

บทบาทที่หนักแบบประหัตสำหรับนักท่อง เที่ยวที่มีต่อชุมชน เมือง
: กรณีศึกษาบริเวณถนนข้าวสาร



นายธวัช เอี่ยมเจริญ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2536

ISBN 974-582-916-1

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

019486 111730602

THE ROLE OF TOURIST GUEST HOUSES ON URBAN COMMUNITY
: A CASE STUDY OF KHAOSAN ROAD



Mr.Thavat Eaimchareon

A thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning

Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University


1993

ISBN 974-582-916-1

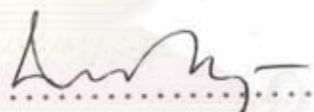


หัวข้อวิทยานิพนธ์ บทบาทที่ฝึกแบบประหยัดสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีต่อชุมชนเมือง
 : กรณีศึกษาบริเวณถนนข้าวสาร
 โดย นายธวัช เอี่ยมเจริญ
 ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
 อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ ชวัญสรวง อติโพธิ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

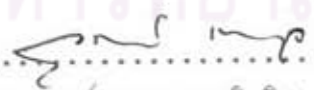

 คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
 (ศาสตราจารย์ ดร. ถาวร วัชรไวย)

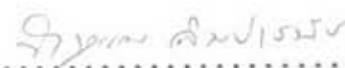
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


 ประธานกรรมการ
 (ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บรรณ ไศษริ์ เมฆวิชัย)


 อาจารย์ที่ปรึกษา
 (อาจารย์ ชวัญสรวง อติโพธิ)

ศูนย์วิทยุเทคโนโลยี
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


 กรรมการ
 (รองศาสตราจารย์ ม.ร.ว. วุฒิเลิศ เทวกุล)


 กรรมการ
 (รองศาสตราจารย์ จารุวรรณ ลิ้มปเสนีย์)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

อวัช เอี่ยมเจริญ : บทบาทที่พิกแบบประหยัดสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีต่อชุมชนเมือง : กรณีศึกษาบริเวณถนนข้าวสาร (THE ROLE OF TOURIST GUEST HOUSES ON URBAN COMMUNITY : A CASE STUDY OF KHAOSAN ROAD) อกจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ชวัญสรวง อติโพธิ, 277 หน้า. ISBN 974-582-916-1.

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบถึงลักษณะการประกอบการและรูปแบบทางกายภาพของอาคารที่พิกแบบประหยัด สำหรับนักท่องเที่ยว ศึกษาผลกระทบในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม ทางกายภาพของอาคาร และย่านธุรกิจประเภทที่มีต่อสิ่งแวดล้อมเมือง

ผลการศึกษาพบว่า บริเวณพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากอาคารพาณิชย์ บ้านพักอาศัย เป็นที่พิกแบบประหยัดโดยการปรับปรุง รวมทั้งสร้างขึ้นใหม่เป็นจำนวนมาก ที่มีเกสต์เฮ้าส์กระจายตัวบริเวณพื้นที่ศึกษาทำให้เกิดผลกระทบด้านกายภาพในระดับอาคาร, ย่าน และเมือง, ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ ทั้งด้านบวกและลบ, ผลกระทบด้านสังคมและชุมชน ผลกระทบทางศิลปวัฒนธรรม และขนบธรรมเนียมประเพณีของไทย

การศึกษานี้จึงเสนอการพัฒนาออกเป็น 3 แนวทาง คือ แนวทาง 1. รัฐเปิดโอกาสให้ที่พิกแบบประหยัดเติบโตและขยายตัวไปตามพื้นที่ต่าง ๆ ในเมืองโดยไม่ควบคุม 2. รัฐยอมรับให้ที่พิกแบบประหยัดเกิดขึ้นได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ขณะเดียวกันก็มีการควบคุมดูแลผลกระทบต่าง ๆ ของอาคารชนิดนี้โดยถูกต้องเหมาะสม 3. รัฐยอมรับการเกิดขึ้นและเข้าควบคุมที่พิกแบบประหยัดด้วยกรอบทางกฎหมายเช่นข้อ 2. ขณะเดียวกัน รัฐก็เข้าวางแผน ชักนำ จัดการการเกิดขึ้นของที่พิกแบบนี้ตามชุมชนต่าง ๆ ในเมืองให้มีความเหมาะสมไปพร้อมกันด้วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2535

ลายมือชื่อนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C 135576: MAJOR MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: GUEST HOUSES/TOURIST/URBAN COMMUNITY/KHAOSAN ROAD

THAVAT EAIMCHAREON : THE ROLE OF TOURIST GUEST HOUSES ON URBAN
COMMUNITY : A CASE STUDY OF KHAOSAN ROAD. THESIS ADVISOR :
MR. KWANSUANG ATIBODHI. 277 pp. ISBN 974-582-916-1

The objectives of this thesis are to study and analyze characteristics of tourist guest houses, its effects to urban community in the terms of economics, social, culture, environment and building structure and to recommend improvement and development plans for future urban expansion.

It was found in the study that the areas had totally been developed from living and commercial areas to serve tourism industry. All houses and building were altered, expanded, demolished and rebuilt to become guest houses. Hundreds of new building were also built up for this benefit. Expansion of tourist guest houses which is crowded all over the studied areas bring about after-effect of building structure, urban planning, economics both positive and negative, social and traditional Thai culture.

This study, therefore, would recommend development schemes divided into 3 strategies as follows :

1. Government allows the growth and the expansion of guest houses business throughout the town without control.
2. Government legally agrees with the creation of guest houses but also attempts to keep all effects under control.
3. Government has also introduced a plant for suitable management of guest houses in the urban community.



ภาควิชา..... การวางแผนภาคและเมือง

สาขาวิชา..... การวางผังเมือง

ปีการศึกษา..... 2535

ลายมือชื่อนิสิต..... *JW*

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... *Stz*

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจากอาจารย์ชวัลสรวง อติโพธิ ซึ่งได้กรุณาแนะนำแนวทางตั้งแต่เริ่มเข้าศึกษา และตลอดระยะเวลาของการศึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒน์ ธาดานิติ ผู้ที่ให้ความห่วงใยได้ตามแนะนำตลอดมา ขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บรรณ ไศภิชร์ เมฆวิชัย รองศาสตราจารย์ ม.ร.ว. วุฒิเลิศ เทวกุล รองศาสตราจารย์ จารุวรรณ ลิ้มปเสนีย์ ที่ได้กรุณาให้เกียรติรับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์นี้ และได้ให้ข้อคิด และคำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษา ขอขอบพระคุณอาจารย์ทุกท่านใน ภาควิชาการวางแผนภาคและเมืองผู้บรรยายพิเศษทุกท่านที่ได้อบรมสั่งสอนแนะแนวทางในการศึกษา ค้นคว้าตลอดระยะเวลาที่ได้ศึกษา ขอขอบคุณ คุณดัม ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง เจ้าหน้าที่ฝ่ายวิชาการการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย คุณอำนาจ พลเดชา เจ้าหน้าที่กองประสาน การพัฒนาเมือง สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คุณปรเมศ ชำเขียว เจ้าหน้าที่งานแผนที่สำนักงานสถิติแห่งชาติ และเจ้าหน้าที่งานเทคนิค สำนักงาน เขตนครนคร

เนื่องจากทุนในการศึกษาตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ผู้ศึกษาได้รับมาจากรัฐบาลประเทศ ออสเตรเลียภายใต้โครงการวิจัยเกษตรแห่งชาติ กรมวิชาการเกษตร ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณ Dr. JOHN M. SCHILLER TEAM LEADER ของ ACNARP ผู้ที่ช่วยเหลือดูแลในเรื่องการศึกษา ครั้งนี้ ขอขอบคุณ คุณชัยรัตน์ ชอบชื่นชม ที่ได้ช่วยเหลือเป็นอย่างมากกับงานพิมพ์เอกสารทั้งหมด รวมทั้งเพื่อน ๆ และน้อง ๆ อีกหลายคนที่ไม่อาจเอ่ยนามได้ทั้งหมดที่ได้กรุณาให้ความอนุเคราะห์ ช่วยเหลือผู้ศึกษาในหลาย ๆ ด้าน สุดท้ายนี้ผู้ศึกษาขอขอบคุณ คุณทิพย์ และ คุณเรืองวาสน์ เอี่ยมเจริญ ผู้เป็นพลังและกำลังใจให้กับผู้ศึกษาตลอดมา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ



๕

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	๓
สารบัญแผนที่	ฅ
สารบัญแผนภูมิ	ณ
สารบัญภาพ	ด
บทที่	

1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของการศึกษา	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา	4
1.3 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา	4
1.4 วิธีการศึกษา	6
1.5 แหล่งข้อมูลในการศึกษา	8
1.6 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการศึกษา	10
1.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	10
1.8 สภาพโดยทั่วไปของเขตพระนคร	11

2	แนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	19
2.1	คำนิยามของเกสต์เฮ้าส์	20
2.2	ลักษณะการเกิดเกสต์เฮ้าส์ในย่านต่าง ๆ ของเมือง	23
2.3	ข้อแตกต่างระหว่างโรงแรมและเกสต์เฮ้าส์	25
2.4	ข้อดีของเกสต์เฮ้าส์	30
2.5	ข้อเสียของเกสต์เฮ้าส์	32
2.6	เปรียบเทียบพระราชบัญญัติโรงแรมกับลักษณะที่เกิดขึ้นจริงในเกสต์เฮ้าส์	33
2.7	ลักษณะทางกายภาพ	34
2.8	สภาพของห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก	35
2.9	การให้บริการแก่แขกผู้มาพัก	36
2.10	การทาลูกค้า	37
2.11	อัตราค่าที่พัก	37
2.12	ลักษณะการดำเนินการบริหารและการจัดการ	38
2.13	ฐานะทางกฎหมาย	38
2.14	ตัวอย่างของย่านเกสต์เฮ้าส์ในกรุงเทพมหานคร	40
2.14.1	สาเหตุที่มาของเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร	40
2.14.2	ลักษณะทำเลที่ตั้งของเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร	41
2.15	เกสต์เฮ้าส์บริเวณย่านพาหุรัด	49
2.15.1	สาเหตุที่เกิดเกสต์เฮ้าส์ในย่านพาหุรัด	49
2.15.2	ลักษณะทำเลที่ตั้งในย่านพาหุรัด	52
2.16	เกสต์เฮ้าส์บริเวณย่านสุขุมวิท ซอย 3 และ ซอย 4	53
2.16.1	สาเหตุที่เกิดเกสต์เฮ้าส์ในย่านสุขุมวิท	53
2.16.2	ลักษณะทำเลที่ตั้งในย่านสุขุมวิท	53
2.17	เกสต์เฮ้าส์บริเวณย่านซอยงามดูพลี และซอยศรีบำเพ็ญ	56
2.17.1	สาเหตุที่เกิดเกสต์เฮ้าส์ในย่านซอยงามดูพลี และซอยศรีบำเพ็ญ	56
2.17.2	ลักษณะของทำเลที่ตั้งในย่านซอยงามดูพลี และซอยศรีบำเพ็ญ	56
2.18	แนวโน้มการขยายตัวของเกสต์เฮ้าส์	58
3	พัฒนาการของชุมชนบางลำพูและเกสต์เฮ้าส์บนถนนข้าวสาร	61
3.1	สภาพทางกายภาพของเมืองในช่วงสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น	62
3.2	สภาพทางกายภาพของเมืองในสมัยรัชกาลที่ 2	64

3.3	สภาพทางกายภาพของเมืองในสมัยรัชกาลที่ 3	65
3.4	ชุมชนบางลำพูในสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น	65
3.5	สภาพทางกายภาพของเมืองในสมัยรัชกาลที่ 4 (พ.ศ.2394-พ.ศ.2441)	68
3.6	สภาพทางกายภาพของเมืองในสมัยรัชกาลที่ 5 (พ.ศ.2411-พ.ศ.2453)	71
3.7	สภาพทางกายภาพของเมืองในช่วงสมัยรัชกาลที่ 6 (พ.ศ.2453-พ.ศ.2468)	74
3.7.1	การเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ที่ดินในสมัยรัชกาลที่ 6	75
3.8	ชุมชนบางลำพูในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนปลาย	76
3.9	สภาพทางกายภาพของเมืองในช่วงสมัยรัชกาลที่ 7 และรัชกาลที่ 8	78
3.10	สภาพทางกายภาพของเมืองในสมัยรัชกาลปัจจุบัน (รัชกาลที่ 9)	79
3.10.1	รูปแบบการขยายตัวของเมือง	79
3.10.2	การขยายตัวเมืองในแนวราบ	81
3.11	สรุปพัฒนาการของชุมชนบางลำพูและถนนข้าวสาร	82
3.12	เกสต์เฮ้าส์บนถนนข้าวสาร	85
3.13	สาเหตุที่มาของเกสต์เฮ้าส์บนถนนข้าวสาร	99
3.14	ลักษณะทางกายภาพของเกสต์เฮ้าส์บนถนนข้าวสาร	101
3.15	ลักษณะทางสถาปัตยกรรม	109
3.16	การใช้พื้นที่ของอาคาร	111
4	เกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสารกับผู้ที่เกี่ยวข้องและความสำคัญเชื่อมโยงต่าง ๆ	114
4.1	เกสต์เฮ้าส์กับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ	114
4.1.1	พฤติกรรมของนักท่องเที่ยว	119
4.1.2	ความคิดเห็นในเรื่องการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศ	124
4.1.3	ความคิดเห็นเกี่ยวกับเรื่องการใช้จ่าย	129
4.1.4	ความคิดเห็นเกี่ยวกับเรื่องของที่ฝาก	131
4.1.5	ปัญหาต่าง ๆ ของนักท่องเที่ยวเมื่อนักในเกสต์เฮ้าส์	134
4.1.6	ความคิดเห็นของนักท่องเที่ยวที่มีต่อเกสต์เฮ้าส์	135
4.1.7	พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวและความคิดเห็นโดยสรุป	136

4.2	เกสต์เฮ้าส์กับผู้ประกอบการ	139
4.2.1	รูปแบบของการประกอบการและการบริการ	140
4.2.2	การดำเนินงานด้านการตลาดและอัตราค่าที่พัก	141
4.2.3	ข้อคิดเห็นว่าด้วยกฎหมาย	142
4.2.4	การศึกษากิจการร่วมเป็นสมาชิกชมรมเกสต์เฮ้าส์	143
4.2.5	ภาษาที่ผู้ประกอบการเกสต์เฮ้าส์จะต้องเสีย	143
4.2.6	ค่าใช้จ่ายที่ต้องเสียแต่ละเดือน	144
4.2.7	มาตรฐานของเกสต์เฮ้าส์	144
4.2.8	ช่วงเวลาที่แขกเข้ามาพักสัญชาติแขก และระยะเวลาที่เข้าพัก	145
4.2.9	ความคิดเห็นของผู้ประกอบการในการรับแขก เข้าพักรวมทั้งข้อห้ามและกฎระเบียบต่าง ๆ	145
4.2.10	สรุปอุปทานของเกสต์เฮ้าส์ที่พักแรมแบบประหยัด	147
4.2.11	ปัญหาและความต้องการของผู้ประกอบการเกสต์เฮ้าส์	148
4.3	เกสต์เฮ้าส์กับผู้ประกอบการร้านค้าและธุรกิจต่าง ๆ	153
4.3.1	ร้านขายอาหารและเครื่องดื่ม	153
4.3.2	บริษัทนำเที่ยวและบริษัทขายบัตรโดยสารต่าง ๆ	157
4.3.3	ร้านขายเครื่องประดับ	159
4.3.4	ร้านตัดเสื้อผ้าและขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป	162
4.3.5	ร้านขายเครื่องหนัง	162
4.3.6	บริการแลกเปลี่ยนเงิน	162
4.3.7	ร้านเสริมสวย ตัดผมบรูซและสตรี	162
4.3.8	ร้านขายหนังสือ	162
4.3.9	ร้านถ่ายรูป	167
4.3.10	ร้านขายของชำ	167
4.3.11	ร้านขายยา	167
4.3.12	ร้านขายแว่นตา	167
4.3.13	ร้านขายเทป	167
4.3.14	คลินิกแพทย์	167
4.2.15	ร้านซักผ้า	167
4.2.16	ร้านรับล้างรถตามตัว	167

4.2.17	โรงบิลเลียด	167
4.2.18	ร้านค้าที่ไม่เกี่ยวกับการบริการนักท่องเที่ยว	167
4.4	เกสต์เฮ้าส์กับผู้ประกอบการร้านค้าทางเรือปลอด	169
4.4.1	ลักษณะกิจการที่ดำเนินอยู่ปัจจุบัน	172
4.4.2	กิจการที่เคยดำเนินมาก่อน	174
4.4.3	ลักษณะการประกอบสินค้า	176
4.4.4	ปัญหาของผู้ประกอบการค้า	178
4.5	เกสต์เฮ้าส์กับประชาชนภายในชุมชนที่ประกอบอาชีพไม่เกี่ยวข้อง กับการท่องเที่ยว	179
4.5.1	ผลที่ได้รับทางด้านเศรษฐกิจบริเวณชุมชนถนนข้าวสาร และย่านบางลำพู	180
4.5.2	ผลบวกทางด้านสังคมและวัฒนธรรม	180
4.5.3	ผลลบทางด้านสังคมและวัฒนธรรม	181
4.5.4	ปัญหาทางด้านวัฒนธรรมประเพณีและการแต่งกาย	182
4.5.5	ปัญหาเรื่องยาเสพติดกับนักท่องเที่ยวบริเวณถนนข้าวสาร บางลำพู ..	183
4.5.6	ปัญหาเรื่องบริการทางเพศทั้งหญิงและชาย	183
4.5.7	พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวที่พบเห็น	184
4.5.8	ความคิดเห็นเกี่ยวกับการแต่งกายของนักท่องเที่ยว ทั้งหญิงและชาย	185
4.5.9	การเปลี่ยนแปลงการแต่งกายและพฤติกรรม	185
4.5.10	ปัญหาในชุมชนถนนข้าวสารหลังจากมีเกสต์เฮ้าส์ และนักท่องเที่ยว	185
4.5.11	ความต้องการให้มีการสร้างเกสต์เฮ้าส์ใกล้บ้าน	186
4.5.12	ประโยชน์ที่ชุมชนหรือย่านบางลำพูได้รับจากนักท่องเที่ยว	187
4.6	การศึกษาความเชื่อมโยงของเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสารย่าน โดยรอบและชุมชนเมือง	187
4.6.1	ความเชื่อมโยงของนักท่องเที่ยวกับพื้นที่ภายในย่านโดยรอบ และชุมชนเมือง	188
4.6.2	ความเชื่อมโยงของส่วนบริการภายในย่านกับพื้นที่ภายนอก	190
4.6.3	ความเชื่อมโยงทางสังคม	190

5	ผลกระทบของเกสต์เฮ้าส์ที่มีต่อชุมชนชนบทชนชาวสาร	192
5.1	ผลกระทบทางด้านกายภาพ	192
5.1.1	ผลกระทบที่เกิดจากเกสต์เฮ้าส์ในระดับอาคาร	193
5.1.2	ผลกระทบทางด้านระบบสาธารณูปโภค	195
5.1.3	ผลกระทบทางด้านการจราจร	195
5.2	ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจผลทางบวก	197
5.3	ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจผลทางลบ	199
5.4	ผลกระทบทางด้านสังคมและชุมชน	199
5.4.1	เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน	199
5.4.2	เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมเนื่องจากที่ดิน ไม่ได้ถูกพัฒนา	200
5.4.3	เกิดปัญหาการย้ายถิ่น	201
5.4.4	เกิดปัญหาความสัมพันธ์ของคนในชุมชนน้อยลงไป	201
5.5	ผลกระทบทางด้านสังคมในระดับย่าน	201
5.5.1	เกิดปัญหายาเสพติดในพื้นที่	202
5.5.2	เกิดปัญหาหญิงและชายบริการในพื้นที่	202
5.5.3	เกิดปัญหาโจรกรรมในพื้นที่เพิ่มขึ้น	202
5.6	ข้อดีในด้านสังคม	203
5.7	ผลกระทบทางด้านศิลปวัฒนธรรมและขนบธรรมเนียม ประเพณีของไทย	203
5.8	ผลกระทบระดับเมือง	208
6	สรุปวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ	209
6.1	ลักษณะการประกอบการของที่พักแบบประหยัดสำหรับนักท่องเที่ยว	209
6.2	รูปแบบทางกายภาพของอาคารที่พักแบบประหยัดสำหรับนักท่องเที่ยว	211
6.3	ผลกระทบในเชิงเศรษฐกิจสังคม สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ของอาคารย่านและเมือง	212
6.4	ลักษณะทำเลที่ตั้งของเกสต์เฮ้าส์	213
6.5	แนวทางในการแก้ปัญหา	215
6.6	ข้อเสนอแนะถ้ารัฐปล่อยให้เกสต์เฮ้าส์เติบโต โดยไม่มีการควบคุม	217

6.7	ข้อเสนอแนะถ้ารัฐยอมให้มีเกสต์เฮ้าส์ถูกต้องตามกฎหมาย	222
6.8	ข้อเสนอแนะในการป้องกันการขยายตัวของเกสต์เฮ้าส์	225
	บรรณานุกรม	227
ภาคผนวก		
ก	กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับเกสต์เฮ้าส์	230
ข	รายชื่อเกสต์เฮ้าส์ในเขตพระนคร	246
ค	แบบสอบถามนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ	254
ง	แบบสอบถามเจ้าของหรือผู้จัดการเกสต์เฮ้าส์	263
จ	แบบสอบถามผู้ประกอบการค้าบริเวณถนนข้าวสาร	270
ฉ	แบบสอบถามความคิดเห็นของประชาชนบริเวณถนนข้าวสาร	273
	ประวัติผู้ศึกษา	277

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

ตาราง

1.1	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่ต่างคืนระยะเวลาพำนักเฉลี่ย ค่าใช้จ่ายต่อคนต่อวันของนักท่องเที่ยว (พ.ศ.2530-2534)	2
1.2	รายได้จากการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ พ.ศ.2534	3
1.3	จำนวนประชากรแยกเป็นแขวง	17
1.4	จำนวนประชากรจำแนกตามสัญชาติ	18
1.5	จำนวนประชากรแสดงความหนาแน่นของประชากร พ.ศ.2534	18
2.1	ตารางแสดงลักษณะรวมหน่วยของนักท่องเที่ยวต่างประเทศ	46
2.2	แสดงจำนวนผู้เข้าพักแรมแยกตามสัญชาติ	47
2.3	แสดงค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อวันของนักท่องเที่ยว	48
2.4	แสดงลำดับความสนใจกิจกรรมของนักท่องเที่ยว	49
4.1	แสดงลักษณะกิจกรรมทางด้านบริการของอาคารพาณิชย์บริเวณถนนข้าวสาร (พ.ศ.2533)	154
4.2	แสดงลักษณะกิจกรรมทางด้านบริการของอาคารพาณิชย์บริเวณถนนข้าวสาร (พ.ศ.2535)	159
4.3	แสดงร้อยละของกิจกรรมทางด้านบริการของอาคารพาณิชย์ ที่เพิ่มและลดระหว่างช่วงปี พ.ศ.2533-2535	165
4.4	แสดงลักษณะกิจกรรมทางด้านบริการของหาบเร่แผงลอย (พ.ศ.2535)	169
4.5	แสดงร้อยละของกิจกรรมทางด้านบริการของหาบเร่แผงลอย ที่เพิ่มและลดระหว่างช่วงปี พ.ศ.2533-2535	179

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนที่

แนที่	หน้า
1.1	แสดงที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา 5
1.2	แสดงแผนที่เขตพระนคร 7
1.3	แสดงที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา 9
2.1	แสดงจำนวนสถานที่พักแรมแบบประหยัดในจังหวัดทองเทียวกี่สำคัญ 22
2.2	แสดงการกระจายตัวของเกสต์เฮ้าส์ในเขตกทมฯ 31
2.3	แสดงการกระจายตัวของเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร 44
2.4	แสดงการกระจายตัวของเกสต์เฮ้าส์บริเวณย่านพาหุรัด 51
2.5	แสดงการกระจายตัวของเกสต์เฮ้าส์บริเวณสุขุมวิท 55
2.6	แสดงการกระจายตัวของเกสต์เฮ้าส์บริเวณซอยงามดูพลี และซอยศรีบำเพ็ญ .. 57
2.7	แสดงแนวโน้มในการขยายตัวของเกสต์เฮ้าส์ 60
3.1	แสดงเส้นทางสัญจรทางบกและแหล่งชุมชนในสมัยรัชกาลที่ 1 63
3.2	แสดงแหล่งชุมชนและเส้นทางสัญจรทางบกสมัยรัชกาลที่ 3 66
3.3	แสดงแหล่งชุมชนและเส้นทางสัญจรทางบกสมัยรัชกาลที่ 4 69
3.4	แสดงชุมชนและพาณิชยกรรมสมัยรัชกาลที่ 5..... 72
3.5	ความสัมพันธ์ของเกสต์เฮ้าส์ย่านบางลำภูกับกิจกรรมของเมือง 80
3.6	สรุปพัฒนาการชุมชนบางลำภูและถนนข้าวสาร 84
3.7	แผนที่แสดงการใช้อาคารและที่ดินเขตพระนครย่านบางลำภู 86
3.8	แสดงลำดับขั้นตอนการเกิดเกสต์เฮ้าส์บนถนนข้าวสาร 88
3.9	แสดงตำแหน่งเกสต์เฮ้าส์บนถนนข้าวสาร 90
3.10	แสดงความสูงของอาคารบริเวณถนนข้าวสาร 98
3.11	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน 110
4.1	แสดงสัญลักษณ์การใช้ที่ดินบริเวณถนนข้าวสาร 155
4.2	แสดงการใช้ที่ดินบริเวณถนนข้าวสาร 156
4.3	แสดงการกระจายตัวของส่วนบริการ 158
4.4	แสดงการกระจายตัวของร้านตัดเสื้อผ้าและขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป 160
4.5	แสดงประเภทสินค้าของหาบเร่แผงลอย 170

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิ

2.1	แสดงจำนวนเกสต์เฮ้าส์และจำนวนห้องพักในจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญ	24
2.2	แสดงจำนวนเกสต์เฮ้าส์และจำนวนห้องพักที่มีอยู่ในเขตต่าง ๆ ของกทมฯ	26
2.3	แสดงปริมาณห้องพักของเกสต์เฮ้าส์ในเขตพระนคร	42
4.1	แสดงเพศของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เข้าพักตามเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร.	117
4.2	แสดงกลุ่มอายุของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เข้าพักตามเกสต์เฮ้าส์ บริเวณถนนข้าวสาร	117
4.3	แสดงอาชีพของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เข้าพักตามเกสต์เฮ้าส์ บริเวณถนนข้าวสาร	118
4.4	แสดงรายได้ของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เข้าพักตามเกสต์เฮ้าส์ บริเวณถนนข้าวสาร	118
4.5	แสดงวัตถุประสงค์หลักของการเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เข้าพัก ตามเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร.....	125
4.6	แสดงจำนวนวันที่ตั้งใจพักแรมในประเทศไทยของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่พัก ตามเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร.....	125
4.7	แสดงจำนวนวันที่พักในเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสารของ นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ	128
4.8	แสดงช่วงเวลาของการเริ่มเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่พัก ตามเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร.....	128

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพ		หน้า
1.1	แสดงทัศนียภาพบริเวณถนนข้าวสารด้านถนนตะนาว	12
1.2	แสดงทัศนียภาพตอนกลางถนนข้าวสาร	14
1.3	แสดงทัศนียภาพทั่วไปบริเวณถนนข้าวสารตอนกลาง	16
2.1	แสดงถึงนักท่องเที่ยวที่พิกตามเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร ได้ลงมาสัมผัสกับประเพณีของไทย	29
2.2	แสดงเกสต์เฮ้าส์บริเวณย่านพารุ๊ด	50
2.3	แสดงเกสต์เฮ้าส์บริเวณย่านสุขุมวิท	54
3.1	แสดงทัศนียภาพอาคารต่าง ๆ บริเวณถนนข้าวสาร	92
3.2	แสดงทิวทัศน์ทั่วไปของกลุ่มอาคารบริเวณถนนข้าวสาร	94
3.3	แสดงทัศนียภาพทั่วไปบริเวณถนนข้าวสาร	96
3.4	แสดงพฤติกรรมของนักท่องเที่ยว	100
3.5	แสดงการวางตัวของเกสต์เฮ้าส์ที่ตัดแปลงมาจากบ้านเดี่ยว อยู่หลังอาคารพาณิชย์	96
3.6	แสดงการวางตัวเกสต์เฮ้าส์ที่ตัดแปลงมาจากกลุ่มบ้านเดี่ยว อยู่ภายในย่านนักอาศัย	102
3.7	แสดงการวางตัวของเกสต์เฮ้าส์ที่ตัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์	104
3.8	แสดงการวางตัวของเกสต์เฮ้าส์ที่สร้างตรงตามวัตถุประสงค์	105
3.9	แสดงการวางตัวของเกสต์เฮ้าส์ที่ตัดแปลงจากการรื้อถอน กลุ่มบ้านพักหรือบ้านเดี่ยว	106
3.10	แสดงการวางตัวของเกสต์เฮ้าส์ที่ตัดแปลงจากอาคารพาณิชย์อยู่ในซอย	107
3.11	แสดงการวางตัวของเกสต์เฮ้าส์ที่ตัดแปลงจากอาคารพาณิชย์สร้างใหม่ ริมถนนข้าวสาร	108
3.12	ถนนข้าวสารชมทางนักท่องเที่ยวนานาชาติ	113
4.1	แสดงพฤติกรรมนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติบนถนนข้าวสาร	115
4.2	แสดงพฤติกรรมนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติบนถนนข้าวสาร	120
4.3	แสดงพฤติกรรมนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติบนถนนข้าวสาร	121
4.4	แสดงพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติบนถนนข้าวสาร	123

4.5	แสดงภูมิทัศน์ทั่วไปบริเวณย่านเมืองเก่าเกาะรัตนโกสินทร์	127
4.6	แสดงทัศนียภาพบริเวณหัวถนนด้าน ด้านถนนจักรพงษ์	130
4.7	แสดงยานพาหนะประเภทต่าง ๆ ที่บริการนักท่องเที่ยว	138
4.8	แสดงการใช้ที่ดินประกอบการค้าต่าง ๆ	161
4.9	แสดงการใช้ที่ดินประกอบการค้าต่าง ๆ	163
4.10	แสดงการใช้ที่ดินประกอบการค้าต่าง ๆ	164
4.11	แสดงการใช้ที่ดินประกอบการค้าต่าง ๆ	166
4.12	แสดงการประกอบการค้าบางอย่างที่ไม่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวบนถนนข้าวสาร .	168
4.13	แสดงถึงความหลากหลายของสินค้าต่าง ๆ	171
4.14	แสดงรถเข็นและแผงขายอาหารบนถนนข้าวสาร	173
4.15	แสดงแผงลอยขายเครื่องประดับบนถนนข้าวสาร	175
4.16	แสดงการประกอบอาชีพอิสระต่าง ๆ	177
5.1	แสดงอค์คิภยซึ่งเกิดจากนักท่องเที่ยว	194
5.2	แสดงปัญหาเรื่องเกสต์เฮ้าส์ขนาดใหญ่	196
5.3	แสดงปัญหาจากการสัญจรบนถนนข้าวสาร	198
5.4	แสดงปัญหาเรื่องเยาวชนไทยเลียนแบบวัฒนธรรมตะวันตก	205
5.5	แสดงปัญหาพฤติกรรมของนักท่องเที่ยว	206
5.6	แสดงลักษณะการแต่งกายของนักท่องเที่ยว	207

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย