

## บทที่ 6

## สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัยเรื่องบทบาทของเกสต์เฮ้าส์ที่มีต่อชุมชนเมืองกรณีศึกษาเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสารย่านบางลำพูทำให้ทราบถึงลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม รวมทั้งทราบถึงความรู้สึกริชาคและข้อคิดเห็นตลอดจนข้อเสนอแนะต่าง ๆ ของผู้เกี่ยวข้องกับเกสต์เฮ้าส์ เช่น ผู้ประกอบการ นักท่องเที่ยว ผู้ประกอบการธุรกิจการค้าและหาบเร่แผงลอยบนถนนข้าวสาร ประชาชนในชุมชนผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการที่มีเกสต์เฮ้าส์อยู่มากมายหลายแห่งบนถนนข้าวสารและย่านใกล้เคียง จากการศึกษาทำให้ทราบถึงข้อสังเกตที่ควรพิจารณาในการควบคุมเกสต์เฮ้าส์ ลักษณะการเกิดของเกสต์เฮ้าส์ ข้อเสนอแนะทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อมเพื่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาดำเนินวางแผนป้องกัน มียุทธวิธีหรือแนวทางที่จะกำกับแนวทางการเติบโตของเกสต์เฮ้าส์ให้อยู่ในรูปแบบที่ถูกต้อง

6.1 ลักษณะการประกอบการของที่พักแบบประหยัดสำหรับนักท่องเที่ยว

จากการศึกษาพบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นคนในย่านบางลำพูดำเนินกิจการมาแล้วมากกว่า 3 ปี ส่วนใหญ่มักจะพักอยู่ในอาคารหรือบ้านที่ดำเนินกิจการ รูปแบบของการประกอบการเป็นแบบธุรกิจที่ทำกัน โดยบุคคลภายในครอบครัวมีพนักงานประมาณ 2-4 คนสำหรับทำความสะอาดรับแขกหรือซักกรีด รูปแบบของการบริการส่วนใหญ่จะให้การบริการเฉพาะสิ่งที่จำเป็นสำหรับนักท่องเที่ยว เช่น บริการรับฝากของบริการเครื่องต้ม แผนการในการดำเนินการด้านตลาดเกสต์เฮ้าส์แต่ละแห่งจะมีข้อดีที่แตกต่างกันออกไป เช่น ความมีอัธยาศัยไมตรีที่ดีของเจ้าของและพนักงาน ความสงบเงียบ ความสะอาด ความเป็นกันเอง ฯลฯ จะเป็นสิ่งที่ดึงดูดใจให้นักท่องเที่ยวแนะนำบอกเล่ากันปากต่อปากไปยังเพื่อน ๆ หรือ ผู้ที่เดินทางเข้ามาพักในเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร อัตราค่าที่พักเกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่จะตั้งราคาอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกัน ยกเว้นเกสต์เฮ้าส์ที่มีห้องปรับอากาศราคาที่พักห้องเดี่ยวประมาณ 60-80 บาท และห้องคู่ 120-150 บาท การเก็บเงินจะเก็บค่าที่พักวันต่อวัน โดยคิดเวลาเข้าออกก่อนเที่ยงวัน

ข้อคิดเห็นในเรื่องการมีกฎหมายรับรองเกสต์เฮ้าส์ให้ถูกต้อง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความเห็นในเรื่องนี้ว่ากฎหมายในการประกอบการเกสต์เฮ้าส์ ควรแยกออกจากพระราชบัญญัติโรงแรมปี.ศ.2478 รัฐควรให้ความเป็นธรรมกับผู้ประกอบการในการเก็บภาษีต่าง ๆ เนื่องจากเกสต์เฮ้าส์เป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวแบบประหยัดรูปแบบของการประกอบการและการบริการนักท่องเที่ยวจึงแตกต่างจากโรงแรม โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความเห็นว่าควรมีกฎหมายมารองรับการประกอบการเกสต์เฮ้าส์ให้ถูกต้อง เพื่อที่เกสต์เฮ้าส์จะได้อยู่ในมาตรฐานเดียวกันทั้งทางด้านกายภาพ การจัดเก็บภาษีอากรต่าง ๆ ไม่มีความเหลื่อมล้ำกันในระหว่างผู้ประกอบการเหมือนที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

สำหรับในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนักท่องเที่ยวพบว่านักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะเริ่มเดินทางเข้ามาตั้งแต่เดือนตุลาคม และทยอยเข้ามาเรื่อย ๆ ช่วงที่มากที่สุดจะอยู่ในระหว่างเดือนธันวาคมถึงมกราคม และจะค่อย ๆ ลดลงไปจนถึงเดือนมีนาคม และลดน้อยลงในช่วงฤดูฝน นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะพักอยู่นานระหว่าง 1-5 วัน สำหรับพวกที่เข้ามาท่องเที่ยวจะใช้เวลาส่วนใหญ่อยู่ที่สถานที่ท่องเที่ยวชายทะเล เช่น พักอยู่ที่เกาะสมุย เกาะพีพี หรือเกาะเสม็ด บางพวกก็นิยมการเดินทางไปบริเวณพื้นที่จังหวัด เชียงราย และ เชียงใหม่ ก่อนที่จะเดินทางกลับประเทศนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มักจะเดินทางต่อไปยังประเทศอื่น ๆ เช่น เนปาล อินเดีย ธิเบต มาเลเซีย สิงคโปร์ ภูฏาน เวียดนาม ต่าง ๆ ของเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสารมักจะคล้ายคลึงกัน ซึ่งส่วนใหญ่จะเน้นถึงการจำหน่ายหญิงหรือชายไทยเข้ามาพักในเกสต์เฮ้าส์ เนื่องจากเกิดปัญหาการลักขโมยของในห้องพัก และที่สำคัญคือปัญหายาเสพติด ซึ่งเกสต์เฮ้าส์ทุกแห่งจะตุลัลักษณะของแขกที่มาขอเช่าห้องพัก ถ้าตุลัลักษณะแล้วมีแนวโน้มว่าเป็นพวกที่ใช้ยาเสพติด ก็จะปฏิเสธว่าห้องพักเต็ม สำหรับปัญหาของผู้ประกอบการที่ได้รับจากนักท่องเที่ยวจะเป็นปัญหาเรื่องนักท่องเที่ยวบางคนไม่จ่ายค่าห้องพัก นักท่องเที่ยวชอบพาหญิงหรือชายไทยเข้ามาค้างในห้องพัก ปัญหานักท่องเที่ยวบางคนส่งเสียงดังรบกวนแขกห้องอื่น ปัญหาเรื่องนักท่องเที่ยวไม่รักษาความสะอาด และปัญหาการกลับไม่เป็นเวลาของนักท่องเที่ยว ทำให้ผู้ประกอบการหรือลูกจ้างต้องคอยเปิดประตูรับทำให้เสียสุขภาพ สำหรับปัญหาที่เกี่ยวข้องกับบริการของรัฐ จะคล้ายคลึงกันคือปัญหาเรื่องน้ำประปาไหลไม่แรง ซึ่งเป็นปัญหาที่พบทั่วไปในกทม.

## 6.2 รูปแบบทางกายภาพของอาคารที่พักแบบประหยัดสำหรับนักท่องเที่ยว

จากการศึกษารูปแบบของอาคารพบว่า มี 3 ลักษณะ คือ การดัดแปลงบ้านพักอาศัย หรือกลุ่มบ้านพักอาศัยที่อยู่ภายในเนื้อที่เดียวกัน โดยการแบ่งห้อง ปรับปรุงห้องน้ำ ปรับปรุงสภาพ



ของอาคารให้ดีขึ้น หรือการตัดแปลงอาคารพาณิชย์พักอาศัยตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปทำเป็นเกสต์เฮ้าส์ โดยการแบ่งซอยห้องชั้นบน และสร้างห้องน้ำรวมชั้นใหม่ มีทั้งकुหาเดี่ยวและหลายकुหา สำหรับพื้นที่ชั้นล่างส่วนใหญ่จะใช้ประกอบกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับนักท่องเที่ยว เช่น ร้านอาหาร ร้านแลกเปลี่ยนเงิน บริษัททัวร์และขายบัตรโดยสารต่าง ๆ ฯลฯ อีกลักษณะคือการรื้ออาคารเดิมแล้วสร้างเกสต์เฮ้าส์ใหม่ ซึ่งในระยะหลังเกิดขึ้นหลายแห่งบริเวณถนนข้าวสาร

สำหรับขนาดหรือความจุของที่พัก โดยเฉลี่ยจากการศึกษาพบว่า จำนวนห้องพักในเกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่าง 10-20 ห้อง ซึ่งเป็นขนาดที่พอเหมาะในการประกอบกิจการสถานที่ตั้งส่วนใหญ่อยู่ในทำเลที่สะดวก แต่ยังมีเกสต์เฮ้าส์บางแห่งที่ตั้งอยู่ใกล้โรงเรียนชั้นประถมศึกษาหรือใกล้วัดหรืออยู่ย่านชุมชนแออัด ซึ่งต้องมีการพิจารณาถึงปัญหาทางด้านวัฒนธรรม สังคม รวมทั้งปัญหาทางด้านความปลอดภัยจากอัคคีภัย ตลอดจนสุขลักษณะอื่น ๆ ด้วย สำหรับโครงสร้างตัวอาคารและการก่อสร้าง จากการศึกษาพบว่าเกสต์เฮ้าส์ที่เป็นบ้านหรือกลุ่มบ้านพักส่วนใหญ่จะเป็นบ้านไม้ หรือครึ่งตึกครึ่งไม้ ถ้าเป็นการปรับปรุงจากอาคารพาณิชย์หรือเกสต์เฮ้าส์ที่สร้างใหม่ส่วนใหญ่โครงสร้างจะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งในการขออนุญาตก่อสร้างต้องผ่านขั้นตอนออกแบบและตรวจแบบโดยวิศวกรโยธาของหน่วยงานที่รับผิดชอบ ดังนั้นจึงวางใจได้ในด้านความปลอดภัยของโครงสร้างอาคาร ยกเว้นจะมีการสร้างผิดไปจากแบบ หรือการต่อเติมอาคารโดยไม่คำนึงถึงโครงสร้างเดิม

ขนาดของห้องพักในเกสต์เฮ้าส์แตกต่างกันไปตามลักษณะโครงสร้างเดิมของอาคารมีตั้งแต่ขนาดเล็กที่สุด 1.5 x 2.00 เมตร และ 2.5 x 3.00 เมตร สำหรับห้องเดี่ยวและขนาด 3.50 x 4.00 เมตร แต่อย่างไรก็ตามพื้นที่ขนาดเล็กที่สุดต่อคนหนึ่งคนไม่ควรต่ำกว่า 9 ลูกบาศก์เมตร และห้องพักขนาดไม่ต่ำกว่า 18 ลูกบาศก์เมตร สำหรับพักสองคน หรือขนาดห้องไม่ต่ำกว่า 2.50 x 3.00 x 2.4 เมตรเท่ากับ 18 ลูกบาศก์เมตร ห้องน้ำภายในเกสต์เฮ้าส์แบ่งได้สองชนิดคือ ห้องน้ำ-ส้วมรวม และห้องน้ำส้วมที่อยู่ในห้องนอน ตามข้อบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารปีพ.ศ. 2522 ห้องน้ำควรมีพื้นที่ภายในไม่ต่ำกว่า 0.9 ตารางเมตร หากเป็นห้องรวมอาบน้ำและส้วมจะต้องมีเนื้อที่ภายในไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร ระบบถ่ายเทอากาศภายในห้องพักส่วนใหญ่จะมีพัดลมชนิดตั้งโต๊ะหรือพัดลมติดเพดานห้องละ 1 ตัว โดยตอนบนของผนังกันห้องส่วนใหญ่จะปล่อยโล่งหรือกรุผนังลวดเพื่อให้มีการถ่ายเทอากาศ แต่ก็มีข้อเสียทางด้านเสียงรบกวนระหว่างห้องพักจำนวนชั้นของอาคารเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสารส่วนใหญ่จะมีความสูงตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปจนถึงสี่ชั้น

### 6.3 ผลกระทบในเชิงเศรษฐกิจสังคม สภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคารย่านและเมือง

จากการศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปบริเวณพื้นที่ศึกษาพบว่า ผลทางด้านบวกคือ เป็นการสร้างงานสร้างอาชีพให้กับประชาชนในพื้นที่และจากภายนอก สร้างรายได้เข้าประเทศ จากการที่นักท่องเที่ยวเข้ามาจับจ่ายใช้สอยสินค้าและบริการต่าง ๆ เพิ่มรายได้ให้กับประชาชนผู้ประกอบการและการบริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจท่องเที่ยว สำหรับผลทางด้านลบนั้นจากการศึกษาพบว่า สินค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่มมีราคาแพงขึ้นกว่าเดิม เมื่อเปรียบเทียบกับราคาสินค้าในบริเวณย่านใกล้เคียง

ผลกระทบทางด้านกายภาพ จากการศึกษานพบว่า การต่อเติมอาคารต่าง ๆ บางครั้งไม่ได้รับการตรวจสอบจากเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องในเรื่องของสุขลักษณะอนามัยที่ดี การป้องกันอัคคีภัยและเรื่องเกสต์เฮ้าส์ขนาดใหญ่ในระดับย่านพบว่า ถ้าเกิดเกสต์เฮ้าส์ขนาดใหญ่ขึ้นหลายแห่งจะเกิดปัญหาทางด้านสาธารณสุขโรคซึ่งไม่ได้จัดเตรียมไว้ การจัดวางทาบเร่งแผงลอยที่รูก้าลงบนทางเท้า การขนส่งนักท่องเที่ยว ในระดับเมืองการที่นักท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวและนักบริเวณถนนข้าวสาร ทำให้มีผู้ลงทุนสร้างเกสต์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นและเกสต์เฮ้าส์สร้างขึ้นภายหลังส่วนมากจะมีขนาดใหญ่ซึ่งจะมีผลกระทบต่อระบบสาธารณสุขโรค และการเปลี่ยนแปลงใช้ที่ดิน

ผลกระทบทางด้านสังคมชุมชนคือ ปัญหาเรื่องแหล่งเสื่อมโทรม ที่ดินไม่ได้ถูกพัฒนา การย้ายถิ่นของประชาชน ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนน้อยลงไป ปัญหาเรื่องยาเสพติดหญิงบริการ ชายบริการ และปัญหาลักขโมยของ

ทางด้านขนบธรรมเนียมประเพณี จากการศึกษานพบว่า นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะแต่งตัวตามสบายทั้งชายและหญิง กริยามารยาทบางครั้งจะดูไม่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวัฒนธรรมตะวันตก ซึ่งเยาวชนไทยอาจลอกเลียนแบบได้ ในส่วนที่ดีก็คือทำให้มีการแลกเปลี่ยนทางวัฒนธรรมในระหว่างนักท่องเที่ยวกับนักท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวกับผู้ทำอาชีพเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว

### 6.4 ลักษณะทำเลที่ตั้งของเกสต์เฮ้าส์ชอบอยู่

1. อยู่ในย่านที่มีโรงแรมชั้นสองหรือเคยมีโรงแรมชั้นสองตั้งมาก่อน เนื่องจากในระยะแรกนักท่องเที่ยวที่ต้องการที่พักแบบประหยัดมักจะมีเข้าพักในโรงแรมชั้นสอง เมื่อปริมาณนักท่องเที่ยวมากขึ้น โรงแรมมีห้องพักจำกัดไม่สามารถรับนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเพิ่มมากขึ้นได้ จึงมี

ผู้คิดแบ่งห้องในบ้านพักให้นักท่องเที่ยวเช่า หรือดัดแปลงอาคารพาณิชย์-พักอาศัยเป็นเกสต์เฮ้าส์ เพื่อต้อนรับนักท่องเที่ยวในส่วนที่เกินจากโรงแรม จากปากต่อปากของนักท่องเที่ยวในเรื่องความเป็นกันเองและราคาถูก นักท่องเที่ยวแบบประหยัดรุ่นใหม่จึงนิยมพักตามเกสต์เฮ้าส์มากกว่าโรงแรม

2. อยู่ในย่านสรรพสินค้าต่าง ๆ หรือย่านศูนย์การค้า เนื่องจากนักท่องเที่ยวจำเป็นต้องพึ่งพาปัจจัยต่าง ๆ ในการดำรงชีวิตขณะเดินทางท่องเที่ยว เช่น อาหาร เสื้อผ้า เครื่องใช้ส่วนตัว ฯลฯ ดังนั้นทำเลที่ตั้งของเกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่จะต้องอยู่ในย่านห้างสรรพสินค้าร้านอาหารหรือย่านศูนย์การค้า

3. อยู่ในย่านชุมชนเมือง เนื่องจากในอดีตย่านการค้าและชุมชนเมืองจะอยู่ปะปนคละกันไป เช่น ย่านบางลำพู ก็จะมีชุมชนต่าง ๆ อยู่รายรอบ ย่านการค้าบริเวณตลาดยอดถนนสิบสามห้าง ย่านเขาวราช หรือตรอกวานิช ก็จะมีชุมชนชาวจีนเกาะกลุ่มอยู่ ย่านพาหุรัดก็จะมีชุมชนชาว ไทย จีน และอินเดียเป็นลักษณะของการพักอาศัยและทำการค้าไปด้วยพร้อมกัน ดังนั้นทั้งนักท่องเที่ยวและคนในชุมชนจึงต้องพึ่งพาอาศัยย่านการค้าดังกล่าว

4. อยู่ในย่านเมืองเก่า ย่านเมืองเก่าเป็นย่านที่มีเสน่ห์ เป็นย่านที่มีการผสมผสานกันระหว่างศิลปวัฒนธรรมและขนบธรรมเนียมประเพณีต่าง ๆ มีความหลากหลายในชีวิตของผู้คนที่ประกอบอาชีพพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน อีกทั้งยังมีศิลปโบราณสถาน โบราณวัตถุต่าง ๆ ให้เที่ยวชมอยู่ในระยะทางที่สามารถเดินเท้าได้

5. อยู่ในย่านศูนย์การค้าที่เก่าแก่ของเมือง เช่น ย่านบางลำพู ย่านบางรัก ย่านพาหุรัด ย่านสุขุมวิท ย่านประตูน้ำ ย่านบ่อนไก่ สามแยกหัวลำโพง ฯลฯ ในอดีตย่านการค้าต่าง ๆ เหล่านี้เป็นย่านการค้าที่บริการชุมชนในกรุงเทพฯ จะมีการซื้อขายข้ามเขตเฉพาะย่านการค้าใหญ่ ๆ เช่น บางลำพู พาหุรัด เขาวราช จะมีสินค้าที่มีชื่อเสียงเฉพาะย่าน เช่น เสื้อผ้า เครื่องหนัง กระเป๋าหรืออาหารคาวหวานต่าง ๆ ต้องเป็นย่านบางลำพู พาหุรัด สำเพ็งเป็นแหล่งขายผ้าที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ นักท่องเที่ยวบางคนนอกจากการท่องเที่ยวแล้วบางครั้งก็ยังมี การทำธุรกิจค้าขายประกอบด้วย ดังนั้นการพักอาศัยในแหล่งย่านการค้าต่าง ๆ เหล่านี้จึงสะดวกในการทำธุรกิจ

6. อยู่ในย่านที่มีตลาดหรือร้านขายอาหารราคาถูก เนื่องจากนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวที่มีทุนทรัพย์น้อย ดังนั้นการประหยัดค่าที่พักและอาหารก็จะทำให้ยืดเวลาในการท่องเที่ยวได้นานขึ้น จึงมักเลือกย่านที่มีสินค้า อาหารราคาถูก

7. อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวภายในเมือง เนื่องจากกรุงเทพฯ มีสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจอยู่หลายประเภททั้งศิลปวัฒนธรรม โบราณสถาน และแหล่งบันเทิงต่าง ๆ นักท่องเที่ยวที่ชอบศิลปวัฒนธรรมก็มักจะพักอยู่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว เช่น ย่านบางลำพู นานาฮิลล์ นักท่องเที่ยวที่ชอบความบันเทิงและชีวิตยามราตรีก็มักจะพักอยู่แถบสุขุมวิท ประตูน้ำ บางรัก หรือย่านบ่อนไก่

8. อยู่ใกล้กับจุดเปลี่ยนถ่ายรถโดยสารประจำทาง รถไฟ รถทัวร์ เนื่องจากเป็นย่านที่สะดวกในการคมนาคมติดต่อเดินทางท่องเที่ยว อีกทั้งปัจจุบันกรุงเทพฯ เกิดปัญหาเรื่องการจราจรติดขัดทั่วทุกหนทุกแห่ง ดังนั้นการเดินทางที่สะดวกและรวดเร็วจึงเป็นความต้องการของนักท่องเที่ยว

9. อยู่ใกล้กับบริษัทท่องเที่ยวหรือบริษัทขายบัตรโดยสารเครื่องบิน จากการที่เกสต์เฮาส์ขึ้นในย่านต่าง ๆ ธุรกิจท่องเที่ยวและขายบัตรโดยสารเครื่องบินก็จะตามเข้าไปบริการในย่านนั้นทำความสะดวกให้กับนักท่องเที่ยว ซึ่งเดิมบริษัทสายการบินต่าง ๆ ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนถนนสีลม แต่ปัจจุบันบริษัทขายบัตรโดยสารเครื่องบิน และบริษัททัวร์ต่าง ๆ จะตามไปอยู่ตามย่านที่มีเกสต์เฮาส์เกิดขึ้น

10. ลักษณะที่ตั้งอยู่ปะปนไปกับย่านพาณิชย์-พักอาศัยในเมือง เนื่องจากปัจจุบันเหตุผลส่วนใหญ่คือครอบครัวขยายขึ้น หรือมีการเปลี่ยนแปลงอาชีพจากเดิมที่บรรพบุรุษเคยทำมาค้าขายอยู่ ดังนั้นจึงมีการย้ายออกหรือเลิกกิจการเดิม จึงมีการปรับปรุงอาคารพาณิชย์-พักอาศัยต่าง ๆ เหล่านี้แบ่งเป็นห้องเช่าพักหรือเกสต์เฮาส์

11. ลักษณะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ ๆ ยากในการพัฒนา เนื่องจากเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่เกิดจากการปรับปรุงบ้านพักอาศัย หรืออาคารพาณิชย์-พักอาศัย ซึ่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอาคารต้องใช้ฉันทามติทั้งหมดในการที่จะพัฒนาที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของอาคาร จึงต้องได้รับความร่วมมือกับเจ้าของทุกห้องแถว จึงยากในการพัฒนาหรือทุบทิ้งเพื่อทำอาคารอย่างอื่น เนื่องจากปัญหากรรมสิทธิ์ที่ดิน ดังนั้นธุรกิจที่ง่ายที่สุดคือการแบ่งห้องให้เช่า หรือปรับปรุงเป็นเกสต์เฮาส์

12. อยู่ในย่านที่มีความปลอดภัย เกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ที่ตั้งอยู่ในเมืองและอยู่ในย่านชุมชน ซึ่งมีความปลอดภัยพอสมควรกับนักท่องเที่ยว เป็นสิ่งที่นักท่องเที่ยวทุกคนคำนึงถึงในการเดินทางท่องเที่ยวไปยังที่ต่าง ๆ

13. อยู่ใกล้กับส่วนบริการต่าง ๆ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข โทรศัทพ์ทางไกล โทรสาร ร้านขายของที่ระลึก ร้านขายเสื้อผ้า ร้านแลกเปลี่ยนเงิน ร้านตัดเสื้อผ้า ร้านซักผ้า ฯลฯ

### 6.5 แนวทางในการแก้ปัญหา

เนื่องจากในปัจจุบันการท่องเที่ยวได้มีการขยายตัวเป็นอันมาก ข้อมูลจาก ท.ท.ท. ปี 2535 มีจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศเดินทางเข้ามาในราชอาณาจักรไทยรวมทั้งสิ้น 5,136,443 คน เพิ่มขึ้นจากปี 2534 ร้อยละ 0.97 เดินทางเข้าโดยทางอากาศ 4,242,749 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.86 ทางบก 762,676 คน ลดลงร้อยละ 13.75 ทางน้ำ 131,019 คนลดลงร้อยละ 33.15 โดยจำแนกตลาดที่สำคัญตามสัญชาติ 5 อันดับแรก คือ มาเลเซีย ญี่ปุ่น ไต้หวัน สหราชอาณาจักรและสหรัฐอเมริกา จากการศึกษาที่นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มจำนวนมากขึ้น นักท่องเที่ยวเหล่านี้มีสถานภาพ รายได้ ความชอบ และองค์ประกอบอื่น ๆ ที่แตกต่างกันออกไป ทำให้พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศมีความหลากหลายอย่างมาก สถานบริการพักรวมซึ่งเป็นบริการที่พื้นฐานที่สำคัญ และมีความสัมพันธ์โดยตรงต่อการท่องเที่ยวโดยเฉพาะที่นักท่องเที่ยวแบบประหยัดหรือเกสต์เฮ้าส์ก็มีความหลากหลายออกไปทั้งในด้านโครงสร้างทางกายภาพ การให้บริการ ราคาที่พัก และมีความแตกต่างไปจากสถานบริการที่พักรวมประเภทโรงแรมที่ได้ขออนุญาตดำเนินกิจการตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2478

เนื่องจากการลงทุนในกิจการโรงแรมต้องใช้เวลาและทุนสูงและราคาที่พักก็จะสูงตามไปด้วย จึงเป็นโอกาสให้ผู้ประกอบการขนาดเล็กเปิดดำเนินการเกสต์เฮ้าส์และขยายตัวอย่างรวดเร็วเนื่องจากใช้จ่ายเงินในการลงทุนหรือตัดแปลงต่ำและคิดราคาที่พักต่ำ เอาความสะดวกและง่ายเป็นหลักในการดำเนินงานเพื่อแสวงหาผลกำไรในระยะสั้นให้ได้มากที่สุด นักท่องเที่ยวส่วนหนึ่งก็ยอมรับเพราะเสียค่าใช้จ่ายถูก แต่มาตรฐานคุณภาพในการให้บริการ ด้านความสะดวก สิ่งแวดล้อม และความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวน้อยลง อีกทั้งยังมีการแข่งขันกันเองในระหว่างผู้ประกอบการทำให้เกิดปัญหาในระหว่างผู้ประกอบการท่องเที่ยวรวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้อง

ด้วยเหตุนี้จึงมีความจำเป็นที่จะต้องแก้ปัญหาและผลกระทบที่ตามมา เพื่อให้มีระบบและระเบียบในการควบคุมกิจการเกสต์เฮ้าส์ จากการศึกษาข้อดีและข้อเสียของเกสต์เฮ้าส์ ข้อแตกต่างระหว่างเกสต์เฮ้าส์กับโรงแรมในแง่มุมต่าง ๆ ตลอดจนสรุปวิเคราะห์ถึงทำเลที่ตั้งของเกสต์เฮ้าส์ทำให้เกิดแนวคิดได้สองแนวทาง คือ

6.5.1 รัฐจะเปิดโอกาสให้เกสต์เฮ้าส์เติบโตขึ้นต่อไปในย่านต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ หรือของเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญ โดยไม่เข้าไปควบคุมดูแลแต่รัฐต้องตามแก้ไขปัญหาและผลกระทบที่จะตามมาในภายหลัง

6.5.2 รัฐยอมรับให้มีเกสต์เฮ้าส์ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการความประหยัดในตลาดท่องเที่ยว โดยการพัฒนาศูนย์บริการที่พักแบบประหยัดเหล่านี้สามารถทำได้ทันทีในทำเลที่เหมาะสม โดยไม่ต้องลงทุนใหม่ มีแต่การลงทุนเฉพาะการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสิ่งต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้วเพิ่มบริการที่จำเป็นแก่พร้อมที่จะรับนักท่องเที่ยวแบบประหยัด หากดำเนินการให้ถูกต้องในทำเลที่เหมาะสมแล้ว จะทำให้ผู้ใช้บริการมีความพึงพอใจมากขึ้นเกิดการแนะนำนักท่องเที่ยวอื่น ๆ ในลักษณะปากต่อปากให้มาพักแรมมากยิ่งขึ้นเป็นการกระจายรายได้มาสู่พื้นที่ ไม่เพียงแต่เฉพาะผู้ประกอบการเท่านั้นที่ได้รับประโยชน์ ยังสร้างรายได้ให้กับประชาชนในพื้นที่ได้อย่างถาวร และอาจเป็นอาชีพหลักสำหรับคนบางกลุ่ม นอกจากนั้นยังสามารถกำหนดแนวทางควบคุมดูแลได้อย่างชัดเจน เพื่อแก้ไขปัญหาและผลกระทบต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่

จากแนวคิดดังกล่าวผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะในการพัฒนาเกสต์เฮ้าส์ทั้งสองแนวทางคือ.-

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## 6.6 ข้อเสนอแนะถ้ารัฐปล่อยให้เกสต์เฮ้าส์เติบโตโดยไม่มีการควบคุม

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปล่อยให้เกสต์เฮ้าส์โตโดยไม่มีการควบคุม	ข้อเสนอแนะ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
<p><u>ปัญหาทางด้านกายภาพ</u></p> <p>1. ระดับอาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การต่อเติม โดยไม่ได้ขออนุญาต เขต</li> <li>- การต่อเติม โดยไม่ได้คำนึงถึง โครงสร้างเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ควบคุมการต่อเติมอาคารอย่างเคร่งครัดและลงโทษตามมาตรการอย่างเฉียบขาดทุกรายทั้งผู้สร้างและผู้ออกแบบ</li> </ul>	<p>งานโยธาเขตฯ</p> <p>เจ้าหน้าที่เทศกิจ</p> <p>ผู้ออกแบบอาคาร</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห้องพักส่วนใหญ่ขาดแสงธรรมชาติและ การระบายอากาศที่ดี</li> <li>- ขนาดของห้อง เล็กเกินไป ไม่มีมาตรฐาน</li> <li>- ตั้งอยู่ริมถนนมีปัญหาเรื่องเสียงรบกวน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การกันห้องควรกำหนดช่องเปิดระบายอากาศใช้ระบบไฟฟ้าแสงสว่างช่วย ติดตั้งเครื่องปรับอากาศหรือระบบระบายอากาศ</li> <li>- การกันห้องภายในอาคารกำหนดขนาดพื้นที่ขั้นต่ำ ในการพักอาศัย</li> <li>- ใช้วัสดุกันเสียงช่วยในการดูดซับเสียงหรือทำห้องพักที่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ</li> </ul>	<p>งานโยธาเขตฯ</p> <p>ผู้ออกแบบอาคาร</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ต่อเติม โดยปิดกั้นพื้นที่ วันห่างจากแนวรั้วที่ใช้เป็นทางหนีไฟ</li> <li>- ด้านหน้าและด้านหลังมักปิดกั้นด้วยเหล็กตัดติดตายปิดกั้นทางหนีไฟ</li> <li>- ส่วนใหญ่ไม่ได้เตรียมบันไดหนีไฟไว้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการตรวจสอบควบคุมการใช้อาคารเกสต์เฮ้าส์ โดยเคร่งครัดในเรื่องทางหนีไฟและความกว้างของช่องทางเดิน</li> <li>- ออกแบบประตูฉุกเฉินที่ล็อกกรงเหล็ก</li> </ul>	<p>งานโยธาเขตฯ</p> <p>เจ้าหน้าที่เทศกิจ</p> <p>ผู้ออกแบบอาคาร</p> <p>ตรวจดับเพลิง</p>

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปล่อยให้ เกสต์เข้าสู่ได้โดยไม่มีมาตรการควบคุม	ข้อเสนอแนะ	หน่วยงาน ที่เกี่ยวข้อง
-ช่องทางเดินภายในอาคารแคบเป็น อุปสรรคในการระบายคน เมื่อเกิด ไฟไหม้	กำหนดความกว้างขั้นต่ำให้สะดวกใน การระบายคน -กำหนดให้ติดตั้งบันไดหนีไฟ สำหรับ อาคารที่สูงเกิน 3 ชั้นขึ้นไป	งานโยธาเขตฯ เจ้าหน้าที่เทคนิค ผู้ออกแบบอาคาร
-เกสต์เข้าสู่ที่สร้างชั้นใหม่มีขนาดใหญ่ ขึ้นจำนวนห้องมากขึ้น อาจทำให้เกิด ปัญหาทางด้านสาธารณสุขโรคและสิ่ง แวดล้อมได้	-ออกกฎหมายควบคุมขนาดของ เกสต์เข้าสู่ให้เหมาะสมกับสภาพ ความเป็นจริงในข้อแตกต่างระหว่าง เกสต์เข้าสู่กับโรงแรม	กระทรวงมหาดไทย กรมโยธาเทศบาล กทม. งานโยธาเขตฯ เจ้าหน้าที่เทคนิค ผู้ออกแบบอาคาร
<p>2. ระดับย่าน</p> <p><u>ปัญหาทางด้านระบบสาธารณูปโภค</u></p> <p>-ขาดแคลนน้ำประปาบ้างเป็นครั้งคราว</p> <p>-ปัญหาทางด้านน้ำเสีย</p> <p>-ขณะนี้กทม. กำลังดำเนินการสร้าง โรงกำจัดน้ำเสียในบริเวณพื้นที่เกาะ รัตนโกสินทร์</p> <p><u>ปัญหาทางการจราจร</u></p> <p>-สถานีตำรวจชนะสงครามนำ ยานพาหนะที่อยู่ในระหว่างดำเนินคดี มาจอดบริเวณถนนข้าวสารด้านสถานี ตำรวจชนะสงครามทำให้นักที่จอดรถ บางส่วนเสียไป</p>	<p>-เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในกทม. เกือบทุก ทุกเขตโดยเฉพาะในหน้าแล้ง ซึ่งมี ปริมาณน้ำดิบที่ใช้ในการผลิตน้อยลง ดังนั้นปริมาณน้ำในส่วนรวมจึงน้อยลง ด้วย ขณะนี้กทม. กำลังดำเนินการ สร้างโรงกำจัดน้ำเสียในบริเวณพื้นที่ เกาะรัตนโกสินทร์</p> <p>เร่งให้สถานีตำรวจชนะสงครามทำ คดีให้เสร็จเร็วขึ้น เพื่อจำหน่าย ยานพาหนะออกไปหรือขอพื้นที่ใน บริเวณวัดชนะสงครามเป็นที่จอด ยานพาหนะชั่วคราว</p>	<p>การประสานครหลวง กรุงเทพมหานคร</p> <p>สน. ชนะสงคราม</p>

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปล่อยให้ เกสต์เข้าสู่โต โดยไม่มีการควบคุม	ข้อเสนอแนะ	หน่วยงาน ที่เกี่ยวข้อง
<p>-การจอดรถขนส่งสินค้ากีดขวางทาง จราจร</p> <p>-การจอดรถเข็นขายอาหารและผลไม้</p> <p>-แผงลอยตั้งวางสินค้าล้ำลงมาบนถนน</p> <p>-นักท่องเที่ยวลงมาเดินบนถนนเนื่อง จากทางเท้าคับแคบจากการตั้งแผง ลอย</p> <p>-รถตู้รับนักท่องเที่ยวจอดกีดขวาง หรือจอดซ้อนคัน</p> <p><u>ปัญหาเรื่องความเสื่อมโทรมของ ทางเท้า ฝาท่อระบายน้ำ</u></p>	<p>-กำหนดเวลาในการขนส่งสินค้า</p> <p>-กำหนดสถานที่จอดประจำให้เพื่อให้ เป็นระเบียบ</p> <p>-กำหนดระเบียบในการจัดตั้งแผง ลอยเปิดให้เดินรถทางเดียวเพื่อยอม ให้ใช้พื้นที่ถนนเป็นที่ตั้งวางแผงลอย หรือกำหนดเวลาปิดถนนในช่วงที่ นักท่องเที่ยวออกมาเดินซื้อสินค้า</p> <p>-กำหนดเวลาที่แน่นอนในการรับส่ง นักท่องเที่ยว ไม่อนุญาตให้จอดประจำ</p> <p>-เลือกใช้วัสดุที่สวยงามและคงทน เช่น ทางเท้าสำเร็จรูปทางเท้า ขยายทางเท้าให้กว้างขึ้นทางฝั่งใต้ ของถนนชั่วคราวเนื่องจากในช่วง เวลาบ่าย แดดร้อนนักท่องเที่ยวชอบ เดินฝั่งใต้มากกว่า ปลุกต้นไม้หรือ จัดพื้นที่ให้นักท่องเที่ยวได้นั่งพักผ่อน</p>	<p>สน. ชณะสงคราม</p> <p>สน. ชณะสงคราม</p> <p>สน. ชณะสงคราม เขตพระนคร เจ้าหน้าที่เทศกิจ</p> <p>สน. ชณะสงคราม</p> <p>กรุงเทพมหานคร เขตพระนคร</p>

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปล่อยให้ เกสต์เฮ้าส์โต โดยไม่มีการควบคุม	ข้อเสนอแนะ	หน่วยงาน ที่เกี่ยวข้อง
<p><u>ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ</u> -อาหารล้นบริเวณถนนข้าวสารแพงขึ้น</p> <p><u>ปัญหาทางด้านสังคมและชุมชน</u> -ปัญหาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน</p> <p>-ปัญหาเรื่องแหล่งเสื่อมโทรมเนื่องจาก ที่ดินไม่ได้ถูกพัฒนา</p>	<p>-มีร้านค้าส่วนน้อยที่ขายอาหารแพง เนื่องจากขายให้นักท่องเที่ยวชาว ต่างประเทศและเป็นอาหารยุโรป ดังนั้นราคาจึงแพงกว่าอาหารไทย แต่ร้านค้าส่วนใหญ่ก็ขายอาหารให้กับ คนไทยถูกกว่าชาวต่างประเทศ</p> <p>-เนื่องจากเป็นที่ดินของเอกชน รัฐไม่ สามารถเข้าไปจัดการได้ รัฐเพียง แต่กำหนดข้อห้าม ในการสร้างเพื่อทำ กิจการที่ขัดกับการใช้ที่ดิน ใน เขต พระนคร</p> <p>-แก้ไขข้อบัญญัติต่าง ๆ ในการใช้ที่ดิน โดยยอมให้มีการพัฒนาปรับปรุงหรือ ปลูกสร้างอาคารได้ตามสภาพพื้นที่ และสิ่งแวดล้อมหรือรัฐเข้าไปจัดรูป ที่ดินในพื้นที่ที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรม เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้ใช้ประโยชน์ได้ มากขึ้น</p>	<p>---</p> <p>กรุงเทพมหานคร เขตพระนคร</p> <p>กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร เขตพระนคร</p>

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปล่อยให้ เกสต์เข้าสู่โตโดยไม่มีควบคุม	ข้อเสนอแนะ	หน่วยงาน ที่เกี่ยวข้อง
<p><u>ปัญหาทางด้านสังคมและชุมชน</u> -ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนน้อยลงไป</p> <p><u>ปัญหาเรื่องยาเสพติด</u> -จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ -จากคนไทย</p> <p>-เกิดปัญหาโจรกรรมในพื้นที่เพิ่มขึ้น</p>	<p>-จัดงานในวันสำคัญทางศาสนาหรือ ประเพณีแต่โบราณเช่นวันเข้าพรรษา วันออกพรรษา วันลอยกระทง วันสงกรานต์ เป็นต้น โดยตั้งคณะ กรรมการขึ้นในกลุ่มร้านค้า, กลุ่ม ผู้ประกอบการเกสต์เฮ้าส์และคนใน ชุมชนร่วมกันทำกิจกรรมในวันสำคัญ ต่าง ๆ เหล่านี้</p> <p>-ชี้แจงให้นักท่องเที่ยวทราบถึงโทษ ของการมียาเสพติดไว้ในครอบครอง หรือถึงโทษของการเสพยาเสพติด ทุกชนิด</p> <p>จัดการตรวจตราจับกุมผู้ขายและผู้ ซื้อตามขั้นตอนทางกฎหมาย</p> <p>-ปัญหาโจรกรรมบางครั้งเป็นปัญหาที่ สืบเนื่องมาจากปัญหายาเสพติด ดังนั้นเจ้าหน้าที่ตำรวจจึงต้องตรวจ ตราจับกุมผู้ที่กระทำผิดมาลงโทษตาม ขั้นตอนกฎหมายต่อไป</p>	<p>ร้านค้าต่าง ๆ และ ผู้ที่พักอาศัยใน บริเวณชุมชนถนน ข้าวสาร</p> <p>กรมตำรวจ สน. ชนะสงคราม</p> <p>กรมตำรวจ สน. ชนะสงคราม</p>

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปล่อยให้ เกสต์เฮ้าส์โต โดยไม่มีการควบคุม	ข้อเสนอแนะ	หน่วยงาน ที่เกี่ยวข้อง
<p><u>ปัญหาทางด้านขนบธรรมเนียม ประเพณีไทย</u></p> <p>- การแต่งตัวของนักท่องเที่ยว ที่ไม่เรียบร้อย</p> <p>- ชาวชน ไทยเลียนแบบและรับเอา วัฒนธรรมตะวันตกมาใช้</p>	<p>- ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การท่องเที่ยว แห่งประเทศไทยประชาสัมพันธ์ ถึงวัฒนธรรมในการแต่งกายของคน ไทย แต่งตัวสะอาดและตามสบายได้ แต่ต้อง เรียบร้อยปกปิดมิดชิด</p> <p>- สอนให้ชาวชน ไทยสำนึกถึงความ เป็น ไทยที่มีศิลปวัฒนธรรมที่สั่งสมมา แต่โบราณ ซึ่งควรปลูกฝังมาตั้งแต่ เด็ก ๆ</p>	<p>การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย</p> <p>กระทรวงศึกษา- ธิการ</p> <p>ผู้ประกอบการทุกท่าน</p>

#### 6.7 ข้อเสนอแนะถ้ารัฐยอมให้มีเกสต์เฮ้าส์ถูกต้องตามกฎหมาย

1. รัฐจำเป็นต้องออกกฎหมาย เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ประกอบการเกสต์เฮ้าส์เอาเปรียบนักท่องเที่ยวหรือทำให้เกิดความเสียหายต่อส่วนร่วม ในขณะที่เดียวกันก็ไม่ให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างผู้ประกอบการด้วยกัน เนื่องจากเวลาผ่านไปกฎหมายบางฉบับไม่เหมาะสมในการใช้บังคับ จำเป็นต้องปรับปรุงในเนื้อหาสาระบางประการหรือยกเลิกทั้งฉบับแล้วออกกฎหมายใหม่ให้เหมาะสมและทันต่อเหตุการณ์ตามวิวัฒนาการของสังคม และการประกอบทางธุรกิจของภาคเอกชน เช่น พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2478 และพ.ร.บ.อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในการเปลี่ยนแปลงนี้ผู้ประกอบการเกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่มีความต้องการให้ออกมาใช้เป็นแนวทางในการประกอบการให้ถูกต้อง และเป็นมาตรฐาน โดยใน พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2478 ควรมีรายละเอียดในการแบ่งประเภทของสถานที่พักแรมแบบประหยัดประเภทต่าง ๆ เช่น เกสต์เฮ้าส์ บังกาโล เรือนแพ เรือนที่คานาจร กระท่อมพักผ่อน ฯลฯ รวมทั้งปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับลักษณะของที่พัก ในสถานการณ์ปัจจุบันโดยการจำแนกลักษณะ โครงสร้างทางกายภาพ และลักษณะและความขัดแย้งกันเอง ในระหว่างเจ้าพนักงานผู้ปฏิบัติงานกับผู้ประกอบการ เชิญหน่วย

งานหลักใหญ่ที่เกี่ยวข้อง เช่น กระทรวงมหาดไทยมีกรมตำรวจ เป็นผู้ควบคุม โดยกองทะเบียน กองตรวจคนเข้าเมือง สถานีตำรวจในกองบัญชาการตำรวจนครบาล และกองบัญชาการตำรวจภูธร กรมการปกครอง กรมโยธาธิการ กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและการพลังงาน ซึ่งควบคุมในเรื่องคุณภาพทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม กระทรวงการคลังในเรื่องการจัดเก็บรายได้ของรัฐในรูปของภาษีอากร สำนักนายกรัฐมนตรีในเรื่องการส่งเสริมการท่องเที่ยว รวมทั้งสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ ฯลฯ เป็นผู้ร่วมประสานงานในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม พ.ร.บ. ข้อบัญญัติ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ยอมรับเกสต์เฮ้าส์ให้อยู่ใน พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2478

2. ในการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รัฐต้องปกป้องสาธารณชนส่วนรวมที่เกี่ยวข้องกับเกสต์เฮ้าส์การประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เพื่อให้คุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของคนส่วนร่วมดีขึ้น เช่น การควบคุมในเรื่องแหล่งน้ำสาธารณะ โดยผู้ประกอบการจะต้องติดตั้งระบบกำจัดของเสียจากตัวอาคารก่อนปล่อยลงแหล่งน้ำสาธารณะ เป็นต้น

3. รัฐต้องปรับปรุง โครงสร้างพื้นฐานทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ บริการผู้ประกอบการและผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยศึกษาและวางแผนพัฒนาให้ทันต่อเหตุการณ์และความต้องการของผู้ประกอบการ

4. เผยแพร่ประชาสัมพันธ์ ให้ผู้ค้าขายรักษาเอกลักษณ์คงวัฒนธรรมความเป็นไทยที่งดงามไว้ให้นักท่องเที่ยวเห็นเป็นตัวอย่าง และไม่กล้าทำในสิ่งที่ไม่ดี เช่น ตัวอย่างของการแต่งกาย เป็นต้น

5. เผยแพร่ประชาสัมพันธ์ ให้นักท่องเที่ยวมีความเข้าใจ และยอมรับในเรื่องขนบธรรมเนียมประเพณีของไทย ข้อควรทำและไม่ควรทำ

6. ปรับปรุงบริเวณย่านเกสต์เฮ้าส์ให้มีจุดรวมสำหรับนักท่องเที่ยว ได้นั่งพักผ่อนพบปะพูดคุยกัน โดยยึดถือจากลักษณะทางกายภาพของที่ตั้งและสิ่งแวดล้อมเป็นใหญ่ ตัวอย่างในกรณีถนนข้าวสาร รัฐอาจจะปิดถนนข้าวสารทั้งถนน หรือบางส่วนปรับปรุงเป็นสวนใหญ่แบ่งแยกกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ออกมา เช่น ในส่วนหนึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าหาบเร่แผงลอย สำหรับเลือกซื้อจับจ่าย อีกส่วนหนึ่งจัดเป็นที่นั่งพักผ่อน โดยเปิดเป็นลานกว้างจัดสวนปลูกต้นไม้ให้เป็นที่รวมพบปะสังสรรค์

ในระหว่างนักท่องเที่ยวด้วยกัน โดยลักษณะทางสังคมแล้วนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เมื่อพบกันก็จะหยุดพูดคุยกันเป็นกลุ่มใหญ่กีดขวางทางเดินทางจราจร ซึ่งถ้าทางเขต ได้จัดพื้นที่ดังกล่าวเตรียมไว้ถนนชั่วคราวก็คงจะมีชื่อเสียงเลื่องลือในหมู่นักท่องเที่ยวมากกว่าปัจจุบัน

7. รัฐจะต้องวางแผนและจัดระเบียบในด้านการจราจรขนส่งนักท่องเที่ยว เนื่องจากบริเวณที่ตั้งของเกสต์เฮาส์จะเป็นจุดรับส่งนักท่องเที่ยวทั้งผู้ที่เดินทางขาเข้าและผู้ที่เดินทางกลับ รวมทั้งเป็นจุดถ่ายเทนักท่องเที่ยวกระจายออกไปตามแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ดังนั้นเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องจึงต้องวางแผนในการจัดระเบียบยานพาหนะต่าง ๆ ที่เข้ามาในพื้นที่ให้อยู่ในระเบียบข้อบังคับอย่างเคร่งครัด

8. จัดระเบียบในเรื่องหาบเร่แผงลอย เนื่องจากในย่านที่มีเกสต์เฮาส์ก็จะมีร้านค้าประเภทแผงลอย รถเข็นเข้ามาบริการนักท่องเที่ยว ซึ่งส่วนใหญ่จะจัดวางกันเกะกะไม่เป็นระเบียบแย่งกันค้าขายเป็นที่กีดขวางทางสัญจรทั้งประชาชนคนไทยทั่วไป และนักท่องเที่ยวในบริเวณย่านนั้น ดังนั้นจึงควรมีการจัดสถานที่และการจัดวางสินค้าต่าง ๆ ให้มีระเบียบง่ายในการเลือกซื้อสำหรับนักท่องเที่ยวและสะดวกในการสัญจร

9. รัฐโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยควรส่งเสริมและจัดเทศกาลต่าง ๆ ที่สำคัญในพื้นที่รวมทั้งการแสดงในด้านศิลปวัฒนธรรมของภาคต่าง ๆ ในประเทศไทยในโอกาสเทศกาลที่สำคัญประจำปีเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวและส่งเสริมความเข้าใจในศิลปวัฒนธรรมของชาติไทย

10. สร้างความมั่นใจให้นักท่องเที่ยวในเรื่องความปลอดภัย ช่วยเหลือและแก้ปัญหาต่าง ๆ ของนักท่องเที่ยวโดยเร่งด่วนเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดี อันนำไปสู่ปริมาณของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นและรายได้จากการท่องเที่ยว

11. มีการประสานงานกันทั้งภาครัฐและเอกชน โดยตัวแทนของกลุ่มหรือชมรมผู้ประกอบการกับรัฐ หยุดคุยกันถึงเรื่องปัญหาต่าง ๆ ในการประกอบการและปัญหาที่เกิดจากนักท่องเที่ยวและผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ให้ดีขึ้น

12. บั๊องกันและปราบปรามการค้ายาเสพติด ลงโทษผู้กระทำผิดอย่างหนักทั้งคนไทยและชาวต่างประเทศ



13. ป้องกันและปราบปรามหญิงบริการและชายบริการ ประชาสัมพันธ์ให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง มีความเข้าใจในเรื่อง โรคเอดส์ โรคภัยที่ติดต่อทางเพศสัมพันธ์ และการใช้เข็มฉีดยาร่วมกัน

14. พัฒนาพื้นที่ที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรมของเมือง โดยการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ จัดรูปที่ดินใหม่เพื่อให้ได้ประโยชน์กับเจ้าของที่ดิน และผู้ที่อยู่อาศัยเดิม โดยคำนึงถึงความสะดวกสบายของส่วนรวม และทำให้ที่ดินใช้ประโยชน์ได้สูงสุด

#### 6.8 ข้อเสนอแนะในการป้องกันการขยายตัวของเกสต์เฮ้าส์

จากตัวอย่างการรุกรานของเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร ซึ่งมีผลกระทบต่อชุมชนที่อยู่อาศัยเดิม ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและปัญหาต่าง ๆ ทางด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อเป็นแนวทางไม่ให้เกิดปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้เกิดในพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของเมืองจึงทำให้สามารถหาแนวทางและมาตรการในการป้องกันแก้ไขไว้ล่วงหน้าได้ ดังนี้คือ

6.8.1 ควบคุมขนาดของเกสต์เฮ้าส์ จากการศึกษาพบว่าเกสต์เฮ้าส์ในเขตพระนครมีจำนวนห้องพักเฉลี่ยอยู่ในระหว่าง 1-20 ห้อง ดังนั้นในการพัฒนาการวางแผนที่พักแบบประหยัดสำหรับนักท่องเที่ยวควรมีข้อกำหนดห้องพักแต่ละแห่งไม่ให้เกินแห่งละ 20 ห้อง ซึ่งอยู่ในขนาดกำลังพอเหมาะที่จะควบคุมในด้านต่าง ๆ และรัฐโดยเขตก็สามารถพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกจนบริการพื้นฐานภายในได้ รวมทั้งการป้องกันปัญหาสภาวะแวดล้อมต่าง ๆ ด้วย

6.8.2 ควบคุมปริมาณของเกสต์เฮ้าส์ จากการศึกษาเกสต์เฮ้าส์ และพัฒนาการของเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสารพบว่าในระยะแรกเกสต์เฮ้าส์เกิดขึ้นจากการแบ่งห้องเช่าในบ้านพักในบริเวณชุมชนถนนข้าวสาร เมื่อบ้านเช่าต่าง ๆ เต็มเกสต์เฮ้าส์ก็เริ่มขยายตัวออกมาอยู่ตามอาคารพาณิชย์ริมถนนข้าวสาร จนหมดพื้นที่ที่จะขยายก็เริ่มเข้าไปสู่อาคารพาณิชย์พักอาศัยในซอยริมถนนข้าวสาร เมื่อสภาพเศรษฐกิจสังคมเปลี่ยนไปมีการรื้ออาคารบ้านพักต่าง ๆ ในย่านถนนข้าวสาร จึงเกิดการสร้างอาคารพาณิชย์ใหม่โดยเตรียมไว้เป็นทั้งเกสต์เฮ้าส์และค้าขาย รวมทั้งการสร้างเกสต์เฮ้าส์ขนาดใหญ่ตามวัตถุประสงค์ ในระยะต่อมาก็มีการดิ้นมีการรื้อบ้านหรือกลุ่มบ้านขึ้นเป็นเกสต์เฮ้าส์ จะเห็นได้ว่าพัฒนาการของเกสต์เฮ้าส์ในปัจจุบันทำให้เกิดผลกระทบต่อ ประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชนบางกลุ่ม เช่น บริเวณตรอกมะขม เจ้าของที่ดินเริ่มขึ้นค่าเช่าบ้านนักหรือขอให้ย้ายออกเมื่อหมดสัญญาเช่า ทำให้ชุมชนตรอกมะขม ซึ่งอยู่กันมานานกว่า 60 ปี กำลังจะสลายตัวไป

เนื่องจากเจ้าของที่ดินต้องการใช้ที่ทำธุรกิจทางด้านการท่องเที่ยว ดังนั้นในชุมชนต่าง ๆ ควรจะมีการกำหนดปริมาณของเกสต์เฮ้าส์ยอมให้เกิดขึ้นได้ในพื้นที่ โดยไม่ทำความเดือดร้อนให้กับคนในชุมชน โดยใช้อำนาจของเขตแต่ละพื้นที่เป็นผู้ควบคุมดูแลในการขออนุญาตปลูกสร้าง โดยออกข้อบัญญัติห้ามเปลี่ยนแปลงอาคาร หรือสร้างเกสต์เฮ้าส์ที่มีขนาดและจำนวนห้องเกินกว่าที่กำหนด หรือการกำหนดพื้นที่ห้ามสร้างเกสต์เฮ้าส์ในชุมชนที่มีประวัติความเป็นมาที่ยาวนาน เพื่อรักษาเอกลักษณ์ของชุมชนไว้

6.8.3 การกำหนดความหนาแน่นของประชาชนต่อพื้นที่ที่มีแนวโน้มว่าจะเกิดปัญหาเพื่อป้องกันปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น โดยเฉพาะระบบสาธารณูปโภคและปัญหาสิ่งแวดล้อม

6.8.4 การกำหนดกิจกรรมการใช้ที่ดินต่าง ๆ ในแต่ละพื้นที่ที่มีแนวโน้มว่าจะเกิดปัญหาการอนุมัติสิ่งก่อสร้าง และกิจกรรมต่าง ๆ ต้องให้ผ่านความเห็นชอบจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

6.8.5 ปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับนักท่องเที่ยว เช่น ข้อมูลข่าวสารการท่องเที่ยวสถานที่แสดงกิจกรรมต่าง ๆ ทางด้านศิลปะและวัฒนธรรมในโอกาสพิเศษ เช่น วันสำคัญต่างๆ ของประเทศจัดตั้งหน่วยงานตำรวจท่องเที่ยวในพื้นที่ที่นักท่องเที่ยวพักอาศัยอยู่มาก เพื่ออำนวยความสะดวกในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

จากข้อเสนอแนะดังกล่าว สามารถนำไปพัฒนาพื้นที่ที่มีความพร้อมที่จะเป็นย่านที่พักนักท่องเที่ยวแบบประหยัด โดยรัฐหรือองค์การส่งเสริมการท่องเที่ยวเป็นผู้ริเริ่มนำเอกชนให้พัฒนาพื้นที่ที่มีความเหมาะสม โดยผู้ประกอบการไม่ต้องสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นใหม่แต่ใช้วิธีปรับปรุงจากอาคารเดิมจะทำให้มีย่านที่พักนักท่องเที่ยวแบบประหยัดอยู่กระจายไปตามชุมชนต่าง ๆ ของเมือง ไม่อยู่รวมกันจนทำให้เกิดปัญหาต่อพื้นที่ เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชนเมืองให้อยู่ในสภาพเดิมหรือมีการเปลี่ยนแปลงที่น้อยมาก