

หลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ ปรับเปลี่ยนตึกแถว  
ให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรม ในกรุงเทพมหานคร

นางสาว สมฤทัย นทีพ่ายพิทศ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2553  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



FEASIBILITY STUDY OF “SHOP – HOUSE” BUILDING CONVERSION TO A CITY HOTEL  
BUSINESS BUILDING LOCATED IN BANGKOK

Miss Somruedaii Nathibayaphthis

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

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2010

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

หลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยน  
ตึกแถว ให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรม ในกรุงเทพมหานคร

โดย

นางสาวสมฤทัย นทีพ่ายพิศ

สาขาวิชา

สถาปัตยกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก อาจารย์ ดร. ปรีชญา สิทธิพันธุ์

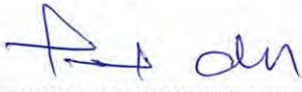
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์นี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

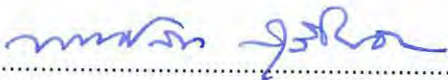
  
.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาลัย)

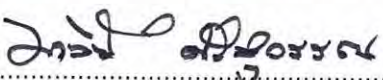
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ อวยชัย วุฒิโมสิต)

  
.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(อาจารย์ ดร. ปรีชญา สิทธิพันธุ์)

  
.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)

  
.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ พรรณชลัท สุริโยธิน)

  
.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ มาลินี ศรีสุวรรณ)

สมฤทัย นทีพ่ายพิศ : หลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรม ในกรุงเทพมหานคร (FEASIBILITY STUDY OF “SHOP – HOUSE” BUILDING CONVERSION TO A CITY HOTEL BUSINESS BUILDING LOCATED IN BANGKOK) : อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: อ. ดร. ปรีชญา สิทธิพันธุ์; 186 หน้า

จากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว น้ำมันขึ้นราคา เงินบาทแข็งตัวส่งผลกระทบต่อธุรกิจท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางท่องเที่ยวและพักผ่อน กรุงเทพมหานครมีศักยภาพเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ และการท่องเที่ยวหลักของเมืองไทยได้รับผลกระทบโดยส่งผลให้รูปแบบของโรงแรมถูกปรับตามกระแสนิยมโรงแรมขนาดเล็ก ที่มีความมาตรฐานสิ่งอำนวยความสะดวกเทียบเคียงมาตรฐาน 3 ดาว ผู้ประกอบการโรงแรมเพิ่มขีดความสามารถเพื่อช่วยให้ธุรกิจสามารถดำรงอยู่ได้ มีความคล่องตัวในการลงทุน เกิดเป็นแนวคิด “The Best Out Of Small Space” ที่ตั้งของโรงแรมจะอยู่ในบริเวณแหล่งธุรกิจ ท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานครที่มีความสะดวกสบาย รวดเร็วในการเดินทางสู่สถานที่สำคัญด้วยรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือ รถไฟฟ้าใต้ดิน แต่เนื่องจากทำเลในเมืองมีจำกัด มีสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้ว จึงไม่มีที่ดินเปล่าให้พัฒนาโครงการ นักลงทุนจึงเลือกเอาตึกแถวมาปรับเปลี่ยนเป็นอาคารประกอบการโรงแรม เพราะ นอกจากจะมีที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ ท่องเที่ยวแล้วยังลดต้นทุนการก่อสร้าง และลดระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งจะอำนวยความสะดวกด้านการเงิน

ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นโรงแรม จำเป็นต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการก่อนการลงทุน ทั้งทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงินการลงทุน และด้านบริหารจัดการ เพื่อประเมินผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุนโครงการเป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ จึงเป็นประเด็นที่น่าศึกษาว่า ตึกแถว ลักษณะใดที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมได้ และมีการศึกษาความเป็นไปได้ได้อย่างไร และมีแนวทางการดำเนินการโครงการอย่างไร

วิธีการศึกษาโดยการสำรวจ และสัมภาษณ์เจ้าของ, ผู้บริหารโรงแรม, ผู้จัดการโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่างที่ นำมาวิเคราะห์ตามทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและแนวความคิดอื่นที่เกี่ยวข้อง และสรุปผลการศึกษาได้ว่าตึกแถวที่มีความเหมาะสมกับการปรับเปลี่ยนต้องเป็นตึกแถวที่มีขนาด 2 คูหาขึ้นไป ความกว้างของคูหาโดยทั่วไป ประมาณ 4 เมตรหรือมากกว่า มีความลึก 12 – 16 เมตร จำนวนชั้นที่เหมาะสม 4 ชั้นขึ้นไป และมีแดดฟ้า มีอายุอาคารคงเหลือมากกว่าระยะเวลาโครงการ โรงแรมควรตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งกิจกรรมของกลุ่มเป้าหมายโครงการ ที่ตั้งอาคารอยู่ใกล้รถไฟฟ้าบีทีเอส หรือรถไฟฟ้าใต้ดินคือห่างไม่เกิน 600 เมตรหรือหากโรงแรมอยู่ไกลกว่า จะมีการรับส่งไปยังสถานีรถไฟฟ้า ขนาดของห้องพัก 18 – 22 ตร.ม. และเพิ่มพื้นที่อาคารขึ้นด้วยการต่อเติมแดดฟ้า ชั้นลอย หรือกันสาดอาคาร ย้ายบันไดเพื่อปรับการสัญจรในอาคาร ในการปรับเปลี่ยน และการต่อเติมอาคารนั้นเป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย สำหรับระบบความปลอดภัยในอาคารที่เตรียมไว้ ประกอบด้วยสัญญาณเตือนเมื่อเกิดเพลิงไหม้และเครื่องดับเพลิงมือถือ และระบบทางหนีไฟ รวมถึงป้ายบอกทางหนีไฟ และผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ทั้งด้านการตลาดควบคู่ไปด้วย ได้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายโครงการคือนักท่องเที่ยว หรือนักธุรกิจ นักท่องเที่ยวประเภท MICE ที่ต้องการความสะดวกในการเดินทาง และวิเคราะห์คู่แข่ง เพื่อกำหนดรูปแบบของโรงแรม และประเภทห้องพัก และกำหนดราคา ด้านการเงิน ตัวแปรหลักคือต้นทุนในโครงการ ซึ่งค่าการลงทุนด้านอาคารและที่ดิน ได้แก่การเช่าระยะสั้น, การเช่าระยะยาว การซื้ออาคาร และเป็นเจ้าของอาคารเดิมซึ่งจะต่างกันที่จำนวนและรูปแบบเงินลงทุน และตัวแปรค่าปรับปรุง ตกแต่งอาคาร ด้านการบริหารจัดการส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็กเจ้าของโครงการบริหารเอง มีจำนวนพนักงาน 10 คนเป็นอย่างต่ำ ขึ้นอยู่กับจำนวนห้องพัก การวางแผนด้านการบริหารเป็นการวางแผนด้านการใช้งานพื้นที่ และเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินโครงการในอนาคต

ภาควิชา.....สถาปัตยกรรมศาสตร์..... ลายมือชื่อ นิสิต .....

สาขาวิชา .....สถาปัตยกรรม..... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก. 

ภาคปลายปีการศึกษา.....2553.....



## 5274303025 MAJOR : ARCHITECTURE

KEYWORDS : THE FEASIBILITY STUDY / BUILDING CONVERSION / CITY HOTEL BUSINESS

SOMRUEDAI NATHIBAYAPTHIS : FEASIBILITY STUDY OF “SHOP – HOUSE” BUILDING  
CONVERSION TO A CITY HOTEL BUSINESS BUILDING LOCATED IN BANGKOK

ADVISOR : PROF.DR. PREECHAYA SITIPHAN, 186 pp.

The slowing economy, higher oil prices and strong baht have affected the Thai tourism industry. As a result, most tourists have economized their travel and accommodation budget. Seeing that Bangkok has a potential as a center for both business and tourism, some entrepreneurs have invested in the hotel business. However, with limited space, it is difficult to obtain an empty plot of land in Bangkok on which to build a hotel. As a result, ‘The Best Out Of Small Space’ concept has been promoted. The idea is that a shop-house can be transformed into a 3-star hotel located near tourist attractions and be reachable by mass transport systems such as the BTS or MRT. Entrepreneurs choose shop-houses because they are located in tourist areas, construction costs are low and the construction timeframe is short, resulting in saving more money.

In order to transform a shop-house into a hotel, a feasibility study concerning marketing, techniques, budget and management has to be conducted to assess the cost-effectiveness of the investment. Consequently, it is essential to study which type of shop-houses can be adapted into hotels, how the feasibility study of such a project should be conducted and what guidelines should be used to carry out the project.

The methodology consist of literature review and surveying, observation and interviewing hotel manager, hotel executives, hotel manager in the sample group. it was found that the ideal shop-house to be adapted into a hotel had to be a shop-house with at least 2 stories and being at least 4 meters wide and 12 -16 meters long. The ideal shop-house was a 4-story shop-house with a rooftop and which had a functional life longer than the project. The adapted building should be located not farther than 600 meters away from the BTS or MRT. If it is farther than that, transportation to the BTS or MRT ought to be provided. Each room should be 18 – 22sq.m. The hotel area can be expanded by extending the rooftop, adding a mezzanine or building shades. Stairways can be moved to facilitate transportation inside the building. The adaption of the building must follow laws concerning residential – commercial buildings. The security system should include fire alarms, hand-held fire extinguishers and fire escape routes. According to the feasibility study, investors need to analyze the target group of tourists and competitors in order to determine the size of the hotel, the types of rooms, marketing and pricing. The main variables concerning investment were the cost of building investment – short-term lease, long-term lease, or buying and owning the building. These variables also differentiate the amount of money to be invested. And the cost of building remodeling and decoration. There are three types of the investment return has to be thoroughly calculated before the launch of the project. As for management, since most hotels are small, the project owners are usually the hotel managers employing at least 10 employees. The administrative planning focuses on the function of the area to be used in the future.

Field of Study.....Architecture..... Student’s Signature.....

Academic.....2010..... Advisor’s Signature.....

## กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ ดร.ปรีชญา สิทธิพันธุ์ เป็นอย่างสูงที่ได้ให้ความรู้ ให้ความช่วยเหลือ และคำแนะนำต่างๆ อย่าง ดียิ่งจนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงลงด้วยดี

ขอบพระคุณประธานกรรมการวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ อวยชัย วุฒิโฆษิต รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ รองศาสตราจารย์ พรรณชลัท สุริโยธิน และรองศาสตราจารย์ มาลินี ศรีสุวรรณ ที่กรุณาสละเวลาอ่าน ตรวจสอบ และร่วมในการสอบวิทยานิพนธ์ รวมทั้งให้คำแนะนำต่างๆ ขอบพระคุณอาจารย์พรพรม แม้นนทรัตน์ที่ให้คำปรึกษา ตั้งแต่เริ่มต้นการศึกษาค้นคว้าเบื้องต้น และตรวจทานวิทยานิพนธ์

ขอบพระคุณผู้บริหารโรงแรม ผู้จัดการโรงแรมทุกท่านที่กรุณาสละเวลาในการให้สัมภาษณ์ ให้ข้อคิดเห็นและความรู้ต่างๆ เพื่อเก็บข้อมูลและเป็นกลุ่มตัวอย่างในการทำวิจัยครั้งนี้ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ทุกท่านที่ให้การประสานงาน

ขอบคุณคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ให้โอกาสอันยิ่งใหญ่ในการศึกษาขอบคุณ อาจารย์ทุกท่านที่ได้ให้วิชาความรู้ ขอขอบคุณคุณพ่อ คุณแม่ที่คอยห่วงใย และเป็นกำลังใจ ขอขอบคุณทุกท่านที่ได้เอ่ยนามอีกหลายๆท่าน ที่ให้ความช่วยเหลือแบ่งเบาภาระและช่วยให้ความสะดวกในการทำวิจัยเป็นอย่างดี

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญภาพ.....	ฎ
สารบัญตาราง.....	ฏ
สารบัญแผนภูมิ.....	ผ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	2
1.4 ระเบียบวิธีดำเนินงานวิจัย.....	3
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	4
1.7 ข้อจำกัด และอุปสรรคในการวิจัย.....	5
<b>บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>6</b>
2.1 หลักการและแนวความคิดในการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ.....	6
2.2 ลักษณะทางกายภาพของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร.....	18
2.3 แนวความคิดในการปรับเปลี่ยน และปรับปรุงอาคาร.....	21
2.4 มาตรฐานโรงแรม 3 ดาว.....	28
2.5 ระบบการบริหารโรงแรม.....	30
2.6 ประเภทของนักท่องเที่ยว.....	32
2.7 ข้อมูลทางด้านงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบโรงแรม.....	34
2.8 แนวคิดของกฎหมาย ข้อบังคับ และพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง.....	46
2.9 ข้อมูลกายภาพของกรุงเทพมหานคร และนโยบายสนับสนุน.....	47
2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	60

<b>บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา และผลการศึกษากลุ่มตัวอย่าง.....</b>	<b>62</b>
3.1 การกำหนดวิธีการศึกษา .....	62
3.1.1 เกณฑ์การคัดเลือกโครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	62
3.1.2 จำนวนและการแบ่งกลุ่มตัวอย่าง.....	63
3.1.3 วิธีการศึกษาและรวบรวมข้อมูล.....	64
3.1.4 ประเด็นในการศึกษา.....	65
3.2. สรุปผลการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง.....	66
<b>บทที่ 4 การวิเคราะห์ และอภิปรายผลการศึกษากลุ่มตัวอย่าง.....</b>	<b>71</b>
4.1 การวิเคราะห์ทางด้านการตลาด.....	74
4.2 การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค.....	81
4.3 การวิเคราะห์ทางด้านการเงิน การลงทุน.....	112
4.4 การวิเคราะห์ทางด้านการบริหารจัดการโครงการ.....	113
<b>บทที่ 5 แนวทางการวิเคราะห์ปรับเปลี่ยนอาคาร.....</b>	<b>115</b>
5.1 แนวทางด้านการตลาด.....	115
5.2 เกณฑ์ในการปรับเปลี่ยนด้านเทคนิค และกายภาพ.....	121
5.3 แนวทางด้านการเงิน การลงทุน.....	128
5.4 แนวทางด้านการบริหารจัดการ.....	130
<b>บทที่ 6 กรณีศึกษา.....</b>	<b>131</b>
6.1 การวิเคราะห์ทางด้านการตลาด.....	131
6.2 การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค และกายภาพ.....	135
6.3 การวิเคราะห์ทางด้านการเงิน การลงทุน.....	157
6.4 การวิเคราะห์ทางด้านการบริหารจัดการ.....	158
6.5 บทสรุปผู้บริหาร.....	159

บทที่ 7 สรุปผลการศึกษา และแนวทางเสนอแนะ.....	160
7.1 สรุปผลการศึกษา.....	160
7.2 แนวทางเสนอแนะ.....	161
รายการอ้างอิง .....	162
ภาคผนวก .....	164
ภาคผนวก ก. แบบสัมภาษณ์.....	165
ภาคผนวก ข. เกณฑ์ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนเตียงทำให้ เป็นอาคารประกอบการโรงแรม ในกรุงเทพฯ.....	179
ประวัติผู้เขียน .....	186

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 แสดงชนิดและขนาดของเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ.....	51
ตารางที่ 2.2 แสดงจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคาร.....	52
ตารางที่ 2.3 แสดงระยะรั้วอาคาร.....	55
ตารางที่ 2.4 แสดงหน่วยความเข้มของแสงสว่างโดยแบ่งตามสถานที่ (ประเภทการใช้งาน).....	56
ตารางที่ 2.5 แสดงอัตราการระบายอากาศในอาคารที่มีการปรับภาวะอากาศต่อชั่วโมงต่อ 1 หน่วยพื้นที่ โดยแบ่งตามสถานที่ (ประเภทการใช้งาน).....	56
ตารางที่ 2.6 แสดงขนาดของเครื่องดับเพลิงแต่ละชนิดโดยแบ่งตามประเภทของอาคาร.....	57
ตารางที่ 3.1 แสดงสรุปจำนวนโรงแรม สถานที่ตั้งและจำนวนห้องพักของกลุ่มตัวอย่าง.....	80
ตารางที่ 3.2 แสดงผู้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการ ของโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	83
ตารางที่ 3.3 แสดงประสบการณ์ของผู้ลงทุน/เจ้าของโครงการจากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง.....	84
ตารางที่ 3.4 แสดงกลุ่มเป้าหมายของโครงการและจำนวน แบ่งตามเขตพื้นที่ที่ศึกษา.....	84
ตารางที่ 3.5 แสดงผลิตภัณฑ์หลัก และผลิตภัณฑ์รองของโรงแรมกลุ่มตัวอย่าง.....	86
ตารางที่ 3.6 แสดงผลิตภัณฑ์หลัก และราคาจำแนกตามจำนวนห้อง.....	87
ตารางที่ 3.7 แสดงช่องทางการจัดจำหน่ายของโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	89
ตารางที่ 3.8 แสดงเหตุผลที่ใช้ในการเลือกที่ตั้งโครงการ.....	90
ตารางที่ 3.9 แสดงเหตุผลในการเลือกตึกแถวโครงการในด้านที่ตั้ง.....	91
ตารางที่ 3.10 แสดงขนาดของตึกแถวก่อนปรับเปลี่ยน และจำนวนห้องพักที่ปรับเปลี่ยนได้....	92
ตารางที่ 3.11 แสดงการขออนุญาตดำเนินการเป็นโรงแรมจากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง.....	93
ตารางที่ 3.12 แสดงลักษณะทางกายภาพของอาคาร ตามข้อบังคับของกฎหมาย.....	94
ตารางที่ 3.13 แสดงการขออนุญาตดำเนินการเป็นโรงแรม.....	95
ตารางที่ 3.14 แสดงการขออนุญาตดำเนินการเป็นโรงแรม.....	95
ตารางที่ 3.15 แสดงรายละเอียดการดัดแปลงอาคาร.....	96
ตารางที่ 3.16 แสดงขนาดของโรงแรม และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม.....	98
ตารางที่ 3.17 แสดงขนาดของโรงแรม และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม.....	98
ตารางที่ 3.18 แสดงความสัมพันธ์ของขนาดโรงแรม และงบประมาณการลงทุนของโรงแรมที่ศึกษา	99

	หน้า
ตารางที่ 3.19 แสดงลักษณะการถือครองอาคาร.....	100
ตารางที่ 3.20 แสดงรูปแบบการบริหารจัดการโรงแรมที่สัมพันธ์กับขนาดของโรงแรม.....	101
ตารางที่ 3.21 แสดงจำนวนพนักงานในโรงแรม.....	101
ตารางที่ 4.1 แสดงผู้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ ของโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง...	71
ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนโรงแรมและจำนวนห้องพักของกลุ่มตัวอย่าง.....	72
ตารางที่ 4.3 แสดงลักษณะการศึกษาความเป็นไปได้ ของโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง	72
ตารางที่ 4.4 แสดงลักษณะความรู้พื้นฐานของผู้ลงทุนจากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง.....	73
ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนโรงแรม 3 ดาวในกรุงเทพมหานครและตามพื้นที่การศึกษา.....	74
ตารางที่ 4.6 แสดงกลุ่มเป้าหมายของโครงการและจำนวนแบ่งตามเขตพื้นที่การศึกษา.....	75
ตารางที่ 4.7 แสดงผลิตภัณฑ์หลักและราคาจำแนกตามจำนวนห้อง.....	76
ตารางที่ 4.8 แสดงรูปแบบห้องพักและราคาของโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	79
ตารางที่ 4.9 แสดงผลิตภัณฑ์หลักและผลิตภัณฑ์รองของโรงแรมกลุ่มตัวอย่าง.....	79
ตารางที่ 4.10 แสดงช่องทางการจัดจำหน่ายของโรงแรมกลุ่มตัวอย่าง.....	80
ตารางที่ 4.11 แสดงเหตุผลที่ใช้ในการเลือกที่ตั้งโครงการ.....	81
ตารางที่ 4.12 แสดงระยะห่างระหว่างโครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่างถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส/ใต้ดิน..	82
ตารางที่ 4.13 แสดงเหตุผลในการเลือกตั้งแถวโครงการในด้านที่ตั้ง.....	83
ตารางที่ 4.14 แสดงห้องพักที่ปรับเปลี่ยนได้จากจำนวนตึกแถว.....	84
ตารางที่ 4.15 แสดงลักษณะทางกายภาพของอาคารตามข้อบังคับของกฎหมาย.....	86
ตารางที่ 4.16 แสดงการขออนุญาตดำเนินการเป็นโรงแรม.....	86
ตารางที่ 4.17 แสดงการขออนุญาตดำเนินการเป็นโรงแรมจากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง.....	90
ตารางที่ 4.18 แสดงรายละเอียดการดัดแปลงอาคาร.....	92
ตารางที่ 4.19 แสดงรูปแบบ-ข้อดี-ข้อเสียในการวางผังแบบที่ 1.....	98
ตารางที่ 4.20 แสดงรูปแบบ-ข้อดี-ข้อเสียในการวางผังแบบที่ 2.....	99
ตารางที่ 4.21 แสดงรูปแบบ-ข้อดี-ข้อเสียในการวางผังแบบที่ 3.....	99
ตารางที่ 4.22 แสดงรูปแบบ-ข้อดี-ข้อเสียในการวางผังแบบที่ 4.....	100
ตารางที่ 4.23 แสดงรูปแบบ-ข้อดี-ข้อเสียในการวางผังแบบที่ 2.....	101



	หน้า
ตารางที่ 4.24 แสดงขนาดของโรงแรมและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม.....	105
ตารางที่ 4.25 แสดงเหตุผลในการปรับปรุงเปลือกอาคารรูปแบบที่ 1.....	105
ตารางที่ 4.26 แสดงเหตุผลในการปรับปรุงเปลือกอาคารรูปแบบที่ 2.....	106
ตารางที่ 4.27 แสดงเหตุผลในการปรับปรุงเปลือกอาคารรูปแบบที่ 3.....	106
ตารางที่ 4.28 แสดงขนาดของโรงแรมและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม.....	111
ตารางที่ 4.29 แสดงการวิเคราะห์ขนาดของโรงแรมและจำนวนเงินลงทุน.....	112
ตารางที่ 4.30 แสดงลักษณะกรรมสิทธิ์ในการครอบครองตึกแถวที่มีผลด้านการเงิน.....	112
ตารางที่ 4.31 แสดงรูปแบบการบริหารจัดการโรงแรมที่สัมพันธ์กับขนาดโรงแรม.....	114
ตารางที่ 4.32 แสดงจำนวนพนักงานในโรงแรม.....	114
ตารางที่ 4.33 แสดงจำนวนพนักงานในโรงแรม แบ่งตามหน้าที่และประมาณเงินเดือน.....	115
ตารางที่ 5.1 แสดงแนวทางในการวิเคราะห์ทางด้านการตลาด.....	116
ตารางที่ 5.2 แสดงแนวทางการวิเคราะห์ส่วนผสมทางการตลาด(4Ps).....	120
ตารางที่ 5.3 แสดงเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ.....	122
ตารางที่ 5.4 แสดงความเหมาะสมของอาคารทางด้านกายภาพ.....	122
ตารางที่ 5.5 แสดงการให้คะแนนเหตุผลในการเลือกตึกแถว.....	124
ตารางที่ 5.6 แสดงเกณฑ์ในการกำหนดองค์ประกอบอาคารและพื้นที่.....	127
ตารางที่ 5.7 แสดงจำนวนรูปแบบของห้องพักและราคาและจำนวนห้องพักทั้งหมดใน โครงการ.....	128
ตารางที่ 6.1 แสดงการวิเคราะห์ทางด้านการตลาด โดยใช้เกณฑ์ในการวิเคราะห์.....	132
ตารางที่ 6.2 แสดงการวิเคราะห์ทางด้านการตลาดโดยใช้เกณฑ์ในการวิเคราะห์.....	136
ตารางที่ 6.3 แสดงรายละเอียดอาคารที่ 1 .ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินรัชดาภิเษก.....	138
ตารางที่ 6.4 แสดงรายละเอียดอาคารที่ 2 .ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินห้วยขวาง.....	138
ตารางที่ 6.5 แสดงรายละเอียดอาคารที่ 3 .ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินศูนย์วัฒนธรรม.....	139
ตารางที่ 6.6 แสดงรายละเอียดการเลือกอาคาร.....	139
ตารางที่ 6.7 แสดงการให้คะแนน ตามเหตุผลในการเลือกตึกแถวโครงการ.....	140
ตารางที่ 6.8 แสดงรายละเอียดงานปรับเปลี่ยนอาคารในหมวดสถาปัตยกรรม.....	144

	หน้า
ตารางที่ 6.9 แสดงเงื่อนไขการดัดแปลงที่ต่อเติมและรีดถอนอาคาร.....	146
ตารางที่ 6.10 แสดงเกณฑ์ในการกำหนดงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคารในสถานที่ต่าง ๆ ของอาคารตามข้อบังคับ.....	146
ตารางที่ 6.11 แสดงเกณฑ์ในการกำหนดการดำเนินการโรงแรม.....	147
ตารางที่ 6.12 แสดงเกณฑ์ในการกำหนดจำนวนห้องพัก จากขนาดของตึกแถว.....	148
ตารางที่ 6.13 แสดงเกณฑ์ในการกำหนดองค์ประกอบอาคารและพื้นที่.....	148
ตารางที่ 6.14 แสดงการกำหนดขนาด และราคาห้องพักของกรณีศึกษา.....	150

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 แสดงแผนที่เส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน.....	7
ภาพที่ 1.2 แสดงแผนที่เส้นทางรถไฟฟ้ายกระดับและรถไฟฟ้าใต้ดิน.....	8
ภาพที่ 2.1 แสดงผลิตภัณฑ์หลัก และบริการเสริมของโรงแรม.....	9
ภาพที่ 2.2 แสดงตึกแถว 2.75 ชั้น ไม่มีชั้นลอย.....	19
ภาพที่ 2.3 แสดงตึกแถว 2.75 ชั้น มีชั้นลอย.....	19
ภาพที่ 2.4 แสดงตึกแถว 3.00 ชั้น ไม่มีชั้นลอย.....	20
ภาพที่ 2.5 แสดงตึกแถว 3.75 ชั้น ไม่มีชั้นลอย.....	20
ภาพที่ 2.6 แสดงตึกแถว 4.00 ชั้น ไม่มีชั้นลอย.....	20
ภาพที่ 2.7 แสดงสัญลักษณ์มาตรฐานโรงแรมไทย.....	28
ภาพที่ 2.8 แสดงการวางช่องท่อสุขาภิบาลแบบที่ 1 แบบช่องท่อแบบเปิดหน้ากว้าง (Wide Opening Shaft).....	36
ภาพที่ 2.9 แสดงการวางช่องท่อสุขาภิบาลแบบที่ 2 แบบช่องท่อหน้าลึก.....	37
ภาพที่ 2.10 แสดงตัวอย่างผนังกันห้องพักบริเวณหัวเตียง จะต้องมีความหนาอย่างน้อย 0.25 เมตร เพื่อการป้องกันเสียง และเพื่อให้สามารถฝังท่อร้อยสายไฟฟ้าสำหรับ อุปกรณ์หัวเตียง.....	38
ภาพที่ 2.11 แสดงตัวอย่างการติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันน้ำกระแทกเหนือฝ้าเพดานห้องน้ำ.....	39
ภาพที่ 2.12 (ซ้าย) แสดงตัวอย่างกรณีประตูห้องน้ำที่มีความสูงเพียง 13 มิลลิเมตร เพื่อ ป้องกันการสะดุดล้ม.....	39
ภาพที่ 2.13 (ขวา) แสดงตัวอย่างการเปิดช่องใต้ประตูห้องน้ำสำหรับการระบายอากาศ.....	39
ภาพที่ 2.14 (ซ้าย) แสดงตัวอย่างของการลดระดับเฉพาะพื้นห้องอาบน้ำ.....	40
ภาพที่ 2.15 (ขวา) แสดงตัวอย่างการใช้กระเบื้องกันลื่นปูพื้นหน้าบริเวณห้องน้ำแทนพรม.....	40
ภาพที่ 2.16 แสดงการติดตั้งหัวรับน้ำทิ้งที่พื้นข้างอ่างอาบน้ำ เพื่อไม่ให้น้ำที่ล้นออกมาจาก อ่างอาบน้ำไหลนองไปทั่วทั้งห้องน้ำจนอาจเกิดอันตรายได้.....	40
ภาพที่ 2.17 แสดงประตูห้องน้ำที่เป็นบานเกล็ดทำให้แอร์ร่ว นํากลั่นและความชื้นจากห้องน้ำเข้ามา ในห้องพักอาศัย.....	41

ภาพที่ 2.18 แสดงการออกแบบส่วนระเบียงสำหรับห้องพักอาศัย ซึ่งต้องจัดแนวทางเดินที่ระบาย น้ำฝน และมีการระบายน้ำจากกระเบื้องไม้ลงพื้นระเบียงก่อน ห้ามต่อตรงกับท่อแนวดิ่ง เพราะจะทำให้ท่อตัน.....	42
ภาพที่ 2.19 แสดงหัวรับน้ำทิ้งที่มีที่ดักน้ำในตัว และสามารถเป็นที่รวมน้ำทิ้งทั้งจากพื้นที่อาบน้ำ และอ่างล้างมือ ทำให้หัวรับน้ำทิ้งมีน้ำหล่ออยู่ตลอดเวลาและป้องกันกลิ่นได้ดีกว่าหัว รับน้ำทิ้งแบบปกติ.....	43
ภาพที่ 4.1 แสดงบันไดหลักของกลุ่มตัวอย่าง.....	87
ภาพที่ 4.2 แสดงทางเดินภายในโรงแรม.....	88
ภาพที่ 4.3 แสดงบันไดหนีไฟ.....	89
ภาพที่ 4.4 แสดงขั้นตอนในการขออนุญาตดำเนินการโรงแรม.....	90
ภาพที่ 4.5 แสดงผังอาคารและรูปตัดก่อนและหลังการปรับเปลี่ยนอาคาร.....	91
ภาพที่ 4.6 แสดงผังอาคารโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	92
ภาพที่ 4.7 แสดงลิฟต์โดยสารภายในโรงแรม.....	95
ภาพที่ 4.8 แสดงการย้ายบันไดในโรงแรมก่อนปรับเปลี่ยน(ซ้าย).....	96
ภาพที่ 4.9 แสดงการเพิ่มชั้นลอย, พื้นชั้นดาดฟ้า, ขยายพื้นที่ส่วนกันสาดอาคาร.....	96
ภาพที่ 4.10 แสดงการเจาะช่องโล่งที่พื้น.....	97
ภาพที่ 4.11 แสดงการเพิ่มบันไดหนีไฟ 3 ลักษณะ.....	97
ภาพที่ 4.12 แสดงการวางผังรูปแบบที่ 1.....	98
ภาพที่ 4.13 แสดงการวางผังรูปแบบที่ 2.....	98
ภาพที่ 4.13 แสดงการวางผังรูปแบบที่ 3.....	99
ภาพที่ 4.14 แสดงการวางผังรูปแบบที่ 4.....	100
ภาพที่ 4.15 แสดงการวางผังรูปแบบที่ 2.....	101
ภาพที่ 4.16 แสดงผังห้องพักรูปแบบที่ 1.....	101
ภาพที่ 4.17 แสดงผังห้องพักรูปแบบที่ 2.....	102
ภาพที่ 4.18 แสดงผังห้องพักรูปแบบที่ 3.....	102
ภาพที่ 4.19 แสดงหน้าที่ที่ปรับปรุงเพิ่มเพื่อกันเสียง.....	103

	หน้า
ภาพที่ 4.20 แสดงห้องน้ำและผนังกระจก.....	103
ภาพที่ 4.21 แสดงสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ.....	104
ภาพที่ 4.22 แสดงการปรับปรุงเปลือกอาคารรูปแบบที่ 1.....	105
ภาพที่ 4.23 แสดงการปรับปรุงเปลือกอาคารรูปแบบที่ 2.....	106
ภาพที่ 4.24 แสดงการปรับปรุงเปลือกอาคารรูปแบบที่ 3.....	106
ภาพที่ 4.25 แสดงระบบป้องกันอัคคีภัยภายในโรงแรม.....	107
ภาพที่ 4.26 แสดงเครื่องทำน้ำอุ่นภายในห้องน้ำของห้องพัก.....	108
ภาพที่ 4.27 แสดงช่องเปิดของระบบช่องท่อนในอาคาร.....	108
ภาพที่ 4.28 แสดงการระบายอากาศจากห้องน้ำ.....	108
ภาพที่ 4.29 แสดงเครื่องปรับอากาศแบบ SPLIT TYPE.....	109
ภาพที่ 4.30 แสดงการสำรองน้ำใช้บนดาดฟ้าอาคารตามการคำนวณจำนวนผู้ใช้อาคาร.....	109
ภาพที่ 4.31 แสดงอ่างอาบน้ำในห้องพัก.....	110
ภาพที่ 6.1 แสดงตำแหน่งทำเลที่จะเป็นที่ตั้งโครงการ.....	136
ภาพที่ 6.2 แสดงภาพตึกแถวที่จะนำมาปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรม 3 ดาว.....	141
ภาพที่ 6.3 แสดงภาพภายในตึกแถวที่จะนำมาปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรม 3 ดาว.....	142
ภาพที่ 6.4 แสดงภาพภายในตึกแถวที่จะนำมาปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรม 3 ดาว.....	143
ภาพที่ 6.5 แสดงผังพื้นที่ชั้นล่างของ กรณีศึกษา.....	150
ภาพที่ 6.6 แสดงผังพื้นที่ชั้นที่ 2 ของ กรณีศึกษา.....	151
ภาพที่ 6.7 แสดงผังพื้นที่ชั้นที่ 3-5 ของ กรณีศึกษา.....	152
ภาพที่ 6.8 แสดงผังพื้นที่ชั้นที่ 6 ของ กรณีศึกษา.....	153
ภาพที่ 6.9 แสดงผังอาคารแบบที่ 2.....	154
ภาพที่ 6.10 แสดงผังอาคารแบบที่ 2.....	155
ภาพที่ 6.11 แสดงทัศนียภาพภายใน ของกรณีศึกษา.....	156
ภาพที่ 6.12 แสดงทัศนียภาพภายนอก ของกรณีศึกษา.....	156
ภาพที่ 6.13 แสดงทัศนียภาพภายนอก ของกรณีศึกษา.....	157

## สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงโครงสร้างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ.....	8
แผนภูมิที่ 2.2 แสดงโครงสร้างการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด.....	10
แผนภูมิที่ 2.3 แสดงโครงสร้างการวิเคราะห์ทางการเงิน.....	12
แผนภูมิที่ 2.4 แสดงแผนผังองค์กรของโรงแรมขนาดเล็ก.....	15
แผนภูมิที่ 2.5 แสดงแผนผังองค์กรของฝ่ายห้องพัก.....	17
แผนภูมิที่ 3.1 แสดงระเบียบวิธีวิจัยวิทยานิพนธ์.....	79
แผนภูมิที่ 6.1 แสดงกระบวนการในการศึกษาความเป็นไปได้จากการวิเคราะห์.....	131
แผนภูมิที่ 6.2 แสดงระยะเวลาในการดำเนินโครงการ.....	158

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ค่าเงินบาทที่แข็งตัวขึ้น กำลังซื้อลดลง ทำให้รูปแบบการท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลงไป คือ นักท่องเที่ยวลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางท่องเที่ยวและพักผ่อน ผู้ประกอบการโรงแรมปรับรูปแบบโรงแรมตามพฤติกรรมผู้บริโภค นักลงทุนด้านโรงแรมรายใหญ่มุ่งการลงทุนธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงมาตรฐาน 3 ดาว ขนาดเล็กลง ลดต้นทุนภาระค่าใช้จ่าย แต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน สร้างรูปแบบเฉพาะของโรงแรม มีความลงตัวในการใช้งานพื้นที่ เกิดเป็นเอกลักษณ์ของตัวเอง แต่ละห้องอาจมีขนาดไม่ใหญ่ ใช้พื้นที่แบบ “The Best Out Of Small Space” และเนื่องจากขนาดโรงแรมที่เล็กกว่าพนักงานจึงสามารถใส่ใจกับรายละเอียดของลูกค้าแต่ละคนได้อย่างใกล้ชิดกับลูกค้าทุกคนได้มากกว่าโรงแรมขนาดใหญ่ มีบริการที่ดีในระดับ 3 ดาว ที่กำลังขยายตัวมากขึ้นในปัจจุบัน การเลือกทำเลที่ตั้งของโรงแรมขึ้นอยู่กับความต้องการตอบสนองของกลุ่มตลาดใดเช่น ตลาดนักท่องเที่ยวที่สามารถเดินทางได้สะดวกสู่สถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ และแหล่งศูนย์การค้าในเมืองได้อย่างสะดวกสบาย บางธุรกิจโรงแรมต้องการเจาะตลาดกลุ่มบริษัท เพื่อให้พนักงานเข้าพักเมื่อมาประชุมกับสาขาแม่ที่กรุงเทพมหานคร หรือการจัดสัมมนาภายในองค์กรต่างๆ ซึ่งจะเต็มตลาดปีโดยไม่เกี่ยวข้องกับฤดูกาลท่องเที่ยว และมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่สูงกว่า

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นโรงแรม จำเป็นต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของโครงการที่คิดขึ้น สามารถนำไปปฏิบัติได้จริง<sup>1</sup> และผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุนของโครงการ และเพื่อนำมาประกอบการตัดสินใจแก่นักลงทุน หรือความสามารถในการชำระเงินกู้ในการลงทุน<sup>2</sup> และเป็นเครื่องมือที่สำคัญก่อนการตัดสินใจทำการผูกพันในการซื้อขาย และการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในโครงการ<sup>3</sup> โรงแรมที่เกิดขึ้นใหม่นี้ ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนจากนักลงทุน

<sup>1</sup> ไตรรัตน์ จารุทัศน์, RECU WORKSHOP. เอกสารประกอบการสอนโครงการอบรมทางวิชาการ การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553. หน้า 44

<sup>2</sup> กীরติ ศตะสุข, นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, สถาปัตยกรรมศาสตร์ และผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2522. หน้า 1

<sup>3</sup> วิมลสิทธิ์ ทวยางกูร, การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบสถาปัตยกรรม, กรุงเทพมหานคร, สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2537. หน้า 77



รายย่อย ที่ซื้อตึกแถว, บ้านเก่า หรือโรงแรมเก่ามาปรับปรุงใหม่ เหตุเพราะทำเลในเมืองมีจำกัด ส่วนใหญ่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้วไม่มีที่ดินเปล่าให้พัฒนาขึ้นใหม่ ซึ่งนอกจากจะได้ทำเลที่ดีจากการซื้ออาคารเก่าแล้ว ยังช่วยลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารใหม่อีกด้วย จึงสามารถตั้งสามารถตั้งราคาเช่าพักได้ไม่แพงนัก เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ จึงเป็นประเด็นที่น่าศึกษาว่า ตึกแถวลักษณะใดที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมได้ มีการศึกษาความเป็นไปได้อย่างไร และผลจากจากการศึกษาความเป็นได้ของโครงการเมื่อนำไปพัฒนาต่อจนเปิดดำเนินการโครงการ และเพื่อเป็นแนวทางสำหรับนักลงทุน และสถาปนิกที่ต้องการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรม ต้อนรับการขยายตัวของโรงแรมขนาดเล็ก

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาหลักการในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรม
  - 1.1. ด้านเศรษฐกิจ - การตลาด
  - 1.2. ด้านเทคนิค - ลักษณะทางกายภาพของตึกแถว ที่ตั้งอาคาร, กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการปรับเปลี่ยนอาคาร
  - 1.3. ด้านการลงทุน – งบประมาณการลงทุน
  - 1.4. ด้านการบริหารจัดการ – จำนวนพนักงาน และการใช้งานพื้นที่
2. เพื่อศึกษาแนวทางในการปรับเปลี่ยนอาคาร ประเภทตึกแถว

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

ในการวิจัยนี้ จะทำการศึกษาหลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ ปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์ประเภทตึกแถวภายใต้ขอบเขตดังนี้

1. เป็นโรงแรมที่ปรับปรุง เปลี่ยนการใช้งานอาคารจากตึกแถว
2. เป็นโครงการโรงแรมที่มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
3. เป็นการศึกษาโครงการที่เปิดใช้งานแล้ว
4. เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร บริเวณที่เป็นแหล่งธุรกิจ ท่องเที่ยวสำคัญ ซึ่งมีระยะทางห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือ รถไฟฟ้าใต้ดินไม่เกิน 1.5 กม.

- บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส บริเวณถนนสุขุมวิท ตั้งแต่สถานีนานา จนถึงสถานีอ่อนนุช
  - บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส และเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน บริเวณถนนสีลม
  - บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส และเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน บริเวณถนนรัชดาภิเษก
5. เป็นโรงแรมที่มีราคาห้องพักตั้งแต่ 1,000 บาทขึ้นไป โดยเทียบเคียงมาตรฐานระดับ 3 ดาว

#### 1.4 ระเบียบ วิธีการศึกษา

- 1 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ
  - จากเอกสาร หนังสือ วารสาร และสิ่งพิมพ์ที่เกี่ยวข้อง
  - ศึกษางานวิจัยและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม
  - ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง เปลี่ยนการใช้อาคารจากตึกแถว เป็นโรงแรม
  - ศึกษาการบริหารจัดการโรงแรมขนาดเล็ก
- 2 สํารวจและรวบรวมข้อมูลจากประชากรที่มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นโครงการที่เปิดดำเนินการโครงการแล้ว หรืออยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ
- 3 เลือกศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างที่คัดเลือกจากประชากร
- 4 ศึกษาโดยการเก็บรวบรวมข้อมูลโครงการ การสังเกต และการสัมภาษณ์ เจ้าของโครงการ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือมีส่วนร่วมในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ผู้บริหารจัดการโครงการเมื่อเปิดดำเนินการ

#### เครื่องมือที่ใช้

ในการรวบรวมข้อมูลแบ่งเป็นการสังเกต, การบันทึก, Sketch, การถ่ายภาพ โดยมีแบบฟอร์มในการรวบรวมข้อมูล มีกล้องถ่ายรูปเพื่อบันทึกลักษณะทางกายภาพ และกระดาษบันทึกข้อมูล

และการเก็บข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์ใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง สัมภาษณ์แบ่งได้ดังนี้

1. แบบสัมภาษณ์ที่ใช้สัมภาษณ์เจ้าของโครงการ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือมีส่วนร่วมในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
2. เพื่อใช้สัมภาษณ์ผู้บริหารจัดการโครงการเมื่อเปิดดำเนินการ
3. รวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์เพื่อกำหนดเป็นเกณฑ์ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
4. นำหลักการที่ได้มาเป็นแนวทางในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการกรณีศึกษา

### 3. สรุปผลการศึกษา

#### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. นำหลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถว ให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ไปใช้ข้อมูลที่สำคัญในการเลือก และตัดสินใจลงทุน

2. ขยายผลไปที่การปรับเปลี่ยนอาคารประเภทอื่นๆเป็นโรงแรม

3. สามารถเข้าใจกระบวนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และแนวทางพัฒนาบทบาทและหน้าที่ของสถาปนิกตั้งแต่ขั้นตอนของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ขั้นตอนการจัดทำโปรแกรมการออกแบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4. เพื่อได้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่นักลงทุน หรือผู้ที่สนใจนำแนวทางในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการทำงาน เพื่อเลือกใช้รูปแบบที่เหมาะสมกับโครงการ

#### 1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

**การปรับเปลี่ยนอาคาร** คือ การปรับปรุง ดัดแปลง เปลี่ยนการใช้งานอาคาร ตามคำจำกัดความของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

**รถไฟฟ้าบีทีเอส<sup>4</sup>** มีชื่อเรียกอย่างเป็นทางการว่า **รถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบพระชนมพรรษา** (BTS Skytrain) เป็นระบบขนส่งมวลชนแบบรางในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เปิดบริการตั้งแต่เวลา 6.00 - 24.00 น เป็นระบบขนส่งสามารถเดินทางได้ในเวลาอันรวดเร็ว และกำหนดเวลาได้จากสถานีหมอชิต คือบริเวณถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร บริเวณหน้าสวนจตุจักร สถานีเส้นทางสุขุมวิท จนถึงสถานีอ่อนนุชบนถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บริเวณสามแยกถนนอ่อนนุช และสายสีลมจากสถานีสนามกีฬาแห่งชาติ บริเวณสนามศุภชลาศัย จนถึงสถานีวงเวียนใหญ่ บริเวณ ถนนกรุงธนบุรี ใกล้สี่แยกตากสิน ฝั่งธนบุรี ได้ในเวลาอันรวดเร็ว และกำหนดเวลาได้ ซึ่งในอนาคตอันใกล้จะเพิ่มศักยภาพด้วยการขยายสู่ส่วนรอบนอกของกรุงเทพมหานครได้แก่ บางนา – สุวรรณภูมิ, อ่อนนุช – บางใหญ่, วงเวียนใหญ่ – บางหว้า, สนามกีฬาแห่งชาติ – ยศเส นอกจากนี้ยังมีการเชื่อมต่อกับระบบขนส่ง

<sup>4</sup> <http://www.bts.co.th/th/index.asp>, มกราคม 2554.

มวลงอื่น ๆ เช่น รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล, รถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ, ท่าเรือ และยังมีทางเดินเข้าอาคารที่เป็นแหล่งธุรกิจ ศูนย์การค้าด้วย

**รถไฟฟ้าใต้ดิน**<sup>5</sup> มีชื่อเรียกอย่างเป็นทางการว่า รถไฟฟ้ามหานคร เป็นอีกหนึ่งทางเลือกในการเดินทางซึ่งทั้งสะดวก รวดเร็ว และยังปลอดภัย มีระบบการให้บริการที่ทันสมัย โดยมีเวลาเทียบสถานีที่แน่นอน มีสถานีที่เชื่อมต่อไปยังสถานีรถไฟฟ้ายูบีทีเอส ได้แก่ สถานีจตุจักรเชื่อมต่อกับสถานีหมอชิต สถานีสุขุมวิทเชื่อมกับสถานีไอศอก สถานีสีลมเชื่อมต่อกับสถานีศาลาแดง เป็นการระบบขนส่งมวลชนหลักที่กลุ่มเป้าหมายที่เป็นนักท่องเที่ยว และนักธุรกิจทั้งคนไทย และชาวต่างชาติต้องการใช้ในการเดินทางสู่จุดหมาย ทั้งแหล่งธุรกิจ แหล่งท่องเที่ยว ศูนย์การค้า สถานบันเทิงต่างๆ ของกรุงเทพมหานครได้อย่างรวดเร็ว กำหนดเวลาได้ และสะดวกสบาย

### 1.7 ข้อจำกัด และอุปสรรคในการวิจัย

1. การเก็บข้อมูลด้วยการสังเกต สัมภาษณ์จากกลุ่มตัวอย่างเป็นการเก็บข้อมูลในช่วงเวลาสั้นๆ คือ ช่วงเดือนตุลาคม 2553 จนถึงกุมภาพันธ์ 2554 ข้อมูลในปัจจุบันอาจมีการเปลี่ยนแปลงไป
2. การเก็บข้อมูลทางการเงินซึ่งถือเป็นความลับของโครงการ อาจมีความคลาดเคลื่อนและไม่ชัดเจน ดังนั้นการนำเสนอจึงเน้นเป็นหลักในการคิด

<sup>5</sup> <http://www.bangkokmetro.co.th>, มกราคม 2554.

## บทที่ 2

### แนวคิด กฎหมาย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องหลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นโรงแรม 3 ดาวในกรุงเทพมหานคร นั้นจะเป็นการศึกษาโดยมีความรู้ และแนวคิดประกอบดังต่อไปนี้

- 2.1 หลักการและแนวความคิดในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
  - 2.1.1 ด้านการตลาด
  - 2.1.2 ด้านเทคนิค
  - 2.1.3 ด้านการเงินการลงทุน
  - 2.1.4 ด้านการบริหารจัดการ
- 2.2 ลักษณะทางกายภาพของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร
- 2.3 แนวความคิดในการปรับเปลี่ยนอาคาร
- 2.4 มาตรฐานโรงแรม 3 ดาว
- 2.5 ระบบการบริหารโรงแรม
- 2.6 ประเภทของนักท่องเที่ยว
- 2.7 ข้อมูลทางด้านงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบโรงแรม
- 2.8 ข้อมูลด้านกายภาพของกรุงเทพมหานคร
- 2.9 แนวคิดของกฎหมาย ข้อบังคับ และพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง
  - 2.9.1 พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518
  - 2.9.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
  - 2.9.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535)
  - 2.9.4 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
  - 2.9.5 กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)
  - 2.9.6 กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)
  - 2.9.7 กฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)
  - 2.9.8 กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)
  - 2.9.9 กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2543)
  - 2.9.10 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544
  - 2.9.11 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551
- 2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

## บทที่ 2

### แนวคิด กฎหมาย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องหลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นโรงแรม 3 ดาวในกรุงเทพมหานคร นั้นจะเป็นการศึกษาโดยมีความรู้ และแนวคิดประกอบดังต่อไปนี้

- 2.1 หลักการและแนวความคิดในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
  - 2.1.1 ด้านการตลาด
  - 2.1.2 ด้านเทคนิค
  - 2.1.3 ด้านการเงินการลงทุน
  - 2.1.4 ด้านการบริหารจัดการ
- 2.2 ลักษณะทางกายภาพของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร
- 2.3 แนวความคิดในการปรับเปลี่ยนอาคาร
- 2.4 มาตรฐานโรงแรม 3 ดาว
- 2.5 ระบบการบริหารโรงแรม
- 2.6 ประเภทของนักท่องเที่ยว
- 2.7 ข้อมูลทางด้านงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบโรงแรม
- 2.8 ข้อมูลด้านกายภาพของกรุงเทพมหานคร
- 2.9 แนวคิดของกฎหมาย ข้อบังคับ และพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง
  - 2.9.1 กฎหมายที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคารกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
  - 2.9.2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร 2544
  - 2.9.3 กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)
  - 2.9.4 กฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)
  - 2.9.5 กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)
  - 2.9.6 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
  - 2.9.7 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
  - 2.9.8 ราชอาณาจักรบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535)
  - 2.9.9 กฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินการโรงแรม
    - 2.9.9.1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
    - 2.9.9.2 กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551
- 2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

## 2.1 หลักการ และแนวความคิดเกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

### การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ<sup>1</sup>

เป็นงานในขั้นเริ่มต้นของโครงการ ที่มีการศึกษาอย่างครอบคลุมในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เพื่อนำไปสู่การยอมรับโครงการ หรือยกเลิกโครงการ โครงการต่าง ๆ จะต้องมีการเริ่มโครงการโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลเพื่อให้มีการตอบสนองเป้าหมาย และวัตถุประสงค์บางประการ โดยที่มีการวิเคราะห์อย่างคร่าว ๆ ก่อนเพื่อเป็นการกลั่นกรองในขั้นหนึ่ง โดยอาศัยข้อเท็จจริงที่มีอยู่ประกอบกับความเป็นไปได้ และการหยั่งรู้บางประการตามประสบการณ์ในกิจการของโครงการ การศึกษาความเป็นไปได้อย่างคร่าว ๆ ดังกล่าว เป็นการศึกษาคือความเป็นไปได้เบื้องต้น (Pre – Feasibility Study) หากมีการยอมรับในโครงการนี้ขึ้น ก็มักจะมีการตัดสินใจให้ทำการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการอย่างละเอียดต่อไปตามความเหมาะสม โครงการที่มีความเป็นไปได้ และเป็นที่ยอมรับของเจ้าของโครงการ จะมีการดำเนินการในขั้นต่อไป ซึ่งได้แก่การจัดทำรายละเอียดโครงการ เพื่อการออกแบบอาคาร และวางแผนการดำเนินงานต่อไป ดังนั้นโครงการจะมีโอกาสเป็นจริงหรือไม่ และจะมีแนวโน้มของความสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีเพียงใดนั้น จึงขึ้นอยู่กับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นสำคัญ

### ลักษณะโครงการกับการศึกษาความเป็นไปได้

ความยากง่ายในการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น การศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียดของโครงการขึ้นอยู่กับลักษณะต่าง ๆ ของโครงการซึ่งอาจพิจารณาได้ว่าเป็นโครงการเล็กหรือโครงการใหญ่ เป็นโครงการร่วมลงทุนเป็นโครงการใหม่ โครงการขยายหรือโครงการปรับปรุงซึ่งมีความต้องการข้อมูล และมีความพร้อมของข้อมูลที่เป็นต่อการศึกษาความเป็นไปได้ต่างกัน โครงการต่าง ๆ ยังแตกต่างกันไปตามลักษณะของประเภทงาน ซึ่งจำแนกได้เป็นประเภทงานก่อสร้าง และประเภทบริการ ประเภทอุตสาหกรรม และประเภทการเกษตร โครงการประเภทต่าง ๆ เหล่านี้มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาเป็นพิเศษแตกต่างกันนอกจากนี้โอกาสที่สามารถจะทำการศึกษาได้ ตลอดจนความจำเป็นของการ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ยังขึ้นกับความจำเป็นโครงการภาคเอกชน หรือภาครัฐบาลที่มีผลตอบแทนเป็นเงินหรือไม่ดังนี้

โครงการภาคเอกชน

1. โครงการที่ไม่มีผลตอบแทนเป็นเงิน ได้แก่ โครงการส่วนบุคคล โครงการของสมาคม และมูลนิธิต่าง ๆ มักเป็นโครงการขนาดเล็กที่เกิดจากความจำเป็นบังคับให้จัดตั้งขึ้น เช่น เพราะความจำเป็นที่ต้องแยกครอบครัวออกไปจึงต้องลงทุนในการซื้อบ้าน หรือปลูกบ้านเพื่อการอยู่อาศัย ไม่ใช่เพื่อให้เช่าหรือขาย

2. โครงการที่มีผลตอบแทนเป็นเงิน ได้แก่ โครงการลงทุนทั่วไป ที่มีการดำเนินงานในเชิงธุรกิจที่หวังผลตอบแทนเป็นเงิน โดยมักมีเงื่อนไขของโครงการที่ยอมรับกันโดยทั่วไปว่าให้มีการลงทุนน้อยที่สุด และให้ผลตอบแทนเป็นเงิน และอื่น ๆ มากที่สุดพร้อมทั้งสามารถคืนเงิน

<sup>1</sup> วัฒนสิทธิ์ ทฤษฎากร , การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบสถาปัตยกรรม, กรุงเทพมหานคร , สำนักพิมพ์

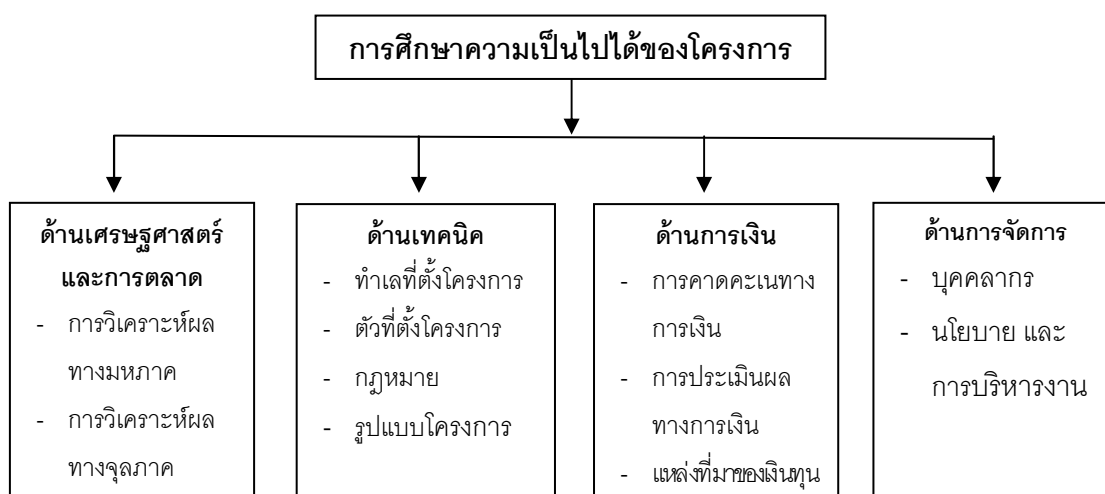


ระยะเวลาที่น้อยที่สุด โครงการในลักษณะดังกล่าวมีทั้งโครงการที่หวังผลตอบแทนระยะและที่หวังผลตอบแทนระยะสั้น

### ขอบเขตการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งภาครัฐ และเอกชนส่วนใหญ่มีสาระสำคัญใน 4 ประการดังต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 2.1 แสดงโครงสร้างการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการ  
โครงสร้างของการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการ



#### 2.1.1 ด้านเศรษฐศาสตร์ และการตลาด มีหลักการวิเคราะห์ดังนี้

##### 2.1.1.1 การวิเคราะห์ผลทางมหภาค

- การวิเคราะห์แนวโน้มทางเศรษฐกิจ
- การวิเคราะห์ภาพรวมทางการตลาด
- การวิเคราะห์การแข่งขันทางธุรกิจ

##### 2.1.1.2 การวิเคราะห์ผลทางจุลภาค

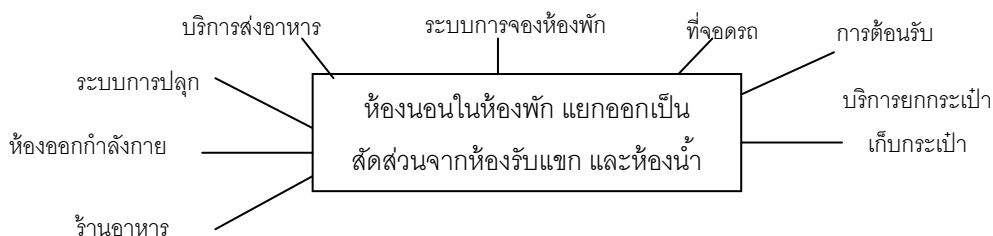
- การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทาน
- การวิเคราะห์สภาพการแข่งขัน
- การวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมาย
- การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค
- การกำหนดส่วนผสมทางการตลาด

การศึกษาคือความเป็นไปได้ทางการตลาด เป็นการศึกษามีจุดมุ่งหมายเพื่อวิเคราะห์สภาวะตลาดโดยสรุป จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรคทางการตลาด แนวโน้มของตลาด กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อประเมินผลการตัดสินใจลงทุนโดยนำทฤษฎีส่วนผสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจให้บริการ ซึ่งประกอบด้วย

## การกำหนดส่วนผสมทางการตลาด

1. **ผลิตภัณฑ์ (Product)<sup>2</sup>** คือ สินค้าและบริการต่างๆที่ให้บริการได้ตรงตามความต้องการของผู้บริโภค ประกอบไปด้วยทุกส่วนประกอบของการบริการที่สามารถสร้างคุณค่าให้กับผู้บริโภค ได้แก่การอำนวยความสะดวกในการเดินทาง สถานที่พัก อาหาร ผู้นำเที่ยว รวมทั้งความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินระหว่างการท่องเที่ยว โดยทั่วไปผลิตภัณฑ์จะประกอบด้วยผลิตภัณฑ์หลัก (Core Product) และบริการเสริม (Supplementary) นั่นคือห้องพักสำหรับเป็นที่พักรวม และบริการเสริมหรือสิ่งอำนวยความสะดวก คือผลประโยชน์เพิ่มเติมที่ผู้บริโภคจะได้รับจากการใช้บริการของโรงแรม เช่น ห้องออกกำลังกาย บริการส่งอาหารถึงห้องพัก รายการบันเทิงอื่นๆ เป็นต้น ซึ่งจะช่วยสร้างความแตกต่างและข้อได้เปรียบทางการแข่งขันให้กับธุรกิจ

ภาพที่ 2.1 แสดงผลิตภัณฑ์หลัก และบริการเสริมของโรงแรม



แนวทางการกำหนดตัว Product ให้เหมาะสมก็ต้องดูว่ากลุ่มเป้าหมายต้องการอะไร โดยทั่วไปแนวทางที่จะทำสินค้าให้ขายได้มี 2 ประการคือ

### 1.1. สินค้าที่มีความแตกต่าง

โดยการสร้างความแตกต่างนั้น จะต้องเป็นสิ่งที่ลูกค้าสามารถสัมผัสได้จริงว่าต่างกันและ ลูกค้าตระหนักและชอบในแนวทางนี้ เช่นคุณสมบัติพิเศษ รูปลักษณ์ การใช้งาน ความปลอดภัย ความคงทนโดยกลุ่มลูกค้า ค้าที่ต้องการก็จะเป็นลูกค้าที่ไม่มีการแข่งขันมาก (Niche market)

### 1.2 สินค้าที่มีราคาต่ำ

โดยคือการยอมลดคุณภาพในบางด้านที่ไม่สำคัญลงไป จริงๆแล้วสำหรับนักธุรกิจมือใหม่ควรเลือกในแนวทาง สร้างความแตกต่างมากกว่า

2. **ราคา (Price)** คือ คุณค่าของผลิตภัณฑ์ในรูปตัวเงิน ซึ่งผู้บริโภคจะเปรียบเทียบระหว่างคุณค่าผลิตภัณฑ์กับราคาก่อนการตัดสินใจซื้อ โดยใช้เทคนิคการส่งเสริมการตลาด วิเคราะห์ต้นทุน การแข่งขันในตลาด และปัจจัยอื่นๆ เป็นตัวกำหนด ซึ่งจะมีวิธีกำหนดราคาต่างๆ ดังนี้

2.1 กำหนดราคาตามลูกค้า คือการกำหนดราคาตามที่เราคิดว่า ลูกค้าจะเต็มใจจ่าย ซึ่งอาจจะได้ จากการทำสำรวจ หรือแบบสอบถาม

2.2 กำหนดราคาตามตลาด คือการกำหนดราคาตามคู่แข่งในตลาดซึ่งอาจจะต่ำมากจนเราจะมีกำไรน้อยดังนั้นหาก เรา คิด ที่จะกำหนดราคาตามตลาด เราอาจจะต้องมานั่งคิด

<sup>2</sup> จิระวัฒน์ อนุวิชานนท์, การตลาดการท่องเที่ยว และการบริการ, กรุงเทพมหานคร, ธรรมสาร, 2554.

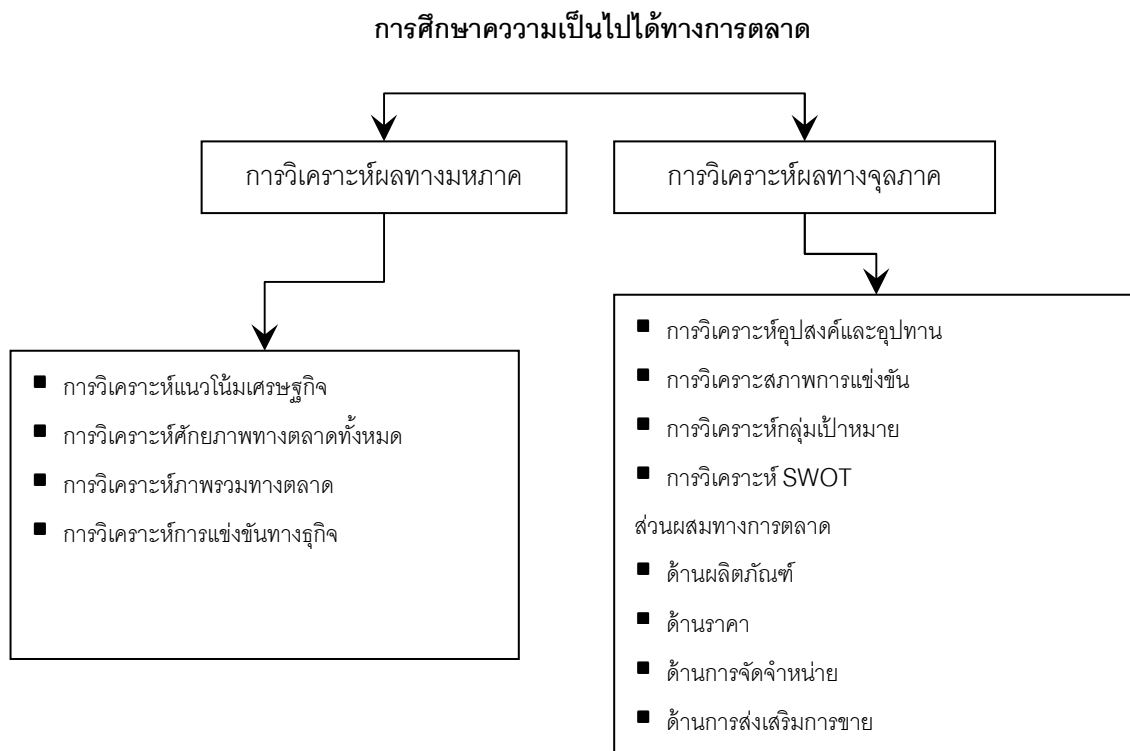
คำนวณย้อนกลับว่าต้นทุนสินค้าควร เป็นเท่าไรเพื่อจะได้กำไร ตามที่ตั้งเป้า แล้วมาหาทางลดต้นทุนลง

2.3 กำหนดราคาตามต้นทุน+กำไร วิธีนี้เป็นการคำนวณว่าต้นทุนของเราอยู่ที่เท่าใด แล้วบวกค่าดำเนินการ บวกกำไรจึงได้มาซึ่งราคา แต่หากราคาที่ได้มาสูงมาก เราอาจจำเป็นต้องมีการทำประชาสัมพันธ์ หรือปรับภาพลักษณ์ ให้เข้ากับราคาดังนั้น

3. **ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place/Distribution)** คือ โครงสร้างของช่องทางซึ่งช่วยกระจายสินค้าให้ถึงมือผู้บริโภคประกอบด้วยสถาบัน และกิจกรรม ใช้เพื่อเคลื่อน ย้ายผลิตภัณฑ์และบริการจากองค์กรไปยังตลาด

4. **การส่งเสริมทางการตลาด (Promotion)<sup>3</sup>** เป็นการติดต่อสื่อสารเกี่ยวกับข้อมูลระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อเพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ โดยมีเครื่องมือส่งเสริมที่สำคัญ คือ การโฆษณา การส่งเสริมการขาย การขายโดยพนักงานขายและประชาสัมพันธ์

แผนภูมิที่ 2.2 แสดงโครงสร้างการศึกษาคือความเป็นไปได้ทางการตลาด



**2.1.2 ด้านเทคนิค (TECHNICAL)** มีข้อพิจารณาที่สำคัญดังนี้  
 การศึกษาคือความเป็นไปได้ด้านเทคนิค ประกอบด้วยปัจจัยที่ต้องศึกษาดังนี้  
 2.1.2.1. การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ

<sup>3</sup> ชัยยศ สันติสงส์, การศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการ, กรุงเทพมหานคร, ไทยวัฒนาพานิช, 2533.

- 2.1.2.2. การเลือกตัวที่ตั้งโครงการ
- 2.1.2.3. กฎหมาย ข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ
- 2.1.2.4. ขั้นตอนการยื่นขออนุญาต

**การศึกษาข้อกำหนด กฎหมาย ข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ<sup>4</sup>** ในการศึกษาความเป็นไปได้โครงการนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อหาสมมติฐานที่แม่นยำของขนาดอาคาร พื้นที่ชาย / เสา ราคาค่าก่อสร้าง และพัฒนาโครงการ และที่สำคัญไปกว่านั้นคือเพื่อป้องกันการซื้อที่ดินที่ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ หรือหากได้ไม่คุ้มกับการลงทุน

กฎหมาย หรือข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ถูกแบ่งออกเป็น 4 หมวดคือ

หมวดทำเล ได้แก่กฎหมายผังเมือง และการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่พิเศษ

หมวดที่ดิน ได้แก่กฎหมายที่ดินจัดสรร สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ทางสาธารณะ

หมวดอาคาร ได้แก่กฎหมายอาคาร ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

หมวดเสริม ได้แก่กฎหมายประกอบวิชาชีพ ธุรกิจ ธุรกิจต่าง ๆ ด้านอสังหาริมทรัพย์

**ข้อกำหนด และข้อบัญญัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์**

กฎหมายควบคุมการผังเมือง

- พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518
- กฎกระทรวงการผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

กฎหมายควบคุมอาคาร

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535
- ข้อบัญญัติควบคุมอาคารท้องถิ่น อาทิ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

กฎหมายส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

- พระราชบัญญัติ ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535
- กฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ.
- พระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน

กฎหมายควบคุมการใช้อาคาร

- พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

**ขั้นตอนการขออนุญาต และธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์<sup>5</sup>**

หลังจากศึกษาข้อกำหนด กฎหมาย ผู้ศึกษาความเป็นไปได้โครงการต้องเข้าใจในกระบวนการที่จะทำให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้รับสิทธิคุ้มครองตามกฎหมาย หรือ

<sup>4</sup> กীরติ ศตะสุข , นวัตกรรมกรพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ , สถาบันพัฒนกรรมศาสตร์ และผังเมือง , มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ , 2522.

<sup>5</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 49

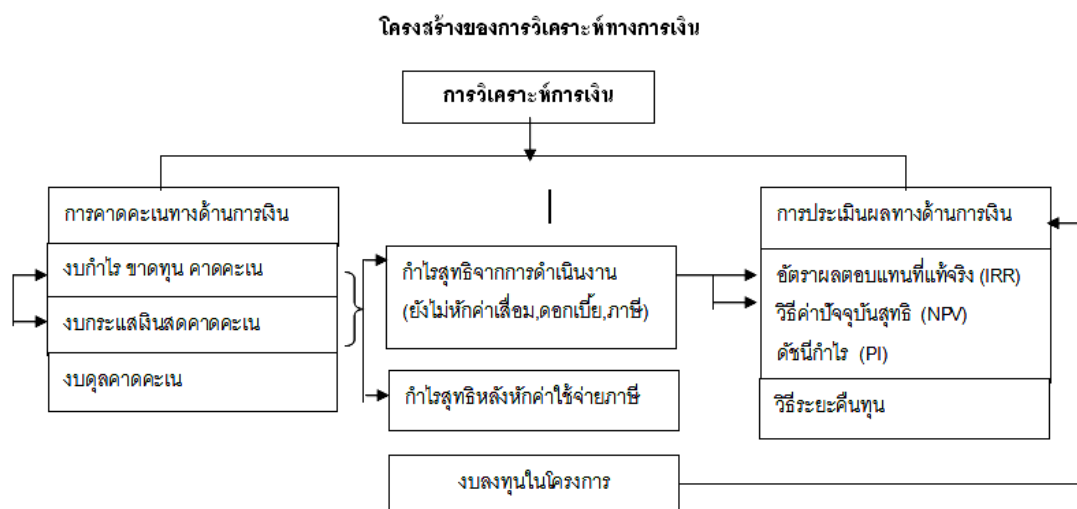
การได้รับใบอนุญาตต่าง ๆ ภายใต้กฎหมายไทย ส่วนมากเป็นระบบอนุกรม คือต้องใช้ใบอนุญาตเรื่องหนึ่งเพื่อไปประกอบการขออนุญาตอีกเรื่องหนึ่ง มีขั้นตอนแบบขนานเพียงเล็กน้อย ทำให้กระบวนการรวมในการขออนุญาตโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้เวลาค่อนข้างมาก

การศึกษาขั้นตอนการขออนุญาตต่าง ๆ เพื่อใช้กำหนดสมมติฐานในการเตรียมการพัฒนา ซึ่งนำไปใช้ใน Model คำนวณทางการเงิน ความล่าช้าของขั้นตอนการขออนุญาตในบางโครงการหรือบางท้องถิ่นสามารถกระทบต่อผลตอบแทน และสามารถเปลี่ยนผลลัพธ์ของการศึกษาความเป็นไปได้จาก คุ่มค่าลงทุนกลายเป็นไม่คุ้มค่าลงทุน ได้อย่างง่ายดาย ผู้ศึกษาความเป็นไปได้ควรจะใช้แนวคิดแบบอนุรักษ์นิยม (Conservative) ในการกำหนดสมมติฐานระยะเวลาเตรียมการพัฒนาโครงการ คือ “เผื่อไว้มากหน่อย” อันเป็นผลมาจากความไม่มีมาตรฐานที่แน่นอนของกระบวนการสนับสนุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ

### 2.1.3 ด้านการเงิน การลงทุน (FINANCIAL)<sup>5</sup> มีข้อพิจารณาที่สำคัญดังนี้

ความเป็นไปได้ทางการเงิน เป็นการศึกษารายการดำเนินงานของโครงการ ในด้านรายรับ และด้านรายจ่าย เพื่อจัดทำงบการเงินล่วงหน้า ในการวิเคราะห์กระแสเงินสดเข้า และกระแสเงินสดออก ของโครงการลงทุน เนื่องจากเงินสดเป็นประเด็นศูนย์กลางรวมของการตัดสินใจทุกประเภทของธุรกิจ โดยอาศัยเครื่องมือในการวิเคราะห์ทางการเงิน

แผนภูมิที่ 2.3 แสดงโครงสร้างการวิเคราะห์ทางการเงิน



การศึกษาความเป็นได้ด้านการเงิน มีประเด็นที่ต้องพิจารณาดังนี้

1. การคาดคะเนทางการเงิน (Financial Projection) ได้แก่
  - งบกำไรขาดทุนคาดคะเน (Projected Income Statement)

<sup>5</sup> เพชร ชุมทรัพย์, หลักการลงทุน, กรุงเทพมหานคร, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2539. หน้า 49

- งบกระแสเงินสดคาดคะเน (Projected Cash Flow)
- งบดุลคาดคะเน (Projected Balance Sheet)

## 2. การประเมินผลทางการเงิน

การวิเคราะห์จะเน้นที่ผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการเพื่อชี้ให้เห็นถึงความสามารถของการหารายได้ของโครงการ การวิเคราะห์ที่สำคัญได้แก่

การวิเคราะห์จุดเสมอตัว (Break-even point analysis) ซึ่งมีการศึกษาใน 3 ประการ คือ

- จุดเสมอตัวด้านกำไร (profit break-even point)
- จุดเสมอตัวด้านเงินสด (cash break-even point)
- จุดเสมอตัวด้านการใช้หนี้ (debt-service break-even point)

การวิเคราะห์ผลตอบแทนรวมของโครงการ (Return on investment analysis) การวิเคราะห์ผลตอบแทนที่มีวิธีการที่นิยมใช้กัน 3 วิธี คือ

1. วิธีระยะเวลาคืนทุน (payback period method)

2. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB) ได้นำกระแสเงินสดรับจากโครงการในแต่ละปีมาเปรียบเทียบกับเงินสดจ่ายลงทุนเมื่อเริ่มโครงการว่า จะใช้ระยะเวลานานเท่าใดจึงจะคุ้มกับเงินลงทุนตอนเริ่มโครงการ

3. ระยะเวลาคืนทุน(ปี) = จำนวนปีที่ลงทุน +  $\frac{\text{เงินลงทุนรวม} - \text{กระแสเงินสดสะสมปีที่ลงทุน}}{\text{กระแสเงินสดปีที่ลงทุน}}$

วิธีนี้เป็นวิธีที่คำนวณได้ง่าย นิยมใช้กันมาก และมักจะใช้เป็นตัววัดโครงการตัวแรก โดยผู้ศึกษาต้องกำหนดระยะเวลาคืนทุนที่ต้องการไว้ ถ้าระยะเวลาคืนทุนของโครงการที่ถูกพิจารณาเร็วกว่าระยะเวลาคืนทุนที่กำหนดก็ควรตัดสินใจลงทุน อย่างไรก็ตามวิธีนี้มีข้อเสียคือเป็นวิธีการคำนวณที่ไม่คำนึงถึงมูลค่าตามเวลา รวมทั้งไม่ให้ความสนใจถึงเงินเข้าสู่สุทธิที่ได้รับหลังจากช่วงเวลาคืนทุนแล้ว ดังนั้นจึงควรศึกษาวิธีการนี้ประกอบกับวิธีการอื่นด้วย

4. วิธีค่าปัจจุบันสุทธิ (net present value method)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) เกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตามมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายสุทธิในแต่ละปีตลอดอายุโครงการ คำนวณได้จากสูตร

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)} = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t}$$

เมื่อ $CF_0$	=	เงินลงทุนครั้งแรก
เมื่อ $CF_t$	=	กระแสเงินสดสุทธิในปีที่ $t$
$k$	=	ต้นทุนของเงินทุนของโครงการ ซึ่งจะใช้เป็นอัตราส่วนลด

เกณฑ์ในการตัดสินใจคือ ถ้า NPV เป็นบวก ก็จะยอมรับโครงการนั้น แต่ถ้า NPV เป็นลบก็จะปฏิเสธโครงการนั้น

#### 5. วิธีอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (internal rate of return method)

อัตราผลตอบแทนลดค่า หรืออัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) เป็นอัตราลดค่าที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดรับเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายสุทธิพอดี คำนวณได้จากสูตร

$$\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} = C_0$$

โดย  $r$  = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการโดยเฉลี่ยต่อปี

เกณฑ์ในการตัดสินใจ คือ จะยอมรับโครงการเมื่ออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ ( $r$ ) มากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ ต้นทุนของเงินทุนหรืออัตราคิดลด ( $k$ ) หรือ  $r > k$  และปฏิเสธโครงการเมื่อ  $r < k$

#### 6. แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินทุนที่มีแหล่งเงินทุนต่างกัน และมีต้นทุนของเงินทุนต่างกันเงินทุนที่มีแหล่งเงินทุนอยู่ 2 แหล่งด้วยกันคือ

เงินทุนส่วนของผู้เจ้าของ	(Equity)
เงินกู้ หรือหนี้	(Debit)

#### 2.1.4 ด้านการบริหารจัดการ (Management)<sup>7</sup> มีข้อพิจารณาที่สำคัญดังนี้

ธุรกิจโรงแรมไม่ว่าจะมีขนาดใหญ่หรือเล็ก จัดว่าเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยการบริหารเป็นจุดขายหลัก และด้วยเหตุผลที่โรงแรมมีอัตราผู้ให้บริการจำนวนมากมาย ซึ่งปฏิบัติงานกันในแต่ละตำแหน่ง ส่วน แผนก และฝ่าย ทำให้การบริหารงานของโรงแรมเกิดความซับซ้อน โครงสร้างองค์กร จึงถือว่าเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับโรงแรมในการจำแนกขอบข่ายของการทำงานและการบังคับบัญชา

<sup>7</sup> ธารทิพย์ ทากิ, การจัดการงานส่วนหน้าของโรงแรม, กรุงเทพมหานคร, ซีเอ็ดดูเคชั่น, 2549. หน้า 56



ทั้งนี้เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจแก่บุคลากรในการปฏิบัติหน้าที่ที่โรงแรมได้วางแผนและตั้งเป้าหมายไว้ร่วมกัน

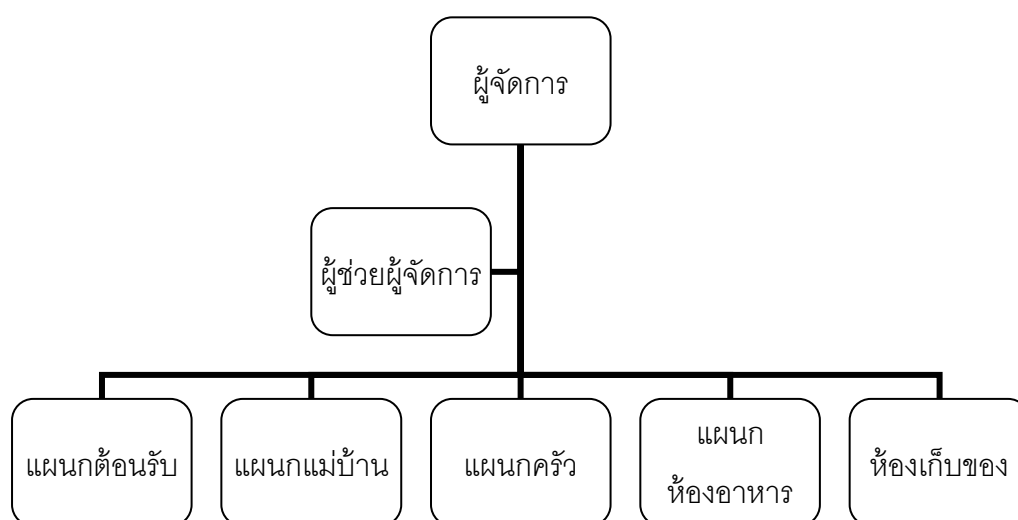
หลักการบริหารงานโรงแรมหรือบริษัทต้องประกอบไปด้วยสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้

1. วิสัยทัศน์ (Vision) หมายถึง จุดหมายที่โรงแรมตั้งขึ้น เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมุ่งมั่นและสามารถดำเนินไปตามจุดที่ตั้งหวังไว้
2. ภารกิจหลัก (Mission) หมายถึง หน้าที่และความรับผิดชอบที่โรงแรมวางแผนไว้ เพื่อให้ทุกคนปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน บรรลุผลสำเร็จร่วมกัน
3. เป้าหมาย (Goal) หมายถึง กิจกรรมหรือมาตรฐานที่โรงแรมกำหนดขึ้น เพื่อใช้เป็นหลักในการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ
4. กลยุทธ์และขั้นตอนเชิง (Strategies and Tactics) หมายถึง วิธีการใด ๆ ก็ตาม อันจะนำไปสู่ความสำเร็จในการบริหารงานตามมาตรฐานที่ตั้งไว้
5. โครงสร้างองค์กร (Organization) หมายถึง ลักษณะความสัมพันธ์ที่ขึ้นต่อกันและกันของส่วนประกอบย่อยกับหน่วยใหญ่

#### 2.1.4.1. แผนผังองค์กร

โครงสร้างองค์กรเป็นระบบของกิจกรรมที่ต้องทำร่วมกันระหว่างบุคลากรในโรงแรม ให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพตรงตามเป้าหมายที่ทางโรงแรมกำหนด รวมทั้งเป็นการแสดงอำนาจหน้าที่และระดับการบังคับบัญชา เพื่อให้พนักงานทุกคนทราบว่าใครอยู่เหนือหรือใต้อำนาจการบังคับบัญชาของใคร

แผนภูมิที่ 2.4 แสดงแผนผังองค์กรของโรงแรมขนาดเล็ก



### 2.1.4.2 ส่วนการทำงานของโรงแรม

การแบ่งส่วนการทำงานของโรงแรมให้อยู่ในรูปแบบของฝ่ายหรือแผนกต่าง ๆ สามารถกระทำได้หลายวิธี แต่วิธีที่ง่ายและชัดเจนที่สุดมี 2 วิธีดังนี้

#### 2.1.4.2.1 ส่วนสร้างรายได้และสนับสนุน (Revenue and Support Centers)

ส่วนสร้างรายได้ หมายถึง ส่วนที่รับผิดชอบด้านการขายสินค้าและบริการ เพื่อเสริมสร้างรายได้ให้แก่โรงแรม หน่วยงานที่จัดอยู่ในส่วนสร้างรายได้ได้แก่ ฝ่ายห้องพักและฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม

ส่วนสนับสนุนจัดเป็นส่วนหนึ่งที่มีบทบาทอย่างยิ่งต่อการดำเนินกิจการโรงแรม แม้จะเป็นส่วนที่ไม่ได้ติดต่อประสานงานโดยตรงกับแขก แต่จะคอยช่วยเหลือและประสานงานกับส่วนสร้างรายได้ เพื่อให้การบริการเป็นไปอย่างเรียบร้อย หน่วยงานในส่วนสนับสนุนได้แก่ ฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายการเงินและบัญชี ฝ่ายรักษาความปลอดภัย ฝ่ายช่างและฝ่ายบุคลากร

#### 2.1.4.2.2 ส่วนหน้าบ้านและส่วนหลังบ้าน (Front-of-the-House and Back-of-the-House)

ส่วนหน้าบ้านถือเป็น “หัวใจ” ของการให้บริการของโรงแรม หมายถึง หน่วยงานทุกหน่วยที่ทำหน้าที่ดูแลและรับผิดชอบโดยตรงในการให้บริการผู้เข้าพักและบุคคลทั่วไปที่มาใช้บริการภายในโรงแรม เริ่มตั้งแต่พนักงานเปิดประตู พนักงานขนกระเป๋า อาคันตุกะสัมพันธ์ พนักงานด้านข่าวสาร พนักงานต้อนรับ พนักงานรับจองห้องพัก พนักงานเตรียมห้องพัก และพนักงานอื่น ๆ โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ผู้เข้าพักมาถึง อยู่ระหว่างการพัก จวบจนผู้เข้าพักคืนห้อง

ส่วนหลังบ้าน หมายถึง หน่วยงานที่ไม่ได้ติดต่อหรือประสานงานกับผู้เข้าพักหรือบุคคลทั่วไปโดยตรง หน่วยงานเหล่านี้ได้แก่ ฝ่ายบุคลากร ฝ่ายการเงินและการบัญชี ฝ่ายซ่อมบำรุง และฝ่ายจัดซื้อ

### 2.1.4.3 ายสำคัญของโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมประกอบไปด้วยกิจกรรมการบริการหลายประเภท สามารถจำแนกฝ่ายตามการบริการที่สำคัญ ๆ ดังนี้

- 2.1.4.3.1 ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverages)
- 2.1.4.3.2 ฝ่ายการขายและการตลาด (Sales and Marketing)
- 2.1.4.3.3 ฝ่ายการเงินและการบัญชี (Accounting)
- 2.1.4.3.4 ฝ่ายช่างซ่อมบำรุง (Engineering or Maintenance)
- 2.1.4.3.5 ฝ่ายรักษาความปลอดภัย (Security)
- 2.1.4.3.6 ฝ่ายบุคลากรและฝึกอบรม (Human Resources or Personnel and Training)
- 2.1.4.3.7 ฝ่ายห้องพัก (Room Division)

### 2.1.4.4 ตำแหน่งงานสำคัญของโรงแรม

ตำแหน่งงานที่สำคัญ ๆ มีดังต่อไปนี้

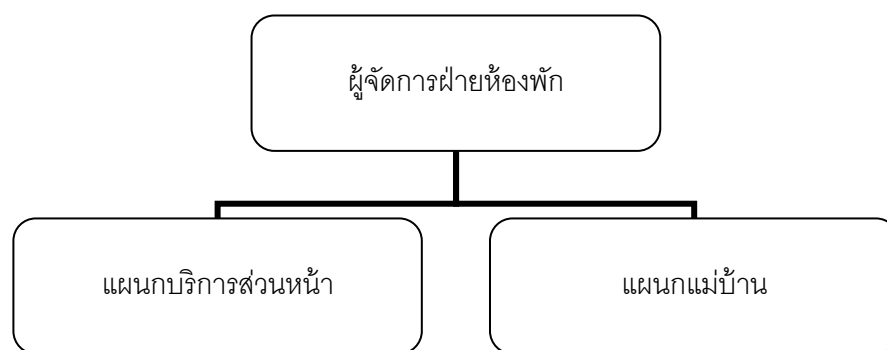
- 2.1.4.4.1 ผู้จัดการทั่วไป (General Manager)
- 2.1.4.4.2 ผู้จัดการสถานที่ (Resident Manager)

- 2.1.4.4.3 ผู้จัดการฝ่ายห้องพัก (Room Division Manager or Resident Manager)
- 2.1.4.4.4 ผู้อำนวยการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (Director of Food and Beverages)
- 2.1.4.4.5 ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด (Director of Sales and Marketing)
- 2.1.4.4.6 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Controller)
- 2.1.4.4.7 ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล (Director of Human Resources)
- 2.1.4.4.8 หัวหน้าพ่อครัว (Executive Chef)
- 2.1.4.4.9 ผู้จัดการในหน้าที่ (Duty Manager of Manager on Duty)

#### 2.1.4.5 ฝ่ายห้องพัก (Room Division)

ฝ่ายห้องพัก หมายถึง ฝ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการขายห้องพัก การให้บริการ และการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในห้องพักแก่ผู้เข้าพัก ฝ่ายนี้จะมีแผนกย่อยดูแลรับผิดชอบห้องพัก 2 แผนกด้วยกัน คือ แผนกบริการส่วนหน้า ซึ่งดูแลและรับผิดชอบงานด้านการต้อนรับ การลงทะเบียนเข้าพัก และการคืนห้องพัก อีกแผนกหนึ่งคือ แผนกแม่บ้าน ซึ่งดูแลรับผิดชอบงานทำความสะอาดห้องพักและบริเวณสาธารณะ

แผนภูมิที่ 2.5 แสดงแผนผังองค์การของฝ่ายห้องพัก



#### 2.1.4.6 ความสำคัญของแผนกบริการส่วนหน้า

แผนกบริการส่วนหน้าจัดว่าเป็นด่านแรกหรือแผนกแรก que ผู้เข้าพักหรือบุคคลทั่วไป ต้องติดต่อประสานงาน เพราะเป็นแผนกที่ให้บริการครอบคลุมตั้งแต่การเปิดประตูรถ ขนกระเป๋า เปิดประตูโรงแรม ต้อนรับ รับลงทะเบียน ออกกุญแจ ให้ข้อมูลข่าวสาร รวมถึงรับชำระเงินและรับคืนห้องพัก บุคลากรของแผนกบริการส่วนหน้าจึงทำงานอยู่ในจุดที่เห็นหรือสามารถติดต่อได้ง่าย

ความสำคัญของแผนกบริการส่วนหน้าต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรมมีดังนี้

- 2.1.4.6.1 จุดแรกพบ
- 2.1.4.6.2 ศูนย์รวมข่าวสารข้อมูล
- 2.1.4.6.3 ศูนย์กลางการประสานงาน
- 2.1.4.6.4 จุดอำลา
- 2.1.4.6.5 จุดขายหลัก (Sales Point)

### 2.1.4.7 โครงสร้างองค์กรของแผนกบริการส่วนหน้า

แผนกบริการส่วนหน้าประกอบด้วยส่วนสำคัญ 2 ส่วน คือ

2.1.4.7.1 ส่วนหน้า (front desk) ได้แก่ พนักงานสำรองห้องพัก ต้อนรับ การเงินและโทรศัพท์

2.1.4.7.2 ส่วนในเครื่องแบบ (uniformed services) ได้แก่ พนักงานเปิดประตูและขนกระเป๋า

### 2.1.4.8 หน้าที่และความรับผิดชอบ

งานของแผนกบริการส่วนหน้าแบ่งออกเป็น 4 ส่วนหลัก ๆ ดังนี้

2.1.4.8.1 กระบวนการสำรองห้องพัก (The Reservation Process) หมายถึง กระบวนการสำรองห้องพักในแต่ละวัน การสำรองห้องพักแบบกลุ่มและแบบเดี่ยว การคาดการณ์ การขายห้องพัก และการจัดการการสำรองห้องพักเกิน (overbooking)

2.1.4.8.2 โครงสร้างการจัดการงานบริการและอัตราค่าบริการ (Guest Service and Rate Structures) หมายถึงการจัดการงานบริการบริเวณส่วนหน้า ขั้นตอนการต้อนรับเมื่อแขกมาถึง และการกำหนดราคาห้องพัก

2.1.4.8.3 วงจรรายได้ของโรงแรม (The Hotel Revenue Cycle) หมายถึง การดำเนินการด้านบัญชีของแขก การโอนรายการค่าบริการต่าง ๆ ตลอดจนบัญชีเงินเชื่อ และบัญชี City Ledger

2.1.4.8.4 เทคโนโลยีการจัดการด้านห้องพัก (Rooms Management Technology) หมายถึงระบบการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบบัญชีภาคค่ำ และระบบการบันทึกข้อมูลต่าง ๆ ของโรงแรม

### 2.1.4.9 ตำแหน่งสำคัญของแผนกบริการส่วนหน้า

2.1.4.9.1 ผู้จัดการแผนกบริการส่วนหน้า (Front Office Manager)

2.1.4.9.2 พนักงานต้อนรับ (Receptionist/Front Desk Agent)

2.1.4.9.3 พนักงานสำรองห้องพัก (Reservation Clerk)

2.1.4.9.4 พนักงานรับโทรศัพท์ (Operator)

2.1.4.9.5 พนักงานการเงินส่วนหน้า (Front Cashier)

2.1.4.9.6 พนักงานขนกระเป๋า (Bellman or Porter)

## 2.2 ลักษณะทางกายภาพของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร<sup>8</sup>

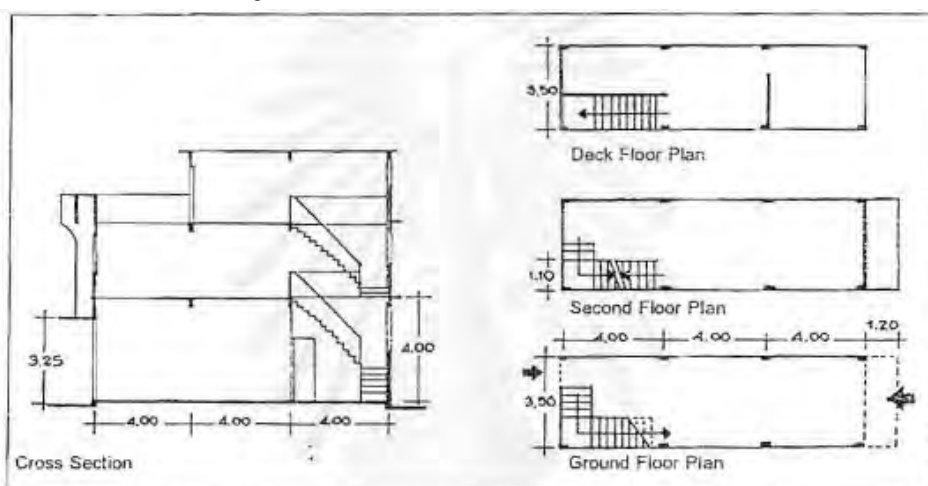
ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 มีการกล่าวถึงห้องแถวตึกแถว กำหนดให้ต้องมีขนาดความกว้าง (ตั้งฉาก) ไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร ยาวหรือลึกก็ห้ำมน้อยกว่า 4.00 เมตร แต่จะ ให้ลึกที่สุดได้ไม่เกิน 24.00 เมตร และ ต้อง มี พื้นที่ ชั้นล่าง แต่ละ ห้อง (คูหา) ไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร คือห้องแถว ที่มี ขนาดเล็ก

<sup>8</sup> รัชช พันธุ์เจริญลักษณ์. การศึกษาการใช้งาน อาคารคล้ายตึกแถวของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และโครงการปาร์คเวนนิวโฮมออฟฟิศ 2. วิทยานิพนธ์ สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์มหาบัณฑิต. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543, หน้า 157

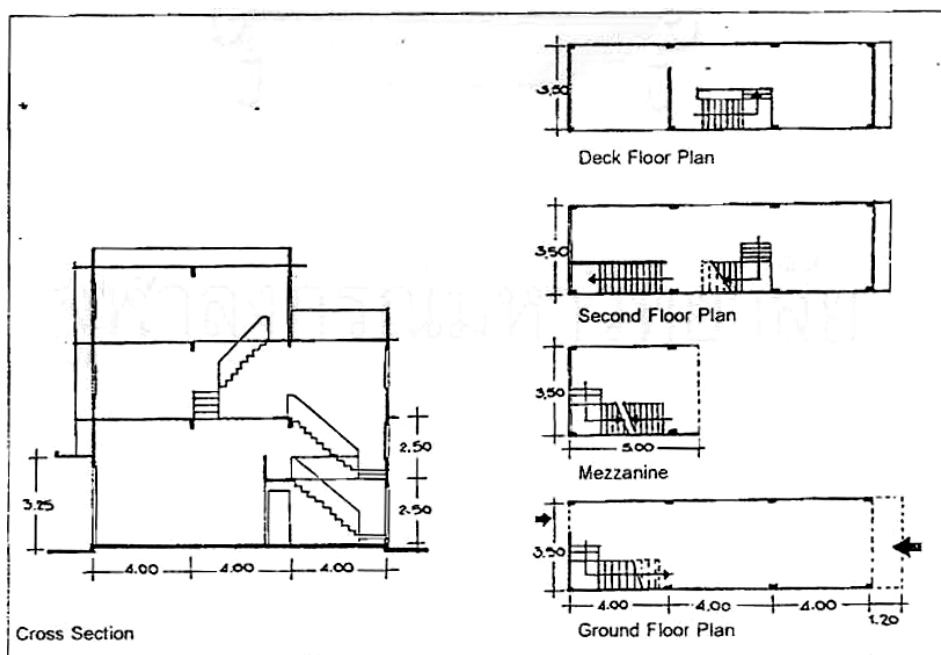
ที่สุด จะต้อง มีขนาด ไม่น้อย กว่า 4.00x7.50 เมตร (กฎข.55 ข้อ 2) ห้องแถวเล็กๆจะต้องมี Open Court 10% ของพื้นที่ชั้นล่าง เพื่อให้มีการ ถ่ายเทอากาศ ที่ดี ถ้าตึกแถวห้องแถวที่มีความลึกมากกว่า 16.00 เมตร จะต้อง มีที่ว่าง ปราศจาก สิ่ง ปกคลุมที่ ระยะ ความลึกที่ 12.00 – 16.00 เมตร เป็น Open Court ขนาดพื้นที่ ไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่ ชั้นล่าง และ Open Court

ลักษณะของตึกแถวในยุคเปลี่ยนแปลงซึ่งได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุม การก่อสร้างอาคารขึ้นและเป็นต้นแบบของตึกแถวที่แพร่กระจายออกไปอย่างกว้างขวาง โดย หนังสือ “คู่มือตึกแถว” พ.ศ.2522 ได้เสนอลักษณะตึกแถวที่มีขนาดมาตรฐาน แตกต่างกันไปตาม ความสูงของคูหาไว้ ดังนี้

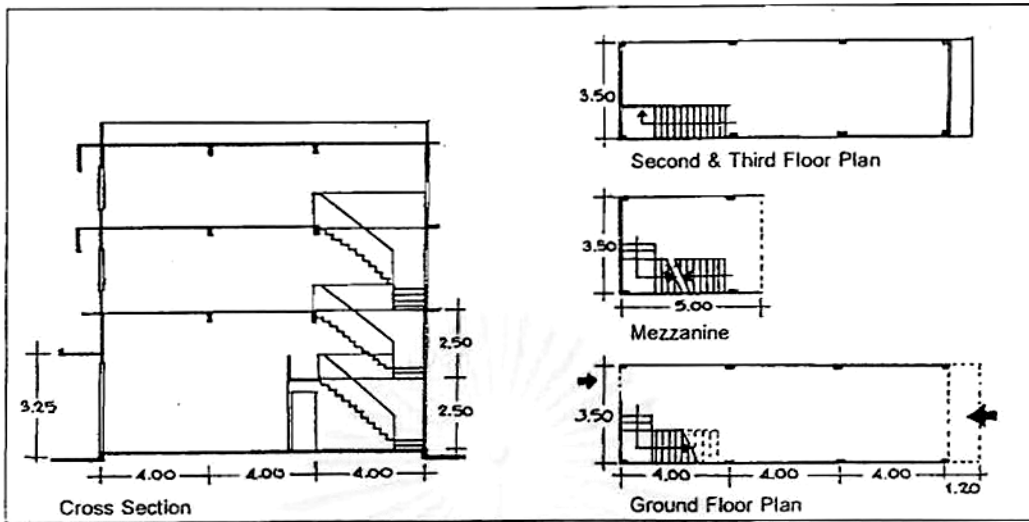
ภาพที่ 2.1 แสดงตึกแถว 2.75 ชั้น ไม่มีชั้นลอย



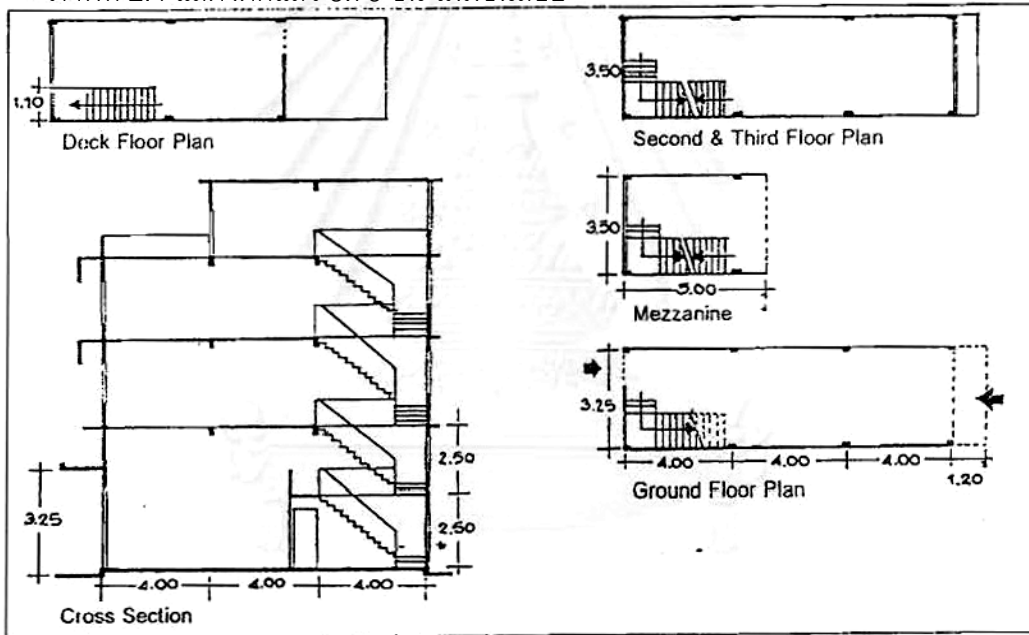
ภาพที่ 2.2 แสดงตึกแถว 2.75 ชั้น มีชั้นลอย



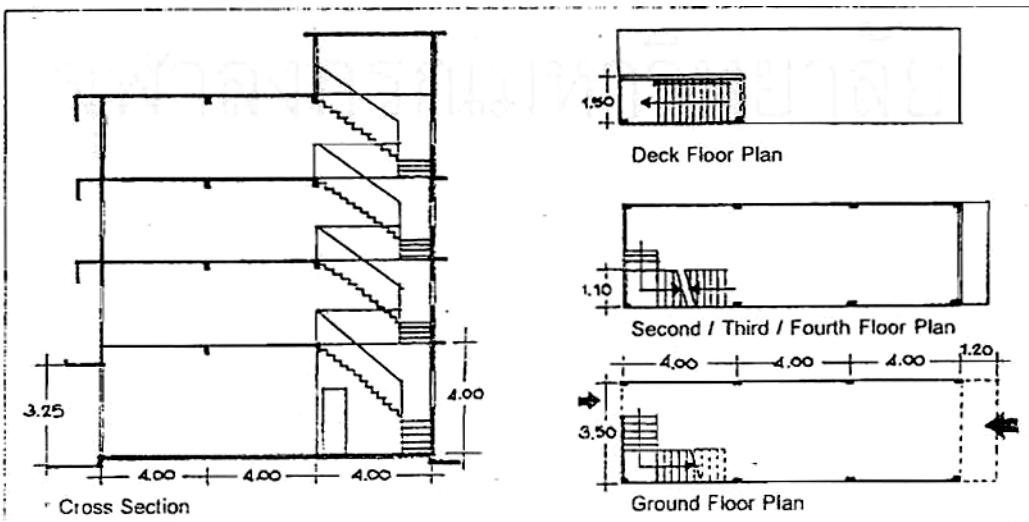
ภาพที่ 2.3 แสดงตึกแถว 3.00 ชั้น ไม่มีชั้นลอย



ภาพที่ 2.4 แสดงตึกแถว 3.75 ชั้น ไม่มีชั้นลอย



ภาพที่ 25 แสดงตึกแถว 4.00 ชั้น ไม่มีชั้นลอย



ระยะร่นของตึกแถวทางด้านหน้า ถ้าไม่ติดทาง สาธารณะ ก็จะต้อง ถอยจาก เขตที่ดิน ๖.๐๐ เมตร ถ้าแม้ ติดทาง สาธารณะแล้ว แต่ทาง สาธารณะ นั้น กว้างน้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ก็ต้องถอยร่นห่างวัดจาก กึ่งกลางถนน ๖.๐๐ เมตร แต่ถ้าถนนสาธารณะนั้น กว้าง ๑๐.๐๐-๒๐.๐๐ เมตร ก็ต้องถอยร่นไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างถนน และ ถ้าถนนสาธารณะนั้นกว้างใหญ่เกินกว่า ๒๐.๐๐ เมตร ก็เว้น ห่างจาก เขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร (กฎ ๕๕ ข้อ ๓๔ วรรค ๑ และ ข้อ ๔๑ (๑) (๒) และ (๓))

## 2.3 ความหมายและแนวความคิดในการปรับเปลี่ยนอาคาร

### 2.3.1 ความหมายของการปรับเปลี่ยนอาคาร

คำว่า “การปรับปรุง” ตรงกับคำในภาษาอังกฤษว่า รีโนเวชั่น (Renovation) “การเปลี่ยนแปลง” ตรงกับคำในภาษาอังกฤษว่า คอนเวอร์ชั่น (Conversion) เป็นคำที่ใช้กับการปรับปรุงภายในอาคารเพื่อให้มีสภาพที่ดีขึ้น อาคารเก่าที่วันนี้อาจหมายถึงอาคารโบราณสถาน หรืออาคารที่เพิ่งสร้างไม่นานมานี้ มีความหมายโน้มเอียงมาทางด้านการปรับปรุงสถาปัตยกรรมภายในเสียมากกว่า โดยการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง ถือเป็นหนึ่งในระดับของการบูรณะ (Restoration) ที่มีปัญญาชนหลายคนได้กล่าวถึงความหมายที่น่าสนใจ ซึ่งจะขอยกคำกล่าวมาไว้ ณ ที่นี้

จอห์น เคอร์ทิช และการ์เรท เอकिन (John Kurtich and Garret Eakin)<sup>9</sup> สองนักวิชาการจากโรงเรียนแห่งสถาบันศิลปกรรมนครชิคาโก (The School of the Art Institute of Chicago , USA) ได้กล่าวถึงคำนี้ว่า การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารเก่า คือ การทำใหม่ (Renewing) ที่ทันสมัย (Updating) เพื่อความต้องการในการใช้งานร่วมสมัย (Contemporary needs)

วาร์ด บูเชอร์ (Ward Bucher)<sup>10</sup> ได้แสดงทรรศนะผ่านพจนานุกรมการสงวนรักษาอาคาร (A Dictionary of Building Preservation) ว่าการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารเก่า คือการซ่อมแซม (Repairing) การเปลี่ยนแปลง (Change) ภายใต้กรอบอาคารเดิม เพื่อการใช้สอยสมัยใหม่ (Modern Use) โดยไม่ต้องยกไปก่อสร้างอาคารขึ้นมาใหม่ ซึ่งถือเป็นกลุ่มความหมายเดียวกับการปรับใช้ใหม่ (Adaptive re-use) และฟื้นฟูสภาพ (Rehabilitation)

เลสลี่ เฮซ ซิมมอนส์ (Leslie H. Simmons)<sup>11</sup> กลับมีความคิดเห็นว่า หมายถึงการทำความสะอาด (Cleaning) การซ่อมแซม (Repair) หรือการก่อสร้างใหม่ (Rebuilding) สำหรับดาเนียล เอฟ แมค กิลฟรีย์ (Danial F. Macgilvray)<sup>12</sup> นักวิชาการจากมหาวิทยาลัยเทกซัส เอแอนด์เอ็ม (Texas A & M University) มีความเห็นว่าการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงมีความหมายไปในเชิงลบ มีการเข้าไปแตะต้องโบราณสถานมากขึ้นซึ่งอาจทำให้หลักฐานทางประวัติศาสตร์สูญหายหรือบิดเบือนได้

<sup>9</sup> John Kurtich and Garret Eakin, *Interior architecture* New York : Van Nostrand Einhold , 1993. P.16

<sup>10</sup> Ward Bucher (ed.), *Dictionary of building preservation* New York : Preservation press , 1996. P.380

<sup>11</sup> Leslie H.Simmons, *The Architect's remodeling renovation and restoration handbook* New York : Van Nostrand teinhold. P.10

<sup>12</sup> David G.Wood cock (ed.) *Adative reuse : Issues and case studies in building Preservation* New York : Van Nostrand teinhold , 1988. P.6

สำหรับนักวิชาการไทยอย่าง ผศ.ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิติ<sup>13</sup> ได้ให้ความหมายของคำนี้ในบทความวิชาการ เรื่อง การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคาร (Building Renovation) ว่าเป็นระดับของการอนุรักษ์ระดับหนึ่ง ซึ่งยอมให้มีการเปลี่ยนแปลงอาคารได้บางส่วน ในสัดส่วนและวิธีการที่เหมาะสม แต่การเปลี่ยนแปลงนี้จำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงการคงคุณค่าด้านต่าง ๆ ของอาคารนั้นไว้ให้ได้มากที่สุด หรือเป็นการส่งเสริมคุณค่านั้น ๆ ให้เด่นชัดเพิ่มขึ้น

สำหรับการแปลความหมายเป็นภาษาไทยนั้น พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2493<sup>14</sup> ได้บัญญัติไว้ว่า การปรับปรุงหมายถึงการแก้ไขให้เรียบร้อยขึ้น ส่วนคำว่า เปลี่ยนแปลงนั้นหมายถึง ทำให้มีลักษณะต่างออกไป ส่วนพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522<sup>15</sup> ได้ให้ความหมายของคำว่า ดัดแปลง ไว้ว่า หมายถึงการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่มลด หรือขยาย ในลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่โครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้เงื่อนไขการซ่อมแซมหรือดัดแปลงที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 11

ความหมายของนักวิชาการ นักปฏิบัติ พจนานุกรม ข้อกฎหมาย และกฎระเบียบดังที่ได้ยกตัวอย่างมานี้ แสดงให้เห็นว่าโดยส่วนใหญ่แล้วมีความคิดเห็นในเรื่องของการยอมรับการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการใช้งานอาคาร ถึงแม้ว่าชื่อที่เรียกอาจมีความแตกต่างกันบ้างแต่ที่นิยมใช้กันมากที่สุดคือ คำว่า รีโนเวชัน (Renovation) ส่วนเนื้อหาความหมายในรายละเอียดนั้นขึ้นอยู่กับความเข้าใจของแต่ละบุคคล อย่างไรก็ตาม เพื่อความเข้าใจร่วมกันในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยจึงขอใช้คำว่า “การปรับเปลี่ยนอาคาร” ซึ่งตรงกับคำในภาษาอังกฤษว่า “Conversion” มีความหมายครอบคลุมทั้งการปรับปรุง และการเปลี่ยนแปลงอาคารเก่าเพื่อการใช้สอยใหม่โดยมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลไม่ด้อยไปกว่าการสร้างอาคารใหม่

## 2.3.2 แนวคิดในการปรับปรุงอาคาร

เหตุผลการปรับปรุงประกอบด้วยดังนี้

### 2.3.2.1 ความพร้อมของอาคารเก่า

อาคารล้าสมัยเกินความจำเป็นหรืออาคารที่ไม่ใช้งานแล้ว ทำให้อาคารเหล่านั้นเป็นวัตถุติด ในการนำกลับมาใช้ใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงของประโยชน์ใช้สอยในปัจจุบัน เนื่องจากการขาดแคลนในการจัดหาพื้นที่สำหรับพัฒนาอาคารขึ้นใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณที่เป็นการค้าที่ดี ย่านธุรกิจและการค้าในเมืองส่วนใหญ่ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงพยายามมองหาอาคารเดิม โดยพิจารณาจากอายุอาคารการใช้งาน และสภาพเงื่อนไขด้านราคาที่เหมาะสม จึงตัดสินใจว่าจะทุบทำลายแล้วสร้างใหม่ หรือจะเป็นการฟื้นฟูสภาพอาคารขึ้นมาใหม่

<sup>13</sup> ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิติ . Building renovation , เอกสารประกอบการสอน การอนุรักษ์สถาปัตยกรรม และชุมชนชั้นพื้นฐาน ปีการศึกษา 2543 .หน้า 5.

<sup>14</sup> ราชบัณฑิตยสถาน, พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน 2522.หน้า 437.

<sup>15</sup> กระทรวงมหาดไทย, พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522.หน้า 79.



### 2.3.2.2 คุณภาพของอาคารเดิม

การใช้อาคารที่มีอยู่แล้วทั่วไป เพราะถ้ามีความคงทนถาวรของโครงสร้างที่ดี เช่น อาคารที่ยังมีโครงสร้างที่ดีอยู่ แต่ถูกละทิ้งขาดการดูแลรักษา ทำให้ล้าสมัยไม่เหมาะสมกับการใช้งานแบบใหม่ แต่เมื่อมีการตรวจสอบโครงสร้างเดิมพบว่ายังมีความคงทนถาวรและคุณภาพการใช้งานที่ดี และคุ้มค่าในการลงทุนซ่อมแซม

### 2.3.2.3 ระยะเวลาในการพัฒนาที่สั้นกว่า

การปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเก่าเพื่อนำมาใช้ใหม่ ใช้เวลาในการพัฒนาที่สั้นกว่า เนื่องมาจากการทำลายอาคารเดิมนั้นต้องใช้เวลาในการรื้ออาคารเดิมทิ้ง ปรับสภาพพื้นที่ใหม่แล้ว ก็ค่อยมีการก่อสร้างใหม่เป็นอย่างน้อย การขออนุญาตก่อสร้าง โดยสรุปการปรับปรุงจะใช้เวลาเพียง 2-3 ส่วนของเวลาในการรื้อถอนแล้วสร้างใหม่มีผลดีในด้านเศรษฐศาสตร์ คือ ขั้นตอนการติดต่อทำสัญญาสั้นกว่า ลดผลกระทบในด้านการเงินงบประมาณ เวลาที่สั้นกว่าในการดำเนินการก่อสร้าง เป็นผลดีในการจัดหาเงินกู้ ลูกค้านำมาใช้อาคารที่เร็วขึ้นและสามารถได้รับผลตอบแทนจากรายได้อาคารเร็วขึ้น

### 2.3.2.4 ข้อได้เปรียบทางการลงทุน

ราคาของการซ่อมแซม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคาร ย่อมใช้งบประมาณที่ต่ำกว่าการสร้างอาคารใหม่ขึ้นมา และโครงสร้างหรือองค์ประกอบที่สำคัญของอาคารก็มีอยู่แล้ว แต่ถ้าความต้องการความสูงภายในอาคารแตกต่างกัน เช่น ความสูงจากพื้นถึงเพดานของอาคารเดิมสูงหรือต่ำกว่าที่ต้องการใช้งาน การปรับปรุงก็จะใช้งบประมาณสูงกว่า ตัวอย่างเช่น การยกระดับตามมาตรฐานความปลอดภัยหรือกฎระเบียบในปัจจุบันเพื่อป้องกันอัคคีภัย และต้องเพิ่มบันไดหนีไฟหรือผนังปิดล้อมที่กันไฟตามจำเป็น ทั้งหมดนี้ต้องรวมอยู่ในงบประมาณการปรับปรุงอาคาร ถ้าอาคารมีสภาพที่ทรุดโทรมเพราะถูกทิ้งร้าง หรือเสื่อมโทรมจากการใช้งาน การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงจะเกี่ยวข้องกับงบประมาณการซ่อมแซมและการก่อสร้างดัดแปลง ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการกำหนดงบประมาณ

ข้อจำกัดด้านงบประมาณ ผู้พัฒนาต้องชั่งใจระหว่างการรักษาสภาพเดิมของอาคารโดยไม่รื้อทิ้ง(ซึ่งจำเป็นถ้าเป็นโครงสร้างใหม่ทั้งหมด)ระยะเวลาการพัฒนาอาคารสั้นกว่า มีส่วนเกี่ยวข้องกับงบประมาณค่าก่อสร้างและจำนวนเงินที่กู้ มีส่วนน้อยการปรับปรุงอาคารเก่ามีราคาพัฒนาสูงกว่าการก่อสร้างใหม่ คือ ในกรณีที่มีการปรับปรุงอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมศาสตร์หรือทางประวัติศาสตร์ แต่การปรับปรุงย่อมใช้งบประมาณต่ำกว่าการสร้างใหม่อย่างแน่นอน ถ้าเลือกอาคารที่เหมาะสมทางกายภาพ ที่ไม่ต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงมากเกินไปเพื่อที่ตรงกับประโยชน์การใช้สอยใหม่ของอาคาร

### 2.3.3 ปัจจัยการพิจารณาและตัดสินใจในการปรับปรุงอาคาร ขึ้นอยู่กับ

2.3.3.1. รายได้จากค่าเช่าที่คาดหวังไว้ โดยจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ

ดังต่อไปนี้

- จุดประสงค์ของการใช้งานใหม่ของอาคาร
- สถานที่ตั้งของอาคาร มีสถานที่ที่น่าสนใจที่อยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของอาคาร ความน่าอยู่อาศัยและความสะดวกต่อการเข้าถึงอาคาร
- คุณภาพของการจัดหาที่อยู่อาศัย และการบริการหลังการปรับปรุงซึ่งขึ้นอยู่กับมาตรฐานการดำเนินการ
- ระดับความต้องการที่เจ้าของอาคารเก่า – ใหม่ต้องการ ลด ขยาย หรือพัฒนาขึ้น
- ความสามารถในการจัดหาของคู่แข่งในย่านเดียวกัน
- รายละเอียดของค่าเช่าโดยทั่วไป ขนาดของขอบเขตความต้องการสำหรับการใช้สอยประเภทต่าง ๆ และระดับของการจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งที่สามารถรับทราบได้จากนายหน้าของพื้นที่นั้น ๆ

2.3.3.2. งบประมาณในการปรับปรุง

การเสนอประโยชน์ใช้สอยใหม่ของอาคาร เช่น งบประมาณในการปรับปรุงก่อตั้งเป็นสำนักงานสำหรับธุรกิจขนาดเล็กที่ไม่ต้องการความหรูหรา ย่อมใช้งบประมาณที่ต่ำกว่าปรับปรุงเป็นสำนักงานขนาดใหญ่ที่หรูหรา มาตรฐานของการปรับปรุง เช่น การใช้ของเดิม ย่อมถูกกว่าการเปลี่ยนใหม่อย่างแน่นอน

การตัดสินใจที่เกี่ยวข้องการใช้ระบบปรับอากาศ งานระบบบางอย่างในอาคารหลายๆ ชั้น อาจมีงบประมาณลดลงได้ เช่นระบบลิฟต์โดยสารในอาคาร ไม่กี่ชั้น จะเห็นได้ว่าการตัดสินใจออกแบบระบบจะเกี่ยวข้องกับคุณภาพมาตรฐาน หรือความสวยงามของการฟื้นฟูสภาพอาคาร จะมีผลต่องบประมาณมากยิ่งขึ้นพื้นที่มากก็สูงตามขึ้นไป ในระยะยาวราคาที่สูงกว่าจากการใช้วัสดุมีมาตรฐานสูงจะได้ผลตอบแทนจากธุรกิจได้ดีกว่า

2.3.3.3. อายุของอาคาร

โดยทั่วไปอาคารเมื่อเก่าและถูกปล่อยว่างไว้นาน จะต้องเสียค่าซ่อมแซม และปรับปรุงมากขึ้นบ่อยครั้งที่ความชื้น เชื้อราและแบคทีเรีย รวมไปถึงมอด-ปลวก ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่เป็นตัวทำลายอาคารที่ถูกทิ้งร้าง ทำให้อิฐ คอนกรีต และไม้ในอาคารผุพัง และอื่น ๆ อีกหลายประการ แต่ถ้าได้รับการดูแล ทำความสะอาด เปลี่ยน และซ่อมเป็นระยะ ๆ อาคารอาจจะไม่ทรุดโทรม งบประมาณการซ่อมแซม ปรับปรุงจะแปรผันตามอายุของอาคารและความ

ทุกไตรมาส จึงต้องมีการประเมินตรวจสอบอาคารอย่างละเอียดก่อนการดำเนินการซ่อมแซมปรับปรุง

#### 2.3.3.4. โครงสร้างอาคาร

ต้องดำเนินการตรวจสอบอย่างละเอียด โดยเฉพาะในการป้องกันอัคคีภัยงบประมาณในการซ่อมแซมปรับปรุงโครงสร้างจะอยู่ในช่วงประมาณ 20-35% ของงบประมาณรวม การประเมินราคาสามารถดำเนินการได้ทันทีหลังจากการเสนอซ่อมแซม ปรับปรุงได้ข้อสรุปหนึ่งในวิธีการที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบันคือ การคิดราคาค่าซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเป็นราคาต่อตารางเมตร และการเสนองบประมาณในระดับการแสดงรายการวัสดุที่แตกต่างกันระหว่าง การรื้ออาคารทิ้งไปเพื่อสร้างใหม่ หรือการซ่อมแซมปรับปรุงเพื่อฟื้นฟูสภาพ อาคารเดิมมาใช้ใหม่ เพื่อให้มีทางเลือกที่หลากหลายขึ้นในการลงทุนกับอาคารเดิม

#### 2.3.4 ข้อจำกัดในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของอาคาร

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของอาคารก็มีข้อจำกัด และข้อเสียบางประการที่ควรทราบและใช้ประกอบการพิจารณาหาทางเลือกที่สอดคล้องกับความต้องการได้อย่างเหมาะสม

##### 2.3.4.1. ข้อจำกัดพื้นฐานระบบโครงสร้างเดิมของ

ในอาคารแต่ละประเภทนั้นจะมีลักษณะการใช้พื้นที่ต่างกัน และส่งผลต่อการจัดการระบบโครงสร้างอาคารให้เหมาะสมกับการใช้งานในลักษณะนั้นๆ รวมทั้งข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการบังคับลักษณะของอาคารประเภทนั้น ๆ ในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจากประเภทหนึ่งไปยังอีกประเภทหนึ่งนั้น อาจมีปัญหาจากในด้านระบบโครงสร้างเดิมที่เหมาะสมกับการใช้งานใหม่ได้ ในส่วนของระบบโครงสร้างอาคารเดิมนั้นมีทั้งในส่วนที่สามารถจะปรับปรุงได้ และส่วนที่ยากต่อการปรับปรุง ซึ่งมักจะเกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในการใช้อาคาร การปรับเปลี่ยนระบบโครงสร้างโดยขาดความเข้าใจในเรื่องระบบโครงสร้างที่ดีพอ อาจก่อให้เกิดความเสียหายกับชีวิตและทรัพย์สินมากกว่าที่จะประมาณการ ได้เช่นเดียวกับอาคารที่มีการดัดแปลงอาคารผิดวิธี

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารนั้น ปัญหาจากระบบโครงสร้างซึ่งมิได้มีการออกแบบมารองรับวัตถุประสงค์ในการใช้งานใหม่อาจเกิดปัญหาในด้านการดำเนินโครงการปรับปรุงอาคารได้ เช่น ในอาคารที่พักอาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดวางตำแหน่งวงเสถียรภายในอาคาร การจัดระยะความสูงระหว่างชั้นของอาคาร งานระบบและโครงสร้างที่ต้องมีแก้ไขปรับปรุงเป็นต้น

ปัญหาในเรื่องระยะห่างระหว่างชั้นภายในอาคารเป็นปัญหาใหญ่ประการหนึ่ง อาจเกิดขึ้นกับอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร โดยเฉพาะอาคารใหญ่หรือที่นอกเหนือจากอาคารที่พักอาศัยขนาดเล็ก ทั้งนี้เนื่องจากอาคารบางชนิดที่มีการจัดการงานระบบต่าง ๆ ที่แตกต่างกัน และความจำเป็นในการใช้งานมากน้อยต่างกันด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ยังอาจมีปัญหาในการวางงานระบบต่าง ๆ ได้ผิดพลาดในอาคาร หากอาคารเดิมมีการเตรียมการพื้นที่ได้ไม่ดีที่ไม่สามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงงานระบบนั้นได้ เช่น การส่วนที่เป็นอุปสรรคในการย้ายหรือติดตั้งงานระบบต่าง ๆ เหล่านั้น หรือไม่มีส่วนที่สามารถรองรับระบบเหล่านั้นได้เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ก็ต้องเป็นส่วนที่นำมาพิจารณาด้วยเช่นกัน

#### 2.3.4.2. ความยุ่งยากในการดำเนินโครงการ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารเดิมนั้น มีขั้นตอนซึ่งแตกต่างจากการสร้างอาคารใหม่ขึ้นทดแทน เพราะจะต้องคำนึงถึงระบบโครงสร้างและการจัดพื้นที่ของอาคารเดิมประกอบการตัดสินใจเสมอ ซึ่งจะเป็นข้อจำกัดในการจัดการประโยชน์อาคาร ความไม่ลงตัวจะส่งผลให้ภายหลังจากอาคารได้รับการเปลี่ยนแปลงเพื่อรองรับการใช้ประโยชน์แล้วก็ตาม ก็จะไม่มีประสิทธิภาพมากเท่ากับการสร้างอาคารใหม่เพื่อวัตถุประสงค์นั้นโดยเฉพาะ

##### 2.3.4.2.1. การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารเกี่ยวข้องกับข้อกำหนดจำนวนมาก ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร จำเป็นต้องทำการปรับปรุงมาตรฐานอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายกำหนด บางอาคารอาจยากแก่การเปลี่ยนแปลงให้รองรับมาตรฐานกฎหมายใหม่หรือไม่สามารถดำเนินการได้ซึ่งก็จะเป็นปัญหาในการดำเนินโครงการได้

##### 2.3.4.2.2. การหาทีมงานมาดำเนินโครงการก็เป็นเรื่องที่มีความซับซ้อนกว่าการสร้างอาคารใหม่ เพราะต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์สูง โดยเรื่องระบบโครงสร้างอาคารต้องคำนึงว่างานการปรับปรุงบนพื้นฐาน การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นต้องไม่กระทบต่อความแข็งแรงของระบบโครงสร้าง นอกจากนี้อาคารที่มีอายุการใช้งานที่ยาวนานอาจมีความเสียหายในระบบโครงสร้างได้ การที่ทราบอาคารมีความพร้อมรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือไม่ ต้องมีขบวนการประเมินอาคารตามหลักวิชาการ ประสิทธิภาพอาคาร

##### 2.3.4.2.3. ปัญหาผู้รับเหมาเพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารก็เป็นปัญหาหนึ่ง นอกจากจะต้องปรับปรุงในส่วนงานสถาปัตยกรรมแล้ว ต้องมีการซ่อมแซมส่วนของโครงสร้างอาคารที่ได้รับความเสียหาย หรือปรับปรุงให้มีความแข็งแรงเพียงพอที่จะรองรับการใช้งานใหม่ได้

การค้นหาสาเหตุที่ส่งผลให้ เกิดความเสียหาย แก่โครงสร้างอาคารนั้นเป็นส่วนที่สำคัญที่สุด เพราะถึงแม้ว่าจะมีการซ่อมแซมแล้วก็ตาม แต่หากแก้ปัญหาไม่ถูกต้องที่ต้นตอของปัญหาก็อาจทำให้ปัญหานั้นกลับมาอีกครั้ง และทำให้ต้องมีการซ่อมแซมอยู่เสมอ การหาต้นเหตุของปัญหาที่ต้องการผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการตรวจสอบระบบโครงสร้างอาคาร การซ่อมแซมโครงสร้างทางวิศวกรรมต้องการผู้ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านเนื่องจากต้องการเครื่องมือและทักษะพิเศษในการปฏิบัติงาน มีผู้รับเหมาเพียงไม่กี่รายที่มีความพร้อมในการทำงานลักษณะนี้ ผู้ดำเนินโครงการจำเป็นต้องศึกษาเพื่อให้การปฏิบัติงานสามารถเป็นไปได้โดยเรียบร้อยปลอดภัย

2.3.4.2.4. อายุของอาคารที่เปลี่ยนแปลงการใช้อาจสั้นกว่าการสร้างอาคารใหม่ อาคารประกอบด้วยส่วนประกอบมากมายและมีอายุการใช้งาน ระบบโครงสร้างที่ไม่เท่ากัน อายุของอาคารขึ้นอยู่กับปัจจัยจากสภาพการใช้งาน การเปลี่ยนแปลงการใช้งานที่ผิดจากวัตถุประสงค์ในการออกแบบเดิม ก็มีผลต่ออายุการใช้งานของอาคาร อายุของวัสดุ เช่น คอนกรีตไม่เหล็ก เป็นต้น การบำรุงรักษาอาคาร หากมีความเสียหายเกิดกับโครงสร้างอาคารแล้วอาจทำให้อายุการใช้งานของโครงสร้างลดลง และเสียค่าใช้จ่ายสูงในการบำรุงรักษา ความซับซ้อนของงานระบบอาคารมากกว่าอดีต งานระบบสามารถย้ายออกได้โดยไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคารโดยรวม การเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์ก็จะเป็นการยืด อายุการใช้งานในส่วนนั้น ๆ ออกไปได้ แต่ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ จึงเป็นซ่อมแซมอุปกรณ์เหล่านั้นมากกว่าแต่ไม่เท่าการใช้อุปกรณ์ใหม่ การบำรุงรักษาสูงกว่า นอกจากนี้งานระบบบางอย่างมีอายุการใช้งานจำกัด และยากต่อการปรับเปลี่ยน เช่น ระบบท่อภายในอาคาร ระบบไฟฟ้า ระบบดับเพลิง ระบบสัญญาณเตือนภัยต่าง ๆ เป็นต้น

2.3.4.2.5. ส่วนประกอบและการตกแต่งอาคารมีการนำวัสดุรูปแบบใหม่ ๆ จากต่างประเทศเข้ามา โดยไม่มีการทดสอบการใช้งานในสภาพแวดล้อมของประเทศไทย ทำให้ยากแก่การคาดคะเนอายุการใช้งานของวัสดุเหล่านั้น อายุการใช้งานที่บริษัทผู้ผลิตและผลิตวัสดุเหล่านั้นนำมาอ้างอิงมักที่จะเป็นผลมาจากการทดลองจากต่างประเทศ แต่เมื่อมีการใช้งานในสภาพแวดล้อมที่แตกต่างจากประเทศผู้ผลิตอาจมีอายุการใช้งานแตกต่างกัน หากอาศัยข้อมูลดังกล่าวอ้างอิงกับการคาดการณ์อายุการใช้งานของอาคารภายหลังการปรับปรุงก็อาจจะมีคามผิดพลาดที่เกิดขึ้นได้ การพิจารณาว่าจะเปลี่ยนส่วนประกอบอาคารนั้น ๆ ซ่อมแซม หรือควรถอนส่วนประกอบนั้น ๆ ไว้เป็นเรื่องที่ละเอียดอ่อน และต้องอาศัยความเข้าใจอย่างลึกซึ้งในการประกอบการตัดสินใจ เพราะหากมีความผิดพลาดเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่ออายุการใช้งานอาคารที่อาจไม่เป็นไปตามที่ได้คาดการณ์ไว้

2.3.4.2.6. การยอมรับจากสังคม การเปลี่ยนแปลงใช้ประโยชน์อาคารในประเทศเป็นเรื่องที่ค่อนข้างใหม่ เป็นเหตุเฉพาะของบุคคล มักไม่ดำเนินการอย่างถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมาย

## 2.4 มาตรฐานโรงแรมระดับ 3 ดาว

เมื่อปี พ.ศ. 2547 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ร่วมกับมูลนิธิพัฒนามาตรฐานและบุคลากรในอุตสาหกรรมบริการและการท่องเที่ยว สมาคมโรงแรมไทย (THA) สมาคมไทยธุรกิจการท่องเที่ยว (ATTA) และสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา ดำเนินโครงการจัดทำมาตรฐานโรงแรมในประเทศไทย เพื่อยกระดับและส่งเสริมมาตรฐานการบริการด้านที่พักของไทยให้ได้มาตรฐานทัดเทียมกับโรงแรมชั้นนำในต่างประเทศ สร้างการยอมรับและความเชื่อถือให้กับทั้งผู้ประกอบการและผู้เกี่ยวข้องในธุรกิจโรงแรม ผู้ใช้บริการสามารถเลือกใช้โรงแรมที่ให้บริการได้ตรงกับความต้องการของตน ปัจจุบันมีโรงแรมเข้าร่วมโครงการซึ่งผ่านการรับรองมาตรฐานโรงแรมระดับ 2 – 5 ดาว ทั่วประเทศ จำนวนทั้งสิ้น 119 โรงแรม **มาตรฐานโรงแรมระดับ 3 ดาว** มีสิ่งอำนวยความสะดวกระดับปานกลาง อาทิ ห้องพักขนาดไม่น้อยกว่า 18 ตารางเมตร ซึ่งมีโทรทัศน์ขนาด 14 นิ้วขึ้นไป พร้อมรีโมทคอนโทรล ตู้เสื้อผ้า ไฟหัวเตียง เครื่องเขียน ในห้องนํามีอ่างอาบน้ำ ระบบน้ำร้อน-น้ำเย็น สปู หมวกอาบน้ำ แก้ว ผ้าเช็ดหน้า ผ้าเช็ดเท้า ถุงใส่ผ้าอนามัย บริการอื่นๆ ที่มี เช่น รুমเซอร์วิส ร้านกาแฟ ห้องประชุมและอุปกรณ์ที่จำเป็น business center ห้องน้ำสาธารณะ ห้องนำคนพิการ เป็นต้น



ภาพที่ 2.6 แสดงสัญลักษณ์มาตรฐานโรงแรมไทย

**2.4.1 มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวไทย : มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรม (สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา)** กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา โดยสำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีภารกิจในการพัฒนามาตรฐานการบริการด้านการท่องเที่ยวและแหล่งท่องเที่ยว ได้ศึกษาและจัดทำมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทบริการห้องชุด (Serviced Apartment) เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และเพื่อให้เกิดการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน

**2.4.1.1 ประกาศกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา** เรื่องกำหนดมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรม ขึ้น เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550 โดยที่เป็นการสมควรกำหนดมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงคุณภาพการพัฒนามาตรฐานการบริการด้านการท่องเที่ยว

**2.4.1.2 บทนำ** การท่องเที่ยวมีบทบาทสำคัญในการสร้างรายได้ให้กับประเทศในอันดับต้นๆ เนื่องจากเป็นอุตสาหกรรมบริการที่ประกอบด้วยธุรกิจที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันเป็น

ลูกโซ่ โดยมีธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจนำเที่ยว ธุรกิจเดินทางระหว่างประเทศ ธุรกิจบริการที่พัก เช่น โรงแรม สถานพักตากอากาศ บริการห้องชุด เกสต์เฮาส์ เป็นต้น และธุรกิจรอง ได้แก่ ธุรกิจการจำหน่ายของที่ระลึก ธุรกิจร้านอาหาร ธุรกิจเดินทางในประเทศรวมทั้ง ยังเป็นธุรกิจที่กระตุ้นอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ ซึ่งก่อให้เกิดการกระจายรายได้ไปสู่ประชากรในระดับรากหญ้า แม้ว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย จะมีศักยภาพเป็นสินค้าที่มีความเป็นเลิศในตลาดโลก แต่มีอุปสรรคในการพัฒนาขีดความสามารถทางการท่องเที่ยวของไทย คือ ปัญหาวงจรกับดักราคาต่ำ ซึ่งเป็นผลมาจากการที่อุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีการแข่งขันกันอย่างรุนแรง โดยใช้การลดราคาและคุณภาพ เป็นเครื่องมือสำคัญ เนื่องจากขาดการกำหนดมาตรฐานของสินค้าและบริการ รวมทั้งขาดระบบการติดตามและควบคุม ให้ผู้ประกอบการรักษามาตรฐานของสินค้าและบริการตามที่กำหนด

**2.4.1.3 หลักเกณฑ์มาตรฐานที่ใช้ในการพิจารณา** มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรม มีรายละเอียดประกอบดังนี้

**2.4.1.3.1 ขอบข่าย** มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรม ครอบคลุมเฉพาะสถานประกอบการที่เป็นไปตามข้อกำหนดกฎกระทรวงพระราชบัญญัติ หรือกฎหมายที่ควบคุมเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม

#### 2.4.1.3.2 บทนิยาม

##### 2.4.1.4.2.1 ที่พักเพื่อการท่องเที่ยว (Accommodation)

มีวัตถุประสงค์เป็นที่พักแรมสำหรับนักท่องเที่ยวในประเทศไทย แบบที่มีค่าตอบแทนตามช่วงเวลา ที่เข้าพัก มีอยู่หลายประเภท ได้แก่ โรงแรม สถานพักตากอากาศ บริการห้องชุด เกสต์เฮาส์ โฮมสเตย์ หรือค่ายพักแรม ซึ่งการแบ่งประเภทดังกล่าว อาจจะไม่ตรงกับชื่อหรือความหมายเดิม ทำให้มีปัญหาในการให้คำจำกัดความที่ที่พักประเภทต่างๆ ดังนั้น ในการกำหนดมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรม

**2.4.1.3.3 เกณฑ์ในการพิจารณาและระดับของมาตรฐาน** สำหรับประเทศไทย การจัดระดับที่พักเพื่อการ มีเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

1.4.1.3.3.1. ต้องเป็นไปตามข้อกำหนด กฎกระทรวง หรือกฎหมายที่ควบคุมในแต่ละประเภทของธุรกิจ

1.4.1.3.3.2. ต้องมีคุณภาพในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ทั้งผู้ใช้บริการและผู้ให้บริการซึ่งจะให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัย และอาจจะสูงกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้

1.4.1.3.3.3. ต้องมีคุณภาพถูกอนามัยและสุขลักษณะ ตามมาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข

1.4.1.3.3.4. คำนึงถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งด้านการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม ชยะและของเสียต่างๆรวมถึงการจัดการการใช้พลังงาน

1.4.1.3.3.5. คำนึงถึงคุณภาพชีวิตของพนักงานตามกฎหมายแรงงานและสิทธิมนุษยชนรวมถึงมีสวัสดิการให้เหมาะสม

1.4.1.3.3.6. คำนึงถึงการลดผลกระทบและไม่สร้างความรบกวนต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม

**2.4.1.3.4 การจัดระดับ** มีการแบ่งออกเป็น 5 ระดับ โดยมีมาตรฐานระดับ 3 ดาวดังนี้คือ

1. สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไป และที่จอดรถ
2. โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟท์ และทางสัญจรภายในอาคาร
3. ห้องพักแบบ Standard รวมทางเดิน ระเบียง และห้องน้ำ
4. ห้องพักแบบ Suite และ Executive Floor
5. ห้องอาหาร คอฟฟี่ชอป บาร์ และครัว
6. บุคลากร และการบริการ
7. ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป

## 2.5 ระบบบริหารโรงแรม<sup>16</sup>

ธุรกิจของโรงแรมจะประสบความสำเร็จได้ จำเป็นต้องมีองค์ประกอบ ดังนี้

1. การให้บริการที่ดี (Good Service)
2. อาหารดี (Good Food)
3. บรรยากาศดี (Good Atmosphere)
4. บริการที่สะอาด มารยาทที่สุภาพอ่อนโยน (Good Pleasant Conscious Service)
5. พนักงานที่มีประสิทธิภาพความชำนาญ (Good Efficient)
6. ทำเลที่ตั้งดี ที่จอดรถสะดวกสบาย (Good Location)
7. ชื่อเสียงดี (Good Reputation)

<sup>16</sup> ธารีทิพย์ ทากิ, การจัดการงานส่วนหน้าของโรงแรม, กรุงเทพมหานคร, ซีเอ็ดดูมเคชั่น, 2549.



### 2.5.1. ระบบดำเนินการเอง (Owner Operated System)

ผู้เป็นเจ้าของอาจจะเป็นคนๆเดียว (Sole Own) หรืออยู่ในรูปของบริษัท ก็ได้ ในประเทศไทยโรงแรมที่ใช้ระบบนี้คือ โรงแรมดุสิตธานี

ข้อดี

1. มีอิสระในการดำเนินงาน ไม่ต้องอยู่ภายใต้อิทธิพลจากสิ่งภายนอก เจ้าของสามารถดำเนินการตามความพอใจของตนเอง

2. เจ้าของจะเป็นผู้ที่ได้รับกำไรทั้งหมด

3. การตัดสินใจทำได้อย่างรวดเร็ว

ข้อเสีย

1. ไม่สามารถขยายกิจการให้ใหญ่โตและได้ผลกำไรมากเหมือนอย่างกับการจัดการในระบบอื่นๆ ที่ใหญ่กว่า

2. ผู้เป็นเจ้าของมีความเสี่ยงสูงในการขาดทุน เพราะการตลาดไม่กว้างขวางเท่าที่ควร

### 2.5.2. ระบบการทำสัญญาหรือจัดการ (Management Contract)

ระบบการทำสัญญาหรือจัดการ การดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้ระบบนี้ เจ้าของของโรงแรมจะว่าจ้างโรงแรมที่มีชื่อเสียงให้มาดำเนินการหรือจัดการให้ เจ้าของโรงแรมเป็นเพียงผู้ลงทุน (Investor) การที่เจ้าของโรงแรมเลือกใช้ระบบนี้ เนื่องจากตนเองขาดประสบการณ์ และขาดความชำนาญในการดำเนินงาน เนื่องจากโรงแรมนั้น บริหารงานประสบผลสำเร็จมาแล้ว โรงแรมที่ใช้ระบบนี้ในประเทศไทยมีมากมายเช่น โรงแรมสีมาธานี โรงแรมพิษณุโลกธานี โรงแรมเจริญธานี ซึ่งว่าจ้างโรงแรมดุสิตธานีเป็นผู้จัดการ ดำเนินการให้และใช้คำ "ธานี" ลงท้ายชื่อโรงแรม เพื่อให้ลูกค้ามั่นใจในระบบหรือมาตรฐานของโรงแรมตน

ข้อดี

1. มักจะทำสัญญากาจัดการกับโรงแรมหรือบริษัทที่มีชื่อเสียงในการด้านการจัดการ เพื่อให้โรงแรมของตนมีชื่อเสียงตามไปด้วย

2. ถ้าบริษัทที่ว่าจ้างให้มาจัดการเป็นบริษัทที่ใหญ่ก็จะทำให้การจ้องห้องพักอยู่ในลักษณะที่มีขอบข่ายไปทั่วประเทศหรือทั่วโลกได้

3. โรงแรมที่ว่าจ้างจะได้รับบริการจากนักบริหารมืออาชีพ

4. เจ้าของโรงแรมไม่ต้องเข้ามาเกี่ยวข้องในการดำเนินการธุรกิจวันต่อวัน

ข้อเสีย

1. ขาดความยืดหยุ่นในรูปแบบของการจัดการเนื่องจากอาจไม่สอดคล้องกับสภาพของท้องถิ่นที่โรงแรมตั้งอยู่

2. อาจเกิดความขัดแย้งระหว่างผู้ลงทุนและผู้ดำเนินการเนื่องมาจากสื่อสารไม่ดีพอ

3. ผู้ลงทุนขาดอำนาจในการบริหาร การตัดสินใจและการวางนโยบาย ซึ่งยากจะทำให้เกิด ความขัดแย้งกันได้

### 2.5.3 ระบบเข้าเป็นโรงแรมในเครือข่าย (Chain Hotel System)

การเข้าเป็นโรงแรมในเครือข่าย เป็นการลงทุนระหว่างโรงแรมที่มีเครือข่ายกับโรงแรมที่ตั้งขึ้นใหม่ จะมีผู้จัดการของตนเอง โรงแรมแม่จะเป็นที่ปรึกษาและช่วยทางด้านการตลาด การประชาสัมพันธ์ และการสำรองห้องพักที่เป็นรูปแบบเดียวกันหมด ในประเทศไทยเป็นโรงแรมที่ใช้ระบบนี้ คือ โรงแรมแกรนด์เซอราตัน โรงแรมรอยัลลอคคิดเซอราตัน โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เป็นต้น

#### ข้อดี

1. เป็นที่รู้จักและคุ้นเคยของนักท่องเที่ยวเพราะจะอยู่ในหลายๆประเทศ
2. มีการบริหารงานเหมือนกันกับโรงแรมที่มีอยู่ในเครือข่าย
3. ช่องทางการจัดจำหน่ายจะกว้างขวาง เพราะสามารถซื้อขายได้จากประเทศของนักท่องเที่ยวเอง
4. การตลาดไม่ยุ่งยาก เพราะมีโรงแรมเครือข่ายอยู่หลายแห่ง

#### ข้อเสีย

1. ขาดอิสระในการดำเนินงานของโรงแรมที่มีอยู่ในเครือข่าย
2. จะต้องมีการปรับลักษณะและมาตรฐานของการบริการให้เข้ากับวัฒนธรรมของประเทศนั้นๆ

จะเห็นได้ว่า ระบบการบริหารโรงแรมและดำเนินการโรงแรมในปัจจุบันของไทย จะมีลักษณะที่เป็นระบบสากลกันเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากการท่องเที่ยวของไทยพัฒนาไปจนถึงขั้นเป็นนานาชาติแล้ว เพราะมีนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยในปีหนึ่ง ๆ เป็นจำนวนมาก ดังนั้นโรงแรมทุกแห่งจึงนิยมให้มีการจัดการเป็นไปตามระบบมาตรฐานสากล เพื่อจะได้เป็นที่พอใจของนักท่องเที่ยวที่มาพักแรม ใกล้เคียงกันที่สุด

## 2.6 ประเภทของนักท่องเที่ยว<sup>17</sup> การแบ่งประเภทนักท่องเที่ยว เป็น 2 หมวดหลัก คือ

- 2.6.1. นักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ
- 2.6.2. นักท่องเที่ยวภายในประเทศ

### 2.6.1 นักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ แบ่งตามพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวได้ดังนี้

<sup>17</sup> จิตรานุช รักลัจจา , วิชาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว วิทยาลัยอาชีวศึกษา , อุดรดิตร์ , 2550

**2.6.1.1. นักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE** นักท่องเที่ยวจากการพบปะสังสรรค์ (Meeting) การท่องเที่ยวแบบเป็นรางวัล (Incentive) การท่องเที่ยวเพื่อการประชุม สัมมนา (Convention) และการแสดงสินค้านิทรรศการ (Exhibition) นักท่องเที่ยวเหล่านี้ทำรายได้เป็นเงินตราประเทศจำนวนมาก จึงเป็นกลุ่มเป้าหมายที่สำคัญทางการตลาดของธุรกิจท่องเที่ยวระหว่างประเทศ ความแตกต่างคือคุณภาพของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาเพื่อการประชุม แม้จะมีจำนวนเพียงหยิบมือ เมื่อเทียบกับนักท่องเที่ยวทั่วไป แต่กลับใช้จ่ายสูงกว่านักท่องเที่ยวทั่วไปถึง 2 เท่าตัว

**2.6.1.2. นักท่องเที่ยวสูงอายุ** ซึ่งเป็นประชากรกลุ่มใหญ่ของโลก จะมีศักยภาพในการใช้จ่ายสูง สามารถพำนักระยะยาว โดยเฉพาะผู้เกษียณอายุจากการทำงานจะมีสวัสดิการหรือบำนาญที่รัฐบาลจ่ายให้ อันเป็นรายได้ที่มั่นคง ถึงแม้ผู้สูงอายุส่วนใหญ่จะมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อวันต่ำกว่านักท่องเที่ยวทั่วไป แต่การพำนักที่นานวันกว่าก็สามารถทำรายได้เป็นจำนวนมาก

**2.6.1.3. นักท่องเที่ยวเยาวชน (Young Travelers )** มีอายุประมาณ 15 – 26 ปี จะเป็นกลุ่มที่มีการเดินทางท่องเที่ยวบ่อยครั้ง และมีจำนวนสูงกว่ากลุ่มอื่น ๆ กลุ่มเยาวชนจะมีปัจจัยที่เกื้อหนุนให้เกิดการเดินทาง ได้แก่ ความต้องการที่จะเรียนรู้และแสวงหาประสบการณ์ใหม่ การมีเวลาในการเดินทางท่องเที่ยวสูงกว่ากลุ่มประชากรอื่นๆ คือ ช่วงปิดภาคการศึกษา

**2.6.1.4. นักท่องเที่ยวเพื่อการศึกษา** เป็นกลุ่มนักเรียน นักศึกษา เยาวชนหรือผู้ที่สนใจด้านการศึกษาหาความรู้ นักท่องเที่ยวประเภทนี้จัดเป็นนักท่องเที่ยวแบบ Long Stay เพราะพักนานวัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับโปรแกรมหรือหลักสูตรการศึกษา

**2.6.1.5. นักท่องเที่ยวที่เน้นมาทำการรักษาพยาบาล** ในเมืองไทย และเที่ยวสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง

**2.6.1.6. นักท่องเที่ยวสะพายเป้ (Back Packer)** เป็นนักท่องเที่ยวที่จัดการเดินทางเองไม่ต้องการความสะดวกสบายมากนัก มักพักอาศัยตามเกสต์เฮาส์ มีการใช้จ่ายต่อวันน้อยกว่า แต่จะมีวันพำนักที่ยาวนานกว่า นิยมสถานที่ท่องเที่ยวธรรมชาติ มุ่งศึกษาชีวิตความเป็นอยู่ของคนในชุมชนที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว

**2.6.1.7. นักท่องเที่ยวที่เป็นกลุ่มทัวร์** ส่วนใหญ่จะเป็นชาวเอเชียตะวันออก เช่น จีน เกาหลี สิงคโปร์

**2.6.1.8. นักท่องเที่ยว Wintering** เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่หลีกเลี่ยงหน้าหนาวไปสู่อากาศที่อบอุ่น โดยใช้เวลาพำนักนาน ส่วนใหญ่เป็นผู้สูงอายุ นิยมเดินทาง

ในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (Low season) แหล่งท่องเที่ยวที่นิยม คือ สเปน โปรตุเกส ไชปรัส และมอลต้า

2.6.1.9. **นักท่องเที่ยวเพื่อการกีฬา** ได้แก่ กีฬากอล์ฟ กีฬาทางน้ำ เช่น ดำน้ำ วินเซิร์ฟ เป็นที่นิยมโดยแพร่หลาย ซึ่งล้วนเป็นกิจกรรมที่ผู้เล่นหรือผู้ชมต้องเดินทางไปยังแหล่งสถานที่ต่างๆ

2.6.2 **นักท่องเที่ยวภายในประเทศ** แบ่งตามพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวได้ดังนี้

2.6.2.1. **นักท่องเที่ยว ธุรกิจชาวไทยที่เดินทางมาประชุม สัมมนา และต้องการความสะดวกในการเดินทางเป็นหลัก**

2.6.2.2. **นักท่องเที่ยวยามราตรี** ในสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียงที่ต้องการความสะดวกในการเดินทาง

## 2.7. ข้อมูลทางด้านงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบโรงแรม<sup>18</sup>

2.7.1 **ระบบป้องกันอัคคีภัย** (เกษรา ธีระโกเมน, 2553: หน้า 306) เนื่องจากอาคารพักอาศัยรวมประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เป็นอาคารพักอาศัยสาธารณะ เรื่องมาตรฐานป้องกันอัคคีภัยจึงต้องเข้มงวดโดยเฉพาะอย่างยิ่งในการให้บริการกับแขกต่างชาติ มาตรฐานด้านการป้องกันอัคคีภัยนับว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญอันดับแรกของผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยว

ผนังระหว่างห้องพักแขก และห้องพักแขกกับทางเดินต้องเป็นผนังทนไฟ เพื่อจำกัดพื้นที่ของความเสี่ยงให้อยู่ในพื้นที่

2.7.2 **ระบบน้ำร้อน (Hot Water Supply)** (เกษรา ธีระโกเมน, 2553: หน้า 306)

2.7.2.1 ระบบน้ำร้อนสามารถแยกย่อยได้เป็น 2 แบบ คือ ระบบน้ำร้อนแบบแยกส่วน และ ระบบน้ำร้อนแบบระบบรวมศูนย์ ซึ่งโดยทั่วไปนิยมใช้แบบแยกส่วนมากกว่า (เกษรา ธีระโกเมน, 2553: หน้า 306-309)

2.7.2.1 อาคารพักอาศัยรวมประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ มีความต้องการน้ำร้อน ส่วนน้ำประปาก็ต้องมีแรงดันที่สูงกว่าอาคารสำนักงาน เพื่อให้ฝักบัวมีความดันน้ำที่แรงพอ

2.7.2.2 น้ำประปาที่ใช้ในระบบน้ำร้อนจะต้องมีความกระด้างต่ำ ไม่เช่นนั้นจะทำให้เครื่องทำน้ำร้อนเกิดตะกอน โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากใช้ผงทำน้ำร้อนด้วยแสงอาทิตย์ เมื่อเกิด

<sup>18</sup> เกษรา ธีระโกเมน. เทคโนโลยีอาคาร. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์อัสซีซี อคาเดมี, 2553. หน้า 287-357

ตะกรันแล้วก็จะกลายเป็นเครื่องทำน้ำร้อนไฟฟ้าธรรมดาด้วยขดลวดความร้อนสำรองในถังสำรองน้ำร้อน

2.7.2.3 ควรหลีกเลี่ยงการก่อสร้างอ่างน้ำร้อน เช่น อ่างจากวัสดุที่ด้วยแกรนิต หรือคอนกรีต เนื่องจากมวลของอ่างจะดูดซับความร้อนจากน้ำร้อนไป และทำให้น้ำไม่ร้อน

2.7.2.4 วัสดุพื้นหน้าบริเวณห้องน้ำไม่ควรเป็นพรม เพราะจะเกิดเชื้อราได้ง่ายในบริเวณนี้

2.7.2.5 วัสดุพื้นในห้องน้ำ บริเวณที่เปียก จะต้องเป็นวัสดุกันลื่น

2.7.2.6 สำหรับระบบน้ำร้อน การใช้เครื่องทำน้ำร้อนไฟฟ้าชนิดร้อนทันทีแต่ละเครื่องมีความต้องการไฟฟ้าสูงมากถึงประมาณ 12 กิโลวัตต์ ในขณะที่ไม่สามารถทำน้ำร้อนเพียงพอกับอ่างอาบน้ำขนาดใหญ่ ซึ่งจะมีหลายชุด จึงทำให้ระบบการจ่ายไฟฟ้าต้องมีขนาดใหญ่ตามไปด้วย

2.7.2.7 เครื่องทำน้ำร้อนไฟฟ้าชนิดร้อนทันทียังทำงานที่ความดันน้ำอย่างต่ำ 15 ปอนด์ต่อตารางนิ้ว ดังนั้นหากความดันน้ำต่ำกว่านี้ ก็จะไม่สามารถทำงานได้ตามปกติ

2.7.2.8 โครงการขนาดเล็กอาจใช้เครื่องทำน้ำอุ่นแบบมีฝักบัวในตัว ซึ่งมีความต้องการกำลังไฟฟ้าประมาณ 5-6 กิโลวัตต์ และไม่สามารถใช้กับอ่างอาบน้ำได้ เนื่องจากทำอุณหภูมิน้ำร้อนได้เพียงเป็นน้ำอุ่น

2.7.2.9 ในกรณีที่มีห้องน้ำหลายห้องควรใช้หม้อทำน้ำร้อนไฟฟ้าชนิดมีถังพัก และติดตั้งไว้ในบริเวณซักล้างแล้วต่อท่อไปยังห้องน้ำต่างๆ

2.7.2.10 หากต้องการใช้เครื่องทำน้ำร้อนไฟฟ้า เพื่อความสะดวกควรเลือกใช้เป็นหม้อไฟฟ้าที่มีถังสำรองน้ำร้อนในตัว ซึ่งขนาดความจุ 30 ลิตร จะมีความต้องการกำลังไฟฟ้าเพียง 1.6 กิโลวัตต์

2.7.2.11 อุณหภูมิน้ำร้อนจะเป็นประมาณ 55-60 องศาเซลเซียส ซึ่งถึงแม้ว่าจะเป็นอุณหภูมิที่ร้อนเกินไป แต่เป็นความจำเป็นในการป้องกันการเกิดเชื้อโรคในระบบน้ำร้อน

2.7.2.12 ก๊อกน้ำฝักบัว ควรเป็นก๊อกผสม เพราะจะช่วยในการควบคุมอุณหภูมิน้ำร้อนให้สม่ำเสมอ

### 2.7.3 ระบบช่องท่อ มีข้อเสนอแนะดังนี้

2.7.3.1 ช่องท่อระบบสุขาภิบาลประจำห้องพักแยกเป็นช่องท่อสำหรับการติดตั้งระบบท่อสุขาภิบาล ได้แก่ ระบบท่อประปา, ระบบท่อน้ำร้อนไปกลับ, ระบบท่อน้ำเย็นไปกลับ, ระบบท่อดีด, ระบบท่อน้ำทิ้ง, ระบบท่ออากาศ, ระบบท่อน้ำทิ้งสำหรับเครื่องปรับอากาศ,

## ระบบท่อระบายอากาศ

2.7.3.2 ระบบท่อน้ำเย็นสำหรับเครื่องแฟนคอยล์ประจำห้องพักแต่ละห้องนิยมเดินร่วมในช่องท่อของระบบสุขาภิบาลในแนวตั้ง แทนที่จะเดินเหนือฝ้าทางเดิน เพื่อเกิดน้ำเกาะจะได้ไม่ทำให้ฝ้าเพดานบริเวณทางเดินเสียหาย เนื่องจากโรงแรมทั่วไปมักจะมีอุณหภูมิสูงขึ้น เนื่องจากแหล่งความชื้นต่างๆ เช่น ความชื้นจากการอาบน้ำร้อน และการที่อากาศภายนอกกร้าวเข้ามาประตูและหน้าต่าง ดังนั้นอาคารประเภทโรงแรมจึงมีโอกาสเกิดน้ำเกาะท่อน้ำเย็นได้มากกว่าอาคารสำนักงาน

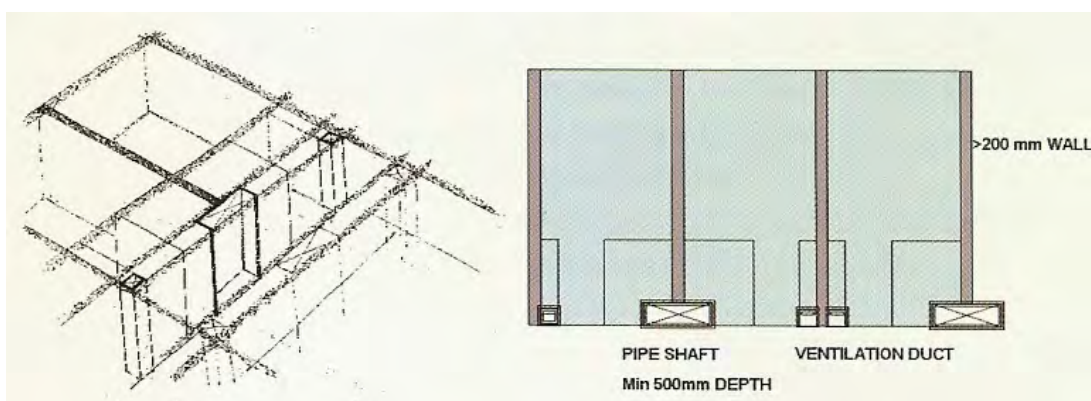
2.7.3.2 การระบายอากาศจากห้องน้ำ ห้ามใช้ท่อระบบสุขาภิบาลนี้เป็นท่อระบายอากาศ เพราะการระบายอากาศไม่มีประสิทธิภาพเนื่องจากมีท่ออยู่เกาะกะ และยังเป็นช่องลามไฟในแนวตั้งเมื่อเกิดอัคคีภัย

2.7.3.3 ลักษณะช่องท่อระบบสุขาภิบาลพื้นฐาน มี 2 แบบ คือ

2.7.3.3.1 แบบที่ 1 แบบช่องท่อแบบเปิดหน้ากว้าง (Wide opening shaft)

2.7.3.3.1.1 เป็นแบบที่นิยมมากที่สุด โดยมีขนาดกว้างประมาณ 1.80 เมตร และลึกประมาณ 0.55 เมตร ส่วนการบริการระบบท่อจะทำเป็นประตูเปิด 2 บาน โดยอาศัยการบริการระบบท่อจากทางเดิน

2.7.3.3.1.2 เป็นแบบที่มีขนาดช่องท่อเล็กที่สุด คือมีขนาดพื้นที่ของช่องท่อประมาณ 1 ตารางเมตร



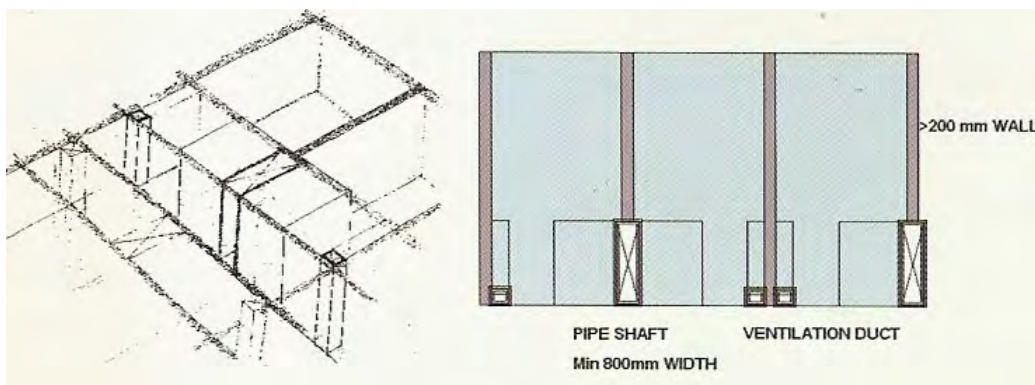
ภาพที่ 2.7 แสดงการวางช่องท่อสุขาภิบาลแบบที่ 1 แบบช่องท่อแบบเปิดหน้ากว้าง (Wide Opening Shaft)

2.7.3.3.2 แบบที่ 2 แบบช่องท่อน้ำลึก (Depth Shaft)

2.7.3.3.2.1 เป็นแบบที่มีขนาดกว้าง 0.80 เมตรและลึกประมาณ 2.20 เมตร ส่วนการบริการระบบท่อจะทำเป็นประตูเปิดเพียง 1 บาน และการบริการระบบท่อต้องให้ช่างมุดเข้าไปในช่องท่อ

2.7.3.3.2.2 ช่องท่อแบบนี้มีขนาดใหญ่กว่าแบบที่ 1 มาก คือมีขนาดพื้นที่ของช่องท่อประมาณ 1.70 ตารางเมตร เพราะต้องมีเนื้อที่ภายในช่องท่อสำหรับให้ช่างมุดเข้าไปได้

2.7.3.3.2.3 ช่องท่อแบบนี้มีข้อดีที่ผนังช่องท่อภายในห้องน้ำเป็นแนวตรง ซึ่งต่างจากผนังของช่องท่อแบบที่ 1 ที่เป็นรูปมุมหัก ทำให้มีข้อจำกัดในการจัดห้องน้ำ นอกจากนี้ช่องทอยังทำหน้าที่เป็นผนัง 2 ชั้น ทำให้สามารถป้องกันเสียงรบกวนระหว่างห้องได้ดีกว่า นอกจากนี้ยังมักติดตั้งถังพักสำหรับโถส้วมซ่อนไว้ในช่องทอนี้ด้วย



ภาพที่ 2.8 แสดงการวางช่องท่อบริเวณแบบที่ 2 แบบช่องท่อหน้าลิ้น

2.7.3.4 ช่องท่อระบบสุขาภิบาลต้องปิดเพื่อป้องกันไฟลามทุกชั้น

2.7.3.5 ท่อเติมอากาศ หรือท่อจ่ายอากาศบริสุทธิ์ อาจจะใช้วิธีเดินบนฝ้าเพดานในแต่ละชั้น หรือจัดทำช่องท่อที่มุดตู้เสื้อผ้า โดยเดินท่อในแนวตั้งก็ได้

2.7.3.6 ผู้ออกแบบอาคารจะต้องให้เวลากับการออกแบบรายละเอียดในบริเวณห้องน้ำของห้องพักแขก ช่องท่อ การจัดวางสุขภัณฑ์โดยการแยกพื้นที่เปียก และแห้ง รายละเอียดของการติดตั้งระบบวิศวกรรมต่างๆ ซึ่งมีความซับซ้อนในบริเวณนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าสามารถใช้งานได้เป็นอย่างดี และไม่สร้างปัญหากับการดูแลรักษาในอนาคต

2.7.3.7 ประมาณทุก 5 ชั้น ของอาคารส่วนบนที่เป็นห้องพักนี้ จะเป็นชั้นของการเดินท่อน้ำประปา และท่อน้ำร้อนประจำโซน ซึ่งจะเดินฝ้าเพดานทางเดิน เพื่อควบคุมระดับความ

ต้นน้ำให้มีความดันประมาณ 25-55 ปอนด์ต่อตารางนิ้ว ซึ่งเป็นระดับความดันน้ำที่เหมาะสมสำหรับห้องน้ำประจำห้องพัก

2.7.3.8 ในชั้นดังกล่าว มีความจำเป็นที่จะต้องใช้พื้นที่ในฝ้าเพดานมากเป็นพิเศษ คือประมาณ 0.60 เมตร หากจำเป็นอาจย้ายท่อแอร์ หรือท่อเติมอากาศบริสุทธิ์สำหรับชั้นนี้ไปไว้ชั้นถัดไป เพื่อให้มีเนื้อที่เพิ่มขึ้น และทำให้การติดตั้งระบบท่อในเพดานชั้นนี้ไม่แน่นจนเกินไป และยากต่อการดูแล

2.7.3.9 ความต้องการพื้นที่ในฝ้าเพดานทางเดินสุทธิ อย่างน้อย 0.60 เมตร

2.4.3.10 ความต้องการพื้นที่ในฝ้าเพดานเหนือห้องน้ำและบริเวณทางเข้าห้องพักสุทธิ อย่างน้อย 0.40 เมตร

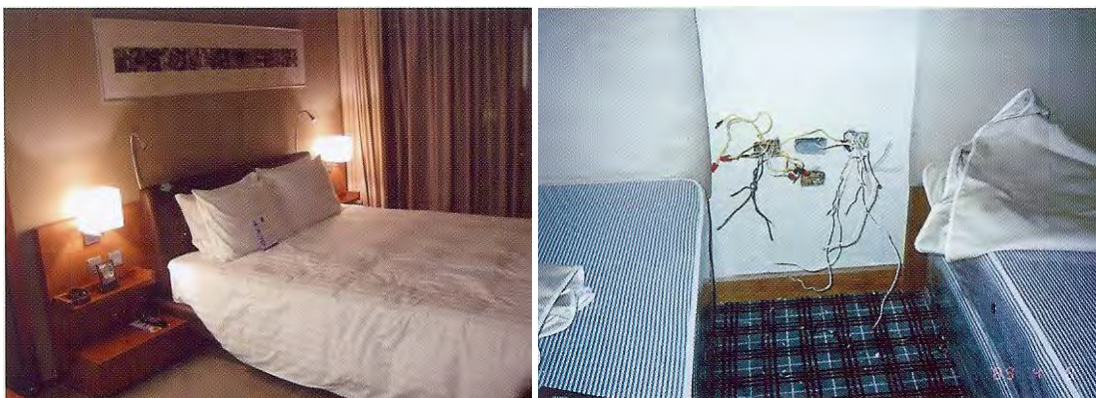
2.7.3.11 ความสูงชั้นต่อชั้นของชั้นห้องพักที่เหมาะสม คือ ประมาณ 3.30 เมตร

2.7.3.12 ระดับฝ้าเพดานส่วนทางเดินที่เหมาะสม คือ ประมาณ 2.20 เมตร

2.7.3.13 ระดับฝ้าเพดานห้องน้ำ และบริเวณทางเข้าห้องพักที่เหมาะสม คือ ประมาณ 2.40 เมตร

2.7.3.14 ระดับฝ้าเพดานภายในห้องพักที่เหมาะสม คือ ประมาณ 3.05 เมตร

2.7.3.15 ผนังกันระหว่างห้องพักที่อยู่ติดกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งผนังด้านหัวเตียง และผนังห้องน้ำที่ติดกันควรเป็นผนังกันเสียงในระดับ SC 0.40 เป็นอย่างน้อย ซึ่งโดยปกติจะมีความหนา 0.25 เมตร ส่วนพื้นคอนกรีตก็ควรมีความหนาเป็นอย่างน้อย 0.20 เมตร เพื่อป้องกันเสียงรบกวนระหว่างห้อง



ภาพที่ 2.9 แสดงตัวอย่างผนังกันห้องพักบริเวณหัวเตียง จะต้องมีความหนาอย่างน้อย 0.25 เมตร เพื่อการป้องกันเสียง และเพื่อให้สามารถฝังท่อร้อยสายไฟฟ้าสำหรับอุปกรณ์หัวเตียง

2.7.3.16 ต้องให้แน่ใจว่าผนังกันโดยรอบห้องน้ำ และช่องท่อก่อนผนังจึงจะสามารถป้องกันเสียงได้



2.7.3.17 การทำงานของระบบท่อส้วม และท่อน้ำทิ้ง จะสร้างเสียงรบกวนระหว่างห้อง ผู้ออกแบบอาคารจะต้องให้ความสำคัญกับวิธีป้องกันเสียงรบกวนเหล่านี้ เช่น การใช้ฝ้าห้องน้ำที่มีความหนาอย่างน้อย 12 มิลลิเมตร การใช้สุขภัณฑ์ที่ไม่ก่อให้เกิดเสียง เช่น ส้วมชนิดถังพักน้ำที่เงียบ ฝักบัวที่ไม่ก่อให้เกิดเสียงดัง มีอุปกรณ์ลดการกระแทกของน้ำ



ภาพที่ 2.10 แสดงตัวอย่างการติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันน้ำกระแทกเหนือฝ้าเพดานห้องน้ำ

2.7.3.18 การเดินท่อระบบสุขาภิบาลแบบมีมาตรฐานสูงจะไม่ให้เดินในฝ้าเพดานของห้องพักอาศัยที่อยู่ต่ำลงไป โดยถือว่าห้องพักอาศัยแต่ละชุด คือบ้านแต่ละหลัง และไม่ควรเดินท่อระบบสุขาภิบาลข้ามอาณาเขตกัน

2.7.3.19 ในกรณีนี้จะใช้วิธีลดระดับพื้นห้องน้ำ 0.20-0.25 เซนติเมตร และเดินท่อบนพื้นในห้องของตัวเองหลังจากนั้นจึงเทซีเมนต์เบาปิดทับเป็นพื้น วิธีการนี้ทำให้การเดินท่อระบบสุขาภิบาลอยู่ภายในห้องพักของตัวเอง และลดการรบกวนห้องพักที่ต่ำถัดลงไป ในกรณีที่ท่อระบบรั่ว เป็นต้น

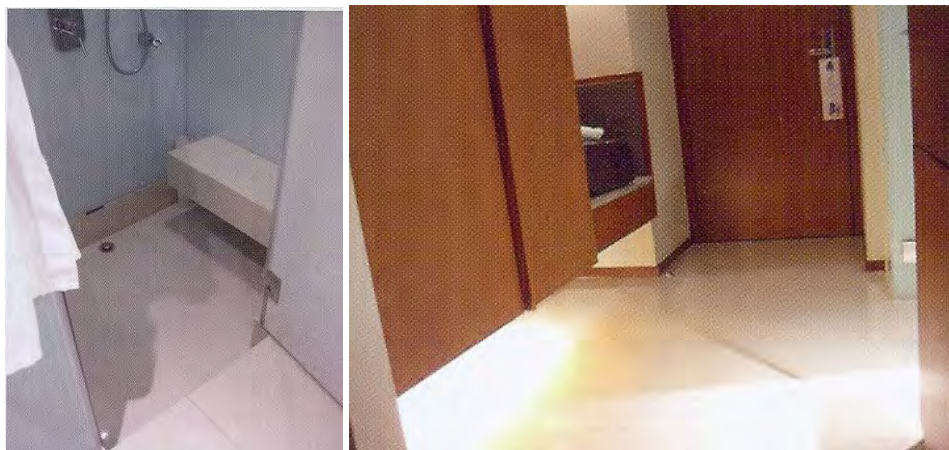
2.7.3.20 อ่างอาบน้ำจะต้องมีท่อไล่อากาศ หรือใช้หัวรับน้ำทิ้งที่ไล่อากาศได้ เพื่อลดเสียงดังจากการไหลของน้ำทิ้งในขณะที่ปล่อยน้ำออกจากอ่าง

2.7.3.21 ในปัจจุบันไม่นิยมลดระดับพื้นห้องน้ำ เพราะมักเป็นสาเหตุของการลุ่มในในห้องน้ำ



ภาพที่ 2.11 (ซ้าย) แสดงตัวอย่างกรณีประตูห้องน้ำที่มีความสูงเพียง 13 มิลลิเมตร เพื่อป้องกันการสะดุดล้ม

ภาพที่ 2.12 (ขวา) แสดงตัวอย่างการเปิดช่องใต้ประตูห้องน้ำสำหรับระบายอากาศ



ภาพที่ 2.7 (ซ้าย) แสดงตัวอย่างของการลดระดับเฉพาะพื้นห้องอาบน้ำ

ภาพที่ 2.8 (ขวา) แสดงตัวอย่างการใช้กระเบื้องกันลื่นปูพื้นหน้าบริเวณห้องน้ำแทนพรม

2.7.3.22 นิยมออกแบบห้องน้ำโดยแยกพื้นที่แห้งและพื้นที่เปียกให้ชัดเจนเพื่อความสะดวกในการกำหนดระดับพื้น และการเลือกวัสดุพื้น



ภาพที่ 2.13 แสดงการติดตั้งหัวรับน้ำทิ้งที่พื้นข้างอ่างอาบน้ำ เพื่อไม่ให้น้ำที่ล้นออกมาจากอ่างอาบน้ำไหลลงไปที่ทั่วทั้งห้องน้ำจนอาจเกิดอันตรายได้

2.7.3.23 ตำแหน่งภายในห้องพักที่มักเป็นจุดที่อากาศรั่วและถูกมองข้ามอยู่เสมอ คือ “ประตูห้องน้ำ” โดยเฉพาะอย่างยิ่งประตูห้องน้ำในห้องนอนที่ปรับอากาศซึ่งรวมถึงประตูห้องน้ำในห้องนอนของบ้าน ที่อยู่อาศัย โรงแรม และรีสอร์ท

2.7.3.24 เป็นความคุ้นเคยในการใช้ประตูบานเกล็ด เพื่อการระบายอากาศสำหรับห้องน้ำ แต่การที่ประตูเป็นบานเกล็ด ทำให้การระบายอากาศจากห้องน้ำกลับเข้ามาในห้อง ซึ่งเท่ากับเป็นการนำกลิ่นจากห้องน้ำ และความชื้นเข้ามา นอกจากนี้ยังทำให้ความเป็นส่วนตัวในห้องน้ำสูญเสียบ้าง

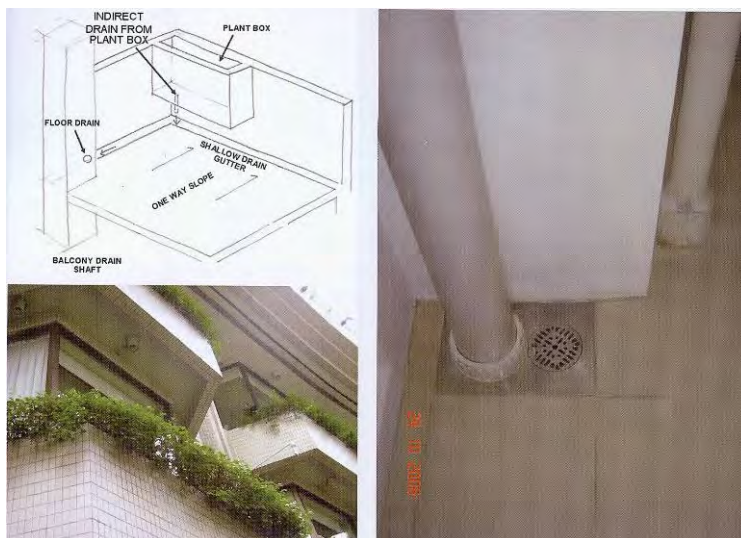


ภาพที่ 2.14 แสดงประตูห้องน้ำที่เป็นบานเกล็ดทำให้แอร์รั่ว นำกลิ่นและความชื้นจากห้องน้ำเข้ามาในห้องพักอาศัย

2.7.3.25 การระบายอากาศของห้องน้ำที่ถูกตัดจะต้องระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคาร ส่วนประตูห้องน้ำควรจะเป็นบานทึบ เพื่อไม่ให้ห้องรั่ว ส่วนห้องน้ำในโรงแรมที่ใช้การระบายอากาศทางกล จะใช้วิธีทำช่องใต้ประตูขนาด 1 นิ้ว ซึ่งเป็นขนาดที่พอเหมาะในการสร้างความเร็วลมประมาณ 1 เมตรต่อวินาที และช่วยป้องกันไม่ให้ความชื้นสวนทางกลับออกมา

2.7.3.26 กรณีที่ต้องการมีระเบียบสำหรับห้องพัก ต้องจัดแนวทางเดินที่ระบายน้ำฝนที่สวนยามในพื้นที่ระเบียงไว้ตั้งแต่ช่วงของการออกแบบ ในกรณีที่ระเบียงมีกระเบื้องตันไม่ให้ระบายน้ำจากกระเบื้องตันไม่ลงพื้นระเบียงก่อน และห้ามต่อโดยตรงกับท่อแนวดิ่ง เพื่อป้องกันท่อแนวดิ่งตันจากเศษดิน และป้องกันรากต้นไม้ที่อาจเลื้อยเข้าไปในท่อ





ภาพที่ 2.15 แสดงการออกแบบส่วนระเบียงสำหรับห้องพักอาศัย ซึ่งต้องจัดแนวทางเดินที่ระบายน้ำฝน และมีการระบายน้ำจากกระเบื้องพื้นระเบียงก่อน ห้ามต่อตรงกับท่อแนวตั้ง เพราะจะทำให้ท่อตัน

2.7.3.27 ขนาดของห้องพักมาตรฐานสุทธิ คือ 4X8 เมตร และเมื่อเผื่อความหนาของผนังก็จะเป็นประมาณ 4.50X8.50 เมตร โดยแนวประตูห้องพักจะรันจากแนวทางเดินเข้าไปประมาณ 0.30 เมตร ซึ่งจะอำนวยความสะดวกกับการจัดวางช่องท่อระบบสุขาภิบาล การจัดห้องน้ำ และทำให้ประตูห้องมีลักษณะเหมือนขั้วมทางเข้าห้อง

2.7.3.28 สำหรับอาคารที่มีห้องขนาดมาตรฐานดังกล่าว พื้นที่ห้องน้ำในห้องพักแขกจะเป็นประมาณ 5 ตารางเมตร ซึ่งเพียงพอสำหรับอ่างอาบน้ำหรือที่ยืนอาบน้ำ โถส้วมแบบชักโครก และอ่างล้างมือ โดยเฉลี่ยจะมีพื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ 75 ตารางเมตรต่อห้องพัก 1 ห้อง

2.7.3.27 อาคารพักอาศัยโครงการระดับ 5 ดาว อาจมีขนาดห้องพักสุทธิ 5x8 เมตร หรือเมื่อรวมความหนาของผนังอาจจะมีขนาดห้อง 5.25X8.60 เมตร และมีพื้นที่ห้องน้ำ 6.50 ตารางเมตร โดยมีทั้งอ่างอาบน้ำและที่ยืนอาบน้ำ ซึ่งทำให้มีพื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ 95 ตารางเมตรต่อห้องพัก 1 ห้อง

#### 2.7.4 ระบบท่อน้ำทิ้ง มีข้อเสนอแนะดังนี้

2.7.4.1 ปัญหา มักจะเกิดกับอาคารที่มีผู้อยู่อาศัยน้อย เพราะเมื่อไม่ได้ใช้งานหัวรับน้ำทิ้งจะไม่มีน้ำในที่เกิดกลิ่น ทำให้กลิ่นขึ้นมาได้

2.7.4.2 แบ่งออกเป็น 2 ระบบคือ

2.7.4.2.1 ระบบรวมท่อน้ำทิ้งกับท่อส้วมจะสามารถลดค่าก่อสร้างระบบท่อลงได้มาก และยังลดพื้นที่ในช่องท่อระบบสุขาภิบาล การรวมท่อในลักษณะดังกล่าว เป็นวิธีที่นิยมในระบบอังกฤษ

2.7.4.2.2 ระบบแยกท่อน้ำทิ้งและท่อส้วมออกจากกัน เป็นระบบที่ปลอดภัยที่สุดทั้งด้านสาธารณสุข ด้านการป้องกันกลิ่น และการซ่อมบำรุง

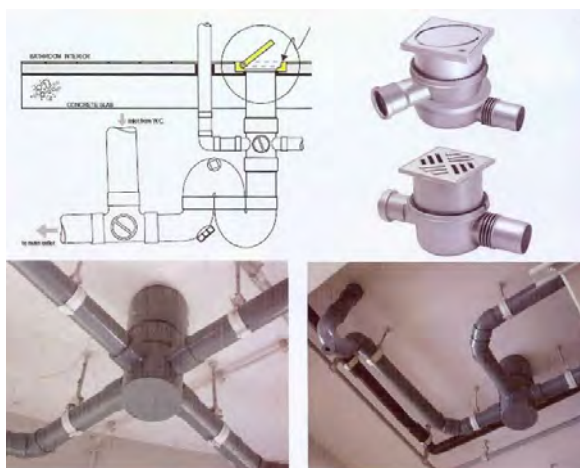
2.7.4.3 ระบบรวมท่อน้ำทิ้งกับท่อส้วมเป็นวิธีการผ่อนปรนเพื่อการประหยัดค่าก่อสร้าง และพื้นที่ โดยจะต้องให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับเรื่องการจัดทำที่ดักน้ำเพื่อป้องกันกลิ่น เช่น คอห่าน หรือ P-Trap เพื่อป้องกันปัญหากลิ่น แมลงสาป และการแพร่ระบาดของเชื้อโรค

2.7.4.4 ในกรณีที่ใช้ท่อหลักแนวตั้งร่วม การต่อท่อน้ำทิ้งที่เป็นท่อแยกเข้ากับท่อหลักแนวตั้ง ควรจะมี P-Trap เสมอ แม้ว่าที่สุขภัณฑ์ หรือหัวรับน้ำทิ้งที่พื้นจะมีที่ดักน้ำกันกลิ่นแล้ว

2.7.4.5 ระบบแยกท่อน้ำทิ้งและท่อส้วมออกจากกัน มีข้อดีในกรณีที่ต้องการนำน้ำทิ้งกลับมาใช้กับส้วม เนื่องจากน้ำทิ้งได้มีการแยกไว้แล้ว หากมีระบบการกรองที่เหมาะสมสามารถนำกลับมาใช้กับส้วมในกรณีที่ต้องการประหยัดน้ำได้ ทั้งนี้ระบบท่อน้ำเพื่อนำน้ำกลับมาใช้ใหม่นี้จะต้องเป็นระบบท่อที่แยกโดยเด็ดขาดจากระบบท่อน้ำประปา

2.7.4.6 หัวรับน้ำทิ้งสำหรับห้องอาบน้ำมักจะมีตันเนื่องจากเศษเส้นผม หากไม่มีตัวกรองดักเส้นผมท่อก็จะตันตลอดเวลา

2.7.4.7 น้ำทิ้งจากอ่างล้างจานต้องผ่านถังดักไขมัน เพื่อป้องกันท่อตัน



ภาพที่ 2.16 แสดงหัวรับน้ำทิ้งที่มีที่ดักน้ำในตัว และสามารถเป็นที่รวมน้ำทิ้งทั้งจากพื้นที่อาบน้ำ และอ่างล้างมือ ทำให้หัวรับน้ำทิ้งมีน้ำหล่ออยู่ตลอดเวลาและป้องกันกลิ่นได้ดีกว่าหัวรับน้ำทิ้งแบบปกติ

## 2.7.5 การเลือกใช้ส้วม

2.7.5.1 ในปัจจุบันการประหยัดน้ำเป็นเรื่องแบบเดียวกันกับการประหยัดพลังงาน และเป็นคุณสมบัติที่สำคัญของอาคารเขียว ส้วมรุ่นใหม่จึงเน้นเรื่องการใช้ให้น้อย

2.7.5.2 ส้วมแบบมีถังพักเป็นส้วมที่ใช้อย่างแพร่หลาย เพราะนอกจากจะประหยัดน้ำแล้ว ยังประหยัดท่อ และไม่มีเสียงดังรบกวน

2.7.5.3 ส้วมแบบฟลัชวาล์วยังมีความจำเป็นสำหรับห้องน้ำสาธารณะเพื่อให้รองรับความถี่ของการใช้

2.7.5.4 ปัญหาของการใช้ส้วมแบบฟลัชวาล์ว คือ ใช้น้ำมากครั้งละหลายสิบลิตร ในขณะที่ส้วมแบบมีถังพักใช้น้ำครั้งละเพียงไม่กี่ลิตร นอกจากนี้ยังเปลืองท่อโดยแต่ละจุดต้องใช้ท่อขนาด 1 1/2 นิ้ว ในขณะที่ส้วมแบบมีถังพักใช้ท่อขนาด 1/2 นิ้วปกติ และยังมีเสียงดัง ทำให้ต้องก่อสร้างผนังห้องน้ำหนาอย่างน้อย 0.20 เมตร เพื่อให้สามารถฝังท่อ และเพื่อป้องกันเสียง

2.7.5.5 ระบบท่อน้ำสำหรับจ่ายส้วมแบบฟลัชวาล์วต้องแยกจากระบบน้ำประปาที่จ่ายให้กับฝักบัว เพื่อป้องกันความเปลี่ยนแปลงของความดันน้ำ ซึ่งเป็นสาเหตุของอุณหภูมิของน้ำร้อนที่ไม่แน่นอน และเป็นอันตรายกับผู้อาบน้ำ เนื่องจากการที่ห้องน้ำข้างๆ กดฟลัชวาล์ว

2.7.5.6 ระบบท่อน้ำสำหรับจ่ายส้วมแบบฟลัชวาล์วต้องแยกจากระบบน้ำประปาในกรณีที่ต้องการให้มั่นใจว่าน้ำจากส้วมจะไม่ไหลย้อนกลับเข้ามาในท่อน้ำประปาปกติ

2.7.5.7 สายอ่อนสำหรับสุขภัณฑ์มีความสำคัญไม่น้อย เพราะสำหรับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ใช้แรงดันน้ำสูงกว่าบ้านพักอาศัย จึงต้องใช้สายอ่อนที่ทนแรงดันน้ำสูงกว่าบ้านพักอาศัยทั่วไป และควรมีความคงทนเพื่อลดปัญหาในการบำรุงรักษา หากสายอ่อนรั่วและมีปัญหาอาจจะสร้างปัญหาใหญ่ เช่น น้ำท่วมห้องน้ำและความน่ารำคาญได้

## 2.7.6 ระบบปรับอากาศ (Air-conditioning system)

2.7.6.1 โดยปกติจะใช้ความต้องการไฟฟ้าไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของความต้องการไฟฟ้ารวมของโครงการ

2.7.6.2 ระบบปรับอากาศที่คุ้นเคยกันมากที่สุด คือ ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเพราะมีราคาถูกลง และหาช่างซ่อมท้องถิ่นได้ทั่วไป

2.7.6.3 สำหรับโครงการขนาดใหญ่ ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนอาจไม่ใช่คำตอบที่ดีเสมอไป โดยพบปัญหา และจุดอ่อนดังนี้

2.7.6.3.1 ทำให้ความต้องการไฟฟ้าสูง เป็นภาระในการจัดหาไฟฟ้า และการลงทุนด้านระบบไฟฟ้า

2.7.6.3.2 สร้างปัญหาความสวยงามของอาคารกับสถานที่ตั้งเครื่องระบายความร้อน

2.7.6.3.3 เครื่องระบายความร้อนมีเสียงดังรบกวน ทำให้เสียบรรยากาศความเป็นธรรมชาติ

2.7.6.3.4 เป่าลมร้อนในบริเวณ ทำให้สภาพแวดล้อมเสียไป

2.7.6.3.5 มีอัตราการกินไฟสูง

2.7.6.3.6 อายุการใช้งานไม่ถึง 10 ปี โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในบริเวณชายทะเลจะมีอายุการใช้งานเพียง 5 ปี

2.7.6.3.7 ไม่สามารถควบคุมความชื้นได้ดี และห้องปรับอากาศมักจะมีกลิ่นอับชื้น

2.7.6.4 การแก้ปัญหา คือการใช้เครื่องระบายความร้อนเป็นชนิดระบายความร้อนด้วยน้ำแทนการระบายความร้อนด้วยอากาศ ซึ่งสามารถนำเครื่องระบายความร้อนไปเก็บไว้ในห้องที่จัดที่ไว้ได้ ทำให้ไม่เห็นเครื่องระบายความร้อน ไม่ได้ยินเสียง ไม่ได้รับลมร้อน และประหยัดพลังงานมากขึ้น เนื่องจากการระบายความร้อนด้วยน้ำ มีประสิทธิภาพในการระบายความร้อนดีกว่าการระบายความร้อนด้วยอากาศ นอกจากนี้เครื่องระบายความร้อนยังไม่ถูกกัดกร่อนด้วยไอน้ำทะเล

2.7.6.5 ระบบการระบายความร้อนด้วยน้ำเหมาะกับภูมิอากาศในเขตร้อน และในความสามารถในการทำความเย็นของระบบไม่ได้รับผลกระทบจากการที่อากาศร้อนในหน้าร้อนมากนัก ซึ่งต่างจากระบบระบายความร้อนด้วยอากาศที่ความสามารถในการทำความเย็นขึ้นกับอุณหภูมิอากาศภายนอก และจะลดลงเป็นอย่างมากในหน้าร้อน

2.7.6.6 เครื่องปรับอากาศชนิดระบายความร้อนด้วยน้ำ มีทั้งที่เป็นเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน และเครื่องปรับอากาศที่เป็นระบบ VRF หรือ Multi-split system

2.7.6.7 ในปัจจุบันการพัฒนาเทคโนโลยีของเครื่องระบายความร้อนที่สามารถใช้ในการผลิตน้ำร้อนหรือน้ำอุ่นได้ด้วย ซึ่งเท่ากับเป็นการใช้ประโยชน์สองด้าน คือด้านการทำความเย็นในระบบปรับอากาศ และด้านการผลิตน้ำร้อน โดยมีแนวโน้มว่าระบบดังกล่าวนี้จะเป็นที่นิยมมากขึ้นในอนาคต เพราะเป็นระบบที่ได้รับการส่งเสริมจากโครงการอาคารเขียว

2.7.6.8 สิ่งที่จะต้องพิจารณาในการเลือกใช้ระบบดังกล่าวนี้ คืออุณหภูมิน้ำร้อนที่ผลิตได้ ซึ่งหากเป็นระบบที่มีการเดินท่อน้ำร้อน อุณหภูมิน้ำร้อนควรเป็นอย่างน้อย 50-55 องศาเซลเซียส เพื่อควบคุมการเกิดเชื้อโรคภายในระบบท่อ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเชื้อโรคลีเจียนแนร์ แต่การผลิตน้ำร้อนที่อุณหภูมิดังกล่าวจะทำให้ประสิทธิภาพในการทำความเย็นลดลงด้วย

## 2.8 ข้อมูลทางด้านกายภาพของกรุงเทพมหานคร

### 2.8.1.1. ข้อมูลทางด้านกายภาพของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศไทย จึงเป็นศูนย์กลาง มีสถานที่ท่องเที่ยวมากมาย และตั้งอยู่บนฝั่งที่ราบลุ่มของแม่น้ำเจ้าพระยา แม่น้ำสายสำคัญซึ่งถือเป็นเส้นเลือดใหญ่หล่อเลี้ยงคนไทยทั้งชาติ ปัจจุบันกรุงเทพมหานครประกอบด้วยเขตการปกครอง 50 เขต และมีพื้นที่ 1568.737 ตารางกิโลเมตร

### 2.8.1.2. สภาพเศรษฐกิจ

กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางธุรกิจของประเทศไทย รวมทั้งในแถบภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ด้วย โดยเศรษฐกิจหลักประกอบด้วย 2 ส่วนด้วยกันคือ ส่วนแรกเป็นรายได้จากภาคการเกษตรกรรมและถือเป็นรายได้หลักของประเทศ คิดเป็นร้อยละ 25 ของรายได้ประชาชาตินับตั้งแต่ พ.ศ.2528 เป็นต้นมา และมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นเรื่อยๆ นอกจากนี้ร้อยละ 60 ของสินค้าที่ส่งออกในแต่ละปีล้วนแล้วแต่มาจากภาคการเกษตรทั้งสิ้น และรายได้อีกส่วนหนึ่งมาจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวนั่นเอง

### 2.8.1.3. แหล่งท่องเที่ยว และธุรกิจ

สถานที่ท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานครที่สำคัญแบ่งเป็นสถานที่จับจ่าย, สถานที่เที่ยวสำหรับครอบครัว, สปาและการแพทย์, สถานบันเทิงยามค่ำคืน ซึ่งกระจายอยู่ทั่วกรุงเทพมหานคร

สถานที่สำคัญทางธุรกิจ ได้แก่บริเวณสีลม สุขุมวิท รัชดาภิเษก และอื่นๆ

### 2.8.1.4. ระบบการขนส่ง

2.8.1.3.1. รถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบพระชนมพรรษาหรือ รถไฟฟ้าบีทีเอส เป็นระบบการขนส่งที่รวดเร็วและปลอดภัย โดยแบ่งเป็น 2 เส้นทางด้วยกันคือ เส้นทางสุขุมวิท (สถานีอ่อนนุช-สถานีหมอชิต) และเส้นทางสีลม (สถานีสะพานตากสิน-สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ) โดยราคาค่าโดยสารจะอยู่ระหว่าง 1-40 บาท และเพื่อความประหยัด นักท่องเที่ยวสามารถซื้อบัตรโดยสารประเภท 30 วัน ราคา 250 บาท (10 เที่ยว) หรือบัตร 1 วัน ราคา 100 บาท (ไม่จำกัดจำนวนเที่ยวและระยะทาง) สามารถใช้บริการของศูนย์บริการนักท่องเที่ยว บีทีเอส ได้ที่สถานีสยาม สถานีนาana และ สถานีสะพานตากสิน เปิดให้บริการทุกวัน ตั้งแต่เวลา 08.00 - 20.00 น.

2.8.1.3.2. รถไฟฟ้ามหานคร หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน หรือรถไฟฟ้าเอ็มอาร์ที เป็นอีกทางเลือกหนึ่งของการเดินทางที่สะดวกและรวดเร็ว โดยมีจุดเริ่มต้นของเส้นทางสายเฉลิมรัชมงคลที่



สถานีหัวลำโพง สิ้นสุดปลายทางที่สถานีบางซื่อ ผ่านทั้งหมด 18 สถานี และอัตราค่าโดยสารจะอยู่ระหว่าง 10 - 40 บาท รถไฟฟ้ากรุงเทพเปิดให้บริการตั้งแต่ 06.00-24.00 น.ของทุกวัน

2.8.1.3.3. รถโดยสารประจำทาง ของ ขสมก. มีไว้รองรับผู้ใช้บริการจำนวนมาก อีกทั้งยังมีราคาถูก คือตั้งแต่ราคา 5 บาทตลอดเส้นทาง รถโดยสารปรับอากาศ (สีน้ำเงิน) อัตราค่าโดยสารจะอยู่ระหว่าง 9-17 บาท ส่วนรถโดยสารปรับอากาศยูโร 2 (เหลือง-ส้ม) อัตราค่าโดยสารจะอยู่ระหว่าง 11-21 บาท รถโดยสารปรับอากาศไมโครบัสอัตราค่า 20 บาทตลอดเส้นทาง นอกจากนี้แผนที่เส้นทางเดินรถสามารถหาซื้อได้จากร้านขายหนังสือทั่วไป ส่วนแผนที่กรุงเทพมหานครนั้นสามารถขอรับได้ที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

2.8.1.3.4. รถแท็กซี่ ที่ประจำอยู่ที่สนามบินและโรงแรมจะมีการกำหนดอัตราค่าที่แน่นอน ส่วนแท็กซี่ที่ให้บริการทั่วไปจะมีมิเตอร์เป็นตัวบอกระยะทางและค่าโดยสารโดยอัตโนมัติ ราคาเริ่มต้นที่ 35 บาทในระยะ 3 กิโลเมตรแรก เฉลี่ยอัตราค่าประมาณ 5 บาทต่อกิโลเมตร (ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการจราจรด้วย)

2.8.1.3.5. รถตุ๊กตุ๊ก มีชื่อเรียกทางราชการว่า รถสามล้อเครื่อง นิยมใช้ในการเดินทางในระยะที่ไม่ไกลมากนัก ค่าโดยสารนั้นผู้โดยสารสามารถตกลงต่อรองกันก่อนได้ ราคาเริ่มต้นที่ 3 กิโลเมตรแรกคือประมาณ 30 บาท

2.8.1.3.6. มอเตอร์ไซค์รับจ้าง ในช่วงโมงเร่งด่วน มักจะประสบกับปัญหาการจราจรติดขัด มอเตอร์ไซค์รับจ้างจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยพาคุณไปสู่ที่หมายได้ทันเวลา ส่วนอัตราค่าโดยสารนั้นสามารถตกลงกันก่อนได้ โดยราคาเริ่มต้นที่ 10 บาท

## 2.9 แนวคิดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การปรับเปลี่ยนตึกแถวเป็นโรงแรม จำเป็นต้องศึกษาข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องนี้ ทั้งในข้อกำหนดของอาคารเดิมก่อนถูกปรับเปลี่ยนและประเภทอาคารหลังถูกปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรม เพื่อให้อยู่ในกรอบที่กฎหมายกำหนดไว้ สำหรับอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงในเขตกรุงเทพมหานครนั้น ถูกควบคุมโดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 เป็นหลัก และมีกฎหมายอื่นๆประกอบ ซึ่งคัดเลือกเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้อง สรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดการก่อสร้าง และควบคุมอาคาร

2.9.1. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518

- 2.9.2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- 2.9.3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.253
- 2.9.4. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
- 2.9.5. กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2528)
- 2.9.6. กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)
- 2.9.7. กฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)
- 2.9.8. กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)
- 2.9.9. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
- 2.9.10. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร 2544
- 2.9.11. กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

#### 2.9.1 พระราชบัญญัติผังเมือง พศ. 2518

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพ.ศ. ๒๕๔๙

- ๑) ที่ดินประเภท ย. ๑ ถึง ย. ๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ๒) ที่ดินประเภท ย. ๕ ถึง ย. ๗ ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- (๓) ที่ดินประเภท ย. ๘ ถึง ย. ๑๐ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- (๔) ที่ดินประเภท พ. ๑ ถึง พ. ๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
- ๕) ที่ดินประเภท อ. ๑ และ อ. ๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
- ๖) ที่ดินประเภท อ. ๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเม็ดมะปราง ให้เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า
- ๗) ที่ดินประเภท ก. ๑ และ ก. ๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- ๘) ที่ดินประเภท ก. ๓ และ ก. ๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

- ๙) ที่ดินประเภท ศ. ๑ และ ศ. ๒ ที่กำหนดไว้เป็นสินน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย
- ๑๐) ที่ดินประเภท ส. ที่กำหนดไว้เป็นสินน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

### 2.9.2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ตามมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ระบุว่า โรงแรมจัดเป็นอาคารควบคุมการใช้ประเภทที่ 1 ดังนั้นการปรับเปลี่ยนจากตึกแถวเป็นโรงแรมเข้าข่ายการเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารและขอเปลี่ยนการใช้อาคารจาก “อาคารพาณิชย์พักอาศัยประเภทตึกแถว” เปลี่ยนการใช้ไปเป็น “โรงแรม” และก่อนเปิดใช้อาคารต้องขออนุญาตเปิดการใช้อาคารก่อนเปิดใช้อาคารเป็นโรงแรม

### 2.9.3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535

**"ดัดแปลง"** หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

### 2.9.4. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้ประกาศใช้แทนพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 ซึ่งได้บังคับใช้มาเป็นเวลานานและบทบัญญัติที่ไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน ซึ่งสภาพเศรษฐกิจและการประกอบธุรกิจโรงแรมได้พัฒนาและขยายตัวมากขึ้น ดังนั้น เพื่อส่งเสริมและยกมาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมและกำหนดหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจให้เหมาะสมกับสภาพของการประกอบธุรกิจโรงแรมแต่ละประเภท

#### 2.9.4.1 ความหมายของโรงแรม

ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 ในมาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความว่า “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

- สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน
- สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น



2.9.7.2. การเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิม ส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

2.9.7.3. การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

2.9.7.4. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นที่หนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน หรือ

2.9.7.5. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคานและระบุเรื่องการรื้อถอนของโครงสร้างของอาคารดังต่อไปนี้ถือเป็นการรื้อถอนอาคาร คือ

2.9.7.6. กั้นสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก

2.9.7.7. ผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคาร หรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก

2.9.7.8. บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

2.9.7.9. ผนังคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นที่สองของอาคารขึ้นไป

ในกรณีที่มีการรื้อถอนส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารตามวรรคหนึ่งเพื่อกระทำการตามข้อ 1 ในส่วนที่เป็นการตัดแปลงอาคาร มิให้ถือว่าการรื้อถอนนั้นเป็นการรื้อถอนอาคาร

## 2.9.8. กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ระบบป้องกันอัคคีภัย

เครื่องดับเพลิง - ต้องมีเครื่องดับเพลิงมือถือชั้นละ 1 เครื่อง โดยมีชนิดและมือถือ

ขนาดอย่างใดอย่างหนึ่งตามตาราง

ตารางที่ 2.6 แสดงชนิดและขนาดของเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ

ชนิดของเครื่องดับเพลิง	ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า
โฟมเคมี	10 ลิตร
ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	4 กิโลกรัม
ผงเคมีแห้ง	4 กิโลกรัม
เฮลลอน (HALON 1211)	4 กิโลกรัม

**จำนวนห้องน้ำและห้องส้วม** มีรายละเอียดตามตาราง  
ตารางที่ 2.7 แสดงจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคาร

ชนิดหรือประเภทอาคาร	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
	ที่ถ่ายอุจจาระ	ที่ถ่ายปัสสาวะ		
โรงแรมและบ้านเช่าพักชั่วคราวต่อ ห้องพัก 1 ห้องพัก	1	-	1	1

### 2.9.9. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีรายละเอียดดังนี้

- วัสดุที่ใช้สร้างอาคาร โครงสร้างอาคาร พื้น และผนัง ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ
- ห้องนอน ให้มีความกว้างด้านที่แคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.5 เมตรและมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
- ระยะตั้งจากพื้นถึงฝ้า ห้องพัก ควรมีระยะ 2.60 เมตร  
ทางเดิน ควรมีระยะ 2.60 เมตร  
ห้องน้ำ ห้องส้วม ควรมีระยะไม่น้อยกว่า 2.0 เมตร
- ส่วนยื่นเหนือที่สาธารณะ จะต้องไม่มีส่วนของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในที่สาธารณะยกเว้นกรณีที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น
- ช่องทางเดินภายในอาคารสาธารณะต้องมีช่องทางเดินกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร
- บันได อาคารสาธารณะที่มีชั้นเหนือขึ้นไปไม่เกิน 3.0 เมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร  
ลูกตั้ง ต้องไม่เกิน 18 เซนติเมตร  
ลูกนอน ไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร
- ผนังทั่วไป ต้องสร้างด้วยวัสดุถาวร และทนไฟ หนาอย่างน้อย 8 เซนติเมตร
- ประตูหนีไฟ ต้องทำด้วยวัสดุไฟ กว้างอย่างน้อย 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ไม่มีธรณี หรือขอบกั้นติดอุปกรณ์ที่บังคับให้ประตูเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลาต้องเป็นบานเปิดผลักออกสู่บันไดเท่านั้น

- การระบายอากาศ - ต้องมีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ คือ ต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านที่ติดกับภายนอกไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่ของห้องนั้น
- ระบบป้องกันอัคคีภัย - ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงชนิดมือถือแบบโฟมเคมีไม่น้อยกว่า 10 ลิตร หรือผงเคมีแห้งไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม
  - ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ชั้นละ 1 เครื่อง
- บ้านใดหนีไฟ - ต้องมีความลาดชันไม่น้อยกว่า 60 องศาและต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น
- บ้านใดหนีไฟภายนอกอาคาร - ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตรและต้องมีผนัง ส่วนที่บันไดพาดผ่านเป็นผนังทึบ ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ
- บ้านใดหนีไฟภายในอาคาร - ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังทึบ ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟโดยรอบ มีช่องระบายอากาศถ่ายเทไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตรต่อชั้น

#### 2.9.10. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พศ. 2544

แบ่งเป็นหมวดได้ 9 หมวด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### 2.9.10.1. วิเคราะห์ศัพท์

**ตึกแถว** หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สอง คูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

**อาคารอยู่อาศัย** หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัยได้ทั้ง กลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

**อาคารพาณิชย์** หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า และ ให้ความความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่ง อาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

**โรงแรม** หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

**อาคารสาธารณะ** หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้ โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการหรือ การพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนาม กีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน

อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

### 2.9.10.2. ลักษณะต่างๆ ของอาคาร

อาคารที่สูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป

โครงสร้างหลัก บันไดและผนัง - ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

ห้องลิฟท์และที่ว่างหน้าลิฟท์ - ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตรและทำด้วยวัสดุทนไฟ

### 2.9.10.3. บันไดและบันไดหนีไฟ

ทางหนีไฟ - โรงแรมเกิน 1 ชั้น ต้องมีทางหนีไฟนอกเหนือจากบันไดปกติ

บันไดหนีไฟ - ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร

- ต้องมีผนังที่บ่ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ และถาวรกันโดยรอบ

- ต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวัน และกลางคืน

- ต้องมีความลาดชันไม่น้อยกว่า 60 องศา และมีชานพักทุกชั้น

- ต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าถึงพื้นชั้นสอง

- พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได และยาวไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

ป้ายบอกทาง - ต้องแสดงข้อความทางหนีไฟเป็นอักษรที่มีความสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร หรือเครื่องหมายที่มีแสงสว่าง และแสดงว่าเป็นทางหนีไฟให้ชัดเจน

### 2.9.10.4. แนวอาคารและระยะร่นต่างๆ

แนวด้านหน้า - อาคารที่อยู่ติดทางสาธารณะ อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร

- อาคารขนาดใหญ่ , ห้องแถว , บ้านแถว , อาคารพาณิชย์ , โรงงาน , อาคารสาธารณะ , คลังสินค้า , ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ต้องมีระยะร่นวัดจากกึ่งกลางถนน ดังนี้

ตารางที่ 2.2 แสดงระยะร่นอาคาร

ความกว้างถนนสาธารณะ	ระยะร่น (ปราศจากส่วนของอาคาร)
- น้อยกว่า 10 เมตร	- 6 เมตร จากกึ่งกลางถนน
- 10 ถึง 20 เมตร	- 10% ของความกว้างถนน
- เกิน 20 เมตร	- 2 เมตร จากเขตถนน



- อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ต้องมีที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ยกเว้น อาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ
- แนวด้านหลัง
- สำหรับอาคาร 3 ชั้นขึ้นไป หรือสูงเกิน 9 เมตร ถ้ามีช่องเปิดประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือระเบียง ต้องเว้นที่ว่างปราศจากหลังคาคลุมไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- ความสูงอาคาร
- ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด
  - ในกรณีอาคารตั้งอยู่ริม หรือห่างไม่เกิน 100 เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากรoad สูงสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์
- ที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม
- ที่ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า 30% ของพื้นที่ที่ดิน
- ขนาดห้องพัก
- ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร
  - ต้องมีความยาวไม่น้อยกว่า 5 เมตร
  - ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 14.50 ตารางเมตร โดยหักเนื้อที่พื้นห้องน้ำ ส้วม และผนังกันห้องออกแล้ว
- ความสูงของชั้น
- ห้องพัก, ช่องทางเดิน ต้องมีระยะตั้งจากพื้นถึงพื้น หรือพื้นถึงใต้โครงหลังคาอย่างน้อย 2.60 เมตร
  - ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน, ห้องอาหาร, ห้องโถงภัตตาคาร ต้องมีระยะตั้งจากพื้นถึงพื้น หรือพื้นถึงใต้โครงหลังคาอย่างน้อย 3 เมตร
- ความสูงของ
- ระยะตั้งจากระดับถนน หรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ถึง

อาคาร ส่วนที่สูงที่สุดต้องมีความสูงไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดสูงสุดไปตั้งฉากกับแนวถนน ถึงเขตถนนด้านตรงข้ามกับอาคาร (อาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดถึงยอดผนังชั้นสูงสุด)

#### 2.9.10.5. จำนวนห้องน้ำและห้องส้วม

โรงแรม/1

ห้องพัก

- ต้องมีห้องส้วม ห้องอาบน้ำและอ่างล้างมือ 1 ชุดต่อห้อง

#### 2.9.10.6. ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศและการระบายน้ำ

ตารางที่ 2.3 แสดงหน่วยความเข้มของแสงสว่างโดยแบ่งตามสถานที่(ประเภทการใช้งาน)

ลำดับ	สถานที่(ประเภทการใช้งาน)	หน่วยความเข้มของแสงสว่าง ลักซ์ (LUX)
1	ห้องพักในโรงแรม	100
2	ห้องน้ำ ห้องส้วมของโรงแรม	100
3	ช่องทางเดินภายในโรงแรม	200

#### 2.9.10.7. ระบบการระบายอากาศ

การระบายอากาศในอาคารที่มีการปรับภาวะอากาศด้วยระบบการปรับอากาศ ต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศหรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราตามตาราง ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.4 แสดงอัตราการระบายอากาศในอาคารที่มีการปรับภาวะอากาศต่อชั่วโมงต่อ 1 หน่วยพื้นที่ โดยแบ่งตามสถานที่ (ประเภทการใช้งาน)

ลำดับ	สถานที่(ประเภทการใช้งาน)	ลบ.ม/ชม./ตร.ม.
1	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารชุด	2
2	ห้องประชุม	6
3	ห้องน้ำ ห้องส้วม	10
4	สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม (ห้องรับประทานอาหาร)	10
5	ห้องครัว	30

#### 2.9.10.8. ระบบการระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย - โรงแรมขนาดไม่เกิน 60 ห้อง จัดเป็นอาคารประเภท ค ต้องก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย โดยน้ำทิ้งจากระบบต้องได้รับมาตรฐานคุณภาพ ดังนี้

- ค่า BOD ต้องไม่เกิน 40 มิลลิกรัมต่อลิตร
- สารแขวนลอยต้องมีค่าไม่เกิน 50 มิลลิกรัมต่อลิตร

### 2.9.10.9. การป้องกันอัคคีภัย

เครื่องดับเพลิง - ต้องติดตั้งไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง โดยติดตั้งสูงจากพื้น  
มือถือ อาคารไม่เกิน 1.5 เมตร โดยมีชนิดและขนาดตาราง

ตารางที่ 2.5 แสดงขนาดของเครื่องดับเพลิงแต่ละชนิดโดยแบ่งตามประเภทของอาคาร

ชนิดหรือประเภทของอาคาร	ชนิดของเครื่องดับเพลิง	ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า
ตึกแถว	โฟมเคมี	10 ลิตร
	ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	4 กิโลกรัม
	ผงเคมีแห้ง	3 กิโลกรัม
	ชนิดของเครื่องดับเพลิง อาจใช้ประเภท อื่นๆ ที่มีคุณสมบัติเทียบเท่า	

### 2.9.10.10. ที่จอดรถ

- ที่จอดรถ - โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 10 คัน
- สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้มีที่จอดรถ 1 คัน ต่อจำนวนห้องพัก 5 ห้อง

### 2.9.11. กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

กฎกระทรวงนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนด เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการประกอบกิจการธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กเป็นรายได้เสริมอันเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว สร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียม ประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น ซึ่งกำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็กซึ่งมีห้องพักไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักไม่เกินยี่สิบคนซึ่งให้บริการเพื่อหารายได้เสริม ไม่เป็นโรงแรมตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ และโดยที่มาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวบัญญัติให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรมเพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรมและส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะและความปลอดภัยของโรงแรมจึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้ขึ้นมา

**สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547**

กฎกระทรวงฉบับนี้ได้กำหนดให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้น เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4 และได้แบ่งประเภทของโรงแรม ออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

2.9.11.1. โรงแรมประเภท 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

2.9.11.2. โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและ ห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

2.9.11.3. โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการ ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

2.9.11.4. โรงแรมประเภท ๔ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตาม กฎหมายว่าด้วย สถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

#### **สถานที่ตั้งของโรงแรม**

ตามข้อที่ 4 ของกฎกระทรวงนี้ได้กำหนดให้สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและ มีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย
- เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร
- ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบ กิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจโรงแรม
- ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถาน อัน เป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทั่งต่อ ความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและ วัฒนธรรมท้องถิ่น

## 2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์<sup>19</sup> ได้ทำการศึกษาด้านกายภาพของตึกแถวและด้านปัญหา-กิจกรรม ในที่อยู่อาศัยปัจจุบันของพนักงาน เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการปรับปรุง อาคารร้างบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร-คลองกรุง มีลักษณะที่คล้ายตึกแถวทั่วไป แต่จะแตกต่างจากตึกแถวทั่วไปตรงที่ ทุกๆ 2-3 ห้องจะมีการเว้นช่องว่างอาคาร 60 เซนติเมตร ซึ่งมีสาเหตุจากบริเวณดังกล่าวเคยอยู่ในพื้นที่สีเขียวซึ่งไม่อนุญาตให้สร้างตึกแถว แต่จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพไม่ว่าจะเป็นรูปทรงภายนอก ลักษณะการจัดพื้นที่ใช้สอยภายใน และจากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องพบว่าผู้ประกอบการมีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอาคารดังกล่าวในลักษณะของตึกแถว ทั้งนี้เพราะตึกแถวได้รับความนิยมสูงจากผู้บริโภค อาคารร้างเหล่านี้จะมี 3 ชั้นครึ่ง (มีชั้นลอย) โดยส่วนใหญ่จะมีด้านหน้ากว้าง 2-3 ช่วงเสათ่ออาคาร ในแต่ละอาคารไม่มีผนังกันภายใน มีบันไดคอนกรีตเสริมเหล็กเพียงชุดเดียว บันไดหนีไฟเป็นบันไดลิงตามแบบตึกแถวทั่วไป ต่อมาในปี พ.ศ. 2542 กฎกระทรวงฉบับที่ 414 ได้เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเหลือง จึงทำให้อาคารดังกล่าวสามารถใช้งานได้มากกว่าอาคารพักอาศัยทั่วไป ดังนั้นหากปรับปรุงอาคารเหล่านั้นให้เป็นที่อยู่อาศัยรวมของพนักงาน ก็จะสอดคล้องกับลักษณะการใช้ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง การศึกษาที่อยู่ปัจจุบันของพนักงานพบว่า หอพักส่วนใหญ่จะมีขนาด 2.5x3.5 มีห้องน้ำในตัว ปัญหาที่พบคือ การระบายอากาศ การเดินทางไกล ปัญหาการดื่มสุราส่งเสียงดัง เป็นต้น ส่วนกิจกรรมในการอยู่อาศัยพบว่า ผู้เช่านิยมซื้ออาหารขึ้นมารับประทาน ในห้องพักจึงควรมีส่วนเตรียมอาหารไว้รองรับ ผู้เช่ามักจะซักกรีดเองจึงควรเตรียมพื้นที่ตากผ้าไว้รองรับ, การพักผ่อนในวันหยุดนิยม การดูทีวีจึงควรมีส่วนเตรียมเสาดูดอากาศรวม, พนักงานบางส่วนทำงานระบบกะ ประตูล็อกล็อกจึงควรเข้าออกได้ตลอด 24 ชั่วโมง, พนักงานกว่าร้อยละ 39 เดินทางโดยรถยนต์-รถมอเตอร์ไซด์จึงควรมีที่จอดรถบริการ, ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ จะถูกนำมาเป็นแนวทางในการปรับปรุงตึกแถวให้เป็นที่อยู่อาศัยของพนักงานต่อไป จากการศึกษาพบว่ามีความต้องการเช่าจำนวนมากถึงร้อยละ 51.33 (ประมาณ 24413 คน) ซึ่งเป็นไปไม่ได้ที่ปรับปรุงอาคารร้างทั้งหมดให้เป็นที่อยู่อาศัยของแรงงานทั้งหมดได้จึงทำการคัดเลือกเฉพาะกลุ่มเป้าหมายที่สามารถรองรับได้ โดยการศึกษาพบว่ากลุ่มที่มีความเหมาะสมคือผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาปวช. ขึ้นไปซึ่งบุคคลเหล่านี้จะเป็นช่างฝีมือและพนักงานธุรการ จนถึงระดับหัวหน้างาน เป็นส่วนใหญ่ทั้งนี้ต้องมีรายได้ประจำเฉลี่ยประมาณ 6000-12000 บาทขึ้นไป และในกรณีที่เป็นผู้ที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรมส่งออกพนักงานเหล่านี้ยังมีรายได้พิเศษเพิ่มเติมอีก การคัดเลือกกลุ่มเป้าหมายนี้มีความสำคัญอย่างยิ่งเพราะจะเป็นตัวชี้ว่าโครงการนี้ จะมีความเป็นไปได้สูงขึ้น ส่วนผู้ที่ต้องการเช่าส่วนที่เหลือควรแก้ปัญหาด้วยวิธีอื่น แนวทางการปรับปรุงได้ทำการวิเคราะห์ลักษณะการจัดวางผังของแต่ละกลุ่มอาคารว่ามีความเหมาะสมที่จะใช้งานในรูปแบบใดหลังจากนั้นจึงพบว่าชนิดของกลุ่มอาคารที่พบมากที่สุดคือกลุ่มอาคารประเภทติดถนนใหญ่การวิจัยจึงได้ศึกษาในรายละเอียดต่อไปโดยกำหนด

<sup>19</sup> เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์, การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนคลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, หลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543).

แนวทางในการปรับปรุงเป็น 3 แนวทางตามลักษณะการเป็นเจ้าของโดยให้แต่ละแนวทางจะมีห้องพักขนาดใหญ่ ประกอบด้วยส่วนห้องนอนและห้องอเนกประสงค์ รองรับผู้อาศัยได้ 3-4 คนต่อห้อง โดยผู้เช่าแต่ละคนจะจ่ายเพียงไม่เกิน 967-1300 บาท การปรับปรุงจะยึดรูปแบบโครงสร้างเดิมให้มากที่สุดและจะให้มีการเปลี่ยนน้อยที่สุดในด้านของรูปแบบการลงทุนพบว่า หากนำอาคารและที่ดินมาคิดเป็นต้นทุนแบบเต็มมูลค่า จะมีจุดคุ้มทุนประมาณ 7-8 ปี แต่ถ้าประเมินมูลค่าของอาคารและที่ดินลดลงตามที่ควรจะเป็น จุดคุ้มทุนจะสั้นลงเหลือประมาณ 4-6 ปี ยั่งยืนคมอุตสาหกรรมแห่งนี้ แรงงานดังกล่าวประกอบด้วยแรงงานท้องถิ่นและแรงงานต่างจังหวัด แรงงานต่างจังหวัดนั้นเป็นปัญหาอย่างยิ่งเพราะจากการงานวิจัยเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังพบว่า บริษัทส่วนใหญ่ไม่ได้เตรียมที่อยู่อาศัยให้กับพนักงานเหล่านี้ ประกอบกับที่อยู่อาศัยให้เช่าบริเวณรอบๆ นิคมอุตสาหกรรมมีไม่เพียงพอ และมีสภาพทรุดโทรมมาก จึงทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของพนักงาน แต่เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจเช่นปัจจุบันทำให้การลงทุนในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นใหม่ จำเป็นต้องใช้งบประมาณที่สูงมากเมื่อเทียบกับจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัย ขณะเดียวกันพบว่ามีการสร้างซึ่งมีลักษณะคล้ายตึกแถวจำนวนมากถึง 772 หน่วยสร้างอยู่รายรอบนิคมอุตสาหกรรมที่ปราศจากการใช้สอย การวิจัยครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์ที่จะปรับปรุงอาคารดังกล่าวให้เป็นที่อยู่อาศัยของพนักงานเหล่านั้น

### บทที่ 3

#### การกำหนดวิธีการศึกษา และผลการศึกษากลุ่มตัวอย่าง

ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยในลักษณะเชิงคุณภาพ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาหลักในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถว ให้เป็นโรงแรมระดับ 3 ดาวในกรุงเทพมหานคร โดยทำการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างโรงแรม 3 ดาวที่ปรับเปลี่ยนจากตึกแถว ในเขตเศรษฐกิจ การท่องเที่ยวหลักของกรุงเทพมหานคร และอยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้าใต้ดินที่มีความสะดวกสบายในการเดินทาง และต้องการศึกษาข้อมูลในเชิงลึก จึงใช้แบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูล แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structure Interview) ให้ได้ข้อมูลทางด้านการตลาด การลงทุน การเงิน ทางด้านกายภาพ กฎหมายควบคุมอาคาร และแนวทางการดำเนินการ และเพื่อให้คุณสมบัติของประชากรในกลุ่มตัวอย่างตรงกับความต้องการ และเป็นตัวแทนของข้อมูลได้ดีที่สุด ได้ผลการศึกษาที่ชัดเจน ตรงตามวัตถุประสงค์ จึงใช้การเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sample) และดำเนินการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In-depth Interview)

#### 3.1 การกำหนดวิธีการศึกษา และการรวบรวมข้อมูล

##### 3.1.1. เกณฑ์การคัดเลือกโครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

- 3.1.1. เป็นโรงแรมที่ปรับปรุง เปลี่ยนการใช้งานอาคารจากตึกแถว
- 3.1.2. เป็นโครงการโรงแรมที่มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- 3.1.3. เป็นการศึกษาโครงการที่เปิดใช้งานแล้ว
- 3.1.4. เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร บริเวณที่เป็นแหล่งธุรกิจ ท่องเที่ยวสำคัญ ซึ่งมีระยะทางห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือ รถไฟฟ้าใต้ดินไม่เกิน 1.5 กม.
  - บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส บริเวณถนนสุขุมวิท
  - บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส และเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน บริเวณถนนสีลม
  - บนเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน บริเวณถนนรัชดาภิเษก
- 3.1.5. เป็นโรงแรมที่มีราคาห้องพักตั้งแต่ 1,000 บาทขึ้นไป โดยเทียบเคียงมาตรฐาน 3 ดาว

### 3.1.2. ประชากร และการแบ่งกลุ่ม

ประชากรโรงแรมที่มีศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการก่อนการปรับเปลี่ยนเตียงแถวในกรุงเทพมหานครมีจำนวนทั้งหมด 50 แห่ง โดยการสำรวจเมื่อเดือน กรกฎาคม 2553 จาก 3 พื้นที่แบ่งได้ดังนี้

- โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส บริเวณถนนสุขุมวิท จำนวน 28 โรงแรม
- โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือรถไฟฟ้าใต้ดินบริเวณถนนสีลม 20 โรงแรม
- โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน บริเวณถนนรัชดาภิเษก 2 โรงแรม

### 3.1.3. จำนวนกลุ่มตัวอย่าง

ขนาดของกลุ่มตัวอย่างใช้หลักการกำหนดตามวิธีการคำนวณจำนวนกลุ่มตัวอย่างของโครงการโดยการคำนวณจากสูตรของทาโร ยามาเน่<sup>1</sup>

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

$$1 + N(e)^2$$

e คือ ความคาดเคลื่อนของการเลือกตัวอย่าง

N คือ ขนาดของประชากร

n คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

จากสูตรดังกล่าว สามารถนำมาคำนวณหาจำนวนกลุ่มตัวอย่างโดยมีค่าความเชื่อมั่นที่ 95% ได้ สรุปเป็นจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ต้องศึกษาดังนี้

- โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส บริเวณถนนสุขุมวิท จำนวน 7 แห่ง
- โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสหรือบนเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดินบริเวณถนนสีลม 5 แห่ง
- โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน บริเวณถนนรัชดาภิเษก 2 แห่ง

<sup>1</sup> บุญธรรม กิจปรีดาบริสุทธิ์ , คู่มือวิจัย, กรุงเทพมหานคร , สำนักพิมพ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.



### 3.1.4. วิธีการศึกษา และรวบรวมข้อมูล

การศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยการสังเกต สัมภาษณ์ทางกายภาพ และการสัมภาษณ์ประชากรในแต่ละกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structure Interview) เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลภาคสนาม โดยมีวิธีการและรายละเอียดดังนี้

3.1.4.1. จัดทำแบบสำรวจลักษณะทางกายภาพของอาคาร

3.1.4.2. ทำการสำรวจโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ที่คุณสมบัติตรงตามเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นมาเป็นประชากร และกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

3.1.4.3. จัดทำแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น จากการสรุปข้อมูลที่ได้จากการศึกษาทั้งจากงานวิจัย บทความ เอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง และจากการสำรวจอาคารที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

3.1.4.3.1 ข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ

3.1.4.3.2 รายละเอียดการศึกษาความเป็นไปได้

- ด้านเศรษฐกิจ – การตลาด
- ด้านเทคนิค – ลักษณะทางกายภาพของตึกแถว ที่ตั้งอาคาร, กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการปรับเปลี่ยนอาคาร
- ด้านการลงทุน – งบประมาณการลงทุน ระยะเวลาโครงการ และระยะเวลาคืนทุน
- ด้านการบริหารจัดการ - จำนวนพนักงาน และการใช้งานพื้นที่

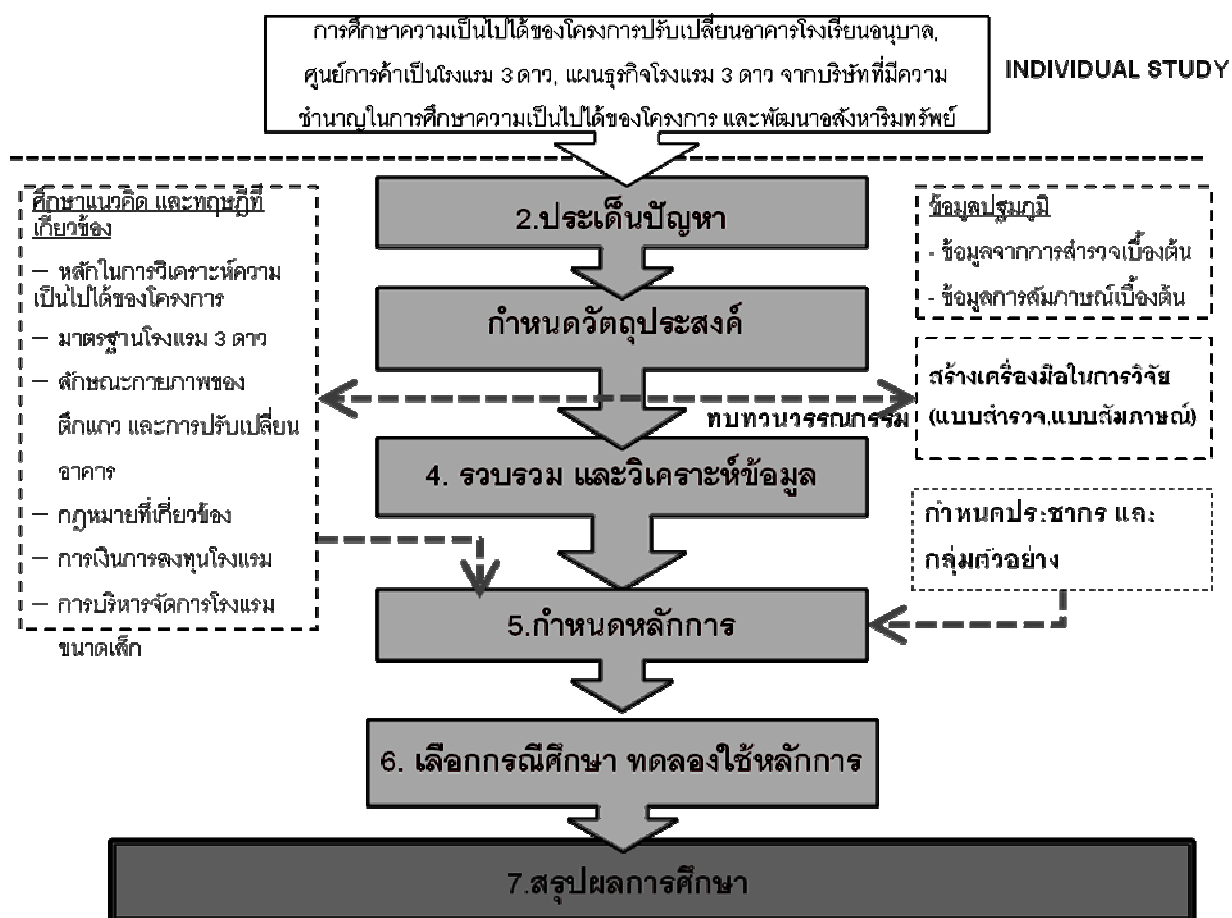
3.1.4.4. ภายหลังจากทดลองแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น ผู้ศึกษาได้ทำการปรับปรุงแบบสัมภาษณ์เพื่อให้มีความถูกต้อง เหมาะสม และนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการศึกษาในครั้งนี้

3.1.4.5. แบบสัมภาษณ์ที่จัดทำขึ้น ต้องการข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง 3 กลุ่ม ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นแบบสัมภาษณ์ที่คำถามปลายเปิด เพื่อให้ได้ข้อมูลที่แสดงความคิดเห็นที่ตรงตามสถานะการณ์จริงของกลุ่มตัวอย่าง และอีกส่วนเป็นแบบสัมภาษณ์ปลายปิด เพื่อให้ได้ค่าของข้อมูลในเชิงปริมาณ และเพื่อให้การวิเคราะห์ข้อมูลสามารถสรุปผลให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ได้ ลักษณะของแบบสัมภาษณ์จึงได้ทำการแบ่งหัวข้อการศึกษาให้สอดคล้องกับประเด็นที่ต้องการศึกษาดังนี้คือ

### 3.1.5. ประเด็นในการศึกษา

- 3.1.5.1. ข้อมูลทางด้านกายภาพของโครงการโรงแรมขนาดเล็ก
- 3.1.5.2. ข้อมูลในการดำเนินการโรงแรม
- 3.1.5.3. รายละเอียดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ
  - ด้านเศรษฐกิจ
  - ด้านเทคนิค
  - ด้านการเงิน
  - ด้านการบริหารจัดการ
- 3.1.5.4. ความคิดเห็นเกี่ยวกับงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโรงแรมที่ปรับปรุงเปลี่ยนการใช้อาคาร ในกรุงเทพมหานคร





แผนภูมิที่ 3.1 แสดงระเบียบวิธีวิจัยวิทยานิพนธ์



### 3.2 การรวบรวมข้อมูล และสรุปผลการศึกษากลุ่มตัวอย่าง


จากการเก็บข้อมูลด้วยการสำรวจและสัมภาษณ์ โรงแรมที่ปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถวเป็นโรงแรม 3 ดาว ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างทั้ง 14 แห่งจาก 3 พื้นที่ นำเสนอผลการศึกษาในข้อมูลทั่วไปของโรงแรม และประเด็นต่างๆตามลำดับดังนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงสรุปจำนวนโรงแรม สถานที่ตั้งและจำนวนห้องพักของกลุ่มตัวอย่าง

พื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง	ที่ตั้ง	ผลิตภัณฑ์หลัก-ห้องพัก	องค์ประกอบเสริม
สุขุมวิท	โรงแรมที่ 1 	สุขุมวิทซอย 8	20 ห้อง	ร้านอาหาร- เครื่องดื่ม
		<b>ใกล้สถานีรถไฟฟ้า</b>	Standard Rm.	
		นานา	Superior Rm.	
		ระยะห่าง 200 เมตร	Deluxe Rm.	
			Luxury Rm.	
	โรงแรมที่ 2 	<b>ที่ตั้ง</b>	22 ห้อง	ร้านอาหาร
		สุขุมวิทซอย 11	Standard Rm.	
		<b>ใกล้สถานีรถไฟฟ้า</b>	Superior Rm.	
		นานา	Deluxe Rm.	
		ระยะห่าง 800 เมตร		
	โรงแรมที่ 3 	<b>ที่ตั้ง</b>	15 ห้อง	ร้านอาหาร
		สุขุมวิทซอย 18	Standard Rm.	
		<b>ใกล้สถานีรถไฟฟ้า</b>	Superior Rm.	
		อโศก	Deluxe Rm.	
		ระยะห่าง 150 เมตร		
	โรงแรมที่ 4 	<b>ที่ตั้ง</b>	30 ห้อง	ร้านกาแฟ
สุขุมวิทซอย 24		Standard Rm.		
<b>ใกล้สถานีรถไฟฟ้า</b>		Superior Rm.		
พร้อมพงษ์				
อยู่ติดทางขึ้นสถานี				

พื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง	ที่ตั้ง	ผลิตภัณฑ์หลัก-ห้องพัก	องค์ประกอบเสริม	
	โรงแรมที่ 5	สุขุมวิทซอย 31	7 ห้อง	-	
		ใกล้สถานีรถไฟ	Standard Rm.	Deluxe Rm.	
		พร้อมพงษ์	Superior Rm.		
		ระยะห่าง 200 เมตร			
	โรงแรมที่ 6	ที่ตั้ง	42 ห้อง	ร้านอาหาร- เครื่องดื่ม	
		สุขุมวิทซอย 71	Corner Suite.	,FITNESS, SPA	
		ใกล้สถานีรถไฟ	Superior Rm.		
		พระโขนง	Deluxe Rm.		
		ระยะห่าง 2100 เมตร	Luxury Rm.		
	โรงแรมที่ 7	ที่ตั้ง	57 ห้อง	ร้านอาหาร- เครื่องดื่ม	
		สุขุมวิทซอย 77	Standard Rm.	,FITNESS, SPA	
		ใกล้สถานีรถไฟ	Superior Rm.		
		อ่อนนุช	Executive Corner.		
ระยะห่าง 500 เมตร		The Bedrooms			
		Executive Corner			
สีลม	โรงแรมที่ 8	ที่ตั้ง	30 ห้อง	-	
		สีลม - สุรวงศ์	Single Room		
		ใกล้สถานีรถไฟ	Twin Room		
		ศาลาแดง	Double_S Room		
		ระยะห่าง 300 เมตร	Double_M Room		
			Double_L Room		
			Double_XL Room		
			4-bed Private Room		
			Dorm Room		

พื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง	ที่ตั้ง	ผลิตภัณฑ์หลัก-ห้องพัก	องค์ประกอบเสริม
	โรงแรมที่ 9 	สีลม ซอย 1	9 ห้อง	-
	ใกล้สถานีรถไฟ	Standard Rm.		
	ศาลาแดง	Superior Rm.		
	ระยะห่าง 300 เมตร	Deluxe Rm.		
		Luxury Rm.		
	โรงแรมที่ 10 	ที่ตั้ง	15 ห้อง	ร้านเครื่องดื่ม, ร้านดอกไม้
	สีลม ซอย 3	Standard Rm.		
	ใกล้สถานีรถไฟ	Superior Rm.		
	ศาลาแดง	Deluxe Rm.		
	ระยะห่าง 300 เมตร	Luxury Rm.		
	โรงแรมที่ 11 	ถนนเดโช (กลาง)	13 ห้อง	ร้านอาหาร
	ใกล้สถานีรถไฟ	Standard Rm.		
	ช่องนนทรี	Superior Rm.		
	ระยะห่าง 600 เมตร	Deluxe Rm.		
		Luxury Rm.		
	โรงแรมที่ 12 	ที่ตั้ง	36 ห้อง	ร้านเครื่องดื่ม
ถนนเดโช (ปลาย)	Lub D Dormitory			
ใกล้สถานีรถไฟ	Lub D Ladies' Dormitory			
ช่องนนทรี	Railway Twin Room			
ระยะห่าง 700 เมตร	Lub D Double Room			
รัชดาภิเษก	โรงแรมที่ 13 	ที่ตั้ง	29 ห้อง	ร้านอาหาร
	ถนนรัชดาภิเษก	Size S		
	ใกล้สถานีรถไฟ	Size M		
	ศูนย์วัฒนธรรม	Size L		
	ระยะห่าง 300 เมตร			

พื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง	ที่ตั้ง	ผลิตภัณฑ์หลัก-ห้องพัก	องค์ประกอบเสริม
	โรงแรมที่ 14	ถนนรัชดาภิเษก	30	SPA
		ใกล้สถานีรถไฟ	Standard Rm.	
		ศูนย์วัฒนธรรม	Superior Rm.	
		ระยะห่าง 100 เมตร	Deluxe Rm.	
			Luxury Rm.	

จากผลการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างโรงแรมจำนวน 14 แห่ง ที่มีขนาดของโรงแรมน้อยที่สุด 7 ห้อง และมากที่สุด 57 ห้อง

ตารางที่ 3.2 แสดงผู้ทำการศึกษาคือความเป็นไปได้ของการของโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

พื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง	สถานที่ตั้ง	จำนวน คูหา	จำนวน ชั้น	จำนวน ห้อง	ผู้ลงทุน ศึกษาเอง	บริษัทที่ ปรึกษา
สุขุมวิท	โรงแรมที่ 1	สุขุมวิทซอย 8	2	6	20	✓	
	โรงแรมที่ 2	สุขุมวิทซอย 11	2	6	22	✓	
	โรงแรมที่ 3	สุขุมวิทซอย 18	3	4	15	✓	
	โรงแรมที่ 4	สุขุมวิทซอย 24	3	6	30	✓	
	โรงแรมที่ 5	สุขุมวิทซอย 31	1	5+ชั้นลอย	7	✓	
	โรงแรมที่ 6	สุขุมวิทซอย 71	6	5+ชั้นลอย	42		✓
	โรงแรมที่ 7	สุขุมวิทซอย 77	8	4	57		✓
สีลม	โรงแรมที่ 8	สีลม - สุรวงศ์	4	5	30	✓	
	โรงแรมที่ 9	สีลม ซอย 1	2	5	9	✓	
	โรงแรมที่ 10	สีลม ซอย 3	2	5+ชั้นลอย	15	✓	
	โรงแรมที่ 11	ถนนเดโช	2	5+ชั้นลอย	13	✓	
	โรงแรมที่ 12	ถนนเดโช	6	4	36		✓
รัชดาภิเษก	โรงแรมที่ 13	ถนนรัชดาภิเษก	2	7	29	✓	
	โรงแรมที่ 14	ถนนรัชดาภิเษก	2	6	30	✓	

จากตารางข้างต้นแสดงให้เห็นว่า มีจำนวนคูหาน้อยที่สุดคือ 1 คูหา มีห้องพัก 7 ห้อง และจำนวนคูหามากที่สุดคือ 8 คูหา ทำเป็นห้องพักได้ 57 ห้อง ส่วนจำนวนคูหาที่ถูกลำบากปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมมากที่สุดคือ 2 คูหา โดยสามารถทำห้องพักตั้งแต่ได้ 15 ห้องสำหรับอาคารสูง 4 ชั้น ถึง 30 ห้อง สำหรับอาคารสูง 6 ชั้นมีจำนวน 8 แห่ง มีศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเองจาก โรงแรมที่มีขนาดห้องพักเกิน 36 ห้องมักจะโรงแรม 3 แห่งที่มีบริษัทที่ปรึกษาทำการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการ

จากการนำเสนอผลการศึกษาค้นคว้าข้อมูลโรงแรมที่ปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถวนั้นมีหลายขนาด ตั้งแต่ 1, 2, 3, 4, 6 และ 8 คูหา และความสูงอาคารสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป และข้อมูลที่น่าสนใจเป็น ข้อมูลที่จำเป็นต่อการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ทั้ง 4 ด้านคือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงินการลงทุน และด้านการบริหารจัดการ ซึ่งข้อมูลทางด้านการเงินการลงทุน และด้านการบริหารจัดการจะเป็นข้อมูลที่ไม่สามารถเก็บรายละเอียดได้ครบสมบูรณ์ จึงสรุปข้อมูลเฉพาะที่สามารถสามารถเปรียบเทียบกันทั้ง 14 กลุ่มตัวอย่างได้

### การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก

ตามข้อ 4 ของกฎกระทรวงนี้ กำหนดให้โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก
- โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรมโดยจะจัด

ให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก

- การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง
- ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง

#### ลักษณะของห้องพัก

หมวดที่ 3 กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมแต่ละประเภทไว้ดังนี้

**โรงแรมประเภท 1** ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- มีห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง
- ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ

ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก

- มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

**โรงแรมประเภท 2** ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ

ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

- มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

**โรงแรมประเภท 3 และ 4** ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 14 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ

ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

- มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

กรณีมีห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ



### บทที่ 3

#### การกำหนดวิธีการศึกษา และผลการศึกษากลุ่มตัวอย่าง

ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยในลักษณะเชิงคุณภาพ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาหลักในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถว ให้เป็นโรงแรมระดับ 3 ดาวในกรุงเทพมหานคร โดยทำการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างโรงแรม 3 ดาวที่ปรับเปลี่ยนจากตึกแถว ในเขตเศรษฐกิจ การท่องเที่ยวหลักของกรุงเทพมหานคร และอยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้าใต้ดินที่มีความสะดวกสบายในการเดินทาง และต้องการศึกษาข้อมูลในเชิงลึก จึงใช้แบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูล แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structure Interview) ให้ได้ข้อมูลทางด้านการตลาด การลงทุน การเงิน ทางด้านกายภาพ กฎหมายควบคุมอาคาร และแนวทางการดำเนินการ และเพื่อให้คุณสมบัติของประชากรในกลุ่มตัวอย่างตรงกับความต้องการ และเป็นตัวแทนของข้อมูลได้ดีที่สุด ได้ผลการศึกษาที่ชัดเจน ตรงตามวัตถุประสงค์ จึงใช้การเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sample) และดำเนินการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In-depth Interview)

#### 3.1 การกำหนดวิธีการศึกษา และการรวบรวมข้อมูล

##### 3.1.1. เกณฑ์การคัดเลือกโครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

- 3.1.1. เป็นโรงแรมที่ปรับปรุง เปลี่ยนการใช้งานอาคารจากตึกแถว
- 3.1.2. เป็นโครงการโรงแรมที่มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- 3.1.3. เป็นการศึกษาโครงการที่เปิดใช้งานแล้ว
- 3.1.4. เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร บริเวณที่เป็นแหล่งธุรกิจ ท่องเที่ยวสำคัญ ซึ่งมีระยะทางห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือ รถไฟฟ้าใต้ดินไม่เกิน 1.5 กม.
  - บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส บริเวณถนนสุขุมวิท
  - บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส และเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน บริเวณถนนสีลม
  - บนเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน บริเวณถนนรัชดาภิเษก
- 3.1.5. เป็นโรงแรมที่มีราคาห้องพักตั้งแต่ 1,000 บาทขึ้นไป โดยเทียบเคียงมาตรฐาน 3 ดาว

### 3.1.2. ประชากร และการแบ่งกลุ่ม

ประชากรโรงแรมที่มีศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการก่อนการปรับเปลี่ยนเตียงแถวในกรุงเทพมหานครมีจำนวนทั้งหมด 50 แห่ง โดยการสำรวจเมื่อเดือน กรกฎาคม 2553 จาก 3 พื้นที่แบ่งได้ดังนี้

- โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส บริเวณถนนสุขุมวิท จำนวน 28 โรงแรม
- โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือรถไฟฟ้าใต้ดินบริเวณถนนสีลม 20 โรงแรม
- โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน บริเวณถนนรัชดาภิเษก 2 โรงแรม

### 3.1.3. จำนวนกลุ่มตัวอย่าง

ขนาดของกลุ่มตัวอย่างใช้หลักการกำหนดตามวิธีการคำนวณจำนวนกลุ่มตัวอย่างของโครงการโดยการคำนวณจากสูตรของทาโร ยามาเน่<sup>1</sup>

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

$$1 + N(e)^2$$

e คือ ความคาดเคลื่อนของการเลือกตัวอย่าง

N คือ ขนาดของประชากร

n คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

จากสูตรดังกล่าว สามารถนำมาคำนวณหาจำนวนกลุ่มตัวอย่างโดยมีค่าความเชื่อมั่นที่ 95% ได้ สรุปเป็นจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ต้องศึกษาดังนี้

- โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส บริเวณถนนสุขุมวิท จำนวน 7 แห่ง
- โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสหรือบนเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดินบริเวณถนนสีลม 5 แห่ง
- โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน บริเวณถนนรัชดาภิเษก 2 แห่ง

<sup>1</sup> บุญธรรม กิจปรีดาบริสุทธิ์ , คู่มือวิจัย, กรุงเทพมหานคร , สำนักพิมพ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

### 3.1.4. วิธีการศึกษา และรวบรวมข้อมูล

การศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยการสังเกต สัมภาษณ์ทางกายภาพ และการสัมภาษณ์ประชากรในแต่ละกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structure Interview) เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลภาคสนาม โดยมีวิธีการและรายละเอียดดังนี้

3.1.4.1. จัดทำแบบสำรวจลักษณะทางกายภาพของอาคาร

3.1.4.2. ทำการสำรวจโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ที่คุณสมบัติตรงตามเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นมาเป็นประชากร และกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

3.1.4.3. จัดทำแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น จากการสรุปข้อมูลที่ได้จากการศึกษาทั้งจากงานวิจัย บทความ เอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง และจากการสำรวจอาคารที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

3.1.4.3.1 ข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ

3.1.4.3.2 รายละเอียดการศึกษาความเป็นไปได้

- ด้านเศรษฐกิจ – การตลาด
- ด้านเทคนิค – ลักษณะทางกายภาพของตึกแถว ที่ตั้งอาคาร, กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการปรับเปลี่ยนอาคาร
- ด้านการลงทุน – งบประมาณการลงทุน ระยะเวลาโครงการ และระยะเวลาคืนทุน
- ด้านการบริหารจัดการ - จำนวนพนักงาน และการใช้งานพื้นที่

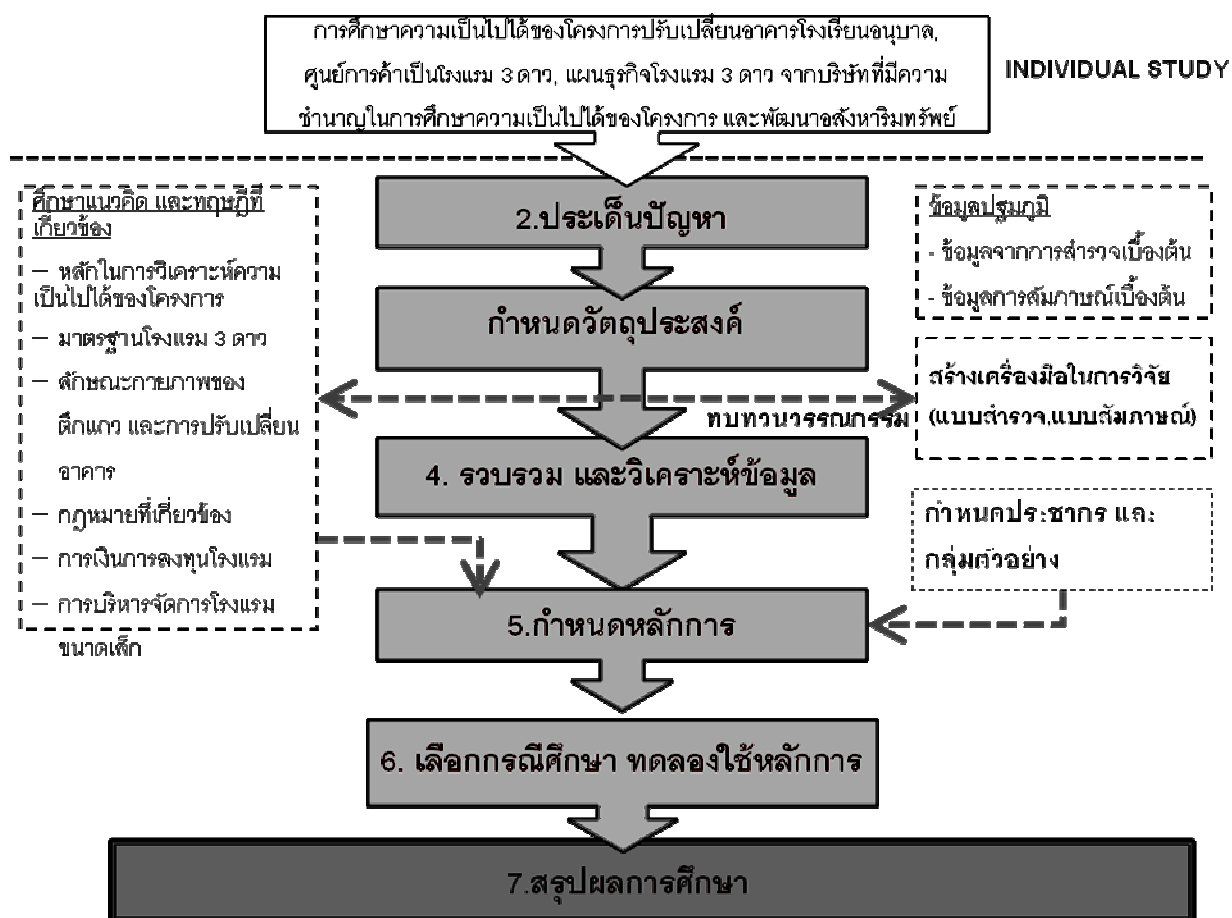
3.1.4.4. ภายหลังจากทดลองแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น ผู้ศึกษาได้ทำการปรับปรุงแบบสัมภาษณ์เพื่อให้มีความถูกต้อง เหมาะสม และนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการศึกษาในครั้งนี้

3.1.4.5. แบบสัมภาษณ์ที่จัดทำขึ้น ต้องการข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง 3 กลุ่ม ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นแบบสัมภาษณ์ที่คำถามปลายเปิด เพื่อให้ได้ข้อมูลที่แสดงความคิดเห็นที่ตรงตามสถานะการณ์จริงของกลุ่มตัวอย่าง และอีกส่วนเป็นแบบสัมภาษณ์ปลายปิด เพื่อให้ได้ค่าของข้อมูลในเชิงปริมาณ และเพื่อให้การวิเคราะห์ข้อมูลสามารถสรุปผลให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ได้ ลักษณะของแบบสัมภาษณ์จึงได้ทำการแบ่งหัวข้อการศึกษาให้สอดคล้องกับประเด็นที่ต้องการศึกษาดังนี้คือ

### 3.1.5. ประเด็นในการศึกษา

- 3.1.5.1. ข้อมูลทางด้านกายภาพของโครงการโรงแรมขนาดเล็ก
- 3.1.5.2. ข้อมูลในการดำเนินการโรงแรม
- 3.1.5.3. รายละเอียดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ
  - ด้านเศรษฐกิจ
  - ด้านเทคนิค
  - ด้านการเงิน
  - ด้านการบริหารจัดการ
- 3.1.5.4. ความคิดเห็นเกี่ยวกับงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโรงแรมที่ปรับปรุงเปลี่ยนการใช้อาคาร ในกรุงเทพมหานคร





แผนภูมิที่ 3.1 แสดงระเบียบวิธีวิจัยวิทยานิพนธ์



### 3.2 การรวบรวมข้อมูล และสรุปผลการศึกษากลุ่มตัวอย่าง


จากการเก็บข้อมูลด้วยการสำรวจและสัมภาษณ์ โรงแรมที่ปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถวเป็นโรงแรม 3 ดาว ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างทั้ง 14 แห่งจาก 3 พื้นที่ นำเสนอผลการศึกษาในข้อมูลทั่วไปของโรงแรม และประเด็นต่างๆตามลำดับดังนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงสรุปจำนวนโรงแรม สถานที่ตั้งและจำนวนห้องพักของกลุ่มตัวอย่าง

พื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง	ที่ตั้ง	ผลิตภัณฑ์หลัก-ห้องพัก	องค์ประกอบเสริม
สุขุมวิท	โรงแรมที่ 1 	สุขุมวิทซอย 8	20 ห้อง	ร้านอาหาร- เครื่องดื่ม
		<b>ใกล้สถานีรถไฟฟ้า</b>	Standard Rm.	
		นานา	Superior Rm.	
		ระยะห่าง 200 เมตร	Deluxe Rm.	
			Luxury Rm.	
	โรงแรมที่ 2 	<b>ที่ตั้ง</b>	22 ห้อง	ร้านอาหาร
		สุขุมวิทซอย 11	Standard Rm.	
		<b>ใกล้สถานีรถไฟฟ้า</b>	Superior Rm.	
		นานา	Deluxe Rm.	
		ระยะห่าง 800 เมตร		
	โรงแรมที่ 3 	<b>ที่ตั้ง</b>	15 ห้อง	ร้านอาหาร
		สุขุมวิทซอย 18	Standard Rm.	
		<b>ใกล้สถานีรถไฟฟ้า</b>	Superior Rm.	
		อโศก	Deluxe Rm.	
		ระยะห่าง 150 เมตร		
	โรงแรมที่ 4 	<b>ที่ตั้ง</b>	30 ห้อง	ร้านกาแฟ
สุขุมวิทซอย 24		Standard Rm.		
<b>ใกล้สถานีรถไฟฟ้า</b>		Superior Rm.		
พร้อมพงษ์				
อยู่ติดทางขึ้นสถานี				

พื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง	ที่ตั้ง	ผลิตภัณฑ์หลัก-ห้องพัก	องค์ประกอบเสริม	
	โรงแรมที่ 5	สุขุมวิทซอย 31	7 ห้อง	-	
		ใกล้สถานีรถไฟ	Standard Rm.		
		พร้อมพงษ์	Superior Rm.		
		ระยะห่าง 200 เมตร	Deluxe Rm.		
	โรงแรมที่ 6	ที่ตั้ง	42 ห้อง	ร้านอาหาร- เครื่องดื่ม ,FITNESS, SPA	
		สุขุมวิทซอย 71	Corner Suite.		
		ใกล้สถานีรถไฟ	Superior Rm.		
		พระโขนง	Deluxe Rm.		
		ระยะห่าง 2100 เมตร	Luxury Rm.		
	โรงแรมที่ 7	ที่ตั้ง	57 ห้อง	ร้านอาหาร- เครื่องดื่ม ,FITNESS, SPA	
		สุขุมวิทซอย 77	Standard Rm.		
		ใกล้สถานีรถไฟ	Superior Rm.		
		อ่อนนุช	Executive Corner.		
ระยะห่าง 500 เมตร		The Bedrooms			
		Executive Corner			
สีลม	โรงแรมที่ 8	ที่ตั้ง	30 ห้อง	-	
		สีลม - สุรวงศ์	Single Room		
		ใกล้สถานีรถไฟ	Twin Room		
		ศาลาแดง	Double_S Room		
		ระยะห่าง 300 เมตร	Double_M Room		
			Double_L Room		
			Double_XL Room		
			4-bed Private Room		
			Dorm Room		

พื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง	ที่ตั้ง	ผลิตภัณฑ์หลัก-ห้องพัก	องค์ประกอบเสริม
	โรงแรมที่ 9 	สีลม ซอย 1	9 ห้อง	-
	ใกล้สถานีรถไฟ	Standard Rm.		
	ศาลาแดง	Superior Rm.		
	ระยะห่าง 300 เมตร	Deluxe Rm.		
		Luxury Rm.		
	โรงแรมที่ 10 	ที่ตั้ง	15 ห้อง	ร้านเครื่องดื่ม, ร้านดอกไม้
	สีลม ซอย 3	Standard Rm.		
	ใกล้สถานีรถไฟ	Superior Rm.		
	ศาลาแดง	Deluxe Rm.		
	ระยะห่าง 300 เมตร	Luxury Rm.		
	โรงแรมที่ 11 	ถนนเดโช (กลาง)	13 ห้อง	ร้านอาหาร
	ใกล้สถานีรถไฟ	Standard Rm.		
	ช่องนนทรี	Superior Rm.		
	ระยะห่าง 600 เมตร	Deluxe Rm.		
		Luxury Rm.		
	โรงแรมที่ 12 	ที่ตั้ง	36 ห้อง	ร้านเครื่องดื่ม
ถนนเดโช (ปลาย)	Lub D Dormitory			
ใกล้สถานีรถไฟ	Lub D Ladies' Dormitory			
ช่องนนทรี	Railway Twin Room			
ระยะห่าง 700 เมตร	Lub D Double Room			
รัชดาภิเษก	โรงแรมที่ 13 	ที่ตั้ง	29 ห้อง	ร้านอาหาร
		ถนนรัชดาภิเษก	Size S	
		ใกล้สถานีรถไฟ	Size M	
		ศูนย์วัฒนธรรม	Size L	
		ระยะห่าง 300 เมตร		

พื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง	ที่ตั้ง	ผลิตภัณฑ์หลัก-ห้องพัก	องค์ประกอบเสริม
	โรงแรมที่ 14	ถนนรัชดาภิเษก	30	SPA
		ใกล้สถานีรถไฟ	Standard Rm.	
		ศูนย์วัฒนธรรม	Superior Rm.	
		ระยะห่าง 100 เมตร	Deluxe Rm.	
			Luxury Rm.	

จากผลการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างโรงแรมจำนวน 14 แห่ง ที่มีขนาดของโรงแรมน้อยที่สุด 7 ห้อง และมากที่สุด 57 ห้อง

ตารางที่ 3.2 แสดงผู้ทำการศึกษาคือความเป็นไปได้ของการของโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

พื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง	สถานที่ตั้ง	จำนวน คูหา	จำนวน ชั้น	จำนวน ห้อง	ผู้ลงทุน ศึกษาเอง	บริษัทที่ ปรึกษา
สุขุมวิท	โรงแรมที่ 1	สุขุมวิทซอย 8	2	6	20	✓	
	โรงแรมที่ 2	สุขุมวิทซอย 11	2	6	22	✓	
	โรงแรมที่ 3	สุขุมวิทซอย 18	3	4	15	✓	
	โรงแรมที่ 4	สุขุมวิทซอย 24	3	6	30	✓	
	โรงแรมที่ 5	สุขุมวิทซอย 31	1	5+ชั้นลอย	7	✓	
	โรงแรมที่ 6	สุขุมวิทซอย 71	6	5+ชั้นลอย	42		✓
	โรงแรมที่ 7	สุขุมวิทซอย 77	8	4	57		✓
สีลม	โรงแรมที่ 8	สีลม - สุรวงศ์	4	5	30	✓	
	โรงแรมที่ 9	สีลม ซอย 1	2	5	9	✓	
	โรงแรมที่ 10	สีลม ซอย 3	2	5+ชั้นลอย	15	✓	
	โรงแรมที่ 11	ถนนเดโช	2	5+ชั้นลอย	13	✓	
	โรงแรมที่ 12	ถนนเดโช	6	4	36		✓
รัชดาภิเษก	โรงแรมที่ 13	ถนนรัชดาภิเษก	2	7	29	✓	
	โรงแรมที่ 14	ถนนรัชดาภิเษก	2	6	30	✓	

จากตารางข้างต้นแสดงให้เห็นว่า มีจำนวนคูหาน้อยที่สุดคือ 1 คูหา มีห้องพัก 7 ห้อง และจำนวนคูหามากที่สุดคือ 8 คูหา ทำเป็นห้องพักได้ 57 ห้อง ส่วนจำนวนคูหาที่ถูกลำมาปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมมากที่สุดคือ 2 คูหา โดยสามารถทำห้องพักตั้งแต่ได้ 15 ห้องสำหรับอาคารสูง 4 ชั้น ถึง 30 ห้องสำหรับอาคารสูง 6 ชั้นมีจำนวน 8 แห่ง มีศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเองจาก โรงแรมที่มีขนาดห้องพักเกิน 36 ห้องมักจะโรงแรม 3 แห่งที่มีบริษัทที่ปรึกษาทำการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการ



จากการนำเสนอผลการศึกษาค้นคว้าข้อมูลโรงแรมที่ปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถวนั้นมีหลายขนาด ตั้งแต่ 1, 2, 3, 4, 6 และ 8 คูหา และความสูงอาคารสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป และข้อมูลที่น่าสนใจเป็น ข้อมูลที่จำเป็นต่อการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ทั้ง 4 ด้านคือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงินการลงทุน และด้านการบริหารจัดการ ซึ่งข้อมูลทางด้านการเงินการลงทุน และด้านการบริหารจัดการจะเป็นข้อมูลที่ไม่สามารถเก็บรายละเอียดได้ครบสมบูรณ์ จึงสรุปข้อมูลเฉพาะที่สามารถสามารถเปรียบเทียบกันทั้ง 14 กลุ่มตัวอย่างได้

## บทที่ 4

### การวิเคราะห์ และอภิปรายผลการศึกษา

จากการสรุปผลการศึกษากลุ่มตัวอย่างโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถว เป็นโรงแรม 3 ดาว ในกรุงเทพมหานคร ในทั้ง 3 พื้นที่ เพื่อนำมาวิเคราะห์และอภิปรายผล การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้ง 4 ด้านมีความจำเป็นอย่างยิ่ง เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของโครงการที่คิดขึ้นสามารถนำไปปฏิบัติได้จริง และผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุนของโครงการ และเพื่อนำมาประกอบการตัดสินใจแก่นักลงทุน หรือความสามารถในการชำระเงินกู้ในการลงทุน และเป็นเครื่องมือที่สำคัญก่อนการตัดสินใจทำการผูกพันในการซื้อขาย และการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในโครงการ ซึ่งมีรายละเอียดจึงวิเคราะห์ และอภิปรายผลการศึกษาไว้ตามเนื้อหา 4 ประเด็นคือ

- 4.1. การวิเคราะห์ผลการศึกษาทางด้านการตลาด
- 4.2. การวิเคราะห์ผลการศึกษาทางด้านเทคนิค
- 4.3. การวิเคราะห์ผลการศึกษาทางด้านการลงทุน
- 4.4. การวิเคราะห์ผลการศึกษาทางด้านการบริหารจัดการ

ตารางที่ 4.1 แสดงผู้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการของโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง	สถานที่ตั้ง	จำนวนคูหา	จำนวนชั้น	จำนวนห้อง	ผู้ลงทุนศึกษาเอง	บริษัทที่ปรึกษา
โรงแรมที่ 1	สุขุมวิทซอย 8	2	6	20	✓	
โรงแรมที่ 2	สุขุมวิทซอย 11	2	6	22	✓	
โรงแรมที่ 3	สุขุมวิทซอย 18	3	4	15	✓	
โรงแรมที่ 4	สุขุมวิทซอย 24	3	6	30	✓	
โรงแรมที่ 5	สุขุมวิทซอย 31	1	5+ชั้นลอย	7	✓	
โรงแรมที่ 6	สุขุมวิทซอย 71	6	5+ชั้นลอย	42		✓
โรงแรมที่ 7	สุขุมวิทซอย 77	8	4	57		✓
โรงแรมที่ 8	สีลม – สุรวงศ์	4	5	30	✓	
โรงแรมที่ 9	สีลม ซอย 1	2	5	9	✓	
โรงแรมที่ 10	สีลม ซอย 3	2	5+ชั้นลอย	15	✓	
โรงแรมที่ 11	ถนนเดโช	2	5+ชั้นลอย	13	✓	
โรงแรมที่ 12	ถนนเดโช	6	4	36		✓
โรงแรมที่ 13	ถนนรัชดาฯ	2	7	29	✓	
โรงแรมที่ 14	ถนนรัชดาฯ	2	6	30	✓	

จากตารางข้างต้นแสดงให้เห็นว่า มีจำนวนคูหา น้อยที่สุดคือ 1 คูหา มีห้องพัก 7 ห้อง และจำนวนคูหา มากที่สุดคือ 8 คูหา ทำเป็นห้องพักได้ 57 ห้อง ส่วนจำนวนคูหาที่ถูกนำมาปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมมากที่สุดคือ 2 คูหา โดยสามารถทำห้องพักตั้งแต่ได้ 15 ห้องสำหรับอาคารสูง 4 ชั้น ถึง

30 ห้อง สำหรับอาคารสูง 6 ชั้นมีจำนวน 8 แห่ง มี ศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการเองจาก โรงแรมที่มีขนาดห้องพักเกิน 36 ห้องมักจะโรงแรม 3 แห่งที่มีบริษัทที่ปรึกษาทำการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการ

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนโรงแรม และจำนวนห้องพักของกลุ่มตัวอย่าง

จำนวนคูหา ของตึกแถว	จำนวน (แห่ง)	จำนวน (ชั้น)	จำนวนชั้นหลัง ปรับเปลี่ยน	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
1	1	5 + ชั้นลอย	5 + ชั้นลอย	7
2	1	4 + ชั้นลอย	4 + ชั้นลอย	15
	1	4 + ชั้นลอย	5	9
	2	5 + ชั้นลอย	5 + ชั้นลอย	13-15
	3	5 + ชั้นลอย	6	20- 30
	1	6 + ชั้นลอย	7	29
3	1	4 + ชั้นลอย,	5	15
	1	6 + ชั้นลอย	7	30
4	1	4 + ชั้นลอย	5	30
6	1	4	4	36
	1	5 + ชั้นลอย	5 + ชั้นลอย	42
8	1	4 + ชั้นลอย	4 + ชั้นลอย	57

จากผลการศึกษาคือสามารถแยกจำนวนคูหาของตึกแถวที่นำมาปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมได้ โดยมีจำนวนคูหาที่น้อยที่สุดคือ 1 คูหา มีมากที่สุดคือ 8 คูหา ส่วนจำนวนคูหาที่ถูกนำมาปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมมากที่สุดคือ 2 คูหา จากตารางในจำนวน 2 คูหา นิยมต่อเติมชั้นลอยเพิ่มพื้นที่ใช้สอย ทำให้ได้ห้องพักมากขึ้น จำนวน 2 คูหา สูง 5+ชั้นลอยมีการนำมาปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมมากที่สุด และการปรับเปลี่ยนนิยมชั้นลอยเป็น 6 ชั้น

โครงการขนาดเล็กนั้น จะมีความเสี่ยงของโครงการน้อย ผู้ลงทุนมักจะทำการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการเอง จากพื้นฐานความรู้ที่มี และประสบการณ์

ตารางที่ 4.3 แสดงลักษณะการศึกษาคือความเป็นไปได้ของการ ของโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

ลักษณะของโรงแรมที่เป็นกลุ่ม ตัวอย่าง 14 แห่ง	ขนาดของโรงแรม (ห้อง)					รวม (แห่ง)
	7 - 15	16 - 25	26 - 35	36 - 45	มากกว่า 46	
ผู้ลงทุนศึกษาคือความเป็นไปได้เอง	5	2	4	-		11
บริษัทศึกษาคือความเป็นไปได้โครงการ	-	-	-	2	1	3

จากตารางข้างต้นแสดงให้เห็นว่าการจัดตั้งโครงการโรงแรมขนาดเล็กที่มีจำนวนห้องพักน้อย อาจมีความเสี่ยงของโครงการน้อย และเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายของโครงการในการจ้างผู้มี

ความชำนาญเพื่อศึกษาความเป็นไปได้จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเอง หรือให้ผู้ออกแบบ ศึกษาโครงการให้ด้วย โดยแจกแจงลักษณะได้ตามตารางดังนี้

ตารางที่ 4.4 แสดงลักษณะความรู้พื้นฐานของผู้ลงทุนจากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง

ผู้ลงทุนที่ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเอง จากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง	จำนวน	สัดส่วน
มีประสบการณ์จากการเป็นเจ้าของโรงแรมอื่น ในการกำหนดความต้องการของโรงแรม	6 แห่ง	54.5%
มีประสบการณ์จากการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ		
— มีความรู้ความชำนาญเกี่ยวกับการบริหาร จัดการทางการเงิน การลงทุน	2 แห่ง	45.5%
— มีความรู้เกี่ยวกับวิชาชีพ ได้แก่ สถาปนิก	3 แห่ง	

ซึ่งจากตารางข้างต้นแสดงให้เห็นว่า เมื่อผู้ลงทุน มีความต้องการในการสร้างโรงแรม ที่สามารถทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการมักจะเป็นทั้งผู้ที่มีกิจการโรงแรมมาก่อน หรือมีความรู้ทางด้านการวิเคราะห์ทางการเงิน หรือมีประสบการณ์ทางการบริหาร-จัดการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแม้ความสามารถข้างต้นตามแต่ความถนัดและความชำนาญที่ไม่เท่าเทียมกัน ทำให้ผลตอบแทนของโครงการไม่สม่ำเสมอ ไม่สามารถอ้างอิงเป็นมาตรฐานได้ ดังนั้นจึงอภิปรายผลการศึกษาไว้ตามเนื้อหา 4 ประเด็นดังนี้

#### 4.1 การวิเคราะห์ผลการศึกษาทางการตลาด

จากการเก็บข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์ การวิเคราะห์ทางการตลาดเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุดที่จะกำหนดทิศทางของโรงแรม ซึ่งเป็นผลอย่างมากต่อการวิเคราะห์ในอีก 3 ด้านที่เหลือและขึ้นอยู่กับเทคนิคของแต่ละที่โดยไม่มีเกณฑ์ตายตัว แต่มีหลักที่จะวิเคราะห์ที่พอจะกำหนดเป็นแนวทางได้ ดังนั้นสำหรับบางโรงแรมจึงถือเป็นความลับของโครงการ เป็นเทคนิคที่ได้จากประสบการณ์ตรงทั้งจากการเป็นเจ้าของโรงแรมอื่นมาก่อน หรือเป็นฝ่ายบริหารจัดการในงานด้านโรงแรม หรือจากการเป็นเครือข่ายของโรงแรม CHAIN ระดับ 4 – 5 ดาว

การวิเคราะห์ อุปสงค์ (Demand) และการวิเคราะห์อุปทาน (SUPPLY) มาจากใช้ข้อมูลจากสถิตินักท่องเที่ยว แนวโน้มนักท่องเที่ยว ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ข้อมูลการพยากรณ์ตลาด สถิติอัตราการเข้าพักโรงแรม ความต้องการที่พักเพื่อการท่องเที่ยว จากแหล่งข้อมูลทางการตลาดที่เชื่อถือได้ มาสนับสนุนเป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์ทางการตลาด ถึงแม้โรงแรม 3 ดาวในกรุงเทพมหานคร จะมีมากถึง 278 แห่ง<sup>1</sup> ที่กระจายไปตามแหล่งธุรกิจ และท่องเที่ยวต่างๆของกรุงเทพ แต่ความต้องการที่พักเพื่อการท่องเที่ยวยังคงมีอยู่และเป็นที่น่าสนใจของนักลงทุน ในธุรกิจโรงแรม 3 ดาว ทั้งลงทุนด้วยการเริ่มโครงการจากที่ดินเปล่า หรือ รั้วถนนอาคารเดิม เพื่อสร้างอาคารใหม่ และนักลงทุนรายย่อยที่เริ่มการลงทุนด้วยธุรกิจเล็กๆนี้

1. สถิติโรงแรม 3 ดาวในกรุงเทพ จากสมาคมโรงแรมไทย ที่มา <http://www.thaihotels.org/tha/>

ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนโรงแรม 3 ดาวในกรุงเทพฯ และตามพื้นที่ที่ศึกษา

จำนวนโรงแรม 3 ดาว				
กรุงเทพฯทั้งหมด	ถนนสุขุมวิท	ถนนสีลม	ถนนรัชดาภิเษก	รวมในพื้นที่ที่ศึกษา
278	86	37	14	127

ข้อสังเกตคือลักษณะของโรงแรม 3 ดาวที่ปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถว โครงการจะมีขนาดเล็ก (ขนาดกลางตัวอย่างแค่ 3 โครงการ ได้แก่ LUB D HOTEL, SABAI-SABAI @ SUKHUMVIT, THE BEDROOM BOUTIQUE มีขนาดห้องพัก 36, 42 และ 57 ห้องตามลำดับ) จึงเลือกตอบสนองพฤติกรรมของกลุ่มเป้าหมายได้เฉพาะเจาะจงกว่า ขนาดของธุรกิจเล็กบ้างจ่ายเสียง และเงินลงทุนน้อยกว่า จึงเกิดโครงการได้ง่ายกว่า และเกิดใหม่ได้เรื่อยๆตามความต้องการของตลาด การเกิดใหม่นี้เองทำให้รูปแบบของโรงแรม ใหม่ ทันสมัยนิยม ใหม่ ดูสะอาดถือเป็นจุดขายที่ชัดเจน เป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญเมื่อเทียบกับโรงแรมขนาดใหญ่ที่ลงทุนเยอะ ระยะเวลาคืนทุนนาน การซ่อมปรับปรุงอาคารจึงต้องคอยรอบจากการคำนวณทางการตลาด

อีกเหตุผลหนึ่งที่สำคัญ ที่เป็นลักษณะที่โดดเด่น และเป็นอีกจุดขายสำคัญคือ ที่ตั้งของโรงแรม ซึ่งเป็นตึกแถวเดิมที่ถูกสร้างอยู่ในย่านธุรกิจ หรือแหล่งท่องเที่ยว

**4.1.1. กลุ่มเป้าหมายของโครงการ** การวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญยิ่งต่อการเตรียมแผนการตลาด พฤติกรรมและความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย เป็นสิ่งกำหนดรูปแบบของโรงแรมและการตกแต่งเพื่อให้เป็นจุดขาย จุดดึงดูดความสนใจของโครงการ การเจาะกลุ่มเป้าหมาย (Targeting) เกิดจากการเลือกที่จะตอบสนองตลาดในส่วนที่โครงการมีศักยภาพที่จะตอบสนองได้ โดยเริ่มจาก

การเลือกส่วนแบ่งตลาด (Segmenting) สิ่งเหมือนกันของตลาดส่วนนี้คือ

- 4.1.1.1. ผู้ที่ต้องการอยู่ในย่านธุรกิจ การท่องเที่ยวหลักของกรุงเทพฯ
- 4.1.1.2. เดินทางไปสู่ส่วนอื่นๆของกรุงเทพฯได้อย่างรวดเร็ว และสะดวกสบาย
- 4.1.1.3. ต้องการประหยัดค่าที่พัก แต่ระดับการบริการ ยังเทียบเท่าโรงแรม 3 ดาว
- 4.1.1.4. เน้นสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักต้องครบและสนองความต้องการ

ต้องการการติดต่อสื่อสารทางธุรกิจ ไม่ใส่ใจกับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆภายในโรงแรม

ตารางที่ 4.6 แสดงกลุ่มเป้าหมายของโครงการ และจำนวน แบ่งตามเขตพื้นที่การศึกษา

โรงแรม 3 ดาว แบ่งตามเขตพื้นที่	บริเวณถนนสุขุมวิท	บริเวณถนนสีลม	บริเวณถนนรัชดาฯ
1. นักธุรกิจ ท่องเที่ยว ธุรกิจทั่วไปที่ ท่องเที่ยวในกรุงเทพ และชื้อของใน ย่านใจกลางเมือง เช่น สยามแสควร์	กลุ่มเป้าหมายหลัก	กลุ่มเป้าหมายหลัก	กลุ่มเป้าหมายรอง
2. นักท่องเที่ยวชาวเอเชียที่ท่องเที่ยวใน กรุงเทพ และชื้อของย่านใจกลางเมือง**	-	กลุ่มเป้าหมายหลัก	กลุ่มเป้าหมายหลัก
3. นักท่องเที่ยววัยรุ่นที่ชอบการเดินทาง	-	กลุ่มเป้าหมายหลัก	กลุ่มเป้าหมายหลัก
4. นักท่องเที่ยวชาวไทย ที่เดินทางมาจาก ต่างจังหวัด ต้องการเดินทางสะดวก	กลุ่มเป้าหมายรอง	กลุ่มเป้าหมายรอง	กลุ่มเป้าหมายหลัก
5. นักท่องเที่ยวที่มารักษาพยาบาล	กลุ่มเป้าหมายรอง	-	กลุ่มเป้าหมายหลัก
6. นักท่องเที่ยว ที่ท่องเที่ยวยามตรี จากสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง	-	กลุ่มเป้าหมายรอง	กลุ่มเป้าหมายรอง

\* ข้อสังเกต ประเภทนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนมากในบริเวณนั้น

จากตารางสามารถสรุปลักษณะของกลุ่มเป้าหมายของโครงการโดยแบ่งตามพื้นที่ดังนี้ บริเวณถนนสุขุมวิท มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก คือ นักท่องเที่ยวประเภท(MICE) ได้แก่ นักธุรกิจ และท่องเที่ยว ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวแถบจากยุโรป บริเวณถนนสีลม มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักที่หลากหลาย ทั้งนักธุรกิจ นักท่องเที่ยวชาวยุโรป (MICE) ทั้งที่ติดต้องการที่พักทั่วไป และที่ต้องการหรูหรา มีรสนิยม, นักท่องเที่ยวชาวเอเชีย ที่มาแบบกลุ่มทัวร์และมาเอง และนักท่องเที่ยวที่เป็นนักเดินทางเยาวชน บริเวณถนนรัชดาภิเษก ที่มีคู่แข่งทางการตลาดน้อย มีกลุ่มลูกค้าหลากหลายเน้นนักธุรกิจชาวไทยที่มาประชุม อบรมสัมมนา และนักท่องเที่ยวชาวยุโรป ที่มาเพื่อการรักษาพยาบาล โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแฝงคือ นักท่องเที่ยวยามราตรีจากสถานที่ท่องเที่ยวยามราตรีในบริเวณใกล้เคียง

**4.1.4. การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค** ผลการศึกษาทุกโครงการได้ทำการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรคของโครงการเพื่อนำไปกำหนดรูปแบบของโรงแรม (Positioning) จุดแข็งที่ของทุกโรงแรมคือ

**การวิเคราะห์จุดแข็ง (Strength)** สิ่งที่เหมาะสมกัน หรือคล้ายเคียงกันของทุกโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง คือ ตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจ ท่องเที่ยว ศูนย์การค้าหลักของกรุงเทพมหานคร ความสะดวกสบาย รวดเร็ว ด้วยการเดินรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือบนเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดินที่โรงแรมอยู่ใกล้ และขนาดของโครงการที่เล็ก ทำให้เลือกสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้ลึกกว่า และการปรับเปลี่ยนจากตึกแถวจึงลดค่าก่อสร้างอาคารได้ และยังคงระยะเวลาด้วย

**การวิเคราะห์จุดอ่อน (Weakness)** ลักษณะของโรงแรมจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ครบสมบูรณ์ เช่น ไม่มีห้องออกกำลังกาย ไม่มีสระว่ายน้ำ และมักมีขนาดห้องพักเล็ก ดังนั้นจึงต้องมีกลยุทธ์ทางการตลาดมาทดแทนจุดด้อยของโครงการ เช่นรูปแบบการตกแต่ง เพิ่มการบริการใกล้ชิด ทิวถึง

**การวิเคราะห์โอกาส (Opportunities)** ลักษณะของโรงแรมยังสอดคล้องกับความต้องการที่พักเพื่อการท่องเที่ยว และมีนโยบายที่สนับสนุนโครงการ

**การวิเคราะห์อุปสรรค (Threats)** เริ่มมีคู่แข่งที่สูงขึ้น ทำให้ราคาต่ำลง และสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังคงไม่แน่นอน ส่งผลต่อความมั่นใจของนักท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวจึงยังไม่สูงขึ้น

#### 4.1.5. กลยุทธ์ส่วนผสมทางการตลาด 4Ps

**ผลิตภัณฑ์ (Product)** ผลิตภัณฑ์หลัก มีรูปแบบที่หลากหลายรองรับลักษณะและพฤติกรรมของลูกค้าเป็นหลัก แต่จำนวนและรูปแบบของห้องพักจะถูกจำกัดพื้นที่ห้องพักและจำนวนห้องเนื่องจากลักษณะทางกายภาพของตึกแถวเอง จากผลสรุปการการศึกษาการใช้งานพื้นที่ของโรงแรมระดับ 3 ดาว ดังตาราง

ตารางที่ 4.7 แสดงผลิตภัณฑ์หลัก และราคาจำแนกตามจำนวนห้อง

กลุ่มตัวอย่าง	ผลิตภัณฑ์หลัก	ขนาด (ม <sup>2</sup> .)	จำนวน	ราคา+อาหารเช้า (บาท)	ผลิตภัณฑ์เสริม
โรงแรมที่ 1 สุขุมวิทซอย 8	การตกแต่ง แบบ บูทีค เหมาะกับนักธุรกิจ				มีบาร์เครื่องดื่ม และร้านอาหาร ในอาคาร
	Standard Rm.	18-20	6 ห้อง	1,500	
	Superior Rm.	20-26	8 ห้อง	1,700	
	Deluxe Rm.	30-32	4 ห้อง	1,900	
	Luxury Rm.	40	2 ห้อง	2,500	
	รวม		20 ห้อง		
โรงแรมที่ 2 สุขุมวิทซอย 11	การตกแต่ง แบบ บูทีค เหมาะกับนักธุรกิจ				มีร้านอาหาร และโต๊ะบริการ ทั่ว
	Standard Rm.	18-20	6 ห้อง	1,200	
	Superior Rm.	20	8 ห้อง	1,400	
	Deluxe Rm.	30-32	4 ห้อง	1,600	
	รวม		22 ห้อง		
โรงแรมที่ 3 สุขุมวิทซอย 18	การตกแต่ง แบบ บูทีค เหมาะกับนักธุรกิจ และนักท่องเที่ยว สิ่งอำนวยความสะดวก สะดวกในห้องพัก 3 + มีอ่างอาบน้ำ				มีร้านอาหาร และโต๊ะบริการ ทั่ว
	Superior Rm.	19-21	8 ห้อง	1,400	
	Deluxe Rm.	21-25	7 ห้อง	1,600	
	รวม		15 ห้อง		

กลุ่มตัวอย่าง	ผลิตภัณฑ์หลัก	ขนาด (ม <sup>2</sup> .)	จำนวน	ราคา+อาหารเช้า (บาท)	ผลิตภัณฑ์เสริม
โรงแรมที่ 4 สุขุมวิทซอย 24	การตกแต่ง แบบ บูทีค เหมาะกับนักธุรกิจ และนักท่องเที่ยว				มีร้านกาแฟ
	Standard Rm.	18-20	15 ห้อง	1,400	
	Superior Rm.+อ่าง อาบน้ำ	20-26	15 ห้อง	1,600	
	รวม		30 ห้อง		
โรงแรมที่ 5 สุขุมวิทซอย 31	การตกแต่ง แบบบูทีคตามวรรณคดีไทย				ไม่มีลิฟท์
	Standard Rm.	18-20	3 ห้อง	1,500	
	Superior Rm.	20-26	2 ห้อง	1,700	
	Deluxe Rm.	30-32	2 ห้อง	1,900	
รวม		7 ห้อง			
โรงแรมที่ 6 สุขุมวิทซอย 71	การตกแต่งที่หลากหลาย แบ่งตามชั้นของอาคาร				
	Corner Suite.	18-20	6 ห้อง	1,500	
	Superior Rm.	20-26	8 ห้อง	1,700	
	Deluxe Rm.	30-32	4 ห้อง	1,900	
	Luxury Rm.	40	2 ห้อง	2,500	
รวม		42 ห้อง			
โรงแรมที่ 7 สุขุมวิทซอย 77	เหมาะสำหรับทั้งนักธุรกิจ และนักท่องเที่ยว ใกล้บีทีเอส สิ่งอำนวยความสะดวกครบ				
	Standard Rm.	18	6 ห้อง	1,400	
	Superior Rm.	24	8 ห้อง	1,600	
	Executive Corner.	30	4 ห้อง	2,300	
	The Bedrooms Executive Corner	40	2 ห้อง	2,500	
รวม		57 ห้อง			
โรงแรมที่ 8 สีลม-สุรวงศ์	ตกแต่งสวยงาม คุ้มค่า ห้องพักปรับเปลี่ยนเพื่อนักท่องเที่ยวแบบกลุ่ม				
	Single Room	15-17	6 ห้อง	1,000	
	Twin Room	19	8 ห้อง	1,300	
	Double_S Room	15-17		1,150	
	Double_M Room	19		1,300	
	Double_L Room	23		1,300	
	Double_XL Room	26		1,500	
	4-bed Private Room	22	4 ห้อง	2,000	
Dorm Room	15-17	2 ห้อง	350/เตียง		
รวม		30 ห้อง			
โรงแรมที่ 9 สีลม ซอย 1	การตกแต่งหรูหรา				ไม่มีลิฟท์
	Standard Rm. Queen Size Rm.	15,20	2 ห้อง	1,000-1,200	



กลุ่มตัวอย่าง	ผลิตภัณฑ์หลัก	ขนาด (ม <sup>2</sup> .)	จำนวน	ราคา+อาหารเช้า (บาท)	ผลิตภัณฑ์เสริม
	Superior Rm. Queen Size,Twin Rm.	22	2 ห้อง	1,500	
	Deluxe Rm. King Size Room	40	3 ห้อง	2,100	
	Luxury Rm. King Size Room	40-45	2 ห้อง	2,500	
	รวม		9 ห้อง		
โรงแรมที่ 10 สีลม ซอย 3	การตกแต่งทันสมัย เรียบง่าย ราคาประหยัด				ไม่มีลิฟท์
	Standard Rm.	m	6 ห้อง	1,500	
	Superior Rm.	20-26	8 ห้อง	1,700	
	Deluxe Rm.	30-32	4 ห้อง	1,900	
	Luxury Rm.	40	2 ห้อง	2,500	
	รวม		15 ห้อง		
โรงแรมที่ 11 ถนนเดโช ช่วง กลาง	ตกแต่งหรูหรา มีรสนิยม สงบ เป็นส่วนตัว สิ่งอำนวยความสะดวกครบ				
	Standard Rm.	18-20	6 ห้อง	1,500	
	Superior Rm.	20-26	8 ห้อง	1,700	
	Deluxe Rm.	30-32	4 ห้อง	1,900	
	Luxury Rm.	40	2 ห้อง	2,500	
	รวม		13 ห้อง		
โรงแรมที่ 12 ถนนเดโช ช่วง ปลาย	ในเครือ โรงแรมนารายณ์ เน้นลูกค้าเยาวชน ราคาถูก				
	Dormitory	18-20		1,500	
	Ladies Dormitory	20-26		1,700	
	Twin Room	30-32		950	
	Double Room	40		1,300	
	รวม		36 ห้อง		
โรงแรมที่ 13 ถนนรัชดาฯ	ตกแต่งใหม่ สะอาด ขนาดกว้าง สิ่งอำนวยความสะดวกได้มาตรฐาน				
	Standard Rm.	18-20	6 ห้อง	1,500	
	Superior Rm.	20-26	8 ห้อง	1,700	
	Deluxe Rm.	30-32	4 ห้อง	1,900	
	Luxury Rm.	40	2 ห้อง	2,500	
	รวม		20 ห้อง		
โรงแรมที่ 14 ถนนรัชดาฯ	สะดวกสบาย ใกล้ศูนย์การค้า รถไฟฟ้าใต้ดิน ราคาประหยัด				
	Standard Rm.	18-20	6 ห้อง	1,500	
	Superior Rm.	20-26	8 ห้อง	1,700	
	Deluxe Rm.	30-32	4 ห้อง	1,900	
	Luxury Rm.	40	2 ห้อง	2,500	
	รวม		30 ห้อง		

\* ที่มาของข้อมูลด้านราคาจากการสัมภาษณ์ และข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต

ตารางที่ 4.8 แสดงรูปแบบห้องพัก และราคาของโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

สถานที่ตั้งของห้องพัก	ราคาของห้องพักตามรูปแบบ (บาท)			
	Standard rm	Superior rm	Deluxe rm	Luxury Suite
พื้นที่ห้องพัก	20 ตร.ม.	25 ตร.ม.	33 ตร.ม.	52 ตร.ม.
รร.บริเวณถนนสุขุมวิท	1,200-1,500	1,400-1,700	1,600-1,900	1,800-2,500
รร.บริเวณถนนสีลม	1,300-1,600	1,700-2,000	2,100-2,500	2,500-3,000
รร.บริเวณถนนรัชดาฯ	1,000-1,300	1,400-1,700	1,800-2,200	-

ตารางที่ 4.9 แสดงผลิตภัณฑ์หลัก และผลิตภัณฑ์รองของโรงแรมกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง	ผลิตภัณฑ์หลัก	ผลิตภัณฑ์เสริม
1. บริเวณถนนสุขุมวิท	รูปแบบของโรงแรมรองรับความต้องการ - นักธุรกิจ - ผู้มีรสนิยม แบ่งเป็นห้องพักอย่างน้อย 2 รูปแบบ คือ ● Standard room ที่มีขนาด 7-26 ตร.ม. ● Superior room ขนาด 8-32 ตร.ม. บางที่มี 3 รูปแบบคือ เพิ่ม Deluxe room ที่มีขนาด 20-40 ตร.ม. เน้นความใหม่ สะอาด	5 โรงแรมที่มีผลิตภัณฑ์เสริมองค์ประกอบแรกๆที่มักจะเสริมเข้าไปในโครงการคือร้านอาหาร,หากพื้นที่เล็กลงมักจะเพิ่มร้านอาหารกาแฟเพื่อเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม, มีห้องออกกำลังกายในโครงการที่มีขนาดอาคารใหญ่ มีที่ว่างพอที่จะเพิ่มจุดขายของโรงแรม
2. บริเวณถนนสีลม	รูปแบบของโรงแรมรองรับความต้องการ - นักธุรกิจ - นักท่องเที่ยวเอเซียตะวันออก ,กลุ่มทัวร์ - นักท่องเที่ยวเยาวชน - ผู้มีรสนิยม แบ่งออกเป็นห้องพักที่หลากหลาย ● เพิ่มรูปแบบห้องแบบ DORMITORY เน้นความใหม่ สะอาด ทันสมัย	3 โรงแรมที่มีผลิตภัณฑ์เสริมได้แก่ร้านอาหารกาแฟ, บาร์เครื่องดื่ม และอื่นๆ
3. บริเวณถนนรัชดาฯ	รูปแบบของโรงแรมรองรับความต้องการ - นักธุรกิจ - นักท่องเที่ยวที่มาโรงพยาบาล - นักท่องเที่ยวแบบกลุ่มทัวร์ - นักท่องเที่ยวยามราตรี เน้นความใหม่ สะอาด เรียบง่ายและรูปแบบ	ที่มีผลิตภัณฑ์เสริมได้แก่ร้านอาหารและบริการนวดสปา

**ราคา** (Price) เกณฑ์ในการตั้งราคาส่วนใหญ่จะกำหนดราคาให้ใกล้เคียงกับคู่แข่ง เพื่อการครองตลาดและสามารถรักษารายได้ของโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ มีช่วงราคาพิเศษตามฤดูกาล เพื่อสร้างจุดขาย สรุปลงได้ดังนี้

จากตารางแสดงให้เห็นการจัดรูปแบบห้องพักตามมาตรฐานโรงแรม 3 ดาวและระดับราคาของห้องพัก ซึ่งราคาห้องพักบริเวณถนนสีลมสูงที่สุด

**ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)** การขายโครงการส่วนใหญ่มี ตัวแทนการขาย เป็นผู้ช่วยในการขาย ซึ่งมีความชำนาญในการขาย มีสิ่งจูงใจในการซื้อ แต่ปัจจุบันมีตัวแทนการขายที่เพิ่มช่องทางการขายทาง อินเทอร์เน็ต ทำให้เข้าถึงผู้บริโภคได้ง่ายขึ้น ราคาที่ตัวขายสร้างเงื่อนไขต่อทางโรงแรม ทำให้มีราคาถูกลง ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ได้ง่ายขึ้นด้วย

อีกหนึ่งช่องทางการขายที่มีราคาถูก และมีการสนับสนุนจากหลายองค์กรให้ทุกธุรกิจขนาดเล็กได้ใช้บริการ คือการมีเว็บไซต์ของโรงแรมเอง เพราะพฤติกรรมกรรมการเข้าถึงสื่อของผู้บริโภคปัจจุบันเปลี่ยนไปเป็นการใช้ อินเทอร์เน็ตมากขึ้น

ตารางที่ 4.10 แสดงช่องทางการจัดจำหน่ายของโรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

ช่องทางการจัดจำหน่าย	ลักษณะ
INTERNET	
AGENCY	
WALK-IN	
TELEPHONE	
PR	

จากตารางสรุปช่องทางการขายต่างๆไปที่ทุกๆโรงแรมมีช่องทางการจำหน่ายหลักประกอบด้วย การขายตรง การขายผ่านตัวแทนจำหน่ายห้องพักซึ่งกระจายอยู่ทั่วโลก และ ระบบการสำรองห้องพักผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต เพื่อเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดีและทำให้ลูกค้าเป้าหมายเกิด Brand Awareness ทางโรงแรมมีการโฆษณาทางสื่อสิ่งพิมพ์

**การส่งเสริมการขาย (Promotion)** การส่งเสริมการขายของทุกๆโครงการในช่วงแรกจะยังไม่แบ่งระดับราคาตามฤดูกาลท่องเที่ยว แต่จะเป็นการส่งเสริมการขายตลอดปีเพื่อให้ผู้บริโภครู้จักโครงการก่อน และสนใจโครงการด้านราคาห้องพัก และเพื่อเป็นการเพิ่มยอดขาย

- มีการปรับลดราคาช่วงโลว์ซีซั่น และปรับลดตลอดปี สำหรับราคารายเดือน เพื่อสร้างยอดขาย
- มีการจัดกิจกรรมที่เป็นเอกลักษณ์ของห้องที่ เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยว
- การได้ส่วนลดสำหรับผลิตภัณฑ์สนับสนุน

## 4.2 การวิเคราะห์ผลการศึกษาด้านเทคนิค

จากการสรุปผลการศึกษากลุ่มตัวอย่าง แสดงให้เห็นว่า เจ้าของโครงการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิคเอง ถึง 11 โครงการ โดยลักษณะของโครงการมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 7 – 35 ห้อง โดยใช้ความรู้ทางด้านอาคาร และขนาดของห้องพัก และเมื่อตัดสินใจลงทุนแล้ว จึงให้บริษัททำการศึกษาด้านเทคนิคอย่างละเอียด ทั้งด้านกายภาพ ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และรูปแบบของโรงแรม โดยในขั้นต้นจะมีประเด็นต้องวิเคราะห์ดังนี้

- 4.2.1. การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ
- 4.2.2. ลักษณะกายภาพของตึกแถว และเหตุผลการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นโรงแรม
- 4.2.3. ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.2.4. ลักษณะการปรับเปลี่ยน

#### 4.2.1. การวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งโครงการ

ผลการศึกษาสรุปว่า ที่ตั้งของโครงการสำคัญสำหรับโครงการจากการวิเคราะห์ อุปสงค์ และข้อมูลทางการตลาด และเหตุผลรองคือ ความต้องการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดิมที่มีอยู่ให้มีมูลค่าเพิ่มมากขึ้น สำหรับโรงแรมบนถนนรัชดาภิเษก มีเหตุผลความเป็นไปได้ทางการเงินเกี่ยวกับราคาที่ดิน เป็นอีกปัจจัยที่นักลงทุนในการพิจารณา

อาคารยิ่งใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ การท่องเที่ยว ศูนย์การค้า และใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก ยังมีอัตราการเช่าพักที่สูงกว่า และหากที่ตั้งของอาคารอยู่ในจุดที่ผู้บริโภคสามารถเห็นได้ชัดเจน หรือสะดุดตา ก็ทำให้โครงการเป็นที่รู้จักได้เร็วขึ้น เป็นไปตามเงื่อนไขทางด้านราคา และการส่งเสริมการขาย ราคาห้องพักสามารถปรับได้สูงขึ้น ซึ่ง แต่เมื่ออาคารตั้งอยู่ไกลจากถนนสายหลัก ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสหรือรถไฟฟ้าใต้ดินที่เป็นปัจจัยสำคัญ มีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อย ส่งผลให้อัตราการเช่าพักต่ำ ราคาห้องพักก็ต่ำลงด้วยเพื่อการสร้างจุดสนใจด้านราคา และมีการทดแทนด้วยการบริการรับส่ง

ตารางที่ 4.11 แสดงเหตุผลที่ใช้ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

กลุ่มตัวอย่าง	การถือครองตึกแถว	แหล่งธุรกิจท่องเที่ยว	การคมนาคมสะดวก	ใกล้บีทีเอส/ใต้ดิน	เพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์	สภาพแวดล้อม	ใกล้ ร.เจ้าของเดียวกันอื่นๆ
โรงแรมที่ 1 สุขุมวิทซอย 8	ซื้อ	✓	✓	✓		✓	✓
โรงแรมที่ 2 สุขุมวิทซอย 11	อสังหาริมทรัพย์เดิม	✓			✓		
โรงแรมที่ 3 สุขุมวิทซอย 18	เช่าระยะยาว	✓	✓	✓			
โรงแรมที่ 4 สุขุมวิทซอย 24	อสังหาริมทรัพย์เดิม	✓	✓	✓	✓		
โรงแรมที่ 5 สุขุมวิทซอย 31	อสังหาริมทรัพย์เดิม	✓			✓		
โรงแรมที่ 6 สุขุมวิทซอย 71	ซื้อ				✓		

กลุ่มตัวอย่าง	การถือครอง ตึกแถว	แหล่ง ธุรกิจ ท่องเที่ยว	การ คมนาคม สะดวก	ใกล้บีที เอส/ใต้ดิน	เพิ่มมูลค่า อสังหาริม ทรัพย์	สภาพ แวดล้อม	ใกล้ ร. เจ้าของ เดียวกัน อื่นๆ
โรงแรมที่ 7 สุขุมวิทซอย 77	ซื้อ			✓		✓	
โรงแรมที่ 8 สีลม-สุรวงศ์	เช่าระยะสั้น	✓	✓	✓		✓	
โรงแรมที่ 9 สีลม ซอย 1	เช่าระยะสั้น	✓		✓			
โรงแรมที่ 10 สีลม ซอย 3	เช่าระยะสั้น	✓		✓			
โรงแรมที่ 11 ถนนเดโช	อสังหาริมทรัพย์เดิม	✓			✓		
โรงแรมที่ 12 ถนนเดโช	เช่าระยะยาว	✓	✓				✓
โรงแรมที่ 13 ถนนรัชดาฯ	เช่าระยะยาว	✓	✓	✓			
โรงแรมที่ 14 ถนนรัชดาฯ	เช่าระยะยาว	✓	✓	✓			

ผลการศึกษารูปว่า เหตุผลหลักในการเลือกที่ตั้งโครงการคล้ายกัน คือ การวิเคราะห์ อุปสงค์ และข้อมูลทางการตลาด ซึ่งในพื้นที่สุขุมวิท เหตุผลในการเลือก มีเหตุผลรองคือ ความต้องการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดิมที่มีอยู่ให้มีมูลค่าเพิ่มมากขึ้น สำหรับเหตุผลการเลือกที่ตั้งโรงแรมบนถนนสีลม มาจากการวิเคราะห์อุปสงค์ เป็นหลัก สำหรับโรงแรมบนถนนรัชดาภิเษก มีเหตุผลในการเลือกที่ตั้ง ความเป็นไปได้ทางการเงิน เกี่ยวกับราคาที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ สำคัญเท่ากับเหตุผลทางการตลาด

ตารางที่ 4.12 แสดงระยะห่างระหว่างโครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่างถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส/ใต้ดิน

ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน	จำนวนโรงแรม
อยู่ติดทางขึ้น/เข้าสถานี	1
อยู่ห่างไม่เกิน 300 เมตร	3
อยู่ห่างมากกว่า 300 เมตร แต่ไม่เกิน 600 เมตร	6
อยู่ห่างมากกว่า 600 เมตร แต่ไม่เกิน 1200 เมตร	3
อยู่ห่างมากกว่า 1200 เมตร แต่ไม่เกิน 2000 เมตร	1
รวม	14

#### 4.2.2. ลักษณะทางกายภาพของตึกแถวก่อนการปรับปรุง และเหตุการณ์ปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นโรงแรม

1. ความเหมาะสมของอาคาร ทางด้านกายภาพ เช่นโครงสร้างที่แข็งแรง รูปร่าง และขนาดอาคาร หรือส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมแก่การปรับเปลี่ยน และงานระบบประกอบอาคาร
2. ความเหมาะสมทางการเงิน ราคาเช่า/ซื้อ

3. ความเหมาะสมของสภาพแวดล้อม และมุมมอง พิจารณาถึงที่ตั้งโครงการมีมุมมองที่ดี และมีสภาพแวดล้อมโดยรอบที่ส่งผลดีต่อโครงการ

4. พิจารณาถึงความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการบริหารโรงแรม เช่น ไฟฟ้า สุขาภิบาล โทรศัพท์ และบริการที่จำเป็นต่าง ๆ

ลักษณะของอาคารเดิมส่งผลต่อรูปแบบของโรงแรม ข้อจำกัดทางด้านกายภาพของการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นโรงแรม คือ ลักษณะแคบ-ยาว การรับแสงน้อย มีเฉพาะด้านหน้าและด้านหลังอาคาร ดังนั้น การเลือกอาคารจึงเป็นสิ่งที่สำคัญก่อนการออกแบบการออกแบบปรับปรุง

จากผลการศึกษา โรงแรมที่เลือกปรับเปลี่ยนจากตึกแถว 2 คูหาพบมากที่สุด เนื่องจาก เป็นหน่วยย่อยที่สามารถซื้อ/เช่าได้คล่องตัวกว่า ความกว้างของคูหาโดยทั่วไป ประมาณ 4 เมตร ขนาดพื้นที่ของอาคารส่งผลต้นทุนในการก่อสร้าง-ปรับปรุงน้อยกว่า นักลงทุนรายย่อย หรือนักลงทุนหน้าใหม่สามารถเริ่มการลงทุนกับโครงการเล็กๆได้ จากตารางแสดงสัดส่วนของลักษณะตึกแถวและจำนวนห้องพักที่ปรับปรุงได้ ดังนั้นจึงอภิปรายผลการเป็นสัดส่วนของจำนวนห้องพักที่ปรับเปลี่ยนได้จากจำนวนตึกแถว ซึ่งตามมาตรฐานโรงแรม 3 ดาวที่มีขนาด ไม่น้อยกว่า 18 ตารางเมตรตามมาตรฐานของสมาคมโรงแรมไทยดังนี้

ตารางที่ 4.13 แสดงเหตุผลในการเลือกตึกแถวโครงการ ในด้านที่ตั้ง

กลุ่มตัวอย่าง	ค่าเช่า/ซื้อ	สภาพอาคาร	ใกล้แหล่งท่องเที่ยว, ธุรกิจ	สภาพแวดล้อม	สาธารณูปโภค, สาธารณูปการ
โรงแรมที่ 1 สุขุมวิทซอย 8	4	5	1	3	4
โรงแรมที่ 2 สุขุมวิทซอย 11	-	4	1	2	3
โรงแรมที่ 3 สุขุมวิทซอย 18	2	3	1	5	4
โรงแรมที่ 4 สุขุมวิทซอย 24	-	3	2	5	4
โรงแรมที่ 5 สุขุมวิทซอย 31	-	3	2	5	4
โรงแรมที่ 6 สุขุมวิทซอย 71	1	4	3	5	2
โรงแรมที่ 7 สุขุมวิทซอย 77	1	3	2	5	4
โรงแรมที่ 8 สีลม-สุรวงศ์	2	3	1	5	4
โรงแรมที่ 9 สีลม ซอย 1	2	3	1	5	4
โรงแรมที่ 10 สีลม ซอย 3	2	3	1	5	4
โรงแรมที่ 11 ถนนเดโช	-	3	2	5	4
โรงแรมที่ 12 ถนนเดโช	1	3	2	5	4
โรงแรมที่ 13 ถนนรัชดาฯ	2	3	1	5	4
โรงแรมที่ 14 ถนนรัชดาฯ	1	3	2	4	5

- เกณฑ์การให้คะแนน 1 = ความสำคัญลำดับที่แรก  
 2 = ความสำคัญลำดับที่ 2  
 3 = ความสำคัญลำดับที่ 3  
 4 = ความสำคัญลำดับที่ 4  
 5 = ความสำคัญลำดับท้ายสุด น้อยที่สุด

ผลการศึกษาสรุปว่า เหตุผลหลักในการเลือกปรับเปลี่ยนจากตึกแถว เป็นโรงแรม 3 ดาวคือ ข้อได้เปรียบในด้านงบประมาณการลงทุนที่ต่ำกว่า และโครงการสามารถตั้งอยู่ในย่านที่ต้องการได้โดยไม่ต้องหาที่ดินว่าง

ตารางที่ 4.14 แสดงห้องพักที่ปรับเปลี่ยนได้จากจำนวนตึกแถว

ขนาดตึกแถว	จำนวน (ชั้น)	ขนาดห้อง (ม <sup>2</sup> )	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	มีลิฟท์	ไม่มีลิฟท์
1 คูหา	4+ ชั้นลอย	18	เล็กเกินไป	✓	✓
1 คูหา	5 + ชั้นลอย	18	7	✓	
2 คูหา	4 + ชั้นลอย	18	9 - 15	✓	✓
2 คูหา	5 + ชั้นลอย	18	20 - 25	✓	
2 คูหา	6 + ชั้นลอย	18	25 - 30	✓	
3 คูหา	4 + ชั้นลอย,	18	20 - 25	✓	✓
3 คูหา	6 + ชั้นลอย	18	35-45	✓	
4 คูหา	4 + ชั้นลอย	18	30 - 35	✓	✓
6 คูหา	6 + ชั้นลอย	18	50 - 60	✓	
8 คูหา	4 + ชั้นลอย	18	60 - 70	✓	✓

จากตารางข้างต้นสรุปว่า โรงแรมที่เลือกปรับเปลี่ยนจากตึกแถว 2 คูหาพบมากที่สุด เนื่องจาก เป็นหน่วยย่อยที่สามารถซื้อ/เช่า ได้คล่องตัวกว่า ความกว้างของคูหาโดยทั่วไปประมาณ 4 เมตร ขนาดพื้นที่ของอาคารส่งผลต้นทุนในการก่อสร้าง-ปรับปรุงน้อยกว่า นักลงทุนรายย่อย หรือนักลงทุนหน้าใหม่สามารถเริ่มการลงทุนกับโครงการเล็กๆได้ จากตารางแสดงสัดส่วนของลักษณะตึกแถวและจำนวนห้องพักที่ปรับปรุงได้ ตึกแถว 8 คูหาคือหน่วยที่ใหญ่ที่สุดที่มีการปรับเปลี่ยนอาคารซึ่งมีความสูงอาคาร 4½ ชั้นและสามารถปรับเป็นห้องพักได้ 57 ห้อง

#### 4.2.3. ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

แนวทางการวิเคราะห์ด้านกฎหมาย แบ่งเป็น 2 ด้าน

- 4.2.3.1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร
- 4.2.3.2. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโรงแรม

#### 4.2.3.2. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร เพื่อกำหนดเขตควบคุมอาคาร

4.2.3.2.1.1. กฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาถึงการ  
การใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อทราบถึงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ ประเภท  
อาคารที่สามารถก่อสร้างได้ อัตราส่วนระหว่างพื้นที่อาคาร ต่อที่ดิน และเพื่อทราบถึงการห้ามใช้  
ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการบริการ เนื่องจากอยู่ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน โรงเรียน  
หรือไม่ การพิจารณาจาก 3 พื้นที่คือ พื้นที่บริเวณถนนสุขุมวิท, พื้นที่บริเวณถนนสีลม, พื้นที่บริเวณ  
ถนนรัชดาภิเษก

4.2.3.1.1.2. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร 2544  
เรื่อง ที่จอดรถ, รั้วระแนวอาคาร, ความสูงตัวอาคาร และที่ว่างรอบอาคาร, ขนาดห้องพัก,  
บันไดหนีไฟ และป้ายเรืองแสง หรือเครื่องหมายไฟแสงสว่างด้วยไฟสำรองฉุกเฉิน, ความสูงของชั้น  
และความสูงของอาคาร

4.2.3.1.1.3. กฎกระทรวง 39 (พ.ศ. 2537) เรื่อง กำหนดประเภทอาคาร  
ที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 เรื่อง ประเภทอาคารโรงแรม ต้องมีผู้ตรวจสอบอาคาร

4.2.3.1.1.4. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 เรื่อง วัสดุที่ใช้สร้าง  
อาคาร, ส่วนยื่นเหนือที่สาธารณะ, ช่องทางเดินภายในอาคาร, ผนังทึบ, ประตูหนีไฟ, บันไดหลัก

4.2.3.1.1.5. กฎกระทรวงฉบับที่ 44 ( พ.ศ. 2543 ) เรื่อง การสุขาภิบาล,  
การระบายอากาศ, ระบบป้องกันอัคคีภัย

4.2.3.1.1.6. กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517 ) เรื่อง ที่จอดรถ

จากการสำรวจพบว่าการดัดแปลงอาคารเข้าข่ายต้องขออนุญาต ตาม  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 11 โดยมีประเด็นที่พิจารณา  
ดังนี้ หากมีการขยายพื้นที่ชั้นลอยหรือชั้นดาดฟ้าโดยมีการเพิ่มพื้นที่ และโครงสร้างพื้นเกิน 5  
ตารางเมตร, มีการรื้อถอนบันไดอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก, มีการเพิ่มลิฟท์โดยสารโดย  
ดัดแปลงพื้นที่และคาน และเพิ่มโครงสร้างลิฟท์

การขออนุญาตดัดแปลงอาคารโดยส่วนใหญ่ เป็นการขออนุญาตดัดแปลงแต่คง  
ประเภทอาคารคือ ตึกแถวเพื่อการพาณิชย์ หรือพักอาศัย มิได้ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเป็น  
โรงแรม หรือเป็นอาคารสาธารณะ และเป็นอาคารควบคุมการใช้ ต้องขออนุญาตเปิดใช้อาคารก่อน  
ตามประเภทของอาคารของกฎหมายควบคุมอาคาร สาเหตุเพราะการดัดแปลงอาคารยังมีส่วนที่  
ไม่สามารถปฏิบัติได้ตามกฎหมายที่เป็นอาคารสาธารณะเช่น บันไดหลัก และทางเดินต้องมีความ  
กว้างอย่างน้อย 1.50ม., ต้องเพิ่มบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดลิ้นควมกว้างบันไดหนีไฟ 1.20 ม. และต้อง  
จัดให้มีที่จอดรถตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 จากข้อกำหนดเรื่องพื้นที่ของอาคารเดิมที่เป็นตึกแถว ที่



ต้องการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักซึ่งส่วนใหญ่ไม่มีที่จัดรถ หรือมีที่จอดรถด้านหน้าอาคารเพียงคูหา  
ละ 1 คัน

ตารางที่ 4.15 แสดงลักษณะทางกายภาพของอาคาร ตามข้อบังคับของกฎหมาย

กลุ่มตัวอย่าง	จำนวนชั้น	จำนวนห้องพัก	ความกว้างบันไดหลัก	ความกว้างบันไดหนีไฟ		ความกว้างทางเดินภายใน	จำนวนที่จอดรถ	
				ภายในอาคาร	ภายนอกอาคาร		กฎหมายกำหนด	สภาพจริง
โรงแรมที่ 1 สุขุมวิทซอย 8	6	20	1.00	-	✓	1.50	10	3
โรงแรมที่ 2 สุขุมวิทซอย 11	6	22	1.00	-	✓	1.50	10	2
โรงแรมที่ 3 สุขุมวิทซอย 18	4+ชั้นลอย	15	1.00	-	✓	1.50	10	-
โรงแรมที่ 4 สุขุมวิทซอย 24	6	30	1.00	-	✓	2.00	10	3
โรงแรมที่ 5 สุขุมวิทซอย 31	5+ชั้นลอย	7	1.00	-	✓	1.00	10	2
โรงแรมที่ 6 สุขุมวิทซอย 71	5+ชั้นลอย	42	1.50	0.90	-	2.00	13	15
โรงแรมที่ 7 สุขุมวิทซอย 77	4	57	1.50	0.90	-	1.50	16	10
โรงแรมที่ 8 สีลม-สุรวงศ์	5	30	1.00	-	✓	1.00	10	-
โรงแรมที่ 9 สีลม ซอย 1	5	9	1.00	-	✓	1.00	10	2
โรงแรมที่ 10 สีลม ซอย 3	5+ชั้นลอย	15	1.20	-	✓	1.00	10	-
โรงแรมที่ 11 ถนนเดโช	5+ชั้นลอย	13	1.00	-	✓	1.00	10	-
โรงแรมที่ 12 ถนนเดโช	4	36	1.50	0.90	-	1.50	10	10
โรงแรมที่ 13 ถนนรัชดาฯ	7	29	1.50	(บันไดเหล็กภายนอกอาคาร, 0.50)		1.50	10	15
โรงแรมที่ 14 ถนนรัชดาฯ	6	30	1.00	-	✓	1.00	10	2

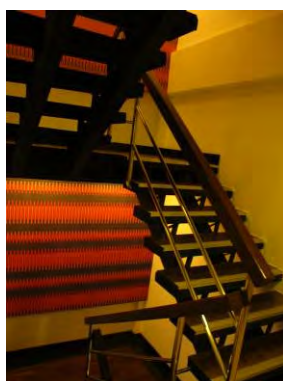
ตารางที่ 4.11 แสดงการขออนุญาตดำเนินการเป็นโรงแรม

การขออนุญาต	ลักษณะการปรับเปลี่ยน		การขออนุญาต	
	ปรับปรุงอาคาร	ดัดแปลงอาคาร	ขอตัดแปลงอาคาร	ขอเปลี่ยนการใช้เป็น โรงแรมที่
จำนวนโรงแรมบริเวณถนนสุขุมวิท (แห่ง)	1	5	5	-
จำนวนโรงแรมบริเวณถนนสีลม (แห่ง)	1	4	4	-
จำนวนโรงแรมบริเวณถนนรัชดาภิเษก (แห่ง)	1	1	1	-

ภาพที่ 4.1 แสดงบันไดหลักของกลุ่มตัวอย่าง



บันไดหลักของโรงแรมที่ 1



บันไดหลักของโรงแรมที่ 2



บันไดหลักของโรงแรมที่ 3



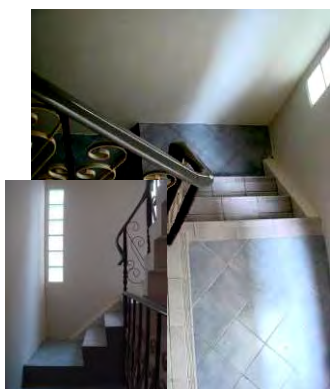
บันไดหลักของโรงแรมที่ 5



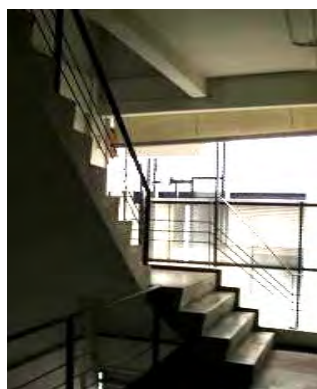
บันไดหลักของโรงแรมที่ 6



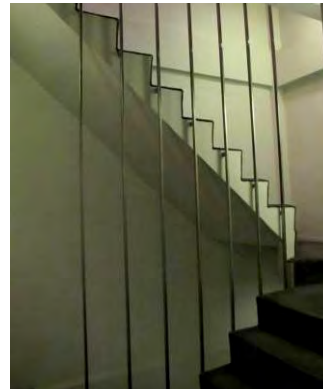
บันไดหลักของโรงแรมที่ 8



บันไดหลักของโรงแรมที่ 9



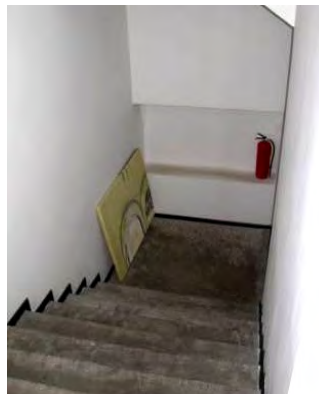
บันไดหลักของโรงแรมที่ 10



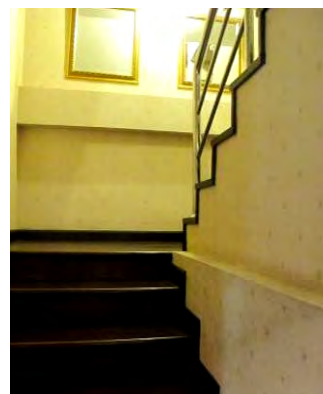
บันไดหลักของโรงแรมที่ 11



บันไดหลักของโรงแรมที่ 12

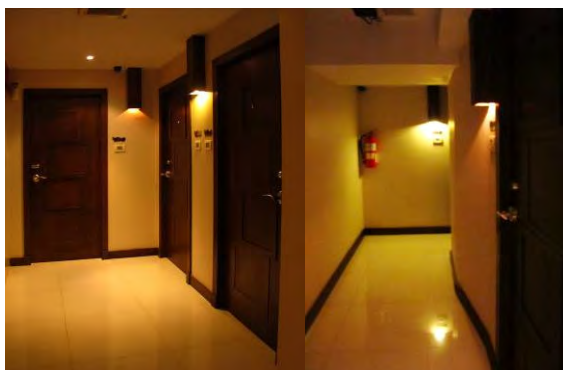


บันไดหลักของโรงแรมที่ 13

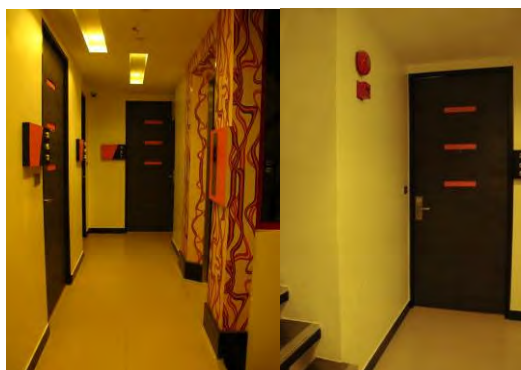


บันไดหลักของโรงแรมที่ 14

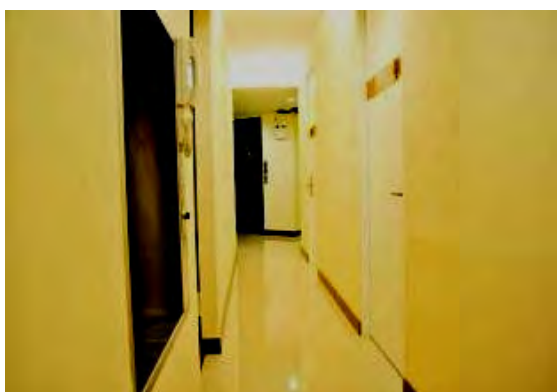
ภาพที่ 4.2 แสดงทางเดินภายในโรงแรม



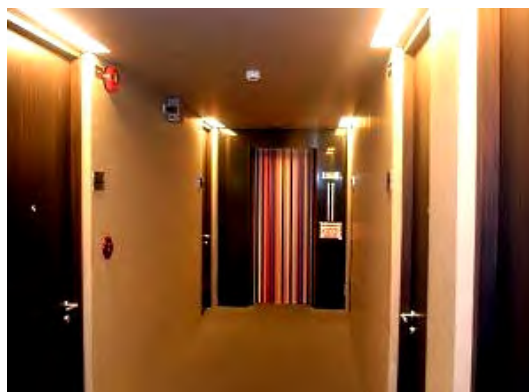
ทางเดินภายในโรงแรมที่ 1



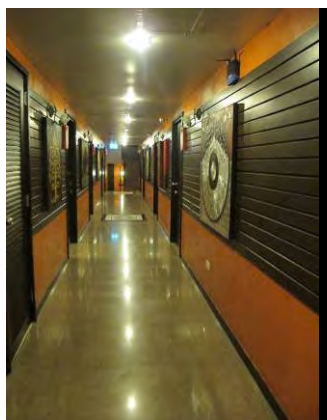
ทางเดินภายในโรงแรมที่ 2



ทางเดินภายในโรงแรมที่ 3



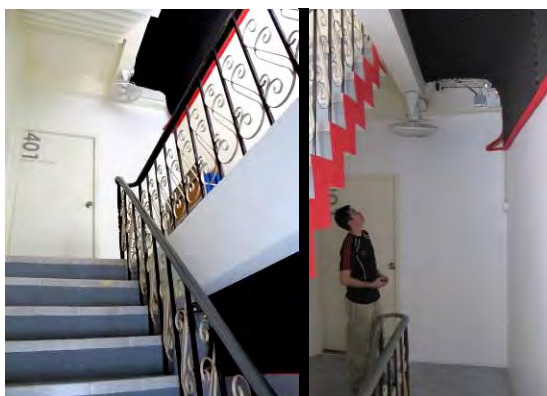
ทางเดินภายในโรงแรมที่ 4



ทางเดินภายในโรงแรมที่ 6



ทางเดินภายในโรงแรมที่ 8



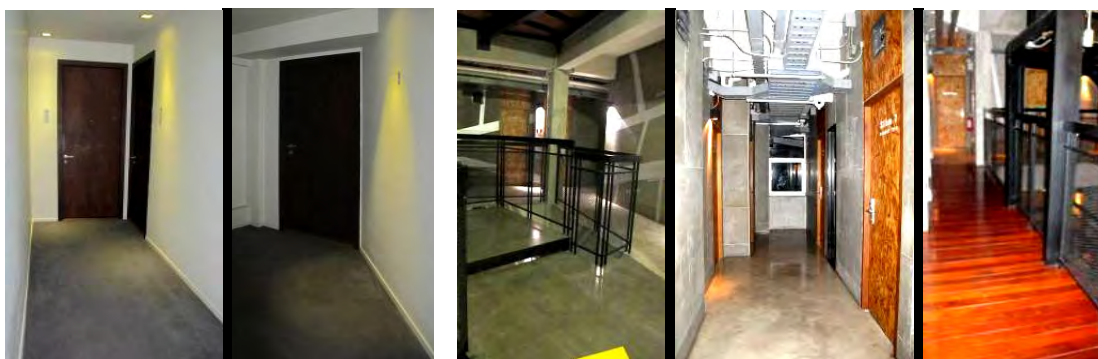
ทางเดินภายในโรงแรมที่ 9



ทางเดินภายในโรงแรมที่ 10

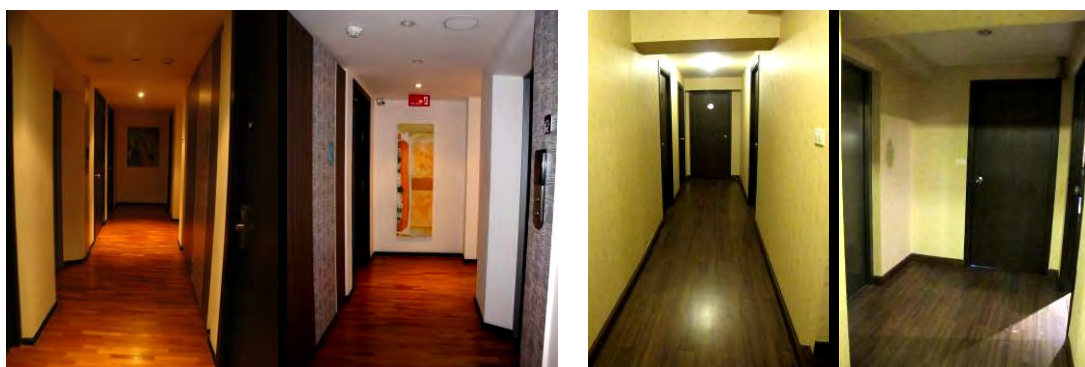


ภาพที่ 4.2 แสดงทางเดินภายในโรงแรม (ต่อ)



ทางเดินภายในโรงแรมที่ 11

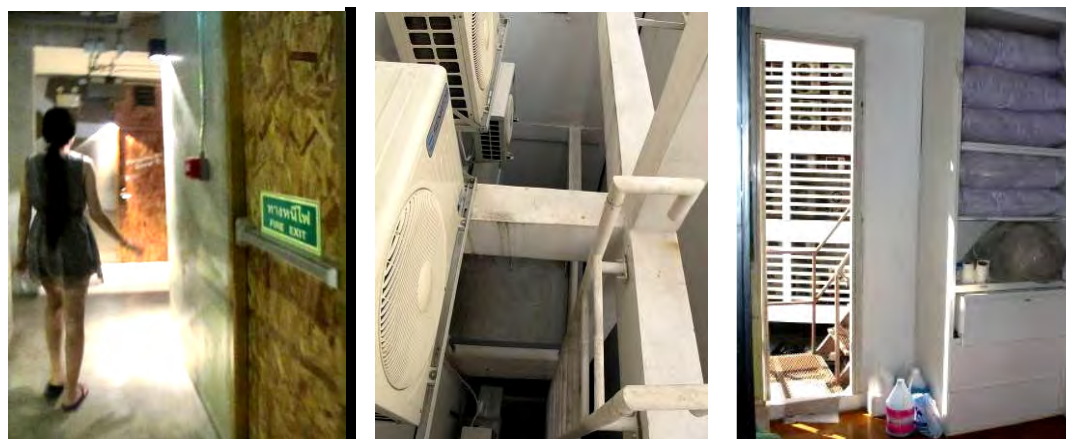
ทางเดินภายในโรงแรมที่ 12



ทางเดินภายในโรงแรมที่ 13

ทางเดินภายในโรงแรมที่ 14

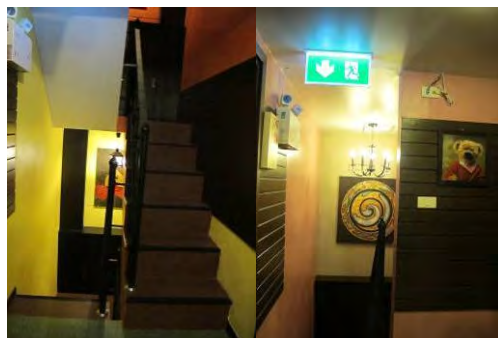
ภาพที่ 4.3 แสดงบันไดหนีไฟ



บันไดหนีไฟโรงแรมที่ 12

บันไดหนีไฟโรงแรมที่ 10

บันไดหนีไฟโรงแรมที่ 13



บันไดหนีไฟโรงแรมที่ 6

4.2.3.1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโรงแรม

4.2.4.3.1. พรบ โรงแรม พ.ศ. 2547 ข้อจำกัดต่างๆขององค์ประกอบโรงแรม

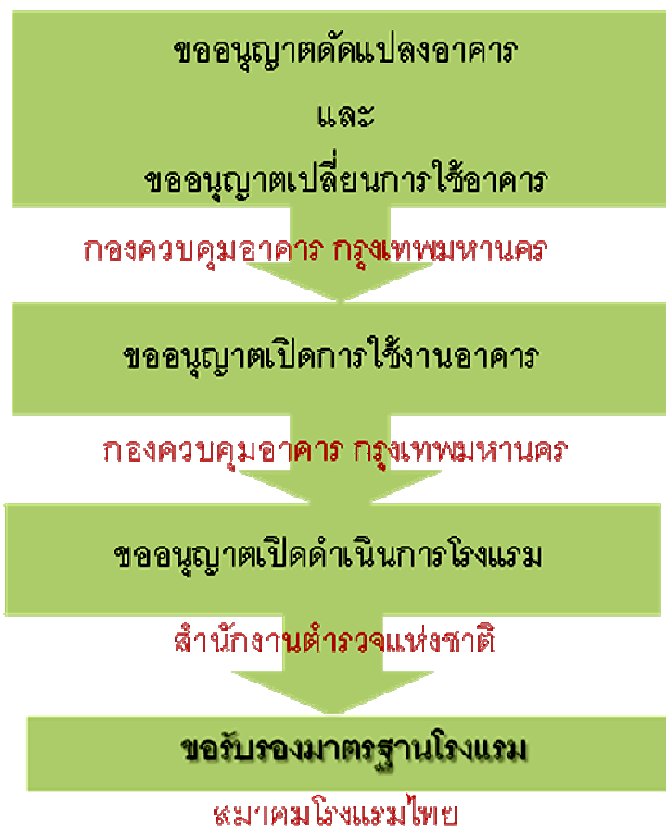
4.2.4.3.2. การขออนุญาตเปิดดำเนินการโรงแรม เงื่อนไขต่างๆ

ตารางที่ 4.16 แสดงการขออนุญาตดำเนินการเป็นโรงแรมจากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง

	โรงแรม	เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์
1. จำนวนโรงแรมบริเวณถนนสุขุมวิท	-	7
2. จำนวนโรงแรมบริเวณถนนสีลม	-	5
3. จำนวนโรงแรมบริเวณถนนรัชดาภิเษก	-	2

จากสรุปผลการศึกษารูปว่า ไม่มีโรงแรมใดเลยที่ยื่นขอดำเนินการเป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม โดยทุกแห่งเปิดให้บริการแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แต่เก็บค่าเช่ารายวันเข้าข่ายเป็นโรงแรม สาเหตุเป็นเพราะการไม่ได้ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร จากอาคารพาณิชย์พักอาศัยเป็นโรงแรมจึงไม่สามารถขออนุญาตเปิดเป็นโรงแรมได้ หรืออีกกรณีหนึ่งแม้จะทำการขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารแล้วแต่ยังติดขปฏิบัติตามเงื่อนไขมาตรฐานของโรงแรม 3 ดาวไม่ได้ เช่น เรื่องการบำบัดน้ำเสียที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรฐานโรงแรมได้, ที่จอดรถ, บันไดหนีไฟ, หรือกรณี MINI R Hotel เรื่องผังการใช้พื้นที่ ที่ไม่อนุญาตให้มีโรงแรมตั้งในบริเวณสถานศึกษา คือโรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการรัชดา

ภาพที่ 4.4 แสดงขั้นตอนในการขออนุญาตดำเนินการโรงแรม



#### 4.2.4. การปรับเปลี่ยนตึกแถวเป็นโรงแรม

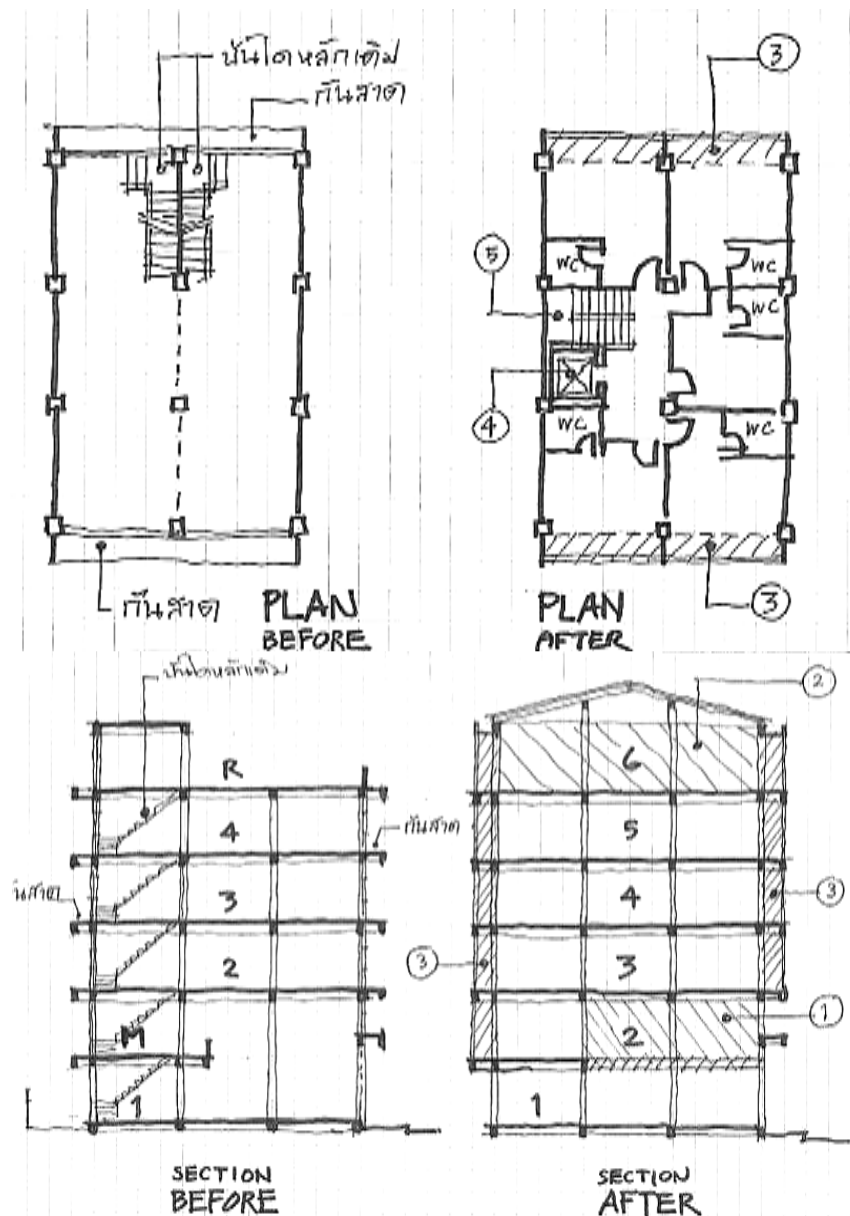
จากเหตุผลของการดัดแปลงหลักทางด้านเกี่ยวเนื่องกับการดัดแปลงแบ่งตามลักษณะของงานได้ 4 ส่วน คือ

- 4.2.4.1 งานโครงสร้างอาคาร
- 4.2.4.2 งานสถาปัตยกรรม รูปแบบ และวัสดุอาคาร
- 4.2.4.3 งานตกแต่งภายใน และอุปกรณ์ตกแต่ง
- 4.2.4.4 งานระบบประกอบอาคาร

ลักษณะการดัดแปลง มีรายละเอียดดังนี้

##### 4.2.4.1 งานโครงสร้างอาคาร

ภาพที่ 4.5 แสดงผังอาคาร และรูปตัด ก่อน และหลังการปรับเปลี่ยนอาคาร



- การเพิ่มลิฟท์โดยสาร
- การย้ายบันไดหลัก
- การเพิ่มพื้นที่ชั้นลอย, พื้นชั้นดาดฟ้า, ขยายพื้นที่ส่วนกันสาดอาคาร
- เจาะช่องเปิดโล่งที่พื้น
- เพิ่มบันไดหนีไฟ

ตารางที่ 4.17 แสดงรายละเอียดการดัดแปลงอาคาร

กลุ่มตัวอย่าง	เพิ่มโครงสร้างลิฟท์	ย้ายบันไดหลัก	เพิ่มโครงสร้างเพิ่มพื้นที่			ดัดแปลงเจาะช่องพื้น	เพิ่มบันไดหนีไฟ
			ชั้นลอย	ดาดฟ้า	กันสาด		
โรงแรมที่ 1 สุขุมวิทซอย 8	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
โรงแรมที่ 2 สุขุมวิทซอย 11	✓	✓	✓	✓	-	-	✓
โรงแรมที่ 3 สุขุมวิทซอย 18	✓	✓	✓	-	-	-	-
โรงแรมที่ 4 สุขุมวิทซอย 24	-	✓	✓	-	-	-	✓
โรงแรมที่ 5 สุขุมวิทซอย 31	-	-	-	-	-	-	-
โรงแรมที่ 6 สุขุมวิทซอย 71	✓	✓	-	✓	✓	-	✓
โรงแรมที่ 7 สุขุมวิทซอย 77	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
โรงแรมที่ 8 สีลม-สุรวงศ์	✓	✓	-	-	-	✓	-
โรงแรมที่ 9 สีลม ซอย 1	-	-	-	-	-	-	-
โรงแรมที่ 10 สีลม ซอย 3	-	-	✓	✓	-	-	✓
โรงแรมที่ 11 ถนนเดโช	-	-	-	✓	-	-	✓
โรงแรมที่ 12 ถนนเดโช	-	✓	✓	-	✓	✓	✓
โรงแรมที่ 13 ถนนรัชดาฯ	-	-	✓	-	-	-	✓
โรงแรมที่ 14 ถนนรัชดาฯ	✓	✓	✓	✓	✓	-	-
รวม (แห่ง)	12	9	9	7	-	12	9

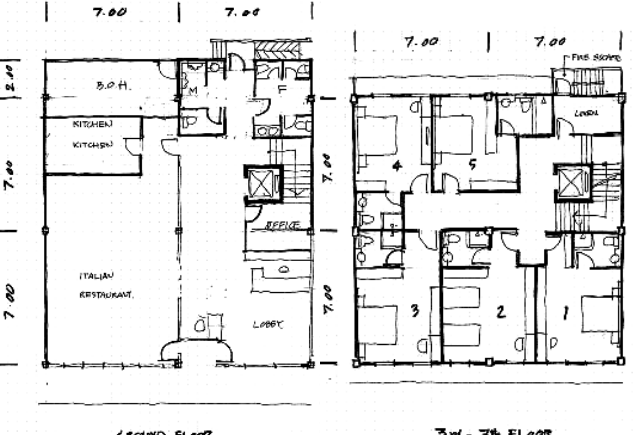

ภาพที่ 4.6 แสดงผังอาคาร โรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง	ผังอาคาร
โรงแรมที่ 1 สุขุมวิทซอย 8	<p>GROUND FLOOR      2nd FLOOR      3rd-6th FLOOR</p>

กลุ่มตัวอย่าง	ผังอาคาร
โรงแรมที่ 2 สุขุมวิทซอย 11	
โรงแรมที่ 4 สุขุมวิทซอย 24	
โรงแรมที่ 6 สุขุมวิทซอย 71	
โรงแรมที่ 8 สีลม-สุรวงศ์	

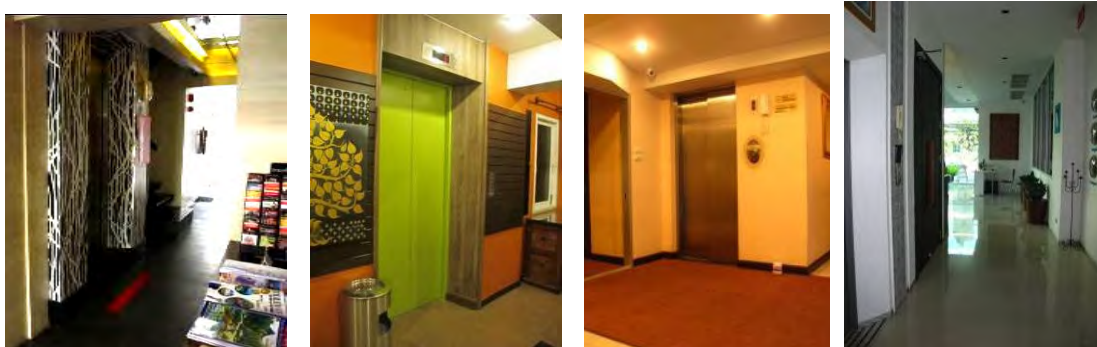


กลุ่มตัวอย่าง	ผังอาคาร
โรงแรมที่ 9 สีลม ซอย 1	<p>GROUND FLOOR</p>
โรงแรมที่ 10 สีลม ซอย 3	<p>GROUND FLOOR</p> <p>3rd-5th FLOOR</p>
โรงแรมที่ 11 ถนนเดโช	<p>GROUND FLOOR</p> <p>2nd-3rd FLOOR</p>
โรงแรมที่ 12 ถนนเดโช	<p>GROUND FLOOR</p> <p>2nd-3rd FLOOR</p> <p>FIRE ESCAPE</p>

กลุ่มตัวอย่าง	ผังอาคาร
โรงแรมที่ 13 ถนนรัชดาฯ	
โรงแรมที่ 14 ถนนรัชดาฯ	

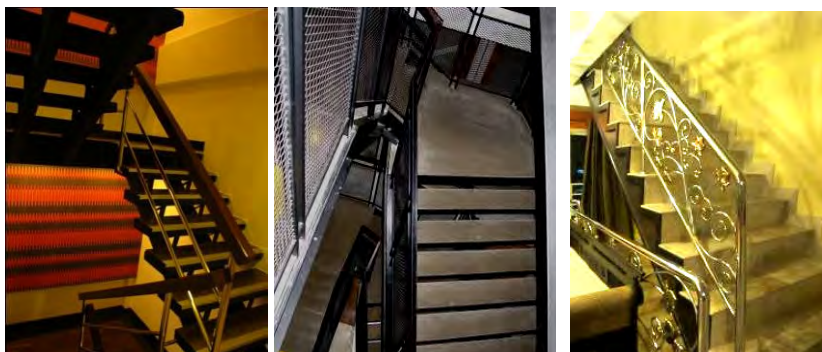
4.2.4.1.1. การเพิ่มลิฟท์โดยสาร โดยการดัดแปลงโครงสร้างด้วยการเจาะพื้น-เสริมคาน-เสริมฐานราก-เพิ่มโครงสร้างลิฟท์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสัญจรในแนวดิ่ง

ภาพที่ 4.6 แสดงลิฟท์โดยสารภายในโรงแรม



4.2.4.1.2. การย้ายบันไดหลักโดยการทุบบันไดเดิมในบริเวณช่องเสาที 3 ของอาคารซึ่งเป็นช่วงทำยาสูดออก และสร้างบันไดหลักใหม่โดยให้บันไดอยู่ในตำแหน่งกลางอาคาร เพื่อการสัญจรภายในอาคาร จ่ายเข้าสู่ห้องพักซ้าย - ขวา แบบ SINGLE CORRIDOR และมีความกว้าง 1.50ม.ตามกฎหมาย

ภาพที่ 4.7 แสดงการย้ายบันไดในโรงแรมก่อนปรับเปลี่ยน (ซ้าย)



4.2.4.1.3. การเพิ่มพื้นที่ลอย, พื้นที่ดาดฟ้า, ขยายพื้นที่ส่วนกัน  
 สาดอาคาร โดยการเติมพื้นที่และเสริมโครงสร้างพื้นที่เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้งานอาคาร

ภาพที่ 4.5 แสดงการเพิ่มพื้นที่ลอย, พื้นที่ดาดฟ้า, ขยายพื้นที่ส่วนกันสาดอาคาร



4.2.4.1.4. เจาะช่องเปิดโล่งที่พื้นโดยการดัดแปลงคาน เจาะพื้น และ  
 เสริมคาน มักจะทำควบคู่กับการทำช่องแสงที่หลังคา/ดาดฟ้า เพื่อให้แสงธรรมชาติจากหลังคา/  
 ดาดฟ้าส่องผ่านสู่ภายในอาคาร ให้ความสว่าง โปร่ง

ภาพที่ 4.6 แสดงการเจาะช่องโล่งที่พื้น



4.2.4.1.5. **เพิ่มบันไดหนีไฟ** โดยการเพิ่มบันได 3 ลักษณะคือ บันไดลิง, บันไดนอกอาคารที่เป็นเหล็ก และบันไดภายในอาคารที่ต้องมีผนังที่ปิดกั้น ตามความเหมาะสมของที่ว่างที่มี เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร และเพื่อความปลอดภัยภายในอาคาร

ภาพที่ 4.7 แสดงการเพิ่มบันไดหนีไฟ 3 ลักษณะ

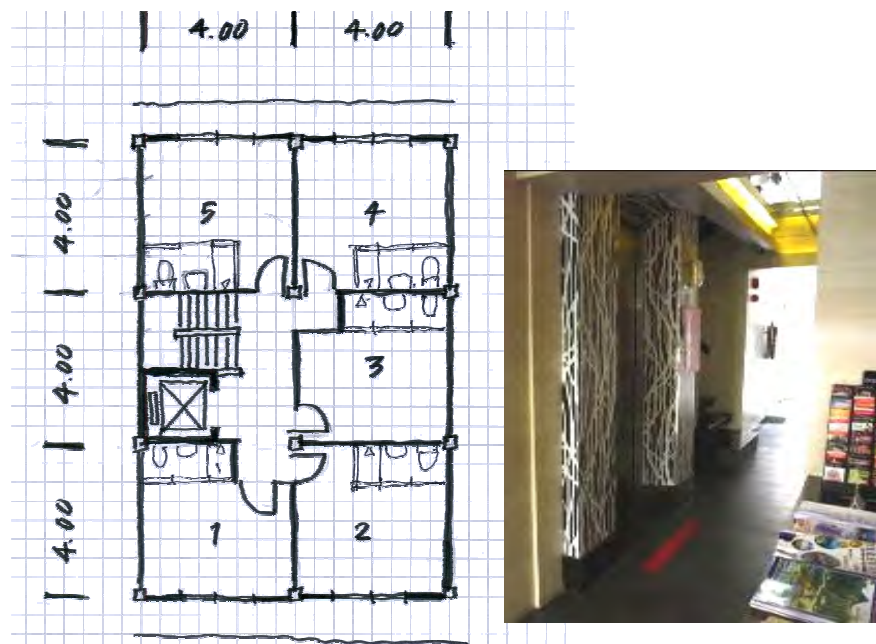


#### 4.2.4.2 งานสถาปัตยกรรม รูปแบบ และวัสดุอาคาร

##### 4.2.4.2.1 การวางผังห้องพัก

**รูปแบบที่ 1** ตึกแถว 2 คูหา วางผังห้องพักโดยคงตำแหน่งของบันไดหลักไว้ที่เดิม ไม่มีการย้ายบันได ได้ห้องพัก 4 ห้องต่อชั้น

ภาพที่ 4.8 แสดงการวางผังรูปแบบที่ 1

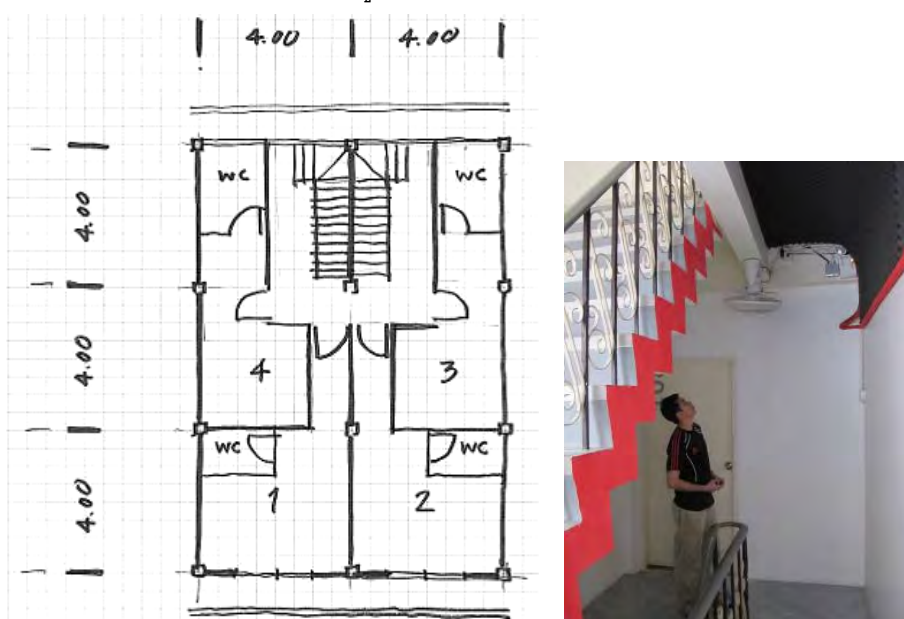


ตารางที่ 4.18 แสดงรูปแบบ - ข้อดี - ข้อเสียในการวางผังแบบที่ 1

รูปแบบการปรับเปลี่ยน	วิเคราะห์กฎหมาย	ข้อดี	ข้อเสีย
รื้อบันไดเดิม ทำบันไดใหม่ เพิ่มลิฟท์โดยสาร วางผังห้องพัก 5 ห้อง/ชั้น	บันไดหลักกว้าง 1 เมตร แคบกว่ากฎหมาย กำหนด	<ul style="list-style-type: none"> <li>การสัญจรสะดวก</li> <li>ได้จำนวนห้องต่อชั้นมาก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องพักมีขนาดเล็ก</li> <li>ห้องกลางไม่ได้รับแสงธรรมชาติ</li> </ul>

**รูปแบบที่ 2** ตึกแถว 2 คูหาวางผังห้องพักโดยย้ายบันไดหลักมาไว้บริเวณกึ่งกลางอาคาร ได้ห้องพัก 5 ห้องต่อชั้น

ภาพที่ 4.9 แสดงการวางผังรูปแบบที่ 2



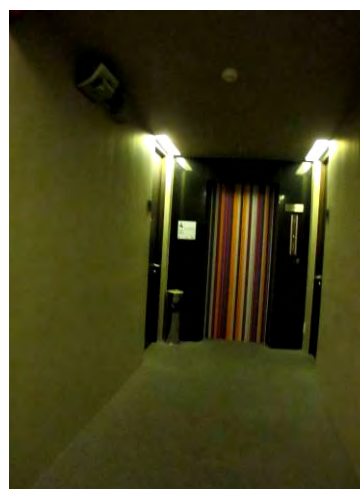
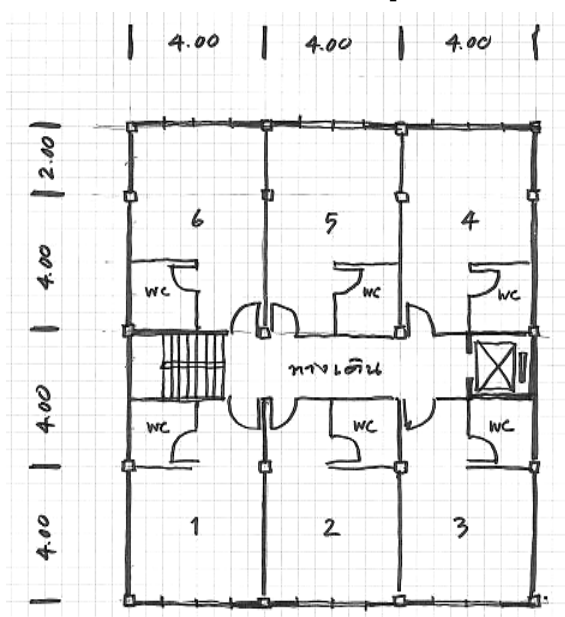
ตารางที่ 4.19 แสดงรูปแบบ - ข้อดี - ข้อเสียในการวางผังแบบที่ 2



รูปแบบการปรับเปลี่ยน	วิเคราะห์กฎหมาย	ข้อดี	ข้อเสีย
รื้อบันไดเดิม ทำบันไดใหม่ เพิ่มลิฟท์โดยสาร วางผังห้องพัก 6 ห้อง/ชั้น	บันไดหลักกว้าง 1 เมตร แคบกว่ากฎหมายกำหนด	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทางเดินกว้าง</li> <li>• ขนาดห้องพักกว้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทางเดินไม่ได้รับแสงธรรมชาติ</li> <li>• บันไดแคบ</li> </ul>

**รูปแบบที่ 3** ตึกแถว 3 คูหา วางผังห้องพักโดยย้ายบันไดหลักมาไว้บริเวณกึ่งกลางอาคาร ได้ห้องพัก 6 ห้องต่อชั้น

ภาพที่ 4.10 แสดงการวางผังรูปแบบที่ 3

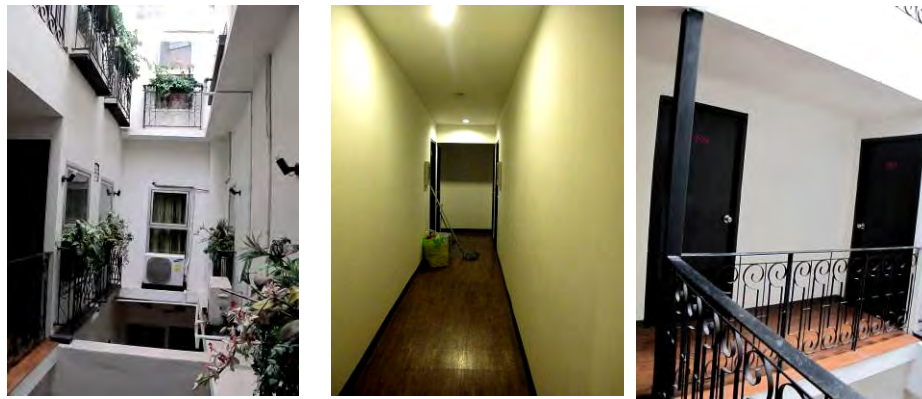
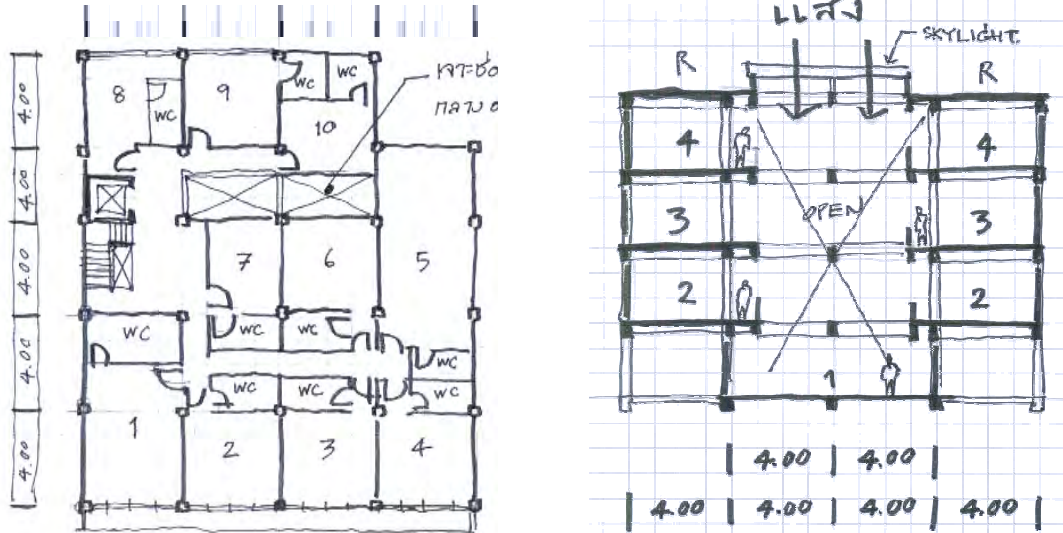


ตารางที่ 4.20 แสดงรูปแบบ - ข้อดี - ข้อเสียในการวางผังแบบที่ 3

รูปแบบการปรับเปลี่ยน	วิเคราะห์กฎหมาย	ข้อดี	ข้อเสีย
รื้อบันไดเดิม ทำบันไดใหม่ เพิ่มลิฟท์โดยสาร วางผังห้องพัก 6 ห้อง/ชั้น	บันไดหลักกว้าง 1 เมตร แคบกว่ากฎหมายกำหนด	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทางเดินกว้าง</li> <li>• ขนาดห้องพักกว้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทางเดินไม่ได้รับแสงธรรมชาติ</li> <li>• บันไดแคบ</li> </ul>

**รูปแบบที่ 4** ตึกแถว 3 คูหา วางผังห้องพักโดยย้ายบันไดหลักมาไว้บริเวณกึ่งกลางอาคารได้ห้องพัก 6 ห้องต่อชั้น

ภาพที่ 4.11 แสดงการวางผังรูปแบบที่ 4

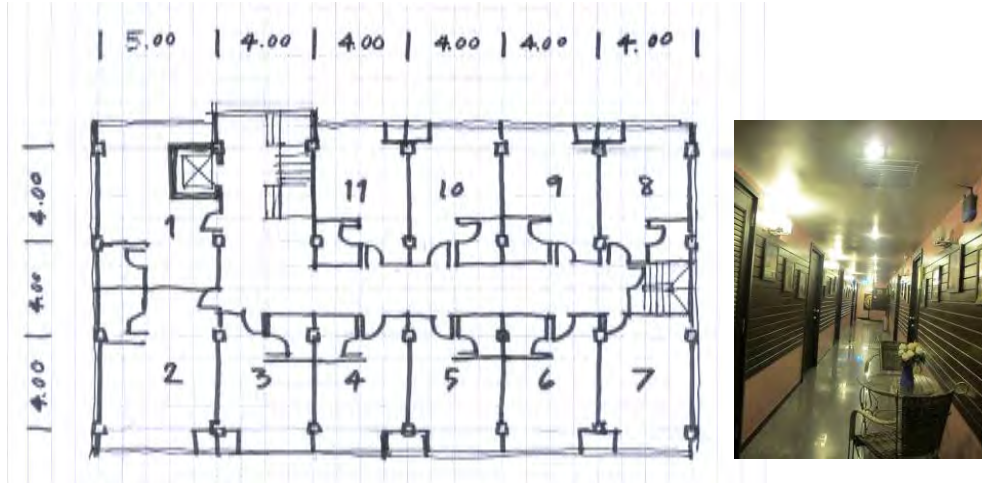


ตารางที่ 4.21 แสดงรูปแบบ - ข้อดี - ข้อเสียในการวางผังแบบที่ 4

รูปแบบการปรับเปลี่ยน	วิเคราะห์กฎหมาย	ข้อดี	ข้อเสีย
รีโนเวตบ้านเดิม ทำบันไดใหม่ เพิ่มลิฟท์ ตัดแปลงเจาะช่องพื้นเพื่อนำแสง ธรรมชาติเข้าสู่ห้องกลาง และโถง ทางเดิน วางผังห้องพัก 10 ห้อง/ชั้น	บันไดหลักกว้าง 1 เมตร แคบกว่า กฎหมายกำหนด	• ชั้นล่าง 2 คูหา มีพื้นที่ ส่วนกลางเพียงพอกับ องค์ประกอบ	• ค่าลงทุนสูงในการ ตัดแปลง ต่อเติม อาคาร

**รูปแบบที่ 5** ตึกแถว 2 คูหาวางผังห้องพักโดยย้ายบันไดหลักมาไว้บริเวณกึ่งกลางอาคาร ได้ห้องพัก 5 ห้องต่อชั้น

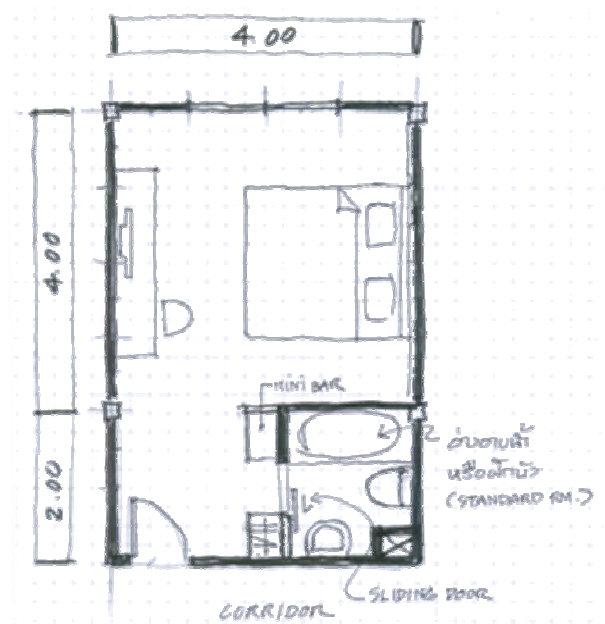
ภาพที่ 4.12 แสดงการวางผังรูปแบบที่ 2



ตารางที่ 4.22 แสดงรูปแบบ - ข้อดี - ข้อเสียในการวางผังแบบที่ 2

รูปแบบการปรับเปลี่ยน	วิเคราะห์กฎหมาย	ข้อดี	ข้อเสีย
รื้อบันไดเดิม ทำบันไดใหม่ เพิ่มลิฟท์โดยสาร วางผังห้องพัก 11 ห้อง/ชั้น เพิ่มบันไดหนีไฟ	บันไดหลักกว้าง 1.5 เมตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีบันไดหนีไฟตามกฎหมาย</li> <li>ขนาดห้องพักกว้าง ได้มาตรฐาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บันไดหนีไฟไม่สามารถออกสู่ภายนอกได้</li> </ul>

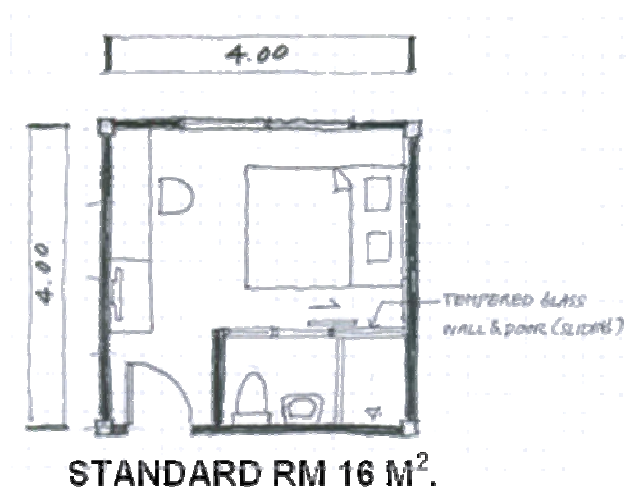
ภาพที่ 4.13 แสดงผังห้องพักรูปแบบที่ 1



**SUPERIOR RM 24 M<sup>2</sup>.**



ภาพที่ 4.14 แสดงผังห้องพักรูปแบบที่ 2



ภาพที่ 4.15 แสดงผังห้องพักรูปแบบที่



## 4.2.4.2.2 งานวัสดุอาคาร

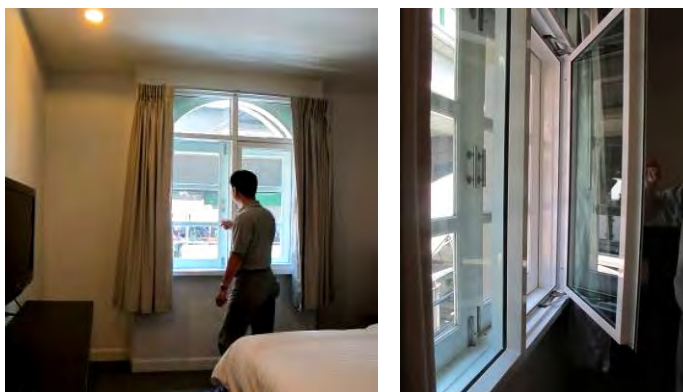
## 4.2.4.2.2.1 งานเพิ่ม/เปลี่ยนวัสดุปูพื้น

พื้นส่วนโถงชั้นล่าง ใช้กระเบื้องเคลือบขนาด 60X60 ซม. สีขาวหรือครีม เพื่อความสะอาดและดูโปร่งสบายตา

พื้นที่โถงทางเดิน ใช้เป็นพื้นไม้ลามิเนตเพื่อความสวยงามบางแห่งใช้พรมเพื่อลดเสียงก้องและสะดวกในการติดตั้ง แต่ดูแลรักษายากกว่าพื้นไม้

<u>พื้นภายในห้อง</u>	ใช้เป็นพื้นไม้ลามิเนตโทนสีตามแนวคิดของผู้ออกแบบ บางแห่งใช้พื้นปูพรม
<u>งานกันผนัง</u>	4.2.4.2.2 เพิ่มผนังแบ่งส่วนห้องพัก และส่วนอื่นๆ เนื่องจากมีข้อจำกัดเรื่องการรับน้ำหนักของโครงสร้างเดิม จึงกันผนังด้วยระบบผนังเบาเป็นโครงเบาเหล็กชุบสังกะสี กว๊แผ่นยิปซัมบอร์ด และมีฉนวนใยแก้ว เพื่อป้องกันเสียงลอดข้ามห้อง
<u>ประตูห้องพัก</u>	4.2.4.2.2.3 งานปรับปรุงประตูหน้าต่าง
<u>หน้าต่าง</u>	ใช้วงกบไม้และบานประตูไม้ สำหรับโรงแรมที่อยู่ติดถนนสายหลักที่มีเสียงรบกวนจากรถสัญจร อาจปรับปรุงหน้าต่างที่ป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอก

ภาพที่ 4.16 แสดงหน้าต่างที่ปรับปรุงเพิ่ม เพื่อกันเสียง

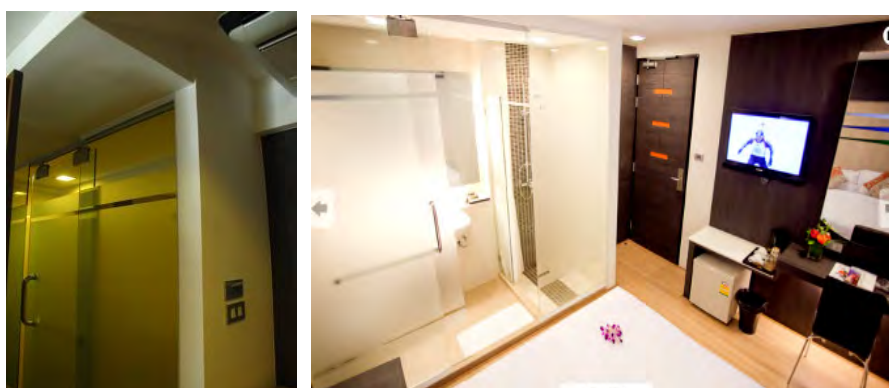


<u>ประตูห้องน้ำ</u>	เนื่องจากมีข้อจำกัดเรื่องพื้นที่ โรงแรม ส่วนใหญ่ ใช้เป็นประตูบานเลื่อนไม้หรืออลูมิเนียม กระจกฝ้า
---------------------	--

#### 4.2.4.2.3 การออกแบบห้องน้ำในห้องพัก และสุขภัณฑ์

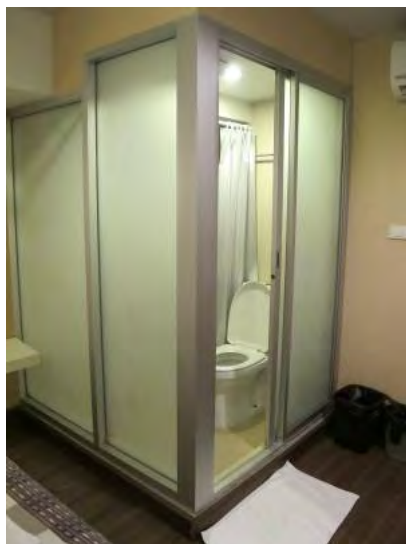
ขนาดห้องพัก เนื่องจากมีข้อจำกัดเรื่องพื้นที่จึงมีการออกแบบห้องน้ำที่มีขนาดเล็กกว่าปกติ โดยใช้เทคนิคการออกแบบที่ทำให้ห้องน้ำไม่ดูอึดอัด เช่น ทำผนังเป็นกระจก และประตูเป็นบานเลื่อนกระจก

ภาพที่ 4.17 แสดงห้องน้ำและผนังกระจก



<u>ส่วนอาบน้ำ</u>	โรงแรมส่วนใหญ่ใช้ฝักบัวอาบน้ำ เนื่องจากมาตรฐานโรงแรม 3 ดาวไม่ได้กำหนดให้ใช้อ่างอาบน้ำ แต่มีบางโรงแรมเพิ่มจุดขายด้วย การมีอ่างอาบน้ำ
<u>อ่างล้างหน้า</u>	เนื่องจากมีพื้นที่จำกัด อ่างล้างหน้าจึงเป็นแบบอ่างเดี่ยว ไม่มีเคาน์เตอร์
<u>การใช้สุขภัณฑ์</u>	ใช้โถส้วมแบบมีถังพักน้ำ แบบที่อลงพื้นมีการเจาะพื้นเพื่อเดินท่อ

ภาพที่ 4.18 แสดงสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ



#### 4.2.4.2.4 งานปรับปรุงเปลือกอาคาร

จากผลการศึกษาที่สรุปว่ามีรูปแบบการปรับปรุงเปลือกอาคาร 3 แบบนั้น มีเหตุผลในการปรับปรุง สรุปได้ดังนี้

จากการศึกษาพบว่าการปรับปรุงเปลือกอาคารทุกโรงแรม สามารถแบ่งรูปแบบการปรับปรุงเป็น 3 แบบดังนี้

##### รูปแบบที่ 1

- การปรับปรุงเปลี่ยนหน้าต่างเป็นอลูมิเนียมกระจก
- ส่วนผนังทั่วไปปรับปรุงด้วยการทาสี

##### รูปแบบที่ 2

- มีการตกแต่งเพิ่มเติมด้วยการเพิ่มผนังตกแต่งใช้อลูมิเนียมกระจกและอลูมิเนียมคอมโพสิต หรือวัสดุอื่น โดยตกแต่งเพียงบางส่วนของพื้นที่ผนังทั้งหมด

##### รูปแบบที่ 3

- มีการตกแต่งผนังเพิ่มเติมด้วยการเพิ่มผนังตกแต่งใช้อลูมิเนียมกระจกและอลูมิเนียมคอมโพสิต โดยตกแต่ง เติมพื้นที่ผนังทั้งหมด

ตารางที่ 4.23 แสดงขนาดของโรงแรม และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม

กลุ่มตัวอย่าง	รูปแบบการปรับปรุงเปลือกอาคาร		
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3
โรงแรมที่ 1 สุขุมวิทซอย 8			✓
โรงแรมที่ 2 สุขุมวิทซอย 11			✓
โรงแรมที่ 3 สุขุมวิทซอย 18			✓
โรงแรมที่ 4 สุขุมวิทซอย 24	✓		
โรงแรมที่ 5 สุขุมวิทซอย 31	✓		
โรงแรมที่ 6 สุขุมวิทซอย 71	✓		
โรงแรมที่ 7 สุขุมวิทซอย 77	✓		
โรงแรมที่ 8 ถนนสุรวงศ์	✓		
โรงแรมที่ 9 ซอยสีลม 3	✓		
โรงแรมที่ 10 ซอยสีลม 1		✓	
โรงแรมที่ 11 ถนนนครไชย		✓	
โรงแรมที่ 12 ถนนนครไชย	✓		
โรงแรมที่ 13 ถนนรัชดาภิเษก		✓	
โรงแรมที่ 14 ถนนรัชดาภิเษก	✓		

ตารางที่ 4.24 แสดงเหตุผลในการปรับปรุงเปลือกอาคารรูปแบบที่ 1

รูปแบบ	เหตุผลในการปรับปรุง
รูปแบบที่ 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เนื่องจากโรงแรมที่ 4 และ 8 มุมมองอาคารด้านหน้า ถูกบดบังโดยสถานที่จอดรถไฟฟ้าและสะพานลอยรถข้าม</li> <li>- โรงแรมที่ 5, 6, 7, 9, 12 และ 14 มีสถานที่ตั้งอยู่ในซอยไม่มีมุมมองจากถนนใหญ่</li> <li>- จากทั้ง 2 เหตุผลนักลงทุนจึงประหยังบudgetในการปรับปรุง</li> </ul>

ภาพที่ 4.19 แสดงการปรับปรุงเปลือกอาคารรูปแบบที่ 1



ตารางที่ 4.25 แสดงเหตุผลในการปรับปรุงเปลือกอาคารรูปแบบที่ 2

รูปแบบ	เหตุผลในการปรับปรุง
รูปแบบที่ 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โรงแรมที่ 10 และ 11 ย่านสีลม ตั้งอยู่ในถนนสายรอง(ถนนเดโช) ซึ่งในทำเลนี้ การแข่งขันทางด้านการตกแต่งเปลือกอาคารมีน้อย นักลงทุนจึงเลือกที่จะประหยัดงบประมาณ</li> <li>- และในทำเลนี้อยู่ในย่านธุรกิจ ซึ่งเวลากลางคืน บรรยากาศค่อนข้างเงียบ มลภาวะทางด้านเสียง จึงมีน้อย จึงไม่มีการทำผนังอีกชั้นหนึ่งเพื่อกันเสียง</li> </ul>

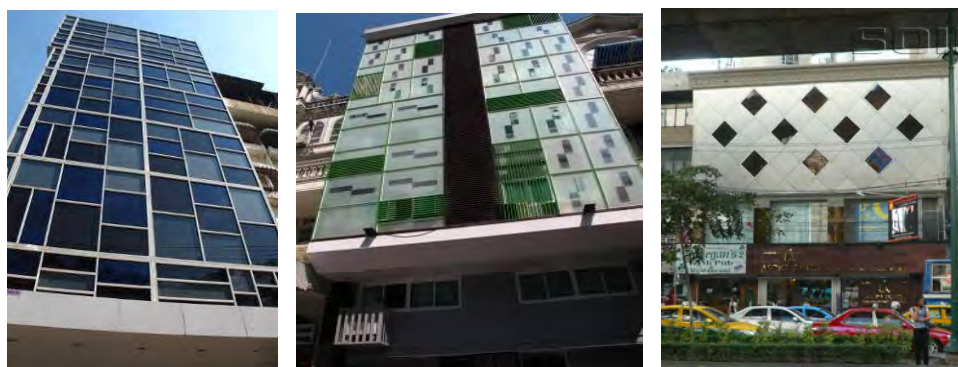
ภาพที่ 4.20 แสดงการปรับปรุงเปลือกอาคาร รูปแบบที่ 2



ตารางที่ 4.26 แสดงเหตุผลในการปรับปรุงเปลือกอาคารรูปแบบที่ 3

รูปแบบ	เหตุผลในการปรับปรุง
รูปแบบที่ 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โรงแรมที่ 1, 2 และ 3 ย่านสุขุมวิทอยู่ในทำเลที่มีการแข่งขันทางด้านการออกแบบตกแต่งเปลือกอาคาร และอยู่ในทำเลที่มีมลภาวะ ทางด้านเสียง เนื่องจากอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวบันเทิง จึงต้องทำผนังตกแต่ง เพิ่มอีก 1 ชั้น เพื่อป้องกันเสียง</li> </ul>

ภาพที่ 4.21 แสดงการปรับปรุงเปลือกอาคารรูปแบบที่ 3





#### 4.2.4.3 งานระบบประกอบอาคาร

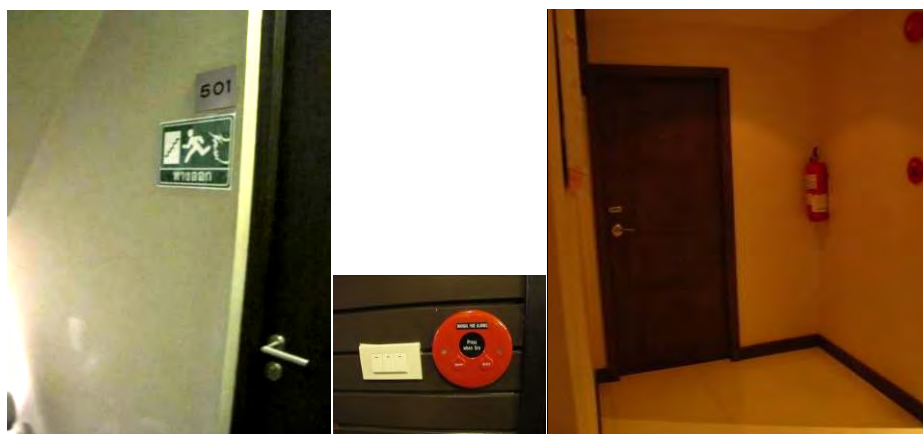
งานระบบประกอบอาคารถูกเตรียมขึ้นใหม่ทั้งหมดทุกงาน สำหรับห้องพักทุกห้อง ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

##### 4.2.4.3.1 งานระบบป้องกันอัคคีภัย (FIRF PROTECTION SYSTEM)

จากผลการศึกษาพบว่าทุกโรงแรมได้ มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย ตามกฎหมายซึ่งประกอบด้วย

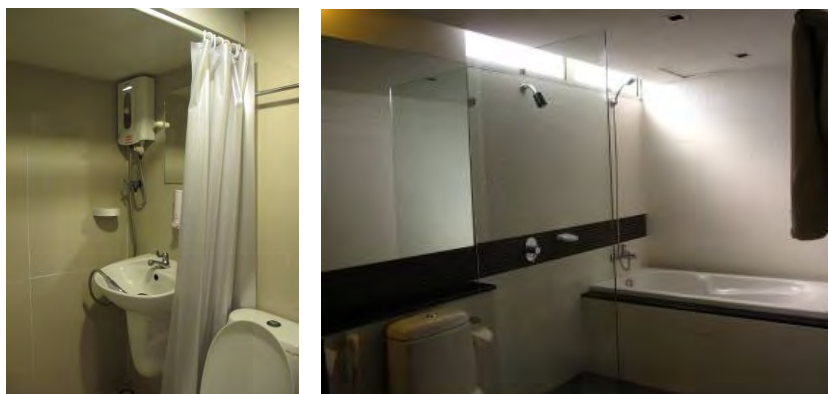
- 4.2.4.3.1.1. ติดตั้งเครื่องดับเพลิงมือถือสูงจากพื้น 1.50 เมตร บริเวณโถงทุก ๆ ชั้น ชั้นละ 1 เครื่อง
- 4.2.4.3.1.2. ติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้แบบใช้มือถือ (MANUAL) และกระดิ่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (FIRE ALARM BELL) บริเวณโถงทางเดินทุกชั้น
- 4.2.4.3.1.3. ติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไฟ (SMOKE DETECTOR) บริเวณโถงทางเดินทุกชั้นและภายในห้องพักทุกห้อง
- 4.2.4.3.1.4. ติดตั้งป้ายแสดงทางเดินหนีไฟ เรืองแสงโดยมีเครื่องจ่ายไฟ ชุกเงิน บริเวณโถงทางเดิน ตั้งแต่ชั้น 2 จนถึงชั้นสุดท้าย
- 4.2.4.3.1.5. มีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลัก ตามลักษณะเดิมของตึกแถวคือ เป็นบันไดแนวตั้ง โดยบางโรงแรมได้ทำบันไดหนีไฟเพิ่มตามกฎหมาย
- 4.2.4.3.2. เครื่องดับเพลิงมือถือ
- 4.2.4.3.3. FIRE ALARM
- 4.2.4.3.4. SMOKE DETECTOR
- 4.2.4.3.5. ป้ายแสดงทางออกหนีไฟ

ภาพที่ 4.22 แสดงระบบป้องกันอัคคีภัยภายในโรงแรม



4.2.4.3.2 ระบบน้ำร้อน (HOT WATER SUPPLY) โรงแรมที่มีห้องพักที่มีอ่างอาบน้ำ ใช้เครื่องทำน้ำร้อน แบบแยกส่วน โดยติดตั้งอยู่ในแต่ละห้อง โรงแรมที่มีฝักบัวอาบน้ำ ใช้เครื่องทำน้ำอุ่น โดยติดตั้งที่ผนังบริเวณใกล้กับฝักบัวอาบน้ำ

ภาพที่ 4.23 แสดงเครื่องทำน้ำอุ่น ภายในห้องน้ำของห้องพัก



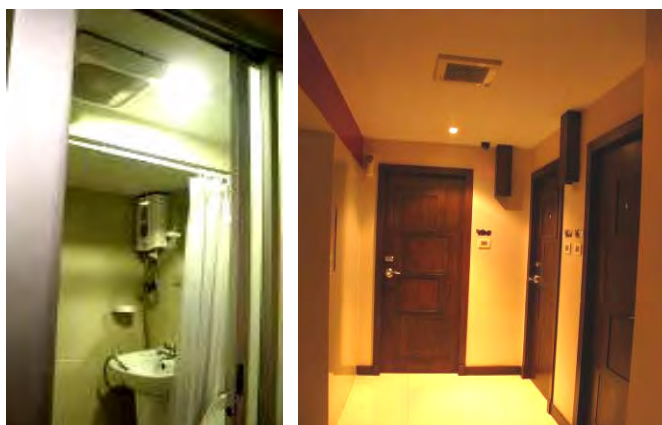
4.2.4.3.3 ระบบช่องท่อ ถูกจัดไว้ให้อยู่บริเวณห้องน้ำของห้องพัก ซึ่งสามารถเปิดซ่อมบำรุงได้จากทางเดินหน้าห้องพัก และภายในห้องน้ำของห้องพัก โดยมีขนาดเล็ก เนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่

ภาพที่ 4.24 แสดงช่องเปิดของระบบช่องท่อในอาคาร



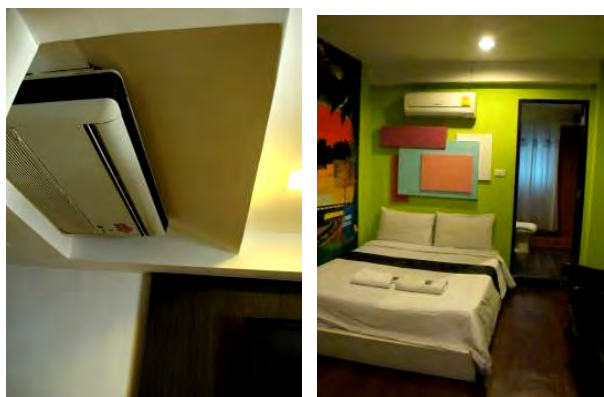
4.2.4.3.4 การระบายอากาศจากห้องน้ำ เนื่องจากตำแหน่งห้องน้ำอยู่ภายในอาคาร จึงติดตั้งพัดลมดูดอากาศ ที่ฝ้าแขวน และต่อท่อ DUCT ระบายอากาศออกสู่ภายนอก

ภาพที่ 4.25 แสดงการระบายอากาศจากห้องน้ำ



4.2.4.3.5 ระบบปรับอากาศ (AIR CONDITION SYSTEM) ระบบปรับอากาศทุกโรงแรมใช้ระบบแยกส่วน (SPLIT TYPE) ทั้งในห้องพักและส่วนโถงต้อนรับเพราะสะดวกในการติดตั้ง และดูแลรักษาง่าย โดยจัดวางเครื่องระบายความร้อนไว้บริเวณกันสาดของ แต่ละชั้น ส่วนโถงทางเดินของแต่ละชั้น ไม่มีระบบปรับอากาศ มีเพียงพัดลมดูดอากาศติดตั้งที่ฝ้าเพดาน

ภาพที่ 4.26 แสดงเครื่องปรับอากาศแบบ SPLIT TYPE



#### 4.2.4.3.6 ระบายน้ำเสีย

โรงแรมที่มีพื้นที่ด้านหลังอาคาร มากกว่า 3 เมตร จะวางถึงบำบัดน้ำเสียแบบสำเร็จรูปไว้ใต้ดิน สำหรับโรงแรมที่ไม่มีพื้นที่ จะติดตั้งไว้ในอาคารด้วยการรื้อพื้นที่บริเวณนั้นแล้วฝังไว้ใต้อาคาร เพื่อให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่มีคุณภาพ และตามปริมาณการใช้ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งระบุไว้ด้วยตามกฎหมายควบคุมอาคาร

#### 4.2.4.3.7 ระบบการสำรองน้ำใช้

ภาพที่ 4.27 แสดงการสำรองน้ำใช้บนดาดฟ้าอาคาร ตามการคำนวณจำนวนผู้ใช้อาคาร





#### 4.2.4.4 งานตกแต่งภายใน และอุปกรณ์ตกแต่ง

สำหรับรูปแบบโรงแรม และการตกแต่งห้องพัก ถือเป็นงานแต่งตัว และตกแต่งหน้าต่างที่สำคัญที่สุดก่อนจะเปิดตัวสู่ตลาด

##### 4.2.4.4.1 งานตกแต่งภายในห้องพัก

งานตกแต่งห้องพักของโรงแรมให้เป็นผลิตภัณฑ์ที่สำคัญที่ทำรายได้หลักให้แก่โรงแรม ซึ่งลักษณะการตกแต่งที่ดูสวยงาม ทันสมัยนิยม และสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ตามมาตรฐานโรงแรม 3 ดาว หรืออาจมีพิเศษนอกเหนือจากมาตรฐานเพื่อเพิ่มเป็นจุดขาย และสิ่งทดแทนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆในโรงแรมที่ไม่สามารถจัดเตรียมได้

มี IN ROOM SAFE ภายในห้องพักที่หลายๆโรงแรมเตรียมไว้เพราะเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับนักธุรกิจ หรือนักท่องเที่ยวที่ต้องการเก็บของมีค่า

มีไดร์เป่าผมในห้องพัก เพื่อเพิ่มความสะดวกสบาย เป็นส่วนตัว

มีโต๊ะกาแฟ เครื่องต้มน้ำร้อนในห้อง และชุดกาแฟ ชา ครีมเทียม น้ำตาลฟรีในห้องพัก เพื่อความสะดวกสบาย เป็นส่วนตัวเพิ่มขึ้น

มี อินเทอร์เน็ตไร้สายให้บริการทั้งในห้องพักและส่วนอื่นๆเพื่อความต้องการของนักธุรกิจ นักท่องเที่ยวในการติดต่อสื่อสาร

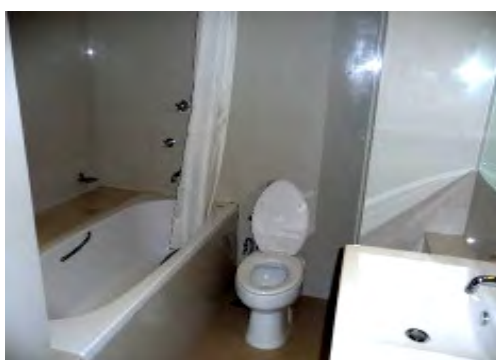
มีทีวี 32" ในห้องพัก

มี MINI BAR หรือตู้เย็นในห้องพัก

มี AMENITY ที่จำเป็นในห้องพัก อาจเทียบเท่าบริการโรงแรม 4 ดาว

การมีอ่างอาบน้ำ ในห้องทำให้สามารถปรับเพิ่มราคาเพิ่ม TYPE ห้อง

ภาพที่ 4.28 แสดงอ่างอาบน้ำ ในห้องพัก



ส่วนงานตกแต่งอื่นๆจะเป็นแค่ส่วนประกอบเพิ่มความสะดวก อันได้แก่

4.2.4.4.2 งานตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง เช่นส่วนต้อนรับ ส่วนพักรอและห้องน้ำ

4.2.4.4.3 งานตกแต่งร้านอาหาร

4.2.4.4.4 งานตกแต่งทางเดินหน้าห้องพัก

**ลิฟท์** เป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐานสำหรับสัญจรในแนวดิ่งภายในอาคาร จากการศึกษา กลุ่มตัวอย่าง โรงแรมที่มีลิฟท์ มีจำนวน 9 แห่ง และโรงแรมที่ไม่มีลิฟท์ มีจำนวน 5 แห่ง ข้อสังเกต คือ โรงแรมที่ไม่มีลิฟท์ 4 แห่ง มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 7, 9, 13 และ 15 ห้อง แสดงว่าโครงการขนาดเล็กไม่คุ้มค่ากับการลงทุน และอีก 1 โรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง มีจำนวนห้องพัก ถึง 36 ห้อง แต่ด้วยลักษณะ และการตกแต่งของโรงแรม และตัวอาคารมีความสูงเพียง 4 ชั้นจึงไม่มีลิฟท์

การเพิ่มส่วนอำนวยความสะดวกที่สามารถสร้างรายได้ให้โครงการได้นั้น มีแนวทางการกำหนดแตกต่างกันตามลักษณะของพื้นที่ เช่นพื้นที่บริเวณถนนสุขุมวิท การมีส่วนบริการเสริม เช่นร้านอาหาร สปา บาร์เครื่องดื่ม ขึ้นอยู่กับพื้นที่อาคาร และกลยุทธ์ของโรงแรม บางโรงแรมไม่มีร้านอาหาร แต่มีร้านกาแฟ เพราะการมีร้านอาหารต้องใช้พื้นที่เยอะและต้องดูแลเรื่องความสะดวกและขอบเขตของครัว-รับส่งอาหาร

พื้นที่บริเวณถนนสีลม 4 โรงแรมไม่มีบริการร้านอาหาร หรือ สปา ภายในโรงแรม เพราะตั้งอยู่ในย่านธุรกิจศูนย์การค้าที่มีร้านบริการอยู่มากมาย

พื้นที่บริเวณถนนรัชดาภิเษก 1 โรงแรมมีร้านอาหารเพราะตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรม อยู่ริมถนน จึงสามารถขายได้ทั้งแขกที่มาพักภายในโรงแรม และผู้มาทานจากภายนอก และมีที่จอดรถสะดวกสบาย สำหรับอีก 1 โครงการมีส่วนบริการสปาด้านหน้าของโครงการ ที่เป็นจุดสร้างความน่าสนใจแก่โรงแรม

ตารางที่ 4.27 แสดงขนาดของโรงแรม และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม

กลุ่มตัวอย่าง	ขนาดโรงแรม			สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม											
	จำนวนห้องพัก	จำนวนคูหา	จำนวนชั้น	ร้านอาหาร	สปา	บาร์เครื่องดื่ม	ร้านกาแฟ	FITNESS	ลิฟท์	ร้านค้าอื่นๆ	ส่วนซักผ้าตู้กดน้ำ	ROOM SERVICE	INTERNET - WIRELESS	รับ-ส่งสนามบิน	จำนวนที่จอดรถ
โรงแรมที่ 1 สุขุมวิทซอย 8	22	2	6	✓	-	✓	-	-	✓	-	-	-	✓	✓	4
โรงแรมที่ 2 สุขุมวิทซอย 11	20	2	6	✓	-	-	-	-	✓	-	-	✓	✓	-	4
โรงแรมที่ 3 สุขุมวิทซอย 18	15	2	4	-	-	-	-	-	✓	-	-	✓	✓	✓	-
โรงแรมที่ 4 สุขุมวิทซอย 24	30	3	6	-	-	-	✓	-	✓	-	-	✓	✓	✓	2
โรงแรมที่ 5 สุขุมวิทซอย 31	7	1	5	-	-	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	2
โรงแรมที่ 6 สุขุมวิทซอย 71	42	6	6	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	10
โรงแรมที่ 7 สุขุมวิทซอย 77	57	8	4	-	-	-	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	12
โรงแรมที่ 8 ถนนสุรวงศ์	30	4	4	-	-	✓	-	-	✓	-	-	-	✓	-	-
โรงแรมที่ 9 ซอยสีลม 3	15	2	6	-	-	-	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-
โรงแรมที่ 10 ซอยสีลม 1	9	2	5	-	-	✓	-	-	-	-	✓	-	✓	-	2
โรงแรมที่ 11 ถนนนครไชย	13	2	5	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-	-

กลุ่มตัวอย่าง	ขนาดโรงแรม			สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม											
	จำนวนห้องพัก	จำนวนคูหา	จำนวนชั้น	ร้านอาหาร	สปา	บาร์เครื่องดื่ม	ร้านกาแฟ	FITNESS	ลิฟท์	ร้านอื่น ๆ	ส่วนที่รีดลูกค้ำ	ROOM SERVICE	INTERNET - WIFI	รับ-ส่งสนามบิน	จำนวนที่จอดรถ
โรงแรมที่ 12 ถนนนครไชย	36	6	4	-	-	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	10
โรงแรมที่ 13 ถนนรัชดาภิเษก	29	2	7	✓	-	-	-	-	✓	-	-	✓	✓	-	15
โรงแรมที่ 14 ถนนรัชดาภิเษก	30	2	6	-	✓	-	-	-	✓	-	-	-	✓	-	2

จากตารางแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆภายในโรงแรม รวมถึงที่จอดรถที่แต่ละโครงการมีซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นที่จอดรถที่อยู่บนถนนด้านหน้าอาคาร สำหรับองค์ประกอบอื่นๆที่มี

### 4.3. การวิเคราะห์ทางการเงินการลงทุน

4.3.1. ค่าใช้จ่ายในการลงทุน จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างพบว่า ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของแต่ละโรงแรมไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับลักษณะและสภาพเดิมของอาคาร รวบรวมไปถึงพื้นที่ก่อสร้างอาคารด้วย ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.28 แสดงการวิเคราะห์ขนาดโรงแรม และจำนวนเงินลงทุน

ขนาดโรงแรม	งบประมาณลงทุน	จำนวนโรงแรม
โรงแรมที่มีห้องพัก 7-15 ห้อง	7-11 ล้านบาท	5
โรงแรมที่มีห้องพัก 16-25 ห้อง	15-20 ล้านบาท	2
โรงแรมที่มีห้องพัก 26-35 ห้อง	21 – 30 ล้านบาท	4
โรงแรมที่มีห้องพัก 36-45 ห้อง	31 – 45 ล้านบาท	2
โรงแรมที่มีห้องพัก 46 ห้องขึ้นไป	46 ล้านบาทขึ้นไป	1

4.3.1.1.รูปแบบของเงินทุน ลักษณะของเงินทุน แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ เงินลงทุนของเจ้าของ และเงินกู้ ซึ่งมีสัดส่วนเงินทุน 50-50% มีรายละเอียดของต้นทุนได้แก่ ค่าที่ปรึกษาก่อนการลงทุน, ค่าออกแบบ, ค่าจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท, ค่าก่อสร้าง-ตกแต่งอาคาร, ค่าขออนุญาตจัดตั้งโรงแรม และเงินสำรองโครงการ

ตารางที่ 4.29 แสดงลักษณะกรรมสิทธิ์ในการครอบครองตึกแถวที่มีผลด้านการเงิน

ลักษณะการเช่า-ซื้ออาคาร	ทรัพย์สินเดิม	อาคารซื้อ	อาคารเช่า
โรงแรมที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง 15 แห่ง	5 แห่ง	5 แห่ง	4 แห่ง

ความแตกต่างของเงินลงทุนตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น โดยอสังหาริมทรัพย์เดิมที่มีอยู่จะคิดต้นทุนในลักษณะเดียวกับการเช่า คือการชำระค่าเช่าอาคารเป็นรายเดือน แต่อาคารเช่าจะต้องมีเงินก้อนแรกที่เป็นเงินมัดจำและทำสัญญาเช่าอาคาร สำหรับการซื้ออาคารจะคิดเป็นจำนวนเงินก้อนใหญ่ที่ลงทุนในครั้งแรกซึ่งจะมีรายละเอียดในการผ่อนชำระกับธนาคาร และใช้วิธีการระดมทุนจากผู้ถือหุ้น และเงินกู้

**4.3.1.2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ** เป็นไปตามหลักการที่ได้ศึกษา คือ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ FIX COST ได้แก่ ค่าเช่าอาคาร, เงินเดือนพนักงาน, ค่าสาธารณูปการ น้ำ-ไฟฟ้า-ค่าสัญญาอินเทอร์เน็ต, ค่าบำรุง ซ่อมแซมอาคาร, ค่า

เสื่อมราคา ค่าอาหาร-เครื่องดื่มของพนักงาน และ VARIABLE COST คือ เงินทุนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามสัดส่วนผู้พัก ได้แก่ ค่าของใช้สิ้นเปลืองในห้องพัก, ค่าอาหาร-เครื่องดื่มของผู้มาพัก, ค่าน้ำ-ไฟฟ้าในส่วนห้องพัก, ค่าการตลาด โฆษณา ประชาสัมพันธ์โรงแรม

**4.3.2. ผลตอบแทนโครงการ** ผลตอบแทนการลงทุน แปรผันตามราคาห้องพัก และอัตราเข้าพักของแต่ละโรงแรม เมื่อวิเคราะห์ตามหลักทฤษฎีทางการเงินแล้ว ผลที่ได้จะไม่สามารถระบุได้อย่างชัดเจน ขึ้นอยู่กับรายละเอียดของแต่ละโครงการ โดยแสดงรายการดังนี้

**4.3.2.1. อัตราการเข้าพัก และประมาณการรายได้ของโรงแรม** รายได้หลักของโรงแรมคิดเป็นอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของแต่ละปี ตามสถิติของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ปี 2553 มีอัตราเฉลี่ย ~60% แต่โดยทั่วไปธุรกิจโรงแรมจะประมาณการเข้าพัก 35% ในปีแรก และเพิ่มขึ้น 5% ทุกๆปี จนถึง 65% ไปตลอดระยะเวลาโครงการ

**4.3.2.2. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)** การพิจารณาระยะเวลาคืนทุนของโครงการควรจะให้จุดคุ้มทุนเลยช่วงกลางของอายุโครงการ เช่นโครงการที่มีอายุโครงการ 5 ปี จะมีระยะเวลาการคืนทุนในปีที่ 3 หรือมากกว่าเล็กน้อย โรงแรมที่มีอายุโครงการมากที่สุดสำหรับโรงแรมขนาดเล็กที่ศึกษานั้น คือ 20 ปีตามสัญญาเช่าอาคาร มีระยะเวลาการคืนทุนประมาณ 10 ปี สำหรับโครงการที่มีประสบการณ์ และความชำนาญจากการบริหารจัดการโรงแรมใหญ่จะกำหนดระยะเวลาคืนทุนที่ ประมาณ 8 ปี ทั้งนี้ปัจจัยเรื่องขนาดของโรงแรม และจำนวนห้องพักที่ใหญ่มีผลทำให้ระยะเวลาการคืนทุนช้าลงด้วย

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน(ปี)} = \frac{\text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + (\text{เงินลงทุนรวม} - \text{กระแสเงินสดสะสมปีก่อนคืนทุน}) \times 365}{\text{กระแสเงินสดปีที่คืนทุน}}$$

#### 4.4 การวิเคราะห์ทางด้านการบริหารจัดการ

3.4.1. รูปแบบการบริหารจัดการโรงแรม ที่พบจากกลุ่มตัวอย่าง มี 3 รูปแบบ คือ

- ดำเนินการเอง
- ระบบสัญญาการบริหารโรงแรม คือลักษณะผู้บริหารโรงแรม ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทำการบริหารรายได้จากค่าห้องพัก จากค่าเช่าพื้นที่ และค่าใช้จ่ายต่างๆในการดำเนินการ

- เจ้าของเครือข่าย เป็นเจ้าของโครงการ และบริหารจัดการโครงการเอง คือ ลักษณะของเจ้าของเครือข่ายโรงแรมหนึ่งๆ ที่ต้องการเพิ่มผลิตภัณฑ์ที่ใกล้เคียงกับที่มีอยู่ ให้สามารถเพิ่มช่องทางทางการตลาดได้

3.4.2. จำนวนบุคลากรในโรงแรม และรูปแบบการบริหารจัดการโรงแรม มีจำนวนพนักงานตั้งแต่ 5-20 คนตามขนาดของโรงแรม ซึ่งจำนวนพนักงานที่แตกต่างคือ พนักงานดูแลห้องพักที่มากขึ้น

ตารางที่ 4.30 แสดงรูปแบบการบริหารจัดการโรงแรมที่สัมพันธ์กับขนาดของโรงแรม

ขนาดโรงแรม	จำนวนพนักงาน	รูปแบบการบริหารจัดการ		
		ดำเนินการเอง	ระบบสัญญา	เครือข่ายบริหารเอง
ห้องพัก 7 - 15 ห้อง	4-7	✓		
ห้องพัก 16-25 ห้อง	7-14	✓		
ห้องพัก 26-35ห้อง	11-15	✓	✓	
ห้องพัก 36-45 ห้อง	10-14			✓
ห้องพัก 46 ห้องขึ้นไป	20	✓		

จำนวนบุคลากรในโรงแรม และรูปแบบการบริหารจัดการโรงแรม มีจำนวนพนักงานตั้งแต่ 5 – 20 คนตามขนาดของโรงแรม ซึ่งจำนวนพนักงานที่แตกต่างคือ พนักงานดูแลห้องพักที่มากขึ้น

ตารางที่ 4.31 แสดงจำนวนพนักงานในโรงแรม

โรงแรม	พนักงาน (คน)	จำนวนพนักงาน แบ่งตามหน้าที่							
		ผจก. โรงแรม	พม.ต้อนรับ	ทำห้องพัก	ทำอาหาร	ทำร้านอาหาร	พม.ยกกระเป๋า	รปภ.	ช่างบำรุงอาคาร
1 บริเวณสุขุมวิทซอย 8	13	1	5+1	4	-	-	2	-	
2 บริเวณสุขุมวิทซอย 11	11	1	4	2	-	-	2	-	
3 บริเวณสุขุมวิทซอย 18	11	1	4	6	2	3	1		
4 บริเวณสุขุมวิทซอย 24	11	1	4	2	1+1	-	2	-	
5 บริเวณสุขุมวิทซอย 31	5	1	2	2	-	-	-	-	
6 บริเวณสุขุมวิทซอย 71	12	1	2	3	-	3	2	1	
7 บริเวณสุขุมวิทซอย 77	18	1	4	5	2	2	3	1	
8 บริเวณถนนสุขุมวงศ์	11	1	3	5	-	2	-	-	
9 บริเวณซอยสีลม 3	7	1	2	2	-	-	2	-	
10 บริเวณซอยสีลม 1	4	1	1	2	-	-	-	-	
11 บนถนนเดโชช่วงกลาง	14	1	4+1	3	3	1	1		
12 บนถนนเดโชช่วงปลาย	9	1	4	4	-	-	-	-	
13 บริเวณข้างโบรินสันรัชดาฯ	15	1	4+1	5	1	-	2	จ้างภายนอก	
14 บริเวณข้างสะพานมิตรราช	8	1	3	3	-	-	2	-	

จากตารางสรุปจำนวนพนักงานในโรงแรมจำนวนพนักงานมีตั้งแต่ 7 คนในโรงแรมที่มีห้องพักขนาด 9 ห้อง และสูงที่สุด 18 คน ซึ่งโรงแรมมีขนาด 57 ห้องพักแสดงให้เห็นว่าจำนวนพนักงานถูกกำหนดให้ขึ้นอยู่กับห้องพักในโครงการ โดยทั่วไป

ตารางที่ 4.32 แสดงจำนวนพนักงานในโรงแรม แบ่งตามหน้าที่ และประมาณเงินเดือน

รายการ	ผลรวม	จำนวนพนักงาน แบ่งตามหน้าที่							
		ผู้จัดการโรงแรม	พว.ต้อนรับ	ทำห้องพัก	ทำอาหารเช้า	ทำร้านอาหาร	พว.ยกกระเป๋า	รถป.	ซ่อมบำรุงอาคาร
จำนวนพนักงาน (คน)	13	1	5+1	4	-	-	2	1	-
ประมาณการเงินเดือน (บาท)		45,000	12,000	8,000		12,000	7,000	7,000	-
รวม		45,000	72,000	36,000	-	-	14,000	7,000	8,000

จากตารางสรุปจำนวนพนักงานในโรงแรมจำนวนพนักงานมีตั้งแต่ 7 คนในโรงแรมที่มีห้องพักขนาด 9 ห้อง และสูงที่สุด 18 คน ซึ่งโรงแรมมีขนาด 57 ห้องพัก

จากการนำเสนอผลการศึกษาข้อมูลโรงแรมที่ปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถวนั้นมีหลายขนาด ตั้งแต่ 1, 2, 3, 4, 6 และ 8 คูหา และความสูงอาคารสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป และข้อมูลที่น่าเสนอเป็นข้อมูลที่จำเป็นต่อการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ทั้ง 4 ด้านคือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงินการลงทุน และด้านการบริหารจัดการ ซึ่งข้อมูลทางด้านการเงินการลงทุน และด้านการบริหารจัดการจะเป็นข้อมูลที่ไม่สามารถเก็บรายละเอียดได้ครบสมบูรณ์ จึงสรุปข้อมูลเฉพาะที่สามารถสามารถเปรียบเทียบกันทั้ง 14 กลุ่มตัวอย่างได้

## บทที่ 5 แนวทางการวิเคราะห์การปรับเปลี่ยนอาคาร

จากการสรุปผลการศึกษากลุ่มตัวอย่างโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถว เป็นโรงแรม 3 ดาว ในกรุงเทพมหานคร ในทั้ง 3 พื้นที่ เพื่อนำมาวิเคราะห์และอภิปรายผล ซึ่งโครงการขนาดเล็กล้วนๆ จะมีความเสี่ยงของโครงการน้อย ผู้ลงทุนมักจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเอง จากพื้นฐานความรู้ที่มี และประสบการณ์ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้ง 4 ด้านมีความจำเป็นอย่างยิ่ง เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของโครงการที่คิดขึ้น สามารถนำไปปฏิบัติได้จริง และผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุนของโครงการ และเพื่อนำมาประกอบการตัดสินใจแก่นักลงทุน หรือความสามารถในการชำระหนี้ในการลงทุน และเป็นเครื่องมือที่สำคัญก่อนการตัดสินใจทำการผูกพันในการซื้อขาย และการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในโครงการ ซึ่งมีรายละเอียดจึงวิเคราะห์ และอภิปรายผลการศึกษาไว้ตามเนื้อหา 4 ประเด็นคือ

- 5.1 การวิเคราะห์ผลการศึกษาด้านการตลาด
- 5.2 การวิเคราะห์ผลการศึกษาด้านเทคนิค
- 5.3 การวิเคราะห์ผลการศึกษาด้านการลงทุน
- 5.4 การวิเคราะห์ผลการศึกษาด้านการบริหารจัดการ

### 5.1. แนวทางการวิเคราะห์ทางการตลาด

จากการวิเคราะห์ทางการตลาดเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุดที่จะกำหนดทิศทางของโรงแรม ซึ่งเป็นผลอย่างมากต่อการวิเคราะห์ในอีก 3 ด้านที่เหลือและขึ้นอยู่กับเทคนิคของแต่ละที่โดยไม่มีเกณฑ์ตายตัว แต่สามารถนำเสนอเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ได้ดังนี้

#### 5.1.1. การวิเคราะห์เศรษฐกิจมหภาค (Macro Analysis)

#### 5.1.2. การวิเคราะห์จุลภาค

- 5.1.2.1. การวิเคราะห์ตลาด (SWOT Analysis)
- 5.1.2.2. การวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายโครงการ (Target Market)
- 5.1.2.3. การวิเคราะห์คู่แข่ง (Competition Analysis)
- 5.1.2.4. การวิเคราะห์ส่วนผสมทางการตลาด (Market Mixes)

ตารางที่ 5.1 แสดงแนวทางในการวิเคราะห์ทางการตลาด

รายการงาน	รายละเอียด
การวิเคราะห์เศรษฐกิจมหภาค (Macro Analysis)	<input type="checkbox"/> วิเคราะห์สถานการณ์เศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจภูมิภาคเอเชียตะวันออก <input type="checkbox"/> วิเคราะห์สถานการณ์ค่าเงินบาท และราคาน้ำมัน เพื่อวิเคราะห์แนวโน้มเศรษฐกิจการเติบโต หรือลดลง เพื่อประเมินกำลังซื้อของนักธุรกิจ และนักท่องเที่ยว
การวิเคราะห์เศรษฐกิจจุลภาค (Micro Analysis)	<input type="checkbox"/> วิเคราะห์สถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย และในกรุงเทพมหานคร ปีปัจจุบัน และปีย้อนหลัง 1 ปี เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลอุปสงค์แนวโน้มของนักท่องเที่ยว <input type="checkbox"/> วิเคราะห์สถิตินักท่องเที่ยวที่เข้ามากรุงเทพมหานคร และแยกตามเขตพื้นที่ต่างๆที่เป็นย่านการท่องเที่ยว ธุรกิจหลักของกรุงเทพ เพื่อเปรียบเทียบข้อมูล และการเพิ่ม – ลดของนักท่องเที่ยว <input type="checkbox"/> วิเคราะห์สถิติจำนวนโรงแรม และห้องพักระดับ 3 ดาวในกรุงเทพมหานคร เพื่อวิเคราะห์อุปทานที่มีในกรุงเทพมหานคร <input type="checkbox"/> วิเคราะห์สถิตินักท่องเที่ยว ธุรกิจชาวไทยในกรุงเทพมหานคร
การวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมาย (Target Market)	มีกระบวนการการวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมาย 1. วิเคราะห์การแบ่งส่วนตลาด วิธีการแบ่งส่วนตลาดการแบ่งส่วนตลาดตามพฤติกรรมผู้บริโภค ผลิตภันท์ (Behavioristic Segmentation) <input type="checkbox"/> ผู้ที่ต้องการอยู่ในย่านธุรกิจ การท่องเที่ยวหลักของกรุงเทพ <input type="checkbox"/> เดินทางไปสู่ส่วนอื่นๆของกรุงเทพได้อย่างรวดเร็ว และสะดวกสบาย <input type="checkbox"/> ต้องการประหยัดค่าที่พัก แต่ระดับการบริการ ยังเทียบเท่าโรงแรม 3 ดาว <input type="checkbox"/> ไม่ใส่ใจกับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆภายในโรงแรม แต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักต้องครบและสนองความต้องการ



รายการงาน	รายละเอียด
	2. การเลือกกลุ่มเป้าหมายโครงการ (Targeting) <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> นักธุรกิจประเภท MICE ที่เดินทางสะดวกสู่ย่านธุรกิจ ท่องเที่ยว</li> <li><input type="checkbox"/> นักท่องเที่ยวสูงอายุ</li> <li><input type="checkbox"/> นักท่องเที่ยวที่มีรักษาพยาบาล</li> <li><input type="checkbox"/> นักธุรกิจไทยที่ต้องมาประชุมสัมมนา</li> <li><input type="checkbox"/> นักเที่ยวแหล่งท่องเที่ยวในย่านนั้นๆ</li> <li><input type="checkbox"/> นักท่องเที่ยวที่เป็นนักเดินทางเยาวชน</li> <li><input type="checkbox"/> นักท่องเที่ยวอื่นๆ</li> </ul>
	3. การวางตำแหน่งทางการตลาด (Positioning)..... .....
การวิเคราะห์คู่แข่ง	เพื่อทราบถึงผลิตภัณฑ์ และราคาของคู่แข่งที่อยู่ในย่านเดียวกัน เพื่อวิเคราะห์แนวโน้มในการตั้งราคา และผลิตภัณฑ์ และเพื่อสรุปรูปแบบโรงแรมให้ชัดเจนขึ้น
การวิเคราะห์ตลาด (SWOT ANALYSIS)	วิเคราะห์กำหนดจุดเด่น จุดด้อย โอกาส อุปสรรค S = จุดเด่นของโครงการที่เป็นจุดขายได้ ในด้านที่ตั้ง <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> อยู่ติด BTS, MRT</li> <li><input type="checkbox"/> อยู่ใกล้ BTS, MRT</li> <li><input type="checkbox"/> อยู่ใกล้สาธารณูปโภค</li> <li><input type="checkbox"/> อยู่ติดศูนย์การค้า</li> <li><input type="checkbox"/> อยู่ใกล้ศูนย์การค้า</li> </ul> ห้องพัก <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ห้องกว้าง</li> <li><input type="checkbox"/> ตกแต่งหรูหรา</li> <li><input type="checkbox"/> สิ่งอำนวยความสะดวก 3+ ดาว</li> <li><input type="checkbox"/> ราคาถูก</li> </ul> ส่วนกลางโรงแรม <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> กว้าง โอ่อ่า</li> <li><input type="checkbox"/> ตกแต่งหรูหรา</li> <li><input type="checkbox"/> สิ่งอำนวยความสะดวก 3+ ดาว</li> <li><input type="checkbox"/> อื่นๆ</li> </ul>

รายการงาน	รายละเอียด
	<p>W = จุดตัดของโครงการโดยเมื่อทราบแล้ว หาสิ่งทดแทนได้ในด้านที่ตั้ง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> อยู่ใกล้ BTS, MRT</li> <li><input type="checkbox"/> อยู่ใกล้ ศูนย์การค้า</li> <li><input type="checkbox"/> ห้องแคบ</li> <li><input type="checkbox"/> ไม่มีที่จอดรถ</li> </ul> <p>ห้องพัก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ไม่มีหน้าต่างรับแสงธรรมชาติ</li> <li><input type="checkbox"/> สิ่งอำนวยความสะดวกน้อย</li> <li><input type="checkbox"/> อื่นๆ</li> </ul> <hr/> <p>O = ปัจจัยภายนอกที่สร้างโอกาสให้โรงแรมประสบผลสำเร็จ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ตบแต่งสวย สร้างลูกค้าประจำได้</li> <li><input type="checkbox"/> ตั้งอยู่ในย่านที่ลูกค้าต้องการ และไม่มีคู่แข่ง</li> <li><input type="checkbox"/> จะเกิดศูนย์การค้าใหม่ ทำให้ลูกค้าเพิ่มขึ้น</li> <li><input type="checkbox"/> อื่นๆ</li> </ul> <hr/> <p>T = อุปสรรค</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> มีคู่แข่งเยอะ ทำให้มีการแข่งขันด้านราคา</li> <li><input type="checkbox"/> อื่นๆ</li> </ul>
<p>การกำหนดส่วนผสมทางการตลาด (Market Mix : 4Ps)</p>	<p><b>ผลิตภัณฑ์</b> (ควรกำหนดความชัดเจนของรูปแบบผลิตภัณฑ์ เพื่อสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายจากการวิเคราะห์ในขั้นต้น โดยรูปแบบของผลิตภัณฑ์ จะเลือกให้เหมือน หรือแตกต่างจากคู่แข่งในย่านเดียวกัน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> เพิ่มรายละเอียดในการตกแต่งให้มีเอกลักษณ์</li> <li><input type="checkbox"/> สิ่งอำนวยความสะดวก หรือการตกแต่งตามมาตรฐาน 3 ดาวหรือสูงกว่า</li> <li><input type="checkbox"/> รองรับการสื่อสารเพื่อการธุรกิจ</li> <li><input type="checkbox"/> การบริการตามมาตรฐาน 3 ดาวหรือสูงกว่า</li> <li><input type="checkbox"/> มีห้อง/พื้นที่ประชุม</li> <li><input type="checkbox"/> มีเครื่องเสียง และเครื่องเล่น DVD ที่วี 32"</li> <li><input type="checkbox"/> มีห้องพักที่ปรับรูปแบบห้องได้ตามจำนวนผู้เข้าพัก</li> <li><input type="checkbox"/> แบ่งส่วนสูบบุหรี่/ไม่สูบบุหรี่ <input type="checkbox"/> อื่นๆ</li> </ul>

รายการงาน	รายละเอียด
	<p><b>ราคา</b></p> <p><input type="checkbox"/> ราคาสูงกว่าคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง</p> <p><input type="checkbox"/> ราคาเท่าคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง</p> <p><input type="checkbox"/> ราคาต่ำกว่าคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง</p> <p><input type="checkbox"/> เมื่อเทียบกับผลิตภัณฑ์ที่เหมือนกัน</p> <p><input type="checkbox"/> เมื่อเทียบกับผลิตภัณฑ์ที่ต่างกัน</p> <p>ถ้าราคาสูงกว่าคู่แข่งควรจะ</p> <p><input type="checkbox"/> เพิ่มรายละเอียดในการتبต่งให้มีเอกลักษณ์</p> <p><input type="checkbox"/> เพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกตามมาตรฐาน 3 ดาวหรือสูงกว่า</p> <p><input type="checkbox"/> เพิ่มการบริการตามมาตรฐาน 3 ดาวหรือสูงกว่า</p> <p>ถ้าราคาต่ำกว่าคู่แข่ง สามารถใช้เป็นจุดขายได้</p> <p><b>ช่องทางการจำหน่าย</b></p> <p><input type="checkbox"/> INTERNET                      <input type="checkbox"/> TELEPHONE</p> <p><input type="checkbox"/> GENCY                              <input type="checkbox"/> PR</p> <p><input type="checkbox"/> WALK-IN</p> <p><b>การสนับสนุนการขาย</b></p> <p>.....</p>

จากการศึกษาพบว่ารูปแบบผลิตภัณฑ์ของกลุ่มตัวอย่างมีความหลากหลาย ทั้ง ซึ่งพอจะสรุปเป็นแนวทางในการกำหนดผลิตภัณฑ์ ได้ดังนี้

ตารางที่ 5.2 แสดงแนวทางการวิเคราะห์ส่วนผสมทางการตลาด (4Ps)

คุณลักษณะผลิตภัณฑ์		ลักษณะผลิตภัณฑ์ของโรงแรมกลุ่มตัวอย่าง													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
ติดถนน	สายหลัก	✓		✓	✓			✓	✓			✓	✓	✓	✓
	ซอย		✓			✓	✓			✓	✓				
ลักษณะการตกแต่ง	บูทีค ที่มีเอกลักษณ์			✓		✓	✓		✓		✓	✓			
	หรูหราเหมาะกับธุรกิจ	✓		✓				✓				✓		✓	
	สะดวก ประหยัด								✓	✓			✓		
	ใหม่ สะอาด		✓		✓									✓	✓
ระยะห่างศูนย์การค้า	ใกล้มาก			✓	✓	✓		✓	✓						✓
	เดินได้ไม่เกิน 500 ม.	✓								✓	✓			✓	
	โดยสารรถ		✓				✓					✓	✓		
BTS, MRT	ใกล้สถานีมาก	✓		✓	✓			✓							✓
	เดินได้ไม่เกิน 500 ม.		✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	
ระยะห่างแหล่งท่องเที่ยว	ใกล้มาก			✓	✓	✓									✓
	เดินได้ไม่เกิน 500 ม.	✓	✓						✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	โดยสารรถ						✓	✓	✓						
ระยะห่างประชุม, Exhibition	ใกล้มาก			✓					✓						✓
	เดินได้ไม่เกิน 500 ม.	✓	✓		✓	✓				✓				✓	
	โดยสารรถ						✓	✓			✓	✓	✓		
ร้านอาหาร	มี	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓		✓	✓	✓	
	ไม่มี					✓			✓		✓				✓

คุณลักษณะผลิตภัณฑ์		ลักษณะผลิตภัณฑ์ของโรงแรมกลุ่มตัวอย่าง													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
เครื่องดี	มี														
SPA, FITNESS	มี						✓	✓							✓
	ไม่มี	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	
ที่จอดรถ	มี	✓	✓	✓			✓	✓			✓		✓	✓	✓
	ไม่มี				✓				✓	✓		✓			
สนับสนุน นการ ขาย	มี ตลอดปี		✓				✓					✓			✓
	มีเฉพาะช่วงนอก ฤดูฯ	✓			✓			✓		✓	✓			✓	
	ไม่มี			✓					✓				✓		

## 5.2. แนวทางการวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค

### 5.2.1. เกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ

เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินความเหมาะสมของที่ตั้ง มีเกณฑ์ต่าง ๆ ดังนี้

5.2.1.1. ความเหมาะสมทางด้านกรตลาดเป็นเกณฑ์ที่มีความสำคัญมากที่สุด โครงการจำเป็นต้องตั้งอยู่ในทำเลที่ตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่ได้ข้อมูลมาจากการวิเคราะห์ทางด้านกรตลาด

5.2.1.2. อยู่ใกล้แหล่งกิจกรรมของกลุ่มเป้าหมาย คือ นักท่องเที่ยวและนักธุรกิจ ที่ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางเพื่อไปทำกิจกรรมที่ต้องการ การวิเคราะห์พฤติกรรมนักท่องเที่ยวเพื่อให้ทราบถึงความต้องการซึ่งแหล่งกิจกรรมนั้น ๆ นำมาเป็นข้อพิจารณาในการเลือกที่ตั้งโครงการ

5.2.1.3. อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส หรือรถไฟฟ้าใต้ดินระยะห่างของโครงการกับสถานีรถไฟฟ้า จึงเป็นประเด็นสำคัญที่ต้องพิจารณา การมีที่ตั้งโครงการที่มีระยะห่างที่สามารถเดินได้จะเป็นจุดขายที่สำคัญในการเพิ่มอัตราการเข้าพัก (OCCUPENCY) จุดขายของโครงการอยู่ที่ความสะดวกสบายในการเดินทางจากโรงแรมไปยังสถานที่ต่าง

5.2.1.4. ความเหมาะสมทางการเงิน การเลือกทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ ศูนย์การค้า และแหล่งท่องเที่ยวอื่น ๆ ที่ดินย่อมมีราคาสูงตามทำเล แต่การลงทุนต้องเลือกทำเลที่ตั้งที่มีราคาเหมาะสมกับรูปแบบโครงการ เพื่อเหตุผลเรื่องงบประมาณในการลงทุน

ตารางที่ 5.3 แสดงเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ

รายการ	ทำเลที่ 1	ทำเลที่ 2	ทำเลที่ 3
1. ตอบสนองต่อกลุ่มเป้าหมายของโครงการ			
2. ความเป็นแหล่งท่องเที่ยว และธุรกิจ			
3. ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน			
4. การคมนาคมด้วยรถบริการอื่นๆ			
5. ความเหมาะสมของรูปแบบของโครงการ			
6. ความน่าลงทุนเมื่อพิจารณาจำนวนคู่แข่ง			
7. ความเหมาะสมทางด้าน ราคาเช่า/ซื้อ			
<b>รวม</b>			

เกณฑ์การให้คะแนน 5 = ความสำคัญลำดับที่แรก x5 คะแนน  
 4 = ความสำคัญลำดับที่ 2 x4 คะแนน  
 3 = ความสำคัญลำดับที่ 3 x3 คะแนน  
 2 = ความสำคัญลำดับที่ 4 x2 คะแนน  
 1 = ความสำคัญลำดับท้ายสุด x1 คะแนน

#### 5.2.2. การวิเคราะห์เลือกอาคาร

เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินความเหมาะสมอาคาร ต้องมีเกณฑ์ในการพิจารณาโดยเรียงตามลำดับความสำคัญ ดังนี้

5.2.2.1. ความเหมาะสมของอาคารเป็น โดยต้องพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารเดิมที่เป็นตึกแถว ทั้งทางด้านสถาปัตยกรรม วิศวกรรมโครงสร้าง และวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร ซึ่งสามารถสรุปได้เป็นรายการตรวจสอบดังนี้

##### 5.2.2.1.1. ความเหมาะสมของอาคารทางด้านกายภาพ

ตารางที่ 5.4 แสดงความเหมาะสมของอาคารทางด้านกายภาพ

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม	
ประเภทอาคารเดิม	<input type="checkbox"/> ควรเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย <input type="checkbox"/> ไม่ควรถูกดัดแปลงอาคารมาก่อน

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม	
จำนวนคูหา	<input type="checkbox"/> ตั้งแต่ 2 คูหา ขึ้นไป
ความกว้าง	<input type="checkbox"/> คูหาละ 4.00 เมตรขึ้นไป
ความยาว (ลึก)	<input type="checkbox"/> 12.00 – 16.00 เมตร
ที่ว่างด้านหลัง	<input type="checkbox"/> ไม่น้อยกว่า 3 เมตร
ความสูง	<input type="checkbox"/> ไม่ต่ำกว่า 4 ชั้น
ชั้นลอย	<input type="checkbox"/> ควรเลือกอาคารที่มีชั้นลอย เพื่อการมีส่วนต้อนรับ ร้านอาหารที่มีเพดานสูง
ดาดฟ้า	<input type="checkbox"/> มีดาดฟ้า คอนกรีตเสริมเหล็กและมีบันไดขึ้นสู่ดาดฟ้า สามารถใช้ประโยชน์กับดาดฟ้าได้
อายุอาคาร	<input type="checkbox"/> 5 – 15 ปี สามารถใช้งานได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี
ที่จอดรถ	<input type="checkbox"/> 1 – 2 คัน ต่อคูหา
วัสดุพื้น	<input type="checkbox"/> ควรเป็นพื้นตามสภาพเดิมของตึกแถว เช่น พื้นผิวขัดมัน จะสะดวกในการปรับปรุงโดยไม่ต้องมีการถอดถอนผิวพื้นเดิม
วัสดุผนัง	<input type="checkbox"/> ตามสภาพเดิมของตึกแถว เป็นผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ
วัสดุฝ้าเพดาน	<input type="checkbox"/> ตามสภาพของตึกแถว เป็นท้องพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ทาสีหรือเป็นฝ้าเพดานยิบซั่มบอร์ด ก็ไม่เป็นอุปสรรคในการปรับปรุง
โครงสร้างอาคาร	
เสาและคาน	<input type="checkbox"/> คอนกรีตเสริมเหล็ก
ระบบพื้น	<input type="checkbox"/> พื้นสำเร็จรูปหรือพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่
หลังคา	<input type="checkbox"/> หลังคา ดาดฟ้า คอนกรีตเสริมเหล็ก
งานระบบไฟฟ้าและสุขาภิบาล	
งานระบบไฟฟ้า	<input type="checkbox"/> ประเมินตามสภาพอาคารเดิมและอายุอาคาร เพราะต้องปรับปรุงใหม่เกือบ 100% <input type="checkbox"/> ต้องขอหม้อแปลงไฟฟ้าเพิ่ม
ระบบสุขาภิบาล	<input type="checkbox"/> ประเมินตามสภาพอาคารเดิมและอายุอาคารเพราะต้องปรับปรุงใหม่

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม	
	<p>เกือบ 100%</p> <p><input type="checkbox"/> ต้องมีถังเก็บน้ำเพิ่ม ตามลักษณะของโรงแรมและต้องมีที่วางสำหรับวางถังเก็บน้ำ</p> <p><input type="checkbox"/> ต้องมีการเพิ่มถังบำบัดน้ำเสีย โดยทั่วไปจะวางไว้ใต้อาคาร ใต้พื้นที่ชั้นล่าง วิธีการคือขุดพื้นที่ชั้นล่าง แล้วเปลี่ยนขนาดถังบำบัด ตามการคำนวณ</p>
<input type="checkbox"/>	<p>ความเหมาะสมทางด้านราคาค่าเช่าซื้ออาคารซึ่งส่งผลทางการเงิน</p> <p>พิจารณาถึงราคาของอาคารที่จะทำการซื้อ เช่าหรือเช่าซื้อ ว่ามีความเหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง และงบประมาณการลงทุนหรือไม่ พิจารณาถึงค่าใช้จ่ายทางด้านการปรับปรุงอาคารว่า อาคารเดิมมีสภาพเป็นอย่างไร ต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงมากน้อยแค่ไหนโดยราคาเช่าซื้อ จะพิจารณาจากราคาประเมินในแต่ละพื้นที่</p>
<input type="checkbox"/>	<p>ความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ</p> <p>พิจารณาเรื่องความสะดวกในการเข้าถึงโครงการ ถึงระบบบริการรถสาธารณะ เช่น แท็กซี่ มอเตอร์ไซด์รับจ้าง รถโดยสารประจำทาง ตัวที่ตั้งโครงการอยู่บนระบบถนนประเภทใด จะมีข้อดีข้อเสียแตกต่างกันไป เช่นตั้งอยู่บนถนนสายหลัก เช่น สุขุมวิท สีลม สุรวงศ์ รัชดาภิเษก จะมีความสะดวกในการเข้าถึง มีมุมมองที่ดี แต่มีข้อเสียทางด้านมลภาวะทางเสียงและฝุ่นควัน หรืออยู่บนถนนซอยที่เป็นทางลัด จะมีข้อดีและข้อเสียเช่นเดียวกับการอยู่บนถนนสายหลัก อยู่บนถนนซอยตัน จะมีข้อดีทางด้านมลภาวะทางเสียงและฝุ่นควันจะมีน้อย แต่มีข้อเสียทางด้านความไม่สะดวกในการเข้าถึง</p>

โดยทั่วไปในการเลือกตึกแถว ควรมีตัวเลือกอย่างน้อย 2-3 อาคารเพื่อเปรียบเทียบข้อดี -

ข้อเสีย

ตารางที่ 5.5 แสดงการให้คะแนนเหตุผลในการเลือกตึกแถว

รายการ	อาคารที่ 1	อาคารที่ 2	อาคารที่ 3
1. ความเหมาะสมของอาคาร ด้านกายภาพ			
1.1. ด้านโครงสร้างทางวิศวกรรม			



1.2. ด้านสถาปัตยกรรม วัสดุอาคาร			
1.3. ด้านงานระบบประกอบอาคาร			
2. ความเหมาะสมทางด้านราคาค่าเช่า/ซื้อ			
3. ความเหมาะสมของสภาพแวดล้อม และมุมมอง			
4. ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ			

เกณฑ์การให้คะแนน	5	=	ความสำคัญลำดับที่แรก x5 คะแนน
	4	=	ความสำคัญลำดับที่ 2 x4 คะแนน
	3	=	ความสำคัญลำดับที่ 3 x3 คะแนน
	2	=	ความสำคัญลำดับที่ 4 x2 คะแนน
	1	=	ความสำคัญลำดับท้ายสุด x1 คะแนน

### 5.2.3. การวิเคราะห์ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### 5.2.3.1 กฎหมายควบคุมอาคาร

- กฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พศ.2549
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พศ. 2522
- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร 2544
- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
- กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)
- กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)
- กฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)
- กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2528)

เพื่อทราบถึงข้อกำหนดของกฎหมายในการปรับเปลี่ยนอาคาร ที่กำหนดลักษณะทางสถาปัตยกรรม วิศวกรรมโครงสร้าง วิศวกรรมระบบประกอบอาคาร รวมทั้งข้อกำหนดในการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติมและรื้อถอนอาคาร โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

#### 5.2.3.2 กฎหมายเกี่ยวกับโรงแรม

- พระราชบัญญัติโรงแรม พศ. 2547
- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม (พ.ศ. 2551)

เพื่อทราบถึงข้อกำหนดประเภทโรงแรม สถานที่ตั้ง การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก  
สะดวก และขนาดของห้องพัก

จากกฎหมายทั้ง 3 ประเภทนำมาวิเคราะห์และกำหนดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนต่าง ๆ  
ของอาคารโดย แบ่งออกเป็น 4 หมวดดังนี้

1. หมวดงานสถาปัตยกรรม
2. หมวดงานดัดแปลง ต่อเติมอาคาร
3. งานวิศวกรรมงานระบบประกอบอาคาร
4. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโรงแรม

#### 5.2.4. การปรับเปลี่ยนตึกแถวเป็นโรงแรม 3 ดาว

จากเหตุผลของการดัดแปลงแบ่งตามลักษณะของงานได้ 4 ส่วน คือ

##### 5.2.4.1 งานโครงสร้างอาคาร

- การเพิ่มลิฟท์โดยสาร
- การย้ายบันไดหลักของอาคาร
- การต่อเติมเพิ่มพื้นที่ใช้สอย
- การเจาะช่องโถงที่พื้น
- การเพิ่มบันไดหนีไฟ

##### 5.2.4.2 งานสถาปัตยกรรม รูปแบบ และวัสดุอาคาร

- การปรับปรุงเปลือกอาคาร
- การปรับปรุงประตูหน้าต่าง
- การเพิ่ม/เปลี่ยนวัสดุปูพื้น
- การเพิ่มผนังแบ่งห้องพัก
- การเพิ่มพื้น-ผนังห้องน้ำ,สุขภัณฑ์

##### 5.2.4.3 งานตกแต่งภายใน และอุปกรณ์ตกแต่ง

##### 5.2.4.4 งานระบบประกอบอาคาร

- ระบบน้ำใช้
- ระบบน้ำทิ้ง
- ระบบน้ำโสโครก

- ระบบไฟฟ้า
- ระบบช่องท่อ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย
- ระบบสัญญาณเตือนภัย

#### 5.2.4.5 เกณฑ์ในการกำหนดองค์ประกอบอาคาร

ตารางที่ 5.13 แสดงเกณฑ์ในการกำหนดองค์ประกอบอาคาร และพื้นที่

ส่วนหน้าของโรงแรม	พื้นที่	
โถงทางเข้า	<input type="checkbox"/> ควรมีพื้นที่สำหรับการยื่นคอยพนักงาานต้อนรับ สามารถเข้าสู่เคาน์เตอร์ต้อนรับได้อย่างสะดวก	
เคาน์เตอร์ต้อนรับ	<input type="checkbox"/> ควรมีความยาว 2.50 – 3.00 ม.	
สำนักงาน	<input type="checkbox"/> ควรอยู่ติดกับส่วนเคาน์เตอร์ต้อนรับ เป็นพื้นที่ทำงานของผู้จัดการโรงแรม และเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี	
ร้านอาหาร	จัดเป็นผลิตภัณฑ์เสริมของโครงการ เป็นได้ทั้ง 2 กรณีคือ <input type="checkbox"/> ดำเนินการโดยเจ้าของโรงแรม <input type="checkbox"/> ให้เช่าพื้นที่ เก็บค่าเช่า ต้องพิจารณาความเหมาะสมของการมีร้านอาหาร <input type="checkbox"/> ในบริเวณที่ตั้งของโรงแรม ไม่ควรเป็นแหล่งร้านอาหาร <input type="checkbox"/> ต้องมีพื้นที่สำหรับครัว	
ร้านกาแฟ/ เครื่องดื่ม	จัดเป็นผลิตภัณฑ์เสริมของโครงการ เป็นได้ทั้ง 2 กรณีคือ <input type="checkbox"/> ดำเนินการโดยเจ้าของโรงแรม <input type="checkbox"/> ให้เช่าพื้นที่ เก็บค่าเช่า	
รูปแบบ และจำนวนห้องพัก	<input type="checkbox"/> ควรมีรูปแบบห้องพักอย่างน้อย 3 แบบ	(ตร.ม.)
	<input type="checkbox"/> Standard room	22
	<input type="checkbox"/> Superior room	24
	<input type="checkbox"/> Deluxe room	26

ส่วนหน้าของโรงแรม	พื้นที่
ห้องน้ำในห้องพัก	ตามมาตรฐานโรงแรม 3 ดาวกำหนดให้มี
	<input type="checkbox"/> พื้นที่ยื่นอาบน้ำ
	<input type="checkbox"/> โถส้วม
	<input type="checkbox"/> อ่างล้างหน้า
	<input type="checkbox"/> มีอ่างอาบน้ำเป็นการยกระดับห้องพัก ทำให้สามารถตั้งราคาได้สูงขึ้น

### 5.3. แนวทางการวิเคราะห์ทางการเงิน การลงทุน

#### 5.3.1. งบประมาณการลงทุน ระยะเวลาโครงการ และระยะเวลาคืนทุน

การนำเสนอแนวทางการวิเคราะห์ทางการเงิน เป็นแนวทางในการหาค่าตัวแปรต่างๆ ที่ควรต้องรู้ในโครงการเพื่อเป็นประโยชน์ในการวิเคราะห์ทางการเงิน ซึ่งเป็นสมมุติฐานที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริง ดังนี้

จำนวนรูปแบบของห้องพัก และราคา และจำนวนห้องพักทั้งหมดในโครงการ

หลักในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ		
	3.1. งบประมาณโครงการ	ที่มา
3. หลักการวิเคราะห์ทางการเงิน	ประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุน และแหล่งที่มาของเงินทุน	
	<input type="checkbox"/> ค่าก่อสร้าง ปรับปรุงอาคาร งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร	2
	<input type="checkbox"/> อัตราค่าก่อสร้าง-ตบแต่ง + อุปกรณ์	2
	<input type="checkbox"/> ลักษณะการถือครองอาคาร เช่น ชื้อ เช่าระยะสั้น หรือเช่าระยะยาว	2
	<input type="checkbox"/> ปัจจัยที่ทำให้ราคาค่าก่อสร้างปรับปรุงสูงขึ้น – ต่ำลง	
	ระยะเวลาโครงการ และระยะเลาคืนทุน	

หลักในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ		
	<input type="checkbox"/> รูปแบบ ราคา และจำนวนห้องพัก	2
	<input type="checkbox"/> ระยะเวลาโครงการ	
	<input type="checkbox"/> อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ปีที่ 1 จน-ปีสุดท้ายของโครงการ	
	<input type="checkbox"/> ประมาณการรายได้ของโครงการ/ อัตราเข้าพักเฉลี่ยต่อปี	2
	<input type="checkbox"/> ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการโครงการ	2

ที่มาของเกณฑ์

1. จากแนวคิด และทฤษฎี
2. จากกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม
3. จากมาตรฐานโรงแรม 3 ดาว
4. จากการวิเคราะห์

### 5.3.2. ระยะเวลาโครงการ และระยะเวลาดำเนินการ

จากการนำเสนอการแนวทางการวิเคราะห์การปรับเปลี่ยนข้างต้นทั้ง 4 ด้านสรุปว่า การวิเคราะห์ทางด้านตลาดเป็นสิ่งสำคัญ โดยสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งโครงการ ซึ่งแนวทางที่กำหนดขึ้นเป็นแนวทางที่เสนอแนะอยู่ในระดับที่ควรจะทำ

แนวทางการวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค เป็นแนวทางการปรับเปลี่ยนทางด้านรูปแบบของโครงการ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร มาตรฐานโรงแรม และมาตรฐานโรงแรม ระดับ 3 ดาว ซึ่งมีข้อสังเกตว่าการปรับเปลี่ยนทางด้านกฎหมายหากปฏิบัติตามกฎหมายอาคารเดิมซึ่งเป็นกฎหมายที่ยังไม่เอื้อประโยชน์ให้การปรับเปลี่ยนจากตึกแถว ที่มีขนาดของอาคารเล็กกว่าเกณฑ์ที่กำหนดขึ้น ส่งผลต่อผลตอบแทนโครงการที่จะลดลง ทำให้ไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

แนวทางการวิเคราะห์ทางการเงินเป็นแนวทางการกำหนดค่าตัวแปรต่างๆของโครงการที่เกี่ยวข้องกับการเงินการลงทุน เพื่อความสอดคล้องในการวิเคราะห์ทางการเงินจากผู้ชำนาญทางด้านการเงิน

แนวทางการบริหารจัดการโครงการ เป็นการวางแผนจำนวนผู้ใช้งาน และลักษณะการใช้งาน พื้นที่ที่สัมพันธ์กับการวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค ในการกำหนดส่วนประกอบของโครงการ ซึ่งจะเป็นแนวทางเมื่อเปิดดำเนินการโครงการ

#### 5.4. แนวทางการวิเคราะห์ทางการบริหารจัดการ

##### 5.4.1. การบริหารโรงแรม

###### 5.4.1.1 ระบบดำเนินการเอง

เป็นรูปแบบที่เหมาะสมที่จำเป็นการบริหารโรงแรมขนาดเล็ก เพราะมีความคล่องตัวสูง

###### 5.4.1.2 ระบบการทำสัญญาหรือจัดการ

เหมาะสำหรับนักลงทุนรายใหม่ที่ยังขาดประสบการณ์

###### 5.4.1.3 ระบบเช่าเป็นโรงแรมในเครือข่าย

เหมาะสำหรับเจ้าของโรงแรมขนาดใหญ่ที่ต้องการขยายฐานการลงทุน

##### 5.4.2. แผนบุคคลากร

แนวทางการบริหารบุคลากรของโรงแรมขนาดเล็ก มีพนักงานจำนวนน้อย โดยแต่ละตำแหน่งสามารถทำหน้าที่ทดแทนกันได้ เน้นการบริการที่เอาใจใส่ลูกค้า เพื่อให้เกิดความประทับใจทางด้านการบริการ โดยมีบุคลากรดังนี้

ผู้จัดการโรงแรม

แผนกต้อนรับ

แผนกแม่บ้าน

พนักงานยกกระเป๋า

ส่วนฝ่ายซ่อมบำรุงและฝ่ายซักรีด ควรใช้บริการจากภายนอก

## บทที่ 6 กรณีศึกษา

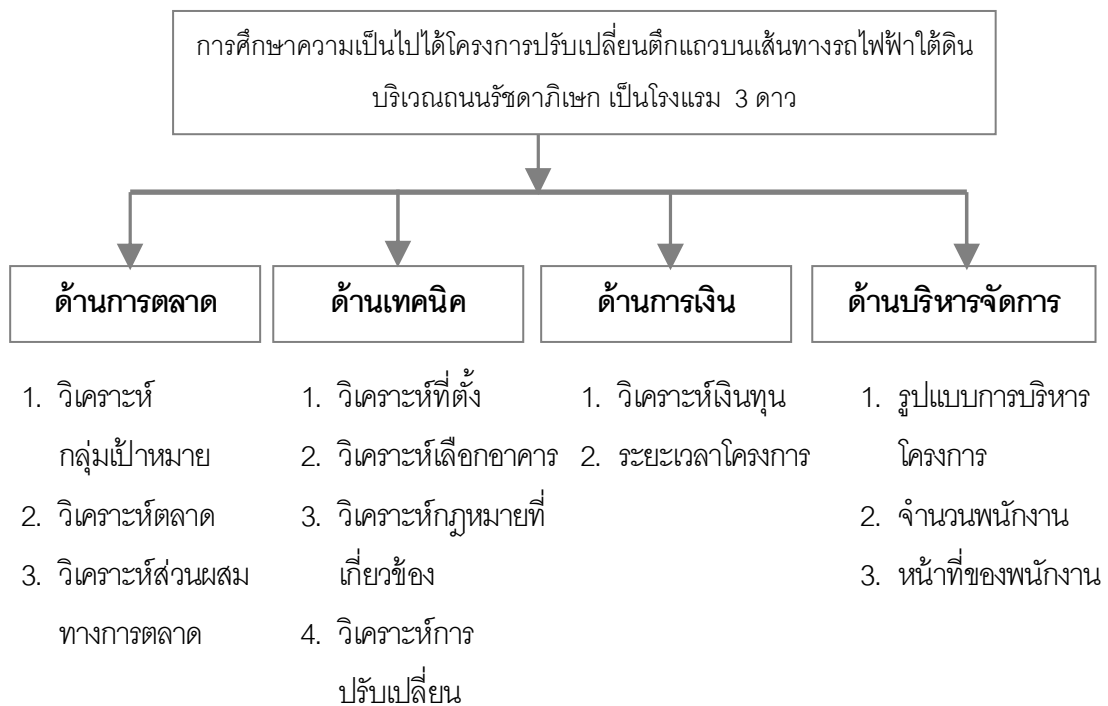
จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถว ให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรม ในกรุงเทพมหานคร นำผลการศึกษา และวิเคราะห์ กำหนดเป็นแนวทางในการศึกษา และนำแนวทางที่วิเคราะห์มาใช้กับกรณีศึกษา

1. บริเวณถนนสุขุมวิท ตามเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส
2. บริเวณถนนสีลม ตามเส้นทางรถไฟฟ้าบีที และเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน
3. บริเวณถนนรัชดาภิเษก ตามเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน

โดยกระบวนการในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้ง 4 ดังนี้

โดยทำการกำหนดวัตถุประสงค์ของโครงการกรณีศึกษา โดยพิจารณาจาก 3 พื้นที่

แผนภูมิที่ 6.1 แสดงกระบวนการในการศึกษาความเป็นไปได้จากการวิเคราะห์



6.1. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด

ตารางที่ 6.1 แสดงการวิเคราะห์ทางการตลาด โดยใช้เกณฑ์ในการวิเคราะห์

หลักในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ		ที่มา																																																			
1. หลักการวิเคราะห์ทางด้านการตลาด	1.1 วิเคราะห์เศรษฐกิจ																																																				
	วิเคราะห์สถานการณ์เศรษฐกิจมหภาค (Macro Analysis) ✓ วิเคราะห์แนวโน้มเศรษฐกิจ การท่องเที่ยวการเติบโต หรือลดลง																																																				
<p>จากเศรษฐกิจองค์รวมของ โครงสร้างสัดส่วนของนักท่องเที่ยวในปี 2553 พบว่า นักท่องเที่ยวจากกลุ่มอาเซียนมีสัดส่วนเป็นอันดับ 1 ขณะที่นักท่องเที่ยวจากภูมิภาคยุโรปลงมาเป็นอันดับ 2 (จากปี 2553 ที่เป็นอันดับ 1) ส่วนหนึ่งเนื่องจากปัญหาทางเศรษฐกิจของยุโรป ขณะที่กลุ่มเอเชียตะวันออกเฉียงเหนือเป็นอันดับ 3 กลุ่มเอเชียใต้อยู่ในอันดับ 4 จากปีก่อนหน้าที่อยู่ลำดับ 5 และอเมริกากลางมาเป็น อันดับ 5 สำหรับแนวโน้มการท่องเที่ยวในปี 2554 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้ตั้งเป้าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 16.4 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 โดยมีเป้าหมายรายได้จำนวน 6.20 แสนล้านบาท ซึ่ง สศค.วิเคราะห์ว่าหากสถานการณ์เป็นปกติ โดยไม่เกิดเหตุการณ์ที่รุนแรง การท่องเที่ยวต่างชาติคาดว่าจะขยายตัวได้ที่ระดับร้อยละ 6.3 ต่อปี ด้วยจำนวน 16.8 ล้านคน สร้างรายได้ให้กับประเทศ 6.55 แสนล้านบาท</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">2552</th> <th rowspan="2">2553<sup>p</sup></th> <th colspan="5">2553<sup>p</sup></th> <th rowspan="2">2554<sup>p</sup></th> </tr> <tr> <th>ครึ่งแรก</th> <th>ครึ่งหลัง</th> <th>ไตรมาส 3</th> <th>ไตรมาส 4</th> <th>ธ.ค.</th> <th>ม.ค.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ (พันคน)</td> <td>14,150</td> <td>16,021</td> <td>7,560</td> <td>8,461</td> <td>3,761</td> <td>4,700</td> <td>1,840</td> <td>1,810</td> </tr> <tr> <td>อัตราการเปลี่ยนแปลงจากรยะเดียวกันปีก่อน (ร้อยละ)</td> <td>-3.0</td> <td>13.2</td> <td>14.4</td> <td>12.2</td> <td>14.5</td> <td>10.4</td> <td>9.2</td> <td>12.7</td> </tr> <tr> <td>อัตราการเปลี่ยนแปลงจากเดือน/ไตรมาสก่อนหน้า (ร้อยละหลังปรับฤดูกาลแล้ว)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>21.8</td> <td>9.5</td> <td>3</td> <td>1.3</td> </tr> <tr> <td>2. อัตราการเข้าพักโรงแรม (ร้อยละ)</td> <td>49.2</td> <td>50.2</td> <td>50.3</td> <td>50.4</td> <td>46.7</td> <td>54.3</td> <td>58.5</td> <td>62.6</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: P คือ ข้อมูลเบื้องต้น                      ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และธนาคารแห่งประเทศไทย</p> <p>เมื่อวิเคราะห์จากเศรษฐกิจองค์รวมแล้ว ศักยภาพของตลาดการท่องเที่ยวของไทย ยังคงมีช่องทางเติบโตได้ เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยวตามการคาดการณ์ที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะปีประมาณ 7.51% จากสถิตินักท่องเที่ยวที่เดินทางมาประเทศไทยระหว่างปี 2548 – 2553 ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กรมการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยว และความเข้มแข็งของปัจจัยพื้นฐานด้านการท่องเที่ยว</p>				2552	2553 <sup>p</sup>	2553 <sup>p</sup>					2554 <sup>p</sup>	ครึ่งแรก	ครึ่งหลัง	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ธ.ค.	ม.ค.	1. จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ (พันคน)	14,150	16,021	7,560	8,461	3,761	4,700	1,840	1,810	อัตราการเปลี่ยนแปลงจากรยะเดียวกันปีก่อน (ร้อยละ)	-3.0	13.2	14.4	12.2	14.5	10.4	9.2	12.7	อัตราการเปลี่ยนแปลงจากเดือน/ไตรมาสก่อนหน้า (ร้อยละหลังปรับฤดูกาลแล้ว)					21.8	9.5	3	1.3	2. อัตราการเข้าพักโรงแรม (ร้อยละ)	49.2	50.2	50.3	50.4	46.7	54.3	58.5	62.6
	2552	2553 <sup>p</sup>				2553 <sup>p</sup>						2554 <sup>p</sup>																																									
			ครึ่งแรก	ครึ่งหลัง	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ธ.ค.	ม.ค.																																													
1. จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ (พันคน)	14,150	16,021	7,560	8,461	3,761	4,700	1,840	1,810																																													
อัตราการเปลี่ยนแปลงจากรยะเดียวกันปีก่อน (ร้อยละ)	-3.0	13.2	14.4	12.2	14.5	10.4	9.2	12.7																																													
อัตราการเปลี่ยนแปลงจากเดือน/ไตรมาสก่อนหน้า (ร้อยละหลังปรับฤดูกาลแล้ว)					21.8	9.5	3	1.3																																													
2. อัตราการเข้าพักโรงแรม (ร้อยละ)	49.2	50.2	50.3	50.4	46.7	54.3	58.5	62.6																																													



หลักในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ	
	<p>ของไทย การมีสินค้าการท่องเที่ยวที่หลากหลาย เช่น แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ นันทนาการ การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (การใช้บริการทางการแพทย์/สปา) เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการจัดกิจกรรมระดับ World Event ที่สนับสนุนด้านการท่องเที่ยว เช่น มหกรรมพีชสวนโลก งานเทศกาลสงกรานต์ เป็นต้น ซึ่งทำให้ประเทศไทยได้รับรางวัลด้านการท่องเที่ยวระดับโลกหลายรายการเป็นประจำ เช่น รางวัล Best Tourist Country, Best Country Brand for Value for Money เป็นต้น ดังนั้นกรุงเทพมหานครที่เป็นเมืองหลวงของกรุงเทพมหานครจึงเป็นประตูสู่การท่องเที่ยวประเทศไทย และยังเป็นเมืองในภูมิภาคการท่องเที่ยววิถีชีวิตลุ่มแม่น้ำภาคกลาง ตามโครงการพัฒนาด้านการท่องเที่ยวปี 2551-2554 โดยสำนักงานปลัดกระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา ถึงแม้กรุงเทพมหานครจะได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลก และการเมืองภายในประเทศ แต่รัฐบาลไทยก็ออกนโยบายที่กระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศให้ดีขึ้น</p>
	วิเคราะห์สถานการณ์เศรษฐกิจจุลภาค (Micro Analysis)
	<b>1.2 การวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมาย</b>
	<b>วิเคราะห์การแบ่งส่วนตลาด (Behavioristic Segmentation)</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ผู้ที่ต้องการอยู่ในย่านธุรกิจ การท่องเที่ยวหลักของกรุงเทพ</li> <li>✓ เดินทางไปสู่ส่วนอื่นๆของกรุงเทพได้อย่างรวดเร็ว และสะดวกสบาย</li> <li>✓ ต้องการประหยัดค่าที่พัก แต่ระดับการบริการ ยังเทียบเท่าโรงแรม 3 ดาว</li> <li>✓ ไม่ได้ใส่ใจกับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆภายในโรงแรมแต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักและสนองความต้องการ</li> </ul>
	<b>การเลือกกลุ่มเป้าหมายโครงการ(Targeting)</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ นักธุรกิจประเภท MICE ที่เดินทางสะดวกสู่ย่านธุรกิจท่องเที่ยว</li> <li>✓ นักท่องเที่ยวสูงอายุ</li> <li>✓ นักท่องเที่ยวที่มีรักษาพยาบาล</li> <li>✓ นักธุรกิจไทยที่ต้องมาประชุม สัมมนา</li> <li>✓ นักเที่ยวแหล่งท่องเที่ยวในย่านนั้นๆ</li> </ul>
	<b>การวางตำแหน่งทางการตลาด (Positioning)</b>
	<b>1.3 การวิเคราะห์ตลาด (SWOT Analysis)</b>
	วิเคราะห์กำหนดจุดเด่น จุดด้อย โอกาส อุปสรรค
	<p><b>S = จุดเด่นของโครงการที่เป็นจุดขายได้</b></p> <p>อาคารอยู่ในย่านศูนย์การค้าหลักของถนนรัชดาภิเษก ศูนย์การค้า Esplanade, IT Mall Fortune, Central Plaza Rama IX ที่กำลังจะเปิดดำเนินการประมาณกลางปี 2555, ใกล้ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย, อยู่ในแหล่งท่องเที่ยววราตรี แต่ไม่ใกล้จนเป็นมลพิษทางเสียง</p>
	<p><b>W = จุดอ่อนของโครงการ</b></p> <p>ถนนหน้าโครงการเป็นทางตัน ปากทางเข้าแคบ มีตึกแถวด้านหน้าบดบังอาคาร ทำให้มุมมองที่เห็นอาคารจากถนนรัชดาภิเษก เป็นช่องระหว่างอาคารสูง และตึกแถวด้านหน้า</p>

หลักในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ			
	<p>O = โอกาส</p> <p>ทำได้เปรียบเพราะเป็นตึกแถวช่วงเดียวที่ตั้งอยู่บนในบริเวณนี้ที่อยู่บนถนนรัชดาฯ</p>		
	<p>T = อุปสรรค</p> <p>มีคู่แข่งที่เป็นโรงแรม 3 ดาวขนาดเล็กที่ปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถว และ Service Apartment ในบริเวณนั้น</p>		
	การวิเคราะห์คู่แข่ง		
	<p>การวิเคราะห์คู่แข่งของโรงแรมระดับเทียบเคียงมาตรฐาน 3 ดาวที่เน้นความทันทันสมัย สะดวกสบาย ทันสมัย ราคาประหยัด และที่สำคัญคือที่ตั้งอาคารอยู่ใกล้สถานีบีทีเอส/รถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งอำนวยความสะดวกในการเดินทางแก่กลุ่มเป้าหมายของโครงการ สรุปคู่แข่งได้ดังนี้</p>		
	สุขุมวิท	สีลม	รัชดาภิเษก
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ร.ร. อิมม์ พิวชั่น</li> <li>- KU MANSION</li> <li>- DS 67</li> <li>- CONIENT PARK</li> <li>- อวาริน</li> <li>- ไนท์เพลส</li> <li>- ร.ร. 72 เอกมัย</li> <li>- สบาย – สบายแอท สุขุมวิท</li> <li>- 7 Place</li> <li>- ระวีนิดาวัน</li> <li>- ลิลลี่ เพลส</li> <li>- ไม้ติ่มมาดีเกสต์เฮ้าส์</li> <li>- นภาเพลส</li> <li>- 24 inn</li> <li>- ร.ร. เซคอินน์</li> <li>- MHC Guesthouse</li> <li>- Saint James Hotel</li> <li>- City Lodge</li> <li>- \S Sukhumvit</li> <li>- Asoke Suite</li> <li>- กรวดติโน้</li> <li>- โคซี่แอทเท็น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Take A Nap</li> <li>- HQ Hostel</li> <li>- ร.ร. หลับดี</li> <li>- บ้านศาลาแดง</li> <li>- Luxx Hotel</li> <li>- สีลมซีรีน</li> <li>- ร.ร. พูราม่า</li> <li>- เอสซี สาทร</li> <li>- Amber</li> <li>- ร.ร. ทานตะวัน</li> <li>- ร.ร. กลิซท์สีลม</li> <li>- บอลลีส์สตูดิโอสวีท สีลม</li> <li>- ร.ร. วีเจนท์สีลม</li> <li>- ร.ร. วอลสตรีท อินน์</li> <li>- ร.ร. ออลซีซั่น</li> <li>- โ</li> <li>- ร.ร. โฮม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- The Mini R Ratchada</li> <li>- รัชดา รีสอร์ท แอนด์สปา</li> <li>- ร.ร. พาลาสโซ่</li> <li>- ร.ร. ฮิป กรุงเทพ</li> <li>- เอเทรียม บูทีค รีสอร์ท</li> <li>- Centric Ratchada</li> <li>- B.B. Boutique Mansion</li> <li>- Park Residence</li> <li>- My Hotel CMYK</li> <li>- Princes Park Suite</li> <li>- สารีณี แมนชั่น</li> </ul>

หลักในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paradiiso</li> <li>- เมอเบิลสตรีท</li> <li>- Living Stone</li> <li>- ดาวินชี</li> <li>- Wow Bangkok</li> <li>- รีเจนซี่ ปาร์ค</li> </ul>			
	<b>การกำหนดส่วนผสมทางการตลาด (Market Mix : 4Ps)</b>			
	<p><b>ผลิตภัณฑ์</b> (ควรกำหนดความชัดเจนของรูปแบบผลิตภัณฑ์ เพื่อสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายจากการวิเคราะห์ในขั้นต้น โดยรูปแบบของผลิตภัณฑ์ จะเลือกให้เหมือนหรือแตกต่างจากคู่แข่งในย่านเดียวกัน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ เพิ่มรายละเอียดในการตกแต่งให้มีเอกลักษณ์</li> <li>✓ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือการตกแต่งตามมาตรฐาน 3 ดาวหรือสูงกว่า</li> <li>✓ รองรับการสื่อสารเพื่อการธุรกิจ</li> <li>✓ การบริการตามมาตรฐาน 3 ดาวหรือสูงกว่า</li> <li>✓ มีห้องพักที่ปรับรูปแบบห้องได้ตามจำนวนผู้เข้าพัก</li> <li>✓ แบ่งส่วนสูบบุหรี่/ไม่สูบบุหรี่</li> </ul>			
	<p><b>ราคา</b></p> <p>ราคาสูงกว่าคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงเมื่อเทียบกับผลิตภัณฑ์ที่ต่างกันเพราะที่ตั้งโรงแรมอยู่ในตำแหน่งที่สะดวกกว่า ติดศูนย์การค้า สถานที่เที่ยว สถานที่รถไฟใต้ดิน และถนนสายรัชดาภิเษก</p>			
	<b>ช่องทางการจำหน่าย</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ INTERNET</li> <li>✓ AGENCY</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ WALK-IN</li> <li>✓ TELEPHONE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ PR</li> <li>✓</li> </ul>	

## 6.2. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

### 6.2.1. การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ

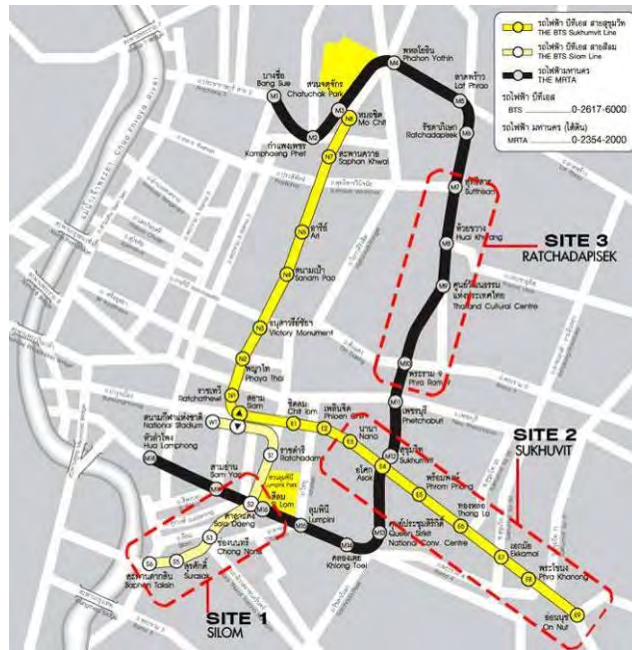
การเลือกที่ตั้งโครงการจาก 3 ทำเล ตามเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟใต้ดิน ดังนี้

ตามเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส บริเวณถนนสุขุมวิท

ตามเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส บริเวณถนนสีลม และสุรวงศ์

ตามเส้นทางรถไฟใต้ดิน บริเวณถนนรัชดาภิเษก

ภาพที่ 6.1 แสดงตำแหน่งทำเลที่จะเป็นที่ตั้งโครงการ



เกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ พิจารณาจากปัจจัยสำคัญทางด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 6.2 แสดงการวิเคราะห์ทางด้านการตลาด โดยใช้เกณฑ์ในการวิเคราะห์

หลักในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ					
2. หลักการวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค	2.1. เกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ				ที่ 1
	การตลาด				
	✓ เป็นแหล่งท่องเที่ยว ธุรกิจ ที่เป็นแหล่งกิจกรรมของกลุ่มเป้าหมาย				
	✓ ความน่าลงทุนเมื่อพิจารณาจำนวนคู่แข่งน้อย หรือไม่มีคู่แข่งที่มีรูปแบบโรงแรมที่เหมือนกัน				
	เทคนิค				
	✓ ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือรถไฟฟ้าใต้ดินในระยะที่เดินได้ ประมาณ 10 นาที หรือประมาณ 600 เมตร				
	✓ ความสะดวกในการเข้าถึงโครงการ ระบบการจราจร การคมนาคม รวมถึงความสะดวกของการเข้าถึงการก่อสร้าง ปรับปรุง				
	✓ ความพร้อมของสาธารณูปโภค				
	การเงินการลงทุน				
	✓ ราคาเช่าซื้อ ได้จากราคาประเมิน				
	รายการ	ถนนสุขุมวิท	ถนนสีลม	ถนนรัชดา	
	1. ตอบสนองต่อกลุ่มเป้าหมายของโครงการ	3	4	5	
	2. ความน่าลงทุน- จำนวนคู่แข่งน้อย	5	5	4	
	3. ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน	5	5	5	
	4. ความสะดวกในการเข้าถึงโครงการ	5	5	5	
	5. ความพร้อมของสาธารณูปโภค	4	5	5	

หลักในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ				
2.1. เกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ				ที่มาก
6. ราคาเช่าซื้อ ได้จากราคาประเมิน รวมถึงที่ว่างที่สามารถพัฒนาโครงการได้	3	3	5	
<b>รวม</b>	<b>28</b>	<b>30</b>	<b>34</b>	
เกณฑ์การให้คะแนน	5 =	ความสำคัญลำดับแรก x 5 คะแนน		
	4 =	ความสำคัญลำดับที่ 2 x 4 คะแนน		
	3 =	ความสำคัญลำดับที่ 3 x 3 คะแนน		
	2 =	ความสำคัญลำดับที่ 4 x 2 คะแนน		
	1 =	ความสำคัญลำดับที่ 5 x 1 คะแนน		

### 6.2.2. การวิเคราะห์เลือกอาคาร

ลักษณะของอาคารเดิมส่งผลต่อรูปแบบของโรงแรม ข้อจำกัดทางด้านกายภาพของการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นโรงแรม คือ ลักษณะแคบ-ยาว การรับแสงน้อย มีเฉพาะด้านหน้าและด้านหลังอาคาร ดังนั้น การเลือกอาคารจึงเป็นสิ่งที่สำคัญก่อนการออกแบบการออกแบบปรับปรุง เพื่อให้ห้องพักเป็นไปตามมาตรฐานอาคาร ห้องพัก ประเด็นหลักในการพิจารณาเลือกอาคารเพื่อนำมาปรับเปลี่ยนต้องพิจารณาดังนี้

- ขนาดของอาคารเดิม เป็นจำนวนคูหา และจำนวนชั้น
- พื้นที่ใช้สอยอาคาร
- สภาพอาคาร
- ราคาเฉลี่ยซื้อ/เช่า / ตารางเมตร

#### เกณฑ์ในการเลือกอาคาร

1. ความเหมาะสมของอาคาร ทางด้านกายภาพ
  - 1.1. ความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร
  - 1.2. ขนาด และรูปร่างอาคาร หรือส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรม รวมถึงวัสดุของอาคารที่เหมาะสมแก่การปรับเปลี่ยน
  - 1.3. งานระบบประกอบอาคารทั้งที่มีอยู่ และสามารถเพิ่มสำหรับการใช้งานโรงแรม
2. ความเหมาะสมทางการเงิน ราคาเช่าซื้อ
3. ความเหมาะสมของสภาพแวดล้อม และมุมมอง พิจารณาถึงที่ตั้งโครงการมีมุมมองที่ดี และมีสภาพแวดล้อมโดยรอบที่ส่งผลดีต่อโครงการ
4. พิจารณาถึงความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการบริการโรงแรม เช่น ไฟฟ้า สุขาภิบาล โทรศัพท์ และบริการที่จำเป็นต่าง ๆ
5. อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว, ธุรกิจ

ตึกแถวบนเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน บริเวณถนนรัชดาภิเษก 3 ตัวเลือก  
ตารางที่ 6.3 แสดงรายละเอียดอาคารที่ 1. ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินรัชดาภิเษก

รูปแบบอาคาร	รายละเอียด
	<p>ตึกแถว 5 ชั้นครึ่ง ตรงข้ามโรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค รัชดาภิเษก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ</p> <p><b>รายละเอียด</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ติดสถานีรถไฟฟ้า MRT รัชดาภิเษก</li> <li>• สูง 5 ½ ชั้น ไม่ระบุ คูหา บนเนื้อที่ 36 ตารางวา</li> <li>• เนื้อที่ใช้สอย 500 ตร.ม.</li> <li>• ชั้นที่ 1,2 เป็นสำนักงาน</li> <li>• ชั้นที่ 3,4,5 เป็นห้องนอน 5ห้อง 4ห้องน้ำแอร์ 7ตัว</li> <li>• ชั้นบนสุดเป็นห้องทำงาน/ประชุมได้</li> </ul> <p>สภาพปานกลาง เหมาะทำ Home Office</p> <p><b>เงื่อนไข</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าเช่า 45,000 บาท/เดือน</li> <li>• เจ้าของประกาศเอง</li> </ul>

ตารางที่ 6.4 แสดงรายละเอียดอาคารที่ 2. ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินห้วยขวาง

รูปแบบอาคาร	รายละเอียด
	<p>ตึกแถว 4 ชั้นครึ่ง มีดาดฟ้า ห้วยขวาง กรุงเทพฯ</p> <p><b>รายละเอียด</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT ห้วยขวาง ใกล้แยก เหม่งจ๋าย</li> <li>• สูง 4 ½ ชั้น ไม่ระบุ คูหา เนื้อที่ดิน ไม่ระบุ</li> <li>• เนื้อที่ใช้สอย 650 ตร.ม.</li> <li>• หน้ากว้าง 13 เมตร ลึก 11.5 เมตร</li> <li>• ติดถนนตรงหัวมุมพอดี</li> <li>• สามารถประกอบธุรกิจได้หลายอย่าง โรงงาน สถานบันเทิง สามารถทำเป็นอพาร์ทเมนท์ได้</li> <li>• เข้าออกถนนได้หลายสาย สามารถขึ้นทางด่วนใช้ เวลา ~10 นาที</li> <li>• ใกล้ศูนย์วัฒนธรรม ห้างคาร์ฟูร์รัชดา โรบินสัน รัชดา, เอสพลานาด รัชดา ดิ๊กฟอรจูน</li> </ul> <p><b>เงื่อนไข</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ขาย 18,000,000 บาท</li> <li>• เช่า 70,000 บาท/เดือน</li> </ul>

ตารางที่ 6.5 แสดงรายละเอียดอาคารที่ 3. โกดังสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินศูนย์วัฒนธรรม

รูปแบบอาคาร	รายละเอียด
	<p>ตึกแถว 4 ชั้นครึ่ง มีดาดฟ้า ศูนย์วัฒนธรรม กรุงเทพฯ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• โกดังสถานีรถไฟฟ้า MRT ศูนย์วัฒนธรรม ใกล้ห้างสรรพสินค้า Esplanadeรัชดา, คาร์ฟูร์ รัชดา ใบรินสันรัชดาตึกฟอรจูน</li> <li>• สูง 4 ½ ชั้น ไม่ระบุ คูหา เนื้อที่ดิน ไม่ระบุ</li> <li>• หน้ากว้าง 12 เมตร ลึก 12+2 เมตร</li> <li>• ถนนย่อยห่างจากถนนใหญ่</li> <li>• สามารถประกอบธุรกิจได้หลายอย่าง โรงงาน สถาน ใกล้ศูนย์วัฒนธรรม</li> </ul> <p><u>เงื่อนไข</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• เช่า 80,000 บาท/เดือน</li> </ul>

ตารางที่ 6.6 แสดงรายละเอียดการเลือกอาคาร

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม	
ประเภทอาคารเดิม	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ควรเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย</li> <li>✓ ไม่ควรถูกดัดแปลงอาคารมาก่อน</li> </ul>
จำนวนคูหา	✓ ตั้งแต่ 2 คูหา ขึ้นไป
ความกว้าง	✓ คูหาละ 4.00 เมตรขึ้นไป
ความยาว (ลึก)	✓ 12.00 – 16.00 เมตร
ที่ว่างด้านหลัง	✓ ไม่น้อยกว่า 3 เมตร
ความสูง	✓ ไม่ต่ำกว่า 4 ชั้น
ชั้นลอย	✓ ควรเลือกอาคารที่มีชั้นลอย เพื่อการมีส่วนต้อนรับ ร้านอาหารที่มีเพดานสูง
ดาดฟ้า	✓ มีดาดฟ้า คอนกรีตเสริมเหล็กและมีบันไดขึ้นสู่ดาดฟ้า สามารถใช้ประโยชน์กับดาดฟ้าได้
อายุอาคาร	✓ 5 – 15 ปี สามารถใช้งานได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี
ที่จอดรถ	✓ 1 – 2 คัน ต่อคูหา
วัสดุพื้น	✓ ควรเป็นพื้นตามสภาพเดิมของตึกแถว เช่น พื้นผิวขัดมัน จะสะดวกในการปรับปรุงโดยไม่ต้องมีการรีดถนนผิวพื้นเดิม
วัสดุผนัง	✓ ตามสภาพเดิมของตึกแถว เป็นผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ
วัสดุฝ้าเพดาน	✓ ตามสภาพของตึกแถว เป็นท้องพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ทาสีหรือเป็นฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด ก็ ไม่เป็นอุปสรรคในการปรับปรุง
โครงสร้างอาคาร	
เสาและคาน	✓ คอนกรีตเสริมเหล็ก
ระบบพื้น	✓ พื้นสำเร็จรูปหรือพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม	
หลังคา	✓ หลังคา ดาดฟ้า คอนกรีตเสริมเหล็ก
งานระบบไฟฟ้าและสุขาภิบาล	
งานระบบไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ประเมินตามสภาพอาคารเดิมและอายุอาคาร เพราะต้องปรับปรุงใหม่เกือบ 100%</li> <li>✓ ต้องขอหม้อแปลงไฟฟ้าเพิ่ม</li> </ul>
ระบบสุขาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ประเมินตามสภาพอาคารเดิมและอายุอาคารเพราะต้องปรับปรุงใหม่เกือบ 100%</li> <li>✓ ต้องมีถังเก็บน้ำเพิ่ม ตามลักษณะของโรงแรมและต้องมีที่วางสำหรับวางถังเก็บน้ำ</li> <li>✓ ต้องมีการเพิ่มถังบำบัดน้ำเสีย โดยทั่วไปจะวางไว้ใต้อาคาร ใต้พื้นที่ชั้นล่าง วิธีการคือขุดพื้นที่ชั้นล่าง แล้วเปลี่ยนขนาดถังบำบัด ตามการคำนวณ</li> </ul>

ตารางที่ 6.7 แสดงการให้คะแนน ตามเหตุผลในการเลือกตึกแถวโครงการ

เหตุผลในการเลือก	อาคารที่ 1	อาคารที่ 2	อาคารที่ 3
1. ความเหมาะสมของอาคาร ทางด้านกายภาพ	4	4	5
2. ความเหมาะสมทางการเงิน ราคาเช่าซื้อ	5	4	3
3. ความเหมาะสมของสภาพแวดล้อม และมุมมอง	4	3	5
4. ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	4	3	5
5. อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว, ธุรกิจ	4	3	5
<b>รวมคะแนน</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>23</b>

เกณฑ์การให้คะแนน 5 = ความสำคัญลำดับที่แรก x5 คะแนน  
 4 = ความสำคัญลำดับที่ 2 x4 คะแนน  
 3 = ความสำคัญลำดับที่ 3 x3 คะแนน  
 2 = ความสำคัญลำดับที่ 4 x2 คะแนน  
 1 = ความสำคัญลำดับท้ายสุด x1 คะแนน

จากการให้คะแนนตามตารางสรุปว่า อาคารที่ 3 มีความเหมาะสมที่จะนำมาปรับปรุงเป็นโรงแรม 3 ดาวมากที่สุด

#### การวิเคราะห์ ลักษณะทางกายภาพของอาคาร

ด้านสถาปัตยกรรม ลักษณะเป็นอาคารตึกแถวเพื่อการพาณิชย์ มีความกว้าง 6.00 ม. ยาว 12.00 ม.2 คูหาต่อเนื่องโดยชั้นล่างไม่มีผนังแบ่งระหว่างคูหา ความสูง 4 ชั้น + ชั้นลอย คูหาขวามีชั้นลอย ซึ่งมีพื้นที่ 1 ใน 3 ของพื้นที่ชั้นล่าง คูหาซ้ายมีชั้นลอยที่มีพื้นที่ 2 ใน 3 ของพื้นที่ชั้นล่าง ชั้นดาดฟ้ามีทางขึ้นที่มีส่วนหลังคาคลุมบันได ตั้งแต่ชั้น 2 – ดาดฟ้ามีกันสาดยื่นออกจากผนังด้านหน้าอาคาร 1.00 ม. มีกันสาดยื่นจากผนังด้านหลัง 1.00 ม. ประตู – หน้าต่างบานกระจกใส กรอบบานอลูมิเนียม มีที่จอดรถด้านหน้าอาคาร 4 คัน จอดเรียงกัน อายุอาคาร 20 ปี



ด้านวิศวกรรมโครงสร้าง ลักษณะโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น + ชั้นลอย ชั้นดาดฟ้ามีหลังคาชั่วคราวโครงสร้างเหล็ก

ด้านวิศวกรรมงานระบบประกอบอาคาร

ระบบโทรศัพท์ไฟฟ้า เดินสายไฟร้อยในท่อภายนอก สำหรับภายในฝังท่อร้อยสายไฟติดลอยกับผนัง , ระบบสุขาภิบาลเดินท่อน้ำผ่านโครงสร้างเสา – คาน – พื้น และเดินท่อติดผนังหรือ ฝังในผนังก่ออิฐฉาบปูน บ่อเกราะ – บ่อซึมอยู่ใต้พื้นที่ 1

ระบบอากาศ มีพัดลมระบายอากาศติดที่บานหน้าต่างห้องน้ำ ดูดอากาศสู่ภายนอก

ปรับอากาศ มีติดตั้งอยู่ชั้น 3-4 ของอาคาร เป็นแบบติดผนัง และติดฝ้าเพดาน โดยมีพัดลมระบายความร้อนติดอยู่เหนือหน้าต่างด้านหลังอาคาร และเดินท่อเจาะผ่านผนังปิดรอยต่อท่อเรียบร้อยแล้ว

ภาพที่ 6.2 แสดงภาพตึกแถวที่จะนำมาปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรม 3 ดาว



ภาพที่ 6.3 แสดงภาพภายในตึกแถวที่จะนำมาปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรม 3 ดาว





ภาพที่ 6.4 แสดงภาพภายในตึกแถวที่จะนำมาปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรม 3 ดาว



### 6.2.3. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### 6.2.3.1. ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

แนวทางการวิเคราะห์ด้านกฎหมาย แบ่งเป็น 2 ด้าน

6.2.3.1.1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร

6.2.3.1.2. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโรงแรม

**ประเด็นที่ต้องพิจารณาเพื่อการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร**

เกณฑ์ในการกำหนดส่วนต่างๆ ของอาคารตามกฎหมาย แบ่งออกเป็น 4 หมวด

### 5.3.1 หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.8 แสดงรายละเอียดงานปรับเปลี่ยนอาคารในหมวดงานสถาปัตยกรรม

รายการงาน	รายละเอียด
ผนังและบันได	✓ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่ทำจากวัสดุทนไฟ
แนวอาคารและระยะต่างๆ	
แนวด้านหลัง	✓ สำหรับอาคาร 3 ชั้นขึ้นไป หรือสูงเกิน 9 เมตร ถ้ามีช่องเปิดประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือระเบียงต้องเว้นที่ว่างปราศจากหลังคาคลุมไม่น้อยกว่า 3 เมตร
อาคารพักอาศัย	✓ ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า 30% ของพื้นที่ที่ดิน
ขนาดของห้องนอน	✓ ความกว้างไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร ✓ พื้นที่ไม่ต่ำกว่า 8 ตารางเมตร
ระยะตั้งจากพื้นถึงฝ้า	✓ ห้องพัก ควรมีระยะ 2.60 เมตร ✓ สำนักงาน ควรมีระยะ 3.0 เมตร ✓ ทางเดิน ควรมีระยะ 2.60 เมตร ✓ ห้องอาหาร ควรมีระยะ 3.0 เมตร ✓ ห้องน้ำ ห้องส้วม ควรมีระยะไม่น้อยกว่า 2.0 เมตร ✓ ห้องโถง ควรมีระยะ 3.0 เมตร
ทางเดินภายในอาคาร	✓ ความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
ที่ว่างหน้าลิฟต์	✓ ความกว้างไม่ต่ำกว่า 1.50 เมตร
บันไดทั่วไป	✓ ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ✓ ความกว้างสุทธิของชานพักกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างบันได
บันไดหนีไฟ	✓ อาคารสูงเกิน 4 ชั้น ต้องมีบันไดหนีไฟเพิ่มอีก 1 แห่ง
บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร	✓ ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและถาวร ✓ ความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และไม่เกิน 150 เซนติเมตร ✓ ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร และลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร ✓ ชานพักกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ✓ มีราวบันไดสูง 90 เซนติเมตร ✓ พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได และยาวไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ✓ กรณีใช้ทางลาดหนีไฟแทนบันไดหนีไฟ ความลาดชันของทางหนีไฟดังกล่าวต้องมีความลาดชันไม่เกินร้อยละ 12

รายการงาน	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน</li> <li>✓ ต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้า สู่พื้นดิน</li> </ul>
บันไดหนีไฟภายในอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร</li> <li>✓ มีผนังที่บ่ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟและถาวรกันโดยรอบ</li> <li>✓ เว้นแต่ ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และทุกชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร[กทม. ข้อ 42 ]</li> <li>✓ ต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน[กทม. ข้อ 42]</li> <li>✓ ต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา และมีชันพักทุกชั้น[ข.55 ข้อ 28]</li> <li>✓ ต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าถึงพื้นชั้นสอง[กทม. ข้อ 44]</li> <li>✓ พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได และยาวไม่น้อยกว่า 1.50 ม.</li> </ul>
ประตูสู่บันไดหนีไฟ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ต้องเป็นบานเปิด (ผลักออกสู่บันได) กว้างไม่น้อยกว่า 80 ซม. สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร</li> <li>✓ สามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง</li> <li>✓ ต้องเป็นบานเปิดชนิดผลักเข้าสู่บันไดเท่านั้น</li> <li>✓ ชั้นดาดฟ้า ชั้นล่างและชั้นที่ออกเพื่อหนีไฟสู่ภายนอกอาคารให้เปิดออกจากห้องบันไดหนีไฟ พร้อม ติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่ บังคับให้บานประตูปิดเอง</li> <li>✓ ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟ ต้องไม่มีขั้นหรือธรณีประตูหรือขอบกัน และต้องทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟ</li> <li>✓ ต้องมีระยะห่างระหว่างประตูห้องสู่สุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตันไม่เกิน 10 เมตร</li> <li>✓ ระยะห่างระหว่างบันไดหนีไฟตามทางเดินต้องไม่เกิน 60 เมตร</li> </ul>
ป้ายเรืองแสงหรือ เครื่องหมายแสดงทางออกหนีไฟ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ เครื่องหมายไฟแสงสว่างด้วยไฟสำรองฉุกเฉินบอกทางออกสู่บันไดหนีไฟ ติดตั้งเป็นระยะ ตามทางเดินบริเวณหน้าทางออกสู่บันไดหนีไฟ และทางออกจากบันไดหนีไฟ สู่ภายนอกอาคารหรือชั้นที่มีทาง หนีไฟได้ปลอดภัยต่อเนื่อง โดยป้ายดังกล่าวต้องแสดงข้อความทางหนีไฟ เป็นอักษรมีขนาดสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร หรือเครื่องหมายที่มีแสงสว่างและแสดงว่าเป็นทางหนีไฟให้ชัดเจน</li> </ul>
ที่จอดรถ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ โรงแรม ที่พัก ห้องพักขนาดไม่เกิน 100 ห้อง ต้องมีที่จอดรถ 10 คัน สำหรับ 30 ห้องแรก ส่วนที่เกินจากนั้นต้องมีที่จอดรถ 1 คันต่อห้องพัก 5 ห้อง</li> </ul>
หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง	

รายการงาน	รายละเอียด
✓	โครงสร้างต้องทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟ ที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรงหรือโครงสร้างเหล็ก รูปพรรณ (ตามรายละเอียดในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544)

### 5.2.3.1 หมวดงานดัดแปลง ต่อเติมอาคาร

การดัดแปลงที่ ต่อเติมและรื้อถอนอาคารที่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง มีดังต่อไปนี้

ตารางที่ 6.9 แสดงเงื่อนไขการการดัดแปลงที่ ต่อเติมและรื้อถอนอาคาร

เงื่อนไขการการดัดแปลงที่ ต่อเติมและรื้อถอนอาคาร	
การดัดแปลงที่ ต่อเติมและรื้อถอนอาคารที่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง	<input type="checkbox"/> 5 ตารางเมตร โดยมีการลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน <input type="checkbox"/> การลดหรือขยายพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่ง ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันเกินการลดหรือขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันเกิน 5 ตารางเมตร โดยมีการลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน <input type="checkbox"/> การเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่เป็นโครงสร้างของอาคารที่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคาร เดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10 <input type="checkbox"/> การเปลี่ยนแปลงต่อเติม การเพิ่ม การลดหรือการขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขตแบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ที่เป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งเป็นการเพิ่มน้ำหนักเกินร้อยละ 10 <input type="checkbox"/> การรื้อบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก <input type="checkbox"/> การรื้อกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก <input type="checkbox"/> การรื้อพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป

### 5.2.3.2 งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร

ตารางที่ 6.10 แสดงเกณฑ์ในการกำหนดงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคารในสถานที่ต่างๆของอาคารตามข้อบังคับ

งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร	
5.3.3.1. ระบบป้องกันอัคคีภัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงชนิดมือถือ แบบโฟมเคมี ไม่น้อยกว่า 10 ลิตร หรือผงเคมีแห้ง ไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม หรือเทียบเท่า ทุกพื้นที่ 1,000 ตารางเมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง</li> <li>✓ การติดตั้งเครื่องดับเพลิง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุด สูงจากพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่าน คำแนะนำการใช้งานได้ต้องติดระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ชั้นละ 1 เครื่อง</li> <li>✓ ติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น</li> <li>✓ ติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างสำรอง</li> <li>✓ ติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า</li> </ul>

งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร			
ระบบการจัดการแสงสว่าง	ต้องมีการคำนวณความเข้มส่องสว่างของแสงสว่างให้ได้มาตรฐานโดยวิศวกรไฟฟ้า รายละเอียดตามตาราง		
	ลำดับ	สถานที่(ประเภทการใช้งาน)	ความเข้มของแสงสว่าง (LUX)
	✓	ห้องพักในโรงแรม	100
	✓	ห้องน้ำ ห้องส้วมของโรงแรม	100
✓	ช่องทางเดินภายในโรงแรม	200	
ระบบระบายอากาศ	ลำดับ	สถานที่(ประเภทการใช้งาน)	ลบ.ม/ชม./ตร.ม.
	✓	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารชุด	2
	✓	ห้องประชุม	6
	✓	ห้องน้ำ ห้องส้วม	10
	✓	สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม+รับประทานอาหาร	10
	✓	ห้องครัว	30
5.3.3.1. ระบบบำบัดน้ำเสีย	✓	ค่า BOD ต้องไม่เกิน 40 มิลลิกรัมต่อลิตร	
	✓	สารแขวนลอยต้องมีค่าไม่เกิน 50 มิลลิกรัมต่อลิตร	
*ข้อกำหนดของโรงแรมขนาดไม่เกิน 60ห้องจัดเป็นอาคารประเภทต้องก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย			

ตารางที่ 6.11แสดงเกณฑ์ในการกำหนดการดำเนินการดำเนินการโรงแรม

รายการ	ข้อกำหนด
5.2.3.4.1. ประเภทของโรงแรม	✓ โรงแรมประเภท 1 ให้บริการเฉพาะห้องพัก
	✓ โรงแรมประเภท 2 ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร
	✓ โรงแรมประเภท 3 ให้บริการห้องพัก ห้องอาหาร และสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา
	✓ โรงแรมประเภท 4 ให้บริการห้องพัก ห้องอาหาร และสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา
5.2.3.4.2. สถานที่ตั้งของ	✓ ต้องตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย
	✓ เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร
	✓ ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่น ต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่ออาคารประกอบธุรกิจโรงแรม
	✓ ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถาน อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสมกระทบต่อความมั่นคงและการ
	✓ ดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและ

รายการ	ข้อกำหนด
	วัฒนธรรมท้องถิ่น
5.2.3.4.3. การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก	✓ ต้องจัดให้มีสถานที่ลงทะเบียนผู้พัก
	✓ มีโทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรมโดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก
	✓ การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง
	✓ ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง
ลักษณะของห้องพัก	โรงแรมประเภท 2 ✓ ต้องมีพื้นที่ห้องพักไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร (ไม่รวมห้องน้ำ และระเบียงภายในห้องพัก)
	โรงแรมประเภท 3 และ 4 ✓ ต้องมีพื้นที่ห้องพักไม่น้อยกว่า 14 ตารางเมตร (ไม่รวมห้องน้ำ และระเบียงภายในห้องพัก)

#### 6.2.4.1. เกณฑ์ในการกำหนดจำนวนห้องพัก จากขนาดของตึกแถว

ตารางที่ 6.12 แสดงเกณฑ์ในการกำหนดองค์ประกอบอาคาร และพื้นที่

จำนวนคูหา	4 ชั้น	4+ชั้นลอย	5 ชั้น	5+ชั้นลอย	6 ชั้น	6+ชั้นลอย	7 ชั้น
2	12	14	16	18	20	22	24
3	18	21	24	27	30	33	36
4	24	28	32	36	40	44	48
5	30	35	40	45	50	55	60
6	36	42	48	54	60	66	72
7	42	49	56	63	70	77	84
8	48	56	64	72	79	79	79

\* จากกรณีวิเคราะห์

#### 6.2.4.2. การเกณฑ์ในการกำหนดองค์ประกอบอาคาร

ตารางที่ 6.13 แสดงเกณฑ์ในการกำหนดองค์ประกอบอาคาร และพื้นที่

	ส่วนหน้าของโรงแรม	พื้นที่
โถงทางเข้า	✓ ควรมีพื้นที่สำหรับการยื่นคอยพนักงนต้อนรับ สามารถเข้าสู่เคาน์เตอร์ต้อนรับได้อย่างสะดวก	
เคาน์เตอร์ต้อนรับ	✓ ควรมีความยาว 2.50 – 3.00 ม.	
สำนักงาน	✓ ควรอยู่ติดกับส่วนเคาน์เตอร์ต้อนรับ เป็นพื้นที่ทำงานของผู้จัดการโรงแรม และเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี	
ร้านอาหาร	จัดเป็นผลิตภัณฑ์เสริมของโครงการ เป็นได้ทั้ง 2 กรณีคือ ✓ ดำเนินการโดยเจ้าของโรงแรม ✓ ให้เช่าพื้นที่ เก็บค่าเช่า ลูกค้าของร้านอาหารจะเป็น	



ส่วนหน้าของโรงแรม		พื้นที่
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ลูกค้ายในโรงแรม</li> <li>✓ ลูกค้ายภายนอก</li> </ul> <p>ต้องพิจารณาความเหมาะสมของการมีร้านอาหาร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ในบริเวณที่ตั้งของโรงแรม ไม่ควรเป็นแหล่งร้านอาหาร</li> <li>✓ จำนวนโต๊ะอาหารควรมีประมาณ 20 ที่นั่ง หรือประมาณ 5 โต๊ะเป็นอย่างน้อย จำนวนนี้ อาจปรับตามพื้นที่ที่มีอยู่</li> <li>✓ ต้องมีพื้นที่สำหรับครัว</li> <li>✓ ต้องมีพื้นที่สำหรับรับ – ส่งวัตถุดิบสำหรับทำอาหาร</li> <li>✓ ต้องมีที่จอดรถสำหรับลูกค้ายภายนอก</li> </ul>	
ร้านกาแฟ/ เครื่องดื่ม	<p>จัดเป็นผลิตภัณฑ์เสริมของโครงการ เป็นได้ทั้ง 2 กรณีคือ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ดำเนินการโดยเจ้าของโรงแรม</li> <li>✓ ให้เช่าพื้นที่ เก็บค่าเช่า</li> </ul> <p>ร้านกาแฟต้องการเพียงที่นั่ง ลูกค้ายร้านกาแฟมักจะนั่งนาน ดังนั้นควรมีโต๊ะนั่ง</p>	
รูปแบบ และจำนวนห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ควรมีรูปแบบห้องพักอย่างน้อย 2 แบบ</li> </ul> <p>มีรูปแบบห้องพัก 3 แบบ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Standard room</li> <li>✓ Superior room</li> <li>✓ Deluxe room</li> </ul>	(ตร.ม.)
		22
		24
		26
ห้องน้ำในห้องพัก	<p>ตามมาตรฐานโรงแรม 3 ดาวกำหนดให้มี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ พื้นที่ยื่นอาบน้ำ</li> <li>✓ โถส้วม</li> <li>✓ อ่างล้างหน้า</li> <li>✓ มีอ่างอาบน้ำเป็นการยกระดับห้องพัก ทำให้สามารถตั้งราคาได้สูงขึ้น</li> <li>✓ มีสิ่งอำนวยความสะดวก ชุดอาบน้ำ</li> <li>✓ ไดรเป่าผม</li> <li>✓ ผ้าเช็ดมือ</li> </ul>	

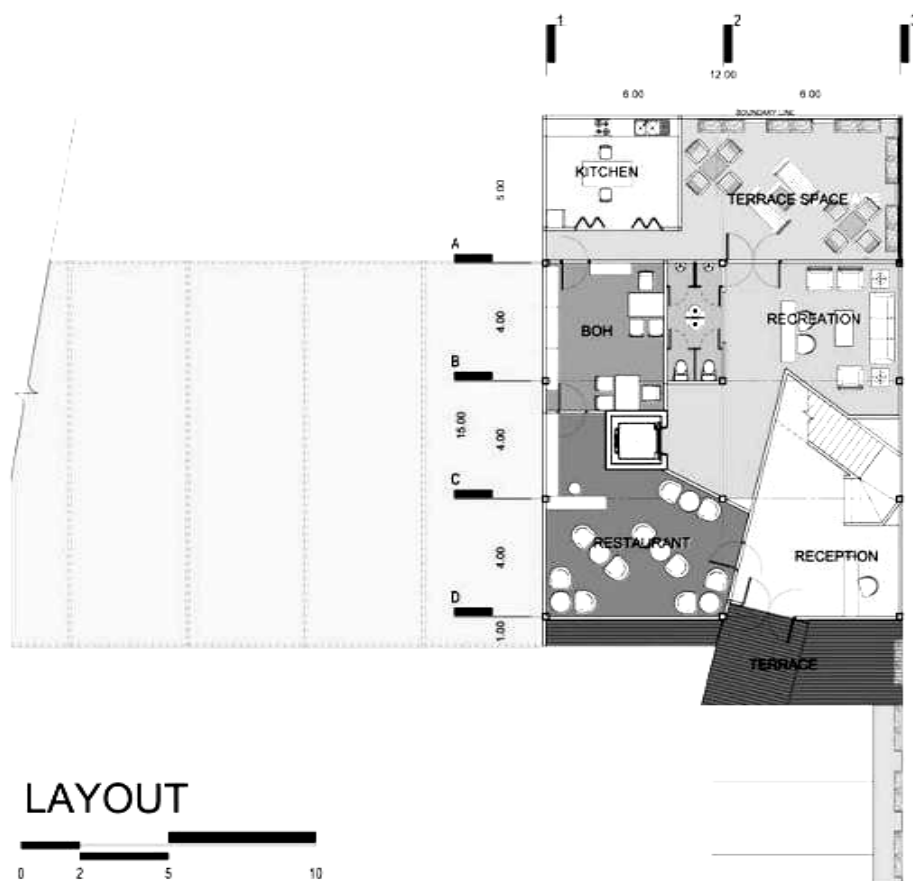
ขนาดของห้องพักจากการวิเคราะห์ความเหมาะสม ดังนี้

ตารางที่ 6.15 แสดงการกำหนดขนาด และราคาห้องพักของกรณีศึกษา

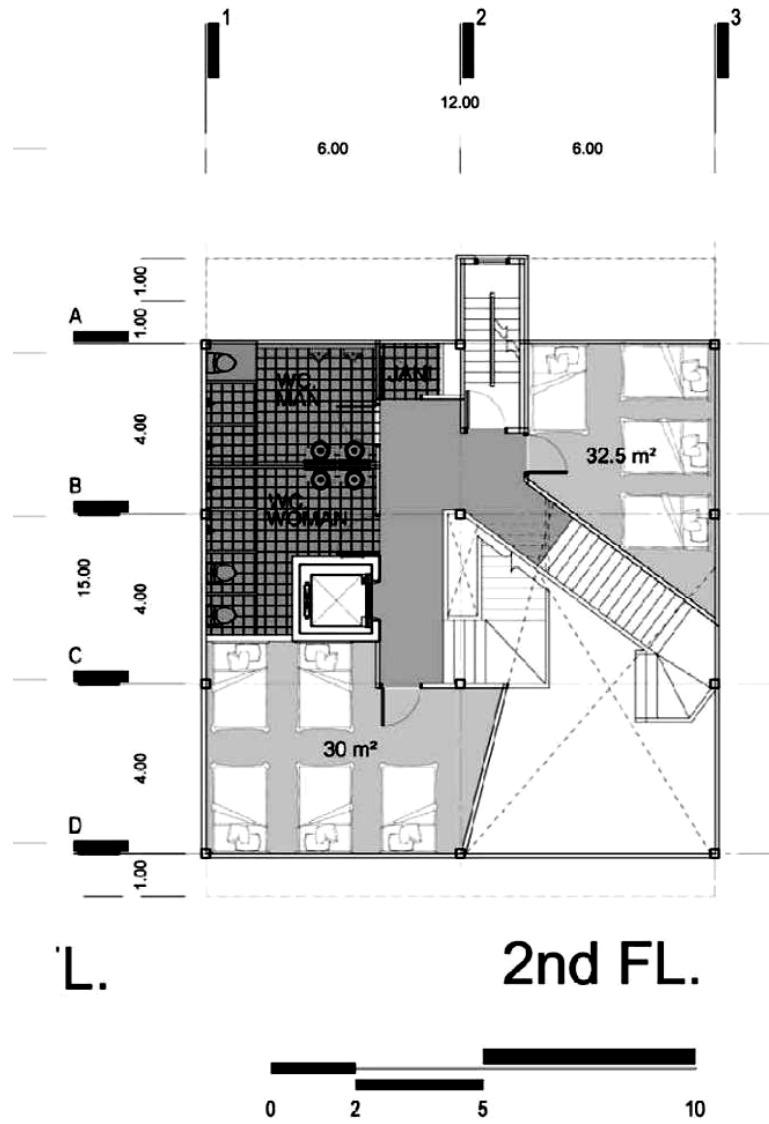
รายการห้องพัก	ห้อง	ราคาห้อง (บาท)	พื้นที่ (ตร.ม./ห้อง)	ค่าห้องทั้งหมด (บาท/วัน)
PARTY 5 pax.	1	2,400	42.00	2,400
PARTY 5 pax.	1	2,400	46.00	2,400
Compact S (ชั้น 2,3,4,5@ 3 ห้อง)	12	1,180	20.00	14,160
Compact L (ชั้น 2,3,4,5@ 2 ห้อง)	8	1,580	22.00	12,640
Suites (ชั้น 2,3,4,5@ 2 ห้อง)	8	1,980	24.00	15,840
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>30</b>	<b>ห้อง</b>	<b>976.00</b>	<b>47,440</b>
			<b>ราคาเฉลี่ย/ห้อง</b>	<b>บาท</b>
			<b>1,581</b>	

รูปแบบของโรงแรมและห้องพัก ใช้มาตรฐานของโรงแรมระดับ 3 ดาวที่เป็นกรณีศึกษา

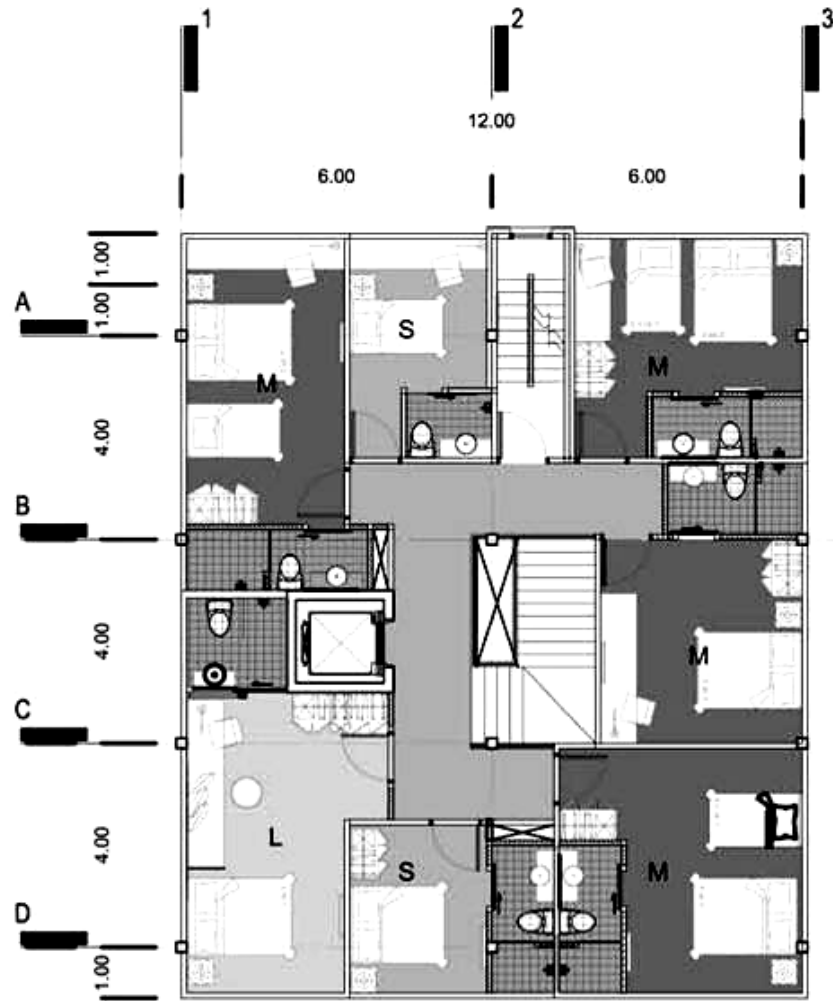
ภาพที่ 6.5 แสดงผังพื้นที่ชั้นล่างของ กรณีศึกษา



ภาพที่ 6.6 แสดงผังพื้นที่ 2 ของ กรรณศึกษา



ภาพที่ 6.7 แสดงผังพื้นที่ 3-5 ของ กรณีศึกษา

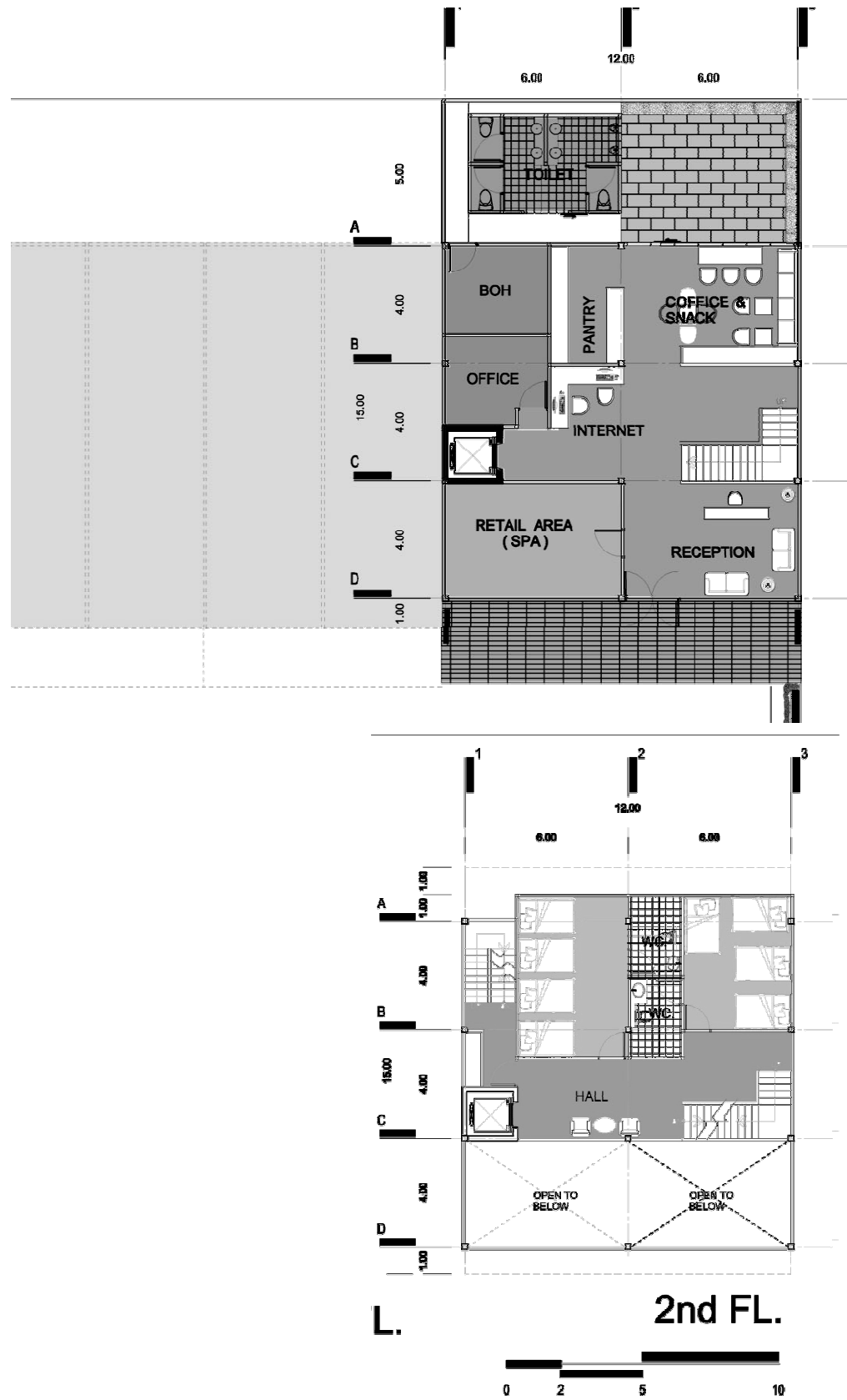


3rd-5th FL.

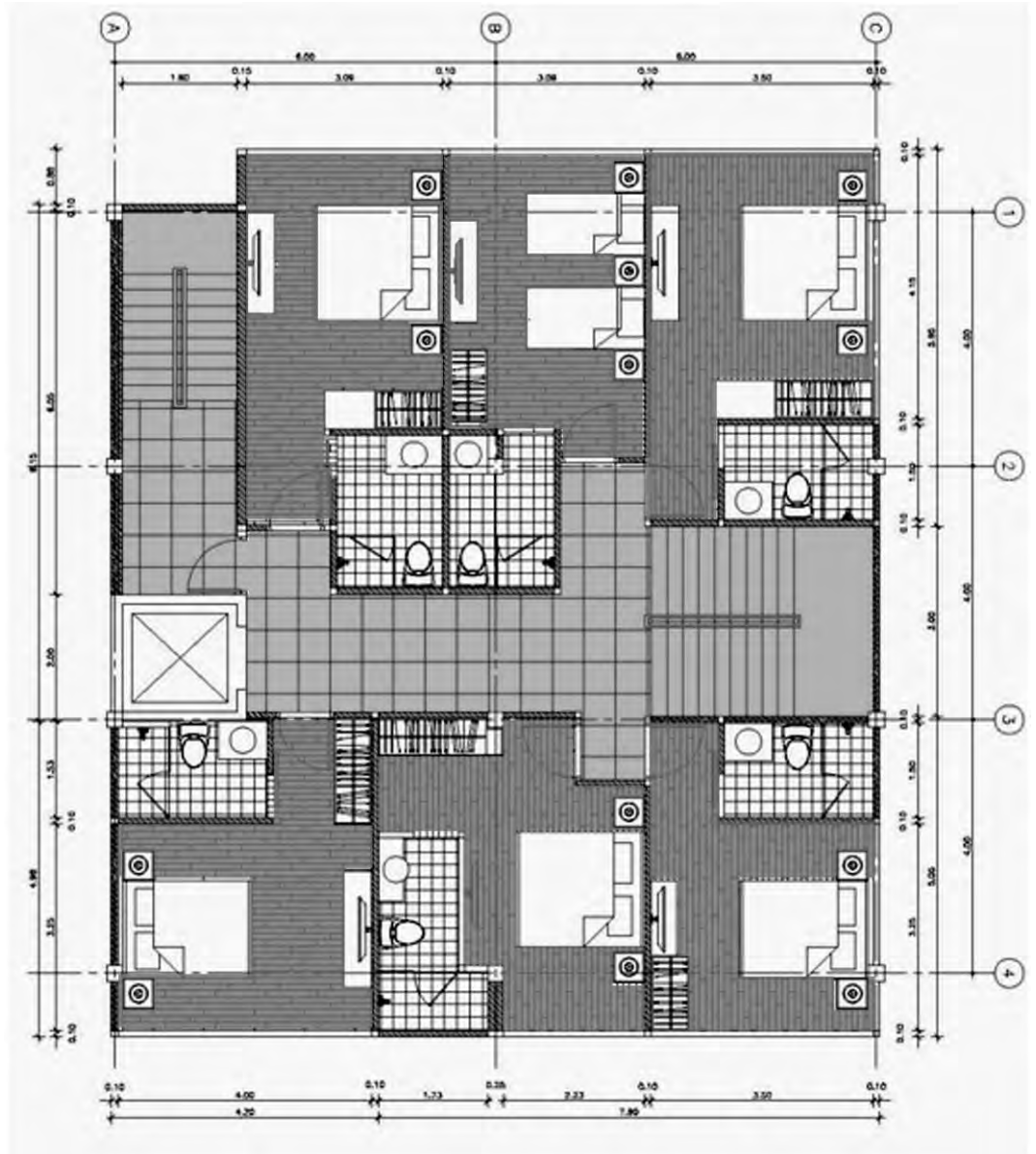
ภาพที่ 6.8 แสดงผังพื้นที่ 6 ของ กรรณศึกษา



ภาพที่ 6.9 แสดงผังอาคารแบบที่ 2



ภาพที่ 6.10 แสดงผังอาคารแบบที่ 2



ภาพที่ 6.11 แสดงทัศนียภาพภายใน ของกรณีศึกษา



ภาพที่ 6.11 แสดงทัศนียภาพภายนอก ของกรณีศึกษา

ษา





ภาพที่ 6.12 แสดงทัศนียภาพภายนอก ของกรณีศึกษา



### 6.3. การวิเคราะห์ทางการเงิน การลงทุน

การคาดคะเนทางการเงินโดยทั่วไป จะทำการวิเคราะห์เป็นงบการเงินคาดคะเน 3 แบบได้แก่

#### 6.3.1. งบประมาณโครงการ

##### 6.3.1.1. ประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุน และแหล่งที่มาของเงินทุน

กำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการ

1. โครงการมีห้องพักตามมาตรฐาน 3 แบบ และมีห้องพักแบบ รวม 5 เตียงที่เป็นกลยุทธ์ดึงดูดลูกค้าเยาวชนที่เน้นการพักแบบกลุ่มเพื่อน
2. การเปิดดำเนินการโครงการ นับเป็นช่วงปีที่ 1 - 10
3. ค่าจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ประมาณ 0.55% ของทุนจดทะเบียน
4. อัตราการเข้าพัก (OCCUPANCY RATE) ตั้งแต่ปีที่ 1 อัตราการเข้าพัก เป็น 25% และเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 จนถึงปีที่ 5 คือ 65% และคงที่อยู่ที่ 4 ปี ในปีที่ 9 และ 10 ลดลงเป็น 55%
5. คิดค่าบริการร้อยละ 10 ของค่าเช่าห้อง
6. ดอกเบี้ยเงินกู้ คิดอัตรา 16% ของจำนวนเงินกู้
7. คิดค่าภาษีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เช่น 16.5% ของรายได้ค่าเช่าห้อง

#### ระยะเวลาโครงการ

โดยส่วนใหญ่ธุรกิจประเภทโรงแรมขนาดเล็กจะใช้ระยะเวลาตั้งแต่ 5 ปี จนถึง 10 ปี ขึ้นอยู่กับโครงการ และความเหมาะสมของโครงการ ถ้าโครงการที่ไม่ได้ลงทุนจำนวนมาก อาจคิดระยะเวลาโครงการ เพียง 3-5 ปี ซึ่งมักจะคิดช่วงเวลาก่อสร้างในช่วงกลางของระยะเวลาทั้งหมดของโครงการ



## บทสรุปผู้บริหาร

โครงการ : กรณีศึกษาการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรม .odi6'gmr,sko8i

### จุดประสงค์ของโครงการ เพื่อพัฒนา มีห้องพัก 29 ห้อง

ทำเลที่ตั้ง : อยู่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย บนถนน  
รัชดาภิเษก

ลักษณะโครงการ : เป็นโรงแรมที่ปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถวพักอาศัย 4 ชั้น + ชั้นลอย มีแดดฟ้าใช้  
งานได้ จำนวน 2 คูหา ความกว้าง คูหาละ 6.00 ม.

### สรุปผลด้านการตลาด :

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย : นักท่องเที่ยว ธุรกิจชาวต่างชาติ, นักท่องเที่ยวที่มารักษาพยาบาล,  
นักธุรกิจไทยที่มาร่วมสัมมนา, และมีนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวสถานบันเทิงในบริเวณใกล้เคียงเป็น  
นักท่องเที่ยวแฝง

จำนวนห้องพัก : 4 แบบ คือ

Party room 5 เตียง	2	ห้อง
Compact S	12	ห้อง
Compact L	8	ห้อง
Suites	7	ห้อง
รวม	29	ห้อง

จุดเด่นของโครงการ : ที่ตั้งของโครงการ อยู่บนถนนรัชดาภิเษก โดยมีทางย่อยเข้าไปสู่ตัวอาคารอยู่  
ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย เพียง 15 เมตร หรือ 5 นาทีและอยู่  
ศูนย์กลางในบริเวณศูนย์การค้าหลักของรัชดาภิเษก ได้แก่ Esplanade, Carefour, Robinson  
Ratchada phisek, และห้างเซ็นทรัลพลาซ่าพระรามเก้าที่กำลังจะเปิดดำเนินการในอนาคต ซึ่ง  
สะดวกด้วยรถไฟฟ้าดิน

- ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย และโรงแรมนครสยามนิรมิต
- ราคาห้องพักถูกกว่าเมื่อเทียบสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับเดียวกัน
- การบริการที่ได้มาตรฐาน

ระบบการบริหารจัดการ : เป็นโครงการขนาดเล็ก เจ้าของดำเนินการเอง

ระยะเวลาพัฒนาโครงการ : 9 เดือน

งบประมาณการลงทุน : 24 ล้านบาท

ระยะเวลาโครงการ : 10 ปี

ระยะเวลาการคืนทุน : 4 ปี อัตราผลตอบแทนการลงทุน ปรับตัวขึ้นเป็น 14.50%

## บทที่ 7

### สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

ผลการศึกษาลักษณะการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรมในกรุงเทพมหานคร สรุปผลการศึกษามีทั้ง 4 ด้านได้ดังนี้

#### 7.1. สรุปผลการศึกษา

ตึกแถวที่นำมาปรับเปลี่ยนเป็นอาคารประกอบการโรงแรมได้ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 2 คูหา คูหาละไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และมีความลึกไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร โดยมีความสูงไม่น้อยกว่า 4 ชั้น มีชั้นลอย และชั้นดาดฟ้า เพื่อการขยายการใช้พื้นที่ได้อย่างคุ้มค่า โครงสร้างที่แข็งแรง และมีสภาพอาคารที่แข็งแรง สามารถดัดแปลงได้ ราคาเช่า/ซื้ออาคารขึ้นอยู่กับที่ตั้ง และสภาพอาคารและด้วย ที่ตั้งอาคารควรมีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ไม่เกิน 600 เมตร หรือเดินไม่เกิน 10 นาที

การปรับเปลี่ยนต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้โครงการทั้ง 4 ด้านคือการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงินการลงทุน และด้านบริหารจัดการ โดยกำหนดกลุ่มเป้าหมายโครงการที่ชัดเจน เพื่อกำหนดรูปแบบโครงการ การวิเคราะห์ทางด้านกฎหมาย เพื่อให้ทราบถึงข้อกำหนดในการปรับเปลี่ยน

ระบบการบริหารโรงแรมสำหรับโรงแรมขนาดเล็กที่มีห้องพักไม่ควรเกินเกิน 29 ห้องมีพนักงานไม่เกิน 10 คน ที่มีหน้าที่ทดแทนกันได้ ผู้ลงทุนสามารถบริหารจัดการโรงแรมเองได้ รูปแบบการลงทุนด้านอาคารสามารถทำสัญญาเช่าระยะสั้น อยู่ในระหว่าง 5 ปี สัญญาเช่าระยะยาว ระหว่างเวลา 10 ปี หรือ ซึ่งสิ่งที่เป็นผลให้โครงการแตกต่างกันคือ ลักษณะเงินลงทุน และรูปแบบ อาคารการปรับเปลี่ยน

#### 7.2. ข้อเสนอแนะ

##### 7.2.1. ข้อเสนอแนะในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ – ทางด้านกฎหมาย

7.2.1.1. เรื่องความกว้างบันไดหลัก ตามกฎหมายควบคุมอาคารระบุให้มีความกว้างอย่างน้อย 1.50 เมตรสำหรับอาคารสาธารณะ ควรปรับปรุงกฎหมายให้เป็น 1.20 เมตร ให้มากกว่า ข้อกำหนดของอาคารพักอาศัยทั่วไป เนื่องจากเป็นโรงแรมขนาดเล็ก มีผู้ใช้อาคารในแต่ละชั้นน้อยกว่า โรงแรมขนาดใหญ่

7.2.1.2. เรื่องความกว้างทางเดิน ตามกฎหมายระบุให้มีความกว้างอย่างน้อย 1.50 เมตร นั้นควรปรับปรุงเป็น 1.20 เมตรด้วยเหตุผลเดียวกับข้อ 1.

7.2.1.3. เรื่องความกว้างบันไดหนีไฟ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครระบุให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร เสนอแนะให้ปรับความกว้างไม่น้อยกว่า 0.60 เมตร ทั้งนี้ให้กำหนดเรื่องจำนวนห้องพักต้องไม่เกิน 30 ห้อง หรือมีความสูงไม่เกิน 6 ชั้น ด้วยเหตุผลในเรื่องจำนวนผู้ใช้อาคารในแต่ละชั้น

7.2.1.4. เรื่องที่จอดรถยนต์ ตามกฎหมายระบุ ต้องมีที่จอดรถยนต์ 10 คันสำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก และเพิ่มขึ้น 1 คันทุกๆ 5 ห้องพักที่เพิ่มขึ้น ข้อเสนอแนะให้ยกเว้นข้อกำหนดเรื่องที่จอดรถ สำหรับโรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 30 ห้องเนื่องจากโรงแรมมีจุดขายที่ใกล้รถไฟฟ้า และผู้เข้าพักไม่ต้องการที่จอดรถยนต์

โดยข้อเสนอแนะทั้งหมดนี้มีเหตุผลที่สนับสนุนให้โรงแรมที่ปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถว สามารถปฏิบัติได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร และสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมได้ตาม พระราชบัญญัติโรงแรม และมีความสะดวกปลอดภัยในการใช้อาคาร เป็นการส่งเสริมให้มีการลงทุนในธุรกิจประเภทนี้

## 7.2.2. ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยครั้งต่อไป

7.2.2.1. ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ควรจะมีการศึกษาเปรียบเทียบค่าก่อสร้าง – ตกแต่งโรงแรมขนาดเล็กทั่วไป และโรงแรมขนาดเล็กที่ปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถว

7.2.2.2. ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ควรจะมีการศึกษาเงื่อนไขทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนตึกแถวเป็นโรงแรม

7.2.2.3. ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ควรจะมีการศึกษาแนวทางการปรับเปลี่ยนอาคารประเภทอื่นๆที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมได้

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

กระทรวงมหาดไทย, พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร, 2522.

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร 2544. ราชกิจจานุเบกษา (3 สิงหาคม 2544)

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543). ราชกิจจานุเบกษา (7 สิงหาคม 2543)

กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537). ราชกิจจานุเบกษา (13 มิถุนายน 2537)

กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517). ราชกิจจานุเบกษา (21 ธันวาคม 2517)

กฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528). ราชกิจจานุเบกษา (26 กันยายน 2528)

กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527). ราชกิจจานุเบกษา (11 ตุลาคม 2527)

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522. ราชกิจจานุเบกษา (14 พฤษภาคม 2522)

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. ราชกิจจานุเบกษา (12 พฤศจิกายน 2547)

กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. ราชกิจจานุเบกษา (23 พฤษภาคม 2551)

กীরติ ศตะสุข. FEASIBILITY STUDY FOR REAL ESTATE PROJECT. เอกสารประกอบการสอน  
นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553.

เกชา ชีระโกเมน. เทคโนโลยีอาคาร. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์อัสซี อคาเดมี่, 2553.

เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์, การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนน  
ฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต.  
หลักสูตรเคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543

จิตรา นุช รักสัจจา วิชาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว วิทยาลัยอาชีวศึกษา, อุดรดิตร์, 2550.

ชัยยศ สันติวงษ์. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์  
ไทยวัฒนาพานิช, 2533.

ชัยวุฒิ ชัยพันธุ์. หลักและทฤษฎีเศรษฐศาสตร์พื้นฐาน. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2546.

ชุมพล ศฤงคารศิริ. การวิเคราะห์และตัดสินใจเพื่อการลงทุน. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ซีเอ็ด  
ยูเคชั่น, 2536.

ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐิ. Building renovation, เอกสารประกอบการสอน การอนุรักษ์  
สถาปัตยกรรม และชุมชนชั้นพื้นฐาน ปีการศึกษา 2543.

ไตรรัตน์ จารุทัศน์. RECU WORKSHOP. เอกสารประกอบการสอนโครงการอบรมทางวิชาการ การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

ธวัช พันธุ์เจริญลักษณ์. การศึกษาการใช้งาน อาคารคล้ายตึกแถวของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และ โครงการปาร์คเวนนิวไฮมออฟฟิส 2. วิทยานิพนธ์ สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาบัณฑิต. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

ธำรตีพิทย์ ทากิ, การจัดการงานส่วนหน้าของโรงแรม, กรุงเทพมหานคร, ซีเอ็ดดูเคชั่น, 2549.

ราชบัณฑิตยสถาน, พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน, 2522.

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. การจัดทำรายละเอียดโครงการ เพื่อการออกแบบงานสถาปัตยกรรม. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

วีระพล สุวรรณนันต์. ความรู้เบื้องต้นในการจัดเตรียมแผนและโครงการ ตอนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ. กรุงเทพมหานคร : ไทยพีริเมียร์พริ้นติ้ง, 2534.

#### ภาษาอังกฤษ

David G.Wood cock (ed.) Adative reuse : Issues and case studies in building Preservation New York : Van Nostrand teinhold, 1988.

John Kurtich and Garret Eakin , Interior architecture New York : Van Nostrand Einhold, 1993.

Leslie H.Simmons, The Architect's remodeling renovation and restoration handbook New York : Van Nostrand teinhold.

Ward Bucher (ed.), Dictionary of building preservation New York : Preservation press, 1996.

ภาคผนวก



**ภาคผนวก ก.**  
**แบบสัมภาษณ์**  
**เพื่อเป็นข้อมูลประกอบวิทยานิพนธ์**

หัวข้อการสัมภาษณ์ ผู้จัดการ/เจ้าของโครงการ โรงแรม 3 – 4 ดาวที่ปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถวในกรุงเทพมหานคร  
 โรงแรม.....  
 ที่ตั้ง .....

ผู้ให้สัมภาษณ์ .....

ตำแหน่ง .....

ผู้ให้สัมภาษณ์ .....

ตำแหน่ง .....

วัน/ เดือน / ปี ที่ให้สัมภาษณ์ .....

เวลาเริ่มสัมภาษณ์ .....เวลาสิ้นสุดการสัมภาษณ์ .....

โดย สมฤทัย นทีพ่ายพิท นิสิตปริญญาโท รหัส 5274303025

ภาควิชาสถาปัตยกรรม สาขาวิชาสถาปัตยกรรม กลุ่มวิชาการออกแบบอาคารเพื่อการบริการ คณะสถาปัตยกรรม  
 ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**ส่วนที่ 1** ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

**ตอนที่ 1.1** ข้อมูลของผู้ให้สัมภาษณ์

1. เพศ
 

<input type="checkbox"/> ชาย	<input type="checkbox"/> หญิง
------------------------------	-------------------------------
2. ท่านมีประสบการณ์ในการปฏิบัติวิชาชีพเกี่ยวกับการโรงแรมก่อน
 

<input type="checkbox"/> น้อยกว่า 5 ปี	<input type="checkbox"/> มากกว่า 20 ปี
<input type="checkbox"/> 5 – 10 ปี	<input type="checkbox"/> ไม่มีเลย
<input type="checkbox"/> 11 – 15 ปี	
3. ท่านมีส่วนร่วมในการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ มาเป็นเวลา
 

<input type="checkbox"/> น้อยกว่า 5 ปี	<input type="checkbox"/> มากกว่า 20 ปี
<input type="checkbox"/> 5 – 10 ปี	<input type="checkbox"/> ไม่มีเลย
<input type="checkbox"/> 11 – 15 ปี	

## ส่วนที่ 2 ข้อมูลทางด้านการตลาด

### ตอนที่ 2.1 ข้อมูลเบื้องต้นของโครงการก่อนการดำเนินการ

4. บริษัทที่ทำการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการ  
.....  
.....
5. บริษัทที่ทำการออกแบบโครงการ  
.....  
.....
6. การมีส่วนร่วมในการให้ข้อมูลทางด้านเทคนิคของผู้ออกแบบ ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ.....  
 มี  ไม่มี
7. ปีที่เริ่มการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการ.....
8. รวมระยะเวลาในการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการ  
 1-3 เดือน  1 ปี  
 4-6 เดือน  มากกว่า 1 ปี  
 7-9 เดือน
9. ลักษณะอาคารเดิม.....จำนวน.....ชั้น
10. งบประมาณในการพัฒนาโครงการ.....
11. การแบ่งสัดส่วนของงบประมาณ.....
12. ปีที่ตัดสินใจลงทุนโครงการ.....
13. รวมระยะเวลาในการตัดสินใจลงทุนโครงการ  
 1-3 เดือน  1 ปี  
 4-6 เดือน  มากกว่า 1 ปี  
 7-9 เดือน
14. รวมระยะเวลาในการออกแบบ ปรับปรุงโครงการ  
 4-6 เดือน  1 ปี  
 7-9 เดือน  มากกว่า 1 ปี
15. รวมระยะเวลาในการก่อสร้าง-ปรับปรุง ตกแต่ง โครงการ  
 6 เดือน  1 ปี  
 2 ปี  มากกว่า 2 ปี

### ตอนที่ 2.2 การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านการตลาด

16. เหตุผลในการเลือกที่ตั้งโครงการ  
 จากการวิเคราะห์ตัวเลขทางธุรกิจ  อื่นๆ.....  
 กระแสนิยม .....  
 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
17. เหตุผลในการเลือกอาคารเพื่อปรับปรุง เปลี่ยนการใช้อาคาร  
 ต้องการเพิ่มมูลค่าแก่อสังหาริมทรัพย์ที่มี  ไม่มีที่ว่างอื่นๆที่เหมาะสม

## 18. กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เจ้าของโครงการ/เจ้าของที่ดิน | <input type="checkbox"/> นักลงทุน |
| <input type="checkbox"/> นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์      | <input type="checkbox"/> สถาปนิก  |
| <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....                   |                                   |

## 19. กลุ่มลูกค้าเป้าหมายรอง

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เจ้าของโครงการ/เจ้าของที่ดิน | <input type="checkbox"/> นักลงทุน |
| <input type="checkbox"/> นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์      | <input type="checkbox"/> สถาปนิก  |
| <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....                   |                                   |

## 21. การกำหนดส่วนผสมทางการตลาด

## 21.1. ผลิตภัณฑ์หลัก (Core Product)

จำนวนห้องพัก.....

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Superior room | <input type="checkbox"/> Standard room |
| <input type="checkbox"/> Deluxe room   | <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....    |

รูปแบบการตกแต่งห้องพัก.....

## 21.2. ผลิตภัณฑ์อำนวยความสะดวก (Facilitating Product)

ภายนอกห้องพัก

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Counter check in-out | <input type="checkbox"/> บริการขนสัมภาระ |
| <input type="checkbox"/> อาหาร-เครื่องดื่ม    | <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....      |

ภายในห้องพัก

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> โทรทัศน์           | <input type="checkbox"/> ตู้เย็น    |
| <input type="checkbox"/> บริการอินเทอร์เน็ต | <input type="checkbox"/> อื่นๆ..... |

## 21.3. ผลิตภัณฑ์สนับสนุน (Supporting Product)

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> การตกแต่งห้องที่เป็นเอกลักษณ์..... |                                     |
| <input type="checkbox"/> เมนูพิเศษในห้องอาหาร               | <input type="checkbox"/> อื่นๆ..... |

## 21.4. ผลิตภัณฑ์ควบ (augmented Product)

- |                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> สปา       | <input type="checkbox"/> Sauna      |
| <input type="checkbox"/> นวดแผนไทย | <input type="checkbox"/> อื่นๆ..... |

## 22. ช่องทางทางการตลาด (place)

- |                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> By Walk-In   | <input type="checkbox"/> By Facsimile |
| <input type="checkbox"/> By Telephone | <input type="checkbox"/> อื่นๆ        |
| <input type="checkbox"/> By Internet  |                                       |

## 23. การตั้งราคา (price) แบ่งช่วงราคา

	Superior	Deluxe	Internet Special Rates
<input type="checkbox"/> ราคาห้องพักมาตรฐาน			
<input type="checkbox"/> ราคาสำหรับเทศกาลพิเศษ			
<input type="checkbox"/> ราคาสำหรับฤดูท่องเที่ยว			
<input type="checkbox"/> ราคาสำหรับนอกฤดูท่องเที่ยว			
<input type="checkbox"/> ราคาสำหรับบริษัททัวร์			
<input type="checkbox"/> ราคาสำหรับแพคเกจ			
<input type="checkbox"/> อื่นๆ.....			
<input type="checkbox"/> อื่นๆ.....			

## 24. แผนการโฆษณา (Promotions)

## 24.1. การโฆษณา (Advertising)

- ทางนิตยสาร.....
- ทางโทรทัศน์.....
- ทางวิทยุ.....
- ทางกิจกรรมส่งเสริมการขาย
- ห้องพักพร้อมนวด
- ลดราคาวันอาทิตย์ – พุธที่สบายดี
- กิจกรรมวันเกิด
- รับสมัครสมาชิกรายปี
- อื่นๆ.....

## 24.2. การประชาสัมพันธ์

- แผ่นพับ  สื่อ Electronic
- Direct Mail  Website

## 24.3. พันธมิตรทางธุรกิจ

.....

.....

## การส่งเสริมการขาย

- Package
  - 1.....
- Package
  - 2.....
- Package
  - 3.....

## 25. การวิเคราะห์ SWOT

25.1. จุดแข็ง

.....

25.2. จุดอ่อน

.....

25.3. โอกาส

(Opportunity)

.....

25.4. อุปสรรค

.....

26. คู่แข่งขันทางธุรกิจ

.....

.....

กลยุทธ์ทางการตลาด

.....

.....

จุดขายของโครงการ

.....

.....

**ส่วนที่ 3 การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านเทคนิค**

**ตอนที่ 3.1 การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ**

27. เหตุผลในการเลือกที่ตั้งโครงการ

.....

.....

ความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค

.....

.....

การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ

.....

.....

**ตอนที่ 3.2 ลักษณะทางกายภาพของอาคารเดิม**

28. ชนิดคอกแถว....., จำนวน.....ชั้น, ประเภทอาคาร

.....

29. ก่อสร้างแล้วเสร็จ เดือน....., พ.ศ....., อายุอาคาร.....ปี.....เดือน

30. พื้นที่อาคาร.....ตารางเมตร, จำนวนที่จอดรถ.....คัน

31. การใช้งานพื้นที่ใช้สอย

ชั้นล่าง : .....

- ชั้นที่ 2 : .....
- ชั้นที่ 3 : .....
- ชั้นที่ 4 : .....
- ชั้นที่ 5 : .....
- อื่นๆ : .....

32. อาคารส่วนที่ปรับปรุง.....

33. ส่วนที่ต่อเติมเพิ่มขึ้น.....

34. รายละเอียดทางสถาปัตยกรรม

พื้น : .....

สถาพ : .....

ต้องปรับปรุง 50%

ต้องปรับปรุง 10%

ต้องปรับปรุง 25%

ไม่ต้องปรับปรุง

ผนัง : .....

สถาพ : .....

ต้องปรับปรุง 50%

ต้องปรับปรุง 10%

ต้องปรับปรุง 25%

ไม่ต้องปรับปรุง

ฝ้าเพดาน: .....

สถาพ : .....

ต้องปรับปรุง 50%

ต้องปรับปรุง 10%

ต้องปรับปรุง 25%

ไม่ต้องปรับปรุง

หลังคา : .....

สถาพ : .....

ต้องปรับปรุง 50%

ต้องปรับปรุง 10%

ต้องปรับปรุง 25%

ไม่ต้องปรับปรุง

ประตู-หน้าต่าง: .....

สถาพ : .....

ต้องปรับปรุง 50%

ต้องปรับปรุง 10%

ต้องปรับปรุง 25%

ไม่ต้องปรับปรุง

บันได : .....

สถาพ : .....

ต้องปรับปรุง 50%

ต้องปรับปรุง 10%

ต้องปรับปรุง 25%

ไม่ต้องปรับปรุง

ห้องน้ำ : .....

สถาพ : .....

พื้น : .....

ผนัง : .....

สุขภัณฑ์ : .....

ต้องปรับปรุง 50%

ต้องปรับปรุง 10%

ต้องปรับปรุง 25%

ไม่ต้องปรับปรุง

35. รายละเอียดทางวิศวกรรมโครงสร้าง

ฐานราก :  ดี  
 ต้องปรับปรุง .....

เสา-คาน :  ดี  
 ต้องปรับปรุง .....

ระบบพื้น :  ดี  
 ต้องปรับปรุง .....

หลังคา :  ดี  
 ต้องปรับปรุง .....

ผนัง :  ดี  
 ต้องปรับปรุง .....

อื่นๆ :  ดี  
 ต้องปรับปรุง .....

อื่นๆ :  ดี  
 ต้องปรับปรุง .....

36. รายละเอียดทางวิศวกรรมงานระบบ

ระบบน้ำใช้ : .....

สภาพ : .....

ต้องปรับปรุง 50%

ต้องปรับปรุง 10%

ต้องปรับปรุง 25%

ไม่ต้องปรับปรุง

ระบบน้ำทิ้งและท่อส้วม : .....

สภาพ : .....

ต้องปรับปรุง 50%

ต้องปรับปรุง 10%

ต้องปรับปรุง 25%

ไม่ต้องปรับปรุง

ระบบบำบัดน้ำเสีย : .....

สภาพ : .....

ต้องปรับปรุง 50%

ต้องปรับปรุง 10%

ต้องปรับปรุง 25%

ไม่ต้องปรับปรุง

ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร : .....

สภาพ : .....

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ต้องปรับปรุง 50% | <input type="checkbox"/> ต้องปรับปรุง 10% |
| <input type="checkbox"/> ต้องปรับปรุง 25% | <input type="checkbox"/> ไม่ต้องปรับปรุง  |

ระบบป้องกันไฟไหม้, ระบบ Fire Alarm, ระบบ Sprinklers : .....

สถาพ : .....

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ต้องปรับปรุง 50% | <input type="checkbox"/> ต้องปรับปรุง 10% |
| <input type="checkbox"/> ต้องปรับปรุง 25% | <input type="checkbox"/> ไม่ต้องปรับปรุง  |

ระบบปรับอากาศ : .....

และระบายอากาศ : .....

สถาพ : .....

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ต้องปรับปรุง 50% | <input type="checkbox"/> ต้องปรับปรุง 10% |
| <input type="checkbox"/> ต้องปรับปรุง 25% | <input type="checkbox"/> ไม่ต้องปรับปรุง  |

### **ตอนที่ 3.3** การศึกษาข้อจำกัดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบปรับปรุง

#### 37. กฎหมายควบคุมผังเมือง

37.1.1. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

37.1.2. กฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

37.1.3. กฎกระทรวงฉบับที่ 16 พ.ศ. 2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

37.1.4. ข้อบัญญัติผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549

37.2. การใช้งานพื้นที่

37.3. อื่นๆ.....

.....

#### 38. กฎหมายควบคุมพื้นที่พิเศษ

38.1. ประกาศสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือ เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือ บางประเภทในกรุงเทพมหานคร

#### 39. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

39.1. ระยะถอยร่น

39.2. ความสูงอาคาร

39.3. ระบบป้องกันไฟไหม้

39.4. ระบบบำบัดน้ำเสีย

39.5. พื้นที่ห้องพัก

39.6. ขนาดของห้องน้ำ

39.7. ความกว้างทางเดินภายใน

39.8. ที่จอดรถยนต์

#### 40. กฎหมายควบคุมอาคาร

40.1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522



- 40.2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535
- 40.3. ประกาศระเบียบกรุงเทพมหานคร ตามคำสั่งกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2522
- 40.3.1. ระยะถอยร่น
- 40.3.2. ความสูงอาคาร
- 40.3.3. ระบบป้องกันไฟไหม้
- 40.3.4. ระบบบำบัดน้ำเสีย
- 40.3.5. พื้นที่ห้องพัก
- 40.3.6. ขนาดของห้องน้ำ
- 40.3.7. ความกว้างทางเดินภายใน
- 40.3.8. ที่จอดรถยนต์

41. กฎหมายควบคุมการใช้อาคาร

- 41.1. พระราชบัญญัติโรงแรม
- 41.1.1. พื้นที่ห้องพัก
- 41.1.2. ขนาดห้องน้ำ
- 41.1.3. การรักษาความปลอดภัย
- 41.1.4. ที่จอดรถยนต์
- 41.1.5. สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นภายในอาคาร
- 41.1.6. ระบบป้องกันไฟไหม้
- 41.1.7. อื่นๆ
- .....
- .....

**ตอนที่ 3.4 การออกแบบโปรแกรมทางสถาปัตยกรรม**

42. แนวความคิดในการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรม

.....

.....

43. แนวความคิดในการออกแบบตกแต่งภายใน

.....

.....

44. แนวความคิดในการปรับปรุงงานวิศวกรรมโครงสร้าง

.....

.....

45. แนวความคิดในการปรับปรุงงานวิศวกรรมงานระบบ

.....

.....

46. รายละเอียดองค์ประกอบของโครงการ

- ชั้นที่ 1.....
- ชั้นที่ 2.....
- ชั้นที่ 3.....
- ชั้นที่ 4.....
- ชั้นที่ 5.....
- ชั้นที่ คาดฟ้า.....
- อื่นๆ.....

#### ส่วนที่ 4 การศึกษาและวิเคราะห์ด้านการลงทุน

##### 47. อัตราส่วนของการลงทุน

- 47.1. เงินลงทุนของเจ้าของโครงการ.....บาท .....%  
     จากผู้ถือหุ้น .....%
- 47.2. เงินกู้.....บาท .....%
- 47.3. ดอกเบี้ยเงินกู้.....บาท .....%
- 47.4. IRR ..... ,ROI..... , ROE.....
- 47.5. NPV.....
- 47.6. BREAK EVEN POINT.....

##### 48. รายละเอียดการลงทุน

- ค่าออกแบบ และก่อสร้างปรับปรุงอาคาร .....
- ตกแต่งภายใน.....
- อุปกรณ์ในการให้บริการ.....
- ยานพาหนะ .....
- ที่ดิน .....
- เงินทุนหมุนเวียน .....
- อื่นๆ.....  
     รวมทั้งสิ้น .....

##### 49. ประมาณการรายได้

###### 49.1. รายได้จากค่าห้องพัก

- Standard.....
- Superior.....
- Deluxe.....
- อื่นๆ.....  
     รวม .....

###### 49.2. รายได้จากค่าอาหาร และเครื่องดื่ม.....

###### 49.3. รายได้จาก SPA และนวด.....

49.4. รายได้จากอื่น ๆ

- บริการรถเช่า .....
- โทรศัพท์.....
- สินค้า .....
- ชักวีด .....
- รวม .....

50. ประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อปี

ปีที่	อัตราการเข้าพัก ประมาณการรายได้ต่อปี	(ล้านบาท)
1-2	..... (65) %	.....
3-4	..... (75) %	.....
5-6	..... (80) %	.....
7-8	..... (85) %	.....

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อปี = .....

รวมรายได้ค่าห้องพักสุทธิ .....

หมายเหตุ เนื่องด้วยการประมาณการรายได้การเข้าพัก คิดเป็นร้อยละ เป็น 4 ช่วง ซึ่งในแต่ละปีก็จะมีการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง และจะมีการทำแผนในการปรับปรุงครั้งใหญ่ประมาณปีที่ 6 เพื่อให้โรงแรมมีความใหม่ และทันสมัยนำเข้ามาพักผ่อน และทำให้แขกที่มาใช้บริการมีความพึงพอใจ ในด้านบริการห้องพักของโรงแรม

51. ประมาณการรายได้อื่น ๆ

- 51.1. รายได้จาก การจองอาหารและเครื่องดื่ม เป็นเงิน .....
- 51.2. รายได้จากบริการสปา เป็นเงิน .....
- รวมเป็นรายได้ .....

หมายเหตุ สรุปรายได้ประเมินตลอดทั้งโครงการของแผนธุรกิจ เป็นระยะเวลา 8 ปี และเนื่องจากใน 1 ปี แรกของการดำเนินงานของแผนธุรกิจนี้ยังไม่เป็นที่รู้จักของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายจึงได้กำหนดให้อัตราการเข้าพัก แบ่งออกเป็น 4 ช่วง โดยคิดอัตราการเข้าพักเป็น 1-2 ปี 65 % , 3-4 ปี 75% , 5-6 ปี 80 % และ 7-8 ปี 85 % สิ้นสุดโครงการถือว่าโรงแรมได้เข้าสู่ช่วงภาวะปกติซึ่งเป็นที่รู้จัก และได้รับการยอมรับจากลูกค้าแล้ว จึงกำหนดอัตราการเข้าพัก คิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มขึ้นตามลำดับ

52. ประมาณการต้นทุนขายและบริการ

- ต้นทุนขายห้องพัก .....
- ต้นทุนขายอาหาร และเครื่องดื่ม .....
- ต้นทุน SPA และนวด.....
- ต้นทุนอื่น ๆ .....

53. ประมาณค่าใช้จ่ายในการบริหาร

- เงินเดือนพนักงาน .....
- ค่าใช้จ่ายการตลาด.....
- ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน.....

- ค่าใช้จ่ายปรับปรุงซ่อมแซม.....
- ค่าเสื่อมราคา .....
- รวม .....

## 54. ประมาณการดอกเบี้ยจ่าย และการชำระคืนเงินต้น

.....

.....

.....

## 55. ประมาณการงบกำไรขาดทุน

รายได้จากการประกอบการ

ค่าห้องพัก .....

ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม .....

ค่า SPA และนวด.....

รายได้อื่น ๆ .....

รวม .....

ต้นทุนการขาย .....

กำไรขั้นต้น .....

ค่าใช้จ่ายการขายและบริการ .....

ประมาณการงบดุล

ประมาณการงบกระแสเงินสดทั้งโครงการ

กระแสเงินสดเข้า

รายได้จากการดำเนินงาน	.....บาท
-----------------------	----------

กระแสเงินสดออก

หัก ต้นทุนและค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั้งสิ้น	.....บาท
--	----------

กำไรขั้นต้น	.....บาท
-------------	----------

หัก ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	.....บาท
----------------------	----------

เงินลงทุนค่าพัฒนาและก่อสร้าง	.....บาท
------------------------------	----------

กระแสเงินสดสุทธิก่อนดอกเบี้ยและภาษี	.....บาท
-------------------------------------	----------

หัก ดอกเบี้ยและภาษี	.....บาท
---------------------	----------

กระแสเงินสดสุทธิหลังดอกเบี้ยและภาษี	.....บาท
-------------------------------------	----------

สรุปผลตอบแทนทางการเงินของแผนธุรกิจโรงแรมดังนี้

- Net Profit กำไรสุทธิเป็นผลกำไรหลังหักภาษีทั้งหมดแล้ว สุทธิที่เกิดขึ้นกับโครงการมี กำไรสุทธิเป็นบวก  
Net Profit = 624.3 ล้านบาท

- Net Present Value มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เป็นผลตอบแทนสุทธิตลอดอายุโครงการที่ปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน (Percent Value) แล้ว ถ้าเป็นบวกแสดงว่า การลงทุนคุ้มค่า  
NPV = 172.2 ล้านบาท

- IRR-Internal Rate of Return อัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นอัตราที่ทำให้

ผลตอบแทนสุทธิ (ที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน) ตลอดอายุโครงการมีค่าเป็นศูนย์ ถ้า IRR สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยตลาดแสดงว่ามีกำไร ซึ่งการวิเคราะห์ของโครงการนี้พบว่า IRR สูงกว่าอัตราดอกเบี้ย

เงินกู้ IRR(1) = .....% .....บาท

IRR(2) = .....% .....บาท

4. Pay-Back Period เป็นระยะเวลาที่ตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงานมีค่าเท่ากับค่าลงทุนของโครงการ

Pay-Back Period = .....ปี

5. Breakeven Point / Year จุดคุ้มทุนเป็นจุดที่กิจการดำเนินการผลิตมาจนมีรายได้เท่ากับรายจ่ายพอดีไม่มีกำไรและขาดทุน หรือ เป็นจุดที่แสดงถึงจำนวนยอดขายที่สามารถชดเชยกับต้นทุนรวม (ต้นทุนคงที่และต้นทุนแปรผัน) แล้วเท่ากับศูนย์

BEP = .....บาท = ..... ห้อง/วัน

หมายเหตุ (1) IRR OF PROJECT (BEFORE FINANCING)

(2) IRR ON EQUITY (AFTER FINANCING)

**การศึกษาและวิเคราะห์ด้านการเงิน การลงทุน และระยะเวลาคืนทุน**

56. อัตราส่วนของการลงทุน

- จากผู้ถือหุ้น .....%
- เงินกู้ระยะยาว
- เงินกู้ระยะสั้น
- อื่นๆ.....

57. ประมาณการต้นทุนขายและบริการ

- ต้นทุนขายห้องพัก ..... ของรายได้ค่าห้องพัก
- ต้นทุนขายอาหาร และเครื่องดื่ม ..... ของรายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม
- ต้นทุน SPA และนวด..... ของรายได้ค่า SPA และนวด
- ต้นทุนอื่น ๆ ..... ของรายได้อื่น ๆ

58. ประมาณค่าใช้จ่ายในการบริหาร

- เงินเดือนพนักงาน .....
- ค่าใช้จ่ายการตลาด.....
- ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน.....
- ค่าใช้จ่ายปรับปรุงซ่อมแซม.....
- ค่าเสื่อมราคา .....

รวม .....

59. ประมาณการดอกเบี้ยจ่าย และการชำระคืนเงินต้น

.....

.....

.....

60. ประมาณการงบกำไรขาดทุน

รายได้จากการประกอบการ

ค่าห้องพัก .....

ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม .....

ค่า SPA และนวด.....

รายได้อื่น ๆ .....

รวม .....

ต้นทุนการขาย .....

กำไรขั้นต้น.....

ค่าใช้จ่ายการขายและบริการ.....

61. ระยะเวลาการคืนทุน.....ปี

อัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) .....%

**ส่วนที่ 5 การศึกษาและวิเคราะห์ด้านการบริหารจัดการ โรงแรม**

62. รูปแบบการบริหารจัดการโรงแรมในปัจจุบัน

.....

.....

.....

.....

63. จำนวนบุคลากรบริการภายในโรงแรม.....คน ประกอบด้วย

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> ผู้จัดการโรงแรม    | <input type="checkbox"/> คนทำความสะอาด               |
| <input type="checkbox"/> เจ้าหน้าที่ต้อนรับ | <input type="checkbox"/> เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย |
| <input type="checkbox"/> คนทำอาหาร          | <input type="checkbox"/> เจ้าหน้าที่ฝ่ายงานเทคนิค    |
| <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....         |  |

64. ประสบการณ์ของผู้จัดการโรงแรม

- |                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 - 2 ปี  | <input type="checkbox"/> 3 - 5 ปี    |
| <input type="checkbox"/> 6 - 10 ปี | <input type="checkbox"/> 10 ปีขึ้นไป |

65. ขอบเขต หน้าที่ ระยะเวลาตามแบบแผนที่กำหนดไว้

.....

.....

66. ผลตอบรับ และความเหมาะสมของงานที่ได้ออกแบบ

.....

.....

67. ปัญหา และอุปสรรคที่พบในการดำเนินงาน แนวทางแก้ไข และการพัฒนาการทำงานในอนาคต

.....

.....

ภาคผนวก ข.

เกณฑ์การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

1. ด้านการตลาด
2. ด้านเทคนิค
3. ด้านการเงินการลงทุน
4. ด้านบริหารจัดการ







เกณฑ์ในการวิเคราะห์ผลงานเป็นไปอย่างเหมาะสม		ที่มา	2.3 ฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ที่มา	2.3 ฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ที่มา
2. หลักการวิเคราะห์ทางสังคมศาสตร์	2.3 ฎหมายที่เกี่ยวข้อง					
	ฉบับใหม่ใช้ตามเอกสาร					
	<input type="checkbox"/> สังกัดกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ		<input type="checkbox"/> สภาการค้าและอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	4		
	<input type="checkbox"/> กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศและกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ		<input type="checkbox"/> กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ	4		
	<input type="checkbox"/> กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศและกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ		<b>ระบบศุลกากร : นำใช้</b>			
	<input type="checkbox"/> กรมการค้าภายในและกรมการค้าระหว่างประเทศ		<input type="checkbox"/> สภาการค้าและอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสื่อที่เกี่ยวข้องกับกรมการค้าภายใน	4		
	<input type="checkbox"/> กรมการค้าภายในและกรมการค้าระหว่างประเทศ		<input type="checkbox"/> ข้อมูลทางเศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี ใดก็ตามที่เกี่ยวข้องกับการค้าระหว่างประเทศ	4		
	<input type="checkbox"/> กรมการค้าภายในและกรมการค้าระหว่างประเทศ		<input type="checkbox"/> ข้อมูลทางเศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี ใดก็ตามที่เกี่ยวข้องกับการค้าระหว่างประเทศ	4		
	<input type="checkbox"/> กรมการค้าภายในและกรมการค้าระหว่างประเทศ		<input type="checkbox"/> ข้อมูลทางเศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี ใดก็ตามที่เกี่ยวข้องกับการค้าระหว่างประเทศ	4		
	<input type="checkbox"/> กรมการค้าภายในและกรมการค้าระหว่างประเทศ		<input type="checkbox"/> ข้อมูลทางเศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี ใดก็ตามที่เกี่ยวข้องกับการค้าระหว่างประเทศ	4		
	<input type="checkbox"/> กรมการค้าภายในและกรมการค้าระหว่างประเทศ		<input type="checkbox"/> ข้อมูลทางเศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี ใดก็ตามที่เกี่ยวข้องกับการค้าระหว่างประเทศ	4		
	<input type="checkbox"/> กรมการค้าภายในและกรมการค้าระหว่างประเทศ		<input type="checkbox"/> ข้อมูลทางเศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี ใดก็ตามที่เกี่ยวข้องกับการค้าระหว่างประเทศ	4		
	<input type="checkbox"/> กรมการค้าภายในและกรมการค้าระหว่างประเทศ		<input type="checkbox"/> ข้อมูลทางเศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี ใดก็ตามที่เกี่ยวข้องกับการค้าระหว่างประเทศ	4		
	<input type="checkbox"/> กรมการค้าภายในและกรมการค้าระหว่างประเทศ		<input type="checkbox"/> ข้อมูลทางเศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี ใดก็ตามที่เกี่ยวข้องกับการค้าระหว่างประเทศ	4		





## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ สมฤทัย นทีพ่ายพิศ

เกิด 1 พฤษภาคม 2521

### การศึกษา

- ระดับประถมศึกษา โรงเรียนณชนดีโยเซฟ ระยอง
- ระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนเซนต์โยเซฟ ระยอง
- ระดับอาชีวศึกษา สถาบันเทคโนโลยี ราชมนงคล วิทยาเขตภาคพายัพ จังหวัดเชียงใหม่
- ระดับอุดมศึกษา สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง 2546
- เข้าศึกษาหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชาการออกแบบอาคารเพื่อการบริหาร ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2552

### ประวัติการทำงาน

- ปัจจุบัน  
สถาปนิกบริษัท ดี ดับบลิว พี (ประเทศไทย) จำกัด
- 2009 - April 2011  
สถาปนิกอาวุโส บริษัท โชดา (ประเทศไทย) จำกัด
- 2008 - April 2019  
ผู้ช่วยผู้จัดการโครงการ(สถาปนิกฝ่ายออกแบบ) บริษัท บ้านยันทรี (ประเทศสิงคโปร์) จำกัด
- 2005 - 2007  
สถาปนิก บริษัท เจ็ด หก ศูนย์ ไร่ จำกัด