

การพัฒนาโรงแรมที่มีอาคารอนุรักษ์อายุมากกว่า 100 ปี ให้เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม:  
กรณีศึกษา โรงแรมระรินจินดา เวิลด์เนส สปาแอนด์รีสอร์ท และ อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท จังหวัด  
เชียงใหม่

นางสาวกรัณทรัตน์ ปรีดิประสงค์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)  
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

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

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2558  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Hotel development with more than 100 year old historical building that is a part of hotel. A Case study of Rarinjinda Wellness Spa Resort and Anantara Chaing mai Resort in Chaing mai



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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2015

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การพัฒนาโรงแรมที่มีอาคารอนุรักษ์อายุมากกว่า 100 ปี ให้เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม:กรณีศึกษา โรงแรมระรินจินดา เวลล์เนส สปาแอนด์รีสอร์ท และ อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท จังหวัด เชียงใหม่

โดย

นางสาวกรัณชรัตน์ ปรีดิประสงค์

สาขาวิชา

การพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สิน

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐดิ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(ดร.บุญยั้ง คงอาษาภัทร)

กรณีศึกษาคณะศิลปกรรมศาสตร์ : การพัฒนาโรงแรมที่มีอาคารอนุรักษ์อายุมากกว่า 100 ปี ให้เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม: กรณีศึกษา โรงแรมระรินจินดา เวลล์เนส สปาแอนดรีสอร์ท และ อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท จังหวัดเชียงใหม่ (Hotel development with more than 100 year old historical building that is a part of hotel. A Case study of Rarinjinda Wellness Spa Resort and Anantara Chaing mai Resort in Chaing mai) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 126 หน้า.

งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาการพัฒนาอาคารเก่ามาเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมให้มีคุณค่าทางการตลาดและประวัติศาสตร์ รวมถึงปัญหาและรูปแบบการแก้ไขปัญหาของโรงแรมและอาคารเก่าโดยคัดเลือกโรงแรมที่มีอาคารเก่าอายุมากกว่า 100 ปีที่เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการระรินจินดา เวลล์เนส สปารีสอร์ท ซึ่งโครงการนี้มีอาคารเก่าอายุมากกว่า 140 ปี และโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท มีอาคารกงสุลเก่า อายุมากกว่า 100 ปี ทั้งสองโครงการได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์จากสมาคมสถาปนิกสยามแก่ข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 2 คน บุคลากรในโรงแรม 2 คน และผู้เข้าพักเป็นจำนวนโครงการละ 7 คน ผลการศึกษาพบว่า 1) ด้านกายภาพเป็นส่วนที่สำคัญที่สุดเนื่องจากทั้งสองโครงการเน้นการบูรณะ ซ่อมแซม อาคารเก่าให้คงสภาพเดิมมากที่สุดโดยมีการวางแผนบูรณะซ่อมแซมเพื่อใช้งานในระยะยาวเพื่อในอนาคตจะช่วยลดปัญหาในการดูแล เนื่องจากมีความแตกต่างด้านโครงสร้าง จึงต้องมีวิธีการบูรณะซ่อมแซมที่ต่างกัน อาทิ การเสริมฐานรากของอาคารให้สูงขึ้นเนื่องจากการทรุดตัวของอาคาร การนำวัสดุเก่ามาทำการซ่อมแซมให้ใช้ใหม่ได้ การหาวัสดุใกล้เคียงและงานระบบต่างๆ 2) ด้านการตลาดจากการศึกษาข้อมูลโครงการระรินจินดา เวลล์เนส สปารีสอร์ท และอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทที่มีการประชาสัมพันธ์โครงการโดยใช้ อาคารเก่าเป็นจุดขายในด้าน Heritage hotel โดยการจัด Road Show ในต่างประเทศของกลุ่มเป้าหมาย อาทิ กลุ่มประเทศยุโรปและกลุ่มประเทศเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ 3) ด้านการเงินพบว่าค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งสองโครงการเมื่อพิจารณาแล้วมีส่วนเงินลงทุนต่อห้องที่ใกล้เคียงกัน โดยทั้งสองโครงการใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน ต่อ ส่วนของเจ้าของ ในสัดส่วน 50:50 4) ด้านการบริหารและการจัดการจากการศึกษาการบริหารและจัดการโครงการระรินจินดา เวลล์เนส สปารีสอร์ท นั้นทางโครงการใช้ทีมบริหารของสยามเวลล์เนสกรุ๊ป ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง แตกต่างจากโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท ซึ่งว่าจ้างให้บริษัท Minor international ที่มีชื่อเสียงในการบริหารโรงแรมระดับห้าดาวมาเป็นผู้บริหารโครงการแทน 5) ปัญหาและแนวทางแก้ไข ด้านกายภาพพบว่าในการปรับปรุงบูรณะซ่อมแซมอาคารเก่ามีความจำเป็นต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญทั้งสถาปนิกและช่างฝีมือในการบูรณะซ่อมแซมส่วนต่างๆ การหาวัสดุที่มีความเหมือนหรือใกล้เคียงกับอาคารเดิมรวมถึงงานระบบที่ต้องมีการรื้อและวางระบบใหม่ทั้งอาคารเพื่อรองรับการใช้งานในปัจจุบัน ในด้านการตลาดพบว่าโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท มีการเปลี่ยนทีมงานบริหารโครงการรวมถึงชื่อของโครงการ ทำให้การรับรู้ของลูกค้าเกิดความสับสน ทางโครงการจึงแก้ปัญหาโดยการส่งอีเมลชี้แจงให้กับกลุ่มลูกค้าเดิม ด้านการเงินพบว่าในการดูแลรักษาอาคารเก่า มีความจำเป็นต้องดูแลรักษาอาคารเป็นประจำทุกปี โดยเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารทั่วไปแล้ว ความถี่ในการดูแลรักษามากกว่า ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายอาจจะสูงขึ้น

ภาควิชา เคหกรรม

ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

ปีการศึกษา 2558

# # 5773551525 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: HOTEL DEVELOPMENT, CONSERVATION BUILDING, CONSERVATION CENTURY BUILDINGS, VALUE ADDED STRATEGIES FOR HISTORIC BUILDINGS, VALUE ADDED STRATEGIES FOR MARKETING

KRANTARAT PRETIPRASONG: Hotel development with more than 100 year old historical building that is a part of hotel. A Case study of Rarinjinda Wellness Spa Resort and Anantara Chaing mai Resort in Chaing mai. ADVISOR: ASSOC. PROF. TRIRAT JARUTACH, 126 pp.

This research aimed to study the redevelopment of historical buildings to be converted as part of a hotel to increase marketing and historical value and to explore and solve issues related to their old buildings. Two hotels more than a century old were chosen for this case study. The Rarinjinda Wellness Spa Resort with a building over 140 years old and the Anantara Chiangmai Resort with an old consulate estate approximately one hundred years old. Both hotels were given “Conservation Building” awards from The Association of Siamese Architects under the Royal Patronage of His Majesty the King (ASA). The tools used in the research were interviews with 2 hotel executives, 2 hotel staff, and 14 hotel clients (7 clients from each hotel).

The research found that first, the physical conditions of the old buildings are a main concern, which can be seen from the renovations done by both hotels to preserve the original structure of the buildings as much as possible. It is expected that renovations will be able to alleviate future maintenance problems that could occur. Due to structural differences, buildings must be renovated using appropriate methods. One such renovation to repair subsidence required the base of the building be supported. Older materials were replaced while the construction materials used were carefully chosen to match the period style of the original buildings. Second, both hotels exploited the historicism of the buildings as selling points for public marketing purposes. They were promoted as heritage structures in marketing roadshows with clients in European and East Asian countries as target groups. Third, financing used 50 % existing capital/ 50% loans from financial institutions for investment funding. Fourth, both hotels differ in their management structure. The Rarinjinda Wellness Spa Resort uses its own management team under the Siam Wellness Group; in contrast, the Anantara Chiangmai Resort hired Minor International, a hotel management company well-known among 5-star hotels. Finally, regarding upgrading the physical structures of the buildings, 2 issues were addressed: expert architects and skilled construction workers are required for repair and renovation of historical buildings; and secondly, materials and system planning must be selected in accordance with the current function of the building. In addition, Anantara Hotel employed a rebranding strategy using a new name and management team, which affected clients’ perception of the product. Clients were informed via email about the hotel name change to avoid misunderstanding. Finally, as these hotels are historical buildings, it is necessary to be prepared for annual and more frequent maintenance, resulting in higher costs, compared with non-historical buildings.

Department: Housing

Student's Signature .....

Field of Study: Real Estate Development

Advisor's Signature .....

Academic Year: 2015

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ที่สามารถสำเร็จลุล่วงไปด้วยดีนั้น เนื่องด้วยความเมตตากรุณาเอาใจใส่จากรองศาสตราจารย์ไทรรัตน์ จารุทัศน์ ที่ท่านได้เสียสละเวลาให้คำปรึกษา ตั้งแต่เริ่มต้นหัวข้อวิทยานิพนธ์

กระบวนการแนวคิดในการทำวิทยานิพนธ์ ตรวจสอบความเรียบร้อย แนะนำความรู้ทางวิชาการและผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ขอกราบขอบพระคุณท่านรองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร ที่กรุณารับเป็นประธานกรรมการวิทยานิพนธ์

รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต ดร.บุญยิ่ง คงอาชาภัทร และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์บุษรา โปวาทอง ที่รับเป็นกรรมการวิทยานิพนธ์ ที่ได้ชี้แนะแนวทาง ความรู้ประสบการณ์ของแต่ละท่าน จนทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ขอขอบพระคุณผู้เกี่ยวข้องและผู้เชี่ยวชาญที่เสียสละเวลาให้ความรู้คำแนะนำ ความช่วยเหลือที่ดีเสมอมา สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณบิดามารดา ขอขอบคุณนายวันรัฐ ไชยพันธ์ ที่สนับสนุนและเป็นกำลังใจถึงแม้จะไม่ได้มีโอกาสได้อ่านวิทยานิพนธ์เล่มนี้ ขอขอบพระคุณครูอาจารย์ทุกท่านที่ได้ให้ความรู้ ทั้งนี้ขอขอบคุณพี่ๆ เพื่อนๆ น้องๆ ทุกคนที่คอยเป็นกำลังใจคอยช่วยเหลือและอยู่เคียงข้างกันเสมอมา

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	1
สารบัญภาพ .....	2
บทที่ 1 บทนำ .....	7
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	7
1.2 คำถามในงานวิจัย .....	14
1.3 วัตถุประสงค์ .....	14
1.4 ขอบเขตของการดำเนินวิจัย .....	15
1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	15
1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา .....	15
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	15
1.5.1 การสำรวจข้อมูลและเก็บรวบรวมข้อมูล.....	15
1.5.2 วิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ .....	15
1.6 นิยามคำศัพท์เฉพาะ.....	16
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	17
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีหรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	18
2.1 แนวความคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้อง .....	18
2.1.1 การจัดแบ่งโรงแรมหรือรีสอร์ทโดยแบ่ง ออกเป็น 3 ประเภท .....	18
2.1.2 Historical Hotel.....	18

2.1.3 บูติกโฮเต็ล (Boutique Hotel หรือ ฮิป โฮเต็ล Hip Hotel, Highly Individual Place) .....	19
2.1.4 การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Historical tourism).....	19
2.1.5 อาคารโคโลเนียล (Colonial Revival Style).....	20
2.1.6 วิธีการปฏิบัติการในการดำเนินการอนุรักษ์ .....	21
2.1.7 การประเมินคุณค่าอาคาร .....	24
2.1.8 เกณฑ์คุณค่าอาคาร.....	24
2.1.9 แนวคิดการปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่า (Adaptive reuse).....	25
2.1.10 ทฤษฎีทางการตลาด.....	25
2.1.11 การแบ่งส่วนตลาดSTP .....	27
2.1.12 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	28
2.1.13 การประเมินความแท้.....	29
2.1.14.แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยด้านการปรับประโยชน์ใช้สอย.....	30
2.1.15 ทฤษฎีการอนุรักษ์กรอบอาคาร.....	32
2.1.16 ขั้นตอนการตรวจสอบอาคารก่อนทำการอนุรักษ์ (Conservation) หรือปรับปรุง (Renovation).....	33
2.1.17 โรงแรมเฮอริเทจ ( Heritage Hotel).....	35
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	36
บทที่ 3 วิธีการดำเนินงานวิจัย .....	38
3.1 กรอบแนวความคิด.....	38
3.2 กระบวนการดำเนินงานวิจัย .....	39
3.3 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	41
3.4 กลุ่มประชากร.....	41
3.5 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	41



3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล .....	42
3.7 ตารางการดำเนินงานวิจัย.....	43
บทที่ 4 ข้อมูลของกรณีศึกษาและการลงพื้นที่ .....	44
4.1 ข้อมูลโครงการกรณีศึกษา .....	44
4.1.1 โครงการโรงแรมระรินจินดา เวลล์เนส สปา รีสอร์ท เชียงใหม่ .....	44
4.1.2 ประวัติความเป็นมาโครงการระรินจินดา.....	47
4.1.3 แนวคิดการออกแบบโครงการระรินจินดา .....	48
4.1.4 สิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการโครงการระรินจินดา.....	66
4.1.5 กลุ่มลูกค้าโครงการระรินจินดา .....	67
4.1.6 ช่องทางการขายของโครงการ .....	67
4.1.7 การบริหารและการจัดการ.....	68
4.2 โครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท.....	71
4.2.1 ข้อมูลเบื้องต้นโครงการ.....	71
4.2.2 ประวัติความเป็นมา .....	72
4.2.3 แนวความคิดในการออกแบบ .....	73
4.2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ .....	88
4.2.5 กลุ่มลูกค้า.....	89
4.2.6 ช่องทางการขายของโครงการ .....	89
4.2.7 การบริหาร.....	90
บทที่ 5 ผลการศึกษา.....	92
5.1 ผลการวิเคราะห์การพัฒนาโรงแรมที่มีอาคารเก่า100 ปี มาเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม .....	92
5.1.1 กรณีศึกษาที่ 1 โรงแรมระรินจินดา เวลล์เนส แอนด์ สปา รีสอร์ท .....	92
5.1.2 การบูรณะอาคารเก่าโครงการระรินจินดา .....	95

5.1.3 แนวความคิดในการออกแบบโครงการระรินจินดา เวลล์เนส สปา รีสอร์ท.....	99
5.1.4 ด้านการตลาดโครงการระรินจินดา เวลล์เนส สปา รีสอร์ท.....	101
5.2.1 กรณีศึกษาที่ 2 โรงแรมอนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ท .....	105
5.2.2การบูรณะอาคารเก่าโครงการอนันตรา เชียงใหม่ .....	107
5.2.3 แนวคิดในการออกแบบโครงการอนันตรา เชียงใหม่.....	109
5.2.4 ด้านการตลาดโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท .....	111
บทที่ 6 อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ .....	115
6.1 สรุปผลทางการศึกษา.....	115
6.2 ข้อเสนอแนะต่อผู้พัฒนาโครงการและภาครัฐ .....	117
6.3 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยในอนาคต .....	118
รายการอ้างอิง .....	119
ภาคผนวก.....	121
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....	126

## สารบัญตาราง

ตารางที่1.1แนวโน้มนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นสรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวภายในประเทศ จังหวัด เชียงใหม่ พ.ศ. 2552 - 2554 .....	9
ตารางที่1.2ข้อมูลพื้นฐานโครงการระรินจินดา เวลล์เนส สปา รีสอร์ท.....	10
ตารางที่1.3 ข้อมูลพื้นฐานโครงการอนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ท .....	13
ตารางที่2. 1แสดงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	36
ตารางที่3. 1 ระเบียบวิธีวิจัย.....	40
ตารางที่3. 2แสดงแผนการดำเนินงานวิจัย .....	43
ตารางที่4. 1 แสดงประวัติการถือครองกรรมสิทธิ์ .....	48
ตารางที่4. 2 แสดงสัดส่วนห้องพัก ขนาดและจำนวน.....	51
ตารางที่4. 3 แสดงสัดส่วนตามเชื้อชาติของผู้เข้าพัก .....	67
ตารางที่4. 4 แสดงประวัติการถือครองกรรมสิทธิ์ .....	73
ตารางที่4. 5แสดงสัดส่วนห้องพัก ขนาดและจำนวน.....	76
ตารางที่4. 6แสดงสัดส่วนตามเชื้อชาติของผู้เข้าพัก.....	89
ตารางที่5. 1แสดงประวัติการถือครองกรรมสิทธิ์.....	93
ตารางที่5. 2แสดงส่วนประสมทางการตลาดโครงการระรินจินดา เวลล์เนส สปาแอนด์รีสอร์ท .....	102
ตารางที่5. 3แสดงเชื้อชาติผู้เข้าพักโครงการระรินจินดา.....	104
ตารางที่5. 4แสดงประวัติการถือครองกรรมสิทธิ์.....	105
ตารางที่5. 5แสดงส่วนประสมทางการตลาดโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท.....	111
ตารางที่5. 6แสดงเชื้อชาติของผู้เข้าพักจำนวนร้อยละ.....	114

## สารบัญภาพ

ภาพที่1.1 ตัวอย่างแสดงรูปแบบอาคารอนุรักษ์สถาปัตยกรรมชิโน-โปตุกีส ซ้ายย่านเมืองเก่า ขวา สถานีตำรวจ.....	8
ภาพที่1.2แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ จ.เชียงใหม่ .....	8
ภาพที่1.3ด้านหน้าอาคารเก่า 140 ปี .....	11
ภาพที่1.4บริเวณทางเดินจากอาคารที่พักไปยังอาคารเก่า ภาพที่1.5ด้านหลังอาคารเก่าอายุ 140 ปี.....	11
ภาพที่1.6 ภาพด้านหลังอาคารติดกับสระว่ายน้ำและอาคารที่พัก .....	12
ภาพที่1.7อาคารกงสุลอังกฤษ (ปัจจุบัน ห้องอาคาร1921).....	13
ภาพที่2. 1แสดง STP การแบ่งส่วนของการตลาด.....	27
ภาพที่3. 1ทฤษฎี 7P .....	38
ภาพที่3. 2 กรอบแนวคิดวิธีวิจัย .....	39
ภาพที่4. 1สัญลักษณ์โครงการ .....	44
ภาพที่4. 2แผนที่ตั้งโรงแรม .....	45
ภาพที่4. 3แสดงการเข้าถึงของโครงการ .....	45
ภาพที่4. 4แสดงสถานที่สำคัญโดยรอบโครงการ .....	46
ภาพที่4. 5แสดงผังเมืองบริเวณที่ตั้งโครงการ .....	47
ภาพที่4. 6รูปภาพต้นแบบโครงการ .....	48
ภาพที่4. 7ผังแสดงบริเวณโครงการโดยรอบ .....	49
ภาพที่4. 8บริเวณทางเดินไปยังอาคารเก่า .....	50
ภาพที่4. 9ด้านข้างอาคารเก่า .....	50
ภาพที่4. 10ภาพถ่ายมุมสูงของอาคาร .....	50
ภาพที่4. 11ภายในห้องพักรูปแบบดีลักซ์.....	51
ภาพที่4. 12ภายในห้องพักรูปแบบดีลักซ์.....	52

ภาพที่4. 13ภายในห้องพักรูปแบบดีลักซ์ pool access .....	53
ภาพที่4. 14ภายในห้องพักรูปแบบดีลักซ์ pool access .....	53
ภาพที่4. 15ภายในห้องพักสวีท เวลล์เนสสุท .....	54
ภาพที่4. 16ภายในห้องพักสวีท เวลล์เนสสุท .....	55
ภาพที่4. 17ภายในห้องพักสวีท เวลล์เนสสุท .....	55
ภาพที่4. 18รูปภาพภายนอกห้องวิลล่า “ระรินจินดา” .....	56
ภาพที่4. 19ภายในห้องพักวิลล่า “ระรินจินดา” .....	56
ภาพที่4. 20ภายในห้องพักวิลล่า “ระรินจินดา” .....	57
ภาพที่4. 21ภายในห้องพักวิลล่า “ระรินจินดา” .....	57
ภาพที่4. 22ภายนอกห้องพักวิลล่า “ระรินจินดา” .....	57
ภาพที่4. 23บริเวณภายนอกอาคารเก่า 140 ปี .....	59
ภาพที่4. 24บริเวณส่วนต้อนรับ .....	59
ภาพที่4. 25บริเวณส่วนรับรอง .....	59
ภาพที่4. 26บริเวณชั้น 2 ของอาคารเก่า.....	60
ภาพที่4. 27บริเวณหน้าห้องสปา ชั้น2 ของอาคารเก่า .....	60
ภาพที่4. 28บริเวณเฉลียง หน้าทางเข้าห้องสัมมนา.....	60
ภาพที่4. 29ส่วนจัดแสดงประวัติความเป็นมา .....	61
ภาพที่4. 30ภายในห้องสัมมนา.....	62
ภาพที่4. 31ภายนอกอาคารสปา.....	63
ภาพที่4. 32บริเวณส่วนต้อนรับของอาคารสปา.....	63
ภาพที่4. 33บ่อน้ำร้อน.....	64
ภาพที่4. 34ห้องนวดแผนไทย.....	64
ภาพที่4. 35Jacuzzi บนดาดฟ้าอาคารสปา .....	64
ภาพที่4. 36วารีย์บำบัด.....	65

ภาพที่4. 37บริเวณทางเข้าห้องอาหาร Deck 1 .....	65
ภาพที่4. 38 บริเวณที่รับประทานอาหาร.....	66
ภาพที่4. 39แสดงการประชาสัมพันธ์โดยสื่อออนไลน์.....	68
ภาพที่4. 40แสดงผังองค์กรสยามเวลล์เนส กรุ๊ป .....	68
ภาพที่4. 41แสดงผังองค์กรภายในโครงการ .....	69
ภาพที่4. 42สัญลักษณ์โครงการ .....	71
ภาพที่4. 43แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ .....	72
ภาพที่4. 44แสดงอาคารสถานกงสุล.....	73
ภาพที่4. 45ผังบริเวณโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท .....	74
ภาพที่4. 46บริเวณทางเข้าโครงการ .....	75
ภาพที่4. 47ด้านนอกอาคารที่พักและส่วนพักผ่อน .....	75
ภาพที่4. 48ภายในห้องพักดีลักซ์วิวสวน.....	76
ภาพที่4. 49ภายในห้องพักดีลักซ์วิวสวน .....	77
ภาพที่4. 50ภายในห้องพักดีลักซ์วิวแม่น้ำ.....	78
ภาพที่4. 51ทัศนียภาพจากกระเป๋ียง .....	78
ภาพที่4. 52ภายในห้องพักสวีทคาร่า .....	79
ภาพที่4. 53ภายในห้องพักสวีทคาร่า.....	80
ภาพที่4. 54ภายในห้องพักสวีทคาร่าวิวแม่น้ำ.....	81
ภาพที่4. 55ภายในห้องพักสวีทคาร่าวิวแม่น้ำ.....	81
ภาพที่4. 56รูปปั้นควีนวิกตอเรียและอาคารกงสุลอังกฤษ .....	83
ภาพที่4. 57อาคารกงสุลด้านหลังบริเวณติดแม่น้ำปิง (ก่อนการปรับปรุง).....	83
ภาพที่4. 58ส่วนให้บริการเดอะเรสเตอรองท์ .....	84
ภาพที่4. 59ส่วนให้บริการเดอะเรสเตอรองท์.....	84
ภาพที่4. 60แสดงภายนอกอาคารห้องอาหาร The Service 1921.....	85

ภาพที่4. 61แสดงภายในห้องอาหาร(ห้องลับ).....	85
ภาพที่4. 62แสดงภายในห้องอาหาร.....	85
ภาพที่4. 63แสดงภายในห้องอาหารชั้นล่างบาร์น้ำ.....	86
ภาพที่4. 64แสดงภายในห้องอาหาร.....	86
ภาพที่4. 65แสดงภายนอกระเบียงห้องอาหาร.....	86
ภาพที่4. 66แสดงภายนอกระเบียงห้องอาหาร.....	87
ภาพที่4. 67แสดงภายในห้องอาคาร สัญลักษณ์ The Service 1921.....	87
ภาพที่4. 68แสดงสิ่งของที่เกี่ยวกับหน่วยสืบราชการลับ.....	87
ภาพที่4. 69แสดงห้องชิมไวน์และตู้แสดงสิ่งของ.....	88
ภาพที่4. 70แสดงการประชาสัมพันธ์ทางสื่อออนไลน์.....	90
ภาพที่4. 71แสดงการบริหารงานใน Minor Int.....	90
ภาพที่4. 72ผังองค์กรโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท.....	90
ภาพที่5. 1แสดงกระบวนการพัฒนาก่อนเปิดโครงการระรินจินดา.....	94
ภาพที่5. 2ซ้ายระเบียงก่อนการบูรณะ ขวา ภายในบ้านก่อนการบูรณะ.....	95
ภาพที่5. 3ด้านล่างอาคารก่อนการบูรณะ.....	95
ภาพที่5. 4แสดงขั้นตอนการบูรณะโครงการระรินจินดา.....	96
ภาพที่5. 5 การบูรณะงานทั่วไปโครงการระรินจินดา.....	96
ภาพที่5. 6กระเบื้องมุงหลังคา (กระเบื้องดินขอ).....	97
ภาพที่5. 7 (ซ้าย) มือจับประตู (ขวา) โคมไฟทรงไทย.....	97
ภาพที่5. 8(ซ้าย) สวิตช์ไฟ (ขวา) ผนังไม้เดิม.....	98
ภาพที่5. 9 (ซ้าย) ผนังก่ออิฐฉาบปูนก่อนการบูรณะ (ขวา) หลังการบูรณะ.....	98
ภาพที่5. 10 (ซ้าย) ชั้นบนก่อนการบูรณะ (ขวา) หลังการบูรณะ.....	99
ภาพที่5. 11(ซ้าย) ระเบียงชั้นบนก่อนการบูรณะ (ขวา) หลังการบูรณะ.....	99
ภาพที่5. 12การตกแต่งภายในห้องพักโครงการระรินจินดา.....	100

ภาพที่5. 13หมอนอิงล้านนา ระบายไม้ที่ได้แนวความคิดมาจากอาคารเก่า .....	100
ภาพที่5. 14การจัดแสดงความเป็นมาของสถานที่แห่งนี้.....	100
ภาพที่5. 15 ช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการระรินจินดา .....	101
ภาพที่5. 16กระบวนการก่อนการพัฒนาโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท.....	106
ภาพที่5. 17การบูรณะโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท .....	107
ภาพที่5. 18แสดงการบูรณะงานทั่วไปโครงการอนันตรา.....	108
ภาพที่5. 19(ซ้าย) รูปปั้นควีนวิคตอเรียและอาคารกงสุลอังกฤษ (ขวา) ด้านหลังอาคารกงสุล .....	108
ภาพที่5. 20มือจับและขอเกี่ยวบานประตูเดิม.....	109
ภาพที่5. 21บานประตูเดิม.....	109
ภาพที่5. 22อาคารห้องพักและบริเวณลานภายใน .....	110
ภาพที่5. 23รูปภาพภายนอกโรงแรม .....	110
ภาพที่5. 24รูปภาพภายในห้องพัก.....	110
ภาพที่5. 25รูปภาพบริเวณภายนอกจุดพักคอย .....	111
ภาพที่5. 26กระบวนการระหว่างการพัฒนาโครงการอนันตรา.....	111



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีอาคารบ้านเรือนที่มีความเป็นเอกลักษณ์ มีอาคารเก่าแก่ โบราณสถานและวัตถุโบราณ และในปัจจุบันประเทศไทยเริ่มให้ความสำคัญในการอนุรักษ์อาคารและ ทรัพย์สินรวมถึงบริเวณชุมชนโดยรอบ สำหรับอาคารเก่าในประเทศไทยแบ่งเป็น 2 แบบคือเป็น อาคารที่ดูแลโดยภาครัฐและอาคารที่ดูแลโดยเจ้าของบ้านเอง แต่เท่าที่เห็นนั้นก็พอจะบอกได้ว่ายังไม่มี การดูแลในเรื่องนี้ อย่างจริงจังโดยเฉพาะอาคารที่เป็นไม้ซึ่งส่วนมากมักจะเกิดความเสียหายไปตาม กาลเวลาอีกปัจจัยก็อาจจะเกิดจากเจ้าของบ้านไม่ยอมให้ช่างที่ฝีมือไม่ถึงเข้ามาปรับปรุงซ่อมแซม เพราะว่ามีตัวอย่างเรื่องของช่างที่ฝีมือไม่ถึงเข้ามาทำแล้วไม่ดีเท่าเดิมให้เห็นอยู่บ่อยๆ ไม่ว่าจะเป็นการ ดำเนินการด้วยตัวเจ้าของเองหรือดำเนินการด้วยกรมศิลปากรก็ตามแต่ทั้งนี้ช่างที่ฝีมือดีก็ยังมีอยู่แต่ถ้า จะให้ช่างเหล่านี้มาดำเนินการค่าใช้จ่ายก็จะสูงมากในส่วนหนึ่งอาจจะเป็นเพราะเจ้าของบ้านอยากจะ อนุรักษ์เอาไว้ในแบบดั้งเดิมให้มากที่สุด ทางออกหนึ่งในการที่จะดูแลรักษาบ้านเก่าให้คงอยู่ในสภาพดี และยังคงคุณค่าแบบดั้งเดิมนั้น ก็คือการนำอาคารขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานโดยในการดำเนินงาน นั้นสามารถทำได้สองแบบคือการที่เจ้าบ้านแจ้ง ความประสงค์เข้ามาและจากการสำรวจพื้นที่ของ เจ้าหน้าที่จะจากกรมศิลปากรเองแต่เมื่ออาคารถูกตีตราว่าเป็นโบราณสถานแล้วแน่นอนว่าสิทธิบางอย่าง ของเจ้าบ้านย่อมถูกถูกลดลงไป แต่เจ้าของบ้านเองก็ยังมีอำนาจในการถือครองอยู่เหมือนเคยและใน อีกฟากหนึ่งก็ยังมีคนที่มองการอนุรักษ์ในแบบพบกันครึ่งทางพยายามทำให้อาคารเก่าที่เต็มไปด้วย คุณค่าทางประวัติศาสตร์ให้มีชีวิตชีวาและมีลมหายใจต่อไปได้ในยุคปัจจุบัน ขณะเดียวกันต้องยอมรับ ว่าทุกวันนี้มีชุมชนเก่าๆหลายแห่งพยายามนำเสนอความเก่าของตัวเองเพื่อเป็นจุดขายให้คนมาเที่ยว ไม่ว่าจะปาย ภูเก็ตหรือกรุงเทพฯ เองก็ตามซึ่งเรื่องหนึ่งที่น่าเป็นห่วงก็คือหลายๆแห่งมุ่งเน้น การนำเสนอแต่ในเชิง “มูลค่า” เพียงอย่างเดียวโดยไม่ได้ใส่ใจในเรื่อง “คุณค่า” ของบ้านเก่าด้วย

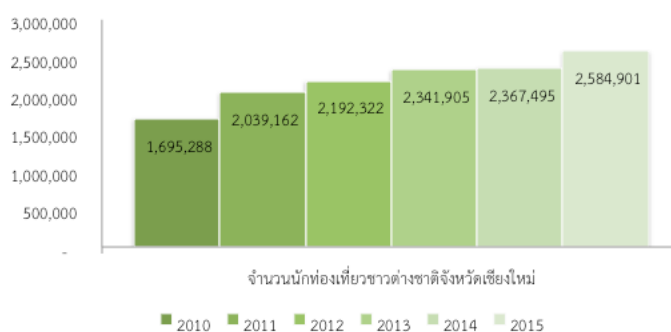
แนวโน้มในปัจจุบันของผู้คนนั้นจะหันกลับไปชื่นชมและศึกษาเรื่องราวในอดีตที่มีความ น่าสนใจหรือที่เรียกว่า การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Historical tourism) คือการท่องเที่ยวเชิง ประวัติศาสตร์ที่สะท้อนให้เห็นความเป็นมาของสังคมในยุคนั้นๆสิ่งหนึ่งที่สามารถถ่ายทอดเรื่องราว ประวัติศาสตร์ได้เป็นอย่างดีนั้นส่วนหนึ่งเป็นอาคารเก่าหรือตัวบ้านเก่าซึ่งเปรียบเสมือนบันทึกทาง ประวัติศาสตร์ตัวอย่างในจังหวัดภูเก็ตอาคารบ้านเรือนเก่าแก่ที่แสดงให้เห็นถึงการที่ประเทศโปรตุเกส เข้ามาค้าขายในเอเชียและนำเอาสถาปัตยกรรมแบบอาณานิคมเข้ามาจึงทำให้เกิดสถาปัตยกรรมแบบ ผสมผสานกลายเป็นชิโน-โปรตุเกส ซึ่งสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ

ได้อย่างดีและยิ่งในปัจจุบันผู้คนเห็นคุณค่าของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ไม่ว่าชาวต่างชาติหรือแม้คนไทยเองในปัจจุบันก็มีความชื่นชอบเป็นทุนเดิมอยู่แล้วจึงทำให้อาคารบ้านเรือนเก่ายังคงมีพลังอยู่ในเชิงการท่องเที่ยวมากขึ้นทำให้คนยังเห็นคุณค่าและโหยหาความเป็นอดีตซึ่งเป็นกระแสนิยมสักกระยะในประเทศไทย



ภาพที่ 1.1 ตัวอย่างแสดงรูปแบบอาคารอนุรักษ์สถาปัตยกรรมชิโน-โปตุกีส ซ้ายย่านเมืองเก่า ขวาสถานีตำรวจ

จังหวัดเชียงใหม่เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศเป็นอย่างมากซึ่งถ้าศึกษาจากสถิติแนวโน้มนักท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในทุกๆปีและจังหวัดเชียงใหม่เองนั้นมีสถานที่ท่องเที่ยวหลายแห่งที่ได้รับความนิยมจากทั้งนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ อาทิเช่น ถนนคนเดิน, ตลาดไนท์บาซาร์, พระธาตุดอยสุเทพ, ร้านอาหารแบบล้านนา (คุ่มขันโตก) เป็นต้นซึ่งในปัจจุบันนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติสามารถบินตรงเข้าจังหวัดเชียงใหม่ได้โดยไม่ต้องเปลี่ยนเครื่องที่กรุงเทพฯ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่มีการเช่าเหมาลำเครื่องบินเพื่อมาท่องเที่ยวและพักผ่อนในจังหวัดเชียงใหม่โดยเฉพาะ



ภาพที่ 1.2 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ จ.เชียงใหม่<sup>1</sup>

<sup>1</sup> กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, "จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจังหวัดเชียงใหม่,"(2558).

ตารางที่ 1.1 แนวโน้มนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นสู่สถานการณ์ท่องเที่ยวภายในประเทศ จังหวัด  
เชียงใหม่ พ.ศ. 2552 - 2554<sup>2</sup>

ประเภท	2552 (2009)	2553 (2010)	2554 (2011)	Item
จำนวนผู้เยี่ยมชม	4,343,090	5,040,917	5,861,673	Visitor
ชาวไทย	3,101,790	3,345,629	3,622,511	Thai
ชาวต่างประเทศ	1,241,300	1,695,288	2,039,162	Foreigners
จำนวนนักท่องเที่ยว	3,479,363	3,944,415	4,377,739	Tourist
ชาวไทย	2,382,267	2,465,328	2,528,793	Thai
ชาวต่างประเทศ	1,097,096	1,479,087	1,848,946	Foreigners
จำนวนนักทัศนาจร	893,727	1,096,502	1,263,934	Excursionist
ชาวไทย	719,523	880,301	1,093,718	Thai
ชาวต่างประเทศ	144,204	216,201	190,216	Foreigners
ระยะเวลาพำนักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยว (วัน)	3.45	3.39	3.19	Average Length of Stay (Day)
ชาวไทย	3.38	3.22	3.24	Thai
ชาวต่างประเทศ	3.61	3.68	3.13	Foreigners
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย (บาท/คน/วัน)				Average Expenditure (Baht/Person/Day)
ผู้เยี่ยมชม	2,532	2,729	2,823	Visitor
ชาวไทย	2,179	2,378	2,582	Thai
ชาวต่างประเทศ	3,285	3,276	3,197	Foreigners
นักท่องเที่ยว	2,571	2,784	2,869	Tourist
ชาวไทย	2,193	2,412	2,608	Thai
ชาวต่างประเทศ	3,337	3,326	3,238	Foreigners
นักทัศนาจร	1,993	2,055	2,321	Excursionist
ชาวไทย	2,019	2,070	2,388	Thai
ชาวต่างประเทศ	1,863	1,934	1,938	Foreigners
รายได้จากการท่องเที่ยว (ล้านบาท)				Revenue (Million Baht)
ผู้เยี่ยมชม	32,606	38,507	43,070	Visitor
ชาวไทย	19,112	20,976	23,974	Thai
ชาวต่างประเทศ	13,494	18,531	19,096	Foreigners
สถานประกอบการที่พักแรม				Accommodation Establishments
จำนวนห้อง	22,493	29,750	36,884	Rooms
อัตราการเข้าพัก (%)	31.78	29.88	29.72	Occupancy Rate (%)
จำนวนผู้เข้าพักแรม	2,514,516	3,079,005	3,853,583	Number of guest arrivals
ชาวไทย	1,373,923	1,785,163	2,004,999	Thai
ชาวต่างประเทศ	1,140,593	1,293,842	1,848,584	Foreigners

ปัจจุบันจังหวัดเชียงใหม่ ทางองค์การการศึกษาวิทยาศาสตร์ และวัฒนธรรมแห่งสหประชาชาติหรือยูเนสโก (Unesco) ประกาศให้เมืองเชียงใหม่ขึ้นบัญชีเบื้องต้นมรดกโลกแล้ว<sup>3</sup> จังหวัดเชียงใหม่ถือเป็นนครแห่งประวัติศาสตร์ที่รุ่งเรืองมีศิลปวัฒนธรรมประเพณีภูมิปัญญาท้องถิ่นที่งดงามโดดเด่นมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่ถ่ายทอดสู่โบราณสถาน โบราณวัตถุ สถาปัตยกรรม งานศิลปะ และหัตถกรรมที่มีความเก่าแก่สืบทอดความเป็นล้านนามากกว่า 720 ปี

เนื่องด้วยจังหวัดเชียงใหม่มีทั้งสถานที่ท่องเที่ยว ที่พัก อาหาร วัฒนธรรมที่มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว โดยนักท่องเที่ยวเริ่มให้ความนิยมกับสถานที่พักที่มีเอกลักษณ์และการบริการที่เฉพาะตัวสถานที่พักจึงนับเป็นสถานที่จำเป็นสำหรับการท่องเที่ยวและในจังหวัดเชียงใหม่ก็จัดได้ว่ามีที่พักหลากหลายระดับและราคาที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้ทุกระดับความต้องการซึ่งแต่ละสถานที่ต่างมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวด้วยรูปแบบการตกแต่งและรูปแบบการให้บริการระดับมาตรฐานตั้งแต่หนึ่งดาวไปจนถึงระดับห้าดาว

<sup>2</sup> สำนักงานสถิติแห่งชาติ, "สรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวภายในประเทศ,(2554).

<sup>3</sup> นายวิระ โรจน์พจนรัตน์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวัฒนธรรม, (2558).

## ระรินจินดา เวลเนสส์ รีสอร์ท สปา

ประวัติของสถานที่แห่งนี้ก่อนจะมาเป็น ระรินจินดา เวลเนส แอนด์ สปา รีสอร์ท สถานที่แห่งนี้เดิมเป็นที่ดินของนพ.จินดา สิงหนธร โดยแบ่งสัดส่วนที่ดินเป็นบ้านพักส่วนตัวและ “โรงพยาบาลจินดาสิงหนธร” จนกระทั่งโรงพยาบาลได้ปิดตัวลง ได้มีการเปลี่ยนกิจการเป็น “โรงแรมระรินจินดา เวลเนส แอนด์ สปา รีสอร์ท” อาคารที่เป็นโรงพยาบาลเก่า นำมาปรับปรุงเป็นอาคารสปา และเรือนไม้สักเก่าอายุ 140 ปี ที่อยู่ด้านหลังอาคารโรงพยาบาลคือบ้านพักส่วนตัว ซึ่งต่อมานั้นได้ถูกปรับเปลี่ยนให้เป็นส่วนต้อนรับ(Reception), ห้องพักผ่อน, ห้องประชุม, Treatment Room, ด้านบนเป็นส่วนแสดงของเก่าและของสะสม (ของนพ.จินดา) ปัจจุบันโรงแรมระรินจินดา เวลเนส แอนด์ สปา บริหารกิจการโดย บริษัท สยามเวลเนส กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โดยชื่อโรงแรม ระรินจินดา นั้นมีความหมายมาจาก ระริน แปลว่าสายน้ำเนื่องจากโรงแรมติดกับแม่น้ำปิง และนำชื่อจินดาจากเจ้าของเดิม รวมเป็น “ระรินจินดา” ซึ่งแปลว่า สายน้ำที่มีคุณค่า หรือ ทรงคุณค่า

### ตารางที่ 1.2 ข้อมูลพื้นฐานโครงการระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท

ข้อมูล	
จำนวนห้องพัก	35 ห้อง
ระดับราคา : คืน/บาท	5,900 – 27,000 บาท
ระดับโรงแรม	5 ดาว
การตกแต่ง	Modern Contemporary
รูปแบบห้องพัก	Deluxe room (22) Deluxe pool access (7) Wellness Suite (5) Rarinjinda villa (1)
รางวัล	อาคารอนุรักษ์ ศิลปะสถาปัตยกรรมดีเด่น ประเภท อาคารพาณิชย์ จากสมาคมสถาปนิกสยาม 2007 Thailand Boutique award 2010 World luxury hotel award 2014
การจัดแสดงประวัติความเป็นมา	มี
ระดับความนิยม (Rating)	9.5 By Tripadvisor



ภาพที่1.3ด้านหน้าอาคารเก่า 140 ปี4



ภาพที่1.4บริเวณทางเดินจากอาคารที่พักไปยังอาคารเก่า



ภาพที่1.5ด้านหลังอาคารเก่าอายุ 140 ปี

---

<sup>4</sup> phongthon.blogspot.com



ภาพที่1.6 ภาพด้านหลังอาคารติดกับสระว่ายน้ำและอาคารที่พัก

### เรือนไม้สักอายุ 140 ปี ได้รับรางวัล

1. อาคารอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรมดีเด่นจากสมาคมสถาปนิกสยามฯ และกรมการสถาปนิกล้านนา
2. อาคารอนุรักษ์ ศิลปะสถาปัตยกรรมดีเด่น ประเภทอาคารพาณิชย์จากสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ พ.ศ. 2550

### อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท

ประวัติสถานที่แห่งนี้ โรงแรมเดอะเซติเดิมคือกงสุลอังกฤษประจำจังหวัดเชียงใหม่กงสุลอังกฤษแห่งนี้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อพ.ศ. 2425 และได้เลิกดำเนินการไปเมื่อปี พ.ศ. 2513 โดยหัวหน้ากงสุลคนสุดท้ายคือมิสเตอร์ ดี.ซี. รีเวตต์ อาร์เนค เมื่อกงสุลอังกฤษได้ปิดตัวไปอาคารแห่งนี้ได้ถูกอนุรักษ์ไว้เป็น อาคารโคโลเนียลต่อมาเมื่อปี พ.ศ. 2548 บริษัท เนเชอรัล พาร์ค ได้พัฒนาที่ดินบริเวณนี้เป็น โรงแรมเดอะเซติ ส่วนอาคารกงสุลเดิมปรับเป็นห้องอาหาร “1921” และบริหารงานโดย General Hotel ประเทศสิงคโปร์ ในปัจจุบัน เดอะเซติเชียงใหม่ ได้เปลี่ยนชื่อ เป็น อนันตรา เชียงใหม่ ตั้งแต่เดือน พฤศจิกายน 2013 โดยเปลี่ยนการบริหารงานเป็นกลุ่ม Minor International

### ตารางที่ 1.3 ข้อมูลพื้นฐานโครงการอนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ท

ข้อมูล	
จำนวนห้องพัก	84 ห้อง
ระดับราคา : คืน/บาท	6,500 – 20,600 บาท
ระดับโรงแรม	5 ดาว
การตกแต่ง	Home Style residential Concept Modern Contemporary
รูปแบบห้องพัก	Deluxe room (52) Suite room (32)
รางวัล	อาคารอนุรักษ์ ศิลปสถาปัตยกรรมดีเด่น ประเภทอาคารโคโลเนียล จากสมาคม สถาปนิกสยาม พ.ศ. 2532 Traveler Choice by Tripadvisor Conde Nast reader choice 2014
การจัดแสดงวัตถุโบราณ	มี
ระดับความนิยม (Rating)	9.5 By Tripadvisor



ภาพที่ 1.7 อาคารกงสุลอังกฤษ (ปัจจุบัน ห้องอาคาร 1921) 5

<sup>5</sup> ภาพที่มาจาก ชานไม้ชายเขา

ปัจจุบัน กลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งชาวต่างชาติและชาวไทยที่มีความนิยมท่องเที่ยวในเชิงประวัติศาสตร์ หรือ Historical Tourism เพิ่มจำนวนมากขึ้นโดยนิยมการท่องเที่ยวซึ่งจะควบคู่กับการศึกษาประวัติศาสตร์ศิลปวัฒนธรรมของท้องถิ่นนั้นๆทำให้ในปัจจุบันมีผู้ประกอบการด้านธุรกิจโรงแรมหลายราย นำบ้าน หรืออาคารเก่าที่มีอายุมากกว่า 100 ปี รวมทั้งนำเอาสิ่งของเครื่องใช้สะสมมีค่าที่จัดเก็บไว้มาจัดแสดงเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการเล่าเรื่องราวประวัติความเป็นมาและประวัติต่างของที่พักนั้นๆ เพิ่มความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของสถานที่ให้นักท่องเที่ยวผู้มาเยือนได้ทราบถึงศิลปวัฒนธรรมอันเป็นมูลค่าที่น่าภาคภูมิใจของท้องถิ่นและของชาติ เช่น ธารจินดา เวลล์เนส สปาแอนด्रीสอร์ท ที่มีการนำอาคารเก่าอายุกว่า 140 ปี มาพัฒนาให้เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมโดยใช้เป็นอาคารต้อนรับและห้องสัมมนา ในขณะที่ อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท นำอาคารกงสุลอังกฤษเดิมมาพัฒนาให้เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมเช่นกันโดยพัฒนาให้เป็นห้องอาหารที่มีเรื่องราวประวัติศาสตร์ของตัวอาคารและบอกเล่าเรื่องราวของชุมชนโดยรอบ ซึ่งทั้งสองโรงแรมนี้ได้รับการตอบรับจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวต่างชาติและชาวไทยทำให้เกิดการตระหนักถึงคุณค่าและมูลค่าของอาคาร จนได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์จากสมาคมสถาปนิกสยามจากข้อมูลข้างต้นผู้วิจัยจึงเห็นว่าโรงแรมดังกล่าวสามารถเป็นตัวแทนของกลุ่มตัวอย่างในการอธิบายการพัฒนาโรงแรมที่มีอาคารเก่าอายุมากกว่า 100 ปีที่ประสบความสำเร็จผู้วิจัยจึงสนใจในกระบวนการพัฒนาอาคารเก่าให้เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ที่เป็นเจ้าของอาคารเก่าได้รับรู้ถึงคุณค่าและทราบถึงทางเลือกในการดูแลโดยเพิ่มมูลค่าให้อาคารไปพร้อมกันได้

## 1.2 คำถามในงานวิจัย

แนวทางการพัฒนาอาคารเก่ามาปรับปรุงและพัฒนาให้เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมทั้งด้านกายภาพในเรื่องการปรับปรุงหรือตกแต่ง การกำหนดการใช้งาน มีรายละเอียดและขั้นตอนอย่างไร โครงการที่มีอาคารเก่าอายุมากกว่า 100 ปี มีปัญหาและอุปสรรคใดบ้าง ตั้งแต่การปรับปรุงตัวอาคาร การบริหารจัดการตัวอาคาร หรือในการดำเนินการธุรกิจนั้น และมีวิธีการการปัญหาอย่างไร

## 1.3 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษากระบวนการในการพัฒนาอาคารเก่านำมาพัฒนาเพื่อเพิ่ม “คุณค่า” และ “มูลค่า” ของตัวอาคารเก่ามาเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม ให้มีคุณค่าทางการตลาดและประวัติศาสตร์
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งเสริมความสำเร็จให้ผู้ประกอบการหรือผู้ที่มีอาคารเก่าได้ทราบถึงวิธีการพัฒนาปรับปรุงตัวอาคารเก่าการพัฒนาและการบริหารจัดการอาคารเก่าเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม



## 1.4 ขอบเขตของการดำเนินวิจัย

### 1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

เลือกศึกษาโครงการโรงแรมที่มีอาคารเก่าอายุมากกว่า100ปี ที่ได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์ บริเวณจังหวัดเชียงใหม่ จากเกณฑ์ข้างต้นผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาโครงการ 1.ระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท 2.โครงการ อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท เป็นกรณีศึกษา

### 1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

- 1.ศึกษาข้อมูลอาคารเช่น ลักษณะทางกายภาพของอาคาร ผังบริเวณอาคาร ประเภทของอาคาร และ ประวัติความเป็นมาของอาคาร
2. ศึกษาข้อมูลด้านการพัฒนาทางกายภาพ ได้แก่ การปรับปรุงอาคาร การออกแบบ การกำหนดการใช้ประโยชน์ของตัวอาคาร การจัดสรรพื้นที่
- 3.ศึกษาข้อมูลด้านการพัฒนา ได้แก่ การบริหาร การจัดการ การประชาสัมพันธ์ศึกษาข้อมูลด้านส่วนประสมทางการตลาด

## 1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

### 1.5.1 การสำรวจข้อมูลและเก็บรวบรวมข้อมูล

- 1) ข้อมูลทุติยภูมิ
  - การศึกษาแนวคิด ทฤษฎี ข้อมูลต่างๆ งานวิจัย ข้อมูลทางวิชาการที่เกี่ยวข้อง
- 2) ข้อมูลปฐมภูมิ
  - จากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้บริหารหรือเจ้าของโรงแรม
  - จารการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญด้านอาคารเก่า

### 1.5.2 วิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ

- 1) รวบรวมแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ข้อมูล
- 2) วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างได้แก่ผู้บริหารหรือเจ้าของกิจการระรินจินดา เวลเนส รีสอร์ทแอนด์สปา และ อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท โดยจะนำเสนอในรูปแบบเชิงคุณภาพในการอธิบายเหตุผลในการพัฒนาโครงการ

## 1.6 นิยามคำศัพท์เฉพาะ

### อาคารอนุรักษ์<sup>6</sup>

คืออาคารเก่าที่มีคุณค่าทางทางสถาปัตยกรรมสมควรได้รับการบูรณะและอนุรักษ์ โดยหน่วยงานที่เป็นกำลังหลักในการส่งเสริมคือคณะกรรมการอาคารอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรมสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ มีกิจกรรมมอบรางวัลด้านการอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรมดีเด่น โดยสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ทรงเป็นองค์ประธานการมอบรางวัลอาคารอนุรักษ์ดีเด่น อย่างต่อเนื่องทุกปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2525

### การอนุรักษ์ (Conservation)<sup>7</sup>

โดยทั่วไปจะ หมายถึง “การกระทำเพื่อป้องกันการเสื่อมสภาพ และจัดการ กับความเปลี่ยนแปลงตามธรรมชาติอันอาจส่งผลกระทบต่อมรดก ทางวัฒนธรรมนั้น” ในเชิงสถาปัตยกรรม จะเป็นการปฏิบัติ ทุกวิถีทางเพื่อเก็บรักษาอาคารนั้นให้คงอยู่ ป้องกันการ ผุพัง ร่อน เสียหาย หรือสูญสลายไปตามกาลเวลา เพื่อให้คนรุ่นหลังได้ใช้ประโยชน์และประจักษ์ในคุณค่าทั้ง ทางด้านความ งดงาม และความหมายต่างๆ ที่อาคารนั้นต้องการสื่อออกมาซึ่งสิ่งที่ดีที่สุดใน การอนุรักษ์ คือการรบกวนตัวอาคารให้ น้อยที่สุด กล่าวคือ สามารถ นำเอาวัสดุที่นำมา ซ่อมแซม นั้นออก หรือสามารถปรับ เปลี่ยนวิธีการ กรณีพบวัสดุ หรือวิธีการที่ดีกว่าในการ บูรณะปรับปรุงซ่อมแซมใน อนาคต โดยไม่ส่งผลกระทบ ต่อตัวอาคารเดิม และ ไม่ส่งผลให้การ ซ่อมแซมใน อนาคตมีปัญหายุ่งยากขึ้น โดยมาตรการที่ดีที่สุดสำหรับ การอนุรักษ์คือการ บังคับใช้ เป็นกฎหมาย ซึ่งจะต้องมีการ จัดทำบัญชีรายชื่อหรือแผนงานการอนุรักษ์ โบราณสถาน ต้อง มีแผนงานในการตรวจสอบ และมีการทบทวนเอกสารเกี่ยว กับอาคาร เหล่านี้อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการนำมาตรการทาง ด้านผังเมืองมาใช้ในการกำหนดเขต อนุรักษ์ด้วย

### การบูรณะ<sup>8</sup> Restoration

นั่นเป็นสิ่งที่ใหม่ การบูรณะอาคารไม่ใช่การอนุรักษ์ ซ่อมแซม หรือสร้างขึ้นใหม่แต่คือกานำเอา อาคารกลับไปสู่สภาพที่สมบูรณ์ที่สุดซึ่งอาจจะไม่เคยเป็นมาก่อนเลยในประวัติศาสตร์ของ อาคารนั้น

**สงวนรักษา (Preservation)** เป็นการปกป้องการเสื่อมสภาพ อนุรักษ์ให้คงสภาพปัจจุบัน

<sup>6</sup> สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์, "อาคารอนุรักษ์".

<sup>7</sup> Feilden Bernard, (2003).

<sup>8</sup> Eugene –Emmanuel Viollet-le-Duc, *Stanley prince*, (1996).

**ปฏิสังขรณ์ (Reconstruction)** การสร้างใหม่ที่คิดว่าเหมือนเป็นการอนุรักษ์โดยการ  
แทรกแซง

### **การท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรม (Cultural and Historical Tourism)**

หมายถึงการเดินทางเพื่อไปศึกษาหาความรู้และชมความงดงามของโบราณสถานและ  
โบราณวัตถุ แหล่งโบราณคดี หรือสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์สถาปัตยกรรม

#### **1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ**

- 1) เพื่อเป็นแนวทางให้กับผู้ที่มีอาคารเก่าไว้ในครอบครองนำมาพัฒนาเพื่อเพิ่ม  
"คุณค่า"และ"มูลค่า" ให้กับตัวบ้านเรือนหรืออาคารเก่า
- 2) เพื่อเป็นประโยชน์ให้กับผู้ประกอบการที่สนใจหรือประกอบธุรกิจโรงแรมอยู่แล้วได้ทราบ  
ถึงกระบวนการพัฒนาโครงการและแนวโน้มความต้องการในการท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์  
ให้เกิดคุณค่าและมูลค่าให้กับผู้สนใจและผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม
- 3) เพื่อเป็นประโยชน์แก่ภาครัฐในการส่งเสริมการอนุรักษ์อาคารเก่าและการประกอบการ  
ธุรกิจ

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎีหรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัย “การศึกษากระบวนการพัฒนาโรงแรมที่มีอาคารเก่าอายุมากกว่า 100 ปี กรณีศึกษา ธารจินดาเวลล์เนส สปา รีสอร์ท และ อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท” ผู้ทำการวิจัยได้มีการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี รวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

#### 2.1 แนวความคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้อง

##### 2.1.1 การจัดแบ่งโรงแรมหรือรีสอร์ทโดยแบ่ง ออกเป็น 3 ประเภท<sup>9</sup>

1. โรงแรมเพื่อการพาณิชย์ หรือโรงแรมแขกพักไม่ประจำ (Commercial or Transient Hotels) เป็นโรงแรมที่มีทำเลที่ตั้งที่โดดเด่นส่วนมากจะตั้งอยู่ในเมืองซึ่งสะดวกกับลูกค้ากลุ่มที่เดินทางติดต่อธุรกิจและนักท่องเที่ยว ส่วนมากจะเป็นการพักชั่วคราว แต่มีความสะดวกจะสบายครบครันที่วัตถุประสงค์พักชั่วคราวเพื่อติดต่อธุรกิจหรือการท่องเที่ยวมีการอำนวยความสะดวกสบายต่างๆให้แก่ผู้เข้าพัก

2. โรงแรมแขกพักประจำ (Residential Hotel) เป็นโรงแรมที่มีวัตถุประสงค์ให้ผู้เข้าพักอาศัยระยะยาว ทำเลที่ตั้งอาจอยู่ชานเมืองหรืออยู่ในย่านธุรกิจ

3. โรงแรมรีสอร์ท (Resorts Hotel) ทำเลที่ตั้งของโรงแรมประเภทนี้จะตั้งอยู่ใกล้ชิดแหล่งธรรมชาติ เช่น ภูเขา น้ำตก ชายทะเล เพื่อรองรับการพักผ่อนที่ใกล้ชิดธรรมชาติ มีห้องอาหาร บริการซักรีด อินเทอร์เน็ต เน้นการสนทนา การอาบ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย หรือกิจกรรมอื่นๆตามความต้องการของกลุ่มลูกค้า

##### 2.1.2 Historical Hotel<sup>10</sup>

Historicalhotelworldwide.com ได้ระบุไว้ว่าโรงแรมนั้นจะต้องเป็นสถานที่ที่มีคุณค่าและความสำคัญทางประวัติศาสตร์จริงและจำเป็นจะต้องมีการจัดแสดงให้เห็นถึงการเก็บรักษาคุณค่าด้านประวัติศาสตร์ โรงแรมทางประวัติศาสตร์ในที่นี้อาจจะเป็น ปราสาท พระราชวัง วิลล่า คฤหาสน์ หรืออาคารประเภทอื่น ที่มีคุณสมบัติที่ได้กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- จะต้องมียุคไม่ต่ำกว่า 75 ปี
- เป็นอาคารหรือบ้านผู้ที่มีชื่อเสียงทางประวัติศาสตร์ หรืออาจเป็นสถานที่สำคัญในประวัติศาสตร์

<sup>9</sup> Henkin, (1979).

<sup>10</sup> "Historical Hotel."

- อาคารหรือบ้านพักจำเป็นต้องได้รับการยอมรับโดยองค์กรท้องถิ่นหรือในระดับประเทศ
- ภายในโรงแรมจะต้องมีการจัดแสดงภาพถ่ายหรือประวัติความเป็นมา ข้าวของเครื่องใช้ที่สามารถเป็นส่วนหนึ่งในการแสดงประวัติของอาคารได้

### 2.1.3 บูติกโฮเทล (Boutique Hotel หรือ ฮิป โฮเทล Hip Hotel, Highly Individual Place)<sup>11</sup>

จัดเป็นแนวทางธุรกิจที่กำลังมาแรงในขณะนี้ด้วยจุดแข็งที่มีความแตกต่างจากธุรกิจโรงแรมแบบดั้งเดิม เช่น รูปแบบการดีไซน์ และการบริการที่เป็นอิสระ มีความคิดสร้างสรรค์ สามารถทำได้ในขนาดเล็ก สามารถทำได้ด้วยตัวเจ้าของเอง ตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ต้องการค้นหาบรรยากาศใหม่ๆ ในการพักผ่อน โดยเฉพาะการเปลี่ยนบ้านเก่าเป็นบูติกโฮเทลนั้นถือว่าเป็นปรากฏการณ์ทางธุรกิจท่องเที่ยวที่น่าสนใจเป็นอย่างยิ่งด้วยจุดเด่นทางธุรกิจที่มีความสมดุลทั้งทางเศรษฐกิจและการอนุรักษ์ ศิลปวัฒนธรรม เช่น

1. เป็นการเปลี่ยนสินทรัพย์บ้านเก่าที่ไม่ได้ใช้งาน ให้มีมูลค่าทางเศรษฐกิจ
2. เป็นการอนุรักษ์ศิลปะสถาปัตยกรรมบ้านเก่าให้อยู่ในสภาพที่สวยงามซึ่งส่งผลให้ย่านนั้นเป็นพื้นที่ที่มีเสน่ห์แบบย่านเมืองเก่า
3. เป็นธุรกิจขนาดเล็ก (SME) ซึ่งมีความคล่องตัวและมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นสำหรับเจ้าของ

### 2.1.4 การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Historical tourism)<sup>12</sup>

1. ทรัพยากรท่องเที่ยวประเภทประวัติศาสตร์ โบราณสถาน และโบราณวัตถุเป็นทรัพยากรการท่องเที่ยวที่มนุษย์สร้างขึ้นตามประโยชน์ของมนุษย์เองทั้งที่เป็นมรดกในอดีตและได้สร้างเสริมในสมัยปัจจุบันซึ่งมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์โบราณคดีและศาสนาเป็นสิ่งที่แสดงถึงอารยธรรมและความเจริญก้าวหน้าของท้องถิ่นนั้นว่าในสมัยโบราณมีความเจริญด้านใดบ้างและเหลือเป็นมรดกตกทอดมายังรุ่นหลังอย่างไรบ้างจึงมีผลดึงดูดให้นักท่องเที่ยวไปเยือนพื้นที่นั้นทรัพยากรท่องเที่ยวประเภทประวัติศาสตร์

2. ทรัพยากรท่องเที่ยวประเภทศิลปวัฒนธรรมประเพณีและกิจกรรมเป็นทรัพยากรท่องเที่ยวที่มนุษย์สร้างขึ้นในรูปแบบของการดำเนินชีวิตของผู้คนในสังคมแต่ละกลุ่มชนที่มีความแตกต่างกันไปตามสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ โดยยึดถือปฏิบัติสืบทอดกันมาตลอดจนกิจกรรมต่างๆของสังคมที่มีผลต่อการดึงดูดให้นักท่องเที่ยวเดินทางไปเยือนอาจแยกออกเป็นประเภทย่อยที่สำคัญได้ 2 ประเภทดังต่อไปนี้

1. ประเภทศิลปวัฒนธรรม ได้แก่ ชุมชน หมู่บ้าน เรือนแพ ตลาด ตลาดน้ำ ศูนย์

<sup>11</sup> วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์, "เปลี่ยนบ้านเก่าเป็นบูติกโฮเทล," (2557).

<sup>12</sup> บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา, "อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว," (2548).

วัฒนธรรม การละเล่นพื้นบ้าน ดนตรีพื้นเมือง สินค้าพื้นเมือง ไร่สวน เหมือง วิถีชีวิต  
อัยาศัยไมตรีของประชาชน เป็นต้น

2. ประเภทประเพณี ได้แก่ประเพณีสงกรานต์ ประเพณีแห่เทียนพรรษา เทศกาล  
กินเจ ประเพณีลอยกระทง งานบุญบั้งไฟ งานประเพณีโยนบัว ประเพณีอินทิล เป็นต้น

จำแนกประเภทของการท่องเที่ยวเชิงศิลปวัฒนธรรมโดยให้ชุมชนในท้องถิ่นมีส่วนร่วม  
ร่วมต่อการจัดการการท่องเที่ยว โดยแยกย่อยเป็น

1. การท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์
2. การท่องเที่ยวงานวัฒนธรรมและประเพณี
3. การท่องเที่ยวเชิงวิถีชีวิตชนบท
4. การท่องเที่ยวเชิงกีฬา
5. การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพทางวัฒนธรรม

### 2.1.5 อาคารโคโลเนียล (Colonial Revival Style)<sup>13</sup>

#### ลักษณะเฉพาะ

1. ลักษณะเรียบง่ายไม่ซับซ้อนเท่ารูปแบบอื่นๆ ส่วนใหญ่เป็นการสร้างอาคารที่สนอง  
ประโยชน์ใช้สอยของบรรดาชาวตะวันตกที่ไปตามเมืองอาณานิคมต่างๆ
2. อาคารแบบโคโลเนียล ในประเทศไทยมีการใช้ช่องโค้ง (Arch) เรียงรายเป็นแถวต่อเนื่อง  
โดยรอบ  
อาคารเพื่อเปิดช่องให้ผู้สัญจรหลบแดดได้สบาย รวมทั้งบังแดดฝนทางเดินเช่นเดียวกับอาคาร  
พาณิชยในภาคใต้ของไทย หรือเขาวัง จ.เพชรบุรี เป็นต้น
3. อาคารรูปแบบนี้กระจายอยู่ทั่วไปในเมืองที่เคยเป็นอาณานิคม เช่น ย่างกุ้ง ฮานอย นิวเดลี
4. โครงสร้างที่ใช้มีการผสมผสานวัสดุที่หาได้ในพื้นถิ่นด้วย เช่น องค์กรประกอบผนัง อิฐรับ  
น้ำหนัก หรือโครงสร้างไม้ ในยุคแรกในประเทศไทยลักษณะของการก่อสร้างแบบนี้ เริ่มเข้า  
มาตั้งแต่ปลายรัชกาลที่ 4 ถึงต้นรัชกาลที่ 6 ของยุคที่นายช่างยุโรป เข้ามาทำงานในประเทศไทย  
ไทยยังมีจำนวนไม่มากนัก มิซันนารีอเมริกายังมีบทบาทในการก่อสร้างอยู่ ทั้งเป็น  
ผู้ออกแบบอาคารและเป็นผู้ให้คำแนะนำในการวางผังต่างๆ เช่น โรงสีมาแก้ว เป็นของชาว  
เยอรมัน ในประเทศไทย ซึ่งเหลือแต่หลักฐานรูปถ่ายในปัจจุบัน บ้านโคโลเนียลบางหลังเป็น  
ช่างฝีมือท้องถิ่น ลอกเลียนแบบมาจากอาคารของประเทศเพื่อนบ้านซึ่งเป็นอาณานิคม ชิโน-  
โปตุเกส ก็เป็นรูปแบบหนึ่งของโคโลเนียล ด้วยอาคารที่สร้างด้วยช่างชาวจีน หรือชาวพื้นเมือง

<sup>13</sup> นายศรีนัย ทองปาน, "นายแกรซี-กับสถาปัตยกรรมฝรั่งเศสในสมัยรัชกาลที่ 5," (2541).

เชื้อสายจีนและแขกที่นำเอาลวดลายฝีมือของตนลงไปผสมผสานตัวอย่างเซ่งบ้านดอกไม้ ว่าง ลัตดาวัลย์ เป็นต้น

#### 2.1.6 วิธีการปฏิบัติการในการดำเนินการอนุรักษ์<sup>14</sup>

##### 1. Prevention of deterioration<sup>15</sup>

คือ การรักษาสภาพเดิมของอาคาร ไม่เข้าไปทำการเปลี่ยนแปลงใดๆ เน้นการควบคุม สภาพแวดล้อม ป้องกันการเสื่อมสภาพที่สามารถเกิดขึ้นในอนาคต เช่น แสง อุณหภูมิ การ ควบคุมความชื้นรวมถึงการการป้องกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น ภัยพิบัติที่เกิดขึ้นจากธรรมชาติเช่น น้ำท่วม ไฟไหม้ จากการทำลายที่เกิดขึ้นโดยมนุษย์ การตรวจสอบตรวจสอบสภาพอาคาร เพื่อ ดำเนินการบำรุงรักษาเป็นไปอย่างสม่ำเสมอ วิธีใดๆที่ทำให้เกิดการรบกวนอาคารน้อยที่สุด

**Stabilization** คือการกระทำหรือกระบวนการในการใช้มาตรการต่างๆที่เหมาะสมเพื่อทำ ให้สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์มีความสามารถทนต่อการเปลี่ยนแปลงทางสภาพ ภูมิอากาศได้ต่อไป หรือการที่ทำให้โครงสร้างทางสถาปัตยกรรมไม่แข็งแรงและปลอดภัย หรือที่มีการเสื่อมสภาพไปตามกาลเวลาทำให้มันคงขึ้น รูปทรงที่ปรากฏในปัจจุบันของ สิ่งก่อสร้างนั้นจะต้องคงไว้ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

**Protection** คือการกระทำหรือกระบวนการ ใดๆในการใช้มาตรการต่างๆที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดผลในการป้องกันหรือคุ้มครองสภาพทาง กายภาพของสถานที่ ให้พ้นจากการเสื่อมสภาพผุพัง, การสูญหาย, หรือการถูกทำอันตรายและ การถูกทำอันตรายต่าง ๆ นั้น วิธีการปฏิบัตินี้ ในกรณีที่เป็นอาคารและโครงสร้าง สถาปัตยกรรม โดยทั่วไปจะเป็นการกระทำที่ไม่ถาวรและจะเกี่ยวข้องกับวิธีการปฏิบัติเพื่อ การอนุรักษ์ในอนาคต

**2. Preservation** คือ กระบวนการในการเก็บสภาพเดิมไว้ให้ได้มากที่สุด ในสภาพตามที่ ปรากฏอยู่ในปัจจุบันในลักษณะของการบำรุงรักษา โดยเน้นที่การเสริมความมั่นคงของส่วนที่ เป็นโครงสร้าง ป้องกันการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ อาคารนั้น โดยยังคงดำรงไว้ซึ่งรูปร่างของอาคาร และวัสดุก่อสร้าง และรายละเอียดอื่นๆไว้การ ซ่อมแซมจะทำต่อเมื่อมีความจำเป็นเท่านั้น การรักษาสภาพเดิมนั้นรวมถึงการใช้งาน อาคารตามประโยชน์ใช้สอยเดิมของอาคารนั้นๆ ในกรณีที่อาคารมีการใช้งานอย่างต่อเนื่อง และยังคงตอบสนองประโยชน์ใช้สอยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

14 The Secretary of interior Standard for historic preservation project. Part 1, เอกสารกองโบราณคดี กรมศิลปากร, .

15 Patricia poore, "The Old House Journal Guide to Restoration,," (1992).

### 3. Consolidation (Direct conservation)

คือการซ่อมแซมอาคารในลักษณะของการ เสริมกำลังวัสดุ เพื่อให้อายุของวัสดุ นานขึ้นเช่นใช้สารเคมีรักษางานจิตรกรรมฝาผนัง หรือเสริมความแข็งแรงโครงสร้างกรณี ที่ความแข็งแรงของโครงสร้างนั้นลดลงเป็นต้น การรักษางานฝีมือและวิธีการก่อสร้างในอดีตก็มีความสำคัญเช่นกันอย่างไรก็ดีอาจมีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาช่วยในกรณีที่วิธีการ ก่อสร้างในอดีต ไม่สามารถทำได้จึงต้องนำเอาวิธีใหม่มาทดแทน

### 4. Restoration

คือการปฏิสังขรณ์ การเสริมสร้างองค์ประกอบของอาคารให้มีลักษณะใกล้เคียงกับ อาคารในอดีต(ช่วงระยะเวลาหนึ่ง) อาจเป็นการเอาส่วนต่อเติมที่สร้างขึ้นในภายหลังนั้นออก หรือเป็นการเสริมทดแทนส่วนดั้งเดิมที่ขาดหายไปให้มีความกลมกลืนกับของเดิม แต่สามารถ จำแนกได้ว่าส่วนไหนเป็นของเดิมส่วนไหนเป็นของใหม่ การปฏิสังขรณ์อาจไม่เจาะจงที่ยุค สมัยโดยุคหนึ่งแต่มีการรักษาเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่เกิดขึ้นภายหลัง เมื่ออาคารมี การซบเซาอยู่ของการเปลี่ยนแปลงหรือซ่อมแซมในแต่ละสมัย การเปิดให้เห็นสิ่งที่เป็นอยู่ ข้างในเพื่อประโยชน์ทางการศึกษาอาจพิจารณากระทำได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเหมาะสม รวมถึงส่วนที่เปิดออกให้เห็นนั้นมีความสำคัญเพียงพอผลที่ได้ เหมาะที่จะเป็นลักษณะ พิพิธภัณฑสถาน Historical restoration คือการสร้างอาคารใหม่ที่สันนิษฐานว่าเป็นตำแหน่งเดิม ของอาคาร ที่มีหลักฐานอยู่ทำในส่วนที่ต่อเติมภายหลังนั้นมักถูกรื้อออกไป รวมถึงโครงสร้าง และการตกแต่งภายใน เช่น ส่วนตกแต่ง วัสดุปิดผิวต่างๆซึ่งไม่มีความยึดหยุ่น Interpretive restoration มีความเป็นวิชาการน้อยกว่า เป็นการเก็บลักษณะของอาคารเดิมไว้อย่าง ครบถ้วน และพยายามที่จะสร้างหรือต่อเติมส่วนที่หายไปกลับมาใหม่เท่าที่สามารถทำได้ ส่วนตกแต่งภายใน ควรมีความเหมาะสมกับรูปแบบของอาคาร แต่ไม่จำเป็นต้องลอก รูปแบบเดิมกลับมาทั้งหมด การอนุรักษ์บ้านให้มีการใช้งานแบบเป็นบ้านนั้น ทั้งนี้วิธีการนี้มีการ ตีความได้หลากหลาย ขึ้นอยู่กับสภาพของบ้านนั้นว่าจะเลือกวิธีการใดในการดำเนินการ อนุรักษ์

### 5. Rehabilitation

คือการทำให้อาคารและโครงสร้างสามารถใช้ประโยชน์ได้อีกในปัจจุบัน ในลักษณะ “การฟื้นฟูสภาพ” โดยไม่จำเป็นต้องยึดถืออยู่คนเดียวของอาคาร ซึ่งการดำเนินการอนุรักษ์ ด้วยวิธีนี้นั้น ควรยึดถืออาคารดั้งเดิมทั้งรูปแบบและองค์ประกอบ เท่าที่หาข้อมูลได้ จาม ความเหมาะสม ทั้งนี้ส่วนสำคัญของอาคาร เช่นส่วนทางสถาปัตยกรรมและประวัติศาสตร์



ต้องอนุรักษ์ไว้ ทั้งนี้ถ้าให้เป็นไปได้ การอนุรักษ์ที่ดีที่สุดคือการให้อาคารยังคงใช้งานในรูปแบบการใช้งานเดิมของอาคาร วิธีการนี้เรียกได้อีกอย่างว่า Reconditioning

## 6. Reproduction

คือการสร้างเลียนแบบอาคารเดิม เท่าที่มีอยู่หรือแทนส่วนที่ถูกทำลาย ในกรณีที่สภาพแวดล้อมทำลายคุณค่าของทางอาคาร หรือการรื้อย้ายอาคารไปไว้ที่อื่น ถ้าต้องการรักษาสภาพเดิมของสถานที่เดิมไว้ อาจจะสร้างอาคารเลียนแบบขึ้นมาใหม่ไว้ยังสถานที่เดิม

## 7. Reconstruction

คือการสร้างอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ขึ้นมาใหม่ เลียนแบบให้ใกล้เคียงกับอาคารเดิมที่ถูกทำลายหรือเสียหายไปแล้วให้ได้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ เนื่องจากความจำเป็น เช่น อาคารเดิมถูกทำลายจากไฟไหม้หรือแผ่นดินไหว ในการสร้างใหม่นี้ วัสดุที่ใช้อาจเป็นของใหม่ทั้งหมด หรือการนำวัสดุเดิมมาใช้ด้วย โดยอ้างอิงหลักฐานทางประวัติศาสตร์ หรือหลักฐานทางโบราณคดีอย่างชัดเจน การย้ายอาคารไปสถานที่ใหม่ที่ดีกว่าเดิม ก็เป็นอีกวิธีหนึ่งของการ Reconstruction อย่างไรก็ตามอาคารก็อาจจะประสบต่อปัญหาความเสี่ยงจากสภาพแวดล้อมใหม่ที่ไม่เหมาะสมอาคารที่ใช้วิธีนี้มีคุณค่าสูง หรือมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ Adaptive reuse คือการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่า เป็นอย่างอื่น แตกต่างจากจุดประสงค์เดิมของอาคารเมื่อครั้งก่อสร้างซึ่งรวมการปรับปรุงอาคารเก่ามาใช้ใหม่ (Rehabilitation) โดยพยายามที่จะรักษารูปแบบเดิมไว้ให้ได้มากที่สุดจนถึงการสร้างอาคารใหม่

## 8. Renovation

สำหรับการอนุรักษ์แบบ Renovation นั้นเป็นการดำเนินการเพื่อให้ได้อาคารกลับมาโดยไม่คำนึงถึงรูปแบบที่เฉพาะของอาคารนั้น ส่วนการฟื้นฟู (Restoration) คือการทำให้อาคารกลับมาคล้ายกับสภาพในยุคแรก รวมไปถึงรายละเอียดทั้งภายในและภายนอกอาคาร ซึ่งนอกจากจะเป็นการอนุรักษ์แหล่งวัฒนธรรม แต่ยังเป็นการรับประกันคุณค่าระยะยาวของอาคาร Renovation เป็นวิธีการที่คล้ายกับ Rehabilitation เว้นแต่การ Renovation เป็นการทำงานที่มีการใช้วัสดุสมัยใหม่และองค์ประกอบใหม่ๆกับอาคารมากกว่า Remodeling คือการเปลี่ยนแปลงรูปแบบหรือองค์ประกอบของโครงสร้างอาคาร ภายในหรือภายนอก โดยการเปลี่ยน หรือสร้างคลุมของเดิมโดยเปลี่ยนใช้สิ่งใหม่ทั้งตัววัสดุและรูปร่าง เรียกอีกอย่างว่าการทำให้ทันสมัย (Modernizing)

### 2.1.7 การประเมินคุณค่าอาคาร<sup>16</sup>

คุณค่า คือ สิ่งที่เป็นประโยชน์ทั้งต่อร่างกายและจิตใจของมนุษย์ โดยคุณค่าต่าง ๆ นั้น สามารถเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับลักษณะคุณค่าของสังคมในขณะนั้น ซึ่งในการอนุรักษ์สถาปัตยกรรม มีขั้นตอน คือ พิจารณาและประเมินคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ก่อนที่จะมีการอนุรักษ์โดยมีคุณค่าดังต่อไปนี้

- 1) คุณค่าทางด้านจิตใจเป็นคุณค่าที่เกี่ยวข้องกับอารมณ์ความรู้สึกของคนในสังคมที่มีต่ออาคารหรือสถานที่นั้น ๆ ซึ่งสิ่งที่บ่งชี้ถึงคุณค่าด้านจิตใจ คือ อายุของอาคาร ความต่อเนื่องของประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม ความทรงจำที่เกี่ยวข้องกับอาคารของคนในสังคมนั้น ๆ อย่างไรก็ตาม การที่อาคารมีคุณค่าทางด้านนี้มาก จะส่งผลให้เกิดความหวงแหนและต้องการอนุรักษ์ไว้ อย่างมาก
- 2) คุณค่าทางด้านวัฒนธรรม เป็นคุณค่าทางด้านความงามและความเป็นสัญลักษณ์ ขณะเดียวกันก็หมายรวมถึงคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและคุณค่าทางด้านเทคโนโลยีการก่อสร้างของอาคารนั้น ๆ
- 3) คุณค่าด้านประโยชน์ใช้สอย เป็นคุณค่าที่เกี่ยวข้องกับสังคมและสภาพ เศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้หมายรวมถึงผลตอบแทนในรูปของเงินเท่านั้น แต่อาจเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นจากการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรมนั้น ๆ หรือการนามรดกทางวัฒนธรรมมาใช้ จนก่อให้เกิดประโยชน์ต่อวิถีชีวิตและสภาพแวดล้อม

### 2.1.8 เกณฑ์คุณค่าอาคาร<sup>17</sup>

เบอร์นาร์ด เอ็ม. เฟลเดน (Bernard M. Feilden) ได้ทำการแบ่งกลุ่มของคุณค่าเป็น 3 ประเภทดังนี้

1. คุณค่าทางจิตใจ อันได้แก่ สิ่งที่น่าอัศจรรย์ใจ (wonder) มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Identity) มีกาลและเวลาอย่างต่อเนื่อง (Continuity) เสมือนมีจิตวิญญาณและสัญลักษณ์บ่งบอกได้ (Spiritual and Symbolic)
2. คุณค่าทางวัฒนธรรม อันได้แก่ มีเรื่องราวบันทึกทางประวัติศาสตร์ (History) โบราณคดีและมีอายุมาช้านาน (Archaeological and Age Scarcity) มีความงดงามและมีสัญลักษณ์โดดเด่น (Aesthetic and Symbolic) มีความสำคัญทางสถาปัตยกรรม (Architectural) มีความสำคัญต่อวิวัฒนาการของเมืองและภูมิ

<sup>16</sup> ศาสตราจารย์ ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐจิ, (2552).

<sup>17</sup> Bernard M. Feilden, "Conservation of Historic Building,," *Oxford: Butterworth Architecture* (1994).

ประเทศ รวมทั้งระบบนิเวศ (Townscape, Landscape and Ecological) และ  
อาจยังมีความสำคัญต่อเทคโนโลยีและที่เกี่ยวข้องกับทางวิทยาศาสตร์  
(Technological and Scientific)

3. คุณค่าทางประโยชน์ใช้สอย อันได้แก่ คุณค่าทางประโยชน์ใช้สอย (Functional)  
คุณค่าทางเศรษฐกิจ (Economic) คุณค่าทางสังคม (Social) และคุณค่าทาง  
รัฐศาสตร์และชนชาติ (Political and Ethnic) เป็นต้น

#### 2.1.9 แนวคิดการปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่า (Adaptive reuse)<sup>18</sup>

แนวคิดนี้เป็นแนวทางของการนำเอาอาคารเดิมที่มีคุณค่ากลับมาใช้โดยมีการปรับ  
ใหม่เพื่อประโยชน์ใช้สอยที่เหมาะสมกับแบบใหม่ที่ต้องการได้กล่าวถึงแนวคิดการปรับ  
ประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่าดังนี้

- กระบวนการ แนวทาง หรือวิธีการในการอนุรักษ์อาคารเก่า
- ขอบเขตและระดับของการดำเนินงานในอาคารอนุรักษ์ควรปรับปรุงอยู่ในระดับใด  
จึงจะเหมาะสม
- ประเภทของวัสดุ และเทคโนโลยีที่ควรนำมาใช้กับอาคาร มีความเหมาะสมกับ  
อาคารเดิมมากเพียงใด ทั้งเรื่องของโครงสร้าง ตัวสถาปัตยกรรม และการตกแต่ง  
ภายใน

#### 2.1.10 ทฤษฎีทางการตลาด

##### 2.10.1 ส่วนประสมการตลาด (marketing mix ; 7P's)<sup>19</sup>

##### 1.ด้านผลิตภัณฑ์(Product)

เป็นส่วนที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ผู้ผลิตสามารถตอบสนองตามความ  
ต้องการของผู้บริโภคได้เป็นสิ่งซึ่งสนองความจำเป็นและความต้องการของมนุษย์ได้คือสิ่งที่  
ผู้ขายต้องมอบให้แก่ลูกค้าและลูกค้าจะได้รับผลประโยชน์และคุณค่าของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ  
โดยทั่วไปแล้ว ผลิตภัณฑ์แบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ **ผลิตภัณฑ์ที่อาจจับต้องได้** (Tangible  
Products) และ **ผลิตภัณฑ์ที่จับต้องไม่ได้** (Intangible Products)

2. **ด้านราคา (Price)** หมายถึง ค่าของสิ่งของผลิตภัณฑ์ในรูปแบบตัวเงินลูกค้ามักจะ  
เปรียบเทียบกันระหว่าง “คุณค่า (Value)” กับ “ราคา (Price)” ถ้าราคาสูงแต่มีการบริการที่

<sup>18</sup> Carles Broto, (2005).

<sup>19</sup> Phillip kotler, kotler (2003:a).

ดี สามารถทำให้ลูกค้าจะตัดสินใจซื้อ ดังนั้นการกำหนดราคาและการบริการควรให้มีความเหมาะสม

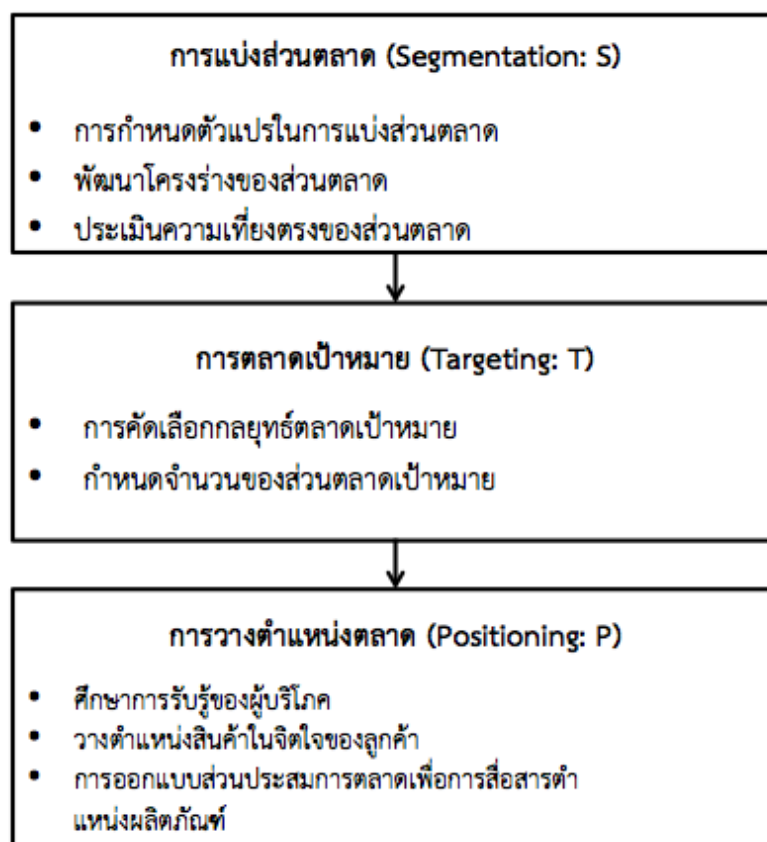
3. **ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย(Place)** คือการนำเสนอสินค้าหรือการบริการ ซึ่งมีผลส่งต่อการรับรู้ในผลิตภัณฑ์ในแง่คุณค่าและประโยชน์ที่ลูกค้าจะสามารถเลือกตัดสินใจซึ่งอาจเป็นช่องทางในการขายหรือการบริการ (Channels) ประกอบกับทำเลที่ตั้ง (Location)

4.**ด้านการส่งเสริม(Promotions)** นับว่าเป็นหลักสำคัญในการสื่อสารกับลูกค้าทั้งลูกค้าใหม่ที่อาจไม่เคยรู้จักผลิตภัณฑ์แล้วเกิดการสนใจ หรือสำหรับลูกค้าเก่าเพื่อเป็นการแจ้งข่าวสารกิจกรรม ราคา เพื่อให้เกิดการใช้บริการซ้ำ

5. **ด้านบุคคล (People) หรือพนักงาน (Employee)** เป็นอีกหนึ่งความสำคัญตั้งแต่การคัดเลือกพนักงาน การฝึกฝนการอบรมต่างๆเพื่อสามารถตอบสนองความพึงพอใจให้กับลูกค้า หรือผู้ใช้บริการ พนักงานควรมีความรู้ ไหวพริบ ความคิดริเริ่ม สามารถแก้ไขสถานการณ์เฉพาะหน้าได้ เพื่อสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับองค์กร

6. **ด้านกายภาพและการนำเสนอ (Physical Evidence/Environment and Presentation)** แสดงให้เห็นถึงสถานที่ ผลิตภัณฑ์ การให้บริการ โดยการสร้างคุณภาพเพื่อเพิ่มคุณค่าให้กับลูกค้าไม่ว่าจะเป็นการตกแต่งสถานที่ รูปแบบผลิตภัณฑ์ พนักงานที่มีใจรักในการบริการ การแต่งกายที่สะอาด การบริการที่รวดเร็วตอบสนองได้ตามความต้องการของลูกค้า

7.**ด้านกระบวนการ(Process)** เป็นการจักระบบการบริการ ระเบียบวิธีการ การปฏิบัติงาน ในด้านการบริการ ที่มีคุณภาพ ถูกต้อง รวดเร็ว เพื่อให้ลูกค้าเกิดความประทับใจ

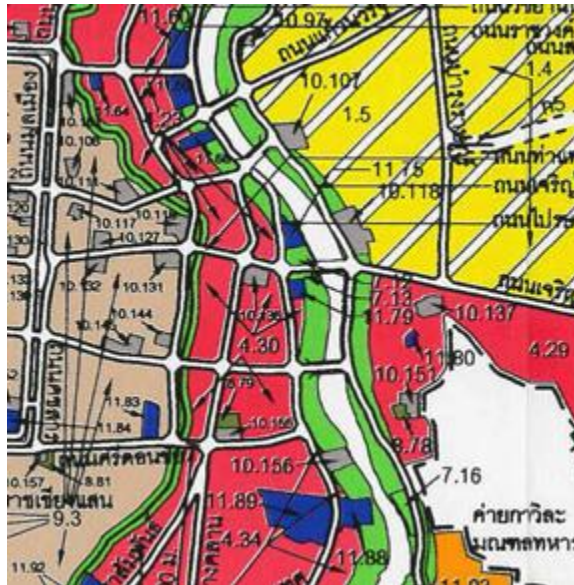
2.1.11 การแบ่งส่วนตลาดSTP<sup>20</sup>

ภาพที่2. 1แสดง STP การแบ่งส่วนของการตลาด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

<sup>20</sup> Dibb, (1998).

## 2.1.12 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 2.2 แสดงผังเมืองเชียงใหม่

ข้อกฎหมายควบคุมการก่อสร้าง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จากผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่พบว่า ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่บนที่ดินในบริเวณ หมายเลข 1.1 ถึง หมายเลข 1.5 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลืองมีเส้นทแยงสีขาวให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัยสามารถที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ เป็นส่วนใหญ่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนาน ริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุขโรค และที่ดินริมฝั่งแม่น้ำปิง แม่น้ำฝาง แม่น้ำแม่แตง แม่น้ำแม่จัด แม่น้ำแม่ขาน แม่น้ำแม่แจ่ม แม่น้ำแม่กลาง และแม่น้ำแม่ตื่น ในระยะ 15 เมตร ตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำปิง แม่น้ำฝาง แม่น้ำแม่แตง แม่น้ำแม่จัด แม่น้ำแม่ขาน แม่น้ำแม่แจ่ม แม่น้ำแม่กลาง และแม่น้ำแม่ตื่น เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณสุขประโยชน์เท่านั้นสำหรับที่ดินซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เกษตรกรรมหรือ

เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัยที่ไม่ใช่การจัดสรรที่ดินและการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเท่านั้น

ข้อ 9 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การปศุสัตว์ การอยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการและการอนุรักษ์และส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมที่มีลักษณะเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม หรือที่เป็นเอกลักษณ์ของท้องถิ่น และที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ และทางวัฒนธรรม

#### 2.1.13 การประเมินความแท้

การพิสูจน์ความแท้และการประเมินบูรณะภาพจะนำมาซึ่งแนวทางในการตัดสินใจเลือกวิธีการอนุรักษ์ ซึ่งจะแตกต่างกันตามระดับของคุณค่าหรือสถานที่ที่ยังคงเหลืออยู่จากการประเมินการทดสอบความแท้ (Test of authenticity) คำว่า ความแท้ (authenticity) หมายถึงคุณภาพของแหล่งมรดกที่ยังคงรักษาลักษณะดั้งเดิมไว้ ซึ่งลักษณะเดิมมักถูกเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลาการทดสอบความแท้นั้นจะต้องมีหลักฐานที่พิสูจน์ได้ว่าของดั้งเดิมนั้นเป็นอย่างไร โดยทางกายภาพ การทดสอบความแท้จะพิจารณาใน 4 ประเด็นเป็นอย่างน้อยได้แก่

- 1) ความแท้ในด้านรูปแบบหรือการออกแบบ (Authenticity in design) หมายถึงมีรูปแบบตามที่เป็นในอดีตหรือไม่ เช่น อาคารดั้งเดิมเป็นสองชั้น ปัจจุบันถูกดัดแปลงเป็นสามชั้น ถือว่าเปลี่ยนแปลงรูปแบบไปแล้ว
- 2) ความแท้ในด้านวัสดุ (Authenticity in material) หมายถึง มีวัสดุตามที่เป็นในอดีตหรือไม่ เช่น วัสดุผนังหลังคาเคยเป็นกระเบื้องดินเผาแต่ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นกระเบื้องซีเมนต์ แม้จะมีรูปทรงและขนาดเดียวกันกับในอดีตแต่ก็ถือว่าขาดความแท้ในด้านวัสดุ
- 3) ความแท้ในด้านฝีมือช่าง (Authenticity in workmanship) หมายถึงยังคงรักษาวิธีการก่อร่างแบบเดิมหรือไม่ เช่น การซ่อมแซมผนังปูนโบราณแบบปูนดำ แม้ว่าจะซ่อมแซมให้มีรูปแบบและพื้นผิวเหมือนเดิมแต่ใช้ปูนซีเมนต์แทน ก็ถือว่าขาดความ

แท้ในด้านฝีมือช่าง เพราะการทำปูนดำจะต้องใช้วิธีช่างโบราณต่างจากการผสมปูนซีเมนต์ปัจจุบัน

4) ความแท้ในด้านสภาพโดยรวม (Authenticity in setting) หมายถึงยังคงรักษาสภาพโดยรวมไว้เหมือนเดิมมากน้อยเพียงใด หากสภาพข้างเคียงไม่ว่าจะเป็นอาคารสิ่งก่อสร้าง หรือพื้นที่ว่างได้มีการเปลี่ยนแปลง เช่น การถมที่ การสร้างอาคารใหม่ การต่อเติมอาคารใกล้เคียง ก็จะทำให้ความแท้ในสภาพโดยรวมนั้นลดลง การทดสอบความแท้ทั้ง 4 ด้านนี้จะช่วยในการตัดสินใจว่าจะใช้วิธีอนุรักษ์แบบใดจึงจะรักษาคุณค่าไว้ได้ นอกจากนี้ปัจจุบันยังมีประเด็นความแท้เรื่องสังคม-วัฒนธรรมอีกด้วย<sup>21</sup>

การประเมินบูรณะภาพ (Assessment of integrity) คำว่า บูรณะภาพ (integrity) หมายถึงความครบถ้วนสมบูรณ์ และการไม่ถูกรบกวน<sup>22</sup> ในกรณีของอาคารหรือกลุ่มอาคารก็จะพิจารณาว่าองค์ประกอบเดิมยังอยู่ครบเพียงใดและหากยังอยู่ครบแต่ได้มีการต่อเติมหรือติดตั้งอุปกรณ์เพิ่ม เช่น ป้ายโฆษณาเครื่องปรับอากาศ จานรับสัญญาณดาวเทียม ก็ถือว่าเป็นการรบกวนบูรณะภาพของอาคารหรือกลุ่มอาคารนั้นด้วย

#### 2.114.แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยด้านการปรับประโยชน์ใช้สอย

##### 2.1.14.1 แนวคิดการปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่า<sup>23</sup> (Adaptive reuse)

แนวคิดนี้เป็นแนวทางของการนำเอาอาคารเดิมที่มีคุณค่ากลับมาใช้ โดยมีการปรับใหม่เพื่อประโยชน์ใช้สอยที่เหมาะสมกับแบบใหม่ที่ต้องการคาร์ลส โบรโต (Carles Broto) ได้กล่าวถึงแนวคิดการปรับ ประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่า ดังนี้

- กระบวนการ แนวทาง หรือวิธีการในการอนุรักษ์อาคารเก่า
- ขอบเขตและระดับของการดำเนินงานในอาคารอนุรักษ์ควรปรับปรุงอยู่ในระดับใดจึงจะเหมาะสม
- ประเภทของวัสดุ และเทคโนโลยีที่ควรนำมาใช้กับอาคาร มีความเหมาะสมกับอาคารเดิมมากเพียงใดทั้งเรื่องของโครงสร้าง ตัวสถาปัตยกรรม และการตกแต่งภายใน

<sup>21</sup> ยงธนทร์ พิมลเสถียร, "การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง," (2556).

<sup>22</sup> Herbert Stovel, *Approaches to Managing Urban Transformation for Historic Citier* (2004).

<sup>23</sup> Carles Broto.



โดยการออกแบบงานปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่า ต้องมีการประเมินคุณค่ามีกระบวนการทำงานในแนวคิดใหม่ มีความเหมาะสมกับบริบท รวมถึงเรื่องเทคนิคและองค์ความรู้ ได้แก่ องค์ความรู้ด้านศิลปะ ความงาม การเลือกใช้วัสดุและวิธีการก่อสร้าง ซึ่งผู้ออกแบบเพื่อปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่าต้องมีการเข้าใจและใส่ใจในหลัก 3 ประการ ดังนี้แสดงจิตวิญญาณของเรื่องราวความเป็นสถานที่ได้ (Express spirit) ผู้ออกแบบต้องเข้าใจถึงประวัติ ความเป็นมาของสถานที่ โดยสิ่งทีออกแบบใหม่ต้องมีความกลมกลืนกับอาคารดั้งเดิม เพื่อเป็นการไม่ทำลายดุลยภาพ หรือไม่ทำลายความแท้ ความเป็นดั้งเดิมของอาคาร การพิจารณาเลือกใช้วัสดุ (Materials) ต้องให้ความสำคัญกับวัสดุ หรือรายละเอียดทางสถาปัตยกรรมดั้งเดิม แต่ก็ยังสามารถใช้งานที่แตกต่างจากเดิมได้รวมถึงวัสดุที่ใช้จะต้องทำให้ผู้ใช้สอยอาคารสามารถแยกแยะได้ระหว่างของเก่าและของใหม่ไม่ให้ปะปนหรือเข้าใจผิดระหว่างอดีตกับปัจจุบันสิ่งที่สร้าง/ปรับใหม่ต้องส่งเสริมคุณค่าให้กับอาคารดั้งเดิม

#### 2.1.14.2 ประโยชน์ของการนำกลับมาใช้ใหม่

##### 1. ด้านเศรษฐกิจ

การนำเอาอาคารกลับมาใช้ใหม่ ด้วยการทำให้เกิดคุณค่าทางเศรษฐกิจขึ้นมาใหม่ที่เข้ากับยุคสมัย เป็นเหตุผลที่ดีสำหรับนักอนุรักษ์ ที่จะสนับสนุนการอนุรักษ์อาคารเก่า เนื่องจาก การอนุรักษ์อาคารโดยมุ่งเน้นเฉพาะในแง่คุณค่าทางศิลปะและประวัติศาสตร์ เท่านั้นอาจจะไม่ทำให้ผู้ตัดสินใจมีความเชื่อมั่นกับการลงทุนเพียงพอ<sup>24</sup> การนำแนวคิดการนำกลับมาใช้ใหม่ มาใช้ในการอนุรักษ์อาคารประวัติศาสตร์ สามารถนำมาซึ่งรายได้เพิ่ม เพราะเมื่อโครงสร้างเดิมยังคงเหลืออยู่และสามารถใช้งานได้ก็ไม่จำเป็นต้องมีงบประมาณสำหรับการก่อสร้างใหม่และการประหยัดค่าใช้จ่ายส่วนนี้เอง จะเป็นแรงขับเคลื่อนหลักเบื้องหลังการอนุรักษ์ จะเห็นได้ในหลายตัวอย่าง ที่กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจสามารถสร้างรายได้ที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการฟื้นฟูซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารทางประวัติศาสตร์ เช่น บูทีคโฮเทล ร้านอาหาร หรือร้านค้า<sup>25</sup>

##### 2. ด้านกายภาพ

อนุสรณ์สถานถ้าขาดการใช้งาน ในอนาคตอาจก่อให้เกิดความเสื่อมในสถานที่นั้นๆ ขณะที่แห่งนั้นยังคงใช้งานที่ดีก็จะนำไปสู่การสงวนรักษาอาคารที่ดีต่อไป อาจกล่าวได้ว่าการปรับใช้สอยภายในอาคารจะก่อให้เกิดการอนุรักษ์อาคารดังกล่าวไว้

<sup>24</sup> Sanoff, (1978).

<sup>25</sup> Rock, (1979).

3. **ด้านสิ่งแวดล้อม** ในแง่ของการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ก็สนับสนุนแนวคิดการนำกลับมาใช้ใหม่ เพราะการที่ไม่ต้องก่อสร้างใหม่ ก็จะลดการใช้ทรัพยากรทางธรรมชาติที่ใช้เป็นวัสดุในการก่อสร้าง ดังนั้นแนวคิดนี้ก็จะช่วยสนับสนุนการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม<sup>26</sup> และความยั่งยืนของเมืองได้เช่นกัน<sup>27</sup>

4. **ด้านสังคม** การปรับการใช้สอยในบางกรณี กิจกรรมที่เกิดขึ้นใหม่ไม่สามารถสร้างรายได้ที่มากมายนัก เช่น พิพิธภัณฑ์หรือห้องสมุด แต่กิจกรรมเหล่านี้สามารถทำให้เกิดประโยชน์ทางสังคมที่จำเป็นอย่างยิ่งสำหรับชุมชน

#### 2.1.15 ทฤษฎีการอนุรักษ์กรอบอาคาร

ทฤษฎีการอนุรักษ์กรอบอาคารตามแนวคิดของ เดวิด ไฮฟีลด์<sup>28</sup> เป็นลักษณะของการสร้างอาคารใหม่ในกรอบอาคารเดิมโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่ออนุรักษ์กรอบของอาคารเท่านั้นไว้ ซึ่งมีแนวทางดังต่อไปนี้<sup>29</sup>

- การเก็บรักษาแผงหน้าอาคาร (Alteration to the retained facade) โดยรักษาสภาพคงเดิมหรือเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด
- การซ่อนโครงสร้างของอาคารใหม่ (Concealment of the new structure)
- ขนาดของพื้นที่ภายในหรือที่ว่างภายในอาคาร (Scale of interior spaces)
- ระดับภายในพื้นที่ใหม่ (New floor levels) ต้องสัมพันธ์กับภายนอกอาคาร
- บูรณะลักษณะดั้งเดิมที่สำคัญ (Restoration of major original features)
- การเลือกใช้วัสดุใหม่ที่ของเดิม หรือวัสดุเดิมที่สูญหาย โดยคำนึงถึงความกลมกลืนเป็นหลัก
- การเลือกใช้วัสดุที่ทำเลียนแบบ (Artificial material)
- ต่อเติมอาคารโดยเน้นสัดส่วน และตำแหน่งเดิม (Scale appearance and position of extensions)
- เก็บหลังคาเดิมไว้ หรือทำแบบหลังคาดั้งเดิมขึ้นมา (Preservative or recreation of original roof)

<sup>26</sup> Tiesdell, (1996).

<sup>27</sup> Lichfield, (1998).

<sup>28</sup> David Highfield, (1991).

<sup>29</sup> อำนาจ เจริญประเสริฐ, "การออกแบบโรงแรมในพื้นที่มรดกวัฒนธรรม" (2552).

## 2.1.16 ขั้นตอนการตรวจสอบอาคารก่อนทำการอนุรักษ์ (Conservation) หรือปรับปรุง (Renovation)<sup>30</sup>

### การอนุรักษ์ (Conservation)

1. ศึกษาประวัติศาสตร์ของพื้นที่และตัวอาคารเพื่อให้เป็นการทราบถึงข้อมูลพื้นฐานอันเป็นสิ่งสำคัญในการเริ่มต้นการวางแผนบูรณะ เพื่อที่จะรักษาหรือคงหลักฐานทางประวัติศาสตร์ไว้ได้มากที่สุด อีกทั้งยังทำให้ทราบถึงคุณค่าของอาคารในยุคสมัยที่ผ่านมาที่มีต่อตัวอาคารเอง หรือต่อชุมชน การศึกษานี้ต้องครอบคลุมทั้งหลักฐาน เอกสาร และคำบอกเล่า ที่ได้ระบุไว้เป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์ของอาคาร พื้นที่ และชุมชน
2. สำรวจพื้นที่และตัวอาคาร ในการสำรวจอาคารมีความจำเป็นต้องตรวจสอบสภาพความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร และความสมบูรณ์ของรูปแบบศิลปกรรมภายในของตัวอาคารในการสำรวจอาคารนั้นจำเป็นต้องมีความรอบคอบมีการทำงานเป็นระบบ แบ่งเป็นการตรวจสอบพื้นที่โดยรอบและการตรวจสอบสภาพภายในและภายนอกอาคาร สภาพภายนอก ได้แก่ หลังคา ฐานราก ประตูหน้าต่าง การตกแต่งภายนอก การประดับตกแต่งสภาพภายในอาคาร ได้แก่ พื้น ผนัง ฝ้าและโครงสร้างหลังคาจากการสำรวจในทุกชั้นตอนควรมีการทาบันทึกลงถึงความเสียหายภายนอกภายในทุกส่วนของอาคาร ถึงขั้นตอนและวิธีการให้เป็นไประบบการตรวจสอบที่ได้กำหนดขึ้น ทั้งนี้ข้อมูลที่ได้ทำการสำรวจนำมาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาและวางแผนการทำงาน และยังสามารถเก็บข้อมูลไว้เพื่อการศึกษาและเป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์ของอาคารในอนาคต
3. การลำดับความเสียหายจากการทำการสำรวจพื้นที่ที่สามารถทราบถึงปัญหาของอาคาร ความชำรุดเสียหายที่มีความจำเป็นต้องได้รับการซ่อมแซม ลำดับขั้นตอนที่ต้องซ่อมด้วยโดยพิจารณาในส่วนของโครงสร้างอาคารเป็นอันดับต้น เช่น พื้น หลังคา พื้นที่ทรุดตัวว่าเป็นการทรุดตัวของพื้นเองหรือเกิดเพราะฐานราก เสาและคานทรุดตัวด้วยลำดับต่อไปคือตรวจสอบส่วนอื่นๆของอาคารและบริเวณโดยรอบ ที่เกิดการชำรุดเสียหายจากนั้นจึงสำรวจองค์ประกอบอื่นๆของอาคารและพื้นที่โดยรอบ ที่ชำรุดหรือหลุดหายไป เช่น ไม้แกะสลักประดับอาคารหรือลวดลายปูนปั้น วัสดุปิดผิวต่างๆเช่น ปูนฉาบ ลวดลายหรือภาพเขียนสีที่เขียนผนัง กระเบื้องปูพื้น หรือบุผนัง และงานระบบต่างๆ

<sup>30</sup> อ. สืบพงศ์ จันทรสืบศรี, "เอกสารประกอบการบรรยาย," มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา.

4. การเสนอแนะแนวทางการอนุรักษ์และการปรับปรุงอาคาร จากขั้นตอนต่างๆที่ผ่านมาทำให้ทราบถึงข้อมูลต่างๆที่จำเป็นเพื่อมาลำดับขั้นตอนก่อนหลังในการซ่อมแซม อาคารและบริเวณโดยรอบ ตามลักษณะเฉพาะแต่ละประเภทของอาคารเมื่อรวบรวมข้อมูลต่างๆได้ครบถ้วนตลอดจนขั้นตอนหรือลำดับความจำเป็นในการซ่อมแซมอาคารและพื้นที่มาแล้ว ก็สามารถนำมาวิเคราะห์ตามลักษณะเฉพาะของอาคารเพื่อทำการสรุปแนวทางในการอนุรักษ์อาคารได้ ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงความถูกต้องรายละเอียด อาคาร ความมั่นคงสภาพแวดล้อมที่สอดคล้องกับหลักสากลตามกฎหมายบรรณานาชาติในการอนุรักษ์ และเป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายต่างๆทั้งนี้ใจความสำคัญคือการตระหนักถึงคุณค่าของพื้นที่หรืออาคารอนุรักษ์ของเจ้าของอาคารและชุมชนโดยรอบก็เป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่จะทำให้การทำงานอนุรักษ์ได้ผลดี

**การปรับปรุง (Renovation)**การปรับปรุงโครงการอนุรักษ์มีหลักการดังต่อไปนี้

1. สำรจรูปแบบเริ่มต้นจากการสำรวจแบบแปลนเดิม(ถ้ามี) งานระบบโครงสร้าง การใช้สอยพื้นที่การสำรวจจริงวัดเพื่อเขียนแบบ (Measure drawing) องค์ประกอบหรือสิ่งของประกอบอาคาร วัสดุก่อสร้างและการตกแต่งต้องใช้การบันทึกด้วยคำบรรยาย การถ่ายรูป และอื่นๆ โดยเฉพาะอาคารที่เป็นอาคารอนุรักษ์หรือโบราณสถานเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนมากพอที่จะเป็นหลักฐานก่อนการบูรณะหรือปรับปรุงในการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยของอาคาร

2. สำรจความเสียหายดังต่อไปนี้

2.1 ปัญหากำแพง

2.2 ปัญหาของไม้

2.3 ปัญหาหลังคา

2.4 ปัญหาฐานราก

2.5 ปัญหาของพื้น

2.6 ตรวจสอบปัญหาอื่นๆ

การตรวจสอบปัญหาด้านต่างๆทั้งหมดต้องบันทึกรายละเอียดไว้เพื่อใช้วางแผนแนวทางการอนุรักษ์ รวมทั้งเป็นหลักฐานการอนุรักษ์ต่อไป

### 2.1.17 โรงแรมเฮอริเทจ ( Heritage Hotel)

กระทรวงการท่องเที่ยวของประเทศไทยได้กำหนดให้โรงแรมประเภท เฮอริเทจ จะต้องมีการข้อกำหนดดังต่อไปนี้

- เป็นปราสาท ราชวัง ป้อมปราการ สถานที่สำคัญ บ้านพักอาศัย
- จะต้องสร้างก่อนปี ค.ศ. 1950
- ลักษณะอาคารหรือสถาปัตยกรรมต้องมีความโดดเด่น และอยู่ในสภาพดี
- การสร้างอาคารขึ้นใหม่ไม่ควรเกิน 50% ของพื้นที่ มีการออกแบบที่สอดคล้องกับอาคารเก่าทั้งนี้ยกเว้นให้ไม่รวม สระว่ายน้ำ สนามหญ้า



## 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2. 1 แสดงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชื่อผู้แต่ง	ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์	การศึกษา
กรณีธัญรินทร์ บุญจงไพศรี วิทยานิพนธ์ (คพ.ม.)- จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2557	แนวทางการพัฒนาและ บริหารอาคารทาง ประวัติศาสตร์มาเป็น โรงแรมบูติคในเขต กรุงเทพฯ : กรณีศึกษาโรงแรมจักรพงษ์ วิลล่าและโรงแรมพระยา พาลาซโซ	แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจประเภทโรงแรมบูติคและ ปัจจุบันได้มีหลายประเทศที่นำอาคารทางประวัติศาสตร์ มาพัฒนาและบริหารเป็นโรงแรมบูติค ดังเช่น Historichotelsworldwide.com ที่รวบรวมโรงแรมจาก ทั่วโลก โดยกำหนดว่าสถานที่นั้นจะต้องมีอายุมากกว่า 50 ปีอยู่ในพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ซึ่งได้ สอดคล้องกับหลักเกณฑ์การให้รางวัลอนุรักษ์ดีเด่นใน ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกจาก UNESCO วิทยานิพนธ์นี้มี วัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1) กระบวนการในการพัฒนาและบริหารอาคารเก่าทาง ประวัติศาสตร์มาเป็นโรงแรมบูติค 2) ปัญหาและวิธีแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อน/ระหว่าง/ หลังกระบวนการพัฒนาและบริหารมาเป็นโรงแรมบูติค
นิตยา โพธิ์ทอง วิทยานิพนธ์ (สธ.ม.)- จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2553	การอนุรักษ์อาคารประ วัติศาสตร์ในพระราช วังพญาไท	ศึกษาวิธีการและขั้นตอนการอนุรักษ์อาคารเก่าซึ่งพบว่า ขั้นตอนการอนุรักษ์นั้นเริ่มด้วยการรวบรวมข้อมูลอาคาร จากการสำรวจสภาพของอาคารและการสืบค้นข้อมูล จากหลักฐานทางประวัติศาสตร์อื่นๆ โดยข้อมูลเหล่านี้ เป็นข้อมูลสำหรับใช้วิเคราะห์คุณค่าและสภาพปัญหา ของอาคารจากนั้นจึงนำผลการวิเคราะห์ดังกล่าวมาใช้ วางแผนการอนุรักษ์ซึ่งในการอนุรักษ์ครั้งนี้ได้ เลือกวิธีการอนุรักษ์แบบการบูรณะซ่อมแซม (restoration) ในส่วนที่อาคารชำรุดเสียหายและ การปรับปรุงอาคาร(renovation) ในส่วนเพิ่มงานระบบ หรือองค์ประกอบอื่นที่มีความจำเป็นกับอาคาร
ทศพล ชื่นอุปการนนท์ วิทยานิพนธ์ (ผ. ม.)-จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2549	แนวทางการจัดการ การ ท่องเที่ยวเชิงประวัติ ศาสตร์เมืองเก่าลพบุรีอย่าง ยั่งยืน	แนวทางการจัดการการท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ สามารถแบ่งออกเป็น 4 แนวทาง คือ 1) แนวทางการจัดการด้านทรัพยากรการท่องเที่ยวและ สิ่งแวดล้อมเน้นการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวโดยการบูรณะ ปรับปรุงเพื่อคงรักษาสภาพไว้ให้ดีที่สุด 2) แนวทางการส่งเสริมการตลาดและบริการโดยการ ประชาสัมพันธ์ รวมทั้งกิจกรรมต่างๆ เพื่อดึงดูดนัก

		<p>ท่องเที่ยว</p> <p>3) แนวทางการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนโดยสนับสนุนให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการพัฒนาทั้งในภาครัฐและเอกชน</p> <p>4) แนวทางการจัดการโครงสร้างพื้นฐานและบริการท่องเที่ยวจัดระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปโภคแก่นักท่องเที่ยวพร้อมระบบขนส่งที่มีประสิทธิภาพเพื่อเชื่อมโยงกับแหล่งพื้นที่ท่องเที่ยวอื่นๆจากแนวทางการพัฒนาดังกล่าวจะก่อให้เกิดการอนุรักษ์พื้นที่ท่องเที่ยวเอกลักษณ์</p>
<p>อัครฉัตร อร่ามทอง วิทยานิพนธ์ (คพ.ม.) -จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2555</p>	<p>แนวทางการพัฒนาอาคาร เก่าแก่ในย่านพาณิชยกรรม : กรณีศึกษา เวียงนครเขมร</p>	<p>1) ศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่ชุมชน เวียงนครเขมรที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และ พาณิชยกรรม</p> <p>2) ศึกษาแนวทางการพัฒนาเพื่อรักษาความสมดุล ระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนา โดยพิจารณามิติทาง ด้านกายภาพเป็นหลักและมิติทาง สังคม และ เศรษฐกิจ เป็นประเด็นรอง</p>

## บทที่ 3

### วิธีการดำเนินงานวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยโดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ประกอบการและจากการ  
ซึ่งจะแบ่งเป็นขั้นตอนการศึกษาดังต่อไปนี้ ค้นคว้าข้อมูลจากด้านเอกสารและด้านอื่นๆ

1. กรอบแนวความคิด
2. แหล่งที่มาของข้อมูล
3. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
4. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา
5. การวิเคราะห์ข้อมูล

#### 3.1 กรอบแนวความคิด

ศึกษาค้นคว้าข้อมูลทางด้านเอกสารที่มีความเกี่ยวข้องโดยการค้นคว้าในด้านการอนุรักษ์  
อาคารเก่า ทฤษฎีและกฎหมายที่มีความเกี่ยวข้องกับการปรับปรุงอาคารเก่า การซ่อมแซมและการ  
บูรณะ การศึกษาการท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์แนวความคิดเกี่ยวกับการประกอบการบุตคโฮเทล  
แนวคิดและข้อมูลในการออกแบบโรงแรม เหนือในการคัดเลือกอาคารเก่าและโรงแรมที่มีคุณค่าทาง  
ประวัติศาสตร์ Historical Hotel ทฤษฎีทางการตลาด 7P ความเป็นไปได้ในการลงทุน ตัวอย่าง  
โรงแรมที่มีอาคารเก่าและมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่3. 1ทฤษฎี 7P

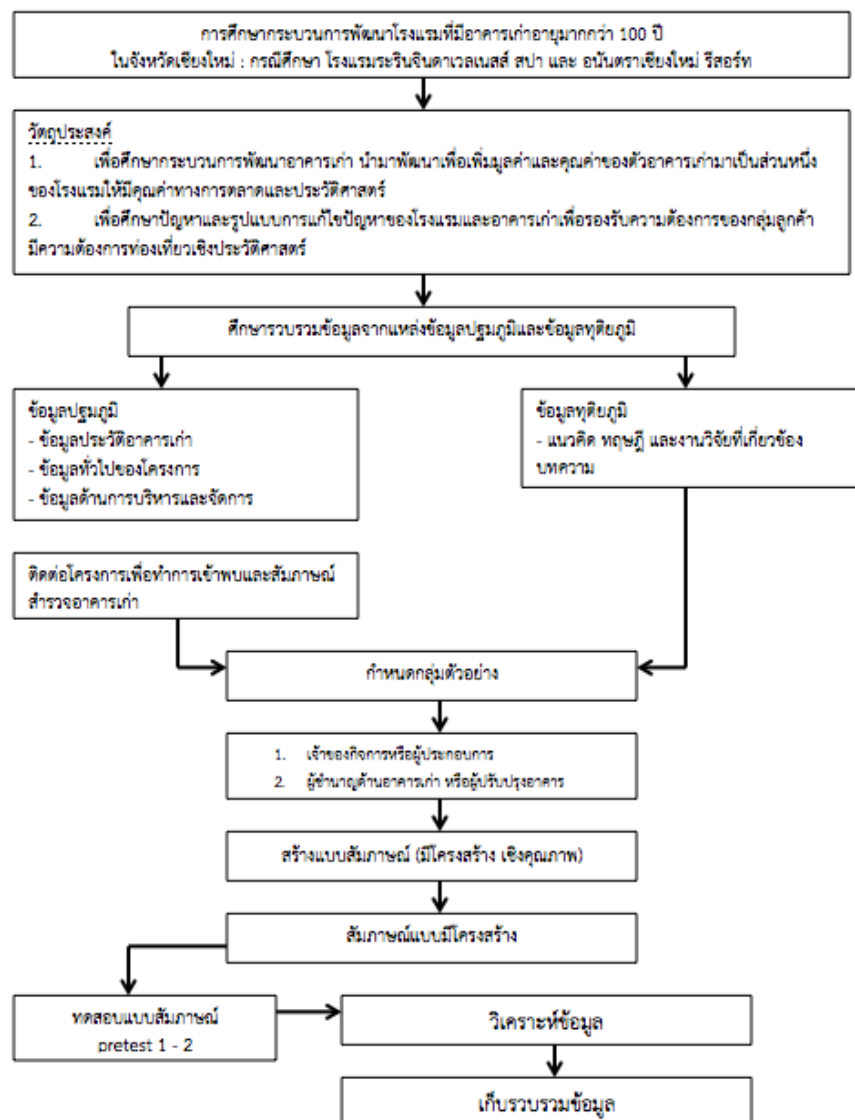


จากการค้นคว้าทางเอกสาร

- เพื่อเป็นการนำข้อมูลมาเป็นทฤษฎีและข้อมูลอ้างอิงประกอบงานวิจัยจากการสัมภาษณ์
- การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ
- การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหรือผู้เกี่ยวข้อง

เพื่อจะได้ทราบถึงกระบวนการตั้งแต่แรกของการพัฒนาอาคารเก่าให้มาเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม การบูรณะปรับปรุง การออกแบบ งบประมาณ ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการและวิธีการแก้ปัญหา

### 3.2 กระบวนการดำเนินงานวิจัย



ภาพที่ 3. 2 กรอบแนวคิดวิธีวิจัย

ตารางที่ 3. 1 ระเบียบวิธีวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	เครื่องมือวิธีวิจัย	ประชากรกลุ่มตัวอย่าง
1 เพื่อศึกษากระบวนการพัฒนาอาคารเก่า นำมาพัฒนาเพื่อเพิ่มคุณค่าและมูลค่าของตัวอาคารเก่า มาเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมให้มีคุณค่าทางการตลาดและประวัติศาสตร์	ด้านกายภาพ	- ลักษณะตัวอาคาร - การบูรณะซ่อมแซม - ระยะเวลาในการดำเนินการ - การกำหนดการใช้งาน - การออกแบบ	- แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง - ศึกษาจากเอกสารทางวิชาการ - ศึกษาจากการสำรวจโครงการ	กรณีศึกษา 1 ระรินจินดา เวลล์เนส สปา รีสอร์ท 2 อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท - เจ้าของโครงการหรือผู้บริหาร - ผู้มีความรู้เฉพาะด้าน - ผู้เข้าใช้บริการ
	ด้านสังคม	- ประวัติอาคาร		
	ด้านเศรษฐกิจ	- ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา		
2 เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งเสริมความสำเร็จให้ผู้ประกอบการหรือผู้มีอาคารเก่าได้ทราบถึงวิธีการพัฒนาปรับปรุงตัวอาคารเก่า การพัฒนาและการบริหารจัดการอาคารเก่ามาเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม	ด้านกายภาพ	- ลักษณะการใช้งานตัวอาคาร - การดูแลบำรุงรักษา - ปัญหาและอุปสรรค - ปัญหาการใช้งานตัวอาคาร	- แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง - ศึกษาจากเอกสารทางวิชาการ - ศึกษาจากการสำรวจโครงการ	
	ด้านการบริหาร	- การให้บริการ		
	ด้านสังคม	- กลุ่มผู้เข้าพัก		
	ด้านเศรษฐกิจ	- การตลาด - การประชาสัมพันธ์ - อัตราการเข้าพัก		

### 3.3 แหล่งที่มาของข้อมูล

#### 3.3.1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 2 ท่าน
- ข้อมูลจากการลงพื้นที่ การสังเกตการณ์เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพและการให้บริการ

#### 3.3.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

การศึกษาข้อมูลทางเอกสาร โดยการศึกษาแนวคิดทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง หนังสือ บทความต่างๆและเว็บไซต์ เป็นต้น

### 3.4 กลุ่มประชากร

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้ทำการคัดเลือกโครงการที่มีอาคารเก่าอายุมากกว่า 100 ปี นำมาพัฒนาและปรับปรุงให้เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม โดยมีหลักเกณฑ์ที่ว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารอนุรักษ์ และได้รางวัลจากสมาคมสถาปนิกสยาม และส่วนหนึ่งได้มีการนำหลักเกณฑ์จาก [Historichotel.com](http://Historichotel.com) มาเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณา

โดยกรณีศึกษาโรงแรมระรินจินดา เวิลด์เนส รีสอร์ทแอนด์สปา และ โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทได้เข้าเกณฑ์ตามที่ได้กำหนดไว้ และทำการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง อาทิ เจ้าของโครงการผู้บริหารโครงการ พนักงานที่เกี่ยวข้อง ผู้เชี่ยวชาญด้านสถาปัตยกรรม ผู้เชี่ยวชาญด้านการบูรณะอาคารเก่า เป็นต้น

### 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

เครื่องมือที่ใช้สำหรับงานวิจัยในครั้งนี้ คือการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเข้าถึงข้อมูลที่ได้วางไว้ตามวัตถุประสงค์ โดยมีการแบ่งหัวข้อในการสัมภาษณ์ได้ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ ประวัติความเป็นมาของอาคารเก่าจากอดีตจนถึงปัจจุบันและสาเหตุในการตัดสินใจนำอาคารเก่ามาบูรณะและพัฒนาให้เป็นโครงการ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลจากการกำหนดวัตถุประสงค์ ได้แก่ การปรับปรุงและพัฒนาอาคารเก่า โดยศึกษาด้านกายภาพ ด้านการออกแบบและตกแต่ง การบริหาร การตลาด การประชาสัมพันธ์

ส่วนที่ 3 ข้อมูลที่เกี่ยวกับการดำเนินการปัญหาและอุปสรรค วิธีการแก้ไขปัญหา และ  
แนวทางการพัฒนา โครงการในอนาคตที่สอดคล้องกับนโยบายต่างๆ

### 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยการนำผลที่ได้จากการวิเคราะห์จากข้อมูลปฐมภูมิซึ่ง  
ได้มาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและผู้เกี่ยวข้อง จากแนวคิดทฤษฎีต่างๆ เอกสารที่เกี่ยวข้อง  
เพื่อให้ได้ถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอาคารเก่าที่มีอายุมากกว่า 100 ปี ให้เป็นส่วนหนึ่งของ  
โรงแรมเพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์หาข้อมูลทางการศึกษาให้ได้คำตอบตามวัตถุประสงค์รวมถึงการ  
ได้มาเพื่อเป็นข้อเสนอแนะและแนวทางการพัฒนาให้มีคุณค่าและมูลค่า

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์และการลงพื้นที่เพื่อสังเกตการณ์แล้วจึงสามารถดำเนินการ  
วิเคราะห์ข้อมูลต่างๆได้ดังต่อไปนี้

1. กระบวนการนำข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์และการลงพื้นที่มาเรียบเรียงให้เป็นข้อมูล  
ลำดับใจความสำคัญ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ตั้งไว้ในแต่ละข้อ เพื่อสามารถนำมาวิเคราะห์เป็น  
ข้อมูลต่อไป
2. การวิเคราะห์ข้อมูล จากการสัมภาษณ์ การลงพื้นที่สังเกตการณ์ การเอกสารอ้างอิงและ  
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ถึงขั้นตอนการพัฒนาอาคารเก่า ขั้นตอนในการบูรณะซ่อมแซมและการ  
ออกแบบจนถึงการบริหารกิจการ การตลาด การประชาสัมพันธ์ การให้บริการ จนถึงปัญหา  
และอุปสรรคและวิธีแก้ไข
3. การสรุปผลข้อมูลถึงกระบวนการพัฒนาอาคารเก่ามาเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม เพื่อให้เกิด  
มูลค่าและคุณค่า ในการบูรณะซ่อมแซมจนถึงขั้นตอนการออกแบบตกแต่ง การบริหาร  
การตลาดและการประชาสัมพันธ์ การให้บริการรวมถึงปัญหาและอุปสรรคระหว่างการพัฒนา  
ตลอดจนวิธีการแก้ไขปัญหา

ผลจากการวิเคราะห์ เพื่อนำมาสรุปรวมให้เกิดข้อเสนอแนะทั้งกระบวนการพัฒนาการปรับปรุง  
อาคารเก่าให้เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม และเพื่อซึ่งได้มาถึงคุณค่าและมูลค่าของตัวอาคาร

### 3.7 ตารางการดำเนินงานวิจัย

ตารางที่ 3. 2 แสดงแผนการดำเนินงานวิจัย

		แผนดำเนินงานวิจัย				
ลำดับที่	ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย	ม.ค.-ก.พ.59	มี.ค.-เม.ย.59	พ.ค.59	มิ.ย. 59	ก.ค. 59
1	จัดทำบทที่ 1 บทนำ	■				
2	จัดทำบทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	■	■			
3	จัดทำบทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย กลุ่มประชากร เครื่องมือ	■	■	■		
4	จัดทำบทที่ 4 ข้อมูลพื้นฐานโครงการ	■	■	■		
5	เก็บข้อมูลสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง โดยการสัมภาษณ์ผู้บริหาร		■	■	■	
6	เก็บข้อมูลจากผู้เข้าศึกษา โดยการทำแบบสอบถาม			■	■	■
7	สำรวจพื้นที่จริง			■	■	■
8	จัดทำบทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ			■	■	■
9	จัดทำรูปเล่มส่งบัณฑิตวิทยาลัย			■	■	■
10	ขอสอบFinal				■	■
11	นำเสนอบัณฑิตวิทยาลัย				■	■
12	จัดทำบทคัดย่อและบทความเพื่อเผยแพร่ในงานวิจัย สารคดี				■	■
13	ตรวจสอบ Turn it in และส่งไฟล์ไปยังบัณฑิตวิทยาลัย				■	■
14	ปรับแก้วิทยานิพนธ์					■
15	จัดทำรูปเล่มที่สมบูรณ์ อัดเทปวิทยานิพนธ์ E-Thesis					■
16	ส่งวิทยานิพนธ์ฉบับที่สมบูรณ์ และเผยแพร่ข้อมูล					■



## บทที่ 4

### ข้อมูลของกรณีศึกษาและการลงพื้นที่

#### 4.1 ข้อมูลโครงการกรณีศึกษา

##### 4.1.1 โครงการโรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท เชียงใหม่

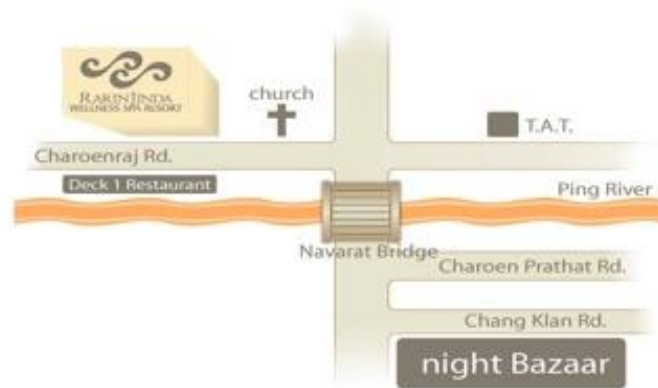


ภาพที่ 4. 1 สัญลักษณ์โครงการ

#### 1. ข้อมูลเบื้องต้นโครงการ

ชื่อโครงการ	ระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 14 ถนนเจริญราษฎร์ ตำบลวัดเกต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
ขนาดพื้นที่โครงการ	ประมาณ 3 ไร่
ประเภทโครงการ	โรงแรมบูติก สไตล์ สปา รีสอร์ท ให้บริการ สปา ระดับ World Class
จำนวนห้องพัก	ทั้งหมด 35 ห้อง แบ่งเป็น
ดีลักซ์ 46 ตร.ม.	22 ห้อง
ดีลักซ์ 53 ตร.ม.	7 ห้อง
ห้องสวีท 93 ตร.ม.	5 ห้อง
วิลล่า 164 ตร.ม.	1 ห้อง
ห้องประชุม	1 ห้อง ขนาด 70 ตร.ม.
ห้องอาหาร	The Desk 1 ความจุ ดินเนอร์ 80 ที่นั่งหรือ 100 ที่นั่งสำหรับบุฟเฟต์หรือ 120 ที่นั่งสำหรับ ค็อกเทล

ทุกห้องประดับตกแต่งด้วยความทันสมัยและมีสไตล์โมเดิร์นล้ำหน้าพร้อมด้วยระเบียบส่วนตัวที่สามารถมองเห็นสระว่ายน้ำกับดอยสุเทพและแม่น้ำปิง



ภาพที่4. 2แผนที่ตั้งโรงแรม

โรงแรมระรินจินดาเวลเนสสปารีสอร์ทตั้งอยู่ที่14ถ.เจริญราช ต.วัดเกต เมืองเชียงใหม่ 50000 โดยมีขนาดที่ดินของโครงการทั้งหมด 3 ไร่ โดยมีจำนวนห้องพักจำนวน 35 ห้อง ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ

<b>อาณาเขตติดต่อ</b>	พื้นที่โครงการอยู่ทางด้านตะวันออกโดยมีพื้นที่ติดต่อดังนี้
<b>ทิศเหนือ</b>	ติดต่อกับอำเภอสันทรายและแมงแตงที่เชื่อมต่อกับจังหวัดแมงฮ่องสอนและเชียงราย
<b>ทิศตะวันออก</b>	ติดต่อกับตำบลวัดเกตและหนองป่าครั่ง ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนชูปเปอร์ไฮเวย์
<b>ทิศตะวันตก</b>	ติดต่อกับตำบลศรีภูมิและพระสิงห์ ซึ่งเป็นจุดศูนย์กลางของจังหวัดเชียงใหม่
<b>ทิศใต้</b>	ติดต่อกับอำเภอสารภีและจังหวัดลำพูน ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางเข้าสู่จังหวัดเชียงใหม่

#### การเข้าถึงโครงการ



ภาพที่4. 3แสดงการเข้าถึงของโครงการ

บริเวณพื้นที่โครงการมีการเข้าถึงได้หลากหลายเส้นทางและมีการเชื่อมต่อกับเส้นทางต่างๆ โดยมีถนนสายสำคัญของพื้นที่ดังนี้

- จากสนามบินเชียงใหม่ถึง ที่ตั้งโครงการ ประมาณ 6.5 กิโลเมตร
- จากถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ผ่านถนนเจริญเมืองถึง ที่ตั้งโครงการประมาณ 2.0 กิโลเมตร
- จากสถานีขนส่งอาเขต จังหวัดเชียงใหม่ประมาณ 2.7 กิโลเมตร
- จากสถานีรถไฟ จังหวัดเชียงใหม่ประมาณ 1.7 กิโลเมตร

จะเห็นได้ว่าในบริเวณพื้นที่โครงการแม้จะไม่ได้ติดกับถนนใหญ่ แต่ก็สามารถเข้าถึงตัวโครงการได้จากหลาย ช่องทางของจังหวัดเชียงใหม่

#### สถานที่สำคัญโดยรอบโครงการ



ภาพที่ 4. แสดงสถานที่สำคัญโดยรอบโครงการ

ในบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการมีสถานที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งถือเป็นการรองรับชีวิตในเมืองอย่างลงตัวพร้อมความสะดวกสบายยิ่งขึ้นจากเส้นทางใหม่ อีกทั้งมีทางสรรพสินค้าขนาดใหญ่และสาธารณูปโภคครบครันอาทิ

<b>ทางสรรพสินค้า:</b>	เซ็นทรัลลาดสวนแก้ว, โลตัส , ไนทพลาซ่า ,เซ็นทรัลแอร์พอร์ทพลาซ่า,
<b>โรงพยาบาล:</b>	โรงพยาบาลเซ็นทรัล, โรงพยาบาลแมคคอมมิค, โรงพยาบาลเทพปัญญา,
<b>ตลาด:</b>	ตลาดดอกไม,ตลาดวโรรส, ตลาดคำเที่ยง,
<b>วัด:</b>	วัดพระสิงห์, วัดเจดีย์หลวง
<b>มหาวิทยาลัย:</b>	มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่

อีกทั้งยังมีสถานที่สำคัญอีกหลายแห่งด้วยกัน อาทิ สถานีตำรวจ,สำนักงานเขต,สถานีรถไฟ, สถานีขนส่ง สนามบิน เป็นต้น





ภาพที่ 4. 5 แสดงผังเมืองบริเวณที่ตั้งโครงการ

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อกฎหมายควบคุมการก่อสร้าง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จากผังเมืองรวม จังหวัดเชียงใหม่พบว่า ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่บนที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.1 ถึงหมายเลข 1.5 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลืองมีเส้นทแยงสีขาวให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัยสามารถที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการการสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

#### 4.1.2. ประวัติความเป็นมาโครงการระรินจินดา

ก่อนจะมาเป็น ระรินจินดา เวลล์เนส แอนด์สปา รีสอร์ท สถานที่แห่งนี้เดิมเป็น “โรงพยาบาลจินดาสิงหนทร” จนกระทั่งโรงพยาบาลได้ปิดตัวลงและได้มีการเปลี่ยนกิจการเป็น “โรงแรมระรินจินดา เวลล์เนส แอนด์สปา รีสอร์ท” อาคารที่เป็นโรงพยาบาลเก่า นำมาปรับปรุงเป็นอาคารสปาและเรือนไม้สักเก่าอายุ 140 ปี ที่อยู่ด้านหลังของโรงพยาบาล (เจ้าของเดิม นพ. จินดา สิงหนทร) ปรับเปลี่ยนเป็นส่วนต้อนรับ, ห้องนั่งเล่น, ห้องประชุม, ห้องสปา มีการจัดแสดงของเก่าและของสะสม (ของนพ.จินดา) บริเวณด้านล่างของอาคารแสดงประวัติความเป็นมาของอาคารเก่าแห่งนี้ ปัจจุบัน โรงแรมระรินจินดา เวลล์เนสแอนด์สปา บริหารกิจการโดย บริษัท สยามเวลล์เนส กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โดยชื่อโรงแรม ระรินจินดา นั้นมีความหมายมาจาก ระริน แปลว่าสายน้ำ เนื่องจากโรงแรมติดกับแม่น้ำปิงและนำชื่อจินดา เพื่อเป็นการให้เกียรติจากเจ้าของเดิมและคำว่าจินดา หมายถึงเพชรนิลจินดา ซึ่งเป็นสิ่งของมีค่า รวมเป็น “ระรินจินดา” ซึ่งแปลว่าสายน้ำที่มีคุณค่า หรือ ทรงคุณค่า

ตารางที่ 4. 1 แสดงประวัติการถือครองกรรมสิทธิ์

การถือครอง	ลักษณะการใช้งาน	ประวัติ/ปีพ.ศ.
นายสำน พ้อคำชาวพม่า	ที่พักอาศัย	พ.ศ. 2400 โดยประมาณ
นพ. จินดา สิงหนेत्र	โรงพยาบาลสิงหนेत्र / ที่ พักอาศัย	พ.ศ. 2445 – 2528
ปิดกิจการโรงพยาบาล		พ.ศ. 2528 - 2546
สยามเวลล์เนสกรุ๊ป	โรงแรม / สปา	พ.ศ. 2547 - ปัจจุบัน



ภาพที่ 4. 6 รูปภาพต้นแบบโครงการ

#### 4.1.3. แนวคิดการออกแบบโครงการระรินจินดา

แนวความคิดในการออกแบบผังโครงการจะมาจากชื่อโครงการ คือ “ระริน” ซึ่งแปลว่า สายน้ำ พื้นที่ในโครงการจึงมีการออกแบบโดยการใช้น้ำให้ไหลเชื่อมพื้นที่ทั้ง 3 ส่วนหลักของโครงการ คือ ส่วนสปา ส่วนที่พักและส่วนร้านอาหาร ปัจจุบันร้านอาหารถูกแยกออกไปจากตัวโรงแรมซึ่งตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำปิง ตัวอาคารถูกออกแบบเป็นแนว โมเดิร์น ล้านนา คอนเทมโพรารี เพื่อให้เข้ากับ เรือนไม้สักรูปแบบล้านนาที่มีอายุมากกว่า 140 ปีแต่ยังคงสอดแทรกความทันสมัยเพื่อให้เข้ากับยุค ปัจจุบัน โดยนอกจากการออกแบบของตัวอาคารแล้วรายละเอียดภายในอื่น ๆ ก็ถูกออกแบบให้อยู่ ภายใต้แนวความคิดเดียวกันโดยการผสมผสานความทันสมัยและความเป็นล้านนาเข้าด้วยกัน

### ผังบริเวณโครงการ

1. อาคารเก่า 140 ปี
2. อาคารห้องพัก
3. อาคารห้องพัก
4. อาคารสปา
5. ห้องอาหาร The Deck



ภาพที่4. 7ผังแสดงบริเวณโครงการโดยรอบ

## บริเวณภายนอกอาคาร



ภาพที่4. 8บริเวณทางเดินไปยังอาคารเก่า



ภาพที่4. 9ด้านข้างอาคารเก่า



ภาพที่4. 10ภาพถ่ายมุมสูงของอาคาร

### บริเวณภายในห้องพัก

โรงแรมระรินจินดามีอัตราส่วนของห้องพักดังนี้

ตารางที่ 4. 2 แสดงสัดส่วนห้องพัก ขนาดและจำนวน

รูปแบบห้องพัก	ขนาด/ตร.ม.	จำนวน/ห้อง
ดีลักซ์ (Deluxe)	46	22
ดีลักซ์พูลแอคเซส (Deluxe pool access)	53	7
ห้องสวีท (Wellness Suite)	93	5
ห้องวิลล่าระรินจินดา (Rarinjinda villa)	164	1
รวม		35

### ห้องดีลักซ์ (Deluxe)

ห้องตกแต่งในรูปแบบโมเดิร์น ล้านนา คอนเทมโพรารี (Modern lanna Contemporary)

ขนาด 48 ตร.ม. จำนวน 22 ห้อง ราคาห้องพัก 6,500 บาท : คืน



ภาพที่ 4. 11 ภายในห้องพักรูปแบบดีลักซ์



ภาพที่4. 12ภายในห้องพักรูปแบบดีลักซ์

สิ่งอำนวยความสะดวกห้องพักดีลักซ์ (Deluxe)

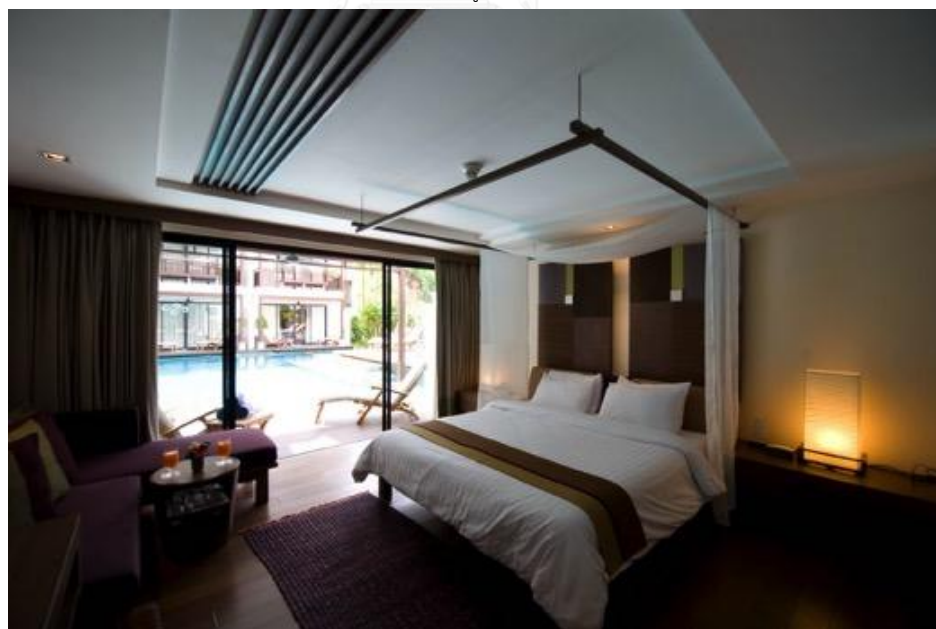
เครื่องปรับอากาศ	นาฬิกาปลุก	เสื่อคลุมอาบน้ำ
ช่องภาพยนตร์เคเบิล	เครื่องชงกาแฟ	โทรศัพท์สายตรง
ไดร์เป่าผม	ตู้เซฟ	ตรวจจับควันอิเล็กทรอนิกส์
อินเทอร์เน็ต	บริการซักรีด	มินิบาร์
ทีวีดาวเทียม	โทรทัศน์	ตู้เย็น
ชาและกาแฟ	โต๊ะทำงาน	ทีวีดี (ตามคำขอ)
พัดลมเพดาน	ระเบียง	เตารีดและโต๊ะรีด (ตามคำขอ)
รองเท้าแตะ	อ่างอาบน้ำ	ห้องน้ำและห้องสุขาส่วนตัว
อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง	อินเทอร์เน็ตไร้สาย	

### ห้องดีลักซ์พูลแอกเซส (Deluxe pool access)

ห้องตกแต่งในรูปแบบโมเดิร์น ล้านนา คอมเทมโพรารี (Modern Lanna Contemporary)  
ขนาด 53 ตร.ม. จำนวน.7 ห้อง ห้องพักอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคาร สามารถเข้าถึงสระว่ายน้ำ  
จากบริเวณระเบียงห้องพักได้เลยราคาห้องพัก 10,000 บาท : คืน



ภาพที่4. 13ภายในห้องพักรูปแบบดีลักซ์ pool access



ภาพที่4. 14ภายในห้องพักรูปแบบดีลักซ์ pool access

สิ่งอำนวยความสะดวกห้องดีลักซ์พูลแอกเซส (Deluxe pool access)

เครื่องปรับอากาศ	นาฬิกาปลุก	เสื้อคลุมอาบน้ำ
ช่องภาพยนตร์เคเบิล	เครื่องชงกาแฟ	โทรศัพท์สายตรง
ไดร์เป่าผม	ตู้เซฟ	ตรวจจับควันอิเล็กทรอนิกส์
อินเทอร์เน็ต	บริการซักรีด	มินิบาร์
ทีวีดาวเทียม	โทรทัศน์	ตู้เย็น
ชาและกาแฟ	โต๊ะทำงาน	ดีวีดี (ตามคำขอ)
พัตลมพัตตาน	ระเบียง	เตารีดและโต๊ะรีด (ตามคำขอ)
รองเท้าแตะ	อ่างอาบน้ำ	ห้องน้ำและห้องสุขาส่วนตัว
อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง	อินเทอร์เน็ตไร้สาย	

### ห้องสวีท เวลเนสสูท (Wellness Suite)

ห้องตกแต่งในรูปแบบโมเดิร์น ล้านนา คอนเทมโพรารี (Modern Lanna Contemporary)

ขนาด 93 ตร.ม. จำนวน 5 ห้อง ลักษณะพิเศษของห้องนี้ คือ มี อ่าง Jacuzzi ภายในห้องและระเบียง ส่วนตัวสามารถมองเห็นทัศนียภาพโดยรอบ ราคาห้องพัก 16,000 บาท: คืน



ภาพที่ 4. 15 ภายในห้องพักสวีท เวลเนสสูท





ภาพที่4. 16ภายในห้องพักสวีท เวลล์เนสสูท



ภาพที่4. 17ภายในห้องพักสวีท เวลล์เนสสูท

### สิ่งอำนวยความสะดวกห้องสวีท เวลล์เนสสูท (Wellness Suite)

เครื่องปรับอากาศ	นาฬิกาปลุก	เสื่อคลุมอาบน้ำ
ช่องภาพยนตร์เคเบิล	เครื่องชงกาแฟ	โทรศัพท์สายตรง
ไดร์เป่าผม	ตู้เซฟ	ตรวจจับควีนอิเล็กทรอนิกส์
อินเทอร์เน็ต	บริการซักรีด	มินิบาร์
ทีวีดาวเทียม	โทรทัศน์พลาสมา	ตู้เย็น
ชาและกาแฟ	โต๊ะทำงาน	เครื่องเล่นวิทยุ
ดีวีดี (ตามคำขอ)	พัดลมเพดาน	ระเบียบส่วนตัว
เตารีดและโต๊ะรีด (ตามคำขอ)	รองเท้าแตะ	อ่างจากุซซี่
ห้องน้ำและห้องสุขาส่วนตัว	อินเตอร์เน็ตความเร็วสูง	อ่างอาบน้ำระบบน้ำวน

### ห้องวิลล่า “ระรินจินดา” (Rarinjinda Villa)

ห้องตกแต่งในรูปแบบโมเดิร์น ล้านนา คอนเทมโพรารี (Modern Lanna Contemporary) ขนาด 164 ตร.ม. จำนวน.1 ห้องลักษณะพิเศษของห้องนี้ คือ อยู่บนชั้นดาดฟ้า แบ่งเป็น 2 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่นและห้องรับประทานอาหาร จากระเบียงห้องนี้สามารถมองเห็นทัศนียภาพได้ทั้งบริเวณ โรงแรม สามารถมองเห็นแม่น้ำปิงและพระธาตุดอยสุเทพ ราคาห้องพัก 27,000 บาท : คืน



ภาพที่4. 18รูปภาพภายนอกห้องวิลล่า “ระรินจินดา”



ภาพที่4. 19ภายในห้องพักวิลล่า “ระรินจินดา”



ภาพที่4. 20ภายในห้องพักวิลล่า “ระรินจินดา”



ภาพที่4. 21ภายในระเบียงห้องพักวิลล่า “ระรินจินดา”



ภาพที่4. 22ภายนอกห้องพักวิลล่า “ระรินจินดา”

สิ่งอำนวยความสะดวกห้องวิลล่า “ระรินจินดา” (Rarinjinda Villa)

เครื่องปรับอากาศ	นาฬิกาปลุก	เสื่อคลุมอาบน้ำ
ช่องภาพยนตร์เคเบิล	เครื่องชงกาแฟ	โทรศัพท์สายตรง
ไดร์เป่าผม	ตู้เซฟ	ตรวจจับควันอิเล็กทรอนิกส์
อินเทอร์เน็ต	บริการซักรีด	มินิบาร์
ทีวีดาวเทียม	โทรทัศน์พลาสมา	ตู้เย็น
ชาและกาแฟ	โต๊ะทำงาน	เครื่องเล่นวิทยุ
ทีวีดี (ตามคำขอ)	พัดลมเพดาน	ระเบียงส่วนตัว
เตารีดและโต๊ะรีด (ตามคำขอ)	รองเท้าแตะ	อ่างจากุซซี่
อ่างอาบน้ำระบบน้ำวน	ห้องน้ำและห้องสุขาส่วนตัว	อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง

ภายในอาคารเก่า 140 ปี

ลักษณะการใช้งานของอาคารไม้เรือนนี้ แบ่งเป็น ส่วนต้อนรับ ห้องรับรอง ห้องสัมมนา ห้องสปา และ ส่วนจัดแสดง ซึ่งเรือนไม้นี้เป็นส่วนแรกที่มีผู้มาเข้าพักจะได้สัมผัสถึงประวัติอันยาวนานของสถานที่และอาคารไม้หลังนี้

รางวัลเกี่ยวกับอาคารที่ได้รับ

1. อาคารอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรมดีเด่น ประเภทอาคารพาณิชย์ จากกรมการอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรม สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ ประจำปี 2550
2. สถาปัตยกรรมดีเด่น อาคารเพื่อการพาณิชย์จากกรมการสถาปนิกล้านนา สมาคมสถาปนิกสยาม ประจำปี 2550



ภาพที่4. 23บริเวณภายนอกอาคารเก่า 140 ปี



ภาพที่4. 24บริเวณส่วนต้อนรับ



ภาพที่4. 25บริเวณส่วนรับรอง



ภาพที่4. 26บริเวณชั้น 2 ของอาคารเก่า



ภาพที่4. 27บริเวณหน้าห้องสปา ชั้น2 ของอาคารเก่า



ภาพที่4. 28บริเวณเฉลียง หน้าทางเข้าห้องสัมมนา



ภาพที่ 4. 29 ส่วนจัดแสดงประวัติความเป็นมา

### ลักษณะการใช้งานภายในอาคารเก่าแบ่งเป็น

1. ส่วนต้อนรับ ที่พักคอย
2. ส่วนจัดแสดงเรื่องเล่าความเป็นมา
3. ห้องรับรอง
4. ห้องสัมมนา “บ้านไทย”
5. ห้องนวด
6. สำนักงาน

### ห้องสัมมนา “บ้านไทย”

ห้องสัมมนาบ้านไทย ลักษณะการใช้งานเป็นห้องประชุมทั่วไป งานเลี้ยงส่วนตัว การจัดงานแต่งงาน ขนาด 366 ตร.ม. สามารถแบ่งได้เป็น 1 ห้องใหญ่ และ 2 ห้องเล็ก โดยใช้การกั้นห้องสามารถรองรับได้ 60 คน



ภาพที่4. 30ภายในห้องสัมมนา

### สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับห้องสัมมนา

- ชา / กาแฟตั้งค่า
- อาหารและเครื่องดื่ม
- อุปกรณ์การฉาย
- ทีวี / วิดีโอ / ดีวีดี
- อินเทอร์เน็ตไร้สาย
- แท่น
- อินเทอร์เน็ต LAN
- ไมโครโฟน
- การประชุม
- กระดานไวท์บอร์ด
- การประชุมทางไกลผ่านระบบวิดีโอ
- ฟลิปชาร์ต
- เครื่องปรับอากาศ
- คอมพิวเตอร์
- ระบบเสียง



### ภายในสปาและบริเวณอื่นๆ

โรงแรมระรินจินดา เวลล์เนส แอนด์สปา รีสอร์ท อีกส่วนหนึ่งที่สำคัญพอกๆกับห้องพัก คือ อาคารสปา สปาของทางระรินจินดามีชื่อเสียงเป็นอย่างมาก เนื่องจากกลุ่มสยามเวลล์เนสกรุ๊ป ซึ่งเป็นผู้นำด้านการทำสปาอยู่แล้วโดยสปาของทางระรินจินดา ได้รับการยกย่องว่าเป็นสปาที่ทันสมัยมีคุณภาพระดับสากล อีกทั้งยังมีบริการนวดแผนไทย ห้องซาวน่า วารีบำบัด หรือ โปรแกรมดีที่ออกซ์ เป็นต้น



ภาพที่4. 31ภายนอกอาคารสปา



ภาพที่4. 32บริเวณส่วนต้อนรับของอาคารสปา



ภาพที่4. 33บ่อน้ำร้อน



ภาพที่4. 34ห้องนวดแผนไทย



ภาพที่4. 35Jacuzzi บนดาดฟ้าอาคารสปา



ภาพที่4. 36วาริบำบัด

### ห้องอาหาร Deck 1

เดิมห้องอาหาร อยู่ภายในบริเวณของโรงแรมฯ แต่เนื่องด้วยจำนวนผู้เข้าพักและ แขกผู้มาใช้ บริการสปา ทำให้ห้องอาหารเดิมไม่สามารถรองรับได้อย่างเต็มที่อีกทั้งทางโรงแรมมีความต้องการให้ผู้ เข้าพักได้รับความเป็นส่วนตัว จึงทำให้สร้างห้องอาหาร Deck 1 บริเวณฝั่งตรงข้ามของโรงแรมริม แม่น้ำปิง ซึ่งสามารถรองรับทั้งผู้เข้าพักและบุคคลภายนอกที่ต้องการมารับประทานอาหาร



ภาพที่4. 37บริเวณทางเข้าห้องอาหาร Deck 1



ภาพที่ 4. 38 บริเวณที่รับประทานอาหาร

#### 4.1.4. สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการโครงการระรินจินดา

- World-Class Wellness Spa
- ศูนย์ออกกำลังกาย
- สอนโยคะและการออกกำลังกายบริหาร
- สระว่ายน้ำ
- บริการรับส่ง และ บริการพาท่องเที่ยว
- บริการทำความสะอาด, บริการซักรีด
- ห้องสัมมนาและห้องประชุม
- อินเทอร์เน็ต
- บริการรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
- บริการ Room Service
- ห้องสมุดและคอมพิวเตอร์
- ที่จอดรถ
- ห้องอาหาร Deck 1

#### 4.1.5. กลุ่มลูกค้าโครงการระรินจินดา

ลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นชาวต่างชาติ แบ่งเป็น

ตารางที่ 4. 3 แสดงสัดส่วนตามเชื้อชาติของผู้เข้าพัก

เชื้อชาติ	จำนวนร้อยละ
จีน (กำลังซื้อสูง)	55
ยุโรป/อเมริกา	20
ญี่ปุ่น	15
ไทย	10

การเข้าพักจะเป็นรูปแบบมาเป็นคู่และครอบครัว ช่วงเวลาในการเข้าพักเฉลี่ยประมาณ 3 วัน นานสุดประมาณ 7 วัน

#### 4.1.6. ช่องทางการขายของโครงการ

1. จอกับทางโรงแรมโดยตรง ทั้งการจองห้องพัก ห้องสัมมนา การจัดเลี้ยง และอื่นๆโดยการโทรศัพท์ การจองทางเว็บไซต์ [www.rarinjinda.com](http://www.rarinjinda.com)
2. จอกับทาง Online travel agent (OTA) อาทิ Agoda.com, Booking.com, Hotels.com, Expedia.com เป็นต้น

#### การประชาสัมพันธ์โครงการ

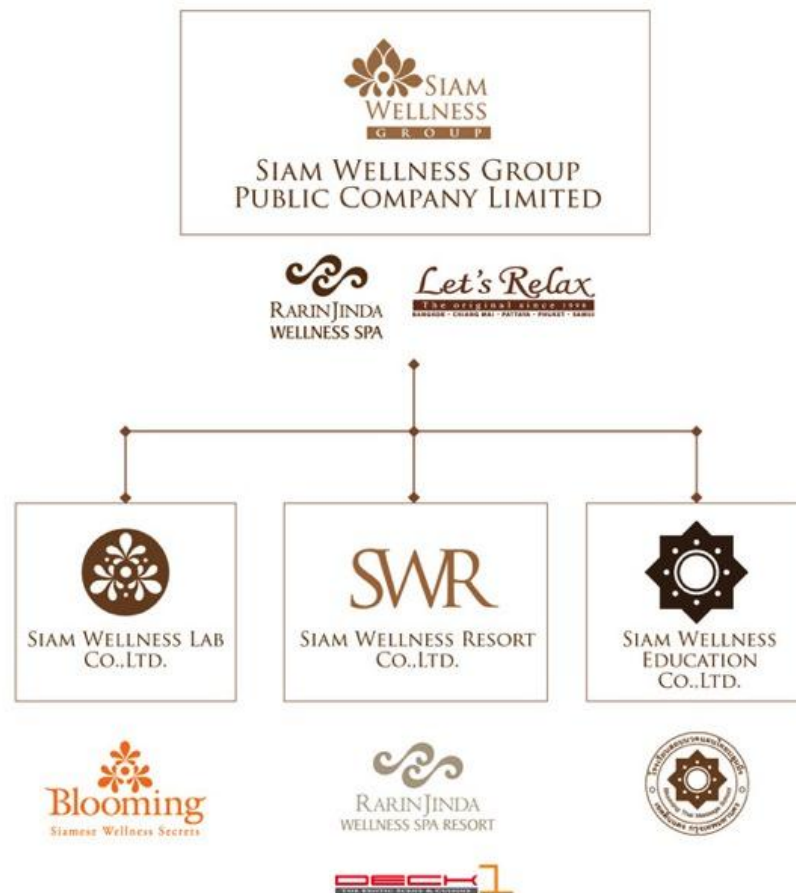
1. การประชาสัมพันธ์แบบ Road Show ทั้งในประเทศและต่างประเทศ อาทิ ประเทศจีน ยุโรป, อเมริกา
2. การประชาสัมพันธ์สื่อสิ่งพิมพ์ อาทิ นิตสารการท่องเที่ยว
3. การประชาสัมพันธ์สื่อออนไลน์ อาทิ Tripadvisor.com, Facebook.com และ Instagram



ภาพที่ 4. 39 แสดงการประชาสัมพันธ์โดยสื่อออนไลน์

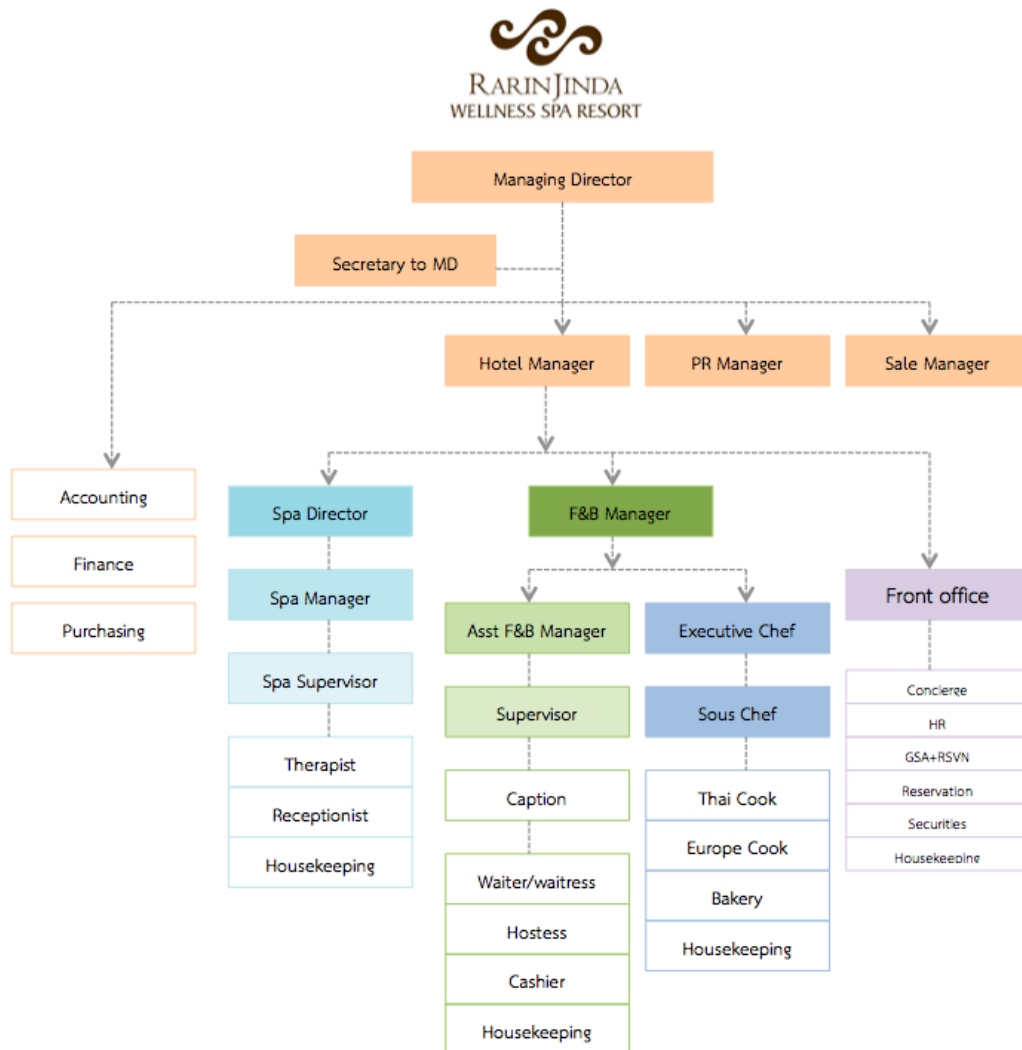
#### 4.1.7. การบริหารและการจัดการ

บริหารงานโดยกลุ่ม สยามเวลล์เนส กรุ๊ป



ภาพที่ 4. 40 แสดงผังองค์กรสยามเวลล์เนส กรุ๊ป

ผังองค์กรการบริหารงานภายในโครงการ



ภาพที่ 4. 41 แสดงผังองค์กรภายในโครงการ

### รูปแบบการบริหารด้านการจัดการองค์กรและบุคลากร

1. รูปร่างหน้าตาไม่ต้องสวย แต่เน้นที่มีมีอัธยาศัยดี กิริยามารยาทที่อ่อนช้อย งดงาม
2. มีวินัย รับผิดชอบในหน้าที่ ตรงต่อเวลา
3. ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน โดยเฉพาะการช่วยเหลือฝ่ายอื่นเมื่อมีงานเยอะกว่า
4. มีกิจกรรมร่วมกัน งานเฉลิมฉลองประจำปีเพื่อประสานความสัมพันธ์ ความสามัคคี
5. มีการจัดฝึกอบรมพนักงานตามแต่ละโอกาส และความเหมาะสมของบุคลากรในแต่ละฝ่าย
6. รับพนักงานจากคนท้องถิ่น เพื่อลดปัญหา Turnover
7. รับพนักงานชาวต่างชาติ อาทิ ชาวจีน
8. มีสวัสดิการพื้นฐานให้กับพนักงาน

### รูปแบบการบริหารด้านการบริการ

1. นโยบาย ให้การต้อนรับลูกค้าอย่างอบอุ่น ให้รู้สึกเหมือนเป็นบ้านหลังหนึ่งในวันหยุดพักผ่อน เสมอลูกค้าเป็นเจ้าบ้านคนหนึ่ง
2. เพิ่มทักษะให้พนักงานมี Service Mind เข้าไปให้ความช่วยเหลือแขก หรือถามไถ่แขกตามความเหมาะสมยิ่งกว่านั้น สอนให้พนักงานเข้าใจว่า ลูกค้าแต่ละคนแต่ละเชื้อชาติมีความต้องการที่แตกต่างกันฉะนั้นอาจจะต้องใช้ความพยายามที่มากกว่า เพื่อเข้าใจถึงลูกค้าแต่ละคน โดยมีเป้าหมายสูงสุด คือ พยายามบริการให้ลูกค้ามีความประทับใจให้มากที่สุด
3. เอาใจใส่ในสิ่งเล็กๆน้อยๆ ที่ลูกค้าต้องการ และพยายามปรับให้ตรงกับที่ลูกค้าต้องการ
4. ยินดีให้ข้อมูลในเรื่องต่างๆ กับลูกค้า โดยเรื่องใดที่ทางโรงแรมไม่รู้ ก็ยินดีที่จะหาข้อมูลมาให้
5. ยิ้มต้อนรับ และกล่าวทักทายลูกค้าทุกครั้งที่มีโอกาส

### แนวความคิดการให้บริการ

แนวความคิดการให้บริการคือ การสร้างความสมดุลแก่แขกผู้มาเยือน ด้วยบรรยากาศธรรมชาติ หลงไหลไปกับอดีตกาลของชุมชนวัดเกต และการให้การใส่ใจสุขภาพอย่างแท้จริงเมื่อผู้เข้าพักเดินผ่านหน้าประตูทางเข้าก็จะได้เดินผ่านทางเดินที่มีกระแสของสายน้ำทั้งสองด้านและต้นไม้ใหญ่ที่ปกคลุมอยู่ และเมื่อทำการเช็คอิน จะได้พบกับบริการรองรับด้วยเครื่องดื่มเพื่อการดีที่ออกซ์ที่สมบูรณ์แบบ และมีการบอกเล่าความเป็นมาของสถานที่แห่งนี้ระหว่างที่พนักงานจะนำไปสู่ห้องพักหลังจากการเช็คอินผู้เข้าพักสามารถเพลิดเพลินกับสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายที่ทางรีสอร์ทได้จัดไว้ให้

### การบริหารด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมและชุมชน

1. มีการจัดการแยกขยะก่อนทิ้ง การบำบัดน้ำในระดับหนึ่งก่อนปล่อยทิ้ง พยายามคงธรรมชาติเดิมที่มีอยู่ของสถานที่ไว้ให้มากที่สุด ร่วมทำความสะอาดโรงแรมและชุมชนโดยรอบ
2. ในด้านชุมชน และสังคม ทางโรงแรมได้มีการให้ผู้บริหารและพนักงานร่วมกิจกรรมที่ชุมชนจัดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ



## 4.2 โครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท



ภาพที่ 4. 42 สัญลักษณ์โครงการ

### 4.2.1. ข้อมูลเบื้องต้นโครงการ

ชื่อโครงการ	อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท
ที่ตั้งโครงการ	123-123/1 ถนนเจริญประเทศตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100
ขนาดพื้นที่โครงการ	ประมาณ 7 ไร่
ประเภทโครงการ	รีสอร์ทระดับ 5 ดาว พร้อมสปา
จำนวนห้องพัก	ทั้งหมด 86ห้อง แบ่งเป็น
ดีลักซ์	50 ตร.ม. 26 ห้อง
ดีลักซ์วิวแม่น้ำ	50 ตร.ม. 26 ห้อง
ห้องสวีทคาศารา	105 ตร.ม. 17 ห้อง
ห้องสวีทคาศาราวิวแม่น้ำ	105 ตร.ม. 17 ห้อง
ห้องประชุม	2 ห้อง ขนาด ตร.ม 54และ 24ตร.ม.
ห้องอาหาร	The Service 1921
เริ่มดำเนินการ	ปี พ.ศ .2548



ภาพที่ 4. 43แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา ตั้งอยู่ที่ 123-123/1 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่ 50100 ขนาดพื้นที่ 7 ไร่ ตั้งอยู่ใจกลางเมืองเชียงใหม่

<b>อาณาเขตติดต่อ :</b>	พื้นที่โครงการอยู่ทางตะวันออก โดยมีพื้นที่ติดต่อดังนี้
<b>ทิศเหนือ</b>	ติดต่อกับถนนเจริญเมือง เป็นเส้นทางเข้าสู่ถนนท่าแพ
<b>ทิศตะวันออก</b>	ติดต่อกับตำบลวัดเกตและหนองป่าครั่ง ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนชูปเปอร์ไฮเวย์
<b>ทิศตะวันตก</b>	ติดต่อกับตำบลศรีภูมิและพระสิงห์ ซึ่งเป็นจุดศูนย์กลางของจังหวัดเชียงใหม่
<b>ทิศใต้</b>	ติดต่อกับอำเภอสารภีและจังหวัดลำพูนซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางเข้าสู่เชียงใหม่

#### 4.2.2. ประวัติความเป็นมา

โรงแรมเดอะเซติ กงสุลอังกฤษประจำเชียงใหม่ กงสุลอังกฤษแห่งนี้เป็นก่อตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2425 และได้เลิกดำเนินการไปเมื่อปี พ.ศ. 2513 โดยหัวหน้ากงสุลคนสุดท้ายคือ มิสเตอร์ ดี.ซี. รีเวตต์ อาร์เนค เมื่อกงสุลอังกฤษได้ปิดตัวไป อาคารแห่งนี้ได้ถูกอนุรักษ์ไว้เป็นอาคารโคโลเนียลต่อมาเมื่อปี พ.ศ. 2548 บริษัท เนเซอร์รัล พาร์ค ได้พัฒนาที่ดินบริเวณนี้เป็น โรงแรมเดอะเซติ ส่วนอาคารกงสุลเดิมปรับเป็นห้องอาหาร และบริหารงานโดย General hotel ประเทศสิงคโปร์ (GHM) ในปัจจุบัน เดอะเซติ เชียงใหม่ ได้เปลี่ยนชื่อ เป็นอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม พ.ศ.2556 โดยเปลี่ยนการบริหารงานโดยกลุ่ม Minor International

ตารางที่ 4. 4 แสดงประวัติการถือครองกรรมสิทธิ์

การถือครอง	ลักษณะการใช้งาน	ประวัติ/ปีพ.ศ.
กงสุลประเทศอังกฤษ	กงสุลอังกฤษ เพื่อการดูแลประชากรชาว อังกฤษ	พ.ศ. 2427 สร้างอาคารแล้วเสร็จ พ.ศ. 2464 (1921)
ประกาศขาย		พ.ศ. 2521
นายเฉลียว อัญญาวิทยา	เก็บเป็นทรัพย์สิน	พ.ศ. 2521 – 2547
NPARK	โรงแรมและรีสอร์ท	พ.ศ. 2548 - ปัจจุบัน



ภาพที่ 4. 44 แสดงอาคารสถานกงสุล

#### 4.2.3. แนวความคิดในการออกแบบ

ตัวอาคารห้องพักและสปาถูกออกแบบในรูปแบบ Home Style residential Concept โหมดเดิร์น คอนเทมโพรารี (Modern Contemporary) เพื่อในดูมีความทันสมัยแต่ในส่วนอาคารกงสุลนั้นยังคงความเป็นโคโลเนียลอยู่โดยตัวอาคารกงสุลนั้นได้ปรับให้เป็นห้องอาหาร The Service 1921 การออกแบบเป็นรูปแบบ The Gasby

ผังบริเวณ

1. ห้องอาหาร (สถานกงสุลเก่า)
2. อาคารต้อนรับ, ที่พักคอย, สำนักงาน
3. อาคารห้องพัก
4. อาคารห้องพัก
5. สระว่ายน้ำ, สปา
6. ห้องสัมมนา, ฟิตเนส
7. ลานอเนกประสงค์



ภาพที่4. 45ผังบริเวณโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท

### บริเวณภายนอกตัวอาคาร



ภาพที่4. 46บริเวณทางเข้าโครงการ

บริเวณภายนอกโครงการถูกออกแบบให้เป็นรูปแบบโมเดิร์น แต่มีการตกแต่งด้วยไม้ไฟให้คงมี  
ความเป็นรูปแบบล้านนา



ภาพที่4. 47ด้านนอกอาคารที่พักและส่วนพักผ่อน

### บริเวณภายในห้องพัก

โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท มีอัตราส่วนของห้องดังนี้

ตารางที่ 4. 5 แสดงสัดส่วนห้องพัก ขนาดและจำนวน

รูปแบบห้องพัก	ขนาด/ตร.ม.	จำนวน/ห้อง
ดีลักซ์ (Deluxe)	50	26
ดีลักซ์วิวแม่น้ำ (Deluxe river view)	50	26
ห้องสวีทคาสารา (Kasara suite)	105	17
ห้องสวีทคาสารา วิวแม่น้ำ (Kasara river view suite)	105	17
รวม		86

### ห้องดีลักซ์ (Deluxe)

รูปแบบการตกแต่งของห้องพัก Home Style residential Concept Modern Contemporary

ขนาด 50 ตร.ม. จำนวน 26 ห้อง ราคาห้องพัก 7,300 บาท : คืน



ภาพที่ 4. 48 ภายในห้องพักดีลักซ์วิวสวน



ภาพที่4. 49ภายในห้องพักดีลักซ์วิวสวน

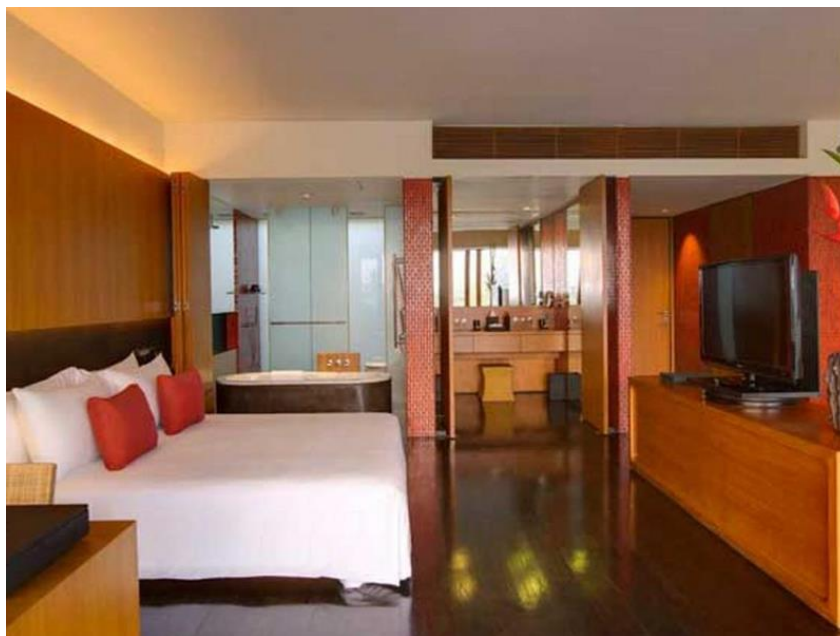
มีสิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วย

- วิวสวน
- ระเบียงพร้อมเตียงนอนเล่นนอนได้ 2 คน 1 เตียง โต๊ะและเก้าอี้
- เตียงขนาดคิงไซส์หรือเตียงเดี่ยว 2 เตียง
- ห้องน้ำพร้อมฝักบัวแบบเรนชาวเวอร์และอ่างอาบน้ำหินขัดกันลื่น
- สิ่งของอำนวยความสะดวกในห้องน้ำของอนันตราสปารวมถึงเกลืออาบน้ำที่คัดสรรมาเป็นพิเศษ
- อินเทอร์เน็ตไร้สาย โทรทัศน์รับสัญญาณดาวเทียม จอแบน LCD ขนาด 32 นิ้ว
- มินิบาร์ อุปกรณ์ชงชาและกาแฟ
- โต๊ะเขียนหนังสือ
- พื้นที่ขนาดใหญ่ในตู้เสื้อผ้า
- ในห้องมีปลั๊กไฟที่ติดตั้งระบบความปลอดภัยไว้
- เครื่องเป่าผม เสื้อโยคะ
- ผู้ใหญ่นอนได้ไม่เกิน 2 ท่านและเด็กอายุไม่เกิน 4 ขวบ 1 ท่าน

### ห้องดีลักซ์ วิวแม่น้ำ (Deluxe River view)

รูปแบบการตกแต่งของห้องพัก Home Style residential Concept Modern Contemporary

ขนาด 50 ตร.ม. จำนวน 26 ห้อง ราคาห้องพัก 8,650 บาท : คืน



ภาพที่4. 50ภายในห้องพักดีลักซ์วิวแม่น้ำ



ภาพที่4. 51ทัศนียภาพจากกระเบื้อง

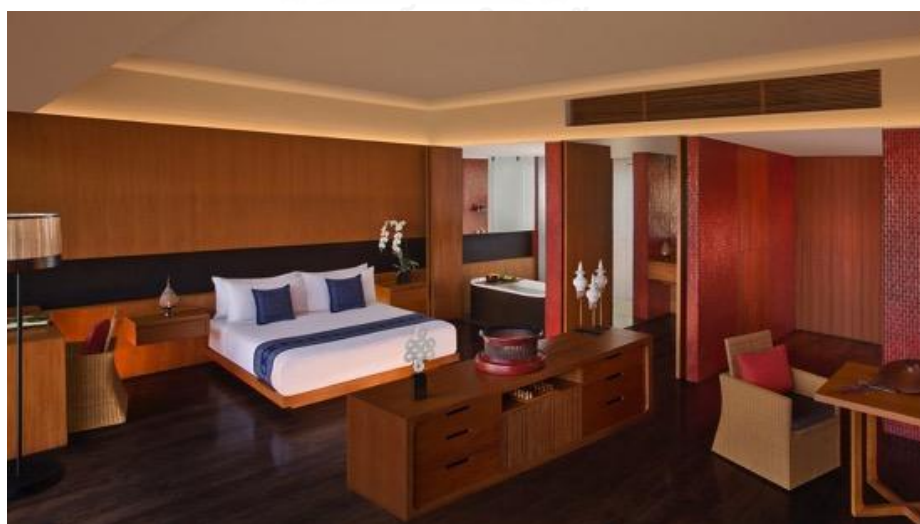


### มีสิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วย

- ระเบียงพร้อมเตียงนอนเล่นนอนได้ 2 คน 1 เตียง โต๊ะและเก้าอี้
- วิวแม่น้ำปิง
- เตียงขนาดคิงไซส์หรือเตียงเดี่ยว 2 เตียง
- ห้องน้ำพร้อมฝักบัวแบบเรนชาวเวอร์และอ่างอาบน้ำหินขัดกันลื่น
- สิ่งของอำนวยความสะดวกในห้องน้ำของอนันตราสปารวมถึงเกลืออาบน้ำที่คัดสรรมาเป็นพิเศษ
- อินเทอร์เน็ตไร้สาย โทรทัศน์รับสัญญาณดาวเทียม จอแบน LCD ขนาด 32 นิ้ว
- มินิบาร์ อุปกรณ์ชงชาและกาแฟ
- โต๊ะเขียนหนังสือ
- พื้นที่ขนาดใหญ่ในตู้เสื้อผ้า
- ในห้องมีปลั๊กไฟที่ติดตั้งระบบความปลอดภัยไว้
- เครื่องเป่าผม เสื้อโยคะ

### ห้องสวีทคาสาร่า (Kasara suite)

รูปแบบการตกแต่งของห้องพัก Home Style residential Concept Modern Contemporary  
ขนาด 105 ตร.ม. จำนวน 17 ห้อง ราคาห้องพัก 15,000 บาท : คืน



ภาพที่ 4. 52 ภายในห้องพักสวีทคาสาร่า



ภาพที่ 4. 53 ภายในห้องพักสวีทคาซาร์

#### มีสิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วย

- วิวสวน ระเบียงพร้อมเตียงนอนเล่นนอนได้ 2 คน 1 เตียง โต๊ะและเก้าอี้
  - เตียงขนาดคิงไซส์หรือเตียงเดี่ยว 2 เตียง
  - ห้องน้ำขนาดใหญ่ไม่มีฝักันพร้อมฝักบัวแบบเรนชาวเวอร์ และอ่างอาบน้ำหินขัดกันลื่น
  - สิ่งของอำนวยความสะดวกในห้องน้ำของอนันตราสปารวมถึงเกลืออาบน้ำที่คัดสรรมาพิเศษ
  - บริเวณรับประทานอาหาร
  - เก้าอี้เล่นในร่ม
  - อินเทอร์เน็ตไร้สาย
  - โทรทัศน์รับสัญญาณดาวเทียม จอแบน LCD ขนาด 42 นิ้ว
  - เครื่องเล่นซีดี และดีวีดียี่ห้อ Bose
  - แท่นรองไอพอดดีอค
  - เครื่องทำกาแฟยี่ห้อ JURA ของสวิส อุปกรณ์ชงชาและกาแฟ
  - โต๊ะเขียนหนังสือ
  - พื้นที่ขนาดใหญ่ในตู้เสื้อผ้า
  - ในห้องมีปลั๊กไฟที่ติดตั้งระบบความปลอดภัยไว้
  - เครื่องเป่าผม เสื้อโยคะ
- ผู้ใหญ่นอนได้ไม่เกิน 3 ท่าน หรือผู้ใหญ่ 2 ท่าน เด็ก 2 ท่านด้วยเตียงนอนแบบโซฟาและสามารถขอเตียงเสริมเพิ่มได้

### ห้องสวีทคาสาร่าวิวแม่น้ำ (Kasara river view suite)

รูปแบบการตกแต่งของห้องพัก Home Style residential Concept Modern Contemporary  
ขนาด 105 ตร.ม. จำนวน 17 ห้อง ราคาห้องพัก 18,800 บาท : คืน



ภาพที่4. 54ภายในห้องพักสวีทคาสาร่าวิวแม่น้ำ



ภาพที่4. 55ภายในห้องพักสวีทคาสาร่าวิวแม่น้ำ

### ห้องสันทนาการ วิวแม่น้ำ มีสิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วย

- วิวแม่น้ำปิง
  - ระเบียงพร้อมเตียงนอนเล่นนอนได้ 2 คน 1 เตียง โต๊ะและเก้าอี้
  - เตียงขนาดคิงไซส์หรือเตียงเดี่ยว 2 เตียง
  - ห้องน้ำขนาดใหญ่ไม่มีฝักันพร้อมฝักบัวแบบเรนชาวเวอร์ และอ่างอาบน้ำหินขัดกันลื่น
  - สิ่งของอำนวยความสะดวกในห้องน้ำของอนันตราสปารวมถึงเกลืออาบน้ำที่คัดสรรมาพิเศษ
  - บริเวณรับประทานอาหาร เก้าอี้เล่นในร่ม
  - อินเทอร์เน็ตไร้สาย โทรทัศน์รับสัญญาณดาวเทียม จอแบน LCD ขนาด 42 นิ้ว
  - เครื่องเล่นซีดี และดีวีดียี่ห้อ Bose แทนรองไอพอดดีอค
  - เครื่องทำกาแฟยี่ห้อ JURA ของสวิส อุปกรณ์ชงชาและกาแฟ
  - โต๊ะเขียนหนังสือ
  - พื้นที่ขนาดใหญ่ในตู้เสื้อผ้า
  - ในห้องมีปลั๊กไฟที่ติดตั้งระบบความปลอดภัยไว้
  - เครื่องเป่าผม เสื้อโยคะ
- ผู้ใหญ่นอนได้ไม่เกิน 3 ท่าน หรือผู้ใหญ่ 2 ท่าน เด็ก 2 ท่านด้วยเตียงนอนแบบโซฟาและสามารถขอเตียงเสริมเพิ่มได้

### การใช้งานอาคารกงสุลเก่า

อาคารโคโลเนียลแห่งนี้เดิมเป็นสถานกงสุลอังกฤษได้ถูกทำการตกแต่งใหม่ให้เป็นห้องอาหาร ซึ่งการออกแบบได้รับแรงบันดาลใจมาจากตัวอาคารกงสุลอังกฤษเองโดยการทำให้อาคารโคโลเนียลหลังนี้กลายเป็นหน่วยสืบราชการลับของรัฐบาลอังกฤษ ในช่วงปี ค.ศ. 1920 และมีการแบ่งสัดส่วนตามการใช้งานของตัวอาคารเดิม มีการประดับตกแต่งด้วยสิ่งของต่างๆ ที่สามารถถ่ายทอดเรื่องราวตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน ผู้ทำการออกแบบคือ บริษัท Soho Hospitality

### รางวัลเกี่ยวกับอาคารที่ได้รับ

1. อาคารอนุรักษ์ ศิลปะสถาปัตยกรรมดีเด่น ประเภทอาคารโคโลเนียล จากกรมการอนุรักษ์ ศิลปะสถาปัตยกรรม สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ ปีพ.ศ. 2532



ภาพที่4. 56รูปปั้นควีนวิกตอเรียและอาคารกงสุลอังกฤษ



ภาพที่4. 57อาคารกงสุลด้านหลังบริเวณติดแม่น้ำปิง (ก่อนการปรับปรุง)

### เดอะเรสเตอรองท์ (The Restaurant)

ประเภทการบริการ

อาหารเช้า

บุฟเฟ่ต์ ประเภทอาหารตะวันตกและตะวันออก

อาหารกลางวัน-เย็น

อาหารภาคเหนือ อาหารต้นตำหรับตะวันตกและอาหารอินเดีย

เวลาเปิดบริการ

อาหารเช้า 6.30 – 10.30 น.

อาหารกลางวัน 12.00 - 15.00 น.

อาหารเย็น 18.30 - 22.30 น.



ภาพที่4. 58ส่วนให้บริการเดอะเรสเตอรองท์



ภาพที่4. 59ส่วนให้บริการเดอะเรสเตอรองท์

### เดอะเซอร์วิส 1921 (The Service 1921)

ประเภทการบริการ อาหารกลางวัน-เย็น

อาหาร : ไทย,จีนเสฉวน,เวียดนาม

เวลาเปิดทำการ

อาหารกลางวัน : 11:30-02:30

อาหารเย็น : 18:00-11:00

Asia bite light : 11:30-01:00



ภาพที่4. 60แสดงภายนอกอาคารห้องอาหาร The Service 1921



ภาพที่4. 61แสดงภายในห้องอาหาร(ห้องลับ)



ภาพที่4. 62แสดงภายในห้องอาหาร



ภาพที่4. 63แสดงภายในห้องอาหารชั้นล่างบาร์น้ำ



ภาพที่4. 64แสดงภายในห้องอาหาร



ภาพที่4. 65แสดงภายนอกระเบียงห้องอาหาร





ภาพที่4. 66แสดงภายนอกระเบียงห้องอาหาร



ภาพที่4. 67แสดงภายในห้องอาหาร สัญลักษณ์ The Service 1921



ภาพที่4. 68แสดงสิ่งของที่เกี่ยวข้องกับหน่วยสืบราชการลับ



ภาพที่ 4. 69 แสดงห้องขมิวน้ำและตู้แสดงสิ่งของ

#### 4.2.4. สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ

- สปา นวดแผนไทย
- ศูนย์ออกกำลังกาย
- กิจกรรมพิเศษในเทศกาลต่างๆ
- ชั้นเรียนโยคะ ครูฝึกส่วนตัว เรียนมวยไทย
- สระว่ายน้ำ
- บริการรับส่ง และ บริการพาท่องเที่ยว
- บริการทำความสะอาด, บริการซักรีด
- ห้องสัมมนาและห้องประชุม
- อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง
- บริการรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
- บริการ Room Service
- ชั้นเรียนทำอาหาร แกะสลัก
- ที่จอดรถ
- ห้องอาหาร The Service 1921

#### 4.2.5. กลุ่มลูกค้า

ลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นชาวต่างชาติ แบ่งเป็น

ตารางที่ 4. 6 แสดงสัดส่วนตามเชื้อชาติของผู้เข้าพัก

เชื้อชาติ	จำนวนร้อยละ
จีน (กำลังซื้อสูง)	40
อังกฤษ	30
ยุโรป / อเมริกา	20
ไทย	10

ลักษณะการเข้าพักจะเป็นรูปแบบมาเป็นคู่และครอบครัว ช่วงเวลาในการเข้าพักเฉลี่ยประมาณ 2-3 วัน แบบเช่าเหมาเป็นเดือน กลุ่มลูกค้าที่มาใช้บริการห้องอาหาร The Service 1921

#### 4.2.6. ช่องทางการขายของโครงการ

1. จอกับทางโรงแรมโดยตรง ทั้งการจองห้องพัก ห้องสัมมนา การจัดเลี้ยง และอื่นๆ โดยการโทรศัพท์ การจองทางเว็บไซต์ <http://chiang-mai.anantara.co.th/>
2. จอกับทาง Online travel agent (OTA) อาทิ Agoda.com, Booking.com, Hotels.com, Expedia.com เป็นต้น

#### การประชาสัมพันธ์โครงการ

- การประชาสัมพันธ์แบบ Road Show เน้นไปทางกลุ่มลูกค้าโซนยุโรป และสแกนเนเวียเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์กลุ่มลูกค้าเดิม
- การประชาสัมพันธ์สื่อสิ่งพิมพ์ อาทิ นิตสารการท่องเที่ยว
- การประชาสัมพันธ์สื่อออนไลน์ อาทิ Tripadvisor.com, Facebook.com และ Instagram



ภาพที่ 4. 70 แสดงการประชาสัมพันธ์ทางสื่อออนไลน์

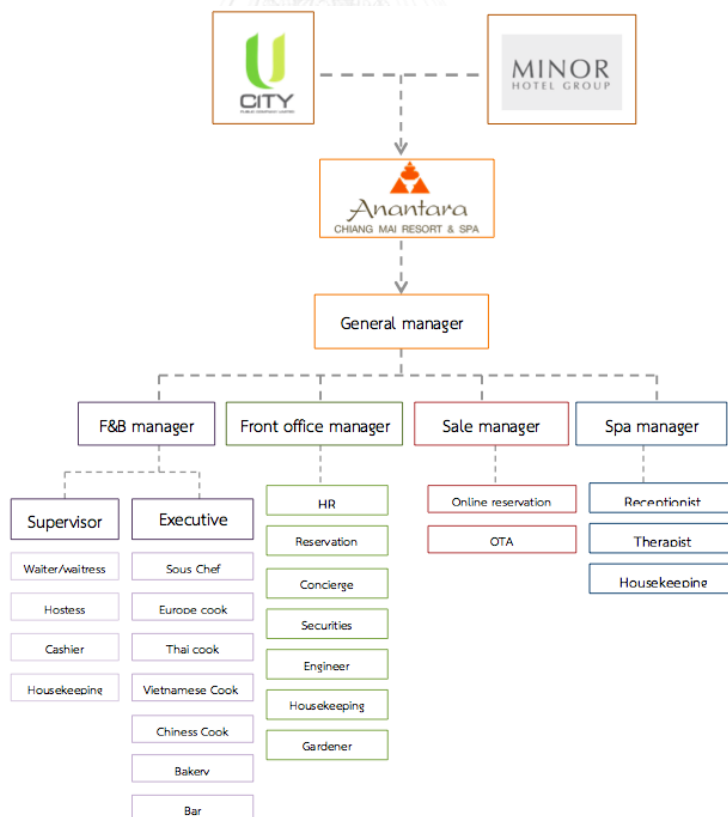
#### 4.2.7. การบริหาร

โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท บริหารงานโดย Minor International



ภาพที่ 4. 71 แสดงการบริหารงานใน Minor Int.

#### ผังองค์กร



ภาพที่ 4. 72 ผังองค์กรโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท

### รูปแบบการบริหารด้านการจัดการองค์กรและบุคลากร

1. พนักงานที่มีใจรักการบริการ ไม่กีดกีด ด้านเพศ
2. มีวินัย รับผิดชอบในหน้าที่ ตรงต่อเวลา
3. มีการผลัดเปลี่ยนหน้าที่ ไม่ทำงานตำแหน่งเดิมเป็นเวลานานๆ
4. มีกิจกรรมร่วมกัน งานเฉลิมฉลองประจำปีเพื่อประสานความสัมพันธ์ ความสามัคคี
5. มีการจัดฝึกอบรมพนักงานตามแต่ละโอกาส และความเหมาะสมของบุคลากรในแต่ละฝ่าย
6. รับพนักงานท้องถิ่นและชาวต่างชาติ
7. พนักงานบริการพูดได้มากกว่า 2 ภาษา
8. มีสวัสดิการพื้นฐานและสวัสดิการพิเศษให้กับพนักงานที่ทำงานมานาน

### รูปแบบการบริหารด้านการบริการ

- นโยบายรักษากลุ่มลูกค้าเก่า โดยให้พนักงานจดจำพนักงานที่เข้าพักเมื่อ เช่นจำชื่อลูกค้า Record จดจำความต้องการของลูกค้า หรือการทำ ต่างๆ
- เพิ่มทักษะให้พนักงานมี Service Mind เข้าใจความต้องการของผู้เข้ามาพักเอาใจใส่ในสิ่งเล็กๆน้อยๆ ที่ลูกค้าต้องการ และพยายามปรับให้ตรงกับที่ลูกค้าต้องการยินดีให้ข้อมูลในเรื่องต่างๆ กับลูกค้า โดยเรื่องใดที่ทางโรงแรมไม่รู้ ก็ยินดีที่จะหาข้อมูลมาให้ยืมต้อนรับ และกล่าวทักทายลูกค้าทุกครั้งที่มีโอกาส

### แนวความคิดการให้บริการ

การเข้าพักในโรงแรมที่เจียบสงบ ได้ผ่อนคลายไปกับบริเวณริมแม่น้ำปิงหรือระเบียงส่วนตัว เน้นการบริการที่มีความเฉพาะตัวเอาใจใส่ผู้เข้าพัก ทำเสมือนบ้านหลังที่ 2 ของผู้มาเข้าพัก มีความยินดีตอบทุกคำถามที่เกิดขึ้น มีผู้เชี่ยวชาญให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับวัฒนธรรมล้านนา กิจกรรมต่างๆ

### การบริหารด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมและชุมชน

- มีการทัศนศึกษาสำหรับนักศึกษาด้านการโรงแรม
- มีการจัดกิจกรรมร่วมกับทางชุมชนในวันสำคัญ

## บทที่ 5 ผลการศึกษา

จากงานวิจัยการพัฒนาโรงแรมที่มีอาคารอนุรักษ์อายุมากกว่า 100 ปี ให้เป็นส่วนหนึ่งของ โรงแรมกรณีศึกษา โรงแรมระรินจินดา เวลล์เนส สปาแอนดรีสอร์ท และ อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท จังหวัดเชียงใหม่ซึ่งจะอธิบายผลการศึกษิตตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัยได้ ดังต่อไปนี้

1. เพื่อศึกษากระบวนการในการพัฒนาอาคารเก่านำมาพัฒนาเพื่อเพิ่มคุณค่าและมูลค่าของตัวอาคารเก่ามาเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมให้มีคุณค่าทางการตลาดและประวัติศาสตร์
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งเสริมความสำเร็จให้ผู้ประกอบการหรือผู้ที่มีอาคารเก่าได้ทราบถึงวิธีการพัฒนาปรับปรุงตัวอาคารเก่าการพัฒนาและการบริหารจัดการอาคารเก่ามาเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม

ซึ่งจะทำการวิเคราะห์จากแบบสัมภาษณ์ผู้บริหาร ผู้จัดการ และเจ้าหน้าที่ดูแลรับผิดชอบ แต่ละฝ่ายผู้เชี่ยวชาญด้านการท่องเที่ยวและโรงแรม ผู้เชี่ยวชาญด้านอาคารอนุรักษ์และนักท่องเที่ยวที่เข้าพักหรือผู้ใช้บริการโดยจากวัตถุประสงค์ของงานวิจัยนี้ ซึ่งจะแบ่งหัวข้อได้ดังต่อไปนี้

กรณีศึกษา ระรินจินดา เวลล์เนส สปาแอนดรีสอร์ท	ด้านกายภาพ ด้านการบริหาร ด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์
กรณีศึกษา อนันตรา รีสอร์ทเชียงใหม่	ด้านการบริการ

### 5.1 ผลการวิเคราะห์การพัฒนาโรงแรมที่มีอาคารเก่า100 ปี มาเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม

#### 5.1.1 กรณีศึกษาที่ 1 โรงแรมระรินจินดา เวลล์เนส แอนด์ สปา รีสอร์ท

##### กระบวนการก่อนการพัฒนา

บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท บลูมมิ่งสปา จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2544 ด้วยทุนจดทะเบียน 3 ล้านบาทเพื่อประกอบธุรกิจบริการนวดเพื่อสุขภาพ โดยให้บริการแบบเดย์สปา (Day Spa) ภายใต้แบรนด์ Let's Relax เวลล์เนสสปา

(Wellness Spa) ภายใต้แบรนด์ระรินจินดา เวลล์เนส สปา พร้อมรับบริหารและให้คำปรึกษาด้านสปาต่อบริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทเป็น 40 ล้านบาทและ 100 ล้านบาทตามลำดับ และปัจจุบันบริษัทได้จดทะเบียนเป็นบริษัท มหาชน เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคมและในวันที่ 1 สิงหาคม 2558 บริษัทฯ ได้ลงนามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินและเครื่องหมายทางการค้าของบ้านสวน มาสสาจ นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้เข้าถือหุ้น 100 % ใน 3 บริษัทดังต่อไปนี้

บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2548 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท ดำเนินธุรกิจบูติค รีสอร์ท ภายใต้แบรนด์ ระรินจินดา เวลล์เนส สปา รีสอร์ทและร้านอาหารภายใต้แบรนด์ Deck 1 Exotic Scence & Cuisine อีกสองบริษัท ภายใต้ชื่อ บริษัท สยามเวลล์เนสแกล็บ จำกัด และบริษัท สยามเวลล์เนส เอ็ดยูเคชั่น จำกัด

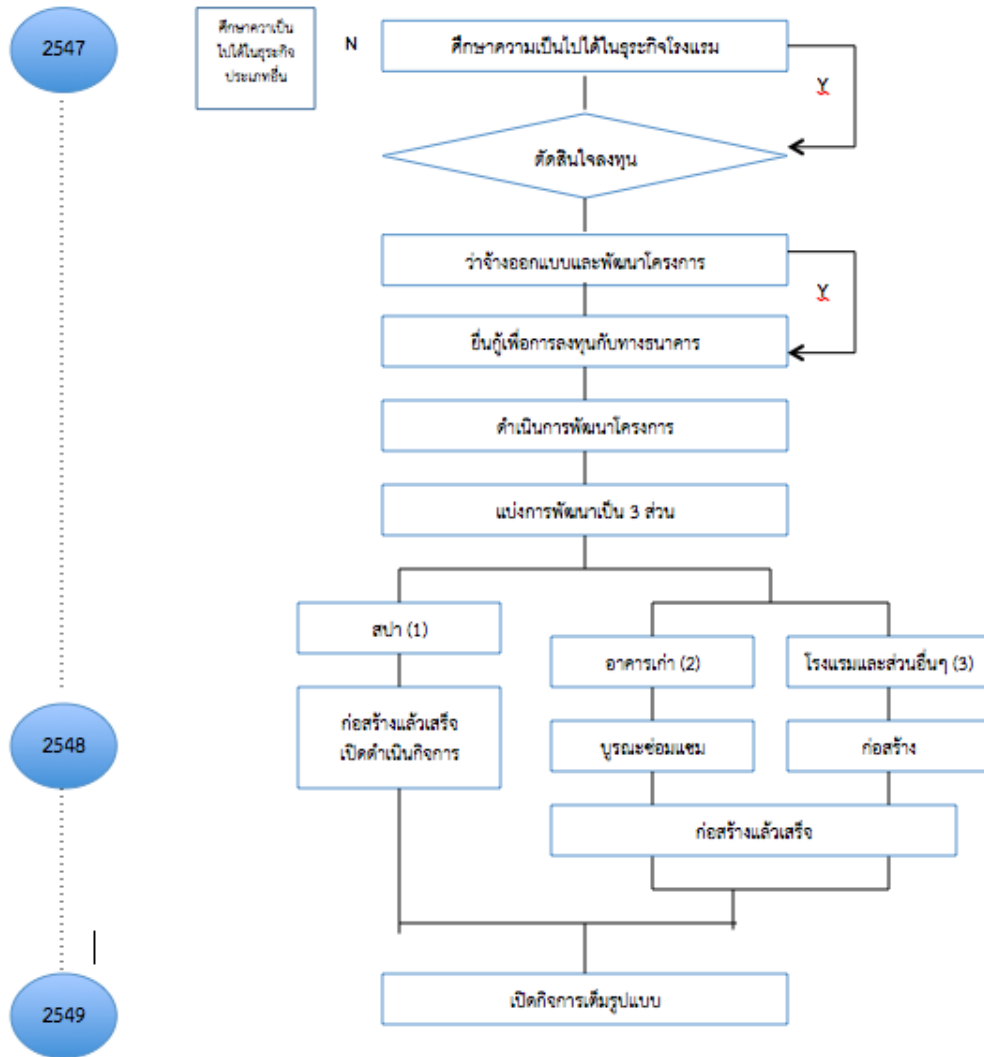
จึงทำให้แบ่งการวิเคราะห์กระบวนการพัฒนาเป็น 3 ช่วงคือ ก่อนการบูรณะ ช่วงระหว่างบูรณะ และ หลังการบูรณะ

โรงแรมระรินจินดา ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 3 ไร่ โดยมีประวัติความเป็นมาดังนี้

ตารางที่ 5. 1 แสดงประวัติความเป็นมาในการถือครองกรรมสิทธิ์

การถือครอง	ลักษณะการใช้งาน	ประวัติ/ปีพ.ศ.
นายसान พ่อค้าชาวพม่า	ที่พักอาศัย	พ.ศ. 2400 โดยประมาณ
นพ. จินดา สิงหนตร	โรงพยาบาลสิงหนตร / ที่พักอาศัย	พ.ศ. 2445 – 2528
ปิดกิจการโรงพยาบาล		พ.ศ. 2528 - 2546
สยามเวลล์เนสกรุ๊ป	โรงแรม / สปา	พ.ศ. 2547 - ปัจจุบัน

กระบวนการพัฒนาโครงการ



ภาพที่ 5. 1 แสดงกระบวนการพัฒนา ก่อนเปิดโครงการระรินจินดา



### 5.1.2 การบูรณะอาคารเก่าโครงการระรินจินดา

อาคารเก่าเรือนไม้รูปแบบโคโลเนียลผสมพม่า ครึ่งไม้ครึ่งปูน หลังคาทรงปั้นหยา ช่วงล่างของผนังชั้นบน เป็นระแนงไม้โปรง ภายในบ้านที่มีเพดานสูงและหน้าต่างรอบบ้านที่ทำให้สามารถระบายความร้อนได้ดีนั้น เป็นอาคารที่บอกเล่าเรื่องราวต่างๆที่ผ่านมามาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 6 และเนื่องจากทางผู้บริหารได้ให้คำสัญญาไว้กับทางเจ้าของเดิมว่าจะยังคงอนุรักษ์และรักษาอาคารเก่าหลังนี้ไว้ให้อยู่ในสภาพคงเดิมมากที่สุดและยังสอดคล้องต่อความต้องการของทางผู้บริหารที่มีความต้องการให้อาคารเก่าหลังนี้เป็นสิ่งที่สามารถบอกเล่าเรื่องราวความเป็นมาเพื่อนำมาใช้เป็นจุดขายของด้านโรงแรม จึงมีความคิดเห็นที่จะบูรณะซ่อมแซมอาคารเก่าหลังนี้ให้มีสภาพคงเดิมมากที่สุดโดยให้คุณสิทธิศักดิ์ เปาอินทร์ สถาปนิกผู้มีประสบการณ์ด้านการอนุรักษ์ ให้เป็นผู้ออกแบบปรับปรุงและอนุรักษ์อาคารเก่าหลังนี้ให้อยู่ในสภาพคงเดิมมากที่สุดและทำให้อาคารเก่าหลังนี้กลับมามีชีวิตและสามารถบอกเล่าเรื่องราวได้อีกครั้ง

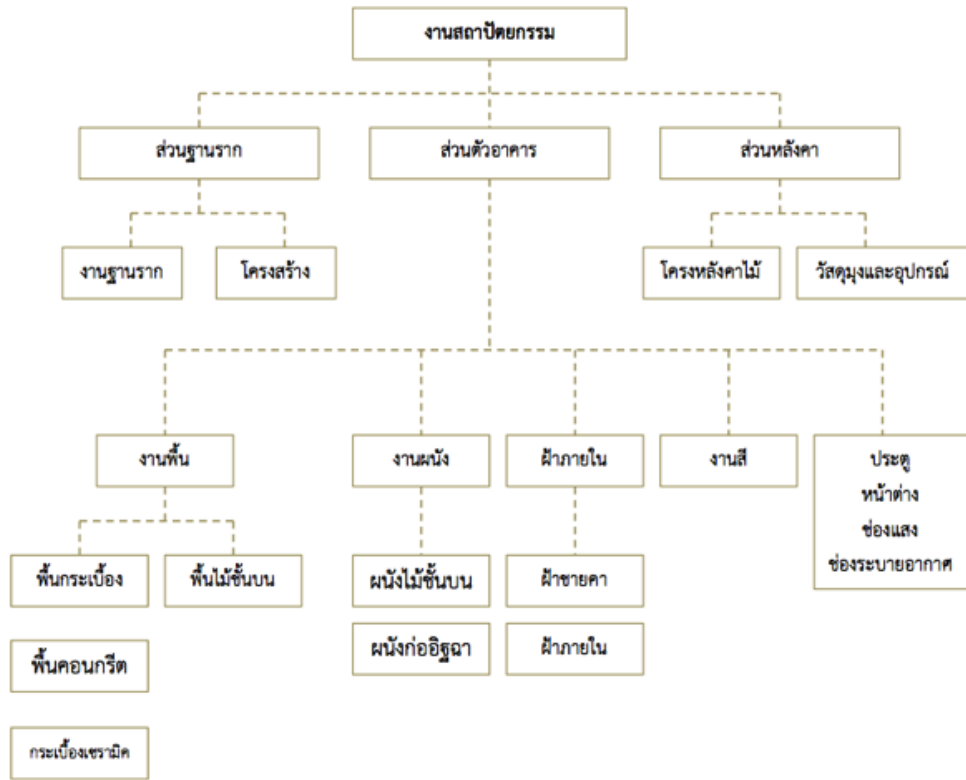


ภาพที่ 5. 2 ซ้ายระเบียงก่อนการบูรณะ ขวา ภายในบ้านก่อนการบูรณะ



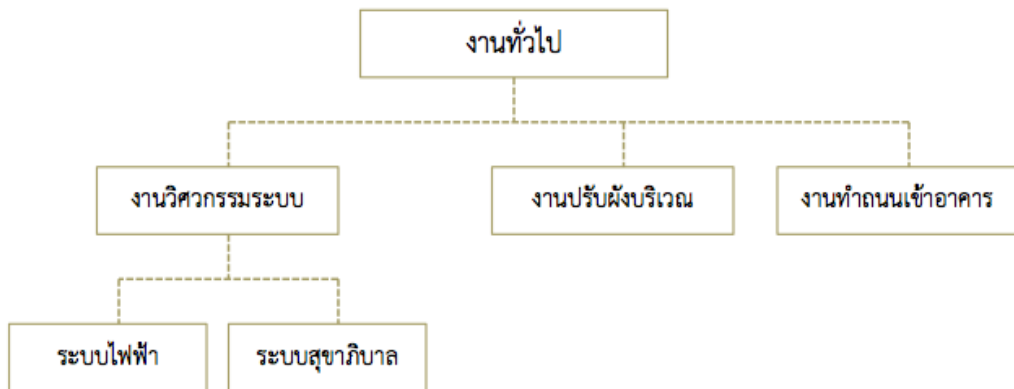
ภาพที่ 5. 3 ด้านล่างอาคารก่อนการบูรณะ

ผังแสดงการบูรณะ



ภาพที่ 5. 4แสดงขั้นตอนการบูรณะโครงการระรินจินดา

ผังการบูรณะงานทั่วไป



ภาพที่ 5. 5 การบูรณะงานทั่วไปโครงการระรินจินดา

ในการบูรณะครั้งนี้ผู้ทำการบูรณะได้ให้ความสำคัญในการรักษาไว้ซึ่ง “ความแท้” คือการคงสภาพเดิมไว้ให้ได้มากที่สุด หลีกเลี่ยงการที่ต่อเติมและมีการหาวัสดุใกล้เคียงที่สุดมาทดแทนของเก่าที่เสื่อมสภาพไปแต่ในบางส่วนผู้ออกแบบได้ปรับเปลี่ยนได้ออกแบบให้ตรงกับรูปแบบโคเนียลในช่วงสมัยอายุของอาคารเก่าหลังนี้



ภาพที่5. 6กระเบื้องมุงหลังคา (กระเบื้องดินขอ)



ภาพที่5. 7 (ซ้าย) มือจับประตู (ขวา) โคมไฟทรงไทย



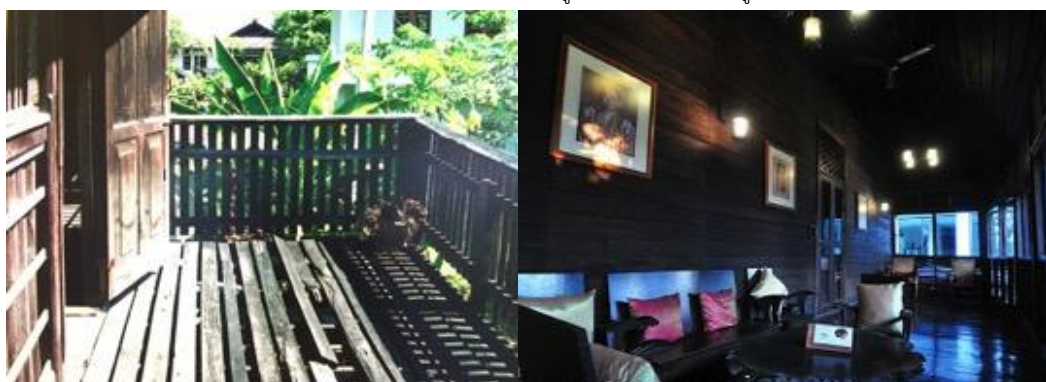
ภาพที่ 5. 8 (ซ้าย) สวิตช์ไฟ (ขวา) ผนังไม้เดิม



ภาพที่ 5. 9 (ซ้าย) ผนังก่ออิฐฉาบปูนก่อนการบูรณะ (ขวา) หลังการบูรณะ



ภาพที่ 5. 10 (ซ้าย) ชั้นบนก่อนการบูรณะ (ขวา) หลังการบูรณะ



ภาพที่ 5. 11(ซ้าย) ระเบียงชั้นบนก่อนการบูรณะ (ขวา) หลังการบูรณะ

### 5.1.3 แนวความคิดในการออกแบบโครงการระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท

การออกแบบตกแต่งของโรงแรม ระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ทเชียงใหม่แห่งนี้ซึ่งตั้งอยู่ในชุมชนย่านวัดเกต ซึ่งเป็นย่านชุมชนอนุรักษ์ จึงได้รูปแบบการตกแต่งในรูปแบบโมเดิร์นคอนเทมโพรารี ผสานกับรูปแบบการตกแต่งแบบล้านนาโดยนำเอกลักษณ์จากอาคารเก่าโดยภายในห้องพักแต่ละห้องจะตกแต่งด้วยรูปแบบโมเดิร์นไทยล้านนาภายในห้องพักแต่ละห้องจะมีระเบียงส่วนตัวและพัดลมแขวน (นำรูปแบบจากอาคารเก่า) ซึ่งแต่ละห้องจะออกแบบให้มองเห็น สระว่ายน้ำส่วนกลาง เทือกเขาตอยสุเทพและทัศนียภาพของแม่น้ำปิง

จุดเด่นของระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ทคือการผสมผสานความเป็นเอกลักษณ์ของอาคารไม้สักอายุมากกว่า 140 ปี กับการออกแบบร่วมสมัยตามแนวคิด บูติคโฮเทลโดยเอกลักษณ์ของอาคารไม้สักหลังนี้คือรูปแบบบ้านโคโลเนียล รูปแบบครึ่งตึกครึ่งไม้ พื้นยกสูง หน้าต่างไม้สักรอบบ้านลูกบิด ประตูและบานประตูหน้าต่างแบบ โบราณแก้วอิฐขุนนาง พัดลมเพดานและโคมไฟทรงไทย กระเบื้องมุงหลังคาปั้นหย้า (จั่วชั้น) ที่ทำการบูรณะให้อยู่ในสภาพเดิมมากที่สุด

นอกจากการออกแบบตกแต่งอาคารสถาปัตยกรรม และการบูรณะซ่อมแซมอาคารเก่า ทางผู้ออกแบบยังคงนำจุดเด่นต่างๆเหล่านี้มาใช้ภายในโรงแรม ทั้งในส่วนของห้องพัก สปาและส่วนกลาง

ต่างๆของทางโรงแรมได้อย่างกลมกลืน ให้ความรู้สึกที่เหมือนได้ย้อนไปในยุคอันเฟื่องฟู โดยการนำ ศิลปแบบล้านนา อาทิเช่นผ้าทอ ตั้งหรือหมอนอิง มาตกแต่ง



ภาพที่5. 12การตกแต่งภายในห้องพักโครงการระรินจินดา

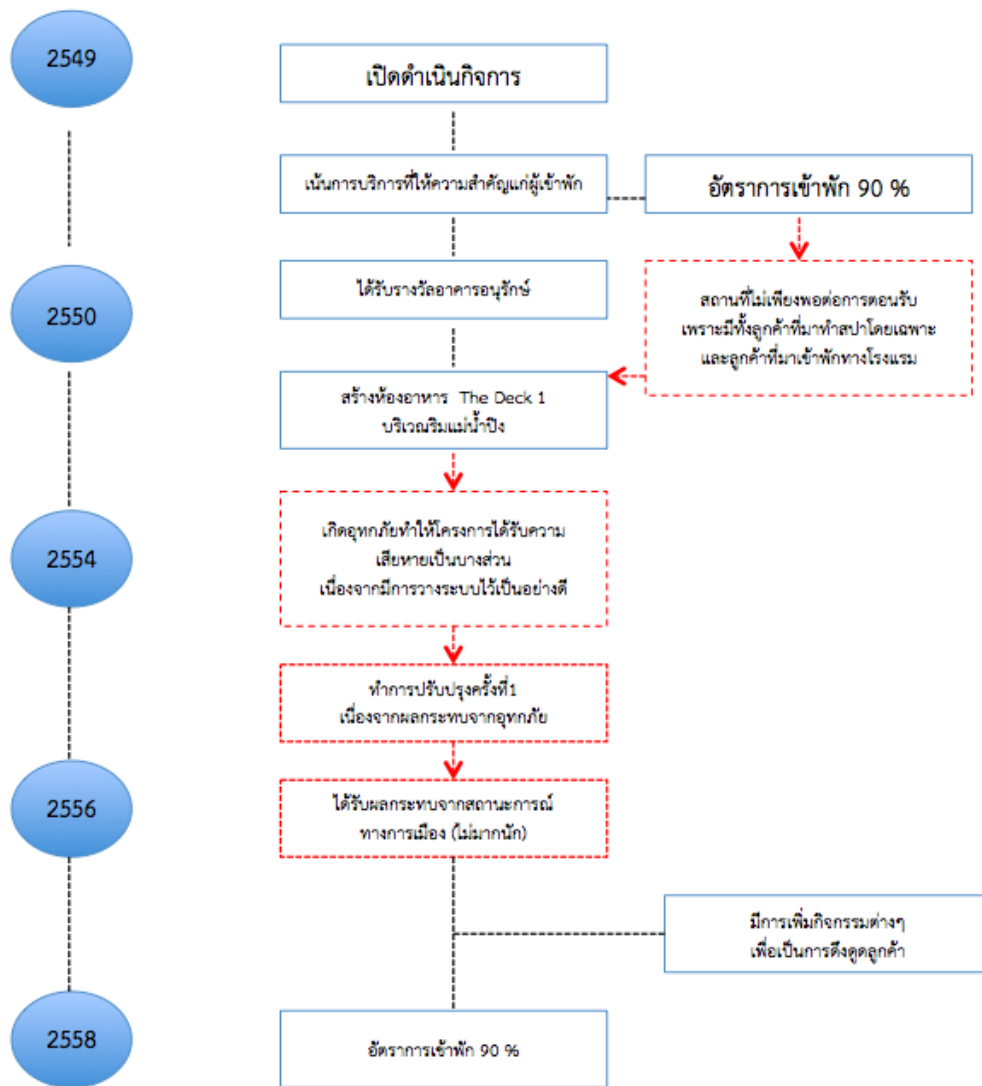


ภาพที่5. 13หมอนอิงล้านนา ระแนงไม้ที่ได้แนวความคิดมาจากอาคารเก่า



ภาพที่5. 14การจัดแสดงความเป็นมาของสถานที่แห่งนี้

ระหว่างการพัฒนาโครงการ



ภาพที่ 5. 15 ช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการระรินจินดา

5.1.4 ด้านการตลาดโครงการระรินจินดา เวลล์เนส สปารีสอร์ท

จากการสัมภาษณ์การศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมตลอดจนการสังเกตการณ์ทำให้สามารถวิเคราะห์ข้อมูลส่วนประสมทางการตลาด สำหรับธุรกิจบริการ (Service Marketing Mix) หรือ 7Ps ในการกำหนดกลยุทธ์การตลาด ดังนี้

ตารางที่ 5. 2 แสดงส่วนประสมทางการตลาดโครงการระรินจินดา เวลล์เนส สปาแอนดรีสอร์ท

ส่วนประสมทางการตลาด สำหรับธุรกิจบริการ	รายละเอียด
ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)	การออกแบบเน้นความแตกต่างที่โดดเด่นตกแต่งด้วยงานฝีมือ ห้องพักโดดเด่น หูหระและทันสมัย เน้นการบริการในระดับ 5 ดาวทำให้ลูกค้าเกินความคาดหวัง World class standard ใช้อุปกรณ์เทคโนโลยีต่างประเทศเข้ามา
ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ( Place )	ราคาห้องพักเริ่มตั้งแต่ 6,500 – 27,000 บาท/คืน สปาราคาตั้งแต่ 1,000 – 8,000 บาท ถือได้ว่าเป็น Premium pricing การตั้งราคาที่สูงแต่สามารถจับต้องได้เมื่อเทียบกับคุณภาพของการบริการ
ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ( Place )	โทรจองโดยตรงกับทางโรงแรม Online booking เว็บไซต์ของทางโรงแรม OTA อาทิ Agoda, Booking.com
ด้านการส่งเสริมทางการตลาด ( Promotion )	Viral Marketing การประชาสัมพันธ์แบบปากต่อปาก Email Marketing จากฐานข้อมูลเดิมของกลุ่มลูกค้าสปา ที่มีกำลังซื้อให้ มาเป็นกลุ่มลูกค้าของทางโรงแรม Social network Repeated Customer 70 % Road Shows ต่างประเทศ
ด้านทำเลที่ตั้ง ( Physical )	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองเชียงใหม่โรงแรมเป็นที่พักที่โอบล้อมไปด้วย ความเขียวสงบ ณ ใจกลางเมืองเชียงใหม่ ใช้เวลาเดินเพียงประมาณ 5-10 นาทีถึงไนท์บาร์ซาร์ ถนนคนเดิน และ 15 นาทีจากสนามบิน นานาชาติเชียงใหม่
ด้านคุณค่า (Prestige)	-เป็นการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพให้กับลูกค้าโดย พยายามสร้างคุณภาพโดยรวมทั้งทางด้านกายภาพและรูปแบบการ ให้บริการเพื่อสร้างคุณค่าให้กับลูกค้าไม่ว่าจะเป็นด้านการแต่งกาย สะอาดเรียบร้อยการเจรจาต้องสุภาพอ่อนโยนและการให้บริการที่ รวดเร็ว หรือผลประโยชน์อื่น ๆ ที่ลูกค้าควรได้รับ คือการที่โครงการมี ความยืดหยุ่นกับลูกค้าที่มาเข้าพักโดยการให้พบปะคุณหมอมือเพื่อการ แนะนำในระหว่างการเข้าพักที่โครงการว่าควรต้องทำ อะไรบ้างเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการเข้าพักของลูกค้าและคุ้มค่ากับ เงินที่จ่ายสำหรับสปาระดับ 5 ดาวของระรินจินดา -การสร้างคุณค่าให้แก่สถานที่โดยการทำให้สถานที่ที่มีเรื่องราวทาง ประวัติศาสตร์เพื่อรองรับการท่องเที่ยวเชิง torical HotelHis



ด้านพนักงาน ( People )	-ความเป็นมืออาชีพของพนักงาน เน้นที่ทักษะ ฝีมือการบริการ การมี Service mind -คุณภาพในการบริการ พนักงานมีความรู้ในทุกเรื่องของ resort มี multifunctionพนักงานทุกคนได้ถูกอบรมให้มีความรู้ความเข้าใจ ในประวัติความเป็นมาของอาคารเก่าแห่งนี้
------------------------	--

### ผลการชี้วัดการดำเนินงาน

1. อัตราการเข้าพัก ( Occupancy Rate ) การชี้วัดการดำเนินการของทางโรงแรม สามารถคิดอัตราการเข้าพักได้ดังนี้

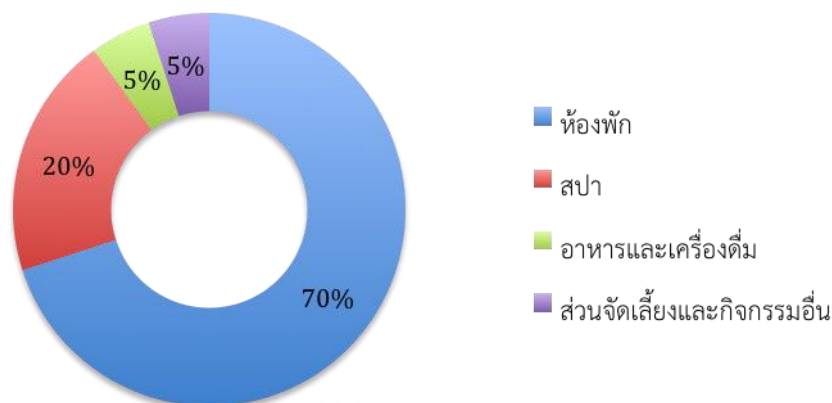
$$\text{อัตราการเข้าพัก} = \frac{\text{จำนวนห้องพักที่ขายได้} \times 100}{\text{จำนวนของห้องพักที่มี}}$$

รูปแบบห้องพัก	จำนวนห้องพัก	จำนวนห้องพักที่ขายได้	คิดเป็นอัตราการเข้าพัก %
Rarinjinda Villa	1	1	100%
Wellness Suite	5	4	80%
Deluxe Pool Access	7	6	86%
Deluxe Room	22	21	95%
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>32</b>	<b>90.25%</b>

สัดส่วนรายได้ของทางรีสอร์ทแบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. ส่วนโรงแรมและสปา
2. ส่วนสปา
3. ส่วนห้องอาหาร

ส่วนของโรงแรมและสปาแบ่งเป็นสัดส่วนดังต่อไปนี้



กลุ่มลูกค้าเข้าพัก

ตารางที่ 5. 3 แสดงเชื้อชาติผู้เข้าพักโครงการระรินจินดา

เชื้อชาติ	จำนวน
จีน (กำลังซื้อสูง)	55
ยุโรป / อเมริกา	20
ญี่ปุ่น	15
ไทย	10

### การคาดการณ์ทางการเงิน

โครงการระรินจินดา เวลเนส รีสอร์ทแอนด์สปาคาดการณ์ว่าผลประกอบการจะถึงจุดคุ้มทุนในปีที่ 7 ของการประกอบการคือปี พ.ศ.2556 แต่เนื่องจากได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติน้ำท่วมช่วงปลายปี พ.ศ.2554 ทำให้โรงแรมได้รับความเสียหาย ต้องบูรณะและซ่อมแซมทำความสะอาดอีกทั้งต้องหยุดให้บริการอยู่หลายสัปดาห์ ทำให้ผลประกอบการไม่ได้เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ คาดว่าผลการประกอบการจะคืนทุนในปีที่ 9 คือปี 2558 จะถึงจุดคุ้มทุน

### 5.2.1 กรณีศึกษาที่ 2 โรงแรมอนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ท



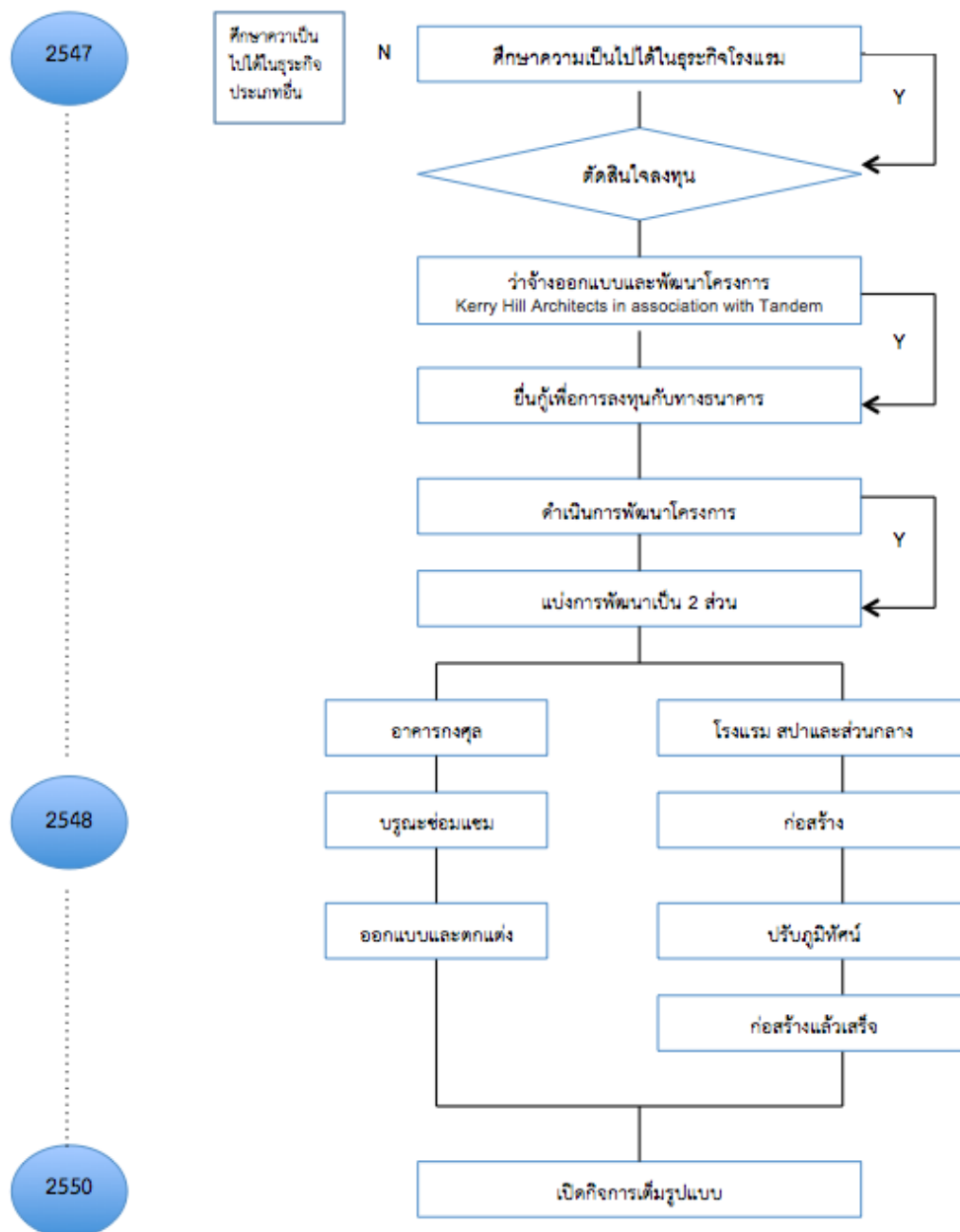
โรงแรมอนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ท ในปัจจุบันเดิมคือ โรงแรมเชดี เชียงใหม่ (Chedi Chaiangmai) เจ้าของโครงการคือ กลุ่ม NPARK หรือ เนเชอรัล ปาร์ค ซึ่งปัจจุบันมีการเปลี่ยนชื่อใหม่คือ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) NPARK ได้ทำการลงทุนซื้อที่ดินบริเวณที่ตั้งเก่าของกงศุลอังกฤษ ขนาดพื้นที่ 7 ไร่ 17,000 ตร.ม. บริเวณริมแม่น้ำปิงพัฒนาให้เป็นโรงแรมขนาด 120 ห้อง โดยให้กลุ่ม เจเนอรัล โฮเทล แมเนจเม้นต์ หรือ GHM ของภูมิภาคเอเชียที่มีความชำนาญและเชี่ยวชาญการบริหารรีสอร์ทที่มีชื่อเสียง แต่ทาง NPARK ได้ทำการยกเลิกสัญญาในการบริหารกับทางGHM ก่อนระยะเวลาที่กำหนด (ทำสัญญาไว้ 10 ปีและได้ทำการยกเลิกในปีที่ 9) และได้เปลี่ยนการบริการงานเป็นกลุ่ม Minor International และได้เปลี่ยนชื่อโรงแรมเป็น อนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ท ตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นมา

จึงทำให้แบ่งการวิเคราะห์กระบวนการพัฒนาเป็น 3 ช่วงคือ ก่อนการบูรณะ ช่วงระหว่างบูรณะ และหลังจากการบูรณะ โรงแรมอนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ท ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 7 ไร่ โดยมีประวัติความเป็นมาดังนี้

ตารางที่ 5. 4 แสดงประวัติการถือครองกรรมสิทธิ์

การถือครอง	ลักษณะการใช้งาน	ประวัติ/ปีพ.ศ.
กงศุลประเทศอังกฤษ	กงศุลอังกฤษ เพื่อการดูแลประชากรชาว อังกฤษ	พ.ศ. 2427 สร้างอาคารแล้ว เสร็จ พ.ศ. 2464 (1921)
ประกาศขาย		พ.ศ. 2521
นายเฉลียว อยู่วิทยา	เก็บเป็นทรัพย์สิน	พ.ศ. 2521 – 2547
NPARK	โรงแรมและรีสอร์ท	พ.ศ. 2548 - ปัจจุบัน

## กระบวนการพัฒนาโครงการ



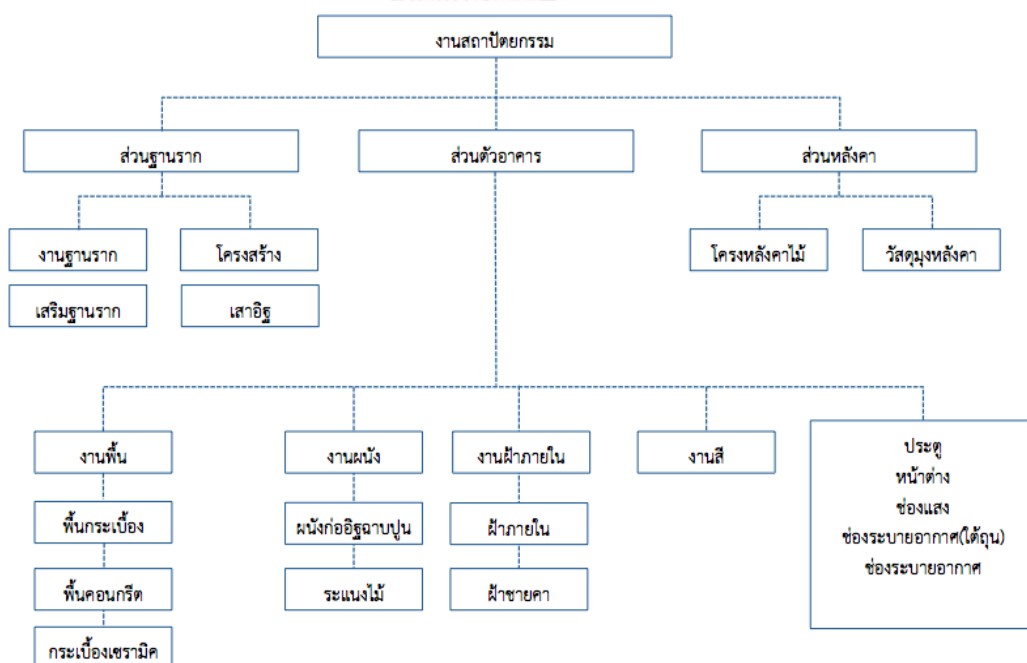
ภาพที่ 5. 16 กระบวนการก่อนการพัฒนาโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท

## 5.2.2 การบูรณะอาคารเก่าโครงการอนันตรา เชียงใหม่

อาคารกงสุลอังกฤษได้ถูกก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี พ.ศ. 2464 ในรูปแบบอาคารโคโลเนียลได้เปิดดำเนินการเพื่อดูแลประชากรชาวอังกฤษ และเป็นที่พักพิงภาคีจนกระทั่งช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 ได้ทำการปิดกงสุลเป็นเวลา 2 ปี ในปี พ.ศ. 2513 สุดท้ายได้ปิดทำการถาวรและขายทอดตลาดเมื่อปี พ.ศ. 2521 โดยมีนายเฉลียว อยู่วิทยา เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ และได้ทำการดูแลรักษาไว้เป็นอย่างดี จนได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์ ศิลปสถาปัตยกรรมดีเด่น ประเภทอาคารโคโลเนียล จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ เมื่อปีพ.ศ. 2532 จากนั้นในปีพ.ศ. 2547 กลุ่ม NPARK ได้ทำการซื้อที่ดินเพื่อทำการพัฒนาเป็นโรงแรม

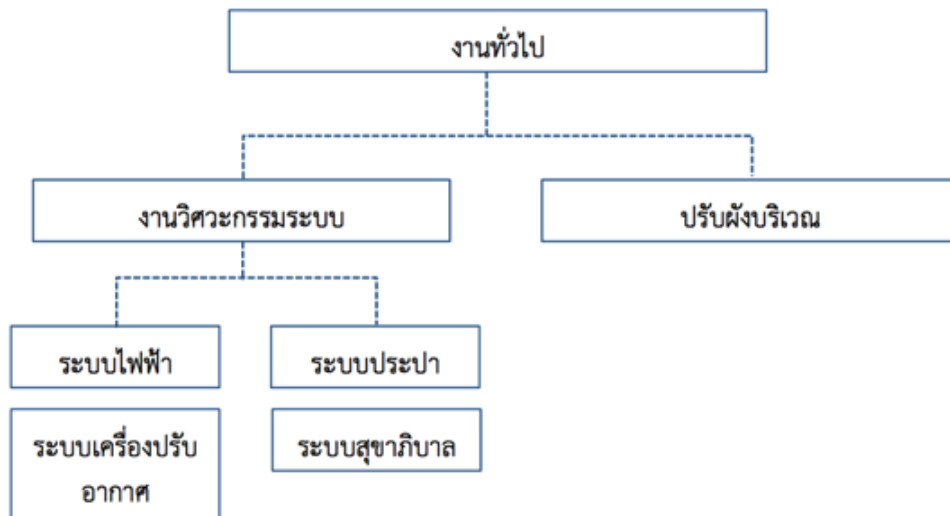
อาคารกงสุลหลังนี้จึงเป็นศูนย์กลางในการออกแบบโดยการออกแบบโรงแรมแห่งนี้ได้ว่าจ้างทีมสถาปนิก Kerry Hill Architects in association with Tandem Architects มาทำการออกแบบ โดยเน้นความเป็นอาคารโคโลเนียล ตัวอาคารกงสุลทีมสถาปนิกได้ให้ความสำคัญในส่วนของฐานราก โดยการเสริมฐานรากให้สูงขึ้นเพราะเนื่องจากอาคารมีการทรุดตัวลงและอยู่ใกล้บริเวณริมแม่น้ำ แต่การบูรณะทั้งภายในและภายนอกยังเก็บรักษาไว้ให้คงสภาพเดิมมากที่สุด

### ผังแสดงการบูรณะ



ภาพที่ 5. 17 การบูรณะโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท

## การบูรณะงานทั่วไป



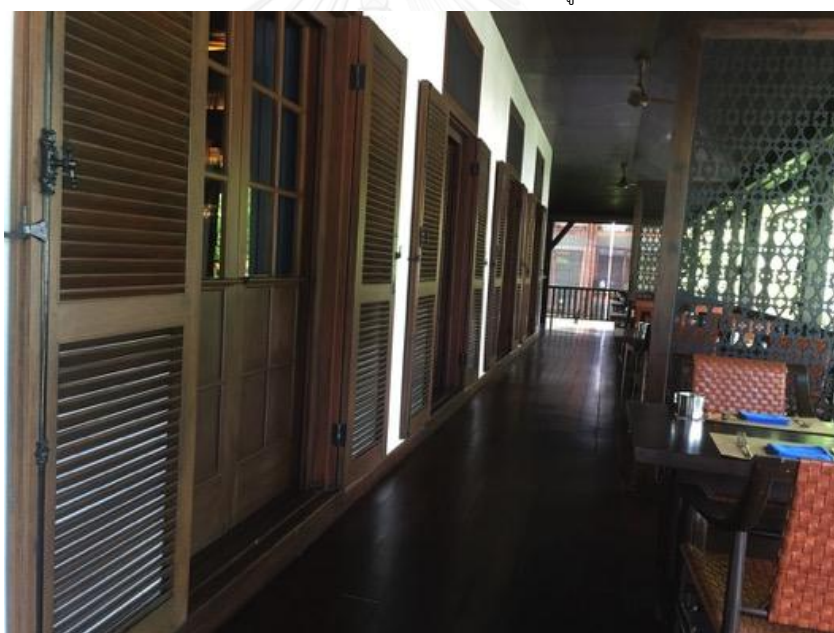
ภาพที่5. 18แสดงการบูรณะงานทั่วไปโครงการอนันตรา



ภาพที่5. 19(ซ้าย) รูปปั้นควีนวิกตอเรียและอาคารกงสุลอังกฤษ (ขวา) ด้านหลังอาคารกงสุล



ภาพที่5. 20มือจับและขอเกี่ยวบานประตูเดิม



ภาพที่5. 21บานประตูเดิม

### 5.2.3 แนวคิดในการออกแบบโครงการอนันตรา เชียงใหม่

การออกแบบของสถาปนิกที่มีความตั้งใจจะบูรณะและอนุรักษ์รูปแบบอาคารโคโลเนียล โดยเน้นการออกแบบที่ผสมผสาน โดยใช้ความร่วมมือของวัสดุไทยแบบดั้งเดิมมาออกแบบ อาคารใหม่ที่ได้ออกสร้างขึ้นอาทิ ล็อบบี้ของโรงแรมก็ทำให้เป็นศูนย์กลางของบ้านที่ตั้งอยู่ในลานกว้างที่มีสระน้ำขนาดใหญ่ ที่สะท้อนให้เห็นถึงการแบ่งแยกอาคารเก่าและอาคารใหม่ออกจากกัน ส่วนของสพลาและร้านอาหารที่หันหน้าไปทางแม่น้ำปิงก็สามารถเดินเข้าถึงได้จากทางล็อบบี้ที่เป็นทางเดินยาวเชื่อมต่อ

กัน อาคารที่พักสี่ชั้นออกแบบให้เป็นตัว L เพื่อล้อมรอบลานขนาดใหญ่และห้องทั้งหมดจะสามารถเห็นทัศนียภาพของแม่น้ำปิง ระเบียงภายนอกของห้องใช้ไม้สักทำเป็นแผงกันสาดภายในห้องพักใช้กระเบื้องเคลือบทำมือกรุผนังสลับหินขัด เฟอร์นิเจอร์ไม้สักและหวายและนำวัสดุท้องถิ่นมาใช้ในการตกแต่ง



ภาพที่ 5. 22 อาคารห้องพักและบริเวณลานภายใน



CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาพที่ 5. 23 รูปถ่ายภายนอกโรงแรม



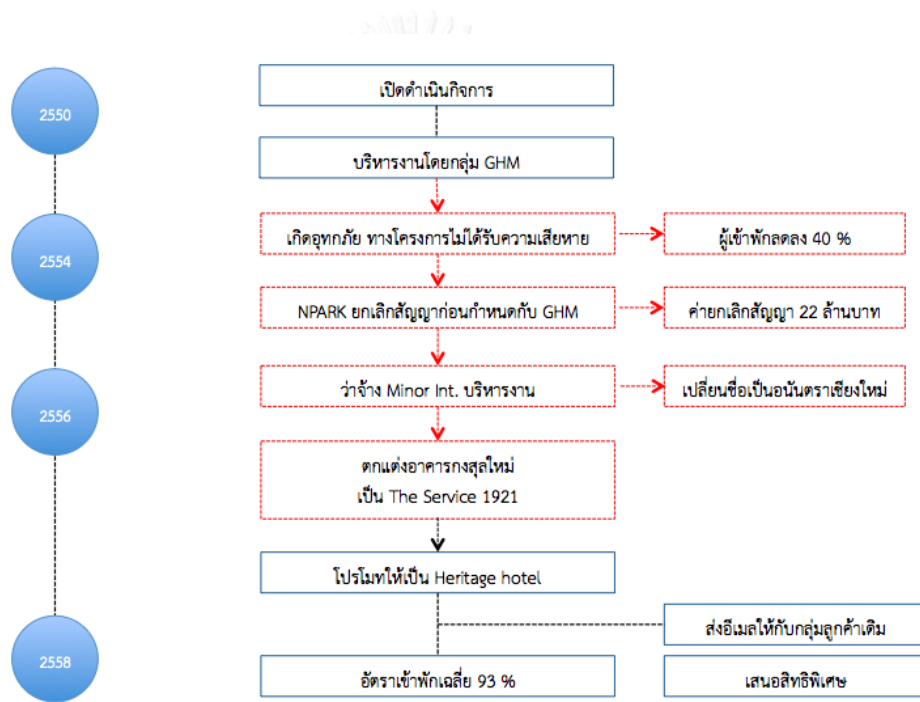
ภาพที่ 5. 24 รูปถ่ายภายในห้องพัก





ภาพที่ 5. 25 รูปภาพบริเวณภายนอกจุดพักคอย

กระบวนการระหว่างพัฒนา



ภาพที่ 5. 26 กระบวนการระหว่างการพัฒนาโครงการอนันตรา

5.2.4 ด้านการตลาดโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท

จากการสัมภาษณ์การศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมตลอดจนการสังเกตการณ์ทำให้สามารถวิเคราะห์ข้อมูลส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการ (Service Marketing Mix) หรือ 7Ps ในการกำหนดกลยุทธ์การตลาดดังนี้

ตารางที่ 5. 5แสดงส่วนประสมทางการตลาดโครงการอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท

ส่วนประสมทางการตลาด สำหรับธุรกิจบริการ	รายละเอียด
ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)	ใช้กลุ่มบริหารงานที่มีความเป็นมืออาชีพ เน้นเรื่องการบริหารระดับห้าดาว ทำให้ลูกค้าเกินคาดหวัง ห้องอาหาร The Service 1921
ด้านราคา ( Price )	ราคาห้องพักเริ่มต้นตั้งแต่ 6,500 – 20,600 บาท การตั้งราคาสูงแต่สามารถจับต้องได้ด้วยคุณภาพของการ บริการ
ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place )	Travel Agent Online Booking เว็บไซต์โรงแรม OTA อาทิ Agoda ,Booking.com Roadshow ต่างประเทศ
ด้านการส่งเสริมทางการตลาด ( Promotion )	การตั้งฐานลูกค้าจาก Chedi ไว้ โดยการให้ผลประโยชน์ อาทิ free mini bar, Free Transportation Social network Repeated Customer ส่วนลดพิเศษสำหรับลูกค้าที่เคยเข้าพักโดยการจองโดยตรง กับทางโรงแรมส่วนลดพิเศษและอภิสิทธิ์ทางการสำหรับกลุ่ม ลูกค้าที่เช่าเหมารายเดือน
ด้านทำเลที่ตั้ง ( Physical )	ทำเลที่ตั้งใจกลางเมือง บริเวณโดยรอบเงียบสงบ สามารถเดินทางไปยังสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ที่สำคัญในจ. เชียงใหม่ได้โดยง่ายห่างจากสนามบินนานาชาติ 15 นาทีเชียงใหม่ใหม่ที่ โครงการดิตริมแม่น้ำปิง
ด้านคุณค่า (Prestige)	การนำเสนออาคารทรงสูงเก่าที่มีคุณค่า โดยการโปรโมทให้เป็น Heritage Hotel
ด้านพนักงาน (People )	ความเป็นมืออาชีพของพนักงาน เน้นที่ทักษะ ฝีมือการบริการ การมี Service mind คุณภาพในการบริการ พนักงานมี ความรู้ในทุกเรื่องของ resort มี multi-function พนักงานมี ความรู้ความเชี่ยวชาญด้านประวัติศาสตร์ สามารถถ่ายทอด เรื่องราวต่างๆ และสามารถตอบคำถาม แก่ผู้เข้าพักได้

ผลการชี้วัดการดำเนินงาน

1. อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) การชี้วัดการดำเนินการของทางโรงแรม

สามารถคิดอัตราการเข้าพักได้ดังนี้

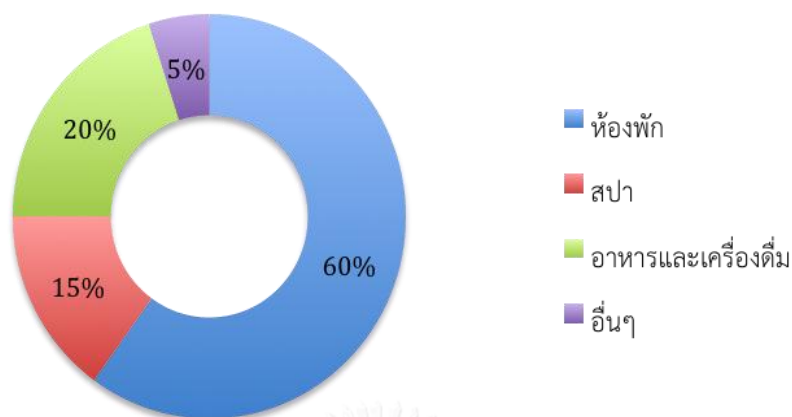
$$\text{อัตราการเข้าพัก} = \frac{\text{จำนวนห้องพักที่ขายได้} \times 100}{\text{จำนวนของห้องพักที่มี}}$$

รูปแบบห้องพัก	จำนวนห้องพัก	จำนวนห้องพักที่ขายได้	คิดเป็นอัตราการเข้าพัก %
Deluxe	26	24	92%
Deluxe River View	26	24	92%
Kasara Suit	16	15	94%
Kasara Suit River View	16	15	94%
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>80</b>	<b>93%</b>

สัดส่วนรายได้ของทางรีสอร์ทแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. ส่วนโรงแรม
2. ส่วนห้องอาหาร
3. ส่วนสปา
4. รายได้อื่นๆ อาทิ การเรียนทำอาหาร, การนำเที่ยวในเมืองเชียงใหม่ เป็นต้น

### ส่วนของโรงแรมและสปาแบ่งเป็นสัดส่วนดังต่อไปนี้



### กลุ่มลูกค้าเข้าพัก

ตารางที่ 5. 6 แสดงเชื้อชาติของผู้เข้าพักจำนวนร้อยละ

เชื้อชาติ	จำนวนร้อยละ
อังกฤษ ยุโรป /	45
จีน (กำลังซื้อสูง)	25
อเมริกา	20
ไทย	10

### การคาดการณ์ทางการเงิน

โครงการอนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ทสปา ได้มีการลงทุนไปเป็นจำนวน 900 ล้านบาท แต่ในปี 2556 ได้มีการยกเลิกสัญญาจึงทำให้ต้องเสียค่าเสียหายกับทาง GHM เป็นจำนวนเงิน 22 ล้านบาท และมีการให้กลุ่ม Minor Int. เข้ามาบริหารงานใหม่ทั้งระบบ โดยมีการปรับปรุงห้องอาคารเป็นจำนวนเงิน 22 ล้านบาท Re Brand 2 ล้านบาท วางระบบใหม่ 10 ล้านบาท ทาง Minor Int. คาดว่าจะคืนทุนในปี พ.ศ. 2559

## บทที่ 6

### อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัย “การพัฒนาโรงแรมที่มีอาคารอนุรักษ์อายุมากกว่า 100 ปี ให้เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมกรณีศึกษา โรงแรมระรินจินดา เวลล์เนส สปาแอนดรีสอร์ท และ อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท จังหวัดเชียงใหม่” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษากระบวนการพัฒนาอาคารเก่านำมาเพื่อเพิ่ม “มูลค่า” และ “คุณค่า” ของตัวอาคารเก่ามาเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมเพื่อให้เห็นถึงแนวทางการพัฒนาของโครงการ ตั้งแต่การเริ่มพัฒนา ระหว่างพัฒนา และการบริหาร อาคารเก่า โดยในการวิจัยครั้งนี้ได้รวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ พนักงาน ผู้เชี่ยวชาญและการศึกษาค้นคว้างานวิจัยและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางให้กับผู้ที่มีอาคารเก่าได้ทราบถึงขั้นตอนการพัฒนาและบริหารอาคารเก่าเพื่อให้เกิดคุณค่าและมูลค่าหรือให้กับผู้ประกอบการนำมาพัฒนาเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ประกอบไปด้วยเนื้อหา ดังนี้

6.1 สรุปผลทางการศึกษา

6.2 ข้อเสนอแนะแก่ผู้พัฒนาโครงการ และภาครัฐ

6.3 ข้อเสนอแนะในการทำงานวิจัยในอนาคต

#### 6.1 สรุปผลทางการศึกษา

##### ด้านกายภาพในการบูรณะและการออกแบบ

ในด้านการบูรณะอาคารเก่าทั้งสองโครงการมีจุดมุ่งหมายเดียวกันคือ การที่จะอนุรักษ์อาคารเก่านี้ไว้และต้องการบูรณะให้คงสภาพเดิมมากที่สุด ที่สำคัญคือต้องคงความแท้ของตัวอาคารให้ได้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ในข้อแตกต่างของทั้งสองโครงการคือ โครงการระรินจินดาใช้ผู้ออกแบบเป็นสถาปนิกคนไทยที่สามารถบูรณะอาคารเก่า และคงรักษาความแท้ของอาคารไว้ มีการหาวัสดุใกล้เคียงหรือหาวัสดุที่เหมือนเพื่อนำมาทดแทนของเก่าที่เสียหายไปตามกาลเวลา ในด้านของอนันตรา เชียงใหม่นั้น ได้ว่าจ้างสถาปนิกต่างชาติเพื่อออกแบบอาคารโดยรอบและร่วมกับบริษัทสถาปนิกในประเทศไทยในการร่วมมือบูรณะซ่อมแซม ในตัวอาคารกงสุลเก่านั้นได้ถูกดูแลรักษาเป็นอย่างดีจากเจ้าของที่ดินเดิม (คุณเฉลียว อัญญาวิทยา) โดยการบูรณะซ่อมแซมนั้นทางสถาปนิกคงเก็บรักษาสภาพเดิมของอาคาร ทั้งภายในและภายนอก เนื่องจากอาคารแห่งนี้ได้รับรางวัลอาคารสถาปัตยกรรมดีเด่น ประเภทอาคารโคโลเนียล จากสมาคมสถาปนิกสยามฯ เมื่อปี พ.ศ. 2532

ในการบูรณะทั้งสองโครงการ มีการวางแผนระยะยาวเพื่อการใช้งานในอนาคต มีการวางระบบน้ำ ระบบสุขาภิบาล ระบบไฟฟ้า ระบบเครื่องปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ และอื่นๆใหม่ทั้งหมด อย่างที่เห็นได้อย่างชัดเจนของโครงการระรินจินดา เมื่อปีพ.ศ. 2554 เกิดเหตุการณ์น้ำท่วมในจังหวัดเชียงใหม่ แต่เนื่องจากทางโครงการวางระบบไว้ เป็นอย่างดีจึงทำให้น้ำสามารถระบายออกได้อย่างรวดเร็ว จึงทำให้ไม่เกิดความเสียหายมากนัก

ด้านการออกแบบและการกำหนดการใช้สอยของอาคารเท่านั้น ในด้านของโครงการระรินจินดา นั้นเป็นบ้านครึ่งปูนครึ่งไม้ ส่วนโครงการอนันตราเป็นอาคารปูนทั้งหลัง ทั้งสองโครงการ ได้กำหนดการใช้งานของอาคารให้เป็นส่วนบริการ ไม่ใช่ห้องพัก เพื่อการรักษาอาคารเก่าไม่ให้ถูกใช้งานเกินกว่าที่ตัวอาคารจะรับได้ ในส่วนของห้องพักทั้งสองโครงการ ได้ทำการสร้างอาคารห้องพักแยกออกมาจากตัวอาคารเก่า และได้ทำการตกแต่งภายในห้องพักโดยการนำเอกลักษณ์พื้นเมืองล้านนาของจ.เชียงใหม่ มาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการตกแต่งห้องพัก

ปัญหาในการบูรณะ ด้านโครงการระรินจินดา เนื่องจากอาคารเก่าได้ถูกทิ้งร้างตั้งแต่ปีพ.ศ. 2528 ทำให้อาคารครึ่งปูนครึ่งไม้หลังนี้เกิดการผุพังไปตามกาลเวลา ยิ่งในส่วนของพื้นและผนังไม้เกิดความเสียหายเป็นอย่างมาก ทำให้ผู้ออกแบบต้องหาวัสดุมาทดแทน หรือการนำวัสดุเดิมมาทำการซ่อมแซมเพื่อนำกลับไปใช้ใหม่ (Recycle) บางส่วนอาทิเช่น สวิตซ์ไฟ เต้ารับไฟฟ้า ไขของเลียนแบบของเก่ามาใช้ทดแทน สำหรับด้านโครงการอนันตรา ปัญหาหลักของอาคารกงสุลเก่าคือ การทรุดตัวของอาคาร เนื่องจากอาคารตั้งอยู่ใกล้บริเวณริมแม่น้ำ ทำให้ต้องมีการเสริมฐานรากใหม่อีกครั้งในปี พ.ศ. 2556

### ด้านการบริหาร

ในส่วนการบริหารนั้นเริ่มที่โครงการระรินจินดา เป็นโรงแรมขนาดเล็กมีโดยมีผู้บริหารถือหุ้นร่วมกันจึงทำให้มีข้อได้เปรียบในการบริหารและจัดการ คือสามารถช่วยลดขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการต่างๆ ถึงแม้ว่าผู้บริหารของทางโครงการระรินจินดาจะไม่เคยบริหารงานด้านโรงแรมมาก่อน แต่สยามเวลล์เนส กรุ๊ป คือผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารงานสปาชั้นนำของประเทศ ในด้านอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท ตั้งแต่เปิดดำเนินการ เจ้าของโครงการเลือกใช้ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารงานด้านโรงแรมโดยเฉพาะ เริ่มแรกได้ว่าจ้าง General hotel management (GHM) เป็นผู้บริหารโครงการจนกระทั่งปี พ.ศ. 2554 ทางเจ้าของโครงการได้ทำการยกเลิกสัญญา และได้ว่าจ้างกลุ่ม ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล (Minor Int.) ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหาร งานโรงแรมระดับห้าดาวเข้ามาบริหารแทน

## ด้านการให้บริการ

ทั้งสองโครงการเน้นการให้บริการที่เกินความคาดหมาย เริ่มต้นตั้งแต่การคัดเลือกพนักงาน จนถึงการอบรมให้พนักงานเป็นไปในรูปแบบเดียวกันคือ พนักงานทุกคนต้องมีความเอาใจใส่ต่อ ผู้เข้าพัก ให้ความสำคัญ กระตือรือร้น กับสิ่งที่ผู้เข้าพักต้องการ ที่สำคัญคือพนักงานทุกคนต้องสามารถ ถ่ายทอดเรื่องราวตอบคำถามประวัติความเป็นมาของอาคารและชุมชนโดยรอบได้ การให้ความสำคัญ กับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่ครบครันที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เข้าพักอีกทั้งการจัด กิจกรรมนันทนาการในช่วงเทศกาลต่างๆของจังหวัดเชียงใหม่และประเทศไทยซึ่งเป็นการตอบสนอง ความต้องการของผู้เข้าไปได้เป็นอย่างดี

## 6.2 ข้อเสนอแนะต่อผู้พัฒนาโครงการและภาครัฐ

### ผู้พัฒนาโครงการ

1. ผู้พัฒนาโครงการควรที่จะมีการศึกษาความเป็นไปได้ในรูปแบบต่างๆจากพื้นที่และตัวอาคารเก่า ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ศึกษากระบวนการก่อน-หลัง ปัญหาและวิธีการแก้ปัญหา เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการ
2. ผู้พัฒนาสามารถร่วมลงทุนกับเจ้าของสถานที่ที่มีอาคารเก่า เพื่อนำมาซึ่งการพัฒนาโครงการในรูปแบบ
3. การร่วมลงทุน เช่นเจ้าของสถานที่ลงทุนในส่วนของที่ดินและอาคารเก่า ผู้พัฒนาโครงการลงทุนได้เรื่องการบูรณะซ่อมแซม และการบริหารจัดการ
4. เจ้าของอาคารหรือที่ดิน ที่ไม่เคยลงทุนด้านกิจการโรงแรมมาก่อน ควรว่าจ้างบริษัทหรือนักบริหารที่มีประสบการณ์ด้านการบริหารโรงแรม เพื่อที่จะลดความเสี่ยงในการบริหารจัดการ และเพิ่มประสิทธิภาพในการบริการ เพื่อนำมาซึ่งความสำเร็จของโครงการ
5. การศึกษาพฤติกรรมนักท่องเที่ยวเนื่องจากปัจจุบันกลุ่มนักท่องเที่ยวในเชิงวัฒนธรรมที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น จากกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวยุโรป อเมริกา และญี่ปุ่น ซึ่งในปัจจุบันนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทั่ว
6. โลกคือ กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนที่มีกำลังซื้อสูงผู้พัฒนาโครงการควรศึกษาพฤติกรรม ความต้องการเพื่อจะได้ตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ได้

## ภาครัฐ

1. ปัจจุบันมีหน่วยงานที่ส่งเสริมในการเก็บรักษาอาคารเก่าจากการให้รางวัลอาคารอนุรักษ์ใน แต่ละประเภทซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ ตั้งไว้แต่ยังขาดหน่วยงานที่สร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการอนุรักษ์อาคารเก่า การรับรู้ถึงลักษณะอาคารนั้นๆ ในการบูรณะซ่อมแซมที่ถูกต้อง ควรมีการตั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ประชาชนทั่วไปสามารถเข้าถึงในการปรึกษาหาข้อมูลในการบูรณะซ่อมแซม เพื่อที่จะไม่ทำให้คุณค่าของอาคารถูกกลดลงไปจากการบูรณะที่ไม่ถูกต้อง เพื่อทำให้เจ้าของอาคารเหล่านั้นมีความต้องการที่จะเก็บรักษาอาคารไว้ เพื่อไม่ถูกทำลายหรือปล่อยให้เสียหายไปตามกาลเวลา
2. ภาครัฐสามารถที่จะสร้างมาตรการส่งเสริมแรงจูงใจ ให้กับเจ้าของอาคารหรือภาคเอกชนให้มีความสนใจในการอนุรักษ์ในอาคารเก่าที่สามารถพัฒนาในรูปแบบของอสังหาริมทรัพย์โดยอาคารเหล่านี้สามารถตอบสนองความต้องการในการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่สามารถดึงดูดจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น ภาครัฐควรมีนโยบายทั้งส่งเสริมและควบคุมอย่างชัดเจนอาทิ นโยบายสนับสนุนการลงทุนโครงการที่รักษาอาคารเก่าหรือย่านวัฒนธรรมนั้น ในด้านการเงินโดยตรง การให้ประโยชน์ด้านภาษีอากร ทั้งโดยการหักลดหย่อนภาษีอากรหรือการยกเว้นภาษีบางชนิดให้แก่เจ้าของหรือผู้ที่บริจาคเงินเพื่อการอนุรักษ์ เป็นต้น
3. ในส่วนขององค์กรท้องถิ่น ควรให้ความรู้ความเข้าใจในการอนุรักษ์บ้านเรือน ชุมชน วัฒนธรรมชุมชน เพื่อให้ประชาชนได้รับรู้ถึงผลดีในการอนุรักษ์ อาจนำมาเพื่อรายได้ของชุมชน ซึ่งถือว่าเป็นการเพิ่ม “คุณค่า” และ “มูลค่า” ให้กับตัวชุมชนเอง

### 6.3 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยในอนาคต

อาคารอนุรักษ์ที่มีในปัจจุบัน ที่นำมาพัฒนาเป็นโครงการในรูปแบบอื่น มีการกระบวนการพัฒนาอย่างไร มีปัญหาและอุปสรรคใดบ้าง สามารถตอบสนองการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมได้หรือไม่



## รายการอ้างอิง

### Uncategorized References

- Bernard M. Feilden. "Conservation of Historic Building,," *Oxford: Butterworth Architecture* (.6 :(1994
- Carles Broto. (.79 :(2005
- David Highfide. (.:(1991
- Dibb. (.:(1998
- Eugene –Emmanuel Viollet-le-Duc. *Stanley prince,* (.:(1996
- Feilden Bernard. (.18 :(2003
- Henkin. (.14 :(1979
- Herbert Stovel. *Approaches to Managing Urban Transformation for Historic Citier* (.:(2004
- "Historical Hotel."
- Lichfiled. (.29 :(1998
- Patricia poore. "The Old House Journal Guide to Restoration,," (.8-7 :(1992
- Phillip kotler. *kotler* (:2003a).
- Rock. (.16 :(1979
- Sanoff. (.178 :(1978
- Stovel, Herbert. "Approaches to Managing Urban Transformation for Historic Cities." *The Conservation of Urban Heritage: Macao Vision* (.20-103 :(2004
- The Secretary of interior Standard for historic preservation project. Part .1เอกสารกอง  
โบราณคดี กรมศิลปากร, : .244

Tiesdell. (.1996

กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจังหวัด" .  
.2558 ".เชียงใหม่

เจรียงประเสริฐ, อำนาจ" การออกแบบโรงแรมในพื้นที่มรดกวัฒนธรรม" ., .2552

นายวิระ โรจน์พจนรัตน์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวัฒนธรรม.2558 .

นายศรันย์ ทองปาน-นายเกรงซี" .กับสถาปัตยกรรมฝรั่งเศสในสมัยรัชกาลที่ .(2541) ".5

บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา.(2548) ".อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว" .

ยงธนิศร์ พิมลเสถียร.(2556) ".การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง" .

วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์.(2557) ".เปลี่ยนบ้านเก่าเป็นบูติคโฮเทล" .

ศาสตราจารย์ ปิ่นรัชฎ์ กาญจนันธุ์.71-68 :(2552) .

สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์".อาคารอนุรักษ์" .

สำนักงานสถิติแห่งชาติ.2554 ".สรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวภายในประเทศ" .

สำนักสถิติพยากรณ์ สำนักงานสถิติแห่งชาติ ".แนวโน้มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในจังหวัดเชียงใหม่" .  
.2554-2552

อ ".เอกสารประกอบการบรรยาย" .สืบพงศ์ จันทรสืบศรี.มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา.

## ภาคผนวก

แบบสัมภาษณ์ใช้ในการสัมภาษณ์ผู้บริหาร หรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ชื่อหัวข้อวิทยานิพนธ์ : การพัฒนาโรงแรมที่มีอาคารอนุรักษ์อายุมากกว่า 100 ปี ให้เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมกรณีศึกษา โรงแรมระรินจินดา เวลล์เนส สปาแอนด์รีสอร์ท และ อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท จังหวัดเชียงใหม่ โดย น.ส. กรัณฐรัตน์ ปรีดิประสงค์ นิสิตภาควิชาเคหการ (สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้วิจัยขอรับรองว่าจะไม่นำข้อมูลนี้ไปเผยแพร่หรือใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ นอกเหนือจากงานทางวิชาการ

โทร. 086 659 2224 E-mail. p.krantarat@gmail.com

ชื่อรีสอร์ท .....

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....ตำแหน่ง.....

### ส่วนที่ 1 กระบวนการพัฒนาโครงการ

1. ประวัติโดยสังเขปของโครงการตั้งแต่ริเริ่มโครงการจนถึงปัจจุบันมีการพัฒนาอย่างไร และมีช่วงเวลาไหนที่มีการเปลี่ยนแปลงบ้าง
2. มีแนวคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งอย่างไร
3. ทำเลที่ตั้งมีผลต่อการเข้าพักหรือไม่
4. มีแนวคิดในการออกแบบ และวางผังโครงการอย่างไร / มีการศึกษาเกี่ยวกับการบูรณะอาคารเก่าหรือไม่
5. ก่อนเริ่มต้นพัฒนาโครงการ มีการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินหรือไม่ และมีการวางแผนทางการเงินอย่างไร
6. สัดส่วนเงินทุนในการพัฒนาโดยประมาณ
7. มีปัญหา อุปสรรค และการแก้ไข ที่เกิดขึ้นก่อนการก่อสร้างหรือไม่ อย่างไร

## ส่วนที่ 2 ข้อมูลโครงการด้านกายภาพ

1. การแบ่งสัดส่วนของส่วนต่างๆ ภายในโครงการอย่างไร
2. ขนาด ราคา และห้องพักแต่ละประเภทมีขนาดเท่าไร มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอะไรบ้าง และราคาช่วง high season และ low season เท่าไร
3. มีพื้นที่ส่วนกลางอะไรบ้าง และมีการจัดสรรในการใช้งานอย่างไร
4. ทางรีสอร์ทมีบริการอื่นๆ พิเศษ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเพิ่มเติมหรือไม่อย่างไร (เช่น บริการรถ รับ-ส่ง บริการนาฬิกา เป็นต้น)
5. มีการซ่อมแซมหรือตกแต่งเพิ่มเติมหรือไม่ อาทิ ห้องพัก ส่วนกลาง และ ส่วนอาคารเก่า

## ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านการตลาดและการเงิน

1. ข้อมูลทั่วไปของผู้เข้าพักโดยส่วนใหญ่ (ช่วงอายุ การเดินทาง จำนวน ระยะเวลาเข้าพัก การกลับมาพักซ้ำ ความชื่นชอบ ลักษณะการใช้บริการ และการใช้งานส่วนต่างๆ ในโครงการ
2. รีสอร์ทมีการวางกลยุทธ์ทางการตลาด (7Ps) อย่างไร
  - ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)
  - ด้านราคา (Price)
  - ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)
  - ด้านส่งเสริมการตลาด (Promotion)
  - ด้านบุคคล (People) หรือพนักงาน (Employee)
  - ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation)
  - ด้านกระบวนการ (Process)
3. มีการวางแผนงบประมาณทางการตลาดในแต่ละปีอย่างไร (% ของรายได้)
4. การจัดสรรงบประมาณแต่ละส่วนในช่วง high season และ low season แตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร
5. มีแผนธุรกิจ และแผนการพัฒนาที่วางไว้ในอนาคตหรือไม่ อย่างไร
6. รายได้ของทางรีสอร์ทได้จากส่วนไหนบ้าง มีสัดส่วนอย่างไร

7. Occupancy rate ในช่วง high season และ low season เป็นอย่างไร
8. ผลตอบแทนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ) และระยะเวลาในการคืนทุนเป็นอย่างไร
9. อะไรคือปัญหา อุปสรรคที่ยากที่สุดในการบริหารรีสอร์ทแห่งนี้ และมีการแก้ไขอย่างไร

#### ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านการบริหารและการจัดการ

1. วิสัยทัศน์ และนโยบายการบริหารรีสอร์ทเป็นอย่างไร
2. มีการแบ่งหน้าที่ จัดระเบียบโครงสร้างองค์กรอย่างไร (แผนภูมิ)
3. มีนโยบายในการคัดเลือกบุคลากรแต่ละตำแหน่งอย่างไร หรือ มีการอบรมบุคลากรเป็นพิเศษหรือไม่
4. มีการอบรมพนักงานให้รู้จักประวัติของโครงการหรือไม่ (เพื่อสามารถอธิบายกลุ่มผู้เข้าพัก หรือผู้มาเยือน)

#### ส่วนที่ 5 ปัจจัยที่ส่งเสริมให้รีสอร์ทประสบความสำเร็จ

1. อะไรที่เป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมให้รีสอร์ทประสบความสำเร็จในการประกอบธุรกิจ
2. อะไรเป็นจุดเด่น จุดขายของรีสอร์ทแห่งนี้ อาคารเก่ามีส่วนเป็นจุดขายหรือไม่
3. อะไรที่ได้รับการชื่นชม และถูกกล่าวถึงมากที่สุด
4. คำแนะนำสำหรับผู้ที่ต้องการนำอาคารเก่ามาพัฒนาให้เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม

แบบสัมภาษณ์ใช้ในการสัมภาษณ์ผู้เข้าพัก หรือ ผู้เข้ามาใช้บริการซื้อตั๋วขั้ววิทยานิพนธ์ : การพัฒนา  
โรงแรมที่มีอาคารอนุรักษ์อายุมากกว่า 100 ปี ให้เป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมกรณีศึกษา โรงแรมระริน  
จินดา เวลล์เนส สปาแอนดรีสอร์ท และ อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท จังหวัดเชียงใหม่  
โดย น.ส. กรัณฐรัตน์ ปรีดิประสงค์ นิสิตภาควิชาเคหการ (สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ผู้วิจัยขอรับรองว่าจะไม่นำข้อมูลนี้ไปเผยแพร่หรือใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ นอกเหนือจากงานทางวิชาการ  
โทร. 086 659 2224 E-mail. p.krantarat@gmail.com

ชื่อรีสอร์ท

### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปผู้เข้าพักรีสอร์ท

- เพศ
- อายุ
- สัญชาติ
- สถานภาพ
- อาชีพ

### ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าพัก

- ระยะเวลาในการเข้าพักกี่วัน พักกับใคร
- ท่านรู้จักรีสอร์ทแห่งนี้ได้อย่างไร เคยมาพักแล้วหรือไม่
- ท่านรู้ประวัติของอาคารเก่าแห่งนี้หรือไม่ มีพนักงานให้ทราบถึงประวัติหรือไม่
- เหตุใดจึงเลือกเข้าพัก สิ่งที่เป็นส่วนตัดสินใจในการเข้าพัก
- มีจุดประสงค์ และความคาดหวังก่อนการเข้าพักอย่างไร
- พึงพอใจในการบริการ หรือพื้นที่ใช้ใดเป็นพิเศษหรือไม่
- รีสอร์ทนี้ตอบสนองความตอบการของท่านหรือไม่

### ส่วนที่ 3 ผู้ใช้บริการส่วนอื่นโดยไม่ได้เข้าพัก

- ท่านมาใช้บริการใดของรีสอร์ทบ้าง (สปา,ห้องอาหาร,กิจกรรมอื่นๆ)
- ท่านรู้จักรีสอร์ทได้นี้อย่างไร
- ท่านมาใช้บริการครั้งแรก หรือ เคยมาใช้บริการก่อนหน้านี้แล้ว
- ท่านทราบถึงประวัติของอาคารเก่าในรีสอร์ทแห่งนี้หรือไม่
- อาคารเก่ามีส่วนทำให้ท่านสนใจหรือไม่
- ท่านมีความพึงพอใจในการใช้บริการในระดับใด



## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ : นางสาวกรัณท์รัตน์ ปรีดีประสงค์

เกิดวันที่ : 28 กันยายน พ.ศ.2530

ประวัติการศึกษา

ปริญญาตรี : คณะศิลปกรรมศาสตร์ ภาควิชาออกแบบตกแต่งภายใน มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ประวัติการทำงาน

พ.ศ.2553 – 2555 บริษัท ไททัน สตูดิโอ จำกัด

พ.ศ.2556 – ปัจจุบัน บริษัท เอควีพี จำกัด

