,156,150	8,243,543
ชาวไทย	830,577	980,635	1,013,476	1,867,368	1,991,533	2,338,868	2,150,834
ชาวต่างประเทศ	2,589,594	2,512,871	2,994,147	6,011,671	6,375,681	6,817,282	6,092,709

หมายเหตุ: ดัดแปลงข้อมูลจาก กรมการท่องเที่ยว

จากตารางที่ 4.4 จะแสดงให้เห็นว่า โดยเฉลี่ยนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เข้ามาพักในเขตเมืองพัทยา มีสัดส่วนที่มากกว่านักท่องเที่ยวชาวไทยถึง 3 เท่า โดยในปี พ.ศ.2557 มีนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คิดเป็นร้อยละ 16.36 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด และมีนักท่องเที่ยวชาวจีนมากเป็นอันดับ 2 คิดเป็นร้อยละ 13.33 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด

4.2 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี

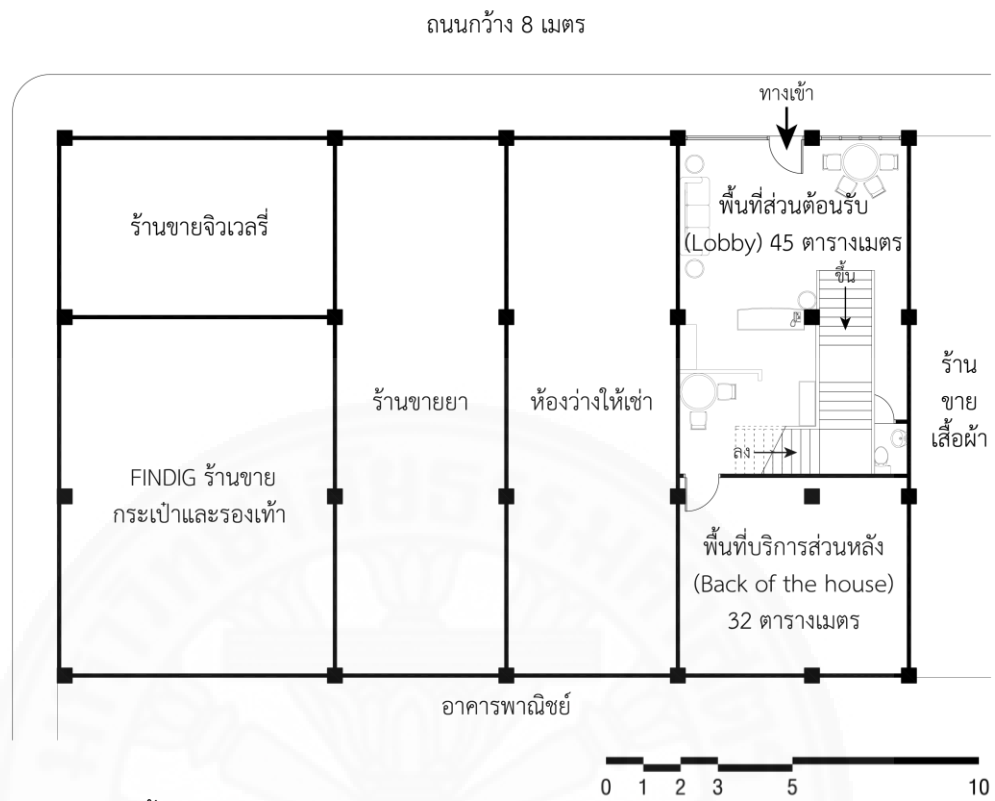
การสำรวจกลุ่มตัวอย่างของโรงแรมทั้ง 5 แห่ง ซึ่งได้แก่ โรงแรม A , โรงแรม B , โรงแรม C , โรงแรม D และโรงแรม E โดยทำการสังเกต สรรวจลักษณะทางกายภาพ ถ่ายภาพ และสืบค้นข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ทำให้ได้ผลการศึกษาของลักษณะทางกายภาพ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

4.2.1 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม A

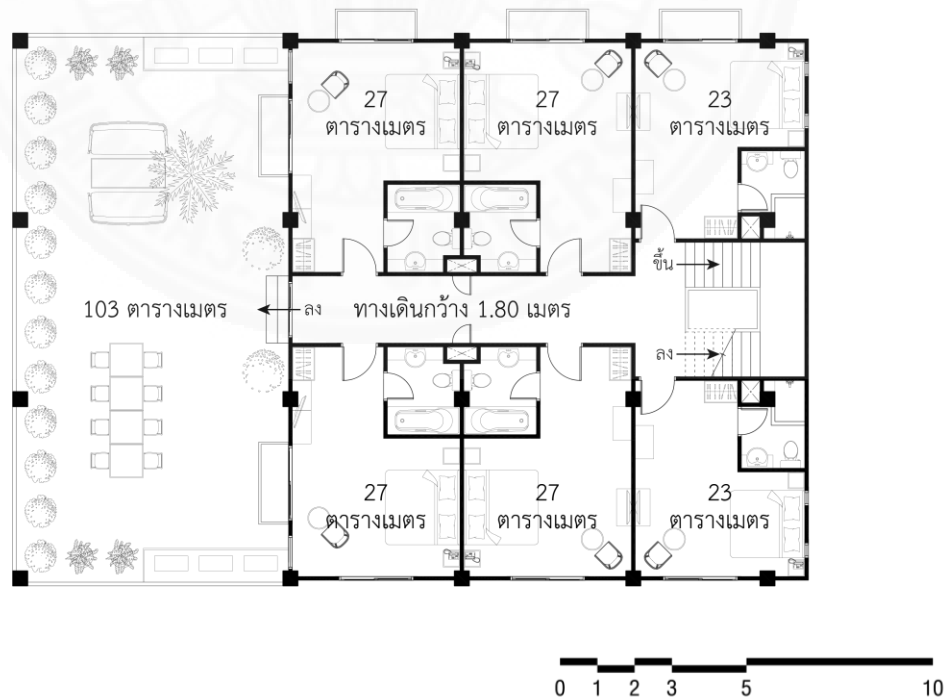


ภาพที่ 4.2 บริเวณด้านหน้าโรงแรม A

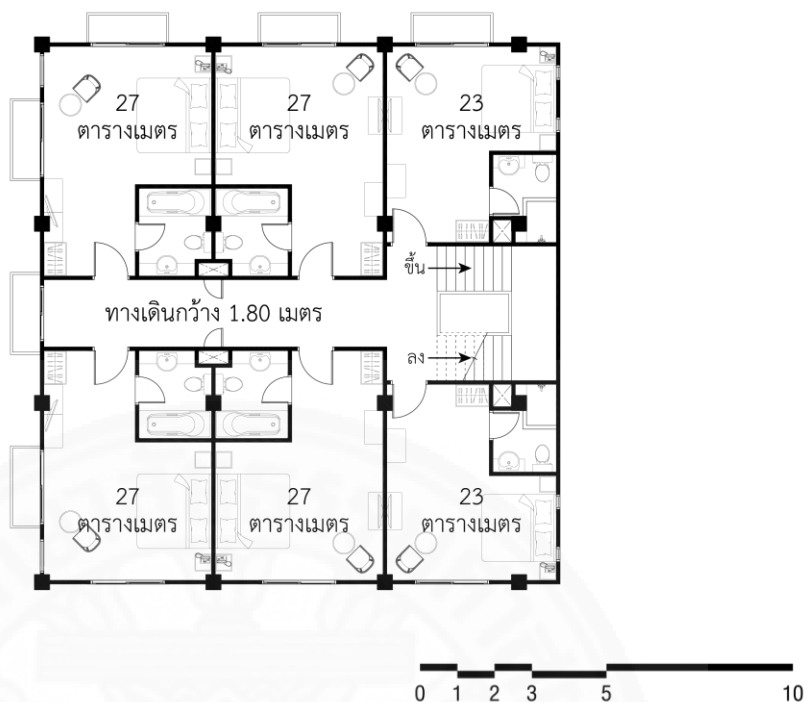
ที่ตั้ง	ซอยพญา 13/4 ถนนเลียบชายหาด พญาใต้ จังหวัดชลบุรี		
อาณาเขต	ทิศเหนือ	จรด	ถนนเลียบชายหาด
	ทิศใต้	จรด	ร้านตัดสูท (อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น)
	ทิศตะวันออก	จรด	ซอยพญา 13/4
	ทิศตะวันตก	จรด	ร้านขายจิวเวลรี่ (อาคาร 1 ชั้น)
จำนวนชั้น	4 ชั้น		
จำนวนห้อง	18 ห้อง		
พื้นที่	773 ตารางเมตร		
ประเภทของห้องพัก	มีห้องพักทั้งหมด 2 ประเภท ได้แก่		
	<ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องพักแบบซูพีเรีย (Superior Room) 2. ห้องพักแบบสวีท (Suites Room) 		
ช่วงเวลาเช็คอิน - เช็คเอาท์	เช็คอิน	14:00 น.	
	เช็คเอาท์	12:00 น.	



ภาพที่ 4.3 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม A



ภาพที่ 4.4 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม A



ภาพที่ 4.5 ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม A

4.2.1.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม

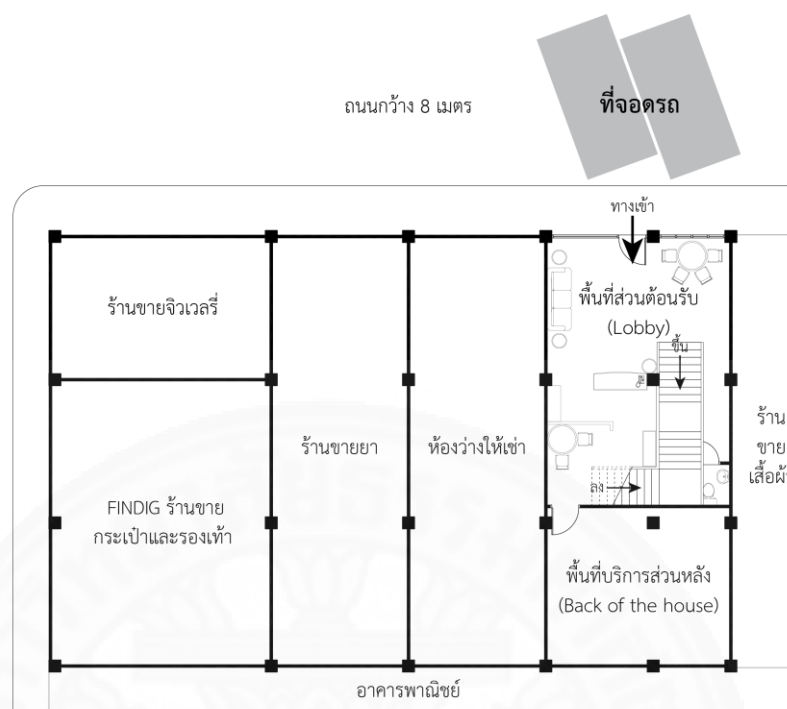
สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) สถานที่ตั้ง การเดินทาง และสภาพแวดล้อมทั่วไป

บริเวณที่ตั้งของโรงแรมตั้งอยู่ติดกับถนนเลียบชายหาดและถนนซอย บริเวณโดยรอบเป็นอาคารพาณิชย์ที่ใช้ประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ เช่น ธุรกิจที่พัก ร้านอาหาร ร้านอาหาร สถานบันเทิง และตั้งอยู่ใกล้กับชายหาดพัทยา ผู้เข้าพักสามารถเดินทางเข้าถึงโรงแรมได้อย่างสะดวกด้วยรถยนต์ส่วนตัวและรถบริการสาธารณะ

(2) ที่จอดรถและบริการรับ-ส่ง

ที่จอดรถของโรงแรมอยู่บริเวณด้านหน้า ติดกับทางเข้าหลักของโรงแรม ไม่มีสิ่งปกคลุม โดยสามารถจอดรถยนต์ได้ทั้งหมด 2 คัน ซึ่งหากเปรียบเทียบกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวแล้ว โรงแรมแห่งนี้มีจำนวนที่จอดรถน้อยกว่าที่มาตรฐานกำหนด โดยตามมาตรฐานเมื่อเทียบกับจำนวนห้องพักแล้ว โรงแรมแห่งนี้ต้องมีที่จอดรถอย่างน้อย 4 คัน



ภาพที่ 4.6 พื้นที่จอดรถของโรงแรม A

4.2.1.2 องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม

องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม สามารถแบ่งออกได้เป็น 12 ส่วน ดังนี้

(1) ลักษณะทางโครงสร้าง

ลักษณะอาคารเป็นอาคารคอนกรีต โครงสร้างเสาคอนกรีตขนาด 40 เซนติเมตร x 40 เซนติเมตร และคานคอนกรีตเสริมเหล็ก มีระยะห่างระหว่างเสาอยู่ที่ 4.60 เมตร 4.80 เมตร และ 7 เมตร

(2) ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

ทางเดินภายในอาคารเป็นพื้นปูกระเบื้อง ผนังภายในอาคารเป็นผนังฉาบปูน ทาสี ส่วนผนังภายนอกปูด้วยกระเบื้อง ประตูดังและหน้าต่างของห้องพักเป็นประตูไม้และหน้าต่างกรอบอลูมิเนียม

(3) โถงต้อนรับ

โถงต้อนรับของโรงแรมมีพื้นที่ 45 ตารางเมตร มีที่นั่งพักคอยสำหรับผู้เข้าพักจำนวน 7 ที่นั่ง

(4) ห้องน้ำสาธารณะ

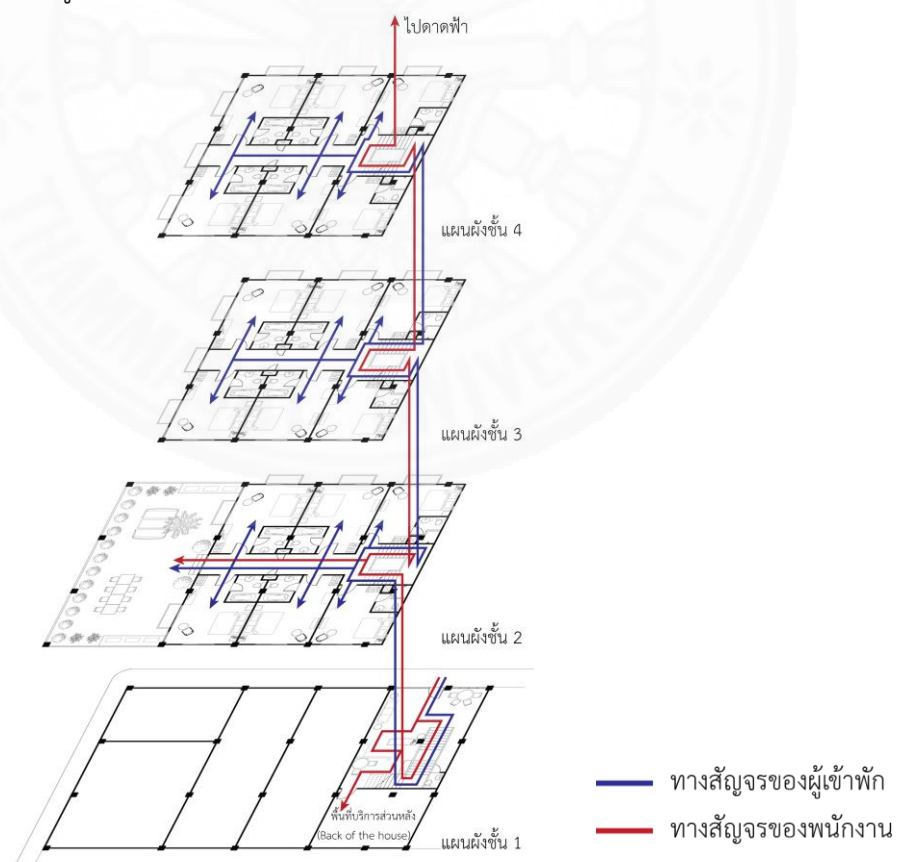
ห้องน้ำสาธารณะของโรงแรมอยู่ในบริเวณเดียวกับโถงต้อนรับ โดยอยู่ใต้บันไดหลักของโรงแรม ไม่มีการแยกห้องน้ำชาย-หญิง ตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว เนื่องจากมีห้องน้ำเพียง 1 ห้อง โดยมีพื้นที่ 1.60 ตารางเมตร ซึ่งถูกต้องตรงกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวที่ระบุไว้ว่า ห้องน้ำสาธารณะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร โดยมีโถ้วมแบบนั่งราบ 1 ชุด และอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงา 1 ชุด ซึ่งน้อยกว่าที่มาตรฐานกำหนด โดยตามมาตรฐานกำหนดไว้ว่า ต้องมีโถ้วมแบบนั่งราบอย่างน้อย 2 ชุด โถปัสสาวะชายอย่างน้อย 2 ชุด และอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงาอย่างน้อย 1 ชุด

(5) ลิฟต์ (กรณีที่มีอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น)

โรงแรมแห่งนี้ไม่มีลิฟต์ เนื่องจากมีจำนวนชั้นทั้งหมด 4 ชั้น โดยภายในอาคารมีบันไดหลักเพียง 1 ตำแหน่ง

(6) ทางสัญจรภายในอาคาร

ทางสัญจรภายในอาคารไม่ได้มีการแยกทางสัญจรหลักของพนักงานออกจากทางสัญจรของผู้เข้าพัก และไม่ได้แยกทางเฉพาะสำหรับคนพิการ



ภาพที่ 4.7 ทางสัญจรภายในโรงแรม A

จากภาพที่ 4.7 แสดงให้เห็นถึงทางสัญจรภายในโรงแรม โดยทางเข้าโรงแรม สำหรับผู้เข้าพักและพนักงานจะใช้ทางเข้า-ออกเดียวกัน คือ บริเวณด้านหน้าติดกับถนนซอย และจะกระจายไปยังชั้นอื่น ๆ โดยบันไดหลักภายในอาคาร

(7) ทางเดินภายในอาคาร

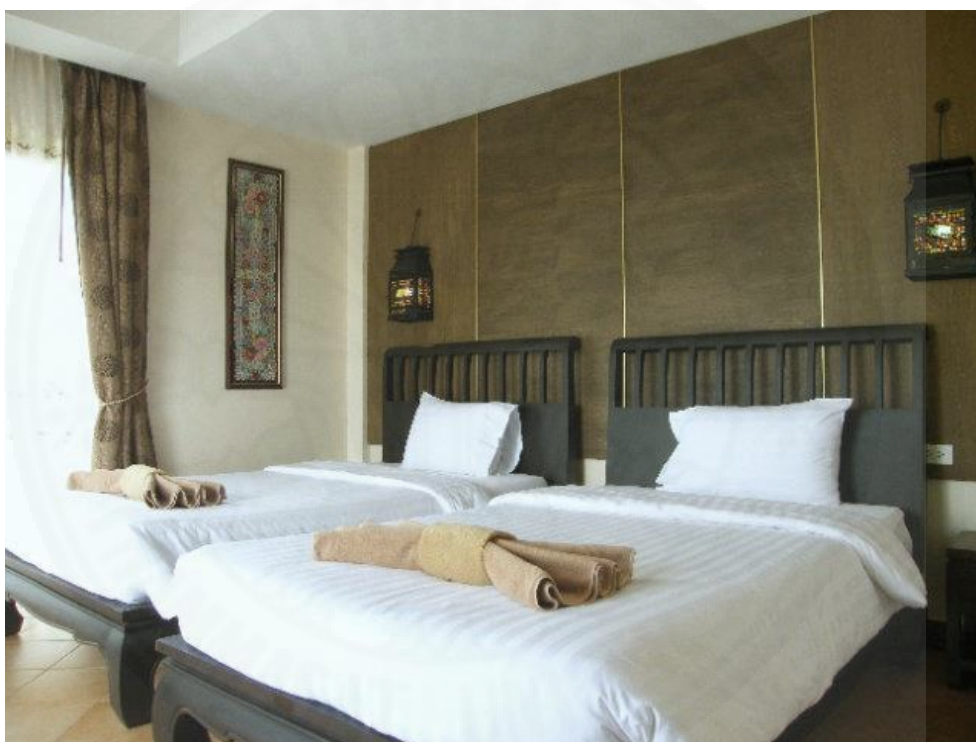
ทางเดินภายในอาคารบริเวณชั้นที่เป็นห้องพัก เป็นทางเดินประเภททางเดินร่วม (Double-Loaded Corridor) มีความกว้าง 1.80 เมตร ความสูงของเพดาน 2.60 เมตร ซึ่งถูกต้องตรงกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวที่ระบุไว้ว่า ทางเดินภายในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และต้องมีความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร โดยบริเวณทางเดินมีการระบายอากาศที่ดี และมีแสงสว่างเพียงพอ บริเวณที่ใกล้กับบันไดมีไฟแสงสว่างฉุกเฉิน และมีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัว แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟหรือป้ายทางหนีไฟและทางออกฉุกเฉินเรืองแสง และไม่มีอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน



ภาพที่ 4.8 ทางเดินภายในโรงแรม A

(8) ห้องพัก

ห้องพักของโรงแรมมีทั้งหมด 2 ประเภท คือ ห้องพักขนาด 23 ตารางเมตร และห้องพักขนาด 27 ตารางเมตร โดยความสูงของห้องพัก คือ 2.60 เมตร ซึ่งถูกต้องตรงกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวที่ระบุไว้ว่า ขนาดของห้องพักต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 22 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ) และความสูงของห้องพักต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร ซึ่งองค์ประกอบภายในห้องพักของโรงแรมแห่งนี้ประกอบด้วย อุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่อยู่ในห้องพัก และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟแสดงไว้ในห้องพัก



ภาพที่ 4.9 ห้องพักภายในโรงแรม A

(9) ห้องน้ำในห้องพัก

ห้องน้ำในห้องพักของโรงแรมมีทั้งหมด 2 ขนาด ตามขนาดพื้นที่ของห้องพัก คือ ขนาด 4.30 ตารางเมตร และ ขนาด 3.50 ตารางเมตร

(10) ห้องอาหารและคอฟฟี่ชอป

โรงแรมแห่งนี้ไม่มีห้องอาหารและคอฟฟี่ชอป แต่ผู้เข้าพักสามารถหาซื้ออาหารและเครื่องดื่มได้ที่ร้านค้ำบริเวณใกล้เคียงโรงแรม

(11) ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย (ในพื้นที่ทั่วไป)

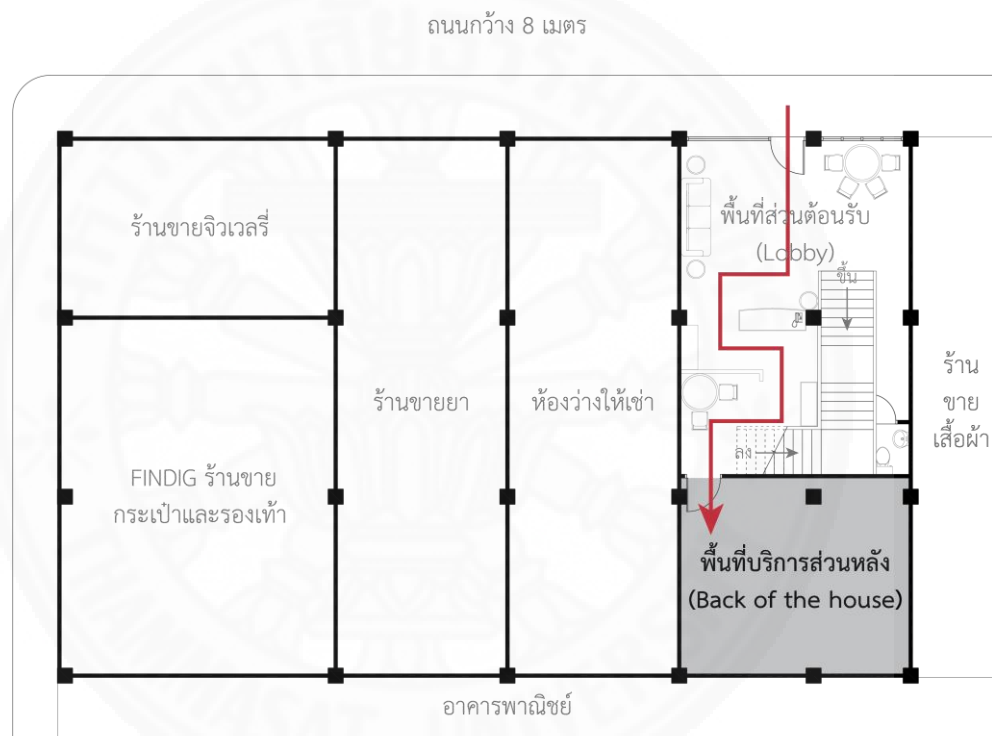
ภายในโรงแรมแห่งนี้ไม่มีบันไดหนีไฟ เนื่องจากมีจำนวนชั้นทั้งหมด 4 ชั้น บริเวณทางเดินภายในอาคารและในพื้นที่ทั่วไป มีไฟแสงสว่างฉุกเฉิน เครื่องดับเพลิงแบบยกหัว และ อุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ และป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสง



ภาพที่ 4.10 ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยภายในโรงแรม A

(12) ด้านสนับสนุนการบริการ

โรงแรมแห่งนี้มีพื้นที่บริการส่วนหลัง (Back of the House) ขนาด 32 ตารางเมตร โดยเป็นทั้งห้องเก็บของและห้องพักสำหรับพนักงาน ซึ่งทางเข้าของพื้นที่ส่วนนี้จะต้องผ่านทางทางเข้าหลักของโรงแรมมายังโถงต้อนรับ และเข้าสู่พื้นที่บริการส่วนหลัง เนื่องจากโรงแรมแห่งนี้ถูกล้อมรอบไปด้วยอาคารพาณิชย์ และมีทางเข้า-ออกเพียง 1 แห่ง ดังนั้น พื้นที่ทุกส่วนของโรงแรมจะต้องผ่านทางเข้าหลักด้านหน้าเพียงทางเดียวเท่านั้น



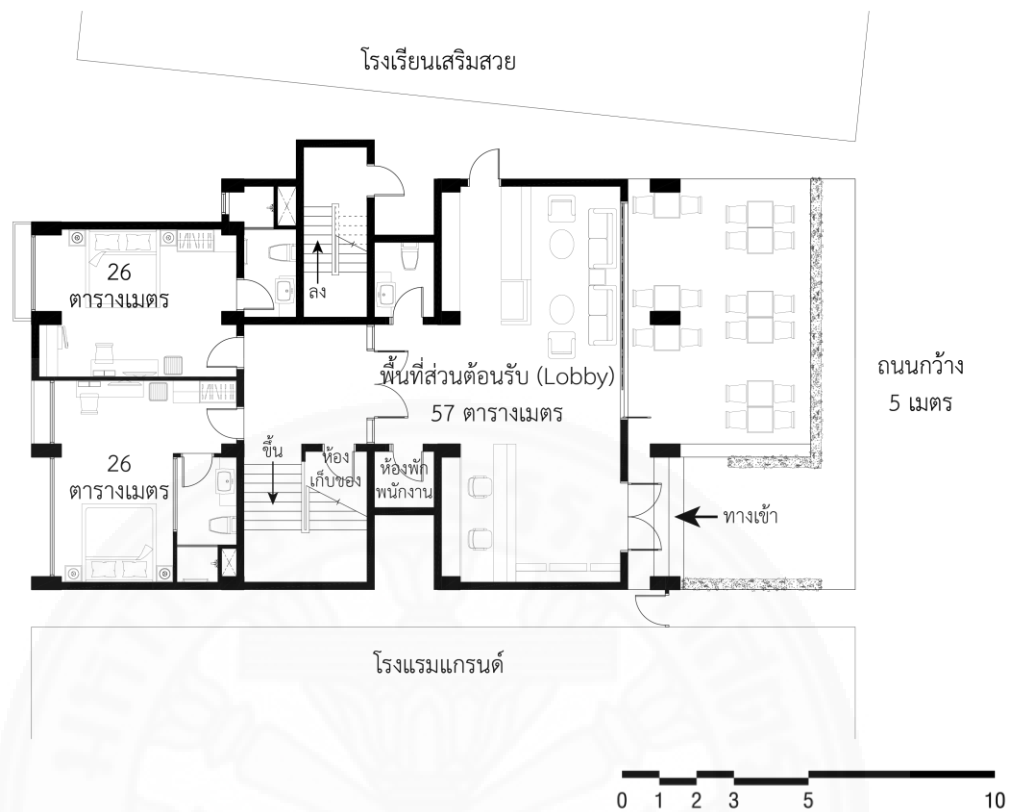
ภาพที่ 4.11 การเข้าถึงพื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 1 ภายในโรงแรม A

4.2.2 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม B



ภาพที่ 4.12 บริเวณด้านหน้าโรงแรม B

ที่ตั้ง	ซอยพญา 14 ระหว่างถนนคนเดินและถนนพญาสาย 2 พญาใต้ จังหวัดชลบุรี		
อาณาเขต	ทิศเหนือ	จรด	โรงแรมแกรนด์ (อาคาร 6 ชั้น)
	ทิศใต้	จรด	โรงเรียนเสริมสวย (อาคาร 4 ชั้น)
	ทิศตะวันออก	จรด	อาคารพักอาศัย 3 ชั้น
	ทิศตะวันตก	จรด	ซอยพญา 14
จำนวนชั้น	4 ชั้น		
จำนวนห้อง	12 ห้อง		
พื้นที่	587 ตารางเมตร		
ประเภทของห้องพัก	มีห้องพักทั้งหมด 2 ประเภท ได้แก่		
	1. ห้องพักแบบซูพีเรีย (Superior Room)		
	2. ห้องพักแบบดีลักซ์ (Deluxe Room)		
ช่วงเวลาเช็คอิน - เช็คเอาท์	เช็คอิน	14:00 น.	
	เช็คเอาท์	12:00 น.	



ภาพที่ 4.13 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม B



ภาพที่ 4.14 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม B



ภาพที่ 4.15 ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม B

4.2.2.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม

สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) สถานที่ตั้ง การเดินทาง และสภาพแวดล้อมทั่วไป

บริเวณที่ตั้งของโรงแรมตั้งอยู่ติดกับถนนซอยกว้าง 5 เมตร ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนคนเดิน บริเวณทางด้านซ้ายและขวาของโรงแรมเป็นโรงเรียนเสริมสวยและโรงแรมแกรนด์ ฝั่งตรงข้ามโรงแรมเป็นสถานบันเทิง ผู้เข้าพักสามารถเดินทางเข้าถึงโรงแรมได้อย่างสะดวกด้วยรถยนต์ส่วนตัวและรถบริการสาธารณะผ่านทางถนนเลียบชายหาด และเดินต่อเข้ามายังถนนคนเดินเพื่อเข้าสู่ตัวโรงแรม เนื่องจากในบริเวณถนนคนเดินไม่อนุญาตให้นำรถยนต์เข้ามาจอดและไม่อนุญาตให้รถบริการสาธารณะผ่าน

(2) ที่จอดรถและบริการรับ-ส่ง

โรงแรมแห่งนี้ไม่มีที่จอดรถให้บริการแก่ผู้เข้าพัก เนื่องจากตั้งอยู่ในบริเวณถนนคนเดินซึ่งไม่อนุญาตให้รถยนต์สัญจรผ่านไปมา ผู้เข้าพักที่นำรถยนต์ส่วนตัวมา สามารถจอดรถได้ในบริเวณลานจอดรถที่อยู่ใกล้กับถนนคนเดิน โดยมีการคิดค่าบริการเป็นรายชั่วโมงและรายวัน ซึ่งหากเปรียบเทียบกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวแล้ว โรงแรมแห่งนี้มีจำนวนที่จอดรถน้อยกว่าที่มาตรฐานกำหนด โดยตามมาตรฐานเมื่อเทียบกับจำนวนห้องพักแล้ว โรงแรมแห่งนี้ต้องมีที่จอดรถอย่างน้อย 3 คัน

4.2.2.2 องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม

องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม สามารถแบ่งออกได้เป็น 12 ส่วน ดังนี้

(1) ลักษณะทางโครงสร้าง

ลักษณะอาคารเป็นอาคารคอนกรีต โครงสร้างเสาคอนกรีตขนาด 35 เซนติเมตร x 60 เซนติเมตร และคานคอนกรีตเสริมเหล็ก มีระยะห่างระหว่างเสาอยู่ที่ 3.50 เมตร และ 5.80 เมตร

(2) ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

ทางเดินภายในอาคารเป็นพื้นปูกระเบื้อง ผนังภายในและผนังภายนอกอาคารเป็นผนังฉาบปูนทาสี ประตูและหน้าต่างของห้องพักเป็นประตูไม้และหน้าต่างกรอบอลูมิเนียมสีดำ

(3) โถงต้อนรับ

โถงต้อนรับของโรงแรมมีพื้นที่ 57 ตารางเมตร มีพื้นที่นั่งพักคอยสำหรับผู้เข้าพักจำนวน 6 ที่นั่ง

(4) ห้องน้ำสาธารณะ

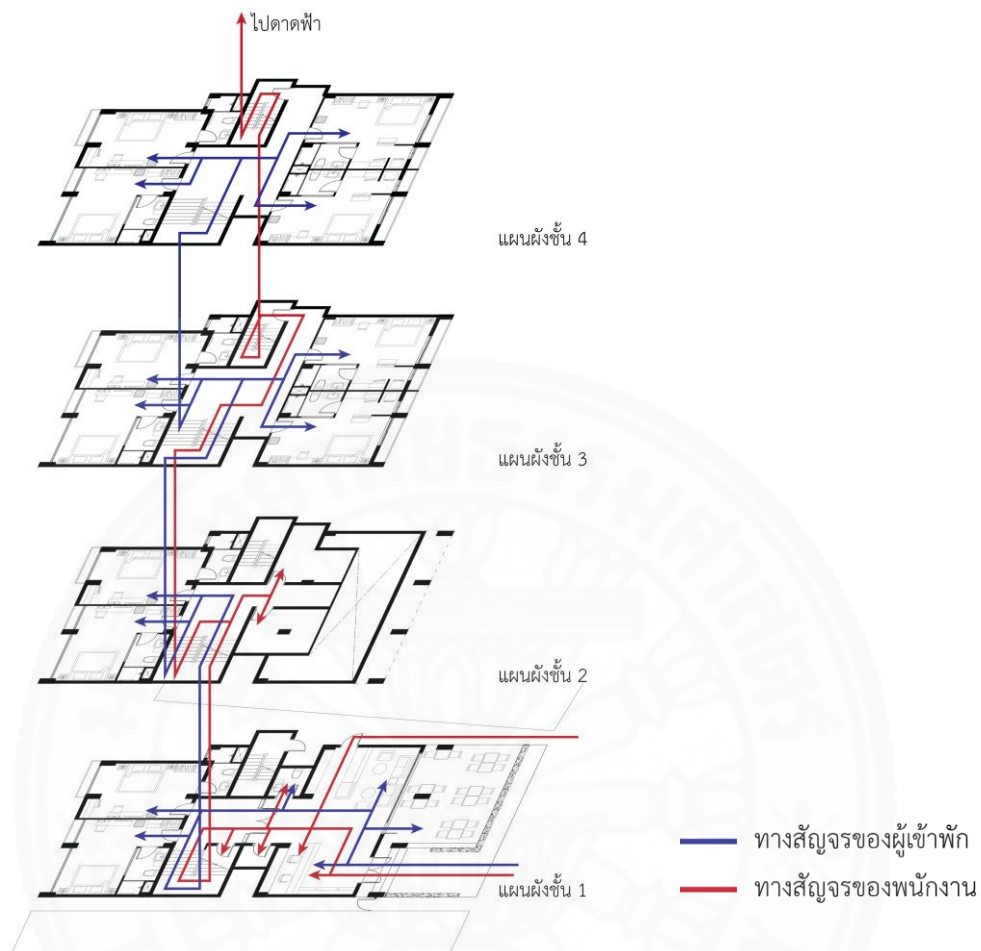
ห้องน้ำสาธารณะของโรงแรมอยู่ในบริเวณเดียวกับโถงต้อนรับ โดยอยู่บริเวณด้านหลังเคาน์เตอร์ของคอฟฟี่ชอป ไม่มีการแยกห้องน้ำชาย-หญิง ตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว เนื่องจากมีห้องน้ำเพียง 1 ห้อง โดยมีพื้นที่ 3.20 ตารางเมตร ซึ่งถูกต้องตรงกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวที่ระบุไว้ว่า ห้องน้ำสาธารณะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร โดยมีโถส้วมแบบนั่งราบ 1 ชุด และอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงา 1 ชุด ซึ่งน้อยกว่าที่มาตรฐานกำหนด โดยตามมาตรฐานกำหนดไว้ว่า ต้องมีโถส้วมแบบนั่งราบอย่างน้อย 2 ชุด โถปัสสาวะชายอย่างน้อย 2 ชุด และอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงาอย่างน้อย 1 ชุด

(5) ลิฟต์ (กรณีอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น)

โรงแรมแห่งนี้ไม่มีลิฟต์ เนื่องจากมีจำนวนชั้นทั้งหมด 4 ชั้น โดยภายในอาคารมีบันไดหลักเพียง 1 ตำแหน่ง และบันไดหนีไฟ 1 ตำแหน่ง

(6) ทางสัญจรภายในอาคาร

ทางสัญจรภายในอาคารไม่ได้มีการแยกทางสัญจรหลักของพนักงานออกจากทางสัญจรของผู้เข้าพัก และไม่ได้แยกทางเฉพาะสำหรับคนพิการ



ภาพที่ 4.16 ทางสัญจรภายในโรงแรม B

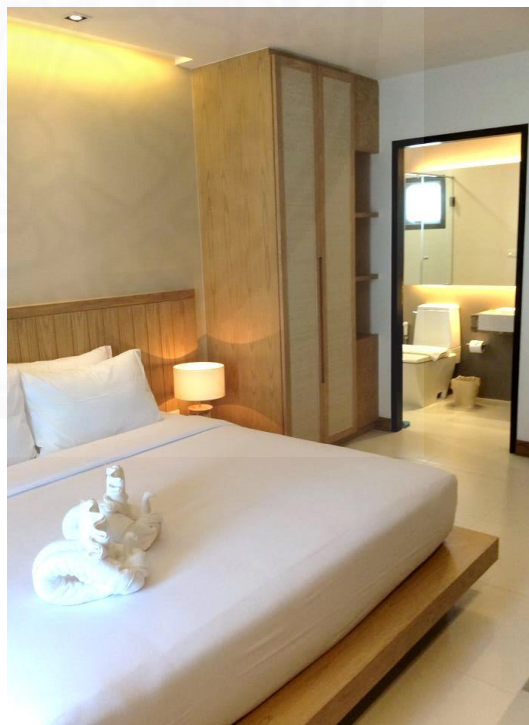
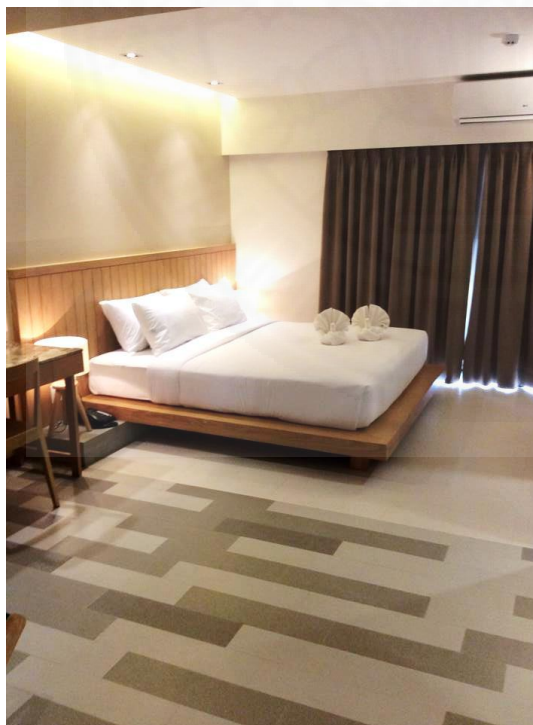
จากภาพที่ 4.16 แสดงให้เห็นถึงทางสัญจรภายในโรงแรม โดยทางเข้าโรงแรมของผู้เข้าพักจะอยู่บริเวณด้านหน้าติดกับถนนซอย และจะกระจายไปยังชั้นอื่น ๆ โดยบันไดหลัก ส่วนทางเข้าของพนักงานสามารถเข้าได้สองทาง คือ ทางเข้าด้านหน้าที่สามารถเดินไปยังเคาน์เตอร์ได้สะดวก และทางเข้าด้านข้างที่ติดกับส่วนของคอฟฟี่ชอป ซึ่งใช้ขบวนรถในการทำอาหารและเครื่องดื่ม โดยการเดินขึ้นสู่ชั้นอื่น ๆ จะใช้บันไดหลักเช่นเดียวกับผู้เข้าพัก แต่หากจะไปยังบริเวณตาดฟ้าจะต้องใช้บันไดหนีไฟ

(7) ทางเดินภายในอาคาร

ทางเดินภายในอาคารบริเวณชั้นที่เป็นห้องพัก เป็นทางเดินประเภททางเดินร่วม (Double-Loaded Corridor) มีความกว้าง 1.70 เมตร ความสูงของเพดาน 2.60 เมตร ซึ่งถูกต้องตรงกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวที่ระบุไว้ว่า ทางเดินภายในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และต้องมีความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร โดยบริเวณทางเดินมีการระบายอากาศที่ดี และมีแสงสว่างเพียงพอ มีไฟแสงสว่างฉุกเฉิน อุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัว ทางออกฉุกเฉินเรื่องแสง และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ

(8) ห้องพัก

ห้องพักของโรงแรมมีทั้งหมด 2 ประเภท คือ ห้องพักขนาด 26 ตารางเมตร และห้องพักขนาด 29 ตารางเมตร โดยความสูงของห้องพัก คือ 2.60 เมตร ซึ่งถูกต้องตรงกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวที่ระบุไว้ว่า ขนาดของห้องพักต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 22 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ) และความสูงของห้องพักต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร ซึ่งองค์ประกอบภายในห้องพักของโรงแรมแห่งนี้ประกอบด้วย แผนผังทางหนีไฟ อุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่อยู่ในห้องพัก และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน



ภาพที่ 4.17 ห้องพักภายในโรงแรม B

(9) ห้องน้ำในห้องพัก

ห้องน้ำในห้องพักของโรงแรมมีทั้งหมด 2 ขนาด คือ ขนาด 4.50 ตารางเมตร และ ขนาด 4.80 ตารางเมตร

(10) ห้องอาหารและคอฟฟี่ชอป

ห้องอาหารสำหรับโรงแรมแห่งนี้ใช้พื้นที่เดียวกับส่วนของคอฟฟี่ชอป โดยจะมีที่นั่งสำหรับรับประทานอาหารเช้าและเครื่องดื่มทั้งภายในและภายนอกอาคาร



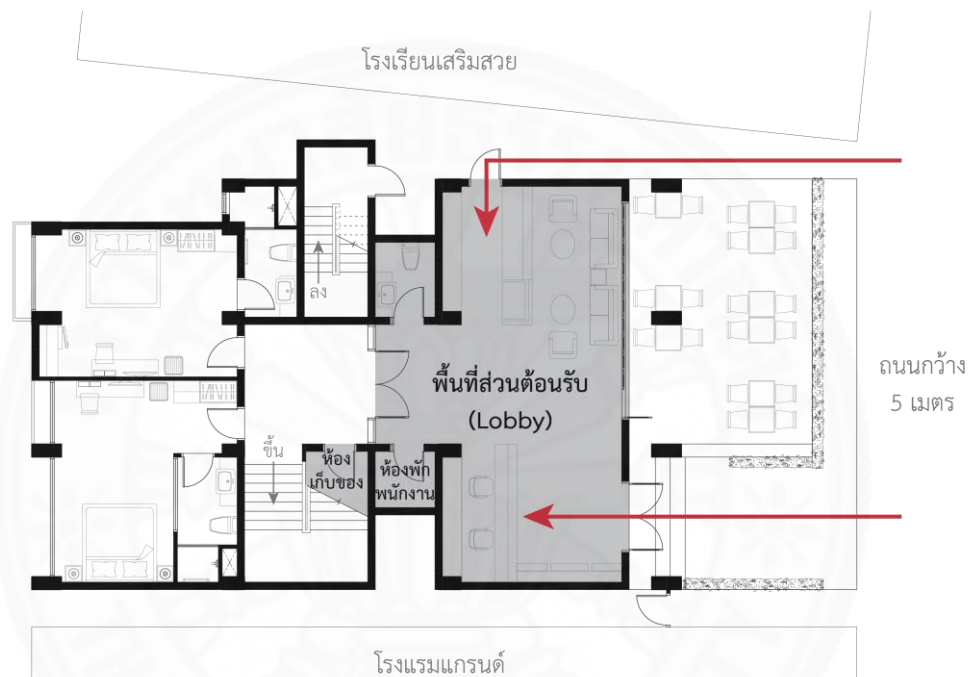
ภาพที่ 4.18 คอฟฟี่ชอปภายในโรงแรม B

(11) ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย (ในพื้นที่ทั่วไป)

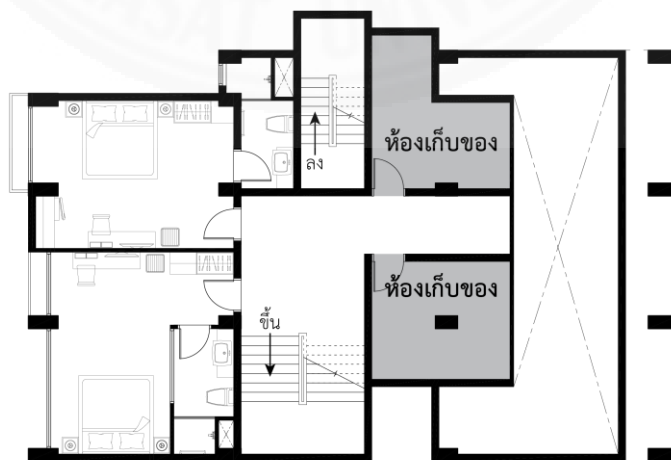
ภายในโรงแรมแห่งนี้มีบันไดหนีไฟ เนื่องจากมีจำนวนชั้นทั้งหมด 5 ชั้น บริเวณทางเดินภายในอาคารและในพื้นที่ทั่วไป มีไฟแสงสว่างฉุกเฉิน เครื่องดับเพลิงแบบยกหัว ป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสง และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ

(12) ด้านสนับสนุนการบริการ

โรงแรมแห่งนี้มีห้องพักสำหรับพนักงานอยู่บริเวณด้านหลังเคาน์เตอร์ในพื้นที่โถงต้อนรับ มีห้องเก็บของอยู่ที่บริเวณชั้น 1 ใต้บันไดหลัก และอยู่ที่บริเวณชั้น 2 จำนวน 2 ห้อง ซึ่งมีพื้นที่ 11 ตารางเมตร และ 12 ตารางเมตร ซึ่งการเข้าถึงพื้นที่ทั้งสองส่วนนี้จะต้องผ่านทางทางเข้าหลักของโรงแรม หรือทางเข้าของพนักงานบริเวณด้านข้างมายังพื้นที่ส่วนต้อนรับ และเข้าสู่พื้นที่ที่ห้องพักและห้องเก็บของในบริเวณชั้น 1 และชั้นบันไดหลักไปยังส่วนของห้องเก็บของที่บริเวณชั้น 2



ภาพที่ 4.19 การเข้าถึงพื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 1 ภายในโรงแรม B



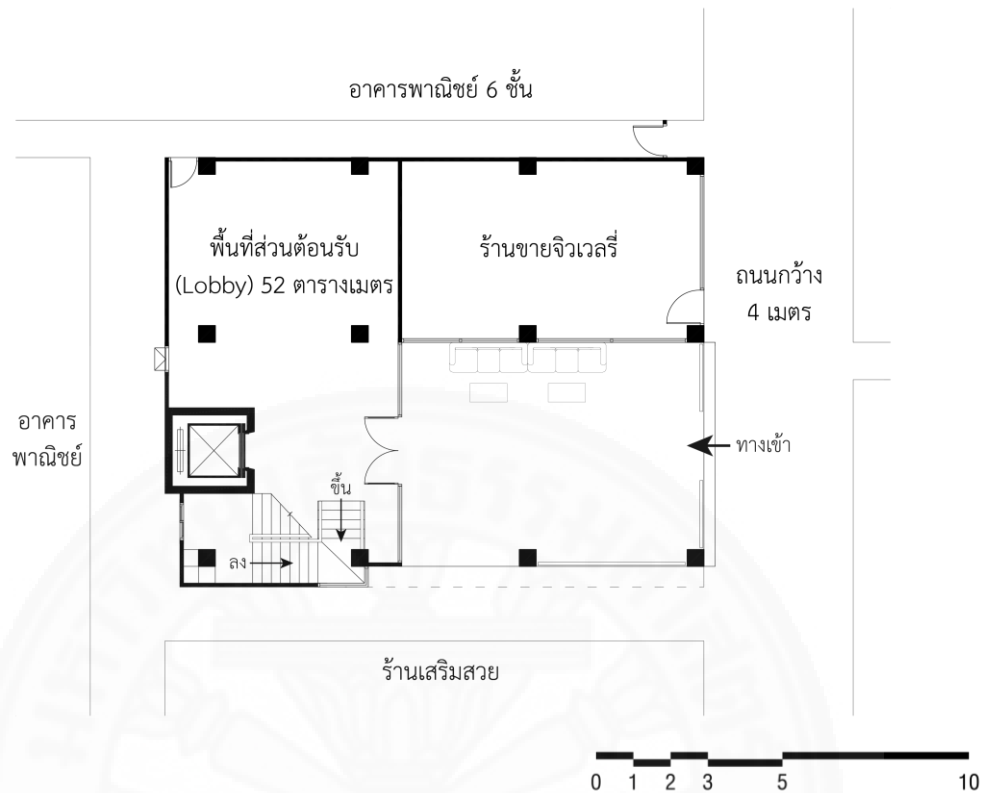
ภาพที่ 4.20 พื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 2 ภายในโรงแรม B

4.2.3 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม C



ภาพที่ 4.21 บริเวณด้านหน้าโรงแรม C

ที่ตั้ง	ถนนคนเดิน พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี		
อาณาเขต	ทิศเหนือ	จรด	ร้านเสริมสวย (อาคาร 1 ชั้น)
	ทิศใต้	จรด	อาคารพาณิชย์ 6 ชั้น
	ทิศตะวันออก	จรด	อาคารพักอาศัย
	ทิศตะวันตก	จรด	ถนนขนาด 1 ช่องทาง
จำนวนชั้น	5 ชั้น		
จำนวนห้อง	20 ห้อง		
พื้นที่	721 ตารางเมตร		
ประเภทของห้องพัก	มีห้องพักทั้งหมด 1 ประเภท คือ ห้องพักแบบดีลักซ์สตูดิโอ (Deluxe Studio Room)		
ช่วงเวลาเช็คอิน - เช็คเอาท์	เช็คอิน	14:00 น.	
	เช็คเอาท์	12:00 น.	



ภาพที่ 4.22 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม C



ภาพที่ 4.23 ผังอาคารชั้น 2 ถึง ชั้น 5 โรงแรม C

4.2.3.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม

สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) สถานที่ตั้ง การเดินทาง และสภาพแวดล้อมทั่วไป

บริเวณที่ตั้งของโรงแรมตั้งอยู่ติดกับถนนซอยกว้าง 4 เมตร ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนคนเดิน บริเวณทางด้านซ้ายและขวาของโรงแรมเป็นอาคารพาณิชย์ 6 ชั้น และร้านเสริมสวย ผังตรงข้ามเป็นโรงแรมในเครือเดียวกัน ผู้เข้าพักสามารถเดินทางเข้าถึงโรงแรมได้อย่างสะดวกด้วยรถยนต์ส่วนตัวและรถบริการสาธารณะผ่านทางถนนเลียบชายหาด และเดินต่อเข้ามายังถนนคนเดินเพื่อเข้าสู่ตัวโรงแรม เนื่องจากในบริเวณถนนคนเดินไม่อนุญาตให้นำรถยนต์เข้ามาจอดและไม่อนุญาตให้รถบริการสาธารณะผ่าน

(2) ที่จอดรถและบริการรับ-ส่ง

โรงแรมแห่งนี้ไม่มีที่จอดรถให้บริการแก่ผู้เข้าพัก เนื่องจากตั้งอยู่ในบริเวณถนนคนเดินซึ่งไม่อนุญาตให้รถยนต์สัญจรผ่านไปมา ผู้เข้าพักที่นำรถยนต์ส่วนตัวมา สามารถจอดรถได้ในบริเวณลานจอดรถที่อยู่ใกล้กับถนนคนเดิน โดยมีการคิดค่าบริการเป็นรายชั่วโมงและรายวัน ซึ่งหากเปรียบเทียบกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวแล้ว โรงแรมแห่งนี้มีจำนวนที่จอดรถน้อยกว่าที่มาตรฐานกำหนด โดยตามมาตรฐานเมื่อเทียบกับจำนวนห้องพักแล้ว โรงแรมแห่งนี้ต้องมีที่จอดรถอย่างน้อย 4 คัน

4.2.3.2 องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม

องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม สามารถแบ่งออกได้เป็น 12 ส่วน ดังนี้

(1) ลักษณะทางโครงสร้าง

ลักษณะอาคารเป็นอาคารคอนกรีต โครงสร้างเสาคอนกรีตขนาด 45 เซนติเมตร x 45 เซนติเมตร และคานคอนกรีตเสริมเหล็ก มีระยะห่างระหว่างเสาอยู่ที่ 4.50 เมตร และ 6.00 เมตร

(2) ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

ทางเดินภายในอาคารเป็นพื้นปูกระเบื้อง ผนังภายในและผนังภายนอกอาคารเป็นผนังฉาบปูนทาสี ประตูและหน้าต่างของห้องพักเป็นประตูไม้และหน้าต่างกรอบอลูมิเนียมสีดำ

(3) โถงต้อนรับ

โถงต้อนรับของโรงแรมมีพื้นที่ 52 ตารางเมตร มีพื้นที่นั่งพักคอยสำหรับผู้เข้าพักจำนวน 6 ที่นั่ง แต่พื้นที่ในบริเวณนี้ไม่ได้มีการใช้งาน เนื่องจากการเช็คอินและเช็คเอาท์จะดำเนินการที่โถงต้อนรับของโรงแรมฝั่งตรงข้าม ซึ่งเป็นโรงแรมในเครือเดียวกัน

(4) ห้องน้ำสาธารณะ

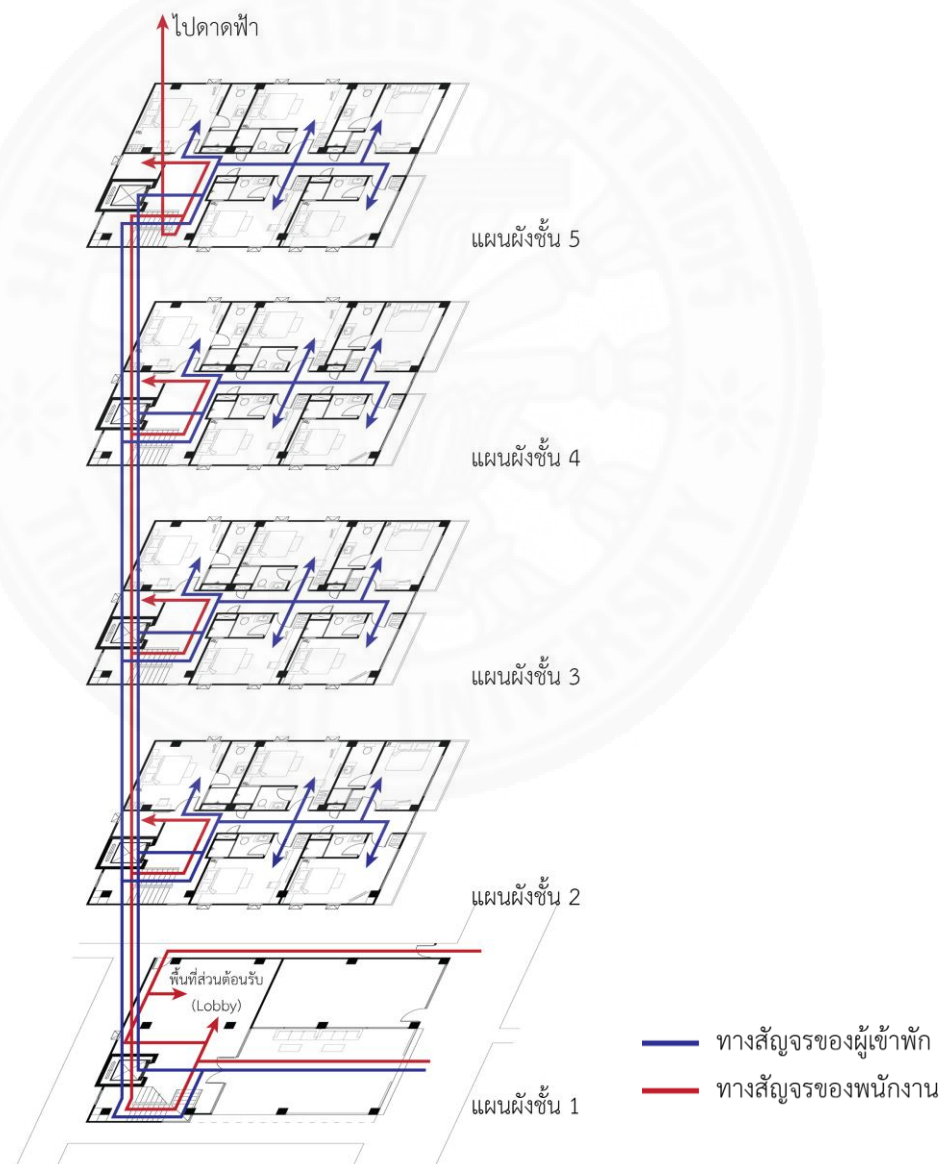
โรงแรมแห่งนี้ไม่มีห้องน้ำสาธารณะให้บริการแก่ผู้เข้าพักและบุคคลทั่วไป

(5) ลิฟต์ (กรณีอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น)

โรงแรมแห่งนี้มีลิฟต์ให้บริการแก่ผู้เข้าพัก เนื่องจากมีจำนวนชั้นทั้งหมด 5 ชั้น โดยภายในอาคารมีบันไดหลักเพียง 1 ตำแหน่ง ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างโถงลิฟต์

(6) ทางสัญจรภายในอาคาร

ทางสัญจรภายในอาคารไม่ได้มีการแยกทางสัญจรหลักของพนักงานออกจากทางสัญจรของผู้เข้าพัก และไม่ได้แยกทางเฉพาะสำหรับขนส่งสัมภาระ



ภาพที่ 4.24 ทางสัญจรภายในโรงแรม C

จากภาพที่ 4.24 แสดงให้เห็นถึงทางสัญจรภายในโรงแรม โดยทางเข้าโรงแรมของผู้เข้าพักจะอยู่บริเวณด้านหน้าติดกับถนนซอย และจะกระจายไปยังชั้นอื่น ๆ โดยบันไดหลักและลิฟต์ ส่วนทางเข้าของพนักงานสามารถเข้าได้สองทาง คือ ทางเข้าด้านหน้าที่สามารถเดินไปสู่ชั้นอื่น ๆ ได้สะดวก และทางเข้าด้านข้างที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ส่วนต้อนรับ โดยการเดินไปสู่ชั้นอื่นๆ จะใช้บันไดหลักเช่นเดียวกับผู้เข้าพัก

(7) ทางเดินภายในอาคาร

ทางเดินภายในอาคารบริเวณชั้นที่เป็นห้องพัก เป็นทางเดินประเภททางเดินร่วม (Double-Loaded Corridor) มีความกว้าง 1.50 เมตร ความสูงของเพดาน 2.60 เมตร ซึ่งถูกต้องตรงกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวที่ระบุไว้ว่า ทางเดินภายในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และต้องมีความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร โดยบริเวณทางเดินมีการระบายอากาศที่ดี และมีแสงสว่างเพียงพอ มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัวและสายฉีดดับเพลิง แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน ทางออกฉุกเฉินเรื่องแสง และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน



ภาพที่ 4.25 ทางเดินภายในโรงแรม C

(8) ห้องพัก

ห้องพักของโรงแรมแห่งนี้มีเพียงขนาดเดียว คือ ห้องพักขนาด 21 ตารางเมตร โดยความสูงของห้องพัก คือ 2.60 เมตร ซึ่งถูกต้องตรงกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว ในเรื่องความสูงของห้องพัก ที่ระบุไว้ว่า ความสูงของห้องพักต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร แต่ไม่ถูกต้องตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวในเรื่องขนาดของห้องพัก ที่ระบุไว้ว่า ขนาดของห้องพักต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 22 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ) ซึ่งองค์ประกอบภายในห้องพักของโรงแรมแห่งนี้ประกอบด้วยอุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่อยู่ในห้องพัก แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน



ภาพที่ 4.26 ห้องพักภายในโรงแรม C

(9) ห้องน้ำในห้องพัก

ห้องน้ำในห้องพักของโรงแรมมีทั้งหมด 2 ขนาด คือ ขนาด 3.80 ตารางเมตร และ ขนาด 5.50 ตารางเมตร

(10) ห้องอาหารและคอฟฟี่ชอป

โรงแรมแห่งนี้ไม่มีห้องอาหารและคอฟฟี่ชอป แต่ผู้เข้าพักสามารถไปใช้พื้นที่ห้องอาหารของโรงแรมฝั่งตรงข้าม ซึ่งเป็นโรงแรมในเครือเดียวกันได้

(11) ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย (ในพื้นที่ทั่วไป)

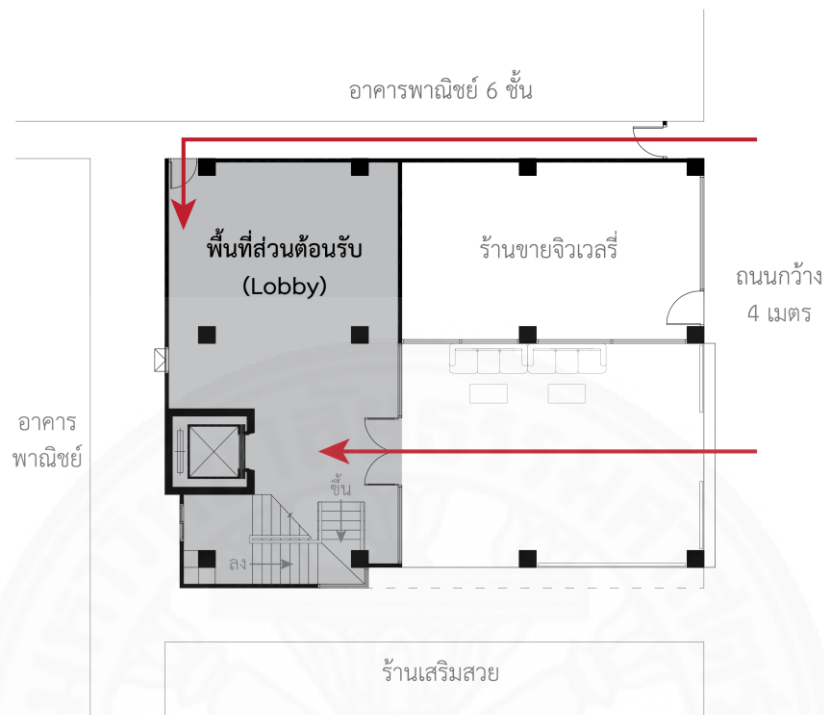
โรงแรมแห่งนี้มีจำนวนชั้นทั้งหมด 5 ชั้น แต่ไม่มีบันไดหนีไฟอยู่ภายในตัวอาคาร ซึ่งไม่ถูกต้องตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวที่ระบุไว้ว่า อาคารที่สูงมากกว่า 4 ชั้น ต้องมีเส้นทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ ซึ่งบริเวณทางเดินภายในอาคารและในพื้นที่ทั่วไปของโรงแรมแห่งนี้ มีเพียงเครื่องดับเพลิงแบบยกหัวและสายฉีดน้ำดับเพลิง แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ ป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสง ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน ซึ่งถือว่าระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยของโรงแรมแห่งนี้มีมาตรฐานค่อนข้างต่ำ



ภาพที่ 4.27 ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยภายในโรงแรม C

(12) ด้านสนับสนุนการบริการ

โรงแรมแห่งนี้มีห้องเก็บของอยู่ที่บริเวณชั้น 2 ถึง ชั้น 5 ข้างลิฟต์ มีพื้นที่ 4 ตารางเมตร ซึ่งการเข้าถึงพื้นที่ส่วนนี้จะต้องผ่านทางทางเข้าหลักของโรงแรม หรือทางเข้าของพนักงานบริเวณด้านข้างมายังพื้นที่ส่วนต้อนรับ และเข้าสู่พื้นที่ห้องเก็บของในบริเวณชั้น 2 ถึง ชั้น 5 ผ่านลิฟต์และบันไดหลักภายในตัวโรงแรม



ภาพที่ 4.28 การเข้าถึงพื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 1 ภายในโรงแรม C



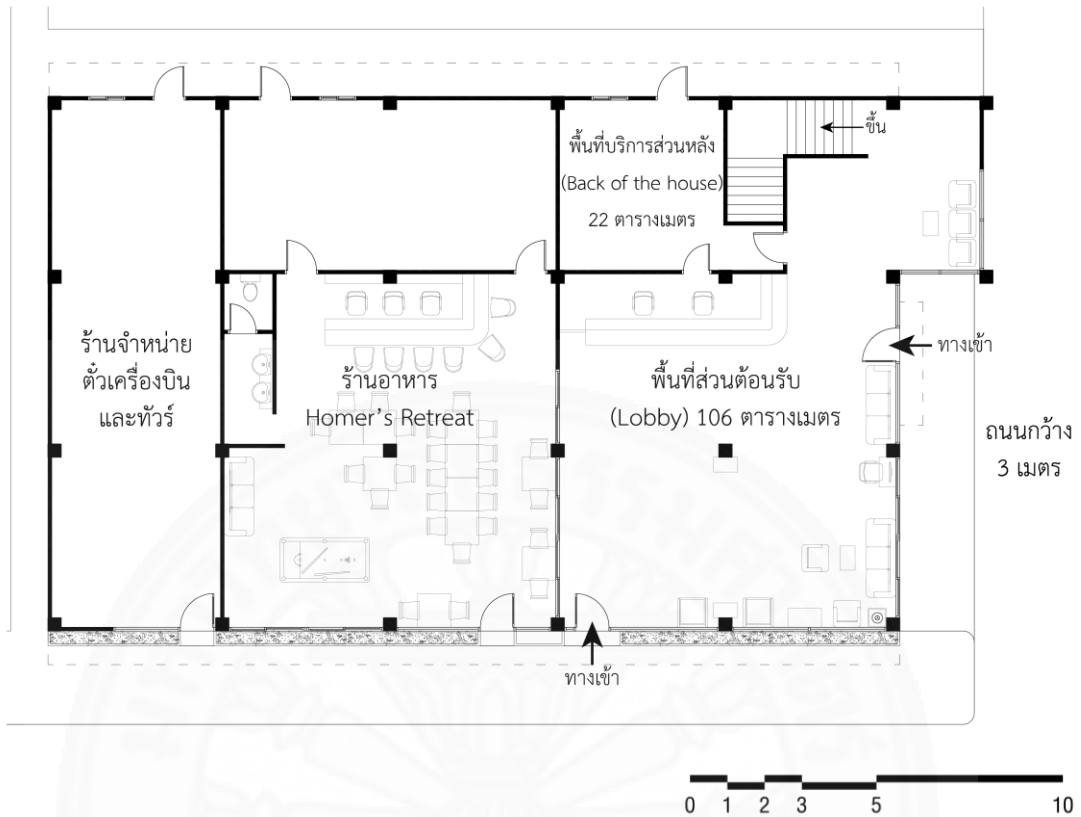
ภาพที่ 4.29 พื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 2 ถึง ชั้น 5 ภายในโรงแรม C

4.2.4 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม D

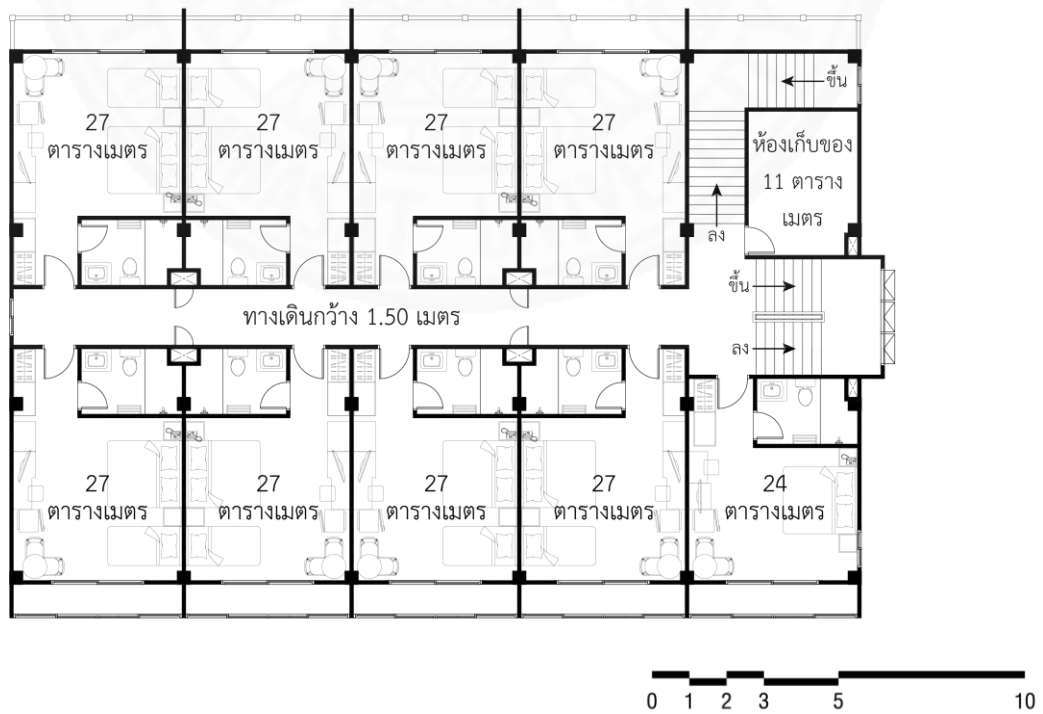


ภาพที่ 4.30 บริเวณด้านหน้าโรงแรม D

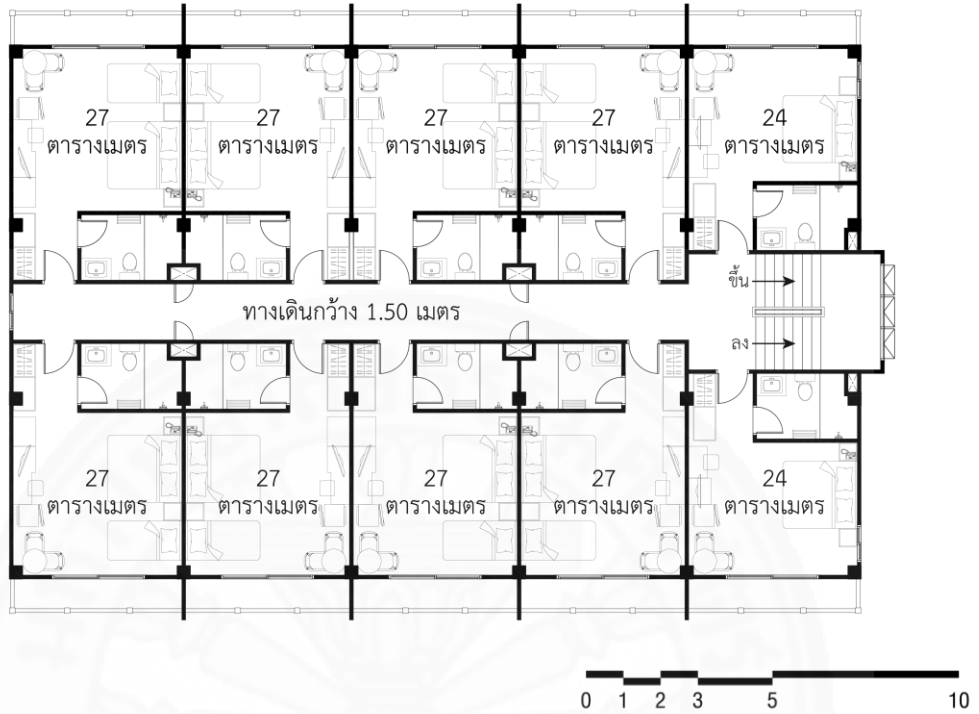
ที่ตั้ง	ถนนทัพพระยา พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี		
อาณาเขต	ทิศเหนือ	จรด	เดอะ เรสซิเดนซ์ การ์ดैन (เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น)
	ทิศใต้	จรด	ซอยทัพพระยา 1
	ทิศตะวันออก	จรด	อาคารพักอาศัย 3 ชั้น
	ทิศตะวันตก	จรด	ถนนทัพพระยา
จำนวนชั้น	5 ชั้น		
จำนวนห้อง	35 ห้อง		
พื้นที่	1,284 ตารางเมตร		
ประเภทของห้องพัก	มีห้องพักทั้งหมด 2 ประเภท ได้แก่		
	1. ห้องพักแบบมาตรฐาน (Standard Room)		
	2. ห้องพักแบบดีลักซ์ (Deluxe Room)		
ช่วงเวลาเช็คอิน - เช็คเอาท์	เช็คอิน	14:00 น.	
	เช็คเอาท์	12:00 น.	



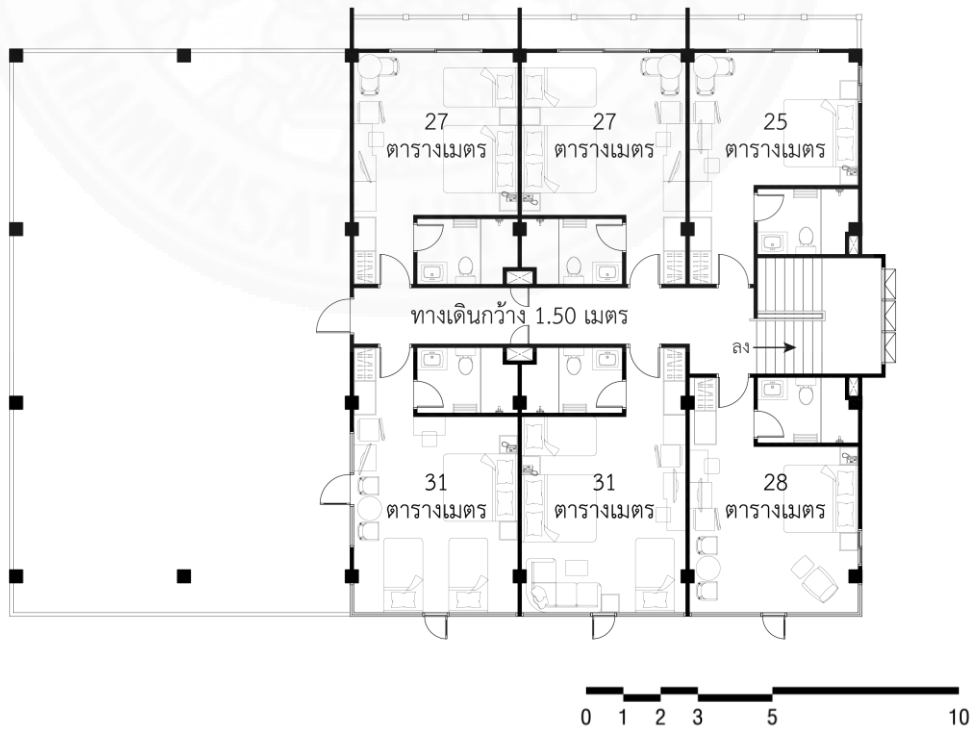
ภาพที่ 4.31 ฟังอาคารชั้น 1 โรงแรม D



ภาพที่ 4.32 ฟังอาคารชั้น 2 โรงแรม D



ภาพที่ 4.33 ฟังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม D



ภาพที่ 4.34 ฟังอาคารชั้น 5 โรงแรม D

4.2.4.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม

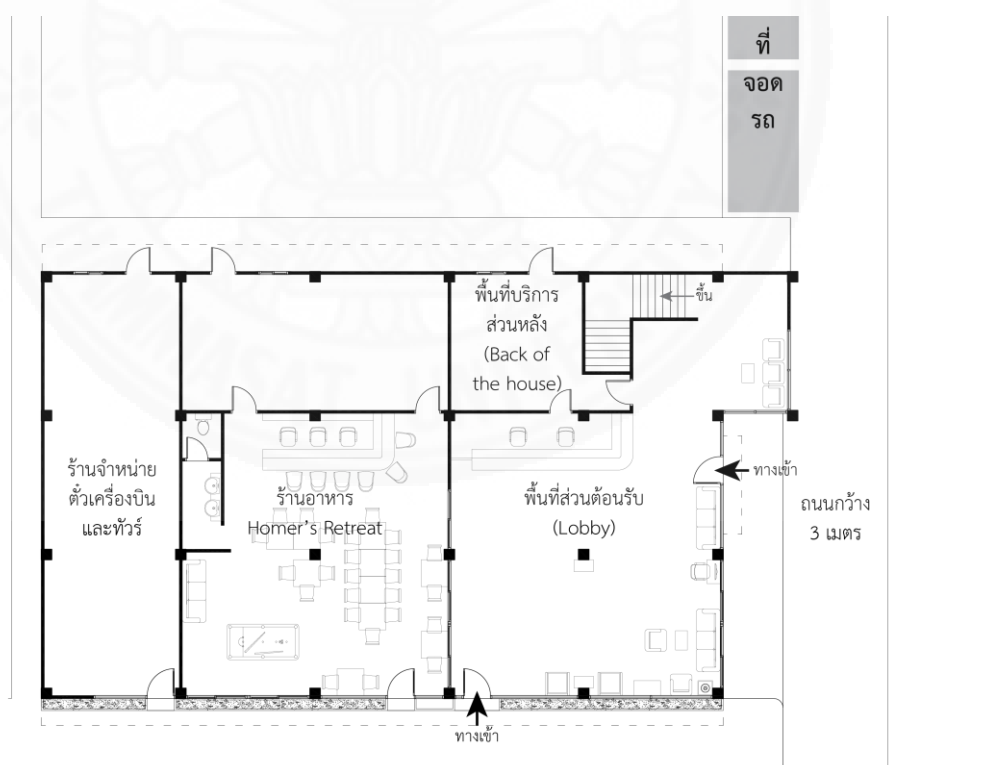
สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) สถานที่ตั้ง การเดินทาง และสภาพแวดล้อมทั่วไป

บริเวณที่ตั้งของโรงแรมตั้งอยู่ติดกับถนนหลักและถนนซอย บริเวณโดยรอบเป็นอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ เช่น ธุรกิจที่พัก ร้านค้า และร้านอาหาร โดยบริเวณทางด้านซ้ายและขวาของโรงแรมเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และโรงแรมระดับสามดาว ผู้เข้าพักสามารถเดินทางเข้าถึงโรงแรมได้อย่างสะดวกด้วยรถยนต์ส่วนตัวและรถบริการสาธารณะ

(2) ที่จอดรถและบริการรับ-ส่ง

ที่จอดรถของโรงแรมอยู่บริเวณด้านหลัง ใกล้กับประตูทางเข้าด้านของโรงแรม โดยใช้พื้นที่ริมรั้วของอาคารทางหลังเป็นพื้นที่จอดรถ และไม่มีสิ่งปกคลุม โดยสามารถจอดรถยนต์ได้ทั้งหมด 3 คัน ซึ่งหากเปรียบเทียบกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวแล้ว โรงแรมแห่งนี้มีจำนวนที่จอดรถน้อยกว่าที่มาตรฐานกำหนด โดยตามมาตรฐานเมื่อเทียบกับจำนวนห้องพักแล้ว โรงแรมแห่งนี้ต้องมีที่จอดรถอย่างน้อย 7 คัน



ภาพที่ 4.35 พื้นที่จอดรถของโรงแรม D

4.2.4.2 องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม

องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม สามารถแบ่งออกได้เป็น 12 ส่วน ดังนี้

(1) ลักษณะทางโครงสร้าง

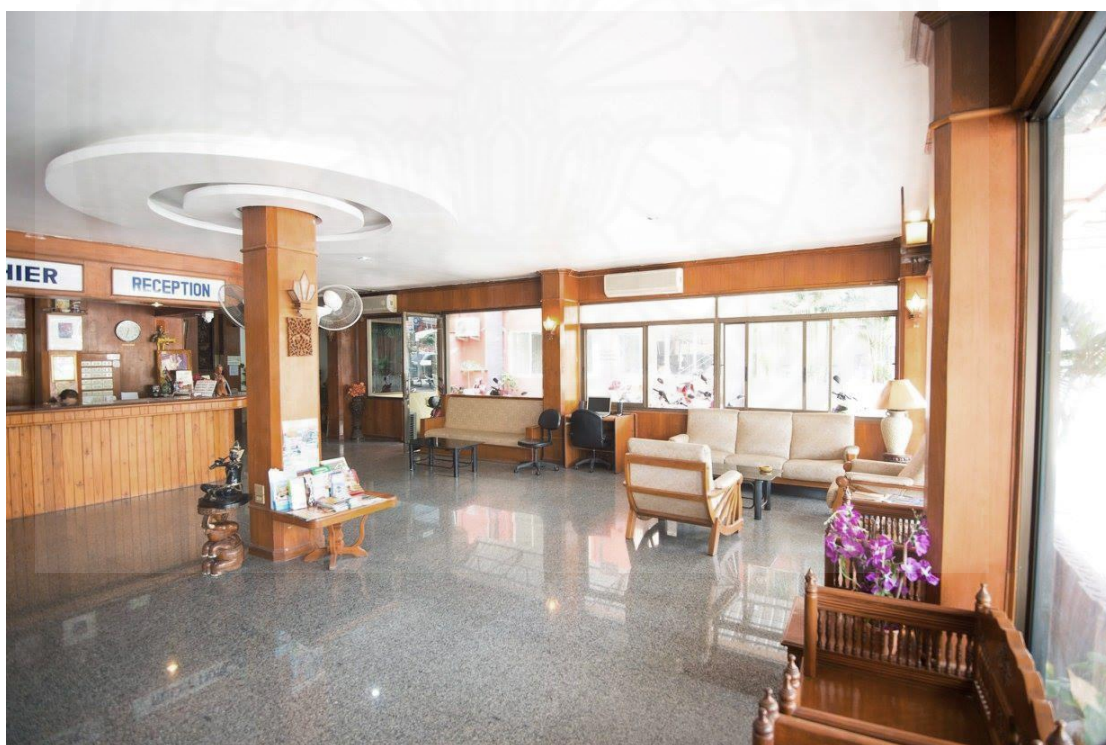
ลักษณะอาคารเป็นอาคารคอนกรีต โครงสร้างเสาคอนกรีตขนาด 35 เซนติเมตร x 35 เซนติเมตร และคานคอนกรีตเสริมเหล็ก มีระยะห่างระหว่างเสาอยู่ที่ 4.50 เมตร

(2) ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

ทางเดินภายในอาคารเป็นพื้นปูกระเบื้อง ผนังภายในและผนังภายนอกอาคารเป็นผนังฉาบปูนทาสี ประตูและหน้าต่างของห้องพักเป็นประตูไม้และหน้าต่างกรอบอลูมิเนียม

(3) โถงต้อนรับ

โถงต้อนรับของโรงแรมมีพื้นที่ 106 ตารางเมตร มีพื้นที่นั่งพักคอยสำหรับผู้เข้าพักจำนวน 12 ที่นั่ง และมีคอมพิวเตอร์ให้บริการแก่ผู้เข้าพักจำนวน 1 เครื่อง



ภาพที่ 4.36 โถงต้อนรับภายในโรงแรม D

(4) ห้องน้ำสาธารณะ

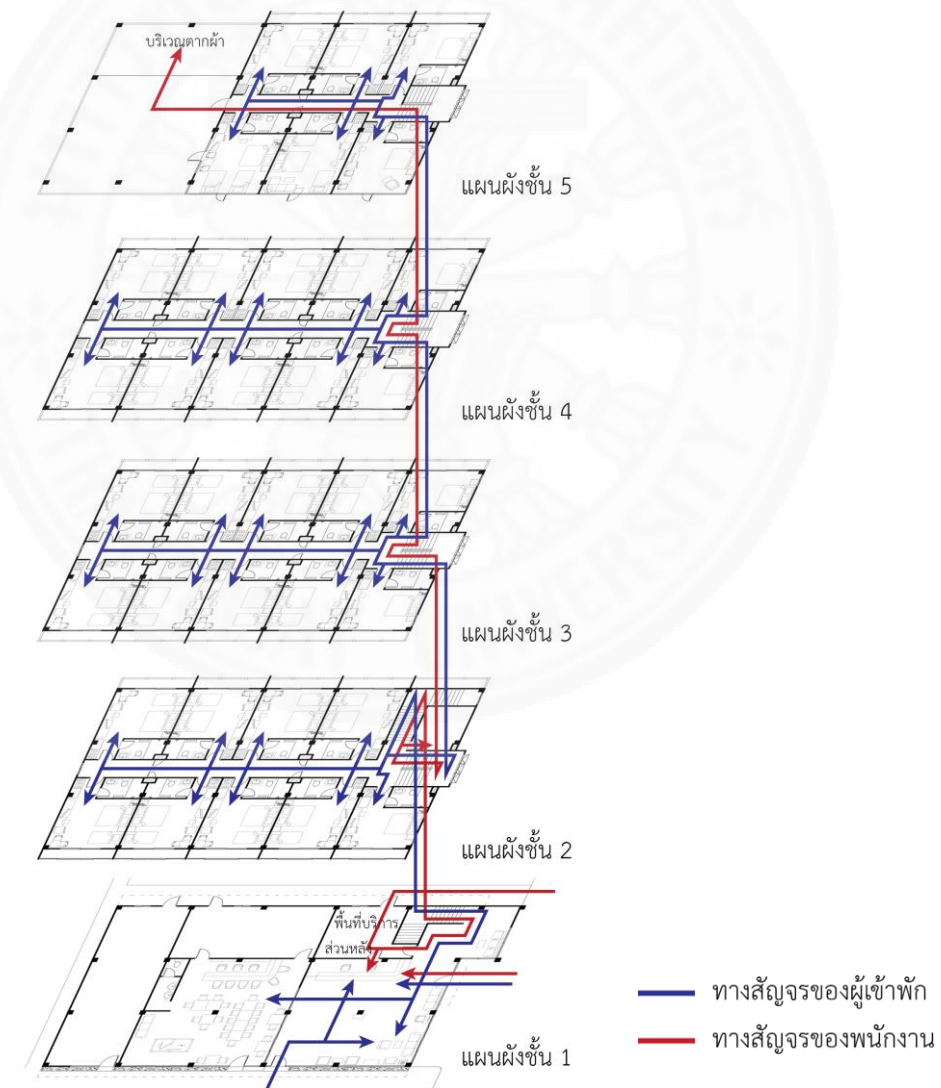
โรงแรมแห่งนี้ไม่มีห้องน้ำสาธารณะให้บริการแก่ผู้เข้าพักและบุคคลทั่วไป

(5) ลิฟต์ (กรณีที่มีอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น)

โรงแรมแห่งนี้มีจำนวนชั้นทั้งหมด 5 ชั้น แต่ไม่มีลิฟต์อยู่ภายในตัวอาคาร ซึ่งไม่ถูกต้องตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวที่ระบุไว้ว่า อาคารที่สูงมากกว่า 4 ชั้น ต้องมีลิฟต์ให้บริการแก่ผู้เข้าพัก ซึ่งภายในอาคารมีบันไดหลักเพียง 1 ตำแหน่ง

(6) ทางสัญจรภายในอาคาร

ทางสัญจรภายในอาคารไม่ได้มีการแยกทางสัญจรหลักของพนักงานออกจากทางสัญจรของผู้เข้าพัก และไม่ได้แยกทางเฉพาะสำหรับขนสัมภาระ



ภาพที่ 4.37 ทางสัญจรภายในโรงแรม D

จากภาพที่ 4.37 แสดงให้เห็นถึงทางสัญจรภายในโรงแรม โดยทางเข้าโรงแรมของผู้เข้าพักสามารถเข้าได้สองทาง คือ ประตูทางเข้าบริเวณด้านหน้าติดกับถนนหลัก และประตูทางเข้าบริเวณด้านข้างติดกับถนนซอย ซึ่งสามารถเดินไปยังที่จอดรถได้สะดวก และจะกระจายไปยังชั้นอื่น ๆ โดยบันไดหลัก ส่วนทางเข้าของพนักงานสามารถเข้าได้สองทางเช่นเดียวกัน คือ ประตูทางเข้าบริเวณด้านข้างติดกับถนนซอย และประตูทางเข้าด้านหลังที่เชื่อมต่อกับพื้นที่บริการส่วนหลัง โดยการเดินไปสู่ชั้นอื่น ๆ จะใช้บันไดหลักเช่นเดียวกับผู้เข้าพัก

(7) ทางเดินภายในอาคาร

ทางเดินภายในอาคารบริเวณชั้นที่เป็นห้องพัก เป็นทางเดินประเภททางเดินร่วม (Double-Loaded Corridor) มีความกว้าง 1.50 เมตร ความสูงของเพดาน 2.50 เมตร ซึ่งถูกต้องตรงกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวที่ระบุไว้ว่า ทางเดินภายในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และต้องมีความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร โดยบริเวณทางเดินมีการระบายอากาศที่ดี และมีแสงสว่างเพียงพอ มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัว แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน ทางออกฉุกเฉินเรื่องแสง และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน



ภาพที่ 4.38 ทางเดินภายในโรงแรม D

(8) ห้องพัก

ห้องพักของโรงแรมมีทั้งหมด 3 ประเภท คือ ห้องพักขนาด 24 - 25 ตารางเมตร ห้องพักขนาด 27 - 28 ตารางเมตร และห้องพักขนาด 31 ตารางเมตร โดยความสูงของห้องพักคือ 2.50 เมตร ซึ่งถูกต้องตรงกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวในเรื่องขนาดของห้องพักที่ระบุไว้ว่า ขนาดของห้องพักต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 22 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ) แต่ไม่ถูกต้องตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวในเรื่องความสูงของห้องพักที่ระบุไว้ว่า ห้องพักต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร ซึ่งองค์ประกอบภายในห้องพักของโรงแรมแห่งนี้ประกอบด้วยอุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่อยู่ในห้องพัก แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน



ภาพที่ 4.39 ห้องพักภายในโรงแรม D

(9) ห้องน้ำในห้องพัก

ห้องน้ำในห้องพักของโรงแรมแห่งนี้มีเพียงขนาดเดียว คือ ขนาด 4.50 ตารางเมตร

(10) ห้องอาหารและคอฟฟี่ชอป

ที่บริเวณชั้นหนึ่งของอาคารแห่งนี้มีร้านอาหารอยู่บริเวณด้านข้างโถงต้อนรับของโรงแรม โดยช่วงเช้าจะเปิดให้บริการแก่ผู้เข้าพักเพื่อรับประทานอาหารเช้า และหลังจากนั้นจะเปิดเป็นร้านอาหารเพื่อให้บริการแก่บุคคลทั่วไป



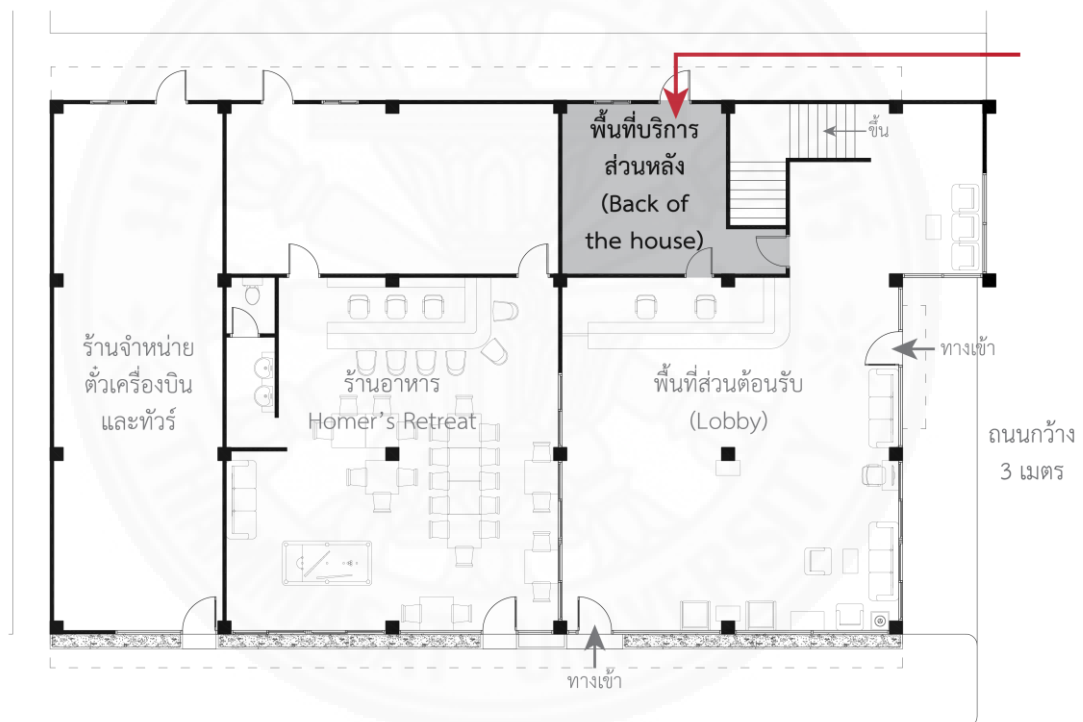
ภาพที่ 4.40 ร้านอาหารบริเวณด้านข้างโถงต้อนรับของโรงแรม D

(11) ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย (ในพื้นที่ทั่วไป)

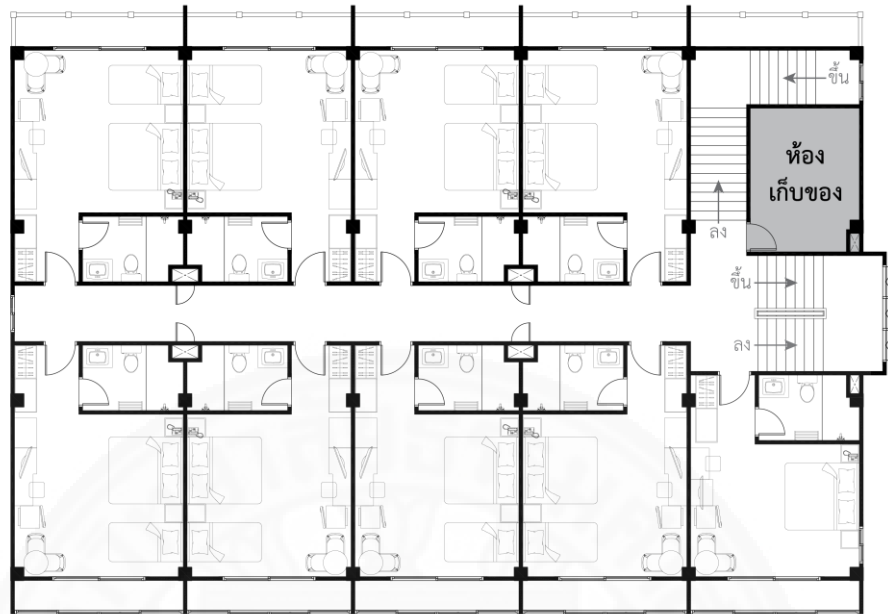
โรงแรมแห่งนี้มีจำนวนชั้นทั้งหมด 5 ชั้น แต่ไม่มีบันไดหนีไฟอยู่ภายในตัวอาคาร ซึ่งไม่ถูกต้องตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวที่ระบุไว้ว่า อาคารที่สูงมากกว่า 4 ชั้นต้องมีเส้นทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ ซึ่งบริเวณทางเดินภายในอาคารและในพื้นที่ทั่วไปของโรงแรมแห่งนี้ มีเพียงเครื่องดับเพลิงแบบยกหัว แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ ป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสง ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน ซึ่งถือว่าระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยของโรงแรมแห่งนี้มีมาตรฐานค่อนข้างต่ำ

(12) ด้านสนับสนุนการบริการ

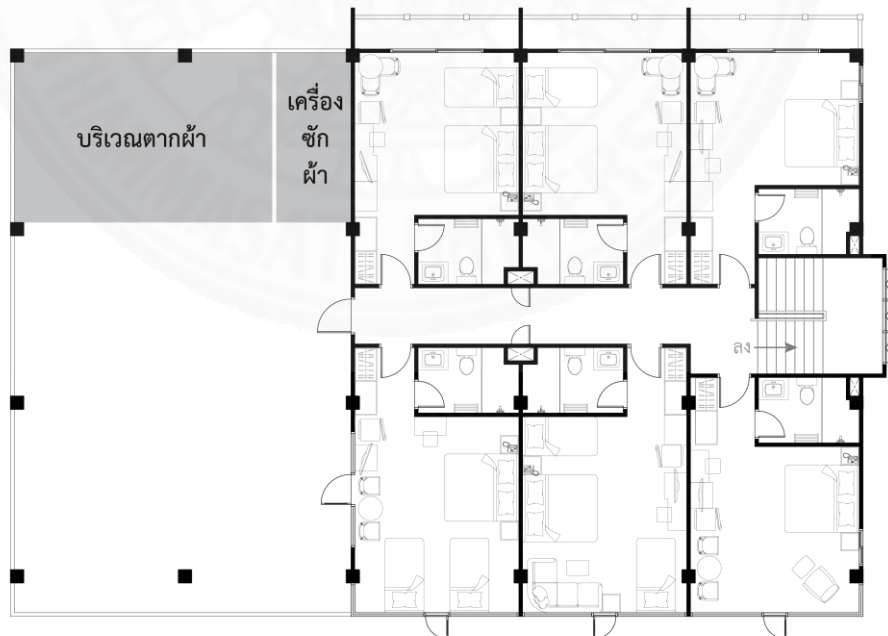
โรงแรมแห่งนี้มีพื้นที่บริการส่วนหลัง (Back of the House) ขนาด 22 ตารางเมตร โดยเป็นทั้งห้องเก็บของและห้องพักสำหรับพนักงาน ซึ่งใช้ทางเข้าสำหรับพนักงานบริเวณประตูทางเข้าด้านหลัง ที่บริเวณชั้น 2 มีห้องเก็บของซึ่งไว้ใช้เก็บอุปกรณ์และเครื่องนอนต่าง ๆ และที่บริเวณชั้น 5 มีพื้นที่สำหรับวางเครื่องซักผ้าและบริเวณที่ใช้ตากผ้าของทางโรงแรม ซึ่งทางเข้าของพื้นที่สองส่วนนี้จะต้องผ่านทางเข้าของโรงแรมมายังโถงต้อนรับ และเข้าสู่พื้นที่ห้องเก็บของและพื้นที่ตากผ้าผ่านทางบันไดหลักภายในโรงแรม



ภาพที่ 4.41 การเข้าถึงพื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 1 ภายในโรงแรม D



ภาพที่ 4.42 พื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 2 ภายในโรงแรม D



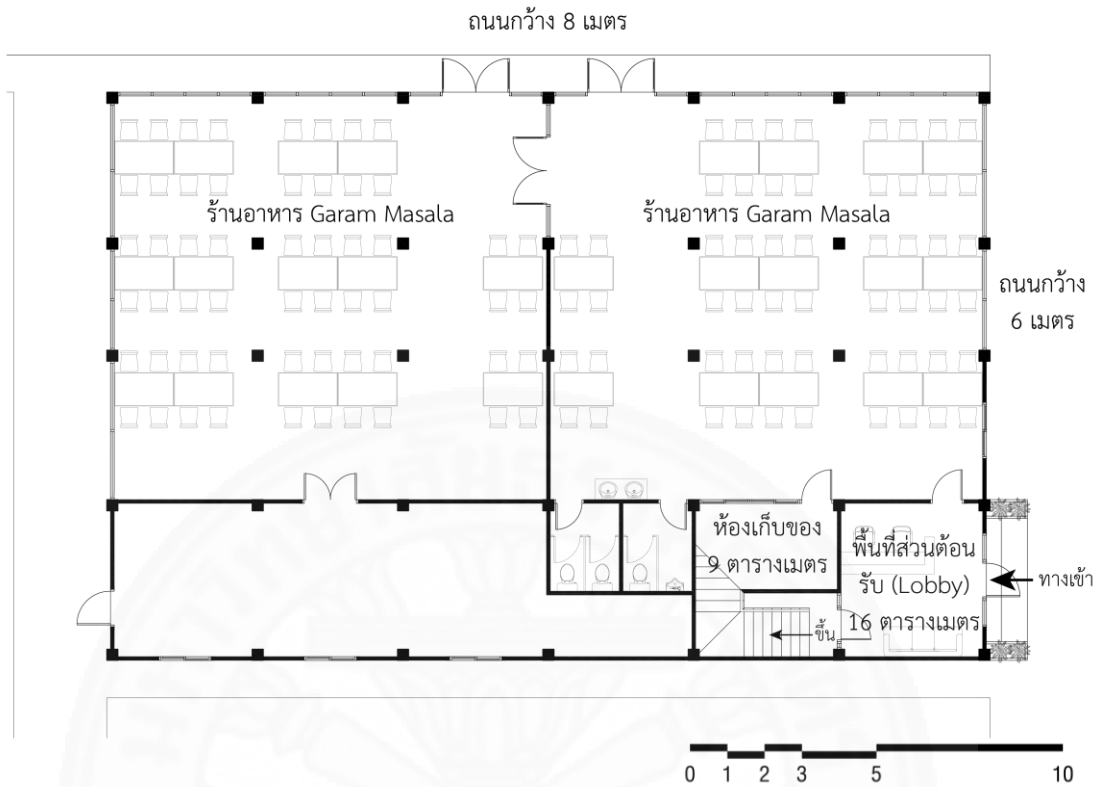
ภาพที่ 4.43 พื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 5 ภายในโรงแรม D

4.2.5 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม E

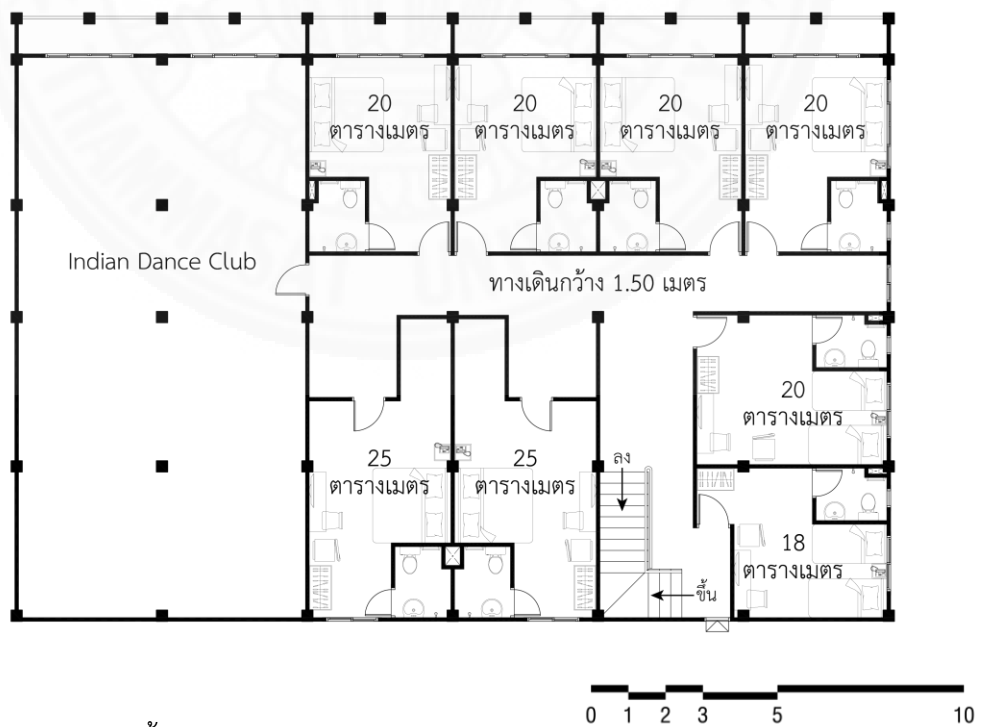


ภาพที่ 4.44 บริเวณด้านหน้าโรงแรม E

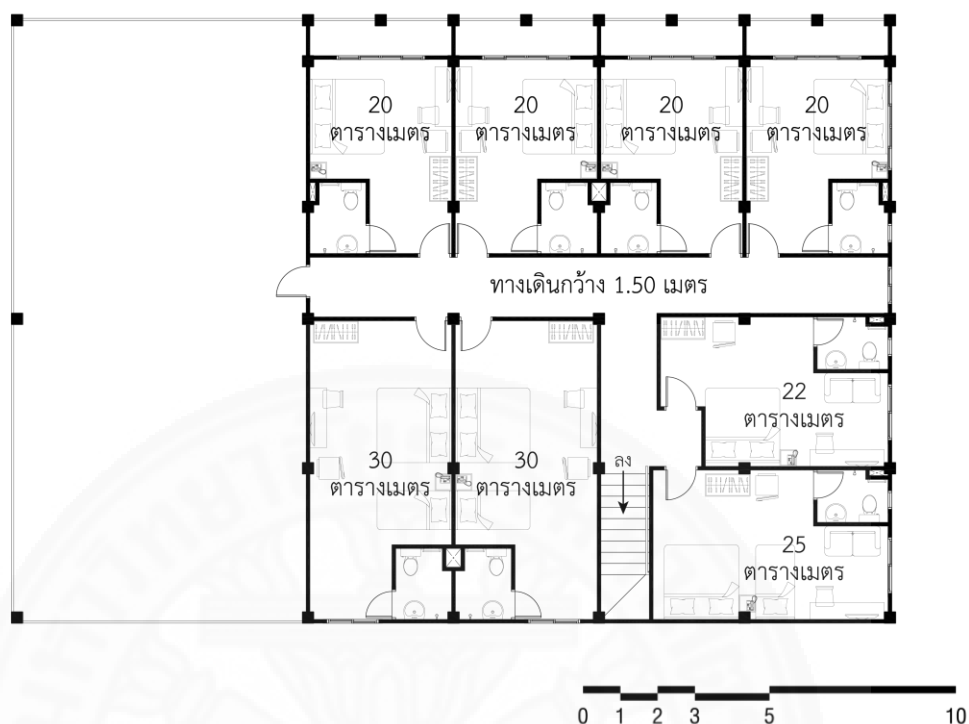
ที่ตั้ง	ถนนพญาสาย 3 พญาใต้ จังหวัดชลบุรี		
อาณาเขต	ทิศเหนือ	จรด	ถนนขนาด 2 ช่องทาง
	ทิศใต้	จรด	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น
	ทิศตะวันออก	จรด	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น
	ทิศตะวันตก	จรด	ถนนขนาด 2 ช่องทาง
จำนวนชั้น	4 ชั้น		
จำนวนห้อง	24 ห้อง		
พื้นที่	727 ตารางเมตร		
ประเภทของห้องพัก	มีห้องพักทั้งหมด 3 ประเภท ได้แก่		
	1. ห้องพักแบบมาตรฐาน (Standard Room)		
	2. ห้องพักแบบดีลักซ์ (Deluxe Room)		
	3. ห้องครอบครัว (Family Room)		
ช่วงเวลาเช็คอิน - เช็คเอาท์	เช็คอิน	14:00 น.	
	เช็คเอาท์	12:00 น.	



ภาพที่ 4.45 ฟังอาคารชั้น 1 โรงแรม E



ภาพที่ 4.46 ฟังอาคารชั้น 2 และ 3 โรงแรม E



ภาพที่ 4.47 ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม E

4.2.5.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม

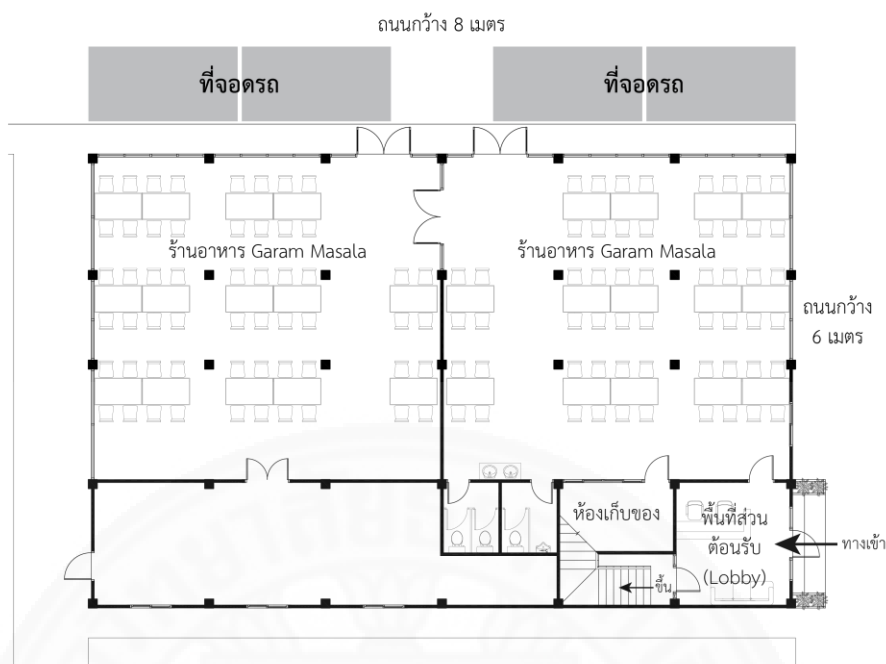
สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกโรงแรม สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) สถานที่ตั้ง การเดินทาง และสภาพแวดล้อมทั่วไป

บริเวณที่ตั้งของโรงแรมตั้งอยู่ติดกับถนนซอย บริเวณโดยรอบเป็นอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับที่พักและร้านอาหาร ผู้เข้าพักสามารถเดินทางเข้าถึงโรงแรมได้อย่างสะดวกด้วยรถยนต์ส่วนตัวและรถบริการสาธารณะ

(2) ที่จอดรถและบริการรับ-ส่ง

ที่จอดรถของโรงแรมอยู่บริเวณด้านหน้าร้านอาหาร Garam Masala โดยสามารถจอดรถยนต์ได้ทั้งหมด 4 คัน และไม่มีสิ่งปกคลุม ซึ่งหากเปรียบเทียบกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวแล้ว โรงแรมแห่งนี้มีจำนวนที่จอดรถน้อยกว่าที่มาตรฐานกำหนด โดยตามมาตรฐานเมื่อเทียบกับจำนวนห้องพักแล้ว โรงแรมแห่งนี้ต้องมีที่จอดรถอย่างน้อย 5 คัน



ภาพที่ 4.48 พื้นที่จอดรถของโรงแรม E

4.2.5.2 องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม

องค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม สามารถแบ่งออกได้เป็น 12 ส่วน ดังนี้

(1) ลักษณะทางโครงสร้าง

ลักษณะอาคารเป็นอาคารคอนกรีต โครงสร้างเสาคอนกรีตขนาด 30 เซนติเมตร x 30 เซนติเมตร และคานคอนกรีตเสริมเหล็ก มีระยะห่างระหว่างเสาอยู่ที่ 3.00 เมตร และ 4.00 เมตร

(2) ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

ทางเดินภายในอาคารเป็นพื้นปูกระเบื้อง ผนังภายในและผนังภายนอกอาคารเป็นผนังฉาบปูนทาสี ประตูและหน้าต่างของห้องพักเป็นประตูไม้และหน้าต่างกรอบอลูมิเนียม

(3) โถงต้อนรับ

โถงต้อนรับของโรงแรมมีพื้นที่ 16 ตารางเมตร มีพื้นที่นั่งพักคอยสำหรับผู้เข้าพักจำนวน 3 ที่นั่ง

(4) ห้องน้ำสาธารณะ

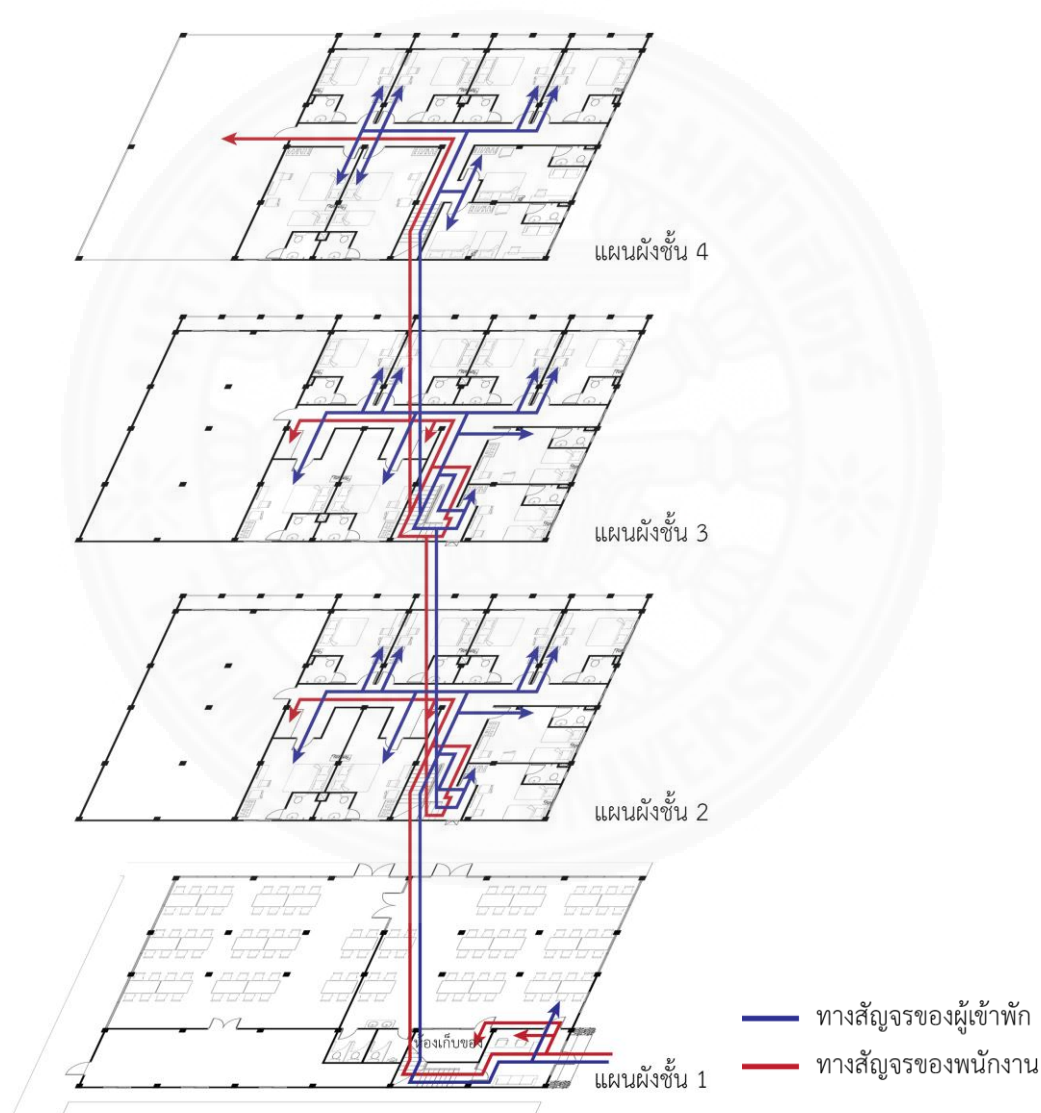
โรงแรมแห่งนี้ไม่มีห้องน้ำสาธารณะให้บริการแก่ผู้เข้าพักและบุคคลทั่วไป

(5) ลิฟต์ (กรณีอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น)

โรงแรมแห่งนี้ไม่มีลิฟต์ เนื่องจากมีจำนวนชั้นทั้งหมด 4 ชั้น โดยภายในอาคารมีบันไดหลักเพียง 1 ตำแหน่ง

(6) ทางสัญจรภายในอาคาร

ทางสัญจรภายในอาคารไม่ได้มีการแยกทางสัญจรหลักของพนักงานออกจากทางสัญจรของผู้เข้าพัก และไม่ได้แยกทางเฉพาะสำหรับคนพิการ



ภาพที่ 4.49 ทางสัญจรภายในโรงแรม E

จากภาพที่ 4.49 แสดงให้เห็นถึงทางสัญจรภายในโรงแรม โดยทางเข้าโรงแรมของผู้เข้าพักและพนักงานจะใช้ทางเดียวกัน คือ บริเวณประตูทางเข้าติดกับถนนซอย และจะกระจายไปยังชั้นอื่น ๆ โดยบันไดหลัก

(7) ทางเดินภายในอาคาร

ทางเดินภายในอาคารบริเวณชั้นที่เป็นห้องพัก เป็นทางเดินประเภททางเดินร่วม (Double-Loaded Corridor) มีความกว้าง 1.50 เมตร ความสูงของเพดาน 2.50 เมตร ซึ่งถูกต้องตรงกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวที่ระบุไว้ว่า ทางเดินภายในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และต้องมีความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร โดยบริเวณทางเดินมีการระบายอากาศที่ดี และมีแสงสว่างเพียงพอ มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัว แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน ทางออกฉุกเฉินเรื่องแสง และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน



ภาพที่ 4.50 ทางเดินภายในโรงแรม E

(8) ห้องพัก

ห้องพักของโรงแรมมีทั้งหมด 3 ประเภท คือ ห้องพักขนาด 20 ตารางเมตร ห้องพักขนาด 25 ตารางเมตร และห้องพักขนาด 30 ตารางเมตร โดยความสูงของห้องพัก คือ 2.50 เมตร ซึ่งถูกต้องตรงกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวในบางส่วน คือ ส่วนของห้องพักที่มีขนาดมากกว่า 22 ตารางเมตร แต่ไม่ถูกต้องตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวในเรื่องความสูงของห้องพักที่น้อยกว่า 2.60 เมตร และห้องพักที่มีขนาดน้อยกว่า 22 ตารางเมตร ซึ่งองค์ประกอบภายในห้องพักของโรงแรมแห่งนี้ประกอบด้วยอุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่อยู่ในห้องพัก แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน

(9) ห้องน้ำในห้องพัก

ห้องน้ำในห้องพักของโรงแรมมีทั้งหมด 2 ขนาด คือ ขนาด 2.50 ตารางเมตร และ ขนาด 2.70 ตารางเมตร

(10) ห้องอาหารและคอฟฟี่ชอป

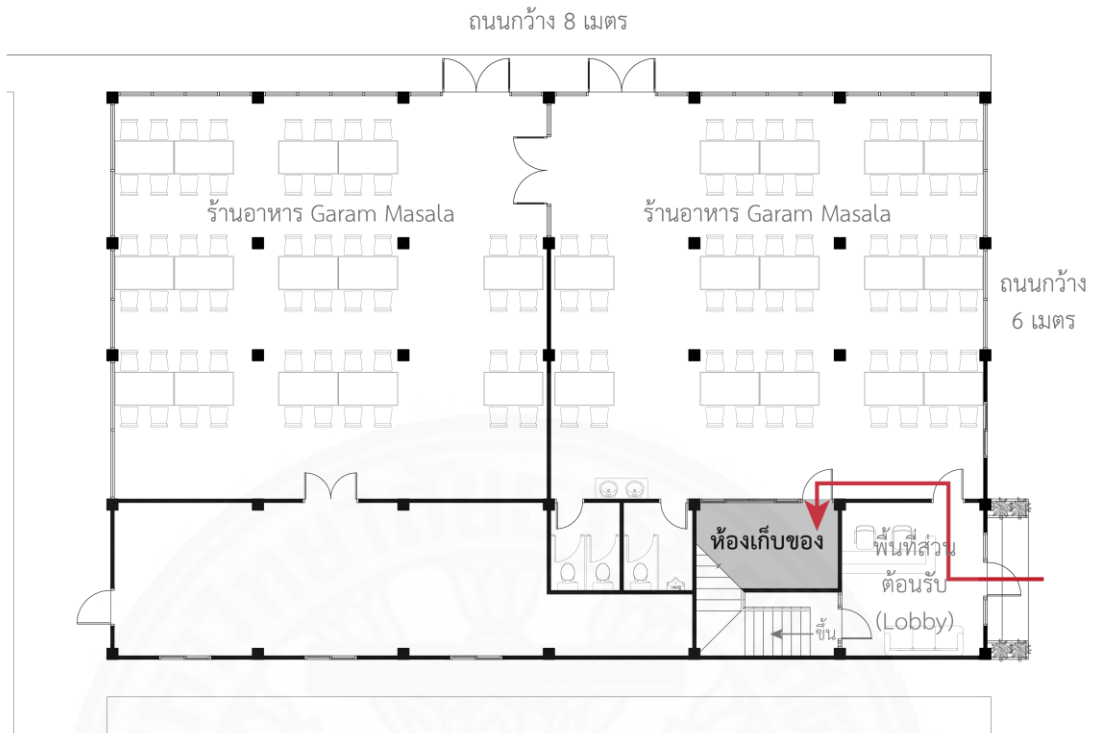
ที่บริเวณชั้นหนึ่งของอาคารแห่งนี้มีร้านอาหารอยู่บริเวณด้านข้างโถงต้อนรับของโรงแรม โดยช่วงเช้าจะเปิดให้บริการแก่ผู้เข้าพักเพื่อรับประทานอาหารเช้า และหลังจากนั้นจะเปิดเป็นร้านอาหารเพื่อให้บริการแก่บุคคลทั่วไป

(11) ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย (ในพื้นที่ทั่วไป)

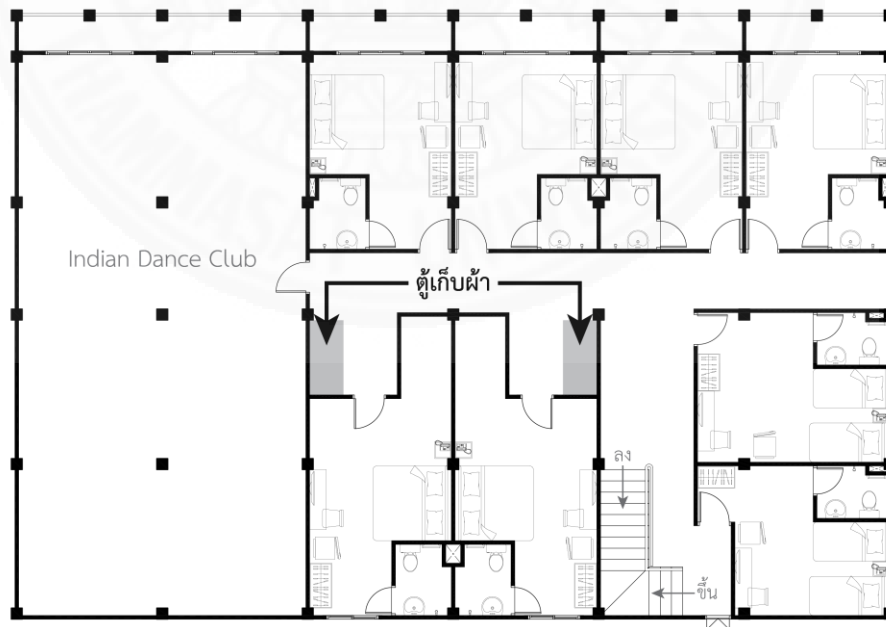
ภายในโรงแรมแห่งนี้ไม่มีบันไดหนีไฟ เนื่องจากมีจำนวนชั้นทั้งหมด 4 ชั้น บริเวณทางเดินภายในอาคารและในพื้นที่ทั่วไป มีเพียงเครื่องดับเพลิงแบบยกหัว แต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ ป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสง ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน

(12) ด้านสนับสนุนการบริการ

โรงแรมแห่งนี้มีห้องเก็บของอยู่ที่บริเวณชั้น 1 มีพื้นที่ขนาด 9 ตารางเมตร และมีตู้สำหรับเก็บผ้าอยู่ที่บริเวณชั้น 2 และ ชั้น 3 ซึ่งทางเข้าของพื้นที่สองส่วนนี้จะต้องผ่านทางเข้าของโรงแรมมายังโถงต้อนรับและเข้าสู่พื้นที่สนับสนุนการบริการทั้งสองส่วน



ภาพที่ 4.51 การเข้าถึงพื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 1 ภายในโรงแรม E



ภาพที่ 4.52 พื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการ บริเวณชั้น 2 และ ชั้น 3 ภายในโรงแรม E

4.2.6 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของลักษณะทางกายภาพของโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี

จากการศึกษาองค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง โดยทำการวิเคราะห์ร่วมกับมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว สามารถวิเคราะห์ข้อมูลได้โดยแบ่งออกเป็น 13 ส่วน ดังนี้

4.2.6.1 ข้อมูลทั่วไปของโรงแรม

ข้อมูลทั่วไปของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง ประกอบไปด้วย จำนวนชั้นของอาคาร จำนวนห้องพัก พื้นที่ทั้งหมดของอาคาร และประเภทของทางเดินในอาคาร

ตารางที่ 4.5

ข้อมูลทั่วไปของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง

โรงแรม	จำนวนชั้น	จำนวนห้อง	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	ประเภทของทางเดิน ในอาคาร
A	4	18	773	ทางเดินร่วม
B	4	12	587	ทางเดินร่วม
C	5	20	721	ทางเดินร่วม
D	5	35	1,284	ทางเดินร่วม
E	4	24	727	ทางเดินร่วม

จากตารางที่ 4.5 แสดงให้เห็นว่าโรงแรมระดับสามดาวขนาดเล็ก ที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง ส่วนใหญ่มีความสูงของอาคารอยู่ที่ 4 – 5 ชั้น ประเภทของทางเดินในอาคารเป็นแบบทางเดินร่วม (Double-Loaded Corridor) แต่จำนวนของห้องพักและพื้นที่ทั้งหมดของอาคารจะมีจำนวนที่แตกต่างกันออกไป โดยจำนวนห้องพักจะมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 22 ห้อง และพื้นที่ทั้งหมดของอาคารจะมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 818 ตารางเมตร

4.2.6.2 ลักษณะทางโครงสร้างและลักษณะทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะทางโครงสร้างและลักษณะทางสถาปัตยกรรมของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง ประกอบไปด้วย ประเภทของเสาและคาน ขนาดของเสาและระยะห่างระหว่างเสา พื้นผิวภายในอาคาร ผนัง และประตูหน้าต่าง

ตารางที่ 4.6

ลักษณะทางโครงสร้างและลักษณะทางสถาปัตยกรรมของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง

โรงแรม	ลักษณะทางโครงสร้าง			ลักษณะทางสถาปัตยกรรม		
	เสา	คาน	ระยะห่างระหว่างเสา	พื้นผิวภายในอาคาร	ผนัง	ประตูหน้าต่างต่าง
A	เสาคอนกรีต ขนาด 40 เซนติเมตร x 40 เซนติเมตร	คานคอนกรีต เสริมเหล็ก	4.60 เมตร 4.80 เมตร และ 7 เมตร	พื้นปู กระเบื้อง	ผนังภายในอาคาร เป็นผนังฉาบปูน ทาสี ผนังภายนอก ปูด้วยกระเบื้อง	ประตูไม้ และ หน้าต่างกรอบ อลูมิเนียม
B	เสาคอนกรีต ขนาด 35 เซนติเมตร x 60 เซนติเมตร	คานคอนกรีต เสริมเหล็ก	3.50 เมตร และ 5.80 เมตร	พื้นปู กระเบื้อง	ผนังภายในและผนัง ภายนอกอาคารเป็น ผนังฉาบปูนทาสี	ประตูไม้ และ หน้าต่างกรอบ อลูมิเนียมสีดำ
C	เสาคอนกรีต ขนาด 45 เซนติเมตร x 45 เซนติเมตร	คานคอนกรีต เสริมเหล็ก	4.50 เมตร และ 6.00 เมตร	พื้นปู กระเบื้อง	ผนังภายในและผนัง ภายนอกอาคารเป็น ผนังฉาบปูนทาสี	ประตูไม้ และ หน้าต่างกรอบ อลูมิเนียมสีดำ
D	เสาคอนกรีต ขนาด 35 เซนติเมตร x 35 เซนติเมตร	คานคอนกรีต เสริมเหล็ก	4.50 เมตร	พื้นปู กระเบื้อง	ผนังภายในและผนัง ภายนอกอาคารเป็น ผนังฉาบปูนทาสี	ประตูไม้ และ หน้าต่างกรอบ อลูมิเนียม
E	เสาคอนกรีต ขนาด 30 เซนติเมตร x 30 เซนติเมตร	คานคอนกรีต เสริมเหล็ก	3.00 เมตร และ 4.00 เมตร	พื้นปู กระเบื้อง	ผนังภายในและผนัง ภายนอกอาคารเป็น ผนังฉาบปูนทาสี	ประตูไม้ และ หน้าต่างกรอบ อลูมิเนียม

จากตารางที่ 4.6 แสดงให้เห็นว่าโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง มีลักษณะทางโครงสร้างเป็นอาคารคอนกรีต โดยมีขนาดของเสาอยู่ที่ 30 เซนติเมตร x 30 เซนติเมตร ถึง 45 เซนติเมตร x 45 เซนติเมตร และส่วนใหญ่มีระยะห่างระหว่างเสาอยู่ที่ 4 เมตร ถึง 5 เมตร ซึ่งมีลักษณะทางโครงสร้างที่ใกล้เคียงกับอาคารพาณิชย์ และลักษณะทางสถาปัตยกรรมของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง ส่วนใหญ่จะมีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน คือ พื้นผิวภายในอาคารจะเป็นพื้นปูกระเบื้อง ผนังภายในและผนังภายนอกอาคารเป็นผนังฉาบปูนทาสี ไม่ได้มีการตกแต่งด้วยกระดาษบุผนัง (Wallpaper) การวาดลวดลาย หรือการติดของประดับตกแต่ง ประตูและหน้าต่างเป็นประตูไม้ และหน้าต่างกรอบอลูมิเนียม

4.2.6.3 ที่จอดรถและบริการรับ-ส่ง

ที่จอดรถและบริการรับ-ส่งของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง จะทำการวิเคราะห์โดยใช้มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวเป็นเกณฑ์ ซึ่งประกอบไปด้วย เรื่องการมีที่จอดรถรับ-ส่งผู้เข้าพักที่ปลอดภัย ภายใต้สิ่งปกคลุม และเรื่องของจำนวนที่จอดรถที่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 20% ของจำนวนห้องพัก

ตารางที่ 4.7

ที่จอดรถและบริการรับ-ส่งของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง

โรงแรม	มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว	
	มีที่จอดรถรับ-ส่งผู้เข้าพัก ที่ปลอดภัย ภายใต้สิ่งปกคลุม	มีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า 20% ของจำนวนห้องพัก
A	มีที่จอดรถที่ปลอดภัย แต่ไม่มีสิ่งปกคลุม	น้อยกว่า 20% ของจำนวนห้องพัก (2 คัน)
B	ไม่มีที่จอดรถ	ไม่มีที่จอดรถ
C	ไม่มีที่จอดรถ	ไม่มีที่จอดรถ
D	มีที่จอดรถที่ปลอดภัย แต่ไม่มีสิ่งปกคลุม	น้อยกว่า 20% ของจำนวนห้องพัก (3 คัน)
E	มีที่จอดรถที่ปลอดภัย แต่ไม่มีสิ่งปกคลุม	น้อยกว่า 20% ของจำนวนห้องพัก (4 คัน)

จากตารางที่ 4.7 แสดงให้เห็นว่าโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง มีลักษณะทางกายภาพและจำนวนของที่จอดรถที่ไม่ถูกต้องตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว โดยโรงแรมบางแห่งไม่มีที่จอดรถไว้ให้บริการแก่ผู้เข้าพัก และบางแห่งมีจำนวนที่จอดรถน้อยกว่าที่มาตรฐานกำหนด แต่เนื่องจากอาคารโฮสเทลไม่ได้มีข้อกำหนดในเรื่องของที่จอดรถ ดังนั้นประเด็นปัญหาในเรื่องนี้จึงไม่ได้ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนอาคารโรงแรมระดับสามดาวให้เป็นอาคารโฮสเทล

4.2.6.4 โถงต้อนรับ

พื้นที่โถงต้อนรับของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง จะทำการวิเคราะห์โดยใช้มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีข้อกำหนดที่ว่า ภายในพื้นที่โถงต้อนรับจะต้องมีจำนวนที่นั่งพักคอยอย่างน้อย 4 ที่นั่ง

ตารางที่ 4.8

โถงต้อนรับของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง

โรงแรม	พื้นที่ (ตารางเมตร)	จำนวนที่นั่งพักคอย (อย่างน้อย 4 ที่นั่งตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว)
A	45	7
B	57	6
C	52	6
D	106	12
E	16	3

จากตารางที่ 4.8 แสดงให้เห็นว่าส่วนใหญ่โรงแรมระดับสามดาว มีลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โถงต้อนรับที่ถูกต้องตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว คือ มีจำนวนที่นั่งพักคอยมากกว่า 4 ที่นั่ง แต่มีขนาดของพื้นที่โถงต้อนรับที่แตกต่างกันออกไป

4.2.6.5 ห้องน้ำสาธารณะ

ห้องน้ำสาธารณะของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง จะทำการวิเคราะห์โดยใช้มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวเป็นเกณฑ์ ซึ่งประกอบไปด้วยเรื่อง (1) การแยกห้องน้ำชาย-หญิง (2) มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร (3) มีโถส้วมแบบนั่งราบอย่างน้อย 2 ชุด (4) มีโถปัสสาวะชายอย่างน้อย 2 ชุด และ (5) มีอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงาอย่างน้อย 1 ชุด

ตารางที่ 4.9

ห้องน้ำสาธารณะของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง

โรงแรม	มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว				
	แยกห้องน้ำชาย-หญิง	มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร	มีโถส้วมแบบนั่งราบอย่างน้อย 2 ชุด	มีโถปัสสาวะชายอย่างน้อย 2 ชุด	มีอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงาอย่างน้อย 1 ชุด
A	มี 1 ห้อง ไม่แยกห้องน้ำชาย-หญิง	1.60 ตารางเมตร	1 ชุด	ไม่มีโถปัสสาวะชาย	1 ชุด
B	มี 1 ห้อง ไม่แยกห้องน้ำชาย-หญิง	3.20 ตารางเมตร	1 ชุด	ไม่มีโถปัสสาวะชาย	1 ชุด
C	ไม่มีห้องน้ำสาธารณะ	-	-	-	-
D	ไม่มีห้องน้ำสาธารณะ	-	-	-	-
E	ไม่มีห้องน้ำสาธารณะ	-	-	-	-

จากตารางที่ 4.9 แสดงให้เห็นว่าส่วนใหญ่โรงแรมระดับสามดาว มีลักษณะทางกายภาพและจำนวนของห้องน้ำสาธารณะที่ไม่ถูกต้องตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว เนื่องจากมีโรงแรมเพียง 2 แห่ง ที่มีห้องน้ำสาธารณะและมีขนาดพื้นที่ที่ถูกต้องตรงตามมาตรฐาน แต่โรงแรมทั้ง 2 แห่งนั้นมีห้องน้ำสาธารณะเพียง 1 ห้อง ไม่มีการแยกห้องน้ำชาย-หญิง ส่งผลให้จำนวนสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำสาธารณะมีจำนวนน้อยกว่าที่มาตรฐานกำหนด

4.2.6.6 ลิฟต์ (กรณีที่อาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น)

ตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวระบุไว้ว่า โรงแรมที่มีความสูงมากกว่า 4 ชั้น ต้องมีลิฟต์ที่มีจำนวนและมีขนาดที่เพียงพอแก่การใช้งาน ซึ่งจากการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรมทั้ง 5 แห่ง พบว่า มีโรงแรมจำนวน 2 แห่ง ที่มีความสูง 5 ชั้น คือ โรงแรม C และ โรงแรม D

ตารางที่ 4.10

ลิฟต์ของโรงแรมระดับสามดาวจำนวน 2 แห่ง (โรงแรมที่มีความสูง 5 ชั้น)

โรงแรม	จำนวนลิฟต์ (ตัว)	มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว	
		อยู่ในบริเวณและระยะที่ใช้ได้ สะดวก	มีจำนวนและขนาด เพียงพอแก่ การใช้งาน
C	1	ตำแหน่งของลิฟต์อยู่บริเวณ ด้านข้างบันไดหลักภายใน อาคาร ซึ่งอยู่ในระยะที่ใช้งานได้ สะดวก	เนื่องจากโรงแรมแห่งนี้มีจำนวน ห้องพักทั้งหมด 20 ห้อง ดังนั้น ลิฟต์จำนวน 1 ตัว จึงเพียงพอแก่ การใช้งาน
D	ไม่มีลิฟต์	-	-

จากตารางที่ 4.10 แสดงให้เห็นว่าโรงแรมระดับสามดาวที่มีความสูง 5 ชั้น มีลักษณะทางกายภาพและจำนวนของลิฟต์ ทั้งที่ถูกต้องและไม่ถูกต้องตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว โดยโรงแรม C ที่มีความสูง 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 20 ห้อง มีลิฟต์จำนวน 1 ตัว ซึ่งเพียงพอแก่การใช้งานภายในโรงแรม แต่โรงแรม D ที่มีความสูง 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 35 ห้อง แต่ไม่มีลิฟต์ภายในอาคาร

4.2.6.7 ทางสัญจรภายในอาคาร

ตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวระบุไว้ว่า ภายในอาคารต้องมีการแยกทางสัญจรหลักของพนักงานออกจากทางสัญจรของผู้เข้าพัก และต้องมีการแยกทางเฉพาะสำหรับขนส่งสัมภาระ แต่เนื่องจากโรงแรมทั้ง 5 แห่งนี้ เป็นโรงแรมขนาดเล็ก มีจำนวนห้องพักอยู่ที่ 12 – 35 ห้อง ทำให้มีจำนวนผู้เข้าพักและจำนวนพนักงานภายในโรงแรมไม่มาก ส่งผลให้โรงแรมทั้ง 5 แห่งไม่มีการ

แยกทางสัญจรหลักของพนักงานออกจากทางสัญจรของผู้เข้าพัก และไม่มีการแยกทางเฉพาะสำหรับ
 คนสัมภาระ แต่โรงแรมส่วนใหญ่มีทางเข้า-ออกเฉพาะสำหรับพนักงานในส่วนที่เชื่อมต่อกับพื้นที่
 บริการ เช่น โถงต้อนรับ และพื้นที่บริการส่วนหลัง

4.2.6.8 ทางเดินภายในอาคาร

ทางเดินภายในอาคารของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง จะทำการวิเคราะห์โดยใช้
 มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวเป็นเกณฑ์ ซึ่งประกอบไปด้วยเรื่อง (1) ความกว้างของทางเดิน
 ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (2) ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (3) มีแผนผังทางหนีไฟหรือ
 ป้ายทางหนีไฟ และทางออกฉุกเฉินเรืองแสง (4) มีไฟแสงสว่างฉุกเฉิน (5) มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบยก
 หัว และ (6) มีอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน

ตารางที่ 4.11

ทางเดินภายในอาคารของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง

โรงแรม	มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว					
	ความ กว้างไม่ น้อยกว่า 1.50 เมตร	ความสูง ของเพดาน ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร	มีแผนผังทางหนี ไฟหรือป้ายทาง หนีไฟ และ ทางออกฉุกเฉิน เรืองแสง	มีไฟแสง สว่าง ฉุกเฉิน	มีอุปกรณ์ ดับเพลิง แบบยกหัว	มีอุปกรณ์ ตรวจจับ ควันและ ความร้อน
A	1.80	2.60	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี
B	1.70	2.60	มีป้ายทางออก ฉุกเฉินเรืองแสง	มี	มี	มี
C	1.50	2.60	ไม่มี	ไม่มี	มี	ไม่มี
D	1.50	2.50	ไม่มี	ไม่มี	มี	ไม่มี
E	1.50	2.50	ไม่มี	ไม่มี	มี	ไม่มี

จากตารางที่ 4.11 แสดงให้เห็นว่าโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง มีความกว้าง
 ของทางเดินภายในอาคาร และความสูงของเพดานถูกต้องตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว
 แต่ในเรื่องของอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยทางด้านอัคคีภัยภายในพื้นที่ทางเดินนั้น ยังถือว่า

ไม่ถูกต้องตามมาตรฐาน โดยอุปกรณ์ที่โรงแรมทั้ง 5 แห่ง มีเหมือนกัน คือ อุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัว แต่อุปกรณ์ที่โรงแรมส่วนใหญ่ไม่มี คือ ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน และสิ่งที่โรงแรมทุกแห่งไม่มี คือ แผนผังทางหนีไฟในบริเวณทางเดิน

4.2.6.9 ห้องพัก

ห้องพักของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง จะทำการวิเคราะห์โดยใช้มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวเป็นเกณฑ์ ซึ่งประกอบไปด้วยเรื่อง (1) ขนาดของห้องพักไม่น้อยกว่า 22 ตารางเมตร (2) ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร (3) มีแผนผังทางหนีไฟหรือป้ายทางหนีไฟเรืองแสง (4) มีอุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่อยู่ในห้องพัก และ (5) มีอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน

ตารางที่ 4.12

ห้องพักของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง

โรงแรม	มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว				
	ขนาดของห้องพักไม่น้อยกว่า 22 ตารางเมตร	ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร	มีแผนผังทางหนีไฟหรือป้ายทางหนีไฟเรืองแสง	มีอุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่อยู่ในห้องพัก	มีอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน
A	23 , 27	2.60	ไม่มี	มี	มี
B	26 , 29	2.60	มี	มี	มี
C	21	2.60	ไม่มี	มี	ไม่มี
D	24-25 , 27-28 , 31	2.50	ไม่มี	มี	ไม่มี
E	20 , 25 , 30	2.50	ไม่มี	มี	ไม่มี

จากตารางที่ 4.12 แสดงให้เห็นว่าส่วนใหญ่โรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง มีขนาดของห้องพักถูกต้องตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว แต่ความสูงของเพดานมีทั้งในส่วนที่ถูกต้องและไม่ถูกต้องตามมาตรฐาน ในส่วนที่ไม่ถูกต้อง คือ มีความสูงต่ำกว่าที่มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวกำหนดไว้ 10 เซนติเมตร ในส่วนของอุปกรณ์ประกอบภายในห้องพัก พบว่าโรงแรมทั้ง

5 แห่ง มีเพียงอุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่อยู่ในห้องพัก และส่วนใหญ่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ หรือป้ายทางหนีไฟเรืองแสง และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน

4.2.6.10 ห้องน้ำในห้องพัก

ห้องน้ำในห้องพักของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง จะทำการวิเคราะห์โดยใช้มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวเป็นเกณฑ์ ซึ่งประกอบไปด้วยเรื่องขนาดของห้องน้ำที่ไม่น้อยกว่า 2.50 ตารางเมตร และเรื่องความสูงของเพดานที่ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร

ตารางที่ 4.13

ห้องน้ำในห้องพักของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง

โรงแรม	มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว	
	ขนาดไม่น้อยกว่า 2.50 ตารางเมตร	ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร
A	3.50 , 4.30	2.45
B	4.50 , 4.80	2.45
C	3.80 , 5.50	2.40
D	4.50	2.40
E	2.50 , 2.70	2.40

จากตารางที่ 4.13 แสดงให้เห็นว่าโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง มีขนาดของห้องน้ำในห้องพัก และความสูงของเพดานถูกต้องตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว ซึ่งขนาดของห้องน้ำในห้องพักของแต่ละโรงแรมจะมีขนาดที่แตกต่างกันออกไป โดยขึ้นอยู่กับลักษณะของห้องพัก แต่ความสูงของเพดานจะมีความใกล้เคียงกัน โดยมีความสูงอยู่ที่ 2.40 เมตร - 2.45 เมตร

4.2.6.11 ห้องอาหารและคอฟฟี่ชอป

ตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวระบุไว้ว่า ภายในโรงแรมระดับสามดาวต้องมีห้องอาหารและคอฟฟี่ชอปไว้สำหรับให้บริการแก่ผู้เข้าพัก โดยพื้นที่ของคอฟฟี่ชอปสามารถจัดรวมไว้กับพื้นที่ของห้องอาหารได้

ตารางที่ 4.14

ห้องอาหารและคอฟฟี่ชอปของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง

โรงแรม	มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว	
	มีห้องอาหาร	มีคอฟฟี่ชอป
A	ไม่มี	ไม่มี
B	ใช้พื้นที่เดียวกับส่วนของคอฟฟี่ชอป	มี
C	ไม่มี	ไม่มี
D	ไม่มี (ใช้พื้นที่ของร้านอาหารที่อยู่ภายในอาคารเดียวกัน)	ไม่มี
E	ไม่มี (ใช้พื้นที่ของร้านอาหารที่อยู่ภายในอาคารเดียวกัน)	ไม่มี

จากตารางที่ 4.14 แสดงให้เห็นว่าส่วนใหญ่โรงแรมระดับสามดาวไม่มีพื้นที่ห้องอาหารและคอฟฟี่ชอป แต่โรงแรมบางแห่งได้ใช้พื้นที่ของร้านอาหารที่อยู่ภายในอาคารเดียวกันให้บริการอาหารเช้าแก่ผู้เข้าพัก ซึ่งหลังจากการให้บริการอาหารเช้าแก่ผู้เข้าพักของโรงแรมแล้วร้านอาหารเหล่านั้น ๆ จะเปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไป

4.2.6.12 ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง จะทำการวิเคราะห์โดยใช้มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวเป็นเกณฑ์ ซึ่งประกอบไปด้วยเรื่อง (1) มีแผนผังทางหนีไฟ และป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสง (2) มีไฟแสงสว่างฉุกเฉิน (3) มีเส้นทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น) (4) มีเครื่องดับเพลิงแบบยกหัว และ (5) มีอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน

ตารางที่ 4.15

ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยของโรงแรมระดับสามดาวทั้ง 5 แห่ง

โรงแรม	มาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาว				
	มีแผนผังทางหนีไฟ และป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสง	มีไฟแสงสว่างฉุกเฉิน	มีเส้นทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น)	มีเครื่องดับเพลิงแบบยกหัว	มีอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน
A	ไม่มี	มี	ไม่มีบันไดหนีไฟเนื่องจากอาคารสูง 4 ชั้น	มี	มี
B	มีป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสงแต่ไม่มีแผนผังทางหนีไฟ	มี	มี	มี	มี
C	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	ไม่มี
D	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	ไม่มี
E	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มีบันไดหนีไฟเนื่องจากอาคารสูง 4 ชั้น	มี	ไม่มี

จากตารางที่ 4.15 แสดงให้เห็นว่าส่วนใหญ่โรงแรมระดับสามดาวมีระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยที่ค่อนข้างต่ำ โดยไม่มีอุปกรณ์หลายชนิดตามที่มาตรฐานได้กำหนดไว้ โดยอุปกรณ์ที่โรงแรมทุกแห่งมีเหมือนกัน คือ เครื่องดับเพลิงแบบยกหัว แต่ส่วนใหญ่ยังขาดอุปกรณ์ที่สำคัญอีกหลายประเภท

4.2.6.13 ด้านสนับสนุนการบริการ

ตามมาตรฐานของโรงแรมระดับสามดาวภายในอาคารต้องมีพื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการที่เพียงพอแก่การใช้งาน ซึ่งจากศึกษาพบว่า โรงแรมส่วนใหญ่มีพื้นที่สนับสนุนการบริการที่เพียงพอแก่การใช้งาน แต่ไม่ได้มีการแยกห้องพักสำหรับพนักงานและห้องเก็บของออกเป็นสัดส่วนที่ชัดเจน เนื่องจากโรงแรมทั้ง 5 แห่ง เป็นโรงแรมขนาดเล็กและมีจำนวนพนักงานไม่มาก ดังนั้นพื้นที่ด้านสนับสนุนการบริการภายในโรงแรมทั้ง 5 แห่ง จึงสามารถใช้เป็นห้องพักสำหรับพนักงานและห้องเก็บของได้

4.3 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล

การสำรวจกลุ่มตัวอย่างของโฮสเทลจำนวน 2 แห่ง ซึ่งได้แก่ หลับดีโฮสเทล และสะพานเป็โฮสเทล โดยทำการสังเกต สำรวจลักษณะทางกายภาพ ถ่ายภาพ และสืบค้นข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ทำให้ได้ผลการศึกษาของลักษณะทางกายภาพ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

4.3.1 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของหลับดีโฮสเทล (สาขาสีลม)

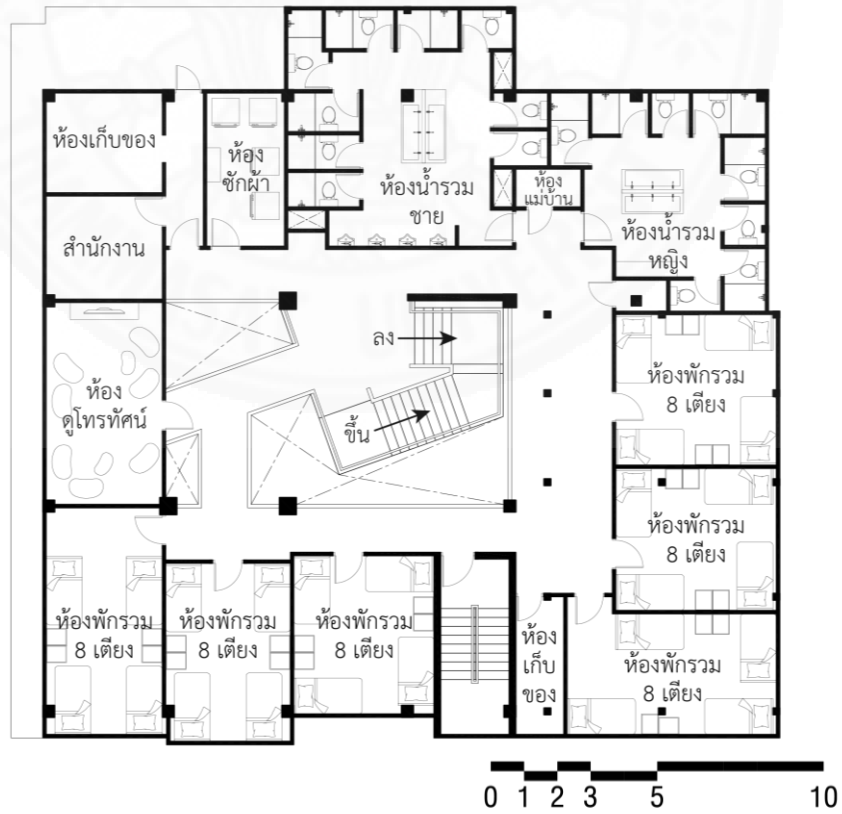


ภาพที่ 4.53 บริเวณด้านหน้าอาคารหลับดีโฮสเทล สาขาสีลม

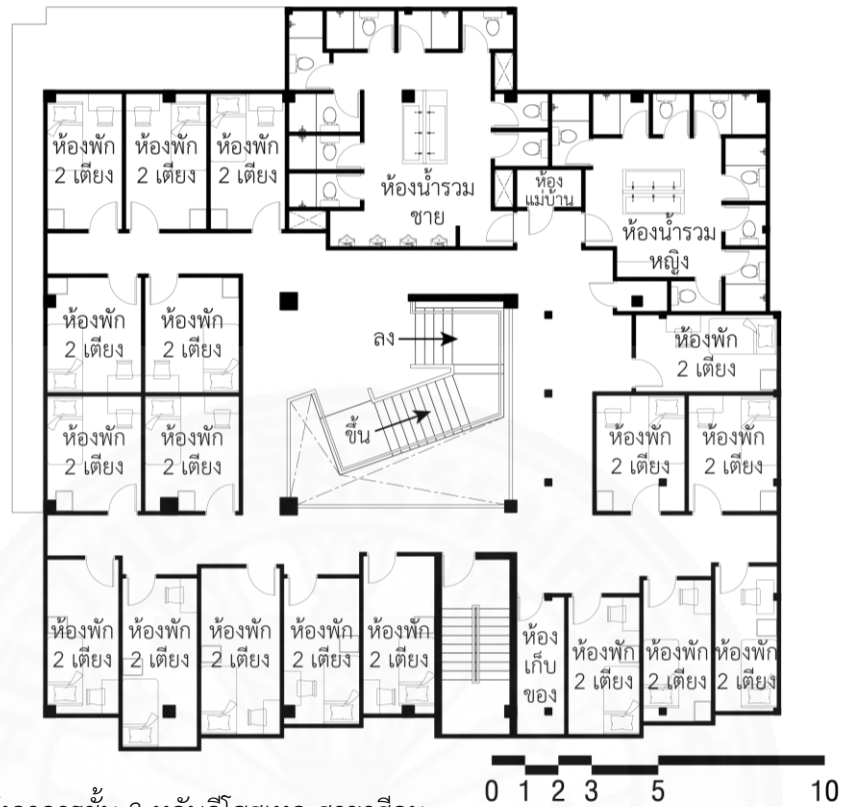
ที่ตั้ง	ข้างตึก เอ ไอ เอ สำนักงานใหญ่ ถนนเดโช เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร		
อาณาเขต	ทิศเหนือ	จรด	ตึก เอ ไอ เอ สำนักงานใหญ่
	ทิศใต้	จรด	บ้านพักอาศัย
	ทิศตะวันออก	จรด	ถนนเดโช
	ทิศตะวันตก	จรด	ตึก เอ ไอ เอ สำนักงานใหญ่
จำนวนชั้น	4 ชั้น		
พื้นที่	1,460 ตารางเมตร		
ประเภทของห้องพัก	มีห้องพักทั้งหมด 4 ประเภท ได้แก่		
	1. ห้องพักรวม (Mixed Dorm)		
	2. ห้องพักรวมสำหรับสุภาพสตรี (Ladies' Dorm)		
	3. ห้องพักแบบเตียงเดี่ยว 2 เตียง (Twin Room)		
	4. ห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง (Double Room)		
จำนวนเตียง	124 เตียง		
ช่วงเวลาเช็กอิน - เช็กเอาท์	เช็กอิน	14:00 น.	
	เช็กเอาท์	12:00 น.	
ประเภทของอาคารเดิม	อาคารพาณิชย์ 6 คูหา		



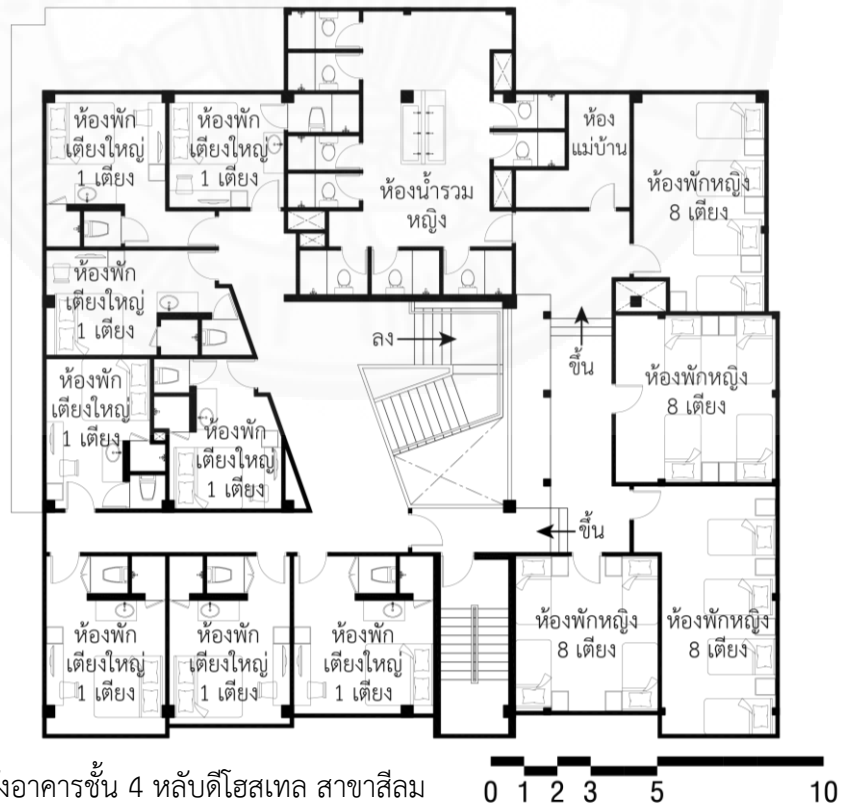
ภาพที่ 4.54 ผังอาคารชั้น 1 หลังดีโฮสเทล สาขาสีลม



ภาพที่ 4.55 ผังอาคารชั้น 2 หลังดีโฮสเทล สาขาสีลม



ภาพที่ 4.56 ผังอาคารชั้น 3 โรงแรมสยาม สาขาสีลม



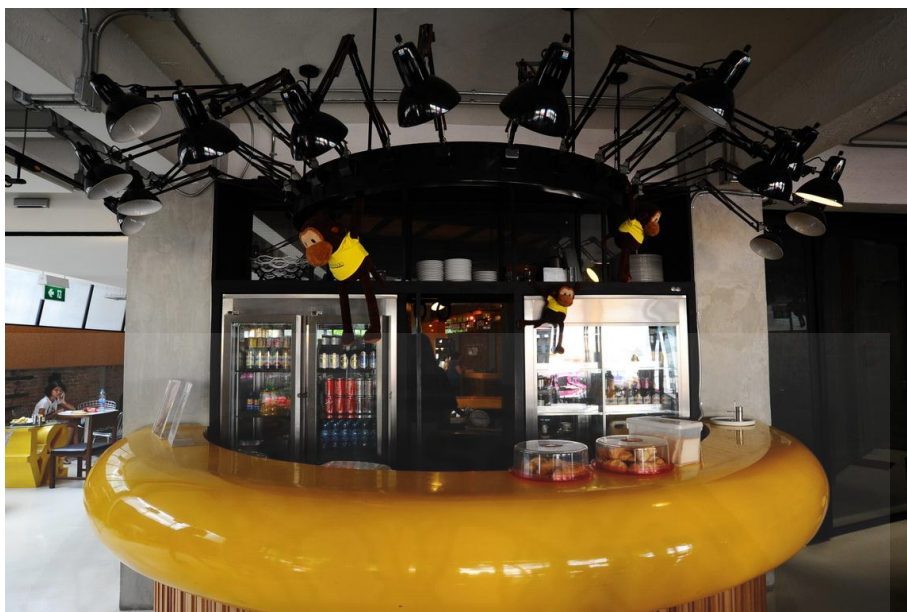
ภาพที่ 4.57 ผังอาคารชั้น 4 โรงแรมสยาม สาขาสีลม

ลัทธิโฮสเทล สาขาสีลม ตั้งอยู่บนถนนเดโช เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร มีความสูงทั้งหมด 4 ชั้น มีพื้นที่ 1,460 ตารางเมตร โดยมีห้องพักทั้งหมด 4 ประเภท ได้แก่ (1) ห้องพักรวม (Mixed Dorm) (2) ห้องพักรวมสำหรับสุภาพสตรี (Ladies' Dorm) (3) ห้องพักแบบเตียงเดี่ยว 2 เตียง (Twin Room) และ (4) ห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง พร้อมห้องน้ำในตัว (Double Room) โดยมีจำนวนเตียงทั้งหมด 124 เตียง ซึ่งลัทธิโฮสเทลเป็นอาคารที่ปรับปรุงมาจากอาคารพาณิชย์ 6 คูหา โดยในบริเวณชั้น 1 เป็นพื้นที่ของโฮสเทล 4 คูหา และเป็นพื้นที่ของคลินิกผิวหนัง 2 คูหา แต่ในบริเวณชั้น 2 ถึง ชั้น 4 เป็นพื้นที่ของโฮสเทลทั้งหมด การออกแบบอาคารของลัทธิโฮสเทล จะเป็นแนวอินดัสเทรียล เนื่องจากในช่วงที่ทำการปรับปรุงให้เป็นอาคารโฮสเทลในปี พ.ศ.2551 นั้น แนวคิดในการออกแบบเชิงอินดัสเทรียลกำลังเป็นที่นิยม และยังเป็นารออกแบบที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่เป็นกลุ่มแบ็กแพ็กเกอร์ได้ง่าย

บริเวณชั้น 1 ประกอบด้วยพื้นที่โถงต้อนรับ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการส่วนหลัง ห้องฝากกระเป๋าเดินทาง และส่วนของบาร์ โดยทางเข้าหลักของโฮสเทลจะอยู่บริเวณด้านหน้าติดกับถนนเดโช เมื่อเข้ามาภายในอาคารจะผ่านส่วนของบาร์เป็นอันดับแรก และถัดเข้ามาจะพบกับพื้นที่โถงต้อนรับ โดยภายในบริเวณนี้จะประกอบไปด้วยพื้นที่หลายส่วน ทั้งพื้นที่ส่วนกลาง เคาน์เตอร์จำหน่ายตั๋ว และพื้นที่ให้บริการอินเทอร์เน็ต โดยจะมีคอมพิวเตอร์จำนวน 6 เครื่อง ไว้ให้บริการแก่ผู้เข้าพัก ซึ่งพื้นที่หลังเคาน์เตอร์เช็คอิน จะเป็นในส่วนของห้องพักพนักงาน ห้องฝากกระเป๋าเดินทาง และพื้นที่บริการส่วนหลัง ซึ่งบันไดที่จะขึ้นไปสู่พื้นที่ชั้นอื่น ๆ จะอยู่บริเวณตรงกลางของพื้นที่อาคาร



ภาพที่ 4.58 ระเบียงบริเวณด้านหน้าอาคารลัทธิโฮสเทล สาขาสีลม. โดย Lub D Hostel, สืบค้นจาก <http://lubd.com/silom/gallery-category/photo-gallery/>



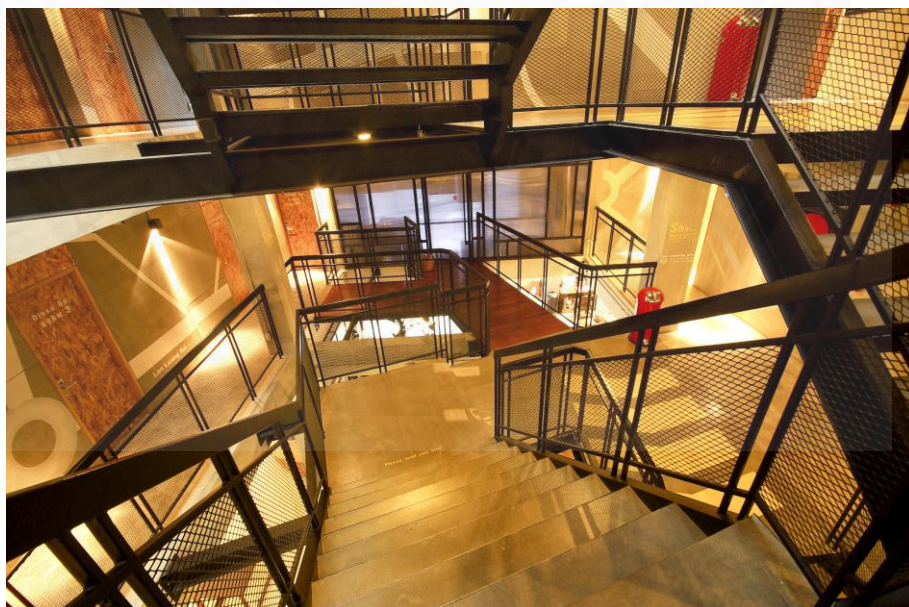
ภาพที่ 4.59 เคาน์เตอร์บาร์ภายในล็อบบี้โฮสเทล สาขาสีลม. โดย Lub D Hostel, สืบค้นจาก <http://lubd.com/silom/gallery-category/photo-gallery/>



ภาพที่ 4.60 พื้นที่โถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางภายในล็อบบี้โฮสเทล สาขาสีลม. โดย Lub D Hostel, สืบค้นจาก <http://lubd.com/silom/gallery-category/photo-gallery/>



ภาพที่ 4.61 เคาน์เตอร์เช็คอินภายในล็อบบี้โฮสเทล สาขาสีลม. โดย Lub D Hostel, สืบค้นจาก <http://lubd.com/silom/gallery-category/photo-gallery/>

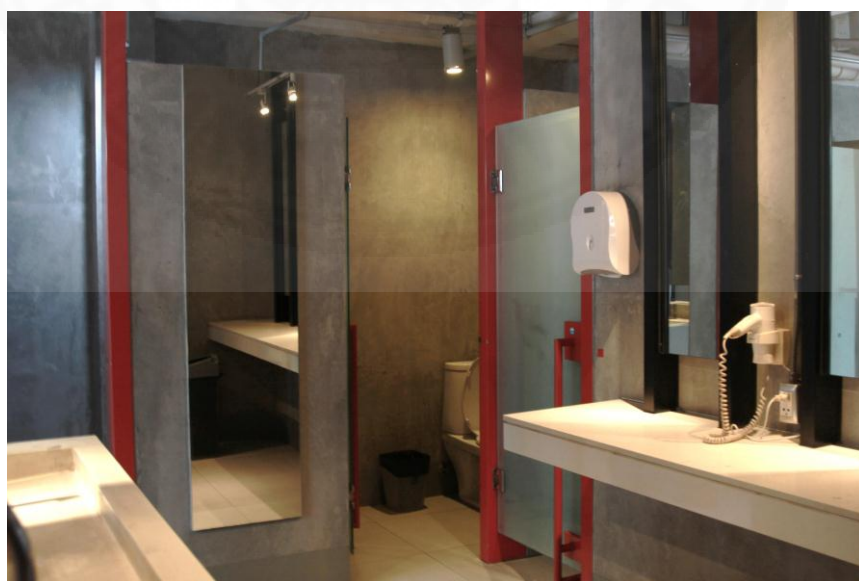


ภาพที่ 4.62 โถงบันไดภายในล็อบบี้โฮสเทล สาขาสีลม. โดย Lub D Hostel, สืบค้นจาก <http://lubd.com/silom/gallery-category/photo-gallery/>

บริเวณชั้น 2 ประกอบด้วยห้องพักรวมแบบ 8 เตียง ห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง สำนักงานของโฮสเทล ห้องดูโทรทัศน์ ห้องซักผ้า และห้องเก็บของ โดยห้องดูโทรทัศน์จะเชื่อมต่อกับพื้นที่โถงบันได ซึ่งทำให้ผู้เข้าพักเข้าถึงได้ง่าย ส่วนห้องซักผ้าจะตั้งอยู่ติดกับห้องน้ำรวม โดยอยู่คนละฝั่งกับห้องพัก เพื่อป้องกันเสียงรบกวนที่จะเกิดขึ้น



ภาพที่ 4.63 ห้องพักรวมแบบ 8 เตียง บริเวณชั้น 2 ภายในลัทธิโฮสเทล สาขาสีลม. โดย Lub D Hostel, สืบค้นจาก <http://lubd.com/silom/gallery-category/photo-gallery/>



ภาพที่ 4.64 ห้องน้ำหญิงรวม บริเวณชั้น 2 ภายในลัทธิโฮสเทล สาขาสีลม



ภาพที่ 4.65 ห้องดูโทรทัศน์ บริเวณชั้น 2 ภายในลัดดีโฮสเทล สาขาสีลม. โดย Lub D Hostel, สืบค้นจาก <http://lubd.com/silom/gallery-category/photo-gallery/>



ภาพที่ 4.66 ห้องซักผ้า บริเวณชั้น 2 ภายในลัดดีโฮสเทล สาขาสีลม. โดย Lub D Hostel, สืบค้นจาก <http://lubd.com/silom/gallery-category/photo-gallery/>

บริเวณชั้น 3 ประกอบด้วยห้องพักแบบ 2 เตียง ซึ่งเป็นเตียง 2 ชั้น ห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง และห้องเก็บของ ซึ่งห้องพักแบบ 2 เตียง ในพื้นที่ชั้นนี้จะไม่มียุ้งน้ำในตัว โดยผู้เข้าพักจะต้องใช้ห้องน้ำรวมที่ทางโฮสเทลจัดไว้ให้



ภาพที่ 4.67 ห้องพักแบบ 2 เตียง บริเวณชั้น 3 ภายในลัทธิโฮสเทล สาขาสีลม. โดย Lub D Hostel, สืบค้นจาก <http://lubd.com/silom/gallery-category/photo-gallery/>



ภาพที่ 4.68 ห้องพักแบบ 2 เตียง บริเวณชั้น 3 ภายในลัทธิโฮสเทล สาขาสีลม. โดย Lub D Hostel, สืบค้นจาก <http://lubd.com/silom/gallery-category/photo-gallery/>

บริเวณชั้น 4 ซึ่งเป็นชั้นที่มีความเป็นส่วนตัวมากที่สุด ประกอบด้วยห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง ห้องพักรวมสำหรับสุภาพสตรีแบบ 8 เตียง และห้องน้ำรวมสำหรับสุภาพสตรี โดยห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง จะมีห้องน้ำในตัวทุกห้อง ส่วนผู้ที่มาเข้าพักในห้องพักรวมสำหรับสุภาพสตรี จะต้องใช้ห้องน้ำรวมที่ทางโฮสเทลจัดไว้ให้ และก่อนการเข้าพื้นที่สำหรับสุภาพสตรี จะต้องใช้คีย์การ์ดในการเปิด-ปิดประตูที่อยู่บริเวณทางเดินด้านข้างโถงต้อนรับ



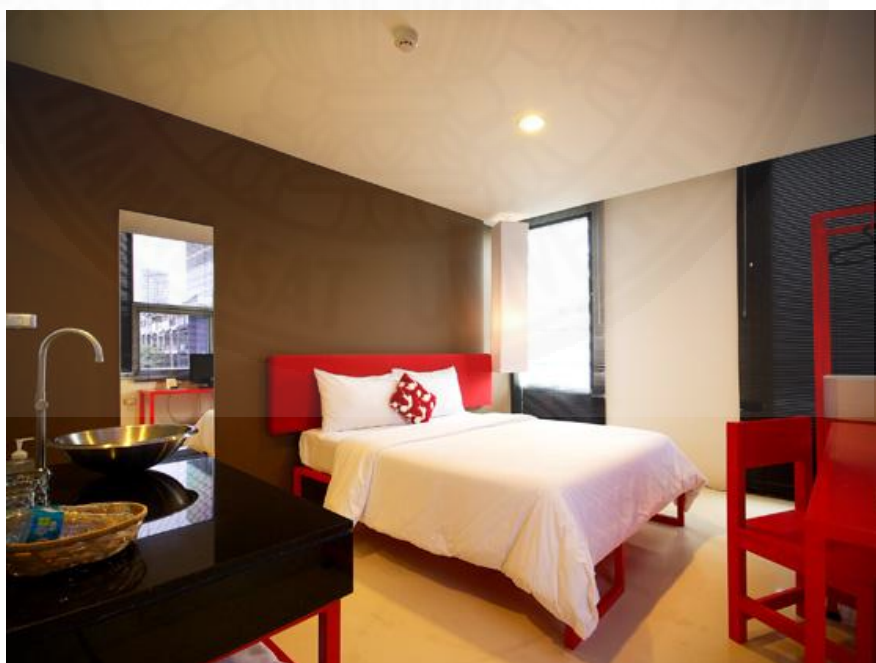
ภาพที่ 4.69 ทางเดินบริเวณชั้น 4 ภายในหลังดีโฮสเทล สาขาสีลม



ภาพที่ 4.70 ทางเดินและประตูก่อนเข้าพื้นที่ส่วนห้องพักสำหรับสุภาพสตรี บริเวณชั้น 4 ภายในหลังดีโฮสเทล สาขาสีลม



ภาพที่ 4.71 ห้องพักรวมสำหรับสุภาพสตรีแบบ 8 เตียง บริเวณชั้น 4 ภายในลัทธิโฮสเทล สาขาสีลม. โดย Lub D Hostel, สืบค้นจาก <http://lubd.com/silom/gallery-category/photo-gallery/>



ภาพที่ 4.72 ห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง บริเวณชั้น 4 ภายในลัทธิโฮสเทล สาขาสีลม. โดย Lub D Hostel, สืบค้นจาก <http://lubd.com/silom/gallery-category/photo-gallery/>

4.3.2 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของสหพายเป็โฮสเทล



ภาพที่ 4.73 บริเวณด้านหน้าอาคารสหพายเป็โฮสเทล

ที่ตั้ง	ข้างอาคารกรุงเทพอัญมณีและเครื่องประดับ ถนนสุรศักดิ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร		
อาณาเขต	ทิศเหนือ	จรด	ที่ดินเปล่า
	ทิศใต้	จรด	ถนนศรีเวียง
	ทิศตะวันออก	จรด	อาคารกรุงเทพอัญมณีและเครื่องประดับ
	ทิศตะวันตก	จรด	ถนนสุรศักดิ์
จำนวนชั้น	8 ชั้น		
พื้นที่	3,230 ตารางเมตร		
ประเภทของห้องพัก	มีห้องพักทั้งหมด 6 ประเภท ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องพักรวม (Mixed Dorm) 2. ห้องพักรวมสำหรับสุภาพสตรี (Ladies' Dorm) 3. ห้องพักแบบเตียงเดี่ยว 2 เตียง (Twin Room) 		

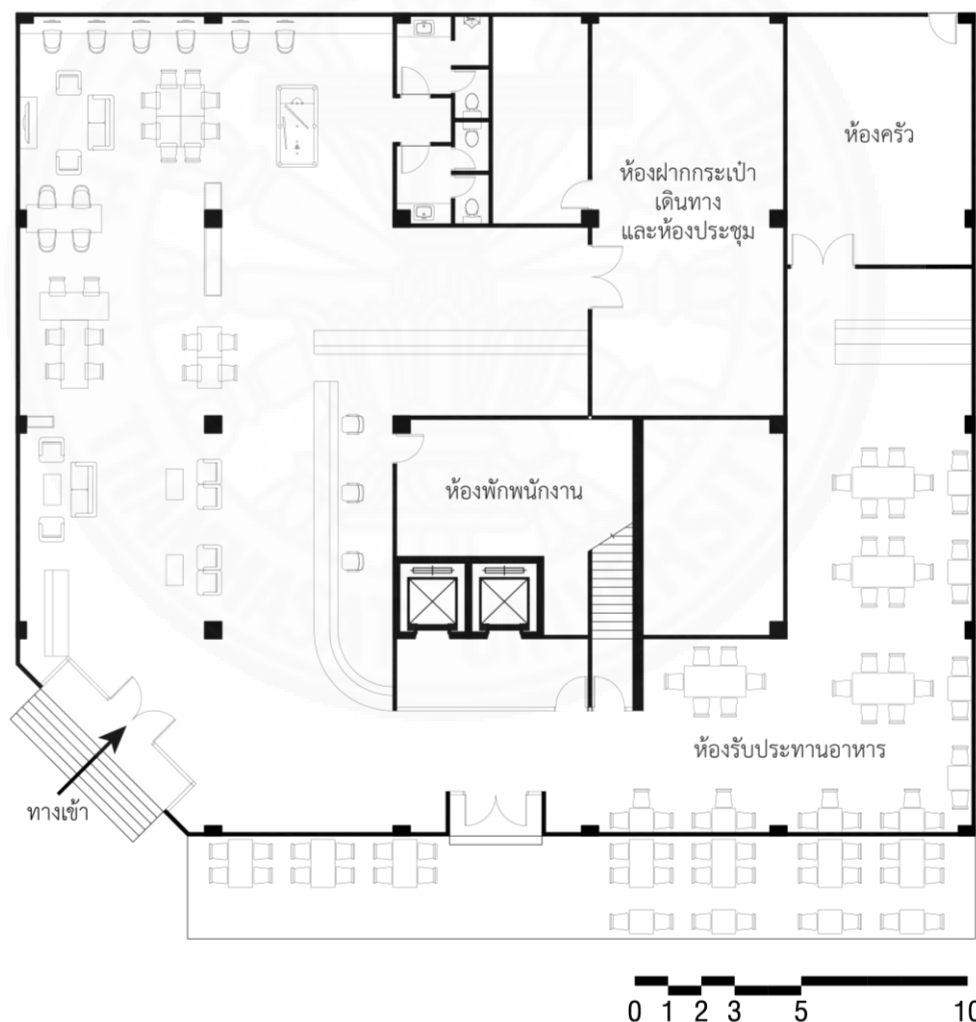
4. ห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง (Double Room)
5. ห้องพักแบบดีลักซ์ดับเบิล ห้องน้ำในตัว (Deluxe Double Room)
6. ห้องพักแบบซูพีเรียดับเบิล ห้องน้ำในตัว (Superior Double Room)

จำนวนเตียง 170 เตียง

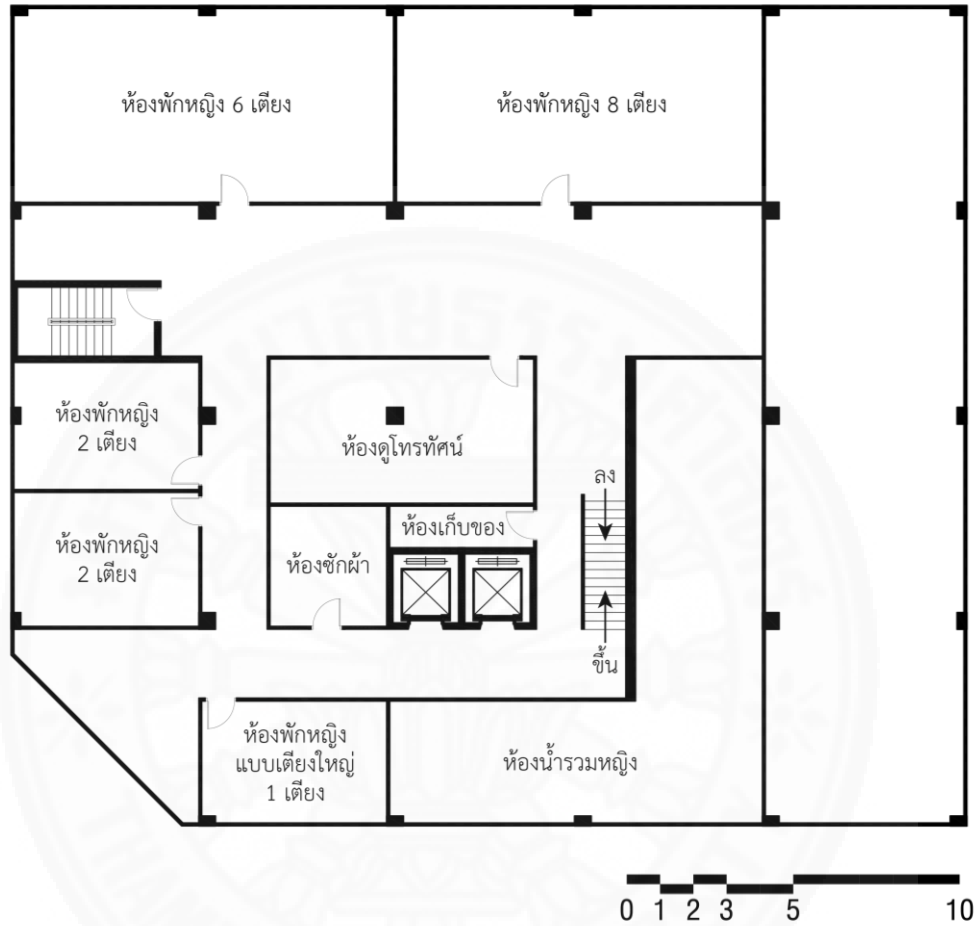
ช่วงเวลาเช็คอิน - เช็คเอาท์ เช็คอิน 14:00 น.

เช็คเอาท์ 12:00 น.

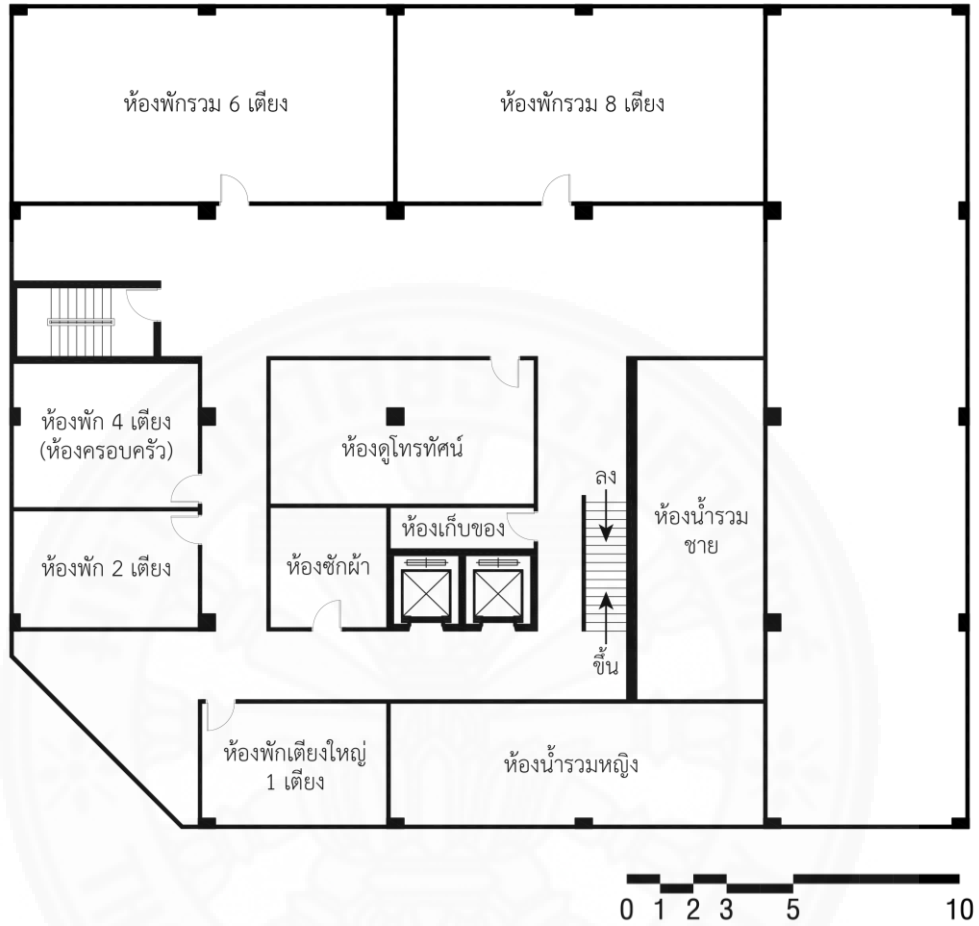
ประเภทของอาคารเดิม อาคารสำนักงานของบริษัทจีวีเวลรี่



ภาพที่ 4.74 ผังอาคารชั้น 1 สะพานเป็โฮสเทล



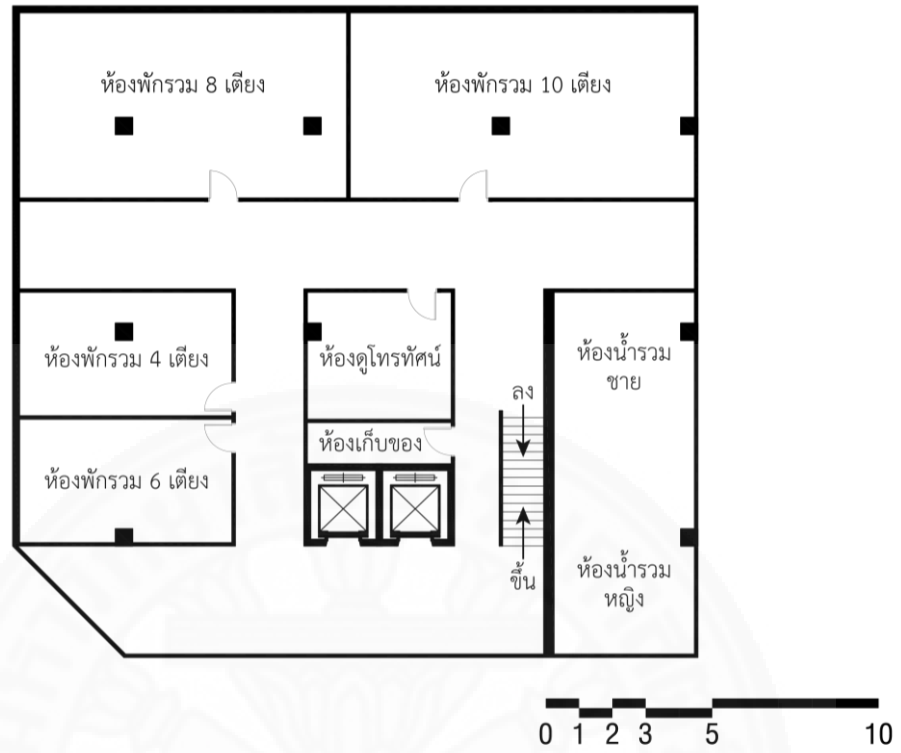
ภาพที่ 4.75 ผังอาคารชั้น 2 สะพานเป็โฮสเทล



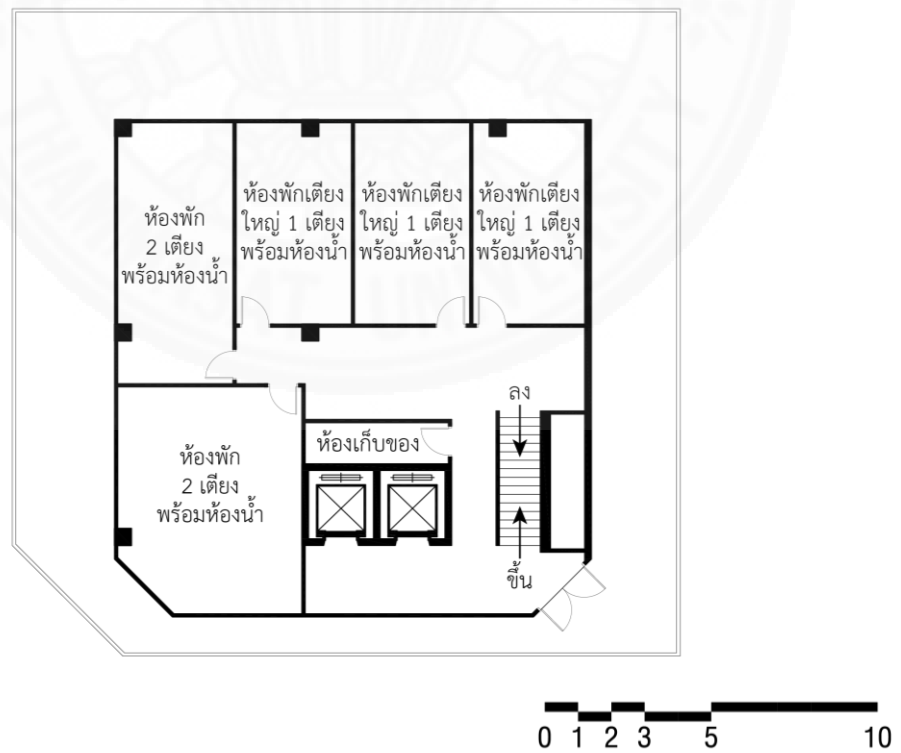
ภาพที่ 4.76 ผังอาคารชั้น 3 สะพานเป็โฮสเทล



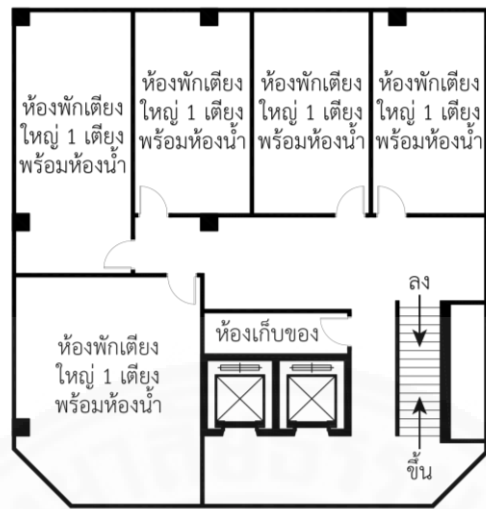
ภาพที่ 4.77 ผังอาคารชั้น 4 สะพานเป็โฮสเทล



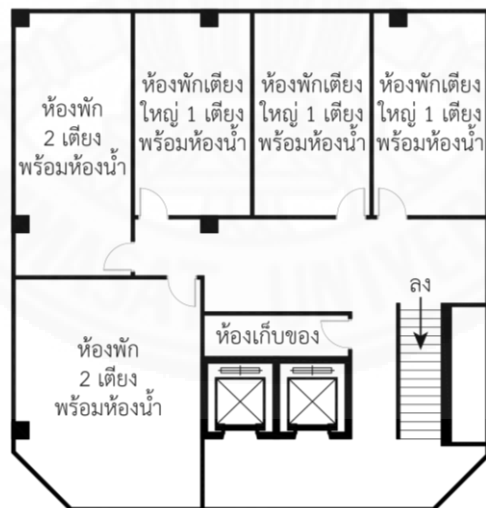
ภาพที่ 4.78 ผังอาคารชั้น 5 สะพานเป็โฮสเทล



ภาพที่ 4.79 ผังอาคารชั้น 6 สะพานเป็โฮสเทล



ภาพที่ 4.80 ผังอาคารชั้น 7 สะพานเป็โฮสเทล



ภาพที่ 4.81 ผังอาคารชั้น 8 สะพานเป็โฮสเทล

สะพานเป็โฮสเทล ตั้งอยู่บนถนนสุรศักดิ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร มีความสูงทั้งหมด 8 ชั้น มีพื้นที่ 3,230 ตารางเมตร โดยมีห้องพักทั้งหมด 6 ประเภท ได้แก่ (1) ห้องพักรวม (Mixed Dorm) (2) ห้องพักรวมสำหรับสุภาพสตรี (Ladies' Dorm) (3) ห้องพักแบบเตียงเดี่ยว 2 เตียง (Twin Room) (4) ห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง (Double Room) (5) ห้องพักแบบดีลักซ์ดับเบิล พร้อมห้องน้ำในตัว (Deluxe Double Room) และ (6) ห้องพักแบบซูพีเรียดับเบิล พร้อมห้องน้ำในตัว (Superior Double Room) โดยมีจำนวนเตียงทั้งหมด 170 เตียง ซึ่งสะพานเป็โฮสเทลเป็นอาคารที่ปรับปรุงมาจากอาคารสำนักงานของบริษัทจีวีเวลรี่ การออกแบบอาคารของสะพานเป็โฮสเทล จะเป็นแนวโมเดิร์น เน้นด้วยโทนสีที่ดูสะอาด ผสมผสานกับการตกแต่งภายในที่แตกต่างกันไปในแต่ละชั้น โดยมีการตกแต่งเป็นย่านต่าง ๆ ที่มีชื่อเสียงในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้พื้นที่ของห้องพักในแต่ละห้องจะเน้นความกว้างขวาง มีพื้นที่ห้องขนาดใหญ่ ซึ่งจะตอบสนองต่อการใช้งานของกลุ่มลูกค้าที่เป็นกลุ่มแบ็กแพ็กเกอร์ เนื่องจากลูกค้ากลุ่มนี้จะมีกระเป๋าใบใหญ่ หากพื้นที่ห้องมีขนาดเล็ก จะส่งผลให้การอยู่ร่วมกันภายในห้องพักรวมมีความอึดอัด ไม่สะดวกสบาย

บริเวณชั้น 1 ประกอบด้วยพื้นที่โถงต้อนรับ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการส่วนหลัง ห้องฝากกระเป๋าเดินทาง ห้องประชุม ห้องอาหาร และห้องครัว โดยทางเข้าหลักของโฮสเทลจะอยู่บริเวณด้านหน้าติดกับถนนสุรศักดิ์และถนนศรีเวียง เมื่อเข้ามาภายในอาคารจะพบกับพื้นที่โถงต้อนรับ โดยภายในบริเวณนี้จะประกอบไปด้วยพื้นที่หลายส่วน ทั้งพื้นที่ส่วนกลาง เคาน์เตอร์จำหน่ายตั๋ว เคาน์เตอร์จำหน่ายเครื่องดื่ม และพื้นที่ให้บริการอินเทอร์เน็ต โดยจะมีคอมพิวเตอร์จำนวน 6 เครื่องไว้ให้บริการแก่ผู้เข้าพัก ซึ่งพื้นที่หลังเคาน์เตอร์เช็คอิน จะเป็นในส่วนของห้องพักพนักงาน ห้องฝากกระเป๋าเดินทาง ห้องประชุม โถงลิฟต์และบันได โดยบริเวณด้านในสุดจะเป็นส่วนของห้องรับประทานอาหาร โดยมีทั้งพื้นที่รับประทานอาหารทั้งภายในและภายนอกอาคาร



ภาพที่ 4.82 พื้นที่โถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางภายในสะพานเป็โฮสเทล



ภาพที่ 4.83 พื้นที่ให้บริการอินเทอร์เน็ตภายในสะพานเป็โฮสเทล



ภาพที่ 4.84 เคาน์เตอร์จำหน่ายเครื่องดื่มภายในสะพานเป็โฮสเทล



ภาพที่ 4.85 ห้องรับประทานอาหารภายในสะพานเป็โฮสเทล

บริเวณชั้น 2 ประกอบด้วยห้องพักรวมสำหรับสุภาพสตรีแบบ 2 เตียง 6 เตียง และ 8 เตียง ห้องพักสำหรับสุภาพสตรีแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง ห้องน้ำรวมสำหรับสุภาพสตรี ห้องดูโทรทัศน์ ห้องซักผ้า และห้องเก็บของ โดยห้องพักทั้งหมดในชั้นนี้จะไม่มียุ้งน้ำในตัว ผู้เข้าพักจะต้องใช้ห้องน้ำรวมที่ทางโฮสเทลจัดไว้ให้ ในส่วนของห้องดูโทรทัศน์และห้องซักผ้าจะอยู่บริเวณตรงกลางของพื้นที่อาคาร ซึ่งทำให้ผู้เข้าพักเข้าถึงได้ง่าย

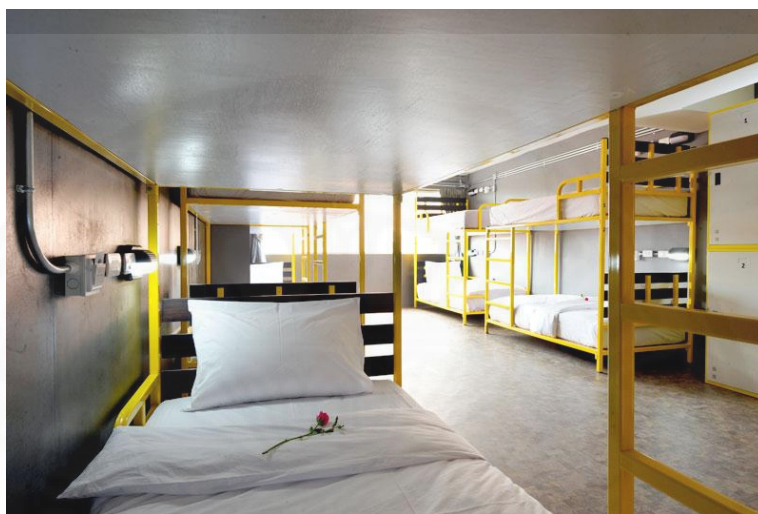


ภาพที่ 4.86 ห้องพักรวมสำหรับสุภาพสตรีแบบ 8 เตียง บริเวณชั้น 2 ภายในสะพานเป็โฮสเทล. โดย Saphaipae Hostel, สืบค้นจาก <http://www.saphaipae.com/gallery.php>



ภาพที่ 4.87 ห้องดูโทรทัศน์ บริเวณชั้น 2 ภายในสะพานเป็โฮสเทล. โดย Saphaipae Hostel, สืบค้นจาก <http://www.saphaipae.com/gallery.php>

บริเวณชั้น 3 ประกอบด้วยห้องพักรวมแบบ 6 เตียง และ 8 เตียง ห้องครอบครัวแบบ 4 เตียง ห้องพักแบบ 2 เตียง ห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง ห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง ห้องดูโทรทัศน์ ห้องซักผ้า และห้องเก็บของ ซึ่งห้องพักรวมแบบ 6 เตียง และ 8 เตียง จะอยู่บริเวณด้านในสุดของอาคาร ส่วนห้องครอบครัว ห้องพักแบบ 2 เตียง และห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง ตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถมองเห็นบรรยากาศภายนอกได้



ภาพที่ 4.88 ห้องพักรวมแบบ 8 เตียง บริเวณชั้น 3 ภายในสะพานเป็โฮสเทล. โดย Saphaipae Hostel, สืบค้นจาก <http://www.saphaipae.com/gallery.php>



ภาพที่ 4.89 ห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง บริเวณชั้น 3 ภายในสะพานเป็โฮสเทล. โดย Saphaipae Hostel, สืบค้นจาก <http://www.saphaipae.com/gallery.php>

บริเวณชั้น 4 และ ชั้น 5 จะมีการวางผังอาคารที่คล้ายคลึงกัน โดยประกอบไปด้วยห้องพักรวมแบบ 4 เตียง 6 เตียง 8 เตียง และ 10 เตียง ห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง ห้องดูโทรทัศน์ ห้องซักผ้า และห้องเก็บของ ซึ่งสองชั้นนี้มีความแตกต่างกันตรงที่บริเวณด้านหลังของห้องเก็บของในชั้น 4 จะเป็นห้องซักผ้า และบริเวณด้านหลังของห้องเก็บของในชั้น 5 จะเป็นห้องดูโทรทัศน์

บริเวณชั้น 6 และ ชั้น 8 จะมีการวางผังอาคารที่คล้ายคลึงกันเช่นกัน โดยประกอบไปด้วยห้องพักแบบ 2 เตียง พร้อมห้องน้ำในตัว ห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง พร้อมห้องน้ำในตัว และห้องเก็บของ แต่ในบริเวณชั้น 6 จะมีระเบียงโดยรอบอาคาร ซึ่งผู้เข้าพักสามารถออกไปใช้บริการได้ และในบริเวณชั้น 7 จะเป็นชั้นของห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง พร้อมห้องน้ำในตัวทั้งหมด ซึ่งมีจำนวนทั้งหมด 5 ห้อง



ภาพที่ 4.90 ทางเดินออกสู่ระเบียงภายนอก บริเวณชั้น 6 ภายในสะพานเป็โฮสเทล. โดย Saphaipae Hostel, สืบค้นจาก <http://www.saphaipae.com/gallery.php>



ภาพที่ 4.91 ห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง บริเวณชั้น 7 ภายในสะพานเป็โฮสเทล. โดย Saphaipae Hostel, สืบค้นจาก <http://www.saphaipae.com/gallery.php>



ภาพที่ 4.92 ห้องน้ำในห้องพักแบบเตียงใหญ่ 1 เตียง บริเวณชั้น 7 ภายในสะพานเป็โฮสเทล. โดย Saphaipae Hostel, สืบค้นจาก <http://www.saphaipae.com/gallery.php>

4.3.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล

ตารางที่ 4.16

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของลักษณะทางกายภาพของโฮสเทลทั้ง 2 แห่ง

มาตรฐาน	หลักดีโฮสเทล	สะพานเป็โฮสเทล
Welcome	ต้อนรับกลุ่มลูกค้าในทุกเชื้อชาติ ทุกเพศ และทุกวัย มีการให้บริการที่เป็นกันเอง ให้ข้อมูลและช่วยเหลือลูกค้าในด้านที่พัก การเดินทาง และการท่องเที่ยว	ต้อนรับกลุ่มลูกค้าในทุกเชื้อชาติ ทุกเพศ และทุกวัย มีการให้บริการที่เป็นกันเอง สนุกสนาน ให้ข้อมูลลูกค้าในด้านที่พัก การเดินทาง และการท่องเที่ยว
Comfort	มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆให้กับ ลูกค้า เช่น พื้นที่ให้บริการอินเทอร์เน็ต และบาร์ในบริเวณชั้น 1 ห้องดูโทรทัศน์ และห้องซักผ้าในบริเวณชั้น 2	มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆให้กับ ลูกค้า เช่น พื้นที่ให้บริการอินเทอร์เน็ต และคอฟฟี่ชอปในบริเวณชั้น 1 ห้องดูโทรทัศน์ ห้องซักผ้า และห้องรับประทานอาหาร
Cleanliness	มีแม่บ้านทำความสะอาดพื้นที่ภายใน อาคารเป็นประจำ ทั้งในส่วนของห้องพัก ห้องน้ำรวม และพื้นที่ส่วนกลาง	มีแม่บ้านทำความสะอาดพื้นที่ภายใน อาคารเป็นประจำ ทั้งในส่วนของห้องพัก ห้องน้ำรวม และพื้นที่ส่วนกลาง
Security	มีระบบคีย์การ์ด และกล้องวงจรปิด ภายในห้องพักทุกห้องมีตู้สำหรับเก็บของ พร้อมกุญแจ ห้องน้ำรวมแยก ชาย-หญิง	มีระบบคีย์การ์ด และกล้องวงจรปิด ภายในห้องพักทุกห้องมีตู้สำหรับเก็บของ พร้อมกุญแจ ห้องน้ำรวมแยก ชาย-หญิง
Privacy	ภายในห้องน้ำรวม มีการแยกห้องน้ำ ออกเป็นห้องย่อย แยกชาย-หญิง นอกจากนั้นยังมีห้องพักแบบส่วนตัว พร้อมห้องน้ำในตัวในบริเวณชั้น 4	ภายในห้องน้ำรวม มีการแยกห้องน้ำ ออกเป็นห้องย่อย แยกชาย-หญิง นอกจากนั้นยังมีห้องพักแบบส่วนตัว พร้อมห้องน้ำในตัวในบริเวณชั้น 6 ถึง ชั้น 8

จากตารางที่ 4.16 แสดงให้เห็นว่าโฮสเทลทั้งสองแห่งมีลักษณะทางกายภาพและมีการให้บริการที่ได้มาตรฐานตามที่ Hostelling International (HI) ได้กำหนดไว้ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้ 1) มาตรฐานในเรื่อง Welcome โฮสเทลทั้งสองแห่งได้มีการต้อนรับกลุ่มลูกค้าในทุกเชื้อชาติ ทุกเพศ และทุกระดับวัย มีการให้บริการที่เป็นกันเอง ให้ข้อมูลและช่วยเหลือลูกค้าทั้งในด้านที่พัก การเดินทาง และการท่องเที่ยว 2) มาตรฐานในเรื่อง Comfort โฮสเทลทั้งสองแห่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นสำหรับลูกค้าไว้ให้บริการอย่างครบครัน 3) มาตรฐานในเรื่อง Cleanliness โฮสเทลทั้งสองแห่งมีการทำความสะอาดพื้นที่ภายในอาคารเป็นประจำ ทั้งในส่วนของห้องพัก ห้องน้ำรวม และพื้นที่ส่วนกลาง 4) มาตรฐานในเรื่อง Security โฮสเทลทั้งสองแห่งมีระบบคีย์การ์ดสำหรับใช้ผ่านเข้า-ออก ประตูห้องพัก และมีกล้องวงจรปิดติดตั้งอยู่ในทุกพื้นที่ ภายในห้องพักทุกห้องมีตู้สำหรับเก็บของพร้อมกุญแจ ห้องน้ำรวมมีการแยกชาย-หญิง 5) มาตรฐานในเรื่อง Privacy โฮสเทลทั้งสองแห่งมีห้องพักแบบส่วนตัวพร้อมห้องน้ำในตัวไว้ให้บริการแก่ลูกค้า

4.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ของผู้ประกอบการโฮสเทล

การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ของผู้ประกอบการโฮสเทลจำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วยผู้ประกอบการโฮสเทลในพื้นที่กรุงเทพมหานครจำนวน 2 แห่ง ซึ่งได้แก่ ผู้ประกอบการหลักติโฮสเทลและผู้ประกอบการสะพานเป็โฮสเทล และผู้ประกอบการโฮสเทลในจังหวัดเชียงรายจำนวน 1 แห่ง คือ ผู้ประกอบการเมอซีโฮสเทล ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4.17

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ของผู้ประกอบการโฮสเทลทั้ง 3 แห่ง

หัวข้อ	หลักดีโฮสเทล	สะพานเป็โฮสเทล	เมอซีโฮสเทล
แนวคิดในการออกแบบ	มีการออกแบบอาคารทั้งภายนอกและภายในให้เข้าถึงง่ายกับกลุ่มลูกค้า โดยใช้แนวคิดแบบอินดัสเทรียลผสมผสานกับการใช้สีที่มีการเน้นเฉพาะพื้นที่	มีการออกแบบอาคารโดยใช้แนวคิดแบบโมเดิร์นผสมผสานกับการเน้นด้วยโทนสีฉูดฉาด มีการตกแต่งในแต่ละชั้นที่แตกต่างกัน โดยตกแต่งเป็นย่านต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร	ใช้แนวคิดแบบโมเดิร์นผสมผสานกับแนวคิดแบบล้านนา เพื่อให้ได้บรรยากาศของความเป็นจังหวัดเชียงราย เน้นโทนสีขาว เรียบง่าย สบายตา
กลุ่มลูกค้า	ชาวต่างชาติ ร้อยละ 90 ชาวไทย ร้อยละ 10	ชาวต่างชาติ ร้อยละ 50 ชาวไทย ร้อยละ 50	ชาวต่างชาติ ร้อยละ 95 ชาวเอเชีย ร้อยละ 5
จุดขาย	บรรยากาศของความเป็นชุมชน ความเป็นกันเองของการให้บริการ และมีการจัดกิจกรรมขึ้นภายในโฮสเทล	มีห้องพักขนาดใหญ่ และมีพนักงานที่บริการด้วยความสนุกสนาน เป็นกันเอง	กิจกรรมที่จัดขึ้นภายในโฮสเทล เช่น การสอนลูกค้าทำกระทงในวันลอยกระทง
การบริหารจัดการ	มีพื้นที่สนับสนุนการบริการสำหรับพนักงาน เช่น ห้องพนักงาน มีห้องฝากกระเป๋าเดินทาง ซึ่งลูกค้าสามารถฝากกระเป๋าได้นาน 2 เดือน และมีห้องเก็บของในทุก ๆ ชั้น ทำให้พนักงานในโฮสเทลสามารถทำงานได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และเป็นระเบียบ	มีห้องพนักงาน ห้องฝากกระเป๋าเดินทาง ซึ่งไม่มีระยะเวลาจำกัดในการฝากกระเป๋า มีการทำความสะอาดห้องน้ำรวมวันละ 2-3 ครั้ง รวมถึงมีห้องเก็บของในทุก ๆ ชั้น ทำให้พนักงานในโฮสเทลสามารถทำงานได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และเป็นระเบียบ	มีห้องพนักงาน ในส่วนของห้องพักรวมจะมีการเปลี่ยนผ้าปูที่นอนทุก ๆ วันที่ 4 หากลูกค้าเข้ามาพักในระยะยาว นอกจากนั้นยังมีพื้นที่รับฝากกระเป๋าเดินทางไว้ให้บริการแก่ลูกค้า

จากตารางที่ 4.17 สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ของผู้ประกอบการโฮสเทลทั้ง 3 แห่ง ได้ดังนี้ 1) แนวคิดในการออกแบบโฮสเทลจะแตกต่างกันไปตามกลุ่มลูกค้า บริบท และความนิยมในขณะนั้น ซึ่งจะเน้นให้เข้าถึงได้ง่ายกับกลุ่มลูกค้าของโฮสเทลนั้น ๆ 2) กลุ่มลูกค้าโดยส่วนใหญ่จะเป็นชาวต่างชาติถึงร้อยละ 90 แต่เนื่องจากในปัจจุบัน การเข้าพักในโฮสเทลมีความนิยมที่เพิ่มสูงขึ้นในกลุ่มนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ ซึ่งในประเทศไทยมีธุรกิจโฮสเทลเพิ่มขึ้นจำนวนมาก ดังนั้นนอกจากชาวต่างชาติที่นิยมเข้าพักในโฮสเทลแล้ว ชาวเอเชีย และชาวไทยที่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ก็มีความนิยมในการเข้าพักในโฮสเทลที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเห็นได้จากการที่สหายเป็โฮสเทลมีลูกค้าที่เป็นชาวต่างชาติร้อยละ 50 และชาวไทยร้อยละ 50 3) จุดขายส่วนใหญ่ของโฮสเทล คือ บรรยากาศ และการให้บริการที่มีความสนุกสนาน เป็นกันเอง และกิจกรรมต่าง ๆ ที่จัดขึ้นภายในโฮสเทล เพื่อให้ลูกค้าได้เข้ามาทำความรู้จักและทำกิจกรรมร่วมกัน 4) การบริหารจัดการของโฮสเทลส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญทั้งในส่วนของพนักงานและลูกค้าที่เข้ามาพัก โดยในส่วนของพนักงานจะมีห้องพักหรือพื้นที่สำหรับให้พนักงานใช้เก็บสัมภาระและของมีค่า รวมถึงการพักผ่อนระหว่างการทำงาน และในพื้นที่แต่ละชั้นจะมีห้องเก็บของ ซึ่งทำให้การทำงานของพนักงานภายในโฮสเทลมีความสะดวก รวดเร็ว และมีความเป็นระเบียบมากยิ่งขึ้น ในส่วนของลูกค้าจะมีพื้นที่สำหรับฝากกระเป๋าเดินทางไว้ให้บริการ โดยระยะเวลาในการรับฝากจะแตกต่างกันไปในโฮสเทลแต่ละแห่ง

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

5.1 ข้อเสนอจากการศึกษาวิจัย

ประเด็นปัญหาที่พบภายในโรงแรมระดับสามดาวที่เป็นกลุ่มตัวอย่างนั้น พบว่าโรงแรมจำนวน 3 แห่ง มีลักษณะทางกายภาพของตัวอาคารที่ค่อนข้างเก่าและล้าสมัย ไม่ได้มีการซ่อมแซมหรือปรับปรุงให้เข้ากับความนิยมในปัจจุบัน นอกจากนี้เรื่องระบบความปลอดภัยทางด้านอัคคีภัยก็ถือเป็นปัญหาหลักของโรงแรมทั้ง 5 แห่ง และในด้านการบริหารจัดการโฮสเทล ส่วนใหญ่จะเน้นไปในเรื่องของการให้บริการที่เป็นกันเอง ใส่ใจลูกค้า มีพื้นที่ส่วนกลาง มีการจัดกิจกรรมให้ลูกค้าได้ทำร่วมกัน และเรื่องของความสะอาดภายในอาคาร ดังนั้นหากจะปรับปรุงลักษณะทางกายภาพเพื่อปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาว ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทลนั้นจะมีแนวทางต่าง ๆ ดังนี้

5.2 แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพ

5.2.1 ปรับเปลี่ยนห้องพัก

ปรับเปลี่ยนห้องพักภายในโรงแรมให้เป็นประเภทห้องพักรวมยกเว้นในบริเวณชั้นบนสุดของโรงแรมแต่ละแห่ง ซึ่งจะคงให้เป็นห้องพักแบบส่วนตัวไว้ เนื่องจากการออกแบบห้องพักให้มีทั้งห้องพักแบบส่วนตัวและห้องพักรวมจะเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่ลูกค้าที่มาเข้าพัก เนื่องจากลูกค้าบางกลุ่มต้องการความเป็นส่วนตัวในช่วงเวลาพักผ่อน แต่ต้องการบรรยากาศของความเป็นกันเอง ความสนุกสนาน และการทำกิจกรรมต่าง ๆ ในช่วงเวลาอื่น ๆ โดยในส่วนของห้องพักรวมจะคงขนาดพื้นที่เดิมไว้บางส่วน และบางส่วนจะต้องมีการก่อผนังเพิ่มเพื่อแบ่งพื้นที่ห้องให้มีขนาดเล็กลง ซึ่งจะใช้เป็นห้องพักรวมแบบ 4 เตียง เนื่องจากข้อมูลทางสถิติจากกรมการท่องเที่ยวพบว่า ส่วนใหญ่นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวที่เมืองพัทยาจะมีการเดินทางมาเป็นกลุ่ม โดยมีผู้ร่วมเดินทางทั้งหมด 4 คน และรองลงมา คือ 6 – 10 คน ซึ่งเป็นกลุ่มเพื่อนและสมาชิกในครอบครัว โดยนอกจากจะออกแบบให้มีห้องพักรวมแบบ 4 เตียงแล้ว ภายในอาคารจะต้องมีการออกแบบให้มีห้องพักรวมแบบ 8 เตียง เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีผู้ร่วมเดินทางมาด้วยในจำนวนมาก

5.2.2 เพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง

- 1) ปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนของชั้นที่เป็นห้องพักรวม ให้เป็นห้องน้ำและห้องอาบน้ำรวมแยกชาย-หญิง โดยจำนวนของห้องนั้นจะขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่อาคาร โครงสร้างของอาคารเดิม และจำนวนเตียงภายในอาคาร
- 2) เพิ่มพื้นที่สำหรับจัดวางคอมพิวเตอร์จำนวน 3 – 4 เครื่อง ในบริเวณชั้นหนึ่ง เพื่อให้บริการอินเทอร์เน็ตแก่ลูกค้า ซึ่งอาจจะจัดให้อยู่ในพื้นที่เดียวกันกับส่วนต้อนรับ
- 3) ปรับเปลี่ยนห้องพักหรือพื้นที่บางส่วนในบริเวณชั้นสองให้เป็นพื้นที่ทำกิจกรรม เช่น ห้องดูโทรทัศน์ และห้องสนทนาการ

5.2.3 เพิ่มระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

- 1) ปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนในอาคารให้เป็นบันไดหนีไฟ เพิ่มจากบันไดหลัก (ในกรณีที่เป็นโรงแรมสูงมากกว่า 4 ชั้น) เพื่อให้สามารถกระจายคนไปยังบันไดทั้งสองแห่งได้เมื่อเกิดอัคคีภัย
- 2) ติดตั้งแผนผังทางหนีไฟหรือป้ายทางหนีไฟ ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน และอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน (Smoke Detector and Heat Detector) ในบริเวณทางเดินของทุกชั้น และพื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย

5.2.4 เพิ่มพื้นที่ส่วนบริการ

- 1) เพิ่มห้องเก็บผ้าปูที่นอนหรือห้องเก็บของในทุกชั้นที่เป็นห้องพักรวม เนื่องจากการปรับเปลี่ยนโรงแรมเป็นโฮสเทลนั้นจะมีจำนวนเตียงที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ต้องมีการเพิ่มพื้นที่ห้องเก็บของ
- 2) เพิ่มพื้นที่สำหรับห้องฝากกระเป๋าเดินทางในบริเวณชั้นหนึ่ง โดยควรจัดให้อยู่ใกล้กับส่วนของเคาน์เตอร์เช็คอิน-เช็คเอาท์ และอยู่ในพื้นที่ที่ปลอดภัย
- 3) เพิ่มพื้นที่สำหรับวางเครื่องซักผ้าจำนวน 3 - 4 เครื่อง โดยอาจจะอยู่ในบริเวณชั้น 1 หรือชั้น 2 ก็ได้ตามแต่ลักษณะของพื้นที่อาคารเดิม แต่ถ้าหากเป็นอาคารที่ไม่มีลิฟต์สำหรับให้บริการแก่ลูกค้า ควรจัดให้ห้องซักผ้าอยู่ในบริเวณชั้น 2 เพื่อให้ลูกค้าที่พักอยู่ในพื้นที่ชั้น 3 และชั้น 4 สามารถเข้าถึงพื้นที่ห้องซักผ้าได้อย่างสะดวก และมีระยะทางที่ไม่ไกลจนเกินไป

ซึ่งการปรับเปลี่ยนลักษณะทางกายภาพดังที่กล่าวมาข้างต้น จะเอื้อต่อการบริหารจัดการภายในอาคารโฮสเทล โดยส่วนใหญ่จะเป็นการปรับเปลี่ยนเพื่อให้มีพื้นที่ส่วนรวมและพื้นที่ส่วนให้บริการมากขึ้น เนื่องจากโฮสเทลเป็นที่พักที่เน้นความเป็นสังคม เน้นการทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกัน และกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาพักภายในโฮสเทลส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มแบ็กแพ็คเกอร์ ดังนั้นพื้นที่ต่าง ๆ เช่น ห้องน้ำรวม และพื้นที่ทำกิจกรรม ถือเป็นพื้นที่ที่ตอบสนองต่อพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มลูกค้า และพื้นที่ส่วนบริการ เช่น ห้องฝากกระเป๋าเดินทาง ถือเป็นพื้นที่ที่ให้บริการแก่ลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าได้รับความสะดวกสบายจากการเข้าพักภายในโฮสเทล



5.3 แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพภายในอาคารโรงแรมแต่ละแห่ง

5.3.1 แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพภายในอาคารโรงแรม A

5.3.1.1 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม A ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

ตารางที่ 5.1

รายได้ต่อเดือนของโรงแรม A ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

	ประเภทในการคำนวณราคา	ประเภทของห้องพัก	ราคา	จำนวน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 100% ต่อเดือน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 65% ต่อเดือน
อาคารเดิม ก่อน ปรับปรุง	การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Superior	1,000 บาท/คืน	6 ห้อง	180,000 บาท	117,000 บาท
		Suites	1,400 บาท/คืน	12 ห้อง	504,000 บาท	327,600 บาท
	รวม				684,000 บาท	444,600 บาท
อาคารหลัง การ ปรับปรุง แบบที่ 1	การคำนวณ ราคาต่อเตียง	ห้องพักรวม 8 เตียง	450 บาท/คืน	16 เตียง	216,000 บาท	140,400 บาท
		ห้องพักรวม 4 เตียง	550 บาท/คืน	20 เตียง	330,000 บาท	214,500 บาท
	การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Superior	1,000 บาท/คืน	2 ห้อง	60,000 บาท	39,000 บาท
		Suites	1,400 บาท/คืน	4 ห้อง	168,000 บาท	109,200 บาท
	รวม				774,000 บาท	503,100 บาท
เฉลี่ยรายได้เพิ่มมากขึ้น					13.157 %	

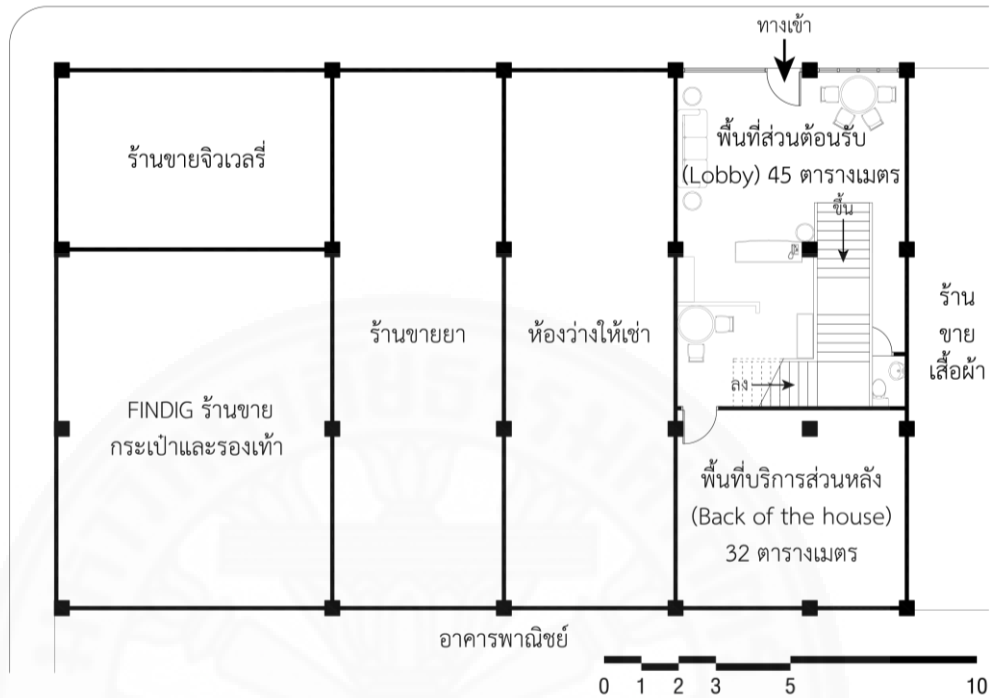
ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

รายได้ต่อเดือนของโรงแรม A ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

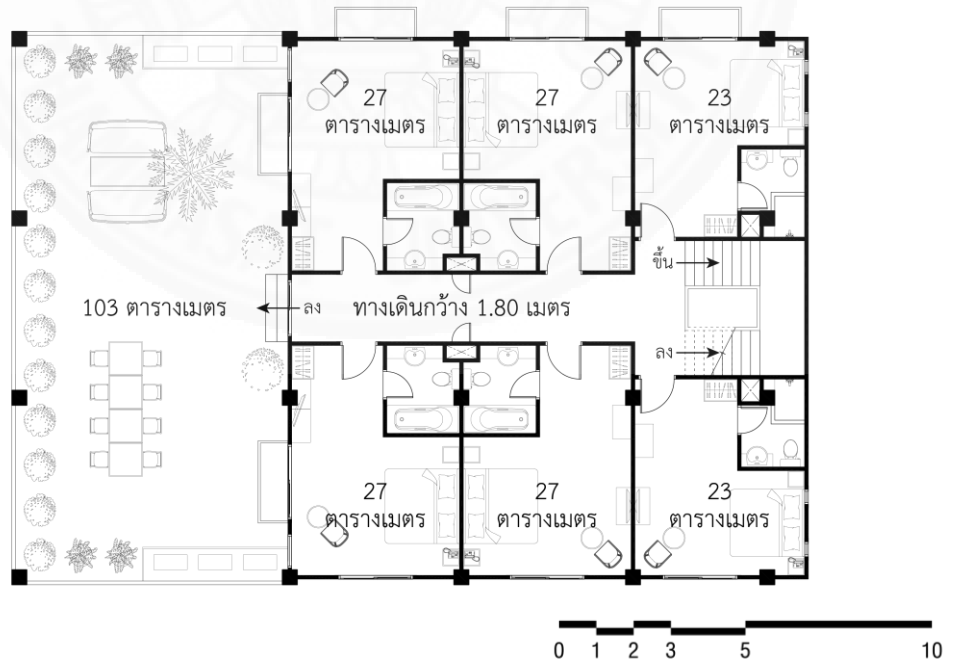
	ประเภทในการคำนวณราคา	ประเภทของห้องพัก	ราคา	จำนวน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 100% ต่อเดือน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 65% ต่อเดือน	
อาคารหลัง การ ปรับปรุง แบบที่ 2	การคำนวณ ราคาต่อเตียง	ห้องพักรวม 8 เตียง	450 บาท/คืน	24 เตียง	324,000 บาท	210,600 บาท	
		ห้องพักรวม 4 เตียง	550 บาท/คืน	24 เตียง	396,000 บาท	257,400 บาท	
	การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Superior	1,000 บาท/คืน	2 ห้อง	60,000 บาท	39,000 บาท	
		Suites	1,400 บาท/คืน	4 ห้อง	168,000 บาท	109,200 บาท	
	รวม					948,000 บาท	616,200 บาท
	เฉลี่ยรายได้เพิ่มมากขึ้น					38.596 %	

จากตารางที่ 5.1 แสดงให้เห็นว่า เมื่อเปรียบเทียบรายได้ของโรงแรม A ก่อนการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล และรายได้หลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทลแล้ว ทางโครงการจะมีรายได้ต่อเดือนที่เพิ่มมากขึ้น โดยอัตราราคาต่อเตียงในห้องพักรวมนั้น กำหนดมาจากค่าเฉลี่ยของอัตราราคาต่อเตียงของโฮสเทลในประเทศไทย โดยอาคารหลังการปรับปรุงแบบที่ 1 จะมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.157 ต่อเดือน และอาคารหลังการปรับปรุงแบบที่ 2 จะมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.596 ต่อเดือน เนื่องจากในส่วนของห้องพักรวมนั้นมีจำนวนเตียงที่เพิ่มมากขึ้น โดยเป็นผลมาจากการลดพื้นที่ของห้องน้ำรวมลง ซึ่งบริเวณชั้น 2 จัดให้เป็นห้องน้ำรวมชาย และบริเวณชั้น 3 จัดให้เป็นห้องน้ำรวมหญิง

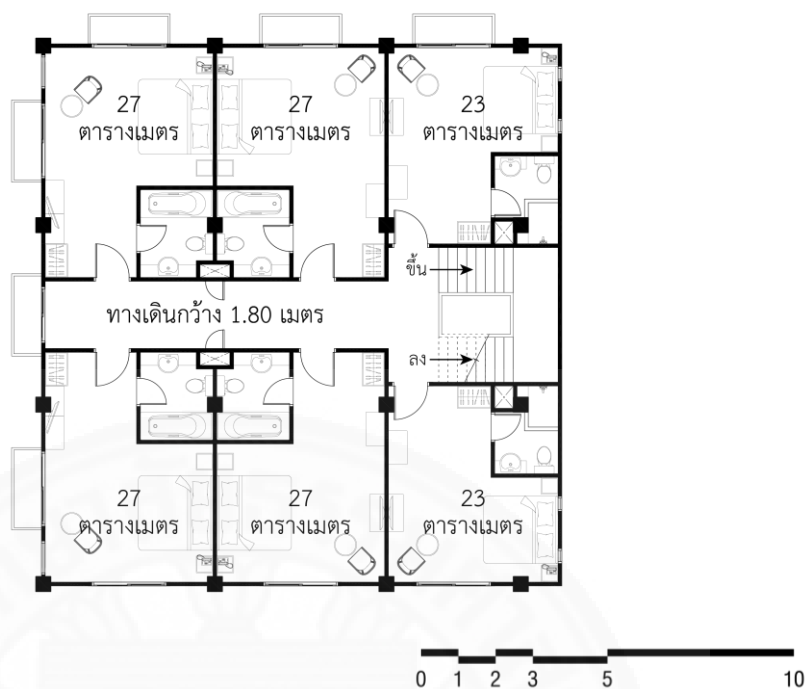
5.3.1.2 ผังอาคารโรงแรม A ก่อนการปรับปรุง



ภาพที่ 5.1 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม A (ก่อนการปรับปรุง)



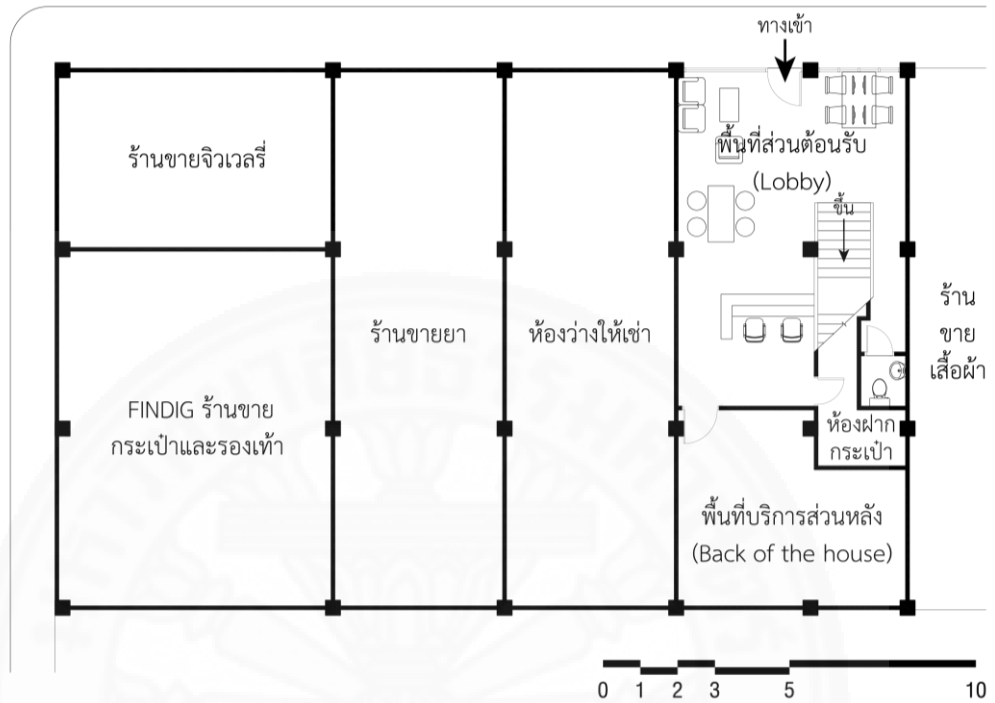
ภาพที่ 5.2 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม A (ก่อนการปรับปรุง)



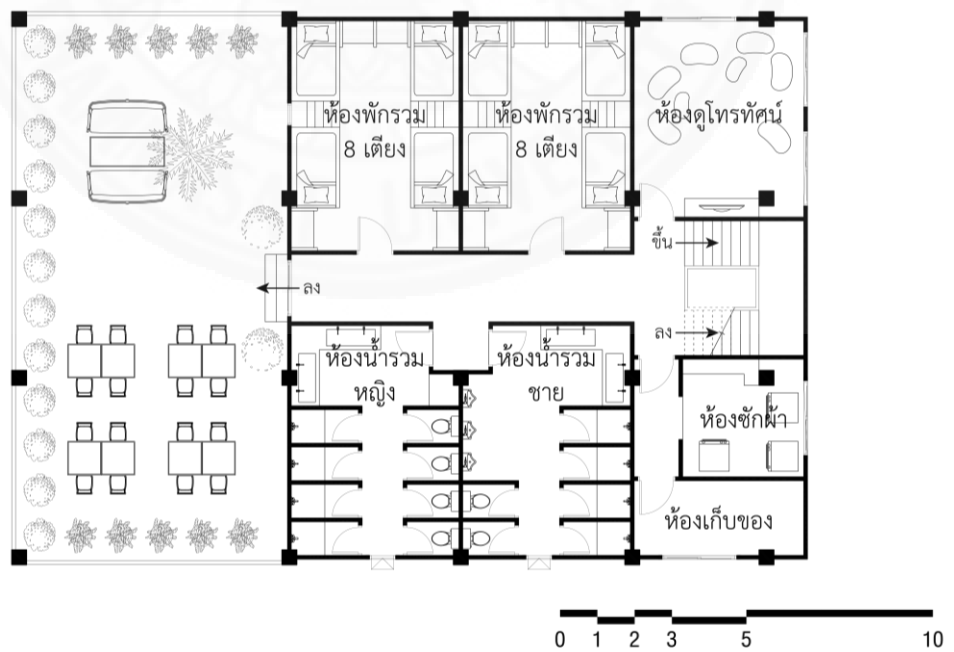
ภาพที่ 5.3 ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม A (ก่อนการปรับปรุง)

เดิมโรงแรม A มีความสูงทั้งหมด 4 ชั้น มีพื้นที่ 773 ตารางเมตร ประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 18 ห้อง พื้นที่ส่วนต้อนรับและพื้นที่บริการส่วนหลังในบริเวณชั้น 1 มีพื้นที่เพียง 1 ใน 4 ของพื้นที่อาคารชั้น 1 ทั้งหมด ในบริเวณชั้น 2 มีส่วนพักผ่อนนอกอาคาร และมีห้องพักทั้งหมด 6 ห้อง ส่วนในบริเวณชั้น 3 และ 4 ประกอบด้วยห้องพักชั้นละ 6 ห้อง เช่นเดียวกัน อาคารด้านที่มีระเบียงยื่นออกมาจากห้องพัก คือ อาคารด้านที่อยู่ติดกับถนน ห้องพักที่อยู่ในบริเวณนี้จึงสามารถมองเห็นวิวภายนอกได้ ส่วนทางเดินภายในอาคารเป็นประเภททางเดินร่วม มีความกว้าง 1.80 เมตร และมีบันไดหลักอยู่บริเวณริมตัวอาคาร

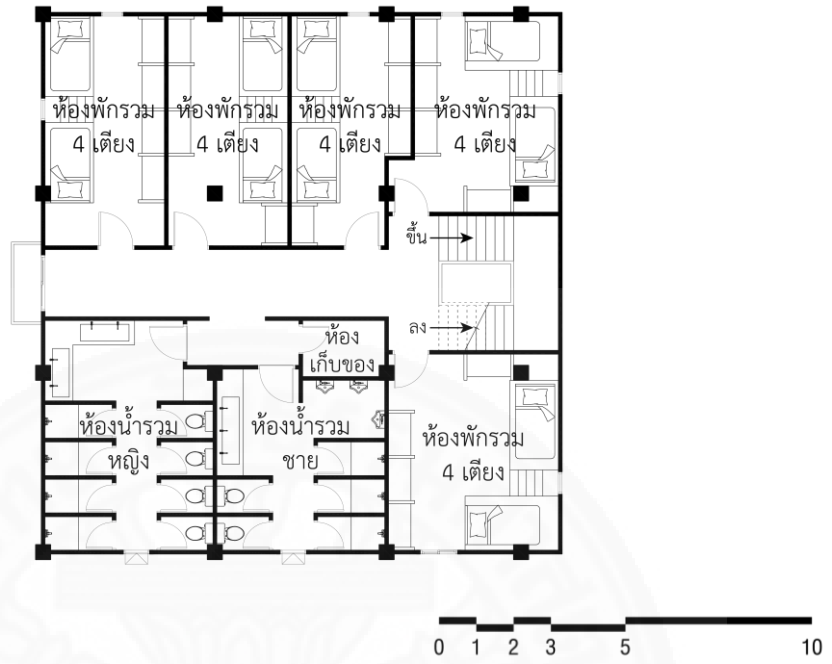
5.3.1.3 ผังอาคารโรงแรม A หลังการปรับปรุงแบบที่ 1



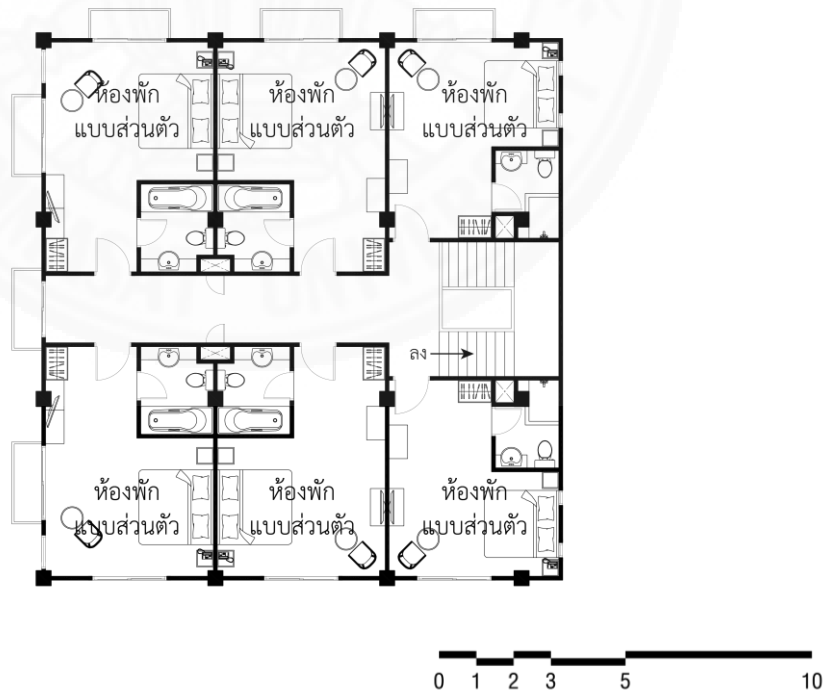
ภาพที่ 5.4 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.5 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.6 ผังอาคารชั้น 3 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.7 ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)

การปรับปรุงอาคารโรงแรม A ให้เป็นอาคารโฮสเทลแบบที่ 1 จะได้จำนวนเตียงทั้งหมด 36 เตียง ซึ่งแบ่งเป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 2 ห้อง ห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 5 ห้อง และมีห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 6 ห้อง โดยเป็นห้องพักเดิมในพื้นที่ชั้น 4

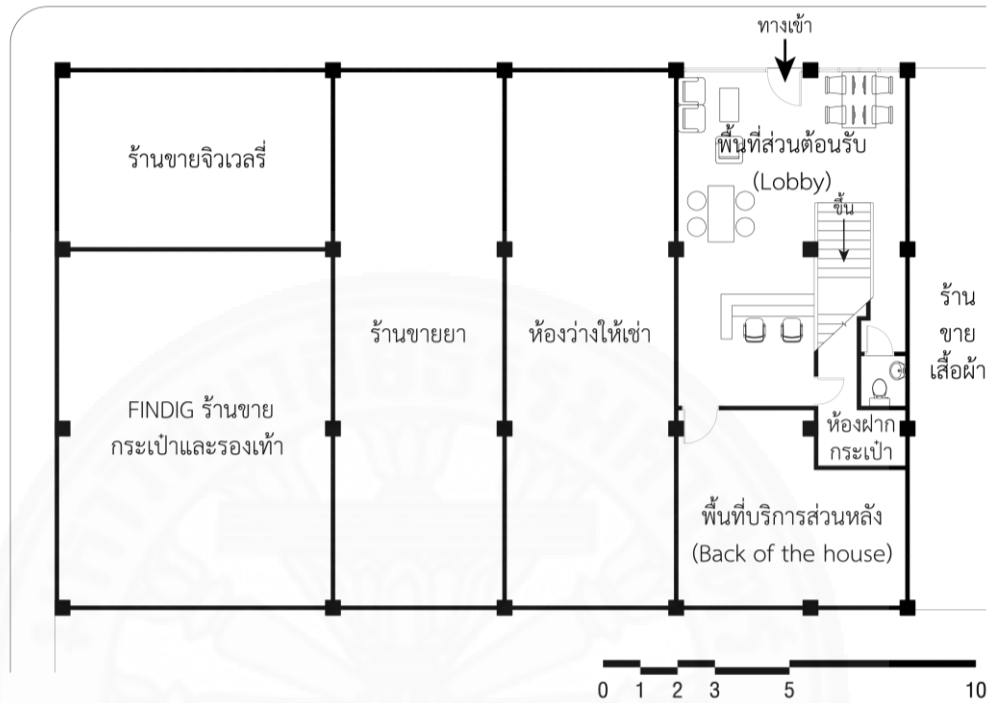
พื้นที่บริเวณชั้น 1 ที่เป็นพื้นที่ส่วนต้อนรับและพื้นที่บริการส่วนหลังนั้นมีเนื้อที่จำกัด ส่งผลให้การปรับเปลี่ยนเป็นไปได้ไม่มากนัก ซึ่งการปรับเปลี่ยนนั้นได้เพิ่มพื้นที่สำหรับวางคอมพิวเตอร์ไว้จำนวน 4 เครื่อง โดยอยู่ใกล้กับประตูทางเข้า-ออกของอาคาร และได้เพิ่มพื้นที่นั่งพักคอย รวมถึงการจัดให้มีที่นั่งในหลากหลายรูปแบบมากขึ้น ในส่วนของเคาน์เตอร์เช็คอิน-เช็คเอาท์ จะมีการปรับเปลี่ยนให้มีความเรียบง่ายและสวยงามมากขึ้น และอยู่ใกล้กับพื้นที่บริการส่วนหลังมากขึ้น ด้วย เพื่อเป็นการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางบริเวณด้านหน้าเคาน์เตอร์ให้มากขึ้น ในส่วนของพื้นที่บริการส่วนหลัง จะมีการแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เป็นห้องฝากกระเป๋าเดินทางสำหรับลูกค้าที่เข้ามาพัก

บริเวณชั้น 2 จะคงพื้นที่นั่งพักผ่อนนอกรอาคารไว้ เนื่องจากเป็นจุดเด่นของอาคารแห่งนี้ และได้มีการเพิ่มโต๊ะ-เก้าอี้ให้มากขึ้น เพื่อรองรับกับกลุ่มลูกค้าที่จะมีมากขึ้นเมื่อปรับเปลี่ยนเป็นอาคารโฮสเทลแล้ว โดยพื้นที่ห้องที่อยู่ใกล้กับบันได จะปรับเปลี่ยนให้เป็นพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนบริการ ซึ่งได้แก่ ห้องดูโทรทัศน์ ห้องซักผ้า และห้องเก็บของ ห้องพักรวมในชั้นนี้จะเป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 2 ห้อง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถมองเห็นวิวภายนอกอาคารได้ เนื่องจากอาคารในด้านของห้องพักรวมนี้ตั้งอยู่ติดกับถนนด้านหน้าโรงแรม ส่วนพื้นที่ห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง จะตั้งอยู่อีกด้านหนึ่ง เนื่องจากอาคารในด้านนี้จะตั้งติดกับอาคารพาณิชย์ จึงเหมาะแก่การปรับเปลี่ยนเป็นห้องน้ำมากกว่าห้องพัก

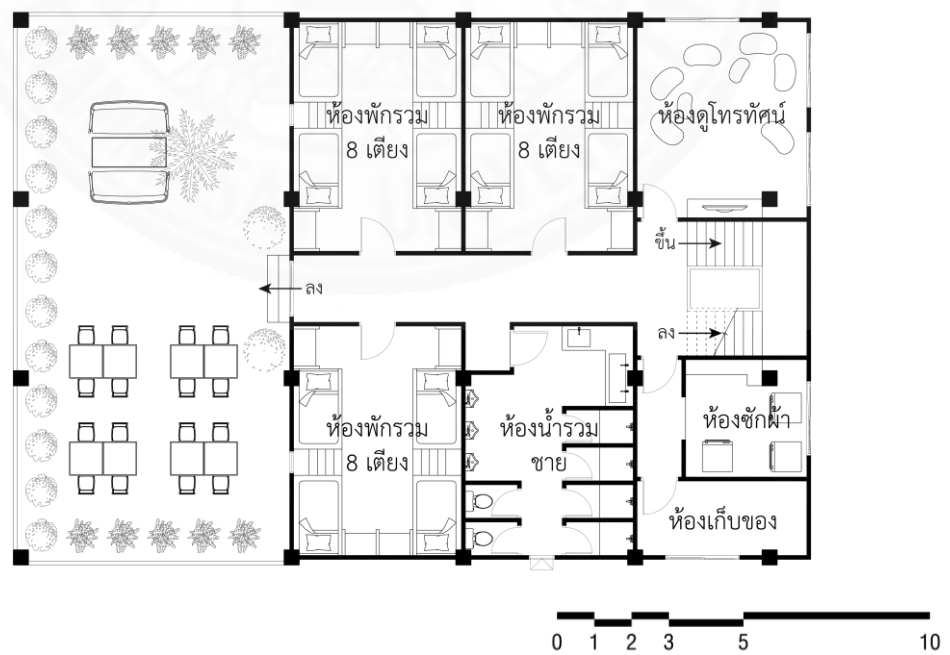
บริเวณชั้น 3 จะประกอบไปด้วยห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 5 ห้อง ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณที่สามารถมองเห็นวิวภายนอกอาคารได้ ส่วนพื้นที่ห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง จะอยู่ในบริเวณเดียวกับชั้น 2 คือ ฝั่งอาคารด้านที่ตั้งติดกับอาคารพาณิชย์ด้านหลัง นอกจากนั้นยังมีห้องเก็บของที่อยู่ติดกับห้องน้ำชายด้วย

บริเวณชั้น 4 จะคงให้เป็นห้องพักแบบส่วนตัวเช่นเดิม โดยไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างหรือองค์ประกอบอาคาร ซึ่งจะประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 6 ห้อง

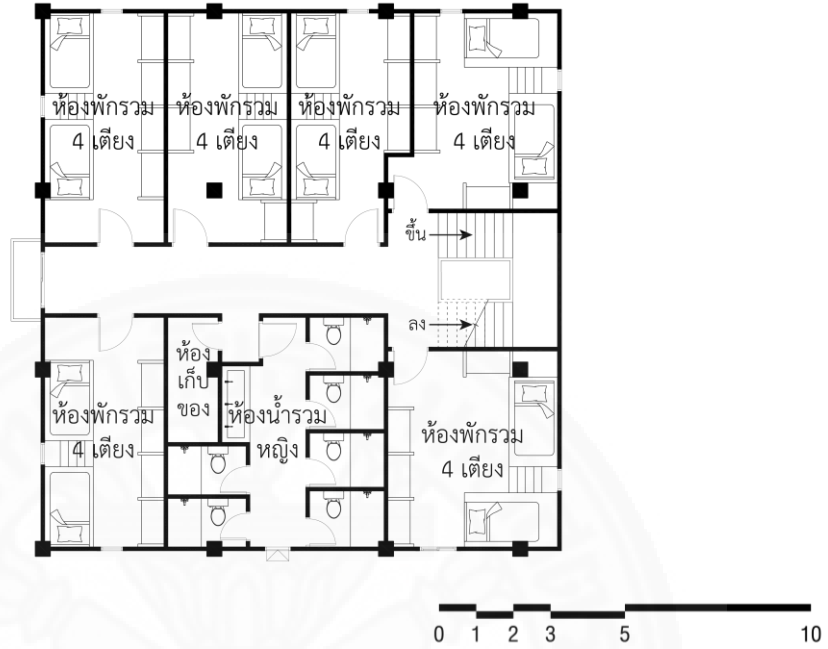
5.3.1.4 ผังอาคารโรงแรม A หลังการปรับปรุงแบบที่ 2



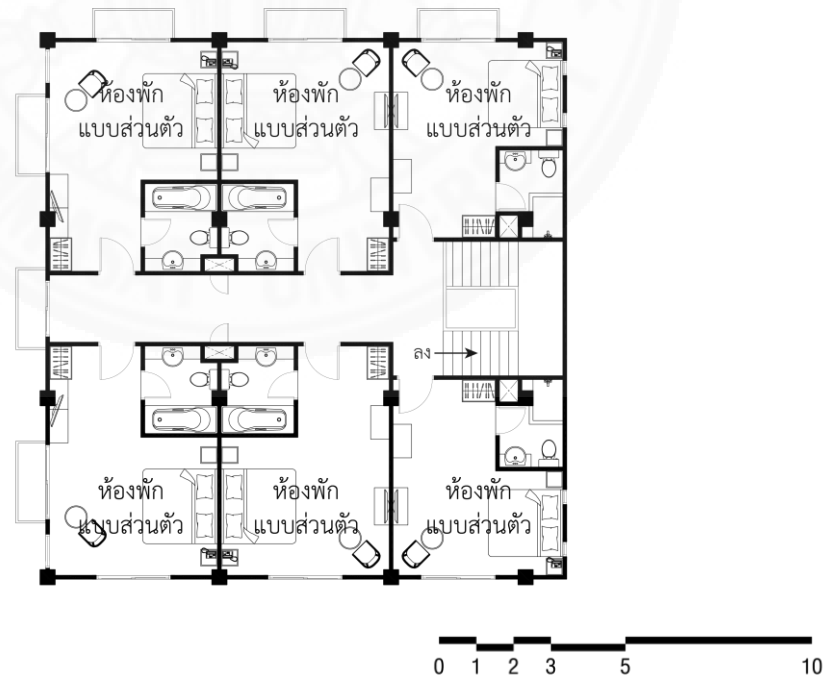
ภาพที่ 5.8 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.9 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.10 ผังอาคารชั้น 3 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.11 ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม A (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)

การปรับปรุงอาคารโรงแรม A ให้เป็นอาคารโฮสเทลแบบที่ 2 จะได้จำนวนเตียงทั้งหมด 48 เตียง ซึ่งมากกว่าแบบที่ 1 จำนวน 12 เตียง โดยแบ่งเป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 3 ห้อง ห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 6 ห้อง และมีห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 6 ห้อง โดยเป็นห้องพักเดิมในพื้นที่ชั้น 4 ซึ่งการที่ห้องพักรวมมีจำนวนเตียงที่เพิ่มมากขึ้นนั้น เป็นผลมาจากการลดพื้นที่ของห้องน้ำรวมลง โดยบริเวณชั้น 2 จัดให้เป็นห้องน้ำรวมชาย และบริเวณชั้น 3 จัดให้เป็นห้องน้ำรวมหญิง

พื้นที่บริเวณชั้น 1 ที่เป็นพื้นที่ส่วนต้อนรับและพื้นที่บริการส่วนหลังนั้นมีการปรับเปลี่ยนเช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1 ซึ่งการปรับเปลี่ยนนั้นได้เพิ่มพื้นที่สำหรับวางคอมพิวเตอร์ไว้จำนวน 4 เครื่อง โดยอยู่ใกล้กับประตูทางเข้า-ออกของอาคาร และได้เพิ่มพื้นที่นั่งพักคอย รวมถึงการจัดให้มีที่นั่งในหลากหลายรูปแบบมากขึ้น ในส่วนของเคาน์เตอร์เช็คอิน-เช็คเอาท์ จะมีการปรับเปลี่ยนให้มีความเรียบง่ายและสวยงามมากขึ้น และอยู่ใกล้กับพื้นที่บริการส่วนหลังมากขึ้นด้วย เพื่อเป็นการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางบริเวณด้านหน้าเคาน์เตอร์ให้มากขึ้น ในส่วนของพื้นที่บริการส่วนหลัง จะมีการแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เป็นห้องฝากกระเป๋าเดินทางสำหรับลูกค้าที่เข้ามาพัก

บริเวณชั้น 2 จะมีภาพรวมที่คล้ายคลึงกับการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 คือ คงพื้นที่นั่งพักผ่อนนอกรอาคารไว้ และได้มีการเพิ่มโต๊ะ-เก้าอี้ให้มากขึ้น เพื่อรองรับกับกลุ่มลูกค้าที่จะมีมากขึ้นเมื่อปรับเปลี่ยนเป็นอาคารโฮสเทลแล้ว พื้นที่ห้องที่อยู่ใกล้กับบันได จะปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องคูโทรทัศน์ ห้องซักผ้า และห้องเก็บของ แต่ในส่วนของห้องพักรวมจะมีความแตกต่างจากแบบที่ 1 คือ ห้องพักรวมในชั้นนี้จะเป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 3 ห้อง ซึ่งมากกว่าในรูปแบบที่ 1 จำนวน 1 ห้อง โดยเป็นผลมาจากการลดพื้นที่ห้องน้ำรวมให้มีเฉพาะห้องน้ำชายเพียงอย่างเดียว

บริเวณชั้น 3 จะมีความแตกต่างจากการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 คือ มีห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 6 ห้อง ซึ่งมากกว่าในรูปแบบที่ 1 จำนวน 1 ห้อง โดยเป็นผลมาจากการลดพื้นที่ห้องน้ำรวมเช่นเดียวกับในบริเวณชั้น 2 โดยพื้นที่ชั้นนี้จะมีเฉพาะห้องน้ำหญิงเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ยังมีห้องเก็บของที่ติดกับห้องน้ำด้วย

บริเวณชั้น 4 จะคงให้เป็นห้องพักแบบส่วนตัวเช่นเดิม โดยไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างหรือองค์ประกอบอาคาร ซึ่งจะประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 6 ห้อง เช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1

การปรับปรุงอาคารโรงแรม A ให้เป็นอาคารโฮสเทลในทั้งสองรูปแบบนั้น สามารถสร้างรายได้ต่อเดือนที่เพิ่มมากขึ้นให้แก่โครงการ แต่การปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 นั้นมีความเหมาะสมมากกว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 เนื่องจากการที่อาคารโรงแรม A นั้นมีพื้นที่ไม่มาก ดังนั้น การออกแบบห้องน้ำรวมในพื้นที่ชั้น 2 ให้เป็นห้องน้ำรวมสำหรับสุภาพบุรุษ และพื้นที่ชั้น 3

เป็นห้องน้ำรวมสำหรับสุภาพสตรีนั้น ก็มีความเพียงพอต่อการใช้งานของผู้เข้าพักภายในโครงการ นอกจากนั้นยังส่งผลให้มีจำนวนเตียงที่เพิ่มมากขึ้น และมีรายได้ต่อเดือนที่มากกว่าในรูปแบบที่ 1 ด้วย

5.3.2 แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพภายในอาคารโรงแรม B

5.3.2.1 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม B ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

ตารางที่ 5.2

รายได้ต่อเดือนของโรงแรม B ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

	ประเภทในการคำนวณราคา	ประเภทของห้องพัก	ราคา	จำนวน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 100% ต่อเดือน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 65% ต่อเดือน
อาคารเดิม ก่อน ปรับปรุง	การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Superior	1,500 บาท/คืน	8 ห้อง	360,000 บาท	234,000 บาท
		Deluxe	1,800 บาท/คืน	4 ห้อง	216,000 บาท	140,400 บาท
	รวม				576,000 บาท	374,400 บาท
อาคารหลัง การ ปรับปรุง แบบที่ 1	การคำนวณ ราคาต่อเตียง	ห้องพักรวม 8 เตียง	500 บาท/คืน	8 เตียง	120,000 บาท	78,000 บาท
		ห้องพักรวม 4 เตียง	600 บาท/คืน	12 เตียง	216,000 บาท	140,400 บาท
	การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Superior	1,500 บาท/คืน	2 ห้อง	90,000 บาท	58,500 บาท
		Deluxe	1,800 บาท/คืน	2 ห้อง	108,000 บาท	70,200 บาท
	รวม				534,000 บาท	347,100 บาท
เฉลี่ยรายได้ลดลง					7.30 %	

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

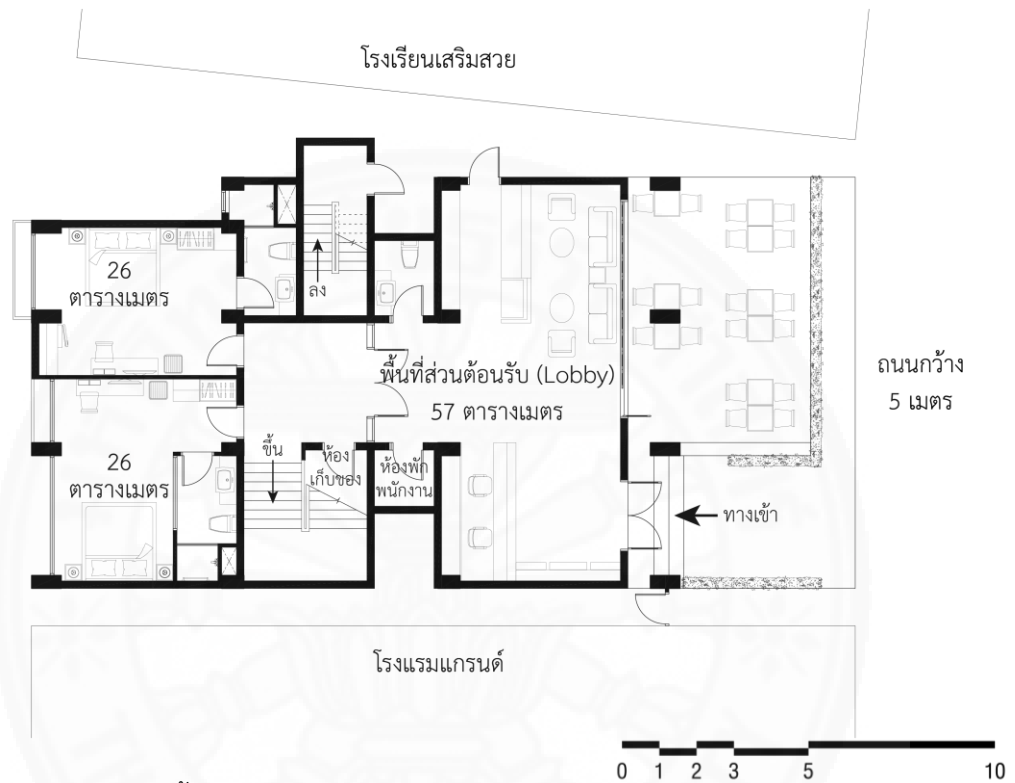
รายได้ต่อเดือนของโรงแรม B ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

	ประเภทในการคำนวณราคา	ประเภทของห้องพัก	ราคา	จำนวน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 100% ต่อเดือน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 65% ต่อเดือน	
อาคารหลัง การ ปรับปรุง แบบที่ 2	การคำนวณ ราคาต่อเตียง	ห้องพักรวม 8 เตียง	500 บาท/คืน	16 เตียง	240,000 บาท	156,000 บาท	
		ห้องพักรวม 4 เตียง	600 บาท/คืน	12 เตียง	216,000 บาท	140,400 บาท	
	การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Superior	1,500 บาท/คืน	2 ห้อง	90,000 บาท	58,500 บาท	
		Deluxe	1,800 บาท/คืน	2 ห้อง	108,000 บาท	70,200 บาท	
	รวม					654,000 บาท	425,100 บาท
	เฉลี่ยรายได้เพิ่มขึ้น					13.541 %	

จากตารางที่ 5.2 แสดงให้เห็นว่า เมื่อเปรียบเทียบรายได้ของโรงแรม B ก่อนการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล และรายได้หลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทลแล้ว ทางโครงการจะมีทั้งรายได้ต่อเดือนที่ลดลงและเพิ่มมากขึ้น โดยอัตราราคาต่อเตียงในห้องพักรวมนั้น กำหนดมาจากค่าเฉลี่ยของอัตราราคาต่อเตียงของโฮสเทลในประเทศไทย แต่เนื่องจากอัตราราคาค่าห้องต่อคืนของโรงแรม B มีอัตราที่สูงกว่าโรงแรมแห่งอื่น ๆ ที่ทำการศึกษา ซึ่งเป็นผลมาจากสถานที่ตั้ง ที่ตั้งอยู่บนถนนคนเดิน อยู่ในย่านที่มีร้านค้า ร้านอาหาร และสถานบันเทิงค่อนข้างมาก รวมถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารที่ค่อนข้างใหม่ จึงทำให้การตั้งราคาต่อเตียงในห้องพักรวมของการปรับปรุงโรงแรม B ให้เป็นอาคารโฮสเทลนั้น มีอัตราที่สูงกว่าโรงแรมแห่งอื่น ๆ ที่ทำการศึกษา โดยอาคารหลังการปรับปรุงแบบที่ 1 นั้น มีรายได้ลดลงร้อยละ 7.30 ต่อเดือน และอาคารหลังการปรับปรุงแบบที่ 2 จะมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.541 ต่อเดือน ซึ่งการที่มีรายได้ต่อเดือนที่ลดลงในการปรับปรุงรูปแบบที่ 1 นั้น เนื่องมาจากการที่มีสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารมากเกินไป จึงส่งผลให้มีพื้นที่ในส่วนกลางของห้องพักน้อย แต่เมื่อลดพื้นที่ส่วนกลางลงให้มีความเหมาะสม และเพียงพอต่อการใช้งานใน

การปรับปรุงรูปแบบที่ 2 นั้น ทางโครงการจึงมีรายได้ที่เพิ่มมากขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารก่อนการปรับปรุง

5.3.2.2 ผังอาคารโรงแรม B ก่อนการปรับปรุง



ภาพที่ 5.12 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม B (ก่อนการปรับปรุง)



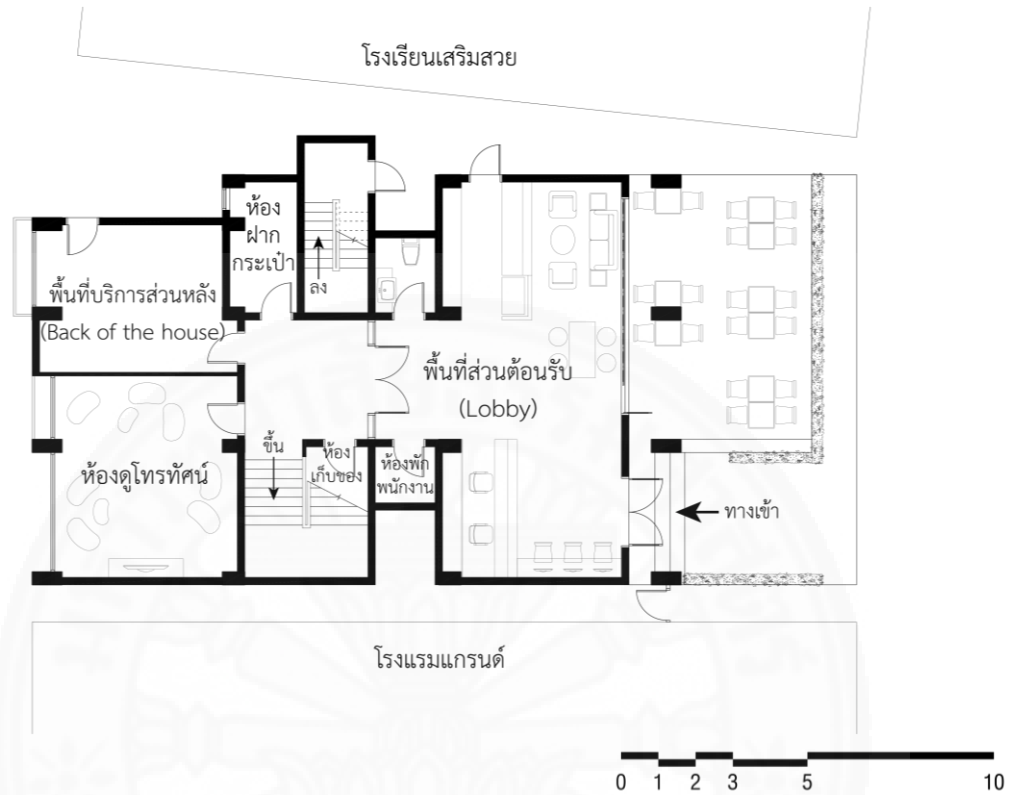
ภาพที่ 5.13 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม B (ก่อนการปรับปรุง)



ภาพที่ 5.14 ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม B (ก่อนการปรับปรุง)

เดิมโรงแรม B มีความสูงทั้งหมด 4 ชั้น มีพื้นที่ 587 ตารางเมตร ประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 12 ห้อง บริเวณชั้น 1 ประกอบไปด้วยพื้นที่ส่วนต้อนรับ คอฟฟี่ชอป พื้นที่บริการส่วนหลัง และห้องพักจำนวน 2 ห้อง ในบริเวณชั้น 2 ประกอบไปด้วยห้องเก็บของจำนวน 2 ห้อง และห้องพักจำนวน 2 ห้อง ส่วนในบริเวณชั้น 3 และ 4 ประกอบไปด้วยห้องพักชั้นละ 4 ห้อง โดยอาคารแห่งนี้มีเพียงด้านเดียวที่อยู่ติดกับถนน คือ ด้านทางเข้าหน้าอาคาร ห้องพักที่อยู่ในบริเวณนี้จึงสามารถมองเห็นวิวภายนอกได้ ส่วนทางเดินภายในอาคารเป็นประเภททางเดินร่วม มีความกว้าง 1.70 เมตร มีบันไดหลักและบันไดหนีไฟอยู่บริเวณริมตัวอาคารทั้งสองด้าน

5.3.2.3 ผังอาคารโรงแรม B หลังการปรับปรุงแบบที่ 1



ภาพที่ 5.15 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม B (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.16 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม B (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.17 ผังอาคารชั้น 3 โรงแรม B (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.18 ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม B (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)

การปรับปรุงอาคารโรงแรม B ให้เป็นอาคารโฮสเทลแบบที่ 1 จะได้จำนวนเตียงทั้งหมด 20 เตียง ซึ่งแบ่งเป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 1 ห้อง ห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 3 ห้อง และมีห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 4 ห้อง โดยเป็นห้องพักเดิมในพื้นที่ชั้น 4

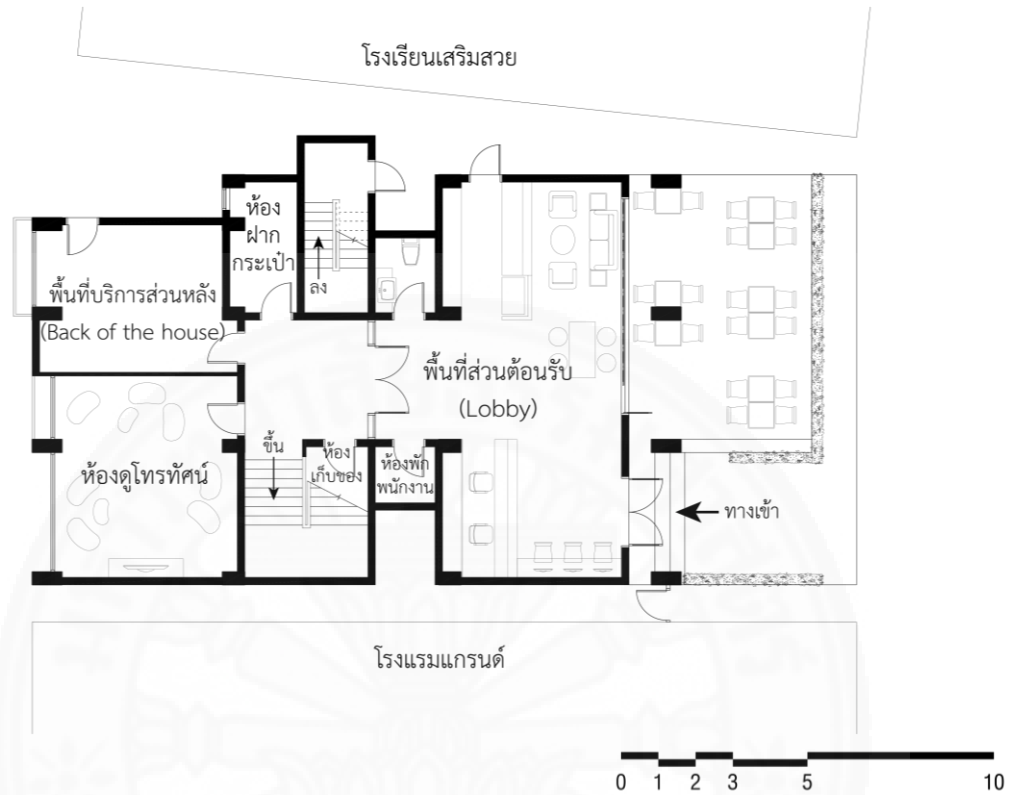
พื้นที่บริเวณชั้น 1 ในส่วนของชั้นวางของหน้าเคาน์เตอร์เช็คอิน-เช็คอิน-เช็คเอาท์ ได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นพื้นที่สำหรับวางคอมพิวเตอร์จำนวน 3 เครื่อง และได้ปรับเปลี่ยนโต๊ะ-เก้าอี้ บริเวณคอฟฟี่ชอปให้มีรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น ในส่วนของห้องพัก 2 ห้อง ที่อยู่บริเวณด้านหลัง ได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องดูโทรทัศน์ พื้นที่บริการส่วนหลัง และห้องฝากกระเป๋าเดินทาง โดยห้องดูโทรทัศน์จะอยู่ใกล้กับบันไดหลักภายในอาคารเพื่อให้มีความสะดวกในการเข้าถึง

บริเวณชั้น 2 ในส่วนของห้องเก็บของเดิม ได้ทำการรวมพื้นที่ห้องเก็บของทั้งสองห้องและพื้นที่ทางเดินระหว่างทั้งสองห้องเข้าด้วยกัน และปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง ซึ่งพื้นที่นี้สามารถมองลงไปเห็นพื้นที่ในบริเวณชั้น 1 ได้ ในส่วนของห้องพัก 2 ห้อง ที่อยู่บริเวณด้านหลัง ได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องซักผ้า ห้องเก็บของ และห้องนํ้ารวมแยกชาย-หญิง

บริเวณชั้น 3 ได้ปรับเปลี่ยนห้องพักแบบส่วนตัวจำนวน 2 ห้อง ที่อยู่บริเวณด้านหน้าให้เป็นห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 3 ห้อง โดยอยู่ในบริเวณที่สามารถมองเห็นวิวภายนอกอาคารได้ ส่วนพื้นที่ห้องนํ้ารวมแยกชาย-หญิง จะอยู่ในบริเวณเดียวกับชั้น 2 คือ ฝั่งอาคารด้านหลัง โดยห้องเก็บของจะตั้งอยู่ติดกับห้องนํ้าหญิงด้านข้างบันไดหนีไฟ

บริเวณชั้น 4 จะคงให้เป็นห้องพักแบบส่วนตัวเช่นเดิม โดยไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างหรือองค์ประกอบอาคาร ซึ่งจะประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 4 ห้อง

5.3.2.4 ผังอาคารโรงแรม B หลังการปรับปรุงแบบที่ 2



ภาพที่ 5.19 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม B (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.20 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม B (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.21 ผังอาคารชั้น 3 โรงแรม B (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.22 ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม B (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)

การปรับปรุงอาคารโรงแรม B ให้เป็นอาคารโฮสเทลแบบที่ 2 จะได้จำนวนเตียงทั้งหมด 28 เตียง ซึ่งมากกว่าแบบที่ 1 จำนวน 8 เตียง โดยแบ่งเป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 2 ห้อง ห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 3 ห้อง และมีห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 4 ห้อง โดยเป็นห้องพักเดิมในพื้นที่ชั้น 4 ซึ่งการที่ห้องพักรวมมีจำนวนเตียงที่เพิ่มมากขึ้นนั้น เป็นผลมาจากการลดพื้นที่ของห้องน้ำรวมลง โดยจัดให้เป็นห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง อยู่ในบริเวณชั้น 3 เพียงชั้นเดียว

พื้นที่บริเวณชั้น 1 มีการปรับเปลี่ยนเช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1 คือ ในส่วนของชั้นวางของหน้าเคาน์เตอร์เช็คอิน-เช็คเอาท์ ได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นพื้นที่สำหรับวางคอมพิวเตอร์จำนวน 3 เครื่อง และได้ปรับเปลี่ยนโต๊ะ-เก้าอี้ บริเวณคอฟฟี่ช็อปให้มีรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น ในส่วนของห้องพัก 2 ห้อง ที่อยู่บริเวณด้านหลัง ได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องดูโทรทัศน์ พื้นที่บริการส่วนหลัง และห้องฝากกระเป๋าเดินทาง โดยห้องดูโทรทัศน์จะอยู่ใกล้กับบันไดหลักภายในอาคารเพื่อให้มีความสะดวกในการเข้าถึง

บริเวณชั้น 2 จะมีภาพรวมที่คล้ายคลึงกับการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 คือ ในส่วนของห้องเก็บของเดิม ได้ทำการรวมพื้นที่ห้องเก็บของทั้งสองห้องและพื้นที่ทางเดินระหว่างทั้งสองห้องเข้าด้วยกัน และปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง ซึ่งพื้นที่นี้สามารถมองลงไปเห็นพื้นที่ในบริเวณชั้น 1 ได้ ในส่วนของห้องพัก 2 ห้อง ที่อยู่บริเวณด้านหลัง ได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องซักผ้า ห้องเก็บของ และห้องพักรวมแบบ 8 เตียง ซึ่งจะมีความแตกต่างจากการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 ที่บริเวณนี้จะเป็นห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง โดยการปรับเปลี่ยนพื้นที่ชั้น 2 ในรูปแบบที่ 2 นี้ จะมีห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 2 ห้อง ซึ่งมากกว่าในรูปแบบที่ 1 จำนวน 1 ห้อง

บริเวณชั้น 3 และ 4 มีการปรับเปลี่ยนเช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1 คือ ในบริเวณชั้น 3 ได้ปรับเปลี่ยนห้องพักแบบส่วนตัวจำนวน 2 ห้อง ที่อยู่บริเวณด้านหน้าให้เป็นห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 3 ห้อง โดยอยู่ในบริเวณที่สามารถมองเห็นวิวภายนอกอาคารได้ ส่วนพื้นที่ห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง จะอยู่บริเวณฝั่งอาคารด้านหลัง โดยห้องเก็บของจะตั้งอยู่ติดกับห้องน้ำหญิงด้านข้างบันไดหนีไฟ ในส่วนของพื้นที่ชั้น 4 จะคงให้เป็นห้องพักแบบส่วนตัวเช่นเดิม โดยไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างหรือองค์ประกอบอาคาร ซึ่งจะประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 4 ห้อง

การปรับปรุงอาคารโรงแรม B ให้เป็นอาคารโฮสเทลในทั้งสองรูปแบบนั้น ทางโครงการจะมีทั้งรายได้ต่อเดือนที่ลดลงและเพิ่มมากขึ้น โดยการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 นั้นมีความเหมาะสมมากกว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 เนื่องจากการที่อาคารโรงแรม B นั้นมีพื้นที่ไม่มาก ดังนั้น การออกแบบให้ห้องน้ำรวมอยู่ในพื้นที่ชั้น 3 เพียงชั้นเดียว ก็มีความเพียงพอต่อการใช้งานของผู้เข้าพักภายในโครงการ นอกจากนั้นยังส่งผลให้มีจำนวนเตียงที่เพิ่มมากขึ้น และมีรายได้ต่อเดือนที่เพิ่มขึ้นด้วย ในขณะที่การปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 จะมีสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางค่อนข้างมาก ส่งผลให้รายได้ต่อเดือนที่มาจากการเข้าพักลดลง

5.3.3 แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพภายในอาคารโรงแรม C

5.3.3.1 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม C ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

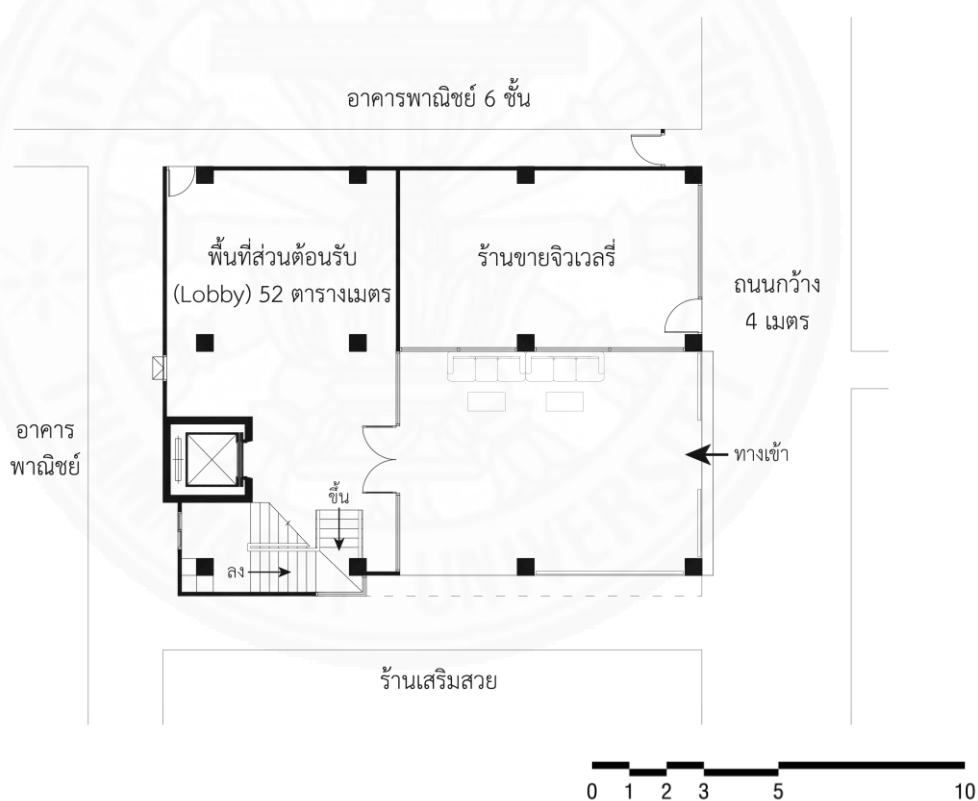
ตารางที่ 5.3

รายได้ต่อเดือนของโรงแรม C ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

	ประเภทในการคำนวณราคา	ประเภทของห้องพัก	ราคา	จำนวน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 100% ต่อเดือน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 65% ต่อเดือน
อาคารเดิม ก่อน ปรับปรุง	การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Deluxe	1,300	20 ห้อง	780,000 บาท	507,000 บาท
		Studio	บาท/คืน			
รวม					780,000 บาท	507,000 บาท
อาคารหลัง การ ปรับปรุง แบบที่ 1	การคำนวณ ราคาต่อเตียง	ห้องพักรวม 8 เตียง	450	8 เตียง	108,000 บาท	70,200 บาท
		บาท/คืน				
	ห้องพักรวม 4 เตียง	550	36 เตียง	594,000 บาท	386,100 บาท	
	บาท/คืน					
การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Deluxe Studio	1,300	4 ห้อง	156,000 บาท	101,400 บาท	
รวม					858,000 บาท	557,700 บาท
เฉลี่ยรายได้เพิ่มมากขึ้น					10.00 %	
อาคารหลัง การ ปรับปรุง แบบที่ 2	การคำนวณ ราคาต่อเตียง	ห้องพักรวม 8 เตียง	450	24 เตียง	324,000 บาท	210,600 บาท
		บาท/คืน				
	ห้องพักรวม 4 เตียง	550	28 เตียง	462,000 บาท	300,300 บาท	
	บาท/คืน					
การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Deluxe Studio	1,300	4 ห้อง	156,000 บาท	101,400 บาท	
รวม					942,000 บาท	612,300 บาท
เฉลี่ยรายได้เพิ่มมากขึ้น					20.77 %	

จากตารางที่ 5.3 แสดงให้เห็นว่า เมื่อเปรียบเทียบรายได้ของโรงแรม C ก่อนการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล และรายได้หลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทลแล้ว ทางโครงการจะมีรายได้ต่อเดือนที่เพิ่มมากขึ้น โดยอัตราราคาต่อเตียงในห้องพักรวมนั้น กำหนดมาจากค่าเฉลี่ยของอัตราราคาต่อเตียงของโฮสเทลในประเทศไทย โดยอาคารหลังการปรับปรุงแบบที่ 1 จะมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อเดือน และอาคารหลังการปรับปรุงแบบที่ 2 จะมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.77 ต่อเดือน เนื่องจากในส่วนของห้องพักรวมนั้นมีจำนวนที่เพิ่มมากขึ้น โดยเป็นผลมาจากการลดพื้นที่ของห้องน้ำรวมลง ซึ่งบริเวณชั้น 2 จัดให้เป็นห้องน้ำรวมชาย ส่วนบริเวณชั้น 3 และ 4 จัดให้เป็นห้องน้ำรวมหญิง

5.3.3.2 ผังอาคารโรงแรม C ก่อนการปรับปรุง



ภาพที่ 5.23 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม C (ก่อนการปรับปรุง)



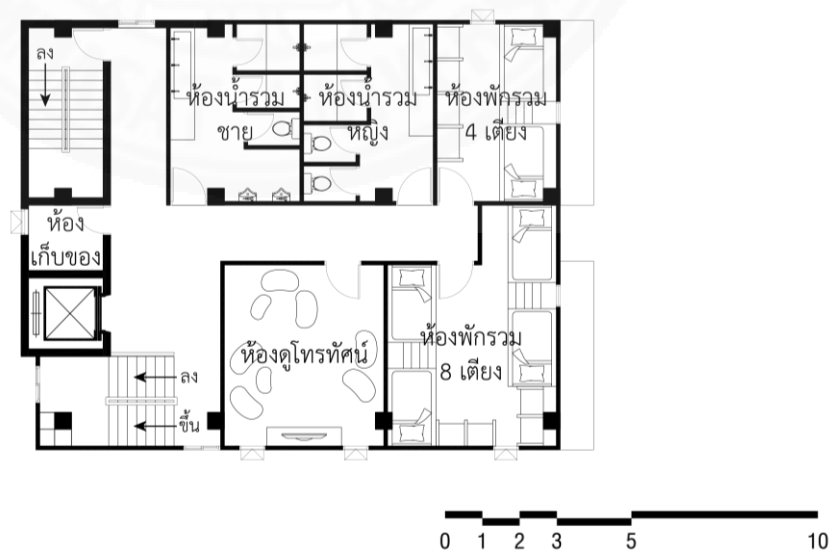
ภาพที่ 5.24 ผังอาคารชั้น 2 ถึง 5 โรงแรม C (ก่อนการปรับปรุง)

เดิมโรงแรม C มีความสูงทั้งหมด 5 ชั้น มีพื้นที่ 721 ตารางเมตร ประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 20 ห้อง บริเวณชั้น 1 ประกอบไปด้วยพื้นที่ส่วนต้อนรับ และร้านขายอาหาร ส่วนในบริเวณชั้น 2 ถึง 5 ประกอบไปด้วยห้องพักชั้นละ 5 ห้อง และห้องเก็บของชั้นละ 1 ห้อง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านข้างลิฟต์ โดยอาคารแห่งนี้มีเพียงด้านเดียวที่อยู่ติดกับถนน คือ ด้านทางเข้าหน้าอาคาร ส่วนอาคารด้านที่มีบันไดจะตั้งอยู่ติดกับร้านเสริมสวยที่มีความสูงเพียง 1 ชั้น ดังนั้น ห้องพักที่อยู่ในบริเวณอาคารทั้งสองฝั่งนี้จึงสามารถมองเห็นวิวภายนอกได้ ส่วนทางเดินภายในอาคารเป็นประเภททางเดินร่วม มีความกว้าง 1.50 เมตร มีบันไดหลักและลิฟต์ตั้งอยู่ติดกันบริเวณริมตัวอาคาร

5.3.3.3 ผังอาคารโรงแรม C หลังการปรับปรุงแบบที่ 1



ภาพที่ 5.25 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม C (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.26 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม C (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.27 ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม C (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.28 ผังอาคารชั้น 5 โรงแรม C (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)

การปรับปรุงอาคารโรงแรม C ให้เป็นอาคารโฮสเทลแบบที่ 1 จะได้จำนวนเตียงทั้งหมด 44 เตียง ซึ่งแบ่งเป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 1 ห้อง ห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 9 ห้อง และมีห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 4 ห้อง โดยเป็นห้องพักเดิมในพื้นที่ชั้น 5

พื้นที่บริเวณชั้น 1 ได้ทำการปรับเปลี่ยนโดยการเพิ่มส่วนของคอฟฟี่ชอป พื้นที่สำหรับวางคอมพิวเตอร์ และย้ายพื้นที่ส่วนต้อนรับเข้าไปในพื้นที่ว่างก่อนโถงลิฟต์ ส่วนบริเวณที่เป็นพื้นที่ส่วนต้อนรับเดิมนั้นได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องซักผ้า ห้องฝากกระเป๋าเดินทาง และได้ทำการเพิ่มบันไดหนีไฟเข้าไป เนื่องจากอาคารแห่งนี้มีความสูง 5 ชั้น และตามกฎหมายนั้นต้องมีบันไดหนีไฟภายในตัวอาคาร

บริเวณชั้น 2 ได้ปรับเปลี่ยนห้องพักแบบส่วนตัวให้เป็นห้องดูโทรทัศน์ ห้องพักรวมแบบ 8 เตียง และ 4 เตียง ห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง และปรับเปลี่ยนห้องพักที่ตั้งอยู่ติดกับห้องเก็บของให้เป็นบันไดหนีไฟและทางเดินสู่บันไดหนีไฟ โดยห้องดูโทรทัศน์จะตั้งอยู่ใกล้กับบันไดและลิฟต์ เนื่องจากมีความสะดวกต่อการเข้าถึง ส่วนห้องพักรวมแบบ 8 เตียง และ 4 เตียง จะตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถมองเห็นวิวภายนอกอาคารได้ เนื่องจากอาคารในด้านของห้องพักรวมนี้ตั้งอยู่ติดกับถนนด้านหน้าโรงแรม ส่วนพื้นที่ห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง จะตั้งอยู่ใกล้กับบันไดหนีไฟ เนื่องจากอาคารในด้านนี้ตั้งอยู่ติดกับอาคารพาณิชย์ จึงเหมาะแก่การปรับเปลี่ยนเป็นห้องน้ำมากกว่าห้องพัก ในส่วนของห้องเก็บของจะใช้พื้นที่ของห้องเดิม

บริเวณชั้น 3 และ 4 จะประกอบไปด้วยห้องพักรวมแบบ 4 เตียง ชั้นละ 4 ห้อง โดยตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถมองเห็นวิวภายนอกอาคารได้ ส่วนพื้นที่ห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง จะอยู่ในบริเวณเดียวกับชั้น 2 คือ ฝั่งอาคารด้านที่ตั้งติดกับอาคารพาณิชย์ ในส่วนของห้องเก็บของจะใช้พื้นที่ของห้องเดิมเช่นเดียวกับบริเวณชั้น 2

บริเวณชั้น 5 จะคงให้เป็นห้องพักแบบส่วนตัวเช่นเดิม โดยไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างหรือองค์ประกอบอาคาร ซึ่งจะประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 4 ห้อง แต่ได้มีการปรับเปลี่ยนห้องพักที่ตั้งอยู่ติดกับห้องเก็บของให้เป็นบันไดหนีไฟและทางเดินสู่บันไดหนีไฟ

5.3.3.4 ผังอาคารโรงแรม C หลังการปรับปรุงแบบที่ 2



ภาพที่ 5.29 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม C (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.30 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม C (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.31 ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม C (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.32 ผังอาคารชั้น 5 โรงแรม C (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)

การปรับปรุงอาคารโรงแรม C ให้เป็นอาคารโฮสเทลแบบที่ 2 จะได้จำนวนเตียงทั้งหมด 52 เตียง ซึ่งแบ่งเป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 3 ห้อง ห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 7 ห้อง และมีห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 4 ห้อง โดยเป็นห้องพักเดิมในพื้นที่ชั้น 5

พื้นที่บริเวณชั้น 1 มีการปรับเปลี่ยนเช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1 คือ ได้ทำการปรับเปลี่ยนโดยการเพิ่มส่วนของคอฟฟี่ชอป พื้นที่สำหรับวางคอมพิวเตอร์ และย้ายพื้นที่ส่วนต้อนรับเข้าไปในพื้นที่ว่างก่อนโถงลิฟต์ ส่วนบริเวณที่เป็นพื้นที่ส่วนต้อนรับเดิมนั้นได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องซักผ้า ห้องฝากกระเป๋าเดินทาง และได้ทำการเพิ่มบันไดหนีไฟเข้าไป เนื่องจากอาคารแห่งนี้มีความสูง 5 ชั้น และตามกฎหมายนั้นต้องมีบันไดหนีไฟภายในตัวอาคาร

บริเวณชั้น 2 จะมีภาพรวมที่คล้ายคลึงกับการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 คือ ได้ปรับเปลี่ยนห้องพักแบบส่วนตัวให้เป็นห้องดูโทรทัศน์ ห้องพักรวมแบบ 8 เตียง และ 4 เตียง และปรับเปลี่ยนห้องพักที่ตั้งอยู่ติดกับห้องเก็บของให้เป็นบันไดหนีไฟและทางเดินสู่บันไดหนีไฟ แต่จะมีความแตกต่างจากการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 ตรงส่วนของห้องน้ำรวม คือ ในรูปแบบที่ 1 จะเป็นห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง แต่ในรูปแบบที่ 2 จะเป็นห้องน้ำรวมชายเพียงอย่างเดียว โดยห้องดูโทรทัศน์จะตั้งอยู่ใกล้กับบันไดและลิฟต์ เนื่องจากมีความสะดวกต่อการเข้าถึง ส่วนห้องพักรวมแบบ 8 เตียง และ 4 เตียง จะตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถมองเห็นวิวภายนอกอาคารได้ เนื่องจากอาคารในด้านของห้องพักรวมนี้ตั้งอยู่ติดกับถนนด้านหน้าโรงแรม ส่วนพื้นที่ห้องน้ำรวม จะตั้งอยู่ใกล้กับบันไดหนีไฟ เนื่องจากอาคารในด้านนี้ตั้งอยู่ติดกับอาคารพาณิชย์ จึงเหมาะแก่การปรับเปลี่ยนเป็นห้องน้ำมากกว่าห้องพัก ในส่วนของห้องเก็บของจะใช้พื้นที่ของห้องเดิมเช่นเดียวกับการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1

บริเวณชั้น 3 และ 4 จะมีความแตกต่างจากการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 ตรงที่รูปแบบที่ 1 จะประกอบไปด้วยห้องพักรวมแบบ 4 เตียง ชั้นละ 4 ห้อง และมีห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง แต่การปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 นี้ จะประกอบไปด้วยห้องพักรวมแบบ 4 เตียง ชั้นละ 3 ห้อง ห้องพักรวมแบบ 8 เตียง ชั้นละ 1 ห้อง และห้องน้ำรวมหญิง โดยห้องพักส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถมองเห็นวิวภายนอกอาคารได้ ส่วนพื้นที่ห้องน้ำรวมหญิงจะอยู่บริเวณฝั่งอาคารด้านที่ตั้งติดกับอาคารพาณิชย์ ในส่วนของห้องเก็บของจะใช้พื้นที่ของห้องเดิมเช่นเดียวกับบริเวณชั้น 2

บริเวณชั้น 5 จะคงให้เป็นห้องพักแบบส่วนตัวเช่นเดิม โดยไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างหรือองค์ประกอบอาคาร ซึ่งจะประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 4 ห้อง แต่ได้มีการปรับเปลี่ยนห้องพักที่ตั้งอยู่ติดกับห้องเก็บของให้เป็นบันไดหนีไฟและทางเดินสู่บันไดหนีไฟ เช่นเดียวกับการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1

การปรับปรุงอาคารโรงแรม C ให้เป็นอาคารโฮสเทลในทั้งสองรูปแบบนั้น สามารถสร้างรายได้ต่อเดือนที่เพิ่มมากขึ้นให้แก่โครงการ แต่การปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 นั้นมีความเหมาะสมมากกว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 เนื่องจากโรงแรม C นั้นมีพื้นที่ไม่มาก เช่นเดียวกับโรงแรม A และโรงแรม B ดังนั้น การออกแบบห้องน้ำรวมในพื้นที่ชั้น 2 ให้เป็นห้องน้ำรวมสำหรับสุภาพบุรุษ และพื้นที่ชั้น 3 และ 4 เป็นห้องน้ำรวมสำหรับสุภาพสตรีนั้น ถือได้ว่ามีความเพียงพอต่อการใช้งานของผู้เข้าพักภายในโครงการ เมื่อพื้นที่ส่วนกลางมีสัดส่วนที่น้อยลงแล้วจึงส่งผลให้มีจำนวนห้องพักที่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้การปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 ยังมีการปรับให้สัดส่วนระหว่างห้องพักรวมแบบ 8 เตียง และห้องพักรวมแบบ 4 เตียง มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น คือ ห้องพักรวมแบบ 8 เตียง มีจำนวน 3 ห้อง และห้องพักรวมแบบ 4 เตียง มีจำนวน 7 ห้อง แต่การปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 นั้น ห้องพักรวมแบบ 8 เตียง มีจำนวนเพียง 1 ห้อง แต่ส่วนของห้องพักรวมแบบ 4 เตียง มีจำนวนมากถึง 9 ห้อง ซึ่งการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 นั้น นอกจากจะมีสัดส่วนของห้องพักรวมแบบ 8 เตียง และห้องพักรวมแบบ 4 เตียง ที่มีความเหมาะสมมากกว่ารูปแบบที่ 1 แล้ว การปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 ยังสามารถสร้างรายได้ต่อเดือนที่มากกว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 ด้วย

5.3.4 แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพภายในอาคารโรงแรม D

5.3.4.1 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม D ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

ตารางที่ 5.4

รายได้ต่อเดือนของโรงแรม D ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

	ประเภทในการคำนวณราคา	ประเภทของห้องพัก	ราคา	จำนวน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 100% ต่อเดือน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 65% ต่อเดือน
อาคารเดิม ก่อน ปรับปรุง	การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Double Room	950 บาท/คืน	7 ห้อง	199,500 บาท	129,675 บาท
		Triple Room	1,100บาท/ คืน	26 ห้อง	858,000 บาท	557,700 บาท
		Quad Room	1,300 บาท/คืน	2 ห้อง	78,000 บาท	50,700 บาท
	รวม				1,135,500 บาท	738,075 บาท
อาคารหลัง การ ปรับปรุง แบบที่ 1	การคำนวณ ราคาต่อเตียง	ห้องพักรวม 8 เตียง	450 บาท/คืน	32 เตียง	432,000 บาท	280,800 บาท
		ห้องพักรวม 4 เตียง	550 บาท/คืน	64 เตียง	1,056,000 บาท	686,400 บาท
	การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Double Room	950 บาท/คืน	1 ห้อง	28,500 บาท	18,525 บาท
		Triple Room	1,100บาท/ คืน	2 ห้อง	66,000 บาท	42,900 บาท
		Quad Room	1,300 บาท/คืน	2 ห้อง	78,000 บาท	50,700 บาท
	รวม				1,660,500 บาท	1,079,325 บาท
เฉลี่ยรายได้เพิ่มมากขึ้น					46.235 %	

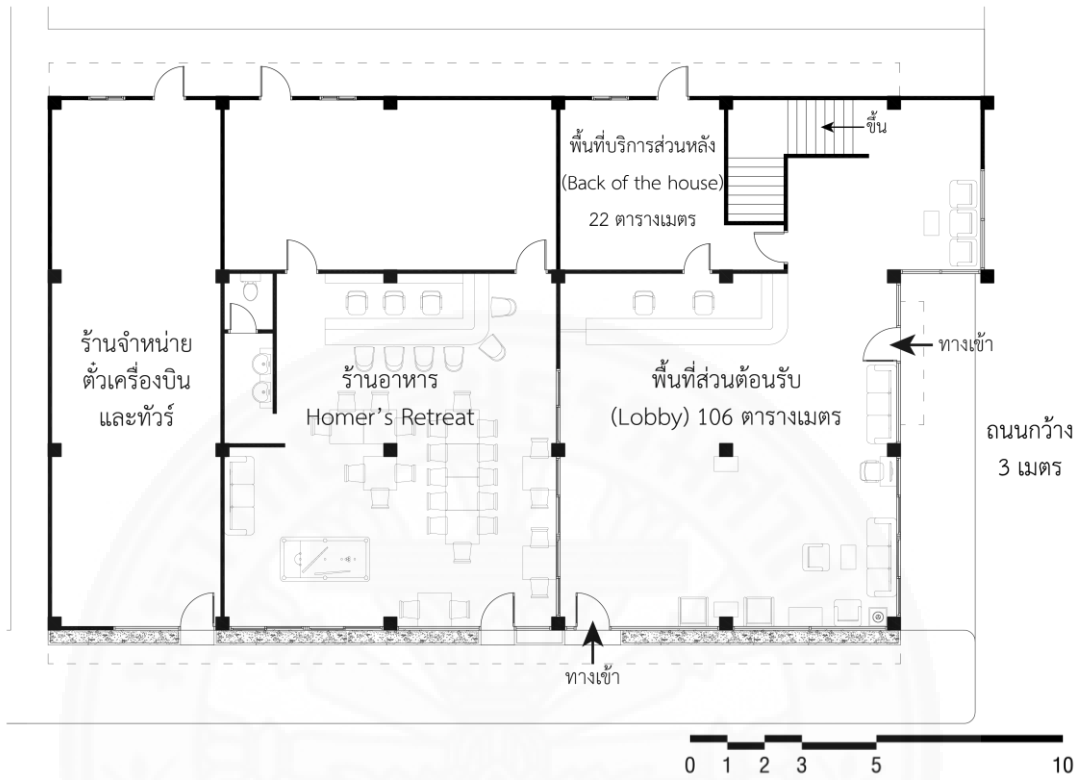
ตารางที่ 5.4 (ต่อ)

รายได้ต่อเดือนของโรงแรม D ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

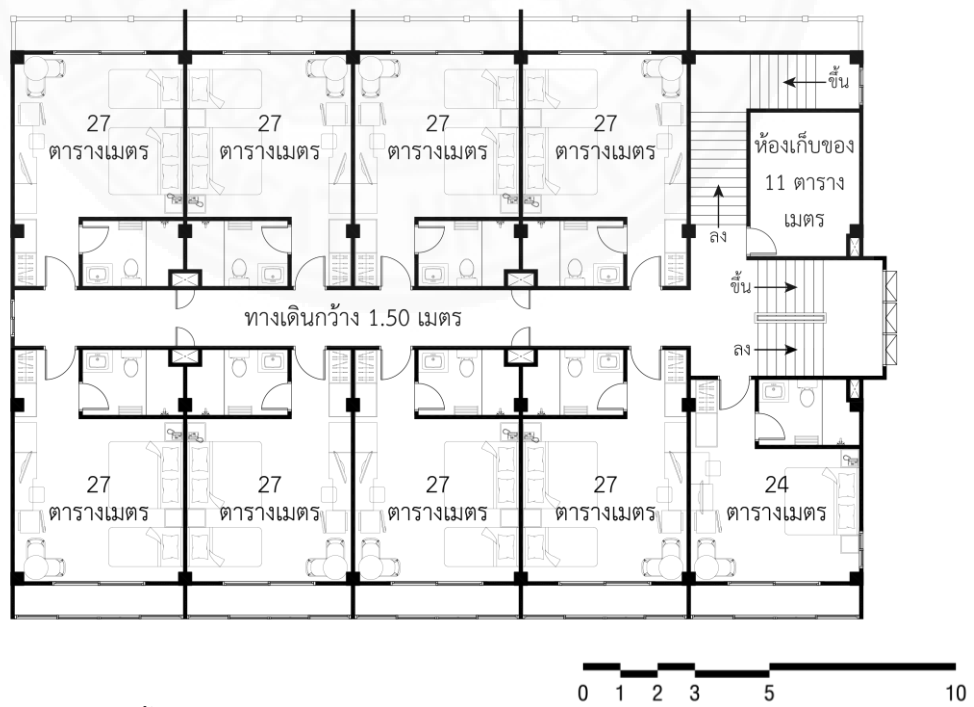
	ประเภทในการ คำนวณราคา	ประเภทของ ห้องพัก	ราคา	จำนวน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 100% ต่อเดือน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 65% ต่อเดือน	
อาคารหลัง การ ปรับปรุง แบบที่ 2	การคำนวณ ราคาต่อเตียง	ห้องพักรวม 8 เตียง	450 บาท/คืน	32 เตียง	432,000 บาท	280,800 บาท	
		ห้องพักรวม 4 เตียง	550 บาท/คืน	72 เตียง	1,188,000 บาท	772,200 บาท	
	การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Double Room	950 บาท/คืน	1 ห้อง	28,500 บาท	18,525 บาท	
		Triple Room	1,100บาท/ คืน	2 ห้อง	66,000 บาท	42,900 บาท	
		Quad Room	1,300 บาท/คืน	2 ห้อง	78,000 บาท	50,700 บาท	
	รวม					1,792,500 บาท	1,165,125 บาท
	เฉลี่ยรายได้เพิ่มมากขึ้น					57.859 %	

จากตารางที่ 5.4 แสดงให้เห็นว่า เมื่อเปรียบเทียบรายได้ของโรงแรม D ก่อนการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล และรายได้หลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทลแล้ว ทางโครงการจะมีรายได้ต่อเดือนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งอัตราราคาต่อเตียงในห้องพักรวมนั้น กำหนดมาจากค่าเฉลี่ยของอัตราราคาต่อเตียงของโฮสเทลในประเทศไทย โดยอาคารหลังการปรับปรุงแบบที่ 1 จะมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.235 ต่อเดือน และอาคารหลังการปรับปรุงแบบที่ 2 จะมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 57.859 ต่อเดือน เนื่องจากในส่วนของห้องพักรวมนั้นมีจำนวนที่เพิ่มมากขึ้น โดยเป็นผลมาจากการลดพื้นที่ของห้องน้ำรวมชาย และห้องเก็บของในบริเวณชั้น 3 และ 4 ให้มีขนาดเล็กลง

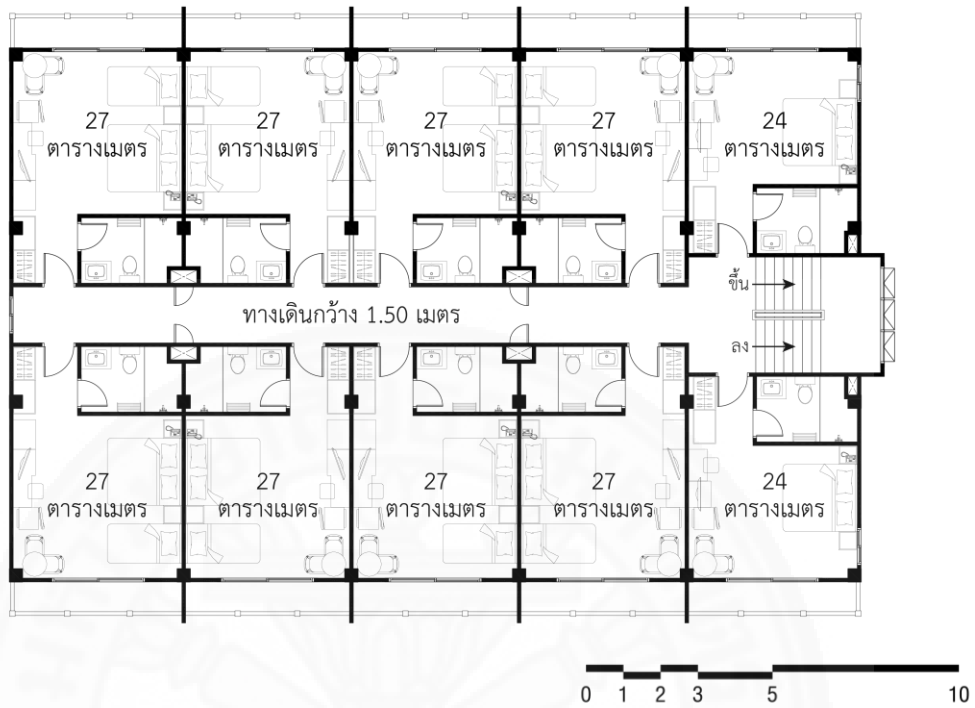
5.3.4.2 ผังอาคารโรงแรม D ก่อนการปรับปรุง



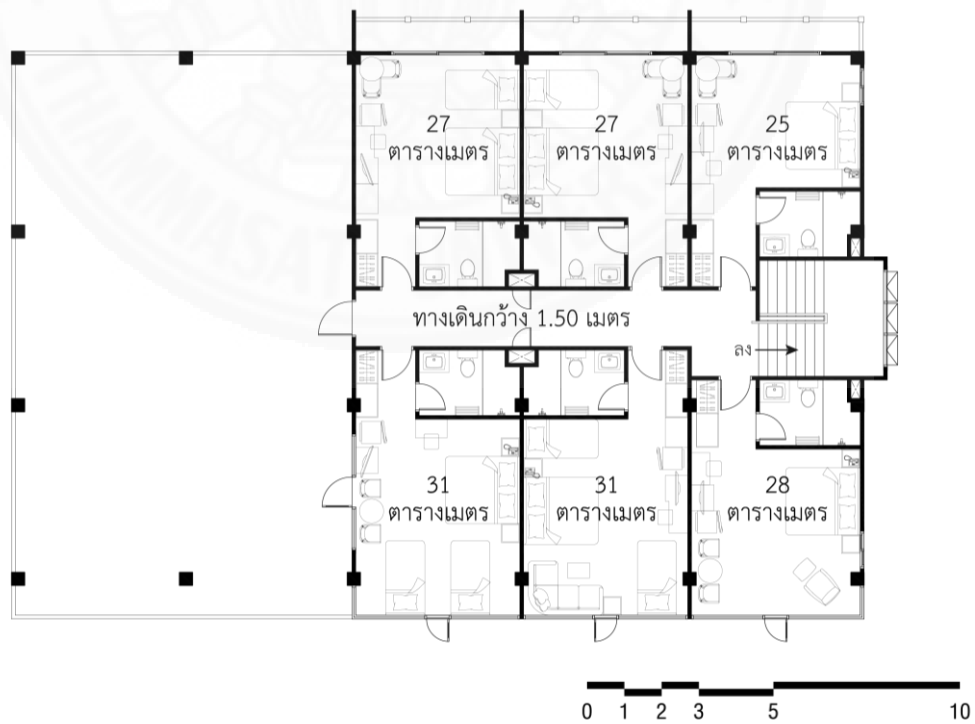
ภาพที่ 5.33 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม D (ก่อนการปรับปรุง)



ภาพที่ 5.34 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม D (ก่อนการปรับปรุง)



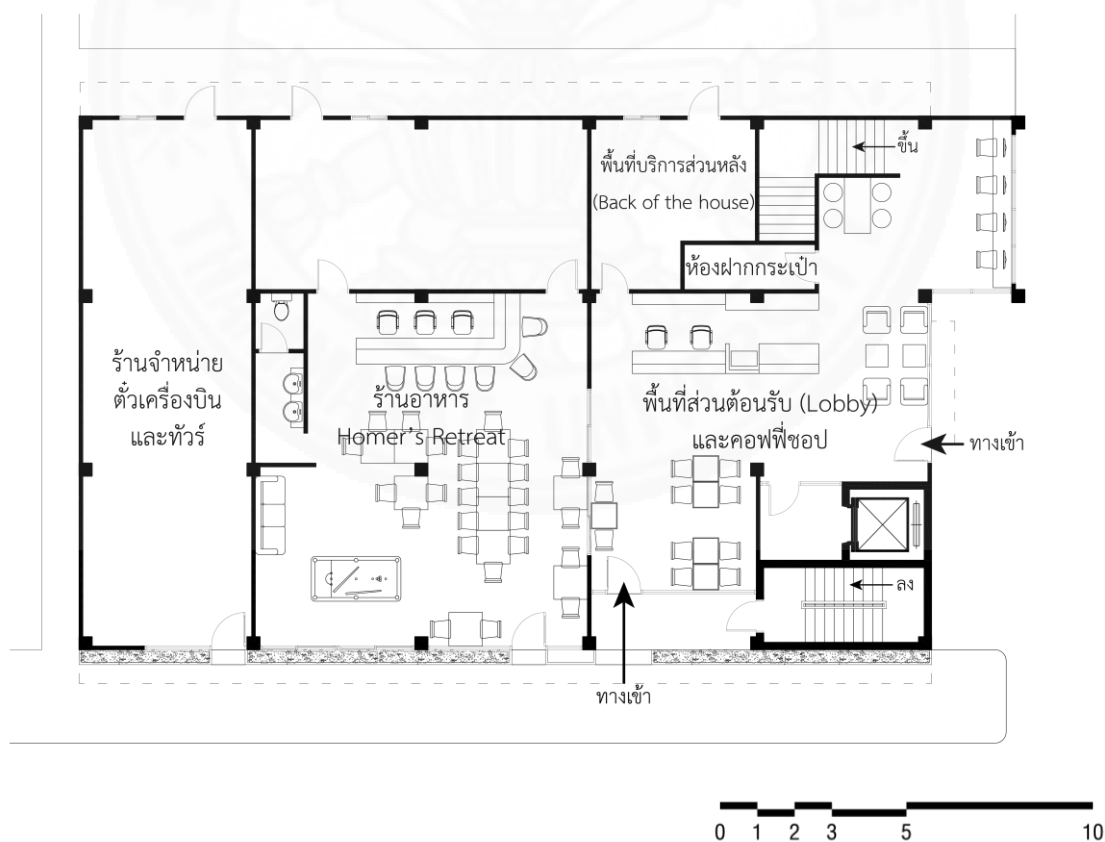
ภาพที่ 5.35 ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม D (ก่อนการปรับปรุง)



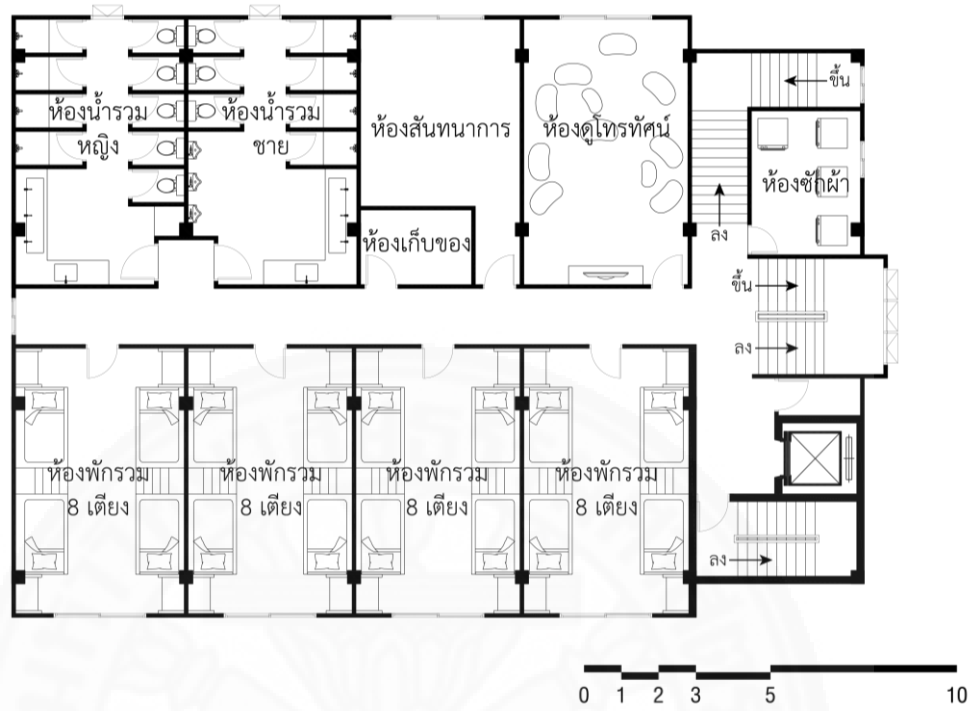
ภาพที่ 5.36 ผังอาคารชั้น 5 โรงแรม D (ก่อนการปรับปรุง)

เดิมโรงแรม D มีความสูงทั้งหมด 5 ชั้น มีพื้นที่ 1,284 ตารางเมตร ประกอบไปด้วย ห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 35 ห้อง บริเวณชั้น 1 ประกอบไปด้วยพื้นที่ส่วนต้อนรับ และพื้นที่บริการ ส่วนหลัง โดยมีร้านอาหาร และร้านจำหน่ายตัวเครื่องบินและทัวร์ อยู่ในบริเวณชั้น 1 ของอาคารเดียวกัน ในส่วนของชั้น 2 ประกอบไปด้วยห้องพักจำนวน 9 ห้อง และห้องเก็บของ 1 ห้อง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านข้างบันได บริเวณชั้น 3 และ 4 ประกอบไปด้วยห้องพักชั้นละ 10 ห้อง และในส่วนของชั้น 5 ประกอบไปด้วยห้องพักจำนวน 6 ห้อง และมีประตูออกไปสู่ดาดฟ้า ซึ่งเป็นพื้นที่สำหรับซักและตากผ้าของทางโรงแรม โดยอาคารด้านที่มีบันไดจะตั้งอยู่ติดกับถนนซอย ส่วนอาคารฝั่งทางเข้าหลักจะตั้งอยู่ติดกับถนนใหญ่ ดังนั้น ห้องพักที่อยู่ในบริเวณอาคารทั้งสองฝั่งนี้จึงสามารถมองเห็นวิวภายนอกได้ ส่วนทางเดินภายในอาคารเป็นประเภททางเดินร่วม มีความกว้าง 1.50 เมตร มีบันไดหลักตั้งอยู่บริเวณริมตัวอาคารด้านที่ติดกับถนนซอย

5.3.4.3 ฝั่งอาคารโรงแรม D หลังการปรับปรุงแบบที่ 1



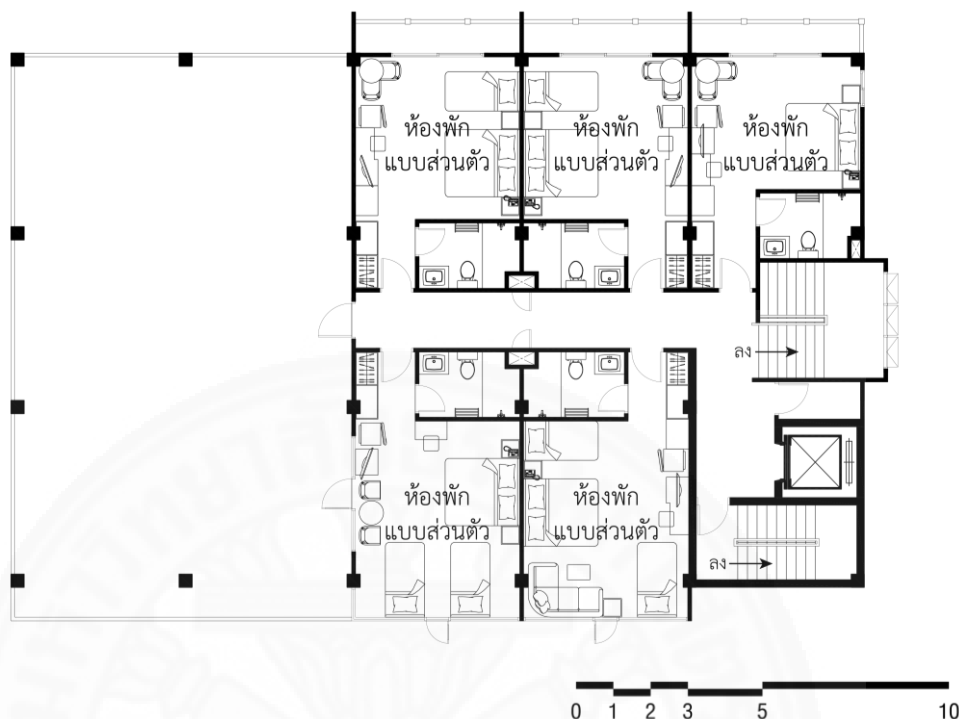
ภาพที่ 5.37 ฝั่งอาคารชั้น 1 โรงแรม D (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.38 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม D (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.39 ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม D (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.40 ผังอาคารชั้น 5 โรงแรม D (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)

การปรับปรุงอาคารโรงแรม D ให้เป็นอาคารโฮสเทลแบบที่ 1 จะได้จำนวนเตียงทั้งหมด 96 เตียง ซึ่งแบ่งเป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 4 ห้อง ห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 16 ห้อง และมีห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 5 ห้อง โดยเป็นห้องพักเดิมในพื้นที่ชั้น 5

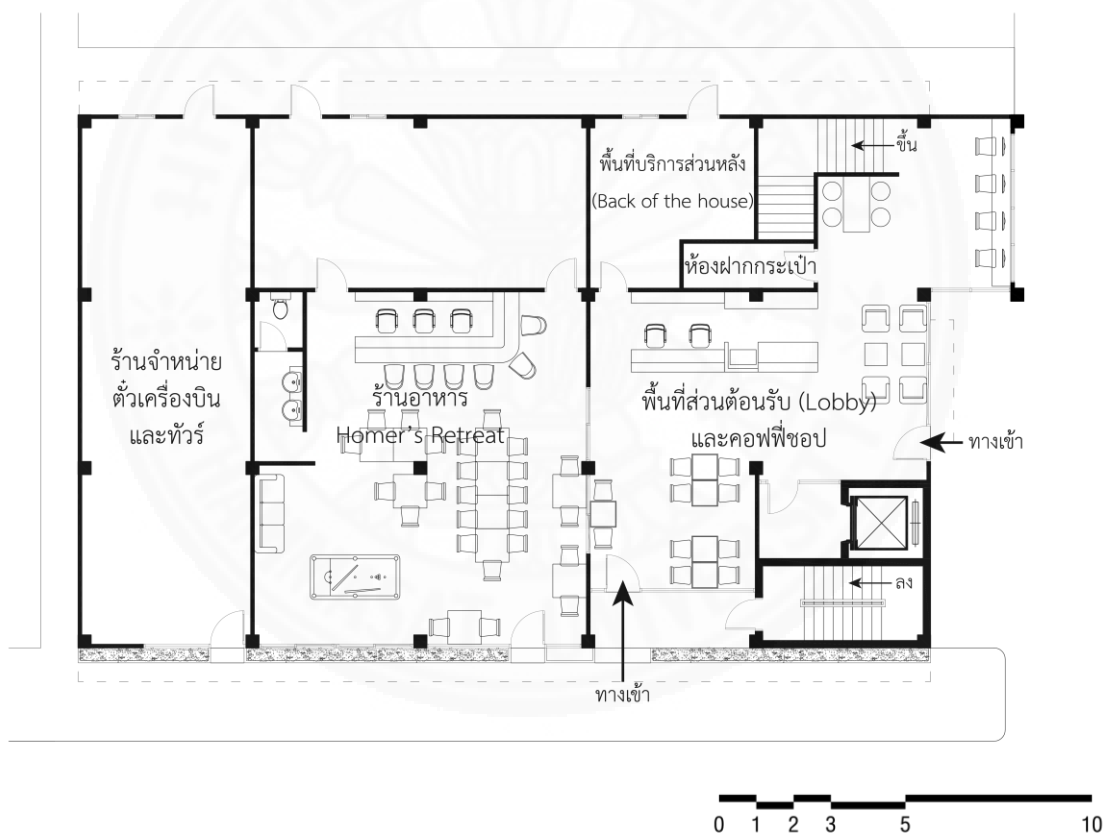
พื้นที่บริเวณชั้น 1 ได้ทำการปรับเปลี่ยนโดยการเพิ่มส่วนของคอฟฟี่ชอป และพื้นที่สำหรับวางคอมพิวเตอร์เข้าไปในพื้นที่ส่วนต้อนรับ เนื่องจากก่อนการปรับปรุงนั้นพื้นที่ส่วนนี้มีแค่ส่วนของเคาน์เตอร์เช็คอิน-เช็คเอาท์ และที่นั่งพักคอย ซึ่งยังมีที่ว่างค่อนข้างมาก นอกจากนั้นได้ทำการเพิ่มส่วนของลิฟต์และบันไดหนีไฟเข้าไปภายในตัวอาคารด้านที่อยู่ติดกับถนนใหญ่ เนื่องจากอาคารแห่งนี้มีความสูง 5 ชั้น และตามกฎหมายนั้นต้องมีลิฟต์และบันไดหนีไฟภายในอาคาร

บริเวณชั้น 2 ได้ปรับเปลี่ยนห้องพักบริเวณด้านหลังให้เป็นห้องดูโทรทัศน์ ห้องสนทนา และห้องนํ้ารวมแยกชาย-หญิง ห้องเก็บของที่ติดกับบันไดได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องซักผ้า เนื่องจากพื้นที่ส่วนนี้ได้ตั้งอยู่ติดกับห้องพัก จึงเหมาะกับการเป็นห้องซักผ้าที่อาจก่อให้เกิดเสียงดังรบกวนพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ส่วนพื้นที่ห้องเก็บของนั้นได้เปลี่ยนให้มาตั้งอยู่ติดกับห้องนํ้ารวม ในส่วนของห้องพักบริเวณด้านหน้า ได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 4 ห้อง และปรับเปลี่ยนห้องพักที่ตั้งอยู่ติดกับบันไดหลักให้เป็นลิฟต์ บันไดหนีไฟ และทางเดินสู่บันไดหนีไฟ

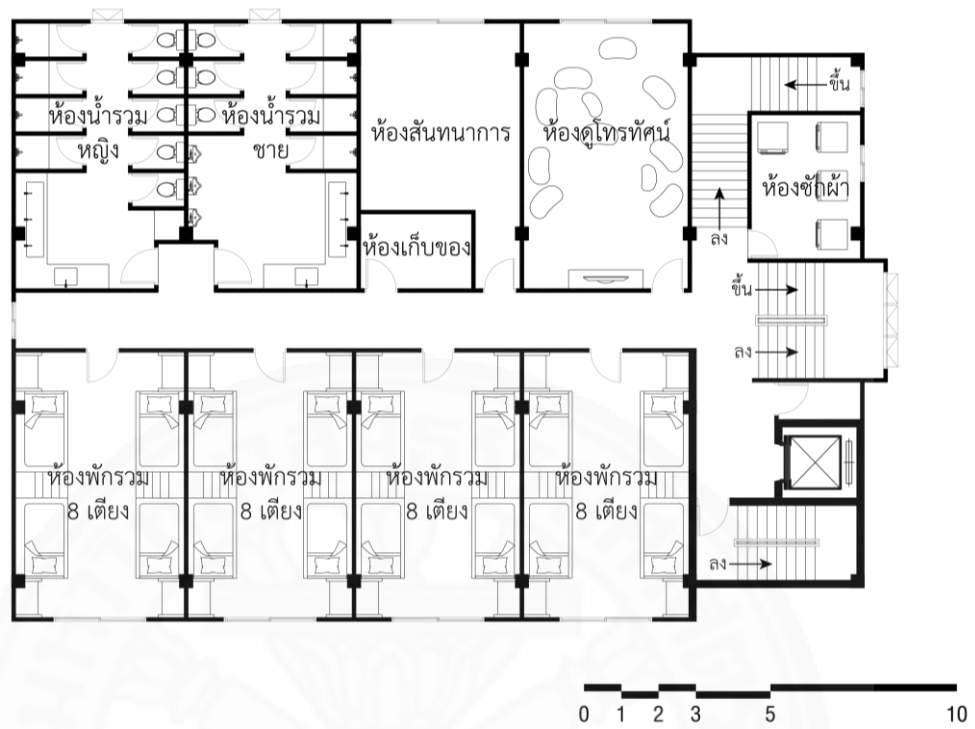
บริเวณชั้น 3 และ 4 ได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักรวมแบบ 4 เตียง ชั้นละ 8 ห้อง โดยส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณอาคารฝั่งด้านหน้าที่ตั้งอยู่ติดกับถนนใหญ่ ส่วนพื้นที่ห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง จะอยู่ในบริเวณเดียวกับชั้น 2 คือ อาคารด้านที่ตั้งอยู่ติดอาคารด้านหลัง ในส่วนของห้องเก็บของ จะตั้งอยู่ระหว่างห้องน้ำรวมและห้องพักรวม

บริเวณชั้น 5 จะคงให้เป็นห้องพักแบบส่วนตัวเช่นเดิม โดยไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างหรือองค์ประกอบอาคาร ซึ่งจะประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 5 ห้อง แต่ได้มีการปรับเปลี่ยนห้องพักที่ตั้งอยู่ติดกับบันไดหลักให้เป็นลิฟต์ บันไดหนีไฟ และทางเดินสู่บันไดหนีไฟ

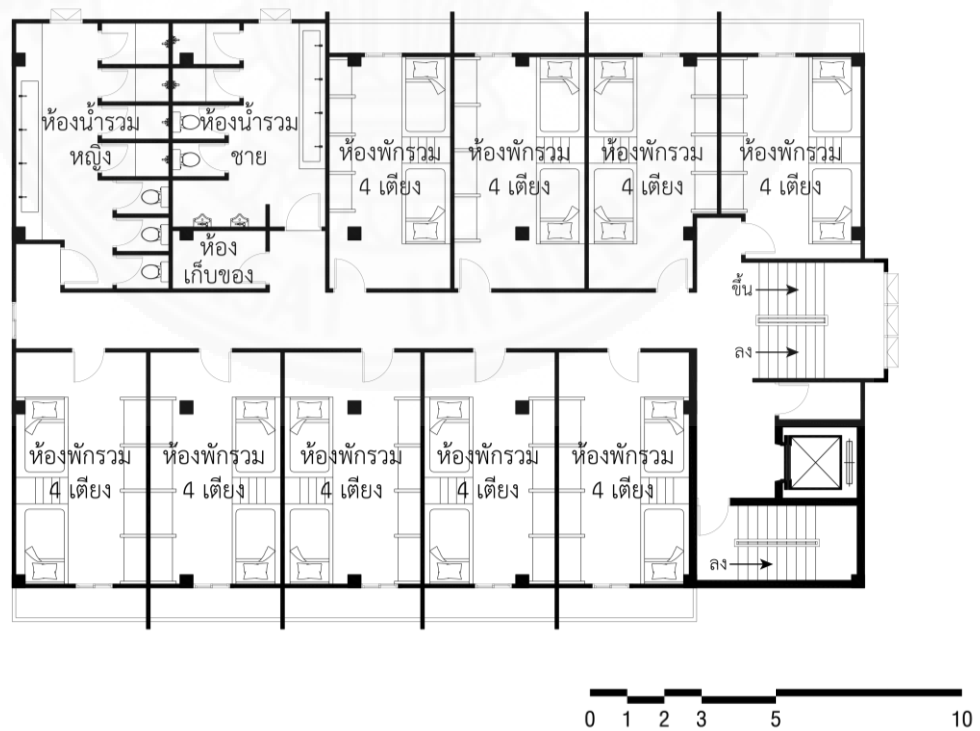
5.3.4.4 ฝั่งอาคารโรงแรม D หลังการปรับปรุงแบบที่ 2



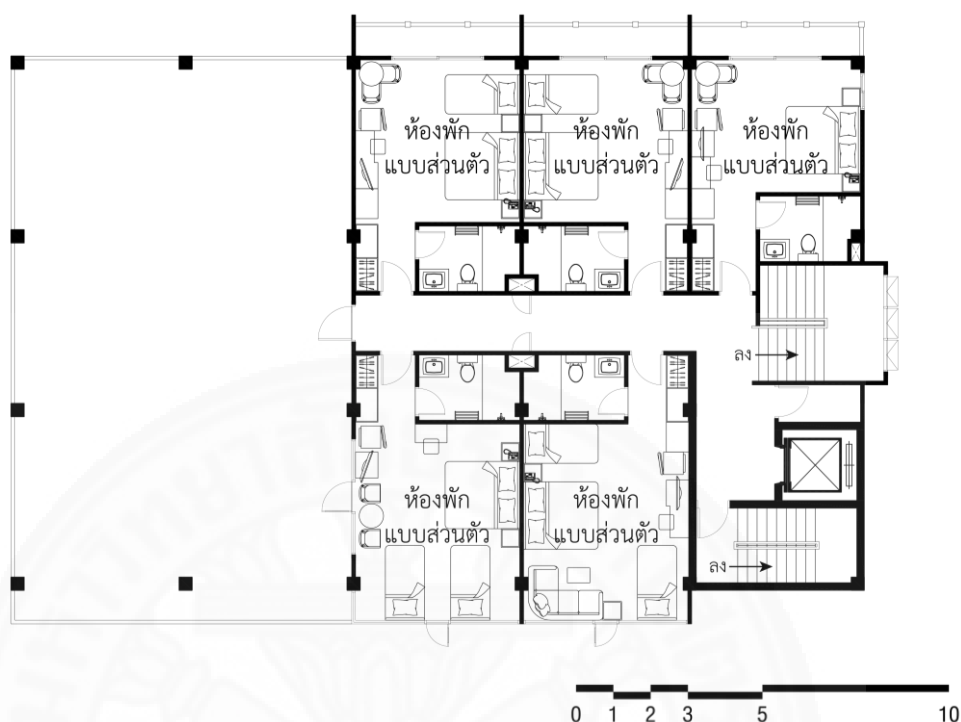
ภาพที่ 5.41 ฝั่งอาคารชั้น 1 โรงแรม D (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.42 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม D (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.43 ผังอาคารชั้น 3 และ 4 โรงแรม D (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.44 ผังอาคารชั้น 5 โรงแรม D (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)

การปรับปรุงอาคารโรงแรม D ให้เป็นอาคารโฮสเทลแบบที่ 2 จะได้จำนวนเตียงทั้งหมด 104 เตียง ซึ่งแบ่งเป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 4 ห้อง ห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 18 ห้อง และมีห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 5 ห้อง โดยเป็นห้องพักเดิมในพื้นที่ชั้น 5

พื้นที่บริเวณชั้น 1 มีการปรับเปลี่ยนเช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1 คือ ได้ทำการปรับเปลี่ยนโดยการเพิ่มส่วนของคอฟฟี่ช็อป และพื้นที่สำหรับวางคอมพิวเตอร์เข้าไปในพื้นที่ส่วนต้อนรับ เนื่องจากก่อนการปรับปรุงนั้นพื้นที่ส่วนนี้มีแค่ส่วนของเคาน์เตอร์เช็คอิน-เช็คเอาท์ และที่นั่งพักคอย ซึ่งยังมีที่ว่างค่อนข้างมาก นอกจากนั้นได้ทำการเพิ่มส่วนของลิฟต์และบันไดหนีไฟเข้าไปภายในตัวอาคารด้านที่อยู่ติดกับถนนใหญ่ เนื่องจากอาคารแห่งนี้มีความสูง 5 ชั้น และตามกฎหมายนั้นต้องมีลิฟต์และบันไดหนีไฟภายในอาคาร

บริเวณชั้น 2 ได้มีการปรับเปลี่ยนเช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1 คือ ได้ปรับเปลี่ยนห้องพักบริเวณด้านหลังให้เป็นห้องดูโทรทัศน์ ห้องสันทนาการ และห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง ห้องเก็บของที่ติดกับบันไดได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องซักผ้า เนื่องจากพื้นที่ส่วนนี้ไม่ได้ตั้งอยู่ติดกับห้องพัก จึงเหมาะกับการเป็นห้องซักผ้าที่อาจก่อให้เกิดเสียงดังรบกวนพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ส่วนพื้นที่ห้องเก็บของนั้นได้เปลี่ยนให้มาตั้งอยู่ติดกับห้องน้ำรวม ในส่วนของห้องพักบริเวณด้านหน้า ได้ปรับเปลี่ยน

ให้เป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 4 ห้อง และปรับเปลี่ยนห้องพักที่ตั้งอยู่ติดกับบันไดหลักให้เป็นลิฟต์ บันไดหนีไฟ และทางเดินสู่อันตราย

บริเวณชั้น 3 และ 4 ได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักรวมแบบ 4 เตียง ชั้นละ 9 ห้อง ซึ่งมีความแตกต่างจากการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 ที่มีห้องพักรวมแบบ 4 เตียง ชั้นละ 8 ห้อง โดยเป็นผลมาจากการลดพื้นที่ของห้องน้ำรวมและห้องเก็บของให้มีขนาดเล็กลง โดยห้องเก็บของจะอยู่บริเวณด้านหน้าห้องน้ำชาย จึงทำให้สามารถเพิ่มพื้นที่ห้องพักรวมแบบ 4 เตียง ได้ชั้นละ 1 ห้อง

บริเวณชั้น 5 จะคงให้เป็นห้องพักแบบส่วนตัวเช่นเดิม โดยไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างหรือองค์ประกอบอาคาร ซึ่งจะประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 5 ห้อง แต่ได้มีการปรับเปลี่ยนห้องพักที่ตั้งอยู่ติดกับบันไดหลักให้เป็นลิฟต์ บันไดหนีไฟ และทางเดินสู่อันตราย

การปรับปรุงอาคารโรงแรม D ให้เป็นอาคารโฮสเทลในทั้งสองรูปแบบนั้น สามารถสร้างรายได้ต่อเดือนที่เพิ่มมากขึ้นให้แก่โครงการ แต่การปรับเปลี่ยนทั้งสองรูปแบบนั้นก็ยังมีทั้งข้อดีและข้อด้อยแตกต่างกัน การปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 นั้น มีจำนวนเตียงน้อยกว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 จำนวน 8 เตียง แต่พื้นที่ของห้องน้ำรวมในชั้น 3 และ 4 จะมีพื้นที่มากกว่า มีจำนวนห้องน้ำย่อยที่มากกว่า รวมถึงมีพื้นที่ของห้องเก็บของที่มากกว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 แต่การปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 นั้น จะมีจำนวนเตียงมากกว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 จำนวน 8 เตียง แต่พื้นที่ของห้องน้ำรวมในชั้น 3 และ 4 จะมีพื้นที่น้อยกว่า ส่งผลให้มีจำนวนห้องน้ำย่อยที่น้อยลง และอาจจะไม่เพียงพอแก่การใช้งานของผู้เข้าพักภายในอาคาร รวมถึงมีพื้นที่ของห้องเก็บของที่น้อยกว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 ซึ่งอาจจะส่งผลต่อการจัดการในด้านความสะอาดและความเป็นระเบียบของอาคาร ดังนั้น เมื่อพื้นที่ส่วนกลางมีสัดส่วนที่น้อยลงแล้วจึงส่งผลให้มีจำนวนห้องพักที่เพิ่มมากขึ้น และส่งผลต่อรายได้ที่จะเพิ่มมากขึ้นด้วย ซึ่งโดยสรุปแล้ว ถึงแม้ว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 จะสร้างรายได้ต่อเดือนที่มากกว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 แต่พื้นที่ส่วนกลางที่เป็นส่วนให้บริการแก่ผู้เข้าพัก และพื้นที่ส่วนบริการที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการภายในโครงการนั้นมีสัดส่วนที่น้อยเกินไป ก็อาจจะทำให้ไม่เหมาะสมเท่ากับการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 ที่มีพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนบริการที่เพียงพอแก่การใช้งาน ถึงแม้ว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบนี้จะสร้างรายได้ต่อเดือนที่น้อยกว่าก็ตาม

5.3.5 แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพภายในอาคารโรงแรม E

5.3.5.1 รายได้ต่อเดือนของโรงแรม E ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

ตารางที่ 5.5

รายได้ต่อเดือนของโรงแรม E ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

	ประเภทในการคำนวณราคา	ประเภทของห้องพัก	ราคา	จำนวน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 100% ต่อเดือน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 65% ต่อเดือน
อาคารเดิม ก่อน ปรับปรุง	การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Standard	800 บาท/คืน	16 ห้อง	384,000 บาท	249,600 บาท
		Deluxe	1,000บาท/ คืน	5 ห้อง	150,000 บาท	97,500 บาท
		Family	1,200 บาท/คืน	3 ห้อง	108,000 บาท	70,200 บาท
	รวม				642,000 บาท	417,300 บาท
อาคารหลัง การ ปรับปรุง แบบที่ 1	การคำนวณ ราคาต่อเตียง	ห้องพักรวม 8 เตียง	450 บาท/คืน	16 เตียง	216,000 บาท	140,400 บาท
		ห้องพักรวม 4 เตียง	550 บาท/คืน	24 เตียง	396,000 บาท	257,400 บาท
	การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Standard	800 บาท/คืน	4 ห้อง	96,000 บาท	62,400 บาท
		Deluxe	1,000บาท/ คืน	1 ห้อง	30,000 บาท	19,500 บาท
		Family	1,200 บาท/คืน	3 ห้อง	108,000 บาท	70,200 บาท
	รวม				846,000 บาท	549,900 บาท
	เฉลี่ยรายได้เพิ่มมากขึ้น					31.775 %

ตารางที่ 5.5 (ต่อ)

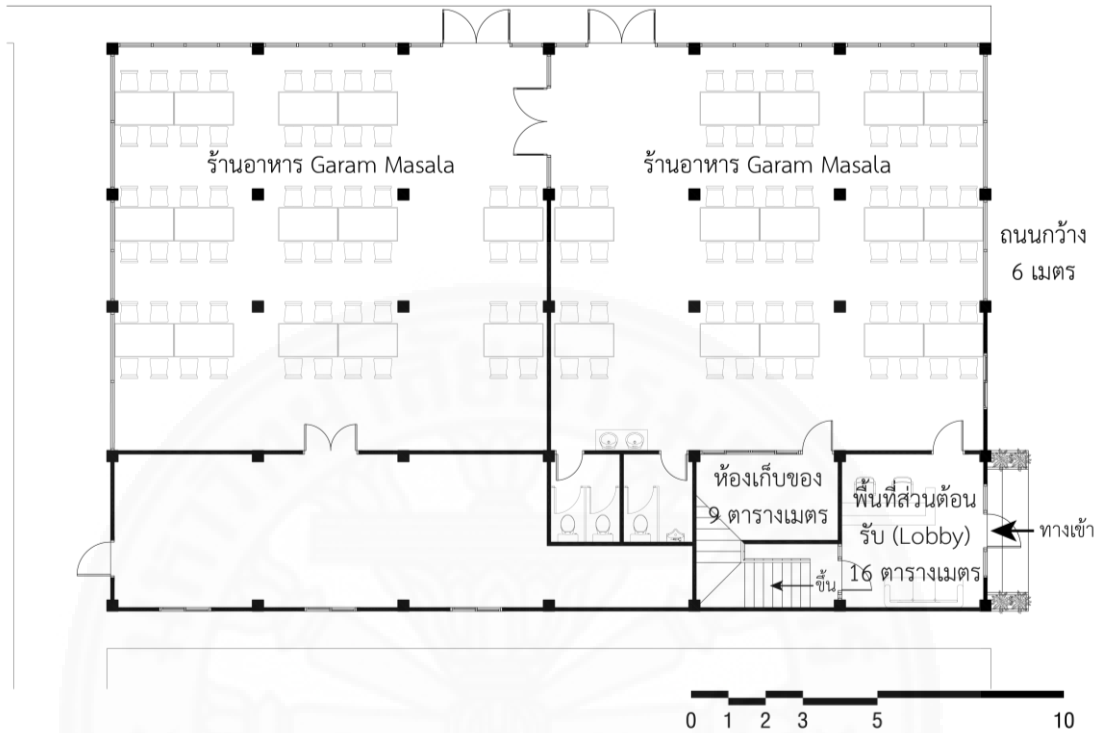
รายได้ต่อเดือนของโรงแรม E ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล

	ประเภทในการ คำนวณราคา	ประเภทของ ห้องพัก	ราคา	จำนวน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 100% ต่อเดือน	รายได้จากอัตรา การเข้าพักแบบ 65% ต่อเดือน	
อาคารหลัง การ ปรับปรุง แบบที่ 2	การคำนวณ ราคาต่อเตียง	ห้องพักรวม 8 เตียง	450 บาท/คืน	24 เตียง	324,000 บาท	210,600 บาท	
		ห้องพักรวม 4 เตียง	550 บาท/คืน	24 เตียง	396,000 บาท	257,400 บาท	
	การคำนวณ ราคาต่อห้อง	Standard	800 บาท/คืน	4 ห้อง	96,000 บาท	62,400 บาท	
		Deluxe	1,000บาท/ คืน	1 ห้อง	30,000 บาท	19,500 บาท	
		Family	1,200 บาท/คืน	3 ห้อง	108,000 บาท	70,200 บาท	
	รวม					954,000 บาท	620,100 บาท
	เฉลี่ยรายได้เพิ่มมากขึ้น					48.598 %	

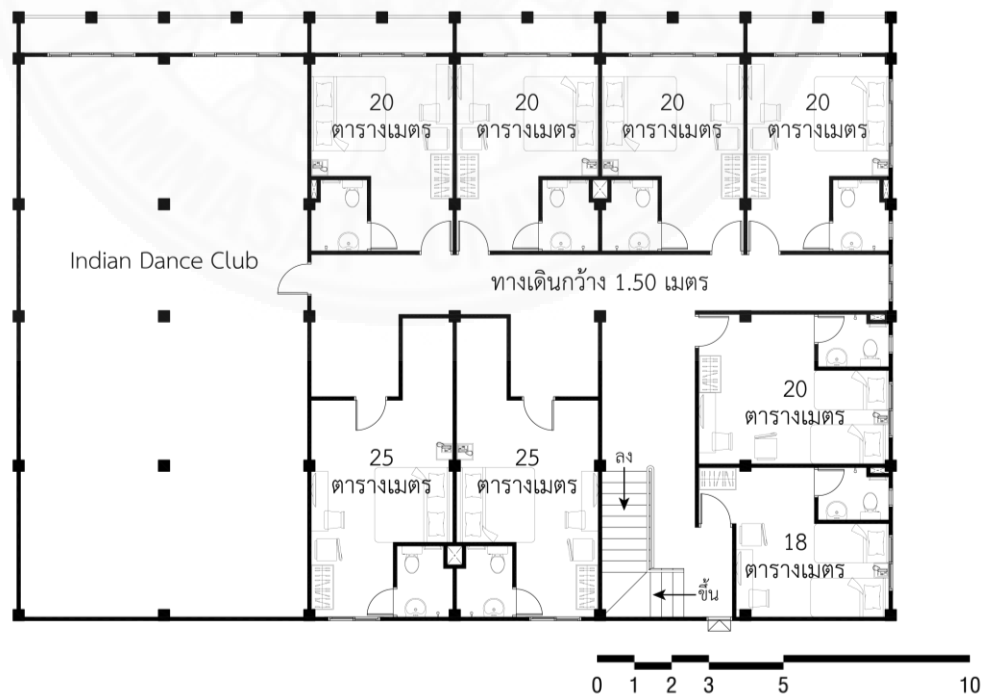
จากตารางที่ 5.5 แสดงให้เห็นว่า เมื่อเปรียบเทียบรายได้ของโรงแรม E ก่อนการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทล และรายได้หลังการปรับปรุงเป็นอาคารโฮสเทลแล้ว ทางโครงการจะมีรายได้ต่อเดือนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งอัตราราคาต่อเตียงในห้องพักรมนั้น กำหนดมาจากค่าเฉลี่ยของอัตราราคาต่อเตียงของโฮสเทลในประเทศไทย โดยอาคารหลังการปรับปรุงแบบที่ 1 จะมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.775 ต่อเดือน และอาคารหลังการปรับปรุงแบบที่ 2 จะมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.598 ต่อเดือน เนื่องจากในส่วนของห้องพักรมนั้นมีจำนวนที่เพิ่มมากขึ้น โดยเป็นผลมาจากการปรับเปลี่ยนสัดส่วนระหว่างห้องพักรวมแบบ 8 เตียง และห้องพักรวมแบบ 4 เตียง การลดพื้นที่ของห้องเก็บของในบริเวณชั้น 3 ให้มีขนาดเล็กลง และการเปลี่ยนฟังก์ชันของห้องสันทนาการในบริเวณชั้น 3 ให้เป็นห้องพักรวมแบบ 4 เตียง

5.3.5.2 ผังอาคารโรงแรม E ก่อนการปรับปรุง

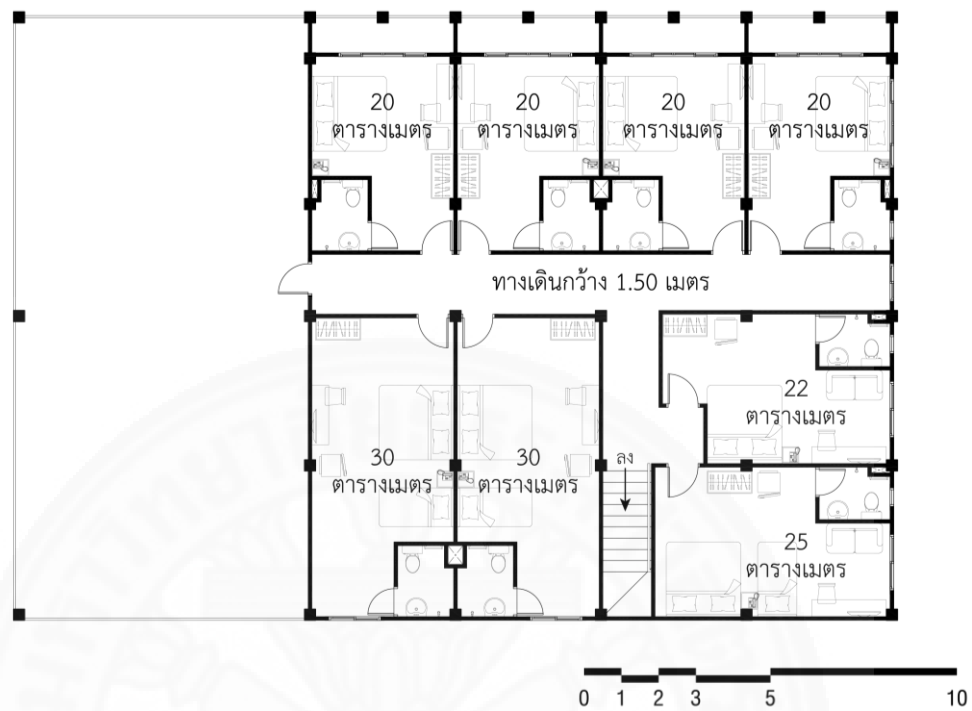
ถนนกว้าง 8 เมตร



ภาพที่ 5.45 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม E (ก่อนการปรับปรุง)



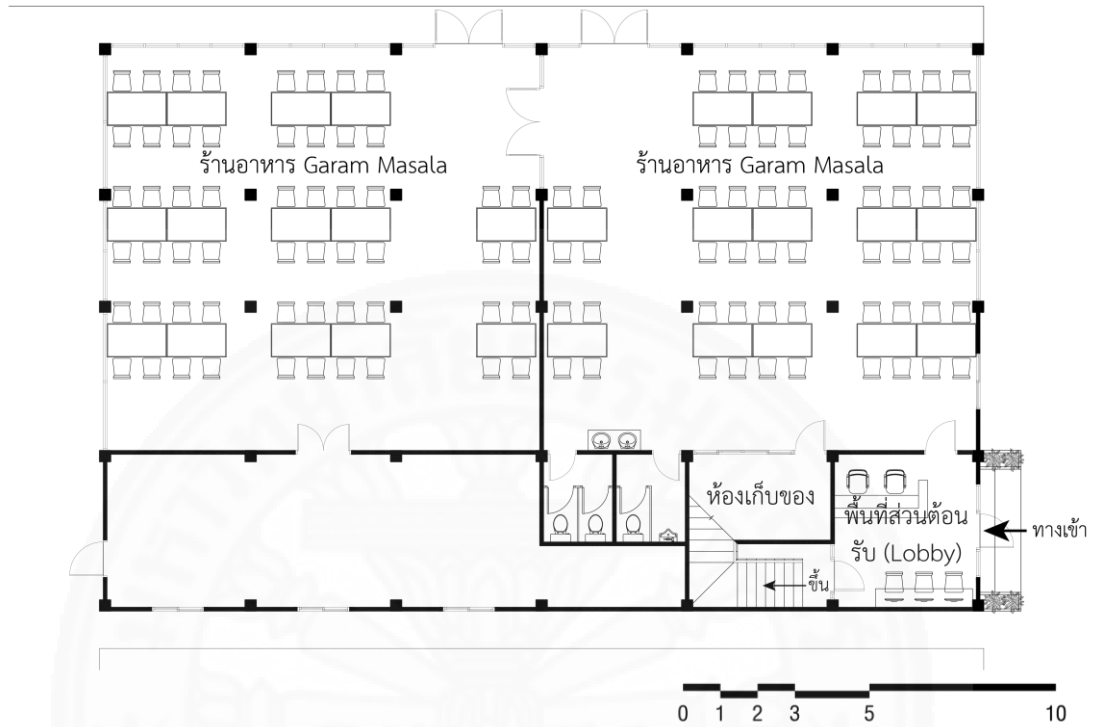
ภาพที่ 5.46 ผังอาคารชั้น 2 และ 3 โรงแรม E (ก่อนการปรับปรุง)



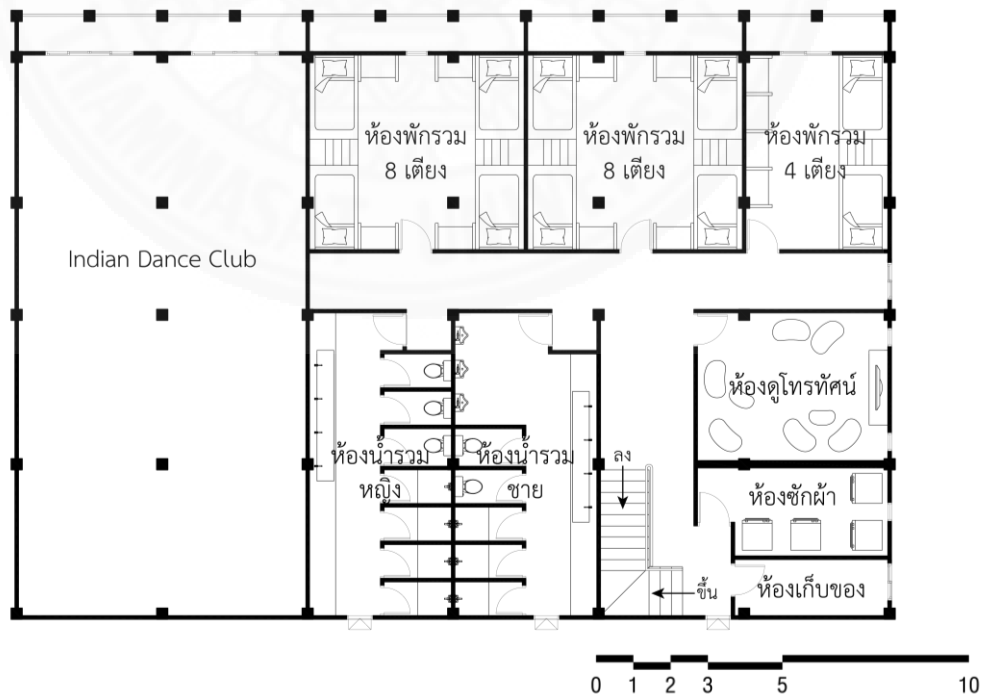
ภาพที่ 5.47 ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม E (ก่อนการปรับปรุง)

เดิมโรงแรม E มีความสูงทั้งหมด 4 ชั้น มีพื้นที่ 727 ตารางเมตร ประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 24 ห้อง บริเวณชั้น 1 ประกอบไปด้วยพื้นที่ส่วนต้อนรับ และห้องเก็บของ โดยมีร้านอาหารอยู่ในบริเวณชั้น 1 ของอาคารเดียวกัน ในส่วนของชั้น 2 และ 3 ประกอบไปด้วยห้องพักชั้นละ 8 ห้อง และบริเวณชั้น 4 ประกอบไปด้วยห้องพักจำนวน 8 ห้อง เช่นเดียวกับบริเวณชั้น 2 และ 3 แต่ห้องพักบางส่วนมีพื้นที่ที่มากกว่า ส่วนทางเดินภายในอาคารเป็นประเภททางเดินร่วม มีความกว้าง 1.50 เมตร มีบันไดหลักตั้งอยู่บริเวณริมตัวอาคาร

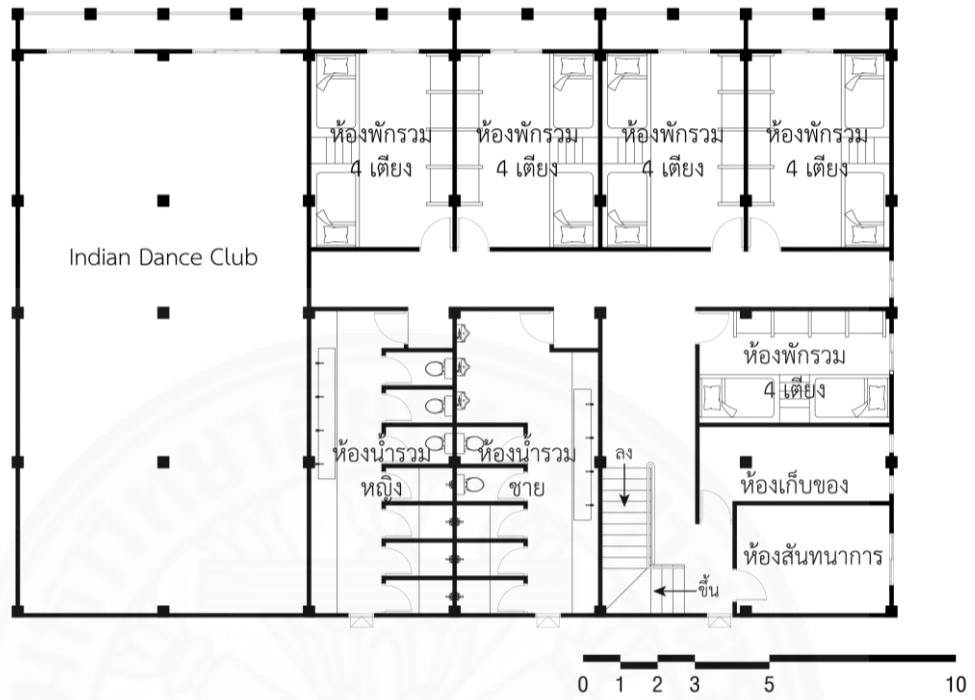
5.3.5.3 ผังอาคารโรงแรม E หลังการปรับปรุงแบบที่ 1



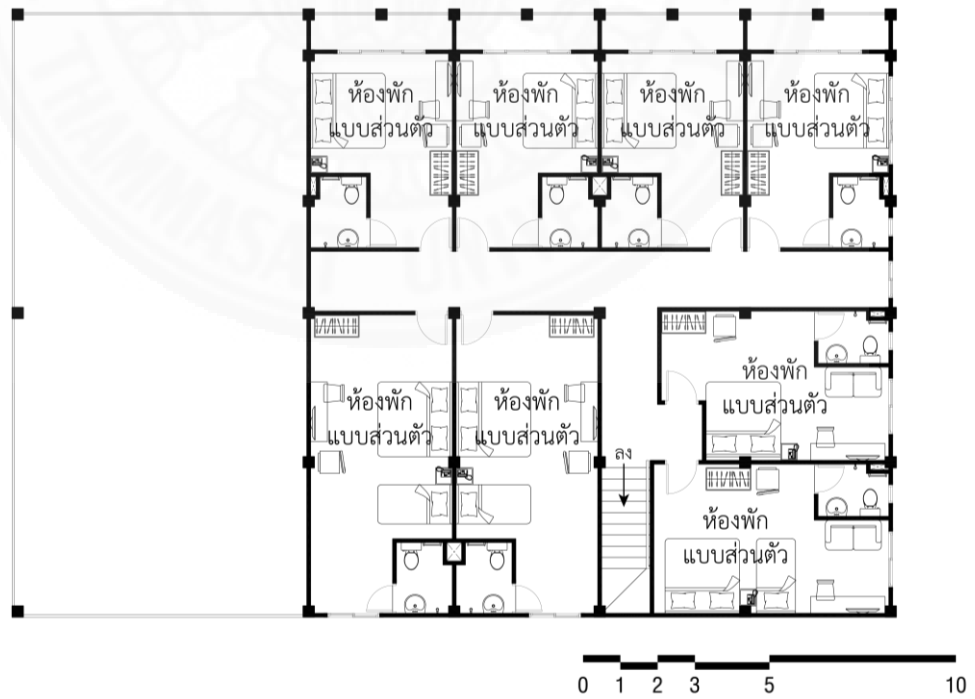
ภาพที่ 5.48 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.49 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.50 ผังอาคารชั้น 3 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.51 ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 1)

การปรับปรุงอาคารโรงแรม E ให้เป็นอาคารโฮสเทลแบบที่ 1 จะได้จำนวนเตียงทั้งหมด 40 เตียง ซึ่งแบ่งเป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 2 ห้อง ห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 6 ห้อง และมีห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 8 ห้อง โดยเป็นห้องพักเดิมในพื้นที่ชั้น 4

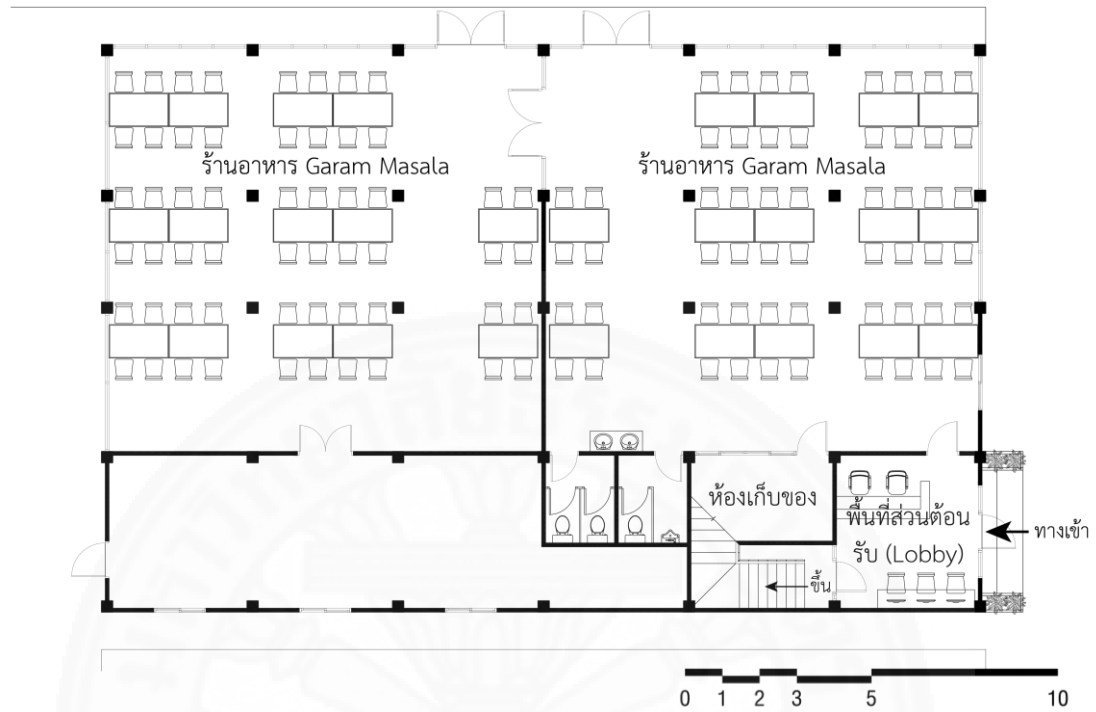
พื้นที่บริเวณชั้น 1 ที่เป็นพื้นที่ส่วนต้อนรับนั้นมีเนื้อที่ที่จำกัด ส่งผลให้การปรับเปลี่ยนเป็นไปได้ไม่มากนัก ซึ่งการปรับเปลี่ยนนั้นได้เพิ่มพื้นที่สำหรับวางคอมพิวเตอร์เข้าไปในพื้นที่ส่วนต้อนรับ และในส่วนของห้องที่อยู่ด้านข้างบันไดอาจปรับเปลี่ยนให้เป็นได้ทั้งห้องเก็บของและห้องสำหรับฝากกระเป๋าเดินทาง เนื่องจากมีพื้นที่ที่จำกัด

บริเวณชั้น 2 ได้ปรับเปลี่ยนห้องพักที่ตั้งอยู่ระหว่าง Indian Dance Club และ บันไดภายในอาคารให้เป็นห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้ตั้งอยู่ติดกับส่วนของห้องพัก และอาคารด้านข้างที่ตั้งอยู่ติดกับตัวโครงการนี้ก็เป็นอาคารสูง 4 ชั้น ส่งผลให้พื้นที่ส่วนนี้มีความเหมาะสมต่อการปรับเปลี่ยนเป็นห้องน้ำรวมมากที่สุด ส่วนห้องพักที่ตั้งอยู่ทางด้านขวาของบันไดได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องคูโทรทัศน์ ห้องซักผ้า และห้องเก็บของ ในส่วนของห้องพักฝั่งที่มีระเบียง ได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 2 ห้อง และห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 1 ห้อง เนื่องจากเป็นบริเวณที่หันหน้าสู่ถนน และสามารถมองเห็นบรรยากาศภายนอกอาคารได้ จึงเหมาะแก่การปรับเปลี่ยนเป็นห้องพักรวม

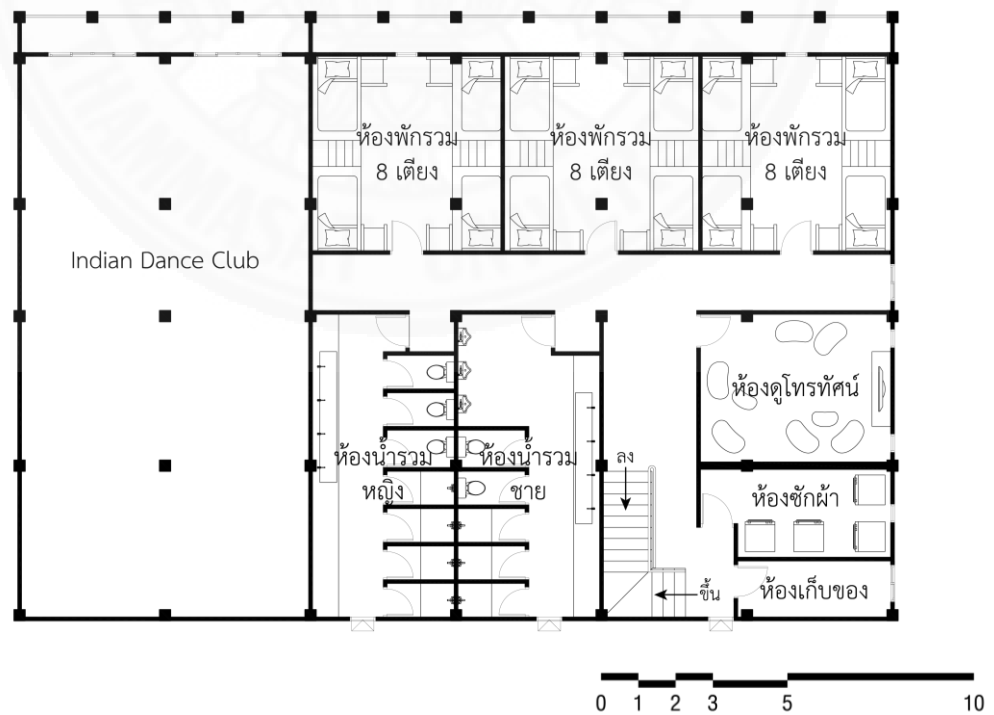
บริเวณชั้น 3 ได้ปรับเปลี่ยนห้องพักที่ตั้งอยู่ระหว่าง Indian Dance Club และ บันไดภายในอาคารให้เป็นห้องน้ำรวมแยกชาย-หญิง เช่นเดียวกับพื้นที่ชั้น 2 และได้ปรับเปลี่ยนห้องพักฝั่งที่มีระเบียงให้เป็นห้องพักรวมแบบ 4 เตียง ส่วนพื้นที่ทางด้านขวามือของบันไดได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักรวมแบบ 4 เตียง ห้องสันทนากการ และห้องเก็บของ โดยพื้นที่ของห้องเก็บของจะตั้งอยู่ระหว่างห้องพักรวมและห้องสันทนากการ เพื่อป้องกันเสียงรบกวนที่อาจเกิดจากห้องสันทนากการไปสู่ห้องพักรวม

บริเวณชั้น 4 จะคงให้เป็นห้องพักแบบส่วนตัวเช่นเดิม โดยไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างหรือองค์ประกอบอาคาร ซึ่งจะประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 8 ห้อง

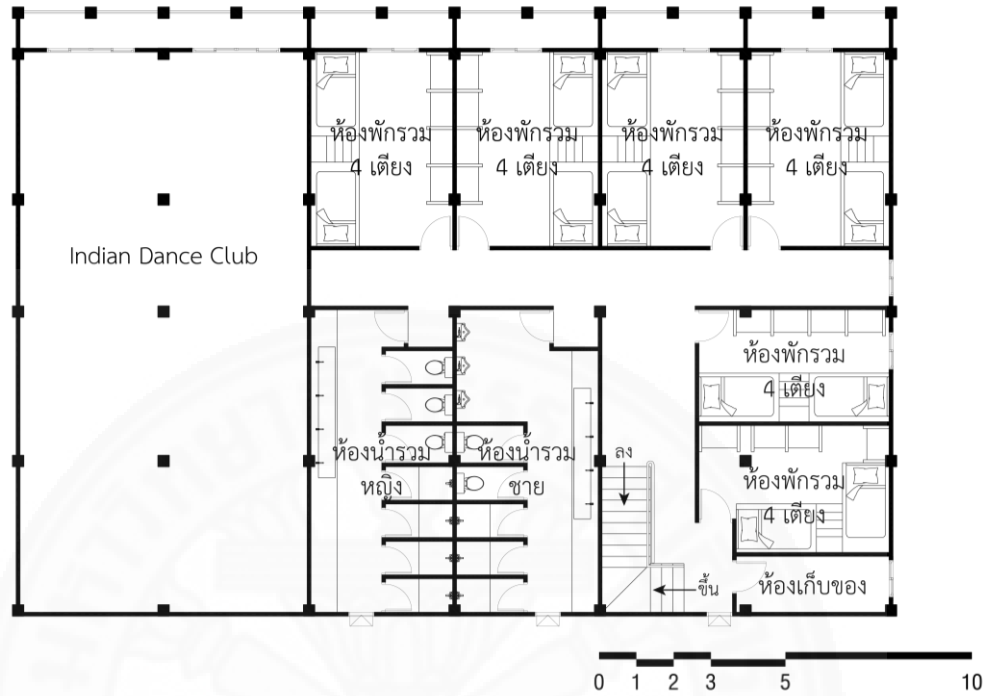
5.3.5.4 ผังอาคารโรงแรม E หลังการปรับปรุงแบบที่ 2



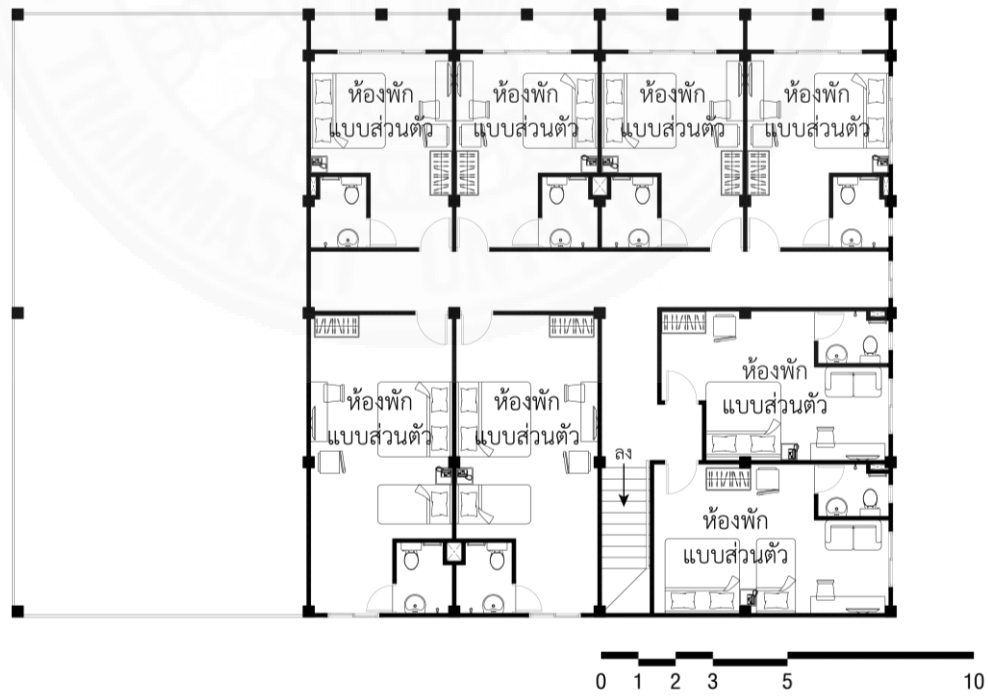
ภาพที่ 5.52 ผังอาคารชั้น 1 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.53 ผังอาคารชั้น 2 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.54 ผังอาคารชั้น 3 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)



ภาพที่ 5.55 ผังอาคารชั้น 4 โรงแรม E (หลังการปรับปรุงแบบที่ 2)

การปรับปรุงอาคารโรงแรม E ให้เป็นอาคารโฮสเทลแบบที่ 2 จะได้จำนวนเตียงทั้งหมด 48 เตียง ซึ่งแบ่งเป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 3 ห้อง ห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 6 ห้อง และมีห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 8 ห้อง โดยเป็นห้องพักเดิมในพื้นที่ชั้น 4

พื้นที่บริเวณชั้น 1 มีการปรับเปลี่ยนเช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1 คือ การเพิ่มพื้นที่สำหรับวางคอมพิวเตอร์เข้าไปในพื้นที่ส่วนต้อนรับ และในส่วนของห้องที่อยู่ด้านข้างบันไดอาจปรับเปลี่ยนให้เป็นได้ทั้งห้องเก็บของและห้องสำหรับฝากกระเป๋าเดินทาง เนื่องจากพื้นที่ในส่วนต้อนรับของโรงแรมแห่งนี้มีเนื้อที่ค่อนข้างจำกัด จึงทำให้การปรับเปลี่ยนเป็นไปได้ไม่มากนัก

บริเวณชั้น 2 จะมีภาพรวมที่คล้ายคลึงกับการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 คือ ได้ปรับเปลี่ยนห้องพักที่ตั้งอยู่ระหว่าง Indian Dance Club และบันไดภายในอาคารให้เป็นห้องน้ำรวม แยกชาย-หญิง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้ตั้งอยู่ติดกับส่วนของห้องพัก และอาคารด้านข้างที่ตั้งอยู่ติดกับตัวโครงการนี้ก็เป็นอาคารสูง 4 ชั้น ส่งผลให้พื้นที่ส่วนนี้มีความเหมาะสมต่อการปรับเปลี่ยนเป็นห้องน้ำรวมมากที่สุด ส่วนห้องพักที่ตั้งอยู่ทางด้านขวาของบันไดได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องดูโทรทัศน์ ห้องซักผ้า และห้องเก็บของ แต่ในส่วนของห้องพักรวมจะมีความแตกต่างจากการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 คือ ได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักรวมแบบ 8 เตียง จำนวน 3 ห้อง แต่การปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 จะมีทั้งห้องพักรวมแบบ 8 เตียง และห้องพักรวมแบบ 4 เตียง

บริเวณชั้น 3 จะมีภาพรวมที่คล้ายคลึงกับการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 คือ ได้ปรับเปลี่ยนห้องพักที่ตั้งอยู่ระหว่าง Indian Dance Club และบันไดภายในอาคารให้เป็นห้องน้ำรวม แยกชาย-หญิง เช่นเดียวกับพื้นที่ชั้น 2 และได้ปรับเปลี่ยนห้องพักฝั่งที่มีระเบียบให้เป็นห้องพักรวมแบบ 4 เตียง แต่พื้นที่ทางด้านขวามือของบันไดจะมีการปรับเปลี่ยนที่แตกต่างจากรูปแบบที่ 1 คือ ได้ปรับเปลี่ยนให้มีห้องพักรวมแบบ 4 เตียง จำนวน 2 ห้อง มีห้องเก็บของ แต่ไม่มีห้องสันทนาการ ซึ่งการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 นั้น จะมีห้องพักรวมแบบ 4 เตียง เพียงห้องเดียว มีห้องเก็บของ และห้องสันทนาการ

บริเวณชั้น 4 จะคงให้เป็นห้องพักแบบส่วนตัวเช่นเดิม โดยไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างหรือองค์ประกอบอาคาร ซึ่งจะประกอบไปด้วยห้องพักแบบส่วนตัวทั้งหมด 8 ห้อง

การปรับปรุงอาคารโรงแรม E ให้เป็นอาคารโฮสเทลในทั้งสองรูปแบบนั้น สามารถสร้างรายได้ต่อเดือนที่เพิ่มมากขึ้นให้แก่โครงการ แต่การปรับเปลี่ยนทั้งสองรูปแบบนั้นต่างก็มีทั้งข้อดีและข้อด้อยแตกต่างกัน การปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 นั้น มีจำนวนเตียงน้อยกว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 จำนวน 8 เตียง แต่ห้องพักในบริเวณชั้น 2 จะมีพื้นที่ภายในห้องที่มากกว่า เนื่องจากมีทั้งห้องพักรวมแบบ 8 เตียง และห้องพักรวมแบบ 4 เตียง ส่วนบริเวณชั้น 3 จะมีห้องสันทนาการ และมีพื้นที่ห้องเก็บของที่มากกว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 แต่การปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 2 นั้น จะมีจำนวนเตียงมากกว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 จำนวน 8 เตียง แต่ห้องพักในบริเวณชั้น 2 จะมี

พื้นที่ภายในห้องที่น้อยกว่า เนื่องจากมีห้องพักรวมแบบ 8 เตียง เพียงประเภทเดียว ส่วนบริเวณชั้น 3 ไม่มีห้องสันทนการ และมีพื้นที่ห้องเก็บของที่น้อยกว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 ดังนั้น เมื่อพื้นที่ส่วนกลางมีสัดส่วนที่น้อยลง และภายในห้องพักมีพื้นที่ที่แคบลงแล้วจึงส่งผลให้มีจำนวนห้องพักที่เพิ่มมากขึ้น และส่งผลต่อรายได้ที่จะเพิ่มมากขึ้นด้วย แต่อาคารแห่งนี้เป็นอาคารที่ตั้งอยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ท่ารถตู้และท่าเรือบริเวณแหลมบาลีฮาย ร้านค้า ร้านอาหาร และสถานบันเทิงบริเวณถนนคนเดิน มากกว่าอาคาร 4 แห่งแรก ดังนั้น การปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ 1 ที่ภายในอาคารมีห้องพักขนาดใหญ่ มีพื้นที่กว้างขวาง และมีห้องสำหรับทำกิจกรรมต่าง ๆ เป็นจุดขาย จึงมีความเหมาะสมในการปรับเปลี่ยนมากกว่ารูปแบบที่ 2 ถึงแม้ว่าการปรับเปลี่ยนในรูปแบบนี้จะสร้างรายได้ต่อเดือนที่น้อยกว่าก็ตาม

5.4 ข้อเสนอแนะจากการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล

จากแนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล มีข้อสรุปและข้อเสนอแนะจากการวิจัยดังต่อไปนี้

5.4.1 ข้อสรุปจากการวิจัย

5.4.1.1 ลักษณะทางด้านกายภาพ

การปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของโรงแรมระดับสามดาวแต่ละแห่งให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทลนั้น มีข้อจำกัดที่แตกต่างกันไป ไม่ว่าจะเป็นขนาดของพื้นที่อาคาร ลักษณะโครงสร้างของอาคาร ซึ่งได้แก่ ขนาดของเสาและระยะห่างระหว่างเสา รวมถึงลักษณะของกรอบอาคาร ส่งผลให้มีความแตกต่างของขนาด จำนวนห้องพัก ประเภทของห้องพักรวม และพื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ ซึ่งอาคารบางแห่งมีพื้นที่บริเวณชั้นหนึ่งที่ค่อนข้างจำกัด ส่งผลให้ไม่สามารถปรับเปลี่ยนลักษณะทางกายภาพได้มากนัก อาคารบางแห่งมีพื้นที่อาคารรวมค่อนข้างน้อย ส่งผลให้ไม่สามารถปรับเปลี่ยนให้พื้นที่ทุกชั้นมีห้องน้ำรวมได้ ดังนั้น ห้องน้ำรวมจึงมีแค่ในบางชั้น ซึ่งไม่ถือว่าเป็นผลกระทบต่อการใช้งานของลูกค้ามากนัก เพราะอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมค่อนข้างน้อย จะส่งผลให้มีจำนวนเตียงและห้องที่น้อยลงเช่นกัน จึงไม่กระทบต่อการใช้บริการภายในอาคาร ในส่วนของอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมมาก จะสามารถปรับเปลี่ยนลักษณะทางกายภาพได้ค่อนข้างมาก และส่งผลให้มีพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ที่ครบครันและเพียงพอต่อการใช้งานของลูกค้า

5.4.1.2 การเงิน

การปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของโรงแรมระดับสามดาวให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทลนั้น จะส่งผลให้โครงการมีรายได้ต่อเดือนเพิ่มขึ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 จนถึงร้อยละ 58 ซึ่งจะขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของอาคารเดิม และราคาค่าห้องพักต่อคืนก่อนปรับเปลี่ยนเป็นโฮสเทล แต่โดยภาพรวมแล้วการปรับเปลี่ยนลักษณะทางกายภาพของโรงแรมระดับสามดาวให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทลนั้น ถือได้ว่ามีความคุ้มค่า และมีความน่าลงทุนในการปรับเปลี่ยน โดยเฉพาะในสถานการณ์ที่โรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาอยู่ในภาวะที่มากเกินความต้องการของผู้บริโภค และในสถานการณ์ที่มีความนิยมในการเข้าพักในอาคารโฮสเทลที่เพิ่มมากขึ้น

5.4.2 ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

1. งานวิจัยเรื่องแนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร เพื่อปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล ยังขาดแนวทางในเชิงลึกด้านการบริหารจัดการทรัพยากร ดังนั้น ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรของอาคารโฮสเทล เพื่อให้การศึกษาในด้านธุรกิจของโฮสเทลมีประสิทธิภาพและประสพผลสำเร็จมากยิ่งขึ้น

2. งานวิจัยเรื่องแนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร เพื่อปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล ได้มีการคำนวณถึงรายได้และจุดคุ้มทุนของโครงการแต่ละแห่ง แต่ยังขาดในเรื่องการคำนวณด้านต้นทุน ดังนั้น ควรมีการศึกษาและหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับต้นทุนในการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของโรงแรมระดับสามดาวให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล เพื่อให้การคำนวณด้านต้นทุน รายได้ และจุดคุ้มทุน มีความชัดเจนและสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์ และ จิตติพันธ์ ศรีภักดิ์. (2558). *The Hostel Bible*. กรุงเทพฯ: ซูเปอร์กรีนสตูดิโอ.

บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช. (2547). *การบริหารทรัพยากรกายภาพ*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

นงค์นุช ศรีธนาอนันต์. (2546). *การโรงแรมเบื้องต้น*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

มณฑกานติ แลนแคสเตอร์. (2548). *การตลาดโรงแรม*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

บทความวารสาร

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (กรกฎาคม-กันยายน 2558). *Startup Tourism Business*. *TAT Review*, 1(3), 6-11.

เสริชย์ โชติพานิช. (2549). แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม. *วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 2549(2), 103-116.

วิทยานิพนธ์

นันทพล रामโกมุท. (2549). *แนวทางการปรับปรุงการใช้งานอาคารสถานที่ราชการเก่า เพื่อเป็นอาคารพิพิธภัณฑ์*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.

มัลลิกา เสน่ห์ลักษณะ. (2555). *แนวทางการปรับปรุงกลุ่มอาคารขนาดเล็กเพื่อคงจิตภาพของย่าน : กรณีศึกษา ย่านการค้าสยามสแควร์*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.

วิชุดิณี ลิลาเจริญ. (2554). *แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ร้านค้าบริเวณมุมอับภายในศูนย์การค้า กรณีศึกษา ศูนย์การค้าย่านประตูน้ำ*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. (3 มกราคม 2557). *โรงแรมแห่งสุด 3 ดาว รับนักท่องเที่ยวระดับกลางโต*. สืบค้นจาก http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1388741750

ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. (2 มกราคม 2558). *9 เทรนด์ท่องเที่ยวโลกรับปี "58 (ต้อง) เปิดประสบการณ์แปลกใหม่*. สืบค้นจาก http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1420031155

ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. (6 มิถุนายน 2558). *"เจริญ" ไล่ซื้อที่ดิน-โรงแรมพัทยา ชูแลนด์มาร์กท่องเที่ยว "เอเชียทีค"*. สืบค้นจาก http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1433510194

ศาลาว่าการเมืองพัทยา. (2555). *ประวัติเมืองพัทยา*. สืบค้นจาก <http://www.pattaya.go.th/history/>

ศาลาว่าการเมืองพัทยา. (2555). *ศักยภาพเมืองพัทยา*. สืบค้นจาก <http://www.pattaya.go.th/city-information/ธุรกิจและการลงทุน/ศักยภาพเมืองพัทยา/>

กรมการท่องเที่ยว. (2557). *มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรม*. สืบค้นจาก
[http://thaihotels.org/wp-content/uploads/2012/08/มาตรฐานโรงแรม-เล่มที่-2-
ระดับ-1-4-ดาว-ฉบับประกาศ-2557.pdf](http://thaihotels.org/wp-content/uploads/2012/08/มาตรฐานโรงแรม-เล่มที่-2-ระดับ-1-4-ดาว-ฉบับประกาศ-2557.pdf)

สำเร็จ ฤทธิ์พริ้ง. (2552). *อายุของอาคาร*. สืบค้นจาก
<https://thaicontractors.wordpress.com/2009/05/14/อายุ-ของอาคาร/>

Hostelling International. *Assured Standards*. สืบค้นจาก
<https://www.hihostels.com/pages/safe-and-clean-hostels>





ภาคผนวก ก

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโฮสเทล

การทำธุรกิจโฮสเทลจะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2547 ซึ่งหากเป็นการนำอาคารเก่า เช่น บ้านเก่า ตึกแถวเก่า อาคารสำนักงานเก่า มาดัดแปลงเป็นโฮสเทล โฮสเทลที่ดัดแปลงเสร็จเรียบร้อยแล้วนั้นจะไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมภายใต้พระราชบัญญัติโรงแรมนี้ แต่หากต้องการให้ธุรกิจโฮสเทลได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมถูกต้องตามกฎหมาย ต้องเป็นการสร้างอาคารใหม่ให้ถูกต้องตรงตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และพระราชบัญญัติโรงแรมเท่านั้น ซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจโฮสเทล มีดังนี้

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๘

โรงแรมถือเป็นอาคารสาธารณะที่อยู่ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งในการดำเนินการปรับปรุงอาคารนั้น จำเป็นต้องยื่นขออนุญาตก่อนดำเนินการปรับปรุง โดยมีข้อกำหนดต่างๆ ดังนี้

มาตรา ๓๙ ทวิ ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนด พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐานตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว โดยอย่างน้อยต้องแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสารและหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก และต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งชื่อตามมาตรา ๔๙ ทวิ

(๒) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร และต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งชื่อตามมาตรา ๔๙ ทวิ

(๓) ชื่อของผู้ควบคุมงาน ซึ่งต้องประกอบด้วยผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก และผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร และต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งชื่อตามมาตรา ๔๙ ทวิ

(๔) สำเนาใบอนุญาตของบุคคลตาม (๑) (๒) และ (๓) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และหนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร แล้วแต่กรณี

(๕) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน ซึ่งลงลายมือชื่อพร้อมกับระบุชื่อของบุคคลตาม (๑) และ (๒) ให้ชัดเจน ว่าตนเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารและเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคารนั้น

(๖) หนังสือรับรองของบุคคลตาม (๑) และ (๒) ซึ่งรับรองว่าตนเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร หรือเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งรับรองว่าการออกแบบอาคารและการออกแบบและคำนวณอาคารดังกล่าว ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ สำหรับอาคารที่ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ ผู้ทุพพลภาพ คนชรา หรือผู้สูงอายุ ตามที่กฎหมายกำหนดให้รับรองการเข้าถึงและใช้ประโยชน์ได้จากอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นด้วย

(๗) หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานตาม (๓) ซึ่งรับรองว่าจะควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารนั้น ให้ถูกต้องตามแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณตามที่ได้แจ้งไว้และที่ได้มีการแก้ไขตามข้อทักท้วง หรือดำเนินการให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(๘) หนังสือรับรองการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร ในกรณีอาคารที่จะก่อสร้างหรือดัดแปลงนั้น เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่กำหนดให้ต้องมีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคารตามมาตรา ๒๑ ทวิ

(๙) หนังสือแสดงการให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ในกรณีที่เป็นอาคารในโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ แล้วแต่กรณี

(๑๐) หนังสือรับรองจากผู้แจ้ง พร้อมเอกสารและหลักฐานแสดงการให้ข้อมูลและการแจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแก่บุคคลที่อยู่บริเวณข้างเคียง เกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือการดำเนินโครงการหรือกิจการ ในกรณีที่อาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือดำเนินโครงการหรือกิจการ เป็นอาคารที่ไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นตาม (๙) แต่อาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กรรมการการควบคุมอาคารกำหนด

ในกรณีอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนตามวรรคหนึ่ง เป็นอาคารที่มีลักษณะขนาด หรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดให้เป็นงานวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก หรือเป็นงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ในสาขาวิศวกรรมโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร และมีได้เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารตาม (๑) ต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมไม่ต่ำกว่าระดับสามัญสถาปนิก ตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก และผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคารตาม (๒) ต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมไม่ต่ำกว่าระดับสามัญวิศวกร ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

2. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.๒๕๔๗

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

(๑) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน

(๒) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักรั่วคราว โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

(๓) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

3. กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.

๒๕๕๑

หมวด ๑ สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม

ข้อ ๑ ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (๓) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา ๔

ข้อ ๒ โรงแรมแบ่งเป็น ๔ ประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมประเภท ๑ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(๒) โรงแรมประเภท ๒ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหาร หรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

(๓) โรงแรมประเภท ๓ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหาร หรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

(๔) โรงแรมประเภท ๔ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหาร หรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

หมวด ๒ หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท

ข้อ ๓ สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พัก และมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย

(๒) เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร

(๓) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่น ต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรม

(๔) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถาน หรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคง และการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

ข้อ ๔ โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก

(๒) โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรม โดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก

(๓) การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง

(๔) ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง

ข้อ ๕ โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะ โดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ

ข้อ ๖ ห้องพักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือน หรือคล้ายกับศาสนสถาน หรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา

ข้อ ๗ ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพักกำกับไว้ทุกห้องเป็นตัวเลขอารบิก โดยให้แสดงไว้บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และในกรณีที่โรงแรมใดมีหลายอาคาร เลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน

ประตูห้องพักให้มีช่องหรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง

ข้อ ๘ สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพัก ต้องไม่มีลักษณะมิดชิด และต้องสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา

ข้อ ๙ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรม หรือมีใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๐ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย โดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียนว่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ ๑๑ ข้อ ๑๒ ข้อ ๑๓ ข้อ ๑๔ ข้อ ๑๕ ข้อ ๑๖ และข้อ ๑๗

ข้อ ๑๑ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีการรักษาความสะอาด มีการจัดแสงสว่างอย่างเพียงพอ และมีระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศที่ถูกต้อง

ข้อ ๑๒ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมกับสภาพของอาคารและวัสดุภายใน จำนวนคูหาละ ๑ เครื่อง

(๒) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๑) ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือในแต่ละชั้นจำนวน ๑ เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ทุกกระยะไม่เกิน ๔๕ เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ ๑ เครื่อง

(๓) การติดตั้งเครื่องดับเพลิง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร และต้องติดตั้งไว้ในที่ที่สามารถมองเห็น และอ่านคำแนะนำการใช้ได้โดยสะดวก

(๔) เครื่องดับเพลิงต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา และสามารถนำมาใช้งานได้โดยสะดวก

ข้อ ๑๓ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกคูหา

(๒) อาคารตาม (๑) ที่มีความสูงเกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ภายในอาคารอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา

(๓) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๑) และ (๒) ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น

ข้อ ๑๔ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๑๕ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีทางหนีไฟหรือบันไดหนีไฟตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๖ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ภายในอาคารต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติ และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติ เมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองตามวรรคหนึ่ง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอสำหรับเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง

ข้อ ๑๗ บ่อเกรอะและบ่อซึมของส้วมของอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องอยู่ห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร เว้นแต่กรณีที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาลและมีขนาดที่เหมาะสม

หมวด ๓ หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมแต่ละประเภท

ข้อ ๑๘ โรงแรมประเภท ๑ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) มีห้องพักไม่เกิน ๕๐ ห้อง

(๒) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(๓) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ ๑๙ โรงแรมประเภท ๒ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(๒) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ ๒๐ โรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๑๔ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(๒) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะในห้องพักทุกห้อง

(๓) กรณีมีห้องพักไม่เกิน ๘๐ ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ความใน (๓) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการ และโรงแรมที่ตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการ หรือโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ต่อนุญาตให้ตั้งสถานบริการซึ่งมีสถานบริการตามมาตรา ๓ (๕) แห่งพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๐๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสถานบริการ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๖

ภาคผนวก ข
แบบสัมภาษณ์

**เรื่อง แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพ
และการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารเก่าเป็นอาคารโฮสเทล**

แบบสัมภาษณ์นี้ประกอบไปด้วยข้อมูล 4 ส่วน ได้แก่

- ส่วนที่ 1 : ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์
- ส่วนที่ 2 : ข้อมูลเกี่ยวกับโฮสเทล
- ส่วนที่ 3 : ข้อมูลเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคาร
- ส่วนที่ 4 : ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการ

ส่วนที่ 1 : ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์

1. ชื่อ-นามสกุล
2. ตำแหน่ง
3. ช่วงเวลาที่ทำการสัมภาษณ์ วัน
- เวลา น. ถึง น.

ส่วนที่ 2 : ข้อมูลเกี่ยวกับโฮสเทล

1. แนวคิดในการออกแบบโฮสเทลคืออะไร

.....

.....

.....

2. ในการออกแบบโฮสเทลได้ออกแบบโดยใช้เกณฑ์อะไรเป็นมาตรฐาน มาตรฐานของโฮสเทลหรือมาตรฐานของโรงแรม ถ้าหากเป็นโรงแรม เป็นมาตรฐานของโรงแรมในระดับไหน

.....

.....

.....

3. อาคารทั้งหมดมีพื้นที่ที่กี่ยี่ตารางเมตร มีห้องประเภทใดบ้าง

.....

.....

.....

4. กลุ่มลูกค้าของที่นี้เป็นใครบ้าง และส่วนใหญ่เข้ามาพักกี่วัน

.....

.....

.....

5. จุดขายของที่นี้คืออะไร

.....

.....

.....

6. กิจกรรมที่จัดขึ้นสำหรับลูกค้า มีกิจกรรมอะไรบ้าง และจัดในช่วงวัน-เวลาไหน

.....

.....

.....

ส่วนที่ 3 : ข้อมูลเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคาร

1. ในส่วนของโครงสร้างอาคาร ได้มีการใช้โครงสร้างเก่า (เช่น ผนัง ลิฟท์ บันได) ทั้งหมด หรือมีการใช้โครงสร้างเดิมบางส่วนและทำใหม่บางส่วน อะไรบ้าง

.....

.....

.....

2. ตั้งแต่เปิดให้บริการโฮสเทลมาจนถึงปัจจุบัน ที่นี้ได้มีการซ่อมแซมหรือปรับปรุงส่วนไหนบ้างหรือยัง

.....

.....

.....

3. งบประมาณที่ใช้ในการปรับปรุงอาคาร คิดเป็นกี่เปอร์เซ็นต์ของเงินลงทุนทั้งหมด

.....

.....

.....

ส่วนที่ 4 : ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการ

1. อยากทราบขั้นตอนตั้งแต่ทางโฮสเทลรับลูกค้า จากลูกค้า ลูกค้าเข้ามาเช็คอิน จนถึงลูกค้าเช็คเอาท์

.....

.....

.....

2. มีการบริหารพนักงานในโฮสเทลอย่างไร

.....

.....

.....

3. มีการทำความสะอาดห้องพักรวมและห้องน้ำรวมวันละกี่ครั้ง ในช่วงเวลาใดบ้าง

.....
.....
.....

4. มีพื้นที่สนับสนุนการบริการสำหรับพนักงานหรือไม่ เช่น ลีคเกอร์ ห้องน้ำ หรือห้องพักสำหรับพนักงาน

.....
.....
.....

5. พื้นที่ส่วนบริการ (Service Area) เช่น ห้องเก็บผ้าปูเตียง ห้องฝากกระเป๋า อยู่บริเวณใด และมีการบริหารจัดการอย่างไร

.....
.....
.....

6. ลูกค้ำสามารถฝากกระเป๋าเดินทางได้สูงสุดกี่วัน

.....
.....
.....

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาวสุชานันท์ นิ่มนวล
วันเดือนปีเกิด	10 กรกฎาคม 2534
วุฒิการศึกษา	วิทยาศาสตรบัณฑิต (สถาปัตยกรรม) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

