

การพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์



769104417

CU Thesais 5973325225 thesais / recv: 05082562 02:48:40 / seq: 18

น.ส.ศุภราณี พิมเสน

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2561
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

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 Graduate School.



5973325225_769104417

THE DEVELOPMENT OF SMALL TOURIST ACCOMMODATIONS IN RATTANAKOSIN AND
EXTENDED RATTANAKOSIN AREA

Miss Supparanee Pimsen

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

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2018

Copyright of Chulalongkorn University



769104417

CU ThesIs 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในกรุง รัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์
โดย	น.ส.ศุภราณี พิมเสน
สาขาวิชา	การวางแผนภาคและเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	อาจารย์ ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัชชิตติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(อาจารย์ ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย)

..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ศิริวรรณ ศีลาพัชรนันท์)



769104417

ศุภราณี พิมพ์เสน : การพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง
กรุงรัตนโกสินทร์. (THE DEVELOPMENT OF SMALL TOURIST ACCOMMODATIONS IN
RATTANAKOSIN AND EXTENDED RATTANAKOSIN AREA) อ.ที่ปรึกษาหลัก : อ. ดร.ณัฐพงศ์
พันธ์น้อย

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสถานการณ์ ตำแหน่งที่ตั้ง การกระจุกตัว และลักษณะทาง
กายภาพของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว และศึกษารูปแบบการบริหารจัดการ ตลอดจนปัญหาและปัจจัย
ที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ในการวิเคราะห์แนวโน้มและข้อจำกัดในการส่งเสริมการ
พัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งการเก็บข้อมูลซึ่งแบ่งประเภทของที่พักขนาดเล็กสำหรับ
นักท่องเที่ยวเป็น 3 ประเภท คือ โฮสเทล เกสเฮาส์ และบูทีค โฮเทล ดำเนินการโดยการสำรวจภาคสนามและจด
บันทึกข้อมูลอาคารที่ใช้ดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พัก
ขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวแบบเชิงลึก และนำข้อมูลมาวิเคราะห์ โดยนำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงกายภาพ
และผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พักในพื้นที่มาผ่านกระบวนการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ ผลการ
วิเคราะห์ข้อมูลเชิงกายภาพ พบว่า ปัจจัยเรื่องการตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน และการ
ตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ในขณะที่ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิง
กายภาพของที่พักประเภทโฮสเทล พบว่า ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน มีผลต่อการพัฒนาโฮสเทล ผลการ
วิเคราะห์ข้อมูลเชิงกายภาพของที่พักประเภทเกสเฮาส์ พบว่า ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน มีผลต่อการ
พัฒนาเกสเฮาส์ และ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงกายภาพของที่พักประเภทบูทีค โฮเทล พบว่า ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้
ถนนสายหลัก การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน และการตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้ามหานครที่มีผลต่อการพัฒนา

ในขณะที่ผู้ประกอบการเห็นว่าปัจจัยที่มีผลมากที่สุด คือ ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว
รองลงมา คือ การตั้งใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ การตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน การตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความ
ปลอดภัย และการตั้งใกล้แหล่งชุมชน ข้อมูลดังกล่าวทำให้สามารถคาดการณ์ถึงพื้นที่ในกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่
ต่อเนื่อง ๆ บริเวณแขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงวัดบวรนิเวศ แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ และแขวงสำราญ
ราษฎร์ ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในอนาคต

สาขาวิชา	การวางแผนภาคและเมือง	ลายมือชื่อนิสิต
ปีการศึกษา	2561	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

5973325225 : MAJOR URBAN AND REGIONAL PLANNING

KEYWORD: small tourist accommodation, Physical factors, the factors affect to location decision, Bangkok, Rattanakosin area

Supparanee Pimsen : THE DEVELOPMENT OF SMALL TOURIST ACCOMMODATIONS IN RATTANAKOSIN AND EXTENDED RATTANAKOSIN AREA. Advisor: NATTAPONG PUNNOI, Ph.D.

This research aims to study the situation, location, agglomeration, physical characteristics of small tourists' accommodation and management as well as problems and factors affecting the development of small tourist accommodations. The analyzing opportunities and limitations in promoting the development of small tourist accommodations. The data collection, which is classified into 3 types of tourist accommodation includes Hostel, Guest house and Boutique hotel. The data collected by field surveys and records of buildings and also using in-depth interview to owner of small tourist accommodations. The study combined spatial data and result of tourist accommodation owner in-depth interview to Potential Surface Analysis (PSA). The results of physical data analysis found that the factors of main road, community and community shop affected to small tourist accommodations. While the community factor affected to hostel developing, the community shops factor affected to guest house developing and the main road, community and subway factors affected to boutique hotel developing.

Meanwhile most accommodation owners replied tourist attraction, public transport, crime spots, community shop and community were affecting to decision location such as Chana Songkhram, Talat Yod, Bowon Niwet, San Chaopho Suea and Samran Rat. These results will estimate the small tourist accommodation development in the Rattanakosin area.

Field of Study: Urban and Regional Planning Student's Signature

Academic Year: 2018 Advisor's Signature



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดีจากความกรุณา ความช่วยเหลือ และให้คำปรึกษาจากบุคคลหลายท่านตลอดระยะเวลาการดำเนินการทำวิทยานิพนธ์ โดยผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์ ดร. ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้สละเวลาในการให้คำปรึกษา แนะนำ ตรวจสอบข้อผิดพลาด และให้ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ตลอดการศึกษาในครั้งนี้ เพื่อให้การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ออกมาสมบูรณ์ที่สุด

ขอขอบพระคุณอาจารย์กรรมการดูแลวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์

ดร. ไชศรี ภักดีสุขเจริญ อาจารย์ ดร. พรสรร วิเชียรประดิษฐ์ และศาสตราจารย์ ดร.ศิริวรรณ ศิลาพัชรนันท์ ที่กรุณาให้คำแนะนำในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้มีความเหมาะสมและสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ตลอดจนการเสียสละเวลาในการเป็นกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ของผู้วิจัย

ขอขอบคุณหน่วยงานต่าง ๆ ในการอนุเคราะห์ข้อมูลอันเป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ ในครั้งนี้ไม่ว่าจะเป็น สำนักผังเมืองรวม สำนักผังเมืองเฉพาะ สำนักกวีตวะ กรมโยธาธิการและผังเมือง ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ทุกท่านที่อำนวยความสะดวกในการให้บริการข้อมูลและการให้ความช่วยเหลือต่าง ๆ ขอขอบคุณผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามและให้ข้อมูลต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ ทุกท่าน นอกจากนี้ขอขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ๆ ทุกคนสำหรับกำลังใจและการช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ ขอขอบพระคุณอาจารย์ตุ้ม พี่เกาะ พี่น้ำ และพี่ ๆ ส่วนผังเมืองรวมที่ 1 ในการให้คำแนะนำ ความช่วยเหลือ และให้กำลังใจเสมอมา

ขอกราบขอบพระคุณบิดาและมารดา ผู้สนับสนุนอย่างเป็นทางการในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ และครอบครัวของผู้วิจัยทุกคน ที่คอยให้ความช่วยเหลือ ให้คำปรึกษา และกำลังใจตลอดระยะเวลาที่ศึกษา ซึ่งเป็นกำลังใจสำคัญที่ทำให้การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จไปได้ด้วยดี

ศุภราณี พิมเสน



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

สารบัญ

	หน้า
.....	ค
บทคัดย่อภาษาไทย	ค
.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญภาพ	ฎ
สารบัญแผนที่	ฐ
สารบัญตาราง.....	ท
สารบัญแผนภูมิ	ฒ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ที่มาและความสำคัญ	1
1.2 คำถามการวิจัย	3
1.3 สมมติฐานของการวิจัย.....	3
1.4 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	3
1.5 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	4
1.6 ขั้นตอนในการวิจัย	6
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
1.8 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง.....	6
บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 นิยามและประเภทของที่พักนักท่องเที่ยว	7



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

2.1.1	นิยามและความหมายของที่พักร	7
2.1.2	ประเภทของโรงแรมและที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว	8
2.2	แนวคิดและปัจจัยเชิงกายภาพของการพัฒนาของที่พักรขนาดเล็ก	12
2.2.1	แบบจำลองการท่องเที่ยวในเมืองประวัติศาสตร์ (The Model of the Tourist-Historic City)	12
2.2.2	งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการพัฒนาที่พัก	15
2.3	แนวโน้มการเติบโตด้านการท่องเที่ยวและแนวโน้มการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยว	18
2.3.1	แนวโน้มการเติบโตด้านการท่องเที่ยว	18
2.3.2	แนวโน้มการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยว	19
2.4	รูปแบบของการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและในอนาคต	20
2.4.1	รูปแบบการท่องเที่ยวแบบ Millennials	20
2.4.2	รูปแบบการท่องเที่ยวแบบ Active and Adventure Trips	21
2.4.3	การท่องเที่ยวแบบคนเดียว Solo Travel	21
2.4.4	รูปแบบการท่องเที่ยวแบบ Food Tourism	22
2.4.5	รูปแบบการท่องเที่ยว Responsible Tourism	22
2.4.6	รูปแบบการท่องเที่ยวในเชิงธุรกิจ	23
2.5	โครงการในอนาคตภายในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องๆ	23
2.5.1	โครงการพัฒนาขนาดใหญ่ของหน่วยงานภาครัฐ	23
2.5.2	โครงการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่	24
2.6	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาในกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องๆ	26
2.6.1	พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547	27
2.6.2	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544	27
2.6.3	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528	28



769104417

2.6.4	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชบพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530	29
2.6.5	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม เขตพระนคร แขวงวัดโสมนัส แขวงบ้านบาตร แขวงคลองมหานาค แขวงวัดเทพศิรินทร์ แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และแขวงสัมพันธวงศ์ แขวงจักรวรรดิ แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2542	30
2.6.6	กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551.....	32
2.6.7	กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559.....	33
2.6.8	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556.....	33
2.6.9	คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ 6/2562 เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท	35
2.7	แนวคิดด้านเทคนิควิธีวิเคราะห์เชิงพื้นที่	36
2.8	งานวิจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง.....	37
2.9	สรุปผลการทบทวนวรรณกรรม	39
บทที่ 3	ระเบียบการวิจัย.....	41
3.1	แนวทางการวิจัย.....	41
3.2	วิธีการวิจัย	43
3.2.1	การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น.....	44
3.2.2	การรวบรวมข้อมูล	44
3.3	เครื่องมือในการเก็บข้อมูล	48
3.3.1	แผนที่ 48	
3.3.2	การถ่ายภาพ.....	48

3.3.3	แบบสอบถาม	48
3.3.4	เอกสาร อื่น ๆ	48
3.4	การวิเคราะห์ข้อมูล	49
3.4.1	การวิเคราะห์ปัจจัยเชิงกายภาพที่มีผลต่อการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	49
3.4.2	การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	51
3.4.3	การวิเคราะห์แนวโน้มและข้อจำกัดของการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	52
3.5	ข้อจำกัดในการวิจัย	64
บทที่ 4	ลักษณะการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา	65
4.1	สภาพทั่วไปของพื้นที่	65
4.1.1	ประวัติและความเป็นมาของพื้นที่ศึกษา	65
4.1.2	ลักษณะกายภาพของพื้นที่	66
4.1.3	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน	68
4.1.4	ระบบโครงข่ายถนน	71
4.1.5	ระบบขนส่งสาธารณะ	73
4.1.6	ระบบโครงข่ายทางราง	75
4.2	สถานการณ์ที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน	77
4.2.1	ตำแหน่งที่ตั้งของที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	77
4.2.2	ประเภทของที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา	81
4.3	ทัศนคติจากผู้ประกอบการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	93
4.3.1	ประเด็นข้อมูลด้านการบริหารจัดการที่พิกขนาดเล็ก	94
4.3.2	ประเด็นด้านข้อจำกัดในการพัฒนาที่พิกขนาดเล็ก	100
4.3.3	ประเด็นความคิดเห็นของผู้ประกอบการในเรื่องการเพิ่มจำนวนที่พิกขนาดเล็ก	101
4.3.4	ประเด็นความคิดเห็นเรื่องการควบคุมให้ที่พิกขนาดเล็กมีคุณภาพที่ดี	102
4.3.5	ประเด็นการส่งเสริมให้ที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมีคุณภาพ	103



769104417

4.4	สรุปลักษณะการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา	103
บทที่ 5	ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวและแนวโน้ม การพัฒนาในพื้นที่ศึกษา.....	106
5.1	ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	106
5.1.2	ผลการวิเคราะห์เชิงกายภาพ	106
5.2.2	ประเด็นด้านปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	110
5.3	การวิเคราะห์พื้นที่ที่มีแนวโน้มรองรับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	112
5.3.1	วิธีการวิเคราะห์	112
5.3.2	ผลการวิเคราะห์.....	119
บทที่ 6	สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	125
6.1	สรุปผลการวิจัย.....	126
6.1.1	รูปแบบกายภาพ และรูปแบบการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	126
6.1.2.	ปัจจัยมีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	127
6.1.3.	พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์มีลักษณะอย่างไร	128
6.2	การอภิปรายผล	128
6.3	ข้อเสนอแนะแนวทางในการส่งเสริม	129
	บรรณานุกรม	130
	ภาคผนวก.....	133
	ประวัติผู้เขียน	137



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq: 18

สารบัญภาพ

ภาพที่ 1 แบบจำลองการพัฒนา The Tourist-Historic City.....	13
ภาพที่ 2 แบบจำลองที่ตั้งและการกระจุกตัวของที่พักในเมือง.....	15
ภาพที่ 3 แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือ เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่แขวง พระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528.....	29
ภาพที่ 4 แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือ เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวงชนะ สงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชบพิธ แขวง สำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530.....	30
ภาพที่ 5 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือ บางประเภทในท้องที่แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม เขตพระนคร แขวงวัดโสมนัส แขวงบ้าน บาตร แขวงคลองมหานาค แขวงวัดเทพศิรินทร์ แขวงป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และแขวงสัมพันธวงศ์ แขวงจักรวรรดิ แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2542.....	32
ภาพที่ 6 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา.....	35
ภาพที่ 7 กรอบแนวความคิด.....	40
ภาพที่ 8 กรอบการศึกษา.....	42
ภาพที่ 9 วิธีการวิจัย.....	43
ภาพที่ 10 กรอบแนวคิดในการวิเคราะห์ Regression.....	51
ภาพที่ 11 ขั้นตอนในการวิเคราะห์ด้วยวิธีการวิเคราะห์ Potential Surface Analysis.....	53
ภาพที่ 12 แสดงตัวอย่างลักษณะการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว.....	79
ภาพที่ 13 แสดงตัวอย่างลักษณะการกระจายตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว.....	80
ภาพที่ 14 แสดงตัวอย่างลักษณะการกระจายตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว.....	83
ภาพที่ 15 ตัวอย่างที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล.....	85



769104417

CU :Thesisis 5973325225 thesisis / recv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

ภาพที่ 16 แสดงตัวอย่างลักษณะการกระจายตัวของที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว87

ภาพที่ 17 ตัวอย่างที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์.....89

ภาพที่ 18 แสดงตัวอย่างการกระจุกตัวของที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทิค โฮเทล 91

ภาพที่ 19 ตัวอย่างที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทิค โฮเทล93

ภาพที่ 20 บรรยายการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว94

ภาพที่ 21 แสดงขั้นตอนในการค้นหาข้อมูลเชิงพื้นที่ 119



769104417

สารบัญแผนที่

แผนที่ 1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	5
แผนที่ 2 แสดงตำแหน่งถนนสายหลักในพื้นที่ศึกษา.....	57
แผนที่ 3 แสดงตำแหน่งศูนย์บริการนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา.....	58
แผนที่ 4 แสดงตำแหน่งแหล่งชุมชนในพื้นที่ศึกษา.....	58
แผนที่ 5 แสดงตำแหน่งร้านค้าชุมชนในพื้นที่ศึกษา.....	59
แผนที่ 6 แสดงตำแหน่งจุดให้บริการขนส่งสาธารณะในพื้นที่ศึกษา.....	59
แผนที่ 7 แสดงตำแหน่งสถานที่ท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา.....	60
แผนที่ 8 แสดงตำแหน่งร้านสะดวกซื้อในพื้นที่ศึกษา.....	60
แผนที่ 9 แสดงตำแหน่งสถานีรถไฟในพื้นที่ศึกษา.....	61
แผนที่ 10 แสดงตำแหน่งอาชญากรรมในพื้นที่ศึกษา.....	62
แผนที่ 11 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย และสัมพันธวงศ์.....	67
แผนที่ 12 การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562.....	70
แผนที่ 13 โครงข่ายคมนาคมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร.....	72
แผนที่ 14 จุดให้บริการขนส่งสาธารณะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร.....	74
แผนที่ 15 โครงข่ายคมนาคมทางรางในพื้นที่กรุงเทพมหานคร.....	76
แผนที่ 16 ที่ตั้งตำแหน่งของที่พักรขนาดเล็กในพื้นที่กรุงเทพมหานคร.....	78
แผนที่ 17 แสดงที่ตั้งตำแหน่งของที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล.....	82
แผนที่ 18 แสดงที่ตั้งตำแหน่งของที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์.....	86
แผนที่ 19 แสดงที่ตั้งตำแหน่งของที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทีค โฮเทล.....	90
แผนที่ 20 แสดงพื้นที่ที่แนวโน้มพัฒนาที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในอนาคต จากผลการวิเคราะห์ กายภาพ.....	121
แผนที่ 21 แสดงพื้นที่ที่แนวโน้มพัฒนาที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในอนาคต จากผลการสัมภาษณ์.....	122
แผนที่ 22 แสดงพื้นที่ที่แนวโน้มพัฒนาที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในอนาคต.....	123



769104417

CU :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1	ปัจจัยในการนำมาใช้ในการศึกษา.....	18
ตารางที่ 2	สรุปแหล่งที่มาของข้อมูลและการเก็บรวบรวมข้อมูล	46
ตารางที่ 3	แสดงตัวอย่างแบบสำรวจการเก็บรวบรวมข้อมูลที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	47
ตารางที่ 4	แสดงเกณฑ์การพิจารณาคะแนนปัจจัย	54
ตารางที่ 5	ค่าคะแนนของปัจจัยต่าง ๆ	63
ตารางที่ 6	การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ในปี พ.ศ. 2562.....	69
ตารางที่ 7	การจำแนกประเภทของการบริหารจัดการของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	81
ตารางที่ 8	ข้อจำกัดที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	100
ตารางที่ 9	สรุปสถานการณ์ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวแต่ละประเภท	104
ตารางที่ 10	ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	107
ตารางที่ 11	ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล	108
ตารางที่ 12	ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์	109
ตารางที่ 13	ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทีค โฮเทล	110
ตารางที่ 14	การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	110
ตารางที่ 15	แสดงผลการถ่วงน้ำหนักค่าปัจจัยจากการวิเคราะห์เชิงกายภาพ	113
ตารางที่ 16	แสดงผลการถ่วงน้ำหนักค่าปัจจัยจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	115
ตารางที่ 17	แสดงผลการถ่วงน้ำหนักค่าปัจจัย.....	117
ตารางที่ 18	สรุปรูปแบบกายภาพ และการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	126



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02 : 48 : 40 / seq : 18

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 1 แสดงจำนวนลักษณะอาคารที่ใช้ดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ประเภทโฮสเทล	84
แผนภูมิที่ 2 แสดงจำนวนลักษณะอาคารที่ใช้ดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ประเภทเกสเฮาส์	88
แผนภูมิที่ 3 แสดงจำนวนลักษณะอาคารที่ใช้ดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ประเภทบูทีค โฮเทล	92
แผนภูมิที่ 4 การอยู่อาศัยในพื้นที่ก่อนหน้าดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	94
แผนภูมิที่ 5 ระยะเวลาในการดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	95
แผนภูมิที่ 6 ลักษณะการถือครองอาคารที่ใช้ประกอบกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	96
แผนภูมิที่ 7 ลักษณะการถือครองอาคารที่ใช้ประกอบกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	97
แผนภูมิที่ 8 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเรื่องชุมชนโดยรอบมีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนิน กิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	98
แผนภูมิที่ 9 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเรื่องควรเพิ่มจำนวนที่พักขนาดเล็กสำหรับ นักท่องเที่ยว	101



769104417

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

การพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องส่งผลส่งต่อการเติบโตทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้จากการท่องเที่ยว โดยในปี พ.ศ. 2559 กรุงเทพมหานครได้ถูกจัดอันดับให้เป็นเมืองที่มีผู้เดินทางมาท่องเที่ยวมากที่สุดในโลก มีนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกเดินทางมาท่องเที่ยวจำนวน 21.47 ล้านคน (Mastercard Global Destinations Cities Index, 2016) กรุงเทพมหานครเป็นเมืองสำคัญที่เป็นจุดมุ่งหมายของการท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ซึ่งเป็นการท่องเที่ยวในพื้นที่ประวัติศาสตร์ โดยมีชุมชนเก่าหลายชุมชนที่ก่อตั้งขึ้นตั้งแต่สมัยตอนต้นรัตนโกสินทร์และยังคงรักษาเอกลักษณ์ และวิถีชีวิตความเป็นอยู่เดิมไว้ ความหลากหลายของชุมชนที่ผสมผสานระหว่างวัฒนธรรมทั้งไทย จีน และอินเดีย ที่มีมาอย่างช้านาน จึงถือได้ว่าเป็นชุมชนประวัติศาสตร์ที่สำคัญในพื้นที่ นอกเหนือจากนี้กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องๆ ยังมีสถานที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ ที่น่าสนใจ ได้แก่ วัดวาอารามที่เก่าแก่ อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่สร้างขึ้นตั้งแต่ต้นสมัยรัตนโกสินทร์ เป็นต้น จึงส่งผลให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางมาท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องๆ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่เดียวกันพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ในอนาคตจะมีโครงการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางรางจำนวน 3 สาย ที่จะส่งผลต่อเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในอนาคต

เนื่องจากการท่องเที่ยวจะก่อให้เกิดผลดีต่อเศรษฐกิจในพื้นที่ จึงมีความจำเป็นต้องส่งเสริมให้เกิดการพักผ่อนของนักท่องเที่ยวในพื้นที่ท่องเที่ยวชุมชนประวัติศาสตร์ จากการศึกษาที่ผ่านมาในเรื่องผลกระทบของที่พักต่อเศรษฐกิจชุมชน พบว่า การพัฒนาที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวสามารถสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับประชาชนในท้องถิ่นโดยการเพิ่มโอกาสในการทำงานและการสร้างรายได้ของครัวเรือน (Moshabaki & Malek, 2004) รูปแบบการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักในพื้นที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ทางตรงต่อเศรษฐกิจในท้องถิ่นโดยเฉพาะอย่างยิ่งการบริโภคสินค้าภายในท้องถิ่นและการซื้อสินค้าที่ผลิตขึ้นในท้องถิ่น (Amir, Osman, Bachok, & Ibrahim, 2015) ในขณะที่ผลกระทบทางเศรษฐกิจต่อชุมชนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงใช้ประโยชน์อาคารเป็นที่พักขนาดเล็กส่งผลให้ชุมชนและธุรกิจเกิดการพัฒนา โดยสมาชิกในชุมชนมีรายได้เพิ่มขึ้น การเพิ่มขึ้นของธุรกิจที่สนับสนุนเกี่ยวกับการท่องเที่ยว การเพิ่มโอกาสให้คนในชุมชนเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารให้เป็นที่พักนักท่องเที่ยวมากขึ้น (Pongsermpol & Upala, 2017)



769104417

CU :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

เมื่อพิจารณาถึงข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องกับที่พักขนาดเล็ก สำหรับนักท่องเที่ยวในกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องๆ เช่น พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน และกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว โรงงาน สถานบริการ โรงแรม (ปริญญ์ เจียมรณิโชติชัย, 2558) รวมถึงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดให้สร้างที่พักได้ไม่เกิน 50 ห้อง ในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน และอนุญาตให้สร้างที่พักไม่เกิน 80 ห้องที่ตั้งอยู่ริมถนนเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ เป็นต้น ซึ่งปัจจุบันพบว่า ในกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องๆ ไม่สามารถพัฒนาที่พักของนักท่องเที่ยวที่มีขนาดใหญ่ได้ ดังนั้นแนวทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการ คือ การพัฒนาที่พักขนาดเล็กทั้งในรูปแบบการนำอาคารเก่ามาปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงการใช้งานและการทำอาคารขึ้นมาใหม่ การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวจึงจำเป็นต้องมีการพัฒนาที่พักแรม แต่พบว่าการดำเนินกิจการที่พักหลายแห่งเปิดดำเนินกิจการอย่างผิดกฎหมายหรือเปิดให้บริการที่พักแรมที่ไม่มีคุณภาพ

จากข้อจำกัดหลาย ๆ ประการ จึงทำให้มีแนวโน้มและความเป็นไปได้ของการพัฒนาที่พักขนาดเล็กจำเป็นต้องศึกษาสภาพปัจจุบันและแนวทางในการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวอย่างมีคุณภาพ จากการศึกษาที่ผ่านมามีข้อมูลงานวิจัยในเรื่องของปัจจัยการเลือกที่ตั้งสำหรับที่พัก เช่น การเลือกที่ตั้งของที่พักควรคำนึงถึงเรื่องเศรษฐกิจและราคาที่ดิน (Yang, Wong, & Wang, 2012) กฎหมายและระเบียบข้อบังคับเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญในการพัฒนาที่พักในพื้นที่ (Egan & Nield, 2000) การควบคุมความสูงของอาคาร อาคารที่จอดรถ สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น พื้นที่เชิงพาณิชย์กรรม ศูนย์กลางการค้าและบริการ (Han, Hsu, & Lee, 2009) ความหลากหลายของระบบขนส่งและการเข้าถึง ปัจจัยทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่ (Gray & Liguori, 1980) เป็นต้น นอกจากนี้ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อกำหนดที่ตั้งของที่พักอาจแตกต่างกันไปตามบริบททั้งด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจของแต่ละเมือง ซึ่งการศึกษาดังกล่าวสอดคล้องกับแบบจำลอง Tourist-Historic City Model ที่ได้อธิบายถึงปัจจัยการเกิดขึ้นของที่พักขนาดเล็กและขนาดกลาง ลักษณะการเกิดขึ้นเป็นการกระจุกตัวที่ได้อิทธิพลจากปัจจัย ได้แก่ การเข้าถึง ราคาที่ดิน ความหลากหลายทางกายภาพ สถานที่ทางประวัติศาสตร์ และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (G. J. Ashworth & Larkham, 1994)

อย่างไรก็ตามจนถึงปัจจุบันมีการศึกษาเรื่องการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทล เรื่องลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็กประเภทบูทีค ในกรุงเทพมหานคร แต่ยังไม่มีการศึกษาเรื่องรูปแบบเชิงกายภาพและการบริหารจัดการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ในกรุงรัตนโกสินทร์ ทั้งในแง่ของรูปแบบ การกระจุกตัว ลักษณะการบริหารจัดการ รวมถึงศักยภาพและข้อจำกัด ซึ่งจะเป็ปัจจัยสำคัญที่กำหนดพื้นที่ที่มีแนวโน้มพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว



769104417

CU :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

และส่งเสริมการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว จึงนำมาสู่การศึกษาครั้งนี้เพื่อจะกำหนดแนวทางในการดำเนินการพัฒนาที่พิกสำหรับนักท่องเที่ยวได้อย่างมีคุณภาพ

1.2 คำถามการวิจัย

1. รูปแบบทางกายภาพและรูปแบบการกระจุกตัวของที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์มีลักษณะเป็นอย่างไร
2. ปัจจัยเชิงกายภาพที่ส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมีลักษณะอย่างไร
3. พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดกระจุกตัวของที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์มีลักษณะอย่างไร และแนวทางการพัฒนาควรเป็นอย่างไร

1.3 สมมติฐานของการวิจัย

1. รูปแบบการกระจุกตัวของที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ มีลักษณะการกระจุกตัวอยู่ 3 แบบ ได้แก่ กระจุกตัวอยู่ทั่วพื้นที่ กระจุกตัวอยู่บริเวณใกล้แหล่งท่องเที่ยว และกระจุกตัวอยู่ทั่วพื้นที่และกระจุกตัวอยู่บริเวณใกล้แหล่งท่องเที่ยว
2. ปัจจัยทางกายภาพที่ส่งเสริมการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ได้แก่ การเข้าถึง ความหลากหลายทางกายภาพ สถานที่ท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์ และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
3. พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์มีพื้นที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสูง และเป็นพื้นที่ที่ซ้อนทับกับชุมชน จึงจำเป็นต้องมีมาตรการในการดำเนินการในการดำเนินการ

1.4 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาถึงสถานการณ์ ตำแหน่งที่ตั้ง การกระจุกตัว และลักษณะทางกายภาพของที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฯ
2. ศึกษาถึงรูปแบบการบริหารจัดการ ตลอดจนปัญหาและปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว
3. แนวโน้มและข้อจำกัด ในการส่งเสริมการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว
4. เสนอแนะแนวทางส่งเสริมการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ ในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฯ



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

1.5 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

1. ขอบด้านพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษามีขนาดพื้นที่โดยรวมทั้งหมดประมาณ 8.883 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 5551 ไร่ โดยพื้นที่ศึกษาแบ่งออกเป็น 3 บริเวณ ได้แก่ พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน มีขนาดพื้นที่ประมาณ 1.647 ตารางกิโลเมตร พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก มีขนาดพื้นที่ประมาณ 2.495 ตารางกิโลเมตร พื้นที่ต่อเนื่องๆ มีขนาดพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 4.741 ตารางกิโลเมตร (แผนที่ 1)

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

นิยามของที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในการศึกษาคั้งนี้ หมายถึง ที่พักรที่ให้บริการเฉพาะห้องพักร และที่พักรที่ให้บริการห้องพักรและห้องอาหาร ที่ไม่จำนวนห้องพักรไม่เกิน 50 ห้อง และสามารถจำแนกตามลักษณะทางกายภาพได้ออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

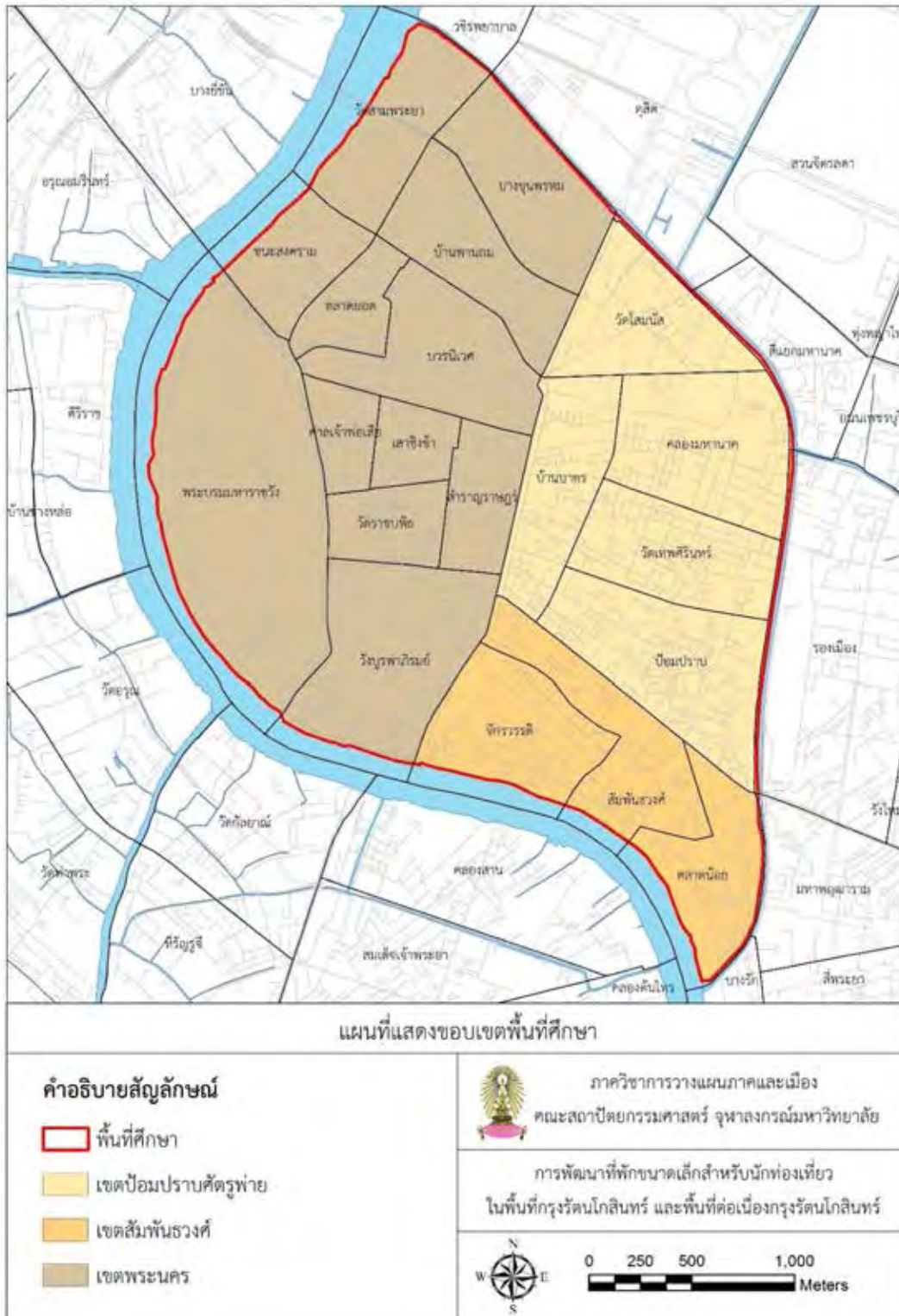
2.1 บูทีค โฮเทล คือ ที่พักรขนาดเล็กมีลักษณะแยกเป็นห้องส่วนตัว แต่ละห้องจะมีขนาดใหญ่ไม่มาก เน้นการออกแบบและตกแต่งที่มีลักษณะเฉพาะตัว โดดเด่นในเรื่องของสถาปัตยกรรม

2.2 โฮสเทล คือ เป็นที่พักรขนาดเล็กลักษณะที่มีห้องพักรรวมแยกหญิง ชาย หรืออาจรวมกันภายในห้องมีเตียงหลายเตียง มีการแยกห้องอาบน้ำหญิง ชาย และอาจมีห้องครัวและที่รับประทานอาหารที่เป็นส่วนกลาง ราคาค่าพักรต่อคืนมีราคาถูก

2.3 เกสเฮาส์ หรือ โฮมสเตย์ คือ ที่พักรที่พักรร่วมกับเจ้าของบ้าน โดยเจ้าของบ้านจะแบ่งพื้นที่ในบ้านบางส่วนมาทำเป็นห้องให้ผู้เช่าเข้ามาพักร ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณแหล่งท่องเที่ยว ราคาการให้บริการไม่สูงมาก



769104417



แผนที่ 1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562.

1.6 ขั้นตอนในการวิจัย

1. ทบทวนแนวความคิด ทฤษฎี งานวิจัย และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่พักขนาดเล็ก เช่น แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับที่พักขนาดเล็ก แนวโน้มการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยว กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รูปแบบของการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน และปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็ก เป็นต้น

2. รวบรวมและศึกษาข้อมูลด้านกายภาพ โดยการรวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

2.1 ข้อมูลสภาพทั่วไปของพื้นที่ เช่น ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ลักษณะการใช้ประโยชน์อาคาร โครงข่ายคมนาคม เป็นต้น

2.2 ข้อมูลสถานการณ์ของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวขนาดเล็ก เช่น ประเภทของที่พักขนาดเล็ก ตำแหน่งที่ตั้ง การกระจุกตัว เป็นต้น

3. รวบรวมและศึกษาข้อมูลด้านรูปแบบการบริหารจัดการ โดยการสัมภาษณ์ ได้แก่

3.1 ลักษณะการบริหารจัดการ

3.2 ปัญหาและข้อจำกัดในการพัฒนาที่พักขนาดเล็ก

4. วิเคราะห์แนวโน้มและข้อจำกัดของการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

5. สรุปผลและเสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพให้เหมาะสมกับพื้นที่ท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ประวัติศาสตร์

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. การศึกษาครั้งนี้ทำให้ทราบถึงลักษณะทางกายภาพ การบริหารจัดการ ปัญหาและปัจจัยของการพัฒนาที่พักขนาดเล็ก

2. การศึกษาครั้งนี้ทำให้ทราบถึงศักยภาพและข้อจำกัดในการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์

3. ผลจากการศึกษาที่ได้ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องข้อมูลสถานการณ์ที่พักขนาดเล็ก ความคิดเห็นของผู้ประกอบการ แนวทางการพัฒนาที่พักขนาดเล็ก จะเป็นประโยชน์ในการนำไปในการศึกษาครั้งต่อไป และนำไปใช้เพื่อกำหนดและส่งเสริมการพัฒนาที่พักขนาดเล็ก

1.8 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

1. อุตสาหกรรมท่องเที่ยว หมายถึง อุตสาหกรรมที่จัดให้มีหรือให้บริการเกี่ยวกับการท่องเที่ยวทั้งในและภายนอกราชอาณาจักรโดยมีค่าตอบแทน และรวมถึง ธุรกิจนำเที่ยว โรงแรม นักท่องเที่ยว ภัตตาคาร ขายเป็นที่ระลึก กีฬาสำหรับนักท่องเที่ยว (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2522)



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / revv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยครั้งนี้จำเป็นต้องศึกษาและทบทวนแนวความคิด ทฤษฎี และกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาถึงประเด็นทั้งแนวคิด ทฤษฎี รวมถึงงานที่วิจัยที่ต่าง ๆ เกี่ยวข้องกับการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่องกรุงเทพมหานคร เพื่อสร้างความเข้าใจถึงความสำคัญและปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ดังต่อไปนี้

- 2.1 นิยามและประเภทของที่พักนักท่องเที่ยว
- 2.2 แนวคิดและปัจจัยเชิงกายภาพที่ผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็ก
- 2.3 แนวโน้มการเติบโตด้านการท่องเที่ยวและแนวโน้มการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยว
- 2.4 รูปแบบของการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและในอนาคต
- 2.5 โครงการในอนาคตภายในพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่องฯ
- 2.6 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาในกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่องฯ
- 2.7 แนวคิดด้านเทคนิควิธีวิเคราะห์
- 2.8 งานวิจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 2.9 สรุปผลการทบทวนวรรณกรรม

2.1 นิยามและประเภทของที่พักนักท่องเที่ยว

2.1.1 นิยามและความหมายของที่พัก

พระราชบัญญัติโรงแรม 2547 ในมาตรา 4 ได้นิยามที่พัก หมายถึง สถานที่พักที่จัดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ไม่รวมถึง 1. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา 2. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2547)

Bhatia (1983) ให้ความหมายของที่พัก หมายถึง เป็นธุรกิจที่พักแรมที่สร้างขึ้นเฉพาะ และแบ่งเป็นห้องพัก มีสิ่งอำนวยความสะดวกทุกอย่างพร้อมให้บริการเพื่อบริการผู้เดินทางในเรื่องของการพัก (A.K. Bhatia, 1983)

วัฒนา ทนงค์แผง และชวลีย์ ณ ถลาง (2560) ให้นิยามของที่พัก หมายถึง ธุรกิจที่พักแรมที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ในประเทศไทยส่วนใหญ่จะเป็นที่พักแรมที่ปลูกสร้างอยู่ตามสถานที่



769104417

CU Thesisis 5973325225 thesisis / recv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

พักตากอากาศ (Resort) หรือ ที่พักแรมที่สร้างขึ้นระหว่างทาง ระหว่างเมือง (Motel) ลักษณะการดำเนินธุรกิจมักเป็นคนในพื้นที่เป็นผู้ลงทุนและดำเนินการเอง การลงทุนไม่สูงมาก ราคาบริการที่พักไม่สูงและบริการใกล้ชิดกลุ่มลูกค้ามากกว่าที่พักแรมขนาดอื่น (วัฒนา ทนงค์แพง และชวลี วัฒนกลาง, 2560)

สรุปนิยามที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่ใช้ในงานวิจัยครั้งนี้ ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว คือ ธุรกิจที่พักที่ให้บริการที่พักชั่วคราวแก่นักท่องเที่ยวโดยมีการคิดค่าบริการเป็นรายวัน ราคาในการบริการไม่แพง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานแก่นักท่องเที่ยวที่เข้าพัก ซึ่งลักษณะที่พำนักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมีห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง

2.1.2 ประเภทของโรงแรมและที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว

2.1.2.1 ประเภทของโรงแรมโดยการจำแนกตามกฎหมาย

จากกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 โดยอาศัยความใน (3) ของบทนิยามคำว่า โรงแรม ในมาตรา 4 มาตรา 5 และมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งจำแนกประเภทของโรงแรม โดยแบ่งประเภทโรงแรมออกเป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้ (กระทรวงมหาดไทย, 2551)

โรงแรมประเภท 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

โรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมโรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่ สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการและห้องประชุมสัมมนา

2.1.2.2 ประเภทของโรงแรมโดยการจำแนกตามขนาด

การแบ่งประเภทของโรงแรมสามารถแบ่งได้ตามขนาดโดยใช้จำนวนห้องพักในการจำแนกประเภทของโรงแรม ซึ่งได้จำแนกประเภทของโรงแรมตามขนาดดังนี้ (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2559) ขนาดเล็ก มีจำนวนห้องพัก น้อยกว่า 60 ห้อง



769104417

ขนาดกลาง มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 60 – 149 ห้อง

ขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ มากกว่า 150 ห้อง

2.2.2.3 การจำแนกประเภทของโรงแรมโดยจำแนกตามระดับการให้บริการ

การจำแนกโรงแรมโดยการแบ่งตามระดับมาตรฐานของการบริการ ซึ่งระดับมาตรฐานของบริการวัดจากผลประโยชน์ต่าง ๆ ที่ให้บริการแก่ผู้พัก โดยไม่เกี่ยวกับขนาดของที่พัก สำหรับระดับมาตรฐานของบริการนั้นโดยทั่วไปจะวัดจากอัตราค่าเช่าห้องพัก การจัดกลุ่มโดยวิธีให้ดาวในแต่ละกลุ่มมีลักษณะที่แตกต่างดังนี้ (สมาคมการบริหารโรงแรมไทย, 2557)

1. กลุ่มดาวเดียว หมายถึง โรงแรมที่มีขนาดเล็ก ให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน และมีห้องอาบน้ำและห้องสุขาที่ใช้ร่วมกัน การบริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับผู้พัก

2. กลุ่มสองดาว ได้แก่ โรงแรมที่มีมาตรฐานด้านห้องพักสูงกว่าดาวเดียว มีห้องน้ำในตัวในห้องพักและมีบริการอื่น ๆ เช่น โทรทัศน์หรือโทรศัพท์ รวมทั้งมีการบริการอาหารและเครื่องดื่ม

3. กลุ่มสามดาว ได้แก่ โรงแรมที่มีการตกแต่งดีขึ้นไป ขนาดของห้องพักกว้างขึ้นและมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากขึ้น ห้องน้ำมักเป็นอ่างอาบน้ำ และมีบริการอาหารและเครื่องดื่ม

4. กลุ่มสี่ดาว เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ที่ตกแต่งดีเป็นพิเศษ มีมาตรฐานในเรื่องของการบริการสูง และอาจมีห้องอาหารให้บริการมากกว่า 1 ห้อง

5. กลุ่มห้าดาว ได้แก่ โรงแรมขนาดใหญ่ประเภทหรูหรา ซึ่งมีมาตรฐานสากลระดับสูงสุดทุกด้านทั้งในเรื่องของ ห้องพัก อาหารเครื่องดื่ม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

2.1.2.4 ประเภทของโรงแรมโดยจำแนกตามกลุ่มเป้าหมายทางตลาด

ธุรกิจที่พัก หมายถึง การประกอบธุรกิจให้บริการด้านที่พักค้างคืนชั่วคราวแก่นักท่องเที่ยวในระหว่างเดินทางท่องเที่ยว เพื่อให้ให้นักท่องเที่ยวสามารถพักผ่อนในแหล่งท่องเที่ยวได้อย่างสะดวกสบายและปลอดภัย ธุรกิจที่พักที่สร้างขึ้นเฉพาะและแบ่งเป็นห้องพักมีสิ่งอำนวยความสะดวก ทุกอย่างพร้อมให้บริการแก่นักท่องเที่ยวโดยเก็บค่าเช่าเป็นรายห้อง และแบ่งที่พักออกเป็น 13 ประเภท ได้แก่ (บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา, 2548)

1. โรงแรมย่านพาณิชย์กรรม (Commercial Hotel) เป็นธุรกิจโรงแรมที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและย่านการค้าที่มีความหนาแน่น ซึ่งสะดวกในการเดินทางและทำธุรกิจของผู้เข้าพักที่เป็นกลุ่มนักธุรกิจ โรงแรมประเภทนี้มีจำนวนมากกว่าโรงแรมประเภทอื่น ๆ และเน้นการให้บริการแก่นักธุรกิจเป็นหลัก อย่างไรก็ตามโรงแรมประเภทนี้นิยมใช้เป็นที่ประชุมสัมมนาหรือธุรกิจนำเที่ยว หรือกลุ่มทัวร์ เพราะอยู่ในย่านธุรกิจที่ง่ายต่อการเดินทางและการเข้าถึง

2. โรงแรมประเภทห้องชุด (Suite Hotels) เป็นห้องพักที่มีห้องรับแขกแยกจากห้องนอน โรงแรมในบางแห่งอาจมีห้องครัว มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น โรงแรมประเภทนี้ได้รับความนิยมจากผู้พักใน



769104417

CU-Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

หลากหลายกลุ่ม เช่น กลุ่มที่กำลังเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ซึ่งใช้ที่พักเป็นที่พักชั่วคราว ส่วนกลุ่มคนที่ต้องเดินทางบ่อย ๆ มักเลือกใช้บริการที่พักประเภทนี้ เนื่องจากให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้าน เป็นต้น

3. โรงแรมประเภทเรสซิเดนซ์ (Residential Hotel) เป็นธุรกิจโรงแรมที่ผู้เข้าพักมักเช่าอยู่เป็นระยะเวลาสั้น ๆ มีการทำสัญญาเช่า มีบริการอำนวยความสะดวกให้กับนักท่องเที่ยวหรือผู้พัก เช่น บริการดูแลความสะอาดห้องพัก บริการอาหารแบบส่งถึงห้อง มีห้องอาหาร ห้องนั่งเล่น เป็นต้น โรงแรมประเภทนี้มีห้องพักให้บริการหลายระดับตั้งแต่ห้องพักราคาปานกลาง จนถึงห้องพักแบบหรูหราราคาแพง

4. โรงแรมที่ใกล้สนามบิน (Airport Hotel) เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบิน ซึ่งห้องพักจะกันเสียงรบกวนจากการขึ้น ลง ของเครื่องบิน มักเป็นที่พักสำหรับผู้โดยสารหรือนักท่องเที่ยวที่รอเครื่องบิน รวมถึงยังเป็นที่ยอดนิยมในกลุ่มนักธุรกิจด้วย เนื่องจากที่พักประเภทนี้ช่วยในการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

5. โรงแรมตากอากาศ (Resort Hotel) เป็นโรงแรมที่สร้างอยู่ตามสถานที่ตากอากาศ มักตั้งอยู่ในสถานที่ที่มีภูมิทัศน์ที่ดี เช่น ชายทะเล ภูเขา สถานที่ท่องเที่ยวตามธรรมชาติ เป็นต้น โดยสถานที่ดังกล่าว ต้องมีการเข้าถึงที่สะดวก อาจมีการจัดกิจกรรมท่องเที่ยวเสริม เช่น การเดินป่า ปีนเขา ขี่ม้า ตกปลา เป็นต้น รวมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว ผู้เข้าพักของโรงแรมประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวที่ไปพักผ่อนตากอากาศ หรือวันหยุดยาว ห้องพักที่ให้บริการมีหลายระดับราคา ตั้งแต่ปานกลางถึงแพงมาก การตกแต่งบริเวณโดยรอบให้เต็มไปด้วยความร่มรื่นของสวนสีเขียว ตัวอาคารที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยค่อนข้างมาก เพื่อให้ความรู้สึกถึงความเป็นธรรมชาติ

6. ที่พักประเภทแบ่งเวลาและประเภทคอนโดมิเนียม (Time – Share and Condominium Hotels) เป็นลักษณะการเช่าห้องพักเป็นบางช่วง (Purchase the ownership of accommodation for a specific period of time) ปกติจะเป็นระยะเวลา 1 หรือ 2 สัปดาห์ต่อปี ในช่วงเวลาดังกล่าว ผู้เช่าจะมีสิทธิครอบครองห้องพักตามระยะเวลาที่ตกลง ส่วนใหญ่จะเป็นห้องพักในคอนโดมิเนียมโดยที่เจ้าของห้องและได้นำห้องพักให้คนอื่นเช่า

7. โรงแรมกาสิโน (Casino Hotels) เป็นโรงแรมที่มีการบริการด้านการพนัน ห้องพักและห้องอาหารของที่พักประเภทนี้ค่อนข้างหรูหรา แต่เป็นเพียงกิจกรรมรองที่รองรับการพนัน

8. โรงแรมเพื่อการประชุม (Convention Hotels) เป็นโรงแรมเพื่อการประชุม โรงแรมประเภทนี้จะมีขนาดใหญ่กว่าโรงแรมทั่วไป อาจมีจำนวนห้องพักถึง 2,000 ห้อง เพื่อให้บริการที่เพียงพอสำหรับการประชุมขนาดใหญ่ที่มีผู้เข้าร่วมประชุมจำนวนมาก

9. โรงแรมและที่พักประเภทอื่น ๆ ในต่างประเทศยังมีที่พักแบบอื่น ๆ เช่น สวนสาธารณะ (Vehicle Parks) พื้นที่สำหรับตั้งแคมป์ (Camp grounds) และสวนสาธารณะสำหรับจอดรถที่ดัดแปลงเป็นบ้าน (Mobile home Parks) ซึ่งมีลักษณะคล้ายกับโรงแรมที่ให้เช่าพื้นที่เพื่อค้างคืน



10. โรงแรมริมทางหลวง (Highway Hotels) โรงแรมมีลักษณะขนาดเล็กสูง 2-3 ชั้น ตั้งอยู่ริมถนนตามชานเมืองหรือจุดเชื่อมต่อระหว่างเมืองใหญ่ ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่นักท่องเที่ยวที่ขับรถ มีการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม

11. ที่พักประเภทบ้านเล็ก (Lodge) คือ ที่พักที่มีขนาดเล็กมีลักษณะเหมือนบ้านพักอาศัย ตั้งอยู่บริเวณ แหล่งท่องเที่ยวหรือตามชานเมืองเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับนักท่องเที่ยว เน้นบรรยากาศและความเป็นธรรมชาติ

12. บ้านพัก (Youth Hostels) เป็นบ้านพักที่จัดไว้ให้บริการสำหรับนักท่องเที่ยววัยรุ่นที่เดินทางท่องเที่ยว หาประสบการณ์ และแลกเปลี่ยนเรียนรู้วัฒนธรรม ซึ่งลักษณะห้องพักราคาไม่สูงมาก มีเตียงวางเรียงรายอยู่ในห้องเดียวกัน ห้องน้ำใช้ร่วมกัน ราคาไม่สูงมาก

นอกจากนี้ยังมีการแบ่งประเภทของที่พักขนาดกลางและขนาดเล็ก (Small Scale Accommodations) การแบ่งกลุ่มที่พักประเภทนี้ประกอบด้วย Inns, Air Bed and Breakfast, Guesthouses, Homestays, Boutique Hotel และ Hostel ได้แบ่งประเภทได้ดังต่อไปนี้ (Timothy D.J. & Teye V.B, 2009)

Inns หมายถึง โรงแรมขนาดเล็ก มีบริการขายเครื่องดื่มและอาหาร ตั้งอยู่ชนบทริมถนนในประเทศไทยที่ที่พักประเภทนี้ มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง

AirBnB (Air Bed and Breakfast) เป็นธุรกิจที่พักขนาดเล็ก มีจำนวนห้องพักสำหรับนักท่องเที่ยวประมาณ 20 ห้อง ได้แก่ บ้านหรืออาคารขนาดเล็กที่มีจำนวนห้องไม่มากนักมาดัดแปลงเป็นที่พักค้างคืนของนักท่องเที่ยว โดยเจ้าของที่พักจะพักอาศัยร่วมกับแขกที่มาพักและเป็นผู้จัดเตรียมอาหารเช้าให้กับแขกที่มาพักด้วย ในส่วนของราคาการเช่าถูกกว่าที่พักทั่วไป

Boutique Hotel เป็นที่พักรูปแบบใหม่ที่กำลังมาแรงส่วนใหญ่จะมีจำนวนห้องเริ่มที่ 2-3 ห้อง ไปจนถึงประมาณ 50-60 ห้อง สำหรับบูติก โฮเทล ขนาดเล็กที่มีจำนวนห้องพักเพียงไม่กี่ห้อง ส่วนใหญ่มักดัดแปลงมาจากการนำอาคารเก่ามาพัฒนาและรักษาบรรยากาศ ในอดีตไว้เป็นเสน่ห์ดึงดูดนักท่องเที่ยวและมีสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งมีกาตกแต่งภายในที่มีเอกลักษณ์และผสมผสานกับวิถีชีวิตและวัฒนธรรมนั้น ลักษณะห้องพักจะแยกเป็นห้องส่วนตัว แต่ละห้องจะมีห้องขนาดใหญ่และมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง

Hostel เป็นธุรกิจที่พักขนาดเล็ก ที่เกิดจากความต้องการในการลงทุนทางธุรกิจในรูปแบบใหม่ โดยห้องพักมีลักษณะเป็นเตียงรวมกัน เพื่อสร้างบรรยากาศความเป็นกันเองระหว่างผู้พัก การให้บริการที่พักในราคาประหยัด ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวกลุ่ม Backpacker ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับหอพัก การนอนรวมกันหรือบ้างมีการแยกห้องนอนระหว่างหญิงชาย ในขณะที่ห้องน้ำและห้องสุขา มีการให้ร่วมกัน



769104417

CU Thesisis 5973325225 thesisis / revv: 05082562 02:48:40 / seq: 18

Homestays หรือ Guest House เป็นที่พักมีแนวความคิดจากนักศึกษาต่างชาติที่ต้องการเรียนรู้เกี่ยวกับภาษาและวัฒนธรรมของประเทศนั้น ๆ ที่พักแบบ Homestay เป็นบ้านแต่ละหลังจะมีห้องแบ่งให้เช่าได้ไม่เกิน 4 ห้อง ในขณะที่ Guest House มีการปรับเปลี่ยนไปเป็นธุรกิจที่พักที่มีความพร้อมในการจัดบริการ ซึ่งจำนวนห้องพักอยู่ที่ประมาณ 20 – 30 ห้อง เป็นบ้านพักที่เกิดจากเจ้าของบ้านจัดสัดส่วนพื้นที่ภายในบ้านให้เป็นห้องพักแก่นักท่องเที่ยวซึ่งมีราคาประหยัด มักอยู่ในย่านชุมชนในเมืองใหญ่ ๆ อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว และให้บริการอาหารเช้า ระบบอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

สรุปนิยามของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในการศึกษาคำนี้ หมายถึง ที่พักที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก และที่พักที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร ที่ไม่จำนวนห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง และสามารถจำแนกเป็นประเภทออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

บูติก โฮเทล คือ ที่พักขนาดเล็กมีลักษณะแยกเป็นห้องส่วนตัว แต่ละห้องจะมีขนาดใหญ่ไม่มากนัก เน้นการออกแบบและตกแต่งที่มีลักษณะเฉพาะตัว โดดเด่นในเรื่องของสถาปัตยกรรม

โฮสเทล คือ เป็นที่พักขนาดเล็กลักษณะที่มีห้องพักรวมแยกหญิง ชาย หรืออาจรวมกันภายในห้องมีเตียงหลายเตียง มีการแยกห้องอาบน้ำหญิง ชาย และอาจมีห้องครัวและที่รับประทานอาหารที่เป็นส่วนกลาง ราคาห้องพักต่อคืนมีราคาถูก

เกสเฮาส์ คือ ที่พักที่พักร่วมกับเจ้าของบ้าน โดยเจ้าของบ้านจะแบ่งพื้นที่ในบ้านบางส่วนมาทำเป็นห้องให้ผู้เช่าเข้ามาพัก ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณแหล่งท่องเที่ยว ราคาการให้บริการไม่สูงมาก

2.2 แนวคิดและปัจจัยเชิงกายภาพของการพัฒนาของที่พักขนาดเล็ก

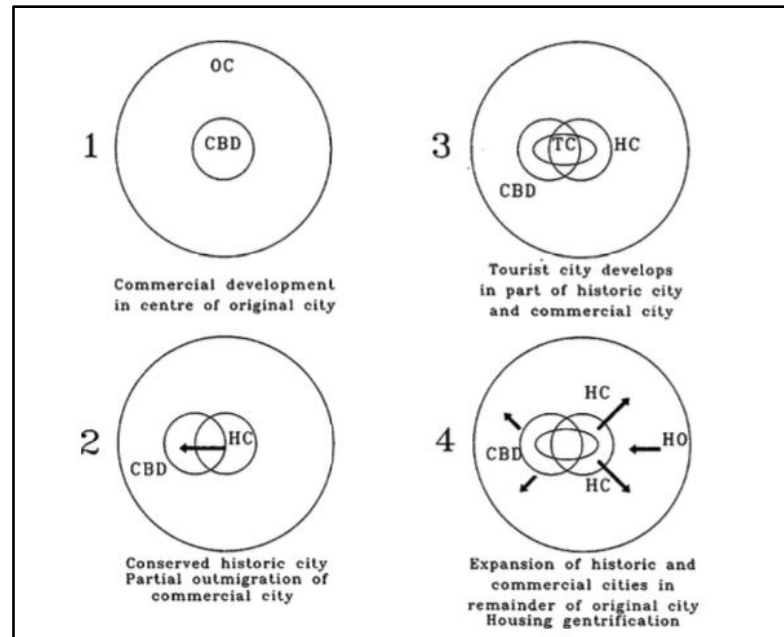
2.2.1 แบบจำลองการท่องเที่ยวในเมืองประวัติศาสตร์ (The Model of the Tourist-Historic City)

เป็นการจำลองอธิบายถึงการวิวัฒนาการจุดกำเนิดและวิวัฒนาการของการท่องเที่ยวเมืองประวัติศาสตร์จากการสำรวจเมืองประวัติศาสตร์ขนาดกลางจำนวนหลายเมืองในยุโรป โดย Ashworth และ Tunbridge ได้ระบุการพัฒนาของการท่องเที่ยวเมืองประวัติศาสตร์ 4 ระยะ ดังนี้ (G.J Ashworth & Tunbridge, 1990) (ภาพที่ 1)



769104417

CU-Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq: 18



ภาพที่ 1 แบบจำลองการพัฒนา The Tourist-Historic City.

ที่มา : Ashworth & Tunbridge, 1990.

1. ระยะแรกของการพัฒนา กิจกรรมทุกอย่างเกิดขึ้นภายในขอบเขตของเมืองเดิม ประชากรอาศัย ทำงาน และกิจกรรมอื่น ๆ ภายในบริเวณในเมืองเดิม ซึ่งรูปแบบจะเป็นลักษณะเมืองเดิมล้อมรอบและมีย่านธุรกิจใจกลางเมือง (CBD) อยู่กลางเมือง ภายใน CBD จะประกอบไปด้วย การค้า การบริหาร ฯลฯ ที่มีลักษณะการประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นมากกว่าบริเวณที่เป็นเมืองเดิม

2. ระยะที่สองย่านธุรกิจใจกลางเมืองเดิมเริ่มมีความหนาแน่นมากขึ้น เมืองเดิมเข้าสู่กระบวนการเปลี่ยนแปลง โดยเริ่มมีย่านใจกลางเมืองใหม่เกิดขึ้นในพื้นที่อื่น ในขณะที่ย่านธุรกิจเดิมได้เปลี่ยนเป็นย่านประวัติศาสตร์ ประชากรจากย่านธุรกิจเดิมเริ่มย้ายออกจากย่านธุรกิจเดิมและตั้งถิ่นฐานในย่านธุรกิจใหม่

3. ระยะที่สามการอพยพเข้ามาของประชากรและการพัฒนาเมืองเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วในย่านธุรกิจใหม่ ย่านธุรกิจเดิมกลายเป็นทางเลือกในการรองรับการขยายตัวของเมืองเดิม ทำให้พื้นที่บางส่วนของเมืองเดิมได้รับการฟื้นฟูด้วย ในอีกด้านนักลงทุนต้องการหาผลประโยชน์จากการพัฒนาพื้นที่ว่างในเมืองเดิม ในขณะที่คนอีกกลุ่มต้องการที่จะอนุรักษ์โบสถ์สถานของเมือง ทำให้เกิดความขัดแย้งระหว่างกลุ่มคน 2 กลุ่ม โดยกลุ่มนักอนุรักษ์ในพื้นที่เห็นถึงคุณค่าของมรดกทางประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรมของเมืองประวัติศาสตร์จึงก่อให้เกิดแนวทางในเรื่องของการอนุรักษ์และการเป็นเมืองที่สำคัญทางเศรษฐกิจด้วย จากการเปลี่ยนเมืองเก่าให้กลายเป็นเมืองท่องเที่ยวประวัติศาสตร์

โดยศูนย์กลางเมืองเดิมและศูนย์กลางเมืองใหม่ที่ทับซ้อนกันทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางบริการของเมืองที่ประกอบด้วย สถานประกอบการ โรงแรม และธุรกิจที่มุ่งเน้นเรื่องการท่องเที่ยว

4. ระยะเวลาสุดท้ายในการพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองประวัติศาสตร์แสดงให้เห็นถึงความต้องการในเรื่องการบริการการท่องเที่ยว ในระยะนี้จะมีพื้นที่ประวัติศาสตร์อื่น ๆ เกิดขึ้นในพื้นที่รอบ ๆ ย่านธุรกิจเดิมที่ไม่ได้อยู่ในกระบวนการขยายตัวของเมือง ส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวกลายเป็นย่านรองรับกิจกรรมและการบริการด้านการท่องเที่ยว และธุรกิจขนาดเล็ก กระบวนการดังกล่าวนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของย่านการท่องเที่ยวและบริการการท่องเที่ยวในย่านอื่น ๆ การมีสถานที่ท่องเที่ยวและบริการมากขึ้นส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเช่นกัน

นอกจากนั้น Ashworth และ Tunbridge ได้การศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมโยงระหว่างเมืองท่องเที่ยวและภาคบริการที่พัก ปัจจัยในการเลือกที่ตั้งของที่พักในพื้นที่ท่องเที่ยวประวัติศาสตร์ซึ่งใช้อธิบายปรากฏการณ์การเกิดที่พักในยุโรปตะวันตก โดยปัจจัยที่เลือกได้จากหลายตัวแปรที่สามารถใช้เป็นตัวบ่งชี้ระดับของพื้นที่ ซึ่งตัวชี้วัดดังกล่าวมาจากการเก็บรวบรวมเป็นรูปแบบแผนที่หรือรูปแบบสถิติ ซึ่งแบ่งประเภทของที่พักออกเป็น 6 ประเภทตามลักษณะที่ตั้ง (ภาพที่ 2)

ที่พักประเภท A เกิดขึ้นบริเวณย่านประวัติศาสตร์ ที่พักส่วนใหญ่ได้ตั้งบริเวณใกล้แหล่งการค้าของเมือง ที่พักมีลักษณะเป็นขนาดเล็กและมีเพียงการบริการขั้นพื้นฐานเท่านั้น

ที่พักประเภท B เกิดขึ้นบริเวณสถานีรถไฟ

ที่พักประเภท C เกิดขึ้นบริเวณถนนที่เชื่อมต่อระหว่างเมืองและชานเมือง

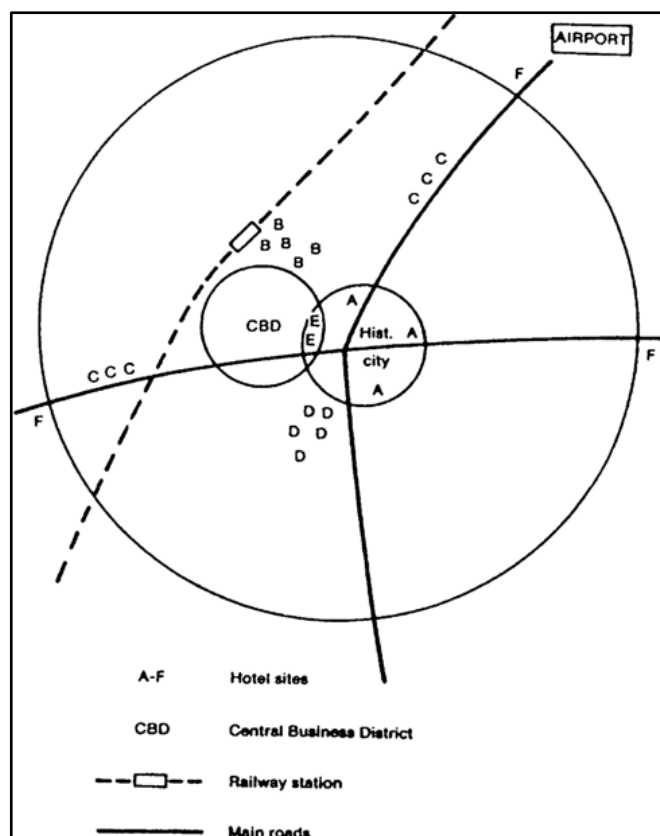
ที่พักประเภท D เกิดขึ้นเป็นกลุ่มที่พักขนาดเล็กและขนาดกลางตั้งอยู่บริเวณชานเมือง โดยมีการเชื่อมต่อโดยการคมนาคมระหว่างในเมืองและชานเมือง ลักษณะที่พักมีคุณภาพมากขึ้นเนื่องจากมีพื้นที่สีเขียวและสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า

ที่พักประเภท E เกิดขึ้นระหว่างบริเวณพื้นที่เมืองเก่าและพื้นที่ศูนย์กลางการค้าสมัยใหม่ ลักษณะเป็นที่พักขนาดใหญ่



769104417

ที่พักประเภท F เกิดขึ้นบริเวณนอกเมือง เนื่องจากมีข้อจำกัดในด้านกฎหมายสำหรับการสร้างที่พักในใจกลางเมืองและที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาสูง ในขณะที่เดียวกันการเดินทางที่สะดวกก่อให้เกิดการกระตุ้นการพัฒนาที่พักบริเวณนอกเมืองที่มีลักษณะเป็นที่พักขนาดใหญ่ที่ทันสมัย



ภาพที่ 2 แบบจำลองที่ตั้งและการกระจุกตัวของที่พักในเมือง
ที่มา : Ashworth & Tunbridge, 1990.

จากรูปแบบการกระจุกตัวของที่พักแสดงให้เห็นว่าที่พักประเภทเดียวกันจะเกาะกลุ่มกัน การกระจุกตัวของที่พักทั้ง 6 ประเภท เป็นผลมาจากปัจจัยที่สำคัญ ได้แก่ การเข้าถึง ราคาที่ดิน ภูมิทัศน์ สถานที่ทางประวัติศาสตร์ และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2.2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการพัฒนาที่พัก

การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องในเรื่องปัจจัยในการกระจุกตัวของที่พัก จากการศึกษาที่ผ่านมาพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกระจุกตัวของที่พักมีความแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับบริบทของพื้นที่ ตัวอย่างเช่น สิ่งอำนวยความสะดวกทางการเดินทางที่เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการเลือกที่ตั้งสำหรับที่พัก (G.J Ashworth & Tunbridge, 1990) และปัจจัยในเรื่องของการเข้าถึงอาจเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่พักในอดีต ในขณะที่ปัจจัยในเรื่องของการกระจุกตัวรวมกัน

ของที่พักเป็นปัจจัยที่สำคัญในปัจจุบันโดยที่พักรจะได้รับประโยชน์จากการอยู่รวมกลุ่มกัน การแข่งขันของที่พักที่รวมตัวกันและลักษณะทางกายภาพที่เหมือนกันมักจะส่งผลกระทบต่อทางบวกเสมอ (Kalnins, 2001)

ในขณะที่การศึกษาครั้งนี้ได้มุ่งเน้นถึงการศึกษาในเรื่องของปัจจัยเชิงกายภาพที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งสามารถสรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้องได้ ดังนี้

จากงานวิจัยของ Tsung Yu Chou, Chia Lun Hsu และ Mei Chyi Chen (2008) เป็นการศึกษาถึงการตัดสินใจของผู้ประกอบการในการเลือกที่ตั้งของที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ เพื่อหาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวมากที่สุด ได้แก่ ปัจจัยเรื่องการเกิดอาชญากรรม โดยพิจารณาจากการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ปลอดภัยที่มีอัตราการเกิดอาชญากรรมต่ำและเป็นพื้นที่ที่มีการดูแลที่ดีจากเจ้าหน้าที่ ในขณะที่ปัจจัยเรื่องความหลากหลายของการให้บริการขนส่งสาธารณะ เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวด้วย โดยพิจารณาจากรูปแบบการให้บริการของระบบขนส่งสาธารณะที่มีทางเลือกหลากหลายและอยู่ใกล้กับจุดให้บริการ (Chou, Hsu, & Chen, 2008)

จากงานวิจัยของ Yang Yang, Kevin K.F Wong และ Tongkun Wang (2012) เป็นการศึกษาถึงการเลือกทำเลที่ตั้งในการตัดสินใจเลือกที่ตั้งโรงแรมในเมืองปักกิ่ง ประเทศจีน เพื่ออธิบายถึงปรากฏการณ์เกิดขึ้นของโรงแรม โดยศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะของโรงแรม เช่น ขนาดของโรงแรม ระดับดาว ปีที่เปิดดำเนินการ การให้บริการในโรงแรม การเป็นเจ้าของ เป็นต้น กับลักษณะทางกายภาพ เช่น การเข้าถึงถนนสายหลัก การตั้งใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว การตั้งใกล้กับสถานีรถไฟ เป็นต้น จากผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยในการเลือกตั้งโรงแรมและช่วงเวลาในการเปิดดำเนินการมีความแตกต่างกัน โดยปัจจัยเรื่องการเข้าถึงถนนสายหลักมีผลต่อการเลือกตั้งโรงแรมในช่วงยุคแรกๆ แต่ไม่มีผลกับโรงแรมในช่วงหลัง และการกระจุกตัวรวมกันเป็นกลุ่มไม่มีผลต่อโรงแรมขนาดใหญ่และโรงแรมที่มีระดับดาวสูงแต่จะมีผลต่อการเลือกตั้งใกล้กับถนนสายหลัก ในขณะที่ปัจจัยการตั้งใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวมีผลต่อการเลือกตั้งโรงแรมในยุคหลังที่มีลักษณะขนาดเล็กและระดับดาวน้อย (Yang et al., 2012)

จากงานวิจัยของ Gunasekaran และ Anandkumar (2012) เป็นการศึกษาที่อธิบายถึงปัจจัยที่มีผลในการเลือกที่ตั้งที่พัก ผลจากการศึกษาพบว่า ปัจจัยเรื่องสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ เช่น ความปลอดภัยของพื้นที่ บรรยากาศในพื้นที่ เป็นต้น ปัจจัยเรื่องของการเงิน เช่น ราคา และปัจจัยเรื่องชุมชน เช่น แหล่งชุมชน ร้านค้าชุมชน ร้านสะดวกซื้อ มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกที่ตั้ง (Gunasekaran & Anandkumar, 2012)



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

จากงานวิจัยของ Rigall I. Torrent และ Fluvia (2011) พบว่า การพัฒนาในเรื่องของ ศูนย์บริการการท่องเที่ยวและโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ มีผลต่อการเพิ่มขึ้นของโรงแรมและที่พัก ในขณะที่เดียวกันอัตราการให้บริการห้องพักมีราคาเพิ่มขึ้นด้วย (Rigall-I-Torrent et al., 2011)

นอกจากนี้การศึกษาของ Bégin (2000) อธิบายว่า การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของเมืองมีผล ต่อการเลือกที่ตั้งของโรงแรมในพื้นที่เขตเมือง ยังมีการส่งเสริมในเรื่องโครงการพัฒนามากซึ่งจะมี ผลต่อตำแหน่งที่ตั้งและแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของโรงแรมมาก (Bégin, 2000)

ในการศึกษาครั้งนี้จะเลือกใช้ปัจจัยที่ผ่านการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมา ใช้โดยพิจารณาปัจจัยที่เป็นเชิงกายภาพซึ่งสรุปออกเป็น 9 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยเรื่องอาชญากรรม ปัจจัยการตั้งใกล้ร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน ปัจจัยการตั้งใกล้แหล่งชุมชน ปัจจัยการตั้งใกล้จุด ให้บริการขนส่งสาธารณะ ปัจจัยการตั้งใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว ปัจจัยการตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว ปัจจัยการตั้งใกล้ถนนสายหลัก ปัจจัยการตั้งใกล้ร้านสะดวกซื้อ และปัจจัยการตั้งใกล้โครงการรถไฟฟ้า ในอนาคต ซึ่งปัจจัยที่ถูกนำมาพิจารณาทั้ง 9 ปัจจัยนี้จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์เชิงกายภาพที่หา ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ กับตำแหน่งที่ตั้งของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นใน ปัจจุบัน และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อ การเลือกที่ตั้งที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

จากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักเพื่อเลือกปัจจัยกายภาพที่ มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว สามารถสรุปข้อมูลเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ใน พื้นที่ได้ ดังนี้ (ตารางที่ 1)



769104417

ตารางที่ 1 ปัจจัยในการนำมาใช้ในการศึกษา

ปัจจัย	ประเด็น	แหล่งข้อมูล
1. ปัจจัยการตั้งใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว	- จุดให้บริการข้อมูลการท่องเที่ยวดูโดยภาครัฐ	Rigall I. Torrent และ Fluvia (2011)
2. ปัจจัยการตั้งใกล้พื้นที่ที่เกิดอาชญากรรม	- ตำแหน่งการเกิดอาชญากรรม	Gunasekaran N. และ Victor Anandkumar (2012) Tsung Yu Chou, Chia Lun Hsu และ Mei Chyi Chen (2008)
3. ปัจจัยการตั้งใกล้แหล่งชุมชน	- ตำแหน่งของชุมชนที่อยู่อาศัย	Gunasekaran N. และ Victor Anandkumar (2012)
4. ปัจจัยการตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว	- จุดหมายตาของเมือง - สถานที่ท่องเที่ยว	Yang Yang, Kevin K.F Wong และ Tongkun Wang (2012)
5. ปัจจัยการตั้งใกล้ร้านค้าชุมชน	- ร้านอาหารท้องถิ่น - ร้านค้าชุมชน	Gunasekaran N. และ Victor Anandkumar (2012)
6. ปัจจัยการตั้งใกล้ถนนสายหลัก	- ถนนสายหลักที่เชื่อมต่อระหว่างเมือง และถนนสายหลักที่ใช้สัญจรในพื้นที่	Yang Yang, Kevin K.F Wong และ Tongkun Wang (2012)
7. ปัจจัยการตั้งใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ	- ป้ายรถประจำทาง - ท่าเรือโดยสาร	Tsung Yu Chou, Chia Lun Hsu และ Mei Chyi Chen (2008)
8. ปัจจัยการตั้งใกล้ร้านสะดวกซื้อ	- เซเว่นฯ - แฟมิลีมาร์ท	Gunasekaran N. และ Victor Anandkumar (2012)
9. ปัจจัยการตั้งใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต	- ตำแหน่งสถานีรถไฟฟ้า	Xiamen และ Begin (2000)

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

2.3 แนวโน้มการเติบโตด้านการท่องเที่ยวและแนวโน้มการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยว

2.3.1 แนวโน้มการเติบโตด้านการท่องเที่ยว

ปัจจุบันไม่มีการเก็บข้อมูลนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ศึกษาทำให้การคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวในอนาคตจำเป็นต้องอาศัยการตั้งสมมุติฐานจากข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานครตามข้อมูลของกรมการท่องเที่ยวซึ่งมีการรวบรวมทุกปีระหว่างปีพ.ศ. 2552 ถึง



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02 : 48 : 40 / seq : 18

2558 พบว่า ในพ.ศ. 2552 มีนักท่องเที่ยวเดินทางมาท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานครทั้งหมด 30,040,000 คน และในพ.ศ. 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 56,520,000 คน โดยแบ่งเป็นชาวไทยจำนวน 19,953,519 คน และชาวต่างชาติจำนวน 10,086,481 คน ในพ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2558 แบ่งเป็นชาวไทยจำนวน 35,650,084 คน และชาวต่างชาติจำนวน 20,869,916 คน คิดเป็นอัตราเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 11 (นักท่องเที่ยวชาวไทยเติบโตร้อยละ 11 และนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเติบโตร้อยละ 13) ทั้งนี้การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ตั้งเป้าหมายการขยายตัวจำนวนนักท่องเที่ยวขึ้นปีละร้อยละห้าเป็นอย่างน้อยนับตั้งแต่พ.ศ. 2559 และส่งเสริมให้การท่องเที่ยวภายในประเทศขยายตัวร้อยละสามต่อปีเป็นอย่างน้อยจากข้อมูลดังกล่าวหากคาดการณ์ตามสมมติฐานว่านักท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานครเติบโตร้อยละห้า และนักท่องเที่ยวชาวไทยเติบโตร้อยละสามต่อปี ต่อเนื่องไปจนถึงพ.ศ. 2575 จะทำให้มีนักท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานครทั้งหมด 106,758,387 คนแบ่งเป็นชาวไทย 58,924,157 คนและชาวต่างชาติ 58,924,157 คน

จากผลการคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานครนำมาสู่การคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษาโดยตั้งสมมติฐานว่าสัดส่วนของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่มาเที่ยวในพื้นที่ศึกษามีจำนวนคิดเป็นร้อยละ 30 ถึง 40 ของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในกรุงเทพฯทั้งหมดในขณะที่นักท่องเที่ยวชาวไทยในพื้นที่ศึกษามีจำนวนคิดเป็นร้อยละ 10 ถึง 15 ของนักท่องเที่ยวชาวไทยในกรุงเทพฯทั้งหมดสมมติฐานดังกล่าวทำให้สรุปได้ว่าในพ.ศ. 2575 จะมีนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษาทั้งหมดประมาณร้อยละ 20 ถึง 28 คน แบ่งเป็นชาวต่างชาติ 14,350,269 - 19,133,692 คน และชาวไทย 5,892,416 ถึง 8,838,624 คน (ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2561)

2.3.2 แนวโน้มการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยว

อุปทานโรงแรมในกรุงเทพมหานคร พบว่า โรงแรมในพื้นที่กรุงเทพมหานครยังคงมีการขยายการลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นของโรงแรมขนาดกลางและขนาดเล็กที่ส่งผลให้พื้นที่กรุงเทพฯ ที่มีการกระจุกตัวของที่พักขนาดกลางและขนาดเล็กมากเป็น มากที่สุด จากจำนวนโรงแรมที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งจำนวนอุปทานของธุรกิจใกล้เคียงจากกลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียมที่ขยายตัวมากขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมขนาดกลางและขนาดเล็กในปัจจุบันมีการแข่งขันที่ค่อนข้างรุนแรง โดยเฉพาะด้านราคาและความเสี่ยงต่าง ๆ เช่น การเมือง และภัยพิบัติทางธรรมชาติ เป็นต้น

ในขณะที่อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวยังคงมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง แต่ภาคธุรกิจโรงแรมยังมีการแข่งขันที่รุนแรง ซึ่งรายได้ของภาคธุรกิจโรงแรมโดยเฉพาะโรงแรมขนาดกลางและขนาดเล็กยังไม่ดีขึ้น และผู้ประกอบการโรงแรมเห็นตรงกันว่าแม้ปัจจุบันมีการพัฒนาโรงแรมและที่พักประเภทขนาดเล็กและขนาดกลางที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นมาก โดยเฉพาะในภาคกลางและภาคใต้ แต่ยังคง



769104417

CU-Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

มีการแข่งขันด้านราคาที่สูง ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องปรับตัวให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากการลดราคาค่าเช่าห้องพักแล้ว ยังต้องมีการประชาสัมพันธ์หาลูกค้ากลุ่มใหม่ ๆ การปรับปรุงห้องพักให้ทันสมัยตามแนวโน้มของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนไป และเพิ่มช่องทางการจองแบบออนไลน์ (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจ ธุรกิจ และเศรษฐกิจฐานราก, 2560)

จากการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวและการใช้จ่ายที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้นักลงทุนเกิดความเชื่อมั่นและขยายการลงทุนในด้านที่พักและโรงแรมเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะโรงแรมระดับ 3 ดาวและโรงแรมขนาดเล็กที่มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง การลงทุนในที่พักระดับ 3 ดาวและที่พักขนาดเล็กที่เพิ่มขึ้นทำให้มีจำนวนที่พักมีมากกว่าความต้องการ จึงส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่รุนแรง โดยเฉพาะในเรื่องของราคา ดังนั้นผู้ประกอบการจำเป็นต้องสร้างเอกลักษณ์เฉพาะ เน้นความสะดวกสบายเพื่อให้สอดคล้องกับนักท่องเที่ยวในแต่ละกลุ่ม ตลอดจนการทำการตลาดผ่านสื่อสังคมออนไลน์ เพื่อรองรับกระแสการท่องเที่ยวแบบกลุ่มเล็ก ๆ ที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวด้วยตัวเอง (Foreign individual tourism) หรือ นักท่องเที่ยวแบบเดี่ยว (Solo Traveler) เพื่อเพิ่มขีดความสามารถทางการแข่งขันในอนาคต (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจ ธุรกิจ และเศรษฐกิจฐานราก, 2560)

แม้การนำเอาอาคารเก่ารวมถึงอาคารประวัติศาสตร์มาปรับใช้งานในลักษณะการใช้ประโยชน์อาคารแบบโรงแรมหรือที่พักยังมีจำนวนค่อนข้างน้อยในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (South East Asia) แต่การนำอาคารเก่ามาปรับการใช้งานให้เป็นที่พักแรมมีแนวโน้มที่เพิ่มมากขึ้น ลักษณะของที่พักส่วนใหญ่เป็นเป็นรูปแบบโรงแรมขนาดเล็กและบูทีค โฮเทล (Henderson, 2011)

2.4 รูปแบบของการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและในอนาคต

จากการสำรวจของ Travel Trend Report (2016) สำรวจนักท่องเที่ยว 10,000 คนทั่วโลกผ่านเว็บไซต์ พบว่าในปี 2018 กลุ่มนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ยังมุ่งเป้าหมายการเดินทางไปที่ประเทศในภูมิภาคเอเชียและยุโรป เหมือนปี 2017 เช่น ฮองกง เกาหลีใต้ ญี่ปุ่น อังกฤษ ฝรั่งเศส เป็นต้น ขณะที่แนวโน้มนักท่องเที่ยวที่จะมาจากกลุ่มประเทศมุสลิม และอินเดียเข้ามามีบทบาทมากขึ้น ในขณะที่ในปีที่ผ่านมาจำนวนนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ยังเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนเป็นหลัก โดยภาพรวมการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกในปี 2016 อยู่ที่ 1,235 ล้านคน เพิ่มขึ้น 4% จากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 1,189 ล้านคน

2.4.1 รูปแบบการท่องเที่ยวแบบ Millennials

รูปแบบการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในปัจจุบันที่มีแนวโน้มสูงขึ้น คือ การท่องเที่ยวของกลุ่ม Millennial หรือกลุ่มคนที่มีอายุตั้งแต่ 18-34 ปี ทั้งยังนิยมการท่องเที่ยวแบบ ระยะสั้น 3-5 วัน และเน้นการท่องเที่ยวแบบหลายประเทศใน 1 ครั้ง และกลุ่มนี้นิยมที่พักประเภท โรงแรมหรูขนาดเล็กและ



769104417

CU-Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

โฮสเทล (Luxury Inns and Hostel) โดยอ้างอิงจากผลสำรวจจากการค้นหาที่พักในหลายเว็บไซต์ ระบุว่า นักท่องเที่ยวให้ความสนใจกับโรงแรมขนาดเล็ก หรือ โฮสเทล มากกว่าจองที่พักในโรงแรมใหญ่ แม้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกจะไม่ครบครันเมื่อเทียบกับโรงแรมขนาดใหญ่ เพราะที่พักขนาดเล็กลงมีความเป็นส่วนตัวมากกว่า อีกทั้งบางแห่งยังมีที่ตั้งตำแหน่งที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกกว่าโรงแรมขนาดใหญ่ ที่พักที่สามารถทำอาหารทานเองจึงได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ (World Tourism Organization, 2016) สอดคล้องกับข้อมูลจาก www.phocuswright.com บริษัทวิจัยด้านการตลาดท่องเที่ยว ที่ประเมินว่า ยอดการท่องเที่ยวที่มีการจองโรงแรมออนไลน์จะเพิ่มขึ้นสูงถึง 21,000 ล้านดอลลาร์ ในปี 2020 จาก 9,000 ล้านดอลลาร์ ในปี 2015 ขณะที่หลายประเทศทั่วโลก โดยเฉพาะประเทศกำลังพัฒนาในภูมิภาคเอเชียที่ให้ความสนใจกับการทำตลาดท่องเที่ยวออนไลน์มากขึ้น และพฤติกรรมการท่องเที่ยวที่น่าสนใจของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีความรู้ทางเทคโนโลยีมาก ๆ เมื่อเทียบกับนักท่องเที่ยวในอดีต

2.4.2 รูปแบบการท่องเที่ยวแบบ Active and Adventure Trips

บริษัทคอร์แพลนนิ่งแอนดตีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน (2546) กล่าวว่า การท่องเที่ยวเชิงผจญภัย (adventure tourism) ได้มีการตีความที่หลากหลาย โดยให้คำจำกัดความได้ว่าเป็นการท่องเที่ยวที่ตื่นเต้นและท้าทาย โดยการควบคุม ความเสี่ยงภัย ซึ่งสวนใหญ่มักจัดในพื้นที่ห่างไกล เป็นกิจกรรมที่ทำให้นักเดินทางได้ฟื้นฟูร่างกาย และจิตวิญญาณ

การจากศึกษารูปแบบการท่องเที่ยวแบบ Active and Adventure Trips พบว่า แนวโน้มการท่องเที่ยวในอนาคตมีการท่องเที่ยวและการเดินทางผจญภัย จากการรวบรวมข้อมูลนักท่องเที่ยวพบว่า รูปแบบการท่องเที่ยวนี้ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวเพศหญิงร้อยละ 53 ที่เดินทางท่องเที่ยวในแถบทวีปแอฟริกา ทวีปอเมริกาเหนือ และเอเชีย

2.4.3 การท่องเที่ยวแบบคนเดียว Solo Travel

นักท่องเที่ยวคนเดียวมีพฤติกรรมการท่องเที่ยวที่แตกต่างจากนักท่องเที่ยวกลุ่มอื่น ๆ โดยเฉพาะการใช้จ่ายเงิน ไม่เน้นห้องพักราคาที่หรูหราและขนาดใหญ่ เพราะใช้เงินแค่ที่นอน การใช้จ่ายในงบประมาณที่จำกัดและประหยัด การเติบโตของรูปแบบการท่องเที่ยวแบบคนเดียว (Solo Traveler) ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การท่องเที่ยวคนเดียวเติบโตควบคู่กับสายการบินต้นทุนต่ำ (Low Cost Airline) ทำให้นักท่องเที่ยวไม่จำเป็นต้องเตรียมแผนในการเดินทาง ในขณะที่มีการบริการ Online Travel Agency ซึ่งเป็นธุรกิจตัวแทนการเดินทางที่เป็นตัวกลางในการจองที่พักออนไลน์ยิ่งนักนักท่องเที่ยวสามารถเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ได้ง่ายขึ้น ในขณะที่โรงแรมมาตรฐานหรือโรงแรมขนาดใหญ่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มนักท่องเที่ยวแบบ Solo Traveler ผลจากนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ส่งผลให้ที่พักอีกแบบหนึ่งเติบโตเพิ่มขึ้นไม่ว่าจะเป็น โฮสเทล (Hostel) ที่เป็นที่พัก



769104417

CU-Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

ราคาประหยัดสำหรับนักท่องเที่ยว มีลักษณะคล้ายห้องพัก ที่พักประเภท เกสต์เฮาส์ หรือ ที่พักแบบ Air Bed and Breakfast ตลอดจนบูติก โฮเทล ที่ตอบสนองความต้องการความเป็นส่วนตัวของนักท่องเที่ยว (วรพันธ์ คล้ามไพบูลย์ 2559)

จากการศึกษา UNWTO ปี 2016 พบว่า ปัจจุบัน 80% ของการตัดสินใจเดินทางเป็นผู้หญิง ไม่ว่าจะแต่งงานแล้ว โสดหรือหย่าร้าง จากการสังเกตนักท่องเที่ยวจะมีอิสระในการเดินทางและต้องการที่จะสำรวจและต้องการประสบการณ์ใหม่ นักท่องเที่ยวหลายคนมักเลือกที่จะเดินทางท่องเที่ยวคนเดียว

2.4.4 รูปแบบการท่องเที่ยวแบบ Food Tourism

การท่องเที่ยวที่มีอาหารเข้ามามีอิทธิพลเกี่ยวกับวัฒนธรรม สังคม สิ่งแวดล้อม และเศรษฐกิจ นักท่องเที่ยวมีความประทับใจกับร้านอาหารราคาไม่แพงตามริมทางและริมถนน หรือร้านอาหารที่ไม่เป็นที่รู้จักเป็นประสบการณ์ที่แปลกใหม่และน่าประทับใจให้แก่นักท่องเที่ยว (Tourism Queensland, 2003)

การท่องเที่ยวอาหาร (Food Tourism) คือ การเดินทางของนักท่องเที่ยวที่เกิดจากแรงจูงใจที่จะไปยังแหล่งท่องเที่ยวที่มีเอกลักษณ์ด้านอาหาร หรือเกี่ยวข้องกับการผลิตอาหาร เทศกาลอาหาร ร้านอาหาร หรือแหล่งท่องเที่ยวเฉพาะเรื่องอาหาร การที่นักท่องเที่ยวมีความสนใจเรื่องอาหารเฉพาะเจาะจง เช่น สนใจอาหารประเภทใดประเภทหนึ่ง นักท่องเที่ยวได้มีการเข้าร่วมการอบรมการประกอบอาหาร รวมถึงการเรียนรู้ทำอาหารท้องถิ่น นักท่องเที่ยวหลายคนถือว่าเป็นหนึ่งในวิธีที่ดีที่สุดในการทำความรู้จักกับเรื่องราวของสถานที่ที่พวกเขาเดินทางไปและยังเป็นข้อมูลสำหรับ บริษัทท่องเที่ยวผู้ประกอบการที่ให้ประสบการณ์ด้านอาหารสามารถได้รับประโยชน์โดยการสร้างความมั่นใจว่าผลิตภัณฑ์ดังกล่าวเชื่อมโยงกับผู้คนและประเพณีของจุดหมายปลายทาง (Hall, 2005)

2.4.5 รูปแบบการท่องเที่ยว Responsible Tourism

ปี 2017 ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นปีแห่งการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนโดยสหประชาชาติ เป็นโอกาสในการผลักดันการมีส่วนร่วมของอุตสาหกรรมภาคการท่องเที่ยวให้เป็นไปอย่างยั่งยืนทั้งสามด้าน คือด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งสร้างความตระหนักถึง (World Tourism Organization, 2016)

การท่องเที่ยวรูปแบบนี้ได้รับการกำหนดขึ้นเพื่อส่งเสริมรูปแบบการท่องเที่ยวที่ยั่งยืนและผู้เชี่ยวชาญด้านอุตสาหกรรมคาดการณ์ถึงความเปลี่ยนแปลงในความคิดของนักท่องเที่ยว ซึ่งจะให้ความสนใจในผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมเศรษฐกิจและสังคมมากขึ้น และมีแนวโน้มจะมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญหลายอย่างสำหรับนักเดินทางสมัยใหม่ ธุรกิจทัวร์ที่มีความตระหนักถึงผลกระทบที่เกิดจากการท่องเที่ยว เช่น การลดการทิ้งขยะ การลดการใช้ยานพาหนะในการเดินทาง



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / revv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

2.4.6 รูปแบบการท่องเที่ยวในเชิงหรูหรา

จากการให้นิยามการท่องเที่ยวแบบหรูหรา Assouline (2013) กล่าวว่า Luxury is Time คือ เวลาถือเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่ามาก นักท่องเที่ยวในกลุ่มนี้จึงยินดีที่จะใช้เงินเพื่อซื้อเวลา ความสุข และความสะดวกสบายที่เป็นการช่วยประหยัดเวลา และนักท่องเที่ยวยังได้รับประสบการณ์แบบหรูหราในเรื่องของอารมณ์และความรู้สึกเป็นหลัก ดังนั้น นิยามของการท่องเที่ยวแบบหรูหรา ไม่ได้จำกัดเพียงคุณสมบัติของแหล่งท่องเที่ยว ที่พัก การเดินทางหรือการบริการเท่านั้น แต่จะเป็นในรูปแบบของนามธรรมที่ได้ให้ความรู้สึก ประสบการณ์ และความพึงพอใจที่ได้รับ การท่องเที่ยวแบบหรูหรา (Luxury Tourism) เป็นรูปแบบการท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมจากทั่วโลกเพิ่มมากขึ้น ทั้งจากนักท่องเที่ยวและผู้ประกอบการธุรกิจการท่องเที่ยวที่หันมาให้ความสำคัญกับกลุ่มนักท่องเที่ยวแบบหรูหรา (TAT, 2014)

นอกจากนี้มีการศึกษาถึงพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวที่นิยมท่องเที่ยวแบบหรูหรา (Jones, 2012) พบว่า นักท่องเที่ยวพยายามมองหาการท่องเที่ยวที่เป็นรูปแบบเฉพาะ การท่องเที่ยวแบบหรูหรา ในปัจจุบันสามารถตอบสนองความต้องการพักของนักท่องเที่ยวทุกคน โรงแรมที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ไม่ได้หมายถึงโรงแรมหรูหราระดับ 5 ดาว แต่หมายถึง การพักที่ใกล้ชิดกับแหล่งธรรมชาติหรือแหล่งวัฒนธรรมดั้งเดิม

2.5 โครงการในอนาคตภายในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง

2.5.1 โครงการพัฒนาขนาดใหญ่ของหน่วยงานภาครัฐ

2.5.1.1. การพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางราง

แผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ.2553 - 2572 ซึ่งจัดทำขึ้นโดยสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) ได้ระบุให้มีโครงข่ายรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ (Mass Rapid Transit: MRT) ผ่านมาเข้าในพื้นที่ เพื่อลดปัญหาการจราจรแออัดและเพิ่มศักยภาพการเข้าถึงพื้นที่ด้วยแนวเส้นทาง 3 สายทาง ได้แก่ (การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย, 2553)

1. เส้นทางตามแนวโครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน หัวลำโพง - บางแค
2. สายสีม่วง (เตาปูน-ราษฎร์บูรณะ) โครงสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ มีระยะทางทั้งสิ้น 23.6 กิโลเมตร เป็นโครงสร้างทางวิ่งใต้ดิน 12.6 กิโลเมตร
3. สายสีส้ม (ตลิ่งชัน- มีนบุรี) โครงสร้างรถไฟฟ้าแบบยกระดับระยะทาง 9 กิโลเมตร สถานียกระดับ 7 สถานี และโครงสร้างรถไฟฟ้าแบบใต้ดินระยะทาง 30.6 กิโลเมตร สถานีใต้ดิน 23 สถานี ระยะทางรวม 39.6 กิโลเมตร เป็นสถานีใต้ดิน 23 สถานี

2.5.2 โครงการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่

โครงการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์มีทั้งโครงการที่ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว โครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ และโครงการที่ยังรอการดำเนินการ ซึ่งมีโครงการที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้ที่สามารถสรุปได้ดังนี้ (ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2561)

2.5.2.1 โครงการอนุรักษ์และปรับปรุงป้อมมหากาฬ

- อนุรักษ์ป้อมมหากาฬให้อยู่ในสภาพเดิมและรื้อฟื้นกำแพงเมืองบริเวณป้อมฯ ให้ต่อเนื่องจนถึงถนนบำรุงเมือง หลีกเลี้ยงการก่อสร้างกำแพงทับ ให้เป็นเพียงแนวกำแพง
- จัดให้มีที่ว่างเปิดโล่งหลังกำแพงจากป้อมมหากาฬจดถนนบำรุงเมือง และ คงต้นไม้ใหญ่ในพื้นที่ไว้ โดยให้สัมพันธ์กับโครงการสวนสาธารณะภูเขาทอง และโครงการปรับปรุงชุมชนแออัดริมคลองข้างวัดเทพธิดารามและให้มีลักษณะแสดงขอบเขตของกรุงรัตนโกสินทร์
- เป็นสวนสาธารณะสำหรับชุมชนและจุดพักผ่อนของนักท่องเที่ยว
- เป็นบริเวณที่ส่งเสริมและเปิดมุมมองโบราณสถานที่มีอยู่โดยรอบ

2.5.2.2 โครงการจัดทางเดินตลอดแนวคลองคูเมืองเดิม คลองรอบกรุง คลอดตลอดเหนือและคลองหลอด

- พัฒนาพื้นที่เปิดโล่งริมคลองให้เป็นทางสัญจรถึงพักผ่อน เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวและใช้เป็นเส้นทางหลีกเลี้ยงจากการเดินทางบนถนน
- จัดให้มีกิจกรรมการค้าหาบเร่ เพื่อแสดงถึงรูปแบบการค้าขายแบบดั้งเดิมและช่วยสร้างบรรยากาศให้แก่เส้นทาง

2.5.2.3 โครงการเปิดมุมมองวัดบวรสถานสุทธาวาส

- พัฒนาพื้นที่ต่อเนื่องระหว่างพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติและโบสถ์วัดบวรสถานสุทธาวาส โดยรื้อโรงละครแห่งชาติให้นักท่องเที่ยวสามารถเข้าชมความงดงาม
- จัดทำสวนเอนกประสงค์เพื่อกิจกรรมทางวัฒนธรรมและประเพณี รวมทั้งจัดบริเวณเชิงสะพานพระปิ่นเกล้าและริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นพื้นที่เปิดโล่ง

2.5.2.4 โครงการปรับปรุงบริเวณท่าพระจันทร์

- อนุรักษ์อาคารเก่าริมหัวมุมด้านท่าช้างวังหลวงโดยปรับปรุงเป็นพื้นที่บริการท่องเที่ยว
- จัดให้มีกิจกรรมการค้าให้เพียงพอกับความต้องการของชุมชนในพื้นที่
- จัดให้มีพื้นที่เปิดโล่งเพื่อส่งเสริมภูมิทัศน์ริมแม่น้ำ เพื่อเปิดมุมมองวัดมหาธาตุและส่งเสริมพระบรมมหาราชวัง
- จัดทำเรือและกิจกรรมที่มีอยู่ในพื้นที่



2.5.2.5 โครงการปรับปรุงบริเวณท่าเตียน

- อนุรักษ์อาคารเก่าใบบริเวณวังจักรพงษ์ เพื่อให้เป็นอนุสรณ์สำหรับบริเวณนี้
- จัดทำพื้นที่เปิดโล่งเพื่อเน้นความสำคัญของวัดพระเชตุพนวิมลมังคลาราม

2.5.2.6 โครงการปรับปรุงพื้นที่บริเวณแพร่งนรา แพร่งภูธร แพร่งสรรพศาสตร์

- อนุรักษ์ตึกเก่าที่ได้ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานบริเวณแพร่งนรา และแพร่งภูธร แต่ยังคงสภาพเป็นลักษณะร้านค้า (Shop House) จัดเป็นกิจกรรมการค้าประเภทหนังสือหรือของที่ระลึก
- จัดให้มีบริเวณที่สามารถส่งเสริมกิจกรรมด้านวัฒนธรรมเป็นลานโล่งให้มีความร่มรื่น สอดคล้องกับพื้นที่โครงการ

- สร้างทางเดินเท้า (Pedestrian Walk) เพื่อส่งเสริมกิจกรรมในพื้นที่

2.5.2.7 โครงการปรับปรุงสภาพแวดล้อมย่านการค้าบางลำพู

- จัดระเบียบและควบคุมกิจกรรมการค้าให้เบาบางลง
- จัดทางเดินเท้า (Pedestrian Walk) และจัดให้เป็นลานเปิดโล่ง (Plaza) บริเวณถนน ไกรสีห์ ถนนตานี และถนนสิบสามห้าง
- จัดระบบจราจรบนถนนสิบสามห้าง ถนนตะนาว และถนนรามบุตรีให้สัมพันธ์กับการจัดทางเดินเท้าในพื้นที่
- รักษาด้านหน้าอาคารริมถนนตะนาวให้เป็นระเบียบ
- ปรับปรุงอาคารห้างสรรพสินค้าในพื้นที่ให้เกิดทัศนียภาพที่ส่งเสริมบริเวณพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

2.5.2.8 โครงการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่กลุ่มอาคารอนุรักษ์ในพื้นที่บริเวณรอบพระบรมมหาราชวัง

- โครงการในการฟื้นฟูพื้นที่กลุ่มอาคารตึกแถวที่เป็นอาคารอนุรักษ์บริเวณโดยรอบของพระบรมมหาราชวัง ซึ่งประกอบด้วยอาคารบริเวณหน้าพระลาน บริเวณท่าช้างและท่าเตียน เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีสวยงาม ควรค่าต่อการเป็นพื้นที่โดยรอบพระบรมมหาราชวัง

2.5.2.9 โครงการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่ย่านคลองผดุงกรุงเกษม

- เป็นการจัดทำแผนและผังแม่บทระดับย่านมีจุดประสงค์เพื่อวางแผนพัฒนา พร้อมทั้งออกแบบรายละเอียดพื้นที่สองฝั่งคลองผดุงกรุงเกษมให้มีสภาพแวดล้อมที่สวยงามเป็นระเบียบเรียบร้อย ส่งเสริมและเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจให้กับชุมชนและประชาชนในย่าน ดูแลรักษาคคลองและอาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชนให้เกิดการร่วมมือการพัฒนา

2.5.2.10 โครงการอนุรักษ์พื้นที่ย่านตลาดน้อยและพื้นที่ต่อเนื่อง



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

- เป็นชุดโครงการในการพัฒนาพื้นที่ต่าง ๆ เพื่อปรับปรุงพื้นที่พูนน้ำ ทำเรือ ทางเท้า และพื้นที่บริเวณถนน

2.5.2.11 โครงการสะพานคนเดินและทางจักรยานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณท่าพระจันทร์

- ท่าศิริราช

- เป็นโครงการสร้างสะพานแขวนโครงเหล็กโค้งไม่มีเสาตอม่อกลางแม่น้ำเชื่อมข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาระหว่างท่าพระจันทร์กับท่าวังหลังเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถจักรยาน จุดชมแม่น้ำเจ้าพระยาด้วยวัตถุประสงค์เป็นทางสัญจรลดเวลาเดินทางของผู้ป่วย เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ จุดชมวิวเพื่อความสวยงาม จัดกิจกรรมและพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ความยาว 240 เมตร กว้างประมาณ 10-15 เมตร ความสูงเท่ากับสะพานพระปิ่นเกล้าฯ ทางขึ้นลงบันได บันไดเลื่อน และลิฟต์

2.5.2.12 โครงการทางจักรยานในกรุงรัตนโกสินทร์

- เพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทางจักรยานให้เป็นโครงข่ายหลักในการสัญจรทางเลือกให้กับประชาชน

2.5.2.13 โครงการที่จอดรถในกรุงรัตนโกสินทร์

- บริเวณสวนรมณีนาถ ซึ่งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีวังบูรพา โดยจะสร้างที่จอดรถสองจุด คือ บริเวณหน้าสวนกับใต้ดิน พื้นที่รวม 5 ไร่ จอดเฉพาะรถยนต์ส่วนบุคคล

- บริเวณราชนาวิสิมสร พื้นที่ 8 ไร่ ติดกับท่าเรือท่าช้าง เป็นโครงการที่จอดรถบนดินและมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยให้รถบัสโดยสารจอดบนระดับพื้นดินและให้รถยนต์ส่วนบุคคลจอดชั้นใต้ดิน

- สนามม้านางเลิ้ง

- บริเวณสี่แยก จปร. ถนนราชดำเนินถึงคลองผดุงกรุงเกษมเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางไปยังพระที่นั่งอนันตสมาคม และจอดรถส่วนบุคคลเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนที่มาติดต่อราชการบริเวณถนนราชดำเนิน

- โครงการที่จอดรถบริเวณใต้ท้องสนามหลวง เป็นแนวคิดเพื่อแก้ปัญหาจราจรบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ใกล้เคียง โดยจัดให้มีที่จอดรถที่เหมาะสมขนาด 30 ไร่ ทางด้านทิศเหนือของท้องสนามหลวง มีทางเข้าออก ขึ้นลงจากถนนราชดำเนิน เป็นลานจอดรถ 2 ชั้น สามารถรับรองรถโดยสารได้ 300 คัน และรถยนต์ส่วนตัว 999 คัน

2.6 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาในกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฯ

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฯ มีทั้งหมด 9 ประเด็น ดังนี้



2.6.1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

สาระสำคัญของพระราชบัญญัตินี้ ในมาตรา 13 เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรมส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะหรือความปลอดภัยของโรงแรม รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม และกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวให้รวมถึงการห้ามประกอบกิจการอื่นใดในโรงแรมด้วย

2.6.2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 9 และมาตรา 10 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 เพื่อควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารดัดแปลงหรือใช้ประโยชน์สิ่งปลูกสร้างในรูปแบบต่าง ๆ โดยมีเนื้อความสำคัญที่เกี่ยวข้องกับในเรื่องของความปลอดภัยของอาคาร ได้แก่

หมวด 4 บันไดและบันไดหนีไฟ ข้อ 39 ระบุข้อกำหนดทางหนีไฟในสถานบริการหรือและอาคารสาธารณะ

หมวด 5 ข้อ 50-51 เป็นการระบุข้อกำหนดระยะร่น (Setback) อาคารประเภทต่าง ๆ

หมวด 3 ข้อ 24 อาคารที่สูงมากกว่า 3 ชั้นขึ้นไปที่เป็นอาคารสาธารณะ ได้แก่ โรงแรม หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า ตลาด อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

หมวด 4 ข้อ 39 โรงแรม หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า ตลาด สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน สถานีขนส่งมวลชน เกิน 1 ชั้น ต้องมีทางหนีไฟอย่างน้อย 1 ทาง และไม่มีสิ่งกีดขวาง

หมวด 5 ข้อ 50 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่กว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนว อาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะไม่ต่ำกว่า 3 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่น ยกเว้นรั้วหรือกำแพงที่สูงไม่เกิน 2 เมตร

อาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นหรือเกิน 8 เมตร ได้แก่ อาคารขนาดใหญ่ หองแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือไม่เกิน 10 เมตร และมีพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ต้องมีระยะร่น ดังต่อไปนี้

(1) ถ้าถนนสาธารณะกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะมีความกว้าง 10 เมตรขึ้นไป และไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตทางถนนอย่าง 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนนั้น

(3) ถ้าถนนสาธารณะมีความกว้างเกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนไม่ต่ำกว่า 2 เมตร

2.6.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 และมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2518 กรุงเทพมหานครโดยได้รับความเห็นชอบจากสภากรุงเทพมหานคร

ข้อที่ 3 ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างแนวกึ่งกลางคลองคูเมืองเดิมกับแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา (ภาพที่ 3)

บริเวณที่ 1 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน เว้นแต่บริเวณที่ 2 บริเวณ 3 และบริเวณที่ 4

บริเวณที่ 2 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดถนนพระจันทร์ ทิศใต้จดถนนหน้าพระลาน ทิศตะวันออกจดถนนมหาธาตุ ทิศตะวันตกจดแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา

บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศตะวันออกเฉียงเหนือจดถนนมหาธาตุ ทิศตะวันตกเฉียงเหนือจดถนนท้ายวัง ทิศตะวันตกเฉียงใต้จดแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยาทิศตะวันออกเฉียงใต้จดแนวกึ่งกลางคลองคูเมืองเดิม

บริเวณที่ 4 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศตะวันออกเฉียงเหนือจากแนวกึ่งกลางคลองคูเมืองเดิม ทิศตะวันตกเฉียงเหนือจดแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศตะวันตกเฉียงใต้จดแนวที่ดินที่ตั้งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ทิศตะวันออกเฉียงใต้จดถนนพระอาทิตย์

ข้อที่ 4 ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารห้องแถว ตึกแถว โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะ หรืออาคารอื่นใด ยกเว้นอาคารทางศาสนา อาคารที่ทำการของทางราชการ โดยให้มีความสูงได้ไม่เกินความสูงของอาคารเดิม และจะต้องไม่เกิน 16 เมตร ทั้งนี้ ให้วัดจากระดับถนนหรือของทางเท้าที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร



ในข้อที่ 5. ภายในบริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 การห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทที่เกี่ยวข้องกับที่פקสามารถสรุปได้ ดังต่อไปนี้

4. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

12. ป้ายชื่อสถานประกอบกิจการที่มีพื้นที่รวมกันเกิน 5 ตารางเมตร หรือป้ายโฆษณา



ภาพที่ 3 แผนที่ทำข้อมบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่แขวง

พระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528

ที่มา: กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร, 2528

2.6.4 ข้อมบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชบพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 และมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และมาตรา 47 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานคร

ในข้อ 5 ภายในบริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 3 การห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทที่เกี่ยวข้องกับที่פקสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้ (ภาพที่ 4)

2. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

3. ป้าย เว้นแต่ป้ายชื่อถนน ตรอก ซอย ป้ายทางราชการ ป้ายเพื่อการเลือกตั้ง หรือป้ายสถานประกอบกิจการที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร





ภาพที่ 4 แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชพิพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530

ที่มา: กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร, 2530

2.6.5 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม เขตพระนคร แขวงวัดโสมนัส แขวงบ้านบาตร แขวงคลองมหรนาค แขวงวัดเทพศิรินทร์ แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และแขวงสัมพันธวงศ์ แขวงจักรวรรดิ แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2542

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2533 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และมาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528 (ภาพที่ 5)

ข้อ 1 ข้อบัญญัตินี้เรียกว่า ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม เขตพระนคร แขวงวัดโสมนัส แขวงบ้านบาตร แขวงคลองมหรนาค แขวงวัดเทพศิรินทร์ แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และ แขวงสัมพันธวงศ์ แขวงจักรวรรดิ แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542

(ก) แนวเขตที่วัด หมายความว่า แนวที่ซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น ทั้งนี้ไม่รวมถึงที่ธรณีสงฆ์ หรือที่กัลปนา หรือที่ซึ่งกันไว้เพื่อหาผลประโยชน์

(ข) บริเวณที่ 1 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดถนนท่าเกษม ถนนวิสุทธิกษัตริย์ ถนนจักรพรรดิพงษ์ ถนนหลานหลวง ทิศตะวันออกจดแนวกิ่งกลางคลองผดุงกรุงเกษม ทิศใต้จดแนวกิ่งกลางคลองบางลำภู และแนวกิ่งกลางคลองมหานาค ทิศตะวันตกจดแนวขนานซึ่งห่างจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาไปทางทิศตะวันออก 45 เมตร ทั้งนี้ไม่รวมพื้นที่ในบริเวณที่ 3

(ค) บริเวณที่ 2 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดแนวกิ่งกลางคลองมหานาค ทิศตะวันออกจดแนวกิ่งกลางคลองผดุงกรุงเกษม ทิศใต้จดแนวขนานซึ่งห่างจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาไปทางทิศเหนือ 45 เมตร ทิศตะวันตกจดแนวกิ่งกลางคลองโอง่าง ทั้งนี้ไม่รวมพื้นที่ในบริเวณที่ 3

(ง) บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่อยู่ในระยะ 50 เมตร รอบแนวเขตที่วัด วัดกุศลสมาคร วัดกันมาตุยาราม วัดคณิกาผล วัดจักรวรรดิราชาวาสวรมหาวิหาร วัดชัยชนะสงคราม วัดชัยภูมิการาม วัดดิสานุการาม วัดตรีทศเทพวรวิหาร วัดไตรมิตรวิทยารามวรวิหาร วัดเทพศิรินทราวาสราชวรวิหาร วัดเทวีรญาติ วัดบพิตรพิมุขวรวิหาร วัดปทุมคงคาราชวรวิหาร วัดปรีณายกวรวิหาร วัดพระพิเรนทร์ วัดพลับพลาชัย วัดมงคลสมาคม วัดมิ่งกรมกลาวาส วัดโลกานุเคราะห์ วัดสระเกศราชวรมหาวิหาร วัดสิตาราม วัดสังเวชวิศยารามวรวิหาร วัดสัมพันธวงศารามวรวิหาร วัดสามพระยา วัดใหม่อมตรส วัดอุภัยราชบำรุง วัดเอี่ยมวรณุช โบสถ์กัลหาวาร์ มัสยิดมหานาค

ข้อ 4 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- (1) ภายในบริเวณที่ 1 อาคารที่มีความสูงเกิน 20 เมตร
- (2) ภายในบริเวณที่ 2 อาคารที่มีความสูงเกิน 37 เมตร
- (3) ภายในบริเวณที่ 3 อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร

การวัดความสูงให้วัดจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร อาคารที่มีหลังคาทรงจั่วหรือทรงสถาปัตยกรรมไทยให้วัดความสูงจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงยอดผนังหรือยอดผาด้านที่สูงที่สุดของชั้นที่อยู่สูงที่สุด ป้ายที่เป็นอาคารให้วัดความสูงจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงของป้าย

ข้อ 5 อาคารที่ก่อสร้างมาก่อนหรือหลังวันที่ข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับ ห้ามมิให้ดัดแปลงอาคาร เว้นแต่การดัดแปลงอาคารนั้นไม่ขัดกับข้อ 4

ข้อ 6 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงก่อนวันที่ข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังก่อสร้างหรือดัดแปลงไม่แล้วเสร็จ ให้ดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตต่อไปได้





ภาพที่ 5 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม เขตพระนคร แขวงวัดโสมนัส แขวงบ้านบาตร แขวงคลองมหานาค แขวงวัดเทพศิรินทร์ แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และ แขวงลัมพินธวงศ์ แขวงจักรวรรดิ แขวงตลาดน้อย เขตลัมพินธวงศ์ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2542
ที่มา: กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร, 2542

2.6.6 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรมพ.ศ. 2551

ข้อ 1 ที่พักที่มีห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารที่มีห้องพักรวมกันไม่เกิน 4 ห้อง และมีผู้พักรวมกันไม่เกิน 20 คน โดยตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวโดยมีค่าตอบแทน มีลักษณะประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งต่อนายทะเบียนทราบ ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของคำว่า 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 สถานที่บริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการและห้องประชุมสัมมนา

ในหมวดที่ 3 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมแต่ละประเภทที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยนี้ ได้แก่ ข้อที่ 18 โรงแรมประเภท 1 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (1) มีห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง
 - (2) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตรม. ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียง
- ข้อที่ 19 โรงแรมประเภท 2 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้
- (1) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตรม. ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียง
 - (2) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่อย่างเพียงพอ

2.6.7 กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5(3) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และมาตรา 8(1) (2) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ข้อ 3 กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และจะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังต่อไปนี้

- (1) โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก
- (2) โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร สถานที่บริการอาหารหรือสถานที่ประกอบอาหาร

ข้อ 6 การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

2.6.8 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และมาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2538 อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 41 มาตรา 42 และมาตรา 43 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย สามารถสรุปประเด็นที่เกี่ยวข้องได้ดังต่อไปนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกฎกระทรวงนี้ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่พักรสามารถสรุปได้ ดังต่อไปนี้ (ภาพที่ 6)

ข้อ 15 ที่ดินประเภท ย. 8 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 50 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามดังต่อไปนี้

(1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 6:1 ทั้งนี้ หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอน อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินรวมกันไม่เกิน 6:1

(2) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่า 5% แต่หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอน อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่ต้องไม่น้อยกว่า 5% และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่า 5%

ข้อ 20 ที่ดินประเภท พ. 3 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์ เป็นศูนย์พาณิชยกรรมของเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ให้เป็นไปตามดังต่อไปนี้

(1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอน อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงต้องไม่เกิน 7:1

(2) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่า 4.5% แต่หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอน อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงต้องไม่น้อยกว่า 4.5% และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่า 50%

ข้อ 31 ที่ดินประเภท ศ. 1 เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทยที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติและส่งเสริมกิจกรรม ทางเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยว

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีห้องพักเกิน 50 ห้อง

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 3:1 หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอน อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงต้องไม่เกิน 3:1

(2) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่า 10% แต่หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอน อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่ ต้องไม่น้อยกว่า 10% และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่า 50% ของพื้นที่ว่าง



ภาพที่ 6 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2556

2.6.9 คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ 6/2562 เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 265 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ประกอบกับ มาตรา 44 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พ.ศ.2557 หัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติโดยความเห็นชอบของคณะรักษาความสงบแห่งชาติจึงมีคำสั่ง ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 นับตั้งแต่วันที่คำสั่งนี้มีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 18 สิงหาคม พ.ศ.2564 ให้การประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งมีอาคารที่มีลักษณะตามข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประกอบอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2559 ได้รับยกเว้นการใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

ข้อ 2 เพื่อประโยชน์ในการควบคุมไม่ให้มีการประกอบธุรกิจโรงแรมผิดไปจากที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมที่ใช้อาคารในการประกอบธุรกิจโรงแรมอยู่ในวันก่อนวันที่คำสั่งนี้มีผลใช้บังคับและอาคารนั้นมีลักษณะผิดข้อกำหนดตามกฎหมายกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ฝ่าฝืนประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา 15 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547

(2) ฝ่าฝืนการใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองหรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมตามมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

(3) ฝ่าฝืนดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้รับใบรับแจ้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534

(4) ฝ่าฝืนใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้ใบรับรองการดัดแปลงอาคารตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534

(5) ฝ่าฝืนเปลี่ยนการใช้อาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้รับใบแจ้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534

ให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมที่ได้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบถึงการฝ่าฝืนและอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงอาคารตามวรรคหนึ่ง ได้รับยกเว้นโทษทางอาญาสำหรับความผิดตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

2.7 แนวคิดด้านเทคนิควิธีวิเคราะห์เชิงพื้นที่

วิธีการวิเคราะห์เชิงพื้นที่เพื่อหาความเหมาะสมหรือศักยภาพการพัฒนามีวิธีการวิเคราะห์หลายวิธี เช่น วิธีการวิเคราะห์ Threshold Analysis ที่เป็นการวิเคราะห์พื้นที่เพื่อหาระดับต่ำสุดในการลงทุนพัฒนา วิธีการวิเคราะห์ McHarg's Technique ที่เป็นการวิเคราะห์หาความเหมาะสมของพื้นที่และวิธีการวิเคราะห์ศักยภาพเชิงพื้นที่ (Potential Surface Analysis: PSA)



โดยงานวิจัยนี้จะใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ด้วยวิธีการวิเคราะห์ศักยภาพเชิงพื้นที่ Potential Surface Analysis ซึ่งเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดและมีความผิดพลาดในการวิเคราะห์ต่ำสุด ในการวิเคราะห์หาพื้นที่ที่มีแนวโน้มการพัฒนาในอนาคตโดยอาศัยข้อมูลเชิงปริมาณที่พิจารณาจาก ดัชนี หรือตัวแปรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ (วรรณศิลป์ พิรพันธ์, 2555) โดยจะแปรค่าให้อยู่ในรูปของตัวเลขก่อน จึงจะนำไปวิเคราะห์ด้วยกระบวนการทางสถิติและคณิตศาสตร์อย่างเป็นระบบ ในขณะที่มีหลายงานวิจัยที่ใช้วิธีการวิเคราะห์ด้วยวิธีการวิเคราะห์ศักยภาพเชิงพื้นที่ PSA ดังนี้

ศุภศรี คุปตระกูล (2543) เป็นการศึกษาศักยภาพของพื้นที่ในการรองรับการพัฒนา อุตสาหกรรมของอำเภออินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งได้ศึกษาปัจจัย ทั้งกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม โดยใช้การวิเคราะห์ด้วยวิธีการด้วยวิธี PSA เพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอุตสาหกรรม 5 ระดับ คือ พื้นที่ที่มีศักยภาพมากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย และน้อยที่สุด การศึกษาพบว่าพื้นที่ที่มีศักยภาพน้อยที่สุดครอบคลุมพื้นที่ร้อยละ 60 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด (ศุภศรี คุปตระกูล, 2543)

ฐิติรัตน์ ปันบำรุงกิจ (2546) เป็นการศึกษาเพื่อหาพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของ อาคารชุดในเมืองพัทยา ซึ่งอาคารชุดที่ศึกษาเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีลักษณะเป็นอาคารสูงและมีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร โดยวิธีการวิเคราะห์ PSA ซึ่งจัดลำดับความเหมาะสมของพื้นที่ใน 3 ระดับ คือ พื้นที่ที่เหมาะสมมาก พื้นที่ที่เหมาะสมปานกลาง และพื้นที่ที่เหมาะสมน้อย ผลการศึกษา พบว่า พื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการรองรับอาคารชุดพักอาศัยมาเป็นพื้นที่ร้อยละ 33 ของพื้นที่ศึกษา โดยพื้นที่ที่เหมาะสมจะอยู่บริเวณพื้นที่ตำบลนาเกลือ ซึ่งเป็นเขตพาณิชย์กรรมและเป็น ศูนย์กลางธุรกิจของชุมชน พื้นที่หนองปรือและบริเวณรอบอ่าวพัทยา (ฐิติรัตน์ ปันบำรุงกิจ, 2546)

ปฏิญาณ มณีพรรณ (2555) การศึกษานี้เป็นการวิเคราะห์หาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการตั้งหลุม ฝังกลบขยะแห่งใหม่ของอำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม โดยประยุกต์ใช้การลำดับเชิงวิเคราะห์และการ วิเคราะห์เชิงพื้นที่ โดยปัจจัยที่ใช้วิเคราะห์เป็นปัจจัยทางสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก ได้แก่ ชุมชนและสถานที่ สำคัญ แหล่งโบราณคดีและแหล่งท่องเที่ยว เส้นทางคมนาคม เส้นทางน้ำและผิวดิน ป่อน้ำบาดาล ชนิดของดิน ชั้นหิน ความลาดชัน และการใช้ประโยชน์ที่ดิน และนำข้อมูลมาวิเคราะห์เชิงพื้นที่ด้วยการ ซ้อนทับข้อมูล การวิเคราะห์ได้จัดกลุ่มพื้นที่ออกเป็น 4 ระดับ ได้แก่ พื้นที่ที่มีความเหมาะสมมาก ปานกลาง น้อย และไม่เหมาะสม ผลการศึกษา พบว่า พื้นที่ที่กว่าร้อยละ 93 ไม่เหมาะสม พื้นที่ร้อยละ 3.55 เหมาะสมปานกลาง และพื้นที่ร้อยละ 0.44 เหมาะสมมาก

2.8 งานวิจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยเรื่อง Impacts of adaptive reuse of heritage buildings to small hotel building in Bangkok (Chotewit Pongsermpol, 2017) ได้มีการศึกษาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นกับ



769104417

CU-Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

ชุมชนจากการปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคารมาเป็นโรงแรมขนาดเล็กใน 3 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมบริเวณชุมชนตลาดน้อย พื้นที่ย่านที่อยู่อาศัย บริเวณชุมชนคลองบางกอกน้อย และพื้นที่ย่านชุมชนเก่าริมน้ำ บริเวณชุมชนหัวตะเข้ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกจากกลุ่มผู้สัมภาษณ์ 7 คนต่อ 1 พื้นที่ ซึ่งได้มุ่งเน้นการศึกษาถึงผลกระทบใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อมประกอบด้วย ชุมชนที่อยู่รอบข้างโรงแรมขนาดเล็ก และระบบโครงสร้างพื้นฐาน ด้านเศรษฐกิจประกอบด้วย การพัฒนาชุมชนและโอกาสในการลงทุน ด้านคุณค่าทางวัฒนธรรมประกอบด้วย ความหลากหลายของมรดกวัฒนธรรมที่มีคุณค่า และด้านสังคมประกอบด้วย ความปลอดภัยและปฏิภานทางสังคม

ผลจากการวิจัยพบว่า โดยภาพรวมพบว่าทั้ง 3 พื้นที่ศึกษาแสดงให้เห็นแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงไปในเชิงบวกหรือเป็นไปได้ดีขึ้น การปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคารมาเป็นโรงแรมขนาดเล็กส่งผลให้เป็นพื้นที่โดยรอบดีขึ้น และไม่ได้เกิดความขัดแย้งกับพื้นที่โดยรอบ ในขณะที่ผลจากการสัมภาษณ์ 4 ด้าน มีข้อสรุป ดังนี้

1. ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม การปรับเปลี่ยนอาคารมาเป็นโรงแรมขนาดเล็กทำให้กายภาพและการอยู่อาศัยของคนในชุมชนดีขึ้น และช่วยกระตุ้นให้มีการดูแลและปรับปรุงพื้นที่อยู่อาศัยของตัวเองให้ดีขึ้น แต่อย่างไรก็ตามก็ไม่ได้ส่งผลต่อสิ่งแวดล้อมและบริเวณโดยรอบชุมชน

2. ผลกระทบด้านสังคม พบว่า ไม่มีผลกระทบทั้งทางบวกและทางลบ การมีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาในชุมชนมากขึ้นทำให้เกิดความหลากหลายของกลุ่มคนมากขึ้น ในขณะที่เดียวกันคนในชุมชนก็ไม่ได้มีการยุ่งเกี่ยวหรือปฏิสัมพันธ์ใด ๆ ต่อนักท่องเที่ยว

3. ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ พบว่า ผลกระทบด้านเศรษฐกิจไม่ได้ส่งผลกระทบใด ๆ ต่อชุมชน เนื่องจากส่วนใหญ่ในชุมชนมีการประกอบธุรกิจเดิม ขณะที่ในอนาคตการปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคารมาเป็นโรงแรมขนาดเล็กอาจจะเป็นอีกทางเลือกหนึ่งของคนในชุมชน

4. ผลกระทบด้านมรดกวัฒนธรรมที่มีคุณค่า พบว่า ประเภทของอาคารมีความแตกต่างกัน โดยเฉพาะในเรื่องของการใช้งาน ความแท้ ความสวยงามและการออกแบบ บางคนเห็นว่ารูปแบบอาคารมีความคล้ายคลึงกัน ในขณะที่ความคิดเห็นเรื่องการปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคารมาเป็นโรงแรมขนาดเล็กเห็นว่าไม่ได้สะท้อนถึงคุณค่าทางประวัติศาสตร์และคุณค่าทางวัฒนธรรมใด ๆ

- งานวิจัยเรื่อง Local Economic Benefit in Shopping and Transportation: A study on tourists expenditure in Melaka Malaysia (Amir, Osman, Bachok, & Ibrahim, 2016) ได้ศึกษาในเรื่องรูปแบบการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวทั้งในและนอกประเทศ เพื่อระบุผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจสำหรับเศรษฐกิจท้องถิ่นในเมืองมาเลเซีย การศึกษานี้ใช้วิธีการสำรวจการเก็บข้อมูล และการวิเคราะห์ด้วยวิธี Chi-square Automatic Interaction Detection (CHAID) ซึ่งการศึกษาดังกล่าวทำให้เข้าใจถึงกิจกรรมที่นักท่องเที่ยวมีการใช้จ่ายมากที่สุด ผลจากการศึกษาพบว่า รูปแบบการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในและต่างประเทศมีรูปแบบที่เหมือนกันโดยมีการใช้จ่ายใน



769104417

CU :Thesis 5973325225 thesis / revv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

เรื่องของการเดินทางและการซื้อสินค้าในระดับต่ำ อย่างไรก็ตามธุรกิจท้องถิ่นได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจโดยตรงและมีความต้องการที่สูงจากนักท่องเที่ยวในบริเวณ Jonker Street ในทางตรงกันข้ามในเรื่องของการเดินทางที่มีผลต่อเศรษฐกิจน้อย เนื่องจากนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เลือกเดินทางด้วยวิธีการเดิน เพราะในเมืองมาละกา มีทางเดินเท้าที่มีความสะดวก มีความปลอดภัย การเข้าถึงที่สะดวก และคนเดินเท้าสามารถเพลิดเพลินกับทัศนียภาพที่สวยงามและมรดกทางประวัติศาสตร์ นักท่องเที่ยวสามารถเดินไปยังสถานที่ต่าง ๆ ที่สำคัญภายในเมืองได้โดยใช้เวลาการเดินทางเท้าไม่นาน แต่หากนักท่องเที่ยวต้องการใช้ยานพาหนะอื่นในการเดินทางต้องใช้เวลาค่อนข้างนานในการเดินทาง เนื่องจากถนนหลายสายในเมืองมาละกาเป็นถนนที่มีช่องจราจรที่เป็นทางเดียวและมีทางที่แคบทำให้ต้องใช้เวลานานในการเดินทางด้วยยานพาหนะ

2.9 สรุปผลการทบทวนวรรณกรรม

ผลจากการทบทวนวรรณกรรมทำให้กำหนดคำถามวิจัยและการตั้งสมมุติฐานของการวิจัยได้ดังต่อไปนี้

คำถามของการวิจัย 1. รูปแบบทางกายภาพและรูปแบบการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์มีลักษณะเป็นอย่างไร

สมมุติฐานของการวิจัย 1. รูปแบบการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องๆ มีลักษณะการกระจุกตัวอยู่ 3 แบบ ได้แก่ กระจุกตัวอยู่ทั่วพื้นที่ กระจุกตัวอยู่บริเวณใกล้แหล่งท่องเที่ยว และ กระจุกตัวอยู่ทั่วพื้นที่และกระจุกตัวอยู่บริเวณใกล้แหล่งท่องเที่ยว

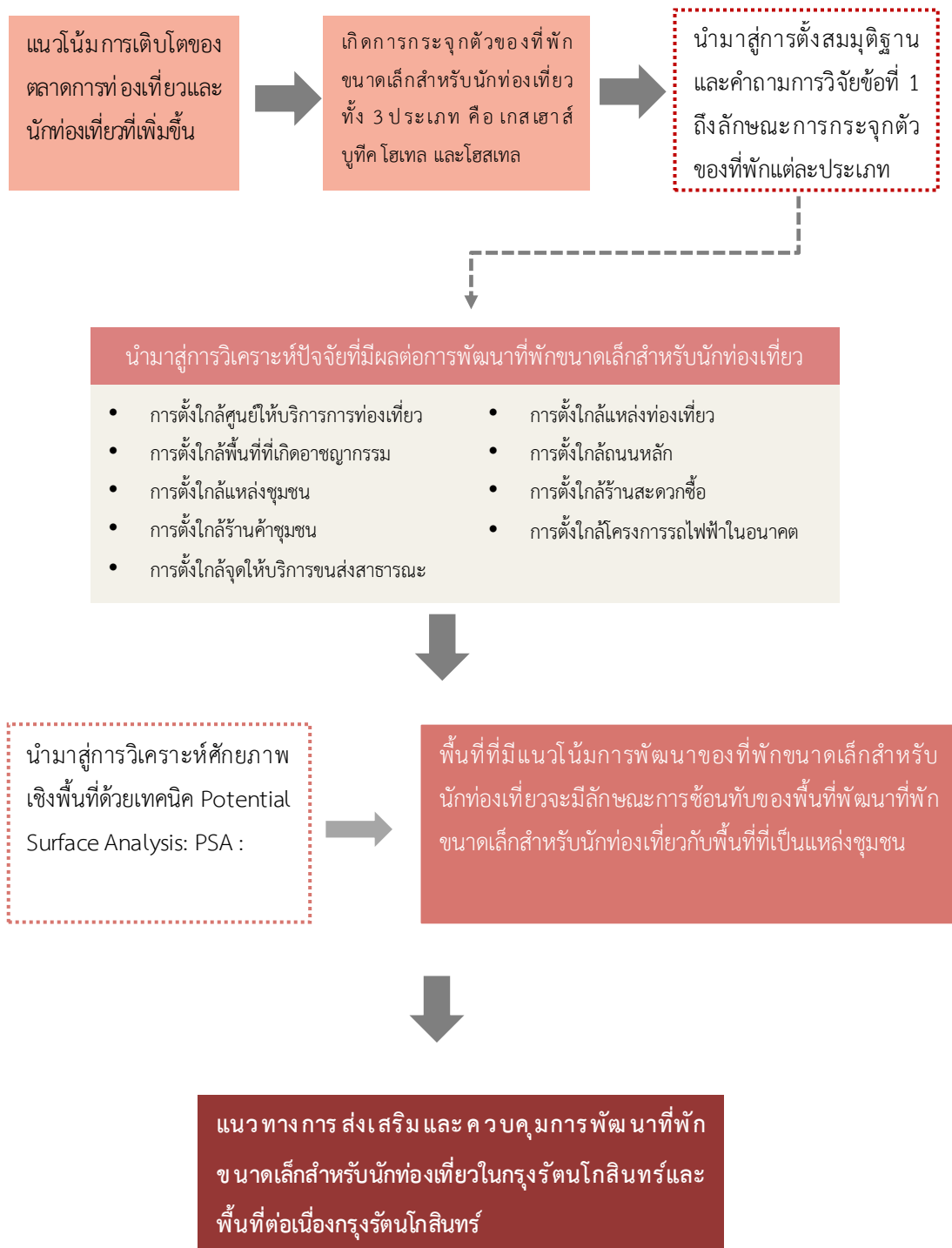
คำถามของการวิจัย 2. ปัจจัยเชิงกายภาพที่ส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมีลักษณะอย่างไร

สมมุติฐานของการวิจัย 2. ปัจจัยทางกายภาพที่ส่งเสริมการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ได้แก่ การเข้าถึง ความหลากหลายทางกายภาพ สถานที่ท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์ และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

คำถามของการวิจัย 3. พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์มีลักษณะอย่างไร และแนวทางการพัฒนาควรเป็นอย่างไร

สมมุติฐานของการวิจัย 3. พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์มีพื้นที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสูงและเป็นพื้นที่ที่ซ้อนทับกับชุมชน จึงจำเป็นต้องมีมาตรการในการดำเนินการ

คำถามวิจัยและสมมุติฐานดังกล่าวนำมาสู่การจัดกรอบการวิจัย ดังนี้ (ภาพที่ 7)



ภาพที่ 7 กรอบการวิจัย

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562



769104417

CD IThesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq: 18

บทที่ 3

ระเบียบการวิจัย

3.1 แนวทางการวิจัย

การวิจัยนี้มุ่งเน้นศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบทางกายภาพและการบริหารจัดการของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่องๆ เพื่อศึกษาถึงสถานการณ์แนวโน้ม และปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว เพื่อวิเคราะห์แนวโน้มและข้อจำกัดในการส่งเสริมการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อตอบคำถามวิจัย จำนวน 4 ข้อ ได้แก่

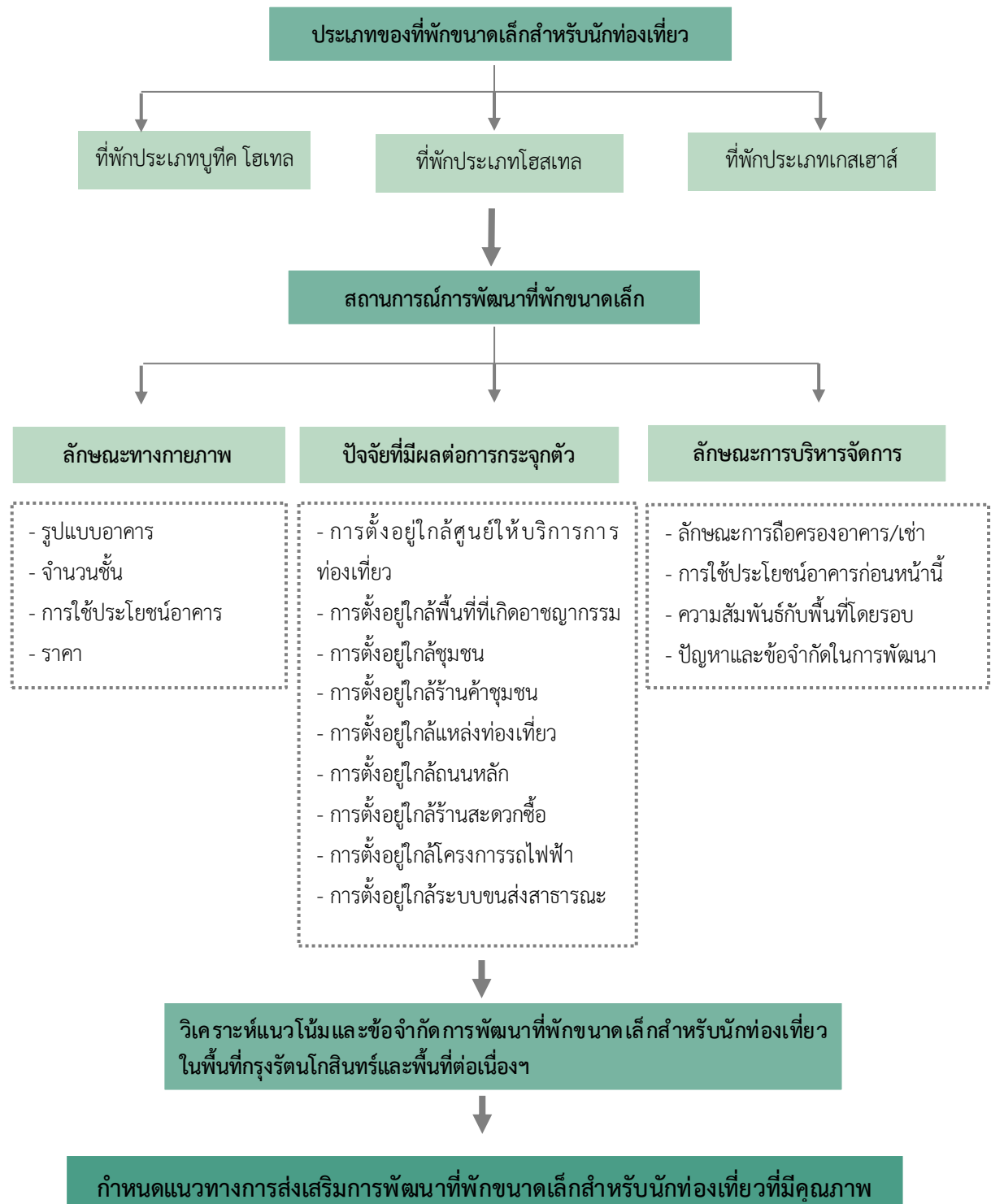
1. รูปแบบทางกายภาพ และรูปแบบการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมีลักษณะอย่างไร
2. ปัจจัยเชิงกายภาพที่ส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมีลักษณะอย่างไร
3. รูปแบบการบริหารจัดการ ปัญหาและข้อจำกัดในการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวเป็นอย่างไร
4. แนวทางการส่งเสริมการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวให้เหมาะสมกับพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่องๆ เป็นอย่างไร

ผลจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎหมายที่ใช้บังคับในพื้นที่นำมาสู่แนวทางการวิจัยที่มุ่งเน้นถึงการศึกษาถึงสถานการณ์การพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ทั้งลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยที่มีผลต่อการกระจุกตัว ตลอดจนการบริหารจัดการ เพื่อวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวและกำหนดแนวทางในการส่งเสริมการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ (ภาพที่ 8)



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

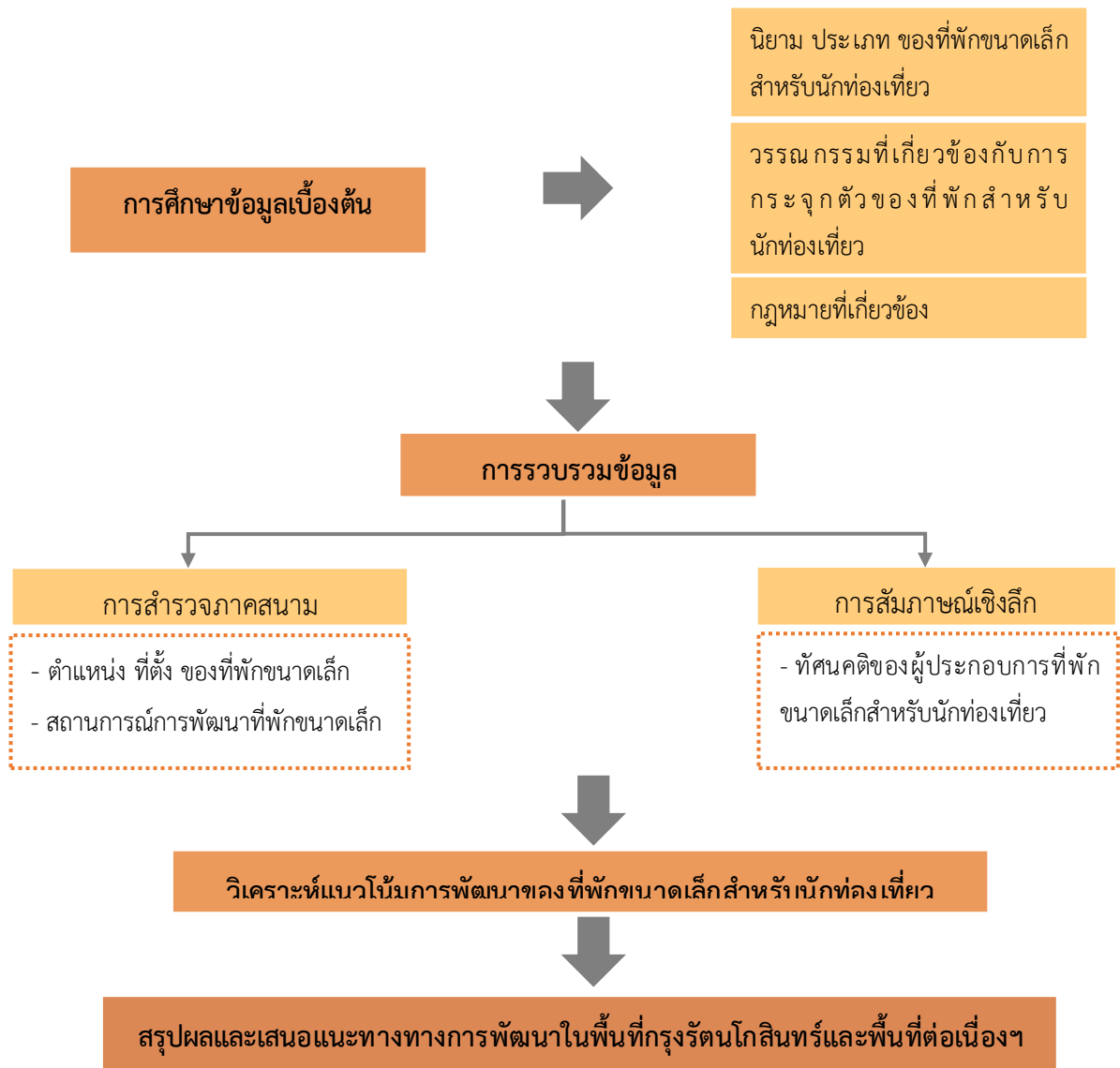


ภาพที่ 8 กรอบการศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

3.2 วิธีการวิจัย

กระบวนการดำเนินการวิจัยจำเป็นต้องศึกษาถึงข้อมูลเบื้องต้นของการให้นิยาม ประเภทของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งศึกษาที่เกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการกระจุกตัวของที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ และรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามและการสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อวิเคราะห์แนวโน้มการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวและสรุปผล เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ และพื้นที่ต่อเนื่องๆ ต่อไป (ภาพที่ 9)



ภาพที่ 9 วิธีการวิจัย

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

3.2.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นเพื่อนำไปประยุกต์ใช้ศึกษาในพื้นที่ โดยข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมเอกสาร การทบทวนวรรณกรรม แนวความคิด ทฤษฎี งานวิจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่พิกขนาดเล็ก ทั้งนี้ข้อมูลต่าง ๆ ได้นำมาใช้ในการกำหนดแนวความคิดในการวิจัย ทั้งการตั้งคำถาม และการตั้งสมมติฐาน เพื่อนำไปใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในพื้นที่ และเพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว โดยมีเนื้อหาการศึกษา ดังนี้ นิยาม ประเภท และลักษณะทางกายภาพของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว แนวความคิดเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็ก และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.2.2 การรวบรวมข้อมูล

3.2.2.1 แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการลงสำรวจภาคสนามและจากการสัมภาษณ์โดยเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคาร ข้อมูลกายภาพของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ปัญหาและข้อจำกัดของการพัฒนา โดยใช้เครื่องมือในการเก็บข้อมูลในรูปแบบของแผนที่ ภาพถ่าย และแบบสอบถาม

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง การรวบรวมสถิติ แผนพัฒนาในพื้นที่ โครงการพัฒนาในอนาคต ตลอดจนการศึกษาในเรื่องของกฎหมายและข้อบัญญัติที่บังคับใช้ในพื้นที่ เป็นต้น โดยใช้เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลในรูปแบบของการทบทวนวรรณกรรม

ซึ่งสามารถสรุปแหล่งข้อมูลและการเก็บข้อมูลได้ดังนี้ (ตารางที่ 2)

3.2.2.2 การลงพื้นที่เก็บรวบรวมข้อมูล

1. การศึกษาข้อมูลในพื้นที่ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลทางกายภาพ ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน กฎหมายที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ศึกษา โครงข่ายคมนาคม โครงการการพัฒนาในอนาคต สภาพทั่วไปของพื้นที่โดยรอบ เป็นต้น เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวให้สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพและบริบทของพื้นที่

2. การลงพื้นที่เก็บข้อมูลที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการจดบันทึกตามแบบสำรวจที่ได้จัดเตรียมไว้ ได้แก่ ชื่อของที่พักขนาดเล็ก ประเภทของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ลักษณะของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว การใช้ประโยชน์อาคาร จำนวนชั้นของอาคาร และราคา (ตารางที่ 3)

3. จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับอาคารในพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่องๆ อาคารแต่ละลักษณะมีลักษณะที่แตกต่างกัน การสำรวจลักษณะอาคารที่ใช้ดำเนินกิจการที่



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งจะพิจารณาลักษณะอาคารตามรูปแบบสถาปัตยกรรมของอาคาร ซึ่งสามารถจำแนกอาคารออกเป็น 3 ลักษณะ ดังนี้

- อาคารยุคแรก เป็นอาคารที่สร้างขึ้นตั้งแต่ต้นกรุงรัตนโกสินทร์จนถึงช่วงปลายรัชกาลที่ 5 (พ.ศ.2453) ส่วนใหญ่เป็นอาคารชั้นเดียวหรือสองชั้น โครงสร้างเป็นดินผสมหรือภายหลังเป็นผนังก่ออิฐถือปูนมีความหนามากเพื่อใช้รับน้ำหนัก หลังคาจั่ว มีความชันค่อนข้างมาก กระเบื้องหลังคาเป็นดินเผา หรือเป็นกระเบื้องซีเมนต์รูปสี่เหลี่ยมขนมเปียกปูนหรือกระเบื้องว่าว อาคารในยุคแรกนี้มีทั้งที่ได้รับอิทธิพลจากชาวจีน มีรูปแบบการตกแต่งที่เรียบง่าย และอีกรูปแบบหนึ่งคือที่ได้รับอิทธิพลจากตะวันตกในยุคที่เรียกว่านิโอคลาสสิกหรือการนำเอารูปแบบสถาปัตยกรรมยุโรปในยุคคลาสสิกหรือกรีก โรมัน มาใช้ในการตกแต่งลวดลายหน้าต่าง ผนัง ช่องแสง ตึกแถวในยุคนี้บางส่วนใช้แบบแผนเช่นเดียวกับตึกแถวในสิงคโปร์ คือ มีผนังกันไฟซึ่งมีความสูงและหนากว่าผนังทั่วไปทุก ๆ 2-3 คูหา

- อาคารยุคเปลี่ยนถ่าย เป็นอาคารที่ก่อสร้างในช่วงต้นรัชกาลที่ 6 (พ.ศ. 2453) จนถึงช่วงเปลี่ยนแปลงการปกครอง (พ.ศ. 2475) การก่อสร้างอาคารในยุคนี้ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบอาคารจากเดิมด้วยปัจจัยต่าง ๆ คือ การคิดค้นคอนกรีตเสริมเหล็กและวัสดุก่อสร้างที่เป็นผลมาจากการปฏิวัติอุตสาหกรรมในประเทศฝั่งตะวันตกผสมผสานกับรูปแบบอาคารในยุคนิโอคลาสสิก ซึ่งลดน้อยลงในช่วงหลัง จากความก้าวหน้าของเทคโนโลยีโครงสร้างและวัสดุ ทำให้สามารถสร้างอาคารให้สูงเพิ่มขึ้นได้เป็น 3-4 ชั้น โครงสร้างของอาคารมีขนาดเล็กลง เปลี่ยนแปลงจากระบบผนังหนารับน้ำหนักเป็นระบบเสาและคาน แต่อาคารในยุคนี้ส่วนใหญ่มีโครงสร้างแบบผสมทั้งระบบผนังหนารับน้ำหนักและระบบเสาและคาน รูปทรงบางเบา มีจุดเด่นในด้านการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์หลายแห่ง ได้แก่ การมีขนาดหน้าต่างที่กว้างขึ้น หน้าต่างยาวถึงพื้น เรียกว่าหน้าต่างแบบฝรั่งเศส ชั้นสองและชั้นสามมีการทำระเบียงยื่นออกมา ลวดลายระเบียงมีความหลากหลายและสวยงาม หลังคามีการใช้คอนกรีตเสริมเหล็กเป็นดาดฟ้ามีราวระเบียงตกแต่งด้วยกระถางหรือผอบปูนปั้นสวยงาม นอกจากนี้ยังมีการตกแต่งอาคารบริเวณหุ้มมุงให้โดดเด่นสวยงาม

- อาคารสมัยใหม่ เป็นอาคารที่สร้างในช่วงหลังการเปลี่ยนแปลงการปกครองจนถึงปัจจุบัน ในช่วงแรกการก่อสร้างอาคารในยุคนี้มีข้อจำกัดจากสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำและการออกกฎหมายควบคุมอาคาร รวมทั้งการขยายตัวของวัสดุก่อสร้างที่ผลิตจำนวนมาก ทำให้อาคารมีลักษณะเรียบง่าย สร้างเสร็จเร็ว อาคารในช่วงนี้ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นกล่อง สีเหลี่ยม แต่มีลักษณะเด่นคือการออกแบบผังบังแดดที่ทำให้อาคารมีเอกลักษณ์ที่แตกต่างกัน



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

ตารางที่ 2 สรุปแหล่งที่มาของข้อมูลและการเก็บรวบรวมข้อมูล

วัตถุประสงค์ของการศึกษา	ข้อมูล	วิธีการ	แหล่งข้อมูล
1. เพื่อศึกษาถึงสถานการณ์ ตำแหน่งที่ตั้ง การกระจุกตัวและ ลักษณะทางกายภาพของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่องๆ	ตำแหน่งที่ตั้ง การกระจุกตัว	การสำรวจ	ปฐมภูมิ
	ลักษณะทางกายภาพของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	การสำรวจ	ปฐมภูมิ
2. เพื่อศึกษาถึงรูปแบบการบริหาร และการจัดการ ตลอดจนปัญหาและ ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	รูปแบบการบริหารและการจัดการ	การสัมภาษณ์	ปฐมภูมิ
	ปัญหาต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	การสัมภาษณ์	ปฐมภูมิ
	ทัศนคติต่อปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	การสัมภาษณ์	ปฐมภูมิ
	ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	ทบทวนวรรณกรรม	ทุติยภูมิ
3. เพื่อวิเคราะห์แนวโน้ม และ ข้อจำกัดในการส่งเสริมการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	วิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาที่พักขนาดเล็ก	การวิเคราะห์ข้อมูล	ทุติยภูมิ
4. เสนอแนะแนวทางส่งเสริมการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพในพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่องๆ	แนวทางในการพัฒนา	การสัมภาษณ์	ปฐมภูมิ


ที่มา : ผู้วิจัย, 2562



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

ตารางที่ 3 แสดงตัวอย่างแบบสำรวจการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ลำดับ	ชื่อที่พัก	ประเภทของที่พัก	ลักษณะอาคาร	จำนวนชั้น	ราคา
1	Once in Bangkok 	เกสเฮาส์	อาคารยุคเปลี่ยน ถ่าย	3	480
2	Oh Bangkok hostel 	โฮสเทล	อาคารยุคเปลี่ยน ถ่าย	3	450
3	Peace factory hostel 	โฮสเทล	อาคารยุคแรก	2	560
4	H Hotel 	บูทีค โฮเทล	อาคารยุคแรก	2	2500
5	NAT 2 Guest house 	เกสเฮาส์	อาคารสมัยใหม่	3	250
....					

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562



769104417

CU Theses 5973325225 thesiss / recv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

3. การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) เป็นการรวบรวมข้อมูลด้านการบริหารจัดการโดยเก็บจากผู้ประกอบการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว จะใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบโควต้า และแบบบังเอิญ โดยแบ่งผู้ประกอบการออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มผู้ประกอบการที่พักประเภทบูติกโฮเทล กลุ่มผู้ประกอบการที่พักประเภทโฮสเทล และกลุ่มผู้ประกอบการที่พักประเภทเกสเฮาส์ จำนวน 30 คน โดยจะเก็บตัวอย่างผู้ประกอบการแบบโควตาตามสัดส่วนของที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา ดังนี้ ผู้ประกอบการที่พักประเภทโฮสเทล จำนวน 13 คน ผู้ประกอบการที่พักประเภทบูติกโฮเทล 8 คน และผู้ประกอบการที่พักประเภทเกสเฮาส์ 9 คน ซึ่งจะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sampling)

3.3 เครื่องมือในการเก็บข้อมูล

3.3.1 แผนที่

แผนที่ เพื่อใช้ในการเก็บข้อมูลด้านกายภาพ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคารที่ตั้งและการกระจุกตัวของที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว และสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นต้น

3.3.2 การถ่ายภาพ

ภาพถ่าย เพื่อใช้เก็บข้อมูลลักษณะทั่วไปของพื้นที่ เช่น ลักษณะอาคาร ลักษณะกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ สภาพของอาคาร ตลอดจนบรรยากาศและกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่

3.3.3 แบบสอบถาม

แบบสอบถาม เพื่อใช้ในการรวบรวมทัศนคติและความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่พักในเรื่องปัญหาและข้อจำกัดของการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งการตั้งคำถามได้แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ในส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ ส่วนที่ 2 เป็นคำถามเกี่ยวกับการบริหารจัดการที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว เช่น ระยะเวลาการอยู่อาศัยในพื้นที่ ลักษณะการถือครองอาคารที่ใช้ประกอบกิจการที่พัก ลักษณะการดำเนินกิจการ และการบริการที่มุ่งเน้นนักท่องเที่ยวกลุ่มใด เป็นต้น และส่วนที่ 3 เป็นคำถามเกี่ยวกับปัจจัยและข้อจำกัดที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ (ภาคผนวก)

3.3.4 เอกสาร อื่น ๆ

เอกสาร อื่น ๆ เพื่อใช้ในการศึกษาข้อมูลด้านวิชาการและข้อมูลที่เป็นทางการ เช่น กฎหมาย แผนการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต เป็นต้น



769104417

CU-Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ประกอบด้วย ข้อมูลตำแหน่งที่พิกษขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในปัจจุบันและตำแหน่งที่ตั้งของปัจจัยเชิงกายภาพ และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พิกษขนาดเล็ก โดยนำข้อมูลทั้ง 2 ข้อมูล มาประมวลผลแล้ววิเคราะห์แนวโน้มและข้อจำกัดในการพัฒนาที่พิกษขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวด้วยวิธีการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (Potential Surface Analysis) โดยมีกระบวนการวิเคราะห์หมี 3 ขั้นตอน ประกอบด้วย

3.4.1 การวิเคราะห์ปัจจัยเชิงกายภาพที่มีผลต่อการพัฒนาที่พิกษขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

การวิเคราะห์ปัจจัยเชิงกายภาพที่มีผลต่อการเลือกตั้งที่พิกษขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งได้กำหนดการให้คะแนนในพื้นที่ศึกษาโดยใช้การวิเคราะห์ลักษณะเชิงระวาง คือ การแบ่งพื้นที่เป็นตารางกริด (Grid) ให้มีขนาดของตารางที่เหมาะสมกับขนาดของพื้นที่ศึกษาที่มีขนาดพื้นที่ 8.88 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 5,550 ไร่ ซึ่งกำหนดขนาดพื้นที่ในการหาค่าความสำคัญโดยแบ่งพื้นที่เป็นตารางกริดขนาดตารางกริดละ 100x100 เมตร จำนวนกริดทั้งสิ้น 936 ตารางกริด การให้คะแนนกริดพิจารณาจากระยะห่างจากทั้ง 9 ปัจจัย โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณา คือ ปัจจัยเชิงบวก หากมีระยะห่างไม่เกิน 400 เมตร จะมีคะแนนเป็น 5 คะแนน หมายถึง มีผลมากที่สุด, ในระยะเกิน 401 - 600 เมตร มีคะแนนเป็น 4 คะแนน หมายถึง มีผลมาก, ในระยะ 601 - 800 เมตร มีคะแนนเป็น 3 หมายถึง มีผลปานกลาง, ในระยะ 801 - 1000 เมตร มีคะแนนเป็น 2 หมายถึง มีผลน้อย และในระยะ 1001 เมตรขึ้นไป มีคะแนนเป็น 1 หมายถึง มีผลน้อยที่สุด ในขณะที่ปัจจัยเชิงลบหากยิ่งอยู่ใกล้ค่าคะแนนยิ่งมีค่าคะแนนน้อย คือ ในระยะห่างไม่เกิน 400 เมตร จะมีคะแนนเป็น 1 หมายถึง มีผลน้อยที่สุด ในระยะเกิน 401 - 600 เมตร มีคะแนนเป็น 2 คะแนน หมายถึง มีผลน้อย, ในระยะ 601 - 800 เมตร มีคะแนนเป็น 3 หมายถึง มีผลปานกลาง, ในระยะ 801 - 1000 เมตร มีคะแนนเป็น 4 หมายถึง มีผลมาก และในระยะ 1001 เมตรขึ้นไป มีคะแนนเป็น 5 หมายถึง มีผลมากที่สุด

เมื่อให้คะแนนตารางกริดแล้วนำคะแนนที่ได้มาวิเคราะห์โดยอาศัยเครื่องมือการวิเคราะห์ทางสถิติผ่านการประมวลผลด้วยโปรแกรมการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ (Statistical Package for the Social Science : SPSS) และวิเคราะห์ผลด้วยวิธีการวิเคราะห์การถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis)

1. การวิเคราะห์การถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis)

การวิเคราะห์การถดถอยเป็นวิธีการทางสถิติที่ใช้ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Independent Variable) กับตัวแปรตาม (Dependent Variable) จะเป็นการศึกษาความสัมพันธ์เชิงเส้นตรง (Linearity) ถ้าศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระหนึ่งกับตัวแปรหนึ่งตัว เรียกว่า การวิเคราะห์ถดถอยเชิงเส้นเชิงเดี่ยวหรือการวิเคราะห์ถดถอยเชิงเส้นอย่างง่าย (Simple Linear

Regression Analysis) ถ้าตัวแปรอิสระมีมากกว่าหนึ่งตัวกับตัวแปรตามหนึ่งตัว เรียกว่า การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (Multiple Linear Regression)

การวิเคราะห์การถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของตัวแปรหลายตัวโดยประกอบด้วย

1. ตัวแปรตาม (Dependent Variable) 1 ตัว ต้องเป็นตัวแปรเชิงปริมาณ หมายถึง ตัวแปรที่มีระดับการวัดเป็นแบบช่วงมาตรา (Interval Scale) หรืออัตราส่วนมาตรา (Ratio Scale)

2. ตัวแปรต้น (Independent Variables) หรือตัวแปรอิสระ หรือตัวแปรสาเหตุ จำนวน n ตัว (n เท่ากับหรือมากกว่า 2 ตัว) ซึ่งตัวแปรต้นทั้ง n อาจเป็นตัวแปรเชิงปริมาณทั้ง n ตัว หรือมีตัวแปรบางตัวเป็นตัวแปรเชิงปริมาณ และบางตัวแปรเป็นตัวแปรเชิงกลุ่มหรือมีระดับการวัดเป็นแบบนามมาตรา (Nominal Scale) โดยที่ตัวแปรอิสระแต่ละตัวมีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงกับตัวแปรตาม และตัวแปรอิสระไม่ควรมีความสัมพันธ์หรือเป็นอิสระต่อกัน (ค่าสัมพันธัมไม่ควรเกิน 0.7) ในกรณีการวิเคราะห์ถดถอยแบบพหุคูณเพราะจะทำให้เกิด Multicollinearity คือ การที่ตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กันมากซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทำให้ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (R^2) สูงเกินความเป็นจริง

ในขณะที่การแจกแจงของตัวแปรตามเป็นแบบโค้งปกติ (Normal Distribution) ที่ทุกค่าของ X ค่าของ Y มีความแปรปรวนเท่ากันทุกค่าของ X และความแปรปรวนของค่าความคลาดเคลื่อนจากการพยากรณ์ (Residual) ที่ทุกจุดบนเส้นถดถอยมีค่าเท่ากัน

วัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์การถดถอย

1. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระกับตัวแปรตาม ได้แก่ ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

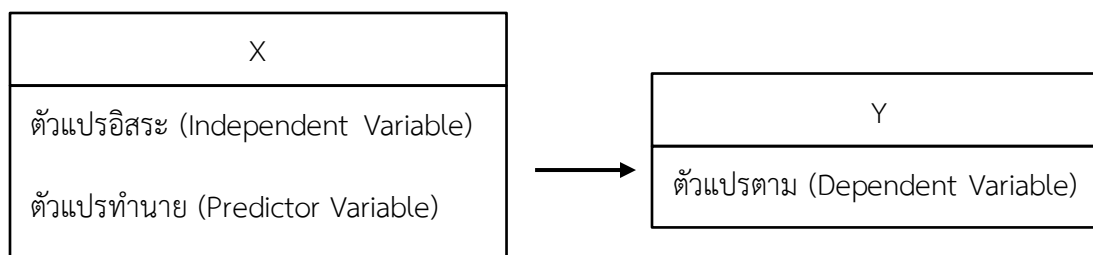
2. เพื่อศึกษาปัจจัย (ตัวแปรอิสระ) ที่ร่วมกันทำนายหรือพยากรณ์ตัวแปรตาม ได้แก่ การตั้งใกล้กับถนนหลัก การตั้งใกล้กับศูนย์บริการนักท่องเที่ยว การตั้งใกล้กับแหล่งชุมชน การตั้งใกล้กับร้านค้าชุมชน การตั้งใกล้กับจุดให้บริการขนส่งสาธารณะ การตั้งใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว การตั้งใกล้กับร้านสะดวกซื้อ การตั้งใกล้กับสถานีรถไฟฟ้านอนาคต และการตั้งใกล้กับพื้นที่ที่มีอาชญากรรม

การวิเคราะห์การถดถอยเพื่อหาความสัมพันธ์หรือสร้างสมการทำนายหรือพยากรณ์ตัวแปรตาม (Y) หนึ่งตัว จากกลุ่มตัวแปรอิสระ (X) หลายตัวนั้น ตัวแปรอิสระที่นำมาวิเคราะห์จะต้องมีหลักฐานตามทฤษฎีหรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้องว่าเป็นตัวแปรต้นเหตุที่ส่งผลต่อตัวแปรตาม (ภาพที่ 10)



769104417

CU-Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18



ภาพที่ 10 กรอบแนวคิดในการวิเคราะห์ Regression

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

สมการ Multiple Linear Regression Analysis

สมการในรูปของประชากร $Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon$

สมการในรูปของตัวอย่าง $y = b_0 + b_1 x_1 + b_2 x_2 + \dots + b_n x_n + e$

สมการทำนายผล $\hat{y} = b_0 + b_1 x_1 + b_2 x_2 + \dots + b_n x_n$

แทนค่าสมการ เมื่อ

X_i = ค่าของตัวแปรอิสระแต่ละตัว

Y = ค่าของตัวแปรตาม

n = จำนวนตัวแปรอิสระ

β_0 = ค่าคงที่ (Constant) ของสมการถดถอย

β_i = ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (Regression Coefficient) ของตัวแปรอิสระ

X_i แต่ละตัว โดยที่ค่า β_i หรือ b_i แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงของค่า x_i ต่อค่า y ดังนั้น ถ้าค่า x_i เปลี่ยนไป 1 หน่วย จะทำให้ค่า เปลี่ยนไป b_i หน่วย

ε = ค่าความคลาดเคลื่อน (Error or Residual) ระหว่าง Y และค่า \hat{y}

3.4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

การวิเคราะห์ข้อมูลทัศนคติของผู้ประกอบการต่อการเลือกตั้งที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ประกอบการที่พักขนาดเล็กในพื้นที่ศึกษา โดยเก็บตัวอย่างจำนวน 20 ราย ซึ่งนำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์ทางสถิติด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ Microsoft Excel โดยใช้สถิติพรรณนาในการวิจัย ดังนี้

1. ข้อมูลด้านการบริหารจัดการที่พักขนาดเล็กของผู้ประกอบการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการแจกแจงความถี่ (Frequency) และหาค่าร้อยละ (Percentage)

2. ข้อมูลด้านปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวและข้อมูลด้านข้อจำกัดในการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว วิเคราะห์ข้อมูลแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) ซึ่งแบ่งค่าระดับออกเป็น 5 ระดับ ตามการจัดลำดับมาตราส่วนประมาณค่าของลิเคิร์ต (Likert) วิเคราะห์โดยหาค่าเฉลี่ย (\bar{X}) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S) ดังนี้

5	หมายถึง	มีความสำคัญมากที่สุด
4	หมายถึง	มีความสำคัญมาก
3	หมายถึง	มีความสำคัญปานกลาง
2	หมายถึง	มีความสำคัญน้อย
1	หมายถึง	มีความสำคัญน้อยที่สุด

การแปลความหมายของคะแนนเฉลี่ย ตามกฎของ Best (Best, 1996)

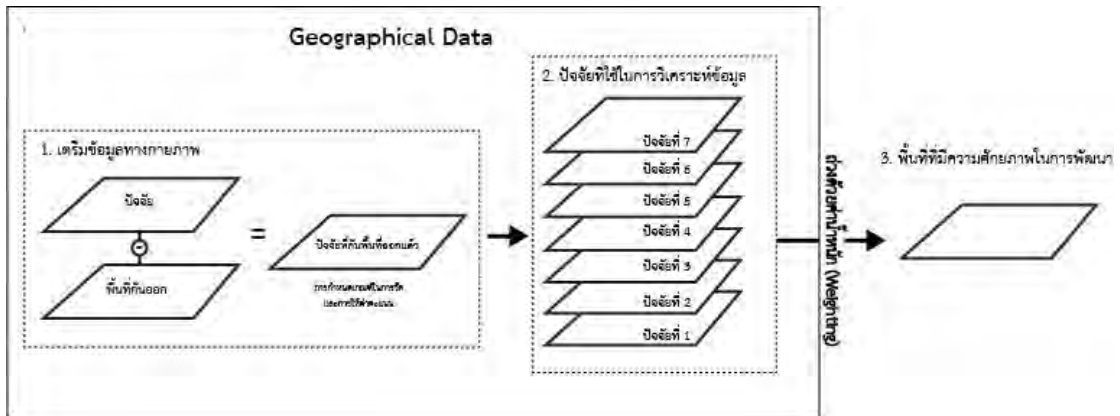
คะแนนเฉลี่ย	4.50 – 5.00	แสดงถึงมีความสำคัญมากที่สุด
คะแนนเฉลี่ย	3.50 – 4.49	แสดงถึงมีความสำคัญมาก
คะแนนเฉลี่ย	2.50 – 3.49	แสดงถึงมีความสำคัญปานกลาง
คะแนนเฉลี่ย	1.50 – 2.49	แสดงถึงมีความสำคัญน้อย
คะแนนเฉลี่ย	1.00 – 1.49	แสดงถึงมีความสำคัญน้อยที่สุด

3.4.3 การวิเคราะห์แนวโน้มและข้อจำกัดของการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

การวิเคราะห์แนวโน้มและข้อจำกัดของการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กจะใช้ผลจากการวิเคราะห์เชิงกายภาพและผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์ที่พิจารณาจาก 9 ปัจจัย นำมาสู่การประมวลผลหาค่าคะแนนปัจจัยและการแสดงตำแหน่งพื้นที่ที่จะมีแนวโน้มเกิดการพัฒนาของพิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ โดยอาศัยการใช้เทคนิคการวิเคราะห์ศักยภาพเชิงพื้นที่ (Potential Surface Analysis) เป็นวิธีการวิเคราะห์ศักยภาพเชิงพื้นที่ที่ถูกพัฒนาเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่เพื่อรองรับการนำไปใช้กำหนดแนวทางการพัฒนาและการควบคุมอย่างเหมาะสม โดยมีหลักการ คือ การกันพื้นที่ที่มีข้อจำกัดหรือมีอุปสรรคต่อการพัฒนาออกโดยวิธีการซ้อนทับแผนที่ (Map Overlay) ซึ่งแสดงบริเวณที่มีข้อจำกัดหรืออุปสรรค เมื่อพิจารณาจากตัวแปรหรือปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกรองให้เหลือแต่พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับรองรับการพัฒนา (วรณศิลป์ พีรพันธ์, 2555) ขั้นตอนการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่จะประกอบด้วยขั้นตอนต่อไปนี้ (ภาพที่ 11)



769104417



ภาพที่ 11 ขั้นตอนในการวิเคราะห์ด้วยวิธีการวิเคราะห์ Potential Surface Analysis

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

ขั้นตอนการวิเคราะห์หาพื้นที่ที่มีโอกาสพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ดังนี้

1. การกำหนดพื้นที่กั้นออก (Restrictive Area) จะ ประเมินปัจจัยทางกายภาพและทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อกำหนดเป็นเงื่อนไขในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ โดยทั่วไปพื้นที่กั้นออกมักแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1. พื้นที่ห้ามใช้ หมายถึง พื้นที่สงวนพื้นที่อนุรักษ์ เช่น พื้นที่ลุ่มน้ำสำคัญ และพื้นที่ที่มีกฎหมายควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น 2. พื้นที่ที่มีข้อจำกัด เป็นพื้นที่ที่มีความเสี่ยง เช่น พื้นที่เสี่ยงดินถล่ม และพื้นที่เสี่ยงภัยบริเวณแนวท่อก๊าซ เป็นต้น โดยการประเมินพื้นที่กั้นออกจะถูกนำไปใช้ในการวิเคราะห์ด้วยวิธีซ้อนทับ เพื่อให้ได้ผลจากการวิเคราะห์ศักยภาพและโอกาสในการพัฒนาที่เหมาะสม โดยการวิจัยนี้ได้กำหนดพื้นที่กั้นออกในบริเวณที่ 1 ตามข้อ 3 ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้น ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 เนื่องจากบริเวณดังกล่าวไม่สามารถก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารได้ ยกเว้นอาคารทางศาสนาและสถาบันราชการ

2. การกำหนดตัวแปรหรือปัจจัย (Factors) ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งปัจจัยที่ใช้นี้ได้มาจากการทบทวนวรรณกรรม ได้แก่

- | | |
|-------------|---|
| ปัจจัยที่ 1 | การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก (Main Road) |
| ปัจจัยที่ 2 | การตั้งใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว (Tourist information centers) |
| ปัจจัยที่ 3 | การตั้งใกล้แหล่งชุมชน (Communities) |
| ปัจจัยที่ 4 | การตั้งใกล้ร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน (Community stores) |
| ปัจจัยที่ 5 | การตั้งใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ (Node) |
| ปัจจัยที่ 6 | การตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว (Tourist attraction) |



769104417

- ปัจจัยที่ 7 การตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ (Convenient Store)
 ปัจจัยที่ 8 การตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าในอนาคต (Subway)
 ปัจจัยที่ 9 การตั้งอยู่ใกล้พื้นที่ที่มีอาชญากรรม (Crime)

3. การกำหนดเกณฑ์พิจารณาที่ใช้ในการหาพื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาด้านที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวโดยการศึกษานี้ได้อ้างอิงจากการศึกษาของ Syakir Amir และ Mariana Mohamed Osman (2015) เรื่อง Local Economic Benefit in Shopping and Transportation: A study on tourist expenditure in Melaka Malaysia ซึ่งได้อธิบายถึงพฤติกรรมการเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยว โดยที่ระยะทางเฉลี่ยที่นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เดินมากที่สุด คือ 400 – 500 เมตร ในขณะที่ระยะทางที่ไกลออกไปสัดส่วนของนักท่องเที่ยวที่เดินเท้าจะลดลง (Amir et al., 2016)

จากการศึกษาถึงกล่าวได้นำมาประยุกต์เพื่อใช้กำหนดค่าคะแนนปัจจัย โดยจะพิจารณา ระยะห่างจากปัจจัยในแต่ละปัจจัยออกเป็น 5 ช่วง ได้แก่ ระยะ 0 – 400 เมตร 401 – 600 เมตร 601 – 800 เมตร 801 – 1000 เมตร และ 1001 เมตร ขึ้นไป แล้วจึงนำผลที่ได้มาจัดกลุ่มโซนพื้นที่ โดยแบ่งออกเป็น 5 ระดับ ได้แก่ (ตารางที่ 4)

พื้นที่ที่มีศักยภาพมากที่สุด	แทนด้วย	คะแนน 5 คะแนน
พื้นที่ที่มีศักยภาพมาก	แทนด้วย	คะแนน 4 คะแนน
พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง	แทนด้วย	คะแนน 3 คะแนน
พื้นที่ที่มีศักยภาพน้อย	แทนด้วย	คะแนน 2 คะแนน
พื้นที่ที่มีศักยภาพน้อยที่สุด	แทนด้วย	คะแนน 1 คะแนน

ตารางที่ 4 แสดงเกณฑ์การพิจารณาคะแนนปัจจัย

ปัจจัย	ประเภทปัจจัย	คะแนนปัจจัย
การตั้งใกล้พื้นที่ที่เกิดอาชญากรรม	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 0 - 400 เมตร	1
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 401 - 600 เมตร	2
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 601 - 800 เมตร	3
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 801 - 1000 เมตร	4
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 1001 เมตร ขึ้นไป	5



769104417

ปัจจัย	ประเภทปัจจัย	คะแนนปัจจัย
การตั้งอยู่ใกล้ ร้านร้านค้าที่ ดำเนินการ โดยชุมชน	ระยะห่างจากร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน 0 - 400 เมตร	5
	ระยะห่างจากร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน 401 - 600 เมตร	4
	ระยะห่างจากร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน 601 - 800 เมตร	3
	ระยะห่างจากร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน 801 - 1000 เมตร	2
	ระยะห่างจากร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน 1001 เมตร ขึ้นไป	1
การตั้งอยู่ใกล้ แหล่งชุมชน	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 0 - 400 เมตร	5
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 401 - 600 เมตร	4
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 601 - 800 เมตร	3
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 801 - 1000 เมตร	2
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 1001 เมตร ขึ้นไป	1
การตั้งอยู่ใกล้ จุดให้บริการ ขนส่ง สาธารณะ	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 0 - 400 เมตร	5
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 401 - 600 เมตร	4
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 601 - 800 เมตร	3
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 801 - 1000 เมตร	2
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 1001 เมตร ขึ้นไป	1
การตั้งอยู่ใกล้ โครงการ รถไฟฟ้าใน อนาคต	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 0 - 400 เมตร	5
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 401 - 600 เมตร	4
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 601 - 800 เมตร	3
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 801 - 1000 เมตร	2



769104417

CU :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

ปัจจัย	ประเภทปัจจัย	คะแนนปัจจัย
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในขนาด 1001 เมตร ขึ้นไป	1
การตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 0 - 400 เมตร	5
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 401 - 600 เมตร	4
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 601 - 800 เมตร	3
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 801 - 1000 เมตร	2
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 1001 เมตร ขึ้นไป	1
การตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 0 - 400 เมตร	5
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 401 - 600 เมตร	4
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 601 - 800 เมตร	3
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 801 - 1000 เมตร	2
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 1001 เมตร ขึ้นไป	1
การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 0 - 400 เมตร	5
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 401 - 600 เมตร	4
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 601 - 800 เมตร	3
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 801 - 1000 เมตร	2
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 1001 เมตร ขึ้นไป	1
การตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 0 - 400 เมตร	5
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 401 - 600 เมตร	4
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 601 - 800 เมตร	3



769104417

CU :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

ปัจจัย	ประเภทปัจจัย	คะแนนปัจจัย
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 801 - 1000 เมตร	2
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 1001 เมตร ขึ้นไป	1

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

ปัจจัยที่ 1 การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก (Main Road) พิจารณาจากถนนสายหลักที่มีบทบาทเป็นถนนที่เชื่อมต่อระหว่างเมืองกับเมือง ได้แก่ ถนนอรุณอัมรินทร์ และถนนสมเด็จพระยา และถนนสายหลักที่ใช้สัญจรหลักภายในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ถนนราชดำเนินกลาง ถนนราชดำเนินนอก ถนนเจริญกรุง และถนนสนามชัย (ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2561) (แผนที่ 2)



แผนที่ 2 แสดงตำแหน่งถนนสายหลักในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

ปัจจัยที่ 2 การตั้งใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว (Tourist information centers) พิจารณาจากศูนย์บริการนักท่องเที่ยวของภาครัฐ โดยกรมการท่องเที่ยวที่เปิดให้บริการ จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ ชุมสะพานพระราม 8 ชุมวัดบวร ชุมสะพานผ่านฟ้า ชุมลานคมเมือง ชุมวัดพระแก้ว ชุมท่าช้าง ชุมสวนสราญรมณ์ ชุมเยาวราช ชุมริเวอร์ไซด์ และชุมหัวลำโพง (กรมการท่องเที่ยว, 2562) (ภาพที่ 3)



แผนที่ 3 แสดงตำแหน่งศูนย์บริการนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

ปัจจัยที่ 3 การตั้งใกล้แหล่งชุมชน (Communities) พิจารณาจากแหล่งชุมชนเก่าที่ยังคงมีการอยู่อาศัยของคนในชุมชน ทั้งชุมชนที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และชุมชนที่เป็นชุมชนที่อยู่อาศัย เช่น ชุมชนตรอกไก่แจ้ ชุมชนมัสยิดจักรพงษ์ ชุมชนบางลำพู ชุมชนสามยอด ชุมชนตรอกหม้อ ชุมชนแพรงภูธร ชุมชนตรอกศิลป์ ตรอกดิน ชุมชนหลังวัดราชนันทดา ชุมชนโบสถ์พราหมณ์ ชุมชนท่าเตียน ชุมชนท่าช้าง ชุมชนท่าพระจันทร์ ชุมชนวัดบวรรังษี ชุมชนมัสยิดบ้านตึก และชุมชนวัดสุทัศน์ เป็นต้น (ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2561) (แผนที่ 4)



แผนที่ 4 แสดงตำแหน่งแหล่งชุมชนในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

ปัจจัยที่ 4 การตั้งใกล้ร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน (Community stores) พิจารณาจากร้านค้าที่เป็นธุรกิจขนาดเล็กและมีการเปิดให้บริการโดยคนในชุมชนที่เน้นความมีเอกลักษณ์ของสินค้า เช่น ร้านอาหาร ร้านขายของชำ ร้านขายเครื่องดื่มและอาหารว่าง ร้านขายของที่ระลึก เป็นต้น (แผนที่ 5)



แผนที่ 5 แสดงตำแหน่งร้านค้าชุมชนในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

ปัจจัยที่ 5 การตั้งใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ (Node) พิจารณาจากท่าเรือโดยสารและป้ายรถประจำทาง ที่มีอยู่ในพื้นที่ศึกษา (แผนที่ 6)



แผนที่ 6 แสดงตำแหน่งจุดให้บริการขนส่งสาธารณะในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562



ปัจจัยที่ 6 การตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว (Tourist attraction) พิจารณาจากสถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวประเภทพระบรมมหาราชวังและวัง รวมทั้งสถานที่สำคัญต่าง ๆ เช่น พิพิธภัณฑ์สถาน ออนุสาวรีย์ เป็นต้น ซึ่งสถานที่ดังกล่าวเป็นที่รู้จักและนิยมท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยว (แผนที่ 7)



แผนที่ 7 แสดงตำแหน่งสถานที่ท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

ปัจจัยที่ 7 การตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ (Convenient Store) พิจารณาจากร้านสะดวกซื้อที่เป็นลักษณะสาขาย่อยหรือแฟรนไชส์ ประกอบด้วย เซเว่น อีเลฟเว่น และแฟมิลีมาร์ท (แผนที่ 8)



แผนที่ 8 แสดงตำแหน่งร้านสะดวกซื้อในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562



ปัจจัยที่ 8 การตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าในอนาคต (Subway) พิจารณาจากโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่ศึกษาจะมีสถานีที่เปิดให้บริการในอนาคต จำนวน 9 สถานี ประกอบด้วย สถานีบางขุนพรหม สถานีสนามหลวง สถานีอนุสาวรีย์ประชาธิปไตย สถานีผ่านฟ้า สถานีหลานหลวง สถานีสนามไชย สถานีวังบูรพา และสถานีวัดมังกรฯ รวมถึงสถานีหัวลำโพงที่กำลังเปิดให้บริการ ณ ขณะนี้ (แผนที่ 9)



แผนที่ 9 แสดงตำแหน่งสถานีรถไฟฟ้าในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

ปัจจัยที่ 9 การตั้งอยู่ใกล้พื้นที่ที่มีอาชญากรรม (Crime) พิจารณาจากตำแหน่งของการเกิดอาชญากรรมทุกประเภท ซึ่งฐานข้อมูลการเกิดอาชญากรรมได้รวบรวมจากสถานีตำรวจที่ดูแลจำนวน 6 สถานี ได้แก่ สถานีตำรวจนครบาลพระราชวัง สำราญราษฎร์ ชนະสงคราม พลับพลาไชย นางเลิ้ง และจักรวรรดิ (แผนที่ 10)



769104417



แผนที่ 10 แสดงตำแหน่งอาชญากรรมในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

4. การกำหนดค่าถ่วงน้ำหนักปัจจัย

จากปัจจัยที่นำมาพิจารณาข้างต้นทั้ง 9 ปัจจัย เมื่อนำมากำหนดเกณฑ์และการให้คะแนนของแต่ละปัจจัย โดยจะอ้างอิงการให้คะแนนตามผลจากการวิเคราะห์เชิงกายภาพโดยใช้คะแนนจากค่า Beta ซึ่งเป็นคะแนนดิบจากการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression) และผลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการซึ่งเป็นคะแนนเฉลี่ย ทั้งนี้ที่มาของคะแนนจากผลการวิเคราะห์ทั้ง 2 แบบ ให้ค่าคะแนนที่แตกต่างกัน จึงต้องนำมาแปลงค่าคะแนนในมาตรฐานเดียวกัน โดยการนำคะแนนของข้อมูลทั้ง 2 แบบ แปลงเป็นร้อยละ จากนั้นนำผลร้อยละของข้อมูล 2 แบบ มาบวกกันและนำมาคิดเป็นร้อยละอีกครั้ง เพื่อนำผลที่ได้ใช้ในการวิเคราะห์ในขั้นต่อไป (ตารางที่ 5)



769104417

ตารางที่ 5 ค่าคะแนนของปัจจัยต่าง ๆ

ปัจจัย	การวิเคราะห์ กายภาพ		การสัมภาษณ์		ค่าน้ำหนักปัจจัย	
	คะแนน	ร้อยละ	คะแนน	ร้อยละ	รวม	คะแนน
การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก	0.086	22.28	2.75	9	30.9	15.4
การตั้งใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว	0.027	6.99	2.45	8	14.6	7.3
การตั้งใกล้แหล่งชุมชน	0.09	23.32	3.75	12	35.07	17.5
การตั้งใกล้ร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน	0.069	17.88	3.9	12	30.1	15.05
การตั้งใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ	0.019	4.92	4	13	17.4	8.7
การตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว	0.028	7.25	4.8	15	22.3	11.1
การตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ	0.007	1.81	3.2	10	11.8	5.9
การตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าในอนาคต	0.04	10.36	3.15	10	20.2	10.1
การตั้งอยู่ใกล้พื้นที่ที่มีอาชญากรรม	0.02	5.18	3.9	12	17.4	8.7
รวม	0.386	100.00	31.9	100	200.00	100

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

จากการกำหนดค่าถ่วงน้ำหนักปัจจัยที่กล่าวมาทั้งหมด นำมาสู่การกำหนดเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาของแต่ละปัจจัยภายใต้หลักการของการวิเคราะห์หาพื้นที่ที่มีศักยภาพการพัฒนา โดยการคำนวณค่าคะแนนความเหมาะสมรวมของทุกปัจจัยจากสมการ ดังนี้

$$S = \sum w_i x_i$$

เมื่อ S คือ ความเหมาะสมหรือศักยภาพของพื้นที่

w_i คือ ค่าคะแนนน้ำหนักของปัจจัย i

x_i คือ ค่าคะแนนความเหมาะสมของปัจจัย i ที่มีผลต่อพื้นที่ที่ทับซ้อน

แล้วนำผลคะแนนที่ได้มาจัดกลุ่มพื้นที่ โดยแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้แก่
 พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมาก
 พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวปานกลาง
 พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวต่ำ

3.5 ข้อจำกัดในการวิจัย

1. ข้อมูลเชิงพื้นที่จำเป็นต้องอาศัยข้อมูลแผนที่ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (GIS) โดยข้อมูลที่มีในปัจจุบันนั้นเป็นข้อมูลใน ปี พ.ศ.2556 ซึ่งยังไม่มีมีการปรับปรุงให้ทันสมัยสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน อีกทั้งฐานข้อมูลบางส่วนยังไม่มีรวบรวมทั้งภาครัฐและเอกชน ทำให้การรวบรวมข้อมูลและการดิจิทัลข้อมูลบางส่วนต้องมีการจัดทำขึ้นเองจากการสำรวจภาคสนาม จำเป็นต้องใช้เวลาในการจัดเก็บข้อมูลเป็นเวลานาน

2. การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พิกขนาดเล็กจำนวน 30 ราย สามารถรวบรวมข้อมูลการสัมภาษณ์ได้จริงจำนวน 20 ราย ซึ่งการขอความร่วมมือในการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการบางรายไม่สะดวกให้สัมภาษณ์และบางรายต้องใช้เวลานัดสัมภาษณ์เป็นเวลานาน เนื่องจากผู้ประกอบการบางส่วนต้องทำภารกิจอย่างอื่น



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq: 18

บทที่ 4

ลักษณะการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา

ประกอบไปด้วยข้อมูลสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา สถานการณ์ที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว และทัศนคติจากผู้ประกอบการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษามีประเด็นที่ต้องศึกษาเพื่อนำข้อมูลดังกล่าวใช้ในการวิเคราะห์ ดังต่อไปนี้

4.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่

4.1.1 ประวัติและความเป็นมาของพื้นที่ศึกษา

กรุงรัตนโกสินทร์ในช่วงแรกมีพื้นที่ประมาณ 2,589 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ชั้นในประมาณ 1,125 ไร่ และพื้นที่ชั้นนอกประมาณ 1,464 ไร่ และมีกำแพงเมืองยาวรอบพระนครประมาณ 7.2 กิโลเมตร ประกอบด้วยป้อม 14 ป้อม และประตูเข้าออก 63 ประตู ในสมัยรัชกาลที่ 2 เกิดความเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่สำคัญ คือ มีการขยายพื้นที่เขตพระบรมมหาราชวังออกไปประมาณ 20 ไร่ และในปี พ.ศ. 2361 ได้ตัดถนนทำวังที่คั่นระหว่างเขตพระบรมมหาราชวังและเขตวัดพระเชตุพน ต่อมาสมัยรัชกาลที่ 3 ได้โปรดให้มีการก่อสร้างและซ่อมแซมอาคารสำคัญในพระบรมมหาราชวังและวัดพระศรีรัตนศาสดาราม และโปรดให้สร้างเจดีย์ภูเขาทองขึ้น

การติดต่อทางการค้าและการเมืองกับต่างประเทศในรัชกาลที่ 4 ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของกรุงรัตนโกสินทร์ที่สำคัญ การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรจึงเป็นแรงผลักดันที่ทำให้เมืองต้องขยายพื้นที่ออกไป ซึ่งมีขนาดพื้นที่ประมาณ ประมาณ 4,000 ไร่ การเปลี่ยนแปลงจากชุมชนริมน้ำเป็นชุมชนบนบก มีการตัดถนนต่าง ๆ เกิดขึ้น เช่น ถนนเยาวราช ถนนเจริญกรุง และถนนเฟื่องนคร เป็นต้น รวมทั้งมีการสร้างตึกแถวเป็นห้องแถวสูง 1-2 ชั้น เพื่อให้เช่าทำการค้าขาย ซึ่งเป็นชุมชนบนบกที่เกิดขึ้นครั้งแรกในกรุงรัตนโกสินทร์

ในรัชกาลที่ 5 เกิดการเปลี่ยนแปลงของเมืองครั้งใหญ่ที่มีการออกแบบชุมชนเมืองเป็นครั้งของประเทศไทย มีการขยายถนนหลายสายและสร้างถนนขึ้นมาใหม่ ได้แก่ ถนนราชดำเนินทั้ง 3 สาย เพื่อเชื่อมการเดินทางระหว่างพระราชวังดุสิตที่สร้างขึ้นใหม่บริเวณทางเหนือของกรุงรัตนโกสินทร์และพระบรมมหาราชวัง และสมัยรัชกาลที่ 6 กิจกรรมต่าง ๆ รวมทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทของกรุงรัตนโกสินทร์ขยายตัวโดยไร้ทิศทาง เกิดย่านใหม่ ๆ เกิดขึ้น ในรัชกาลที่ 7 และรัชกาลที่ 8 เป็นช่วงที่เมืองประสบปัญหาสภาพเศรษฐกิจตกต่ำ ส่งผลให้เมืองไม่มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ

ในสมัยรัชกาลที่ 9 ถึง รัชกาลปัจจุบัน กรุงเทพมหานครได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว พื้นที่บริเวณชานเมืองมีการขยายตัวออกแบบไร้ทิศทาง แต่กลับกันในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาก การใช้ประโยชน์ที่ดินยังคงเป็นพาณิชยกรรม พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย ในขณะที่



769104417

CU-Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

ที่มีการเพิ่มขึ้นของสถานที่ราชการ และในปี พ.ศ. 2520 และได้มีการกำหนดชื่อ เกาะรัตนโกสินทร์ ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์กำหนดเป็นเขตปรับปรุงปฏิสังขรณ์ครั้งใหญ่ ซึ่งถือว่าเป็นอาณาเขตของ กรุงเทพมหานคร หรือกรุงรัตนโกสินทร์ระยะเริ่มแรก

4.1.2 ลักษณะกายภาพของพื้นที่

4.1.2.1 ที่ตั้งและอาณาเขตการปกครอง

พื้นที่ศึกษามีขนาดพื้นที่โดยรวมทั้งหมดประมาณ 8.883 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 5551 ไร่ ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีน้ำล้อมรอบในลักษณะเป็นเกาะ ซึ่งมีขอบเขตอยู่ภายในพื้นที่ระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยาทางฝั่งตะวันตกและคลองผดุงกรุงเกษมทางฝั่งตะวันออก โดยพื้นที่ศึกษาแบ่งออกเป็น 3 บริเวณ และมีอาณาเขตติดต่อดังนี้ (แผนที่ 4-1)

พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน คือ บริเวณที่มีอาณาเขตล้อมรอบด้วยแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองคูเมืองเดิม มีขนาดพื้นที่ประมาณ 1.647 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 1,029 ไร่ ตั้งอยู่ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ล้อมรอบด้วยคลองคูเมืองเดิม ติดแม่น้ำเจ้าพระยาทางทิศเหนือ และคลองรอบกรุง พื้นที่ขนาดประมาณ 2.495 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 1,559 ไร่ ประกอบด้วย แขวงวัดราชบพิธ แขวงสำราญราษฎร์ แขวงชนะสงคราม แขวงเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงตลาดยอด แขวงบูรพาภิรมย์ และแขวงเสาชิงช้า เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

พื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ ล้อมรอบด้วยแม่น้ำเจ้าพระยาด้านทิศเหนือ คลองรอบกรุงทางทิศตะวันตก และคลองผดุงกรุงเกษมทางทิศตะวันออก พื้นที่ทั้งหมดขนาดประมาณ 4.741 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 2,963 ไร่ ประกอบด้วย แขวงบ้านพานถม แขวงบางขุนพรหม และแขวงวัดสามพระยา เขตพระนคร มีพื้นที่ประมาณ 1.394 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 871 ไร่ ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายพื้นที่ประมาณ 1.931 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 1207 ไร่ และในเขตสัมพันธวงศ์พื้นที่ประมาณ 1.416 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 885 ไร่ (แผนที่ 11)

ทิศเหนือ ติดต่อกับ เขตดุสิตซึ่งมีคลองผดุงกรุงเกษมเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ เขตปทุมวันและเขตบางรัก มีคลองผดุงกรุงเกษมเป็นเส้นแบ่งเขต

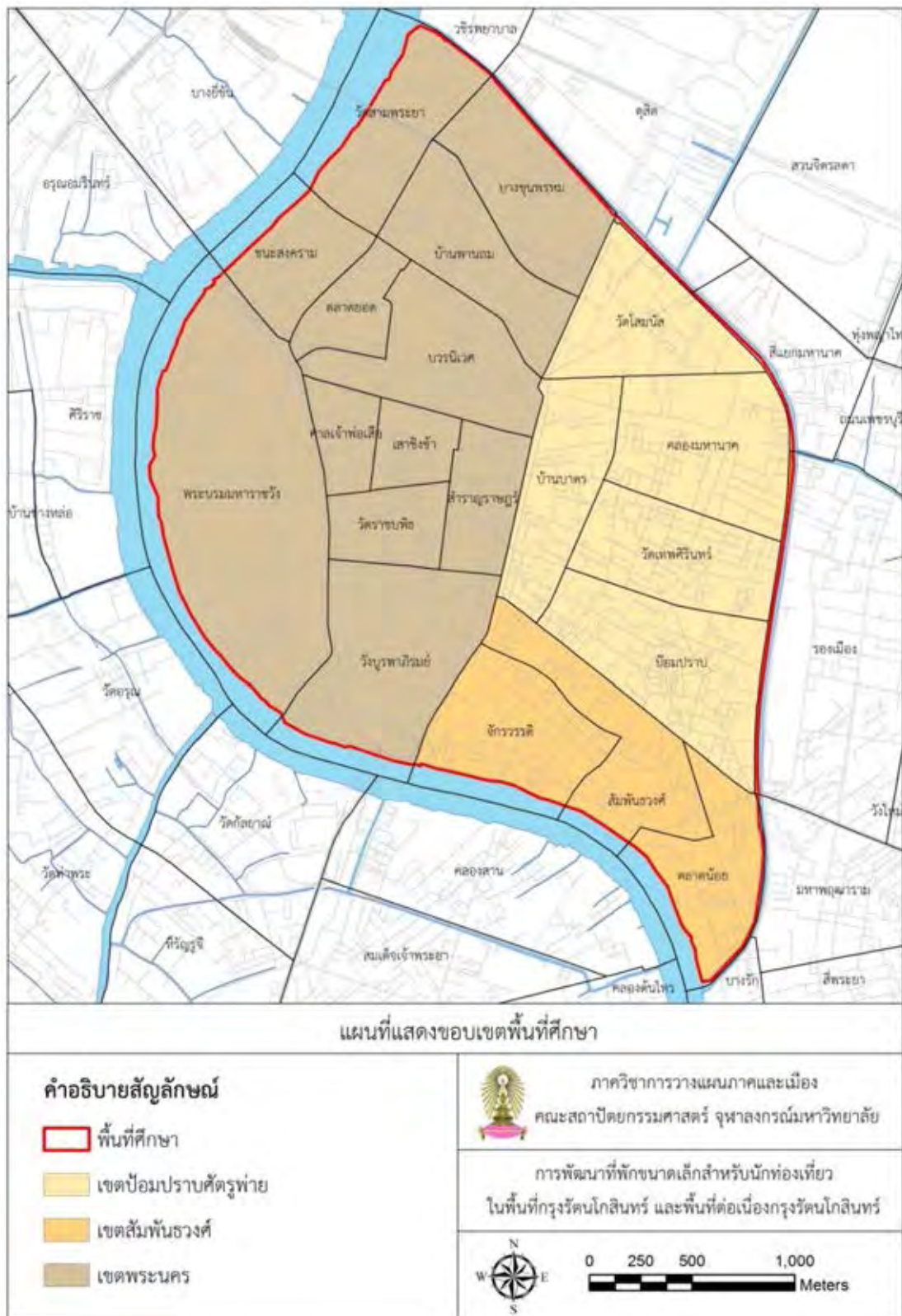
ทิศใต้ ติดต่อกับ เขตคลองสานและเขตธนบุรี มีแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ เขตบางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย และเขตบางพลัด มีแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นแบ่งเขต



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / revv : 05082562 02 : 48 : 40 / seq : 18



แผนที่ 11 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย และสัมพันธวงศ์

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562.

4.1.3 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน

4.1.3.1 ลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ที่ดินในกรุงรัตนโกสินทร์ และพื้นที่ต่อเนื่องๆ

พื้นที่ศึกษา ประกอบด้วย บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ (จากภาพที่ 11) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในที่เป็นส่วนหนึ่งของเขตพระนคร ตั้งอยู่ระหว่างคลองคูเมืองเดิม ทางทิศตะวันออกกับแม่น้ำเจ้าพระยาทางทิศตะวันตก เป็นที่ตั้งของพระบรมมหาราชวัง วัดที่สำคัญ สถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา พิพิธภัณฑ์ สวนสาธารณะ รวมถึงโครงข่ายคมนาคม เช่น ถนน ทางเท้า ท่าเรือ สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินถูกเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร เช่น การปรับปรุงอาคารพาณิชย์กรรมและที่พักอาศัยที่อยู่เดิม การก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมขึ้นมาใหม่ในพื้นที่ว่าง การรื้อถอนอาคารที่มีอยู่เดิมและก่อสร้างอาคารขึ้นมาใหม่ เป็นต้น

บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกครอบคลุมพื้นที่ส่วนหนึ่งของเขตพระนคร ระหว่างคลองรอบกรุงทางทิศตะวันออกกับแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองคูเมืองเดิมทางทิศตะวันตก เป็นที่ตั้งของวัง วัดที่สำคัญ สถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา พิพิธภัณฑ์ สวนสาธารณะ โครงข่ายการสัญจร เช่น ถนน ทางเท้า ท่าเรือ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ เช่น การรื้อถอนอาคารเดิมและก่อสร้างอาคารขึ้นมาทดแทน และการปรับปรุงอาคารเพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว

บริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ครอบคลุมพื้นที่เขตป้อมปราบศัตรูพ่ายและเขตสัมพันธวงศ์ ตั้งอยู่ระหว่างคลองผดุงกรุงเกษมทางทิศตะวันออกกับแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองรอบกรุงทางทิศตะวันตกเป็นที่ตั้งของวัง วัดที่สำคัญ สถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา สถานพยาบาล โครงข่ายการสัญจร เช่น ถนน ทางเท้า ท่าเรือ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ เช่น การปรับปรุงอาคารที่มีอยู่เดิมและการรื้อถอนอาคารที่อยู่อาศัยเดิมและก่อสร้างอาคารใหม่ขึ้นแทน

พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์มีพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 8.883 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 5,551 ไร่ จากการสำรวจและการรวบรวมข้อมูลลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษามีทั้งสิ้น 11 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม คลังสินค้า แบบผสมผสาน สถาบันราชการ สถาบันศาสนา สถาบันการศึกษา อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม นันทนาการ และอื่น ๆ (แผนที่ 12)

โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ในพื้นที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีพื้นที่ประมาณ 2.04 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 23 รองลงมา คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทแบบผสมผสาน และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ โดยมีพื้นที่ประมาณ 1.95 และ 1.35 หรือคิดเป็นร้อยละ 21.9 และ 15.2 ตามลำดับ (ตารางที่ 6)



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

ตารางที่ 6 การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานครในปปี พ.ศ. 2562

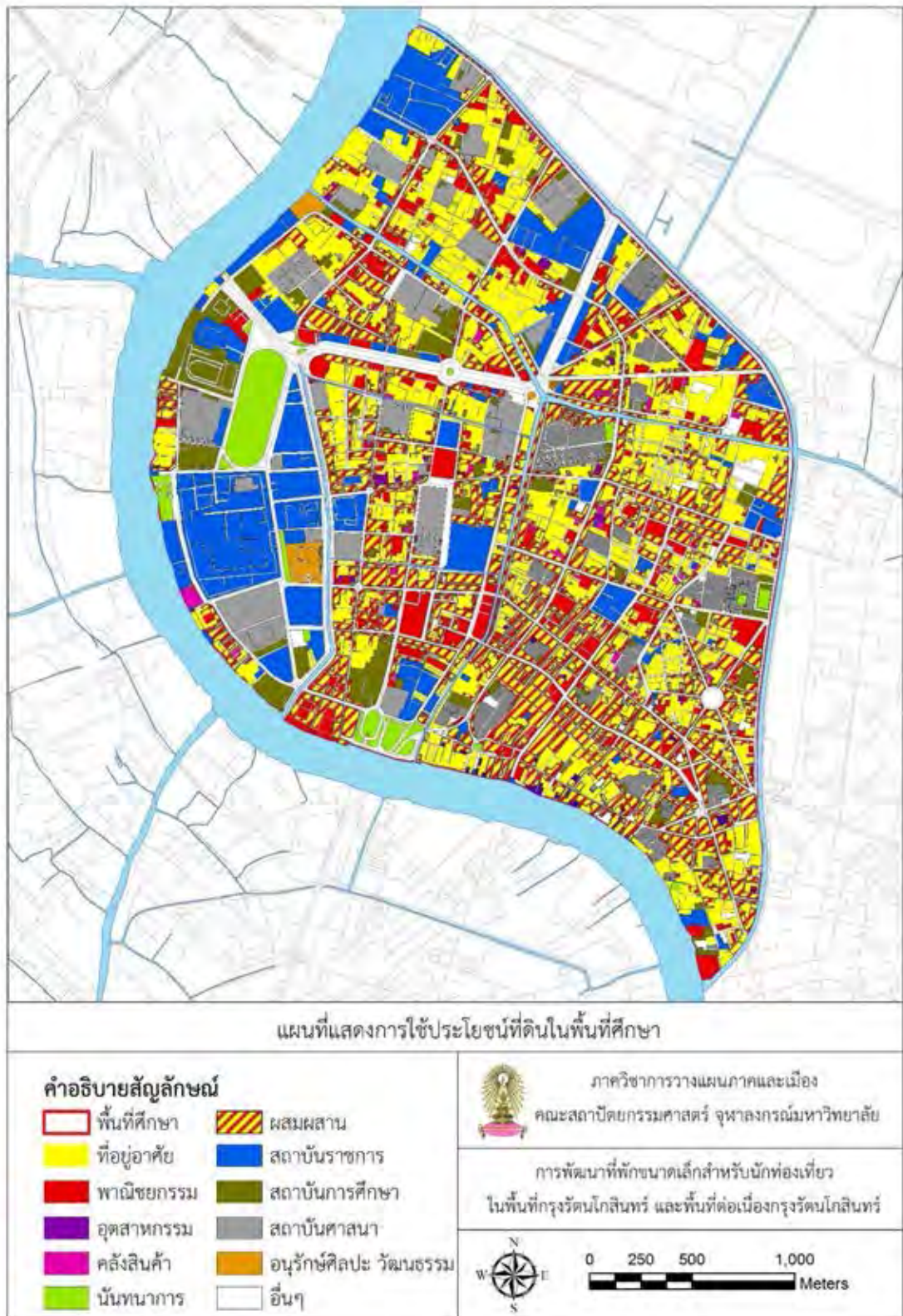
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่	
	ตารางกิโลเมตร	ร้อยละ
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย	2.04	23
ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	0.58	6.5
ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม	0.02	0.3
ที่ดินประเภทคลังสินค้า	0.07	0.8
ที่ดินประเภทแบบผสมผสาน	1.95	21.9
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ	1.35	15.2
ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา	0.96	10.8
ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา	0.45	5.1
ที่ดินประเภทอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม	0.06	0.6
ที่ดินประเภทนันทนาการ	0.23	2.6
ที่ดินประเภทอื่น ๆ	1.17	13.2
รวม	8.88	100

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq: 18



แผนที่ 12 การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2562

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562



4.1.4 ระบบโครงข่ายถนน

การคมนาคมภายในพื้นที่กรุงเทพมหานครประกอบด้วยโครงข่ายถนน 3 ประเภท ได้แก่ ถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนสายย่อย โดยมีรายละเอียดของรูปแบบถนนดังนี้ (แผนที่ 13)

ถนนสายหลัก ประกอบด้วย ถนนราชดำเนินกลาง ถนนราชดำเนินนอก ถนนพระปกเกล้า ถนนเจริญกรุง และถนนสนามไชย ซึ่งเป็นถนนสายสำคัญในการทำหน้าที่เชื่อมโยงการสัญจรระดับเมืองระหว่างภายในพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่องกรุงเทพมหานคร

ถนนสายรอง ประกอบด้วย ถนนที่อยู่รอบกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นนอก ได้แก่ ถนนพระอาทิตย์ ถนนพระสุเมรุ ถนนมหาไชย ถนนจักรเพชร ถนนท่าขุนนาง ถนนหน้าพระลาน ถนนมหาราช ถนนตะนาว ถนน 16 สิงหาคม และถนนหน้าพระธาตุ ถนนที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร เช่น ถนนจักรพงษ์ ถนนบวรนิเวศน์ ถนนดินสอ ถนนบำรุงเมือง ถนนพาหุรัด ถนนบ้านหม้อ ถนนบูรพา ถนนจักรวรรดิ และถนนวรจักร ในส่วนของถนนในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงเทพมหานคร เช่น ถนนหลายหลวง ถนนเสือป่า และถนนเยาวราช ซึ่งเป็นถนนที่มีหน้าที่ในการช่วยกระจายปริมาณการจราจรการเชื่อมต่อระหว่างถนนสายหลักและถนนสายย่อย

ถนนสายย่อย เช่น ถนนข้าวสาร ถนนแปลงนาม ถนนผดุงด้าว ถนนมังกร ถนนรามบุตรี ถนนตานี ถนนมหรณพ เป็นต้น ซึ่งเป็นที่ถนนที่ช่วยกระจายปริมาณการจราจรสู่พื้นที่ชุมชน



769104417



แผนที่ 13 โครงข่ายคมนาคมในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562



4.1.5 ระบบขนส่งสาธารณะ

1. รถโดยสารประจำทาง

การให้บริการรถโดยสารสาธารณะในพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่องๆ ในปัจจุบันมีการวิ่งให้บริการทั้งสิ้น 20 สาย ดังนี้ สาย 1 ถนนตก – ท่าเตียน, สาย 2 สำโรง – ปากคลองตลาด, สาย 3 คลองสาน – อุ้มผาง, สาย 12 ห้วยขวาง – ปากคลองตลาด, สาย 15 BRT ราชพฤกษ์ – บางลำพู, สาย 25 อุแฟรกษา บ่อดิน – ท่าช้าง, สาย 32 อุท่าอิฐ – วัดโพธิ์, สาย 42 เสาชิงช้า, สาย 47 ท่าเรือคลองเตย – กรมที่ดิน, สาย 70 ประชาธิปไตย 3 – สนามหลวง, สาย 79 อุพุทธมณฑลสาย 2 – ราชประสงค์, สาย 80 วัดศรีนวลธรรมวิมล – สนามหลวง, สาย 82 ท่าหน้าพระประแดง – บางลำพู, สาย 91 ม.เศรษฐกิจ – สนามหลวง, สาย 203 อุท่าอิฐ – สนามหลวง, สาย 503 อุรังสิต – สนามหลวง, สาย 508 ปากน้ำ (อุฟาร์มจระเข้) – ท่าราชวรดิฐ, สาย 50 อุพุทธมณฑล 2 – อุ้มผาง, สาย 511 ปากน้ำ (อุฟาร์มจระเข้) – สายใต้ใหม่

2. เรือโดยสารประจำทาง

ในพื้นที่ศึกษามีการให้บริการเรือด่วนเจ้าพระยาเป็นเรือโดยสารในแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งให้บริการเส้นทางการเดินเรือตั้งแต่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี จนถึงท่าเรือราษฎร์บูรณะ โดยบริษัทเรือด่วนเจ้าพระยาจำกัด โดยมีท่าเรือที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาทั้งสิ้น 12 ท่า ได้แก่ ท่าเรือเทเวศร์ ท่าเรือพระราม 8 ท่าเรือพระอาทิตย์ ท่าเรือมหาราช ท่าเรือท่าช้าง ท่าเรือท่าเตียน ท่าเรือราชินี ท่าเรือสะพานพุทธ ท่าเรือราชวงศ์ ท่าเรือสวัสดิ์ ท่าเรือกรมเจ้าท่า และท่าเรือสี่พระยา โดยมีการจำแนกเส้นทางการให้บริการดังนี้

เรือด่วนประจำทาง (ไม่มีธง) ให้บริการในเส้นทางท่าหน้านนทบุรี – วัดราชสิงขร โดยจอดรับ – ส่ง ผู้โดยสารทุกท่าเรือ จำนวน 34 ท่า ให้บริการวันจันทร์ – ศุกร์ เป็นเรือชั้นเดียว ความจุ 90 คน ขนาดความยาว 27 เมตร กว้าง 3.5 เมตร และลึก 1.5 เมตร

เรือด่วนพิเศษ ธงส้ม ให้บริการในเส้นทางท่าหน้านนทบุรี – วัดราชสิงขร โดยจอดรับ – ส่ง ผู้โดยสารทุกท่าเรือ จำนวน 21 ท่า ให้บริการวันจันทร์ – ศุกร์ เป็นเรือชั้นเดียว ความจุ 60 คน ขนาดความยาว 27 เมตร กว้าง 3.5 เมตร และลึก 1.5 เมตร

เรือด่วนพิเศษ ธงเหลือง ให้บริการในเส้นทางท่าหน้านนทบุรี – สาทร โดยจอดรับ – ส่ง ผู้โดยสารทุกท่าเรือ จำนวน 10 ท่า ให้บริการวันจันทร์ – ศุกร์ เป็นเรือชั้นเดียว ความจุ 150 คน ขนาดความยาว 29.5 เมตร กว้าง 5.8 เมตร และลึก 2.2 เมตร

เรือด่วนพิเศษ ธงเขียว ให้บริการในเส้นทางท่าหน้านนทบุรี – สาทร โดยจอดรับ – ส่ง ผู้โดยสารทุกท่าเรือ จำนวน 14 ท่า ให้บริการวันจันทร์ – ศุกร์ เป็นเรือชั้นเดียว ความจุ 150 คน ขนาดความยาว 29.5 เมตร กว้าง 5.8 เมตร และลึก 2.2 เมตร

เรือด่วนพิเศษ ธงฟ้า ให้บริการ จอดรับ – ส่ง ผู้โดยสารทุกท่าเรือ จำนวน 9 ท่า หลัง 16.00 น. ให้บริการ 10 ท่า และให้บริการท่าเอเชียทีคซึ่งเรือชนิดอื่นไม่ให้บริการ (แผนที่ 14)



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18



แผนที่ 14 จุดให้บริการขนส่งสาธารณะในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562



4.1.6 ระบบโครงข่ายทางราง

รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) จากแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล พ.ศ. 2553 – 2572 ระบุให้ให้มีโครงข่ายรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเพื่อลดปัญหาการจราจรแออัดและเพิ่มศักยภาพการเข้าถึง โดยในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์จะมีรถไฟฟ้าเข้าถึง 3 สาย ดังนี้ (แผนที่ 15)

โครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง – บางแค มีระยะทาง 15.9 กม. เป็นโครงสร้างทางวิ่งใต้ดินมีลักษณะทางวิ่งอุโมงค์รางคู่ ระยะทาง 5.4 กม. มีสถานีใต้ดินจำนวน 4 สถานี และทางวิ่งยกระดับในช่วงท่าพระ - บางแค ระยะทาง 10.5 กม. มีสถานียกระดับจำนวน 7 สถานี โครงการจะเริ่มต้นที่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินหัวลำโพง เป็นเส้นทางใต้ดินตามแนวถนนพระราม 4 ผ่านถนนเจริญกรุง ว่างบูรพา ถนนสนามไชย ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยาที่บริเวณปากคลองตลาด ลอดใต้คลองบางกอกใหญ่ ถนนนิสรภาพ แล้วเปลี่ยนเป็นเส้นทางยกระดับมีลักษณะเป็นทางวิ่งรางคู่บนเสาตอม่อ บริเวณบนเกาะกลางถนนเข้าสู่สี่แยกท่าพระ ซึ่งจะมีสถานีร่วมกับโครงการฯ สายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ - ท่าพระ ไปตามแนวถนนเพชรเกษม ผ่านบางไผ่ บางหว้า บางแค และสิ้นสุดสายทางที่บริเวณวงแหวนรอบนอกถนนกาญจนาภิเษก

โครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน – ราษฎร์บูรณะ มีระยะทางรวม 23.6 กิโลเมตร โดยเป็นโครงสร้างทางวิ่งใต้ดิน 12.6 กิโลเมตร และโครงสร้างทางวิ่งยกระดับ 11 กิโลเมตร รวมสถานีทั้งสิ้น 17 สถานี (สถานีใต้ดิน 10 สถานี และสถานียกระดับ 7 สถานี) แนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน – ราษฎร์บูรณะ เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม ที่สถานีเตาปูน เป็นทางยกระดับตามแนวถนน ง.8 ข้ามคลองบางซื่อ โดยเปลี่ยนเป็นโครงสร้างใต้ดินลอดใต้กรมสรรพาวุธทหารบก และเปลี่ยนเป็นโครงสร้างยกระดับวิ่งไปตามกลางถนนสุขสวัสดิ์ และสิ้นสุดที่ครุใน

โครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีส้ม ระยะทางรวม 39.6 กม. เป็นสถานีใต้ดิน 23 สถานี และสถานียกระดับ 7 สถานี โดยโครงการเริ่มต้นจากสถานีรถไฟตลิ่งชัน จากนั้นใช้แนวเขตรถไฟสายบางกอกน้อย ผ่านโรงพยาบาลศิริราช ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณเชิงสะพานพระปิ่นเกล้า ผ่านใต้ถนนราชดำเนินแล้วเบี่ยง ใช้แนวถนนหลานหลวง ผ่านยมราชแล้วเข้าสู่แนวถนนเพชรบุรี เลี้ยวเข้าถนนราชปรารภถึงดินแดงแล้วเลี้ยว ไปตามถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 เชื่อมกับโครงการรถไฟฟ้าสายเฉลิมรัชมงคล ที่สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย แล้วเบี่ยงเข้าแนวถนนพระรามเก้า ผ่านถนนประดิษฐ์มนูธรรม เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรามคำแหง ไปสิ้นสุดที่สถานีสุวินทวงศ์ บริเวณมีนบุรี



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18



แผนที่ 15 โครงข่ายคมนาคมทางรางในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

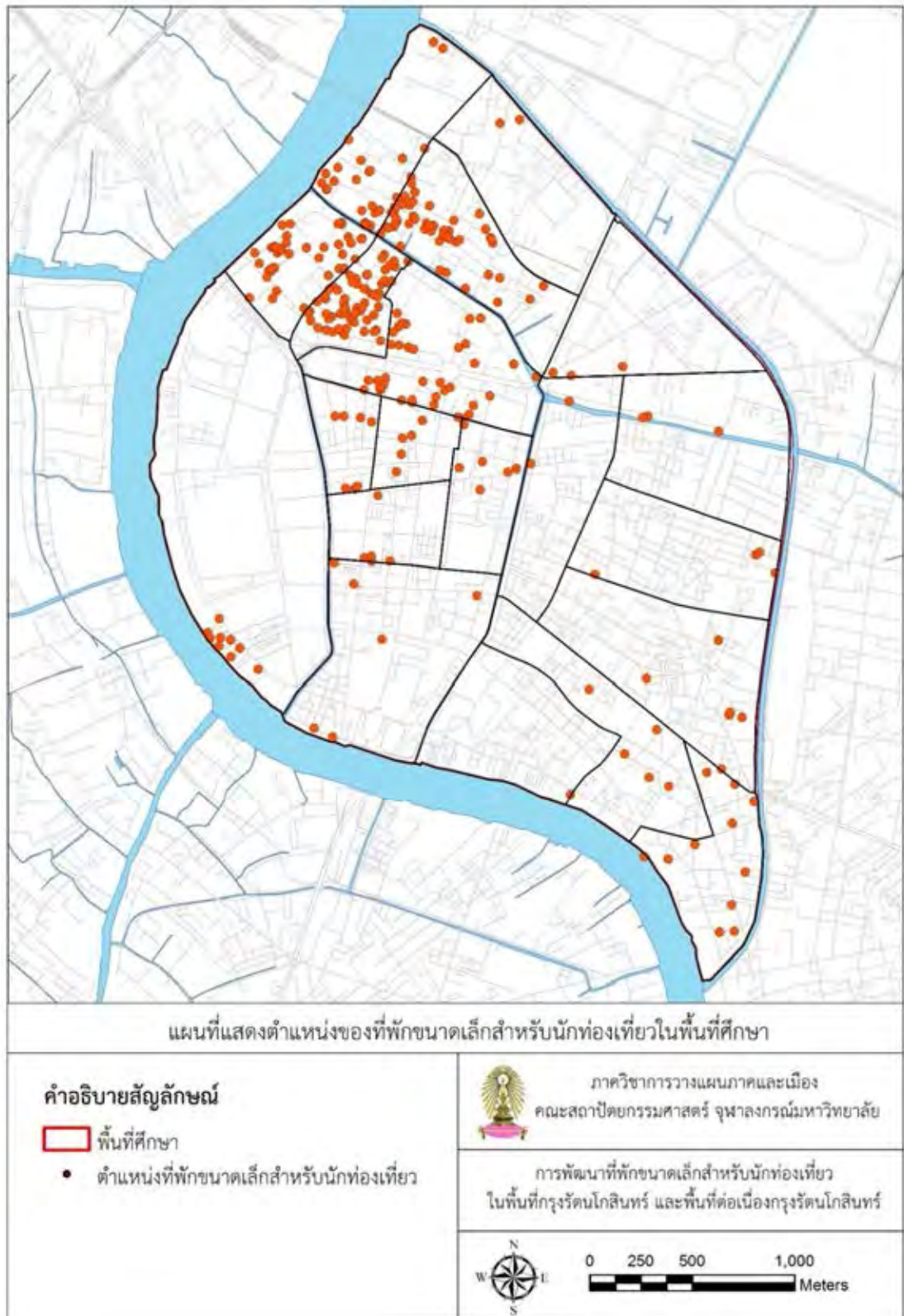
4.2 สถานการณ์ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน

4.2.1 ตำแหน่งที่ตั้งของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

การศึกษาสถานการณ์ตำแหน่งที่ตั้งของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา ทำโดยการนำตำแหน่งของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่ได้จากการสำรวจภาคสนามและการเก็บข้อมูลที่ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจาก Google Earth มาระบุลงบนแผนที่ (แผนที่ 16) พบว่ามีจำนวนที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่บริการเฉพาะห้องพักและบริการเฉพาะห้องพักและห้องอาหาร และมีจำนวนห้องไม่เกิน 50 ห้อง ในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องๆ ทั้งสิ้นจำนวน 288 แห่ง โดยจากการวิเคราะห์ลักษณะตำแหน่งที่ตั้งของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวพบว่า มีลักษณะตำแหน่งที่ตั้งทั้งแบบกระจุกตัวรวมกันและกระจายตัวอยู่โดยรอบพื้นที่ศึกษา

เมื่อพิจารณาถึงลักษณะตำแหน่งที่ตั้งของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวแบบการกระจุกตัวในพื้นที่ศึกษา พบว่า มีการกระจุกตัวรวมกันในบางบริเวณ โดยที่บริเวณที่มีการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมากที่สุด คือ บริเวณแขวงตลาดยอด ที่มีจำนวนที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 64 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 22 รองลงมา คือ บริเวณแขวงชนะสงคราม ที่มีจำนวนที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 39 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 14 บริเวณแขวงบ้านพานถมและแขวงวัดบวรนิเวศ ที่มีจำนวนที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 37 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 13 และบริเวณแขวงวัดสามพระยา ที่มีจำนวนที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 20 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 6 ตามลำดับ (ภาพที่ 12) เมื่อพิจารณาถึงการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นจะกระจุกตัวรวมกันในบริเวณที่มีการเชื่อมโยงในเรื่องของการท่องเที่ยวและเป็นพื้นที่ที่มีการบริการและรองรับในเรื่องของการท่องเที่ยว

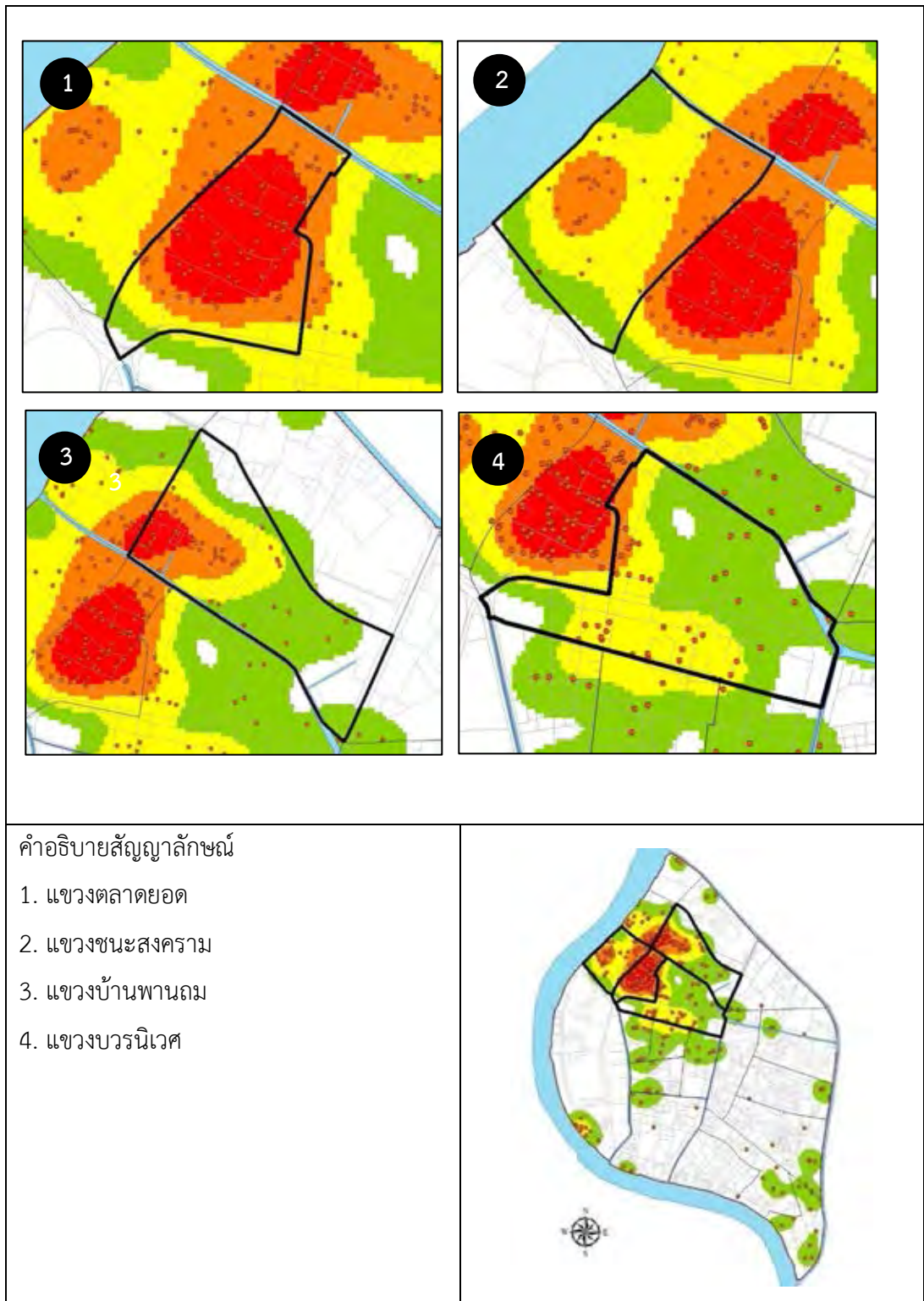
ในขณะที่ลักษณะตำแหน่งที่ตั้งของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวแบบการกระจุกตัวต่ำพบว่า มีการกระจุกตัวต่ำของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว เช่น บริเวณแขวงป้อมปราบ บริเวณแขวงตลาดน้อย แขวงวังบูรพาภิรมย์ แขวงวัดโสมนัส และแขวงคลองมหานาค เป็นต้น (ภาพที่ 13) ลักษณะของการกระจุกตัวต่ำของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นทั่วพื้นที่มักจะตั้งปะปนกับพื้นที่ที่เป็นแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัย



แผนที่ 16 ที่ตั้งตำแหน่งของที่พักรขนาดเล็กในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562





ภาพที่ 12 แสดงตัวอย่างลักษณะการกระจุกตัวของที่พัทขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562





ภาพที่ 13 แสดงตัวอย่างลักษณะการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562



4.2.2 ประเภทของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา

การวิเคราะห์ประเภทของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา ทำโดยการสำรวจภาคสนามและนำตำแหน่งทั้งหมดมาระบุลงบนแผนที่ และจำแนกประเภทของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งการจำแนกประเภทของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา ได้ถูกจำแนกออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล ที่มีทั้งสิ้นจำนวน 123 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 42.7 ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์ ที่มีทั้งสิ้นจำนวน 88 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 30.6 และที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทีคโฮเทล ที่มีทั้งสิ้นจำนวน 77 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 26.7 ตามลำดับ (ตารางที่ 7) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 7 การจำแนกประเภทของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ประเภทที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	จำนวน	ร้อยละ
โฮสเทล	123	42.7
เกสเฮาส์	88	30.6
บูทีค โฮเทล	77	26.7
รวม	288	100.0

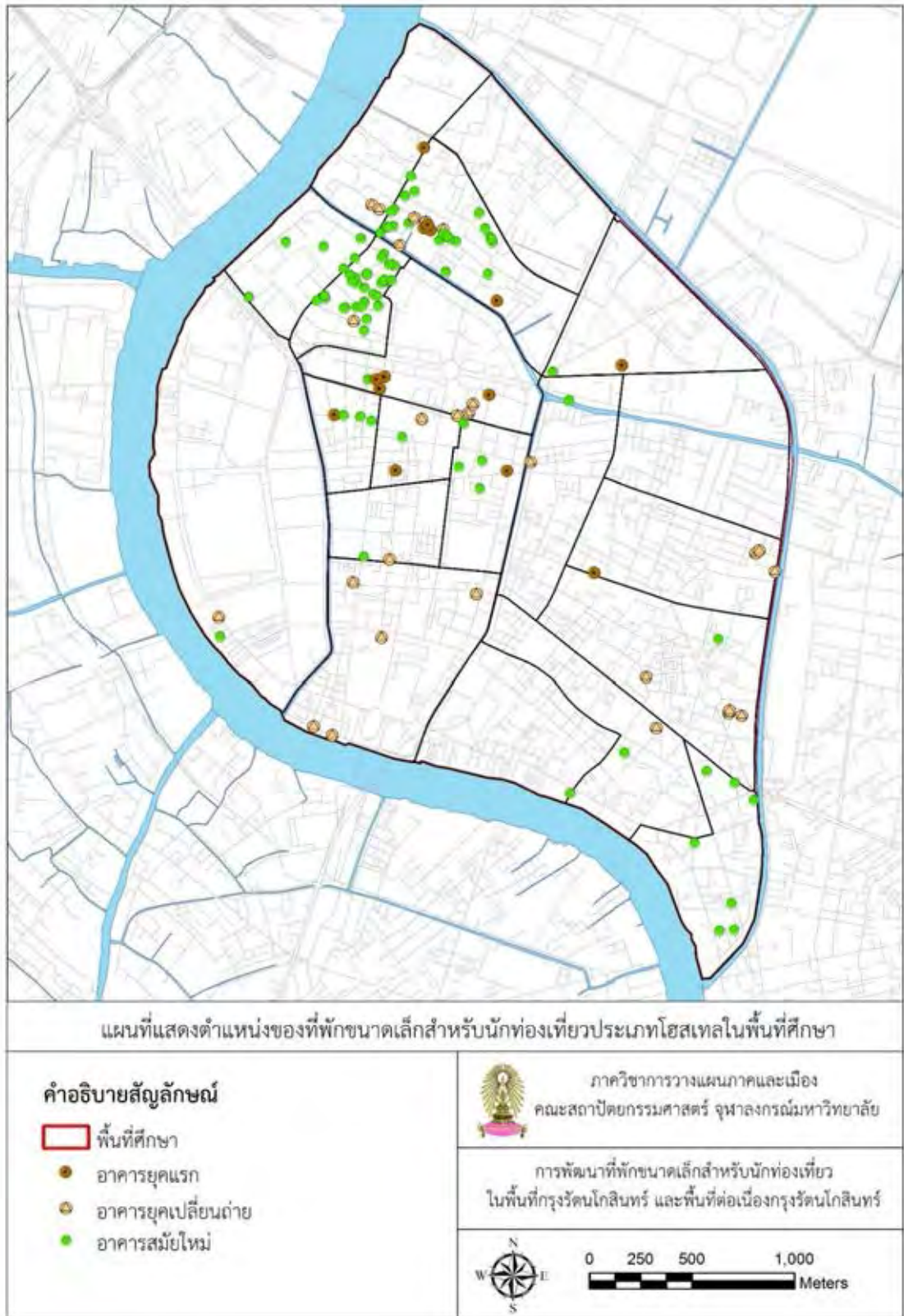
ที่มา: ผู้วิจัย, 2562

4.2.2.1 ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล

ผลการวิเคราะห์ พบว่า ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทลมีลักษณะตำแหน่งที่ตั้งที่มีทั้งกระจุกตัวรวมกันและกระจายตัวอยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษา (แผนที่ 17) โดยพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวมากที่สุด คือ บริเวณแขวงบ้านพานถม ที่มีที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจำนวน 32 แห่ง รองลงมา ได้แก่ แขวงตลาดยอด แขวงบวรนิเวศ และแขวงศาลเจ้าพ่อเสือ ที่มีที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจำนวน 30, 9 และ 7 แห่ง ตามลำดับ (ภาพที่ 14) โดยพื้นที่ดังกล่าวมีการเชื่อมโยงและกิจกรรมที่รองรับการท่องเที่ยว ในขณะที่บริเวณพื้นที่อื่น ๆ ทั้งพื้นที่ศึกษา มีการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล เช่น แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงสัมพันธวงศ์ แขวงตลาดน้อย แขวงวัดเทพศิรินทร์ และแขวงป้อมปราบ แต่ไม่มีการกระจุกตัวของที่พักอย่างหนาแน่น



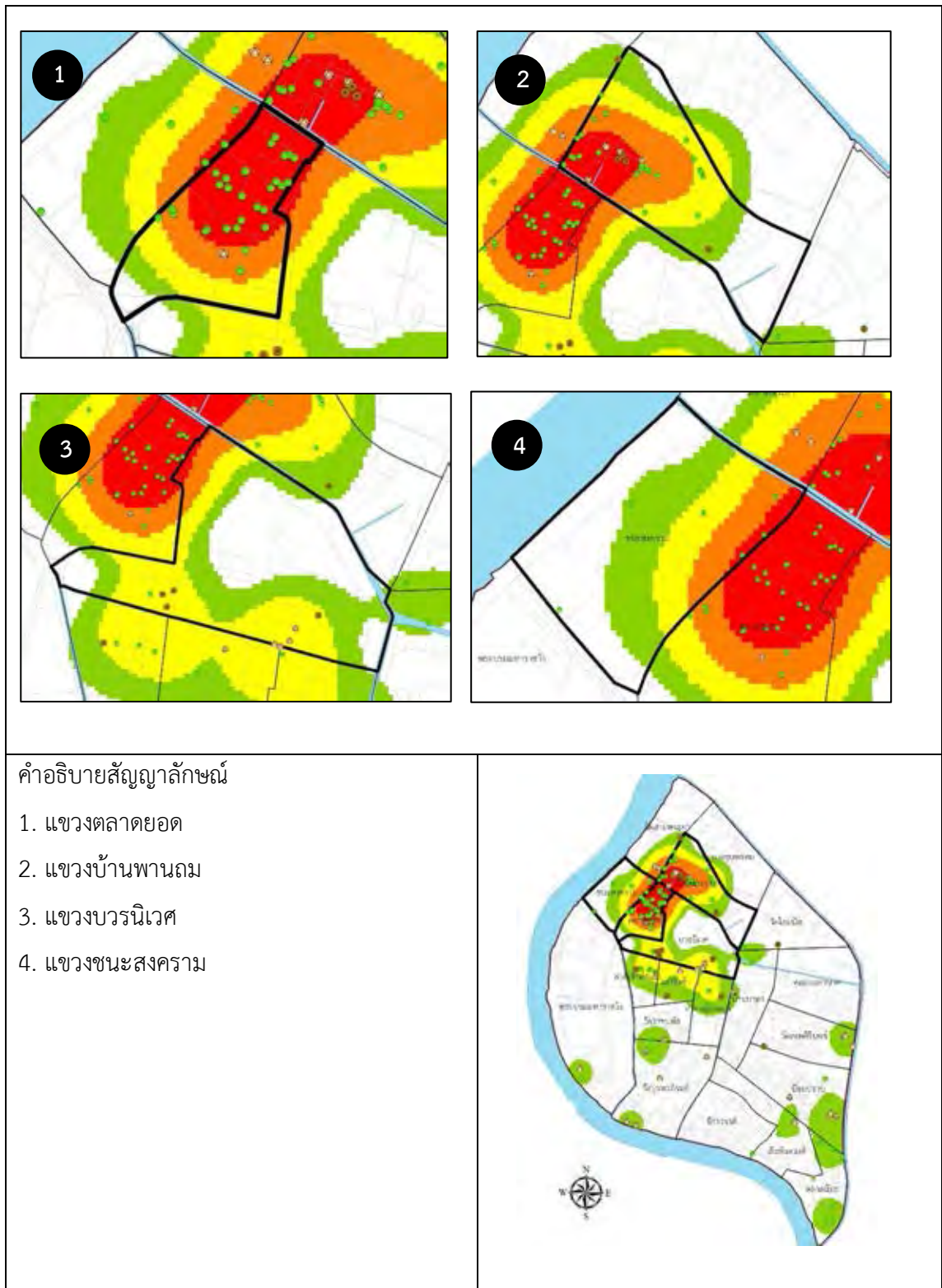
769104417



แผนที่ 17 แสดงที่ตั้งตำแหน่งของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

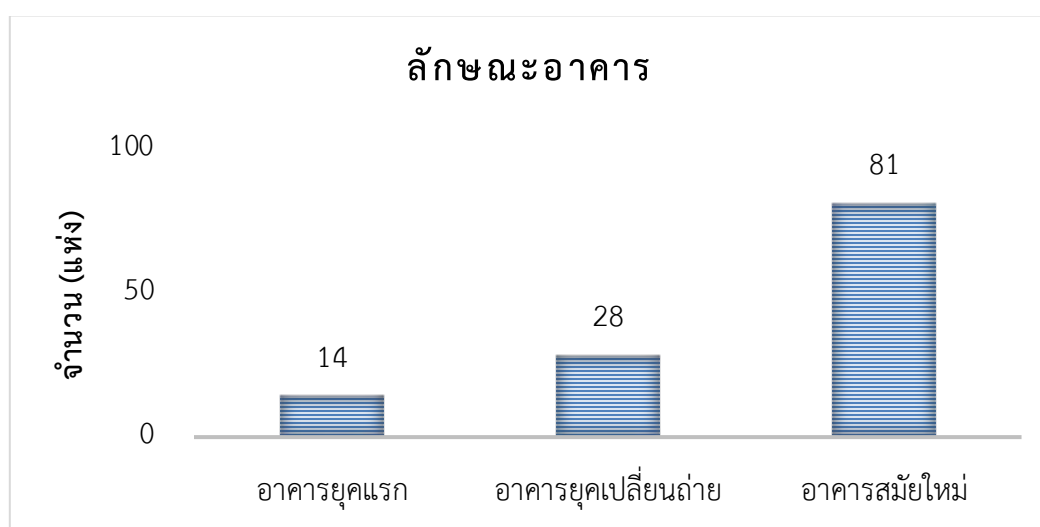




ภาพที่ 14 แสดงตัวอย่างการกระจายตัวของที่พิทขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

ในขณะที่ลักษณะอาคารใช้ดำเนินการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล จากการสำรวจและเก็บข้อมูลลักษณะอาคารที่ใช้ประกอบกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว พบว่า ประเภทอาคารที่ใช้ในการดำเนินการมากที่สุด คือ อาคารสมัยใหม่ จำนวน 81 หรือคิดเป็น ร้อยละ 28.1 ของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งหมด รองลงมา ได้แก่ อาคารยุคเปลี่ยนถ่าย และอาคารยุคแรก จำนวน 28 และ 14 หรือคิดเป็นร้อยละ 9.7 และ 4.8 ของที่พักขนาดเล็กสำหรับ นักท่องเที่ยวทั้งหมด ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 1)



แผนภูมิที่ 1 แสดงจำนวนลักษณะอาคารที่ใช้ดำเนินการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภท โฮสเทล

โดยที่อาคารสมัยใหม่ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่ถูกสร้างขึ้นใหม่เพื่อใช้ในการดำเนินกิจกรรมที่ ขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะ รูปแบบของอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารเดี่ยวและตึกแถว โดย ที่การใช้ประโยชน์อาคารในการดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวตั้งแต่ 2 – 7 คูหา ความสูงของอาคารตั้งแต่ 2 – 7 ชั้น ในขณะที่อาคารยุคเปลี่ยนถ่าย ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวและ ตึกแถวที่มีการใช้ประโยชน์อาคารในการดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวตั้งแต่ 1 – 6 คูหา ความสูงของอาคารตั้งแต่ 2 – 5 ชั้น และอาคารยุคแรก ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวและตึกแถวที่มี การใช้ประโยชน์อาคารในการดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวตั้งแต่ 1 – 6 คูหา ความสูงของอาคารตั้งแต่ 2 – 3 ชั้น ในขณะที่ยุคแรกให้บริการต่อคืนตั้งแต่ราคา 150 – 1800 บาท/คืน (ภาพที่ 15)

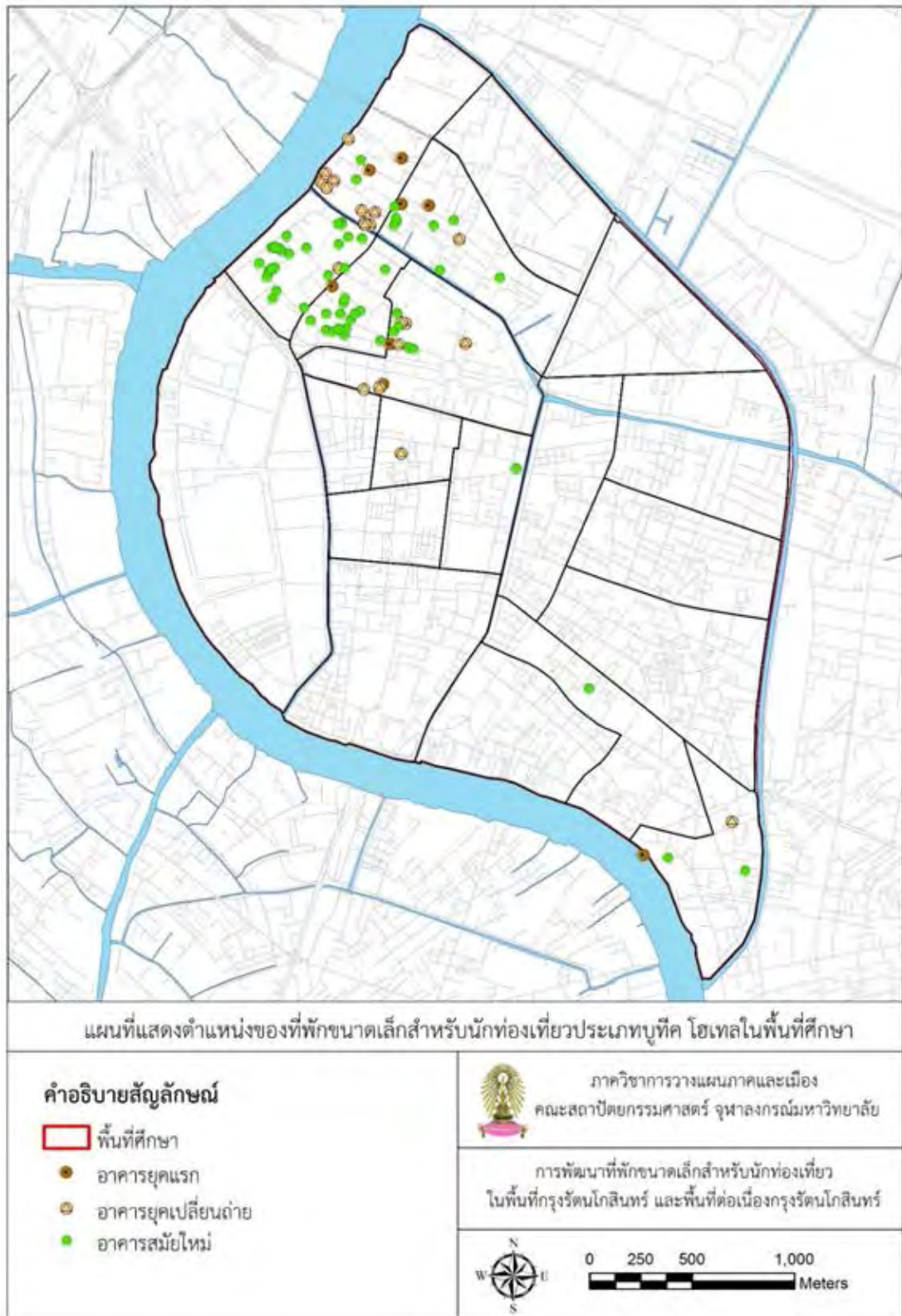


ภาพที่ 15 ตัวอย่างที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

4.2.2.2 ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์

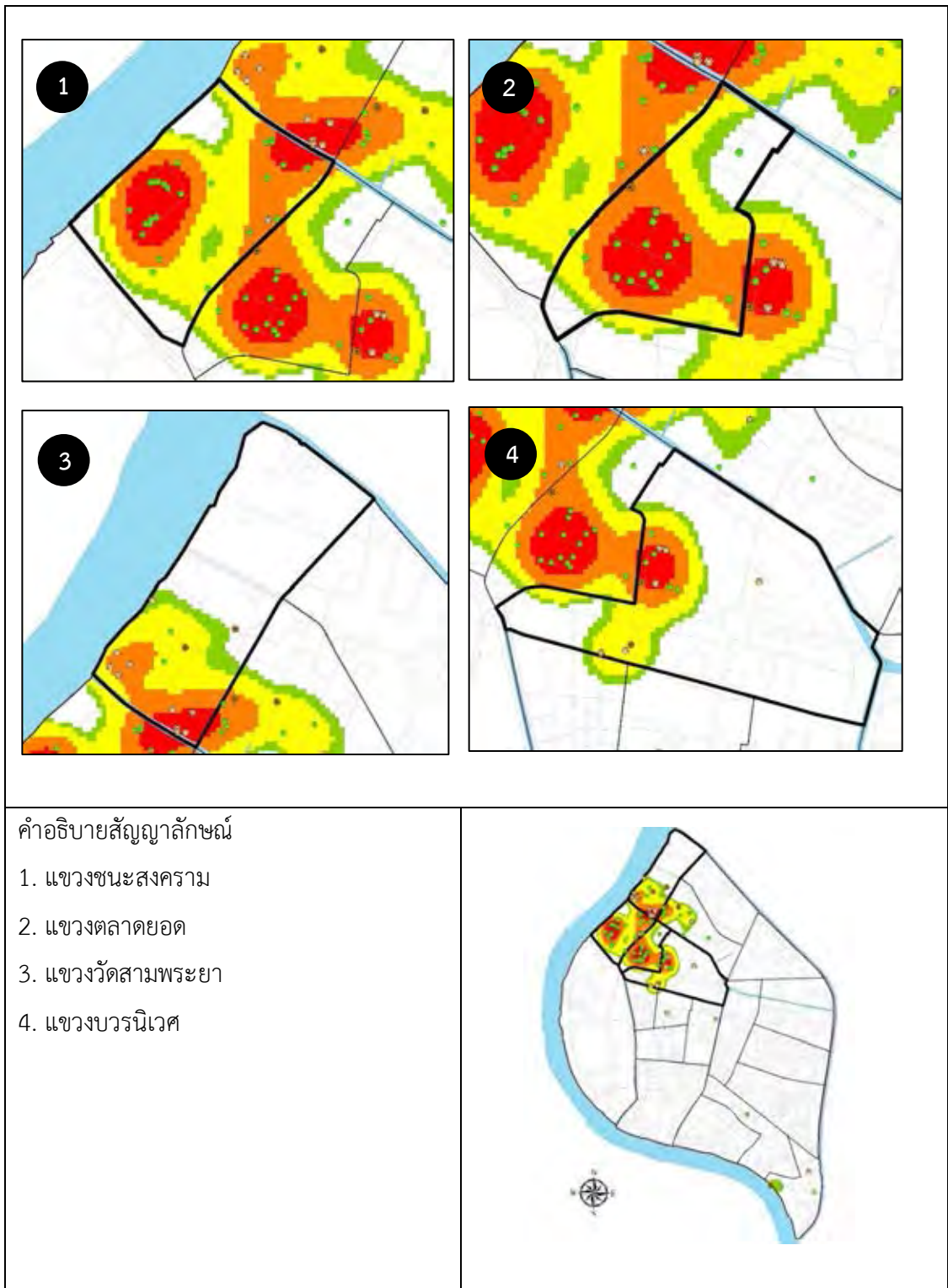
ผลการวิเคราะห์ พบว่า ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์มีลักษณะตำแหน่งที่ตั้งที่มีการกระจุกตัวรวมกลุ่มกันเป็นกลุ่มใหญ่พื้นที่ศึกษา (แผนที่ 18) โดยพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวมากที่สุด คือ บริเวณแขวงชนะสงคราม ที่มีที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจำนวน 26 แห่ง รองลงมา ได้แก่ แขวงตลาดยอด แขวงวัดสามพระยา และแขวงบวรนิเวศ ที่มีที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจำนวน 17, 14 และ 13 แห่ง ตามลำดับ (ภาพที่ 16) ในขณะที่บริเวณพื้นที่อื่น ๆ เช่น แขวงตลาดน้อย แขวงบ้านพานถม พบว่า ยังคงมีการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์บ้างเล็กน้อย แต่มีหลายพื้นที่ที่ไม่มีการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์เลย เช่น บริเวณ แขวงพระบรมมหาราชวัง แขวงวังบูรพาภิรมย์ แขวงวัดเทพศิรินทร์ เป็นต้น



แผนที่ 18 แสดงที่ตั้งตำแหน่งของที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562



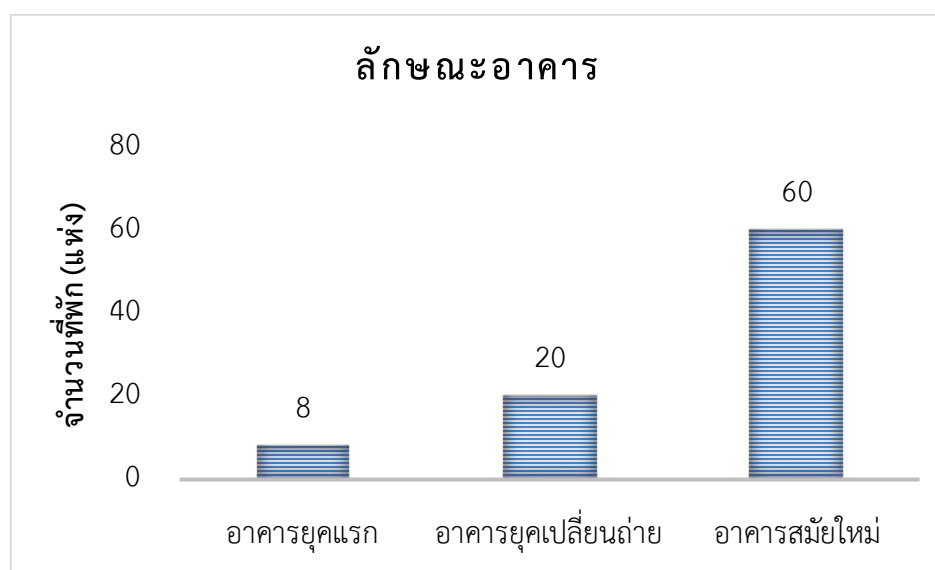


ภาพที่ 16 แสดงตัวอย่างการกระจุกตัวของที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562



ในส่วนของคุณลักษณะอาคารใช้ดำเนินกิจการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเฮาส์ เฮอร์ จากการสำรวจและจัดบันทึกข้อมูล พบว่า ลักษณะอาคารที่ใช้ในการดำเนินกิจการมากที่สุด คือ อาคารสมัยใหม่ จำนวน 60 หรือคิดเป็นร้อยละ 20.8 ของที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งหมด รองลงมา ได้แก่ อาคารยุคเปลี่ยนถ่าย และอาคารยุคแรก จำนวน 20 และ 8 หรือคิดเป็นร้อยละ 6.9 และ 2.8 ของที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งหมด ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 2)



แผนภูมิที่ 2 แสดงจำนวนลักษณะอาคารที่ใช้ดำเนินกิจการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเฮาส์

โดยที่อาคารสมัยใหม่ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่เคยผ่านการใช้ประโยชน์อาคารในรูปแบบอื่นมาแล้ว และนำอาคารดังกล่าวมาปรับปรุงและเปลี่ยนการใช้งานใหม่ รูปแบบของอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารเดี่ยวและตึกแถว โดยที่การใช้ประโยชน์อาคารในการดำเนินกิจการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวตั้งแต่ 1 - 3 คูหา ความสูงของอาคารตั้งแต่ 2 - 6 ชั้น ในขณะที่อาคารยุคเปลี่ยนถ่ายส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวและตึกแถวที่มีการใช้ประโยชน์อาคารในการดำเนินกิจการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวตั้งแต่ 1 - 4 คูหา ความสูงของอาคารตั้งแต่ 2 - 5 ชั้น อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารเก่าที่ถูกนำมาเปลี่ยนแปลงการใช้งานใหม่ โดยโครงสร้างอาคารภายนอกยังคงเหมือนเดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลง เช่น ระเบียง หน้าต่าง เป็นต้น ในขณะที่อาคารส่วนใหญ่ได้มีการต่อเติมชั้นของอาคารให้มีความสูงเพิ่มขึ้น และในส่วนของอาคารยุคแรก ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ที่มีความสูง 2 ชั้น เป็นบ้านที่เป็นรูปแบบไม้ผสมปูนซีเมนต์ โครงสร้างทุกส่วนของอาคารยังคงเหมือนเดิมไม่มีการต่อเติมใดเพิ่มเติม โดยที่ราคาการให้บริการของที่พิกประเภทเฮาส์ต่อคืนมีตั้งแต่ราคา 150 - 1400 บาท/คืน (ภาพที่ 17)



769104417

CU Thesisis 5973325225 thesisis / revv: 05082562 02:48:40 / seq: 18



ภาพที่ 17 ตัวอย่างที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์
ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

4.2.2.3 ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทล

ผลการวิเคราะห์ พบว่า ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทล มีลักษณะตำแหน่งที่ตั้งที่ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวรวมกลุ่มกันเป็นกลุ่มเล็ก ๆ ในทั่วพื้นที่ศึกษา (แผนที่ 19) โดยพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวมากที่สุด คือ แขวงตลาดยอด ที่มีที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจำนวน 17 แห่ง รองลงมา ได้แก่ แขวงบวรนิเวศ แขวงบ้านพานถม และแขวงวัดพระบรมมหาราชวัง ที่มีที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจำนวน 15, 8 และ 7 แห่ง ตามลำดับ (ภาพที่ 19)

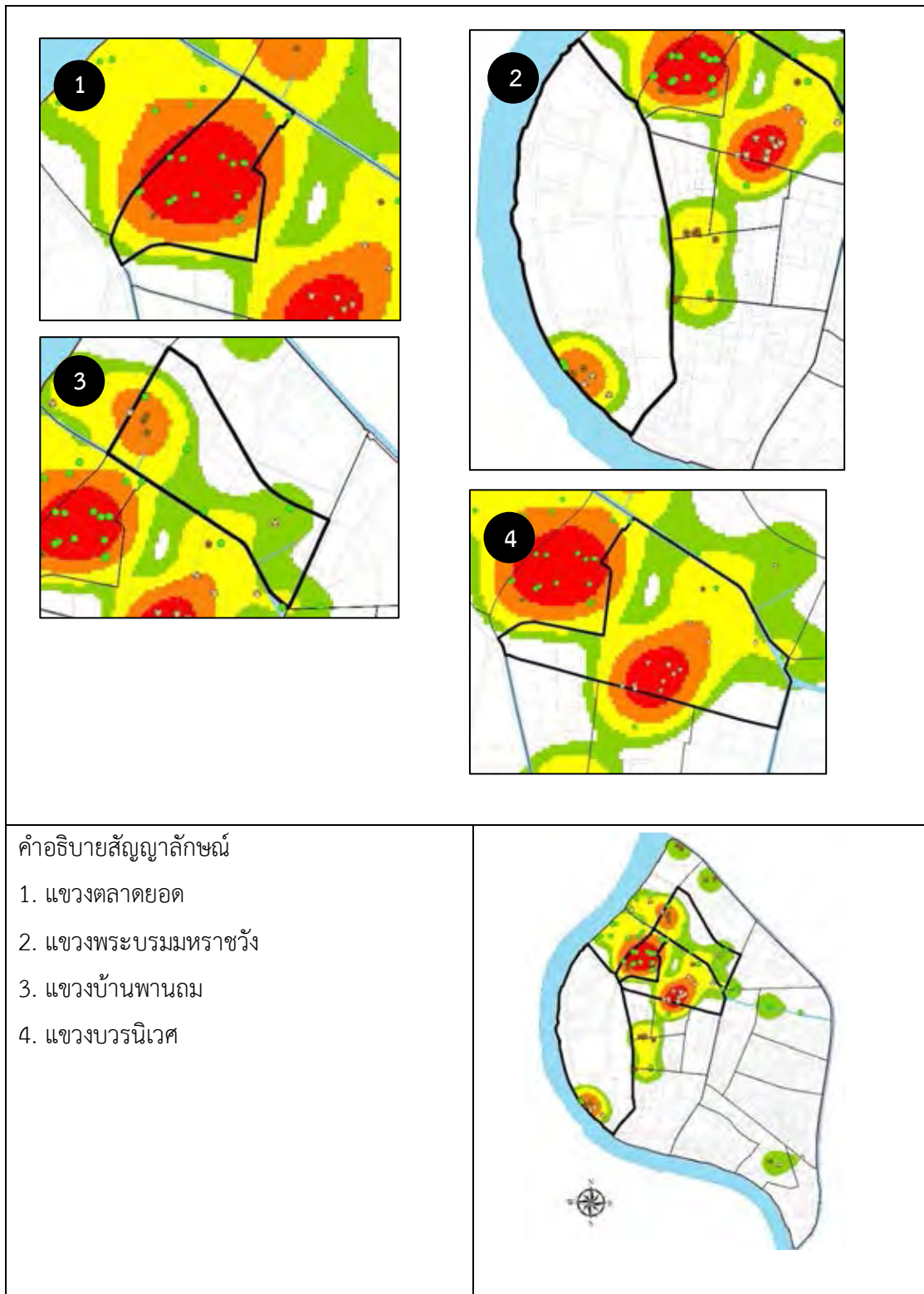
ในขณะที่บริเวณพื้นที่อื่น ๆ เช่น แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงวัดราชบพิธ แขวงบางขุนพรหม และแขวงคลองมหานาค พบว่า ยังคงมีการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทลอยู่บ้างเพียงเล็กน้อย และมีหลายพื้นที่ที่ไม่มีการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทลเลย เช่น บริเวณวังบูรพาภิรมย์ แขวงสำราญราษฎร์ แขวงวัดเทพศิรินทร์ และแขวงตลาดน้อย เป็นต้น



แผนที่ 19 แสดงที่ตั้งตำแหน่งของที่พักรขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทีค โฮเทล

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

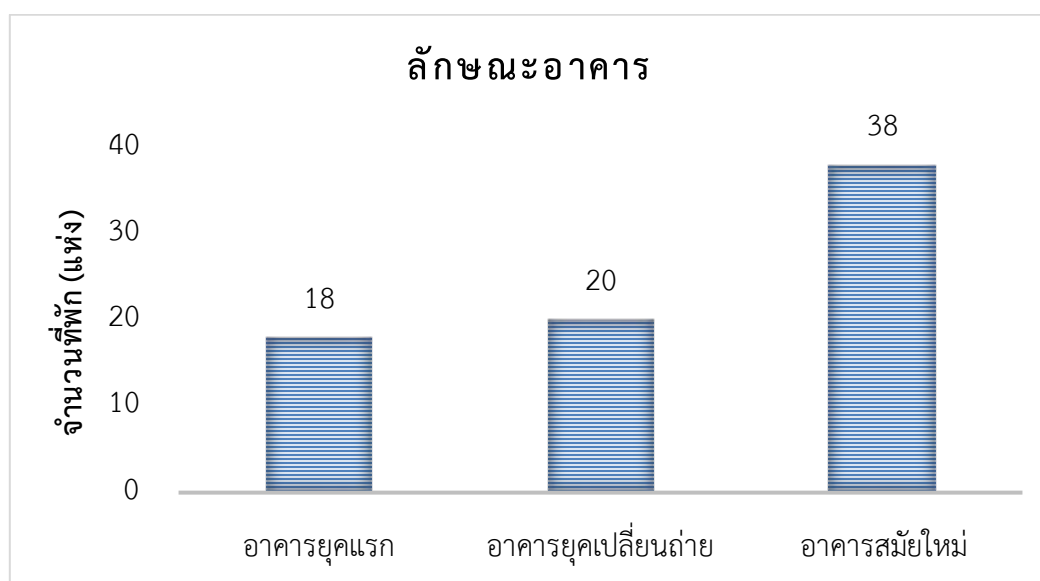




ภาพที่ 18 แสดงตัวอย่างการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทิค โฮเทล

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

ในส่วนของลักษณะอาคารที่ใช้ดำเนินการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทิค โฮเทล จากการสำรวจและจัดบันทึกข้อมูล พบว่า ลักษณะอาคารที่ใช้ในการดำเนินการมากที่สุด คือ อาคารสมัยใหม่ จำนวน 38 หรือคิดเป็นร้อยละ 6.3 ของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งหมด รองลงมา ได้แก่ อาคารยุคเปลี่ยนถ่าย และอาคารยุคแรก จำนวน 20 และ 18 หรือคิดเป็นร้อยละ 13.2 และ 6.9 ของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งหมด ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 3)



แผนภูมิที่ 3 แสดงจำนวนลักษณะอาคารที่ใช้ดำเนินการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทิค โฮเทล

โดยที่อาคารสมัยใหม่ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่ถูกสร้างขึ้นใหม่เพื่อใช้ในการดำเนินกิจกรรมที่ขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะ รูปแบบของอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารเดี่ยว ความสูงของอาคารตั้งแต่ 2 - 6 ชั้น ในขณะที่อาคารยุคเปลี่ยนถ่าย ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวและตึกแถวที่มีการใช้ประโยชน์อาคารในการดำเนินการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวตั้งแต่ 1 - 2 คูหา ความสูงของอาคารตั้งแต่ 2 - 4 ชั้น และอาคารยุคแรก ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวและตึกแถวที่มีการใช้ประโยชน์อาคารในการดำเนินการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวตั้งแต่ 1 - 2 คูหา ความสูงของอาคารตั้งแต่ 2 ชั้น ในขณะที่ราคาการให้บริการต่อคืนตั้งแต่ราคา 500 - 3000 บาท/คืน (ภาพที่ 19)



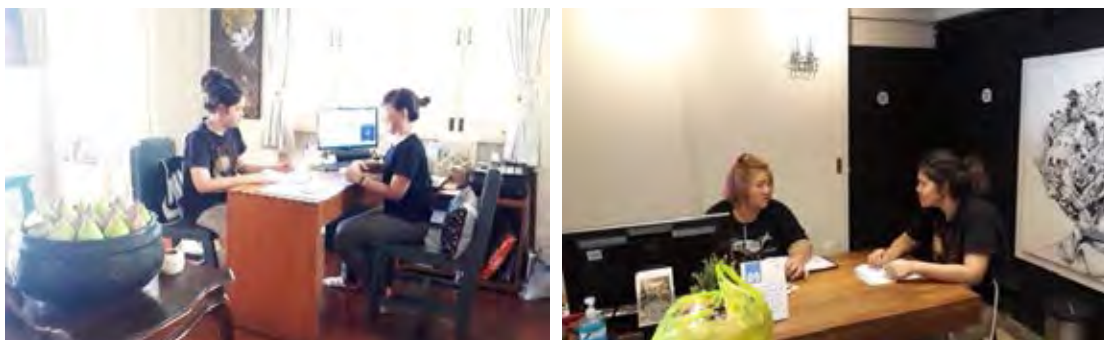
769104417



ภาพที่ 19 ตัวอย่างที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทีค โฮเทล
ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

4.3 ทศนคติจากผู้ประกอบการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ โดยการเลือกกลุ่มตัวอย่างจากผู้ประกอบการที่พักจำนวน 20 แห่ง ซึ่งได้ทำการสัมภาษณ์อย่างไม่เป็นทางการในประเด็นต่าง ๆ จำนวน 7 ประเด็น ได้แก่ ประเด็นข้อมูลด้านการบริหารจัดการที่พักขนาดเล็ก ประเด็นด้านปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็ก ประเด็นแนวโน้มการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวหากมีโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต ประเด็นด้านข้อจำกัดในการพัฒนาที่พักขนาดเล็ก ประเด็นความคิดเห็นของผู้ประกอบการในเรื่องการเพิ่มจำนวนของที่พักขนาดเล็กในอนาคต ประเด็นความคิดเห็นเรื่องการควบคุมให้ที่พักขนาดเล็กมีคุณภาพที่ดี และประเด็นการส่งเสริมให้ที่พักขนาดเล็กมีคุณภาพ โดยมีรายละเอียดการให้ความคิดเห็นของผู้ประกอบการ ดังนี้ (ภาพที่ 20)



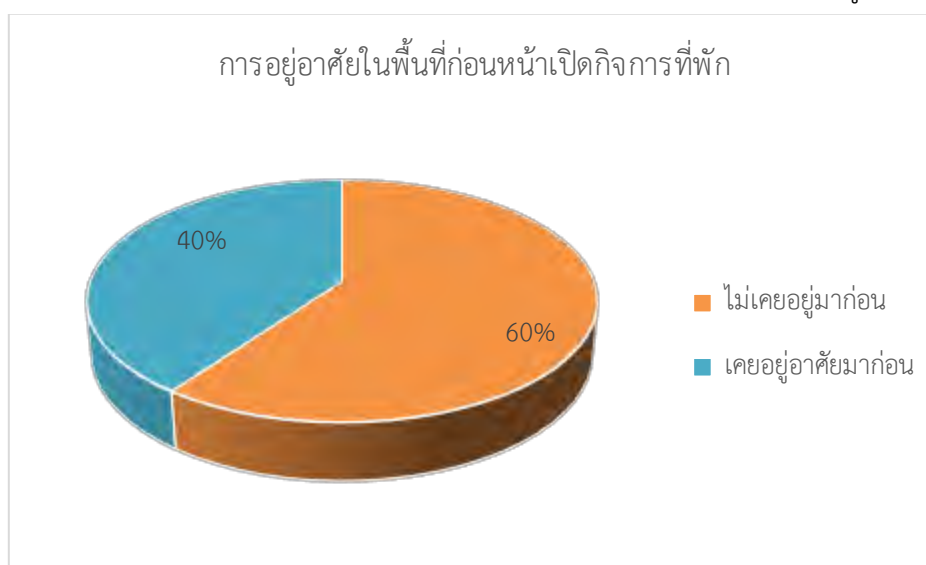
ภาพที่ 20 บรรยากาศการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว
ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

4.3.1 ประเด็นข้อมูลด้านการบริหารจัดการที่พิกขนาดเล็ก

ผู้วิจัยได้ตั้งคำถามที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลด้านการบริหารจัดการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจำนวนทั้งหมด 10 ข้อ ดังนี้

1. ท่านเคยอยู่อาศัยในพื้นที่ที่ท่านกำลังดำเนินกิจการที่พิกในปัจจุบันหรือไม่

ผู้ประกอบการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าไม่เคยอยู่อาศัยในพื้นที่มาก่อนเปิดกิจการที่พิก จำนวน 12 ราย และเคยอยู่อาศัยในพื้นที่มาก่อนเปิดกิจการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว จำนวน 8 ราย คิดเป็นร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 4)



แผนภูมิที่ 4 การอยู่อาศัยในพื้นที่ก่อนหน้าดำเนินกิจการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

2. ท่านได้ดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กมาแล้วกี่ปี

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบว่าระยะเวลา เวลาในการดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กมีระยะเวลาการดำเนินกิจการที่แตกต่างกัน โดยส่วนใหญ่มีการดำเนินกิจการตั้งแต่ 1 ปี – 5 ปี จำนวน 12 ราย และดำเนินกิจการมากกว่า 6 ปี ขึ้นไป จำนวน 8 ราย คิดเป็นร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 5)



แผนภูมิที่ 5 ระยะเวลาในการดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ผู้ประกอบการบางส่วนที่ดำเนินกิจการที่พักมากกว่า 6 ปี ขึ้นไป ได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการดำเนินกิจการว่าในระหว่างการดำเนินกิจการที่พักได้มีการหยุดให้บริการนักท่องเที่ยวเพื่อปรับปรุงการใช้งานของอาคารให้ดีขึ้นและทันสมัยขึ้นเพื่อรองรับกับสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงของการท่องเที่ยว และความหลากหลายของกลุ่มนักท่องเที่ยวใหม่ๆ ที่เกิดขึ้น

3. การใช้ประโยชน์อาคารก่อนหน้าที่ใช้ดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กในปัจจุบันเป็นการใช้ประโยชน์อาคารแบบใด

ผู้ประกอบการให้ความคิดเห็นเรื่องการใช้ประโยชน์อาคารก่อนหน้าที่ใช้ดำเนินกิจการที่พักที่แตกต่างกัน ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์อาคารแบบผสมระหว่างการอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม รองลงมาเป็นการใช้ประโยชน์อาคารประเภทพาณิชย์กรรม ได้แก่ ร้านอาหารจีน ร้านอาหารเวียดนาม ร้านตัดผม บางรายอาคารเดิมเป็นการใช้ประโยชน์อาคารประเภทโรงแรมอยู่แล้ว เป็นต้น

4. ลักษณะการถือครองอาคารที่ใช้ประกอบกิจการที่พักในปัจจุบันเป็นลักษณะอย่างไร

ผู้ประกอบการที่พักขนาดเล็กส่วนใหญ่ให้ความคิดเห็นในเรื่องของการถือครองอาคารว่าเป็นเจ้าของอาคารโดยการรับมรดกจากครอบครัว จำนวน 9 ราย เป็นเจ้าของอาคารโดยการเช่า จำนวน



769104417

9 ราย และเป็นเจ้าของอาคารโดยการซื้อ จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 45, 45 และ 10 ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 6)



แผนภูมิที่ 6 ลักษณะการถือครองอาคารที่ใช้ประกอบกิจการที่พิกชนาตเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

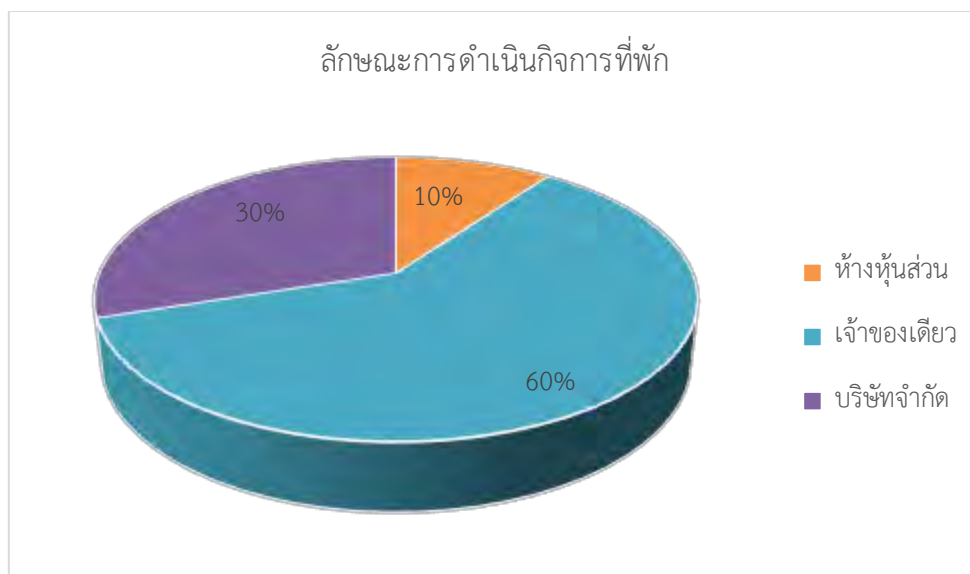
ผู้ประกอบการได้ให้ความคิดเห็นเพิ่มเติมว่าอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่ผู้ประกอบการสร้างขึ้นเองโดยจากการเช่าที่ดินที่ว่างจากเอกชนในระยะเวลา 20 ปี ซึ่งค่าเช่าขึ้นอยู่กับข้อตกลงมีราคาเช่าตั้งแต่ 50,000 – 100,000 บาท ต่อเดือน ในขณะที่การเช่าอาคารโดยการปรับปรุงจากอาคารเดิม พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เช่าจากเอกชนซึ่งระยะเวลาการเช่าในสัญญาเป็นการเช่าปีต่อปี ราคาเช่าอาคารตั้งแต่ 20,000 – 50,000 บาท

5. ลักษณะการดำเนินกิจการที่พักในปัจจุบันเป็นแบบใด

ลักษณะการดำเนินกิจการส่วนใหญ่เป็นลักษณะการดำเนินกิจการที่พักแบบเจ้าของเดี่ยว จำนวน 12 ราย รองลงมาเป็นแบบบริษัทจำกัด จำนวน 6 ราย และแบบหุ้นส่วน จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 60, 30 และ 10 ตามลำดับ โดยผู้ประกอบการแบบเจ้าของเดี่ยวบางส่วนให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่าการดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กเป็นการดำเนินกิจการเป็นครั้งแรกและเปิดเป็นที่แรก ในขณะที่บางส่วนของผู้ประกอบการแบบหุ้นส่วนและบริษัทจำกัดให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่าได้มีดำเนินกิจการธุรกิจที่พักมาหลายที่แล้ว และมีกิจการที่พักขนาดเล็กอยู่ในต่างจังหวัดและบริเวณอื่น ๆ ในกรุงเทพฯ (แผนภูมิที่ 7)



769104417



แผนภูมิที่ 7 ลักษณะการถือครองอาคารที่ใช้ประกอบกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

6. ธุรกิจที่พักของท่านมุ่งเน้นให้บริการนักท่องเที่ยวประเทศไทย และช่วงอายุเท่าไร

ความคิดเห็นเรื่องของการให้บริการกลุ่มนักท่องเที่ยวผู้ประกอบการมีความคิดเห็นในทิศทางเดียวกันว่าเน้นนักท่องเที่ยวทุกกลุ่ม โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยววัยรุ่นช่วงอายุประมาณ 18 – 35 ปี เนื่องจากอัตราค่าบริการห้องพักมีราคาที่ไม่แพงมาก การให้บริการแบบกันเอง จึงเป็นที่สนใจของนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวที่เป็นนักท่องเที่ยวแบบ backpacker เน้นการพักแบบราคาถูกและการให้บริการที่เป็นกันเอง ไม่เน้นการบริการที่หรูหรา ทำให้ที่พักขนาดเล็กจำนวนมากในพื้นที่ตอบโจทยนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ ในขณะที่ผู้ประกอบการที่พักขนาดเล็กบางรายให้ความคิดเห็นว่าการให้บริการมุ่งเน้นนักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่น ยุโรป ช่วงอายุประมาณ 50 ปี ขึ้นไป เนื่องจากค่าบริการห้องพักที่มีราคาสูง เน้นความหรูหรา และความเป็นส่วนตัวสูง ซึ่งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าว

ผู้ประกอบการได้ให้ความคิดเห็นเพิ่มเติมว่ามีข้อตกลงการพักระหว่างผู้ประกอบการและสำนักงานเขตว่าที่พักบางแห่งไม่อนุญาตให้คนไทยเข้าพัก เนื่องจากหากเกิดเหตุอาชญากรรมใดขึ้นในที่พักร ผู้ประกอบการต้องเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมดเพียงผู้เดียว ในขณะที่ผู้ประกอบการอีกรายให้ความคิดเห็นว่าการให้บริการนักท่องเที่ยวทุกกลุ่มยกเว้นห้ามกลุ่มคนขายบริการเข้าพัก เนื่องจากจะทำให้เกิดทัศนคติที่ไม่ดีต่อคนที่มาพัก รวมถึงภาพพจน์ที่ไม่ดีต่อที่พักขนาดเล็กนั้น

7. ราคาห้องพักที่ต่ำสุดและสูงสุดเท่าไร

ผู้ประกอบการให้ความคิดเห็นในเรื่องอัตราค่าบริการที่พักขนาดเล็กไปในทิศทางเดียวกัน โดยกล่าวว่าที่พักแต่ละที่ให้บริการห้องพักหลายรูปแบบตั้งแต่การให้บริการที่ต้องนอนรวมกันและใช้ห้องอาบน้ำและห้องสุขารวมกันหรือแยกเป็นห้องนอนและห้องน้ำในตัว บางแห่งมีบริการทั้ง 2

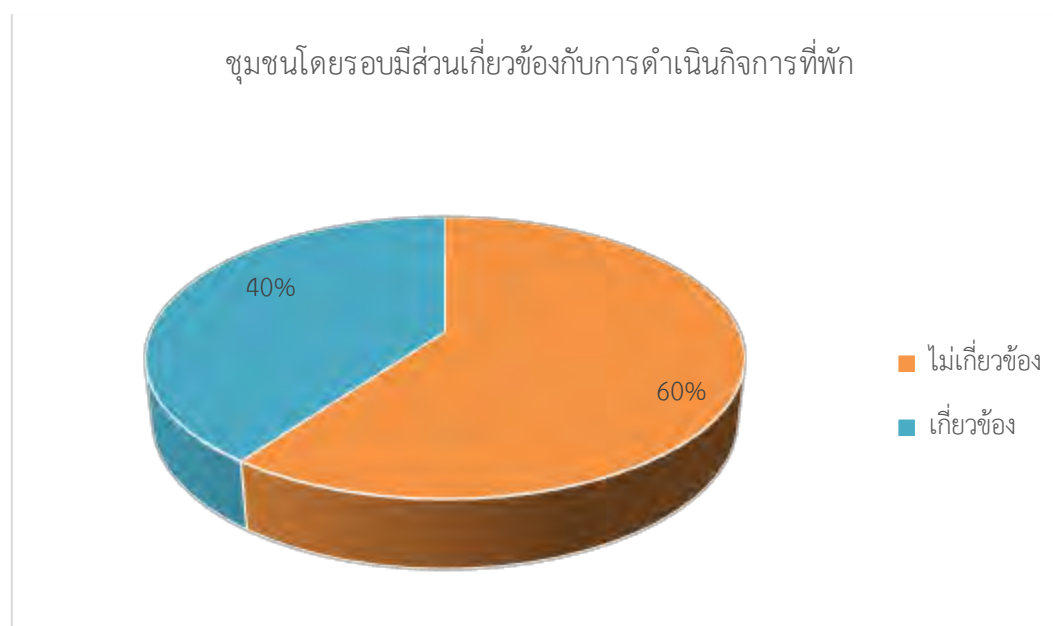


769104417

รูปแบบ ในขณะที่ราคาการให้บริการมีความแตกต่างกัน ราคาที่พักส่วนใหญ่อยู่ในระดับที่ไม่แพง ราคาค่าตั้งแต่ 150 - 450 บาท/เตียง/คืน โดยให้บริการห้องนอนที่นอนรวมกันตั้งแต่ 4 - 8 คน/ห้อง การให้บริการห้องพักและรวมไปถึงห้องสุขาและห้องอาบน้ำอาจจะเป็นประเภทรวมหญิง - ชาย หรือแยกหญิง - ชาย หากเป็นกรณีเป็นห้องพักที่แยกเป็นห้องนอนและห้องน้ำในมีราคาสูงขึ้น ราคาตั้งแต่ 500 - 3000 บาท ซึ่งราคาขึ้นอยู่กับบริการของที่พักและประเภทของที่พักด้วย

8. ชุมชนโดยรอบมีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของท่านอย่างไร

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้ความคิดเห็นที่ชุมชนโดยรอบไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็ก จำนวน 12 ราย และเห็นว่าชุมชนโดยรอบมีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินกิจการที่พัก จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ โดยผู้ประกอบการที่เห็นว่าชุมชนโดยรอบมีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินกิจการที่พักให้ความคิดเห็นเพิ่มเติมว่าชุมชนโดยรอบมีการจัดกิจกรรมการเรียนรู้ด้านวัฒนธรรมแก่นักท่องเที่ยว เช่น การทำอาหารไทย การทำงานฝีมือ การเรียนรู้วิถีชีวิต เป็นต้น ในขณะที่ผู้ประกอบการบางส่วนให้ความคิดเห็นที่ชุมชนโดยรอบช่วยกันทำความสะอาดพื้นที่โดยรอบชุมชนและร่วมกันจัดกิจกรรมต่าง ๆ ในช่วงเทศกาลที่สำคัญ (แผนภูมิที่ 8)



แผนภูมิที่ 8 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเรื่องชุมชนโดยรอบมีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

9. ท่านคิดว่าการดำเนินกิจการที่พักมีผลต่อชุมชนโดยรอบอย่างไรบ้าง

ผู้ประกอบการมีความคิดเห็นในเรื่องการดำเนินกิจการที่พักต่อชุมชนที่แตกต่างกัน ทั้งการดำเนินกิจการที่ไม่มีผลต่อชุมชนโดยรอบซึ่งผู้ประกอบการแสดงความคิดเห็นว่าที่พักของตนตั้งอยู่โดด

เดี่ยว ไม่ได้มีการเกาะกลุ่มของที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวอย่างบางบริเวณในพื้นที่อื่น ๆ จึงไม่ส่งผลกระทบใด ๆ ต่อชุมชน อีกทั้งนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักมีจำนวนน้อย ผู้ประกอบการบางรายให้ความคิดเห็นว่าการที่มีที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวอยู่รวมกลุ่มกันไม่ได้ส่งผลใด ๆ ต่อชุมชน แต่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่พักรสำหรับนักท่องเที่ยวกันเองที่มีการแข่งขันที่สูงมากขึ้น ที่พักหลายแห่งต้องแข่งขันในเรื่องของราคา เป็นต้น

ในขณะที่ผู้ประกอบการที่ให้ความคิดเห็นว่าการดำเนินกิจการที่พักมีผลต่อชุมชนโดยรอบซึ่งมีความคิดเห็นทั้งในแง่ของผลกระทบด้านบวกและด้านลบ ดังนี้

ความคิดเห็นต่อการดำเนินกิจการมีผลต่อชุมชนในด้านบวก ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าการเกิดขึ้นของที่พักส่งผลดีต่อเศรษฐกิจชุมชน ช่วยสร้างรายได้ให้กับชุมชนหลายทาง ช่วยสร้างธุรกิจใหม่ๆ ที่รองรับการท่องเที่ยว เช่น บริการนวดแผนไทย บริการทัวร์ท่องเที่ยว การบริการเช่ารถ อีกทั้งในบางครั้งกิจการที่พักรยังจำเป็นต้องพึ่งพาอาศัยการบริการจากธุรกิจของชุมชน เช่น ร้านอาหาร ร้านซักรีด ร้านเครื่องตัดผม เป็นต้น

ผู้ประกอบการบางส่วนให้ความคิดเห็นว่าการเกิดขึ้นของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวส่งผลให้ชุมชนและบริเวณโดยรอบมีความสะอาดขึ้น โดยชุมชนเองช่วยกันดูแลและปรับปรุงภูมิทัศน์ บริเวณที่อยู่อาศัยของตนเองและช่วยกันรักษาความสะอาดบริเวณทางสาธารณะ และผู้ประกอบการบางรายยังให้ความคิดเห็นว่าบริเวณโดยรอบมีปลอดภัยมากขึ้น เช่น บริเวณตลาดน้อย ก่อนที่มีที่พักขนาดเล็กเกิดขึ้นบริเวณดังกล่าวมีเหตุอาชญากรรมขึ้นเป็นประจำแต่เมื่อมีการเกิดขึ้นของที่พักขนาดเล็กส่งผลให้อาชญากรรมบริเวณนั้นลดลง เนื่องจากพื้นที่ถูกใช้งาน หลายกิจกรรมมากขึ้นจึงทำให้คนเข้ามาทำกิจกรรมมากขึ้นด้วย มีการสังเกตการณ์ความปลอดภัยและความเรียบร้อยโดยเจ้าหน้าที่ตำรวจ เป็นต้น

ความคิดเห็นต่อการดำเนินกิจการมีผลต่อชุมชนในด้านลบ ผู้ประกอบการบางรายให้ความคิดเห็นในเรื่องของวิถีชีวิตความเป็นอยู่แบบเดิม ดังนี้ การเกิดขึ้นของที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวส่งผลให้วิถีชีวิตเดิมที่เคยมีมาหายไป กลุ่มคนและธุรกิจเก่าๆ ต้องย้ายออกไปที่อื่นหรืออาจปิดกิจการถาวร เพราะการท่องเที่ยวที่มีกลุ่มคนใหม่ๆ เกิดขึ้น ทั้งนักท่องเที่ยว นักลงทุนหน้าใหม่ รวมถึงร้านค้าเดิมที่เคยมีต้องหายไป แทนที่โดยกลุ่มคนหน้าใหม่และธุรกิจใหม่ๆที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว

ในขณะที่ผู้ประกอบการบางรายแสดงความคิดเห็นว่า ชุมชนและบริเวณโดยรอบมีความขัดแย้งกับกิจการที่พักรสำหรับนักท่องเที่ยว โดยชุมชนไม่เห็นด้วยกับการบริหารจัดการของที่พักในเรื่องของการกำจัดขยะ มลพิษทางเสียงจากนักท่องเที่ยวที่มาพัก กลิ่น และน้ำเสียจากที่พัก ผู้ประกอบการบางรายให้ความคิดเห็นว่าก่อนที่จะดำเนินกิจการที่พักรทางผู้ประกอบการต้องมีการพูดคุยกับชุมชนข้างเคียงและในระหว่างการดำเนินการปรับปรุงอาคารต้องระวังไม่ให้ผู้อยู่อาศัยข้างเคียงมีผลกระทบ



769104417

CU_Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

4.3.2 ประเด็นด้านข้อจำกัดในการพัฒนาที่พิกขนาดเล็ก

ผู้วิจัยได้ทำการสอบถามถึงข้อจำกัดในการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมีอะไรบ้างและข้อจำกัดนั้นเป็นอุปสรรคมากหรือน้อยอย่างไร ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่ามีข้อจำกัดในการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กอยู่ในระดับที่มาก และผู้วิจัยได้ทำการสอบถามถึงข้อจำกัดต่าง ๆ ประกอบด้วย 2 เรื่อง ได้แก่ ข้อจำกัดเรื่องกฎหมาย และข้อจำกัดเรื่องสิ่งแวดล้อมโดยรอบ โดยมีผลจากการสัมภาษณ์ ดังนี้ (ตารางที่ 8)

ตารางที่ 8 ข้อจำกัดที่มีผลต่อการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ข้อจำกัด	\bar{x}	SD	ระดับ
1. ข้อจำกัดเรื่องกฎหมาย			
1.1 กฎหมายควบคุมอาคารในเรื่องความปลอดภัย	4.3	1.45	มีข้อจำกัดมาก
1.2 กฎหมายควบคุมในเรื่องที่จอดรถ	1.8	1.47	มีข้อจำกัดน้อย
1.3 กฎหมายผังเมือง	3.2	1.58	มีข้อจำกัดปานกลาง
2. ข้อจำกัดเรื่องสิ่งแวดล้อมโดยรอบ			
2.1 การให้บริการสาธารณะด้านสุขภาพ	2.2	1.54	มีข้อจำกัดน้อย
2.2 ถนนและการเข้าถึง	1.8	1.35	มีข้อจำกัดน้อย
2.3 การรักษาความปลอดภัย	2	1.59	มีข้อจำกัดน้อย
2.4 ความสะอาดของพื้นที่ข้างเคียง	2.53	1.74	มีข้อจำกัดน้อย
2.5 ความสัมพันธ์กับชุมชนข้างเคียง	2.45	1.50	มีข้อจำกัดน้อย

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบว่า เรื่องที่เป็นข้อจำกัดมากที่สุด คือ ในเรื่องของข้อจำกัดเรื่องกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎหมายควบคุมอาคารในเรื่องของความปลอดภัย ที่มีคะแนนเฉลี่ย 4.3 มีข้อจำกัดอยู่ในระดับมาก รองลงมา คือ กฎหมายผังเมือง มีคะแนนเฉลี่ย 3.2 อยู่ในระดับมีข้อจำกัด ปานกลาง และเรื่องที่มีข้อจำกัดที่น้อยที่สุด คือ กฎหมายควบคุมในเรื่องที่จอดรถ และถนนและการเข้าถึง มีคะแนนเฉลี่ย 1.8 อยู่ในระดับมีข้อจำกัดน้อย โดยผู้ประกอบการได้ให้ความคิดเห็นจากการให้คะแนน ดังนี้

ข้อจำกัดเรื่องกฎหมายควบคุมอาคารในเรื่องความปลอดภัย ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าเป็นปัญหาที่สุดในการปรับปรุงและดัดแปลงอาคารเท่าซึ่งการปรับปรุงอาคารต้องดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร เช่น ในกรณีที่อาคารไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีช่องทางเดินในอาคารที่มีความกว้างไม่ต่ำกว่า 1 เมตร และอาคารต้องมีที่ว่างไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 แต่ด้วยพื้นที่ของอาคารมีจำกัดจึง

ทำให้ต้องลดขนาดของห้องพัก อย่างไรก็ตามโดยภาพรวมผู้ประกอบการเห็นว่าการกำหนดระยะและขนาดต่าง ๆ ของอาคารตามกฎหมายถึงแม้ว่าจะมีกฎหมายที่ผ่อนปรนที่พักขนาดเล็กแล้วก็ตามแต่ยังไม่สามารถใช้ในเชิงปฏิบัติได้

ข้อจำกัดเรื่องกฎหมายผังเมือง ผู้ประกอบการให้ความเห็นว่ากฎหมายผังเมืองไม่ได้มีข้อจำกัดใด ๆ กับการดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็ก แต่จะมีข้อจำกัดกับที่พักที่เป็นโรงแรมขนาดกลางและขนาดใหญ่

ข้อจำกัดเรื่องการเข้าถึงและกฎหมายที่จอตลอดผู้ประกอบการเห็นว่าไม่มีข้อจำกัดเลยเนื่องจากในเรื่องของการเข้าถึงนักท่องเที่ยวสามารถเดินทางได้โดยการใช้สมาร์โฟนในการค้นหาที่ตั้งของที่พักแม้ว่าการเข้าถึงต้องเข้าไปในซอยที่ลึกมากก็ตาม ในขณะที่กฎหมายเรื่องการจอตลอดผู้ประกอบการเห็นว่ากฎหมายที่เกี่ยวกับที่พักขนาดเล็กไม่บังคับให้มีที่จอตลอด ดังนั้นจึงไม่มีข้อจำกัดใด ๆ

4.3.3 ประเด็นความคิดเห็นของผู้ประกอบการในเรื่องการเพิ่มจำนวนที่พักขนาดเล็ก

ผู้วิจัยได้ตั้งคำถามว่า ท่านคิดว่าควรเพิ่มจำนวนที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวหรือไม่ เพราะอะไร โดยผู้ประกอบการได้มีความคิดเห็น ดังนี้ (แผนภูมิที่ 9)



แผนภูมิที่ 9 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเรื่องควรเพิ่มจำนวนที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าไม่ควรเพิ่มจำนวนที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 55 และเห็นว่าควรเพิ่มจำนวนที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 45 โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่เห็นว่าไม่ควรเพิ่มจำนวนที่พักโดยให้เหตุผลว่าจำนวนที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ที่มีจำนวนมากแล้ว การดูแลของเจ้าหน้าที่เขตและกรุงเทพฯ. ดูแลได้ไม่ครอบคลุม ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวหลายแห่งยังไม่มีใบอนุญาต

อนุญาตในการเปิดกิจการเพราะยังต้องรอขั้นตอนการตรวจสอบของเจ้าหน้าที่ที่มีหลายขั้นตอน อีกทั้งที่พิกชนาตเล็กที่มีอยู่ในปัจจุบันมีเพียงพอต่อปริมาณนักท่องเที่ยวแล้ว ผู้ประกอบการบางรายให้ความคิดเห็นที่ไม่ควรเพิ่มเพราะจะทำให้สูญเสียบรรยากาศที่เป็นย่านชุมชนเก่า วิถีชีวิตเดิม และสภาพแวดล้อมเปลี่ยนไป

ในขณะที่ผู้ประกอบการที่เห็นว่าควรเพิ่มจำนวนที่พักให้เหตุผลว่าเนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ เช่น การเป็นเมืองท่องเที่ยวแบบ street food โครงการรถไฟฟ้า เป็นต้น ทำให้ดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามาเที่ยวและมาพักในพื้นที่มากขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีในหลายๆ ด้าน เช่น เศรษฐกิจดีขึ้น สภาพแวดล้อมดีขึ้น การเดินทางที่สะดวกและรวดเร็วขึ้น

4.3.4 ประเด็นความคิดเห็นเรื่องการควบคุมให้ที่พักขนาดเล็กมีคุณภาพที่ดี

ผู้วิจัยได้ตั้งคำถามว่า “การควบคุมให้ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมีคุณภาพที่ดีต้องทำอย่างไร” จากการให้ความคิดเห็นของผู้ประกอบการมีความคิดเห็นที่แตกต่างกัน โดยสามารถสรุปและแบ่งประเด็นได้ 3 ประเด็น ได้แก่ ประเด็นด้านสังคม ประเด็นด้านกฎหมาย และประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้

ประเด็นด้านสังคม ผู้ประกอบการให้ความเห็นว่าควรมีรวมกลุ่มกันระหว่างผู้ประกอบการและชุมชนโดยรอบในด้านของการให้บริการการท่องเที่ยว ชุมชนควรให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนในเรื่องของการท่องเที่ยวเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณโดยรอบให้มีทัศนียภาพที่ดี สะอาด ปลอดภัย และสวยงาม ในขณะที่ผู้ประกอบการอีกรายให้ความคิดเห็นเพิ่มเติมว่าการดำเนินธุรกิจที่พักไม่ควรแข่งขันกันแต่ควรมีการรวมกลุ่มกัน สร้างเป็นเครือข่ายเพื่อผลักดันให้ที่พักมีการพัฒนาให้ดีขึ้น สร้างภาพลักษณ์ที่ดีและความประทับใจในการพักของนักท่องเที่ยวในอนาคตนักท่องเที่ยวจะได้กลับมาพักอีก

ประเด็นด้านกฎหมาย ผู้ประกอบการให้ความคิดเห็นว่าเป็นจำนวนที่พักขนาดเล็กหลายแห่งเปิดดำเนินการที่ยังไม่ได้ขึ้นทะเบียนที่พักเปิดจำนวนมาก ทำให้ที่พักขนาดเล็กบางแห่งที่เปิดดำเนินการได้ถูกต้องเกิดความเสียหายเนื่องจากต้องใช้ความพยายามในการขึ้นทะเบียนหลายขั้นตอนกว่าที่จะดำเนินการที่ถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่ากฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ คือ ปัญหาหลัก โดยผู้ประกอบการให้ความเห็นว่ากฎหมายหรือข้อบังคับต่าง ๆ ควรมีความผ่อนปรนเพื่ออนุญาตให้ที่พักขนาดเล็กที่มีอยู่ในปัจจุบันได้จดทะเบียนการดำเนินการที่พักที่ถูกต้องตามกฎหมาย แต่หลังจากการเปิดโอกาสให้ที่พักในปัจจุบันได้ขึ้นทะเบียนแล้วควรควบคุมให้เข้มงวดขึ้นเพื่อควบคุมให้ที่พักขนาดเล็กไม่เปิดดำเนินการมากจนเกินความจำเป็น

ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม ผู้ประกอบการให้ความคิดเห็นว่าเป็นเรื่องการระบายน้ำจากอาคารลงสู่ท่อสาธารณะสำนักงานเขตควรให้ความดูแลในเรื่องของการระบายน้ำ เนื่องจากท่อระบายน้ำเป็นท่อระบายน้ำเดิมไม่สามารถระบายน้ำได้โดยเฉพาะในช่วงที่มีฝนตก สำนักงานเขตควรรื้อและ



769104417

CD : IThesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

สร้างใหม่ หรือลอกท่อเพื่อการระบายน้ำจากอาคารได้ดีขึ้น ในขณะที่ผู้ประกอบการบางรายให้ความคิดเห็นในเรื่องของการปรับปรุงอาคารที่ควรปรับปรุงอาคารให้สอดคล้องกับบริบทของความเป็นเมืองเก่าเพื่อการท่องเที่ยวและการอนุรักษ์ที่พัฒนาไปในทิศทางเดียวกัน

4.3.5 ประเด็นการส่งเสริมให้ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมีคุณภาพ

ผู้วิจัยตั้งคำถามว่า “ถ้ามีการส่งเสริมให้เกิดที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ ควรต้องทำอะไร หน่วยงานไหนควรให้ความช่วยเหลือและดูแล ควรผ่อนปรนข้อกำหนดทางกฎหมายอย่างไรบ้าง และมีข้อเสนอแนะใดบ้างต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่”

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้ความคิดเห็นในเรื่องการทำงานของรัฐบาลที่ต้องทำงานด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรมกับผู้ประกอบการทุกราย ผู้ประกอบการบางรายให้ข้อมูลว่าตนได้ประสบปัญหาการเรียกเก็บเงินจากเจ้าหน้าที่รัฐในขณะที่อยู่ในระหว่างขั้นตอนการขออนุญาตการขึ้นทะเบียนที่พักตามกฎหมาย

ในขณะที่ผู้ประกอบการหลายรายให้ความคิดเห็นว่ากว่าที่จะขออนุญาตดำเนินกิจการที่ถูกต้องได้ต้องผ่านกระบวนการทางกฎหมายหลายขั้นตอนและใช้เวลาในการดำเนินการเป็นเวลานาน หากมีขั้นตอนใดที่ผู้ประกอบการดำเนินไม่ถูกต้องก็กลับไปแก้ไขใหม่ ดังนั้นควรผ่อนปรนกฎหมายที่ที่พักขนาดเล็กและควรให้ที่พักขนาดเล็กที่เปิดดำเนินการในปัจจุบันได้ขึ้นทะเบียนและดำเนินกิจการได้อย่างถูกต้องจะทำให้รัฐเองก็ได้รายได้จากการจัดเก็บภาษี ในขณะที่ผู้ประกอบการก็ดำเนินกิจการได้อย่างถูกต้อง และจะช่วยลดความเสียหายของผู้ประกอบการรายอื่นได้ อีกทั้งการให้ข้อมูลของรัฐที่มาตรวจสอบอาคารในแต่ละครั้งมีการให้ข้อมูลที่ไม่ตรงกันทำให้ผู้ประกอบการเกิดความสับสน ดังนั้นภาครัฐเองควรกำหนดกรอบให้ชัดเจนและเป็นมาตรฐานเพื่อความเข้าใจที่ตรงกัน

ผู้ประกอบการรายหนึ่งให้ความคิดเห็นว่าหากเมืองมีการส่งเสริมด้านการท่องเที่ยวภาครัฐเองควรเตรียมความพร้อมในเรื่องของธุรกิจที่รองรับการการท่องเที่ยวด้วยโดยเฉพาะเรื่องของที่พักรขนาดเล็กที่ยังมีข้อจำกัดในหลายๆ ด้าน สิ่งแรกที่รัฐควรทำ คือ การปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกให้สามารถรองรับกิจการท่องเที่ยว เช่น การปรับปรุงท่อระบายน้ำ การปรับปรุงทางเดินเท้า เป็นต้น ในขณะที่เดียวกันรัฐควรควบคุมหากมีการส่งเสริมด้านการท่องเที่ยวมากไปเพราะอาจจะทำลายความเป็นเมืองเก่าและวิถีชีวิตเดิม

4.4 สรุปลักษณะการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา

จากการสำรวจและการเก็บข้อมูลที่ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว โดยการจำแนกประเภทที่ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

ประเภทโฮสเทล ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์ และที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทิก โฮเทล โดยแต่ละประเภทมีลักษณะที่ตั้งที่แตกต่างกัน โดยภาพรวม พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในปัจจุบันส่วนใหญ่มีลักษณะการกระจุกรวมตัวกันและมีลักษณะกระจายตัว โดยที่บริเวณที่มีการกระจุกตัวมากที่สุด ได้แก่ บริเวณแขวงตลาดยอด บริเวณแขวงชนะสงคราม บริเวณแขวงบ้านพานถมและแขวงวัดบวรนิเวศ ซึ่งบริเวณดังกล่าวมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและเชื่อมโยงในเรื่องของการท่องเที่ยว ในขณะที่ลักษณะตำแหน่งที่ตั้งของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวแบบกระจายตัว พบว่า มีการกระจายตัวปะปนกับพื้นที่ที่เป็นแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัย เช่น บริเวณแขวงป้อมปราบ บริเวณแขวงตลาดน้อย แขวงวังบูรพาภิรมย์ แขวงวัดโสมนัส และแขวงคลองมหานาค ซึ่งสามารถสรุปประเด็นผลการสำรวจได้ดังนี้ (ตารางที่ 9)

ตารางที่ 9 สรุปสถานการณ์ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวแต่ละประเภท

ประเภทที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	ลักษณะที่ตั้ง	ลักษณะอาคารที่ใช้ดำเนินกิจการที่พักฯ	บริเวณพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวสูง
โฮสเทล	มีการกระจุกตัวกันและกระจายตัวทั่วพื้นที่	อาคารสมัยใหม่ 28.1% อาคารยุคเปลี่ยนถ่าย 9.7% อาคารยุคแรก 4.8 %	1. แขวงตลาดยอด 2. แขวงบ้านพานถม 3. แขวงบวรนิเวศ 4. แขวงชนะสงคราม
เกสเฮาส์	มีการกระจุกตัวกันเป็นกลุ่มใหญ่เพียงแค่วัดเดียว	อาคารสมัยใหม่ 20.8% อาคารยุคเปลี่ยนถ่าย 6.9% อาคารยุคแรก 2.8 %	1. แขวงชนะสงคราม 2. แขวงตลาดยอด 3. แขวงวัดสามพระยา 4. แขวงบวรนิเวศ
บูทิก โฮเทล	มีการกระจุกตัวกันเป็นกลุ่มเล็ก เกือบทั่วบริเวณพื้นที่ศึกษา	อาคารสมัยใหม่ 6.3% อาคารยุคเปลี่ยนถ่าย 13.2% อาคารยุคแรก 6.9 %	1. แขวงตลาดยอด 2. แขวง พระบรมมหาราชวัง 3. แขวงบ้านพานถม 4. แขวงบวรนิเวศ

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

เมื่อพิจารณาถึงทัศนคติจากผู้ประกอบกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว พบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ร้อยละ 60 ไม่เคยอยู่อาศัยในพื้นที่ที่กำลังดำเนินกิจการที่พักมาก่อน และร้อยละ 60 ที่ได้ดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมาไม่เกิน 5 ปี การใช้ประโยชน์อาคารก่อนหน้าที่มีการดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว พบว่า การใช้ประโยชน์อาคารส่วนใหญ่เป็นลักษณะการใช้ประโยชน์อาคารแบบผสมระหว่างที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ในส่วนของ



769104417

การถือครองอาคาร พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ร้อยละ 45 มีลักษณะการถือครองอาคารจากการรับมรดก และการถือครองอาคารจากการเช่าอาคาร และมีลักษณะการดำเนินกิจการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ร้อยละ 60 เป็นการดำเนินกิจการแบบเจ้าของเดียว ซึ่งการบริการกลุ่มนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มุ่งเน้นนักท่องเที่ยวกลุ่มวัยรุ่นอายุระหว่าง 18 – 35 ปี ที่เป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีค่าบริการที่พิกต่ำสุดอยู่ที่ 150/คืน และสูงสุดอยู่ที่ 3000/คืน

ในส่วนของการมีส่วนร่วมกับชุมชนโดยรอบ พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ร้อยละ 60 เห็นว่าชุมชนไม่มีส่วนร่วมกับการดำเนินกิจการ อีกทั้งในบางพื้นที่ที่ไม่มีการกระจุกตัวของพิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวไม่มีผลกระทบใด ๆ ต่อชุมชนใกล้เคียง และในเรื่องของข้อจำกัดของการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมากที่สุด พบว่า ในเรื่องของกฎหมายควบคุมอาคารและความปลอดภัย

เรื่องการเพิ่มจำนวนของพิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว พบว่า ส่วนใหญ่เห็นตรงกันว่าไม่ควรเพิ่มจำนวนที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวแล้ว ในขณะที่การควบคุมที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวให้มีคุณภาพดีประกอบไปด้วย ด้านสังคม ในเรื่องของการรวมกลุ่มระหว่างผู้ประกอบการและชุมชนเพื่อสนับสนุนเรื่องของการท่องเที่ยว ด้านกฎหมาย ควรผ่อนปรนเพื่อสามารถดำเนินการขออนุญาตการดำเนินการได้ถูกกฎหมาย และด้านสิ่งแวดล้อม ควรปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานใหม่ เช่น การระบายน้ำ การจัดการขยะ เป็นต้น และการส่งเสริมให้ที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมีคุณภาพที่ดี ได้แก่ การดำเนินการของภาครัฐควรมีความยุติธรรมและน่าเชื่อถือ สร้างความเข้าใจตรงกันระหว่างภาครัฐและผู้ประกอบการในขั้นตอนการขออนุญาตดำเนินการด้วย



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

บทที่ 5

ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวและแนวโน้ม

การพัฒนาในพื้นที่ศึกษา

ผลจากการสำรวจพื้นที่และการเก็บข้อมูลจะถูกนำมาวิเคราะห์ข้อมูลซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยส่วนแรกจะเป็นผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งประกอบด้วย การวิเคราะห์เชิงกายภาพ และการวิเคราะห์ทัศนคติของผู้ประกอบการในการเลือกที่ตั้งของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ในส่วนที่สองจะเป็นการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ดังนี้

5.1 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

5.1.2 ผลการวิเคราะห์เชิงกายภาพ

ผู้วิจัยได้นำค่าคะแนนปัจจัยทั้งหมดมาวิเคราะห์หาปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษาโดยใช้โปรแกรมวิเคราะห์ทางสถิติ SPSS (Statistical Package for the social science) ในการหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร ด้วยวิธีการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) โดยมีตัวแปรที่ใช้วิเคราะห์ทั้งสิ้น 10 ตัวแปร แบ่งเป็น ตัวแปรตาม 1 ตัวแปร คือ ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว และ ตัวแปรอิสระ ได้แก่ การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก การตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน การตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน การตั้งอยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ การตั้งอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว การตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ การตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าในอนาคต และการตั้งใกล้กับพื้นที่ที่มีอาชญากรรม ที่ และใช้ตารางกริดแทนขนาดตัวอย่างในการวิเคราะห์จำนวน 936 ตารางกริด

การวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณโดยการนำตัวแปรอิสระทั้ง 9 ตัวแปร เข้าสมการถดถอยด้วยวิธี Enter ซึ่งจะใช้ระดับความเชื่อมั่นอยู่ที่ 93% ดังนั้นเมื่อค่า sig มีค่าน้อยกว่า 0.07 หมายถึง ตัวแปรอิสระนั้นมีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่ ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวโดยภาพรวม ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์ และปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทีค โฮเทล เพื่ออธิบายถึงความสัมพันธ์ของระหว่างตัวแปรที่แตกต่างกันของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในแต่ละประเภท



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

5.1.2.1 ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว (ตารางที่ 10) พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ประกอบด้วย 3 ปัจจัย ได้แก่ การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน และการตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน ซึ่งมีการพัฒนาที่แตกต่างกัน ดังต่อไปนี้

การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลักมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว โดยมีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย เท่ากับ 0.086 หมายถึง หากมีการพัฒนาขึ้นของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว 1 แห่ง จะมีโอกาสที่ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวเกิดขึ้นใกล้กับถนนสายหลัก 0.086 แห่ง โดยมีค่า Sig. เท่ากับ 0.011 ซึ่งมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 93%

การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว โดยมีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย เท่ากับ 0.09 หมายถึง หากมีการพัฒนาขึ้นของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว 1 แห่ง จะมีโอกาสที่ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวเกิดขึ้นใกล้กับแหล่งชุมชน 0.09 แห่ง โดยมีค่า Sig. เท่ากับ 0.007 ซึ่งมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 93%

การตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน การตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชนมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว โดยมีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย เท่ากับ 0.086 หมายถึง หากมีการพัฒนาขึ้นของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว 1 แห่ง จะมีโอกาสการเกิดที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวใกล้กับร้านค้าชุมชนน้อยลง 0.069 แห่ง โดยมีค่า Sig. เท่ากับ 0.06 ซึ่งมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 93%

ตารางที่ 10 ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ปัจจัย	ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย	t	Sig.
การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก	0.086	2.537	0.011**
การตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว	0.027	0.76	0.447
การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน	0.09	2.714	0.007**
การตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน	-0.069	-1.883	0.06**
การตั้งอยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ	0.019	0.534	0.594
การตั้งอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว	0.028	0.83	0.407
การตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ	0.007	0.22	0.826
การตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าในอนาคต	-0.04	-1.169	0.243
การตั้งอยู่ใกล้พื้นที่อาชญากรรม	0.02	0.544	0.587

หมายเหตุ ** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 93% (Sig. < 0.07)

5.1.2.2 ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล (ตารางที่ 11) พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล ประกอบด้วย 1 ปัจจัย ได้แก่ การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน

การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล โดยมีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย เท่ากับ 0.063 หมายถึง หากมีการพัฒนาขึ้นของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว 1 แห่ง จะมีโอกาสที่ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทลเกิดขึ้นใกล้กับแหล่งชุมชน 0.63 แห่ง โดยมีค่า Sig. เท่ากับ 0.06 ซึ่งมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 93%

ตารางที่ 11 ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล

ปัจจัย	ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย	t	Sig.
การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก	0.054	1.585	0.113
การตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว	0.029	0.808	0.42
การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน	0.063	1.883	0.06**
การตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน	-0.036	-0.987	0.324
การตั้งอยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ	-0.013	-0.37	0.711
การตั้งอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว	0.001	0.031	0.975
การตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ	0.017	0.492	0.623
การตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าในอนาคต	0.02	0.574	0.566
การตั้งอยู่ใกล้พื้นที่อาชญากรรม	0.014	0.369	0.712

หมายเหตุ ** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 93% (Sig. < 0.07)

5.1.2.3 ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์ ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์ (ตารางที่ 12) พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์ ประกอบด้วย 1 ปัจจัย ได้แก่ การตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน

การตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน การตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชนมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์ โดยมีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย เท่ากับ -0.085 หมายถึง หากมีการพัฒนาขึ้นของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว 1 แห่ง จะมีโอกาสที่ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์เกิดขึ้นใกล้กับร้านค้าชุมชนน้อยลง 0.85 แห่ง โดยมีค่า Sig. เท่ากับ 0.02 ซึ่งมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 93%

ตารางที่ 12 ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์

ปัจจัย	ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย	t	Sig.
การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก	0.047	1.389	0.165
การตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว	0.03	0.845	0.398
การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน	0.052	1.576	0.115
การตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน	-0.085	-2.33	0.02**
การตั้งอยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ	0.039	1.09	0.276
การตั้งอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว	0.044	1.301	0.193
การตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ	0.022	0.671	0.503
การตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าในอนาคต	-0.057	-1.657	0.098
การตั้งอยู่ใกล้พื้นที่อาชญากรรม	0.052	1.388	0.165

หมายเหตุ ** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 93% (Sig. < 0.07)

5.1.2.4 ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทล

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทล (ตารางที่ 13) พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทล ประกอบด้วย 3 ปัจจัย ได้แก่ การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก การตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน และการตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าในอนาคต

การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลักมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทล โดยมีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย เท่ากับ 0.076 หมายถึง หากมีการพัฒนาขึ้นของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทล 1 แห่ง จะมีโอกาสที่ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทล เกิดขึ้นใกล้กับถนนสายหลัก 0.076 แห่ง โดยมีค่า Sig. เท่ากับ 0.025 ซึ่งมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 93%

การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทล โดยมีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย เท่ากับ 0.082 หมายถึง หากมีการพัฒนาขึ้นของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทล 1 แห่ง จะมีโอกาสที่ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทล เกิดขึ้นใกล้กับแหล่งชุมชน 0.082 แห่ง โดยมีค่า Sig. เท่ากับ 0.013 ซึ่งมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 93%

การตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าในอนาคต การตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าในอนาคตมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทล โดยมีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย เท่ากับ 0.089 หมายถึง หากมีการพัฒนาขึ้นของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว 1 แห่ง จะมี

โอกาสที่ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทิค โฮเทล เกิดขึ้นใกล้รถไฟฟ้าในอนาคตน้อยลง 0.089 แห่ง โดยมีค่า Sig. เท่ากับ 0.009 ซึ่งมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 93%

ตารางที่ 13 ปัจจัยที่สัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทิค โฮเทล

ปัจจัย	ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย	t	Sig.
การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก	0.076	2.247	0.025**
การตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว	-0.01	-0.272	0.786
การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน	0.082	2.483	0.013**
การตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน	-0.027	-0.742	0.458
การตั้งอยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ	0.018	0.518	0.604
การตั้งอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว	0.034	1.002	0.317
การตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ	-0.039	-1.152	0.25
การตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าในอนาคต	-0.089	-2.61	0.009**
การตั้งอยู่ใกล้พื้นที่อาชญากรรม	-0.049	-1.314	0.189

หมายเหตุ ** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 93% (Sig. < 0.07)

5.2.2 ประเด็นด้านปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์โดยการเลือกกลุ่มตัวอย่างจากผู้ประกอบการที่พักจำนวน 20 แห่ง ซึ่งได้ถามถึงปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว โดยมีผลการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้ (ตารางที่ 14)

ตารางที่ 14 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ปัจจัย	\bar{x}	SD	ระดับความสำคัญ
1. การตั้งอยู่ใกล้พื้นที่อาชญากรรม	3.9	1.33	ความสำคัญระดับมาก
2. การตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน	3.9	1.37	ความสำคัญระดับมาก
3. การตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน	3.75	1.55	ความสำคัญระดับมาก
4. การตั้งอยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ	4	1.21	ความสำคัญระดับมาก
5. การตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต	3.15	1.66	ความสำคัญระดับปานกลาง
6. การตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว	2.45	1.50	ความสำคัญระดับน้อย
7. การตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว	4.8	0.41	ความสำคัญระดับมากที่สุด
8. ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก	2.75	1.41	ความสำคัญระดับปานกลาง
9. ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ	3.2	1.64	ความสำคัญระดับปานกลาง

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562



769104417

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกต่อผู้ประกอบการโดยภาพรวมมีความคิดเห็นในเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวอยู่ระดับมีความสำคัญระดับมาก และเมื่อพิจารณาปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือ ปัจจัยตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 4.8 รองลงมา คือ ปัจจัยพื้นที่ที่มีความปลอดภัย ปัจจัยอยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ ปัจจัยตั้งอยู่ใกล้ร้านร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน ปัจจัยอยู่ใกล้แหล่งชุมชน มีคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 4.0, 3.9, 3.9 และ 3.75 ตามลำดับ และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ ปัจจัยตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว มีคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 2.45 โดยผู้ประกอบการได้ให้เหตุผลในการเรียงให้คะแนนแต่ละปัจจัย ดังนี้

การเลือกปัจจัยพื้นที่ที่มีความปลอดภัยผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่า ความปลอดภัยเป็นสิ่งสำคัญมากในการเลือกเปิดกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว โดยคำนึงถึงความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวระหว่างการท่องเที่ยว เพื่อสร้างความรู้สึที่ดีต่อการพักผ่อน

การเลือกปัจจัยอยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะผู้ประกอบการให้เหตุผลว่า นักท่องเที่ยวที่มาพักส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศ เป็นกลุ่มวัยรุ่น ช่วงอายุประมาณ 18 – 35 ปี กลุ่มนี้จะเน้นการเดินทางด้วยการเดินและขนส่งสาธารณะ เช่น รถประจำทาง เรือโดยสาร โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ไม่เน้นการเดินทางด้วยการเช่ารถยนต์หรือแท็กซี่ ดังนั้น การเลือกที่ตั้งที่พักที่ตั้งอยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะมีความสำคัญเช่นกัน

การเลือกปัจจัยตั้งอยู่ใกล้ร้านร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน และปัจจัยอยู่ใกล้แหล่งชุมชนผู้ประกอบการให้เหตุผลว่านักท่องเที่ยวกลุ่มวัยรุ่นส่วนใหญ่เน้นการกินง่ายอยู่ง่าย ต้องการแสวงหาสิ่งใหม่ๆ ที่ประเทศตนไม่มี การเรียนรู้การใช้ชีวิตในวัฒนธรรมที่แปลกใหม่จึงเป็นแรงจูงใจให้นักท่องเที่ยวเข้ามา ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงเห็นว่าการตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชนและชุมชนเดิมมีความสำคัญมาก

การเลือกปัจจัยตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว ผู้ประกอบการเห็นว่าไม่ค่อยมีความสำคัญมากนัก เนื่องจากการพัฒนาของเทคโนโลยีที่ทำให้นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ท่องเที่ยวโดยใช้สมาร์ทโฟนในการค้นหาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการท่องเที่ยวที่สามารถได้ข้อมูลครบถ้วน ในขณะที่การท่องเที่ยวในสมัยก่อนนักท่องเที่ยวยังไม่มีเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการเดินทางจึงจำเป็นต้องอาศัยการให้ข้อมูลการท่องเที่ยวจากเจ้าหน้าที่

ในส่วนของความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมของผู้ประกอบการบางรายให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมในเรื่องของปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวการเลือกเปิดที่พักขนาดเล็กมีผลจากรูปแบบการท่องเที่ยวแบบใหม่ที่นักท่องเที่ยวต้องการพักในราคาถูกลงและการบริการที่เรียบง่าย อีกทั้งนักท่องเที่ยวที่มาพักต้องการเรียนรู้วัฒนธรรมใหม่ๆ ทำให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่เป้าหมายในการเลือกเปิดที่พักขนาดเล็ก ผู้ประกอบการอีกรายให้ความคิดเห็นว่าอาคารดังกล่าวไม่ได้มีการใช้ประโยชน์อาคารใด ๆ เมื่อเห็นถึงแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ในพื้นที่จึงทำให้เลือกเปิดกิจการตามทีอื่น ๆ ในขณะที่ผู้ประกอบการอีกรายมีความความคิดเห็นใกล้เคียงกันว่าอาคารที่ใช้ดำเนินกิจการที่พักขณะนี้เมื่อก่อนเป็นร้านขายจิวเวอร์รี่แต่บริเวณโดยรอบมีการเกิดขึ้นของที่พักขนาดเล็กอย่างรวดเร็ว จากย่านที่เคยเป็นย่านขายจิวเวอร์รี่ที่มีเพียงลูกค้าเฉพาะกลุ่มที่มาซื้อ แต่เมื่อการท่องเที่ยวเติบโตทำให้ย่านดังกล่าวกลายเป็นย่านของการท่องเที่ยว

สำหรับคำถามว่า ในอนาคตจะมีรถไฟฟ้าเข้ามาในพื้นที่จะเป็นปัจจัยในการเปิดธุรกิจที่พักขนาดเล็กมากหรือน้อยแค่ไหน อย่างไร” ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าโครงการรถไฟฟ้าในอนาคตจะมีผลต่อการเปิดกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในระดับมาก โดยผู้ประกอบการให้เหตุผลว่าการเดินทางด้วยรถไฟฟ้าอาจเป็นตัวเลือกที่ดีที่สุดในการเดินทางของนักท่องเที่ยวในอนาคตซึ่งเป็นการเดินทางที่รวดเร็ว สะดวกสบาย และราคาที่เป็นมาตรฐาน อีกทั้งการมีโครงการรถไฟฟ้าในอนาคตจะส่งผลให้นักท่องเที่ยวเข้ามาเที่ยวในจำนวนที่มากขึ้นด้วย

อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการบางรายให้ความเห็นว่าโครงการรถไฟฟ้าไม่ได้มีผลใด ๆ ต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็ก เนื่องจากเส้นทางการเดินรถและสถานีไม่ได้ครอบคลุมเป็นบางบริเวณ

5.3 การวิเคราะห์พื้นที่ที่มีแนวโน้มรองรับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

5.3.1 วิธีการวิเคราะห์

การวิเคราะห์พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวโดยใช้วิธีการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (Potential Surface Analysis : PSA) โดยพิจารณาจาก 9 ปัจจัย การวิเคราะห์พื้นที่ที่มีแนวโน้มรองรับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจะแบ่งการวิเคราะห์จากผลการวิเคราะห์ที่ผ่านมามีออกเป็น 3 ด้าน ได้แก่ การวิเคราะห์พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจากผลการวิเคราะห์เชิงกายภาพ การวิเคราะห์พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจากผลการวิเคราะห์เชิงกายภาพ และการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจากผลการสัมภาษณ์ และการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

5.3.1.1 การวิเคราะห์พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจากผลการวิเคราะห์เชิงกายภาพ โดยการนำค่าคะแนนดิบของการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression) ของแต่ละปัจจัยมากำหนดค่าน้ำหนักปัจจัย แล้วแปลงเป็นค่าร้อยละ เพื่อนำมาสู่การวิเคราะห์และซ้อนทับข้อมูลพื้นที่ (Overlay Analysis) (ตารางที่ 15)



769104417

CU-Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

ตารางที่ 15 แสดงผลการถ่วงน้ำหนักค่าปัจจัยจากผลการวิเคราะห์เชิงกายภาพ

ปัจจัย	ประเภทปัจจัย	การกำหนดค่า		คะแนนรวม
		น้ำหนัก	คะแนน	
การตั้งอยู่ใกล้พื้นที่ อาชญากรรม	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 0 - 400 เมตร	5.67	1	5.67
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 401 - 600 เมตร		2	11.34
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 601 - 800 เมตร		3	17.01
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 801 - 1000 เมตร		4	22.68
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 1001 เมตร ขึ้นไป		5	28.35
การตั้งอยู่ใกล้ ร้านค้าชุมชน	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 0 - 400 เมตร	14.57	5	72.85
	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 401 - 600 เมตร		4	58.28
	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 601 - 800 เมตร		3	43.71
	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 801 - 1000 เมตร		2	29.14
	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 1001 เมตร ขึ้นไป		1	14.57
การตั้งอยู่ใกล้ แหล่งชุมชน	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 0 - 400 เมตร	25.51	5	127.55
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 401 - 600 เมตร		4	102.04
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 601 - 800 เมตร		3	76.53
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 801 - 1000 เมตร		2	51.02
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 1001 เมตร ขึ้นไป		1	25.51
การตั้งอยู่ใกล้ จุดให้บริการ ขนส่ง สาธารณะ	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 0 - 400 เมตร	5.26	5	26.3
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 401 - 600 เมตร		4	21.04
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 601 - 800 เมตร		3	15.78
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 801 - 1000 เมตร		2	10.52
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 1001 เมตร ขึ้นไป		1	5.26
การตั้งอยู่ใกล้ รถไฟฟ้าใน อนาคต	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 0 - 400 เมตร	8.1	5	40.5
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 401 - 600 เมตร		4	32.4
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 601 - 800 เมตร		3	24.3
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 801 - 1000 เมตร		2	16.2
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 1001 เมตร ขึ้นไป		1	8.1



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

ปัจจัย	ประเภทปัจจัย	การกำหนดค่า		คะแนนรวม
		น้ำหนัก	คะแนน	
การตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 0 - 400 เมตร	11.74	5	58.7
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 401 - 600 เมตร		4	46.96
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 601 - 800 เมตร		3	35.22
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 801 - 1000 เมตร		2	23.48
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 1001 เมตร ขึ้นไป		1	11.74
การตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 0 - 400 เมตร	0.4	5	2
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 401 - 600 เมตร		4	1.6
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 601 - 800 เมตร		3	1.2
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 801 - 1000 เมตร		2	0.8
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 1001 เมตร ขึ้นไป		1	0.4
การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 0 - 400 เมตร	21.86	5	109.3
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 401 - 600 เมตร		4	87.44
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 601 - 800 เมตร		3	65.58
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 801 - 1000 เมตร		2	43.72
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 1001 เมตร ขึ้นไป		1	21.86
การตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 0 - 400 เมตร	6.88	5	34.4
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 401 - 600 เมตร		4	27.52
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 601 - 800 เมตร		3	20.64
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 801 - 1000 เมตร		2	13.76
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 1001 เมตร ขึ้นไป		1	6.88

ที่มา : จากการประมวลผลโดยผู้วิจัย, 2562.

5.3.1.2 การวิเคราะห์พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาด้านที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจากผลจากการสัมภาษณ์ โดยการนำค่าคะแนนจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในด้านของปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่พักขนาดเล็ก ของแต่ละปัจจัยมากำหนดค่าน้ำหนักปัจจัย แล้วแปลงเป็นค่าร้อยละ และนำมาสู่การวิเคราะห์และซ้อนทับข้อมูลพื้นที่ (ตารางที่ 16)

ตารางที่ 16 แสดงผลการถ่วงน้ำหนักค่าปัจจัยจากผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ปัจจัย	ประเภทปัจจัย	การกำหนดค่า		คะแนนรวม
		น้ำหนัก	คะแนน	
การตั้งอยู่ใกล้พื้นที่ อาชญากรรม	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 0 - 400 เมตร	12	1	12
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 401 - 600 เมตร		2	24
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 601 - 800 เมตร		3	36
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 801 - 1000 เมตร		4	48
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 1001 เมตร ขึ้นไป		5	60
การตั้งอยู่ใกล้ ร้านค้าชุมชน	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 0 - 400 เมตร	12	5	60
	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 401 - 600 เมตร		4	48
	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 601 - 800 เมตร		3	36
	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 801 - 1000 เมตร		2	24
	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 1001 เมตร ขึ้นไป		1	12
การตั้งอยู่ใกล้ แหล่งชุมชน	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 0 - 400 เมตร	12	5	60
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 401 - 600 เมตร		4	48
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 601 - 800 เมตร		3	36
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 801 - 1000 เมตร		2	24
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 1001 เมตร ขึ้นไป		1	12
การตั้งอยู่ใกล้ จุดให้บริการ ขนส่ง สาธารณะ	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 0 - 400 เมตร	13	5	65
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 401 - 600 เมตร		4	52
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 601 - 800 เมตร		3	39
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 801 - 1000 เมตร		2	26
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 1001 เมตร ขึ้นไป		1	13
การตั้งอยู่ใกล้ รถไฟฟ้าใน อนาคต	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 0 - 400 เมตร	10	5	50
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 401 - 600 เมตร		4	40
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 601 - 800 เมตร		3	30
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 801 - 1000 เมตร		2	20
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 1001 เมตร ขึ้นไป		1	10



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

ปัจจัย	ประเภทปัจจัย	การกำหนดค่า		คะแนนรวม
		น้ำหนัก	คะแนน	
การตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 0 - 400 เมตร	8	5	40
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 401 - 600 เมตร		4	32
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 601 - 800 เมตร		3	24
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 801 - 1000 เมตร		2	16
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 1001 เมตร ขึ้นไป		1	8
การตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 0 - 400 เมตร	15	5	75
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 401 - 600 เมตร		4	60
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 601 - 800 เมตร		3	45
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 801 - 1000 เมตร		2	30
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 1001 เมตร ขึ้นไป		1	15
การตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 0 - 400 เมตร	9	5	45
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 401 - 600 เมตร		4	36
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 601 - 800 เมตร		3	27
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 801 - 1000 เมตร		2	18
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 1001 เมตร ขึ้นไป		1	9
การตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 0 - 400 เมตร	10	5	50
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 401 - 600 เมตร		4	40
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 601 - 800 เมตร		3	30
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 801 - 1000 เมตร		2	20
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 1001 เมตร ขึ้นไป		1	10

ที่มา : จากการประมวลผลโดยผู้วิจัย, 2562.

5.3.1.3 การวิเคราะห์พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาด้านที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวจากผลการวิเคราะห์เชิงกายภาพ โดยการให้ค่าน้ำหนักปัจจัยที่เป็นคะแนนดิบของการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression) และผลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ แล้วแปลงเป็นร้อยละ เพื่อนำมาสู่การวิเคราะห์และซ้อนทับข้อมูลเชิงพื้นที่ (Overlay Analysis) ในการหาพื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาด้านที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งสรุปการกำหนดค่าปัจจัย (ตารางที่ 17)

ตารางที่ 17 แสดงผลการถ่วงน้ำหนักค่าปัจจัย

ปัจจัย	ประเภทปัจจัย	การกำหนดค่า		คะแนนรวม
		น้ำหนัก	คะแนน	
การตั้งอยู่ใกล้พื้นที่ อาชญากรรม	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 0 - 400 เมตร	8.73	1	8.73
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 401 - 600 เมตร		2	17.46
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 601 - 800 เมตร		3	26.19
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 801 - 1000 เมตร		4	34.92
	ระยะห่างจากจุดเกิดอาชญากรรม 1001 เมตร ขึ้นไป		5	43.65
การตั้งอยู่ใกล้ ร้านค้าชุมชน	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 0 - 400 เมตร	15.05	5	75.25
	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 401 - 600 เมตร		4	60.2
	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 601 - 800 เมตร		3	45.15
	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 801 - 1000 เมตร		2	30.1
	ระยะห่างจากร้านค้าชุมชน 1001 เมตร ขึ้นไป		1	15.05
การตั้งอยู่ใกล้ แหล่งชุมชน	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 0 - 400 เมตร	17.53	5	87.65
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 401 - 600 เมตร		4	70.12
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 601 - 800 เมตร		3	52.59
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 801 - 1000 เมตร		2	35.06
	ระยะห่างจากแหล่งชุมชน 1001 เมตร ขึ้นไป		1	17.53
การตั้งอยู่ใกล้ จุดให้บริการ ขนส่ง สาธารณะ	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 0 - 400 เมตร	8.73	5	43.65
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 401 - 600 เมตร		4	34.92
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 601 - 800 เมตร		3	26.19
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 801 - 1000 เมตร		2	17.46
	อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ 1001 เมตร ขึ้นไป		1	8.73
การตั้งอยู่ใกล้ รถไฟฟ้าใน อนาคต	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 0 - 400 เมตร	10.11	5	50.55
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 401 - 600 เมตร		4	40.44
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 601 - 800 เมตร		3	30.33
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 801 - 1000 เมตร		2	20.22
	ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 1001 เมตร ขึ้นไป		1	10.11



769104417

CD : IThesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

ปัจจัย	ประเภทปัจจัย	การกำหนดค่า		คะแนน รวม
		น้ำหนัก	คะแนน	
การตั้งอยู่ใกล้ ศูนย์บริการ นักท่องเที่ยว	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 0 - 400 เมตร	7.33	5	36.65
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 401 - 600 เมตร		4	29.32
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 601 - 800 เมตร		3	21.99
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 801 - 1000 เมตร		2	14.66
	ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว 1001 เมตร ขึ้นไป		1	7.33
การตั้งอยู่ ใกล้แหล่ง ท่องเที่ยว	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 0 - 400 เมตร	11.15	5	55.75
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 401 - 600 เมตร		4	44.6
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 601 - 800 เมตร		3	33.45
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 801 - 1000 เมตร		2	22.3
	ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว 1001 เมตร ขึ้นไป		1	11.15
การตั้งอยู่ใกล้ ถนนสายหลัก	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 0 - 400 เมตร	15.45	5	77.25
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 401 - 600 เมตร		4	61.8
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 601 - 800 เมตร		3	46.35
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 801 - 1000 เมตร		2	30.9
	ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก 1001 เมตร ขึ้นไป		1	15.45
การตั้งอยู่ใกล้ ร้านสะดวกซื้อ	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 0 - 400 เมตร	5.92	5	29.6
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 401 - 600 เมตร		4	23.68
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 601 - 800 เมตร		3	17.76
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 801 - 1000 เมตร		2	11.84
	ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ 1001 เมตร ขึ้นไป		1	5.92

ที่มา : จากการประมวลผลโดยผู้วิจัย, 2562.

จากตารางแสดงผลการถ่วงน้ำหนักค่าปัจจัยจากผลการวิเคราะห์เชิงกายภาพสามารถสรุปการถ่วงน้ำหนักปัจจัยได้ ดังนี้ ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน โดยมีค่าคะแนนสูงสุดอยู่ที่ 127.55 คะแนน รองลงมา คือ ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก โดยมีค่าคะแนนอยู่ที่ 109.3 และปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน ที่มีคะแนน 72.85 คะแนน

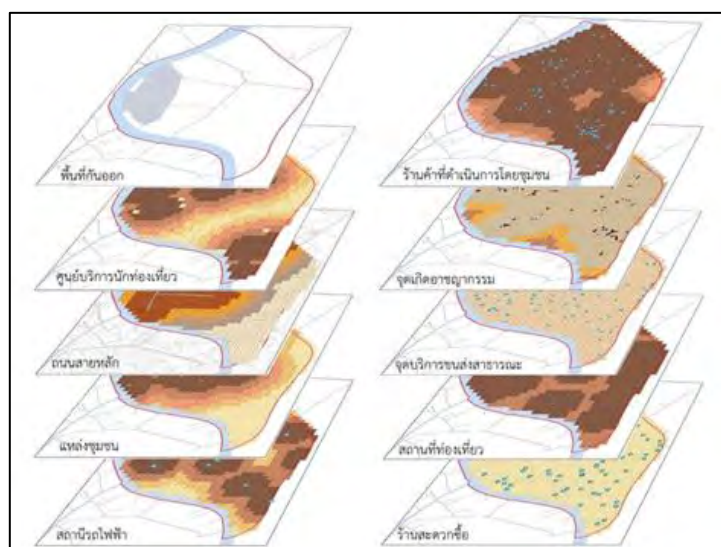
และผลการถ่วงน้ำหนักค่าปัจจัยจากผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการสามารถสรุปการถ่วงน้ำหนักปัจจัยได้ดังนี้ ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว โดยมีค่าคะแนนสูงสุดอยู่ที่ 75 คะแนน รองลงมา คือ การตั้งอยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ มีคะแนนอยู่ที่ 65 คะแนน และการตั้งอยู่ใกล้พื้นที่ที่เกิดอาชญากรรมและการตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน ที่มีคะแนนอยู่ที่ 60 คะแนน

ในขณะที่ผลการถ่วงน้ำหนักค่าปัจจัยโดยการนำข้อมูล 2 แบบ มาวิเคราะห์ พบว่า ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน โดยมีค่าคะแนนสูงสุดอยู่ที่ 87.65 คะแนน รองลงมา คือ ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก และปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน 77.25 และ 75.25 ตามลำดับ

เมื่อได้กำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักและการพิจารณาเกณฑ์คะแนนของพื้นที่ที่จะมีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่แล้ว จึงนำมาสู่ขั้นตอนการวิเคราะห์หาพื้นที่ที่จะมีแนวโน้มที่จะเกิดการพัฒนาของพิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวด้วยระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS)

5.3.2 ผลการวิเคราะห์

การวิเคราะห์หาพื้นที่ที่มีโอกาสเกิดการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กเพื่อนำไปใช้เป็นแนวทางการวางแผนการพัฒนาเมืองท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์สำหรับการพัฒนาที่พิกสำหรับนักท่องเที่ยวให้มีคุณภาพในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องๆ ดำเนินการด้วยการใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) โดยการรวมคะแนนและใช้วิธีการวิเคราะห์หาค่าศักยภาพของพื้นที่ด้วย Potential Surface Analysis: PSA โดยการรวมคะแนนของแต่ละปัจจัยด้วยการซ้อนทับข้อมูล (Overlay Analysis) (ภาพที่ 21)



ภาพที่ 21 แสดงขั้นตอนในการซ้อนทับข้อมูลเชิงพื้นที่

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

นำผลคะแนนที่ได้มาจัดกลุ่มพื้นที่กำหนดระดับค่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พิกชนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว โดยแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้แก่

พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พิกชนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมาก

พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พิกชนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวปานกลาง

พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พิกชนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวต่ำ

โดยสามารถสรุปผลจากการวิเคราะห์ PSA ได้ ที่แบ่งผลการวิเคราะห์ออกเป็น 3 แบบ ดังนี้

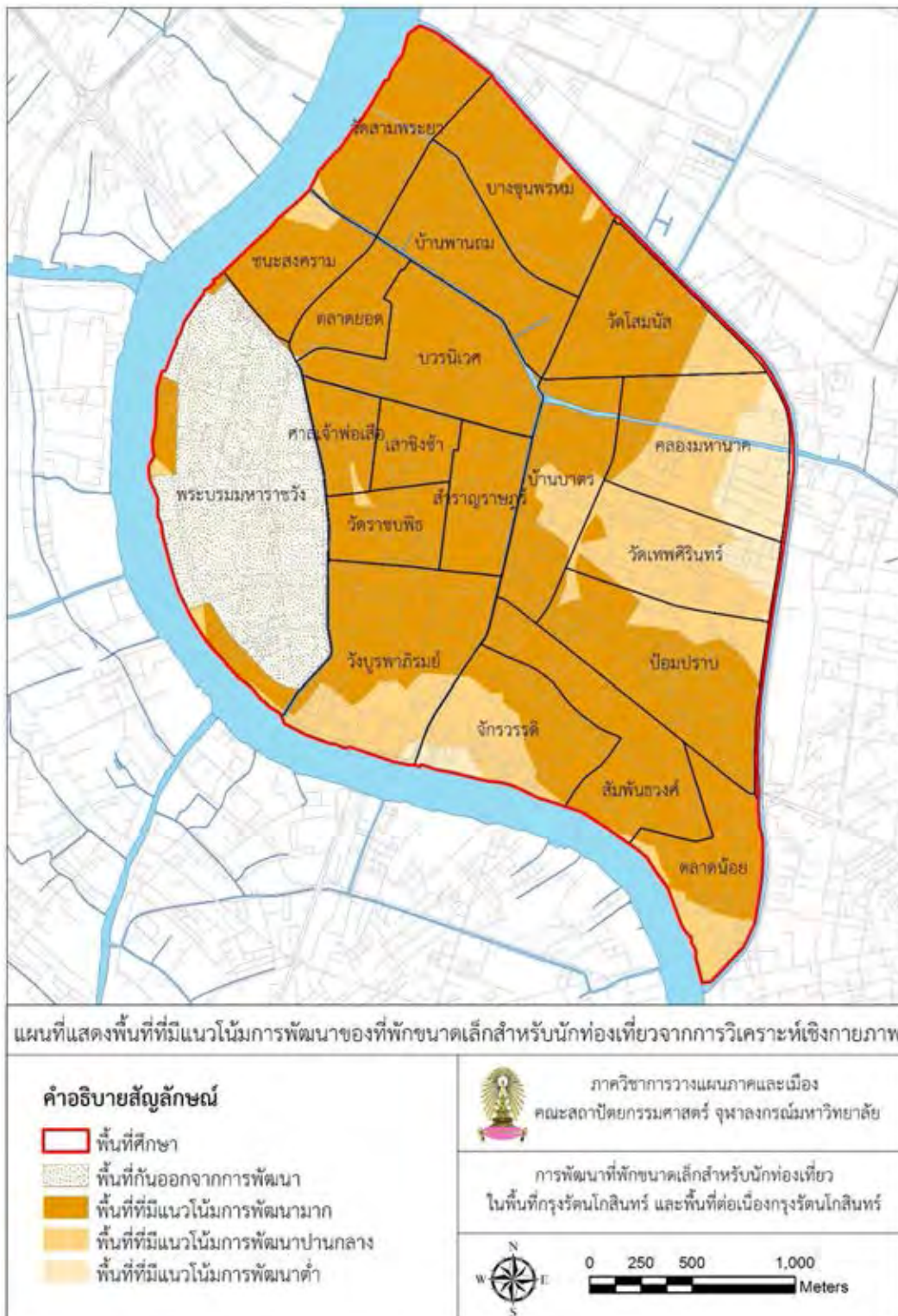
1. พื้นที่ที่แนวโน้มพัฒนาที่พิกชนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในอนาคตจากผลการวิเคราะห์
กายภาพ (แผนที่ 20)

2. แสดงพื้นที่ที่แนวโน้มพัฒนาที่พิกชนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในอนาคตจากผลการ
สัมภาษณ์ (แผนที่ 21)

3. พื้นที่ที่แนวโน้มพัฒนาที่พิกชนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในอนาคต (แผนที่ 22)



769104417



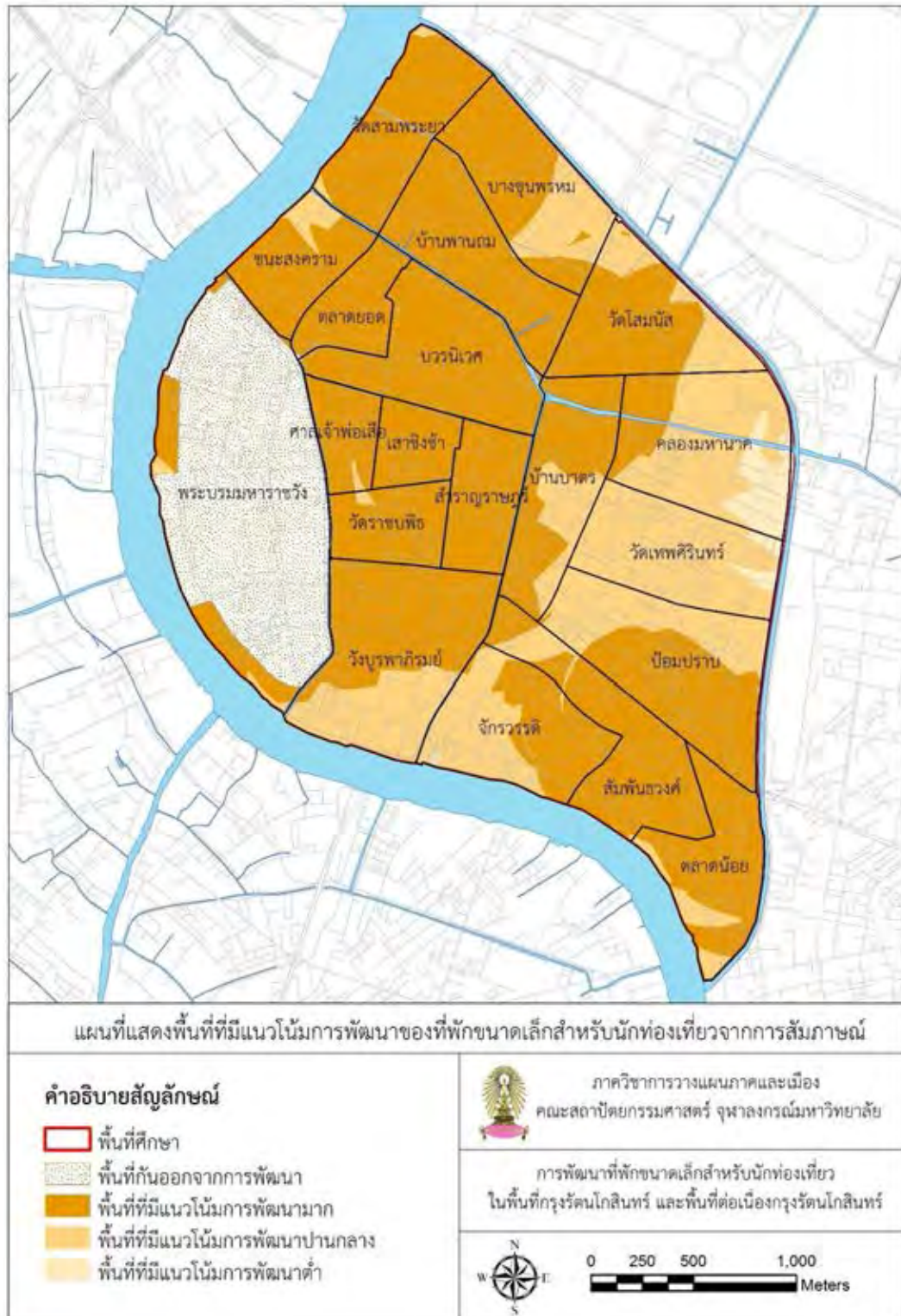
แผนที่ 20 แสดงพื้นที่ที่แนวโน้มพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในอนาคต

จากผลการวิเคราะห์กายภาพ

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

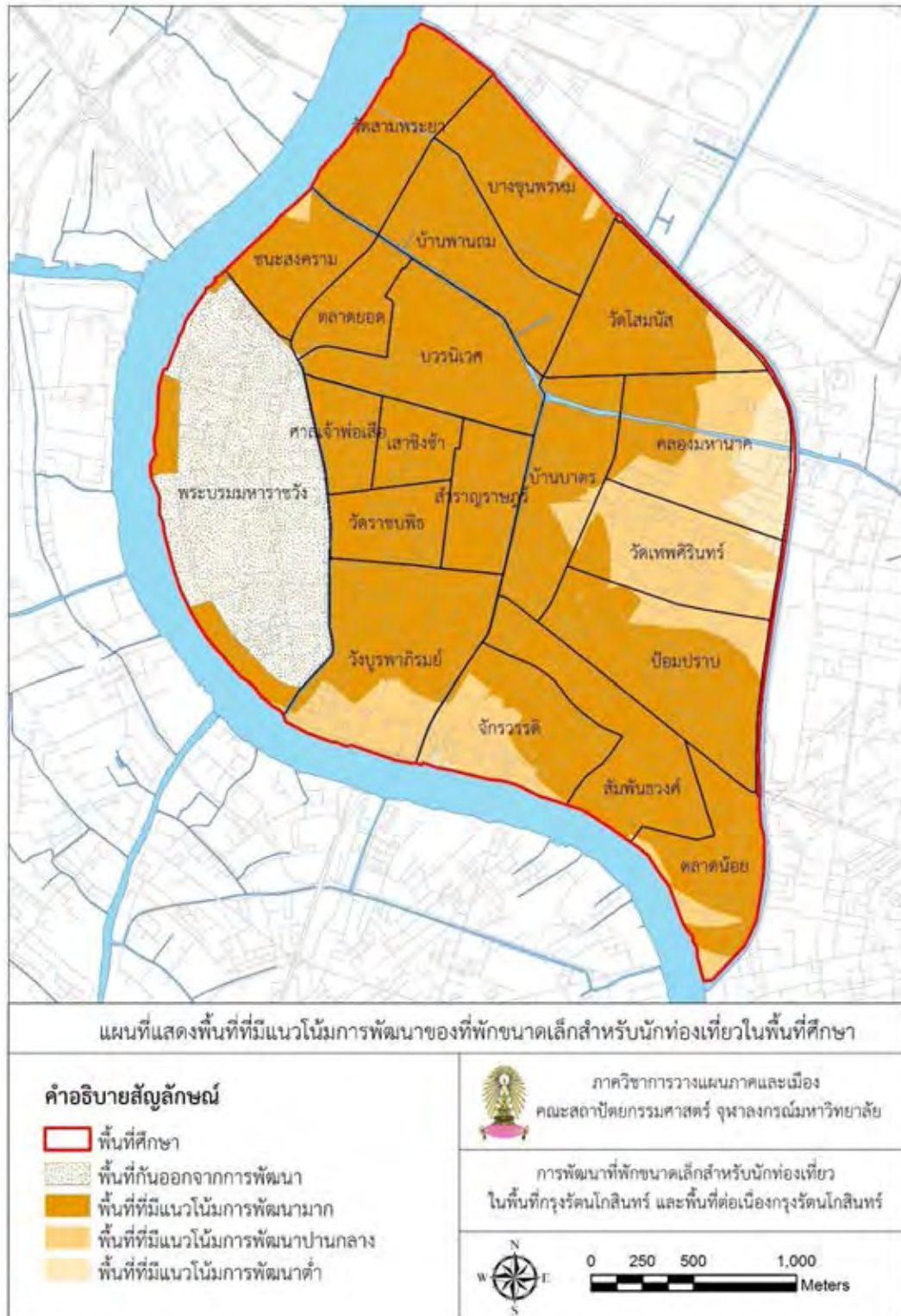


769104417 CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18



แผนที่ 21 แสดงพื้นที่ที่แนวโน้มพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในอนาคต
จากผลการสัมภาษณ์
ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

769104417
 CD :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq: 18



แผนที่ 22 แสดงพื้นที่ที่แนวโน้มพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในอนาคต
 ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

ผลการวิเคราะห์พื้นที่ที่จะมีแนวโน้มการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่องกรุงเทพมหานคร มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนามากที่สุด จะพบเป็นบริเวณที่เป็นสีเหลืองเข้ม ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ (จากแผนที่ 20, 21 และ 22) และถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรม ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ประกอบไปด้วย ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันศาสนา สถานที่ราชการ เป็นต้น เมื่อพิจารณาในรายละเอียดตามปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่ที่มีแนวโน้มการพัฒนาส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณ แขวงวัดสามพระยา ชนระสงคราม ตลาดยอด บวรนิเวศ ศาลเจ้าพ่อเสือ เสาชิงช้า วัดราชบพิธ สำราญราษฎร์ วัดโสมนัส บางขุนพรหม สัมพันธวงศ์ และตลาดน้อย ซึ่งบริเวณดังกล่าวจะมีการพัฒนาของพิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่ตั้งอยู่ใกล้บริเวณแหล่งชุมชน ตั้งอยู่ใกล้กับถนนสายหลักที่ระยะไม่เกิน 500 เมตรจากถนนสายหลัก เป็นพื้นที่ที่มีความถี่การเกิดอาชญากรรมต่ำ

โดยผลการวิเคราะห์แนวโน้มพื้นที่ที่เกิดการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวทั้ง 3 แบบ มีผลลัพธ์ไปในทิศทางเดียวกัน อาจมีความแตกต่างบางส่วนในส่วนของพื้นที่ที่แนวโน้มพัฒนาที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในอนาคตจากผลการสัมภาษณ์ ซึ่งไม่ได้มีแนวโน้มการพัฒนาไปตามบริเวณถนนสายหลัก

พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาปานกลาง จะพบเป็นบริเวณสีเหลือง ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย อยู่ในบริเวณ แขวงคลองมหานาค วัดเทพศิรินทร์ และจักรวรรดิ

พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาน้อยที่สุด จะพบเป็นบริเวณสีเหลืองอ่อน ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นสถาบันราชการ และสถาบันศาสนา อยู่ในบางส่วนของแขวงเทพศิรินทร์ และคลองมหานาค



769104417

CU-Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองสำคัญที่เป็นจุดมุ่งหมายของการท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ซึ่งเป็นการท่องเที่ยวในพื้นที่ประวัติศาสตร์ โดยมีชุมชนเก่าหลายชุมชนที่ก่อตั้งขึ้นตั้งแต่สมัยตอนต้นรัตนโกสินทร์และยังคงรักษาเอกลักษณ์ และวิถีชีวิตความเป็นอยู่เดิมไว้ ความหลากหลายของชุมชนที่ผสมผสานระหว่างวัฒนธรรมทั้งไทย จีน และอินเดีย การท่องเที่ยวจะก่อให้เกิดผลดีต่อเศรษฐกิจในพื้นที่ จำเป็นต้องส่งเสริมให้เกิดการพักแรมของนักท่องเที่ยวในพื้นที่ท่องเที่ยวชุมชนประวัติศาสตร์ ในขณะที่การพัฒนาที่พักขนาดเล็กในพื้นที่ทั้งในรูปแบบการนำอาคารเก่ามาปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงการใช้งานและการทำอาคารขึ้นมาใหม่ แต่พบว่า การดำเนินกิจการที่พักหลายแห่งเปิดดำเนินกิจการอย่างผิดกฎหมายหรือเปิดให้บริการที่พักแรมที่ไม่มีคุณภาพ เช่น บริเวณแขวงชนะสงคราม ตลาดยอด และวัดสามพระยา เนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องกฎหมายที่บังคับใช้ในพื้นที่ จากข้อจำกัดในหลายๆ อย่าง จึงทำให้มีแนวโน้มและความเป็นไปได้ของการพัฒนาที่พักขนาดเล็กจำเป็นต้องศึกษาสภาพปัจจุบันและแนวทางในการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวอย่างมีคุณภาพ

การศึกษาลักษณะและแนวโน้มการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องๆ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสถานการณ์ ตำแหน่งที่ตั้ง การกระจุกตัว และลักษณะทางกายภาพของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ศึกษารูปแบบการบริหารจัดการ ตลอดจนปัญหาและปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็ก เพื่อวิเคราะห์แนวโน้มและข้อจำกัดในการส่งเสริมการพัฒนาที่พักขนาดเล็ก ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ประกอบด้วย ตำแหน่งที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พักขนาดเล็ก และนำข้อมูลมาประมวลผลแล้ววิเคราะห์ด้วยวิธีการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (PSA) โดยที่แบ่งการวิเคราะห์เป็น 3 ขั้นตอน ประกอบด้วย 1. การวิเคราะห์ลักษณะการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว 2. การวิเคราะห์ทัศนคติของผู้ประกอบการในการเลือกที่ตั้งที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว และ 3. การวิเคราะห์พื้นที่ที่มีแนวโน้มรองรับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ตลอดจนนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ไปสู่การกำหนดแนวทางส่งเสริมการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องๆ จึงสามารถสรุปและอภิปรายภาพรวมของงานวิจัยได้ ดังนี้



769104417

CU :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq : 18

6.1 สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ สามารถสรุปผลการศึกษาเพื่อนำไปสู่การตอบคำถามการวิจัยและสมมติฐานของการวิจัย ดังนี้

6.1.1 รูปแบบกายภาพ และรูปแบบการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

จากสถานการณ์ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่แบ่งประเภทที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ โฮสเทล เกสเฮาส์ และบูติก โฮเทล ซึ่งที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวทั้ง 3 ประเภท มีรูปแบบทางกายภาพและการกระจุกตัวที่แตกต่างกัน ดังนี้ (ตารางที่ 18)

โดยรูปแบบทางกายภาพจะพิจารณาจากอาคารที่ใช้ดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว โดยแบ่งเป็น อาคารสมัยใหม่ อาคารยุคเปลี่ยนถ่าย และอาคารยุคแรก ผลการศึกษาพบว่า ที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทลและที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์ มีการนำเอาอาคารสมัยมาใช้งานมากที่สุด และที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูติก โฮเทล ได้นำเอาอาคารสมัยยุคเปลี่ยนถ่ายมาใช้งานมากที่สุด

ในขณะที่รูปแบบการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวแต่ละประเภทมีลักษณะการกระจุกตัวที่แตกต่างกัน โดยโฮสเทลมีการกระจุกตัวรวมกันเป็นกลุ่ม ในขณะที่เดียวกันมีการกระจายตัวทั่วพื้นที่ เกสเฮาส์มีลักษณะการกระจุกตัวรวมตัวกันอยู่ในบริเวณเดียว และบูติก โฮเทลมีการกระจุกตัวเป็นกลุ่มเล็ก ๆ และกระจายทั่วพื้นที่

ตารางที่ 18 สรุปรูปแบบกายภาพ และการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ประเภทที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว	ลักษณะที่ตั้ง	ลักษณะอาคารที่ใช้ดำเนินกิจการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว
โฮสเทล	มีการกระจุกตัวรวมตัวกันและกระจายตัวทั่วพื้นที่	อาคารสมัยใหม่ 28.1% อาคารยุคเปลี่ยนถ่าย 9.7% อาคารยุคแรก 4.8 %
เกสเฮาส์	มีการกระจุกตัวรวมตัวกันเป็นกลุ่มใหญ่เพียงแค่วัดเดียว	อาคารสมัยใหม่ 20.8% อาคารยุคเปลี่ยนถ่าย 6.9% อาคารยุคแรก 2.8 %
บูติก โฮเทล	มีการกระจุกตัวรวมตัวกันเป็นกลุ่มเล็ก เกือบทั่วบริเวณพื้นที่ศึกษา	อาคารสมัยใหม่ 6.3% อาคารยุคเปลี่ยนถ่าย 13.2% อาคารยุคแรก 6.9 %

ที่มา : ผู้วิจัย, 2562

จากผลการวิเคราะห์นำไปสู่การตอบสมมติฐานข้อ 1 ได้ว่า รูปแบบการกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีลักษณะการกระจุกตัวอยู่ 3 แบบ ได้แก่ กระจุกตัวอยู่ทั่วพื้นที่ กระจุกตัวอยู่บริเวณใกล้แหล่งท่องเที่ยว และกระจุกตัวอยู่ทั่วพื้นที่และกระจุกตัวอยู่บริเวณใกล้แหล่งท่องเที่ยว ซึ่งลักษณะที่เกิดขึ้นมีความสอดคล้องกับสมมติฐานข้อ 1

6.1.2. ปัจจัยมีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ในส่วนของปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ผลจากการศึกษาได้ถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ผลการศึกษาจากการวิเคราะห์เชิงกายภาพ และผลการศึกษาจากทัศนคติของผู้ประกอบการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ ดังนี้

1. ผลการศึกษาจากการวิเคราะห์เชิงกายภาพ ปัจจัยเชิงกายภาพที่มีผลต่อการพัฒนาที่ตั้งที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว สามารถอธิบายได้ถึงปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ได้แก่ ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก และปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน

2. ผลการศึกษาจากทัศนคติของผู้ประกอบการต่อปัจจัยในการเลือกที่ตั้งที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวได้มากที่สุด คือ การตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว รองลงมา คือ พื้นที่ที่มีความปลอดภัย การตั้งอยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ และการตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน และปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยวมีผลน้อยที่สุด

เมื่อพิจารณาผลการศึกษาจากการวิเคราะห์เชิงกายภาพของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวทั้ง 3 ประเภท ถึงปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวแต่ละประเภทส่วนใหญ่ปัจจัยที่มีผลมีความสอดคล้องกับผลการศึกษาในข้างต้น ซึ่งสามารถอธิบายได้ ดังนี้ ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทโฮสเทล ได้แก่ ปัจจัยการตั้งใกล้แหล่งชุมชน ในขณะที่ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทเกสเฮาส์ ได้แก่ ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าชุมชน และปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทบูทีค โฮเทล ได้แก่ ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน และปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้านอนาคต

จากสรุปผลการศึกษาปัจจัยเชิงกายภาพที่มีผลต่อการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวและทัศนคติของผู้ประกอบการที่มีผลที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ตามผลการวิเคราะห์ทั้ง 2 รูปแบบ ไม่สอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัย ข้อที่ 2 แต่มีความสอดคล้องกับการศึกษาของ (Lee และ Hsu, 2000) และ (Gray และ Liguori, 1998) ที่อธิบายถึงปัจจัยเรื่องการอยู่ใกล้กับถนนสายหลักมีผลการเลือกที่ตั้งของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ในขณะที่เดียวกันผลการศึกษา ยังสอดคล้องกับ



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

แนวความคิดของ (Ashworth และ Tunbridge, 1990) ในเรื่องของการเลือกที่ตั้งใกล้ชุมชน สถานที่ท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์

6.1.3. พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดกระจุกตัวของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์มีลักษณะอย่างไร

พื้นที่ที่มีแนวโน้มในการพัฒนาที่พักขนาดเล็กในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ จากผลการวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์ Potential Surface Analysis ในการวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงพื้นที่ที่กั้นออกจากการพัฒนา เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการควบคุมเข้มข้นในเรื่องของกฎหมาย อยู่ในบริเวณพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน รวมมีพื้นที่กั้นออกที่ไม่สามารถพัฒนาได้ เนื้อที่ประมาณ 1.151 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 720 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 13.1 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด ในขณะที่พื้นที่ที่จะมีโอกาสเกิดการพัฒนาพบมากบริเวณพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก บริเวณเขตพระนคร มีเนื้อที่ครอบคลุมประมาณ 3.15 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 1,968.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 35.7 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด ซึ่งบริเวณดังกล่าวมีปัจจัยที่เอื้อต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็ก เช่น มีการกระจุกตัวของแหล่งชุมชน ร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน สถานที่ท่องเที่ยว เป็นต้น

ในขณะที่พื้นที่ที่มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาที่พักขนาดเล็กน้อยที่สุด พบมากสุดในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ โดยเฉพาะเขตสัมพันธวงศ์ มีเนื้อที่ประมาณ 2.129 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 1331 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 24.1 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด ซึ่งบริเวณดังกล่าวมีเพียงบางปัจจัยที่ไม่ได้มีอิทธิพลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กตั้งอยู่ เช่น ปัจจัยการตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว ปัจจัยใกล้กับร้านสะดวกซื้อ เป็นต้น

จากสรุปผลการศึกษาพื้นที่ที่มีแนวโน้มรองรับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว จะมีโอกาสเกิดขึ้นมากที่สุดบริเวณที่มีการซ้อนทับกับชุมชน ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวเป็นสอดคล้องกับสมมติฐานข้อที่ 3

6.2 การอภิปรายผล

การพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่จะเกิดการพัฒนามากขึ้น เนื่องจาก การขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวและการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวที่สูงขึ้น การโฆษณาผ่านสื่อสังคมออนไลน์ที่เป็นสิ่งสำคัญที่สร้างการรับรู้แก่นักท่องเที่ยว ตลอดจนรูปแบบการท่องเที่ยวใหม่ๆ ที่เกิดขึ้น เช่น การท่องเที่ยวแบบ Millennials การท่องเที่ยวแบบ Solo Travel และการท่องเที่ยวแบบ Food Tourism เป็นต้น การพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวควรมีส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาซึ่งจะส่งผลกระทบต่อในด้านบวก ได้แก่ ด้านเศรษฐกิจ ช่วยสร้างรายได้ให้กับชุมชนหลายทาง ช่วยสร้างธุรกิจใหม่ๆ ที่รองรับการท่องเที่ยว ความจำเป็นต้องพึ่งพาอาศัยการบริการจากธุรกิจของชุมชน เช่น

ร้านอาหาร ร้านซักรีด ร้านเครื่องตัด เป็นต้น ในขณะที่ด้านสิ่งแวดล้อม ช่วยให้ชุมชนและบริเวณโดยรอบมีความสะอาดขึ้น โดยชุมชนช่วยกันดูแลและปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณที่อยู่อาศัย รวมทั้งบริเวณโดยรอบมีปลอดภัยมากขึ้น ในขณะที่ผลกระทบในด้านลบ ได้แก่ ด้านสังคม การค้าขายแบบเดิมและวิถีชีวิตความเป็นอยู่แบบเดิมหายไป และแทนที่โดยกลุ่มคนหน้าใหม่และธุรกิจใหม่ๆที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว อีกทั้งความขัดแย้งที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ประกอบการที่พักและชุมชนโดยรอบ

ในขณะที่พื้นที่ที่มีแนวโน้มการพัฒนาของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์จะมีแนวโน้มเกิดขึ้นในบริเวณที่เป็นแหล่งชุมชนที่มีการอยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องมีการรองรับเรื่องการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ หรืออาจส่งผลกระทบต่อชุมชนที่มีการอยู่อาศัย ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีแนวทางและมาตรการในการส่งเสริมการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

6.3 ข้อเสนอแนะแนวทางในการส่งเสริม

1. การสร้างกระบวนการการมีส่วนร่วมของชุมชนร่วมกับการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว โดยภาครัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรส่งเสริมให้เกิดการทำธุรกิจที่พักที่มีความสัมพันธ์และร่วมมือระหว่างชุมชนโดยรอบและผู้ประกอบการที่พัก โดยผู้ประกอบการให้ความสนใจที่จะพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในบริเวณที่เป็นแหล่งชุมชน บริเวณที่ใกล้ร้านค้าชุมชน การสร้างความร่วมมือกันจะนำไปสู่การเกิดผลกระทบด้านบวกกับชุมชนในเรื่องการส่งเสริมด้านเศรษฐกิจได้ และในขณะเดียวกันการสร้างกระบวนการการมีส่วนร่วมช่วยให้มีการพูดคุยหารือกันซึ่งสามารถหาทางออกร่วมกันได้

2. การควบคุมคุณภาพของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว จากแนวโน้มการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์มีโอกาสเกิดการพัฒนารูปแบบสูง ในขณะที่บริเวณดังกล่าวมีทั้งอาคารที่เป็นอาคารอนุรักษ์ (อาคารในยุคแรก) ดังนั้นจำเป็นต้องมีแนวทางไม่ให้เกิดการปรับปรุงอาคารที่เป็นอาคารประวัติศาสตร์ให้เป็นที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวที่ทำลายคุณค่าของอาคารประวัติศาสตร์ จึงจำเป็นต้องมีเรื่องของข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือการ overlay control มาควบคุมการพัฒนาอาคารในอาคารประวัติศาสตร์

3. ในเรื่องของ การดูแล เรื่องผลกระทบ หากมีการพัฒนา ของที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในจำนวนที่น้อยอาจไม่เกิดปัญหากับพื้นที่ แต่เมื่อมีแนวโน้มการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นและพื้นที่รองรับการพัฒนา มีลักษณะกระจายตัว มีโอกาสเกิดการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในบริเวณย่านชุมชนที่อยู่อาศัยซึ่งจะถูกเปลี่ยนเป็นย่านที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ดังนั้น ในการศึกษาขั้นต่อไปจำเป็นต้องมีการศึกษาในเรื่องของการควบคุมให้ปริมาณการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวอยู่ในปริมาณที่เหมาะสม



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / rev: 05082562 02:48:40 / seq: 18

บรรณานุกรม

- A.K. Bhatia. (1983). *Tourism Development: Principles and Practices*.
- Amir, S., Osman, M. M., Bachok, S., & Ibrahim, M. (2015). Understanding Domestic and International Tourists' Expenditure Pattern in Melaka, Malaysia: Result of CHAID Analysis. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 172, 390-397.
doi:<https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.01.386>
- Amir, S., Osman, M. M., Bachok, S., & Ibrahim, M. (2016). Local Economic Benefit in Shopping and Transportation: A study on Tourists' Expenditure in Melaka, Malaysia. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 222, 374-381.
doi:<https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.05.186>
- Ashworth, G. J., & Larkham, P. J. (1994). *Building a new heritage : tourism, culture, and identity in the new Europe*. London ; New York: Routledge.
- Ashworth, G. J., & Tunbridge, J. E. (1990). *The tourist historic city*.
- Bégin, S. (2000). The geography of a tourist business: Hotel distribution and urban development in Xiamen, China. *Tourism Geographies*, 2(4), 448-471.
- Chotewit Pongsermpol, P. U. (2017). Impacts of adaptive reuse of heritage buildings to small hotel building in Bangkok *Environment Behaviour Proceeding Journal*, 2(5), 449-458.
- Chou, T. Y., Hsu, C. L., & Chen, M. C. (2008). A fuzzy multi-criteria decision model for international tourist hotel's location selection. *International journal of hospitality management*, 27(2), 293-301. doi:10.1016/j.ijhm.2007.07.029
- Egan, D. J., & Nield, K. (2000). Towards a theory of intraurban hotel location. *Urban studies*, 37.
- Gray, W. S., & Liguori, S. C. (1980). *Hotel and motel management and operations*. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall.
- Gunasekaran, N., & Anandkumar, V. (2012). Factors of Influence in Choosing Alternative Accommodation:A Study with Reference to Pondicherry, A Coastal Heritage Town. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 62, 1127-1132.
doi:<https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.09.193>

- Hall, M. M. (2005). Gastronomic tourism: comparing food and wine tourism experiences. *Niche Tourism*(Contemporary), 89-100.
- Han, Hsu, & Lee. (2009). Empirical investigation of the roles of attitudes toward green behaviors, overall image, gender and age in hotel customers eco-friendly decision-making process. *International journal of hospitality management*.
- Henderson, J. C. (2011). Hip heritage: The boutique hotel business in Singapore. *Tourism and Hospitality Research*, 3, 217-223.
- Kalnins, W. C. A. (2001). Agglomeration effects and performance: a test of the Texas lodging industry. *Strategic Management Journal*.
- Mastercard Global Destinations Cities Index. (2016). กรุงเทพฯ คว่ำแชมป์เมืองจุดหมายปลายทางของโลก ปี 59 โดย มาสเตอร์การ์ด.
- Moshabaki, & Malek. (2004). Designing the policy in order to tourism marketing in Iran.
- Pongsermpol, & Upala. (2017). Impacts of adaptive reuse of heritage building to small hotel building in Bangkok. *Environment Behaviour Proceeding Journal*.
- Rigall-I-Torrent, R., Fluvia, M., Ballester, R., Saló, A., Ariza, E., & Espinet, J.-M. (2011). The effects of beach characteristics and location with respect to hotel prices. *Tourism Management*, 32(5), 1150-1158.
doi:<https://doi.org/10.1016/j.tourman.2010.10.005>
- TAT. (2014). Luxury Tourism. *Tourism Journal*, 2.
- Timothy D.J. & Teye V.B. (2009). Tourism and lodging sector.
- Tourism Queensland. (2003). Food Tourism.
- World Tourism Organization. (2016). Affiliate Members Global Report: Volume thirteen - The Power of Youth Travel.
- Yang, Y., Wong, K. K. F., & Wang, T. K. (2012). How do hotels choose their location? Evidence from hotels in Beijing. *International journal of hospitality management*, 31(3), 675-685.
- กระทรวงมหาดไทย. (2551). กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551
- การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย. (2553). โครงการรถไฟฟ้ากรุงเทพมหานครและปริมณฑล. จุติรัตน์ บัณฑิตบุรี. (2546). การวิเคราะห์หาพื้นที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของอาคารชุดใน

- เมืองพัทยา. (วิทยานิพนธ์ปริญญาอักษรศาสตรมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา. (2548). อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว. 1.
- ปริญญาญ์ เจียรณนิโชติชัย. (2558). ผังเมืองเฉพาะกับการอนุรักษ์เมืองประวัติศาสตร์ : กรณีศึกษามหานคร ปารีสและลอนดอนสำหรับการอนุรักษ์พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ กรุงเทพมหานคร.
- วรพันธ์ คล้ามไพบูลย์ (2559). Solo Traveller ปฏิวัติท่องเที่ยวยุคโซเชียล. Retrieved from <https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/683856>
- วรรณศิลป์ พีรพันธ์. (2555). เทคนิคการวิเคราะห์สำหรับการวางแผนภาคและเมือง.
- วัฒนา ทนงค์แพง และชวลีย์ ณ ถลาง. (2560). รูปแบบการบริหารจัดการธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก เขตพื้นที่จังหวัดตราด. วารสารวิทยาลัยดุสิตธานี, 11, 1-17.
- ศุภศรี คุปตระกูล. (2543). ศักยภาพของพื้นที่ในการรองรับการพัฒนาอุตสาหกรรมของอำเภอภินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี. (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (2561). แผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์.
- ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจ ธุรกิจ และเศรษฐกิจฐานราก. (2560). ธุรกิจโรงแรม (Hotel Industry).
- สมาคมการบริหารโรงแรมไทย. (2557). การจัดทำเนื้อหาองค์ความรู้ SMEs ภายใต้งานพัฒนาศูนย์ข้อมูล SMEs Knowledge Center.
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2522). พระราชบัญญัติการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522.
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2547). พระราชบัญญัติโรงแรม.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2559). การสำรวจการประกอบกิจการโรงแรมและเกสต์เฮาส์ พ.ศ.2559.



769104417

CU Thesiss 5973325225 thesiss / recv : 05082562 02:48:40 / seq: 18

ภาคผนวก



769104417

CU Thesais 5973325225 thesais / recv: 05082562 02:48:40 / seq: 18

การวิจัยเรื่อง : การพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฯ

วัตถุประสงค์ : แบบสัมภาษณ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบการบริหารจัดการ ปัญหาและปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฯ

แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

วันสัมภาษณ์.....ประเภทของอาคาร.....ชื่อที่พัก.....

ชื่อ-สกุล ผู้ให้สัมภาษณ์.....อายุ.....ปี ระดับการศึกษา.....

อาชีพหลัก.....อาชีพเสริม.....

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านการบริหารจัดการที่พักขนาดเล็กในพื้นที่

1. คุณอยู่อาศัยในพื้นที่ที่คุณกำลังดำเนินกิจการที่พักในปัจจุบันหรือไม่

() 1. อยู่อาศัย ระยะเวลา.....ปี () 2. เคยอาศัยในช่วง พ.ศ..... - พ.ศ.....

2. คุณได้ดำเนินกิจการที่พักมาแล้วกี่ปี.....

3. การใช้ประโยชน์อาคารก่อนหน้าที่ใช้ดำเนินกิจการที่พักในปัจจุบันเป็นการใช้ประโยชน์อาคารรูปแบบใด

4. ลักษณะการถือครองอาคารที่ใช้ประกอบกิจการที่พักในพื้นที่ปัจจุบันเป็นลักษณะอย่างไร

() 1. เป็นเจ้าของอาคารโดยการซื้อ

() 2. เป็นเจ้าของอาคารโดยการรับมรดกจากทางครอบครัว

() 3. เช่าอาคาร จาก..... ค่าเช่าต่อเดือน.....บาท ระยะเวลาการเช่า.....ปี

5. ลักษณะการดำเนินกิจการที่พักในปัจจุบันเป็นแบบใด

() 1. ดำเนินกิจการโดยมีหุ้นส่วน

() 2. ดำเนินกิจการเป็นเจ้าของคนเดียว

() 3. ดำเนินกิจการรูปแบบบริษัทจำกัด

() 4. อื่น ๆ.....

6. ธุรกิจที่พักของท่านมุ่งเน้นการให้บริการกลุ่มนักท่องเที่ยวประเทศไทยใด.....

เพราะอะไร.....

7. ธุรกิจที่พักของท่านมุ่งเน้นการให้บริการกลุ่มนักท่องเที่ยวช่วงอายุเท่าไร.....

เพราะอะไร.....

8. ราคาห้องพักที่ต่ำที่สุดและราคาห้องพักที่สูงที่สุด ราคาเท่าไร.....

9. ชุมชนโดยรอบมีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของท่านอย่างไร

() 1. มีส่วนเกี่ยวข้อง กิจกรรม.....

() 2. ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง เพราะ.....



769104417

10. ท่านคิดว่าการดำเนินกิจการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวมีผลต่อชุมชนโดยรอบอย่างไรบ้าง

.....

.....

.....

ตอนที่ 3 ปัญหาและปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่พิกขนาดเล็กในพื้นที่

1. ท่านเลือกเปิดกิจการที่พิกขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในที่แห่งนี้ เพราะสาเหตุใดบ้าง สาเหตุนี้มีความสำคัญมากน้อยเพียงใด (ให้คะแนนจาก 5 มากที่สุดไป 1 น้อยที่สุด)

สาเหตุ	มากที่สุด 5	มาก 4	ปานกลาง 3	น้อย 2	น้อยที่สุด 1
1. พื้นที่มีความปลอดภัย					
2. ตั้งอยู่ใกล้ร้านค้าที่ดำเนินการโดยชุมชน					
3. อยู่ใกล้แหล่งชุมชน					
4. อยู่ใกล้จุดให้บริการขนส่งสาธารณะ					
5. ตั้งอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต					
6. ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว					
7. ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ					
8. ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก					
9. ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ					
10. อื่น ๆ					

2. ในฐานะที่คุณเป็นผู้ประกอบการที่พิกขนาดเล็ก ในอนาคตจะมีไฟฟ้าเข้ามาในพื้นที่จะเป็นปัจจัยในการเปิดธุรกิจที่พิกมากหรือน้อยแค่ไหน อย่างไร

() 1. มากที่สุด

() 2. มาก

() 3. ปานกลาง

() 4. น้อย

() 5. น้อยที่สุด



769104417

2. ข้อจำกัดในการพัฒนาที่พิกชนขนาดเล็กมีอะไรบ้างและท่านรู้สึกว่าคุณจำกัดนั้นเป็นอุปสรรคมากน้อยเท่าไร..... (ให้คะแนนจาก 5 มากที่สุดไป 1 น้อยที่สุด)

ข้อจำกัด	มากที่สุด 5	มาก 4	ปานกลาง 3	น้อย 2	น้อยที่สุด 1
1. ข้อจำกัดเรื่องกฎหมาย					
1.1 กฎหมายควบคุมอาคารในเรื่องความปลอดภัย					
1.2 กฎหมายควบคุมอาคารในเรื่องที่จอดรถ					
1.3 กฎหมายผังเมือง					
1.4 อื่น ๆ.....					
2. ข้อจำกัดเรื่องสิ่งแวดล้อมโดยรอบ					
2.1 การให้บริการสาธารณะด้านสุขภาพ เช่น โรงพยาบาล อนามัย เป็นต้น					
2.2 ถนนและการเข้าถึง					
2.3 การรักษาความปลอดภัย					
2.4 ความสะอาดของพื้นที่ข้างเคียง					
2.5 ความสัมพันธ์กับชุมชนข้างเคียง					
2.6 อื่น ๆ.....					

3. คุณคิดว่าควรเพิ่มจำนวนที่พิกชนขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวหรือไม่เพราะ.....

.....

4. การควบคุมให้ที่พิกชนเล็กมีคุณภาพดีต้องทำอย่างไร

.....

5. ถ้ามีการส่งเสริมให้เกิดที่พิกชนเล็กที่มีคุณภาพ ควรต้องทำอะไรบ้าง หน่วยงานไหนควรให้ความช่วยเหลือและดูแล ควรผ่อนปรนข้อกำหนดทางกฎหมายอย่างไรบ้าง และมีข้อเสนอแนะใดบ้างต่อการพัฒนาที่พิกชนเล็กสำหรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่

.....



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ศุภราณี พิมเสน
วัน เดือน ปี เกิด	31-08-2536
สถานที่เกิด	สุราษฎร์ธานี
วุฒิการศึกษา	ระดับมัธยมศึกษา: สำเร็จการศึกษาจากโรงเรียนกัลยาณีศรีธรรมราช ภาค English Program ระดับบัณฑิตศึกษา: สำเร็จการศึกษาจากสาขาการผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เข้าศึกษาต่อระดับมหาบัณฑิตศึกษา ในสาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ที่อยู่ปัจจุบัน	20/5 ตำบลกลาย อำเภอท่าศาลา จังหวัดนครศรีธรรมราช



769104417

CD :Thesis 5973325225 thesis / recv : 05082562 02:48:40 / seq: 18