

ลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล ในกรุงเทพมหานคร



นางสาวนลินี เรืองสมัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2556

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR) are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

PHYSICAL CHARACTERISTICS OF SMALL BOUTIQUE HOTEL IN BANGKOK

Miss Nalinee Roengsamai

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Architecture Program in Architecture

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2013

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติก โฮเทล ในกรุงเทพมหานคร
โดย	นางสาวณลินี เรืองสมัย
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วีรยศิริ

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ พรรณชลัท สุริโยธิน)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วีรยศิริ)

.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เทิดศักดิ์ เตชะกิจจจร)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ทรงเกียรติ เที้ยอิทธิพร)

นลินี เรืองสมัย : ลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล ในกรุงเทพมหานคร. (PHYSICAL CHARACTERISTICS OF SMALL BOUTIQUE HOTEL IN BANGKOK) อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. นท. ไตรวัฒน์ วิริยศิริ ร.น., 151 หน้า.

ปัจจุบันในเมืองท่องเที่ยวสำคัญของประเทศไทย รวมถึงกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มการเปิดกิจการที่พักแรม หรือโรงแรมเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากเศรษฐกิจภาคการท่องเที่ยวถือเป็นอีกอุตสาหกรรมที่สร้างรายได้ให้กับประเทศไทย แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของโรงแรมเฉพาะที่เปิดกิจการอย่างถูกกฎหมายในกรุงเทพมหานครมีตัวเลขที่ก้าวกระโดด โดยเฉพาะอย่างยิ่งโรงแรมที่มีขนาดเล็ก ประกอบกับการที่นักท่องเที่ยวในปัจจุบันต้องการประสบการณ์ที่แปลกใหม่ ซึ่งนิยมเข้าพัก ในโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล โดยมักจะมีลักษณะของโรงแรมขนาดเล็ก ที่มีารตกแต่งที่เป็นเอกลักษณ์ และค่าพักแรมค่อนข้างสูง ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ ยังไม่มีการระบุลักษณะทางกายภาพที่ชัดเจนของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล จึงทำให้ยากที่จะอธิบายลักษณะของบูติกโฮเทลให้มีความเข้าใจตรงกัน ซึ่งโรงแรมขนาดเล็กเหล่านี้ส่วนใหญ่มีการเปิดกิจการโรงแรมโดยใช้อาคารที่ขออนุญาตในการใช้งานประเภทอื่น เช่น บ้านพักอาศัย ตึกแถวพักอาศัย ตึกแถวพาณิชย์ เป็นต้น มาทำการปรับปรุงดัดแปลงเป็นห้องพัก และออกแบบตกแต่งใหม่ให้มีความโดดเด่น สวยงาม แตกต่างไม่เหมือนใคร

งานวิจัยชิ้นนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ ของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล โดยดำเนินการวิจัยจากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับทฤษฎีและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับเรื่อง โรงแรม บูติกโฮเทล และลักษณะทางกายภาพของโรงแรม ร่วมกับการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสอบถามเจ้าของโครงการ หรือผู้แทนเจ้าของโครงการ และการเข้าสังเกตการณ์กรณีศึกษาจริง เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาสังเคราะห์ วิเคราะห์ร่วมกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง แล้วจึงทำการสรุปผล

จากการเข้าสังเกต และสัมภาษณ์เจ้าของ หรือผู้แทนเจ้าของกรณีศึกษา ผู้วิจัยแบ่งประเภทของกรณีศึกษาตามลักษณะทางสถาปัตยกรรมออกเป็น 4 ประเภท คือ โรงแรมขนาดเล็กที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทตึกแถว, โรงแรมขนาดเล็กที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย, โรงแรมขนาดเล็กที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น และโรงแรมขนาดเล็กที่สร้างขึ้นใหม่ และสามารถแบ่งตามลักษณะการบริการออกเป็น 2 ลักษณะ คือ แบบบริการห้องพักและอาหารเช้า และแบบบริการเฉพาะห้องพัก ซึ่งมีความแตกต่างกันทั้งในเรื่องของลักษณะของพื้นที่ใช้สอย ขนาดห้องพัก และรูปแบบของห้องพัก โดยเน้นในการเก็บข้อมูลด้านกายภาพ โดยแบ่งออกเป็นองค์ประกอบที่ผู้วิจัยกำหนดจากการวิเคราะห์กฎหมายกายภาพที่เกี่ยวข้อง และการทบทวนวรรณกรรม เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพ ลักษณะของพื้นที่ใช้สอย กับความสัมพันธ์เรื่องแนวความคิดในการออกแบบ รวมถึงปัญหาทางกายภาพที่เกิดขึ้น เพื่อหาข้อสรุปแนวทางลักษณะทางกายภาพที่มีความสอดคล้องกัน เพื่อให้ได้รูปแบบทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล เพื่อความเข้าใจที่ตรงกัน และสามารถจำแนกประเภทของโรงแรมได้อย่างชัดเจนยิ่งขึ้น โดยสามารถสรุปได้ว่าลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล มีความสัมพันธ์ระหว่างแนวทางในการออกแบบให้มีรูปบุคลิกที่โดดเด่น สวยงามครอบคลุมทั้งอาคาร และรายละเอียดทั้งโครงการ กับตัวแปรด้านทำเลที่ตั้ง และลักษณะสถาปัตยกรรมของอาคารเดิม

จากการศึกษาวิจัยเรื่องลักษณะทางกายภาพที่ตรงกันของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีการเสนอแนะโดยนำองค์ประกอบทางลักษณะทางกายภาพมาใช้เป็นแนวทางในการสร้าง เกณฑ์ทางลักษณะกายภาพ โดยให้ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญหรือประกอบวิชาชีพในการออกแบบสามารถระบุ และรับรองความเป็นโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค และผู้ประกอบการต่อไป

ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์

ลายมือชื่อนิลิต .....

สาขาวิชา สถาปัตยกรรม

ลายมือชื่อ อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก .....

ปีการศึกษา 2556

# # 5673326625 : MAJOR ARCHITECTURE

KEYWORDS: SMALL HOTEL / BOUTIQUE / PHYSICAL / CHARACTERISTIC / BANGKOK

NALINEE ROENGSAI: PHYSICAL CHARACTERISTICS OF SMALL BOUTIQUE HOTEL IN BANGKOK. ADVISOR: ASSOC. PROF. CDR. TRAIWAT VIRYASIRI, R.T.N., 151 pp.

At present, such major tourist attractions in Thailand as Bangkok offer more accommodation since Thailand can earn substantially from tourism. The number of legalized hotels, particularly small hotels in Bangkok, has increased dramatically.

As tourists would like to explore a new dimension of accommodation, boutique hotels have become popular. However, problems arise because the boutique hotel has not been clearly defined. Most of these hotels have been transformed from a house, a row house or commercial building. Originally, such buildings were not for the hotel business.

This study aims to investigate the physical characteristics of the small boutique hotel in Bangkok by reviewing documents related to boutique hotels and their physical characteristics, interviewing the project owners or the project representatives of the case studies and conducting a field observation. Having been synthesized and analyzed according to related theories, the data were finalized.

Based on the observation and the interviews, in terms of architecture, the studied boutique hotels could be divided into four types: a modified row house, a modified house, a modified building for other purposes and a newly-constructed hotel. Their services can be classified into two types: bed and breakfast and only rooms with different sizes. The collected physical characteristics were based on those specified by laws concerning the hotel business and the literature review. The physical characteristics and the functional areas were analyzed to determine the design concepts and the physical problems. The physical characteristics of the small boutique hotel could eventually be clearly defined. It can be concluded that the design of this hotel involves distinctive characteristics and had to take the location and the architecture of the existing building into consideration as well.

It is suggested that the physical elements of the existing building can be used as guidelines for modification. In addition, the physical criteria for the small boutique hotel should be approved by the authority or the professional architects so that the construction or the modifications of this hotel can be standardized for the benefit of both the entrepreneurs and the customers.

Department: Architecture

Student's Signature .....

Field of Study: Architecture

Advisor's Signature .....

Academic Year: 2013

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้จะสำเร็จลุล่วงไปด้วยดีไม่ได้หากไม่ได้รับความอนุเคราะห์ จากอาจารย์ที่ปรึกษา ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ อาจารย์ที่ปรึกษา วิทยานิพนธ์เป็นอย่างสูง ที่กรุณาช่วยให้คำชี้แนะ และความช่วยเหลือแก่ผู้วิจัย ทั้งในเรื่องของการให้ คำปรึกษาเกี่ยวกับหัวข้อการวิจัย กระบวนการในการวิจัย ตลอดจนคำแนะนำในเรื่องการวิเคราะห์ และสรุปผลเป็นอย่างดีตลอดช่วงระยะเวลาในการทำวิจัย

ขอขอบพระคุณประธานกรรมการ และกรรมการวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ พรรณชลัท สุริโยธิน ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เทิดศักดิ์ เตชะกิจขจร และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ทรงเกียรติ เทียธิ ทรัพย์ ที่ช่วยสละเวลาอันมีค่าเพื่อทำการสอบวิทยานิพนธ์ รวมถึงให้คำแนะนำต่างๆเกี่ยวกับงานวิจัย

ขอขอบพระคุณโครงการกรณีศึกษาทั้ง 16 โครงการ เจ้าของโครงการ และตัวแทนเจ้าของ โครงการเป็นอย่างดี ที่ให้ความสนับสนุน และความอนุเคราะห์เกี่ยวกับข้อมูลในการศึกษาวิจัย ทั้ง การอนุญาตให้ผู้วิจัยเข้าไปสังเกตการณ์ เก็บข้อมูล รวมถึงสละเวลาในการตอบคำถามต่างๆแก่ผู้วิจัย เพื่อให้ผู้วิจัยได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง และครบถ้วน เพื่อนำไปใช้ในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้เป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานของคณะที่คอยให้ความช่วยเหลือในการดำเนินการ ขั้นตอนเอกสารต่างๆระหว่างทำการวิจัย ขอขอบคุณรุ่นพี่ เพื่อนร่วมรุ่น และเพื่อนๆทุกคนที่ให้ความ ช่วยเหลือทั้งด้านอุปกรณ์ ข้อมูล คำแนะนำ และกำลังใจตั้งแต่เริ่มงานวิจัยจนวิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จ ลุล่วง

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ คุณน้า และพี่น้องทุกคนที่คอยสนับสนุน ให้ความช่วยเหลือ คำแนะนำ และกำลังใจแก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาจนผู้วิจัยผ่านพ้นช่วงเวลาที่ยากลำบากมาได้ และประสบความสำเร็จในที่สุด

## สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญรูปภาพ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	3
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	3
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	4
1.6 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	5
1.7 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	5
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	7
2.1.1 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับโรงแรม.....	7
2.1.2 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล.....	10
2.1.3 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคาร.....	14
2.2 เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	17
2.2.1 ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	17
2.2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	18
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย.....	20

3.1 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา.....	20
3.1.1 การศึกษาเก็บข้อมูลทุติยภูมิ.....	20
3.1.2 การศึกษาเก็บข้อมูลปฐมภูมิ.....	21
3.2 กลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษา.....	22
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	23
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	23
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	24
3.6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ.....	24
บทที่ 4 รายละเอียดโครงการกรณีศึกษา.....	25
4.1 กรณีศึกษาที่ 01.....	26
4.2 กรณีศึกษาที่ 02.....	28
4.3 กรณีศึกษาที่ 03.....	30
4.4 กรณีศึกษาที่ 04.....	32
4.5 กรณีศึกษาที่ 05.....	34
4.6 กรณีศึกษาที่ 06.....	36
4.7 กรณีศึกษาที่ 07.....	38
4.8 กรณีศึกษาที่ 08.....	40
4.9 กรณีศึกษาที่ 09.....	42
4.10 กรณีศึกษาที่ 10.....	44
4.11 กรณีศึกษาที่ 11.....	46
4.12 กรณีศึกษาที่ 12.....	48
4.13 กรณีศึกษาที่ 13.....	50
4.14 กรณีศึกษาที่ 14.....	52
4.15 กรณีศึกษาที่ 15.....	54



4.16	กรณีศึกษาที่ 16 .....	56
บทที่ 5	วิเคราะห์ผลการศึกษา.....	58
5.1	วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น และรายละเอียดทั่วไปของโครงการกรณีศึกษา.....	59
5.1.1	การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ ของโครงการกรณีศึกษา .....	60
5.1.2	การวิเคราะห์ลักษณะอาคารของโครงการกรณีศึกษา .....	62
5.1.3	การวิเคราะห์แนวทางในการออกแบบ ดัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลของโครงการกลุ่มตัวอย่าง.....	66
5.2	วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา .....	71
5.2.1	องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง	72
5.2.2	องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้าง.....	80
5.2.3	องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมอาคาร .....	86
5.2.4	องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบประกอบอาคาร .....	92
5.2.5	องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบความปลอดภัย .....	97
5.2.6	ลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบการสัญจร .....	103
5.2.7	ลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ใช้สอย.....	108
5.2.7.1	ประเภท และลักษณะพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก .....	109
5.2.7.2	พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง.....	113
5.2.7.3	พื้นที่ใช้สอยส่วนบริการ และที่จอดรถ.....	119
บทที่ 6	สรุปอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ .....	124
6.1	สรุปผลการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล..	125
6.2	สรุปผลการศึกษาลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก ส่วนกลาง และส่วนบริการของโรงแรม ขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล .....	128
6.3	สรุปตัวแปรเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่อการระบุความเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล .....	130
6.4	สรุปผลการศึกษา.....	132

6.5 ข้อเสนอแนะ.....	133
รายการอ้างอิง.....	135
ภาคผนวก.....	136
ภาคผนวก ก.....	137
ภาคผนวก ข.....	140
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	148



## สารบัญตาราง

ตารางที่ 1 จำนวนและร้อยละของโรงแรมและเกสต์เฮาส์ จำแนกตามขนาดของกิจการ และภาค พ.ศ. 2552.....	1
ตารางที่ 2 จำนวนและร้อยละของโรงแรมและเกสต์เฮาส์ จำแนกตามขนาดของกิจการ และภาค พ.ศ. 2552.....	2
ตารางที่ 3 ตารางแสดงรายชื่อโครงการกรณีศึกษา และผู้ให้สัมภาษณ์.....	23
ตารางที่ 4 ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดเบื้องต้นของโครงการกรณีศึกษา .....	59
ตารางที่ 5 ตารางเปรียบเทียบลักษณะการต่อเติมของโครงการกรณีศึกษา .....	67
ตารางที่ 6 ตารางเปรียบเทียบลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมกับทำเลที่ตั้ง.....	72
ตารางที่ 7 ตารางเปรียบเทียบลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมกับวัสดุตกแต่ง.....	75
ตารางที่ 8 ตารางเปรียบเทียบองค์ประกอบด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง.....	76
ตารางที่ 9 เปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างกับรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม 1.....	80
ตารางที่ 10 เปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างกับรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม 2 .....	81
ตารางที่ 11 ตารางเปรียบเทียบองค์ประกอบด้านระบบโครงสร้าง.....	82
ตารางที่ 12 ตารางข้อมูลลักษณะทางกายภาพ ระบบจัดการสิ่งแวดล้อม.....	86
ตารางที่ 13 ตารางเปรียบเทียบองค์ประกอบด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม .....	87
ตารางที่ 14 ข้อมูลด้านลักษณะทางกายภาพ ระบบประกอบอาคาร .....	92
ตารางที่ 15 ตารางเปรียบเทียบองค์ประกอบด้านระบบประกอบอาคาร.....	93
ตารางที่ 16 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพด้านระบบความปลอดภัย.....	97
ตารางที่ 17 ตารางเปรียบเทียบองค์ประกอบด้านระบบความปลอดภัย .....	98
ตารางที่ 18 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบการสัญจร .....	103
ตารางที่ 19 ตารางเปรียบเทียบองค์ประกอบด้านระบบการสัญจร .....	104
ตารางที่ 20 วิเคราะห์ภาพรวมลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก โครงการที่มีจำนวนห้องพัก 2- 10 ห้อง.....	109
ตารางที่ 21 วิเคราะห์ภาพรวมลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก โครงการที่มีจำนวนห้องพัก 11- 20 ห้อง.....	110

ตารางที่ 22 วิเคราะห์ภาพรวมลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก โครงการที่มีจำนวนห้องพัก 21- 30 ห้อง..... 110

ตารางที่ 23 วิเคราะห์ภาพรวมลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก โครงการที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 31 ห้องขึ้นไป..... 111

ตารางที่ 24 ตารางเปรียบเทียบข้อมูลพื้นที่ใช้สอยในโครงการกรณีศึกษา ..... 114

ตารางที่ 25 ภาพรวมลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของกรณีศึกษา..... 115

ตารางที่ 26 ข้อมูลพื้นที่ใช้สอยส่วนบริการ และที่จอดรถในโครงการกรณีศึกษา ..... 119

ตารางที่ 27 ภาพรวมลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนบริการ และที่จอดรถของกรณีศึกษา ..... 120

ตารางที่ 28 ตารางเปรียบเทียบโครงการกรณีศึกษากับทฤษฎีโรงแรมประเภทบูติก..... 125



## สารบัญรูปภาพ

ภาพที่ 1	บรรยากาศ และอัตลักษณ์ของโรงแรมประเพณีบูติก .....	13
ภาพที่ 2	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 01 .....	26
ภาพที่ 3	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 02 .....	28
ภาพที่ 4	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 03 .....	30
ภาพที่ 5	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 04 .....	32
ภาพที่ 6	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 05 .....	34
ภาพที่ 7	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 06 .....	36
ภาพที่ 8	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 07 .....	38
ภาพที่ 9	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 08 .....	40
ภาพที่ 10	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 09 .....	42
ภาพที่ 11	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 10 .....	44
ภาพที่ 12	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 11 .....	46
ภาพที่ 13	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 12 .....	48
ภาพที่ 14	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 13 .....	50
ภาพที่ 15	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 14 .....	52
ภาพที่ 16	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 15 .....	54
ภาพที่ 17	แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 16 .....	56
ภาพที่ 18	ผังเปรียบเทียบตัวแปรด้านทำเลที่ตั้ง .....	61
ภาพที่ 19	ตัวอย่างภาพโครงการกลุ่มตั้งอยู่ในเขตที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต .....	61
ภาพที่ 20	ตัวอย่างภาพกลุ่มที่อยู่ใกล้เขตใจกลางเมือง .....	62
ภาพที่ 21	ลักษณะอาคารกลุ่มดัดแปลงจากตึกแถวที่อายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป .....	63
ภาพที่ 22	ลักษณะอาคารกลุ่มดัดแปลงจากตึกแถวที่อายุน้อยกว่า 50 .....	63
ภาพที่ 23	ลักษณะอาคารกลุ่มดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย .....	64
ภาพที่ 24	ลักษณะอาคารกลุ่มดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่นๆ .....	64
ภาพที่ 25	ลักษณะอาคารกลุ่มอาคารก่อสร้างใหม่ .....	65
ภาพที่ 26	แสดงอัตราส่วนของลักษณะความสัมพันธ์ในการดัดแปลงอาคารโครงการกรณีศึกษา .....	68

ภาพที่ 27 โรงแรมที่ดัดแปลงโดยผู้มีความรู้ทาง ด้านประกอบวิชาชีพการออกแบบ.....	70
ภาพที่ 28 โรงแรมที่ดัดแปลงโดยบุคคลทั่วไป (เจ้าของ/ช่าง) .....	71
ภาพที่ 29 รูปภาพที่ 5.1 โครงการกรณีศึกษาที่มีบรรยากาศในห้องพักเหมือนกัน.....	74
ภาพที่ 30 โครงการกรณีศึกษาที่มีบรรยากาศบรรยากาศในห้องพักเหมือนกันแต่มีการใช้องค์ประกอบ ในการตกแต่งต่างกัน .....	74
ภาพที่ 31 โครงการกรณีศึกษาที่มีบรรยากาศบรรยากาศในแต่ละห้องพักมีความแตกต่างกันตาม ลักษณะรูปแบบในการตกแต่ง .....	74
ภาพที่ 32 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง กลุ่ม โครงการที่ตั้งอยู่ในเขตที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต .....	79
ภาพที่ 33 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง กลุ่ม โครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง .....	79
ภาพที่ 34 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้าง กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตที่มี เอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต .....	85
ภาพที่ 35 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้าง กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเล ใจกลางเมือง .....	85
ภาพที่ 36 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม ตามตัวแปรด้านทำเลที่ตั้ง .....	91
ภาพที่ 37 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม โดยเทคนิคการพรางจาก สายตา.....	91
ภาพที่ 38 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม โดยเทคนิคทำให้ กลมกลืนกับรูปแบบแนวความคิดในการออกแบบ .....	91
ภาพที่ 39 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบประกอบอาคาร โดยเทคนิคการพรางจาก สายตา.....	96
ภาพที่ 40 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบประกอบอาคาร โดยเทคนิคทำให้กลมกลืน กับ.....	96
ภาพที่ 41 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบความปลอดภัย กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตที่ มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต.....	102

ภาพที่ 42 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบความปลอดภัย กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้เขต ใจกลางเมือง .....	102
ภาพที่ 43 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบการสัญจร กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตที่มี เอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต .....	107
ภาพที่ 44 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบการสัญจร กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้เขต กลางเมือง .....	108
ภาพที่ 45 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านการออกแบบพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก กลุ่ม โครงการที่ตั้งอยู่ในเขตที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต .....	112
ภาพที่ 46 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านการออกแบบพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก กลุ่ม โครงการที่ตั้งอยู่ใกล้เขตใจกลางเมือง .....	113
ภาพที่ 47 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านการออกแบบพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง กลุ่มโครงการที่ ตั้งอยู่ในเขตที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต .....	118
ภาพที่ 48 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านการออกแบบพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง กลุ่มโครงการที่ ตั้งอยู่ใกล้เขตใจกลางเมือง .....	118
ภาพที่ 49 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านการออกแบบพื้นที่ใช้สอย ส่วนบริการ และที่จอดรถ .....	123
ภาพที่ 50 ผังสรุปความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆกับองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพ ด้าน รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง และองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบ โครงสร้าง .....	126
ภาพที่ 51 ผังสรุปความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆกับองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพ ด้านระบบ จัดการสิ่งแวดล้อม ระบบประกอบอาคาร ระบบความปลอดภัย และการสัญจร .....	128
ภาพที่ 52 ผังสรุปความสัมพันธ์ภาพรวมของลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับห้องพัก และพื้นที่ใช้สอย ส่วนกลางและส่วนบริการของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล .....	129
ภาพที่ 53 ผังสรุปความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพของ โรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล .....	132

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เศรษฐกิจภาคการท่องเที่ยวถือเป็นภาคเศรษฐกิจที่มีความสำคัญและสร้างรายได้ให้แก่ประเทศไทย ทำให้ความต้องการของตลาดโรงแรมมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในเมืองสำคัญๆ ที่เป็นทั้งศูนย์กลางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว ตลาดโรงแรมจะมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว จากข้อมูลเรื่องการสำรวจการประกอบกิจการโรงแรมและเกสต์เฮาส์ พ.ศ. 2553 ซึ่งสำรวจโดยสำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารในปี พ.ศ.2552 กรุงเทพมหานครมีโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 60 ห้องเปิดกิจการทั้งหมด 58 โรงแรม และในปี พ.ศ.2554 กรุงเทพมหานครมีโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 60 ห้องเปิดกิจการทั้งหมด 296 โรงแรมซึ่งภายใน 2 ปีมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด ซึ่งจะเห็นได้จากการเปรียบเทียบ จำนวนและร้อยละของโรงแรมและเกสต์เฮาส์ จำแนกตามขนาดของกิจการ และภาค พ.ศ. 2552 (ตารางที่ 1) และจำนวนและร้อยละของโรงแรมและเกสต์เฮาส์ จำแนกตามขนาดของกิจการ และภาค พ.ศ. 2554 (ตารางที่ 2)

#### ตารางที่ 1 จำนวนและร้อยละของโรงแรมและเกสต์เฮาส์ จำแนกตามขนาดของกิจการ และภาค พ.ศ. 2552

NUMBER AND PERCENTAGE OF HOTELS AND GUEST HOUSES BY SIZE OF ESTABLISHMENT AND REGION: 2009

ภาค/ ขนาดของกิจการ	โรงแรม/เกสต์เฮาส์ Hotels/guest houses		ห้องพัก Room		Region/ Size of establishment
	จำนวน Number	ร้อยละ %	จำนวน Number	ร้อยละ %	
กรุงเทพมหานคร	294	100.0	58,586	100.0	Bangkok
ต่ำกว่า 60 ห้อง	58	19.7	2,169	3.7	Less than 60 rooms
60-149 ห้อง	92	31.3	8,740	14.9	60-149 rooms
150 ห้องขึ้นไป	144	49.0	47,677	81.4	150 rooms or more

(สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร, 2553)



ตารางที่ 2 จำนวนและร้อยละของโรงแรมและเกสต์เฮาส์ จำแนกตามขนาดของ  
กิจการ และภาค พ.ศ. 2552

NUMBER AND PERCENTAGE OF HOTELS AND GUEST HOUSES BY SIZE OF ESTABLISHMENT AND REGION: 2011

ภาค/ ขนาดของกิจการ	โรงแรม/เกสต์เฮาส์ Hotels/guest houses		ห้องพัก Room		Region/ Size of establishment
	จำนวน Number	ร้อยละ %	จำนวน Number	ร้อยละ %	
กรุงเทพมหานคร	683	100.0	80,077	100.0	Bangkok
ต่ำกว่า 60 ห้อง	296	43.3	10,403	13.0	Less than 60 rooms
60-149 ห้อง	200	29.3	18,500	23.1	60-149 rooms
150 ห้องขึ้นไป	187	27.4	51,174	63.9	150 rooms or more

(สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร, 2553)

ในปัจจุบันโรงแรมขนาดเล็กที่มีลักษณะเป็นประเภทบูติกโฮเทลมีมากขึ้นเรื่อยๆ โดยจะเป็นโรงแรมที่มีขนาดห้องพักจำกัด และมีจำนวนห้องพักน้อย บางแห่งมีห้องพักไม่ถึง 10 ห้อง(ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2555) เนื่องจากโรงแรมประเภทนี้เริ่มมีความนิยมมากขึ้นจากทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติที่ต้องการประสบการณ์แปลกใหม่จากโรงแรมที่มีเอกลักษณ์ แต่โรงแรมเหล่านี้มักจะมีข้อจำกัดด้านทำเลที่ตั้ง บางแห่งต้องการอนุรักษ์อาคารเดิมไว้ ซึ่งโรงแรมขนาดเล็กเหล่านี้ส่วนใหญ่มีการเปิดกิจการโรงแรมโดยใช้อาคารที่ขออนุญาตในการใช้งานประเภทอื่น เช่น บ้านพักอาศัย ตึกแถว พักอาศัย ตึกแถวพาณิชย์ เป็นต้น มาทำการปรับปรุงดัดแปลงเป็นห้องพัก และออกแบบตกแต่งใหม่ให้มีความโดดเด่น สวยงาม แตกต่างไม่เหมือนใคร ปัญหาที่เกิดขึ้น คือ ยังไม่มีการระบุลักษณะทางกายภาพที่ชัดเจนของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล จึงทำให้ยากที่จะอธิบายลักษณะของบูติกโฮเทลให้มีความเข้าใจตรงกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดความปลอดภัยของผู้บริโภคและผู้ที่ใช้อาคารเป็นประจำ ความไม่เสมอภาคกันของโครงการประเภทเดียวกันในขนาดอื่นๆ

ประเด็นปัญหาของการที่โครงการโรงแรมขนาดเล็กไม่สามารถระบุความเป็นบูติกได้ จากการสืบค้น และทบทวนวรรณกรรมพบว่ามาจากการที่ลักษณะทางกายภาพของโรงแรมประเภทนี้ไม่มีความชัดเจนเพียงพอที่จะทำให้สามารถระบุประเภท จัดหมวดหมู่ได้ และสามารถอธิบายลักษณะของบูติกโฮเทล ให้มีความเข้าใจตรงกันได้ วิทยานิพนธ์เล่มนี้จึงทำการศึกษาวิจัยเพื่อหาภาพรวมที่สอดคล้องกันของลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล ในเขตกรุงเทพมหานคร

## 1.2 วัตถุประสงค์

1.2.1 เพื่อศึกษา และวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพที่สอดคล้องกันของอาคารโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลทั้งที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่ และดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น ในกรุงเทพมหานคร

1.2.2 เพื่อศึกษา และวิเคราะห์ลักษณะพื้นที่ใช้สอย รวมถึงประเภทห้องพักที่สอดคล้องกันของอาคารโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลทั้งที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่ และดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น ในกรุงเทพมหานคร

1.2.3 เพื่อศึกษา และวิเคราะห์หาตัวแปรด้านลักษณะทางกายภาพที่บ่งบอกความเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล

## 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

### 1.3.1 ขอบเขตเชิงกายภาพของโครงการกรณีศึกษา

ศึกษาโครงการอาคารประเภทโรงแรมขนาดเล็ก ทั้งที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่ และดัดแปลงการใช้งานมาจากอาคารประเภทอื่น คือ อาคารประเภทโรงแรมที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) และอาคารประเภทโรงแรมที่ดัดแปลงมาจากที่พักอาศัย โดยมีขนาดพื้นที่ก่อสร้างไม่เกิน 4,000 ตารางเมตร และมีห้องพักไม่เกิน 59 ห้อง (อ้างอิงจากตารางจำนวนและร้อยละของโรงแรมและเกสต์เฮาส์ จำแนกตามขนาดของกิจการ และภาค โดยสำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร; แบ่งเป็น 3 ระดับ ได้แก่ โรงแรมที่มีห้องพักต่ำกว่า 60 ห้อง, โรงแรมที่มีห้องพัก 60-149 ห้อง และโรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 150 ห้องขึ้นไป) ประเภทละ 3 โครงการ รวมทั้งสิ้น 9 โครงการ เพื่อนำมาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพที่สอดคล้องกัน ทั้งการใช้สอย และความปลอดภัย เพื่อให้เกิดเกณฑ์พิจารณาที่ตรงกัน

### 1.3.2 ขอบเขตเชิงพื้นที่ในการเลือกโครงการกรณีศึกษา

เน้นศึกษาโครงการกรณีศึกษาเฉพาะในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร เช่น เขตพระนคร ย่านสีลม ย่านสุขุมวิท เป็นต้น เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการเปิดโครงการอาคารประเภทโรงแรมขนาดเล็กทั้งที่ดัดแปลง และไม่ได้ดัดแปลงมาจากอาคารเก่าจำนวนมาก

### 1.3.3 ขอบเขตเชิงเอกสาร และข้อมูลเกี่ยวกับวิทยานิพนธ์

สืบค้นเอกสารชั้นต้น เกี่ยวกับกฎหมาย ประมวลกฎหมาย ประกาศกระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวง พระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติโรงแรม2547, พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร2522 เป็นต้น

สืบค้นเอกสารการวิจัยที่มีอยู่แล้ว ซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับวิทยานิพนธ์ เช่น งานวิจัยเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร ความปลอดภัยด้านอัคคีภัย งานวิจัยเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล เป็นต้น

สืบค้นหนังสือ และสิ่งพิมพ์ที่เกี่ยวข้อง เช่น คู่มือปฏิบัติวิชาชีพการออกแบบเพื่อความปลอดภัยในอาคาร มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว เป็นต้น

#### 1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.4.1 ทราบถึงลักษณะทางการภาพที่สอดคล้องกันของอาคารประเภทโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลทั้งที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่ และดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น

1.4.2 เกิดความเข้าใจที่ตรงกันเกี่ยวกับลักษณะกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลใน กรุงเทพมหานคร ทั้งฝ่าย เจ้าของกิจการ ผู้บริโภคและผู้ออกแบบ

#### 1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

1.5.1 ทบทวนวรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวบรวมข้อมูลต่างๆที่สามารถใช้อธิบายหรืออ้างอิงข้อสันนิษฐานของงานวิทยานิพนธ์ได้ เช่น ข้อมูลจากหนังสือวิทยานิพนธ์ ข้อมูลจากงานวิจัยของหน่วยงานต่างๆ เอกสารวิชาการ ข้อมูลจากหนังสือ และสิ่งพิมพ์ ที่เกี่ยวข้องกับความเป็นไปได้ของรูปแบบทางกายภาพของอาคารประเภทโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล และประมวลกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยเน้นในเรื่องกฎหมายกายภาพ

1.5.2 เก็บข้อมูลภาคสนามจากกรณีศึกษา เป็นการวิจัยเชิงประจักษ์ โดยเน้นโครงการกรณีศึกษา ที่มีลักษณะเป็นอาคารประเภทโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลเพื่อที่จะศึกษา และเก็บข้อมูลเกี่ยวกับ ทำเลที่ตั้ง รูปลักษณ์ทางกายภาพ การใช้สอยอาคาร ขนาดพื้นที่ต่างๆ ความสูงของ ฝ้าเพดาน ความกว้างของทางเดิน และความปลอดภัยของอาคาร เป็นต้น และแบบสอบถามเจ้าของโครงการ หรือเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ หรือสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการ

#### เครื่องมือที่ใช้

- แบบสอบถาม
- แบบสังเกต

1.5.3 สังเคราะห์ ประมวลข้อมูล และวิเคราะห์ผลการวิจัยที่ได้รับ โดยการนำข้อมูลที่ได้รับจากการค้นคว้าเอกสาร ทบทวนวรรณกรรม และการเก็บข้อมูลภาคสนามแต่ละโครงการกรณีศึกษา มาแผ่และประมวลในรูปแบบของความเรียง แผนผัง และตาราง เพื่อใช้อธิบาย และวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้เพื่อหาความเป็นไปได้ในการสร้างเกณฑ์ลักษณะทางกายภาพของอาคารประเภทโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล

1.5.4 สรุปผลการศึกษาวิจัย และข้อเสนอแนะออกมาในรูปแบบของตาราง และความเรียง เพื่ออธิบาย

## 1.6 ข้อจำกัดในการวิจัย

1.6.1 ข้อจำกัดในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากโครงการโรงแรมขนาดเล็กหลายโครงการไม่ได้มีการระบุว่าโครงการเป็นโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล ผู้วิจัยจึงทำการเลือกกลุ่มตัวอย่างจากการกล่าวถึง และบอกต่อจากสื่อต่างๆ เช่น สื่ออิเล็กทรอนิกส์ หนังสือ เป็นต้นเพื่อเป็นตัวแปรในการเข้าศึกษาโครงการ โดยการวิจัยนี้ไม่ได้มีขอบเขตเกี่ยวข้องกับการวิจัยด้านกฎหมาย ดังนั้นโรงแรมขนาดเล็กที่เลือกเข้าทำการศึกษบางโครงการจึงอาจไม่ถูกต้องตามลักษณะโรงแรมตามกฎหมายของประเทศไทย

1.6.2 ข้อจำกัดในการสำรวจ เก็บข้อมูล และการเข้าถึงข้อมูลเนื่องจากหลายกรณีศึกษาให้ความสำคัญในเรื่องเกี่ยวกับความลับเชิงธุรกิจ มีหลายโครงการที่ไม่อนุญาตให้เข้าไปเก็บข้อมูล นอกจากนี้ทำให้การวิจัยในครั้งนี้สามารถสำรวจ และเก็บข้อมูลในบางเรื่องได้จำกัด นอกจากนี้บางแห่งไม่มีสำเนาแบบสถาปัตยกรรม และบางแห่งไม่อนุญาตให้เผยแพร่ได้ โดยข้อมูลส่วนใหญ่มาจากการสังเกตของผู้วิจัย จากการวิจัยเชิงประจักษ์โดยตรงกับกรณีศึกษา รวมถึงสัมภาษณ์เพื่อสอบถามข้อมูลเบื้องต้นจากเจ้าของ หรือผู้แทนเจ้าของ

## 1.7 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1.7.1 โรงแรม หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักรักษาสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ในงานวิจัยนี้แบ่งตามการบริหารออกเป็นสองประเภทคือ ประเภทบริการห้องพักและอาหารเช้า และประเภทบริการเฉพาะห้องพัก

1.7.2 ตึกแถว หมายความว่า อาคาร ที่พักอาศัย หรือ อาคารพาณิชย์ ซึ่งปลูกสร้าง ติดต่อกันเป็นแถว เกินสองห้อง และประกอบด้วย วัตถุประสงค์ เป็นส่วนใหญ่

1.7.3 บ้านพักอาศัย หมายความว่า สถานที่พักอาศัยซึ่งมีลักษณะเป็นบ้าน ซึ่งโดยปกติ บุคคลอาศัยอยู่ ทั้งกลางวัน และ กลางคืน

1.7.4 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม หมายความว่า แนวความคิด หรือสไตล์ในการออกแบบ ตกแต่งโรงแรม ซึ่งสื่อออกมาจากองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมต่างๆที่ปรากฏออกมา เช่น เฟอร์นิเจอร์ สีเส้น องค์ประกอบตกแต่ง วัสดุตกแต่งผิวสถาปัตยกรรม เป็นต้น



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## บทที่ 2

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

##### 2.1.1 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับโรงแรม

###### 2.1.1.1 ความหมายของโรงแรม

ในส่วนของความหมายของโรงแรมนี้ผู้วิจัยได้ยึดเองความหมายในเชิงกฎหมายไทยเป็นหลัก โดยการให้ความหมายและนิยามของคำว่า “โรงแรม” เฉพาะในวิทยานิพนธ์เล่มนี้ปรับเปลี่ยนนิยาม บางส่วนของคำว่าโรงแรม ในพระราชบัญญัติโรงแรม ปี 2547 เรื่องจำนวนห้องพัก เพื่อให้เข้ากับ ความข้อมูลเบื้องต้นที่เก็บมาได้ นอกจากนี้ยังนำเอาหลักเกณฑ์ในการแบ่งประเภทโรงแรมจาก พระราชบัญญัติฉบับนี้มาใช้ในการแบ่งประเภทโรงแรมตามการบริการอีกด้วย

ตามพระราชบัญญัติโรงแรม ปี 2547 มาตรา 4 ให้ความหมายของโรงแรมว่า “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้*ไม่รวมถึง*

(1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่ เป็นการหากำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน

(2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นราย เดือนขึ้นไปเท่านั้น

(3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

หมวด 1 สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม

ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคน เดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำ ว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4

ข้อ 2 โรงแรมแบ่งเป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้

(1) โรงแรมประเภท 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(2) โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

(3) โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

(4) โรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

#### 2.1.1.2 ประเภทของโรงแรม

จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับประเภทโรงแรม โดยจากส่วนเนื้อหาจากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับประเภทของโรงแรมจากงานวิจัยของเบญญา จันทร์กลั๊บ (เบญญา จันทร์กลั๊บ, 2554) ได้ทำการศึกษาทบทวนวรรณกรรมในส่วนนี้ และสามารถแบ่งประเภทของโรงแรมได้จากเกณฑ์ต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแบ่งตามการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวก มี 5 ระดับ ได้แก่

ระดับพิเศษ	5 ดาว
ระดับชั้น หนึ่ง	4 ดาว
ระดับนักท่องเที่ยว	3 ดาว
ระดับประหยัด	2 ดาว
ระดับประหยัด	1 ดาว

2. การแบ่งตามขนาดโรงแรม มี 3 ขนาด ได้แก่

ขนาดเล็ก มีห้องพักน้อยกว่า	100 ห้อง
ขนาดกลาง มีห้องพักระหว่าง	100-300 ห้อง
ขนาดใหญ่ มีห้องพักตั้งแต่	300 ห้องขึ้นไป

3. การแบ่งตามทำเลที่ตั้ง มี 5 ประเภท ได้แก่

- โรงแรมกลางเมือง (City Hotel) ในที่นี้หมายถึงรวมทั้งโรงแรมระดับหรู, โรงแรมสำหรับการประชุม (Convention Hotel) และโรงแรมสำหรับการท่องเที่ยว ซึ่งส่วนใหญ่

โรงแรมประเภทนี้จะเป็นโครงการที่เป็นอาคารสูง ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยเพื่ออำนวยความสะดวกอื่น ๆ หรือพื้นที่เพื่อกิจกรรมทางธุรกิจอื่นมาประกอบ เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร สถานบันเทิง เป็นต้น

- โรงแรมริมทาง (Motor Hotel) เป็นโรงแรมสำหรับลูกค้าที่ใช้รถสำหรับเดินทางไกลเป็นหลัก ที่ตั้งของโรงแรมจึงต้องติดกับถนนหรือสี่แยกหลักๆตามบริเวณชานเมืองซึ่งมีราคาที่ดินที่ถูกกว่า โดยมีการทำที่จอดรถจำนวนมากเพื่อความสะดวกและเพียงพอต่อความต้องการ โดยส่วนใหญ่จะเป็นอาคารลักษณะที่แผ่ไปทางแนวนอน และมีบริการทั่วไปที่โรงแรมทั่วไปควรมี แต่อาจจะมีระดับความหรูหราต่ำกว่าโรงแรมกลางเมือง

- โรงแรมสนามบิน (Airport Hotel) จะมีลักษณะคล้ายคลึงกับโรงแรมริมทาง แต่มุ่งลูกค้าที่มาทางสนามบิน ดังนั้นจึงต้องมีบริการที่สอดคล้องกับกำหนดการบินเป็นหลัก โดยบางที่อาจจะมีศูนย์ประชุมขนาดใหญ่และมาตรฐาน เนื่องด้วยความได้เปรียบในที่ตั้งซึ่งมีความสะดวกในการเดินทาง

- โรงแรมในแหล่งท่องเที่ยว (Resort Hotel) ตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น ภูเขา ทะเล หรือแหล่งน้ำพุร้อน ปกติจะมีบริการประเภทเหมารวมที่พิกกับการท่องเที่ยวซึ่งสัมพันธ์กับเทศกาลท่องเที่ยวต่างๆ ร้านอาหารสำหรับโรงแรมประเภทนี้ต้องมีเพียงพอสำหรับนักท่องเที่ยวทุกคนในกรณีไม่มีแหล่งรับประทานอาหารอื่นใกล้เคียง และอาจจะต้องส่วนบริการเสริมสำหรับพักผ่อนหย่อนใจอื่นๆ เช่น ห้องเล่นเกม บาร์ สระว่ายน้ำ นอกอาคาร บริการกีฬาทางทะเล หรือสปา เป็นต้น

- โมเต็ล (Motel)

4. แบ่งกลุ่มตามวิธีการบริหารจัดการ เป็น 3 กลุ่ม ได้แก่

- โรงแรมที่บริหารจัดการโดยเจ้าของ หรือโรงแรมอิสระ (Independent Hotels) หมายถึง โรงแรมที่ไม่มีความเป็นเจ้าของร่วม หรือข้อผูกพันทางด้านการบริหารจัดการกับโรงแรมอื่น เจ้าของโรงแรมจึงสามารถกำหนดนโยบาย และวิธีการบริหารของตนได้โดยอิสระ ทั้งนี้เจ้าของอาจมีการว่าจ้างผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์มาเป็นผู้จัดการหรือตำแหน่งอื่นๆ แต่เจ้าของมักจะติดตามการทำงานอย่างใกล้ชิด ซึ่งโรงแรมในกลุ่มนี้มีทั้งโรงแรมขนาดใหญ่ในระดับหรูหราไปจนถึงโรงแรมประเภทบูติกส่วนใหญ่ และเกสต์เฮาส์ขนาดเล็กทั่วไป

- โรงแรมที่บริหารจัดการโดยเครือข่ายการจัดการของท้องถิ่น (Local Chains) เครือข่ายโรงแรมท้องถิ่นพัฒนาขึ้น พร้อมๆกับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเจ้าของโรงแรมที่ประสบความสำเร็จจากโรงแรมแห่งแรกของตนเริ่มขยายธุรกิจโดยการสร้างห้องพักเพิ่มขึ้น หรือสร้างโรงแรมแห่งใหม่ของตน จึงเริ่มมีกลุ่มโรงแรมในประเทศเกิดขึ้น กลุ่มโรงแรมบางกลุ่มนอกจากจะบริหารโรงแรมที่ตนเองเป็นเจ้าของแล้ว ยังขยายธุรกิจด้วยการ



รับจ้างบริหารโรงแรมให้กับเจ้าของอื่น โดยรับค่าจ้างบริหาร (Management Fee) หรือขาย สิทธิในการใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า (Franchise) เครือข่ายเหล่านี้บางรายก็อาศัย ประสบการณ์และการเรียนรู้จากการจ้างบริษัทต่างประเทศ

- โรงแรมที่บริหารโดยเครือข่ายต่างประเทศ (International Chains) โรงแรมในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมขนาดใหญ่ และมีมาตรฐานโรงแรมสูง ประเทศไทยมีเครือข่าย โรงแรมต่างประเทศที่สำคัญเกือบทุกเครือข่าย

โดยในปัจจุบันโรงแรม หรือธุรกิจที่พักมีลักษณะที่หลากหลายมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีความ แตกต่างกันในหลายด้าน เช่น ด้านการบริการ (Service) ด้านสถานที่พัก (Accommodation) ด้าน การออกแบบตกแต่ง (Design and Decor) อัตราค่าเข้าพัก (Rates) และด้านกลุ่มเป้าหมาย (Ambiance and Target Group)

## 2.1.2 แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล

### 2.1.2.1 ความหมาย และความเป็นมาของโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล

จากการค้นคว้าเรื่องความหมายของโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล สุภัทธา สุขชูได้ให้ ความหมายของคำว่า โรงแรมประเภทบูติก (Boutique Hotel) คือ โรงแรมขนาดเล็กกะทัดรัด ซึ่ง ส่วนมากจะมีจำนวนไม่เกิน 100 ห้อง ซึ่งแต่ละห้องพักจะมีขนาดไม่ใหญ่มากนัก เป็นการใช้พื้นที่ขนาด จำกัดให้เกิดความคุ้มค่ามากที่สุด หรือ the best out of small spaces โดยไม่เน้นในเรื่องของการ บริการกลุ่มลูกค้าเชิงธุรกิจ (Business Traveler) จึงไม่มีการจัดพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องประชุม หรือสิ่ง อำนวยความสะดวกในการทำธุรกิจ โดยเน้นด้านการออกแบบ และตกแต่งที่มีลักษณะเฉพาะตัวมี ความโดดเด่นแตกต่างจากคู่แข่ง และต้องมีการให้บริการด้วยความเอาใจใส่อย่างใกล้ชิด (สุภัทธา สุขชู , 2547)

คำว่า **boutique (n.)** มีรากศัพท์มาจากภาษาฝรั่งเศส แปลว่า ร้านเล็กๆ หรือแผนกหนึ่งใน ห้างสรรพสินค้าที่ขายเสื้อผ้าเครื่องแต่งตัวที่ค่อนข้างทันสมัย สหรัฐอเมริกาเป็นชาติแรกที่น่าเอาคำนี้ มาใช้ในการอธิบายลักษณะของโรงแรมขนาดเล็กที่มีการตกแต่ง และบริการแตกต่างจากโรงแรมเซน หรือโรงแรมในเมืองขนาดใหญ่ โดยหากนำเอาความหมายของรากศัพท์มารวมกับคำว่าโรงแรมแล้ว “โรงแรมประเภทบูติกโฮเทล” อาจหมายถึง โรงแรมขนาดเล็กที่มีความทันสมัย หรือร่วมสมัย มีดีไซน์ ที่แตกต่างและโดดเด่น มีรูปแบบแนวความคิดของการออกแบบโรงแรมที่มีความน่าสนใจ หรือบางครั้ง มีความโดดเด่นในเรื่องประวัติความเป็นมาของอาคาร โดยพบว่าโรงแรมประเภทบูติกโฮเทลบางแห่ง มีการดัดแปลงมาจากอาคารที่มีประวัติศาสตร์ยาวนาน เมื่อรวมกับขนาดโรงแรมที่เล็กกว่าทั่วไป

พนักงานจึงสามารถเข้าไปบริการอย่างใส่ใจกับรายละเอียดของลูกค้าแต่ละคน และมีความใกล้ชิดกับลูกค้าที่เข้าพักโรงแรมขนาดใหญ่

### 2.1.2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับกายภาพของโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล

จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับประเภทโรงแรม โดยจากส่วนเนื้อหาจากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับภาพรวมธุรกิจของโรงแรมประเภทบูติกจากงานวิจัยของเบญญา จันทร์กลับ (เบญญา จันทร์กลับ, 2554) ได้ถอดความหมายบทความของ Lucienne Anhar ซึ่งเป็นที่ปรึกษาและการวิเคราะห์มูลค่าจาก HVS-International เกี่ยวกับคำจำกัดความกายภาพของโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล ออกเป็น 2 ลักษณะ ที่เป็นสาเหตุให้โรงแรมประเภทบูติก มีความแตกต่างจากโรงแรมทั่วไป (Anhar, 2001) ดังต่อไปนี้

1. ด้านสถาปัตยกรรมและการออกแบบตกแต่ง (Architecture and design) ถือว่าเป็นหัวใจหลักของการออกแบบโรงแรมประเภทบูติก ทั้งในเรื่องของสไตล์ ที่มีความแตกต่างโดดเด่น และความรู้สึกที่ได้จากการเข้าไปใช้งานสถาปัตยกรรม เช่น ความอบอุ่น ความเป็นส่วนตัว เป็นต้น โดยใช้แนวคิดที่ไร้ขีดจำกัด ไม่ยึดติดกับรูปแบบเดิมๆตามมาตรฐานโรงแรมโดยทั่วไป รวมถึงการแสดงออกถึงแนวคิด และรูปแบบของโรงแรมที่ชัดเจนไม่เหมือนใครเป็นสิ่งที่ทำให้เกิดความแตกต่าง และความหลากหลายของรูปแบบห้องพัก สิ่งนี้เป็นสาเหตุให้แขกที่มาพักได้รับรู้ความรู้สึกที่ความพิเศษไม่เหมือนใคร

โดย Lucienne Anhar ได้กล่าวไว้ในบทความว่าการออกแบบที่ดีเป็นเพียงคุณสมบัติขั้นต้นของทุกโรงแรมไม่เฉพาะโรงแรมประเภทบูติกเท่านั้น เนื่องจากในปัจจุบันปัจจัยในการการออกแบบมีตัวแปรมาจากรสนิยมของผู้บริโภคแทนการสร้างความโดดเด่นจากตัวโครงการเอง เนื่องจากการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมประเภทบูติกเริ่มมีแนวโน้มสูงขึ้น

ดังนั้นการออกแบบของโรงแรมประเภทบูติกจะต้องแตกต่างและโดดเด่น จนเกิดเป็นเอกลักษณ์ของโรงแรมซึ่งสามารถสื่อถึงบุคลิกที่แสดงความเป็นตัวตนของโรงแรมนั้นๆ การออกแบบที่ดี และความโดดเด่นนี้เองที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโรงแรม รวมถึงยังเป็นเครื่องมือประชาสัมพันธ์โรงแรมได้เป็นอย่างดี เพราะจะเป็นที่สังเกต น่าจดจำ กระตุ้นให้คนที่ชื่นชมแนวคิดการออกแบบ และอยากเข้ามาลองพัก

2. ด้านการให้บริการ (Service) การบริการเป็นอีกคุณสมบัติสำคัญของโรงแรมประเภทบูติก คือจะต้องมีบริการแบบครบวงจรสะดวกสบายเช่นเดียวกับโรงแรมทั่วไป โดยการบริการอาจต้องตอบสนองกับไลฟ์สไตล์ของนักเดินทางกลุ่มเป้าหมาย และความต้องการส่วนบุคคล (Personalized service) รวมถึงความใส่ใจในรายละเอียดการให้บริการเล็กๆ น้อยๆ ที่เหนือความคาดหมายของแขกที่เข้าพักแต่ละคน จึงจะเข้าลักษณะของ “บูติก” จากการที่โรงแรมประเภทบูติกเป็นโรงแรมขนาดเล็ก

ทำให้เกิดการบริการที่แตกต่างจากโรงแรมโดยทั่วไปในด้านสายสัมพันธ์ที่ก่อตัวขึ้นระหว่างแขกที่มาพักกับพนักงานของโรงแรม ถึงแม้ว่าโรงแรมประเภทบูติกในปัจจุบันจะมีขนาดใหญ่ขึ้นกว่าที่ผ่านมาก็ตาม

นอกจากนี้สมาคม BLLA ซึ่งเป็นสมาคมเกี่ยวกับโรงแรมประเภทบูติกแห่งหนึ่งในประเทศอเมริกา ได้ให้คำจำกัดความของโรงแรมประเภทบูติกซึ่งเป็นเกณฑ์ในการเข้าเป็นสมาชิกสมาคมไว้ว่า โรงแรมประเภทบูติก จะต้องมียอดห้องพักน้อยกว่า 100 ห้อง ซึ่งจะต้องมีการออกแบบ รูปแบบ และบรรยากาศที่มีความพิเศษเฉพาะมีความโดดเด่น และจะต้องมีการบริการอาหาร และเครื่องดื่มในตัวโรงแรมด้วย (BLLA (Boutique and lifestyle lodging association), n.d.)

### 2.1.2.3 การแบ่งประเภทของโรงแรมประเภทบูติก

ในส่วนของการแบ่งประเภทโรงแรมประเภทบูติก สุภัทธา สุขชูได้ทำการแบ่งประเภทไว้ดังต่อไปนี้ (สุภัทธา สุขชู, 2547)

- โรงแรมที่เป็นอาคารที่มีประวัติศาสตร์ โดยอาจดัดแปลงมาจากอาคารที่มีประวัติศาสตร์ยาวนาน ซึ่งเป็นจุดขายของโรงแรมลักษณะนี้ เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่จะให้ความสนใจ และอยากเข้ามาสัมผัสบรรยากาศดั้งเดิมของสถาปัตยกรรมเหล่านั้น

- ฮิปโฮเทล (Hip Hotel) หมายถึง โรงแรมที่มีดีไซน์โดดเด่น ทันสมัย และสะท้อนความเป็นตัวเองของทั้งโรงแรม และแขกที่เข้าพัก

คำว่า Hip มีรากศัพท์มาจาก highly individual place ซึ่งแปลตรงตัวว่า สถานที่ที่มีบุคลิกเป็นตัวของตัวเองสูง หรือแตกต่างโดดเด่นไม่เหมือนที่ใด hipper คือ คนที่มีความรู้หรือตระหนักถึงเทรนด์ที่กำลังอยู่ในกระแส เป็นคำศัพท์ที่มีนัยและกลิ่นอายของความเป็นแฟชั่น หรือความทันสมัยค่อนข้างมาก

- ดีไซเนอร์โฮเทล (Designer Hotel) หมายถึง โรงแรมที่เน้นการออกแบบในทุกรายละเอียดขององค์ประกอบ และเน้นประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่หรือของตกแต่งค่อนข้างมาก จนมองข้ามเรื่องบริการเฉพาะบุคคล (Customized Service)

- ไลฟ์สไตล์โฮเทล (Life Style Hotel) เป็นกลุ่มย่อยอีกหนึ่งของโรงแรมประเภทบูติก และเป็นกลุ่มที่ค่อนข้างให้ความสำคัญกับรายละเอียดในไลฟ์สไตล์ของผู้มาพักค่อนข้างมาก เช่น เน้นกลุ่มเป้าหมายที่ใส่ใจสุขภาพ กลุ่มเป้าหมายที่ใส่ใจธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กลุ่มเป้าหมายที่ใส่ใจความเป็นท้องถิ่น เป็นต้น และยังอาจหมายรวมถึงโรงแรมที่มีบรรยากาศที่เอื้อต่อการสร้าง “ประสบการณ์” จากความเชื่อมโยงทางความรู้สึก

#### 2.1.2.4 แนวความคิดเรื่องรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมของโรงแรมประเภทบูติก

จากการสืบค้นจากการทบทวนวรรณกรรมของลักษณะรูปแบบสไตล์ของเบญญา จันทร์กลับ ซึ่งอ้างอิงจากงานวิจัยของนัทธ์หทัย เถาตระกูล (นัทธ์หทัย เถาตระกูล, 2552) ได้กล่าวไว้ว่าโรงแรมประเภทบูติกโฮเทลถือเป็นโรงแรมที่มีความเป็นเอกลักษณ์สูง โดยมีลักษณะเฉพาะที่สามารถแบ่งแยกแบบสไตล์ของบูติกโฮเทล ได้เป็น 4 ลักษณะ ดังนี้ (เบญญา จันทร์กลับ, 2554)

1. สไตล์พื้นถิ่น (Indigenous style) มีลักษณะการตกแต่งโดยอ้างอิงลักษณะเฉพาะบริบทของพื้นที่นั้นๆ หรือต่างพื้นที่กับที่ตั้งโครงการ เช่น จีน บาห์ลี
2. สไตล์ย้อนยุค (Classic style) ใช้รูปแบบอาคารและตกแต่งโดยยึดรูปแบบทางประวัติศาสตร์ในแต่ละสมัย ในการสร้างบรรยากาศ
3. สไตล์ผสมผสาน (Contemporary style) เป็นการผสมกันของสไตล์ 2 รูปแบบ เช่น ศิลปะสมัยใหม่กับความเป็นธรรมชาติ สไตล์ย้อนยุคกับสมัยใหม่
4. สไตล์สมัยใหม่ (Modern style) ไม่มีการอ้างอิงลักษณะจากพื้นถิ่น และประวัติศาสตร์ โดยเน้นให้สอดคล้องกับยุคสมัย ความนิยมในยุคศตวรรษที่ 19-20 ใช้ความเรียบง่าย และวัสดุจากอุตสาหกรรมใหม่

What is Boutique?	What is NOT Boutique?
Unique	Old Fashioned
Trendy	Traditional
Hip & Cool	Business Hotel
Intimate	Standardised
Design Oriented	Low-Tech
Warm	Simple
Thematic	Impersonal
High-Tech	All-Inclusive
Personalised Service	Conformist
Exclusive	Bland
Experiential	Mainstream
Inspiring	
Aspirational	

Source: HVS Research

ภาพที่ 1 บรรยากาศ และอัตลักษณ์ของโรงแรมประเภทบูติก

ที่มา: [www.hvs.com/Content/3171.pdf](http://www.hvs.com/Content/3171.pdf)

นอกจากนี้ Cristina Balekjian, Lara Sarheim จากสถาบันวิจัย HVS-International ได้สรุปบรรยากาศ และอัตลักษณ์ความเป็นบูติกโฮเทลไว้ในบทความวิจัย ชื่อ Boutique hotel segment: the challenge of standing out of the crowd ไว้ว่าโรงแรมบูติกควรมีบรรยากาศและอัตลักษณ์อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างในการจัดการเกี่ยวกับรูปลักษณ์ดังต่อไปนี้ (ภาพที่ 1) ความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว, มีความทันสมัยตามความนิยม, โดดเด่น และดูดี, ให้ความรู้สึกคุ้นเคยหรืออบอุ่น, มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย, มีความเป็นเฉพาะกลุ่ม, ให้ประสบการณ์พิเศษ เป็นต้น (Balekjian & Sarheim, n.d.)

### 2.1.3 แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับการปรับปรุงอาคาร

#### 2.1.3.1 ประเภทของการปรับปรุงอาคาร (ปิยะพันธ์ มั่นคง, 2552)

จากสืบค้นและทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคาร ปิยะพันธ์ มั่นคงได้ถอดความจากหนังสือเรื่อง Building Renovation & Recycling โดย Edgar Lion โดยแบ่งประเภทของการปรับปรุงอาคาร ดังนี้ (Lion, 1982)

1. Old Building – Same Use เป็นกรณีอาคารเก่า ซึ่งอาคารต้องการการปรับปรุงครั้งใหญ่เนื่องจากอายุการใช้งานที่มากขึ้นและความเสื่อมของอาคาร รวมถึง ระบบต่างๆ ที่มีผลกับอาคาร นอกจากนี้ยังรวมถึงการ ปรับปรุงผิวเปลือกอาคารด้วย
2. Old Building – New Use เป็นกรณีการเปลี่ยนการใช้งานอาคารจากประเภทการใช้งานเดิมมาปรับปรุงเพื่อรองรับการใช้งานใหม่ โดยอาจจะมีการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารให้สอดคล้องกันด้วย โดยการปรับปรุงลักษณะนี้ยังไม่แพร่หลายในประเทศไทย
3. New Building – Same Use เป็นการปรับปรุงอาคารในส่วนประกอบปลีกย่อยที่จำเป็นหรือโดยรวม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของอาคาร
4. New Building – New Use เป็นการปรับปรุงอาคารเพื่อประโยชน์ใช้สอยมากกว่าเพื่อภาพลักษณ์โดยการปรับปรุงจะขึ้นอยู่กับลักษณะการใช้งานใหม่ที่จะเกิดขึ้น

#### 2.1.3.2 ขอบเขตของการปรับปรุงอาคาร (ปิยะพันธ์ มั่นคง, 2552)

ในการบูรณะและปรับปรุงอาคารนั้นมีขอบเขตในการดำเนินการและวิธีการที่แตกต่างกันไป ตามสภาพของอาคารที่ทำการปรับปรุงและความต้องการในการใช้งาน รวมไปถึงข้อจำกัดต่างๆ เช่น

ข้อจำกัดทางการเงิน หรือ ข้อจำกัดของประเภทอาคารต่างๆ ดังนั้นจึงสามารถแบ่งขอบเขตและระดับในการบูรณะและปรับปรุงอาคารได้โดยใช้การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เป็นเกณฑ์จากน้อยไปหามาก ดังต่อไปนี้ (Highfield, 1987)

1. เก็บรักษาโครงสร้างทั้งหมดของอาคารไว้เช่นเดิม รวมถึงรายละเอียดปลีกย่อยต่างๆในอาคาร และทำการปรับปรุงส่วนพื้นผิวภายใน
2. เก็บรักษาผิวเปลือกอาคารภายนอกรวมถึงหลังคาไว้ รวมถึงส่วนประกอบภายในอาคาร และทำการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงแก้ไข ส่วนประกอบภายในอาคารเล็กน้อย แล้วทำการปรับปรุงส่วนพื้นผิวภายใน
3. เก็บรักษาผิวเปลือกอาคารภายนอกรวมถึงหลังคาไว้ รวมถึงส่วนประกอบภายในอาคาร และทำการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงแก้ไขส่วนประกอบสำคัญ เช่น การเพิ่มเติมบันไดคอนกรีต ลิฟต์ การรื้อถอนโครงสร้างผนังภายในอาคาร การต่อเติมชั้นภายในอาคาร และปรับปรุงพื้นผิวในอาคาร
4. เก็บรักษาผนังภายนอกอาคารไว้ และรื้อถอนหลังคาและส่วนประกอบภายในทั้งหมด จากนั้นทำการก่อสร้างอาคารใหม่โดยใช้ผนังอาคารเดิม
5. เก็บรักษาผนังอาคารสองถึงสามด้าน และรื้อถอนส่วนที่เหลือทั้งหมด จากนั้นทำการก่อสร้างอาคารใหม่โดยใช้ผนังอาคารเดิมที่เหลืออยู่
6. เก็บรักษาผนังอาคารไว้เพียงส่วนเดียว และรื้อถอนส่วนที่เหลือทั้งหมด จากนั้นทำการก่อสร้างอาคารใหม่โดยใช้ผนังอาคารเดิมที่เหลืออยู่
7. การรื้อถอนส่วนประกอบทั้งหมดของอาคารและสร้างอาคารใหม่

### 2.1.3.3 ประเภทโครงการพัฒนาทางกายภาพ (ปิยะพันธ์ มั่นคง, 2552)

สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ตามลักษณะอาคารที่ทำการดำเนินการ

1. อาคารที่สร้างขึ้นใหม่ (Construction of New Building) โดยมี 2 ลักษณะ คือ ก่อสร้างใหม่ในพื้นที่ว่าง และ ก่อสร้างเพื่อทดแทนอาคารเก่าในพื้นที่เดิม
2. ปรับปรุงอาคารที่มีอยู่เดิม (Improvement of Existing Building) คือ การปรับปรุงทรัพยากรกายภาพให้กลับมามีสภาพที่ดีอีกครั้ง โดยสามารถแบ่งตามลักษณะการดำเนินการได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

2.1 มีการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

2.1.1 การต่อเติม (Addition) หมายถึง การก่อสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงอาคารโดยการเพิ่มขนาดของอาคาร อาจจะเป็นการออกแบบห้องๆเดียวที่มีการเกาะอยู่กับอาคารหลัก หรือ ออกแบบอาคารทั้งหมดเลย โดยประกอบไปด้วยอาคารที่มีวัสดุประสงค้ในการใช้งาน (Burden, 2004)

2.1.2 การลดทอนพื้นที่ (Reduction)

2.2 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่ สามารถแบ่งตามขอบเขตการดำเนินการได้ออกเป็น 2 ประเภท คือ

2.2.1 ปรับปรุงสภาพลักษณะ และปัจจัยแวดล้อม (Condition/Appearance) หมายถึง การซ่อมแซม ทำใหม่ปรับปรุงใหม่ เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งาน และสุนทรียภาพที่ต้องการ โดยสามารถแบ่งตามขอบเขตและวิธีการดำเนินการได้ 3 ประเภท ดังต่อไปนี้

2.2.2 Re-fabrication คือ การเปลี่ยนหรือปรับปรุงรูปลักษณะภายนอกเพื่อตอบสนองความต้องการ หรือเพื่อบำรุงรักษาอาคารในกรณีที่เกิดความเสียหายต่างๆ

2.2.3 Refurbishing คือ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมอาคารหรือส่วนประกอบอาคารบางประการเพื่อให้สะอาด สดใส และดูใหม่อีกครั้ง

2.2.4 Re-Fitting/Retrofit คือ การเปลี่ยนหรือปรับปรุงอุปกรณ์ให้กลับมาอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ หรือตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้อาคารเพิ่มขึ้น

2.3 ปรับปรุงด้านประโยชน์ใช้สอย (Function) แบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

2.3.1 ปรับปรุงหรือพัฒนาให้ดีขึ้น (Upgrading) สามารถแบ่งตามตำแหน่งและประเภทที่จะทำการปรับปรุงได้ 2 ประเภท คือ การเพิ่มความสามารถทางเทคโนโลยี และการเพิ่มประสิทธิภาพโดยการปรับปรุงพื้นที่ ประกอบด้วย

- Alteration การเปลี่ยนแปลงแก้ไขรูปแบบภายในอาคาร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้งาน โดยมีการก่อสร้างเข้ามาเกี่ยวข้อง แต่ไม่เพิ่มพื้นที่ในอาคาร (Harris, 2006)
- Allocate การแบ่งสรร หรือการจัดสรรพื้นที่ในอาคาร เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและความต้องการของผู้ใช้งาน (Burden, 2004)

- Re layout การปรับเปลี่ยนหรือจัดพื้นที่ใหม่ ในกรณีที่เคยมีการจัดสรรพื้นที่อยู่แล้ว เพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการใช้งานใหม่ที่เกิดขึ้น (Harris, 2006)

2.3.3 เปลี่ยนแปลงประเภทการใช้งาน (Adaptation/Re-function) แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ตามลักษณะการดำเนินการคือ

- Adaptive reuse คือ การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารที่มีอยู่ให้ตอบสนองกับวัตถุประสงค์ใหม่ หรือวัตถุประสงค์ที่เปลี่ยนแปลง
- Adaptive abuse คือ เปลี่ยนประโยชน์การใช้งานอาคารใหม่ เนื่องจากความเสื่อมโทรมของโครงสร้างและสถาปัตยกรรม
- Conversion คือ การเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอาคารไปสู่การใช้งานอย่างอื่น ซึ่งต้องพิจารณากฎหมายประกอบ

## 2.2 เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 2.2.1 ขอบข่ายที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

#### 2.2.1.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522

ผู้วิจัยได้ใช้บทบัญญัติในมาตรา 8 ของพระราชบัญญัตินี้เพื่อสร้างแนวทางในการเก็บรวบรวมข้อมูลทางกายภาพของอาคาร ได้แก่ “**มาตรา ๘ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด**

(๑) ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร

(๔) แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบประปา ก๊าซ ไฟฟ้า เครื่องกล ความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น และการป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินวุ่นวาย

(๕) แบบ และจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

(๖) ระบบการจัดการเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคาร เช่น ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การฟอกอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการ



“กำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล” เป็นต้นโดยเลือกข้อที่เกี่ยวข้องกับกายภาพอาคารมาปรับใช้ในการตั้งขอบเขตในการเก็บข้อมูล

#### 2.2.1.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ผู้วิจัยนำเนื้อหาส่วนที่เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอาคารที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการวิเคราะห์ผลการศึกษา

#### 2.2.1.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ผู้วิจัยนำเนื้อหาส่วนที่เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอาคารที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการวิเคราะห์ผลการศึกษา

#### 2.2.1.4 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

ผู้วิจัยนำเนื้อหาส่วนที่เกี่ยวกับความหมายของโรงแรมมาใช้ในงานวิจัย โดยความหมายของโรงแรมนี้ผู้วิจัยได้ยึดเองความหมายในเชิงกฎหมายไทยเป็นหลัก โดยการให้ความหมายและนิยามของคำว่า “โรงแรม” เฉพาะในวิทยานิพนธ์เล่มนี้ปรับเปลี่ยนนิยามบางส่วนของคำว่าโรงแรม ในพระราชบัญญัติโรงแรม ปี 2547 เรื่องจำนวนห้องพัก เพื่อให้เข้ากับข้อมูลเบื้องต้นที่เก็บมาได้ นอกจากนี้ยังนำเอาหลักเกณฑ์ในการแบ่งประเภทโรงแรมจาก พระราชบัญญัติฉบับนี้มาใช้ในการแบ่งประเภทโรงแรมตามการบริการอีกด้วย

#### 2.2.1.5 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

ผู้วิจัยนำเนื้อหาส่วนที่เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของโรงแรมที่สามารถขออนุญาตประกอบการ และเกณฑ์อื่นๆที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการวิเคราะห์ผลการศึกษา

### 2.2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.2.2.1 งานวิจัย เรื่อง การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมภายใต้กฎหมายไทย กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่

โดยนางงานวิจัยเกี่ยวกับปัญหาสภาพมาใช้ร่วมกับการวิเคราะห์ และเปรียบเทียบในงานวิจัย เช่น ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกฎหมายกายภาพ โดยเน้นเนื้อหาเรื่องลักษณะทางกายภาพเป็น

หลัก และนำเอาข้อมูลส่วนของการแบ่งประเภทโรงแรมขนาดเล็กมาใช้ประกอบในการตั้งขอบเขตของการวิจัย

#### 2.2.2.2 งานวิจัย เรื่อง แนวโน้มการพัฒนาารูปแบบโรงแรมประเภทบูติก: กรณีศึกษาโรงแรมในเขตอำเภอหัวหิน-ชะอำ

โดยนำงานวิจัยส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทบทวนวรรณกรรม เรื่องโรงแรม และโรงแรมประเภทบูติกโฮเทลมาใช้ในการวิเคราะห์งานวิจัย รวมถึงส่วนเนื้อหาของงานวิจัยในเรื่องลักษณะทางกายภาพของโรงแรมประเภทบูติกโฮเทลมาใช้ในการสร้างขอบเขตเชิงข้อมูลของงานวิจัย และเนื้อหาการวิจัยในเรื่องของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมมาใช้ในการสร้างขอบเขตเชิงข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูลในงานวิจัย

#### 2.2.2.3 งานวิจัย เรื่อง การปรับปรุงทางกายภาพของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งแต่ พ.ศ.2542 – 2551

โดยนำเนื้อหาของงานวิจัยในส่วนของทบทวนวรรณกรรมเรื่องลักษณะ และประเภทของการปรับปรุงอาคารมาใช้ในการทบทวนวรรณกรรมวิจัยเล่มนี้ รวมถึงนำไปใช้เป็นแนวทางในการสร้างขอบเขตเชิงข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูลในงานวิจัย

## บทที่ 3

### ระเบียบวิธีการวิจัย

งานวิจัยชิ้นนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ ของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล โดยดำเนินการวิจัยจากการทบทวนวรรณกรรม ทฤษฎี และประมวลกฎหมายที่มีความเกี่ยวข้องกับการวิจัย เก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ หรือผู้แทนเจ้าของโครงการ และการเข้าสังเกตการณ์กรณีศึกษาจริง แล้วจึงนำข้อมูลที่ได้มาสังเคราะห์ วิเคราะห์ร่วมกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง แล้วจึงอภิปรายสรุปผลและข้อเสนอแนะ โดยมีขอบเขต และระเบียบวิธีในการวิจัย ดังนี้

#### 3.1 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา

##### 3.1.1 การศึกษาเก็บข้อมูลทุติยภูมิ

ในการทำวิจัยนี้มีการศึกษาเชิงเอกสาร และข้อมูลเกี่ยวกับวิทยานิพนธ์โดยทำการสืบค้นเอกสารชั้นต้น เกี่ยวกับกฎหมาย ประมวลกฎหมาย ประกาศกระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวง พระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง สืบค้นเอกสารการวิจัยที่มีอยู่แล้ว ซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับวิทยานิพนธ์ เช่น งานวิจัยเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร ความปลอดภัยด้านอัคคีภัย งานวิจัยเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม เป็นต้น และสืบค้นหนังสือ และสิ่งพิมพ์ที่เกี่ยวข้อง เช่น คู่มือปฏิบัติวิชาชีพการออกแบบเพื่อความปลอดภัยในอาคาร มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว เป็นต้น เพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์ผลการศึกษางานวิจัย โดยมีขอบเขตของข้อมูลดังนี้

**3.1.1.1 แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย** โดยข้อมูลในส่วนนี้ เน้นในเรื่องของแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับ โรงแรม โรงแรมขนาดเล็ก โรงแรมประเภทบูติกโฮเทล และข้อมูลเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคาร ในเชิงเอกสารเป็นหลักเพื่อใช้เป็นนิยาม และสร้างความเข้าใจเบื้องต้นให้กับผู้วิจัย นอกจากนี้ยังศึกษาเชิงเอกสารในแง่ของกฎหมาย โดยเน้นในเรื่องของข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกาย เช่น พื้นที่ใช้สอย ระยะ ขนาด และจำนวนขององค์ประกอบต่างๆทางกายภาพ ระบบโครงสร้างและวัสดุ ความปลอดภัยของอาคาร เป็นต้น โดยมีขอบเขตดังนี้

- แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับโรงแรม
- แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล
- แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับการปรับปรุงอาคาร

### 3.1.1.2 เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพ และโรงแรม
- งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมขนาดเล็ก และโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล

### 3.1.2 การศึกษาเก็บข้อมูลปฐมภูมิ

เป็นข้อมูลจากการลงพื้นที่ดำเนินการสังเกต และสำรวจภาคสนามจากกรณีศึกษา โดยเน้นเรื่องของลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลเป็นหลัก โดยวิธีการวิจัยเชิงประจักษ์ ผู้วิจัยเก็บข้อมูลในส่วนนี้จากการเข้าสังเกตจากโครงการกรณีศึกษาจริง และสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลพื้นฐานเบื้องต้นของโครงการ ในลักษณะของคำถามปลายปิด โดยแบ่งลักษณะทางกายภาพในการวิจัยออกเป็น 8 ส่วนดังนี้

**3.1.2.1 ศึกษารายละเอียดทั่วไปของโครงการ** ศึกษาเกี่ยวกับรายละเอียดเบื้องต้นของโครงการ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง จำนวนชั้นและจำนวนอาคารภายในโครงการ และลักษณะการบริการ

**3.1.2.2 ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง** ศึกษาเกี่ยวกับแนวความคิดในการออกแบบที่สื่อออกมาให้กับองค์ประกอบทางกายภาพภายในโครงการ สไตล์ และรูปแบบที่แต่ละโครงการเลือกใช้

**3.1.2.3 ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้าง** ศึกษาลักษณะโครงสร้าง และการปรับเปลี่ยนดัดแปลงโครงการ

**3.1.2.4 ศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม** ศึกษาเกี่ยวกับระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ

**3.1.2.5 ศึกษาลักษณะทางกายภาพด้านระบบประกอบอาคาร** ศึกษาเกี่ยวกับระบบไฟฟ้า และประปา

**3.1.2.6 ศึกษาลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการความปลอดภัย** ศึกษาเกี่ยวกับระบบจัดการความปลอดภัยทั้งความปลอดภัยในด้านทรัพย์สิน และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

**3.1.2.7 ศึกษาลักษณะทางกายภาพด้านระบบการสัญจร** ศึกษาเกี่ยวกับการสัญจรทางตั้ง ได้แก่ บันได ลิฟต์ และระยะ ความกว้างของทางเดินภายในโครงการ

3.1.2.8 ศึกษาลักษณะทางกายภาพด้านห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการศึกษาเกี่ยวกับ จำนวนห้องพัก ประเภทห้องพัก ขนาดห้องพัก พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง และส่วนบริการ

### 3.2 กลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษา

ในการดำเนินการวิจัยผู้วิจัยได้ทำการวิจัยเชิงประจักษ์ โดยมีขอบเขตของการเลือกกลุ่มตัวอย่างคือ เป็นโรงแรมขนาดเล็ก ที่ได้รับการกล่าวถึงจากสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และสิ่งพิมพ์ว่ามีลักษณะเชิงรูปลักษณ์ที่เข้าข่ายโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล ด้วยวิธีการเข้าไปทำการศึกษารายสะดวก และแบบบอกต่อ มีขอบเขตเชิงพื้นที่ในการเลือกโครงการกรณีศึกษา คืออยู่ในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานครเท่านั้น และมีขอบเขตเชิงกายภาพของโครงการกรณีศึกษา ดังนี้

ศึกษาโครงการอาคารประเภทโรงแรมขนาดเล็ก ทั้งที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่ และดัดแปลงการใช้งานมาจากอาคารประเภทอื่น คือ อาคารประเภทโรงแรมที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) และอาคารประเภทโรงแรมที่ดัดแปลงมาจากที่พักอาศัย โดยมีขนาดพื้นที่ก่อสร้างไม่เกิน 4,000 ตารางเมตร และมีห้องพักไม่เกิน 59ห้อง (อ้างอิงจกตารางจำนวนและร้อยละของโรงแรมและเกสต์เฮาส์ จำแนกตามขนาดของกิจการ และภาค โดยสำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ; แบ่งเป็น 3 ระดับ ได้แก่ โรงแรมที่มีห้องพักต่ำกว่า 60 ห้อง ,โรงแรมที่มีห้องพัก 60-149 ห้องและโรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 150 ห้องขึ้นไป) ประเภทละ 3 โครงการ รวมทั้งสิ้น 9 โครงการ เพื่อนำมาวิเคราะห์หาลักษณะทางกายภาพที่สอดคล้องกัน ทั้งการใช้สอย และความปลอดภัย เพื่อให้เกิดเกณฑ์พิจารณาที่ตรงกัน

โดยโครงการกรณีศึกษาโรงแรมขนาดเล็ก จำนวน 16 โครงการ\* (ตารางที่ 3) ได้แก่

ตารางที่ 3 ตารางแสดงรายชื่อโครงการกรณีศึกษา และผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อโครงการกรณีศึกษา	ที่ตั้ง	ตำแหน่งผู้ให้สัมภาษณ์ข้อมูล
สยามมิตร	เขตบางรัก	เจ้าของโครงการ/ผู้ออกแบบดัดแปลง
หลับดี กรุงเทพฯ สยาม	เขตปทุมวัน	ผู้จัดการโครงการ
Chilli bangkok	เขตบางรัก	ผู้จัดการโครงการ
หลับดี กรุงเทพฯ สีลม	เขตบางรัก	ผู้จัดการโครงการ
Old Bangkok inn	เขตพระนคร	เจ้าของโครงการ
Samsen 5 lodge	เขตพระนคร	ตัวแทนเจ้าของโครงการ
Take a nap	เขตบางรัก	ผู้จัดการโครงการ
The Eugenia	เขตวัฒนา	พนักงาน
Mystic place	เขตพญาไท	ผู้จัดการโครงการ
Arun residence	เขตพระนคร	head operation/เจ้าหน้าที่ฝ่ายบุคคล
Chetuphon gate	เขตพระนคร	head operation/เจ้าหน้าที่ฝ่ายบุคคล
ศาลาอรุณ	เขตพระนคร	head operation/ พนักงาน
ลอยละล่อง	เขตสัมพันธวงศ์	เจ้าของโครงการ/ ผู้จัดการโครงการ
Ibrik resort by the river	เขตบางกอกน้อย	เจ้าของโครงการ/ ผู้จัดการโครงการ
The Heritage baan silom	เขตบางรัก	พนักงาน
พระนครนอนเล่น	เขตพระนคร	เจ้าของโครงการ/ พนักงาน

\*รายชื่อโครงการกรณีศึกษา และรายละเอียดกรณีศึกษาที่จะระบุข้อมูลในส่วนถัดไปนี้ทั้งหมด จะถูกเรียงใหม่ไม่ให้ตรงกัน เพื่อเก็บความลับในแง่ของธุรกิจ และความเหมาะสมของข้อมูลบางส่วน

### 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

**3.4.1 แบบสังเกตการณ์** เพื่อบันทึกรายละเอียดจากการสำรวจภาคสนาม และข้อมูลจากการสอบถามข้อมูลเบื้องต้น และลักษณะทางกายภาพของโครงการตามวัตถุประสงค์ และขอบเขตในการเก็บข้อมูลการศึกษาวิจัยที่ได้ตั้งไว้

**3.4.2 กล้องถ่ายภาพ** ใช้เพื่อบันทึกลักษณะทางกายภาพของโครงการตามวัตถุประสงค์ และขอบเขตในการเก็บข้อมูลการศึกษาวิจัยที่ได้ตั้งไว้เพื่อให้สามารถกลับไปตรวจสอบข้อมูลที่เก็บมาจากการลงพื้นที่ภาคสนามได้อีกครั้ง เพื่อให้การวิเคราะห์ข้อมูลมีความแม่นยำมากยิ่งขึ้น

### 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

โดยเป็นการวิจัยเชิงประจักษ์ โดยเน้นการสำรวจ และสังเกตโครงการกรณีศึกษา ที่มีลักษณะเป็นอาคารประเภทโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล เพื่อที่จะศึกษา และเก็บข้อมูลเกี่ยวกับ

ทำเลที่ตั้ง รูปลักษณ์ทางกายภาพ การใช้สอยอาคาร ขนาดพื้นที่ต่างๆ ความสูงของฝ้าเพดาน ความกว้างของทางเดิน และความปลอดภัยของอาคาร เป็นต้น และสอบถามเจ้าของโครงการ หรือเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ หรือสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการ ร่วมกับการบันทึกภาพ โดยเครื่องมือที่ใช้ได้แก่ แบบสังเกตการณ์ กล้องถ่ายภาพเพื่อบันทึกรูปถ่าย

### 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

โดยการนำข้อมูลที่ได้รับจากการค้นคว้าเอกสาร ทบทวนวรรณกรรม และการเก็บข้อมูลภาคสนามแต่ละโครงการกรณีศึกษา มาแม่และประมวลในรูปแบบของความเรียง แผนผัง และตาราง เพื่อใช้อธิบาย และวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้เพื่อหาความเป็นไปได้ในการสร้างเกณฑ์ลักษณะทางกายภาพของอาคารประเภทโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล

### 3.6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

โดยสรุป และเสนอข้อเสนอแนะออกมาในรูปแบบของตาราง และความเรียงเพื่ออธิบาย โดยใช้ข้อมูลโครงการกรณีศึกษาจากบทที่ 4 และข้อมูลการวิเคราะห์ข้อมูลจากบทที่ 5 ประกอบกับแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในงานวิจัย จากการทบทวนวรรณกรรม

## บทที่ 4

### รายละเอียดโครงการกรณีศึกษา

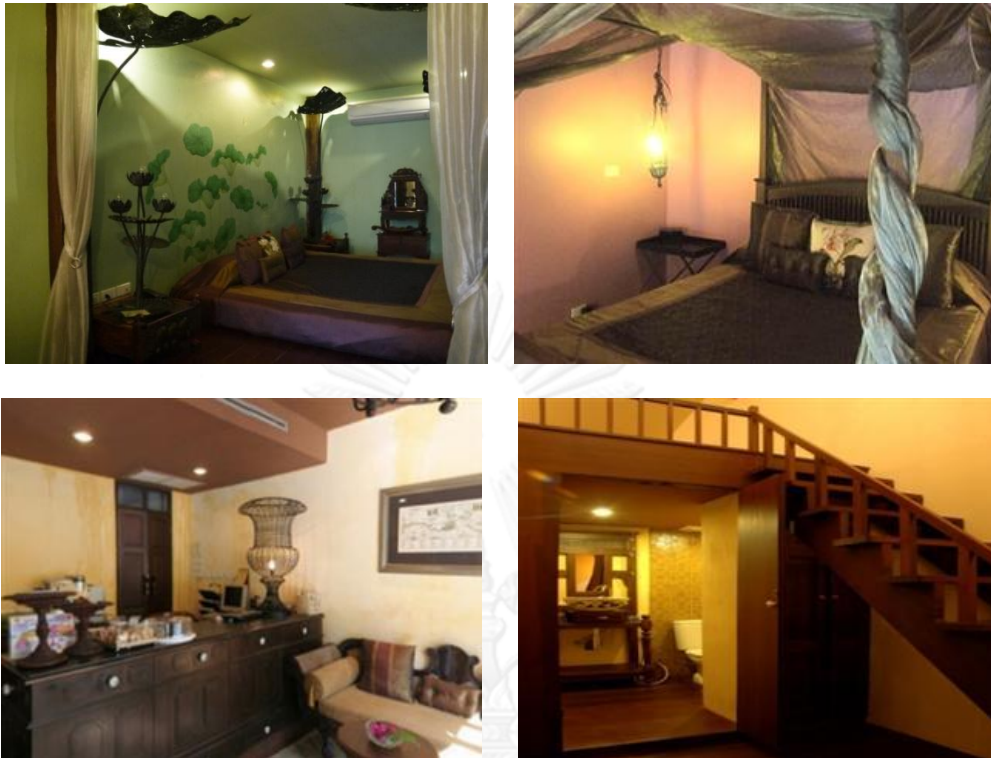
รายละเอียดโครงการกรณีศึกษา เป็นส่วนของข้อมูลปฐมภูมิซึ่งได้จากการลงพื้นที่ภาคสนาม เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูล โดยทำการสำรวจด้วยแบบสังเกตการณ์ และแบบสอบถามจากเจ้าของโครงการ หรือผู้แทนเจ้าของโครงการกรณีศึกษา ซึ่งทำการเลือกกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีแบบรายสะดวก และแบบบอกต่อ โดยมีขอบเขตของการเลือกกลุ่มตัวอย่างคือ เป็นโรงแรมขนาดเล็ก ที่ได้รับการกล่าวถึงจากสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และสิ่งพิมพ์ว่ามีลักษณะเชิงรูปลักษณะที่เข้าข่ายโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 59 ห้อง และตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครเท่านั้น

ในการดำเนินการวิจัยผู้วิจัยได้ทำการวิจัยเชิงประจักษ์ โดยเก็บข้อมูลจากด้วยการสังเกตการณ์จากสถานที่จริง มีการจดบันทึก ถ่ายภาพนิ่ง และสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ หรือตัวแทนเจ้าของโครงการ เพื่อสอบถามข้อมูล ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลกรณีศึกษา มีรายละเอียด ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ
2. ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ
3. ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง
4. ระบบจัดการสิ่งแวดล้อม และระบบประกอบอาคาร
5. ระบบจัดการความปลอดภัย
6. ทางสัญจรภายในโครงการ
7. ลักษณะรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม



#### 4.1 กรณีศึกษาที่ 01



ภาพที่ 2 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 01

ที่มา : [www.agoda.com](http://www.agoda.com)

##### 4.1.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร	ตึกแถว
จำนวนชั้นของอาคาร	2 ชั้น
จำนวนคูหา/หลัง	3 คูหา
ความเป็นมาของอาคาร	ตึกแถวพาณิชย์ อายุ 200 ปี
จำนวนปีที่เปิดกิจการ	9 ปี

##### 4.1.2 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ

###### ห้องพัก

จำนวนห้องพัก	10 ห้อง
ขนาดห้องพัก	ขนาดห้องพัก 23 - 48 ตารางเมตร
ความสูงฝ้าเพดาน	ความสูงฝ้าเพดาน 2.15 - 2.55 เมตร

#### 4.1.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม	ไม้
โครงสร้างปัจจุบัน	โครงสร้างเก่า เสริมค.ส.ล.

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น	กระเบื้อง, พื้นไม้เก่า, กระจก
วัสดุผนังภายนอก	ก่ออิฐฉาบปูน
วัสดุผนังภายใน	ก่ออิฐฉาบปูน, ยิปซัมบอร์ด
วัสดุประตู - หน้าต่าง	ไม้
วัสดุฝ้าเพดาน	ยิปซัมบอร์ด
วัสดุมุงหลังคา	กระเบื้องลอนคู่

#### 4.1.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได	บันไดหลัก 1 ที่บันไดรอง 1 ที่ (สร้างใหม่)
ลักษณะโครงสร้างบันได	แม่บันได ไม้ ลูกนอนไม้
ลิฟต์โดยสาร	ไม่มี
ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วนห้องพัก)	1.20 ม.

#### 4.1.๕ ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะการตกแต่ง	ตกแต่งให้เข้ากับบริบทของเกาะรัตนโกสินทร์แนว mix & match มีการใช้เครื่องเรือนเก่าแต่ในห้องจะมีองค์ประกอบและการใช้สีที่มีเอกลักษณ์ตามชื่อของพีชที่ใช้ตั้งเป็นชื่อห้อง
บรรยากาศแต่ละห้องพัก	เหมือนกัน แต่ใช้องค์ประกอบที่ต่างกัน

## 4.2 กรณีศึกษาที่ 02



ภาพที่ 3 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 02

ที่มา : [www.agoda.com](http://www.agoda.com)

### 4.2.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร	ตึกแถว
จำนวนชั้นของอาคาร	3 ชั้น
จำนวนคูหา/หลัง	2 คูหา
ความเป็นมาของอาคาร	ตึกแถวพักอาศัยอายุประมาณ 80 ปี
จำนวนปีที่เปิดกิจการ	7 ปี

### 4.2.2 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ

<u>ห้องพัก</u>	
จำนวนห้องพัก	6 ห้อง

ขนาดห้องพัก

ขนาดห้อง 40 – 45 ตารางเมตร

ความสูงฝ้าเพดาน 2.1 - 2.45 เมตร

#### 4.2.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม

แบบผสมโครงสร้าง ไม้ (โครงสร้างพื้น  
บางส่วน)

และก่ออิฐฉาบปูน

โครงสร้างปัจจุบัน

แบบผสมมีการเสริมโครงสร้างเหล็ก  
บางส่วน

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น

กระเบื้อง, พื้นไม้เดิม

วัสดุผนังภายนอก

ก่ออิฐฉาบปูน

วัสดุผนังภายใน

ก่ออิฐฉาบปูน, ยิปซัมบอร์ด, ไม้

วัสดุประตู - หน้าต่าง

ไม้, กระจกบางส่วนติดตายไม่มีกรอบ

วัสดุฝ้าเพดาน

ฝ้าไม้, ระแนงไม้, ยิปซัมบอร์ด

วัสดุผนังหลังคา

กระเบื้องลอนคู่, โพลีคาร์บอเนต

#### 4.2.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได

บันไดหลักภายใน 1 ที่

บันไดภายนอก 1 ที่

ลักษณะโครงสร้างบันได

บันไดภายใน โครงสร้างไม้

บันไดภายนอก โครงสร้างเหล็ก

ลิฟต์โดยสาร

ไม่มี

ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วน  
ห้องพัก)

1.20 ม.

#### 4.2.5 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

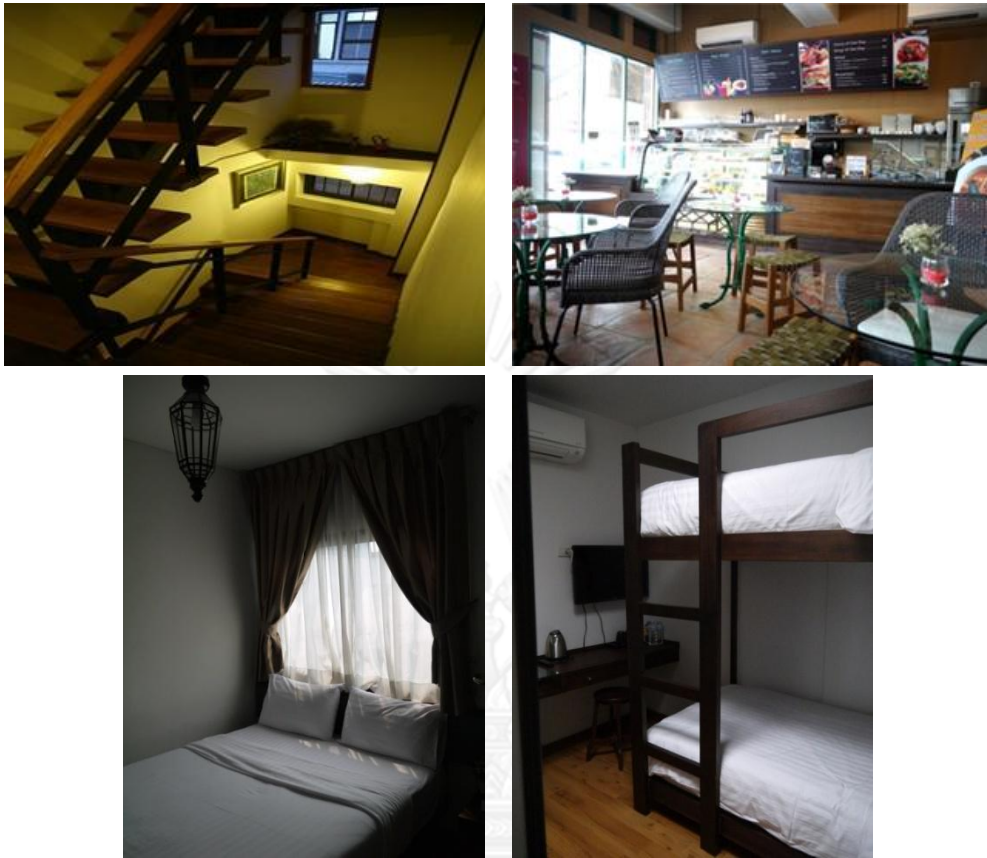
ลักษณะการตกแต่ง

ตกแต่งให้เข้าและกลมกลืนกับบริบท  
ของชุมชน และการอยู่อาศัยริมแม่น้ำ  
เจ้าพระยาใช้เครื่องเรือนเก่าและ  
พยายามให้เห็นวิวแม่น้ำเจ้าพระยา

บรรยากาศแต่ละห้องพัก

เหมือนกัน

#### 4.3 กรณีศึกษาที่ 03



ภาพที่ 4 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 03

ที่มา : [www.agoda.com](http://www.agoda.com)

##### 4.3.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร

ตึกแถว

จำนวนชั้นของอาคาร

3 ชั้น (ต่อเติม 1 ชั้น)

จำนวนคูหา/หลัง

2 คูหา

ความเป็นมาของอาคาร

ตึกแถวพาณิชย์/พักอาศัย

จำนวนปีที่เปิดกิจการ

1 ปี

##### 4.3.2 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ

ห้องพัก

จำนวนห้องพัก

9 ห้อง

ขนาดห้องพัก

ขนาดห้อง 12 – 24 ตารางเมตร

ความสูงฝ้าเพดาน 2.58 - 3.6 เมตร

ห้องน้ำ 2.3-2.58 ม.

#### 4.3.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม

ระบุไม่ได้

โครงสร้างปัจจุบัน

คอนกรีตเสริมเหล็ก

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น

กระเบื้อง, พื้นไม้จริง, พื้นไม้เทียม

วัสดุผนังภายนอก

ก่ออิฐฉาบปูน

วัสดุผนังภายใน

ก่ออิฐฉาบปูน, ยิปซัมบอร์ด

วัสดุประตู - หน้าต่าง

ไม้ (ส่วนใหญ่), อลูมิเนียม

วัสดุฝ้าเพดาน

ยิปซัมบอร์ด

วัสดุผนังหลังคา

กระเบื้องลอนคู่

#### 4.3.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได

บันไดหลัก 1 ที่

ลักษณะโครงสร้างบันได

แม่บันไดเหล็ก

ลิฟต์โดยสาร

ลูกนอนไม้

ไม่มี

ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วน  
ห้องพัก)

1.00 ม.

#### 4.3.5 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะการตกแต่ง

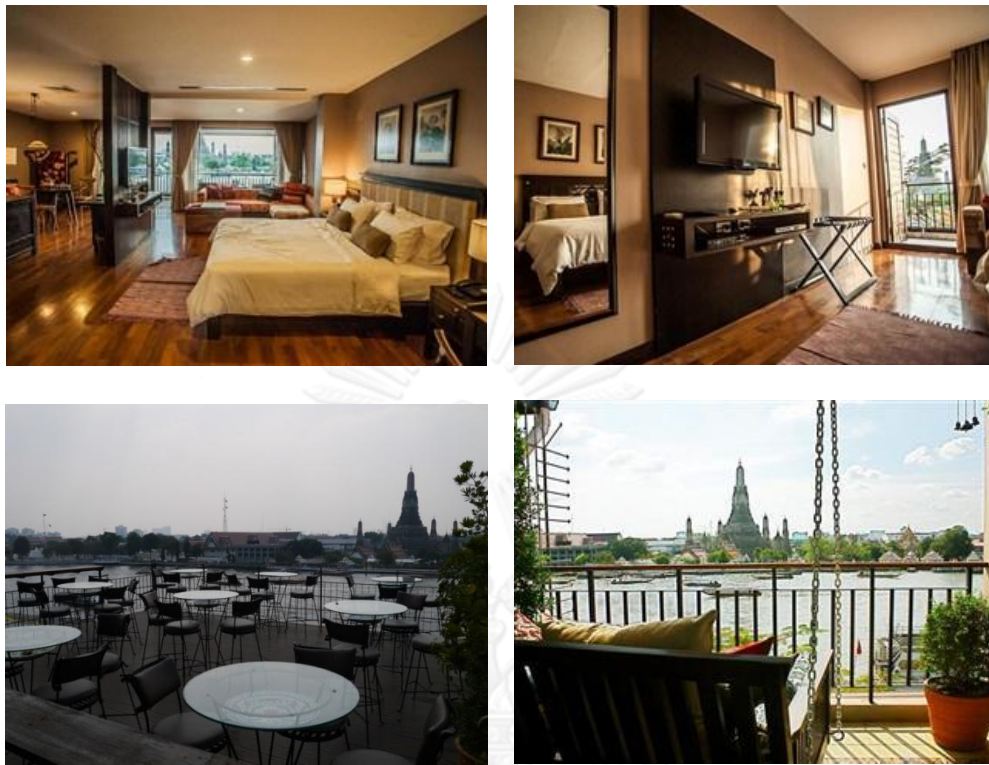
ตกแต่งให้เข้าและกลมกลืนกับบริบท  
ของชุมชน และการอยู่อาศัยริมแม่น้ำ  
เจ้าพระยาใช้เครื่องเรือนเก่าและ  
พยายามให้เห็นวิวแม่น้ำเจ้าพระยา

บรรยากาศแต่ละห้องพัก

เหมือนกัน



#### 4.4 กรณีศึกษาที่ 04



ภาพที่ 5 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 04

ที่มา : [www.agoda.com](http://www.agoda.com)

##### 4.4.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร	ตึกแถว
จำนวนชั้นของอาคาร	4 ชั้น
จำนวนคูหา/หลัง	2 คูหา
ความเป็นมาของอาคาร	ตึกแถวพักอาศัย
จำนวนปีที่เปิดกิจการ	5 ปี

##### 4.4.2 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ

ห้องพัก	
จำนวนห้องพัก	7 ห้อง
ขนาดห้องพัก	ขนาดห้อง 22 – 70 ตารางเมตร
	ความสูงฝ้าเพดาน 2.50 - 2.60 เมตร

#### 4.4.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม

ระบุไม่ได้

โครงสร้างปัจจุบัน

คอนกรีตเสริมเหล็ก

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น

กระเบื้อง, พื้นไม้จริง, พื้นไม้สำเร็จรูป

วัสดุผนังภายนอก

ก่ออิฐฉาบปูน

วัสดุผนังภายใน

ก่ออิฐฉาบปูน, ยิปซัมบอร์ด

วัสดุประตู - หน้าต่าง

อลูมิเนียม

วัสดุฝ้าเพดาน

ยิปซัมบอร์ด

วัสดุผนังหลังคา

คาดฟ้า

#### 4.4.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได

บันไดหลัก 1 ที่(สร้างใหม่)

บันไดขึ้น roof bar 1 ที่ (บันไดเวียน)

ลักษณะโครงสร้างบันได

แม่บันได ค.ส.ล.

ลิฟต์โดยสาร

ไม่มี

ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วน

1.00 ม.

ห้องพัก)

#### 4.4.5 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะการตกแต่ง

ซิโน-โปรตุเกสมีความเป็นยุโรปเข้ามาใน  
การตกแต่งทุกห้องพักเห็นวิว

บรรยากาศแต่ละห้องพัก

เหมือนกัน



#### 4.5 กรณีศึกษาที่ 05



ภาพที่ 6 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 05

ที่มา : [www.agoda.com](http://www.agoda.com)

##### 4.5.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร

ตึกแถว

จำนวนชั้นของอาคาร

4 ชั้น

จำนวนคูหา/หลัง

ชั้นแรก 3 คูหา

ชั้นห้องพัก 4 คูหา

ความเป็นมาของอาคาร

ตึกแถวพาณิชย์

จำนวนปีที่เปิดกิจการ

5 ปี

##### 4.5.2 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ

ห้องพัก

จำนวนห้องพัก

36 ห้อง

ขนาดห้องพัก

ขนาดห้อง 10 – 35 ตารางเมตร

ความสูงฝ้าเพดาน 2.50 - 4.50 เมตร

#### 4.5.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม

คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงสร้างปัจจุบัน

คอนกรีตเสริมเหล็ก

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น

คอนกรีตขัดมัน, กระเบื้องยาง, พื้น  
ซีเมนต์บอร์ด, กระเบื้อง

วัสดุผนังภายนอก

ก่ออิฐฉาบปูน

วัสดุผนังภายใน

ก่ออิฐฉาบปูน, ยิปซัมบอร์ด

วัสดุประตู - หน้าต่าง

อลูมิเนียม

วัสดุฝ้าเพดาน

ยิปซัมบอร์ด (ห้องน้ำ), โข้วงานระบบ

วัสดุมุงหลังคา

กระเบื้องลอนคู่

#### 4.5.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได

บันไดหลัก 1 ที่(สร้างใหม่)

ลักษณะโครงสร้างบันได

แม่บันไดเหล็ก

ลูกนอน ซีเมนต์บอร์ด

ลิฟต์โดยสาร

ไม่มี

ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วน  
ห้องพัก)

1.20 - 1.50 ม.

#### 4.5.5 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

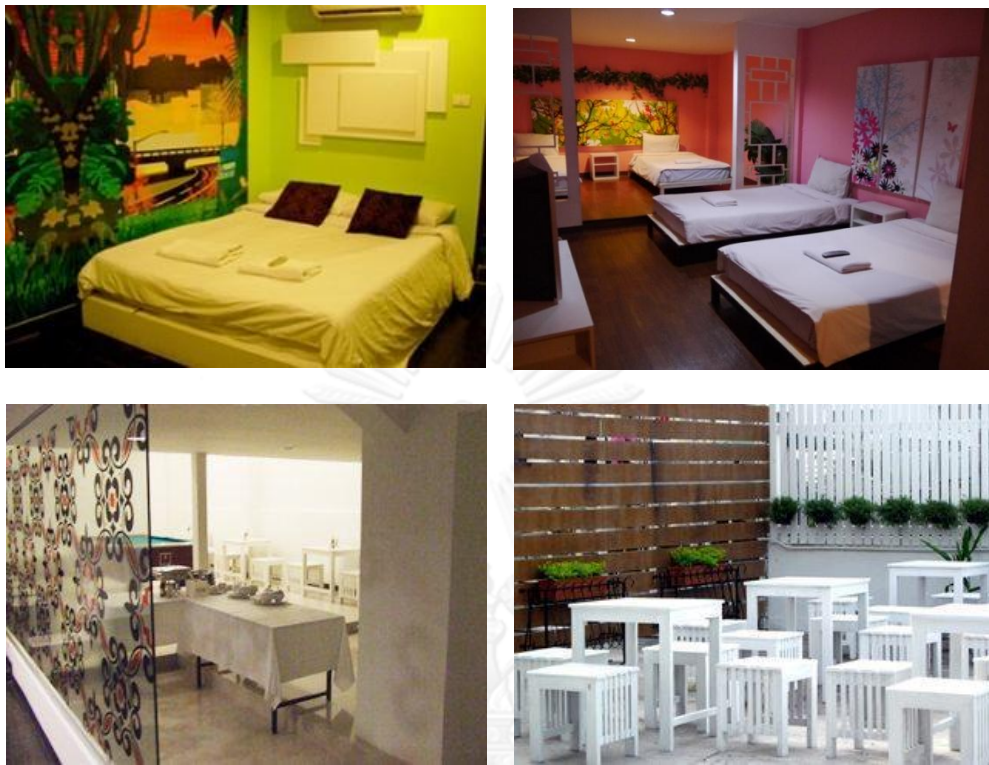
ลักษณะการตกแต่ง

modern & loft  
street sign & style

บรรยากาศแต่ละห้องพัก

เหมือนกัน

#### 4.6 กรณีศึกษาที่ 06



ภาพที่ 7 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 06

ที่มา : [www.agoda.com](http://www.agoda.com)

##### 4.6.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร	ตึกแถว
จำนวนชั้นของอาคาร	4 ชั้น
จำนวนคูหา/หลัง	ชั้นแรก 2 คูหา ชั้นห้องพัก 4 คูหา
ความเป็นมาของอาคาร	ตึกแถวพาณิชย์/พักอาศัย (30 ปี)
จำนวนปีที่เปิดกิจการ	8 ปี

##### 4.6.2 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ

<u>ห้องพัก</u>	
จำนวนห้องพัก	30 ห้อง

ขนาดห้องพัก

ขนาดห้อง 15 – 32 ตารางเมตร

ความสูงฝ้าเพดาน 2.5 เมตร

#### 4.6.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม

คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงสร้างปัจจุบัน

คอนกรีตเสริมเหล็กและโครงสร้างเหล็ก (ส่วนต่อเติม)

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น

กระเบื้อง, พื้นไม้สำเร็จรูป

วัสดุผนังภายนอก

ก่ออิฐฉาบปูน

วัสดุผนังภายใน

ก่ออิฐฉาบปูน, ยิปซัมบอร์ด

วัสดุประตู - หน้าต่าง

อลูมิเนียม

วัสดุฝ้าเพดาน

ยิปซัมบอร์ด/smart board

วัสดุผนังหลังคา

กระเบื้องลอนคู่

#### 4.6.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได

บันไดหลัก 1 ที่

ลักษณะโครงสร้างบันได

แม่บันได ค.ส.ล.

ลิฟต์โดยสาร

ลูกนอนไม้

1 ตัว

ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วน

ขนาดความกว้าง 1.00x1.50 ม.

ห้องพัก)

1.50 ม.

#### 4.6.5 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะการตกแต่ง

ภาพ graphic เน้นความหลากหลาย และตามความต้องการของลูกค้าเน้น เพื่อเป็นฉากสำหรับถ่ายภาพมีทั้งแบบ ฉูดฉาด และแบบเรียบๆมีทั้งแบบอิง ประวัติศาสตร์ และร่วมสมัย

บรรยากาศแต่ละห้องพัก

แตกต่างกัน

#### 4.7 กรณีศึกษาที่ 07



ภาพที่ 8 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 07

ที่มา : [www.agoda.com](http://www.agoda.com)

##### 4.7.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร	ตึกแถว
จำนวนชั้นของอาคาร	4 ชั้น
จำนวนคูหา/หลัง	4 คูหา
ความเป็นมาของอาคาร	ตึกแถวพักอาศัย (10-20 ปี)
จำนวนปีที่เปิดกิจการ	2 ปี

##### 4.7.2 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ

<u>ห้องพัก</u>	
จำนวนห้องพัก	21 ห้อง
ขนาดห้องพัก	<u>ขนาดห้อง</u> 9 – 23 ตารางเมตร
	<u>ความสูงฝ้าเพดาน</u> 2.56 เมตร

#### 4.7.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม

คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงสร้างปัจจุบัน

คอนกรีตเสริมเหล็ก

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น

กระเบื้อง, พื้นไม้สำเร็จรูป, คอนกรีตขัดมัน, พื้นหินขัด

วัสดุผนังภายนอก

ก่ออิฐฉาบปูน

วัสดุผนังภายใน

ก่ออิฐฉาบปูน, ยิปซัมบอร์ด

วัสดุประตู - หน้าต่าง

อลูมิเนียม

วัสดุฝ้าเพดาน

ไม่มี

วัสดุผนังหลังคา

กระเบื้องลอนคู่

#### 4.7.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได

บันไดหลัก 2 ที่

บันไดรอง 1 ที่

บันไดขึ้น roof bar 1 ที่

ลักษณะโครงสร้างบันได

บันไดหลักจุดที่ 1 แม่บันได ค.ส.ล.

บันไดหลักจุดที่ 2 แม่บันได ค.ส.ล.

บันไดรอง แม่บันได เหล็ก

ลูกนอนไม้

บันไดขึ้น roof bar แม่บันได เหล็ก

ลูกนอนไม้

ลิฟต์โดยสาร

ไม่มี

ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วนห้องพัก)

0.80 - 1.50 ม.

#### 4.7.5 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะการตกแต่ง

ให้ความรู้สึกเหมือนนอนบ้านเพื่อน  
เรียบง่าย ดูแลร้งง่าย ไม่หรูหรา  
ความเป็นไทย ถนนย่านท่องเที่ยวต่างๆ  
เหมือนกัน

บรรยากาศแต่ละห้องพัก



#### 4.8 กรณีศึกษาที่ 08



ภาพที่ 9 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 08

ที่มา : [www.agoda.com](http://www.agoda.com)

##### 4.8.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร	ตึกแถว
จำนวนชั้นของอาคาร	5 ชั้น
จำนวนคูหา/หลัง	2 คูหา
ความเป็นมาของอาคาร	ตึกแถวพาณิชย์ (โรงพิมพ์เก่า)
จำนวนปีที่เปิดกิจการ	3 ปี

##### 4.8.2 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ

ห้องพัก	
จำนวนห้องพัก	25 ห้อง
ขนาดห้องพัก	ขนาดห้อง 5.50 -7.50 ตารางเมตร
	ความสูงฝ้าเพดาน 2.30เมตร

#### 4.8.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงสร้างปัจจุบัน คอนกรีตเสริมเหล็ก

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น กระเบื้อง, พื้นไม้สำเร็จรูป, ซีเมนต์บอร์ด, คอนกรีตขัดมัน

วัสดุผนังภายนอก ก่ออิฐฉาบปูน

วัสดุผนังภายใน ก่ออิฐฉาบปูน, ยิปซัมบอร์ด

วัสดุประตู - หน้าต่าง อลูมิเนียม

วัสดุฝ้าเพดาน ไม่มี

วัสดุผนังหลังคา metal sheet

#### 4.8.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได บันไดหลัก 1 ที่(สร้างใหม่)

ลักษณะโครงสร้างบันได แม่บันไดเหล็ก

ลูกรัน คอนกรีตสำเร็จรูป

ลิฟต์โดยสาร ไม่มี

ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วน

ห้องพัก) 1.00-2.00 เมตร

#### 4.8.5 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

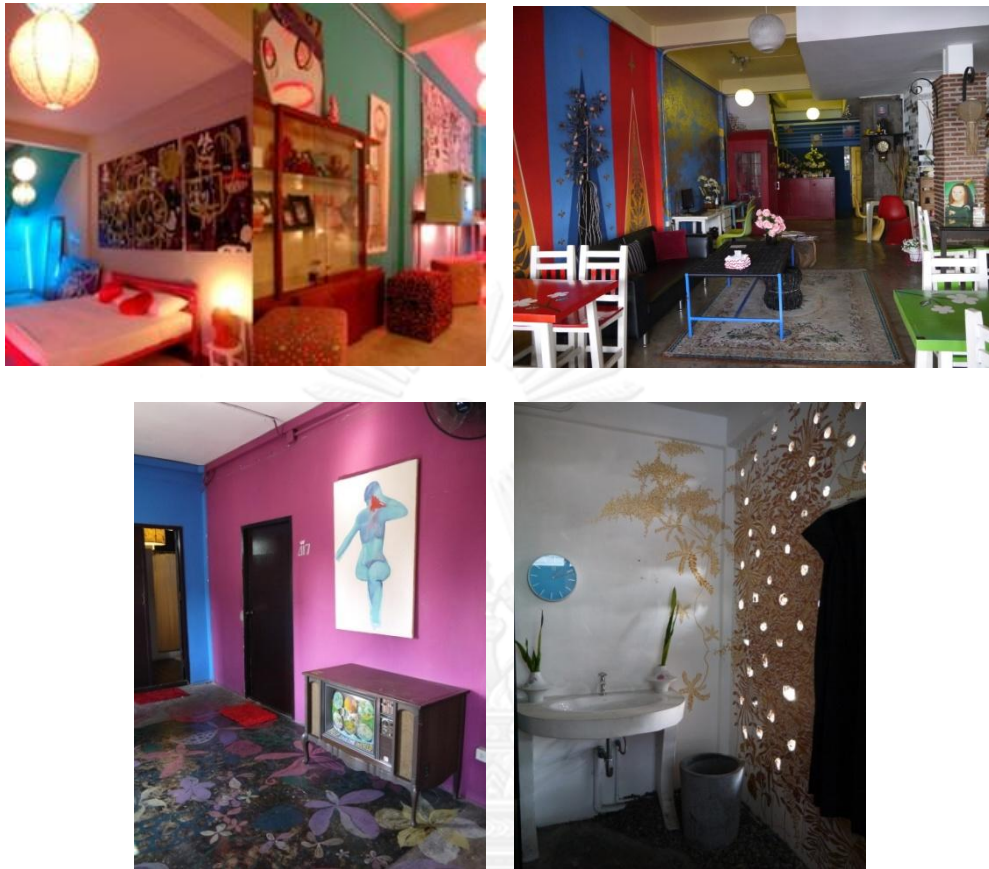
ลักษณะการตกแต่ง modern & loft street sign & style

บรรยากาศแต่ละห้องพัก ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้าน

บรรยากาศแต่ละห้องพัก เหมือนกัน



#### 4.9 กรณีศึกษาที่ 09



ภาพที่ 10 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 09

ที่มา : [www.agoda.com](http://www.agoda.com)

##### 4.9.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร

ตึกแถว

จำนวนชั้นของอาคาร

อาคารหลัก สูง 5 ชั้น

อาคารรอง1 สูง 3 ชั้น

อาคารรอง2 สูง 3 ชั้น

จำนวนคูหา/หลัง

3 คูหา

ความเป็นมาของอาคาร

ตึกแถวพาณิชย์/พักอาศัย

จำนวนปีที่เปิดกิจการ

N/A

#### 4.9.2 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ

##### ห้องพัก

จำนวนห้องพัก	36 ห้อง
ขนาดห้องพัก	ขนาดห้อง 35 – 50 ตารางเมตร
	ความสูงฝ้าเพดาน 3.00 เมตร

#### 4.9.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างปัจจุบัน	คอนกรีตเสริมเหล็ก

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น	กระเบื้อง, พื้นไม้สำเร็จรูป, คอนกรีตขัดมัน, พื้นหินขัด
วัสดุผนังภายนอก	ก่ออิฐฉาบปูน
วัสดุผนังภายใน	ก่ออิฐฉาบปูน
วัสดุประตู - หน้าต่าง	อลูมิเนียม
วัสดุฝ้าเพดาน	ไม่มี
วัสดุมุงหลังคา	กระเบื้องลอนคู่ใหญ่ / ดาดฟ้า

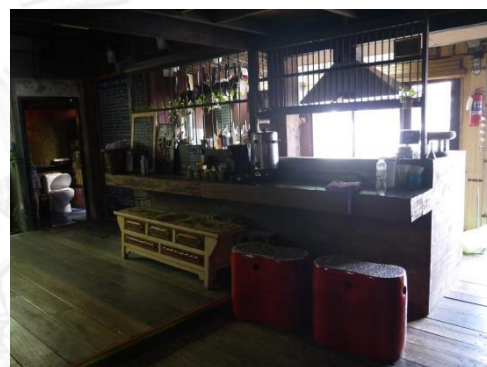
#### 4.9.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได	บันไดหลัก หลังละ 1 ที่
ลักษณะโครงสร้างบันได	แม่บันได ค.ส.ล.
ลิฟต์โดยสาร	ไม่มี
ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วนห้องพัก)	1.50 ม.

#### 4.9.5 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะการตกแต่ง	ไม่เหมือนกันทุกห้องออกแบบตกแต่งโดยเพื่อนศิลปินของเจ้าของโครงการ เน้นการขยายแนวความคิดในการตกแต่ง โดยไม่ควบคุม theme ในการตกแต่ง ลูกค้านำสามารถเลือกเข้าพักและเปลี่ยนห้องพักได้ตามความต้องการแตกต่างกัน
บรรยากาศแต่ละห้องพัก	

#### 4.10 กรณีศึกษาที่ 10



ภาพที่ 11 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 10

ที่มา : [www.agoda.com](http://www.agoda.com)

##### 4.10.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร

ตึกแถว

จำนวนชั้นของอาคาร

อาคารหลัก สูง 5 ชั้น, อาคารรอง1 สูง 3 ชั้น, อาคารรอง2 สูง 3 ชั้น

จำนวนคูหา/หลัง

3 คูหา

ความเป็นมาของอาคาร

ตึกแถวพาณิชย์/พักอาศัย

จำนวนปีที่เปิดกิจการ

N/A

##### 4.10.2 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ

ห้องพัก

จำนวนห้องพัก

7 ห้อง

ขนาดห้องพัก

ขนาดห้อง14 – 35 ตารางเมตร

ความสูงฝ้าเพดาน 2.40 - 2.50 เมตร

#### 4.10.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม

ผสม ไม้ และคอนกรีตเสริมเหล็ก  
(ฐานรากส่วนที่จมน้ำ)

โครงสร้างปัจจุบัน

ผสม ไม้ และคอนกรีตเสริมเหล็ก  
(ฐานรากส่วนที่จมน้ำ)

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น

กระเบื้อง, ไม้จริง

วัสดุผนังภายนอก

ไม้

วัสดุผนังภายใน

ไม้, ยิปซัมบอร์ด

วัสดุประตู - หน้าต่าง

ไม้

วัสดุฝ้าเพดาน

ไม่มี(ส่วนใหญ่), ระแนงไม้

วัสดุมุงหลังคา

กระเบื้องลอนคู่

#### 4.10.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได

บันไดหลัก 1 ที่

ลักษณะโครงสร้างบันได

แม่บันได ไม้

ลูกนอน ไม้

##### ขนาดบันไดหลัก

ขนาดความกว้างบันได

1.00 ม.

ความกว้างลูกนอน

0.23 ม.

ความสูงลูกตั้ง

0.20 ม.

ความสูงราวกันตก

ไม่มี

ลิฟต์โดยสาร

ไม่มี

ความกว้าง ทางเดินภายใน (ส่วนห้องพัก)

1.50-1.70 เมตร

#### 4.10.5 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะการตกแต่ง

การให้เข้ากับบริบทของชุมชนการ  
ตกแต่งด้วยสีที่แตกต่างกันตามแต่ละ  
ห้อง การpainting ใช้เฟอร์นิเจอร์เก่า  
ในการตกแต่ง

บรรยากาศแต่ละห้องพัก

เหมือนกัน /แตกต่างกันที่สีของห้อง

#### 4.11 กรณีศึกษาที่ 11



ภาพที่ 12 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 11

ที่มา : การบันทึกภาพของผู้วิจัย

##### 4.11.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร	บ้าน
จำนวนชั้นของอาคาร	2 ชั้น
จำนวนคูหา/หลัง	1 หลัง
ความเป็นมาของอาคาร	บ้าน/ร้านอาหาร (80 ปี)
จำนวนปีที่เปิดกิจการ	11 ปี

##### 4.11.2 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ

###### ห้องพัก

จำนวนห้องพัก	3 ห้อง
ขนาดห้องพัก	ขนาดห้อง 20 -25 ตารางเมตร
	ความสูงฝ้าเพดาน 2.45-2.90 เมตร

#### 4.11.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม	ผสม ไม้ และคอนกรีตเสริมเหล็ก (ฐานรากส่วนที่จมน้ำ)
โครงสร้างปัจจุบัน	ผสม ไม้ และคอนกรีตเสริมเหล็ก (ฐานรากส่วนที่จมน้ำ)

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น	กระเบื้อง, พื้นไม้จริง, คอนกรีตขัดมัน
วัสดุผนังภายนอก	ก่ออิฐฉาบปูน / ไม้
วัสดุผนังภายใน	ก่ออิฐฉาบปูน, ยิปซัมบอร์ด
วัสดุประตู - หน้าต่าง	ไม้
วัสดุฝ้าเพดาน	ยิปซัมบอร์ด
วัสดุมุงหลังคา	กระเบื้องลอนคู่

#### 4.11.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได	บันไดหลัก 1 ที่
ลักษณะโครงสร้างบันได	แม่บันได ไม้ ลูกนอน ไม้

##### ขนาดบันไดหลัก

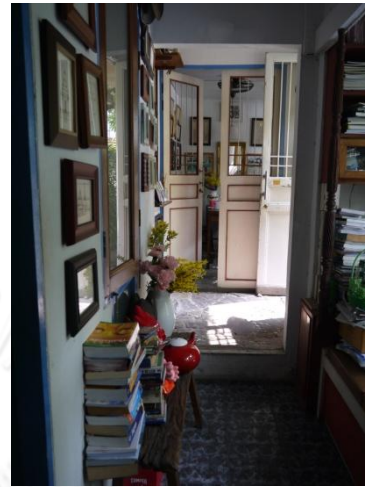
ขนาดความกว้างบันได	1.10 ม.
ความกว้างลูกนอน	0.25 ม.
ความสูงลูกตั้ง	0.20 ม.
ความสูงราวกันตก	0.80 ม.
ลิฟต์โดยสาร	ไม่มี
ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วน ห้องพัก)	1.20 ม.

#### 4.11.5 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะการตกแต่ง	แบบ colonial style ผสมความเป็น modern เล็กน้อยใช้เฟอร์นิเจอร์เก่า ในการตกแต่งตั้งชื่อห้องตามทิวทัศน์ ของแต่ละห้อง
บรรยากาศแต่ละห้องพัก	เหมือนกัน



#### 4.12 กรณีศึกษาที่ 12



ภาพที่ 13 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 12

ที่มา : [th.tripadvisor.com](https://www.tripadvisor.com)

##### 4.12.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร

บ้าน

จำนวนชั้นของอาคาร

ชั้นเดียว

จำนวนคูหา/หลัง

1 หลัง

ความเป็นมาของอาคาร

โรงจอดรถ

จำนวนปีที่เปิดกิจการ

N/A

#### 4.12.2 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ

##### ห้องพัก

จำนวนห้องพัก	3 ห้อง
ขนาดห้องพัก	<u>ขนาดห้อง</u> 12 – 25 ตารางเมตร
	<u>ความสูงฝ้าเพดาน</u> 2.50 เมตร

#### 4.12.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม	เหล็ก
โครงสร้างปัจจุบัน	คอนกรีตเสริมเหล็ก

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น	กระเบื้อง
วัสดุผนังภายนอก	ก่ออิฐฉาบปูน
วัสดุผนังภายใน	ก่ออิฐฉาบปูน
วัสดุประตู - หน้าต่าง	ไม้
วัสดุฝ้าเพดาน	ยิปซัมบอร์ด
วัสดุผนังหลังคา	กระเบื้องลอนคู่

#### 4.12.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

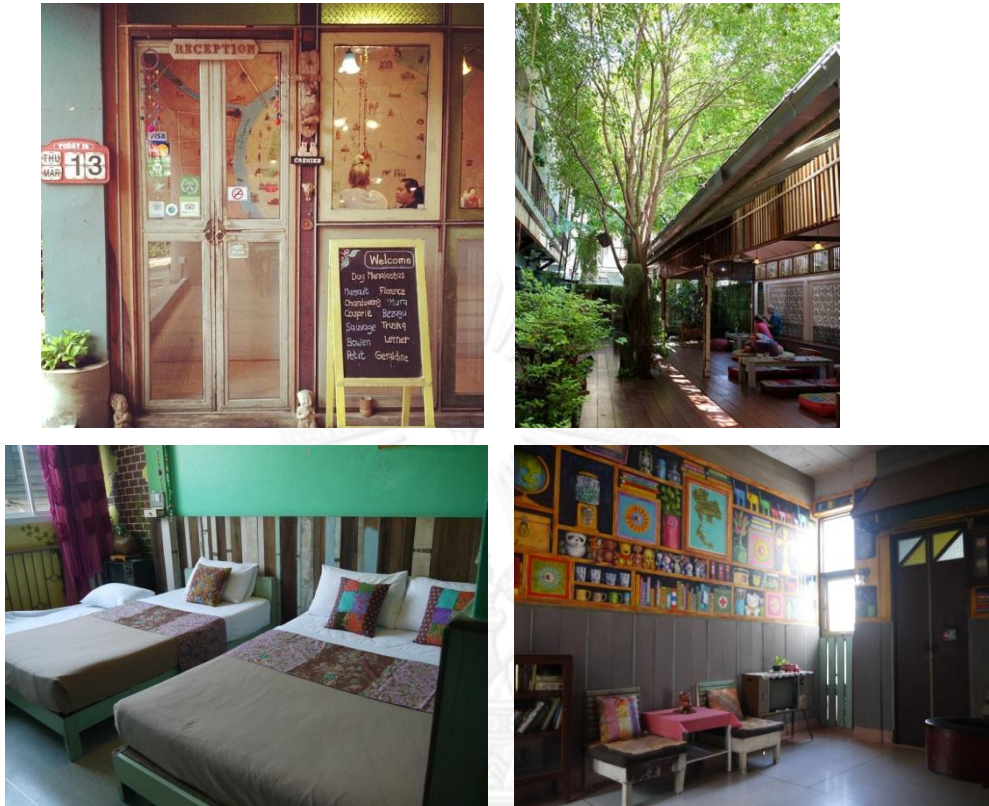
บันได	ไม่มี
ลักษณะโครงสร้างบันได	-
ลิฟต์โดยสาร	ไม่มี
ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วนห้องพัก)	1.50 ม.

#### 4.12.5 ลักษณะรูปแบบสถาปัตยกรรม

ลักษณะการตกแต่ง	colonial style แบบจีน และอินโดนีเซียโดย ใช้ของสะสมส่วนตัวของเจ้าของโครงการ และแนวความคิดแบบประหยัดพลังงาน
บรรยากาศแต่ละห้องพัก	เหมือนกัน



#### 4.13 กรณีศึกษาที่ 13



ภาพที่ 14 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 13

ที่มา : เว็บไซต์ของโรงแรมกรณีศึกษา

##### 4.13.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร	โรงแรม/หอพัก
จำนวนชั้นของอาคาร	3 ชั้น + ต่อเติม roof bar
จำนวนคูหา/หลัง	1 หลัง
ความเป็นมาของอาคาร	หอพัก (38 ปี)
จำนวนปีที่เปิดกิจการ	8 ปี

##### 4.13.2 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบเสริมของโครงการ

<u>ห้องพัก</u>	
จำนวนห้องพัก	30 ห้อง
ขนาดห้องพัก	ขนาดห้อง 19 – 42 ตารางเมตร

ความสูงฝ้าเพดาน 3.15 - 3.40 เมตร

#### 4.13.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงสร้างปัจจุบัน คอนกรีตเสริมเหล็ก

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น กระเบื้อง, หินขัด

วัสดุผนังภายนอก ก่ออิฐฉาบปูน, ไม้

วัสดุผนังภายใน ก่ออิฐฉาบปูน

วัสดุประตู - หน้าต่าง ไม้

วัสดุฝ้าเพดาน ยิปซัมบอร์ด

วัสดุผนังหลังคา กระเบื้องลอนคู่

#### 4.13.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได บันไดหลัก 1 ที่

ลักษณะโครงสร้างบันได แม่บันได ค.ส.ล.

ลิฟต์โดยสาร ไม่มี

ความกว้าง ทางเดินภายใน (ส่วนห้องพัก) 1.70 ม.

#### 4.13.5 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะการตกแต่ง ตกแต่งตามบริบทชุมชน และบ้านพักตามต่างจังหวัดรวมถึงเฟอร์นิเจอร์ที่จัดหาได้ ผนวกกับแนวความคิดเกี่ยวกับความเป็นชุมชนในไทยทั้งอาชีพ และการใช้ชีวิตภาพรวมของโครงการใช้แนวความคิดของตลาด ใช้ร้านรวงต่างๆและอาชีพในการตกแต่งแต่ละห้องพัก และใช้แนวความคิด เรื่องการ reuse และ recycle

บรรยากาศแต่ละห้องพัก แตกต่างกัน

#### 4.14 กรณีศึกษาที่ 14



ภาพที่ 15 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 14

ที่มา : [www.agoda.com](http://www.agoda.com)

##### 4.14.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร	บ้าน
จำนวนชั้นของอาคาร	3 ชั้น
จำนวนคูหา/หลัง	1 หลัง
ความเป็นมาของอาคาร	ปลูกสร้างใหม่
จำนวนปีที่เปิดกิจการ	8 ปี

##### 4.14.2 ห้องพัก และขนาดห้องพัก

<u>ห้องพัก</u>	
จำนวนห้องพัก	12 ห้อง
ขนาดห้องพัก	ขนาดห้อง 22- 42 ตารางเมตร
	ความสูงฝ้าเพดาน 2.60 -3.00 เมตร

#### 4.14.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม	ไม่มี
โครงสร้างปัจจุบัน	คอนกรีตเสริมเหล็ก

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น	กระเบื้อง, พื้นไม้เก่า
วัสดุผนังภายนอก	ก่ออิฐฉาบปูน
วัสดุผนังภายใน	ก่ออิฐฉาบปูน, ยิปซัมบอร์ด
วัสดุประตู - หน้าต่าง	ไม้
วัสดุฝ้าเพดาน	ยิปซัมบอร์ด
วัสดุมุงหลังคา	กระเบื้องไอยรา

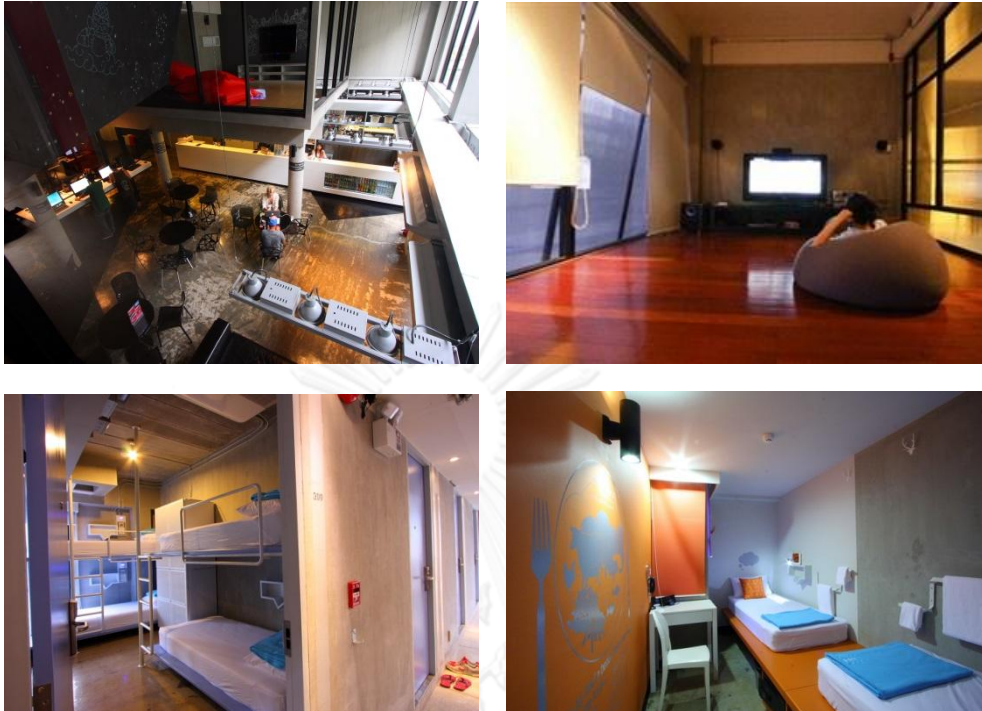
#### 4.14.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได	บันไดหลัก 1 ที่
ลักษณะโครงสร้างบันได	แม่บันได ระบุไม่ได้
	ลูกนอน ไม้
ลิฟต์โดยสาร	ไม่มี
ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วน ห้องพัก)	0.90 ม.

#### 4.14.5 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะการตกแต่ง	แบบ Vietnamese colonial style ใช้เฟอร์นิเจอร์เก่าในการตกแต่ง ซึ่ง สะสมมาจาก ไทย พม่า อินโดนีเซีย อินเดียและยุโรป
บรรยากาศแต่ละห้องพัก	เหมือนกัน

#### 4.15 กรณีศึกษาที่ 15



ภาพที่ 16 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 15

ที่มา : เว็บไซต์ของโรงแรมกรณีศึกษา

##### 4.15.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร	โรงแรม
จำนวนชั้นของอาคาร	4 ชั้น
จำนวนคูหา/หลัง	1 หลัง
ความเป็นมาของอาคาร	ปลูกสร้างใหม่
จำนวนปีที่เปิดกิจการ	3 ปี

##### 4.15.2 ห้องพัก และขนาดห้องพัก

<u>ห้องพัก</u>	
จำนวนห้องพัก	50 ห้อง
ขนาดห้องพัก	<u>ขนาดห้อง</u> 10-13 ตารางเมตร
	<u>ความสูงฝ้าเพดาน</u> 2.30 เมตร

#### 4.15.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม

ไม่มี

โครงสร้างปัจจุบัน

คอนกรีตเสริมเหล็ก

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น

คอนกรีตขัดมัน, ไม้เทียม, กระเบื้อง

วัสดุผนังภายนอก

ก่ออิฐฉาบปูน

วัสดุผนังภายใน

ก่ออิฐฉาบปูน (ปูนเปลือย)

วัสดุประตู่ - หน้าต่าง

อลูมิเนียม

วัสดุฝ้าเพดาน

ยิปซัมบอร์ด, บางชั้นไม่มี

วัสดุผนังหลังคา

metal sheet

#### 4.15.4 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได

บันไดหลัก 1 ที่

ลักษณะโครงสร้างบันได

แม่บันได เหล็ก

ลิฟต์โดยสาร

ไม่มี

ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วน

1.50 ม.

ห้องพัก)

#### 4.15.5 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะการตกแต่ง

modern สีส้น

บรรยากาศแต่ละห้องพัก

เหมือนกัน



#### 4.16 กรณีศึกษาที่ 16



ภาพที่ 17 แสดงบรรยากาศ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 16

ที่มา : เว็บไซต์ของโรงแรมกรณีศึกษา

##### 4.16.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ลักษณะอาคาร	โรงแรม
จำนวนชั้นของอาคาร	อาคารหลัก 3 ชั้น, อาคารรอง 2 ชั้น(เฉพาะชั้น 2)
จำนวนคูหา/หลัง	2 หลัง
ความเป็นมาของอาคาร	ปลูกสร้างใหม่
จำนวนปีที่เปิดกิจการ	5 ปี

##### 4.16.2 ห้องพัก และขนาดห้องพัก

<u>ห้องพัก</u>	
จำนวนห้องพัก	37 ห้อง

ขนาดห้องพัก

ขนาดห้อง 14 – 30 ตารางเมตร

ความสูงฝ้าเพดาน 2.65 เมตร

#### 4.16.3 ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างและวัสดุตกแต่ง

##### วัสดุโครงสร้าง

โครงสร้างเดิม

ไม่มี

โครงสร้างปัจจุบัน

คอนกรีตเสริมเหล็ก

##### วัสดุตกแต่ง

วัสดุปูพื้น

กระเบื้อง, ไม้, ไม้เทียม

วัสดุผนังภายนอก

ก่ออิฐฉาบปูน

วัสดุผนังภายใน

ก่ออิฐฉาบปูน, ยิปซัมบอร์ด

วัสดุประตู - หน้าต่าง

อลูมิเนียม

วัสดุฝ้าเพดาน

ยิปซัมบอร์ด

วัสดุผนังหลังคา

กระเบื้องไอยรา

#### 4.16.6 ทางสัญจรภายในโครงการ

บันได

บันไดหลัก 1 ที่/ อาคาร

ลักษณะโครงสร้างบันได

แม่บันได ค.ส.ล.

ลิฟต์โดยสาร

ไม่มี

ความกว้าง ทางเดินภายใน (บริเวณส่วน

1.60 ม.

ห้องพัก)

#### 4.16.7 ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะการตกแต่ง

colonial style เพื่อให้เข้ากับบริบท

ของโครงการเฟอร์นิเจอร์ที่ใช้สั่งผลิต

เป็นแบบเดียวกัน

บรรยากาศแต่ละห้องพัก

เหมือนกัน



## บทที่ 5

### วิเคราะห์ผลการศึกษา

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลทางเอกสาร และการลงพื้นที่ภาคสนามเพื่อสังเกตโครงการ ทัศนศึกษาทั้งหมด 16 โครงการ สามารถนำเอาข้อมูลมาวิเคราะห์เกี่ยวกับภาพรวม และลักษณะ ภายนอกที่สอดคล้องกันของโครงการทัศนศึกษา รวมไปถึงการวิเคราะห์ลักษณะของรูปลักษณทาง สถาปัตยกรรมของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล ในกรุงเทพมหานคร

โดยมีขอบเขตของข้อมูลดังนี้

#### 5.1 วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น และรายละเอียดทั่วไปของโครงการทัศนศึกษา

##### 5.1.1 ทำเลที่ตั้งของโครงการ

##### 5.1.2 ลักษณะอาคาร และสถาปัตยกรรม

##### 5.1.3 แนวทาง และเทคนิคในการออกแบบ

#### 5.2 วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของโครงการทัศนศึกษา

##### 5.2.1 ลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง

##### 5.2.2 ลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้าง

##### 5.2.3 ลักษณะทางกายภาพด้านระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมอาคาร

##### 5.2.4 ลักษณะทางกายภาพด้านระบบประกอบอาคาร

##### 5.2.5 ลักษณะทางกายภาพด้านระบบความปลอดภัย

##### 5.2.6 ลักษณะทางกายภาพด้านระบบการสัญจร

##### 5.2.7 ลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ใช้สอย

##### 5.2.7.1 ประเภท และลักษณะพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก

##### 5.2.7.2 พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง

##### 5.2.7.3 พื้นที่ใช้สอยส่วนบริการ

## 5.1 วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น และรายละเอียดทั่วไปของโครงการกรณีศึกษา

ตารางที่ 4 ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดเบื้องต้นของโครงการกรณีศึกษา

ประเภท	กรณีศึกษาที่	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะการใช้อาคารเดิม	ลักษณะอาคาร		จำนวนห้องพัก (ห้อง)
				จำนวนชั้น	จำนวนหลัง/คูหา	
ดัดแปลงมาจากตึกแถว	1	เขตพระนคร	พาณิชย์	2	3	10
	2	เขตพระนคร	พักอาศัย	3	2	6
	3	เขตพระนคร	พาณิชย์/พักอาศัย	4	2	9
	4	เขตพระนคร	พักอาศัย	4	2	7
	5	เขตบางรัก	พาณิชย์	4	4	36
	6	เขตบางรัก	พาณิชย์/พักอาศัย	4	4	30
	7	เขตบางรัก	พักอาศัย	4	4	21
	8	เขตบางรัก	พาณิชย์	5	2	25
	9	เขตพญาไท	พาณิชย์/พักอาศัย	5/3/3	3	36
ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย	10	เขตสัมพันธวงศ์	พักอาศัย	2	1	7
	11	เขตบางกอกน้อย	พักอาศัย/ ร้านอาหาร	2	1	3
ดัดแปลงจากอาคารอื่นๆ	12	เขตพระนคร	โรงจอดรถ	1	1	3
	13	เขตพระนคร	หอพัก	4	1	30
สร้างใหม่	14	เขตวัฒนา	-	3	1	12
	15	เขตปทุมวัน	-	4	1	50
	16	เขตบางรัก	-	3/2	2	37

เป็นโครงการประเภทบริการห้องพัก และอาหารเช้า

เป็นโครงการประเภทบริการเฉพาะห้องพัก

### 5.1.1 การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ ของโครงการกรณีศึกษา

จากตารางเปรียบเทียบรายละเอียดเบื้องต้นของโครงการ (ตารางที่ 4) จะเห็นได้ว่าโครงการกรณีศึกษาที่เป็นโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลมีการเกาะกลุ่มกันในเรื่องของการทำเลที่ตั้ง โดยจาก 16 โครงการ มี 6 โครงการที่มีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตพระนคร 5 โครงการที่มีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตบางรัก และอีก 5 โครงการที่เหลือกระจายอยู่ในเขตพื้นที่อื่นๆแต่ยังคงเป็นเขตพื้นที่ใกล้เคียง หรือติดต่อกับเขตพระนคร และเขตบางรัก สาเหตุที่ทำเลที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็ก

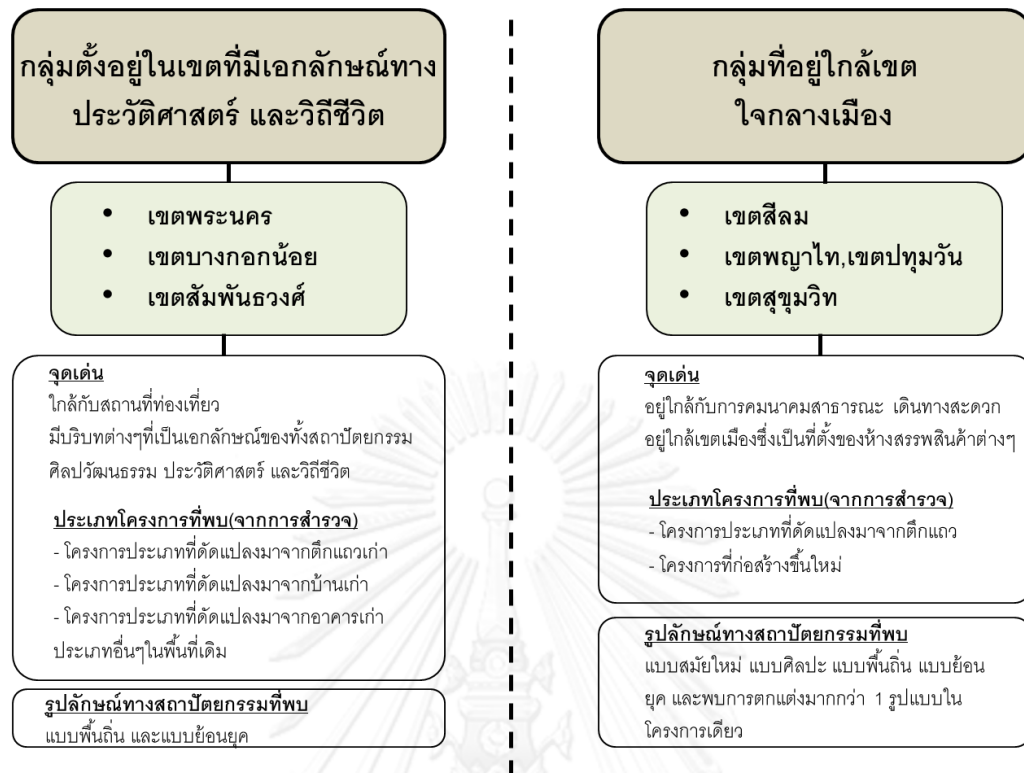
จากการสำรวจข้อมูลผู้วิจัยแบ่งประเภททำเลที่ตั้งของโครงการกรณีศึกษาออกเป็น 2 แบบ คือ กลุ่มทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต ได้แก่ เขตพระนคร เขตบางกอกน้อย เขตสัมพันธวงศ์ จำนวน 8 โครงการ และกลุ่มทำเลที่ตั้งที่อยู่ในเขตใกล้ใจกลางเมือง ได้แก่ เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตพญาไท เขตวัฒนา จำนวน 8 โครงการ โดยทั้ง 2 กลุ่มจะมีลักษณะที่แตกต่างกัน คือ

#### 5.1.1.1 กลุ่มทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต

กรณีศึกษาที่ตั้งอยู่ในกลุ่มนี้ได้แก่โครงการกรณีศึกษาที่ตั้งอยู่ในเขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ และเขตบางกอกน้อย โดยทำเลนี้จะมีลักษณะเด่นคือเป็นที่ตั้งของสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญของกรุงเทพฯจำนวนหลายแห่ง นอกจากนี้ในเขตพระนครยังเป็นพื้นที่มีบริบทต่างๆซึ่งเป็นเอกลักษณ์ทั้งทางสถาปัตยกรรม ศิลปวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต โครงการกรณีศึกษาในกลุ่มนี้จะเป็นลักษณะของการการนำเอาตึกแถว บ้านเก่า หรืออาคารอื่นๆในพื้นที่เดิมมาดัดแปลงเป็นโรงแรม โดยยังคงไว้ซึ่งความมีเอกลักษณ์ของอาคารเดิม หรือมีการปรับเปลี่ยนอาคารให้กลมกลืนกับบริบทโดยรอบ ทั้งระบบโครงสร้าง และรูปแบบแนวความคิดของรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม

#### 5.1.1.2 กลุ่มทำเลที่ตั้งที่อยู่ในเขตใกล้ใจกลางเมือง

กรณีศึกษาที่ตั้งอยู่ในทำเลนี้ได้แก่โครงการกรณีศึกษาที่ตั้งอยู่ในเขตบางรัก เขตวัฒนา เขตปทุมวัน เขตพญาไท โดยมีจุดเด่นคือ อยู่ใกล้การเดินทาง และการคมนาคมสาธารณะ เช่น รถไฟฟ้า ท่าเรือด่วนเจ้าพระยา เป็นต้น ทำให้การเดินทางสะดวกมากยิ่งขึ้นจากทั้งสนามบิน และแหล่งท่องเที่ยว โดยลักษณะโครงการกรณีศึกษาที่พบ คือโครงการที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว และโครงการที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่

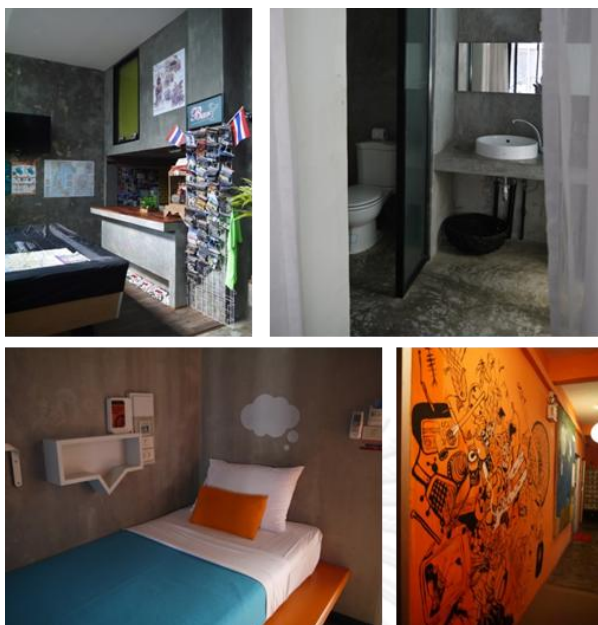


### ภาพที่ 18 ผังเปรียบเทียบตัวแปรด้านทำเลที่ตั้ง

จากแผนผังข้างต้น (ภาพที่ 18) สามารถวิเคราะห์ได้ว่าตัวแปรด้านทำเลที่ตั้งมีความสัมพันธ์กับประเภทอาคารของโครงการกรณีศึกษาที่ทำการเก็บข้อมูล รวมไปถึงรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่พบในแต่ละทำเลที่ตั้งนั้นๆ ดังนั้นตัวแปรด้านทำเลที่ตั้งของโครงการจึงเป็นตัวแปรสำคัญของลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล



ภาพที่ 19 ตัวอย่างภาพโครงการกลุ่มตั้งอยู่ในเขตที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต



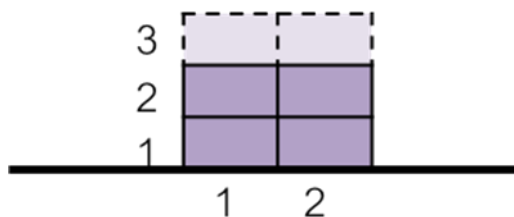
ภาพที่ 20 ตัวอย่างภาพกลุ่มที่อยู่ใกล้เขตใจกลางเมือง

### 5.1.2 การวิเคราะห์ลักษณะอาคารของโครงการกรณีศึกษา

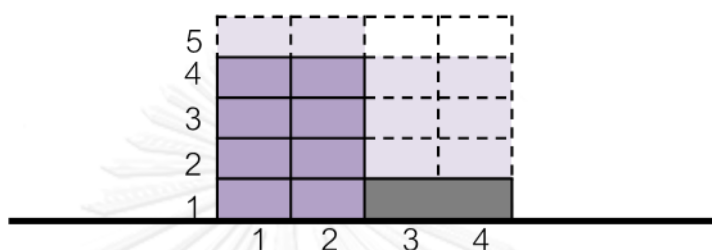
ในการศึกษาวิจัยนี้ สามารถแบ่งประเภทของกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 4 ประเภทตามลักษณะของอาคาร ได้แก่ โรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกโฮเทลที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว, โรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกโฮเทลที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย, โรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกโฮเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารที่มีการใช้งานอื่นๆ และโรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกโฮเทลที่ออกแบบก่อสร้างใหม่

โดยในการสำรวจโครงการกรณีศึกษาครั้งนี้ทำการเลือกกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีแบบเฉพาะเจาะจง แบบบังเอิญ และแบบบอกต่อ โดยมีโครงการประเภทดัดแปลงมาจากตึกแถว 9 โครงการ โครงการที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย 2 โครงการ โครงการที่ดัดแปลงมาจากอาคารที่มีการใช้งานอื่น 2 โครงการ และโครงการที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ 3 โครงการตามลำดับ

**5.1.2.1 ลักษณะอาคารของ โรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกโฮเทลที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว**จากการสำรวจข้อมูล พบว่ากลุ่มตัวอย่างประเภทนี้มีลักษณะการใช้อาคารเดิมเป็นทั้งตึกแถวพักอาศัย และตึกแถวพาณิชย์ในจำนวนที่เท่าๆกันโดยเป็นตึกแถวสูง 4 ชั้นมากที่สุดจำนวน 5 โครงการ ถัดมาคือ เป็นตึกแถวสูง 3 ชั้น จำนวน 2 โครงการ เป็นตึกแถวสูง 5 ชั้น จำนวน 2 โครงการ และเป็นตึกแถวสูง 2 ชั้น จำนวน 1 โครงการ ตามลำดับ



ภาพที่ 21 ลักษณะอาคารกลุ่มตัดแปลงจากตึกแถวที่อายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป



ภาพที่ 22 ลักษณะอาคารกลุ่มตัดแปลงจากตึกแถวที่อายุน้อยกว่า 50

จากรูปจำลองลักษณะโครงการกรณีศึกษาข้างต้น (ภาพที่ 21, 22) ผู้วิจัยสามารถแบ่งกลุ่มย่อยของอาคารที่ตัดแปลงมาจากตึกแถวได้เป็น 2 กลุ่ม พร้อมทั้งวิเคราะห์รายละเอียดได้ดังนี้

1. กลุ่มตัดแปลงจากตึกแถวที่อายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป

ทำเลที่ตั้ง เขตพระนคร

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม จำนวนชั้น 2-3 ชั้น จำนวนคูหา 2 คูหา

จำนวนห้องพัก 6 - 10 ห้อง

ระบบโครงสร้าง - โครงสร้างผสมคอนกรีตกับไม้

- เสริมโครงสร้างหลังคาเหล็ก

รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม แบบพื้นถิ่น และแบบย้อนยุค

2. กลุ่มตัดแปลงจากตึกแถวที่อายุน้อยกว่า 50 ปี

ทำเลที่ตั้ง เขตบางรัก เขตพญาไท

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม จำนวนชั้น 2-5 ชั้น จำนวนคูหา 2-4 คูหา

จำนวนห้องพัก 30 - 36 ห้อง

ระบบโครงสร้าง - โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

- เสริมโครงสร้างหลังคาเหล็ก

รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม ทุกรูปแบบ ส่วนใหญ่เน้นรูปแบบสมัยใหม่

5.1.2.2 ลักษณะอาคารของ โรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกโฮเทลที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัยจากการสำรวจข้อมูลโครงการกรณีศึกษาพบว่าทั้ง 2 โครงการมีลักษณะอาคารเดิมเป็นบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และที่ตั้งอยู่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา



ภาพที่ 23 ลักษณะอาคารกลุ่มดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

จากรูปจำลองลักษณะโครงการกรณีศึกษาข้างต้น (ภาพที่ 23) ผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์รายละเอียดได้อาคารกลุ่มที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัยได้ดังนี้

ทำเลที่ตั้ง เขตบางกอกน้อย, เขตสัมพันธวงศ์

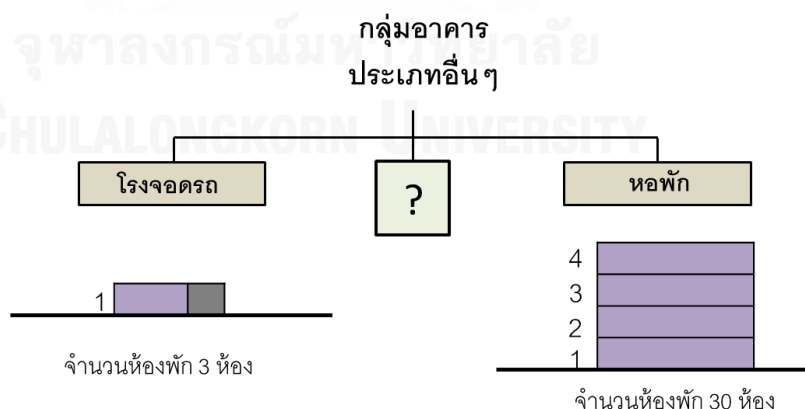
ลักษณะทางสถาปัตยกรรม บ้านเดี่ยวสูง 2 ชั้น

จำนวนห้องพัก 3 - 7 ห้อง

ระบบโครงสร้าง - โครงสร้างผสมคอนกรีตกับไม้

รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม แบบพื้นถิ่น และแบบย้อนยุค

5.1.2.3 ลักษณะอาคารของ โรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกโฮเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่นๆจากการสำรวจพบว่าอาคารเดิมที่นำมาใช้ดัดแปลงเป็นกรณีศึกษากลุ่มนี้มีความหลากหลาย โดยจากกลุ่มตัวอย่างที่ทำการสำรวจเป็นโครงการที่ดัดแปลงมาจาก โรงจอดรถ และหอพักเก่า ซึ่งลักษณะอาคารเดิมจะส่งผลขนาดของโครงการ



ภาพที่ 24 ลักษณะอาคารกลุ่มดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่นๆ

จากรูปจำลองลักษณะโครงการกรณีศึกษาข้างต้น (ภาพที่ 24) ผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์รายละเอียดได้อาคารกลุ่มที่ดัดแปลงมาจากอาคารอื่นๆได้ดังนี้

ทำเลที่ตั้ง เขตพระนคร

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม ขึ้นอยู่กับอาคารเดิม อาคารเดี่ยว 1 ชั้น และ 4 ชั้น

จำนวนห้องพัก ขึ้นอยู่กับขนาดของอาคารเดิม 3 ห้อง และ 30 ห้อง

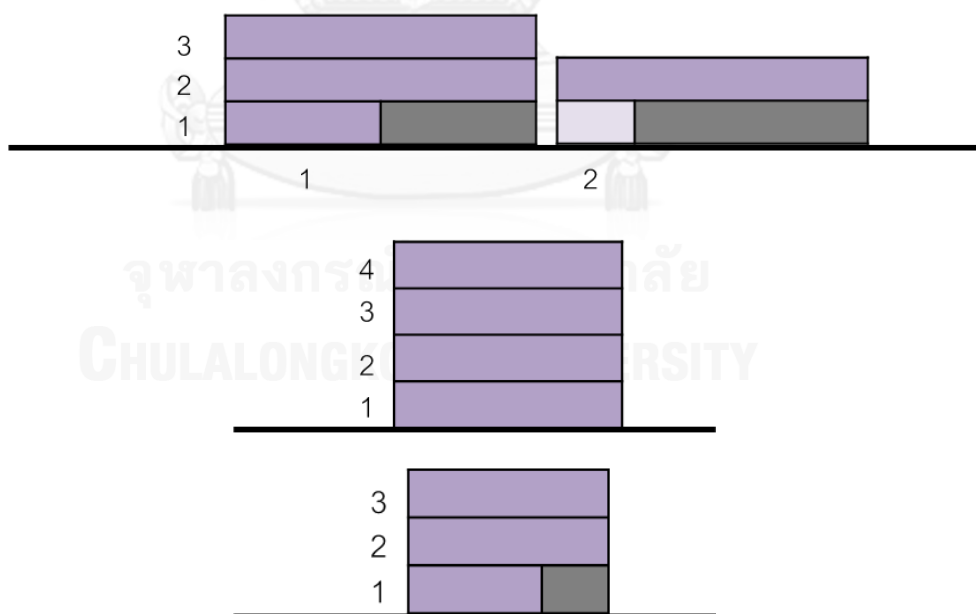
ระบบโครงสร้าง ขึ้นอยู่กับอาคารเดิม

- โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กเสริม

- โครงสร้างหลังคาเหล็ก

รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม แบบพื้นถิ่น และแบบย้อนยุค

5.1.2.4 ลักษณะอาคารของ โรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกโฮเทลที่ก่อสร้างขึ้นใหม่จากการสำรวจพบว่าลักษณะอาคารมีความหลากหลาย และสามารถควบคุมการออกแบบลักษณะทางกายภาพให้ขึ้นอยู่กับความต้องการของเจ้าของได้ โดยจากโครงการกรณีศึกษาที่สำรวจ จำนวน 3 โครงการ พบว่าเป็นอาคารสูง 3 – 4 ชั้น จำนวนห้องพักขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ และลักษณะการบริการ โดย 2 ใน 3 โครงการมีห้องพักเกิน 30 ห้อง เนื่องจากพื้นที่โครงการมีขนาดใหญ่ และหนึ่งในนั้นเป็นโครงการที่เป็นโรงแรมที่บริการเฉพาะห้องพัก จึงทำให้การแบ่งพื้นที่ขายถูกแบ่งออกเป็นหลายหน่วย และมีพื้นที่ห้องเล็กกว่าอีกโครงการหนึ่งซึ่งเป็นโรงแรมที่บริการห้องพัก และอาหารเช้า



ภาพที่ 25 ลักษณะอาคารกลุ่มอาคารก่อสร้างใหม่



จากรูปจำลองลักษณะโครงการกรณีศึกษาข้างต้น (ภาพที่ 25) ผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์รายละเอียดได้อาคารกลุ่มที่ออกแบบก่อสร้างใหม่ได้ดังนี้

ทำเลที่ตั้ง เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตวัฒนา

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม จำนวนชั้น 3 – 4 ชั้น จำนวนอาคาร 1-2 อาคาร

จำนวนห้องพัก ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ 12-50 ห้อง

ระบบโครงสร้าง - โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

- โครงสร้างหลังคาเหล็ก

รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม แบบสมัยใหม่ และแบบศิลปะ

แบบพื้นถิ่น และแบบย้อนยุค

### 5.1.3 การวิเคราะห์แนวทางในการออกแบบ ตัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลของโครงการกลุ่มตัวอย่าง

จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่าง 16 โครงการพบว่า 13 โครงการเป็นโรงแรมที่ดัดแปลงการใช้งานมาจากอาคารประเภทอื่น ส่วนอีก 3 โครงการเป็นอาคารที่ถูกออกแบบก่อสร้างขึ้นมาใหม่โดยจากการสอบถามเจ้าของ และตัวแทนเจ้าของ 13 โครงการกรณีศึกษา ร่วมกับการสังเกตของผู้วิจัยเอง พบว่ามีลักษณะในการดัดแปลงอาคาร ตามข้อมูลที่ผู้วิจัยสำรวจได้ ร่วมกับการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับขอบเขตของการปรับปรุงอาคาร สามารถแบ่งออกเป็น 6 ลักษณะ คือ การเสริมหรือต่อเติมโครงสร้าง การต่อเติมเพิ่มจำนวนชั้น การต่อเติมชั้นลอย การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ใหม่ทั้งหมด(ส่วนผนังภายใน) การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ใหม่บางส่วน(ส่วนผนังภายใน) และการปรับเปลี่ยนหรือต่อเติมเปลือกอาคาร และสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับการใช้บุคลากรในการออกแบบ และควบคุมการดัดแปลงต่อเติมด้วย

**5.1.3.1 วิเคราะห์ลักษณะการดัดแปลงอาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลของกลุ่มตัวอย่าง** จากกลุ่มตัวอย่างพบว่า 13 โครงการกรณีศึกษาที่มีการดัดแปลงอาคารเพื่อนำมาใช้งานเป็น โรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกโฮเทล โดยผู้วิจัยแบ่งประเภทอาคารเดิมออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว กลุ่มที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย และกลุ่มที่ดัดแปลงมาจากอาคารที่ใช้งานประเภทอื่นๆ (ตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 ตารางเปรียบเทียบลักษณะการต่อเติมของโครงการกรณีศึกษา

ประเภท*	A									B		C		รวม
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
เสริม/ต่อเติมโครงสร้าง	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●		10
ต่อเติมเพิ่มจำนวนชั้น			●					●						2
ต่อเติมชั้นลอย	●	●	●											3
ปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ทั้งหมด	●	●	●	●	●			●	●		●	●		9
ปรับเปลี่ยนผังพื้นที่บางส่วน						●			●	●				3
ปรับเปลี่ยน/ต่อเติมเปลือกอาคาร	●							●				●	●	4
ผู้ออกแบบ และควบคุมการต่อเติม ดัดแปลง														
สถาปนิก	○	○	○	○	○			○	○		○	○		9
สถาปนิกตกแต่งภายใน/มัลติทนาการ							○			○				2
เจ้าของร่วมกับช่าง						○			○	○			○	4

\*ประเภทของโครงการ: A คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว

B คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

C คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

จากตารางที่ 5 เปรียบเทียบโครงการกรณีศึกษา โดย มี 9 โครงการที่ปรับปรุงมาจากตึกแถว 2 โครงการที่ปรับปรุงมาจากบ้านพักอาศัย และ 2 โครงการที่ปรับปรุงมาจากอาคารประเภทอื่นๆ สามารถอภิปรายได้ดังนี้

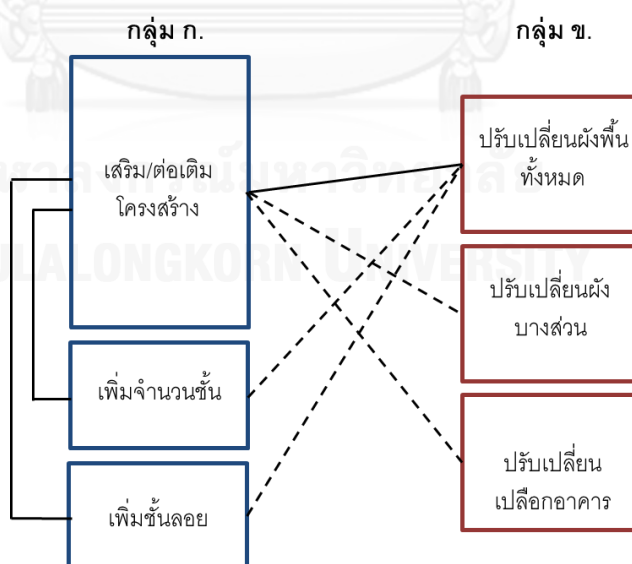
ก. กลุ่มการดัดแปลงโครงสร้างอาคาร(เสา-คาน, พื้น, หลังคา, บันได)

- โครงการที่มีลักษณะการเสริมหรือต่อเติมโครงสร้างจำนวน 10 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 63ของโครงการกรณีศึกษาที่มีการดัดแปลงทั้งหมด
- โครงการที่มีลักษณะการต่อเติมเพิ่มจำนวนชั้นจำนวน 2 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 13 ของโครงการกรณีศึกษาที่มีการดัดแปลงทั้งหมด
- โครงการที่มีลักษณะการต่อเติมชั้นลอยจำนวน 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 19ของโครงการกรณีศึกษาที่มีการดัดแปลงทั้งหมด

ข. กลุ่มการดัดแปลงผนังอาคาร (ผนัง, เปลือกอาคาร)

- โครงการที่มีลักษณะการปรับเปลี่ยนผนังใหม่ทั้งหมด(ส่วนผนังภายใน) จำนวน 9 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 56 ของโครงการกรณีศึกษาที่มีการดัดแปลงทั้งหมด
- โครงการที่มีลักษณะการปรับเปลี่ยนผนังใหม่บางส่วน(ส่วนผนังภายใน) จำนวน 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 19 ของโครงการกรณีศึกษาที่มีการดัดแปลงทั้งหมด
- โครงการที่มีลักษณะการปรับเปลี่ยนหรือต่อเติมเปลือกอาคาร(ส่วนผนังภายนอก) จำนวน 4 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 25 ของโครงการกรณีศึกษาที่มีการดัดแปลงทั้งหมด

โดยกรณีศึกษาส่วนใหญ่ไม่ได้ใช้ลักษณะการดัดแปลงเพียงวิธีใดวิธีหนึ่ง แต่ใช้ร่วมกันหลายลักษณะในอาคารเดียว เมื่อนำเอาลักษณะการดัดแปลงในกลุ่ม ก. คือ กลุ่มการดัดแปลงโครงสร้างอาคารและกลุ่ม ข. คือ กลุ่มการดัดแปลงผนังอาคารมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์กันพบว่า จากกลุ่มตัวอย่างมี 10 โครงการที่มีการดัดแปลงทั้งในกลุ่ม ก. และกลุ่ม ข. คิดเป็นร้อยละ 77 ของโครงการกรณีศึกษาที่มีการดัดแปลงทั้งหมด 3 โครงการที่มีการดัดแปลงเฉพาะในกลุ่ม ข. คิดเป็นร้อยละ 23 ของโครงการกรณีศึกษาที่มีการดัดแปลงทั้งหมด และไม่มีโครงการใดที่มีการดัดแปลงเฉพาะกลุ่ม ก. (กราฟที่ 5.2)



ภาพที่ 26 แสดงอัตราส่วนของลักษณะความสัมพันธ์ในการดัดแปลงอาคารโครงการกรณีศึกษา

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์พบว่าโครงการที่มีการปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ทั้งหมดจำนวน 9 โครงการ มีการดัดแปลงร่วมกับการเสริมหรือต่อเติมโครงสร้าง โครงการที่มีการปรับเปลี่ยนผังพื้นที่บางส่วน จากการสำรวจพบว่ามีจำนวนทั้งหมด 3 โครงการ โดยมี 1 โครงการที่มีการเสริมหรือต่อเติมโครงสร้างร่วมด้วยเนื่องจากมีการออกแบบให้มีการเพิ่มห้องพักบริเวณพื้นที่สวนเดิมของโครงการจึงมีการต่อเติมโครงสร้างเหล็กเพื่อเพิ่มเนื้อที่ขยายจากการออกแบบผังพื้นที่ใหม่ นอกเหนือจากนั้นเป็นการเพิ่มผนังเบาเพื่อกั้นห้องพักใหม่ ส่วนของอีก 2 โครงการ เป็นลักษณะของการเพิ่มผนังเบาเพื่อแบ่งจำนวนห้องพักเพิ่ม กั้นพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก และปิดบริเวณบันไดส่วนที่ไม่ได้ใช้งาน โดยอาจจะมีการทុบผนังบางส่วน

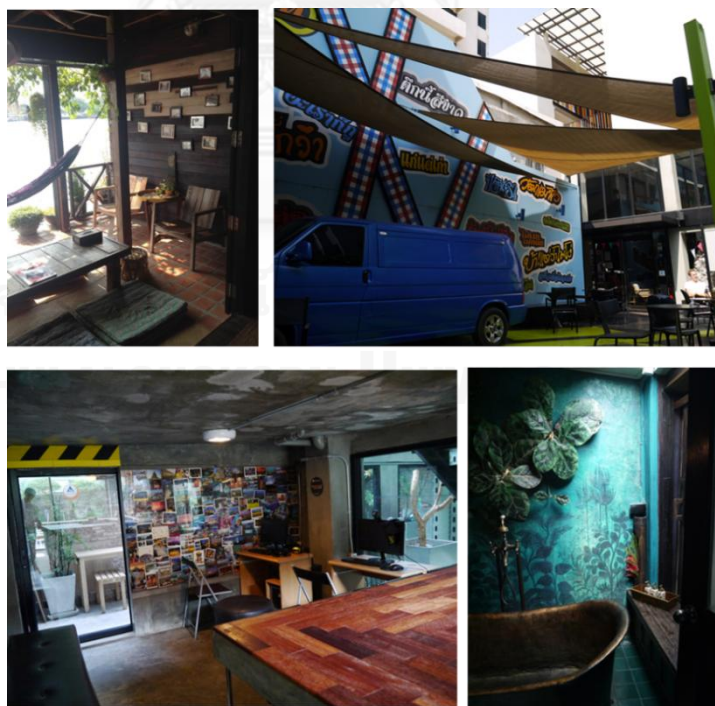
โครงการที่มีการปรับเปลี่ยนเปลือกอาคาร จากกลุ่มตัวอย่างที่เข้าสำรวจพบว่ามีจำนวน 4 โครงการ โดย 3 โครงการมีการเสริมหรือต่อเติมโครงสร้าง และการปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ทั้งหมดร่วมด้วย ส่วนอีกโครงการหนึ่งมีลักษณะการดัดแปลงเพียงแค่เปลือกอาคารภายนอกเท่านั้น เนื่องจากเป็นโครงการที่ดัดแปลงมาจากอาคารที่มีลักษณะเป็นหอพักเดิม จึงใช้ห้องพักเดิมปรับปรุงเป็นห้องพักในโรงแรม โดยเหตุผลหลักของการปรับเปลี่ยนเปลือกอาคารจากการสอบถามเจ้าของ และผู้แทนเจ้าของ คือต้องการปรับปรุงลักษณะทางสถาปัตยกรรม เพื่อให้เข้ากับบริบทของทำเลที่ตั้ง รวมไปถึงเพื่อให้เกิดความทันสมัย

ในส่วนของโครงการที่มีการต่อเติมเพิ่มจำนวนชั้นนั้นสาเหตุหลักมาจากการต้องเพิ่มพื้นที่ขยายของโครงการ โดยจากกลุ่มตัวอย่างมีโครงการจำนวน 2 โครงการที่มีการต่อเติมเพิ่มขึ้น ซึ่งทั้งสองโครงการเป็นลักษณะของโรงแรมที่บริการเฉพาะห้องพัก ซึ่งจะมีลักษณะการออกแบบพื้นที่ห้องพักขนาดเล็ก และเน้นจำนวนห้องมากกว่าโรงแรมที่บริการห้องพัก และอาหารเช้า ส่วนโครงการที่มีการเพิ่มขึ้นลอย โดยจากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างพบจำนวน 3 โครงการ ซึ่งทุกโครงการมีลักษณะการปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ทั้งหมดร่วมด้วย โดยจากการสำรวจพบว่าเป็นลักษณะของการเพิ่มขึ้นลอยในห้องพักเพื่อให้พื้นที่ใช้สอยเกิดความน่าสนใจ เหตุผลในการดัดแปลงมาจากค่านิยมของแขกที่เข้าพัก รูปแบบ หรือสไตล์ของรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม

**5.1.3.2 วิเคราะห์ลักษณะการออกแบบโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่ของกลุ่มตัวอย่าง** จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างจำนวน 16 โครงการ พบว่า มี 3 โครงการที่เป็นอาคารที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่ โดย 2 โครงการเป็นโครงการที่เป็นอาคารเดี่ยวอยู่บนที่ดินเอกชน โดยลักษณะการออกแบบโครงการจากกรณีศึกษาจะเป็นการนำเอาเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ทันสมัย มาใช้ในการออกแบบให้มีรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรมตามที่ต้องการ พื้นที่ใช้สอย และงานระบบประกอบอาคารต่างๆถูกวางผัง

และออกแบบตั้งแต่ก่อนเริ่มต้นก่อสร้าง และอีก 1 โครงการเป็นอาคารที่แทรกอยู่ในโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ ทำให้รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม และแผนผังห้องถูกรวบรวมไว้ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบแล้วเพื่อให้เข้ากันกับบริบททั้งหมดของโครงการ

**5.1.3.3 วิเคราะห์เกี่ยวกับการใช้บุคลากรในการออกแบบ และควบคุมการตัดแปลงต่อเติมจากตารางที่ 5 สามารถแบ่งผู้ที่ทำการออกแบบ ตัดแปลงอาคารออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มที่เป็นสถาปนิก กลุ่มที่เป็นสถาปนิกตกแต่งภายในหรือมัณฑนากร และกลุ่มเจ้าของร่วมกับช่าง โดยจากการสำรวจกรณีศึกษาทั้ง 13 โครงการ ไม่รวมโครงการที่ก่อสร้างขึ้นใหม่เนื่องจากการสำรวจพบว่าการจ้างสถาปนิกให้ทำการออกแบบตามปกติ พบว่ามีจำนวน 9 โครงการที่จ้างสถาปนิกในการออกแบบตัดแปลง ซึ่งทุกโครงการเป็นลักษณะของโครงการที่มีการตัดแปลงลักษณะเสริมหรือต่อเติมโครงสร้างซึ่งจำเป็นจะต้องให้ผู้เชี่ยวชาญ เพื่อให้การวางผังพื้นมีระบบ และอาคารมีความปลอดภัย จำนวน 2 โครงการที่จ้างสถาปนิกออกแบบตกแต่งภายใน หรือมัณฑนากรในการออกแบบตัดแปลง เนื่องจากเป็นโครงการขนาดเล็ก และจำนวน 4 โครงการที่เจ้าของว่าจ้างช่าง แล้วให้ตัดแปลงตามความต้องการของเจ้าของ โดยจำนวน 3 โครงการเป็นการปรับเปลี่ยนผังพื้นบางส่วน และเปลือกอาคารเท่านั้น มีเพียงโครงการเดียวที่มีการต่อเติมโครงสร้าง**



ภาพที่ 27 โรงแรมที่ตัดแปลงโดยผู้มีความรู้ทางด้านประกอบวิชาชีพการออกแบบ



ภาพที่ 28 โรงแรมที่ดัดแปลงโดยบุคคลทั่วไป (เจ้าของ/ช่าง)

## 5.2 วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา

ในส่วนของการอภิปรายวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล โดยจำแนกกลุ่มประเภทอาคารเพื่อทำการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพ ออกเป็น 5 กลุ่ม คือ กลุ่มโรงแรมขนาดเล็กที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวที่มีอายุอาคารตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป, กลุ่มโรงแรมขนาดเล็กที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวที่มีอายุอาคารน้อยกว่า 50 ปี, กลุ่มโรงแรมขนาดเล็กที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย, กลุ่มโรงแรมขนาดเล็กที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น และกลุ่มโรงแรมขนาดเล็กที่มีการออกแบบก่อสร้างใหม่

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางการภาพของโครงการกรณีศึกษาทั้ง 16 โครงการร่วมกับการวางแผนในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยอ้างอิงจากกฎหมายควบคุมอาคาร มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ทฤษฎีเกี่ยวกับโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สามารถแบ่งลักษณะทางการภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลออกได้เป็น 7 องค์ประกอบ ดังต่อไปนี้

### 5.2.1 องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง

ในการศึกษาวิจัยส่วนของรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเพียงระดับที่ทราบว่าจะแต่ละโครงการได้รับการออกแบบทางรูปลักษณ์เท่านั้น และระบุรูปแบบอย่างคร่าวๆจากการสังเกตของผู้วิจัย โดยไม่ได้ศึกษาถึงระดับที่จะระบุอย่างชัดเจนว่าโครงการกรณีศึกษาแต่ละโครงการมีการใช้รูปแบบเฉพาะใด

ตารางที่ 6 ตารางเปรียบเทียบลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมกับทำเลที่ตั้ง

ลักษณะทางกายภาพ ด้านรูปลักษณ์ทาง สถาปัตยกรรม	กรณีศึกษา																รวม
	A								B		C		D				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
ลักษณะการตกแต่ง																	
แบบพื้นถิ่น	●	●	●	●					●	●	●	●	●	●			
แบบย้อนยุค	●	●								●	●	●		●			●
แบบสมัยใหม่					●	●	●	●	●		●				●		
แบบศิลปะ						●			●								●
แบบเฉพาะกลุ่ม																	
แบบผสมผสาน	★	★								★	★	★		★			★
บรรยากาศในห้องพักแต่ ละห้อง																	
เหมือนกัน		●	●	●	●			●	●			●	●		●	●	●
เหมือนกันแต่ใช้ องค์ประกอบที่ต่างกัน	●									●			●				
แตกต่างกันตามลักษณะ การตกแต่ง						●			●								
สถานที่ตั้งโครงการ																	
เขตพระนคร	●	●	●	●								●	●				
เขตบางรัก					●	●		●									●
เขตอื่นๆ							●		●	●	●			●	●		●

\*ประเภทของโครงการ: A คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว

B คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

C คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

D คือ โรงแรมที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่



จากการค้นคว้าข้อมูลทางด้านการทบทวนวรรณกรรมพบว่า ปัจจัยเรื่องรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น เป็นเอกลักษณ์ และสร้างความประทับใจเป็นส่วนสำคัญในการระบุความเป็นโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล ดังนั้นงานวิจัยชิ้นนี้จึงทำการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพที่มีความเกี่ยวข้องกับรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมจากกลุ่มตัวอย่าง เพื่อวิเคราะห์หาจุดร่วมทางรูปลักษณ์ที่มีความสัมพันธ์กับ ท่าเลที่ตั้งของโครงการ ลักษณะอาคารและสถาปัตยกรรม และแนวทางและเทคนิคในการออกแบบ

สามารถวิเคราะห์ได้ว่า ลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมของโครงการกรณีศึกษาในเขตพระนคร ทั้ง 6 โครงการมีการนำเอารูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมแบบพื้นถิ่น และย้อนยุคมาใช้ในการออกแบบเท่านั้น โดยจากการสอบถามเจ้าของโครงการ และผู้แทนเจ้าของโครงการ ได้ให้เหตุผลว่าต้องการให้โรงแรมมีความกลมกลืน และมีบรรยากาศใกล้เคียงกันกับบริบทรอบข้าง ทั้งในแง่ของวิถีชีวิต ประวัติศาสตร์ และสถาปัตยกรรม ที่มีลักษณะเป็นเอกลักษณ์เฉพาะของท่าเลที่ตั้ง โดยทั้ง 6 โครงการมีการนำเอารูปแบบพื้นถิ่นมาใช้ทั้งหมด และมี 3 โครงการที่นำเอารูปแบบย้อนยุคมาใช้ร่วมด้วย

ในเขตบางรัก ซึ่งมีโครงการกรณีศึกษาทั้งหมด 4 โครงการมีการนำเอารูปแบบมาใช้ 3 รูปแบบ คือ แบบสมัยใหม่เยอะที่สุด จำนวน 3 โครงการ โดยมาจากบริบทของความเป็นเมืองทันสมัย และเรียบง่ายแต่มีสไตล์มาใช้ อีก 1 โครงการมีการนำเอาแบบย้อนยุค และแบบศิลปะมาใช้ร่วมกัน โดยเป็นโครงการที่มีลักษณะก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยใช้รูปแบบของอาคาร และการตกแต่งห้องพักเป็นแบบย้อนยุคสไตล์โคโลเนียล (colonial style) โดยมีการนำรูปถ่ายภาพโบราณมาทำเป็นกราฟฟิกติดผนังเพื่อเพิ่มกลิ่นอายความเป็นศิลปะเข้าไปด้วย

ในเขตพื้นที่อื่นๆ รูปแบบที่นำมาใช้จะมีความหลากหลาย และมีจำนวนโครงการที่นำมาใช้ใกล้เคียงกัน โดยรูปแบบที่นำมาใช้มากที่สุด คือรูปแบบพื้นถิ่น และรูปแบบสมัยใหม่ โดยมีการนำมาใช้รูปแบบละ 4 โครงการเท่ากัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่าโครงการตั้งอยู่ในเขตท่าเลที่ตั้งของเขตว่ามีตั้งอยู่ใกล้เคียงพื้นที่เมือง หรือพื้นที่ที่มีบริบททางศิลปวัฒนธรรม พื้นถิ่น ประวัติศาสตร์

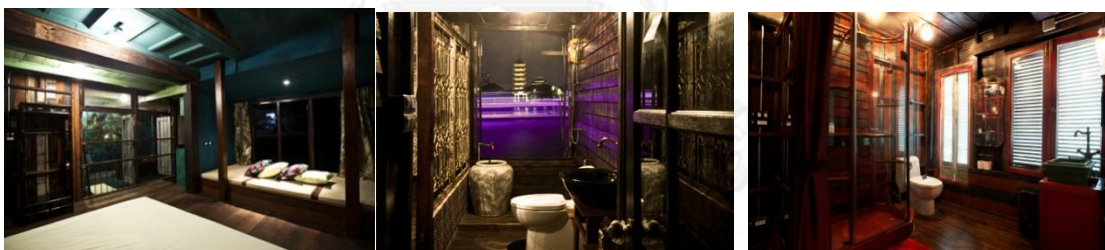
สำหรับโครงการที่มีการก่อสร้างดัดแปลงขึ้นใหม่จะมีการนำเอาบริบทของท่าเลที่ตั้งมาใช้เพียงเล็กน้อย โดยเน้นไปที่ความต้องการของเจ้าของ และความนิยมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมากกว่า



นอกจากนี้ ตารางที่ 6 สามารถอภิปรายบรรยากาศจากรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรมจากการออกแบบ ตกแต่งห้องพัก ได้ดังนี้ บรรยากาศในห้องพักเหมือนกัน จำนวน 11 โครงการโดยมีทั้งที่ใช้รูปแบบเดียว และแบบผสมผสาน (รูปภาพที่ 29) บรรยากาศในห้องพักเหมือนกันแต่มีการใช้อองค์ประกอบในการตกแต่งต่างกัน เช่น สี ภาววดผนัง เฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น เพื่อให้เกิดความแตกต่างกันของห้องพักภายในโรงแรม (รูปภาพที่ 30) จำนวน 3 โครงการ และบรรยากาศในแต่ละห้องพักมีความแตกต่างกันตามลักษณะรูปแบบในการตกแต่ง มากกว่า 2 รูปแบบขึ้นไป (รูปภาพที่ 31) จำนวน 2 โครงการ



ภาพที่ 29 รูปภาพที่ 5.1 โครงการกรณีศึกษาที่มีบรรยากาศในห้องพักเหมือนกัน



ภาพที่ 30 โครงการกรณีศึกษาที่มีบรรยากาศบรรยากาศในห้องพักเหมือนกันแต่มีการใช้อองค์ประกอบในการตกแต่งต่างกัน



ภาพที่ 31 โครงการกรณีศึกษาที่มีบรรยากาศบรรยากาศในแต่ละห้องพักมีความแตกต่างกันตามลักษณะรูปแบบในการตกแต่ง

ตารางที่ 7 ตารางเปรียบเทียบลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมกับวัสดุตกแต่ง

ลักษณะทางกายภาพ	กรณีศึกษา															
	A									B		C		D		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
ลักษณะการตกแต่ง																
แบบพื้นถิ่น	●	●	●	●					●	●	●	●	●	●		
แบบย้อนยุค	●	●								●	●	●		●		●
แบบสมัยใหม่					●	●	●	●	●		●				●	
แบบศิลปะ						●			●							●
แบบเฉพาะกลุ่ม																
แบบผสมผสาน	★	★								★	★	★		★		★
วัสดุตกแต่ง																
วัสดุตกแต่งผิวพื้น																
ไม้เก่า/ไม้สำเร็จรูป/ ไม้เทียม	● 1	● <sub>1</sub>	● <sub>1,3</sub>	● <sub>2</sub>		● <sub>2</sub>	● <sub>2</sub>	● <sub>2</sub>	● <sub>2</sub>	● <sub>1</sub>	● <sub>1</sub>			● <sub>1</sub>	● <sub>3</sub>	● <sub>1,3</sub>
กระเบื้องเซรามิก/ กระเบื้องดินเผา/ กระเบื้องแกรนิต	● 2	● <sub>1</sub>	● <sub>1</sub>	● <sub>1,3</sub>	● <sub>1</sub>	● <sub>1</sub>	● <sub>1</sub>	● <sub>1</sub>	● <sub>1</sub>	● <sub>2</sub>	● <sub>1</sub>	● <sub>1</sub>	● <sub>1,3</sub>	● <sub>2</sub>	● <sub>1</sub>	● <sub>1,3</sub>
กระเบื้องยาง					●											
พื้นซีเมนต์บอร์ด					●			●								
หินขัด							●		●				●			
คอนกรีตขัดมัน					●		●	●	●		●	●	●		●	
วัสดุตกแต่งผิวผนัง																
ก่ออิฐฉาบปูน ทาสี	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ยิปซัมบอร์ด	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●			●		●
ไม้		●								●		●				
ปูนเปลือย		●									●				●	
วัสดุตกแต่งฝ้าเพดาน																
ยิปซัมบอร์ด	●	●	●	●	●	●					●	●	●	●	●	●
ไม้/ระแนงไม้		●								●	●					
โซฟ้างานระบบ					●		●	●	●	●					●	
วัสดุผนังหลังคา																
กระเบื้องลอนคู่	●	●	●		●		●		●	●	●	●	●			
กระเบื้องโอยรา														●		●
หลังคาโพลีคาร์บอเนต		●														
Metal sheet						●		●							●	
ดาดฟ้า				●			●		●				●		●	
วัสดุวงกบประตู - หน้าต่าง																
ไม้	●	●	●							●	●	●	●	●		
อลูมิเนียม			●	●	●	●	●	●							●	●

ตารางที่ 8 ตารางเปรียบเทียบองค์ประกอบด้านรูปแบบทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง					
	ตึกแถวอายุ > 50 ปี	ตึกแถวอายุ ≤ 50 ปี	บ้านพักอาศัย	อาคารอื่นๆ	สร้างใหม่
๒๕๓๕-๒๕๓๗	เขตพระนคร	เขตบางรัก, เขตพญาไท	เขตบางกอกน้อย, เขตสัมพันธวงศ์	เขตพระนคร	เขตบางรัก, เขตปทุมวัน, เขตสุภูมิวิท
๒๕๒๒-๒๕๒๕	2-3 ชั้น 2 คูหา	3-5 ชั้น 2-4 คูหา 1-3 หลัง	2 ชั้น 1 หลัง	1 ชั้น 1 หลัง, 4 ชั้น 1 หลัง	2-3 ชั้น 2 หลัง, 4 ชั้น 1 หลัง, 3 ชั้น 1 หลัง
๒๕๒๒-๒๕๒๕	- มีรูปแบบสถาปัตยกรรมเฉพาะท้องถิ่นประวัติศาสตร์	- มีรูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นอาคารสมัยใหม่	- มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่กลมกลืนกับชุมชน	- ขึ้นอยู่กับลักษณะการใช้งานเดิม	- ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดรูปแบบในเบื้องต้น
๒๕๒๒-๒๕๒๕	- รูปแบบย้อนยุค และรูปแบบพื้นถิ่น	- รูปแบบสมัยใหม่ รูปแบบศิลปะรูปแบบพื้นถิ่น โดยมี	- รูปแบบย้อนยุค และรูปแบบพื้นถิ่น	- รูปแบบย้อนยุค และพื้นถิ่น	- รูปแบบย้อนยุค และรูปแบบพื้นถิ่นตามความนิยมของกลุ่มเป้าหมาย
๒๕๒๒-๒๕๒๕	- วัสดุตกแต่งเป็นไม้ กระจก	ความหลากหลาย ของรูปแบบใน 1 โครงการ	- วัสดุตกแต่งไม้ กระจก	- วัสดุตกแต่งพื้นกระเบื้อง เซรามิก ดินเผา กระจกประตู-หน้าต่างไม้ ผงไม้	- วัสดุตกแต่งพื้นกระเบื้อง
๒๕๒๒-๒๕๒๕	โบราณ	- วัสดุตกแต่งสมัยใหม่ บุน	ไม่	- ขึ้นอยู่กับสภาพโครงการ	โบราณ กระจกประตู-หน้าต่าง
๒๕๒๒-๒๕๒๕	- มีการปรับปรุงโครงสร้าง และตกแต่งด้วยวัสดุเดิม หรือ	- วัสดุตกแต่งเดิมเป็นส่วนใหญ่ บางส่วนปรับเปลี่ยน	- ปรับปรุงโครงสร้างบางส่วน ตกแต่งด้วยวัสดุเดิม หรือใช้	บางส่วนใช้วัสดุเดิมที่มีอยู่	ไม่ โดยเลือกให้เข้ากับรูปแบบ
๒๕๒๒-๒๕๒๕	วัสดุใหม่ที่ใกล้เคียงกับ	วัสดุที่ใกล้เคียงกับ	วัสดุใหม่ที่ใกล้เคียงกับ	บางส่วนต้องเอาออกแล้วนำ	เชิงรูปลักษณะที่ต้องการ
๒๕๒๒-๒๕๒๕	ของเดิม	รูปแบบเดิมโดย การวางลีสกับ	ของเดิม	วัสดุใหม่ที่ตรงตามรูปแบบ	- ขึ้นอยู่กับความต้องการของ
๒๕๒๒-๒๕๒๕		วัสดุผิว เช่น พื้น ผง ไม้		เชิงรูปลักษณะของโครงการ มา	เจ้าของโครงการ และ
๒๕๒๒-๒๕๒๕		ให้เข้ากับรูปแบบที่เลือกใช้		ใส่ทดแทน	ผู้ออกแบบ

๒๕๒๒-๒๕๒๕

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าปัจจัยเรื่องทำเลที่ตั้งของโครงการมีส่งผลต่อลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมมากที่สุด โดยจะมีความเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์กับลักษณะอาคารและสถาปัตยกรรม ซึ่งจะส่งผลต่อแนวทางและเทคนิคในการออกแบบด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม ดังจะเห็นได้จากการเปรียบเทียบกลุ่มของโครงการกรณีศึกษา

### ลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง

#### กลุ่มดัดแปลงจากตึกแถว อายุ > 50 ปี

- **ทำเลที่ตั้ง** ทุกโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่เขตพระนคร
- **ลักษณะอาคาร** มีรูปแบบสถาปัตยกรรมเฉพาะท้องถิ่น มีประวัติยาวนาน
- **รูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่ปรากฏ** ได้แก่ รูปแบบย้อนยุค และรูปแบบพื้นถิ่น
- **วัสดุตกแต่ง** ได้แก่ พื้นไม้ วงกบประตู-หน้าต่างไม้ กระเบื้องโบราณ
- **แนวทางการดัดแปลง** มีการปรับปรุงโครงสร้าง และตกแต่งด้วยวัสดุเดิม หรือวัสดุใหม่ที่ใกล้เคียงกับของเดิม

#### กลุ่มดัดแปลงจากตึกแถว อายุ ≤ 50 ปี

- **ทำเลที่ตั้ง** โครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ใจกลางเมือง
- **ลักษณะอาคาร** มีรูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นอาคารสมัยใหม่
- **รูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่ปรากฏ** ได้แก่ รูปแบบสมัยใหม่ รูปแบบศิลปะรูปแบบพื้นถิ่น เป็นต้น โดยมีความหลากหลายทางด้านรูปแบบใน 1 โครงการ
- **วัสดุตกแต่ง** ได้แก่ วัสดุสมัยใหม่ ปูนเปลือย พื้นคอนกรีตขัดมัน
- **แนวทางการดัดแปลง** ใช้วัสดุตกแต่งเดิมเป็นส่วนใหญ่ บางส่วนปรับเปลี่ยนรูปลักษณ์โดยการวาดสีกับวัสดุผิว เช่น พื้น ผนัง โดยให้เข้ากับรูปแบบที่เลือกใช้

#### กลุ่มดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

- **ทำเลที่ตั้ง** ทุกโครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ใกล้เขตพระนคร
- **ลักษณะอาคาร** มีรูปแบบสถาปัตยกรรมเฉพาะท้องถิ่น กลมกลืนกับชุมชน
- **รูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่ปรากฏ** ได้แก่ รูปแบบย้อนยุค และรูปแบบพื้นถิ่น
- **วัสดุตกแต่ง** ได้แก่ พื้นไม้ วงกบประตู-หน้าต่างไม้ ผนังไม้ ฝ้าไม้
- **แนวทางการดัดแปลง** ปรับปรุงโครงสร้างบางส่วน ตกแต่งด้วยวัสดุเดิม หรือใช้วัสดุใหม่ที่ใกล้เคียงกับของเดิม

### กลุ่มดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

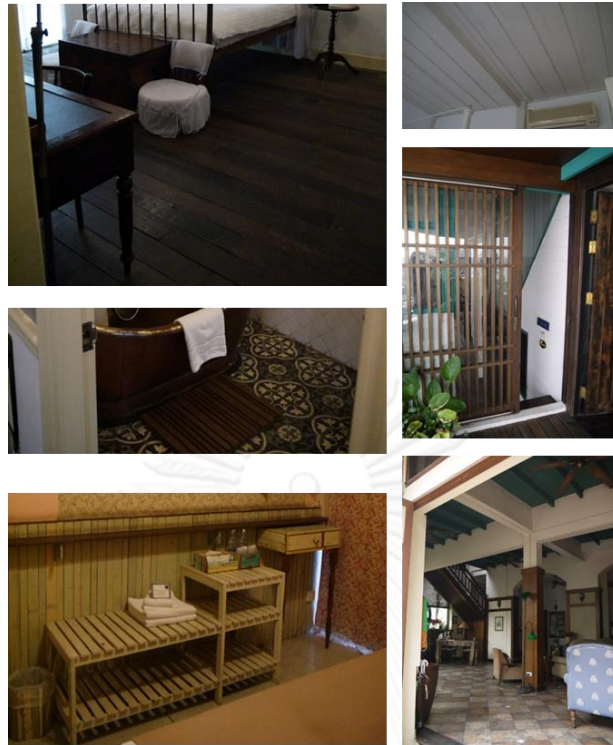
- **ทำเลที่ตั้ง** ทุกโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่เขตพระนคร
- **ลักษณะอาคาร** ขึ้นอยู่กับลักษณะการใช้งานเดิม
- **รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่ปรากฏ** ได้แก่ รูปแบบย้อนยุค และรูปแบบพื้นถิ่น
- **วัสดุตกแต่ง** ได้แก่ พื้นกระเบื้อง วงกบประตู-หน้าต่างไม้ ผนังไม้
- **แนวทางการดัดแปลง** ขึ้นอยู่กับสภาพโครงการ บางส่วนใช้วัสดุเดิมที่มีอยู่ บางส่วนต้องเอาออกแล้วนำวัสดุใหม่ที่ตรงตามรูปแบบเชิงรูปลักษณะของโครงการมาใส่ทดแทน

### กลุ่มก่อสร้างใหม่

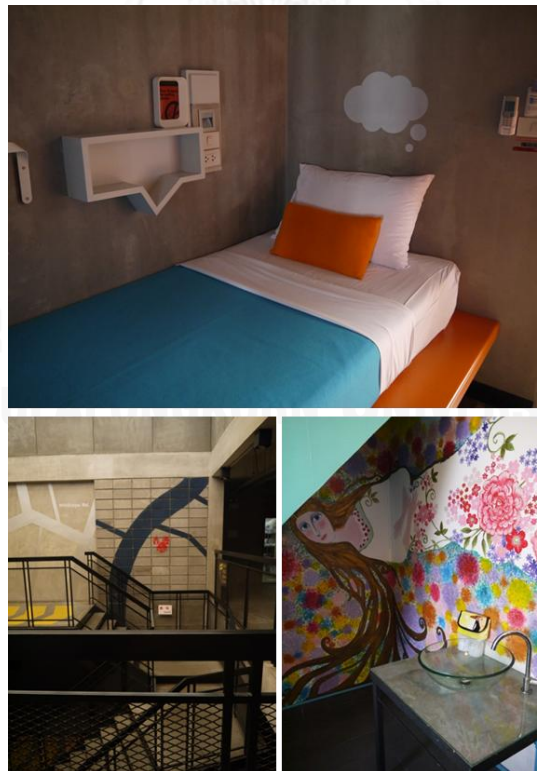
- **ทำเลที่ตั้ง** ทุกโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่เขตใจกลางเมือง
- **ลักษณะอาคาร** ขึ้นอยู่กับการกำหนดรูปแบบในเบื้องต้น
- **รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่ปรากฏ** ได้แก่ รูปแบบย้อนยุค และรูปแบบพื้นถิ่น
- **วัสดุตกแต่ง** ได้แก่ พื้นกระเบื้องโบราณ วงกบประตู-หน้าต่างไม้ โดยเลือกให้เข้ากับรูปแบบเชิงรูปลักษณะที่ต้องการ
- **แนวทางการออกแบบ** ขึ้นอยู่กับความต้องการของเจ้าของโครงการ และผู้ออกแบบ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นสามารถอภิปรายได้ว่าในเขตทำเลที่ตั้งที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ วิถีชีวิต ความเป็นย่าน โดยจากกลุ่มตัวอย่าง คือ เขตพระนคร เขตบางกอกน้อย เขตสัมพันธวงศ์ โรงแรมขนาดเล็กประเภท บูติกโฮเทล จะมีลักษณะรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่งตามบริบททางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิตตามทำเลที่ตั้ง คือใช้รูปแบบย้อนยุค และรูปแบบพื้นถิ่น

ส่วนเขตทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้ใจกลางเมืองซึ่งไม่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ที่ชัดเจน โดยในกลุ่มตัวอย่าง คือ เขตบางรัก เขตพญาไท เขตวัฒนา ลักษณะรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรมจะมีความหลากหลาย โดยส่วนใหญ่จะเน้นที่รูปแบบทันสมัย เรียบง่าย รูปแบบศิลปะ แต่บางโครงการก็มีการนำเอารูปแบบย้อนยุค และรูปแบบพื้นถิ่นมาใช้ ซึ่งมีทั้งที่เข้าร่วมกับรูปแบบอื่นๆ เพื่อให้โครงการมีความน่าสนใจ หรือใช้เป็นภาพรวมทั้งหมดของโครงการ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มอาคารก่อสร้างใหม่



ภาพที่ 32 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง  
กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต



ภาพที่ 33 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง  
กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง

### 5.2.2 องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้าง

องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้างเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ทุกอาคารจะต้องมี โดยในการศึกษาวิจัยส่วนนี้ผู้วิจัยเน้นในเรื่องของการออกแบบทางกายภาพของระบบโครงสร้างอาคารโครงการกรณีศึกษา ทั้งในแง่ของวัสดุโครงสร้าง และการออกแบบดัดแปลงให้มีลักษณะที่เหมาะสมกับรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่แต่ละโครงการเลือกใช้ โดยมีข้อมูลดังนี้

ตารางที่ 9 เปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างกับรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม 1

ประเภท*	A									B		C		D		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
วัสดุโครงสร้าง																
โครงสร้างไม้	○	○								○	○		○	○		
เสา/คาน										●	●					
พื้น	●	●								●	●					
ผนัง		●								●			●			
หลังคา										●	●					
บันได	●	●								●	●	×		●		
โครงสร้างเหล็ก	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	○	○	○
เสา/คาน						●										
พื้น						●										
ผนัง						●										
หลังคา	●	●	●		●	●	●	●	●			●	●	●	●	●
บันได			●		●		●	●				×			●	
รูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม																
แบบพื้นถิ่น	●	●	●	●					●	●	●	●	●	●		
แบบย้อนยุค	●	●								●	●	●		●		●
แบบสมัยใหม่					●	●	●	●	●		●				●	
แบบศิลปะ						●			●							●

\*ประเภทของโครงการ: A คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว

B คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

C คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

D คือ โรงแรมที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่

ตารางที่ 10 เปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างกับรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม 2

ประเภท*	A									B		C		D		
ลักษณะทางกายภาพ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
วัสดุโครงสร้าง																
โครงสร้างค.ส.ล.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
เสา/คาน	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
พื้น	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●
ผนัง																
หลังคา(คาดฟ้า)		●		●			●		●				●		●	
บันได				●		●	●		●			×	●			●
รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม																
แบบพื้นถิ่น	●	●	●	●					●	●	●	●	●	●		
แบบย้อนยุค	●	●								●	●	●		●		●
แบบสมัยใหม่					●	●	●	●	●		●				●	
แบบศิลปะ						●			●							●

\*ประเภทของโครงการ: A คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว

B คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

C คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

D คือ โรงแรมที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่

โดยจากตารางที่ 9, 10 สามารถอภิปรายผลการวิเคราะห์โดยเบื้องต้นได้ว่าโครงการกรณีศึกษาส่วนใหญ่มีการใช้โครงสร้างในส่วนของพื้น เสา และคานเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และใช้โครงสร้างหลังคาเป็นโครงสร้างเหล็ก เมื่อนำข้อมูลเปรียบเทียบกับรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรมของแต่ละโครงการแล้วจะพบว่าโครงการที่มีการใช้รูปแบบพื้นที่ และย้อนยุคจะมีการใช้โครงสร้างไม้ในส่วน of โครงสร้างผสมร่วมด้วย เช่น โครงสร้างพื้นตั้งแต่ชั้น 2 ขึ้นไป โครงสร้าง เสา-คาน เป็นต้น



ตารางที่ 11 ตารางเปรียบเทียบองค์ประกอบด้านระบบโครงสร้างอาคาร						
	ตึกแถวอายุ > 50 ปี	ตึกแถวอายุ ≤ 50 ปี	บ้านพักอาศัย	อาคารอื่นๆ	สร้างใหม่	
ชั้น บน	เขตพระนคร	เขตบางรัก, เขตพญาไท	เขตบางกอกน้อย, เขตสัมพันธวงศ์	เขตพระนคร	เขตบางรัก, เขตปทุมวัน, เขตสุขุมวิท	
ระดับ อยู่	2-3 ชั้น 2คูหา	3-5 ชั้น 2-4คูหา 1-3 หลัง	2 ชั้น 1 หลัง	1 ชั้น 1 หลัง, 4 ชั้น 1 หลัง	2-3 ชั้น 2 หลัง, 4 ชั้น 1 หลัง, 3 ชั้น 1 หลัง	
MLK001และPK001	- ตั้งเป็นพื้นที่ประวัติศาสตร์ จึงมีลักษณะเป็นอาคารเก่ามี วัสดุก่อสร้าง และระบบในการ ก่อสร้างเป็นแบบเก่า - โครงสร้างแบบผสม ปูน(ฐาน ราก, เสา, คาน) กับไม้(พื้น, บันได)	- เริ่มเข้าสู่อาคารรุ่นใหม่ซึ่งใช้ ระบบการก่อสร้าง และวัสดุ โครงสร้างแบบสมัยใหม่ - โครงสร้างค.ส.ล. และผสม โครงสร้างเหล็ก	- ลักษณะกลมกลืนกับบริบท ของชุมชน รวมถึงเทคนิค และ วัสดุโครงสร้างที่ใช้ เป็นลักษณะ ของอาคารริมน้ำ - โครงสร้างแบบผสม ปูน(ฐาน ราก, เสา, คาน) กับไม้(พื้น, เสา, คาน, บันได)	- ตั้งมีผลในเร็วที่สุดเปลือก อาคาร ซึ่งต้องการความ กลมกลืนกับชุมชน และรูปแบบ ในการตกแต่ง - ขึ้นอยู่กับการใช้งานเดิม จาก กลุ่มตัวอย่างเป็นโครงสร้าง ค.ส.ล. ผสมโครงสร้างเหล็ก	- ไม่มีข้อจำกัดด้านที่ตั้ง ทุก โครงการถูกออกแบบให้ใช้ระบบ การก่อสร้าง รวมถึงวัสดุการ ก่อสร้างแบบสมัยใหม่ - โครงสร้างค.ส.ล.	
PK002และPK003	- เสริมหรือต่อเติมโครงสร้างเดิม ร่วมกับมีการปรับเปลี่ยนผนัง ทั้งหมด -เลือกวัสดุโครงสร้างให้เข้ากับ ลักษณะเดิมของอาคาร เช่น การตกแต่งโครงสร้างไม้ เพิ่มเติม	- เสริมหรือต่อเติมโครงสร้างเดิม ร่วมกับมีการปรับเปลี่ยนผนัง บางส่วน - มีการใช้วัสดุโครงสร้างเช่น พื้นคอนกรีตขัดมัน ผนังปูน เปลือย โครงสร้างบันไดเหล็ก	- เสริมหรือต่อเติมโครงสร้างเดิม ร่วมกับมีการปรับเปลี่ยนผนัง บางส่วน หรือปรับเปลี่ยนผนัง ทั้งหมด - มีการใช้แนวดวง ของ โครงสร้างพื้นไม้	- ขึ้นอยู่กับการใช้งานเดิม จาก กลุ่มตัวอย่างมีทั้งเสริมหรือต่อ เติมโครงสร้างเดิม ร่วมกับมีการ ปรับเปลี่ยนผนังทั้งหมด และ แบบปรับเปลี่ยนเฉพาะผนัง บางส่วนเท่านั้น - ปรับเปลือกอาคารให้เข้ากับ รูปแบบของโครงการ	- มีการวางแผนผัง และวาง ระบบโครงสร้างตั้งแต่เริ่มทำการ ออกแบบ - เก็บรายละเอียดโครงสร้างทุก อย่างเรียบร้อย	

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งนั้นมีส่วนเกี่ยวเนื่องในเรื่องของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเดิมของอาคาร นอกจากนี้ในแง่ของประวัติศาสตร์ หรือความเป็นวิถีชีวิต ยังรวมไปถึงลักษณะของโครงสร้าง และการก่อสร้าง โดยจากการศึกษากลุ่มตัวอย่างพบลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างได้ดังนี้

### ลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้าง

#### กลุ่มตัดแปลงจากตึกแถว อายุ > 50 ปี

- **ทำเลที่ตั้ง** จากที่ตั้งที่เป็นพื้นที่ประวัติศาสตร์ จึงมีลักษณะเป็นอาคารเก่ามี วัสดุก่อสร้าง และระบบในการ ก่อสร้างเป็นแบบเก่า
- **ลักษณะอาคาร** ตึกแถวสูง 2-3 ชั้น จำนวน 2 คูหา
- **โครงสร้างที่ปรากฏ** โครงสร้างแบบผสม ปูน(ฐานราก, เสา, คาน) กับไม้(พื้น, บันได)
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** เสริมหรือต่อเติมโครงสร้างเดิม ร่วมกับการปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ทั้งหมด เลือกว่าวัสดุโครงสร้างให้เข้ากับลักษณะเดิมของอาคาร เช่น การตกแต่งโครงสร้างไม้เพิ่มเติม

#### กลุ่มตัดแปลงจากตึกแถว อายุ ≤ 50 ปี

- **ทำเลที่ตั้ง** จากที่ตั้งที่เป็นเขตเมือง เริ่มเข้าสู่อาคารรุ่นใหม่ซึ่งใช้ระบบการก่อสร้าง และวัสดุโครงสร้างแบบสมัยใหม่
- **ลักษณะอาคาร** ตึกแถวสูง 3-5 ชั้น จำนวน 3-4 คูหา
- **โครงสร้างที่ปรากฏ** โครงสร้างค.ส.ล. และผสมโครงสร้างเหล็ก
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** เสริมหรือต่อเติมโครงสร้างเดิม ร่วมกับการปรับเปลี่ยนผังพื้นที่บางส่วน มีการใช้วัสดุโครงสร้างเช่น พื้นคอนกรีตขัดมัน ผนังปูนเปลือย โครงสร้างบันไดเหล็ก

#### กลุ่มตัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

- **ทำเลที่ตั้ง** จากที่ตั้งอาคารมีลักษณะกลมกลืนกับบริบทของชุมชน รวมถึงเทคนิค และวัสดุโครงสร้างที่ใช้ เป็นลักษณะของอาคารริมน้ำ
- **ลักษณะอาคาร** บ้านสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
- **โครงสร้างที่ปรากฏ** โครงสร้างแบบผสม ปูน(ฐานราก, เสา, คาน) กับไม้(พื้น, บันได, ผนัง)
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** เสริมหรือต่อเติมโครงสร้างเดิม ร่วมกับการ

ปรับเปลี่ยนผังพื้นบางส่วน หรือปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ทั้งหมด มีการโชว์แนวตง ของ  
โครงสร้างพื้นไม้

#### กลุ่มตัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

- **ทำเลที่ตั้ง** จากกลุ่มตัวอย่าง ที่ตั้งมีผลในเรื่องวัสดุเปลือกอาคาร ซึ่ง  
ต้องการความกลมกลืนกับชุมชน และรูปแบบในการตกแต่ง
- **ลักษณะอาคาร** ขึ้นอยู่กับการใช้งานเดิม จากกลุ่มตัวอย่างเป็น อาคารชั้น  
เดียว จำนวน 1 หลัง และตึกสูง 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง
- **โครงสร้างที่ปรากฏ** ขึ้นอยู่กับการใช้งานเดิม จากกลุ่มตัวอย่างเป็นโครงสร้าง  
ค.ส.ล. ผสมโครงสร้างเหล็ก
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** ขึ้นอยู่กับการใช้งานเดิม จากกลุ่มตัวอย่างมีทั้ง  
เสริมหรือต่อเติมโครงสร้างเดิม ร่วมกับการปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ทั้งหมด และแบบ  
ปรับเปลี่ยนเฉพาะผังพื้นบางส่วนเท่านั้น มีการออกแบบให้ปรับเปลือกอาคารให้เข้า  
กับรูปแบบของโครงการ และบริบทด้านทำเลที่ตั้ง

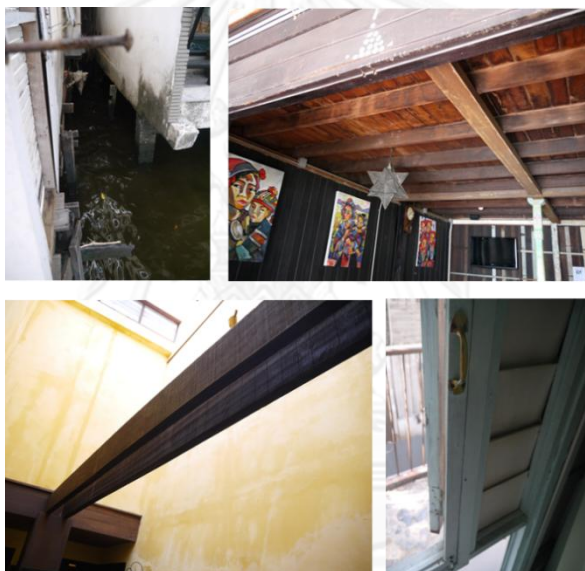
#### กลุ่มก่อสร้างใหม่

- **ทำเลที่ตั้ง** เนื่องจากอยู่ในเขตเมือง ไม่มีข้อจำกัดด้านที่ตั้ง ทุก  
โครงการถูกออกแบบให้ใช้ระบบการก่อสร้าง รวมถึงวัสดุการก่อสร้างแบบสมัยใหม่
- **ลักษณะอาคาร** ขึ้นอยู่กับการวางแผนทางและแนวความคิดในการ  
ออกแบบ จากกลุ่มตัวอย่าง เป็น อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง กับ อาคารสูง 2 -3  
ชั้น จำนวน 2 หลังโดยแทรกอยู่กับพื้นที่ขายอื่นๆของโครงการ
- **โครงสร้างที่ปรากฏ** โครงสร้างค.ส.ล.
- **แนวทางการออกแบบ** มีการวางแผนผัง และวางระบบโครงสร้างตั้งแต่เริ่มทำ  
การออกแบบ เก็บรายละเอียดโครงสร้างทุกอย่างเรียบร้อย โครงสร้างบันไดบาง  
โครงการมีการออกแบบให้เข้ากับรูปแบบที่เลือกใช้

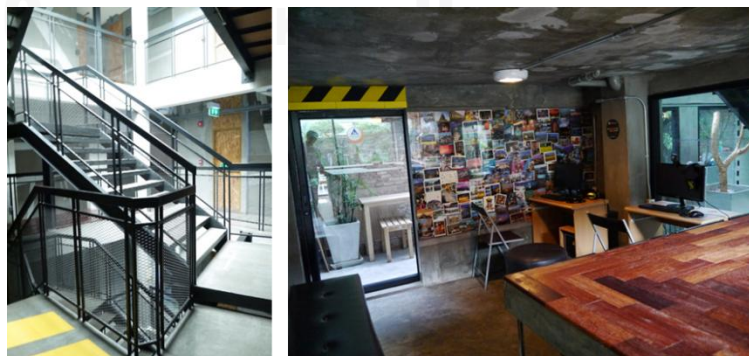
จากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นสามารถอภิปรายได้ว่า กลุ่มโครงการที่ตัดแปลงมาจากตึกแถว  
ที่อายุการใช้งานมากกว่า 50 ปี และโครงการที่ตัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย ซึ่งตั้งอยู่ในเขตพื้นที่พระ  
นครและใกล้เคียงมีลักษณะโครงสร้างที่สอดคล้องกัน คือ เป็นแบบผสมโครงสร้างปูน และโครงสร้าง  
ไม้ ส่วนโครงการซึ่งตัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น ซึ่งตั้งอยู่ในเขตพระนครมีการใช้โครงสร้าง  
คอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก แต่มีการปรับเปลี่ยนเปลือกอาคารภายนอกเป็นไม้เพื่อให้เข้า  
กับบริบทของโครงการ

ส่วนอาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวที่มีอายุการใช้งานน้อยกว่าหรือเท่ากับ 50 ปี และโครงการที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่มีลักษณะสอดคล้องกันคือเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และบางส่วนมีโครงสร้างเหล็กเป็นหลังคา

ในส่วนของแนวทางในการออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้าง นอกจากแง่ของการปรับปรุง ต่อเติมโครงสร้างรับน้ำหนัก และผนังแล้ว การออกแบบในส่วนของโครงสร้างในโครงการกรณีศึกษายังมีการออกแบบให้เข้ากับลักษณะรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม เพื่อสะท้อนในเรื่องของความงามอีกด้วย เช่น การใช้เทคนิคแสดงระบบโครงสร้างของพื้น ตง คานไม้ หรือคอนกรีตเสริมเหล็ก ในบางโครงการ หรือการแสดงให้เห็นใช้โครงสร้างบันไดเหล็กทั้งในส่วนของแม่บันได ลูกนอน ราวกันตก เป็นต้น



ภาพที่ 34 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้าง  
กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต



ภาพที่ 35 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้าง  
กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้เขตใจกลางเมือง

### 5.2.3 องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมอาคาร

ในการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบจัดการสิ่งแวดล้อม ผู้วิจัยแบ่งออกเป็น 2 ระบบหลักคือระบบระบายอากาศ และระบบปรับอากาศ จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการสิ่งแวดล้อมอาคารของโครงการนี้ศึกษาขึ้นอยู่กับทั้งลักษณะอาคารและสถาปัตยกรรม และทำเลที่ตั้งโครงการ รวมถึงเทคนิค และแนวทางในการออกแบบ โดยจากการศึกษากลุ่มตัวอย่างพบลักษณะทางกายภาพด้านระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมได้ดังนี้

ตารางที่ 12 ตารางข้อมูลลักษณะทางกายภาพ ระบบจัดการสิ่งแวดล้อม

ประเภท*	A									B		C		D		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
ระบบปรับอากาศ																
ระบบ split type	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
ระบบ จ่ายรวม															•	
ระบบระบายอากาศ																
หน้าต่างในห้องพัก	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
พัดลมดูดอากาศในห้องพัก					•	•										•
หน้าต่างในห้องน้ำ	•			•	•				•	•	•	•		•	•	
พัดลมดูดอากาศในห้องน้ำ	•	•	•	•	•	•							•	•	•	•
ห้องพักที่ไม่มีหน้าต่าง			○		○	○	○	○								

\*ประเภทของโครงการ: A คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว

B คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

C คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

D คือ โรงแรมที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่



### ลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม

#### กลุ่มตัดแปลงจากตึกแถว อายุ > 50 ปี

- **ทำเลที่ตั้ง** จากกลุ่มตัวอย่างพบว่าอาคารที่อยู่ติดถนน ส่วนโถงต้อนรับจะถูกออกแบบให้ปิดมิดชิดและมีการใช้ระบบปรับอากาศทั้งโครงการ ส่วนโครงการที่อยู่ในซอย และติดแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณโถงต้อนรับจะมีลักษณะเปิดโล่งเพื่อให้ลมพัดผ่าน และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการไม่ติดตั้งระบบปรับอากาศ
- **ลักษณะอาคาร** จำนวนห้องพัก 6 และ 10 ห้อง ความสูงพื้นถึงฝ้าในห้องพัก คือ 2.40 – 4.00 เมตร (ห้องพักมีลักษณะเป็นชั้นลอย) ห้องน้ำส่วนใหญ่ไม่ได้ถูกวางให้ชิดผนังภายนอก และห้องพักทุกห้องมีหน้าต่าง
- **ระบบจัดการสิ่งแวดล้อมที่ปรากฏ** มีการใช้พัดลมดูดอากาศในห้องน้ำ และจากการตัดแปลงโดยการปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ทั้งหมดทำให้สามารถจัดให้ห้องพักทุกห้องมีหน้าต่างได้ ระบบปรับอากาศในห้องพักเป็นระบบ split type
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** งานระบบถูกซ่อนไว้ใต้ฝ้า วาง CDU จะวางไว้ส่วนกันสาด และติดตั้งลอยอยู่บริเวณผนังภายนอกของอาคาร

#### กลุ่มตัดแปลงจากตึกแถว อายุ ≤ 50 ปี

- **ทำเลที่ตั้ง** จากกลุ่มตัวอย่างพบว่าส่วนใหญ่เป็นอาคารที่อยู่ติดถนนใจกลางเมืองมีรถยนต์วิ่งผ่านตลอดเวลา พื้นที่ใช้สอยในโครงการทุกถูกปิดมิดชิด มีการติดตั้งระบบปรับอากาศ
- **ลักษณะอาคาร** จำนวนห้องพัก 7 – 36 ห้อง ความสูงพื้นถึงฝ้าในห้องพัก คือ 2.50 – 3.00 เมตร ห้องน้ำส่วนใหญ่ไม่ได้ถูกวางให้ชิดผนังภายนอก และมีห้องพักบางส่วนไม่มีหน้าต่าง
- **ระบบจัดการสิ่งแวดล้อมที่ปรากฏ** มีการใช้พัดลมดูดอากาศในห้องน้ำและห้องพักที่ไม่มีหน้าต่าง ห้องพักส่วนใหญ่มีหน้าต่าง ระบบปรับอากาศในห้องพักเป็นระบบ split type
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** มีการโหว้งงานระบบ และถูกจัดวางไว้อย่างเป็นระเบียบ วาง CDU จะวางไว้ส่วนกันสาด และคาดฟ้า

### กลุ่มตัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

- **ทำเลที่ตั้ง** จากกลุ่มตัวอย่าง ที่ตั้งจะอยู่ชิดริมแม่น้ำเจ้าพระยา และ ไม่ติดถนนที่มีรถยนต์ผ่าน บริเวณโถงต้อนรับจะมีลักษณะเปิดโล่งเพื่อให้ลมพัดผ่าน และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการไม่ติดตั้งระบบปรับอากาศ
- **ลักษณะอาคาร** จำนวนห้องพัก 3 และ 7 ห้อง ความสูงพื้นถึงฝ้าใน ห้องพัก คือ 2.40 – 3.00 เมตร ทั้งห้องน้ำ และห้องพักชิดผนังภายนอกอาคาร
- **ระบบจัดการสิ่งแวดล้อมที่ปรากฏ และแนวทางการตัดแปลง**  
ระบบปรับอากาศในห้องพักเป็นระบบ split type
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** มีการโชว์งานระบบ และถูกจัดวางไว้อย่างเป็น ระเบียบ ออกแบบให้มีหน้าต่างขนาดใหญ่ที่เปิดให้ลมพัดผ่านได้ภายในห้องพัก วาง CDU จะวางไว้ส่วนกันสาด และติดตั้งลอยอยู่บริเวณผนังภายนอกของอาคาร

### กลุ่มตัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

- **ทำเลที่ตั้ง** จากกลุ่มตัวอย่าง เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในซอยที่คน และ รถยนต์ไม่พลุกพล่าน บริเวณโถงต้อนรับจะมีลักษณะเปิดโล่งเพื่อให้ลมพัดผ่าน และ พื้นที่ส่วนกลางของโครงการไม่ติดตั้งระบบปรับอากาศ
- **ลักษณะอาคาร** ขึ้นอยู่กับการใช้งานเดิม จากกลุ่มตัวอย่างพบว่ามี 1 โครงการที่มีลักษณะแบ่งผังพื้นเป็นห้องไว้ โดยเป็นลักษณะ single corridor และมี ระบบปรับอากาศเดิมอยู่แล้ว ส่วนอีกโครงการมีห้องพัก 3 ห้อง ความสูงพื้นถึงฝ้าใน ห้องพัก คือ 2.40 เมตร ห้องน้ำชิดผนังภายนอกอาคาร
- **ระบบจัดการสิ่งแวดล้อมที่ปรากฏ**  
ใช้ระบบที่มีอยู่เดิม และในโครงการที่มี 3 ห้องพักและเป็นอาคารชั้นเดียว ได้มีการ ออกแบบคอร์ทภายในเพื่อใช้เป็นทัศนียภาพ และระบายอากาศจากทั้งห้องพักและ ห้องน้ำในโครงการ ระบบปรับอากาศในห้องพักเป็นระบบ split type
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** งานระบบถูกซ่อนไว้ใต้ฝ้า และมีการโชว์งาน ระบบ และถูกจัดวางไว้อย่างเป็นระเบียบ วาง CDU จะวางไว้ส่วนกันสาดและ ดาดฟ้า

### กลุ่มก่อสร้างใหม่

- **ทำเลที่ตั้ง** จากกลุ่มตัวอย่างที่ตั้งจะอยู่ในซอย หรือติดถนนที่มี รถยนต์ผ่านตลอดเวลา พื้นที่ใช้สอยในโครงการทุกถูกปิดมิดชิด มีและการติดตั้ง



ระบบปรับอากาศ

- **ลักษณะอาคาร** ขึ้นอยู่กับการวางแผนทางและแนวความคิดในการออกแบบ จากกลุ่มตัวอย่าง มีจำนวนห้องพัก 12 และ 37 ห้อง ความสูงพื้นถึงฝ้าในห้องพัก คือ 2.60 – 3.00 เมตร ห้องน้ำส่วนใหญ่ไม่ได้ถูกวางให้ชิดผนังภายนอก และห้องพักทุกห้องมีหน้าต่าง

- **ระบบจัดการสิ่งแวดล้อมที่ปรากฏ**

มีการใช้พัดลมดูดอากาศในห้องน้ำ ออกแบบวางผังให้ทุกห้องพักมีหน้าต่าง และมีการวางผังระบบปรับอากาศตั้งแต่เริ่มโครงการ โดย ระบบปรับอากาศในห้องพักเป็นระบบ split type

- **แนวทางการออกแบบที่เปลี่ยนแปลง** งานระบบถูกซ่อนไว้ใต้ฝ้า และมีการใช้งานระบบ และถูกจัดวางไว้อย่างเป็นระเบียบ การวาง CDU จะวางไว้ส่วนกันสาด และระเบียบ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถอภิปรายได้ว่าปัจจัยเรื่องทำเลที่ตั้งมีผลต่อเรื่องระบายอากาศ โดยโครงการที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในซอยที่ผู้คนไม่พลุกพล่าน หรือเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ติดแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณโค้งต้อนรับ และพื้นที่ส่วนกลาง จะมีลักษณะเปิดโล่ง เพื่อให้ลมธรรมชาติพัดเข้ามาในโครงการ ส่วนโครงการที่ติดอยู่กับถนน หรือเป็นซอยที่รถยนต์แล่นผ่านตลอดเวลา บริเวณโค้งต้อนรับจะมีการปรับอากาศ โครงการที่มีห้องพักตั้งแต่ 11 ห้องขึ้นไปส่วนใหญ่ห้องน้ำจะไม่มีหน้าต่าง ต้องใช้ระบบพัดลมดูดอากาศช่วยในการระบายอากาศ

ปัจจัยเรื่องลักษณะอาคารและสถาปัตยกรรม จะมีผลต่อระบบปรับอากาศภายในโครงการ โดยทุกโครงการที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว บ้านพักอาศัย รวมถึงอาคารประเภทอื่นบางโครงการ ส่วนหนึ่งมีจำนวนห้องพักน้อยกว่า 10 ห้อง และระดับความสูงพื้นถึงฝ้าของทุกโครงการเอื้อต่อการติดตั้งระบบปรับอากาศแบบระบบ split type เท่านั้น นอกจากนั้นคือเป็นโครงการที่ใช้ระบบปรับอากาศเดิมของโครงการ และโครงการที่ก่อสร้างใหม่ถูกออกแบบให้เป็นระบบ split type ตั้งแต่เริ่มโครงการ

ในส่วนของเทคนิค และแนวทางในการออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อมสามารถแบ่งออกมาได้เป็น 2 แนวทางหลักๆ คือ เทคนิคการออกแบบส่วนงานระบบให้มีความกลมกลืนกับรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่โครงการนั้นๆเลือกใช้ และเทคนิคในการอำพรางส่วนงานระบบที่ไม่สวยงามให้พ้นจากสายตาผู้ใช้โครงการ



ภาพที่ 36 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม  
ตามตัวแปรด้านทำเลที่ตั้ง



ภาพที่ 37 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม  
โดยเทคนิคการพรางจากสายตา



ภาพที่ 38 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม  
โดยเทคนิคทำให้กลมกลืนกับรูปแบบแนวความคิดในการออกแบบ

#### 5.2.4 องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบประกอบอาคาร

ในการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบประกอบอาคารผู้วิจัยได้ทำการสำรวจเพื่อศึกษาในส่วนของระบบไฟฟ้า และระบบประปาเป็นหลัก จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกใช้ระบบประกอบอาคาร โครงการในกรุงเทพมหานคร คือ ปัจจัยด้านลักษณะอาคาร และสถาปัตยกรรมเป็นหลัก ส่วนปัจจัยเรื่องทำเลที่ตั้งไม่ค่อยมีผล เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครซึ่งระบบสาธารณูปโภคเข้าถึงทุกโครงการ รวมถึงการศึกษาในเรื่องเทคนิค และแนวทางในการออกแบบด้วย โดยจากการค้นคว้าผู้วิจัยสามารถเก็บข้อมูล ได้ดังนี้

ตารางที่ 14 ข้อมูลด้านลักษณะทางกายภาพ ระบบประกอบอาคาร

ประเภท*	A									B		C		D		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
ระบบไฟฟ้า																
ห้องเครื่องไฟฟ้า															•	
ตู้ MDB ลอยตัว	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•		•		•
กล่องไฟฉุกเฉิน					•	•	•	•	•	•	•				•	
อื่นๆ													•			
ระบบประปา																
ระบบ up-feed	•	•	•	•	•	•		•		•	•	•				
ระบบ down-feed							•		•				•	•	•	•

\*ประเภทของโครงการ: A คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว

B คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

C คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

D คือ โรงแรมที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่



### ลักษณะทางกายภาพด้านระบบประกอบอาคาร

#### กลุ่มตัดแปลงจากตึกแถว อายุ > 50 ปี

- **ทำเลที่ตั้ง** มีระบบสาธารณูปโภคเข้าถึงทุกโครงการ
- **ลักษณะอาคาร** ตึกแถวสูง 2-3 ชั้น จำนวน 2 คูหา
- **ระบบประกอบอาคารที่ปรากฏ**  
ระบบไฟฟ้ามีตู้สวิตช์บอร์ด(MDB) 1 ตู้ ต่อ 1 อาคาร และไม่มีการติดตั้งกล่องไฟ  
ฉลugin ระบบประปา มีการติดตั้งปั้มน้ำ และแทงค์น้ำ ระบบ up feed
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** ถูกซ่อนให้พ้นจากสายตาแขกที่เข้าพัก  
ส่วนใหญ่ติดตั้งบนดาดฟ้า

#### กลุ่มตัดแปลงจากตึกแถว อายุ ≤ 50 ปี

- **ทำเลที่ตั้ง** มีระบบสาธารณูปโภคเข้าถึงทุกโครงการ
- **ลักษณะอาคาร** ตึกแถวสูง 3-5 ชั้น จำนวน 3-4 คูหา
- **ระบบประกอบอาคารที่ปรากฏ**  
ระบบไฟฟ้ามีตู้สวิตช์บอร์ด(MDB) 1 ตู้ ต่อ 1 อาคาร และทุกโครงการมีการติดตั้ง  
กล่องไฟฉลugin ระบบประปา มีการติดตั้งปั้มน้ำ และแทงค์น้ำ ส่วนใหญ่ใช้ระบบ up  
feed ในโครงการที่มีความสูง 5 ชั้นใช้ระบบ down feed
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** ถูกซ่อนให้พ้นจากสายตาแขกที่เข้าพัก  
ส่วนใหญ่ติดตั้งบนดาดฟ้า และมีการโหว้งานระบบ และถูกจัดวางไว้อย่างเป็น  
ระเบียบ

#### กลุ่มตัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

- **ทำเลที่ตั้ง** มีระบบสาธารณูปโภคเข้าถึงทุกโครงการ
- **ลักษณะอาคาร** บ้านสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
- **ระบบประกอบอาคารที่ปรากฏ**  
ระบบไฟฟ้ามีตู้สวิตช์บอร์ด(MDB) 1 ตู้ ต่อ 1 อาคาร และทุกโครงการมีการติดตั้ง  
กล่องไฟฉลugin ระบบประปา มีการติดตั้งปั้มน้ำ และแทงค์น้ำ ระบบ up feed
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** ถูกซ่อนให้พ้นจากสายตาแขกที่เข้าพัก ระบบ  
ประปามีการออกแบบระแนงบังสายตา และมีการโหว้งานระบบ และถูกจัดวางไว้  
อย่างเป็นระเบียบ

### กลุ่มตัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

- **ทำเลที่ตั้ง** มีระบบสาธารณูปโภคเข้าถึงทุกโครงการ
- **ลักษณะอาคาร** ขึ้นอยู่กับการใช้งานเดิม จากกลุ่มตัวอย่างเป็น อาคารชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง และตึกสูง 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง
- **ระบบประกอบอาคารที่ปรากฏ**  
โครงการที่เป็นอาคารชั้นเดียว ใช้ระบบไฟฟ้ามีตู้สวิตช์บอร์ด(MDB) 1 ตู้ ต่อ 1 อาคาร และไม่มีการติดตั้งกล่องไฟฉุกเฉิน ระบบประปา มีการติดตั้งปั้มน้ำ และแทงค์น้ำ ระบบ up feed ส่วนโครงการที่เป็นตึกสูง 4 ชั้นใช้ระบบไฟฟ้า และประปาเดิมของอาคาร โดยจะมีมิเตอร์ และสวิตซ์ไฟฟ้าประจำแต่ละห้องของโครงการ
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** ถูกซ่อนให้พ้นจากสายตาแขกที่เข้าพัก และติดตั้งบนดาดฟ้า

### กลุ่มก่อสร้างใหม่

- **ทำเลที่ตั้ง** มีระบบสาธารณูปโภคเข้าถึงทุกโครงการ
- **ลักษณะอาคาร** ขึ้นอยู่กับการวางแผนทางและแนวความคิดในการออกแบบ จากกลุ่มตัวอย่าง เป็น อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง กับ อาคารสูง 2 -3 ชั้น จำนวน 2 หลังโดยแทรกอยู่กับพื้นที่ขายอื่นๆของโครงการ
- **ระบบประกอบอาคารที่ปรากฏ**  
ระบบไฟฟ้ามีตู้สวิตช์บอร์ด(MDB) 1 ตู้ ต่อ 1 อาคาร และไม่มีการติดตั้งกล่องไฟฉุกเฉิน ระบบประปา มีการติดตั้งปั้มน้ำ และแทงค์น้ำ ระบบ down feed
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** ถูกซ่อนให้พ้นจากสายตาแขกที่เข้าพัก โดยติดตั้งบนดาดฟ้าระบบประปามีการออกแบบระแนงบังสายตา และมีการใช้งานระบบ และถูกจัดวางไว้อย่างเป็นระเบียบ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถอธิบายได้ว่าจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งทุกโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ระบบสาธารณูปโภคเข้าถึง โดยระบบไฟฟ้า มีเพียงโครงการเดียวซึ่งอยู่ในกลุ่มโรงแรมที่ตัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น ซึ่งการใช้ระบบไฟฟ้าแบบเดิมของอาคาร โดยมีลักษณะเป็นมิเตอร์ประจำห้องพัก ส่วนโครงการที่เหลือระบบไฟฟ้าจะถูกควบคุมผ่าน ตู้สวิตช์บอร์ด(MDB) ซึ่งจะมี 1 ตู้ ต่อ 1 อาคาร และพบว่า อาคารที่ตัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย และตึกแถวส่วนใหญ่มีการติดตั้งกล่อง

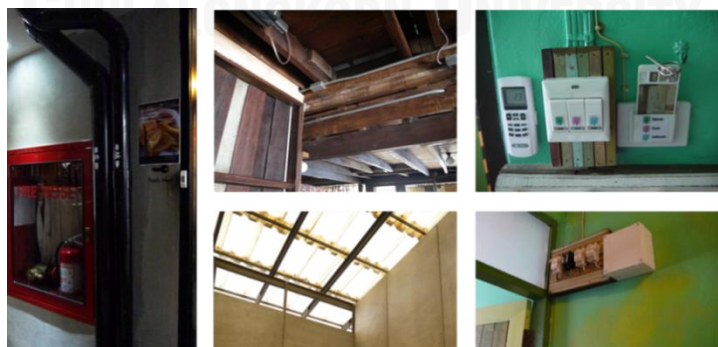
ไฟฉุกเฉิน ส่วนในโครงการที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น และก่อสร้างใหม่ไม่พบว่ามีการติดตั้งไฟฉุกเฉิน มีการติดตั้งกล่องไฟฉุกเฉิน

ระบบประปาที่มีผลมาจากปัจจัยด้านลักษณะอาคาร และสถาปัตยกรรม โดยโครงการที่เป็นอาคารดัดแปลงที่มีความสูงตั้งแต่ 2-3 ชั้น ส่วนใหญ่จะมีการติดตั้งเครื่องปั้มน้ำ และแทงค์น้ำ โดยระบบประปาที่ใช้ จะเป็นระบบ up feed ส่วนโครงการที่เป็นอาคารดัดแปลงที่มีความสูง 3 – 5 ชั้น และโครงการที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ส่วนใหญ่จะมีการติดตั้งเครื่องปั้มน้ำ และแทงค์น้ำโดยระบบประปาที่ใช้ จะเป็นระบบ down feed

ในส่วนขอเทคนิค และแนวทางในการออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบประกอบอาคารจะมีลักษณะการใช้เทคนิคเดียวกับการออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม โยสามารถแบ่งออกมาได้เป็น 2 แนวทางหลักๆ คือ เทคนิคการออกแบบส่วนงานระบบให้มีความกลมกลืนกับรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่โครงการนั้นๆเลือกใช้ และเทคนิคในการอำพรางส่วนงานระบบที่ไม่สวยงามให้พ้นจากสายตาผู้ใช้โครงการ



ภาพที่ 39 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบประกอบอาคาร  
โดยเทคนิคการพรางจากสายตา



ภาพที่ 40 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบประกอบอาคาร  
โดยเทคนิคทำให้กลมกลืนกับ

### 5.2.5 องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบความปลอดภัย

ในการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบความปลอดภัยผู้วิจัยได้ทำการสำรวจเพื่อศึกษาในส่วนของระบบความปลอดภัยทั่วไป และระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยเป็นหลัก โดยจากการศึกษาวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างพบลักษณะทางกายภาพด้านระบบความปลอดภัยดังนี้

ตารางที่ 16 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพด้านระบบความปลอดภัย

ข้อมูลลักษณะทางกายภาพ ด้านความปลอดภัยทั่วไป																	
ประเภท*	A									B		C		D			รวม
ลักษณะทางกายภาพ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
<b>ความปลอดภัยพื้นที่ทั่วไป</b>																	
CCTV	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●	●	●	13
keycard			●		●	●	●	●		●			●		●	●	9
กุญแจไข	●	●		●													3
พนักงานกะกลางคืน	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	16
รปภ.									●					●		●	3
<b>ความปลอดภัยของห้องพัก</b>																	
ระบบ keycard			●		●		●	●							●	●	6
ระบบกุญแจไข	●	●		●		●		●	●	●	●	●	●	●			10
ช่องตาแมว				●		●								●	●	●	5
โซ่คล้องประตู				●	●			●							●		4
<b>ข้อมูลลักษณะทางกายภาพ ด้านความปลอดภัยของระบบป้องกันอัคคีภัย</b>																	
บันไดหนีไฟ					●												1
บันไดแนวตั้ง						●		●							●		3
ผังทางหนีไฟ					●										●	●	3
ถังดับเพลิง	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	16
Smoke detector		●	●	●	●		●	●	●						●	●	9
Heat detector	●				●		●		●						●		5
ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ					●												1
สัญญาณเตือน	●			●	●		●	●	●						●	●	8

\*ประเภทของโครงการ: A คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว

B คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

C คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

D คือ โรงแรมที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่



ตารางที่ 17 ตารางเปรียบเทียบองค์ประกอบด้านระบบความปลอดภัย					
ที่ตั้ง	ตึกแถวอายุ > 50 ปี	บ้านพักอาศัย	อาคารอื่นๆ	สร้างใหม่	
เขตพระนคร	เขตบางรัก, เขตพญาไท	เขตบางกอกน้อย, เขตสัมพันธวงศ์	เขตพระนคร	เขตบางรัก, เขตปทุมวัน, เขตสุโขวิท	
2-3 ชั้น 2คูหา	3-5 ชั้น 2-4คูหา 1-3 หลัง	2 ชั้น 1 หลัง	1 ชั้น 1 หลัง, 4 ชั้น 1 หลัง	2-3 ชั้น 2 หลัง, 4 ชั้น 1 หลัง, 3 ชั้น 1 หลัง	
ลักษณะอาคาร	- มีการติดตั้ง CCTV				
ลักษณะอาคาร	- ใต้เข็ช็อน สำหรับพนักงานต้อนรับอยู่ใกล้ทางเข้าหลัก สามารถเห็นบุคคลที่ เข้า-ออกได้ตลอดเวลา				
ลักษณะอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการติดตั้งกล้อง</li> <li>- มีโครงการที่ติดตั้งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และ เครื่องตรวจจับความร้อน/ควัน</li> <li>- ไม่มีโครงการใดมีบันไดหนีไฟ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการติดตั้งกล้อง</li> <li>- มีโครงการที่ติดตั้งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และ เครื่องตรวจจับความร้อน/ควัน</li> <li>- ไม่มีโครงการใดมีบันไดหนีไฟ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการติดตั้งกล้อง</li> <li>- ไม่มีโครงการที่ติดตั้งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และ เครื่องตรวจจับความร้อน/ควัน</li> <li>- ไม่มีโครงการใดมีบันไดหนีไฟ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการติดตั้งกล้อง</li> <li>- มีโครงการที่ติดตั้งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และ เครื่องตรวจจับความร้อน/ควัน</li> <li>- มีบันไดหนีไฟแนวตั้ง (มีแผนผังทางหนีไฟ)</li> </ul>	
ลักษณะอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แผนผังทางหนีไฟ และ สัญลักษณ์ออกแบบให้เข้ากับรูปแบบการตกแต่งของโครงการ</li> <li>- สัญญาณเตือนภัย เข้ากับการตกแต่งบางโครงการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การวางถังดับเพลิงต้องอยู่ในจุดที่มองเห็นได้ง่าย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แผนผังทางหนีไฟถูก และ สัญลักษณ์ออกแบบให้เข้ากับรูปแบบการตกแต่งของโครงการ</li> <li>- การวางถังดับเพลิงต้องอยู่ในจุดที่มองเห็นได้ง่าย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แผนผังทางหนีไฟถูก และ สัญลักษณ์ออกแบบให้เข้ากับรูปแบบการตกแต่งของโครงการ</li> <li>- การวางถังดับเพลิงต้องอยู่ในจุดที่มองเห็นได้ง่าย</li> </ul>	

## ลักษณะทางกายภาพด้านระบบความปลอดภัย

### กลุ่มตัดแปลงจากตึกแถว อายุ > 50 ปี

- **ทำเลที่ตั้ง** จากกลุ่มตัวอย่างพบว่าอาคารที่อยู่ติดถนน และอาคารที่ต้องเดินผ่านชุมชนเข้ามาในซอยเพื่อเข้าโครงการ โครงการที่อยู่ในซอยระดับเพลิงเข้าถึงลำบาก
- **ลักษณะอาคาร** ตึกแถวสูง 2-3 ชั้น จำนวน 2 คูหา
- **ระบบความปลอดภัยที่ปรากฏ**  
ความปลอดภัยทั่วไป มีการติดตั้ง CCTV บริเวณทางเข้าหลัก, โຕะเซ็คคิน, ทางเดินบริเวณห้องพัก โຕะเซ็คคิน สำหรับพนักงานต้อนรับอยู่ใกล้ทางเข้าหลัก สามารถเห็นบุคคลที่ เข้า-ออกได้ตลอดเวลา มีการใช้ระบบกุญแจ และ keycard ในการเปิดประตูหลัก  
ความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ขนาดอาคาร และจำนวนชั้นอาคารไม่จำเป็นต้องติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ มีการติดตั้งถังดับเพลิงทุกโครงการ มีโครงการที่ติดตั้งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และเครื่องตรวจจับความร้อน/ควัน ไม่มีโครงการใดมีบันไดหนีไฟ เนื่องจากจำนวนชั้นอาคารไม่จำเป็นต้องมีบันไดหนีไฟ
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** การวางถังดับเพลิงต้องอยู่ในจุดที่มองเห็นได้ง่าย

### กลุ่มตัดแปลงจากตึกแถว อายุ ≤ 50 ปี

- **ทำเลที่ตั้ง** จากกลุ่มตัวอย่างพบว่าส่วนใหญ่เป็นอาคารที่อยู่ติดถนน มีเพียงโครงการเดียวที่อยู่ในซอยและต้องเดินผ่านชุมชนเพื่อเข้าโครงการ โครงการที่อยู่ในซอยระดับเพลิงเข้าถึงลำบาก
- **ลักษณะอาคาร** ตึกแถวสูง 3-5 ชั้น จำนวน 3-4 คูหา
- **ระบบความปลอดภัยที่ปรากฏ**  
ความปลอดภัยทั่วไป มีการติดตั้ง CCTV บริเวณทางเข้าหลัก, โຕะเซ็คคิน, ทางเดินบริเวณห้องพัก โຕะเซ็คคิน สำหรับพนักงานต้อนรับอยู่ใกล้ทางเข้าหลัก สามารถเห็นบุคคลที่ เข้า-ออกได้ตลอดเวลา มีการใช้ระบบกุญแจ และ keycard ในการเปิดประตูหลัก  
ความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ขนาดอาคาร และจำนวนชั้นอาคารไม่จำเป็นต้องติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ มีการติดตั้งถังดับเพลิงทุกโครงการ มีโครงการที่ติดตั้ง

สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และเครื่องตรวจจับความร้อน/ควัน มีโครงการมีทางหนีไฟ แนวตั้ง

- **แนวทางการออกแบบที่เปลี่ยนแปลง** แผนผังทางหนีไฟ และสัญลักษณ์ถูกออกแบบให้ เข้ากับรูปแบบการตกแต่งของโครงการ การออกแบบสัญญาณเตือน เข้ากับการ ตกแต่งบางโครงการ และการวางถังดับเพลิงต้องอยู่ในจุดที่มองเห็นได้ง่าย

#### กลุ่มตัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

- **ทำเลที่ตั้ง** จากกลุ่มตัวอย่าง ที่ตั้งจะอยู่ชานเมืองแม่น้ำเจ้า และไม่ได้ติด ถนนที่มีรถยนต์ผ่าน ต้องเดินผ่านวัด และตรอกเข้าโครงการ ระดับเพลิงเข้าถึง ลำบาก

- **ลักษณะอาคาร** บ้านสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง

- **ระบบความปลอดภัยที่ปรากฏ**

ความปลอดภัยทั่วไป มีการติดตั้ง CCTV บริเวณทางเข้าหลัก, โຕะเซ็คคิน, ทางเดิน บริเวณห้องพัก โຕะเซ็คคิน สำหรับพนักงานต้อนรับอยู่ใกล้ทางเข้าหลัก สามารถเห็น บุคคลที่ เข้า-ออกได้ตลอดเวลา มีการใช้ระบบกุญแจ และ keycard ในการเปิด ประตูหลัก

ความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ขนาดอาคาร และจำนวนชั้นอาคารไม่จำเป็นต้องติดตั้ง ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ มีการติดตั้งถังดับเพลิงทุกโครงการ มีโครงการที่ติดตั้ง สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และเครื่องตรวจจับควัน ไม่มีโครงการใดมีบันไดหนีไฟ เนื่องจากจำนวนชั้นอาคารไม่จำเป็นต้องมีบันไดหนีไฟ

- **แนวทางการออกแบบที่เปลี่ยนแปลง** การวางถังดับเพลิงต้องอยู่ในจุดที่มองเห็นได้ง่าย

#### กลุ่มตัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

- **ทำเลที่ตั้ง** จากกลุ่มตัวอย่าง เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในซอยที่คน และ รถยนต์ไม่พลุกพล่าน โครงการที่อยู่ในซอยระดับเพลิงเข้าถึงลำบาก

- **ลักษณะอาคาร** ขึ้นอยู่กับการใช้งานเดิม จากกลุ่มตัวอย่างเป็น อาคารชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง และตึกสูง 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง

- **ระบบความปลอดภัยที่ปรากฏ**

ความปลอดภัยทั่วไป มีการติดตั้ง CCTV บริเวณทางเข้าหลัก, โຕะเซ็คคิน, ทางเดิน บริเวณห้องพัก โຕะเซ็คคิน สำหรับพนักงานต้อนรับอยู่ใกล้ทางเข้าหลัก สามารถเห็น บุคคลที่ เข้า-ออกได้ตลอดเวลา มีการใช้ระบบกุญแจ และ keycard ในการเปิด

### ประตูลูก

ความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ขนาดอาคาร และจำนวนชั้นอาคารไม่จำเป็นต้องติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ มีการติดตั้งถังดับเพลิงทุกโครงการ ไม่มีโครงการที่ติดตั้งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และเครื่องตรวจจับควัน ไม่มีโครงการใดมีบันไดหนีไฟ เนื่องจากจำนวนชั้นอาคารไม่จำเป็นต้องมีบันไดหนีไฟ โครงการที่เป็นตึกสูง 4 ชั้น ไม่มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ และบันไดหนีไฟ

- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** การวางถังดับเพลิงต้องอยู่ในจุดที่มองเห็นได้ง่าย

### กลุ่มก่อสร้างใหม่

- **ทำเลที่ตั้ง** จากกลุ่มตัวอย่างที่ตั้งจะอยู่ในซอยกว้าง หรือติดถนนที่มีรถยนต์ผ่านตลอดเวลา รถดับเพลิงเข้าถึงได้สะดวก

- **ลักษณะอาคาร** ขึ้นอยู่กับการวางแผนทางและแนวความคิดในการออกแบบ จากกลุ่มตัวอย่าง เป็น อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง กับ อาคารสูง 2 - 3 ชั้น จำนวน 2 หลังโดยแทรกอยู่กับพื้นที่ขายอื่นๆของโครงการ

### - ระบบความปลอดภัยที่ปรากฏ

ความปลอดภัยทั่วไป มีการติดตั้ง CCTV บริเวณทางเข้าหลัก, โถงเช็คอิน, ทางเดิน บริเวณห้องพัก โถงเช็คอินสำหรับพนักงานต้อนรับมีการติดตั้งจอมอร์นิเตอร์สามารถเห็นบุคคลที่ต้องการเข้าอาคาร มีการใช้ระบบกุญแจ และ keycard ในการเปิดประตูลูก

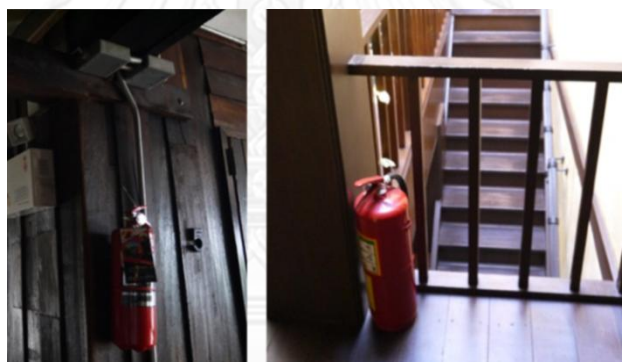
ความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ขนาดอาคาร และจำนวนชั้นอาคารไม่จำเป็นต้องติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ มีการติดตั้งถังดับเพลิงทุกโครงการ มีโครงการที่ติดตั้งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และเครื่องตรวจจับควัน ไม่มีโครงการใดมีบันไดหนีไฟ เนื่องจากจำนวนชั้นอาคารไม่จำเป็นต้องมีบันไดหนีไฟ โครงการที่เป็นตึกสูง 4 ชั้น ไม่มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ และบันไดหนีไฟ

- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** แผนผังทางหนีไฟถูก และสัญลักษณ์ออกแบบให้เข้ากับรูปแบบการตกแต่งของโครงการ และการวางถังดับเพลิงต้องอยู่ในจุดที่มองเห็นได้ง่าย

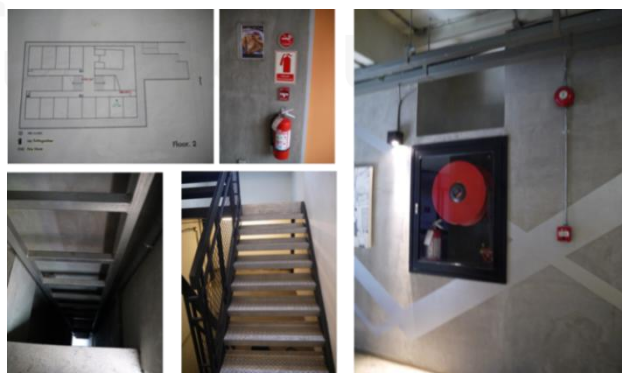
จากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นสามารถอภิปรายได้ว่าลักษณะทางกายภาพด้านระบบความปลอดภัยทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างไม่ว่าโครงการจะตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งใด หรือลักษณะของอาคาร และสถาปัตยกรรมจะเป็นแบบใด แต่ละโครงการมีการจัดการเรื่องระบบการจัดการความปลอดภัยใน

ลักษณะเดียวกัน โดยโครงการส่วนใหญ่มีการติดตั้ง CCTV จัดโต๊ะเช็คอินให้อยู่ใกล้กับบริเวณประตูหลัก และมีระบบการเข้า-ออกอาคารหลัก โดยการให้ลูกค้ายืม key card หรือกุญแจไว้ เช่นเดียวกับทุกระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย โดยจากการสำรวจพบว่าทุกโครงการมีการวางถังดับเพลิงตามบริเวณต่างๆอย่างเหมาะสม โครงการบางส่วนมีการติดตั้งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับความร้อน

ในด้านเทคนิค และแนวทางในการออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบความปลอดภัย จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าลักษณะกายภาพในส่วนของคุณภาพความปลอดภัยทั่วไปมักจะเกี่ยวกับการจัดการ การวางผังพื้นที่ และอุปกรณ์เสริมต่างๆ ส่วนการออกแบบเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย จะเน้นการวางอุปกรณ์ให้ใช้งานได้สะดวก มองเห็นได้ง่าย ส่วนใหญ่จะเน้นการใช้เทคนิคการสร้างความปลอดภัยกับรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่โครงการเลือกใช้ เช่น การติดตั้งและวางอุปกรณ์ดับเพลิง และสัญญาณเตือนต่างๆให้อยู่ในตำแหน่งที่เข้ากันได้กับบริบทของวัสดุตกแต่งผิว หรือการออกแบบแผนผังทางหนีไฟด้วยกราฟฟิกที่เข้ากับรูปแบบของโครงการ เป็นต้น



ภาพที่ 41 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบความปลอดภัย  
กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต



ภาพที่ 42 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบความปลอดภัย  
กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้เขตใจกลางเมือง

## 5.2.6 ลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบการสัญจร

ในการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบการสัญจรผู้วิจัย ได้ทำการสำรวจเพื่อศึกษาในส่วนของระบบการสัญจรทางตั้งคือบันได หรือลิฟต์ และความกว้างทางเดินภายในอาคารเป็นหลัก โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อแนวทางในการเลือกระบบการสัญจรคือ ปัจจัยด้านอาคาร และสถาปัตยกรรม โดยปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งส่งผลเกี่ยวเนื่องกับลักษณะอาคารเดิมเท่านั้น และไม่มีผลเลยในกลุ่มอาคารบางกลุ่ม โดยสามารถวิเคราะห์ข้อมูลภาพรวมของลักษณะทางกายภาพด้านระบบการสัญจรได้ดังนี้

ตารางที่ 18 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับระบบการสัญจร

ประเภท*	A									B		C		D		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
ลักษณะทางกายภาพ																
ทางสัญจรทางตั้ง																
บันได	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○
ลิฟต์	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
ความกว้างบันได (บันไดหลัก)																
ต่ำกว่า 0.90 ม.	●		●													
0.90 – 1.50 ม.		●		●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●
มากกว่า 1.50 ม.													●			
ความกว้างทางเดินภายใน																
ต่ำกว่า 1.00 ม.							●							●		
1.00 – 1.50 ม.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	
มากกว่า 1.50 ม.									●	●			●			●

\*ประเภทของโครงการ: A คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว

B คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

C คือ โรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

D คือ โรงแรมที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่

ตารางที่ 19 ตารางเปรียบเทียบองค์ประกอบด้านระบบการสัญจร					
	ตึกแถวอายุ > 50 ปี	ตึกแถวอายุ ≤ 50 ปี	บ้านพักอาศัย	อาคารอื่นๆ	สร้างใหม่
๒.๒๕	เขตพระนคร	เขตบางรัก, เขตพญาไท	เขตบางกอกน้อย, เขตสัมพันธวงศ์	เขตพระนคร	เขตบางรัก, เขตปทุมวัน, เขตสุขุมวิท
๒.๒๖	2-3 ชั้น 2คูหา	3-5 ชั้น 2-4คูหา 1-3 หลัง	2 ชั้น 1 หลัง	1 ชั้น 1 หลัง, 4 ชั้น 1 หลัง	2-3 ชั้น 2 หลัง, 4 ชั้น 1 หลัง, 3 ชั้น 1 หลัง
๒.๒๗	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงสร้างบันไดไม้</li> <li>- ความกว้างบันได อยู่ระหว่างต่ำกว่า 0.90 - 1.50 ม.</li> <li>- ความกว้างทางเดินภายในอยู่ระหว่าง 1.00 - 1.50 ม.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงสร้างบันไดเหล็ก และคอนกรีตเสริมเหล็ก</li> <li>- ความกว้างบันไดอยู่ระหว่าง 0.90-1.50 ม.</li> <li>- ความกว้างทางเดินภายในอยู่ระหว่าง 1.00-มากกว่า 1.50 ม.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงสร้างบันไดไม้</li> <li>- ความกว้างบันได อยู่ระหว่าง 0.90 - 1.50 ม.</li> <li>- ความกว้างทางเดินภายในอยู่ระหว่าง 1.00-มากกว่า 1.50 ม.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงสร้างบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก</li> <li>- ความกว้างบันได อยู่ระหว่าง 0.90 - 1.50 ม.</li> <li>- ความกว้างทางเดินภายในอยู่ระหว่าง 1.00-มากกว่า 1.50 ม.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงสร้างบันไดไม้,เหล็ก และแม่บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก</li> <li>- ความกว้างบันได อยู่ระหว่าง 0.90 - 1.50 ม.</li> <li>- ความกว้างทางเดินภายในอยู่กว่า 1.00 - 1.50 ม.</li> </ul>
๒.๒๘	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ และจัดแนวทางสัญจรทางตั้งใหม่ทำให้การสัญจรมีความน่าสนใจ และให้บรรยากาศตรงกับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้</li> <li>- การเลือกวัสดุตกแต่งบันได และทางเดิน เข้ากับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้</li> <li>- ใช้บันไดเดิม และบางโครงการก่อผนังปิดบันไดส่วนที่ไม่ใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีความใส่ใจในการเลือกวัสดุ ตกแต่งบันได และทางเดิน เข้ากับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้</li> <li>- ใช้บันไดเดิม และบางโครงการก่อผนังปิดบันไดส่วนที่ไม่ใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ และจัดแนวทางสัญจรทางตั้งใหม่ทำให้การสัญจรมีความน่าสนใจ และให้บรรยากาศตรงกับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้</li> <li>- การเลือกวัสดุตกแต่งบันได และทางเดิน เข้ากับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้</li> <li>- ใช้บันไดเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีความใส่ใจในการเลือกวัสดุ ตกแต่งบันได และทางเดิน เข้ากับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้</li> <li>- ใช้บันไดเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีความใส่ใจในการเลือกวัสดุ ตกแต่งบันได และทางเดิน เข้ากับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้</li> </ul>

### ลักษณะทางกายภาพด้านระบบการสัญจร

#### กลุ่มดัดแปลงจากตึกแถว อายุ > 50 ปี

- **ทำเลที่ตั้ง** จากที่ตั้งที่เป็นพื้นที่ประวัติศาสตร์ จึงมีลักษณะเป็นอาคารเก่ามีวัสดุก่อสร้าง และระบบในการก่อสร้างเป็นแบบเก่า
- **ลักษณะอาคาร** ตึกแถวสูง 2-3 ชั้น จำนวน 2 คูหา
- **ระบบการสัญจรที่ปรากฏ**  
จำนวนชั้นของอาคารน้อย ทุกโครงการใช้บันได ในการสัญจรทางตั้งเป็นหลัก ไม่มีโครงการใดติดตั้งลิฟต์ เนื่องจากโครงสร้างอาคารไม่เอื้อ และไม่มี ความจำเป็น ความกว้างบันได มีพื้นที่ต่ำกว่า 0.90 ม. และอยู่ระหว่าง 0.90 - 1.50 ม. ใช้บันไดเดิมที่มีอยู่ แต่ปรับเปลี่ยนแนวบันไดใหม่ ความกว้างทางเดินภายในโครงการอยู่ระหว่าง 1.00 - 1.50 ม.
- **แนวทางการออกแบบดัดแปลง** การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ และจัดแนวทางสัญจรทางตั้งใหม่ให้บรรยากาศตรงกับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้ทำให้การสัญจรมีความน่าสนใจ และการเลือกวัสดุตกแต่งบันได และทางเดิน ควรเข้ากับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้ ในบางโครงการมีการออกแบบบันไดสำหรับขึ้นชั้นลอยภายในห้องพัก

#### กลุ่มดัดแปลงจากตึกแถว อายุ ≤ 50 ปี

- **ทำเลที่ตั้ง** จากที่ตั้งที่เป็นเขตเมือง เริ่มเข้าสู่อาคารรุ่นใหม่ซึ่งใช้ระบบการก่อสร้าง และวัสดุโครงสร้างแบบสมัยใหม่
- **ลักษณะอาคาร** ตึกแถวสูง 3-5 ชั้น จำนวน 3-4 คูหา
- **ระบบการสัญจรที่ปรากฏ**  
ทุกโครงการใช้บันได ในการสัญจรทางตั้งเป็นหลัก มีโครงการในเขตเมืองที่ติดตั้งลิฟต์ เนื่องจากอาคารเดิมมีช่องลิฟต์อยู่แล้ว ความกว้างบันไดอยู่ระหว่าง 0.90-1.50 ม. ส่วนใหญ่ใช้แนวบันไดเดิมที่มีอยู่ และไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนแนวบันได ความกว้างทางเดินภายในโครงการส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 1.00 - 1.50 ม.
- **แนวทางการออกแบบดัดแปลง** ต้องมีความใส่ใจในการเลือกวัสดุตกแต่งบันได และทางเดิน เข้ากับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้ บางโครงการใช้เทคนิคก่อผนังปิดบันไดส่วนที่ไม่ใช้งาน และตกแต่งให้เกิดความน่าสนใจแทนการทึบทิ้ง

#### กลุ่มดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

- **ทำเลที่ตั้ง** ไม่มีความเกี่ยวเนื่องกับระบบสัญจรภายในโครงการ



โดยตรงแต่จะมีความเกี่ยวเนื่องกับลักษณะอาคารเฉพาะตามแต่ละทำเลที่ตั้ง

- **ลักษณะอาคาร** บ้านสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง

- **ระบบการสัญจรที่ปรากฏ**

จำนวนชั้นของอาคารน้อย ทุกโครงการใช้บันได ในการสัญจรทางตั้งเป็นหลัก ไม่มีโครงการใดติดตั้งลิฟต์ เนื่องจากโครงสร้างอาคารไม่เอื้อ และไม่มี ความจำเป็น ความกว้างบันได อยู่ระหว่าง 0.90 - 1.50 ม. ใช้บันไดเดิมที่มีอยู่ แต่ปรับเปลี่ยนแนวบันไดใหม่ ความกว้างทางเดินภายในโครงการอยู่ระหว่าง 1.00 – มากกว่า 1.50 ม.

- **แนวทางการออกแบบที่เปลี่ยนแปลง** การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ และจัดแนวทางสัญจรทางตั้งใหม่ให้บรรยากาศตรงกับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้ ทำให้การสัญจรมีความน่าสนใจ การเลือกวัสดุตกแต่งบันได และทางเดิน เข้ากับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้

#### กลุ่มดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

- **ทำเลที่ตั้ง** ไม่มีความเกี่ยวเนื่องกับระบบสัญจรภายในโครงการ

- **ลักษณะอาคาร** ขึ้นอยู่กับการใช้งานเดิม จากกลุ่มตัวอย่าง เป็น อาคารชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง และตึกสูง 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง

- **ระบบการสัญจรที่ปรากฏ**

มีโครงการที่เป็นอาคารชั้นเดียว อีกโครงการจำนวนชั้นของอาคารน้อย ใช้บันไดในการสัญจรทางตั้งเป็นหลัก ไม่มีโครงการใดติดตั้งลิฟต์ เนื่องจากโครงสร้างอาคารไม่เอื้อ และไม่มี ความจำเป็น ความกว้างบันได อยู่ระหว่าง 0.90 - 1.50 ม. ใช้บันไดเดิมที่มีอยู่ ความกว้างทางเดินภายในโครงการอยู่ระหว่าง 1.00 – มากกว่า 1.50 ม.

- **แนวทางการออกแบบที่เปลี่ยนแปลง** ต้องมีความใส่ใจในการเลือกวัสดุตกแต่งบันได และทางเดิน เข้ากับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้

#### กลุ่มก่อสร้างใหม่

- **ทำเลที่ตั้ง** ไม่มีความเกี่ยวเนื่องกับระบบสัญจรภายในโครงการ

- **ลักษณะอาคาร** ขึ้นอยู่กับการวางแผนทางและแนวความคิดในการ

ออกแบบ จากกลุ่มตัวอย่าง เป็น อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง กับ อาคารสูง 2 -3 ชั้น จำนวน 2 หลังโดยแทรกอยู่กับพื้นที่ขายอื่นๆของโครงการ

- **ระบบการสัญจรที่ปรากฏ**

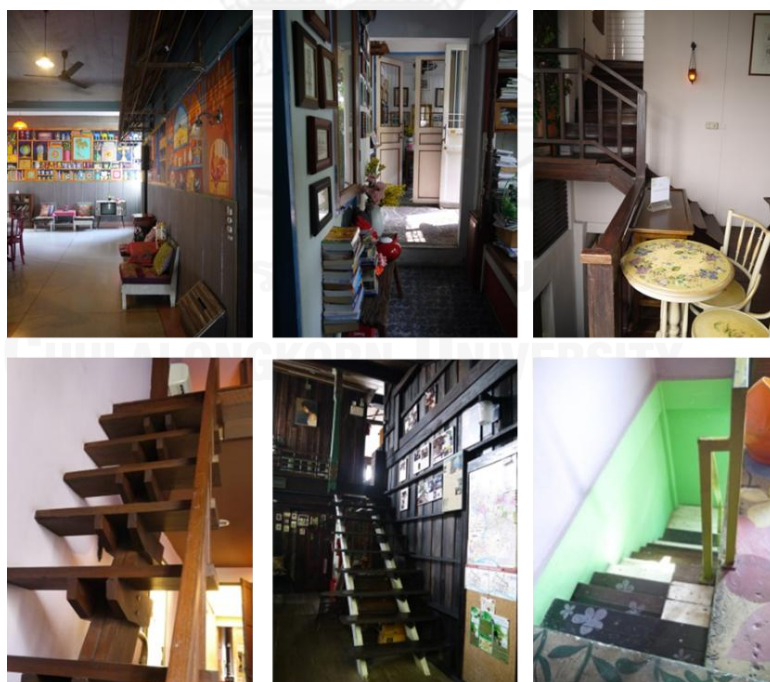
ได้รับการออกแบบระบบสัญจรตั้งแต่เริ่มก่อสร้างโครงการ จำนวนชั้นของอาคารน้อย ใช้บันไดในการสัญจรทางตั้งเป็นหลัก ไม่มีโครงการใดติดตั้งลิฟต์ ความกว้างบันได อยู่ระหว่าง 0.90 - 1.50 ม. ความกว้างทางเดินภายในโครงการอยู่ระหว่างต่ำ

กว่า 1.00 – 1.50 ม.

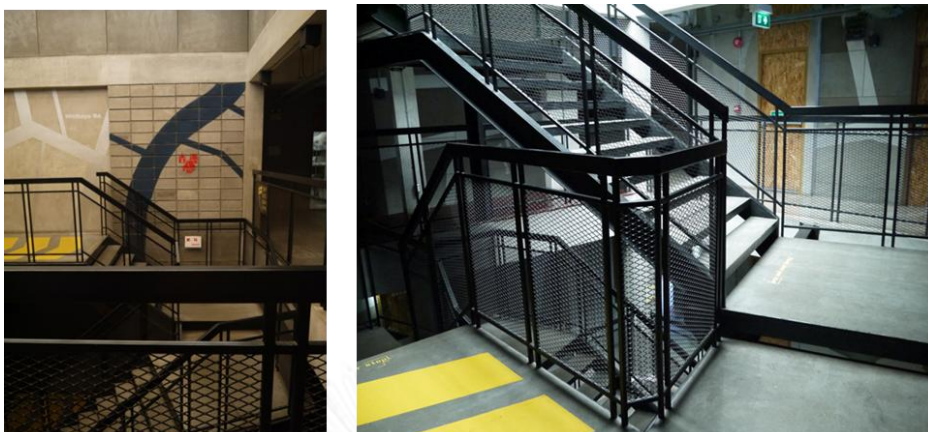
- **แนวทางการออกแบบตัดแปลง** ต้องมีความใส่ใจในการเลือกวัสดุตกแต่งบันได และทางเดิน เข้ากับรูปลักษณ์ที่เลือกใช้

โดยสามารถอธิบายได้ว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ไม่มีผลโดยตรงกับระบบสัญจร แต่เกี่ยวข้องกับลักษณะอาคารเดิม โดยทุกโครงการทั้งที่เป็นกลุ่มตัดแปลงมาจากตึกแถว บ้านพักอาศัย อาคารประเภทอื่นๆ และโครงการที่ก่อสร้างใหม่ ใช้ระบบสัญจรทางตั้งเป็นบันได เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นอาคารที่สูงไม่เกิน 4 ชั้น ไม่จำเป็นที่จะต้องใช้ลิฟต์ ความกว้างบันไดของโครงการส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 0.90 - 1.50 ม. โดยพบ 1 โครงการที่มีความสูง 4 ชั้นที่มีการติดตั้งลิฟต์ และความกว้างทางเดินภายในโครงการส่วนใหญ่ อยู่ ระหว่าง 1.00 -1.50 เมตร

ในส่วนของเทคนิค และแนวทางในการออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบสัญจรพบว่า มีหลายวิธีที่สามารถทำให้ทางสัญจรเกิดความน่าสนใจ และมีความกลมกลืนกับรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่แต่ละโครงการเลือกใช้ เช่น การเลือกวัสดุโครงสร้างบันไดให้เข้ากับรูปแบบของโครงการ หากเป็นแบบพื้นถิ่นหรือย้อนยุคอาจใช้วัสดุตกแต่งบันไดเป็นไม้ หากเป็นรูปแบบสมัยใหม่ อาจใช้วัสดุตกแต่งที่เป็นเหล็ก การใส่ใจในการออกแบบรายละเอียด และการตกแต่งทางเดินภายในโครงการให้มีความสวยงามกลมกลืนกับรูปแบบที่เลือกใช้ เป็นต้น



ภาพที่ 43 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบการสัญจร  
กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต



ภาพที่ 44 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านระบบการสัญจร  
กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้เขตใจกลางเมือง

### 5.2.7 ลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ใช้สอย

ในการวิเคราะห์ผลการวิจัยในส่วนของคุณลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ใช้สอย ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลของกรณีศึกษา โดยแบ่งประเภทโครงการตามลักษณะการบริการออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มบริการห้องพัก และอาหารเช้า กับกลุ่มบริการเฉพาะห้องพัก ซึ่งจะนำเอาข้อมูลของแต่ละกลุ่มมาทำการเปรียบเทียบโดยจำแนกตามจำนวนห้องพักของแต่ละโครงการ คือ จำนวนห้องพัก 2-10 ห้อง, จำนวนห้องพัก 11-20 ห้อง, จำนวนห้องพัก 21-30 ห้อง และจำนวนห้องพักตั้งแต่ 31 ห้องขึ้นไป โดยผู้วิจัยแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

- ประเภท และลักษณะพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก
- พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง
- พื้นที่ใช้สอยส่วนบริการ

### 5.2.7.1 ประเภท และลักษณะพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก

จากการเก็บข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับห้องพักของโครงการกรณีศึกษาสามารถวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นออกมาเป็นตารางได้ดังนี้

#### ตารางที่ 20 วิเคราะห์ภาพรวมลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก

##### โครงการที่มีจำนวนห้องพัก 2- 10 ห้อง

ประเภทอาคาร	จำนวนห้องพัก 2-10 ห้อง									
	รายละเอียดทั่วไป	ประเภทห้องพัก	ขนาดห้องพัก	พื้นที่ใช้สอยเพื่ออำนวยความสะดวกในห้องพัก*						
				Tr	Lof	Lv	Mb	Dr	WC	
ดัดแปลงจากตึกแถว	รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม	Single room								
	ย่อนยุค และพื้นที่	✓Twin/Double room	23 – 40 ตารางเมตร	●	●	●	●			●
	ที่ตั้ง 4 โครงการ	✓Suite room	39 – 85 ตารางเมตร	●	●	●	●	●	●	●
	เขตพระนคร	✓Family room	48 ตารางเมตร	●	●	●		●	●	●
	ราคา 3,500 – 9,000 บาท	✓Dormitory	11 ตารางเมตร				●			●
ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย	รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม	✓Single room	14 ตารางเมตร			●	●			●
	ย่อนยุค และพื้นที่	✓Twin/Double room	20 – 30 ตารางเมตร	●		●	●			●
	ที่ตั้ง 2 โครงการ	✓Suite room	30 ตารางเมตร			●	●			●
	พื้นที่ใกล้เคียงเขตพระนคร	✓Family room	35 ตารางเมตร			●	●			●
	ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา									
ราคา 2,900 – 4,400 บาท										
ดัดแปลงจากอาคารอื่นๆ	รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม	✓Single room	12 ตารางเมตร	●		●				●
	ย่อนยุค และพื้นที่	✓Twin/Double room	20 – 25 ตารางเมตร	●		●				●
	ที่ตั้ง 1 โครงการ	Suite room								
	เขตพระนคร	Family room								
	ราคา 1,200 – 2,000 บาท									
ออกแบบก่อสร้างใหม่	ไม่พบในโครงการกรณีศึกษา									

\*Tr คือ ระเบียงหรือสวน, Lof คือ loft level (ชั้นลอย), Lv คือ ส่วนนั่งเล่น, Mb คือ มินิบาร์, Dr คือ พื้นที่แต่งตัว และWC คือ ห้องน้ำภายในห้องพัก

ตารางที่ 21 วิเคราะห์ภาพรวมลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก

โครงการที่มีจำนวนห้องพัก 11- 20 ห้อง

ประเภทอาคาร	จำนวนห้องพัก 11 – 20 ห้อง								
	รายละเอียดทั่วไป	ประเภทห้องพัก	ขนาดห้องพัก	พื้นที่ใช้สอยเพื่ออำนวยความสะดวก ในห้องพัก*					
				Tr	Lof	Lv	Mb	Dr	W C
ดัดแปลง จาก ตึกแถว	ไม่พบในโครงการกรณีศึกษา								
ดัดแปลง จาก บ้านพัก อาศัย	ไม่พบในโครงการกรณีศึกษา								
ดัดแปลง จาก อาคาร อื่นๆ	ไม่พบในโครงการกรณีศึกษา								
ออกแบบ ก่อสร้างใหม่	รูปแบบทางสถาปัตยกรรม ย้อนยุค ที่ตั้ง 1 โครงการ เขตวัฒนา ใกล้ใจกลางเมือง ราคา 3,390 – 5,390 บาท	Single room							
		✓Twin/Double room	22 – 34 ตารางเมตร			●			●
		✓Suite room	42 ตารางเมตร			●		●	●
		Family room							

\*Tr คือ ระเบียงหรือสวน, Lof คือ loft level (ชั้นลอย), Lv คือ ส่วนนั่งเล่น, Mb คือ มินิบาร์, Dr คือ พื้นที่แต่งตัว และWC คือ ห้องน้ำภายในห้องพัก

ตารางที่ 22 วิเคราะห์ภาพรวมลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก

โครงการที่มีจำนวนห้องพัก 21- 30 ห้อง

ประเภทอาคาร	จำนวนห้องพัก 21 – 30 ห้อง								
	รายละเอียดทั่วไป	ประเภทห้องพัก	ขนาดห้องพัก	พื้นที่ใช้สอยเพื่ออำนวยความสะดวก ในห้องพัก*					
				Tr	Lof	Lv	Mb	Dr	WC
ดัดแปลงจากตึกแถว	รูปแบบทางสถาปัตยกรรม สมัยใหม่ ศิลปะ ที่ตั้ง 3 โครงการ เขตบางรัก ราคา 1,000 – 2,000 บาท	✓Single room ✓Twin/Double room Suite room ✓Family room ✓Dormitory	15 – 17 ตารางเมตร 19 – 27 ตารางเมตร 22 – 32 ตารางเมตร 6 – 10 ตารางเมตร			●			●
ดัดแปลง จาก บ้านพัก อาศัย	ไม่พบในโครงการกรณีศึกษา								
ดัดแปลงจากอาคารอื่นๆ	รูปแบบทางสถาปัตยกรรม พื้นถิ่น ที่ตั้ง 1 โครงการ เขตพระนคร ราคา 1,800 – 3,600 บาท	✓Single room	19 ตารางเมตร	●					●
		✓Twin/Double room	20 ตารางเมตร	●					●
		Suite room							
		✓Family room	40 – 42 ตารางเมตร	●		●			●
ออกแบบ ก่อสร้าง ใหม่	ไม่พบในโครงการกรณีศึกษา								

\*Tr คือ ระเบียงหรือสวน, Lof คือ loft level (ชั้นลอย), Lv คือ ส่วนนั่งเล่น, Mb คือ มินิบาร์, Dr คือ พื้นที่แต่งตัว และWC คือ ห้องน้ำภายในห้องพัก

ตารางที่ 23 วิเคราะห์ภาพรวมลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก  
โครงการที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 31 ห้องขึ้นไป

ประเภทอาคาร	จำนวนห้องพัก 31 ขึ้นไป									
	รายละเอียดทั่วไป	ประเภทห้องพัก	ขนาดห้องพัก	พื้นที่ใช้สอยเพื่ออำนวยความสะดวก ในห้องพัก*						
				Tr	Lof	Lv	Mb	Dr	WC	
ดัดแปลงจากตึกแถว	<u>รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม</u> หลากหลาย มากกว่า 1 รูปแบบ ที่ตั้ง 2 โครงการ เขตพญาไท ใกล้ใจกลางเมือง ราคา 1,800 – 2,000 บาท	Single room								
		✓ Twin/Double room	35 – 45 ตารางเมตร	●		●				●
		✓ Suite room	50 ตารางเมตร	●		●		●	●	
		Family room								
		✓ Dormitory	11 – 35 ตารางเมตร							●
ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย	ไม่พบในโครงการกรณีศึกษา									
ดัดแปลงจากอาคารอื่นๆ	ไม่พบในโครงการกรณีศึกษา									
ออกแบบก่อสร้างใหม่	<u>รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม</u> ย้อนยุค ที่ตั้ง 2 โครงการ เขตบางรัก ราคา 2,000 – 3,500 บาท	Single room								
		✓ Twin/Double room	26 – 30 ตารางเมตร	●			●		●	
		Suite room								
		Family room								
		✓ Dormitory	6 – 10 ตารางเมตร							●

\*Tr คือ ระเบียงหรือสวน, Lof คือ loft level (ชั้นลอย), Lv คือ ส่วนนั่งเล่น, Mb คือ มินิบาร์, Dr คือ พื้นที่แต่งตัว และWC คือ ห้องน้ำภายในห้องพัก

จากตาราง (ตารางที่ 20) พบว่าทุกโครงการกรณีศึกษาที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 10 ห้อง เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่มีเอกลักษณ์ด้านประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิตโดยโครงการครึ่งหนึ่ง เป็นกลุ่มที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว และที่เหลือเป็นอาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัยและอาคารประเภทอื่น โดย พบประเภทห้องพักทุกแบบ และมีพื้นที่อำนวยความสะดวกในห้องพัก เกือบครบถ้วนในบางโครงการ โดยบางกรณีเป็นการตอบโจทย์ด้านรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม เช่น การทำชั้นลอย สวน เป็นต้น

จากตาราง (ตารางที่ 21) พบว่าเป็นโครงการที่กรณีศึกษาที่มีจำนวนห้องพัก 11-20 ห้องมีเพียงโครงการเดียวซึ่งเป็นโครงการประเภทออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่ และตั้งอยู่ใจกลางเมือง โดยทุกห้องมีพื้นที่นั่งเล่นและห้องน้ำในห้องพัก นอกจากนี้ในส่วนของการออกแบบยังมีการใช้เครื่องเรือนที่สั่งทำให้มีลักษณะคล้ายของเก่าเพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบย้อนยุค

จากตาราง (ตารางที่ 22) พบว่าโครงการกรณีศึกษาจากตารางพบว่าส่วนใหญ่เป็นโครงการที่ดัดแปลงมาจากอาคารที่เป็นตึกแถว ส่วนโครงการที่เป็นอาคารประเภทอื่นเป็นอาคารที่เคยเป็นหอพัก



มาก่อน ทำให้การแบ่งห้องพักใช้ผังของห้องเดิม และมีการตกแต่งด้วยวัสดุที่เข้ากับรูปแบบที่โครงการเลือกใช้ โดยทุกห้องจะมีห้องน้ำในห้องพัก บางส่วนมีระเบียง และพื้นที่นั่งเล่น แต่พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกภายในห้องพักจะน้อยกว่าโครงการที่มีจำนวนห้องพัก 2-21 ห้อง ซึ่งมีการออกแบบพื้นที่อำนวยความสะดวกที่หลากหลายกว่า

จากตาราง (ตารางที่ 23) พบว่าโครงการกรณีศึกษาจากตารางพบว่าเป็นโครงการที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว และโครงการที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ และตั้งอยู่ใจกลางเมือง ทุกห้องมีพื้นที่นั่งเล่นและห้องน้ำในห้องพัก และระเบียง แต่พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกภายในห้องพักจะน้อยกว่าโครงการที่มีจำนวนห้องพัก 2-21 ห้อง ซึ่งมีการออกแบบพื้นที่อำนวยความสะดวกที่หลากหลายกว่า



ภาพที่ 45 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านการออกแบบพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก  
กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต



ภาพที่ 46 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านการออกแบบพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก  
กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้เขตใจกลางเมือง

#### 5.2.7.2 พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อวิเคราะห์ภาพรวมลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการ  
กรณีศึกษา สามารถสรุปข้อมูลเบื้องต้น โดยในการเปรียบเทียบข้อมูลเบื้องต้น ผู้วิจัยทำการ  
เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการกรณีศึกษาโดยแบ่งออกตามการบริการ ออกมาเป็น  
ตาราง (ตารางที่ 24) และในส่วนของการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลอย่างละเอียดผู้วิจัย แบ่งข้อมูลที่ใช้  
ในการเปรียบเทียบออกเป็นกลุ่มตามจำนวนห้องพักเช่นเดียวกับการวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่ใช้สอย  
ส่วนห้องพัก (ตารางที่ 25)



ตารางที่ 24 ตารางเปรียบเทียบข้อมูลพื้นที่ใช้สอยในโครงการกรณีศึกษา

ประเภทห้องพัก	บริการห้องพักและอาหารเช้า											บริการเฉพาะห้องพัก				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	a	b	c	d	e
พื้นที่ใช้สอย ส่วนกลาง																
โถงต้อนรับ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
ห้องอาหาร	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓		✓		
บาร์เครื่องดื่ม	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ห้องจัดเลี้ยง		✓								✓						
ห้องนั่งเล่นรวม						✓	✓		✓	✓		✓	✓			✓
ห้องสมุด						✓				✓						
ห้องดูภาพยนตร์						✓							✓	✓		✓
บริการอินเทอร์เน็ต				✓									✓	✓	✓	✓
ห้องกิจกรรม									✓							✓
ห้องเด็ก									✓							
ภูมิสถาปัตยกรรม	✓							✓	✓	✓	✓					
ส่วนเตรียมอาหาร รวม								✓	✓					✓	✓	

จากตารางข้างต้น (ตารางที่ 24) สามารถวิเคราะห์ได้ว่าโครงการกรณีศึกษาที่บริการห้องพักและอาหารเช้า พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางที่มีมากที่สุด 3 อันดับ คือ โถงต้อนรับ ห้องอาหาร และบาร์เครื่องดื่ม ในขณะที่โครงการกรณีศึกษาที่เป็นแบบบริการเฉพาะห้องพักจะมีพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางที่มีมากที่สุด 3 อันดับ คือ โถงต้อนรับ บาร์เครื่องดื่ม และพื้นที่บริการเสริมอินเทอร์เน็ต และห้องดูภาพยนตร์ โดยในส่วนของការวิเคราะห์รายละเอียดเปรียบเทียบโครงการแบบจำแนกตามจำนวนห้องพัก ในเรื่องของลักษณะทางสถาปัตยกรรม และแนวทางในการออกแบบจะแสดงในตารางที่ 25



จำนวนห้องพัก (ห้อง)				
จำนวนห้องพัก 2-10 ห้อง ตึกแถว / บ้าน / อาคารอื่นๆ	จำนวนห้องพัก 11-20 ห้องสร้างใหม่	จำนวนห้องพัก 21-30 ห้อง ตึกแถว / อาคารอื่นๆ	จำนวนห้องพักตั้งแต่ 31 ห้องขึ้นไป ตึกแถว / สร้างใหม่	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- พบ 1 โครงการที่เป็นตึกแถว โดยจะเป็นห้องขนาดเล็ก ความจุ 15-20 คน ซึ่งสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องอาหารได้</li> <li>- การออกแบบ ตกแต่งกลมกลืนกับรูปแบบที่โครงการเลือกใช้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีห้องจัดเลี้ยงซึ่งเป็นห้องขนาดเล็ก ความจุ 20 – 30 คน ซึ่งสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องอาหารได้</li> <li>- การออกแบบ ตกแต่งกลมกลืนกับรูปแบบที่โครงการเลือกใช้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีโครงการใดมีห้องจัดเลี้ยง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีโครงการใดมีห้องจัดเลี้ยง</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- พบใน 2 โครงการที่เป็นบ้านพักอาศัย โดยตั้งอยู่ติดกับโถงต้อนรับ และสามารถมองออกไปยังทัศนียภาพของโครงการได้</li> <li>- โครงการที่เป็นตึกแถว จะใช้พื้นที่ภายในห้องพัก และมีการใช้ร่วมกับพื้นที่ห้องอาหาร</li> <li>- โครงการที่เป็นอาคารอื่น จะใช้พื้นที่ภายในห้องพัก</li> <li>- การออกแบบ ตกแต่งกลมกลืนกับรูปแบบที่โครงการเลือกใช้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ใช้พื้นที่ภายในห้องพัก และมีการใช้ร่วมกับพื้นที่ห้องอาหาร</li> <li>- การออกแบบ ตกแต่งกลมกลืนกับรูปแบบที่โครงการเลือกใช้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พบในโครงการที่เป็นอาคารอื่น โดยมีเนื้อที่ขนาดใหญ่ เพื่อให้แขกสามารถใช้งานได้เพียงพอ</li> <li>- โครงการที่เป็นตึกแถว จะใช้พื้นที่ภายในห้องพัก และมีการใช้ร่วมกับพื้นที่ห้องอาหาร</li> <li>- การออกแบบ ตกแต่งกลมกลืนกับรูปแบบที่โครงการเลือกใช้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ในโครงการที่เป็นตึกแถวมีการวางที่นั่งไว้ตามจุดต่างๆของโครงการ เพื่อให้พื้นที่ภายในห้องพักเป็นหลัก</li> <li>- ในโครงการที่สร้างใหม่ใช้พื้นที่ภายในห้องพักเป็นหลัก และให้ออกไปใช้พื้นที่ภายนอกส่วนอื่นๆของโครงการ</li> <li>- การออกแบบ ตกแต่งกลมกลืนกับรูปแบบที่โครงการเลือกใช้</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- พบ 1 โครงการที่เป็นบ้านพักอาศัย โดยมีลักษณะพื้นที่ขนาดเล็ก แต่เป็นส่วนในการวางหนังสือเพื่อเป็นห้องสมุด</li> <li>- การออกแบบ ตกแต่งกลมกลืนกับรูปแบบที่โครงการเลือกใช้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการจัดพื้นที่เป็นสัดส่วน ในการวางหนังสือ</li> <li>- มีพื้นที่ห้องสเปา และสระว่ายน้ำ</li> <li>- การออกแบบ ตกแต่งกลมกลืนกับรูปแบบที่โครงการเลือกใช้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ในโครงการที่เป็นตึกแถวมีการจัดเฉพาะพื้นที่บริการอินเตอร์เน็ต</li> <li>- พบห้องกิจกรรมกระจายอยู่หลายจุด</li> <li>- ได้รับการตกแต่งให้กลมกลืนกับรูปแบบที่โครงการเลือกใช้ และมีความเหมาะสมกับกิจกรรม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่พบว่าพื้นที่อำนวยความสะดวกอื่นๆ และห้องกิจกรรม</li> </ul>	

จากตารางสามารถอธิบายได้ว่า โครงการส่วนใหญ่บริเวณพื้นที่ส่วนกลางจะได้รับการตกแต่งให้เข้ากับลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมของโครงการ โดยพื้นที่โถงต้อนรับของโครงการส่วนใหญ่จะเชื่อมต่อกับประตูทางเข้าโดยตรง มีเพียงโครงการที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย 2 โครงการเท่านั้นที่ต้องเดินผ่านทางเดิน และสวนก่อนเข้าถึงโครงการ

พื้นที่ส่วนห้องอาหารแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือกลุ่มที่บริการเฉพาะแขกภายในโรงแรม และกลุ่มที่บริการแขกจรด้วย ซึ่งจะสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยกลุ่มที่บริการแขกจรด้วยโครงการจะตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คนพลุกพล่าน ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว หรือติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยโครงการที่มีห้องพักน้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ห้องจะใช้พื้นที่บริเวณนี้ร่วมกับบาร์เครื่องดื่มและพื้นที่นั่งเล่นส่วนโครงการที่มีห้องพักมากกว่า 10 ห้องขึ้นไปส่วนห้องอาหาร และบาร์เครื่องดื่มจะถูกแยกออกเป็นสัดส่วนเฉพาะ โดยบางโครงการจะมีการใช้ร่วมกับห้องจัดเลี้ยงด้วย

พื้นที่นั่งเล่นหรือพักผ่อนพบในโครงการที่มีจำนวนห้องตั้งแต่ 21 ห้องขึ้นไป ที่มีการจัดพื้นที่เป็นสัดส่วนเฉพาะชัดเจนตามบริเวณส่วนกลางของโครงการ ส่วนโครงการที่มีจำนวนห้องน้อยกว่า 21 ห้องจะให้รวมกับพื้นที่รับประทานอาหาร ส่วนใหญ่จะจัดให้มองเห็นทัศนียภาพรอบๆโครงการ หรือสวนภายในโครงการ

ห้องกิจกรรมและพื้นที่อำนวยความสะดวกอื่นๆ ได้แก่ห้องสมุด ห้องดูภาพยนตร์ หรือบริการอินเทอร์เน็ต ส่วนใหญ่จะถูกจัดเป็นพื้นที่เล็กๆแต่เป็นสัดส่วนไว้ ส่วนในโครงการที่ก่อสร้างขึ้นใหม่จะมีพื้นที่ส่วนอื่นเสริม เช่น ร้านค้าขายของ สปา สระว่ายน้ำ เป็นต้น

ในส่วนของเทคนิคและแนวทางในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง จากการสังเกตเพื่อเก็บข้อมูลผู้วิจัยแบ่งการวิเคราะห์ในเรื่องนี้ออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนแรกเทคนิคในการออกแบบ วางผังโครงการ โดยเปรียบเทียบระหว่างโครงการที่มีจำนวนห้องพัก 2-20 ห้อง ซึ่งถือว่าเป็นโครงการขนาดเล็ก มีพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางจำกัด จึงทำให้มีการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเป็นลักษณะของห้องเอนกประสงค์ คือมีการเปลี่ยนการใช้สอยให้เหมาะสมกับช่วงเวลา เช่นเป็นห้องอาหารในช่วงเช้า ห้องพักผ่อนในช่วงบ่าย และบาร์เครื่องดื่มในช่วงค่ำ เป็นต้น และโครงการที่มีจำนวนห้องพัก 21 – 50 ห้อง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางมากกว่า จึงทำให้การออกแบบพื้นที่ใช้สอยในส่วนนี้เป็นลักษณะแยกห้องเป็นส่วนชัดเจนของตัวเองชัดเจน ส่วนที่สองเทคนิค และแนวทางในการออกแบบตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางจะต้องได้รับการตกแต่งให้เข้ากับลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นเครื่องเรือน วัสดุตกแต่งผิวต่างๆ จะต้องส่งเสริมรูปแบบแนวความคิดด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่โครงการเลือกใช้ให้มีความโดดเด่น สวยงาม และเหมาะสม



ภาพที่ 47 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านการออกแบบพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง  
กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตที่มีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิต



ภาพที่ 48 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านการออกแบบพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง  
กลุ่มโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้เขตใจกลางเมือง

### 5.2.7.3 พื้นที่ใช้สอยส่วนบริการ และที่จอดรถ

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อวิเคราะห์ภาพรวมลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนบริการ และที่จอดรถของโครงการกรณีศึกษา สามารถสรุปข้อมูลเบื้องต้น โดยในการเปรียบเทียบข้อมูลเบื้องต้น ผู้วิจัยทำการเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการกรณีศึกษาโดยแบ่งออกตามการบริการ ออกมาเป็นตาราง (ตารางที่ 26) และในส่วนของการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลอย่างละเอียดผู้วิจัย แบ่งข้อมูลที่ใช้ในการเปรียบเทียบออกเป็นกลุ่มตามจำนวนห้องพักเช่นเดียวกับการวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง โดยในส่วนของการวิเคราะห์รายละเอียดเปรียบเทียบโครงการแบบจำแนกตามจำนวนห้องพัก ในเรื่องของลักษณะทางสถาปัตยกรรม และแนวทางในการออกแบบจะแสดงใน (ตารางที่ 27)

ตารางที่ 26 ข้อมูลพื้นที่ใช้สอยส่วนบริการ และที่จอดรถในโครงการกรณีศึกษา

ประเภทห้องพัก	บริการห้องพักและอาหารเช้า											บริการเฉพาะที่พัก*				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	a	b	c	d	e
พื้นที่ใช้สอยส่วนบริการ และที่จอดรถ																
ห้องทำงานส่วนบริหาร		✓		✓	✓				✓	✓	✓		✓			✓
ห้องเก็บกระเป๋า			✓	✓	✓				✓		✓		✓		✓	✓
ห้องเก็บของ	✓	✓	✓	✓	✓		✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
ห้องพัก/ห้องนอน/หอพักพนักงาน	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓			✓
ห้องครัว		✓		✓	✓		✓		✓	✓	✓	✓		✓		
ส่วนเตรียมอาหาร	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓		✓
ที่จอดรถ					✓						✓					

ตารางที่ 27 ภาพรวมลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนบริการ และที่จอดรถของกรณีศึกษา				
จำนวนห้องพัก (ห้อง)				
จำนวนห้องพัก 2-10 ห้อง ตึกแถว / บ้าน / อาคารอื่นๆ	จำนวนห้องพัก 11-20 ห้องสร้างใหม่	จำนวนห้องพัก 21-30 ห้อง ตึกแถว / อาคารอื่นๆ	จำนวนห้องพักตั้งแต่ 31 ห้องขึ้นไป ตึกแถว / สร้างใหม่	
<p>- พบ 1 โครงการที่เป็นตึกแถว โดยเชื่อมต่อกับส่วนใต้ระดับดิน และถูกพรางให้พ้นจากสายตาจากตึกแถว</p> <p>- โครงการอื่นๆที่เป็นตึกแถว บ้านพักอาศัย และอาคารประเภทอื่น จะใช้พื้นที่ร่วมกับโถงใต้ระดับดิน</p>	<p>- มีห้องทำงานส่วนบริหาร เป็นลักษณะออฟฟิศเหมือนสำนักงานชาย ไม่ได้เชื่อมต่อกับโถงใต้ระดับดิน</p>	<p>- ทุกโครงการมีห้องทำงานส่วนบริหาร</p> <p>- โครงการที่เป็นตึกแถวถูกจัดอยู่ในให้พ้นจากสายตาจากตึกแถว</p> <p>- โครงการที่เป็นอาคารประเภทอื่น มีลักษณะการตกแต่งให้กลมกลืนกับรูปแบบของโครงการ</p>	<p>- ทุกโครงการมีห้องทำงานส่วนบริหาร โดยเชื่อมต่อกับส่วนโถงใต้ระดับดิน และถูกพรางให้พ้นจากสายตาจากตึกแถว</p>	
<p>- พบ 1 โครงการที่เป็นตึกแถว ซึ่งถูกปรับปรุงทั้งหลัง เชื่อมต่อกับส่วนโถงใต้ระดับดิน และถูกพรางให้พ้นจากสายตาจากตึกแถวที่เข้าพัก</p> <p>- โครงการอื่นๆทั้งหมดที่เป็นตึกแถว บ้านพักอาศัย และอาคารประเภทอื่น จัดพื้นที่เล็ก ๆ ให้อยู่ใกล้กับโถงใต้ระดับดิน หรือเก็บที่ห้องพักพื้นที่</p>	<p>- ไม่มีห้องเก็บกระเป๋า จัดพื้นที่เล็กๆให้อยู่ใกล้กับโถงใต้ระดับดิน หรือเก็บที่ห้องพักพื้นที่</p>	<p>- ทุกโครงการมีห้องเก็บกระเป๋า ซึ่งถูกปรับปรุงทั้งหลัง อยู่ใกล้กับส่วนโถงใต้ระดับดิน และถูกพรางให้พ้นจากสายตาจากตึกแถวที่เข้าพัก</p>	<p>- ทุกโครงการมีห้องเก็บกระเป๋า ซึ่งถูกปรับปรุงทั้งหลัง อยู่ใกล้กับส่วนโถงใต้ระดับดิน และถูกพรางให้พ้นจากสายตาจากตึกแถวที่เข้าพัก</p>	
<p>- 3 โครงการที่เป็นตึกแถว มีห้องเก็บของบริเวณชั้นแรกของโครงการเท่านั้น และถูกพรางให้เห็น</p> <p>จากสายตาจากตึกแถวที่เข้าพัก</p> <p>- พบ 1 โครงการที่เป็นบ้านพักอาศัย โดยใช้เป็นห้องใต้ดิน</p> <p>- โครงการที่เป็นบ้านพักอาศัย และอาคารประเภทอื่น มีการจัดตู้หรือพื้นที่ไว้เฉพาะ และถูกพรางให้พ้นจากสายตาจากตึกแถวที่เข้าพัก</p>	<p>- มีห้องเก็บของบริเวณชั้นแรกของโครงการเท่านั้น และถูกพรางให้เห็นจากสายตาจากตึกแถวที่เข้าพัก</p>	<p>- ทุกโครงการมีห้องเก็บของ</p> <p>- พบทุกชั้นที่เป็นห้องพัก</p> <p>- โครงการที่เป็นตึกแถวถูกพรางให้เห็นจากสายตาจากตึกแถวที่เข้าพัก</p> <p>- โครงการที่เป็นอาคารประเภทอื่น มีลักษณะการตกแต่งให้กลมกลืนกับรูปแบบของโครงการ</p>	<p>- โครงการที่ก่อสร้างใหม่มีห้องเก็บของ และถูกพรางให้เห็นจากสายตาจากตึกแถวที่เข้าพัก</p> <p>- โครงการที่เป็นตึกแถว การจัดตู้หรือพื้นที่ไว้เฉพาะ และถูกพรางให้พ้นจากสายตาจากตึกแถวที่เข้าพัก</p> <p>- พบทุกชั้นที่เป็นห้องพัก</p>	

จำนวนห้องพัก (ห้อง)			
จำนวนห้องพัก 2-10 ห้อง ตึกแถว / บ้าน / อาคารอื่นๆ	จำนวนห้องพัก 11-20 ห้องสร้างใหม่	จำนวนห้องพัก 21-30 ห้อง ตึกแถว / อาคารอื่นๆ	จำนวนห้องพักตั้งแต่ 31 ห้องขึ้นไป ตึกแถว / สร้างใหม่
<p>- โครงการที่เป็นตึกแถว มีห้องพักพนักงานทุกโครงการ โดยมี 1 โครงการที่มีนอนบนส้วหรับพนักงานด้วย</p> <p>- โครงการที่เป็นบ้านพักอาศัย 1 โครงการมีการจัดให้ห้องพักแขกเป็นห้องนอนพนักงานได้</p> <p>- ถูกพลางให้พ้นจากสายตาแขกที่เข้าพัก</p> <p>- พบ 1 โครงการที่เป็นตึกแถว มีห้องครัวขนาดใหญ่</p> <p>- พบ 1 โครงการที่เป็นบ้านพักอาศัย เป็นห้องครัวขนาดเล็กเชื่อมต่อกับส่วนเตรียมอาหารและบาร์เครื่องดื่ม</p> <p>- ทุกโครงการมีส่วนเตรียมอาหาร</p> <p>- อยู่บริเวณเดียวกันกับห้องอาหาร</p> <p>- พบ 3 โครงการที่อยู่บริเวณเดียวกันกับโต๊ะเช็คอิน</p>	<p>- มีเฉพาะส่วนที่เป็นห้องพักพนักงาน</p> <p>- ถูกพลางให้พ้นจากสายตาแขกที่เข้าพัก</p> <p>- มีห้องครัวขนาดใหญ่ และมีการจัดส่วนเตรียมอาหารไว้ในบริเวณห้องอาหารต่างๆ</p> <p>- ส่วนเตรียมอาหารรวมกับบาร์เครื่องดื่ม</p>	<p>- ทุกโครงการมีห้องพักพนักงาน</p> <p>- โครงการที่เป็นอาคารประเภทอื่น มีห้องพักให้พนักงาน</p> <p>- ถูกพลางให้พ้นจากสายตาแขกที่เข้าพัก</p> <p>- ทุกโครงการมีห้องครัว</p> <p>- โครงการที่เป็นตึกแถวอยู่ติดกับห้องอาหาร</p> <p>- โครงการที่เป็นอาคารประเภทอื่น มีห้องครัวขนาดใหญ่</p> <p>- พบไม่โครงการที่เป็นอาคารประเภทอื่นมีพื้นที่ส่วนเตรียมอาหารบริเวณติดกับห้องอาหาร</p>	<p>- ทุกโครงการมีห้องพักพนักงาน</p> <p>- โครงการที่เป็นตึกแถว มีห้องพักให้พนักงาน</p> <p>- ถูกพลางให้พ้นจากสายตาแขกที่เข้าพัก</p> <p>- ทุกโครงการมีห้องครัวขนาดใหญ่ และเชื่อมต่อกับส่วนห้องอาหาร</p> <p>- พบว่ามีโครงการได้มีส่วนเตรียมอาหาร</p>
<p>- พบว่ามีที่จอดรถสำหรับแขกที่เข้าพัก</p>	<p>- พบว่ามีที่จอดรถสำหรับแขกที่เข้าพัก</p>	<p>- พบว่ามีที่จอดรถสำหรับแขกที่เข้าพัก</p>	<p>- ทุกโครงการมีที่จอดรถ</p> <p>- ใช้รวมกันกับพื้นที่ขายทั้งโครงการ</p>



จากตารางข้างต้นสามารถอภิปรายวิเคราะห์ภาพรวมพื้นที่ส่วนบริการได้ดังนี้ พื้นที่ห้องทำงานส่วนบริหารส่วนใหญ่ของโครงการที่มีจำนวนห้องพัก 11 ห้องขึ้นไป เป็นลักษณะการใช้งานร่วมกับโต๊ะเช็คอิน ส่วนโครงการที่มีจำนวนห้องมากกว่าจะพบว่ามีห้องทำงานส่วนบริหารแยกออกไปอย่างชัดเจน

ห้องเก็บกระเป๋าพบเฉพาะในโครงการที่มีจำนวนห้องพัก 21 ห้องขึ้นไป ส่วนโครงการที่มีห้องพักน้อยกว่าจะมีการจัดบริเวณที่สามารถมองเห็นได้จากโต๊ะเช็คอินในการวางกระเป๋า หรือใช้วิธีการเก็บที่ห้องพักทันที

ห้องเก็บของและอุปกรณ์พบทุกโครงการ โดยโครงการที่มีห้องพัก 21 ห้องขึ้นไปจะมีการทำห้องเก็บของในทุกๆชั้นที่มีห้องพัก และในโครงการที่มีห้องพักน้อยกว่านั้นจะมีห้องเก็บของเฉพาะชั้นแรกของโครงการ โดยอยู่ในส่วนที่แขกมองไม่เห็น หรือเป็นลักษณะของชั้นวางที่มีความกลมกลืนกับสภาพการตกแต่งของโครงการ

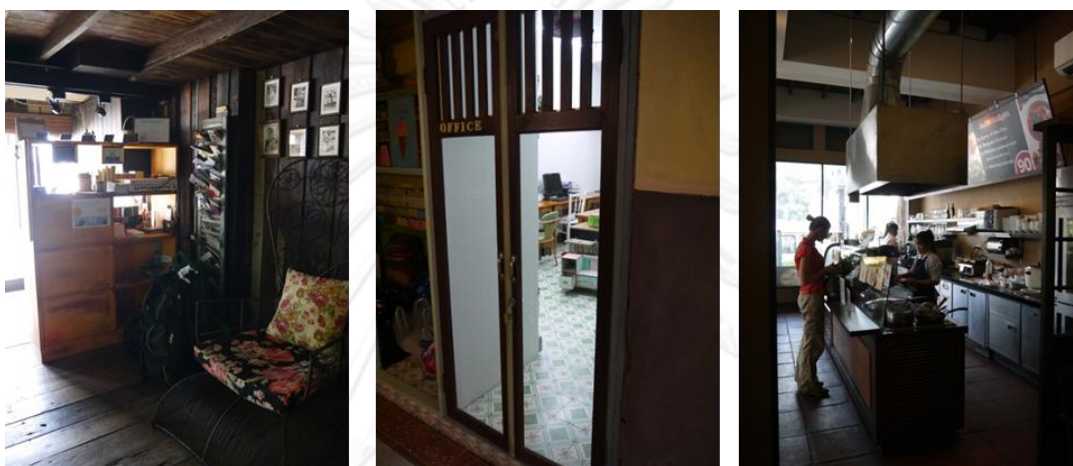
ห้องพักพนักงาน พบในทุกโครงการโดยมีลักษณะเป็นสัดส่วนถูกซ่อนจากสายตาของแขกที่เข้าพัก และในบางโครงการมีการทำห้องนอนพนักงาน หรือห้องพักพนักงานไว้ด้วย โดยโครงการที่มีห้องพักจะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ไกลเมือง และเป็นโครงการขนาดใหญ่ บางโครงการที่มีจำนวนห้องน้อยการใช้ห้องแขกที่ว่างอยู่เป็นห้องนอนพนักงานด้วย

โครงการส่วนใหญ่จะมีพื้นที่ส่วนเตรียมอาหารไว้ในบริเวณห้องอาหาร โดยโครงการที่มีห้องพักจำนวนน้อยกว่า 21 ห้องจะมีการใช้งานร่วมกับบาร์เครื่องดื่ม ส่วนโครงการที่มีจำนวนห้องพักน้อยกว่า 11 ห้อง ส่วนใหญ่จะมีพื้นที่เตรียมอาหารแทนห้องครัว และอาจอยู่บริเวณเดียวกับโต๊ะเช็คอิน สำหรับห้องครัวพบในทุกโครงการที่มีการขายอาหารให้บุคคลที่ไม่ได้เข้าพักด้วย โดยมักจะเชื่อมต่อกับห้องอาหารโดยตรง

ที่จอดรถสำหรับแขกที่เข้าพัก พบเพียง 2 โครงการที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่ขายส่วนอื่นที่ไม่ใช่โรงแรม ตั้งแต่ 31 ห้องขึ้นไป โดยอาจมีการใช้ร่วมกับพื้นที่ขายอื่นของโครงการ

ในส่วนของเทคนิคและแนวทางในการออกแบบพื้นที่ส่วนบริการและที่จอดรถ จากการสังเกตเพื่อเก็บข้อมูลผู้วิจัยแบ่งการวิเคราะห์ในเรื่องนี้ออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนแรกเทคนิคในการออกแบบวางผังโครงการโดยเปรียบเทียบระหว่างโครงการที่มีจำนวนห้องพัก 2-20 ห้อง ซึ่งถือว่าเป็นโครงการขนาดเล็ก มีลักษณะคล้ายคลึงกันกับพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีพื้นที่ใช้สอยส่วนบริการจำกัด และไม่มีพื้นที่จอดรถ จึงทำให้มีการออกแบบพื้นที่ส่วนบริหาร และพื้นที่ส่วนบริการบางส่วน เช่น ส่วนเตรียมอาหาร โต๊ะเช็คอิน พื้นที่ฝากกระเป๋าในบริเวณพื้นที่เดียวกัน เป็นต้น และโครงการที่มีจำนวนห้องพัก 21 -

50 ห้อง จะมีการออกแบบพื้นที่ใช้สอยในส่วนนี้เป็นลักษณะแยกห้องเป็นส่วนส่วนตัวของตนเองชัดเจน ส่วนที่สองเทคนิค และแนวทางในการออกแบบตกแต่งก็มีแนวทางเดียวกันกับพื้นที่ส่วนกลางคือ บางส่วนที่ไม่สามารถซ่อนจากสายตาได้ จะต้องได้รับการตกแต่งให้เข้ากับลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมของโครงการ เช่น การจัดวางบริเวณส่วนเครื่องมือ หรืออุปกรณ์ที่ไม่สามารถพรางได้ ให้กลมกลืน และ จะต้องส่งเสริมรูปแบบแนวความคิดด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่โครงการเลือกใช้ให้มีความโดดเด่น สวยงาม และเหมาะสม



ภาพที่ 49 การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านการออกแบบพื้นที่ใช้สอย ส่วนบริการ และที่จอดรถ

## บทที่ 6

### สรุปอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัยเชิงประจักษ์ โดยกำหนดของเขตในการเลือกกลุ่มเป้าหมาย คือเป็นโครงการโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล ที่ได้รับการกล่าวถึง บกต่อจากสื่อหลายแหล่ง หรือมีการนิยามตนเองว่าเป็นที่พักที่มีการตกแต่งเป็นประเภทบูติก โดยยึดคำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย จึงได้ทำการลงพื้นที่ศึกษา สังเกตโครงการกรณีศึกษาทั้ง 16 โครงการ 4 ประเภทอาคาร พบว่าเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทฤษฎีที่ทำการทบทวนวรรณกรรมแล้ว นิยามของคำว่าบูติกโฮเทล ไม่ใช่โรงแรมที่เน้นแต่เพียงเรื่องรูปลักษณ์ที่มีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์เท่านั้น แต่ต้องรวมถึงการบริการอย่างใกล้ชิดในระดับเดียวกับโรงแรมทั่วไป โดยการวิจัยนี้เน้นในการศึกษารูปลักษณ์ทางกายภาพเท่านั้น จึงไม่กล่าวถึงลักษณะการบริการของแต่ละโครงการมาใช้ร่วมในการตัดสินความเป็นบูติก จากการเปรียบเทียบโครงการกรณีศึกษาที่เข้าไปเก็บข้อมูลกับทฤษฎีที่ทบทวนวรรณกรรม (ตารางที่ 28) ผู้วิจัยพบว่า

จำนวนโครงการกรณีศึกษาทั้งหมด	16	โครงการ
- มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง	16	โครงการ
- เป็นโรงแรมประเภทบริการเฉพาะห้องพัก	5	โครงการ

ซึ่งมีลักษณะเป็นโรงแรมราคาประหยัด และไม่บริการอาหารเช้า ดังนั้นจึงไม่มีห้องอาหาร และส่วนเตรียมอาหาร (\*รวมถึงกรณีมีห้องอาหารแต่เปิดเป็นร้านอาหารโดยเฉพาะเท่านั้น) ทำให้บางโครงการกรณีศึกษาไม่เข้าข่ายลักษณะทางกายภาพของโรงแรมประเภทบูติกโฮเทลตามทฤษฎีจากการทบทวนวรรณกรรม

ดังนั้นในงานศึกษาวิจัยนี้จึงยึดผลสรุปจากการวิเคราะห์ภาพรวมของโครงการ ดังนี้

- เป็นโรงแรมประเภทบริการห้องพัก และอาหารเช้า 11 โครงการ

มีลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่เป็นเอกลักษณ์ทั้งโครงการ 8 โครงการ  
และมีลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมเป็นเอกลักษณ์บางส่วน 3 โครงการ

โดยเป็นโครงการ	- โรงแรมขนาดเล็กที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว	5	โครงการ
	- โรงแรมขนาดเล็กที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย	2	โครงการ
	- โรงแรมขนาดเล็กที่ดัดแปลงมาจากอาคารอื่นๆ	2	โครงการ
	- โรงแรมขนาดเล็กที่ออกแบบ ก่อสร้างใหม่	2	โครงการ

ตารางที่ 28 ตารางเปรียบเทียบโครงการกรณีศึกษากับทฤษฎีโรงแรมประเภทบูติก

กรณีศึกษา	มีลักษณะรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น เป็นเอกลักษณ์ในภาพรวมของทั้งโครงการ			มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง	มีการบริการอาหารเช้า (ส่วนเตรียมอาหาร/ห้องอาหาร)	เป็นโรงแรมประเภทบูติกไฮเทล
	พื้นที่ส่วนกลาง	ส่วนห้องพัก	รูปลักษณ์ภายนอก			
1	✓	✓	✓	✓	✓	○
2	✓	✓	✓	✓	✓	○
3	✓	✓		✓		×
4	✓	✓		✓	✓	○
5	✓			✓		×
6		✓		✓	✓	○
7	✓			✓		×
8	✓		✓	✓		×
9	✓	✓		✓	✓	○
10	✓	✓	✓	✓	✓	○
11	✓	✓	✓	✓	✓	○
12	✓	✓	✓	✓	✓	○
13	✓	✓	✓	✓	✓	○
14	✓	✓	✓	✓	✓	○
15	✓	✓	✓	✓		×
16	✓	✓	✓	✓	✓	○

ที่มา: จากการสำรวจของผู้วิจัย

ในบทสรุปของงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ใช้ข้อมูลจากโครงการที่เข้าข่ายเป็นโรงแรมประเภทบูติกไฮเทล จำนวน 11 โครงการจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้างต้นในการอภิปรายสรุปผลเท่านั้น

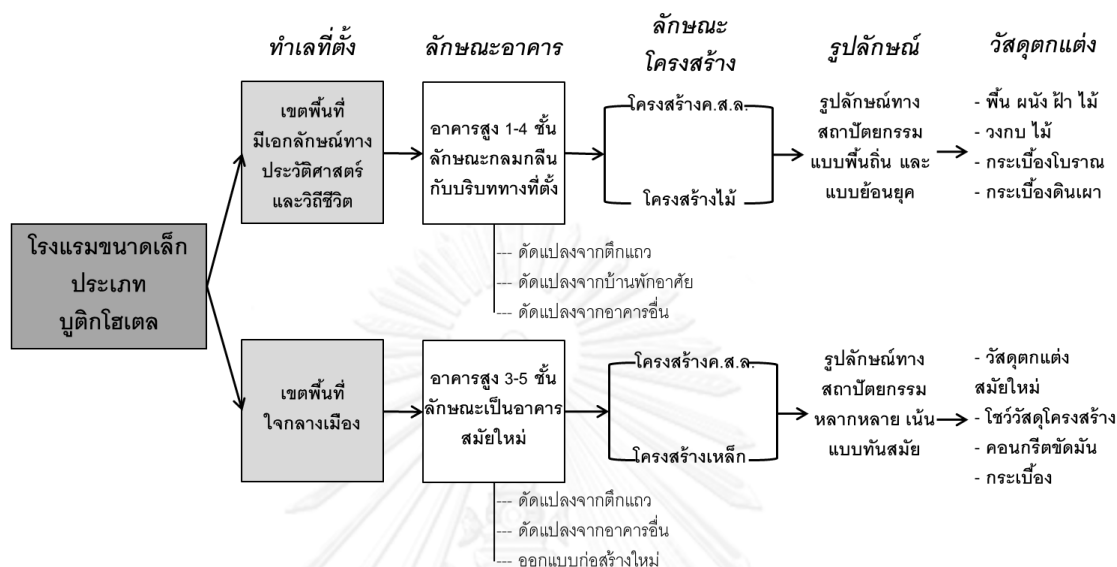
### 6.1 สรุปผลการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกไฮเทล

ในการสรุปผลการศึกษาส่วนนี้ผู้วิจัยจะกล่าวถึงภาพรวมขององค์ประกอบลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกไฮเทลทั้ง 7 องค์ประกอบตามที่คุณวิจัยได้แบ่งไว้ในบทที่ 5 การวิเคราะห์ผลการวิจัย โดยแบ่งกลุ่มองค์ประกอบออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

#### 6.1.1 กลุ่มองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง และองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้าง

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยกระบวนการสังเกต และสอบถามโครงการกรณีศึกษาทั้ง 16 โครงการ ผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์และสรุปผลลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม

และวัสดุตกแต่ง และองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้าง ได้เป็นแผนผังดังต่อไปนี้ (ภาพที่ 50)



ภาพที่ 50 ผังสรุปความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆกับองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง และองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้าง

จากแผนผังความสัมพันธ์ข้างต้นสามารถสรุปได้ว่าโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลมีลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้างสัมพันธ์สืบเนื่องมาจากตัวแปรด้านทำเลที่ตั้งซึ่งจะระบุลักษณะของอาคารที่จะนำมาใช้ในการดัดแปลงเป็นโรงแรม โดยหากตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เป็นเขตประวัติศาสตร์ และวิถีชีวิตที่โดดเด่น ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเกาะรัตนโกสินทร์ หรือพื้นที่ใกล้เคียงจะมีลักษณะอาคารเป็นตึกแถวสูง 2-3 ชั้น บ้านพักอาศัย 2 ชั้น ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะมีลักษณะโครงสร้างเดิมเป็นแบบไม้ผสมปูนจึงทำให้ลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างที่ปรากฏเป็นวัสดุประเภทไม้ และปูนซึ่งอาจมีการปรับปรุง หรือดัดแปลงให้มีลักษณะคล้ายของเดิม และกลมกลืนกับบริบทโดยรอบ บางแห่งมีการออกแบบแสดงระบบโครงสร้างพื้น ผนัง หลังคาที่เป็นโครงสร้างไม้อย่างกลมกลืนกับรูปแบบที่โครงการเลือกใช้ เช่นเดียวกับการเลือกรูปแบบในการตกแต่งซึ่งเห็นจากลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่งที่จะมีการใช้แนวคิด วัสดุผิวที่เป็นลักษณะของไม้ กระเบื้องโบราณ กระเบื้องดินเผา

ส่วนโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เขตเมืองจะมีลักษณะอาคารเป็นตึกแถวสูง 3-5 ชั้น โครงการที่ออกแบบก่อสร้างใหม่ โดยส่วนใหญ่จะมีลักษณะทางกายภาพด้านโครงสร้างแบบคอนกรีต

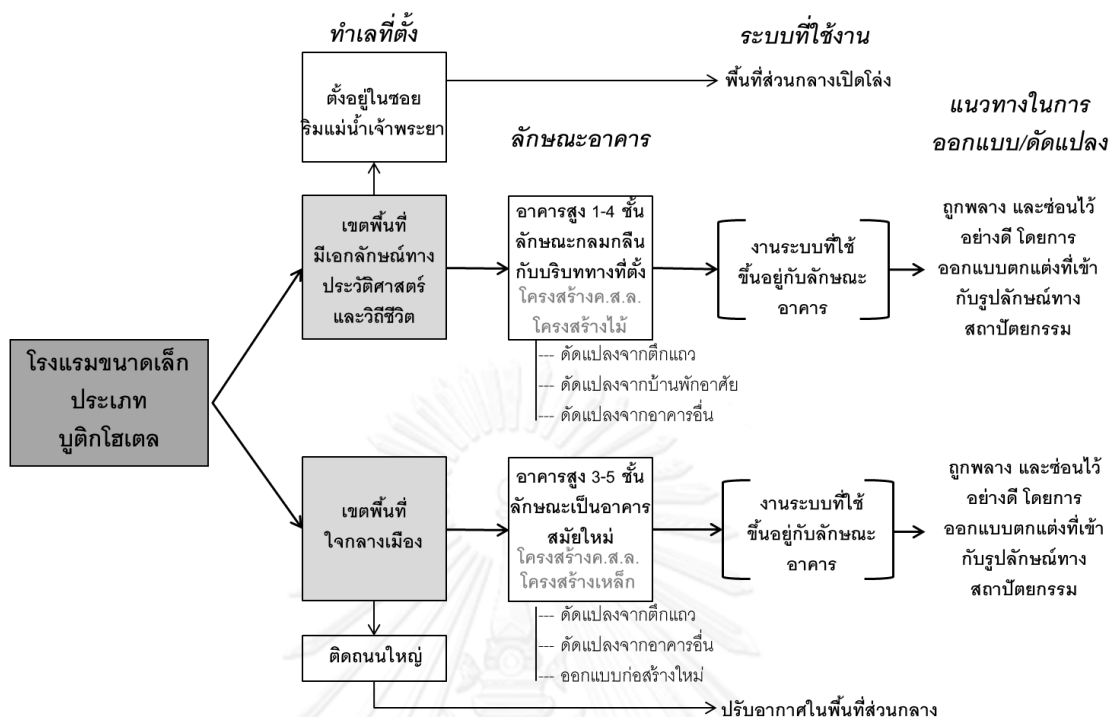
เสริมเหล็ก ซึ่งบางครั้งได้รับการออกแบบให้มีการแสดงระบบโครงสร้างบางส่วนเช่น พื้น หลังคา ผนัง เป็นต้น เพื่อให้เข้ากับรูปแบบ modern ที่เน้นความเรียบง่ายและความสมัยใหม่ ด้านลักษณะทางกายภาพด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่งส่วนใหญ่จะเลือกใช้วัสดุที่ทันสมัย หรือแสดงวัสดุเดิม เช่น ผนังปูนเปลือย โครงสร้างบันไดเหล็ก พื้นคอนกรีตขัดมัน เป็นต้น

สามารถสรุปได้ว่าตัวแปรด้านทำเลที่ตั้ง และลักษณะอาคารมีผลต่อลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็กด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่ง และลักษณะทางกายภาพด้านระบบโครงสร้าง โดยมีผลต่อการเลือกรูปแบบ และแนวความคิดในการออกแบบซึ่งส่งผลต่อการเลือกใช้วัสดุโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งให้เหมาะสมกับรูปแบบนั้นๆ หรือบริบทโดยรอบโครงการ ซึ่งอาจจะมีส่วนในการสร้างความสวยงาม และมีเอกลักษณ์แก่โครงการ

#### **6.1.2 กลุ่มองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบประกอบอาคาร องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบความปลอดภัย และองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบการสัญจร**

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยกระบวนการสังเกต และสอบถามโครงการกรณีศึกษาทั้ง 16 โครงการ ผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์และสรุปผลลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบประกอบอาคาร องค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบความปลอดภัย และองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพด้านระบบการสัญจร ได้ดังนี้

จากแผนผังสรุปความสัมพันธ์(ภาพที่ 51) สามารถสรุปได้ว่าตัวแปรด้านลักษณะอาคารเป็นตัวแปรสำคัญในการเลือกใช้ลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม ระบบประกอบอาคาร ระบบความปลอดภัย และระบบการสัญจรให้มีความเหมาะสมกับอาคารที่ใช้ในการดัดแปลง และออกแบบ ซึ่งในส่วนของลักษณะอาคารนี้มีผลมาจากตัวแปรด้านทำเลที่ตั้งอีกทอดหนึ่ง นอกจากนี้ในบางกรณีตัวแปรด้านทำเลที่ตั้งยังมีผลต่อการเลือกใช้ระบบจัดการสิ่งแวดล้อมด้านระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ โดยบางโครงการที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาพบว่าไม่ใช้ระบบปรับอากาศในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และมีการเปิดช่องเปิดขนาดใหญ่เพื่อให้ลมธรรมชาติพัดผ่าน เป็นการออกแบบให้กลมกลืนกับสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง

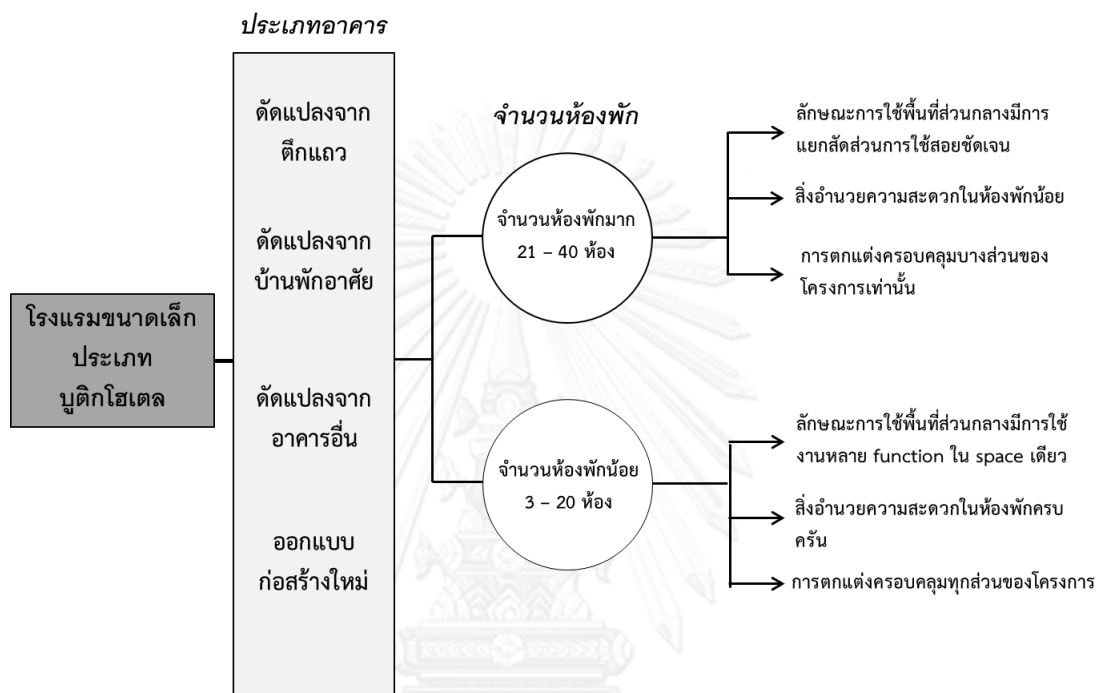


ภาพที่ 51 ผังสรุปความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆกับองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพ  
ด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม ระบบประกอบอาคาร ระบบความปลอดภัย และการสัญจร

จากการสังเกตผู้วิจัยสามารถสรุปเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อม ระบบประกอบอาคาร ระบบความปลอดภัย และระบบการสัญจร โดยส่วนใหญ่แต่ละโครงการจะมีการเลือกใช้ระบบต่างๆให้มีความเหมาะสมกับอาคาร และขนาดของโครงการ โดยมีแนวทางในการออกแบบระบบต่างๆเหล่านี้ 2 วิธีการ คือ การออกแบบให้งานระบบต่างๆเหล่านี้มีความกลมกลืนกับรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรม หรือรูปแบบแนวความคิดของโครงการ เช่น รูปแบบย้อนยุคจะมีการเลือกใช้อุปกรณ์ที่เป็นของโบราณ บันไดไม้, รูปแบบสมัยใหม่จะมีการแสดงแนวงานระบบ บันไดเหล็ก เป็นต้น ซึ่งจะต้องได้รับการออกแบบในเชิงรายละเอียดอย่างเหมาะสมสวยงาม อีกวิธีหนึ่งคือการอำพรางระบบเหล่านั้นจากสายตาของผู้ใช้อาคาร เช่น การสร้างรั้ว หรือตะแกรงบังส่วนของงานระบบ การใช้ฝ้าเพดานปิดแนวงานระบบ เป็นต้น ทั้ง 2 วิธีเป็นการจัดการกับลักษณะทางกายภาพด้านงานระบบต่างๆให้มีความเหมาะสม และสวยงาม

## 6.2 สรุปผลการศึกษาลักษณะพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก ส่วนกลาง และส่วนบริการของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกไฮเทล

จากการเก็บข้อมูลของผู้วิจัยสามารถสรุปผลการศึกษาด้านลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล โดยแบ่งตามจำนวนห้องพักออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มโครงการที่มีห้องพัก 3-20 ห้อง และกลุ่มโครงการที่มีห้องพัก 21-40 ห้อง



ภาพที่ 52 ผังสรุปความสัมพันธ์ภาพรวมของลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับห้องพัก และพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางและส่วนบริการของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล

โดยจากผังความสัมพันธ์(ภาพที่ 52) สามารถสรุปผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลได้ว่า โรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกโฮเทลไม่ว่าจะเป็นโครงการที่ใช้อาคารประเภทใดในการออกแบบดัดแปลงก็ตาม จำนวนห้องพักสามารถบ่งบอกถึงขนาดของโครงการ และความแตกต่างของพื้นที่ใช้สอยได้ โดยจากการสังเกตโครงการที่มีจำนวนห้องพัก 21-40 ห้องจะมีการจัดพื้นที่อำนวยความสะดวกเฉพาะที่จำเป็น ได้แก่ พื้นที่นั่งเล่น และห้องน้ำ พื้นที่ส่วนกลางจะมีการจัดพื้นที่ใช้สอยเป็นสัดส่วนชัดเจน เช่น ห้องอาหาร บาร์เครื่องดื่ม ห้องพักผ่อน ในขณะที่โครงการที่มีจำนวนห้องพัก 3-20 ห้องจะมีรายละเอียดของพื้นที่อำนวยความสะดวกภายในห้องพักมากกว่า บางแห่งมีการเพิ่มชั้นลอย ระเบียงหรือสวนภายในห้องพัก แต่พื้นที่ส่วนกลางกลับมีจำกัด โดยมีการจัดการพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางในลักษณะคล้ายห้องเอนกประสงค์ คือ



ในพื้นที่เดียวกันสามารถใช้เป็นทั้งห้องอาหาร บาร์เครื่องดื่ม และห้องพักผ่อน โดยจัดเวลาตามความเหมาะสม

นอกจากนี้ยังสามารถสรุปได้ว่าลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลควรจะต้องมีการออกแบบในรายละเอียดต่างๆในส่วนของโครงการ โดยเฉพาะพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องพัก และส่วนกลางซึ่งเป็นพื้นที่ขายของโครงการจะต้องมีการออกแบบตามรูปแบบแนวความคิดด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่แต่ละโครงการเลือกใช้ ทั้งในส่วนของเครื่องเรือน และองค์ประกอบตกแต่งต่างๆ เช่น สี วัสดุผิว เป็นต้น เพื่อให้เกิดความสวยงาม หรือสร้างความโดดเด่นมีเอกลักษณ์ให้กับโครงการ ในส่วนของพื้นที่ส่วนบริการหากไม่สามารถจัดให้หลบสายตาได้ จะต้องมีการออกแบบตกแต่งให้มีความกลมกลืนกับรูปแบบแนวความคิดด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่โครงการเลือกใช้

### 6.3 สรุปตัวแปรเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่อการระบุความเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล

การสรุปผลการวิจัยเรื่องตัวแปรเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ ผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์ตัวแปรที่มีผลต่อลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลได้ 3 ตัวแปร ดังต่อไปนี้

#### 6.3.1 สรุปตัวแปรด้านทำเลที่ตั้ง

โดยจากการศึกษาวิจัยได้ข้อค้นพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกโฮเทลที่สุดคือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ เนื่องจากทำเลที่ตั้งจะส่งผลโดยตรงกับลักษณะทางรูปลักษณ์ของอาคาร ลักษณะโครงสร้างเดิมของอาคารที่มีความแตกต่างกับทั้งในแง่ของอายุอาคาร ความสูงอาคาร และวัสดุโครงสร้าง ตลอดจนรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่ปรากฏตั้งนั้น ในการระบุความเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลอาจจะต้องคำนึงถึงลักษณะที่ตั้งด้วย

โดยโครงการโรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกโฮเทล ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ประวัติศาสตร์ หรือพื้นที่ที่มีเอกลักษณ์ทั้งทางวัฒนธรรม วิถีชีวิต ควรลักษณะทางกายภาพที่สอดคล้อง หรือใกล้เคียงกับบริบทที่ตั้งโครงการ ส่วนโครงที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่มีเอกลักษณ์น้อยกว่าจำเป็นต้องมีการสร้างเอกลักษณ์ที่โดดเด่นทั้งโครงการ เพื่อทดแทนส่วนตัวแปรด้านบริบทของที่ตั้ง

#### 6.3.2 สรุปตัวแปรด้านลักษณะอาคาร และสถาปัตยกรรม

จากการศึกษาข้อมูลโครงการกรณีศึกษาพบว่าสามารถแบ่งประเภทลักษณะอาคาร และสถาปัตยกรรมของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล ออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

- โครงการที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว ซึ่งประเภทนี้สามารถแบ่งย่อยออกเป็น 2 แบบ คือโครงการที่ดัดแปลงจากตึกแถวอายุน้อยกว่า 50 ปี และโครงการที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป
- โครงการที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย
- โครงการที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น
- โครงการที่ออกแบบก่อสร้างขึ้นใหม่

โดยแต่ละประเภทจะมีลักษณะอาคาร และสถาปัตยกรรมที่แตกต่างกันตามทำเลที่ตั้ง และอาคารเดิม ซึ่งตัวแปรด้านลักษณะอาคาร และสถาปัตยกรรมนี้มีผลต่อการเลือกแนวทางในการออกแบบดัดแปลงที่จะส่งผลไปยังองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพทั้ง 7 องค์ประกอบตามที่ผู้วิจัยกำหนดไว้

### 6.3.3 สรุปตัวแปรด้านแนวทาง และเทคนิคในการออกแบบ

ในการสรุปตัวแปรด้านแนวทาง และเทคนิคในการออกแบบหรือดัดแปลงอาคารโครงการโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล ผู้วิจัยสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กรณี คือ

#### 6.3.3.1 แนวทาง และเทคนิคในการออกแบบกรณีปรับปรุงอาคารเดิม

จากการศึกษาข้อมูลโครงการกรณีศึกษาสามารถวิเคราะห์ และสรุปผลแนวทางในการปรับปรุงอาคารเดิม ออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มดัดแปลงโครงสร้างอาคาร(เสา-คาน, พื้น, บันได, หลังคา) และกลุ่มดัดแปลงผนังอาคาร(ผนัง, เปลือกอาคาร) ซึ่งโดยส่วนใหญ่แนวทางในการปรับปรุงจะทำควบคู่กันทั้ง 2 กลุ่ม มีเพียงบางโครงการกรณีศึกษาเท่านั้นที่มีการดัดแปลงเฉพาะส่วนผนังอาคาร

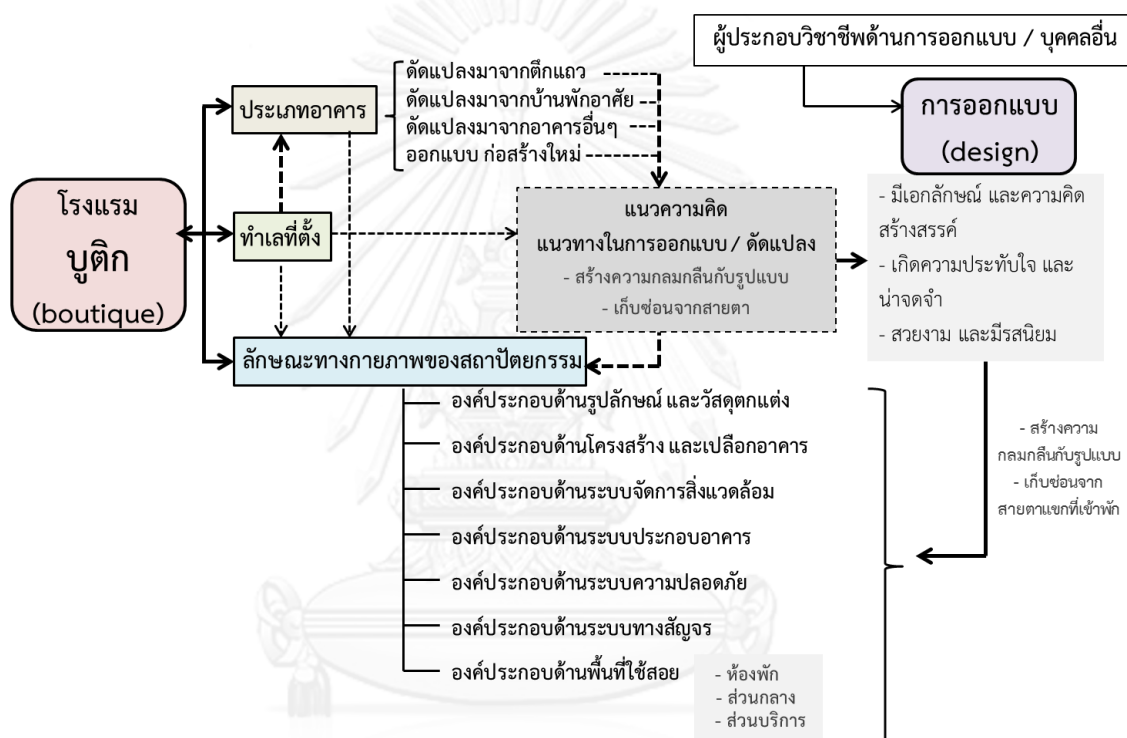
#### 6.3.3.2 แนวทาง และเทคนิคในการออกแบบกรณีก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่

ในการออกแบบก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ จากการศึกษาค้นคว้าโครงการกรณีศึกษาพบว่า มีทั้งแบบที่สร้างแทนที่อาคารเดิม และแบบที่ออกแบบก่อสร้างบนที่ดินเปล่า โดยจะมีการจัดการวางแผนแนวทางในการออกแบบภาพรวมอย่างชัดเจนตั้งแต่เริ่มออกแบบโครงการ

ทั้งในเรื่องของวัสดุ โครงสร้าง พื้นที่ใช้สอย รวมถึงรูปแบบแนวความคิดด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่เลือกใช้

#### 6.4 สรุปผลการศึกษา

จากการวิเคราะห์ข้อมูลโครงการกรณีศึกษาที่ผู้วิจัยเข้าไปทำการสังเกต และสอบถามสามารถสรุปเป็นแผนผังความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่เกี่ยวข้อง กับองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล (ภาพที่ 53) ได้ดังต่อไปนี้



ภาพที่ 53 ผังสรุปความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล

โดยจากผังจะเห็นได้ว่า คำว่า “บูติก” ซึ่งเกี่ยวกับโรงแรมขนาดเล็ก จะมีความสัมพันธ์กับตัวแปรด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งตัวแปรนี้จากการศึกษาข้อมูลพบว่ามีความสัมพันธ์ และส่งผลต่อตัวแปรด้านลักษณะสถาปัตยกรรม หรือประเภทอาคารมากที่สุด เช่น โครงการที่เป็นบ้านตั้งอยู่ริม หรือยื่นส่วนหนึ่งลงไปใ้แม่น้ำเจ้าพระยา ลักษณะโครงสร้างจะเป็นไม้ผสมคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงการที่เป็นตึกแถวในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์จะมีความสูง 2-3 ชั้นและเป็นโครงสร้างผสม เป็นต้น ในบางกรณีตัวแปรด้านทำเลที่ตั้งยังมีอิทธิพลในการเลือกแนวความคิดในการออกแบบ เช่น บริบทโดยรอบของ

โครงการส่งผลต่อการเลือกรูปแบบแนวความคิดของโครงการนั้นๆ เป็นต้น อิทธิพลต่อลักษณะทางกายภาพของสถาปัตยกรรมในทางอ้อม เช่น ทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา หรือไกลจากถนนใหญ่ ลักษณะทางกายภาพด้านระบบจัดการสิ่งแวดล้อมอาจพิจารณาไม่ใช้ระบบปรับอากาศ และออกแบบให้มีช่องเปิดไปยังทัศนียภาพโดยรอบ เพื่อรับลมธรรมชาติแทน เป็นต้น

ส่วนตัวแปรด้านลักษณะทางสถาปัตยกรรม (ในภาพที่ 53 หมายถึงตัวแปรประเภทอาคาร) การที่มีประเภทอาคารของโครงการที่แตกต่างกัน ทำให้ส่งผลต่อการเลือกใช้แนวทาง และเทคนิคในการออกแบบตัดแปลงให้เหมาะสมกับแต่ละประเภทอาคาร กล่าวคือประเภทอาคารมีผลต่อลักษณะทางกายภาพของสถาปัตยกรรมเดิมที่จะนำมาปรับเปลี่ยนใช้ในการเป็นโรงแรม และมีผลต่อแนวทางที่เลือกใช้ในการออกแบบ ตัดแปลงอาคาร

องค์ประกอบด้านลักษณะทางกายภาพของสถาปัตยกรรมบางส่วนจะมีความสัมพันธ์กับตัวแปรด้านทำเลที่ตั้ง และตัวแปรด้านลักษณะสถาปัตยกรรมโดยตรง แต่ในภาพรวมจะได้รับอิทธิพลจากแนวความคิด แนวทางและเทคนิคในการออกแบบโดยตรง ซึ่งในส่วนของประเด็นเรื่องการออกแบบมีความสำคัญต่อการระบุความเป็นบุติกของโรงแรมขนาดเล็กเหล่านี้ โดยแนวความคิดในการออกแบบ และแนวทางในการออกแบบ ตัดแปลงจะต้องมีความเหมาะสม และสัมพันธ์กับทั้งงานระบบ และรูปแบบทางรูปลักษณ์ที่โครงการเลือกใช้ โดยในส่วนของแนวความคิด จะต้องมีการออกแบบที่มีเอกลักษณ์ ความคิดสร้างสรรค์ เกิดความประทับใจ และมีรสนิยม โดยจะกลับไปสะท้อนให้เห็นในส่วนขององค์ประกอบทางกายภาพทั้ง 7 องค์ประกอบซึ่งอาจจะมีการใช้เทคนิคในการออกแบบโดยอาจจะเป็นการสื่อให้เห็นโดยตรงในองค์ประกอบด้านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม และวัสดุตกแต่งด้านระบบโครงสร้าง พื้นที่ใช้สอย หรือใช้เทคนิคการสร้างความกลมกลืน หรือการเก็บซ่อนในส่วนขององค์ประกอบด้านระบบอื่นๆ โดยใช้การออกแบบเป็นตัวสื่อสารความมีเอกลักษณ์ ความโดดเด่น สวยงาม และความมีรสนิยมในทุกรายละเอียดที่ปรากฏให้เห็นเป็นกายภาพของทั้งโครงการ ไม่ใช่เพียงผิวเผินเท่านั้น

ผู้วิจัยจึงสามารถอธิบายสรุปผลได้ว่า คำว่า “บุติก” นั้น ก็คือตัวแทนของ “การออกแบบ” ซึ่งจะปรากฏให้เห็นในรายละเอียดทางกายภาพส่วนต่างๆของโครงการที่จะต้องมีความมีรสนิยม สวยงามและมีเอกลักษณ์ สร้างบุคลิกภาพที่โดดเด่น น่าจดจำให้แก่โครงการ

## 6.5 ข้อเสนอแนะ

### 6.5.1 ข้อเสนอแนะในการวิจัย

จากการศึกษาวิจัยด้านกายภาพของโครงการโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล พบว่าแนวทางในการออกแบบองค์ประกอบทางกายภาพสำคัญที่สุดของ โรงแรมประเภทบูติกโฮเทล คือการออกแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ และความสวยงาม จากการสำรวจพบว่าโครงการกรณีศึกษาส่วนใหญ่มีการออกแบบที่มีเอกลักษณ์ มีความโดดเด่นและสร้างความประทับใจในทุกรายละเอียดของโครงการ(ส่วนห้องพัก, พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง และรูปลักษณ์ภายนอกอาคาร) แต่ก็มีบางส่วนที่ไม่ได้รับการออกแบบที่ครอบคลุมทุกรายละเอียด ดังนั้นผู้วิจัยจึงเห็นว่าควรจะมีการพัฒนาสร้างเกณฑ์ลักษณะทางกายภาพขึ้น เพื่อพิจารณา และระบุความเป็นบูติกโฮเทล โดยอาจนำแนวทางในการแบ่งองค์ประกอบลักษณะทางกายภาพทั้ง 7 องค์ประกอบมาเป็นแนวทางในการจัดการ เพื่อให้เกิดความเข้าใจตรงกัน ของผู้ออกแบบ เจ้าของโครงการ และผู้บริโภค ซึ่งผู้ที่เหมาะสมในการประเมิน และระบุความเป็นเอกลักษณ์ได้ คือผู้ที่มีความรู้ หรือผู้ที่ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการออกแบบ เนื่องจากมีความเข้าใจในรายละเอียดทางกายภาพ และจำแนกความสวยงามได้

ในส่วนของการบริการซึ่งเป็นอีกปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาความเป็นโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล โดยจากการศึกษาทบทวนวรรณกรรมพบว่าโรงแรมประเภทบูติกโฮเทลจะต้องมีการบริการอย่างใกล้ชิด ซึ่งในส่วนนี้อยู่นอกเหนือการศึกษาวิจัยของงานวิจัยชิ้นนี้ที่ศึกษาเฉพาะเรื่องเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพด้านสถาปัตยกรรมเท่านั้น อีกทั้งยังอยู่นอกขอบข่ายของงานวิชาชีพสถาปัตยกรรมและการออกแบบ หากต้องการจะมีเกณฑ์พิจารณาเรื่องการบริการควบคู่ไปด้วยเพื่อความแม่นยำในการพิจารณา และระบุความเป็นบูติกโฮเทล ผู้วิจัยขอเสนอให้หน่วยงานที่มีความเกี่ยวข้อง หรือเชี่ยวชาญในการพิจารณาการบริการเป็นผู้ศึกษาวิจัยต่อไป

### 6.5.2 ข้อเสนอแนะในการทำงานวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากเวลาในการวิจัยมีจำกัดผู้วิจัยจึงทำการศึกษาองค์ประกอบด้านลักษณะทางกายภาพที่ปรากฏเพียงผิวเผินเท่านั้น เพื่อที่จะเก็บข้อมูลให้ครอบคลุมเนื้อหาทางกายภาพทั้งหมดที่ตั้งไว้ในส่วนของวัตถุประสงค์ในกาวิจัย ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะให้มีการวิจัยลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทลอย่างละเอียดเป็นรายเรื่องไป โดยอาจจะเน้นองค์ประกอบใดองค์ประกอบหนึ่งในการศึกษาวิจัยเท่านั้น เช่น วิจัยเฉพาะเกณฑ์ลักษณะทางกายภาพด้านห้องพัก จัยเฉพาะลักษณะทางกายภาพเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอยภายในโรงแรมประเภทบูติกโฮเทล เป็นต้น เพื่อที่จะได้เกิดองค์ความรู้ที่เพียงพอในการสร้าง หรือปรับปรุงเกณฑ์ลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทบูติกโฮเทล ให้มีความชัดเจนในรายละเอียดปลีกย่อย มีความลึกของเนื้อหาที่เหมาะสม และสามารถสร้างเกณฑ์พิจารณาที่มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นต่อไป

## รายการอ้างอิง

- Anhar, L. (2001). The Definition of Boutique Hotels. ที่มา <http://www.hospitalitynet.org/news/4010409.html>
- Balekjian, C., & Sarheim, L. (n.d.). Boutique hotel segment: the challenge of standing out of the crowd. ที่มา [www.hvs.com/Content/3171.pdf](http://www.hvs.com/Content/3171.pdf)
- BLLA (Boutique and lifestyle lodging association). (n.d.). Defining the boutique hotel and how our association, organization and network make yours succeed. ที่มา <http://www.blla.org/boutique-hotels.htm>
- Burden, E. (2004). *Illustrated dictionary of architecture preservation USA*: McGraw-Hill, Inc.
- Harris, C. M. (2006). *Dictionary of architecture & construction*. USA: McGraw-Hill, Inc.
- Highfield, D. (1987). *Rehabilitation and reuse of old building*. London: E.&F.N. spon.
- Lion, E. (1982). *Building Renovation & Recycling*. Canada: John Wiley & Sons.
- นัทธ์หทัย เถาตระกูล. (2552). ภาพลักษณ์โรงแรมบูติกในจังหวัดเชียงใหม่. การค้นคว้าแบบอิสระ ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- เบญญา จันทร์กลับ. (2554). แนวโน้มการพัฒนารูปแบบโรงแรมบูติก: กรณีศึกษาโรงแรมในเขตอำเภอหัวหิน-ชะอำ. วิทยานิพนธ์หลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ปิยะพันธ์ มั่นคง. (2552). การปรับปรุงทางกายภาพของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งแต่ พ.ศ.2542-2551. วิทยานิพนธ์หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2555). Boutique Hotel: ที่พักรูปแบบใหม่ที่กำลังมาแรงในปัจจุบัน. ที่มา <http://www.ksmcare.com/Article/82/27821/Boutique-Hotel>
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร. (2553). การสำรวจการประกอบกิจการโรงแรมและเกสต์เฮาส์ พ.ศ. 2553. ที่มา <http://www.nso.go.th/>
- สุภัทธา สุขชู. (2547). Boutique Variety & Definition, Boutique Hotel Generation โรงแรมบูติก... จากวันวาน ถึงวันนี้. ที่มา [www.positioningmag.com](http://www.positioningmag.com)



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาคผนวก ก.

แบบสอบถาม

คำชี้แจง : แบบสังเกตและแบบสัมภาษณ์ชุดนี้ เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ ระดับปริญญา  
มหาบัณฑิต กลุ่มวิชาการจัดการ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพ  
ของโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อเป็นประโยชน์ในการจำแนก และแบ่งประเภทในเชิงสถาปัตยกรรมของ  
โรงแรมขนาดเล็กในประเทศไทยให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น

---

แบ่งออกเป็น 3 ส่วน จำนวน 9 หน้า

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลทั่วไป

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านแนวความคิด

---

ชื่อโครงการ.....

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ .....

ตำแหน่ง.....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ.....

2.2 จำนวนปีที่เปิดกิจการ.....



## 2.3 การใช้สอยเดิมของอาคาร

- ( ) บ้านพักอาศัย จำนวนชั้น.....ชั้น  
จำนวนอาคาร.....หลัง
- ( ) ตึกแถวพักอาศัย จำนวนชั้น.....ชั้น  
จำนวนคูหา.....คูหา
- ( ) ตึกแถวพาณิชย์ จำนวนชั้น.....ชั้น  
จำนวนคูหา.....คูหา
- ( ) อาคารประเภทอื่น.....  
จำนวนชั้น.....ชั้น  
จำนวนอาคาร.....หลัง
- ( ) อาคารสร้างใหม่ จำนวนชั้น.....ชั้น  
จำนวนอาคาร.....หลัง

## 2.4 ผู้ที่ทำหน้าที่ออกแบบ ก่อสร้าง ดัดแปลง

- ( ) สถาปนิก ( ) วิศวกร / สถาปนิกออกแบบภายใน
- ( ) เจ้าของ ( ) ช่างฝีมือ
- ( ) อื่นๆ.....

## 2.5 ความเป็นมาของอาคารโครงการ.....

.....

.....

.....

## 2.6 ลักษณะการให้บริการ

( ) บริการห้องพัก และอาหารเช้า

( ) บริการเฉพาะห้องพัก

2.7 ราคาห้องพัก.....บาท

## ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านแนวความคิด

1.แนวความคิดหลักของโครงการ

.....

.....

.....

.....

.....

2.ผู้ออกแนวความคิด

( ) เจ้าของโครงการ

( ) สถาปนิกผู้ออกแบบ

( ) เจ้าของโครงการและผู้ออกแบบเป็นคนเดียวกัน ( ) project manager

3.ความสัมพันธ์ระหว่างแนวความคิดกับสถาปัตยกรรม

.....

.....

.....

.....

.....

ภาคผนวก ข.

แบบสังเกต

คำชี้แจง : แบบสังเกตและแบบสัมภาษณ์ชุดนี้ เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ ระดับปริญญา  
มหาบัณฑิต กลุ่มวิชาการจัดการ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพ  
ของโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อเป็นประโยชน์ในการจำแนก และแบ่งประเภทในเชิงสถาปัตยกรรมของ  
โรงแรมขนาดเล็กในประเทศไทยให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น

---

แบ่งออกเป็น 4 ส่วน จำนวน 9 หน้า

ส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านกายภาพ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านการบริการ

ส่วนที่ 3 ปัญหาด้านกายภาพที่พบ

ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านแนวความคิด

---

ชื่อโครงการ.....

ส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านกายภาพ

1.ข้อมูลพื้นฐาน

1.1 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ

( ) รถยนต์ส่วนบุคคล / บริการรถรับส่ง ( ) Taxi ( ) รถประจำทาง

( ) เดินเท้า ( ) เรือ ( ) อื่นๆ

.....

1.2 การใช้สอยเดิมของอาคาร



( ) double room

ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร จำนวน.....ห้อง

กว้าง.....ยาว.....สูง.....

( ) double room และ ห้องน้ำในตัว

ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร จำนวน.....ห้อง

กว้าง.....ยาว.....สูง.....

( ) dorm ความจุ.....คน จำนวน.....ห้อง

ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร

ความจุ.....คน จำนวน.....ห้อง

ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร

ความจุ.....คน จำนวน.....ห้อง

ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร

[ ] ห้องน้ำในห้องพัก

[ ] ห้องน้ำรวม

( ) อื่นๆ

ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร จำนวน.....ห้อง

กว้าง.....ยาว.....สูง.....

ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร จำนวน.....ห้อง

กว้าง.....ยาว.....สูง.....

ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร จำนวน.....ห้อง

กว้าง.....ยาว.....สูง.....

.....  
 ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร จำนวน.....ห้อง  
 กว้าง.....ยาว.....สูง.....

### 2.3 พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง

- ( ) โถงต้อนรับ ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร
- ( ) ห้องอาหาร จำนวนที่นั่ง.....ที่นั่ง ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร
- ( ) บาร์เครื่องดื่ม จำนวนที่นั่ง.....ที่นั่ง ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร
- ( ) ห้องจัดเลี้ยง ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร
- ( ) ห้องนั่งเล่นรวม ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร
- ( ) สระว่ายน้ำ ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร
- ( ) อื่นๆ.....

### 2.4 พื้นที่ใช้สอยส่วนบริการ

- ( ) ห้องทำงานส่วนบริหาร ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร
- ( ) พื้นที่พักผ่อนแม่บ้าน และห้องน้ำ ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร
- ( ) พื้นที่เก็บของทั่วไป ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร
- ( ) ห้องเก็บกระเป๋า ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร
- ( ) ห้องครัว ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร
- ( ) ที่จอดรถ จำนวน.....คัน
- ( ) อื่นๆ.....

### 2.5 ทางเดิน และการสัญจรภายในโครงการ

- ทางเดินภายนอกอาคาร กว้าง..... ความสูงพื้นถึงฝ้า.....

( ) บันได จำนวน.....ที่ ระยะห่างจากกัน.....เมตร  
 ความสูงราวกันตก.....ขนาดความกว้าง.....  
 ความสูงลูกตั้ง..... ความลึกลูกนอน.....  
 วัสดุโครงสร้าง.....  
 วัสดุตกแต่ง.....

( ) ลิฟต์ จำนวน.....ตัว กว้าง.....ยาว.....สูง.....

### 3.ระบบความปลอดภัย

#### 3.1 ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

( ) บันไดหนีไฟ ( ) ถังดับเพลิง ( ) ตู้สายดับเพลิง  
 ( ) สปริงเกิล ( ) smoke detector ( ) heat detector  
 ( ) อื่นๆ.....

#### 3.2 ระบบความปลอดภัยด้านทรัพย์สิน

( ) ใช้ keycard ในการเข้า-ออกห้องพัก ( ) CCTV ( ) ช่องตาแมว  
 ( ) โซ่คล้องประตู ( ) พนักงานรักษาความปลอดภัย  
 ( ) อื่นๆ.....

### 4.ระบบประกอบอาคาร และระบบจัดการสิ่งแวดล้อม

#### 4.1 ระบบปรับอากาศ

- ( ) พัดลม ( ) ระบบปรับอากาศ sprit type  
 ( ) ระบบปรับอากาศรวม ( ) อื่นๆ.....

#### 4.2 ระบบประปา

- ( ) up feed ( ) down feed  
 ( ) น้ำบาดาล ( ) อื่นๆ.....

#### 4.3 ระบบไฟฟ้า

- ( ) ตู้ main ( ) ห้องเครื่องไฟฟ้า  
 ( ) ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรอง ( ) ไฟฉุกเฉิน  
 ( ) อื่นๆ.....

#### 4.4 ระบบระบายอากาศในอาคาร

- ( ) หน้าต่าง ( ) พัดลมดูดอากาศ ( ) อื่นๆ.....

#### 5.ระบบโครงสร้างอาคาร

##### 5.1 ระบบโครงสร้างรับน้ำหนักอาคาร

- ( ) โครงสร้างไม้ ( ) โครงสร้างเหล็ก ( ) โครงสร้างผสม  
 ( ) โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ( ) อื่นๆ.....

##### 5.2 วัสดุอาคาร (ปัจจุบัน)

- วัสดุปูพื้น.....
- วัสดุผนังภายนอก.....
- วัสดุผนังภายใน.....
- วัสดุฝ้าเพดาน.....



- วัสดุผนังหลังคา.....

- วัสดุประตู-หน้าต่าง.....

### ส่วนที่ 3 ปัญหาที่พบ

#### 1.ปัญหาด้านกายภาพ

##### 1.1 ห้องพัก

( ) ความสะอาดในการใช้งาน.....

( ) อื่นๆ.....

##### 1.2 พื้นที่ส่วนกลาง

( ) ความสะอาดในการใช้งาน.....

( ) อื่นๆ.....

### ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านแนวความคิด

#### 1. แนวความคิดหลัก

.....

.....

.....

.....

#### 2. ความสัมพันธ์ระหว่างแนวความคิดกับสถาปัตยกรรม

.....

.....

.....

.....



## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นางสาวนลินี เรืองสมัย

เกิด 13 มกราคม พ.ศ.2533

การศึกษา

- พ.ศ.2539 – 2550

ระดับประถมศึกษา – ระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนราชินี

- พ.ศ.2551 – 2555

ระดับปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- พ.ศ.2556

เข้าศึกษาหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**