



การศึกษาการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กโดยการใช้  
ประโยชน์จากย่านเมืองเก่า พื้นที่ศึกษา เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

โดย

นางสาว สุพิชญา ปรีชาพีช

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
ปีการศึกษา 2559  
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การศึกษาการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กโดยการใช้  
ประโยชน์จากย่านเมืองเก่า พื้นที่ศึกษา เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

โดย

นางสาว สุพิชญา ปรีชาพีช



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2559

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

A STUDY ON THE CONVERSION OF OLD COMMERCIAL BUILDINGS  
INTO SMALL HOTELS: A PREFERENCE FROM OLD TOWN  
DISTRICTS IN OUTER RATTANAKOSIN OF BANGKOK

BY

MISS SUPITCHAYA PREECHAPUCH



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 2016

COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นางสาว สุพิชญา ปรีชาพีช

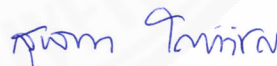
เรื่อง

การศึกษาการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กโดยการใช้  
ประโยชน์จากย่านเมืองเก่า พื้นที่ศึกษา เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

เมื่อ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2560

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



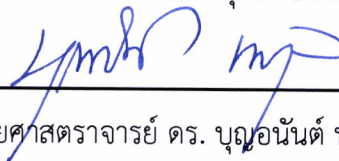
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุพิชชา โตวิวิชญ์)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จาตุรงค์ โภคะรัตน์ศิริ)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุญอนันต์ นทกุล)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์ เกลิมวัฒน์ ตันตสวัสต์)



หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษาการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก โดยการใช้ประโยชน์จากย่านเมืองเก่าพื้นที่ศึกษา เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก
ชื่อผู้เขียน	นางสาว สุพิชญา ปรีชาพีช
ชื่อปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	สถาปัตยกรรม สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จาตุรงค์ โปะคะรัตนศิริ
ปีการศึกษา	2559

### บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีเป้าหมายเพื่อศึกษาและวิเคราะห์วิถีคิดในการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก โดยมีมิติด้านกายภาพจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive reuse) ผ่านกระบวนการศึกษาวิจัยดังนี้ ขั้นตอนแรกเป็นการสำรวจเก็บข้อมูลเบื้องต้นของโรงแรมขนาดเล็ก ที่ผ่านการคัดเลือกด้วยเกณฑ์ขนาดของโรงแรมทำเลที่ตั้ง และคะแนนนิยมผ่านสื่อออนไลน์จำนวน 4 แห่ง เพื่อวิเคราะห์สัดส่วนการใช้พื้นที่และบริบทโดยรอบ ขั้นตอนที่สองเป็นข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ จำนวน 4 คน เพื่อวิเคราะห์วิถีคิดและปัจจัยในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการให้บริการของย่านและชุมชน และสุดท้ายเป็นการสัมภาษณ์ประสบการณ์ที่ได้รับของนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักจำนวน 75 คน เพื่อนำมาเปรียบเทียบวิถีคิดที่มีต่อย่านและชุมชนกับผู้ประกอบการ

พบว่าโรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์ที่มีอายุ 30-90 ปี ทั้งหมดมีที่ตั้งอยู่ในชุมชนย่านเมืองเก่าที่ยังมีกิจกรรมการใช้งานพื้นที่ของผู้คนในชุมชน ซึ่งอายุอาคารมีผลต่อการเลือกเก็บรักษารูปลักษณ์ภายนอกและแนวคิดในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอย โดยอาคารที่มีอายุมากกว่า 70 ปี มีระดับการปรับเปลี่ยนตั้งแต่การสงวนรักษาไว้ (Conservation) ในบริเวณเปลือกอาคาร ไปจนถึงการรื้อสร้างใหม่ (Demolition) บริเวณโถงบันได ส่วนอาคารที่มีอายุต่ำกว่า 70 ปี เป็นการปรับเปลี่ยนในระดับการแก้ไขวัสดุปิดผิว (refurbishment) เนื่องจากเป็นอาคารที่ยังมีสภาพดี และการปรับปรุงขยายเพิ่ม (Remodeling) เพื่อสร้างเป็นจุดสนใจด้านการออกแบบและตกแต่งโดยใช้แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับบริบทท้องถิ่นในย่านที่ตั้ง

โดยปัจจัยในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่าที่ผู้ประกอบการทั้งหมดให้ความสำคัญคือทำเลที่ตั้งอยู่ในชุมชนย่านเมืองเก่าและการออกแบบภายในที่มีแนวคิดที่สอดคล้องกับบริบท จากการนำลักษณะ (Character) ในย่าน ด้านอาชีพ กิจกรรม วิถีชีวิต มาเป็นองค์ประกอบในการพัฒนา ส่วนปัจจัยที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญในการเลือกเข้าพัก ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การออกแบบภายใน รูปลักษณ์ภายนอกอาคาร ราคา และกิจกรรมการให้บริการ ตามลำดับ โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ให้ความสนใจกับแหล่งอาหารริมทางในย่านทำเลที่ตั้ง และเลือกใช้วิธีการเดินมากที่สุด ส่วนการออกแบบภายในนักท่องเที่ยวไม่ได้รับรู้ด้านแนวคิดในการออกแบบ แต่รับรู้จากประสบการณ์การใช้งาน โดยเฉพาะพื้นที่ที่เชื่อมต่อกิจกรรมหรือมุมมองสภาพแวดล้อมภายนอก และกิจกรรมการให้บริการของโรงแรมขนาดเล็ก ส่วนใหญ่อยู่ในรูปแบบแผ่นพับแนะนำการท่องเที่ยวในย่าน โดยเฉพาะแหล่งอำนวยความสะดวก แหล่งอาหาร ส่วนนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญกับบุคลากรที่สามารถแนะนำการท่องเที่ยวได้

ส่วนวิธีคิดด้านการรับรู้ที่มีต่อย่านและชุมชนของผู้ประกอบการกับประสบการณ์ที่ได้รับของนักท่องเที่ยวพบว่า ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่สามารถระบุความแตกต่างของย่านที่ตั้งกับย่านอื่น ๆ ได้จากบรรยากาศชุมชนในย่าน เช่นเดียวกับการระบุองค์ประกอบในย่านที่ทำให้เกิดความรู้สึกผูกพันและจดจำได้ ส่วนการประเมินความรู้สึกภาคภูมิใจและเห็นคุณค่าที่มีต่อโรงแรมในย่านเมืองเก่าของผู้ประกอบการอยู่ในรูปแบบของทำเลที่ตั้ง และรูปลักษณ์ภายนอกอาคารที่ขัดแย้งกับความรู้สึกของนักท่องเที่ยวที่เห็นคุณค่าของการได้สัมผัส บรรยากาศและกิจกรรมของคนในท้องถิ่นมากกว่า

**คำสำคัญ:** การปรับเปลี่ยนการใช้สอย, โรงแรมขนาดเล็ก, อาคารพาณิชย์, ย่านเมืองเก่า, ย่านและความเป็นตัวตน

Thesis Title	A STUDY ON THE CONVERSION OF OLD COMMERCIAL BUILDINGS INTO SMALL HOTELS: A PREFERENCE FROM OLD TOWN DISTRICTS IN OUTER RATTANAKOSIN OF BANGKOK
Author	Miss Supitchaya Preechapuch
Degree	Master of Architecture
Major Field/Faculty/University	Architecture Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Assistant Professor Jaturong Pokharatsiri, Ph.D.
Academic Years	2016

## ABSTRACT

This research contains the strategic study on the conversion of old commercial buildings into small hotels within the outer Rattanakosin area of Bangkok's old town districts by the adaptive reuse process. Firstly, the data collection method was done by the surveying of four small hotels, chosen by the size of hotels, location and overall popularity via online media in order to analyse the building's area usage and its relation to the surrounding. Secondly, four entrepreneurs were interviewed to interpret the initial concept and the encouragement factors, for examples, the local services and other factors that drove the development of small hotel projects in those locations. Lastly, the additional structured interviews were collected from 75 tourists who stayed at the hotels and then analysed to scrutinise their perceptions of the projects and their surrounding communities, in comparison with those of the owners.

Commercial buildings aged between 30-90 years were used for sampling; these buildings were located in the old town community areas with traditional everyday activities. It was clear that the age of the building was the main factor of decision on conversion and renovation, especially those buildings aged more than 70 years, which were divided into 2 levels in architectural conversion as follow:

conservation on the facade and demolition at the staircase. For buildings aged below 70 years, the renovation was divided into 2 levels which are: Refurbishment on facade with material changing and remodeling for the relatively decent buildings that only needed some extensions to create the ideal character and concept referred to the surroundings and locations.

The influencing factors for entrepreneurs to develop the small hotels in the old town area were the location of the old town neighbourhood and the design concept that blended the business to local community and its surrounding by developing the character of local community's lifestyle into the initial design. Similarly, location was the main consideration factor for tourists to choose the hotels, whereas the other factors were interior decoration, building appearance, price and services respectively. The location came as the first factor for the reason that most tourists tend to focus on the convenience of travelling by foot and of finding street foods. The interior decoration came second, even from the tourists without perception on design concept; however, they realised by experiencing the direct usage in each spaces, the visual connection to the surroundings, and the services and touring suggestions provided by the hotel, such as brochure maps.

In accordance with the entrepreneurs' comprehension in the local surroundings and communities together with the customer experiences, it was found that most entrepreneurs and hotel customers had a similar idea of indicating the difference between their hotel's site location and other districts by the speciality found in each local community's vibe and distinctive components that led to the memorization of the area. Furthermore, the additional assessment related to the place and identity processes in the research shows that most entrepreneurs tended to emphasise the hotel's value on the building appearance and its location, while the hotel customers mostly valued on experiencing the locality and activities.

**Keywords:** Adaptive reuse, Small hotel, Commercial building, Old town district, Place and identity processes

## กิตติกรรมประกาศ

ผลงานวิทยานิพนธ์เล่มนี้เริ่มต้นจากความสนใจที่มีต่อย่านเมืองเก่าและความฝันเล็ก ๆ ในธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก ซึ่งผู้เขียนต้องขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศรีสักดิ์ พัฒนาศิน และคณาจารย์ทุกท่านในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง ผู้มอบความรู้ แรงบันดาลใจในการทำงานให้ลูกศิษย์คนนี้อย่างต่อเนื่องโดยตลอดระยะเวลาของการเรียนในระดับปริญญาตรี

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร. จาตุรงค์ โภคะรัตน์ศิริ ที่ปรึกษาหลักวิทยานิพนธ์ ที่เสียสละเวลาคอยให้ความรู้ คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่แปลกใหม่และเป็นประโยชน์อย่างมาก ต่อผู้เขียนในการพัฒนาวิธีการคิดวิเคราะห์เนื้อหาในงานวิทยานิพนธ์อย่างเข้มข้น เช่นเดียวกันกับ คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์อีกทั้งสองท่าน คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุญนันทน์ นทกุล และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุพิชชา โตวิชัย ที่ได้มอบคำแนะนำและความคิดเห็นที่ดีเป็นประโยชน์ให้กับผู้เขียนเสมอมา อีกทั้งผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักโรงแรมขนาดเล็กทั้ง 4 โครงการ ที่อนุญาตให้ผู้เขียนได้สำรวจเก็บข้อมูลและเสียสละเวลาในการให้สัมภาษณ์เพื่อใช้เป็นข้อมูลที่มีประโยชน์ต่อการศึกษาครั้งนี้

ขอขอบคุณทุนสนับสนุนการวิจัยจากกองทุนวิจัยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประจำปีงบประมาณ 2560 ภายใต้ “ทุนวิจัยทั่วไป” ที่สนับสนุนเงินทุนในการดำเนินการวิจัยในครั้งนี้

และขอขอบพระคุณพ่อแม่ ผู้เป็นทั้งแรงสนับสนุนและกำลังใจที่สำคัญที่สุดของลูก ในทุกช่วงชีวิต อีกทั้งพี่ชายที่น่ารัก ผู้ไม่เคยบกพร่องในหน้าที่ดูแลรับส่งน้องสาวคนนี้อย่างดีเสมอมา กำลังใจและความปรารถนาดีที่ได้จากครอบครัว พี่ ๆ น้อง ๆ คือสิ่งที่มีค่าและช่วยเติมเต็มให้งานชิ้นนี้สมบูรณ์ โดยเฉพาะความห่วงใยที่ได้จากน้องสาวและน้องชายที่คอยไปเก็บข้อมูลเป็นเพื่อนที่เสมอสุดท้ายนี้ผู้เขียนขอขอบคุณตนเองและเพื่อน ๆ รุ่น 13 ที่อดทนและช่วยกันผลักดัน เอาชนะอุปสรรคผ่านข้อจำกัดที่มีมาด้วยกันตั้งแต่วันแรกจนถึงวันนี้

นางสาว สุพิชญา ปรีชาพีช

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญตาราง	(10)
สารบัญภาพ	(12)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความสำคัญของปัญหา	1
1.2 คำถามงานวิจัย	3
1.3 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย	3
1.4 ขอบเขตของการวิจัย	3
1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา	3
1.4.2 ขอบเขตด้านกายภาพ	3
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
1.5.1 ผู้ประกอบการ	5
1.5.2 สถาปนิก	5
1.6 นิยามศัพท์	5
1.6.1 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร	5
1.6.2 โรงแรมขนาดเล็ก	5
1.6.3 อาคารพาณิชย์เก่า	6
1.6.4 ย่านเมืองเก่า	6
1.6.5 การใช้ประโยชน์	6

1.6.6	เกาะรัตนโกสินทร์	6
บทที่ 2	วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	7
2.1	แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยว	8
2.1.1	วิธีคิดแบบเป็นระบบของการท่องเที่ยว	8
2.2	แนวคิดและองค์ประกอบในการพัฒนาย่านอนุรักษ์	9
2.2.1	แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นย่าน	11
2.2.2	ลักษณะเฉพาะของย่าน	11
2.2.3	กระบวนการรับรู้ความเป็นย่าน	11
2.2.3.1	ย่านและความเป็นตัวตน	
2.2.4	แนวคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูและการพัฒนาย่านอนุรักษ์	15
2.2.4.1	องค์ประกอบแนวคิดการพัฒนาย่านอนุรักษ์	15
2.2.5	การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย	16
2.2.5.1	แนวคิดในการปรับเปลี่ยนอาคาร	18
2.2.5.2	ข้อได้เปรียบ-เสียเปรียบของการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร	18
2.2.6	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	20
2.2.7	รูปแบบอาคารพาณิชย์ที่ใช้ปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมขนาดเล็ก	23
2.3	องค์ประกอบของธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก	24
2.3.1	รูปแบบและประเภทของโรงแรม	24
2.3.1.1	ประเภทของโรงแรม	25
2.3.1.2	รูปแบบของโรงแรม	26
2.3.2	ประเภทและปัจจัยการใช้งานพื้นที่ของโรงแรมขนาดเล็ก	27
2.3.2.1	ประเภทการใช้งานพื้นที่ของโรงแรมขนาดเล็ก	27
2.4	การสร้างแบรนด์สำหรับธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก	29
บทที่ 3	วิธีการวิจัย	31
3.1	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	31

3.1.1 ประชากรด้านอาคาร	31
3.1.2 ผู้ประกอบการ	36
3.1.3 นักท่องเที่ยว	36
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย	37
3.2.1 แบบสำรวจลักษณะทางกายภาพของโรงแรม	37
3.2.2 แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	37
3.2.3 แบบสัมภาษณ์นักท่องเที่ยว	37
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล	38
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล	43
<b>บทที่ 4 ผลการวิจัยและอภิปรายผล</b>	<b>44</b>
4.1 ผลสำรวจลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก	44
4.1.1 ข้อมูลเบื้องต้นและลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก	45
4.1.2 เปรียบเทียบรูปแบบของรูปลักษณะภายนอกอาคาร	54
4.1.3 วิเคราะห์ผังอาคารแต่ละกรณีศึกษา	59
4.1.4 การเปรียบเทียบรูปแบบห้องพักของโรงแรมขนาดเล็ก	76
4.1.5 การเปรียบเทียบรูปแบบการใช้พื้นที่สัจจรและพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ	77
4.2 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวด้านความคิดเห็นการใช้งานพื้นที่	83
4.2.1 แนวคิดริเริ่มของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก	84
4.2.2 ปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กที่มีต่อย่านเมืองเก่า	85
4.2.3 ปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการเข้าพักโรงแรมขนาดเล็กในย่านเมืองเก่า	86
4.2.4 เปรียบเทียบวิธีคิดของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับวิธีคิดด้าน การใช้งานพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชน	88
4.3 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวด้านสภาพแวดล้อมต่อชุมชน	104
4.3.1 การจำแนกตัวตนอย่างชัดเจน	104
4.3.2 ความต่อเนื่องที่มีกับย่านและชุมชน	107
4.3.3 ความรู้สึกภาคภูมิใจในตนเอง	111
4.3.4 ความมีประสิทธิภาพในตนเอง	113



บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	118
5.1 สรุปผลการศึกษาวีธีคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารพาณิชย์เก่าเป็น โรงแรมขนาดเล็ก	118
5.2 สรุปผลจากวีธีคิดด้านการใช้งานพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้อง กับย่านและชุมชน	121
5.3 สรุปผลการเปรียบเทียบวีธีคิดที่มีต่อย่านและชุมชนของผู้ประกอบการกับ ประสบการณ์ที่ได้รับของนักท่องเที่ยว	123
5.4 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา	124
5.5 ข้อจำกัดและข้อเสนอแนะ	126
รายการอ้างอิง	128
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก	131
ภาคผนวก ข	135
ภาคผนวก ค	138
ประวัติผู้เขียน	142

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 ตารางแสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนห้องพักในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	2
2.1 ตารางแสดงประเด็นที่ไว้วิเคราะห์มิติที่เกี่ยวข้องกับย่านเมืองเก่าของโรงแรมขนาดเล็ก	14
2.2 ตารางข้อได้เปรียบ-เสียเปรียบของการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร	19
2.3 ตารางปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร	20
2.4 ตารางแสดงข้อกำหนดสำหรับลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม	21
2.5 ตารางแสดงสวดประเภทโรงแรมตามขนาดห้องพัก	25
4.1 ตารางสรุปข้อมูลเบื้องต้นของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ ชั้นนอกจำนวน 4 โครงการ	53
4.2 ตารางแสดงเปรียบเทียบรูปลักษณ์ภายนอกก่อนและหลังการปรับเปลี่ยนของโรงแรม เฮียร์ โฮสเทล	54
4.3 ตารางแสดงเปรียบเทียบรูปลักษณ์ภายนอกก่อนและหลังการปรับเปลี่ยนของโรงแรม บางกอก สตอรี	55
4.4 ตารางเปรียบเทียบรูปลักษณ์ภายนอกก่อนและหลังการปรับเปลี่ยนของโรงแรมโกลเด้น แมน เทน	55
4.5 ตารางเปรียบเทียบรูปลักษณ์ภายนอกก่อนและหลังการปรับเปลี่ยนของโรงแรม วันซ์ อะเกน	56
4.6 ตารางสัดส่วนการใช้พื้นที่ของโรงแรมขนาดเล็กจำนวน 4 โครงการ	57
4.7 ตารางสัดส่วนของรูปแบบห้องพัก โดยจำแนกตามจำนวนห้องและจำนวนเตียง	76
4.8 ตารางรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่สัญจร	78
4.9 ตารางผลการให้สัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับแนวคิดริเริ่มในการพัฒนาโรงแรม ขนาดเล็ก	84
4.10 ตารางแสดงปัจจัยที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญในการพัฒนาโรงแรม ขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า	85
4.11 ตารางแสดงปัจจัยที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญในการเลือกเข้าพักโรงแรม ขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า	86
4.12 ตารางเปรียบเทียบปัจจัยที่ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญ	87

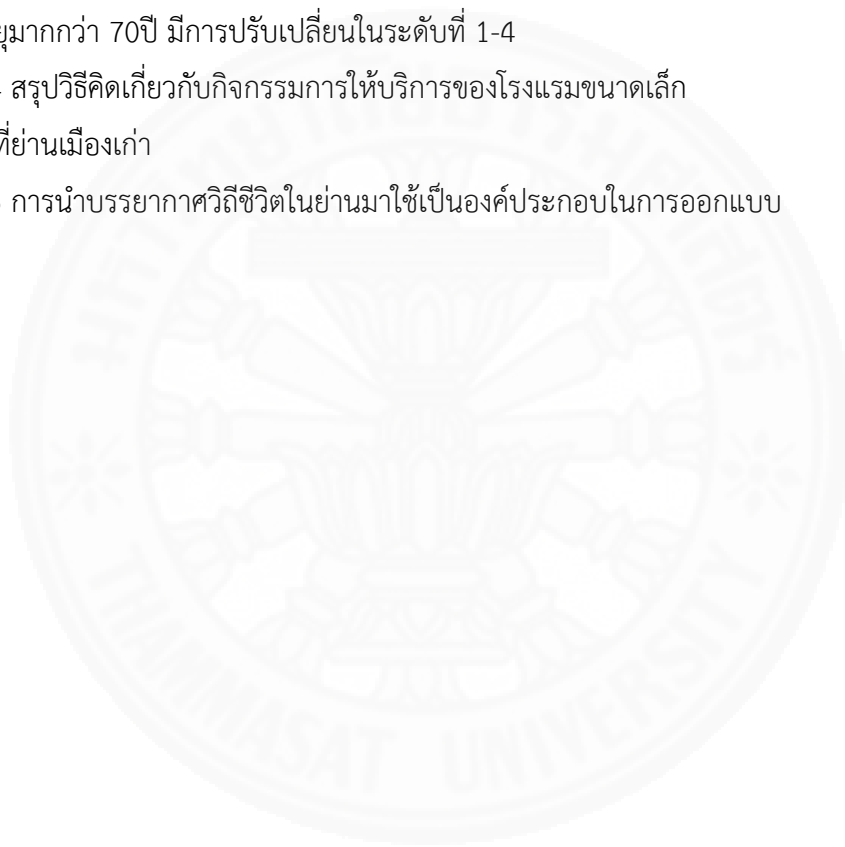
4.13	ตารางแสดงวิธีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็ก	88
4.14	ตารางแสดงวิธีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับสถานที่ท่องเที่ยวที่สนใจในย่าน ทำเลที่ตั้งโรงแรมขนาดเล็ก	89
4.15	ตารางแสดงวิธีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับวิธีการเดินทางในย่านทำเลที่ตั้ง โรงแรมขนาดเล็ก	89
4.16	ตารางแสดงผลการให้สัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับแนวคิดในการเลือก ทำเลที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็ก	90
4.17	ตารางแสดงวิธีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับรูปลักษณะภายนอกอาคารของ โรงแรมขนาดเล็ก	93
4.18	ตารางแสดงวิธีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับช่องทางที่มีผลต่อการเลือกที่พัก	94
4.19	ตารางแสดงวิธีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับการออกแบบภายในของโรงแรม ขนาดเล็ก	96
4.20	ตารางแสดงวิธีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับกิจกรรมและการให้บริการของ โรงแรมขนาดเล็ก	98
4.21	ตารางแสดงวิธีคิดของผู้ประกอบการในการระบุความแตกต่างของย่านที่ตั้ง กับย่านอื่น	104
4.22	ตารางแสดงวิธีคิดของนักท่องเที่ยวในการระบุความแตกต่างของย่านที่ตั้ง กับย่านอื่น	106
4.23	ตารางแสดงวิธีคิดของผู้ประกอบการกับความรู้สึกยึดติดหรือผูกพันกับ สิ่งที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้	109
4.24	ตารางแสดงปัญหาในการใช้พื้นที่ของนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักในระหว่างการเข้าพัก	114

## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 ที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา	4
2.1 แบบจำลองระบบการท่องเที่ยว	8
2.2 ตัวอย่างพื้นที่เมืองที่มีความชัดเจนในด้านบทบาทประโยชน์ใช้สอย	11
2.3 ตัวอย่างพื้นที่ที่มีลักษณะพิเศษด้านกายภาพ	12
2.4 ตัวอย่างพื้นที่สร้างลักษณะพิเศษด้านอาหารริมทาง	12
2.5 การปรับเปลี่ยนอาคารในหลายระดับ	17
2.6 รูปแบบอาคารพาณิชย์ที่ใช้ปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรม	24
2.7 วันซ์ อะเกน โฮสเทล สำราญราษฎร์ กรุงเทพมหานคร	26
2.8 สรุปรวบรวมกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการนำไปใช้	30
3.1 ลำดับการคัดเลือกโรงแรมขนาดเล็กที่เป็นกรณีศึกษา	32
3.2 ลำดับการคัดเลือกโรงแรมขนาดเล็กที่เป็นกรณีศึกษา	33
3.3 แสดงโรงแรมขนาดเล็กที่ได้รับความนิยมสูงสุดเป็นตัวแทนกรณีศึกษา	35
3.4 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็กที่เป็นกรณีศึกษา	36
3.5 โครงสร้างการเก็บข้อมูลของการสำรวจและการสัมภาษณ์	39
3.6 โครงสร้างการเก็บข้อมูลของการสำรวจและการสัมภาษณ์ (ต่อ 1)	40
3.7 โครงสร้างการเก็บข้อมูลของการสำรวจและการสัมภาษณ์ (ต่อ 2)	41
3.8 โครงสร้างการเก็บข้อมูลของการสำรวจและการสัมภาษณ์ (ต่อ 3)	42
4.1 ที่ตั้งและมุมมองอาคารโรงแรมเฮียร์ โฮสเทล บางกอก	45
4.2 สถานที่สำคัญในย่านของโรงแรมเฮียร์ โฮสเทล บางกอก	46
4.3 ที่ตั้งและมุมมองอาคารโรงแรมบางกอก สตอรี โฮสเทล	47
4.4 สถานที่สำคัญในย่านของโรงแรมบางกอก สตอรี โฮสเทล	48
4.5 ที่ตั้งและมุมมองอาคารโรงแรมโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล	49
4.6 สถานที่สำคัญในย่านของโรงแรมโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล	50
4.7 ที่ตั้งอาคารโรงแรมวันซ์ อะเกน โฮสเทล	51
4.8 สถานที่สำคัญในย่านของโรงแรม วันซ์ อะเกน โฮสเทล	52
4.9 สัดส่วนการใช้พื้นที่โดยประมาณของโรงแรมขนาดเล็กจำนวน 4 โครงการ	58
4.10 การวางผังอาคารชั้น1 โรงแรม เฮียร์ โฮสเทล บางกอก	59

4.11 การวางผังอาคารชั้น2 โรงแรม เฮียร์ โฮสเทล บางกอก	60
4.12 การเชื่อมต่อพื้นที่โรงแรมเฮียร์ โฮสเทล บางกอก	61
4.13 การวางผังอาคารชั้น1 โรงแรมบางกอก สตอรี โฮสเทล	62
4.14 การวางผังอาคารชั้น2 โรงแรมบางกอก สตอรี โฮสเทล	63
4.15 การวางผังอาคารชั้น3 โรงแรมบางกอก สตอรี โฮสเทล	64
4.16 การเชื่อมต่อพื้นที่ของโรงแรมบางกอก สตอรี โฮสเทล	65
4.17 การวางผังอาคารชั้น 1 โรงแรมโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล	66
4.18 การวางผังอาคารชั้น2โรงแรมโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล	67
4.19 การวางผังอาคารชั้น3 โรงแรมโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล	68
4.20 การเชื่อมต่อพื้นที่โรงแรมโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล	69
4.21 การวางผังอาคารชั้น 1 วันซ์ อะเกน โฮสเทล	70
4.22 การวางผังอาคารชั้น2 วันซ์ อะเกน โฮสเทล	71
4.23 การวางผังอาคารชั้น3 วันซ์ อะเกน โฮสเทล	72
4.24 การเชื่อมต่อพื้นที่โรงแรมวันซ์ อะเกน โฮสเทล	73
4.25 การจัดวางผังพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่ส่วนกลางของ บางกอก สตอรี โฮสเทล	74
4.26 การจัดวางผังพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่ส่วนกลางของ โกลเด้น เมาน์เทน	75
4.27 จัดวางผังพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่ส่วนกลางของ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก	75
4.28 การจัดวางผังพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่ส่วนกลางของ วันซ์ อะเกน โฮสเทล	75
4.29 การเปรียบเทียบระดับของการเปลี่ยนแปลงอาคาร	81
4.30 วิธีการเดินทางในย่านของนักท่องเที่ยว	92
4.31 สัดส่วนของนักท่องเที่ยวที่เลือกที่พัก	93
4.32 วิธีคิดด้านรูปลักษณะภายนอกของผู้ประกอบการกับนักท่องเที่ยว	95
4.33 รูปแบบกิจกรรมการให้บริการของ วันซ์ อะเกน โฮสเทล	99
4.34 รูปแบบกิจกรรมการให้บริการของ บางกอก สตอรี โฮสเทล	100
4.35 รูปแบบกิจกรรมการให้บริการของ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก	101
4.36 รูปแบบกิจกรรมการให้บริการของ โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล	102
4.37 การสรุปรูปแบบกิจกรรมการให้บริการของโรงแรมขนาดเล็กในย่าน	103
4.38 สรุปรูปร่างของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวด้านการจำแนกตัวตน	107
4.39 สรุปรูปร่างของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวกับความผูกพันที่มีต่อย่าน	110
4.40 สรุปรูปร่างกับความรู้สึกภูมิใจของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยว	113

4.41	สรุปอุปสรรคของบุคคลในระหว่างการค้าเนินกิจการหรือระหว่างการค้าเข้าพัก	115
4.33	ระยะเวลาเดินทางจากยังเฮียร์ โฮสเทล	116
4.34	บางกอก สตอร์ โฮสเทลและวันซ์ อะเกน โฮสเทล	117
5.1	เปรียบเทียบรูปลักษณะภายนอกอาคารที่เลือกรักหารูปลักษณะเดิมและเลือกปรับเปลี่ยน	119
5.2	สัดส่วนการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า	120
5.3	อาคารที่อายุต่ำกว่า 70 ปี มีการปรับเปลี่ยนในระดับที่ 2-3 ส่วนอาคารที่มีอายุมากกว่า 70ปี มีการปรับเปลี่ยนในระดับที่ 1-4	121
5.4	สรุปวิธีคิดเกี่ยวกับกิจกรรมการให้บริการของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า	123
5.5	การนำบรรยากาศวิถีชีวิตในย่านมาใช้เป็นองค์ประกอบในการออกแบบ	125



# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความสำคัญของปัญหา

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยเป็นภาคเศรษฐกิจขนาดใหญ่ ที่สามารถสร้างรายได้ให้ กับประเทศในปี 2559 ได้ถึง 2.51 ล้านล้านบาท เนื่องจากเป็นอุตสาหกรรมที่มีขอบข่ายเชื่อมโยงกับ ธุรกิจที่ให้บริการนักท่องเที่ยวจำนวนมาก อาทิเช่น ธุรกิจนำเที่ยว ธุรกิจโรงแรมและที่พัก ธุรกิจการบิน การขนส่ง ธุรกิจสินค้าที่ระลึกและธุรกิจบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ชนกฤต สังข์เฉย, 2555) จากข้อมูล สถิติการสำรวจการประกอบกิจการโรงแรมและเกสต์เฮ้าส์ปี 2557 พบว่า ประเทศไทยมีโรงแรมทั้งสิ้น 10,018 แห่ง โดยเป็นโรงแรมขนาดต่ำกว่า 60 ห้อง อยู่ถึงร้อยละ 81.6 จึงเป็นที่สังเกตในช่วงหลายปี นี้ ตลาดการท่องเที่ยวไทย เกิดกระแสนิยมในการประกอบธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กอย่างแพร่หลายด้วย ปัจจัยสำคัญคือ การมีสายการบินต้นทุนต่ำ (Low Cost Airline) และการใช้สื่อออนไลน์ในการแข่งขัน ประสบการณ์การเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ ที่กระตุ้นให้ผู้คนทั่วโลกได้ออกเดินทางมากขึ้น รวมทั้ง ทำให้ผู้ประกอบการมีการพัฒนารูปแบบของโรงแรมขนาดเล็กอย่างหลากหลาย สอดคล้องกับค่านิยมของนักท่องเที่ยวในยุคปัจจุบันที่คาดหวังประสบการณ์แปลกใหม่ที่ได้รับ เช่น ความนิยมในการเข้าพักโรงแรมที่ไม่เป็นทางการจนเกินไป สะดวกสบาย สะอาด ห้องพักที่มีไม่มากแต่มีความโดดเด่นทางด้าน สถาปัตยกรรม การให้บริการ บรรยากาศ และจุดขายที่ที่อื่นไม่สามารถให้ได้ (กฤษฎา ฉัฐมะ, 2558) อีกหนึ่งปัจจัยในการตัดสินใจเลือกจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยว จากสื่อออนไลน์ในยุคปัจจุบัน คือ ความสนใจด้านวัฒนธรรมของประเทศนั้น ๆ อาทิ พื้นที่ในย่านเมืองเก่าที่เป็นแหล่งรวมวัฒนธรรม สถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าและวิถีชีวิตที่สำคัญ

โดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพมหานครที่ถูกจัดให้เป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวเป็นอันดับหนึ่งของโลก จะสามารถเห็นถึงความต้องการของตลาดที่เพิ่มขึ้นจาก อัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนห้องพักมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นอย่างก้าวกระโดดในช่วงเวลาเพียง 1 ปี เท่านั้น ดังตารางที่ 1.1

## ตารางที่ 1.1

แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนห้องพักในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่มีจำนวนสูงขึ้น

ภูมิภาค	จำนวนห้องพัก		
	2557	2558P	% การเปลี่ยนแปลง
กรุงเทพมหานคร	97,547	160,470	+64.51
ภาคกลาง	26,612	28,301	+6.35
ภาคเหนือ	89,219	95,910	+7.50
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	62,135	67,889	+9.26
ภาคตะวันออก	78,315	80,443	+2.72
ภาคตะวันตก	36,112	39,082	+8.22
ภาคใต้	160,329	200,574	+25.10
รวม	550,269	672,669	+22.24

หมายเหตุ. ที่มา รายงานภาวะเศรษฐกิจท่องเที่ยว, สำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2015)

จากแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้นของธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กและโอกาสในการพัฒนาธุรกิจในพื้นที่ย่านเมืองเก่า ทำให้ผู้ประกอบการส่วนหนึ่งใช้วิธีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive reuse) อาคารเก่าให้มีสภาพเหมาะสมต่อการประกอบกิจการโรงแรม โดยเฉพาะบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ที่มีกระจายตัวอยู่ทั้งในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวและย่านชุมชนที่มีกลิ่นอายวัฒนธรรมย่านเมืองเก่า ซึ่งถือเป็นอีกหนึ่งต้นทุนชั้นดีของการท่องเที่ยวที่ภาครัฐมีนโยบายให้ความสำคัญ ส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงเอกลักษณ์ วัฒนธรรม ประกอบกับความสำเร็จในหลายโครงการ จึงเป็นแรงดึงดูดให้ผู้ประกอบการทั้งในและนอกพื้นที่ ให้ความสนใจในการปรับเปลี่ยน อาคารพาณิชย์เก่า ที่การใช้งานในปัจจุบันอาจไม่ก่อให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจ นำมาพัฒนาเป็นอาคารประกอบกิจการโรงแรมขนาดเล็ก โดยโครงการที่ได้รับความนิยมจะมีวิธีการในการพัฒนาโครงการให้โดดเด่นและดึงดูดนักท่องเที่ยว ผ่านองค์ประกอบหลัก ๆ คือ ลักษณะทางกายภาพทางสถาปัตยกรรม การสร้างสรรค์การให้บริการ และการตลาดผ่านช่องทางการสื่อสาร (วรพันธ์ุ คล้ามไพบูลย์, 2558)

จึงเป็นประเด็นที่น่าสนใจหากมีการศึกษากลยุทธ์ที่เอื้อประโยชน์ต่อการปรับเปลี่ยนพื้นที่อาคารเก่าของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กในย่านเมืองเก่าที่ได้รับความนิยมทั้งมิติในด้านการออกแบบลักษณะกายภาพและแนวคิดในการให้บริการ ที่ตอบสนองต่อความต้องการของนักท่องเที่ยว ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อทั้งผู้ออกแบบและผู้สนใจพัฒนาโครงการโรงแรมขนาดเล็กในย่านเมืองเก่า



## 1.2 คำถามงานวิจัย

1.2.1 ผู้ประกอบการมีวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กในย่านเมืองเก่าในมิติด้านกายภาพอย่างไร

1.2.2 ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวมีวิธีคิดในการใช้ประโยชน์จากย่านเมืองเก่าที่สอดคล้องกันหรือไม่

## 1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.3.1 ศึกษาและวิเคราะห์มิติด้านกายภาพจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

1.3.2 ศึกษาและวิเคราะห์วิธีคิดด้านการใช้งานพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชนของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กกับนักท่องเที่ยวที่เลือกเข้าพัก

1.3.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบการรับรู้สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีต่อย่านและชุมชนของผู้ประกอบการกับประสบการณ์ที่ได้รับของนักท่องเที่ยวที่เลือกเข้าพัก

## 1.4 ขอบเขตการวิจัย

### 1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหาของการศึกษา

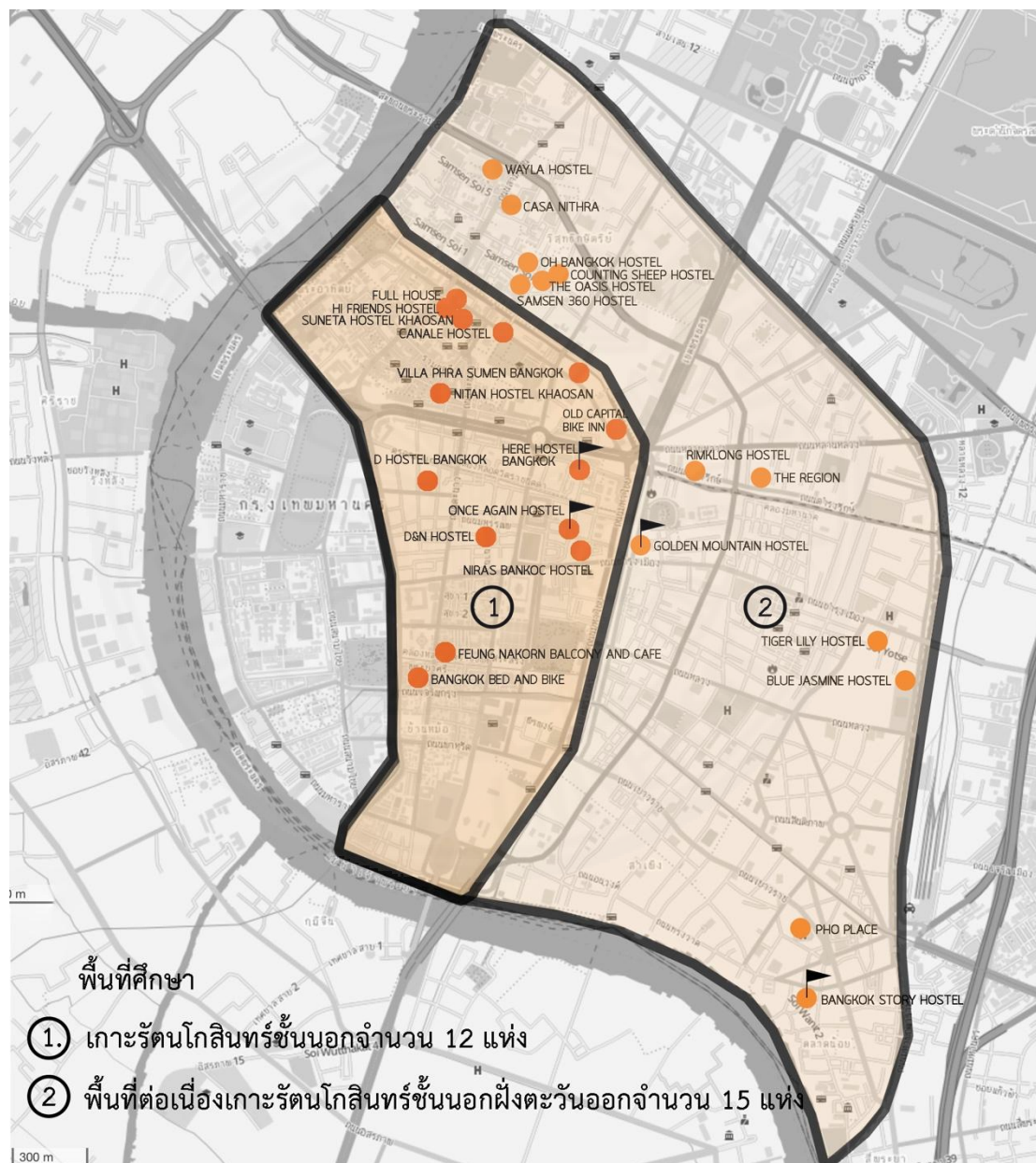
1.4.1.1 วิธีคิดในการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ของแต่ละกรณีศึกษาโดยทำการศึกษาถึงข้อมูลเฉพาะของโรงแรมเช่น ทำเลที่ตั้ง อายุอาคาร ประเภทการใช้งานเดิม รูปลักษณ์ภายนอกอาคาร สัดส่วนการใช้งานพื้นที่ และวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร

1.4.1.2 ศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับย่าน ในการใช้อธิบายอิทธิพลต่อการรับรู้ประสิทธิภาพการใช้งานพื้นที่ และกิจกรรมการให้บริการของโรงแรมขนาดเล็กที่มีต่อย่านและชุมชน ซึ่งจำเป็นต้องพิจารณาองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมและสภาพภูมิทัศน์อื่น ๆ เช่น ลักษณะที่ปรากฏทางกายภาพ (Character) สภาพปิดล้อม (Enclosure) มุมมอง (View) และกิจกรรม (Activity)

### 1.4.2 ขอบเขตด้านกายภาพ

1.4.2.1 บริเวณที่ศึกษา (Study area) ได้แก่ พื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก รวมถึงบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องเกาะรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออก

1.4.2.2 กรณีตัวอย่าง (Case study) เป็นโรงแรมที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าตั้งแต่ยุครัชกาล 7 ขึ้นไป จำกัดจำนวนห้องพักตั้งแต่ 3 ห้องแต่ไม่เกิน 30 ห้อง โดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็กที่อยู่ในย่านการค้าดั้งเดิม และได้คะแนนความนิยมเข้าพักจากเว็บไซต์ [www.agoda.com](http://www.agoda.com), [www.booking.com](http://www.booking.com) และ [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com)



ภาพที่ 1.1 แสดงขอบเขตที่ตั้งพื้นที่ศึกษา “เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอกและรวมไปถึงพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก” และแสดงกรณีศึกษาเบื้องต้นจำนวน 28 แห่ง, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

## 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

### 1.5.1 ผู้ประกอบการ

จากกระบวนการที่ผู้วิจัยเรียนรู้จากกรณีศึกษาเป็นประโยชน์ต่อการผู้ประกอบการนำไปปรับใช้ในการพัฒนาพื้นที่ที่มีคุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์ที่มีโอกาสในการพัฒนาธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กเพื่อให้สอดคล้องกับบริบทย่านเมืองเก่า

### 1.5.2 สถาปนิก

ผลการวิจัยสามารถนำมาเป็นข้อมูลในการออกแบบพัฒนาลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่าอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงคุณค่าทางสถาปัตยกรรม และบริบทโดยรวม

## 1.6 นิยามศัพท์

### 1.6.1 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร

ในที่นี้ผู้วิจัยใช้คำว่า Adaptive reuse (การปรับเปลี่ยนการใช้สอย) หมายถึง การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ โดยการนำเอาโครงสร้างเก่าในย่านเดิมที่ล้าสมัย นำมาปรับปรุงสภาพทางกายภาพพร้อมปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยใหม่ เพื่อให้อาคารสามารถตอบสนองกับความต้องการร่วมสมัย ทั้งยังสามารถสร้างแรงดึงดูดต่อกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ได้ ซึ่งในงานวิจัยนี้เป็นการเป็นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารพาณิชย์เก่าเดิมให้เป็นโรงแรม

### 1.6.2 โรงแรมขนาดเล็ก

โรงแรมขนาดเล็ก คือ สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีค่าตอบแทน จำกัดโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 3 ห้อง แต่ไม่เกิน 30 ห้อง

### 1.6.3 อาคารพาณิชย์เก่า

อาคารพาณิชย์เก่า คือ อาคารที่ไซ้ประกอบประโยชน์ทางการบริการด้านธุรกิจ หรืออุตสาหกรรม หมายความว่ารวมถึงอาคารอื่นที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ตัวอย่างประเภทอาคาร ได้แก่ ตึกแถว โรงพิมพ์ ตั้งแต่ช่วงสมัยรัชกาลที่ 7 เป็นต้นไป

### 1.6.4 ย่านเมืองเก่า

ย่านเมืองเก่า คือ บริเวณพื้นที่ชุมชนที่มีขนาดของพื้นที่ตามลักษณะเฉพาะของชุมชน เป็นส่วนหนึ่งของเมืองที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ที่สามารถจำแนกความแตกต่างได้จากสภาพทางกายภาพและวิถีชีวิตของชุมชน

### 1.6.5 การใช้ประโยชน์

ในที่นี้ผู้วิจัยให้หมายถึงรูปแบบเฉพาะของย่านทั้งด้านที่จับต้องได้ เช่น ลักษณะทางกายภาพของอาคารและที่จับต้องไม่ได้ เช่น การบริการด้านอาหาร กิจกรรมการให้บริการอื่น ๆ ในย่าน ที่ช่วยส่งเสริมให้ผู้ประกอบการ สามารถหยิบนำไปใช้เป็นแนวคิดในการประกอบกิจการโรงแรมขนาดเล็กในย่านเมืองเก่า

### 1.6.6 เกาะรัตนโกสินทร์

เกาะรัตนโกสินทร์เป็นคำเรียกพื้นที่ของกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในอีกทั้งยังเป็นพื้นที่ซึ่งมีความสำคัญทางด้านประวัติศาสตร์และเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติต่างให้ความสนใจ (สำนักงานบัณฑิตยสภา, 2552)

## บทที่ 2

### วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในงานวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งการศึกษาเป็นหัวข้อดังนี้

#### 2.1 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยว

2.1.1 วิธีคิดแบบเป็นระบบของการท่องเที่ยว (Tourism systematic thinking)

#### 2.2 แนวคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูและการอนุรักษ์ย่านเมืองเก่า

2.2.1 มรดกวัฒนธรรม (Cultural heritage)

2.2.2 นิยามและองค์ประกอบในการพัฒนาย่านอนุรักษ์

2.2.3 ย่านและความเป็นตัวตน (Place & identity)

2.2.4 แนวคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูและการพัฒนาย่านอนุรักษ์

2.2.5 แนวคิดการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร (Adaptive reuse)

2.2.6 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก

#### 2.3 องค์ประกอบของธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก

2.3.1 รูปแบบของโรงแรม

2.3.2 ประเภทและปัจจัยการใช้งานพื้นที่ของโรงแรมขนาดเล็ก

2.3.3 รูปแบบอาคารพาณิชย์ที่ใช้ปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมขนาดเล็ก

#### 2.4 การสร้างแบรนด์สำหรับธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก

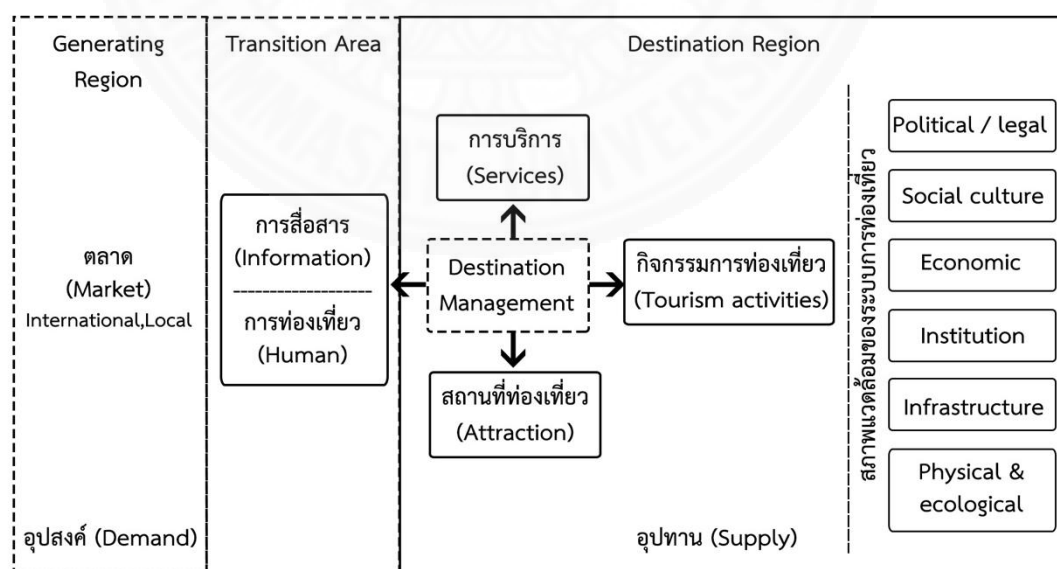
2.4.1 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการสร้างแบรนด์สำหรับธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก

## 2.1 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยว

ผู้วิจัยทำการศึกษารูปแบบของการท่องเที่ยว เพื่อใช้อธิบายโครงสร้างทากายภาพ เป็นการจำลองรูปแบบวงจรชีวิตตั้งแต่จุดเริ่มต้นของการเดินทางระหว่างการเดินทางไปจนถึงจุดหมายปลายทาง ซึ่งช่วยทำให้เข้าใจประสบการณ์และลักษณะการเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวได้

### 2.1.1 วิธีคิดแบบเป็นระบบของการท่องเที่ยว (Tourism systematic thinking)

การท่องเที่ยวไม่ใช่แค่อุตสาหกรรมแต่ยังเป็นระบบ ซึ่งโดยทั่วไประบบจะมีโครงสร้างและสภาพแวดล้อม เริ่มจากมุมมองแบบจำลองของ Leiper (1979) คิดว่าระบบของการท่องเที่ยวนั้นมาจาก 1) ภูมิภาคที่นักท่องเที่ยวเลือกเดินทาง 2) สถานที่ท่องเที่ยวที่มีบริการบางอย่างที่น่าสนใจและแตกต่างเพื่อใช้ดึงดูดนักท่องเที่ยว 3) ความสะดวกสบายในการเดินทางของนักท่องเที่ยว โดยส่วนของ Gunn (1994) มีมุมมองว่าระบบของการท่องเที่ยว คือความเชื่อมโยงระหว่างอุปสงค์เป็นความต้องการทางการตลาดของนักท่องเที่ยว และ อุปทานที่ประกอบด้วย สถานที่ท่องเที่ยว การขนส่ง ข้อมูลการท่องเที่ยว การส่งเสริมการขาย และการบริการ โดยอีกหนึ่งวิธีคิดของ Mill & Morrison (1998) กล่าวว่าระบบนั้นมีทั้ง ความต้องการตลาด การเดินทาง จุดหมายปลายทาง และตลาดท่องเที่ยว นอกจากนี้ยังมีสภาพแวดล้อมของระบบการท่องเที่ยวที่รวมถึง กฎหมายการเมือง วัฒนธรรม สังคม เศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม โครงสร้างพื้นฐาน และปัจจัยทางกายภาพ (Weichard, 1992) ซึ่งจากทั้งหมด สรุปได้ดังนี้



ภาพที่ 2.1 แบบจำลองระบบการท่องเที่ยว, Gunn, 1994; Leiper, 1979; Mill & Morrison, 1998; Weichard, 1992, ดัดแปลงแก้ไขโดยผู้วิจัย, 2559



จากที่ผู้วิจัยสรุปมาข้างต้นทำให้เห็นว่าระบบของการท่องเที่ยว นั้นมีโครงสร้างที่ส่งผลต่อการเลือกจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยว ตั้งแต่ช่องทางการสื่อสาร มิติด้านกายภาพ สถานที่ท่องเที่ยว กิจกรรมการท่องเที่ยวและการให้บริการ ที่สามารถนำมาวิเคราะห์วิคิดเบื้องต้นของนักท่องเที่ยวได้

## 2.2 แนวคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูและการอนุรักษ์ย่านเมืองเก่า

เนื่องจากการศึกษาที่มีการคำนึงถึงบริบทในย่านเมืองเก่าและมีแนวคิดในการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่า จึงควรมีการศึกษาแนวคิดเรื่อง มรดกทางวัฒนธรรม ซึ่งจะช่วยให้ผู้พัฒนาโครงการมีความเข้าใจในคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และเหตุผลที่ควรรักษาอาคารเก่าเหล่านี้ไว้มากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังเป็นการสร้างการรับรู้ถึงคุณค่าสำหรับผู้ที่ต้องการปรับเปลี่ยนอาคาร ในพื้นที่ที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรม เศรษฐกิจ และสังคม

### 2.2.1 มรดกวัฒนธรรม (Cultural heritage)

อิโคโมสไทย (2550) ให้ความหมายมรดกวัฒนธรรม ว่าเป็นผลงานสร้างสรรค์ของคนเป็นสมบัติที่มีคุณค่าตกทอดมาจากรุ่นก่อน เป็นพัฒนาการทางประวัติศาสตร์หมายถึงสิ่งแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้น เป็นเครื่องหมายที่สะท้อนให้เห็นถึงเอกลักษณ์ของพื้นที่ที่มีการสืบทอดมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน สอดคล้องกับ UNESCO (2515) ได้อธิบายเพิ่มเติมว่าคุณค่าของมรดกทางวัฒนธรรมนั้นไม่ได้อยู่ที่ลักษณะทางกายภาพเท่านั้น แต่ให้หมายรวมถึงความรู้ทางวัฒนธรรมด้วย โดยเฉพาะความสัมพันธ์กับชุมชนในแง่ของวิถีชีวิตและสังคม โดยมรดกวัฒนธรรมสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

(1) มรดกวัฒนธรรมที่จับต้องได้ (tangible cultural heritage) หมายถึง สิ่งที่ได้เห็นได้ เป็นรูปธรรมซึ่งเป็นสิ่งที่สามารถจับต้องได้ ได้แก่ อนุสาวรีย์ สถาปัตยกรรม รูปลักษณ์ของกลุ่มอาคาร และผลงานศิลปะแขนงต่าง ๆ เป็นต้น

(2) มรดกวัฒนธรรมที่จับต้องไม่ได้ (intangible cultural heritage) หมายถึง สิ่งที่เป็นนามธรรมซึ่งไม่สามารถจับต้องได้หรือแสดงออกมาทางกายภาพได้ ได้แก่ บรรยากาศ ภูมิปัญญาขนบธรรมเนียมประเพณีที่บุคคลหรือชุมชนสร้างขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของการดำรงชีวิต เช่น การทำบาตร

เมื่อทราบถึงความหมายแล้วอีกสิ่งหนึ่งที่ต้องทราบคือเกณฑ์การพิจารณาคุณค่ามรดกวัฒนธรรม (ยงธนิศร์ พิมลเสถียร, 2556) ที่สามารถใช้ประเมินก่อนการพัฒนาโครงการในย่านเมืองเก่า ซึ่งมีประเด็นพิจารณาดังนี้

- (1) องค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับประวัติความเป็นมาและพัฒนาการของเมือง
- (2) ลักษณะเฉพาะทางกายภาพ (Physical character) ซึ่งรวมถึงรูปแบบ หรือ ประเภทอาคาร (Building type) ภูมิสัญลักษณ์ (Landmarks) มุมมอง (View) สภาพปิดล้อม (Enclosure) และอื่นๆ
- (3) กิจกรรม (Activity) ที่เป็นเอกลักษณ์ในพื้นที่และการใช้งานพื้นที่ลักษณะต่าง ๆ
- (4) สภาพปัจจุบันของพื้นที่ที่ยังคงมีหลักฐานทางกายภาพหลงเหลืออยู่

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะทำให้เห็นถึงความสำคัญทางประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม และสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าควรแก่การเป็นมรดกทางวัฒนธรรม โดยหากพิจารณาทั้งด้านของสถานที่ทางกายภาพเช่น มุมมอง (View) สภาพปิดล้อม (Enclosure) และการใช้ชีวิตของผู้คน กิจกรรม (Activity) ที่นำมาใช้อธิบายความสัมพันธ์ระหว่างโรงแรมขนาดเล็กและสถานที่หรือที่เราเรียกว่าย่านได้

## 2.2.2 นิยามและองค์ประกอบในการพัฒนาย่านอนุรักษ์

### 2.2.2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับความเป็ย่าน

ย่าน เป็นส่วนประกอบหนึ่งของเมือง โดยเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ที่สร้างให้เกิดภาพลักษณ์ และทำให้ผู้คนที่เดินทางเข้ามาสามารถรับรู้ได้ถึงความเป็นย่านนั้น ๆ (Lynch, 2000) สิ่งต่าง ๆ ที่ก่อให้เกิดจินตภาพได้ชัดเจนต้องมีคุณสมบัติด้านเอกลักษณ์แก่ผู้พบเห็น ที่มีลักษณะแตกต่างกันออกไปตามลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมรวมถึงผู้คนและกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเมืองนั้น

### 2.2.2.2 ลักษณะเฉพาะของย่าน

การที่พื้นที่เมืองในบริเวณใดบริเวณหนึ่งจะสามารถบ่งบอกความแตกต่างจากพื้นที่บริเวณอื่นอย่างมีเอกลักษณ์ ควรมีความชัดเจน (Legibility) และลักษณะที่พิเศษ (Distinctiveness) ในองค์ประกอบอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง จากการศึกษาของ Lee (2007) ดังนี้



### (1) ลักษณะที่พิเศษในด้านประโยชน์ใช้สอย (Functional distinctiveness)

ส่วนของพื้นที่เมืองที่มีความชัดเจนในด้านบทบาทประโยชน์ใช้สอย ในด้านเศรษฐกิจและความชำนาญพิเศษบางอย่างที่ให้บริการแก่ชุมชนโดยรอบ ซึ่งเมื่อกิจกรรมมีการเติบโตขึ้นจะดึงดูดให้ห้างร้านต่าง ๆ เข้ามารวมตัวอยู่ใกล้กันมากขึ้นเช่น ย่านเซียงกง เยาวราช มีบทบาทด้านเศรษฐกิจหรือความชำนาญเป็นพิเศษคือเป็นศูนย์รวมแหล่งเครื่องยนต์เก่า และย่านค้าไม้ บริเวณถนนบริพัตรวัดสระเกศ ทำให้เกิดภาพลักษณ์ของร้านค้าหรือกิจกรรมที่คล้ายคลึงกันในพื้นที่ ซึ่งมีส่วนทำให้การรับรู้ความสำคัญของพื้นที่นั้นชัดเจนขึ้น



ภาพที่ 2.2 ตัวอย่างของพื้นที่เมืองที่มีความชัดเจนด้านบทบาทประโยชน์ใช้สอยอันเกิดจากการรวมกลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทำให้เกิดภาพลักษณ์ของย่านอาทิเช่น ย่านวัดสระเกศ และย่านเซียงกง, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

### (2) ลักษณะที่พิเศษในด้านกายภาพ (Physical distinctiveness)

การมีไอคอนของเมือง (Icon) สามารถสร้างความพิเศษและการจดจำให้กับเมืองได้ เช่น อาคารที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น หรือมีประติมากรรมตลอดจนสิ่งปลูกสร้างที่สามารถเป็นสัญลักษณ์ของพื้นที่ได้ อาทิเช่น อนุสาวรีย์ เสาชิงช้า และอาคารริมถนนราชดำเนิน เป็นต้น

การพัฒนาสภาพแวดล้อมโดยรวม โดยไม่จำเป็นต้องสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีความโดดเด่นเพียงอย่างเดียว เช่น การพัฒนาพื้นที่โล่งสาธารณะ การปลูกต้นไม้บริเวณริมทางเท้า ซึ่งทำให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีและเป็นภาพจดจำของพื้นที่ได้มากขึ้น



ภาพที่ 2.3 แสดงตัวอย่างพื้นที่ที่มีลักษณะพิเศษด้วยกายภาพ จากการพัฒนาสภาพแวดล้อมโดยรวมที่ทำให้เกิดภาพลักษณ์ของย่านอาทิ อาคารริมถนนราชดำเนินและการพัฒนาพื้นที่ปลูกต้นไม้ริมทางเท้า สืบค้นจาก: <http://www.lib.su.ac.th>, ศูนย์ข้อมูลเกาะรัตนโกสินทร์, 2553

### (3) ลักษณะที่พิเศษที่จับต้องไม่ได้ (Intangible distinctiveness)

มีความเกี่ยวข้องของเศรษฐกิจสร้างสรรค์และวัฒนธรรม สร้างลักษณะที่พิเศษให้กับเมือง และดึงดูดให้เกิดการท่องเที่ยวจากการสร้างภาพลักษณ์ทางการตลาด เช่น การรวมกลุ่มร้านค้าอาหารพื้นถิ่นริมทาง (street food) ทำให้เกิดเป็นบรรยากาศที่คึกคักของย่านที่มีชื่อเสียงด้านอาหารริมทาง ซึ่งช่วยส่งเสริมด้านการท่องเที่ยวและภาพลักษณ์ของย่าน เช่น บริเวณร้านผัดไททิพย์สมัย



ภาพที่ 2.4 ตัวอย่างพื้นที่สร้างลักษณะพิเศษด้านอาหารริมทางซึ่งช่วยดึงดูดให้เกิดการท่องเที่ยวย่านร้านผัดไททิพย์สมัย สำราญราษฎร์, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

จากการศึกษาข้างต้นเห็นได้ว่าลักษณะเฉพาะของย่านส่วนหนึ่งมีความสอดคล้องกับคุณค่ามรดกวัฒนธรรม ทั้งองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพและกิจกรรมการใช้งานที่

ก่อให้เกิดภาพลักษณ์ในพื้นที่ ซึ่งมีส่วนช่วยทำให้การรับรู้เอกลักษณ์ของสถานที่หรือย่านชัดเจนยิ่งขึ้น แต่ความชัดเจนของการรับรู้จำเป็นต้องขึ้นอยู่กับประสบการณ์ของผู้รับรู้ด้วย

### 2.2.3 กระบวนการรับรู้ความเป็นย่าน

การรับรู้ (Perception) หมายถึง การตีความหมายต่อสภาพแวดล้อม เช่น สภาพทางกายภาพ ลักษณะเด่นภายในเมืองที่เกิดจากความรู้สึกและประสบการณ์เดิมและเป็นกระบวนการทางพฤติกรรมของบุคคลที่เกิดขึ้นต่อสภาพแวดล้อม (Lee, 2007) ซึ่งช่วยในการแปลความเข้าใจเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมส่งผลต่อสถานที่หรือพื้นที่นั้น ๆ หรือไม่อย่างไร โดยผู้วิจัยนำมาประยุกต์เข้ากับการวิเคราะห์การรับรู้ที่มีต่อย่านของผู้ประกอบการและผู้เข้าพักโรงแรมขนาดเล็ก ซึ่งอิทธิพลที่มีผลต่อการรับรู้ได้แก่ 1. สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่บุคคลรับรู้ 2. ประสบการณ์ของบุคคลที่รับรู้สภาพแวดล้อม 3. ความต้องการหรือเป้าหมายของบุคคลที่ใส่ใจหรือให้คุณค่าต่อสิ่งต่าง ๆ ที่แตกต่างกัน

โดยผู้วิจัยได้นำมาประยุกต์กับการวิเคราะห์ การรับรู้ ที่มีต่อย่านเมืองเก่าผ่านมุมมองของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวที่เลือกเข้าพัก และมีตัวแปรที่ใช้อธิบายผ่านทฤษฎี ดังต่อไปนี้

#### 2.2.3.1 ย่านและความเป็นตัวตน (Place & Identity)

ความเป็นมาและหลักการของ ทฤษฎีอัตลักษณ์ (Identity theory) เป็นทฤษฎีทางจิตวิทยา (Social psychological theory) ที่อาศัยกรอบแนวคิดตามบริบททางสังคมวิทยา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออธิบายพฤติกรรมที่เกิดขึ้นจากการปฏิสัมพันธ์ระหว่างสังคม (Social) และความเป็นตัวตน (Self) ของบุคคล (Stryker, 1989) ซึ่งต่อมาได้มีการพัฒนาทฤษฎีอัตลักษณ์ขึ้นโดยเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างส่วนต่าง ๆ ในหลายแง่มุม

จากที่กล่าวข้างต้น กระบวนการรับรู้ความเป็นตัวตนของย่าน ที่ผู้วิจัยพยายามพิสูจน์ ทั้งส่วนของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวที่มีรูปแบบประสบการณ์จากย่านที่ตนรับรู้และมีความรู้สึกต่อย่านกับโรงแรมในมุมมองที่ต่างหรือคล้ายกันนั้น ผู้วิจัยจึงยกทฤษฎี ความเป็นตัวตน (identity theory) ที่สามารถนำมาใช้เพื่ออธิบายความสัมพันธ์ระหว่างสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และความเป็นตัวตนทางสังคม หรือ ย่านและความเป็นตัวตน (Place & Identity) จากแบบจำลองเรื่องกระบวนการรับรู้ความเป็นตัวตนของ Breakwell โดย Twigger-Ross and Uzzell, 1996 ที่ได้เสนอหลักการ สี่ อย่างสำหรับประเด็นความเป็นตัวตน (อ้างอิงจาก จาตุรงค์, 2546) ดังต่อไปนี้

(1) **การจำแนกตัวตนอย่างชัดเจน (distinctiveness)** คือ การสรุปมุมมองและบ่งบอกว่าผู้คนนั้นมีความรู้สึกพิเศษหรือความสัมพันธ์เฉพาะอย่างไรกับสภาพแวดล้อมในย่าน

(2) **ความต่อเนื่องที่มีกับย่านชุมชน (continuity)** คือ ความสัมพันธ์ของบุคคลทั้งด้านอารมณ์และความรู้สึกยึดติดหรือผูกพันกับสิ่งที่จับต้องได้หรือจับต้องไม่ได้ผ่านคุณลักษณะในย่าน

(3) **ความรู้สึกภาคภูมิใจในตนเอง (self-esteem)** คือ สภาพแวดล้อมหรือคุณลักษณะของย่านด้านใดด้านหนึ่ง ที่เกื้อหนุนให้เกิดความรู้สึกมีคุณค่าในตนเองหรือคุณค่าในสังคม

(4) **ความมีประสิทธิภาพในตนเอง (self-efficacy)** คือ ความรู้สึกของบุคคลหรือขีดความสามารถในการที่จะทำตามความต้องการ โดยมีความเชื่อมโยงกับสภาพแวดล้อมที่ช่วยอำนวยความสะดวกให้หรืออย่างน้อยก็ไม่เป็นอุปสรรคต่อการใช้ชีวิตประจำวันของบุคคลนั้น

ซึ่งในงานวิจัยนี้ **การจำแนกตัวตนอย่างชัดเจน** ช่วยในการระบุตัวตนของบุคคลเพื่อใช้อธิบายการนิยามสถานะของตนเอง อีกทั้งบ่งบอกว่าผู้คนนั้นจำแนกย่านตามปัจจัยใด และสรุปได้ถึง ความแตกต่างของย่านกับย่านอื่น ๆ โดยเฉพาะในสภาพแวดล้อมของย่านโรมแรมกรณีศึกษา ซึ่งทำให้เห็นถึงลักษณะที่โดดเด่น (Character) ที่ผู้ประกอบการหรือนักท่องเที่ยวรับรู้ ส่วน **ความต่อเนื่องที่มีกับย่านชุมชน** นั้นสามารถแยกแยะได้เป็น 2 ประเภท ของความสัมพันธ์ระหว่างความเป็นตนเองกับสภาพแวดล้อม คือ 1.ความต่อเนื่องที่อ้างอิงกับสถานที่ในย่าน (Place-referent continuity) หมายถึง การรักษาความต่อเนื่องของตนเองไว้โดยผ่านทางองค์ประกอบที่จับต้องได้ สถานที่เฉพาะเจาะจงนั้น ๆ ซึ่งมีนัยสำคัญทางด้านการรับรู้ของบุคคลผู้นั้น 2.ความต่อเนื่องที่อ้างอิงกับความรู้สึกในย่าน (Place-congruent continuity) หมายถึง การรักษาความต่อเนื่องของตนเองไว้โดยผ่านทางองค์ประกอบที่จับต้องไม่ได้ เช่น การแสดงออกผ่านการใช้พื้นที่ (Space) ที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ภายนอกทำให้เกิดการรับรู้หรือความรู้สึกที่มีต่อย่าน อีกทั้งสภาพแวดล้อมในย่านยังสามารถเกื้อหนุนให้เกิด **ความรู้สึกภูมิใจในตนเอง** ซึ่งหมายถึงการประเมินทั้งกลุ่มผู้ประกอบการและผู้เข้าพักในแง่บวก อันเป็นการพิจารณา ความรู้สึกของบุคคลที่เห็นคุณค่าและความสำคัญของโรงแรมต่อย่านในด้านใดด้านหนึ่ง และ**ความมีประสิทธิภาพในตนเอง** คือ ความรู้สึกถึงความมีประสิทธิภาพในการทำงานในพื้นที่ระหว่างการดำเนินกิจการของผู้ประกอบการหรือระหว่างการเข้าพักของนักท่องเที่ยว เพื่อให้ทราบถึงอุปสรรค ปัญหาต่อวิถีชีวิตประจำวันของบุคคล ที่เป็นการบ่งบอกถึงประสิทธิภาพการใช้งานพื้นที่

จากเนื้อหาที่เชื่อมโยงกันในข้างต้น จะถูกทำความเข้าใจเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น จากการเปลี่ยนให้อยู่ในรูปของตัวแปร เพื่อใช้ในการตั้งคำถามและอธิบายวิธีคิดของผู้ประกอบการกับการรับรู้ที่มีต่อย่านของนักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการวิเคราะห์ในมิติด้านการใช้งาน ในพื้นที่ย่านเมืองเก่าของโรงแรมขนาดเล็ก โดยสามารถสรุปประเด็นที่วิเคราะห์ได้ดังตารางต่อไปนี้



## ตารางที่ 2.1

แสดงประเด็นที่ใช้วิเคราะห์มิติที่เกี่ยวข้องกับย่านเมืองเก่าของโรงแรมขนาดเล็ก

ตัวแปร หลักการ	ผู้ประกอบการ	นักท่องเที่ยว
การจำแนกตัวตน อย่างชัดเจน (distinctiveness)	1) local identification : การ จำแนกคนใน / คนนอกพื้นที่ 2) Place identification : ระบุ ความแตกต่างย่านที่ตั้งกับย่านอื่น	1) local identification : เลือก พักในย่านเมืองเก่าเสมอหรือไม่ 2) Place identification : ระบุ ความแตกต่างย่านที่ตั้งกับย่านอื่น
ความต่อเนื่องที่มี กับย่านชุมชน (continuity)	1) Place-reference : องค์กรประ กอบอ้างอิงกับย่าน (จับต้องได้) 2) Place-congruent : องค์กรประ กอบอ้างอิงกับย่าน (จับต้องไม่ได้)	1) Place-reference : องค์กรประ กอบรับรู้เกี่ยวกับย่าน (จับต้องได้) 2) Place-congruent : องค์กรประ กอบที่รับรู้กับย่าน (จับต้องไม่ได้)
ความรู้สึภาคภูมิใจ (self-esteem)	1) มีความภูมิใจในธุรกิจโรงแรม ขนาดเล็กในย่านเมืองเก่าในมิติใด	1) มีความภูมิใจในการพักโรงแรม ในย่านเมืองเก่าหรือไม่อย่างไร
ความมีประสิทธิภาพ ในตนเอง (self-efficacy)	1) อุปสรรคหรือสิ่งที่ต้องการปรับ ปรุงใด เพื่อทดสอบประสิทธิภาพ ด้านการใช้งานของโรงแรมขนาด เล็กกับสภาพแวดล้อมของย่าน	1) มีอุปสรรคที่เกิดขึ้นระหว่าง การใช้งานในพื้นที่ด้านใดบ้าง เพื่อ ทดสอบความมีประสิทธิภาพ ของย่าน และโรงแรมขนาดเล็ก

หมายเหตุ. ที่มา Twigger-Ross and Uzzell, 1996. ดัดแปลงแก้ไขโดยผู้วิจัย

## 2.2.4 แนวคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูและการพัฒนาย่านอนุรักษ์

### 2.2.4.1 องค์กรประกอบแนวคิดการพัฒนาย่านอนุรักษ์

แนวคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยต่างๆทั้งจากธรรมชาติ และมนุษย์โดยมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับแนวคิดใน การปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่านเมืองเก่า ที่เน้น

ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมไปพร้อม ๆ กัน จึงมีการนำเสนอวิธีการของโรเบิร์ต (Robert, 1998) และซิเอเลนบาค (Zielenbach, 2000) เป็นการปรับปรุงในมุมมองทางเศรษฐกิจและสังคมโดยผู้วิจัยขอยกเฉพาะมุมมองที่สามารถนำมาปรับใช้ในอธิบายการปรับการใช้สอยได้ดังนี้

(1) กลุ่มที่เน้นพัฒนาคน (Individual - based approach) หมายถึง การปรับปรุงสภาพการอยู่อาศัยของประชาชน โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยในเขตเมืองให้ดีขึ้น รวมถึงการเพิ่มสมรรถนะให้คนในพื้นที่มีคุณภาพชีวิตที่ดี คือ มีรายได้สูงขึ้นจากงานและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ จากธุรกิจที่สร้างสรรค์ขึ้นใหม่ เช่น

- การมีส่วนร่วมของชุมชน (Community involvement) ในที่นี้คือการให้ชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมเพื่อกำหนดทิศทางของโครงการตั้งแต่เริ่มต้น เช่น การให้คนในชุมชนเข้ามาทำกิจกรรมหรือเป็นส่วนหนึ่งของการจัดการภายในโรงแรมในพื้นที่

(2) กลุ่มที่เน้นพัฒนาพื้นที่ (Place-based approach) หมายถึง การเน้นการเพิ่มมูลค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่มากกว่าการคิดเรื่องคุณภาพชีวิตของคน เช่น

- เจนตรีฟิเคชัน (Gentrification) หมายถึง ปรากฏการณ์ที่คนจากภายนอกที่มีปัจจัยทางเศรษฐกิจ (หมายถึงมีการศึกษาและรายได้สูงกว่า) ย้ายเข้ามาอยู่ในพื้นที่เมือง โดยกลุ่มคนนอกมีแรงดึงดูดจากการได้ประโยชน์จากสภาพภูมิศาสตร์เดิม เช่น อยู่ในย่านเมืองเก่าใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว รวมทั้งอยู่ในอาคารประวัติศาสตร์ที่มีเอกลักษณ์ แตกต่างจากพื้นที่รอบนอกที่มีลักษณะเหมือนกันหมด เช่น ในย่านถนนพระอาทิตย์และชุมชนหลังถนนราชดำเนิน

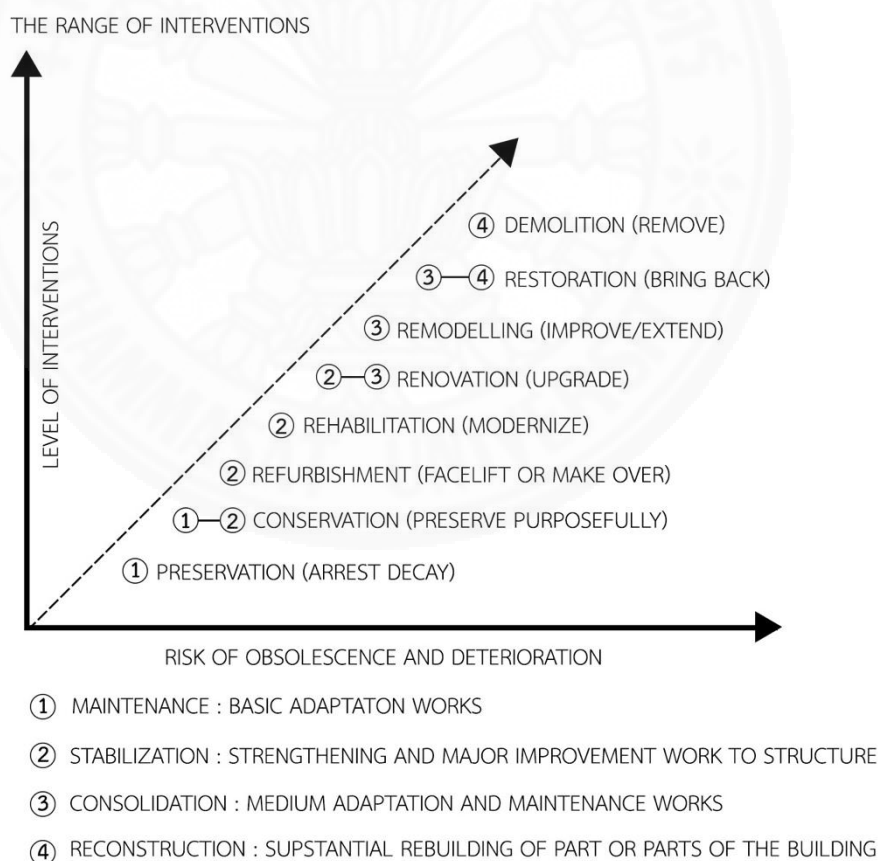
- การปรับประโยชน์ใช้สอย (Adaptive reuse) หมายถึง การนำเอาอาคารเก่ามาใช้ใหม่ โดยปรับปรุงอาคารเก่าให้มีความเหมาะสมกับการดำรงชีวิต และสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน โดยคำนึงถึงคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมของอาคารเก่า ข้อจำกัดทางกฎหมาย ที่อาจมีผลต่อรูปแบบอาคารหรือพื้นที่ภายใน รวมทั้งพิจารณากิจกรรมใหม่ที่ทดแทนอาคารเดิมนิยามในปัจจุบัน คือ การเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าให้เป็นโรงแรม เพื่อให้อาคารเก่ามีประโยชน์ใช้สอยทางเศรษฐกิจและคงสภาพอยู่ได้

จากที่กล่าวมาข้างต้น เพื่อให้ต่อบัตถุประสงค์ในการศึกษามิติด้านกายภาพของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ซึ่งมีประเด็นที่สอดคล้องกับแนวคิดในการพัฒนาพื้นที่ (Place-based approach) โดยเฉพาะแนวคิดเรื่องการปรับประโยชน์ใช้สอย เพื่อให้คงไว้ซึ่งคุณค่าทางวัฒนธรรม และสถาปัตยกรรมของทั้งพื้นที่และตัวอาคาร จึงได้ทำการศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารดังนี้

## 2.2.5 การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย (Adaptive Reuse)

นิรมล เห่งตระกูล (2551) ได้กล่าวถึงการปรับเปลี่ยนอาคารเก่า คือการซ่อมแซม (Repairing) การเปลี่ยนแปลง (Change) ภายใต้กรอบอาคารเดิมเพื่อการใช้สอยสมัยใหม่ โดยไม่ต้องย้ายไปว่าการก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ ซึ่งถือเป็นกลุ่มความหมายเดียวกับการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยใหม่ (Adaptive reuse) และการปรับปรุงอาคาร (Building Renovation) ที่ถือว่าเป็นระดับของการอนุรักษ์ระดับหนึ่ง ที่ยอมให้มีการเปลี่ยนแปลงอาคารได้บางส่วนในสัดส่วนและมีวิธีการที่เหมาะสม

ส่วนของ “การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย” (adaptive reuse) จึงเป็นการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่โดยการนำเอาโครงสร้างอาคารเก่า ในย่านเดิมที่ล้าสมัย นำมาปรับปรุงสภาพทางกายภาพพร้อมปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยใหม่ เพื่อให้อาคารเหล่านี้สามารถตอบสนองความต้องการร่วมสมัย ทั้งยังสามารถสร้างแรงดึงดูดต่อกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ได้ ซึ่งในมิติด้านการท่องเที่ยวนั้นอาจเป็นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารเก่าให้เป็นโรงแรม โดยมีคำศัพท์ที่ใช้อธิบายวิธีการนี้ได้ดังภาพที่ 2.5



ภาพที่ 2.5 แสดงวิธีการการปรับเปลี่ยนอาคารในหลายระดับตั้งแต่การรักษาไปจนถึงรื้อถอน, อ้างอิงจาก James Douglas, 2006, ดัดแปลงแก้ไขโดยผู้วิจัย

จากภาพที่ 2.5 ได้แสดงคำศัพท์ที่ใช้อธิบายระดับของวิธีการนี้ เช่น refurbishment, renovation, remodeling, restoration, demolition เป็นต้น ซึ่งการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยนั้นครอบคลุมการปรับเปลี่ยนในหลายระดับตั้งแต่การรักษานูรักษไปจนถึงการรื้อถอนเพื่อสร้างใหม่ โดยการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารนั้นอยู่ระหว่างกลางของการสงวนรักษา (Preservation) และการรื้อถอน (Demolition) ซึ่งระดับของการเปลี่ยนแปลงนี้มาจากขอบเขตของการปรับเปลี่ยนตามแต่ละศัพท์ที่ได้นิยามไว้ โดยการที่จะเลือกใช้วิธีไหนนั้น ขึ้นอยู่กับจุดประสงค์ของการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น

### 2.2.5.1 แนวคิดในการปรับเปลี่ยนอาคาร

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิดในการปรับเปลี่ยน เพื่อนำมาใช้วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นของโรงแรมกรณีศึกษา เริ่มจากเหตุผลในการปรับเปลี่ยนอาคาร (สมฤทธิ์ นทีพ่ายพิศ, 2553) ดังนี้

#### (1) ความพร้อมของอาคารเก่า

จากการขาดแคลนพื้นที่สำหรับพัฒนาอาคารขึ้นใหม่ทำให้อาคารที่ล้าสมัยหรือที่การใช้งานไม่ก่อให้เกิดผลทางเศรษฐกิจสมควรนำมาเป็นวัตถุดิบเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่โดยเฉพาะในบริเวณย่านการค้าที่สำคัญ

#### (2) คุณภาพของอาคารเดิม

การใช้อาคารเดิมที่มีอยู่แล้ว และอาคารมีโครงสร้างที่ต่ออยู่แต่ถูกละทิ้งทำให้ไม่เหมาะสมกับการใช้งานแบบใหม่ซึ่งมีคุณภาพในการใช้งาน และมีความคุ้มค่าในการลงทุนซ่อมแซม

#### (3) ระยะเวลาการพัฒนาที่สั้นกว่า

การปรับปรุงจะใช้เวลาที่สั้นกว่าการรื้อถอน เป็นผลที่ทำให้ผู้ใช้งานเข้าไปใช้อาคารได้เร็วขึ้น และได้รับผลตอบแทนจากอาคารเร็วขึ้น

#### (4) ข้อได้เปรียบทางการลงทุน

ราคาของการซ่อมแซมปรับปรุงมักใช้งบประมาณที่ต่ำกว่าการสร้างอาคารใหม่ แต่การปรับปรุงอาจมีราคาสูงกว่าเมื่อเป็นการปรับปรุงอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมประวัติศาสตร์

### 2.2.5.2 ข้อได้เปรียบ-เสียเปรียบของการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร

การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารเป็นวิธีการสำคัญที่ทำให้อาคารที่ไม่สามารถ ใช้งานได้แล้วกลับมามีชีวิตทั้งด้านการใช้งานและเศรษฐกิจขึ้นมาอีกครั้ง โดยมีข้อเสียเปรียบได้เปรียบ กว่าการก่อสร้างอาคารใหม่ จากการศึกษาของ Douglas (2006) ดังแสดงในตารางที่ 2.2



## ตารางที่ 2.2

ข้อได้เปรียบ-เสียเปรียบของการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร

ข้อได้เปรียบ	ข้อเสียเปรียบ
<p><u>ด้านเศรษฐกิจ</u></p> <p>การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่ามักมีค่าดำเนินการที่ต่ำกว่าการสร้างอาคารขึ้นใหม่เนื่องจาก (1) กระบวนการดำเนินงานที่ไวกว่า (2) มีระบบโครงสร้างพื้นฐานรองรับ</p>	<p><u>ด้านเศรษฐกิจ</u></p> <p>(1) ค่าการบำรุงรักษาที่สูงกว่า (2) สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายทางด้านพลังงานมากกว่า ถ้าไม่มีฉนวนอาคาร (3) วัสดุที่ใช้ในงานก่อสร้างเก่าหายาก มีราคาสูง</p>
<p><u>ด้านพื้นที่</u></p> <p>พื้นที่ภายในอาคารสามารถแบ่งออกได้เป็นส่วนสัดส่วน เพื่อการใช้งานที่แตกต่าง</p>	<p><u>ด้านพื้นที่</u></p> <p>มีข้อจำกัดในเรื่องรูปแบบและพื้นที่ของลักษณะอาคารเดิม</p>
<p><u>ด้านสิ่งแวดล้อม</u></p> <p>เป็นการลดการใช้วัสดุและพลังงานในการขนส่ง อีกทั้งยังลดการเกิดมลภาวะและของเสียที่เกิดจากการก่อสร้าง</p>	<p><u>ด้านสิ่งแวดล้อม</u></p> <p>ในบางอาคารอาจไม่สามารถปรับปรุงให้เกิดความคุ้มค่าในการใช้พลังงานได้</p>
<p><u>ด้านสังคม</u></p> <p>เป็นการรักษาไว้ซึ่งภูมิทัศน์ทางวัฒนธรรมของชุมชน โดยยังคงไว้ซึ่งสถาปัตยกรรม วัฒนธรรม และประวัติศาสตร์</p>	<p><u>ด้านสังคม</u></p> <p>อาจมีข้อจำกัดของโครงสร้างที่ไม่สามารถปรับเปลี่ยนอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายกำหนด</p>

หมายเหตุ. ที่มา Douglass, 2006. ดัดแปลงแก้ไขโดยผู้วิจัย

ในการพัฒนาประเภทการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร โดยเฉพาะการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก นั้นมีขั้นตอนที่แตกต่างจากการสร้างอาคารใหม่เพราะต้องคำนึงถึงพื้นที่ของอาคารเดิมในมิติทางกายภาพและพื้นที่โดยรอบอาคาร โดยสามารถสรุปปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยจากการศึกษาของ Kincaid (2002) และ สมฤทัย นทีพยับพิศ (2553) ดังนี้

## ตารางที่ 2.3

## ปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร

ปัจจัย	สิ่งที่ต้องคำนึงในการดำเนินโครงการ
<b>1.ด้านโครงสร้างอาคาร</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประเภทและสภาพของโครงสร้างอาคาร</li> <li>- การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร</li> <li>- ฝั่งโครงสร้างอาคาร</li> </ul>
<b>2.ด้านกฎหมาย</b>	<p>เป็นตัวบ่งบอกถึงสิ่งที่ต้องพิจารณาว่าอาคารที่จะนำมาปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมมีโอกาสเพียงพอหรือต้องปรับปรุงเพิ่มเติม อาทิ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559</li> </ul>
<b>3.อายุของอาคาร</b>	<p>การเปลี่ยนแปลงการใช้งานที่ต่างจากวัตถุประสงค์เดิมมีผลต่อสภาพการใช้งานของอาคารและวัสดุของอาคาร</p>
<b>4.ลักษณะพื้นที่อาคาร</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รูปร่างพื้นที่</li> <li>- ขนาดของพื้นที่แต่ละชั้น</li> <li>- ทางเข้า ทางออกของอาคาร</li> </ul>

หมายเหตุ. ที่มา Kincaid, 2002 และ สมฤทัย นทีพ่ายพิทศ, 2553. ดัดแปลงแก้ไขโดยผู้วิจัย

ซึ่งทำให้เห็นความจำเป็นที่ต้องเริ่มศึกษาจากการสำรวจทางกายภาพอาคารโรงแรมขนาดเล็กและพื้นที่โดยรอบอาคาร โดยเลือกศึกษารายละเอียดส่วนของอายุอาคารและลักษณะพื้นที่อาคาร เพื่อนำมาใช้อธิบายถึงมิติด้านกายภาพของอาคารพาณิชย์เก่าที่ถูกปรับประโยชน์ใช้สอยเป็นโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ส่วนของรายละเอียดกฎหมายที่เกี่ยวข้องนั้นผู้วิจัยขอยกมาอธิบายอย่างกระชับ ดังนี้

### 2.2.6 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นย่านเมืองเก่าและชุมชนทางประวัติศาสตร์ประกอบไปด้วยอาคาร สถานที่และสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า เพื่อให้การพัฒนาใหม่มีรูปแบบที่ไม่ทำลายลักษณะเฉพาะและคุณค่าความสำคัญของเมืองเก่า จึงมีการควบคุมโดยกฎหมาย ได้แก่ บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ทั้งฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรีถูกกำหนดให้เป็นย่านอนุรักษ์ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครตั้งแต่ พ.ศ.

2535 (แสดงด้วยสัญลักษณ์สีน้ำตาลอ่อน) ซึ่งให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรม และสถาปัตยกรรมท้องถิ่น การอนุรักษ์โบราณสถาน หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น โดยใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2530 ผ่านทางข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งแบ่งพื้นที่เป็นเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นในและชั้นนอก โดยมีการควบคุมการพัฒนาในประเด็นต่าง ๆ เช่น

- (1) ห้ามกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดแย้งกับความเป็นย่านประวัติศาสตร์ เช่น โรงงาน โรงแรม สถานที่เก็บสินค้า การพักอาศัยรวม
- (2) กำหนดความสูงของอาคาร (ไม่เกิน 16 เมตร)
- (3) กำหนดขนาดของอาคารรวมทั้งป้ายโฆษณา
- (4) กำหนดระยะต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ระยะถอยร่น ระยะห่างระหว่างอาคาร
- (5) กำหนดความหนาแน่นในรูปของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor area ratio) อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคาร (Building coverage ratio) และอัตราส่วนร้อยละระหว่างที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open space ratio)

จากที่เกาะรัตนโกสินทร์มีการควบคุมทางด้านกฎหมาย จึงทำให้เกิดข้อจำกัดในการพัฒนาพื้นที่หรืออาคาร เพื่อใช้ประกอบกิจการโรงแรมที่เป็นทางการ (ชั้นทะเบียนโรงแรม) ซึ่งเป็นสาเหตุของการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในรูปแบบที่ไม่เป็นทางการอย่างหลากหลาย

ส่วนกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 มีเนื้อหาในการลดทอนข้อจำกัดของอาคารประเภทโรงแรม ในมิติองค์ประกอบของอาคาร โดยมีจุดประสงค์เพื่อให้อาคารประกอบกิจการโรงแรมที่มีอยู่แล้วนั้น ได้มีการแก้ไขปรับปรุงให้มีลักษณะหรือมาตรฐานตามกฎหมายกำหนด สามารถขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้ และมีกำหนดระยะเวลาแก้ไขภายใน 5 ปี ซึ่งอนุโลมให้ใช้ได้ครอบคลุมพื้นที่ศึกษา เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก โดยมีข้อกำหนดเพิ่มเติมดังนี้

#### ตารางที่ 2.4

แสดงข้อกำหนดสำหรับลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม

ข้อบังคับ	เนื้อหา
ประเภทของโรงแรม	โรงแรมประเภท 1 คือ โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก โรงแรมประเภท 2 คือ โรงแรมที่ให้บริการห้องอาหารด้วย
ที่ว่างของอาคาร	กำหนดให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

## ตารางที่ 2.4 (ต่อ)

แสดงข้อกำหนดสำหรับลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม

ลักษณะของอาคาร	อาคาร $\leq 2$ ชั้น และมีจำนวนห้องพัก $\leq 10$ ห้อง	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทางเดินในอาคารกว้าง <math>\geq 1</math> เมตร</li> <li>2. บันไดกว้าง <math>\geq 0.90</math> เมตร</li> <li>3. หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรให้คำนวณเฉลี่ย <math>\geq 150</math> กิโลกรัม/ตารางเมตร</li> <li>4. ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงแบบยกหัว</li> </ol>
	อาคาร $\geq 2$ ชั้น และมีจำนวนห้องพัก ในชั้นเดียวกัน $\leq 20$ ห้อง	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทางเดินในอาคารกว้าง <math>\geq 1.2</math> เมตร</li> <li>2. หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรให้คำนวณเฉลี่ย <math>\geq 200</math> กิโลกรัม/ตารางเมตร ในบริเวณบันไดและช่องทางเดิน</li> </ol>
	อาคาร $\geq 2$ ชั้น และมีจำนวนห้องพัก ในชั้นเดียวกัน $> 20$ ห้อง	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทางเดินในอาคารกว้าง <math>\geq 1.5</math> เมตร</li> <li>2. หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรให้คำนวณเฉลี่ย <math>\geq 200</math> กิโลกรัม/ตารางเมตร ในบริเวณบันไดและช่องทางเดิน</li> <li>3. เสา คาน พื้น ผนัง บันได ผนัง และโครงหลังคา ตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป ต้องทำวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ</li> </ol>
	อาคารตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่ง</li> <li>2. บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ <math>\geq 30</math> นาที</li> <li>3. กรณีที่นำบันไดหลักมาทำเป็นบันไดหนีไฟ ต้องมีช่องประตูเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟ <math>\geq 30</math> นาที</li> <li>4. ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟ</li> </ol>

หมายเหตุ. ที่มา กฎกระทรวงการกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม, 2559. ดัดแปลงแก้ไขโดยผู้วิจัย

ด้วยเนื้อหาส่วนแรกที่ต้องมีการศึกษาการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ผู้วิจัยได้ศึกษาและยกนําสาระสำคัญมาเพื่ออธิบายกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถนำไปใช้ประกอบในการตรวจสอบอาคารโรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนมาจากอาคารพาณิชย์เก่า ในปัจจุบัน ส่วนหลักเพื่อใช้เป็นประโยชน์ให้กับผู้ที่ต้องการศึกษาค้นอื่น ๆ ได้นำไปใช้วิเคราะห์ถึง โอกาสอุปสรรค และข้อจำกัดด้านกฎหมาย เพื่อทราบถึงโอกาสที่สามารถปรับเปลี่ยนให้ถูกต้อง และสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารประกอบกิจการประเภทโรงแรมได้

## 2.2.7 รูปแบบอาคารพาณิชย์ที่ใช้ปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมขนาดเล็ก

**อาคารพาณิชย์** หมายถึง อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม บริการ ธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า 5 แรงม้า และให้ความหมายรวมถึงอาคารอื่นใด ที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร (จากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

จากการสำรวจโรงแรมขนาดเล็กเบื้องต้นและการศึกษาบทความการสำรวจมรดกทางวัฒนธรรมในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกของ กำธร กุลชล (2554) โดยผู้วิจัยสามารถจำแนกประเภทอาคารพาณิชย์ สรุปได้ดังต่อไปนี้

**ตึกแถว** มีกระจายอยู่ทั่วบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ส่วนใหญ่อยู่ติดริมถนน เนื่องจากพัฒนาไปตามเส้นถนนที่ตัดในอดีต สามารถจำแนกลักษณะของตึกแถวตามยุคที่สร้างได้ดังนี้

(1) ตึกแถวยุค พ.ศ. 2405 - 2439 (ปลายรัชกาลที่ 4 - รัชกาลที่ 5) เป็นตึกแถวสูงชั้นเดียวถึงสองชั้น ผนังใช้อิฐก่อหนา หลังคาใช้โครงสร้างไม้มุงด้วยกระเบื้องดินเผา ผนังและโครงสร้างหน้าต่างเป็นประตูไม้ ลักษณะอาคารได้รับอิทธิพลจากจีน อยู่บริเวณถนน เจริญกรุงตอนใน ถนนบำรุงเมือง และบริเวณตลาดน้อย

(2) ตึกแถวยุค พ.ศ. 2439 - 2443 (รัชกาลที่ 5) เป็นตึกแถวสูงสองชั้น โครงสร้างผนังพื้นหลังคามีลักษณะเหมือนกับกลุ่มแรก แต่หลังคามุงกระเบื้องซีเมนต์ มีหน้าต่างเป็นประตูไม้ ลักษณะอาคารเริ่มมีอิทธิพลของตะวันตก อยู่บริเวณถนนเจริญกรุงตอนกลาง เยาวราช ถนนพระสุเมรุ

(3) ตึกแถวยุค พ.ศ. 2443 - 2479 (รัชกาลที่ 6 - รัชกาลที่ 8) เป็นตึกแถวสูงสองชั้นถึงสามชั้นนำคอนกรีตเสริมเหล็กมาใช้ มีรูปแบบกลมกลืนกับทั้งสองกลุ่มแต่มีลักษณะเรียบง่ายขึ้น โดยอยู่บริเวณถนนเจริญกรุงตอนนอก ถนนจักรเพชร

**โรงแรม** ตั้งอยู่ในบริเวณชุมชนเก่าแก่หลังวัดสุทัศน์ที่ประกอบอาชีพกิจการโรงแรม ต่อเนื่องกับกลุ่มโรงแรมริมถนนเฟื่องนคร และชุมชนหลังถนนบำรุงเมืองฝั่งใต้



ภาพที่ 2.6 รูปแบบอาคารพาณิชย์ที่ใช้ปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรม, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้น ผู้วิจัยกำหนดขอบเขตของอาคารพาณิชย์ที่ปรับการใช้สอยเป็นโรงแรมขนาดเล็กได้แก่ รูปแบบอาคารพาณิชย์คอนกรีตเสริมเหล็ก ตั้งแต่ยุครัชกาลที่ 7 เป็นต้นไป เนื่องจากโครงสร้างอาคารสามารถรองรับการปรับเปลี่ยนใช้สอยเป็นโรงแรมขนาดเล็กได้

## 2.3 องค์ประกอบของธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก

### 2.3.1 รูปแบบและประเภทของโรงแรม

โรงแรม คือ สถานที่พักที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ เพื่อเปิดให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับนักเดินทางหรือบุคคลอื่น ๆ โดยมีค่าตอบแทน (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547: มาตรา 4) ธุรกิจโรงแรมเดิมเกิดขึ้นจากความต้องการที่พักในการเดินทางที่ต้องเดินทางไกล และต้องมีการพักค้างแรม ซึ่งรูปแบบของที่พักได้มีความแตกต่างกันไปตามยุคสมัย เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ที่มาใช้บริการ จนทำให้ปัจจุบันมีรูปแบบของที่พักหลากหลายมากขึ้น โดยปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการพัฒนาเป็นที่พักรูปแบบต่าง ๆ (ธนาภา พรประทานเวช, 2558) ได้แก่

(1) รูปแบบวิธีการเดินทางที่เปลี่ยนแปลงไปแต่ละยุคสมัย รวมถึงความก้าวหน้าของเทคโนโลยี

(2) วัตถุประสงค์ในการเดินทาง ถือเป็นแรงผลักดันที่ทำให้ธุรกิจโรงแรมต้องมี การปรับตัวเพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว

ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษารูปแบบและประเภทของโรงแรมเพื่อนำมาเป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดขอบเขตของโรงแรมขนาดเล็กที่เป็นกรณีศึกษาให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้นจากการทบทวนวรรณกรรม ดังต่อไปนี้

**2.3.1.1 ประเภทโรงแรม** การแบ่งประเภทของโรงแรมมีหลายรูปแบบแตกต่างกันตามลักษณะและเกณฑ์ที่ใช้พิจารณา โดยผู้วิจัยยกเกณฑ์จากทางสมาคมโรงแรมแห่งประเทศไทย ดังนี้

**(1) การแบ่งกลุ่มประเภทของโรงแรมตามจำนวนห้องพัก**

เป็นการแบ่งกลุ่มของสมาคมโรงแรมแห่งประเทศไทยสามารถแบ่งออกได้ ดังนี้

ตารางที่ 2.5

แสดงประเภทโรงแรมตามขนาดห้องพัก (สมาคมโรงแรมแห่งประเทศไทย, 2559)

ประเภท	จำนวนห้อง
โรงแรมขนาดเล็ก	โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 30 ห้อง
โรงแรมขนาดกลาง	โรงแรมที่มีห้องพัก 30 – 100 ห้อง
โรงแรมขนาดใหญ่	โรงแรมที่มีห้องพักมากกว่า 100 ห้อง

นอกจากนี้กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ได้กำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็ก ไม่เกิน 4 ห้อง และผู้พักไม่เกิน 20 คน ที่ให้บริการเพื่อหารายได้เสริม ไม่เป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติ แต่ที่นี้ผู้วิจัยขอกำหนดขอบเขตของกรณีศึกษาเป็นโรงแรมขนาดเล็กที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 3 ห้อง แต่ไม่เกิน 30 ห้อง โดยมีผู้พักมากกว่า 20 คน

**(2) การแบ่งประเภทของโรงแรมตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551** สามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ประเภท ดังนี้

โรงแรมประเภท 1 คือ โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

โรงแรมประเภท 2 คือ โรงแรมที่ให้บริการห้องอาหารด้วย

โรงแรมประเภท 3 คือ โรงแรมที่ให้บริการห้องอาหารและสถานบริการหรือห้องประชุม

โรงแรมประเภท 4 คือ โรงแรมที่ให้บริการทั้งห้องอาหาร สถานบริการ และห้องประชุม

มีข้อสังเกตว่ากฎกระทรวงการกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก พ.ศ. 2559 กำหนดใช้ครอบคลุมเฉพาะโรงแรมประเภทที่ 1 และโรงแรมประเภทที่ 2 คือ โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหารด้วย



### 2.3.1.2 รูปแบบของที่พักรวม

จากการศึกษาการแบ่งประเภทของโรงแรมข้างต้นนั้น อาจไม่ครอบคลุมรูปแบบที่พักบริเวณพื้นที่ศึกษาจึงทำการศึกษาเพิ่มเติมจากรูปแบบที่ต่างไปของที่พักรวม (วราลี เวชธรรม, 2555) ที่มีนัยครอบคลุมกิจการโรงแรมที่มีการดำเนินกิจการ ที่คล้ายหรือเหมือนกับโรงแรม ดังนี้

(1) โฮมสเตย์ (Home stay) โฮมสเตย์แตกต่างจากโรงแรมคือเจ้าของกิจการและนักท่องเที่ยว ได้เรียนรู้วิถีชีวิตและวัฒนธรรมซึ่งกันและกันและกันได้รับประสบการณ์แปลกใหม่

(2) เกสต์เฮาส์ (Guesthouse) มีลักษณะโดยทั่วไป คือ เป็นที่พักของเจ้าของบ้าน แบ่งให้ นักท่องเที่ยวได้เข้าพัก ส่วนใหญ่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย และมีจำนวนห้องพักไม่มาก มีเพียงสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานเช่น ห้องน้ำ มีอัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ยที่ 100 – 150 ต่อวัน ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในย่านชุมชนเมืองท่องเที่ยว

(3) บูติกโฮเทล (Boutique Hotel) เป็นที่พักที่มีขนาดไม่ใหญ่มีห้องพักเริ่มต้นตั้งแต่ 2 ห้อง ไปจนถึง 60 ห้อง โดยเน้นด้านการออกแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว มีรูปแบบการสร้างโรงแรมที่น่าสนใจหรือมีการดัดแปลงมาจากอาคารที่มีประวัติศาสตร์ อีกหนึ่งจุดขายคือ การให้บริการเฉพาะกลุ่ม (Customize service) ที่บุคลากรใส่ใจและใกล้ชิด

(4) โฮสเทล (Hostel) ในปัจจุบันเป็นที่พักที่มีลักษณะเป็นห้องนอนรวมที่มีลักษณะ ให้ผู้เข้าพักได้พักร่วมกับผู้อื่น และเป็นการตอบสนองต่อนักท่องเที่ยวที่ต้องการที่พักในราคาประหยัด อีกทั้งมีพื้นที่ส่วนกลางไว้อำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้าพักได้ใช้ร่วมกัน ส่งเสริมให้เกิดการแลกเปลี่ยนวัฒนธรรมหรือประสบการณ์กับผู้เข้าพักคนอื่น ๆ ซึ่งถือว่าเป็นอีกหนึ่งหัวใจหลักของโฮสเทล ดังภาพที่ 2.7



ภาพที่ 2.7 โรงแรมวันซ์ อะเกน โฮสเทล ย่านสำราญราษฎร์ กรุงเทพมหานคร, 2559, สืบค้นจาก:

<http://ucd.hwstatic.com/propertyimages/1/102790/7.jpg>

จากการรวบรวมข้อมูล การแบ่งประเภทและรูปแบบของโรงแรม สามารถจำแนกได้หลากหลายตามเกณฑ์พิจารณา เช่น จำนวนห้องพัก ลักษณะการให้บริการ สถานที่ตั้ง เป็นต้น ซึ่งเกณฑ์เหล่านี้ ในพื้นที่ศึกษาของผู้วิจัยนั้นอาจมีปัญหาในส่วนของ การแยกประเภทของโรงแรมในเบื้องต้น เนื่องจากการตั้งชื่อโรงแรมไม่ได้สอดคล้องกับลักษณะของโรงแรมจริง ๆ แต่เป็นเพียงการใช้ชื่อเพื่อประโยชน์ทางการตลาดเท่านั้น อาทิ การใช้ชื่อ “เกสต์เฮาส์” ทั้งที่ลักษณะของโรงแรมไม่ได้เป็นไปตามลักษณะการตัดแปลงมาจากที่พักอาศัยหรือมีการจัดการโดยเจ้าของ หรือ “บูติกโฮสเทล” ที่ไม่ได้เป็นโรงแรมราคาประหยัด ผู้วิจัยเลือกใช้คำที่ครอบคลุมได้ทั้งหมดคือ “โรงแรมขนาดเล็ก”

## 2.3.2 ประเภทและปัจจัยการใช้งานพื้นที่ของโรงแรมขนาดเล็ก

### 2.3.2.1 ประเภทการใช้งานพื้นที่ของโรงแรมขนาดเล็ก

ผู้วิจัยสรุปวิธีที่กระชับเข้าใจง่ายมาอธิบาย จากการกำหนดมาตรฐานการแบ่งพื้นที่ใช้งานส่วนต่าง ๆ ของ Jones (1991) ดังนี้

- (1) ส่วนหน้าบ้าน (Front-of-house) คือส่วนที่ให้บริการแก่ผู้เข้าพักและบุคคลทั่วไปที่เข้ามาใช้บริการในโรงแรม ได้แก่ โถงต้อนรับ โถงบันได พื้นที่ส่วนกลาง
- (2) ส่วนห้องพัก (Guest room) ได้แก่ ห้องพักรวมตัว และห้องพักกรวม
- (3) ส่วนหลังบ้าน (Back-of-house) คือส่วนอำนวยความสะดวกและส่วนการจัดการของพนักงาน ได้แก่ ห้องเก็บของ ห้องเครื่อง ห้องครัว และห้องพักพนักงาน

โดยมีรายละเอียดของแต่ละพื้นที่จากการอ้างอิงของวรพันธ์ คล้ามไพบูลย์ (2558) ที่ได้ทำการศึกษารวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับที่พักประเภทโฮสเทล ซึ่งถือเป็นหนึ่งในประเภทของที่พักแรม ดังนี้

#### (1) ส่วนหน้าบ้าน (Front-of-house)

- พื้นที่ต้อนรับหรือโถงพักคอย (Facilitate area) เป็นพื้นที่ส่วนแรกของผู้เข้าพักเจอ เป็นพื้นที่ติดต่อกันระหว่างผู้ให้บริการและผู้เข้าพัก ในการอำนวยความสะดวกระหว่างการเข้าพัก ใช้เป็นพื้นที่ส่วนต้อนรับและเป็นพื้นที่แรกที่คุณเข้าพักได้สัมผัสและรับรู้ประสบการณ์ ซึ่งสามารถสร้างภาพลักษณ์จากการออกแบบพื้นที่ได้

- พื้นที่ส่วนกลาง (Common area) เป็นพื้นที่สำคัญและสามารถสร้างความสำเร็จ ให้กับโรงแรมขนาดเล็กได้ เพราะพื้นที่ส่วนกลางที่โดดเด่น สวยงามหรือการสร้างบรรยากาศภายใน เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามาพัก และสร้างประสบการณ์ที่ดีระหว่างการเข้าพักให้กับลูกค้าได้ ซึ่ง

สัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางนั้นไม่มีสัดส่วนที่แน่ชัด ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของพื้นที่ และจุดขายของ โรงแรมขนาดเล็กนั้น ๆ

- พื้นที่ห้องน้ำรวม (Public toilet & shower) เป็นพื้นที่ที่จำเป็นอย่างมาก ซึ่งใน บางโรงแรมจะมีทั้งห้องน้ำในตัวและห้องน้ำรวม ซึ่งมีการแยกสัดส่วนที่ชัดเจน

### (2) ส่วนห้องพัก (Guest room) ส่วนใหญ่แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- ห้องพักส่วนตัวพร้อมห้องน้ำในตัว (Private room with bathroom)
- ห้องพักรวมพร้อมห้องน้ำรวม (Dormitory with shared bathroom)

### (3) ส่วนหลังบ้าน (Back-of-house)

- ห้องเก็บของหรือห้องเก็บผ้าปูเตียง ควรมีย่านอย่างน้อยหนึ่งห้อง ภายในห้องมีที่เก็บ อุปกรณ์ปูเตียงและอุปกรณ์ทำความสะอาดต่าง ๆ ควรมีพื้นที่แยกเสมือนเป็นห้องทำงานของแม่บ้าน

- ห้องเครื่องหรือห้องช่าง ประกอบไปด้วย ห้องปั้มน้ำ ห้องเมนไฟฟ้า

- ห้องพักพนักงาน เป็นพื้นที่เก็บของส่วนตัว หรือห้องสำหรับพักผ่อนของพนักงาน

- ห้องครัว เป็นพื้นที่จัดเตรียมอาหารสำหรับผู้เข้าพัก ที่บางโรงแรมไม่จำเป็นต้องมีก็ได้

ตามจุดขายการให้บริการของแต่ละโรงแรม

โดยพื้นที่ต่าง ๆ เหล่านี้มีการแบ่งสัดส่วนและจัดวางผังอาคารที่แตกต่างกันจาก ปัจจัยที่สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้ (วรพันธ์ คล้ามไพบูลย์, 2558)

(1) จุดขายของโรงแรมขนาดเล็ก ที่บางแห่งเน้นการจัดพื้นที่ความสงบ บางแห่ง เน้นพื้นที่เพื่อให้ผู้เข้าพักได้พบปะสังสรรค์

(2) ลักษณะของโครงสร้างเก่า ส่งผลต่อการแบ่งขนาดห้องและพื้นที่ต่าง ๆ

(3) ทำเลที่ตั้งของโรงแรม ที่สิ่งแวดล้อมหรือกิจกรรมรอบ ๆ บริเวณโรงแรมนั้นส่งผลต่อการจัดผังการใช้พื้นที่

## 2.4 การสร้างแบรนด์สำหรับธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก

ความหมายของแบรนด์ สำหรับโรงแรมเป็นดัชนีชี้วัดประสบการณ์ของผู้บริโภค หรือ ผู้เข้าพักที่ได้รับจากการใช้บริการของโรงแรมนั้น เช่น ผู้เข้าพักได้ใช้บริการที่พักของโรงแรมขนาดเล็ก แล้วชื่นชมบรรยากาศบริเวณที่พักของโรงแรม แบรนด์หมายถึงสิ่งที่ปรากฏในความเข้าใจ หรือ สัมผัส เป็นความเข้าใจและความทรงจำของผู้บริโภคที่เกิดจากประสบการณ์ต่อการบริการนั้น ๆ หลังจากการ

ใช้บริการนอกจากประสบการณ์ของผู้เข้าพักที่ได้รับจากการใช้บริการเป็นสำคัญยังเกี่ยวข้องกับภาพลักษณ์ของแบรนด์ที่เจ้าของนำเสนอ (กมล รัตนวิระกุล, 2543)

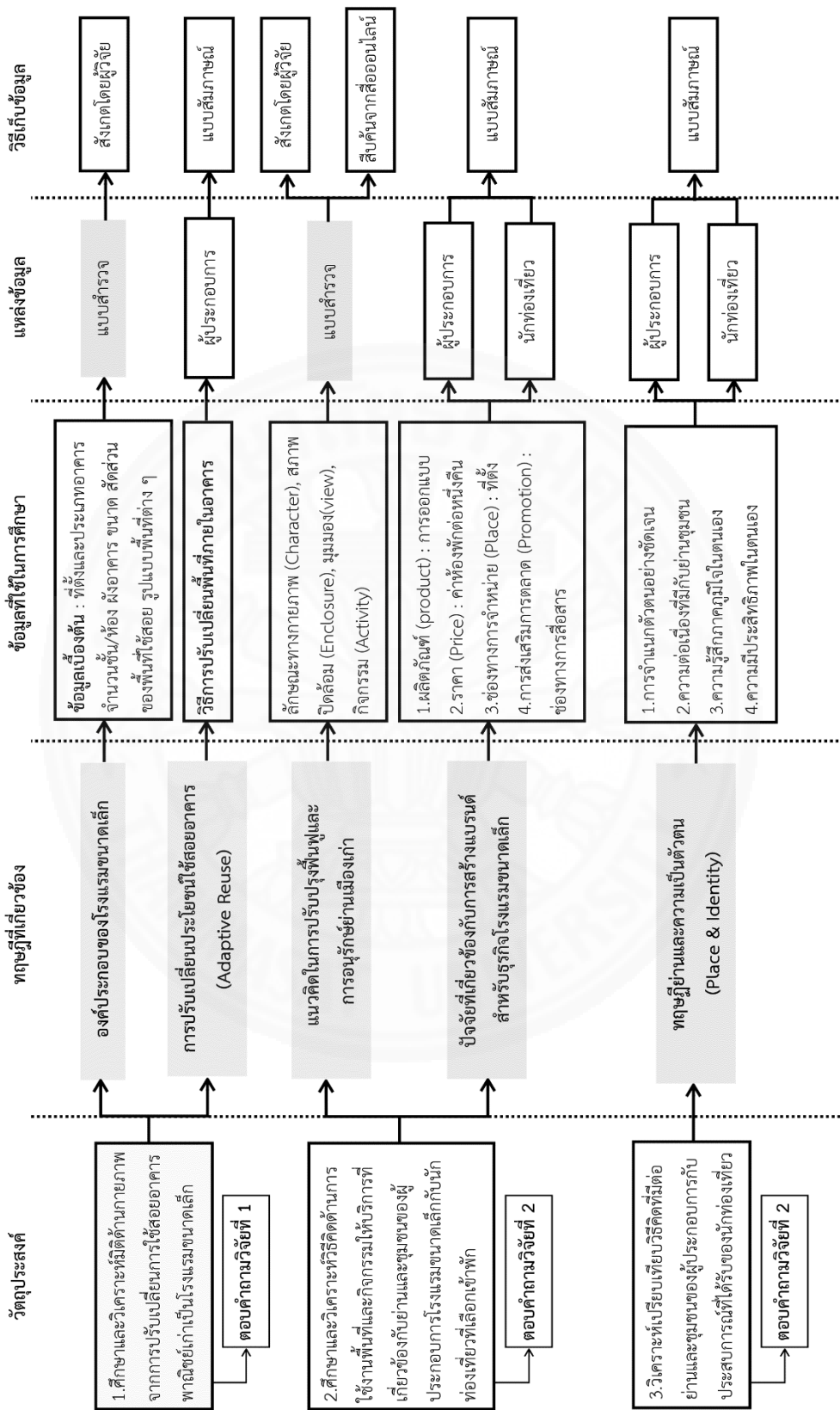
โดยสรุปได้ว่า ภาพลักษณ์ของแบรนด์ และการสื่อสารสู่สาธารณะ เป็นอีกหนึ่งปัจจัยในการสร้างการรับรู้สำหรับผู้เข้าพัก แต่หลังจากผู้เข้าพักได้ใช้บริการแล้วความสำคัญของภาพลักษณ์จะลดลง และแทนด้วยความรู้สึกของผู้เข้าพักที่มีต่อประสบการณ์การใช้บริการโดยตรง ซึ่งจะแสดงผลลัพธ์ที่มีต่อโรงแรมขนาดเล็ก อาจเป็นไปได้ว่าประสบการณ์การบริการที่ลูกค้าได้รับอาจแตกต่างกับคำโฆษณาได้ โดยประสบการณ์ประเมินคุณค่าของบริการทั้งในส่วนของโรงแรมขนาดเล็กและบริษัทยาน

#### 2.4.1 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการสร้างแบรนด์โรงแรมขนาดเล็ก

ผู้วิจัยได้ศึกษาองค์ประกอบที่เชื่อมโยงแนวคิดของผู้ประกอบการ และนักท่องเที่ยว โดยมีตัวแปรที่สามารถนำมาวิเคราะห์ได้ ได้แก่ ฟิลลิป คอตเลอร์ ได้นำเสนอปัจจัยด้านอุปทาน 4P คือ ผลิตภัณฑ์ (Product) ราคา (Price) สถานที่จัดจำหน่าย (Place) การส่งเสริมการขาย (Promotion) เพื่อประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจซึ่งผู้วิจัยได้ทำการตีความ ได้ดังนี้

- (1) ผลิตภัณฑ์ (Product) คือ ตัวอาคารและการออกแบบอาคารของโรงแรมขนาดเล็ก
- (2) ราคา (Price) คือ ค่าห้องพักต่อหนึ่งคืนของโรงแรมขนาดเล็ก
- (3) ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) คือ ทำเลที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็ก
- (4) การส่งเสริมการตลาด (Promotion) คือ การสร้างแพคเกจต่าง ๆ ผ่านช่องทางการสื่อสาร

จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้นนี้ ผู้วิจัยได้รู้ความหมาย แนวคิดและทฤษฎีที่มีความสัมพันธ์สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการศึกษาและวิเคราะห์มิติด้านกายภาพและกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นย่านและชุมชนของโรงแรมขนาดเล็ก ในพื้นที่ย่านเมืองเก่า อาทิเช่น แนวคิดเกี่ยวกับการอนุรักษ์พื้นที่ย่านเมืองเก่า แนวคิดเกี่ยวกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร และแนวคิดในการจัดการพื้นที่และการให้บริการของโรงแรมขนาดเล็ก โดยผู้วิจัยได้นำแนวคิดที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการออกแบบการวิจัย และนำเสนอผลการวิจัยต่อไป



ภาพที่ 2.8 สรุปวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับวิธีการนำไปใช้ในการเก็บข้อมูล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

## บทที่ 3

### วิธีการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาและวิเคราะห์มิติทางด้านทางกายภาพจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก โดยมีการจัดลำดับปัจจัยทางการตลาดที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญในการเลือกเข้าพักโรงแรมขนาดเล็กและ มีการเปรียบเทียบวิธีคิดด้านการออกแบบและการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นย่านและชุมชนของผู้ประกอบการกับการรับรู้ของนักท่องเที่ยวที่เลือกเข้าพัก การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจกรณีศึกษา (Case Study Research) ซึ่งเป็นการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ ทั้งจากการสำรวจและ การสัมภาษณ์ที่มีหลักฐานหรือข้อมูลมาตรวจสอบ โดยผู้วิจัยได้กำหนดระเบียบวิธีวิจัยภายใต้ขั้นตอน การดำเนินงานวิจัย 4 ส่วน ได้แก่

- 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
- 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

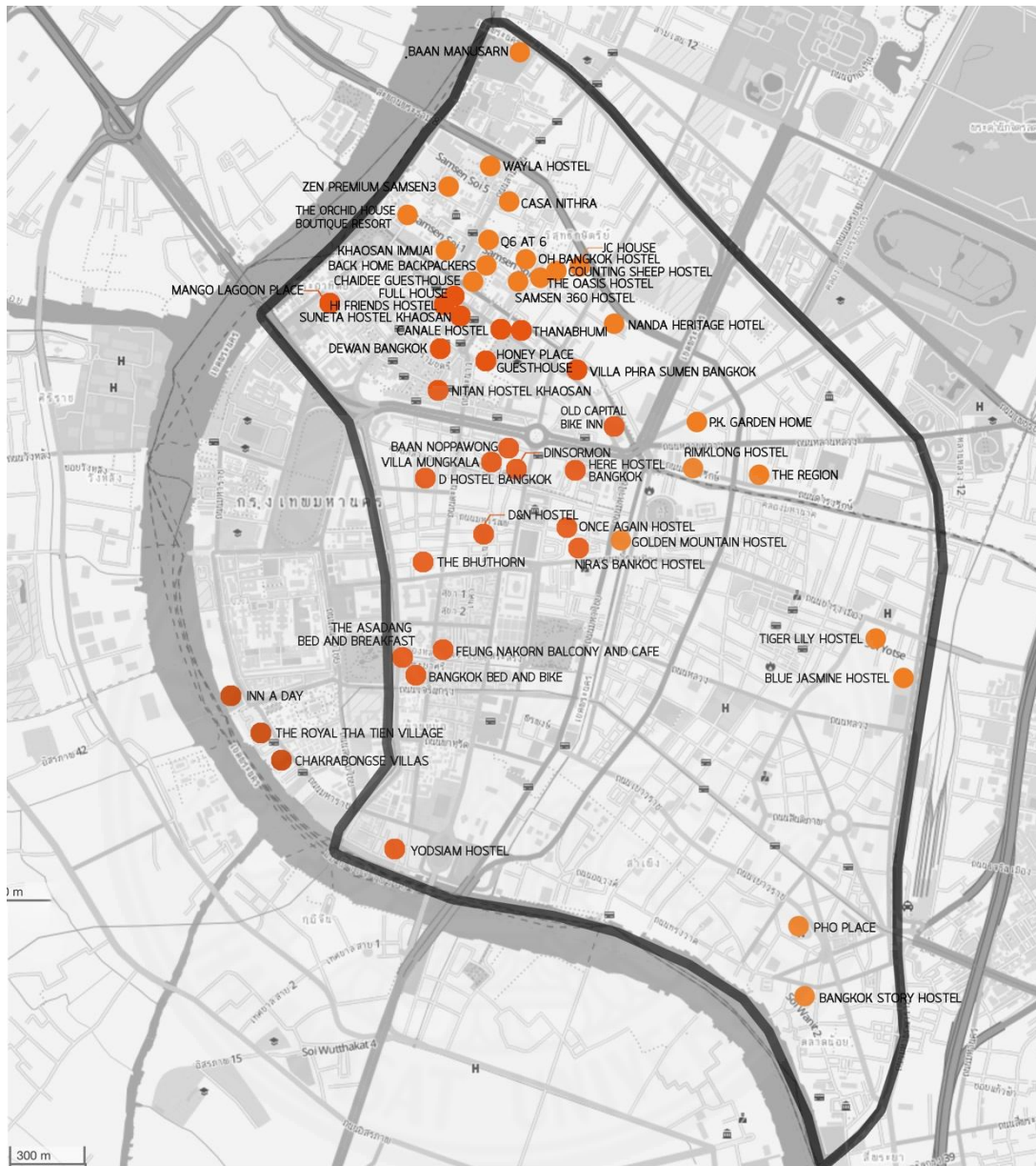
#### 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรในการวิจัยครั้งนี้ สามารถแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มหลักได้แก่

**3.1.1 ประชากรด้านอาคาร** เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เบื้องต้นของโรงแรมในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ทั้งหมดจำนวน 203 ราย โดยมีการจัดแบ่งตามข้อมูลเริ่มจาก

- (1) เกณฑ์ขนาดของโรงแรม คือ เป็นโรงแรมที่มีจำนวน 3 – 30 ห้อง โดยเหลือจำนวน 151 โครงการ
- (2) ตรวจสอบคะแนนความนิยมเฉลี่ยของผู้เข้าพักจากสื่อออนไลน์ ในเว็บไซต์ ได้แก่ [www.agoda.com](http://www.agoda.com), [www.booking.com](http://www.booking.com) และ [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com) โดยกำหนดเกณฑ์เบื้องต้นให้โรงแรมขนาดเล็กที่ได้รับพิจารณาอยู่ในระดับดีมากคือ มากกว่า 8.5 คะแนน โดยเหลือจำนวน 48 โครงการ ดังต่อไปนี้



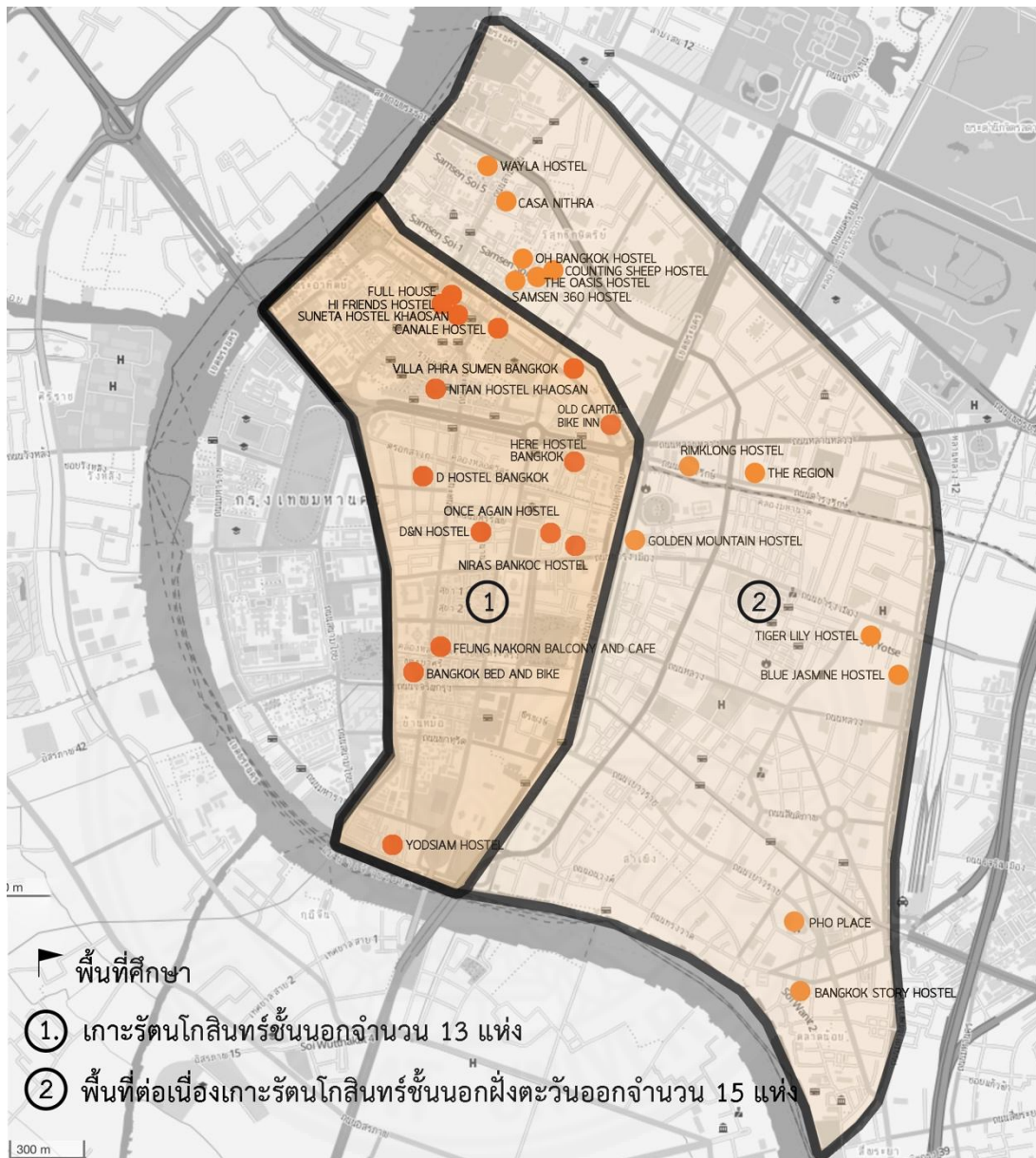


ภาพที่ 3.1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็กที่เป็นกรณีศึกษา, 259, ดัดแปลงแก้ไขโดยผู้วิจัย

และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการวิจัยผู้วิจัยได้วิเคราะห์ลำดับความสำคัญที่มีมิติทางกายภาพเกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่า ซึ่งมีเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(3) เป็นโรงแรมที่มีรูปแบบการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากอาคารพาณิชย์เก่า ตั้งแต่ยุครัชกาลที่ 7 ถึงปัจจุบัน เนื่องจากมีลักษณะโครงสร้างของอาคารสามารถรองรับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นโรงแรมขนาดเล็กได้ โดยเหลือจำนวน 28 โครงการ ดังรูปภาพต่อไปนี้





ภาพที่ 3.2 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็กที่เป็นกรณีศึกษา, 2559, ดัดแปลงแก้ไขโดยผู้วิจัย

(4) พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งอาคารที่อยู่ในย่านการค้าดั้งเดิม (สำนักผังเมือง, 2554) ที่ยังมีกิจกรรมเป็นลักษณะเฉพาะ สามารถบ่งบอกความแตกต่างจากพื้นที่บริเวณอื่นได้ โดยพิจารณาองค์ประกอบอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างจากการศึกษาของ (Lee, 2007) ดังนี้

### ลักษณะที่พิเศษในด้านกายภาพ (Physical distinctiveness)

การมีสัญลักษณ์ของเมือง (icon) สามารถสร้างความพิเศษและการจดจำกับเมืองได้ เช่น อาคารที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น หรือมีประติมากรรมตลอดจนสิ่งปลูกสร้าง ที่สามารถเป็นสัญลักษณ์ของพื้นที่ได้ ได้แก่

(1) ย่านราชดำเนิน ทำเลที่มีกลุ่มอาคารเป็นลักษณะเฉพาะในบริเวณถนนราชดำเนิน และประติมากรรม อนุสาวรีย์ ที่เป็นสัญลักษณ์ของพื้นที่

### ลักษณะที่พิเศษที่จับต้องไม่ได้ (Intangible distinctiveness)

มีความเกี่ยวข้องเศรษฐกิจสร้างสรรค์และวัฒนธรรม สร้างลักษณะที่พิเศษให้กับเมือง และดึงดูดให้เกิดการท่องเที่ยวจากการสร้างภาพลักษณ์ทางการตลาด เช่น การรวมกลุ่มร้านค้าอาหารพื้นถิ่นต่าง ๆ ทำให้เกิดเป็นย่านที่มีชื่อเสียงด้านอาหารริมทาง (street food) ซึ่งช่วยส่งเสริมด้านการตลาดและภาพลักษณ์ของเมือง ได้แก่

(2) ย่านสำราญราษฎร์ เสาชิงช้า ทำเลอยู่ใกล้แหล่งอาหารริมทางเช่น ผัดไททิพย์สมัย และแหล่งร้านค้าอาหารพื้นถิ่นต่าง ๆ ในพื้นที่

### ลักษณะที่พิเศษในด้านประโยชน์ใช้สอย (Functional distinctiveness)

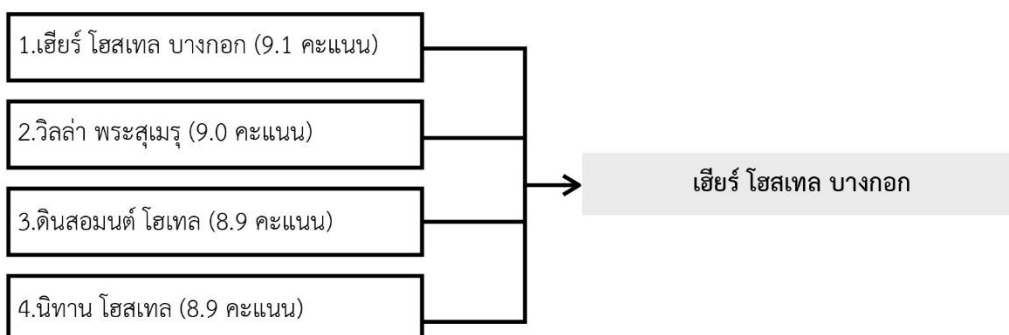
ส่วนของพื้นที่เมืองที่มีความชัดเจนในด้านบทบาทประโยชน์ใช้สอย ในด้านเศรษฐกิจและความชำนาญพิเศษบางอย่างที่ให้บริการแก่ชุมชนโดยรอบ ซึ่งเมื่อกิจกรรมมีการเติบโตขึ้นจะดึงดูดให้ห้างร้านต่าง ๆ เข้ามารวมตัวอยู่ใกล้กันมากขึ้นได้แก่

(3) ย่านภูเขาทอง ถนนบริพัตร วัดสระเกศ แหล่งรวมการค้าไม้ทำให้เกิดภาพลักษณ์ของร้านค้าหรือกิจกรรมที่คล้ายคลึงกันในพื้นที่ และอยู่ใกล้กับแหล่งการค้าอาหาร ผัดไททิพย์สมัย

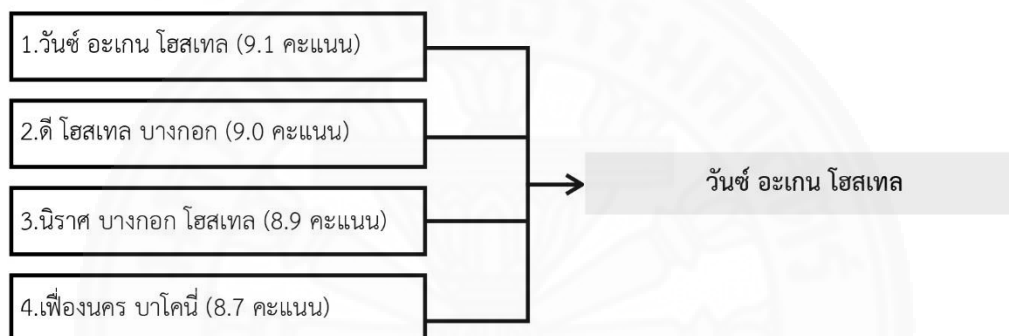
(4) ย่านเชียงกง ถนนทรงวาด เขาวราช ที่มีบทบาทด้านเศรษฐกิจหรือความชำนาญเป็นพิเศษคือเป็นแหล่งเครื่องยนต์เก่า และอยู่ใกล้กับแหล่งการค้าอาหาร เขาวราช

(5) สุดท้ายผู้วิจัยได้คัดเลือกโรงแรมขนาดเล็กที่ได้รับความนิยมโดยเฉลี่ยสูงสุดในการเลือกเข้าพักจากสื่อออนไลน์ [www.agoda.com](http://www.agoda.com), [www.booking.com](http://www.booking.com) และ [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com) เก็บข้อมูลช่วงวันที่ 1 ตุลาคม - 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 ในกลุ่มทำเลที่ตั้ง (1), (2), (3) และ (4) ข้างต้น ทำเลละ 1 โครงการ ได้แก่ วันซ์ อะเกน โฮสเทล (Once again hostel), โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล (Golden mountain hostel), เฮียร์ โฮสเทล บางกอก (Here hostel Bangkok) และ บางกอก สตอรี โฮสเทล (Bangkok story hostel) โดยมีรายละเอียดของการคัดเลือกโรงแรมส่วนสุดท้าย ดังนี้

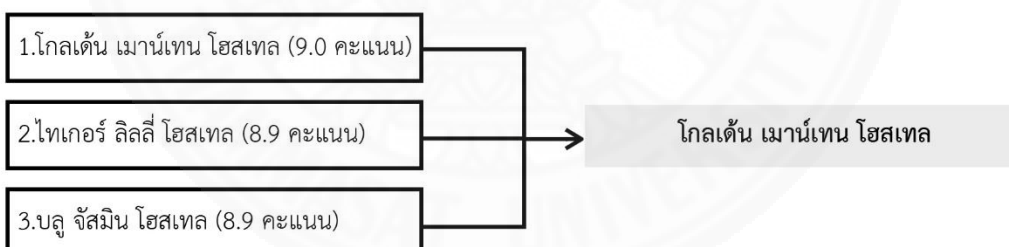
## (1) ย่านราชดำเนิน



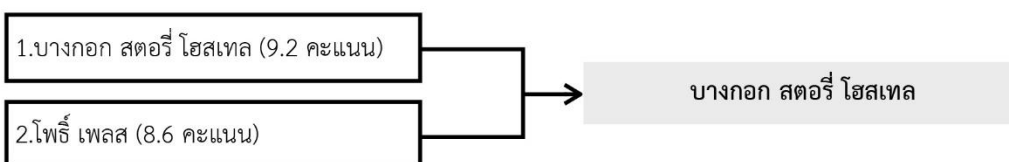
## (2) ย่านสำราญราษฎร์



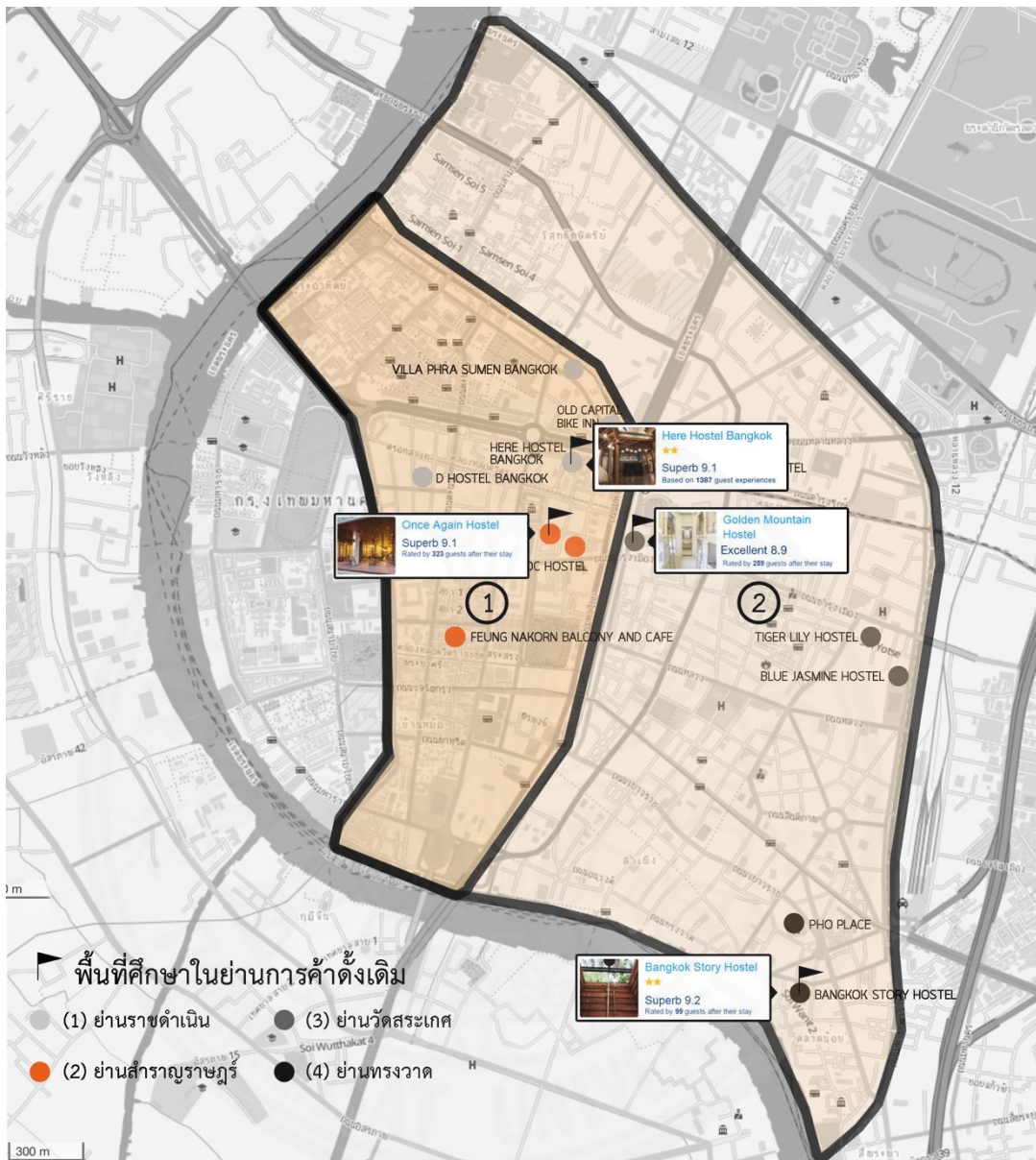
## (3) ย่านวัดสระเกศ



## (4) ย่านทรงวาด



ภาพที่ 3.3 แสดงโรงแรมขนาดเล็กที่ได้รับความนิยมสูงสุดในการเลือกเข้าพักโดยเฉลี่ยจากสื่อออนไลน์ [www.agoda.com](http://www.agoda.com), [www.booking.com](http://www.booking.com) และ [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com) มาเป็นตัวแทนกรณีศึกษา, ดัดแปลงแก้ไขโดยผู้วิจัย, 2559



ภาพที่ 3.4 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็กที่เป็นกรณีศึกษา, 2559, ดัดแปลงแก้ไขโดยผู้วิจัย

**3.1.2 ผู้ประกอบการ** หรือบุคลากรของโรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่า โดยเลือกแบบเฉพาะเจาะจงคือเป็นผู้ประกอบการใน 4 โรงแรมข้างต้น

**3.1.3 นักท่องเที่ยว** เลือกแบบเฉพาะเจาะจง เป็นนักท่องเที่ยวที่เข้าพักใน 4 โรงแรม เนื่องจากผู้วิจัยมีข้อจำกัดด้านเวลาในการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนั้นในการสุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวของ



ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับนักท่องเที่ยวที่เลือกเข้าพักโรงแรมละ 15 - 20 คน โดยนำมาใช้ในการวิเคราะห์วิธีคิดและเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการในขั้นต่อไป

### 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยใช้เครื่องมือในการศึกษาแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

**3.2.1 แบบสำรวจลักษณะทางกายภาพของโรงแรม** คือการเก็บข้อมูลทางกายภาพของโรงแรม ผู้วิจัยทำการเก็บข้อมูลทั้งด้านปฐมภูมิ คือ การลงพื้นที่ เพื่อเก็บข้อมูลโดยใช้กล้องถ่ายรูปและแบบสำรวจด้วยตนเอง และด้านทุติยภูมิ คือ จากสื่อสิ่งพิมพ์และสื่อออนไลน์จากนั้นจึงนำข้อมูลมาเรียบเรียง เพื่อนำมาวิเคราะห์ด้านกายภาพและวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก โดยผู้วิจัยแบ่งการสำรวจออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของโรงแรมที่มีการสำรวจได้แก่ ชื่อโรงแรม จำนวนชั้น จำนวนห้อง รูปแบบอาคาร รูปแบบห้องพัก และบริบทโดยรอบ

ส่วนที่ 2 รูปลักษณ์ภายนอกอาคารก่อนและหลังการปรับเปลี่ยน

ส่วนที่ 3 ผังของโรงแรมกรณีศึกษาเพื่อใช้วิเคราะห์การจัดวางพื้นที่ใช้สอย

**3.2.2 แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ** เป็นเครื่องมือที่ใช้ประกอบการสัมภาษณ์กับผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กจำนวน 4 คน โดยสอบถามเกี่ยวกับแนวคิดในการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กโดยเฉพาะวิธีคิดด้านการปรับเปลี่ยนและการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชน โดยนัดสัมภาษณ์แบบตัวต่อตัวและมีการบันทึกเสียงแล้วนำไปวิเคราะห์ประเมินผล ซึ่งข้อมูลที่สัมภาษณ์จะประกอบไปด้วย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์และภูมิหลังของอาคาร เช่น อายุอาคาร

ส่วนที่ 2 ข้อมูลปัจจัยที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก

ส่วนที่ 3 ข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนพื้นที่

ส่วนที่ 4 ข้อมูลประสบการณ์การรับรู้ที่มีต่อย่านและชุมชนของผู้ประกอบการและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการให้บริการของโรงแรมกับย่านและชุมชน

**3.2.3 แบบสัมภาษณ์นักท่องเที่ยว** เป็นเครื่องมือที่ใช้ประกอบการสัมภาษณ์กับนักท่องเที่ยวจำนวนที่ละ 15 - 20 คน โดยสอบถามเกี่ยวกับวิธีคิดด้านการใช้พื้นที่และการบริการของโรงแรมขนาดเล็กที่เลือกเข้าพักไปวิเคราะห์ประเมินผล ซึ่งข้อมูลที่สัมภาษณ์จะประกอบไปด้วย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์ เช่น เชื้อชาติของผู้เข้าพัก

ส่วนที่ 2 ข้อมูลปัจจัยที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญในการเลือกเข้าพัก

ส่วนที่ 3 ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์เปรียบเทียบประสบการณ์นักท่องเที่ยวผู้เข้าพักได้รับที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการให้บริการของโรงแรมกับย่านและชุมชน

### 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.3.1 การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก โดยศึกษาจากสื่อสิ่งพิมพ์ สื่ออิเล็กทรอนิกส์ มีเนื้อหาศึกษาดังนี้

3.3.1.1 วิธีคิดแบบเป็นระบบของการท่องเที่ยว

3.3.1.2 แนวคิดการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร (Adaptive reuse)

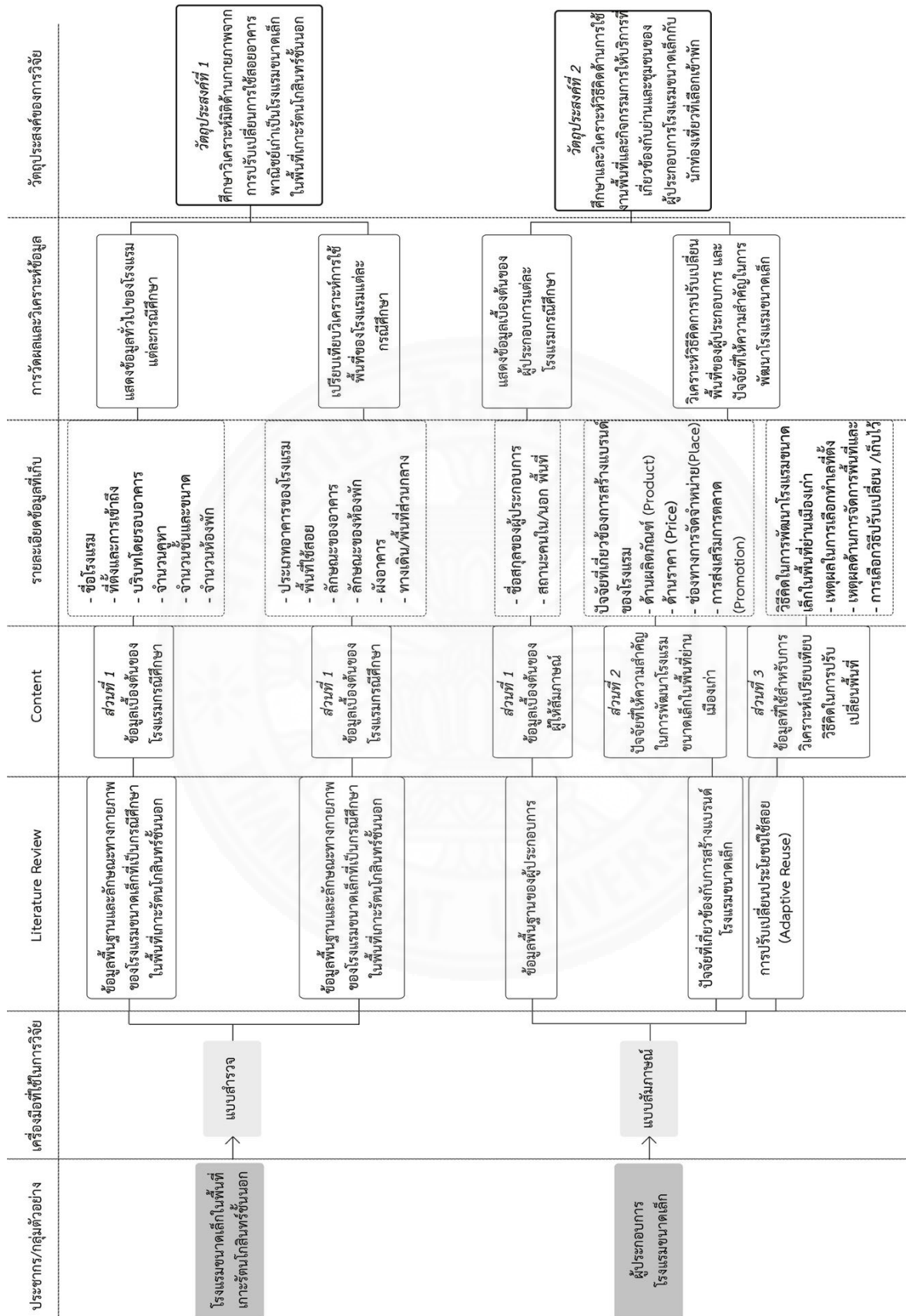
3.3.1.3 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับย่านและความเป็นตัวตน

3.3.1.4 องค์ประกอบของธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก

3.3.1.5 ข้อมูลเบื้องต้นของโรงแรมขนาดเล็กแต่ละกรณีศึกษา

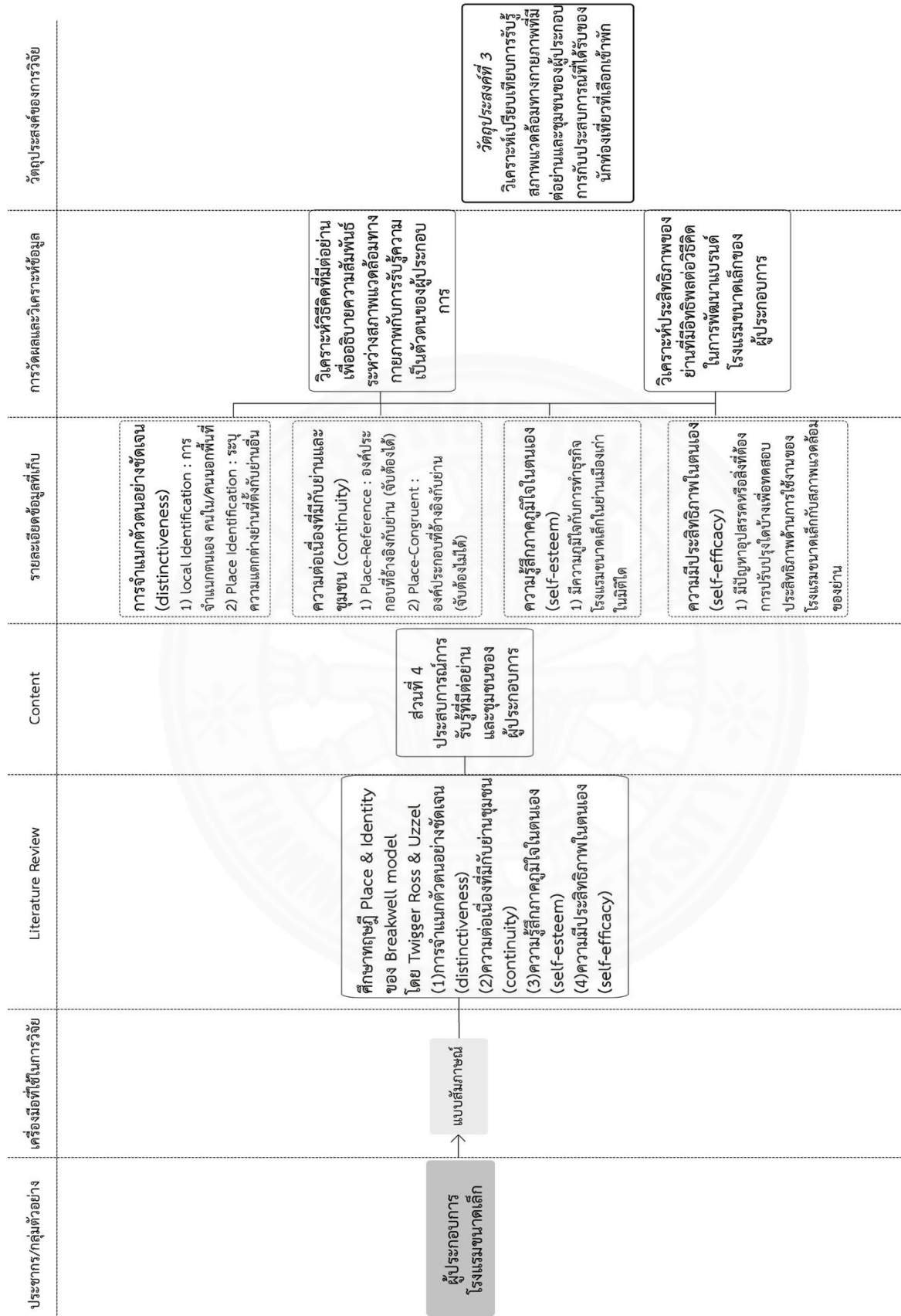
3.3.2. การสำรวจภาคสนาม เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารพาณิชย์เก่าที่ปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ทั้งส่วนการวางผังอาคาร สัดส่วนพื้นที่ และการแบ่งพื้นที่ใช้สอยก่อนและหลังการปรับเปลี่ยน

3.3.3 การสัมภาษณ์ เพื่อนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบวิธีคิดของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยว มีนัยสำคัญที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ให้ความสำคัญและวิธีคิดทางด้านการปรับเปลี่ยนพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชน โดยการสัมภาษณ์นั้นจะมีความสัมพันธ์ของแนวคิดทฤษฎี ตัวแปร และเครื่องมือที่ใช้ดังต่อไปนี้

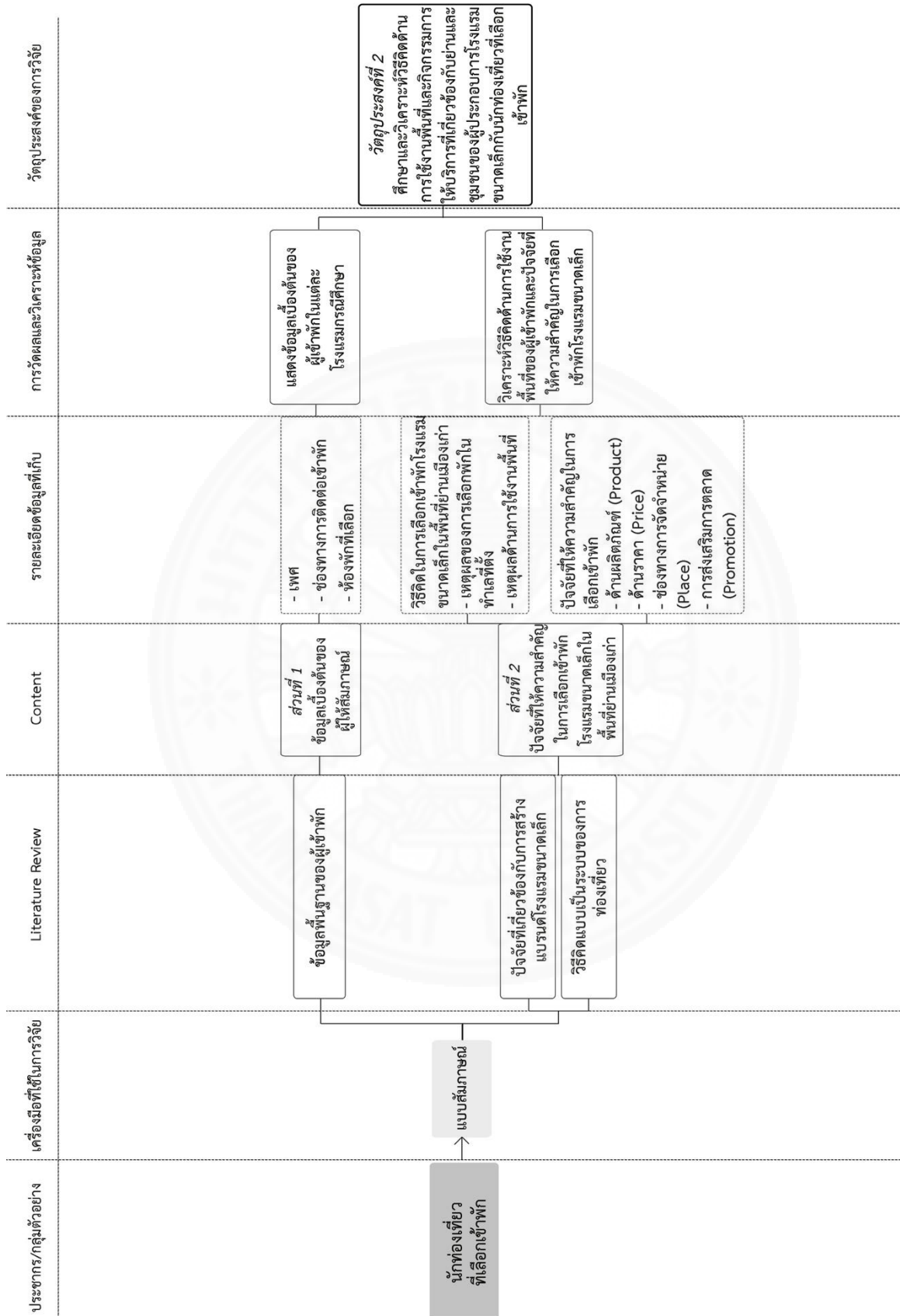


ภาพที่ 3.5 แผนภาพแสดงโครงสร้างการเก็บข้อมูลของการสำรวจและการสัมภาษณ์, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

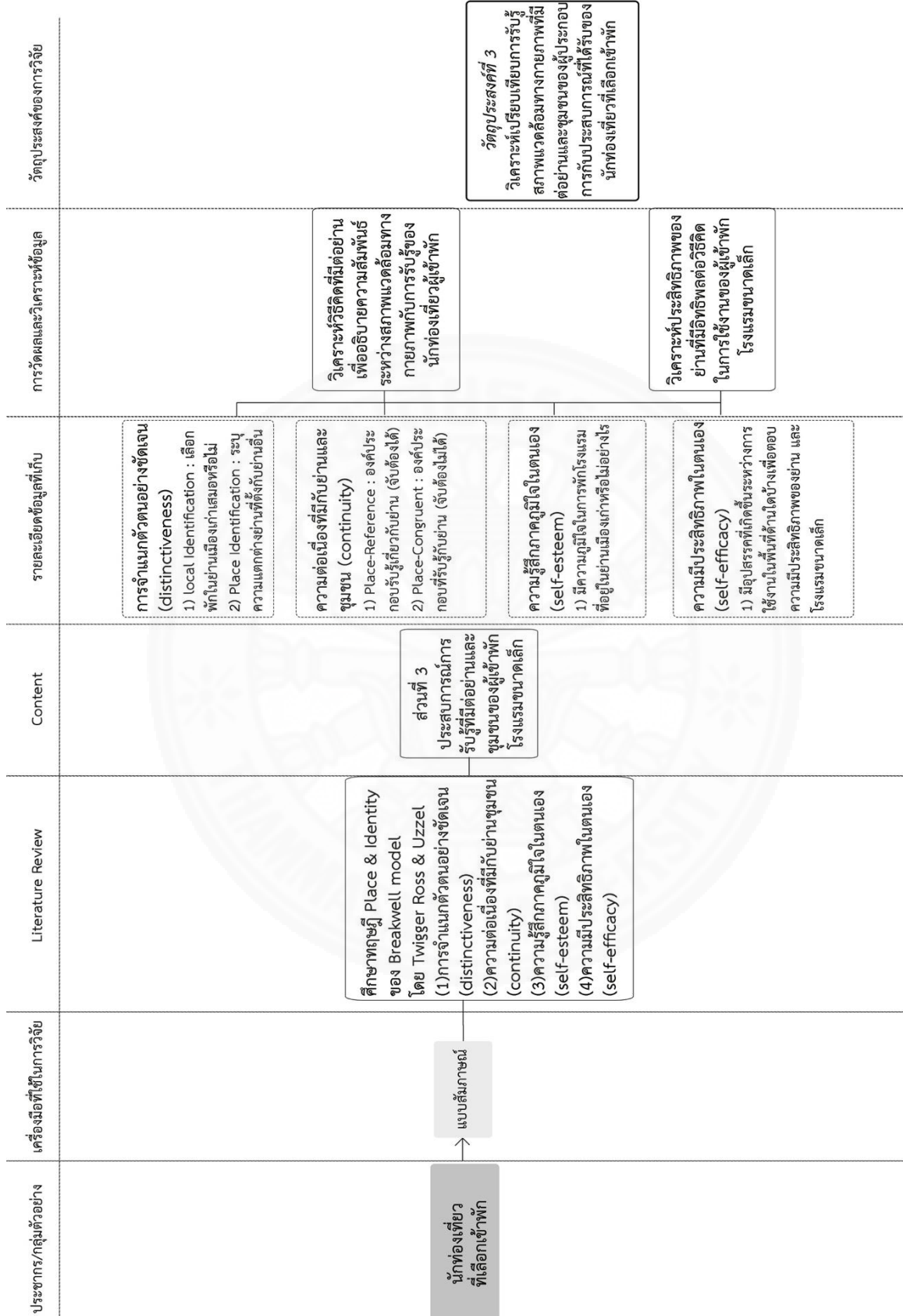




ภาพที่ 3.6 แผนภาพแสดงโครงสร้างการเก็บข้อมูลของการสำรวจและการสัมภาษณ์ (ต่อ1), จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559



ภาพที่ 3.7 แผนภาพแสดงโครงสร้างการเก็บข้อมูลของการสำรวจและการสัมภาษณ์ (ต่อ2) จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559



ภาพที่ 3.8 แผนภาพแสดงโครงสร้างการเก็บข้อมูลของการสำรวจและสัมภาษณ์ (ต่อ3) จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

### 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.4.1 นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจเชิงวิชาการเพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ และกำหนดตัวแปรที่จะนำไปจัดทำแบบสัมภาษณ์

3.4.2 นำตัวแปรที่ได้จากการวิเคราะห์มาเป็นโครงสร้างในการออกแบบสัมภาษณ์ในเรื่องวิถีชีวิตทางการปรับเปลี่ยนและการบริการโรงแรมขนาดเล็กและปัจจัยทางการตลาดที่ให้ความสำคัญของนักท่องเที่ยวและผู้ประกอบการ โดยจะทำการวิเคราะห์และเปรียบเทียบข้อมูลเพื่ออธิบายลักษณะต่าง ๆ ของตัวแปรที่ทำการศึกษา

3.4.3 นำผลการวิเคราะห์ข้อมูลในข้อ 1 และ 2 มาวิเคราะห์เปรียบเทียบหาความสัมพันธ์วิธีคิดของนักท่องเที่ยวและผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อนำมาตอบคำถามงานวิจัยดังต่อไปนี้

(1) ผู้ประกอบการมีวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กในย่านเมืองเก่าอย่างไร

(2) ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวมีวิธีคิดในการใช้ประโยชน์จากย่านเมืองเก่า ที่สอดคล้องกันหรือไม่

## บทที่ 4

### ผลการวิจัยและอภิปรายผล

จากการศึกษาการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กโดยการใช้ประโยชน์จากย่านเมืองเก่า ในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ผู้วิจัยได้แบ่งการนำเสนอผลการศึกษาดังตามวัตถุประสงค์ดังหัวข้อต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ที่1 ศึกษาและวิเคราะห์มิติด้านกายภาพจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

4.1 จากผลการสำรวจลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก

วัตถุประสงค์ที่2 ศึกษาและวิเคราะห์วิธีคิดด้านการใช้งานพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชนของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กกับนักท่องเที่ยวที่เลือกเข้าพัก

4.2 จากผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กจำนวน 4 คน และจากผลการสัมภาษณ์ผู้เข้าพักโรงแรมขนาดเล็กจำนวนที่ละ 15-20 คน

วัตถุประสงค์ที่3 วิเคราะห์เปรียบเทียบการรับรู้สภาพแวดล้อมทางกายภาพทางกายภาพที่มีต่อย่านและชุมชนของผู้ประกอบการกับประสบการณ์ที่ได้รับของนักท่องเที่ยวที่เลือกเข้าพัก

4.3 จากผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กจำนวน 4 คน และจากผลการสัมภาษณ์ผู้เข้าพักโรงแรมขนาดเล็กจำนวนที่ละ 15-20 คน

#### 4.1 ผลการสำรวจลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก

ในการสำรวจลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก เป็นการเก็บข้อมูลเพื่อศึกษารูปแบบทางกายภาพ ทั้งส่วนทำเลที่ตั้ง บริบท ผังอาคาร รูปแบบห้องพัก และนำข้อมูลมาทำการ วิเคราะห์ เปรียบเทียบสัดส่วน โดยประเด็นที่จะทำการวิเคราะห์มีดังนี้

4.1.1 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพและบริบทโดยรอบโรงแรมขนาดเล็ก

4.1.2 เปรียบเทียบรูปแบบของรูปลักษณ์ภายนอกอาคาร (Facade)

4.1.3 เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้พื้นที่ของแต่ละกรณีศึกษา

4.1.4 วิเคราะห์ผังอาคารของแต่ละกรณีศึกษา

4.1.4.1 เปรียบเทียบรูปแบบของห้องพัก

4.1.4.2 เปรียบเทียบรูปแบบการใช้พื้นที่สัญจรและพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ

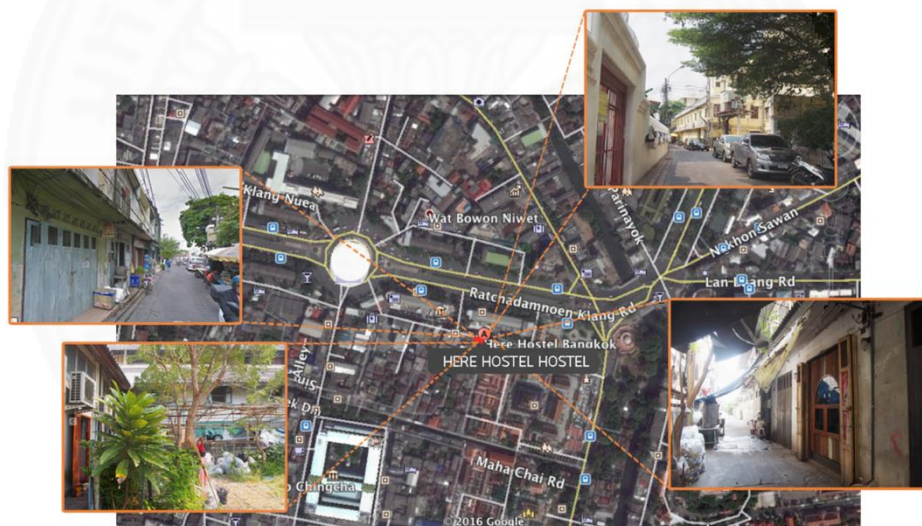


#### 4.1.1 ข้อมูลเบื้องต้นและลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก

ส่วนแรกนี้ ผู้วิจัยมีเงื่อนไขในการเรียบเรียงผลการศึกษาจากอายุอาคารของกรณีศึกษาที่มากที่สุดไปจนถึงน้อยที่สุดของโรงแรมขนาดเล็กที่เป็นกรณีศึกษา ดังต่อไปนี้

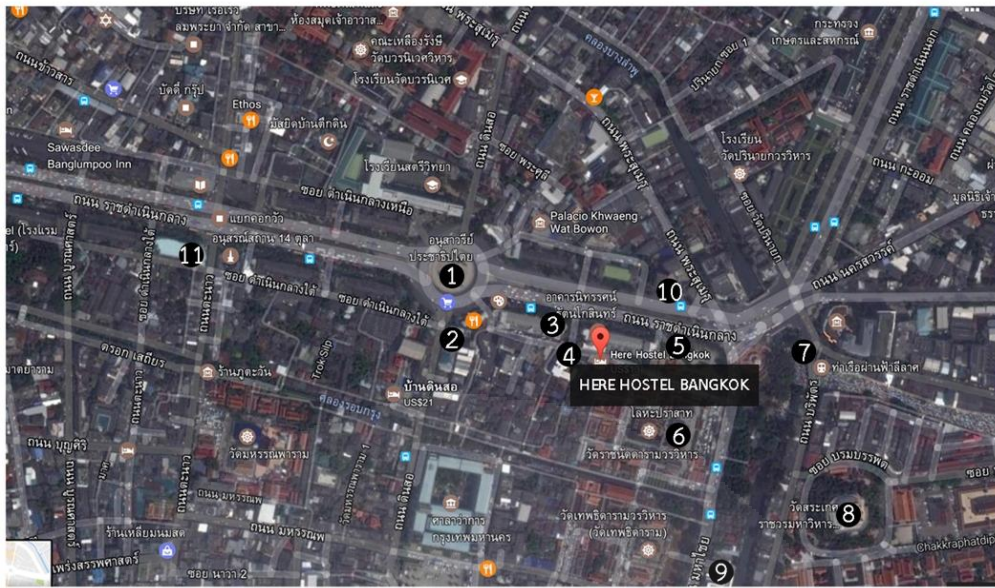
##### (1) เฮียร์ โฮสเทล บางกอก (Here hostel bangkok)

ที่ตั้งอยู่ที่ 196/3-8 ถนนราชดำเนินกลาง แขวงบวรนิเวศ เขตพระนคร ข้างสาร, กรุงเทพมหานคร เป็นโรงแรมขนาดเล็กที่เปิดทำการมาเป็นระยะเวลาเวลา 2 ปี การใช้งานเดิมเป็นตึกแถวปล่อยเช่าถูกทิ้งร้างที่ไม่ได้มีการใช้งาน และมีอายุอาคารเดิม 90 ปี ลักษณะอาคารเป็นตึกแถว 4 คูหา จำนวน 2 ชั้น โดยมีห้องพักทั้งหมด 10 ห้อง เป็นแบบห้องพักรวมและห้องพักส่วนตัว รองรับผู้เข้าพักได้สูงสุด 50 คน ด้านการเงินมีงบประมาณในการปรับปรุงอาคารทั้งสิ้น 8 ล้านบาท โดยมีค่าบริหารจัดการคิดเป็น 5,000 บาทต่อเตียง/เดือน



ภาพที่ 4.1 แสดงที่ตั้งอาคารโรงแรมเฮียร์ โฮสเทล บางกอก ริมนถนนราชดำเนิน, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

จากการสำรวจของผู้วิจัย พบว่าพื้นที่โดยรอบมีลักษณะพิเศษในด้านกายภาพที่สามารถสร้างการจดจำแก่นักท่องเที่ยวได้ ได้แก่ อาคารริมถนนราชดำเนิน อนุสาวรีย์ประชาธิปไตย และพื้นที่ปลูกต้นไม้ริมทางเท้า ส่วนข้อมูลแผ่นพับแนะนำการท่องเที่ยวในย่านของโรงแรมนั้นสามารถจำแนกได้เป็น สถานที่ท่องเที่ยวโดยรอบ ได้แก่ นิทรรศรัตนโกสินทร์ ภูเขาทอง และถนนข้าวสาร ส่วนการให้บริการในย่านในรูปแบบของแหล่งอำนวยความสะดวกด้านอาหาร ซึ่งมีความแตกต่างคือ มีการแนะนำร้านอาหารท่องเที่ยวกลางคืนอื่นๆ ในบริเวณย่าน และสุดท้ายคือรูปแบบการเดินทางที่ให้ความสำคัญกับรถโดยสารสาธารณะเพราะทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณริมถนนใหญ่ สรุปได้ดังภาพที่ 4.2



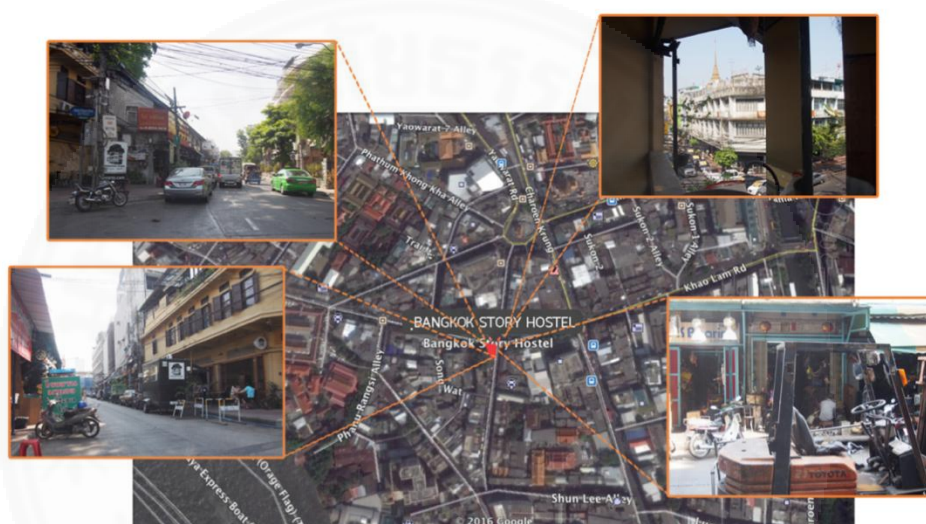
สถานที่ท่องเที่ยว/แลนด์มาร์ค	แหล่งอำนวยความสะดวก	แหล่งขนส่งสาธารณะ
 <p>1. อนุสาวรีย์ประชาธิปไตย</p>	 <p>2. ร้านครัวอ๋อปสร</p>	 <p>7. ท่าเรือผ่านฟ้าลีลาศ</p>
 <p>3. อาคารนิทรรศน์รัตนโกสินทร์</p>	 <p>4. ร้านอาหารท้องถิ่นริมทาง</p>	 <p>5. จุดจอดรถ สามล้อ</p>
 <p>6. วัดราชนันทารามวรวิหาร</p>	 <p>9. ร้านผ้าตัดไทยสมัย</p>	 <p>10. ป้ายรถโดยสารสาธารณะ</p>
 <p>8. กูเขาทอง</p>	 <p>11. ร้านพระนครบาร์</p>	

ภาพที่ 4.2 แสดงสถานที่สำคัญในย่านของโรงแรมเฮียร์ โฮสเทล บางกอก, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559



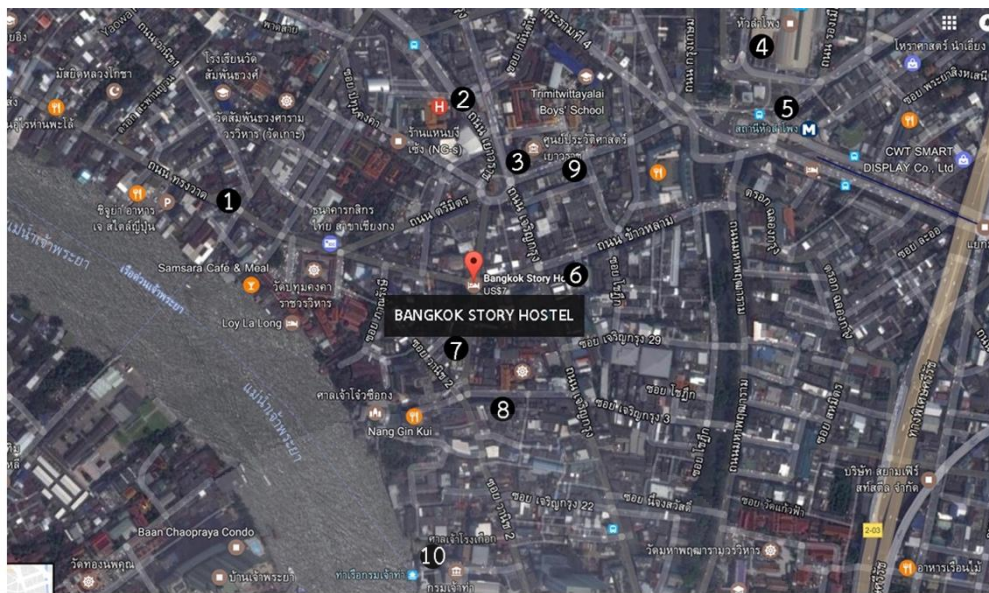
## (2) บางกอก สตอรี โฮสเทล (Bangkok story hostel)

ที่ตั้งอยู่ที่ 40-42 ถนนทรงวาด แขวง ตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์, ย่านเยาวราช, กรุงเทพมหานคร เป็นโรงแรมขนาดเล็กที่เปิดทำการมาเป็นระยะเวลาเวลา 1 ปี การใช้งานเดิมเป็นร้านอะไหล่รถยนต์และมินิมาร์ท และมีอายุอาคารเดิม 70 ปี ลักษณะอาคารเป็นตึกแถว 1 คูหา จำนวน 3 ชั้น โดยมีห้องพักทั้งหมด 3 ห้อง เป็นแบบห้องพักรวมทั้งหมด รองรับผู้เข้าพักได้สูงสุด 30 คน ด้านการเงินมีงบประมาณในการปรับปรุงอาคารทั้งสิ้น 3 ล้านบาท โดยมีค่าบริหารจัดการอยู่ที่บริหารจัดการคิดเป็น 5,000 บาทต่อเตียง/เดือน



ภาพที่ 4.3 แสดงที่ตั้งอาคารโรงแรมบางกอก สตอรี โฮสเทล ถนนทรงวาด, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

จากการสำรวจของผู้วิจัย พบว่าพื้นที่โดยรอบมีลักษณะพิเศษในด้านประโยชน์ใช้สอยที่หลากหลาย ได้แก่ การรวมตัวของห้างร้านต่างๆ ที่มีความชำนาญในด้านเครื่องยนต์เก่า หรือร้านค้าเครื่องเทศ ร้านถักไม้เก่าแก่ บริเวณถนนทรงวาด ทำให้เกิดภาพลักษณ์ของร้านค้าดั้งเดิมในพื้นที่ และยังมีลักษณะพิเศษด้านกายภาพ บริเวณศูนย์ประวัติศาสตร์เยาวราช ส่งผลถึงการเลือกเปิดมุมมอง ของโรงแรม ส่วนรูปแบบการแนะนำสถานที่ท่องเที่ยวในย่านของโรงแรม มีความแตกต่างจากย่านอื่น คือ ไม่มีแผ่นพับแสดงสถานที่ท่องเที่ยวในย่านที่ชัดเจน แต่อยู่ในรูปแบบการแนะนำเดินทางเท่าไปยัง สถานที่อื่น ๆ ที่ทำให้เห็นกิจกรรมการค้าภายในชุมชนก่อนเชื่อมต่อกับขนส่งมวลชนรูปแบบต่างๆ อาทิ ท่าเรือด่วนเจ้าพระยา สถานีรถไฟหัวลำโพง และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินหัวลำโพง สถานที่ท่องเที่ยว ย่านเยาวราชได้อีกด้วย โดยสามารถสรุปสถานที่สำคัญในย่านได้ ดังภาพที่ 4.4



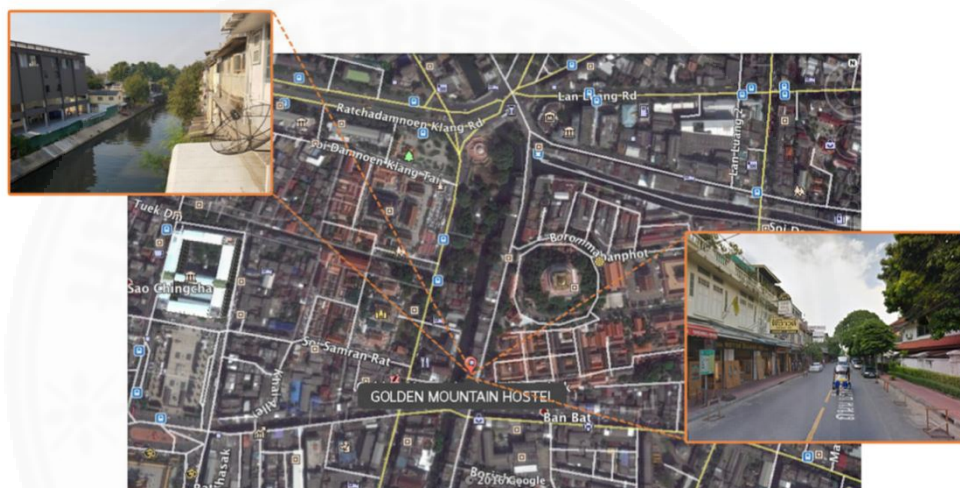
สถานที่ท่องเที่ยว/แลนด์มาร์ค	แหล่งอำนวยความสะดวก	แหล่งขนส่งสาธารณะ
 <p>1. ย่านการค้าดั้งเดิม ถนนทรงวาด</p>	 <p>8. ร้านค้าท้องถิ่นภายในชุมชน</p>	 <p>4. สถานีรถไฟหัวลำโพง</p>
 <p>2. ถนนเยาวราช</p>	 <p>9. บ้านนวดแผนไทย</p>	 <p>5. สถานีรถไฟฟ้าหัวลำโพง</p>
 <p>3. ศูนย์ประวัติศาสตร์เยาวราช</p>		 <p>6. ป้ายรถโดยสารสาธารณะ</p>
 <p>7. ย่านเชียงใหม่ ตลาดน้อย</p>		 <p>10. ท่าเรือกรมเจ้าท่า</p>

ภาพที่ 4.4 แสดงสถานที่สำคัญในย่านของโรงแรมบางกอก สตอรี่ โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559



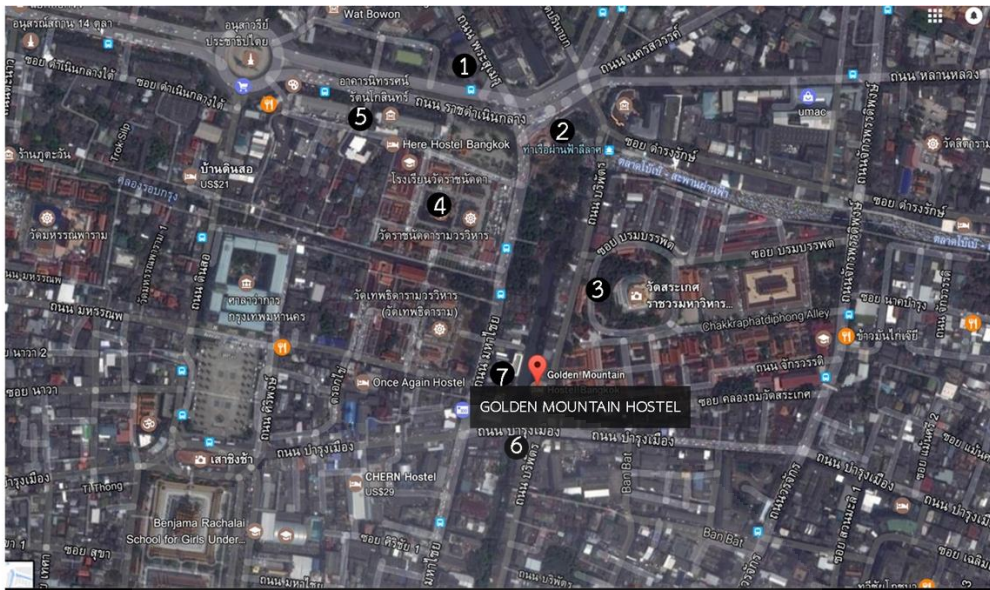
### (3) โกลเดิน เมาน์เทน โฮสเทล (Golden mountain hostel)

ที่ตั้งอยู่ที่ 116 ถนนบริพัตร, วัดสระเกศ เขต ป้อมปราบศัตรูพ่าย, กรุงเทพฯ มหา  
นคร เป็นโรงแรมขนาดเล็กที่เปิดทำการมาเป็นระยะเวลา 2 ปี ส่วนการใช้งานเดิมเป็น ร้านค้าไม้ และ  
มีอายุอาคารเดิม 40 ปี ลักษณะอาคารเป็นตึกแถว 4 คูหา จำนวน 3 ชั้น ซึ่งแบ่งพื้นที่ จากร้านค้าไม้  
เดิมของเจ้าของกิจการ มีห้องพักทั้งหมด 7 ห้อง เป็นแบบห้องพักรวม ห้องพักส่วนตัว และห้องพัก  
ครอบครัว รองรับผู้เข้าพักได้สูงสุด 46 คน ด้านการเงินมีงบประมาณในการปรับปรุง อาคารทั้งสิ้น 5  
ล้านบาท โดยมีค่าบริหารจัดการคิดเป็น 2,200 บาทต่อเตียง/เดือน



ภาพที่ 4.5 แสดงที่ตั้งอาคารโรงแรมโกลเดิน เมาน์เทน โฮสเทล ย่านค้าไม้ วัดสระเกศ, จัดทำโดย  
ผู้วิจัย, 2559

จากการสำรวจของผู้วิจัย พบว่าพื้นที่โดยรอบมีลักษณะพิเศษในด้านประโยชน์ใช้  
สอย คือ เป็นแหล่งรวมกิจการร้านค้าไม้ ซึ่งทำให้เกิดภาพลักษณ์ของย่าน ส่วนของมุมมองภายนอก  
อาคารมีเพียงด้านหน้าอาคารติดถนน ส่วนด้านหลังอาคารเปิดมุมมองสู่คลองบางลำพู โดยผ่านพับ  
เส้นทางการท่องเที่ยวในย่านของโรงแรม ไม่ได้สื่อสารถึงแหล่งท่องเที่ยวในย่านชุมชนโดยรอบเช่น  
ชุมชนบ้านบาตร ที่ยังมีกิจกรรมทำบาตรและเปิดให้เยี่ยมชม แต่ให้ความสำคัญกับแหล่งอำนวยความสะดวก  
ต่างๆ ในย่าน โดยเฉพาะด้านอาหาร เช่น อาหารเช้าที่ร้านโกปี และอาหารเย็นบริเวณ แหล่ง  
อาหารริมทาง ผัดไททิพย์สมัย ส่วนรูปแบบการเดินทางให้ความสำคัญกับเส้นทางเดิน ทางเรือ และ  
รถสามล้อ เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ในซอย ดังภาพที่ 4.6



สถานที่ท่องเที่ยว/แลนด์มาร์ค



3. วัดสระเกศ/ภูเขาทอง



4. วัดราชนันทดา/โลหะปราสาท



5. นิทรรศรัตนโกสินทร์



6. ชุมชนบ้านบาตร

แหล่งอำนวยความสะดวก



1. ร้านอาหารเช้าโก๋ปี้



7. ร้านผัดไทพิพย์สมัย

แหล่งขนส่งสาธารณะ

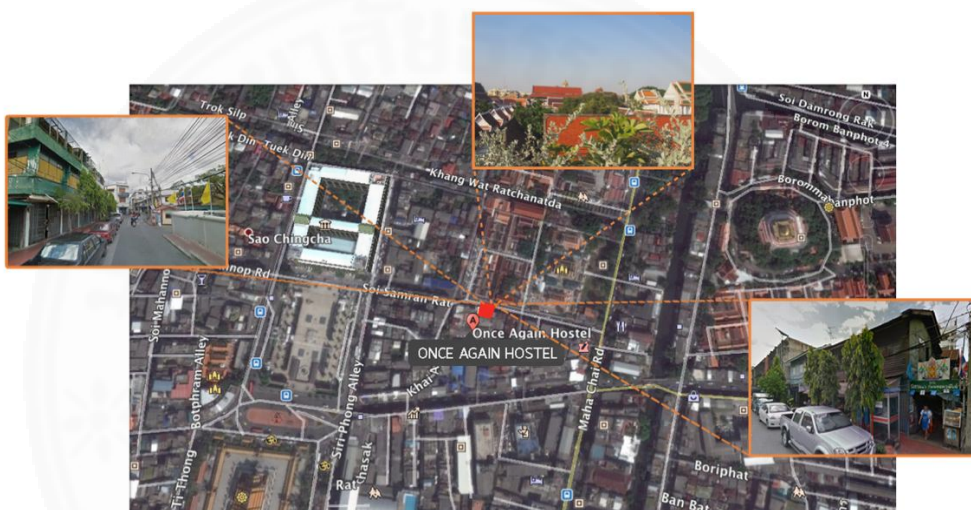


2. ท่าเรือผ่านฟ้าลีลาศ

ภาพที่ 4.6 แสดงสถานที่สำคัญในย่านของโรงแรมโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

#### (4) วันซ์ อะเกน โฮสเทล (Once again hostel)

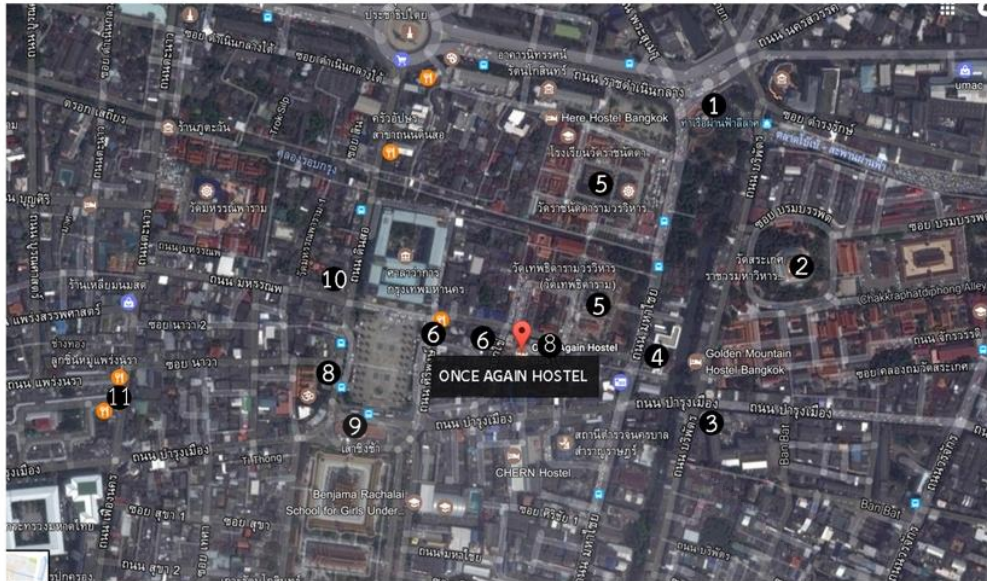
ที่ตั้งอยู่ที่ 22 ซอยสำราญราษฎร์ ถนนมหาไชย เขตพระนคร, กรุงเทพมหานคร เป็นโรงแรมขนาดเล็กที่เปิดทำการมาเป็นระยะเวลาเวลา 1 ปี การใช้งานเดิมเป็นโรงพิมพ์ที่ร้าง ที่ไม่ได้มีการใช้งาน และมีอายุอาคารเดิม 30 ปี เป็นอาคารมีลักษณะรูปแบบเรียบง่าย จำนวน 2 ชั้น โดยมีห้องพักทั้งหมด 13 ห้อง เป็นแบบห้องพักรวมทั้งหมด รองรับผู้เข้าพักได้สูงสุด 106 คน ด้านการเงินมีงบประมาณในการปรับปรุงอาคารทั้งสิ้น 11.5 ล้านบาท โดยมีค่าบริหารจัดการเฉลี่ยที่ 6,100 บาทต่อเตียง/เดือน













ภาพที่ 4.7 แสดงที่ตั้งอาคารโรงแรมวันซ์ อะเกน โฮสเทล ซอยสำราญราษฎร์, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

โรงแรมตั้งอยู่ในซอยสำราญราษฎร์ เป็นทำเลที่ไม่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ แต่ล้อมรอบไปด้วยชุมชนเก่าอาทิ ชุมชนวังกรมฯ ชุมชนบ้านบาตร และวัดเทพธิดาราม ส่วนมุมมองด้านหน้าสามารถมองเห็นวัดสระเกษและโลหะปราสาทได้บริเวณชั้นบน ส่วนด้านหลังเป็นชุมชนวังกรม ซึ่งโรงแรมไม่ได้เปิดมุมมองในด้านดังกล่าว สภาพแวดล้อมโดยรวมมีลักษณะพิเศษใน ด้านจับต้องไม่ได้ คือ มีบรรยากาศของชุมชนด้านข้าง ล้อมรอบด้วยแหล่งร้านอาหารท้องถิ่นริมทาง โดยมีการแนะนำการท่องเที่ยวที่แตกต่างจากทำเลอื่น คือ การ แนะนำร้านอาหารบริเวณชุมชน และกิจกรรมที่เปิดให้นักท่องเที่ยวได้เข้าชมภายในชุมชน เช่น การทำบาตร บริเวณชุมชนบ้านบาตร และ กิจกรรมในพื้นที่ชุมชนอื่น ๆ ในย่าน จากผังตารางกิจกรรมนำเที่ยวสถานที่ท่องเที่ยวภายในย่าน ของโรงแรม





สถานที่ท่องเที่ยว/แลนด์มาร์ค	แหล่งอำนวยความสะดวก	แหล่งขนส่งสาธารณะ
 <p>2. วัดสระเกศ/ภูเขาทอง</p>	 <p>4. ร้านผัดไททิพย์สมัย</p>	 <p>1. ท่าเรือผ่านฟ้าลีลาศ</p>
 <p>3. ชุมชนบ้านบาตร</p>	 <p>6. ร้านอาหารท้องถิ่น</p>	 <p>8. ป้ายรถโดยสารสาธารณะ</p>
 <p>5. วัดเทพธิดาราม/โลหะปราสาท</p>	 <p>7. ชุมชนวังกรมฯ</p>	
 <p>9. เสาชิงช้า</p>	 <p>10 และ 11. แหล่งอาหารริมทางถนนดินสอ/แพร่งนรา</p>	

ภาพที่ 4.8 แสดงสถานที่สำคัญในย่านของโรงแรมวันซ์ อะเกน โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

## ตารางที่ 4.1

ตารางสรุปข้อมูลเบื้องต้นของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอกจำนวน 4 โครงการ

ข้อมูลเบื้องต้นของ โรงแรมขนาดเล็ก	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก			
ชื่อโรงแรม	Here hostel Bangkok	Bangkok story hostel	Golden mountain hostel	Once again hostel
สถานที่ตั้ง	196/3-8 ถนนราชดำเนินกลาง แขวงบวรนิเวศ เขตพระนคร, ข้าวสาร, กรุงเทพฯ	40-42 ถนนทรงวาด แขวง ตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์, เยาวราช, กรุงเทพฯ	116 ถนนบริพัตร, วัตถุประสงค์ เขต ป้อมปราบศัตรูพ่าย, ข้าวสาร, กรุงเทพฯ	22 ซอยสำราญราษฎร์ ถนนมหาไชย เขตพระนคร, ข้าวสาร, กรุงเทพฯ
ลักษณะก่อนการปรับเปลี่ยน				
อายุอาคารเดิม	90 ปี	70 ปี	40 ปี	30 ปี
จำนวนชั้น	2 ชั้น	3 ชั้น	3 ชั้น	3 ชั้น
ประเภทการใช้งานเดิม	อาคารพาณิชย์ร้าง	ร้านค้า/ร้านเครื่องยนต์	ร้านค้าไม้	โรงพิมพ์
ระยะเวลาการประกอบธุรกิจ	2 ปี	1 ปี	2 ปี	1 ปี
ลักษณะทางกายภาพ				
ที่ตั้ง/การเข้าถึง	ห้วมริมถนน/ซอย	ห้วมริมถนน	ขนานตามยาวริมถนน	ขนานตามยาวริมถนน/ซอย
จำนวนคูหา	4 คูหา	1 คูหา	4 คูหา	อาคารใหญ่ (~ 4 คูหา)
จำนวนชั้น	2 ชั้น	3 ชั้น	3 ชั้น	3 ชั้น
จำนวนห้องพัก	10 ห้อง	3 ห้อง	9 ห้อง	13 ห้อง
จำนวนเตียง	50 เตียง	30 เตียง	46 เตียง	106 เตียง
ประเภทห้องพัก	Dormitory/Private	Dormitory	Dormitory/Private/Family	Dormitory
การออกแบบภายนอก	คงลักษณะอาคารเดิมไว้	คงลักษณะอาคารเดิมไว้	ปรับปรุงให้ดูใหม่ขึ้น	ปรับเปลี่ยนให้ทันสมัย
การเงิน				
ค่าปรับปรุงอาคาร	8 ล้านบาท	3 ล้านบาท	5 ล้านบาท	11.5 ล้านบาท
ค่าปรับปรุงอาคาร	18,600 บาท/ตร.ม.	18,700 บาท/ตร.ม.	13,600 บาท/ตร.ม.	18,600 บาท/ตร.ม.
ค่าบริหารจัดการ	5,000 บาทต่อเตียง/เดือน	5,000 บาทต่อเตียง/เดือน	2,200 บาทต่อเตียง/เดือน	6,100 บาทต่อเตียง/เดือน
ระยะเวลาในการคืนทุน	5 ปี	4 ปี	5 ปี	4 ปี

จากการสำรวจข้อมูลเบื้องต้นของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์จำนวน 4 โครงการ พบว่าเป็นอาคารพาณิชย์ที่มีอายุตั้งแต่ 30-90 ปี ซึ่งการใช้งานเดิมของอาคารอายุ 70-90 ปี เดิมเป็นอาคารพาณิชย์ทิ้งร้างที่ไม่ได้ใช้งาน ส่วนอาคารที่มีอายุน้อยกว่า 70 ปี เป็นอาคารประกอบธุรกิจของครอบครัว ที่ปัจจุบันอาจไม่ก่อให้เกิดมูลค่าเศรษฐกิจอย่างในอดีต โดยทั้งหมดมีที่ตั้งอยู่ริมถนน ในพื้นที่ชุมชนย่านเมืองเก่าที่ยังมีกิจกรรมการค้าขาย โดยเฉพาะอาหารริมทางที่เป็นเอกลักษณ์ โดยมีค่าปรับปรุงอาคารทั้งหมดเริ่มต้นที่ 3 ล้านบาท (1คูหา) ไปจนถึง 11.5 ล้านบาท (4คูหา) ในส่วนถัดไปเป็นการเปรียบเทียบรูปลักษณะภายนอกอาคาร



#### 4.1.2 เปรียบเทียบรูปแบบของรูปลักษณ์ภายนอกอาคาร (Facade)

จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ผู้วิจัยได้มีการตั้งข้อสังเกตถึงความแตกต่างของวิธีการก่อนและหลังปรับเปลี่ยนรูปลักษณ์ภายนอกอาคารของทั้ง 4 โรงแรม ดังนี้

##### (1) เฮียร์ โฮสเทล บางกอก (Here hostel Bangkok)

รูปแบบของอาคารเดิมก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เป็นอาคารเก่าที่มีอายุ 90 ปี จะเห็นได้ว่าอาคารหรือโรงแรมเลือกเก็บรักษาเอกลักษณ์ของรูปลักษณ์อาคารเดิมเอาไว้ให้ได้มากที่สุด โดยมีการปรับปรุงองค์ประกอบบางส่วน เช่น รูปแบบประตูทางเข้าเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้สอยในปัจจุบัน และพัฒนาพื้นที่ริมทางเท้าด้านหน้าอาคารด้วยการจัดเรียงต้นไม้

ตารางที่ 4.2

ตารางเปรียบเทียบรูปลักษณ์ภายนอกก่อนและหลังการปรับเปลี่ยนของโรงแรม เฮียร์ โฮสเทล

ก่อนการปรับเปลี่ยน	หลังการปรับเปลี่ยน
 <p>อาคารพาณิชย์ตึกร้าง</p>	 <p>รักษารูปลักษณ์อาคารเดิมไว้</p>

หมายเหตุ. ที่มา รูปซ้าย จากผู้ประกอบการเฮียร์ โฮสเทล, รูปขวา จัดทำโดยผู้วิจัย

##### (2) บางกอก สตอรี โฮสเทล (Bangkok story hostel)

รูปแบบของอาคารเดิมก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เป็นอาคารเก่าที่มีอายุ 70 ปี จะเห็นได้ว่าอาคารหรือโรงแรม เลือกเก็บรักษาเอกลักษณ์ของรูปแบบเดิมของอาคารเอาไว้ให้ได้มากที่สุด และมีการปรับปรุงโดยการใช้ลักษณะทางสถาปัตยกรรมอาคารเก่ามาใช้ อาทิเช่น พื้นที่ ช่องลมบริเวณชั้น 1 ที่การใช้สอยก่อนหน้ามีการเปลี่ยนแปลงลักษณะเดิมออกไปเมื่อนำอาคาร มาปรับใช้เป็นโรงแรม จึงมีการสร้างเอกลักษณ์ด้วยรูปแบบช่องลมเก่ามาใช้ในอาคาร

## ตารางที่ 4.3

ตารางเปรียบเทียบรูปปลั๊กอินภายนอกก่อนและหลังการปรับเปลี่ยนของโรงแรม บางกอก สตอรี

ก่อนการปรับเปลี่ยน	หลังการปรับเปลี่ยน
 <p data-bbox="341 869 793 909">อาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงให้ใหม่ขึ้น</p>	 <p data-bbox="885 869 1369 909">ปรับปรุงให้เก๋ขึ้นเพื่อรักษาบุคลิกเดิมไว้</p>

หมายเหตุ. รูปซ้าย สืบค้นจาก: <https://goo.gl/maps/yk9AZ42Wxsk>, รูปขวา จัดทำโดยผู้วิจัย

## (2) โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล (Golden mountain hostel)

รูปแบบอาคารเดิมก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เป็นร้านค้าไม้เก่าที่มีอายุ 30 ปี เห็นได้ว่าอาคารหรือโรงแรมมีการปรับเปลี่ยนรูปปลั๊กอินของอาคารให้ดูใหม่ขึ้นโดยให้ความสำคัญกับกิจการโรงแรมมากกว่าร้านค้าไม้เดิม สังเกตได้จากการนำป้ายร้านค้าไม้เดิมออก ปรับปรุงหน้าต่าง และการใช้สีของวัสดุที่แตกต่างจากอาคารเดิมและตึกแถวบริเวณรอบข้าง แต่ยังคงรูปทรงของสถาปัตยกรรมและหน้าตาอาคารเอาไว้ เช่น ขนาดและช่องเปิดอาคาร

## ตารางที่ 4.4

ตารางเปรียบเทียบรูปปลั๊กอินภายนอกก่อนและหลังการปรับเปลี่ยนของโรงแรม โกลเด้น เมาน์เทน

ก่อนการปรับเปลี่ยน	หลังการปรับเปลี่ยน
 <p data-bbox="357 1939 777 1980">อาคารพาณิชย์ประกอบกิจการขายไม้</p>	 <p data-bbox="979 1939 1267 1980">มีการปรับปรุงให้ดูใหม่ขึ้น</p>

หมายเหตุ. รูปซ้าย สืบค้นจาก: <https://goo.gl/maps/8KfGQJJVRi72>, รูปขวา จัดทำโดยผู้วิจัย

#### (4) วันซ์ อะเกน โฮสเทล (Once again hostel)

รูปแบบของอาคารเดิมก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เป็นโรงแรมเก่าที่มีอายุ 40 ปี จะเห็นได้ว่าอาคารหรือโรงแรมเดิมเป็นลักษณะเรียบง่ายแบบโมเดิร์น โดยผู้ประกอบการมีวิธีการปรับเปลี่ยนรูปลักษณ์ภายนอกของอาคารให้ดูทันสมัยเพื่อลดทอนความเรียบง่ายเดิม ด้วยการออกแบบเปลือกอาคาร (facade) แต่ยังคงส่วนของรูปทรงทางสถาปัตยกรรมของอาคารเอาไว้ ตารางที่ 4.5

ตารางเปรียบเทียบรูปลักษณ์ภายนอกก่อนและหลังการปรับเปลี่ยนของโรงแรม วันซ์ อะเกน

ก่อนการปรับเปลี่ยน	หลังการปรับเปลี่ยน
 <p>อาคารปูนรูปแบบโมเดิร์น</p>	 <p>มีการปรับเปลี่ยนให้ดูทันสมัย</p>

หมายเหตุ. ที่มา รูปซ้าย จากผู้ประกอบการวันซ์ อะเกน โฮสเทล, รูปขวา จัดทำโดยผู้วิจัย

จากการเปรียบเทียบรูปลักษณ์ภายนอกอาคารโรงแรมขนาดเล็กทั้ง 4 โครงการ พบว่าสามารถแบ่งกลุ่มตามรูปแบบที่ใช้ปรับเปลี่ยน ดังนี้

**กลุ่มที่รักษารูปลักษณ์ของอาคารเดิมไว้** คือ กลุ่มผู้ประกอบการที่เลือกใช้อาคารพาณิชย์เก่าที่มีอายุมากกว่า 70 ปี โดยการเก็บรักษารูปลักษณ์ภายนอกของอาคารไว้ให้เหมือนเดิม หรือทำให้กลับสู่สภาพเก่าคล้ายเดิมเพื่อใช้เป็นจุดขายของโรงแรมขนาดเล็ก ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล และ บางกอก สตอรี โฮสเทล

**กลุ่มที่ปรับปรุงรูปลักษณ์ให้ดูใหม่ขึ้น** คือ กลุ่มผู้ประกอบการที่เลือกใช้อาคารพาณิชย์เก่าที่มีอายุน้อยกว่า 70 ปี มีลักษณะเป็นอาคารตึกแถวสมัยใหม่ ปรับปรุงอาคารให้ดูใหม่ขึ้น แต่ยังคงรูปทรงของสถาปัตยกรรมและหน้าตาอาคารเก่าไว้ ได้แก่ โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล

**กลุ่มที่ปรับเปลี่ยนรูปลักษณ์ให้ทันสมัย** คือ กลุ่มผู้ประกอบการที่เลือกใช้อาคารพาณิชย์ที่มีอายุน้อยกว่า 70 ปี มีลักษณะเป็นอาคารตึกแถวสมัยใหม่ที่มีรูปลักษณ์เดิมเป็นแบบโมเดิร์น จึงปรับเปลี่ยนรูปลักษณ์อาคารให้ทันสมัย ลดความเรียบง่ายของโมเดิร์นลง ได้แก่ วันซ์อะเกน โฮสเทล

#### 4.1.1.3 เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้พื้นที่ของแต่ละกรณีศึกษา

การเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้พื้นที่ของโรงแรมขนาดเล็กทั้ง 4 กรณีศึกษา ในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ผู้วิจัยต้องการเปรียบเทียบสัดส่วนเพื่อแสดงถึงการให้ความสำคัญต่อพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ซึ่งผลจากการเก็บข้อมูลพบว่ามีตารางที่ 4.6

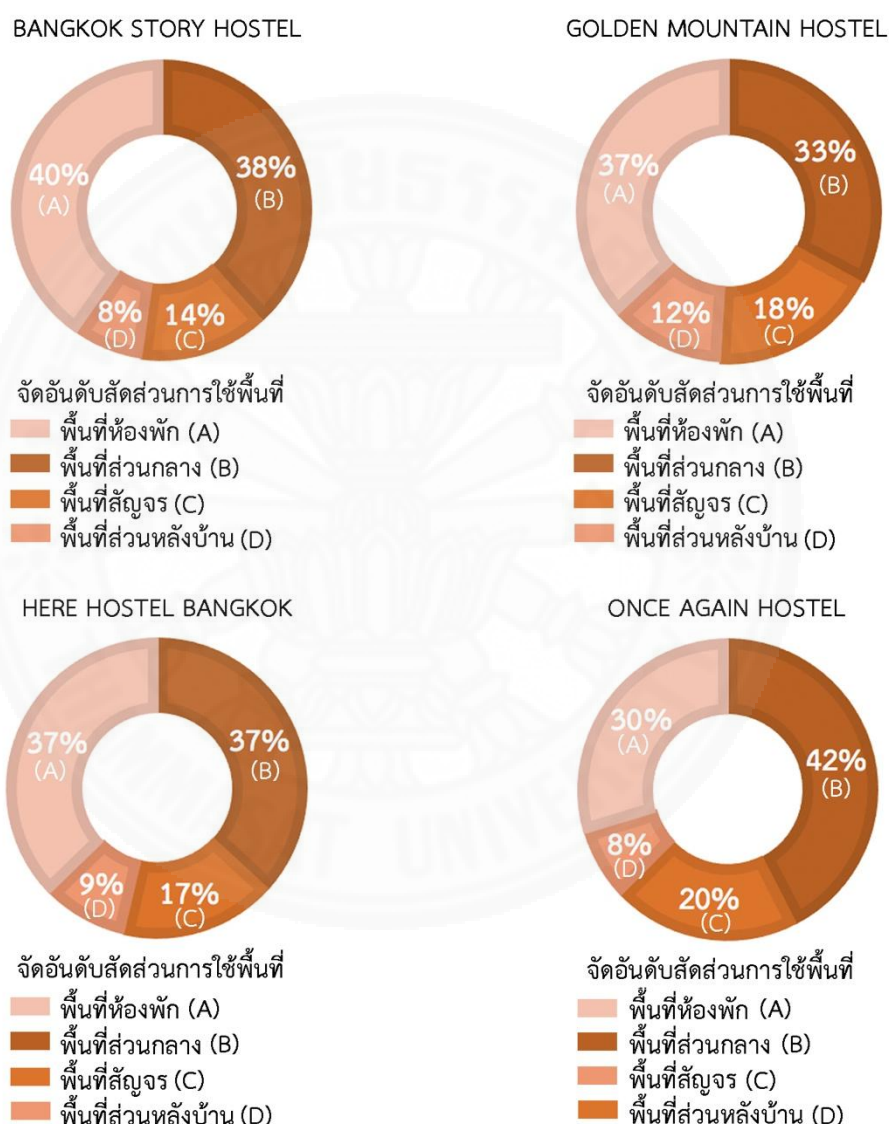
แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ของโรงแรมขนาดเล็กจำนวน 4 โครงการ ในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

โรงแรม	Bangkok story hostel		Golden mountain hostel		Here hostel Bangkok		Once again hostel	
	สัดส่วน (%)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่ส่วนกลาง	38.2	61.3	32.8	120.1	36.8	157.5	42.4	261.6
พื้นที่ห้องพัก	40.3	64.7	37	135.7	37.3	159.9	29.6	183
พื้นที่ส่วนหลังบ้าน	7.4	11.9	12	44	9	38.6	7.7	47.5
พื้นที่สัญจร	14	22.5	18.2	66.6	16.9	72.2	20.3	125.2
รวมพื้นที่ทั้งหมด	100	160.4	100	366.4	100	428.2	100	617.3

จากตารางที่ 4.6 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ของโรงแรมขนาดเล็กพบว่า ส่วนใหญ่มีสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางกับพื้นที่ห้องพักที่ค่อนข้างใกล้เคียงกัน โดยมีพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ห้องพักอยู่ในช่วง 30-40% ยกเว้น วันซ์ อะเกน โฮสเทล (Once again hostel) ที่มีสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าพื้นที่ห้องพักถึง 8% เนื่องจากลักษณะของโครงสร้างเก่าเป็นโรงพิมพ์ที่พื้นที่ภายในโรงทำให้มีอิสระในการแบ่งพื้นที่ สวนทางกับ โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล (Golden mountain hostel) ที่มีสัดส่วนพื้นที่ห้องพักมากกว่าพื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจากมีข้อจำกัดในการแบ่งพื้นที่ตามลักษณะโครงสร้างเก่า ส่งผลให้มีประเภทห้องพักหลากหลายมากกว่าโรงแรมอื่น ส่วนของพื้นที่ส่วนหลังบ้านของทั้ง 4 โรงแรม อยู่ในช่วงประมาณ 6-12% โดย บางกอก สตอรี โฮสเทล (Bangkok story hostel) เป็นโรงแรมที่มีสัดส่วนพื้นที่หลังบ้านน้อยที่สุด เนื่องจากใช้พื้นที่ครัวบริเวณภายนอกอาคารในรูปแบบครัวเคลื่อนที่ (food truck) เพื่อเพิ่มจุดขายด้านการบริการด้านอาหารแก่นักท่องเที่ยวภายในโรงแรมและผู้สัญจรผ่าน แตกต่างจาก วันซ์ อะเกน โฮสเทล (Once again hostel) ที่มีสัดส่วนพื้นที่โดยรวมมากที่สุดแต่มีสัดส่วนของพื้นที่ส่วนหลังบ้านน้อย เพราะ โรงแรมไม่ได้ให้ความสำคัญพื้นที่ทำครัวเพื่อบริการอาหาร และพื้นที่ซักรีดภายในโรงแรม เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโรงแรม



เป็นแหล่งอาหารและชุมชนจึงมีการใช้บริการในพื้นที่แทน ส่วนของพื้นที่สัญจรของแต่ละโรงแรม มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันในช่วง 14-20% โรงแรมบางกอก สตอรี โฮสเทล มีสัดส่วนพื้นที่สัญจรน้อยที่สุด เนื่องจากข้อจำกัดของลักษณะโครงสร้างเก่า รูปทรงอาคาร ทำให้โถงบันไดและทางเดินค่อนข้างจำกัด โดยสามารถสรุปได้ดัง ภาพที่ 4.9 ส่วนลักษณะการวางผังอาคารผู้วิจัยนำมาวิเคราะห์ทีละส่วนถัดไป



ภาพที่ 4.9 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โดยประมาณของโรงแรมขนาดเล็กจำนวน 4 โครงการ ส่วนใหญ่มีการใช้สัดส่วนของพื้นที่ห้องพักมากที่สุดและใช้พื้นที่ส่วนหลังบ้านน้อย, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

#### 4.1.4 วิเคราะห์ผังอาคารของแต่ละกรณีศึกษา

การวิเคราะห์การวางผังนี้ ผู้วิจัยต้องการวิเคราะห์รูปแบบของการวางผังของ โรงแรมขนาดเล็ก โดยเริ่มจากการวิเคราะห์การจัดโซนนิ่งทั้งภายในและภายนอกอาคาร รวมถึงโซนนิ่ง ของแต่ละประเภทพื้นที่ที่ห้องพัก โดยสรุปที่ละโรงแรม และจากผลการเก็บข้อมูลพบว่า

##### (1) เฮียร์ โฮสเทล บางกอก (Here hostel Bangkok)



ภาพที่ 4.10 แสดงการวางผังอาคารชั้น 1 โรงแรม เฮียร์ โฮสเทล บางกอก, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559



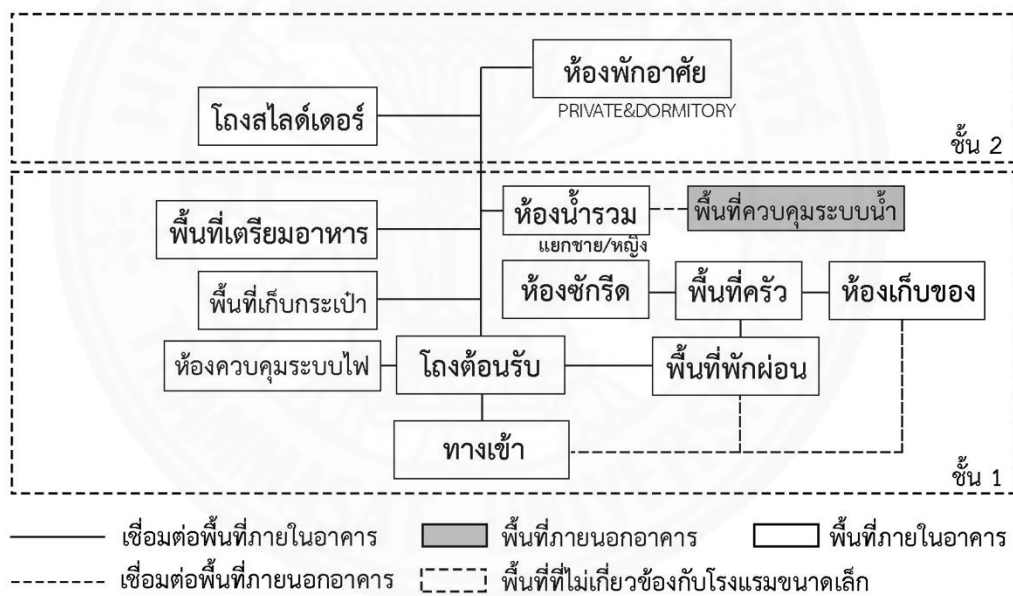


ภาพที่ 4.11 แสดงการวางผังอาคารชั้น 2 โรงแรม เซียร์ โฮเทล บางกอก, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

จากภาพที่ 4.10 แสดงการวางผังอาคารโรงแรมเซียร์ โฮเทล บางกอก พบว่าในบริเวณชั้นหนึ่งเกือบทั้งหมดเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่มีส่วนของโถงต้อนรับ พื้นที่พักผ่อน ห้องอาบน้ำรวม ด้านหน้าอาคารเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เปิดออกสู่ถนน โดยไม่มีกระจกหรือประตู กั้นในช่วงกลางวัน เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ภายในกับบรรยากาศที่ทำให้เห็นกิจกรรมการบริการของชุมชนภายนอกอาคาร เนื่องจากโรงแรมไม่มีบริการด้านอาหาร ผู้เข้าพักจึงนิยมใช้พื้นที่พักผ่อน (หมายเลข 2) เป็นพื้นที่ทานอาหารจากร้านค้าริมทางในพื้นที่และสามารถเรียกซื้อบริการอาหารจากรถเข็นที่ผ่านอาคารได้อีกด้วย ส่วนด้านหลังอาคารส่วนที่ติดกับลานโล่ง ใช้เป็นพื้นที่เก็บของ ชักแห้ง และพื้นที่ห้องครัว สำหรับให้บริการอาหารเช้า (หมายเลข 4-6)

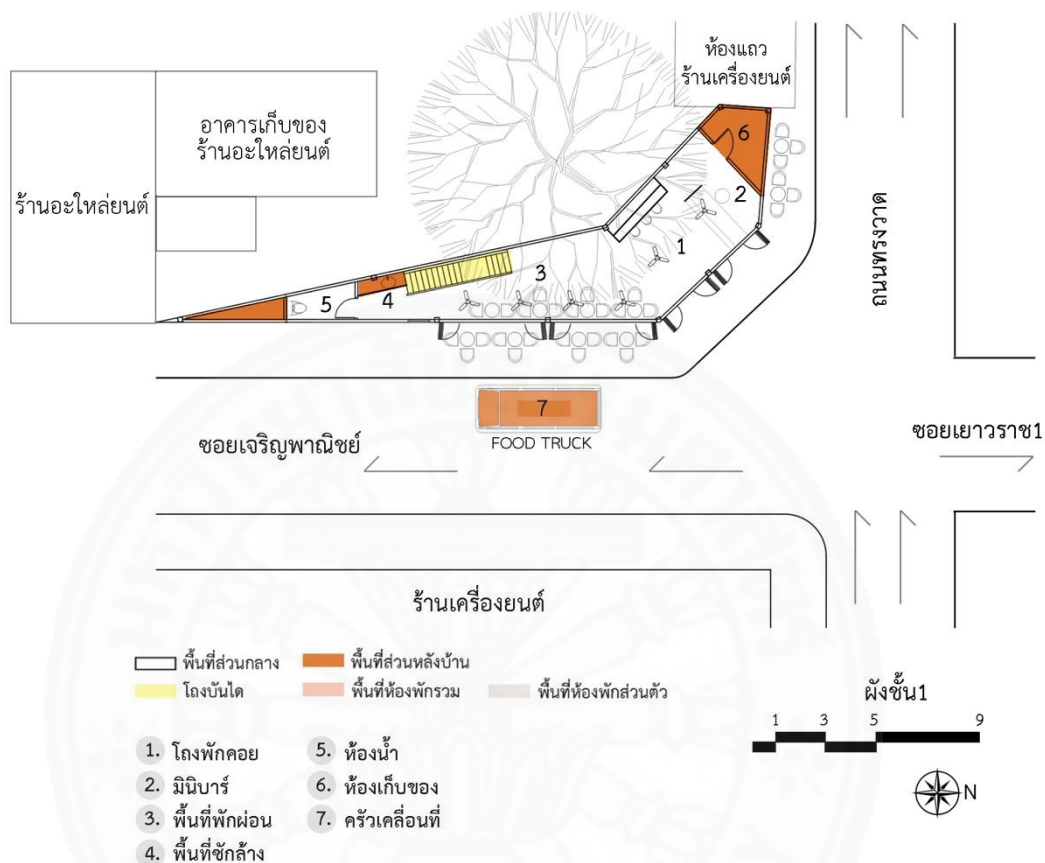
ส่วนชั้นสองเป็นพื้นที่ห้องพักทั้งหมดมีทั้งห้องพักรวมและห้องส่วนตัว โดยห้องพักรวมอยู่ในตำแหน่งด้านหน้าขนานไปกับถนน ส่วนห้องพักส่วนตัวมีตำแหน่งอยู่ทางด้านหลัง เป็นมุมมองสวนและลานโล่ง

เนื่องจากพื้นที่ภายในเป็นการปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถวเก่าอายุเกือบร้อยปี พื้นที่ส่วนใหญ่จึงไม่สามารถใช้โครงสร้างของเดิมได้ โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณโถงบันไดที่สร้างขึ้นใหม่ (Demolition) ดังนั้นลักษณะของโครงสร้างเก่าจึงไม่มีผลต่อการจัดแบ่งขนาดห้องและพื้นที่ต่าง ๆ มากนัก แต่เป็นสภาพแวดล้อมที่ส่งต่อการจัดผังการใช้พื้นที่พักผ่อนเพื่อเชื่อมต่อกิจกรรมในบริเวณย่าน ส่วนการเพิ่มฟังก์ชันสไลเดอร์เกิดจากความชื่นชอบของผู้ประกอบการ เพื่อสร้างความแตกต่างให้กับลักษณะอาคารที่มีรูปแบบดั้งเดิม โดยผู้วิจัยสรุปการเชื่อมต่อพื้นที่ของโรงแรมเฮียร์ โฮสเทล บางกอก ได้ดังนี้



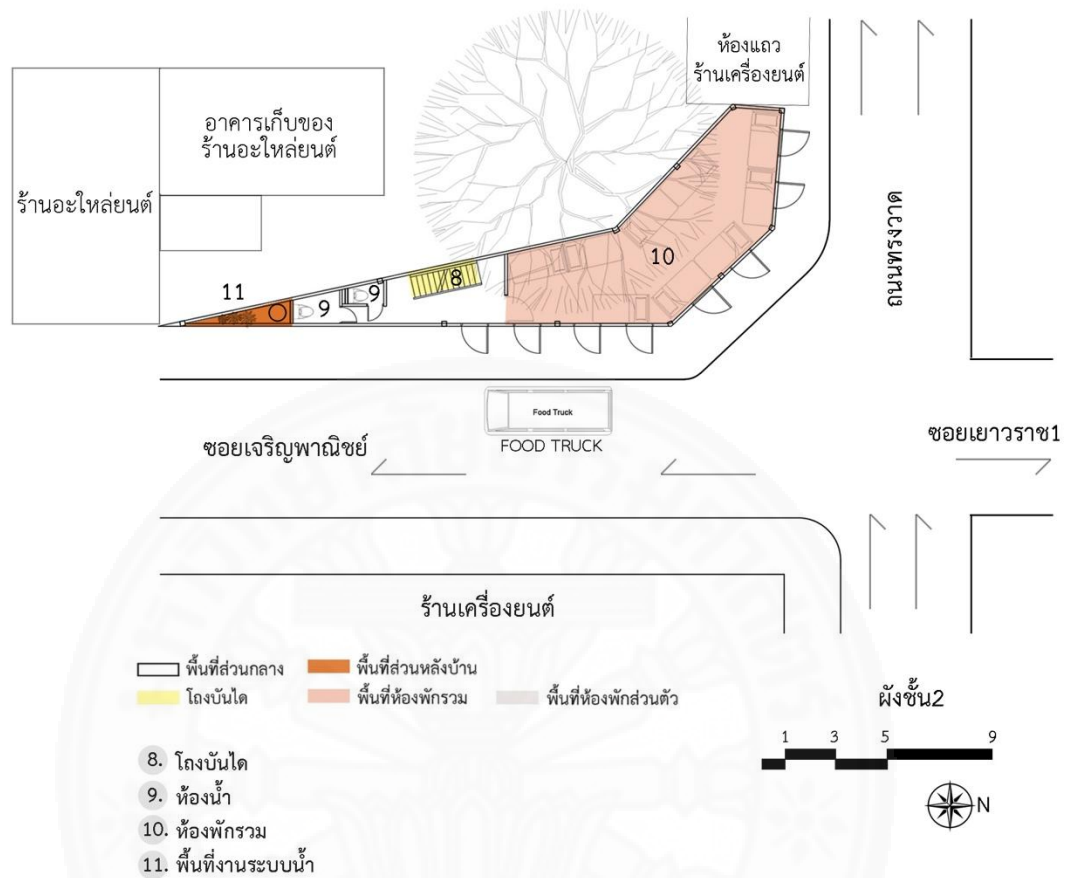
ภาพที่ 4.12 ภาพแสดงการเชื่อมต่อพื้นที่โรงแรมเฮียร์ โฮสเทล บางกอก, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

## (1) บางกอก สตอรี โฮสเทล (Bangkok story hostel)



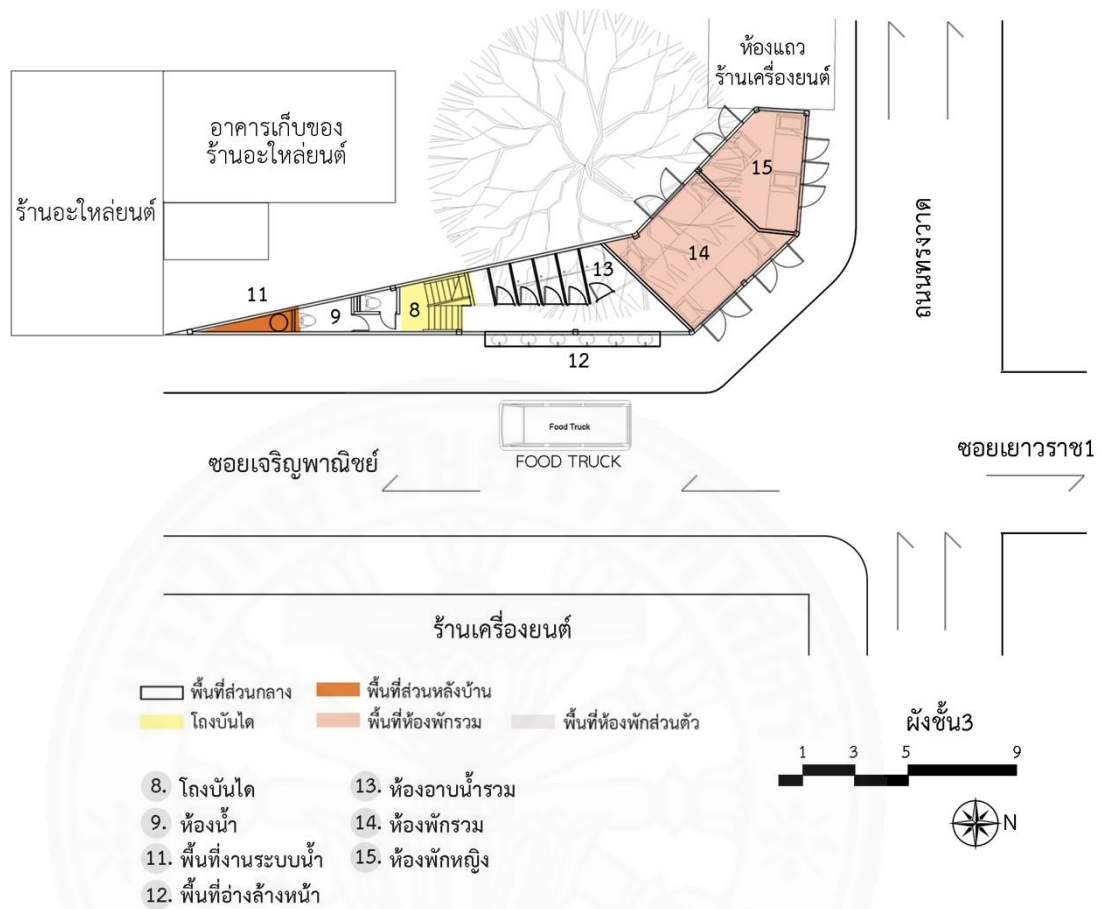
ภาพที่ 4.13 แสดงการวางผังอาคารชั้น1 โรงแรมบางกอก สตอรี โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

จากภาพที่4.13 แสดงการวางผังอาคารโรงแรมบางกอก สตอรี โฮสเทล พบว่า บริเวณชั้นหนึ่ง เกือบทั้งหมดเป็นพื้นที่ส่วนกลางใช้งานเป็นทั้งโถงต้อนรับ มินิบาร์ และ พื้นที่พักผ่อน ที่ใช้ร่วมกับพื้นที่บริการอาหาร โดยใช้บ้านเพ็ญเพื่อเชื่อมต่อการใช้งานพื้นที่ด้านหน้าริมทางฟุตบอล สำหรับพักคอยและรับประทานอาหาร ท่ามกลางสภาพแวดล้อมในย่านย่านเชียงใหม่ ส่วนพื้นที่หลังบ้าน ใช้สำหรับเป็นที่เก็บของและพื้นที่ซีกล่าง อยู่บริเวณห้วมุมอาคาร โดยมีพื้นที่ครีวอยู่บริเวณภายนอกอาคารเป็นรูปแบบ ครีวเคลื่อนที่ (Food truck) เนื่องจากความจำกัดของพื้นที่ภายใน ประกอบกับบริเวณอาคารเป็นพื้นที่ชุมชนย่านการค้ามากกว่าเป็นแหล่งท่องเที่ยว จึงทำให้เกิดรูปแบบของการบริการอาหารท้องถิ่นและมินิบาร์เพื่อรองรับผู้เข้าพักและดึงดูดผู้คนที่สัญจรผ่าน



ภาพที่ 4.14 แสดงการวางผังอาคารชั้น2 โรงแรมบางกอก สตรี โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

ส่วนพื้นที่ชั้นสองเป็นส่วนของห้องพักรวม (หมายเลข 10) ที่มีการใช้ประโยชน์จากการเปิดมุมมองทั้งสองด้านของอาคารด้านหน้าเป็นถนนและกิจกรรมการค้าเนกิจการเครื่องยนต์ภายในตึกแถวสูงสองชั้น ส่วนด้านหลังมีมุมมองสภาพแวดล้อมที่แตกต่าง คือ เป็นต้นไม้ขนาดใหญ่สำหรับผู้เข้าพักที่ไม่ชอบมุมมองที่มีกิจกรรมวุ่นวายริมถนน อีกทั้งยังใช้เป็นส่วนหนึ่งของ องค์ประกอบในการสร้างแบรนด์ของโรงแรมอีกด้วย ส่วนห้องน้ำ (หมายเลข9) ใช้การแบ่งพื้นที่บริเวณมุมแหลมของอาคารซึ่งการใช้งานเดิมนั้นเป็นโถงบันได แต่เมื่อนำมาปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นโรงแรมแล้วทำให้ไม่สามารถใช้งานได้ และนำมาสร้างใหม่ (Demolition) บริเวณหมายเลข 8

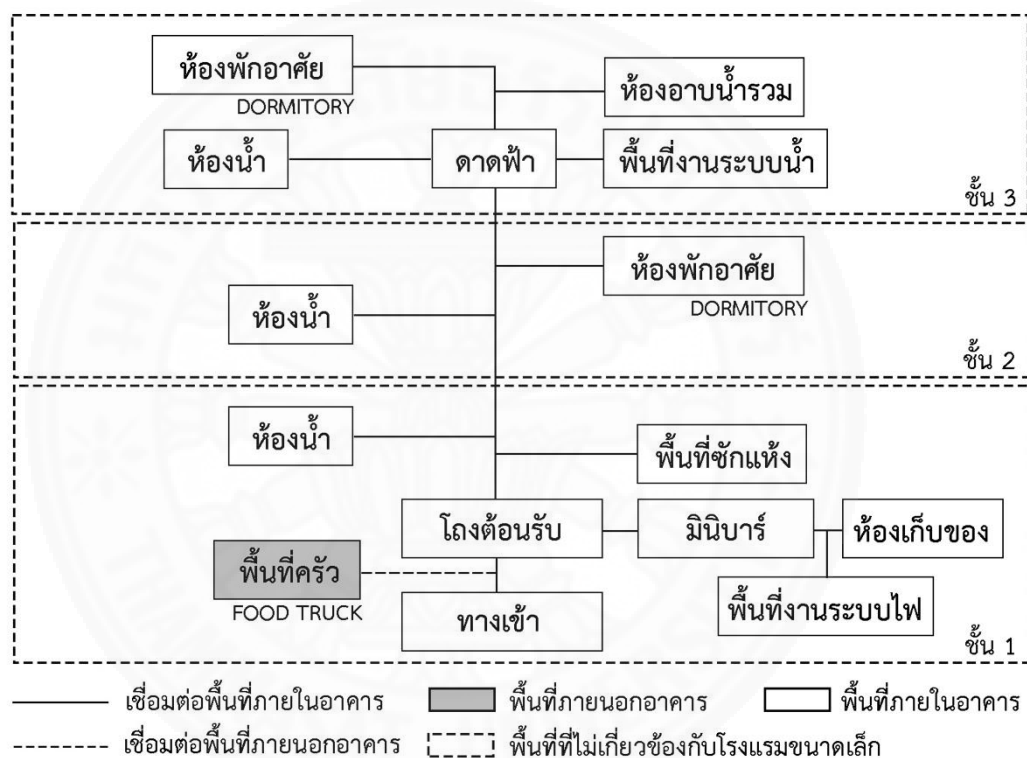


ภาพที่ 4.15 แสดงการวางผังอาคารชั้น3 โรงแรมบางกอก สตรี โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

ส่วนบริเวณชั้นสามหรือดาดฟ้า มีรูปแบบการใช้ประโยชน์จากการเปิดมุมมองด้านหน้าอาคาร โดยปรับเปลี่ยนพื้นที่เป็นห้องพักแบ่งเป็นสองส่วนแยกห้องพักรวม โดยมีห้องอาบน้ำรวมแบบกลางแจ้ง (หมายเลข13) ใช้พื้นที่ด้านหลังในการปิดมุมมองบางส่วนโดยอาศัยร่มเงาของต้นไม้ ส่วนพื้นที่อ่างล้างหน้าเป็นลักษณะเปิดโล่ง(หมายเลข12) อยู่ด้านติดกับถนน เพื่อเป็นจุดขายและนำเสนอผ่านการเชื่อมต่อมุมมองทั้งทางด้านสถาปัตยกรรมและวิถีชีวิต จากข้างต้นผู้วิจัยสามารถสรุปการเชื่อมต่อพื้นที่ของโรงแรม บางกอก สตรี โฮสเทล ได้ดังนี้ ภาพที่ 4.16

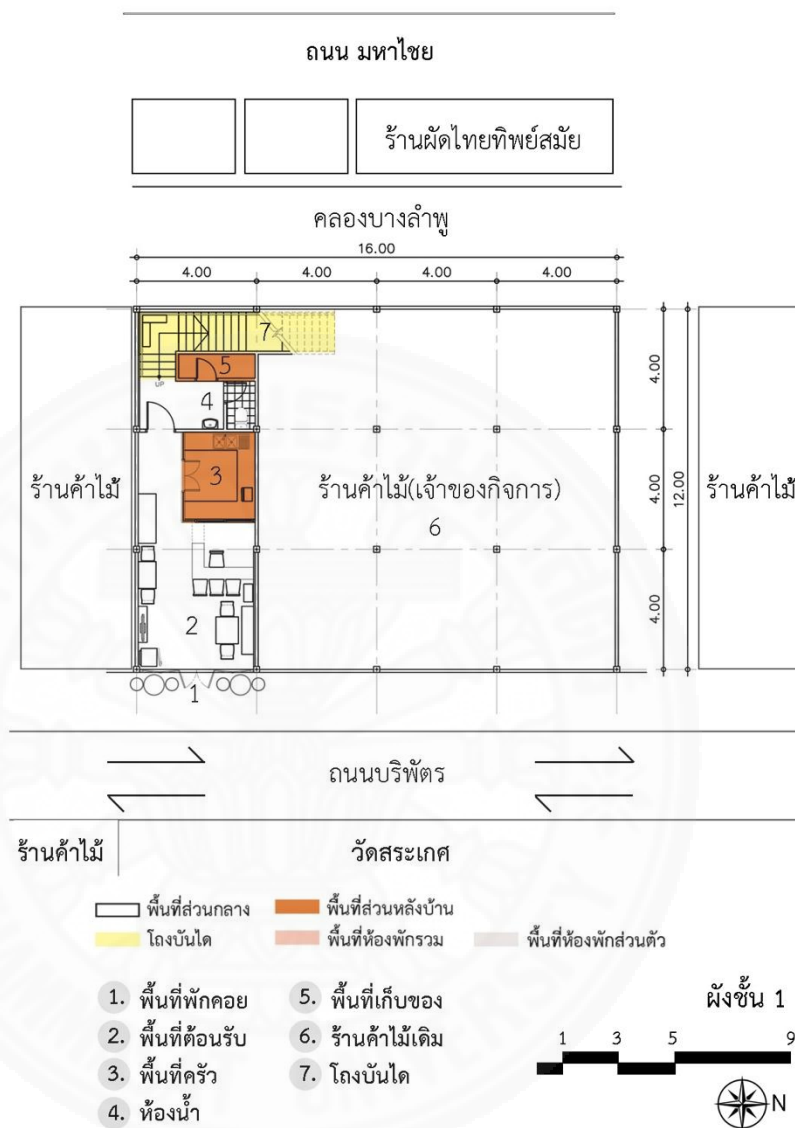


เนื่องจากพื้นที่ภายในเป็นการปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถวเก่าที่มีข้อจำกัดด้านโครงสร้าง พื้นที่บางส่วนจึงไม่สามารถใช้โครงสร้างของเดิมได้ โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณโถงบันไดที่สร้างชั้นใหม่ (Demolition) คล้ายกับ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก ดังนั้นลักษณะของโครงสร้างเก่าจึง มีผลต่อการจัดแบ่งขนาดห้องและพื้นที่ โดยมีสภาพแวดล้อมที่ส่งต่อการจัดผังการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ห้องพักเป็นประโยชน์จากการเชื่อมต่อกันในบริเวณย่านเพื่อใช้เป็นจุดขาย โดยผู้วิจัยสรุปการเชื่อมต่อพื้นที่ของโรงแรมบางกอก สตอรี โฮสเทล ได้ดังนี้



ภาพที่ 4.16 ภาพแสดงการเชื่อมต่อพื้นที่ของโรงแรมบางกอก สตอรี โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

## (3) โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล (Golden mountain hostel)



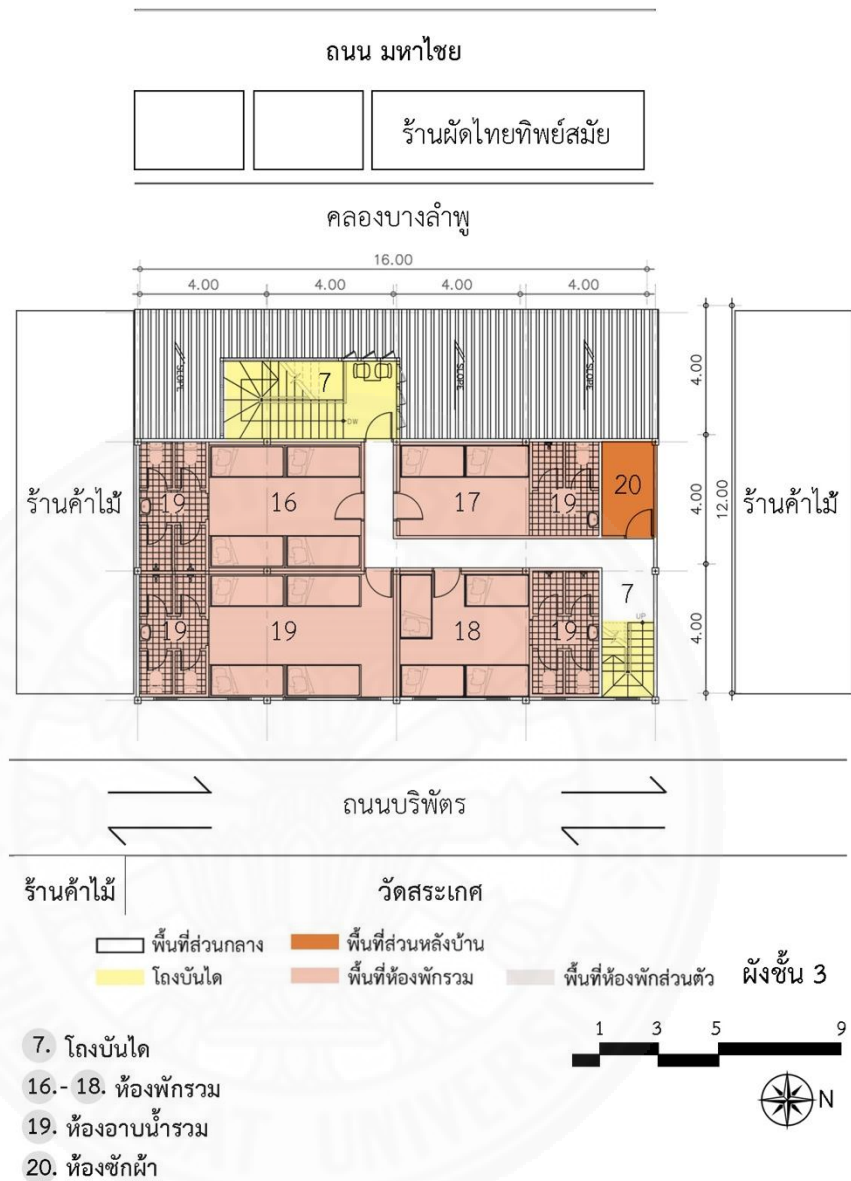
ภาพที่ 4.17 แสดงการวางผังอาคารชั้น 1 โรงแรมโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

จากภาพที่4.17 แสดงการวางผังอาคารโรงแรมโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทลพบ  
ว่า ในบริเวณชั้นหนึ่งมีการแบ่งพื้นที่จากร้านค้าไม้เดิมเพียงหนึ่งห้องจากจำนวนสี่ห้อง เกือบทั้งหมด  
เป็นพื้นที่โลงต้อนรับขนาดเล็กที่ไม่ได้เปิดการเชื่อมต่อกับร้านค้าไม้เดิม จึงทำให้มีการขยายพื้นที่ พัก  
คอยในลักษณะนำโต๊ะและที่นั่งตั้งแบบชั่วคราวบริเวณริมถนนด้านหน้าโรงแรม คล้ายกับบางกอก  
สตอรี่ โฮสเทล ด้านในมีห้องน้ำและพื้นที่ครัวขนาดเล็กเพื่อเตรียมอาหารเข้าสำหรับผู้เข้าพักบางส่วน  
เท่านั้น เนื่องจากจุดประสงค์ให้ผู้เข้าพักได้ออกไปร้านอาหารเข้าตามทีโรงแรมได้แนะนำ ส่วนพื้นที่  
หลังบ้านใช้เป็นส่วนเก็บของบริเวณใต้โลงบันได



ภาพที่ 4.18 แสดงการวางผังอาคารชั้น 2 โรงแรมโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

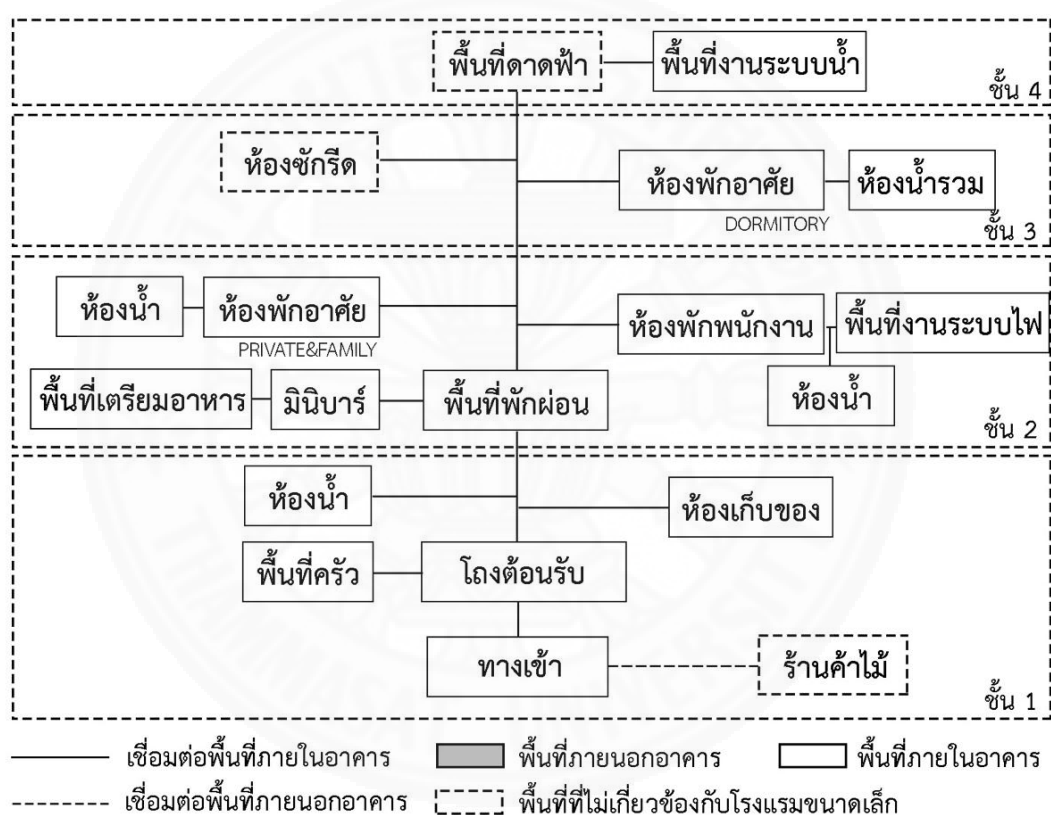
จากภาพที่ 4.18 ชั้นสองมีพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่พักผ่อนที่ค่อนข้างเงียบ โดยมีความแตกต่างจากโรงแรมอื่น จากการที่เลือกเปิดมุมมองทางด้านหลังของโรงแรมเป็นจุดขาย เนื่องจากติดคลองบางลำพูและเห็นอาคารผัดไทยทิพย์สมัย โดยเปิดเป็นพื้นที่ระเบียงเพื่อเชื่อมต่อบริบทสำหรับพักผ่อนของผู้เข้าพัก ส่วนด้านติดถนนเป็นการแบ่งพื้นที่จากลักษณะของโครงสร้างเดิมแบ่งเป็นห้องพักแบบส่วนตัวและแบบครอบครัว



ภาพที่ 4.19 แสดงการวางผังอาคารชั้น 3 โรงแรมโกลเด้น เกทเทน โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

ชั้นสามเป็นพื้นที่ห้องพักรวมทั้งหมดที่มีข้อแตกต่างจากโรงแรมอื่น คือ มีห้องน้ำรวมอยู่ในห้อง ส่งผลให้พื้นที่ห้องพักรวมของโรงแรมมีความเป็นส่วนตัวค่อนข้างสูง ส่วนห้องซักรีด (หมายเลข 20) แบบหยอดเหรียญเป็นบริการเสริมให้สำหรับผู้เข้าพักและบุคลากรภายในโรงแรม ส่วนโถงบันไดขึ้นชั้นดาดฟ้าทางโรงแรมไม่เปิดให้ผู้เข้าพักได้ขึ้นไปใช้พื้นที่

เนื่องจากพื้นที่ภายในเป็นการปรับเปลี่ยนมาจากอาคารที่ยังมีการใช้งานเป็นร้านค้าไม้จึงมีข้อจำกัดด้านโครงสร้างเดิมที่ยังมีสภาพดี จึงเป็นลักษณะของการแก้ไขเพียง วัสดุปิดผิว (Refurbishment) อาทิเช่น พื้นที่บริเวณโถงบันได และการปรับปรุงขยายพื้นที่ (Remodeling) เพื่อสร้างจุดขายด้านการใช้งานบริเวณพื้นที่ห้องน้ำภายในห้องพัก ดังนั้นลักษณะของ โครงสร้างเก่าจึง มีผลต่อการจัดแบ่งขนาดห้องและพื้นที่ โดยมีสภาพแวดล้อมที่ส่งต่อการจัดผังการใช้พื้นที่ส่วนกลาง เป็นประโยชน์จากการเชื่อมต่อบริเวณภายในบริเวณย่านเพื่อใช้เป็นจุดขาย โดยผู้วิจัยสรุปการเชื่อมต่อพื้นที่ของโรงแรมโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล ได้ดังนี้



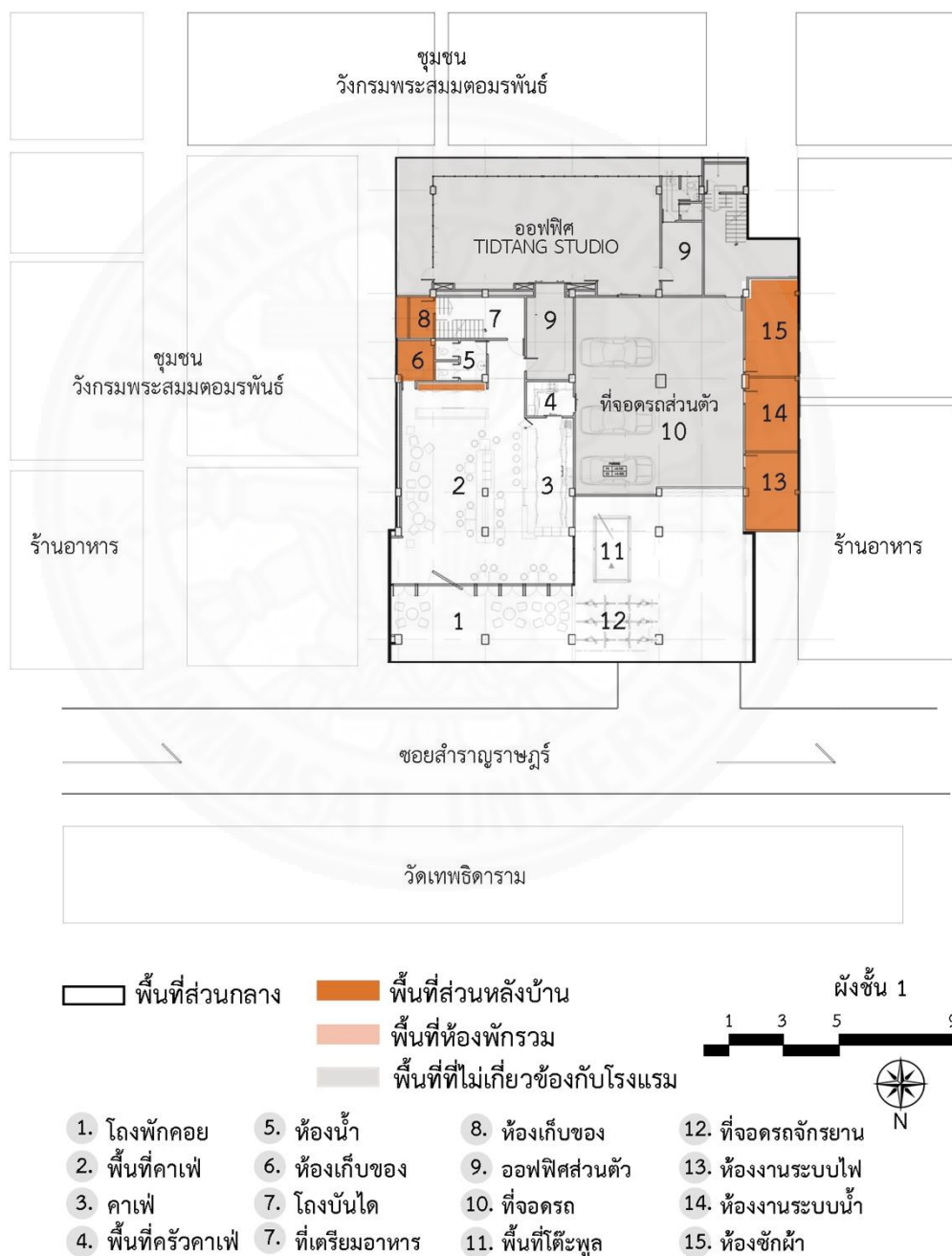
ภาพที่ 4.20 แสดงการเชื่อมต่อพื้นที่โรงแรมโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

#### (4) วันซ์ อะเกน โฮสเทล (Once again hostel)

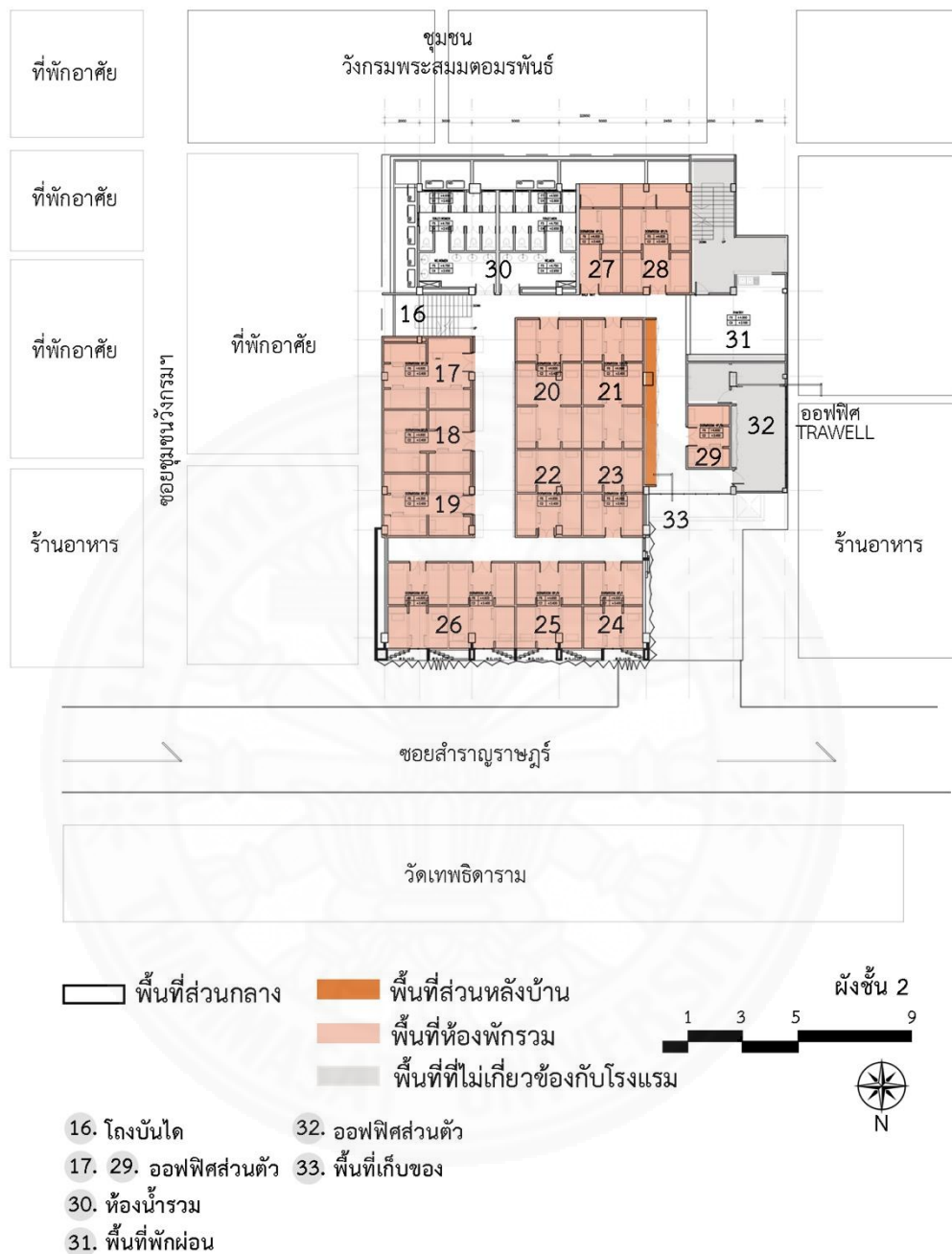
พบว่าในบริเวณชั้นหนึ่ง สามารถแบ่งพื้นที่ได้เป็น 2 ส่วน ส่วนแรกคือ พื้นที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม ได้แก่ บริเวณโถงต้อนรับด้านติดถนน มีทั้งพื้นที่ภายใน (หมายเลข2) และภายนอกอาคาร (หมายเลข3) โดยมีพื้นที่คาเฟ่ที่เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ภายในและภายนอกอาคาร และมีบริการเช่าจักรยานสำหรับผู้เข้าพักและผู้สัญจรผ่านเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวในย่าน ส่วนที่สอง



ด้านหลังอาคารเป็นพื้นที่ที่ขอยุติชุมนุม จึงใช้เป็นพื้นที่ออฟฟิศส่วนตัวของเจ้าของกิจการ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับกิจการของโรงแรม ส่วนของพื้นที่หลังบ้านของโรงแรมนั้นมีส่วนเก็บของ และห้อง งานระบบต่างๆกระจายโดยรอบ จากสัดส่วนของพื้นที่หลังบ้านที่ค่อนข้างน้อย เนื่องจากโรงแรม ไม่มีครัว นอกจากส่วนของพื้นที่คาเฟ่ ส่วนของพื้นที่ซักผ้ามีเพื่อรองรับการใช้งาน เพราะ โรงแรมใช้ บริการคนในชุมชน สำหรับบริการซักรีด ดังแสดงในภาพที่ 4.21

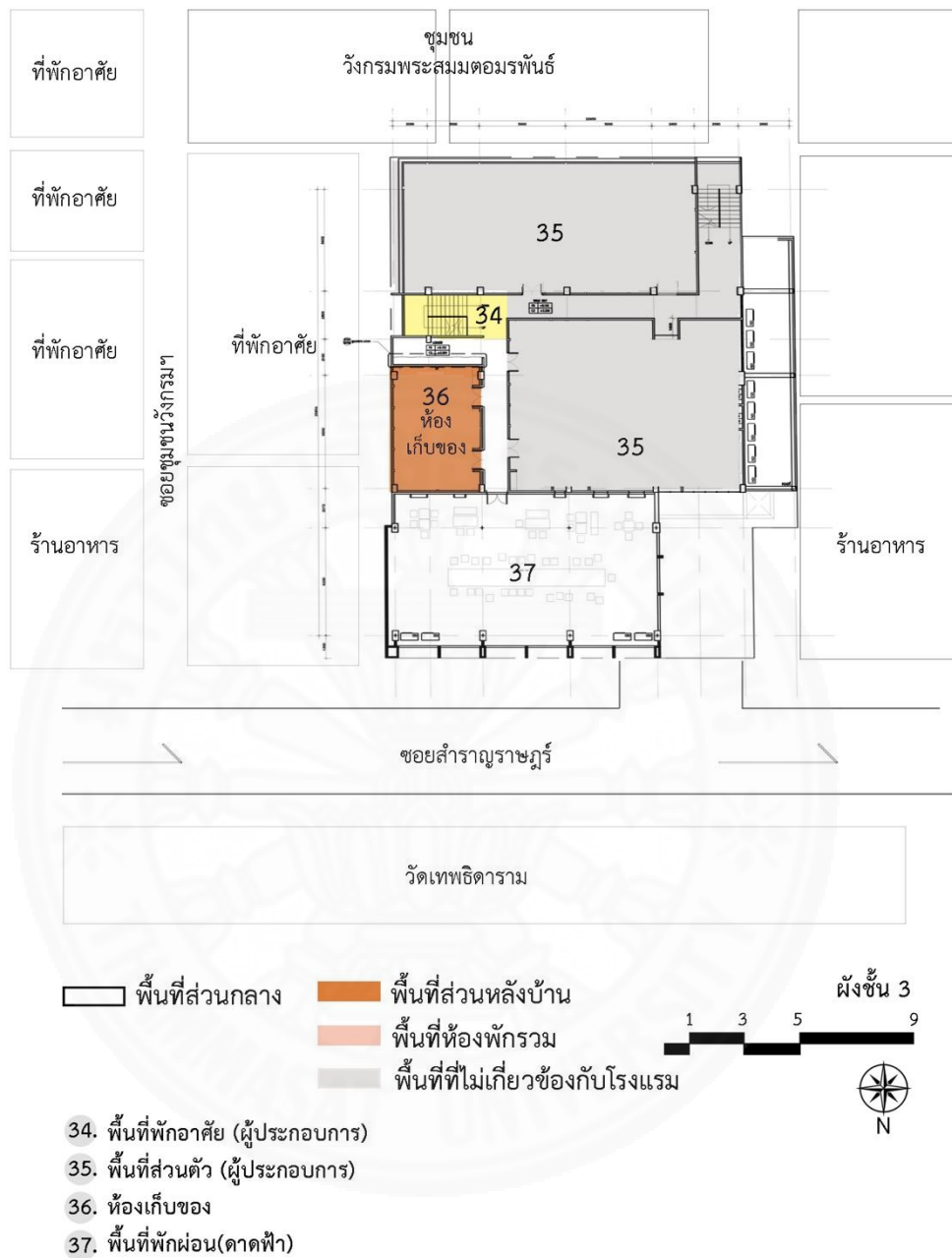


ภาพที่ 4.21 แสดงการวางผังอาคารชั้น 1 วันซ์ อะเกน โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559



ภาพที่ 4.22 แสดงการวางผังอาคารชั้น 2 วันซ์ อะเกน โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

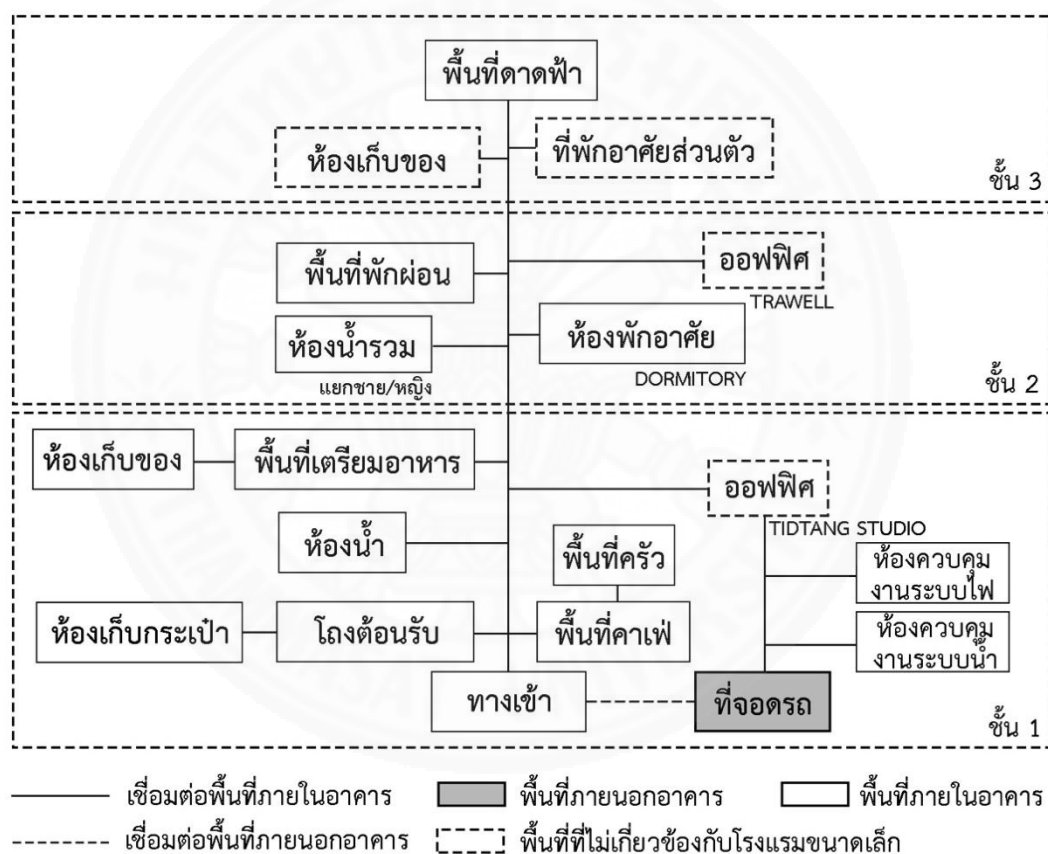
ส่วนพื้นที่ชั้นสองของอาคารเป็นพื้นที่ห้องพักรวมทั้งหมดที่ไม่ได้มีการเปิดมุมมองออกสู่ภายนอก พื้นที่ภายในจึงให้ความสำคัญกับการออกแบบห้องพักรวมกว่ามุมมองโดยรอบ โดยแบ่งการใช้พื้นที่ด้านติดกับบริเวณชุมชนเป็นพื้นที่ห้องอาบน้ำรวมและพื้นที่ออฟฟิศส่วนตัว จากทำเลที่ตั้งสังเกตได้ว่าการวางผังเลือกเปิดมุมมองเพียงด้านเดียว คือ ด้านติดถนน มุมมองวัดเทพธิดาราม



ภาพที่ 4.23 แสดงการวางผังอาคารชั้น 3 วินซ์ อะเกน โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

ส่วนชั้นสามมีการเปิดการใช้งานเฉพาะส่วนคือ พื้นที่คาดฟ้า โดยเปิดให้เป็นพื้นที่พักรถกลางแจ้งสำหรับนักท่องเที่ยว เปิดมุมมองทางด้านวัดเทพธิดารามและภูเขาทอง มีความเป็นส่วนตัวมากกว่าพื้นที่ด้านล่าง เพราะ ผู้เข้าพักเท่านั้นที่สามารถขึ้นมาใช้งานพื้นที่ได้ ส่วนพื้นที่อื่นๆ นั้นเป็นพื้นที่ปิด ไม่เกี่ยวข้องกับพื้นที่โรงแรมของเจ้าของกิจการ

เนื่องจากพื้นที่ภายในเป็นการปรับเปลี่ยนจากอาคารประกอบกิจการโรงพิมพ์ ที่โครงสร้างเดิมยังมีสภาพดี ส่งผลให้บางพื้นที่มีการแก้ไขเพียงวัสดุปิดผิว (Refurbishment) ได้แก่ พื้นที่โถงบันไดและพื้นที่ตาดฟ้า โดยมีการปรับปรุงขยายพื้นที่ (Remodeling) ในการวางผังห้องพัก พื้นที่คาเฟ่ และโถงต้อนรับ เพื่อใช้เป็นจุดขายและเชื่อมต่อกับพื้นที่ภายนอกผ่านพื้นที่กิจกรรม เช่น บริเวณโต๊ะพูล โดยรูปแบบการใช้ประโยชน์คือการใช้บริการจากชุมชนเช่น บริการซักรีด ที่ช่วยลดการใช้พื้นที่ส่วนหลังบ้าน ส่วนประโยชน์จากการเชื่อมต่อมุมมองในบริเวณย่าน พบในพื้นที่พักผ่อน บริเวณตาดฟ้าเท่านั้น โดยผู้วิจัยสรุปการเชื่อมต่อพื้นที่ของโรงแรมวันซ์ อะเกน โฮสเทล ได้ดังนี้



ภาพที่ 4.24 ภาพแสดงการเชื่อมต่อพื้นที่โรงแรมวันซ์ อะเกน โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

จากการวิเคราะห์ผังอาคารพบว่า สามารถสรุปปัจจัยที่มีผลต่อการวางผังอาคารของแต่ละกรณีศึกษาได้ดังนี้

**การจัดวางผังตามจุดขายของโรงแรม** พบได้ในพื้นที่ชั้นหนึ่ง บริเวณโถงพักคอยหรือพื้นที่พักผ่อนที่เพิ่มฟังก์ชันคาเฟ่และร้านอาหาร เพื่อดึงดูดให้เกิดการเชื่อมต่อกิจกรรมการใช้

พื้นที่ทั้งคนที่อยู่ภายในและภายนอกโรงแรมขนาดเล็กได้ ได้แก่ วันซ์ อะเกน โฮสเทล และ บางกอก สตอรี โฮสเทล

**การจัดวางผังตามลักษณะของโครงสร้างเก่า** ส่วนใหญ่พบในพื้นที่ส่วนห้องพักที่แบ่งขนาดห้องตามลักษณะอาคารเดิมส่งผลให้มีข้อจำกัดด้านการแบ่งสัดส่วนห้องพัก ได้แก่ โกลด์เอ็น เมาน์เทน โฮสเทล ที่มีจำนวนห้องพักที่หลากหลายเนื่องจากยึดตามผังอาคารเดิม

**การจัดวางผังตามสภาพแวดล้อมหรือกิจกรรมโดยรอบ** ทั้งหมดพบในพื้นที่ส่วนพักผ่อน ได้แก่ บริเวณชั้นดาดฟ้าที่ใช้เป็นพื้นที่เปิดรับมุมมอง(view) ย่าน ของวันซ์ อะเกน โฮสเทล ส่วนโกลด์เอ็น เมาน์เทน โฮสเทล เลือกวางผังพื้นที่พักผ่อนไว้บริเวณชั้นสองเพื่อเปิดมุมมอง ด้านคลองบางลำพู ส่วนบางกอก สตอรี โฮสเทล และ เฮียร์ โฮสเทล ใช้พื้นที่พักผ่อนบริเวณชั้นล่าง เชื่อมต่อกับบริบทผังอาคารแบบเปิดด้วยประตูบานเฟี้ยม ที่สามารถมองเห็นและเชื่อมต่อพื้นที่กับกิจกรรมภายในและนอกได้โดยตรง โดยพื้นที่ที่ต่างออกไปในการเปิดรับมุมมอง(view) ย่าน ได้แก่ ห้องอาบน้ำรวมของบางกอก สตอรี โฮสเทล ที่ไม่ต้องการรบกวนพื้นที่บริเวณชั้นล่างจึงยกฟังก์ชันห้องอาบน้ำ ขึ้นไปบริเวณชั้นดาดฟ้าและใช้ประโยชน์จากมุมมองโดยรอบ

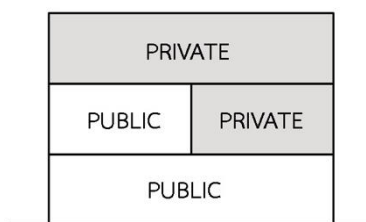
และหากพิจารณาจากลำดับการเข้าถึงและความเป็นส่วนตัวของแต่ละโรงแรมขนาดเล็กพบว่ามีความแตกต่างกัน โดยสามารถสรุปเป็นรูปแบบได้ดังนี้

PUBLIC	PRIVATE
PUBLIC	PRIVATE
PUBLIC	

ภาพที่ 4.25 แสดงการจัดวางผังพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่ส่วนกลางของ บางกอก สตอรี โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

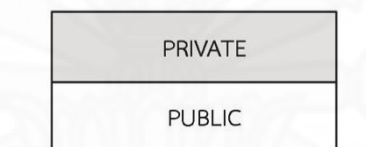
**การวางผังเป็นลักษณะผสมกัน** ชั้นหนึ่งมีเฉพาะส่วนพื้นที่ส่วนกลางคือ ส่วนร้านอาหารจึงไม่ให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัว ส่วนชั้นสองมีทั้งพื้นที่ส่วนตัวคือห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง คือห้องน้ำบริเวณนอกห้อง ส่วนชั้นสามเป็นทั้งพื้นที่ห้องพักที่มีความเป็นส่วนตัว และห้องอาบน้ำรวมที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ดังภาพที่ 4.25





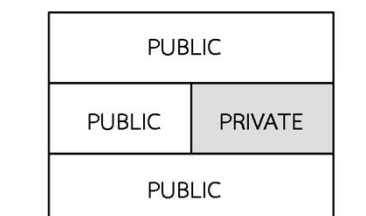
ภาพที่ 4.26 แสดงการจัดวางผังพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่ส่วนกลางของ โกลเด็น เมาน์เทน, จัดทำโดย ผู้วิจัย, 2559

การวางผังเป็นลักษณะไล่ระดับความส่วนตัว ชั้นหนึ่งมีส่วนพื้นที่ส่วนกลาง คือ โถงพักคอย จึงไม่ให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวนัก ส่วนชั้นสองมีทั้งพื้นที่ส่วนตัวคือห้องพัก และพื้นที่ส่วนกลางคือพื้นที่พักผ่อนบริเวณด้านริมคลอง ส่วนชั้นสามเป็นพื้นที่ห้องพักที่มีความเป็นส่วนตัวสูง เพราะมีห้องน้ำอยู่ภายในห้องพัก ดังภาพที่ 4.26



ภาพที่ 4.27 แสดงการจัดวางผังพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่ส่วนกลางของ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก, จัดทำ โดยผู้วิจัย, 2559

การวางผังเป็นลักษณะเท่ากัน ให้ชั้นหนึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ทั้งพื้นที่ โถงพักคอย พื้นที่พักผ่อน และพื้นที่ห้องน้ำรวม ส่วนชั้นสองเป็นพื้นที่ส่วนตัวที่เป็นห้องพักทั้งหมด ดัง ภาพที่ 4.27



ภาพที่ 4.28 แสดงการจัดวางผังพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่ส่วนกลางของ วันซ์ อะเกน โฮสเทล , จัดทำโดย ผู้วิจัย, 2559

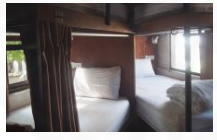
การวางผังเป็นลักษณะให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลาง ให้ทุกชั้นมีพื้นที่ส่วนกลางอยู่ทั้งหมดมีทั้งพื้นที่โถงพักคอย พื้นที่พักผ่อน และพื้นที่ห้องน้ำรวม ส่วนชั้นสองมีพื้นที่ส่วนตัวที่เป็นห้องพัก และชั้นดาดฟ้าเป็นพื้นที่พักผ่อนทั้งหมด ดังภาพที่ 4.28

#### 4.1.4.1 การเปรียบเทียบรูปแบบของห้องพักของโรงแรมขนาดเล็ก

การเปรียบเทียบรูปแบบของห้องพักของโรงแรมขนาดเล็ก ผู้วิจัยได้เปรียบเทียบสัดส่วนของประเภทห้องพักแต่ละโรงแรมขนาดเล็กที่ผู้ประกอบการเล็งเห็นความสำคัญ โดยจำแนกห้องพักออกเป็น 3 รูปแบบ คือ ห้องพักรวม ห้องพักแบบส่วนตัว และห้องพักแบบครอบครัว ดังตารางที่ 4.7 จากการเก็บข้อมูลพบว่า

ตารางที่ 4.7

แสดงสัดส่วนของรูปแบบห้องพัก โดยจำแนกตามจำนวนห้องและจำนวนเตียง

โรงแรม	ประเภทห้องพัก							
	ห้องพักรวม		ห้องพักแบบส่วนตัว		ห้องพักแบบครอบครัว		รวมทั้งหมด	
Here hostel bangkok					X		2 Type (รวม 80%) (ส่วนตัว 19%)	
จำนวนห้อง/เตียง	6 ห้อง	34 เตียง	5 ห้อง	8 เตียง			11 ห้อง	30 เตียง
Bangkok story hostel			X		X		1 Type (รวม 100%)	
จำนวนห้อง/เตียง	3 ห้อง	30 เตียง					3 ห้อง	30 เตียง
Golden mountain hostel							3 Type (รวม 57%) (ส่วนตัว 2%) (ครอบครัว 41%)	
จำนวนห้อง/เตียง	4 ห้อง	28 เตียง	1 ห้อง	1 เตียง	4 ห้อง	20 เตียง	9 ห้อง	49 เตียง
Once again hostel			X		X		1 Type (รวม 100%)	
จำนวนห้อง/เตียง	13 ห้อง	106 เตียง					13 ห้อง	106 เตียง

หมายเหตุ. ที่มารูปภาพจาก [www.booking.com](http://www.booking.com), 2559, ดัดแปลงโดยผู้วิจัย

จากตารางที่ 4.7 พบว่าทั้งหมดให้ความสำคัญกับประเภทห้องพักรวม มากกว่าห้องพักแบบส่วนตัวหรือห้องพักแบบครอบครัว โดยสามารถจำแนกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

**กลุ่มที่มีห้องพักรวมเพียงอย่างเดียว** คือ วันซ์ อะเกน โฮสเทล และบางกอกสตอรี โฮสเทล

**กลุ่มที่มีทั้งห้องพักรวมและห้องพักแบบส่วนตัว** คือ โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล และเฮียร์ โฮสเทล บางกอก

ส่วนรูปแบบด้านการปรับปรุงห้องพัก พบว่าสามารถจำแนกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

**กลุ่มที่ปรับปรุงห้องพักจากบรรยากาศรูปแบบเดิมของอาคาร** คือ บางกอกสตอรี โฮสเทล และ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก โดยทั้งสองโรงแรมใช้องค์ประกอบเดิมของอาคารในการปรับปรุงพื้นที่ห้องพัก และมีการเปิดมุมมองสู่บรรยากาศภายนอกจากช่องเปิดภายในทุกห้อง

**กลุ่มที่ปรับปรุงห้องพักจากบรรยากาศรูปแบบใหม่ที่สร้างขึ้น** คือ วันซ์ อะเกน โฮสเทล และ โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล โดยทั้งสองโรงแรมมีการปรับเปลี่ยนวัสดุ (material) เพื่อสร้างบรรยากาศความเป็นย่านเมืองเก่าหรือย่านค้าไม้ภายในพื้นที่ห้องพัก เนื่องจากไม่ได้เปิดมุมมองสู่บรรยากาศภายนอก

#### 4.1.4.2 เปรียบเทียบรูปแบบการใช้พื้นที่สัญจรและพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ

จากการศึกษาวิธีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยและสำรวจพื้นที่ใช้สอยของแต่ละกรณีศึกษา สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

**พื้นที่โถงต้อนรับ** ส่วนใหญ่นั้นผู้ประกอบการใช้เป็นทั้งส่วนพื้นที่พักผ่อน และโถงต้อนรับ โดยมีการเพิ่มพื้นที่สำหรับให้บริการนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักและบุคคลภายนอก เช่น พื้นที่คาเฟ่ ร้านอาหาร และมินิบาร์ จึงมีลักษณะการต่อเติมแบ่งพื้นที่ใหม่ (Remodeling)

**พื้นที่พักผ่อน** ทุกโรงแรมนั้นใช้พื้นที่ที่เปิดมุมมองหรือช่องเปิดสู่ภายนอกเพื่อให้นักท่องเที่ยวสัมผัสบรรยากาศและทัศนียภาพในบริบทที่ตั้งของโรงแรม โดยมักใช้ลักษณะของ อาคารเดิมปรับปรุงแก้วัสดุพื้นผิว (Refurbishment) เช่น บริเวณคาดฟ้าของและพื้นที่ระเบียง

**พื้นที่ห้องน้ำหรือห้องอาบน้ำรวม** แต่ละโรงแรมมีข้อแตกต่างตามแนวคิดในการปรับเปลี่ยนอาคาร สามารถจำแนกได้เป็น 2 รูปแบบ คือ รูปแบบห้องน้ำรวมภายนอกห้อง ได้แก่ เฮียร์โฮสเทล บางกอก, วันซ์ อะเกน โฮสเทล และ บางกอก สตอรี โฮสเทล มีความแตกต่างที่ตำแหน่ง การวางห้องน้ำเฮียร์ โฮสเทล และ วันซ์ อะเกน โฮสเทล เป็นแบบปิดมุมมองด้านหลังที่ติดกับชุมชน ส่วน

บางกอก สตอรี โฮสเทล เป็นแบบเปิดมุมมองสภาพแวดล้อมในชุมชน บนชั้นดาดฟ้า ซึ่งโรงแรม ได้ใช้พื้นที่ห้องน้ำเป็นอีกหนึ่งจุดขายของโรงแรม ส่วนโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล เป็นรูปแบบห้องน้ำ ส่วนตัวอยู่ภายในห้องพักรวมทุกห้อง

**พื้นที่สัญญาบริเวณโถงบันได** พบว่าสามารถจำแนกได้เป็นสองกลุ่ม กลุ่มแรก คือกลุ่มที่ใช้โครงสร้างบันไดเดิมของอาคารก่อนการปรับเปลี่ยน โดยปรับปรุงเพียงวัสดุพื้นผิวเท่านั้น (Refurbishment) ได้แก่ โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล และ วันซ์ อะเกน โฮสเทล ส่วนกลุ่มที่สองคือกลุ่มที่เปลี่ยนตำแหน่งหรือทำการรื้อถอนหรือการสร้างใหม่ (Demolition) ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก และ บางกอก สตอรี โฮสเทล

#### ตารางที่ 4.8

แสดงรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่สัญญา โดยจำแนกตามจำนวนห้องและขนาดพื้นที่

โรงแรม	ประเภทของพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่สัญญา			
	โถงต้อนรับ	พื้นที่พักผ่อน	พื้นที่ห้องน้ำรวม	พื้นที่สัญญา/โถงบันได
Bangkok story hostel				
จำนวนห้อง/พื้นที่	1   12%   18.7 ตร.ม.	1   14%   22.5 ตร.ม.	1   6%   10.2 ตร.ม.	1   14%   22.5 ตร.ม.
Golden mountain hostel				
จำนวนห้อง/พื้นที่	1   5%   19.1 ตร.ม.	1   13%   48.2 ตร.ม.	4   10%   37.3 ตร.ม.	1   18%   66.6 ตร.ม.
Here hostel bangkok				
จำนวนห้อง/พื้นที่	1   9%   39.9 ตร.ม.	1   8.5%   36.6 ตร.ม.	3   9%   39.9 ตร.ม.	1   17%   72.2 ตร.ม.
Once again hostel				
จำนวนห้อง/พื้นที่	1   17%   107.9ตร.ม.	2   26%   162.3ตร.ม.	2   10%   60.5 ตร.ม.	1   20%   125.2ตร.ม.

หมายเหตุ. ที่มารูปภาพจัดทำโดยผู้วิจัย

ส่วนของวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารผู้วิจัยได้สรุปจากบทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับแนวคิดในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ โดยวิเคราะห์ร่วมกันกับลักษณะทางกายภาพที่ถูกปรับเปลี่ยนของอาคารพาณิชย์เก่าในข้างต้น เพื่อนำมาใช้อธิบายวิธีคิดด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของโรงแรมที่เป็นกรณีศึกษา ซึ่งจากการเก็บข้อมูลพบว่าโรงแรมมีส่วนการใช้งานพื้นที่ที่ใกล้เคียงกัน โดยผู้ประกอบการมีแนวคิดในการเก็บรักษาหรือปรับเปลี่ยนพื้นที่อาคารที่แตกต่างกัน สามารถแบ่งเป็นกลุ่มได้ดังต่อไปนี้

### (1) กลุ่มปรับเปลี่ยนให้เหมือนอาคารเก่าเดิม

#### - เฮียร์ โฮสเทล บางกอก (Here hostel bangkok)

มีการรักษารูปลักษณ์ด้านนอกอาคารเดิมไว้ให้มากที่สุดและมีความต้องการปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในให้เหมือนอาคารเดิม แต่มีอุปสรรคด้านข้อจำกัดของโครงสร้างอาคารพาณิชย์อายุเกือบร้อยปี ทำให้ต้องปรับเปลี่ยนพื้นที่และโครงสร้างภายในใหม่เกือบทั้งหมด โดยผู้ประกอบการเลือกเก็บรักษาเฉพาะรูปลักษณ์ภายนอกอาคารไว้เพื่อเป็นเอกลักษณ์และเป็นจุดขายของโรงแรม

#### - บางกอก สตอรี โฮสเทล (Bangkok story hostel)

มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในและภายนอกน้อยที่สุด เพื่อคงความดั้งเดิมไว้ให้มากที่สุด เช่น การใช้งานอาคารก่อนหน้ามีการปรับปรุงรูปแบบช่องลม บริเวณด้านหน้าอาคารผู้ประกอบการ จึงได้ปรับปรุงช่องลมใหม่เพื่อรักษารูปลักษณ์ด้านนอกอาคาร เดิมไว้ให้มากที่สุด โดยพื้นที่ที่ปรับเปลี่ยนมากที่สุดคือ โถงบันได และ ห้องอาบน้ำรวมที่ออกแบบใหม่ จากข้อจำกัด ด้านโครงสร้างเดิมของอาคาร ส่วนพื้นที่ที่ปรับเปลี่ยนน้อยที่สุดคือ บริเวณห้องพักอาศัย ที่แก้ไขส่วนของ วัสดุปิดผิว เพื่อสร้างบรรยากาศให้มีความกลมกลืนกับบริบทย่านชุมชนเก่า

### (2) กลุ่มปรับเปลี่ยนให้ทันสมัยโดยมีแนวคิดจากบริบท

#### - โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล (Golden mountain hostel)

ปรับเปลี่ยนอาคารให้ทันสมัยแต่ยังคงความกลมกลืนกับชุมชนโดยรอบ โดยการปรับปรุงรูปลักษณ์อาคารให้ดูใหม่ขึ้นแต่ยังคงรูปร่างลักษณะเดิมไว้ และเลือกใช้วัสดุที่เป็นไม้บริเวณพื้นที่ภายใน ซึ่งผู้ประกอบการสามารถผลิตเองได้ เพื่อลดต้นทุนในการปรับปรุงอาคาร โดยมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ส่วนห้องน้ำและโถงพักคอยมากที่สุดเพราะ ต้องจัดสรรพื้นที่ใหม่ ส่วนพื้นที่อื่นยังคงไว้ซึ่งโครงสร้าง รูปร่าง และตำแหน่งบันไดเดิมของอาคาร



### - วันซ์ อะเกน โฮสเทล (Once again hostel)

ปรับเปลี่ยนให้ทันสมัยโดยมีแนวคิดจากบริบท จะเห็นได้จากการปรับเปลี่ยนรูปลักษณะภายนอกอาคารให้มีรูปแบบทันสมัยเพื่อลดความโมเดิร์นลง ส่วนพื้นที่ภายในมีการปรับเปลี่ยนและออกแบบใหม่เกือบทั้งหมดเพราะผังอาคารเดิมโรงพิมพ์ที่มีพื้นที่โล่ง โดยผู้ประกอบการ ได้ศึกษาบริบทโดยรอบก่อนจะนำมาเป็นแนวคิดในการออกแบบพื้นที่ต่าง ๆ ให้มีเรื่องราวเกี่ยวย่าน และชุมชน ส่วนขององค์ประกอบที่คงไว้มีส่วนโครงสร้าง ส่วนของพื้นที่ที่ปรับเปลี่ยนน้อยที่สุดคือ โถงบันไดและชั้นดาดฟ้าที่ใช้เป็นพื้นที่พักผ่อน

จากการศึกษาแนวคิดในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยของกรณีศึกษาข้างต้นทั้งหมดนี้ ทำให้มีข้อสังเกตถึงวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ซึ่งผู้วิจัยได้นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับระดับของการเปลี่ยนแปลงที่มีตั้งแต่การอนุรักษ์ไปจนถึงการรื้อถอนสร้างใหม่ จากทฤษฎี “การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย” (adaptive reuse) ของ Douglas (2006) สามารถสรุปได้ดังนี้

#### (1) แนวคิดการสงวนรักษาไว้ (Conservation)

พบว่าตรงกับแนวคิดการปรับเปลี่ยนให้เหมือนอาคารเก่าเดิมของผู้ประกอบการ โรงแรม เฮียร์ โฮสเทล บริเวณส่วนเปลือกอาคารเท่านั้น โดยผู้ประกอบการเลือกเก็บรักษารูปลักษณะภายนอกอาคารให้เหมือนเดิมมากที่สุด ไม่แก้ไขส่วนวัสดุปิดผิว โดยมองว่าเป็นอีกหนึ่งเอกลักษณ์ ของโรงแรมที่มีคุณค่าและควรรักษาไว้

#### (2) แนวคิดรักษารูปแบบเดิมแต่แก้ไขวัสดุปิดผิว (Refurbishment)

พบในพื้นที่ส่วนห้องพักและเปลือกอาคารของ บางกอก สตรี โฮสเทล สอดคล้องกับแนวคิดปรับปรุงให้เหมือนอาคารเก่าเดิมของผู้ประกอบการ และการปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในอาคารที่อายุต่ำกว่า 50 ปี และยังคงมีสภาพดี ได้แก่ พื้นที่ดาดฟ้าของ วันซ์ อะเกน โฮสเทล พื้นที่ห้องพักของ โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล และส่วนของพื้นที่โถงบันไดของทั้งสองโรงแรม

#### (3) แนวคิดการปรับปรุงและขยายเพิ่ม (Remodeling)

พบว่าส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ส่วนหลังบ้านที่เพิ่มเติมเพื่อรองรับการใช้งานบริเวณโถง พักคอย ห้องอาบน้ำรวม และพื้นที่ห้องพัก ที่ต้องปรับปรุงเพื่อขยายเพิ่มพื้นที่เพื่อสร้างเป็นจุดสนใจทางด้านการออกแบบและตกแต่ง โดยใช้แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับบริบทท้องถิ่นเพิ่มเข้ามา ได้แก่ วันซ์ อะเกน โฮสเทล ที่มีการขยายตกแต่งพื้นที่ในชั้นล่างเพื่อใช้เป็นโถงพักคอยจากผลิตภัณฑ์ที่มาจาก ชุมชนบ้านบาตร

#### (4) แนวคิดการรื้อถอนหรือการสร้างใหม่ (Demolition)

พบได้ในแนวคิดของการปรับเปลี่ยนอาคารที่มีอายุมากกว่า 50 ปี บริเวณพื้นที่ โถงบันไดของบางกอก สตอรี โฮสเทล และ เซียร์ โฮสเทล โดยเฉพาะพื้นที่ภายในของ เซียร์ โฮสเทล ถึงแม้จะมีแนวคิดการสงวนรักษาไว้ (conversion) แต่โครงสร้างของอาคารเก่าเดิมส่วนใหญ่ไม่สามารถรองรับการใช้งานใหม่ได้

จากการอธิบายข้างต้น สามารถสรุปภาพรวมระดับของการเปลี่ยนแปลงโดยมีความเกี่ยวข้องกับอายุของอาคาร ได้ดังภาพที่ 4.29



ภาพที่ 4.29 การเปรียบเทียบระดับของการเปลี่ยนแปลงอาคารจากแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive reuse), จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

จากผลการศึกษาข้างต้นเป็นการแสดงผลข้อมูลส่วนของมิติด้านกายภาพจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ที่สามารถตอบวัตถุประสงค์ และ คำถามของงานวิจัยข้อที่หนึ่งได้ โดยต่อจากนี้เป็นผลการวิจัยจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและ นักท่องเที่ยวที่เลือกเข้าพักโรงแรมขนาดเล็ก ด้านแนวคิดในการใช้งานพื้นที่กิจกรรมและการให้บริการ ที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชน

โดยมีรายละเอียดของการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง ก่อนแสดงผลการศึกษาในส่วนถัดไป ดังต่อไปนี้

### ส่วนแรกจากผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก

ผลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก เป็นการเก็บข้อมูลเพื่อนำมาเปรียบเทียบกับวิธีคิดด้านการใช้งานพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นย่านและชุมชน ซึ่งผู้วิจัยได้กำหนดตัวแทนเป็นผู้ประกอบการในแต่ละกรณีศึกษา จำนวนที่ละ 1 คน รวมทั้งหมดเป็น 4 คน โดยประเด็นหลักที่ผู้วิจัยใช้ในการสัมภาษณ์และนำมาวิเคราะห์ มีดังนี้

- (1) แนวคิดริเริ่มของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า
- (2) ปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า และรายละเอียดเกี่ยวกับกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชน
- (3) วิธีคิดด้านการรับรู้ที่มีต่อย่านและชุมชนเพื่อเปรียบเทียบกับประสบการณ์ที่ได้รับของนักท่องเที่ยว

### ส่วนที่สองจากผลการสัมภาษณ์นักท่องเที่ยวเข้าพักโรงแรมขนาดเล็ก

ผลจากการสัมภาษณ์ผู้เข้าพักโรงแรมขนาดเล็ก ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก จำนวน 20 คน บางกอก สตอรี โฮสเทล จำนวน 20 คน โกลเด็น เมาน์เทน โฮสเทล จำนวน 15 คน และ วันซ์ อะเกน โฮสเทล จำนวน 20 คน โดยเป็นผู้เข้าพักที่พักแรมตั้งแต่หนึ่งคืนเป็นต้นไป และเป็น การเก็บข้อมูลเพื่อนำมาเปรียบเทียบกับวิธีคิดด้านการใช้งานพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นย่านและชุมชน โดยประเด็นหลักที่ผู้วิจัยใช้ในการสัมภาษณ์และนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ มีดังนี้

- (1) ปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการเลือกเข้าพักโรงแรมขนาดเล็กในย่านเมืองเก่า
- (2) วิธีคิดเกี่ยวกับการใช้งานพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชน
- (3) ประสบการณ์การรับรู้ที่มีต่อย่านและชุมชนเพื่อเปรียบเทียบกับวิธีคิดของผู้ประกอบการ

จากผลสัมภาษณ์ข้อ (1) และข้อ (2) เพื่อตอบวัตถุประสงค์ที่ 2 คือ ศึกษาและวิเคราะห์วิธีคิดด้านการใช้งานพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชนของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กกับนักท่องเที่ยวที่เลือกเข้าพัก

และจากผลสัมภาษณ์ในข้อ (3) เพื่อตอบวัตถุประสงค์ที่ 3 คือ วิเคราะห์และเปรียบเทียบการรับรู้สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีต่อย่านและชุมชนของผู้ประกอบการกับประสบการณ์ที่ได้รับของนักท่องเที่ยวที่เลือกเข้าพัก โดยสามารถแสดงผลข้อมูลเป็นประเด็น ดังนี้

#### 4.2 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักโรงแรมขนาดเล็ก เกี่ยวกับวิธีคิดด้านการใช้งานพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการ

- 4.2.1 แนวคิดริเริ่มของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก
- 4.2.2 ปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า  
ของผู้ประกอบการ
- 4.2.3 ปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการเลือกเข้าพักโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่าน  
เมืองเก่าของนักท่องเที่ยวผู้เข้าพัก
- 4.2.4 เปรียบเทียบวิธีคิดของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับวิธีคิดด้าน  
การใช้งานพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชน
  - 4.2.4.1 วิธีคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งอาคาร
  - 4.2.4.2 วิธีคิดเกี่ยวกับรูปปลักษณ์ภายนอกอาคาร
  - 4.2.4.3 วิธีคิดเกี่ยวกับการออกแบบภายใน
  - 4.2.4.4 วิธีคิดเกี่ยวกับกิจกรรมและการให้บริการ
  - 4.2.4.5 วิธีคิดเกี่ยวกับคุณภาพคัมราคา

#### 4.3 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักโรงแรมขนาดเล็ก เกี่ยวกับการรับรู้สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีต่อย่านและชุมชน

- 4.3.1 วิธีคิดเกี่ยวกับการจำแนกตัวตนอย่างชัดเจน (Distinctiveness)
- 4.3.2 วิธีคิดเกี่ยวกับความต่อเนื่องที่มีกับย่านและชุมชน (continuity)
- 4.3.3 วิธีคิดเกี่ยวกับความรู้สึกภาคภูมิใจในตนเอง (self-esteem)
- 4.3.4 วิธีคิดเกี่ยวกับความมีประสิทธิภาพในตนเอง (self-efficacy)

โดยผู้วิจัยได้แสดงผลการเก็บข้อมูลเป็นประเด็นตามลำดับในข้างต้น ดังต่อไปนี้

#### 4.2.1 แนวคิดริเริ่มของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก

ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์แนวคิดริเริ่มในการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กของผู้ประกอบการ โดยเริ่มจากเหตุผลในการปรับเปลี่ยนอาคาร จากการเก็บข้อมูล พบว่า

ตารางที่ 4.9

แสดงผลการให้สัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับแนวคิดริเริ่มในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก

แนวคิดริเริ่มการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรม	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก			
ชื่อโรงแรม	Here hostel Bangkok	Bangkok story hostel	Golden mountain hostel	Once again hostel
ความพร้อมของอาคารเก่า				
คุณภาพของอาคารเดิม				
ข้อได้เปรียบทางการลงทุน				
ต้นทุนด้านวัฒนธรรมในย่าน	อาคารเก่า/ชุมชนเก่า	อาคารเก่า/ชุมชนเก่า	ชุมชนเก่า	ชุมชนเก่า

หมายเหตุ. (i) หมายถึงผู้ให้สัมภาษณ์ได้กล่าวถึงประเด็นที่เกี่ยวข้องกับแนวคิดในตาราง

สำหรับแนวคิดริเริ่มในการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กนี้ ผู้วิจัยได้จำแนกออกเป็น 4 ประเภท ตามแนวคิดในการปรับเปลี่ยนอาคาร พบว่าแนวคิดริเริ่มที่ผู้ประกอบการทั้งหมดล้วนเห็นตรงกัน คือ ในพื้นที่ย่านเมืองเก่ามี **ต้นทุนด้านวัฒนธรรมในย่าน** ที่สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทคือ

(1) วัฒนธรรมที่จับต้องไม่ได้ คือ บรรยากาศและวิถีชีวิตของคนในชุมชนเก่า ที่ผู้ประกอบการเห็นตรงกันว่าเป็นข้อดีต่อประสบการณ์ของผู้เข้าพักที่ได้รับจากการเลือกเข้าพักในทำเล ย่านเมืองเก่า ซึ่งส่งผลถึงวิถีคิดในการวางผังอาคารและประสบการณ์ของนักท่องเที่ยว

(2) วัฒนธรรมที่จับต้องได้ คือ กลุ่มอาคารหรือย่านชุมชนที่มีสถาปัตยกรรม ที่เป็นเอกลักษณ์ ซึ่งผู้ประกอบการของ เฮียร์ โฮสเทล และ บางกอก สตอรี โฮสเทล เห็นความสำคัญ ก่อนการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก ซึ่งส่งผลถึงวิถีคิดในการปรับเปลี่ยนที่คงรักษารูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมของอาคารเดิมไว้

อีกหนึ่งเหตุผลที่ผู้ประกอบการเห็นตรงกัน คือ **ความพร้อมของอาคารเก่า** แนวคิดริเริ่มจากการนำเอาอาคารเก่าที่ล้าสมัยหรืออาคารที่การใช้งานไม่ก่อให้เกิดผลทางเศรษฐกิจอย่างในอดีต มาทำเป็นวัตถุ癖ในการนำกลับมาใช้ใหม่ ในบริเวณที่เป็นย่านการค้าสำคัญ อาทิ วันซ์ อะเกน โฮสเทล และ โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล ที่ก่อนการปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมและร้านค้าไม้ ที่



ไม่ได้ใช้งานหรือลดทอนการใช้พื้นที่ลงแต่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพและ **คุณภาพของอาคาร** พร้อมสำหรับปรับการใช้สอย ในทางกลับกันผู้ประกอบการของ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก และ บางกอก สตอรี่ โฮสเทล มีวิสัยทัศน์เริ่มโดยไม่คำนึงถึงเหตุผลด้านคุณภาพของอาคาร แต่เห็นถึงคุณค่าอาคารพาณิชย์เก่าอายุมาก ถึงแม้คุณภาพของอาคารอาจไม่คุ้มค่าในการลงทุน แต่สามารถเพิ่มคุณค่าได้ หากมีการปรับการใช้สอย

ส่วนของผู้ประกอบการ โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล มีแนวคิดริเริ่มจากการมีอาคารพาณิชย์เดิมที่ประกอบกิจการค้าขายไม่อยู่แล้ว จึงเล็งเห็นถึง **ข้อได้เปรียบทางการลงทุน** การปรับปรุงอาคารที่มีความเหมาะสมทางกายภาพที่ไม่ต้องแก้ไขมากเกินไป ทำให้การปรับเปลี่ยนอาคารมีค่าใช้จ่ายต่ำกว่า

#### 4.2.2 ปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กพื้นที่ย่านเมืองเก่า ของผู้ประกอบการ

ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก โดยได้ให้ลำดับความสำคัญจำนวน 5 อันดับ และทำการเปรียบเทียบกับปัจจัยที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญในการเลือกเข้าพัก ซึ่งผู้วิจัยได้อ้างอิงจาก ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการสร้างแบรนด์โรงแรมขนาดเล็ก Philip Kotler (2006) จากผลการเก็บข้อมูลพบว่า

ตารางที่ 4.10

แสดงปัจจัยที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า

ปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กของผู้ประกอบการ	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก				
ชื่อโรงแรม	Here hostel	Bangkok story	Golden mountain	Once again	รวมคะแนน
ทำเลที่ตั้งอาคาร	5	5	4	3	17
รูปลักษณะภายนอกอาคาร	4	1	3	2	10
การออกแบบภายในความสะอาดสวยงาม	3	4	5	5	17
กิจกรรมและการให้บริการ	1	3	1	4	9
คุณภาพคุ้มค่า	2	2	2	1	7
รวมคะแนน	15	15	15	15	60

หมายเหตุ. คะแนนจากการเรียงลำดับความสำคัญจาก 5 = สำคัญมากที่สุด ไปจนถึงลำดับที่ 1

จากตารางที่ 4.10 พบว่าปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กของผู้ประกอบการมากที่สุด คือ ทำเลที่ตั้งเท่ากันกับการออกแบบภายใน รูปลักษณะภายนอกอาคาร

กิจกรรมการให้บริการ และราคา ตามลำดับ สามารถวิเคราะห์แยกกลุ่มผู้ประกอบการที่ลำดับปัจจัย ความสำคัญที่คล้ายคลึงกันใน 3 อันดับแรก ได้ดังนี้

**กลุ่มที่ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง การออกแบบภายใน และกิจกรรมการให้บริการ** ได้แก่ บางกอก สตอรี่ โฮสเทล และ วันซ์ อะเกน โฮสเทล โดยผู้ประกอบการของทั้งสอง โรงแรม ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งอยู่ในชุมชนย่านเมืองเก่าที่อยู่ไกลจากสถานที่ท่องเที่ยว โดยให้ความสำคัญกับการออกแบบภายในที่มีแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับย่าน และการใช้ประโยชน์จากมุมมองของย่านในการออกแบบพื้นที่และส่วนของกิจกรรมการให้บริการมีความคล้ายคลึงกัน คือ มี ส่วนคาเฟ่ และการบริการอาหาร เพื่อบริการนักท่องเที่ยวภายในและดึงดูดผู้ที่สัญจรผ่าน

**กลุ่มที่ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง รูปลักษณ์ภายนอก และการออกแบบภายใน** ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก และ โกลเด้นท์ เมาน์เทน โฮสเทล โดยผู้ประกอบการของทั้งสอง โรงแรมให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งอยู่ในชุมชนย่านเมืองเก่าที่อยู่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว จึงให้ความสำคัญกับกิจกรรมการให้บริการภายในโรงแรมค่อนข้างน้อย แต่อยู่ในรูปแบบของการสนับสนุนให้นักท่องเที่ยวได้ใช้บริการ แหล่งอาหาร แหล่งอำนวยความสะดวก จากแผนที่แนะนำการเดินทางใน ย่านของโรงแรม

#### 4.2.3 ปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการเลือกเข้าพักโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ ย่านเมืองเก่าของนักท่องเที่ยวผู้เข้าพัก

ตารางที่ 4.11

แสดงปัจจัยที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญในการเลือกเข้าพักโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า

ปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการเลือกเข้าพักของนักท่องเที่ยว	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก				
ชื่อโรงแรม	Here hostel	Bangkok story	Golden mountain	Once again	รวมคะแนน
ทำเลที่ตั้งอาคาร	22.0% (82)	21.5% (79)	22.0% (67)	23.5% (88)	22.5% (316)
รูปลักษณ์ภายนอกอาคาร	19.5% (73)	22.0% (80)	20.0% (62)	18.0% (67)	20.0% (282)
การออกแบบภายใน	21.5% (80)	21.0% (76)	25.0% (75)	22.0% (82)	22.0% (313)
กิจกรรมและการให้บริการ	18.0% (68)	16.5% (61)	14.0% (42)	17.0% (63)	16.5% (234)
คุณภาพคัมราคา	19.0% (70)	19.0% (70)	19.0% (57)	20.0% (75)	19.0% (272)
รวมคะแนน	100% (373)	100% (366)	100% (303)	100% (375)	100% (1417)

หมายเหตุ. คะแนนจากการเรียงลำดับความสำคัญจาก 5 = สำคัญมากที่สุด ไปจนถึงลำดับที่ 1

จากตารางที่ 4.11 พบว่าปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการเลือกเข้าพักโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว คือ ทำเลที่ตั้ง การออกแบบภายใน รูปลักษณ์ภายนอกอาคาร ราคา และกิจกรรมการให้บริการ ตามลำดับ โดยสามารถวิเคราะห์แยกตามกลุ่มมากที่สุด 3 ลำดับ จากปัจจัยสำคัญที่คล้ายคลึงกันของโรงแรมขนาดเล็กที่เป็นกรณีศึกษา ได้ดังนี้

**กลุ่มที่ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งอาคาร รูปลักษณ์ภายนอก และการออกแบบภายใน** ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก, โกลเด้นท์ เมาน์เทน โฮสเทล และบางกอก สตอรี โฮสเทล

**กลุ่มที่ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งอาคาร การออกแบบภายใน และคุณภาพคัมราคา** ได้แก่ วันซ์ อะเกน โฮสเทล โดย พบว่านักท่องเที่ยวให้ความสำคัญกับพื้นที่โถงพักคอย ส่วนปัจจัยด้านราคา นักท่องเที่ยวมองว่าคัมค้ำกับที่จ่ายในราคา 300-500 บาท

ตารางที่ 4.12

เปรียบเทียบปัจจัยที่ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญ

ปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการเลือกเข้าพักของนักท่องเที่ยว	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก							
	Here hostel Bangkok		Bangkok story hostel		Golden mountain hostel		Once again hostel	
ชื่อโรงแรม	Owner	Traveler	Owner	Traveler	Owner	Traveler	Owner	Traveler
ทำเลที่ตั้งอาคาร	5	5	5	4	4	4	3	5
รูปร่างอาคารภายนอก	4	3	1	5	3	3	2	2
การออกแบบภายในความสะอาดสวยงาม	3	4	4	3	5	5	5	4
กิจกรรมและการให้บริการ	1	1	3	1	1	1	4	1
คุณภาพคัมราคา	2	2	2	2	2	2	1	3
ผลการเปรียบเทียบ	สอดคล้อง		ขัดแย้ง		สอดคล้อง		ขัดแย้ง	

**กลุ่มที่ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งอาคาร รูปลักษณ์ภายนอก และออกแบบภายใน** ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก, โกลเด้นท์ เมาน์เทน โฮสเทล สอดคล้องกันกับนักท่องเที่ยว

**กลุ่มที่ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งอาคาร รูปลักษณ์ภายนอก และกิจกรรมการให้บริการ** ได้แก่ บางกอก สตอรี โฮสเทล, วันซ์ อะเกน โฮสเทล ขัดแย้งกันกับนักท่องเที่ยว โดยนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญกับรูปลักษณ์อาคารภายนอกและราคา มากกว่า กิจกรรมการให้บริการ

#### 4.2.4 เปรียบเทียบวิถีคิดของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับวิถีคิดด้านการใช้งานพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชน

##### 4.2.4.1 วิถีคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งอาคาร

ส่วนแรกเป็นของนักท่องเที่ยวผู้เข้าพัก ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4.13

แสดงวิถีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็ก

แนวคิดในเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง โรงแรมของนักท่องเที่ยว	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก					
	ชื่อโรงแรม	Here hostel	Bangkok story	Golden mountain	Once again	รวมคะแนน
ใกล้ขนส่งมวลชน		19.0% (22)	47.5% (50)	23.0% (21)	28.0% (32)	32% (125)
ใกล้แหล่งท่องเที่ยว		49.5% (57)	27.5% (29)	47.0% (42)	62.0% (56)	47% (184)
ตั้งอยู่ติดถนนใหญ่		11.0% (13)	11.5% (12)	14.5% (13)	16.0% (15)	13.5% (53)
ที่ตั้งอยู่ในซอย		20.0% (23)	13.5% (14)	14.5% (13)	12.0% (11)	15.5% (61)
รวมคะแนน		100% (115)	100% (105)	100% (89)	100% (82)	100% (391)

หมายเหตุ. ที่มาจกคะแนนการเรียงลำดับความสำคัญ 3 อันดับจาก 1 = 3 คะแนน, 2 = 2 คะแนน และ 3 = 1 คะแนน ของนักท่องเที่ยว

จากตารางที่ 4.13 สามารถวิเคราะห์แยกตามกลุ่มที่ลำดับวิถีคิดของนักท่องเที่ยวคล้ายคลึงกันในแต่ละกรณีศึกษาเป็น 2 กลุ่มได้ดังนี้

**กลุ่มที่ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว** ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก, โกลเด็นท์ เมาน์เทน โฮสเทล และ วันซ์ อะเกน โฮสเทล โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มองว่าทำเลที่ตั้งอาคารสามารถเข้าถึงสถานที่ท่องเที่ยวที่สนใจในย่านได้สะดวกด้วยวิธีการเดินทางเท้า ซึ่งสถานที่ท่องเที่ยวในย่านที่ให้ความสนใจคือ แหล่งอาหารริมทาง วัด ย่านท่องเที่ยวกลางคืนและชุมชนท้องถิ่น ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 4.14 (หน้าถัดไป)

**กลุ่มที่ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งใกล้ขนส่งมวลชน** ได้แก่ บางกอก สตอรี โฮสเทล ที่นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เลือกเข้าพัก เนื่องจากใกล้กับระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ ทั้งทาง รถไฟฟ้า และทางเรือ โดยมีความคล้ายคลึงกับกลุ่มทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว คือ สามารถเชื่อมต่อแหล่งขนส่งมวลชนได้ด้วยวิธีการเดินทางเท้า ดังตารางที่ 4.15 (หน้าถัดไป)

## ตารางที่ 4.14

แสดงวิถีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับสถานที่ท่องเที่ยวที่สนใจในย่านท่าเลที่ตั้งโรงแรมขนาดเล็ก

สถานที่ท่องเที่ยวในย่านที่นักท่องเที่ยวให้ความสนใจ					
ชื่อโรงแรม	Here hostel	Bangkok story	Golden mountain	Once again	รวมคะแนน
แหล่งอาหารริมทาง	28.5% (8)	63.0% (12)	28.5% (6)	33.5% (9)	37.0% (35)
วัด	63.0% (12)	0% (0)	28.5% (6)	33.5% (9)	25.0% (24)
ชุมชนท้องถิ่น	11.0% (3)	37.0% (7)	5.0% (1)	15.0% (4)	16.0% (16)
ย่านท่องเที่ยวกลางคืน	28.5% (8)	0% (0)	15.0% (4)	18% (5)	22.0% (21)
รวมคะแนน	100% (28)	100% (19)	100% (21)	100% (27)	100% (95)

หมายเหตุ. ที่มาจากคะแนนความคิดเห็นของนักท่องเที่ยว ที่สามารถเลือกได้มากกว่า 1 ข้อ

## ตารางที่ 4.15

แสดงวิถีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับวิธีการเดินทางในย่านท่าเลที่ตั้งโรงแรมขนาดเล็ก

วิธีการเดินทางของนักท่องเที่ยวภายในย่าน					
ชื่อโรงแรม	Here hostel	Bangkok story	Golden mountain	Once again	รวมคะแนน
เดิน	38.0% (8)	50.0% (10)	33.5% (5)	30.0% (6)	38.0% (29)
เรือ	14.0% (3)	20.0% (4)	13.0% (2)	15.0% (3)	16.0% (12)
รถประจำทาง	24.0% (5)	15.0% (3)	0% (0)	20.0% (4)	16.0% (12)
แท็กซี่	28.5% (8)	0% (0)	33.5% (5)	25.0% (5)	21.0% (16)
รถสามล้อ	28.5% (8)	0% (0)	20.0% (3)	10.0% (2)	9.0% (7)
รวมคะแนน	100% (21)	100% (20)	100% (15)	100% (20)	100% (76)

หมายเหตุ. ที่มาจากคะแนนความคิดเห็นของนักท่องเที่ยว ที่สามารถเลือกได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางที่ 4.15 ได้สรุปวิถีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับวิธีการเดินทางในย่าน เห็นได้ชัดว่านักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ใช้วิธีการเดินมากที่สุด ซึ่งอาจนำมาพัฒนาเป็นจุดเด่นของย่านเมืองเก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอกที่มีความแตกต่างกับย่านอื่น ๆ ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ส่วนต่อไปเป็นการอธิบายวิถีคิดในเชิงเปรียบเทียบระหว่างผู้ประกอบการ และนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักเรียงตามแต่ละประเด็นศึกษาที่ให้ลำดับความสำคัญในข้างต้น



โดยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับแนวคิดในการเลือกทำเลที่ตั้ง และนำมาใช้เปรียบเทียบวิธีคิดที่เกี่ยวข้องทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กทั้ง 4 โครงการ กับนักท่องเที่ยว เพื่อตอบวัตถุประสงค์ที่ 2 ซึ่งจากการเก็บข้อมูลสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16

แสดงผลการให้สัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับแนวคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็ก

ข้อมูลแนวคิดของ ผู้ประกอบการ	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก			
	ชื่อโรงแรม	Bangkok story hostel	Golden mountain hostel	Here hostel Bangkok
แนวคิดริเริ่มในการเลือก ทำเลที่ตั้ง	ย่านตลาดน้อย เยาวราช	ย่านภูเขาทอง วัดสระเกศ	ถนน ราชดำเนินกลาง	ซอยสำราญราษฎร์
ทำเลอยู่ในย่านชุมชนเมืองเก่า				
ทำเลอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว				
ทำเลอยู่ในซอย เรียบ สงบ				
ทำเลอยู่ใกล้ขนส่งมวลชน				
รูปแบบอาคารในทำเลที่ตั้ง				

หมายเหตุ. (1) หมายถึงผู้ให้สัมภาษณ์ได้กล่าวถึงประเด็นที่เกี่ยวข้องกับแนวคิดในตาราง

กลุ่มที่มองว่าทำเลที่ตั้งใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก, โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล

กลุ่มที่มองว่าทำเลที่ตั้งใกล้กับแหล่งขนส่งมวลชน ได้แก่ บางกอก สตอรี โฮสเทล

กลุ่มที่มองว่าทำเลที่ตั้งใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว ได้แก่ วันซ์ อะเกน โฮสเทล มองว่าทำเลที่ตั้งไม่เป็นจุดขาย เพราะอยู่ไกลจากสถานที่ท่องเที่ยว ขัดแย้งกับนักท่องเที่ยวส่วนหนึ่งที่ มองว่าอยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว คือ แหล่งอาหารริมทาง โดยมีรายละเอียดของแต่ละกรณีศึกษา ดังนี้

#### (1) เฮียร์ โฮสเทล บางกอก (Here hostel bangkok)

ผู้ประกอบการมองว่าทำเลที่ตั้งในย่านชุมชนเมืองเก่าอยู่ในซอย สงบ อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว และให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งเป็นอันดับหนึ่ง (ดังตารางที่ 4.12) สอดคล้องกับลำดับของนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักที่ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งเป็นอันดับหนึ่ง โดยนักท่องเที่ยวคิดเป็นร้อยละ 50 มองว่าทำเลที่ตั้งใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวที่สนใจตามลำดับได้แก่ วัด แหล่งอาหารริมทาง แหล่งท่องเที่ยวกลางคืนและชุมชนท้องถิ่น โดยส่วนใหญ่ใช้การเดินทางเท้า และนักท่องเที่ยวร้อยละ

20 คิดว่า ที่ตั้งอยู่ในซอย มีข้อดีคือ เงียบ มีความเป็นส่วนตัวโดยมีความพิเศษคือบรรยากาศวิถีชีวิตของผู้คนในชุมชนริมถนนราชดำเนิน ซึ่งมีนักท่องเที่ยวให้ความเห็นที่มีนัยสำคัญกับทำเลที่ตั้ง ดังนี้

“...บรรยากาศของชุมชนทำให้รู้สึกปลอดภัยและผ่อนคลาย” Eric, Holland

“...ที่ตั้งอยู่ในซอยเล็กทำให้รู้สึกเป็นส่วนตัว” Johana, Germany

“...ไม่รู้สึกลัวพักอยู่ในเมืองท่องเที่ยว แต่สามารถเดินไปสถานที่ท่องเที่ยวได้” Wenning, Germany

## (2) โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล (Golden mountain hostel)

ผู้ประกอบการมองว่าทำเลที่ตั้งในอยู่ในย่านชุมชนเมืองเก่าและใกล้สถานที่ท่องเที่ยว โดยให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งเป็นอันดับสอง (ดังตารางที่ 4.12) สอดคล้องกับลำดับนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักที่ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งเป็นอันดับสอง โดยส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับแหล่งท่องเที่ยวกลางคืนและแหล่งอาหารริมทาง แต่มีปัญหาในส่วนของการเดินทาง ที่นักท่องเที่ยวที่ใช้การสัญจรทางเดินเท้ามีส่วนเท่ากับผู้ใช้บริการรถแท็กซี่ เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ในซอยย่านการค้าที่ไม่ใช่ชุมชนพักอาศัย ทำให้ช่วงเวลากลางคืนจึงมืดและเปลี่ยว จึงรู้สึกไม่ปลอดภัยและมองว่าทำเลที่ตั้งอยู่ไกลกว่าที่โรงแรมสี่ดาว ส่งผลให้นักท่องเที่ยวใช้บริการรถยนต์สาธารณะประเภท แท็กซี่และสามล้อ ดังตัวอย่างความคิดเห็นของนักท่องเที่ยวต่อไปนี้

“...ใช้เวลานานกับการเดินทางกลับไปที่พัก และอยู่ไกลจากถนนข้าวสาร” Thao Le, Vietnam

“...ตอนกลับจากถนนข้าวสารใช้บริการสามล้อ เพราะ ถนนค่อนข้างมืด” Yasmin, Germany

“...รถแท็กซี่ที่นั่งมาหาโรงแรมไม่เจอ โรงแรมค่อนข้างหายาก” Lena, Germany

## (3) บางกอก สตอรี โฮสเทล (Bangkok story hostel)

ผู้ประกอบการ ของบางกอก สตอรี โฮสเทล ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งเป็นอันดับหนึ่ง (ดังตารางที่ 4.12) โดยต้องการให้นักท่องเที่ยวได้มาเห็นความเป็นชุมชนในรูปแบบที่ไม่ใช่สถานที่ท่องเที่ยวแต่เป็นการอยู่อย่างกลมกลืนกับชุมชน โดยที่ตั้งมีความสะดวกด้านการขนส่งสาธารณะ อาทิ ทางเรือเชื่อมต่อแหล่งท่องเที่ยวเกาะรัตนโกสินทร์และสามารถเดินไปสถานี รถไฟหรือรถไฟฟ้าใต้ดินหัวลำโพงได้ สอดคล้องกับนักท่องเที่ยวร้อยละ 47.5 เห็นว่าทำเลที่ตั้งมีความสำคัญคือใกล้กับแหล่งขนส่งมวลชน สถานีรถไฟหัวลำโพง แหล่งอาหารริมทาง ย่านเยาวราช นิยมใช้วิธีการเดินทางเท้าและทางเรือ ซึ่งมีตัวอย่างความคิดเห็นของนักท่องเที่ยวที่สอดคล้องกับผู้ประกอบการในด้านทำเลที่ตั้ง ดังนี้

“...ทำเลย์เอาต์ทั้งสถานีรถไฟหัวลำโพง เขาวราช และท่าเรือเจ้าพระยา ” Indre, Poland

“...บรรยากาศร้านค้าทำให้รู้สึกเหมือนได้อยู่ในชุมชนท้องถิ่นจริง ๆ ” Michael, USA

“...ที่ตั้งที่ใกล้หัวลำโพงและแหล่งอาหารสำคัญที่สุด” Karim, France

#### (4) วันซ์ อะเกน โฮสเทล (Once again hostel)

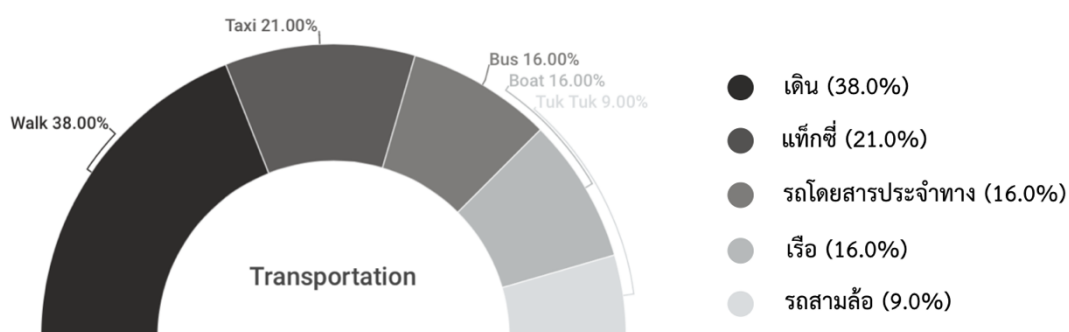
ผู้ประกอบการมองว่าทำเลที่ตั้งของโรงแรมไม่ได้เป็นจุดขาย เนื่องจากอยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว แต่มีข้อดีคือพื้นที่ตั้งอยู่ย่านที่ค่อนข้างสงบ เงียบ และล้อมรอบด้วยชุมชนเก่า ซึ่งขัดแย้งกับนักท่องเที่ยวร้อยละ 49 มองว่าทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวที่ให้ความสนใจ โดยเฉพาะแหล่งอาหารริมทาง วัด และแหล่งท่องเที่ยวกลางคืน โดยพบว่านักท่องเที่ยวที่ใช้การสัญจรทางเดินเท้าที่มีสัดส่วนใกล้เคียงกับที่ใช้บริการรถแท็กซี่ คล้ายกับโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล แต่ต่างที่ทำเลที่ตั้งอยู่ในซอยย่านการค้าที่มีรถสัญจรผ่านพลุกพล่าน โดยมีความคิดเห็นของนักท่องเที่ยว ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งอาหาร ดังนี้

“...ที่ตั้งอยู่ติดถนนที่วุ่นวาย ไม่รู้สึกส่วนตัว ส่วนใหญ่ใช้บริการรถแท็กซี่” Alix, England

“...ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว ทั้งแหล่งอาหาร ชุมชนท้องถิ่น และวัด” Kathrin, Germany

“...ที่ตั้งอยู่ใกล้ถนนข้าวสารแต่เงียบสงบ และมีแหล่งอาหารที่ไม่รู้มาก่อน” Andreas, Germany

จากการเปรียบเทียบวิธีคิดในประเด็นทำเลที่ตั้งอาคาร สรุปได้ว่าผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีวิธีคิดที่สอดคล้องกัน คือ ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งที่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว โดยเฉพาะแหล่งอาหาร วัด และแหล่งท่องเที่ยวกลางคืน ตามลำดับ โดยนักท่องเที่ยวมีวิธีการเดินทางในย่านคือ การเดิน ซึ่งเป็นที่น่าสนใจสำหรับวิธีการพัฒนาการท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าที่มีความแตกต่างจากย่านอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร จากวิธีการเดินทางและแหล่งท่องเที่ยวที่สนใจ



ภาพที่ 4.30 วิธีการเดินทางในย่านของนักท่องเที่ยวโดยส่วนใหญ่ใช้วิธีการเดิน, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

#### 4.2.4.2 วิธีคิดเกี่ยวกับรูปลักษณ์ภายนอกอาคาร

ส่วนแรกเป็นของนักท่องเที่ยวผู้เข้าพัก ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4.17

แสดงวิธีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับรูปลักษณ์ภายนอกอาคารของโรงแรมขนาดเล็ก

วิธีคิดเกี่ยวกับรูปลักษณ์ภายนอกอาคารของนักท่องเที่ยว	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก				
ชื่อโรงแรม	Here hostel	Bangkok story	Golden mountain	Once again	รวมคะแนน
มีรูปแบบดั้งเดิม มีเสน่ห์	24.5% (22)	44.5% (41)	27.0% (15)	10.0% (8)	27% (86)
มีรูปแบบทันสมัย	30.0% (27)	27.0% (25)	11.0% (6)	62.0% (51)	34% (109)
มีความโดดเด่น เป็นที่สังเกตโดยง่าย	19.0% (17)	23.0% (21)	5.50% (3)	16.0% (13)	17% (54)
มีความกลมกลืนกับชุมชนโดยรอบ	26.5% (24)	5.5% (5)	56.5% (31)	12.0% (10)	22% (70)
รวมคะแนน	100% (90)	100% (92)	100% (55)	100% (82)	100% (319)

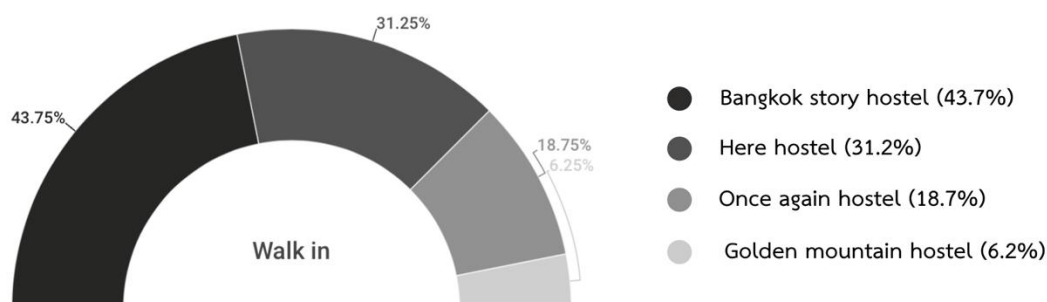
หมายเหตุ. ที่มาจกคะแนนการเรียงลำดับความสำคัญ 3 อันดับจาก 1 = 3 คะแนน, 2 = 2 คะแนน และ 3 = 1 คะแนน ของนักท่องเที่ยว

จากตารางที่ 4.17 สามารถวิเคราะห์แยกตามกลุ่มที่ลำดับวิธีคิดของนักท่องเที่ยว คล้ายคลึงกันในแต่ละกรณีศึกษาเป็น 3 กลุ่มได้ดังนี้

กลุ่มที่รูปลักษณ์อาคารภายนอกมีรูปแบบทันสมัย ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก และ วันซ์ อะเกน โฮสเทล

กลุ่มที่รูปลักษณ์อาคารภายนอกที่มีความกลมกลืนกับชุมชน ได้แก่ โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล

กลุ่มที่รูปลักษณ์อาคารภายนอกมีรูปแบบดั้งเดิม ได้แก่ บางกอก สตอรี โฮสเทล โดยมีข้อสังเกตว่า กลุ่มที่รูปลักษณ์อาคารภายนอกมีรูปแบบดั้งเดิม มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พัก ผ่านช่องทางสำรวจด้วยตนเอง (Walk in) ของนักท่องเที่ยว



ภาพที่ 4.31 สัดส่วนนักท่องเที่ยวที่เลือกที่พักจากวิธีการสำรวจด้วยตนเอง, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

### (1) เฮียร์ โฮสเทล บางกอก (Here hostel bangkok)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับรูปลักษณ์ภายนอกอาคารเป็นอันดับสอง (จากตารางที่ 4.12) เห็นได้จากการเก็บรักษารูปลักษณ์ภายนอกของอาคารเดิมไว้ให้ได้มากที่สุด เพื่อรักษาคุณค่าของอาคารคล้ายกับบางกอก สตอรี โฮสเทล แตกต่างที่ผู้ประกอบการเฮียร์ โฮสเทล มองว่ารูปลักษณ์ภายนอกอาคารมีรูปแบบดั้งเดิมและเป็นเอกลักษณ์ของย่านและโรงแรม ซึ่งขัดแย้งกับวิถีคิดของนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักที่ให้ความสำคัญกับรูปลักษณ์ภายนอกอาคารเป็นอันดับสาม และมีนักท่องเที่ยวคิดเป็นร้อยละ 30 คิดว่ารูปลักษณ์ภายนอกอาคารมีรูปแบบทันสมัย โดยพบว่านักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับบริบทของทำเลที่ตั้งอาคารและการออกแบบภายใน มากกว่ารูปลักษณ์ภายนอกของโรงแรม

### (2) บางกอก สตอรี โฮสเทล (Bangkok story hostel)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับรูปลักษณ์ภายนอกอาคารน้อยที่สุดเป็นอันดับห้า (จากตารางที่ 4.12) โดยผู้ประกอบการมีแนวคิดในการเก็บรักษารูปลักษณ์ภายนอกของอาคารเดิม และพยายามปรับปรุงให้เหมือนอาคารเก่าเดิม โดยเพิ่มการทำสีภายนอกให้ดูใหม่ขึ้น แต่ไม่ให้ความสำคัญกับปัจจัยในการพัฒนา เพื่อให้กลมกลืนกับสภาพแวดล้อมของชุมชน ซึ่งขัดแย้งกับวิถีคิดของนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักที่ให้ความสำคัญกับรูปลักษณ์ภายนอกอาคารเป็นอันดับสอง และมีข้อสังเกตว่าผู้เข้าพักจำนวนร้อยละ 28 (ตารางที่ 4.18) ซึ่งมีจำนวนสัดส่วนสูงกว่าโรงแรมอื่น ๆ มีวิธีการเลือกเข้าพักโรงแรมจากช่องทางการสำรวจด้วยตนเอง (Walk in) เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่ติดถนน ทำให้มองเห็นได้ง่าย และรูปลักษณ์ภายนอกของอาคาร ที่มีความโดดเด่นมากกว่ากลมกลืนจากสภาพแวดล้อมของชุมชนย่านที่ตั้ง

ตารางที่ 4.18

แสดงวิถีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับช่องทางการเลือกที่พัก

ช่องทางการสื่อสารที่มีผลต่อการเลือกที่พักของนักท่องเที่ยว					
ชื่อโรงแรม	Here hostel	Bangkok story	Golden mountain	Once again	รวมคะแนน
เพื่อนแนะนำ	24.0% (5)	12.0% (3)	13.5% (2)	22.5% (6)	18.0% (16)
หนังสือท่องเที่ยว	4.5% (1)	8.0% (2)	0.0% (0)	11.0% (3)	7.0% (6)
สื่อออนไลน์	47.5% (10)	52.0% (13)	80.0% (12)	55.5% (15)	57.0% (50)
สำรวจด้วยตนเอง	24.0% (5)	28.0% (7)	6.5% (1)	11.0% (3)	18.0% (16)
รวมคะแนน	100% (21)	100% (25)	100% (15)	100% (27)	100% (88)

หมายเหตุ. ที่มาจกคะแนนความคิดเห็นของนักท่องเที่ยว ที่สามารถเลือกได้มากกว่า 1 ข้อ

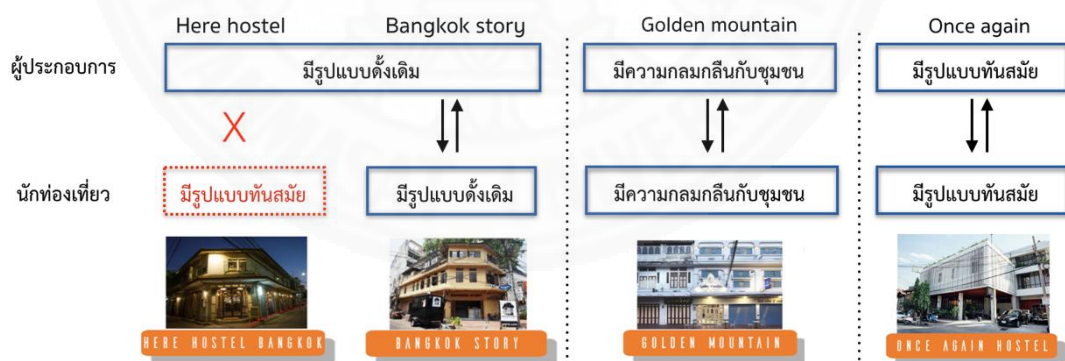


### (3) โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล (Golden mountain hostel)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับรูปลักษณ์ภายนอกเป็นอันดับสาม (จากตารางที่ 4.12) โดยมีแนวคิดในการพัฒนารูปลักษณ์ภายนอกของอาคารเดิมให้ดูใหม่ขึ้น แต่ยังคงความกลมกลืนกับอาคารโดยรอบ ซึ่ง**สอดคล้องกับ**วิถีคิดของนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ร้อยละ 56.5 คิดว่าอาคารมีความกลมกลืนกับบริบท แต่มีผลให้นักท่องเที่ยวที่เลือกเข้าพักจากวิธีการสำรวจด้วยตนเอง (Walk in) มีน้อย เพียงร้อยละ 6.5 (ตารางที่ 4.18) เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ในซอยย่านการค้าที่มีลักษณะกิจการ และรูปแบบอาคารที่คล้ายคลึงกัน ทำให้นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ไม่ได้รู้สึกสะดุดตากับรูปลักษณ์ภายนอกของโรงแรมเมื่อเทียบกับอาคารพาณิชย์ในย่านค้าไม้เช่นเดียวกัน

### (4) วันซ์ อะเกน โฮสเทล (Once again hostel)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับรูปลักษณ์ภายนอกอาคารค่อนข้างน้อย อันดับสี่ (จากตารางที่ 4.12) โดยทำการปรับเปลี่ยนรูปลักษณ์ภายนอกของอาคารเดิม เพื่อลดความเรียบง่ายแบบโมเดิร์นลง ด้วยวิธีการเพิ่มส่วนเปลือกอาคาร (Facade) เพื่อทำให้รูปลักษณ์ภายนอกอาคารดูทันสมัยและน่าสนใจ **สอดคล้องกับ**นักท่องเที่ยวผู้เข้าพักเพียงร้อยละ 18 โดยให้ความสำคัญกับรูปลักษณ์ภายนอกน้อยเป็นอันดับสี่ โดยเกือบทั้งหมดร้อยละ 62 มองว่าอาคารมีรูปแบบทันสมัย และเป็นที่สังเกตได้ง่ายแต่จะเห็นได้ว่าไม่ได้มีผลต่อปัจจัยการเลือกเข้าพักของนักท่องเที่ยวมากนัก



ภาพที่ 4.32 วิถีคิดด้านรูปลักษณ์ภายนอกของผู้ประกอบการกับนักท่องเที่ยว, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

จากการเปรียบเทียบวิถีคิดประเด็นรูปลักษณ์ภายนอกอาคารพบว่าผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวมีทั้งวิถีคิดที่**สอดคล้อง**ในส่วนของอาคารที่การปรับเปลี่ยนให้ทันสมัย แต่มีการคิดที่**ขัดแย้ง** ในกลุ่มอาคารที่มีการรักษารูปลักษณ์ให้คงความดั้งเดิมที่ผู้ประกอบการมองว่าเป็นเอกลักษณ์และเป็นจุดขาย สวนทางกลับนักท่องเที่ยวที่มองว่าอาคารเฮียร์ โฮสเทล มีรูปลักษณ์ทันสมัยโดยไม่เห็นคุณค่าของรูปแบบอาคารดั้งเดิม ดังภาพที่ 4.31

#### 4.2.4.3 วิธีคิดเกี่ยวกับการออกแบบภายใน

ตารางที่ 4.19

แสดงวิธีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับการออกแบบภายในของโรงแรมขนาดเล็ก

วิธีคิดเกี่ยวกับพื้นที่ภายใน อาคารของนักท่องเที่ยว	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าใน พื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก			
	ชื่อโรงแรม	Here hostel	Bangkok story	Golden mountain
การออกแบบโรงพักคอย พื้นที่ส่วนกลางที่ดี	40.5% (46)	36.0% (37)	23.0% (20)	41.5% (49)
การออกแบบพื้นที่สัญจร โถงบันไดที่ดี	4.0% (5)	5.0% (5)	2.0% (2)	1.5% (2)
การออกแบบห้องพักที่ดี	21.5% (26)	21.5% (22)	42.0% (37)	28.0% (33)
มีการออกแบบห้องน้ำที่ดี	11.5% (14)	37.5% (38)	23.0% (20)	10.0% (12)
มีการระบายอากาศและแสงสว่างที่ดี	13.0% (16)	0% (0)	5.5% (5)	13.5% (16)
มีการออกแบบโถงทางเดินให้มีความปลอดภัย	11.5% (14)	0% (0)	4.5% (4)	5.0% (6)
รวมคะแนน	100% (121)	100% (102)	100% (88)	100% (118)

หมายเหตุ. ที่มาจกคะแนนการเรียงลำดับความสำคัญ 3 อันดับจาก 1 = 3 คะแนน, 2 = 2 คะแนน และ 3 = 1 คะแนน ของนักท่องเที่ยว

จากตารางที่ 4.19 สามารถวิเคราะห์แยกตามกลุ่มที่ลำดับวิธีคิดของนักท่องเที่ยว คล้ายคลึงกันในแต่ละกรณีศึกษาเป็น 3 กลุ่มได้ดังนี้

กลุ่มที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลางที่ดี ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก และ วันซ์ อะเกน โฮสเทล

กลุ่มที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนห้องพักที่ดี ได้แก่ โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล

กลุ่มที่ให้ความสำคัญกับการออกแบบห้องน้ำที่ดี ได้แก่ บางกอก สตอรี่ โฮสเทล

##### (1) เฮียร์ โฮสเทล บางกอก (Here hostel bangkok)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการออกแบบภายในเป็นอันดับสาม (จากตารางที่ 4.12) ซึ่งขัดแย้งกับวิธีคิดของนักท่องเที่ยวร้อยละ 21.5 ที่ให้ความสำคัญกับการออกแบบภายในมากเป็นอันดับสอง โดยส่วนใหญ่ชื่นชอบในพื้นที่โถงส่วนกลางบริเวณชั้นหนึ่งของโรงแรม เนื่องจากเปิดเชื่อมต่อกับบริบทชุมชนมากกว่าพื้นที่โถงสโตร์เดอร์ที่ผู้ประกอบการมีความตั้งใจให้เป็นที่จดจำ ซึ่งมีนักท่องเที่ยวเพียงร้อยละ 4 ที่ให้ความสนใจในพื้นที่สัญจร

### (2) บางกอก สตอรี โฮสเทล (Bangkok story hostel)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการออกแบบภายในอาคารเป็นอันดับสอง (จากตารางที่ 4.12) ซึ่งขัดแย้งกับนักท่องเที่ยวที่ให้ความสำคัญกับการออกแบบภายในอาคารเป็นอันดับสาม แต่**สตอรี่**ในส่วนการใช้งานพื้นที่ โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ชื่นชอบทั้งพื้นที่ห้องน้ำและพื้นที่ส่วนกลางมากที่สุด โดยทั้งสองมีลักษณะร่วมคือเปิดมุมมองสู่ภายนอกสตอรี่กับแนวคิดของผู้ประกอบการที่นำองค์ประกอบจากบริบทมาใช้ในออกแบบตกแต่งพื้นที่ ในพื้นที่ห้องน้ำรวมแบบเปิดโล่งในบริเวณชั้นดาดฟ้าเพื่อเชื่อมต่อด้านมุมมอง (view) ริมถนนทรงวาด ย่านเชียงใหม่ เยาวราช

### (3) โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล (Golden mountain hostel)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการออกแบบภายในอาคารเป็นอันดับหนึ่ง (จากตารางที่ 4.12) **สตอรี่**กับวิถีคิดการให้ความสำคัญของนักท่องเที่ยว เห็นได้จากการใช้สัดส่วนพื้นที่และประเภทห้องพักที่หลากหลายจากการวิเคราะห์ในมิติด้านกายภาพสตอรี่กับนักท่องเที่ยว ร้อยละ 42 ที่ชื่นชอบพื้นที่ห้องพัก โดยผู้วิจัยสังเกตว่าเป็นผลจากพื้นที่ส่วนกลางของโรงแรมอยู่ในบริเวณชั้นสอง และเปิดมุมมองด้านคลองบางลำพู แต่ไม่พื้นที่กิจกรรมและมีขนาดเล็กจึงมีผู้เข้าพัก เป็นส่วนน้อยที่ใช้พื้นที่ส่วนกลาง

### (4) วันซ์ อะเกน โฮสเทล (Once again hostel)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการออกแบบภายในอาคารเป็นอันดับหนึ่ง (จากตารางที่ 4.12) ขัดแย้งกับนักท่องเที่ยวที่ให้ความสำคัญกับการออกแบบภายในเป็นอันดับสอง แต่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการตกแต่งพื้นที่ที่มีแนวคิดจากบริบทชุมชนโดยรอบและพื้นที่ส่วนกลางมากที่สุด เห็นได้จากการแบ่งสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางเป็นอันดับหนึ่ง จากการวิเคราะห์ด้านกายภาพ **สตอรี่**กับนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่ชื่นชอบในพื้นที่ส่วนกลางทั้งส่วนคาเฟ่และชั้นดาดฟ้าจากการตกแต่งและมุมมองที่สวยงาม แต่ไม่ทราบถึงที่มาของแนวคิดที่ใช้ในการตกแต่งพื้นที่

สามารถสรุปได้ว่า ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีวิถีคิดที่**สตอรี่**กันด้านการใช้งานพื้นที่ภายใน โดยมีข้อสังเกตว่านักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ชื่นชอบพื้นที่ส่วนที่มีการเชื่อมต่อมุมมองสภาพแวดล้อมภายนอก อาทิเช่น ห้องอาบน้ำที่เปิดมุมมองเห็นอาคารและกิจกรรมในย่านบริเวณพื้นที่ดาดฟ้าและพื้นที่ส่วนกลางแบบเปิดเชื่อมต่อกับบริบทภายนอกล้วนมีผลต่อประสบการณ์ที่นักท่องเที่ยวรับรู้ผ่านการใช้งาน โดยเฉพาะพื้นที่แบบเปิดออกสู่สภาพแวดล้อมหรือบริบทโดยรอบ

#### 4.2.4.4 วิธีคิดเกี่ยวกับกิจกรรมและการให้บริการ

ตารางที่ 4.20

แสดงวิธีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับกิจกรรมและการให้บริการของโรงแรมขนาดเล็ก

แนวคิดในการบริการและ กิจกรรมของนักท่องเที่ยว	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก			
	ชื่อโรงแรม	Once again	Here hostel	Bangkok story
บริการเช่าจักรยานภายในโรงแรม	11.0% (12)	0% (-)	0% (-)	0% (-)
บริการนำเที่ยวในพื้นที่ย่านเมืองเก่า	10.0% (11)	19.0% (12)	0% (-)	0% (-)
บริการอาหารภายในโรงแรม	25.0% (27)	0% (-)	46.0% (24)	0% (-)
แผนพื้บนแนะนำการท่องเที่ยวในย่าน	10.0% (11)	36.5% (23)	0% (-)	44.5% (12)
บุคลากรที่สามารถแนะนำการท่องเที่ยวในย่าน	27.0% (29)	40.0% (25)	42.0% (22)	48.0% (13)
บริการซักผ้าภายในโรงแรม	17.0% (18)	4.5% (3)	12.0% (6)	7.5% (2)
รวมคะแนน	100% (108)	100% (63)	100% (52)	100% (27)

หมายเหตุ. ที่มาจกคะแนนการเรียงลำดับความสำคัญ 3 อันดับจาก 1 = 3 คะแนน, 2 = 2 คะแนน และ 3 = 1 คะแนน ของนักท่องเที่ยว, (-) หมายถึง ไม่มีกิจกรรมที่ระบุภายในโรงแรม

จากตารางที่ 4.20 พบว่า นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับ

**บุคลากรภายในโรงแรมที่สามารถแนะนำการท่องเที่ยวได้ (staff) ได้แก่ วันซ์**

อะเกน โฮสเทล, เฮียร์ โฮสเทล และโกลเด็น เมาน์เทน

**การบริการอาหารภายในโรงแรม ได้แก่ บางกอก สตอรี โฮสเทล**

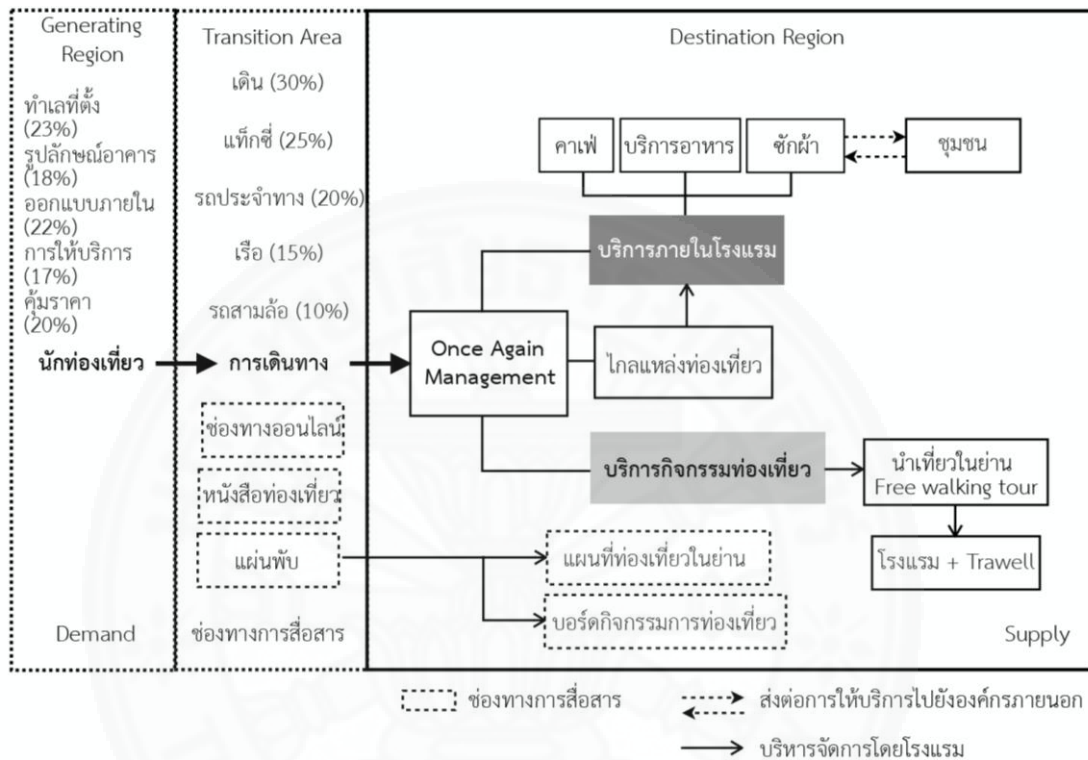
ผู้วิจัยได้อภิปรายเรียงลำดับจากกรณีศึกษาจากมุมมองของผู้ประกอบการด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้และไกลกับแหล่งท่องเที่ยว โดยอ้างอิงรูปแบบแผนภาพจากวิธีคิดแบบระบบของการท่องเที่ยว (Mill & Morrison, 1998) แต่ ในที่นี้เป็นการวิเคราะห์กิจกรรมการให้บริการ จึงให้ความสำคัญกับส่วนจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยว (Destination Region) ของแต่ละกรณีศึกษา โดยมีการจัดการช่องทางการสื่อสาร และการให้บริการ โดยแบ่งได้ตามลักษณะการเดินทางในย่านของนักท่องเที่ยวตามลักษณะของทำเลที่ตั้ง ดังต่อไปนี้

**กลุ่มที่อยู่ไกลจากแหล่งท่องเที่ยว ได้แก่ วันซ์ อะเกน โฮสเทล, บางกอก สตอรี**

**กลุ่มที่อยู่ใกล้จากแหล่งท่องเที่ยว ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล, โกลเด็น เมาน์เทน**

(1) วันซ์ อะเกน โฮสเทล (Once again hostel)

เป็นกรณีศึกษาที่อยู่ไกลจากแหล่งท่องเที่ยวและมีรูปแบบของกิจกรรมการให้บริการมากที่สุด โดยสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



ภาพที่ 4.33 แสดงรูปแบบกิจกรรมการให้บริการของ วันซ์ อะเกน โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

**บริการภายในโรงแรม** มีทั้งส่วนกาแฟ บริการอาหารที่ไม่ซ้ำกับร้านอาหารในย่าน โดยเป็นการบริการนักท่องเที่ยวและช่วยดึงดูดบุคคลภายนอกให้เข้ามาในย่าน ส่วนซักผ้าเป็นการให้บริการนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักซึ่งโรงแรมมีนโยบายส่งต่อให้ชุมชนมีส่วนร่วมในการจัดการ

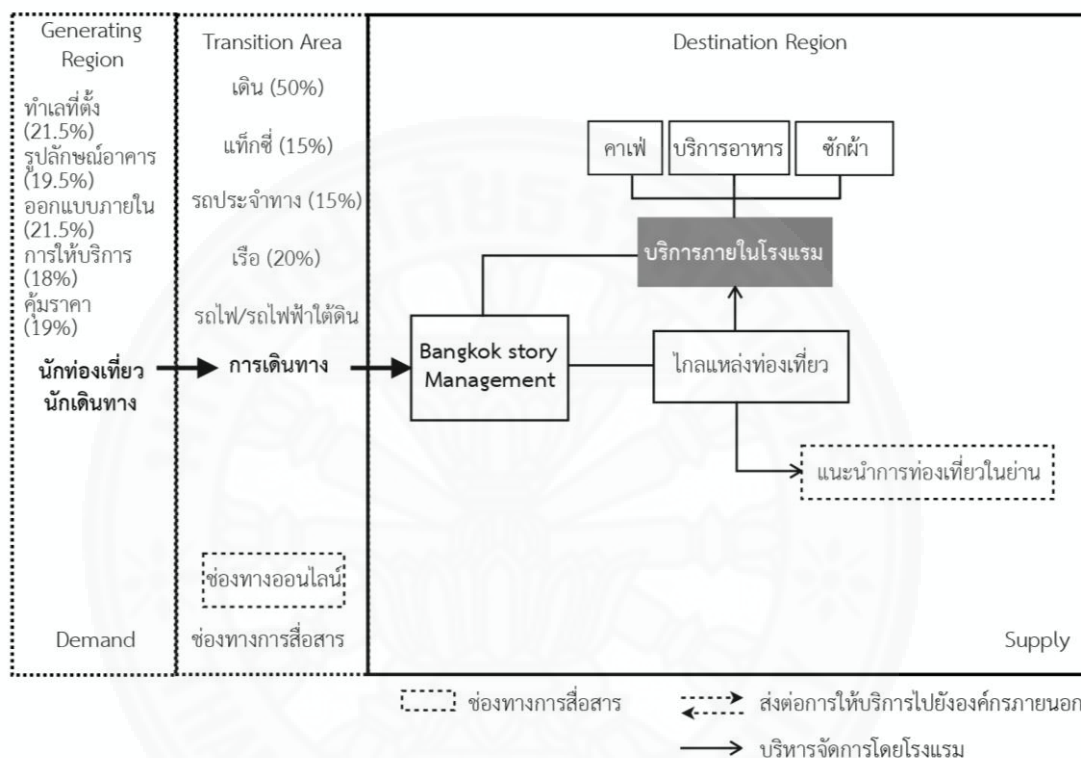
**บริการกิจกรรมการท่องเที่ยว** มีทั้งแผนที่แนะนำสถานที่เที่ยว บอร์ด ปักหมุดแนะนำกิจกรรมการท่องเที่ยวในย่าน บริการเช่าจักรยาน และกิจกรรมนำเที่ยวในย่านของโรงแรมทุกสัปดาห์

เห็นได้ว่าผู้ประกอบการมีการให้บริการและกิจกรรมการท่องเที่ยวที่หลากหลายสำหรับบุคคลภายนอกและผู้เข้าพัก แต่มีความขัดแย้งคือนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักส่วนใหญ่ไม่รู้ หรือสนใจในกิจกรรมการให้บริการของโรงแรม โดยเฉพาะกิจกรรมนำเที่ยวในย่านที่นักท่องเที่ยวเกือบทั้งหมดเลือกเดินท่องเที่ยวในย่านด้วยตนเองด้วยวิธีการเดินมากกว่า



## (2) บางกอก สตอรี โฮสเทล (Bangkok story hostel)

เป็นกรณีศึกษาที่อยู่ไกลจากแหล่งท่องเที่ยว มีรูปแบบของกิจกรรมการให้บริการ ที่ให้ความสำคัญกับบริการอาหารและกาแฟเพื่ออำนวยความสะดวกมากกว่าแนะนำการท่องเที่ยว โดยมีวิธีการให้บริการแสดงในภาพที่ต่อไปนี้เป็น



ภาพที่ 4.34 แสดงรูปแบบกิจกรรมการให้บริการของ บางกอก สตอรี โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

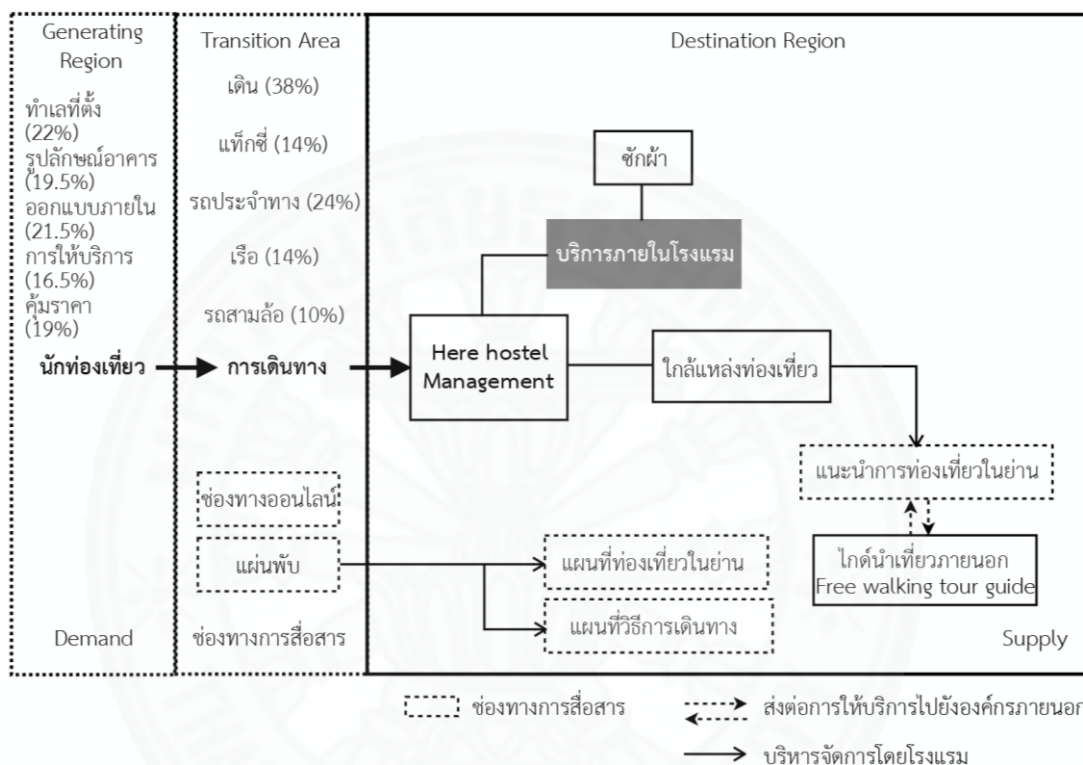
**บริการภายในโรงแรม** มีทั้งบริการอาหารพื้นถิ่น และกาแฟ บริการนักท่องเที่ยว และช่วยดึงดูบุคคลภายนอกให้เข้ามาในย่าน คล้ายคลึงกับวันซ์ อะเกน โฮสเทล และมีส่วนซักผ้าไว้บริการนักท่องเที่ยวผู้เข้าพัก แต่เป็นจัดการภายในโรงแรม

**บริการกิจกรรมการท่องเที่ยว** มีวิธีการแนะนำผ่านช่องทางสื่อสารบุคลากร ในการแนะนำย่านท่องเที่ยว และร้านทัวร์จักรยานหรือร้านนวดในย่าน

โดยผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับกิจกรรมการให้บริการ เนื่องจากเป็นย่านที่ไม่ใช่แหล่งท่องเที่ยว จึงมองว่านักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ต้องการบริการสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น การบริการอาหาร **ขัดแย้ง**กับนักท่องเที่ยวที่ไม่ได้ให้ความสำคัญกับการให้บริการ โดยส่วนใหญ่เดินทางท่องเที่ยวด้วยตนเองโดยให้ความสำคัญกับบุคลากรมากกว่าการบริการอาหารภายในโรงแรม

### (3) เฮียร์ โฮสเทล บางกอก (Here hostel bangkok)

เป็นกรณีศึกษาที่อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวและไม่ได้ให้ความสำคัญกับการบริการภายในโรงแรม โดยใช้วิธีแนะนำแหล่งอาหารและแหล่งท่องเที่ยวผ่านช่องทางสื่อสาร สามารถสรุปกิจกรรมการให้บริการได้ดังต่อไปนี้



ภาพที่ 4.35 แสดงรูปแบบกิจกรรมการให้บริการของเฮียร์ โฮสเทล บางกอก, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

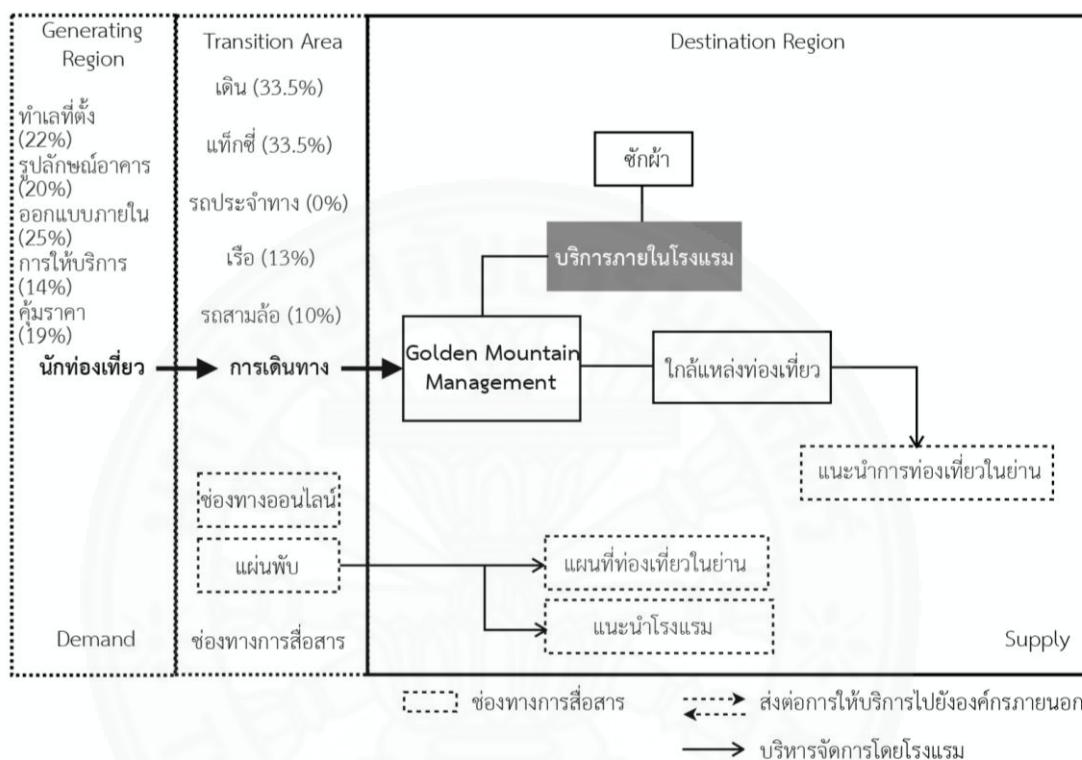
**บริการภายในโรงแรม** มีเพียงบริการรับชั๊กผ้า เนื่องจากอยู่ใกล้แหล่งอาหาร

**บริการกิจกรรมการท่องเที่ยว** อยู่ในรูปแบบแผ่นพับทั้งหมด โดยภายในมีทั้งแผนที่การเดินทางและแผนที่นำเที่ยว ทำให้นักท่องเที่ยวร้อยละ 36.5 ให้ความสำคัญกับแผ่นพับ ของโรงแรมที่มีส่วนช่วยในการเดินทางในย่าน โดยเฉพาะการปกคลุมแนะนำแหล่งอาหารและบาร์

จะเห็นว่าผู้ประกอบการมีวิธีคิดด้านกิจกรรมการให้บริการผ่านสื่อแผ่นพับ **สอดคล้อง**กับนักท่องเที่ยวที่ให้ความสำคัญกับบุคลากรและสื่อแผ่นพับ ซึ่งนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ได้ใช้ประโยชน์จากแผ่นพับจากวิธีการเดินทางท่องเที่ยวในย่าน โดยเฉพาะวิธีการเดินทางเท้าและใช้บริการรถโดยสารประจำทาง

#### (4) โกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล (Golden mountain hostel)

เป็นกรณีศึกษาที่อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวและไม่ได้ให้ความสำคัญกับการบริการภายในโรงแรม ดังแสดงในภาพต่อไปนี้



ภาพที่ 4.36 รูปแบบกิจกรรมการให้บริการของโกลเด้น เมาน์เทน โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

**บริการภายในโรงแรม** มีเพียงส่วนซักผ้าให้นักท่องเที่ยวจัดการด้วยตนเอง

**บริการกิจกรรมการท่องเที่ยว** อยู่ในรูปแบบแผ่นพับทั้งหมด โดยแนะนำเส้นทางการท่องเที่ยว โดยเฉพาะแหล่งอำนวยความสะดวกและแหล่งอาหารในย่าน

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับกิจกรรมการให้บริการเป็นอันดับสุดท้าย **สอดคล้อง**กับนักท่องเที่ยว จากการที่โรงแรมเลือกใช้ประโยชน์จากทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งอาหาร และแหล่งท่องเที่ยวในการแนะนำบริการ มากกว่าการเพิ่มกิจกรรมการให้บริการของโรงแรม

จากการเปรียบเทียบวิธีคิดด้านกิจกรรมการให้บริการของผู้ประกอบการข้างต้นสามารถสรุปได้ดังนี้

	Here hostel	Golden mountain	Bangkok story	Once again
กิจกรรมการให้บริการ	ไกล่แหล่งท่องเที่ยว		ไกล่แหล่งท่องเที่ยว	
ผู้ประกอบการ	ไม่ได้ให้ความสำคัญ		ให้ความสำคัญ	
นักท่องเที่ยว	ไม่ได้ให้ความสำคัญ		ไม่ได้ให้ความสำคัญ	
บริการภายในโรงแรม	บุคลากร บริการซักผ้า - -		บุคลากร บริการซักผ้า บริการอาหาร+กาแฟ บริการเช่าจักรยาน	
บริการกิจกรรมท่องเที่ยว	แผนที่ท่องเที่ยวในย่าน -		แผนที่ท่องเที่ยวในย่าน บริการนำเที่ยวในย่าน	

ภาพที่ 4.37 สรุปรูปแบบกิจกรรมการให้บริการของโรงแรมขนาดเล็กในย่านเมืองเก่าที่นักท่องเที่ยวไม่ได้ให้ความสำคัญกับกิจกรรมการให้บริการของโรงแรม, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

จากข้างต้น สามารถสรุปได้ว่าผู้ประกอบการในกลุ่มที่มองว่าโรงแรมอยู่ไกลจากแหล่งท่องเที่ยวมีกิจกรรมการให้บริการที่ส่งเสริมให้คนนอกได้เข้ามาในย่านจากบริการร้านอาหาร คาเฟ่ ส่วนบริการท่องเที่ยวของโรงแรมมีบริการนำเที่ยวในย่านขัดแย้งกับวิถีคิดของนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่เลือกท่องเที่ยวด้วยตนเองโดยวิธีการเดิน โดยไม่ได้รับรู้หรือไม่สนใจกิจกรรมการให้บริการของโรงแรม ผู้วิจัยเห็นว่าเป็นที่น่าสนใจหากมีการส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมการท่องเที่ยวด้วยวิธีการเดินที่เป็นจุดแข็งของย่านเมืองเก่า

#### 4.2.4.5 วิถีคิดเกี่ยวกับคุณภาพคัมราคา

ผู้วิจัยขออธิบายเป็นภาพรวมอย่างกระชับของโรงแรมขนาดเล็กที่เป็นกรณีศึกษา เนื่องจากเมื่อได้เก็บข้อมูล พบว่าวิถีคิดด้านราคาระนั้นไม่ได้เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญกับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ย่านเมืองเก่า โดยพบว่ามีราคาอยู่ในช่วง 300 - 500 บาท เป็นช่วงราคาที่นักท่องเที่ยวพึงพอใจ ก่อนตัดสินใจเลือกเข้าพัก โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่คิดว่าเป็นช่วงราคาค่อนข้างถูก เมื่อเทียบกับ คุณภาพและการบริการของโรงแรมขนาดเล็กในปัจจุบัน

### 4.3 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักโรงแรมขนาดเล็กเกี่ยวกับการรับรู้สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีต่อย่านและชุมชน

ส่วนสุดท้ายเป็นชุดคำถามเชิงจิตวิทยาสิ่งแวดล้อมที่ผู้วิจัยใช้ทดลองเปรียบเทียบกรณีศึกษาที่มีบริบทความเป็นย่านเมืองเก่าทั้ง 4 แห่ง โดยเป็นวิธีคิดด้านการรับรู้สภาพแวดล้อมที่มีต่อย่านและชุมชนของผู้ประกอบการ เพื่อเปรียบเทียบกับประสบการณ์ที่ได้รับของนักท่องเที่ยว โดยใช้ทฤษฎีย่านและความเป็นตัวตนของ Twigger-Ross and Uzzell (1996) ในการอ้างอิงแนวคิดประเด็นคำถาม ซึ่งมีประเด็นดังต่อไปนี้

#### 4.3.1 การจำแนกตัวตนอย่างชัดเจน (Distinctiveness)

##### 4.3.1.1 ระบุความแตกต่างย่านที่ตั้งกับย่านอื่น (Place Identification)

มีส่วนช่วยในการอธิบายหรือจำแนกย่านว่ามีความแตกต่างอย่างไรกับย่านอื่น ๆ โดยเฉพาะทั้งสี่กรณีศึกษาที่อยู่ในบริบทย่านเมืองเก่า ทำให้เห็นถึงลักษณะ (character) ที่โดดเด่นของย่านที่ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวรับรู้ จากผลการสัมภาษณ์พบว่าผู้ประกอบการมีความคิดที่เหมือนและต่างกัน ดังนี้

ตารางที่ 4.21

แสดงวิธีคิดของผู้ประกอบการในการระบุความแตกต่างของย่านที่ตั้งกับย่านอื่น

ประเด็นความแตกต่างของย่านที่ตั้งกับย่านอื่นของนักท่องเที่ยว	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก			
ชื่อโรงแรม	Here hostel	Bangkok story	Golden mountain	Once again
บรรยากาศย่านชุมชนเก่า				
กิจกรรมของผู้คนท้องถิ่น	-	-	-	
แหล่งอาหารริมทาง	-	-	-	
บรรยากาศในย่านการค้า	-		-	-
ไถ่ระบบขนส่งมวลชน	-		-	-
รูปลักษณ์อาคาร		-	-	-

จากตารางที่ 4.21 ผู้ประกอบการมีวิธีคิดในการระบุความแตกต่างของย่านที่สอดคล้องกันในประเด็นทำเลที่ตั้งที่มีบรรยากาศของย่านชุมชนเก่า โดยสามารถแบ่งตามกลุ่มที่มีลักษณะ (Character) ได้ดังต่อไปนี้



### กลุ่มที่มองว่าย่านมีลักษณะ (Character) ต่างจากย่านอื่น พบว่ามี

#### (1) เฮียร์ โฮสเทล บางกอก

ผู้ประกอบการระบุความแตกต่างของย่านว่าเป็นย่านวัฒนธรรม มีบรรยากาศเงียบสงบ และมองว่ารูปแบบของกลุ่มอาคารเป็นเอกลักษณ์ของย่านที่มีความแตกต่างจากย่านอื่น ๆ

“...ที่ว่าอาคารแบบนี้เป็นเอกลักษณ์ของย่านนี้เลย” ผู้ประกอบการ, เฮียร์ โฮสเทล บางกอก

#### (2) บางกอก สตอรี โฮสเทล

ผู้ประกอบการมองว่าย่านมีความแตกต่างด้านการเข้าถึงและการเชื่อมโยงของขนส่งมวลชนหลากหลายมากกว่าย่านเมืองเก่าบริเวณอื่น ๆ ที่มีข้อจำกัดทางด้านการเข้าถึง โดยเป็นบรรยากาศของชุมชนย่านการค้าเก่า

“...มีความเชื่อมโยงของขนส่งมวลชนมากกว่า ในขณะที่ย่านเมืองเก่าก็จะมีข้อจำกัดบางเรื่อง” ผู้ประกอบการ, บางกอก สตอรี โฮสเทล

#### (3) วันซ์ อะเกน โฮสเทล

ส่วนการระบุความแตกต่างของย่านที่ตั้ง คือบรรยากาศในย่านที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ด้านกิจกรรมและการมีวิถีชีวิตของผู้คนในชุมชนในย่านเมืองเก่า

“...เป็นโซนที่ค่อนข้างสงบ มีของกินเยอะ และเป็นโซนที่ใกล้กับชุมชนมาก ” ผู้ประกอบการ, วันซ์ อะเกน โฮสเทล

วิธีคิดของผู้ประกอบการที่สามารถระบุความแตกต่างของย่านได้ แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการผ่านการเรียนรู้และทำความเข้าใจในลักษณะของย่านแต่ละทำเลที่ตั้ง

### กลุ่มที่มองว่าย่านมีลักษณะ (Character) ไม่ต่างจากอื่น พบว่ามี

#### (1) โกลเด็นท์ เมาน์เทน โฮสเทล

คิดว่าความแตกต่างของย่าน คือ บรรยากาศของทำเลที่ตั้งที่เป็นย่านเมืองเก่าเงียบสงบ ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว โดยไม่สามารถระบุความแตกต่างด้านอื่น ๆ ได้ ส่วนรูปแบบอาคารผู้ประกอบการมีความรู้สึกคล้ายคลึงกับย่านเมืองเก่าอื่น ๆ

“...รูปแบบบรรยากาศย่านเมืองเก่า ถ้าเทียบย่านเราและย่านอื่น จะไม่แตกต่างกันเท่าไร”

ผู้ประกอบการ, โกลเดิน เมาน์เทน โฮสเทล

ตารางที่ 4.22

แสดงวิธีคิดของนักท่องเที่ยวในการระบุความแตกต่างของย่านที่ตั้งกับย่านอื่น

ประเด็นความแตกต่างของย่านที่ตั้ง กับย่านอื่นของนักท่องเที่ยว	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก				
ชื่อโรงแรม	Here hostel	Bangkok story	Golden mountain	Once again	รวมคะแนน
บรรยากาศย่านชุมชนเก่า	33.0% (7)	33.0% (5)	0% (-)	18.0% (2)	24.0% (14)
กิจกรรมของผู้คนท้องถิ่น	19.0% (4)	7.0% (1)	0% (-)	0% (-)	8.5% (5)
แหล่งอาหารริมทาง	24.0% (5)	0% (-)	10.0% (1)	45.5% (5)	19.0% (11)
บรรยากาศในย่านการค้า	0% (-)	20.0% (3)	45.0% (5)	0% (-)	14.0% (8)
สถานที่ที่เป็นสัญลักษณ์ของพื้นที่	0% (-)	0% (-)	27.0% (3)	9.0% (1)	7.0% (4)
เข้าถึงง่ายด้วยวิธีการเดิน	19.0% (4)	0% (-)	18.0% (2)	27.5% (3)	15.5% (9)
ใกล้ระบบขนส่งมวลชน	5.0% (1)	40.0% (6)	0% (-)	0% (-)	12.0% (7)
รูปลักษณ์อาคาร	0% (-)	0% (-)	0% (-)	0% (-)	0% (-)
รวมคะแนน	100% (21)	100% (15)	100% (11)	100% (11)	100% (58)

จากตารางที่ 4.22 พบว่า นักท่องเที่ยวร้อยละ 24 ระบุความแตกต่างของย่านในประเด็นบรรยากาศย่านชุมชนเก่า โดยพบว่าสองโรงแรมในกลุ่มที่มองว่าย่านมีลักษณะ (Character) ที่ต่างจากย่านอื่น มีวิธีคิดที่สอดคล้องกับนักท่องเที่ยว ได้แก่ บางกอก สตอรี โฮสเทล มองว่าทำเลใกล้ขนส่งมวลชน และวันซ์ อะเกน โฮสเทล ทำเลเป็นแหล่งอาหารริมทาง

ส่วนของ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก ผู้ประกอบการมีวิธีคิดที่ขัดแย้งกับนักท่องเที่ยว โดยนักท่องเที่ยวร้อยละ 24 ระบุว่าย่านมีความแตกต่างกับย่านอื่น ๆ ในด้านแหล่งอาหารริมทาง และบรรยากาศของผู้คนในท้องถิ่นมีความแตกต่างจากย่านอื่น ๆ โดยมีความคิดเห็นของนักท่องเที่ยวที่น่าสนใจและควรส่งต่อไปถึงผู้ประกอบการ เพื่อเป็นแนวคิดในการพัฒนาพื้นที่ได้

“...ต่างจากที่อื่น ตรงที่สามารถมองเห็นชาวบ้านทำอาหารบนถนนได้ทุกวัน” Selles, Poland

“...มีคนเข็นรถขายของผ่านไปผ่านมาทั้งวัน โดยใช้วิธีตะโกนเรียกให้ซื้อของ” Wesley, Poland

ผู้ประกอบการ โกลเดิน เมาน์เทน โฮสเทล มองว่าย่านมีลักษณะ (Character) ที่ไม่ต่างจากอื่น ขัดแย้งกับนักท่องเที่ยวที่รู้สึกว่าย่านมีลักษณะพิเศษที่ต่างจากที่อื่น คือ มีบรรยากาศเป็นย่านการค้าที่มีลักษณะของร้านค้าไม่อยู่เป็นจำนวนมาก โดยสรุปการเปรียบเทียบข้างต้นได้ดังนี้



Here hostel



Bangkok story



Once again



Golden mountain

ผู้ประกอบการ

กลุ่มที่มองว่าย่านมีลักษณะ (Character) ต่างจากย่านอื่น

<p>“รูปลักษณ์อาคาร”</p> <p>รูปแบบของกลุ่มอาคารเป็นเอกลักษณ์ของย่านที่ต่างจากย่านอื่น ๆ</p>	<p>“ทำเลที่ตั้ง”</p> <p>มีการเชื่อมโยงของขนส่งมวลชนมากกว่าย่านเมืองเก่าบริเวณอื่น</p>	<p>“ทำเลที่ตั้ง”</p> <p>สงบ มีของกินเยอะและเป็นโซนที่ใกล้กับชุมชน</p>	<p>กลุ่มมองว่าย่านไม่มีลักษณะต่างจากย่านอื่น</p>
--	---	---	--

นักท่องเที่ยว

<p><b>33%</b></p> <p>“บรรยากาศชุมชนเก่า”</p> <p>บรรยากาศของชุมชนและวิถีชีวิตของคนในท้องถิ่น</p>	<p><b>40%</b></p> <p>“ทำเลที่ตั้ง”</p> <p>มีการเชื่อมโยงของขนส่งมวลชนมากกว่าย่านเมืองเก่าบริเวณอื่น</p>	<p><b>45%</b></p> <p>“ทำเลที่ตั้ง”</p> <p>เป็นแหล่งอาหารริมทาง</p>	<p><b>45%</b></p> <p>“บรรยากาศย่านการค้า”</p> <p>มีลักษณะของร้านค้าไม่อยู่เป็นจำนวนมาก</p>
---	---	--	--

ภาพที่ 4.38 สรุปวิธีคิดของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวด้านการจำแนกตัวตนที่นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มองว่าย่านมีความแตกต่างจากย่านอื่นจากบรรยากาศภายในย่าน, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

โดยมีประเด็นที่นอกเหนือจากวิธีคิดของผู้ประกอบการ ที่ผู้เข้าพักมองว่ามีความแตกต่างจากย่านอื่น ๆ ได้แก่ มีสถานที่ที่เป็นสัญลักษณ์ของพื้นที่ (Icon) เช่น ภูเขาทอง และการเข้าถึง ง่ายด้วยวิถีการเดิน (Walkable) ระหว่างทำเลที่ตั้งและสถานที่ท่องเที่ยวต่าง ๆ

### 4.3.2 ความต่อเนื่องที่มีกับย่านและชุมชน (continuity)

แยกได้เป็น 2 ประเภท คือ 1) ความต่อเนื่องที่อ้างอิงกับสถานที่ในย่าน (Place-referent continuity) คือ ความต่อเนื่องที่ผ่านทางองค์ประกอบที่จับต้องได้ของสภาพแวดล้อม ซึ่งมีความสำคัญทางด้านการรับรู้ของบุคคล และ 2) ความต่อเนื่องที่อ้างอิงกับความรู้สึกในย่าน (Place-congruent continuity) คือ ความต่อเนื่องขององค์ประกอบที่จับต้องไม่ได้ผ่านการรับรู้หรือความรู้สึกที่มีต่อย่าน โดยผู้วิจัยสรุปสิ่งที่ผู้ประกอบการรู้สึกผูกพันกับย่านได้ ดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ผูกพันทั้งองค์ประกอบที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้ ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล และ บางกอก สตอรี่ โฮสเทล

กลุ่มที่ผูกพันกับองค์ประกอบที่จับต้องได้ ได้แก่ โกลเดิน เมาน์เทน โฮสเทล

**กลุ่มที่ผูกพันกับองค์ประกอบที่จับต้องไม่ได้** ได้แก่ วันซ์ อะเกน โฮสเทล โดยมีรายละเอียดของแต่ละกรณีศึกษา ดังต่อไปนี้

### (1) เฮียร์ โฮสเทล บางกอก

พบว่าผู้ประกอบการยึดติดกับรูปลักษณะภายนอกอาคาร โดยเป็นองค์ประกอบด้านสถานที่ที่ต่อเนื่อง สอดคล้องกับย่าน จากแนวคิดการรักษารูปลักษณะภายนอกให้มีรูปแบบดั้งเดิมกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมย่านเมืองเก่า และความต้องการเชื่อมต่อของพื้นที่ (space) ภายในกับสภาพแวดล้อมภายนอกที่ทำให้รู้สึกว่ายู่ในย่านชุมชนที่ยังมีกิจกรรมและวิถีชีวิต เช่น เสียงนกร้อง เสียงคนคุยผ่าน เสียงรถเข็นขายของ

### (2) บางกอก สตอรี โฮสเทล

ผู้ประกอบการมองว่ารูปลักษณะภายนอกเป็นรูปแบบของอาคารพาณิชย์ที่สะท้อนถึงรูปแบบอาคารที่มีเฉพาะในย่าน หากไปอยู่ย่านอื่นก็จะแปลกแยก ส่วนองค์ประกอบของการตกแต่ง ภายในที่สอดคล้องกับย่าน เกิดจากการนำเอาลักษณะ(Character) ด้านอาชีพภายในย่าน เช่น ถังไม้ บริเวณห้องอาบน้ำรวม เครื่องเทศของแห้งที่ใช้เป็นองค์ประกอบตกแต่งส่วนโถงต้อนรับ จากร้านค้า บริเวณถนนทรงวาด โดยสื่อให้เห็นถึงกิจกรรมในย่านที่เป็นองค์ประกอบที่จับต้องไม่ได้

### (3) โกลเด็นท์ เมาน์เทน โฮสเทล

ผู้ประกอบการมองว่ารูปลักษณะภายนอกอาคาร เป็นองค์ประกอบด้านสถานที่ที่ต่อเนื่องและสอดคล้องกับย่าน จากความตั้งใจให้อาคารมีความกลมกลืนกับย่านเมืองเก่า ไม่โดดเด่น ส่วนของการใช้ไม้เป็นวัสดุตกแต่งภายในนั้น ในมุมมองของผู้ประกอบการกลับไม่ได้ต้องการสื่อถึงย่าน ไม้ แต่เป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มของธุรกิจขายไม้ จึงไม่เป็นการยึดติดกับสิ่งที่จับต้องไม่ได้

### (4) วันซ์ อะเกน โฮสเทล

พบว่าผู้ประกอบการไม่ยึดติดกับรูปลักษณะภายนอกอาคาร จากการเลือกปรับเปลี่ยนเปลือกอาคารให้มีความทันสมัย ไม่มีเรื่องราวจากสิ่งเดิม แต่เลือกนำเอาลักษณะ(Character) ในย่าน ด้านอาชีพ กิจกรรม วิถีชีวิต ซึ่งล้วนเป็นสิ่งที่จับต้องไม่ได้ มาใช้เป็นองค์ประกอบในการพัฒนาโรงแรม เพื่อส่งเสริมให้เกิดการเชื่อมต่อกับชุมชนแบบทางอ้อม คือ การเชื่อมโยงด้านผลิตภัณฑ์ และการบริการ

ส่วนต่อไปเป็นวิธีคิดของนักท่องเที่ยวโดยเป็นคำถามเกี่ยวกับองค์ประกอบในย่าน  
โรงแรมขนาดเล็กที่เป็นภาพจำของนักท่องเที่ยวหรือรู้สึกจดจำได้ พบว่า

ตารางที่ 4.23

แสดงวิธีคิดของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับความรู้สึกผูกพันกับสิ่งที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้

องค์ประกอบในย่าน ที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญ	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก					
ชื่อโรงแรม	Here hostel	Bangkok story	Golden mountain	Once again	รวมคะแนน	
บรรยากาศย่านชุมชนเก่า	39.0% (7)	7.5% (1)	9.0% (1)	16.5% (2)	20.5% (11)	CON 76.5%
กิจกรรมของผู้คนท้องถิ่น	28.0% (5)	7.5% (1)	9.0% (1)	0% (-)	13.0% (7)	
แหล่งอาหารริมทาง	0% (-)	0% (0)	9.0% (1)	33.5% (4)	9.5% (5)	
บรรยากาศย่านการค้า	0% (-)	31.0% (4)	36.5% (4)	0% (-)	15.0% (8)	
องค์ประกอบตกแต่งภายใน	5.0% (1)	23.0% (3)	0% (-)	50.0% (6)	18.5% (10)	
มีสถานที่ที่เป็นสัญลักษณ์ในพื้นที่	11.0% (2)	15.5% (2)	36.5% (4)	0% (-)	15.0% (8)	REF
รูปลักษณ์อาคาร	17.0% (3)	15.5% (2)	0% (-)	0% (-)	9.5% (5)	23.5%
รวมคะแนน	100% (18)	100% (13)	100% (11)	100% (12)	100% (54)	

จากตารางที่ 4.23 นักท่องเที่ยวผู้เข้าพักในย่านเมืองเก่าส่วนใหญ่ร้อยละ 76.5  
รู้สึกผูกพันกับองค์ประกอบย่านที่จับต้องไม่ได้ (Place-congruent continuity) ได้แก่ บรรยากาศใน  
ย่านชุมชน ย่านการค้า แหล่งอาหาร และมีนักท่องเที่ยวร้อยละ 23.5 รู้สึกผูกพันกับองค์ประกอบใน  
ย่านที่จับต้องได้ (Place-referent continuity) ได้แก่ สถานที่ที่เป็นสัญลักษณ์ในพื้นที่ (Icon) อาทิ  
ภูเขาทอง อนุสาวรีย์ประชาธิปไตย และรูปลักษณ์ของอาคารบริเวณริมถนนราชดำเนิน สังเกตได้ว่า  
นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่รู้สึกผูกพันกับบรรยากาศในย่าน ตัวอย่างความคิดเห็นต่อไปนี้

“...บรรยากาศแบบเปิดภายในชุมชนท้องถิ่น ที่ทำให้รู้สึกผ่อนคลายและปลอดภัย” Eric, Poland

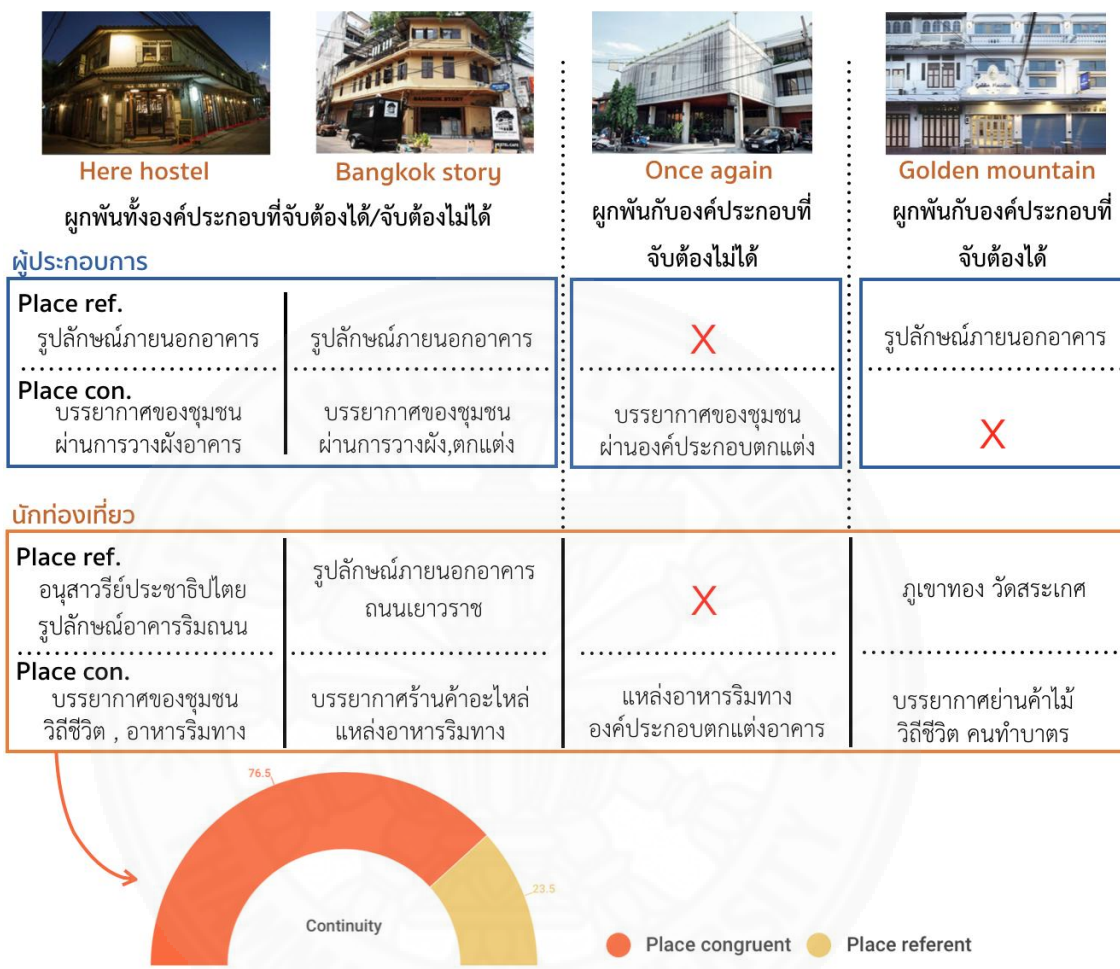
“...ร้านอาหารริมทาง ตรงร้านผัดไททิพย์สมัย ” Amara, Netherland

จากความคิดเห็นของนักท่องเที่ยวสามารถสรุปวิธีคิดได้ดังนี้

กลุ่มที่รู้สึกผูกพันกับสิ่งที่จับต้องไม่ได้ ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก, บางกอก  
สตอรี โฮสเทล และ วันซ์ อะเกน โฮสเทล

กลุ่มที่รู้สึกผูกพันทั้งองค์ประกอบที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้ ได้แก่ โกลเด้น  
เมาน์เทน โฮสเทล

สามารถการเปรียบเทียบระหว่างผู้เข้าพักกับผู้ประกอบการได้ดังต่อไปนี้



ภาพที่ 4.39 สรุปวิธีคิดของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับความผูกพันที่มีต่อย่านที่ตั้งโดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่รู้สึกจดจำหรือผูกพันกับองค์ประกอบที่จับต้องไม่ได้, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

เห็นได้ว่านักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ไม่ได้รู้สึกผูกพันจำได้กับองค์ประกอบที่เป็นรูปร่างสถานที่และไม่คาดหวังที่จะเห็นสถานที่ที่วิจิตรตระการตา แต่องค์ประกอบในย่านที่นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่รู้สึกผูกพันจำได้ คือ บรรยากาศหรือกิจกรรมในพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไปตามวาระ โดยเฉพาะบรรยากาศของย่านชุมชนเก่าสวนทางกับผู้ประกอบการที่คาดหวังให้นักท่องเที่ยวรู้สึกจดจำองค์ประกอบที่เป็นรูปลักษณ์หรือสถานที่

ในมุมมองของผู้วิจัยที่เป็นสถาปนิกมองว่าทำเลที่ตั้งที่อยู่ในย่านที่มีบรรยากาศชุมชนสามารถใช้บริบทของย่านเป็นอีกหนึ่งจุดขายด้านประสบการณ์ที่นักท่องเที่ยวได้รับ ส่วนทำเล



ที่ตั้งที่ไม่มีบริบทของย่านหรือสถานที่ที่ทำให้รู้สึกจดจำ ผู้วิจัยเห็นว่าการออกแบบภายในนั้นเป็นอีกหนึ่งทางออกที่มีส่วนช่วยให้นักท่องเที่ยวรู้สึกจดจำจากบรรยากาศที่ผู้ออกแบบได้จัดทำขึ้น ดังเช่นการออกแบบภายในของ วันซ์ อะเกน โฮสเทล

### 4.3.3 ความรู้สึกภาคภูมิใจในตนเอง (self-esteem)

การประเมินทั้งกลุ่มผู้ประกอบการและผู้ใช้งานในแง่บวกอันเป็นการพิจารณาความรู้สึกของบุคคลที่เห็นคุณค่าและความสำคัญของโรงแรมต่อย่านในด้านใดด้านหนึ่ง โดยสามารถจำแนกกลุ่มความรู้สึกภาคภูมิใจของผู้ประกอบการและรายละเอียดของแต่ละกรณีศึกษา ดังนี้

**กลุ่มที่ภาคภูมิใจในรูปลักษณ์ภายนอกอาคาร** ได้แก่ เฮียร์ โฮสเทล บางกอก และ โกลเด็น เมาน์เทน โฮสเทล

**กลุ่มที่ภาคภูมิใจในทำเลที่ตั้งอาคาร** ได้แก่ บางกอก สตอรี โฮสเทล

**กลุ่มที่ภาคภูมิใจในกิจกรรมการให้บริการ** ได้แก่ วันซ์ อะเกน โฮสเทล

#### (1) เฮียร์ โฮสเทล บางกอก

เป็นความภูมิใจในรูปลักษณ์อาคารที่มองว่าเป็นเอกลักษณ์ของย่าน รู้สึกภูมิใจที่สามารถนำอาคารรูปลักษณ์ลักษณะนี้ และนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็กได้

#### (2) บางกอก สตอรี โฮสเทล

รู้สึกภูมิใจกับทำเลที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านชุมชน ที่โรงแรมสามารถนำเสนอให้นักท่องเที่ยวได้เข้ามาเห็นวิถีชีวิตของผู้คนในชุมชนย่านเมืองเก่า ในรูปแบบของย่านค้าขายดั้งเดิม มีความกลมกลืนกับย่านในแบบที่ไม่ใช่แหล่งท่องเที่ยว

#### (3) โกลเด็นท์ เมาน์เทน โฮสเทล

ไม่พบว่าผู้ประกอบการรู้สึกภูมิใจกับทำเลที่ตั้งที่อยู่ในย่าน แต่รู้สึกภูมิใจกับรูปลักษณ์ภายนอกอาคารและรูปแบบการตกแต่งภายในที่ไม่ซ้ำใคร ดูกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมย่านเมืองเก่า

#### (4) วันซ์ อะเกน โฮสเทล

ผู้ประกอบการรู้สึกภูมิใจกับรูปแบบกิจกรรมการให้บริการ ที่ต้องเชื่อมโยงกับ คนในชุมชน มีการส่งต่อกิจกรรมการให้บริการ เกิดความสัมพันธ์ระหว่างธุรกิจโรงแรมกับย่าน ทำให้ธุรกิจโรงแรมมีแตกต่างจากที่อื่น

ส่วนของนักท่องเที่ยว มีอุปสรรคในการได้คำตอบ เนื่องจากเป็นคำถามที่ถามแล้วตอบยาก หลาย ๆ คน เมื่อถามมักได้คำตอบเพียงว่า เฉยๆ ในมุมมองผู้ประกอบการอาจมีความรู้สึกภูมิใจมาก แต่นักท่องเที่ยวไม่ได้รู้สึกภูมิใจหรือไม่ภูมิใจ แต่มีเปอร์เซ็นต์ที่เป็นส่วนน้อยที่รับรู้ถึงคุณค่าของย่าน และรู้สึกภูมิใจที่เลือกพักโรงแรมขนาดเล็กในย่านเมืองเก่า ดังต่อไปนี้

“...รู้สึกภูมิใจ เพราะเวลาเดินทางท่องเที่ยวมักเลือกพักในย่านศูนย์กลางเมืองมากกว่า แต่ไม่ใช่กับที่นี่ เพราะ รู้สึกชอบมาก ๆ ที่ได้ลองพักในย่านที่มีชุมชนเมืองเก่ามากกว่าที่จะอยู่ในย่านอื่น ๆ บรรยากาศเงียบและสบาย โดยเฉพาะการมีแหล่งอาหารและแหล่งท่องเที่ยวที่อยู่ใกล้ ๆ ฉันทสามารถนั่งตรงนี้ได้ทั้งวัน เพราะ ชอบบรรยากาศของผู้คนในชุมชนที่ทำกิจกรรมขายอาหาร และเดินผ่านไปมา” Eva, Holand, Here hostel Bangkok

“...พักโรงแรมมาหลายที่ทั้งในย่านธุรกิจ สีลม ย่านท่องเที่ยว ตรอกข้าวสาร แต่โดยส่วนใหญ่เลือกเข้าพักในย่านเมืองเก่า โดยเฉพาะที่นี่พิเศษกว่าที่อื่น คือ สงบ เงียบ มีเรื่องราวทางประวัติศาสตร์ ดูได้จากการตกแต่งของโรงแรมที่ดูเหมือนร้านขายยาจีน ทำเลที่ตั้งทำให้รู้สึกกลมกลืนเหมือนอยู่ในย่านชุมชนท้องถิ่นจริง ๆ และทำให้รู้สึกภูมิใจที่ได้อยู่ในย่านเพราะ ได้ช่วยธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กในท้องถิ่น” Michael, USA, Bangkok story hostel

ในการนำเสนอส่วนเปรียบเทียบวิธีคิดด้านความภาคภูมิใจนั้นผู้วิจัยขอนำเสนอเพียง 2 กรณีศึกษา เนื่องจากอีก 2 กรณีศึกษานั้นผู้วิจัยยังไม่พบกับนักท่องเที่ยวที่มีความรู้สึกภูมิใจหรือภูมิใจกับการได้อยู่ในพื้นที่ย่านเมืองเก่าจึงไม่สามารถถอดข้อมูลมาเปรียบเทียบได้

### (1) เฮียร์ โฮสเทล บางกอก

**ผู้ประกอบการมีความภาคภูมิใจในรูปลักษณะภายนอกอาคารขัดแย้งกับ** นักท่องเที่ยวที่ไม่ได้มีความรู้สึกร่วมกับส่วนของรูปลักษณะภายนอก เห็นได้จากผลที่นักท่องเที่ยว ส่วนใหญ่มองว่าอาคารเป็นรูปแบบทันสมัย ด้วยอายุอาคารที่ไม่ได้ส่งผลต่อความรู้สึกของนักท่องเที่ยว แต่องค์ประกอบที่นักท่องเที่ยวภูมิใจคือ การได้สัมผัสกับบรรยากาศและกิจกรรมของผู้คนท้องถิ่นมากกว่า

## (2) บางกอก สตอรี โฮสเทล

ผู้ประกอบการมีความภาคภูมิใจในทำเลที่ตั้งอาคาร ที่อยู่ในย่านชุมชนการค้า ดั้งเดิมสอดคล้องกับนักท่องเที่ยวที่รู้สึกว่าการทำเลที่ตั้งทำให้รู้สึกกลมกลืนเหมือนอยู่ในย่านชุมชน ท้องถิ่นจริง ๆ โดยรับรู้จากประสบการณ์ขณะเข้าพักในพื้นที่ชุมชนย่านเมืองเก่า



Here hostel



Bangkok story

ผู้ประกอบการมีความภาคภูมิใจในรูปลักษณะ ภายนอกอาคาร ที่มีรูปแบบดั้งเดิมและเป็น เอกลักษณ์ของย่าน

ผู้ประกอบการ

ขัดแย้ง

นักท่องเที่ยว

ความรู้สึกภูมิใจของนักท่องเที่ยวคือการมา สัมผัสกับบรรยากาศ ในย่านชุมชนและ กิจกรรมของผู้คนท้องถิ่นมากกว่า

ผู้ประกอบการมีความภาคภูมิใจในทำเลที่ตั้ง อาคาร ที่มีความต้องการให้นักท่องเที่ยว มา สัมผัส รับรู้ประสบการณ์ขณะเข้าพักในพื้นที่ ย่านเมืองเก่า

ผู้ประกอบการ

สอดคล้อง

นักท่องเที่ยว

ความรู้สึกภูมิใจของนักท่องเที่ยวทำเลที่ตั้ง ที่รู้สึกกลมกลืนเหมือนอยู่ในย่านชุมชน ท้องถิ่นจริง ๆ

ภาพที่ 4.40 สรุปวิธีคิดกับความรู้สึกภูมิใจของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวของเฮียร์ โฮสเทล และ บางกอก สตอรี โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการยังคงมีความภูมิใจในรูปแบบอาคาร การออกแบบ แต่ นักท่องเที่ยวที่ไม่ได้ให้ความสำคัญหรือเข้าใจในสิ่งที่ผู้ประกอบการต้องการสื่อสารด้านกายภาพ แต่ กลับภูมิใจในบรรยากาศที่ตนได้เข้ามาสัมผัสมากกว่า

### 4.3.4 ความมีประสิทธิภาพในตนเอง (self-efficacy)

ความรู้สึกถึงความมีประสิทธิภาพในการใช้งาน โดยในที่นี้ผู้วิจัยมองถึงปัญหา อุปสรรคต่อวิถีชีวิตประจำวันของบุคคล ในระหว่างการเดินทางหรือระหว่างการเข้าพัก ที่มีผล ต่อธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า

## ตารางที่ 4.24

แสดงปัญหาในการใช้พื้นที่ของนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักในระหว่างการเข้าพัก

ปัญหาในการใช้งานพื้นที่ในระหว่างเข้าพัก	โรงแรมขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์เก่าในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก			
ชื่อโรงแรม	Here hostel	Bangkok story	Golden mountain	Once again
การออกแบบห้องพัก	5.5% (1)	19% (5)	11.0% (3)	22.0% (5)
การออกแบบพื้นที่โถงทางเดิน	11.0% (2)	44.5% (12)	32.0% (9)	8.5% (2)
การเข้าถึงโรงแรม	0% (-)	0% (-)	46.5% (13)	39.0% (9)
มุมมองออกสู่ภายนอก	33.0% (6)	3.5% (1)	11.0% (3)	30.5% (7)
มลภาวะทางเสียง	50.0% (9)	22.0% (6)	0% (-)	0% (-)
มลภาวะทางอากาศ	0% (-)	11.0% (3)	0% (-)	0% (-)
รวมคะแนน	100% (18)	100% (27)	100% (28)	100% (23)

โดยผู้วิจัยขออธิบายประเด็นปัญหาและอุปสรรคในการใช้พื้นที่ของนักท่องเที่ยวไปพร้อมกับผู้ประกอบการ ตามแต่ละกรณีศึกษา ดังนี้

### (1) เฮียร์ โฮสเทล บางกอก

ผู้ประกอบการมีปัญหาส่วนมุมมองออกสู่พื้นที่สาธารณะรอบอาคาร ซึ่งเป็นผลจากการมีกิจกรรมการให้บริการร้านอาหารริมทางในพื้นที่ ส่งผลให้เกิดภาพลักษณ์ที่ไม่สะอาดของโรงแรม **ขัดแย้งกับ**นักท่องเที่ยวคิดว่าไม่มีอุปสรรคจากการใช้พื้นที่สาธารณะในย่านที่พัก แต่มีปัญหามลภาวะทางเสียงจากพื้นที่พักผ่อนส่วนชั้นล่าง เนื่องจากวัสดุที่ใช้ภายในเป็นไม้และอยู่ในซอย ที่ไม่มีเสียงรบกวนจากถนน ทำให้บริเวณห้องพักชั้นบนได้ยินเมื่อมีกิจกรรมพื้นที่พักผ่อนชั้นล่าง

### (2) บางกอก สตอรี โฮสเทล

มุมมองของผู้ประกอบการพบว่ามีปัญหาคือพื้นที่ส่วนกลางไม่เพียงพอ เนื่องจากพื้นที่ชั้นล่างเป็นทั้งพื้นที่ส่วนกลางและคาเฟ่ จึงมีทั้งผู้เข้าพักภายในและภายนอก ซึ่งเป็นความตั้งใจของผู้ประกอบการที่ต้องการให้ใช้พื้นที่ชั้นล่างเพื่อพบปะกัน **ขัดแย้งกับ**นักท่องเที่ยวร้อยละ 44.5 ที่รู้สึกไม่ปลอดภัย จากปัญหาส่วนโถงทางเดินหรือโถงบันไดที่มีรูปแบบขนาดที่จำกัด

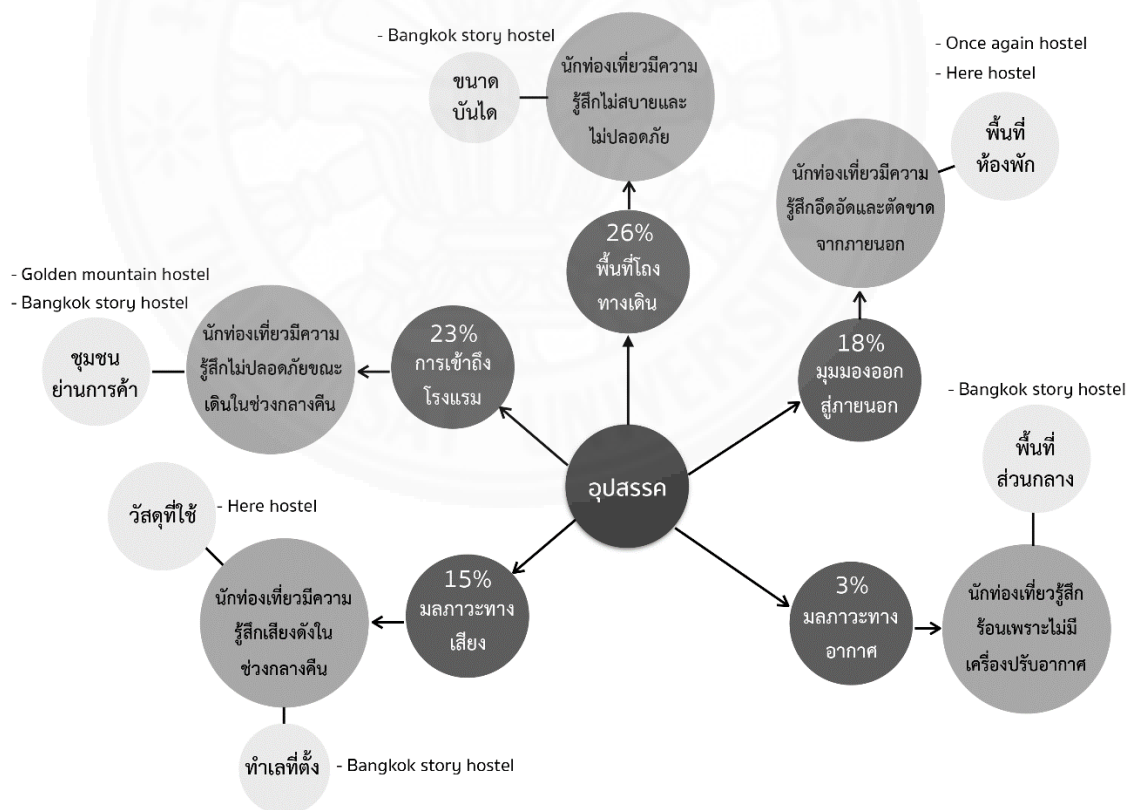
**(3) โกลเด็นท์ เมาน์เทน โฮสเทล**

ผู้ประกอบการรู้สึกพึงพอใจกับรูปแบบการใช้พื้นที่และทำเลที่ตั้ง **ขัดแย้งกับ** นักท่องเที่ยวร้อยละ 46.5 มีปัญหาด้านการเข้าถึงโรงแรม โดยรู้สึกว่าโรงแรมอยู่ไกลจากสถานที่ท่องเที่ยวและรู้สึกไม่ปลอดภัยในระหว่างเส้นทางเดิน ส่วนหนึ่งมาจากสาเหตุด้านทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณย่านการค้าไม่ใช่ชุมชนพักอาศัยทำให้ในช่วงเวลากลางคืนค่อนข้างมืดและเปลี่ยว

**(4) วันซ์ อะเกน โฮสเทล**

ผู้ประกอบการมองว่าพื้นที่คาเฟ่หรือโรงบริเวณชั้นหนึ่งไม่เพียงพอต่อการใช้งานของผู้เข้าพักและนักท่องเที่ยวภายนอกที่เข้ามาใช้บริการเพิ่มมากขึ้น **ขัดแย้งกับ** นักท่องเที่ยวที่มีปัญหาด้านการเข้าถึงโรงแรม เนื่องจากอยู่ในซอยที่ไม่ได้ติดถนนใหญ่ และมีบางส่วนรู้สึกว่าบริเวณห้องพักค่อนข้างปิดทึบ ทำให้ไม่ได้รับมุมมองจากทางถนนหรือชุมชนภายนอก

โดยผู้วิจัยสามารถสรุปในแต่ละประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชน ดังนี้



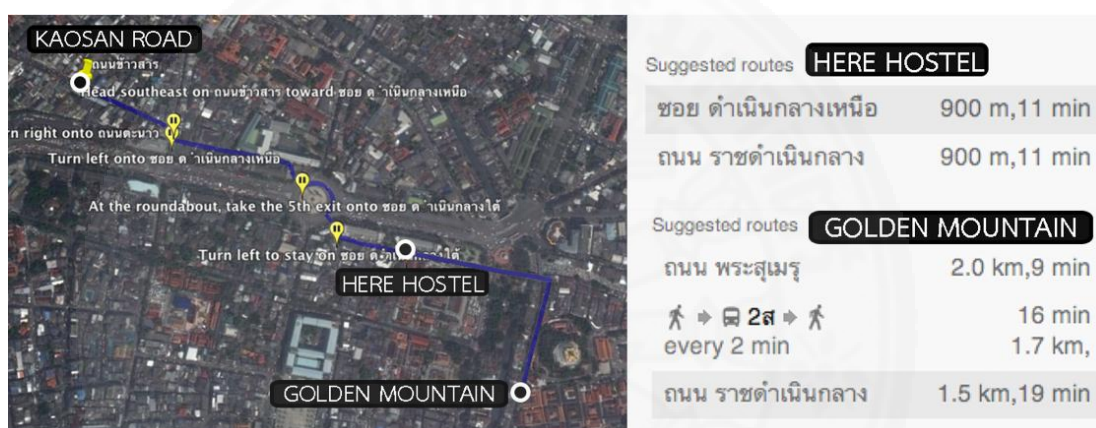
ภาพที่ 4.41 สรุปอุปสรรคของบุคคลในระหว่างการเดินทางหรือระหว่างการเข้าพัก, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559



## (1) พื้นที่โถงทางเดิน

พบว่านักท่องเที่ยวรู้สึกไม่สบายและไม่ปลอดภัยในการใช้งานโถงบันไดและช่องทางเดิน มีสาเหตุจากขนาดของทางเดินที่เล็กเกินไป ซึ่งโรงแรมนั้นมีข้อจำกัดด้านปัจจัยโครงสร้างเดิมที่ถูกปรับเปลี่ยนมาจากอาคารพาณิชย์เก่า จึงเป็นอีกหนึ่งข้อเสนอนะหากผู้ประกอบการได้พิจารณาถึงการปรับปรุงเพิ่มเติมส่วนทางเดินให้ถูกต้องตามมาตรฐานที่กฎกระทรวงการกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมได้กำหนดไว้ให้เหมาะสมตามลักษณะอาคาร

## (2) การเข้าถึงโรงแรม



ภาพที่ 4.42 แสดงระยะการเดินทางจากยังเฮียร์ โฮสเทล และ โกลด์น เมาน์เทน โฮสเทลไปถนนข้าวสาร, จัดทำโดยผู้วิจัย

จากรูปที่ 4.42 จะเห็นได้ว่า ระยะทางการเดินที่นักท่องเที่ยวมีความรู้สึกกว่าไกลจากถนนข้าวสารมายังเฮียร์ โฮสเทล คือ 900 เมตร ใช้เวลา 11 นาที ส่วนระยะทางที่นักท่องเที่ยวรู้สึก ว่าไกลจากถนนข้าวสารมายัง โกลด์น เมาน์เทน โฮสเทล คือ 1.5 กิโลเมตร ใช้เวลา 16 นาที ซึ่งมีระยะห่างกันเพียง 600 เมตร ลักษณะที่ตั้งอยู่ในซอยเช่นเดียวกัน แต่ต่างกันที่บริบทในซอยดำเนินกลางเหนือของเฮียร์ โฮสเทล เป็นชุมชนพักอาศัย ส่วนซอยบริพัตรของโกลด์น เมาน์เทน โฮสเทลเป็นลักษณะของย่านการค้า ทำให้ช่วงเวลากลางคืนที่ไม่มีกิจกรรมการค้าค่อนข้างมืดและเปลี่ยว ทำให้นักท่องเที่ยวรู้สึกไม่ปลอดภัยในการเข้าถึงโรงแรม เช่นเดียวกับบางกอก สตรี โฮสเทล ที่นักท่องเที่ยวส่วนหนึ่งมีความรู้สึกไม่ปลอดภัยขณะเดินกับจากถนนเยาวราช



### (3) มุมมองออกสู่ภายนอก

พบว่านักท่องเที่ยวผู้เข้าพักส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับความสวยงามของมุมมองจากห้องพักออกสู่ภายนอก แต่นักท่องเที่ยวรู้สึกมีปัญหาเมื่อห้องพักไม่มีช่องเปิดหรือมุมมอง ทำให้รู้สึกตัดขาดจากภายนอก เห็นได้จาก บางกอก สตอรี โฮสเทล ที่มีปัญหาเรื่องมุมมองน้อยที่สุด โดยห้องพักที่มีการปรับเปลี่ยนในระดับวัสดุปิดผิว (Refurbishment) แต่คงรูปแบบช่องเปิดเดิมไว้ ต่างกับวันซ์ อะเกน โฮสเทล ที่นักท่องเที่ยวร้อยละ 30 มีปัญหาด้านมุมมอง ทั้งที่มีการปรับเปลี่ยนออกแบบ ตกแต่งใหม่ และยังมีเปลือกอาคารที่ปิดมุมมองด้านริมถนน และด้วยข้อจำกัดของอาคารทำให้เป็นลักษณะของพื้นที่ปิดมุมมอง ดังภาพที่ 4.43



ภาพที่ 4.43 ภาพซ้ายบางกอก สตอรี โฮสเทล ภาพขวา วันซ์ อะเกน โฮสเทล, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

### (4) มลภาวะทางเสียง

พบว่าสาเหตุเกิดจากวัสดุที่ใช้และทำเลที่ตั้ง ส่วนของวัสดุที่ทำให้เป็นปัญหาคือไม้ เนื่องจากผู้ประกอบการต้องการให้ผู้เข้าพักได้รับความรู้สึกว่าอยู่ในอาคารเก่าเดิม แต่กลับมีปัญหาเนื่องจากวัสดุที่เป็นไม้ไม่สามารถกันเสียงเมื่อมีกิจกรรมจากพื้นที่พักผ่อนขึ้นไปส่วนห้องพักได้ ส่วนของทำเลที่ตั้ง พบว่ามีเพียง บางกอก สตอรี โฮสเทล ที่อยู่ติดถนนใหญ่ ทำให้เกิดมลภาวะทางเสียงต่อผู้เข้าพักบางส่วน ซึ่งส่วนใหญ่รู้สึกรับได้กับเสียงของรถยนต์มากกว่าเสียงจากผู้คนเสียงดัง

### (5) มลภาวะทางอากาศ

พบว่ามีปัญหาในรูปแบบอาคารที่มีการเปิดพื้นที่ส่วนใหญ่ภายในอาคารออกสู่ภายนอกและใช้ระบบปรับอากาศเฉพาะส่วนห้องพัก อาทิ บางกอก สตอรี โฮสเทล ที่ผู้ประกอบการมีความต้องการให้นักท่องเที่ยวได้สัมผัสกับบรรยากาศภายนอกโดยตรง ในทางกลับกันนักท่องเที่ยวบางส่วนกลับมองว่าการไม่มีพื้นที่ปรับอากาศภายในอาคารเลยนั้นทำให้รู้สึกไม่สบายหรือร้อนเกินไป ในระหว่างการเข้าพักที่ส่วนกลางโดยเฉพาะช่วงเวลากลางวัน

## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก เป็นการรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ทั้งจากการสำรวจและสัมภาษณ์ เพื่อนำมาวิเคราะห์วิธีคิดในการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอกโดยมีมิติด้านกายภาพ จากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive reuse) และวิธีคิดในการใช้ประโยชน์จากย่านเมืองเก่าของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยว ซึ่งผู้วิจัยขอเสนอสรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ ตามลำดับดังนี้

- 5.1 สรุปผลการศึกษาวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก
- 5.2 สรุปผลการศึกษาวิธีคิดด้านการใช้งานพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชนของผู้ประกอบการกับนักท่องเที่ยว
- 5.3 สรุปผลการเปรียบเทียบวิธีคิดที่มีต่อย่านและชุมชนของผู้ประกอบการกับประสบการณ์ที่ได้รับของนักท่องเที่ยว
- 5.4 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา
- 5.5 ข้อจำกัดและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 สรุปผลการศึกษาวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก

สำหรับสรุปของการศึกษานี้เป็นการตอบคำถามวิจัยข้อหนึ่ง คือ ผู้ประกอบการมีวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กในย่านเมืองเก่าในมิติด้านกายภาพอย่างไร โดยสามารถตอบได้จากการศึกษาและวิเคราะห์ในวัตถุประสงค์ที่ 1 ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการศึกษาในส่วนของ ทำเลที่ตั้ง อายุอาคารและประเภทการใช้งานเดิม รูปลักษณ์ภายนอก อาคารสัดส่วนการใช้พื้นที่ และวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร ดังนี้

##### (1) ทำเลที่ตั้ง

โรงแรมขนาดเล็กที่ได้รับความนิยมผ่านทางสื่อออนไลน์ในพื้นที่ย่านเมืองเก่ามีทำเลที่ตั้งอยู่ติดถนนหลักหรือถนนในซอยที่สามารถเข้าถึงได้จากทางเดินเท้า ทางเรือ และทางรถยนต์

โดยมีภาพลักษณ์ของที่ตั้งที่อยู่ในชุมชนย่านการค้าหรือชุมชนพักอาศัยที่ยังมีกิจกรรม วิถีชีวิตของผู้คนในพื้นที่ และมีแหล่งอาหารริมทางที่ได้รับความนิยมอยู่ในพื้นที่

## (2) อายุอาคารและประเภทการใช้งานเดิม

เป็นอาคารพาณิชย์ที่มีอายุตั้งแต่ 30-90 ปี ซึ่งการใช้งานเดิมของอาคารที่มีอายุ 70-90 ปี ก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นอาคารพาณิชย์ทิ้งร้าง มีรูปลักษณะอาคารที่มีเอกลักษณ์ แต่มีปัญหาด้านโครงสร้างภายใน ส่วนอาคารอายุ 30-40 ปี เป็นอาคารประกอบกิจการการค้าในย่านที่ปัจจุบันอาคารไม่ก่อให้เกิดมูลค่าเศรษฐกิจอย่างในอดีต รูปลักษณะอาคารเป็นแบบเรียบง่าย แต่โครงสร้างและพื้นที่ภายในยังมีสภาพดี เช่น โรงพิมพ์ ร้านค้าไม้

## (3) รูปลักษณะภายนอกอาคาร

กลุ่มที่รักษารูปลักษณะของอาคารเดิมไว้ คือ กลุ่มผู้ประกอบการที่เลือกใช้อาคารพาณิชย์เก่าที่มีอายุมากกว่า 70 ปี โดยเก็บรักษารูปลักษณะภายนอกของอาคารไว้เหมือนเดิมหรือทำให้กลับสู่สภาพเก่าคล้ายเดิมเพื่อใช้เป็นจุดขายของโรงแรมขนาดเล็ก

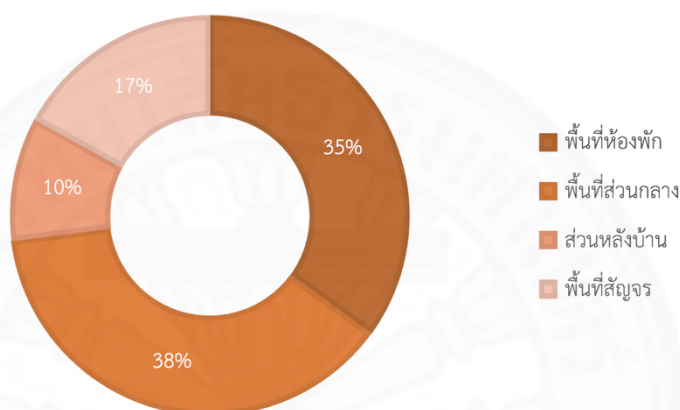
กลุ่มที่ปรับเปลี่ยนรูปลักษณะให้ทันสมัย คือ กลุ่มผู้ประกอบการที่เลือกใช้อาคารพาณิชย์ที่มีอายุน้อยกว่า 70 ปี มีลักษณะเป็นอาคารตึกแถวสมัยใหม่ที่มีรูปลักษณะเดิมเป็นแบบโมเดิร์น จึงปรับเปลี่ยนรูปลักษณะอาคารให้มีรูปแบบที่ทันสมัย



ภาพที่ 5.1 เปรียบเทียบรูปลักษณะภายนอกอาคารที่เลือกรักษารูปลักษณะเดิมและเลือกปรับเปลี่ยน, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

### 5.1.4 สัดส่วนการใช้พื้นที่

สัดส่วนการใช้พื้นที่ของโรงแรมขนาดเล็กในย่านเมืองเก่า มีการใช้พื้นที่ห้องพัก และพื้นที่ส่วนกลางที่ใกล้เคียงกันอยู่ในช่วง 30-40% ส่วนพื้นที่ส่วนหลังบ้านใช้เพียง 6-12% เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโรงแรมอยู่ในย่านที่มีแหล่งอาหารและชุมชน จึงเป็นการแนะนำให้นักท่องเที่ยวได้ไปใช้บริการที่ภายในย่านมีแหล่งอำนวยความสะดวกและแหล่งอาหารแล้ว ส่วนของพื้นที่สัญจรอยู่ในช่วง 14-20% โดยมีสัดส่วนการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ย ดังภาพที่ 5.2

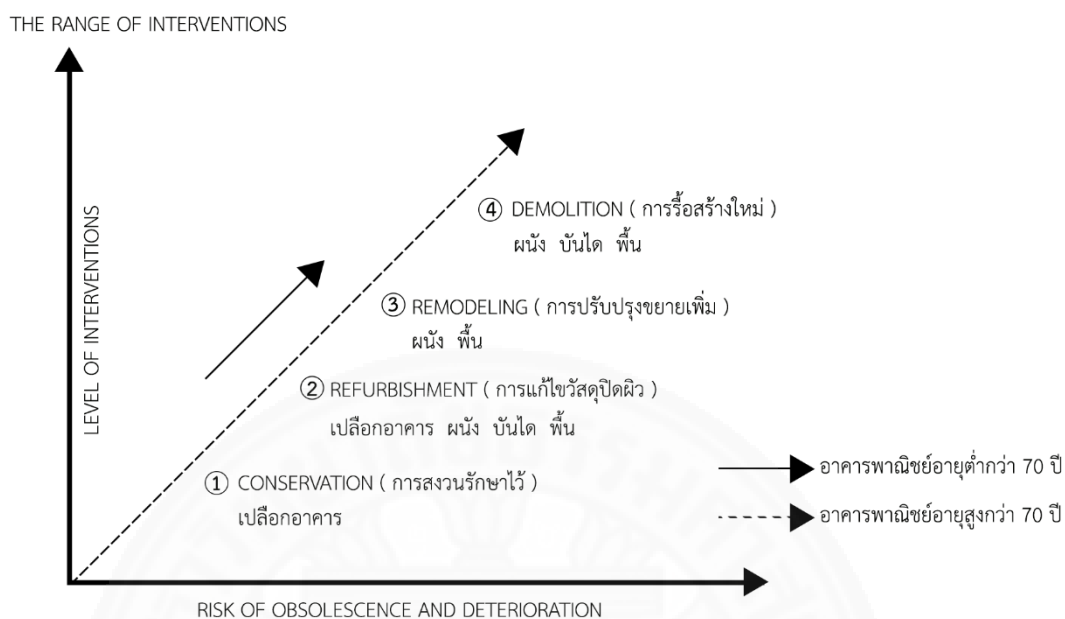


ภาพที่ 5.2 สัดส่วนการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

### 5.1.5 วิธีคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร

สรุปผลวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่าและสามารถตอบวัตถุประสงค์ที่ 1 ซึ่งเป็นคำตอบของคำถามวิจัยได้ดังนี้

โรงแรมขนาดเล็กมีการปรับเปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์มีอายุ 30-90 ปี ทำเลที่ตั้งควรอยู่ในชุมชนย่านเมืองเก่าที่ยังมีกิจกรรมการใช้งานพื้นที่ของผู้คนในชุมชน ซึ่งอายุอาคารมีผลต่อการเลือกเก็บรักษารูปลักษณ์ภายนอกและแนวคิดในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอย โดยอาคารที่มีอายุมากกว่า 70 ปี มีระดับการปรับเปลี่ยนตั้งแต่การสงวนรักษาไว้ (Conservation) ในบริเวณเปลือกอาคาร ไปจนถึงการรื้อสร้างใหม่ (Demolition) บริเวณโถงบันได ส่วนอาคารที่มีอายุต่ำกว่า 70 ปี เป็นการปรับเปลี่ยนในระดับการแก้ไขวัสดุปิดผิว (refurbishment) เนื่องจากเป็นอาคารที่ยังมีสภาพดีและการปรับปรุงขยายเพิ่ม (Remodeling) เพื่อสร้างเป็นจุดสนใจด้านการออกแบบ ตกแต่ง โดยมีแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับบริบทท้องถิ่นในย่านที่ตั้งมาเป็นองค์ประกอบ สรุปได้ดังภาพที่ 5.3



ภาพที่ 5.3 อาคารที่อายุต่ำกว่า 70 ปี มีการปรับเปลี่ยนในระดับที่ 2-3 ส่วนอาคารที่มีอายุมากกว่า 70 ปี มีการปรับเปลี่ยนในระดับที่ 1-4, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

## 5.2 สรุปผลจากวิธีคิดด้านการใช้งานพื้นที่และกิจกรรมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชน

### 5.2.1 ปัจจัยที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กและปัจจัยที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญในการเลือกเข้าพัก

ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ลำดับความสำคัญสอดคล้องกันในส่วนทำเลที่ตั้ง การออกแบบภายใน และรูปลักษณ์ภายนอกอาคาร ตามลำดับ

โดยมีการลำดับความสำคัญที่ขัดแย้งกันในประเด็นกิจกรรมการให้บริการ ที่นักท่องเที่ยวไม่ได้ให้ความสำคัญ ซึ่งสามารถสรุปวิธีคิดแต่ละประเด็นได้ดังนี้

#### (1) วิธีคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งอาคาร

ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีวิธีคิดที่สอดคล้องกัน คือ ให้ความสำคัญกับบริบทของทำเลที่ตั้ง ได้แก่ แหล่งอาหารริมทาง วัด แหล่งท่องเที่ยวกลางคืน และชุมชนท้องถิ่น ตามลำดับ ส่วนวิธีการเดินทางในย่านที่นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เลือกใช้คือ วิธีการเดิน ซึ่งมีข้อสังเกตว่าโรงแรมที่ทำเลอยู่ในซอยย่านชุมชน มีสัดส่วนนักท่องเที่ยวที่เลือกใช้วิธีการเดิน มากกว่าโรงแรมที่อยู่ในซอยย่านการค้า เนื่องจากช่วงเวลากลางคืนที่ไม่มีกิจกรรมการค้า ซึ่งมีผลทำให้นักท่องเที่ยวบางส่วนรู้สึกไม่ปลอดภัยในการเข้าถึงโรงแรม

## (2) วิธีคิดเกี่ยวกับรูปลักษณ์ภายนอกอาคาร

ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวมีทั้งวิธีคิดที่สอดคล้องกันในมุมมองรูปแบบของอาคารที่มีการปรับเปลี่ยนให้ทันสมัย แต่มีวิธีคิดที่ขัดแย้งกันในรูปแบบอาคารที่มีการรักษารูปลักษณ์ดั้งเดิมให้เป็นจุดขายของโรงแรม สวนทางกับนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่มองว่ารูปลักษณ์อาคารมีรูปแบบทันสมัย และให้ความสำคัญกับบรรยากาศของทำเลที่ตั้งมากกว่า ส่วนรูปลักษณ์อาคารที่ส่งผลต่อการเลือกที่พักจากการสำรวจด้วยตนเอง (Walk in) คืออาคารรูปแบบดั้งเดิมที่ตั้งอยู่ริมถนน โดดเด่น

## (3) วิธีคิดเกี่ยวกับการออกแบบภายใน

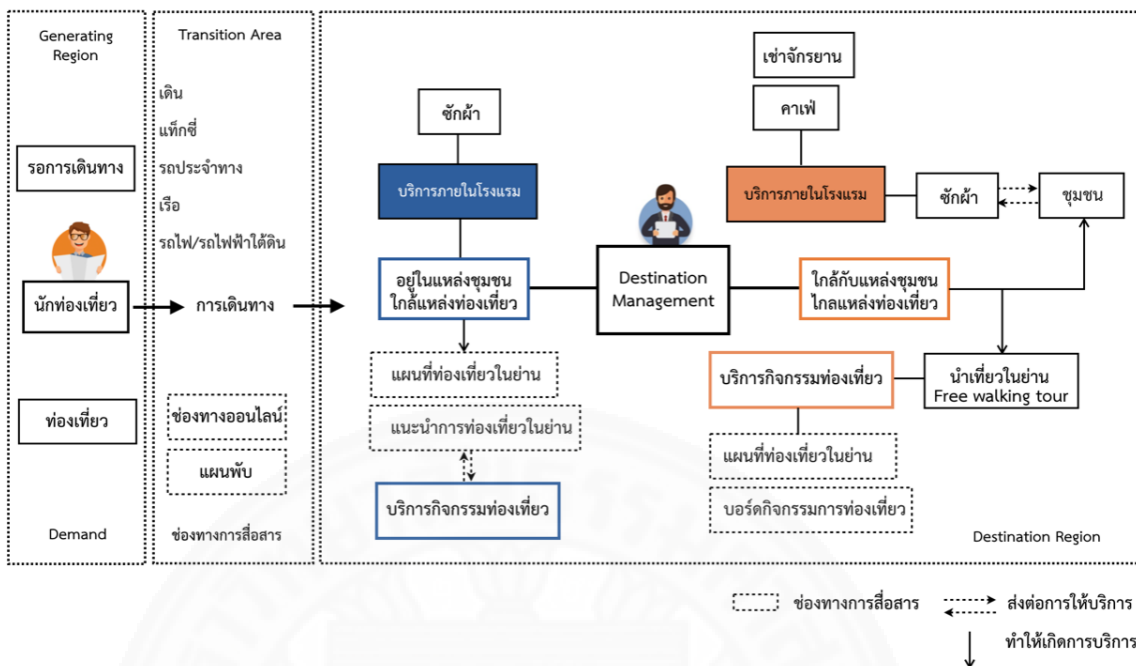
ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวมีวิธีคิดที่สอดคล้องกัน จากแนวความคิดการออกแบบพื้นที่ภายในที่เป็นจุดขายของผู้ประกอบการ โดยการนำเอาบรรยากาศ วิถีชีวิต มาเป็นองค์ประกอบในการออกแบบอาทิ การวางผังห้องอาบน้ำชั้นดาดฟ้าที่เปิดมุมมองให้เห็นกิจกรรมในย่าน และพื้นที่ส่วนกลางที่เปิดเชื่อมต่อกับบริบทของชุมชน ซึ่งมีผลต่อประสบการณ์การรับรู้ของนักท่องเที่ยวที่รู้สึกชื่นชอบและจดจำบรรยากาศสภาพแวดล้อมของโรงแรมผ่านการใช้งานพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

## (4) วิธีคิดเกี่ยวกับกิจกรรมและการให้บริการ

สามารถสรุปกิจกรรมการให้บริการของผู้ประกอบการได้โดยแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ **กลุ่มที่อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว** คือกลุ่มที่ไม่ได้ให้ความสำคัญกับกิจกรรม การให้บริการ โดยเลือกให้ความสำคัญกับการแนะนำการท่องเที่ยวในย่านผ่านทางสื่อแผ่นพับ ซึ่งสอดคล้องกับนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่สนใจท่องเที่ยวในย่านด้วยตนเองโดยศึกษาจากสื่อแผ่นพับแนะนำการท่องเที่ยวในย่านผ่านวิธีการเดินทางเท้า

**กลุ่มที่อยู่ไกลกับแหล่งท่องเที่ยว** คือกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับกิจกรรม การให้บริการภายในโรงแรม มีรูปแบบการบริการที่หลากหลายอาทิ การนำเที่ยวในย่านบริการ เช่าจักรยาน โดยเฉพาะบริการคาเฟ่ที่ให้บริการนักท่องเที่ยวในโรงแรมและช่วยดึงดูดผู้คน จาก ภายนอกให้เข้ามาในย่านที่ไม่ใช่แหล่งท่องเที่ยว ซึ่งขัดแย้งกับนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่ไม่ได้ให้ความสนใจและไม่ได้รับรู้ถึง กิจกรรมการให้บริการท่องเที่ยวของโรงแรม สรุปได้ดังภาพต่อไปนี้





ภาพที่ 5.4 สรุปวิถีคิดเกี่ยวกับกิจกรรมการให้บริการของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่าของ โรงแรมที่อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวและใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว, จัดทำโดยผู้วิจัย, 2559

จึงเป็นข้อเสนอแนะต่อการพัฒนาบริการการให้บริการของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า ที่ควรให้ความสำคัญกับช่องทางการสื่อสารกิจกรรมการให้บริการภายในโรงแรม และสื่อแผนผังแนะนำสถานที่ท่องเที่ยวหรือแหล่งอาหารภายในย่าน ผ่านวิธีการเดิน (walkable) เพื่อให้สอดคล้องกับวิถีคิดของนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าในปัจจุบันที่เลือกท่องเที่ยวด้วยตนเอง โดยวิธีการเดินทางเท้า นั้นสามารถนำมาพัฒนาด้านการท่องเที่ยวในพื้นที่ย่านเมืองเก่าบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอกที่มีความแตกต่างกับย่านอื่น ๆ ได้

### 5.3 สรุปผลการเปรียบเทียบวิถีคิดที่มีต่อย่านและชุมชนของผู้ประกอบการกับประสบการณ์ที่ได้รับของนักท่องเที่ยว

วิถีคิดที่มีต่อย่านและชุมชนของผู้ประกอบการกับประสบการณ์ที่ได้รับของนักท่องเที่ยว พบว่าผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่สามารถระบุความแตกต่างของย่านที่ตั้งกับย่านอื่นได้จากลักษณะของบรรยากาศชุมชนในย่าน เช่น เดียวกันกับความรู้สึกผูกพันและจดจำองค์ประกอบในย่านที่นักท่องเที่ยวรู้สึกผูกพันกับองค์ประกอบที่จับต้องไม่ได้ อาทิ บรรยากาศและการตกแต่งภายในมากกว่าองค์ประกอบที่จับต้องได้ อาทิ รูปลักษณ์อาคารหรือสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ

ส่วนของการประเมินความรู้สึภภาคภูมิใจหรือเห็นคุณค่าที่มีต่อโรงแรมในย่านเมืองเก่า พบว่าผู้ประกอบการนั้นมีความภูมิใจในทำเลที่ตั้งและการออกแบบรูปปลักษณ์อาคาร ซึ่งขัดแย้งกับความรู้สึภของนักท่องเที่ยวที่ไม่ได้เข้าใจแนวคิดในการออกแบบหรือเห็นคุณค่าของรูปปลักษณ์อาคารอย่างัที่ผู้ประกอบการต้องการสื่อสาร แต่นักท่องเที่ยวกลับเห็นว่าคุณค่านั้นคือการได้สัมผัสบรรยากาศและวิถีชีวิตของผู้คนในท้องถิ่น และสุดท้ายการทดสอบความมีประสิทธิภพ ในการใช้งาน พบว่านักท่องเที่ยวมีอุปสรรคด้านการใช้งานส่วนใหญ่เกิดจากการออกแบบและวัสดุที่ใช้ ซึ่งสามารถพัฒนาปรับปรุงให้ได้มาตรฐานและถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดได้

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าบริบทของย่านและชุมชนมีผลต่อโรงแรมขนาดเล็กที่ไม่ใช่เฉพาะมิติด้านกายภพในการอนุรักษ์อาคารเพียงอย่างัเดียว นั้นเป็นข้อแนะนำที่ดีให้ผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในย่านเมืองเก่าและคาดหวังให้นักท่องเที่ยวรู้สึกเข้าใจแนวคิด การออกแบบ ทั้งรูปปลักษณ์อาคารหรือสถานที่ มากกว่าบรรยากาศหรือกิจกรรมในบริบทของย่านที่ ส่งผลต่อประสภการณ์การรับรู้ของนักท่องเที่ยวที่รู้สึกจดจำและนำไปบอกต่อได้

#### 5.4 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

จากที่ผู้วิจัยได้สรุปวิธีคิดด้านกายภพเกี่ยวกับการปรับประโยชน์ใช้สอย (Adaptive reuse) ที่มีมิติของการอนุรักษ์อาคารเข้ามาเกี่ยวข้อง เพื่อตอบคำถามวิจัยในข้อแรก ไปแล้วในข้างต้น ส่วนนี้จึงเป็นการสรุปผลที่ว่าผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวมีวิธีคิดในการใช้ประโยชน์จากย่านเมืองเก่าที่สอดคล้องกันหรือไม่เพื่อตอบคำถามวิจัยในข้อสอง ดังต่อไปนี้

ความเป็นย่านเมืองเก่ามีบทบาทต่อการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก เนื่องจากย่านยังมีบรรยากาศและวิถีชีวิตของผู้คนในชุมชนที่ส่งผลถึงประสภการณ์การรับรู้ของนักท่องเที่ยว โดยพบว่าผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่า มีวิธีคิดที่สอดคล้องกันดังนี้

(1) **ทำเลที่ตั้งอาคาร** ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวมีวิธีคิดที่สอดคล้องกัน คือ การให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง ซึ่งบริบทในย่านเมืองเก่านี้มีผลต่อประสภการณ์การรับรู้หรือ จดจำในแง่ดีของนักท่องเที่ยวมากกว่ารูปแบบทางกายภพของสถานที่ต่าง ๆ

(2) **การออกแบบภายใน** ผู้ประกอบการมีแนวคิดนำเอาบรรยากาศวิถีชีวิต มาใช้เป็นองค์ประกอบในการออกแบบวางผังสอดคล้องกับนักท่องเที่ยวที่รู้สึกผูกพันกับสภาพแวดล้อมของโรงแรมผ่านการใช้งานพื้นที่ภายใน โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง



ภาพที่ 5.5 การนำบรรยากาศวิถีชีวิตในย่านมาใช้เป็นองค์ประกอบในการออกแบบภายใน, จัดทำโดย ผู้วิจัย, 2559

และผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่ามีวิถีชีวิตที่ขัดแย้งกัน ดังนี้

(1) **รูปลักษณ์ภายนอกอาคาร** มีวิถีชีวิตที่ขัดแย้งส่วนการให้ความสำคัญกับรูปลักษณ์ภายนอกแบบดั้งเดิม แต่นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่กลับมองว่ามีรูปแบบทันสมัย มีเพียงส่วนน้อยที่รับรู้คุณค่าของรูปลักษณ์ภายนอกอาคารที่ผู้ประกอบการต้องการจะสื่อ

(2) **กิจกรรมการให้บริการ** นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ไม่ได้ให้ความสำคัญกับบริการท่องเที่ยวภายในโรงแรม แต่ให้ความสำคัญกับบุคลากรและช่องทางการสื่อสารที่สามารถแนะนำกิจกรรมในย่านได้

ในฐานะผู้วิจัยมองว่าผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับวิธีการสื่อสารเกี่ยวกับกิจกรรมการให้บริการในรูปแบบที่สามารถแนะนำแหล่งท่องเที่ยว แหล่งอาหารในย่านที่แปลกใหม่ และสามารถเชื่อมต่อได้ด้วยวิธีการเดิน เช่น การปักหมุดแนะนำกิจกรรมในย่านและแผนผังแนะนำการท่องเที่ยวชุมชนซึ่งสามารถพัฒนาเป็นจุดแข็งของการท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าได้

โดยมีข้อสังเกตว่ามิติเรื่องความเป็นย่านและชุมชนนั้นไม่เคยถูกนำเสนอผ่านนโยบายของภาครัฐและการสื่อสารของการท่องเที่ยว ซึ่งมีผลให้ผู้ประกอบการมีมุมมองในการลงทุนพัฒนาเฉพาะรูปแบบทางกายภาพ แต่นักท่องเที่ยวกลับมีความคิดเห็นอีกมุมที่เกี่ยวข้องกับย่านที่ตนเองนั้นไม่ได้คาดหวังกับประเด็นความเป็นย่านมาก่อน เนื่องจากไม่ได้เห็นความเป็นย่านที่โดดเด่นในพื้นที่กรุงเทพมหานคร แต่ได้มาพบเจอเองผ่านประสบการณ์ที่ได้รับจากการท่องเที่ยวในพื้นที่ เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก จึงเกิดเป็นข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

## 5.5 ข้อจำกัดและข้อเสนอแนะในงานวิจัย

### (1) ข้อจำกัดของงานวิจัย

งานวิจัยนี้ยังมีข้อจำกัดอีกหลายเรื่อง ได้แก่ จำนวนผู้ให้ข้อมูลที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ด้วยอุปสรรคที่พบในระหว่างการค้าเงินชั้นตอนเก็บข้อมูลการศึกษา อาทิ บางโรงแรมมีพื้นที่ค่อนข้างปิดและนักท่องเที่ยวไม่ได้ใช้พื้นที่ส่วนกลางของโรงแรมมากนัก จึงทำให้เก็บข้อมูลนักท่องเที่ยวได้น้อยภายในระยะเวลาที่จำกัด รวมไปถึงการต้องละเว้นข้อมูลส่วนของการสัมภาษณ์ที่มีผู้ประกอบการร่วมซึ่งมีความคิดเห็นที่ไม่สอดคล้องกันกับผู้ประกอบการที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย และข้อจำกัดด้านกรณีศึกษาที่มีจำนวนไม่มาก จึงไม่สามารถบอกความแตกต่างของแต่ละกรณีศึกษาได้อย่างชัดเจน โดยผู้วิจัยได้นำไปเป็นข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยต่อไป

### (2) ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการหรือผู้ออกแบบ

จากผลการศึกษาส่วนของผู้ประกอบการสามารถอภิปรายเพิ่มได้เป็น 2 กลุ่ม คือ **กลุ่มเจ้าของเดิมมาทำเอง** มีมุมมองในฐานะเป็นคนนอกเข้ามาทำธุรกิจ มักให้ความสำคัญกับรูปลักษณ์อาคารและการออกแบบเป็นหลัก แต่ไม่ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง และประสบการณ์ของนักท่องเที่ยวที่รับรู้ได้จากบรรยากาศโดยรอบ ซึ่งสามารถนำมาเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในย่านเมืองเก่าได้

**กลุ่มของคนนอกที่เข้ามาทำ** กลับมีมุมมองในฐานะคนในที่ศึกษาเข้าใจพื้นที่และมองหาจุดเด่นของย่านเพื่อนำมาเป็นจุดขายของโรงแรม มักให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง กิจกรรม การให้บริการ และประสบการณ์ของนักท่องเที่ยว แต่ไม่ได้คำนึงถึงข้อจำกัดทางด้านกฎหมายในการปรับเปลี่ยนอาคารเก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก

ในส่วนมุมมองด้านการออกแบบสามารถแบ่งได้ตามลักษณะทำเลที่ตั้งดังต่อไปนี้ **ทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว** มีบริบทของชุมชนย่านเมืองเก่า การออกแบบของพื้นที่ที่เปิดมุมมองหรือเปิดการเชื่อมต่อกับบริบทชุมชน ส่งผลดีต่อประสบการณ์ของนักท่องเที่ยวในการจดจำบรรยากาศและวิถีชีวิตในย่านมากกว่ารูปแบบของการตกแต่งและปิดมุมมอง

**ทำเลที่ตั้งที่อยู่ไกลจากสถานที่ท่องเที่ยว** ไม่ได้อยู่ในบริบทที่มีลักษณะของชุมชนอย่างเด่นชัด สามารถแก้ไขข้อจำกัดนี้ได้โดยการเพิ่มองค์ประกอบการตกแต่งภายในอาคารที่เป็นจุดเด่นและสื่อถึงกิจกรรม อาชีพ หรือวิถีชีวิตภายในย่านที่มีผลดีต่อการจดจำของนักท่องเที่ยว

### (3) ข้อเสนอแนะสำหรับยุทธศาสตร์ในการพัฒนาด้านการท่องเที่ยวในพื้นที่ เกาะรัตนโกสินทร์

ผู้วิจัยมีข้อสังเกตว่ามีมติเรื่องความเป็นย่านและชุมชนนั้นไม่เคยถูกนำเสนอผ่านนโยบายของภาครัฐและการสื่อสารของการท่องเที่ยว โดยเฉพาะในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ที่มีการวางแผนมาเป็นระยะเวลาเกินกว่า 10 ปี แต่เนื้อหายังคงเป็นเรื่องของการส่งเสริมแหล่งท่องเที่ยวโบราณสถาน ที่ยังขาดแนวคิดในเรื่องการพัฒนาการท่องเที่ยวที่เกี่ยวข้องกับย่านและชุมชน ซึ่งจากผลการวิจัยเห็นได้ชัดว่า ผู้ประกอบการมีมุมมองในการลงทุนพัฒนาเฉพาะรูปแบบทางกายภาพ ส่วนนักท่องเที่ยวไม่ได้รู้สึกคาดหวังกับประเด็นความเป็นย่านมาก่อน โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ดังนั้นข้อเสนอแนะของผลการวิจัยนี้นั้นสามารถนำไปเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ในการพัฒนาและนำเสนอจุดเด่นของย่านเมืองเก่าได้จากประสบการณ์การรับรู้ของนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวิธีการเดินเท้า (walkable) ที่สามารถต่อยอดในการพัฒนาย่านเมืองเก่าได้

### (4) ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยต่อไป

#### ปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้งานโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า

ผู้วิจัยพบว่าประสบการณ์การรับรู้ที่มีต่อย่านนั้นมีความเกี่ยวข้องอย่างมีนัยกับลักษณะเพศและเชื้อชาติของนักท่องเที่ยวผู้เข้าพักเช่น นักท่องเที่ยวชาวเอเชียเน้นเลือกให้ความสำคัญกับรูปแบบของห้องพักที่เป็นส่วนตัวมากกว่าชาวยุโรปที่มักให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถพบปะสังสรรค์กันเป็นกลุ่มได้ จึงเป็นประเด็นที่น่าสนใจหากนำไปตั้งคำถามและศึกษาต่ออย่างละเอียด

#### ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า

การศึกษาปัจจัยนั้นต้องใช้ความรู้ ความเข้าใจด้านแนวคิดในการออกแบบ ที่ในงานวิจัยนี้ผู้วิจัยไม่ได้เข้าถึงประเด็นด้านการออกแบบโดยตรง ซึ่งต้องใช้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์สถาปนิกหรือผู้ออกแบบประกอบการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า

#### การพิสูจน์วิธีคิดเกี่ยวกับย่านและความเป็นตัวตน (Place & Identity)

อีกหนึ่งประเด็นที่น่าสนใจ ในการวิเคราะห์ต่อยอดจากงานวิจัยนี้ คือ การพิสูจน์วิธีคิดเกี่ยวกับย่านและความเป็นตัวตน (Place & Identity) ในรายละเอียดการจำแนก ตัวตนอย่างชัดเจน (Distinctiveness) ในแง่ของการระบุตัวตนของผู้ประกอบการในสถานะคนใน และคนนอกพื้นที่และนักท่องเที่ยวที่ระบุตัวตนการเป็นนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าหรือนักท่องเที่ยวทั่วไปนั้นมียุทธศาสตร์อย่างไรต่อการรับรู้ความเป็นย่านในรูปแบบที่แตกต่างกัน ซึ่งต้องใช้กรณีศึกษาที่หลากหลายและกำหนดกรอบการศึกษาให้ชัดเจนมากกว่างานของผู้วิจัย

## รายการอ้างอิง

### หนังสือและบทความในหนังสือ

- กมล รัตนวิระกุล. (2553). *กลยุทธ์การสร้างแบรนด์สำหรับโรงแรมขนาดเล็ก*. กรุงเทพมหานคร: สมาคมการบริหารโรงแรมไทย.
- จิตติภันท์ ศรีกสิกรรม, วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์. (2559). *โฮสเทล ไบเบิ้ล (ครั้งที่2)*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ซูเปอร์กรีน.
- แน่นน้อย ศักดิ์ศรี, ม.ร.ว., และคณะ. (2534). *องค์ประกอบทางกายภาพกรุงรัตนโกสินทร์*. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ยงธนทร์ พิมลเสถียร. (2555). *การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง*, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ปิ่นรัชฎ์ กาญจนชลิตี. (2552). *การอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมและชุมชน*, กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (2558). *อาคารที่มีคุณค่าในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออก*, กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- Jame Douglas. (2006). *Building adaptation* (2nd Edition). Burlington USA: Elsevier Ltd.

### บทความวารสาร

- กำธร กุลชล. (2547). การสำรวจมรดกทางวัฒนธรรมในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก. *วารสารมหาวิทยาลัยศิลปากร*, 20(น.11-39).
- ยงธนทร์ พิมลเสถียร. (2559). ประเด็นวิกฤตเรื่องการอนุรักษ์ชุมชนประวัติศาสตร์ในเมือง. *วารสารหน้าจั่ว ว่าด้วยประวัติศาสตร์ว่าด้วยสถาปัตยกรรมและสถาปัตยกรรมไทย*, 9(น.101-118). สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. (2555). *โครงการจัดทำแผนแม่บทการปรับปรุงฟื้นฟูอนุรักษ์ย่าน*. สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 1(น.2-7).
- Clare L. Twigger-Ross and David L. Uzzell. (1996). *Place and Identity Processes*. *Journal of environmental Psychology*, 16(P.205–220).



Than Van Mai. (2010). Tourism system model. *Systems thinking approach as a unique tool for sustainable tourism*, (P.2-7)

## วิทยานิพนธ์

กฤษฎา ฉัฐมะ. (2558). การศึกษารูปแบบการสร้างมูลค่าเพิ่มในการพัฒนาโครงการที่พักประเภทโฮสเทลในกรุงเทพมหานคร, (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาสถาปัตยกรรม

จาดุรงค์ โปคะรัตน์ศิริ. (2546). การศึกษาปรากฏการณ์ “เจนตรียูเคชั่น” ในการอนุรักษ์ชุมชนเมือง : กรณีศึกษาผลกระทบทางสังคมในย่านชุมชนบางลำพู กรุงเทพมหานคร, (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

ชานน กิติโสภาคกุล. (2556). ลักษณะปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงเนื้อเมืองในย่านประวัติศาสตร์เกาะรัตนโกสินทร์ ภูเขาทอง-สำราญราษฎร์-บ้านบาตร กรุงเทพมหานคร, (สารนิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาการผังเมือง

ธีรกานต์ ศรีสัตยากุล. (2554). แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมเพื่อพักอาศัยขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลง มาจากตึกแถว : กรณีศึกษาโรงแรมขนาดเล็กในย่านสีลม, (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาสถาปัตยกรรม

นิรมล เห่งตระกูล. (2551). การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยย่านพาณิชย์กรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำ: กรณีศึกษา ย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยศิลปากร, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาการออกแบบชุมชนเมือง

นลินี เรืองสมัย. (2556). ลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกโฮเทลในกรุงเทพมหานคร, (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาสถาปัตยกรรม

วราลี เวชชธรรม. (2555). การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมภายใต้กฎหมายไทย กรณีอาคารที่มีขนาดที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายควบคุมอาคาร, (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาสถาปัตยกรรม

สมฤทัย นทีพ่ายพิทศ. (2553). *หลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรมในกรุงเทพมหานคร*, (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาสถาปัตยกรรม

### สื่ออิเล็กทรอนิกส์

สมาคมการบริหารโรงแรมไทย. (2557). การจัดเนื้อหาองค์ความรู้ SMEs ภายใต้งานพัฒนาศูนย์ข้อมูล SMEs. สืบค้นเมื่อ 9 พฤศจิกายน 2559, จาก <http://www.sme.go.th/th/images/data/es/download/องค์ความรู้%20SMEs%20Knowledge%20Center/04%20กลุ่มธุรกิจท่องเที่ยว/04-001%20โรงแรม%20ที่พัก.PDF>

สำนักสถิติการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, *สถิติการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ระหว่างปี 2554-2558* สืบค้นเมื่อ 1 พฤศจิกายน 2559, จาก <http://tourism.go.th>

TripAdvisor. (2559). *6 Key travel trends for 2016*. สืบค้นเมื่อ 11 พฤศจิกายน 2559, จาก <https://www.tripadvisor.com/TripAdvisorInsights/n2670/6-key-travel-trends-2016>



ภาคผนวก

## ภาคผนวก ก



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง

จังหวัดปทุมธานี 12121 โทรศัพท์ 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 ต่อ 3029 โทรสาร 0-2986-8067

THAMMASAT  
DESIGN SCHOOL

<http://www.ap.tu.ac.th> e-mail: [info@ap.tu.ac.th](mailto:info@ap.tu.ac.th)

### แบบสำรวจโรงแรมขนาดเล็ก

**คำชี้แจง 1 :** แบบสำรวจนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ การศึกษาการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กโดยการใช้ประโยชน์จากย่านเมืองเก่า จัดทำโดย นางสาว สุพิชญา ปรีชาพีช นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

**คำชี้แจง 2 :** วัตถุประสงค์ของแบบสำรวจฉบับนี้ เพื่อศึกษาการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กในมิติด้านกายภาพ และเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับการ วิเคราะห์เปรียบเทียบวิธีคิดในการ ปรับเปลี่ยนพื้นที่ของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก

ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจผู้วิจัยจะใช้รหัสแทนชื่อและข้อมูลส่วนตัวของท่านในการบันทึกข้อมูลและจะดำเนินการทำลายข้อมูลตลอดจนข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับท่านภายหลังเสร็จสิ้นการวิจัย โดยข้อมูลของท่านจะถูกเก็บรักษาไว้ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นรายบุคคล แต่จะรายงานผลการวิจัยเป็นข้อมูลส่วนรวม ผู้มีสิทธิ์เข้าถึงข้อมูลมีเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยนี้ ทั้งนี้เป็นไปตามหลักจริยธรรมของการดำเนินงานวิจัย ขอขอบคุณผู้ประกอบการที่ให้ความอนุเคราะห์ในการสำรวจ

### แบบสำรวจชุดนี้ประกอบไปด้วย

1. ข้อมูลเบื้องต้นของโรงแรมกรณีศึกษา
2. ขนาดและสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในโรงแรม
3. ผังอาคารโรงแรมกรณีศึกษา

นางสาวสุพิชญา ปรีชาพีช

นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

หมายเหตุ : ติดต่อ นางสาวสุพิชญา ปรีชาพีช โทร 089-6929509 หรือ E-mail : [ar5416610250@gmail.com](mailto:ar5416610250@gmail.com)

ตอนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้นของโรงแรมกรณีศึกษา

1. ชื่อโรงแรม.....
2. ที่ตั้งและการเข้าถึง.....
3. จำนวนคูหา.....
4. จำนวนชั้นและขนาด.....ชั้น .....ตร.ม. (หมายเหตุ.....)
5. จำนวนห้องพัก.....

ตอนที่ 1.1 ขนาดและสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในโรงแรมกรณีศึกษา

1. ส่วนห้องพัก

รูปแบบห้องพัก	พื้นที่ (ตร.ม.)	ผู้เข้าพัก (คน)	รูปประกอบ	ผังห้องพัก
1.				
2.				
3.				

## 2. พื้นที่ใช้สอยอื่นๆ

ประเภทพื้นที่	ขนาด (ตร.ม.)	ลักษณะการใช้งาน	ภาพประกอบ (การตกแต่งและบรรยากาศ)	หมายเหตุ (เปลี่ยนแปลง)
1. ส่วนต้อนรับ พักคอย				
2. พื้นที่ห้องน้ำ				
3. พื้นที่ห้องครัว				
4. พื้นที่สัญจร				
5. ส่วนสันทนการ				
6. พื้นที่ออฟฟิต				



ประเภทพื้นที่	ขนาด (ตร.ม.)	ลักษณะการใช้งาน	ภาพประกอบ (การตกแต่งและบรรยากาศ)	หมายเหตุ
7.พื้นที่ซีกล่าง				
8.พื้นที่เก็บของ				
9.พื้นที่จอดรถ				

ตอนที่ 1.2 ฟังโรงแรมกรณีศึกษา

ผังชั้น 1	ผังชั้น 2	ผังชั้น 3

## ภาคผนวก ข



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง

จังหวัดปทุมธานี 12121 โทรศัพท์ 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 ต่อ 3029 โทรสาร 0-2986-8067

THAMMASAT  
DESIGN SCHOOL

<http://www.ap.tu.ac.th> e-mail: [info@ap.tu.ac.th](mailto:info@ap.tu.ac.th)

### แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก

**คำชี้แจง 1 :** แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ การศึกษาการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กโดยการใช้ประโยชน์จากย่านเมืองเก่า จัดทำโดย นางสาว สุพิชญา ปรีชาพีช นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

**คำชี้แจง 2 :** วัตถุประสงค์ของแบบสอบถามฉบับนี้ เพื่อให้ได้ลำดับความสำคัญของปัจจัยในการพัฒนา โรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่าตามความคิดเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์และข้อมูลที่ใช้สำหรับการ วิเคราะห์เปรียบเทียบวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนพื้นที่และประสบการณ์การรับรู้ที่มีต่อย่านและชุมชน

ข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสัมภาษณ์ผู้วิจัยจะใช้รหัสแทนชื่อและข้อมูลส่วนตัวของท่านในการบันทึกข้อมูลและจะดำเนินการทำลายข้อมูลตลอดจนข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับท่านภายหลังเสร็จสิ้นการวิจัย โดยข้อมูลของท่านจะถูกเก็บรักษาไว้ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นรายบุคคล แต่จะรายงานผลการวิจัยเป็นข้อมูลส่วนรวม ผู้มีสิทธิ์เข้าถึงข้อมูลของท่านมีเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องกับกาวิจัยนี้ ทั้งนี้เป็นไปตาม หลักจริยธรรมของการดำเนินงานวิจัยขอขอบคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์

### แบบสัมภาษณ์ชุดนี้ประกอบไปด้วย

1. ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ให้สัมภาษณ์
2. ปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า
3. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับวิธีคิดในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า
4. ประสบการณ์การรับรู้ที่มีต่อย่านและชุมชนของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก

นางสาวสุพิชญา ปรีชาพีช

นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

หมายเหตุ : ติดต่อ นางสาวสุพิชญา ปรีชาพีช โทร 089-6929509 หรือ E-mail : [ar5416610250@gmail.com](mailto:ar5416610250@gmail.com)

**ตอนที่ 1** ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก

ชื่อ ..... ตำแหน่ง .....

อายุอาคารเดิม ..... ปี การใช้งานอาคารเก่า  โรงพิมพ์  ค้าไม้  ที่พักอาศัย อื่นๆ .....

ระยะเวลาประกอบธุรกิจ ..... ปี บุคลากร ..... คน ห้องพัก  1 Type  2 Type  3 Type

ราคา Type 1 ..... บาท Type 2 ..... บาท Type 3 ..... บาท

งบประมาณในการลงทุน ค่าปรับปรุง ..... บาท ค่าบริหารจัดการ .....บาท/เดือน

**ตอนที่ 2** ปัจจัยที่ให้ความสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ย่านเมืองเก่า

องค์ประกอบต่างๆ/ Attributes	ระดับความสำคัญ/ Priority level				
	(5=Most important, 1=Least important)				
	5	4	3	2	1
	Most	More	Medium	Less	Least
a.) ทำเลที่ตั้งอาคาร/ Hotel location					
b.) รูปร่างอาคารภายนอก/ Building appearance					
c.) การออกแบบภายในความสะอาดสบาย /Interior design and comfort					
d.) กิจกรรมและการให้บริการ /Activity and service mind					
e.) คุณภาพคุ้มค่า / Value for money					

**ตอนที่ 3** ข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบวิธีคิดในการปรับเปลี่ยนพื้นที่

## 2.1 แนวคิดริเริ่มในการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กเป็นอย่างไร

- ความพร้อมของอาคารเก่า       คุณภาพของอาคารเดิม       ระยะเวลาการพัฒนาที่สั้นกว่า
- ข้อได้เปรียบทางการลงทุน       ต้นทุนทางวัฒนธรรมในย่าน      อื่นๆ .....
- .....
- .....

## 2.2 ทำไมถึงเลือกทำโรงแรมในทำเลที่ตั้งนี้

- ติดถนนเป็นที่สังเกตเข้าถึงง่าย       ทำเลอยู่ในย่านชุมชนเมืองเก่า       ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว
- ทำเลอยู่ในซอย เงียบสงบ       อื่นๆ .....
- .....

## 2.3 มีการปรับเปลี่ยนอาคารในส่วนใดมากที่สุด/น้อยที่สุด และเลือกเก็บรักษาส่วนใดไว้บ้าง เพราะอะไร

- รูปร่างอาคารภายนอก       โถงต้อนรับ / พื้นที่พักคอย       พื้นที่สัญจรภายในอาคาร
- ห้องพักอาศัย       พื้นที่ส่วนหลังบ้าน      อื่นๆ .....
- .....

## (2.3.1) ผู้ประกอบการเลือกเก็บรักษาส่วนใดไว้

- รูปร่างอาคารภายนอก       โถงต้อนรับ / พื้นที่พักคอย       พื้นที่สัญจรภายในอาคาร
- ห้องพักอาศัย       พื้นที่ส่วนหลังบ้าน      อื่นๆ .....
- .....

2.4 ผู้ประกอบการต้องการปรับเปลี่ยนหรือปรับปรุงพื้นที่ใดอีกหรือไม่ เพราะอะไร

.....

.....

**ตอนที่ 4** ประสพการณ์การรับรู้ที่มีต่อย่านและชุมชนของผู้ประกอบการ

3.1 ผู้ประกอบการคิดว่าโรงแรมมีความแตกต่างหรือโดดเด่นกว่าโรงแรมอื่นในย่านในด้านไหน อย่างไร

- ทำเลที่ตั้งอาคาร                       รูปร่างอาคารภายนอก                       การออกแบบพื้นที่ภายใน
- กิจกรรมและการให้บริการ                       บรรยากาศในย่านชุมชน                      อื่นๆ .....
- .....

3.2 คิดว่าโรงแรมมีองค์ประกอบอะไรที่สื่อหรือสอดคล้องกับย่านบ้าง ?

- ทำเลที่ตั้งอาคาร                       รูปร่างอาคารภายนอก                       การออกแบบพื้นที่ภายใน
- กิจกรรมและการให้บริการ                      อื่นๆ .....
- .....

3.3 มีความรู้สึกภูมิใจกับธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในย่านเมืองเก่าอย่างไรบ้าง

.....

.....

3.4 ผู้ประกอบการมีแนวคิดในการสร้างบรรยากาศภายนอกโรงแรมอย่างไรบ้าง

- มีการใช้รูปแบบของอาคารดั้งเดิม มีเสน่ห์                       มีการออกแบบที่ทันสมัย แปลกตา
- มีความโดดเด่นที่สังเกตเห็นได้ง่าย                       มีความกลมกลืนกับชุมชนในย่านเมืองเก่า
- .....
- .....

3.5 มีแนวคิดกิจกรรมหรือรูปแบบในการบริการนักท่องเที่ยวที่เกี่ยวข้องกับชุมชนหรือย่านอย่างไรบ้าง

- บริการให้เช่าจักรยาน                       บริการนำเที่ยวในย่านเมืองเก่า                       บริการอาหารท้องถิ่น
- บริการบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในพื้นที่                      อื่นๆ .....
- .....
- .....

### ภาคผนวก ค



**THAMMASAT**  
DESIGN SCHOOL

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

Thesis : A study of the conversion of old commercial building into small hotel a preference from old town district of Outer Rattanakosin, Bangkok

contact +668 9692 9509 e-mail primmp.arch@gmail.com

This is an interview form of which factor are important in choosing a small hotel and perceptions about using a small hotel in old town district.

**Clarification:** This research article contains the strategic study on the conversion of old commercial buildings into small hotels within the Outer Rattanakosin area of Bangkok. Firstly, the data collection method was done by the surveying of four small hotels, chosen by the size of hotels, location and overall popularity on online media in order to analyse the area usage and surroundings. Secondly, four entrepreneurs' interviews were collected to interpret the initial concept and the encouragement factors, for example the local services and factors, that drives the development of small hotels in those location. Lastly, the interviews were collected from 75 tourists who spent their time in the hotel so as to scrutinise their perceptions toward the owner, community and the old town district area.

**This interview form consists of:**

Section 1. Your personal information

Section 2. Give an opinion based on the factors that influence you on choosing a small hotel in old town district

Section 3. Perception of the guests during stay at small hotel in old town district

Miss Supitchaya Preechapuch  
Researcher

**Part 1** General information of Small Hotel Customer

- 1.1 Name .....  Male  Female
- 1.2 Nationality  Thai  Foreigner  
Please Specify .....
- 1.3 Type of room  Private Room  Dormitory
- 1.4 How do you research which hotel to choose? (answer more than one is possible)
- Friends  Magazine/Guidebook  Online agency  Contact by your self

**Part 2** Give an opinion based on the factors that influence you on choosing a small hotel.

2.1 What are the reasons for your choosing and spending the night at this small hotel?

องค์ประกอบต่างๆ/ Attributes	ระดับความสำคัญ/ Priority level				
	(5=Most important, 1=Least important)				
	5	4	3	2	1
	Most	More	Medium	Less	Least
a.) ทำเลที่ตั้งอาคาร/ Hotel location					
b.) รูปร่างอาคารภายนอก/ Building appearance					
c.) การออกแบบภายในความสะอาดสบาย /Interior design and comfort					
d.) กิจกรรมและการให้บริการ /Activity and service mind					
e.) คุณภาพคุ้มค่า / Value for money					

2.2 In your opinion, How do you think of this location? *Please select only 3 choices in order of your favor (i.e. 1=most,2=more,3=medium)*

- Proximity to public transportation (Please Specify  Boat  Bus  Walk  Taxi .....
- Proximity to tourist attractions (Please Specify  Street food  Temple  Local community  Nightlife street )
- Located on the main road
- Located on the small road (Soi)
- Others.....

2.3 In your opinion, How do you think of this building appearance? *Please select only 3 choices in order of your favor (i.e. 1=most,2=more,3=medium)*

- Traditional and old charm  Modern and unique design
- Stand out among the environment  In harmony with neighborhood
- Others.....



2.4 In your opinion, How do you think of the Interior design? *Please select only 3 choices in order of your favor (i.e. 1=most,2=more,3=medium)*

- Good lobby and common area design
- Good guest rooms design
- Good ventilation and lighting
- Security in corridor inside the building
- Others.....
- Good circulation and corridor design
- Good restroom design

2.5 In your opinion,What do you think activity and service mind is the best choice to stay? *(answer more than one is possible)*

- Bicycle rental service
- Tour program package in the local area
- Local food service in hotel area (e.g. breakfast or restaurant)
- Laundry Service in hotel
- Professional staff
- Others.....

2.6 Are there any inconvenient caused during your stay? *answer more than one is possible*

- Interior design of a hotel (In a room e.g. room or bed size)
- Interior design of a hotel (Other parts of the hotel e.g. small corridor)
- Accessibility of a hotel
- Perspective looking outside from hotel
- Air Pollution in hotel       Noise Pollution in hotel
- Others.....

**Part 3** Perception of the guests during stay at small hotel in Old Town district.

3.1 Is this area different from other neighborhoods that used to stay?

.....

.....

3.2 How often do you choose to stay in in historic neighborhood? Why?

- Always       usually       Sometimes       Never

3.3 Do you prefer to stay in historic neighborhood rather than other district?

.....  
.....

3.4 What do you think elements in this neighborhood make you recognize this small hotel?

.....  
.....

3.5 How do you think this area is more special than another neighborhood?

.....  
.....

3.6 Do you feel proud to stay in the old town rather than in another neighborhood?

- Proud       Not bothered       Not proud

.....  
.....

3.7 Do you feel unsafe while staying in this neighborhood?

- Sometimes       Never

.....  
.....

---

*Thank you so much for answering and patience.*

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาว สุพิชญา ปรีชาพีช
วันเดือนปีเกิด	24 มิถุนายน พ.ศ. 2536
วุฒิการศึกษา	ปีการศึกษา 2557: วิทยาศาสตร์บัณฑิต (สถาปัตยกรรม) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ทุนการศึกษา	ทุนสนับสนุนงานวิจัย ประเภททุนวิจัยทั่วไป สำหรับนักศึกษา ระดับบัณฑิตศึกษา จากกองทุนวิจัยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประจำปีงบประมาณ 2560
ผลงานทางวิชาการ	สุพิชญา ปรีชาพีช และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ดร.จาดุรงค์ โปกะรัตน์ศิริ. (กรกฎาคม 2560). การศึกษาการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กโดยการใช้ประโยชน์จาก ย่านเมืองเก่า พื้นที่ศึกษาเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก. การประชุมวิชาการ Built Environment Research Associates Conference ครั้งที่ 8 ประจำปี 2560 (BERAC 8, 2560). คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปทุมธานี.