

คุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยว ประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกทรง อำเภออัมพวา  
จังหวัดสมุทรสงคราม



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2564  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Tourist accommodation features Resort Type Which corresponds to the yokrong  
garden area, Amphawa district, Samut Songkhram



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2021

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	คุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยว ประเภทรีสอร์ท ที่ สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกทรง อำเภอมัฒนา จังหวัด สมุทรสงคราม
โดย	นายพงศ์พัฒน์ สัตยาพันธ์
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ดร.กมลทิพย์ พานิชภัคดี
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เทิดศักดิ์ เตชะกิจขจร

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท สาขาพัฒนาสถาปัตยกรรมศาสตร์

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤดี)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบุลย์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ ดร.กมลทิพย์ พานิชภัคดี)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เทิดศักดิ์ เตชะกิจขจร)

..... กรรมการ  
(อาจารย์ ดร.พัศพันธ์ ชาญวสุนันท์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(อาจารย์ ดร.เกรียงไกร เกิดศิริ)

พงศ์พัฒน์ สัตยาพันธ์ : คุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยว ประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม. ( Tourist accommodation features Resort Type Which corresponds to the yokrong garden area, Amphawa district, Samut Songkhram) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ. ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี, อ.ที่ปรึกษาร่วม : ผศ. ดร.เทิดศักดิ์ เตชะกิจจจร

การพัฒนาที่รีสอร์ทในพื้นที่สวนยกร่องมีการพัฒนาที่มีแนวโน้มสูงขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีศักยภาพอย่างจังหวัดสมุทรสงคราม งานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาแนวคิดและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง มีขอบเขตพื้นที่ศึกษา ในอ.อัมพวา ต.อัมพวา และต.สวนหลวงจำนวน 47 โครงการ โดยศึกษาตามวัตถุประสงค์ 1.รูปแบบทางกายภาพ 2.คุณลักษณะทางกายภาพ 3.มูลเหตุสำคัญของการพัฒนาที่รีสอร์ทในพื้นที่สวนยกร่อง 4.ใช้วิธีการศึกษาเอกสาร การสัมภาษณ์ การสำรวจ และการสร้างหลักเกณฑ์การประเมิน รวมทั้งคัดเลือกกรณีศึกษา 4 โครงการที่ได้คะแนนมากที่สุดในแต่ละกลุ่มคือ ขนาดใหญ่ กลาง เล็ก และ 1 โครงการ ที่ได้คะแนนน้อยที่สุด

ผลการศึกษาพบว่า หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการศึกษามี 3 หลักเกณฑ์หลัก 20 หลักเกณฑ์รองคือ ด้านการเลือกที่ตั้ง การวางผัง และการออกแบบสถาปัตยกรรม โดยมีผลการประเมินดังนี้ รีสอร์ทที่มีคุณลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องน้อย ร้อยละ 53 ของรีสอร์ททั้งหมด เป็นผลมาจากผู้ประกอบการรีสอร์ทยังขาดความรู้ความเข้าใจในพื้นที่ มีการพัฒนาโครงการตามรูปแบบสมัยใหม่ พบมูลเหตุสำคัญ คือเจ้าของโครงการเป็นนักลงทุนจากพื้นที่อื่น จึงมุ่งเน้นด้านผลประโยชน์เป็นหลัก ซึ่งต่างจากรีสอร์ทที่มีคุณลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องมากร้อยละ 47 ของรีสอร์ททั้งหมด เจ้าของโครงการมีความรู้ความเข้าใจในพื้นที่ จึงส่งผลให้มีการเลือกที่ตั้ง การวางผังที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องโดยไม่มีการถมดินหรือทำให้ระบบนิเวศในพื้นที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม และยังออกแบบอาคารที่คงรักษามูลค่าภูมิปัญญาดั้งเดิม พบมูลเหตุที่คล้ายคลึงกันทั้ง 3 โครงการ คือ เจ้าของถือกำเนิดในพื้นที่ เป็นผู้สืบทอดมรดกในที่ดิน จึงเห็นคุณค่าของระบบนิเวศสวนยกร่องอย่างถ่องแท้ รวมทั้งยังคงหาราย 2 ทาง จากที่ดินผืนนี้ ด้วยการทำเกษตรและรีสอร์ท

ข้อเสนอแนะ 1.ผู้ประกอบการที่จะเข้ามาลงทุนและที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ควรศึกษากฎหมาย ข้อบังคับ เทศบัญญัติ ควบคู่ศึกษา ความเป็นมาความสำคัญของพื้นที่ และศึกษารูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ทในปัจจุบันที่สอดคล้องกับระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศสวนยกร่องเพื่อสามารถใช้ระบบนิเวศสวนยกร่องเป็นจุดขาย 2.หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องควรติดตามแก้ไขรีสอร์ทที่ยังไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ให้พิจารณาหลักเกณฑ์เพิ่มเติมที่ไม่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ให้ภาครัฐที่เกี่ยวข้องควรวางแผนรีสอร์ทตัวอย่างที่มีคุณลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง เพื่อเป็นแนวทางให้กับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิติ
ปีการศึกษา	2564	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก
		ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาร่วม

# # 6270019025 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD:

Pongpud Satayapun : Tourist accommodation features Resort Type Which corresponds to the yokrong garden area, Amphawa district, Samut Songkhram. Advisor: Assoc. Prof. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D. Co-advisor: Asst. Prof. TERDSAK TACHAKITKACHORN, Ph.D.

Recently, development of resort tourist resort accommodation in the Yok Rong garden area is a trending that has a higher has been trending higher, especially in areas with that has a high potential, such as Samut Songkhram Province. This research focuses on the studies, concept, and process of real estate development that is consistent with the Yok Rong garden area with the scope of study by focusing on areas in the Amphawa District, the Amphawa Subdistrict, and the Suan Luang Subdistrict, totaling 47 projects. This study aimed to examine the following characteristics: Studying according to the following objectives 1. the physical form, 2. the physical features, and 3. the important reasons for the development of resorts in the Suan Yok Rong. The methods of collecting the information by included documentary study, interviews, and surveys of all resort areas in the study case; and the data were then evaluated by criteria and the selected case studies of four projects with the highest scores in each group were selected as case studies, namely specifically large, medium, and small projects, and as well as selected the 1 project with the lowest score. These projects were selected to study the important reasons for the the development of resort tourist resort's accommodation that are very both consistent and inconsistent with the Yok Rong garden area.

The results studies showed that there are criteria used in for the study and evaluation consisting of three main criteria, namely location selection, planning and architectural design, and ; these were then divided into 20 secondary criteria as a result of the assessment of the study area of 47 projects, which found that most of the accommodations were was assessed in the physical form of resort-type tourist accommodation with characteristics inconsistency with the Yok Rong garden. This accounted for 53% of all resorts because of the entrepreneurs lacked of knowledge and understanding of Yok Rong garden. In terms of the three main criteria, causing in the most of the present resorts were developed in the project designed in a modern form according to modern designs. This is was different from resorts, which have characteristics consistent with the garden area, which accounts accounting for 47% of the total resort, as t. The operators in this group have knowledge and understanding of the design. As a result, there is a plan for choosing a project location that is in accordance with the law and there have should have a project layout design that is consistent with the Yok Rong garden area is without filling the soil or changing the ecosystem in the area and while designing buildings that preserve traditional local wisdom and take into account the cultural landscape is important. The results of the three projects found similarities in they characteristics of entrepreneurs that make accommodation consistent with the garden area as are the owners was were born in the area and their inherited in the land. Therefore, the value of the Suan Yok Rong ecosystem is truly appreciated including by the entrepreneurs, who also have a careers and earn money from the land, divided into in two ways: farming and resort-type accommodation.

Suggestions from the results of the study are: 1. To entrepreneurs Entrepreneurs who are currently operating or planning to invest will come to invest and which are currently operating. should not only study the laws, regulations, and ordinances, and study but also the history and importance of the area. Study the physical form of the current resorts that should corresponds to the three-water ecosystem and the raised garden ecosystem to use the raised garden ecosystem as a selling point. 2. To Relevant government agencies should monitor resorts that do not comply with the law and c. Consider additional guidelines that are not currently provided for in the law. The relevant government sectors should present a sample resort with characteristics consistent with the raised garden area. as a guideline for real estate investors

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

Field of Study:

Housing and Real Estate Development

Student's Signature .....

Academic Year:

2021

Advisor's Signature .....

Co-advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีด้วยความกรุณา และการสนับสนุนจากบุคคลหลายท่านและหลายหน่วยงาน ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

กราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.กมลทลทิพย์ พานิชภัคดี และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เทิดศักดิ์ เตชะกิจขจร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์เป็นอย่างสูงที่ช่วยให้คำแนะนำ ชี้แนะตลอดระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

กราบขอบพระคุณ คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบุลย์ อาจารย์ ดร.พัศพันธ์ ชาญวสุนันท์ และอาจารย์ ดร.เกรียงไกร เกิดศิริ เป็นอย่างสูงที่ให้ความกรุณาในการตรวจ และเสนอแนะความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

กราบขอบพระคุณ บุคคลหลายท่านและหลายหน่วยงานที่มีส่วนในการให้ข้อมูลสำคัญในงานวิจัยในครั้งนี้ ด้วยวิธีการสัมภาษณ์โดยที่ท่านมีความเมตตาให้สัมภาษณ์ตามสมควรในยามที่มีสถานการณ์โรคระบาดที่รุนแรง

กราบขอบพระคุณ ผู้ชำนาญการภาควิชาการ ผศ.ดร.เสาวนีย์ วิจิตรโกสมุส สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อมจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาหลักเกณฑ์ในการประเมิน

กราบขอบพระคุณ ผู้ชำนาญการระดับจังหวัด คุณพรพรรณรัตน์ สุระนาถ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม และ คุณปัญญา โตทอง คณะวิจัยชาวบ้าน จ.สมุทรสงครามที่ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับกฎหมาย ข้อบังคับ ผังเมือง ที่เกี่ยวกับการพัฒนาหลักเกณฑ์ในการประเมิน และให้ความรู้เกี่ยวกับระบบนิเวศสามน้ำและระบบนิเวศสวนยกทรง

กราบขอบพระคุณ ผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่น คุณชัยยันต์ อยู่ศิริ ประธานสภาเกษตรกรและปราชญ์ท้องถิ่น คุณประสิทธิ์ แดงสกุล ปราชญ์ท้องถิ่น คุณสุรัตน์ รัตนะ สมาชิกองค์การบริหารส่วนตำบลโรงหีบ คุณณัฐมนท์ แก้วสมภักดิ์ ผู้ใหญ่บ้านตำบลเหมืองใหม่ และคุณก๊กก้อง เสือดี สถาปนิกท้องถิ่นที่ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับข้อมูลที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย ทั้งในด้านของประวัติความเป็นมาสภาพสังคม วัฒนธรรม สิ่งแวดล้อม ตลอดจนที่อยู่อาศัย และรวมถึงที่พัก อาหาร และผลไม้

กราบขอบพระคุณ ผู้ประกอบการที่พักทั้ง 47 แห่งที่ให้ข้อมูลทุกอย่างเกี่ยวกับโครงการที่พักและอำนวยความสะดวกตลอดการลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลในการวิจัย และกลุ่มนักท่องเที่ยว

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณบิดามารดา และครอบครัวที่คอยสนับสนุน และให้กำลังใจในการศึกษาเล่าเรียนรวมทั้งผู้ช่วยหลักนางสาวกิริณา ภวานากร โดยบุคคลที่มีพระคุณที่กล่าวมาทั้งหมดเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้หนังสือได้จัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนเป็นผลสำเร็จ และเป็นผู้อยู่เบื้องหลังความสำเร็จในทุกๆด้าน

พงศ์พัฒน์ สัตยาพันธ์

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....ค	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....ง	ง
กิตติกรรมประกาศ.....จ	จ
สารบัญ.....ฉ	ฉ
สารบัญตาราง.....ฎ	ฎ
สารบัญภาพ.....ต	ต
บทที่ 1 บทนำ..... 1	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... 1	1
1.2 คำถามในงานวิจัย..... 8	8
1.3 วัตถุประสงค์ในงานวิจัย..... 8	8
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ..... 9	9
1.5 ขอบเขตในการวิจัย..... 11	11
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ผลที่ได้จากการศึกษาจะเกิดประโยชน์ ดังนี้..... 15	15
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรมแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 16	16
2.1 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทรีสอร์ท..... 17	17
2.1.1 ความหมายของโรงแรม..... 17	17
2.1.2 ประเภทของโรงแรม..... 18	18
2.1.3 ขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์..... 18	18
2.1.4 แนวคิดการออกแบบโรงแรม..... 19	19
2.1.5 ขั้นตอนการพัฒนาโรงแรม..... 20	20
2.1.6 การวัดผลประกอบการโรงแรม..... 24	24

2.2 ระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศสวนยกร่อง.....	25
2.2.1 ระบบนิเวศสามน้ำ.....	25
2.2.2 ระบบนิเวศสวนยกร่องอำเภออัมพวา.....	25
2.3 ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่สอดคล้องกับระบบนิเวศ.....	26
2.3.1 ที่อยู่อาศัยที่ให้ความสำคัญต่อระบบนิเวศน์ (Eco-housing).....	26
2.4 ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างในอำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงครามที่กฎหมายกำหนด.....	35
2.4.1 กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒	35
2.4.2 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม ๒๕๕๑	
กฎกระทรวง.....	38
2.4.3 ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ ๒) ๒๕๕๕.....	42
2.5 การสร้างหลักเกณฑ์การประเมินคุณลักษณะทางกายภาพ.....	54
2.5.1 มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว เล่มที่ 1 ประเภทสถาน	
พักตากอากาศ (รีสอร์ท).....	54
2.5.2 คู่มือการประเมินมาตรฐานคุณภาพ แหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ.....	55
2.5.3 มาตรวัดลิเคิร์ต (Likert Scale).....	59
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	60
2.6.1 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2546) โครงการนำร่องเพื่อการ	
อนุรักษ์และพัฒนาสภาพแวดล้อมอัมพวา.....	60
2.6.2 จาราริวัฒน์ ทวีสิทธิ์ (2551) รูปแบบที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัยในชุมชนคลองบางน้อย	
นอก ตำบลกระดังงา อำเภอบางคนที จังหวัดสมุทรสงคราม.....	61
2.6.3 นิธิกาญจน์ จินใจตรง (2555) ภูมิทัศน์ทางวัฒนธรรมของชุมชนริมน้ำคลองแควอ้อม	
จังหวัดสมุทรสงคราม.....	66
2.7 สรุปผลการทบทวนวรรณกรรม.....	67
2.7.1 ตารางสรุปผลการทบทวนวรรณกรรมที่นำมาใช้ในงานวิจัย.....	67
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	68



3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	68
3.2 ระเบียบวิธีวิจัยแบบผสม .....	69
3.3 ขั้นตอนการวิจัย.....	72
3.4 ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย .....	73
3.5 ข้อจำกัดในการวิจัย .....	74
3.5.1 ข้อจำกัดในการวิจัยด้านการเก็บข้อมูล .....	74
3.5.2 ข้อจำกัดในการวิจัยด้านตัวหลักเกณฑ์.....	74
บทที่ 4 การพัฒนาหลักเกณฑ์ ในการประเมินรูปแบบทางกายภาพของ ที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรี สอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง กรณีศึกษา ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัด สมุทรสงคราม .....	77
4.1 การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นที่ 1.....	78
4.1.1 การประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group).....	78
4.1.2 การทบทวนวรรณกรรม กฎหมายที่เกี่ยวข้อง .....	84
4.1.3 ร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 1 .....	95
4.1.4 การศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับ พื้นที่สวนยกร่อง .....	96
4.1.5 ทดสอบหลักเกณฑ์การประเมินที่พักฯทั้งหมด 47 แห่ง โดยผู้วิจัย ครั้งที่ 1 .....	100
4.1.6 สร้างแบบสัมภาษณ์ ครั้งที่ 1 .....	101
4.2 การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นตอนที่ 2 .....	101
4.2.1 สัมภาษณ์ผู้ชำนาญการ 3 กลุ่ม.....	101
4.2.2 การทบทวนวรรณกรรมเพิ่มเติม .....	105
4.2.3 ร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 2 .....	109
4.2.4 การศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับ พื้นที่สวนยกร่อง เพิ่มเติม .....	111
4.2.5 ทดสอบหลักเกณฑ์การประเมินที่พักฯทั้งหมด 47 แห่ง โดยผู้วิจัย ครั้งที่ 2 .....	112

4.2.6	สร้างแบบสัมภาษณ์ ครั้งที่ 2 .....	113
4.3	การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นตอนที่ 3 .....	114
4.3.1	สอบถามผู้ชำนาญการ .....	114
4.3.2	การทบทวนวรรณกรรมเพิ่มเติม .....	114
4.3.3	หลักเกณฑ์ ชุดที่ 3.....	114
4.3.4	การจัดกลุ่มที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ในพื้นที่สวนยกฮ่อง ทั้งหมด 47 แห่ง	116
4.4	สรุปผลด้านหลักเกณฑ์การประเมินรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภท รีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกฮ่อง กรณีศึกษา ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม.....	120
4.4.1	แหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ในการประเมินฯ .....	120
4.4.2	เกณฑ์ชี้วัด.....	122
4.4.3	วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์ .....	123
4.4.4	วิธีการให้คะแนน.....	128
บทที่ 5	รูปแบบทางกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตในปัจจุบันใน พื้นที่สวนยกฮ่องตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม.....	129
5.1	ผลการศึกษารูปแบบทางกายภาพ ของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตในปัจจุบัน ในพื้นที่ สวนยกฮ่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม 3 กลุ่ม .....	129
5.1.1	ลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตโครงการขนาดใหญ่.....	130
5.1.2	ลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต (โครงการขนาดกลาง 21 แห่ง).....	137
5.1.3	ลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต (โครงการขนาดเล็ก 22 แห่ง).....	146
5.1.4	เทียบเคียง ลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตทั้ง 3 ขนาด โครงการขนาดใหญ่ โครงการขนาดกลาง และโครงการขนาดเล็ก .....	155
5.1.5	การคัดเลือกกรณีศึกษา 4 แห่ง.....	160

5.2 ลักษณะทางกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาพื้นที่นักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทในปัจจุบัน ในพื้นที่สวนยกร่องตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม.....	160
5.2.1 ลักษณะทางกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่นักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทกรณีศึกษาที่ 1 .....	161
5.2.2 ลักษณะทางกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่นักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทกรณีศึกษาที่ 2 .....	177
5.2.3 ลักษณะทางกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่นักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทกรณีศึกษาที่ 3 .....	192
5.2.4 ลักษณะทางกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่นักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทกรณีศึกษาที่ 4 .....	206
บทที่ 6 สรุป อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ .....	220
6.1 สรุปผลการวิจัย .....	220
6.1.1. สรุปผลการประเมินคุณลักษณะทางกายภาพในพื้นที่สวนยกร่อง.....	220
6.2 การอภิปรายผลกับกฎหมาย .....	233
6.2.1 รูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท 47 โครงการ ยังไม่เป็นไปตามกฎหมายในปัจจุบัน	233
6.2.2 เกณฑ์ที่ได้จากการศึกษาและยังไม่มีปรากฏในกฎหมายปัจจุบัน .....	234
6.2.3 ระบบสุขาภิบาล (Sanitary System) ของรีสอร์ทที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ..	235
6.3 ข้อเสนอแนะ .....	239
6.3.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและ ผู้ประกอบการที่จะเข้ามาลงทุนในอนาคต.....	239
6.3.2 ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง.....	243
6.3.3 ข้อเสนอแนะด้านวิชาการ .....	244
6.3.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยต่อไป.....	244
ภาคผนวก .....	246
ภาคผนวก ก.....	247

ลักษณะทางกายภาพของรีสอร์ท ทั้งหมด 47 แห่ง.....	247
ภาคผนวก ข.....	254
แบบสัมภาษณ์กรณีศึกษา .....	254
บรรณานุกรม .....	279
ประวัติผู้เขียน .....	281



## สารบัญตาราง

	หน้า
ตาราง 1 จำนวนรายชื่อพนักงานท่องเที่ยวในจังหวัดสมุทรสงคราม.....	13
ตาราง 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	16
ตาราง 3 สรุปผลการทบทวนวรรณกรรมที่นำมาใช้ในงานวิจัย.....	67
ตาราง 4 ระเบียบวิธีวิจัย.....	70
ตาราง 5 สรุปเหตุผลของหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่ได้จากการประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group).....	81
ตาราง 6 หลักเกณฑ์จากการประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group).....	82
ตาราง 7 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียง.....	85
ตาราง 8 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	86
ตาราง 9 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด.....	87
ตาราง 10 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ความสูงของอาคาร .....	88
ตาราง 11 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ยกใต้ถุนอาคาร.....	89
ตาราง 12 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ.....	90
ตาราง 13 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา การถมดิน.....	91
ตาราง 14 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา พื้นที่ที่ถมท่างน้ำลำประโดง .....	92
ตาราง 15 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา รูปแบบสถาปัตยกรรมฯ, วัสดุ, สี .....	93
ตาราง 16 หลักเกณฑ์จากการทบทวนวรรณกรรมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3 ฉบับ.....	94
ตาราง 17 สัญลักษณ์ ย่อ ใช้ประกอบข้อมูล ชุดที่ 1, 2, 3.....	95
ตาราง 18 ร่างหลักเกณฑ์การประเมินฯ ชุดที่ 1.....	95
ตาราง 19 รายชื่อรีสอร์ททั้งหมด 47 แห่ง.....	97
ตาราง 20 การสำรวจระยะครั้งที่ 1.....	99

ตาราง 21 ผลการทดสอบการประเมินหลักเกณฑ์ฯ ครั้งที่ 1.....	100
ตาราง 22 หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ .....	107
ตาราง 23 หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ ส่วนกลาง.....	109
ตาราง 24 ร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 2.....	110
ตาราง 25 การสำรวจระยะครั้งที่ 2.....	112
ตาราง 26 ผลการทดสอบการประเมินหลักเกณฑ์ฯ ครั้งที่ 1.....	113
ตาราง 27 หลักเกณฑ์การประเมินฯ ชุดที่ 3.....	115
ตาราง 28 การจำแนกที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ททั้งหมด 47 แห่ง.....	118
ตาราง 29 สัญลักษณ์ย่อแหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ ใช้ประกอบข้อมูลในชุดที่เป็นร่างหลักเกณฑ์ทั้งหมด .....	121
ตาราง 30 สัญลักษณ์ ย่อ ใช้ประกอบข้อมูล ชุดที่ 1, 2, 3.....	121
ตาราง 31 สรุปแหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ในการประเมินฯ.....	121
ตาราง 32 สรุปวิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์.....	123
ตาราง 33 การประเมินหลักเกณฑ์ ด้านการเลือกที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่.....	131
ตาราง 34 การประเมินหลักเกณฑ์ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดใหญ่ 4 แห่ง.....	132
ตาราง 35 การประเมินหลักเกณฑ์ การออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการขนาดใหญ่.....	134
ตาราง 36 การประเมินหลักเกณฑ์ การเลือกที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่.....	138
ตาราง 37 การประเมินหลักเกณฑ์ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดกลาง	140
ตาราง 38 การประเมินหลักเกณฑ์ การออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการขนาดกลาง .....	143
ตาราง 39 การประเมินหลักเกณฑ์ การเลือกที่ตั้งโครงการขนาดเล็ก .....	147
ตาราง 40 การประเมินหลักเกณฑ์ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดเล็ก ..	149
ตาราง 41 การประเมินหลักเกณฑ์ การออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการขนาดเล็ก.....	152
ตาราง 42 สรุปลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ททั้งหมด 47 แห่ง .....	155

ตาราง 43 ผลการประเมินคะแนนคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักประเภทรีสอร์ททั้งหมด 47 โครงการ เรียงตามลำดับคะแนนและจำแนกออกเป็นครึ่งหนึ่งของผลลระหว่างคะแนนสูงสุดและคะแนนต่ำสุด .....	157
ตาราง 44 ผลการประเมินรีสอร์ททั้งหมด 47 แห่ง.....	159
ตาราง 45 สรุปข้อมูลรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 1 บ้านดาหลา.....	162
ตาราง 46 สรุปข้อมูลรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 2 บ้านลอยลม.....	178
ตาราง 47 สรุปข้อมูลรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 3 รีสอร์ท ณ บางช้าง .....	193
ตาราง 48 สรุปข้อมูลรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 4 Resort-47.....	207
ตาราง 49 ผลการประเมินคะแนนคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ททั้งหมด 47 โครงการ.....	223
ตาราง 50 รูปแบบทางกายภาพรีสอร์ท 47 โครงการ ยังไม่เป็นไปตามกฎหมายในปัจจุบัน.....	233
ตาราง 51 เกณฑ์ที่ได้จากการศึกษาและยังไม่มีปรากฏในกฎหมายปัจจุบัน .....	234
ตาราง 52 การใช้ระบบสุขาภิบาลของกรณีศึกษา 4 โครงการ .....	236

## สารบัญภาพ

หน้า

ภาพ 1 ปรากฏชื่อ “เมืองแม่กลอง” ที่มา: (แผนที่โบราณจากสมุดภาพไตรภูมิฉบับกรุงศรีอยุธยา-ฉบับกรุงธนบุรี).....	1
ภาพ 2 “ระบบนิเวศสามน้ำ” ที่มา: (ชนธิกาญจน์ จินใจตรง และกฤตพร หัวใจเจริญ, 2563) .....	2
ภาพ 3 สวนยกฮ่อง ที่มา: (1.เทิดศักดิ์ เตชะกิจขจร, 2544) (2.มานะ นาคำ, 2559) (3.ชนธิกาญจน์ จินใจตรง และ กฤตพร หัวใจเจริญ, 2563).....	3
ภาพ 4 ลักษณะการตั้งถิ่นฐาน ที่มา: (ชนธิกาญจน์ จินใจตรง และกฤตพร หัวใจเจริญ, 2563).....	4
ภาพ 5 สรุปสถานการณ์การท่องเที่ยวภายในประเทศ เป็นรายจังหวัด พ.ศ.2552-2561 .....	6
ภาพ 6 แผนที่แสดงตำแหน่งที่พักนักท่องเที่ยวในจังหวัดสมุทรสงคราม.....	7
ภาพ 7 แผนที่แสดงการใช้ที่ดิน จังหวัดสมุทรสงคราม (AGRI MAP 2561) .....	11
ภาพ 8 แผนที่แสดงตำแหน่งที่พักนักท่องเที่ยว ในอำเภออัมพวา 2563 .....	12
ภาพ 9 แผนที่แสดงที่พักนักท่องเที่ยวตามการสำรวจที่มีอยู่จริง ต.อัมพวา และต.สวนหลวง .....	13
ภาพ 10 แผนที่แสดงกลุ่มประเภทของที่พักร ในแต่ละรูปแบบ ต.อัมพวา และต.สวนหลวง.....	14
ภาพ 11 ขอบเขตพื้นที่ศึกษารีสอร์ท 47 แห่ง.....	14
ภาพ 12 ความสูงของอาคารตามกฎหมาย .....	46
ภาพ 13 แนวทางกรออกแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง 1 ที่มา: (ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม).....	48
ภาพ 14 แนวทางกรออกแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง 2 ที่มา: (ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม).....	49
ภาพ 15 แนวทางกรออกแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง 3 ที่มา: (ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม).....	50
ภาพ 16 แนวทางกรออกแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง 4 ที่มา: (ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม).....	51



ภาพ 17 แนวทางกรออกแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง 5 ที่มา: (ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม).....	52
ภาพ 18 แนวทางกรออกแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง 6 ที่มา: (ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม).....	53
ภาพ 19 มาตรวัดลิเคิร์ท (Likert Scale).....	59
ภาพ 20 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	68
ภาพ 21 ขั้นตอนการวิจัย 1 .....	72
ภาพ 22 การพัฒนาหลักเกณฑ์ ในการประเมินรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนกร่อง ทัศนศึกษา ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม .....	77
ภาพ 23 การประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group) 11 มิ.ย. 2563 .....	79
ภาพ 24 ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง 1 (อ้างอิง : กฎหมายระยะร่น, TerraBKK.com).....	84
ภาพ 25 ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียง 2 (อ้างอิง : กฎหมายระยะร่น, TerraBKK.com) .....	85
ภาพ 26 ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียง 3 (อ้างอิง : กฎหมายระยะร่น, TerraBKK.com) .....	85
ภาพ 27 ความสูงของอาคาร (อ้างอิง: ร่างผังเมืองฯ วรรณศิลป์).....	87
ภาพ 28 ความสูงใต้ถุน (อ้างอิง: ร่างผังเมืองฯ วรรณศิลป์).....	88
ภาพ 29 ถนนทางจักรยาน (อ้างอิง: ร่างผังเมืองฯ วรรณศิลป์).....	90
ภาพ 30 การควบคุมการถมดินขวางทางน้ำไหล (อ้างอิง: ร่างผังเมืองฯ วรรณศิลป์).....	91
ภาพ 31 ถมทางน้ำลำประโดง (อ้างอิง: ร่างผังเมืองฯ วรรณศิลป์) .....	92
ภาพ 32 ออกแบบสถาปัตยกรรมให้สอดคล้องและกลมกลืนกัน (อ้างอิง: ร่างผังเมืองฯ วรรณศิลป์) .93	
ภาพ 33 การสำรวจลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตทั้งหมด 47 แห่ง .....	96
ภาพ 34 ตัวอย่างการเก็บข้อมูลลักษณะทางกายภาพของที่พักโครงการเรือไม้ชายคลอง จากทั้งหมด 47 แห่ง.....	98

ภาพ 35 ตัวอย่างการถนอมดิน (Normal curve distribution).....	99
ภาพ 36 ตัวอย่างระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด (Normal curve distribution) .....	112
ภาพ 37 การจัดกลุ่มที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ททั้งหมด 47 แห่ง ในตำบลอัมพวาและตำบลสวนหลวง.....	116
ภาพ 38 การจัดกลุ่มที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท.....	117
ภาพ 39 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่ 4 แห่ง.....	130
ภาพ 40 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการขนาดกลาง 21 แห่ง .....	137
ภาพ 41 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการขนาดเล็ก 22 แห่ง.....	146
ภาพ 42 การจำแนกคุณลักษณะทางกายภาพของรีสอร์ทออกเป็น 2 กลุ่ม.....	157
ภาพ 43 กรณีศึกษาที่ 1 บ้านดาหลา.....	161
ภาพ 44 ที่ตั้งกรณีศึกษาที่ 1 บ้านดาหลา.....	162
ภาพ 45 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการถึงมูลเหตุของการพัฒนารีสอร์ท คุณชัยยันต์ อยู่ศิริ.....	163
ภาพ 46 แนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 1.....	165
ภาพ 47 การวางแผนกรณีศึกษาที่ 1 .....	168
ภาพ 48 การวางแผนกรณีศึกษาที่ 1-2.....	169
ภาพ 49 โรงเรียนตาลเดิมปรับเปลี่ยนเป็นห้องเนกประสงค์ กรณีศึกษาที่ 1.....	170
ภาพ 50 การออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 1.....	172
ภาพ 51 รูปถ่ายภายในโครงการบ้านดาหลา.....	176
ภาพ 52 กรณีศึกษาที่ 2 บ้านลอยลม.....	177
ภาพ 53 ที่ตั้งกรณีศึกษาที่ 2 บ้านลอยลม.....	178
ภาพ 54 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการถึงมูลเหตุของการพัฒนารีสอร์ท คุณบุรพล คงสอน.....	179
ภาพ 55 แนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 2.....	181
ภาพ 56 การวางแผน กรณีศึกษาที่ 2.....	184

ภาพ 57 การออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 2.....	187
ภาพ 58 รูปถ่ายภายในโครงการบ้านลอยลม.....	191
ภาพ 59 กรณีศึกษาที่ 3 รีสอร์ท ณ.บางช้าง.....	192
ภาพ 60 ที่ตั้งกรณีศึกษา ที่ 3 รีสอร์ท ณ.บางช้าง .....	193
ภาพ 61 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการถึงมูลเหตุของการพัฒนารีสอร์ท คุณธัญลักษณ์ รุจิญาพัชยา .....	194
ภาพ 62 แนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 3.....	196
ภาพ 63 การวางผัง กรณีศึกษาที่ 3.....	199
ภาพ 64 การออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 3.....	201
ภาพ 65 รูปถ่ายภายในโครงการรีสอร์ทณ.บางช้าง .....	205
ภาพ 66 กรณีศึกษาที่ 4 Resort-47.....	206
ภาพ 67 ที่ตั้งกรณีศึกษาที่ 4 Resort-47.....	207
ภาพ 68 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการถึงมูลเหตุของการพัฒนารีสอร์ท คุณสมยศ มักเจริญ.....	208
ภาพ 69 แนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 4.....	210
ภาพ 70 การวางผัง กรณีศึกษาที่ 4.....	213
ภาพ 71 การออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 4.....	215
ภาพ 72 รูปถ่ายภายในโครงการ Resort-47.....	219
ภาพ 73 สรุปมูลเหตุในการตัดสินใจลงทุนและการเลือกรูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท .....	226
ภาพ 74 การเลือกที่ตั้งที่มีระยะทางห่างจากชุมชนระหว่าง.....	228
ภาพ 75 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ .....	228
ภาพ 76 ลักษณะการวางผังและภูมิสถาปัตยกรรมรีสอร์ทที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยก ร่อง .....	229
ภาพ 77 รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของรีสอร์ทที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ....	230
ภาพ 78 บ่อบำบัดชนิด บ่อเกรอะบ่อซึม .....	236

ภาพ 79 บ่อบำบัดสำเร็จรูป (ถังแซท)..... 237

ภาพ 80 ระบบระบายน้ำทิ้ง และน้ำโสโครก ..... 238



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จังหวัดสมุทรสงคราม อีกนามหนึ่งเรียกว่า “แม่กลอง” ซึ่งเป็นชื่อลำน้ำเก่าแก่สายหนึ่งในสุวรรณภูมิ (South East Asia) ที่ปรากฏหลักแหล่งการตั้งถิ่นฐานของคนสุวรรณภูมิที่มีความเก่าแก่และด้วยสาเหตุของความกว้างใหญ่ของทะเลอ่าวไทยเมื่อ 3,000 ปี บริเวณจังหวัดสมุทรสงครามยังเป็นทะเลและทะเลโคลนตม ซึ่งในช่วงเวลาที่ผ่านมามากหลายพันปีเกิดการทับถมของโคลนตมจนเป็นที่ดินดอนขึ้นทางปากแม่น้ำแม่กลองอันเป็นที่ตั้งหลักแหล่งของชุมชนได้ (ศรีศักร วัลลิโภดม, 2548)



ภาพ 1 ปรากฏชื่อ “เมืองแม่กลอง” ที่มา: (แผนที่โบราณจากสมุดภาพไตรภูมิฉบับกรุงศรีอยุธยา-ฉบับกรุงธนบุรี)

การตั้งถิ่นฐานของชุมชนดั้งเดิม คือ ชุมชนหมู่บ้านประมงและการเกษตรเพื่อยังชีพ (ก่อนสมัยอยุธยา) เกิดขึ้นที่บริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำแม่กลองตอนล่าง ตำแหน่งปากแม่น้ำแม่กลอง ซึ่งจากหลักฐานทางธรณีวิทยาสันนิษฐานว่าบริเวณจังหวัดสมุทรสงครามเคยเป็นทะเลตมมาก่อน ทำให้สันนิษฐานได้ว่าพื้นที่บริเวณชุมชนคลองอัมพวามีลักษณะเป็นพื้นที่ป่าชายเลน มีอัตราและช่วงเวลาที่น้ำกร่อยเข้าถึงมากกว่าปัจจุบัน และไม่สามารถทำการเกษตรได้หากไม่มีระบบชลประทานที่สมบูรณ์พอ ดังนั้นรูปแบบการอยู่อาศัยมีลักษณะเป็นหมู่บ้านประมงหาอาหาร และการเกษตรเพื่อยังชีพโดยการจับสัตว์น้ำเป็นหลัก (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548: 4-5)

หลังจากการตั้งถิ่นฐานของชุมชนดั้งเดิม จึงเริ่มมีผู้คนย้ายเข้ามาตั้งถิ่นฐานมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มเจ๊ก-จีนทางตอนใต้ของกลุ่มน้ำแยงซี (กวางตุ้ง-กวางสี) ที่ได้นำเอาเทคโนโลยีการทำสวนยกร่องเข้ามาปรับใช้ในพื้นที่ที่มีดินแบบลุ่มน้ำจืดลุ่มน้ำเค็มในพื้นที่ปากน้ำแม่กลองและปากน้ำเจ้าพระยาเป็นเรือกสวนผลไม้ ด้วยเหตุที่มีการพัฒนาพื้นที่ดินเป็นเรือกสวนในเวลาเดียวกัน จึงได้ชื่อว่า“บางช้างสวนนอก บางกอกสวนใน” และทำมาหากินด้วยการใช้พื้นที่ เพื่อทำเกษตรกรรมสวนยกร่อง (สุภาพรณ์ จินดา มณีโรจน์, 2554: 218) นอกจากนี้เมืองปากแม่น้ำอย่างจังหวัดสมุทรสงคราม ยังมีลักษณะที่แตกต่างจากเมืองในแผ่นดิน เนื่องจากลักษณะพื้นที่ติดทะเลมีการเคลื่อนไหวของน้ำตามอิทธิพลของดวงจันทร์และดวงอาทิตย์หรือเรียกว่า ปรากฏการณ์น้ำขึ้นน้ำลง ซึ่งจะมีความซับซ้อนด้วยรอยต่อทางระบบนิเวศที่แตกต่างจากเมืองในแผ่นดิน เรียกว่า “ระบบนิเวศสามน้ำ” ทำให้พื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ มีความหลากหลายทางชีวภาพ และมีความเฉพาะตัว (สุรจิต ชีรเวทย์, 2549)

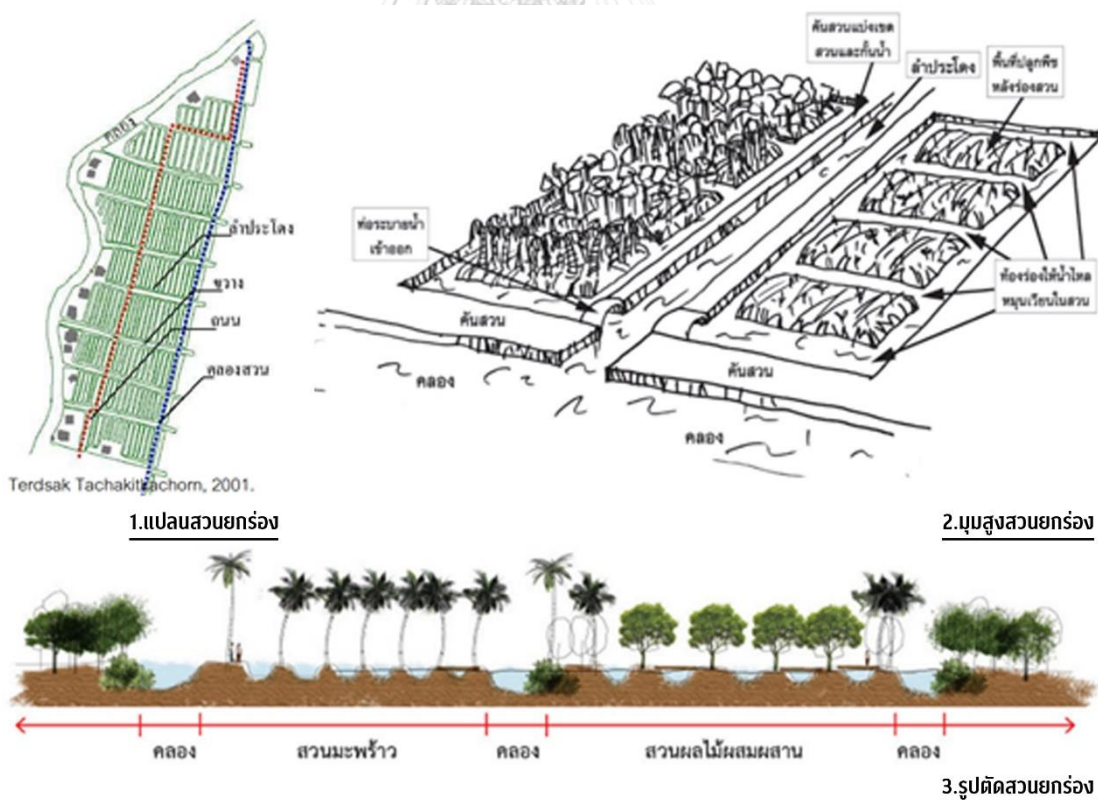


ภาพ 2 “ระบบนิเวศสามน้ำ” ที่มา: (ชนธิกาญจน์ จินใจตรง และกฤตพร หัวใจเจริญ, 2563)

“ระบบนิเวศสามน้ำ” สามารถแบ่งตามสภาพน้ำในพื้นที่จังหวัดได้เป็น 3 เขต ตามขอบเขตการบริหารจัดการน้ำ ได้แก่ (1) เขตระบบนิเวศน้ำจืด เป็นพื้นที่ทางตอนบนถัดจากเขตน้ำกร่อย ส่วนใหญ่เป็นเขตอำเภอบางคนที และอำเภออัมพวาตอนเหนือ ด้วยลักษณะของน้ำที่เป็นน้ำจืดและดินมีความอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การทำเกษตรกรรมทำให้ผู้คนในอดีตเลือกที่จะทำสวนผลไม้ สวนมะพร้าว สวนดงและสวนเตียน (2) เขตระบบนิเวศน้ำกร่อย เป็นพื้นที่ตอนกลางถัดจากเขตน้ำเค็มเข้ามา ส่วนใหญ่เป็นเขตอำเภออัมพวา บางส่วนของอำเภอเมือง และบางส่วนของอำเภอบางคนที ซึ่งอยู่ระหว่าง

เขตนํ้าเค็มและนํ้าจืดที่เกิดจากการปะทะกันของนํ้าจืดจากแม่นํ้าและนํ้าเค็มจากทะเลหนุนขึ้นมาในฤดูแล้ง จึงนิยมปลูกต้นไม้ที่สามารถอยู่ได้ทั้งนํ้าจืด นํ้าเค็ม และนํ้ากร่อย โดยเฉพาะการทำสวนมะพร้าว นํ้าตาล และส้มโอ อีกทั้งในอดีตยังมีการปลูกข้าวในร่องสวนเมื่อฤดูนํ้าหลากมาถึง (3) เขตระบบนิเวศนํ้าเค็มเป็นพื้นที่ตอนล่างที่อยู่ติดกับฝั่งทะเลอ่าวไทยเข้ามาส่วนใหญเป็นเขตอำเภอเมืองสมุทรสงคราม และอำเภออัมพวาบางส่วนด้วยสภาพพื้นที่ที่ได้รับอิทธิพลจากนํ้าเค็ม ทำให้การประกอบอาชีพส่วนใหญ่ทำนาเกลือ การประมงทะเล โป๊ะปลาทุ และนางุ้ง (สุรจิต ชिरเวทย์, 2549: 36)

ซึ่งจากลักษณะทางภูมิศาสตร์และระบบนิเวศดังกล่าวเป็นองค์ประกอบสำคัญ ในการกำหนดวิถีชีวิต วัฒนธรรม การทำมาหากิน และการใช้พื้นที่ของคนในจังหวัดสมุทรสงครามจนก่อให้เกิดรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชนดั้งเดิม ที่กระจายตัวของอาคารบ้านเรือนพื้นถิ่นตลอดสองฟากฝั่งแม่น้ำลำคลองสายหลักสายรอง ที่เกิดจากการเรียนรู้ระบบของธรรมชาติและสร้างบ้านแปลงเมืองให้เหมาะสม และสมดุลกันระหว่างวิถีการดำเนินชีวิตตามสภาพแวดล้อม ทั้งในรูปแบบของการขุดคูคลอง แพรก ลำราง และลำประโดง เพื่อกระจายน้ำเข้าไปในพื้นที่สวนยกร่อง อันเกิดจากการสะสมความรู้ด้านการจัดการระบบน้ำและการพัฒนาสวนแบบยกร่อง และสืบทอดความรู้เกี่ยวกับวัฒนธรรมชาวสวนสู่รุ่นลูกหลาน (สุรจิต ชिरเวทย์, 2549)



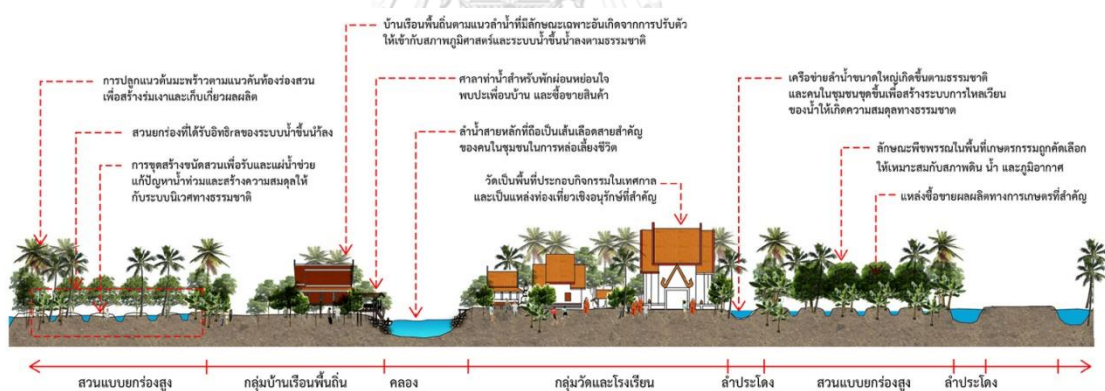
1. แปลนสวนยกร่อง

2. มุมสูงสวนยกร่อง

3. รูปตัดสวนยกร่อง

ภาพ 3 สวนยกร่อง ที่มา: (1.เทิดศักดิ์ เตชะกิจขจร, 2544) (2.มานะ นาคำ, 2559) (3.ชนิธิกาญจน์ จินใจตรง และ กฤตพร หัวใจเจริญ, 2563)

“สวนยกร่อง” เป็นภูมิปัญญาท้องถิ่นที่เกิดจากการสังเกตศึกษาสภาพแวดล้อมธรรมชาติของระบบนิเวศไหลเวียนของน้ำ ของผู้คนในการอยู่กับน้ำด้วยการพัฒนารูปแบบการทำสวนที่สอดคล้องกับเงื่อนไขพื้นที่ราบลุ่ม มีน้ำท่วมถึงทั้งจากน้ำการขึ้นลงของน้ำทะเลและการไหลบ่าของน้ำในฤดูน้ำหลาก ด้วยการขุดคันดินและคูน้ำทำสวนผักและสวนผลไม้ เรียกว่า "ขันตสวน" โดยแต่ละขันตสวนมีคันดินล้อมรอบร่องสวน เรียกว่า "ขวาง" และ "ถนน" ระหว่างร่องสวนมีร่องน้ำเล็กๆเรียกว่า "ท้องร่อง" คันดินที่ล้อมรอบร่องสวนจะถูกยกสูงกว่าระดับร่องสวนภายในเพื่อ ป้องกันน้ำท่วมและช่วยในการดูแลรักษาพืชพรรณได้ง่าย บนคันดินปลูกพืชพรรณแสดงแนวเขต ร่องน้ำในสวนทำหน้าที่กักเก็บน้ำไว้ใช้ในช่วงฤดูแล้ง มีท่อสำหรับระบายน้ำเข้าออกสวน และมี "ลำประโดง" เป็นทางน้ำเล็กๆเชื่อมต่อระหว่างขันตสวน ช่วยเพิ่มพื้นที่ระบายน้ำและเชื่อมโยงการไหลเวียนถ่ายเทน้ำด้วย "คลองสวน" การไหลเวียนของน้ำยังช่วยปรับปรุงดินจากอินทรีย์วัตถุที่ ตกตะกอนมากับน้ำในท้องร่องให้ชาวสวนได้ลอกขึ้นมาปรับปรุงดินในฤดูแล้งการยกร่องสวนยัง ช่วยให้พืชผักและไม้ผลต่างๆมีพื้นที่ที่ยังรากได้เพียงพอ แต่ละขันตสวนมีความยาวแตกต่างกัน ขันตสั้นอยู่ใกล้บ้านปลูกพืชผักผลไม้ที่มีราคาและต้องดูแลมาก ขันตเหนือขึ้นไปเป็นขันตยาวปลูก ไม้ผลอย่างเดียว หรือปลูกคละกัน (สมใจ นิมิเล็ก, 2545 : 3-9; สุรจิต ชีรเวทย์, 2548: 75)



ภาพ 4 ลักษณะการตั้งถิ่นฐานส่วนใหญ่อยู่อตามเส้นทางคมนาคมทางน้ำ (Riverine Settlement) ซึ่งเป็นการตั้งถิ่นฐานแบบเดิมของชุมชนชาวสวน ลักษณะที่อยู่อาศัยกระจายตัวอยู่ในบริเวณที่ห่างออกมาจากปากคลองอัมพวาเป็นกลุ่มชุมชนเริ่มแรกในพื้นที่ หรือเรียกว่า *ช่วงชุมชนตลาดน้ำและชุมชนการเกษตรเพื่อการค้าขายยุคแรก (อยุธยา - รัตนโกสินทร์ตอนต้น)* เป็นกลุ่มบ้านสวนริมน้ำ มีเรือนแพค้าขายของชาวจีนอยู่บริเวณปากคลอง มีการค้าขายผลหมากรากไม้ เครื่องอุปโภคบริโภค ไปจนถึงเครื่องประดับของฟุ่มเฟือย (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548) โดย

ลักษณะการตั้งถิ่นฐานส่วนใหญ่อยู่ตามเส้นทางคมนาคมทางน้ำ (Riverine Settlement) ซึ่งเป็นการตั้งถิ่นฐานแบบเดิมของชุมชนชาวสวน ลักษณะที่อยู่อาศัยกระจายตัวอยู่ในบริเวณที่ห่างออกมาจากปากคลองอัมพวาเป็นกลุ่มชุมชนเริ่มแรกในพื้นที่ หรือเรียกว่า *ช่วงชุมชนตลาดน้ำและชุมชนการเกษตรเพื่อการค้าขายยุคแรก (อยุธยา - รัตนโกสินทร์ตอนต้น)* เป็นกลุ่มบ้านสวนริมน้ำ มีเรือนแพค้าขายของชาวจีนอยู่บริเวณปากคลอง มีการค้าขายผลหมากรากไม้ เครื่องอุปโภคบริโภค ไปจนถึงเครื่องประดับของฟุ่มเฟือย (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548) โดย



ยี่ดวัดเป็นศูนย์กลางในการกระจายตัวของชุมชน และเกิดเป็นศูนย์กลางตลาดน้ำที่เป็นวัฒนธรรมพิเศษขึ้นมา การเดินทางน้ำที่ต้องใช้เรือทั้งหมดทำให้เกิดพื้นที่ซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้ากันบนท้องน้ำ และเกิดเป็นตลาดบนท้องน้ำ สถานที่นัดพบที่ชาวสวนแม่ค้าและพ่อค้า นำผลผลิตบรรทุกใส่เรือมาแลกเปลี่ยนซื้อขายกันที่จุดนัดพบ ที่มีปรากฏตามจุดตัดคลอง หรือ ปากคลอง ดัดตลาดแลกเปลี่ยนซื้อขายสินค้าในเวลาเช้าตรู่ พัฒนาสู่ตลาดน้ำที่เป็นระบบวันนัดจันทคติ เป็นเครือข่ายตลาดน้ำที่เป็นปรากฏการณ์เชิงพื้นที่ ในลักษณะของความเป็นศูนย์กลางที่มีชีวิตชีวาบนท้องน้ำ และเป็นพื้นที่ทางสังคมวัฒนธรรมชาวสวน (วรรณศิลป์ พีรพันธุ์ และคณะ 2548: 14-17) ช่วงชุมชนตลาดน้ำและชุมชนการเกษตรเพื่อการค้าขายยุคหลัง เช่นเดียวกับพัฒนาการของตลาดน้ำในพื้นที่ภาคกลางอื่นๆ เมื่อตลาดน้ำพัฒนาองค์ประกอบและความสำคัญขึ้นมาเต็มที่แล้ว จะเริ่มพัฒนาพื้นที่บริเวณสองฝั่งคลอง การอนุญาตให้ชาวบ้านถือครองกรรมสิทธิ์มีที่ดินเป็นของตนเอง ทำให้มีการจับจองพื้นที่ริมน้ำแหวปากคลองอัมพวามากขึ้น รูปแบบชุมชนคงมีการเปลี่ยนเป็นชุมชนตลาดร้านค้าริมฝั่งผสมกับเรือขายสินค้าในคลอง (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548)



แผนที่เส้นทางการคมนาคม จ.สมุทรสาคร และจ.สมุทรสงคราม จ.ศ.1249

ที่มา: (สำนักหอจดหมายเหตุแห่งชาติ กรมศิลปากร)

ซึ่งในอดีตการคมนาคมทางน้ำมีบทบาทสำคัญ พระมหากษัตริย์กรุงศรีอยุธยาจึงโปรดให้ขุดคลองหลายสาย เรียกว่า "คลองขุด" การขุดคลองเป็นการบุกเบิกพื้นที่เพื่อตั้งถิ่นฐาน และประกอบอาชีพในการทำสวนยก่องทำให้เกิดเป็นโครงข่ายคลองจำนวนมากที่เรียกว่า "บาง" หรือ ทางน้ำ หรือ ตำบลริมน้ำ เพื่อชักน้ำในแม่น้ำลำคลองเข้าไปขังไว้ในที่ดินซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ในการเพาะปลูกพืชผักและสวนผลไม้มีการทำสวนยก่องมากขึ้น (Terdsak Tachakitkachorn, 2005.)

ในปัจจุบัน ช่วงชุมชนเทศบาลในปัจจุบัน มีการพัฒนาเส้นทางคมนาคมทางบก และเปลี่ยนแปลงระบบนิเวศของกลุ่มน้ำแม่กลอง ซึ่งเป็นผลมาจากการสร้างเขื่อนบริเวณต้นน้ำ ก่อให้เกิด

การเปลี่ยนแปลงศูนย์กลางความเจริญครั้งใหญ่ จากเดิมที่ศูนย์กลางความเจริญถูกกำหนดโดยโครงข่ายลำน้ำ กลายเป็นศูนย์กลางความเจริญถูกกำหนดโดยโครงข่ายถนนซึ่งการพัฒนาโครงข่ายถนนในจังหวัดสมุทรสงคราม ไม่ได้คำนึงถึงศูนย์กลางความเจริญดั้งเดิมทำให้ความเจริญย้ายออกไปสู่พื้นที่ซึ่งมีเครือข่ายคมนาคมทางบกสมบูรณ์กว่า ทำให้กิจกรรมการค้าขายเจียบเหงา ผู้คนเริ่มย้ายออกจากพื้นที่ เหลือไว้เพียงอาคารร้านค้าที่สามารถดำเนินกิจกรรมการค้าขายเพียงไม่กี่แห่ง ระบบเศรษฐกิจเปลี่ยนรูปแบบเป็นการพึ่งพาตนเองภายในชุมชน ต่อมาได้มีหลายหน่วยงานรวมถึงชาวมุขชุมชนอัมพวาเอง เห็นถึงความสำคัญของปัญหาและเห็นว่าชุมชนอัมพวายังคงมีเอกลักษณ์ จึงพยายามที่จะอนุรักษ์ พื้นฟู และพัฒนาชุมชนอัมพวาขึ้นให้กลับมามีชีวิตชีวาอีกครั้ง ด้วยความร่วมมือของ 3 ฝ่าย ได้แก่ 1.คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2.เทศบาลตำบลอัมพวา และ 3. สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้จัดทำโครงการฟื้นฟูต่าง ๆ ขึ้นครั้งแรกในปี 2544 เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2549) ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างกว้างขวางโดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของชุมชน และเกิดการเปลี่ยนแปลงมากเป็นพิเศษในพื้นที่บริเวณริมคลองอัมพวา (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548)

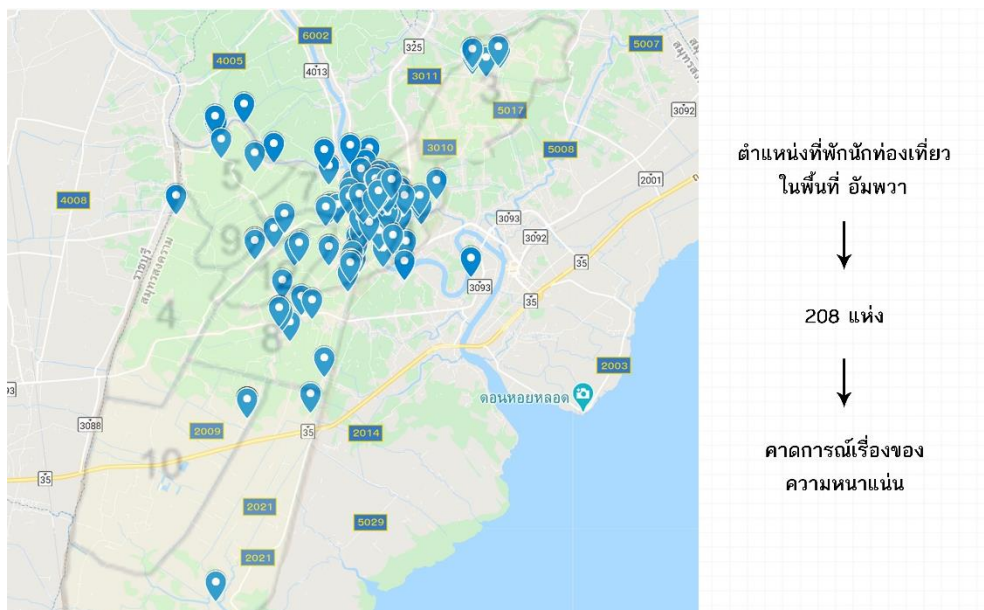
สถานประกอบการที่พักแรม	จำนวนห้องพัก	ประเภทผู้เยี่ยมชม	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561
จำนวนห้อง	รวม		1,067	1,180	1,625	1,720	1,937	1,970	2,068	2,068	2,659	2,650
อัตราเข้าพัก	รวม		26.46	25.74	28.00	37.83	41.85	50.00	59.18	62.12	63.31	65.20
จำนวนผู้มาเข้าพัก	รวม		159,389	183,139	343,083	423,364	445,389	488,715	561,759	581,542	749,294	776,633
	ชาวไทย		158,714	182,401	342,229	419,525	440,686	483,823	556,042	575,384	741,018	767,898
	ชาวต่างประเทศ		655	738	854	3,839	4,703	4,892	5,717	6,158	8,276	8,735

ภาพ 5 สรุปลักษณะการนักท่องเที่ยวภายในประเทศ เป็นรายจังหวัด พ.ศ.2552-2561

ที่มา: (สถิตินักท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2562)

### จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การร่วมมือพัฒนาชุมชนอัมพวาทำให้ระบบเศรษฐกิจของชุมชนอัมพวา กลับมาดีขึ้นอีกครั้ง เนื่องจากมีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติให้ความสนใจเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้อัตราการท่องเที่ยวเติบโต และมีนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งคนในพื้นที่และคนนอกพื้นที่ให้ความสนใจเข้ามาลงทุนด้านที่พักนักท่องเที่ยวในรูปแบบต่าง ๆ โดยมีการพัฒนารูปแบบที่พักตามยุคตามสมัย บริเวณแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ซึ่งจากข้อมูลทางสถิติ พบว่า อัตราการเติบโตของที่พักนักท่องเที่ยวในจังหวัดสมุทรสงคราม ในด้านของ สถานประกอบการ จำนวนห้องพัก อัตราการเข้าพัก และ จำนวนผู้เข้าพักมีจำนวนเพิ่มขึ้น (สรุปลักษณะการนักท่องเที่ยวภายในประเทศ เป็นรายจังหวัด พ.ศ.2552-2561)



ภาพ 6 แผนที่แสดงตำแหน่งที่พักนักท่องเที่ยวในจังหวัดสมุทรสงคราม

จากการศึกษาข้อมูลอัตราการเติบโตของที่พักนักท่องเที่ยวในจังหวัดสมุทรสงคราม ในด้านของสถานประกอบการ พบว่า มีที่พักทั้งหมด 406 แห่ง อยู่ในอำเภอเมืองจำนวน 133 แห่งคิดเป็นร้อยละ 33 ของที่พักทั้งหมด อำเภออัมพวาจำนวน 208 แห่งคิดเป็นร้อยละ 51 ของที่พักทั้งหมด และอำเภอบางคนที 65 แห่งคิดเป็นร้อยละ 16 ของที่พักทั้งหมด อันเป็นผลมาจากหอการค้าไทย จ.สมุทรสงครามและภาคีประชาชน เล็งเห็นว่า การทำที่พักนักท่องเที่ยว สามารถทำเสริมได้นอกจากการแต่ทำสวนอย่างเดียว และยังเป็นการส่งเสริมและแก้ปัญหาการทิ้งถิ่นแรงงานได้ (สุรจิต ชีรเวทย์, 2547)

จากการสัมภาษณ์ปราชญ์ท้องถิ่น และการสำรวจในเบื้องต้น พบว่า ผู้ประกอบการธุรกิจด้านที่พักนักท่องเที่ยวจำนวนมากไม่เข้าใจถึงความสำคัญของระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศสวนยกร่อง ผู้ประกอบการมีการพัฒนารูปแบบตามยุคตามสมัย ทำให้ลักษณะทางกายภาพของชุมชนอัมพวามีการเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากเดิม และรูปแบบทางกายภาพของที่พักมีคุณลักษณะไม่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องทั้งในเรื่องของ ที่ตั้ง การวางผัง และรูปแบบอาคาร (สัมภาษณ์ปราชญ์ท้องถิ่น 2562)

จากการทบทวนวรรณกรรมงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่า มีงานวิจัยของ 1.โครงการนำร่องเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนาสภาพแวดล้อมอัมพวา, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2546) 2.รูปแบบที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัยในชุมชนคลองบางน้อยนอก ตำบลกระดังงา อำเภอบางคนที จังหวัดสมุทรสงคราม, จารารัตน์ ทวีสิทธิ์ (2551) 3.ภูมิทัศน์ทางวัฒนธรรมของชุมชนริมน้ำคลองแควอ้อม จังหวัดสมุทรสงคราม, นิธิกาญจน์ จินใจตรง (2555) ได้กล่าวถึงคุณลักษณะทาง

กายภาพที่สอดคล้องกับพื้นที่อัมพวาในลักษณะภาพรวม โดยในเนื้อหาจะกล่าวถึงคุณลักษณะต่างๆ ที่สอดคล้องกับพื้นที่อัมพวา (รายละเอียด, บทที่ 2) แต่ยังไม่พบว่า มีงานวิจัยใดที่ได้จัดทำและรวบรวมหลักเกณฑ์ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องไว้ด้วยกัน ดังนั้นผู้วิจัยจึงเห็นช่องว่างของงานวิจัยในการศึกษารั้งนี้ คือ การศึกษาหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง และการศึกษารูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตในปัจจุบันในพื้นที่สวนยกร่อง เพื่อให้ทราบถึงคุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง อำเภออัมพวาจังหวัดสมุทรสงครามโดยจัดทำขึ้นเพื่อเป็นแนวทางในการประเมินที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่อยู่ในตำบลอัมพวา 27 แห่งและตำบลสวนหลวง 22 แห่ง รวมทั้งหมด 47 แห่ง (สำรวจ, 2562) ด้วยวิธีการทบทวนวรรณกรรม การสำรวจ และการสัมภาษณ์

ดังนั้นผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาคุณลักษณะทางกายภาพ และรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องเพื่อสร้างหลักเกณฑ์ และสร้างรูปแบบการก่อสร้างโครงการที่พักให้สอดคล้องกับระบบนิเวศสวนยกร่อง ตามหลักเกณฑ์และตามกฎหมายกำหนดไว้เพื่ออนุรักษ์วัฒนธรรมและสภาพแวดล้อมเดิม ที่นำไปสู่ความร่วมมือของทุกภาคส่วนในการวางแผน การอนุรักษ์ และการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน โดยมีคำถามในงานวิจัยดังนี้

## 1.2 คำถามในงานวิจัย

คุณลักษณะด้านกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตแบบใด ที่มีคุณลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม

## 1.3 วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

1.3.1 เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม

1.3.2 เพื่อศึกษารูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตในปัจจุบันในพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม

1.3.3 เพื่อวิเคราะห์คุณลักษณะทางด้านกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่มีคุณลักษณะสอดคล้อง กับพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม

#### 1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

รีสอร์ท	หมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นโดยมีค่าตอบแทน และมีรายละเอียดการพิจารณาที่เข้าข่ายการเป็นที่พักรูปแบบรีสอร์ตทั้งหมด 11 เรื่อง (กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2557)
ระบบนิเวศสามน้ำ	หมายถึง การแบ่งสภาพน้ำในพื้นที่จังหวัดสมุทรสงครามได้เป็น 3 เขต ตามขอบเขตการบริหารจัดการน้ำ คือ (1) เขตระบบนิเวศน้ำจืด (2) เขตระบบนิเวศน้ำกร่อย (3) เขตระบบนิเวศเค็ม (สุรจิต ชिरเวทย์, 2547)
ระบบนิเวศสวนยกร่องอำเภออัมพวา	หมายถึง การสังเกตสภาพแวดล้อมธรรมชาติของระบบการไหลเวียนของน้ำที่ได้รับอิทธิพลจากน้ำขึ้นน้ำลง ด้วยการขุดคันดิน และคูน้ำทำสวนผักและสวนผลไม้ เรียกว่า "ขันตสวน" โดยแต่ละขันตสวนมีคันดินล้อมรอบร่องสวน เรียกว่า "ขวาง" และ "ถนน" ระหว่างร่องสวนมีร่องน้ำเล็กๆ เรียกว่า "ท้องร่อง" คันดินที่ล้อมรอบร่องสวนจะถูกยกสูงกว่าระดับร่องสวนภายในเพื่อป้องกันน้ำท่วม ร่องน้ำในสวนทำหน้าที่กักเก็บน้ำไว้ใช้ใน ช่วงฤดูแล้ง มีท่อสำหรับระบายน้ำเข้าออกสวน และมี "ลำประโดง" เป็นทางน้ำเล็กๆ เชื่อมต่อระหว่างขันต (สุรจิต ชिरเวทย์, 2548: 75)
คุณลักษณะทางกายภาพ	หมายถึง ที่ตั้ง รูปแบบการวางผัง สถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม
มูลเหตุในงานวิจัย	หมายถึง ในการตัดสินใจลงทุนพัฒนารีสอร์ทที่มีคุณลักษณะทางกายภาพ ที่สอดคล้องกับระบบนิเวศสวนยกร่อง มีมูลเหตุมาจากอะไร (ผู้วิจัย)
คุณลักษณะสอดคล้อง	

กับพื้นที่สวนหย่อมมาก

หมายถึง คุณลักษณะทางกายภาพต่างๆ ที่รีสอร์ทที่ได้  
คะแนนผลการประเมินคุณลักษณะ ตามหลักเกณฑ์  
คุณลักษณะมากกว่าครึ่งหนึ่ง ของคะแนนรวมทั้งหมด  
(ผู้วิจัย)

คุณลักษณะสอดคล้อง

กับพื้นที่สวนหย่อมน้อย

หมายถึง คุณลักษณะทางกายภาพต่างๆ ที่รีสอร์ทที่ได้  
คะแนนผลการประเมินคุณลักษณะ ตามหลักเกณฑ์  
คุณลักษณะน้อยกว่าครึ่งหนึ่ง ของคะแนนรวมทั้งหมด  
(ผู้วิจัย)



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## 1.5 ขอบเขตในการวิจัย

**ขอบเขตพื้นที่ศึกษา** คือ ที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทที่อยู่ในตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม โดยประกอบด้วยจำนวนที่พักที่ทำการศึกษาคือ 47 แห่ง

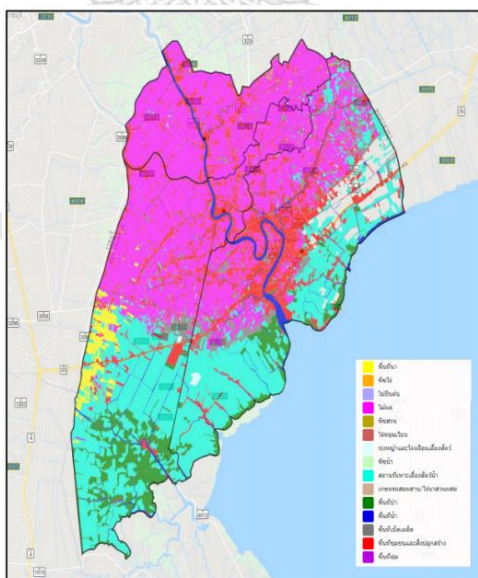
ขั้นตอนในการกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาที่เป็นที่พักนักท่องเที่ยวในจังหวัดสมุทรสงคราม มีจำนวนที่พักทั้งหมด 406 แห่ง<sup>1</sup> ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดพื้นที่ศึกษา โดยมีหลักเกณฑ์ทั้งหมด 3 ข้อ คือ 1.พิจารณาจากที่ตั้งของสวนยกร่องในพื้นที่ที่มีสวนยกร่องมากที่สุดในจังหวัดสมุทรสงคราม 2.พิจารณาจากความหนาแน่นของที่พักนักท่องเที่ยวมากที่สุด 3.เลือกประเภทที่พักนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนมากที่สุด โดยมีขั้นตอนการคัดเลือกขอบเขตพื้นที่ศึกษา ดังรายละเอียดต่อไปนี้

**หลักเกณฑ์ที่ 1** คือ พิจารณาจากที่ตั้งของสวนยกร่อง ในพื้นที่ที่มีสวนยกร่องมากที่สุดในจังหวัดสมุทรสงคราม

ขั้นตอนในการศึกษาเพื่อกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา 1 ขั้นตอน ดังนี้

### 1 การศึกษาเอกสารแผนหลักการพัฒนาลุ่มน้ำ, กรมชลประทาน, (ธันวาคม 2561)

ผลจากการศึกษา พบว่า พื้นที่ที่มีสวนยกร่องมากที่สุดในจังหวัดสมุทรสงครามจาก 3 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมือง อำเภออัมพวา และอำเภอบางคนที<sup>2</sup> โดยพื้นที่ตอนกลางของอำเภออัมพวาเป็นพื้นที่สวนยกร่องอยู่มากที่สุด ดังนั้นจึงกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาในอำเภออัมพวาจังหวัดสมุทรสงคราม



ภาพ 7 แผนที่แสดงการใช้ที่ดิน จังหวัดสมุทรสงคราม (AGRI MAP 2561)

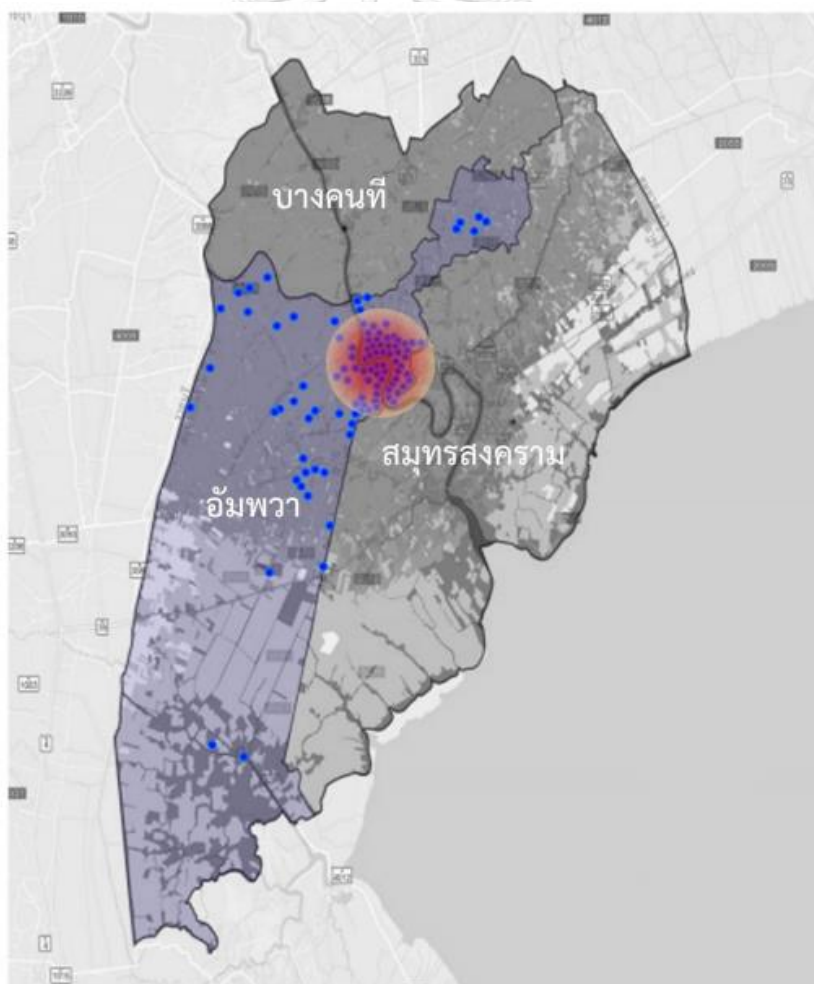
<sup>1</sup> รายชื่อที่พักในจังหวัดสมุทรสงคราม สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดสมุทรสงคราม, (2564)

<sup>2</sup> สำนักบริหารโครงการ, รายงานแผนหลักการพัฒนาลุ่มน้ำ, กรมชลประทาน, (ธันวาคม 2561) : 1-5

**หลักเกณฑ์ที่ 2** คือ พิจารณาจากความหนาแน่นของที่พักนักท่องเที่ยว (อำเภออัมพวา)<sup>3</sup>  
 ขั้นตอนในการศึกษาเพื่อกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา 1 ขั้นตอน ดังนี้

1 การศึกษาเอกสารรายชื่อที่พักในจังหวัดสมุทรสงคราม สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬา  
 จังหวัดสมุทรสงคราม, (2564)

ผลจากการศึกษา พบว่า อำเภออัมพวา มีที่พักนักท่องเที่ยวมากที่สุด 208 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 51 ของที่พักนักท่องเที่ยวทั้งหมดในจังหวัดสมุทรสงคราม (ตาราง 1) และอำเภออัมพวา ประกอบด้วย 12 ตำบล โดยมีที่พักนักท่องเที่ยวมากที่สุดดังนี้ (1) ตำบลอัมพวา 99 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 47 ของที่พักทั้งหมด (2) ตำบลสวนหลวง 41 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 20 ของที่พักทั้งหมด (3) ตำบลอื่นๆ 68 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 33 ของที่พักทั้งหมด ดังนั้นจึงกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาใน ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง ซึ่งมีที่พักนักท่องเที่ยวทั้งหมด 140 แห่ง



ภาพ 8 แผนที่แสดงตำแหน่งที่พักนักท่องเที่ยว ในอำเภออัมพวา 2563

<sup>3</sup> จังหวัดสมุทรสงคราม, รายชื่อที่พักในจังหวัดสมุทรสงคราม, สืบค้นเมื่อ 25 เมษายน 2563



ตาราง 1 จำนวนรายชื่อพักนักท่องเที่ยวยในจังหวัดสมุทรสงคราม

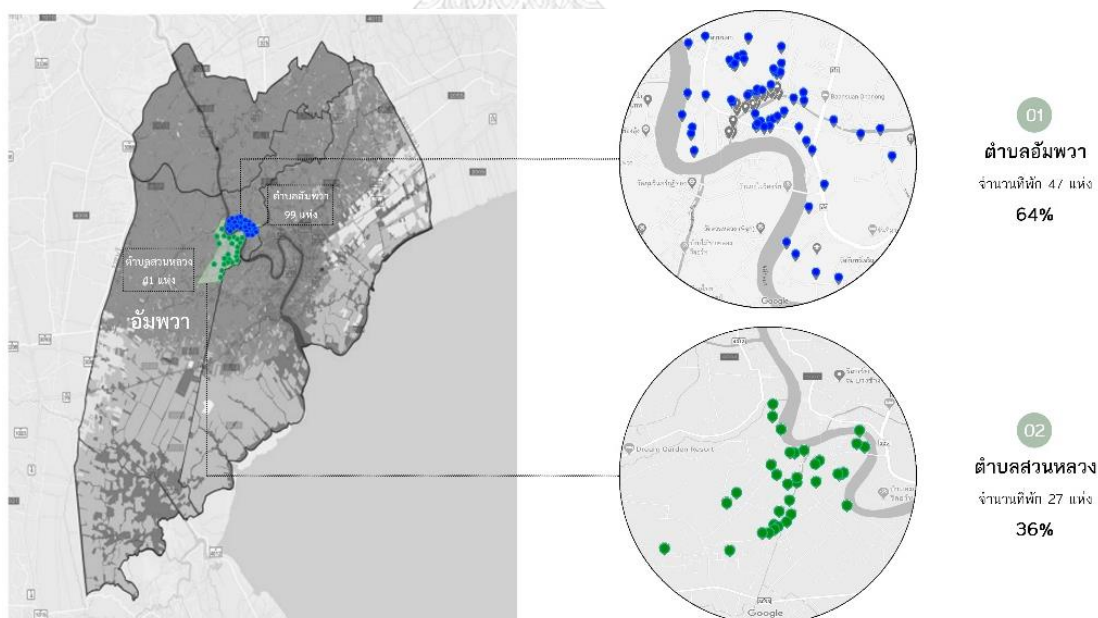
จำนวนรายชื่อพักนักท่องเที่ยวยในจังหวัดสมุทรสงคราม <sup>4</sup>			
ลำดับที่	ที่ตั้ง	จำนวน	ร้อยละ %
1	อำเภออัมพวา	208 แห่ง	51%
2	อำเภอเมือง	133 แห่ง	33%
3	อำเภอบางคนที	65 แห่ง	16%
รวม		406 แห่ง	100%

**หลักเกณฑ์ที่ 3** คือ เลือกประเภทที่พักนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนมากที่สุด

ขั้นตอนในการศึกษาเพื่อกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา 3 ขั้นตอน ดังนี้

**ขั้นตอนที่ 1** การสำรวจที่พักนักท่องเที่ยวในตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จำนวน 140 ที่พักตามเอกสาร โดยลงพื้นที่ทำการสำรวจเพื่อตรวจสอบจริง

ผลจากการศึกษา พบว่า มีจำนวนที่พักนักท่องเที่ยวที่ควรคัดเลือกออกเนื่องจากปิดบริการ มีการจดทะเบียนช้า และเป็นที่พักที่ไม่ได้อยู่ในบริบทสวนหลวง เช่น ที่พักเชิงอนุรักษ์ริมคลอง ในพื้นที่ชุมชนอัมพวา โดยมีที่พักที่ถูกคัดออกจากรวมทั้งหมด 66 แห่ง จึงเหลือที่พักที่ใช้ในการศึกษาต่อจำนวนทั้งหมด 74 แห่ง แบ่งเป็นตำบลอัมพวา 47 แห่งคิดเป็นร้อยละ 64 ของที่พักทั้งหมด และตำบลสวนหลวง 27 แห่งคิดเป็นร้อยละ 36 ของที่พักทั้งหมด

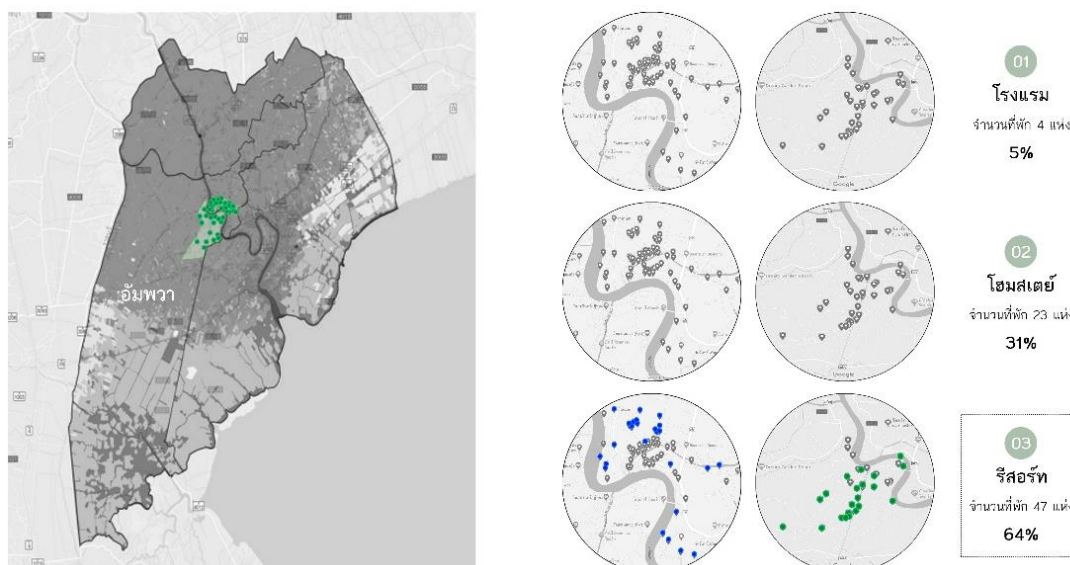


ภาพ 9 แผนที่แสดงที่พักนักท่องเที่ยวตามการสำรวจที่มีอยู่จริง ต.อัมพวา และต.สวนหลวง

<sup>4</sup> รายชื่อที่พักในจังหวัดสมุทรสงคราม สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดสมุทรสงคราม, (2564)

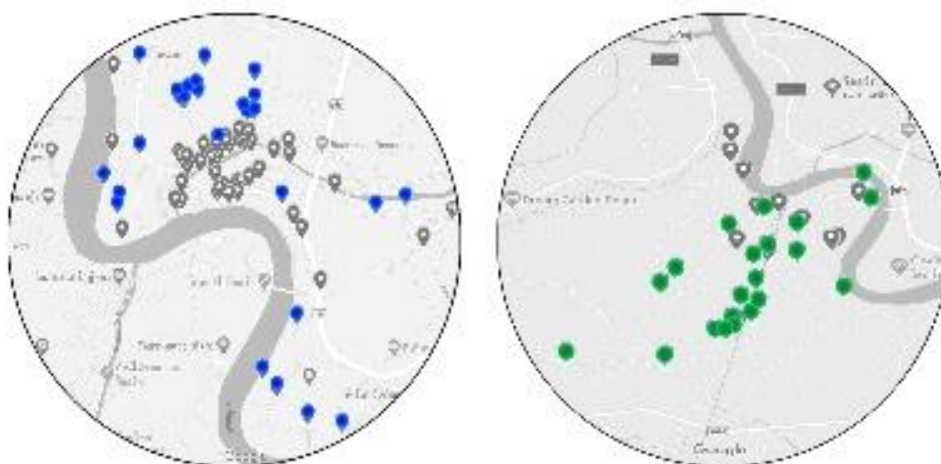
**ขั้นตอนที่ 2** การจัดกลุ่มประเภทของที่พักนักท่องเที่ยว ตามนิยามศัพท์ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ซึ่งแบ่งเป็น 3 ประเภท 1.โรงแรม 2.โฮมสเตย์ 3.รีสอร์ท

ผลจากการศึกษา พบว่า การจัดกลุ่มจำแนกได้ว่าในกรณีศึกษา 74 แห่ง แบ่งได้เป็น โรงแรม 4 แห่ง (5%), โฮมสเตย์ 23 แห่ง (31%), รีสอร์ท 47 แห่ง (64%)



ภาพ 10 แผนที่แสดงกลุ่มประเภทของที่พัก ในแต่ละรูปแบบ ต.อัมพวา และต.สวนหลวง

**ขั้นตอนที่ 3** เลือกประเภทที่พักนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนมากที่สุด ในการศึกษาเป็นลำดับแรก  
ผลจากการศึกษา พบว่า มีที่พักประเภทรีสอร์ทมากที่สุด จึงกำหนดขอบเขตกรณีศึกษาเป็นที่  
พักประเภทรีสอร์ทจำนวน 47 แห่ง แบ่งเป็น ที่พักในตำบลอัมพวา 26 แห่งคิดเป็นร้อยละ 55 ของที่  
พักทั้งหมด และตำบลสวนหลวง 21 แห่งคิดเป็นร้อยละ 45 ของที่พักทั้งหมด



ภาพ 11 ขอบเขตพื้นที่ศึกษารีสอร์ท 47 แห่ง

ดังนั้นขอบเขตพื้นที่ศึกษา คือ ที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ที่อยู่ในตำบลอัมพวา และ ตำบลสวนหลวง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม โดยประกอบด้วยจำนวนที่พักที่ทำการศึกษา ทั้งหมด 47 แห่ง

#### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ผลที่ได้จากการศึกษาจะเกิดประโยชน์ ดังนี้

1.เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ เพื่อให้สามารถพัฒนารีสอร์ทที่มีสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติสอดคล้องกับระบบนิเวศ

2.เป็นประโยชน์ต่อภาครัฐและหน่วยงานท้องถิ่น เพื่อนำไปสู่การร่างหลักเกณฑ์ลักษณะทางกายภาพของรีสอร์ทในพื้นที่สวนยกฮ่อง การแก้ไขหรือจัดทำร่างกฎหมายเฉพาะ หรือเทศบัญญัติ

3.เป็นประโยชน์ด้านวิชาการ เพื่อนำไปพัฒนาเป็นหลักเกณฑ์เฉพาะท้องถิ่น อำเภออัมพวา ที่เป็นพื้นที่สวนยกฮ่อง ซึ่งจะมีความแตกต่างจากมาตรฐานทั่วไปที่ทางวิชาการจัดทำมาใช้กับลักษณะทั่วไป



## บทที่ 2

### การทบทวนวรรณกรรมแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยฉบับนี้เป็นการทบทวนวรรณกรรม ด้านแนวคิด ทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับคุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง เป็นการศึกษาที่ครอบคลุมในด้านกายภาพ ประกอบด้วย 1.การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2.ระบบนิเวศพื้นที่สวนยกร่อง 3.รูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยว 4.หลักเกณฑ์การประเมินคุณลักษณะทางกายภาพที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง รายละเอียดดังตารางที่ 1

ตาราง 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ที่	กลุ่ม	แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
2.1	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทรีสอร์ต	2.1.1 ความหมายของโรงแรม (17)
		2.1.2 ประเภทของโรงแรม (18)
		2.1.3 ขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (18)
		2.1.4 แนวคิดการออกแบบโรงแรม (19)
		2.1.5 ขั้นตอนการออกแบบโรงแรม (20)
		2.1.6 การวัดผลประกอบการโรงแรม (24)
2.2	ระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศสวนยกร่อง	2.2.1 ระบบนิเวศสามน้ำ (25)
		2.2.2 ระบบนิเวศสวนยกร่องอำเภออัมพวา (25)
2.3	ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่สอดคล้องกับระบบนิเวศ	2.3.1 แนวคิดที่อยู่อาศัยที่ให้ความสำคัญต่อระบบนิเวศน์ (Eco-housing) (26)
2.4	ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างในอำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงครามที่กฎหมายกำหนด	2.4.1 กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (35)
		2.4.2 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม 2551 (38)
		2.4.3 ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ 2) 2555 (42)
2.5	การสร้างหลักเกณฑ์การประเมินคุณลักษณะทางกายภาพ	2.5.1 มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว เล่มที่ 1 ประเภทสถานพักตากอากาศ (รีสอร์ต) (54)
		2.5.2 คู่มือการประเมินมาตรฐานคุณภาพ แหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ (55)
		2.5.3 มาตรวัดลิเคิร์ต (Likert Scale) (59)
2.6	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	2.6.1 โครงการนำร่องเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนาสภาพแวดล้อมอัมพวา, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2546) (60)
		2.6.2 รูปแบบที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัยในชุมชนคลองบางน้อยนอก ตำบลกระดังงา อำเภอบางคนที จังหวัดสมุทรสงคราม, จาราลิวันท์ ทวีสิทธิ์ (2551) (61)
		2.6.3 ภูมิทัศน์ทางวัฒนธรรมของชุมชนริมน้ำคลองแควอ้อม จังหวัดสมุทรสงคราม, นิธิกาญจน์ จินใจตรง (2555) (66)
2.7	สรุปผลการทบทวนวรรณกรรม	2.7.1 ตารางสรุปผลการทบทวนวรรณกรรมที่นำมาใช้ในงานวิจัย (67)

## 2.1 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทรีสอร์ท

### 2.1.1 ความหมายของโรงแรม

โรงแรมหมายถึงสถานที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักธุรกิจตั้งขึ้น เพื่อบริการผู้เดินทางในเรื่อง<sup>5</sup> ของที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและเดินทางหรืออาคารที่มีห้องนอนหลายห้องติดต่อกันเรียงรายกันในอาคารหนึ่งหลังหรือหลายหลังซึ่งมีบริการต่างๆ เพื่อความสะดวกของผู้ที่มาพัก พระราชบัญญัติโรงแรมมาตราที่ 25 ให้ความหมายของโรงแรมไว้ว่าโรงแรมคือบรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว<sup>2</sup>

จากมาตราที่ 3 ของพระราชบัญญัติโรงแรม ปี พ.ศ. 2478 โรงแรมจึงเป็นสถานที่ที่ให้ผู้ที่มาเข้าพักเข้าพักได้ชั่วคราวเท่านั้นโดยมีวัตถุประสงค์ทางธุรกิจโดยการได้ขึ้นชื่อว่าเป็นโรงแรมหรือการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมนั้นต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนด ประเภทและหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจ โรงแรม ปี พ.ศ. 2551 โดยมีหลักเกณฑ์ว่าโรงแรมมีห้องพักมากกว่า 4 ห้อง มีผู้พักเกิน 20 คน หรือมี 20 เตียง เป็นรายได้หลักโดยที่มาของรายได้สามารถกำหนดประเภทโรงแรมตามกฎหมายได้ว่า

- โรงแรมประเภทที่ 1 คือโรงแรมที่มีรายได้หลักคือห้องพัก
- โรงแรมประเภทที่ 2 เป็นโรงแรมที่มีรายได้มาจากห้องพักและห้องอาหารอื่นๆ
- โรงแรมประเภทที่ 3 มีรายได้มาจากห้องพัก ห้องอาหารและห้องประชุมสัมมนา
- โรงแรมประเภทที่ 4 มีรายได้มาจากห้องพัก ห้องอาหาร ห้องประชุมสัมมนา และสถานบริการอื่นๆ

โรงแรมคือสินค้าทางอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่งที่มีองค์ประกอบของสินค้า 3 ระดับจากการศึกษาของ Bowie และ Buttle พบว่าสินค้าประเภทโรงแรมเป็นสินค้าที่มี สินค้าส่วนสำคัญ (Core Product) สินค้าส่วนที่จับต้องได้ (Tangible Products) และ สินค้าที่เป็นส่วนเพิ่มเติม (Extended Products) ซึ่งในแต่ละประเภทสินค้าช่วยเหลือกันและกันโดย Core Product เป็นตัวส่งมอบสิ่งที่ผู้เข้าพักต้องการในธุรกิจประเภทโรงแรมสิ่งที่เป็น Core Product คือห้องพัก Tangible Product ประกอบไปด้วยสิ่งเป็นกายภาพต่างๆ เช่นขนาดของห้องพัก คุณภาพของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งเกี่ยวเนื่องมาจาก Core Product ส่วน Extended Product คือสิ่งที่จับต้องไม่ได้ซึ่งเป็นตัวเพิ่มมูลค่าให้กับสินค้าทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นการบริการ การจัดกิจกรรมต่างๆ

<sup>5</sup> จุริณิดา เอกภักดีสกุล, แนวทางในการพัฒนาลักษณะทางกายภาพของโรงแรมเชิงวัฒนธรรมฯ, (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554), 30-55.

### 2.1.2 ประเภทของโรงแรม

การแบ่งประเภทของโรงแรมจะแตกต่างกันไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดประเภท อาจขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง มาตรฐานระดับดาว ขนาด หรือการตลาด สามารถแบ่งได้ 6 ประเภท 1.แบ่งตามทำเล 2.แบ่งตามจำนวนห้องพัก 3.แบ่งตามระดับมาตรฐาน 4.แบ่งตามการเป็นเจ้าของ 5.แบ่งตามการบริการ ในงานวิจัยครั้งนี้แบ่งประเภทของโรงแรมตามประเภทที่ 6 คือ แบ่งตามการตลาด รวมถึงสามารถสรุปหัวข้อเบื้องต้นของการแบ่งประเภทของโรงแรมอื่นๆ ได้ดังต่อไปนี้<sup>6</sup>

ประเภทที่ 6 แบ่งตามการตลาด

งานวิจัยครั้งนี้มีความเกี่ยวข้องกับแนวคิดด้านประเภทของโรงแรม คือ โรงแรมเพื่อการพักผ่อน (Resort Hotel) โดยสามารถแบ่งประเภททั้งหมด ได้อย่างกว้างๆ คือ 1.โรงแรมประเภทธุรกิจ (Commercial Hotel) 2.โรงแรมประจำท่าอากาศยาน (Airport Hotel) 3.โรงแรมประเภทห้องชุด (Suite Hotel) 4.โรงแรมประเภทที่พักอาศัย (Residential Hotel) 5.โรงแรมประเภทให้บริการที่พักพร้อมอาหารเช้า (Bed and breakfast Hotel) 6.โรงแรมประเภทแบ่งเวลาและประเภทคอนโดมิเนียม (Time-Share and Condominium Hotel) 7.โรงแรมประเภทคาสิโน (Casino Hotel) 8.ศูนย์ประชุม (Conference Centers) 9.โรงแรมเพื่อการประชุม (Convention Hotel) 10.ที่พักประเภทอื่นๆ เช่น สวนสาธารณะ (Vehicle Parks) และที่นำมาใช้ในงานวิจัยมีดังนี้

11.โรงแรมเพื่อการพักผ่อน (Resort Hotel) บุคคลที่ต้องการการพักผ่อนหรือใช้ช่วงวันหยุดพักผ่อนประจำปีซึ่งจะตั้งอยู่ตามสถานที่ มีวิวทิวทัศน์ที่สวยงาม มีการบริการต่างๆ เน้นกิจกรรมด้านบันเทิงมากเป็นพิเศษ เช่น เล่นกอล์ฟ เทนนิส ซิม่า เดินป่า ว่ายน้ำ โดยเน้นมีบรรยากาศสบายๆ และให้แขกติดใจกับกิจกรรมที่สนุกสนานต่างๆ

### 2.1.3 ขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ การลงทุนที่พัฒนาสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งในเชิงของการลงทุนระยะสั้นหรือระยะยาวโดยการพัฒนาโครงการแต่ละครั้งผู้ลงทุนจะต้องมีการประสานองค์ความรู้ต่างๆ เพื่อให้โครงการได้พัฒนาตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม บริบท ของสถานที่ ความต้องการในเชิงธุรกิจรวมทั้งความเป็นไปได้ในเชิงการลงทุน และกายภาพโดยขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถูกอ้างอิงมาจากทฤษฎีของ Stephen P. Peca กรรมการผู้จัดการบริษัท อสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ของอเมริกาและอาจารย์สอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของมหาวิทยาลัยนิวยอร์ก พบว่าขั้นตอนการพัฒนามี 6 ขั้นตอน ได้แก่

**1. ขั้นตอนการศึกษาค้นคว้าข้อมูล (study phase)** ขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนเกี่ยวกับการสำรวจและการหาข้อมูลเบื้องต้น เกี่ยวกับโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาโดยการศึกษาไปถึงการ

<sup>6</sup> จุริณิดา เอกภักดิ์สกุล, แนวทางในการพัฒนาลักษณะทางกายภาพของโรงแรมเชิงวัฒนธรรมฯ, (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554), 30-55.

วิเคราะห์สถานที่ตั้งไม่ว่าจะเป็นในเชิงมหัพภาคและเชิงจุลภาคการศึกษาผู้บริโภครู้จัก ศึกษาคู่แข่งทางการตลาด ศักยภาพของพื้นที่และศักยภาพของผู้บริโภค

**2. ขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (feasibility phase)** การศึกษา ความเป็นไปได้ของโครงการทั้งในเรื่องของความเป็นไปได้เชิงกายภาพ เชิงการเงินและความเป็นไปได้เชิงการตลาดขั้นตอนนี้มีความสำคัญไม่แพ้แต่ละขั้นตอนของกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากขั้นตอนนี้สามารถกำหนดทิศทางการพัฒนา และการวางแผนในการพัฒนาได้

**3. ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง (pre-construction phase)** ประกอบไปด้วยการเตรียมความพร้อมในการก่อสร้างต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการเตรียมหน้างานการขออนุญาตก่อสร้าง คัดเลือกผู้รับเหมา การเซ็นสัญญาก่อสร้าง

**4. ขั้นตอนการก่อสร้าง (Construction Phase)** จาก 6 ขั้นตอนขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนที่มีปัญหามากที่สุดเนื่องจากการเริ่มการก่อสร้างเท่ากับการเริ่มลงทุนก้อนใหญ่ทำให้เกิดความผิดพลาดในขั้นตอนนี้อาจทำให้นักลงทุน หรือเจ้าของโครงการเกิดความสูญเสียหรือขาดทุนได้ หากไม่ปฏิบัติตามแผนงานที่วางเอาไว้

**5. Initial Occupancy Phase** โดยทั่วไปเป็นขั้นตอนในการเตรียมความพร้อมก่อนขาย โดยเริ่มจากการตรวจสอบสิ่งปลูกสร้างที่สร้างเสร็จแล้ว ว่าเป็นไปตามสัญญาหรือข้อตกลงหรือไม่ ว่าจะเป็น ในเรื่องของโครงสร้าง วัสดุ อุปกรณ์ การตกแต่งและการผลิตต่างๆ

**6. Occupancy and Investment Management Phase** และขั้นตอนของการประกอบการ บริหารจัดการเป็นขั้นตอนหลังการก่อสร้าง

#### 2.1.4 แนวคิดการออกแบบโรงแรม

ผศ.ดร. ชำนาญ บุญญาพิพิธพงศ์ กล่าวว่า มาตรฐานในการออกแบบโรงแรมเป็นสิ่งที่ต้องคำนึงให้เป็นระดับสากล แล้วจึงนำไปประยุกต์ให้สอดคล้องกับความต้องการเฉพาะสถานที่นั้น ๆ ปัจจัยที่ใช้คำนึงในการออกแบบ ได้แก่

**1.ที่ตั้ง (location)** การออกแบบที่ดีควรออกให้มีความสัมพันธ์สอดคล้องกับสิ่งแวดล้อมรอบข้างเช่น สนามบินย่านธุรกิจหรือแหล่งท่องเที่ยวและส่วนใหญ่มักเป็นที่เข้าถึงได้ง่าย

**2.ความสัมพันธ์ของประโยชน์ใช้สอย (functional relationship)** การแบ่งสัดส่วนการบริการลูกค้าและส่วนบริการควรแบ่งอย่างชัดเจนโดยไม่ควรเกิดการข้ามกันไปมาของประโยชน์ใช้สอย (Cross Circulation) โดยแบ่งส่วนของประโยชน์ใช้สอยต่างๆออกด้านหน้าบ้านและหลังบ้าน โดยทั่วไปส่วนต่างๆภายในโรงแรมใช้บริการจากครัว การออกแบบควรคำนึงถึงทางเชื่อมต่างๆระหว่างครัว กับห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และห้องอื่นๆ

**3.พื้นที่ใช้สอยและมาตรฐานในการออกแบบ (design dimension)** จากการศึกษา ของ Rutes and Penner & Lawrence พบว่าขนาดที่เล็กที่สุดในการออกแบบพื้นที่ใช้สอยต่างๆภายในห้องพักนั้นขึ้นอยู่กับประเภทของโรงแรมตามราคา โดยได้ทำการศึกษาโดยเปรียบเทียบโรงแรมราคาประหยัด (Budget Hotel) โรงแรมราคาปานกลาง (Mid-Price Hotel) ราคาสูง (Upscale) และโรงแรมหรูหร่า (Luxury Hotel)

**4.รูปแบบการจัดผังห้องพัก** การออกแบบผังห้องพักเป็นสิ่งสำคัญที่เป็นตัวกำหนดรูปแบบอาคารและส่งผลถึงโครงสร้างอาคารทั้งหมดได้ รวมถึงการออกแบบโถงทางเดินเพื่อตอบสนองแนวคิดในการ ออกแบบเป็นสิ่งสำคัญต่อโครงสร้างอาคารเช่นเดียวกัน

**5.การสัญจรแนวตั้ง (Vertical Transportation)** ไม่ว่าจะเป็นบันไดหรือลิฟต์ล้วนเป็นสิ่งที่จะต้องคำนึงถึงเพราะเป็นตัวกำหนดการวางผัง และโครงสร้างของอาคาร โรงแรมควรแบ่งลิฟต์บริการ (Service Lift) และลิฟต์บริการลูกค้า (Passenger Lift) อย่างชัดเจนแต่อยู่ในตำแหน่งเดียวกันโดยแยกทางเข้า เพื่อความประหยัดและง่ายต่อการก่อสร้าง

**6.ห้องอาหาร** มักพบได้ทั่วไปในโรงแรมขนาดกลางไปจนถึงขนาดใหญ่โดยเฉพาะโรงแรมขนาดใหญ่และโรงแรมระดับ 4-5 ดาวที่อาจมีห้องอาหารมากกว่า 1 ห้อง ทั้งนี้ส่วนครัวและส่วนห้องอาหารควรแยกกันอย่างชัดเจนเพื่อกันควันกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ และความร้อนไม่ให้อาหารสามารถเข้ามาถึงส่วนห้องอาหารได้ ห้องครัวควรออกแบบให้อยู่ในพื้นที่ชั้นที่ 1 ที่สามารถขนวัตถุดิบเข้าและขนขยะออกไปได้อย่างสะดวก

**7.ส่วนบริการด้านหน้า** การเข้าถึงตัวอาคารด้านหน้าที่เชื่อมต่อไปยังโถงต้อนรับควรให้พาหนะ เช่น รถยนต์เข้าถึงได้และควรมีที่นั่ง สำหรับคอยรถที่สามารถกันแดดกันฝน ได้อีกด้วยประตูทางเข้าควรคำนึงการเข้า-ออกที่สะดวกสบาย สำหรับผู้ที่มาเข้าพักและสัมภาระที่ติดมาด้วย ส่วนต้องรับและโถงต้อนรับควรอยู่ใกล้ทางเข้าและเป็นจุดสนใจ ของผู้ที่มาเข้าพักเพื่อการติดต่อที่สะดวก บริเวณโถงต้อนรับควรจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น โทรศัพท หนังสือนิทรรศการ

#### 2.1.5 ขั้นตอนการพัฒนาโรงแรม

**1.แนวคิดขั้นต้น (project inception)** โดยแนวคิดขั้นต้นอาจเกิดจากการตั้งคำถามถามนักลงทุน หรือเจ้าของโครงการว่ามีแนวคิดอะไรในการพัฒนาโรงแรม

**2.การเลือกทำเลที่ตั้ง (site selection)** การเลือกสถานที่ตั้งที่เหมาะสม การมองเห็นรูปแบบการจราจร การเข้าถึงของโครงการ การอยู่ในแหล่งที่มีคู่แข่งทางการค้าล้วนเป็นสิ่งที่ต้องศึกษาความเป็นไปได้ของสถานที่ตั้ง เพื่อให้ได้สถานที่ตั้งที่ส่งเสริมการประกอบกิจการมากที่สุด สภาพทางเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษาเกี่ยวกับสถานที่ท่องเที่ยวที่ตั้งใกล้ หรือจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามา



ในสถานที่ท่องเที่ยวดังกล่าวการสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวปัจจัยที่ส่งเสริมให้นักท่องเที่ยว เข้าพัก ใน โรงแรมต่างๆ เทรนด์ธุรกิจ และความเหมาะสมทางธุรกิจในพื้นที่

**3.ศึกษาความเป็นไปได้ (feasibility study)** ตามทฤษฎีของ Denney G. Rutherford, Ivar Haglund, และ Michael J. O'Fallon ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ออกเป็น 3 ส่วน

(1) การตลาด (Marketing) โรงแรมคู่แข่งทางการตลาดที่มีอยู่แล้วหรือกำลังจะสร้าง เป็นสิ่งที่ต้องศึกษาก่อนการลงทุนอัตราการเข้าพักรายงาน สถิติการเข้าพักของนักท่องเที่ยวเพื่อกำหนดทิศทางการตลาดของโรงแรม ที่จะพัฒนารวมถึงการศึกษ Market Segment และการกำหนด Market Segment การศึกษา ความเป็นไปได้ทางการตลาดศึกษาเพื่อทราบถึง อุปสงค์ (Demand) และ อุปทาน (Supply)

(2) การศึกษากายภาพ (Physical) การออกแบบสถาปัตยกรรมของโรงแรมที่เหมาะสมกับแนวคิด สถานที่ บริบทแวดล้อมและ อุปสงค์

(3) การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financial) โดยคำนวณจากการประมาณการ ลงทุน และการ ประเมินรายได้เพื่อหาความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการโดยการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้ง 3 ส่วนนั้นมีความสอดคล้องกันอย่างเป็นระบบเมื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดจะพบว่าอุปสงค์ของโครงการคือใครและอุปทานที่มีอยู่ตลาดนั้นเป็นอย่างไร และสามารถ กำหนดแนวทางในการออกแบบและก่อสร้างโครงการซึ่งเป็นการศึกษา ความเป็นไปได้ทางกายภาพ การศึกษาความเป็นไปได้การออกแบบ การก่อสร้าง การจัดหาวัสดุดิบ ซึ่งส่งผลต่อ การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน การลงทุน รายรับและรายจ่าย

**4.การสร้างความเป็นเจ้าของ (creation of ownership entity)** เจ้าของโครงการ อาจต้องตัดสินใจทางเลือกในการบริหารจัดการเช่น การเลือกแฟรนไชส์ (FRANCHISE) ก่อนเนื่องจากหากตัดสินใจให้โรงแรมมีรูปแบบการบริหารจัดการแบบแฟรนไชส์ อาจต้องพัฒนาโรงแรมตามกฎระเบียบ และข้อตกลงของแฟรนไชส์นั้นๆ เช่นทิศทางการออกแบบและการตกแต่ง เป็นต้น

**5.การเลือกสถาปนิก (selection of architects and engineers)** การคัดเลือกสถาปนิกอาจคัดเลือกจากผลงานและสถาปนิกที่มีชื่อเสียงหรือเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในงานโรงแรม และงาน Hospitality ต่างๆ

**6.การเลือกผู้รับเหมา (selection of general contractor)** อาจเกิดจากการประมูลแบบก่อสร้างผู้ที่มีคุณสมบัติทางด้านคุณภาพและการเงินที่ดีอาจถูกเลือกให้เป็นผู้รับเหมาของโครงการ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความชำนาญการของผู้รับเหมา เจ้าของโครงการหรือผู้ลงทุนอาจมีผู้รับเหมาที่ เคยร่วมงานด้วยกันอยู่แล้ว จะทำให้เกิดปัญหาในขั้นตอนดังกล่าวน้อยลง ทั้งนี้การเลือกผู้รับเหมาไม่ได้ขึ้นอยู่กับปัจจัยเรื่องการเงินอย่างเดียว แต่เป็นคุณภาพของการก่อสร้างและระยะเวลา

ในการก่อสร้าง การแก้ปัญหาหน้างานและข้อตกลงต่างๆ ในสัญญาการว่าจ้างเป็นปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงเช่นกัน

**7.การทำข้อตกลงในการพัฒนา (development agreement)** การทำข้อตกลงต่างๆ กับสถาปนิกและผู้รับเหมาควรทำข้อตกลงก่อน จะมีการลงมือทำเพื่อให้เป็นที่มั่นใจในการลงทุนโดยกำหนดขอบเขตระยะเวลาไว้อย่างชัดเจนในขั้นตอนนี้รวมไปถึง การวางแผนการขออนุญาตก่อสร้างและการขออนุญาตการเปิดกิจการโรงแรมอีกด้วย

**8.การจัดหาแหล่งเงินทุน (financing the project)** เมื่อมีการประเมินราคาค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการลงทุนพัฒนาโครงการแล้วจึงจัดหาแหล่งเงิน อาจทำข้อตกลงกับสถาบันทางการเงิน โดยทั่วไปแหล่งเงินทุนเกิดได้จาก ทุนส่วนตัว การกู้สถาบันทางการเงิน การหาทุนเพื่อเป็นหุ้นส่วนใน การลงทุน เป็นต้น การระดมทุนคือการหาแหล่งเงินโดยทั่วไปอยู่ในรูปแบบของเงินเพื่อที่จะนำมาตอบสนองความต้องการคือการนำ เงินมาลงทุน แหล่งทุนรวมถึง สินเชื่อ (Credits) เงินส่วนตัว (Venture Capital) การบริจาค (Donations) เงินสนับสนุน (Grants) เงินออม (Savings) การสนับสนุนจากรัฐบาล (Subsidies) และ ภาษี (Taxes) ซึ่งการระดมทุนที่ได้จากการบริจาค เงินสนับสนุน และ เงินสนับสนุนจากรัฐบาลไม่มีความจำเป็นในเรื่องของการคืนผลกำไรจากการลงทุน ซึ่งเรียกได้อีกอย่างหนึ่งว่า Soft Funding หรือ Crowdfunding

**9.การจัดหาบริษัทบริหารจัดการ (selection of Management Company)** ในขั้นตอนดังกล่าวอาจคัดเลือกผู้ที่จะเข้ามาบริหารจัดการเป็นรูปแบบของบริษัทหรือรูปแบบของบุคคลขึ้นอยู่กับความเหมาะสมทั้งในด้านประสบการณ์ของผู้บริหาร และการลงทุนในการจ้างผู้บริหารการเลือกบริษัทบริหารจัดการเป็นการตัดสินใจสำคัญ และมีปัจจัยที่หลากหลายในการคัดเลือกผู้บริหาร รวมถึงการคำนวณ ต้นทุนในการจัดจ้าง บริษัทบริหารอีกด้วย Matthew R. Arrants พบว่ามี 4 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือก ผู้บริหารจัดการ

(1) การสร้างสภาพแวดล้อมให้เกิดการแข่งขันขึ้น เจ้าของโครงการมักจะยึดติดกับบริษัทบริหารจัดการเจ้าแรกที่เลือกใช้การเจรจาพูดคุยถึงข้อตกลงในขั้นต้นต้องชัดเจนเพื่อให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดจากบริษัท บริหารจัดการ โดยการให้บริษัทต่างๆ เสนอโครงร่าง Request for Proposal (RFP) ในการบริหาร จัดการและข้อตกลงต่างๆ ให้เข้าใจกัน

(2) ขอความช่วยเหลือ ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของโครงการกับผู้ประกอบการค่อนข้างซับซ้อน บริษัทบริหารจัดการ โดยทั่วไปมักมีประสบการณ์ที่กว้างขวางในการเจรจาข้อตกลงในการบริหารจัดการและทำประโยชน์ให้ทั้งตัวโรงแรม และที่ปรึกษาจากภายนอกเจ้าของโครงการควรได้รับคำแนะนำจากที่ปรึกษาทั้งทางกฎหมายและผู้เชี่ยวชาญในการแสดงสัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ชัดเจน การจัดจ้างที่ปรึกษาสำหรับเจ้าของโครงการที่ไม่มีความรู้ด้านการบริหารจัดการ นั้นเป็นเรื่องจำเป็นเพื่อให้ได้ผล

ประโยชน์สูงสุดจาก การประกอบกิจการโรงแรมร่วมกับบริษัทบริหารจัดการที่เลือกใช้ที่ปรึกษาจะเป็นตัวช่วยในการตัดสินใจเลือกบริษัทบริหารจัดการเพื่อให้ตรงตามวัตถุประสงค์ที่ได้คิดไว้

(3) จุดประสงค์ที่ชัดเจน การมีจุดประสงค์ที่ชัดเจนทำให้บริษัทบริหารจัดการเข้าใจ ถึงทิศทางในการทำงาน มากขึ้น ทั้งนี้ทำให้เป็นตัวช่วยของการตัดสินใจเลือกบริษัทที่จะเข้ามาบริหารเพื่อ การเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของทุกฝ่าย เนื่องจากผลตอบแทนทางการเงินเป็นเพียง ส่วนประกอบหนึ่งของจุดประสงค์ของเจ้าของโครงการหากแต่มีส่วนประกอบอื่นๆ เช่น การบริการ การขาย การตลาด การสร้างอัตลักษณ์ให้กับโรงแรม

(4) รู้จักโรงแรมทุกโรงแรมมีความแตกต่างกันอาจมีความคล้ายคลึงกันบ้างแต่ไม่เหมือนกัน เพราะโรงแรม ไม่ใช่แค่การเจ้าหน้าที่พักให้แก่ลูกค้า ยังมีองค์ประกอบอื่นที่ต้องทำความรู้จัก เช่น สถานที่ตั้ง ความต้องการของตลาด และโรงแรมคู่แข่ง การรู้จักลักษณะและจุดขายของโรงแรมทำให้ บริษัทบริหาร จัดการเข้าใจทิศทางในการบริหารมากขึ้น

**10.การบริหารจัดการโรงแรม (hotel management and operation) ขั้นตอนการ** บริหารจัดการโรงแรม รวมไปถึงการตลาดและการขาย การเงิน การบริการ และการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ระหว่างการบริหารโครงการผู้ที่เข้ามาเป็นผู้บริหารควรมีประสบการณ์ในทุกๆ ด้านยิ่งไปกว่า นั้นการบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์หรือพนักงานในแต่ละฝ่ายถือเป็นหนึ่งในการบริหารจัดการโรงแรมอีก ด้วย โดยเฉลี่ยอัตราส่วนพนักงานต่อห้องพักของโรงแรมทั่วไปในเอเชีย คือ 1.63:

(1) Henri Fayol พบว่าการบริหารจัดการ คือ กระบวนการทำงานหรือกระทำที่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลใน หน่วยงานร่วมกันกระทำเพื่อให้เกิดประโยชน์และบรรลุวัตถุประสงค์ตามแนวทางที่กำหนดไว้โดยหลักการ การบริหารจัดการทั้ง 14 ข้อคือการแบ่งหน้าที่ (Division of work) - การแบ่งหน้าที่คือการมอบหมายงานแต่ละงานให้แก่แต่ละบุคคล หรือแต่ละหน่วยงานให้มีหน้าที่รับผิดชอบและทำงานที่ได้รับมอบหมายให้สำเร็จ อย่างมีประสิทธิภาพ การย่อยงานให้เป็นสัดส่วนเพื่อการแบ่งหน้าที่ให้แต่ละฝ่ายเพื่อให้แต่ละฝ่ายที่มีความสามารถในแต่ละหน้าที่ ที่ไม่เหมือนกันนั้นได้ทำงานหรือสร้างสรรค์ออกมาให้เห็นถึงความสามารถของตน

(2) อำนาจในการสั่งการและรับผิดชอบ (Authority and responsibility) - การมีอำนาจในการสั่งการคือ การสั่งการอย่างถูกต้องและได้รับการเชื่อฟัง ซึ่งความรับผิดชอบคือสิ่งที่ได้ตามมาหลังจากการมีอำนาจ ในการสั่งการ

(3) วินัย (Discipline) - ลูกจ้างควรเชื่อฟังและเคารพกฎระเบียบที่มีอยู่ในระบบ วินัยที่ดีเป็นผลต่อการมี ภาวะผู้นำที่ดีของผู้สั่งงาน

(4) เอกภาพในการสั่งการ (Unity of command) - ลูกจ้างควรรับคำสั่งการจากผู้ที่ เป็นหัวหน้าหรือผู้ที่ได้รับ มอบหมายให้เป็นผู้สั่งการ

(5) เอกภาพในการควบคุม (Unity of Direction) - แต่ละกิจกรรมขององค์กรที่มีจุดประสงค์เดียวกันควรถูก ควบคุมโดยผู้จัดการเพียงคนเดียวเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์นั้นๆ

(6) การอยู่ใต้บังคับบัญชา (Subordination) ลูกจ้างทุกคนควรอยู่ใต้กฎระเบียบและใต่บังคับบัญชา

(7) การตอบแทน (Remuneration) ลูกจ้างควรได้ค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับงานที่ตัวเอง ได้รับมอบหมาย

(8) การรวมอำนาจมาสู่ศูนย์กลาง (Centralization)

(9) สายการบังคับบัญชา (Scalar chain)

(10) การมีระเบียบข้อบังคับ (Order) เกี่ยวข้องกับการจัดการมนุษย์ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ให้สามารถทำงานตามตำแหน่งหน้าที่ที่เหมาะสม

(11) ความเสมอภาค (Equity) ผู้บริหารจัดการควรมีความยุติธรรม

(12) ความมั่นคงภายในฝ่ายและหน้าที่ต่างๆ (Stability of tenure of personnel) - การจัดการที่ดีคือการ วางแผนอย่างรอบคอบ รวมถึงการจัดจ้างลูกจ้างให้สามารถทำงานได้มีประสิทธิภาพ อยู่ตลอด หมายความว่า หากลูกจ้างคนที่ 1 ไม่สามารถทำงานได้ต้องมีลูกจ้างคนอื่นที่สามารถทำงานทดแทนกัน ได้ดี

(13) ความคิดริเริ่ม (Initiative) - ลูกจ้างที่ถูกมอบหมายงานให้วางแผนและดำเนินงานให้สำเร็จลุล่วงคือลูกจ้างที่มีความพยายามมากกว่าผู้อื่นและมีความคิดริเริ่ม

(14) การทำงานเป็นกลุ่ม (Esprit de corps) - การส่งเสริมการทำงานเป็นกลุ่มจะช่วยสร้างความกลมเกลียว ความสามัคคีขึ้นในองค์กร

#### 2.1.6 การวัดผลประกอบการโรงแรม

การวัดผลประกอบการทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

- อัตราการเข้าพัก Occupancy rate (OCC) หมายถึง  

$$OCC\% = \frac{\text{ห้องที่ขายได้}}{\text{ห้องที่มี}}$$
- รายได้เฉลี่ยต่อห้องที่ขายได้ในแต่ละช่วงเวลา Average Daily rate (ADR)  

$$ADR = \frac{\text{รายได้จากห้องที่ขายได้}}{\text{จำนวนห้องที่ขายได้}}$$
- รายได้เฉลี่ยต่อห้องที่มีทั้งหมดในแต่ละช่วงเวลา Revenue Per Available Room (RevPAR)

- $$RevPar = \frac{\text{รายได้จากห้องที่ขายได้}}{\text{จำนวนห้องที่มี}}$$

อัตราเข้าพักของโรงแรมต่ออัตราเข้าพักของโรงแรมในตลาด Market Penetration Index

$$MPI = \frac{OCC\% \text{ของโรงแรมคุณ}}{OCC\% \text{ของตลาด}}$$

## 2.2 ระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศสวนยกทรง

### 2.2.1 ระบบนิเวศสามน้ำ

ระบบนิเวศสามน้ำ คือ การแบ่งสภาพน้ำในพื้นที่จังหวัดสมุทรสงครามได้เป็น 3 เขต ตามขอบเขตการบริหารจัดการน้ำ คือ (1) เขตระบบนิเวศน้ำจืด เป็นพื้นที่ทางตอนบนถัดจากเขตน้กร่อยเข้ามา ส่วนใหญ่เป็นเขตอำเภอบางคนที และอำเภออัมพวาตอนเหนือ ด้วยลักษณะของน้ำที่เป็นน้ำจืดและดินมีความอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การทำเกษตรกรรม ทำให้คนในอดีตเลือกที่จะทำสวนผลไม้ สวนมะพร้าว และสวนเตียนในบริเวณนี้ (2) เขตระบบนิเวศน้ำกร่อย เป็นพื้นที่ตอนกลางถัดจากเขตน้เค็มเข้ามา ส่วนใหญ่เป็นเขตอำเภออัมพวา บางส่วนของอำเภอเมือง และบางส่วนของอำเภอบางคนที ซึ่งอยู่ระหว่างเขตน้เค็มและน้ำจืดที่เกิดจากการปะทะกันของน้ำจืดจากแม่น้ำ และน้ำเค็มจากทะเลหนุนขึ้นมาในฤดูแล้ง จึงนิยมปลูกต้นไม้ที่สามารถอยู่ได้ทั้งน้ำจืด น้ำเค็ม และน้ำกร่อย โดยเฉพาะการทำสวนมะพร้าว น้ำตาล และส้มโอ อีกทั้งในอดีตยังมีการปลูกข้าวในร่องสวน (3) เขตระบบนิเวศน้ำเค็ม เป็นพื้นที่ตอนล่างที่อยู่ติดกับฝั่งทะเลอ่าวไทย ส่วนใหญ่เป็นเขตอำเภอเมืองสมุทรสงครามและอำเภออัมพวาบางส่วน ด้วยสภาพพื้นที่ที่ได้รับอิทธิพลจากน้ำเค็ม ทำให้การประกอบอาชีพส่วนใหญ่ทำนาเกลือ นากุ้ง การประมงทะเล และปลูกพืชที่ขึ้นตามชายฝั่งทะเล (สุรจิต ชีรเวทย์, 2547)

### 2.2.2 ระบบนิเวศสวนยกทรงอำเภออัมพวา

การทำสวนยกทรงยังเป็นภูมิปัญญาท้องถิ่นที่เกิดจากการสังเกต การศึกษาสภาพแวดล้อมธรรมชาติของระบบนิเวศไหลเวียนของน้ำ ของผู้คนในการอยู่กับน้ำด้วยการพัฒนารูปแบบการทำสวนที่สอดคล้องกับเงื่อนไขพื้นที่ราบลุ่มมีน้ำท่วมถึงทั้งจากน้ำการขึ้นลงของน้ำทะเลและการไหลบ่าของน้ำในฤดูน้ำหลาก ด้วยการขุดคันดินและคูน้ำทำสวนผักและสวนผลไม้ เรียกว่า "ขันตสวน" โดยแต่ละขันตสวนมีคันดินล้อมรอบร่องสวน เรียกว่า "ขวาง" และ "ถนน" ระหว่างร่องสวนมีร่องน้ำเล็กๆ เรียกว่า "ท้องร่อง" คันดินที่ล้อมรอบร่องสวนจะถูกยกสูงกว่าระดับร่องสวนภายในเพื่อ ป้องกันน้ำท่วมและช่วยในการดูแลรักษาพืชพรรณบนคันดิน ร่องน้ำในสวนทำหน้าที่กักเก็บน้ำไว้ในช่วงฤดูแล้ง มีท่อสำหรับระบายน้ำเข้าออกสวน และมี "ลำประโดง" เป็นทางน้ำเล็กๆ เชื่อมต่อระหว่างขันตสวนช่วยเพิ่มพื้นที่ระบายน้ำและเชื่อมโยงการไหลเวียนถ่ายเทน้ำด้วย "คลองสวน" การไหลเวียนของน้ำยังช่วยปรับปรุงดินจากอินทรีย์วัตถุที่ตกตะกอนมากับน้ำ ในท้องร่องให้ชาวสวนได้ลอกขึ้นมาปรับปรุงดินในฤดูแล้งการยกร่องสวนยังช่วยให้พืชผักและไม้ผลต่างๆ มีพื้นที่หยั่งรากได้เพียงพอ แต่ละขันตสวนมีความยาวแตกต่างกัน ขันตสั้นอยู่ใกล้บ้านปลูกพืชผักผลไม้ที่มีราคาและต้องดูแลมาก ขันตเหนือขึ้นไปเป็นขันตยาวปลูก ไม้ผลอย่างเดียว หรือปลูกคละกัน (สมใจ นิมเล็ก, 2545 : 3-9; สุรจิต ชีรเวทย์, 2548: 75)

## 2.3 ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่สอดคล้องกับระบบนิเวศ

### 2.3.1 ที่อยู่อาศัยที่ให้ความสำคัญต่อระบบนิเวศน์ (Eco-housing)

ที่อยู่อาศัยที่ให้ความสำคัญต่อระบบนิเวศน์ (Eco-housing) ภาคการก่อสร้างเป็นตัวการสำคัญในการทำลายสภาพแวดล้อม การเติบโตอย่างรวดเร็วแพร่กระจายไปในพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ส่งผลกระทบต่อลูกหลานไปอีกหลายชั่วอายุคน การเปลี่ยนแปลงด้านสังคมเศรษฐกิจในปัจจุบันมีแนวโน้มว่าจะนำไปสู่การเติบโต ด้านการก่อสร้างในอัตราที่รวดเร็วขึ้นไปอีก โดยมีกลุ่มประเทศในเอเชียเป็นตัวนำ เราจึงจำเป็นต้องหันมาพิจารณาและหาทางแก้ไขอย่างจริงจัง

เป้าหมายของ Eco Housing เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องลักษณะ คือ อยู่สบาย ในราคาที่ สามารถจ่ายได้ สร้างด้วยวิธีการที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด ใช้ทรัพยากรน้อยกว่าการก่อสร้างตามมาตรฐานที่แพร่หลายอยู่ใช้วัสดุและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ ครอบคลุมการเลือกที่ตั้ง และการวางผังบริเวณอย่างเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การเลือกใช้วัสดุและผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสม การใช้พลังงานและ น้ำอย่างยั่งยืน การจัดให้มีน้ำสะอาด คุณภาพสภาพแวดล้อมภายในอาคารและระบบสุขภาพ การจัดการขยะของเสียและน้ำเสีย การใช้ งานและการดูแลรักษาอย่างเหมาะสมจึงต้องการทีมพหุสาขา ที่มีความชำนาญทำงานร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ ในปี 2004 UNDP และ UN HABITAT ร่วมมือกันในการจัดทำ แนวทางการออกแบบ เพื่อสร้างโครงการต้นแบบ Eco housing ประกอบด้วย 1) แนวทางก่อนการออกแบบ Pre-design guidelines 2) การวางผัง Site Planning 3) การเลือกวัสดุก่อสร้างและผลิตภัณฑ์ 4) น้ำและ สุขภาพ 5) การใช้พลังงานอย่างยั่งยืน 6) การจัดการของเสียและน้ำเสีย 7) คุณภาพสภาพแวดล้อม ในอาคาร 8) การบริหารงานก่อสร้าง 9) การใช้งานและการบำรุงรักษา

#### (1) แนวทางไปสู่เป้าหมายของ Eco housing

1) กระบวนการออกแบบแบบผสมผสาน Integrated Design Process โดยศึกษาผลกระทบที่มีความสัมพันธ์ต่อกัน (interrelated impacts) ระหว่างด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม สังคม องค์ประกอบต่างๆ ของอาคาร วัสดุต่างๆ เพื่อนำไปสู่ผลลัพธ์ร่วมกัน (common solutions)

2) การพิจารณาวงจรชีวิตของบ้าน Life Cycle Approach แนวทางแบบเดิมพิจารณาแต่ละ ขั้นตอนของผลิตภัณฑ์ ตั้งแต่แนวทางใหม่พิจารณาวงจรชีวิตทั้งหมดของบ้านตั้งแต่การออกแบบ การก่อสร้างการใช้งานการดูแลรักษาเป็นวงจรหมุนเวียนไปจนหมดอายุขัย

3) ลดการใช้ทรัพยากร (decreasing resource intensity เน้นการใช้ วัสดุ พลังงาน และน้ำ อย่างสมเหตุสมผลโดยเลียนแบบวงจรชีวิตตามธรรมชาติของวัสดุ

4) การออกแบบ Bioclimatic design ใช้การควบคุมแบบ passive ปัจจัยที่มีผลต่อความสบายของมนุษย์ (1) อุณหภูมิของอากาศ (2) ความชื้นสัมพัทธ์ (3) อุณหภูมิของพื้นผิวที่อยู่โดยรอบ (4) ความเร็วลม

5) การนำสถาปัตยกรรมประเพณีและ พื้นถิ่น มาใช้เนื่องจากปรากฏว่า สถาปัตยกรรมดั้งเดิมเหล่านั้นมีความยั่งยืน เกิดจากภูมิปัญญาที่เข้าใจธรรมชาติ ภูมิประเทศ ภูมิอากาศ และสอดคล้องกับวิถีชีวิตแบบยั่งยืน

6) การใช้ทรัพยากรหมุนเวียน Renewable resource ที่เป็นวัสดุและ พลังงาน ร่วมกับการลดการใช้ทรัพยากรที่หมุนเวียนไม่ได้ และส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม หรือส่งผลต่อการขาดแคลนผลผลิตอาหาร

## (2) แนวทางในจัดสร้าง Eco house

### 1) แนวทางสำหรับช่วงก่อนการออกแบบ

- เลือกทีมงานออกแบบพหุสาขาที่มีประสิทธิภาพรวมถึง เจ้าของที่ดิน สถาปนิก วิศวกร และผู้เชี่ยวชาญเฉพาะ
- ประเมิน สภาพ สังคมวัฒนธรรม สิ่งแวดล้อมและเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ เงื่อนไขของท้องถิ่น โครงการความต้องการในการใช้ และการเพิ่มศักยภาพที่มีอยู่
- พัฒนาวิสัยทัศน์ ที่ชัดเจนว่า เป้าหมาย วัตถุประสงค์และ กระบวนการ โดยควรอยู่บนพื้นฐานของ การประเมิน ที่ตั้ง ทรัพยากรที่มีทางเลือกในการปฏิบัติที่ดีที่สุด เทคโนโลยีที่เหมาะสม และต้นทุนที่มีประสิทธิภาพและ จะต้องระบุอีกกว่าเป้าหมายในการออกแบบตั้งใจที่จะปรับปรุงให้ดีกว่ามาตรฐานทั่วไป เช่น มาตรฐานที่ดีกว่ามาตรฐานพลังงานขั้นตําน้ำที่มีประสิทธิภาพที่ดีกว่ามาตรฐานแห่งชาติ จะต้องมีการจัดลำดับความสำคัญเป้าหมายตามความต้องการและข้อจำกัด
- พัฒนาแผนปฏิบัติการ งบประมาณและ เวลา
- หาข้อสรุปขั้นตอนที่เหมาะสมสำหรับการทำสัญญา และการเลือกผู้รับเหมาที่เหมาะสม รายละเอียดแนวทางและขั้นตอนในเอกสาร สัญญาเพื่อตอบสนองวัตถุประสงค์ Eco-design
- ให้แน่ใจว่าผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดมีส่วนร่วมในด้านต่างๆ ของโครงการเพื่อให้แน่ใจว่า ปัจจัยทั้งหมดได้รับการพิจารณา และจะเพิ่มการยอมรับโครงการมากขึ้น
- พัฒนาตัวชี้วัดที่ง่ายสำหรับการตรวจสอบและ การประเมินผลโครงการความคืบหน้าและผลกระทบทางสังคม และสิ่งแวดล้อมของโครงการ
- พัฒนากลยุทธ์ในการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการหยุดชะงัก

## 2) การวางผัง

### 2.1) การเลือกที่ตั้ง

- หลีกเลี่ยงที่ดินที่มีคุณค่าพิเศษ เช่น ที่ดินการเกษตร แหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม ป่าชายเลน แหล่งที่อยู่อาศัยของสัตว์ใกล้สูญพันธุ์ชนิดอื่นๆ
- ควรใช้ที่ดินที่เคยมีการพัฒนาแล้ว หรืออาจจะเป็นที่ดินที่มีการปนเปื้อน
- พิจารณาเรื่องพื้นที่เสี่ยงภัยพิบัติ ที่ตั้ง ที่ต้องมีความปลอดภัย ไม่ตั้งในพื้นที่ที่มีความเสี่ยง เช่น อยู่บนเนินเขาหรือใกล้ทางลาดชัน

### 2.2) การประเมินสภาพที่ตั้ง

- รวบรวมข้อมูลและศึกษาลักษณะทางภูมิศาสตร์ Bio-climatic คุณภาพ อากาศ ดินน้ำ เพื่อป้องกันการทำสายสภาพแวดล้อม และการได้รับผลจากสภาพธรรมชาติของที่ตั้ง
- ตรวจสอบคุณภาพน้ำประเมนกับความต้องการใช้ พิจารณาทั้งการมีน้ำสะอาดเพื่อใช้และการบำบัดน้ำให้สะอาดหลังการใช้
- ตรวจสอบความลึกของชั้นน้ำใต้ดิน เพื่อกำหนดระยะห่างระหว่างถังบำบัด กับชั้นน้ำใต้ดิน
- ตรวจสอบคุณภาพดินว่าเหมาะจะใช้ทำอะไร และใช้เป็นข้อมูลในการเลือกระบบฐานรากที่เหมาะสม ความสามารถในการซึม กับการเลือกระบบบำบัดของเสีย
- ศึกษารูปแบบและ ชนิดของพืชพันธุ์ในท้องถิ่น เพื่อให้แน่ใจว่าโครงการจะไม่ทำลายพืชพันธุ์เหล่านั้น
- ศึกษาสถาปัตยกรรมประเพณีพื้นถิ่น สร้างสิ่งใหม่ให้กลมกลืน ศึกษาปัจจัยที่มาของรูปแบบสถาปัตยกรรมท้องถิ่นให้ละเอียด
- ศึกษาประวัติการเกิดพิบัติภัยทางธรรมชาติในพื้นที่ และพิจารณารูปแบบสถาปัตยกรรมดั้งเดิมว่าอยู่ร่วมกับธรรมชาติอย่างไร
- ตรวจสอบการเข้าถึงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น พลังงาน ไฟฟ้า ประปา การจัดการของเสีย น้ำเสีย ขยะ ถนน ร้านค้า สถานศึกษา สถานรักษาพยาบาล ตลาดและโอกาสการจ้างงาน
- ประเมินราคาค่าก่อสร้างในท้องถิ่น ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน
- ตัดสินใจเลือกระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เหมาะสมกับที่ตั้ง พิจารณาระหว่างระบบรวมศูนย์และกระจายศูนย์
- ศึกษากฎหมาย มาตรการ มาตรฐาน ข้อกำหนด ตัวอย่างที่ดี ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา



### 2.3) การวางผังโครงการ

- พิจารณาการเข้าถึงองค์ประกอบชุมชนที่จำเป็นในการดำรงชีวิต เช่น ธนาคารสวนสาธารณะ
- วางแผนระบบการคมนาคมขนส่งอย่างสมบูรณ์แบบ ไม่สนับสนุนระบบสมาคมที่ใช้พลังงานเชื้อเพลิง วางแผนเชื่อมโยงกัน ทั้งในแต่ละระบบและการเชื่อมโยงต่างระบบรวมทั้งระบบทางเดิน ทางจักรยาน การจัดให้มีที่จอดรถที่เพียงพอในตำแหน่งที่เหมาะสม
- วิเคราะห์และหาทางลดระบบถนนที่มีอยู่ในปัจจุบัน
- การวางผัง คำนึงถึงทิศทางลม การป้องกันแสงแดด ความเร็วของแรงลม การวางผังโครงการต้องไม่ก่อให้เกิด Heat island effect ลดพื้นที่ที่มีผิวเป็นวัสดุคาดแข็งที่ดูดซับความร้อนไว้
- พยายามใช้แรงดึงดูดของโลก ให้เป็นประโยชน์ ในระบบน้ำใช้และระบบบำบัดน้ำเสีย

### 2.4) ภูมิสถาปัตยกรรม

- การเก็บหน้าดิน ไว้ใช้ใหม่
- ป้องกันการพังทลายของดินด้วยการปลูกพืชคลุมดิน
- การเลือกพันธุ์ไม้ที่เติบโตได้ดีในพื้นที่ ไม่ต้องใช้น้ำมาก
- อนุรักษ์ พืชพันธุ์พื้นถิ่นที่มีอยู่ ไม่ตัดทำลาย
- ใ้ปุ๋ยจากธรรมชาติ แทนการใช้ปุ๋ยเคมี
- รักษากระบบระบายน้ำเดิมของพื้นที่ ไม่ไปปรับเปลี่ยน
- รักษาแอ่งตกตะกอนของดิน

### 3) วัสดุ และผลิตภัณฑ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง

- เป็นวัสดุและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมใช้แบบหมุนเวียนได้
- ใช้วัสดุที่มีอยู่ในธรรมชาติที่สร้างขึ้นใหม่ได้ เช่น ไม้ ไม้ไผ่ หิน โคลน
- พิจารณากฎหมายเรื่องไม้ กับการนำไม้มาใช้
- ไม้ที่ใช้ต้องเป็น ไม้โตเร็ว ไม่นำไม้ขนาดใหญ่มาใช้
- ไม่ใช้วัสดุที่เสี่ยงต่อการสูญสิ้น เช่น ทราบในบริเวณที่เป็นแหล่งปะการังทดแทนได้
- พิจารณาดินที่จะนำมาถม ไม่ให้ทำลายระบบนิเวศในพื้นที่
- ใช้วัสดุ ที่ใช้พลังงานในการก่อสร้างน้อย
- ใช้วัสดุที่มีอยู่ในท้องถิ่นและ เทคโนโลยีที่เหมาะสม
- ใช้วัสดุที่เป็นวัสดุ Recycle
- การนำวัสดุ และผลิตภัณฑ์ที่ใช้แล้วมาใช้ใหม่เช่น เพอร์นิเจอร์เก่า

- หลีกเสี่ยงวัสดุที่ทำจากใยหิน และ CFC
- พิจารณาการรักษาเนื้อของวัสดุให้มีอายุการใช้งานยืนนาน
- เลือกวัสดุที่ช่วยลดความร้อน โดยการดูดซับความร้อนไว้ เป็นผนังและหลังคา

#### 4) การใช้พลังงานอย่างยั่งยืน Sustainable use of energy

- ลดความต้องการใช้พลังงาน
- รูปแบบอาคาร Building Form

4.1) รูปแบบควรเป็น อาคารกระชับสัดส่วนระหว่างผิวอาคาร กับปริมาตรอาคาร ควรต่ำที่สุดเท่าที่จะทำได้ รูปแบบของทรงหลังคา ที่เป็นจุดรับความร้อน และ แสงโดยตรง

4.2) การใช้ภูมิสถาปัตยกรรม

4.3) การใช้ฉนวนกันความร้อน

- ใช้วัสดุกันความร้อนที่เหมาะสม
- ผนังด้านนอกที่รับแสงและความร้อน ควรใช้วัสดุป้องกันความร้อน
- ผนังห้องที่มีเครื่องปรับอากาศ ฝ้าเพดาน ควรมีการติดตั้งฉนวนความร้อนที่เหมาะสม
- การใช้สวนดาดฟ้า เป็นฉนวนกันความร้อน

4.4) มวลความร้อน Thermal Mass

- ออกแบบอาคารให้จุมวลความร้อนน้อยที่สุด หลีกเสี่ยงการสะสมความร้อนในเวลากลางวัน
- ใช้กระเบื้องหลังคาที่มีน้ำหนักเบา ที่มีความจุความร้อนต่ำ
- เฟอร์นิเจอร์ต้องเบาลดการจับเก็บความร้อน

4.5) การระบายอากาศตามธรรมชาติ Natural Ventilation

- การระบายอากาศเพื่ออากาศบริสุทธิ์ เป็นสิ่งสำคัญ ทั้ง ความสบาย ความเย็น และสุขอนามัย
- การตั้งทิศทางของอาคารให้ถูกทิศทางลมและป้องกันแดด
- การมีช่องเปิด ที่เพียงพอการเปิดช่องให้ลมเข้าและลมออก ที่มีขนาดเหมาะสม และจะมีประสิทธิภาพมากขึ้นถ้าไม่ตั้งเป็นเส้นตรงและช่องลมเข้าและช่องลมออกควรมีขนาดใกล้เคียงกัน มีพื้นที่ประมาณ 20-30% ของพื้นที่พื้นที่ห้อง
- ลมมีการเปลี่ยนทิศตามฤดูกาล ช่องเปิดรับลมจึงควรมีทุกทิศ
- หากห้องสามารถเปิดออกสู่ภายนอกได้ด้านเดียวก็ควรมี 2 หน้าต่าง ซึ่งจะสามารถระบายอากาศในห้องที่มีความลึกประมาณ 6-7 เมตรได้
- การปลูกต้นไม้ด้านรับลม เพื่อให้ลมพัดผ่านต้นไม้ก่อนเข้าอาคารเป็นการช่วยลดความร้อน
- บานเกล็ด ทางตั้ง แผงกันแดด ใช้ช่วยในการบังคับทิศทางลม

#### 4.6) แสงเงา การบังแดด และ กระจก Shading and Glazing

- ในพื้นที่ที่มีอากาศร้อน การทำแผงกันแดดที่ปรับมุมได้ จะช่วยในการลดความร้อนในอาคาร
- ลดการใช้กระจก ไม่ควรมีมากกว่า 50% ของพื้นที่ผนัง
- ใช้กระจกอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อช่วยให้มีแสงตามธรรมชาติเข้าสู่อาคาร เลือกประเภทคุณสมบัติและความหนาของกระจก ให้เหมาะสม

#### 4.7) สี และ พื้นผิวภายนอก

- สำหรับอาคารร้อน ต้องการสีอ่อน และพื้นผิวที่สะท้อนความร้อน

#### 4.8) การให้แสง Lighting

- การใช้สีกันความร้อน ทา โดยเฉพาะหลังคา
- ใช้แสงจากธรรมชาติ โดยมีแผงบังแดด เพื่อกันความร้อน
- ทำหน้าต่างสูง ช่วยกระจายแสงได้ดี
- เลือกใช้กระจกให้ถูกประเภท
- ลดการใช้ วัสดุ ผิวนเรียบ แข็ง สะท้อนแสง ที่ทำให้เกิด glare

#### 4.9) การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ Energy Efficiency

- เลือกงานระบบที่ใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- Water cooled AC systems
- fluorescent/ compact fluorescent lamps
- HID (high-intensity discharge) lamps
- เต้าไฟประหยัดพลังงาน เต้า ไมโครเวฟ
- การนำอาหารออกจากตู้เย็นก่อนการปรุงเพื่อประหยัดการใช้ พลังงาน

#### 4.10) การใช้พลังงานทดแทน Renewable Energy

- ปัจจุบัน ร้อยละ 80 ของพลังงานที่โลกใช้คือ น้ำมัน ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ควรหาทางใช้พลังงานทดแทนจากแสงอาทิตย์และ ลม

### 5) น้ำและสุขาภิบาล (Water and sanitation)

#### 5.1) น้ำเพื่อการอุปโภคและบริโภค กับการใช้ (Water supply and use)

- แหล่งน้ำที่สำคัญ คือ (1) ฝน (2) แหล่งน้ำผิวดิน (3) แหล่งน้ำใต้ดิน และ (4) ในประเทศที่มีความชื้นสูง มีน้ำในบรรยากาศด้วย

## 5.2) ระบบการระบายน้ำอย่างยั่งยืน Sustainable Drainage

- ระบบระบายน้ำแบบดั้งเดิม คือ การระบายน้ำออกไปให้เร็วที่สุด ระบบการระบายน้ำอย่างยั่งยืน จะชะลอการไหล สะสมธาตุอาหารที่มากับน้ำไว้ในพื้นที่ที่น้ำไหลผ่าน ทำให้ระบบนิเวศน์มีเสถียรภาพมากขึ้น การกัดเซาะลดลง ใช้ระบบธรรมชาติทำความสะอาดน้ำมากขึ้น

## 6) การจัดการของเสียและน้ำเสีย

### 6.1) การบำบัดน้ำเสียและการสุขาภิบาล Waste Water treatment and Sanitation

- การจัดเก็บน้ำฝน มีความสำคัญต่อ การควบคุมน้ำท่วมด้วย
- ระบบบำบัดที่รวมระบบรับน้ำฝนกับระบบน้ำเสียเข้าด้วยกันเรียกว่าระบบรวม Combined System ระบบใหม่ ควรแยกน้ำเสียแต่ละประเภทออกจากกัน นำน้ำทิ้งกลับไปใช้ให้ได้มากที่สุดการบำบัดน้ำคือการลด Biological Oxygen Demand (BOD) and Suspended Solids (SS) ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- ควรใช้ระบบย่อย กระจายศูนย์ ที่มีต้นทุนต่ำ มากกว่าระบบรวมศูนย์
- จัดการทำความเข้าใจเรื่องการนำน้ำกลับมาใช้ให้มากที่สุด
- น้ำในบริเวณใกล้บ่อบำบัด บ่อเกรอะบ่อซึม มีโอกาสปนเปื้อนได้มาก ดังนั้น บ่อบำบัดควรมีระยะห่างจากแหล่งน้ำใช้อย่างน้อย 15-20 เมตร
- ระบบบำบัดของเสียจากครัวและส้วม ต้องระมัดระวังไม่ให้สัตว์มาตอม หรือมากิน อันจะเป็นต้นเหตุของโรคระบาด

### 6.2) การจัดการของเสีย Solid Waste Management

- การจัดการขยะแบบใหม่ เป็นแบบการจัดการตามลำดับชั้น managed in a hierarchy เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมต้องมีการแยกขยะและจัดการขยะแต่ละชั้น จากส่วนล่างของพีระมิด มีการคัดเลือกขยะที่นำกลับไปใช้ใหม่ Reuse ขยะหมุนเวียน Recycle การนำขยะไปผลิตเป็นพลังงาน นำไปทำเป็นปุ๋ยการฝังกลบเป็นทางเลือกสุดท้ายที่เหลือ ปริมาณขย่น้อยที่สุดระบบจัดการขยะมีความสัมพันธ์กับระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบพลังงาน ต้องมีการคิดวางแผนร่วมกัน
- การอำนวยความสะดวก จัดระบบการจัดการ และ จัดให้มีภาชนะเพื่อการคัดแยกขยะ
- การจัดให้มีระบบจัดการขยะหมุนเวียน ระหว่างขยะชีวภาพ และ ขยะทั่วไป
- ต้องให้ความสำคัญทั้งกับ infrastructure และ ระบบการจัดการ เพื่อการจัดการขยะแนวใหม่หาแนวทางและวิธีการลดปริมาณขยะตั้งแต่ต้นมือ การเปลี่ยนอุปนิสัยในการใช้และ การทิ้งทรัพยากร นำแนวทาง 3Rs การ Reduction Reuse Recycle ขยะมาใช้

- ลดปริมาณ และ หาทางจัดการขยะ toxic and hazardous materials. เช่น ballasts, mercury-based lighting products, used oil, unusable batteries, etc.
- ปัจจัยที่ควรคำนึงถึงในการจัดระบบการจัดการขยะ
  - องค์ประกอบของขยะ ในพื้นที่
  - วิธีการ ระบบ การ 3Rs คือ Reduce Reuse Recycle Recovering energy origin
  - การเข้าถึงจุดรวมขยะ
  - ต้นทุนของที่เก็บขยะ และ ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง
  - ทัศนคติทางสังคม ต่อการจัดการขยะ

#### 7) คุณภาพของสภาพแวดล้อมภายในอาคาร Indoor environment quality

ในวันหนึ่งๆคนใช้พื้นที่ในอาคารนานมาก คุณภาพสภาพแวดล้อมภายในอาคารจึงมีความสำคัญอากาศบริสุทธิ์ ที่มีอุณหภูมิและความชื้นที่พอเหมาะ ส่งผลต่อภาวะอยู่สบายและสุขอนามัยของผู้ใช้อาคารการระบายอากาศที่ดี จึงเป็นคุณลักษณะที่สำคัญ

- การไม่นำวัสดุที่มีพิษมาใช้ภายในอาคาร และพยายามใช้วัสดุและผลิตภัณฑ์ธรรมชาติให้มากที่สุด
- การรักษาความสะอาดในอาคาร ปราศจากฝุ่น เป็นสิ่งจำเป็น
- ควรแยกส่วนประกอบอาหารออกจากส่วนอยู่อาศัยควรมีการระบายอากาศที่ดีพิจารณาใช้เครื่องดูดอากาศจากครัว
- ใช้กฎหมายสูบบุหรี่ในอาคาร
- การออกแบบที่คำนึงถึงแสงสว่างที่เหมาะสมกับการใช้สอย และ การใช้แสงสว่างตามธรรมชาติเพื่อการประหยัดพลังงาน
- ออกแบบเพื่อลดผลกระทบ มลพิษ ด้านเสียง ไม่ให้ทำลายสภาพแวดล้อมในอาคารและป้องกันเสียงรบกวนระหว่างหน่วยพักอาศัยที่ติดกัน พิจารณาการใช้วัสดุกันเสียง

#### 8) การบริหารงานก่อสร้าง Construction administration

- การบริหารงานก่อสร้างจำเป็นต้องคำนึงถึงการรักษาสิ่งแวดล้อม
- มีการระบุเรื่องการป้องกันมลพิษและการรักษาสิ่งแวดล้อม ทั้งด้านฝุ่น เสียง น้ำ การรักษาความปลอดภัย การป้องกันอันตรายต่อสุขภาพ ไว้ในสัญญาการก่อสร้าง
- มีการปิดกั้นพื้นที่ก่อสร้างเพื่อให้การก่อสร้างไม่ส่งผลกระทบต่อเพื่อนบ้าน และสิ่งแวดล้อม

- ใช้ทรัพยากรและพลังงานในการก่อสร้างให้น้อยที่สุดและมีประสิทธิภาพ ทั้ง น้ำ ไฟรวมทั้งการใช้หลัก 3Rs ในการใช้ น้ำ การใช้วัสดุและการใช้พลังงาน ลดการใช้ นำกลับมาใช้ใหม่ Recycle

#### 9) การใช้งานและการบำรุงรักษา

- การว่าจ้างในการก่อสร้าง การบริหารดำเนินการอาคาร และการบำรุงรักษา Building commissioning, operation and maintenance
- Building commissioning ทำหน้าที่ตรวจสอบอนุมัติ เพื่อจะบูรณาการระบบย่อยๆ ในการก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามสัญญาว่าจ้างและ วัตถุประสงค์ต่างๆ ที่มุ่งหวังรวมทั้งการ Operate และการบำรุงรักษาตลอดอายุการใช้งานอาคาร
- ต้องมีการจัดทำแผนรายละเอียด a detailed commissioning plan กระบวนการระบบ และการแบ่งหน้าที่
- การบริหารอาคารและการบำรุงรักษาต้องอาศัยมืออาชีพ และมีเจ้าหน้าที่ที่ได้รับการอบรมวิธีการที่ถูกต้องในการดูแลรักษา ส่วนประกอบและระบบต่างๆ ของอาคาร ให้มีอายุการใช้งานยาวนานที่สุด
- มีการวางแผน การบริหารจัดการ และการบำรุงรักษาอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ ลดการใช้สารเคมี ใน การทำความสะอาด การซ่อมแซม การควบคุมศัตรูพืช

## 2.4 ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างในอำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงครามที่กฎหมายกำหนด

2.4.1 กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 (3) และมาตรา 8 (1) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวง

### หมวด 4

#### แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ 40 การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร

ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เชื้อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ทำเรือ ป้าย อุ้เรือ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

ข้อ 43 ให้อาคารที่สร้างตามข้อ 41 และข้อ 42 ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร

สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 47 รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๔ เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๕ เมตร



(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

(๒) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บิตต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร

(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร

(๓) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บิตต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บิตไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

ข้อ 49 การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

(1) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สี่คูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสี่คูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ 4

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตรผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่

เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและลาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง

#### 2.4.2 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม ๒๕๕๑ กฎกระทรวง

อาศัยอำนาจตามความใน (๓) ของบทนิยามคำว่า "โรงแรม" ในมาตรา ๔ มาตรา ๕ และ มาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการ เกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๔ ประกอบกับมาตรา ๓๓ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่ง กฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับ ธุรกิจโรงแรมออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

#### หมวด ๑

#### สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม

ข้อ ๑ ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคน เดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (๓) ของบทนิยาม คำว่า "โรงแรม" ในมาตรา ๔

ข้อ ๒ โรงแรมแบ่งเป็น ๔ ประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมประเภท ๑ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(๒) โรงแรมประเภท ๒ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือ สถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

(๓) โรงแรมประเภท ๓ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่ สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถาน บริการหรือห้องประชุมสัมมนา

(๔) โรงแรมประเภท < หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่ สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถาน บริการ และห้องประชุมสัมมนา

## หมวด ๒

### หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท

ข้อ ๓ สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย

(๒) เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร และมีที่จอดรถรับ - ส่งผู้เข้าพักที่สะดวกปลอดภัย มีไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน ที่เหมาะสม

(๓) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจนและการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจโรงแรม

(๔) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนาสถานหรือสถาน อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสมกระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

ข้อ ๔ โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก

(๒) โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรมโดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก

(๒) โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรมโดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก

(๓) การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง

(๔) ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง

ข้อ ๕ โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ

ข้อ ๖ ห้องพักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนาสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา

ข้อ ๗ ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพักกำกับไว้ทุกห้องเป็นตัวเลขอาระบิกโดยให้แสดงไว้บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และในกรณีที่โรงแรมใดมีหลายอาคารเลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน

ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง

ข้อ ๘ สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพักต้องไม่มีลักษณะมิดชิดและต้องสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา

ข้อ ๙ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็น โรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๐ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยโดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียนว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ ๑๑ ข้อ ๑๒ ข้อ ๑๓ ข้อ ๑๔ ข้อ ๑๕ ข้อ ๑๖ และข้อ ๑๗

ข้อ ๑๑ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีการรักษาความสะอาด มีการจัดแสงสว่างอย่างเพียงพอ และมีระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศที่ถูกต้องลักษณะ

ข้อ ๑๒ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามหลักเกณฑ์

(๑) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมกับสภาพของอาคารและวัสดุภายใน จำนวนคูหาละ ๑ เครื่อง

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

(๓) การติดตั้งเครื่องดับเพลิง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕ เมตร และต้องติดตั้งในที่ที่สามารถมองเห็นและอ่านคำแนะนำการใช้ได้โดยสะดวก

(๔) เครื่องดับเพลิงต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลาและสามารถนำมาใช้งานได้โดยสะดวก

ข้อ ๑๓ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกคูหา

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

(๓) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๑) และ (๒) ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกัน เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น

ข้อ ๑๔ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๑๕ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีทางหนีไฟหรือบันไดหนีไฟตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๖ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ .. ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกัน เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ภายในอาคารต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองตามวรรคหนึ่งต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอสำหรับเครื่องหมายความแสดงทางออกฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง

ข้อ ๑๗ บ่อเกรอะและบ่อซึมของส้วมของอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องอยู่ห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร เว้นแต่กรณีที่ส้วมมีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาลและมีขนาดที่เหมาะสม

### หมวด ๓

#### หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมแต่ละประเภท

ข้อ ๑๘ โรงแรมประเภท ๑ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) มีห้องพักไม่เกิน ๕๐ ห้อง

(๒) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก

(๓) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ ๑๙ โรงแรมประเภท ๒ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก

(๓) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ ๒๐ โรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๑๔ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(๓) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกต้องลักษณะในห้องพักทุกห้อง

(๓) กรณีมีห้องพักไม่เกิน ๘๐ ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

ความใน (๓) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการและโรงแรมที่ตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาต ให้ตั้งสถานบริการหรือโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องถิ่นดอนุญาตให้ตั้งสถานบริการซึ่งมีสถานบริการตามมาตรา ๓ (๕) แห่งพระราชบัญญัติสถานบริการพ.ศ. ๒๕๐๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสถานบริการ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๖

#### 2.4.3 ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ ๒) ๒๕๕๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และมาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๘ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่ตำบลท่าคา ตำบลเหมืองใหม่ ตำบลบางช้างตำบลวัดประดู่ ตำบลแควอ้อม ตำบลอัมพวา ตำบลบางแค ตำบลสวนหลวง ตำบลบางนางสีตำบลปลายโพรงฟ้า ตำบลแพรกหนามแดง และตำบลยี่สาร อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงครามภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๑ ให้เป็นเมืองเกษตรกรรมนำอยู่ มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีการอนุรักษ์ความหลากหลายทางธรรมชาติและพื้นที่เกษตรกรรม ส่งเสริมภูมิปัญญา ประเพณี วัฒนธรรม วิถีชีวิตริมน้ำ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะถิ่นเพื่อเป็นต้นแบบแห่งเมืองศิลปวัฒนธรรมและวิถีแห่งน้ำ ส่งเสริมการศึกษาหาความรู้และการท่องเที่ยวพักผ่อนเชิงอนุรักษ์อย่างยั่งยืน

ข้อ ๓ ผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวงนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคตรวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจและโครงข่ายบริการสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมและพัฒนาให้เป็นกลไกชั้นนำแนวทางการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน รองรับการพัฒนาขยายตัวของประชากรที่เติบโตอย่างมีคุณภาพชีวิตที่ดี โดยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่าและรักษาประโยชน์ต่อส่วนรวมของชุมชน

(๒) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติสิ่งแวดล้อมที่คงคุณค่าความงามให้เป็นแหล่งศึกษาหาความรู้ และพักผ่อนหย่อนใจทางด้านธรรมชาติตามวิถีชีวิตชุมชนริมน้ำที่มีเอกลักษณ์เฉพาะถิ่น

(๓) ดำรงรักษาพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความอุดมสมบูรณ์

(๔) พัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์ และวิถีชีวิตชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีและการใช้ประโยชน์ที่ยั่งยืน

ข้อ ๔ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑ ถึงหมายเลข ๑.๑๗ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลืองมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย

(๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๒.๑ ถึงหมายเลข ๒.๙ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

(๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

(๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข < ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

(๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๕.๑ ถึงหมายเลข ๕.๓๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

(๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

(๗) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗.๑ ถึงหมายเลข ๗.๑๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมี่กรอบและเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว

(๘) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๘ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(๙) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๙.๑ ถึงหมายเลข ๙.๓๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอกให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

(๑๐) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๐.๑ ถึงหมายเลข ๑๐.๒๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อนให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

(๑๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๑.๑ ถึงหมายเลข ๑๑.๒๘ ที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อนให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

(๑๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓๒.๓ ถึงหมายเลข ๑๒.๓๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ใน อาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมดรวมกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน ๗.๕๐ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเกี่ยวกับการสาธารณูปโภค การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นลาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

๗.๑.๓ เหตุผลประกอบการจัดทำร่างข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงของอาคาร ขนาดพื้นที่ประกอบการพื้นที่รวมของอาคาร และขนาดป้ายในผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ ๒)

#### ๑) ข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงของอาคาร

เนื่องจากวิสัยทัศน์ของผังเมืองรวมเมืองอัมพวา กำหนดให้อัมพวาเป็น "แหล่งเกษตรกรรมแบบผสมผสาน แหล่งมรดกทางวัฒนธรรม และแหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ ในบริบทของสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน" ในการจัดทำข้อกำหนดผังเมืองรวมเกี่ยวกับความสูงของอาคาร จึงจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น ๒ กลุ่ม ได้แก่

##### ๑.๑) ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งเน้นในด้านการอนุรักษ์รูปแบบการตั้งถิ่นฐานดั้งเดิมสภาพแวดล้อม และการส่งเสริมศิลปวัฒนธรรม ประกอบด้วย

(๑) ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย (ข้อ ๗ ซึ่งประกอบด้วยชุมชนริมน้ำบริเวณสองฝั่งแม่น้ำแม่กลอง คลองแควอ้อม และคลองอัมพวาบริเวณด้านทิศตะวันออกของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๕

(๒) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ข้อ ๑๒) ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่บางส่วนของตำบลท่าคาซึ่งเป็นแหล่งผลิตน้ำตาลมะพร้าวที่สำคัญ และพื้นที่บางส่วนของตำบลแพรกหนามแดงซึ่งเป็นนาข้าว

(๓) ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว (ข้อ ๑๓) ซึ่งประกอบด้วยชุมชนริมน้ำบริเวณสองฝั่งคลองประชาขมชื่น คลองบางแค และคลองโพงพาง และบริเวณชุมชนยี่สาร

(๔) ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (ข้อ ๑๖) ซึ่งได้แก่ชุมชนริมคลองอัมพวา

ข้อกำหนดผังเมืองรวมสำหรับประเภทการใช้ที่ดินในกลุ่มนี้จะค่อนข้างเข้มข้น เนื่องจากต้องการอนุรักษ์รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน และการใช้ประโยชน์ที่ดินดั้งเดิมที่มีคุณค่าทางด้านศิลปวัฒนธรรมการท่องเที่ยว วิถีชีวิต และสิ่งแวดล้อม



นอกจากนี้ยังมีพื้นที่อีก 6 ประเภทที่ไม่ได้จัดเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งเน้นในด้านการอนุรักษ์รูปแบบการตั้งถิ่นฐานดั้งเดิม สภาพแวดล้อม และการส่งเสริมศิลปวัฒนธรรม แต่สมควรควบคุมความสูงของอาคารในลักษณะเดียวกัน เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม และเพื่อไม่ให้เป็นการอุปสรรคต่อการก่อสร้างระบบถนนในอนาคต ได้แก่

(๑) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ข้อ ๑๑) เฉพาะบริเวณที่อยู่ฝั่งทิศใต้ของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๕ ซึ่งเป็นพื้นที่ชุ่มน้ำและแหล่งเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มและน้ำกร่อย พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นดินเลน รับน้ำหนักได้น้อย และเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญในด้านการระบายน้ำ

(๒) การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายข้อกำหนด (ข้อ ๑๙) ซึ่งได้แก่ ที่ดินในบริเวณแนวถนนโครงการสาย กต สาย ก๒ สาย ก๓ สาย ก๔ และสาย ก๕

**๑.๒) ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งเน้นการผสมผสานระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนาในระดับที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองในอนาคต ประกอบด้วย**

(๑) ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ข้อ ๘) ซึ่งได้แก่พื้นที่บริเวณโดยรอบเทศบาลตำบลอัมพวา และพื้นที่ในบริเวณเทศบาลเมืองใหม่

(๒) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ข้อ ๙) ซึ่งได้แก่พื้นที่บริเวณสองฟากถนนสายอัมพวา-บางนกแขวก ตั้งแต่แยกเข้าเมืองจนถึงบริเวณตลาดน้ำอัมพวา

(๓) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ข้อ ๑๐) ซึ่งได้แก่พื้นที่บริเวณตลาดอัมพวา

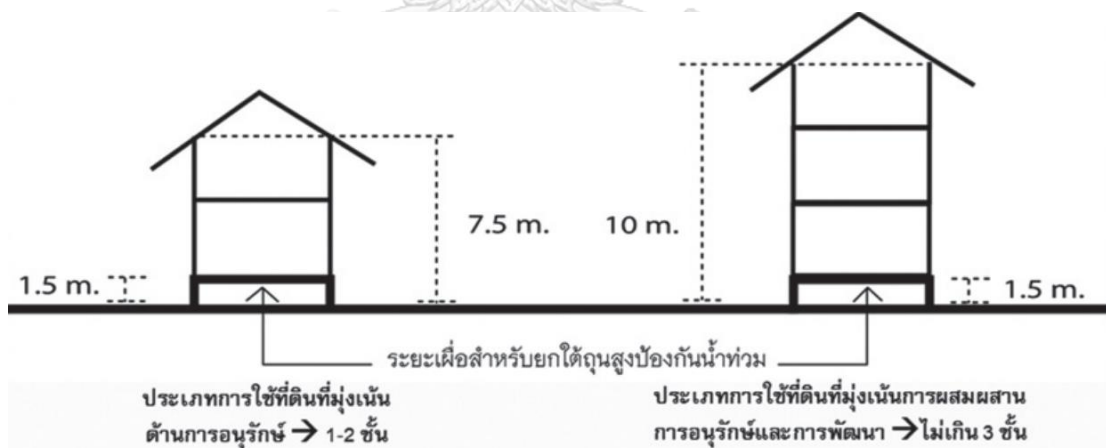
(๔) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ข้อ ๑๑) บริเวณที่อยู่ฝั่งทิศเหนือของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สวนผลไม้และบ้านสวนที่ไม่ได้อยู่ติดกับแม่น้ำและคลองสายหลัก

ข้อกำหนดผังเมืองรวมสำหรับประเภทการใช้ที่ดินในกลุ่มนี้จะมีความเข้มข้นน้อยกว่าในกลุ่มแรก เพื่อให้เมืองมีการพัฒนาและขยายตัวอย่างเหมาะสมสอดคล้องกับบริบทของสังคมและสิ่งแวดล้อมของอัมพวา

เพื่อให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ที่ดินที่ได้จำแนกไว้และ จุดมุ่งหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละกลุ่มดังกล่าวข้างต้น จึงกำหนดความสูงของอาคารเป็น 6 ระดับ คือ ในประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งเน้นในด้านการอนุรักษ์ ให้มีความสูงไม่เกิน ๒ ชั้น (ไม่เกินความสูงทั่วไปของอาคารดั้งเดิมริมน้ำที่มีความสูง ๑-๒ ชั้น) และในประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งเน้นการผสมผสานระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนา ให้มีความสูงไม่เกิน ๓ ชั้น (เท่ากับความสูงของอาคารบริเวณศูนย์กลางพาณิชยกรรมของเทศบาลตำบลอัมพวาในปัจจุบัน)

เนื่องจากระดับพื้นที่ในเขตผังเมืองรวมเมืองอัมพวาค่อนข้างต่ำ บริเวณที่อยู่ริมฝั่งแม่น้ำและคลองบางบริเวณมีน้ำท่วมถึงในช่วงที่มีน้ำทะเลหนุนสูง ประกอบกับปัญหาระดับน้ำทะเลที่มีแนวโน้มสูงขึ้นจากปัญหาโลกร้อน การก่อสร้างอาคารจึงจำเป็นต้องมีการยกใต้ถุนให้สูงขึ้น ซึ่งโดยทั่วไปบริเวณที่อยู่ริมน้ำควรมีการยกใต้ถุนสูงไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ขณะที่บริเวณที่อยู่ถัดเข้าไปด้านในซึ่งมีระดับพื้นที่สูงกว่าเล็กน้อยควรมีการยกใต้ถุนสูงไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร จึงนำเอาระยะดังกล่าวมาบวกเพิ่มเข้ากับ ความสูงของอาคารที่กำหนด คือ ๒ ชั้น หรือประมาณ ๖.๐๐ เมตร และ ๓ ชั้น หรือประมาณ ๙.๐๐ เมตร ทำให้ได้ความสูงของอาคารในข้อกำหนด คือ ๗.๕๐ เมตร สำหรับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งเน้นในด้านการอนุรักษ์ และ ๑๐.๐๐ เมตร สำหรับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งเน้นการผสมผสานระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนา

เนื่องจากบริเวณริมแม่น้ำและคลองไม่มีถนน การวัดความสูงของอาคารจึงให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นदानฟ้า หรือยอดผนังของชั้นสูงสุดกรณีที่เป็นอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการถดินที่มีระดับสูงมากเกินไป จนส่งผลกระทบต่อระบบขึ้น-ลงของน้ำตามธรรมชาติ และการระบายน้ำของพื้นที่ข้างเคียง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรออกข้อบัญญัติท้องถิ่นควบคุมการถดิน ไม่ให้มีการรुक้ำพื้นที่แม่น้ำและคลองสาธารณะ และไม่ให้มีระดับสูงกว่าระดับพื้นที่เดิมเกินกว่า ๑.๕๐ เมตร



ภาพ 12 ความสูงของอาคารตามกฎหมาย

### ๓) ข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่รวมของอาคาร

การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ (พื้นที่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร) มีผลกระทบต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อม การจราจรขนส่ง ตลอดจนรูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่มีอัตลักษณ์ของอัมพวา ดังนั้นในข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จึงห้ามไม่ให้เกิดการดำเนินกิจการใดๆ ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารทั้งหมดรวมกันเกินกว่า ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ในการใช้ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย (ข้อ ๗) ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ข้อ ๘) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ข้อ ๙) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ข้อ ๑๑) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ข้อ ๑๑) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ข้อ ๑๒) ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว (ข้อ ๑๓) ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (ข้อ ๑๖) และการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายข้อกำหนด (ข้อ ๑๙)

#### ๗.๑.๔ ข้อเสนอแนะด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

##### ๑) การควบคุมการถมดิน

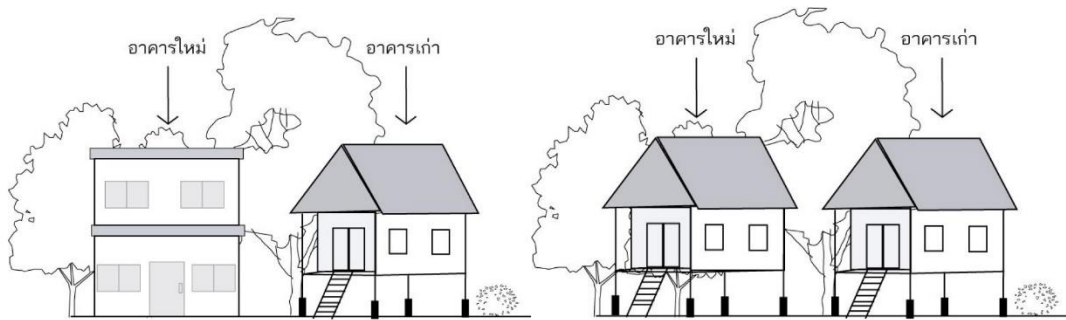
เนื่องจากการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมืองอัมพวาจังหวัดสมุทรสงคราม มีการปรับปรุงข้อกำหนดที่ควบคุมกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยการควบคุมความสูงของอาคารที่จะมีการปลูกสร้างใหม่ เพื่อให้ตรงกับวัตถุประสงค์หลักในการอนุรักษ์พื้นที่ดังกล่าวไว้ ดังนั้น เพื่อให้การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าวเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงควรมีการพิจารณาควบคุมเรื่องการถมดินและระยะความสูงของการถมดิน ทั้งนี้เพื่อช่วยจำกัดระดับความสูงของอาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่ควบคุมไว้ และเพื่อป้องกันมิให้เกิดการถมดินขวางทิศทางการระบายน้ำธรรมชาติได้

##### ๒) การควบคุมระยะร่น

เนื่องจากการควบคุมระยะร่นต่างๆ ของอาคารจากถนนสาธารณะและแหล่งน้ำสาธารณะ มีการบังคับใช้ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ และข้อ ๔๒ อยู่แล้ว ดังนั้น ในร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ ๒) นี้ จึงไม่กำหนดเป็นข้อห้ามตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม แต่ในการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจะเป็นไปตามข้อบังคับของกฎหมายกระทรวงฉบับดังกล่าว ดังรายละเอียดใน "ข้อกำหนด

### ๗.๔ แนวทางการออกแบบอาคารและสิ่งก่อสร้างในเขตผังเมืองรวมเมืองอัมพวา

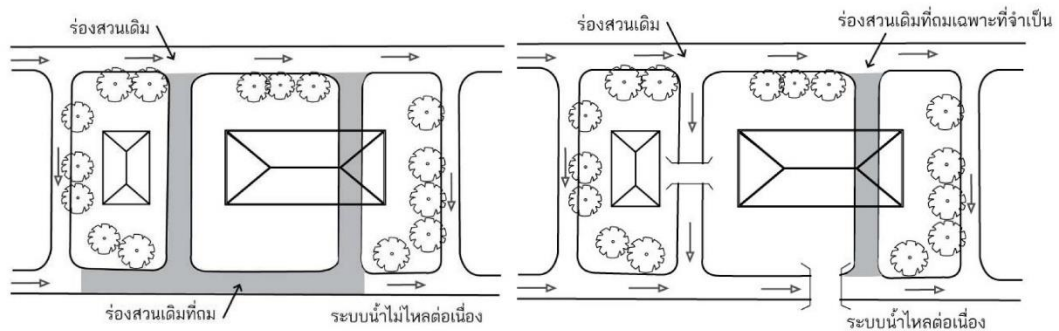
๑) ออกแบบสถาปัตยกรรมให้สอดคล้องและกลมกลืนกัน ทั้งในด้านรูปทรง ขนาด ความสูง วัสดุก่อสร้าง และสี



การปลูกสร้างอาคารสมัยใหม่ในพื้นที่ที่มีอาคารเด่นที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์ส่งผลกระทบต่อทัศนียภาพโดยรวมของชุมชน

การปลูกสร้างอาคารใหม่ที่มีรูปแบบลักษณะสถาปัตยกรรมใกล้เคียงอาคารเดิมที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์ช่วยส่งเสริมให้มีทัศนียภาพโดยรวมของชุมชนดีขึ้น

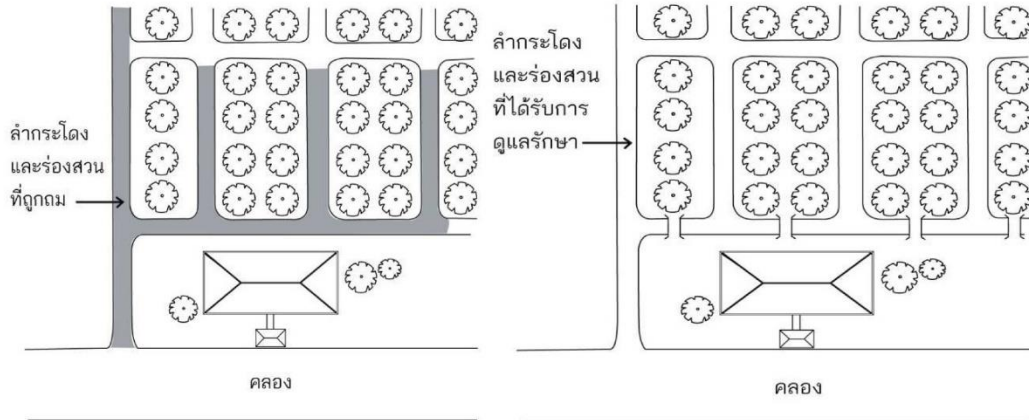
๒) หลีกเลี่ยงการถมร่องสวนโดยไม่จำเป็น



การถมร่องน้ำสวนโดยไม่ค้ำจนถึงระบบน้ำในสวนผลไม้เดิม ทำให้การไหลของน้ำไม่ต่อเนื่อง เป็นอุปสรรคต่อการทำหน้าที่แก้มลิงของสวน

การถมร่องสวนเฉพาะที่จำเป็นและค้ำจนถึงการไหลของน้ำที่ต่อเนื่องช่วยให้สวนผลไม้เดิมทำหน้าที่แก้มลิงได้ต่อไปโดยไม่มีอุปสรรค

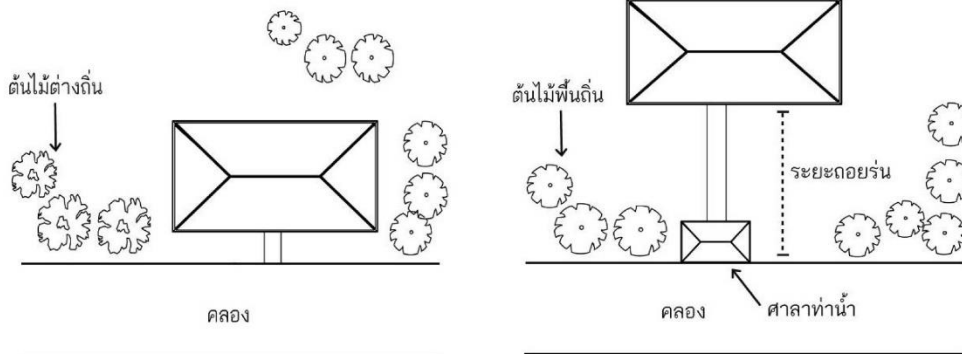
๓) หลีกเลี่ยงการถมลำกระโดงและร่องสวน เพื่ออนุรักษ์ระบบแก้มลิง



การถมลำกระโดงและร่องสวนทำให้ระบบสวนทำหน้าที่แก้มลิงมีประสิทธิภาพลดลงซึ่งจะส่งผลถึงปัญหาน้ำท่วมจากน้ำทะเลหนุนสูง

การเก็บรักษาและดูแลลำกระโดงและร่องสวนไม่ให้ตื้นเขิน ช่วยทำให้ระบบสวนผลไม้เดิมทำหน้าที่แก้มลิงอย่างมีประสิทธิภาพ ช่วยลดปัญหาน้ำท่วมจากน้ำทะเลหนุนสูง

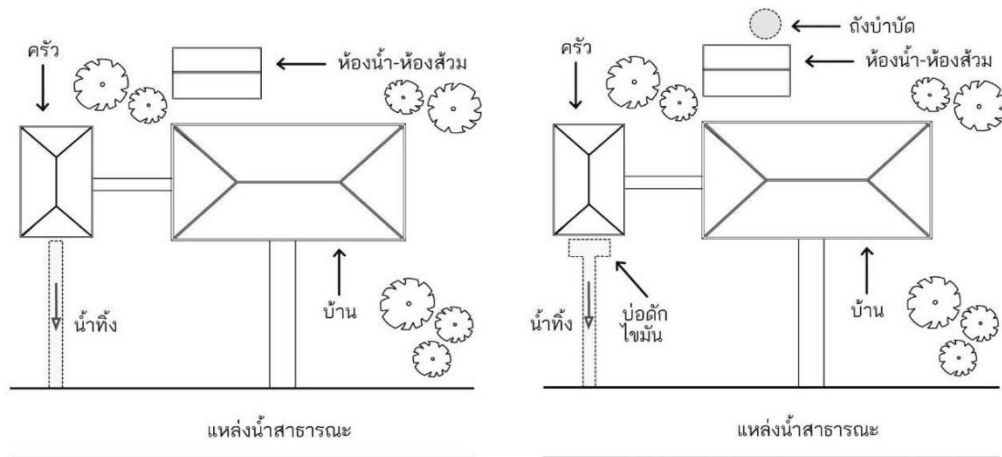
๔) เพิ่มระยะถอยร่นจากริมคลองหรือแม่น้ำและปลูกต้นไม้ที่มีในท้องถิ่นเพื่อรักษาภูมิทัศน์ริมน้ำ



การปลูกสร้างอาคารชิดริมฝั่งคลองหรือแม่น้ำและการใช้ต้นไม้ต่างถิ่น ทำให้ความต่อเนื่องของภูมิทัศน์ริมน้ำถูกทำลาย

การถอยร่นอาคารเข้าไปจากริมฝั่งคลองหรือแม่น้ำและปลูกต้นไม้ที่มีในท้องถิ่นช่วยรักษาภูมิทัศน์ริมน้ำของพื้นที่

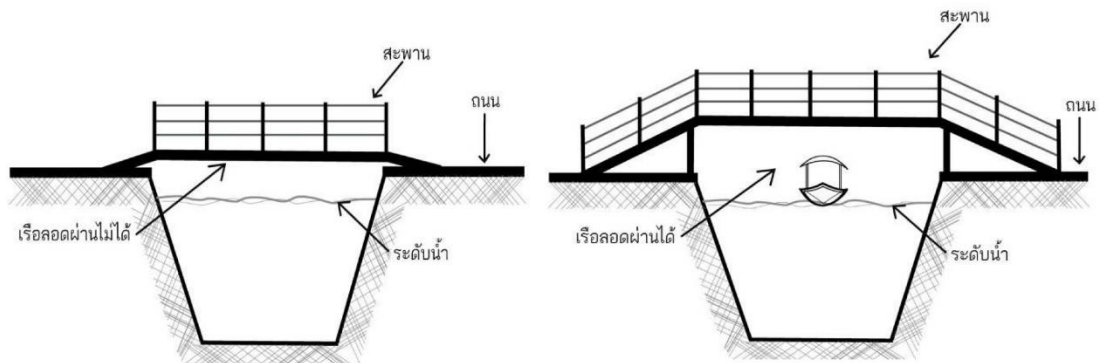
## ๕) ติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียและบ่อดักไขมันเพื่อช่วยรักษาคุณภาพของแหล่งน้ำ



การปล่อยน้ำทิ้งหรือน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะโดยตรงทำให้คุณภาพของน้ำลดลงส่งผลเสียต่อสภาพแวดล้อม

การติดตั้งถังบำบัดและบ่อดักไขมันก่อนปล่อยน้ำทิ้งลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะช่วยรักษาคุณภาพของน้ำ และอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

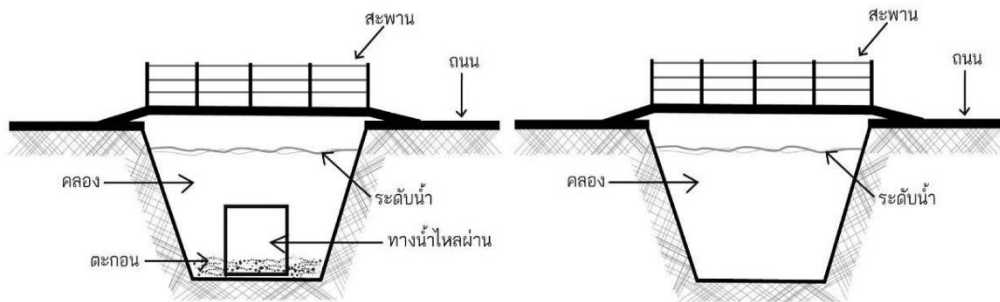
## ๖) ยกกระต๊อบสะพานสำหรับรถยนต์ที่ข้ามคลองสายหลักให้เรือลอดผ่านได้



การก่อสร้างสะพานสำหรับรถยนต์โดยไม่ยกให้สูงจากระดับน้ำให้เพียงพอในลำคลองสายหลัก ทำให้เรือลอดผ่านไม่ได้ ทำลายโอกาสจัดกิจกรรมการท่องเที่ยวทางน้ำ

การยกกระต๊อบสะพานสำหรับรถยนต์ให้เรือลอดผ่านได้ เปิดโอกาสให้มีการจัดกิจกรรมการท่องเที่ยวทางน้ำ

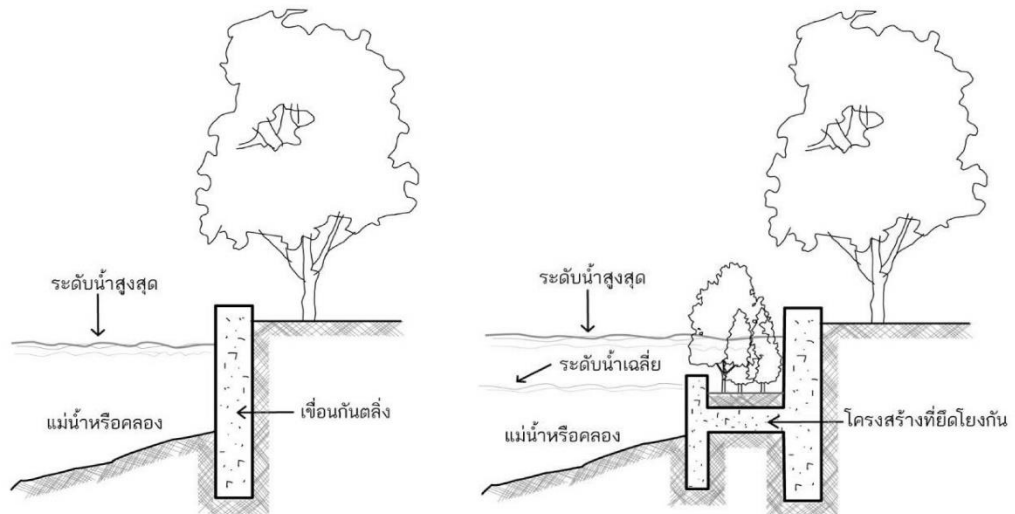
## ๗) หลีกเลี่ยงการสร้างสิ่งกีดขวางทางน้ำซึ่งส่งผลต่อการตกตะกอน



❌ การก่อสร้างสิ่งกีดขวางทางน้ำที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เพื่อสัญจรทำให้เกิดการตกตะกอนทำให้ตื้นเขิน

✅ การปล่อยให้น้ำไหลได้สะดวกแม้ในทางน้ำที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการสัญจรช่วยชะลอการตื้นเขินและรักษาคุณภาพน้ำ

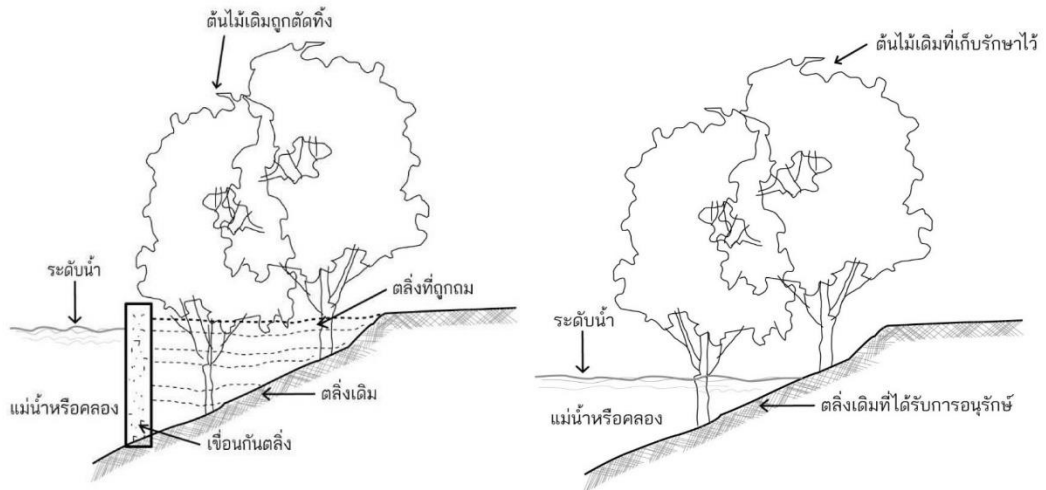
## ๘) ออกแบบเขื่อนบริเวณที่จำเป็นให้เป็นเขื่อน ๒ ระดับเพื่อลดผลกระทบต่อทัศนียภาพริมน้ำ และ เพิ่มความมั่นคง



❌ การสร้างเขื่อนกั้นตลิ่งในแนวตั้งที่สูงชันส่งผลกระทบต่อทัศนียภาพริมฝั่งลำน้ำ สะทอนคลื่นไปยังตลิ่งฝั่งตรงข้าม ส่งผลให้เกิดการกัดเซาะตลิ่ง นอกจากนี้โครงสร้างเขื่อนยังไม่มั่นคงแข็งแรง เกิดการพังทลายได้ง่าย

✅ การสร้างเขื่อนกั้นตลิ่งในแนวตั้งเป็น ๒ ชั้น และปลูกต้นไม้ตรงกลาง ช่วยลดผลกระทบต่อทัศนียภาพริมฝั่งลำน้ำ ช่วยลดแรงกระทบของคลื่น นอกจากนี้โครงสร้างยังสามารถยึดโยงกันได้ ช่วยเสริมสร้างความมั่นคงแข็งแรง

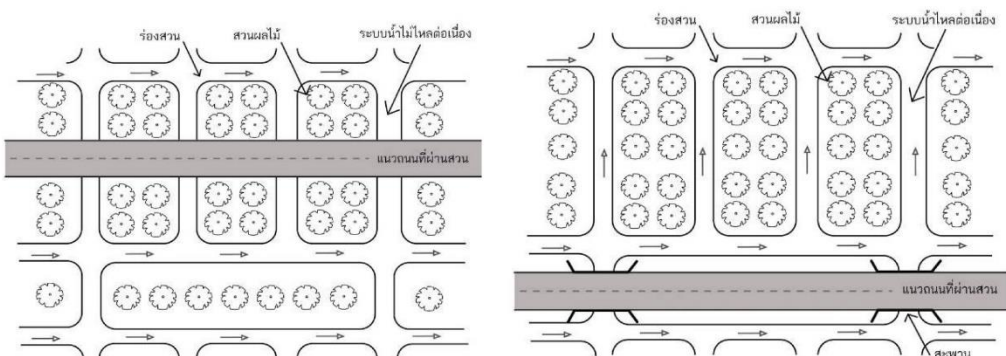
## ๙) หลีกเลี่ยงการสร้างเขื่อนกันตลิ่งในบริเวณที่ไม่จำเป็น



❌ การถมตลิ่งในบริเวณที่ไม่มีปัญหาการกัดเซาะ และมีต้นไม้ชายน้ำหนาแน่นเป็นการทำลายที่อยู่อาศัยของสัตว์ในท้องถิ่น ส่งผลต่อระบบนิเวศลดความอุดมสมบูรณ์ลง

✅ การเก็บรักษาตลิ่งในบริเวณที่ไม่มีปัญหาการกัดเซาะ และมีต้นไม้ชายน้ำขึ้นอยู่หนาแน่น เป็นการอนุรักษ์พื้นที่อยู่อาศัยของสัตว์หลายประเภท เช่น หอยฝาดียว ซึ่งเป็นอาหารและที่อยู่ของหิ่งห้อยในช่วงต้นชีวิต กุ้ง ปู ฯลฯ ช่วยให้ระบบนิเวศมีความสมบูรณ์

## ๑๐) กำหนดแนวถนนให้สอดคล้องกับลักษณะกายภาพของพื้นที่

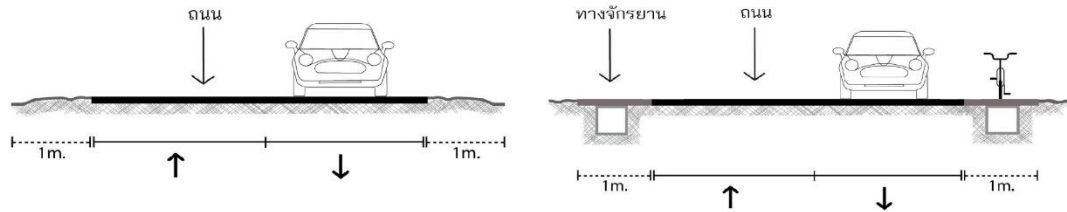


❌ การกำหนดแนวถนนผ่านไปในพื้นที่สวนผลไม้ โดยไม่ได้คำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของสวนเป็นการทำลายระบบสวนดั้งเดิม

✅ การกำหนดแนวถนนผ่านไปในพื้นที่สวนผลไม้ โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของสวน ช่วยรักษาระบบสวนผลไม้ดั้งเดิมให้คงอยู่ต่อไป



## ๑๑) จัดทำทางจักรยานในถนนที่มีความกว้างเพียงพอเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวโดยจักรยาน



ถนนเดิมที่มีอยู่ยังไม่ส่งเสริมการท่องเที่ยวโดยจักรยาน

ถนนที่มีเขตทางเพียงพอควรจัดทำทางจักรยานสำหรับนักท่องเที่ยว

## 2.5 การสร้างหลักเกณฑ์การประเมินคุณลักษณะทางกายภาพ

### 2.5.1 มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว เล่มที่ 1 ประเภทสถานพักตากอากาศ (รีสอร์ท)

กรมการท่องเที่ยวตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ให้มีคุณภาพ จึงได้ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น มูลนิธิมาตรฐานโรงแรมไทย กรมการปกครองการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พัฒนามาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวและนำเข้าสู่กระบวนการตรวจประเมินและรับรองมาตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2547 ซึ่งในการนำมาตรฐานไปตรวจประเมินพบว่า มีเกณฑ์และตัวชี้วัดบางข้อที่ไม่่งชี้การเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว และไม่สอดคล้องกับมาตรฐานระดับสากล ดังนั้นใน ปี พ.ศ. 2555 กรมการท่องเที่ยวจึงได้ดำเนินการปรับปรุงมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทสถานพักตากอากาศ (รีสอร์ท) ระดับ 5 ดาว เพื่อให้เกณฑ์และตัวชี้วัดที่กำหนดในมาตรฐานมีความชัดเจนและสอดคล้องกับมาตรฐานสากลระดับ 5 ดาว ซึ่งขณะนี้ ได้ดำเนินการปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้วและได้จัดทำรูปเล่มหนังสือมาตรฐานเป็น 2 เล่ม คือ (1) มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ(รีสอร์ท) เล่มที่ 1 ระดับ 5 ดาว รหัสมาตรฐาน มทท 203 เล่มที่ 1: 2557 (Accommodation Standard for Tourism (Resort), Part 1 : 5 stars, TTS 203

### 1. เอกสารอ้างอิง

2.1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

2.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.3 พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 2.4 กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคาร ที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

### 2. ข้อกำหนด

มาตรฐานสถานพักตากอากาศฉบับนี้ เป็นฉบับปรับปรุง เพื่อแก้ไขปัญหาเกณฑ์และ ตัวชี้วัดมาตรฐานสถานพักตากอากาศ ระดับ 5 ดาว ที่ไม่สอดคล้องกับมาตรฐานของต่างประเทศและเพื่อลดการใช้ดุลยพินิจของคณะกรรมการตรวจประเมิน โดยคณะกรรมการปรับปรุงมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวได้ประชุมหารือและกำหนดเกณฑ์ และดัชนีชี้วัดที่ควรมีรวมถึงค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักสำหรับมาตรฐานสถานพักตากอากาศระดับ 5 ดาว ซึ่งประกอบด้วย 11 หมวด 42 เกณฑ์ 448 ตัวชี้วัด โดยมีรายละเอียดย่อ ดังนี้

- 1.สถานที่ตั้งสภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้างทั่วไปและที่จอดรถ
- 2.โถงต้อนรับห้องน้ำสาธารณะ ลิฟต์และทางสัญจรภายในอาคาร
- 3.ห้องพักแบบ Standard (รวมการเดินทางระเบียง และห้องน้ำ)
- 4.ห้องพักแบบ Suite และ Executive Floor
- 5.ห้องอาหาร คอฟฟี่ช็อป บาร์และครัว
- 6 ส่วนบริการ

ด้านสันหนนาการและสระว่ยน้ำ 7.บุคลกรและการบริการ 8.ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป  
9. ทรัพยากรและชุมชนแวดล้อมและส่วนสนับสนุนการบริการ 10.ส่วนของพนักงาน เป็นต้น

### 2.5.2 คู่มือการประเมินมาตรฐานคุณภาพ แหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

จัดทำโดยสำนักพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา  
ร่วมกับสถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### ความสำคัญของมาตรฐานคุณภาพแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

การท่องเที่ยวเชิงนิเวศซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน เป็นแนวทางที่สำคัญ  
ในการจัดการการท่องเที่ยวในพื้นที่ธรรมชาติเพื่อรักษาระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นที่การ  
ป้องกันและลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการท่องเที่ยว ก่อให้เกิดกระบวนการเรียนรู้  
เกี่ยวกับระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมของแหล่งท่องเที่ยว และประสานประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจ  
ให้กับท้องถิ่น รวมทั้งการให้ชุมชนได้เข้ามามีส่วนร่วมในการจัดการแหล่งท่องเที่ยวแม้ว่าในปัจจุบัน  
นักท่องเที่ยวจะหันมาให้ความสนใจการท่องเที่ยวเชิงนิเวศกันอย่างแพร่หลาย และได้มีการสนับสนุน  
แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติหลายแห่งให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ แต่ยังไม่มียุทธศาสตร์ที่ออกมา  
รับรองมาตรฐานของแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศเหล่านั้น และยังไม่มียุทธศาสตร์ที่กำหนดมาตรฐาน  
แหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่ชัดเจน สำหรับให้หน่วยงานและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการดูแลแหล่ง  
ท่องเที่ยวทางธรรมชาติต่างๆ ได้นำไปใช้ในการจัดการแหล่งท่องเที่ยวของตน ทำให้แหล่งท่องเที่ยว  
ไม่ได้รับความสนใจในเรื่องคุณภาพ ส่งผลให้คุณค่าเชิงการท่องเที่ยวของแหล่งท่องเที่ยวลดลง ดังนั้น  
การจัดทำดัชนีชี้วัดมาตรฐานแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ จึงมีเป้าหมายเพื่อให้หน่วยงานที่รับผิดชอบดูแล  
แหล่งท่องเที่ยวได้นำไปใช้เป็นเครื่องมือในการตรวจสอบมาตรฐานแหล่งท่องเที่ยวของตน และยังสามารถ  
ใช้เป็นสิ่งบ่งบอกให้นักท่องเที่ยวรับรู้ในคุณภาพของแหล่งท่องเที่ยว และมีส่วนสำคัญในการ  
ตัดสินใจเลือกใช้บริการ ซึ่งหมายถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้ของประเทศด้วย รวมทั้งเป็นการเพิ่ม  
มาตรฐานแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศของประเทศไทยให้เป็นที่ยอมรับทั้งใน และต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น  
นอกจากนี้ การศึกษาในครั้งนี้จะประยุกต์ใช้ดัชนีมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้สำหรับประเมินสถานภาพ  
และคุณภาพของแหล่งท่องเที่ยวตัวอย่าง และเสนอแนวทางในการบริหารจัดการแหล่งเที่ยวนั้น  
ซึ่งเป็นการนำแนวคิดเรื่องการท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่เป็นนามธรรม ไปปรับให้เป็นรูปธรรมที่ชัดเจนมาก  
ขึ้น ทั้งนี้เพื่อให้สามารถนำผลการศึกษาไปใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานส่งเสริมและจัดการการ  
ท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่เหมาะสมกับประเทศไทยในอนาคตต่อไป

## นิยามของคำสำคัญ

การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ หมายถึง การท่องเที่ยวอย่างมีความรับผิดชอบต่อในแหล่งธรรมชาติที่มีเอกลักษณ์เฉพาะถิ่น และแหล่งวัฒนธรรมที่เกี่ยวข้อง กักระบบนิเวศ สิ่งแวดล้อมและการท่องเที่ยว โดยมีกระบวนการเรียนรู้ร่วมกันของผู้ที่เกี่ยวข้องภายใต้การจัดการอย่างมีส่วนร่วมของท้องถิ่น เพื่อมุ่งเน้นให้เกิดจิตสำนึกต่อการรักษาระบบนิเวศอย่างยั่งยืน (ราชบัณฑิตยสถาน)

แหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ หมายถึง แหล่งท่องเที่ยวที่มีลักษณะทางธรรมชาติที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะถิ่น โดยอาจมีเรื่องราวทางวัฒนธรรมที่เกี่ยวข้องกับระบบนิเวศ โดยการจัดการท่องเที่ยวในแหล่งนั้นจะต้องมีกระบวนการเรียนรู้ร่วมกันของผู้ที่เกี่ยวข้อง มีกิจกรรมที่ส่งเสริมให้เกิดการเรียนรู้เกี่ยวกับระบบนิเวศนั้น มีการจัดการสิ่งแวดล้อมและการท่องเที่ยวอย่างมีส่วนร่วมของท้องถิ่นเพื่อมุ่งเน้นให้เกิดจิตสำนึกต่อการรักษาระบบนิเวศอย่างยั่งยืน (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2546)

มาตรฐานคุณภาพแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ หมายถึง แหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่มีหลักเกณฑ์องค์ประกอบ 4 ประการ คือ ศักยภาพในการเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ การจัดการด้านการใช้ประโยชน์ของพื้นที่เพื่อให้เกิดความยั่งยืน การจัดการด้านการให้ความรู้และสร้างจิตสำนึก และการมีส่วนร่วมของชุมชนในกิจกรรมการท่องเที่ยว ทั้งนี้ในแต่ละองค์ประกอบจะมีดัชนีชี้วัดความมีศักยภาพ ความมีประสิทธิภาพและคุณภาพ เพื่อใช้ในการประเมินมาตรฐานของแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศนั้นด้วย

ดัชนี (Index) หมายถึง ปัจจัยหรือตัวแปรที่ถูกกำหนดขึ้นมาเพื่อใช้กำหนดคุณลักษณะขององค์ประกอบของแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ ซึ่งประกอบด้วย 4 องค์ประกอบ ได้แก่ ศักยภาพในการเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ การจัดการการใช้ประโยชน์ของพื้นที่เพื่อให้เกิดความยั่งยืน การจัดการด้านการให้ความรู้และสร้างจิตสำนึก และการมีส่วนร่วมของชุมชนในกิจกรรมการท่องเที่ยว

ตัวชี้วัด (Indicator) หมายถึง ปัจจัยหรือตัวแปรที่กำหนดขึ้นเพื่อแสดงถึงคุณสมบัติของแต่ละดัชนีซึ่งตัวชี้วัดในการประเมินมาตรฐานคุณภาพแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ มีทั้งที่อยู่ในรูปของค่าเชิงคุณภาพหรือในรูปของค่าเชิงปริมาณ

## กรอบแนวคิดในการกำหนดมาตรฐานคุณภาพแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

การกำหนดมาตรฐานคุณภาพแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศในครั้งนี้ได้ยึดตามกรอบและแนวคิดพื้นฐานของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ ได้แก่

- 1) ศักยภาพความเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ หมายถึง ความสามารถในการพัฒนาการท่องเที่ยวเชิงนิเวศของพื้นที่โดยยึดตามหลักการของการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน
- 2) การจัดการเพื่อให้เกิดความยั่งยืน หมายถึง ความสามารถในการควบคุมดูแลการดำเนินงานการจัดการแหล่งท่องเที่ยวตามหลักการของการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน

3) การสร้างจิตสำนึกและการให้การศึกษาด้านสิ่งแวดล้อมการสร้างจิตสำนึก หมายถึง การกระทำที่ก่อให้เกิดความรู้สึกรับผิดชอบ สนใจ ใส่ใจและการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การให้ศึกษาด้านสิ่งแวดล้อม หมายถึง การให้ความรู้ ความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับองค์ประกอบของแหล่งธรรมชาติและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

4) การมีส่วนร่วมของชุมชนท้องถิ่น หมายถึง การเปิดโอกาสให้ประชาชน/ชุมชน ได้มีส่วนร่วมในการคิด การพิจารณาตัดสินใจ การดำเนินการและร่วมรับผิดชอบในการเรื่องต่างๆ ที่จะมีผลกระทบต่อประชาชนหรือชุมชนนั้น ๆ รวมทั้งการกระจายรายได้หรือผลประโยชน์สู่ท้องถิ่น

#### **การกำหนดดัชนีชี้วัดมาตรฐานคุณภาพแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ**

จากหลักการของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศทั้ง 4 องค์ประกอบ จึงได้นำหลักการดังกล่าวมาพิจารณากำหนดดัชนีชี้วัดมาตรฐานคุณภาพแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศตามแต่ละองค์ประกอบ ดังนี้

##### **1. ศักยภาพในการเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ**

ในการประเมินมาตรฐานแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ องค์ประกอบในเรื่องของศักยภาพของแหล่งท่องเที่ยวในการที่จะจัดการท่องเที่ยวเชิงนิเวศนั้นว่ามีความสำคัญที่สุด ซึ่งแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศควรจะเป็นแหล่งธรรมชาติที่สามารถก่อให้เกิดความพอใจในการเรียนรู้ และสัมผัสกับระบบนิเวศ อาจจะมี ความเกี่ยวข้องกับวัฒนธรรมท้องถิ่น เพื่อให้ให้นักท่องเที่ยวได้เรียนรู้ลักษณะวัฒนธรรมที่มีวิถีชีวิตแบบธรรมชาติหรือเป็นส่วนหนึ่งในระบบนิเวศของแหล่งท่องเที่ยววนั้นๆ นอกจากนี้ การคำนึงถึงความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวเป็นสิ่งหนึ่งที่สำคัญในการจัดการท่องเที่ยวเชิงนิเวศในแหล่งธรรมชาติ จากแนวคิดดังกล่าว ศักยภาพของแหล่งธรรมชาติในการเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ จึงสามารถสรุปดัชนีมาตรฐานคุณภาพได้ 4 ดัชนี ได้แก่

- แหล่งธรรมชาติมีจุดดึงดูดด้านการท่องเที่ยวและเรียนรู้
- มีความอุดมสมบูรณ์ของแหล่งธรรมชาติ
- แหล่งธรรมชาติมีความเกี่ยวข้องกับวัฒนธรรมท้องถิ่น
- ความปลอดภัยของแหล่งธรรมชาติในการท่องเที่ยว

##### **2. การจัดการด้านการใช้ประโยชน์ของพื้นที่เพื่อให้เกิดความยั่งยืน**

การประเมินมาตรฐานด้านการจัดการการท่องเที่ยว เพื่อให้เกิดความยั่งยืนจะต้องพิจารณาการจัดการใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการใช้ประโยชน์ในแหล่งท่องเที่ยว โดยอาศัยหลักการจำแนกเขตการจัดการและการประเมินขีดความสามารถในการรองรับของพื้นที่ ด้านการบริการนักท่องเที่ยว ด้านกิจกรรมการท่องเที่ยวที่ไม่ส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศและวัฒนธรรมท้องถิ่น และด้านการติดตามและการประเมินการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ที่เกิดจากกิจกรรมการท่องเที่ยว จากแนวคิดดังกล่าว องค์ประกอบนี้จึงสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ดัชนี ได้แก่

- การจัดการด้านการใช้ประโยชน์ของตัวแหล่งท่องเที่ยว
- การจัดการด้านบริการนักท่องเที่ยว
- การจัดการด้านกิจกรรมการท่องเที่ยว
- การจัดการด้านการติดตามและการประเมินการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่มาจากการท่องเที่ยว

### 3. การจัดการด้านการให้ความรู้และสร้างจิตสำนึก

การจัดการด้านการเรียนรู้และการสร้างจิตสำนึกจะพิจารณาจากการดำเนินงานขององค์กรที่ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ในการส่งเสริมจิตสำนึก และการเรียนรู้ในเรื่องคุณค่าของทรัพยากรธรรมชาติ ระบบนิเวศและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม แก่นักท่องเที่ยว เจ้าหน้าที่ดูแลพื้นที่ ผู้ประกอบการ และชุมชนท้องถิ่นที่อยู่โดยรอบแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งองค์ประกอบนี้ประกอบด้วย 4 ดัชนี ได้แก่

- มีศูนย์บริการที่ให้ข้อมูลแหล่งท่องเที่ยวและความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว
- มีการให้ความรู้แก่นักท่องเที่ยวในด้านการประหยัดพลังงานและการกำจัดของเสียอย่างถูกวิธี
- มีการให้ความรู้ถึงคุณค่าของทรัพยากรธรรมชาติและการอนุรักษ์กับพนักงานนำเที่ยวนักท่องเที่ยวและชุมชนที่อยู่โดยรอบพื้นที่
- มีบุคลากรที่มีความรู้เรื่องระบบนิเวศ และการอนุรักษ์ให้บริการด้านความรู้แก่นักท่องเที่ยว ผู้ประกอบการท่องเที่ยว และชุมชน

### 4. การมีส่วนร่วมของชุมชนในกิจกรรมการท่องเที่ยว

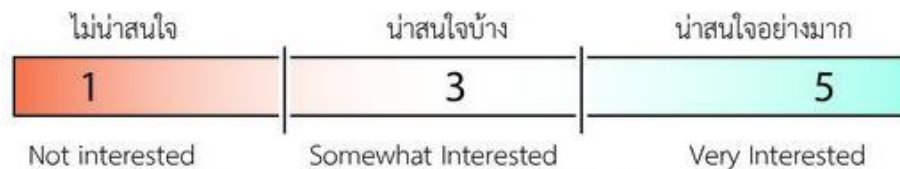
การเปิดโอกาสให้ชุมชนท้องถิ่นมีส่วนร่วมในการท่องเที่ยวเชิงนิเวศในรูปแบบต่างๆ จะช่วยให้ชุมชนได้รับผลประโยชน์จากการท่องเที่ยวทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งจะทำให้ชุมชนท้องถิ่นตระหนักถึงคุณค่าและความสำคัญของแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นธรรมชาติ เป็นการช่วยส่งเสริมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมอีกด้วยองค์ประกอบนี้ประกอบด้วย 2 ดัชนี ได้แก่

- ชุมชนท้องถิ่นได้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการการท่องเที่ยว
- ชุมชนมีรายได้จากการท่องเที่ยว

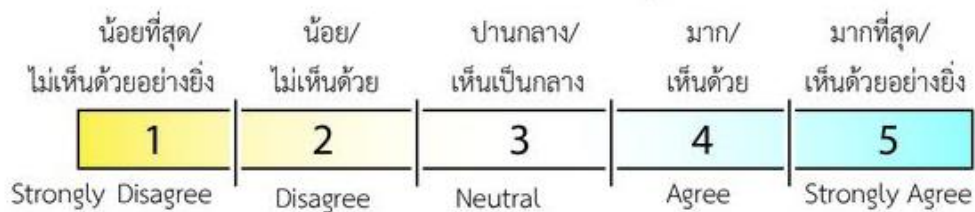
### 2.5.3 มาตรวัดลิเคิร์ต (Likert Scale)

หมายถึง วิธีการวัดเจตคติของบุคคลที่มีต่อสิ่งใดๆ เป็นมาตรวัดที่ใช้สำหรับให้ผู้แสดงระดับความคิดเห็นในแบบสอบถามปลายปิด (Close Ended Question) ที่จะมีตัวเลือกตอบแบบสอบถามตามระดับความคิดเห็น ทั้งหมด 5 ระดับ คือ ระดับความพึงพอใจที่มีตั้งแต่พอใจหรือเห็นด้วยที่สุด (Favorable) จนถึงไม่พอใจหรือไม่เห็นด้วยที่สุด (Unfavorable) นำมาใช้ประเมินหลักเกณฑ์ที่มีผู้ชำนาญการช่วยแสดงระดับความคิดเห็นในแบบสอบถามปลายปิด ให้เลือกได้ ๓ ระดับ ๕ ระดับ หรือ ๗ ระดับ (พัฒนาขึ้นภายหลัง) ดังภาพว่าเห็นด้วยอยู่ในระดับใด ก่อนจะตีความหมายเทียบกับเกณฑ์ต่อไปนี้ (เรนซิส ลิเคอร์ท Rensis Likert, 1932)

#### ลิเคิร์ต 3 สเกล วัดความน่าสนใจ (Interesting)



#### ลิเคิร์ต 5 สเกล (Likert rating 5 scales)



#### ลิเคิร์ต 7 สเกล (Likert rating 7 scales)



ภาพ 19 มาตรวัดลิเคิร์ต (Likert Scale)

## 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เป็นการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับคุณลักษณะทางกายภาพและรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์สำหรับการศึกษา

### 2.6.1 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2546) โครงการนำร่องเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนาสภาพแวดล้อมอัมพวา

สรุปผลในการศึกษาที่เกี่ยวข้อง คือ ในส่วนของงานวิจัยฉบับนี้ได้กล่าวถึงลักษณะทางกายภาพและรูปแบบทางกายภาพ เฉพาะเขตพื้นที่อนุรักษ์ชุมชนเมืองริมน้ำ และชุมชนชนบทริมน้ำ และเขตพื้นที่อนุรักษ์สภาพแวดล้อมตามธรรมชาติของคลอง โดยมีเนื้อหาดังต่อไปนี้

-ลักษณะอาคารที่อยู่บริเวณริมน้ำ มักหันหน้าหาแม่น้ำหรือคลอง รูปแบบทางสถาปัตยกรรมเป็นบ้านชั้นเดียว ยกใต้ถุนสูง มีศาลาท่าน้ำหรือบันไดลงน้ำ ลักษณะอาคารเป็นเรือนไทย เรือนไทยประยุกต์ และอาคารร่วมสมัยสลับกันไป แต่ส่วนใหญ่มีความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ

-รูปร่างอาคาร ควรมีการอนุรักษ์ความเป็นพื้นถิ่นแบบดั้งเดิม ได้แก่ เรือนทรงปั้นหยา เรือนทรงจั่ว เรือนทรงจั่วแฝด เรือนทรงไทยจั่วแฝด ไม่ควรมีความสูงเกิน 2 ชั้น

-หลังคา ควรเป็นรูปร่างปั้นหยา ทรงจั่ว หรือทรงไทย หลังคามุงด้วยกระเบื้องว่าว สีเหลือง ขนมเปียกปูน กระเบื้องลูกฟูกลอนเล็กอย่างสัน สังกะสี

-วัสดุที่ใช้ ควรที่จะกลมกลืนกับอาคารดั้งเดิม ใช้วัสดุก่อสร้างอาคารที่เป็นไม้ การสร้างอาคารบ้านเรือนโดยใช้วัสดุไม้เป็นหลัก องค์ประกอบอาคาร เช่น ฝาเรือน ประตู หน้าต่าง ช่องลม และโครงสร้างอาคาร ส่วนใหญ่ควรสร้างจากไม้

-สีของอาคาร ควรเป็นสีที่ใกล้เคียงกับอาคารเดิมที่มีคุณค่า การใช้สีสันทนของอาคารในกลุ่มโทนสีธรรมชาติไม่สะท้อนแสง สีขาว-เทา สีเทา สีน้ำตาล สีน้ำตาลแดง หรือสีอิฐ ทำให้อาคารดูกลมกลืนกันไม่ควรใช้สีจัดจ้าน

-ระบบบำบัดน้ำเสีย ควรมีบ่อดักไขมัน ไม่ควรปล่อยน้ำเสียลงคลองโดยตรง

-อาคารควรมีระยะห่างจากเขตที่ดินด้านข้าง ไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือมีระยะห่างระหว่างอาคารไม่น้อยกว่า 4 เมตร ควรมีระยะร่นจากคลองเข้าไปไม่น้อยกว่า 6 เมตร เพื่อเก็บรักษาต้นไม้ริมน้ำที่มีอยู่เดิมเอาไว้เป็นการช่วยอนุรักษ์ระบบนิเวศของคลอง สัดส่วนพื้นที่โล่งควรมีไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของแปลงที่ดิน

-มีทัศนียภาพที่เป็นรูปแบบ Skyline มีความต่อเนื่องของแนวเส้นขอบฟ้า และเห็นต้นมะพร้าวทางด้านหลังอาคาร ช่วยเสริมทัศนียภาพที่ดีแก่ชุมชนริมคลอง



2.6.2 จาราริวันท์ ทวีสิทธิ์ (2551) รูปแบบที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัยในชุมชนคลองบางน้อยนอก ตำบลกระดังงา อำเภอบางคนที จังหวัดสมุทรสงคราม

สรุปผลในการศึกษาที่เกี่ยวข้อง คือ รูปแบบชุมชนและการใช้ที่ดินบริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำแม่กลองตอนล่าง มีการตั้งถิ่นฐานแบบตามแนวเส้นทางคมนาคม (Linear Settlement) และการตั้งถิ่นฐานส่วนใหญ่อยู่ตามเส้นทางคมนาคมทางน้ำ (Riverine Settlement)

-ภูมิปัญญาสร้างสรรค์ในเรือนพักอาศัยที่เป็นเรือนพื้นบ้าน สามารถสังเกตได้จากวัสดุที่ใช้ในการปลูกสร้าง ซึ่งส่วนมากเป็นวัสดุธรรมชาติหาได้ในท้องถิ่น แตกต่างจากวัสดุก่อสร้างในปัจจุบันที่ผลิตด้วยระบบอุตสาหกรรม ทำให้เรือนมีลักษณะเหมือนกันไปหมด ไม่ว่าจะสร้างขึ้นที่ใดก็ตาม แตกต่างของเรือนพื้นบ้านในแต่ละท้องถิ่นจึงเป็นการสร้างสรรค์ที่ตอบรับกับชีวิต วัฒนธรรมและกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม เป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะเฉพาะ ไม่ซ้ำใคร และยังพิจารณาได้ว่าเป็นแบบแผนการสร้างเรือนที่ได้รับการสืบทอดจากคนรุ่นก่อนสู่คนรุ่นต่อมาอย่างไม่ขาดสาย

-สถาปัตยกรรมจากภูมิปัญญา หากพิจารณางานสถาปัตยกรรมที่เกิดจากภูมิปัญญาชาวบ้าน ก็คือ งานสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นนั่นเอง สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น (วิวัฒน์ เตมียพันธ์ 2541) หมายถึงรูปแบบของอาคารที่ชาวบ้านสร้างขึ้นในแต่ละท้องถิ่น และส่วนมากจะเป็นเฉพาะอาคารประเภทบ้านหรือเรือนพักอาศัยของชาวบ้าน โดยทั่วไปเป็นสถาปัตยกรรมที่หมู่ชาวบ้านและช่างในแต่ละท้องถิ่นปลูกสร้างกันเอง โดยไม่ต้องพึ่งพาสถาปนิกให้เป็นผู้ออกแบบ ฉะนั้นรูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นจึงมีลักษณะแปลกแยก แตกต่างกันไปตามลักษณะของสถาปัตยกรรมเช่นนี้ก็มีลักษณะเฉพาะตัวซึ่งเป็นผลมาจากกระบวนการวิวัฒนาการทางสังคมและวิถีชีวิตในด้านการกินอยู่หลับนอน งานในระดับนี้ส่วนมากมักจะสร้างขึ้นอย่างได้สัดส่วนที่สัมพันธ์กับขนาดร่างกายมนุษย์ แสดงให้เห็นถึงความชำนาญของช่างท้องถิ่น ทั้งยังแสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างเนื้อที่ใช้สอยภายในที่สนองความต้องการและพฤติกรรมของชาวบ้านอย่างแท้จริง นอกจากนี้ การวางอาคารก็ยังประสานสอดคล้องกับธรรมชาติของสภาพแวดล้อมและลักษณะภูมิประเทศของที่ตั้งอีกด้วย สถาปัตยกรรมพื้นถิ่นจึงจัดได้ว่าเป็นสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าที่อยู่เหนือกาลเวลา ถือเป็นอารยธรรมอย่างหนึ่งของมนุษย์ที่ควรให้ความสนใจและเห็นคุณค่า

-บ้านเรือนไทยภาคกลางเป็นอาคารที่สร้างด้วยไม้จริงโดยใช้วิธีบาก สับ และเข้าเดือยแทนการตอกยึดด้วยตะปู เรียกว่า เรือนเครื่องสับ ประเภทของเรือนไทยประกอบด้วย 1.เรือนครอบครัวเดี่ยว 2.เรือนครอบครัวขยาย 3.เรือนคหบดี 4.กุฏิ 5.เรือนร้านค้าริมน้ำ 6.เรือนแพ 7.เรือนร้านค้าริมทาง รูปแบบเรือนของเรือนไทยภาคกลาง เป็นที่ยอมรับกันทั่วไป มีลักษณะคือ เรือนไม้ยกใต้ถุนสูง เรือนแบบฝาปกหลังคาจั่วทรงจอมแห

-เรือนไทยเดิม มีลักษณะยกใต้ถุนสูง ชายคายื่นยาว ชานกว้าง การก่อสร้างยังนิยมทำขึ้นส่วนของอาคารเช่น ฝา จั่ว หน้าต่าง ประตู บันได เป็นแบบสำเร็จรูป ยกขึ้นไปประกอบกับโครงสร้างอาคาร ณ ที่ก่อสร้าง เป็นการประหยัดเวลาวัสดุและแรงงานได้มาก โดยทั่วไปแล้วเรือนไทยภาคกลางนิยมถือเอาด้านความยาวของอาคารเป็นด้านสำคัญการประกอบหน่วยต่างๆ ของอาคารแต่ละหลังเข้าด้วยกันก็มักจะเป็นแบบ Symmetry อย่างน้อยก็ตามแกนแกนหนึ่ง อันเป็นการแสดงอิทธิพลของขอมโบราณ"

-สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น-บ้านชาวสวน กล่าวว่า ชาวสวนในสมัยก่อนสามารถแบ่งประเภทตามลักษณะการทำสวนการตั้งถิ่นฐานการเปลี่ยนอาชีพได้ ดังนี้ ชาวสวนดั้งเดิม ชาวสวนดั้งเดิมทำน้ำตาลมะพร้าวเสริม ชาวสวนผสมชานา ชาวสวนใหม่ และชาวสวนชาวจีน โดยองค์ประกอบของบ้านจะไม่เหมือนกับเรือนไทยภาคกลางทั้งตัวเรือนและสิ่งแวดล้อมภายในพื้นที่บ้าน เช่น สวน การขุดบ่อน้ำ อีกทั้งชาวสวนที่แตกต่างตามลักษณะอาชีพ ก็จะมีวิถีชีวิตและการใช้พื้นที่ ภายในบ้านแตกต่างกัน เป็นลักษณะต่างๆ ดังนี้

-ชาวสวนดั้งเดิม องค์ประกอบของบ้านเรือนชาวสวนภาคกลางจะเป็นเรือนไทยภาคกลาง แต่การวางตัวเรือนแต่ละหลังจะไม่เหมือนการวางตัวเรือนของเรือนชานาภาคกลาง โดยเฉพาะจะไม่ทำชานให้โล่งทางหน้าบ้านเหมือนเรือนไทยชาวนาอื่นๆ ด้านหน้าบ้านที่ติดลำคลอง มักจะทำเรือนวางยาวไปตามลำคลอง ด้านสกัดของตัวเรือนจะหันสู่ลำคูน้ำหรือลำกระโดง โดยลากเพิงต่อออกมาคลุมพื้นเป็นส่วนหน้าบ้านไปในตัวเรือนนอนของพ่อแม่จะมีระเบียงและอยู่ด้านหลังของบ้าน ส่วนเรือนที่อยู่ติดคลองส่วนมากจะไม่มีการระเบียงและด้านติดชานมักจะไม่มีการทำ ฝา โดยมีฝาเพียงสามด้าน ด้านหนึ่งจะตั้งโต๊ะหมู่พระพุทธรูป และจะเป็นที่นอนของลูกชายที่โตแล้ว คราวจะตั้งขวางกับตัวเรือนนอนหลังหน้า โดยเว้นระยะห่างพอสมควร เรียกชานครัวและมีบันไดทอดลงไปยังชานพักและมีสะพานไม้ทอดไปยังทำน้ำ หรือสะพานครัว เพื่อเป็นทางตักน้ำขึ้นไปใช้ในการหุงต้ม ติดกับครัวและระเบียงเรือนพ่อแม่ จะมีชานหลังพื้นที่บริเวณนี้จะใช้ตากผ้าและตากกะปิ น้ำปลา มีบันไดหลังทอดลงไปยังพื้นดินและมีโรงซึ่งเก็บเครื่องมือเครื่องใช้ และเก็บฟืนจากไม้ทองหลาง หรือฟืนจากทางมะพร้าวแห้ง นอกนั้นยังเก็บใบมะพร้าวแห้งที่นำมามัดเป็นกำโดยการพับหักครึ่ง เพื่อใช้เป็นเชื้อไฟก่อนเอาฟืนใส่ในเตาด้านหนึ่งของหัวขวางติดกับลานหรือตัวบ้าน จะปลูกโรงระหัดวิดน้ำออก เพราะบางช่วงน้ำนอกสวนสูงมากไม่สามารถเปิดท่อโดยเอาลูกท่อออก เพื่อระบายน้ำออกได้ จึงต้องใช้ระหัดวิดน้ำออก ระหัดนี้มีทั้งระหัดมือ ระหัดเท้า และระหัดยนต์ ซึ่งใช้เครื่องยนต์เป็นตัวหมุนชุดสายพานที่คล้องมูเล่ (พู่เล่) ขนาดใหญ่แล้วไปหมุนใบพัดให้ดึงใบระหัดชักน้ำขึ้นมาตามรางระหัด น้ำจะไหลลงรางออกนอกสวนต่อไป น้ำหน้าบ้านจะเป็นที่จอดเรือ มีท่าสำหรับลง-ขึ้นเรือตรงปากคูติดกับคลอง จะมีไม้ปักป้องกันการขโมยเรือ ซึ่งชาวสวนเรียกว่า เขื่อน

-ชาวสวนดั้งเดิมทำน้ำตาลมะพร้าวเป็นอาชีพเสริม ชาวสวนดั้งเดิมที่ปลูกผลไม้ในสวน ต่อมาต้นไม้ที่มีอายุมากให้ผลน้อย ชาวสวนล้มสวน คือตัดต้นไม้ที่ออกทั้งหมด แล้วปรับปรุงดินโดยการ

พื้นดิน คือใช้จอบขุดพลิกหน้าดินข้างล่างขึ้นข้างบน ตากดินจนแต่กร่วนดีแล้วจึงทำการปลูกพืชอย่างอื่นใหม่ แต่ถ้าดินนั้นด้อยคุณภาพ เจ้าของสวนมักจะปลูกมะพร้าวทั้งชนิดเพราะมะพร้าวให้ผลเร็วและมีอายุนาน มะพร้าวที่ปลูกจะมีทั้งมะพร้าวใหญ่ คือ มะพร้าวลูกใหญ่ ไม่นิยมใช้ใช้เป็นมะพร้าวอ่อน แต่จะปล่อยจนแก่เป็นมะพร้าวห้าว ใช้ทำเป็นกะทิ บางส่วนจะปลูกมะพร้าวเดี่ยวหรือมะพร้าวเมื่อมะพร้าวเริ่มตกจั่นในตอนแรก 1-2 ปี แต่ละจั่นจะไม่มีลูก หรือถ้ามีก็น้อย ชาวสวนจึงนิยมทำน้ำตาล เหตุผลในการทำอย่างหนึ่งคือ มะพร้าวเมื่อตกจั่นใหม่นั้นต้นยังไม่สูง สะดวกในการขึ้นทำตาล ในการทำน้ำตาลนี้ ชาวสวนจำเป็นต้องสร้างโรงทำน้ำตาล ซึ่งจะเรียกว่า โรงตาล หรือโรงเคียวตาล! โรงตาลนี้จะเป็นโรงโล่งๆ หลังคาจะมุงจากไม่นิยมมุงสังกะสีเพราะควันไฟจากการเคียวตาลจะทำให้สังกะสีผุเร็วภายในโรงจะต้องก่อเตาเคียวตาล ช่องวางกระทะจะมีขนาดใหญ่ เพราะใช้กระทะใบบัวเคียว ด้านหน้าเป็นช่องสำหรับใส่ฟืน ใต้เตาจะมีตะกกลับเป็นรูๆ เพื่อให้ขี้เถ้าหล่น ด้านหลังของที่วางกระทะจะเจาะให้เป็นช่อง เพื่อให้ควันและความร้อนของไฟผ่านเข้าไปในโพรง ซึ่งข้างบนจะทำเป็นรูเล็กๆ เหนือรูทำเป็นปล่องเดี่ยวๆ ควันไฟและความร้อนจะผ่านรูน้ำหอมปัจจุบันขึ้นไปทำให้กระบอกตาลที่วางคว่ำไว้แห้งวันไฟจะทำให้เกิดเขม่าสีขาววนรอบผิวของกระบอกจะช่วยให้น้ำตาลสดที่รองได้นั้นบูดยากขึ้นหน้าหรือด้านข้างเตา จะต้องมียพื้นที่สำหรับวางเสวียนที่ทำด้วยทางหมากสำหรับวางกระทะ ตอนกวนน้ำตาล โรงตาลนี้จะต้องตั้งอยู่ใกล้ๆ คุน้ำเพื่อใช้น้ำในคุล้างกระทะ และจะต้องมีที่น้ำสำหรับวางกระบอกน้ำตาลที่ถ่ายน้ำตาลลงกระทะแล้ว กระบอกน้ำตาลนี้จะต้องล้างให้สะอาดใช้น้ำมาก ในสมัยที่ชาวสวนทำน้ำตาลมะพร้าวนั้น ต้องเข้าใจว่า น้ำในคลอง ลำคู หรือลำกระโดงนั้น ยังสดใสสะอาด ใช้ในการอุปโภคบริโภคได้

-ชาวสวนผสมชาวนา องค์กรประกอบของบ้านจะประกอบด้วยเรือนนอน 1-2 หลัง ครัว เฝิงชาน โรงเรือนอื่นๆ ได้แก่ ยุ้งข้าว เพราะใช้เก็บข้าวเปลือก โดยมากจะปลูกเป็นอาคารไม้จริงสามช่วงเสา ยกพื้นเพียง 2 ช่วงเสา ยกพื้นสูงประมาณ 1 เมตร ส่วนห้องหรือช่วงที่ไม่ยกพื้นจะเป็นพื้นดินอัดแน่น ใช้ตั้งเครื่องสีข้าวชนิดสีด้วยมือ ตั้งครกไม้ไว้ข้างๆ สำหรับสีและตำข้าวไว้กินเอง มีโรงฟืนขนาดเล็กสำหรับเก็บฟืนที่ทอนให้มีความยาวพอดีกับขนาดของเตาและแม่เตาไฟ โรงระหัดชาวสวนจะใช้ระหัดจากการทำนามาใช้ ถ้าเป็นระหัดกั้งหันลมก็จะใช้เพียงตัวระหัดมูล่ โดยหาเครื่องยนต์มาอุดแทนกั้งหันลม โรงระหัดจะเป็นโรงโล่งๆ ปลูกอยู่บนถนนสวนใกล้ๆ บ้าน เพื่อป้องกันการสูญหายสมัยก่อนเครื่องยนต์ ระหัดเป็นของหายากและมีราคาแพงเฟิงเรือเนื่องจากคุน้ำหรือลำประโดงข้างบ้านมีความกว้างไม่มากนัก ถ้าจอดเรือที่มีขนาดใหญ่ เช่น เรือมาด หรือเรือที่มีความยาว เช่น เรือชะล่าไม่ได้ เพื่อความคงทนของเรือ จึงต้องมีที่จอดเรือที่มีหลังคา เฝิงเรือมักจะขุดพื้นดินให้เป็นบ่อหรือเรียกว่า อุ้เรือข้างด้านความยาวของเรือน โดยลากเฟิงจากเรือนออกไปคลุม ปากอุ้จะมีเชือกไม้ปิดป้องกันการสูญหายของเรือ การที่ต้องเก็บเรือไว้ ทั้งนี้เพื่อใช้ในการแจว หรือถ่อออกไปเก็บค่าเช่าที่น้ำที่ใช้ข้าวเปลือกเป็นค่าเช่า การออกไปเก็บค่าเช่านี้เป็นยอดของความฝืนความตั้งใจของพวกเด็กที่จะได้ตามผู้ใหญ่ไป

ด้วย การออกจากสวนเข้าสู่ท้องนาเป็นบรรยากาศที่แปลก ถือเป็นความสุขความสนุกของเด็ก จะเตรียมเบ็ดตกปลา หนังสือ เพราะล่าคลองหรือสมัยก่อนจะอุดมไปด้วยปลา และสองฝั่งคลองที่มี สุ่มทุมพุ่มไม้ จะอุดมไปด้วยนกน้อยใหญ่ การกินข้าวนอกบ้านท่ามกลางธรรมชาติ จอดเรือใต้ต้นไม้ ใหญ่ เก็บสายบัวผักตบเต่ามาจิ้มน้ำพริกนั้นถือว่าเป็นอาหารมื้อสำคัญ ถ้าไม่กินอาหารตามทางก็จะไป กินที่บ้านญาติเขานา โดยญาติจะเตรียมกับข้าวอร่อยๆไว้ต้อนรับ

-ชาวสวนใหม่ ชาวสวนใหม่มีอยู่ 2 ประเภทคือ ชาวสวนที่เป็นชาวนาเดิม เมื่อทำนาตอนหลัง ไม่ได้ผลเนื่องจากน้ำในลำน้ำคลองเน่าเสีย เกิดจากเกิดชุมชนประเภทบ้านจัดสรรขึ้นใกล้เคียง ราคา ข้าวตกต่ำ เงินทองหายากเพราะทำนาอย่างเดียวสู้ทำสวนไม่ได้ ปลุกพืชได้หลายชนิด มีรายได้ตลอดปี จึงเปลี่ยนสภาพพื้นที่ที่เป็นนาแต่เดิมให้เป็นสวนเรียกว่า ยกสวน หรือ นายกสวนชาวสวนใหม่อีก ประเภทหนึ่ง ก็คือคนต่างถิ่นมาขอเช่าที่นาทำการยกสวน การทำสัญญาเช่าต้องไม่น้อยกว่า 12 ปี โดย 2-3 ปีแรกค่าเช่าจะถูก เนื่องจากต้องลงทุนและพืชผลยังไม่ให้ผลผลิต ชาวสวนประเภทนี้เริ่มแรกจะ ปลุกเป็นเพิง เพื่อพักผ่อนรับประทานอาหารกลางคืนจะกลับบ้านอยู่ที่เดิม เครื่องไม้เครื่องมือที่มีราคา แพงจะฝากไว้กับเจ้าของที่ รุ่งเช้าวันใหม่จึงจะเดินทางโดยทางเรือมาทำสวนต่อไป ต่อมาเมื่อมีผลผลิต ต้องดูแลเก็บขาย จึงต้องมาสร้างที่พักอาศัย ซึ่งที่พักอาศัยของชาวสวนประเภทนี้จะปลูกไม้ถาวรมาก นึกและสวนมากจะปลูกอยู่ห่างจากชาวนาผู้ให้เช่า ถ้าขวางหรือถนนของชนตสวนกว้างพอก็จะปลูก คร่อมท้องร่องใช้พื้นที่ได้เรือนเป็นที่เก็บเรือ เครื่องรดน้ำและภายในร่มชายคาหรือต่อเพิงออกไปจาก บ้านเพื่อตั้งระหัดวิดน้ำสำหรับชาวสวนใหม่ที่ทำงานมาก่อน เริ่มแรกก็จะอยู่อาศัยในบ้านเดิมที่มี ลักษณะเป็นโรง และมักจะเรียกว่า โรงนา โรงนาคจะมี 2-3 หลัง สร้างติดกันมีรางรับน้ำฝนหลังริม นอกจะอยู่ติดกับอู่เรือ โดยซีกเพิงออกไปคลุมเรือ มีสะพานข้ามตรงปากอู่ และมีเขื่อนป้องกันเรือหาย หลังนี้จะมีพื้นที่ทำเป็นครัวเพราะอยู่ใกล้น้ำบางส่วนจะเป็นที่นอนของลูกๆ หลังที่สองจะเป็นที่นอน ของพ่อแม่และลูกเล็กๆ ส่วนหลังที่สามหรือหลังในสุดจะเป็นโรงโถงประตูกว้าง โรงนี้จะเป็นโรงนอน ของควายตอนกลางคืน เมื่อควายไม่ได้ใช้แล้วก็เป็นโรงเก็บของเก็บฟืน การที่ชาวนาทำโรงควายไว้ ติดกับตัวบ้านก็เพื่อป้องกันความยถุกลักขโมย และเวลากลางคืนยังต้องคอยสุ่มฟางเพื่อไล่มุงรินให้ ควาย เมื่อเวลาควายจะเหยี่ยวหรือขี้ ชาวนาจะเอา คาปุเล หรือ บุงก็ คอยรองรับเพื่อเอาไปทิ้งนอกบ้าน ทำให้พื้นโรงไม่เปียกและสกปรก การจะขี้จะเหยี่ยวของควายนั้น จะแสดงอาการหรือมีเสียงให้ชาวนา สังเกตได้ ด้านหน้าของโรงจะลากเพิงสำหรับนั่งเล่นและรับแขก แรกเริ่มทำสวนใหม่ อุปกรณ์การทำ นาก็ยังอยู่และบางอย่างก็ยังใช้ในการทำสวนได้ เช่นกังหันลมจุดระหัดวิดน้ำเขานา กังหันและระหัด จะอยู่หลังบ้านทอดตัววางระหัดจากอู่เรือแล้วต่อมู่เล่เข้ากับสายพานจากการหมุนของกังหันลม ข้างๆ ของหน้าบ้านจะมีต้นไม้ใหญ่ เช่น ก้ามปู และจะตั้งแคร่สำหรับนั่งเล่น นอนเล่น และรับแขกนอกบ้าน ใกล้แคร่จะมีน้ำสำหรับจอดเรือชาวนาบางคนมีนาที่ต้องทำอยู่ทั้งสองฟากคลอง จึงจำเป็นต้องทำ สะพานข้ามคลองขนาดใหญ่และแข็งแรง เพื่อนำควายข้ามไปทำนาอีกฝั่งคลองหนึ่ง สะพานนี้จะ

เรียกว่า สะพานควาย ช่างๆโรงควายเดิมก็ยังมีลานนวดข้าวที่พื้นอัดแน่นและยาผิวด้วยโคลนและขี้ควายเปียกผสมน้ำ เมื่อเลิกทำนาแล้วลานนี้ก็ยังคงอยู่เป็นที่วิ่งเล่น เล่นว่าวของเด็ก และบางครั้งยังเป็นลานร่วงด้วย ห่างไปตามลำคลองด้านทิศเหนือประมาณ 150-200 เมตร สร้างเสร็จ ตั้งฝาเพียงเอว ไม่มีหลังคา แต่ต่อมาเวงก็หมดไปกลายเป็นส้วมซึมนอกบ้านและในบ้าน การขับถ่ายที่เวงเป็นวัฒนธรรมความเป็นอยู่ของคนไทยทั้งสงฆ์ ชาวนา ชาวสวน ซึ่งแตกต่างจากเวงของคนจีนที่ทำสวนมานานแสนใจในวัฒนธรรมความเป็นอยู่นี้

-ชาวสวนชาวจีน เนื่องจากคนจีนที่ไม่มีสัญชาติไทยจะไม่มีสิทธิ์ในการยึดครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ฉะนั้นชาวจีนที่ย้ายถิ่นฐานเข้ามาอาศัยในเมืองไทย ถ้าไม่มีอาชีพค้าขาย อาชีพช่าง ก็จะหันมาทำอาชีพการเกษตรด้วยการเช่าที่ทำมาหากินจากคนไทย คนจีนจะไม่นิยมยกสวนใหม่ เพราะสมาชิกในครอบครัวน้อย มีลูกยังเล็ก ทำงานเพียงสองคนผิวเมีย จึงต้องหาทางถือสวนจากเจ้าของสวน โดยการแบ่งถือเป็นบางส่วน หรือถือทั้งหมดกรณีที่เจ้าของสวนเดิมแก่เฒ่า ทำสวนเองไม่ไหว ชาวสวนคนจีนถนัดในการทำสวนผัก สวนกล้วยหอม สวนพลู ไม่นิยมปลูกไม้ยืนผลยืนต้น ให้ผลผลิตช้าเพราะการถือมีระยะสั้นๆการสร้างที่พักอาศัยมักจะสร้างให้ห่างจากบ้านเจ้าของเดิม เนื่องจากสภาพการดำรงชีวิตประจำวัน ประเพณี การนับถือศาสนาต่างกัน ป้องกันความรำคาญต่อเจ้าของสวนเดิม จะปลูกสร้างอยู่ปลายสุดของสวนติดกับ ทางผี ที่อยู่อาศัยจะสร้างในลักษณะเครื่องผูก รูปแบบเป็นโรง ฝาถึงพื้นดิน และเป็นฝาขัดแตะซี่ใหญ่ๆ ขัดทั้งทางตั้งและทางนอนหลังคามุงจาก ใช้พื้นดินเป็นพื้นบ้าน ห้องนอน กั้นฝา มีทั้งยกพื้นและตั้งร้านหรือแคร่เป็นที่นอน ทำครัวในบ้านโดยต่อพื้นที่ครัวออกไปนอกบ้าน ใกล้ๆบ้านมีโรงระหัด หลังคาคลุมเรือรดน้ำด้วย มุมของขวางอีกด้านหนึ่งจะมีโรงเล็กๆ สำหรับขี้เปิดที่ซื้อมาทำปุ๋ย ช่างๆโรงเก็บปุ๋ยนี้มีเวง ซึ่งมีฝาปิดมิดชิด มีหลังคา ถ้าไม่ขุดหลุมสำหรับถ่ายก็จะตั้งตุ่มดินเผาขนาดไม่เกิน 1 เมตร 1-2 ลูก เวลาถ่ายจะนั่งเหยียบบนปากตุ่มแล้วถ่ายลงตุ่ม อุจจาระที่ถ่ายนี้เมื่อเสร็จแล้วจะใช้เป็นปุ๋ย รดผักและพลู งานนักชาวสวนคนจีนมีความนิยมในการปลูกกล้วยหอมมาก กล้วยหอมเมื่อเริ่มแตกใบจะต้องเอาเลนจากท้องร่องขึ้นมาคลุมที่โคนกล้วยจะงามมาก การเอาเลนขึ้นหลังร่องนี้ ชาวสวนคนไทยจะนิยมกักน้ำแห้งแล้วใช้พลั่วลอกหรือสาดเลนขึ้นหลังร่อง วิธีของคนจีนนี้จะทำให้แควร่องพังและกว้างขึ้น เจ้าของสวนเดิมมักไม่ชอบ

2.6.3 นิธิกาญจน์ จินใจตรง (2555) ภูมิทัศน์ทางวัฒนธรรมของชุมชนริมน้ำคลองแควอ้อม  
จังหวัดสมุทรสงคราม

สรุปผลในการศึกษาที่เกี่ยวข้อง คือ

ยุคแรกของการตั้งถิ่นฐานชุมชนริมน้ำคลองแควอ้อม (พ.ศ.2300-พ.ศ.2449) รูปแบบการตั้ง  
ถิ่นฐานของชุมชนริมน้ำในบริบทสวนยกร่อง การตั้งถิ่นฐานตามแนวลำน้ำทั้ง 2 ฝั่งคลอง มีวัดเป็น  
ศูนย์กลางในการกระจายตัวของชุมชน

-รูปแบบอาคารเป็นบ้านเรือนริมน้ำ เรือนทรงไทย เรือนแถวริมน้ำ สร้างด้วยเครื่องผูก สร้าง  
ด้วยไม้ไผ่ หรือบ้านขัดแตะ ชาวจีนจะนิยมสร้างเป็นบ้านเรือนแพ

ยุคชุมชนขยายและตลาดน้ำรุ่งเรือง (พ.ศ.2450-พ.ศ.2500) หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เกิดการ  
ขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่หนาแน่นมากขึ้น เนื่องจากมีผู้คนอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาเพื่อหลบภัย  
สงคราม โดยรูปแบบการตั้งถิ่นฐานมีการพัฒนาตาม ลักษณะของการเกิดศูนย์กลางทางการค้า โดย  
รูปแบบสถาปัตยกรรมที่เคยเป็นเรือนแพ ถูกย้ายขึ้นมาก่อสร้างบนบกเป็นการตั้งถิ่นฐานแบบถาวร

-รูปแบบอาคารเป็นเรือนไม้เดี่ยว กระจายตัวตามลำน้ำ มีศาลาท่าน้ำยื่นออกมาหน้าบ้าน มีอยู่  
จุดเรือน มีโรงเก็บพืชผลทางการเกษตรใกล้กับอยู่จุดเรือนหน้าบ้าน และตัวบ้านจะอยู่ถัดมาจากริมฝั่ง  
คลอง

ยุคการเปลี่ยนผ่านของชุมชนริมน้ำและเกษตรกรรม (พ.ศ.2501-ปัจจุบัน) มีการพัฒนา  
โครงข่ายคมนาคมทางบก โดยรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชนกระจายตัวอยู่ตามแนวริมน้ำ และตาม  
แนวคลองย่อย รวมทั้งเริ่มมีการตั้งถิ่นฐานเพิ่มขึ้นตามแนวถนน

-รูปแบบอาคารริมน้ำ ยังคงเป็นเรือนริมน้ำ เรือนแถว และเรือนทรงไทยเดี่ยวพื้นถิ่น เพิ่มเติม  
คือมีการสร้างตึกร้างน้ำตามบ้านริมน้ำ และบางส่วนพัฒนาเป็นบ้านตึก อาคารสมัยใหม่ ร้านอาหาร  
ร้านค้า และโฮมสเตย์มากขึ้น

## 2.7 สรุปผลการทบทวนวรรณกรรม

### 2.7.1 ตารางสรุปผลการทบทวนวรรณกรรมที่นำมาใช้ในงานวิจัย

ตาราง 3 สรุปผลการทบทวนวรรณกรรมที่นำมาใช้ในงานวิจัย

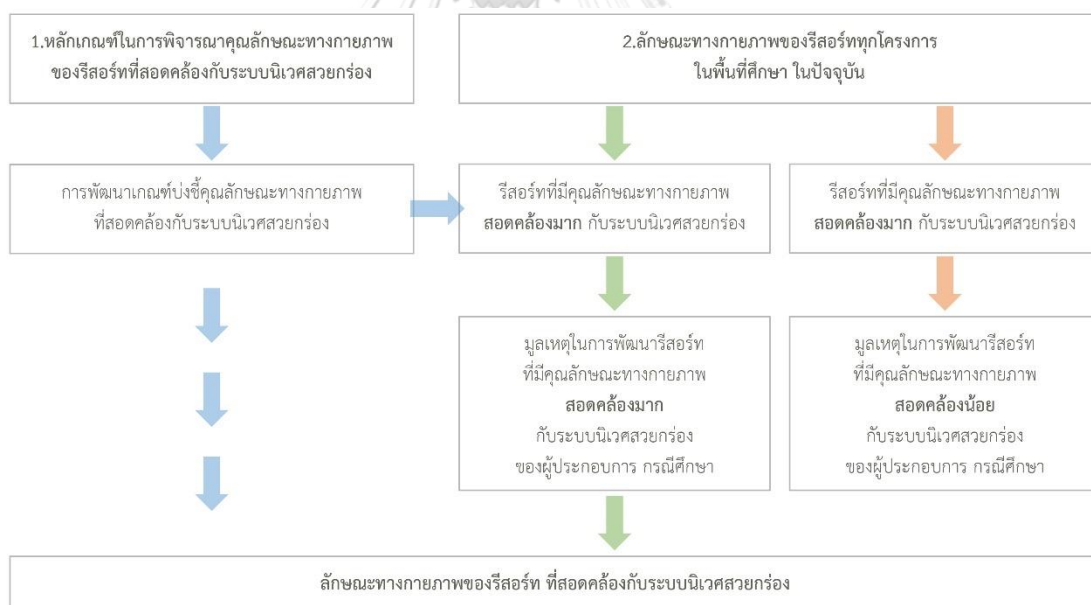
แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
แนวคิด	ใช้ในงานวิจัย
<b>2.1 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทรีสอร์ท</b>	
2.1.1 ความหมายของโรงแรม	-ใช้ในการจำแนกแบ่งกลุ่มประเภทของโรงแรมในพื้นที่ศึกษา  -ใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการสัมภาษณ์ กรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่แนวคิดเริ่มต้น จนถึงขั้นตอนสุดท้ายคือการวัดผลประกอบการ
2.1.2 ประเภทของโรงแรม	
2.1.3 ขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	
2.1.4 แนวคิดการออกแบบโรงแรม	
2.1.5 ขั้นตอนการออกแบบโรงแรม	
2.1.6 การวัดผลประกอบการโรงแรม	
<b>2.2 ระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศสวนยกร่อง</b>	
2.2.1 ระบบนิเวศสามน้ำ	-ใช้ในการทบทวนวรรณกรรม เพื่อให้เข้าใจถึงความเป็นมาและความสำคัญ -ใช้ในการศึกษาหลักเกณฑ์ในการประเมินคุณลักษณะทางกายภาพ ของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง
2.2.2 ระบบนิเวศสวนยกร่องอำเภออัมพวา	
<b>2.3 ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่สอดคล้องกับระบบนิเวศ</b>	
2.3.1 แนวคิดที่อยู่อาศัยที่ให้ความสำคัญต่อระบบนิเวศ (Eco-housing)	-ใช้ในการศึกษารูปแบบทางกายภาพของที่พัก ที่ให้ความสำคัญต่อระบบนิเวศ (Eco-housing) -ใช้ในการศึกษาหลักเกณฑ์ในการประเมินคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยว ประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง
<b>2.4 ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างในอำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงครามที่กฎหมายกำหนด</b>	
2.4.1 กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒	-ใช้ในการศึกษาหลักเกณฑ์ในการประเมินคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยว ประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ในด้านของตัวหลักเกณฑ์ที่จะนำมาใช้เป็นตัวประเมิน
2.4.2 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม 2551	
2.4.3 ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ 2) 2555	
<b>2.5 วิธีการสร้างหลักเกณฑ์การประเมินคุณลักษณะทางกายภาพ</b>	
2.5.1 มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว เล่มที่ 1 ประเภทสถานพักตากอากาศ (รีสอร์ท)	-ใช้ในการศึกษาหลักเกณฑ์ในการประเมินคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยว ประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ในด้านของวิธีการจัดทำหลักเกณฑ์ วิธีการให้คะแนน วิธีการพิจารณา และตัวชี้วัดในการให้คะแนน
2.5.2 คู่มือการประเมินมาตรฐานคุณภาพ แหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ	
2.5.3 มาตรวัดลิเคิร์ต (Likert Scale)	
<b>2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	
2.6.1 งานวิจัยทั้งหมด 4 โครงการ	-คุณลักษณะทางกายภาพและรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์สำหรับการศึกษา

### บทที่ 3

#### ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาคุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่มีคุณลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกทรง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ 1. การศึกษาด้านคุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่มีความสอดคล้องมาก และสอดคล้องน้อยกับพื้นที่สวนยกทรง โดยสร้างเครื่องมือในการศึกษา คือ หลักเกณฑ์ที่ใช้ประเมินความสอดคล้อง 2. การศึกษารูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตในปัจจุบัน ในพื้นที่สวนยกทรง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงครามสมุทรสงคราม 3. คุณลักษณะทางด้านกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่มีคุณลักษณะสอดคล้อง กับพื้นที่สวนยกทรง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงครามซึ่งมีรายละเอียดในการดำเนินงานวิจัยดังนี้

#### 3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพ 20 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ในงานวิจัยครั้งนี้ ได้จัดทำกรอบแนวคิดในการศึกษาให้ครอบคลุมเฉพาะเนื้อหาที่ต้องการศึกษาโดยมีองค์ประกอบของกรอบแนวคิด 2 ส่วนหลัก ดังนี้ 1. การศึกษาหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคุณลักษณะทางกายภาพของรีสอร์ตที่สอดคล้องกับระบบนิเวศสวนยกทรง คือ การพัฒนาหลักเกณฑ์ที่สามารถบ่งชี้ถึงคุณลักษณะทางกายภาพที่สอดคล้องกับระบบนิเวศสวนยกทรง โดยสามารถแบ่งออก



ได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มรีสอร์ทที่มีคุณลักษณะทางกายภาพสอดคล้องมาก และสอดคล้องน้อยกับระบบนิเวศสวนยกร่อง 2.การศึกษาลักษณะทางกายภาพของรีสอร์ท ทุกโครงการในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน เพื่อให้ทราบถึง รีสอร์ทที่มีคุณลักษณะทางกายภาพสอดคล้องมาก และสอดคล้องน้อยกับระบบนิเวศสวนยกร่อง 3.การศึกษารีสอร์ทในเชิงลึก ด้วยวิธีการศึกษามูลเหตุในการพัฒนาในการพัฒนารีสอร์ทที่มีคุณลักษณะทางกายภาพสอดคล้องมาก และสอดคล้องน้อย กับระบบนิเวศสวนยกร่องของผู้ประกอบการกรณีศึกษา เพื่อให้ทราบถึงลักษณะทางกายภาพของรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับระบบนิเวศสวนยกร่อง

### 3.2 ระเบียบวิธีวิจัยแบบผสม

#### วิธีการเก็บข้อมูล

**1.การศึกษาเอกสาร** ประกอบด้วย การทบทวนวรรณกรรม แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 6 กลุ่ม ดังนี้ 1.) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทรีสอร์ท 2.) ระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศสวนยกร่อง 3.) ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่สอดคล้องกับระบบนิเวศ 4.) ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างในอำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงครามที่กฎหมายกำหนด 5.) การสร้างหลักเกณฑ์การประเมินคุณลักษณะทางกายภาพ 6.) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น (รายละเอียด, บทที่ 2) และศึกษาเอกสารทั่วไปที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียด, ภาคผนวก ก และ ข)

**2.การสำรวจด้านกายภาพ** ประกอบด้วยการสำรวจหลักๆ 3 ครั้ง โดยในแต่ละครั้งจะมีการแบ่งการสำรวจออกเป็นหลายรอบ ตามแผนงานที่กำหนดไว้

**สำรวจครั้งที่ 1** การสำรวจเบื้องต้น เพื่อดูภาพรวมลักษณะทางกายภาพและจำแนกสอดคล้องมาก และสอดคล้องน้อยเบื้องต้น และนำผลที่ได้มาใช้ในการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการ โดยมีการสำรวจย่อยอีก 1 ครั้ง

**สำรวจครั้งที่ 2** การสำรวจเพื่อประเมินผล คือการสำรวจเก็บข้อมูลรีสอร์ททั้งหมด ตามชุดข้อมูลหลักเกณฑ์การประเมิน เพื่อนำมาวิเคราะห์และให้คะแนนร่วมกับผู้ชำนาญการ โดยมีการสำรวจย่อยอีก 3 ครั้ง

**สำรวจครั้งที่ 3** การสำรวจกรณีศึกษา เพื่อวิเคราะห์คุณลักษณะทางด้านกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่พนักท่องเที่ยวยุคใหม่ประเภทรีสอร์ท ที่มีคุณลักษณะสอดคล้อง กับพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม โดยมีการสำรวจย่อยอีก 5 ครั้ง

**3.การการสัมภาษณ์** ประกอบด้วยการสัมภาษณ์ผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับงานวิจัย ทั้งการสัมภาษณ์ออนไลน์ การสัมภาษณ์แบบประชุมกลุ่มย่อย และการสัมภาษณ์แบบปกติ ดังนี้

สัมภาษณ์ออนไลน์ ได้แก่ ผู้ชำนาญการด้านวิชาการ 1 ท่าน, ผู้ชำนาญการระดับจังหวัด 2 ท่าน, ผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่น 1 ท่าน

การสัมภาษณ์แบบประชุมกลุ่มย่อย ได้แก่ ปราชญ์ท้องถิ่น 2 ท่าน, กลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ 2 ท่าน, ผู้ชำนาญการของจังหวัด 2 ท่าน รวมทั้งหมด 6 ท่าน

การสัมภาษณ์แบบปกติ ได้แก่ ผู้ชำนาญการด้านวิชาการ 1 ท่าน, ผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่น 1 ท่าน, ผู้ประกอบการโครงการ 4 ท่าน

### วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล ประกอบด้วยวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลหลักๆ 3 ครั้ง

การวิเคราะห์ข้อมูล ครั้งที่ 1 ได้แก่ การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจครั้งที่ 1 การเก็บข้อมูลรีเสอร์ทจากภาพถ่าย และนำมาสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการเพื่อร่วมกันวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล ครั้งที่ 2 ได้แก่ การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจครั้งที่ 2 การเขียนผังโครงการ 47 แห่ง เพื่อใช้ในการคำนวณสัดส่วนพื้นที่ (รายละเอียด, ภาคผนวก ก)

การวิเคราะห์ข้อมูล ครั้งที่ 3 ได้แก่ การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจครั้งที่ 3 การวิเคราะห์ผลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 4 โครงการ สามารถดูผลสรุป (รายละเอียด, บทที่ 6)

ตาราง 4 ระเบียบวิธีวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	วิธีการและเครื่องมืองานวิจัย	แหล่งข้อมูล	ผู้ให้ข้อมูล	
1.เพื่อศึกษาคุณลักษณะทางกายภาพ ของที่พักนักท่องเที่ยว ประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม	1.1 คุณลักษณะของระบบนิเวศสวนยกร่องในพื้นที่รีสอร์ท	<b>ลักษณะการวางผัง</b> 1.ลักษณะการใช้สอยพื้นที่สวนยกร่อง -สัดส่วนพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดิน -สัดส่วนพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดิน -สัดส่วนพื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดิน -สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดิน -พื้นที่ถมททางน้ำประโดง 2.ลักษณะการจัดวางผัง -การวางแนวอาคาร -ระยะห่างระหว่างอาคาร 3.ลักษณะภูมิทัศน์ -ภูมิทัศน์สัมพันธ์กับธรรมชาติ	<b>การศึกษาเอกสาร</b>	1.หนังสือ (คนแม่กลอง) 2.กฎหมาย, (ผังเมืองฯ) 3.คู่มือการประเมินมาตรฐานคุณภาพแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ 4.เอกสารออนไลน์ 5.งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	(ผู้สัมภาษณ์ ชุด A) 1.การประชุมกลุ่มย่อย 6 ท่าน ปราชญ์ท้องถิ่น (2) -คุณชัยยันต์ อยู่ศิริ (ประธานเกษตรกร) -คุณครูประสิทธิ์ แดงสกุล (ปราชญ์) กลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ (2) ผู้ชำนาญการของจังหวัด (2) -คุณสุรัตน์ รัตนะ (นายอ อบต.) -คุณณัฐนันท์ แก้วสมภักดิ์ (ผู้ใหญ่บ้าน)	
	1.2 คุณลักษณะของรูปแบบทางกายภาพที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง	<b>ลักษณะที่ตั้งโครงการ</b> -การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ -ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ -ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชน -ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง	<b>การศึกษาเอกสาร</b>	1.กฎหมาย, (ผังเมืองฯ) 2.เอกสารออนไลน์ 3.งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	1.การสังเกต 2.การเขียนแบบบันทึก 3.การถ่ายภาพ 4.การวัดระยะ	2.ผู้ชำนาญการด้านวิชาการ (2 ท่าน) -ผศ.ดร.เทิดศักดิ์ เตชะกิจจจร -ผศ.ดร. เสาวนีย์ วิจิตรโกสมุ
			<b>การสำรวจ</b> -แบบบันทึก 2D, 3D	(ผู้สัมภาษณ์ ชุด A) 1.การประชุมกลุ่มย่อย 2.ผชก. ด้านวิชาการ 3.ผชก. ระดับจังหวัด 4.ผชก. ระดับท้องถิ่น	3.ผู้ชำนาญการระดับจังหวัด (2 ท่าน) -คุณปัญญา โดกทอง (คณะวิจัยชาวบ้าน)	
			<b>การสัมภาษณ์</b> -แบบสัมภาษณ์ ชุด A	1.การสังเกต 2.การเขียนแบบบันทึก 3.การถ่ายภาพ 4.การวัดระยะ	4.ผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่น (3 ท่าน) -คุณชัยยันต์ อยู่ศิริ (ประธานเกษตรกร) -คุณครูประสิทธิ์ แดงสกุล (ปราชญ์) -คุณก๊วกก เสือดี (ภูมิปัญญาท้องถิ่น)	
			<b>การสัมภาษณ์</b> -แบบสัมภาษณ์ ชุด A	(ผู้สัมภาษณ์ ชุด A) 1.การประชุมกลุ่มย่อย 2.ผชก. ด้านวิชาการ 3.ผชก. ระดับจังหวัด 4.ผชก. ระดับท้องถิ่น		

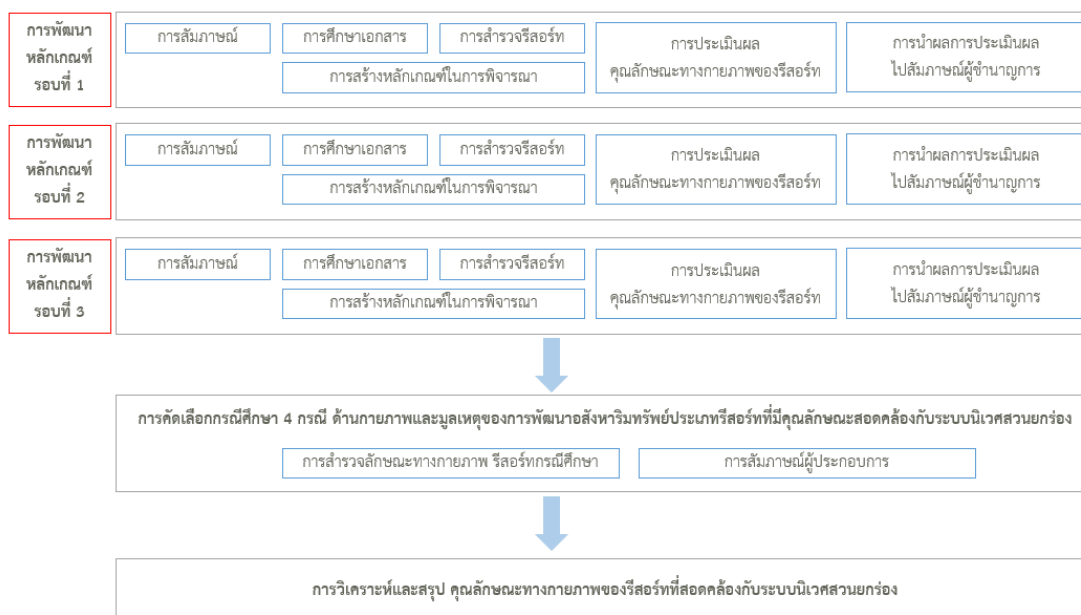
		<b>ลักษณะการออกแบบสถาปัตยกรรม</b> -ขนาดพื้นที่อาคาร -พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม -ความสูงของอาคาร -ยกใต้ถุนอาคาร -รูปแบบสถาปัตยกรรม -วัสดุ -สี -ระบบปรับอากาศ	<b>การศึกษาเอกสาร</b>	1.กฎหมาย, (ผังเมืองฯ) 2.เอกสารออนไลน์ 3.งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
			<b>การสำรวจ</b> -แบบบันทึก 2D, 3D	1.การสังเกต 2.การเขียนแบบบันทึก 3.การถ่ายภาพ 4.การวัดระยะ	
			<b>การสัมภาษณ์</b> -แบบสัมภาษณ์ ชุด A	( <b>ผู้สัมภาษณ์ ชุด A</b> ) 1.การประชุมกลุ่มย่อย 2.มชก. ด้านวิชาการ 3.มชก. ระดับจังหวัด 4.มชก. ระดับท้องถิ่น	

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	วิธีการและเครื่องมืองานวิจัย	แหล่งข้อมูล	ผู้ให้ข้อมูล
2 เพื่อศึกษารูปแบบทางกายภาพ ของที่พักนักท่องเที่ยว ประเภท รีสอร์ทในปัจจุบัน ในพื้นที่สวนยกทรง อำเภอ อัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม	2.1 การเปลี่ยนแปลงของระบบนิเวศสวนยกทรงในพื้นที่รีสอร์ท	<b>การเปลี่ยนแปลงของลักษณะการวางผัง</b> 1.ลักษณะการใช้สอยพื้นที่สวนยกทรง -สัดส่วนพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดิน -สัดส่วนพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดิน -สัดส่วนพื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดิน -สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดิน -พื้นที่ที่ถมท่างน้ำลำประโดง 2.ลักษณะการจัดวางผัง -การวางแนวอาคาร -ระยะห่างระหว่างอาคาร 3.ลักษณะภูมิทัศน์ -ภูมิทัศน์สัมพันธ์กับธรรมชาติ	<b>การสำรวจ</b> -แบบประเมินผล  <b>การสัมภาษณ์</b> -แบบสัมภาษณ์ชุด B	ที่พัก 47 โครงการ  ( <b>ผู้สัมภาษณ์ ชุด B</b> ) ที่พัก 4 กรณีศึกษา	( <b>ผู้สัมภาษณ์ ชุด B</b> ) -ผู้ประกอบการรีสอร์ท 4 กรณีศึกษา 1.บ้านตาหลา 2.บ้านลอยลม 3.รีสอร์ท ณ.บางช้าง 4.Resort-47
	2.2 การเปลี่ยนแปลงของรูปแบบทางกายภาพในพื้นที่สวนยกทรง	<b>การเปลี่ยนแปลงของลักษณะที่ตั้งโครงการ</b> -การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ -ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ -ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชน -ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง	<b>การสำรวจ</b> -แบบประเมินผล  <b>การสัมภาษณ์</b> -แบบสัมภาษณ์ชุด B	ที่พัก 47 โครงการ  ( <b>ผู้สัมภาษณ์ ชุด B</b> ) ที่พัก 4 กรณีศึกษา	
		<b>การเปลี่ยนแปลงของลักษณะการออกแบบสถาปัตยกรรม</b> -ขนาดพื้นที่อาคาร -พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม -ความสูงของอาคาร -ยกใต้ถุนอาคาร -รูปแบบสถาปัตยกรรม -วัสดุ -สี -ระบบปรับอากาศ	<b>การสำรวจ</b> -แบบประเมินผล  <b>การสัมภาษณ์</b> -แบบสัมภาษณ์ชุด B	ที่พัก 47 โครงการ  ( <b>ผู้สัมภาษณ์ ชุด B</b> ) ที่พัก 4 กรณีศึกษา	

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	สรุปผล อภิปรายผล และเสนอแนะ
3. เพื่อวิเคราะห์คุณลักษณะทางด้านกายภาพ และมูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ที่มีคุณลักษณะสอดคล้อง กับพื้นที่สวนยกทรง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม	สรุปผลการประเมินคุณลักษณะทางกายภาพ  อภิปรายผล	1.สรุปกระบวนการในการพัฒนาหลักเกณฑ์ 2.สรุปหลักเกณฑ์ที่ได้ 3.ผลการประเมินคะแนนคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ททั้งหมด 47 โครงการ 4.การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกทรง กรณีศึกษา 3 กรณีศึกษา ที่มีขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ 5.สรุปมูลเหตุ 6.รูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ทที่สอดคล้องกับระบบนิเวศสวนยกทรง (Prototype)  1.การอภิปรายผลกับกฎหมาย -การวิเคราะห์รูปแบบทางกายภาพรีสอร์ททั้งหมด 47 โครงการ ที่ยังไม่เป็นไปตามกฎหมายในปัจจุบัน -เกณฑ์ที่ยังไม่มีปรากฏในกฎหมายปัจจุบัน

	เสนอแนะ	1. ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการ - ผู้ประกอบการรายใหม่ - ผู้ประกอบการรายเก่า 2. ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง 3. ข้อเสนอแนะด้านวิชาการ 4. ข้อเสนอแนะในงานวิจัยต่อไป
--	---------	---

### 3.3 ขั้นตอนการวิจัย



ภาพ 21 ขั้นตอนการวิจัย 1

ขั้นตอนการวิจัย ประกอบด้วย การพัฒนาลักษณะรอบที่ 3 รอบ โดยในแต่ละรอบจะประกอบด้วย การสัมภาษณ์ การศึกษาเอกสาร และการสำรวจ เพื่อสร้างหลักเกณฑ์ในการพิจารณา และทำการทดสอบการประเมินผลคุณลักษณะทางกายภาพของรีสอร์ทในแต่ละครั้ง และนำผลการประเมินที่ได้จากแต่ละครั้งนำไปสัมภาษณ์กับผู้ชำนาญการ โดยในครั้งสุดท้ายจะเป็นการประเมินผลจริง โดยใช้การประเมินผลร่วมกับผู้ชำนาญการ และนำผลที่ได้จากการประเมินครั้งสุดท้าย นำไปสู่การคัดเลือกกรณีศึกษา 4 โครงการที่ได้คะแนนมากที่สุดในแต่ละขนาดโครงการใหญ่ กลาง เล็ก รวมถึงคัดเลือกผลคะแนนที่น้อยที่สุดจากการประเมิน นำมาเป็นกรณีศึกษาที่ 4 เพื่อเปรียบเทียบข้อมูล และเมื่อได้กรณีศึกษาครบ 4 โครงการ จึงนำไปสู่กระบวนการศึกษาเชิงลึกด้วยวิธีการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 4 โครงการ และนำผลที่ได้จากการศึกษากรณีศึกษา 4 โครงการ นำมาวิเคราะห์และสรุป คุณลักษณะทางกายภาพของรีสอร์ทที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนกร่อง



### 3.5 ข้อจำกัดในการวิจัย

#### 3.5.1 ข้อจำกัดในการวิจัยด้านการเก็บข้อมูล

1. เนื่องด้วยในช่วงระยะเวลาการวิจัยฉบับนี้ เกิดการแพร่ระบาดของโรคเชื้อไวรัส COVID-19 รัฐบาลจึงออกมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสดังกล่าว ด้วยการงดการประกอบกิจกรรมเพื่อรักษาระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) จึงมีผลกระทบต่อการศึกษาในพื้นที่ การสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการ การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจากกรณีศึกษา

2. งานวิจัยชิ้นนี้มีความเกี่ยวข้องกับระบบสุขภาพโดยตรง เพราะระบบสุขภาพนั้นมีความสำคัญมากในการรักษาระบบนิเวศสวนยกร่อง และมีผลกระทบโดยตรงต่อระบบนิเวศภายในสวนยกร่อง ระบบสุขภาพจึงมีความสำคัญอย่างยิ่งในการที่จะศึกษาเชิงลึก โดยผู้วิจัยได้ทำการศึกษาโครงการริสอร์ททั้งหมด 47 โครงการ มีเพียงกรณีศึกษา 4 โครงการเท่านั้นที่ได้ทำการศึกษาเรื่องระบบสุขภาพ เนื่องจากพบปัญหาเรื่องของกรอบระยะเวลาในการสำรวจระบบสุขภาพ ที่ต้องใช้เวลาในการศึกษาค่อนข้างมากและละเอียด โดยพบว่าในการลงพื้นที่สำรวจทั้ง 47 โครงการไม่สามารถสังเกตได้ ซึ่งระบบสุขภาพนั้นอยู่ในขั้นได้ผิวดิน และผู้ประกอบการบางแห่งไม่สามารถที่จะระบุได้ชัดเจนว่าภายในโครงการนั้นมีใช้ระบบสุขภาพแบบใดบ้าง จึงอาจทำให้ข้อมูลที่ได้จากการสอบถามเกิดความคลาดเคลื่อนได้ จึงเป็นข้อจำกัดในงานวิจัยชิ้นนี้ หากมีผู้ที่สนใจศึกษาวิจัยในด้านนี้ จึงขอเสนอแนะให้ควรศึกษาเพิ่มเติมในเรื่องระบบสุขภาพแบบเชิงลึก โดยสามารถที่จะสอบถามผู้ประกอบการ และตรวจสอบจากเอกสารแบบแปลนการก่อสร้างโครงการได้

#### 3.5.2 ข้อจำกัดในการวิจัยด้านตัวหลักเกณฑ์

ผลของหลักเกณฑ์ที่ค้นพบบางส่วนเป็นเพียงการศึกษาเพื่อใช้ประกอบการวิจัย ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าว สามารถศึกษาและพัฒนาข้อมูลให้มีความแม่นยำและชัดเจนมากยิ่งขึ้นได้ เพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญในการพัฒนาที่พักประเภทริสอร์ทให้มีความสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง

หลักเกณฑ์ที่ปรากฏในข้อกฎหมายทั้ง 11 ตัวนั้น ผู้ประกอบการริสอร์ทจำเป็นต้องปฏิบัติตาม และหากข้อกฎหมายนั้นไม่มีความชัดเจนต้องตีความเพิ่มเติมจากผู้ที่มีความรู้ด้านกฎหมาย แต่หลักเกณฑ์ที่นอกเหนือกฎหมายที่ได้จากงานวิจัยนี้ทั้ง 9 ตัว เป็นหลักเกณฑ์ที่ไม่ได้บังคับใช้ ผู้ไม่ปฏิบัติตามไม่มีความผิด แต่ถ้าผู้ประกอบการต้องนำไปใช้ควรที่จะศึกษาเพิ่มเติม เพื่อให้ที่พักสอดคล้องกับบริเวณพื้นที่

1. หลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่ต้องปฏิบัติตาม

ซึ่งในงานวิจัยนี้มีหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 11 ตัว แบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ คือ 1.หลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่มีการระบุเนื้อหาที่มีความชัดเจนและ 2.หลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่ต้องตีความหมายเพิ่มเติม โดยปรากฏเนื้อหาในหน้าที่ 33-56 ดังนี้

- หลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่มีการระบุเนื้อหาที่มีความชัดเจนจำนวน 8 ตัว ได้แก่ (1) ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง (2) การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ ควรมีการเข้าถึงโครงการโดยทางถนน ทางน้ำ และทางจักรยาน (3) ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ (4) การถมดิน (5) การถมทางน้ำลำประโดง (6) พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด (7) ความสูงของอาคาร (8) การยกใต้ถุนอาคาร
- หลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่ต้องตีความหมายเพิ่มเติม จำนวน 3 ตัว ได้แก่ (1) รูปแบบสถาปัตยกรรม (2) วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร (3) สี ของอาคาร โดยในกฎหมายระบุไว้ดังนี้ แนวทางการออกแบบอาคารและสิ่งก่อสร้างในเขตผังเมืองรวมเมืองอัมพวา คือ ออกแบบสถาปัตยกรรมให้สอดคล้องและกลมกลืนกัน ทั้งในด้านด้านรูปทรง วัสดุก่อสร้าง และสี ทั้งนี้ผู้วิจัยต้องศึกษาและสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการเพิ่มเติม เรื่องของรูปแบบสถาปัตยกรรม วัสดุก่อสร้าง และสี แบบพื้นถิ่นควรมีลักษณะเป็นอย่างไร เพื่อการออกแบบให้สอดคล้องและกลมกลืนกับพื้นถิ่น

## 2.หลักเกณฑ์ที่ค้นพบในงานวิจัย

หลักเกณฑ์ที่ค้นพบในงานวิจัยมีจำนวนทั้งหมด 9 ตัว ได้จากการทบทวนวรรณกรรม การประชุมกลุ่มย่อย การสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการด้านวิชาการ ผู้ชำนาญการระดับจังหวัด และผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่น ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่ควรปฏิบัติตาม แต่หลักเกณฑ์ที่ได้นั้นยังมีข้อจำกัดในเรื่องการให้คะแนน และข้อจำกัดในพื้นที่ในการศึกษา ดังนั้นหากจะนำหลักเกณฑ์ไปใช้ควรที่จะมีการศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม ไปใช้ในการอ้างอิงในการทำที่พัก

## 3.หลักเกณฑ์ที่ใช้การตัดคะแนนด้วย Normal curve distribution

การศึกษาหลักเกณฑ์ที่ใช้การตัดคะแนนรูปแบบการอิงกลุ่มข้อมูลที่พักทั้ง 47 โครงการ เป็นเพียงการศึกษาเฉพาะงานวิจัย และพื้นที่ศึกษานี้เท่านั้น ไม่สามารถนำหลักเกณฑ์ไปอ้างอิงในพื้นที่อื่นได้ และควรมีการศึกษาเพิ่มเติมในการก่อสร้างที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทของบริเวณพื้นที่นั้นๆ เพิ่มเติม แต่รูปแบบการตัดคะแนนด้วย Normal curve distribution นั้น ได้มีการปรึกษาและส่งให้ผู้เชี่ยวชาญของ อ.อัมพวาที่มีความรู้ความเข้าใจในด้านนี้ช่วยพิจารณา โดยผู้เชี่ยวชาญได้ตรวจสอบที่พักตัวอย่างทั้งหมด 47 โครงการในตำบลอัมพวาและตำบลสวนหลวง และได้อ่านชุดข้อมูลดังกล่าว ซึ่งผู้เชี่ยวชาญเห็นว่าสามารถแบ่งขนาดที่พักออกเป็น 3 ขนาดได้ คือ ขนาดเล็ก ขนาดกลาง และ

ขนาดใหญ่ ได้ ซึ่งชุดข้อมูลนี้ เป็นเพียงการศึกษาข้อมูลในเขตพื้นที่ ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง เท่านั้นไม่สามารถนำชุดข้อมูลไปใช้กับที่พัทบริเวณอื่นๆได้

#### 4.วิธีการประเมินผลจากหลักเกณฑ์

ลักษณะการประเมินผลข้อมูลจากหลักเกณฑ์ด้วยผู้เชี่ยวชาญเพียงท่านเดียว แต่หลักเกณฑ์ทั้งหมดนั้นผ่านการตรวจสอบจากหลายกลุ่ม ได้แก่ ฝ่ายวิชาการ ส่วนงานจังหวัดสมุทรสงคราม และส่วนท้องถิ่น และเมื่อประเมินผลเสร็จเรียบร้อย ได้มีการส่งผลคะแนนไปยังผู้อำนวยการทั้ง 3 กลุ่ม เพื่อสอบทานความถูกต้องอีก 1 ครั้ง





#### บทที่ 4

การพัฒนาหลักเกณฑ์ ในการประเมินรูปแบบทางกายภาพของ ที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต  
ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ภูมิศึกษา ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัด

#### สมุทรสงคราม

บริเวณพื้นที่ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง เป็นแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม และระบบนิเวศสวนยกร่องที่เป็นเอกลักษณ์ของชุมชนอัมพวา ดังนั้นการก่อสร้างที่พักบริเวณนี้จึงต้องก่อสร้างตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กฎหมายกำหนดไว้เพื่ออนุรักษ์วัฒนธรรม และสภาพแวดล้อมเดิม โดยในปัจจุบันมีที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก และผู้ประกอบการมีการพัฒนารูปแบบตามยุคตามสมัย ทำให้ลักษณะทางกายภาพของชุมชนอัมพวามีการเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากเดิม ดังนั้นจึงมีการศึกษาหลักเกณฑ์ที่มีความจำเป็นต่อการพัฒนาที่พักให้มีความสอดคล้องกับระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศสวนยกร่อง ดังนี้

การพัฒนาหลักเกณฑ์ ในการประเมินรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ภูมิศึกษา ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม

4.1 การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นที่ 1	4.2 การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นที่ 2	4.3 การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นที่ 3
1. การประชุมกลุ่มย่อย 2. การทบทวนวรรณกรรม 3. ร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 1 4. การศึกษาลักษณะทางกายภาพ 5. การประเมินผล 1	1. สัมภาษณ์ผู้ชำนาญการ 3 กลุ่ม 2. การทบทวนวรรณกรรมเพิ่มเติม 3. ร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 2 4. การสำรวจระยะ 2 5. การประเมินผล 2 6. สร้างแบบสัมภาษณ์ 2	1. สอบทานผู้ชำนาญการ 3 กลุ่ม 2. การทบทวนวรรณกรรมเพิ่มเติม 3. หลักเกณฑ์ในการประเมิน 4. การจัดกลุ่มข้อมูลในการประเมิน
4.4 การสรุปผลด้านหลักเกณฑ์		
1. แหล่งที่มาด้านหลักเกณฑ์	2. วิธีการให้คะแนน	3. วิธีการพิจารณา

ภาพ 22 การพัฒนาหลักเกณฑ์ ในการประเมินรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ภูมิศึกษา ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม

การพัฒนาหลักเกณฑ์มีทั้งหมด 3 ครั้ง โดยการพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นที่ 1 ประกอบด้วย 1.การประชุมกลุ่มย่อย 2.การทบทวนวรรณกรรมเพื่อให้ได้มาซึ่ง 3.ร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 1 4.การลงพื้นที่สำรวจเพื่อเก็บข้อมูลลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตฯ ตามร่างหลักเกณฑ์ ประกอบด้วย (1) การเก็บข้อมูลทางกายภาพ (2) การสำรวจระยะ 5.ทดสอบหลักเกณฑ์การประเมินที่พักทั้งหมด 47 แห่ง โดยผู้วิจัย ครั้งที่ 1 6.สร้างแบบสัมภาษณ์ ครั้งที่ 1 การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นที่ 2 ใช้วิธีการเดียวกัน การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นที่ 3 1.สอบถามผู้ชำนาญการด้วยแบบสัมภาษณ์ ครั้งที่ 2 2.การทบทวนวรรณกรรมเพิ่มเติม 3.หลักเกณฑ์ในการประเมิน 4.การจัดกลุ่มที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตฯ ในพื้นที่สวนยกร่อง ทั้งหมด 47 แห่ง เพื่อทำการประเมินในบทที่ 5 และทำการคัดเลือกกรณีศึกษาเป็นลำดับไป และเมื่อพัฒนาหลักเกณฑ์ทั้งหมด 3 ครั้ง ส่วนสุดท้ายของบทที่ 4 จะเป็นการสรุปผลด้านหลักเกณฑ์ทั้งหมด โดยประกอบด้วย (1) แหล่งที่มาด้านหลักเกณฑ์ (2) วิธีการให้คะแนน (3) วิธีการพิจารณา มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 4.1 การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นที่ 1

##### 4.1.1 การประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group)

ในการพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นที่ 1 ได้ใช้การประชุมระดมสมอง จากผู้ที่มีความเชี่ยวชาญและปราชญ์ท้องถิ่น รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ชื่นชอบการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ ด้วยวิธีการสอบถามบุคคลในกลุ่มเพื่อให้ได้มาซึ่งความคิดเห็น ความเชื่อ ทศนคติ หรือแนวคิด โดยเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมมีโอกาสพูดคุย และแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระระหว่างผู้ร่วมวิจัยหรือผู้เข้าร่วมด้วยกันเอง โดยในขณะเดียวกันผู้ทำวิจัยทำการจดบันทึกการสนทนาที่เกิดขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

**วันเวลา และสถานที่ในการประชุม** วันพฤหัสบดี ที่ 11 มิถุนายน พ.ศ.2563 เวลาในการประชุม 10.00–14.00 น. สถานที่ รีสอร์ตบ้านดาหลา ต.สวนหลวง อ.อัมพวา จ.สมุทรสงคราม

##### **วัตถุประสงค์ของการประชุมเพื่อศึกษาในเรื่องต่างๆ ดังนี้**

- 1.คุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตฯ ที่มีลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม
- 2.หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่ใช้ในการประเมินคุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตฯ ที่มีลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง
- 3.ประวัติความเป็นมาและความสำคัญของพื้นที่สวนยกร่อง ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันของจังหวัดสมุทรสงคราม โดยในส่วนนี้ใช้เป็นข้อมูลในบทที่ 1 ที่เกี่ยวข้องความเป็นมาและความสำคัญ

**ผู้เข้าร่วมประชุม** มีจำนวนทั้งหมด 6 ท่าน มีความสำคัญที่เกี่ยวข้องกับโครงการวิจัยในครั้งนี้ โดยเป็นผู้ที่มีความรู้และสามารถให้ข้อมูลในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี ประกอบด้วย (1) ผู้ชำนาญการท้องถิ่น

เป็นผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจในอัตลักษณ์ของแม่กลอง ความรู้ความเข้าใจเรื่องระบบนิเวศสามน้ำ จำนวน 2 ท่าน 1.ประธานสภาเกษตรกรและปราชญ์ท้องถิ่น 1 ท่าน, 2.ปราชญ์ท้องถิ่น 1 ท่าน (2) กลุ่มนักท่องเที่ยวที่ชื่นชอบการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ จำนวน 2 ท่าน (3) ผู้ชำนาญการของจังหวัด ที่ทำหน้าที่ดูแลภาคส่วนของประชาชนในจังหวัดสมุทรสงคราม จำนวน 2 ท่าน 1.ผู้ใหญ่บ้าน 1 ท่าน, 2. นายก อบต. 1 ท่าน



ภาพ 23 การประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group) 11 มิ.ย. 2563

### ผลการประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group)

**วัตถุประสงค์ของการประชุมข้อที่ 1 :** คุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่มีลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม

ในการประชุมครั้งนี้ผู้ประชุมได้ให้ความสำคัญกับพื้นที่สวนยกร่อง ทั้งทางกว้างและทางลึก โดยกล่าวว่า การเข้าใจบริบทในภาพรวมคือสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง ควรทำความเข้าใจกับระบบนิเวศสามน้ำที่เป็นทางกว้าง และทำความเข้าใจระบบนิเวศสวนยกร่องที่เป็นทางลึก การที่จะพัฒนาพื้นที่สวนยกร่องไปทำรีสอร์ต เป็นสิ่งที่น่าสนใจและยังสร้างรายได้เสริมให้กับชาวสวนอีกด้วย แต่ควรที่จะศึกษาทำความเข้าใจและคำนึงถึงพื้นที่สวนยกร่องเป็นสำคัญ คือการรักษาสภาพเดิมของพื้นที่สวนยกร่องให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ควรถมดินในพื้นที่สวนยกร่องให้น้อยที่สุด หรือหลีกเลี่ยงการถมดินในบริเวณร่องสวนที่ไม่จำเป็น เพราะการถมร่องสวนโดยไม่คำนึงถึงระบบน้ำในสวนเดิม ทำให้การไหลของน้ำไม่ต่อเนื่อง มีผลกระทบต่อระบบนิเวศในสวน แต่สามารถถมดินเท่าที่จำเป็นได้ อาทิ เช่น ถนนทางเข้าออกที่ดิน ที่จอดรถ ที่อยู่อาศัย เป็นต้น แต่พื้นที่ที่ไม่ควรถมดินเลยคือ พื้นที่ลำประโดง แม้ตามหลักของกฎหมายว่าด้วยเรื่องของแนวเขตที่ดินนั้นได้ระบุเส้นแบ่งเขตที่ดินอยู่ระหว่างลำประโดง

แต่ตามหลักจารีตประเพณีที่ชาวสวนทุกคนจะปฏิบัติสืบต่อกันมา คือ การไม่ถมดินในพื้นที่ลำประโดง ที่เป็นเขตที่ดินของตนเองเพื่อให้ น้ำสามารถไหลได้อย่างสะดวก และไหลไปยังที่ดินเพื่อนบ้านที่ลึกเข้าไปด้านในสวน รวมถึงการช่วยกันลงแขกลอกคลองลำประโดงคนละครึ่งคลอง ก็มีการปฏิบัติร่วมกัน

ในส่วนของคุณลักษณะของที่พักน้กห้องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ที่มีลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ควรมีการออกแบบวางแผนที่ถูกต้องและเหมาะสม พื้นที่อาคารทั้งหมดในพื้นที่สวนยกร่อง ไม่ควรมีความหนาแน่นมากเกินไป เพราะการก่อสร้างอาคารมากเท่าไร ก็ไปทำลายระบบนิเวศมากเท่านั้น รวมถึงขนาดอาคารในพื้นที่โครงการ แต่ละหลังไม่ควรใหญ่เกินไป โดยตามพื้นถิ่นของชาวสวนยกร่อง ตัวบ้านส่วนมากจะมีขนาดอาคารเท่ากับเรือนเดี่ยว หรือ เรือนขยาย แต่จะไม่ใหญ่เท่ากับ เรือนคหบดี รูปแบบสถาปัตยกรรมในพื้นที่ที่เป็นแบบพื้นถิ่น คือ เป็นเรือนยกใต้ถุนสูงป้องกันน้ำท่วมในฤดูน้ำหลาก ป้องกันสัตว์มีพิษ มีความสูงของอาคารไม่เกิน 2 ชั้น เป็นหลังคาทรงสูงสามารถกันแดดกันฝน ระบายความร้อนได้ดี วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารใช้ฐานรากคอนกรีตที่มีความแข็งแรงทนต่อสภาพแต่ตัวอาคารใช้ไม้เป็นหลัก เพราะไม่มีข้อดีหลายอย่าง เช่น ไม่อมความร้อน อยู่สบาย มีความกลมกลืนกับธรรมชาติ กลมกลืนกับภาพรวมของสถาปัตยกรรมในพื้นที่และส่งเสริมความเป็นเอกลักษณ์ของคนในพื้นที่ รวมทั้งสามารถที่จะรื้อย้ายและประกอบขึ้นใหม่ได้ หรือนำไม้เดิมไปใช้ประโยชน์ด้านอื่น ในส่วนของสีของอาคาร ก็ควรเป็นสีหาไม้ที่ให้เฉดสีที่ดูเป็นธรรมชาติ และกลมกลืนกับพื้นถิ่น

**วัตถุประสงค์ของการประชุมข้อที่ 2 :** หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่ใช้ในการประเมินคุณลักษณะของที่พักน้กห้องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ที่มีลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง

องค์ประกอบของหลักเกณฑ์ที่จะจัดทำขึ้นสามารถหาได้จากภูมิปัญญาชาวบ้านที่มีการปฏิบัติสืบต่อกันมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เกิดจากความรอบรู้ของชาวบ้านที่เรียนรู้และสั่งสมประสบการณ์สืบเนื่องต่อกันมาทั้งทางตรง คือ ประสบการณ์ด้วยตนเองหรือทางอ้อมซึ่งเรียนรู้จากผู้ใหญ่ หรือ ความรู้ที่สะสมสืบต่อกันมา โดยภูมิปัญญาท้องถิ่นหรือภูมิปัญญาชาวบ้าน จะเป็นทุกสิ่งทุกอย่างที่ชาวบ้านคิดขึ้นได้เอง และนำมาใช้ในการแก้ไขปัญหา เป็นเทคนิควิธี เป็นหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติ เป็นองค์ความรู้ของชาวบ้านทั้งทางกว้างและทางลึกที่ชาวบ้านคิดทำ โดยอาศัยศักยภาพที่มีอยู่แก้ปัญหาการดำเนินชีวิตในท้องถิ่นได้อย่างเหมาะสมกับยุคสมัย

หลักเกณฑ์ที่มีความเกี่ยวข้องของอันดับแรกควรมองถึงส่วนรวม คือ 1.การไม่ถมทางน้ำลำประโดง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศรอบด้าน ทำให้น้ำไหลไม่สะดวก 2.การไม่ถมดินในพื้นที่สวนโดยไม่จำเป็น หรือถ้าจำเป็นควรถมดินให้ถูกวิธี โดยไม่ขวางทางน้ำไหลอีกเช่นกัน ต่อมาเป็นส่วนของรูปแบบตัวอาคารควรประกอบด้วย 3. ขนาดพื้นที่อาคารรวมในพื้นที่สวนยกร่อง ไม่หนาแน่นมากเกินไป 4.ขนาดอาคารในพื้นที่สวนยกร่อง ก็ไม่ควรใหญ่มาก 5.รูปทรงอาคารในพื้นที่สวนยกร่อง ควรรักษาความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นถิ่น 6.การยกใต้ถุนอาคารในพื้นที่สวนยกร่อง ควรมีการยกตัว

อาคารเพื่อไม่ให้ขวางทางน้ำไหล รวมถึงป้องกันอันตรายต่างๆ 7.ความสูงของอาคารในพื้นที่สวนยก  
ร่อง ไม่ควรสูงมากจนเกินไป 8.วัสดุที่ใช้ในอาคาร 9.สีของอาคาร ควรเป็นรูปแบบพื้นถิ่น

วิธีการพิจารณาที่ใช้ในการประเมินคุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ที่มี  
ลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ควรประกอบด้วย มีคุณลักษณะที่ดี โดยควรมีผู้เชี่ยวชาญช่วย  
ประเมินผลออกมาและสามารถอธิบายได้ว่า มีคุณลักษณะที่ดี มีคุณลักษณะที่พอใช้ หรือมีคุณลักษณะ  
ที่ไม่ดี อย่างไรแล้วทำการทดลองประเมินหลายๆรอบ

### สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่ได้จากการประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group)

จากข้อมูลดังกล่าวพบประเด็นที่สามารถนำมาใช้เป็นหลักเกณฑ์ทั้งหมด 9 ตัว และวิธีการ  
พิจารณาแบ่งเป็น 3 รูปแบบ คือ 1.คุณลักษณะที่ดี 2.คุณลักษณะที่พอใช้ 3.คุณลักษณะที่ไม่ดี ดังนี้

ตาราง 5 สรุปเหตุผลของหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่ได้จากการประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group)

หลักเกณฑ์	เหตุผล
1.การรบกวนน้ำลำ ประโดง	<p><b>หลักเกณฑ์</b> (เนื้อหาย่อยเฉพาะส่วน) การรบกวนน้ำลำประโดง คุณลักษณะที่ดี คือ ไม่ควรมีการรบกวนน้ำลำประโดง เพราะตามหลักกฎหมายสามารถที่จะทำการถมดินได้เนื่องจากแนวเขต ที่ดินอยู่ระหว่างตรงกลางลำประโดง แต่ในจารีตประเพณีที่ปฏิบัติสืบต่อกันมาของชาวสวนจะไม่มีการถมดิน เพราะการทำงานของระบบนิเวศสวนน้ำ คือ การไหลของน้ำจะมาจากคลองไหลผ่านลำประโดง และไหลต่อไปยังสวนยกร่องของชาวบ้าน การรบกวนน้ำลำประโดงจะทำให้ขวางทางเข้าออกของ น้ำ</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> เมื่อนำมาผสมผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้ -การรบกวนน้ำลำประโดง คุณลักษณะที่ดี คือ ถมทางน้ำ น้อย -การรบกวนน้ำลำประโดง คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ถมทางน้ำ ปานกลาง -การรบกวนน้ำลำประโดง คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ ถมทางน้ำ มาก</p>
2.การถมดิน	<p><b>หลักเกณฑ์</b> (เนื้อหาย่อยเฉพาะส่วน) การถมดิน คุณลักษณะที่ดี คือ ควรมีการถมดินน้อยที่สุด เพราะการถมดินทำให้ระบบนิเวศถูกทำลาย และทำให้การไหลเวียนของน้ำในสวนยกร่องถูก ทำลาย</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> เมื่อนำมาผสมผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้ -การถมดิน คุณลักษณะที่ดี คือ ถมดินน้อย -การถมดิน คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ถมดินปานกลาง -การถมดิน คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ ถมดินมาก</p>
3.ขนาดพื้นที่อาคาร รวมในพื้นที่สวนยก ร่อง	<p><b>หลักเกณฑ์</b> (เนื้อหาย่อยเฉพาะส่วน) ขนาดพื้นที่อาคารรวมในพื้นที่สวนยกร่อง คุณลักษณะที่ดี คือ ต้องมีพื้นที่อาคารทั้งหมดน้อยที่สุด เพราะจะได้ส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศในสวนน้อย ที่สุด</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> เมื่อนำมาผสมผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้ -ขนาดพื้นที่อาคารรวมในพื้นที่สวนยกร่อง คุณลักษณะที่ดี คือ พท.อาคารรวมฯ น้อย -ขนาดพื้นที่อาคารรวมในพื้นที่สวนยกร่อง คุณลักษณะที่พอใช้ คือ พท.อาคารรวมฯ ปานกลาง -ขนาดพื้นที่อาคารรวมในพื้นที่สวนยกร่อง คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ พท.อาคารรวมฯ มาก</p>
4.ขนาดพื้นที่อาคาร	<p><b>หลักเกณฑ์</b> (เนื้อหาย่อยเฉพาะส่วน) ขนาดพื้นที่อาคาร คุณลักษณะที่ดี คือ ต้องไม่เป็นอาคารใหญ่ เมื่อมีอาคารใหญ่พื้นที่รับน้ำภายในสวนจะน้อยลง ภูมิทัศน์ของสวนยกร่องจะเสียไป</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> เมื่อนำมาผสมผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้ -ขนาดอาคารในพื้นที่สวนยกร่อง คุณลักษณะที่ดี คือ อาคารขนาดเล็ก -ขนาดอาคารในพื้นที่สวนยกร่อง คุณลักษณะที่พอใช้ คือ อาคารขนาดปานกลาง -ขนาดอาคารในพื้นที่สวนยกร่อง คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ อาคารขนาดใหญ่</p>
5.รูปทรงอาคารใน	<p><b>หลักเกณฑ์</b> (เนื้อหาย่อยเฉพาะส่วน)</p>

พื้นที่สวนยกทรง	<p>รูปทรงอาคารในพื้นที่สวนยกทรง คุณลักษณะที่ดี คือ ความมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น เพราะสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นเป็นสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับระบบนิเวศที่สุด</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b></p> <p>เมื่อนำมาผสมผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-รูปทรงอาคารในพื้นที่สวนยกทรง คุณลักษณะที่ดี คือ พื้นถิ่น</li> <li>-รูปทรงอาคารในพื้นที่สวนยกทรง คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ผสมผสาน</li> <li>-รูปทรงอาคารในพื้นที่สวนยกทรง คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ สมัยใหม่</li> </ul>
6.การยกได้ดูอาคารในพื้นที่สวนยกทรง	<p><b>หลักเกณฑ์</b> (เนื้อหาย่อยเฉพาะส่วน)</p> <p>การยกได้ดูอาคารในพื้นที่สวนยกทรง คุณลักษณะที่ดี คือ ความมีการยกได้ดูสูงกว่าพื้นดิน เพราะเป็นการป้องกันน้ำท่วม และไม่ขวางทางไหลของน้ำป้องกันสัตว์มีพิษ และสามารถระบายอากาศภายในอาคาร</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b></p> <p>เมื่อนำมาผสมผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-การยกได้ดูอาคารในพื้นที่สวนยกทรง คุณลักษณะที่ดี คือ ยกได้ดูสูง</li> <li>-การยกได้ดูอาคารในพื้นที่สวนยกทรง คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ยกได้ดูน้อย</li> <li>-การยกได้ดูอาคารในพื้นที่สวนยกทรง คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ ไม่ยกได้ดู</li> </ul>
7.ความสูงของอาคารในพื้นที่สวนยกทรง	<p><b>หลักเกณฑ์</b> (เนื้อหาย่อยเฉพาะส่วน)</p> <p>ความสูงของอาคารในพื้นที่สวนยกทรง คุณลักษณะที่ดี คือ ความมีความสูงโดยรวมที่ไม่สูง เพราะเป็นการรักษาภูมิทัศน์ของพื้นที่สวนยกทรง</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b></p> <p>เมื่อนำมาผสมผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ความสูงของอาคารในพื้นที่สวนยกทรง คุณลักษณะที่ดี คือ ความสูงน้อย</li> <li>-ความสูงของอาคารในพื้นที่สวนยกทรง คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ความสูงปานกลาง</li> <li>-ความสูงของอาคารในพื้นที่สวนยกทรง คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ ความสูงมาก</li> </ul>
8.วัสดุที่ใช้ในอาคาร	<p><b>หลักเกณฑ์</b> (เนื้อหาย่อยเฉพาะส่วน)</p> <p>วัสดุที่ใช้ในอาคาร คุณลักษณะที่ดี คือ ควรใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นพื้นถิ่นสามารถหาได้ตามท้องถิ่นนั้นๆ โดยบางอย่างถือกำเนิดขึ้นมาจากภูมิปัญญาชาวบ้าน เช่น วัสดุที่เป็นไม้ คุณสมบัติที่ดี คือ ไม้มีความร้อนอยู่สบาย มีความกลมกลืนกับธรรมชาติ กลมกลืนกับภาพรวมของสถาปัตยกรรมในพื้นที่ และส่งเสริมความเป็นเอกลักษณ์ของคนในพื้นที่ รวมทั้งสามารถที่จะรื้อย้ายและประกอบขึ้นใหม่ได้ หรือนำไม้เดิมไปใช้ประโยชน์ด้านอื่นๆ</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b></p> <p>เมื่อนำมาผสมผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-วัสดุที่ใช้ในอาคาร คุณลักษณะที่ดี คือ พื้นถิ่น</li> <li>-วัสดุที่ใช้ในอาคาร คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ผสมผสาน</li> <li>-วัสดุที่ใช้ในอาคาร คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ สมัยใหม่</li> </ul>
9.สีของอาคาร	<p><b>หลักเกณฑ์</b> (เนื้อหาย่อยเฉพาะส่วน)</p> <p>สีของอาคาร คุณลักษณะที่ดี คือ สีที่มีความเป็นพื้นถิ่น เช่น มีเฉดสีที่เป็นโทนธรรมชาติ ไม่โดดเด่น มีความกลมกลืนกับบริบทที่เป็นสวนยกทรง รวมถึงส่งเสริมด้านภูมิทัศน์ของพื้นที่สวนยกทรง</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b></p> <p>เมื่อนำมาผสมผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-สีของอาคาร คุณลักษณะที่ดี คือ พื้นถิ่น</li> <li>-สีของอาคาร คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ผสมผสาน</li> <li>-สีของอาคาร คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ สมัยใหม่</li> </ul>

ตาราง 6 หลักเกณฑ์จากการประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group)

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	ดี	พอใช้	ไม่ดี
1.การมทงน้ำน้สำประโดง	มทงน้ำน้ น้อย	มทงน้ำน้ ปำนกล้ง	มทงน้ำน้ มำก
2.การมดิน	มดินน้อย	มดินปานกล้ง	มดินมำก
3.ชนำดพื้นท้อำครรรวมในพื้นที่สวนยกทรง	พท.อำครรรวมน้อย	พท.อำครรรวมปานกล้ง	พท.อำครรรวมมำก
4.ชนำดพื้นท้อำคร	อำครรชนำดเล็ก	อำครรชนำดปานกล้ง	อำครรชนำดใหญ่
5.รูปทรงอำครในพื้นที่สวนยกทรง	พื้นถิ่น	ผสมผสม	สมัยใหม่
6.การยกได้ดูอำครในพื้นที่สวนยกทรง	ยกได้ดูสูง	ยกได้ดูน้อย	ไม่ยกได้ดู
7.ควำมสูงของอำครในพื้นที่สวนยกทรง	ควำมสูงน้อย	ควำมสูงปานกล้ง	ควำมสูงมำก
8.วัสดุท้อใช้ในอำคร	พื้นถิ่น	ผสมผสม	สมัยใหม่
9.สีของอำคร	พื้นถิ่น	ผสมผสม	สมัยใหม่

## การเสนอแนะ จากผู้เข้าร่วมประชุมให้ค้นคว้าหาข้อมูลเพิ่มเติมดังนี้

### 1. การทบทวนวรรณกรรม

ค้นคว้าหาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ในการประเมินฯ จากเอกสารต่างๆ ที่อยู่ในจังหวัดสมุทรสงครามรวมทั้งกฎหมายข้อบังคับที่ใช้ในพื้นที่จังหวัดสมุทรสงคราม เพื่อให้ได้มาซึ่งหลักเกณฑ์ตัวอื่นๆ ที่จะสามารถนำมาใช้ได้ โดยได้แนะนำให้หาเอกสารที่เกี่ยวกับ ท่านอาจารย์สุรจิต ชिरเวทย์ จัดทำ“คนแม่กลอง” ศาสตราจารย์ ดร.วรรณศิลป์ พิรพันธุ์ จัดทำผังเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม และคุณพรณรัตน์ สุระนาถ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม

### 2. จัดทำร่างหลักเกณฑ์

การจัดทำร่างหลักเกณฑ์ขึ้นเพื่อรวบรวมหลักเกณฑ์ แหล่งข้อมูล วิธีการพิจารณาข้อมูล และใช้เพื่อประเมินผล รวมทั้งยังเป็นแนวทางในการค้นคว้าหาข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์อื่นๆ

### 3. การสำรวจ

ควรมีการสำรวจในพื้นที่จริงให้ครบถ้วน เพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์ผลต่อไป และปราชญ์ท้องถิ่นยังเสริมอีกว่า ในการลงพื้นที่สำรวจสามารถทำได้เลย เนื่องจากคนในพื้นที่ให้ความร่วมมือและรีเสอร์ทในพื้นที่ยังเป็นคนที่รู้จักกัน มีการพึ่งอาศัยกันตลอด

### 4. การประเมินผล

เมื่อจัดทำร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 1 และทำการสำรวจพื้นที่แล้ว ควรที่จะทดลองประเมินผลเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ ที่มีความเหมาะสมมากที่สุด

### 5. การสัมภาษณ์

ควรรนำข้อมูลที่ได้ทั้งหมดไปสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการในด้านอื่นๆ ควรเป็นผู้ชำนาญการที่มีความเกี่ยวข้องกับพื้นที่ อาทิ เช่น 1.ผู้ชำนาญการที่เป็นฝ่ายวิชาการที่มีประสบการณ์ในพื้นที่ 2. ผู้ชำนาญการในภาคส่วนของจังหวัด ที่มีหน้าที่ดูแลและออกกฎหมาย ข้อบังคับต่างๆ 3.ผู้ชำนาญการในพื้นที่ที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความสามารถที่จะให้ข้อมูลได้

#### 4.1.2 การทบทวนวรรณกรรม กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

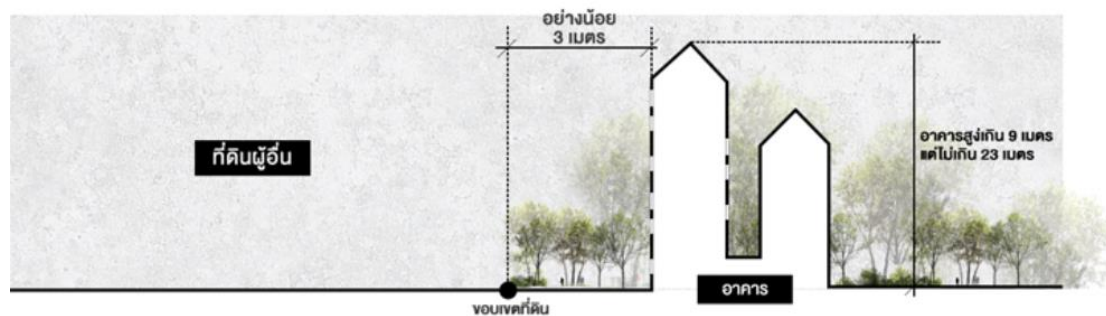
ผลจากการประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group) แนะนำให้ค้นคว้าหาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ในการประเมินฯ จากเอกสารต่างๆ ที่อยู่ในจังหวัดสมุทรสงคราม โดยได้ค้นคว้าหาข้อมูลทั้งหมดจำนวน 18 เล่ม โดยพบแหล่งข้อมูลที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ในการประเมินรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องจำนวนทั้งหมด 3 เล่ม ได้แก่ (1) กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ (2) กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.๒๕๕๑ (3) ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๕ ในรายละเอียดคัดมาเฉพาะที่จะนำมาใช้ในการสร้างหลักเกณฑ์ ดังนี้

#### 1. กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ พบหลักเกณฑ์จำนวน 1 ตัว

(1) ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง

หมวด ๔ แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร

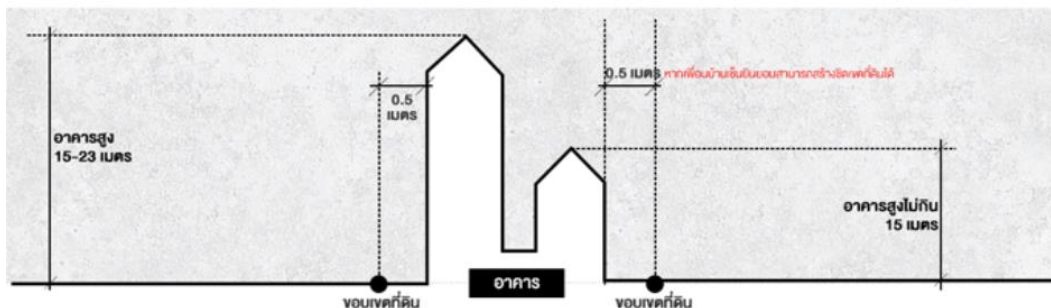
1.อาคารความสูงไม่เกิน 9,15,23 เมตร ด้านข้างอาคารที่ติดแนวเขตที่ดินผู้อื่น มีช่องปิดทับระยะถอยร่นอาคารจากขอบเขตที่ดิน อย่างน้อย 0.50 เมตร ต้องยื่นอนุญาตยินยอม



ภาพ 24 ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง 1 (อ้างอิง : กฎหมายระยะร่น, TerraBKK.com)

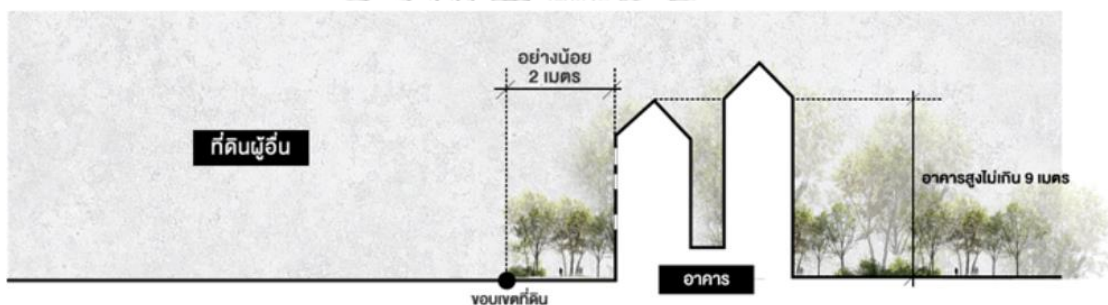


2.อาคารความสูงไม่เกิน 9 เมตร ด้านข้างอาคารที่ติดแนวเขตที่ดินผู้อื่น มีช่องเปิด ระยะถอยร่นอาคารจากขอบเขตที่ดิน อย่างน้อย 2 เมตร



ภาพ 25 ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียง 2 (อ้างอิง : กฎหมายระยะร่น, TerraBKK.com)

3.อาคารความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ด้านข้างอาคารที่ติดแนวเขตที่ดินผู้อื่น มีช่องเปิด ระยะถอยร่นอาคารจากขอบเขตที่ดิน อย่างน้อย 3 เมตร



ภาพ 26 ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียง 3 (อ้างอิง : กฎหมายระยะร่น, TerraBKK.com)

### สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา

ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง คุณลักษณะที่ดี คือ ควรมีระยะร่นมากกว่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ ระยะห่างฯ มากกว่า 3 เมตรขึ้นไป คุณลักษณะที่พอใช้ คือ มีระยะร่นตามที่กฎหมายกำหนด คือ ระยะห่างฯ มากกว่า 0.5 ถึง 3 เมตร คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ มีระยะร่นน้อยที่สุดที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ น้อยกว่าหรือเท่ากับ 0.5 เมตรจากข้อมูลดังกล่าวสามารถพัฒนาเป็นหลักเกณฑ์ได้ดังต่อไปนี้ โดยที่หลักการในการให้คะแนนมี ดังนี้

ตาราง 7 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียง

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	ดี	พอใช้	ไม่ดี
1.ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง	>3 ม.	>0.5-3 ม.	<=0.5 ม.

2. กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.๒๕๕๑  
พบหลักเกณฑ์จำนวน 1 ตัว คือ

(1) ความสะอาดและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ

หมวด ๒ หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท

1. ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมที่สะดวกปลอดภัย

2. เส้นทางเข้าออกโรงแรม ต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร และมีที่จอดรถรับ - ส่งผู้เข้าพักที่สะดวกปลอดภัย

3. มีไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน ที่เหมาะสม

**สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา**

ความสะอาดและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ คุณลักษณะที่ดี คือ มีความสะอาดมาก เช่น 1.มีการคมนาคมที่สะดวกปลอดภัย 2.เส้นทางเข้าออกโรงแรม ต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร และมีที่จอดรถรับ - ส่งผู้เข้าพักที่สะดวกปลอดภัย 3.มีไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน ที่เหมาะสม จากข้อมูลดังกล่าวสามารถพัฒนาเป็นหลักเกณฑ์ได้ดังต่อไปนี้ โดยที่หลักการในการให้คะแนนมี ดังนี้

ตาราง 8 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ความสะอาดและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	ดี	พอใช้	ไม่ดี
2.ความสะอาดและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	ความสะอาดมาก	ความสะอาดปานกลาง	ความสะอาดน้อย

3. ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๕  
พบหลักเกณฑ์จำนวน 9 ตัว คือ

(1) พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารทั้งหมด

หมวด ข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่รวมของอาคาร การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ (พื้นที่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร) มีผลกระทบอย่างมากต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อม การจราจรขนส่ง ตลอดจนรูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่มีอัตลักษณ์ของอัมพวา ดังนั้นในข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จึงห้ามไม่ให้มีการดำเนินกิจการใดๆ ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารทั้งหมดรวมกันเกินกว่า ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ในการใช้ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย (ขอ ๗) ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ขอ ๘) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ขอ ๙) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัยหนาแน่น

มาก (ขอ ๑๐) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ขอ ๑๑) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ขอ ๑๒) ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว (ขอ ๑๓) ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (ขอ ๑๖) และการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายข้อกำหนด (ขอ ๑๙)

### สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา

พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด คุณลักษณะที่ดี คือ ควรมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด มากกว่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ >2,000 ตร.ม. ตามกฎหมายได้กำหนดหลักการไว้ตัวแปรเดียว จึงทำการปรับใช้ให้เข้ากับหลักเกณฑ์ในงานวิจัย ที่ต้องมี 3 ตัวแปร โดยใช้วิธีการหารตัวเลขจากชุดข้อมูลให้เท่ากันจากข้อมูลดังกล่าวสามารถพัฒนาเป็นหลักเกณฑ์ได้ดังต่อไปนี้ โดยที่หลักการในการให้คะแนนมี ดังนี้

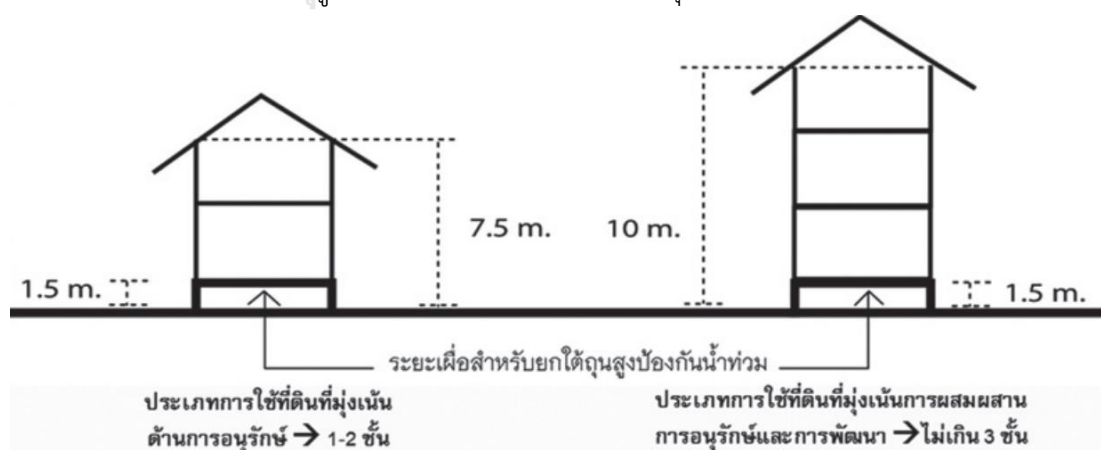
ตาราง 9 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	ดี	พอใช้	ไม่ดี
3.พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด	<1,000 ตร.ม.	1,000-2,000 ตร.ม.	>2,000 ตร.ม.

### (2) ความสูงของอาคารที่

**หมวด** เหตุผลประกอบการจัดทำร่างข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงของอาคารขนาดพื้นที่ประกอบการพื้นที่รวมของอาคารและขนาดป้ายในผังเมืองรวมเมืองอัมพวาจังหวัดสมุทรสงคราม(ปรับปรุงครั้งที่ ๒)

๑) ข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงของอาคาร แบ่งออกเป็น ๒ กลุ่ม ได้แก่



ภาพ 27 ความสูงของอาคาร (อ้างอิง: ร่างผังเมืองฯ วรรณศิลป์)

๑.๑) ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งเน้นในด้านการอนุรักษ์ รูปแบบการตั้งถิ่นฐานดั้งเดิม สภาพแวดล้อมและการส่งเสริมศิลปวัฒนธรรม กำหนดความสูงอาคารไม่เกิน ๒ ชั้น หรือ ๗.๕๐ เมตร (ไม่เกินความสูงทั่วไปของอาคารดั้งเดิมริมน้ำที่มีความสูง ๑-๒ ชั้น)

๑.๒) ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งเน้นการผสมผสานระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนาในระดับที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองในอนาคต กำหนดความสูงอาคารไม่เกิน ๓ ชั้น หรือ ๑๐.๐๐ เมตร (เท่ากับความสูงของอาคารบริเวณศูนย์กลางพาณิชย์กรรมของเทศบาลตำบลอัมพวาในปัจจุบัน)

### สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา

ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ คุณลักษณะที่ดี คือ มีความสูงน้อยกว่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ <math><7.50\text{ ม.}</math> คุณลักษณะที่พอใช้ คือ <math>7.50\text{--}10\text{ ม.}</math> คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ <math>>10\text{ ม.}</math> จากข้อมูลดังกล่าวสามารถพัฒนาเป็นหลักเกณฑ์ได้ดังต่อไปนี้ โดยที่หลักการในการให้คะแนนมี ดังนี้

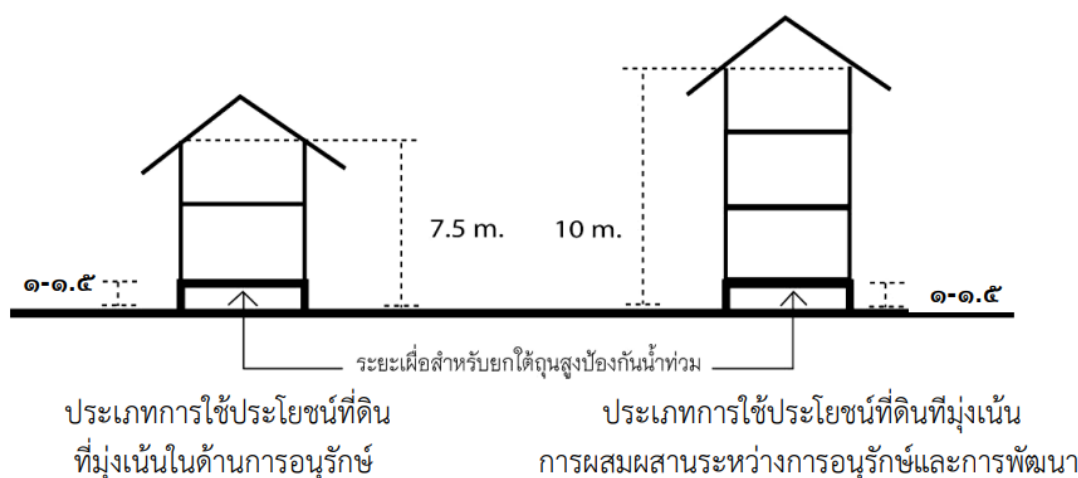
ตาราง 10 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ความสูงของอาคาร

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	ดี	พอใช้	ไม่ดี
4.ความสูงของอาคาร	<math><7.50\text{ ม.}</math>	7.50-10 ม.	>10 ม.

### (3) ยกใต้ถุนอาคาร

**หมวด** เหตุผลประกอบการจัดทำร่างข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงของอาคารขนาดพื้นที่ประกอบการพื้นที่รวมของอาคารและขนาดป้ายในผังเมืองรวมเมืองอัมพวาจังหวัดสมุทรสงคราม(ปรับปรุงครั้งที่ ๒)

๑) ข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงของอาคาร



ภาพ 28 ความสูงใต้ถุน (อ้างอิง: ร่างผังเมืองฯ วรรณศิลป์)

เนื่องจากระดับพื้นที่ในเขตผังเมืองรวมเมืองอัมพวาค่อนข้างต่ำ บริเวณที่อยู่ริมฝั่งแม่น้ำ และคลองบางบริเวณมีน้ำท่วมถึงในช่วงที่มีน้ำทะเลหนุนสูง ประกอบกับปัญหาระดับน้ำทะเลที่มีแนวโน้มสูงขึ้นจากปัญหาโลกร้อน การก่อสร้างอาคารจึงจำเป็นต้องมีการยกใต้ถุนให้สูงขึ้น ซึ่งโดยทั่วไปบริเวณที่อยู่ ริมน้ำควรยกใต้ถุนสูงไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ขณะที่บริเวณที่อยู่ถัดเข้าไปด้านในซึ่งมีระดับพื้นที่สูงกว่า เล็กน้อยควรยกใต้ถุนสูงไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร จึงนำเอาระยะดังกล่าวมาบวกเพิ่มเข้ากับ ความสูงของ อาคารที่กำหนด คือ ๒ ชั้น หรือประมาณ ๖.๐๐ เมตร และ ๓ ชั้น หรือประมาณ ๙.๐๐ เมตร ทำให้ได้ความสูงของอาคารในข้อกำหนด คือ ๗.๕๐ เมตร สำหรับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่มุ่งเน้นในด้านการ อนุรักษ์ และ ๑๐.๐๐ เมตร สำหรับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งเน้นการ ผสมผสานระหว่างการ อนุรักษ์และการพัฒนา

เนื่องจากบริเวณริมแม่น้ำและคลองไม่มีถนน การวัดความสูงของอาคารจึงให้วัดจากระดับ พื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นลาดฟ้า หรือยอดคาน้ำของชั้นสูงสุดกรณีที่เป็นอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา

#### สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา

ยกใต้ถุนอาคาร คุณลักษณะที่ดี คือ ควรมีการยกใต้ถุนอาคารมากกว่ามาตรฐานที่กฎหมาย กำหนดไว้ คือ  $>1.50$  ม. คุณลักษณะที่พอใช้ คือ  $\leq 1.50$  ม. คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ ไม่ยกใต้ถุนอาคาร จากข้อมูลดังกล่าวสามารถพัฒนาเป็นหลักเกณฑ์ได้ดังต่อไปนี้ โดยที่หลักการในการให้คะแนนมี ดังนี้

ตาราง 11 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ยกใต้ถุนอาคาร

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	ดี	พอใช้	ไม่ดี
5.ยกใต้ถุนอาคาร	$>1.50$ ม.	$\leq 1.50$ ม.	ไม่ยก

#### (4) การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ

**หมวด** ร่างแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง

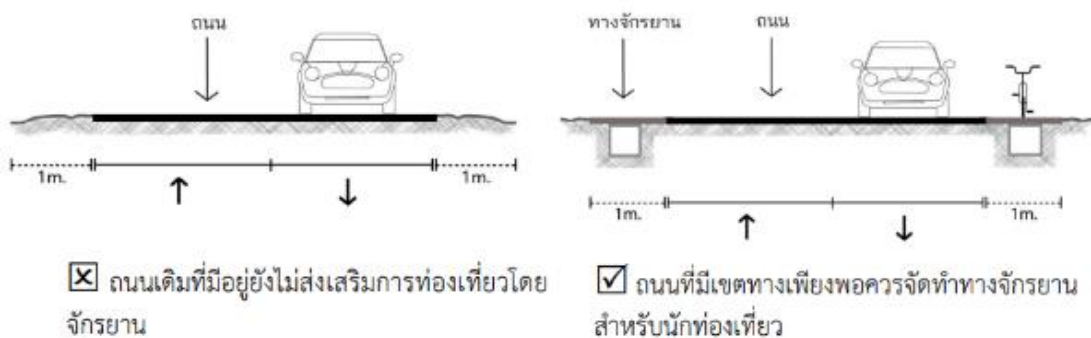
เหตุผลประกอบการกำหนดขนาดความกว้างเขตทางถนนโครงการในผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ ๒) ในแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งผังเมืองรวมเมืองอัมพวา ได้กำหนดขนาดความกว้างเขตทางถนนโครงการไว้เพียงขนาดเดียว คือ ๙.๐๐ เมตร ซึ่งเป็นขนาดเขตทางถนนที่แคบกว่ามาตรฐานถนนโครงการทั่วไปของกรมโยธาธิการและผังเมืองโดยมี เหตุผลและที่มาหลายประการ ดังนี้

(๑) ผังเมืองรวมเมืองอัมพวาเป็นผังเมืองที่เน้นด้านการอนุรักษ์ชุมชนและรูปแบบการตั้งถิ่นฐานดั้งเดิมรวมทั้งระบบสวน และร่องสวนซึ่งเป็นแหล่งมรดกทางวัฒนธรรมที่สำคัญและมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ในพื้นที่ การก่อสร้างถนนที่มีเขตทางขนาดใหญ่จะทำให้

ต้องมีการถมรองสวนเป็นจำนวนมาก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ โดยเฉพาะในเรื่องการทำหน้าที่แก้มลิงของสวน จึงไม่สมควรที่จะกำหนดเขตทางของถนนที่ใหญ่เกินความจำเป็น ขนาดเขตทางที่กำหนดให้เป็น ๙.๐๐ เมตร เป็นการกำหนดจากรูปแบบของถนนเดิมในพื้นที่ ซึ่งเป็นขนาดเขตทางที่สอดคล้องกับระบบสวนและรองสวน ส่งผลกระทบต่อ การถมรองสวนน้อยที่สุด จึงมีความเหมาะสมสำหรับผังเมืองรวมเมืองอัมพวามากกว่าถนนขนาดใหญ่

(๒) การสร้างถนนขนาดใหญ่เป็นการส่งสัญญาณให้เกิดการเก็งกำไรที่ดิน ทำให้นักลงทุนและนักเก็งกำไรที่ดินเข้ามาซื้อที่ดิน ส่งผลให้ประชาชนบางสวนสูญเสียที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัย นำไปสู่ปัญหาทางสังคมในระยะยาว นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มที่จะนำไปสู่การไขว่คว้าและอำนาจทางการเงินในการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เน้นการอนุรักษ์ ไปสู่การพัฒนาที่มุ่งเน้นแต่ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงต่อระบบนิเวศ สิ่งแวดล้อม และมรดกทางวัฒนธรรมในพื้นที่ในอนาคต

#### ๑๑) จัดทำทางจักรยานในถนนที่มีความกว้างเพียงพอเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวโดยจักรยาน



ภาพ 29 ถนนทางจักรยาน (อ้างอิง: ร่างผังเมืองฯ วรรณศิลป์)

CHULALONGKORN UNIVERSITY

#### สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา

การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ คุณลักษณะที่ดี คือ ควรมีการเข้าถึงทางบก ทางน้ำ และมีเส้นทางสำหรับจักรยานเพื่อเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยว คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ควรมีการเข้าถึงทางบก ทางน้ำ คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ การเข้าถึงทางบกอย่างเดียว เพราะการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับการท่องเที่ยว ควรมีองค์ประกอบที่ครบถ้วนเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยว จากข้อมูลดังกล่าวสามารถพัฒนาเป็นหลักเกณฑ์ได้ดังต่อไปนี้ โดยที่หลักการในการให้คะแนนมี ดังนี้

ตาราง 12 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ

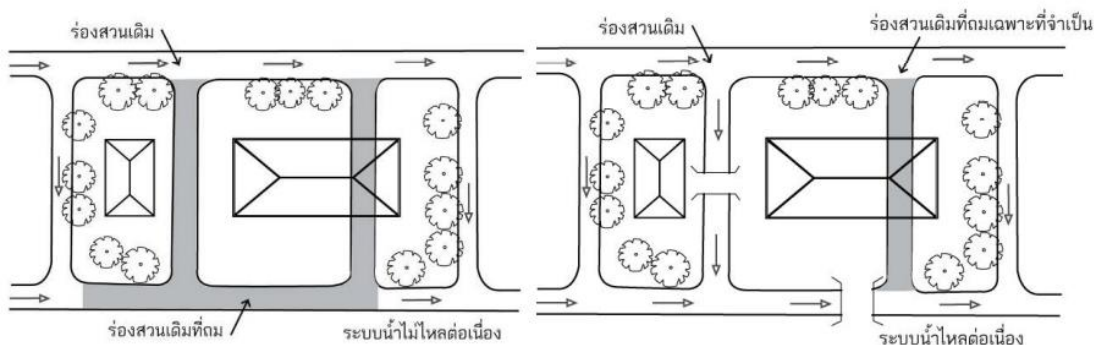
หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	ดี	พอใช้	ไม่ดี
6.การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	เพิ่มทางจักรยาน	ทางถนนและน้ำ	ทางถนน

## (5) การถมดิน

**หมวด** ข้อเสนอแนะด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑) การควบคุมการถมดิน เนื่องจากการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ ๒) มีการปรับปรุงข้อกำหนดที่ควบคุมกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยการควบคุมความสูงของอาคารที่จะมีการปลูกสร้างใหม่ เพื่อให้ตรงกับวัตถุประสงค์หลักในการอนุรักษ์พื้นที่ดังกล่าวไว้ ดังนั้น เพื่อให้การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าวเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องของจังหวัดควรมีการพิจารณาควบคุมเรื่องการถมดิน ทั้งนี้เพื่อช่วยจำกัดระดับความสูงของอาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่ควบคุมไว้ และเพื่อป้องกันมิให้เกิดการถมดินขวางทิศทางการระบายน้ำธรรมชาติได้

### ๒) หลีกเลี่ยงการถมร่องสวนโดยไม่จำเป็น



การถมร่องน้ำสวนโดยไม่คำนึงถึงระบบน้ำในสวนผลไม้เดิม ทำให้การไหลของน้ำไม่ต่อเนื่อง เป็นอุปสรรคต่อการทำหน้าที่แก้มลิงของสวน

การถมร่องสวนเฉพาะที่จำเป็นและคำนึงถึงการไหลของน้ำที่ต่อเนื่องช่วยให้สวนผลไม้เดิมทำหน้าที่แก้มลิงได้ต่อไปโดยไม่มีอุปสรรค

ภาพ 30 การควบคุมการถมดินขวางทางน้ำไหล (อ้างอิง: ร่างผังเมืองฯ วรณศิลป์)

## สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา

การถมดิน คุณลักษณะที่ดี คือ ควรมีการถมดินเฉพาะที่จำเป็น หรือควรมีการถมดินน้อยที่สุด เพราะช่วยในการอนุรักษ์พื้นที่ และเพื่อป้องกันมิให้เกิดการถมดินขวางทิศทางการระบายน้ำธรรมชาติได้ คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ถมดินปานกลาง คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ ถมดินมาก จากข้อมูลดังกล่าวสามารถพัฒนาเป็นหลักเกณฑ์ได้ดังต่อไปนี้ โดยที่หลักการในการให้คะแนนมี ดังนี้

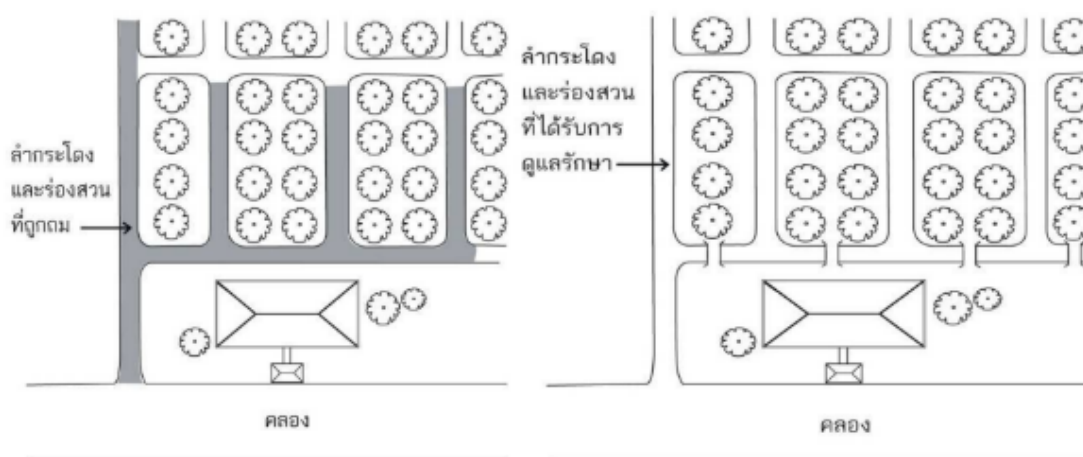
ตาราง 13 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา การถมดิน

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	ดี	พอใช้	ไม่ดี
7.การถมดิน	ถมดินน้อย	ถมดินปานกลาง	ถมดินมาก

### (6) พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง

เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการถมดินที่มีระดับสูงมากเกินไป จนส่งผลกระทบต่อระบบขึ้น-ลงของน้ำตามธรรมชาติและการระบายน้ำของพื้นที่ข้างเคียง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรออกข้อบัญญัติท้องถิ่น ควบคุมการถมดิน ไม่ให้มีการรื้อกล้าพื้นที่แม่น้ำและคลองสาธารณะ และไม่มีการถมดินสูงกว่าระดับพื้นที่เดิม เกินกว่า ๐.๕๐ เมตร

#### ๓) หลีกเลี่ยงการถมลำกระโดงและร่องสวน เพื่ออนุรักษ์ระบบแก้มลิง



การถมลำกระโดงและร่องสวนทำให้ระบบสวนทำหน้าที่แก้มลิงมีประสิทธิภาพลดน้อยลงซึ่งจะส่งผลถึงปัญหาน้ำท่วมจากน้ำทะเลหนุนสูง

การเก็บรักษาและดูแลลำกระโดงและร่องสวนไม่ให้ดินเซิน ช่วยทำให้ระบบสวนผลไม้เดิมทำหน้าที่แก้มลิงอย่างมีประสิทธิภาพ ช่วยลดปัญหาน้ำท่วมจากน้ำทะเลหนุนสูง

ภาพ 31 ถมทางน้ำลำประโดง (อ้างอิง: ร่างผังเมืองฯ วรณศิลป์)

CHULALONGKORN UNIVERSITY

### สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา

พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง คุณลักษณะที่ดี คือ ควรมีการถมทางน้ำลำประโดงน้อยที่สุด คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ถมทางน้ำลำประโดงปานกลาง คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ ถมทางน้ำลำประโดงมาก จากข้อมูลดังกล่าวสามารถพัฒนาเป็นหลักเกณฑ์ได้ดังต่อไปนี้ โดยที่หลักการในการให้คะแนนมีดังนี้

ตาราง 14 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	ดี	พอใช้	ไม่ดี
8.พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง	ถมทางน้ำ น้อย	ถมทางน้ำ ปานกลาง	ถมทางน้ำ มาก

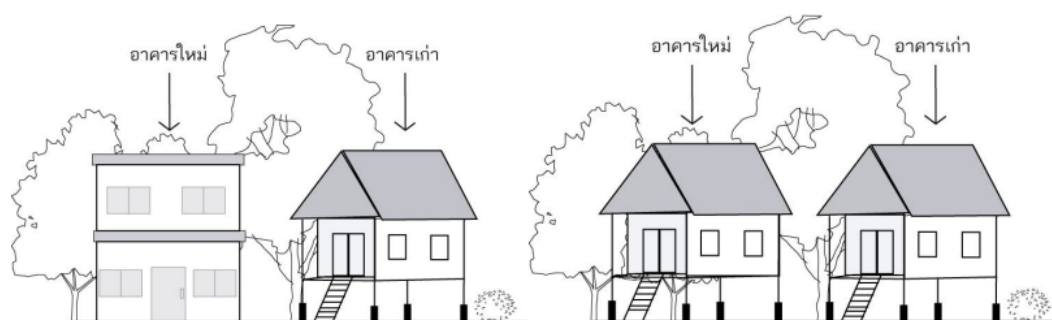


(7) รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น

(8) วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร

(9) สี ของอาคาร

๑) ออกแบบสถาปัตยกรรมให้สอดคล้องและกลมกลืนกัน ทั้งในด้านรูปทรง ขนาด ความสูง วัสดุก่อสร้าง และสี



การปลูกสร้างอาคารสมัยใหม่ในพื้นที่ที่มีอาคาร เด่นที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์ส่งผลกระทบต่อ ทัศนียภาพโดยรวมของชุมชน

การปลูกสร้างอาคารใหม่ที่มีรูปแบบลักษณะ สถาปัตยกรรมใกล้เคียงอาคารเดิมที่มีคุณค่าในการ อนุรักษ์ช่วยส่งเสริมให้มีทัศนียภาพโดยรวมของ ชุมชนดีขึ้น

ภาพ 32 ออกแบบสถาปัตยกรรมให้สอดคล้องและกลมกลืนกัน (อ้างอิง: ร่างผังเมืองฯ วรรณศิลป์)

### สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา

1.รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น 2.วัสดุที่ใช้ในการ ก่อสร้างอาคาร 3.สี ของอาคาร คุณลักษณะที่ดี คือ ความเป็นพื้นถิ่น คุณลักษณะที่พอใช้ คือ มีการ ผสมผสานระหว่างพื้นถิ่นกับสมัยใหม่ คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ ความเป็นสมัยใหม่ จากข้อมูลดังกล่าว สามารถพัฒนาเป็นหลักเกณฑ์ได้ดังต่อไปนี้ โดยที่หลักการในการให้คะแนนมี ดังนี้

ตาราง 15 สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา รูปแบบสถาปัตยกรรมฯ, วัสดุ, สี

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	ดี	พอใช้	ไม่ดี
9.รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้อง กับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น	พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่
10.วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร	พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่
11.สี ของอาคาร	พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่

#### 4.สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาจากการทบทวนวรรณกรรม

จากการทบทวนวรรณกรรมกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 3 ฉบับ พบข้อมูลที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ทั้งหมด 11 ตัว ดังนี้

ตาราง 16 หลักเกณฑ์จากการทบทวนวรรณกรรมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3 ฉบับ

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา			แหล่งที่มาของหลักเกณฑ์
	ดี	พอใช้	ไม่ดี	
1.ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง	>3 ม.	>0.5-3 ม.	<=0.5 ม.	กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕
2.ความสะอาดและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	ความสะอาดมาก	ความสะอาดปานกลาง	ความสะอาดน้อย	กฎกระทรวงฯ การประกอบธุรกิจโรงแรม
3.พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด	<1,000 ตร.ม.	1,000-2,000 ตร.ม.	>2,000 ตร.ม.	ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๕
4.ความสูงของอาคาร	<7.50 ม.	7.50-10 ม.	>10 ม.	
5.ยกใต้ถุนอาคาร	>1.50 ม.	<1.50 ม.	ไม่ยก	
6.การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	เพิ่มทางจักรยาน	ทางถนนและน้ำ	ทางถนน	
7.การถมดิน	ถมดินน้อย	ถมดินปานกลาง	ถมดินมาก	
8.พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง	ถมทางน้ำ น้อย	ถมทางน้ำ ปานกลาง	ถมทางน้ำ มาก	
9.รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น	พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่	
10.วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร	พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่	
11.สี ของอาคาร	พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่	

จากการทบทวนวรรณกรรมกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 3 ฉบับพบข้อมูลที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ ดังนี้ 1.กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ พบหลักเกณฑ์ (1) ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง 2.กฎกระทรวงฯ การประกอบธุรกิจโรงแรม พบหลักเกณฑ์ (1) ความสะอาดและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ 3.ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๕ (1) พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด (2) ความสูงของอาคาร (3) ยกใต้ถุนอาคาร (4) การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ (5) การถมดิน (6) พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง (7) รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น (8) วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร (9) สีของอาคาร

#### 4.1.3 ร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 1

จากการประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group) และการทบทวนวรรณกรรมสามารถรวบรวมหลักเกณฑ์ที่สำคัญได้ทั้งหมด 12 ตัว 3 วิธีการพิจารณา และรวมถึงแหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ ดังนี้ (ตาราง 17)

ตาราง 17 สัญลักษณ์ย่อ ใช้ประกอบข้อมูล ชุดที่ 1, 2, 3

แหล่งข้อมูล	สัมภาษณ์เบื้องต้น Focus Group	ทบทวนวรรณกรรม เอกสาร งานวิจัย	สัมภาษณ์ ผู้ชำนาญการ			ผู้วิจัย การสังเกต
			ด้านวิชาการ	ระดับจังหวัด	ระดับท้องถิ่น	
สัญลักษณ์ย่อ	●	●	●	●	●	●
ความสำคัญมากที่สุด	◎	◎	◎	◎	◎	◎

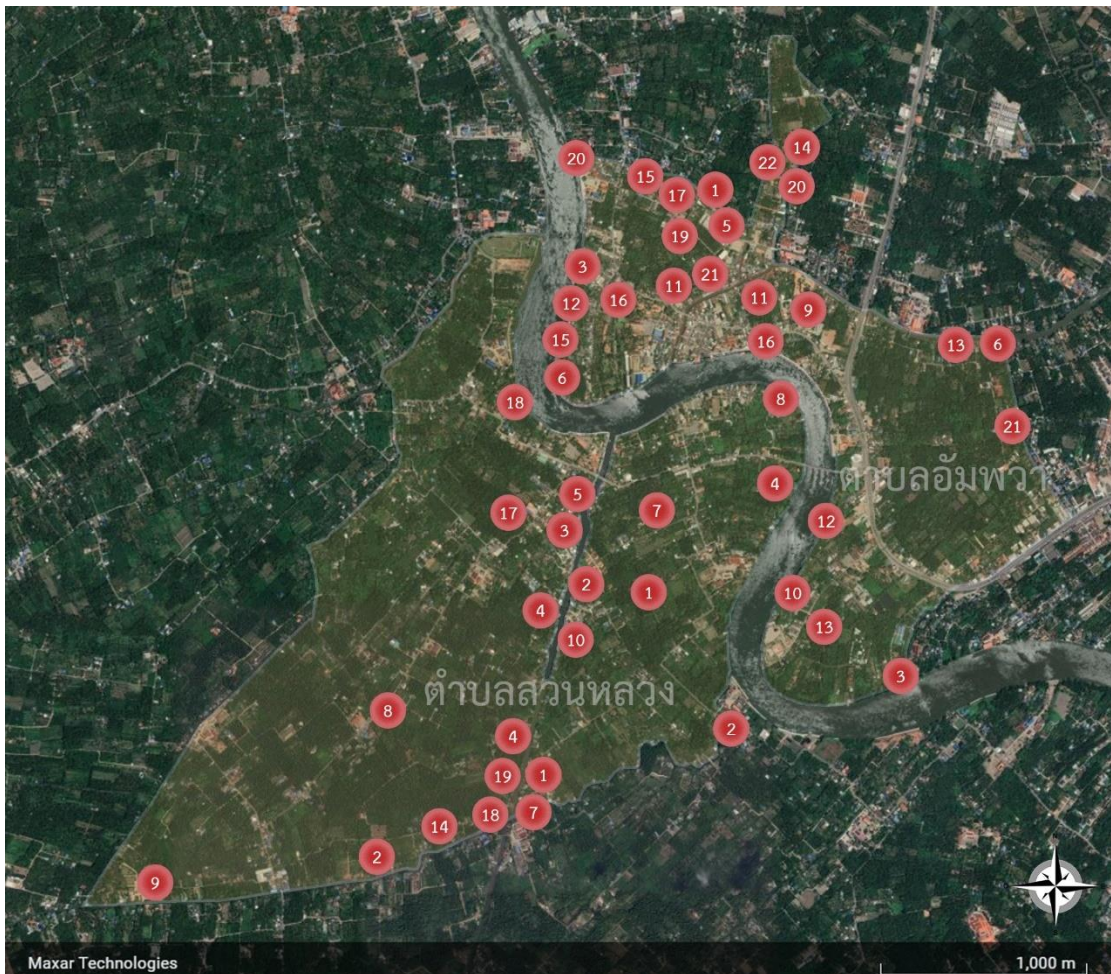
ตาราง 18 ร่างหลักเกณฑ์การประเมินฯ ชุดที่ 1

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา			แหล่งที่มาของหลักเกณฑ์					
	ดี	พอใช้	ไม่ดี	ถอดข้อ	เอกสาร	วิชาการ	ระดับจังหวัด	ท้องถิ่น	สังเกตุ
1.ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง	>3 ม.	>0.5-3 ม.	<=0.5 ม.		●				●
2.ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	ความสะดวกมาก	ความสะดวกปานกลาง	ความสะดวกน้อย		●				●
3.พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด	<1,000 ตร.ม.	1,000-2,000 ตร.ม.	>2,000 ตร.ม.	●	●				●
4.ความสูงของอาคาร	<7.50 ม.	7.50-10 ม.	>10 ม.	●	●				●
5.ยกได้ถุนอาคาร	>1.50 ม.	<1.50 ม.	ไม่ยก	●	●				●
6.การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	เพิ่มทางจักรยาน	ทางถนนและน้ำ	ทางถนน		●				●
7.การถมดิน	ถมดินน้อย	ถมดินปานกลาง	ถมดินมาก	●	●				●
8.พื้นที่ที่ถมท่างน้ำลำประโดง	ถมท่างน้ำน้อย	ถมท่างน้ำปานกลาง	ถมท่างน้ำมาก	●	●				●
9.รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น	พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่	●	●				●
10.วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร	พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่	●	●				●
11.สีของอาคาร	พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่	●	●				●
12.ขนาดพื้นที่อาคาร	ขนาดเล็ก	ขนาดปานกลาง	ขนาดใหญ่	●					●
รวมแหล่งที่มาของหลักเกณฑ์				9	11				12

จากตาราง 18 ร่างหลักเกณฑ์การประเมินฯ ชุดที่ 1 ประกอบด้วยหลักเกณฑ์ทั้งหมด 12 ตัว โดยใช้วิธีในการพิจารณา คือ ดีมาก ดี พอใช้ แหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ ได้จากการทบทวนวรรณกรรม 11 ตัว การประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group) 9 ตัว และจากการสังเกตของผู้วิจัย 12 ตัว

#### 4.1.4 การศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนกร่อง

การสำรวจลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตทั้งหมด 47 แห่ง เพื่อเก็บข้อมูลตามร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 1 ด้วยวิธีการสังเกต การวัดและจดบันทึก และการถ่ายภาพ



ภาพ 33 การสำรวจลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตทั้งหมด 47 แห่ง

ผลจากการสำรวจโครงการรีสอร์ตทั้งหมด 47 แห่ง พบว่า มีที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต อยู่ในตำบลอัมพวา 26 แห่งคิดเป็น 55% และอยู่ในตำบลสวนหลวง 21 แห่งคิดเป็น 45% โดยประกอบด้วยรายชื่อ ขนาดที่ดินโครงการ และตำแหน่งที่ตั้งโครงการ จัดเรียงตามขนาดที่ดินที่มีขนาดใหญ่ที่สุดไปหาน้อยที่สุด ดังนี้

ตาราง 19 รายชื่อรีสอร์ททั้งหมด 47 แห่ง

ที่	รายชื่อ	ขนาดที่ดิน		ที่ตั้ง	ที่	รายชื่อ	ขนาดที่ดิน		ที่ตั้ง
		ตร.ม.	ไร่				ตร.ม.	ไร่	
1	เรือนไม้ชายคลอง	8,250	5.16	ต.สวนหลวง	25	เรือนเสนาหา	3,260	2.04	ต.อัมพวา
2	บ้านไม้ชายคลอง	7,500	4.69	ต.สวนหลวง	26	รีสอร์ท ณ.บางช้าง	3,000	1.88	ต.สวนหลวง
3	เรือนน้ำชายคลอง	5,700	3.56	ต.อัมพวา	27	รีสอร์ทบ้านคนรักต้นไม้ อัมพวา	2,900	1.81	ต.สวนหลวง
4	บ้านดาหลา	5,660	3.54	ต.สวนหลวง	28	บ้านนับดาว โฮมสเตย์	2,740	1.71	ต.สวนหลวง
5	บ้านลอยลม	5,060	3.16	ต.สวนหลวง	29	บ้านสุขฤทัย	2,740	1.71	ต.อัมพวา
6	วรากกรบ้านสวนอัมพวา	5,000	3.13	ต.อัมพวา	30	บ้านเบญจทิพย์	2,620	1.64	ต.อัมพวา
7	บ้านริมน้ำคอกทเทจ	5,000	3.13	ต.สวนหลวง	31	บ้านปุลยาพรโฮมสเตย์	2,600	1.63	ต.อัมพวา
8	บ้านสวนมาลี	4,900	3.06	ต.อัมพวา	32	เรือนปฐลิการีสอร์ทอัมพวา	2,280	1.43	ต.สวนหลวง
9	บ้านทอแสง	4,700	2.94	ต.สวนหลวง	33	บ้านแสนสุข	2,200	1.38	ต.สวนหลวง
10	บ้านกอไผ่ รีสอร์ท	4,660	2.91	ต.สวนหลวง	34	Chokesombat resort	2,110	1.32	ต.อัมพวา
11	บ้านพระเอกอัมพวา	4,590	2.87	ต.สวนหลวง	35	บ้านกึ่งแม่น้ำ โฮมสเตย์	2,070	1.29	ต.อัมพวา
12	บ้านดวงเงินโฮมสเตย์	4,550	2.84	ต.อัมพวา	36	Ardea Resort Pool Villa	2,000	1.25	ต.อัมพวา
13	บ้านสวนระเปียงน้ำ	4,410	2.76	ต.สวนหลวง	37	รีสอร์ท แก้วมุกดา	1,820	1.14	ต.อัมพวา
14	ออย รีสอร์ท แอ็ท อัมพวา	4,400	2.75	ต.สวนหลวง	38	บ้านโชติกา รีสอร์ท	1,700	1.06	ต.อัมพวา
15	บ้านสวนหลวงอัมพวา	4,390	2.74	ต.สวนหลวง	39	บ้านร่มไม้ชายน้ำ	1,620	1.01	ต.สวนหลวง
16	บ้านเรือนทิพย์	4,220	2.64	ต.สวนหลวง	40	บ้านตาทอง รีสอร์ท	1,320	0.83	ต.อัมพวา
17	ภูเจ้าอัมพวา	3,870	2.42	ต.อัมพวา	41	บ้านสราญรมย์	1,300	0.81	ต.อัมพวา
18	บ้านสิริรุ่ง โฮมสเตย์	3,850	2.41	ต.อัมพวา	42	Maeklong ล่อง stay	920	0.58	ต.สวนหลวง
19	บ้านยายกะตา	3,740	2.34	ต.อัมพวา	43	บ้านอ้อย อัมพวา	835	0.52	ต.สวนหลวง
20	เรือนต้นน้ำรีสอร์ทอัมพวา	3,710	2.32	ต.อัมพวา	44	เดอะคิลเลอร์รีสอร์ท อัมพวา	530	0.33	ต.อัมพวา
21	บ้านสวนพิชญ์สามีกา	3,520	2.20	ต.อัมพวา	45	ไนท์-แชรโฮมสเตย์	495	0.31	ต.อัมพวา
22	ปิยะวงศารีสอร์ท	3,450	2.16	ต.อัมพวา	46	อัมพวาบ้านพลอยน้ำ โฮมสเตย์	460	0.29	ต.อัมพวา
23	บ้านสวนนาบานพันธุ์	3,400	2.13	ต.สวนหลวง	47	Resort-47	450	0.28	ต.อัมพวา
24	บ้านสวนอัมพวา	3,390	2.12	ต.สวนหลวง					


## 1. การเก็บข้อมูลตามร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 1

ประกอบด้วยข้อมูลทั้งหมด 12 เรื่อง ได้แก่ (1) ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียง (2) ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ (3) พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารทั้งหมด (4) ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ (5) ยกใต้ถุนอาคาร (6) การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ (7) สัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดิน (8) พื้นที่ที่ถมททางน้ำลำประโดง (9) รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น (10) วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร (11) สีของอาคาร (12) ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุด โดยแบ่งเป็นการเก็บข้อมูลได้ 2 รูปแบบ ดังนี้


1.) รูปแบบทางกายภาพ คือ การสำรวจข้อมูล ครั้งที่ 1 อันเป็นผลจากการศึกษารูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องตามร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 1 ทั้งหมด 5 เรื่องด้วยวิธีการสังเกต จดบันทึก และถ่ายภาพ โดยใช้วิธีการเดียวกันทั้งหมดทั้ง 47 โครงการ ได้แก่ (1) ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ (2) การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ (3) รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น (4) วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร (5) สีของอาคาร ดังภาพที่ ... อ้างอิงภาคผนวก...


ภาพที่ 4
เรือนไม้ชายคลอง
ตำบลสวนหลวง


ตั้งถิ่นโครงการ : 8,250 ตร.ม. / 5.16 ไร่





ภาพถ่าย


  
ความสะอาดและปลอดภัย

  
การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ

  
ทางเข้าโครงการ

  
มุมมองในโครงการ

  
มุมมองสวน

  
รูปแบบที่พัก

หลักเกณฑ์

หลักเกณฑ์	ผลการสำรวจ
(1) ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียง	
(2) ความสะอาดและปลอดภัยในการเข้าถึงโครงการ	
(3) พื้นี่อาคารรวมตลอดทั้งทั้งหมด (FAR)	
(4) ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ	
(5) ยกได้ถุนอาคาร	
(6) การเข้าถึงที่ดินโครงการ	
(7) สัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดิน	
(8) พื้นี่ถมทางน้ำลำประโดง	
(9) รูปแบบสถาปัตยกรรมที่กลมกลืนสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมพื้นที่	
(10) รื้อคูที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร	
(11) สีของอาคาร	
(12) ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุด	

ภาพ 34 ตัวอย่างการเก็บข้อมูลลักษณะทางกายภาพของที่พักโครงการเรือนไม้ชายคลอง จากทั้งหมด 47 แห่ง

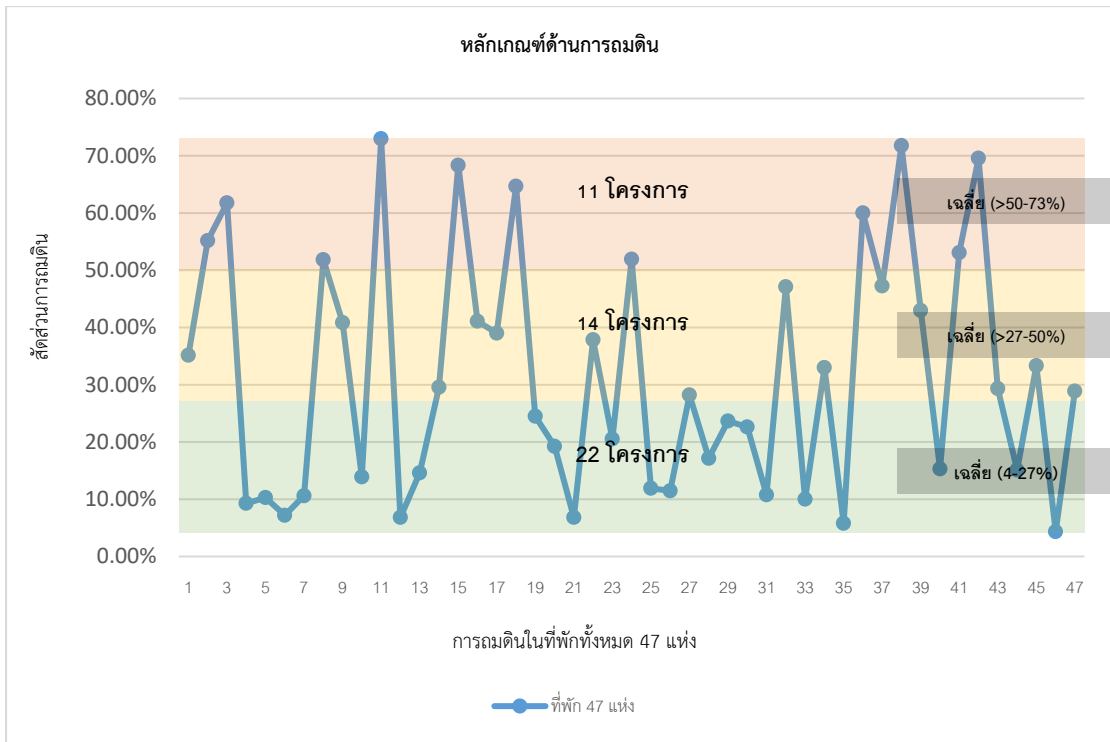
2.) รูปแบบทางกายภาพด้านระยะ คือ การสำรวจระยะครั้งที่ 1 อันเป็นผลจากการศึกษา รูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกระดับตามร่าง หลักเกณฑ์ ชุดที่ 1 ทั้งหมด 7 เรื่องด้วยวิธีการสังเกต วัดระยะ และจดบันทึก โดยใช้วิธีการเดียวกัน ทั้งหมดทั้ง 47 โครงการ สามารถแบ่งรูปแบบทางกายภาพด้านระยะ ออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

1.) รูปแบบทางกายภาพด้านระยะ 1

ระยะที่ถูกกำหนดขึ้นเพื่อใช้วัดสิ่งที่นับได้ ที่ไม่ต้องใช้ตัวแปรผลในการคำนวณปริมาณหรือ เป็นระยะที่กำหนดมาแล้ว ได้แก่ (1) ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียง (2) พื้นี่ใช้สอย ภายในอาคารรวมทั้งหมด (3) ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ (4) ยกได้ถุนอาคาร

2.) รูปแบบทางกายภาพด้านระยะ 2

ระยะที่ถูกกำหนดขึ้นเพื่อใช้วัดสิ่งที่นับได้ แต่ต้องใช้ตัวแปรในการแสดงผลหรือคำนวณ ปริมาณคือต้องเก็บข้อมูลจากการสำรวจที่พักทั้งหมด 47 แห่ง และนำข้อมูลที่เก็บได้ใช้วิธีการทางสถิติ (Normal curve distribution) ในการแบ่งระยะ และจัดกลุ่มข้อมูลต่างๆ เพื่อสร้างหลักเกณฑ์การให้ คะแนน หรือเรียกว่าการอ้างอิงกลุ่มข้อมูล (5) สัดส่วน พื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดิน (6) พื้นี่ที่ถมทาง น้ำลำประโดง (7) ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุด ดังตารางที่ ... อ้างอิงภาคผนวก...



ภาพ 35 ตัวอย่างการถมดิน (Normal curve distribution)

ตาราง 20 การสำรวจระยะครั้งที่ 1

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	ดี	พอใช้	ไม่ดี
1.การถมดิน	(4-27%)	(>27-50%)	(>50-73%)
2.พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง	(0-6%)	(>6-12%)	(>12-18%)
3.ขนาดพื้นที่อาคาร	(60-327 ตร.ม.)	(>327-594 ตร.ม.)	(>594-861 ตร.ม.)

#### 4.1.5 ทดสอบหลักเกณฑ์การประเมินที่พักทั้งหมด 47 แห่ง โดยผู้วิจัย ครั้งที่ 1

ผลจากการสร้างวิธีการพิจารณา (ข้อ 4.1.3) และผลจากการสำรวจ (ข้อ 4.1.4) ได้นำมาประเมินที่พักทั้งหมด 47 แห่ง โดยผู้วิจัย ครั้งที่ 1 โดยเรียงลำดับคะแนนจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด ดังตารางที่...

ตาราง 21 ผลการทดสอบการประเมินหลักเกณฑ์ฯ ครั้งที่ 1

ได้คะแนนระหว่าง 25-36 คะแนน			ได้คะแนนระหว่าง 12-24 คะแนน		
ที่	รายชื่อที่พัก	คะแนน (เต็ม 36)	ที่	รายชื่อที่พัก	คะแนน (เต็ม 36)
1	บ้านดาหลา	32	1	รีสอร์ท แก้วมุกดา	24
2	รีสอร์ท ณ.บางช้าง	31	2	เรือนปฐลิการีสอร์ทอัมพวา	24
3	บ้านลอยลม	31	3	บ้านสวนมาลี	23
4	บ้านสวนพิจิตรชามิกา	31	4	ออย รีสอร์ท แอท อัมพวา	23
5	บ้านนับดาว โฮมสเตย์	29	5	บ้านสวนหลวงอัมพวา	21
6	บ้านสวนนานาพันธุ์	28	6	รีสอร์ทบ้านคนรักต้นไม้ อัมพวา	20
7	บ้านริมน้ำคอกทเหจ	28	7	เรือนน้ำชายคลอง	20
8	บ้านกอไม้ รีสอร์ท	28	8	บ้านไม้ชายคลอง	19
9	เรือนต้นน้ำรีสอร์ทอัมพวา	27	9	บ้านโชติกา รีสอร์ท	19
10	บ้านยายกะตา	27	10	บ้านสุขฤทัย	19
11	วรารบ้านสวนอัมพวา	27	11	บ้านเบญจทิพย์	18
12	บ้านดาทอง รีสอร์ท	27	12	บ้านแสนสุข	18
13	บ้านดวงเงินโฮมสเตย์	27	13	บ้านกึ่งแม่น้ำ โฮมสเตย์	18
14	บ้านพระเอกอัมพวา	26	14	บ้านอ้อย อัมพวา	18
15	ปิยะวงค์รีสอร์ท	25	15	ไนท์-แชรโฮมสเตย์	18
16	บ้านร่มไม้ชายน้ำ	25	16	เรือนไม้ชายคลอง	17
17	บ้านเรือนเพ็ญ	25	17	บ้านสวนหลวงอัมพวา	16
18	Chokesombat resort	25	18	บ้านสาทรรมย์	16
19	บ้านปทุมยาพรโฮมสเตย์	25	19	บ้านทอแสง	16
20	บ้านสวนอัมพวา	25	20	บ้านสิริรุ่ง โฮมสเตย์	16
			21	เรือนเสนาหา	15
			22	ภูเจ้าอัมพวา	15
			23	Ardea Resort Pool Villa	15
			24	อัมพวาบ้านพลอยน้ำ โฮมสเตย์	15
			25	Maeklong ล่อง stay	15
			26	เดอะคัลเลอร์รีสอร์ท อัมพวา	15
			27	Resort-47	14
ได้ผลคะแนนมากกว่าครึ่งหนึ่งคิดเป็น 43%			ได้ผลคะแนนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งคิดเป็น 57%		

จากผลประเมินชุดที่ 1 พบว่า มีที่พักที่สอดคล้องๆ คือ ได้ผลคะแนนมากกว่าครึ่งหนึ่งจำนวน 20 แห่ง คิดเป็น 43% ของที่พักทั้งหมด และมีที่พักที่ไม่สอดคล้องๆ ได้ผลคะแนนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งจำนวน 27 แห่ง คิดเป็น 57% ของที่พักทั้งหมด



#### 4.1.6 สร้างแบบสัมภาษณ์ ครั้งที่ 1

การนำข้อมูลที่ได้จาก 1.ร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 1 ประกอบด้วยหลักเกณฑ์ทั้งหมด 12 ตัว และวิธีการพิจารณา 2.ข้อมูลการสำรวจที่พักทั้งหมด 47 แห่ง ประกอบด้วยตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ โครงการ และรูปถ่ายที่พัก 3.ผลการประเมิน ประกอบด้วยผลคะแนนที่แบ่งออกเป็น สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกทรง และไม่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกทรงนำไปประกอบการสัมภาษณ์ อ้างอิงภาคผนวก..

### 4.2 การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นตอนที่ 2

#### 4.2.1 สัมภาษณ์ผู้ชำนาญการ 3 กลุ่ม

การสัมภาษณ์ด้วยแบบสัมภาษณ์ ครั้งที่ 1 1.ผู้ชำนาญการด้านวิชาการ 2.ผู้ชำนาญการระดับจังหวัด 3.ผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่น ใช้ระยะเวลาระหว่างเดือน ธันวาคม 2563 - เมษายน 2564

#### 1. สัมภาษณ์ผู้ชำนาญการด้านวิชาการ

**วัตถุประสงค์ในการสัมภาษณ์ :** คุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทแบบใด ที่มีลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกทรง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม

**ผู้ให้สัมภาษณ์ :** มีจำนวนทั้งหมด 2 ท่าน มีความสำคัญที่เกี่ยวข้องกับโครงการวิจัยในครั้งนี้ โดยเป็นผู้ที่มีความรู้และสามารถให้ข้อมูลในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี ประกอบด้วย (1) ผู้ชำนาญการด้านการออกแบบและใช้งานวัสดุทดแทนในการก่อสร้าง, การอนุรักษ์และพัฒนาเขตอนุรักษ์ทางสถาปัตยกรรมและชุมชน, การออกแบบและวางแผนสถาปัตยกรรมกลุ่มแม่น้ำ (สถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) 1 ท่าน (2) ผู้ชำนาญการด้านคู่มือการประเมินมาตรฐานคุณภาพแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ 1 ท่าน (สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

#### ผลการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการด้านวิชาการ ที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์

ในส่วนของร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 1 ควรมีการออกแบบร่างหลักเกณฑ์ให้เข้าใจง่าย จัดกลุ่มข้อมูลให้เป็นหมวดหมู่ ประกอบด้วย (1) หลักเกณฑ์หลัก แบ่งออกเป็น 3 ด้าน ได้แก่ ด้านที่ตั้งโครงการ ด้านการวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม และด้านการออกแบบอาคาร (2) หลักเกณฑ์รอง คือหลักเกณฑ์ทั้งหมด 12 ตัว ที่แยกออกมาจากหลักเกณฑ์หลักเพื่อใช้ในการประเมิน (3) เพิ่มหลักเกณฑ์ตัวชี้วัดเป็น 2 รูปแบบ คือ 1) เกณฑ์ชี้วัดเชิงคุณภาพ ที่ต้องใช้ผู้ชำนาญการในการร่วมประเมินให้คะแนน 2) เกณฑ์ชี้วัดเชิงปริมาณ ที่สามารถวัดค่าออกมาเป็นรูปแบบจำนวน สามารถนำค่าที่ได้ มาใช้ในการประเมินให้คะแนน (4) เปลี่ยนวิธีการพิจารณาที่แต่เดิมเป็น ดีมาก ดี พอใช้ เปลี่ยนให้เป็นรูปแบบคะแนน 1 2 และ 3 คะแนน (5) การปรับเปลี่ยนชื่อของหลักเกณฑ์ให้มีความชัดเจนเข้าใจง่าย ได้แก่ 1.ความสูงของอาคาร เปลี่ยนเป็น ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ เนื่องจากภายในโครงการมีอาคารหลากหลาย 2.การถมดิน เปลี่ยนเป็น สัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาด

ที่ดิน เนื่องจากองค์ประกอบของโครงการสามารถแบ่งออกเป็นหลายสัดส่วน 3.ขนาดพื้นที่อาคาร เปลี่ยนเป็น ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุดเนื่องจากภายในโครงการมีอาคารหลากหลาย เป็นต้น

ในส่วนของคุณข้อมูลประกอบการสัมภาษณ์ ได้แก่ การสำรวจที่พักทั้งหมด 47 แห่ง และผลการ ประเมิน ครั้งที่ 1 ผู้ชำนาญการด้านวิชาการได้พิจารณาหลักเกณฑ์ทั้งหมด 12 ตัว และให้ความคิดเห็น ว่าควรเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ที่สำคัญจากร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 1 ให้มีความครบถ้วนและสมบูรณ์มากกว่านี้ ได้แก่ (1) หลักเกณฑ์หลักด้านที่ตั้งโครงการควรเพิ่มเติมหลักเกณฑ์รอง ได้แก่ ระยะห่างระหว่าง โครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด สถานที่ที่พนักงานท่องเที่ยวที่จะรักษาระบบนิเวศควรมีระยะห่างจาก ชุมชนที่เหมาะสมไม่ใกล้แหล่งชุมชนมากเกินไป เพราะในบริเวณชุมชนอาจมีการปล่อยสิ่งปฏิกูลที่มาก จนเกินไปอาจส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศ (2) หลักเกณฑ์หลักด้านการวางผังโครงการและภูมิ สถาปัตยกรรมควรเพิ่มเติมหลักเกณฑ์รอง ที่เกี่ยวข้องกับสัดส่วนต่างๆในพื้นที่โครงการ ได้แก่ สัดส่วน พื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดิน สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน (BCR) สัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อ ขนาด ที่ดิน เป็นต้น และเพิ่มเรื่องของภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ คือ ภาพรวมระหว่างสิ่งปลูกสร้างกับ ธรรมชาติ นั้นมีความสัมพันธ์กันมากน้อยเพียงใด (3) หลักเกณฑ์หลักด้านการออกแบบอาคารควร เพิ่มเติมหลักเกณฑ์รอง ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ในพื้นที่ประกอบด้วย ระบบเปิด ที่ ใช้อากาศจากธรรมชาติ ระบบปิดที่ใช้ระบบแอร์ในการช่วยปรับอากาศ หรือ ระบบกึ่งเปิดกึ่งปิด ที่ ผสมผสานระหว่าง 2 ระบบ

#### **สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการด้านวิชาการ**

จากข้อมูลดังกล่าวพบประเด็นที่สามารถนำมาใช้เป็นหลักเกณฑ์ทั้งหมด 6 ตัว ดังนี้ 1. ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด 2.สัดส่วนพื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดิน 3.สัดส่วน พื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน (BCR) 4.สัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดิน 5.ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับ ธรรมชาติ 6.ระบบปรับอากาศ (Ventilation system)

#### **การเสนอแนะ จากผู้ชำนาญการด้านวิชาการให้ค้นคว้าหาข้อมูลเพิ่มเติมดังนี้**

1.การทบทวนวรรณกรรมเพิ่มเติม ค้นคว้าหาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์หลัก และ หลักเกณฑ์รองจากเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินผล หรือพื้นที่สวนยกทรง รวมทั้ง มาตรฐานการออกแบบอาคารในพื้นที่สวนยกทรง ควรประกอบด้วยอะไรบ้าง

2.จัดทำร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 2 หลักจากการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการทั้งหมด

3.การประเมินผลครั้งที่ 2 เพื่อดูความแตกต่างของคะแนน

4.การสอบทาน ครั้งสุดท้ายก่อนทำการประเมินผลจริง

## 2. สัมภาษณ์ผู้ชำนาญการระดับจังหวัด

**วัตถุประสงค์ในการสัมภาษณ์ :** คุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทแบบใด ที่มีลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม

**ผู้ให้สัมภาษณ์ :** มีจำนวนทั้งหมด 2 ท่าน มีความสำคัญที่เกี่ยวข้องกับโครงการวิจัยในครั้งนี้ โดยเป็นผู้ที่มีความรู้และสามารถให้ข้อมูลในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี ประกอบด้วย (1) ผู้ชำนาญการด้านกลุ่มงานวิชาการผังเมือง (สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม) 1 ท่าน (2) คณะวิจัยชาวบ้าน (จังหวัดสมุทรสงคราม)

### ผลการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการระดับจังหวัด ที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์

ในส่วนของร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 1 มีการแบ่งที่เข้าใจง่ายกับผู้ประเมิน และผู้อ่าน โดยรายละเอียดย่อยควรมีการเพิ่มเติม ประกอบด้วย (1) หลักเกณฑ์หลัก ควรเพิ่มเติมให้ชัดเจน เช่น 1. การเลือกที่ตั้งที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนยกร่อง (2) หลักเกณฑ์รอง ในเรื่องของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในจังหวัดสมุทรสงคราม เกือบครบถ้วนดีแล้วแต่ยังขาดบางส่วนอยู่ (3) ตัวชี้วัดเชิงปริมาณ อาจมี 2 ประเภท คือ 1.ประเภทที่มีตัวเลขกำหนดไว้อยู่แล้ว สามารถที่จะประเมินผลให้คะแนนได้เลย 2.ประเภทที่ไม่มีตัวเลขกำหนด ผู้วิจัยต้องเก็บข้อมูลจากการสำรวจ แล้วนำตัวเลขทั้งหมดที่ได้ มาใช้ในการอ้างอิงกลุ่ม และประเมินผลให้คะแนน (4) วิธีการพิจารณา วิธีการให้คะแนน แหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ ควรมีการอธิบายให้ชัดเจน และควรที่จะทำส่วนนี้เพิ่มเติม ดังตัวอย่างภาคผนวก ง เหตุผลประกอบการจัดทำร่างข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองอัมพวา เป็นต้น

ในส่วนของข้อมูลประกอบการสัมภาษณ์ ได้แก่ การสำรวจที่พักทั้งหมด 47 แห่ง และผลการประเมิน ครั้งที่ 1 ผู้ชำนาญการด้านวิชาการได้พิจารณาหลักเกณฑ์ทั้งหมด 18 ตัว และให้ความคิดเห็นว่าควรเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ที่กล่าวมาว่าเป็นไปได้หรือไม่ โดยให้ผู้วิจัยเป็นผู้พิจารณา ได้แก่ (1) กฎหมายข้อ 4 กล่าวว่า เพิ่มระยะถอยร่นจากริมคลองหรือแม่น้ำและปลูกต้นไม้ที่มีในท้องถิ่นเพื่อรักษาภูมิทัศน์ริมน้ำ (ผู้ชำนาญการให้ความเห็นว่า ในบริบทของจังหวัดสมุทรสงครามที่ดินบางแห่งอาจไม่ได้อยู่ติดบริเวณคลองทั้งหมด จึงให้ผู้วิจัยพิจารณาหลักเกณฑ์นี้) (2) กฎหมายข้อ 5 กล่าวว่า ติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียและบ่อดักไขมันเพื่อช่วยรักษาคุณภาพของแหล่งน้ำ (ผู้ชำนาญการให้ความเห็นว่า ผู้วิจัยสามารถที่จะไปตรวจสอบรีสอร์ททั้งหมด 47 แห่ง ได้หรือไม่ เพราะงานระบบอยู่บริเวณใต้ดิน)

### สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการระดับจังหวัด

จากการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการระดับจังหวัดพบแหล่งข้อมูลที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์เหมือนดังร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 1 ที่กล่าวมา

### การเสนอแนะ จากผู้ชำนาญการด้านวิชาการให้ค้นคว้าหาข้อมูลเพิ่มเติมดังนี้

ผู้ชำนาญการระดับจังหวัด กล่าวว่า งานวิจัยชิ้นนี้ยังไม่เคยพบว่ามีผู้วิจัยใดเคยทำการประเมินที่เกี่ยวข้องกับที่พักนักท่องเที่ยวในพื้นที่สวนยกร่อง จังหวัดสมุทรสงคราม โดยให้คำแนะนำต่อผู้วิจัยว่าจากหลักเกณฑ์ทั้งหมดที่ผู้วิจัยค้นพบมาที่นอกเหนือจากกฎหมายทั้ง 11 ข้อ ที่อยู่ในร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 1 ถือว่าเป็นข้อมูลที่สำคัญที่ทางหน่วยงานสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม ยังไม่ได้กำหนดลงในกฎหมายหรือข้อบังคับ จึงแนะนำให้เขียนข้อเสนอแนะไปยังภาคส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาต่อไป

### 3. สัมภาษณ์ผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่น

**วัตถุประสงค์ในการสัมภาษณ์ :** คุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทแบบใด ที่มีลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม

**ผู้ให้สัมภาษณ์ :** มีจำนวนทั้งหมด 3 ท่าน มีความสำคัญที่เกี่ยวข้องกับโครงการวิจัยในครั้งนี้ โดยเป็นผู้ที่มีความรู้และสามารถให้ข้อมูลในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี ประกอบด้วย (1) ผู้ชำนาญการท้องถิ่น ทำหน้าที่ดูแลช่วยเหลือให้ความรู้แก่เกษตรกรในพื้นที่ ซึ่งเคยดำรงตำแหน่งประธานสภาเกษตรกร รวมทั้งเป็นปราชญ์ท้องถิ่น (จังหวัดสมุทรสงคราม) จำนวน 1 ท่าน (2) ผู้ชำนาญการท้องถิ่น ทำหน้าที่เป็นครูทางด้านเกษตรกรรมให้กับบุคคลทั่วไปที่สนใจ และผู้ทำงานวิจัยเชิงอนุรักษ์ รวมทั้งเป็นปราชญ์ท้องถิ่น (จังหวัดสมุทรสงคราม) จำนวน 1 ท่าน (3) ภูมิปัญญาท้องถิ่น เป็นนักศึกษาและพัฒนาภูมิปัญญาท้องถิ่น ซึ่งมีความถนัดด้านสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น (จังหวัดสมุทรสงคราม) จำนวน 1 ท่าน

### จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### ผลการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่น ที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์

ในส่วนของร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 1 มีหลักเกณฑ์หลัก 3 ด้าน ได้แก่ (1) ด้านการเลือกที่ตั้งมีหลักเกณฑ์รอง 4 ตัว (2) ด้านการวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมมีหลักเกณฑ์รอง 6 ตัว (3) ด้านการออกแบบอาคารมีหลักเกณฑ์รอง 8 ตัว รวมหลักเกณฑ์รองทั้งหมด 18 ตัว โดยผู้ชำนาญการแนะนำให้ ควรศึกษาลำดับความสำคัญของการประเมินที่พักในพื้นที่สวนยกร่อง โดยให้ความสำคัญกับการวางผังโครงการภายในพื้นที่สวนยกร่องควรมีความสำคัญมากที่สุด การออกแบบอาคารควรมีความสำคัญรองลงมา และการเลือกที่ตั้งโครงการ และในส่วนองวิธีการพิจารณา วิธีการให้คะแนนแหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ ควรมีการอธิบายให้ชัดเจน และควรที่จะทำส่วนนี้เพิ่มเติม

ในส่วนของข้อมูลประกอบการสัมภาษณ์ ได้แก่ การสำรวจที่พักทั้งหมด 47 แห่ง และผลการประเมิน ครั้งที่ 1 ผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่นได้พิจารณาหลักเกณฑ์ทั้งหมด 18 ตัว และให้ความคิดเห็นว่าควรเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ที่สำคัญจากร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 1 ให้มีความครบถ้วนและสมบูรณ์

มากกว่านี้ ได้แก่ (1) หลักเกณฑ์หลักด้านการวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมควรเพิ่มเติม หลักเกณฑ์รอง ได้แก่ ระยะห่างระหว่างอาคาร เนื่องจากการที่มีอาคารจำนวนมากอยู่ติดกัน จะส่งผล ทำให้เกิดการปล่อยสิ่งปฏิกูลที่เกินกว่าระบบนิเวศจะรับไหวส่งผลทำให้น้ำเน่าเสียและอาจส่งผลอื่นๆ ตามมาในอนาคตการเว้นระยะห่างยังทำให้สร้างความเป็นส่วนตัว และสร้างทัศนียภาพให้กับที่พักอีกด้วย การวางแนวอาคาร ชาวสวนนิยมวางแนวอาคารตามแนวสวนเพื่อไม่ให้ขวางทางน้ำในฤดูน้ำหลาก ซึ่งต่างจากที่อื่นที่นิยมวางอาคารตามตะวัน

#### สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่น

จากข้อมูลดังกล่าวพบประเด็นที่สามารถนำมาใช้เป็นหลักเกณฑ์ทั้งหมด 2 ตัว ดังนี้ 1. ระยะห่างระหว่างอาคาร 2.การวางแนวอาคาร

#### การเสนอแนะ จากผู้ชำนาญการด้านวิชาการให้ค้นคว้าหาข้อมูลเพิ่มเติมดังนี้

ผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่น แนะนำให้ค้นคว้าหาข้อมูลเพิ่มเติม ที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ในการประเมินฯ จากเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 4.2.2 การทบทวนวรรณกรรมเพิ่มเติม

จากการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการ 3 กลุ่ม ควรมีการทบทวนวรรณกรรมเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับ หลักเกณฑ์หลัก คือ 1.การเลือกที่ตั้งที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนยกร่อง 2.การวางผังโครงการ และภูมิสถาปัตยกรรมที่มีความสอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนยกร่อง 3.การออกแบบสถาปัตยกรรมที่ สอดคล้องกับระบบนิเวศน์พื้นที่สวนยกร่อง และหลักเกณฑ์รอง คือ 1.ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ 2.ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง

#### หลักเกณฑ์หลัก

##### 1.ที่อยู่อาศัยที่ให้ความสำคัญต่อระบบนิเวศน์ (Eco-housing)

ในส่วนของแนวคิดที่อยู่อาศัยที่ให้ความสำคัญต่อระบบนิเวศน์ (Eco-housing) เกี่ยวข้องกับ งานวิจัยด้าน การศึกษาคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้อง กับพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม โดยนำข้อมูลมาใช้กับ งานวิจัยในส่วนของ การพัฒนาหลักเกณฑ์ในการประเมินรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยว ประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องกรณีศึกษา ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม ดังนี้

ที่อยู่อาศัยที่ให้ความสำคัญต่อระบบนิเวศน์ (Eco-housing) ภาคการก่อสร้างเป็นตัวการ สำคัญในการทำลายสภาพแวดล้อม การเติบโตอย่างรวดเร็วแพร่กระจายไปในพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ ส่งผลกระทบต่อลูกหลานไปอีกหลายชั่วอายุคน การเปลี่ยนแปลงด้านสังคมเศรษฐกิจในปัจจุบันมี

แนวโน้มว่าจะนำไปสู่การเติบโต ด้านการก่อสร้างในอัตราที่รวดเร็วขึ้นไปอีก โดยมีกลุ่มประเทศในเอเชียเป็นตัวนำ เราจึงจำเป็นต้องหันมาพิจารณาและหาทางแก้ไขอย่างจริงจัง

เป้าหมายของ Eco Housing เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ถูกสุขลักษณะ อยู่สบาย ในราคาที่สามารถจ่ายได้ สร้างด้วยวิธีการที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด ใช้ทรัพยากรน้อยกว่าการก่อสร้างตามมาตรฐานที่แพร่หลายอยู่ ใช้วัสดุและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ ครอบคลุม การเลือกที่ตั้งและการวางผังบริเวณอย่างเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การเลือกใช้วัสดุและผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสม การใช้พลังงาน และน้ำ อย่างยั่งยืน การจัดให้มีน้ำสะอาด คุณภาพสภาพแวดล้อมภายในอาคารและระบบสุขภาพ การจัดการขยะของเสียและน้ำเสีย การใช้งานและการดูแลรักษาอย่างเหมาะสม จึงต้องการทีมพหุสาขา ที่มีความชำนาญทำงานร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ ในปี 2004 UNDP และ UN HABITAT ร่วมมือกันในการจัดทำ แนวทางการออกแบบ เพื่อสร้างโครงการต้นแบบ Eco housing

โดยมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์หลักประกอบด้วย 1) การเลือกที่ตั้ง 2) แนวทางการออกแบบ Pre-design guidelines 2) การวางผัง Site Planning และภูมิสถาปัตยกรรม เป็นต้น

## หลักเกณฑ์รอง

### 1. ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ

โดยทั่วไปคำว่า "ภูมิทัศน์" หมายถึง ภาพรวมของพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง ที่มนุษย์ รับรู้ทางสายตา ในระยะห่าง อาจเป็นพื้นที่ธรรมชาติที่ประกอบด้วยรูปทรงของแผ่นดิน น้ำ ต้นไม้ สัตว์และสรรพสิ่ง มนุษย์สร้างในสภาพอากาศหนึ่งและช่วงเวลาหนึ่งที่เรียกว่าภูมิทัศน์ธรรมชาติ หรือภาพรวมของเมือง หรือส่วนของเมือง เรียกว่าภูมิทัศน์เมืองนอกจากนี้ยังมีการใช้คำ "ภูมิทัศน์" กับพื้นที่ที่มีลักษณะเฉพาะเด่นชัด เช่น ภูมิทัศน์ทะเล ภูมิทัศน์ภูเขา ภูมิทัศน์ทะเลทราย หรือ ภูมิทัศน์พระจันทร์ ซึ่งหมายถึงภาพรวมของพื้นที่บนผิวดวงจันทร์ที่มนุษย์อวกาศไปเยือน

ภูมิทัศน์ ตรงกับคำภาษาอังกฤษว่า Landscape มีผู้บัญญัติคำนี้ใช้แทนการทับศัพท์ ภาษาอังกฤษเป็นครั้งแรกเมื่อ พ.ศ. 2520 ในรายงานทางเทคนิคด้านภูมิสถาปัตยกรรม โครงการอุทยานประวัติศาสตร์สุโขทัย คำว่าภูมิทัศน์ยังหมายถึงรวมถึง

1. จิตรกรรมภูมิทัศน์ (Landscape art) ได้แก่งานจิตรกรรมภาพวิวทิวทัศน์ หรือสื่ออื่นที่แสดงภูมิทัศน์
2. ภาพถ่ายภูมิทัศน์ (Nature photography) ได้แก่งานการถ่ายภาพภาพวิวทิวทัศน์
3. ภูมิทัศน์สถาปัตยกรรม หรือภูมิสถาปัตยกรรม (Landscape architecture) ได้แก่ศิลปะและวิทยาศาสตร์ว่าด้วยการวางแผน การออกแบบ และการจัดการงานภูมิทัศน์สาธารณะ งานภูมิทัศน์ และสวนส่วนบุคคลซึ่งสามารถแบ่งเป็นสาขาย่อยได้ดังนี้
4. การออกแบบภูมิทัศน์ (Landscape design) ได้แก่การออกแบบที่วางทั้งในเมืองและชนบท

5. ภูมิทัศน์วิศวกรรม (Landscape engineering) ได้แก่งานด้านเทคนิคในงานภูมิสถาปัตยกรรม
6. การวางแผนภูมิทัศน์ (Landscape planning) ได้แก่การวางแผนพื้นที่ขนาดใหญ่ และ/หรืองานพัฒนาโครงการภูมิทัศน์ระยะยาว
7. การจัดการงานภูมิทัศน์ (Landscape management) ได้แก่การดูแลและจัดการภูมิทัศน์มนุษย์สร้างและภูมิทัศน์ธรรมชาติ
8. งานภูมิทัศน์สวน (Landscape gardening) ได้แก่งานออกแบบสวนในคฤหาสน์ขนาดใหญ่ ซึ่งนิยมทำและมีความสำคัญในคริสต์ศตวรรษที่ 18-19 ในยุโรป โดยเฉพาะประเทศอังกฤษ นับเป็นต้นตอของภูมิสถาปัตยกรรม
9. ภูมิทัศน์ชุมชน (Urban landscape) ได้แก่การออกแบบหรือปรับปรุงคุณภาพทางทัศนียภาพในสภาพแวดล้อมที่เป็นส่วนของเมือง โดยเฉพาะที่เป็นชุมชนให้มีความร่มรื่น สวยงาม มีเอกลักษณ์และร่มรื่น
10. ภูมิทัศน์นิเวศวิทยา (Landscape ecology) ได้แก่สาขาย่อยในวิชานิเวศวิทยาที่ว่าด้วยการศึกษาสาเหตุ ผลกระทบและกระบวนการของรูปลักษณะภูมิทัศน์ของพื้นที่ที่ถูกเปลี่ยนแปลง
11. ภูมิทัศน์วัฒนธรรม (Cultural landscapes) ได้แก่ “การรวมเข้าด้วยกันในงานของธรรมชาติและงานของมนุษย์” เป็นการแสดงให้เห็นภาพของวิวัฒนาการของสังคมมนุษย์และการตั้งถิ่นฐานตามกาลเวลาที่ล่วงเลยมา ซึ่งได้รับอิทธิพลจากข้อจำกัดทางกายภาพและ/หรือโอกาสในสิ่งแวดล้อมธรรมชาติและจากการสืบทอดทางสังคม เศรษฐกิจและพลังอิทธิพลทางวัฒนธรรมทั้งที่เกิดภายในและที่ได้รับจากภายนอก

### สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา

ตาราง 22 หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	3	2	1
1. ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ	สัมพันธ์	กึ่งสัมพันธ์	ไม่สัมพันธ์

2. ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง  
 กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน

การระบายอากาศในอาคารและที่พักอาศัย การระบายอากาศมีหลากหลายระบบและเทคนิค เพื่อตอบสนองความต้องการของแต่ละอาคาร โดยแต่ละระบบและเทคนิคมีข้อดีข้อเสียและการใช้งานที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งในบางครั้งการเลือกใช้อาจถูกกำหนดโดยสภาพภูมิอากาศในท้องถิ่นหรือประเภทอาคาร หรืออาจต้องเลือกใช้จากความสามารถในการแข่งขันด้านราคา หรือจากข้อกำหนดการก่อสร้างอาคารหรือหลักปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง ทำให้ต้องปรับระบบและเทคนิคและจำกัดโอกาสสำหรับนวัตกรรมไป อีกทั้งยังต้องคำนึงผลประหยัดพลังงานไฟฟ้าที่ใช้และระยะเวลาคืนทุนที่ยอมรับได้

### 1. การระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation)

โดยพื้นฐานแล้วการระบายอากาศตามธรรมชาติจะทำการผสมและการเจือจางมลพิษ อาคารหลายแห่งทั่วโลกมีการระบายอากาศแบบธรรมชาติ โดยอาศัยการผสมผสานของการแทรกซึมของอากาศที่ไม่สามารถควบคุมได้ พร้อมทั้งการเปิดหน้าต่าง ในปัจจุบันความต้องการการระบายอากาศอาจเป็นที่ต้องการอย่างมาก ด้วยระบบที่ทันสมัยขึ้น มีความน่าเชื่อถือ และการควบคุมได้ดีขึ้น ด้วยการออกแบบอย่างระมัดระวัง มีลักษณะเฉพาะของอาคาร ทำให้มีความเป็นไปได้ในการระบายอากาศตามธรรมชาติเพื่อสภาพแวดล้อมที่น่าพอใจในอาคาร การระบายอากาศตามธรรมชาติเหมาะกับอาคารที่ตั้งอยู่ในสภาพอากาศภายนอกปกติไม่รุนแรง ห่างจากพื้นที่ของเมืองชั้นในที่มีมลพิษสูง ปัจจัยของการเคลื่อนไหวของอากาศ มี 2 ข้อ คือ ความแตกต่างระหว่างอุณหภูมิในร่มและกลางแจ้ง และลม เมื่อปัจจัยทั้งสองมีความเข้มข้นมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงของอากาศในห้องก็จะเพิ่มมากขึ้น ซึ่งหมายความว่าในที่ยี่เย็นกว่ามักจะมีการระบายอากาศไปในที่อบอุ่นและไม่มีลม เนื่องจากปัจจัยทั้งสองนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยภายนอกโดยตรง ถือว่าเป็นระบบที่ไม่สามารถควบคุมได้ ผู้ใช้อาคารไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้อัตราปริมาณอากาศไม่สามารถควบคุมได้อาจทำได้เพียงเปิดหรือปิดช่องลมเท่านั้น ในอาคารที่มีระบบระบายอากาศตามธรรมชาติไม่มีพัดลมกล อากาศปล่อยโดยการรั่วไหลและใช้ช่องเปิดของอาคารที่ปล่อยอากาศและไอเสียในอากาศออก โดยส่วนใหญ่มักจะปล่อยไฟเป็นท่อของอากาศโดยยกตัวอย่างการประยุกต์ใช้การระบายอากาศตามธรรมชาติได้ดังต่อไปนี้

- 1) การถ่ายอากาศ (Purge Ventilation) ด้วยหน้าต่างห้องที่มีผู้อยู่อาศัย
- 2) การถ่ายอากาศ (Purge Ventilation) ประตูภายนอกที่เปิดออกไปนอกอาคาร
- 3) การไหลเวียนของการระบายอากาศแบบไขว้ (Cross Flow Ventilation)
- 4) การระบายอากาศแบบด้านเดียว (Single-Sided Ventilation)
- 5) หอลม (Wind Towers)
- 6) การระบายอากาศของเอเทรียม (Atria ventilation)



## 2. การระบายอากาศด้วยเครื่องจักร (Mechanical Ventilation)

การระบายอากาศด้วยเครื่องจักร มีความสามารถในการควบคุมการระบายอากาศไปยังพื้นที่ใน อาคารแบบเชิงพาณิชย์ขนาดใหญ่ โดยอาจทำงานร่วมกับระบบทำความร้อนความเย็นและระบบกรอง ระบบ หลายระบบทำงานในการผสมอากาศ เพื่อเจือจางมลพิษในขณะที่คนอื่นทำงานในโหมดการกำจัดเพื่อกำจัด มลพิษโดยไม่ต้องผสม ระบบบางระบบรวมเทคนิคการกักเก็บความร้อนจากอากาศเสียเพื่อลดการสูญเสียความร้อนจากการระบายอากาศ โดยจะต้องมีความสมดุลของผลประโยชน์กับเงินทุนและค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินงาน ค่าการบำรุงรักษาต่อเนื่อง และการปรับเปลี่ยนทดแทน ระบบกลไกจะต้องได้รับการออกแบบเพื่อ ตอบสนองความต้องการเฉพาะด้านของอาคาร เบื้องต้นจะต้องใช้ปรัชญาการออกแบบแบบบูรณาการเพื่อให้ มั่นใจว่ามีประสิทธิภาพสูงสุดรวมกับประสิทธิภาพการใช้พลังงานสูงสุด โดยมีตัวอย่างการใช้งานในอาคารดังนี้

- 1) การระบายอากาศโดยไม่ต้องแลกเปลี่ยนความร้อน
- 2) ระบบระบายอากาศพร้อมนำความร้อนกลับคืน
- 3) การระบายอากาศทางกลโดยการจัดหาแหล่งอากาศจากด้านนอก
- 4) การระบายอากาศทางกลแบบผสมอากาศให้เกิดความสมดุล
- 5) การระบายอากาศทางกลแบบการระบายอากาศให้เกิดความสมดุล
- 6) การระบายอากาศแบบควบคุมตามความต้องการ
- 7) การระบายอากาศแบบติดตั้งเซนเซอร์เพื่อเลือกตำแหน่งระบายอากาศ
- 8) การใช้ปั๊มความร้อนอากาศเสีย

### สรุปหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา

ตาราง 23 หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	3	2	1
2.ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง	ระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation)	ระบายอากาศแบบผสม	การระบายอากาศด้วยเครื่องกล (Mechanical Ventilation)

#### 4.2.3 ร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 2

จากการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการ 3 กลุ่ม มีตัวแปรด้านหลักเกณฑ์หลักเพิ่ม 3 ตัว หลักเกณฑ์รองเพิ่ม 8 ตัว (แทบสีฟ้า) รวมทั้งหมดเป็น 20 ตัว มีการจัดหมวดหมู่หลักเกณฑ์ เพิ่มเกณฑ์ชี้วัดเป็นเชิงปริมาณ และเชิงคุณภาพ แก่ไข่วิธีการพิจารณาเป็นรูปแบบการให้คะแนน แสดงได้ดังนี้

ตาราง 24 ร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 2

หลักเกณฑ์ (หลัก)	หลักเกณฑ์ (รอง)	เกณฑ์ ชั่ววัด	วิธีการพิจารณา			อาคาร	สถาปัตยกรรม	รูปการ	จังหวัด	หน่วยงาน	พื้นที่
			3 คะแนน	2 คะแนน	1 คะแนน						
1.การเลือกที่ตั้งที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนยกร่อง	1.1 ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด	ปริมาณ	ระยะห่างฯ มาก	ระยะห่างฯ กลาง	ระยะห่างฯ น้อย			◎			●
	1.2 ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง		>3 ม.	>0.5-3 ม.	<=0.5 ม.	●			◎		●
	1.3 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	คุณภาพ	เพิ่มทางจักรยาน	ทางถนน ,น้ำ	ทางถนน	●		●	◎	●	●
	1.4 ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ		ความสะดวกฯ มาก	ความสะดวกฯ กลาง	ความสะดวกฯ น้อย	●		◎		●	●
2.การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมที่มีความสอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนยกร่อง	2.1 สัดส่วนพื้นที่สวน ต่อขนาดที่ดิน	ปริมาณ	มาก	กลาง	น้อย			●	◎	●	●
	2.2 สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดิน (BCR)		น้อย	กลาง	น้อย			◎	●	●	●
	2.3 สัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อขนาดที่ดิน		(4-27%)	(>27-50%)	(>50-73%)	●	●	●	◎	●	●
	2.4 สัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อขนาดที่ดิน		มาก	กลาง	น้อย			◎		●	●
	2.5 พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง		(0-6%)	(>6-12%)	(>12-18%)	●	●	●	◎	●	●
	2.6 ระยะห่างระหว่างอาคาร		มาก	กลาง	น้อย					◎	●
	2.7 การวางแนวอาคาร	คุณภาพ	ตามแนวสวน	ผสมทั้ง 2 แนว	ขวางแนวสวน					◎	●
	2.8 ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ		สัมพันธ์ฯ	กึ่งสัมพันธ์ฯ	ไม่สัมพันธ์ฯ			◎		●	●
3.การออกแบบสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์ที่สวนยกร่อง	3.1 ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุด	ปริมาณ	(60-327 ตร.ม.)	(>327-594 ตร.ม.)	(>594-861 ตร.ม.)		◎	●	◎	●	●
	3.2 พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด		<1,000 ตร.ม.	1,000-2,000ตร.ม.	>2,000 ตร.ม.	◎	●	●	◎	●	●
	3.3 ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ		<7.50 ม.	7.50-10 ม.	>10 ม.	◎	●	●	◎	●	●
	3.4 ยกใต้ถุนอาคาร		>1.50 ม.	>1.50 ม.	ไม่ยก	●	●	●	◎	◎	●
	3.5 รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น	คุณภาพ	พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่	●	●	●	◎	◎	●
	3.6 วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร		พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่	●	●	●	◎	◎	●
	3.7 สี ของอาคาร		พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่	●	●	●	◎	◎	●
	3.8 ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง		ระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation)	ระบายอากาศแบบผสม	การระบายอากาศด้วยเครื่องกล (Mechanical Ventilation)			◎			●
รวม					11	9	17	13	17	20	

จากตาราง 24 ร่างหลักเกณฑ์การประเมินฯ ชุดที่ 2 พบว่า หลักเกณฑ์ส่วนใหญ่ได้มาจากผู้ชำนาญการภาควิชาการ และผู้ชำนาญการส่วนท้องถิ่นจำนวน 17 ตัว รองลงมาผู้ชำนาญการส่วนจังหวัดจำนวน 13 ตัว จากการทบทวนวรรณกรรมจำนวน 11 ตัว จากการประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group) จำนวน 9 ตัว

#### 4.2.4 การศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง เพิ่มเติม

การสำรวจลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตทั้งหมด 47 แห่ง เพื่อเก็บข้อมูลตามร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 2 ด้วยวิธีการสังเกต การวัดและจดบันทึก และการถ่ายภาพ

1. การเก็บข้อมูลตามร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 2 เพิ่มเติม ประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 8 ตัว (1) ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด (2) สัดส่วนพื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดิน (3) สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน (BCR) (4) สัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดิน (5) ระยะห่างระหว่างอาคาร (6) การวางแนวอาคาร (7) ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ (8) ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง โดยแบ่งเป็นการเก็บข้อมูลได้ 2 รูปแบบ ดังนี้

1.) **ข้อมูลเชิงคุณภาพ** คือ การสำรวจข้อมูล ครั้งที่ 2 อันเป็นผลจากการศึกษารูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องตามร่างหลักเกณฑ์ ชุดที่ 1 ทั้งหมด 3 เรื่องด้วยวิธีการสังเกต จดบันทึก และถ่ายภาพ โดยใช้วิธีการเดียวกันทั้งหมดทั้ง 47 โครงการ ได้แก่ (1) การวางแนวอาคาร (2) ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ (3) ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง

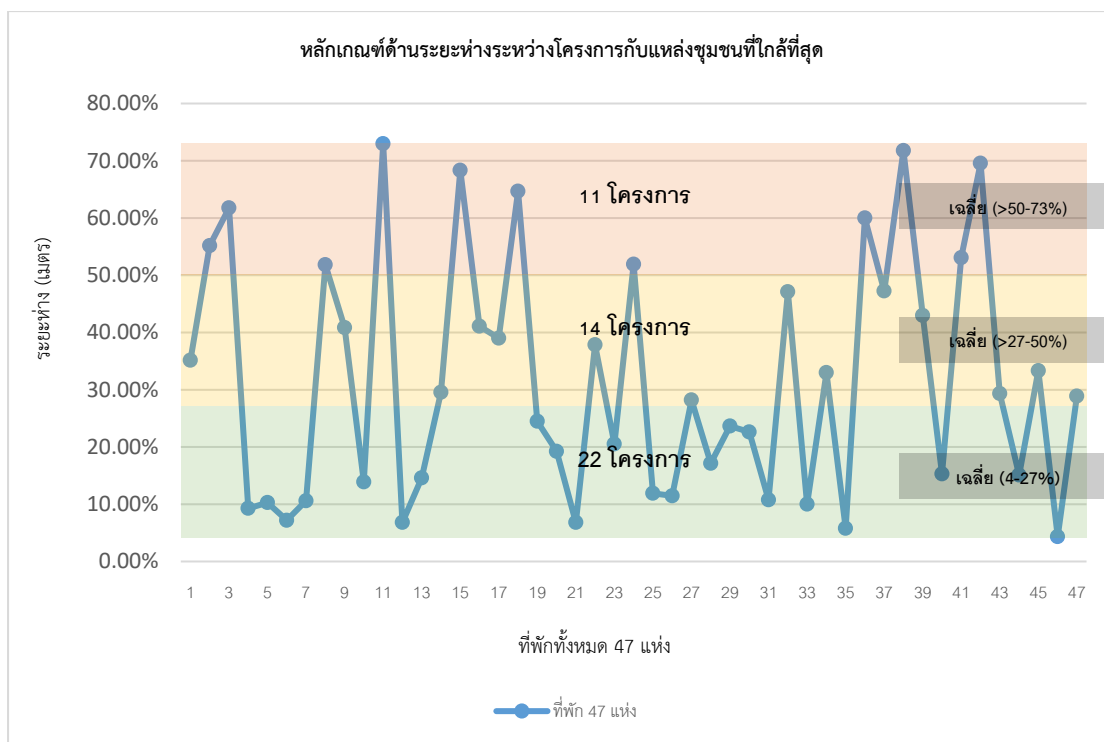
2.) **ข้อมูลเชิงปริมาณ** คือ การสำรวจระยะครั้งที่ 2 อันเป็นผลจากการศึกษารูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องตามร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 2 ทั้งหมด 5 เรื่องด้วยวิธีการสังเกต วัดระยะ และจดบันทึก โดยใช้วิธีการเดียวกันทั้งหมดทั้ง 47 โครงการ สามารถแบ่งรูปแบบทางกายภาพด้านระยะ ออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

##### 1.) ข้อมูลเชิงปริมาณ

ระยะที่ถูกกำหนดขึ้นเพื่อใช้วัดสิ่งที่นับได้ ที่ไม่ต้องใช้ตัวแปรผลในการคำนวณปริมาณหรือเป็นระยะที่กำหนดมาแล้ว ได้แก่ (1) ระยะห่างระหว่างอาคาร

##### 2.) ข้อมูลเชิงปริมาณ

ระยะที่ถูกกำหนดขึ้นเพื่อใช้วัดสิ่งที่นับได้ แต่ต้องใช้ตัวแปรในการแสดงผลหรือคำนวณปริมาณคือต้องเก็บข้อมูลจากการสำรวจที่พักทั้งหมด 47 แห่ง และนำข้อมูลที่เก็บได้ใช้วิธีการทางสถิติ (Normal curve distribution) ในการแบ่งระยะ และจัดกลุ่มข้อมูลต่างๆ เพื่อสร้างหลักเกณฑ์การให้คะแนน หรือเรียกว่าการอ้างอิงกลุ่มข้อมูล (1) ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด (2) สัดส่วนพื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดิน (3) สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน (BCR) (4) สัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดิน ดังภาพที่ 35 อ้างอิงภาคผนวก



ภาพ 36 ตัวอย่างระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด (Normal curve distribution)

ตาราง 25 การสำรวจระยะครั้งที่ 2

หลักเกณฑ์	วิธีการพิจารณา		
	3	2	1
1.ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด	(>600-900 เมตร)	(>300-600 เมตร)	(0-300 เมตร)
2.สัดส่วนพื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดิน	(>44-66%)	(>22-44%)	(0-22%)
3.สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน (BCR)	(8-18%)	(>18-28%)	(>28-38%)
4.สัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดิน	(>8-12%)	(>4-8%)	(0-4%)

#### 4.2.5 ทดสอบหลักเกณฑ์การประเมินที่พักทั้งหมด 47 แห่ง โดยผู้วิจัย ครั้งที่ 2

ผลจากการสร้างวิธีการพิจารณา (ข้อ 4.2.3) และผลจากการสำรวจ (ข้อ 4.2.4) ได้นำมาประเมินที่พักทั้งหมด 47 แห่ง โดยผู้วิจัย ครั้งที่ 2 โดยเรียงลำดับคะแนนจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด ดังตารางที่ 26

ตาราง 26 ผลการทดสอบการประเมินหลักเกณฑ์ฯ ครั้งที่ 1

ได้คะแนนระหว่าง 41-60 คะแนน			ได้คะแนนระหว่าง 20-40 คะแนน		
ที่	รายชื่อที่พัก	คะแนน (เต็ม 60)	ที่	รายชื่อที่พัก	คะแนน (เต็ม 60)
1	บ้านดาหลา	55	1	ปิยะวงคีรีรีสอร์ท	40
2	บ้านลอยลม	54	2	บ้านสวนอัมพวา	39
3	บ้านสวนพิชญ์ชาภิภา	54	3	ออย รีสอร์ท แอท อัมพวา	39
4	บ้านกอไม้ รีสอร์ท	53	4	บ้านสวนหลวงอัมพวา	38
5	รีสอร์ท ณ.บางช้าง	53	5	รีสอร์ท แก้วมุกดา	38
6	บ้านริมน้ำคอกทาจ	52	6	เรือนปูลลิการีสอร์ทอัมพวา	37
7	บ้านนับดาว โฮมสเตย์	52	7	รีสอร์ทบ้านคนรักต้นไม้ อัมพวา	37
8	บ้านสวนนานาพันธุ์	51	8	บ้านสวนมาลี	35
9	เรือนต้นน้ำรีสอร์ทอัมพวา	49	9	บ้านโชติกา รีสอร์ท	35
10	วรากรบ้านสวนอัมพวา	48	10	บ้านสุขฤทัย	34
11	บ้านดาทอง รีสอร์ท	47	11	บ้านเบญจทิพย์	34
12	บ้านยายกะตา	47	12	บ้านแสนสุข	34
13	บ้านร่มไผ่ชาน้ำ	46	13	บ้านกิ่งแม่น้ำ โฮมสเตย์	33
14	บ้านดวงเงินโฮมสเตย์	45	14	บ้านอ้อย อัมพวา	32
15	Chokesombat resort	45	15	ไนท์-แชรโฮมสเตย์	31
16	บ้านปูลยาพรโฮมสเตย์	44	16	เรือนเสนาหา	30
17	บ้านพระเอกอัมพวา	42	17	บ้านสราญรมย์	30
18	บ้านเรือนเพ็ญ	41	18	บ้านไม้ชายคลอง	30
			19	เรือนน้ำชายคลอง	29
			20	เรือนไม้ชายคลอง	28
			21	บ้านทอแสง	28
			22	บ้านสีรุ้ง โฮมสเตย์	28
			23	บ้านสวนหลวงอัมพวา	27
			24	ภูเจ้าอัมพวา	26
			25	Ardea Resort Pool Villa	26
			26	อัมพวาบ้านพลอยน้ำ โฮมสเตย์	26
			27	Maeklong ล่อง stay	25
			28	เดอะคัลเลอร์รีสอร์ท อัมพวา	25
			29	Resort-47	25
ได้ผลคะแนนมากกว่าครึ่งหนึ่งคิดเป็น 38%			ได้ผลคะแนนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งคิดเป็น 62%		

จากผลประเมินชุดที่ 2 พบว่า มีที่พักที่สอดคล้องๆ คือ ได้ผลคะแนนมากกว่าครึ่งหนึ่งจำนวน 18 แห่ง คิดเป็น 38% ของที่พักทั้งหมด และมีที่พักที่ไม่สอดคล้องๆ ได้ผลคะแนนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งจำนวน 29 แห่ง คิดเป็น 62% ของที่พักทั้งหมด

#### 4.2.6 สร้างแบบสัมภาษณ์ ครั้งที่ 2

การนำข้อมูลที่ได้จาก 1.ร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 2 ประกอบด้วยหลักเกณฑ์ทั้งหมด 20 ตัว และวิธีการพิจารณา 2.ข้อมูลการสำรวจที่พักทั้งหมด 47 แห่ง ประกอบด้วยตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ โครงการ และรูปถ่ายที่พัก 3.ผลการประเมิน ประกอบด้วยผลคะแนนที่แบ่งออกเป็น สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกทรง และไม่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกทรงนำไปประกอบการสัมภาษณ์

### 4.3 การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นตอนที่ 3

#### 4.3.1 สอบทานผู้ชำนาญการ

การสอบทานผู้ชำนาญการด้วยแบบสัมภาษณ์ครั้งที่ 2 ได้แก่ 1.ผู้ชำนาญการด้านวิชาการ 2. ผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่น ใช้ระยะเวลาระหว่างเดือน ธันวาคม 2563 - เมษายน 2564

#### สรุปผลการสอบทานผู้ชำนาญการ ที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์

ร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 2 ควรมีการปรับการแก้ไขวิธีการพิจารณาให้มีผลคะแนนรวมที่เข้าใจง่าย และเป็นสากลมากขึ้น เช่น ผลรวมคะแนนรวมทั้งหมดควรปรับเปลี่ยนจาก 60 คะแนนเต็ม เป็น 100 คะแนนเต็ม เป็นต้น ในส่วนของที่พักทั้ง 47 แห่ง ควรมีการจัดกลุ่มข้อมูลในการประเมินตามขนาด ใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก ตามลำดับ เพื่อใช้ในการคัดเลือกกรณีศึกษาทั้ง 3 กลุ่ม

#### การเสนอแนะ จากผู้ชำนาญการด้านวิชาการให้ค้นคว้าหาข้อมูลเพิ่มเติมดังนี้

ให้มีการทบทวนวรรณกรรมเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ เรื่องของวิธีการพิจารณา ใน ส่วนของการให้คะแนน การจัดกลุ่มข้อมูลในการประเมินตามขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก

#### 4.3.2 การทบทวนวรรณกรรมเพิ่มเติม

##### 1.มาตรวัดลิเคิร์ต (Likert Scale)

หมายถึง วิธีการวัดเจตคติของบุคคลที่มีต่อสิ่งใดๆ เป็นมาตรวัดที่ใช้สำหรับให้ผู้แสดงระดับ ความคิดเห็นในแบบสอบถามปลายปิด (Close Ended Question) ที่จะมีตัวเลือกตอบแบบสอบถาม ตามระดับความคิดเห็น ทั้งหมด 5 ระดับ คือ ระดับความพึงพอใจที่จะมีตั้งแต่พอใจหรือเห็นด้วยที่สุด (Favorable) จนถึงไม่พอใจหรือไม่เห็นด้วยที่สุด (Unfavorable) นำมาใช้ประเมินหลักเกณฑ์ที่มี ผู้ชำนาญการช่วยแสดงระดับความคิดเห็นในแบบสอบถามปลายปิด (เรนซิส ลิเคอร์ท Rensis Likert, 1932)

##### 2.การจัดกลุ่มที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทในพื้นที่สวนยกร่องทั้งหมด 47 แห่ง

การจัดกลุ่มที่พักควรแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ตามขนาดพื้นที่ดินโครงการ ด้วยวิธีการทางสถิติ (Normal curve distribution) ในการแบ่งระยะและจัดกลุ่มข้อมูลต่างๆ หรือเรียกว่าการอ้างอิงกลุ่ม ข้อมูล และทำการคัดเลือกกรณีศึกษาจากผลคะแนนที่สูงที่สุดใน 3 กลุ่ม และผลคะแนนที่ต่ำสุด 1 กรณีศึกษารวมเป็น 4 กรณีศึกษา เพื่อทำการศึกษาเปรียบเทียบ

#### 4.3.3 หลักเกณฑ์ ชุดที่ 3

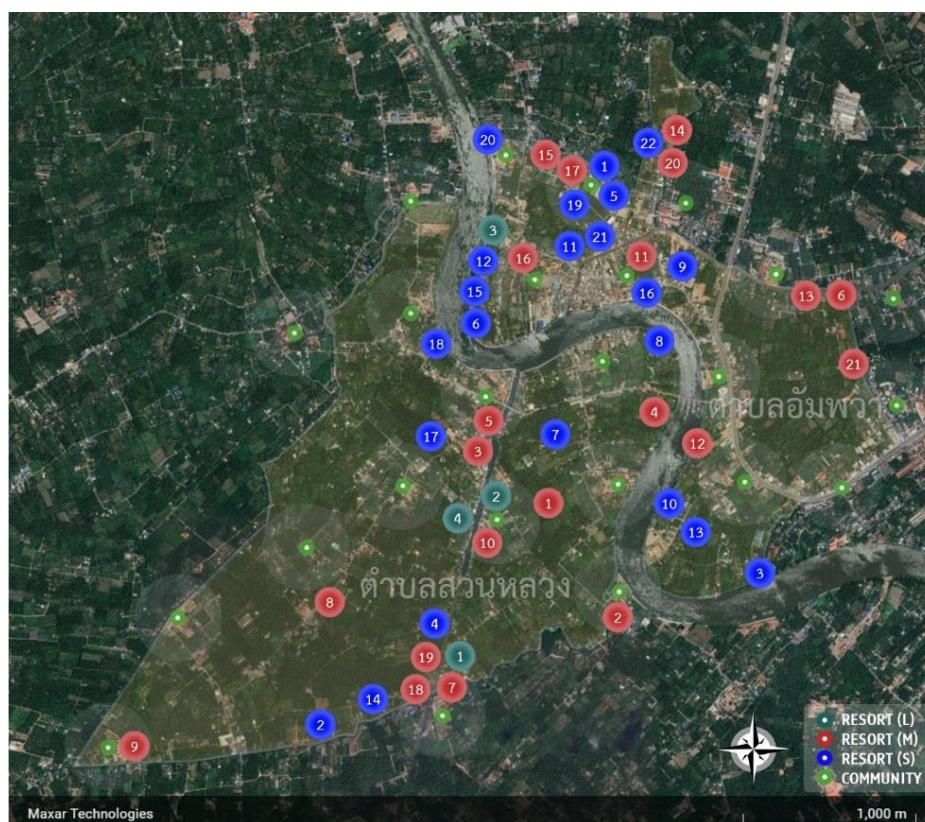
จากการสอบทานผู้ชำนาญการ มีการปรับเปลี่ยนวิธีการพิจารณาเป็นการให้คะแนนตามมาตร วัดลิเคิร์ต (Likert Scale) เป็น 1 คะแนน 3 คะแนน และ 5 คะแนน โดยมีผลรวมเท่ากับ 100 คะแนนแสดงได้ดังนี้

ตาราง 27 หลักเกณฑ์การประเมินฯ ชุดที่ 3

หลักเกณฑ์ (หลัก)	หลักเกณฑ์ (รอง)	เกณฑ์ ชั่ววัด	วิธีการพิจารณา			อาคาร	สถาปัตยกรรม	รูปการ	จังหวัด	หน่วยงาน	สีเกณฑ์					
			5 คะแนน	3 คะแนน	1 คะแนน											
1.การเลือกที่ตั้งที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนยกร่อง	1.1 ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด	ปริมาณ	(>600-900 เมตร)	(>300-600 เมตร)	(0-300 เมตร)			◎			●					
	1.2 ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง		>3 ม.	>0.5-3 ม.	<=0.5 ม.	●			◎		●					
	1.3 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	คุณภาพ	เพิ่มทางจักรยาน	ทางถนน ,น้ำ	ทางถนน	●		●	◎	●	●					
	1.4 ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ		ความสะดวกมาก	ความสะดวกกลาง	ความสะดวกน้อย	●		◎		●	●					
2.การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมที่มีความสอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนยกร่อง	2.1 สัดส่วนพื้นที่สวน ต่อขนาดที่ดิน	ปริมาณ	(>44-66%)	(>22-44%)	(0-22%)			●	●	◎	●					
	2.2 สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมต่อ ขนาดที่ดิน (BCR)		(8-18%)	(>18-28%)	(>28-38%)			◎	●	●	●					
	2.3 สัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อขนาดที่ดิน		(4-12%)	(>12-20%)	(>20-28%)	●	●	●	●	◎	●					
	2.4 สัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อขนาดที่ดิน		(>8-12%)	(>4-8%)	(0-4%)			◎		●	●					
	2.5 พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง		(0-6%)	(>6-12%)	(>12-18%)	●	●	●	●	◎	●					
	2.6 ระยะห่างระหว่างอาคาร		(>3 เมตร)	(<=3 เมตร)	ไม่เว้นระยะ					◎	●					
	2.7 การวางแนวอาคาร	คุณภาพ	ตามแนวสวน	ผสมทั้ง 2 แนว	ขวางแนวสวน					◎	●					
	2.8 ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ		สัมพันธ์	กึ่งสัมพันธ์	ไม่สัมพันธ์			◎		●	●					
3.การออกแบบสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์พื้นที่สวนยกร่อง	3.1 ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุด	ปริมาณ	(60-327 ตร.ม.)	(>327-594 ตร.ม.)	(>594-861 ตร.ม.)		◎	●	●	●	●					
	3.2 พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด		<1,000 ตร.ม.	1,000-2,000ตร.ม.	>2,000 ตร.ม.	◎	●	●	●	●	●					
	3.3 ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ		<7.50 ม.	7.50-10 ม.	>10 ม.	◎	●	●	●	●	●					
	3.4 ยกใต้ถุนอาคาร		>1.50 ม.	>1.50 ม.	ไม่ยก	●	●	●	●	◎	●					
	3.5 รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น	คุณภาพ	พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่	●	●	●	●	◎	●					
	3.6 วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร		พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่	●	●	●	●	◎	●					
	3.7 สี ของอาคาร		พื้นถิ่น	ผสมผสาน	สมัยใหม่	●	●	●	●	◎	●					
	3.8 ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง		ระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation)	ระบายอากาศแบบผสม	การระบายอากาศด้วยเครื่องกล (Mechanical Ventilation)			◎			●					
รวม											11	9	17	13	17	20

4.3.4 การจัดกลุ่มที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ในพื้นที่สวนยกร่อง ทั้งหมด 47 แห่ง  
การจัดกลุ่มเพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ในพื้นที่สวนยกร่องทั้งหมด 47 แห่ง ในการวิจัยครั้งนี้จึงต้องทำการจัดกลุ่มข้อมูลในการศึกษาที่นักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ตามขนาดของที่ดิน ได้แก่ 1.โครงการที่มีที่ดินขนาดใหญ่ 2.โครงการที่มีที่ดินขนาดกลาง 3.โครงการที่มีที่ดินขนาดเล็ก

1.แผนที่ตั้งโครงการทั้ง 47 แห่ง โครงการที่มีที่ดินใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก

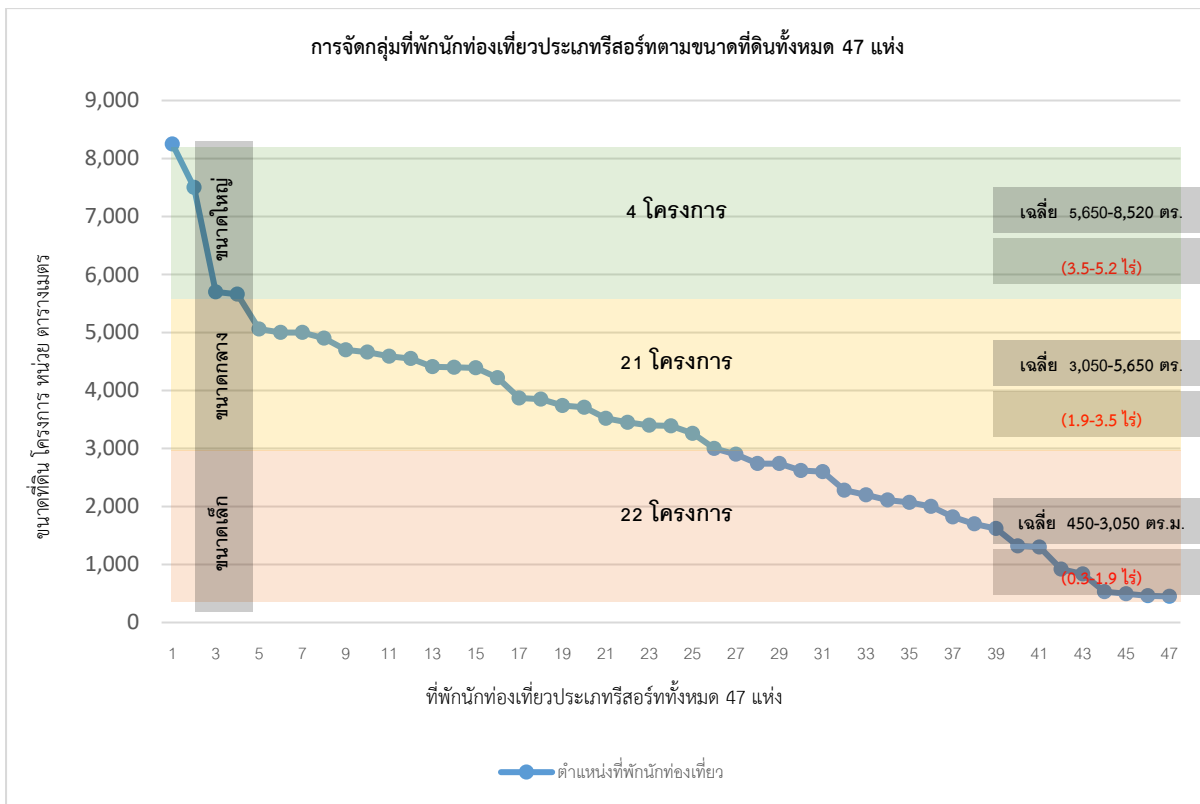


ภาพ 37 การจัดกลุ่มที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ททั้งหมด 47 แห่ง ในตำบลอัมพวาและตำบลสวนหลวง

ผลจากการสำรวจ พบว่า มีที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ททั้งหมด 47 แห่ง อยู่ในตำบลอัมพวา 26 แห่ง คิดเป็น 55% และอยู่ในตำบลสวนหลวง 21 แห่ง คิดเป็น 45%

2.การจัดกลุ่มข้อมูลในการศึกษาที่นักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทตามขนาดที่ดินทั้งหมด 47 แห่ง ออกเป็น 3 กลุ่ม ใช้วิธีการทางสถิติ การแจกแจงความถี่ คือ นำขนาดที่ดินโครงการที่ได้จากแผนที่กรมที่ดิน นำมาเรียงลำดับจากขนาดใหญ่ที่สุดไปจนถึงขนาดเล็กที่สุด แล้วแยกเป็น 3 กลุ่ม โดยจำแนกดังนี้





ภาพ 38 การจัดกลุ่มที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท

1.ขนาดที่ดินขนาดใหญ่ จำนวน 4 แห่ง มีค่าเฉลี่ยระหว่าง >5,650-8,520 ตร.ม. (3.53-5.16 ไร่) มีช่วงความถี่ คือ 2,600 ตร.ม

2.ขนาดที่ดินขนาดกลาง จำนวน 21 แห่ง มีค่าเฉลี่ยระหว่าง >3,050-5,650 ตร.ม. (1.90-3.53 ไร่) มีช่วงความถี่ คือ 2,600 ตร.ม

3.ขนาดที่ดินขนาดเล็ก จำนวน 22 แห่ง มีค่าเฉลี่ยระหว่าง 450-3,050 ตร.ม. (0.28-1.90 ไร่) มีช่วงความถี่ คือ 2,600 ตร.ม

สรุป รีสอร์ทที่มีขนาดที่ดินใหญ่ที่สุดคือ 8,520 ตร.ม. (5.16 ไร่) และที่มีขนาดเล็กที่สุดคือ 450 ตร.ม. (0.28 ไร่)

### 3.รายชื่อที่พักทั้งหมด 47 แห่ง แบ่งตามกลุ่มขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก

ตาราง 28 การจำแนกที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ททั้งหมด 47 แห่ง

ขนาด	ที่	รายชื่อ	Symbol	ขนาด		Unit	ราคาเฉลี่ย ต่อห้อง	ที่ตั้งโครงการ	สภาพแวดล้อม
				ตร.ม.	ไร่				
ขนาดใหญ่ (4) เฉลี่ย 6,955 ตร. ม.(4.35 ไร่)	1	เรือนไม้ชายคลอง	L-1	8,250	5.16	12	2,500	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	2	บ้านไม้ชายคลอง	L-2	7,500	4.69	17	3,000	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	3	เรือนไม้ชายคลอง	L-3	5,700	3.56	16	1,500	ตำบล อัมพวา	ติดคลอง
	4	บ้านคาพลา	L-4	5,660	3.54	11	1,200	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
ค่าเฉลี่ยรวมกลุ่ม 1				6,777	4.24	14	2,050		
ขนาดกลาง (21) แห่ง เฉลี่ย 4,160 ตร.ม.(2.60 ไร่)	5	บ้านลอยลม	M-1	5,060	3.16	6	2,400	ตำบล สวนหลวง	ติดถนน
	6	วารกรบ้านสวนอัมพวา	M-2	5,000	3.13	10	1,600	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	7	บ้านริมน้ำคอทเทจ	M-3	5,000	3.13	6	1,500	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	8	บ้านสวนมาลี	M-4	4,900	3.06	18	1,300	ตำบล อัมพวา	ติดคลอง
	9	บ้านทองแสง	M-5	4,700	2.94	16	1,300	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	10	บ้านกอไผ่ รีสอร์ท	M-6	4,660	2.91	10	3,200	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	11	บ้านพระเอกอัมพวา	M-7	4,590	2.87	6	3,200	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	12	บ้านดวงเงินโฮมสเตย์	M-8	4,550	2.84	4	1,200	ตำบล อัมพวา	ติดคลอง
	13	บ้านสวนระเบียงน้ำ	M-9	4,410	2.76	3	800	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	14	ออย รีสอร์ท แอท์ อัมพวา	M-10	4,400	2.75	5	1,400	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	15	บ้านสวนหลวงอัมพวา	M-11	4,390	2.74	16	1,500	ตำบล สวนหลวง	ติดถนน
	16	บ้านเรือนเพ็ญ	M-12	4,220	2.64	12	3,200	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	17	ภูเจ้าอัมพวา	M-13	3,870	2.42	18	3,700	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	18	บ้านสิริรุ่ง โฮมสเตย์	M-14	3,850	2.41	5	2,100	ตำบล อัมพวา	ติดคลอง
	19	บ้านยายกะตา	M-15	3,740	2.34	2	600	ตำบล อัมพวา	ติดคลอง
	20	เรือนต้นน้ำรีสอร์ทอัมพวา	M-16	3,710	2.32	8	3,000	ตำบล อัมพวา	ติดคลอง
	21	บ้านสวนพิชญ์ชาภิภา	M-17	3,520	2.20	7	1,600	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	22	ปิยะวงศ์รีสอร์ท	M-18	3,450	2.16	5	800	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	23	บ้านสวนนานาพันธุ์	M-19	3,400	2.13	3	1,200	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	24	บ้านสวนอัมพวา	M-20	3,390	2.12	6	1,200	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	25	เรือนเสนาหา	M-21	3,260	2.04	10	3,500	ตำบล อัมพวา	ติดคลอง
ค่าเฉลี่ยรวมกลุ่ม 2				4,193	2.62	8.3	1,919		
ขนาดเล็ก (22) แห่ง เฉลี่ย 1,725 ตร.ม.(1.07 ไร่)	26	รีสอร์ท ณ.บางช้าง	S-1	3,000	1.88	7	1,200	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	27	รีสอร์ทบ้านคนรักต้นไม้ อัมพวา	S-2	2,900	1.81	7	1,200	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	28	บ้านน้ควา โฮมสเตย์	S-3	2,740	1.71	7	2,000	ตำบล สวนหลวง	ติดถนน
	29	บ้านสุขฤทัย	S-4	2,740	1.71	7	1,900	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	30	บ้านบุญจทิพย์	S-5	2,620	1.64	8	1,300	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	31	บ้านปุยยาพรโฮมสเตย์	S-6	2,600	1.63	7	1,000	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	32	เรือนปูลลิการีสอร์ทอัมพวา	S-7	2,280	1.43	3	2,000	ตำบล สวนหลวง	ติดถนน
	33	บ้านแสนสุข	S-8	2,200	1.38	10	1,500	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	34	Chokesombat resort	S-9	2,110	1.32	6	800	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	35	บ้านกึ่งแม่น้ำ โฮมสเตย์	S-10	2,070	1.29	5	1,700	ตำบล อัมพวา	ติดคลอง
	36	Ardea Resort Pool Villa	S-11	2,000	1.25	8	2,700	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	37	รีสอร์ท แก้วมุกดา	S-12	1,820	1.14	4	1,800	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	38	บ้านโชติกา รีสอร์ท	S-13	1,700	1.06	4	800	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	39	บ้านร่มไม้ชายน้ำ	S-14	1,620	1.01	5	1,000	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	40	บ้านตาทอง รีสอร์ท	S-15	1,320	0.83	6	1,300	ตำบล อัมพวา	ติดคลอง
	41	บ้านสราญรมย์	S-16	1,300	0.81	4	1,500	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	42	MaeKlong ล่อง stay	S-17	920	0.58	2	1,200	ตำบล สวนหลวง	ติดถนน
	43	บ้านอ้อย อัมพวา	S-18	835	0.52	5	2,000	ตำบล สวนหลวง	ติดคลอง
	44	เดอะคิลเลอร์รีสอร์ท อัมพวา	S-19	530	0.33	4	2,900	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	45	ไนท์-แควโฮมสเตย์	S-20	495	0.31	6	1,000	ตำบล อัมพวา	ติดคลอง
	46	อัมพวาบ้านพลอยน้ำ โฮมสเตย์	S-21	460	0.29	6	1,000	ตำบล อัมพวา	ติดถนน
	47	Resort-47	S-22	450	0.28	9	800	ตำบล อัมพวา	ติดคลอง
ค่าเฉลี่ยรวมกลุ่ม 3				1,759	1.10	5.9	1,482		
ค่าเฉลี่ยรวมทั้งกลุ่ม 3 กลุ่ม				4,243	2.65	9.4	1,817		

จากตาราง 28 การจำแนกที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ที่ได้จากการจัดกลุ่มข้อมูลทางสถิติ สามารถสรุปภาพรวมของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ททั้ง 3 กลุ่ม ได้ดังต่อไปนี้

- **ขนาดที่ดินโครงการ**

1.1 โครงการขนาดใหญ่ มีจำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (8%) ของรีสอร์ทในต.อัมพวา และต.สวนหลวงทั้งหมด มีขนาดที่ดินระหว่าง 5,660 ตารางเมตร (5.2 ไร่) ถึง 8,250 ตารางเมตร (5.2 ไร่) โดยขนาดที่ดินเฉลี่ยต่อโครงการ 6,777 ตารางเมตร (4.24 ไร่)

1.2 โครงการขนาดกลาง มีจำนวน 21 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (45%) ของรีสอร์ทในต.อัมพวา และต.สวนหลวงทั้งหมด มีขนาดที่ดินระหว่าง 3,260 ตารางเมตร (2.04 ไร่) ถึง 5,060 ตารางเมตร (3.16 ไร่) โดยขนาดที่ดินเฉลี่ยต่อโครงการ 4,193 ตารางเมตร (2.62 ไร่)

1.3 โครงการขนาดเล็ก มีจำนวน 22 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (47%) ของรีสอร์ทในต.อัมพวา และต.สวนหลวงทั้งหมด มีขนาดที่ดินระหว่าง 450 ตารางเมตร (0.28 ไร่) ถึง 3,000 ตารางเมตร (11.88 ไร่) โดยขนาดที่ดินเฉลี่ยต่อโครงการ 4,193 ตารางเมตร (2.62 ไร่) โดยขนาดที่ดินเฉลี่ยต่อโครงการ 1,759 ตารางเมตร (1.10 ไร่)

- **จำนวนหน่วยที่พัก 47 แห่ง ทั้งหมด 362 หน่วย**

2.1 โครงการขนาดใหญ่ มีจำนวนหน่วยห้องพักรวม 56 หน่วย คิดเป็นร้อยละ (15%) ของหน่วยรวมของ 47 ที่พัก โดยแต่ละแห่งมีจำนวนหน่วยระหว่าง 11-17 หน่วย และมีจำนวนหน่วยต่อแห่งเท่ากับ 14 หน่วย

2.2 โครงการขนาดกลาง มีจำนวนหน่วยห้องพักรวม 176 หน่วย คิดเป็นร้อยละ (49%) ของหน่วยรวมของ 47 ที่พัก โดยแต่ละแห่งมีจำนวนหน่วยระหว่าง 2-18 หน่วย และมีจำนวนหน่วยต่อแห่งเท่ากับ 8 หน่วย

2.3 โครงการขนาดเล็ก มีจำนวนหน่วยห้องพักรวม 130 หน่วย คิดเป็นร้อยละ (36%) ของหน่วยรวมของ 47 ที่พัก โดยแต่ละแห่งมีจำนวนหน่วยระหว่าง 2-10 หน่วย และมีจำนวนหน่วยต่อแห่งเท่ากับ 6 หน่วย

- **ราคาเฉลี่ยค่าที่พัก ต่อห้อง ต่อคืน**

3.1 โครงการขนาดใหญ่ มีค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้องต่อคืนระหว่าง 1,200-3,000 บาท ค่าเฉลี่ย 2,050 บาท

3.2 โครงการขนาดกลาง มีค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้องต่อคืนระหว่าง 600-3,700 บาท ค่าเฉลี่ย 1,919 บาท

3.3 โครงการขนาดเล็ก มีค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้องต่อคืนระหว่าง 800-2900 บาท ค่าเฉลี่ย 1,481 บาท

- ตำแหน่งที่ตั้งโครงการอยู่ใน ต.อัมพวา 26 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (55%) และ ต.สวนหลวง 21 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (45%)

4.1 โครงการขนาดใหญ่ ตำแหน่งที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใน ตำบลสวนหลวง 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (75%) และตั้งอยู่ในตำบลอัมพวา 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (25%)

4.2 โครงการขนาดกลาง ตำแหน่งที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใน ตำบลสวนหลวง 11 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (52%) และตั้งอยู่ในตำบลอัมพวา 10 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (48%)

4.3 โครงการขนาดเล็ก ตำแหน่งที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใน ตำบลอัมพวา 14 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (64%) และตั้งอยู่ในตำบลสวนหลวง 8 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (36%)

- สภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ ติดบริเวณคลองและถนน 28 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (60%) และ ติดบริเวณถนนอย่างเดียว 19 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (40%)

4.1 โครงการขนาดใหญ่ สภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ ทั้ง 4 แห่ง อยู่ติดกับถนนและคลอง คิดเป็นร้อยละ (100%)

4.2 โครงการขนาดกลาง สภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ ส่วนใหญ่ 15 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (72%) ตั้งติดกับถนนและคลอง ที่เหลือ 6 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (28%) ตั้งติดถนนอย่างเดียว

4.3 โครงการขนาดเล็ก สภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ ส่วนใหญ่ 13 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (59%) ตั้งติดถนนเพียงอย่างเดียว ที่เหลือ 9 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (41%) ตั้งติดกับถนนและคลอง

#### 4.4 สรุปผลด้านหลักเกณฑ์การประเมินรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภท รีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยრო่ง ภูมิศึกษา ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม

การสรุปผลด้านหลักเกณฑ์การประเมินฯ ประกอบด้วย (1) แหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ในการประเมินฯ (2) เกณฑ์ชี้วัด (3) วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์ (4) วิธีการให้คะแนน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

##### 4.4.1 แหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ในการประเมินฯ

สัญลักษณ์ย่อแหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ สามารถใช้ประกอบข้อมูลในชุดที่เป็นร่างหลักเกณฑ์ทั้งหมด โดยจะถูกแบ่งออกตามสีต่างๆ ที่กำหนดในตารางโดยจะแบ่งเป็นวงกลม 1 วง แทนความหมายแหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ที่กล่าวถึงหลักเกณฑ์นั้นๆ และวงกลม 2 วง แทนความหมายแหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ ที่กล่าวถึงหลักเกณฑ์และให้ความสำคัญมาก สามารถอธิบายได้

ตาราง 29 สัญลักษณ์ย่อแหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ ใช้ประกอบข้อมูลในชุดที่เป็นร่างหลักเกณฑ์ทั้งหมด

แหล่งข้อมูล	การประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group)	ทบทวนวรรณกรรม เอกสาร งานวิจัย	สัมภาษณ์ ผู้ชำนาญการ			ผู้วิจัย การสังเกต
			ด้านวิชาการ	ระดับจังหวัด	ระดับท้องถิ่น	
1.สัญลักษณ์ ย่อ	●	●	●	●	●	●
2.ความสำคัญมากที่สุด	◎	◎	◎	◎	◎	◎

## 1.ด้านหลักเกณฑ์หลัก

ตาราง 30 สัญลักษณ์ ย่อ ใช้ประกอบข้อมูล ชุดที่ 1, 2, 3

หลักเกณฑ์	แหล่งที่มาของหลักเกณฑ์				
	1.การทบทวนวรรณกรรม	2.การประชุม กลุ่มย่อย	3.การสัมภาษณ์		
			ด้านวิชาการ	ระดับจังหวัด	ระดับท้องถิ่น
1.การเลือกที่ตั้งที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนยกร่อง	◎		●		
2.การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมที่มีความสอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนยกร่อง	◎		●		
3.การออกแบบสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์พื้นที่สวนยกร่อง	◎		●		
รวม	3		3		

จากตาราง 30 สามารถสรุปได้ว่าหลักเกณฑ์หลัก ทั้งหมด 3 ตัว มีแหล่งที่มาจากแนวความคิด ที่อยู่อาศัยที่ให้ความสำคัญต่อระบบนิเวศน์ (Eco-housing) และผู้ชำนาญการด้านวิชาการ

## 2.ด้านหลักเกณฑ์รอง

ตาราง 31 สรุปแหล่งที่มาของหลักเกณฑ์ในการประเมินฯ

หลักเกณฑ์	แหล่งที่มาของหลักเกณฑ์				
	1.การทบทวนวรรณกรรม	2.การประชุม กลุ่มย่อย	3.การสัมภาษณ์		
			ด้านวิชาการ	ระดับจังหวัด	ระดับท้องถิ่น
1.1 ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด			◎		
1.2 ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง	กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕	●		◎	
1.3 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา	●	●	◎	●
1.4 ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	กฎกระทรวงฯ การประกอบธุรกิจโรงแรม	●	●	◎	●
2.1 สัดส่วนพื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดิน			●	●	◎
2.2 สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน (BCR)			◎	●	●
2.3 สัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดิน	ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา	●	●	◎	◎
2.4 สัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดิน			◎		●

2.5 พื้นที่ที่ถมทึมน้ำล้นประโดง	ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา	●	●	●	●	◎
2.6 ระยะห่างระหว่างอาคาร						◎
2.7 การวางแนวอาคาร						◎
2.8 ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ	ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ	◎		●		●
3.1 ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุด			◎	●	●	●
3.2 พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด	ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๕	◎	●	●	●	●
3.3 ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ		◎	●	●	●	●
3.4 ยกได้จนอาคาร		●	●	●	●	◎
3.5 รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น		●	●	●	●	◎
3.6 วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร		●	●	●	●	◎
3.7 สีของอาคาร		●	●	●	●	◎
3.8 ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง		กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน	◎		◎	
<b>รวม</b>		<b>13</b>	<b>9</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>17</b>

จากตาราง 31 สามารถสรุปได้ว่าหลักเกณฑ์รอง ทั้งหมด 20 ตัว มีแหล่งที่มาลำดับที่ 1 จากการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการด้านวิชาการ 17 ตัว และผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่น 17 ตัว ลำดับที่ 2 ได้แก่ การสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการระดับจังหวัด 14 ตัว ลำดับที่ 3 จากการทบทวนวรรณกรรม 13 ตัว และลำดับที่ 4 จากการประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group) 9 ตัว

#### 4.4.2 เกณฑ์ชี้วัด

ตัวชี้วัด (Indicator) ในภาษาไทยมีการใช้คำกันหลากหลาย เช่น ตัวชี้วัด ตัวชี้ ตัวชี้นำ ดัชนี และเครื่องชี้วัด เป็นต้น ซึ่งใช้เป็นมาตรฐานทางสถิติหรือเครื่องชี้สภาวะบางอย่าง

Johnstone (1981) กล่าวว่าตัวชี้วัด หมายถึง ตัวแปรหรือตัวประกอบ (Factor) ที่ชี้วัดเพื่อให้ได้ คุณค่าหรือคุณลักษณะ ซึ่งบ่งบอกสถานภาพของลักษณะหรือผลของสิ่งใดสิ่งหนึ่งในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ประเภทของตัวชี้วัด

1. ตัวชี้วัดมี 2 ประเภท คือ

1.1) ตัวชี้วัดเชิงปริมาณ มีค่าเป็นตัวเลข เช่น จำนวนคน น้ำหนัก งบประมาณ เป็นต้น

1.2) ตัวชี้วัดเชิงคุณภาพ เช่น คุณภาพชีวิต ความพึงพอใจของผู้รับบริการ เป็นต้น

2. ตัวชี้วัดตามแนวทางของสำนักงาน ก.พ.ร. ตัวชี้วัดเป็นสิ่งที่ถูกกำหนดขึ้นเพื่อชี้วัดว่าผลการปฏิบัติราชการในเรื่องที่พิจารณาอยู่ได้ผลเป็นเช่นใดนั้น อาจแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

2.1) ตัวชี้วัดเชิงปริมาณ คือปริมาณที่ถูกกำหนดขึ้นเพื่อใช้วัดสิ่งที่นับได้ หรือสิ่งที่มีลักษณะเชิงกายภาพ โดยมีหน่วยการวัด เช่น จำนวน ร้อยละ และระยะเวลา เป็นต้น ตัวชี้วัดเชิงปริมาณจะเหมาะสมสำหรับการวัดในสิ่งที่จัดต้องได้ เป็นรูปธรรม และมีความชัดเจน

2.2) ตัวชี้วัดเชิงปริมาณที่ใช้วัดสิ่งที่เป็นนามธรรม เช่น ความพึงพอใจ ระดับความเข้าใจของผู้เข้ารับการอบรม เป็นต้น สิ่งเหล่านี้แม้จะไม่มีลักษณะเชิงกายภาพที่สามารถนับเป็นจำนวนได้อย่างชัดเจน แต่สามารถวัดเป็นเชิงปริมาณได้ โดยสร้างเครื่องมือเพื่อใช้วัดสิ่งที่เป็นนามธรรมเหล่านี้ อาจทำได้โดยการพัฒนาเครื่องมือวัด

2.3) ตัวชี้วัดเชิงคุณภาพ คือ ตัวชี้วัดที่ใช้วัดสิ่งที่ไม่เป็นค่าเชิงปริมาณ หรือเป็นหน่วยวัดใดๆ แต่จะเป็นการวัดที่อิงกับค่าเป้าหมายที่มีลักษณะพรรณนา หรือเป็นคำอธิบายถึงเกณฑ์การประเมิน ณ ระดับค่าเป้าหมายต่างๆ ตัวชี้วัดและค่าเป้าหมายนี้จึงทำหน้าที่เสมือนหนึ่งเป็นเกณฑ์หรือกรอบกำกับการใช้วิจารณ์ญาณของผู้ประเมินโดยทั่วไปการกำหนดตัวชี้วัดเชิงคุณภาพควรพิจารณาถึงค่าเป้าหมายควบคู่ไปพร้อมกัน เพราะเนื่องจากชื่อของตัวชี้วัดเชิงคุณภาพนั้นมีแนวโน้มที่จะเป็นคำกว้างๆ ไม่เฉพาะเจาะจง

#### เกณฑ์ชี้วัดในงานวิจัย

จากงานวิจัยชิ้นนี้ พบว่า ใช้เกณฑ์ชี้วัดตามแนวทางของสำนักงาน ก.พ.ร. แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ (1) เกณฑ์ชี้วัดเชิงคุณภาพ ที่ต้องใช้ผู้ชำนาญการในการร่วมประเมินให้คะแนน (2) เกณฑ์ชี้วัดเชิงปริมาณ ที่สามารถวัดค่าออกมาเป็นรูปแบบจำนวน (3) เกณฑ์ชี้วัดปริมาณที่ใช้วัดสิ่งที่เป็นนามธรรม เช่น ขนาดใหญ่ กลาง เล็ก หรือ มาก ปานกลาง น้อย โดยผู้วิจัยต้องเก็บข้อมูลจากการสำรวจ แล้วนำตัวเลขทั้งหมดที่ได้ มาใช้ในการอ้างอิงกลุ่ม และประเมินผลให้คะแนน

#### 4.4.3 วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์

ตาราง 32 สรุปวิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์

หลักเกณฑ์	เหตุผล
1.1 ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เมื่อหายย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2) ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุดควรมีระยะห่างที่มากถึงจะดี เนื่องจากบริเวณใกล้แหล่งชุมชนมีการปล่อยสิ่งปฏิกูลเป็นจำนวนมาก ผวกกับที่พักในพื้นทีส่วนที่มีการปล่อยสิ่งปฏิกูลออกมาเช่นกัน จึงอาจทำให้ส่งผลกระทบต่อระบบน้ำในพื้นที่สวนหย่อมมากขึ้น</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> เนื่องจากผู้ชำนาญการได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ 3 ตัวแปร คือ 1) ระยะห่างมากดี 2) ระยะห่างปานกลางพอใช้ 3) ระยะห่างน้อยไม่ดี</p> <p><b>บริการร่วมกับผู้ชำนาญการ</b> คือ ควรใช้วิธีการเก็บข้อมูลจากการสำรวจที่พัก และตำแหน่งที่ตั้งของแหล่งชุมชนโดยภาพรวมว่ามีระยะทั้งหมดเท่าไร และใช้วิธีการทางสถิติในการแบ่งชั้นข้อมูลออกเป็น 3 กลุ่ม</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสมผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้) -คุณลักษณะที่ดี คือ (&gt;600-900 เมตร) -คุณลักษณะที่พอใช้ คือ (&gt;300-600 เมตร) -คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ (0-300 เมตร)</p>
1.2 ระยะห่างระหว่างอาคารกับ	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เมื่อหายย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2) แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร 1.อาคารความสูงไม่เกิน 9,15,23 เมตร ด้านข้างอาคารที่ติดแนวเขตที่ดินผู้อื่น มีช่องปิดทับ ระยะถอยร่นอาคาร</p>

<p>ที่ดินข้างเคียง</p>	<p>จากขอบเขตที่ดิน อย่างน้อย 0.50 เมตร ต้องยื่นอนุญาตยินยอม 2.อาคารความสูงไม่เกิน 9 เมตร ด้านข้างอาคารที่ติดแนวเขตที่ดินผู้อื่น มีช่องเปิด ระยะถอยร่นอาคารจากขอบเขตที่ดิน อย่างน้อย 2 เมตร 3.อาคารความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ด้านข้างอาคารที่ติดแนวเขตที่ดินผู้อื่น มีช่องเปิด ระยะถอยร่นอาคารจากขอบเขตที่ดิน อย่างน้อย 3 เมตร</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>เนื่องจากกฎหมายได้กำหนดระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียงไว้ 3 ตัวแปร คือ 1) ระยะร่น 0.50 ม. 2) ระยะร่น 2 ม. 3) ระยะร่น 3 ม.</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้ชำนาญการ</b> คือ ให้กำหนดระยะห่างฯ ที่มากกว่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนด 3 ม. อยู่ในเกณฑ์ที่ดี ระยะห่างฯ ระหว่างกลางคือ 0.50-3 ม. อยู่ในเกณฑ์ที่พอใช้ และ ระยะห่างฯ ที่น้อยที่สุดที่กฎหมายกำหนด 0.5 ม. ถ้าต่ำกว่านี้ ควรอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ดี</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสมเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ (&gt;3 เมตร)</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ (&gt;0.5-3 เมตร)</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ (&lt;=0.5 เมตร)</li> </ul>
<p>1.3 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ</p>	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>โดยตามกฎหมายมีหลักการพิจารณาที่พื้นที่เหมาะสมกับการเป็นแหล่งท่องเที่ยวอันควรมีการเข้าถึงโดยทางถนน และเพื่อเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัดสมุทรสงคราม ควรมีการเข้าถึงทางน้ำและทางจักรยาน</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>เนื่องจากกฎหมายได้กำหนดข้อบังคับไว้กว้างๆ 3 ตัวแปร คือ 1) เข้าถึงโดยทางถนน 2) เข้าถึงโดยทางน้ำ 3) เข้าถึงโดยทางจักรยาน</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้ชำนาญการ</b> คือ ให้กำหนดในส่วนของการเข้าถึงโดยทางถนนมีเกณฑ์ที่เป็นพื้นฐานก่อน ลำดับถัดมาเพื่อเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวให้มีการเข้าถึง 2 ทาง คือ ทางถนนและทางน้ำ และ 3 ให้เพิ่มทางจักรยานเข้ามา เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวแบบเต็มรูปแบบ หมายเหตุสำหรับที่พื้นที่ตั้งที่ไม่มีคลองตัดผ่านจึงอาจโดนตัดคะแนน เนื่องด้วยการที่ตัดสินใจของผู้ประกอบการที่ควรที่จะพิจารณาที่ตั้งที่ตั้งโครงการของตนเองเสียก่อนว่าเหมาะสมกับการเป็นแหล่งท่องเที่ยวหรือไม่</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสมเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ ทางถนน ทางน้ำ และเพิ่มทางจักรยาน</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ทางถนน และทางน้ำ</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ ทางถนน</li> </ul>
<p>1.4 ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ</p>	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท 1.ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมที่สะดวกปลอดภัย 2.เส้นทางเข้าออกโรงแรม ต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร และมีที่จอดรถรับ - ส่งผู้เข้าพักที่สะดวกปลอดภัย 3.มีไฟส่องสว่างในเวลากลางคืนที่เหมาะสม</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>เนื่องจากกฎหมายได้กำหนดข้อบังคับไว้กว้างๆ 3 ตัวแปร 1.ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมฯ 2.เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร 3.มีไฟส่องสว่างในเวลากลางคืนที่เหมาะสม</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้ชำนาญการ</b> คือ ใช้วิธีการพิจารณาจากการให้คะแนนรวมทั้ง 3 ตัวแปร และรวบรวมผลคะแนนออกมาเพียงชุดเดียว</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสมเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการมาก</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการปานกลาง</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการน้อย</li> </ul>
<p>2.1 สัดส่วนพื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดิน</p>	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>ควรมีสัดส่วนพื้นที่สวนที่คงเหลือมากที่สุดถึงจะดี เพราะเป็นการทำลายระบบนิเวศที่น้อยที่สุด</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>ถ้าริสรอร์ทได้มีสัดส่วนพื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดินมาก ควรจัดอยู่ในเกณฑ์ที่ดี สัดส่วนพื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดินปานกลาง อยู่ในเกณฑ์ที่พอใช้ และสัดส่วนพื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดินน้อย อยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ดี</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้ชำนาญการ</b> คือ ให้มีการกำหนดสัดส่วนพื้นที่ทั้งหมดที่จะใช้ในการประเมิน โดยคิดเป็น 100% และเมื่อทำการสำรวจและเก็บข้อมูลทั้งหมดแล้วจึงนำมาอ้างอิงกลุ่มข้อมูลทั้งหมด โดยทำการสำรวจริสรอร์ททั้งหมด 47 แห่ง โดยการสังเกต วัดขนาดและจดบันทึกระยะที่เป็นสัดส่วนพื้นที่สวน และนำมาเทียบกับแผนที่ทางอากาศของกรมที่ดิน</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสมเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ (&gt;44-66%)</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ (&gt;22-44%)</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ (0-22%)</li> </ul>
<p>2.2 สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน (BCR)</p>	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>ควรมีสัดส่วนพื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน (BCR) น้อยที่สุด เพราะการมีอาคารคลุมขนาดใหญ่ส่งผลต่อการหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น ส่งผลต่อพื้นที่ผ่น้ำในฤดูน้ำหลาก และส่งผลต่อภูมิทัศน์ในพื้นที่สวนกรอง</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>ถ้าริสรอร์ทได้มีสัดส่วนพื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน (BCR) น้อย ควรจัดอยู่ในเกณฑ์ที่ดี สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน (BCR) ปานกลาง อยู่ในเกณฑ์ที่พอใช้ และสัดส่วนพื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน (BCR) มาก อยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ดี</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้ชำนาญการ</b> คือ ให้มีการกำหนดสัดส่วนพื้นที่ทั้งหมดที่จะใช้ในการประเมิน โดยคิดเป็น 100% และเมื่อทำการสำรวจและเก็บข้อมูลทั้ง</p>



	<p>หมดแล้วจึงนำมาอ้างอิงกลุ่มข้อมูลทั้งหมด โดยทำการสำรวจรีดอร์ทั้งหมด 47 แห่ง โดยการสังเกต วัดขนาดและจัดบันทึกระยะที่เป็นสัดส่วนพื้นที่สวน และนำมาเทียบกับแผนที่ทางอากาศของกรมที่ดิน</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสมเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ (8-18%)</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ (&gt;18-28%)</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ (&gt;28-38%)</li> </ul>
2.3 สัดส่วนพื้นที่ ถมดิน ต่อ ขนาด ที่ดิน	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>ข้อเสนอแนะด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินการควบคุมการถมดิน การควบคุมกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยการควบคุมความสูงของอาคารที่จะมีการปลูกสร้างใหม่เพื่อใหตรงกับวัตถุประสงค์หลักในการอนุรักษ์พื้นที่ดังกล่าวไว้นั้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงควรมีการพิจารณาควบคุมเรื่องการถมดิน และระยะความสูงของอาคาร ทั้งนี้เพื่อช่วยจำกัดความสูงของอาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่ควบคุมไว้ และเพื่อป้องกันมิให้เกิดการถมดิน ขวางทิศทางการระบายน้ำธรรมชาติได้</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>เนื่องจากกฎหมายได้กำหนด (การถมดิน) คือ ควบคุมดินเท่าที่จำเป็น และถมดินโดยไม่ขวางทางไหลของน้ำ และจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญกล่าวว่า ไม่ควรถมดินในพื้นที่สวนยกทรงมากเกินไป ถ้ารีดอร์ได้มีสัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดินน้อย ควรจัดอยู่ในเกณฑ์ที่ดี สัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดินปานกลาง อยู่ในเกณฑ์ที่พอใช้ และสัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดินมาก อยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ดี</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้เชี่ยวชาญ</b> คือ ให้มีการกำหนดสัดส่วนพื้นที่ทั้งหมดที่จะใช้ในการประเมินโดยคิดเป็น 100% และเมื่อทำการสำรวจและเก็บข้อมูลทั้งหมดแล้วจึงนำมาอ้างอิงกลุ่มข้อมูลทั้งหมด โดยทำการสำรวจรีดอร์ทั้งหมด 47 แห่ง โดยการสังเกต วัดขนาดและจัดบันทึกระยะที่เป็นสัดส่วนพื้นที่สวน และนำมาเทียบกับแผนที่ทางอากาศของกรมที่ดิน</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสมเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ (4-12%)</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ (&gt;12-20%)</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ (&gt;20-28%)</li> </ul>
2.4 สัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดิน	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>ควรมีสัดส่วนพื้นที่น้ำที่คงเหลือมากที่สุดถึงจะดี เพราะน้ำนั้นมีความสำคัญร่วมกับพื้นที่สวนยกทรงอยู่แล้ว</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>ถ้ารีดอร์ได้มีสัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดินมาก ควรจัดอยู่ในเกณฑ์ที่ดี สัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดินปานกลาง อยู่ในเกณฑ์ที่พอใช้ และสัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดินน้อย อยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ดี</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้เชี่ยวชาญ</b> คือ ให้มีการกำหนดสัดส่วนพื้นที่ทั้งหมดที่จะใช้ในการประเมิน โดยคิดเป็น 100% และเมื่อทำการสำรวจและเก็บข้อมูลทั้งหมดแล้วจึงนำมาอ้างอิงกลุ่มข้อมูลทั้งหมด โดยทำการสำรวจรีดอร์ทั้งหมด 47 แห่ง โดยการสังเกต วัดขนาดและจัดบันทึกระยะที่เป็นสัดส่วนพื้นที่สวน และนำมาเทียบกับแผนที่ทางอากาศของกรมที่ดิน</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสมเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ (&gt;8-12%)</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ (&gt;4-8%)</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ (0-4%)</li> </ul>
2.5 พื้นที่ถมทาง น้ำลำประโดง	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>การถมทางน้ำลำประโดง คุณลักษณะที่ดี คือ ไม่ควรมีการถมทางน้ำลำประโดง เพราะตามหลักกฎหมายสามารถที่จะทำการถมดินได้เนื่องจากแนวเขตที่ดินอยู่ระหว่างตรงกลางลำประโดง แต่ในจารีตประเพณีที่ปฏิบัติสืบต่อกันมาของชาวสวนจะไม่มีการถมดิน เพราะการทำงานของระบบนิเวศสวนน้ำ คือ การไหลของน้ำจะมาจากคลองไหลผ่านลำประโดง และไหลต่อไปยังสวนยกทรงของชาวบ้าน การถมทางน้ำลำประโดงจะทำให้ทางน้ำไหลออกของน้ำ</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>ถ้ารีดอร์ได้มีพื้นที่ถมทางน้ำลำประโดงน้อย ควรจัดอยู่ในเกณฑ์ที่ดี พื้นที่ถมทางน้ำลำประโดงปานกลาง อยู่ในเกณฑ์ที่พอใช้ และพื้นที่ถมทางน้ำลำประโดงมาก อยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ดี</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้เชี่ยวชาญ</b> คือ ให้มีการกำหนดสัดส่วนพื้นที่ทั้งหมดที่จะใช้ในการประเมิน โดยคิดเป็น 100% และเมื่อทำการสำรวจและเก็บข้อมูลทั้งหมดแล้วจึงนำมาอ้างอิงกลุ่มข้อมูลทั้งหมด โดยทำการสำรวจรีดอร์ทั้งหมด 47 แห่ง โดยการสังเกต วัดขนาดและจัดบันทึกระยะที่เป็นสัดส่วนพื้นที่สวน และนำมาเทียบกับแผนที่ทางอากาศของกรมที่ดิน</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสมเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ (0-6%)</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ (&gt;6-12%)</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ (&gt;12-18%)</li> </ul>
2.6 ระยะห่าง ระหว่างอาคาร	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>ในส่วนของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับรีดอร์ไม่ได้ระบุว่ามีระยะห่างระหว่างกันเท่าไร</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>การเก็บข้อมูลจากการสำรวจที่พักทั้งหมด และนำผลที่ได้มาดูขนาดอาคารในภาพรวม</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้เชี่ยวชาญ</b> คือ ให้ใช้วิธีการอ้างอิงตามกฎหมายทั่วไปแทน อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p>

	<p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ (&gt;3 เมตร)</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ (&lt;=3 เมตร)</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ ไม่เว้นระยะ</li> </ul>
2.7 การวางแนวอาคาร	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>การวางแนวอาคาร ควรวางแนวอาคารตามแนวสวนเพื่อหลีกเลี่ยงการถมดินและไม่ขวางทางไหลของน้ำ</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>กำหนดจากแนวของร่องสวนเป็นหลัก เนื่องจากแต่ละพื้นที่มีการวางแนวสวนที่ต่างกัน</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้อำนวยการ</b> คือ ควรให้คะแนนมากที่สุดกับอาคารที่พิกที่วางตามแนวสวนยกเว้นทั้งหมด และควรให้คะแนนน้อยที่สุดกับพิกที่มีการวางแนวอาคารขวางร่องสวน และบางที่พิกอาจมีการวางแนวอาคารแบบผสมก็ควรให้คะแนนระหว่างกลาง</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ วางแนวอาคารตามแนวสวน</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ วางแนวอาคารผสมทั้ง 2 แนว</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ วางแนวอาคารขวางแนวสวน</li> </ul>
2.8 ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>มีทัศนียภาพที่เป็นรูปแบบ Skyline มีความต่อเนื่องของแนวเส้นขอบฟ้าและเห็นต้นมะพร้าวทางด้านหลังอาคาร ช่วยเสริมทัศนียภาพที่ดีแก่ชุมชนภายในโครงการ</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>การพิจารณาโดยผู้อำนวยการ</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้อำนวยการ</b> คือ ผู้วิจัยร่วมประเมินผลกับผู้อำนวยการ</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ ภูมิทัศน์สัมพันธ์กับธรรมชาติ</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ภูมิทัศน์กึ่งสัมพันธ์กับธรรมชาติ</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ ภูมิทัศน์ไม่สัมพันธ์กับธรรมชาติ</li> </ul>
3.1 ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุด	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>ขนาดพื้นที่อาคาร คุณลักษณะที่ดี คือ ต้องไม่เป็นอาคารใหญ่ เมื่อมีอาคารใหญ่พื้นที่รับน้ำภายในสวนจะน้อยลง ภูมิทัศน์ของสวนจะเสียหายไป</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>การเก็บข้อมูลจากการสำรวจที่พิกทั้งหมด และนำผลที่ได้มาดูขนาดอาคาร ในภาพรวม และแบ่งกลุ่มออกเป็น 3 กลุ่ม ขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก และให้คะแนนตามกลุ่ม</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้อำนวยการ</b> คือ สามารถที่จะพิจารณาด้วยตัวเองได้เลย เนื่องจากข้อมูลส่วนนี้เป็นข้อมูลเชิงปริมาณ</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ (60-327 ตร.ม.)</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ (&gt;327-594 ตร.ม.)</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ (&gt;594-861 ตร.ม.)</li> </ul>
3.2 พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ (พื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร) มีผลกระทบอย่างมากต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมการจราจรขนส่ง ตลอดจนรูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่มีอิทธิพลของอัมพวา ดังนั้นในข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จึงห้ามไม่ให้มีการดำเนินการใดๆ ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารทั้งหมดรวมกันเกินกว่า 2,000 ตารางเมตร ในการใช้ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>เนื่องจากกฎหมายได้กำหนด พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด ไว้แค่ 1 ตัวแปร คือ (พื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร ทำให้เกิดผลกระทบที่ไม่ดี)</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้อำนวยการ</b> คือ ควรให้คะแนนมากที่สุดกับขนาดรวมของพื้นที่ใช้สอยที่มากกว่าที่กฎหมายระบุ และคะแนนลำดับรองลงมาให้ใช้วิธีการหาร โดยพื้นที่ระหว่างกลางจะได้คะแนนรองลงมา และพื้นที่ต่ำสุดจะได้คะแนนน้อยที่สุด</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ &lt;1,000 ตร.ม.</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ 1,000-2,000ตร.ม.</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ &gt;2,000 ตร.ม.</li> </ul>
3.3 ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>กฎหมายผังเมืองรวมเมืองอัมพวา ได้กำหนดความสูงของอาคาร ๑.๑) ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งเน้นในด้านการอนุรักษ์ รูปแบบการตั้งถิ่นฐานดั้งเดิม สภาแวดล้อมและการส่งเสริมศิลปวัฒนธรรม กำหนดความสูงอาคารไม่เกิน ๒ ชั้น หรือ ๗.๕๐ เมตร (ไม่เกินความสูงทั่วไปของอาคารดั้งเดิม ริมน้ำที่มีความสูง ๑-๒ ชั้น) ๑.๒) ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งเน้นการผสมผสานระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนาในระดับที่เหมาะสม เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองในอนาคต กำหนดความสูงอาคารไม่เกิน ๓ ชั้น หรือ ๑๐.๐๐ เมตร (เท่ากับความสูงของอาคารบริเวณศูนย์กลางพาณิชย์กรรมของเทศบาลตำบลอัมพวาในปัจจุบัน)</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>เนื่องจากกฎหมายได้กำหนด (ความสูงอาคาร) ไว้แค่ 2 ตัวแปร คือ (1.ไม่เกิน 10 เมตร), (2.ไม่เกิน 7.50 เมตร)</p>

	<p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้ชำนาญการ</b> คือ ควรให้คะแนนมากที่สุด กับความสูงที่มากกว่ากฎหมายกำหนด และให้คะแนนต่ำที่สุดกับความสูงที่น้อยกว่ากฎหมายกำหนด และให้คะแนนระหว่างกลางกับความสูงระหว่างสูงที่สุดและต่ำที่สุด</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ &lt;7.50 ม.</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ 7.50–10 ม.</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ &gt;10 ม.</li> </ul>
3.4 ยกได้จนอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>เนื่องจากระดับพื้นที่ในเขตผังเมืองรวมเมืองอัมพวาค่อนข้างต่ำ บริเวณที่อยู่ริมฝั่งแม่น้ำและคลองบางบริเวณมี น้ำท่วมถึงในช่วงที่มีน้ำทะเลหนุนสูง ประกอบกับปัญหาระดับน้ำทะเลที่มีแนวโน้มสูงขึ้นจากปัญหาโลกร้อน การก่อสร้างอาคารจึงจำเป็นต้องมีการยกได้สูงขึ้นไป ซึ่งโดยทั่วไปบริเวณที่อยู่ริมน้ำควรยกได้สูงไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>เนื่องจากกฎหมายได้กำหนด (การยกได้จนอาคาร) ไว้แค่ 1 ตัวแปร คือ (ไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร) เมื่อนำมาผสานเข้ากับหลักเกณฑ์</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้ชำนาญการ</b> คือ ที่พักบางแห่งไม่มีการยกได้จนเลย จึงควรที่จะกำหนดให้ได้ผลคะแนนน้อยที่สุด และที่พักที่มีความสูงของการยกได้จนอาคารมากกว่าจากกฎหมายที่ระบุได้คะแนนที่ดีที่สุด และน้อยกว่าที่กฎหมายที่ระบุได้คะแนนรองลงมา และพิจารณาจากอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ &gt;1.50 ม.</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ &lt;=1.50 ม.</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ ไม่มีการยกได้จนอาคารเลย</li> </ul>
3.5 รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>รูปทรงอาคารในพื้นที่สวนยกร่อง คุณลักษณะที่ดี คือ ควรมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น เพราะสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นเป็นสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับระบบนิเวศที่สุดควรมีการอนุรักษ์ความเป็นพื้นถิ่นแบบดั้งเดิมได้แก่ เรือนทรงปั้นหยา เรือนทรงจั่ว เรือนทรงไทยจั่วแฝด เรือนทรงไทยจั่วแฝด</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>มีการพิจารณาโดยผู้ชำนาญการ</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้ชำนาญการ</b> คือ ผู้วิจัยร่วมประเมินผลกับผู้ชำนาญการ</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ พื้นถิ่น</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ผสมผสาน</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ สมัยใหม่</li> </ul>
3.6 วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>วัสดุที่ใช้ในอาคาร คุณลักษณะที่ดี คือ ควรใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นพื้นถิ่นสามารถหาได้ตามท้องถิ่นนั้นๆ โดยบางอย่างถือกำเนิดขึ้นมาจากภูมิปัญญาชาวบ้าน เช่น วัสดุที่เป็นไม้ คุณสมบัติที่ดี คือ ไม่มีความร้อนอยู่สบาย มีความกลมกลืนกับธรรมชาติ กลมกลืนกับภาพรวมของสถาปัตยกรรมในพื้นที่ และส่งเสริมความเป็นเอกลักษณ์ของคนในพื้นที่ รวมทั้งสามารถที่จะรื้อย้ายและประกอบขึ้นใหม่ได้ หรือนำไม้เดิมไปใช้ประโยชน์ด้านอื่นๆ</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b></p> <p>การพิจารณาโดยผู้ชำนาญการ</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>การพิจารณาโดยผู้ชำนาญการ</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้ชำนาญการ</b> คือ ผู้วิจัยร่วมประเมินผลกับผู้ชำนาญการ</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ พื้นถิ่น</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ผสมผสาน</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ สมัยใหม่</li> </ul>
3.7 สีของอาคาร	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p> <p>สีของอาคาร คุณลักษณะที่ดี คือ สีที่มีความเป็นพื้นถิ่น เช่น มีเฉดสีที่เป็นโทนธรรมชาติ ไม่โดดเด่น มีความกลมกลืนกับบริบทที่เป็นสวนยกร่อง รวมถึงส่งเสริมด้านภูมิทัศน์ของพื้นที่สวนยกร่อง ควรเป็นสีที่ใกล้เคียงกับอาคารเดิมที่มีคุณค่า การใช้สีสันทันของอาคารในกลุ่มโทนสีธรรมชาติไม่สะท้อนแสง สีขาว-เทา สีเทา สีน้ำตาล สีน้ำตาลแดง หรือสีอิฐ ทำให้อาคารดูกลมกลืนกันไม่ควรใช้สีจัดจ้าน</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>การพิจารณาโดยผู้ชำนาญการ</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้ชำนาญการ</b> คือ ผู้วิจัยร่วมประเมินผลกับผู้ชำนาญการ</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสานเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ พื้นถิ่น</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ผสมผสาน</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ สมัยใหม่</li> </ul>
3.8 ระบบปรับ	<p><b>หลักเกณฑ์พื้นฐาน</b> (เนื้อหาย่อเฉพาะส่วน อ้างอิง: บทที่ 2)</p>

<p>อากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง</p>	<p>การระบายอากาศในอาคารและที่พักอาศัย การระบายอากาศมีหลากหลายระบบและเทคนิคเพื่อตอบสนองความต้องการของแต่ละอาคารซึ่งในบางครั้ง การเลือกใช้อาจถูกกำหนดโดยสภาพภูมิอากาศในท้องถิ่นหรือประเภทอาคาร</p> <p><b>วิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์พื้นฐาน</b></p> <p>เนื่องจากเนื้อหาได้กำหนดตัวแปรไว้เพียง 2 ตัวแปร 1) การระบายอากาศตามธรรมชาติ 2) การระบายอากาศด้วยเครื่องจักร</p> <p><b>ปรึกษาร่วมกับผู้ชำนาญการ</b> คือ ให้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ตามคุณลักษณะที่ดีได้คะแนนมากที่สุด และคุณลักษณะที่ไม่ดีได้คะแนนน้อยที่สุด และระหว่างการให้พิจารณาจากการผสมผสาน หรือในโครงการนั้นมีรูปแบบอาคารส่วนกลางที่เป็น 2 ประเภท รวมทั้งควรให้ใช้เฉพาะพื้นที่อาคารส่วนกลางเท่านั้น เพราะส่วนมากห้องพักนั้นจะเป็นระบบระบายอากาศด้วยเครื่องจักรทั้งหมด</p> <p><b>วิธีการพิจารณาในงานวิจัย</b> (เมื่อนำมาผสมเข้ากับหลักเกณฑ์ จึงต้องแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้ดังนี้)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-คุณลักษณะที่ดี คือ การระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation)</li> <li>-คุณลักษณะที่พอใช้ คือ ระบายอากาศแบบผสม (Natural Ventilation) และ (Mechanical Ventilation)</li> <li>-คุณลักษณะที่ไม่ดี คือ การระบายอากาศด้วยเครื่องจักร (Mechanical Ventilation)</li> </ul>
---	---

#### 4.4.4 วิธีการให้คะแนน

##### 1. มาตรวัดลิเคิร์ต (Likert Scale)

หมายถึง วิธีการวัดเจตคติของบุคคลที่มีต่อสิ่งใดๆ เป็นมาตรวัดที่ใช้สำหรับให้ผู้แสดงระดับความคิดเห็นในแบบสอบถามปลายปิด (Close Ended Question) ที่จะมีตัวเลือกตอบแบบสอบถามตามระดับความคิดเห็น ทั้งหมด 5 ระดับ คือ ระดับความพึงพอใจที่มีตั้งแต่พอใจหรือเห็นด้วยที่สุด (Favorable) จนถึงไม่พอใจหรือไม่เห็นด้วยที่สุด (Unfavorable) นำมาใช้ประเมินหลักเกณฑ์ที่มีผู้ชำนาญการช่วยแสดงระดับความคิดเห็นในแบบสอบถามปลายปิด (เรนซิส ลิเคอร์ท Rensis Likert, 1932)

## บทที่ 5

### รูปแบบทางกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทในปัจจุบันในพื้นที่สวนยกร่องตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม

การศึกษารูปแบบทางกายภาพ ด้วยวิธีการประเมินผลจากรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทในปัจจุบันในพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงครามทั้ง 47 โครงการ เพื่อศึกษาคุณลักษณะของหลักเกณฑ์ที่ได้จากการประเมินผลว่ามีรีสอร์ทแห่งใดบ้าง ที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และใช้วิธีการคัดเลือกกรณีศึกษา 4 โครงการ จากผลการประเมินที่มีคะแนนมากที่สุดในกลุ่มโครงการขนาดใหญ่ โครงการขนาดกลาง โครงการขนาดเล็ก และโครงการที่มีคะแนนน้อยที่สุด เพื่อที่จะทำการศึกษาเชิงลึก ด้วยวิธีการสัมภาษณ์ถึงมูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทที่มีลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง โดยมีแบบสัมภาษณ์ที่ประกอบด้วย ข้อมูลทั่วไปของที่พัก คุณลักษณะของผู้ประกอบการ การพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก การลงทุน การบริหารงาน และผลตอบแทน

#### 5.1 ผลการศึกษารูปแบบทางกายภาพ ของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทในปัจจุบัน ในพื้นที่สวนยกร่อง ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม 3 กลุ่ม

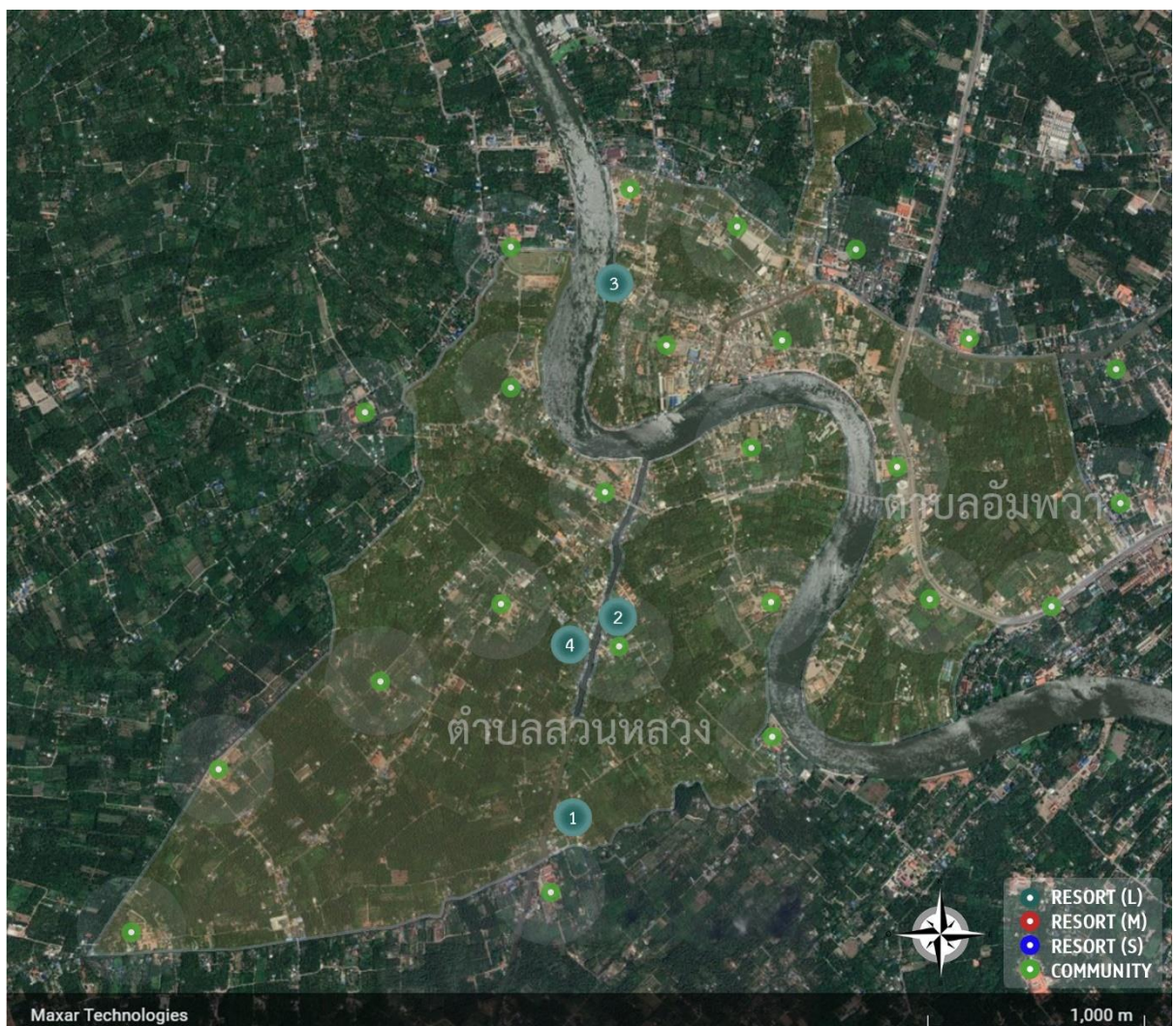
ผลจากการสำรวจลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ททั้งหมด 3 กลุ่ม ประกอบด้วย 1.ลักษณะทางกายภาพด้านที่ตั้งโครงการ 2.ลักษณะทางกายภาพด้านการวางผัง และภูมิสถาปัตยกรรม 3.ลักษณะทางกายภาพด้านการออกแบบอาคาร โดยผลการประเมินคุณลักษณะทางศึกษาตามเครื่องมือในงานวิจัย คือ หลักเกณฑ์ในการประเมินรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง สามารถ

### 5.1.1 ลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทโครงการขนาดใหญ่

#### 1.ลักษณะที่ตั้ง โครงการขนาดใหญ่ (4 แห่ง)

ข้อมูลที่พักนักท่องเที่ยวโครงการขนาดใหญ่ 4 แห่ง อยู่ในที่ตั้งตำบลอัมพวา 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ (25%) และในตำบลสวนหลวง 3 แห่งคิดเป็นร้อยละ (75%)

#### แผนที่ตั้งโครงการ



ภาพ 39 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่ 4 แห่ง

## 1.การประเมินหลักเกณฑ์ การเลือกที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่ 4 แห่ง

ตาราง 33 การประเมินหลักเกณฑ์ ด้านการเลือกที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่

ชื่อ	ขนาดที่ดิน		1.ระยะห่างจากชุมชน (เมตร)						2.ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง (เมตร)					
	ตร.ม.	ไร่	0-300		>300-600		>600-900		<=0.5		>0.5-3		>3	
			N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย
L-1	8,250	5.10					1	750ม.	1	0ม.				
L-2	7,500	4.68					1	900ม.	1	0ม.				
L-3	5,700	3.54					1	650ม.	1	0ม.				
L-4	5,660	3.53					1	650ม.			1	3ม.		
จำนวนรวม							4		3		1			
ค่าเฉลี่ย								738		0		3		
ผลรวม%								100%		75%		25%		

จากตารางผลการสำรวจ พบว่า ที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่ 4 โครงการ มีระยะห่างจากชุมชนระหว่าง 650-900 เมตร โดย ที่พักที่อยู่ห่างชุมชนน้อยที่สุดอยู่ที่ 650 เมตร จำนวน 2 โครงการ และที่พักที่อยู่ห่างชุมชนมากที่สุด 900 เมตร จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พักทั้ง 4 โครงการ อยู่ในช่วงระยะห่างจากชุมชนมาก 600-900 เมตร ระยะห่างเฉลี่ย 738 เมตร

ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียงอยู่ระหว่าง 0.5-3 เมตร โดยระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียงน้อยสุด 0 เมตร จำนวน 3 โครงการ และ ระยะห่างระหว่างอาคารมากที่สุด 3 เมตร จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 4 โครงการ อยู่ในช่วงระยะห่างระหว่างอาคารน้อยกว่าหรือเท่ากับ 0 เมตร จำนวน 3 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 0 เมตร ระยะห่างระหว่างอาคารมากกว่า 1-3 เมตร จำนวน 1 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 3 เมตร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY  
(ตารางต่อ การเลือกที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่)

ชื่อ	3.การเข้าถึงที่ตั้ง			4.ความปลอดภัยการเข้าถึง		
	ทางถนน	ทางถนนและน้ำ	เพิ่มทางจักรยาน	สะดวก น้อย	สะดวก กลาง	สะดวก มาก
	N	N	N	N	N	N
L-1		1			1	
L-2		1			1	
L-3		1				1
L-4		1			1	
จำนวนรวม			4		3	1
ค่าเฉลี่ย						
ผลรวม%			100%		75%	25%

ผลการสำรวจที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่ 4 โครงการ พบว่าที่พักทั้ง 4 โครงการ มีการเข้าถึงที่ตั้งโครงการทั้งทางถนนและทางน้ำ การเข้าถึงที่ตั้งทางถนน,การเข้าถึงที่ตั้งทางถนนและทางน้ำ และเพิ่มทางจักรยาน

ความปลอดภัยในการเข้าถึงโครงการ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีความสะดวกปลอดภัยในการเข้าถึงที่พักกลาง จำนวน 9 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่าที่พัก 4 โครงการ มีความสะดวกปลอดภัยกลาง จำนวน 5 โครงการ ร้อยละ 75 และ ความปลอดภัยมาก 1 โครงการ ร้อยละ 25

## 2.การประเมินหลักเกณฑ์ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดใหญ่ 4 แห่ง

ตาราง 34 การประเมินหลักเกณฑ์ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดใหญ่ 4 แห่ง

ชื่อ	1.สัดส่วน พื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดิน						2.สัดส่วน พื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน						3.สัดส่วน พื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดิน					
	น้อย		กลาง		มาก		น้อย		กลาง		มาก		น้อย		กลาง		มาก	
	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย
L-1			1	25%					1	25%					1	35%		
L-2	1	13%									1	27%					1	55%
L-3	1	0%									1	31%					1	62%
L-4					1	62%	1	14%					1	9%				
จำนวนรวม	2		1		1		1		1		2		1		1		2	
ค่าเฉลี่ย		6.5		25		62		14		25		29		9		35		59
ผลรวม%		50%		25%		25%		25%		25%		50%		25%		25%		50%

จากตารางผลการสำรวจผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมขนาดใหญ่ 4 โครงการ โดยมีสัดส่วนพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดินโครงการระหว่างร้อยละ 0-62 ของที่ดินโครงการ โดยแบ่งขนาดที่ดินน้อยสุด คือ ไม่มีพื้นที่สวน จำนวน 1 โครงการ และ พื้นที่สวนมากที่สุดร้อยละ 62 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการหากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่า ที่พัก 4 โครงการ มีพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดินน้อยระหว่างร้อยละ 0-13 ของที่ดินโครงการ จำนวน 2 โครงการ พื้นที่สวนต่อขนาดที่ดินกลางร้อยละ 25 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการ และพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดินมากร้อยละ 62 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการ เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการมีพื้นที่สวนคือร้อยละ 25 ของที่ดินโครงการ

สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดินโครงการระหว่างร้อยละ 14-31 ของที่ดินโครงการ โดยแบ่งอาคารคลุมน้อยสุด ร้อยละ 14 จำนวน 1 โครงการ และ พื้นที่อาคารคลุมมากที่สุดร้อยละ 31 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่า ที่พัก 4 โครงการ มีพื้นที่อาคารคลุมน้อยร้อยละ 14 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการ พื้นที่อาคารคลุมกลางร้อยละ 25 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการ และพื้นที่อาคารคลุมมากระหว่างร้อยละ 27-31 ของที่ดินโครงการ จำนวน 2 โครงการ เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการมีพื้นที่อาคารคลุมคือร้อยละ 24 ของที่ดินโครงการ

สัดส่วนพื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดินโครงการระหว่างร้อยละ 9-62 ของที่ดินโครงการโดยแบ่งเป็น พื้นที่ถมดินน้อยสุดร้อยละ 9 จำนวน 1 โครงการ และ พื้นที่ถมดินมากที่สุดร้อยละ 62 จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่า ที่พัก 4 โครงการ มีพื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดินน้อย



ร้อยละ 9 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการ พื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดินกลางร้อยละ 35 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการ และ พื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดินมากระหว่างร้อยละ 55-62 ของที่ดินโครงการ จำนวน 2 โครงการ เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการมีพื้นที่อาคารคลุมคือร้อยละ 40 ของที่ดินโครงการ

(ตารางต่อ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดใหญ่)

ชื่อ	4.สัดส่วน พื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดิน						5.พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง						6.ระยะห่างระหว่างอาคาร (เมตร)						
	น้อย		กลาง		มาก		ถมน้ำมาก		ถมน้ำกลาง		ถมน้ำน้อย		<=0.50		>0.50-3		>3		
	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	
L-1							1	9%											
L-2	1	3%									1	3%	1	0 ม.					
L-3	1	0%							1	7%					1	2ม.			
L-4					1	12%					1	2%					1	4ม.	
จำนวนรวม	2		1		1		1		1		2		1		2		1		
ค่าเฉลี่ย		1.5		5		12		9		7		2.5		0		1.5			4
ผลรวม%		50%		25%		25%		25%		25%		50%		25%		50%			25%

จากตารางข้อมูลการสำรวจผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมขนาดใหญ่ 4 โครงการ โดยมี สัดส่วนพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินโครงการระหว่างร้อยละ 0-12 ของที่ดินโครงการ โดยแบ่งสัดส่วนพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินน้อยสุด คือ ไม่มีพื้นที่น้ำ จำนวน 1 โครงการ และ สัดส่วนพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินมากที่สุดร้อยละ 12 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่า ที่พัก 4 โครงการ มีพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินน้อยระหว่างร้อยละ 0-3 ของที่ดินโครงการ จำนวน 2 โครงการ พื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินกลางร้อยละ 5 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการ และพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินมากร้อยละ 12 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการ เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการมีพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินคือร้อยละ 5 ของที่ดินโครงการ

สัดส่วนพื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดงต่อขนาดที่ดินโครงการระหว่างร้อยละ 2-9 ของที่ดินโครงการ โดยแบ่งสัดส่วนพื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดงต่อขนาดที่ดินน้อยสุดร้อยละ 2 จำนวน 1 โครงการ และ สัดส่วนพื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดงต่อขนาดที่ดินมากที่สุดร้อยละ 9 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่า ที่พัก 4 โครงการ มีพื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดงต่อขนาดที่ดินน้อยระหว่างร้อยละ 2-3 ของที่ดินโครงการ จำนวน 2 โครงการ พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดงต่อขนาดที่ดินกลางร้อยละ 7 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการ และพื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดงต่อขนาดที่ดินมากร้อยละ 9 ของที่ดินโครงการ จำนวน 1 โครงการ เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการมีพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินคือร้อยละ 5 ของที่ดินโครงการ

ระยะห่างระหว่างอาคารระหว่าง 0-4 เมตร ของที่ดินโครงการ โดยแบ่งเป็นระยะห่างระหว่างอาคารน้อยสุด 0 เมตร จำนวน 1 โครงการ และ ระยะห่างระหว่างอาคารมากที่สุด 4 เมตร จำนวน 1

โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่า ที่พัก 4 โครงการ มีระยะห่างระหว่างอาคารน้อยกว่าหรือเท่ากับ 0.5 เมตร จำนวน 1 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 0.5 เมตร ระยะห่างระหว่างอาคารมากกว่า 0.5-3 เมตร จำนวน 2โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 1.50 เมตร และ ระยะห่างระหว่างอาคารมากกว่า 3 เมตร จำนวน 1 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 4.0 เมตร เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการมีระยะห่างระหว่างอาคารคือ 1.75 เมตร

(ตารางต่อ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดใหญ่)

ชื่อ	7.การวางแนวอาคาร			8.ภูมิทัศน์สัมพันธ์กับธรรมชาติ		
	ขวางแนวสวน	ผสมทั้ง 2 แนว	ตามแนวสวน	ภูมิทัศน์ไม่สัมพันธ์	ภูมิทัศน์กึ่งสัมพันธ์	ภูมิทัศน์สัมพันธ์
	N	N	N	N	N	N
L-1		1				1
L-2		1			1	
L-3		1		1		
L-4		1				1
จำนวนรวม		4		1	1	1
ค่าเฉลี่ย						
ผลรวม%		100%		25%	25%	50%

จากตาราง (ต่อ) การวางแนวอาคาร โดยแบ่งเป็นรูปแบบการวางแนวอาคารขวางแนวสวน และรูปแบบการวางแนวอาคารตามแนวสวน หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่า ที่พักทั้ง 4 โครงการ มีการวางแนวอาคารแบบผสม คือ ทั้งรูปแบบขวางแนวสวนและตามแนวสวน

ภูมิทัศน์สัมพันธ์กับธรรมชาติ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีภูมิทัศน์โครงการสัมพันธ์ธรรมชาติ จำนวน 2โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่า ที่พัก 4 โครงการ มีภูมิทัศน์โครงการไม่สัมพันธ์ จำนวน 1 โครงการ ร้อยละ 25 ภูมิทัศน์โครงการกึ่งสัมพันธ์ จำนวน 1 โครงการ ร้อยละ 25 และ ภูมิทัศน์โครงการสัมพันธ์ธรรมชาติ จำนวน 2 โครงการ ร้อยละ 50

### 3.การประเมินหลักเกณฑ์ การออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการขนาดใหญ่ 4 แห่ง

ตาราง 35 การประเมินหลักเกณฑ์ การออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการขนาดใหญ่

ชื่อ	1.ขนาดอาคารใหญ่ที่สุด (ตร.ม.)						2.พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารทั้งหมด (ตร.ม.)						3.ความสูงอาคาร (เมตร)					
	60-327		>327-594		>594-861		>2,000		>1000-2,000		<=1,000		<=7.50		>7.50-10		>10	
	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย
L-1					1	600	1	3130							1	8		
L-2					1	860	1	3120							1	8		
L-3			1	520					1	1980					1	9		
L-4	1	380									1	990			1	8		
จำนวนรวม	1		1		2		2		1		1				4			
ค่าเฉลี่ย		380		520		730		3125		1980		990				8.25		
ผลรวม%		25%		25%		50%		50%		25%		25%				100%		

จากตารางข้อมูลการสำรวจรูปแบบอาคารขนาดใหญ่ 4 โครงการ อาคารที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของที่พักแต่ละโครงการมีพื้นที่ อยู่ระหว่าง 380-860 ตารางเมตร หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่าอาคารขนาดเล็ก 380 ตารางเมตร มีจำนวน 1 โครงการ มีอาคารขนาดกลาง 520 ตารางเมตร จำนวน 1 โครงการ และ มีอาคารขนาดใหญ่อยู่ระหว่าง 600-860 ตารางเมตร มีจำนวน 2 โครงการ เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการมีพื้นที่อาคารที่มีขนาดใหญ่ที่สุดคือ 590 ตารางเมตร

อาคารรวมกันทั้งโครงการมีพื้นที่อาคารรวม FAR ระหว่าง 990-3130 ตารางเมตร โดยโครงการที่มีพื้นที่อาคารรวมน้อยที่สุดคือ 990 ตารางเมตร และ โครงการที่มีพื้นที่อาคารรวมมากที่สุด 3130 ตารางเมตร หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่าโครงการที่มีพื้นที่อาคารรวมน้อยกว่า 1000 ตารางเมตร จำนวน 1 โครงการ เฉลี่ย 990 ตารางเมตร โครงการที่มีพื้นที่อาคารรวม 1000-2000 ตารางเมตร จำนวน 1 โครงการ เฉลี่ย 1980 ตารางเมตร และ โครงการที่มีพื้นที่อาคารรวมมากกว่า 2000 ตารางเมตร จำนวน 2 โครงการ เฉลี่ย 3125 ตารางเมตร เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการมีพื้นที่ที่มีพื้นที่อาคารรวมคือ 2305 ตารางเมตร

ความสูงของอาคารที่มากที่สุดของแต่ละโครงการอยู่ระหว่าง 4-9 เมตร ความสูงของอาคารน้อยที่สุดคือ 4 เมตร และ ความสูงของอาคารมากที่สุด 9 เมตร หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่าทั้ง 4 โครงการมีความสูงของอาคารอยู่ในระย่น้อยกว่า 7.5 และมากกว่า 10 เมตร ความสูงของอาคารเฉลี่ยทั้ง 4 โครงการ คือ 8.25 เมตร

(ตารางต่อ การออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการขนาดใหญ่)

ชื่อ	4.ยกใต้ถุน (เมตร)						5.รูปแบบ			6.วัสดุที่ใช้			7.สี			8.ระบบปรับอากาศ		
	ไม่ยก		<=1.50		>1.50		ใหม่	ผสม	ดิน	สมัยใหม่	ผสม	ดิน	สมัยใหม่	ผสม	ดิน	ปิด	ผสม	เปิด
	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
L-1	1	0ม.						1			1			1			1	
L-2	1	0ม.						1			1			1		1		
L-3	1	0ม.						1		1			1				1	
L-4					1	1.60		1					1					1
จำนวนรวม	3				1			4		1	2	1	1	2	1	1	2	1
ค่าเฉลี่ย		0				1.60												
ผลรวม%		75%				25%		100%		25%	50%	25%	25%	50%	25%	25%	50%	25%

การยกใต้ถุนอาคารของแต่ละโครงการอยู่ระหว่าง 0-1.6 เมตร โดยแบ่งเป็นโครงการที่ไม่มี การยกใต้ถุนอาคาร และ โครงการที่มีการยกใต้ถุนอาคาร หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่าโครงการที่ไม่ยกใต้ถุนอาคารทั้งหมด 3 โครงการคิดเป็นร้อยละ 75 ของที่พักทั้งหมด และ โครงการที่ ยกใต้ถุนอาคารมากกว่า 1.50 เมตร จำนวน 1 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 25 ของที่พักทั้งหมด

รูปแบบสถาปัตยกรรม แบ่งออกเป็น รูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น และ รูปแบบสถาปัตยกรรม สมัยใหม่ จากตารางข้อมูลการสำรวจ รูปแบบอาคารขนาดใหญ่ พบว่าที่พักทั้ง 4 โครงการมีการออกแบบที่พักแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น ผสมกับสถาปัตยกรรม สมัยใหม่

วัสดุที่ใช้ แบ่งออกเป็น วัสดุพื้นถิ่น และ วัสดุสมัยใหม่ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีใช้วัสดุแบบพื้นถิ่นผสมกับสมัยใหม่ จำนวน 2 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ พบว่าที่พัก 4 โครงการ มีการใช้วัสดุสมัยใหม่ จำนวน 1 โครงการ ร้อยละ 25 วัสดุพื้นถิ่น จำนวน 1 โครงการ ร้อยละ 25 และ วัสดุแบบผสม 2 โครงการ ร้อยละ 50

สี แบ่งออกเป็น สีพื้นถิ่น และ สีสมัยใหม่ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีการใช้สีแบบพื้นถิ่นผสมกับสมัยใหม่ จำนวน 2 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 4 โครงการ มีการใช้สีแบบสมัยใหม่ จำนวน 1 โครงการ ร้อยละ 25 ใช้สีแบบพื้นถิ่น จำนวน 1 โครงการ ร้อยละ 25 และ ใช้สีแบบผสม 2 โครงการ ร้อยละ 50

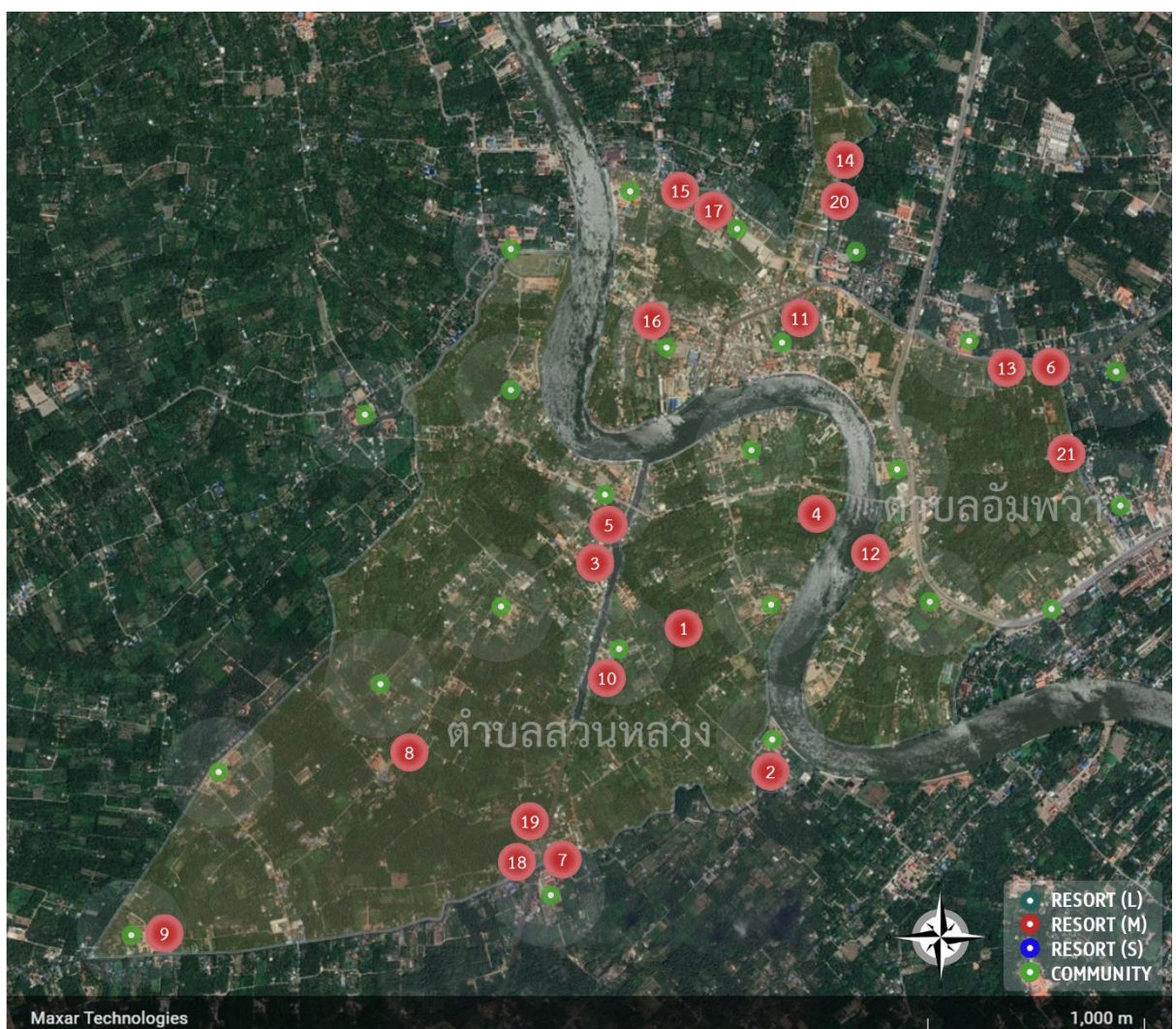
ระบบปรับอากาศ แบ่งออกเป็น ระบบปิด และ ระบบเปิด พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีการออกแบบที่พักระบบปรับอากาศแบบผสม จำนวน 2 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 4 โครงการ มีระบบปรับอากาศแบบปิด จำนวน 1 โครงการ ร้อยละ 25 ระบบปรับอากาศแบบเปิด จำนวน 1 โครงการ ร้อยละ 25 ระบบปรับอากาศแบบผสม 2 โครงการ ร้อยละ 50

### 5.1.2 ลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท (โครงการขนาดกลาง 21 แห่ง)

#### 1. ลักษณะที่ตั้ง โครงการขนาดกลาง 21 แห่ง

ข้อมูลที่พิกัดนักท่องเที่ยวโครงการขนาดกลาง 21 แห่ง อยู่ในที่ตั้งตำบลอัมพวา 10 แห่งคิดเป็น 48% และในตำบลสวนหลวง 11 แห่งคิดเป็น 52%

#### แผนที่ตั้งโครงการ



ภาพ 40 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการขนาดกลาง 21 แห่ง

## 1.การประเมินหลักเกณฑ์ การเลือกที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่ 21 แห่ง

ตาราง 36 การประเมินหลักเกณฑ์ การเลือกที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่

ชื่อ	ขนาดที่ดิน		1.ระยะห่างจากชุมชน (เมตร)						2.ระยะห่างอาคารจากที่ดินข้างเคียง (เมตร)					
	ตร.ม.	ไร่	0-300		>300-600		>600-900		<=0.5		>0.5-3		>3	
			N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย
M-1	5,060	3.16					1	900					1	9ม.
M-2	5,000	3.12	1	300					1	0.5ม.				
M-3	4,700	2.93	1	300									1	4ม.
M-4	4,660	2.91	1	100					1	0.5ม.				
M-5	4,590	2.86	1	300							1	2.5ม.		
M-6	4,550	2.84			1	500							1	12ม.
M-7	4,410	2.76	1	200							1	1ม.		
M-8	4,400	2.75					1	700					1	9ม.
M-9	4,390	2.74			1	400					1	2ม.		
M-10	4,220	2.63					1	800			1	1.5ม.		
M-11	3,870	2.41					1	900					1	5ม.
M-12	3,850	2.40					1	900	1	0.5ม.				
M-13	3,740	2.33					1	850	1	0.5ม.				
M-14	3,710	2.31			1	600			1	0.5ม.				
M-15	3,520	2.20			1	500							1	5ม.
M-16	3,450	2.15	1	150									1	4ม.
M-17	3,400	2.12	1	300					1	0.5ม.				
M-18	3,400	2.12			1	350			1	0.5ม.				
M-19	3,390	2.11			1	400					1	2ม.		
M-20	3,260	2.03			1	400					1	2ม.		
M-21	3,210	2.00	1	100					1	0.5ม.				
<b>ผลรวม</b>			8		7		6		8		6		7	
<b>ค่าเฉลี่ย</b>				219		450		840		0.5		1.80		7
<b>ผลรวม%</b>			38%		33%		29%		38%		29%		33%	

จากตารางแสดงผลการสำรวจที่ตั้งโครงการขนาดกลาง 21 โครงการ มีระยะห่างจากชุมชน อยู่ระหว่าง 100-900 เมตร โดยแบ่งเป็นที่พักที่อยู่ห่างชุมชนน้อยที่สุด 100 เมตร จำนวน 2 โครงการ และที่พักที่อยู่ห่างชุมชนมากที่สุด 900 เมตร จำนวน 3 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่า ที่พัก 21 โครงการ อยู่ในช่วงระยะห่างจากชุมชนน้อย 0-300 เมตร จำนวน 8 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 219 เมตร ระยะห่างจากชุมชนกลาง 300-600 เมตร จำนวน 7 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 450 เมตร และ ระยะห่างจากชุมชนมาก 600-900 เมตร จำนวน 6 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 840 เมตร

ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียงอยู่ระหว่าง 0.5-12 เมตร โดยระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียงน้อยสุด 0.5 เมตร จำนวน 4 โครงการ และ ระยะห่างระหว่างอาคารมากที่สุด 12 เมตร จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ อยู่ในช่วงระยะห่างระหว่างอาคารน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 เมตร จำนวน 8 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 0.50 เมตร ระยะห่างระหว่างอาคาร 0.5-3 เมตร จำนวน 6 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 1.80 เมตร และ ระยะห่างระหว่างอาคารมากกว่า 3 เมตร จำนวน 7 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 7 เมตร

## (ตารางต่อ การเลือกที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่)

ชื่อ	3.การเข้าถึงที่ตั้ง			4.ความปลอดภัยในการเข้าถึง		
	ทางถนน	ทางถนนและน้ำ	เพิ่มถนนจักรยาน	สะดวกปลอดภัยน้อย	สะดวกปลอดภัยกลาง	สะดวกปลอดภัยมาก
	N	N	N	N	N	N
M-1	1			1		
M-2	1					1
M-3		1			1	
M-4		1		1		
M-5		1			1	
M-6		1				1
M-7		1				1
M-8		1				1
M-9		1			1	
M-10		1				1
M-11		1		1		
M-12		1			1	
M-13	1				1	
M-14	1					1
M-15		1				1
M-16		1				1
M-17	1					1
M-18		1		1		
M-19		1			1	
M-20		1			1	
M-21		1		1		
ผลรวม	5	16		5	7	9
ค่าเฉลี่ย						
ผลรวม%	24%	76%		24%	33%	43%

มีระยะห่างจากชุมชนอยู่ระหว่าง 100-900 เมตร โดยแบ่งเป็นที่พักที่อยู่ห่างชุมชนน้อยที่สุด 100 เมตร จำนวน 2 โครงการ และที่พักที่อยู่ห่างชุมชนมากที่สุด 900 เมตร จำนวน 3 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ อยู่ในช่วงระยะห่างจากชุมชนน้อย 0-300 เมตร จำนวน 8 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 219 เมตร ระยะห่างจากชุมชนกลาง 300-600 เมตร จำนวน 7 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 450 เมตร และ ระยะห่างจากชุมชนมาก 600-900 เมตร จำนวน 6 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 840 เมตร

การเข้าถึงที่ตั้งโครงการแบ่งออกเป็น ทางน้ำ และ ทางถนน พบว่าที่พักส่วนใหญ่สามารถเข้าถึงที่ตั้งของโครงการได้ทั้งทางถนนและทางน้ำจำนวน 16 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 มีการเข้าถึงที่พักทางถนนจำนวน 5 โครงการ ร้อยละ 24 และ เข้าถึงที่ตั้งของโครงการได้ทั้งทางถนนและทางน้ำจำนวน 16 โครงการ ร้อยละ 76

ความปลอดภัยในการเข้าถึงโครงการ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีความสะดวกปลอดภัยในการเข้าถึงที่พักมาก จำนวน 9 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ มีความสะดวกปลอดภัยน้อย 5 โครงการ ร้อยละ 24 ความสะดวกปลอดภัยกลาง 7 โครงการ ร้อยละ 33 และ ความปลอดภัยมาก 9 โครงการ ร้อยละ 43

## 2.การประเมินหลักเกณฑ์ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดกลาง 21 แห่ง

ตาราง 37 การประเมินหลักเกณฑ์ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดกลาง

ชื่อ	1.สัดส่วน พื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดิน						2.สัดส่วน พื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน						3.สัดส่วน พื้นที่ถนน ต่อ ขนาดที่ดิน					
	น้อย		กลาง		มาก		น้อย		กลาง		มาก		น้อย		กลาง		มาก	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
M-1					1	64%	1	9%					1	10%				
M-2			1	42%					1	38%			1	7%				
M-3					1	60%	1	14%					1	11%				
M-4	1	0%							1	31%							1	52%
M-5	1	0%									1	44%			1	41%		
M-6					1	60%	1	10%					1	14%				
M-7	1	0%					1	19%									1	73%
M-8					1	66%	1	8%					1	7%				
M-9					1	53%	1	16%					1	15%				
M-10					1	45%	1	14%							1	30%		
M-11	1	0%							1	27%							1	68%
M-12			1	32%			1	12%							1	41%		
M-13	1	0%									1	57%			1	39%		
M-14	1	0%							1	35%							1	65%
M-15			1	37%			1	15%					1	24%				
M-16			1	42%			1	22%					1	19%				
M-17					1	57%	1	19%					1	7%				
M-18			1	22%					1	27%					1	38%		
M-19					1	46%	1	16%					1	21%				
M-20			1	24%			1	10%									1	52%
M-21					1	48%	1	21%					1	12%				
ผลรวม	6		6		9		14		5		2		11		5		5	
เฉลี่ย		0		33		56		5		32		51		14		38		62
ผลรวม%		29%		29%		42%		67%		24%		9%		52%		24%		24%

จากตารางแสดงผลการสำรวจผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมขนาดกลาง 21 โครงการ สัดส่วนพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดินร้อยละ 0-66 โดยแบ่งเป็น ไม่มีพื้นที่สวน จำนวน 6 โครงการ และ พื้นที่สวนมากที่สุดร้อยละ 64 จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ มีพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดินน้อยร้อยละ 0 จำนวน 6 โครงการ พื้นที่สวนต่อขนาดที่ดินกลาง ร้อยละ 22-42 จำนวน 6 โครงการ เฉลี่ยพื้นที่สวนกลางร้อยละ 33 และ พื้นที่สวนต่อขนาดที่ดินมาก ร้อยละ 44-66 จำนวน 9 โครงการ เฉลี่ยมีพื้นที่สวนมากร้อยละ 56

สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดินร้อยละ 9-57 โดยแบ่งเป็น อาคารคลุมน้อยสุดร้อยละ 9 จำนวน 1 โครงการ และ พื้นที่อาคารคลุมมากที่สุดร้อยละ 57 จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ มีพื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดินน้อยร้อยละ 9-27 จำนวน 14 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 5 พื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดินกลางร้อยละ 27-28 จำนวน 5 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 32 และ พื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดินมากร้อยละ 44-57 จำนวน 2 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 51



สัดส่วนพื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดินร้อยละ 7-73 โดยแบ่งเป็น พื้นที่ถมดินน้อยสุตร้อยละ 7 จำนวน 3โครงการ และ พื้นที่ถมดินมากที่สุดร้อยละ 73 จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ มีพื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดินน้อยร้อยละ 7-24 จำนวน 11 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 14 พื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดินกลางร้อยละ 30-41 จำนวน 5 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 38 และ พื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดินมากร้อยละ 52-73 จำนวน 5 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 62

(ตารางต่อ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดกลาง)

ชื่อ	4.สัดส่วน พื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดิน						5.พื้นที่ถมททางน้ำลำประโดง						6.ระยะห่างระหว่างอาคาร (เมตร)					
	น้ำน้อย		น้ำกลาง		น้ำมาก		ถมน้ำมาก		ถมน้ำกลาง		ถมน้ำน้อย		<=0.50		>0.50-3		>3	
	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย
M-1					1	13%					1	3%					1	4
M-2			1	8%							1	4%			1	1		
M-3					1	12%					1	4%					1	3
M-4			1	8%					1	9%			1	0.5				
M-5	1	0%					1	15%							1	1		
M-6					1	12%					1	4%			1	2		
M-7	1	0%							1	8%					1	2		
M-8					1	13%			1	6%					1	2		
M-9					1	11%			1	6%			1	0				
M-10					1	9%					1	2%			1	1.5		
M-11	1	0%									1	5%			1	2		
M-12			1	6%					1	9%			1	0.5				
M-13	1	0%									1	4%			1	2		
M-14	1	0%									1	0%					1	6
M-15			1	8%			1	15%									1	4
M-16			1	8%					1	7%					1	1		
M-17					1	11%					1	5%			1	2		
M-18			1	4%					1	8%			1	0.5				
M-19					1	9%			1	8%					1	2		
M-20			1	5%					1	9%							1	3.5
M-21					1	10%			1	9%			1	0.5				
ผลรวม	5		7		9		2		10		9		5		11		5	
ค่าเฉลี่ย		0		4		11		15		8		3.4		0.5		1.70		4
ผลรวม%		24%		34%		42%		10%		48%		42%		24%		52%		24%

สัดส่วนพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินร้อยละ 0-13 โดยแบ่งเป็น ไม่มีพื้นที่น้ำ จำนวน 5 โครงการ และ พื้นที่น้ำมากที่สุดร้อยละ 13 จำนวน 2 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ มีพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินน้อยร้อยละ 0 จำนวน 5 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 0 พื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินกลางร้อยละ 8-4 จำนวน 7โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 4 และ พื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินมากร้อยละ 9-13 จำนวน 9 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 11

สัดส่วนพื้นที่ที่ถมททางน้ำลำประโดงต่อขนาดที่ดินร้อยละ 0-15 โดยแบ่งเป็น พื้นที่ที่ถมททางน้ำน้อยสุตร้อยละ 0 จำนวน 1 โครงการ และ พื้นที่ที่ถมททางน้ำมากที่สุดร้อยละ 15 จำนวน 2 โครงการ

หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ มีพื้นที่ที่ถมทางน้ำต่อขนาดที่ดินน้อยร้อยละ 0-5 จำนวน 9 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 3.4 มีพื้นที่ที่ถมทางน้ำต่อขนาดที่ดินกลางร้อยละ 6-9 จำนวน 10 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 8 และมีพื้นที่ที่ถมทางน้ำต่อขนาดที่ดินมากร้อยละ 15 จำนวน 2 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 15

ระยะห่างระหว่างอาคารอยู่ระหว่าง 0-6 เมตร โดยระยะห่างระหว่างอาคารน้อยสุด 0 เมตร จำนวน 1 โครงการ และ ระยะห่างระหว่างอาคารมากที่สุด 6 เมตร จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ โดยแบ่งระยะห่างออกเป็น 3 ช่วง คือ ระยะห่างระหว่างอาคารน้อยกว่าหรือเท่ากับ 0.5 เมตร จำนวน 5 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 0.40 เมตร ระยะห่างระหว่างอาคารมากกว่า 0.5-3 เมตร จำนวน 11 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 1.70 เมตร และ ระยะห่างระหว่างอาคารมากกว่า 3 เมตร จำนวน 5 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 4.0 เมตร

(ตารางต่อ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดกลาง)

ชื่อ	7.การวางแนวอาคาร			8.ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ		
	ขวางแนวสวน	ผสมทั้ง 2 แนว	ตามแนวสวน	ภูมิทัศน์ไม่สัมพันธ์	ภูมิทัศน์กึ่งสัมพันธ์	ภูมิทัศน์สัมพันธ์
	N	N	N	N	N	N
M-1			1			1
M-2		1				1
M-3		1				1
M-4	1				1	
M-5		1			1	
M-6			1			1
M-7		1				1
M-8	1					1
M-9	1					1
M-10		1			1	
M-11		1			1	
M-12		1				1
M-13		1			1	
M-14	1			1		
M-15		1				1
M-16		1				1
M-17		1				1
M-18	1				1	
M-19		1				1
M-20		1				1
M-21		1		1		
ผลรวม(N)	5	14	2	2	6	13
ค่าเฉลี่ย						
ผลรวม%	24%	67%	9%	9%	29%	62%

การวางแนวอาคาร พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีการวางแนวอาคารแบบผสม คือ ทั้งรูปแบบขวางแนวสวนและตามแนวสวน จำนวน 14 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 มีการ

วางอาคารวางแนวสวน 5 โครงการ ร้อยละ 24 การวางแนวอาคารแบบผสม จำนวน 14 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 67 และ รูปแบบการวางตามแนวสวนที่น้อยที่สุด 2 โครงการ ร้อยละ 9

ภูมิทัศน์สัมพันธ์กับธรรมชาติ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีภูมิทัศน์โครงการสัมพันธ์ธรรมชาติ จำนวน 13 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 มีภูมิทัศน์โครงการไม่สัมพันธ์ จำนวน 2 แห่ง ร้อยละ 9 ภูมิทัศน์โครงการกึ่งสัมพันธ์ จำนวน 6 โครงการ ร้อยละ 29 และ ภูมิทัศน์โครงการสัมพันธ์ธรรมชาติ จำนวน 13 โครงการ ร้อยละ 62

### 3.การประเมินหลักเกณฑ์ การออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการขนาดกลาง 21 แห่ง

ตาราง 38 การประเมินหลักเกณฑ์ การออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการขนาดกลาง

ชื่อ	1.ขนาดอาคารใหญ่ที่สุด (คร.ม.)						2.พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารทั้งหมด (คร.ม.)						3.ความสูงอาคาร (เมตร)					
	60-327		>327-594		>594-861		>2,000		>1000-2000		<=1,000		<=7.50		>7.50-10		>10	
	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย
M-1			1	340							1	970			1	2 ชั้น		
M-2					1	760			1	2100					1	2 ชั้น		
M-3	1	200									1	680	1	1 ชั้น				
M-4	1	250							1	1500			1	1 ชั้น				
M-5					1	770	1	2400							1	2 ชั้น		
M-6			1	520							1	720			1	2 ชั้น		
M-7					1	700			1	1210					1	2 ชั้น		
M-8	1	100									1	370	1	1 ชั้น				
M-9			1	490							1	940			1	2 ชั้น		
M-10	1	120									1	600	1	1 ชั้น				
M-11					1	600	1	2100							1	2 ชั้น		
M-12			1	340							1	920			1	2 ชั้น		
M-13	1	230					1	2285							1	2 ชั้น		
M-14			1	330					1	1360			1	1 ชั้น				
M-15	1	280									1	560			1	2 ชั้น		
M-16	1	120									1	830	1	1 ชั้น				
M-17	1	90									1	680	1	1 ชั้น				
M-18			1	350							1	940			1	2 ชั้น		
M-19			1	400							1	560	1	1 ชั้น				
M-20	1	150									1	710			1	2 ชั้น		
M-21	1	260							1	1340					1	2 ชั้น		
ผลรวม(N)	10		7		4		3		5		13		8		13			
ค่าเฉลี่ย		180		400		700		2200		1500		730		1 ชั้น		2 ชั้น		
ผลรวม%		48%		33%		19%		14%		24%		62%		38%		62%		

จากตารางแสดงผลการสำรวจรูปแบบอาคารขนาดกลาง 21 โครงการ อาคารขนาดใหญ่ที่สุดของที่พักแต่ละโครงการ อยู่ระหว่าง 90-770 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นอาคารขนาดเล็ก 90 ตารางเมตร จำนวน 1 โครงการ และอาคารขนาดใหญ่ที่สุด 770 ตารางเมตร จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ มีอาคารขนาดเล็ก 90-280 ตารางเมตร มีจำนวน 4

โครงการ เฉลี่ย 180 ตารางเมตร มีอาคารขนาดกลาง 340-520 มีจำนวน 7 โครงการ เฉลี่ย 400 ตารางเมตร และ มีอาคารขนาดใหญ่ 600-670 มีจำนวน 10 โครงการ เฉลี่ย 700 ตารางเมตร

ขนาดอาคารรวมกันระหว่าง 370-2400 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นอาคารขนาดเล็กที่สุด 370 ตารางเมตร จำนวน 1 โครงการ และ อาคารขนาดใหญ่ 2400 ตารางเมตร จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ ขนาดอาคารรวมกันน้อยกว่า 1000 ตารางเมตร จำนวน 13 โครงการ เฉลี่ย 730 ตารางเมตร ขนาดอาคาร 1000-2000 ตารางเมตร จำนวน 5 โครงการ เฉลี่ย 1500 ตารางเมตร และ มากกว่า 2000 ตารางเมตร จำนวน 3 โครงการ เฉลี่ย 2200 ตารางเมตร

ความสูงของอาคารอยู่ในระย่น้อยกว่า 7.5 และมากกว่า 10 เมตร โดยแบ่งออกเป็นที่พัก อาคาร 2 ชั้น และอาคารชั้นเดียว พบว่าที่พักส่วนใหญ่เป็นอาคาร 2 ชั้น ความสูงมากกว่า 7.5-10 เมตร จำนวน 13 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ มีอาคารชั้นเดียว ความสูงอาคารน้อยกว่า 7.5 เมตร จำนวน 8 โครงการอาคาร 2 ชั้น ความสูงอาคาร 7.5-10 เมตร จำนวน 13 โครงการ

(ตารางต่อ การออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการขนาดกลาง)

ชื่อ	4.ยกได้สูง (เมตร)						5.รูปแบบสถาปัตยกรรม			6.วัสดุที่ใช้			7.สี			8.ระบบปรับอากาศ			
	ไม่ยก		<=1.50		>1.50		ใหม่	ผสม	ถิ่น	ใหม่	ผสม	ถิ่น	ใหม่	ผสม	ถิ่น	ปิด	ผสม	เปิด	
	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
M-1					1	1.60		1				1						1	
M-2					1	1.60		1			1		1					1	
M-3					1	1.60		1		1			1					1	
M-4	1	0 ม.						1			1			1		1			
M-5	1	0 ม.						1			1				1		1		
M-6					1	1.60		1			1			1				1	
M-7			1	1 ม.				1			1			1				1	
M-8			1	1 ม.				1			1			1				1	
M-9	1	0 ม.						1			1			1				1	
M-10	1	0 ม.						1				1		1				1	
M-11	1	0 ม.						1		1			1			1			
M-12	1	0 ม.							1			1		1				1	
M-13	1	0 ม.						1			1		1			1			
M-14	1	0 ม.						1			1		1			1			
M-15	1	0 ม.							1					1				1	
M-16					1	1.60		1			1			1				1	
M-17					1	1.60		1			1			1		1			
M-18	1	0 ม.						1			1			1		1			
M-19					1	1.60		1			1			1				1	
M-20	1	0 ม.						1			1			1				1	
M-21	1	0 ม.						1			1			1		1			
ผลรวม(N)	12		2		7		6	14	1	7	9	5	6	11	4	7	1	13	
ค่าเฉลี่ย		0		1		1.6													
ผลรวม%		57%		10%		33%		28%	67%	5%	33%	43%	24%	29%	52%	19%	33%	5%	62%

การยกใต้ถุนอาคาร แบ่งออกเป็น ไม่ยกใต้ถุนอาคาร และ ยกใต้ถุนอาคาร พบว่าที่พักส่วนใหญ่ไม่ยกใต้ถุนอาคาร จำนวน 12 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ ไม่ยกใต้ถุนอาคาร 12 โครงการ ร้อยละ 57 ยกใต้ถุนอาคารน้อยกว่า 1.50 เมตร จำนวน 2 โครงการ เฉลี่ย 1 เมตร ร้อยละ 10 และ ยกใต้ถุนอาคารมากกว่า 1.50 เมตร จำนวน 7 โครงการ เฉลี่ย 1.60 เมตร ร้อยละ 33

รูปแบบสถาปัตยกรรม แบ่งออกเป็น พื้นถิ่น และ สมัยใหม่ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีการออกแบบที่พักแบบพื้นถิ่นผสมกับสมัยใหม่ จำนวน 14 โครงการ และออกแบบพื้นถิ่นน้อยที่สุดจำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ มีรูปแบบสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ จำนวน 6 โครงการ ร้อยละ 28 รูปแบบสถาปัตยกรรมแบบผสม 14 โครงการ ร้อยละ 67 มีรูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น จำนวน 1 โครงการ ร้อยละ 5

วัสดุที่ใช้ แบ่งออกเป็น วัสดุพื้นถิ่น และ วัสดุสมัยใหม่ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีใช้วัสดุแบบพื้นถิ่นผสมกับสมัยใหม่ จำนวน 9 โครงการ และวัสดุพื้นถิ่นน้อยที่สุดจำนวน 5 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ มีการใช้วัสดุสมัยใหม่ จำนวน 7 โครงการ ร้อยละ 33 วัสดุแบบผสม 9 โครงการ ร้อยละ 43 วัสดุพื้นถิ่น จำนวน 5 โครงการ ร้อยละ 24

สี แบ่งออกเป็น สีพื้นถิ่น และ สีสมัยใหม่ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีการใช้สีแบบพื้นถิ่นผสมกับสมัยใหม่ จำนวน 11 โครงการ และออกแบบพื้นถิ่นน้อยที่สุดจำนวน 4 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ มีการใช้สีแบบสมัยใหม่ จำนวน 6 โครงการ ร้อยละ 29 ใช้สีแบบผสม 11 โครงการ ร้อยละ 52 และ ใช้สีแบบพื้นถิ่น จำนวน 4 โครงการ ร้อยละ 19

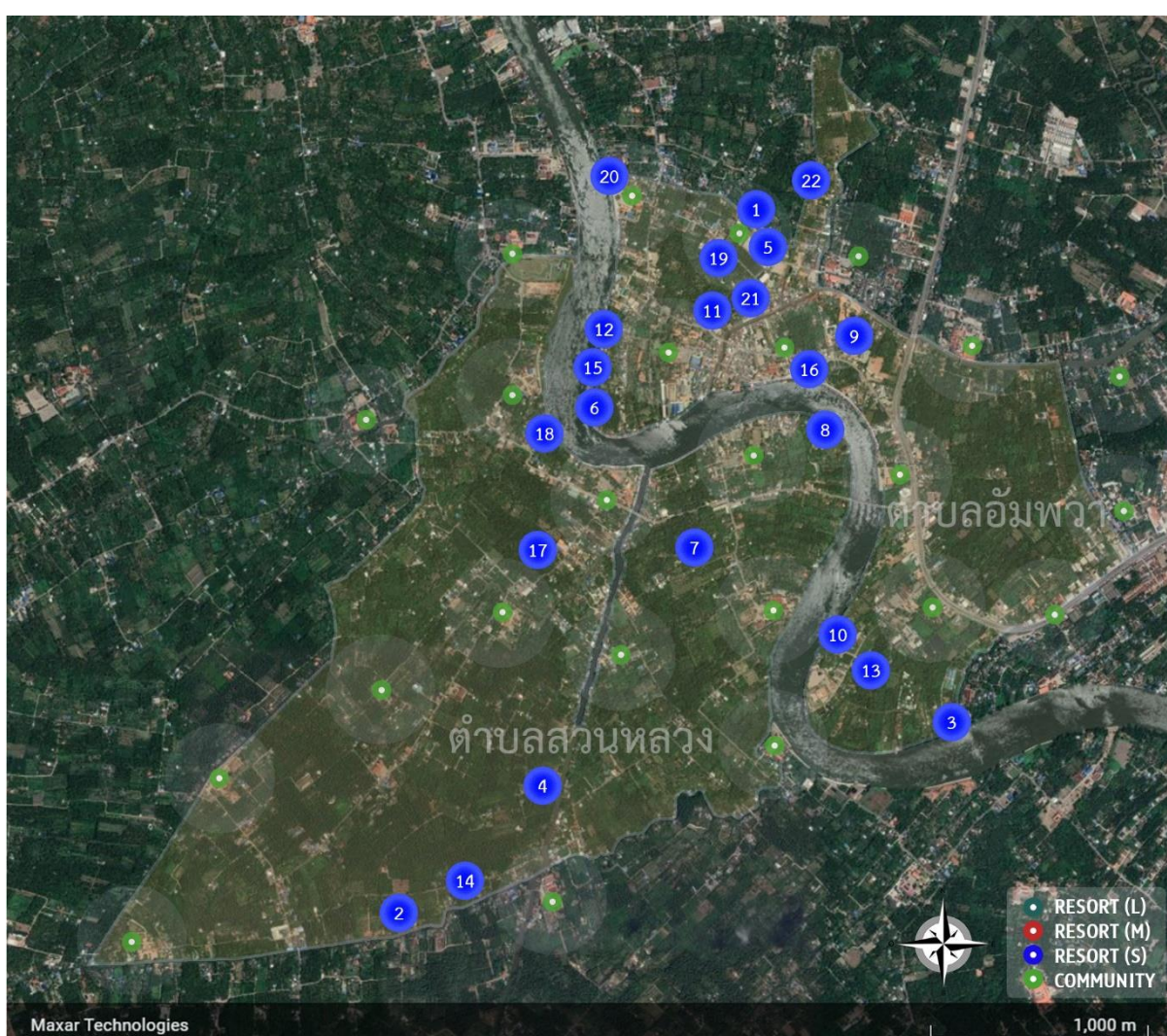
ระบบปรับอากาศ แบ่งออกเป็น ระบบปิด และ ระบบเปิด พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีการออกแบบที่พักระบบปรับอากาศแบบเปิด จำนวน 13 โครงการ และออกแบบระบบปรับอากาศแบบผสมน้อยที่สุดจำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ มีระบบปรับอากาศแบบปิด จำนวน 7 โครงการ ร้อยละ 33 ระบบปรับอากาศแบบผสม 1 โครงการ ร้อยละ 5 ระบบปรับอากาศแบบเปิด จำนวน 13 โครงการ ร้อยละ 62

### 5.1.3 ลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท (โครงการขนาดเล็ก 22 แห่ง)

#### 1.ลักษณะที่ตั้ง โครงการขนาดเล็ก 22 แห่ง

แสดงข้อมูลด้านที่ตั้ง ของที่พักนักท่องเที่ยวโครงการขนาดเล็ก 22 แห่ง ประกอบด้วย ที่ตั้งใน ตำบลอัมพวา 15 แห่ง คิดเป็น 68% และที่ตั้งใน ตำบลสวนหลวง 7 แห่ง คิดเป็น 32%

#### แผนที่ตั้งโครงการ



ภาพ 41 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการขนาดเล็ก 22 แห่ง

## 1.การประเมินหลักเกณฑ์ การเลือกที่ตั้งโครงการขนาดเล็ก 22 แห่ง

ตาราง 39 การประเมินหลักเกณฑ์ การเลือกที่ตั้งโครงการขนาดเล็ก

ชื่อ	ขนาดที่ดิน		1.ระยะห่างจากชุมชน (เมตร)						2.ระยะห่างจากอาคารที่ดินข้างเคียง (เมตร)					
	ตร.ม.	ไร่	0-300		>300-600		>600-900		<=0.5 ม.		>0.5-3		>3	
			N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย
S-1	3,000	1.87					1	700ม.					1	5ม.
S-2	2,900	1.81					1	900ม.			1	1.5ม.		
S-3	2,740	1.71					1	800ม.					1	6ม.
S-4	2,740	1.71	1	250ม.							1	3ม.		
S-5	2,620	1.63					1	800ม.	1	0.5ม.				
S-6	2,600	1.62					1	900ม.			1	2ม.		
S-7	2,280	1.42					1	650ม.			1	2ม.		
S-8	2,200	1.37					1	850ม.			1	1.5ม.		
S-9	2,110	1.31					1	900ม.					1	6ม.
S-10	2,070	1.29	1	200ม.					1	0.5ม.				
S-11	2,000	1.25			1	350ม.			1	0.5ม.				
S-12	1,820	1.13					1	700ม.					1	5ม.
S-13	1,700	1.06	1	200ม.							1	2ม.		
S-14	1,620	1.01			1	350ม.							1	6ม.
S-15	1,320	0.82					1	700ม.			1	3ม.		
S-16	1,300	0.81			1	500ม.			1					
S-17	920	0.57	1	300ม.							1	1.5ม.		
S-18	835	0.52			1	600ม.			1	0.5ม.				
S-19	530	0.33	1	200ม.							1	1.5ม.		
S-20	495	0.30	1	0ม.					1	0.5ม.				
S-21	460	0.28	1	300ม.					1	0.5ม.				
S-22	450	0.28	1	300ม.							1			
ผลรวม(N)			8		4		10		7		10		5	
ค่าเฉลี่ย				219		450		790		0.5		1.8		5.6
ผลรวม%			36%		18%		46%		31%		46%		23%	

จากตารางแสดงผลการสำรวจที่ตั้งโครงการขนาดเล็ก 22 โครงการ มีระยะห่างจากชุมชนอยู่ระหว่าง 0-900 เมตร โดยแบ่งเป็นที่พักที่อยู่ห่างชุมชนน้อยที่สุด 0 เมตร จำนวน 1 โครงการ และที่พักที่อยู่ห่างชุมชนมากที่สุด 900 เมตร จำนวน 3 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 โครงการ อยู่ในช่วงระยะห่างจากชุมชนน้อย 0-300 เมตร จำนวน 8 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 219 เมตร ระยะห่างจากชุมชนกลาง 300-600 เมตร จำนวน 4 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 450 เมตร และ ระยะห่างจากชุมชนมาก 600-900 เมตร จำนวน 10 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 790 เมตร

ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียงอยู่ระหว่าง 0.5-6 เมตร โดยระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินข้างเคียงน้อยสุด 0.5 เมตร จำนวน 4 โครงการ และ ระยะห่างระหว่างอาคารมากที่สุด 6 เมตร จำนวน 3 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 โครงการ อยู่ในช่วงระยะห่างระหว่างอาคารน้อยกว่าหรือเท่ากับ 0.5 เมตร จำนวน 7 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 0.9 เมตร ระยะห่างระหว่างอาคารมากกว่า 0.5-3 เมตร จำนวน 10 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 1.80 เมตร และ ระยะห่างระหว่างอาคารมากกว่า 3 เมตร จำนวน 5 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 5.6 เมตร

## (ตารางต่อ การเลือกที่ตั้งโครงการขนาดเล็ก)

ชื่อ	3.การเข้าถึงที่ตั้ง			4.ความปลอดภัยการเข้าถึง		
	ทางถนน	ทางถนนและน้ำ	เพิ่มถนนจักรยาน	สะดวกปลอดภัยน้อย	สะดวกปลอดภัยกลาง	สะดวกปลอดภัยมาก
	N	N	N	N	N	N
S-1	1					1
S-2		1			1	
S-3	1					1
S-4	1				1	
S-5	1				1	
S-6		1			1	
S-7	1					1
S-8		1		1		
S-9	1					1
S-10		1			1	
S-11	1			1		
S-12	1				1	
S-13		1		1		
S-14		1			1	
S-15		1		1		
S-16	1				1	
S-17	1					1
S-18		1		1		
S-19	1					1
S-20		1		1		
S-21	1				1	
S-22		1			1	
ผลรวม(N)	12	10		6	10	6
ค่าเฉลี่ย						
ผลรวม%	55%	45%		27%	46%	27%

การเข้าถึงที่ตั้งโครงการแบ่งออกเป็น ทางน้ำ และ ทางถนน พบว่าที่พักส่วนใหญ่สามารถเข้าถึงที่ตั้งของโครงการได้ทั้งทางถนน จำนวน 12 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 มีการเข้าถึงที่พักทางถนนจำนวน 12 โครงการ ร้อยละ 55 และ เข้าถึงที่ตั้งของโครงการได้ทั้งทางถนนและทางน้ำจำนวน 10 โครงการ ร้อยละ 45

ความปลอดภัยในการเข้าถึงโครงการ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีความสะดวกปลอดภัยในการเข้าถึงที่พักกลาง จำนวน 10 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 โครงการ มีความสะดวกปลอดภัยน้อย 6 โครงการ ร้อยละ 27 ความสะดวกปลอดภัยกลาง 10 โครงการ ร้อยละ 46 และ ความปลอดภัยมาก 6 โครงการ ร้อยละ 27



## 2.การประเมินหลักเกณฑ์ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดเล็ก 22 แห่ง

ตาราง 40 การประเมินหลักเกณฑ์ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดเล็ก

ชื่อ	1.สัดส่วน พื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดิน						2.สัดส่วน พื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน						3.สัดส่วน พื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดิน					
	น้อย		กลาง		มาก		น้อย		กลาง		มาก		น้อย		กลาง		มาก	
	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย
S-1					1	53%	1	20%					1	11%				
S-2					1	37%	1	19%							1	28%		
S-3					1	47%	1	15%					1	17%				
S-4			1	32%			1	36%					1	24%				
S-5					1	37%	1	30%					1	23%				
S-6			1	31%					1	46%			1	11%				
S-7			1	19%			1	22%							1	47%		
S-8			1	20%					1	54%			1	10%				
S-9			1	32%			1	18%							1	33%		
S-10			1	19%							1	66%	1	6%				
S-11	1	0%							1	40%							1	60%
S-12			1	22%			1	14%							1	47%		
S-13	1	0%					1	28%									1	72%
S-14			1	29%			1	17%							1	43%		
S-15			1	18%					1	49%			1	15%				
S-16	1	0%							1	47%							1	53%
S-17	1	0%					1	17%									1	70%
S-18	1	0%							1	52%					1	29%		
S-19	1	0%									1	70%	1	15%				
S-20	1	0%										1	67%			1	33%	
S-21	1	0%									1	87%	1	4%				
S-22	1	0%									1	64%			1	29%		
ผลรวม(N)	9		9		4		11		6		5		10		8		4	
ค่าเฉลี่ย		0		25		44		21.5		48		71		14		36		64
ผลรวม%		41%		41%		18%		50%		27%		23%		46%		36%		18%

จากตารางแสดงผลการสำรวจผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมขนาดเล็ก 22 โครงการ สัดส่วนพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดินร้อยละ 0-53 โดยแบ่งเป็น ไม่มีพื้นที่สวนและพื้นที่สวนกลาง มีจำนวน เท่ากันคือ 9 โครงการ และ พื้นที่สวนมากที่สุดร้อยละ 53 จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตาม หลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 โครงการ มีพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดินน้อยร้อยละ 0 จำนวน 9 โครงการ พื้นที่ สวนต่อขนาดที่ดินกลางร้อยละ 18-32 จำนวน 9 โครงการ เฉลี่ยพื้นที่สวนกลางร้อยละ 25 และ พื้นที่ สวนต่อขนาดที่ดินมากร้อยละ 37-53 จำนวน 4 โครงการ เฉลี่ยมีพื้นที่สวนมากร้อยละ 44

สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดินร้อยละ 14-87 โดยแบ่งเป็น อาคารคลุมน้อยสุดร้อยละ 14 จำนวน 1 โครงการ และ พื้นที่อาคารคลุมมากที่สุดร้อยละ 87 จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณา ตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 โครงการ มีพื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดินน้อยร้อยละ 14-36 จำนวน 11 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 21.5 พื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดินกลางร้อยละ 40-54 จำนวน 6 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 48 และ พื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดินมากร้อยละ 64-87 จำนวน 5 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 71

สัดส่วนพื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดินร้อยละ 4-72 โดยแบ่งเป็น พื้นที่ถมดินน้อยสุดร้อยละ 4 จำนวน 1โครงการ และ พื้นที่ถมดินมากที่สุดร้อยละ 72 จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 โครงการ มีพื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดินน้อยร้อยละ 4-24 จำนวน 10 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 14 พื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดินกลางร้อยละ 28-47 จำนวน 8 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 36 และ พื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดินมาร้อยละ 53-72 จำนวน 4 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 64

(ตารางต่อ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดเล็ก)

ชื่อ	4.สัดส่วน พื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดิน						5.พื้นที่ถมท่างน้ำลำประโดง						6.ระยะห่างระหว่างอาคาร (เมตร)					
	น้อย		กลาง		มาก		ถมน้ำมาก		ถมน้ำกลาง		ถมน้ำน้อย		<=0.50		>0.50-3		>3	
	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย
S-1					1	11%					1	5%					1	3
S-2					1	7%			1	9%					1	2		
S-3					1	9%			1	11%							1	12
S-4			1	6%							1	2%	1	0				
S-5					1	7%					1	3%	1	0.5				
S-6			1	6%							1	6%	1	0.5				
S-7			1	4%					1	9%			1	0				
S-8			1	4%					1	12%			1	0.5				
S-9			1	6%					1	11%							1	6
S-10			1	4%							1	5%	1	0				
S-11	1	0%									1	0%	1	1				
S-12			1	4%			1	13%							1	2.5		
S-13	1	0%									1	0%			1	2		
S-14			1	6%							1	6%	1	0				
S-15			1	4%			1	14%					1	0.5				
S-16	1	0%									1	0%	1	1.5				
S-17	1	0%					1	13%					1					
S-18	1	0%					1	19%					1	0				
S-19	1	0%					1	15%							1	1.5		
S-20	1	0%									1	0%	1	1				
S-21	1	0%							1	9%			1	0				
S-22	1	0%							1	7%			1	0				
ผลรวม(N)	9		9		4		5		7		10		15		4		3	
ค่าเฉลี่ย		0		5		8.5		15		10		2.7		0.37		2		7
ผลรวม%		41%		41%		18%		23%		32%		45%		68%		18%		14%

สัดส่วนพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินร้อยละ 0-11 โดยแบ่งเป็น ไม่มีพื้นที่น้ำ จำนวน 9 โครงการ และ พื้นที่น้ำมากที่สุดร้อยละ 11 จำนวน จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 โครงการ มีพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินน้อยร้อยละ 0 จำนวน 9 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 0 พื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินกลางร้อยละ 4-6 จำนวน 9 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 5 และ พื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดินมาร้อยละ 7-11 จำนวน 4 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 8.5

สัดส่วนพื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดงต่อขนาดที่ดินร้อยละ 0-19 แบ่งเป็น พื้นที่ที่ถมทางน้ำน้อยสุดร้อยละ 0 จำนวน 4 โครงการ และ พื้นที่ที่ถมทางน้ำมากที่สุดร้อยละ 19 จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่ปัก 22 โครงการ มีพื้นที่ที่ถมทางน้ำต่อขนาดที่ดินน้อยร้อยละ 0-6 จำนวน 10 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 15 มีพื้นที่ที่ถมทางน้ำต่อขนาดที่ดินกลางร้อยละ 7-11 จำนวน 7 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 10 และ มีพื้นที่ที่ถมทางน้ำต่อขนาดที่ดินมากร้อยละ 13-19 จำนวน 5 โครงการ เฉลี่ยร้อยละ 2.7

ระยะห่างระหว่างอาคารอยู่ระหว่าง 0-12 เมตร โดยระยะห่างระหว่างอาคารน้อยสุด 0 เมตร จำนวน 7 โครงการ และ ระยะห่างระหว่างอาคารมากที่สุด 12 เมตร จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่ปัก 22 โครงการ แบ่งระยะห่างออกเป็น 3 ช่วง คือ ระยะห่างระหว่างอาคารน้อยกว่าหรือเท่ากับ 0.5 เมตร จำนวน 15 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 0.37 เมตร ระยะห่างระหว่างอาคารมากกว่า 0.5-3 เมตร จำนวน 4 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 2 เมตร และ ระยะห่างระหว่างอาคารมากกว่า 3 เมตร จำนวน 3 โครงการ ระยะห่างเฉลี่ย 7 เมตร

(ตารางต่อ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโครงการขนาดเล็ก)

ชื่อ	7.การวางแนวอาคาร			8.ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ		
	ขวางแนวสวน	ผสมทั้ง 2 แนว	ตามแนวสวน	ภูมิทัศน์ไม่สัมพันธ์	ภูมิทัศน์กึ่งสัมพันธ์	ภูมิทัศน์สัมพันธ์
	N	N	N	N	N	N
S-1		1				1
S-2		1			1	
S-3		1				1
S-4	1				1	
S-5	1					1
S-6		1				1
S-7		1				1
S-8		1			1	
S-9		1			1	
S-10		1			1	
S-11		1			1	
S-12		1			1	
S-13		1			1	
S-14			1			1
S-15		1			1	
S-16		1			1	
S-17	1			1		
S-18	1			1		
S-19		1		1		
S-20		1		1		
S-21		1		1		
S-22	1			1		
ผลรวม(N)	5	16	1	6	10	6
ค่าเฉลี่ย						
ผลรวม%	22%	73%	5%	27%	46%	27%

การวางแผนอาคาร พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีการวางแผนอาคารแบบผสม คือ ทั้งรูปแบบขวางแนวนและตามแนวน จำนวน 16 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 มีการวางแผนอาคารขวางแนวน 5 โครงการ ร้อยละ 22 การวางแผนอาคารแบบผสม จำนวน 16 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 16 และ รูปแบบการวางตามแนวนที่น้อยที่สุด 1 โครงการ ร้อยละ 5

ภูมิทัศน์สัมพันธ์กับธรรมชาติ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีภูมิทัศน์โครงการกึ่งสัมพันธ์ธรรมชาติ จำนวน 10 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 มีภูมิทัศน์โครงการไม่สัมพันธ์ จำนวน 6 โครงการ ร้อยละ 27 ภูมิทัศน์โครงการกึ่งสัมพันธ์ จำนวน 10 โครงการ ร้อยละ 46 และ ภูมิทัศน์โครงการสัมพันธ์ธรรมชาติ จำนวน 6 โครงการ ร้อยละ 27

### 3.การประเมินหลักเกณฑ์ การออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการขนาดเล็ก 22 แห่ง

ตาราง 41 การประเมินหลักเกณฑ์ การออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการขนาดเล็ก

ชื่อ	1.ขนาดอาคารใหญ่ที่สุด (ตร.ม.)						2.พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด (ตร.ม.)						3.ความสูงอาคาร (เมตร)					
	เล็ก		กลาง		ใหญ่		>2,000		>1,000-2,000		<=1,000		<=7.50 ม.		>7.50-10 ม.		>10 ม.	
	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย
S-1	1	150									1	600	1	1 ชั้น				
S-2			1	320							1	550			1	2 ชั้น		
S-3					1	440					1	630			1	2 ชั้น		
S-4			1	300							1	980	1	1 ชั้น				
S-5					1	600					1	890			1	2 ชั้น		
S-6					1	580			1	1200					1	2 ชั้น		
S-7			1	380							1	990			1	2 ชั้น		
S-8	1	170							1	1180			1	1 ชั้น				
S-9	1	190									1	370	1	1 ชั้น				
S-10			1	250					1	1370			1	1 ชั้น				
S-11	1	90									1	300	1	1 ชั้น				
S-12	1	70									1	250	1	1 ชั้น				
S-13	1	60									1	480	1	1 ชั้น				
S-14	1	90									1	270	1	1 ชั้น				
S-15	1	140									1	650	1	1 ชั้น				
S-16			1	320							1	580			1	2 ชั้น		
S-17			1	340							1	410			1	2 ชั้น		
S-18	1	170									1	430	1	1 ชั้น				
S-19					1	580					1	740			1	2 ชั้น		
S-20	1	130									1	330	1	1 ชั้น				
S-21			1	400							1	400	1	1 ชั้น				
S-22					1	440					1	540			1	2 ชั้น		
ผลรวม(N)	10		7		5				3		19		13		9			
ค่าเฉลี่ย		126		330		528				1250		547		1 ชั้น		2 ชั้น		
ผลรวม%		45%		32%		23%				14%		86%		59%		41%		

จากตารางแสดงผลการสำรวจรูปแบบอาคารขนาดเล็ก 22 โครงการ อาคารขนาดใหญ่ที่สุดของที่พักแต่ละโครงการ อยู่ระหว่าง 60-600 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นอาคารขนาดเล็ก 60 ตารางเมตร จำนวน 1 โครงการ และอาคารขนาดใหญ่ที่สุด 600 ตารางเมตร จำนวน 1 โครงการ หาก

พิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 โครงการ มีอาคารขนาดเล็ก 60-190 ตารางเมตร มีจำนวน 10 โครงการ เฉลี่ย 126 ตารางเมตร มีอาคารขนาดกลาง 250-400 มีจำนวน 7 โครงการ เฉลี่ย 330 ตารางเมตร และ มีอาคารขนาดใหญ่ 440-600 มีจำนวน 5 โครงการ เฉลี่ย 528 ตารางเมตร

ขนาดอาคารรวมกันระหว่าง 270-1370 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นอาคารขนาดเล็กที่สุด 270 ตารางเมตร จำนวน 1 โครงการ และ อาคารขนาดใหญ่ 1370 ตารางเมตร จำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 โครงการ ขนาดอาคารรวมกันน้อยกว่า 1000 ตารางเมตร จำนวน 19 โครงการ เฉลี่ย 547 ตารางเมตร และ ขนาดอาคาร 1000-2000 ตารางเมตร จำนวน 3 โครงการ เฉลี่ย 1250 ตารางเมตร

ความสูงของอาคารอยู่ในระย่น้อยกว่า 7.5 และมากกว่า 10 เมตร โดยแบ่งออกเป็นที่พัก อาคาร 2 ชั้น และอาคารชั้นเดียว พบว่าที่พักส่วนใหญ่เป็นอาคาร 1 ชั้น ความสูงน้อยกว่า 7.5 เมตร จำนวน 13 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 โครงการ มีอาคารชั้นเดียว ความสูงอาคารน้อยกว่า 7.5 เมตร จำนวน 13 โครงการ ความสูงอาคาร 7.50-10 เมตร จำนวน 9 โครงการ

(ตารางต่อ การออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการขนาดเล็ก)

ชื่อ	4.ยกใต้ถุน						5.รูปแบบสถาปัตยกรรม			6.วัสดุที่ใช้			7.สี			8.ระบบปรับอากาศ		
	ไม่ยก		<=1.50		>1.50		ใหม่	ผสม	ถิ่น	ใหม่	ผสม	ถิ่น	ใหม่	ผสม	ถิ่น	ปิด	ผสม	เปิด
	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	เฉลี่ย	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
S-1					1	1.50	1							1				1
S-2	1	0ม.						1						1				1
S-3			1	1ม.				1						1				1
S-4			1	1ม.			1			1				1		1		
S-5	1	0ม.					1			1			1			1		
S-6	1	0ม.						1					1					1
S-7					1	1.60			1						1			1
S-8					1	1.60		1							1			1
S-9					1	1.60	1			1			1					1
S-10					1	1.60	1			1				1		1		
S-11	1	0ม.						1						1		1		
S-12					1	1.60	1			1				1				1
S-13	1	0ม.					1			1			1			1		
S-14					1	1.60	1			1			1			1		
S-15					1	1.60		1					1					1
S-16	1	0ม.						1						1		1		
S-17	1	0ม.						1						1		1		
S-18					1	1.60	1			1			1			1		
S-19	1	0ม.					1			1			1					1
S-20					1	1.60			1				1			1		
S-21	1	0ม.						1		1			1					1
S-22	1	0ม.					1			1			1					1
ผลรวม(N)	10		2		10		11	9	2	11	11		9	10	3	10		12
ค่าเฉลี่ย		0		1		1.60												
ผลรวม%		45%		10%		45%	50%	41%	9%	50%	50%		41%	45%	14%	45%		55%

การยกใต้ถุนอาคาร แบ่งออกเป็น ไม่ยกใต้ถุนอาคาร และ ยกใต้ถุนอาคาร พบว่าที่พักส่วนใหญ่ไม่ยกใต้ถุนอาคารและยกใต้ถุนอาคารมากกว่า 1.5 เมตรอย่างละ จำนวน 10 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 โครงการ ไม่ยกใต้ถุนอาคาร 10 โครงการ ร้อยละ 45 ยกใต้ถุนอาคารน้อยกว่า 1.50 เมตร จำนวน 2 โครงการ เฉลี่ย 1 เมตร ร้อยละ 10 และ ยกใต้ถุนอาคารมากกว่า 1.50 เมตร จำนวน 10 โครงการ เฉลี่ย 1.60 เมตร ร้อยละ 45

รูปแบบสถาปัตยกรรม แบ่งออกเป็น พื้นถิ่น และ สมัยใหม่ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีการออกแบบที่พักแบบพื้นถิ่นผสมกับสมัยใหม่ จำนวน 9 โครงการ และออกแบบพื้นถิ่นน้อยที่สุดจำนวน 2 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 โครงการ มีรูปแบบสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ จำนวน 11 โครงการ ร้อยละ 50 รูปแบบสถาปัตยกรรมแบบผสม 9 โครงการ ร้อยละ 41 มีรูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น จำนวน 2โครงการ ร้อยละ 9

วัสดุที่ใช้ แบ่งออกเป็น วัสดุพื้นถิ่น และ วัสดุสมัยใหม่ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีใช้วัสดุแบบพื้นถิ่นผสมกับสมัยใหม่ จำนวน 9 โครงการ และวัสดุพื้นถิ่นน้อยที่สุดจำนวน 5 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 21 โครงการ มีการใช้วัสดุสมัยใหม่ จำนวน 7 โครงการ ร้อยละ 33 วัสดุแบบผสม 9 โครงการ ร้อยละ 43 วัสดุพื้นถิ่น จำนวน 5 โครงการ ร้อยละ 24

สี แบ่งออกเป็น สีพื้นถิ่น และ สีสมัยใหม่ พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีการใช้สีแบบพื้นถิ่นผสมกับสมัยใหม่ จำนวน 10 โครงการ และออกแบบพื้นถิ่นน้อยที่สุดจำนวน 3 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก 22 โครงการ มีการใช้สีแบบสมัยใหม่ จำนวน 9 โครงการ ร้อยละ 41 ใช้สีแบบผสม 10 โครงการ ร้อยละ 45 และ ใช้สีแบบพื้นถิ่น จำนวน 3 โครงการ ร้อยละ 14

ระบบปรับอากาศ แบ่งออกเป็น ระบบปิด และ ระบบเปิด พบว่าที่พักส่วนใหญ่มีการออกแบบที่พักระบบปรับอากาศแบบเปิด จำนวน 12 โครงการ และออกแบบระบบปรับอากาศแบบผสมน้อยที่สุดจำนวน 1 โครงการ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์พบว่าที่พัก มีระบบปรับอากาศแบบปิด จำนวน 10 โครงการ ร้อยละ 33

### 5.1.4 เที่ยบเคียง ลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตทั้ง 3 ขนาด โครงการขนาดใหญ่ โครงการขนาดกลาง และโครงการขนาดเล็ก

#### 1.สรุปลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตทั้งหมด 47 แห่ง

ตาราง 42 สรุปลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตทั้งหมด 47 แห่ง

หลักเกณฑ์หลัก	หลักเกณฑ์รอง	ขนาดใหญ่ 4 แห่ง	ขนาดกลาง 21 แห่ง	ขนาดเล็ก 22 แห่ง	วิเคราะห์ ผลรวม
		รวม%	รวม%	รวม%	
<b>1.ข้อมูลการสำรวจ ที่ตั้ง โครงการ</b>					
1.1 ระยะทางห่างจากชุมชน	ระยะทางห่างน้อย 0-300 ม.	-	38%	36%	25%
	ระยะทางห่างกลาง 300-600 ม.	-	33%	18%	17%
	ระยะทางห่างมาก 600-900 ม.	100%	29%	46%	58%
1.2 ระยะห่างจากอาคารจากที่ดินข้างเคียง	ระยะห่าง <=0.5 เมตร	75%	38%	31%	48%
	ระยะห่าง 0.5-3 เมตร	25%	29%	46%	33%
	ระยะห่าง >3 เมตร	-	33%	23%	19%
1.3 การเข้าถึงที่ตั้ง	เข้าถึงทางถนน	-	24%	55%	26%
	เข้าถึงทางถนนและน้ำ	100%	76%	45%	74%
	เพิ่มถนนจักรยาน	-	-	-	-
1.4 ความปลอดภัยการเข้าถึง	สะดวกปลอดภัยน้อย	-	24%	27%	17%
	สะดวกปลอดภัยกลาง	75%	33%	46%	51%
	สะดวกปลอดภัยมาก	25%	43%	27%	32%
<b>2.ข้อมูลการสำรวจ ผัง โครงการและภูมิสถาปัตยกรรม</b>					
2.1 สัดส่วน พื้นที่สวน ต่อขนาดที่ดิน	พท.สวนคงเหลือน้อย	2 / 50%	29%	41%	40%
	พท.สวนคงเหลือกลาง	1 / 25%	29%	41%	32%
	พท.สวนคงเหลือมาก	1 / 25%	42%	18%	28%
2.2 สัดส่วน พื้นที่อาคารคลุม ต่อขนาดที่ดิน	พท.อาคารคลุม น้อย	1 / 25%	66%	50%	47%
	พท.อาคารคลุม กลาง	1 / 25%	24%	27%	25%
	พท.อาคารคลุม มาก	2 / 50%	10%	23%	28%
2.3 สัดส่วน พื้นที่ถมดิน ต่อขนาดที่ดิน	พท.ถมดิน น้อย	1 / 25%	52%	46%	42%
	พท.ถมดิน กลาง	1 / 25%	24%	36%	27%
	พท.ถมดิน มาก	2 / 50%	24%	18%	31%
2.4 สัดส่วน พื้นที่น้ำ ต่อขนาดที่ดิน	พท.น้ำคงเหลือน้อย	2 / 50%	24%	9 / 41%	39%
	พท.น้ำคงเหลือกลาง	1 / 25%	34%	9 / 41%	33%
	พท.น้ำคงเหลือมาก	1 / 25%	42%	4 / 18%	28%
2.5 พื้นที่ถมทางน้ำลำประโดง	ถมทางน้ำน้อย	2 / 50%	42%	45%	46%
	ถมทางน้ำกลาง	1 / 25%	48%	32%	35%
	ถมทางน้ำมาก	1 / 25%	10%	23%	19%
2.6 ระยะห่างระหว่างอาคาร	ไม่เว้นระยะ	25%	24%	68%	39%
	เว้นระยะ <3 เมตร	50%	52%	18%	40%

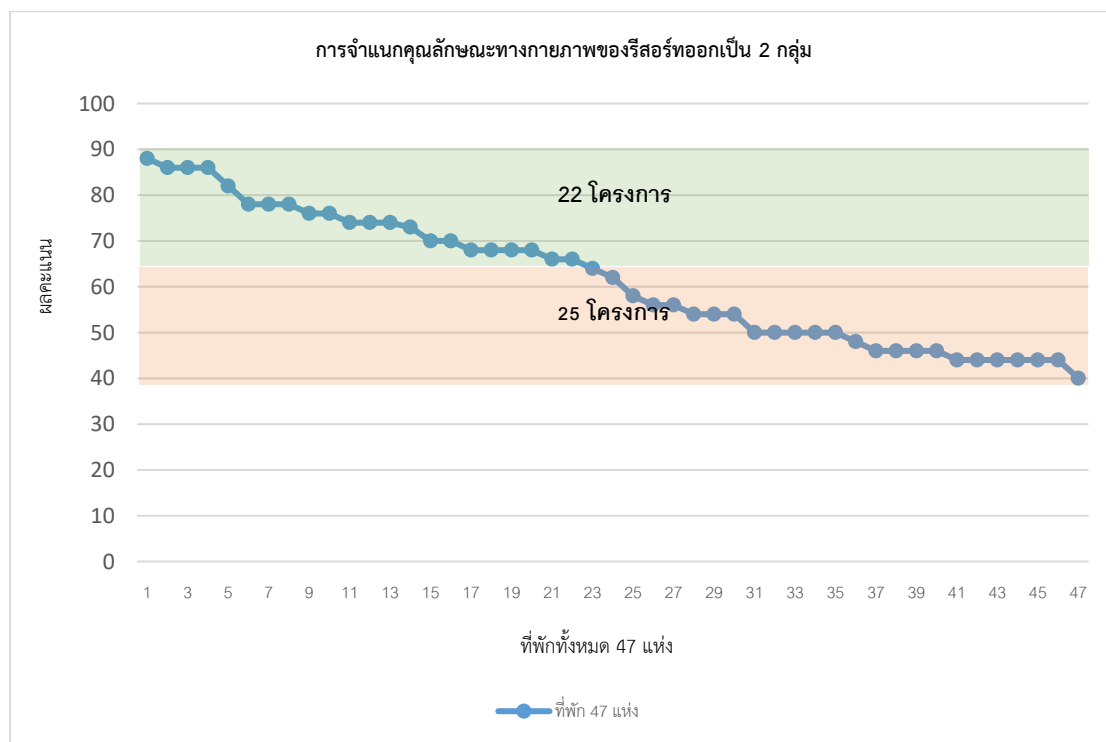
	เว้นระยะ >3 เมตร	25%	24%	14%	21%
2.7 การวางแนวอาคาร	ขวางแนวสวน	-	24%	22%	15%
	ผสมทั้ง 2 แนว	100%	67%	73%	80%
	ตามแนวสวน	-	9%	5%	5%
2.8 ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ	ภูมิทัศน์โครงการไม่สัมพันธ์	25%	9%	27%	20%
	ภูมิทัศน์โครงการกึ่งสัมพันธ์	25%	29%	46%	33%
	ภูมิทัศน์โครงการสัมพันธ์	50%	62%	27%	47%
<b>3.ข้อมูลการสำรวจ รูปแบบอาคารโครงการ</b>					
3.1 ขนาดอาคารใหญ่ที่สุด (อ้างอิงกลุ่มข้อมูล)	ขนาดใหญ่	25%	48%	45%	39%
	ขนาดกลาง	25%	33%	32%	30%
	ขนาดเล็ก	50%	19%	23%	31%
3.2 พื้นที่อาคารรวม FAR (อ้างอิงกลุ่มข้อมูล)	FAR >2,000 ตร.ม.	50%	14%	-	21%
	FAR 1,000-2,000	25%	24%	14%	21%
	FAR <1,000 ตร.ม.	25%	62%	86%	58%
3.3 ความสูงของอาคาร	ความสูง < 7.50 ม.	-	38%	59%	32%
	ความสูง 7.50 – 10 ม.	100%	62%	41%	68%
	ความสูง > 10 ม.	-	-	-	-
3.4 ยกได้จนอาคาร	ไม่ยก	75%	57%	45%	59%
	ยกน้อยกว่า 1.50	-	10%	10%	7%
	ยกมากกว่า 1.50	25%	33%	45%	34%
3.5 รูปแบบสถาปัตยกรรม	สมัยใหม่	-	28%	50%	26%
	ผสมผสาน	100%	67%	41%	69%
	พื้นถิ่น	-	5%	9%	5%
3.6 วัสดุที่ใช้	สมัยใหม่	25%	33%	50%	36%
	ผสมผสาน	50%	43%	50%	48%
	พื้นถิ่น	25%	24%	-	16%
3.7 สี	สมัยใหม่	25%	29%	41%	32%
	ผสมผสาน	50%	52%	45%	49%
	พื้นถิ่น	25%	19%	14%	19%
3.8 ระบบปรับอากาศต่อ ที่ว่างอาคาร	ระบบปิด	25%	33%	45%	34%
	ระบบปิดและเปิด	50%	5%	-	18%
	ระบบเปิด	25%	62%	55%	48%

ผลการประเมินคะแนนคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักประเภทรีสอร์ททั้งหมด 47 โครงการ จากการนำหลักเกณฑ์มาประเมินรูปแบบทางกายภาพของที่พักประเภทรีสอร์ททั้งหมด 47 โครงการ พบว่ามีรีสอร์ทที่ได้คะแนนมากกว่าครึ่งหนึ่งระหว่าง 65-88 คะแนนคิดเป็นร้อยละ 47 ของที่พัก



ทั้งหมด และรีสอร์ทที่ได้คะแนนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งระหว่าง 40-64 คะแนนคิดเป็นร้อยละ 53 ของที่พักทั้งหมดแสดงผลได้และเมื่อเรียงลำดับจากคะแนนมากไปสู่น้อยปรากฏผลดังตารางต่อไปนี้

วิธีการจำแนกของคุณลักษณะทางกายภาพของรีสอร์ทออกเป็น 2 กลุ่ม โดยการคำนวณคะแนนค่ากลาง ดังต่อไปนี้



ภาพ 42 การจำแนกคุณลักษณะทางกายภาพของรีสอร์ทออกเป็น 2 กลุ่ม

CHULALONGKORN UNIVERSITY

ตาราง 43 ผลการประเมินคะแนนคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักประเภทรีสอร์ททั้งหมด 47 โครงการ เรียงตามลำดับคะแนนและจำแนกออกเป็นครึ่งหนึ่งของผลลระหว่างคะแนนสูงสุดและคะแนนต่ำสุด

กลุ่มที่ได้คะแนนสูงกว่าค่าคะแนนกลาง 65-88 คะแนน			กลุ่มที่ได้คะแนนต่ำกว่าค่าคะแนนกลาง 40-64 คะแนน		
ที่	รายชื่อที่พัก	คะแนน (เต็ม 100)	ที่	รายชื่อที่พัก	คะแนน (เต็ม 100)
1	บ้านดาหลา	88	1	บ้านปูนยาพรโฮมสเตย์	64
2	บ้านลอยลม	86	2	วรารกรบ้านสวนอัมพวา	62
3	บ้านกอไม้ รีสอร์ท	86	3	บ้านพระเอกอัมพวา	58
4	รีสอร์ท ณ.บางช้าง	86	4	บ้านสุขฤทัย	56
5	บ้านริมน้ำคอกเพง	82	5	บ้านเบญจทิพย์	56
6	บ้านยายกะตา	78	6	เรือนไม้ชายคลอง	54
7	เรือนต้นน้ำรีสอร์ทอัมพวา	78	7	บ้านกึ่งแม่น้ำ โฮมสเตย์	54
8	บ้านนับดาว โฮมสเตย์	78	8	ไนท์-แซริโฮมสเตย์	54
9	บ้านดวงเงินโฮมสเตย์	76	9	ปิยะวงศ์รีสอร์ท	50
10	ออย รีสอร์ท แอ็ท อัมพวา	76	10	เรือนเสนาหา	50
11	บ้านสวนพิชญ์นิยามิกา	74	11	Ardea Resort Pool Villa	50

12	บ้านสวนนานาพันธุ์	74	12	บ้านโชติกา รีสอร์ท	50
13	เรือนปฐลิการีสอร์ทอัมพวา	74	13	บ้านสาทรณรมย์	50
14	Chokesombat resort	73	14	บ้านสวนหลวงอัมพวา	48
15	รีสอร์ทบ้านคนรักต้นไม้ อัมพวา	70	15	เรือน้ำชายคลอง	46
16	บ้านแสนสุข	70	16	บ้านสวนมาลี	46
17	บ้านสวนระเบียงน้ำ	68	17	บ้านทองแสง	46
18	รีสอร์ท แก้วมุกดา	68	18	อัมพวาบ้านพลอยน้ำ โสมสเตย์	46
19	บ้านสวนอัมพวา	68	19	บ้านไม้ชายคลอง	44
20	บ้านร่มไม้ชายน้ำ	68	20	ภูเจ้าอัมพวา	44
21	บ้านเรือนเพ็ญ	66	21	บ้านสีรุ้ง โสมสเตย์	44
22	บ้านตาทอง รีสอร์ท	66	22	Maeklong long stay	44
			23	บ้านอ้อย อัมพวา	44
			24	เดอะคัลเลอร์รีสอร์ท อัมพวา	44
			25	Resort-47	40
<b>ได้ผลคะแนนมากกว่าครึ่งหนึ่งคิดเป็น 47%</b> รวมจำนวนกลุ่มสีเขียว 22 แห่งคิดเป็นร้อยละ 47 ของรีสอร์ททั้งหมด			<b>ได้ผลคะแนนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งคิดเป็น 53%</b> รวมจำนวนกลุ่มสีแดง 25 แห่งคิดเป็นร้อยละ 53 ของรีสอร์ททั้งหมด		

การสรุปผลรวมของหลักเกณฑ์ที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องน้อยที่สุด และสอดคล้องมากที่สุด ตามลำดับ

ผลการประเมินในกลุ่มรีสอร์ทที่ได้คะแนนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งที่คิดเป็นร้อยละ 53 ของที่พักทั้งหมด ที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องน้อยที่สุด เป็นเรื่องของการออกแบบสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์พื้นที่สวนสวนยกทรง พบว่า ที่พักส่วนใหญ่ไม่ยกได้ดูอาคาร มีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ที่มีการเลือกใช้วัสดุ และสี ที่เป็นรูปแบบสมัยใหม่ มีระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลางนั้นเป็นรูปแบบการระบายอากาศด้วยเครื่องกล (Mechanical Ventilation) มีการใช้รูปแบบสถาปัตยกรรมแบบสมัยใหม่ มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมดที่เกินกว่ากฎหมายกำหนดคือห้ามเกิน 2,000 ตารางเมตร เป็นเพียงส่วนน้อย และไม่มีระยะความสูงของอาคารเกินกว่ากฎหมายกำหนด

ผลการประเมินในกลุ่มรีสอร์ทที่ได้คะแนนมากกว่าครึ่งหนึ่งที่คิดเป็นร้อยละ 47 ของที่พักทั้งหมด ที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องมากที่สุด เป็นเรื่องของการการวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมที่มีความสอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนสวนยกทรง พบว่า ที่พักส่วนใหญ่มีภูมิทัศน์ที่สอดคล้องและสัมพันธ์กับธรรมชาติ มีสัดส่วนพื้นที่ของอาคารคลุมที่น้อย มีการถมท่างน้ำลำประโดง และสัดส่วนการถมดินที่น้อย รวมทั้งมีสัดส่วนพื้นที่น้ำ และสัดส่วนพื้นที่สวนคงเหลือค่อนข้างมาก มีการเว้นระยะห่างระหว่างอาคาร และการวางแนวอาคาร ค่อนข้างน้อย

ตาราง 44 ผลการประเมินรีสอร์ททั้งหมด 47 แห่ง

(หลัก) (รอง)	1.การเลือกที่ตั้ง				2.การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม								3.การออกแบบสถาปัตยกรรม								รวม	
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4	5	6	7	8		
ขนาดใหญ่ (L)	L-4	5	3	3	3	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	3	5	3	5	5	5	88
	L-1	5	1	3	3	3	3	3	3	1	3	3	5	1	1	3	1	3	3	3	3	54
	L-3	5	1	3	5	1	1	1	1	3	3	3	1	3	3	3	1	3	1	1	3	46
	L-2	5	1	3	3	1	1	1	1	5	1	3	3	1	1	3	1	3	3	3	3	44
ขนาดกลาง (M)	M-1	5	5	1	1	5	5	5	5	5	5	5	3	5	3	5	3	5	5	5	86	
	M-6	3	5	3	3	5	5	5	5	5	3	5	5	3	5	3	5	3	5	5	5	86
	M-3	1	5	3	3	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5	5	3	1	3	5	82
	M-15	3	5	3	5	3	5	5	3	1	5	3	5	5	5	3	1	3	5	5	5	78
	M-16	1	5	3	5	3	5	5	3	3	3	3	5	5	5	5	5	3	3	3	5	78
	M-8	5	5	3	5	5	5	5	5	3	3	1	5	5	5	5	3	1	1	1	5	76
	M-10	5	3	3	5	5	5	3	5	5	3	3	3	5	5	5	1	1	5	1	5	76
	M-17	1	1	1	5	5	5	5	5	5	3	3	5	5	5	5	5	3	3	3	1	74
	M-19	3	3	3	3	5	5	5	5	3	3	3	5	3	5	5	5	1	1	3	5	74
	M-9	3	3	3	3	5	5	5	5	3	1	1	5	3	5	3	1	3	3	3	5	68
	M-12	5	1	3	3	3	5	3	3	3	1	3	5	3	5	3	1	5	5	3	5	68
	M-20	3	3	3	3	3	5	1	3	3	5	3	5	5	5	3	1	3	3	3	5	68
	M-2	1	1	1	5	3	3	5	3	5	3	3	5	1	3	3	5	3	3	1	5	62
	M-7	1	3	3	5	1	5	1	1	3	3	3	5	1	3	3	3	3	3	3	5	58
	M-18	3	1	3	1	3	3	3	3	3	1	1	3	3	5	3	1	3	3	3	1	50
	M-21	1	1	3	1	5	5	5	5	3	1	3	1	5	3	3	1	1	1	1	1	50
	M-11	5	5	3	1	1	3	1	1	5	3	3	3	1	1	3	1	3	1	3	1	48
	M-4	1	1	3	1	1	3	1	3	3	1	1	3	5	3	5	1	3	3	3	1	46
	M-5	1	3	3	3	1	1	3	1	1	3	3	3	1	1	3	1	3	3	5	3	46
	M-13	5	1	1	3	1	1	3	1	5	3	3	3	5	1	3	1	1	1	1	1	44
M-14	3	1	1	5	1	3	1	1	5	5	1	1	3	3	5	1	1	1	1	1	44	
ขนาดเล็ก (S)	S-1	5	5	1	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5	5	1	3	3	5	86	
	S-3	5	5	1	5	5	5	5	5	3	5	3	5	1	5	3	3	3	3	5	78	
	S-7	5	3	1	5	3	5	3	3	3	1	3	5	3	5	3	5	5	3	5	74	
	S-9	5	5	1	5	3	5	3	3	3	5	3	3	5	5	5	5	1	1	2	5	73
	S-2	5	3	3	3	5	5	3	5	3	3	3	3	3	5	3	1	3	3	3	5	70
	S-8	5	3	3	1	3	3	5	3	3	1	3	3	5	3	5	5	3	3	5	5	70
	S-14	3	5	3	3	3	5	3	3	5	1	5	5	5	5	5	5	1	1	1	1	68
	S-12	5	5	1	3	3	5	3	3	1	3	3	3	5	5	5	3	1	1	3	5	66
	S-15	5	3	3	1	3	3	5	3	1	1	3	3	5	5	5	5	3	3	1	5	66
	S-6	5	3	3	3	3	3	5	3	5	1	3	5	1	3	3	1	3	3	3	5	64
	S-4	1	3	1	3	3	5	5	3	5	1	1	3	3	5	5	3	1	1	3	1	56
	S-5	5	1	1	3	5	5	5	5	5	1	1	5	1	5	3	1	1	1	1	1	56
	S-10	1	1	3	3	3	1	5	3	5	1	3	3	3	3	5	5	1	1	3	1	54
	S-20	1	1	3	1	1	1	3	1	5	1	3	1	5	5	5	5	5	3	3	1	54
	S-11	3	1	1	1	1	3	1	1	5	1	3	3	5	5	5	1	3	3	3	1	50
	S-13	1	3	3	1	1	5	1	1	5	3	3	3	5	5	5	1	1	1	1	1	50
	S-16	3	1	1	3	1	3	1	1	5	1	3	3	3	5	3	1	3	3	5	1	50
	S-21	1	1	1	3	1	1	5	1	3	1	3	1	3	5	5	1	3	1	1	5	46
	S-17	1	3	1	5	1	5	1	1	1	1	1	1	3	5	3	1	3	3	3	1	44
	S-18	3	1	3	1	1	3	3	1	1	1	1	1	5	5	5	5	1	1	1	1	44
	S-19	1	3	1	5	1	1	5	1	1	3	3	1	1	5	3	1	1	1	1	5	44
	S-22	1	3	3	3	1	1	3	1	3	1	1	1	1	5	3	1	1	1	1	5	40

### 5.1.5 การคัดเลือกกรณีศึกษา 4 แห่ง

หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรณีศึกษา การคัดเลือกกรณีศึกษาจากวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ คือ เพื่อศึกษาคูณลักษณะทางกายภาพ ของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวน ยกร่อง ตำบลอัมพวาประกอบด้วย 1.เลือกกรณีศึกษาที่ได้คะแนนการประเมินมากที่สุด ในโครงการ ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็กอย่างละ 1 แห่ง รวมเป็น 3 แห่งที่ได้คะแนนมากที่สุด 2.เลือก กรณีศึกษาที่ได้คะแนนการประเมินน้อยที่สุด 1 แห่ง และต้องคัดเลือกจากที่พักที่มีความพร้อมและให้ ความร่วมมือในการสัมภาษณ์เชิงลึก

	ขนาดใหญ่	ขนาดกลาง	ขนาดเล็ก
คะแนนสูงสุด	1 แห่ง	1 แห่ง	1 แห่ง
คะแนนต่ำสุด	มีความพร้อม และให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์เชิง ลึก		1 แห่ง

### ผลการคัดเลือกกรณีศึกษา

	ขนาดใหญ่	ขนาดกลาง	ขนาดเล็ก
คะแนนสูงสุด	L-4 บ้านดาหลา	M-1 บ้านลอยลม	S-1 รีสอร์ท ณ.บางช้าง
คะแนนต่ำสุด	มีความพร้อม และให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์เชิง ลึก		S-22 Resort-47

## 5.2 ลักษณะทางกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทในปัจจุบัน ใน พื้นที่สวนยกร่องตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม

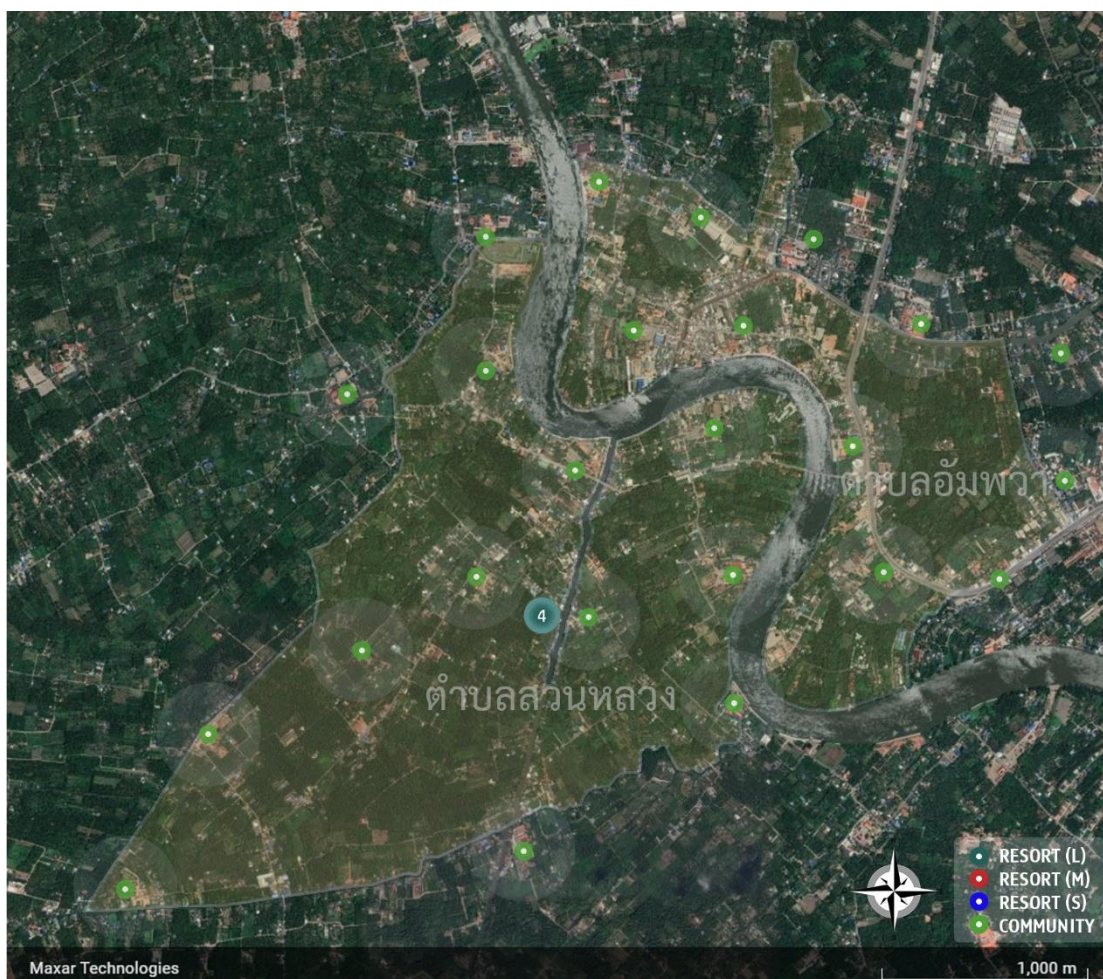
ผลจากการคัดเลือกกรณีศึกษาได้กรณีศึกษาดังนี้ 1.บ้านดาหลา 2.บ้านลอยลม 3.รีสอร์ท ณ. บางช้าง 4. Resort-47 วิธีการสัมภาษณ์ถึงมูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทที่มี ลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง โดยมีแบบสัมภาษณ์ที่ประกอบด้วย ข้อมูลทั่วไปของที่พัก คุณลักษณะของผู้ประกอบการ การพัฒนาสังหาริมทรัพย์ การลงทุน การบริหารงาน และ ผลตอบแทน

### 5.2.1 ลักษณะทางกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต กรณีศึกษาที่ 1



ภาพ 43 กรณีศึกษาที่ 1 บ้านดาหลา

รีสอร์ตบ้านดาหลา ตั้งอยู่ในตำบลสวนหลวง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงครามลักษณะการเข้าถึงที่ตั้งจากถนนพระราม 2 เดินทางมุ่งหน้าไปยังอำเภออัมพวา และเลี้ยวซ้ายก่อนถึงอำเภออัมพวาซึ่งจะเป็นตำบลสวนหลวงและเดินทางต่อไปอีก 3.5 กม. จนถึงจุดหมาย จุดเด่นของบริษัทโดยรอบพื้นที่บริเวณสองข้างเต็มไปด้วยพื้นที่เกษตรกรรมสวนยกร่องแบบดั้งเดิม จึงสร้างความประทับใจให้กับผู้ที่มาพักได้เต็มอิมกับบรรยากาศธรรมชาติ โดยมีความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการค่อนข้างดี ลักษณะภายในโครงการมีสภาพอากาศที่เย็นสบายรายล้อมไปด้วยพื้นที่สวนยกร่อง และด้านหน้าโครงการอยู่ติดริมคลองประชาขึ้นเป็นคลองที่มีความอุดมสมบูรณ์ทางระบบนิเวศ มีลักษณะเป็นภูมิทัศน์ทางวัฒนธรรม Cultural landscapes ระหว่างสิ่งปลูกสร้างกับระบบนิเวศสวนยกร่องที่สัมพันธ์กัน ในส่วนของที่พักมี 2 โซนให้บริการ โซนที่ 1 ที่พักภายในสวนยกร่องและโซนที่ 2 ที่พักริมคลอง อีกทั้งยังมีห้องพักให้เลือกทั้งแบบเป็นกลุ่มคณะกลุ่มครอบครัวหรือแบบสองท่าน โดยสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักมีครบทุกอย่างตามลักษณะของรีสอร์ตทั่วไปที่ไม่หรูหราและยังมีกิจกรรมมากมายภายในโครงการ อาทิ เช่น 1.ประเพณีการตักบาตรริมคลอง 2.การล่องเรือชมวิถีชีวิตริมแม่น้ำและชมหิ่งห้อย 3.พายเรือ ลงเล่นน้ำคลอง บริเวณด้านหน้าโครงการ 4.การปั่นจักรยานชมสวน เป็นต้น ลักษณะการบริการของพนักงานเป็นรูปแบบครอบครัว โดยผู้ประกอบการกล่าวว่า “นักท่องเที่ยวที่มาพักก็เปรียบเสมือนญาติพี่น้อง” ที่มา: (คุณชัยยันต์ อยู่ศิริ, 2564)



ภาพ 44 ที่ตั้งกรณีศึกษาที่ 1 บ้านดาหลา

### ส่วนที่ 1 ข้อมูลรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 1 บ้านดาหลา

ตาราง 45 สรุปข้อมูลรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 1 บ้านดาหลา

ที่	หัวข้อ	รายละเอียด
1	ชื่อรีสอร์ท	บ้านดาหลา
2	ตำแหน่งที่ตั้ง	1 หมู่ 11 ต.สวนหลวง อ.อัมพวา จ.สมุทรสงคราม
3	ปีที่เปิดดำเนินการรีสอร์ท	2546
4	ขนาดเนื้อที่รีสอร์ท	5,660 ตารางเมตร หรือ 3.54 ไร่
5	จำนวนอาคารและห้องพัก	มีจำนวนอาคารทั้งหมด 17 หน่วย และที่พักนักท่องเที่ยวจำนวน 11 ห้อง อาคารอื่น 6 หน่วย
6	ราคา	1.ราคาที่พัก 500 - 600 บาท ต่อคน หมายถึงราคา 600 บาท มีกิจกรรมนั่งเรือท่องเที่ยว



ภาพ 45 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการถึงมูลเหตุของการพัฒนารีสอร์ท คุณชัยยันต์ อยู่ศิริ

## ส่วนที่ 2 คุณลักษณะของผู้ประกอบการ

คุณชัยยันต์ อยู่ศิริ เจ้าของโครงการให้สัมภาษณ์ว่าท่านอายุ 73 ปี เป็นคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรสงครามตั้งแต่กำเนิด จบการศึกษาจากการศึกษานอกโรงเรียน ประกอบอาชีพหลักคือเกษตรกร และกลายเป็นผู้ประกอบการโครงการที่พักประเภทรีสอร์ตบ้านดาหลา ซึ่งเป็นอาชีพรอง ท่านอยู่อาศัยที่รีสอร์ตบ้านดาหลา ในฐานะเจ้าของบ้านและเจ้าของโครงการ

เมื่อถามว่าท่านมีความรู้ความเข้าใจในอัตลักษณ์ของแม่กลอง ความรู้ความเข้าใจเรื่องระบบนิเวศสามน้ำ คุณชัยยันต์ตอบว่า มีความรู้ความเข้าใจในอัตลักษณ์ของแม่กลองตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันเป็นอย่างดี เนื่องจากท่านได้รับการปลูกฝังจากทั้งพ่อแม่และคุณยายในเรื่องของวัฒนธรรมชาวสวน สังคมชาวสวน และสิ่งแวดล้อมธรรมชาติที่ประกอบไปด้วยการพึ่งพาอาศัยธรรมชาติในการเลี้ยงชีพ เพราะระบบนิเวศสามน้ำเปรียบได้ดั่งเส้นเลือดใหญ่ของคนแม่กลองโดยกล่าวว่า การประกอบอาชีพเกษตรกรรมแบบสวนยกร่องนี้ ต้องมีประสบการณ์ต้องมีความเข้าใจในสายน้ำต้องรู้ว่าระบบน้ำขึ้นน้ำลงเป็นอย่างไรน้ำเกิดน้ำตายเป็นอย่างไร ระบบนิเวศสามน้ำ มีความสำคัญมากต่อคนแม่กลอง เพราะคนแม่กลองส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมมีการพึ่งพาธรรมชาติ จึงต้องมีการรักษาระบบน้ำให้มีความสมบูรณ์ และคุณชัยยันต์ยังมีความรู้ความเข้าใจในระบบนิเวศสวนยกร่องอย่างลึกซึ้ง ทั้งในเรื่องของการนำพืชพันธุ์ไม้ต่างๆ เข้ามาผสมผสานปลูกในบริเวณสวนยกร่อง การเลี้ยงปลา รวมถึงการจัดการดูแลสวน ในแบบดั้งเดิมที่มีการลอกท้องร่อง 3 ปี 1 ครั้ง เพื่อให้

สารอาหารหรือปุ๋ยที่ได้ถูกน้ำพัดพา และมาตกตะกอนใต้ท้องร่อง ได้นำขึ้นมาเป็นปุ๋ยให้กับต้นไม้ต่างๆ บนท้องร่อง

ในส่วนของการทัศนคติต่อการอนุรักษ์รักษาระบบนิเวศสวนยกร่อง พบว่า มลเหตุที่สำคัญคือ คุณชัยยันต์ ต้องการรักษาความเป็นระบบนิเวศสวนยกร่องไว้ให้คนรุ่นหลังได้ทำมาหากินเพราะการทำสวนยกร่องถือเป็นอาชีพหลักของพวกเราและผนวกกับการที่คุณชัยยันต์เติบโตมาในสภาพแวดล้อมที่เป็นบริบทของพื้นที่สวน จึงทำให้เป็นคนรักธรรมชาติ รักต้นไม้ รักสายน้ำที่ให้ความร่มเย็น และความเป็นธรรมชาติในพื้นที่สวนยกร่อง ยังให้ความสุขแก่คนในครอบครัวเป็นที่พักผ่อนของลูกๆ หลานๆ เมื่อกลับบ้านมาพักผ่อน จึงเป็นเหตุผลหลักที่ต้องการรักษาสภาพของสวนให้มีความอุดมสมบูรณ์ และถ่ายทอดไปยังลูกและหลานของคุณชัยยันต์ด้วย

ประสบการณ์ในด้านการทำที่พักนักท่องเที่ยวของคุณชัยยันต์ แต่เดิมบ้านตาหลาเคยประกอบกิจการที่พักรูปแบบโฮมสเตย์มาก่อนและได้พัฒนาต่อยอดเป็นที่พักในรูปแบบรีสอร์ท จึงพอมีประสบการณ์ด้านการประกอบกิจการที่พักมาบ้าง

มูลเหตุที่ 1	ด้านคุณลักษณะของผู้ประกอบการ
1.ถิ่นกำเนิด	ผู้ประกอบการเป็นคนพื้นถิ่นอำเภออัมพวา จึงทำให้ผู้ประกอบการมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ อัตลักษณ์ของแม่กลอง ระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศสวนยกร่อง
2.อาชีพ	คุณชัยยันต์ให้ลำดับความสำคัญของอาชีพหลัก คือ เกษตรกรรมการทำสวนยกร่อง อาชีพรองเป็นผู้ประกอบการที่พัก
3.ที่อยู่ปัจจุบัน	อยู่อาศัยในพื้นที่ตั้งแต่กำเนิด ส่งผลให้เกิดการรักในถิ่นฐาน
4.ทัศนคติต่อการอนุรักษ์ระบบนิเวศสวนยกร่อง	1.เห็นความสำคัญของระบบนิเวศ และต้องการรักษาให้คงสภาพความเป็นระบบนิเวศสวนยกร่องไว้ให้คนรุ่นหลัง 2.เป็นอาชีพหลัก และเป็นแหล่งรายได้สำคัญ 3.ต้องการเผยแพร่ออกไปยังคนภายนอกได้รับรู้ถึงความอุดมสมบูรณ์ของพื้นที่
5.ประสบการณ์ในด้านการทำที่พัก	เคยทำที่พักรูปแบบโฮมสเตย์ และนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญกับพื้นที่สวนยกร่อง เป็นอย่างมาก





ภาพ 46 แนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 1

### ส่วนที่ 3 ความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท

แนวคิดในการพัฒนารีสอร์ทของคุณชัยยันต์ คือ การยกระดับความสำคัญของพื้นที่สวนยก ร่องให้สามารถเพิ่มมูลค่าผลตอบแทนในระยะยาว และเพิ่มมูลค่าทางจิตใจให้กับเจ้าของและกลุ่ม นักท่องเที่ยวที่มาพัก และยังเป็นแนวทางให้ผู้ที่สนใจทำที่พักรีสอร์ตได้มาศึกษาดูงานหรือแลกเปลี่ยน ความรู้เพื่อนำไปพัฒนาต่อยอดในแบบที่เหมาะสมและสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง

แนวคิดในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งที่เป็นพื้นที่สวนยกร่อง ซึ่งการได้มาของที่ดินเป็นมรดก ของครอบครัว มีมูลเหตุที่สำคัญคือ เห็นความอุดมสมบูรณ์ของแหล่งธรรมชาติที่เป็นรูปแบบของสวน ยกร่อง ที่ประกอบไปด้วยสภาพอากาศที่เย็นสบายล้อมรอบไปด้วยพืชพันธุ์ต้นไม้ที่หลายหลายให้ ความร่มรื่นพร้อมทั้งสายน้ำลำคลองที่ให้ความเย็นสบายจากลมที่พัดผ่านและต้องการให้เห็นถึงวิถีชีวิต ของชาวสวนแม่กลองที่มีการพึ่งพาระบบนิเวศน้ำในการดำรงชีพ โดยที่สามารถเข้าถึงที่ตั้งได้สะดวกไม่ ไกลจากแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ และยังเป็นธุรกิจภายในครอบครัวที่สามารถบริหารจัดการกันภายใน ครอบครัว และที่สำคัญคือการจัดการและการดูแลที่พักไม่ต้องไปดูแลไกลบ้านไม่ต้องเดินทางไปกลับ บ้าน จึงทำให้ทุกคนในครอบครัวสามารถช่วยดูแลจัดการได้เต็มขีดความสามารถ

การได้มาซึ่งแนวคิดการศึกษาตลาด : (ด้านอุปสงค์) ความต้องการของนักท่องเที่ยว คุณชัยยันต์ พบเห็นว่า นักเที่ยวชาวไทยและต่างชาติให้ความสนใจกับที่พักในพื้นที่สวนยกร่อง อาทิ เช่น โฮมสเตย์ที่ปลายโพพาง ที่เปิดเป็นที่พักนักท่องเที่ยวอันดับต้นๆของจังหวัดสมุทรสงคราม ถึงจะ อยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงยากนักท่องเที่ยวก็น่าสนใจ เลยไม่กังวลว่าที่พักของเราจะไม่มีนักท่องเที่ยว

(ด้านอุปทาน) คู่เทียบเคียงหรือคู่แข่ง ตอนนั้นมีแค่โฮมสเตย์ปลายโพงพางแต่ไม่ใช่รีสอร์ท จึงคิดว่าไม่ใช่คู่แข่งทางตรง จึงทำการตัดสินใจดำเนินการรีสอร์ท การตัดสินใจดำเนินการรีสอร์ท คือ ต้องการให้คนภายนอกเข้ามาสัมผัสถึงบรรยากาศสวนยกร่องและเข้ามาเรียนรู้วิถีชีวิตชาวสวน ต้องการขยายธุรกิจจากโฮมสเตย์ เป็นรูปแบบของรีสอร์ท และต้องการผลตอบแทนในระยะยาว

มูลเหตุที่ 2	ด้านความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท
1.แนวคิดด้านทำเลที่ตั้ง	1.เห็นความอุดมสมบูรณ์ของสวนที่เหมาะสมแก่การพักผ่อน 2.เป็นธุรกิจที่ครอบครัวสามารถดูแลจัดการได้ไม่ต้องไปดูแลไกลบ้าน 3.สามารถเข้าถึงที่ตั้งได้สะดวกไม่ไกลจากแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ
2.การได้มาซึ่งที่ดิน	การรักษาที่ดินที่เป็นมรดกตกทอด
3.แนวคิดการศึกษาตลาด (ด้านอุปสงค์)	นักท่องเที่ยวต้องการที่พักในรูปแบบรีสอร์ทที่อยู่ในพื้นที่สวนยกร่อง
4.การตัดสินใจดำเนินการรีสอร์ท	1.ต้องการให้คนภายนอกเข้ามาสัมผัสถึงบรรยากาศสวนยกร่องและเข้ามาเรียนรู้วิถีชีวิตชาวสวน 2.มีนักท่องเที่ยวให้ความสนใจมากและมีกลุ่มนักท่องเที่ยวเดิมสนับสนุน

#### ผลการประเมินลักษณะทางกายภาพฯ กรณีศึกษาที่ 1 ด้านการเลือกที่ตั้ง

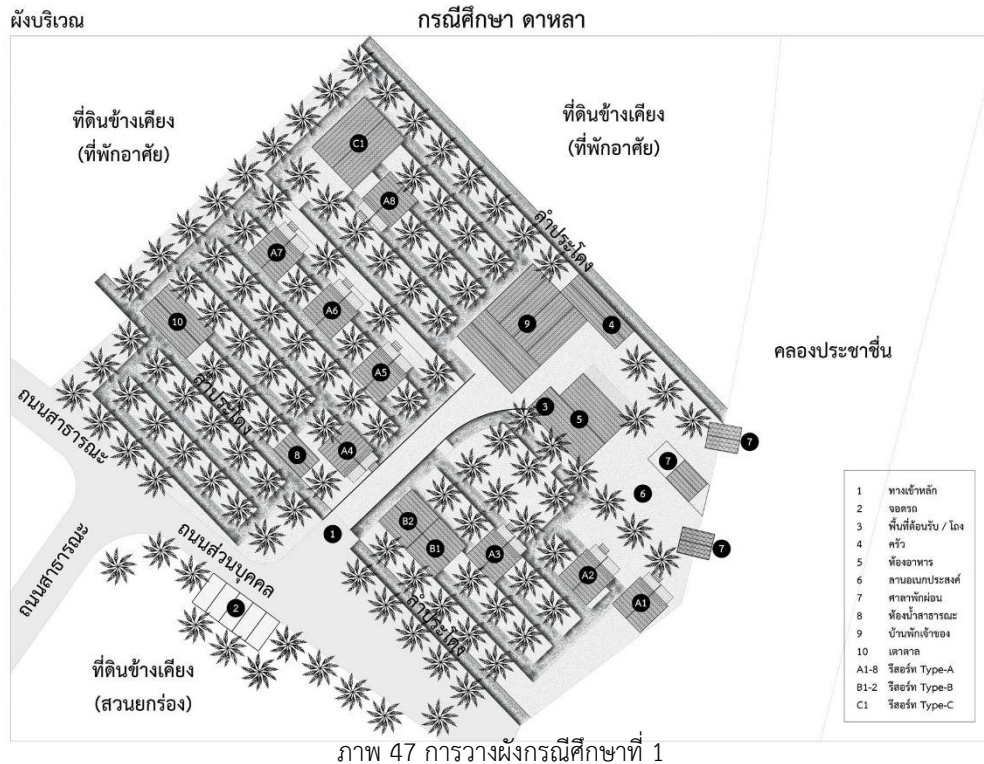
หลักเกณฑ์หลัก	หลักเกณฑ์รอง	ผล	คะแนน
1.การเลือกที่ตั้งที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนยกร่อง	1.1 ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด	650 เมตร	5
	1.2 ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง	3.00 เมตร	3
	1.3 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	เข้าถึงโดยทางถนนและทางน้ำ	3
	1.4 ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	ความสะดวกฯ ปานกลาง	3

#### ส่วนที่ 4 ความเป็นมาและแนวคิดด้านการลงทุน

แนวคิดและสาเหตุที่ตัดสินใจลงทุนของคุณชัยยันต์ เริ่มจากปัจจัยที่ 1 ต้องการสร้างรายเสริมได้ให้กับครอบครัวโดยมีเหตุผลประกอบ คือ พี่ชผลทางเกษตรต้องใช้ช่วงเวลาในการเก็บเกี่ยวโดยสามารถที่จะประกอบอาชีพที่พักผ่อนไปกับการทำเกษตรกรรม ปัจจัยที่ 2 ต้องการขยายธุรกิจที่พักเดิมที่เป็นโฮมสเตย์ให้ปรับเปลี่ยนเป็นรีสอร์ท ปัจจัยที่ 3 ต้องการผลตอบแทนในระยะยาว โดยมีงบประมาณในการลงทุน 5,000,000 บาท เป็นทุนตนเอง 100% และมีการคาดการณ์จำนวนผู้เข้าพักคือร้อยละ 20-30 ของอัตราการเข้าพักต่อเดือน โดยคาดการณ์กลุ่มนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาใช้บริการเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติร้อยละ 10 และชาวไทยร้อยละ 90 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด โดยลักษณะการกำหนดจำนวนและรูปแบบห้องพักและองค์ประกอบของรีสอร์ท คือ การกำหนดจำนวนตามพื้นที่ที่สามารถดูแลไหวภายในครอบครัวและกำหนดจำนวนรูปแบบห้องพักไม่สูงมาก กำหนดจากความเหมาะสมของพื้นที่ในแต่ละจุดของโครงการ เช่น ในพื้นที่สวนยกทรงจะกำหนด 1 อาคารและคันทันด้วยต้นไม้โดยจะไม่สร้างอาคารติดกัน เนื่องจากอาจส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศมากเกินไปโดยได้กำหนดเป็นพื้นที่โซนริมน้ำประกอบด้วย 4 อาคาร 5 ห้องพัก และพื้นที่โซนสวนยกทรงประกอบด้วย 6 อาคาร 6 ห้องพัก และมีองค์ประกอบของรีสอร์ทอื่นๆ ได้แก่ ที่จอดรถ โถงต้อนรับ ครุฑ ศาลาริมน้ำ ห้องอาหาร ห้องน้ำ และลานอเนกประสงค์ เป็นต้น

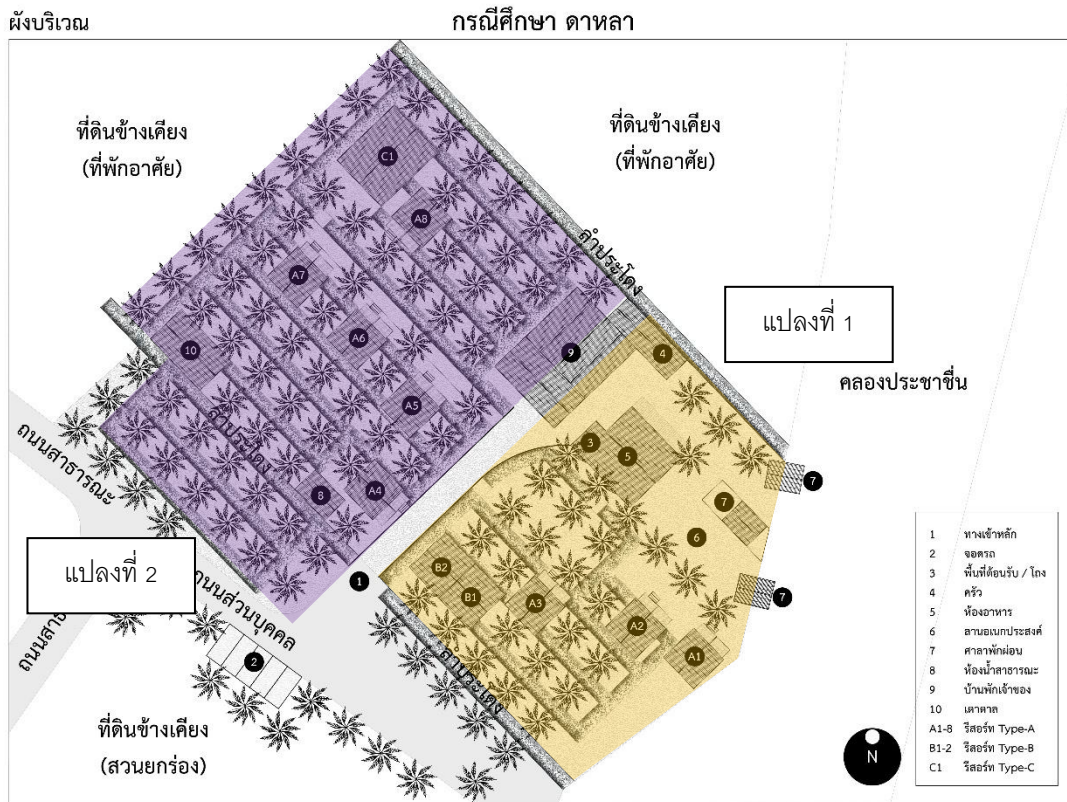
เมื่อถามว่าการลงทุนเป็นไปตามที่ตั้งเป้าหมายไว้หรือไม่ คุณชัยยันต์ตอบว่า ไม่ได้ตั้งเป้าหมายที่ชัดเจนไว้ แต่คิดว่าเมื่อคืนทุนเมื่อไหร่ก็จะนำเงินไปสร้างส่วนต่อไปซึ่งการลงทุนแบ่งเป็น 2 รอบ คือ รอบที่ 1 จำนวน 5 ห้อง รอบที่ 2 จำนวน 6 ห้อง โดยมีรายรับจากรีสอร์ท โดยนับจากโครงการทั้งหมดเปิดครบ 11 หลัง ประมาณปีละ 1,600,000 บาท มีรายจ่ายที่คงที่และไม่คงที่ ประมาณปีละ 700,000 บาท และยังมีรายได้อื่นๆที่ท่านได้จากที่ดินแปลงรีสอร์ทนี้ คือ รายได้จากการทำสวนยกทรง ประมาณปีละ 400,000 บาท มีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 4 ปี

มูลเหตุที่ 3	ด้านความเป็นมาและแนวคิดด้านการลงทุน
1.สาเหตุที่ตัดสินใจลงทุน	ต้องการผลตอบแทนในระยะยาวไม่ได้หวังผลกำไรแบบระยะสั้น ทำให้การลงทุนสร้างที่พัก มีจำนวนไม่มากจนเกินไป
2.ที่มาของแหล่งเงินทุน	เป็นทุนตัวเอง 100% จึงไม่ได้มีภาระในการผ่อน
3.การกำหนดจำนวนและรูปแบบห้องพัก และองค์ประกอบของรีสอร์ท	มีการกำหนดจำนวนตามพื้นที่ที่สามารถดูแลไหวภายในครอบครัว และไม่ให้ส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศ
4.รายได้อื่นๆ ที่ท่านได้จากที่ดินแปลงรีสอร์ทนี้	มีรายได้จากสวนยกทรง จึงทำให้ไม่ต้องสร้างอาคารเยอะ



## ส่วนที่ 5 ความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท

คุณชัยยันต์ เล่าว่า ชีวิตคนไทยมีความเกี่ยวข้องกับน้ำเป็นหลักจึงมักจะสร้างบ้านให้อยู่ใกล้แหล่งน้ำเพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้น้ำในการทำประโยชน์ต่างๆ ทั้งในการเกษตรและชีวิตประจำวัน และในบางฤดูที่ฝนชุก น้ำหลาก จึงต้องยกพื้นบ้านให้สูงเพื่อไม่ให้น้ำท่วมถึงโดยการที่จะพัฒนาสิ่งต่างๆ ในพื้นที่สวนยกทรงมีหลายสิ่งๆ ที่ควรคำนึงถึง โดยมีปัจจัยที่สำคัญที่สุด คือ 1.ไม่ควรถมดินในพื้นที่ทางน้ำไหลผ่าน หรือ ลำประโดง 2.การไม่ตัดต้นไม้ หรือ ตัดเท่าที่จำเป็น 3.การเว้นระยะห่างระหว่างอาคาร เพื่อลดผลกระทบที่อาจทำให้น้ำเน่าเสียภายในสวน 4.ควรมีความปลอดภัยและสะดวกสบายภายในที่พัก โดยภาพรวมแล้ว คือ การรักษาสภาพเดิมของสวนให้ยังคงใช้งานได้ตามปกตินั้นหมายถึงยังสามารถทำสวนได้ด้วยและเป็นที่พักนักท่องเที่ยวได้ด้วยนั่นเอง โดยแนวคิดนี้มาจากตนเอง คือ การเรียนรู้จากการเป็นเกษตรกร บางอย่างก็ได้จากการถูกปลูกฝังจากพ่อแม่ ปู่ ย่า หรือจากญาติๆ และคนที่มาทำสวนด้วยกันเล่าให้ฟัง รวมทั้งเมื่อได้เข้าร่วมงานกับหน่วยงานต่างๆ ที่เป็นเชิงอนุรักษ์ถิ่นฐาน



ภาพ 48 การวางผังกรณศึกษาที่ 1-2

แนวคิดด้านการวางผังโครงการ และที่มาของความคิดของคุณชัยยันต์ คือ การสังเกตที่ดินของตนเองก่อนที่จะพัฒนา อย่างแรก คือ ที่ดินในพื้นที่โครงการ แบ่งเป็น 2 แปลง บริเวณระหว่างที่ดินแปลงที่ 1 สีส้ม และแปลงที่ 2 สีม่วง (ภาพที่ 47) ประกอบไปด้วย 1. ที่จอดรถซึ่งอยู่ระหว่างถนนทางเข้าพอดิ (1),(2) 2. ทางเข้าโครงการหลัก อยู่ตรงที่ดินระหว่างแปลงที่ 1 สีส้ม และแปลงที่ 2 สีม่วง ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่คันสวน ได้ปรับเปลี่ยนจากพื้นดินให้เป็นพื้นทางเดิน โดยไม่มีการถมดินในร่องสวน 3. บ้านพักเจ้าของโครงการ (9) ซึ่งอยู่ร่วมกับโครงการไม่มีการปิดกั้นหรือแบ่งแยกเพื่อแสดงถึงความเป็นกันเองระหว่างผู้ที่มาพักกับเจ้าของบ้านและ 4. ครุฑ (4) ซึ่งผู้ที่มาพักสามารถเข้ามาใช้ประกอบอาหารได้ ในส่วนของที่ดินแปลงที่ 1 ตัดริมคลองหน้าบ้านเป็นที่ดินแม่แต่เดิมเคยเป็นพื้นที่เก็บผลผลิตทางการเกษตร ปัจจุบันมีการจัดพื้นที่ด้วยการจัดสวนแบบธรรมชาติเพื่อใช้เป็นพื้นที่สันทนาการหรือพื้นที่พักผ่อนสำหรับนักท่องเที่ยว ประกอบด้วย ศาลาพักผ่อนริมน้ำ (7) ที่พัก 5 ห้อง (A1,A2,A3,B1,B2)



ภาพ 49 โรงเคี้ยวตาลเดิมปรับเปลี่ยนเป็นห้องอเนกประสงค์ กรณีศึกษาที่ 1

ตำแหน่งโรงเคี้ยวตาลเดิมปรับเปลี่ยนเป็นอาคารอเนกประสงค์ (5) ใ้รับประทานอาหารประชุม หรือทำกิจกรรมได้ ในส่วนของที่ดินแปลงที่ 2 เป็นส่วนของที่พัก 6 ห้อง (A4,A5,A6,A7,A8,C1) ในพื้นที่สวนยกร่องที่รายล้อมไปด้วยพืชพันธุ์ต้นไม้ต่างขนานาชนิดที่ให้ความเป็นส่วนตัว เหมาะแก่การพักผ่อน โดยมีการเว้นระยะของอาคารเพื่อความเป็นส่วนตัวมีทางเดิมตามคันสวนไม่มีการถมดิน

แนวคิดด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและที่มาของความคิดของคุณชัยยันต์ คือ ต้องการอาคารที่เป็นวัสดุธรรมชาติ คือ ไม้ เพราะตนเองอาศัยอยู่อาคารไม้มาตั้งแต่เดิม เลยมีความรู้สึกว่ารูปแบบอาคารไม้ที่มีหลังคาสูงทรงรับลมและสามารถระบายอากาศได้ดีอยู่แล้วเย็นสบาย และดูเข้ากับบรรยากาศสวนยกร่องทั้งในเรื่องของวัสดุและสี โดยได้สังเกตต้นแบบมากจากอุทยานแห่งชาติ ร.2 ได้เรียนรู้และนำมาประยุกต์ใช้ เช่น วัสดุ ลวดลาย หรือ สี ที่มีความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ ในส่วนของโครงการนั้นสามารถกำหนดรูปแบบอาคารเป็น 3 รูปแบบ 1.รูปแบบห้องพักแบบครอบครัวเล็ก 2-4 คน จำนวน 8 หลัง 2.รูปแบบห้องพักแบบครอบครัวใหญ่ 4-6 คน จำนวน 1 หลังคู่ และ3.รูปแบบห้องพักแบบสัมมนาหมู่คณะจำนวน 1 หลัง ในส่วนของแนวคิดด้านภูมิสถาปัตยกรรม และที่มาของความคิดของคุณชัยยันต์ คือ ต้องการรักษาสภาพเดิมของสวนให้มากที่สุดและต้องการทดลองนำพันธุ์ไม้ต่างถิ่นเข้ามาทดลองปลูกในพื้นที่ เพื่อเป็นทางเลือกของเกษตรกรทางเลือกในอนาคต

มูลเหตุที่ 4	ด้านความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท
<p><b>1.แนวคิดคืออะไร (ภาพรวม)</b> การพัฒนาที่พักด้วยวิธีการรักษาสภาพเดิมของพื้นที่สวนยกร่อง ให้มากที่สุด และกระจายตัวที่พักตามพื้นที่สวนเพื่อให้ความเป็นส่วนตัวแก่นักท่องเที่ยว</p> <p><b>2.ได้แนวคิดนี้มาจากไหน</b> เจ้าของโครงการคือการเรียนรู้จากการเป็นเกษตรกร บางอย่างก็ได้จากการถูกปลูกฝังจากพ่อแม่ ปู่ ย่า หรือจากญาติๆ และคนที่มาทำสวนด้วยกันเล่าให้ฟัง</p> <p><b>3.แนวคิดด้านการวางผังโครงการ และที่มาของความคิด</b> การสังเกตที่ดินของตนเองก่อนที่จะพัฒนา และปรับเปลี่ยนอาคารเดิมให้เป็นอาคารใหม่ในตำแหน่งเดิม</p> <p><b>4.แนวคิดด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและที่มาของความคิด</b> ได้สังเกตต้นแบบมาจากอุทยานแห่งชาติ ร.2 ได้เรียนรู้และนำมาประยุกต์ใช้ ต้องการอาคารที่เป็นวัสดุธรรมชาติ คือ ไม้</p> <p><b>5.แนวคิดด้านภูมิสถาปัตยกรรม และที่มาของความคิด</b> ต้องการรักษาสภาพเดิมของสวนให้มากที่สุด และต้องการทดลองนำพันธุ์ไม้ต่างถิ่นเข้ามาทดลองปลูกในพื้นที่ เพื่อเป็นทางเลือกของเกษตรกรทางเลือกในอนาคต</p>	

ผลการประเมินลักษณะทางกายภาพ ทัศนศึกษาที่ 1 ด้านการวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม

หลักเกณฑ์หลัก	หลักเกณฑ์รอง	ผล	คะแนน
2.การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมที่มีความสอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนสวนยกร่อง	2.1 สัดส่วนพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดิน	62%	5
	2.2 สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดิน	14%	5
	2.3 สัดส่วนพื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดิน	9%	5
	2.4 สัดส่วนพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดิน	13%	3
	2.5 พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง	2%	5
	2.6 ระยะห่างระหว่างอาคาร	ระยะห่างน้อยที่สุด 4.00 เมตร	5
	2.7 การวางแนวอาคาร	วางตามแนวสวน และขวางแนวสวน	3
	2.8 ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ	สัมพันธ์กับธรรมชาติ	5



ภาพ 50 การออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 1

## ส่วนที่ 6 การออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท

คุณชัยยันต์ เจ้าของโครงการเป็นผู้วางผังและออกแบบ หรือภาษาช่างเรียกว่า "การปรุงบ้าน" ร่วมกับการปรึกษาสถาปนิกคือ คุณก๊กก้อง เสือดี ผู้ชำนาญการด้านภูมิปัญญาท้องถิ่น และทำการก่อสร้างรีสอร์ทโดยช่างเรือนไทยท้องถิ่น คุณบัญญัติ จตุรภิสมาจาร (ช่างอ้อย) และคุณการณ ชมพูนุช (ช่างเป็ย) โดยเจ้าของโครงการเป็นผู้ที่ตัดสินใจมดินเท่าที่จำเป็น เช่น บริเวณถนน และที่จอดรถ เป็นต้น แต่ยังคงให้น้ำไหลผ่านได้เช่นเดิม โดยคุณชัยยันต์เป็นผู้กำหนดที่ตั้งอาคาร โดยกำหนดตามลักษณะตำแหน่งที่ตั้งของอาคารเดิม คือ 1.ในส่วนของฝั่งตำแหน่งอาคารเดิมที่เป็นที่ดินแม่ แต่เดิมเป็นโรงเตาตาล ปัจจุบันปรับเปลี่ยนเป็นอาคารอเนกประสงค์ ใช้สำหรับรับประทานอาหาร หรือประชุมสัมมนาแต่ยังคงเป็นโครงสร้างเดิมทั้งหมด 2.ลักษณะตำแหน่งที่ตั้งของที่พักต้องการเว้นระยะห่างเพื่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักแรม ผู้เลือกรูปแบบอาคาร และกำหนดความสูงของอาคารคือ คุณชัยยันต์ มีความต้องการรูปแบบอาคารแบบยกใต้ถุนสูงเพื่อไม่ขวางทางน้ำไหลป้องกันท่วมในฤดูน้ำหลาก และสามารถป้องกันสัตว์ต่างๆ รวมถึงลดความชื้นจากดินได้และทำให้ลมพัดผ่านมีอากาศถ่ายเทไม่อับชื้น ลักษณะการกำหนดความสูงของอาคารคือกำหนดตามขนาดไม้ ที่ได้มีการรื้อถอนมาจากบ้านเก่าและลักษณะความสูงของอาคารไม่ควรสูงเกินไปหรือมีค้ำกล่าวของคนโบราณที่ว่าอาคารไม่ควรสูงเกินยอดมะพร้าวตามลักษณะบ้านไทยในพื้นที่ลุ่มน้ำรูปทรงหลังคาในลักษณะนี้เรียกว่าทรงปีกนก เพราะสามารถรับลมและระบายอากาศได้ดี ผู้เลือกวัสดุก่อสร้างคือคุณชัยยันต์เพราะความชอบส่วนตัวเป็นคนชอบวัสดุที่เป็นไม้ มีความคุ้นชินกับบ้านไม้ อาคารที่เป็นไม้มีความสวยงาม



ดังเช่น อุทยาน ร.2 และได้คำแนะนำจาก ช่างพื้นถิ่น รวมถึงสามารถที่จะรื้อถอนเคลื่อนย้ายและประกอบได้ง่าย ผู้ออกแบบสวน และภูมิสถาปัตย์คือคุณชัยยันต์ เพราะต้องการรักษาสภาพเดิมของสวนให้มากที่สุด และต้องการทดลองนำพันธุ์ไม้ต่างถิ่นเข้ามาทดลองปลูกในพื้นที่เพื่อเป็นทางเลือกของเกษตรกรรมทางเลือกในอนาคต

มูลเหตุที่ 5	ด้านการออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท
<p>1.ผู้วางผัง และออกแบบ เจ้าของโครงการ ปรึกษาสถาปนิกพื้นถิ่น และช่างท้องถิ่น</p> <p>2.ผู้ที่ตัดสินใจไม่ถมดิน และถมดิน เจ้าของโครงการตัดสินใจถมดินโดยเลือกถมดินเท่าที่จำเป็น เช่น ตำแหน่งที่จอดรถของกลุ่มนักท่องเที่ยว แต่ยังคงให้น้ำไหลผ่านได้เช่นเดิม</p> <p>3.ผู้กำหนดที่ตั้งอาคาร เจ้าของเป็นผู้กำหนดโดยกำหนดตามลักษณะตำแหน่งที่ตั้งของอาคารเดิม หลีกเลี่ยงการถมดิน และตัวอาคารอื่นๆ ได้ยกใต้ถุนสูงเพื่อหลีกเลี่ยงการถมดิน อีกเช่นกัน</p> <p>4.ผู้เลือกรูปแบบอาคาร และกำหนดความสูงของอาคาร เจ้าของเป็นผู้เลือกรูปแบบอาคารที่มีลักษณะยกใต้ถุนสูงและตัวอาคาร 1 ชั้น เพื่อให้เข้ากับภูมิทัศน์ในสวนยกร่อง และไม่ถมดินในตำแหน่งที่ตั้งอาคาร</p> <p>5.ผู้เลือกวัสดุก่อสร้าง เจ้าของเป็นผู้เลือกวัสดุก่อสร้างขอบวัสดุที่เป็นไม้ มีความคุ้นชินกับบ้านไม้ รวมถึงสามารถที่จะรื้อถอนเคลื่อนย้ายและประกอบได้ง่าย</p> <p>6.ผู้ออกแบบสวน และภูมิสถาปัตย์ เจ้าของเป็นผู้ออกแบบต้องการรักษาสภาพเดิมของสวนให้มากที่สุด และต้องการทดลองนำพันธุ์ไม้ต่างถิ่นเข้ามาทดลองปลูกในพื้นที่ เพื่อเป็นทางเลือกของเกษตรกรรมทางเลือกในอนาคต</p>	

### ผลการประเมินลักษณะทางกายภาพฯ กรณีศึกษาที่ 1 ด้านการออกแบบอาคาร

หลักเกณฑ์หลัก	หลักเกณฑ์รอง	ผล	คะแนน
3.การออกแบบสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์พื้นที่สวนสวนยกร่อง	3.1 ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุด	380 ตารางเมตร	5
	3.2 พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ทั้งหมด (FAR)	990 ตารางเมตร	5
	3.3 ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ	8.00 เมตร	3
	3.4 ยกใต้ถุนอาคาร	1.60 เมตร	5
	3.5 รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น	ผสมผสานระหว่างพื้นถิ่นกับสมัยใหม่	3
	3.6 วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร	พื้นถิ่น	5
	3.7 สี ของอาคาร	พื้นถิ่น	5
	3.8 ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง	ระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation)	5

## ส่วนที่ 7 การก่อสร้างรีสอร์ท

ผู้ก่อสร้างโครงการนี้คือ ช่างเรือนไทยท้องถิ่น คุณบัญญัติ จตุรภิสมาจาร (ช่างอ้อย) และคุณ การุณ ชมพูนุช (ช่างเปีย) ทำร่วมกันกับเจ้าของโครงการ มีระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง 4-5 เดือน โดยขั้นตอนในการก่อสร้างเริ่มจากส่วนที่ 1 คือ การถมดินเทพื้นบริเวณที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการ และที่จอดรถในบริเวณเดิมที่เป็นคันสวนยกร่องส่วนที่ 2 ส่วนของตัวอาคารที่ปักเริ่มจากการวางงานฐานรากที่ใช้เป็นงานปูนเพราะมีความแข็งแรง และทนต่อสภาพสวนที่มีน้ำไหลผ่าน ส่วนงานที่เป็นตัวอาคารจะเน้นเป็นงานไม้เพราะมีข้อดีในงานก่อสร้างคือ เป็นงานที่ใช้แรงงานจากคนไม่ต้องใช้เครื่องจักรหนักเพราะเครื่องจักรหนักยากต่อการเข้าถึงงานไม่จึงมีความสะดวกสบายมากกว่า

งบประมาณที่ใช้ในการก่อสร้างรวมทั้งหมด 5,000,000 บาท แบ่งออกเป็นอาคารที่พักขนาดเล็กหลังละประมาณ 4 แสนบาท อาคารที่พักขนาดใหญ่หลังละประมาณ 5 แสนบาท และอาคารอื่นๆ เช่นครัว ศาลา อาคารอเนกประสงค์รวมแล้วประมาณ 3 แสนบาท และค่าถมดิน 1 แสนบาท ในส่วนของข้อดีข้อจำกัดในการก่อสร้างคือ ข้อดีคือ การสร้างอาคารไม้คือการใช้กำลังคนใช้วิธีแบบชาวบ้านทำให้ไม่มีปัญหาหรืออุปสรรคใดๆในการก่อสร้างในพื้นที่ที่จำกัด ข้อจำกัดคือ จะใช้เวลาในการก่อสร้างมาก เพราะเป็นงานฝีมือค่อนข้างละเอียดและใช้แรงคนเป็นหลัก

## ส่วนที่ 8 การบริหารรีสอร์ท

ผู้บริหารรีสอร์ท คือ คุณชัยยนต์ อยู่ศิริ โดยมีลูกสาวเป็นผู้จัดการรีสอร์ท ในส่วนของกิจกรรมที่จัดให้กับลูกค้าภายในรีสอร์ทคือ การตกบาตรทำบุญในตอนเช้า การชมสวนผลไม้และรับประทานผลไม้ มีพื้นที่สำหรับประกอบอาหาร มีพื้นที่ทำกิจกรรมสันทนาการรวมถึงพื้นที่สำหรับกางเต็นท์ ปั่นจักรยานชมสวน พายเรือและว่ายน้ำในคลองประชาชื่น กิจกรรมภายนอกโครงการที่เชื่อมต่อกับทางที่พักคือ การบริการเช่าเรือชมหิ่งห้อยหรือนั่งเรือทำบุญตามวัดริมแม่น้ำสามารถขึ้นเรือจากบริเวณหน้าที่พัก และภายในโครงการยังมีการจัดบริการแก่ลูกค้าคือ อาหารเช้าและอาหารพื้นถิ่นผลไม้ตามฤดูกาล เต่าปิ้งย่าง อินเทอร์เน็ต จักรยาน เช่าเรือชมวิว ชมหิ่งห้อย ทำบุญ มีการจัดทริบให้กับท่องเที่ยวให้กับนักท่องเที่ยวที่สนใจส่งลูกค้าไปยังตลาดน้ำอัมพวาอีกทั้งยังมีการให้ความรู้กับลูกค้าคือ การแนะนำสถานที่ท่องเที่ยว และสามารถให้ความรู้กับคนที่สนใจเรื่องสวนยกร่องเช่น ให้ความรู้เรื่องการทำเกษตรกรรมสวนยกร่องและแนะนำวิธีการปลูกผลไม้ต่างๆ ในส่วนของการบริการมีพนักงาน 3 คน โดยลักษณะการให้บริการเป็นรูปแบบครอบครัวทำหน้าที่ดูแล และบริหารจัดการที่พักให้กับนักท่องเที่ยวเปรียบดังญาติมิตร

### ส่วนที่ 9 ผลที่ได้รับจากการพัฒนารีสอร์ท ทางธุรกิจ

เมื่อถามว่า การลงทุนและผลตอบแทนเป็นอย่างไร คุณชัยยันต์ตอบว่า ในส่วนของการลงทุน รีสอร์ทรวมค่าลงทุนสุทธิ 5,000,000 บาท มีรายรับจากรีสอร์ท (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) ต่อเดือน 70,000 บาท มีรายรับจากสวน (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) ต่อเดือน 34,100 บาท มีผลตอบแทนรวมต่อเดือน (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) 104,100 บาท มีผลตอบแทนรวมต่อปี (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) 1,249,200 บาท ระยะเวลาในการคืนทุน 4 ปี

รายการ		ขนาดที่ดิน 3.5 ไร่
1.การลงทุน	1.1 ยอดรวมการลงทุนรวม	5,000,000 บาท
	1.2 ค่าที่ดิน	ไม่มี
	1.3 ค่าถมดิน-ลานคอนกรีต	100,000 บาท
	1.4 ค่าก่อสร้างและที่พักร	4,700,000 บาท
	1.5 ค่าก่อสร้างอื่นๆ	200,000 บาท
<b>รวมค่าลงทุนสุทธิ 5,000,000 บาท</b>		
2.รายรับ / รายจ่าย รีสอร์ท (ต่อเดือน)	2.1 รายรับ	130,000 บาท
	2.2 รายจ่าย แบบคงที่ -พนักงาน	30,000 บาท
	2.3 รายจ่าย แบบไม่คงที่ -ค่าน้ำ ค่าไฟ	30,000 บาท
<b>รวมรายรับสุทธิ ต่อเดือน 70,000 บาท</b>		
3.รายรับ / รายจ่าย อื่นๆ (ต่อเดือน)	3.1 รายรับสวนยกทรง	35,000 บาท
	3.2 รายจ่ายคงที่สวนยกทรง -ลอกห้องรอง 3 ปี 1 ครั้ง	900 บาท
<b>รวมรายรับสุทธิ ต่อเดือน 34,100 บาท</b>		
4.ผลตอบแทนรวม (ต่อเดือน)	รายรับจากรีสอร์ท และสวนยกทรง	165,000 บาท
	รายจ่ายจากรีสอร์ท และสวนยกทรง	60,900 บาท
	<b>ผลรวมสุทธิ (ต่อเดือน)</b>	<b>104,100 บาท</b>
	<b>ผลรวมสุทธิ (ต่อปี)</b>	<b>1,249,200 บาท</b>
<b>ระยะคืนทุน 4 ปี</b>		

ข้อดีข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ อันเนื่องด้วยรูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท ข้อดี คือ เหมาะสมกับชาวสวนยกทรงที่คิดจะพัฒนาที่ดินตนเองเพื่อให้มีรายได้เสริมกับครอบครัว และยัง สามารถที่จะประกอบอาชีพเกษตรกรรมไปพร้อมกัน ข้อจำกัด คือ รูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท ไม่สามารถที่จะสร้างผลกำไรที่สูงได้ แต่คิดว่าถ้าที่พักรน้อย ค่าใช้จ่ายก็อาจน้อยตามไป ควรบริหาร รายจ่ายให้สอดคล้องกับรายได้ ก็สามารถดำเนินธุรกิจได้ ส่วนตัวแล้วทำมา 18 ปี

ผลตอบแทนภายในโครงการที่ได้รับด้านอื่นๆ ได้แก่ รายได้ที่มาจากการทำสวนยกทรง ซึ่งมี ผลตอบแทนค่อนข้างดี

## ส่วนที่ 10 ทศนคติและข้อเสนอแนะของท่าน ต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทรีสอร์ต โดยเลือกพัฒนาในรูปแบบ ที่สอดคล้องกับระบบนิเวศ

เมื่อถามว่า หากท่านจะพัฒนารีสอร์ตในพื้นที่อัมพวาอีกครั้ง ท่านจะยังคงเลือกรูปแบบที่ท่านใช้ในปัจจุบันหรือไม่เพราะเหตุใด คุณชัยยันต์ตอบว่า เลือกที่จะใช้แบบเดิมเพราะคิดว่าฐานนักท่องเที่ยวที่ให้ความสนใจรูปแบบที่พักเช่นนี้ยังคงมีอยู่และอาจเพิ่มมากขึ้นเพราะสังเกตจาก กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาพัก และกลับมาใช้บริการต่ออีกหลายครั้ง และมีการแนะนำคนใหม่เข้ามาเพิ่มขึ้น

เมื่อถามว่า ข้อดี ข้อจำกัดของการเลือกใช้รูปแบบที่ท่านใช้ในปัจจุบันคืออะไร คุณชัยยันต์ตอบว่า ข้อดีคือ ตัวอาคารมีความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม ข้อจำกัดคือ การไม่ตัดต้นไม้มีผลต่อตัวอาคารในเวลาที่ยลมแรงๆ กิ่งไม้เกี่ยวกับตัวอาคารเสียหาย เช่น หลังคาได้รับความเสียหาย

เมื่อถามว่า ท่านมีข้อเสนอแนะอะไร ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้รีสอร์ตที่จะมาสร้างในพื้นที่สวน มีรูปแบบทางกายภาพที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนบ้าง คุณชัยยันต์ตอบว่า อยากเสนอแนะเรื่องของพื้นที่มากกว่า รูปแบบอาคาร เพราะการถมดินนั้นส่งผลเสียต่อระบบนิเวศในพื้นที่และถ้าเป็นไปได้ อยากให้มีต้นแบบหรือแนวทางในการกำหนดรูปแบบอาคารที่ชัดเจน ในเรื่องของการยกใต้ถุนอาคาร การเว้นระยะห่างที่เหมาะสมกับพื้นที่สวนยกทรง เป็นต้น

## ส่วนที่ 11 รูปถ่ายภายในโครงการ



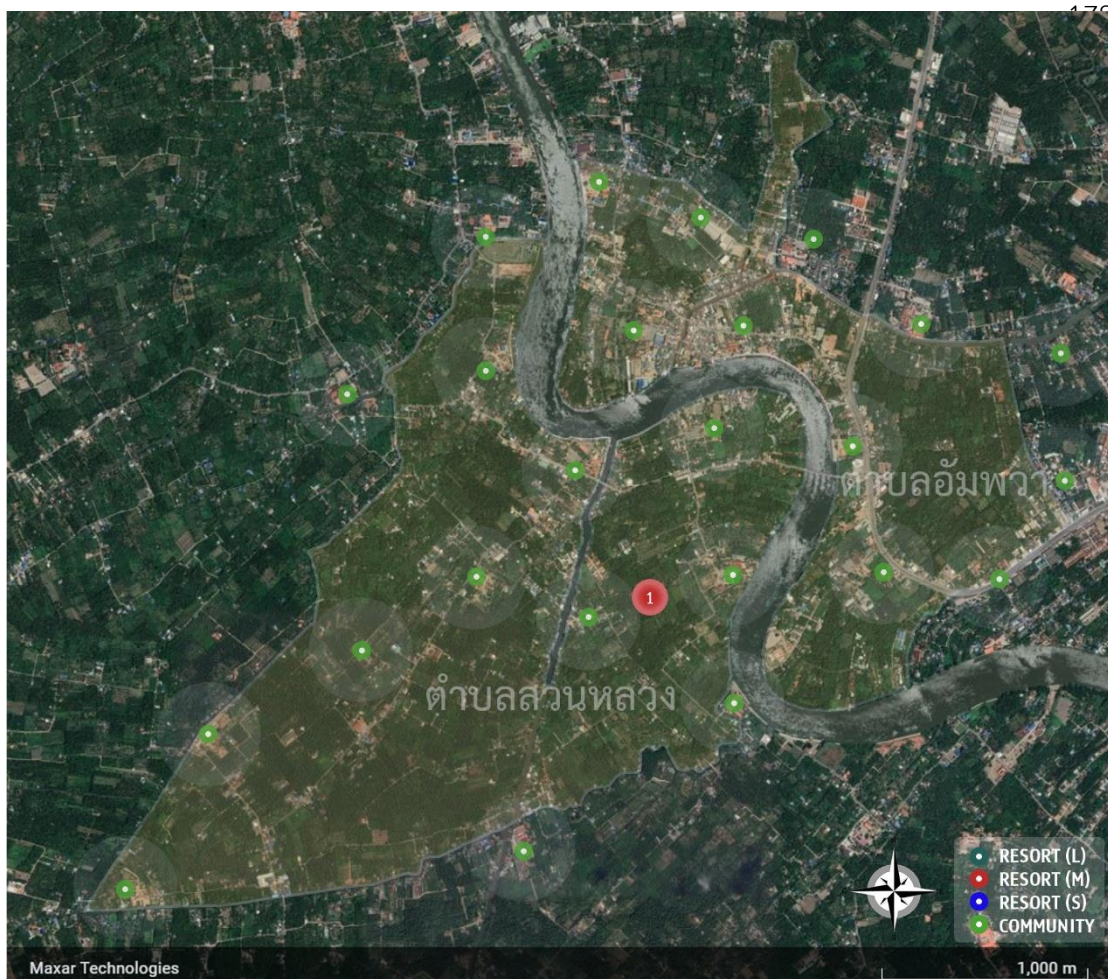
ภาพ 51 รูปถ่ายภายในโครงการบ้านดาหลา

## 5.2.2 ลักษณะทางกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต กรณีศึกษาที่ 2



ภาพ 52 กรณีศึกษาที่ 2 บ้านลอยลม

รีสอร์ตบ้านลอยลม ตั้งอยู่ในตำบลสวนหลวง อำเภอมัฒนา จังหวัดสมุทรสงคราม ลักษณะการเข้าถึงที่ตั้งจากถนนพระราม 2 เดินทางมุ่งหน้าไปยังอำเภอมัฒนา และเลี้ยวซ้ายก่อนถึงอำเภอมัฒนาซึ่งจะเป็นตำบลสวนหลวงและเดินทางต่อไปอีก 2 กม.จนถึงจุดหมาย จุดเด่นของบริษัทโดยรอบพื้นที่บริเวณสองข้างเต็มไปด้วยพื้นที่เกษตรกรรมสวนยกร่องแบบดั้งเดิม จะเห็นถึงวิถีชีวิตของชาวสวนมีการค้าขายของพื้นถิ่นริมสองข้างทาง โดยมีความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการค่อนข้างดี ลักษณะภายในโครงการเป็นพื้นที่สวนยกร่องโดยรอบโครงการ และมีลักษณะเป็นภูมิทัศน์ทางวัฒนธรรม Cultural landscapes ระหว่างสิ่งปลูกสร้างกับระบบนิเวศสวนยกร่องที่สัมพันธ์กัน ในส่วนของที่พักนั้นการกระจายตัวอยู่ตามพื้นที่สวนยกร่อง มีห้องพักรองรับนักท่องเที่ยวแบบกลุ่มขนาดใหญ่ โดยสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักรองรับทุกอย่างตามลักษณะของรีสอร์ตทั่วไปที่ไม่หรูหราแต่ยังมีกิจกรรมมากมายภายในโครงการ ได้แก่ 1.กิจกรรมสันตนาการแบบกลุ่ม 2. สอนทำอาหารไทย 3.สอนวิธีการเก็บผลไม้ และวิธีการปลูกผลไม้ฟรี 4.การปั่นจักรยานชมสวน 5. กิจกรรมพาเที่ยวชุมชน และสถานที่สำคัญภายในจังหวัดสมุทรสงคราม เป็นต้น ลักษณะการบริการของพนักงานเป็นรูปแบบครอบครัว ที่มา: (คุณบุรพล คงสอน, 2564)

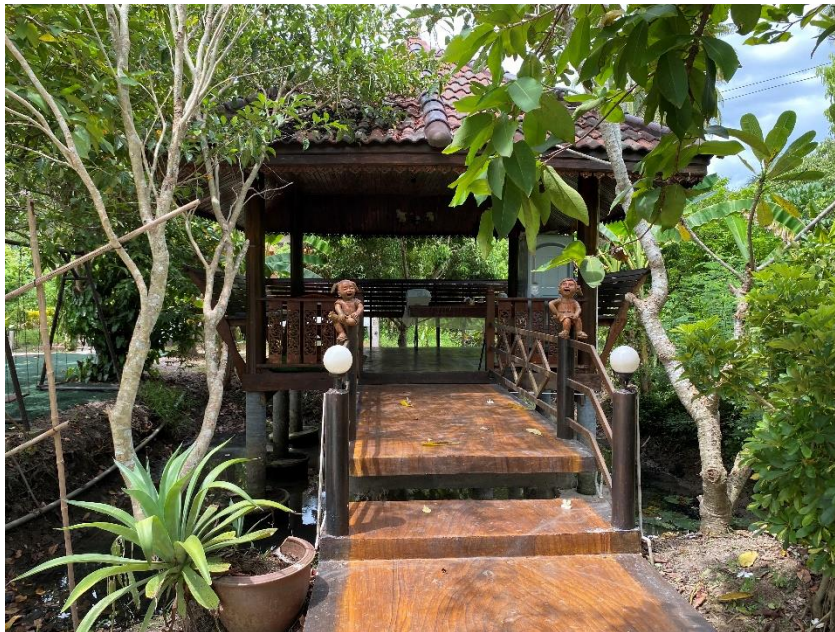


ภาพ 53 ที่ตั้งกรณีศึกษาที่ 2 บ้านลอยลม

ส่วนที่ 1 ข้อมูลรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 2 บ้านลอยลม

ตาราง 46 สรุปข้อมูลรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 2 บ้านลอยลม

ที่	หัวข้อ	รายละเอียด
1	ชื่อรีสอร์ท	บ้านลอยลม
2	ตำแหน่งที่ตั้ง	34 หมู่ 1 ต.สวนหลวง อ.อัมพวา จ.สมุทรสงคราม
3	ปีที่เปิดดำเนินการรีสอร์ท	2556
4	ขนาดเนื้อที่รีสอร์ท	5,060 ตารางเมตร
5	จำนวนอาคารและห้องพัก	มีจำนวนอาคารทั้งหมด 6 อาคาร และที่พักนักท่องเที่ยวจำนวน 4 อาคาร 16 ห้อง
6	ราคา	ราคา 1,200 บาท / คน



ภาพ 54 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการถึงมูลเหตุของการพัฒนารีสอร์ท คุณบุรพล คงสอน

## ส่วนที่ 2 คุณลักษณะของผู้ประกอบการ

คุณบุรพล คงสอน เจ้าของโครงการให้สัมภาษณ์ว่าท่านอายุ 58 ปี เป็นคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรสงครามตั้งแต่กำเนิด จบระดับการศึกษาปริญญาตรีด้านวิศวกรรมศาสตร์ และปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ ประกอบอาชีพหลักคือ เกษตรกรและเล่นหุ้น และกลายเป็นผู้ประกอบการโครงการที่พักประเภทรีสอร์ตบ้านลอยลม ซึ่งเป็นเป็นอาชีพรอง ท่านอยู่อาศัยที่รีสอร์ตบ้านลอยลม ในฐานะเจ้าของบ้านและเจ้าของโครงการ

เมื่อถามว่าท่านมีความรู้ความเข้าใจในอัตลักษณ์ของแม่กลอง ความรู้ความเข้าใจเรื่องระบบนิเวศสามน้ำ คุณบุรพลตอบว่า ในอดีตเมื่ออยู่ในช่วงวัยเด็กได้อาศัยอยู่ในพื้นที่แม่กลองเพราะที่บ้านประกอบอาชีพชาวสวนจึงพอมีความรู้ความเข้าใจในอัตลักษณ์ของแม่กลอง มีประสบการณ์ในการทำสวนมาบ้างในตอนเด็กและได้เข้ามาอาศัยในกรุงเทพฯ เพื่อเรียนและทำงานเมื่อมีโอกาสได้กลับบ้านก็ได้ผันตัวมาร่วมงานกับหน่วยงานของรัฐที่ทำงานเกี่ยวกับระบบนิเวศสามน้ำ จึงมีความรู้และความเข้าใจเรื่องระบบนิเวศสามน้ำ และเมื่อกลับมาคืนถิ่นฐานคุณบุรพลก็มาประกอบอาชีพทำสวน โดยพอที่จะมีความรู้ความเข้าใจในระบบนิเวศสวนยกร่องอยู่บ้าง และก็หันมาประกอบอาชีพทำที่พักนักท่องเที่ยวไปด้วย จึงได้เรียนรู้เกี่ยวกับเกษตรกรรมแบบสวนยกร่องแบบเต็มตัว เมื่อ 18 ปีที่แล้ว

ในส่วนของการตัดสินใจต่อการอนุรักษ์ระบบนิเวศสวนยกร่อง พบว่า มูลเหตุที่สำคัญคือ คุณบุรพล เล็งเห็นว่าพื้นที่สวนยกร่องยังคงสามารถสร้างรายได้ให้แก่ครอบครัวและตัวคุณบุรพลและครอบครัว ชื่นชอบการรับประทานผลไม้ที่ปราศจากสารพิษ ในพื้นที่สวนก็ปลูกแต่ผลไม้ที่ทางครอบครัวชื่นชอบ และสามารถที่จะส่งขายได้ อาทิ เช่น มะพร้าว ส้มโอ ชมพู เป็นต้น และอีกหนึ่ง

มูลเหตุที่สำคัญคือ ลูกค้าที่เป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ มีความสนใจในพื้นที่สวนยกทรงของอัมพวา ดังนั้น จึงเป็นปัจจัยที่ยังคงอนุรักษ์ระบบนิเวศสวนยกทรงไว้เป็นจุดขายให้กับโครงการบ้านลอยลม

ประสบการณ์ในด้านการทำที่พักนักท่องเที่ยวของคุณบุรพล แต่เดิมคุณบุรพลมีที่พักที่เป็นรูปแบบโฮมสเตย์อยู่ในพื้นที่อัมพวาเช่นกัน แต่บริเวณที่ดินตรงส่วนนั้นติดบริเวณริมคลอง และมีพื้นที่ใช้สอยน้อย จึงให้มอบหมายให้น้องสาวเป็นผู้ดูแลแทนและตนเองได้มาประกอบกิจการรีสอร์ท ในพื้นที่สวนยกทรงจึงมีประสบการณ์ในการทำที่พักมาก่อน โดยเคยทำที่พักโฮมสเตย์มาจำนวน 10 ปี และที่พักรีสอร์ทมาจำนวน 8 ปี รวมเป็นระยะเวลา 18 ปี ที่ทำกิจการด้านนี้

มูลเหตุที่ 1	ด้านคุณลักษณะของผู้ประกอบการ
<p><b>1.ถิ่นกำเนิด</b> ผู้ประกอบการเป็นคนพื้นถิ่นอำเภออัมพวา จึงทำให้ผู้ประกอบการมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ อัตลักษณ์ของแม่กลอง ระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศสวนยกทรง</p> <p><b>2.อาชีพ</b> คุณบุรพลให้ลำดับความสำคัญของอาชีพหลัก คือ เกษตรกรรมการทำสวนยกทรงและเล่นหุ้น อาชีพรองเป็นผู้ประกอบการที่พัก</p> <p><b>3.ที่อยู่ปัจจุบัน</b> อยู่อาศัยในพื้นที่ตั้งแต่กำเนิด แต่ต้องไปศึกษาเล่าเรียนในต่างถิ่นและได้กลับบ้านบ้างเป็นครั้งคราวแต่ก็ส่งผลให้คุณบุรพล ยังคงรักในถิ่นฐานที่กำเนิด</p> <p><b>4.ทัศนคติต่อการอนุรักษ์ระบบนิเวศสวนยกทรง</b> 1.เป็นอาชีพและเป็นแหล่งรายได้สำคัญ 2.สร้างผลผลิตเพื่อใช้ในการบริโภคในครัวเรือนและเป็นแหล่งรายได้สำคัญ 3.ต้องการอนุรักษ์ระบบนิเวศสวนยกทรงเพื่อเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยว</p> <p><b>5.ประสบการณ์ในด้านการทำที่พัก</b> เคยทำที่พักรูปแบบโฮมสเตย์ และนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญกับพื้นที่สวนยกทรง เป็นอย่างมาก</p>	





ภาพ 55 แนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 2

### ส่วนที่ 3 ความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท

แนวคิดในการพัฒนารีสอร์ทของคุณบุรพล คือ การขยายกิจการด้านที่พักจากเดิมเป็นที่พักโฮมสเตย์ริมน้ำ ได้ขยายกิจการในอีกพื้นที่หนึ่งให้เป็นเป็นที่พักรีสอร์ทในพื้นที่สวนยกทรงโดยตั้งใจพัฒนาที่พักให้อยู่ในรูปแบบที่เข้ากับสวนยกทรง และตั้งใจที่จะพัฒนาไปที่ละส่วนของโครงการ

แนวคิดในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งที่เป็นพื้นที่สวนยกทรง ซึ่งการได้มาของที่ดินเป็นมรดกของครอบครัวมีมูลเหตุที่สำคัญคือ ฐานลูกค้าเดิมจากโฮมสเตย์ที่เป็นชาวต่างชาตินั้นมีความต้องการที่พักอาศัยที่อยู่ในพื้นที่สวนยกทรงเนื่องจากต้องการความเป็นส่วนตัว ต้องการทำกิจกรรมแบบชาวสวนยกทรงและสัมผัสวิถีชีวิตแบบชาวบ้าน และอีกหนึ่งปัจจัยที่ได้เรียนรู้จากชาวต่างชาติมาคือ ชาวต่างชาติชอบทานอาหารไทยชอบทำอาหารและชอบทานผลไม้สดจากต้น จึงคิดว่าสามารถสร้างเป็นจุดขายได้

การได้มาซึ่งแนวคิดการศึกษาตลาด : (ด้านอุปสงค์) ความต้องการของนักท่องเที่ยว พบว่าคุณบุรพล ได้ศึกษาและพูดคุยกับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เคยมาใช้บริการโฮมสเตย์ว่ามีความต้องการที่พักในรูปแบบสวนยกทรงอย่างน้อยแค่ไหน และคุณบุรพลได้กล่าวไว้ว่านักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ให้ความสนใจเป็นอย่างมากจึงคิดว่าสามารถที่จะเปิดบริการและมีกลุ่มนักท่องเที่ยวมาพักแน่นอน (ด้านอุปทาน) คู่เทียบเคียงหรือคู่แข่ง ณ.ตอนนั้น คุณบุรพลคิดว่ารีสอร์ทที่อยู่ในสวนยกทรงยังมีน้อยมากซึ่งต่างจากนักท่องเที่ยวที่มีมากขึ้นทุกวันเลยคิดว่าการแข่งขันน่าจะน้อยมาก การตัดสินใจดำเนินการรีสอร์ท คือ

มีกลุ่มนักท่องเที่ยวเดิมสนับสนุน และกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติต้องการที่พักในรูปแบบรีสอร์ตที่มีความเป็นส่วนตัว เลย์เห็นประโยชน์จากที่ดินที่เป็นสวนยกร่อง

มูลเหตุที่ 2	ด้านความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารีสอร์ต
1.แนวคิดด้านทำเลที่ตั้ง	ชาวต่างชาติที่มีความต้องการที่พักอาศัยที่อยู่ในพื้นที่สวนยกร่อง เนื่องจากต้องการความเป็นส่วนตัว ต้องการทำกิจกรรมแบบชาวสวน ยกร่องและสัมผัสวิถีชีวิตแบบชาวบ้าน
2.การได้มาซึ่งที่ดิน	การรักษาที่ดินที่เป็นมรดกตกทอด
3.แนวคิดการศึกษาตลาด (ด้านอุปสงค์)	นักท่องเที่ยวต้องการที่พักในรูปแบบรีสอร์ตที่อยู่ในพื้นที่สวน
4.การตัดสินใจดำเนินการรีสอร์ต	1.มีนักท่องเที่ยวให้ความสนใจมากและมีกลุ่มนักท่องเที่ยวเดิมสนับสนุน 2.กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติต้องการที่พักในรูปแบบรีสอร์ตที่มีความเป็นส่วนตัว เลย์เห็นประโยชน์จากที่ดินที่เป็นสวนยกร่อง

#### ผลการประเมินลักษณะทางกายภาพฯ กรณีศึกษาที่ 2 ด้านการเลือกที่ตั้ง

หลักเกณฑ์หลัก	หลักเกณฑ์รอง	ผล	คะแนน
1.การเลือกที่ตั้งที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนสวนยกร่อง	1.1 ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด	900 เมตร	5
	1.2 ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง	9.00 เมตร	5
	1.3 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	เข้าถึงโดยทางถนน	1
	1.4 ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	ความสะดวกฯ น้อย	1

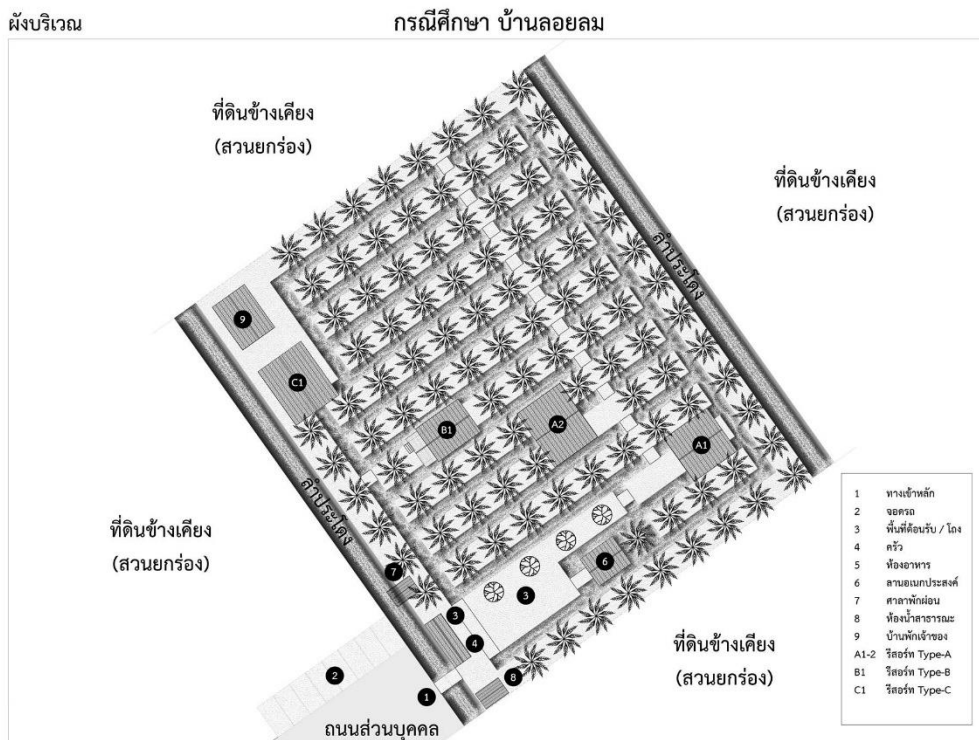
#### ส่วนที่ 4 ความเป็นมาและแนวคิดด้านการลงทุน

แนวคิดและสาเหตุที่ตัดสินใจลงทุนของคุณบุรพล เริ่มจากปัจจัยที่ 1 ต้องการขยายธุรกิจจากเดิมที่เป็นที่พักโฮมสเตย์เพราะรองรับนักท่องเที่ยวได้น้อย โดยการสร้างที่พักประเภทรีสอร์ตเพื่อที่จะสามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้มาก แต่ต้องไม่เกินขีดความสามารถในการดูแลเพราะเป็นธุรกิจภายในครอบครัว ปัจจัยที่ 2 มีเงินทุนเดิมที่ได้จากการทำที่พักและต้องการทำที่พักไปทีละส่วนโดยต้องการผลตอบแทนในระยะยาว โดยมีงบประมาณในการลงทุน 4,100,000 บาท เป็นทุนตนเอง 100% และมีการคาดการณ์จำนวนผู้เข้าพัก คือร้อยละ 60 ของอัตราการเข้าพักต่อเดือน โดยคาดการณ์กลุ่มนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาใช้บริการเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ร้อยละ 90 และชาวไทย ร้อยละ 10 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด โดยลักษณะการกำหนดจำนวนและรูปแบบห้องพักและองค์ประกอบของ

รีสอร์ท คือ กำหนดตามความต้องการของนักท่องเที่ยว คือ ช่วงแรกกำหนดไว้เพียง 2 หลังใหญ่ จำนวน 8 ห้องพัก เพราะนักท่องเที่ยวต่างชาติมักจะมาในรูปแบบกลุ่มครอบครัวขนาดใหญ่ ภายหลังได้กำหนดเพิ่มขึ้นอีก 2 หลังใหญ่ 8 ห้องพัก เช่นกัน มีที่มากกว่านักท่องเที่ยวที่ต้องการที่จะประกอบอาหารเองภายในที่พัก จึงได้กำหนดพื้นที่ ครั้ว เพิ่มเติมเพื่อบริการแก่นักท่องเที่ยว โดยมีที่พักรวมทั้งหมด 4 หลัง 16 ห้อง และจะแยกอาคารแต่ละหลังออกห่างกันเพื่อลดเสียงรบกวนเพิ่มความเป็นส่วนตัว และ รักษาสภาพที่เป็นบรรยากาศของพื้นที่สวนไว้

เมื่อถามว่าการลงทุนเป็นไปตามที่ตั้งเป้าหมายไว้หรือไม่ คุณบุรพลตอบว่า เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ผลตอบแทนดีมาก ซึ่งการลงทุนแบ่งเป็น 2 รอบ คือ รอบที่ 1 จำนวน 2 หลัง 8 ห้องพัก รอบที่ 2 จำนวน 2 หลัง 8 ห้องพัก โดยมีรายรับจากรีสอร์ท โดยนับจากโครงการทั้งหมดเปิดครบ 4 หลัง ประมาณปีละ 2,000,000 บาท มีรายจ่ายที่คงที่และไม่คงที่ ประมาณปีละ 700,000 บาท และยังมีรายได้อื่นๆที่ท่านได้จากที่ดินแปลงรีสอร์ทนี้ คือ รายได้จากการทำสวนยกร่อง ประมาณปีละ 500,000 บาท มีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 2 ปี 6 เดือน

มูลเหตุที่ 3	ด้านความเป็นมาและแนวคิดด้านการลงทุน
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.สาเหตุที่ตัดสินใจลงทุน ต้องการผลตอบแทนในระยะยาวไม่ได้หวังผลกำไรแบบระยะสั้น</li> <li>2.ที่มาของแหล่งเงินทุน เป็นทุนตัวเอง 100% จึงไม่ได้มีการระดมทุน</li> <li>3.การกำหนดจำนวนและรูปแบบห้องพัก และองค์ประกอบของรีสอร์ท มีการกำหนดจำนวนตามพื้นที่ที่สามารถดูแลไหวภายในครอบครัว และไม่ให้ส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศ</li> <li>4.รายได้อื่นๆ ที่ท่านได้จากที่ดินแปลงรีสอร์ทนี้ มีรายได้จากสวนยกร่อง จึงทำให้ไม่ต้องสร้างอาคารเยอะ</li> </ol>



ภาพ 56 การวางผัง กรณีศึกษาที่ 2

## ส่วนที่ 5 ความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท

คุณบุรพล เล่าว่าความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ทที่มีการพัฒนาเป็น 2 ปัจจัย ปัจจัยที่ 1 ใช้ความรู้ ที่เคยได้ร่วมงานกับกลุ่มอนุรักษ์ระบบนิเวศสามน้ำ เมื่อ 10 ปีก่อน ได้นำความรู้ความเข้าใจ มาใช้ประกอบกับการทำรีสอร์ท ในพื้นที่สวนยกร่อง คือ ไม่ควรถมดินในพื้นที่ทางน้ำไหลผ่าน หรือ ลำประโดง 2.การไม่ตัดต้นไม้ หรือ ตัดเท่าที่จำเป็น 3.การดูแลและรักษาสภาพเดิมของสวนให้ยังคงใช้งานได้ตามปกติ นั้นหมายถึง ยังสามารถทำสวนได้ด้วย และเป็นที่พักนักท่องเที่ยวได้ด้วยนั่นเอง โดยแนวคิดนี้ไม่ได้ถูกปลูกฝังมาตั้งแต่เด็ก แต่มาเข้าใจความหมายของการรักษาพื้นที่สวนยกร่อง ก็เพราะมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทำงาน

แนวคิดด้านการวางผังโครงการ และที่มาของความคิดของ คุณบุรพล คือ การสังเกตที่ดินของตนเองก่อนที่จะพัฒนาส่วนตัวคุณบุรพล ก็ไม่ใช่นักออกแบบหรือวางผังที่ดีแต่ก็เลือกที่จะทำให้เข้ากับพื้นที่สวนให้มากที่สุดบางครั้งก็มีปรับเปลี่ยนพื้นที่ตามปัญหา โดยมีรายละเอียดการออกแบบดังต่อไปนี้ การกำหนดในส่วนของพื้นที่จอดรถให้อยู่นอกบริเวณโครงการ เนื่องจากเป็นที่ดินตาดอดแต่ไม่ได้กำหนดที่จอดรถไว้เยอะมากเพราะนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ ซึ่งคุณบุรพลก็เป็นผู้ไปรับไปส่งนักท่องเที่ยวหรือนักท่องเที่ยวก็เหมารถมมาเอง เมื่อข้ามมายังโครงการส่วนแรกก็จะเป็นพื้นที่สำหรับเช็ดดิน โดยรอบจะเป็นพื้นที่ส่วนกลางลานอเนกประสงค์ไว้ให้นักท่องเที่ยวทำกิจกรรม โดย

กำหนดลานกิจกรรมไว้ใหญ่หน่อยเพราะนักท่องเที่ยวต่างชาติชอบพื้นที่การสังสรรค์ และออกแบบมุมต่างๆภายในสวนไว้พักผ่อน เช่น เพลนอนในสวน ศาลานั่งเล่นริมน้ำ ส่วนทางเดินตอนแรกเป็นดิน แต่พอฝนตกก็ไม่ค่อยสะดวกเลยปรับเป็นพื้นปูน และในพื้นที่ส่วนกลางยังมีห้องน้ำสาธารณะบริการ รวมถึงครัวสำหรับประกอบอาหารในส่วนสุดท้ายที่เป็นอาคารที่พักนั้น ได้กำหนดอาคารให้มีระยะที่ห่างกันมาก เพราะต้องการให้เกิดความเป็นส่วนตัวแก่นักท่องเที่ยวแต่ละกลุ่มลดเสียงรบกวน

แนวคิดด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและที่มาของความคิดของคุณบุรพล คือ ต้องการอาคารที่เป็นวัสดุธรรมชาติ คือ ไม้ เพราะอาคารไม้ไม่ค่อยร้อนระบายอากาศได้ดีสวยงามเข้ากับพื้นที่สวน มีเอกลักษณ์ความเป็นบ้านไทยในที่ราบลุ่มแม่น้ำแบบชาวสวน มีการปรับพัฒนาให้เข้ากับยุคปัจจุบัน เช่น อาคารครึ่งปูนครึ่งไม้ มีผลต่อการดูแลและคงทนหลังคานั่นการรับลมธรรมชาติระบายน้ำฝนให้ตีความสูงอาหารไม่มากเกินไปแค่ 2 ชั้น ก็เพียงพอต่อการใช้สอยและยังมีมุมมองที่ยังเห็นต้นไม้อยู่รอบๆเมื่อมองจาก ชั้น 2 ของอาคาร ในส่วนของโครงการนั้นสามารถกำหนดรูปแบบอาคารเป็น 3 รูปแบบ 1.อาคาร 1 ชั้น 2 ห้องพัก 6 ทาน จำนวน 2 อาคาร 2.อาคาร 2 ชั้น 2 ห้องพัก 6 ทาน จำนวน 1 อาคาร 3.อาคาร 2 ชั้น 4 ห้องพัก 12 ทาน จำนวน 1 อาคาร มีครัวในตัว และแนวคิดด้านภูมิสถาปัตยกรรม และที่มาของความคิดของ คุณบุรพล คือ ไม่ได้มีแนวคิดในการออกแบบสวนแต่อย่างใด อยากคงเอกลักษณ์สวนยกร่องเดิมไว้ และเพิ่มเติมด้วยการ ปลูกผลไม้ที่ชอบรับประทานเพิ่มเติมลงไปบางจุด

มูลเหตุที่ 4	ด้านความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท
1.แนวคิดคืออะไร (ภาพรวม)	สร้างที่พักให้เข้ากับบรรยากาศสวนยกร่อง โดยเน้นให้ในแต่ละตัวอาคารสามารถรับนักท่องเที่ยวแบบเป็นกลุ่ม และเน้นการกระจายตัวของที่พักตามพื้นที่สวนยกร่องเพื่อสร้างความเป็นส่วนตัว
2.ได้แนวคิดนี้มาจากไหน	การร่วมงานกับกลุ่มระบบนิเวศสามน้ำ เมื่อ 10 ปีก่อน โดยได้คำแนะนำต่างๆ จากคนที่ทำงานร่วมกัน
3.แนวคิดด้านการวางผังโครงการ และที่มาของความคิด	การสังเกตที่ดินของตนเองก่อนที่จะพัฒนา และพัฒนาให้ตอบโจทย์นักท่องเที่ยวแบบกลุ่มและเข้ากับระบบนิเวศ
4.แนวคิดด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและที่มาของความคิด	การศึกษารูปแบบที่พักให้มีความแข็งแรง ทนทานและมีเอกลักษณ์ความเป็นพื้นถิ่น
5.แนวคิดด้านภูมิสถาปัตยกรรม และที่มาของความคิด	ต้องการรักษาสภาพเดิมของสวนให้มากที่สุด และต้องการทดลองนำพันธุ์ไม้ต่างถิ่นเข้ามาทดลองปลูกในพื้นที่ เพื่อเป็นทางเลือกของเกษตรกรทางเลือกในอนาคต

ผลการประเมินลักษณะทางกายภาพ กรณีศึกษาที่ 2 ด้านการวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม

หลักเกณฑ์หลัก	หลักเกณฑ์รอง	ผล	คะแนน
2.การวางผังโครงการ และภูมิสถาปัตยกรรม ที่มีความสอดคล้องกับ ระบบนิเวศน์สวนสวน ยกร่อง	2.1 สัดส่วนพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดิน	64%	5
	2.2 สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดิน	10%	5
	2.3 สัดส่วนพื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดิน	10%	5
	2.4 สัดส่วนพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดิน	13%	5
	2.5 พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง	3%	5
	2.6 ระยะห่างระหว่างอาคาร	ระยะห่างน้อยที่สุด 4.00 เมตร	5
	2.7 การวางแนวอาคาร	วางตามแนวสวน	5
	2.8 ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ	สัมพันธ์กับธรรมชาติ	5





ภาพ 57 การออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 2

#### ส่วนที่ 6 การออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท

คุณบุรพล เจ้าของโครงการเป็นผู้ผู้วางผังและออกแบบ ร่วมกับการปรึกษาสถาปนิกและวิศวกร โดยจ้างช่างซึ่งเป็นคนในพื้นที่และเป็นคนรู้จัก เพราะช่างเคยปลูกบ้านให้เมื่อสมัยก่อน และยังเป็นช่างที่เคยทำโฮมสเตย์ที่คุณบุรพลเปิดให้บริการอยู่ในที่แรก ให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างให้ โดยเจ้าของโครงการเป็นผู้ที่ตัดสินใจมดินเท่าที่จำเป็น เช่น บริเวณที่จอดรถ และลานอเนกประสงค์ ที่ไว้สำหรับทำกิจกรรม เป็นต้น แต่ยังคงให้น้ำไหลผ่านได้เช่นเดิม โดยคุณบุรพลเป็นผู้กำหนดที่ตั้งอาคารโดยให้มีระยะที่เว้นห่างกันเพื่อต้องการให้ความเป็นส่วนตัวกับนักท่องเที่ยว ในเรื่องของเสียงรบกวน เพราะนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มาเป็นกลุ่มคณะ ผู้เลือกรูปแบบอาคารและกำหนดความสูงของอาคารคือคุณบุรพล รูปแบบอาคารที่อยู่ภายในพื้นที่สวนยกร่องควรรยกพื้นบ้านสูงเพื่อป้องกันน้ำท่วม โดยใช้การตอกเสาเข็มลงไปในเรื่องสวนโดยเลือกเสาเข็มที่เป็นปูนเพราะมีความแข็งแรงสามารถทนต่อสภาพน้ำที่ไหลอยู่ตลอดเวลาได้ แต่ถ้าเป็นเสาไม้การดูแลจัดการอาจไม่ค่อยคงทน ความสูงของอาคารเป็นอาคารทั้งแบบ 1 ชั้น และ 2 ชั้น เพราะนักท่องเที่ยวที่มาพักผ่อนมีลักษณะเป็นกลุ่ม จึงต้องการใช้พื้นที่พอสมควรรวมทั้งกลุ่มนักท่องเที่ยวต้องการที่จะอยู่อาศัยแบบบ้านไทย โดยรูปทรงหลังคาในลักษณะนี้ สามารถรับลมระบายความร้อนได้ดีและยังมีชายคาเพื่อกันฝน รวมถึงมีใต้ถุนสามารถทำกิจกรรมต่างๆได้ภายในอาคาร ผู้เลือกวัสดุก่อสร้างคือคุณบุรพล กล่าวว่ามีวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างนั้นมาจากบ้านเก่าที่ได้ไปซื้อต่อมาจากคนในพื้นที่ที่ขายมาให้ จึงนำมาประยุกต์และดัดแปลงใหม่ และคิดว่าอาคารไม้นั้นเวลาก่อสร้างจะมีความสะดวกต่อการขนย้ายและสามารถถอดประกอบได้ และไม่ต้องใช้

เครื่องจักรขนาดใหญ่ในการก่อสร้าง ผู้ออกแบบสวน และภูมิสถาปัตย์คือคุณบุรพล ไม่ได้มีแนวคิดในการปรับเปลี่ยนพื้นที่สวนแต่อย่างใด แต่มีแนวคิดในการเลือกปลูกพืชพันธุ์ผลไม้ต่างๆที่หลากหลาย รวมถึงครอบครัวชอบรับประทาน และยังสามารถที่จะนำไปขายต่อได้

มูลเหตุที่ 5	ด้านการออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท
	<p>1.ผู้วางผัง และออกแบบ เจ้าของโครงการ ปรึกษาสถาปนิกและวิศวกร และจ้างช่างพื้น</p> <p>2.ผู้ที่ตัดสินใจไม่ถมดิน และถมดิน เจ้าของโครงการตัดสินใจถมดินโดยเลือกถมดินเท่าที่จำเป็น เช่น ตำแหน่งที่จอดรถ ลานอเนกประสงค์</p> <p>3.ผู้กำหนดที่ตั้งอาคาร เจ้าของเป็นผู้กำหนด โดยตั้งใจสร้างบรรยากาศให้กับที่พักที่รายล้อมไปด้วยสวนยกทรง และกำหนดให้อาคารอยู่บนพื้นที่สวนยกทรง โดยใช้วิธีการยกใต้ถุนอาคารสูง</p> <p>4.ผู้เลือกรูปแบบอาคาร และกำหนดความสูงของอาคาร เจ้าของเป็นผู้เลือกรูปแบบอาคารที่มีลักษณะยกใต้ถุนสูงและตัวอาคาร 1 และ 2 ชั้น ขนาดใหญ่เพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวกลุ่มใหญ่</p> <p>5.ผู้เลือกวัสดุก่อสร้าง เจ้าของเป็นผู้เลือกวัสดุก่อสร้าง ฐานรากเป็นปูนเสริมความแข็งแรง ตัวอาคารเป็นไม้ระแนงต่อการขนย้าย และสามารถถอดประกอบได้</p> <p>6.ผู้ออกแบบสวน และภูมิสถาปัตย์ เจ้าของเป็นผู้ออกแบบต้องการรักษาสภาพเดิมของสวนให้มากที่สุด และต้องการทดลองนำพันธุ์ไม้ต่างถิ่นเข้ามาทดลองปลูกในพื้นที่ เพื่อเป็นทางเลือกของเกษตรกรทางเลือกในอนาคต</p>

### ผลการประเมินลักษณะทางกายภาพฯ กรณีศึกษาที่ 2 ด้านการออกแบบอาคาร

หลักเกณฑ์หลัก	หลักเกณฑ์รอง	ผล	คะแนน
3.การออกแบบสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์พื้นที่สวนสวนยกทรง	3.1 ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุด	340 ตารางเมตร	3
	3.2 พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ทั้งหมด (FAR)	970 ตารางเมตร	5
	3.3 ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ	8.00 เมตร	3
	3.4 ยกใต้ถุนอาคาร	2.00 เมตร	5
	3.5 รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น	ผสมผสานระหว่างพื้นถิ่นกับสมัยใหม่	3
	3.6 วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร	พื้นถิ่น	5
	3.7 สี ของอาคาร	พื้นถิ่น	5
	3.8 ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง	ระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation)	5



## ส่วนที่ 7 การก่อสร้างรีสอร์ท

ผู้ก่อสร้างโครงการนี้ คือ ช่างไม้ ที่เป็นคนในพื้นที่ ทำร่วมกันกับเจ้าของโครงการ มีระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้างประมาณ 8 เดือน โดยขั้นตอนในการก่อสร้าง เริ่มจากส่วนของการวางงานฐานรากที่ใช้เป็นงานปูน เพราะมีความแข็งแรง และทนต่อสภาพสวนที่มีน้ำไหลผ่าน ส่วนงานที่เป็นตัวอาคารจะเน้นเป็นงานไม้ เพราะมีข้อดีในงานก่อสร้างคือ เป็นงานที่ใช้แรงงานจากคน ไม่ต้องมีเครื่องจักรหนัก เพราะเครื่องจักรหนักยากต่อการเข้าถึงงานไม้จึงมีความสะดวกสบายมากกว่า งบประมาณที่ใช้ในการก่อสร้างรวมทั้งหมด 4,800,000 บาท แบ่งออกเป็นอาคารที่พักชั้นเดียวหลังละประมาณ 900,000 บาท จำนวน 2 หลัง อาคารที่พักสองชั้นหลังละประมาณ 1,100,000 บาท จำนวน 2 หลัง และอาคารอื่นๆ เช่น โรงจอดรถ สะพาน คริว ศาลา อาคารอเนกประสงค์รวมแล้วประมาณ 800,000 บาท และค่าถมดิน 3 แสนบาท ในส่วนของข้อดีข้อจำกัดในการก่อสร้าง คือ ข้อดี การสร้างอาคารไม้ใช้แรงคนแบบวิถีชาวบ้าน ไม่มีปัญหาหรืออุปสรรคใดๆ ในช่วงที่ใช้เวลามากที่สุดคือ ส่วนฐานรากข้อจำกัด ใช้เวลามากเพราะเป็นงานฝีมือค่อนข้างละเอียด ใช้แรงคนเป็นหลัก

## ส่วนที่ 8 การบริหารรีสอร์ท

ผู้บริหารรีสอร์ท คือ คุณบุรพล คงสอน ดูแลร่วมกับครอบครัว ในส่วนของกิจกรรมที่จัดให้กับลูกค้าภายในรีสอร์ทคือ การตัดบัตรทำบุญในตอนเช้า การชมสวนผลไม้และรับประทานผลไม้ มีพื้นที่สำหรับประกอบอาหาร มีพื้นที่ทำกิจกรรมสันทนาการ ปั่นจักรยานชมสวน ทำอาหาร กิจกรรมภายนอกโครงการที่เชื่อมต่อกับทางที่พักคือ สามารถทำกิจกรรมร่วมกับโครงการเก่าที่เป็นโฮมสเตย์ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากรีสอร์ทคือ การตัดบัตรทำบุญในตอนเช้า พายเรือและว่ายน้ำในคลองประชาชื่น การบริการเช่าเรือชมหิ่งห้อยหรือนั่งเรือทำบุญตามวัดริมแม่น้ำ สามารถขึ้นเรือจากบริเวณหน้าโฮมสเตย์และภายในโครงการยังมีการจัดบริการแก่ลูกค้าคือ อาหารเช้าและอาหารพื้นถิ่นผลไม้ตามฤดูกาล รวมถึงคริวไทยสำหรับประกอบอาหาร การสอนทำอาหาร ซึ่งถือว่าเป็นจุดเด่นมากที่สุดของที่พักแห่งนี้ เพราะนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักให้ความสนใจเป็นอย่างมาก มีบริการเตาปิ้งย่าง และอินเตอร์เน็ตจักรยานเช่าเรือชมหิ่งห้อย ชมหิ่งห้อย ทำบุญทำบุญ มีการจัดทริปให้กับนักท่องเที่ยวให้นักท่องเที่ยวที่สนใจส่งลูกค้าไปยังตลาดน้ำอัมพวาอีกทั้งยังมีการให้ความรู้กับลูกค้าคือ การแนะนำสถานที่ท่องเที่ยว และสามารถให้ความรู้กับคนที่สนใจเรื่องสวนยกทรงเช่น ให้ความรู้เรื่องการทำเกษตรกรรมสวนยกทรง และแนะนำวิธีการปลูกผลไม้ต่างๆ ในส่วนของการบริการมีพนักงาน 5 คน โดยลักษณะการให้บริการเป็นรูปแบบครอบครัวทำหน้าที่ดูแล

### ส่วนที่ 9 ผลที่ได้รับจากการพัฒนารีสอร์ท ทางธุรกิจ

เมื่อถามว่า การลงทุนและผลตอบแทนเป็นอย่างไร คุณบุรพลตอบว่า ในส่วนของการลงทุนรีสอร์ตรวมค่าลงทุนสุทธิ 4,800,000 บาท มีรายรับจากรีสอร์ท (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) ต่อเดือน 115,000 บาท มีรายรับจากสวน (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) ต่อเดือน 39,200 บาท มีผลตอบแทนรวมต่อเดือน (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) 154,200 บาท มีผลตอบแทนรวมต่อปี (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) 1,850,400 บาท ระยะเวลาในการคืนทุน 2 ปี 7 เดือน

รายการ		ขนาดที่ดิน 3.2 ไร่
1.การลงทุน	1.1 ยอดรวมการลงทุนรวม	4,800,000 บาท
	1.2 ค่าที่ดิน	ไม่มี
	1.3 ค่าถมดิน-ลานคอนกรีต	300,000 บาท
	1.4 ค่าก่อสร้างและที่พักร	4,000,000 บาท
	1.5 ค่าก่อสร้างอื่นๆ	500,000 บาท
<b>รวมค่าลงทุนสุทธิ 4,800,000 บาท</b>		
2.รายรับ / รายจ่าย รีสอร์ต (ต่อเดือน)	2.1 รายรับ	170,000 บาท
	2.2 รายจ่าย แบบคงที่ -พนักงาน	30,000 บาท
	2.3 รายจ่าย แบบไม่คงที่ -ค่าน้ำ ค่าไฟ	25,000 บาท
<b>รวมรายรับสุทธิ ต่อเดือน 70,000 บาท</b>		
3.รายรับ / รายจ่าย อื่นๆ (ต่อเดือน)	3.1 รายรับสวนยกทรง	35,000 บาท
	3.2 รายจ่ายคงที่สวนยกทรง -ลอกห้องร่อง 3 ปี 1 ครั้ง	900 บาท
<b>รวมรายรับสุทธิ ต่อเดือน 34,100 บาท</b>		
4.ผลตอบแทนรวม (ต่อเดือน)	รายรับจากรีสอร์ท และสวนยกทรง	210,000 บาท
	รายจ่ายจากรีสอร์ท และสวนยกทรง	55,800 บาท
	<b>ผลรวมสุทธิ (ต่อเดือน)</b>	<b>154,200 บาท</b>
	<b>ผลรวมสุทธิ (ต่อปี)</b>	<b>1,850,400 บาท</b>
<b>ระยะคืนทุน 2 ปี 7 เดือน</b>		

ข้อดีข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ อันเนื่องด้วยรูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ต ข้อดี คือ ตอบโจทย์นักท่องเที่ยวที่เป็นชาวต่างชาติอย่างมาก คนที่เคยมาพักก็กลับมาอีกหลายครั้งเพราะติดใจในที่พักร และการบริการ

ผลตอบแทนภายในโครงการที่ได้รับด้านอื่นๆ ได้แก่ รายได้ที่มาจากการทำสวนยกทรง ซึ่งมีผลตอบแทนค่อนข้างดี

## ส่วนที่ 10 ทศนคติและข้อเสนอแนะของท่าน ต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทรีสอร์ต โดยเลือกพัฒนาในรูปแบบ ที่สอดคล้องกับระบบนิเวศ

เมื่อถามว่า หากท่านจะพัฒนารีสอร์ตในพื้นที่อัมพวาอีกครั้ง ท่านจะยังคงเลือกรูปแบบที่ท่านใช้ในปัจจุบันหรือไม่เพราะเหตุใด คุณบุรพลตอบว่า เลือกที่จะใช้แบบเดิมเพราะคิดว่าฐานนักท่องเที่ยวที่เป็นชาวต่างชาติให้ความสนใจรูปแบบที่พักเช่น รวมถึงรูปแบบนี้ยังส่งผลดีต่อระบบนิเวศสวนยกร่องอีกด้วย

เมื่อถามว่า ข้อดี ข้อจำกัดของการเลือกใช้รูปแบบที่ท่านใช้ในปัจจุบันคืออะไร คุณบุรพลตอบว่า ข้อดีคือ ง่ายต่อการก่อสร้างไม่มีปัญหาระหว่างการก่อสร้างมีความสวยงามเข้ากับธรรมชาติ ตัวอาคารไม่อมความร้อนสามารถถ่ายเทอากาศได้ดี ในวันที่ฝนตกลงมาทำให้นึกถึงบรรยากาศในวัยเด็กที่นั่งมองสายฝนและลมที่พัดมาให้ความรู้สึกผ่อนคลายเหมาะแก่การพักผ่อน ข้อจำกัดคือ ไม่มี

เมื่อถามว่า ท่านมีข้อเสนอแนะอะไร ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้รีสอร์ตที่จะมาสร้างในพื้นที่สวน มีรูปแบบทางกายภาพที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนบ้าง คุณบุรพลตอบว่า อยากให้หน่วยงานเสนอแนวทางไปยังผู้ประกอบการรายใหม่ ให้เห็นถึงความสำคัญของวัฒนธรรมชาวสวน และการทำสวน เพราะชาวแม่กลองประกอบอาชีพชาวสวนมาช้านาน และอยากให้ช่วยกันอนุรักษ์พื้นที่สวนยกร่องนี้ไว้ ด้วยการไม่ถมดินโดยไม่จำเป็น

## ส่วนที่ 11 รูปถ่ายภายในโครงการ



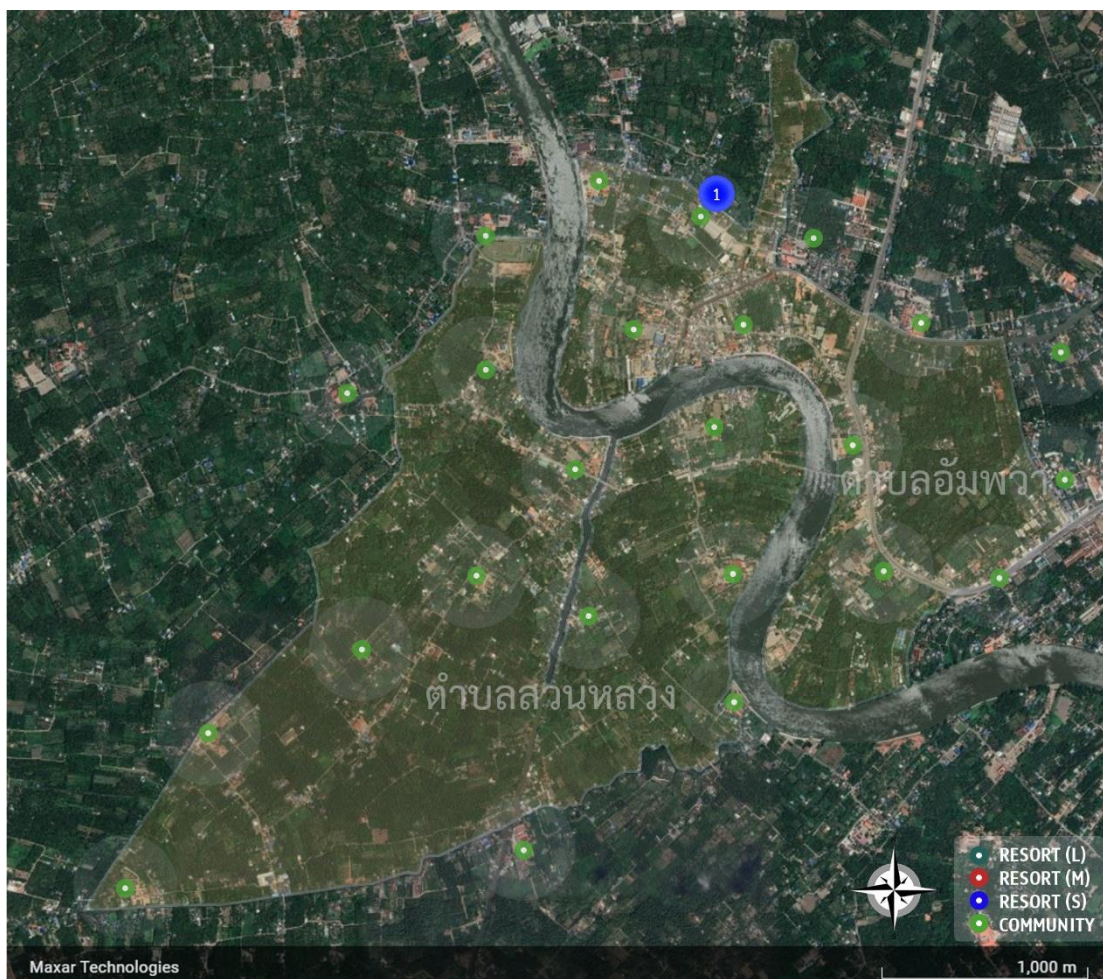
ภาพ 58 รูปถ่ายภายในโครงการบ้านลอยลม

### 5.2.3 ลักษณะทางกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต กรณีศึกษาที่ 3



ภาพ 59 กรณีศึกษาที่ 3 รีสอร์ต ณ.บางช้าง

รีสอร์ตณ.บางช้าง ตั้งอยู่ในตำบลอัมพวา อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม ลักษณะการเข้าถึงที่ตั้งจากถนนพระราม 2 เดินทางมุ่งหน้าไปยังอำเภออัมพวา และเดินทางต่อไปอีก 1.5 กม.ไปยังทาง ตำบลบางช้าง จนถึงจุดหมาย จุดเด่นของบริบทโดยรอบพื้นที่บริเวณอยู่ในเขตที่มีการพัฒนาแล้ว มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รวมถึงรูปแบบที่อยู่อาศัยส่วนมากเป็นรูปแบบสมัยใหม่ โดยมีความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการดี ลักษณะภายในโครงการยังคงเอกลักษณ์ความเป็นพื้นที่สวนยกร่องคงเหลืออยู่มากเมื่อเทียบกับบริบทโดยรอบ มีลักษณะเป็นภูมิทัศน์ทางวัฒนธรรม Cultural landscapes ระหว่างสิ่งปลูกสร้างกับระบบนิเวศสวนยกร่องที่สัมพันธ์กัน ในส่วนของที่พักนั้นตั้งอยู่บนพื้นที่สวนยกร่อง มีห้องพักรองรับนักท่องเที่ยวแบบกลุ่มครอบครัว และแบบสองท่าน โดยสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักรวมทุกอย่าง ตามลักษณะของรีสอร์ตทั่วไปที่ไม่หรูหราและยังมีกิจกรรมภายในโครงการ ได้แก่ 1.ปั่นจักรยานเที่ยวตลาดน้ำอัมพวา 2.กิจกรรมประกอบอาหาร ปิ้งย่าง 3.กิจกรรมชมสวนผลไม้ 4.มีบริการคาเฟ่ในพื้นที่สวนยกร่อง 5.กิจกรรมพาเที่ยวชุมชน และสถานที่สำคัญภายในจังหวัดสมุทรสงคราม เป็นต้น ลักษณะการบริการของพนักงานเป็นรูปแบบครอบครัว ที่มา: (คุณธัญลักษณ์ รุจิญาพัชยา, 2564)



ภาพ 60 ที่ตั้งกรณีศึกษา ที่ 3 รีสอร์ท ณ.บางช้าง

### ส่วนที่ 1 ข้อมูลรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 3 รีสอร์ท ณ บางช้าง

ตาราง 47 สรุปข้อมูลรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 3 รีสอร์ท ณ บางช้าง

ที่	หัวข้อ	รายละเอียด
1	ชื่อรีสอร์ท	รีสอร์ท ณ บางช้าง
2	ตำแหน่งที่ตั้ง	54/1 หมู่ 2 ตำบลอัมพวา จังหวัด สมุทรสงคราม
3	ปีที่เปิดดำเนินการรีสอร์ท	2553
4	ขนาดเนื้อที่รีสอร์ท	3,000 ตารางเมตร
5	จำนวนอาคารและห้องพัก	มีจำนวนอาคารทั้งหมด 9 หน่วย และที่พักนักท่องเที่ยวจำนวน 7 ห้อง อาคารอื่น 2 หน่วย
6	ราคา	ราคา 1,200 บาท



ภาพ 61 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการถึงมูลเหตุของการพัฒนา รีสอร์ท คุณธัญลักษณ์ รุจิญาพัชยา

## ส่วนที่ 2 คุณลักษณะของผู้ประกอบการ

คุณธัญลักษณ์ รุจิญาพัชยา เจ้าของโครงการให้สัมภาษณ์ว่าท่านอายุ 71 ปี เป็นคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรสงครามตั้งแต่กำเนิด จบการศึกษาจากการศึกษาปริญญาตรีบริหารธุรกิจ ประกอบอาชีพหลักคือ เกษตรกร และกลายเป็นผู้ประกอบการโครงการที่พักประเภทรีสอร์ท ณ.บางช้าง ซึ่งเป็นอาชีพของท่านอยู่อาศัยที่รีสอร์ท ณ.บางช้าง ในฐานะเจ้าของบ้าน และเจ้าของโครงการ

เมื่อถามว่าท่านมีความรู้ความเข้าใจในอัตลักษณ์ของแม่กลอง ความรู้ความเข้าใจเรื่องระบบนิเวศสามน้ำ คุณธัญลักษณ์ตอบว่า ในอดีตเมื่ออยู่ในช่วงวัยเด็กได้อาศัยอยู่ในพื้นที่แม่กลองเพราะครอบครัวประกอบอาชีพชาวสวน ซึ่งตัวของคุณธัญลักษณ์เองได้เข้ามาอาศัยในกรุงเทพฯ เพื่อเรียนและทำงาน และเพิ่งกลับอยู่อาศัยในถิ่นฐานตอนช่วงวัยเกษียณอย่างเป็นทางการ เมื่อ 11 ปีที่แล้ว แต่ในระยะเวลาที่ผ่านมาท่านเองก็ได้กลับมาทำสวนกับครอบครัวบ้างเป็นครั้งคราว จึงได้เรียนรู้และรับการปลูกฝังจากทั้งพ่อแม่และคุณตาคุณยาย ในเรื่องของวัฒนธรรมและสังคมการอยู่อาศัยของชาวสวน รวมทั้งมีความเข้าใจในเรื่องของคุณลักษณะเฉพาะของสวนสวนนอกบางช้าง ควรรักษาสวนบ้างช้างและรักษาระบบนิเวศสามน้ำให้คงอยู่ต่อไป และคุณธัญลักษณ์ยังมีความรู้ความเข้าใจในระบบนิเวศสวนยกทรงคือ การทำเกษตรกรรมที่อยู่ในระบบนิเวศสามน้ำนั้นต้องใช้ความเข้าใจในการดูแลจัดการพื้นที่สวนยกทรงให้เข้ากับระบบนิเวศสามน้ำซึ่งจะมีทั้งน้ำขึ้นน้ำลง และชื่อของรีสอร์ทแห่งนี้ก็ได้มาจาก สวนนอกบางช้าง เช่นกัน และในปัจจุบันคุณธัญลักษณ์ผันตัวมาเป็นเกษตรกรแบบเต็มตัว รวมถึงเป็นผู้ประกอบการในที่พักอีกด้วย

ในส่วนของทัศนคติต่อการอนุรักษ์รักษาระบบนิเวศสวนยกร่อง พบว่า มลเหตุที่สำคัญคือ คุณธัญลักษณ์ เล็งเห็น ว่าพื้นที่สวนยกร่องยังคงสามารถสร้างผลผลิตและรายได้ให้แก่ครอบครัวในช่วงวัยเกษียณ ถึงแม้ที่ดินเพียงเล็กน้อย ก็ค่อยๆสะสมรายได้จากการทำสวนไปเรื่อยๆ ดีกว่าที่จะอยู่เฉยๆ แล้วรอรับเงินบำนาญ และในส่วนของลุงนั้น แก่มีพื้นฐานด้านการออกแบบและก่อสร้างมาก่อน แก่เรียนจบด้านการออกแบบจากสถาบันเพราะช่าง ปักกับลุงเลยวางแผนที่จะพัฒนาพื้นที่สวน ให้สามารถหารายได้เสริมอีกทาง ด้วยการทำให้พื้นที่พักรีสอร์ทบนพื้นที่สวนยกร่องแต่ต้องไม่ทำลายพื้นที่สวนเดิมเพราะต้องการบรรยากาศในการพักผ่อนที่เป็นรูปแบบธรรมชาติสวนยกร่อง

มลเหตุที่ 1	ด้านคุณลักษณะของผู้ประกอบการ
1.ถิ่นกำเนิด	ผู้ประกอบการเป็นคนพื้นถิ่นอำเภออัมพวา จึงทำให้ผู้ประกอบการมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ อัตลักษณ์ของแม่กลอง ระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศสวนยกร่อง
2.อาชีพ	คุณธัญลักษณ์ให้ลำดับความสำคัญของอาชีพหลัก คือ เกษตรกรรมการทำสวนยกร่อง อาชีพรองเป็นผู้ประกอบการที่พัก
3.ที่อยู่ปัจจุบัน	อยู่อาศัยในพื้นที่ตั้งแต่กำเนิด แต่ต้องไปศึกษาเล่าเรียนในต่างถิ่นและได้กลับบ้านบ้างเป็นครั้งคราวแต่ก็ส่งผลให้คุณธัญลักษณ์ ยังคงรักในถิ่นฐานที่กำเนิด
4.ทัศนคติต่อการอนุรักษ์ระบบนิเวศสวนยกร่อง	1.พื้นที่สวนยกร่องยังคงสามารถสร้างผลผลิตและรายได้ให้แก่ครอบครัวในช่วงวัยเกษียณ 2.ไม่ทำลายพื้นที่สวนเดิมเพราะต้องการบรรยากาศในการพักผ่อนที่เป็นรูปแบบธรรมชาติสวนยกร่อง
5.ประสบการณ์ในด้านการทำที่พัก	เคยทำธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์มาก่อน เป็นรูปแบบของบ้านแต่ไม่เคยทำที่พักนักท่องเที่ยว



ภาพ 62 แนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 3

### ส่วนที่ 3 ความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท

แนวคิดในการพัฒนารีสอร์ทของคุณัญลักษณ์ คือ การหารายได้เสริมให้กับครอบครัวในพื้นที่ดินที่มีอยู่จำกัดด้วยการทำสวนไปด้วยและทำที่พักไปด้วยซึ่ง 2 ธุรกิจนี้ป่าคิดว่ามันสามารถที่จะทำร่วมกันได้โดยจัดสรรเวลาให้เหมาะสม และลูกก็ตั้งใจพัฒนาที่พักให้อยู่ในรูปแบบที่เข้ากับธรรมชาติ และตั้งใจที่จะค่อยๆ พัฒนาไปที่ละส่วนของโครงการตามกำลังทุนของตนเอง

แนวคิดในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งที่เป็นพื้นที่สวนยกร่อง ซึ่งการได้มาของที่ดินเป็นมรดกของครอบครัว มีมูลเหตุที่สำคัญคือ ปัจจัยที่ 1 คือ ที่ดินมรดกตายของป่าแบ่งที่ดินผืนนี้ให้ โดยมีที่ดินของพี่น้องอยู่บริเวณรอบๆโครงการ ซึ่งญาติบางคนก็ไม่ได้กลับมาดูแลก็ให้ป่ากับลุงเป็นคนจัดการพื้นที่สวนทั้งหมดโดยมีที่ดินที่เป็นของตายอยู่ประมาณ 8 ไร่ แบ่งตามพี่น้องแต่ละคนในตำแหน่งที่ป่าอยู่ก็เป็นที่อยู่อาศัยของตาและยายเดิมเป็นบ้านเก่าพังหมดแล้วป่าย้ายมาอยู่เลยปลูกบ้านขึ้นมาใหม่ 1 หลัง ในที่ดินของป่านั้นก็มีอยู่เกือบ 2 ไร่ โดยป่าเป็นพี่คนโตได้ที่ดินที่อยู่ติดถนนแต่ป่าก็ต้องจัดสรรพื้นที่ใหม่ที่จอดรถและทางเดินให้กับพี่น้องของป่าที่อยู่ด้านในโครงการ และที่เลือกทำเลที่ตั้งเป็นที่พักรีสอร์ทก็เพราะว่าใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญคือตลาดน้ำอัมพวา ปัจจัยที่ 2 คือ คุณัญลักษณ์เล็งว่านอกจากตลาดน้ำอัมพวาแล้ว จุดเด่นอีกหนึ่งอย่างที่อยู่คู่กับชาวอัมพวาก็คือสวนยกร่อง ซึ่งสวนยกร่องสามารถสร้างบรรยากาศแบบดั้งเดิมเหมาะแก่การพักผ่อนสำหรับผู้ที่มาเที่ยวตลาดน้ำอัมพวาและยังเห็นว่าที่พักในพื้นที่สวนยกร่อง ความแตกต่างจากที่พักริมน้ำ การได้มาซึ่งแนวคิดการศึกษาตลาด :



(ด้านอุปสงค์) ความต้องการของนักท่องเที่ยว พบว่า คุณณัฐลักษณ์ ได้ทำการศึกษาจากเพื่อนที่ทำงานที่พักรักษาตัวที่บริเวณริมคลองอัมพวาที่มีความต้องการของนักท่องเที่ยวมากน้อยแค่ไหน ผลตอบแทนเป็นอย่างไร และในพื้นที่บริเวณนี้ยังไม่ค่อยมีคนทำที่พักในพื้นที่สวนยกร่องมากจึงคิดว่าน่าจะเป็นตัวเลือกใหม่ๆให้กับนักท่องเที่ยว ผนวกกับลุงนั้นมีความรู้ด้านการออกแบบอยู่แล้วจึงตัดสินใจทำที่พักแน่นอน (ด้านอุปทาน) คู่เทียบเคียงหรือคู่แข่ง คู่เทียบเคียงหรือคู่แข่ง คู่แข่งก็เป็นเพื่อนบ้านนี้แหละ ที่ป่าไปขอความรู้เขา แต่สุดท้ายก็ได้มิตรภาพที่ดี ตอนที่พักเพื่อนเต็ม เพื่อนก็แนะนำให้มาพักที่ของป่า ซึ่งป่าก็ทำเช่นกัน และบางครั้งก็ตอบแทนด้วยผลไม้ การตัดสินใจดำเนินการริสอร์ทคือ ต้องการให้คนภายนอกเข้ามาสัมผัสถึงบรรยากาศสวนยกร่อง และยังสร้างที่พักที่เป็นตัวเลือกใหม่ๆให้กับนักท่องเที่ยว

มูลเหตุที่ 2	ด้านความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนาริสอร์ท
1.แนวคิดด้านทำเลที่ตั้ง	1.ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญคือตลาดน้ำอัมพวา 2.สวนยกร่องสร้างบรรยากาศแบบดั้งเดิมเหมาะแก่การพักผ่อนสำหรับผู้ที่มาเที่ยวตลาดน้ำอัมพวา
2.การได้มาซึ่งที่ดิน	การรักษาที่ดินที่เป็นมรดกตกทอด
3.แนวคิดการศึกษาตลาด (ด้านอุปสงค์)	ที่พักในพื้นที่สวนยกร่องยังไม่ค่อยมีคนทำจึงคิดว่าน่าจะเป็นตัวเลือกใหม่ๆให้กับนักท่องเที่ยว
4.การตัดสินใจดำเนินการริสอร์ท	ต้องการให้คนภายนอกเข้ามาสัมผัสถึงบรรยากาศสวนยกร่อง

### ผลการประเมินลักษณะทางกายภาพฯ กรณีศึกษาที่ 3 ด้านการเลือกที่ตั้ง

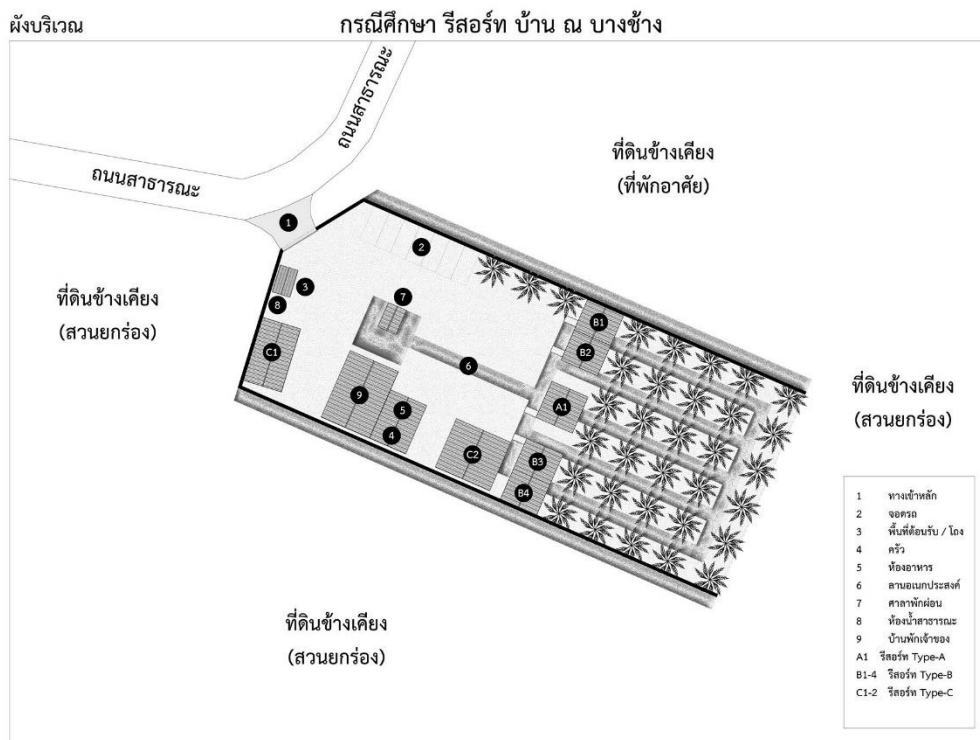
หลักเกณฑ์หลัก	หลักเกณฑ์รอง	ผล	คะแนน
1.การเลือกที่ตั้งที่สอดคล้องกับระบบนิเวศสวนสวนยกร่อง	1.1 ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด	700 เมตร	5
	1.2 ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง	5.00 เมตร	5
	1.3 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	เข้าถึงโดยทางถนน	1
	1.4 ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	ความสะดวกฯ มาก	5

### ส่วนที่ 4 ความเป็นมาและแนวคิดด้านการลงทุน

แนวคิดและสาเหตุที่ตัดสินใจลงทุนของคุณณัฐลักษณ์ เริ่มจากปัจจัยที่ 1 หลักจากหมดทุนไปกับการตั้งตัวคือการปลูกบ้านเพื่ออยู่อาศัยแล้วก็พอที่จะมีทุนอีก 70% ในการที่จะลงทุนทำที่พัก และกู้ยืมอีก 30% ในการลงทุน แต่ป่าก็ไม่กลัวที่จะใช้หนี้ไม่หมด เพราะป่าบริหารจัดการทุนตนเองแล้ว ว่า

จะมีรายรับจากเงินบ้านอายุทั้งลุงและป้าที่คงที่ และรายรับจากการสวนผลไม้อีกส่วนหนึ่ง และยังมีค่าจ้างดูแลสวนผลไม้ของญาติก็คิดว่าเพียงพอ ส่วนลูกป้าก็จบทำงานหมดแล้วไม่ต้องมีค่าใช้จ่าย มีแต่รายรับตลอด ปัจจัยที่ 2 คือ ป้าจะค่อยๆลงทุนไปที่ละส่วนต้องการผลตอบแทนในระยะยาว โดยดูการตลาดของลูกค้าก่อนว่าให้ความสนใจมากน้อยแค่ไหนแล้วค่อยๆเปิดเพิ่มในส่วนถัดไป ในอนาคตถ้ามีผู้สนใจในที่พักที่มากขึ้นและป้ากับลุงสามารถที่จะดูแลไหว ก็จะขอซื้อที่ดินของญาติเพื่อทำธุรกิจต่อโดยมีงบประมาณในการลงทุน 3,500,000 บาท เป็นทุนตนเอง 70% (2,450,000 บาท) และกู้ยืม 30% (1,050,000 บาท) ปัจจุบันผ่อนหมดเรียบร้อยแล้ว และมีการคาดการณ์จำนวนผู้เข้าพัก คือร้อยละ 50 ของอัตราการเข้าพักต่อเดือน โดยคาดการณ์กลุ่มนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาใช้บริการเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติร้อยละ 10 และชาวไทยร้อยละ 90 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด โดยลักษณะการกำหนดจำนวนและรูปแบบห้องพักและองค์ประกอบของรีสอร์ท คือ ลุงให้สัมภาษณ์ว่า กำหนดรูปแบบห้องพักตามความเหมาะสมของพื้นที่สวนยกร่อง โดยจัดให้มีการเว้นระยะระหว่างอาคารพอที่จะแทรกต้นไม้ในบริเวณรอบๆ อาคารเพื่อทำให้เกิดภูมิทัศน์ระหว่างตัวอาคารกับสิ่งแวดล้อมให้กลมกลืนรูปแบบอาคารจะวางตัวอยู่บนพื้นที่สวนยกร่องใช้วิธีการยกได้สูงสูงให้น้ำไหลเวียนได้เป็นปกติ การกำหนดจำนวนอาคาร 1.กำหนดตามลักษณะที่ดินเดิมที่เป็นพื้นที่ลาดเชิงจำนวน 2 หลัง 2 ห้อง และในบริเวณร่องสวน 3 หลัง 5 ห้อง เป็นต้น เมื่อถามว่าการลงทุนเป็นไปตามที่ตั้งเป้าหมายไว้หรือไม่ คุณธัญลักษณ์ตอบว่าไม่ได้ตั้งเป้าหมายที่ชัดเจนไว้ แต่เลือกที่จะลงทุนทำที่พักในระยะยาว และคิดว่าเมื่อคืนทุนเมื่อไหร่ก็จะนำเงินไปสร้างสวนต่อไปซึ่งการลงทุนแบ่งเป็น 2 รอบ คือรอบที่ 1 จำนวน 3 หลัง 5 ห้องพักอยู่ในบริเวณพื้นที่สวนยกร่อง และรอบที่ 2 จำนวน 2 หลัง 2 ห้อง อยู่ในบริเวณพื้นที่ลาดเชิง โดยมีรายรับจากรีสอร์ท โดยนับจากโครงการทั้งหมดเปิดครบ 5 หลัง ประมาณปีละ 1,000,000 บาทมีรายจ่ายที่คงที่และไม่คงที่ ประมาณปีละ 400,000 บาท และยังมีรายได้อื่นๆที่ทานได้จากที่ดินแปลงรีสอร์ทนี้ คือ รายได้จากการทำสวนยกร่อง ประมาณปีละ 100,000 บาท มีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 5 ปี 1 เดือน

มูลเหตุที่ 3	ด้านความเป็นมาและแนวคิดด้านการลงทุน
1.สาเหตุที่ตัดสินใจลงทุน	1.ต้องการผลตอบแทนในระยะยาว 2.ต้องการนำเงินที่ได้จากการเกษียณมาลงทุนทำที่พัก
2.ที่มาของแหล่งเงินทุน	เป็นทุนตัวเอง 70% กู้ยืม 30%
3.การกำหนดจำนวนและรูปแบบห้องพัก และองค์ประกอบของรีสอร์ท	กำหนดรูปแบบห้องพักตามความเหมาะสมของพื้นที่สวนยกร่อง และไม่ให้ส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศ
4.รายได้อื่นๆ	ที่ทานได้จากที่ดินแปลงรีสอร์ทนี้ มีรายได้จากสวนยกร่อง จึงทำให้ไม่ต้องสร้างอาคารเยอะ



ภาพ 63 การวางผัง กรณีศึกษาที่ 3

### ส่วนที่ 5 ความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท

คุณธัญลักษณ์และคุณลุงอ๊อต เล่าว่าความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ทมีการพัฒนาเป็น 2 ปัจจัย ปัจจัยที่ 1 ใช้ความรู้ด้านการออกแบบที่เคยเรียนมานำมาปรับใช้กับการออกแบบที่พักนักท่องเที่ยวในพื้นที่สวนยกทรง และต้องการสร้างที่พักโดยเน้นความสวยงามของพื้นที่โดยรอบด้วยพื้นที่หลังที่เป็นสวนมะพร้าว ปัจจัยที่ 2 ต้องการรักษาความอุดมสมบูรณ์ของธรรมชาติเพื่ออนุรักษ์ภูมิทัศน์ของจังหวัดสมุทรสงคราม โดยแนวคิดนี้มาจากตนเองคือจากการศึกษาสภาพแวดล้อม และเป็นคนรักและชอบธรรมชาติอยู่แล้ว จึงต้องการที่จะรักษาระบบนิเวศเอาไว้ผนวกกับการออกแบบที่พักให้สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกทรง

แนวคิดด้านการวางผังโครงการ และที่มาของความคิดของคุณธัญลักษณ์ และคุณลุง คือเนื่องด้วยสภาพของพื้นที่โครงการมีอยู่ค่อนข้างจำกัด จึงมีการแบ่งสัดส่วนของพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ส่วนที่ 1 คือ บริเวณด้านหน้าโครงการเป็นสัดส่วนของที่อยู่อาศัยของเจ้าของ ใช้เป็นส่วนต้อนรับและส่วนบริการต่างๆ ภายในที่พัก เช่น โรงครัว ห้องเก็บอุปกรณ์ที่ใช้ทำกิจกรรมกลางแจ้ง และห้องน้ำ ส่วนที่ 2 คือ บริเวณด้านหลังโครงการเป็นสัดส่วนพื้นที่สวนใช้ปลูกผลไม้ไว้สำหรับบริโภค และสร้างบรรยากาศภายในโครงการให้ร่มรื่น และใช้เป็นที่ตั้งของที่พักโดยจัดวางอาคารให้สอดคล้องกับ

สวนยกร่อง ด้วยวิธีการวางตัวอาคารบนหลังร่องสวน และมีสะพานพาดผ่านไปบนร่องสวนเพื่อข้ามไปยังอีกฝั่งของสวน โดยได้จัดวางแนวอาคารให้มีระยะห่างกัน 1 ร่องสวนเพื่อความเป็นส่วนตัวและความสวยงาม

แนวคิดด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและที่มาของความคิดของคุณลุงอืด ต้องการออกแบบอาคารที่เป็นวัสดุธรรมชาติ คือ ไม้ เนื่องจากคุณสมบัติของไม้นั้นดีอยู่แล้ว เพราะอาคารไม้ไม่ก่อร้อนระบายอาคารได้ดีสวยงามเข้ากับพื้นที่สวน มีเอกลักษณ์ และคุณลุงอืดยังมีความถนัดในการใช้วัสดุไม้อีกด้วย โดยการปลูกอาคารบนพื้นที่สวนยกร่อง คือควรต้องยกพื้นสูงเพื่อให้ตัวอาคารสามารถตั้งอยู่บนหลังร่องสวนโดยไม่ต้องไปถมดิน หรือทำลายระบบนิเวศแถมยังมีค่าใช้จ่ายที่จะถมดินเข้ามาเป็นปัจจัยในการตัดสินใจถมดินอีกด้วยจึงเลือกที่จะให้อาคารมีรูปแบบนี้ ในส่วนของโครงการนั้นสามารถกำหนดรูปแบบอาคารเป็น 3 รูปแบบ ที่พักแบบคู่ 2 หลังละ ที่พักแบบเดี่ยวขนาดเล็ก 1 หลัง และที่พักแบบเดี่ยวขนาดใหญ่ 2 หลัง รวมทั้งอาคารอื่นๆ เช่น ครั้ว ห้องน้ำ ศาลา

และแนวคิดด้านภูมิสถาปัตยกรรมและที่มาของความคิดของคุณลุงอืด คงเอกลักษณ์สวนยกร่องเดิมไว้ในส่วนที่เป็นพื้นที่สวนยกร่อง แต่ในพื้นที่สวนเดิมที่ไม่มีพืชพันธุ์แล้ว จึงตัดสินใจถมดินและปรับเปลี่ยนเป็นการจัดสวนสนามหญ้า ให้เกิดความสวยงามและเป็นพื้นที่ทำกิจกรรมกลางแจ้ง

มูลเหตุที่ 4	ด้านความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท
1.แนวคิดคืออะไร (ภาพรวม)	1.ใช้ความรู้ด้านการออกแบบที่เคยเรียนมา นำมาปรับใช้กับการออกแบบที่พักนักท่องเที่ยวในพื้นที่สวนยกร่อง 2.ต้องการรักษาความอุดมสมบูรณ์ของธรรมชาติเพื่ออนุรักษ์ภูมิทัศน์ของจังหวัดสมุทรสงคราม
2.ได้แนวคิดนี้มาจากไหน	จากการศึกษาสภาพแวดล้อมและเป็นคนรักและชอบธรรมชาติอยู่แล้ว จึงต้องการที่จะรักษาระบบนิเวศเอาไว้ผนวกกับการออกแบบที่พักให้สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง
3.แนวคิดด้านการวางผังโครงการ และที่มาของความคิด	การสังเกตที่ดินของตนเองก่อนที่จะพัฒนา และแบ่งสัดส่วนพื้นที่ให้ชัดเจน
4.แนวคิดด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและที่มาของความคิด	ต้องการออกแบบอาคารที่เป็นวัสดุธรรมชาติ คือ ไม้ เนื่องจากคุณสมบัติของไม้นั้นดีอยู่แล้ว
5.แนวคิดด้านภูมิสถาปัตยกรรม และที่มาของความคิด	คงเอกลักษณ์สวนยกร่องเดิมไว้ในส่วนที่เป็นพื้นที่สวนยกร่อง

## ผลการประเมินลักษณะทางกายภาพฯ กรณีศึกษาที่ 3 ด้านการวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม

หลักเกณฑ์หลัก	หลักเกณฑ์รอง	ผล	คะแนน
2.การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมที่มีความสอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนสวนยกร่อง	2.1 สัดส่วนพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดิน	53%	5
	2.2 สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดิน	20.00%	5
	2.3 สัดส่วนพื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดิน	11%	5
	2.4 สัดส่วนพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดิน	11%	3
	2.5 พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง	5%	5
	2.6 ระยะห่างระหว่างอาคาร	ระยะห่างน้อยที่สุด 3.50 เมตร	5
	2.7 การวางแนวอาคาร	วางตามแนวสวน และขวางแนวสวน	3
	2.8 ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ	สัมพันธ์กับธรรมชาติ	5



ภาพ 64 การออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 3

### ส่วนที่ 6 การออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท

คุณธัญลักษณ์ เจ้าของโครงการเป็นผู้วางผังและออกแบบร่วมกับการปรึกษาสถาปนิกคือ คุณลุงอ๊อต ซึ่งเป็นสามีของคุณธัญลักษณ์เอง และคุณลุงอ๊อตยังเป็นก่อสร้างรีสอร์ทร่วมกับผู้รับเหมาอีกด้วย โดยเจ้าของโครงการเป็นผู้ที่ตัดสินใจถมดินเท่าที่จำเป็น เช่น บริเวณที่จอดรถซึ่งเป็นพื้นที่จอดรถรวมของญาติคุณธัญลักษณ์ ซึ่งญาติมีที่ดินที่อยู่ด้านหลังที่ดินของคุณธัญลักษณ์จึงมีความจำเป็นที่จะต้องถมดินทำเป็นที่จอดรถรวม โดยคุณธัญลักษณ์และคุณลุงอ๊อต เป็นผู้กำหนดที่ตั้งอาคารโดยกำหนดตามลักษณะตำแหน่งที่ตั้งของอาคารเดิม คือ 1.ตำแหน่งบ้านในปัจจุบันเคยเป็นที่อยู่อาศัยของบ้านตากบยายตั้งแต่เดิม ได้ปรับเปลี่ยนเป็นบ้านใหม่ของคุณธัญลักษณ์ 2.ตำแหน่งหน้าโครงการซึ่งติดกับลำประ

โคงเป็นโรงเก็บเรือและโรงเก็บของได้ปรับเปลี่ยนเป็นที่พักนักท่องเที่ยว 3.บริเวณหลังบ้านหรือบริเวณรอบๆ เคยเป็นสวนเตียนเก่าได้ปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้เป็นที่พักนักท่องเที่ยวและจัดสวนประดิษฐ์ 4. บริเวณสวนยกร่องได้ก่อสร้างที่พักนักท่องเที่ยวแบบยกใต้ถุนสูงบนพื้นที่สวนยกร่อง ผู้เลือกรูปแบบอาคาร และกำหนดความสูงของอาคารคือคุณลุงอืด โดยมีปัจจัยดังนี้ปัจจัยที่ 1 เลือกรูปแบบอาคาร 1 ชั้น เพราะราคาถูกกว่าอาคาร 2 ชั้น ปัจจัยที่ 2 รูปแบบอาคาร 1 ชั้น มีความสวยงามมากกว่าซึ่งบริเวณด้านหลังจะเห็นเป็นวิวธรรมชาติสวนยกร่องถ้าเป็นอาคาร 2 ชั้น วิวที่ได้อาจบดบังความสวยงามของธรรมชาติ ผู้เลือกวัสดุก่อสร้างคือคุณลุงอืด เพราะมีความถนัดในงานไม้มากกว่างานปูนจึงตัดสินใจเลือกวัสดุในการก่อสร้างที่เป็นไม้ และไม้นั้นมีความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมรอบสวนยกร่องอีกด้วย ผู้ออกแบบสวน และภูมิสถาปัตย์คือคุณธัญลักษณ์ ได้จัดสวนประดิษฐ์ในพื้นที่สวนเตียนเก่า

มูลเหตุที่ 5	ด้านการออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท
<p>1.ผู้วางผัง และออกแบบ เจ้าของโครงการร่วมกับการปรึกษาสถาปนิก</p> <p>2.ผู้ที่ตัดสินใจถมดิน เจ้าของโครงการตัดสินใจถมดินโดยเลือกถมดินเท่าที่จำเป็น เช่น ที่จอดรถ</p> <p>3.ผู้กำหนดที่ตั้งอาคาร เจ้าของโครงการกำหนดตามลักษณะตำแหน่งที่ตั้งของอาคารเดิม และกำหนดให้อาคารอยู่บนพื้นที่สวนยกร่อง โดยใช้วิธีการยกใต้ถุนอาคารสูง</p> <p>4.ผู้เลือกรูปแบบอาคาร และกำหนดความสูงของอาคาร เจ้าของเป็นผู้เลือกรูปแบบอาคารที่มีลักษณะยกใต้ถุนสูง เพราะมีความเหมาะสมกับพื้นที่ กำหนดความสูงของอาคาร 1 ชั้นเพราะราคาถูก และความสวยงามด้านภูมิทัศน์</p> <p>5.ผู้เลือกวัสดุก่อสร้าง เจ้าของเป็นผู้เลือกวัสดุก่อสร้าง เพราะมีความถนัดในงานไม้มากกว่างานปูน และไม้นั้นมีความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมรอบสวนยกร่อง</p>	

### ผลการประเมินลักษณะทางกายภาพฯ กรณีศึกษาที่ 3 ด้านการ

หลักเกณฑ์หลัก	หลักเกณฑ์รอง	ผล	คะแนน
3.การออกแบบสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์พื้นที่สวนสวนยกร่อง	3.1 ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุด	150 ตารางเมตร	5
	3.2 พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ทั้งหมด (FAR)	600 ตารางเมตร	5
	3.3 ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ	6.00 เมตร	5
	3.4 ยกใต้ถุนอาคาร	2.00 เมตร	5
	3.5 รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น	สมัยใหม่	1
	3.6 วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร	ผสมผสานระหว่างพื้นถิ่นกับสมัยใหม่	3
	3.7 สี ของอาคาร	ผสมผสานระหว่างพื้นถิ่นกับสมัยใหม่	3

	3.8 ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง	ระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation)	5
--	--	---	---

### ส่วนที่ 7 การก่อสร้างรีสอร์ท

ผู้ก่อสร้างโครงการนี้คือ คุณลุงอี๊ดร่วมกับผู้รับเหมา มีระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง 6 เดือน โดยขั้นตอนในการก่อสร้างเริ่มจากส่วนที่ 1 คือการถมดินบริเวณและปรับที่ดินในบริเวณสวนเตียนเดิม ให้เป็นที่จอดรถและก่อสร้างที่พัก ส่วนที่ 2 ส่วนของตัวอาคารที่พักเริ่มจากการวางงานฐานรากที่ใช้เป็นงานปูนเพราะมีความแข็งแรงและทนต่อสภาพสวนที่มีน้ำไหลผ่าน ส่วนงานที่เป็นตัวอาคารจะเน้นเป็นงานไม้เพราะคุณลุงอี๊ดมีความถนัด และไม่ต้องใช้เครื่องจักรขนาดใหญ่ในการทำงาน งบประมาณที่ใช้ในการก่อสร้างรวมทั้งหมด 3,500,000 บาท แบ่งออกเป็นอาคารที่พักขนาดเล็กหลังละ 3 แสนบาท จำนวนหนึ่งหลัง อาคารที่พักแบบคูล์หลังละประมาณ 6 แสนบาทจำนวนสองหลัง อาคารที่พักขนาดใหญ่หลังละประมาณ 7 และ 8 แสนบาทจำนวนสองหลัง และอาคารอื่น เช่น ครีว ศาลา ราคา 2 แสนบาท และค่าถมดิน 3 แสนบาท ในส่วนของข้อดีข้อจำกัดในการก่อสร้างคือ ข้อดีเจ้าของมีความถนัดด้านงานไม้จึงมีความเข้าใจในการก่อสร้าง และมีความเข้าใจในการใช้เครื่องมือมากกว่างานประเภทอื่นข้อจำกัดคือจะใช้เวลาในการก่อสร้างมาก

### ส่วนที่ 8 การบริหารรีสอร์ท

ผู้บริหารรีสอร์ท คือ คุณธัญลักษณ์ รุจิขญาพิชชา โดยมีลูกสาวเป็นผู้จัดการรีสอร์ท ในส่วนของกิจกรรมที่จัดให้กับลูกค้าภายในรีสอร์ทคือ การชมสวนผลไม้และรับประทานผลไม้ฟรี มีพื้นที่สำหรับประกอบอาหาร มีพื้นที่ทำกิจกรรมสันทนาการ และกิจกรรมปั่นจักรยานพาเที่ยวในบริเวณรอบๆ และยังสามารถปั่นจักรยานไปตลาดน้ำอัมพวาได้อีกด้วย ในส่วนของกิจกรรมภายนอกโครงการที่เชื่อมต่อกับทางที่พักคือ กิจกรรมพานักท่องเที่ยวเยี่ยมชมตลาดน้ำอัมพวาและสถานที่สำคัญต่างๆ และภายในโครงการยังมีการจัดบริการแก่ลูกค้าคือ อาหารเช้าและอาหารพื้นถิ่น ผลไม้ตามฤดูกาล บริการเตาปิ้งย่าง และอินเตอร์เน็ตไร้สาย มีบริการจักรยานเช่าเรือชมหิ่งห้อยเช่าเรือชมวิวทำบุญส่งลูกค้าไปยังตลาดน้ำอัมพวา และมีบริการรับและส่งนักท่องเที่ยวไปยังขนส่งต่างๆ ท้ารถตู้ หรือสถานีรถไฟฟรี อีกทั้งยังมีการให้ความรู้กับลูกค้าแนะนำสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ที่นักท่องเที่ยวสนใจสามารถให้ความรู้กับคนที่สนใจเรื่องสวนยกทรง เช่น ให้ความรู้เรื่องการทำเกษตรกรรมสวนยกทรงและแนะนำวิธีการปลูกผลไม้ต่างๆ ในส่วนของการบริการมีพนักงานทั้งหมด 2 คน โดยลักษณะการให้บริการเป็นรูปแบบครอบครัวทำหน้าที่ดูแล

### ส่วนที่ 9 ผลที่ได้รับจากการพัฒนารีสอร์ท ทางธุรกิจ

เมื่อถามว่า การลงทุนและผลตอบแทนเป็นอย่างไรคุณัญลักษณ์ตอบว่า ในส่วนของการลงทุน รีสอร์ทรวมค่าลงทุนสุทธิ 3,500,000 บาท มีรายรับจากรีสอร์ท (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) ต่อเดือน 50,000 บาท มีรายรับจากสวน (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) ต่อเดือน 9,700 บาท มีผลตอบแทนรวมต่อเดือน (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) 59,700 บาท มีผลตอบแทนรวมต่อปี (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) 716,400 บาท ระยะเวลาในการคืนทุน 4 ปี 10 เดือน

รายการ		ขนาดที่ดิน 1.9 ไร่
1.การลงทุน	1.1 ยอดรวมการลงทุนรวม	3,500,000 บาท
	1.2 ค่าที่ดิน	ไม่มี
	1.3 ค่าถมดิน-ลานคอนกรีต	300,000 บาท
	1.4 ค่าก่อสร้างและที่พัก	3,000,000 บาท
	1.5 ค่าก่อสร้างอื่นๆ	200,000 บาท
<b>รวมค่าลงทุนสุทธิ 3,500,000 บาท</b>		
2.รายรับ / รายจ่าย รีสอร์ท (ต่อเดือน)	2.1 รายรับ	80,000 บาท
	2.2 รายจ่าย แบบคงที่ -พนักงาน	10,000 บาท
	2.3 รายจ่าย แบบไม่คงที่ -ค่าน้ำ ค่าไฟ	20,000 บาท
<b>รวมรายรับสุทธิ ต่อเดือน 50,000 บาท</b>		
3.รายรับ / รายจ่าย อื่นๆ (ต่อเดือน)	3.1 รายรับสวนยกทรง	10,000 บาท
	3.2 รายจ่ายคงที่สวนยกทรง -ลอกห้องรอง 3 ปี 1 ครั้ง	300 บาท
<b>รวมรายรับสุทธิ ต่อเดือน 9,700 บาท</b>		
4.ผลตอบแทนรวม (ต่อเดือน)	รายรับจากรีสอร์ท และสวนยกทรง	90,000 บาท
	รายจ่ายจากรีสอร์ท และสวนยกทรง	30,300 บาท
	<b>ผลรวมสุทธิ (ต่อเดือน)</b>	<b>59,700 บาท</b>
	<b>ผลรวมสุทธิ (ต่อปี)</b>	<b>716,400 บาท</b>
<b>ระยะคืนทุน 4 ปี 10 เดือน</b>		

ข้อดีข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ อันเนื่องด้วยรูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท ข้อดีคือ มีนักท่องเที่ยวที่สนใจที่พักในรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้นรวมถึงที่พักที่เป็นหนึ่งเดียวกับสภาพแวดล้อม หรือเรียกว่า เป็นการท่องเที่ยวแบบอนุรักษ์ จึงตอบโจทย์ลูกค้าและสามารถที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ข้อจำกัดคือ อาจยังมีเปิดบริการกับนักท่องเที่ยวที่น้อยเกินไป แต่ก็คิดว่าเอาเท่าที่ดูแลไหวก็พอแล้ว

ผลตอบแทนภายในโครงการที่ได้รับด้านอื่นๆ ได้แก่ รายได้ที่มาจากการทำสวนยกทรง ซึ่งมีผลตอบแทนค่อนข้างดี



**ส่วนที่ 10 ทศนคติและข้อเสนอแนะของท่าน ต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทรีสอร์ท โดยเลือกพัฒนาในรูปแบบ ที่สอดคล้องกับระบบนิเวศ**

เมื่อถามว่า หากท่านจะพัฒนารีสอร์ทในพื้นที่อัมพวาอีกครั้ง ท่านจะยังคงเลือกรูปแบบที่ท่านใช้ในปัจจุบันหรือไม่เพราะเหตุใดคุณธัญลักษณ์ตอบว่า ยังคงเลือกรูปแบบปัจจุบันอยู่เพราะรูปแบบในการออกแบบที่พัก ออกแบบตามความชอบและความต้องการที่จะอนุรักษ์ระบบนิเวศสวน แต่อาจจะมีการปรับเปลี่ยนจากข้อผิดพลาดในการทำที่พักเดิมเพื่อให้ได้รูปแบบที่พักที่ดีขึ้น

เมื่อถามว่า ข้อดี ข้อจำกัดของการเลือกใช้รูปแบบที่ท่านใช้ในปัจจุบันคืออะไร คุณธัญลักษณ์ตอบว่าข้อดีคือ ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมร่มรื่นและที่พักมีความเป็นส่วนตัวข้อจำกัดคือ เนื่องจากห้องพักมีการกระจายตัว จึงทำให้รองรับนักท่องเที่ยวได้น้อยกว่ารูปแบบอาคาร และ มีค่าในการดูแลรักษาระบบนิเวศสวน

เมื่อถามว่า ท่านมีข้อเสนอแนะอะไร ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้รีสอร์ทที่จะมาสร้างในพื้นที่สวน มีรูปแบบทางกายภาพที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนบ้าง คุณธัญลักษณ์ตอบว่า ควรส่งเสริมให้มีการอนุรักษ์วัฒนธรรมดั้งเดิม พร้อมทั้งให้ความรู้เกี่ยวกับระบบนิเวศทางธรรมชาติ และวัฒนธรรมท้องถิ่นเพื่อให้ผู้ประกอบการสร้างที่พักให้สอดคล้องกับระบบนิเวศทางธรรมชาติ และรักษาความเป็นเอกลักษณ์ของ อ.อัมพวา ให้คงอยู่

**ส่วนที่ 11 รูปถ่ายภายในโครงการ**



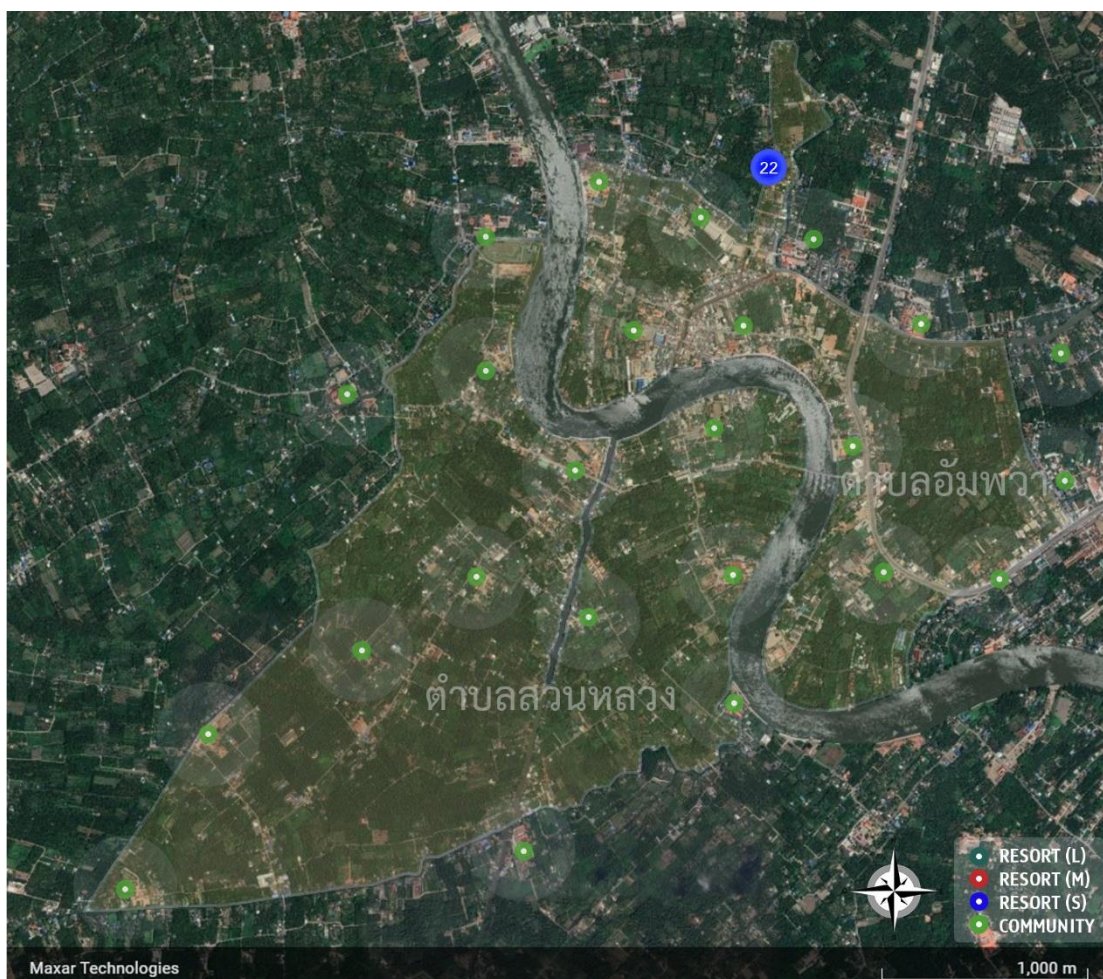
ภาพ 65 รูปถ่ายภายในโครงการรีสอร์ททณ.บางช้าง

#### 5.2.4 ลักษณะทางกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 4



ภาพ 66 กรณีศึกษาที่ 4 Resort-47

Resort-47 ตั้งอยู่ในตำบลอัมพวา อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม ลักษณะการเข้าถึงที่ตั้งจากถนนพระราม 2 เดินทางมุ่งหน้าไปยังอำเภออัมพวา และเดินทางต่อไปอีก 1 กม.ไปยังทางตำบลบางช้าง จนถึงจุดหมาย จุดเด่นของบริบทโดยรอบพื้นที่บริเวณอยู่ในเขตที่มีการพัฒนาแล้ว มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รวมถึงรูปแบบที่อยู่อาศัยส่วนมากเป็นรูปแบบสมัยใหม่ โดยมีความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการค่อนข้างดี ลักษณะภายในโครงการเป็นพื้นที่สวนยกร่องเดิม ที่มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ทั้งหมดเป็นที่พักนักท่องเที่ยว แต่พื้นที่รอบข้างยังมีสภาพเป็นพื้นที่สวนยกร่องอยู่ ในส่วนของที่พักนั้นมีลักษณะเป็นอาคาร 2 ชั้น และด้านหน้าโครงการติดคลอง มีห้องพักรองรับนักท่องเที่ยวแบบกลุ่มครอบครัว และแบบสองท่าน โดยสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักมีครบทุกอย่าง ตามลักษณะของรีสอร์ททั่วไปที่ไม่หรูหรา และยังมีกิจกรรมภายในโครงการ ได้แก่ 1. กิจกรรมประกอบอาหาร ปิ้ง ย่าง 2. กิจกรรมนวดแผนโบราณ 3. สอนทำฉาบถ้วย 4. การล่องเรือชมวิถีชีวิตริมแม่น้ำและชมหิ่งห้อย 5. พานักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเที่ยวตลาดน้ำอัมพวา เป็นต้น ลักษณะการบริการของพนักงานเป็นรูปแบบครอบครัวและจ้ำจวนมาดูแล ที่มา: (คุณสมยศ มักเจริญ, 2564)



ภาพ 67 ที่ตั้งกรณีศึกษาที่ 4 Resort-47

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### ส่วนที่ 1 ข้อมูลรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 4 Resort-47

ตาราง 48 สรุปข้อมูลรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 4 Resort-47

ที่	หัวข้อ	รายละเอียด
1	ชื่อรีสอร์ท	Resort-47
2	ตำแหน่งที่ตั้ง	20/2 ต.อัมพวา อ.อัมพวา จ.สมุทรสงคราม
3	ปีที่เปิดดำเนินการรีสอร์ท	2559 (5ปี)
4	ขนาดเนื้อที่รีสอร์ท	450 ตารางเมตร
5	จำนวนอาคารและห้องพัก	มีจำนวนอาคารทั้งหมด 3 หน่วย และที่พักนักท่องเที่ยวจำนวน 10 ห้อง อาคารอื่น 2 หน่วย
6	ราคา	800-2,200 บาท / ห้อง



ภาพ 68 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการถึงมูลเหตุของการพัฒนารีสอร์ท คุณสมยศ มักเจริญ

## ส่วนที่ 2 คุณลักษณะของผู้ประกอบการ

คุณสมยศ มักเจริญ เจ้าของโครงการให้สัมภาษณ์ว่าท่านอายุ 50 ปี เป็นคนนอกพื้นที่จังหวัดสมุทรสงคราม ย้ายมาอยู่อาศัยในพื้นที่เป็นระยะเวลา 10 ปี จบการศึกษาจากมัธยมศึกษาปีที่ 6 ประกอบอาชีพหลักคือ ผู้ประกอบการโครงการที่พักประเภทรีสอร์ท Resort-47 และอาชีพรอง คือ พ่อค้าขายเฉาก๊วยในตลาดน้ำอัมพวา ท่านอยู่อาศัยที่รีสอร์ท Resort-47 ในฐานะเจ้าของบ้าน และเจ้าของโครงการ

เมื่อถามว่าท่านมีความรู้ความเข้าใจในอัตลักษณ์ของแม่กลอง ความรู้ความเข้าใจเรื่องระบบนิเวศสามน้ำ คุณสมยศตอบว่า มีความเข้าใจว่าคนแม่กลองส่วนมากประกอบอาชีพชาวสวนผลไม้ และใช้น้ำในคลองในการดูแลผลผลิตทางการเกษตร รวมถึงสิ่งที่เป็นเอกลักษณ์ของคนแม่กลองคือการใช้เรือพายเป็นพาหนะในการนำของจากบ้านหรือสวนตัวเองออกมาค้าขายที่ตลาดน้ำ โดยใช้พื้นที่ในการค้าขายในแม่น้ำ และความรู้ความเข้าใจเรื่องระบบนิเวศสามน้ำ คุณสมยศมีความเข้าใจว่าระบบนิเวศสามน้ำ คือ ระบบน้ำในคลองที่เป็นน้ำกร่อย น้ำจืด และน้ำเค็ม เพราะอัมพวาอยู่ใกล้ชายทะเลและพบเห็นว่ามีน้ำขึ้นน้ำลง เมื่อถามว่าท่านมีความรู้ความเข้าใจในระบบนิเวศสวนยกร่อง คุณสมยศตอบว่า พอที่จะรู้บ้าง อธิบายต่อว่าสวนยกร่องคือการปลูกต้นไม้ที่เป็นผลไม้ เช่นมะพร้าว ส้มโอ บนหลังร่องสวน บริเวณในร่องสวนจะมีน้ำอยู่ตลอดเวลา เพื่อให้ต้นไม้ดูน้ำไปเลี้ยงลำต้น

ในส่วนของการทัศนคติต่อการอนุรักษ์รักษาระบบนิเวศสวนยกร่อง พบว่า คุณสมยศไม่ใช่ชาวสวน และไม่มีความรู้ด้านการทำสวน เลยไม่คิดที่ทำสวน แต่ในมุมมองเรื่องสวนยกร่องของคุณสม

ยศ มองว่าการทำสวนยกทรงมีความสำคัญต่อคนอัมพาา เนื่องจากคนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม สวนยกทรงนั้นสามารถสร้างรายได้ให้ชาวสวนเป็นจำนวนมาก และยังสร้างบรรยากาศความเป็นธรรมชาติให้กับรอบข้างอีกด้วย

ประสบการณ์ในด้านการทำที่พักนักท่องเที่ยวของคุณสมยศ ไม่เคยทำกิจการด้านนี้มาก่อนเลย จึงไม่มีความรู้ในการออกแบบ หรือก่อสร้างใดๆ

มูลเหตุที่ 1	ด้านคุณลักษณะของผู้ประกอบการ
1.ถิ่นกำเนิด	ผู้ประกอบการเป็นคนนอกพื้นที่ อาศัยอยู่ในพื้นที่มา 10 ปี จึงทำให้ผู้ประกอบการมีความเข้าใจน้อยเกี่ยวกับ อัตลักษณ์ของแม่กลอง ระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศสวนยกทรง
2.อาชีพ	คุณสมยศให้ลำดับความสำคัญของอาชีพหลัก คือ ผู้ประกอบการที่พัก อาชีพรองเป็นพ่อค้า
4.ที่อยู่ปัจจุบัน	อยู่อาศัยในพื้นที่มา 10 ปี
3.ทัศนคติต่อการอนุรักษ์ระบบนิเวศสวนยกทรง	คุณสมยศไม่ใช่ชาวสวนและไม่มีความรู้ด้านการทำสวนเลยไม่คิดที่ทำสวน แต่คิดว่าสวนยกทรงนั้นสามารถสร้างรายได้ให้ชาวสวนเป็นจำนวนมาก ชาวสวนจึงมีทัศนคติต่อการอนุรักษ์มากกว่า
4.ประสบการณ์ในด้านการทำที่พัก	ไม่เคยมีประสบการณ์



ภาพ 69 แนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 4

### ส่วนที่ 3 ความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท

แนวคิดในการพัฒนารีสอร์ทของคุณสมยศ คือ ปัจจัยที่ 1 ต้องการสร้างที่พักแรมสำหรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวตลาดน้ำอัมพวา และกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ต้องการมาพักผ่อนในช่วงวันหยุดได้มีที่พักใกล้กับพื้นที่ตลาดน้ำอัมพวาและสัมผัสถึงบรรยากาศริมคลอง ปัจจัยที่ 2 พัฒนาเป็นที่พักร่วมตัวของเจ้าของโครงการ เนื่องจากเดิมได้เข้าบ้านเพื่ออยู่อาศัย รวมทั้งยังเป็นพื้นที่สำหรับทำแก๊วกว๊ย และนำส่งออกไปขาย อีกด้วย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวคิดในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งที่เป็นพื้นที่สวนยกร่อง ซึ่งการได้มาของที่ดินซื้อต่อมา จากคนรู้จักกัน โดยมีแนวคิดที่สำคัญคือต้องการที่พักที่ใกล้พื้นที่ตลาดน้ำและอยู่ติดริมคลอง เพราะถ้าที่พักติดริมคลองก็สามารถเป็นจุดขายให้กับโครงการได้ โดยคุณสมยศได้พบเห็นว่ากลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาพักผ่อนต้องการทำบุญใส่บาตรพระที่พายเรือมาในตอนเช้า รวมถึงนักท่องเที่ยวต้องการบริการจากเรือเช่าบริเวณหน้าที่พัก เพื่อออกไปทำกิจกรรมด้านนอก

การได้มาซึ่งแนวคิดการศึกษาตลาด: (ด้านอุปสงค์) ความต้องการของนักท่องเที่ยว คุณสมยศ เล่าว่าเมื่อ 6-7 ปี ที่ผ่านมาตอนนั้นคุณสมยศได้ค้าขายแก๊วกว๊ยอยู่ที่ตลาดน้ำอัมพวา และมีนักท่องเที่ยวถามหาที่พักแรมเป็นจำนวนมาก คุณสมยศจึงคิดว่าความต้องการของนักท่องเที่ยวในการเข้าพักแรมในพื้นที่ใกล้ตลาดน้ำอัมพวานั้นมีสูงแน่นอน (ด้านอุปทาน) คู่เทียบเคียงหรือคู่แข่ง เมื่อ 5 ปีที่แล้วมีกลุ่มที่พักมากมายที่เปิดบริการอยู่ เพราะนักท่องเที่ยวให้ความสนใจเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ คิดว่าคู่แข่งมีเยอะแต่กล้าที่จะเสี่ยงเพราะนักท่องเที่ยวให้ความสนใจมากเช่นกัน ส่วนตัวคุณสมยศก็ได้มีโอกาสไป

ห้องเที่ยวและพักผ่อนในหลายๆแห่ง ทั้งที่พักขนาดเล็กที่ที่พักขนาดใหญ่ รวมทั้งที่พักในจังหวัดสมุทรสงครามก็มีโอกาสได้เข้าไปศึกษามาบ้าง อาทิ เช่น โรงแรมชูชัยบุรี หรือโฮมสเตย์ในตลาดน้ำอัมพวาโดยในแต่ละแห่งมีที่พักเต็มแทบสัปดาห์ ในช่วงวันศุกร์ เสาร์ อาทิตย์ ที่พักจองเต็มตลอดเลยไม่ค่อยกังวลเรื่องคู่แข่ง การตัดสินใจดำเนินการรีสอร์ท คือ 1.อยู่ใกล้ตลาดน้ำอัมพวา 2.ทำเลที่ตั้งโครงการที่ติดริมคลองใกล้กับตลาดน้ำอัมพวา บรรยากาศดีบริเวณรอบๆ เป็นพื้นที่สวนยกทรงลมพัดเย็นสบายทั้งวัน 3.มีเงินทุนที่ได้จากการค้าขาย ทำการต่อยอดทางธุรกิจ

มูลเหตุที่ 2	ด้านความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารีสอร์ท
1.แนวคิดด้านทำเลที่ตั้ง	1.ต้องการสร้างที่พักสำหรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวตลาดน้ำอัมพวา 2.พัฒนาเป็นที่พักส่วนตัวของเจ้าของโครงการ เนื่องจากเดิมได้เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย
2.การได้มาซึ่งที่ดิน	ซื้อจากคนที่รู้จัก
3.แนวคิดการศึกษาตลาด (ด้านอุปสงค์)	มีนักท่องเที่ยวถามหาที่พักเป็นจำนวนมาก การเข้าพักแรมในพื้นที่ใกล้ตลาดน้ำอัมพวานั้นมีสูงแน่นอน
4.การตัดสินใจดำเนินการรีสอร์ท	1.อยู่ใกล้ตลาดน้ำอัมพวา 2.ทำเลที่ตั้งโครงการที่ติดริมคลองใกล้กับตลาดน้ำอัมพวา 3.มีเงินทุนที่ได้จากการค้าขาย ทำการต่อยอดทางธุรกิจ

#### ผลการประเมินลักษณะทางกายภาพฯ กรณีศึกษาที่ 4 ด้านการเลือกที่ตั้ง

หลักเกณฑ์หลัก	หลักเกณฑ์รอง	ผล	คะแนน
1.การเลือกที่ตั้งที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนสวนยกทรง	1.1 ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด	300 เมตร	1
	1.2 ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง	1.00 เมตร	3
	1.3 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	เข้าถึงโดยทางถนนและทางน้ำ	3
	1.4 ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	ความสะดวกฯ ปานกลาง	3

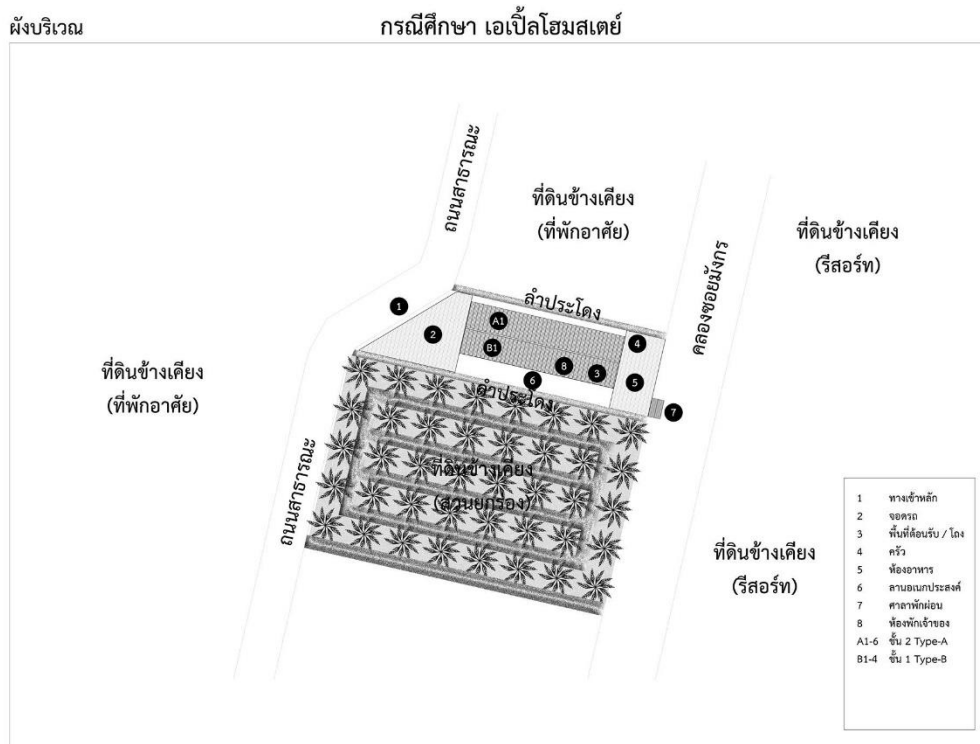
#### ส่วนที่ 4 ความเป็นมาและแนวคิดด้านการลงทุน

แนวคิดและสาเหตุที่ตัดสินใจลงทุนของคุณสมยศ เริ่มจากปัจจัยที่ 1 เนื่องจากการขายของในตลาดน้ำอัมพวา มีผลตอบแทนที่ดีมากจึงมีเงินเก็บจากการค้าขาย จึงต้องการลงทุนสร้างธุรกิจใหม่ที่สามารถต่อยอดให้กับครอบครัว ปัจจัยที่ 2 ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นคนตนเอง จึงคิดว่าจะตัดสินใจทำเป็นที่อยู่อาศัยอยู่ร่วมกับที่พักนักท่องเที่ยวในตัว โดยมีงบประมาณในการลงทุน 5,100,000 บาท เป็นทุนตนเอง 100% และมีการคาดการณ์จำนวนผู้เข้าพัก คือร้อยละ 70 ของอัตราการเข้าพักต่อเดือน โดยคาดการณ์กลุ่มนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาใช้บริการเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติร้อยละ 20 และชาวไทยร้อยละ 80 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด โดยลักษณะการกำหนดจำนวนและรูปแบบห้องพักและองค์ประกอบของรีสอร์ท คือ การกำหนดจำนวนที่พักรักษาห้องพักตามพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ที่มีอย่างจำกัด โดยตั้งใจให้เป็นรูปแบบอาคาร 2 ชั้น เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนเยอะ โดยองค์ประกอบของรีสอร์ทประกอบด้วย 3 ส่วน ส่วนที่ 1 เป็นพื้นที่จอดรถบริเวณหน้าโครงการ ส่วนที่ 2 เป็นอาคารที่นักท่องเที่ยวอยู่บริเวณตรงกลางโครงการ โดยอาคารมีห้องพักแบ่งเป็น ชั้นล่างจำนวน 4 ห้องเป็นห้องพักขนาดใหญ่ และสำนักงาน 1 ห้อง ชั้นบนจำนวน 5 ห้อง เป็นห้องพักขนาดเล็กและส่วนที่ 3 บริเวณติดคลองเป็นพื้นที่ส่วนกลางไว้สำหรับทำกิจกรรม

เมื่อถามว่าการลงทุนเป็นไปตามที่ตั้งเป้าหมายไว้หรือไม่ คุณสมยศตอบว่า ตั้งเป้าหมายไว้ 5 ปี แต่ปัจจุบันนั้นเปิดบริการมาครบแล้ว แต่ยังไม่คืนทุนตามเป้าหมาย เนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 โดยลักษณะการลงทุนเป็น 1 รอบแบบระยะสั้น มีรายรับจากรีสอร์ทประมาณปีละ 800,000 บาท และมีรายจ่ายที่คงที่และไม่คงที่ประมาณปีละ 400,000 มีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 6 ปี

มูลเหตุที่ 3	ด้านความเป็นมาและแนวคิดด้านการลงทุน
	<p>1.สาเหตุที่ตัดสินใจลงทุน 1.ต้องการลงทุนสร้างธุรกิจใหม่ 2.ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นคนตนเอง จึงคิดว่าตัดสินใจทำเป็นที่อยู่อาศัยอยู่ร่วมกับที่พักนักท่องเที่ยวในตัว</p> <p>2.ที่มาของแหล่งเงินทุน เป็นทุนตัวเอง 100%</p> <p>3.การกำหนดจำนวนและรูปแบบห้องพัก และองค์ประกอบของรีสอร์ท การกำหนดจำนวนตามพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด</p> <p>4.รายได้อื่นๆ ที่ท่านได้จากที่ดินแปลงรีสอร์ทนี้ ไม่มี</p>





ภาพ 70 การวางผัง กรณีศึกษาที่ 4

### ส่วนที่ 5 ความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท

คุณสมยศ เล่าว่า แนวคิดในการพัฒนารูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ทคือต้องการที่จะสร้างรีสอร์ทที่ตอบโจทย์กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวตลาดน้ำอัมพวา โดยนักท่องเที่ยวนั้นต้องการที่พักที่ติดคลองหรือแม่น้ำ เพื่อที่นักท่องเที่ยวต้องการที่จะทำบุญตักบาตรในตอนเช้า รวมถึงบรรยากาศริมน้ำที่ไว้สำหรับพักผ่อนหรือไว้ทำกิจกรรมประกอบอาหาร และอยู่ไม่ไกลจากตลาดน้ำมาก จึงเป็นสาเหตุที่ต้องการพัฒนาที่พักขึ้นมา รวมทั้งราคาที่สามารถจับต้องได้ไม่แพงจนเกินไป รวมทั้งอาคารที่พักที่มีให้เลือกแบบครอบครัวใหญ่ และครอบครัวเล็ก หรือแบบ 2 ท่าน โดยจะเน้นความสะดวกเป็นหลัก

แนวคิดด้านการวางผังโครงการ และที่มาของความคิดของคุณสมยศ คือ สิ่งแรกที่น่าถึงคือจุดขายหน้าโครงการที่เป็นคลอง จึงคิดว่าต้องเหลือพื้นที่ในส่วนนี้ไว้ สัก 10-20% ของที่ดินไว้จัดเป็นพื้นที่ส่วนกลาง ในส่วนจอดรถก็มีพื้นที่ค่อนข้างจำกัด อยู่บริเวณทางเข้าโครงการ จึงคิดว่าถ้าเกิดมีนักท่องเที่ยวให้ความสนใจมาก อาจเช่าที่จอดรถเป็นรายวันให้กับนักท่องเที่ยวเพื่อเป็นการรักษาลูกค้าไว้เพราะสถานที่นั้นค่อนข้างจำกัด ส่วนผังตัวอาคารจะเป็นอาคาร 2 ชั้น

แนวคิดด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและที่มาของความคิดของคุณสมยศ คือ ต้องการอาคารที่เป็นรูปแบบสมัยใหม่แต่มีสีสันที่ดูเรียบสะอาด และลักษณะโครงสร้างอาคารต้องแข็งแรง สามารถดูแลจัดการได้ง่าย และมีมุมมองออกไปทางพื้นที่สวนยกทรงด้านข้างในส่วนโครงการนั้น

สามารถกำหนดรูปแบบอาคารเป็น 2 รูปแบบ ห้องพักขนาดใหญ่ 4 ห้อง และห้องพักขนาดเล็ก 5 ห้องแนวคิดด้านภูมิสถาปัตยกรรม และที่มาของความคิดของ คุณสมยศ คือ พื้นที่จำกัดเลยไม่ได้ปลูกต้นไม้ภายในโครงการ มีแต่การจัดเป็นไม้ประดับเพื่อความสวยงามและเป็นมุมถ่ายรูปลักษณ์เท่านั้น

มูลเหตุที่ 4	ด้านความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนารูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท
1.แนวคิดคืออะไร (ภาพรวม)	สร้าง รีสอร์ทที่ตอบโจทย์กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวตลาดน้ำอัมพวา ราคาที่สามารถจับต้องได้ มีห้องพักให้เลือก
2.ได้แนวคิดนี้มาจากไหน	ศึกษาด้วยตนเอง คือ การศึกษาจากที่พักต่างๆ อาทิ เช่น โรงแรมในพื้นที่สมุทรสงคราม หรือ ที่พักต่างจังหวัดที่เคยพักแรม ที่เป็นที่พักระดับกลางๆ
3.แนวคิดด้านการวางผังโครงการ และที่มาของความคิด	จุดขายหน้าโครงการที่เป็นคลองเป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ และมีส่วนของอาคาร 2 ชั้น และที่จอดรถเป็นลำดับถัดมา
4.แนวคิดด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและที่มาของความคิด	คือ ต้องการอาคารที่เป็นรูปแบบสมัยใหม่แต่มีสีสันที่ดูเรียบสะอาด และลักษณะโครงสร้างอาคารต้องแข็งแรง สามารถดูแลจัดการได้ง่าย
5.แนวคิดด้านภูมิสถาปัตยกรรม และที่มาของความคิด	จัดเป็นไม้ประดับเพื่อความสวยงามและเป็นมุมถ่ายรูปลักษณ์เท่านั้น

ผลการประเมินลักษณะทางกายภาพ กรณีศึกษาที่ 4 ด้านการวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม

หลักเกณฑ์หลัก	หลักเกณฑ์รอง	ผล	คะแนน
2.การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมที่มีความสอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนสวนยกร่อง	2.1 สัดส่วนพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดิน	0%	1
	2.2 สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดิน	64%	1
	2.3 สัดส่วนพื้นที่ถมดินต่อขนาดที่ดิน	29%	3
	2.4 สัดส่วนพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดิน	0%	1
	2.5 พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง	7%	3
	2.6 ระยะห่างระหว่างอาคาร	0.00 เมตร	1
	2.7 การวางแนวอาคาร	ขวางแนวสวน	1
	2.8 ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ	ไม่สัมพันธ์กับธรรมชาติ	1



ภาพ 71 การออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท กรณีศึกษาที่ 4

#### ส่วนที่ 6 การออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท

คุณสมยศ เจ้าของโครงการเป็นผู้วางแผนและออกแบบ ร่วมกับการปรึกษาผู้รับเหมาที่เป็นคนรู้จักจากนอกพื้นที่ให้มาช่วยในการออกแบบและก่อสร้าง โดยเจ้าของโครงการเป็นผู้ที่ตัดสินใจถมดินเต็มพื้นที่ทั้งในบริเวณทางเข้าโครงการที่เป็นพื้นที่จืด และในส่วนตำแหน่งอาคารที่พักนักท่องเที่ยว รวมถึงถมดินบริเวณริมคลองที่เป็นพื้นที่สวนกลางของที่พักใช้วิธีการทำเขื่อนกันดินล้อมรอบแนวเขตที่ดินและถมดินให้มีความสูงเท่ากับระดับถนน โดยคุณสมยศเป็นผู้กำหนดที่ตั้งอาคารกำหนดตามลักษณะของพื้นที่ที่มีอยู่จำกัด โดยเลือกหน้าอาคารจอดรถไว้ด้านหน้าโครงการ กำหนดตัวที่พักไว้ตรงกลางโครงการ และกำหนดพื้นที่สวนกลางไว้ติดริมคลอง ผู้เลือกรูปแบบอาคาร และกำหนดความสูงของอาคารคือคุณสมยศ ต้องการรูปแบบอาคาร 2 ชั้น เนื่องจากสามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้เป็นจำนวนมากกว่าอาคารชั้นเดียว โดยจะกำหนดความสูงอาคารไว้เพียงชั้นละ 4 เมตรเท่านั้น ผู้เลือกวัสดุก่อสร้างคือคุณสมยศ ได้ปรึกษากับทางผู้รับเหมาว่าต้องการเป็นวัสดุที่มีแข็งแรง สามารถดูแลง่าย ทำความสะอาดง่าย จึงตกลงเลือกวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารเป็นโครงสร้างคอนกรีตทั้งหมดส่วนตัวโรงจอดรถ และในพื้นที่สวนกลางเลือกวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเป็นโครงสร้างเหล็กปูพื้นด้วยไม้ ผู้ออกแบบสวน และภูมิสถาปัตย์คือ คุณสมยศกล่าวว่าในตัวโครงการนั้นมีพื้นที่จำกัด จึงทำให้ไม่ได้มีพื้นที่จัดสวนในโครงการเลยมีแต่เพียงไม้ประดับเท่านั้น

มูลเหตุที่ 5	ด้านการออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท
<p>1.ผู้วางผัง และออกแบบ เจ้าของโครงการ ปรีक्षाผู้รับเหมา</p> <p>2.ผู้ที่ตัดสินใจไม่ถมดิน และถมดิน เจ้าของโครงการตัดสินใจถมดิน ทั้งหมดโครงการ</p> <p>3.ผู้กำหนดที่ตั้งอาคาร เจ้าของเป็นผู้กำหนดโดยกำหนดตามพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด</p> <p>4.ผู้เลือกรูปแบบอาคาร และกำหนดความสูงของอาคาร เจ้าของเป็นผู้เลือกรูปแบบอาคาร 2 ชั้น เพราะสามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้มาก</p> <p>5.ผู้เลือกวัสดุก่อสร้าง เจ้าของเป็นผู้เลือกวัสดุก่อสร้างให้แข็งแรง สามารถดูแลง่าย</p> <p>6.ผู้ออกแบบสวน และภูมิสถาปัตย์ เจ้าของเลือกเป็นใช้วิธีปลูกไม้ประดับ</p>	

ผลการประเมินลักษณะทางกายภาพ 4 ด้านการวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม

หลักเกณฑ์หลัก	หลักเกณฑ์รอง	ผล	คะแนน
3.การออกแบบสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์พื้นที่สวนสวนยกร่อง	3.1 ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุด	440 ตารางเมตร	1
	3.2 พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ทั้งหมด (FAR)	540 ตารางเมตร	5
	3.3 ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ	8.00 เมตร	3
	3.4 ยกใต้ถุนอาคาร	0.00 เมตร	1
	3.5 รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น	สมัยใหม่	1
	3.6 วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร	สมัยใหม่	1
	3.7 สี ของอาคาร	สมัยใหม่	1
	3.8 ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง	ระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation)	5

## ส่วนที่ 7 การก่อสร้างรีสอร์ท

ผู้ก่อสร้างโครงการนี้คือ ผู้รับเหมาที่เป็นคนรู้จักจากนอกพื้นที่ ใช้ระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง 8-10 เดือนโดยขั้นตอนในการก่อสร้างเริ่มจากส่วนที่ 1 คือ การทำเขื่อนกันดิน ส่วนที่ 2 คือ การถมดิน บดอัดที่ดิน ส่วนที่ 3 คือ การก่อสร้างในส่วนของอาคารที่เป็นโครงร่างคอนกรีต และทำต่อในพื้นที่โรงจอดรถที่เป็นโครงสร้างเหล็ก และส่วนสุดท้ายคือ พื้นที่ส่วนกลางที่ติดริมคลอง ปลูกต้นไม้ และทำโครงหลังคาเป็นโครงสร้างเหล็กงบประมาณที่ใช้ในการก่อสร้างรวมทั้งหมด 5,100,000 บาท แบ่งออกเป็นอาคารที่พักนักท่องเที่ยว 1 อาคารใหญ่หลังละประมาณ 3 ล้านบาท และอาคารอื่นๆ เช่น ครีว อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถรวมแล้วประมาณ 2 แสนบาทและค่าถมดิน 6 แสนบาท ในส่วนของข้อดีข้อจำกัดในการก่อสร้างคือ ข้อดีคือ การก่อสร้างอาคารมีความแข็งแรงมีมาตรฐาน และกระบวนการก่อสร้างเป็นไปตามขั้นตอนตามแบบแผนทุกอย่าง ข้อจำกัดคือ การเข้าถึงสถานที่ค่อนข้างไม่สะดวก เนื่องจากถนนทางเข้ามีความแคบ และเป็นถนนขนาดเล็กจึงติดปัญหาเรื่องรถขนส่งต่างๆ

## ส่วนที่ 8 การบริหารรีสอร์ท

ผู้บริหารรีสอร์ท คือ คุณสมยศ โดยมีแฟนสาวเป็นผู้จัดการรีสอร์ท ในส่วนของกิจกรรมที่จัดให้กับลูกค้าภายในรีสอร์ทคือ การตัดบัตร์ทำบุญในตอนเช้า มีพื้นที่สำหรับประกอบอาหาร ตกปลา กิจกรรมภายนอกโครงการที่เชื่อมต่อกับทางที่พักคือ การบริการเช่าเรือชมหิ่งห้อยหรือนั่งเรือทำบุญตามวัดริมแม่น้ำสามารถขึ้นเรือจากบริเวณหน้าที่พัก และภายในโครงการยังมีการจัดบริการแก่ลูกค้าคือ อาหารเช้าตอนเย็นมีบริการเตาปิ้งย่าง อินเทอร์เน็ต เช่าเรือชมวิว ชมหิ่งห้อย ทำบุญ นวดแผนโบราณ อีกทั้งยังมีการให้ความรู้กับลูกค้าคือ การแนะนำสถานที่ท่องเที่ยวภายในจังหวัดสมุทรสงคราม ในส่วนของการบริการมีพนักงาน 2 คน เป็นแฟนสาวของคุณสมยศ และแม่บ้านประจำ 1 คน

### ส่วนที่ 9 ผลที่ได้รับจากการพัฒนารีสอร์ท ทางธุรกิจ

เมื่อถามว่า การลงทุนและผลตอบแทนเป็นอย่างไร คุณสมยศตอบว่า ในส่วนของการลงทุน รีสอร์ตรวมค่าลงทุนสุทธิ 5,100,000 บาท มีรายรับจากรีสอร์ท (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) ต่อเดือน 70,000 บาท ไม่มีรายรับด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับรีสอร์ต มีผลตอบแทนรวมต่อเดือน (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) 70,000 บาท มีผลตอบแทนรวมต่อปี (หักค่าใช้จ่ายแล้ว) 840,000 บาท ระยะเวลาในการคืนทุน 6 ปี

รายการ		ขนาดที่ดิน 0.3 ไร่
1.การลงทุน	1.1 ยอดรวมการลงทุนรวม	5,100,000 บาท
	1.2 ค่าที่ดิน	1,300,000 บาท
	1.3 ค่าถมดิน-ลานคอนกรีต	500,000 บาท
	1.4 ค่าก่อสร้างและที่พัก	3,000,000 บาท
	1.5 ค่าก่อสร้างอื่นๆ	300,000 บาท
<b>รวมค่าลงทุนสุทธิ 5,100,000 บาท</b>		
2.รายรับ / รายจ่าย รีสอร์ต (ต่อเดือน)	2.1 รายรับ	100,000 บาท
	2.2 รายจ่าย แบบคงที่ -พนักงาน	10,000 บาท
	2.3 รายจ่าย แบบไม่คงที่ -ค่าน้ำ ค่าไฟ	20,000 บาท
<b>รวมรายรับสุทธิ ต่อเดือน 70,000 บาท</b>		
3.รายรับ / รายจ่าย อื่นๆ (ต่อเดือน)	3.1 รายรับสวนยกทรง	ไม่มี
	3.2 รายจ่ายคงที่สวนยกทรง -ลอกห้องร้อง 3 ปี 1 ครั้ง	ไม่มี
<b>รวมรายรับสุทธิ ต่อเดือน ไม่มี</b>		
4.ผลตอบแทนรวม (ต่อเดือน)	รายรับจากรีสอร์ท และสวนยกทรง	ไม่มี
	รายจ่ายจากรีสอร์ท และสวนยกทรง	ไม่มี
	<b>ผลรวมสุทธิ (ต่อเดือน)</b>	<b>70,000 บาท</b>
	<b>ผลรวมสุทธิ (ต่อปี)</b>	<b>840,000 บาท</b>
<b>ระยะคืนทุน 6 ปี</b>		

ข้อดีข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ อันเนื่องด้วยรูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ต ข้อดีคือ มีนักท่องเที่ยวที่สนใจที่พักเป็นจำนวนมาก เนื่องจากที่พักมีความสะอาดราคาไม่แพงเหมาะกับครอบครัวขนาดเล็ก และครอบครัวขนาดใหญ่ จึงส่งผลให้การดำเนินธุรกิจเต็มไต่ค่อนข้างไวกว่าการค้าขายและมีผลตอบแทนที่มากกว่า ข้อจำกัดคือ จากการสถานการณ์โควิดที่เกิดขึ้นทำให้ทางที่พักประสบผลกระทบโดยตรงอย่างรุนแรงไม่สามารถสร้างรายได้มีแต่รายจ่ายเข้ามา และการลงทุนในที่พักนั้นยังไม่คืนทุนตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ ผลที่ได้รับด้านอื่นๆ ก็ไม่มีรายได้เข้ามาเลยปกติจะต้องไปเปิดร้านขายของที่ตลาดน้ำอัมพวา แต่เนื่องด้วยสถานการณ์แบบนี้จึงทำให้ไม่มีรายได้เสริมเข้ามา

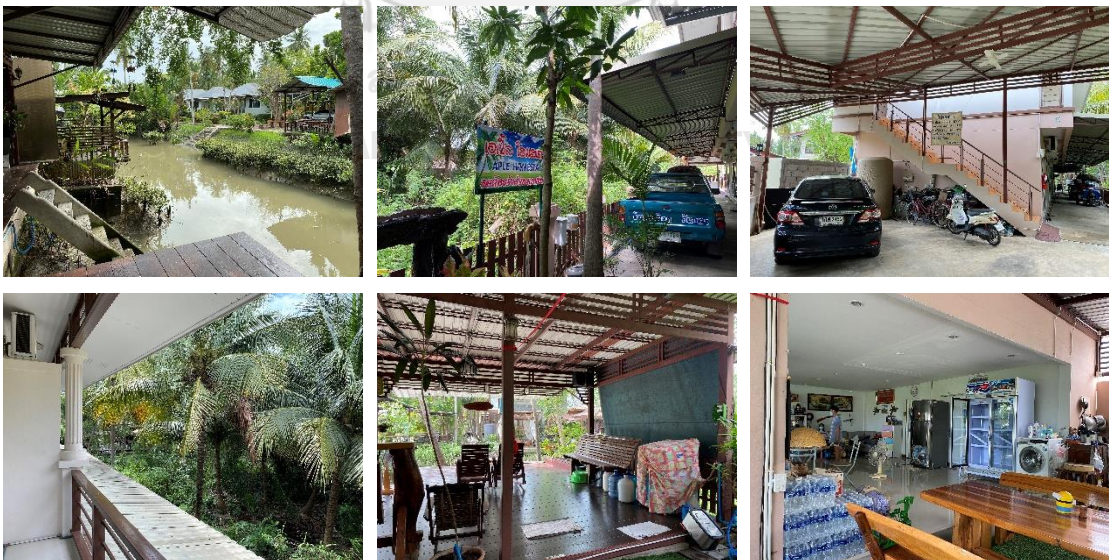
**ส่วนที่ 10 ทศนคติและข้อเสนอแนะของท่าน ต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทรีสอร์ท โดยเลือกพัฒนาในรูปแบบ ที่สอดคล้องกับระบบนิเวศ**

เมื่อถามว่า หากท่านจะพัฒนารีสอร์ทในพื้นที่อัมพวาอีกครั้ง ท่านจะยังคงเลือกรูปแบบที่ท่านใช้ในปัจจุบันหรือไม่เพราะเหตุใด คุณสมยศตอบว่า ต้องศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยวอีกครั้ง อาจจะมีการปรับเปลี่ยนให้มีความสอดคล้องกับธรรมชาติมากขึ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลัก เช่น ขนาดที่ดิน และงบประมาณในการลงทุนโดยคิดว่าถ้ามีเงินลงทุนมากกว่านี้ก็อาจปรับเปลี่ยนไปเป็นรีสอร์ทที่อยู่ท่ามกลางธรรมชาติเหมือนกัน

เมื่อถามว่า ข้อดี ข้อจำกัดของการเลือกใช้รูปแบบที่ท่านใช้ในปัจจุบันคืออะไร คุณสมยศตอบว่าข้อดี คือ ไม่เสียค่าใช้จ่ายในการดูแลสวน และสามารถดูแลที่พักได้สะดวกยิ่งขึ้น ข้อจำกัด คือ การขยายที่พักทำได้ยาก พื้นที่สวนกลางในการรองรับลูกค้ามีจำกัด ไม่สามารถประกอบกิจกรรมอื่นๆ เช่น การพายเรือ การเล่นน้ำ เป็นต้น

เมื่อถามว่า ท่านมีข้อเสนอแนะอะไรต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้รีสอร์ทที่จะมาสร้างในพื้นที่สวน มีรูปแบบทางกายภาพที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนบ้าง คุณสมยศตอบว่า น่าจะเป็นรูปแบบอาคารที่เป็นไม้ชั้นเดียวอยู่ในพื้นที่สวน และมีต้นไม้ บ่อน้ำ ล้อมรอบที่พักเพื่อสร้างบรรยากาศให้กับนักท่องเที่ยว

**ส่วนที่ 11 รูปถ่ายภายในโครงการ**



ภาพ 72 รูปถ่ายภายในโครงการ Resort-47

## บทที่ 6

### สรุป อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่องคุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยก อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม ประกอบด้วยการศึกษาด้านคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยก และศึกษารูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตในปัจจุบันในพื้นที่สวนยก เพื่อวิเคราะห์คุณลักษณะทางด้านกายภาพและมูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่มีคุณลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยก ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม สามารถสรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

#### 6.1 สรุปผลการวิจัย

##### 6.1.1. สรุปผลการประเมินคุณลักษณะทางกายภาพในพื้นที่สวนยก

##### 1.) กระบวนการในการพัฒนาหลักเกณฑ์ แบ่งออกเป็นทั้งหมด 3 ขั้นตอน

ในส่วนของกระบวนการในการพัฒนาหลักเกณฑ์ในครั้งนี้ เป็นการศึกษตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย โดยใช้วิธีการค้นคว้าข้อมูลเบื้องต้น และออกแบบเครื่องมือในการสัมภาษณ์ ในแต่ละขั้นตอน โดยสามารถสรุปผลการพัฒนาหลักเกณฑ์ทั้ง 3 ขั้นตอนได้ดังนี้

##### การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นตอนที่ 1 มีทั้งหมด 6 วิธีการและสรุปผลที่ได้ดังนี้

วิธีการในการพัฒนาหลักเกณฑ์ประกอบด้วย (1) การประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group) (2) การทบทวนวรรณกรรมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (3) การร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 1 (4) การศึกษาลักษณะทางกายภาพฯ ด้วยวิธีการสำรวจ (5) การประเมินผลหลักเกณฑ์ครั้งที่ 1 (6) การสร้างแบบสัมภาษณ์ครั้งที่ 1 ที่ได้มาจากร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 1 จากการศึกษาลักษณะทางกายภาพฯ ครั้งที่ 1 และจากการประเมินผลจากหลักเกณฑ์ครั้งที่ 1 จากกระบวนการทั้ง 6 วิธีการ สามารถสรุปหลักเกณฑ์ได้ดังนี้ พบหลักเกณฑ์ทั้งหมด 12 ตัว พบวิธีการพิจารณาการให้คะแนนแบ่งเป็น 3 ระดับ คือ คุณลักษณะที่ดี 3 คะแนน คุณลักษณะที่พอใช้ 2 คะแนน และคุณลักษณะที่ไม่ดี 1 คะแนน โดยมีผลการประเมินฯ ครั้งที่ 1 คือผลรวมคะแนนเต็ม 36 คะแนน ได้ผลคะแนนมากกว่าครั้งหนึ่งคิดเป็นร้อยละ 43 ของที่พักทั้งหมด และผลคะแนนน้อยกว่าครั้งหนึ่งคิดเป็นร้อยละ 57 ของที่พักทั้งหมด

##### การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นตอนที่ 2 มีทั้งหมด 6 วิธีการและสรุปผลที่ได้ดังนี้

วิธีการในการพัฒนาหลักเกณฑ์ประกอบด้วย (1) การสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการ 3 กลุ่ม ประกอบด้วย ผู้ชำนาญการด้านวิชาการ ระดับจังหวัด และระดับท้องถิ่น (2) การทบทวนวรรณกรรม



เพิ่มเติม (3) การร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 2 (4) การศึกษาลักษณะทางกายภาพ ครั้งที่ 2 ด้วยวิธีการสำรวจ (5) การประเมินผลหลักเกณฑ์ครั้งที่ 2 (6) การสร้างแบบสัมภาษณ์ครั้งที่ 2 ได้มาจากร่างหลักเกณฑ์ชุดที่ 2 จากการศึกษาลักษณะทางกายภาพครั้งที่ 2 และจากการประเมินผลจากหลักเกณฑ์ครั้งที่ 2 จากกระบวนการทั้ง 6 วิธีการ พบว่ามีการปรับเปลี่ยนตารางการประเมินขึ้นใหม่ โดยจัดกลุ่มข้อมูลให้เป็นหมวดหมู่ประกอบด้วย (1) หลักเกณฑ์หลัก 3 ตัว (2) หลักเกณฑ์รอง 20 ตัว (3) เพิ่มหลักเกณฑ์ตัวชี้วัดเป็นเกณฑ์ชี้วัดเชิงคุณภาพ และเกณฑ์ชี้วัดเชิงปริมาณ (4) เปลี่ยนวิธีการพิจารณาเป็นการให้คะแนน 1, 2, 3 คะแนน (5) การปรับเปลี่ยนชื่อของหลักเกณฑ์ให้มีความชัดเจนเป็นสากล โดยมีผลการประเมินฯ ครั้งที่ 2 คือผลรวมคะแนนเต็ม 60 คะแนน ได้ผลคะแนนมากกว่าครึ่งหนึ่งคิดเป็นร้อยละ 38 ของที่พักทั้งหมด และผลคะแนนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งคิดเป็นร้อยละ 62 ของที่พักทั้งหมด

**การพัฒนาหลักเกณฑ์ขั้นตอนที่ 3** มีทั้งหมด 5 วิธีการและผลที่ได้ดังนี้

วิธีการในการพัฒนาหลักเกณฑ์ประกอบด้วย (1) การสอบถามผู้ชำนาญการ (2) การทบทวนวรรณกรรมเพิ่มเติม (3) หลักเกณฑ์ขั้นสุดท้าย (4) เพิ่มการจัดกลุ่มข้อมูลในการประเมิน โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มตามขนาดของที่ดิน โดยใช้วิธีการทางสถิติ ได้แก่ 1.โครงการที่มีที่ดินขนาดใหญ่ 2.โครงการที่มีที่ดินขนาดกลาง 3.โครงการที่มีที่ดินขนาดเล็ก (5) การประเมินผลขั้นสุดท้าย โดยผู้ชำนาญการด้านวิชาการร่วมกับผู้วิจัยประเมินผลเชิงคุณภาพตามหลักเกณฑ์ขั้นสุดท้าย โดยมีผลรวมคะแนนเต็ม 100 คะแนน ได้ผลคะแนนมากกว่าครึ่งหนึ่งคิดเป็นร้อยละ 47 ของที่พักทั้งหมด และผลคะแนนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งคิดเป็นร้อยละ 53 ของที่พักทั้งหมด

จากกระบวนการในการพัฒนาหลักเกณฑ์ทั้ง 3 ขั้นตอน พบว่า จุดเด่นของการพัฒนาหลักเกณฑ์ทั้งหมด 20 ตัว ส่วนใหญ่ได้มาจากประโยชน์ที่สัมพันธ์กับผู้เชี่ยวชาญสมัยใหม่ คือผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจในอัตลักษณ์ของคนแม่กลอง เข้าใจในระบบนิเวศสามน้ำ ระบบนิเวศสวนยกร่อง มีความเข้าใจในรูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ โดยในแต่ละท่านนั้นมีประสบการณ์ที่ต่างกันในทุกๆ ด้าน จึงดึงเอาความรู้และประสบการณ์ของแต่ละท่าน มาใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำหลักเกณฑ์ ดังนั้นจึงเกิดเป็นกระบวนการพัฒนาหลักเกณฑ์ ที่ได้มาจากกลุ่มคนหลายกลุ่มที่มีความคิดเห็นที่เหมือนกันหรือแตกต่างกัน โดยจุดเด่นคือมีการพัฒนาหลักเกณฑ์ 3 รอบ ที่มีการส่งผ่านข้อมูลไปมาระหว่างกัน เพื่อหาแนวทางที่ชัดเจนในการจัดทำหลักเกณฑ์ขึ้นมา และจุดเด่นของการพัฒนาหลักเกณฑ์ข้อสุดท้ายคือ การสำรวจพื้นที่จริงตามหลักเกณฑ์ และนำผลที่ได้จากการสำรวจมาปรับใช้ให้เข้ากับหลักเกณฑ์ที่ตั้งไว้ โดยการพัฒนาหลักเกณฑ์ควรที่จะศึกษาจากผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจ เนื่องจากระบบนิเวศในแต่ละท้องถิ่นนั้นมีความแตกต่างกันเช่นระบบนิเวศสามน้ำ นั้นมีความซับซ้อนด้วยรอยต่อทางระบบนิเวศที่แตกต่างจากเมืองในแผ่นดิน รวมทั้งรูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ทก็มีความแตกต่างจากที่อื่น มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะพื้นที่ราบลุ่มแม่น้ำ

## 2.) สรุปหลักเกณฑ์

ในส่วนของหลักเกณฑ์แบ่งออกเป็น 3 หมวด ในแต่ละหมวดจะประกอบไปด้วย หลักเกณฑ์หลัก หลักเกณฑ์รอง เกณฑ์ชี้วัด และวิธีการให้คะแนนที่เป็นรูปแบบเดียวกัน คือ 1, 3, 5 คะแนน

หมวดที่ 1 ประกอบด้วยหลักเกณฑ์หลัก คือ การเลือกที่ตั้งที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนยกร่องมีหลักเกณฑ์รอง 4 ตัว แบ่งตามเกณฑ์ชี้วัดเชิงปริมาณได้ 2 ตัว (1) ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด (2) ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง แบ่งตามเกณฑ์ชี้วัดเชิงคุณภาพได้ 2 ตัว (3) การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ (4) ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ

หมวดที่ 2 ประกอบด้วยหลักเกณฑ์หลัก คือ การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมที่มีความสอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนยกร่องมีหลักเกณฑ์รอง 8 ตัว แบ่งตามเกณฑ์ชี้วัดเชิงปริมาณได้ 6 ตัว (1) สัดส่วนพื้นที่สวนต่อขนาดที่ดิน (2) สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมต่อขนาดที่ดิน (BCR) (3) สัดส่วนพื้นที่ถมดินต่อ ขนาดที่ดิน (4) สัดส่วนพื้นที่น้ำต่อขนาดที่ดิน (5) พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดง (6) ระยะห่างระหว่างอาคาร แบ่งตามเกณฑ์ชี้วัดเชิงคุณภาพได้ 2 ตัว (1) การวางแนวอาคาร (2) ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ

หมวดที่ 3 ประกอบด้วยหลักเกณฑ์หลัก คือ การออกแบบสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์พื้นที่สวนยกร่องมีหลักเกณฑ์รอง 8 ตัว แบ่งตามเกณฑ์ชี้วัดเชิงปริมาณได้ 4 ตัว (1) ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุด (2) พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ทั้งหมด (3) ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ (4) ยกใต้ถุนอาคาร แบ่งตามเกณฑ์ชี้วัดเชิงคุณภาพได้ 4 ตัว (1) รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น (2) วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร (3) สีของอาคาร (4) ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่สวนกลาง

## 3.) ผลการประเมินคะแนนคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตทั้งหมด 47 โครงการ

- ผลการประเมินคะแนนคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตทั้งหมด 47 โครงการ

ในส่วนของการใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน รูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตทั้งหมด 47 โครงการ สามารถจำแนกผลการประเมินแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1.กลุ่มที่ได้ผลคะแนนมากกว่าครึ่งหนึ่งจากค่ากลางของคะแนนมากที่สุดและต่ำที่สุด 2.กลุ่มที่ได้ผลคะแนนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งจากค่ากลางของคะแนนมากที่สุดและต่ำที่สุด โดยมีผลการประเมินดังนี้

ตาราง 49 ผลการประเมินคะแนนคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ททั้งหมด 47 โครงการ

กลุ่มที่ได้ผลคะแนนมากกว่าครึ่งหนึ่ง 100 คะแนน	กลุ่มที่ได้ผลคะแนนน้อยกว่าครึ่งหนึ่ง 100 คะแนน
ระหว่าง 65-88 คะแนน	ระหว่าง 40-64 คะแนน
22 โครงการ	25 โครงการ

ผลการประเมิน พบว่า จากการประเมินผลที่มีผลคะแนนรวม 100 คะแนน มีรีสอร์ทที่ได้คะแนนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งระหว่าง 40-64 คะแนนคิดเป็นร้อยละ 53 ของที่พักทั้งหมด และรีสอร์ทที่ได้คะแนนมากกว่าครึ่งหนึ่งระหว่าง 65-88 คะแนนคิดเป็นร้อยละ 47 ของที่พักทั้งหมด

- การสรุปผลรวมของหลักเกณฑ์ที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องน้อยที่สุด และสอดคล้องมากที่สุดตามลำดับ

1.ผลการประเมินในกลุ่มรีสอร์ทที่ได้คะแนนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งที่คิดเป็นร้อยละ 53 ของที่พักทั้งหมด ที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องน้อยที่สุด สรุปผลได้ดังนี้

**การเลือกที่ตั้งที่ไม่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนสวนยกร่องพบว่า** ที่พักทั้งหมด 47 โครงการ ได้มีการเลือกที่ตั้งโครงการในตำแหน่งที่อยู่ลึกเข้าไปจากเส้นทางสายหลัก จึงทำการเข้าถึงที่ตั้งโครงการไม่ถูกเชื่อมโดยทางจักรยาน ซึ่งทางจักรยานนั้นเป็นปัจจัยสำคัญที่เป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวให้กับจังหวัดสมุทรสงคราม รวมทั้งภายในโครงการมีการเว้นระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง ที่น้อยเกินกว่ากฎหมายกำหนด คือ เว้นระยะน้อยกว่า 50 เซนติเมตร

**การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมที่ไม่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนสวนยกร่องพบว่า** ที่พักส่วนใหญ่มีสัดส่วนพื้นที่สวนต่อ ขนาดที่ดิน และสัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดิน คงเหลืออยู่ในระดับปานกลางไปทางน้อย เพราะมีการปรับเปลี่ยนที่ดินในพื้นที่สวนไปทำอย่างอื่นแทน ที่พักส่วนใหญ่ไม่มีการเว้นระยะห่างระหว่างอาคาร โดยนิยมสร้างอาคารติดกันเป็นแนวยาว หรือติดกันเป็นบางช่วง รวมทั้งลักษณะการวางแนวอาคาร นั้นอยู่ในรูปแบบผสมทั้ง 2 แนวเป็นส่วนใหญ่ คือ วางตามแนวสวนและขวางแนวสวน

**การออกแบบสถาปัตยกรรมที่ไม่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์พื้นที่สวนสวนยกร่องพบว่า** ที่พักส่วนใหญ่ไม่ยกใต้ถุนอาคาร มีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ มีการเลือกใช้วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง และสีของอาคาร เป็นรูปแบบสมัยใหม่ รวมถึงรูปแบบสถาปัตยกรรมก็เป็นรูปแบบสมัยใหม่

2. ผลการประเมินในกลุ่มรีสอร์ทที่ได้คะแนนมากกว่าครึ่งหนึ่งที่คิดเป็นร้อยละ 47 ของที่พักทั้งหมด ที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องมากที่สุด สรุปผลได้ดังนี้

**การเลือกที่ตั้งที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนสวนยกร่องพบว่า** ที่พักส่วนใหญ่มีระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุดระหว่าง (>600-900 เมตร) เป็นระยะที่เหมาะสมกับที่พักที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ รวมทั้งมีความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการค่อนข้างมาก คือ 1. ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมที่สะดวกปลอดภัย 2. เส้นทางเข้าออกที่พักรองไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจรและมีที่จอดรถรับ-ส่งผู้เข้าพักที่สะดวกปลอดภัย 3. มีไฟส่องสว่างในเวลากลางคืนที่เหมาะสม

**การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์สวนสวนยกร่องพบว่า** ที่พักส่วนใหญ่มีภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ เช่น มีทัศนียภาพที่เป็นรูปแบบ Skyline มีความต่อเนื่องของแนวเส้นขอบฟ้าและเห็นต้นมะพร้าวทางด้านหลังอาคาร ช่วยเสริมทัศนียภาพที่ดีแก่ชุมชน ภายในโครงการมีพื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดงที่มีการถมดินหรือทำเขื่อนยื่นล้ำเข้าไปในขอบเขตลำประประโดงไม่มากจนเกินไป มีสัดส่วนพื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน คือ มีอาคารที่ทำการก่อสร้างในบริเวณพื้นที่สวนยกร่องที่ไม่หนาแน่น และมีสัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดิน ที่ค่อนข้างน้อย

**การออกแบบสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับระบบนิเวศน์พื้นที่สวนสวนยกร่องพบว่า** ที่พักส่วนใหญ่มีความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ ไม่พบว่าที่พักใดที่มีความสูงเกิน 3 ชั้น หรือเกิน 10 เมตรขึ้นไป พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมดไม่เกินตามที่กฎหมายกำหนด มีระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่สวนกลางนั้นเป็นรูปแบบอาคารสวนกลางระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation)

#### 4.) การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง กรณีศึกษา 3 กรณีศึกษา ที่มีขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่

ผลการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องทั้ง 3 โครงการ โดยการวิเคราะห์ผลจากการดึงเอาคุณลักษณะที่ได้ออกมาแสดงผล และคุณลักษณะที่ไม่ได้ออกมาแสดงผล ได้ดังนี้

**การเลือกที่ตั้งที่โครงการพบว่า** 1. ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุดระหว่าง 650-900 เมตร ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ มีระยะห่างฯ (>600-900 เมตร) 2. ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียงระหว่าง 3-9 เมตร ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ มีระยะห่างฯ (>3 เมตร) 3. การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ ทางถนนและทางน้ำ ซึ่งยังไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (เข้าถึงได้โดยทางถนน ทางน้ำ และทางจักรยาน) 4. ความ

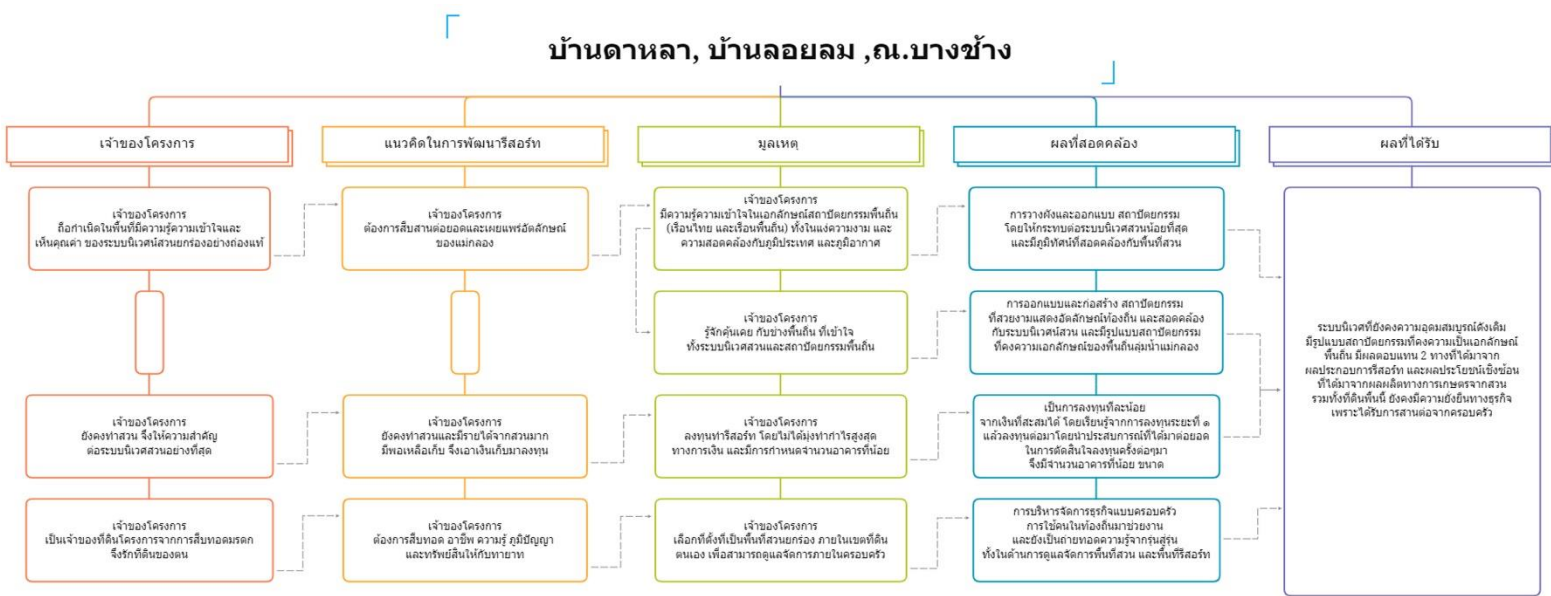
สะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการมีความสะดวกฯ ปานกลาง-มาก ซึ่งยังไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (มีความสะดวกฯ มาก)

**การวางผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมพบว่า** 1.สัดส่วนพื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดินคิดเป็นร้อยละ 53-64% ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (>44-66%) 2.สัดส่วนพื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดินคิดเป็นร้อยละ 9-20% ซึ่งยังไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (8-18%) 3.สัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดินคิดเป็นร้อยละ 9-11% ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (4-12%) 4.สัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดินคิดเป็นร้อยละ 11-13% ซึ่งยังไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (>8-12%) 5.พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดงคิดเป็นร้อยละ 2-5% ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (0-6%) 6.ระยะห่างระหว่างอาคารระหว่าง 3-4 เมตร ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ มีระยะห่างฯ (>3 เมตร) 7.การวางแนวอาคาร ผสม 2 แนว วางอาคารตามแนวสวนและวางอาคารขวางแนวสวน ซึ่งยังไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (ควรวางอาคารตามแนวสวน) 8.ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ สัมพันธ์มาก ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (สัมพันธ์มาก)

**การออกแบบสถาปัตยกรรมพบว่า** 1.ขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุดระหว่าง 150-380 ตารางเมตร ซึ่งยังไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (60-327 ตารางเมตร) 2.พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมดระหว่าง 600-990 ตารางเมตร ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (<1,000 ตารางเมตร) 3.ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการระหว่าง 6-8 เมตร ซึ่งยังไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (<7.50 เมตร) 4.ยกใต้ถุนอาคารระหว่าง 1.60-2.00 เมตร ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (<1.50 เมตร) 5.รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น เป็นรูปแบบผสมผสาน ซึ่งยังไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (เป็นรูปแบบพื้นถิ่น) 6.วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร เป็นรูปแบบผสมผสานและพื้นถิ่น ซึ่งยังไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (เป็นรูปแบบพื้นถิ่น) 7.สี ของอาคาร เป็นรูปแบบผสมผสานและพื้นถิ่น ซึ่งยังไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ (เป็นรูปแบบพื้นถิ่น) 8.ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง ระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation) ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ คือ ระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation)

5) สรุปมูลเหตุในการตัดสินใจลงทุนและการเลือกรูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท

ผลจากการศึกษาบทที่ 5 ด้านมูลเหตุในการตัดสินใจลงทุนและการเลือกรูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท สามารถนำมาวิเคราะห์เป็นข้อสรุปรวมของกรณีศึกษาที่มีความสอดคล้องมาก 3 กรณีศึกษา ดังนี้



ภาพ 73 สรุปมูลเหตุในการตัดสินใจลงทุนและการเลือกรูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ท

ในส่วนของที่พนักท่องเที่ยวนิเวศรีสอร์ท ที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนหย่อมพบว่า เจ้าของโครงการถือกำเนิดในพื้นที่จึงมีความรู้ความเข้าใจและเห็นคุณค่าของระบบนิเวศสวนหย่อมอย่างถ่องแท้ โดยตัวเจ้าของโครงการมีแนวคิดในการพัฒนารีสอร์ทต้องการสืบสานต่อคุณค่าและเผยแพร่อัตลักษณ์ของแม่กลองออกไปสู่คนภายนอก โดยมูลเหตุที่สำคัญ คือ เจ้าของโครงการมีความรู้ความเข้าใจในเอกลักษณ์สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น (เรือนไทย และเรือนพื้นถิ่น) ทั้งในแง่ความงาม และความสอดคล้องกับภูมิประเทศ และภูมิอากาศ และเจ้าของโครงการรู้จักคุ้นเคยกับช่างพื้นถิ่นที่เข้าใจทั้งระบบนิเวศสวนและสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นจึงส่งผลให้การวางผังและออกแบบ สถาปัตยกรรม โดยให้กระชับต่อระบบนิเวศสวนน้อยที่สุดและมีภูมิทัศน์ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวน และการออกแบบและก่อสร้าง สถาปัตยกรรม ที่สวยงามแสดงอัตลักษณ์ท้องถิ่น และสอดคล้องกับระบบนิเวศสวน และมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่คงความเอกลักษณ์ของพื้นถิ่นลุ่มน้ำแม่กลอง

เจ้าของโครงการยังคงทำสวนจึงให้ความสำคัญต่อระบบนิเวศสวนอย่างที่สุด โดยตัวเจ้าของโครงการมีแนวคิดในการลงทุนและพัฒนารีสอร์ต ด้วยทุนของตนเองที่มีเงินเหลือเก็บจากการทำสวน จึงได้นำเงินส่วนนี้มาลงทุนโดยเป็นการลงทุนที่ระมัดระวังจากเงินที่สะสมได้ โดยอาศัยการเรียนรู้จากการลงทุนระยะที่ 1 แล้วลงทุนต่อมาโดยนำประสบการณ์ที่ได้มาต่อยอดในการตัดสินใจลงทุนครั้งต่อมา โดยมูลเหตุที่สำคัญ คือ มีการลงทุนทำรีสอร์ตโดยไม่ได้มุ่งทำกำไรสูงสุดทางการเงิน และรวมถึงการกำหนดจำนวนที่พักหรืออาคารโดยรอบโครงการที่ไม่หนาแน่นจนเกินไป จึงส่งผลให้การลงทุนพัฒนาที่พักมีความสอดคล้อง เพราะมีจำนวนที่พักจำนวนอาคารหรือสิ่งก่อสร้างอื่นๆ ที่ไม่มากจนเกินไป โดยการลงทุนทำที่พักในลักษณะนี้ยังสร้างผลตอบแทนได้ 2 ทาง รายได้ที่มาจากรีสอร์ตและรายได้ที่มาจากสวนยก่องอีกด้วย

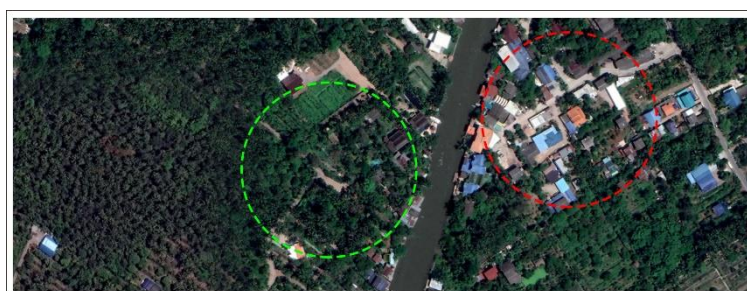
เจ้าของโครงการเป็นเจ้าของที่ดินโครงการจากการสืบทอดมรดกจึงรักที่ดินของตน โดยตัวเจ้าของโครงการนั้นมีแนวคิดที่ต้องการสืบทอด อาชีพ ความรู้ ภูมิปัญญา และทรัพย์สินให้กับทายาท โดยมูลเหตุที่สำคัญ คือ การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่เป็นสวนยก่องให้มีการพัฒนาไปเป็นรีสอร์ต เพื่อให้ครอบครัวไม่ต้องมานั่งทำเกษตรกรรมเพียงอย่างเดียว อยากรักษาพื้นที่สวนไว้เพื่อบริโภค และเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนให้กับครอบครัว โดยสามารถดูแลบริหารจัดการภายในที่ดินของตนเอง และยังเป็นการปลูกฝังให้เกิดความรักถิ่นฐาน ด้วยวิธีการบริหารจัดการธุรกิจแบบครอบครัว การใช้คนในท้องถิ่นมาช่วยงาน และการถ่ายทอดความรู้จากรุ่นสู่รุ่นจึงส่งผลให้ที่พักรีสอร์ตเกิดความยั่งยืน และมีผลต่อการอนุรักษ์ที่ดินผืนนี้อีกด้วย

ผลที่ได้รับจากรีสอร์ตที่มีความสอดคล้องกับพื้นที่สวนยก่อง คือ มีระบบนิเวศที่ยังคงความอุดมสมบูรณ์ดั้งเดิม มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่คงความเป็นเอกลักษณ์พื้นถิ่น มีผลตอบแทน 2 ทางที่ได้มาจากผลประกอบการรีสอร์ต และผลประโยชน์เชิงซ้อนที่ได้มาจากผลผลิตทางการเกษตรจากสวนรวมทั้งที่ดินผืนนี้ ยังคงมีความยั่งยืนทางธุรกิจเพราะได้รับการสานต่อจากครอบครัว

## 6.) รูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ทที่สอดคล้องกับระบบนิเวศสวนยกร่อง

จากผลการศึกษาระณีศึกษาทั้ง 3 โครงการด้านรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง พบว่าจากการวิเคราะห์คุณลักษณะที่ดีแต่ละกรณีศึกษามาสังเคราะห์รวมกัน ทำให้สามารถเสนอรูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ทที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องได้ดังต่อไปนี้

### 1. การเลือกที่ตั้งรีสอร์ทที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง



ภาพ 74 การเลือกที่ตั้งที่มีระยะห่างห่างจากชุมชนระหว่าง

การเลือกที่ตั้งโครงการในการประกอบธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ท ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ควรเลือกที่ตั้งที่มีระยะห่างห่างจากชุมชนระหว่าง 650-900 เมตร บริเวณใกล้แหล่งชุมชน (วงกลมสีแดง) ที่มีการปล่อยสิ่งปฏิกูลเป็นจำนวนมากผนวกกับที่พักในพื้นที่สวนก็มีการปล่อยสิ่งปฏิกูลออกมาเช่นกัน จึงอาจทำให้ส่งผลกระทบต่อระบบน้ำในพื้นที่สวนยกร่องมากขึ้น ซึ่งแตกต่างจาก (วงกลมสีเขียว) ที่ตั้งที่อยู่บริเวณไกลจากแหล่งชุมชน และรายล้อมไปด้วยพื้นที่สวนยกร่องที่มีความอุดมสมบูรณ์มากกว่า จึงเหมาะแก่การเป็นที่พักนักท่องเที่ยว และมีการปล่อยสิ่งปฏิกูลที่ไม่มากจนเกินไปจนส่งผลกระทบต่อพื้นที่สวนยกร่อง



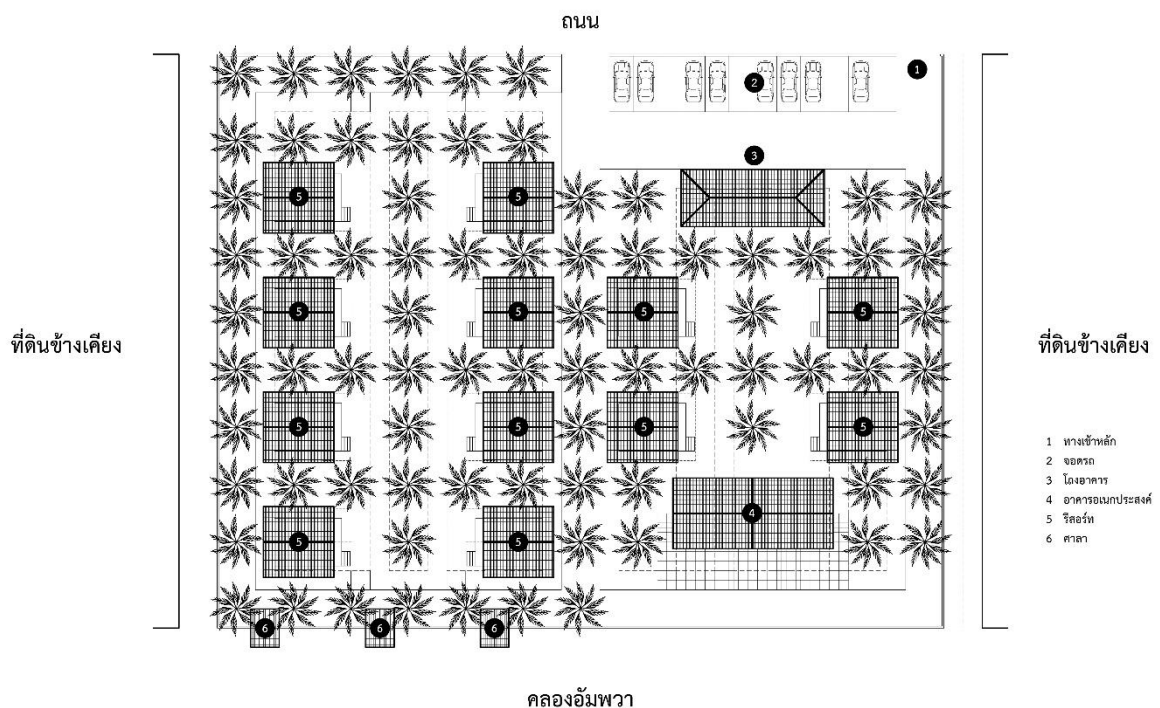
ภาพ 75 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ

ควรมีการเข้าถึงที่ตั้งโครงการทั้งทางถนนและทางน้ำ โดยพิจารณาจากตำแหน่งที่ตั้งโครงการว่าสามารถเข้าถึงที่ตั้งด้วยวิธีใดได้บ้าง โดยตามกฎหมายมีหลักการพิจารณาที่พักที่เหมาะสมกับการเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ควรมีการเข้าถึงโดยทางถนน และเพื่อเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัด



สมุทรสงคราม ควรมีการเข้าถึงทางน้ำและทางจักรยาน (รูปที่ 1 วงกลมสีแดง และรูปที่ 2) ควรมีความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการในระดับปานกลางถึงมาก ให้พิจารณาจากหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท คือ 1.ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมที่สะดวกปลอดภัย 2.เส้นทางเข้าออกโรงแรม ต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจรและมีที่จอดรถรับ-ส่งผู้เข้าพักที่สะดวกปลอดภัย 3.มีไฟส่องสว่างในเวลากลางคืนที่เหมาะสม ควรมีระยะห่างอาคารกับที่ดินข้างเคียง 3-9 เมตร ซึ่งสอดคล้องกับวิธีการพิจารณาหลักเกณฑ์ด้านกฎหมายควบคุมอาคารฉบับ 55 คือ ควรมีระยะร่นระหว่างอาคารตั้งแต่ 0.50, 2.00, 3.00 เมตร

## 2.รูปแบบการวางผังและภูมิสถาปัตยกรรมรีสอร์ทที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง



ภาพ 76 ลักษณะการวางผังและภูมิสถาปัตยกรรมรีสอร์ทที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง

ลักษณะการวางผังและภูมิสถาปัตยกรรมรีสอร์ท ที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องฯ ที่ได้จากกรณีศึกษา 3 แห่ง หมายเลข 1 ส่วนของทางเข้าหลักโครงการอยู่ติดบริเวณถนน เพื่อให้เข้าและออกที่สะดวก หมายเลข 2 ส่วนที่จอดรถโครงการควรกำหนดช่องจอดรถให้เพียงพอต่อห้องพักไม่ควรนำรถเข้าไปจอดใกล้กับที่พักควรอยู่ติดบริเวณถนน เพื่อหลีกเลี่ยงการถมดินในบริเวณร่องสวนที่ไม่จำเป็น แต่สามารถที่จะถมดินในบริเวณที่จอดรถได้แต่ต้องไม่ขวางทางไหลของน้ำ โดย

สัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดิน ควรมีสัดส่วนพื้นที่ถมดินระหว่างร้อยละ 9-11 ต่อขนาดที่ดิน หมายเลข 3 โถงอาคาร ซึ่งจะกำหนดเป็นส่วนต้อนรับนักท่องเที่ยวซึ่งจะอยู่บริเวณด้านหน้าของโครงการ หมายเลข 4 อาคารอเนกประสงค์ซึ่งจะอยู่ในบริเวณใกล้กับริมคลองสามารถทำกิจกรรมต่างๆ อาทิเช่น รับประทานอาคาร ห้องประชุม สันทนาการ และยังเป็นพื้นที่สำหรับการพักผ่อนของนักท่องเที่ยว หมายเลข 5 เป็นในส่วนของที่พักนักท่องเที่ยว ซึ่งจะมีรูปแบบที่ให้เลือกใช้งานต่างกันไป เช่น ห้องพัก 2-4 คน หรือห้องพัก 4-6 คน โดยลักษณะการวางแนวอาคาร มีลักษณะแบบผสม 2 แนว คือ วางตามแนวสวนผสมกับวางขวางแนวสวน หรือ วางตามแนวสวนอย่างเดียว โดยแต่ละอาคารจะมีการเว้นระยะห่างระหว่างอาคารระหว่าง 3-4 เมตร จึงก่อให้เกิดภูมิทัศน์โครงการอันสัมพันธ์กับธรรมชาติ คือ ลักษณะอาคารที่พักอยู่สลับกับธรรมชาติ โดยจะมีสัดส่วน พื้นที่อาคารคลุม ต่อขนาดที่ดินระหว่างร้อยละ 9-20 ของขนาดที่ดิน และในพื้นที่ ที่เป็นสวนยกร่องควรมีการจัดสรรปันส่วนพื้นที่ดินโครงการ ดังนี้ สัดส่วน พื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดินควรมีค่าสัดส่วนพื้นที่ระหว่างร้อยละ 53-64 ของขนาดที่ดินสัดส่วนพื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดิน ควรมีค่าสัดส่วนพื้นที่น้ำระหว่างร้อยละ 11-13 ต่อขนาดที่ดิน พื้นที่ที่ถมททางน้ำลำประโดง ควรมีค่าสัดส่วนพื้นที่ถมททางน้ำลำประโดงระหว่างร้อยละ 2-5 ต่อขนาดที่ดิน และควรการวางแนวอาคารตามแนวสวนเพื่อหลีกเลี่ยงการถมดินและไม่ขวางทางไหลของน้ำ รวมทั้งภูมิทัศน์ภายในโครงการควรที่จะสัมพันธ์กับธรรมชาติมาก

### 3.รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของรีสอร์ทที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง



ภาพ 77 รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของรีสอร์ทที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง

รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของรีสอร์ท ที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกทรง ประกอบด้วย ขนาดพื้นที่อาคารแต่ละหน่วยที่อยู่ในโครงการไม่ควรมีขนาดใหญ่ โดยขนาดพื้นที่อาคารหลังที่ใหญ่ที่สุดควรมีค่าระหว่าง 150-380 ตารางเมตร และมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมดควรมีค่าระหว่าง 600-990 ตารางเมตร ซึ่งสอดคล้องกับร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา (ปรับปรุงครั้งที่ ๒) กล่าวไว้ว่า ขนาดอาคารไม่ควรมีพื้นที่รวมกัน เกิน 2,000 ตารางเมตร และในกฎหมายฯ ยังกล่าวถึงเรื่องของ ความสูงอาคารว่า อาคารประเภทอนุรักษ์พื้นถิ่นควรมีระดับความสูงที่ 1-2 ชั้น หรือไม่เกิน 7.50 เมตร ส่วนอาคารประเภทมุ่งเน้นการพัฒนาควรมีระดับความสูงที่ไม่เกิน 3 ชั้นหรือไม่เกิน 10.00 เมตร โดยคุณลักษณะจากกรณีศึกษามีระดับความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการมีค่าระหว่าง 6-8 เมตร และในกฎหมายฯ ยังกล่าวถึงเรื่องของการยกได้ถุนอาคารว่า ควรพิจารณาตามเขตพื้นที่ เช่นพื้นที่ดอนบน อำเภอบางคนที เป็นพื้นที่สูงกว่าระดับน้ำทะเล ควรยกสูง >1 เมตร พื้นที่รองลงมาคือ อำเภอัมพวา ควรยกสูง >1.50 เมตร เพื่อไม่ขวางทางน้ำไหลเวลาเกิดอุทกภัย โดยจากกรณีศึกษามีการยกได้ถุนอาคารมีค่าระหว่าง 1.60-2.00 เมตร ในส่วนของรูปแบบสถาปัตยกรรม ควรมีการอนุรักษ์ความเป็นพื้นถิ่นแบบดั้งเดิมได้แก่ เรือนทรงปั้นหยา เรือนทรงจั่ว เรือนทรงจั่วแฝด เรือนทรงไทยจั่วแฝด วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ควรที่จะกลมกลืนกับอาคารดั้งเดิม ใช้วัสดุก่อสร้างอาคารที่เป็นไม้ การสร้างอาคารบ้านเรือนโดยใช้วัสดุไม้เป็นหลัก องค์ประกอบอาคาร เช่น ฝาเรือน ประตู หน้าต่าง ช่องลม และโครงสร้างอาคาร ส่วนใหญ่ควรสร้างจากไม้ สีของอาคาร ควรเป็นสีที่ใกล้เคียงกับอาคารเดิมที่มีคุณค่า การใช้สีสนของอาคารในกลุ่มโทนสีธรรมชาติไม่สะท้อนแสง สีขาว-เทา สีเทา สีน้ำตาล สีน้ำตาลแดง หรือสีอิฐ ทำให้อาคารดูกลมกลืนกันไม่ควรใช้สีจัดจ้าน ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ยกทรง ควรเป็นรูปแบบระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation)

## 7.) สรุปผลด้านการตลาด (Marketing) ของกรณีศึกษาด้านการท่องเที่ยว ที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกทรง

ผลการศึกษารณีศึกษาทั้ง 4 โครงการ พบว่า ความสำคัญของการท่องเที่ยวที่ส่งผลต่อการประกอบธุรกิจอาหารมีทรัพย์สินประเภทที่พักนักท่องเที่ยวรีสอร์ทที่มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับ พื้นที่สวนยกทรง ประกอบด้วย บริบทโดยรอบพื้นที่โครงการเต็มไปด้วยพื้นที่เกษตรกรรมสวนยกทรงแบบดั้งเดิม จะเห็นถึงวิถีชีวิตของชาวสวนในพื้นที่ที่มีการทำสวนยกทรง มีการเก็บเกี่ยวผลไม้ รวมทั้งการดูแลรักษาพื้นที่สวนยกทรง และยังเห็นการอยู่ร่วมกันระหว่างธรรมชาติกับมนุษย์ที่มีระบบนิเวศเข้ามาเกี่ยวข้อง จึงสร้างความประทับใจให้กับผู้ที่มาพักได้เต็มอิมกับบรรยากาศธรรมชาติ ลักษณะภายในโครงการมีสภาพอากาศที่เย็นสบายรายล้อมไปด้วยพื้นที่สวนยกทรง และโครงการอยู่ติดริมคลองและลำประโดงที่มีความอุดมสมบูรณ์ทางระบบนิเวศสามน้ำ มีลักษณะเป็นภูมิทัศน์ทางวัฒนธรรม Cultural landscapes ระหว่างสิ่งปลูกสร้างกับระบบนิเวศสวนยกทรงที่สัมพันธ์กัน มีที่พักให้เลือกที่

เป็นที่พักในพื้นที่สวนยกทรง หรือ ที่พักที่อยู่ดิตริมคลองธรรมชาติ อีกทั้งยังมีห้องพักให้เลือกทั้งแบบเป็นกลุ่มคณะกลุ่มครอบครัวหรือแบบสองท่าน โดยสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักรับรองทุกอย่างตามลักษณะของรีสอร์ททั่วไปที่ไม่หรูหรา และยังมีกิจกรรมมากมายภายในโครงการ อาทิ เช่น 1.ประเพณีการตักบาตรริมคลอง 2.การล่องเรือชมวิถีชีวิตริมแม่น้ำและชมหิ่งห้อย 3.พายเรือ ลงเล่นน้ำคลอง บริเวณด้านหน้าโครงการ 4.การปั่นจักรยานชมสวน 5.สอนทำอาหารไทย 6.สอนวิธีการเก็บผลไม้ และวิธีการปลูกผลไม้ฟรี 7.กิจกรรมพาเที่ยวชุมชน และสถานที่สำคัญภายในจังหวัดสมุทรสงคราม 8.มีบริการคาเฟ่ในพื้นที่สวนยกทรง เป็นต้น ลักษณะการบริการของพนักงานเป็นรูปแบบครอบครัว โดยผู้ประกอบการกล่าวว่า “นักท่องเที่ยวที่มาพักก็เปรียบเสมือนญาติพี่น้อง”



## 6.2 การอภิปรายผลกับกฎหมาย

จากการศึกษาคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต ที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ครั้งนี้มีความเกี่ยวข้องกับหน่วยงานจังหวัดสมุทรสงครามและส่วนท้องถิ่น ที่มีผลบังคับใช้ในส่วนของกฎหมาย เทศบัญญัติ หรือมาตรฐานต่างๆ ที่ใช้เป็นหลักเกณฑ์ในงานวิจัยสามารถอภิปรายผลกับกฎหมาย ได้ 3 หัวข้อดังนี้

### 6.2.1 รูปแบบทางกายภาพของรีสอร์ต 47 โครงการ ยังไม่เป็นไปตามกฎหมายในปัจจุบัน

การวิเคราะห์หลักเกณฑ์ที่มาจากกฎหมายทั้งหมด 11 หลักเกณฑ์ (บทที่2) ได้ทำการประเมินลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ตที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง โดยพบว่า มีรีสอร์ตที่มีลักษณะที่ยังไม่เป็นไปตามกฎหมายในปัจจุบันโดยเรียงลำดับจากหลักเกณฑ์ที่มีที่พักปฏิบัติตามมากที่สุด ไปยังหลักเกณฑ์ที่มีที่พักปฏิบัติตามน้อยที่สุด ดังนี้

ผลจากการศึกษาพบว่า ที่พักทั้ง 47 แห่ง มีการปฏิบัติตามกฎหมายข้อที่ 1 พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด <1,000 ตารางเมตรมีจำนวน 27 แห่ง ข้อที่ 2 พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดงน้อย (0-6%) ต่อขนาดที่ดิน 22 แห่ง ข้อที่ 3 สัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดิน (4-12%) ต่อขนาดที่ดิน 20 แห่ง ข้อที่ 4 ยกได้สูงอาคาร >1.50 เมตร 16 แห่ง ข้อที่ 5 ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ <7.50 ม. 15 แห่ง ข้อที่ 6 ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการมาก 15 แห่ง ข้อที่ 7 สี ของอาคารที่เป็นสีโทนพื้นถิ่น 9 แห่ง ข้อที่ 8 ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง >3 เมตร 9 แห่ง ข้อที่ 9 วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร ที่เป็นวัสดุพื้นถิ่น 8 แห่ง ข้อที่ 10 รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น ที่เป็นพื้นถิ่น 2 แห่ง ข้อที่ 11 การเข้าถึงที่ตั้งโดยทางจักรยาน ไม่พบที่พักที่ปฏิบัติตาม

ตาราง 50 รูปแบบทางกายภาพรีสอร์ต 47 โครงการ ยังไม่เป็นไปตามกฎหมายในปัจจุบัน

กฎหมาย	โครงการ
1.พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมด <1,000 ตารางเมตร	27 แห่ง
2.พื้นที่ที่ถมทางน้ำลำประโดงน้อย (0-6%)	22 แห่ง
3.สัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อ ขนาดที่ดิน (4-12%)	20 แห่ง
4.ยกได้สูงอาคาร >1.50 เมตร	16 แห่ง
5.ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการ <7.50 ม.	15 แห่ง
6.ความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการมาก	15 แห่ง
7.สี ของอาคารที่เป็นสีโทนพื้นถิ่น	9 แห่ง
8.ระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียง >3 เมตร	9 แห่ง
9.วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร ที่เป็นวัสดุพื้นถิ่น	8 แห่ง
10.รูปแบบสถาปัตยกรรมมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น	2 แห่ง
11.การเข้าถึงที่ตั้งโดยทางจักรยาน	0 แห่ง

จากการวิเคราะห์รูปแบบทางกายภาพรีสอร์ททั้งหมด 47 โครงการ พบว่าที่พักส่วนใหญ่ควรมีการปรับปรุงแก้ไขในด้านหลักเกณฑ์ต่างๆ ดังนี้ 1.การเข้าถึงที่ตั้ง ควรเข้าถึงได้โดยทางถนน ทางน้ำและทางจักรยานเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยว 2.รูปแบบสถาปัตยกรรมควรมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น 3.วัสดุที่ใช้ควรมีความกลมกลืนกับพื้นถิ่น 4.ระยะห่างจากอาคารจากที่ดินข้างเคียงควรมีระยะห่างๆ มาก (>3 เมตร) 5.สีที่ใช้ควรเป็นสีที่กลมกลืนกับพื้นถิ่น 6.ควรมีความสะอาดและปลอดภัยในการเข้าถึงมาก และ 7.ความสูงของอาคาร ควรมีความสูงน้อย (<=7.50 เมตร)

### 6.2.2 เกณฑ์ที่ได้จากการศึกษาและยังไม่มีปรากฏในกฎหมายปัจจุบัน

ผลจากการศึกษาพบว่าจากการศึกษาวิจัยด้านคุณลักษณะทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องพบหลักเกณฑ์ในการประเมินทั้งหมด 20 ตัว ซึ่งได้มาจากการประชุมกลุ่มย่อย การทบทวนวรรณกรรม ผู้ชำนาญการภาควิชาการ ผู้ชำนาญการระดับจังหวัด และผู้ชำนาญการระดับท้องถิ่น เพราะฉะนั้นจึงเสนอแนะให้พิจารณาเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ นอกเหนือจากกฎหมายทั้ง 9 หลักเกณฑ์ ที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวให้สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องที่ยังไม่ได้มีการบัญญัติในกฎหมาย ดังต่อไปนี้

ตาราง 51 เกณฑ์ที่ได้จากการศึกษาและยังไม่มีปรากฏในกฎหมายปัจจุบัน

ที่	หลักเกณฑ์เพิ่มเติม	วิธีการพิจารณา			แหล่งที่มา
		5 คะแนน	3 คะแนน	1 คะแนน	
1	ระยะห่างระหว่างโครงการกับแหล่งชุมชนที่ใกล้ที่สุด	ระยะห่างมาก	ระยะห่างปานกลาง	ระยะห่างน้อย	1.การประชุมกลุ่มย่อย 2.ทบทวนวรรณกรรม 3.ผู้ชำนาญการ 3 กลุ่ม 1.ด้านวิชาการ 2.ระดับจังหวัด 3.ระดับท้องถิ่น
2	สัดส่วน พื้นที่สวน ต่อ ขนาดที่ดิน	พื้นที่สวนมาก	พื้นที่สวนปานกลาง	พื้นที่สวนน้อย	
3	สัดส่วน พื้นที่อาคารคลุม ต่อ ขนาดที่ดิน	พื้นที่อาคารคลุมน้อย	พื้นที่อาคารคลุมปานกลาง	พื้นที่อาคารคลุมมาก	
4	สัดส่วน พื้นที่น้ำ ต่อ ขนาดที่ดิน	พื้นที่น้ำมาก	พื้นที่น้ำปานกลาง	พื้นที่น้ำน้อย	
5	ระยะห่างระหว่างอาคาร	ระยะห่างมาก	ระยะห่างปานกลาง	ระยะห่างน้อย	
6	การวางแนวอาคาร	ตามแนวสวน	ผสมทั้ง 2 แนว	ขวางแนวสวน	
7	ภูมิทัศน์อันสัมพันธ์กับธรรมชาติ	สัมพันธ์	กึ่งสัมพันธ์	ไม่สัมพันธ์	
8	ขนาดอาคารใหญ่ที่สุด	อาคารขนาดใหญ่	อาคารขนาดกลาง	อาคารขนาดเล็ก	
9	ระบบปรับอากาศ (Ventilation system) ที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง	ระบายอากาศตามธรรมชาติ (Natural Ventilation)	ระบายอากาศแบบผสม	การระบายอากาศด้วยเครื่องกล (Mechanical Ventilation)	

### 6.2.3 ระบบสุขาภิบาล (Sanitary System) ของรีสอร์ทที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง

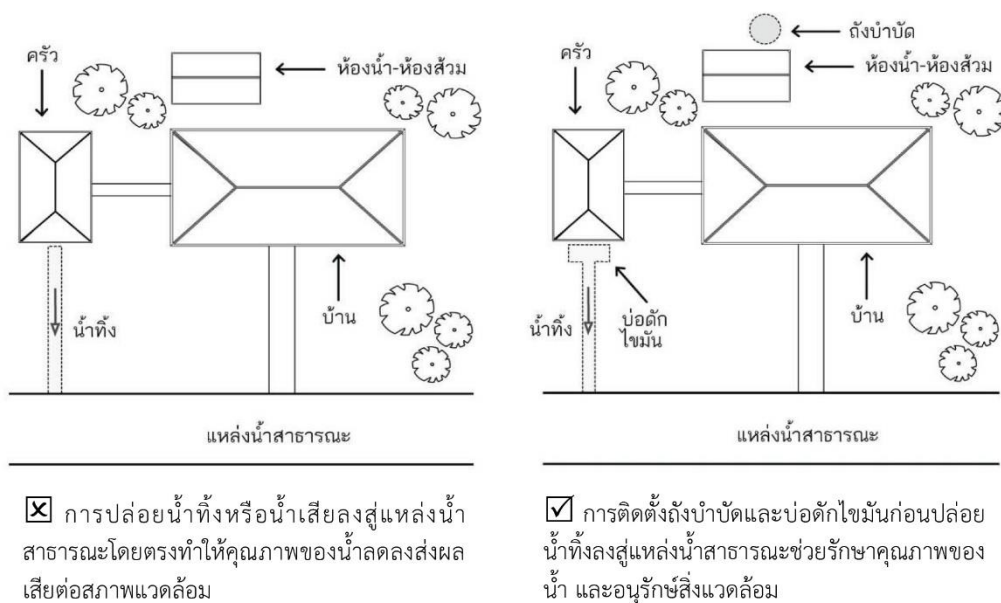
ระบบสุขาภิบาลนั้นมีความสำคัญมากในการรักษาระบบนิเวศสวนยกร่อง ของจังหวัดสมุทรสงคราม และมีผลกระทบโดยตรงต่อระบบนิเวศภายในสวนยกร่อง ระบบสุขาภิบาลจึงมีความสำคัญอย่างยิ่ง ผลจากการศึกษากฎหมายร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา (ปรับปรุงครั้งที่ 2) ได้ระบุเกี่ยวกับระบบสุขาภิบาล ไว้ดังนี้

#### 1.กฎหมายระบุเกณฑ์สุขาภิบาล

ผังเมืองรวมเมืองอัมพวา (ปรับปรุงครั้งที่ ๒)

บทที่ ๗ ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา (ปรับปรุงครั้งที่ ๒)

#### ๕) ติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียและบ่อดักไขมันเพื่อช่วยรักษาคุณภาพของแหล่งน้ำ



ภาพที่ 77 ระบบสุขาภิบาลในพื้นที่สวนยกร่อง

ในการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างภายในพื้นที่สวนยกร่องที่มีการใช้ระบบสุขาภิบาล ควรมีการติดตั้งถังบำบัดและบ่อดักไขมันก่อนปล่อยน้ำทิ้งลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ เพื่อช่วยรักษาคุณภาพของน้ำ และอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม โดยไม่ควรปล่อยน้ำทิ้งหรือน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะโดยตรง เพราะอาจทำให้คุณภาพของน้ำลดลง และส่งผลเสียต่อสภาพแวดล้อม

## 2.การใช้ระบบสุขาภิบาลของ 4 กรณีศึกษา

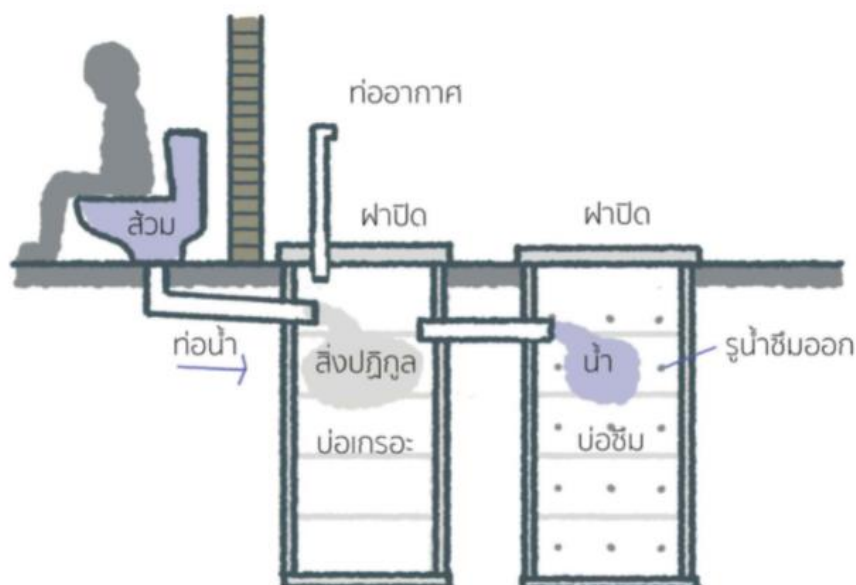
จากการศึกษากรณีศึกษา 4 โครงการ (1) บ้านตาหลา (2) บ้านลอยลม (3) รีสอร์ท ณ.บางซ่าง (4) เอเปิ้ลโฮมสเตย์ พบว่า มีการใช้ระบบสุขาภิบาลที่เป็นรูปแบบมาตรฐานสากล และในประเทศไทย สามารถแบ่งออกได้ 7 ระบบ ได้แก่

ตาราง 52 การใช้ระบบสุขาภิบาลของกรณีศึกษา 4 โครงการ

	ระบบสุขาภิบาล	1	2	3	4
1	ระบบน้ำดี หรือน้ำประปา	☑	☑	☑	☑
2	ระบบระบายน้ำโสโครก (น้ำเสียที่ถูกใช้งานจากโถส้วม)	☑	☑	☑	☑
3	ระบบระบายน้ำทิ้ง (น้ำเสียที่ถูกใช้งานจากกิจกรรมอื่นๆ)	☑	☑	☑	☑
4	ระบบบำบัดน้ำเสีย (มีค่าดัชนี เกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด)	-	-	-	-
5	ระบบท่อระบายอากาศ หรือท่ออากาศ (ป้องกันปัญหาสุขภาพอากาศ)	☑	☑	☑	☑
6	ระบบท่อระบายน้ำฝน				☑
7	ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร	☑	☑	☑	☑

- ระบบระบายน้ำโสโครก (Soil pipe system) น้ำเสียที่ถูกใช้งานจากโถส้วม

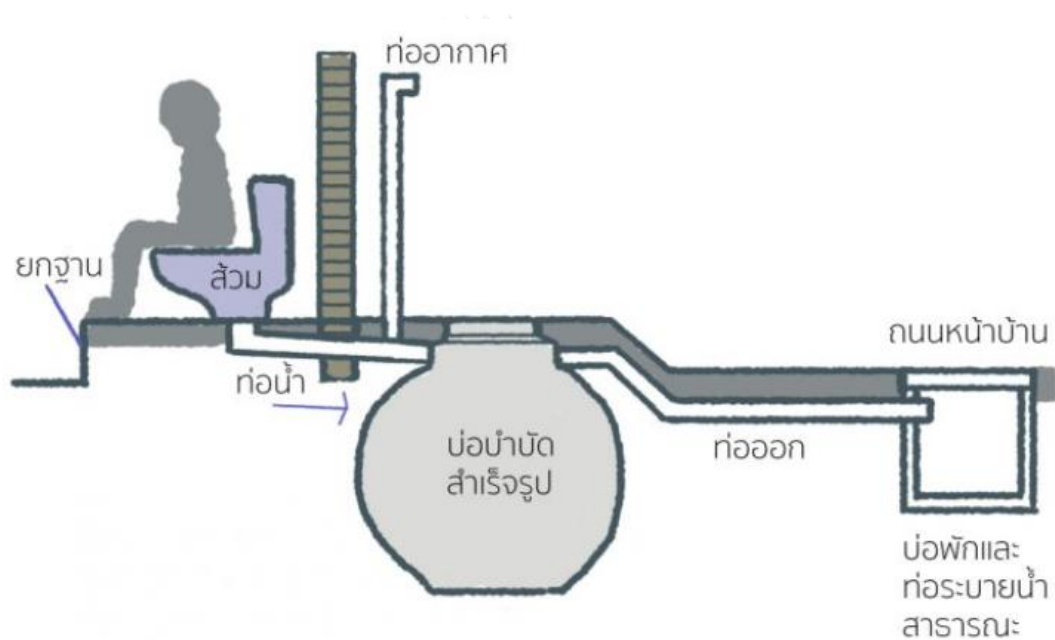
กรณีศึกษา 4 โครงการ มีการใช้ระบบระบายน้ำโสโครก (Soil pipe system) แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ



ภาพ 78 บ่อบำบัดชนิด บ่อเกรอะบ่อซึม



1.) บ่อบำบัดชนิด บ่อเกรอะบ่อซึม ได้แก่กรณีศึกษา (1) บ้านตาหลา (2) รีสอร์ททณ.บางช้าง คือ ระบบที่นำน้ำเสียที่ถูกใช้งานจากโถส้วม หรือโถปัสสาวะออกจากพื้นที่และนำเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียก่อนระบายออกนอกอาคาร โดยผ่านบ่อบำบัดชนิด บ่อเกรอะบ่อซึม บ่อแรกเราจะเรียกว่า บ่อเกรอะ จะเป็นด่านแรกที่รับสิ่งปฏิกูลจากภายในบ้านโดยตรง มีหน้าที่กักเก็บสิ่งปฏิกูลต่าง ๆ เพื่อให้เกิดกระบวนการย่อยสลาย และตกตะกอนตามธรรมชาติ กากปฏิกูลจะตกตะกอนไปอยู่ที่ก้นบ่อ ส่วนน้ำที่อยู่ตอนบนของบ่อจะไหลลงสู่ บ่อซึม ซึ่งเป็นบ่อที่อยู่ถัดมา โดยน้ำที่ผ่านจากบ่อเกรอะมาแล้ว จะค่อย ๆ ซึมลงไปในดิน และชั้นหินด้านล่างอย่างช้า ๆ การทำงานของทั้ง 2 บ่อนี้จะต่อเนื่องกันไป เพื่อย่อยสลายของสิ่งโสโครกจากน้ำทิ้งภายในบ้าน



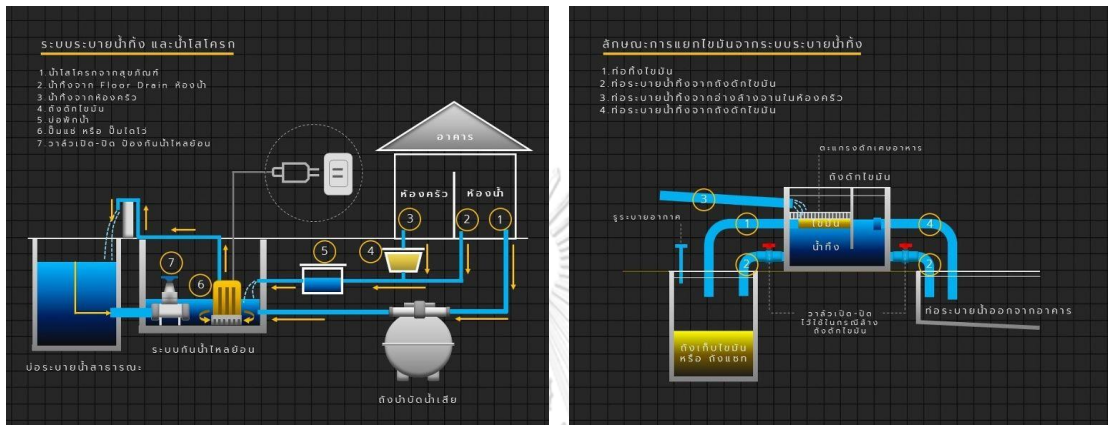
ภาพ 79 บ่อบำบัดสำเร็จรูป (ถังแซท)

2.) บ่อบำบัดชนิดบ่อบำบัดสำเร็จรูป (ถังแซท) ได้แก่กรณีศึกษา (1) บ้านลอยลม (2) เอเปิ้ลโฮมสเตย์ คือ ระบบที่นำน้ำเสียที่ถูกใช้งานจากโถส้วม หรือโถปัสสาวะออกจากพื้นที่และนำเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียก่อนระบายออกนอกอาคาร โดยผ่านบ่อบำบัดชนิด บ่อบำบัดสำเร็จรูป (ถังแซท) บ่อแรกจะเรียกว่า บ่อบำบัดสำเร็จรูปซึ่งกากของเสียจะตกตะกอนไปที่ก้นถังและมีจุลินทรีย์ย่อยสลาย ส่วนน้ำที่ผ่านการบำบัดโดยจุลินทรีย์แล้วจะถูกปล่อยออกไปทางท่อระบายน้ำสาธารณะ

โดยจากการศึกษา พบว่า กรณีศึกษาทั้ง 4 โครงการ ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายได้กำหนดไว้ คือ มีการติดตั้งถังบำบัดก่อนปล่อยน้ำทิ้งลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ โดยไม่ปล่อยน้ำทิ้งหรือน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะโดยตรง เพราะอาจทำให้คุณภาพของน้ำลดลง และส่งผลเสียต่อสภาพแวดล้อม

- ระบบระบายน้ำทิ้ง (Waste pipe system) น้ำเสียที่ถูกใช้งานจากกิจกรรมอื่นๆ

1.กรณีศึกษา 4 โครงการ มีการใช้ระบบระบายน้ำทิ้ง (Waste pipe system) ที่มาจาก Floor Drain ห้องน้ำหมายเลข 2 หรือ น้ำทิ้งจากห้องครัวหมายเลข 3 ที่เป็นรูปแบบเดียวกัน คือ ระบบท่อที่นำน้ำเสียที่ถูกใช้งานจากกิจกรรมอื่นๆ ออกจากพื้นที่ และนำเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียก่อนระบายออกนอกอาคาร



ภาพ 80 ระบบระบายน้ำทิ้ง และน้ำโสโครก

โดยจากการศึกษา พบว่า กรณีศึกษาทั้ง 4 โครงการ ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายได้กำหนดไว้ คือ มีการติดตั้งถบดักไขมันก่อนปล่อยน้ำทิ้งลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ โดยไม่ปล่อยน้ำทิ้งหรือน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะโดยตรง เพราะอาจทำให้คุณภาพของน้ำลดลง และส่งผลเสียต่อสภาพแวดล้อม

- การสำรวจระบบสุขาภิบาล

จากการสำรวจข้อมูลทางด้านกายภาพ พบว่า งานวิจัยไม่สามารถสำรวจระบบสุขาภิบาลในรีสอร์ททั้งหมด 47 แห่งได้ จึงใช้การสำรวจกรณีศึกษาเพียง 4 แห่งด้วยวิธีการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ เนื่องจากระบบสุขาภิบาลนั้นอยู่ใต้ดิน จึงไม่สามารถที่จะสังเกตได้จากการสำรวจ

### 6.3 ข้อเสนอแนะ

#### 6.3.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและ ผู้ประกอบการที่จะเข้ามาลงทุนในอนาคต

เนื่องจากบริเวณพื้นที่จังหวัดสมุทรสงคราม เป็นสถานที่ที่มีความหลากหลายทางระบบนิเวศ ทั้งระบบนิเวศสามน้ำ ระบบนิเวศสวนยกร่องและ เป็นแหล่งทำมาหากินของชาวจังหวัดสมุทรสงคราม อีกทั้งมีวัฒนธรรมท้องถิ่นที่เป็นเอกลักษณ์ และแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญที่ควรอนุรักษ์ไว้ จึงได้เสนอแนะแนวต่อผู้ประกอบการในการดำเนินธุรกิจที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ในขอบเขตการศึกษา ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม ทั้ง 4 เรื่อง ดังนี้

#### 1.) ด้านความเป็นมาและความสำคัญของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยว ให้มีความสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง และระบบนิเวศในพื้นที่

ผลการศึกษาในงานวิจัย พบว่า ยังมีผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ที่มีการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยว โดยไม่ได้คำนึงถึงความเป็นมาและความสำคัญของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยว ให้มีความสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง และระบบนิเวศในพื้นที่ อันเนื่องมาจากหลายปัจจัย อาทิ เช่น ผู้ประกอบการบางโครงการไม่ได้ถือกำเนิดในพื้นที่ จึงขาดความรู้ความเข้าใจในการรักษาคุณค่าของเมืองเกษตรกรรม ที่มีระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศสวนยกร่องที่สมบูรณ์ หรือผู้ประกอบการบางโครงการไม่มีประสบการณ์ในการทำเกษตรกรรมสวนยกร่อง จึงไม่ได้เล็งเห็นความสำคัญตรงนี้ จึงตัดสินใจที่จะประกอบธุรกิจที่พักเพียงอย่างเดียว โดยไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบที่ส่วนรวม ทั้งในด้านสังคม วัฒนธรรม สิ่งแวดล้อม และการประกอบอาชีพของคนในพื้นที่ และผู้ประกอบการบางโครงการยังไม่ทราบถึงคุณประโยชน์จากพื้นที่เกษตรกรรมสวนยกร่อง

ดังนั้นจึงเสนอแนะให้ผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และผู้ประกอบการที่จะเข้ามาลงทุนในอนาคต ควรที่จะทำความเข้าใจเกี่ยวกับประวัติความเป็นมา อัตลักษณ์ของแม่กลองและ ควรที่จะศึกษาเพิ่มเติมในเรื่องของระบบนิเวศสามน้ำและ ระบบนิเวศสวนยกร่อง เนื่องจากชาวแม่กลองนั้นเห็นว่า ในทุกอนาบริเวณพื้นที่ของจังหวัดสมุทรสงคราม นั่นคือแหล่งอาชีพ ที่ใช้ทำมาหากินทั้งในปัจจุบัน และในอนาคต ที่ควรค่าแก่การรักษาพื้นที่ให้มีการพัฒนาอย่างค่อยเป็นค่อยไป ใช้การพัฒนาที่ต้องคำนึงถึงภาพรวมของบริบทรอบด้านเป็นสำคัญ และเสนอแนะให้ผู้ประกอบการรายเก่าและผู้ประกอบการรายใหม่ ควรที่จะศึกษาวิธีการทำสวนยกร่อง หรือผลประโยชน์ที่ได้จากการทำสวนยกร่อง หรือศึกษาข้อดีของการมีที่พักอยู่ในพื้นที่สวนยกร่องเพราะจุดเด่นที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และต่างชาติให้ความสนใจกับจังหวัดสมุทรสงคราม ไม่ได้มีเพียงแค่ตลาดน้ำ แต่รวมถึงสภาพแวดล้อมที่เป็นเมืองเกษตรกรรมสวนยกร่อง มีบรรยากาศที่ดีมีวัฒนธรรม และวิถีชีวิตแบบดั้งเดิม มีผลไม้ที่อร่อยที่แตกต่างจากภูมิภาคอื่น จึงเป็นจุดดึงดูดให้นักท่องเที่ยวได้เข้ามาพักผ่อนในช่วงวันหยุด และได้สัมผัส

วิถีชีวิตที่เรียบง่ายแบบชาวสวน หรือแม้แต่การกำหนดกิจกรรมให้กับนักท่องเที่ยว ได้มีส่วนร่วมกับการใช้พื้นที่ อาทิ เช่น การใส่บาตรทางน้ำ นั่งเรือชมวิถีชีวิตริมคลอง ชมพืชพันธุ์ สัตว์ ธรรมชาติ การประกอบอาหาร เก็บผลไม้สดจากสวน ปั่นจักรยานชมสวน เป็นต้น

ส่วนผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ที่เข้าใจเกี่ยวกับความเป็นมาและ ความสำคัญของพื้นที่จังหวัดสมุทรสงคราม ในการพัฒนาครั้งต่อไปถ้าผู้ประกอบการโครงการมีการแก้ไขหรือการพัฒนาที่พิกเพิ่มเติม ก็ควรที่จะพัฒนาให้สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง เพื่อส่งเสริมความเป็นเอกลักษณ์ของคนแม่กลอง และสร้างจุดดึงดูดให้กับที่พิกอีกด้วย และช่วยกันปลูกฝังลูกหลานที่จะเข้ามาสืบทอดกิจการ และควรให้ความรู้ ความเข้าใจ กับบุคคลภายนอกที่สนใจเพื่อเป็นการอนุรักษ์ และสืบสานวัฒนธรรมให้คงอยู่ต่อไปสู่รุ่นลูกรุ่นหลาน

ดังนั้นผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และผู้ประกอบการที่จะเข้ามาลงทุนในอนาคต สามารถที่จะศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากงานวิจัย หนังสือคนแม่กลอง หรือสอบถามกับผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจในพื้นที่ อาทิ เช่น ปรากฏท้องถิ่น ชาวสวนในพื้นที่ ผู้ใหญ่บ้าน คนพื้นถิ่น หรือสอบถามกับทางที่พิกที่มีความเข้าใจ และสามารถให้คำตอบที่ชัดเจนในการพัฒนาที่พิกนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท เช่น ที่พิกจากกรณีศึกษาที่ได้ผลคะแนนสูงสุด (บ้านดาหลา, บ้านลอยลม, รีสอร์ท ณ. บางช้าง)

## 2.) ด้านกฎหมาย ข้อบังคับ เทศบัญญัติ

ผลการศึกษาในงานวิจัย พบว่า ยังมีผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ที่มีการพัฒนาที่พิกนักท่องเที่ยว ที่ยังไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายได้กำหนดไว้ทั้ง 11 หลักเกณฑ์ ได้แก่ 1.ควรมีระยะห่างระหว่างอาคารกับเขตที่ดินข้างเคียงมากกว่า 3 เมตร 2.ควรมีการเข้าถึงที่ตั้งโครงการโดยทางถนน ทางน้ำ และมีทางจักรยาน เพื่อเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัดสมุทรสงคราม 3. ควรมีความสะอาดและปลอดภัยในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ 4.ควรหลีกเลี่ยงการถมดินในบริเวณที่ไม่จำเป็น ควรถมดินไม่เกินร้อยละ 12 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด อาทิเช่น ถมดินเฉพาะส่วนที่จอดรถ และไม่ถมดินขวางทางไหลของน้ำภายในสวนยกร่อง 5.ควรหลีกเลี่ยงการถมทางน้ำลำประโดง แม้ในกรณีที่ดินจะระบุงเป็นเขตที่ดินของเจ้าของตามหลักประเพณีชาวสวนไม่นิยมถมทางน้ำลำประโดง เนื่องจากชาวสวนบริเวณข้างเคียงต้องการใช้น้ำที่ไหลผ่านลำประโดงเพื่อใช้ในการเกษตรกรรม 6.พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการรวมกันทั้งหมดไม่ควรเกิน 2000 ตารางเมตร 7.ความสูงของอาคาร ไม่ควรสูงเกินกว่า 10 เมตร 8.ควรรยกได้ถุนอาคารมากกว่า 1.50 เมตร 9.รูปแบบสถาปัตยกรรมควรมีลักษณะสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นหรือผสมผสาน 10.ควรใช้วัสดุในการก่อสร้างอาคาร เป็นวัสดุพื้นถิ่นหรือผสมผสาน 11.สี ของอาคาร ควรเป็นสีโทนพื้นถิ่นหรือผสมผสาน

ดังนั้นจึงเสนอแนะให้ผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและ ผู้ประกอบการที่จะเข้ามาลงทุนในอนาคต ควรที่จะศึกษากฎหมาย ข้อบังคับ เทศบัญญัติ หรือแม้แต่กฎระเบียบวิธีปฏิบัติต่างๆ

ที่ชาวแม่กลองปฏิบัติสืบต่อกันมาเพื่อเป็นการร่วมกันอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่ไปพร้อมกัน โดยใช้วิธีการศึกษาจากเอกสารด้านกฎหมาย ข้อบังคับ เทศบัญญัติ

ส่วนผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ที่ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายได้กำหนดไว้ จึงเสนอแนะให้ยังคงรักษากฎหมายและปฏิบัติตามกฎหมายต่อไป ในส่วนของการที่จะพัฒนาที่พักในพื้นที่อื่น ก็ควรศึกษากฎหมายเฉพาะพื้นที่นั้นเช่นเดิม

ดังนั้นผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและผู้ประกอบการที่จะเข้ามาลงทุนในอนาคตสามารถที่จะศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากเอกสารราชการ อาทิ เช่น 1.กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ 2.กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม 2551 3.ร่างผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ 2) 2555 4.เทศบัญญัติท้องถิ่น โดยกฎหมายทั้งหมดสามารถค้นคว้าผ่านระบบอินเทอร์เน็ตได้ด้วยตนเอง หรือติดต่อสอบถามหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม

### 3.) ด้านการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ของที่พักนักท่องเที่ยวในพื้นที่สวนยกร่อง

ผลการศึกษาในงานวิจัย พบว่า ยังมีผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ที่ได้มีการพัฒนาที่พักในพื้นที่สวนยกร่องโดยไม่ได้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมเดิมของพื้นที่ โดยใช้รูปแบบการพัฒนาที่พักที่เน้นเฉพาะพื้นที่ใช้สอย จึงใช้วิธีการถมดินเต็มพื้นที่สวนยกร่อง และปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้เป็นพื้นที่ลาดแข็ง จนไม่เหลือเค้าโครงเดิมของพื้นที่สวนยกร่อง ทำให้ส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศสวนยกร่อง และยังมี การก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะเป็นอาคารหลังใหญ่หลายหลังติดกัน มีการใช้รูปแบบอาคารวัสดุ สี ที่เป็นสมัยใหม่ ซึ่งไม่สอดคล้องกับบริบทและภาพรวมที่คงความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ ส่วนผลการศึกษาผังผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันที่มีคุณลักษณะที่ดุดัน พบว่า ทั้ง 3 กรณีศึกษามีเป้าหมายที่คล้ายกันคือ มีการลงทุนที่ไม่ได้ตั้งเป้าหมายทางการเงินสูงสุด เป็นการลงทุนแบบระยะยาว มีความเข้าใจในอัตลักษณ์ของคนในท้องถิ่น เห็นคุณค่าสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น จึงมีการเลือกใช้ช่างท้องถิ่นในการก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับพื้นถิ่น และยังให้ความสำคัญกับพื้นที่สวนยกร่อง การเว้นระยะห่างระหว่างอาคารการไม่ถมดินการยกตัวอาคารสูงทำให้รีสอร์ทอยู่สบาย นับว่าเป็นการตลาดที่สร้างจากสภาพแวดล้อมโดยตรง ทำให้เป็นจุดดึงดูดของนักท่องเที่ยว และยังสร้างความประทับใจให้กับลูกค้า ด้วยการทำอาหารท้องถิ่น มีกิจกรรมแบบท้องถิ่น ใช้วิธีการอยู่ร่วมกันแบบไทยๆมาเป็นจุดขายในการบริการ และยังสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับที่พักอีกด้วย

ดังนั้นจึงเสนอแนะให้ผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และผู้ประกอบการที่จะเข้ามาลงทุนในอนาคต ควรที่จะศึกษาการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากแหล่งต่างๆเพื่อรวบรวมข้อมูลในการพัฒนาที่พักของผู้ประกอบการเอง และช่วยกันอนุรักษ์และพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวให้มีความสวยงาม โดยเสนอแนะให้มีการพัฒนาที่พักในรูปแบบผสมผสานระหว่าง ที่พักกับพื้นที่สวนยกร่องไป

พร้อมกัน ก่อนที่จะตัดสินใจลงทุนทำที่พักเพียงอย่างเดียว เนื่องจากงานวิจัยชิ้นนี้ได้ทำการศึกษาผลประกอบการเชิงลึกของที่พัก พบว่าที่พักที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องมีผลประกอบการที่ดีกว่าทั้งในด้านการลงทุน ผลตอบแทน และความยั่งยืน เนื่องจากสามารถลดค่าใช้จ่ายในส่วนของที่ดิน และมีผลตอบแทนเป็นสองทาง ทั้งจากรายได้ที่มาจากที่พัก และรายได้ที่มาจากสวนยกร่อง รวมทั้งในปัจจุบัน (2563-2564) มีสถานการณ์โรคระบาดที่รุนแรง ทำให้กิจการที่พักที่ไม่มีพื้นที่สวนยกร่องนั้นขาดรายได้ไป แต่ในที่พักที่มีสวนยกร่องยังคงสร้างรายได้ให้กับผู้ประกอบการอยู่ นั้นนับว่าเป็นความยั่งยืนของการประกอบธุรกิจอีกด้วย และรวมถึงแนะนำให้ศึกษากลุ่มลูกค้าที่เป็นนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการภายในโครงการ ซึ่งผลตอบแทนที่สูงนั้นได้มาจากชาวต่างชาติเป็นส่วนใหญ่ รวมทั้งยังมีสภาพแวดล้อม วัฒนธรรมชาวสวน อาหาร กิจกรรมภายในสวนยกร่องที่ชาวต่างชาติให้ความสนใจอีกด้วย

ส่วนผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ที่ได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่พัก ที่เป็นรูปแบบ ผสมผสานระหว่าง ที่พักกับพื้นที่สวนยกร่องไปพร้อมกัน จึงเสนอแนะให้ยังคงพัฒนาขึ้นไปอีกขั้น โดยให้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ ในส่วนของการที่จะพัฒนาที่พักในพื้นที่อื่น ควรทำการศึกษาเช่นดังเดิม และเสนอแนะให้มีการถ่ายทอดความรู้ต่อไปยังบุคคลที่สนใจทั้งในเรื่องของการพัฒนาที่พักที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่อง ว่าได้ประโยชน์อย่างไรบ้าง ในด้านการลงทุน ผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอย่างไร และผู้ที่เข้ามาใช้บริการให้ความสนใจอย่างไรต่อการพัฒนาที่พักในรูปแบบผสมผสาน

ดังนั้นผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและผู้ประกอบการที่จะเข้ามาลงทุนในอนาคต สามารถที่จะศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติม ได้จากการสอบถามผู้ประกอบการโครงการในเขตพื้นที่การศึกษา ตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวงที่พร้อมจะให้คำแนะนำ และชี้แนะแนวทางในการที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ เช่น (บ้านดาหลา, บ้านลอยลม, รีสอร์ท ฅ.บางช้าง)

#### 4.) ด้านรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยว ในปัจจุบันที่สอดคล้องกับระบบนิเวศสวนยกร่อง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม

ผลการศึกษาในงานวิจัย พบว่า ยังมีผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ที่จัดอยู่ในกลุ่มโครงการขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก ตามการจัดกลุ่มในงานวิจัย ยังคงมีรูปแบบทางกายภาพของที่พักนักท่องเที่ยว ในปัจจุบันที่สอดคล้องกับระบบนิเวศสวนยกร่องน้อย เพราะเนื่องจากไม่มีแนวทางในการปฏิบัติที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรม ทำให้ผู้ประกอบการไม่มีแนวทางในการปฏิบัติ และทำให้รีสอร์ทนั้นมีความสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องได้ครบถ้วน โดยผลจากการศึกษางานวิจัยชิ้นนี้ พบว่า มีหลักเกณฑ์ทั้งหมด 20 ข้อ ประกอบด้วยหลักเกณฑ์ทางกฎหมาย 11 ข้อ ที่ต้องปฏิบัติตาม และหลักเกณฑ์ที่ได้จากผู้ชำนาญการ 9 ข้อ ที่ควรพิจารณาและควรที่จะปฏิบัติตาม

ผู้ประกอบการสามารถนำไปพิจารณาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาที่พิกให้มีความสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกระดับในเบื้องต้น

ดังนั้นจึงเสนอแนะให้ผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และผู้ประกอบการที่จะเข้ามาลงทุนในอนาคต ควรศึกษาขนาดที่ดินภายในโครงการ ว่าจัดอยู่ในกลุ่มขนาดเล็ก ขนาดกลาง หรือขนาดใหญ่ โดยมีแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

ที่ดินขนาดเล็ก คือ ขนาดที่ดิน 1 งาน ถึง 2 ไร่ครึ่ง ในส่วนของที่ดินขนาดเล็กนั้น การพัฒนาที่พิกนั้นอาจมีข้อจำกัดด้านพื้นที่ โดยเสนอแนะให้ผู้ประกอบการมีการจัดวางผังโครงการตามที่กฎหมายได้ระบุไว้ทั้งหมด ซึ่งอย่างน้อยก็ยังคงเหลือพื้นที่ว่าง 30% ตามที่กฎหมายกำหนด และก็ควรที่จะใช้เป็นพื้นที่ว่างจริงไม่ควรเป็นส่วนของอาคารจอดรถ และควรเป็นพื้นที่สีเขียวมากกว่าเป็นที่ลาดแข็ง แนะนำให้มีการปลูกต้นไม้ในท้องถนนในพื้นที่ว่าง เพื่อเสริมสร้างภูมิทัศน์ ในส่วนของการออกแบบอาคารแนะนำให้เลือกรูปอาคารที่มีการใช้สอยแบบแนวตั้ง เพื่อเพิ่มจำนวนหน่วยห้องพักแต่ต้องไม่เกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด คือ 10 เมตรและควรที่จะมีรูปทรง ขนาด ความสูง วัสดุ และสี ที่สอดคล้องและกลมกลืนกับธรรมชาติ

ที่ดินขนาดกลาง คือ ขนาดที่ดิน 2 ไร่ครึ่ง ถึง 3 ไร่ครึ่ง ในส่วนของที่ดินขนาดกลางนั้นการพัฒนาควรเป็นไปตาม Prototype ที่ได้ทำการศึกษาามาขั้นต้น โดยให้คำนึงถึง 3 ข้อที่สามารถนำไปต่อยอดและพัฒนาที่พิกประเภทรีสอร์ท ได้แก่ 1.การถมดินและการปรับพื้นที่ให้น้อยที่สุด 2.การคงสภาพแวดล้อมเดิมให้มากที่สุด เช่น การตัดต้นไม้ให้น้อยที่สุดเพื่อรักษาระบบนิเวศ และทำให้กลายเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยว 3.การทำที่พิกแบบบ้านยกพื้นสูง และการให้ความสำคัญกับระบบสุขาภิบาลเพิ่มขึ้น

ที่ดินขนาดใหญ่ คือ ขนาดที่ดิน 3 ไร่ครึ่ง ถึง 5 ไร่ ในส่วนของที่ดินขนาดใหญ่นั้นการพัฒนาควรเป็นไปตาม Prototype ที่ได้ทำการศึกษาามาขั้นต้น โดยในสัดส่วนพื้นที่ใหญ่ควรคำนึงถึง 3 ข้อตามพื้นที่ขนาดกลางเช่นกัน แต่จะมีความแตกต่างกันตรงที่ ขนาดที่ดินที่ใหญ่ขึ้นก็ควรมีสัดส่วนที่ขยายตามไปด้วย

### 6.3.2 ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

1.) เสนอแนะให้หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องพิจารณาแก้ไขปัญหาที่รีสอร์ทส่วนใหญ่ที่ยังไม่เป็นไปตามกฎหมายที่ระบุไว้ในปัจจุบัน

ผลการศึกษาพบว่ารีสอร์ททั้ง 47 โครงการ มีผลการประเมินที่ยังไม่เป็นไปตามกฎหมายในปัจจุบัน เพราะฉะนั้นจึงเสนอแนะหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องควรมีการตรวจสอบไปยังผู้ประกอบการรีสอร์ทเพื่อปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์ ดังนี้ 1.การเข้าถึงที่ตั้งโครงการควรเข้าถึงได้โดยทางถนนทางน้ำ และทางจักรยานเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยว 2.รูปแบบสถาปัตยกรรมควรมีลักษณะสอดคล้องกับ

สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น 3.วัสดุที่ใช้ควรมีความกลมกลืนกับพื้นถิ่น 4.ระยะห่างจากอาคารจากที่ดินข้างเคียงควรมีระยะห่างๆ มาก (>3 เมตร) 5.สีที่ใช้ควรเป็นสีที่กลมกลืนกับพื้นถิ่น 6.ควรมีความสะอาดและปลอดภัยในการเข้าถึงมาก และ 7.ความสูงของอาคาร ควรมีความสูงน้อย (<=7.50 เมตร)

2.) เสนอแนะหลักเกณฑ์เพิ่มเติมจากกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบัน

เนื่องจากผลการศึกษาพบว่าหลักเกณฑ์ที่ได้จากการศึกษานี้ 9 หลักเกณฑ์ที่ยังไม่มีการระบุไว้ในกฎหมาย ดังนั้นจึงเสนอให้หน่วยงานภาครัฐควรพิจารณานำหลักเกณฑ์ที่ได้จากการศึกษานี้ นอกเหนือจากที่มีระบุไว้ในกฎหมายไปพิจารณาเพิ่ม ว่าควรนำไประบุในกฎหมายเพิ่มเติมหรือไม่

3.) เสนอแนะให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำข้อมูลกรณีศึกษาตัวอย่างของรีสอร์ทที่มีคุณลักษณะสอดคล้องกับพื้นที่สวนยกทรง หรือ ต้นแบบที่ได้จากงานวิจัยชิ้นนี้นำไปพัฒนาต่อยอดและเผยแพร่สู่สาธารณะ เพื่อเป็นแนวทางให้กับกลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้ามาลงทุนในอนาคต

### 6.3.3 ข้อเสนอแนะด้านวิชาการ

เนื่องจากระบบนิเวศในแต่ละท้องถิ่นมีความแตกต่างกัน ซึ่งมีความสำคัญและส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อคนในชุมชนทั้งในด้านการประกอบอาชีพ และ ที่อยู่อาศัย ดังนั้นการพัฒนาหลักเกณฑ์ควรศึกษาจากคนในท้องถิ่นเป็นสำคัญ โดยหลักเกณฑ์ในงานวิจัยที่พัฒนาขึ้นส่วนใหญ่มาจากภูมิปัญญาท้องถิ่น และ จากการสัมภาษณ์ปราชญ์ชุมชน และการสำรวจสภาพจริงในพื้นที่และการสังเกต ซึ่งจะมีความแตกต่างจาก หลักเกณฑ์ในคู่มือการประเมินมาตรฐานคุณภาพแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศสำนักพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว กรมการท่องเที่ยวกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ที่เป็นหลักเกณฑ์กลางที่ใช้โดยทั่วไป

### 6.3.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยต่อไป

1.) การทำงานวิจัยในเล่มนี้ พบว่า เป็นเพียงการศึกษาคุณลักษณะที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ท ในตำบลอัมพวาและตำบลสวนหลวง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม เท่านั้น

ดังนั้นจึงเสนอแนะต่อผู้วิจัยหรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ในการศึกษาวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาคุณลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวประเภทอื่นๆ ที่อยู่ในบริเวณพื้นที่อัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม ในลักษณะที่หลากหลายกว่าเดิม เช่น ศึกษาคุณลักษณะที่พักในบริเวณพื้นที่ที่มีความอ่อนไหวต่อระบบนิเวศ ซึ่งจะทำให้ผลการวิจัยมีความสมบูรณ์และหาผลสรุปได้ชัดเจนและสามารถนำไปปฏิบัติ และปรับใช้เพื่อพัฒนาหลักเกณฑ์ให้มีความสอดคล้องกับระบบนิเวศในพื้นที่ที่มีลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกัน

2.) ผลการศึกษาในงานวิจัย พบว่า ความสำคัญ 3 อย่างที่ควรคำนึงถึง 1.การถมดินและการปรับพื้นที่ให้น้อยที่สุด 2.การคงสภาพแวดล้อมเดิมให้มากที่สุด เช่น การตัดต้นไม้ให้น้อยที่สุดเพื่อ



รักษาระบบนิเวศ และทำให้กลายเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยว 3.การทำที่พักแบบบ้านยกพื้นสูง และการให้ความสำคัญกับระบบสุขาภิบาลเพิ่มขึ้น แต่ในงานวิจัยชิ้นนี้ยังขาดเรื่องระบบสุขาภิบาลที่มีความสำคัญมากต่อพื้นที่สวนยกร่อง อันเนื่องมาจากกรอบงานวิจัยยังไม่ได้ครอบคลุมเรื่องสุขาภิบาลในเชิงลึกเป็นเพียงการศึกษาขั้นต้น โดยได้สำรวจที่พักเพียง 4 โครงการจากทั้งหมด 47 โครงการ ในเรื่องของระบบสุขาภิบาล

ดังนั้นจึงเสนอแนะต่อผู้วิจัยหรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ในการศึกษาครั้งต่อไป ควรที่จะศึกษาหลักเกณฑ์ในด้านระบบสุขาภิบาลเพิ่มเติมในเชิงลึก เนื่องจากมีความสำคัญมากในการรักษาระบบนิเวศ โดยหลักเกณฑ์นี้สามารถตรวจสอบได้จากแบบก่อนการสร้างที่พัก











ภาพที่ L-1 เรือนไม้ชายคลอง ตำบลสวนหลวง

ขนาดที่ดิน : 8,250 ตร.ม.










ขนาดที่ดิน : 8,250 ตร.ม.

บ้านสวนหลวง

ภาพที่ L-2 บ้านไร่ชายคลอง ตำบลสวนหลวง

ขนาดที่ดิน : 7,500 ตร.ม.










ขนาดที่ดิน : 7,500 ตร.ม.

บ้านไร่ชายคลอง

ภาพที่ L-3 บ้านสวนหลวง ตำบลสวนหลวง

ขนาดที่ดิน : 5,680 ตร.ม.










ขนาดที่ดิน : 5,680 ตร.ม.

บ้านสวนหลวง

ภาพที่ L-4 เรือนไม้ริมแม่น้ำท่าหลวง ตำบลบ้านโพธิ์

ขนาดที่ดิน : 5,650 ตร.ม.










ขนาดที่ดิน : 5,650 ตร.ม.

บ้านโพธิ์

ภาพที่ M-1 บ้านสวนหลวง ตำบลสวนหลวง

ขนาดที่ดิน : 5,080 ตร.ม.










ขนาดที่ดิน : 5,080 ตร.ม.

บ้านสวนหลวง

ภาพที่ M-2 บ้านวังไม้คุดหลวง ตำบลสวนหลวง

ขนาดที่ดิน : 5,000 ตร.ม.

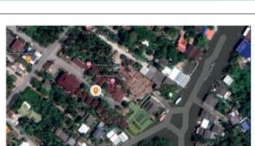








ขนาดที่ดิน : 5,000 ตร.ม.

บ้านสวนหลวง

ภาพที่ M-3 บ้านสวนหลวง ตำบลสวนหลวง

ขนาดที่ดิน : 4,700 ตร.ม.










ขนาดที่ดิน : 4,700 ตร.ม.

บ้านสวนหลวง

ภาพที่ M-4 บ้านท่าไม้ ร้อยตรี ตำบลสวนหลวง

ขนาดที่ดิน : 4,660 ตร.ม.

ขนาดที่ดิน : 4,660 ตร.ม.

บ้านสวนหลวง

ภาพที่ M-5 บ้านพรหมเกษมพิทรา ตำบลพรหมวงษ์

ขนาดที่ดิน : 4,590 ตร.ม.

ขนาดที่ดิน : 4,590 ตร.ม.

ภาพที่ M-6 บ้านดวงใจนิมิตต์ ตำบลอินทพร

ขนาดที่ดิน : 4,550 ตร.ม.

ขนาดที่ดิน : 4,550 ตร.ม.

ภาพที่ M-7 บ้านสวนเกษมเมืองเก่า ตำบลพรหมวงษ์

ขนาดที่ดิน : 4,410 ตร.ม.

ขนาดที่ดิน : 4,410 ตร.ม.

ภาพที่ M-11 ภูเจ้าอินทพร ตำบลอินทพร

ขนาดที่ดิน : 3,870 ตร.ม.

ขนาดที่ดิน : 3,870 ตร.ม.

ภาพที่ M-9 บ้านสวนพรหมอินทพร ตำบลพรหมวงษ์

ขนาดที่ดิน : 4,390 ตร.ม.

ขนาดที่ดิน : 4,390 ตร.ม.

ภาพที่ M-10 บ้านเรือนเดี่ยว ตำบลพรหมวงษ์

ขนาดที่ดิน : 4,220 ตร.ม.

ขนาดที่ดิน : 4,220 ตร.ม.

ภาพที่ M-11 ภูเจ้าอินทพร ตำบลอินทพร

ขนาดที่ดิน : 3,870 ตร.ม.

ขนาดที่ดิน : 3,870 ตร.ม.

ภาพที่ M-12 บ้านสิริรุ่ง โมเดิร์น ตำบลอินทพร

ขนาดที่ดิน : 3,850 ตร.ม.

ขนาดที่ดิน : 3,850 ตร.ม.



ภาพที่ M-21	บ้านบุบผาทองโฮมสเตย์	ตำบลอัมพวา
ขนาดที่ดิน		
		ขนาดที่ดิน : 3,210 ตร.ม.

ภาพที่ S-1	รีสอร์ทบ้าน ณ บางช้าง	ตำบลอัมพวา
ขนาดที่ดิน		
		ขนาดที่ดิน : 3,000 ตร.ม.

ภาพที่ S-2	รีสอร์ทบ้านคนรักต้นไม้ อัมพวา	ตำบลสวนหลวง
ขนาดที่ดิน		
		ขนาดที่ดิน : 2,900 ตร.ม.

ภาพที่ S-3	บ้านสวนภาลี	ตำบลอัมพวา
ขนาดที่ดิน		
		ขนาดที่ดิน : 2,750 ตร.ม.

ภาพที่ S-4	บ้านนันทาว โฮมสเตย์	ตำบลสวนหลวง
ขนาดที่ดิน		
		ขนาดที่ดิน : 2,740 ตร.ม.




ภาพที่ S-5	บ้านบุชหทัย	ตำบลอัมพวา
ขนาดที่ดิน		
		ขนาดที่ดิน : 2,740 ตร.ม.

ภาพที่ S-6	บ้านบุชชชีวัน	ตำบลอัมพวา
ขนาดที่ดิน		
		ขนาดที่ดิน : 2,620 ตร.ม.

ภาพที่ S-7	เรือนบุปผารีสอร์ทอัมพวา	ตำบลสวนหลวง
ขนาดที่ดิน		
		ขนาดที่ดิน : 2,280 ตร.ม.

ภาพที่ 5-8 บ้านแม่สุ ตำบลสวนหลวง




ขนาดที่ดิน : 2,200 ตร.ม.

ดูรายละเอียดที่นี่

ภาพที่ 5-9 Chokesombat resort ตำบลอินทพร




ขนาดที่ดิน : 2,110 ตร.ม.

ดูรายละเอียดที่นี่

ภาพที่ 5-10 บ้านทุ่งแม่น้ำ โสนนวด ตำบลอินทพร

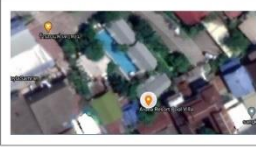


ขนาดที่ดิน : 2,070 ตร.ม.

ดูรายละเอียดที่นี่

ภาพที่ 5-11 Ardes Resort Pool Villa ตำบลอินทพร




ขนาดที่ดิน : 2,000 ตร.ม.

ดูรายละเอียดที่นี่

ภาพที่ 5-12 วิลล่าบ้านไร่ภูซาง ตำบลอินทพร




ขนาดที่ดิน : 1,820 ตร.ม.

ดูรายละเอียดที่นี่

ภาพที่ 5-13 บ้านโหลก ไร่ซำถ ตำบลอินทพร

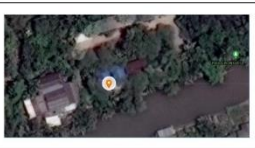


ขนาดที่ดิน : 1,700 ตร.ม.

ดูรายละเอียดที่นี่

ภาพที่ 5-14 บ้านน้ำไม่ขาด ตำบลสวนหลวง

ขนาดที่ดิน : 1,820 ตร.ม.

ดูรายละเอียดที่นี่

ภาพที่ 5-15 บ้านสาทอง ไร่ซำถ ตำบลอินทพร

ขนาดที่ดิน : 1,320 ตร.ม.





ดูรายละเอียดที่นี่



ภาพที่ 5-16 บ้านตราดชุมพร ตำบลอัมพวา

ขนาดที่ดิน : 930 ตร.ม.



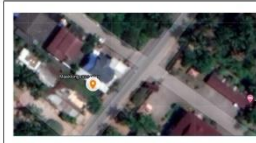






ขนาดที่ดิน : 930 ตร.ม.

ดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

ภาพที่ 5-17 Maeklon 881 stay ตำบลอัมพวา

ขนาดที่ดิน : 920 ตร.ม.










ขนาดที่ดิน : 920 ตร.ม.

ดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

ภาพที่ 5-18 บ้านอ้อย อัมพวา ตำบลอัมพวา

ขนาดที่ดิน : 835 ตร.ม.










ขนาดที่ดิน : 835 ตร.ม.

ดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

ภาพที่ 5-19 เดอะคัลเลอร์วูด อัมพวา ตำบลอัมพวา

ขนาดที่ดิน : 530 ตร.ม.










ขนาดที่ดิน : 530 ตร.ม.

ดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

ภาพที่ 5-20 โบนี-แอร์โฮมโฮมส์ ตำบลอัมพวา

ขนาดที่ดิน : 485 ตร.ม.










ขนาดที่ดิน : 485 ตร.ม.

ดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

ภาพที่ 5-21 อัมพวาบ้านล่อนน้ำโฮมโฮมส์ ตำบลอัมพวา

ขนาดที่ดิน : 480 ตร.ม.










ขนาดที่ดิน : 480 ตร.ม.

ดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

ภาพที่ 5-22 แอนิมโฮมโฮมส์ ตำบลอัมพวา

ขนาดที่ดิน : 450 ตร.ม.

ขนาดที่ดิน : 450 ตร.ม.

ดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่





## จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พักนักท่องเที่ยว ในตำบลอัมพวา และตำบลสวนหลวง จังหวัดสมุทรสงคราม

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เรื่อง มูลเหตุของการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ต

ส่วนที่ 1 ข้อมูล เจ้าของโครงการ (ผู้ให้สัมภาษณ์)

1.1 ชื่อ  นาย  นาง  นางสาว .....นามสกุล ..... อายุ ..... ปี

1.2 ระดับการศึกษาสูงสุด ..... เบอร์โทรศัพท์ .....

1.3 ภูมิลำเนาเดิม  คนนอกพื้นที่ จ. สมุทรสงคราม  คนในพื้นที่ จ. สมุทรสงคราม

-ท่านได้ย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ใน จ. สมุทรสงคราม เมื่อ พ.ศ. .... / จำนวน กี่ปี .....

1.4 ที่อยู่อาศัยของ ผู้ให้สัมภาษณ์ อยู่ในบริเวณโครงการหรือไม่  ไม่ได้อยู่ภายในโครงการ  อยู่ภายในโครงการ

1.5 อาชีพหลัก ..... อาชีพรอง .....

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

1.6 ท่านมีประสบการณ์ในด้านการทำที่พักนักท่องเที่ยวมาก่อนหรือไม่  ไม่มี  มี (โปรดอธิบาย)

(โปรดอธิบาย) ท่านมีประสบการณ์ด้านการทำที่พักนักท่องเที่ยว อย่างไร

.....  
.....

1.7 ท่านมีความรู้เรื่องของ ระบบนิเวศสามน้ำ และระบบนิเวศส่วนยกหรือไม้ และมีความสำคัญอย่างไรต่อจังหวัดสมุทรสงคราม

.....  
.....

1.8 ท่านมีความรู้เรื่องของ ระบบการก่อสร้าง หรือไม้ และระบบก่อสร้างแบบไหนที่เหมาะสมกับพื้นที่สวนยกหรือ

.....  
.....

## ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่พักในปัจจุบัน

### 2.1 ข้อมูลของที่พัก

2.1.1 ที่อยู่..... หมู่..... ตำบล..... อำเภอ.....  
 จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... เบอร์โทรศัพท์ที่พัก.....  
 เปิดดำเนินการ พ.ศ..... ระยะเวลารวม..... ปี

2.1.2 จำนวนห้องพักทั้งหมด..... ห้อง

1.ประเภทห้องพัก..... ขนาดห้องพัก..... ราคา..... จำนวน..... ห้อง  
 2.ประเภทห้องพัก..... ขนาดห้องพัก..... ราคา..... จำนวน..... ห้อง  
 3.ประเภทห้องพัก..... ขนาดห้องพัก..... ราคา..... จำนวน..... ห้อง  
 4.ประเภทห้องพัก..... ขนาดห้องพัก..... ราคา..... จำนวน..... ห้อง

2.1.3 จำนวนอาคารทั้งหมด..... Unit

1.ประเภทอาคาร..... ขนาดอาคาร..... จำนวน..... ห้อง  
 2.ประเภทอาคาร..... ขนาดอาคาร..... จำนวน..... ห้อง  
 3.ประเภทอาคาร..... ขนาดอาคาร..... จำนวน..... ห้อง  
 4.ประเภทอาคาร..... ขนาดอาคาร..... จำนวน..... ห้อง

2.1.4 สิ่งอำนวยความสะดวก (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ที่ตั้งติดแหล่งท่องเที่ยว  ที่ตั้งติดแม่น้ำ  บริการจักรยานยนต์/จักรยาน  บริการเรือท่องเที่ยว
- บริการรถรับ-ส่ง  อาหารเช้า  โถงต้อนรับ/ห้องประชุม  บริเวณสันทนาการ
- ร้านอาหาร/เครื่องดื่ม  Internet  สระว่ายน้ำ  นวด
- ฟิตเนส  พื้นที่สูบบุหรี่  ขนาดห้องพักให้เลือก  พนักงานบริการ
- ระบบความปลอดภัย  พื้นที่จำหน่ายสินค้าของฝาก/ที่ระลึก
- อื่น ๆ (โปรดระบุ.....)

## 2.1.5 ท่านได้ให้ความรู้ในเรื่องใดบ้าง กับนักท่องเที่ยวที่มาพักในโครงการของท่าน

- ด้านแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ       ด้านกิจกรรมการท่องเที่ยว       ด้านอาหารประจำถิ่น  
 ด้านวัฒนธรรม ประเพณี       ด้านภูมิปัญญาท้องถิ่น       ด้านการทำสวนยกทรง ระบบนิเวศ 3 น้ำ
- .....
- .....

## 2.2 ข้อมูลของนักท่องเที่ยวที่เข้าพัก

2.2.1 ประเภทของผู้เข้าพัก  ชาวต่างชาติ.....%  ชาวไทย.....%

2.2.2 จำนวนเฉลี่ยของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาเข้าพัก ตั้งแต่เริ่มโครงการ คิดแยกเป็นกลุ่ม / กลุ่มละ กี่% จากทั้งหมด 100%

- 1.กลุ่มคณะ(สัมมนา).....%       2.กลุ่มครอบครัว.....%  
 3.กลุ่มเพื่อน >2 ท่าน.....%      แยกเป็น ครอบครัวใหญ่ 6 ท่านขึ้นไป.....%  
 อื่นๆ.....%      แยกเป็น ครอบครัวเล็ก 3-5 ท่าน.....%

2.2.3 กิจกรรม ในที่พัก ของท่าน ที่นักท่องเที่ยวให้ความสนใจ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ใส่บาตรตอนเช้า       ชมสวน ในโครงการ       ตกปลา       สัมมนาเป็นหมู่คณะ  
 สันทนาการ       นั่งเรือทำบุญ       นั่งเรือชมทิวทัศน์       สอนทำอาหาร  
 พายเรือ       ปั่นจักรยาน       ว่ายน้ำ คลอง / สระน้ำ       ประกอบอาหารตอนกลางคืน

2.2.4 กิจกรรม นอกบริเวณที่พัก ของท่าน ที่นักท่องเที่ยวให้ความสนใจ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ตลาดน้ำอัมพวา       ตลาดร่มหุบ       ตลาดน้ำท่าคา       ตลาดน้ำคลองบางน้อย  
 พิพิธภัณฑ์       วัด       โบสถ์       คาเฟ่  
 ร้านอาหารท้องถิ่น       ชมสวน นอกโครงการ       นั่งเรือชมทิวทัศน์       นั่งเรือทำบุญ นอกโครงการ

2.2.5 ระยะเวลาเฉลี่ย ที่นักท่องเที่ยวเข้าพักในแต่ละช่วง เดือน

**ช่วงที่ 1** ระหว่างเดือน พฤศจิกายน - มกราคม (Peak season)

1 - 2 วัน.....%  3 - 4 วัน.....%  5 - 6 วัน.....%  7 วันขึ้นไป.....%

**ช่วงที่ 2** ระหว่างเดือน กุมภาพันธ์ - เมษายน (High season)

1 - 2 วัน.....%  3 - 4 วัน.....%  5 - 6 วัน.....%  7 วันขึ้นไป.....%

**ช่วงที่ 3** ระหว่างเดือน พฤษภาคม - กรกฎาคม (Low season)

1 - 2 วัน.....%  3 - 4 วัน.....%  5 - 6 วัน.....%  7 วันขึ้นไป.....%

**ช่วงที่ 4** ระหว่างเดือน สิงหาคม - ตุลาคม (Low season)

1 - 2 วัน.....%  3 - 4 วัน.....%  5 - 6 วัน.....%  7 วันขึ้นไป.....%

2.2.6 ท่านคิดว่าอะไรเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาเที่ยวที่จังหวัดสมุทรสงคราม

.....

.....

2.2.7 ท่านคิดว่าปัจจัยหลักในการเลือกที่พักของนักท่องเที่ยวคืออะไร เกี่ยวกับระบบนิเวศสวนหรือไม่ เพราะอะไร

.....

.....

### ส่วนที่ 3 การพัฒนาโครงการ และมูลเหตุของการพัฒนาโครงการ

#### ส่วน การดำเนินงานโครงการ

##### 3.1 ด้านที่ตั้ง

3.1.1 แนวคิดใน การเลือกทำเลที่ตั้ง จุดนี้ ให้เป็นที่พิกนักร่องเที่ยว

.....

.....

.....

3.1.2 แล้วอะไรคือ มูลเหตุ หรือปัจจัยที่ เลือกทำเลที่ตั้ง ตรงนี้ เพื่อพัฒนาเป็นที่พัก

.....

.....

##### 3.2 ด้านที่ดิน

3.2.1 ขนาดที่ดินทั้งโครงการ.....ตารางเมตร.....ไร่.....งาน

3.2.2 แหล่งที่มาของ ที่ดิน (กรณีซื้อเพิ่ม เลือกได้มากกว่า 1 ช่อง)

มรดก / ครอบครัว / ญาติ (ไม่มีค่าใช้จ่าย)  ซื้อ เช่าสัญญา

3.2.3 ท่านมีการถมดินในพื้นที่โครงการหรือไม่  ไม่ถมที่ดิน  ถมที่ดิน / บริเวณใดที่มีการถมดิน (โปรดเลือก)

ถนน  ที่จอดรถ  ทางน้ำเดิม  สวนยกร่อง  ทางเดินภายในโครงการ

บริเวณอื่นๆ.....

คิดเป็น กี่% ของพื้นที่โครงการ.....%

และท่านนำ ดิน ที่ถมโครงการมาจากแหล่งใด.....

3.2.4 แหล่งที่มาของเงินลงทุน ในที่ดิน

เงินส่วนตัวของท่าน  เงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน  เงินกู้ธนาคาร

เงินกู้จากเพื่อนฝูง ญาติพี่น้อง  ร่วมหุ้นหรือร่วมทุนกับนายทุนทั้งในและต่างประเทศ

1.ทุนส่วนตัว เท่าไหร่.....% 2.หุ้นส่วนเท่าไหร่.....% 3.แหล่งอื่น เท่าไหร่.....%

### 3.3 ด้านการลงทุน

3.3.1 แนวคิดใน การตัดสินใจลงทุน ของท่าน คืออะไร

.....

.....

.....

แล้วอะไรคือ มูลเหตุ หรือปัจจัยที่ ทำการลงทุน ตรงนี้ เพื่อพัฒนาเป็นที่พัก

.....

.....

3.3.2 ในช่วงที่ท่านตัดสินใจลงทุน ท่านได้ทำการศึกษาลาด หรือไม่  ไม่ได้ทำการศึกษา  ทำการศึกษา

### 3.4 ด้านนักท่องเที่ยว

3.4.1 นักท่องเที่ยวต้องการที่พัก มากน้อยเพียงใด

ที่มีอยู่ ณ.ตอนนั้น ไม่เพียงพอต่อความต้องการ  ที่มีอยู่ ณ.ตอนนั้น เพียงพอต่อความต้องการ

### 3.5 ด้านคู่แข่ง

3.5.1 มีที่พักนักท่องเที่ยวในตำบล มากน้อยเพียงใด

ที่มีอยู่ ณ.ตอนนั้น ไม่เพียงพอต่อความต้องการ  ที่มีอยู่ ณ.ตอนนั้น เพียงพอต่อความ

### 3.6 ด้านกลุ่มลูกค้า

3.6.1 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ที่คาดหวัง คือ

ชาวต่างชาติ

กลุ่มคณะ(สัมมนา) ลำดับที่.....

ครอบครัวใหญ่ ลำดับที่.....

ครอบครัวเล็ก ลำดับที่.....

น้อยกว่า 2 คน ลำดับที่.....

ชาวไทย

กลุ่มคณะ(สัมมนา) ลำดับที่.....

ครอบครัวใหญ่ ลำดับที่.....

ครอบครัวเล็ก ลำดับที่.....

น้อยกว่า 2 คน ลำดับที่.....

3.6.2 จำนวนอัตราการเข้าพักที่คาดหวัง เป็นกี่ % ของจำนวนห้องพัก

50%

60%

70%

80%

90%

100%



## ส่วนที่ 4 การพัฒนาสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่พัก

### 4.1 ส่วนแนวคิดขั้นต้น

#### ด้านสภาพแวดล้อม

4.1.1 แนวคิดใน การออกแบบสภาพแวดล้อม ของท่าน คืออะไร

.....

.....

.....

แล้วอะไรคือ มูลเหตุ หรือปัจจัยที่ ออกแบบสภาพแวดล้อม ในลักษณะแบบนี้

.....

.....

#### ด้านการวางผัง

4.1.2 แนวคิดใน การวางผังโครงการ ของท่าน คืออะไร และได้คำนึงถึง การจัดวางแนวอาคาร, ระยะห่างระหว่างอาคาร หรือไม่

.....

.....

.....

แล้วอะไรคือ มูลเหตุ หรือปัจจัยที่ วางผังโครงการ ในลักษณะแบบนี้

.....

.....

ใครเป็นผู้กำหนดแนวคิด.....

สัดส่วนพื้นที่ถมดิน ต่อ พื้นที่สวน คิดเป็นกี่%.....พื้นที่ทั้งหมด

มูลเหตุ คืออะไร.....

สัดส่วนพื้นที่ถมทางน้ำเดิม ต่อ พื้นที่สวน คิดเป็นกี่%.....พื้นที่ทั้งหมด

มูลเหตุ คืออะไร.....

### ด้านการออกแบบ

4.1.3 แนวคิดใน การออกแบบที่ปัก ของท่าน คืออะไร และได้คำนึงถึง รูปทรงอาคาร ขนาด ความสูง วัสดุที่ใช้ สี ที่มีความเป็นพื้น  
ถิ่นหรือไม่ .....

.....

.....

ท่านทราบเรื่องรูปแบบที่ปักนักท่องเที่ยวที่สอดคล้องกับพื้นที่สวนยกร่องหรือไม่ ถ้าทราบควรเป็นรูปแบบอย่างไร

.....

.....

แล้วอะไรคือ **มูลเหตุ** หรือปัจจัยที่ **ออกแบบที่ปัก** ในลักษณะแบบนี้

.....

.....

ใครเป็นผู้กำหนดแนวคิด.....

4.1.4 ใครเป็นผู้ออกแบบที่ปัก

เจ้าของ  สถาปนิก  วิศวกร  ช่างพื้นถิ่น  ผู้รับเหมา

อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

1.ได้นำความรู้ท้องถิ่นมาใช้ในการออกแบบบ้างหรือไม่

ใช่ ได้ใช้ความรู้ในด้านใดบ้าง.....

2.ได้มาอย่างไร.....

ไม่ใช่ เพราะอะไร.....

.....

### ด้านภูมิสถาปัตยกรรม

4.1.5 แนวคิดใน การออกภูมิสถาปัตยกรรม ของท่าน คืออะไร

.....

.....

.....

ลักษณะของสวน ที่เป็นสวนธรรมชาติ คิดเป็นกี่%.....พื้นที่ทั้งหมด

มูลเหตุ คืออะไร.....

ลักษณะของสวน ที่เป็นการจัดสวนเพื่อความสวยงาม คิดเป็นกี่%.....พื้นที่ทั้งหมด

มูลเหตุ คืออะไร.....



#### 4.2 การออกแบบ ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการพัฒนาสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

##### ค่าที่ดิน

##### 4.2.1 ค่าใช้จ่ายใน ที่ดิน

มรดก ค่าปรับพื้นที่

ชื่อ ราคา.....บาท กี่ไร่.....ไร่

เช่าสัญญา จำนวนกี่ปี.....ปี ราคาเช่า ต่อปี .....บาท กี่ไร่.....ไร่

##### 4.2.2 ค่าใช้จ่ายในการถมดิน ทั้งหมดเท่าไร

มีกรรมที่ดินบางส่วน ค่าใช้จ่าย.....

ถมที่ดินทั้งหมด ค่าใช้จ่าย.....

##### ค่าพัฒนาทำสวน

##### 4.2.3 สวนปลูกอะไร

.....

##### 4.2.4 สวนสร้างรายได้ปีละเท่าไร อะไรบ้าง

.....

##### 4.2.5 สวนมีค่าใช้จ่ายปีละเท่าไร อะไรบ้าง

.....

##### ระยะเวลาในการดำเนินการ

##### 4.2.6 ระยะเวลาที่ใช้ในการถมที่ดิน.....

##### 4.2.7 ระยะเวลาที่ใช้ในปรับบริเวณ.....

##### 4.2.8 ระยะเวลาที่ใช้ในการตกแต่งภายในอาคาร.....

##### 4.2.9 ระยะเวลาที่ใช้ในการตกแต่งสวน.....

### 4.3 การก่อสร้าง

4.3.1 ระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง

.....

4.3.2 ค่าใช้จ่ายในงานก่อสร้างอาคารทั้งหมด

.....

4.3.3 ปัญหาอุปสรรคในการก่อสร้าง

.....

.....

### ส่วนที่ 5 ผลที่ได้รับ

5.1 ผลที่ได้จากการดำเนินกิจการ รีสอร์ท

5.1.1 อัตราการเข้าพัก Occupancy rate (OOC)

.....

.....

5.1.2 รายรับ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

.....

5.1.3 ระยะเวลาในการคืนทุน..... ปี

5.2 ผลตอบแทนอื่นๆ

.....

.....

.....

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง สำหรับข้อมูลที่ใช้เพื่อเป็นความรู้ในการศึกษาครั้งนี้

### บรรณานุกรม

สุรจิต ชีรเวทย์. คนแม่กลอง, หอการค้าจังหวัดสมุทรสงคราม, จังหวัดสมุทรสงคราม, พ.ศ.2547.

สำนักงานพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว. คู่มือการประเมินมาตรฐานคุณภาพแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ, กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, พ.ศ.2548.

วรรณศิลป์ พิรพันธุ์. ผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม (ปรับปรุงครั้งที่ 2), ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2556.

ศูนย์บริการวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. โครงการนำร่องเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนาสภาพแวดล้อมคลองอัมพวา, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2556.

ศิริวรรณ ศิลาพัชรนนท์. การอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชนอัมพวา, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2559.

กฤษณาทิพย์ พานิชักดิ์. โครงการพัฒนาด้านแบบ บ้านเรือนวิถีไทในเขตเทศบาลเมืองสมุทรสงคราม, สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2559.

คณะกรรมการนโยบายการท่องเที่ยวแห่งชาติ. แผนพัฒนาการท่องเที่ยวแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ พ.ศ. 2560 - 2564, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, พ.ศ.2560.

ประสิทธิ์ แดงสกุล. การสัมภาษณ์เกี่ยวกับด้านประวัติศาสตร์ระบบนิเวศน้ำระบบนิเวศสวนยกร่อง และภูมิปัญญาท้องถิ่น, ประชาชนท้องถิ่นอัมพวา, พ.ศ.2563.

สุชิน แสงล่อ. การมีส่วนร่วมของชุมชนในการจัดการการท่องเที่ยวเชิงนิเวศของชุมชนยี่สาร จังหวัดสมุทรสงคราม,

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ. 2551.

เลิศวิทย์ เงินทาบ. พัฒนาการที่พักนักท่องเที่ยว บริเวณชุมชนริมคลองอัมพวา อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม,

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ. 2552.

ลักขณา สัมมานิธิ. กระบวนการเกิดและการเปลี่ยนแปลงตลาดน้ำในบริบทสวน พื้นที่ดินดอนปากแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตก,

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ. 2554

นธิกาญจน์ จินใจตรง. ภูมิทัศน์ทางวัฒนธรรมของชุมชนริมน้ำคลองแควอ้อม จังหวัดสมุทรสงคราม, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ. 2555.

สาธิตา รุ่งพิพัฒน์พงศ์. องค์ประกอบของความยั่งยืนสำหรับการท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์ : กรณีศึกษาชุมชนอัมพวา

จังหวัดสมุทรสงคราม, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะรัฐศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ. 2557.

ภิญญวัฒน์ รุ่งสิตา. แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ภายนอกอาคาร ตามนโยบายกำลังพลของกองทัพบก: กรณีศึกษา โครงการ

อาคารสงเคราะห์กองทัพบก (ส่วนกลาง) พื้นที่สามเสนและพื้นที่พญาไท, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ,

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ. 2563.

มานะ นาคำ. ชุมชนปฏิบัติของชาวสวนผสมผสาน แบบยกร่องลุ่มน้ำแม่กลอง, วิทยานิพนธ์ปริญญา  
มหาบัณฑิต,

คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์, มหาวิทยาลัยขอนแก่น, พ.ศ.2559.

มานะ นาคำ และ สมชัย ภัทรธนานันท์. การดำรงชีพของชาวสวนผสมแบบยกร่องลุ่มน้ำ แม่กลอง,

วิทยานิพนธ์ปริญญาดุษฎีบัณฑิต, คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์, มหาวิทยาลัย  
มหาสารคาม, พ.ศ.2560.







จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**





จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

๙



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

บรรณานุกรม



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	พงศ์พัฒน์ สัตยาพันธ์
วัน เดือน ปี เกิด	01 December 1994
สถานที่เกิด	42 หมู่5 ต.หนองบัว อ.บ้านแพ้ว จ.สมุทรสาคร 74120
ที่อยู่ปัจจุบัน	196/266 หมู่1 ต.บ้านแพ้ว อ.บ้านแพ้ว จ.สมุทรสาคร 74120



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY