

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2561

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

GUIDELINES FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT OF GUEST HOUSES IN PHUKET OLD
TOWN.



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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2018

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ใน ย่านเมืองเก่าภูเก็ต
โดย	น.ส.ณัฐติกา สุวคันธ์
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ดร.กมลททิตย พานิชภักดิ์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วาริชา วงศ์พยัต

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ (รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤติ)
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ประธานกรรมการ (รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโสภิชญ์ เมฆวิชัย)
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก (รองศาสตราจารย์ ดร.กมลททิตย พานิชภักดิ์)
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม (ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วาริชา วงศ์พยัต)
.....	กรรมการ (ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง)
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย (ดร.ศศิกาญจน์ ศรีโสภณ)



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ณัฐติกา สุวคันธ์ : แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต. (GUIDELINES FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT OF GUEST HOUSES IN PHUKET OLD TOWN.) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ. ดร. กุณทลทิพย์ พานิชภัคดี, อ.ที่ปรึกษาร่วม : ผศ. ดร.วาริชา วงศ์พยัต

ย่านเมืองเก่าภูเก็ตเป็นย่านที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์อยู่มาก ปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงเป็นย่านท่องเที่ยวมากขึ้น มีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวเกิดขึ้นมากถึง 31 แห่ง โดยเป็นที่พักประเภทเกสต์เฮ้าส์ที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการที่เป็นคนในพื้นที่มากถึง 9 แห่ง พัฒนาในอาคาร 2 รูปแบบ คือ ในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ และในอาคารที่สร้างใหม่ งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ ในการศึกษาแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ โดยศึกษา กระบวนการพัฒนา ปัญหาอุปสรรค และผลการดำเนินงาน วิเคราะห์ข้อดีข้อจำกัดและสรุปบทเรียนจากการพัฒนาในอาคารทั้งสองรูปแบบ ด้วยวิธีการ ศึกษาเอกสาร การสำรวจพื้นที่และอาคาร การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและเจ้าพักเกสต์เฮ้าส์ ในการมีศึกษา 4 กรณี โดยเป็น กรณีศึกษาที่พัฒนาในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ 2 กรณีศึกษาและในอาคารที่สร้างใหม่ 2 กรณีศึกษา

ผลจากการศึกษาการพัฒนาโครงการ 4 กรณีศึกษา พบว่า 1) การพัฒนาในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ เป็นการนำเอาอาคารเก่ามาดัดแปลงเป็นที่พัก จึงทำในพื้นที่ที่มีอย่างจำกัด โดยการก่อสร้างต้องระมัดระวังให้กระทบกับตัวอาคารเก่าอันน้อยที่สุดและต้องมีการเสริมโครงสร้างหลักให้กับอาคารเก่าเพื่อเพิ่มความแข็งแรงให้เหมาะสมกับการใช้งาน ผลที่เกิดขึ้นคือมีจำนวนห้องพักน้อย รูปด้านอาคารมีความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่า มีความสวยงามซึ่งเป็นผลมาจากเสน่ห์เฉพาะตัวของอาคารที่เลือกมาพัฒนา ในด้านการลงทุน เป็นการเช่าที่ดินและอาคารมาดำเนินการ โครงการใช้งบประมาณในการลงทุนไม่สูง ระยะเวลาการดำเนินการพัฒนาโครงการสั้น และระยะเวลาการคืนทุนเร็ว 2) การพัฒนาในอาคารที่สร้างใหม่ ทำการพัฒนาบนที่ดินที่เป็นเจ้าของ โดยการสร้างอาคารขึ้นใหม่อย่างเต็มประสิทธิภาพที่ดิน โดยได้ศึกษากฎหมาย และข้อกำหนดของย่านเมืองเก่าอย่างละเอียด และดำเนินการโดยได้รับการยินยอมจากบ้านข้างเคียงก่อนการก่อสร้าง การก่อสร้างโครงการ มีการวางผังอาคาร โดยการแบ่งอาคารออกเป็นหลายหลังและทำทางเชื่อมเพื่อรวมเป็นอาคารเดียว เพื่อให้สะดวกในการก่อสร้างอาคารในที่แคบและเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนด โดยระมัดระวังไม่ให้เกิดผลกระทบกับอาคารข้างเคียง ผลที่ได้คือ มีจำนวนห้องพักมาก ส่วนรูปด้านอาคารจะมีความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าหรือไม่ ขึ้นอยู่กับความรู้และประสบการณ์ของผู้ประกอบการและผู้ร่วมพัฒนาโครงการ ในการเห็นคุณค่าของสถาปัตยกรรมดั้งเดิมของย่านเมืองเก่า ในด้านการลงทุน ใช้งบประมาณในการลงทุนสูง ระยะเวลาการดำเนินการพัฒนาโครงการยาวนาน และระยะเวลาคืนทุนช้ากว่าแบบที่พัฒนาในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงทำให้สามารถประกอบการได้ในระยะยาว

ผลการศึกษาสรุปได้ว่า กระบวนการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต 2 แนวทาง ซึ่งมีข้อดีข้อจำกัดที่แตกต่างกัน ทั้งในระลอกการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง หลังการก่อสร้าง และการลงทุนโครงการ จึงมีข้อเสนอแนะว่า 1) ผู้ที่สนใจลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ตควรศึกษาแนวทางการพัฒนาในอาคารทั้งสองรูปแบบก่อนการตัดสินใจลงทุน 2) ผู้ประกอบการควรมีความเข้าใจในกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และวิเคราะห์จุดแข็งจุดอ่อนของตนเองอย่างถี่ถ้วนก่อนการพัฒนา และ 3) ควรมีการจัดตั้งกลุ่มหรือชมรมนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวของย่านเมืองเก่าภูเก็ต ร่วมกำหนดแนวทางและกฎเกณฑ์การพัฒนาที่เหมาะสม เพื่อสามารถดำรงรักษาลักษณะของย่านเมืองเก่าภูเก็ตให้คงอยู่

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต
ปีการศึกษา	2561	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก
		ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาร่วม

6073313125 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Real Estate Development, Guest Houses, Phuket Old Town

Nuttika Suwakan : GUIDELINES FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT OF GUEST HOUSES IN PHUKET OLD TOWN.. Advisor: Assoc. Prof. Dr. Kundoldibya Panitchpakdi Co-advisor: Asst. Prof. Dr. WARICHA WONGPHYAT

Phuket Old Town is an area comprised of several conservation buildings. Currently, Phuket Old Town has become more business for tourism and there are 31 tourist accommodation, consisting of 9 guest houses, developed by local entrepreneurs. There are 2 types of buildings including conservation buildings and new buildings. The current research endeavor aimed to study guidelines for real estate development of guest houses by studying the development process, obstacles, and development results. Advantages and limitations of both types of buildings were analyzed with research methodology that comprised of studying documents, surveying areas and buildings, and interviewing entrepreneurs as well as observing in case studies. 4 case studies consisting of 2 case studies in conservation buildings and 2 case studies in new buildings.

The results revealed that first, development in the conservation building was to bring the old building to be converted into a guest house. Therefore, since it was made in a limited area and care was taken not to affect the old building structure and a steel structure was added to the old building to increase the strength and suit the usage. The result of the project development in the conservation building is that there were few rooms. The front façade shows the unique charm of the conservation building and harmony with the architectural beauty of the old town. In terms of investment, the land and buildings were leased, and the project therefore only required a low investment budget and short project development time. The payback period did not take long. Second, the development of new buildings occurred on the owner's land and developers were required to closely follow the laws and regulations of Phuket Old Town, and obtain consent from neighboring houses before construction. The construction of the project was planned by dividing the building into several buildings and making a link to combine into a single building. Care was taken in order to facilitate the construction of buildings in narrow spaces and to comply with the laws by being careful not to affect the neighboring buildings. The result of the development in the new building is that there were many rooms. Whether the front facade of the building would be consistent with the old town or not was based on the knowledge and experience of entrepreneurs and project developers in appreciating the traditional architecture of the old town. New buildings required higher investment budgets, long project development periods, and slower payback periods than development in conservation buildings. However, because the project owner was the owner of the land, he was able to operate in the long term.

In conclusion, there were two types of real estate development of guest houses in Phuket Old Town, with different benefits and limitations, in the periods of pre-construction, construction, post-construction, and investment. It was suggested that first, entrepreneurs who were interested in investing in real estate development of guest houses in Phuket Old Town should thoroughly this study guidelines before making a move. Second, entrepreneurs should have complete awareness of the development process and analyze their own strengths and weaknesses. Third, there should be groups or committees of real estate developers of guest houses for tourists in Phuket Old Town, who would be responsible for imposing guidelines and rules for appropriate development, so as to maintain the unique identity of Phuket Old Town.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

Field of Study: Housing and Real Estate Development

Academic Year: 2018

Student's Signature

Advisor's Signature

Co-advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ เนื่องจากได้รับความกรุณาจาก อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก รองศาสตราจารย์ ดร.กมลทลทิพย์ พาณิชภักดิ์ และอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วาริชา วงศ์พยัต ที่ได้สละเวลาให้คำปรึกษาอันมีค่า ให้ความรู้และความเอาใจใส่ทั้งในทางวิชาการและให้แบบอย่างที่ดีในการดำเนินชีวิตแก่ลูกศิษย์ กราบขอบพระคุณ คุณกวี ต้นสุคนธ์านนท์ รองนายกเทศมนตรีเทศบาลนครภูเก็ต ที่ให้คำปรึกษาแนะนำในด้านข้อมูลของย่านเมืองเก่าภูเก็ตเป็นอย่างดี กราบขอบพระคุณ คุณมยุรฉัตร ฉายาพิทักษ์กุล คุณวาทีณี งามเรียบ คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ คุณพรทิพย์ แซ่ตั้ง และ คุณณัฐวิรัช อธิกิจรุ่งเรือง ผู้ประกอบการของกรณีศึกษาทั้งสี่โครงการ ที่สละเวลาและให้ข้อมูลอันมีค่าแก่ข้าพเจ้า กราบขอบพระคุณท่านคณะกรรมการทุกท่าน ที่สละเวลาอันมีค่าให้คำชี้แนะอันเป็นประโยชน์ต่องานวิจัยนี้ ขอกราบขอบพระคุณบิดามารดาและญาติพี่น้องที่ให้การสนับสนุนและเป็นกำลังใจมาโดยตลอด สุดท้ายขอขอบคุณเพื่อนพ้องร่วมรุ่นและรุ่นพี่รุ่นน้องภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่ได้ร่วมเรียนรู้ให้คำปรึกษาแนะนำช่วยเหลือกัน จนกระทั่งวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงด้วยดี

ณัฐติกา สุวคันธ์



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สารบัญ

	หน้า
.....	ค
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญรูปภาพ.....	ฒ
บทที่ 1	1
บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย	5
1.3 วัตถุประสงค์	6
1.4 ขอบเขตงานวิจัย.....	6
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	7
1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ	7
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
บทที่ 2	9
แนวคิด ทฤษฎี เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
กลุ่มที่ 1 แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับโรงแรม.....	10
1.1 ความหมายของโรงแรม.....	10

1.2 ประเภทของโรงแรม.....	11
1.3 แนวคิดทฤษฎีด้านธุรกิจเกสต์เฮ้าส์.....	12
กลุ่มที่ 2 แนวคิดทฤษฎีด้านการอนุรักษ์และปรับปรุงอาคาร.....	13
2.1 แนวคิดทฤษฎีด้านการอนุรักษ์.....	13
2.2 แนวคิดและทฤษฎีด้านการปรับปรุงอาคาร.....	13
กลุ่มที่ 3 แนวคิดทฤษฎีด้านกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	16
3.1 ขั้นตอนกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	16
3.2 การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ (Feasibility Study).....	17
กลุ่มที่ 4 แนวคิด ทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	19
4.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	19
4.2 แบบแผนทางสถาปัตยกรรมของตึกแถวในย่านประวัติศาสตร์ภูเก็ต (พัฒนาพล สิทธิโชค, 2560).....	22
บทที่ 3.....	28
วิธีดำเนินการวิจัย.....	28
3.1 ศึกษาข้อมูลเบื้องต้น.....	28
3.2 กรอบแนวคิดการวิจัย.....	29
3.3 ขอบเขตงานวิจัย.....	30
3.4 การคัดเลือกกรณีศึกษา.....	31
3.5 ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย.....	35
3.6 ขั้นตอนการเก็บข้อมูล.....	38
3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล สรุปผลการวิจัย.....	38
3.8 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	38
3.9 ตารางสรุปดำเนินการวิจัย.....	39
บทที่ 4.....	40

การดำเนินงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ของกรณีศึกษา	40
4.1 กรณีศึกษาที่ 1 : ซิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์ (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์).....	40
4.1.1 ทำเลที่ตั้งโครงการ	41
4.1.2 ภายภาพที่ตั้งโครงการก่อนการพัฒนา.....	41
4.1.3 ภายภาพที่ตั้งโครงการหลังการพัฒนา	42
4.1.4 ผู้พัฒนาโครงการ	42
4.1.5 ความเป็นมาโครงการ.....	42
4.1.6 แนวคิดการพัฒนาโครงการ.....	42
4.1.7 แนวคิดการออกแบบ	43
4.1.8 เป้าหมายโครงการ	43
4.1.9 ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนา	43
4.1.10 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	43
4.1.11 ผลการดำเนินงาน.....	48
4.2 กรณีศึกษาที่ 2 : เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์ (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์).....	53
4.2.1 ทำเลที่ตั้ง.....	53
4.2.2 ภายภาพที่ตั้งโครงการก่อนการพัฒนา.....	54
4.2.3 ภายภาพที่ตั้งโครงการหลังการพัฒนา	54
4.2.4 ผู้พัฒนาโครงการ	54
4.2.5 ความเป็นมาโครงการ.....	55
4.2.6 แนวคิดการพัฒนาโครงการ.....	55
4.2.7 แนวคิดการออกแบบ	55
4.2.8 เป้าหมายโครงการ	55
4.2.9 ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนา	55
4.2.10 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	56

4.2.11 ผลการดำเนินงาน	61
4.3 กรณีศึกษาที่ 3 : หมิงโซ่ว บุติก เกสต์เฮ้าส์ (อาคารอื่น ๆ)	66
4.3.1 ทำเลที่ตั้ง	66
4.3.2 ภายภาพที่ตั้งโครงการก่อนการพัฒนา	67
4.3.3 ภายภาพที่ตั้งโครงการหลังการพัฒนา	67
4.3.4 ผู้พัฒนาโครงการ	67
4.3.5 ความเป็นมาโครงการ	67
4.3.6 แนวคิดการพัฒนาโครงการ	68
4.3.7 แนวคิดการออกแบบ	68
4.3.8 เป้าหมายโครงการ	68
4.3.9 ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนา	68
4.3.10 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	69
4.3.11 ผลการดำเนินงาน	75
4.4 กรณีศึกษาที่ 4 : ซินหล่อ เฮ้าส์ (อาคารอื่น ๆ)	80
4.4.1 ทำเลที่ตั้ง	80
4.4.2 ภายภาพที่ตั้งโครงการก่อนการพัฒนา	81
4.4.3 ภายภาพที่ตั้งโครงการหลังการพัฒนา	81
4.4.4 ผู้พัฒนาโครงการ	81
4.4.5 ความเป็นมาโครงการ	81
4.4.6 แนวคิดการพัฒนาโครงการ	82
4.4.7 แนวคิดการออกแบบ	82
4.4.8 เป้าหมายโครงการ	83
4.4.9 ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนา	83
4.4.10 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	83

4.4.11 ผลการดำเนินงาน	89
บทที่ 5	96
การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกรณีศึกษา	96
5.1 วิเคราะห์กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	96
5.1.1 ผลการวิเคราะห์ระยะก่อนการก่อสร้าง	96
5.1.2 ผลการวิเคราะห์ระยะระหว่างก่อสร้าง	99
5.1.3 ผลการวิเคราะห์ระยะหลังการก่อสร้าง	104
5.1.4 ปัญหาและอุปสรรคจากกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกรณีศึกษา	107
5.1.5 ระยะเวลาการดำเนินงานของกรณีศึกษา	109
5.2 ผลการดำเนินงานพัฒนา	111
5.2.1 ด้านกายภาพอาคาร	111
5.2.2 ด้านกฎหมาย	118
5.2.3 ด้านการลงทุน	123
5.2.4 ด้านชุมชน	124
บทที่ 6	125
สรุปและอภิปรายผลการศึกษา	125
6.1 อภิปรายผลการศึกษา	125
6.2 ข้อเสนอแนะ	129
บรรณานุกรม	130
ภาคผนวก	131
ภาคผนวก ก	132
ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้พัฒนา กรณีศึกษาที่ 1 : ชีโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์	140
ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้พัฒนา กรณีศึกษาที่ 2 : เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	141
ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้พัฒนา กรณีศึกษาที่ 3 : หมิงโจ่ว บุติค เกสต์เฮ้าส์	143

ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้พัฒนา กรณีศึกษาที่ 4 : ซินหล่อ เฮ้าส์ 144

ประวัติผู้เขียน..... 147



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 แสดงการจำแนกประเภทที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต.....	32
ตารางที่ 2 แสดงจำนวนที่พักนักท่องเที่ยวตามรูปแบบการบริหารและผู้ประกอบการ.....	33
ตารางที่ 3 แสดงการคัดเลือกกรณีศึกษา	34
ตารางที่ 4 ระเบียบวิธีดำเนินงานวิจัย	35
ตารางที่ 5 แสดงกลุ่มตัวอย่างและประชากรของงานวิจัย.....	37
ตารางที่ 6 สรุปการดำเนินงานวิจัย.....	39
ตารางที่ 7 สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์.....	46
ตารางที่ 8 ระยะเวลาการดำเนินงานโครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์.....	47
ตารางที่ 9 สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์ (ต่อ) .	47
ตารางที่ 10 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์	50
ตารางที่ 11 พื้นที่สร้างรายได้โครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์.....	51
ตารางที่ 12 พื้นที่ไม่สร้างรายได้โครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์.....	51
ตารางที่ 13 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์.....	52
ตารางที่ 14 สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์....	59
ตารางที่ 15 สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์ (ต่อ)	60
ตารางที่ 16 ระยะเวลาการดำเนินงานโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	60
ตารางที่ 17 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	63
ตารางที่ 18 พื้นที่สร้างรายได้โครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์.....	64
ตารางที่ 19 พื้นที่ไม่สร้างรายได้โครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์.....	65
ตารางที่ 20 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	65

ตารางที่ 21	สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์.....	72
ตารางที่ 22	สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์ (ต่อ)	73
ตารางที่ 23	ระยะเวลาการดำเนินงานโครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์	74
ตารางที่ 24	พื้นที่ส่วนกลางโครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์	77
ตารางที่ 25	พื้นที่สร้างรายได้โครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์.....	78
ตารางที่ 26	พื้นที่ไม่สร้างรายได้โครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์.....	78
ตารางที่ 27	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์.....	79
ตารางที่ 28	สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์.....	86
ตารางที่ 29	สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์ (ต่อ).....	87
ตารางที่ 30	ระยะเวลาการดำเนินงานโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์.....	88
ตารางที่ 31	พื้นที่ส่วนกลางโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์.....	91
ตารางที่ 32	พื้นที่สร้างรายได้โครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์.....	94
ตารางที่ 33	พื้นที่ไม่สร้างรายได้โครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์	94
ตารางที่ 34	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์.....	95
ตารางที่ 35	ตารางสรุปเปรียบเทียบขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง.....	97
ตารางที่ 36	ตารางแสดงลักษณะของผู้ประกอบการ.....	99
ตารางที่ 37	ตารางสรุปเปรียบเทียบขั้นตอนระยะระหว่างการก่อสร้าง.....	102
ตารางที่ 38	ตารางสรุปเปรียบเทียบขั้นตอนระยะหลังการก่อสร้าง.....	105
ตารางที่ 39	ปัญหาและอุปสรรคจากกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	107
ตารางที่ 40	ระยะเวลาการดำเนินงานของกรณีศึกษา.....	109
ตารางที่ 41	การวางแผนและจัดพื้นที่ใช้สอยอาคาร ในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ของ กรณีศึกษา.....	111
ตารางที่ 42	การวางแผนและจัดพื้นที่ใช้สอยอาคาร ในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ของกรณีศึกษา.....	112
ตารางที่ 43	โครงสร้างอาคารของกรณีศึกษา.....	116

ตารางที่ 44 การออกแบบตกแต่งภายนอกและภายในอาคารของกรณีศึกษา.....	117
ตารางที่ 45 กฎหมายก่อนการก่อสร้างและระหว่างการก่อสร้างของกรณีศึกษา.....	119
ตารางที่ 46 กฎหมายหลังการก่อสร้างของกรณีศึกษา	120
ตารางที่ 47 กฎหมายหลังการก่อสร้างที่ส่งผลต่อกายภาพอาคาร	122
ตารางที่ 48 ลักษณะการลงทุนของกรณีศึกษา.....	123
ตารางที่ 49 ข้อดีของการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต.....	125
ตารางที่ 50 ข้อจำกัดของการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต	126
ตารางที่ 51 ข้อดีข้อจำกัดของการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในอาคารที่มีคุณค่าควร แก่การอนุรักษ์.....	127
ตารางที่ 52 ข้อดีข้อจำกัดของการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในอาคารอื่น ๆ ที่ สร้างใหม่.....	128

สารบัญรูปภาพ

หน้า

รูปภาพที่ 1 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต ปี พ.ศ. 2556 – 2559	1
รูปภาพที่ 2 ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดภูเก็ต ณ ปี พ.ศ. 2558	2
รูปภาพที่ 3 สถานการณ์การท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต ปี 2558	2
รูปภาพที่ 4 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา ย่านเมืองเก่าภูเก็ต	3
รูปภาพที่ 5 ที่พักนักท่องเที่ยวทั้งหมดในย่านเมืองเก่าภูเก็ต	4
รูปภาพที่ 6 แผนที่แสดงตำแหน่งที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต	5
รูปภาพที่ 7 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาและตำแหน่งที่ตั้งของกรณีศึกษา	6
รูปภาพที่ 8 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16
รูปภาพที่ 9 แผนภูมิกระบวนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ	17
รูปภาพที่ 10 แผนผังแสดงตำแหน่งรูปแบบตึกแถวย่านประวัติศาสตร์เมืองเก่าภูเก็ต	24
รูปภาพที่ 11 แบบสถาปัตยกรรมแสดงตัวอย่างของอาคารตึกแถวแบบท้องถิ่น ระยะเวลาที่ 1	24
รูปภาพที่ 12 แบบสถาปัตยกรรมแสดงตัวอย่างของตึกแถวแบบท้องถิ่น แบบที่ 2	25
รูปภาพที่ 13 แบบสถาปัตยกรรมแสดงตัวอย่างของตึกแถวแบบสรรค์ผสม แบบที่ 1	25
รูปภาพที่ 14 แบบสถาปัตยกรรมแสดงตัวอย่างของตึกแถวแบบสรรค์ผสม แบบที่ 2	26
รูปภาพที่ 15 แบบสถาปัตยกรรมแสดงตัวอย่างของตึกแถวแบบสรรค์ผสม แบบที่ 2	26
รูปภาพที่ 16 แบบสถาปัตยกรรมแสดงตัวอย่างของตึกแถวแบบสมัยใหม่ระยะต้น	27
รูปภาพที่ 17 กรอบแนวคิดการวิจัย	29
รูปภาพที่ 18 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา	30
รูปภาพที่ 19 แผนที่แสดงที่พักนักท่องเที่ยวทั้งหมดในย่านเมืองเก่าภูเก็ต	33
รูปภาพที่ 20 ผังแสดงขั้นตอนการวิจัย	36
รูปภาพที่ 21 ทศนิยมภาพโครงการ ชีโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์	40

รูปภาพที่ 22 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์	41
รูปภาพที่ 23 ทศนียภาพภายนอกโครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์.....	48
รูปภาพที่ 24 โครงสร้างอาคารโครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์.....	48
รูปภาพที่ 25 แผนผังและพื้นที่ใช้สอยโครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์	49
รูปภาพที่ 26 ทศนียภาพโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์.....	53
รูปภาพที่ 27 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	53
รูปภาพที่ 28 ทศนียภาพภายนอกโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์.....	61
รูปภาพที่ 29 โครงสร้างอาคารโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์.....	61
รูปภาพที่ 30 แผนผังและพื้นที่ใช้สอยโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	62
รูปภาพที่ 31 ทศนียภาพโครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์.....	66
รูปภาพที่ 32 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์	66
รูปภาพที่ 33 ทศนียภาพภายนอกโครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์.....	75
รูปภาพที่ 34 โครงสร้างอาคารโครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์.....	75
รูปภาพที่ 35 แผนผังและพื้นที่ใช้สอยโครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์	76
รูปภาพที่ 36 ทศนียภาพโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์	80
รูปภาพที่ 37 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์.....	80
รูปภาพที่ 38 ทศนียภาพภายนอกโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์	89
รูปภาพที่ 39 โครงสร้างอาคารโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์	89
รูปภาพที่ 40 แผนผังและพื้นที่ใช้สอยโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์.....	90
รูปภาพที่ 41 ลักษณะผู้ร่วมพัฒนาโครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์.....	100
รูปภาพที่ 42 ลักษณะผู้ร่วมพัฒนาโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์.....	100
รูปภาพที่ 43 ลักษณะผู้ร่วมพัฒนาโครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์.....	101
รูปภาพที่ 44 ลักษณะผู้ร่วมพัฒนาโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์	101
รูปภาพที่ 45 ความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าของอาคารกรณีศึกษาที่ 1.....	113

รูปภาพที่ 46 ความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าของอาคารกรณีศึกษาที่ 2.....	114
รูปภาพที่ 47 ความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าของอาคารกรณีศึกษาที่ 3.....	114
รูปภาพที่ 48 ความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าของอาคารกรณีศึกษาที่ 4.....	115





จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

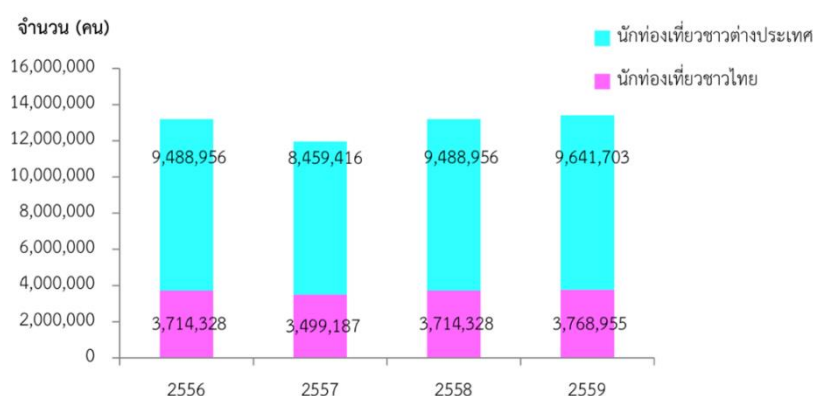
บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จังหวัดภูเก็ต เป็นจังหวัดที่อยู่ทางภาคใต้ของประเทศไทย เป็นจังหวัดเดียวที่มีสภาพภูมิประเทศเป็นเกาะ และเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศ โดยได้ชื่อว่าเป็น “ไข่มุกแห่งอันดามัน” กล่าวคือ เป็นจังหวัดที่มีความสวยงาม หาดทรายขาวสะอาดตัดกับสีน้ำทะเลอย่างชัดเจน และขณะเดียวกันจังหวัดภูเก็ตถือว่าเป็นเมืองที่มีวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมที่มีความโดดเด่นเป็นของตนเอง โดยเฉพาะสถาปัตยกรรมชิโนโปรตุกีส ได้ชื่อว่าเป็นเมือง East Meets West เป็นที่ที่ตะวันออกพบตะวันตก นั่นคือจังหวัดภูเก็ตมีลักษณะเป็นเมืองที่มีความทันสมัย และเป็นเมืองนานาชาติ ในขณะที่เดียวกันก็ดำรงศิลปะและวัฒนธรรมเป็นของตนเองอย่างเห็นได้ชัด (สำนักงานสถิติจังหวัดภูเก็ต, 2559)

จำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ซึ่งเข้ามาท่องเที่ยวกว่าปีละ 13 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2559 มีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเข้ามามากถึง 9,641,703 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 71.0 ของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาทั้งหมด และจำนวนนักท่องเที่ยว มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติ อาทิเช่น จีน รัสเซีย ออสเตรเลีย ตะวันออกกลางและเอเชียตะวันออกเฉียง (แผนภูมิที่ 1)



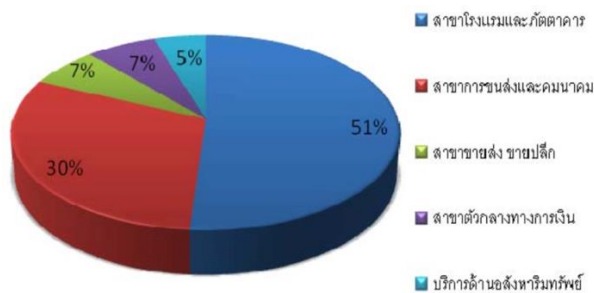
รูปภาพที่ 1 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต ปี พ.ศ. 2556 – 2559

เศรษฐกิจของย่านเมืองเก่าภูเก็ต จังหวัดภูเก็ตได้กำหนดวิสัยทัศน์ไว้ในการดำเนินการที่สำคัญในปี พ.ศ.2557-2560 (สำนักงานจังหวัดภูเก็ต, 2560) ใน 2 ด้านหลัก คือ

1. ด้านการท่องเที่ยว ได้มีการวางวิสัยทัศน์ไว้ให้จังหวัดภูเก็ตเป็นเมืองท่องเที่ยวนานาชาติ
2. ด้านการพัฒนา ได้มีการวางวิสัยทัศน์ให้ภูเก็ตเป็นเมืองที่มีการพัฒนาที่ยั่งยืนในทุก ๆ ด้าน

ดังนั้น วิสัยทัศน์ของจังหวัดภูเก็ตใน พ.ศ.2557-2560 คือ “ภูเก็ตเมืองท่องเที่ยวนานาชาติ ที่มีพื้นฐานการพัฒนาที่ยั่งยืน”

จากรายงานสรุปภาวะเศรษฐกิจการค้า จังหวัดภูเก็ต ประจำปี 2560 ซึ่งแสดงโครงสร้างเศรษฐกิจของจังหวัดภูเก็ต (นางสาวสามีรอ อีซอ, 2560) โดยพิจารณาจากผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดภูเก็ต ณ ปี พ.ศ. 2558 พบว่าสาขาการผลิตที่มีสัดส่วนสูงสุด คือ สาขาโรงแรมและภัตตาคาร ร้อยละ 41.91 ตามด้วย สาขาการขนส่งและคมนาคม ร้อยละ 25.05 สาขาขายส่งขายปลีก ร้อยละ 5.48 สาขาตัวกลางทางการเงิน ร้อยละ 5.41 และ บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 4.04 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าสาขาโรงแรมและภัตตาคารเป็นตัวกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจการค้าการท่องเที่ยวได้ดีที่สุด และเป็นตัวกระจายเศรษฐกิจไปยังสาขาอื่น ๆ อีกด้วย



รูปภาพที่ 2 ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดภูเก็ต ณ ปี พ.ศ. 2558

(ที่มา : สรุป ภาวะเศรษฐกิจการค้าจังหวัด ภูเก็ต, 2560)

จากแนวโน้มสถานการณ์การท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต ปี พ.ศ. 2559 จำนวนที่พักแรมเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 126% แสดงให้เห็นถึง การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งรายได้อันดับต้น ๆ จากการท่องเที่ยว คือรายได้ที่ได้มาจากที่พักนักท่องเที่ยว เพราะเป็นสิ่งสำคัญอันดับแรกที่ใช้สำหรับรองรับนักท่องเที่ยว



รูปภาพที่ 3 สถานการณ์การท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต ปี 2558

(ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดภูเก็ต, วิเคราะห์และสรุปสถานการณ์เรื่อง “ท่องเที่ยว” ปี พ.ศ. 2559)

ย่านเมืองเก่าภูเก็ต เป็นย่านการค้าปลีกเก่าแก่ประกอบไปด้วยตึกแถวชิโน-โปรตุกีสที่มีอายุ 80-100 ปี เป็นการรวมกลุ่มอาคารที่ปลูกสร้างในช่วงปลายรัชกาลที่ 4 ถึงราว พ.ศ. 2500 มีประวัติความเป็นมาที่เกี่ยวข้องกับการค้าขายในระดับนานาชาติ การทำเหมืองแร่ดีบุก การผสมผสานผู้คนและวัฒนธรรมหลายเชื้อชาติ ถือได้ว่าเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โบราณคดี สถาปัตยกรรม และวิถีชีวิตที่บ่งบอกถึงรากเหง้าของชาวภูเก็ต เทศบาลนครภูเก็ตได้ดำเนินโครงการพัฒนาและอนุรักษ์ย่านการค้าเก่านี้ตั้งแต่ พ.ศ. 2537 มีพื้นที่ประมาณ 210 ไร่ และได้รับการประกาศให้เป็นเขตอนุรักษ์เมืองภายใต้ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 ซึ่งได้ประกาศใช้ต่อเนื่องจนปัจจุบัน



รูปภาพที่ 4 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา ย่านเมืองเก่าภูเก็ต

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดังกล่าว ได้ใช้เป็นมาตรการคุ้มครองย่านอนุรักษ์ที่มีประสิทธิภาพในด้านการรักษาบรรยากาศและสภาพแวดล้อมทางกายภาพ แต่ไม่สามารถปกป้องคุ้มครองอาคารที่มีคุณค่าให้พ้นจากการถูกรื้อทำลายหรือเปลี่ยนแปลงสภาพได้ นอกจากนี้ กลุ่มอาคารดังกล่าวยังไม่ได้ขึ้นทะเบียนโบราณสถานเนื่องจากมีข้อจำกัด โดยเฉพาะทางด้านกรรมสิทธิ์ที่เป็นของเอกชนจึงทำให้อาคารที่มีคุณค่าที่ได้เคยสำรวจไว้เกิดการเปลี่ยนแปลงทั้งในด้านรูปแบบและถูกรื้อถอนเพื่อสร้างเป็นอาคารใหม่จำนวนหนึ่ง ซึ่งหากไม่มีมาตรการปกป้องคุ้มครองที่เหมาะสม จะทำให้อาคารที่มีคุณค่าที่ยังหลงเหลืออยู่ค่อยๆ สูญสลายไปทีละน้อย จนกระทั่งขาดอัตลักษณ์ของการเป็นเมืองเก่าที่ควรภาคภูมิใจ (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556)

พัฒนาการของย่านเมืองเก่าภูเก็ตในปัจจุบัน เป็นย่านพาณิชยกรรมเพื่อการค้าและการท่องเที่ยวมากขึ้น เนื่องจากปัจจุบันมีผู้คนจำนวนมากขึ้นที่สามารถใช้เวลาเพื่อการพักผ่อนและการท่องเที่ยวได้ สถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นที่นิยม เช่น เมือง ชายหาด แหล่งธรรมชาติ หรือเมืองประวัติศาสตร์ ผู้คนจำนวนมากที่เดินทางมาแหล่งท่องเที่ยว ส่งผลต่อด้านต่าง ๆ ของสถานที่ท่องเที่ยว นั้น ๆ ด้วย เกิดความต้องการมหาศาลของนักท่องเที่ยวดังกล่าวในทุก ๆ ด้าน ได้แก่ ด้านการเดินทาง ด้านที่พัก ด้านอาหารและเครื่องดื่ม การจับจ่ายซื้อสินค้า แหล่งบันเทิงใจนานาประเภตามประเพณีของนักท่องเที่ยว สินค้าและการบริการที่เกิดขึ้นในพื้นที่เพื่อรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยวนี้ ทำให้ย่านเมืองเก่าภูเก็ตมีธุรกิจใหม่เกิดขึ้นจำนวนมาก อาทิเช่น ร้านอาหารของที่ระลึก ร้านอาหาร ร้านเครื่องดื่ม และ ที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว สะท้อนให้เห็นการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาของย่านในช่วงเวลาปัจจุบัน

ย่านเมืองเก่าภูเก็ต มีการเปลี่ยนแปลงเป็นธุรกิจเพื่อการท่องเที่ยวมากขึ้น เกิดธุรกิจใหม่จำนวนมาก มีธุรกิจประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญต่อย่านมาก คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ดึงดูดคนให้เข้ามาใช้เวลาอยู่ในย่านเมืองเก่า ซึ่งเป็นตัวนำในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของย่าน โดยธุรกิจประเภทนี้ มีรูปแบบที่แตกต่างกันตามความต้องการของผู้พัฒนาและอยู่ในภายใต้ข้อจำกัดที่มี และมีแนวโน้มเพิ่มจำนวนมากขึ้นจากอดีตจนถึงปัจจุบัน

จากการสำรวจของผู้วิจัย อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ โรงแรม เกสต์เฮาส์ และโฮสเทล ซึ่งมีความแตกต่างกันตามรูปแบบการให้บริการ คือ

- 1) โรงแรม เป็นที่พักค้างคืนที่มีมาตรฐานสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่าง ๆ อย่างครบครัน
- 2) เกสต์เฮาส์ เป็นบ้านที่เจ้าของแบ่งห้องพักให้เช่า มีความคล้ายโรงแรมมากที่สุด แต่ย่อยส่วนของขนาดและบริการลงมา เน้นราคาย่อมเยา และสิ่งอำนวยความสะดวกค่อนข้างจำกัด
- 3) โฮสเทล เป็นที่พักราคาประหยัดไว้รองรับนักท่องเที่ยวประเภทแบ็กแพ็กเกอร์ ส่วนใหญ่จะเป็นห้องพักรวม มีหลายเตียงอยู่ในห้องเดียวกัน ใช้ห้องน้ำร่วมกัน บางแห่งแบ่งห้องชาย-หญิงเพื่อความปลอดภัย ปัจจุบันมีหลายแห่งให้บริการแบบห้องส่วนตัว ที่พักประเภทนี้เหมาะสำหรับคนงบประมาณน้อยและชอบพบปะผู้คนเพราะมีพื้นที่ส่วนกลางใช้ร่วมกัน และคิดค่าบริการเป็นรายเตียง

จากการสำรวจของผู้วิจัย มีจำนวนที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตทั้งหมด 31 แห่ง ดังนี้

โรงแรม (Hotel)	เกสต์เฮาส์ (Guesthouse)	โฮสเทล (Hostel)
1. เดอะ เมมอริ แอท ออน ออน โฮเต็ล	1. ดี คอนเนอร์ แอนด์ เกสต์เฮาส์	1. เบสท์ สเตย์ โฮสเทล
2. โรงแรมสยาม	2. ภูเก็ต 346 เกสต์เฮาส์	2. เดอะ เนบเบอร์ โฮสเทล
3. คาซาบลังกา บูติก โฮเต็ล ภูเก็ต	3. เดอะ รมณีย์ บูติก เกสต์เฮาส์	3. อ้าย ภูเก็ต โฮสเทล แอนด์ คาเฟ่
4. โรงแรมภูเก็ตทาวน์อินน์	4. 37 กลางเกสต์เฮาส์	4. ซิโนทาว แกลลอรี่ โฮสเทล
5. โรงแรมสินทวี	5. เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮาส์	5. ภูเก็ต ซันนี่ โฮสเทล
6. โรงแรมวิบูลสิน	6. ซิโนทาว แกลลอรี่ เกสต์เฮาส์	6. Aekkeko Hostel
7. กาลเวฬา	7. 99 โอลด์ทาวน์ บูติก เกสต์เฮาส์	7. พิว ภูเก็ต โฮสเทล
8. เดอะ บีสาวานา ภูเก็ต	8. 2rooms Boutique House	8. โกตัม โฮสเทล แอนด์ เรสเทอรองค์2
	9. 43 เกสต์เฮาส์	9. โกตัม โฮสเทล แอนด์ เรสเทอรองค์
	10. ณ สยาม เกสต์เฮาส์ แอนด์ คาเฟ่	10. ภูเก็ต โอลด์ทาวน์ โฮสเทล
	11. หมิงโซ บูติก เฮาส์	11. ซันลี โฮสเทล ภูเก็ต
	12. ซินพลอ เฮาส์	

รูปภาพที่ 5 ที่พักนักท่องเที่ยวทั้งหมดในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

ที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตทั้งหมด 31 แห่ง มีการกระจายตัวทั่วทั้งย่านเมืองเก่า โดยมีจำนวนมากที่สุดบนถนนกลาง เนื่องจากเป็นถนนเส้นท่องเที่ยวหลักของย่าน และมีอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ จำนวนหนาแน่นที่สุดเมื่อเทียบกับถนนเส้นอื่นภายในย่าน



รูปภาพที่ 6 แผนที่แสดงตำแหน่งที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

จากการสำรวจของผู้วิจัย พบว่า มีที่พักประเภทเกสต์เฮ้าส์ที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการที่เป็นคนในพื้นที่มากถึง 9 แห่ง ข้อดีของการมีผู้ประกอบการเป็นคนในพื้นที่ คือ จะเข้าใจบริบทและความเป็นชุมชนของย่านมากกว่าคนนอกพื้นที่ที่เข้ามาลงทุน โดยเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะทำการดัดแปลงบ้านอาคารเดิมหรือเอาที่ดินที่มีอยู่ในย่านมาพัฒนาเป็นธุรกิจเกสต์เฮ้าส์ โดยเกสต์เฮ้าส์เป็นที่พักที่ให้ความอบอุ่นเป็นกันเอง เสมือนเป็นส่วนหนึ่งของครอบครัว มีเมตริจิตจากเจ้าของและผู้คนในพื้นที่ มีความเป็นอยู่ง่าย ๆ ไม่มีพิธีรีตรอง และสามารถสัมผัสกลิ่นอายความเป็นเมืองเก่าได้อย่างใกล้ชิด ด้วยเหตุนี้จึงทำให้เกสต์เฮ้าส์มีความพิเศษมากกว่าที่พักประเภทอื่น สำหรับเกสต์เฮ้าส์ในเมืองเก่าภูเก็ตสามารถแบ่งตามการใช้ลักษณะอาคารได้ 2 แบบ คือ เกสต์เฮ้าส์ในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์กับเกสต์เฮ้าส์ในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่

จากการทบทวนวรรณกรรม สำหรับงานวิจัยที่เกี่ยวกับเกสต์เฮ้าส์ในประเทศไทยและจังหวัดภูเก็ต พบว่าขณะนี้ มีจำนวนน้อยมาก เท่าที่ค้นพบในปัจจุบันมีอยู่ไม่กี่เรื่องและความรู้เดิมที่มียังไม่เพียงพอ จึงสนใจทำวิจัย แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต ซึ่งยังไม่ปรากฏงานลักษณะนี้มาก่อน

1.2 คำถามในงานวิจัย

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์และในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ โดยคนในพื้นที่ของย่านเมืองเก่าภูเก็ต มีแนวทางในการพัฒนาเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร แต่ละรูปแบบมีข้อดีข้อจำกัดในการพัฒนาอย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์

1. ศึกษาแนวทาง กระบวนการ ผลการดำเนินงาน และปัญหาอุปสรรคของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮาส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต
2. วิเคราะห์ข้อดีข้อจำกัดของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮาส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ตทั้งสองรูปแบบ
3. เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะ และแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮาส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

1.4 ขอบเขตงานวิจัย

1. ขอบเขตด้านพื้นที่



รูปภาพที่ 7 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาและตำแหน่งที่ตั้งของกรณีศึกษา

เขตพื้นที่ศึกษาย่านเมืองเก่าภูเก็ต ครอบคลุมพื้นที่อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ พ.ศ. 2552 มีเนื้อที่ประมาณ 210 ไร่

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาทบทวนวรรณกรรม แนวทางในการพัฒนา ผลการดำเนินงาน และปัญหาอุปสรรคของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮาส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต นำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ข้อดี-ข้อจำกัดของการพัฒนา เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะเรื่องแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พักนักท่องเที่ยวประเภทเกสต์เฮาส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต โดยมีทั้งหมด 4 กรณีศึกษา ดังนี้

1. ซิโนทาว แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์ (อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์)
2. เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์ (อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์)
3. หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์ (อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่)
4. ซินหล่อ เฮ้าส์ (อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่)

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

1. ทบทวนวรรณกรรมจากแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยและเอกสารที่เกี่ยวข้อง
2. สำรวจย่านเมืองเก่าภูเก็ต รวบรวมข้อมูลที่พนักท่องเที่ยวยังเมืองเก่าภูเก็ต เพื่อนำมาแยกประเภทและคัดเลือกประเภทที่พนักท่องเที่ยวยที่ต้องการศึกษา
3. นำข้อมูลที่ได้มาปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษา
4. สร้างเกณฑ์เพื่อคัดเลือกกรณีศึกษา 4 โครงการ
5. นำข้อมูลมากำหนดประชากรในงานวิจัย
6. สร้างเครื่องมือการวิจัย ได้แก่ แบบสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง
7. เก็บข้อมูล โดยการสัมภาษณ์ การสำรวจ และการเข้าพนักสังเกตการณ์ กรณีศึกษา 4 โครงการ
8. รวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ผลในด้านกระบวนการ ผลการดำเนินงาน ปัญหาอุปสรรค และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ข้อดีข้อจำกัดของกรณีศึกษาที่พัฒนาในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ และอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่
9. สรุปอภิปรายผลและเสนอแนะผลการวิจัย

1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวความคิด กระบวนการ วิธีการดำเนินงาน และขั้นตอนการดำเนินงาน ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

เกสต์เฮ้าส์ คือ บ้านที่เจ้าของแบ่งห้องเป็นที่พักสำหรับพนักท่องเที่ยวยโดยมีการเก็บค่าเช่า ซึ่งมีความคล้ายโรงแรม แต่อยู่ส่วนขนาดและบริการลงมา โดยอาจมีเพียงห้องพนักกับอาหารเช้าไว้บริการ เน้นราคาย่อมเยา สิ่งอำนวยความสะดวกค่อนข้างจำกัด

อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต เป็นข้อมูลจากการศึกษาคุณค่าและประเมินสภาพการเปลี่ยนแปลงอาคารย่านการค้าเมืองเก่าภูเก็ต โดยเกณฑ์คุณค่าสำคัญประกอบด้วย อายุ ลักษณะแห่งการก่อสร้าง ประโยชน์ทางศิลปะ ประโยชน์ทางประวัติศาสตร์ และประโยชน์ทางโบราณคดีศึกษาคุณค่า โดยคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จากการลงสำรวจของในเดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2556 ได้เสนอบัญชีอาคารที่มีคุณค่าและตำแหน่งที่ตั้งอาคารจำแนกตามถนน จากการลงพื้นที่เพื่อทำการสำรวจและประเมินอาคาร พบว่า ย่านการค้าเมืองเก่าภูเก็ตมีอาคารอนุรักษ์ที่มีคุณค่าทั้งสิ้น 323 หน่วย โดยมีรายละเอียดของอาคารแต่ละหน่วยตามตารางบัญชีรายชื่ออาคารที่มีคุณค่าภายในย่านการค้าเมืองเก่าภูเก็ต และแผนที่ตั้งอาคารตามรายชื่อถนน

อาคารอื่น ๆ ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต อาคารที่ไม่เป็นไปตามเกณฑ์การประเมินอาคารที่มีคุณค่าแก่การอนุรักษ์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

เมืองเก่า หมายถึง เมืองหรือบริเวณของเมืองที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะแห่ง สืบต่อเนื่องมาจากอดีตและมีเอกลักษณ์ของวัฒนธรรมท้องถิ่นหรือมีรูปแบบสถาปัตยกรรมท้องถิ่น โดย หลักฐานทางประวัติศาสตร์หรือสถาปัตยกรรมซึ่งมีคุณค่า

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ก่อให้เกิดความเข้าใจเรื่องหาความเหมาะสมของการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะ และการพัฒนาย่านต่อไปในอนาคต เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ ชุมชน และนักลงทุน
2. เพื่อเป็นข้อมูลข้อค้นพบ สำหรับผู้ประกอบการหรือผู้ที่สนใจในการลงทุนลักษณะนี้ นำไปพัฒนาและต่อยอดธุรกิจต่อไป
3. ก่อให้เกิดความเข้าใจเรื่อง ข้อดี ข้อเสีย ในเชิงวิชาการของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต ทั้งในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ และ อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ ภายใต้อำนาจที่มี



บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ ในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ และในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ ของย่านเมืองเก่าภูเก็ต มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา

1. ศึกษาแนวทาง กระบวนการ ผลการดำเนินงาน และปัญหาอุปสรรคของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต
2. วิเคราะห์ข้อดีข้อจำกัดของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ตทั้งสองรูปแบบ
3. เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะ และแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

จาก ที่มา ความสำคัญและวัตถุประสงค์ในการวิจัย ต้องมีความรู้ความเข้าใจในกระบวนการพัฒนาทั้งหมด ดังนั้น ในการทบทวนวรรณกรรม จึงศึกษาแนวคิดทฤษฎีเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งหัวข้อการศึกษาเป็น 4 กลุ่มดังนี้

กลุ่มที่ 1 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับโรงแรม

- 1.1 ความหมายของโรงแรม
- 1.2 ประเภทของโรงแรม
- 1.3 แนวคิดทฤษฎีด้านธุรกิจเกสต์เฮ้าส์

กลุ่มที่ 2 แนวคิดทฤษฎีด้านการอนุรักษ์และปรับปรุงอาคาร

- 2.1 แนวคิดทฤษฎีด้านการอนุรักษ์
- 2.2 แนวคิดและทฤษฎีด้านการปรับปรุงอาคาร

กลุ่มที่ 3 แนวคิดทฤษฎีด้านกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- 3.1 ขั้นตอนกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- 3.2 การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ

กลุ่มที่ 4 แนวคิด ทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- 4.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.2 แบบแผนทางสถาปัตยกรรมของตึกแถวในย่านประวัติศาสตร์ภูเก็ต

กลุ่มที่ 1 แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับโรงแรม

1.1 ความหมายของโรงแรม

ผู้วิจัยใช้ความหมายของคำว่า “โรงแรม” จากกฎหมายไทยเป็นหลัก โดยมีนิยามดังต่อไปนี้

ปัจจุบันมีการประกอบธุรกิจการให้บริการที่พักในรูปแบบและลักษณะต่าง ๆ มากมายและมีแนวโน้มที่จะมีการขยายตัวมากยิ่งขึ้นเพื่อรองรับการเจริญเติบโตทางภาคธุรกิจการท่องเที่ยว ซึ่งรูปแบบการให้บริการด้านที่พักแรมในปัจจุบันมีชื่อเรียกที่หลากหลายและรูปแบบที่พักที่แตกต่างกัน เช่น Resorts, Service Apartment, Mansion, Inn, Motel, Guesthouse, Home stay, แพ้พัก เรือสำราญ กระโจมหรือเตนท์ และอื่น ๆ อีกมากมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถานที่พักของทางราชการที่มีการให้ประชาชนทั่วไปเข้าพักได้ เช่น ที่พัก ของมหาวิทยาลัยต่าง ๆ ทำให้เกิดความสับสนวากิจการที่พักแรมประเภทใดบางที่เป็นโรงแรมหรือไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมาย (สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง, 2554)

พระราชบัญญัติโรงแรม (2547) มาตรา 4 ได้ให้ความหมายของคำว่า “โรงแรม” ไว้ให้ หมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทนและได้ยกเว้นสถานที่พักไม่เป็นโรงแรมไว้ 3 ลักษณะ คือ

(1) สถานที่พักของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจองค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อ การกุศล หรือ การศึกษา ที่มีใช้เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน สถานที่พักประเภทนี้หากพบว่ามี การนำรายได้หรือกำไรมาแบ่งปันกันเมื่อไหร่ก็ถือว่าเป็นโรงแรม

(2) สถานที่พักที่คิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไป การยกเว้นตาม (๒) นี้ เน้นการคิดค่าบริการให้เช่าที่พัก หากคิดเป็นรายเดือน รายปี ก็ไม่เป็นโรงแรม แต่หากคิดค่าบริการต่ำกว่ารายเดือนลงมา เช่น รายสัปดาห์ รายวัน รายชั่วโมง หรือ คิดค่าบริการปนกันทั้งรายเดือนและต่ำกว่ารายเดือน ก็จะถือว่าเป็นโรงแรม ต้องขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมาย

(3) สถานที่พักอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง กฎหมายให้อำนาจรัฐมนตรีที่จะกำหนดยกเว้น สถานที่พักประเภทใดบ้างไม่ให้เป็นโรงแรมตามกฎหมาย โดยจะต้องออกเป็นกฎกระทรวงเท่านั้น

กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 หมวด 1 สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม (กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม, 2551)

ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยาม คำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4

ข้อ 2 โรงแรมแบ่งเป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้

(1) โรงแรมประเภท 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(2) โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

(3) โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตาม กฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

(4) โรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือ สถานที่สำหรับ บริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมาย ว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

1.2 ประเภทของโรงแรม

(1) หลักเกณฑ์จำแนกประเภทที่พักนักท่องเที่ยว ตามจำนวนห้องพัก มี 4 ประเภทดังนี้

ขนาดเล็ก	มีห้องพัก	5 - 79 ห้อง
ขนาดกลาง	มีห้องพัก	80 - 200 ห้อง
ขนาดใหญ่	มีห้องพัก	200 - 500 ห้อง
ขนาดใหญ่มาก	มีห้องพัก	500 ห้องขึ้นไป

การแบ่งประเภทของโรงแรมตามจำนวนห้องพัก (ธนาภา พรประทานเวช, 2558) โรงแรมขนาดเล็กมีจำนวนห้องพักมากกว่า 4 ห้อง แต่ไม่เกิน 80 ห้อง เนื่องจากกฎหมายกำหนดว่า โรงแรมที่มีขนาดเกิน 80 ห้องขึ้นไป ต้องมีการยื่นเรื่องให้คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมกรุงเทพ หรือ EIA พิจารณา และระบุว่าต้องให้ทำบัญชีและพิจารณาใหม่ทุก 5 ปี ดังนั้นผู้ประกอบการส่วนใหญ่ จึงเลือกพัฒนาโรงแรมที่มีขนาดห้องพักอยู่ที่ 79 ห้อง เพื่อหลีกเลี่ยงการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

*หมายเหตุ เกสต์เฮาส์ และ โฮสเทล เป็นโรงแรมประเภทหนึ่ง

(2) การแบ่งตามวิธีการบริหารจัดการ เป็น 3 กลุ่ม

(2.1) โรงแรมที่บริหารจัดการโดยเจ้าของหรือโรงแรมอิสระ (Independent Hotels) หมายถึง โรงแรมที่ไม่มีความเป็นเจ้าของร่วม หรือข้อผูกพันทางด้านการบริหารจัดการกับโรงแรมอื่น เจ้าของโรงแรมจึงสามารถกำหนดนโยบายและวิธีการบริหารของตนได้โดยอิสระ ทั้งนี้เจ้าของอาจมีการว่าจ้างผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์มาเป็นผู้จัดการหรือตำแหน่งอื่น ๆ แต่เจ้าของมักจะติดตามการทำงานอย่างใกล้ชิด ซึ่งโรงแรมในกลุ่มนี้มีทั้งโรงแรมขนาดใหญ่ในระดับหรูหรือไปจนถึงโรงแรมประเภทบูติกส่วนใหญ่และเกสต์เฮาส์ขนาดเล็กทั่วไป

(2.2) โรงแรมที่บริหารจัดการโดยเครือข่ายการจัดการของท้องถิ่น (Local Chains) เครือข่ายโรงแรมท้องถิ่นพัฒนาขึ้น พร้อม ๆ กับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว เจ้าของโรงแรมที่ประสบความสำเร็จจากโรงแรมแห่งแรกของตนเริ่มขยายธุรกิจโดยการสร้างห้องพักเพิ่มขึ้น หรือสร้างโรงแรมแห่งใหม่ของตน จึงเริ่มมีกลุ่มโรงแรมในประเทศเกิดขึ้น กลุ่มโรงแรมบางกลุ่มนอกจากจะบริหารโรงแรมที่ตนเองเป็นเจ้าของแล้ว ยังขยายธุรกิจด้วยการรับจ้างบริหารโรงแรมให้กับเจ้าของอื่น โดยรับค่าจ้างบริหาร (Management Fee) หรือขายสิทธิในการใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า (Franchise) เครือข่ายเหล่านี้บางรายอาศัยประสบการณ์และการเรียนรู้จากการจ้างบริษัทต่างประเทศ

(2.3) โรงแรมที่บริหารโดยเครือข่ายต่างประเทศ (International Chains) โรงแรมในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมขนาดใหญ่และมีมาตรฐานโรงแรมสูง ประเทศไทยมีเครือข่ายโรงแรมต่างประเทศที่สำคัญเกือบทุกเครือข่าย โดยในปัจจุบันโรงแรมหรือธุรกิจที่พักมีลักษณะที่หลากหลายมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีความแตกต่างกันใน

หลาย ๆ ด้าน เช่น ด้านการบริการ (Service) ด้านสถานที่พัก (Accommodation) ด้านการออกแบบตกแต่ง (Design and Decor) อัตราค่าเข้าพัก (Rates) และด้านกลุ่มเป้าหมาย (Ambiance and Target Group)

(3) การแบ่งตามรูปแบบการให้บริการที่มีชื่อเรียกและรูปแบบที่พักที่แตกต่างกัน

(3.1) บ้านพักเยาวชนหรือโฮสเทล (Hostel) เป็นที่พักราคาประหยัดที่มีลักษณะเป็นห้องนอนรวม คิดค่าบริการเป็นรายเตียงและมีพื้นที่ส่วนกลางใช้ร่วมกัน

(3.2) ที่พักพร้อมอาหารเช้า (Bed&Breakfast) ที่พัก (บ้าน) ที่มีเจ้าของดูแลรวมอาหารเช้า

(3.3) เกสต์เฮาส์ (Guesthouse) เป็นบ้านที่เจ้าของแบ่งห้องให้เช่า มีห้องนอนแยก ใช้ห้องน้ำแยกหรือร่วมกัน มีที่สำหรับแชกปรุงอาหารหรือรับประทานอาหารร่วมกัน

(3.4) ที่พักริมทาง (Motel) ที่พักริมทางหลวงชานเมืองสำหรับผู้เดินทางไกลโดยใช้รถ

(3.5) ที่พักแบบจัดสรรเวลาพัก (Timesharing) ที่พักจัดสรรสิทธิเวลาพักผ่อนเวียนกัน

(3.6) อาคารที่พักระยะยาว (Service apartment) เป็นที่พักที่มีลักษณะเหมือน อพาร์ทเมนท์ มีครัวและบริการทำความสะอาด ให้บริการระยะยาว

(3.7) โฮมสเตย์ (Homestay) บ้านที่นักท่องเที่ยวพักร่วมกับเจ้าของเพื่อเรียนรู้วิถีชีวิต มีที่พักและอาหาร-บังกะโล (Bungalow), ชาเลท์ (Chalet), เคบิน (Cabin), ลอร์ด (Lodge), คอทเทจ (Cottage) เป็นบ้านพักตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ

(3.8) ที่พักกลางแจ้ง (Camp/Caravan) เป็นที่พักแรมนักท่องเที่ยวที่ชื่นชอบธรรมชาติ ได้แก่ การกางเต็นท์ การนอนในรถพ่วงหรือรถตู้

1.3 แนวคิดทฤษฎีด้านธุรกิจเกสต์เฮาส์ (ธัญวลัย จารุจินดา, 2555)

เกสต์เฮาส์ Guesthouse /n./a private house used to accommodate paying guests (Allen, R.E.,2001:56) แปลแบบรวมความ คือ บ้านรับรอง หรือ โรงแรมขนาดเล็ก เพื่อต้อนรับแขกผู้มาพัก โดยแยกออกไปเป็นส่วนตัว ซึ่งรูปแบบของเกสต์เฮาส์ในต่างประเทศยุคแรก ๆ เป็นการแบ่งห้องว่างหรือพื้นที่ในบ้านให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าพักอาศัยในระยะสั้น ๆ 2-3 วัน ในราคาถูก ดังนั้นรูปแบบของการดำเนินการจึงยังไม่เป็นธุรกิจที่เต็มรูปแบบนัก เหมือนเป็นช่องทางในการหารายได้เสริม แต่ด้วยระยะเวลาเพียงไม่กี่ปี ธุรกิจเกสต์เฮาส์มีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีรูปแบบของการบริการที่พักเป็นอาคารพาณิชย์และใกล้เคียงกับโรงแรมมาตรฐาน การบริการเริ่มเข้าสู่ระบบธุรกิจเต็มรูปแบบอย่างเต็มตัว

ปัจจุบันกระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา ได้ให้คำนิยามของเกสต์เฮาส์ไว้ว่า เกสต์เฮาส์ (Guesthouse) หมายถึง ที่พักที่ดัดแปลงขึ้น และแบ่งห้องเป็นที่พักสำหรับผู้เดินทาง มีองค์ประกอบน้อยกว่า บริการห้องชุด (Service Apartment) โดยมีค่าตอบแทน และคิดค่าบริการเป็นรายวันหรือรายเดือนรวมอยู่ด้วย

เดิมเกสต์เฮาส์อยู่ในรูปแบบของห้องว่างหรือพื้นที่ที่อยู่ในบริเวณเดียวกับบ้านจึงเป็นเพียงเตียงในห้องพักในบริเวณบ้าน ความสะดวกสบายเป็นไปตามฐานะหรือสภาพอยู่อาศัยของผู้ประกอบการคนนั้นๆ จึงไม่มีมาตรฐานในด้านการก่อสร้าง เน้นเพียงความสบาย สมราคาเป็นหลักระยะหลังเกสต์เฮาส์ มีการประยุกต์ไปตามสภาพ หรือปลูกสร้างใหม่ก็มี ซึ่งมีข้อดี-ข้อเสียต่างกันไป⁶ ซึ่งแบ่งรูปแบบออกได้ดังนี้ (1) อาคารดัดแปลง (2) อาคารสร้างใหม่ (3) ซ้อมหรือเช่าช่วงกิจการมาดำเนินการต่อ

กลุ่มที่ 2 แนวคิดทฤษฎีด้านการอนุรักษ์และปรับปรุงอาคาร

2.1 แนวคิดทฤษฎีด้านการอนุรักษ์

การอนุรักษ์ หมายถึง การดูแลรักษาเพื่อให้คงคุณค่าไว้ โดยการป้องกัน สงวนรักษา การบูรณปฏิสังขรณ์หรือการประยุกต์ใช้สอย มีระดับที่ต่างกัน โดยอาจใช้วิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกัน รวมถึงการอนุรักษ์เพื่อรื้อฟื้น ฟื้นฟู เพื่อให้สามารถกลับมาใช้ประโยชน์และสืบสานให้คงอยู่ต่อไป (ICOMOS, 2550)

เกณฑ์การพิจารณาคุณค่าอาคาร เกณฑ์คุณค่าพื้นฐาน (Basic Criteria) (ยงธนิศร์ พิมลเสถียร, 2556)

(1) ประวัติศาสตร์ (History) หมายถึง สิ่งที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือบุคคลที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งได้มีการบันทึกไว้ การอนุรักษ์มรดกวัฒนธรรมนั้นจึงเป็นการอนุรักษ์ประวัติศาสตร์ด้วย ซึ่งมักจะเกี่ยวข้องกับช่วงเวลาที่ยังใช้อธิบายความสัมพันธ์ของมรดกวัฒนธรรมนั้น ๆ กับเหตุการณ์หรือบุคคลที่เกิดขึ้นในประวัติศาสตร์

(2) โบราณคดี (Archeology) หมายถึง การมีหลักฐานที่ใช้เพื่อศึกษาอดีตและอารยธรรมของมนุษย์ในอดีต หลักฐานทางโบราณคดีใช้เพื่อศึกษาอดีตและอารยธรรมมนุษย์

(3) ลักษณะแห่งการก่อสร้าง (Architecture) หมายถึง สิ่งก่อสร้างหรือสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเด่นในด้านรูปแบบ ยุคสมัย วิธีการก่อสร้าง วัสดุหรือองค์ประกอบต่าง ๆ ที่แสดงให้เห็นถึงความสามารถของผู้สร้างในอดีต สถาปัตยกรรมอาจใช้เป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์และโบราณคดี รวมทั้งเป็นองค์ประกอบหลักในการอนุรักษ์ย่าน-เมืองด้วย

(4) สุนทรียภาพ (Aesthetic) หรือความงาม เป็นคุณสมบัติที่ผู้พบเห็นเกิดความรื่นรมย์ยินดี ตื่นตาตื่นใจ หรือเกิดความสะเทือนใจก็ได้ สุนทรียภาพเป็นนามธรรม (Abstract) ค่อนข้างสูง เนื่องจากความงามขึ้นอยู่กับบุคคล

(5) อายุ (Age) มีความเกี่ยวข้องกับด้านประวัติศาสตร์ในเรื่องของช่วงเวลา ตามหลักสากลนับเวลาว่าเป็นประวัติศาสตร์ไว้ที่ 50 ปี ส่วนมากใช้เป็นเกณฑ์ในการระบุอาคาร

2.2 แนวคิดและทฤษฎีด้านการปรับปรุงอาคาร (ปิยะพันธ์ มั่นคง, 2552)

1. ประเภทของการปรับปรุงอาคาร

จากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคาร ปิยะพันธ์ มั่นคง ได้ถอดความจากหนังสือเรื่อง Building Renovation & Recycling โดย Edgar Lion โดยแบ่งประเภทของการ ปรับปรุงอาคาร ดังนี้

(1) Old Building – Same Use เป็นกรณีอาคารเก่า ซึ่งอาคารต้องการการปรับปรุงครั้งใหญ่เนื่องจากอายุการใช้งานที่มากขึ้นและความเสื่อมของอาคาร รวมถึงระบบต่าง ๆ ที่มีผลกับอาคาร นอกจากนี้ยังรวมถึงการปรับปรุงผิวเปลือกอาคารด้วย

(2) Old Building – New Use เป็นกรณีการเปลี่ยนการใช้งานอาคารจากประเภทการใช้งานเดิมมาปรับปรุงเพื่อรองรับการใช้งานใหม่ โดยอาจจะมีเรื่องของการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารให้สอดคล้องกันด้วย

(3) New Building – Same Use เป็นการปรับปรุงอาคารในส่วนประกอบปลีกย่อยที่จำเป็นหรือโดยรวม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของอาคาร

(4) New Building – New Use เป็นการปรับปรุงอาคารเพื่อประโยชน์ใช้สอยมากกว่าเพื่อสภาพลักษณะโดย การปรับปรุงจะขึ้นอยู่กับลักษณะการใช้งานใหม่ที่จะเกิดขึ้น

2. ขอบเขตของการปรับปรุงอาคาร

ในการบูรณะและปรับปรุงอาคารนั้นมีขอบเขตในการดำเนินการและวิธีการที่แตกต่างกันไป ตามสภาพของอาคารที่ทำการปรับปรุงและความต้องการในการใช้งาน รวมไปถึงข้อจำกัดต่าง ๆ เช่น ข้อจำกัดด้านการเงิน หรือ ข้อจำกัดของประเภทอาคารต่าง ๆ ดังนั้นจึงสามารถแบ่งขอบเขตและระดับในการบูรณะและปรับปรุงอาคารได้ โดยการใช้การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เป็นเกณฑ์จากน้อยไปหามาก ดังต่อไปนี้ (Highfield, 1987)

(1) เก็บรักษาโครงสร้างทั้งหมดของอาคารไว้เช่นเดิมรวมถึงรายละเอียดปลีกย่อยต่าง ๆ ในอาคารและทำการปรับปรุงส่วนพื้นผิวภายใน

(2) เก็บรักษาผิวเปลือกอาคารภายนอกรวมถึงหลังคาไว้รวมถึงส่วนประกอบภายในอาคารและ ทำการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงแก้ไข ส่วนประกอบภายในอาคารเล็กน้อย แล้วทำการปรับปรุงส่วนพื้นผิวภายใน

(3) เก็บรักษาผิวเปลือกอาคารภายนอกรวมถึงหลังคาไว้รวมถึงส่วนประกอบภายในอาคารและทำการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงแก้ไขส่วนประกอบสำคัญ เช่น การเพิ่มเติมบันไดคอนกรีต ลิฟต์ การรื้อถอนโครงสร้างผนังภายในอาคาร การต่อเติมชั้นภายในอาคาร และปรับปรุงพื้นผิวในอาคาร

(4) เก็บรักษาผนังภายนอกอาคารไว้ และรื้อถอนหลังคาและส่วนประกอบภายในทั้งหมด จากนั้นทำการก่อสร้างอาคารใหม่โดยใช้ผนังอาคารเดิม

(5) เก็บรักษาผนังอาคารสองถึงสามด้าน และรื้อถอนส่วนที่เหลือทั้งหมด จากนั้นทำการก่อสร้างอาคารใหม่โดยใช้ผนังอาคารเดิมที่เหลืออยู่

(6) เก็บรักษาผนังอาคารไว้เพียงส่วนเดียว และรื้อถอนส่วนที่เหลือทั้งหมด จากนั้นทำการก่อสร้างอาคารใหม่โดยใช้ผนังอาคารเดิมที่เหลืออยู่

(7) การรื้อถอนส่วนประกอบทั้งหมดของอาคารและสร้างอาคารใหม่

3. ประเภทโครงการพัฒนาทางกายภาพ

สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ตามลักษณะอาคารที่ทำการดำเนินการ

(1) อาคารที่สร้างขึ้นใหม่ (Construction of New Building) โดยมี 2 ลักษณะ คือ ก่อสร้างใหม่ในพื้นที่ว่าง และ ก่อสร้างเพื่อทดแทนอาคารเก่าในพื้นที่เดิม

(2) ปรับปรุงอาคารที่มีอยู่เดิม (Improvement of Existing Building) คือการปรับปรุงทรัพยากรกายภาพให้กลับมามีสภาพที่ดีอีกครั้ง โดยสามารถแบ่งตามลักษณะการดำเนินการได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

- มีการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

(1) การต่อเติม (Addition) หมายถึง การก่อสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงอาคารโดยการเพิ่มขนาดของอาคาร อาจจะเป็นการออกแบบห้อง ๆ เดียวที่มีการเกาะอยู่กับอาคารหลัก หรือออกแบบอาคารทั้งหมดเลย โดยประกอบไปด้วยอาคารที่มีวัตถุประสงค์ในการใช้งาน (Burden, 2004)

(2) การลดทอนพื้นที่ (Reduction)

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่ สามารถแบ่งตามขอบเขตการดำเนินการได้ 2 ประเภท
 - (1) ปรับปรุงสภาพลักษณะและปัจจัยแวดล้อม (Condition/ Appearance) หมายถึง การซ่อมแซม ทำใหม่ ปรับปรุงใหม่ เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งานและสุนทรียภาพที่ต้องการ โดยสามารถแบ่งตามขอบเขตและวิธีการดำเนินการได้ 3 ประเภท ดังต่อไปนี้
 - Re-fabrication คือ การเปลี่ยนหรือปรับปรุงรูปลักษณ์ภายนอก เพื่อตอบสนองความต้องการหรือเพื่อบำรุงรักษาอาคารในกรณีที่เกิดความเสียหายต่าง ๆ
 - Refurbishing คือ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมอาคารหรือส่วนประกอบอาคารบางประการ เพื่อให้สะอาด สดใส และดูใหม่อีกครั้ง
 - Re-Fitting/Retrofit คือ การเปลี่ยนหรือปรับปรุงอุปกรณ์ให้กลับมาอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้หรือตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้อาคารเพิ่มขึ้น
 - (2) ปรับปรุงด้านประโยชน์ใช้สอย (Function) แบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ
 - (2.1) ปรับปรุงหรือพัฒนาให้ดีขึ้น (Upgrading) สามารถแบ่งตามตำแหน่งและประเภทที่จะทำการปรับปรุงได้ 2 ประเภท คือ การเพิ่มความสามารถทางเทคโนโลยีและการเพิ่มประสิทธิภาพโดยการปรับปรุงพื้นที่ประกอบด้วย
 - Alteration การเปลี่ยนแปลงแก้ไขรูปแบบภายในอาคาร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้งานโดยมีการก่อสร้างเข้ามาเกี่ยวข้อง แต่ไม่เพิ่มพื้นที่ในอาคาร (Harris, 2006)
 - Allocation การแบ่งสรรหรือการจัดสรรพื้นที่ในอาคาร เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและความต้องการของผู้ใช้งาน (Burden, 2004)
 - Re layout การปรับเปลี่ยนหรือจัดพื้นที่ใหม่ในกรณีที่เคยมีการจัดสรรพื้นที่อยู่แล้ว เพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการใช้งานใหม่ที่เกิดขึ้น (Harris, 2006)
 - (2.2) เปลี่ยนแปลงประเภทการใช้งาน (Adaptation/Re-function) แบ่งออกเป็น 3 ประเภทตามลักษณะการดำเนินการ คือ
 - Adaptive reuse คือ การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารที่มีอยู่ให้ตอบสนองกับวัตถุประสงค์ใหม่หรือวัตถุประสงค์ที่เปลี่ยนแปลง
 - Adaptive abuse คือ เปลี่ยนประโยชน์การใช้งานอาคารใหม่ เนื่องจากความเสื่อมโทรมของโครงสร้างและสถาปัตยกรรม
 - Conversion คือ การเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอาคารไปสู่การใช้งานอย่างอื่น ซึ่งต้องพิจารณากฎหมายประกอบ

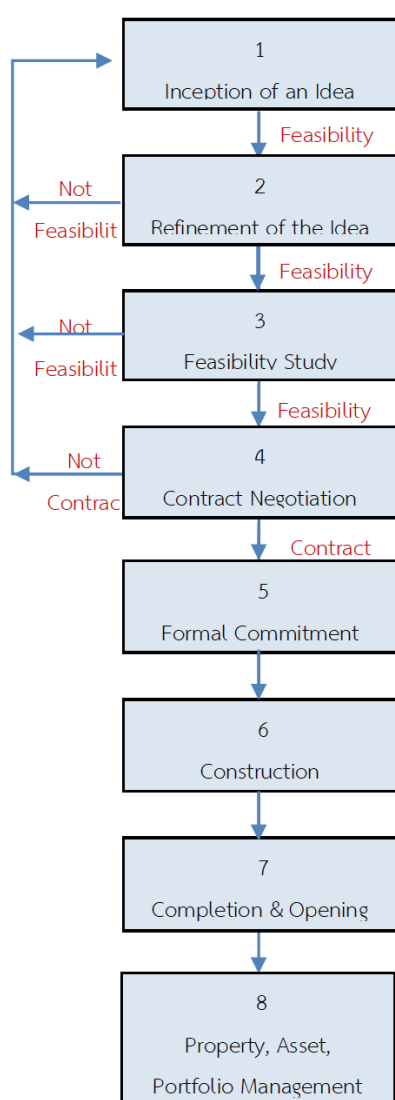
กลุ่มที่ 3 แนวคิดทฤษฎีด้านกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3.1 ขั้นตอนกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Gary L.Berens Mike E.Mile, 2007)

กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปประกอบด้วย 8 ขั้นตอนดังนี้

1) **ขั้นแนวคิดเบื้องต้น (Inception of an Idea)** เป็นช่วงที่นักพัฒนาใช้ความรู้และจินตนาการ โดยอาศัยข้อมูลทางการตลาดเบื้องต้น เพื่อวิเคราะห์และกำหนดชนิดโครงการที่เหมาะสมกับการพัฒนาหรือเหมาะสมกับพื้นที่

2) **ขั้นแนวคิดถ่วงถ่วง (Refinement of the Idea)** คือ ขั้นตอนพิจารณารายละเอียดความเป็นไปได้ทางกายภาพที่ตั้ง การตลาด กฎหมาย หาผู้มีส่วนร่วมพัฒนา ตรวจสอบสภาพที่ดิน เตรียมการออกแบบ ฯลฯ



รูปภาพที่ 8 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3) **ขั้นการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ (Feasibility Study)**

คือขั้นตอนการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการอย่างเป็นรูปธรรม โดยวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจและการตลาด วิเคราะห์กายภาพและกฎหมายเพื่อนำมาออกแบบขั้นต้น วิเคราะห์ด้านการเงินการลงทุน วางแผนการบริหารจัดการโครงการ และวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการที่จะพัฒนา

4) **ขั้นเจรจาสัญญา (Contract Negotiation)** คือขั้นตอนสรุปแบบก่อสร้าง หาผู้มีส่วนร่วมในโครงการ ทั้งด้านการเงินหรือทำสัญญาคู่สัญญา หาผู้รับเหมา ยื่นขออนุมัติตามกฎหมาย

5) **ขั้นการทำสัญญา (Formal Commitment)** คือขั้นตอนการทำสัญญากับผู้มีส่วนร่วมต่าง ๆ และวางแผนดำเนินการก่อสร้าง

6) **ขั้นการก่อสร้าง (Construction)** คือช่วงดำเนินการก่อสร้างที่ต้องควบคุมเทคนิคและคุณภาพงาน ควบคุมงบประมาณและระยะเวลาให้เป็นไปตามแผนงาน

7) **ขั้นการเปิดตัวโครงการ (Completion and Formal Opening)** คือขั้นเตรียมดำเนินงานเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ พนักงานปฏิบัติงานจริง ทำการประชาสัมพันธ์การตลาด และค่าใช้จ่ายในการเปิดโครงการ

8) **ขั้นการดำเนินงานโครงการ (Property, Asset and Portfolio management)** คือขั้นตอนการดำเนินงาน ทำการตลาด การจัดการและบริหารโครงการ ดูแลปรับปรุง ซ่อมแซมหรือปรับเปลี่ยนรูปแบบตามความจำเป็น ทำให้โครงการมีประสิทธิภาพในการใช้งานและมีมูลค่านำไปสู่การลงทุนในอนาคต

3.2 การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ (Feasibility Study) (ร.ศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 2559)

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มีผู้ให้คำนิยามไว้หลากหลาย ดังนี้

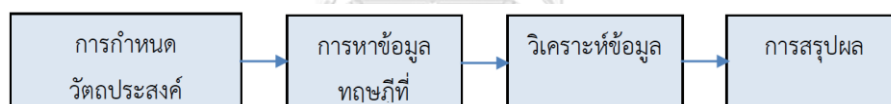
เจมส์ เอ แกรสแคมป์ กล่าวว่า “โครงการอสังหาริมทรัพย์จะมีความเป็นไปได้เมื่อผ่านการวิเคราะห์ข้อมูลที่มีเหตุผลน่าเชื่อถือแล้ว สามารถแสดงถึงโอกาสความเป็นไปได้ของวัตถุประสงค์การพัฒนาโครงการได้อย่างชัดเจนเป็นที่น่าพึงพอใจ โดยการเลือกแนวทางปฏิบัติให้เหมาะสมกับเงื่อนไขทางบริบทและทรัพยากรที่มีอยู่จำกัด” (James A.Graaskamp,1972)

จอห์น อี วอลซ์ กล่าวว่า คือ “ผลจากการศึกษาวิจัยข้อมูลอย่างมีระบบโดยผู้เชี่ยวชาญสาขาต่าง ๆ” (John E. Walsh Junior, 1971)

หลุยส์ เจ กูดแมน และ ราล์ฟ เอ็น เลิฟ กล่าวว่า คือ “กระบวนการตัดสินใจว่าโครงการที่คิดขึ้นมาสามารถปฏิบัติได้หรือไม่” (Louis J. Goodman & Ralph N. Love, 1980)

ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ กล่าวว่า คือ “การศึกษาและจัดทำเอกสารที่ประกอบไปด้วยข้อมูลต่าง ๆ ที่จำเป็นแสดงถึงความมีเหตุผลที่ดีของโครงการ สามารถนำไปปฏิบัติได้จริงและให้ผลตอบแทนการลงทุนที่คุ้มค่า” (ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ, 2542) กล่าวได้ว่า การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ คือ การศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลโดยพิจารณาปัจจัยหลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการเพื่อประเมินความเป็นไปได้และความคุ้มค่าในการลงทุน เพื่อพิจารณาทางเลือกที่เหมาะสมต่อบริบทและข้อจำกัด ให้ผลเป็นที่พึงพอใจ โดยการจัดทำเป็นเอกสารอย่างเป็นรูปธรรม

1) กระบวนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ มี 4 ขั้นตอนหลัก คือ



รูปภาพที่ 9 แผนภูมิกระบวนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ

2) การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ

2.1) ปัจจัยภายนอก ประกอบด้วย

1. การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Analysis) ต้องคำนึงถึง

- การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อโครงการ เช่น สภาวะเงินเฟ้อ การจ้างงาน การลงทุน อัตราดอกเบี้ย ฯลฯ
- ผลกระทบที่โครงการมีต่อเศรษฐกิจ เช่น การตอบสนองความต้องการทางเศรษฐกิจ ผลตอบแทนสู่สังคม

2. การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Marketing Analysis) ต้องคำนึงถึง

- อุปสงค์ อุปทาน ของตลาด (Demand & Supply)
- แนวโน้มการเติบโตของตลาด (Market Potential)
- วิเคราะห์ความสามารถในการแข่งขัน (SWOT)
- ส่วนแบ่งตลาด-กลุ่มเป้าหมาย-ตำแหน่งการตลาด (Segmentation-Targeting-Positioning)
- คู่แข่ง (Competitor)

- ผลิตภัณฑ์และบริการ-ราคา-ช่องทางจัดจำหน่าย-การส่งเสริมการขาย (product/price/place/promotion)

- จุดขาย (Selling Point)

3. การวิเคราะห์ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม (Social & Environment Analysis)

- สิ่งแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อโครงการ เช่น การระบายน้ำ ชุมชนแออัด

- โครงการมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น น้ำเสีย ขยะ ความเป็นอยู่ชุมชน

2.2) ปัจจัยภายใน ประกอบด้วย

1. การวิเคราะห์กายภาพ (Physical & Technic Analysis) ต้องคำนึงถึง

- ความเป็นไปได้ทางกฎหมายและการดำเนินการ

- การวิเคราะห์ทางกายภาพ เช่น การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง สาธารณูปโภค วิเคราะห์ที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ สภาพที่ดิน สภาพอาคารและโครงสร้าง เทคนิคการก่อสร้าง

- ความเป็นไปได้ในการออกแบบวางผัง การจัดพื้นที่ การใช้งานพื้นที่ ออกแบบตกแต่งอาคาร การสร้างความสวยงามและสร้างจุดเด่น

- การประเมินต้นทุนการก่อสร้าง ระยะเวลาดำเนินการ ผู้รับเหมางาน

2. ด้านการเงิน (Financial Analysis) ต้องคำนึงถึง

- เงินลงทุนและค่าใช้จ่าย (ค่าก่อสร้าง ค่าดำเนินการ ค่าพัฒนา) พิจารณาหาแหล่งเงินทุนและความสามารถในการชำระ

- ผลตอบแทน-กำไร มีตัวแปรที่ต้องพิจารณาคือ อัตราผลตอบแทนการลงทุน อัตราตอบแทนเฉลี่ย มูลค่าโครงการ จุดคุ้มทุน ระยะเวลาคืนทุน ฯลฯ

- จัดทำแผนการเงินในรูปแบบ กบกาไร-ขาดทุน งบกระแสเงินสด งบดุล ฯลฯ

3. ด้านการบริหารจัดการ (Management Analysis) ต้องคำนึงถึง

- การจัดการองค์กร ได้แก่ โครงสร้างองค์กร บุคลากร สายการบังคับบัญชา

- ระบบบริหารและควบคุม ได้แก่ การกำหนดระบบการทำงาน ติดตาม ควบคุม ตรวจสอบภายใน

- ผู้ร่วมงาน ได้แก่ การกำหนดคุณสมบัติและคัดเลือก อบรม ประเมินผล

- นโยบายและกลยุทธ์ในการทำงาน เป็นปัจจัยเชิงคุณภาพวัดมาตรฐานการทำงานและการจัดการ องค์กรของผู้บริหาร

กลุ่มที่ 4 แนวคิด ทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

4.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1) พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547

มาตรา 4 : นิยามความหมายของโรงแรม

“โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อบริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง

- (1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่น ๆ ของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้มิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน
- (2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยที่คิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น
- (3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

2) กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

หมวด 1 สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม

ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยาม คำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4

ข้อ 2 โรงแรมแบ่งเป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้

- (1) โรงแรมประเภท 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก
- (2) โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร
- (3) โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตาม กฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา
- (4) โรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือ สถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการและห้องประชุมสัมมนา

3) กฎกระทรวง การกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2559

ข้อ 1 กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ 2 ในกรณี que กฎกระทรวงนี้มิได้กำหนดเรื่องใดไว้ ให้นำข้อกำหนดเรื่องนั้นตามกฎกระทรวงอื่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับเป็นการทั่วไป มาใช้บังคับแก่อาคารตามกฎหมายนี้โดยอนุโลม เว้นแต่ข้อกำหนดเกี่ยวกับ บ้านเดี่ยวไฟให้ใช้บังคับ

ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

ข้อ 3 กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและ จะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังต่อไปนี้

(1) โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(2) โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

ข้อ 4 การยื่นคำขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมนี้ ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตภายในห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ในกรณีที่ต้องมีการตัดแปลงอาคารก่อนการขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือแจ้งและดำเนินการตามมาตรา 39 ตรี เพื่อตัดแปลงอาคารภายในสองปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ข้อ 5 อาคารที่จะเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร และต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน 10 ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร

(ข) บันไดกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นที่ชั้นนั้น

(ค) หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจุดสำหรับส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คำนวณโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 150 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(ง) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหัวตามประเภท ขนาด และสมรรถนะ ตามมาตรฐานเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหัวของกรมโยธาธิการและผังเมือง ไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง โดยต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านข้อแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก

(2) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (1) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจุดสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 (2) และ (3) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถว หรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกต้องไม่ต่ำกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(3) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (1) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า 20 ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจุดสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 (2) และ (3) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้จากห้องแถว หรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกต้องไม่ต่ำกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(4) เสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

(5) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(ก) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นเพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง

(ข) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที

(ค) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลัก ช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดตัวเองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

(ง) ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

(จ) ต้องมีความลาดชันของบันไดน้อยกว่า 60 องศา

ข้อ 6 การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะตั้งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และ ที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารนั้น

4) มาตรการของย่านเมืองเก่าภูเก็ตที่มีในปัจจุบัน และผลกระทบ

1. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2553 ในประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ เรียก “เขตอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรมหรือย่านอาคารเก่า” มีมาตรการควบคุมอาคารดังนี้

การใช้ประโยชน์	ห้ามสร้างโรงงานตามเงื่อนไข โรงฆ่าสัตว์ สุสาน คลังน้ำมัน ฯลฯ
ความสูง	ไม่เกิน 12 เมตร (ฉบับร่าง พ.ศ. 2559 ให้ไม่เกิน 9 เมตร)
ที่ว่างในแปลงที่ดิน	ร้อยละ 16 หากจัดให้มีช่องทางการเดินด้านหน้าและเป็นรูปแบบท้องถิ่นร้อยละ 30 หากไม่เว้นช่องทางการเดินด้านหน้า
ผลกระทบ	- สร้างอาคารสูงได้ไม่เกิน 3-4 ชั้น ไม่กำหนดรูปแบบหลังคา - อาคารที่มีคุณค่าอาจถูกรื้อถอนแล้วสร้างเป็นอย่างอื่นได้

2. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) เฉพาะเรื่องห้องแถวตึกแถว มีส่วนเกี่ยวข้องดังนี้

ความยาวแต่ละแถว	สร้างต่อเนื่องได้ไม่เกิน 10 คูหาและไม่เกิน 40 ตารางเมตรในแต่ละแถว
ช่องว่างระหว่างแถว	ไม่น้อยกว่า 4 เมตร
ช่องว่างติดกับที่ดินอื่น	ไม่น้อยกว่า 2 เมตร ยกเว้นสร้างทดแทนของเดิมที่สูงไม่เกิน 15 เมตร
ระยะถอยร่นริมถนน	ถนนกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ถอยร่นห่างกึ่งกลางถนน 6 เมตร ถนนกว้าง 10-20 เมตร ถอยร่น 1/10 ของความกว้างถนน ถนนกว้าง 20 เมตรขึ้นไป ถอยร่นไม่ต่ำกว่า 2 เมตร
ผลกระทบ	- หากรื้อตึกแถวในระยะดังกล่าว จะต้องเว้นว่างตามกฎหมาย - หากไม่มีกฎหมายอื่นกำหนด ต้องเว้นระยะถอยร่นอาคาร

3. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่4) พ.ศ.2558 กฎกระทรวงผังเมืองรวม พื้นที่เมืองเก่าส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณย่านพาณิชย์กรรม (3.12)

การใช้ประโยชน์ เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม การท่องเที่ยว สถาบันราชการ ห้าม โรงงาน คลังน้ำมัน ก๊าซ ปศุสัตว์ กำจัดขยะมูลฝอย ซ้ำขายเก็บเศษ วัสดุ ตลาด โรงมโหรีสพ อาคารขนาดใหญ่ อาคารจอดรถ

ผลกระทบ - ไม่มีการควบคุมความสูง ขนาด ระยะ และลักษณะอาคาร
(ปัจจุบันไม่ใช่มาตรการ зонирование : ประกาศกระทรวงทรัพยากรฯ)

- อาจมีกิจกรรมที่รบกวนชุมชน เช่น สถานบันเทิง (ไม่ห้าม)

4. ข้อกำหนดสำหรับพื้นที่อนุรักษ์ มาตรการสำหรับพื้นที่อนุรักษ์โดยทั่วไป มีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องดังนี้

- บัญชีอาคารและสิ่งก่อสร้างสำคัญ (Listed Buildings) เพื่อให้มีการอนุรักษ์ตามวิธีการต่าง ๆ

- การควบคุมความสูง (Height) ขนาด (Size) และป้าย (Signage) เพื่อรักษาทัศนียภาพและมุมมอง

- การกำหนดแนวการก่อสร้างอาคาร (Build-to line) เพื่อรักษาทัศนียภาพและความต่อเนื่อง

- กระบวนการกลั่นกรองรูปแบบอาคาร (Design Review) เพื่อให้ได้รูปแบบที่เหมาะสม

- แนวทางการพัฒนา (Design Guidelines) เพื่อกำหนดลักษณะเฉพาะ รูปแบบ วัสดุ สี ฯลฯ

- การใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use) เพื่อให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตและป้องกันกิจกรรมที่รบกวน

ข้อกำหนดปัจจุบันยังไม่พอเพียง ปัจจุบันในย่านเมืองเก่ามีเพียงประกาศกระทรวงทรัพยากรฯ ที่ใช้เป็นมาตรการซึ่งไม่พอเพียงเนื่องจากขาดข้อกำหนดอีกหลายประการ ได้แก่

- การกำหนดอาคารและสิ่งก่อสร้างสำคัญ (Listed Building)

- การกำหนดแนวก่อสร้างอาคาร (Building-to Line)

- กระบวนการกลั่นกรองรูปแบบอาคาร (Design Review)

- แนวทางการพัฒนา (Design Guidelines)

5. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 โดยประกาศเป็นกฎกระทรวง หรือประกาศกระทรวง แล้วแต่กรณี กำหนดย่านอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรมซึ่งย่านเมืองเก่าภูเก็ตได้ถูกประกาศโดยใช้กฎหมายนี้

4.2 แบบแผนทางสถาปัตยกรรมของตึกแถวในย่านประวัติศาสตร์ภูเก็ต (พัฒนาพล สิทธิโชค, 2560)

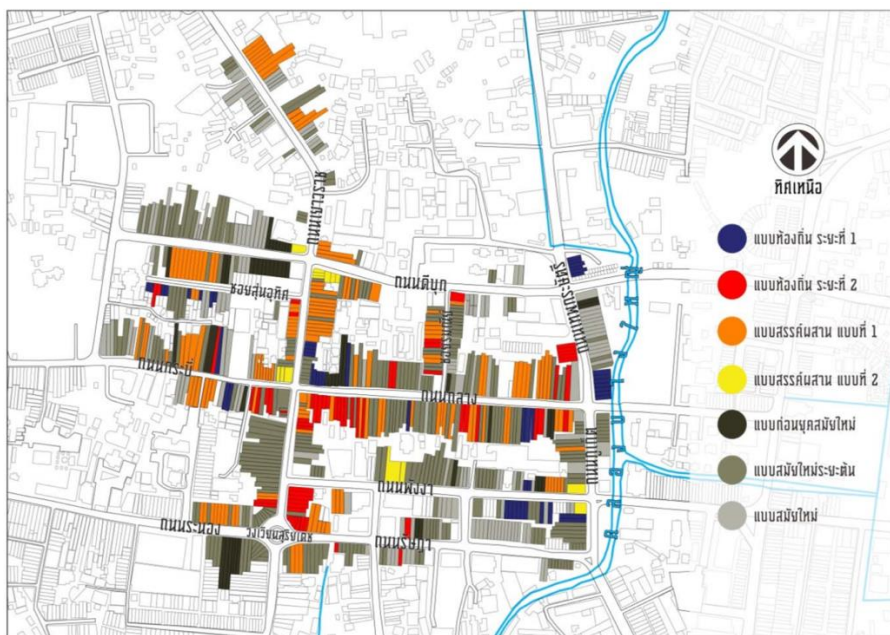
คำว่า “Shophouse” ซึ่งแปลเป็นไทยว่า “ตึกแถว” ซึ่งในความเป็นจริงควรแปลว่า “บ้านร้านค้า” ซึ่งจะตรงความหมายกับภาษาอังกฤษมากกว่า สาเหตุที่เรียกอาคาร ในลักษณะนี้ว่า “Shophouse” เนื่องมาจากหน้าที่ใช้สอย (Paul Oliver, 1998: 657) ซึ่งภายในอาคารนั้นประกอบด้วยทั้งการอยู่อาศัยและการค้าขาย ซึ่งในสารานุกรมสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นโลก (Encyclopedia of Vernacular Architecture) (Paul Oliver, 1998: 21) ได้จัดหมวดหมู่ให้อยู่ในประเด็น “การใช้สอย และ หน้าที่ (Used and Function)” เป็นสำคัญ จากเพดานความคิดของคำว่า “Shophouse” ในภาษาอังกฤษนั้นเมื่อแปลเป็นภาษาไทยว่า “บ้าน ร้านค้า” นั้นให้นิยามความหมายที่ไม่ครอบคลุมลักษณะการใช้สอยของอาคารประเภทนี้ เนื่องจากในความเป็นจริงแล้วทำหน้าที่ในการรองรับการอยู่อาศัย การค้าขาย การประกอบธุรกิจ มิได้เพียงแต่การค้าขายเพียง อย่างเดียว ในการศึกษาครั้งนี้ จึงเรียกอาคารแบบนี้ว่า “ตึกแถว (Row House)” ซึ่งพิจารณาจากความหมายเชิงรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของรูปทรงและที่ว่างภายใน

ของอาคารเป็นสำคัญ และการเป็นอาคารเครื่องก่อที่มีการก่อสร้างเป็นชุดหรือสร้างเป็นหลังเดี่ยวทว่าอยู่ในผังที่ด้านหน้าแคบและลึกยาวทว่ามีผนังด้านข้างของ อาคารร่วมกัน (Party Wall) หรือสร้างผนังประกบติดกัน ผังพื้นมีด้านหน้าหรือด้านสกัดของอาคารแคบทว่า ลึกยาวมาก เนื่องจากที่ดินติดถนนนั้นมีราคาสูงมาก

นอกจากนี้ แม้แต่การอธิบายตึกแถวด้วยความหมายของ “ความเป็นจีน” โดยไม่แสดงความสัมพันธ์ กับ ข้อมูลแวดล้อมอื่น ๆ เช่น อิทธิพลของอินเดีย และอิทธิพลภายในท้องถิ่นซึ่งต่างก็เป็นปัจจัยแวดล้อมของการก่อรูปตึกแถวก็เป็นอีกสิ่งหนึ่งที่ถูกผลิตซ้ำในวงวิชาการไทยมาอย่างยาวนาน แม้แต่คำอธิบายการก่อตัวของตึกแถวในป็นังกณฎกครอบงำด้วยวาทะกรรมเดียวกันนี้ด้วย เพราะฉะนั้นในบทความนี้จึงใช้แนวทางเดียวกับการศึกษาของ ปัทม์ และเกรียงไกร เกิดศิริ (2558) ซึ่งจำแนกพัฒนาการของตึกแถวโดยการ “ผสมนกรอบความคิด” ทั้งในเรื่องของ “รูปแบบ” และ “บริบท” เข้าด้วยกัน โดยมองบริบทแวดล้อมที่สัมพันธ์กับการก่อตัวของสถาปัตยกรรมและรวมทั้ง ใช้วิธีการเรียก “รูปแบบ (Style)” ของ “ศิลปสถาปัตยกรรม” ตามหลักสากล ซึ่งเรียกว่า “รูปแบบสรรค์ผสม (Eclectic Style)” ซึ่งการก่อตัวขึ้นของรูปแบบ และองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมดังกล่าวนั้นมาจากฐานความคิดที่เรียกว่า “แนวทางสรรค์ผสมนิยม (Eclecticism)” ซึ่งคำดังกล่าวมีรากศัพท์จากภาษากรีกโบราณว่า “eklektikos” ที่หมายความว่า “เลือกสิ่งที่ดีที่สุด” ซึ่งในแนวคิดของการสร้างสรรค์นั้น คือ “แนวทางการสร้างสรรค์ผลงานที่มีได้ยึดมั่นถ้อยมั่นในปรัชญา หรือรูปแบบ หรือ แนวทาง อย่างใดอย่างหนึ่งในการสร้างสรรค์งานแต่ละชิ้น หากแต่จะหยิบยกเอาบางสิ่งบางอย่างมาจากทฤษฎี ลักษณะ หรือความคิดต่าง ๆ รวมทั้งองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะจำเพาะ หรือว่าบ่งชี้ได้ว่าเป็นของยุคสมัยใดมาเพื่อสร้างสรรค์เป็นรูปแบบทางสถาปัตยกรรมใหม่”

สำหรับการจำแนกช่วงเวลาในการก่อสร้างตึกแถวในภูมิภาคศรีย่านประวัติศาสตร์เมืองเก่าภูเก็ต บริเวณถนนกลาง ถนนกระบี่ ถนนพังงา ถนนตีบุก ถนนเยาวราช ถนนรัชฎา ถนนเทพกระษัตรี ถนนภูเก็ต ถนนระนอง ซอยรมณียะและซอยสุนอุทิศ ทั้งนี้ยงธนัศร์ พิมลเสถียร (2552: 14) ได้จำแนกตึกแถวออกเป็น 4 ยุค คือ 1) ประมาณช่วง พ.ศ. 2411-2443 เป็นช่วงของการเริ่มพัฒนาเมือง รูปแบบตึกแถวจึงเป็นไปตามวัฒนธรรมของผู้อาศัยชาวจีนเป็นหลัก 2) พ.ศ. 2444-2474 เป็นช่วงที่การค้าขายแร่ดีบุกเฟื่องฟูในขณะเดียวกันอังกฤษก็เข้ามาปกครองป็นังและสิงคโปร์ และได้ก่อสร้างสถาปัตยกรรมในรูปแบบที่เป็นที่นิยมในยุโรปช่วงนั้น นับได้ว่าเป็นช่วงของการผสมผสานรูปแบบสถาปัตยกรรมเอเชียกับยุโรป 3) พ.ศ. 2475-2499 เป็นช่วงหลังเปลี่ยนแปลงการปกครองที่เกิดขึ้นพร้อมกับการเข้ามาของสถาปัตยกรรมแบบสมัยใหม่หรือโมเดิร์น รวมทั้งการก่อสร้างแบบคอนกรีตเสริมเหล็ก ตึกแถวในยุคนี้ได้เปลี่ยนรูปแบบหน้าตาเป็นทรงเรขาคณิต และ 4) หลัง พ.ศ. 2499 เป็นต้นมา

สำหรับการศึกษาสภาพทางกายภาพของตึกแถวในภูมิภาคศรีย่านประวัติศาสตร์เมืองเก่าภูเก็ตพบกลุ่มตึกแถวจำนวนทั้งสิ้น 787 หลัง สามารถจำแนกแบบแผนทางสถาปัตยกรรมของอาคารแถวย่านประวัติศาสตร์ ภูเก็ต ออกได้เป็น 7 รูปแบบ คือ “ตึกแถวแบบท้องถิ่น ระยะที่ 1 (Local Style Type I)” “ตึกแถวแบบท้องถิ่น ระยะที่ 2 (Local Style Type II)” “ตึกแถวแบบสรรค์ผสม แบบที่ 1 (Eclectic Style Type I)” “ตึกแถวแบบสรรค์ผสม แบบที่ 2 (Eclectic Style Type II)” “ตึกแถวก่อนยุคสมัยใหม่ (Pre-Modern)” “ตึกแถวแบบสมัยใหม่ระยะต้น (Early Modern Style)” และ “ตึกแถวสมัยใหม่ (Modern Contemporary Style)” ดังรายละเอียดต่อไปนี้



รูปภาพที่ 10 แผนผังแสดงตำแหน่งรูปแบบตึกแถวย่านประวัติศาสตร์เมืองเก่าภูเก็ต

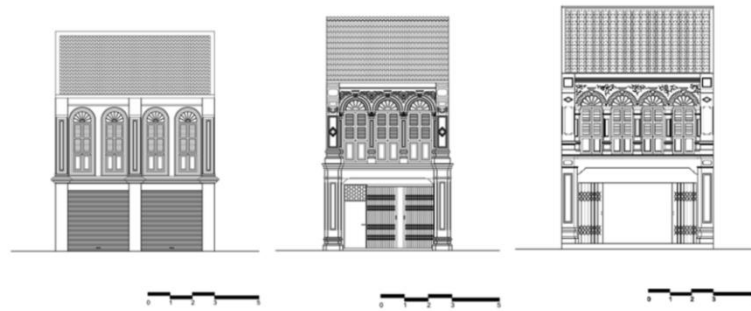
1) ตึกแถวแบบท้องถิ่น แบบที่ 1 สันนิษฐานว่าตึกแถวรูปแบบนี้สร้างขึ้นตั้งแต่ พ.ศ. 2411-2443 เป็นช่วงของการก่อสร้างเมือง รูปแบบ อาคารเป็นไปตามวัฒนธรรมของผู้อาศัยชาวจีนเป็นหลักและเป็นรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีความเรียบง่าย อาคารมีความสูง 1-2 ชั้น มีหน้ากว้างประมาณ 3.5-6 เมตร ความสูงโดยประมาณ 7-10 เมตร มีการก่อสร้าง แบบก่ออิฐฉาบปูนผสมไม้ มีผนังไม้ในบางหลัง เป็นลักษณะที่เรียบง่าย เสาใหญ่ เสาไม้ทั้งแบบเรียบและแบบบัว ปูนปั้นตกแต่ง หลังคาทรงจั่ว กระจับปี่หลังคาตินเภากระจับปี่ลอนคู่ซีเมนต์ กระจับปี่หลังคาเดิมเป็นกระจับปี่ ดินเผา ประตูหน้าต่างบานเปิดไม้ มีหน้าต่างไม้สูงในบางหลังและมีช่องทางเดินด้านหน้าอาคาร



รูปภาพที่ 11 แบบสถาปัตยกรรมแสดงตัวอย่างของอาคารตึกแถวแบบท้องถิ่น ระยะที่ 1

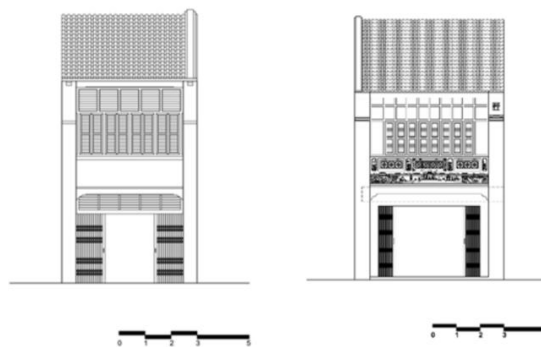
2) ตึกแถวแบบท้องถิ่น แบบที่ 2 รูปแบบตึกแถวแบบนี้มีความสูง 2 ชั้น มีหน้ากว้างประมาณ 5-6 เมตร ความสูงโดยประมาณ 10 เมตร ตัวอาคารเป็นอาคารก่ออิฐฉาบปูนผสมไม้ เสาใหญ่ โครงสร้างหลังคาไม้ รูปแบบหลังคาทรงจั่ว กระจับปี่ หลังคาตินเภากระจับปี่ลอนคู่ซีเมนต์ หน้าต่างไม้บานเกร็ดผสมบานเปิดตลอดหน้ากว้าง

คูหา มีหน้าต่างสูงใน บางหลัง เริ่มมีการตกแต่งเสาและผนังด้วยลวดลายปูนปั้นกระเบื้องเซรามิคเป็นรูปตุ๊กตา รูปสัตว์ และพันธุ์ พืชพันธุ์ ซึ่งเป็นสัญลักษณ์มงคลต่าง ๆ และมีทางเดินด้านหน้าอาคาร ทั้งนี้ สันนิษฐานว่าตึกแถวแบบนี้สร้างขึ้น ในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกันกับตึกแถวแบบท้องถิ่น แบบที่ 1 หรืออาจจะสร้างพร้อมกันขึ้นอยู่กับกำลังทรัพย์ในการ ก่อสร้างต่างก็เป็นได้ทั้งสิ้น



รูปภาพที่ 12 แบบสถาปัตยกรรมแสดงตัวอย่างของตึกแถวแบบท้องถิ่น แบบที่ 2

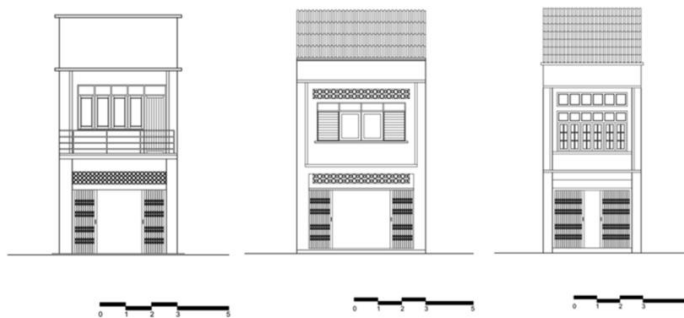
3) ตึกแถวแบบสรรค์ผสมาน แบบที่ 1 รูปแบบตึกแถวแบบนี้ได้รับอิทธิพลมาจากยุคที่อังกฤษเข้ามาปกครอง ปีนังและสิงคโปร์ พ.ศ. 2444- 2474 ตึกแถวรูปแบบนี้มีความสูง 2 ชั้น มีหน้าต่างกว้างประมาณ 3-7 เมตร ความสูงโดยประมาณ 8-15 เมตร ตัว อาคารเป็นอาคารก่ออิฐฉาบปูนและแบบคอนกรีตเสริมเหล็ก เสาใหญ่และมีลวดลายบัวปูนปั้นตกแต่งเสา รูปแบบหลังคาทรงจั่ว กระเบื้องหลังคาดินเผา, กระเบื้องลอนคู่ซีเมนต์ หน้าต่างไม้สูงบานเกร็ดผสมบานเปิด ช่องหน้าต่างมีตั้งแต่ 2-4 ช่อง มีเสาอิงแบ่งช่วงหน้าต่างและแบบไม่มีเสาอิงแบ่งช่วงหน้าต่าง ช่องแสงหน้าต่าง กระฉากโค้งผสมบานเกร็ด ชั้น 2 มีการตกแต่งผนังด้วยลวดลายปูนปั้นเป็นรูปทรงเลขาคณิต รูปสัญลักษณ์จาก สัตว์ รูปสัญลักษณ์จากพันธุ์พืชพันธุ์ รูปสัญลักษณ์จากธรรมชาติ และมีช่องทางเดินด้านหน้าอาคาร



รูปภาพที่ 13 แบบสถาปัตยกรรมแสดงตัวอย่างของตึกแถวแบบสรรค์ผสมาน แบบที่ 1

4) ตึกแถวแบบสรรค์ผสมาน แบบที่ 2 ตึกแถวรูปแบบนี้เป็นการพัฒนาตึกแถวมาจากบริษัทท้องถิ่นสู่การ ก่อสร้างตึกแถวที่สะท้อน ถึงความมั่งคั่งร่ำรวย ความคิดสร้างสรรค์ และความนิยมในช่วงเวลานั้น ลักษณะตึกแถวมีความสูง 2-3 ชั้น มี หน้ากว้างประมาณ 5-6 เมตร ความสูงโดยประมาณ 10-16 เมตร ตัวอาคารเป็นอาคารก่ออิฐฉาบปูนและแบบ คอนกรีตเสริมเหล็ก เสาใหญ่ มีซุ้มโค้งระหว่างช่วงเสา รูปแบบหลังคาทรงจั่ว, หลังคาทรงปั้นหยา กระเบื้อง หลังคาดินเผา, กระเบื้องลอนคู่และกระเบื้องซีเมนต์ มีลวดลายบัวปูนปั้นตกแต่งเสาและเสาอิงแบ่งช่วง

หน้าต่าง หน้าต่างมีทั้ง หน้าต่างไม้สูงบานเปิด และหน้าต่างบานเปิดไม้ลูกกรง มีช่องแสงบนหน้าต่างแบบจีน มีการตกแต่งผนังด้วยลวดลายปูนปั้นเป็นรูปสัญลักษณ์จากสัตว์ รูปสัญลักษณ์จากพันธุ์พฤกษา รูปสัญลักษณ์จากธรรมชาติ มีระเบียงหลังคาในบางหลังและมีช่องทางเดินด้านหน้าอาคาร



รูปภาพที่ 14 แบบสถาปัตยกรรมแสดงตัวอย่างของตึกแถวแบบสรรค์ผสมาน แบบที่ 2

5) ตึกแถวก่อนยุคสมัยใหม่ สันนิษฐานว่าตึกแถวรูปแบบนี้ถูกสร้างขึ้นในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกันกับตึกแถวแบบสรรค์ผสมาน แบบที่ 2 และก่อนตึกแถวสมัยใหม่ไม่นานนัก ลักษณะตึกแถวมีความสูง 2 ชั้น มีหน้ากว้างประมาณ 4-6 เมตร ความสูง โดยประมาณ 10-16 เมตร เสาใหญ่ มีทั้งเสาสี่เหลี่ยม, เสากลมและลวดลายบัวปูนปั้นตกแต่ง ตัวอาคารเป็น อาคารก่ออิฐฉาบปูนและแบบคอนกรีตเสริมเหล็ก รูปแบบหลังคาทรงจั่ว มีชายคา ระเบียงหลังคาติดเฝ้า, ระเบียงลอนคู่และกระเบื้องซีเมนต์ มีลวดลายบัวปูนปั้นกรอบหน้าต่างในบางหลัง มีหน้าต่างบานเกร็ด, หน้าต่างบานเปิดและช่องแสงหน้าต่างกระจกลีกรอบสี่เหลี่ยมขนมเปียกปูน มีการตกแต่งผนังด้วยลวดลายปูนปั้น ลวดลายทรงเลขาคณิต รูปสัญลักษณ์จากพันธุ์พฤกษา และมีช่องทางเดินด้านหน้าอาคาร



รูปภาพที่ 15 แบบสถาปัตยกรรมแสดงตัวอย่างของตึกแถวแบบสรรค์ผสมาน แบบที่ 2

6) ตึกแถวแบบสมัยใหม่ระยะต้น ตึกแถวรูปแบบนี้เป็นสถาปัตยกรรมแบบสมัยใหม่ระยะต้นหรือโมเดิร์น นิยมมาตั้งแต่ช่วงเปลี่ยนแปลง การปกครอง พ.ศ. 2475-2499 ตึกแถวรูปแบบนี้มีองค์ประกอบและรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่ส่วนใหญ่จะ เน้นความเรียบง่าย ลักษณะตึกแถวมีความสูง 1-4 ชั้น มีหน้ากว้างประมาณ 4-6 เมตร ความสูงโดยประมาณ ตั้งแต่ 5-18 เมตร การก่อสร้างแบบคอนกรีตเสริมเหล็ก มีเสาเล็กและเสาใหญ่ มีผนังไม้ในบางหลัง รูปแบบ หลังคาทรงจั่ว, ทรงเพิงหมาแหงน, หลังคา Slab คสล. ระเบียงหลังคาลอนคู่, ระเบียงหลังคา

ซีเมนต์ และ หลังคาสังกะสี มีลวดลายบัวปูนปั้นตกแต่งเสา มีการตกแต่งผนังด้วยบล็อกแก้ว, บล็อกช่องลมลวดลายต่างๆ หน้าต่างมีทั้ง หน้าต่างบานเกร็ด หน้าต่างบานเปิดลูกฟักกระจกใสและกระจกสี มีการแบ่งช่องหน้าต่างเป็นตารางและมีช่องแสงบนหน้าต่าง มีระเบียงชั้น 2 มีชายคา มีระเบียงหลังคาในบางหลังและมีช่องทางเดิน ด้านหน้าอาคาร



รูปภาพที่ 16 แบบสถาปัตยกรรมแสดงตัวอย่างของตึกแถวแบบสมัยใหม่ระยะต้น

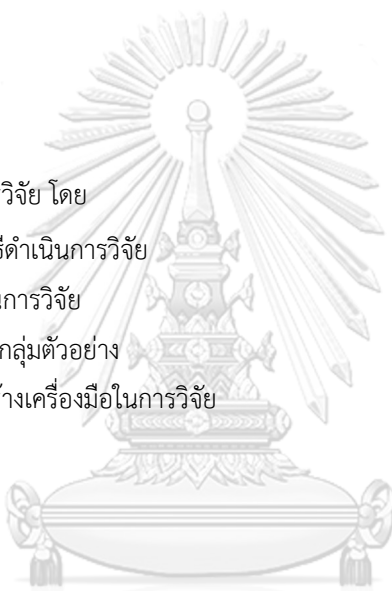
7) ตึกแถวสมัยใหม่ เป็นตึกแถวสมัยใหม่ที่มีทั้งการต่อเติมปรับเปลี่ยนอาคารหรือสร้างขึ้นใหม่แทนที่อาคารเก่าในพื้นที่ ย่านประวัติศาสตร์ภูเก็ต ซึ่งมีการยึดยืมรูปแบบ องค์ประกอบต่างๆของตึกแถวที่กล่าวมาข้างต้นปรับเปลี่ยน พื้นที่ใช้สอยได้ตามความต้องการ และมีเงื่อนไขรูปแบบอาคารให้เป็นไปตามหน่วยงานราชการในท้องที่ เป็นผู้กำหนดลักษณะตึกแถวมีความสูง 2-4 ชั้น มีความสูงเกินไม่เกิน 12 เมตร มีหน้ากว้างประมาณ 5-6 เมตร การก่อสร้างแบบคอนกรีตเสริมเหล็ก อาคารที่ถูกสร้างขึ้นใหม่ไม่พบการเปิดช่องทางเดินด้านหน้าอาคาร

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต โดยคนในพื้นที่ โดยศึกษากระบวนการพัฒนา ปัญหาอุปสรรค ผลการดำเนินงาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ข้อดีข้อจำกัดของการพัฒนาในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์และในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ โดยทำการศึกษาดังต่อไปนี้

1. ศึกษาข้อมูลเบื้องต้น
2. กรอบแนวคิดงานวิจัย
3. กำหนดขอบเขตงานวิจัย
 - ขอบเขตด้านพื้นที่
 - ขอบเขตด้านเนื้อหา
4. คัดเลือกกรณีศึกษา
5. กำหนดระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย โดย
 - สร้างตารางระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย
 - กำหนดขั้นตอนดำเนินการวิจัย
 - กำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
 - กำหนดวิธีวิจัยที่ใช้ สร้างเครื่องมือในการวิจัย
6. ขั้นตอนการเก็บข้อมูล
7. วิเคราะห์ข้อมูล
8. สรุปผลการวิจัย
9. ข้อจำกัดในการวิจัย
10. ตารางสรุปดำเนินการวิจัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

3.1 ศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นเพื่อนำมาสู่หัวข้อวิจัย การคัดเลือกกรณีศึกษาและวิธีดำเนินการวิจัย โดยแบ่งการศึกษาข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน คือ

1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

- ผู้วิจัยสำรวจย่านเมืองเก่าภูเก็ต พบว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นไปในเชิงการท่องเที่ยว โดยเฉพาะที่พักนักท่องเที่ยวถูกพัฒนาขึ้นเป็นจำนวนมาก เมื่อจำแนกประเภทที่นักท่องเที่ยว ตามรูปแบบการให้บริการ มี 3 ประเภทดังนี้ (1) โรงแรม (2) เกสต์เฮ้าส์ (3) โฮสเทล

- ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลที่นักท่องเที่ยวที่มีทั้งหมด ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต จากข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต และจากการลงสำรวจพื้นที่

- ผู้วิจัยทดลองเข้าพักที่นักท่องเที่ยวทั้ง 3 ประเภท เพื่อนำประสบการณ์การเข้าพักและเข้าถึงผู้ประกอบการ มาวิเคราะห์ในการเข้าถึงข้อมูลเพื่อนำมาสู่การคัดเลือกโครงการกรณีศึกษา

2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

(1) ข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม

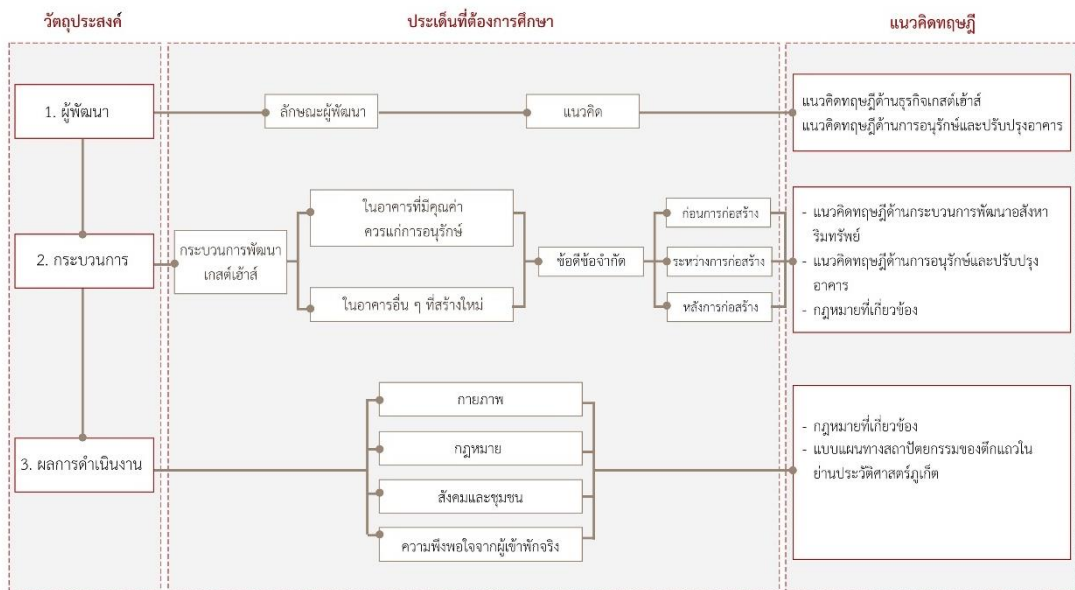
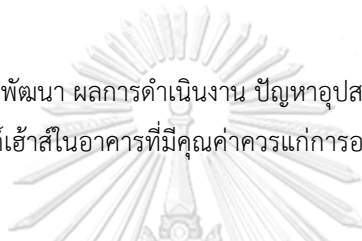
ผู้วิจัยค้นคว้าข้อมูลเบื้องต้น จากแนวคิด-ทฤษฎี เอกสาร หนังสือและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวประเภทต่าง ๆ โรงแรม เกสต์เฮ้าส์ และโฮสเทล การอนุรักษ์และปรับปรุงการใช้งาน อาคารเก่า การอนุรักษ์และฟื้นฟูเมืองเก่า

(2) ข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

ประกอบด้วย กฎหมายผังเมือง กฎหมายและข้อบังคับการอนุรักษ์ในเขตเมืองเก่า กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม กฎข้อบังคับอื่น ๆ ข้อมูลด้านสถิติการท่องเที่ยว ข้อมูลสถิติด้านการโรงแรม ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย ข่าวสาร ข้อมูล สถานการณ์หรือนโยบายทางการเมืองที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

3.2 กรอบแนวคิดการวิจัย

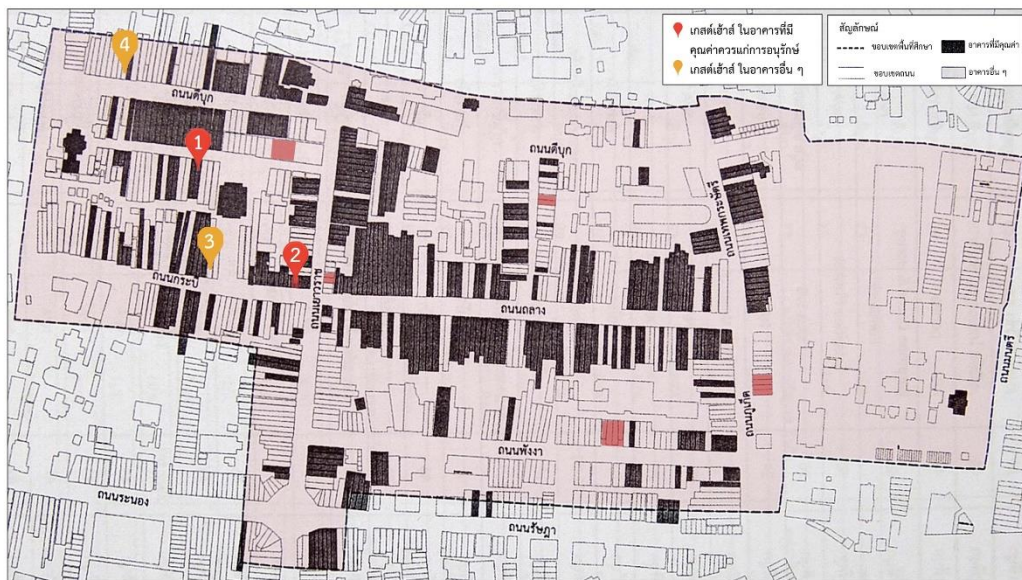
เพื่อศึกษา กระบวนการพัฒนา ผลการดำเนินงาน ปัญหาอุปสรรค และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ ข้อดีข้อจำกัดของการพัฒนาเกสต์เฮ้าส์ในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์และในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ และสรุปอภิปรายผลการวิจัย



รูปภาพที่ 17 กรอบแนวคิดการวิจัย

3.3 ขอบเขตงานวิจัย

1) ขอบเขตด้านพื้นที่



รูปภาพที่ 18 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา

เขตพื้นที่ศึกษาย่านเมืองเก่าภูเก็ต ครอบคลุมพื้นที่อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ พ.ศ. 2552 มีเนื้อที่ประมาณ 210 ไร่

2) ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษากระบวนการพัฒนา ปัญหาอุปสรรค ผลการดำเนินงาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ ในอาคารที่มีคุณค่าแก่การอนุรักษ์ กับ ในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ ของย่านเมืองเก่าภูเก็ต เพื่อวิเคราะห์ข้อดีข้อจำกัดของการพัฒนาทั้งสองรูปแบบ และนำไปสู่การสรุปอภิปรายผลและเสนอแนะต่อไป

โดยมีกรณีศึกษา 4 กรณี ดังนี้

- | | |
|--|---------------------------------|
| กรณีศึกษาที่ 1 : ซิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์ | (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์) |
| กรณีศึกษาที่ 2 : เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์ | (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์) |
| กรณีศึกษาที่ 3 : หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์ | (อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่) |
| กรณีศึกษาที่ 4 : ซินหล่อ เฮ้าส์ | (อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่) |

3.4 การคัดเลือกกรณีศึกษา

การคัดเลือกกรณีศึกษา เลือกจากที่พักนักท่องเที่ยวทั้งหมดในย่านเมืองเก่าภูเก็ต ตามขอบเขตพื้นที่ศึกษา

1) การกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดกรองเพื่อนำมาสู่กรณีศึกษา

1.1) หลักเกณฑ์จำแนกประเภทที่พักนักท่องเที่ยว ตามรูปแบบการให้บริการ มี 3 ประเภทดังนี้

- (1) โรงแรม
- (2) เกสต์เฮ้าส์
- (3) โฮสเทล

ความแตกต่างของ โรงแรม เกสต์เฮ้าส์และโฮสเทล ตามรูปแบบการให้บริการ 1) โรงแรม เป็นที่พักค้างคืนที่มีมาตรฐานสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่าง ๆ อย่างครบครัน 2) เกสต์เฮ้าส์ เป็นบ้านที่เจ้าของแบ่งห้องพักให้เช่า มีความคล้ายโรงแรมมากที่สุด แต่ย่อส่วนขนาดและบริการลงมา โดยอาจมีเพียงห้องพักกับอาหารเช้าไว้บริการเน้นราคาย่อมเยา สิ่งอำนวยความสะดวกค่อนข้างจำกัด 3) โฮสเทล เป็นที่พักราคาประหยัดไว้รองรับนักท่องเที่ยวแบ็กแพ็กเกอร์ ส่วนใหญ่จะเป็นห้องพักรวม มีหลายเตียงอยู่ในห้องเดียวกัน ใช้ห้องน้ำร่วมกัน บางแห่งแบ่งห้องชาย-หญิงเพื่อความปลอดภัย ปัจจุบันมีหลายแห่งให้บริการแบบห้องส่วนตัว ที่พักประเภทนี้เหมาะสำหรับคนงบประมาณน้อยและชอบพบปะผู้คนเพราะมีพื้นที่ส่วนกลางใช้ร่วมกัน และคิดค่าบริการเป็นรายเตียง

1.2) หลักเกณฑ์ด้านประเภทอาคาร โดยอาศัยการระบุและจัดทำข้อมูลอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ จากการศึกษาและประเมินสภาพการเปลี่ยนอาคารย่านการค้าเมืองเก่าภูเก็ต โดยคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มี 2 ประเภทดังนี้

- (1) อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์
- (2) อาคารอื่น ๆ

ซึ่งอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ ได้จากการประเมินคุณค่าอาคารโดยเกณฑ์คุณค่าความสำคัญประกอบด้วย อายุ (ในทางกฎหมายไม่ได้กำหนดว่าเป็นเท่าใด) ลักษณะแห่งการก่อสร้าง (เช่น รูปแบบสถาปัตยกรรม เทคนิคการก่อสร้าง) ประโยชน์ทางศิลปะ ประโยชน์ทางประวัติศาสตร์ และประโยชน์ทางโบราณคดี

1.3) หลักเกณฑ์จำแนกประเภทที่พักนักท่องเที่ยว ตามผู้ประกอบการ จากการสัมภาษณ์ 1) คุณกวี ต้นสุคนธ์ ตานนท์ รองนายกเทศมนตรีเทศบาลนครภูเก็ต 2) คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ ผู้ประกอบการธุรกิจที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต 3) โทรติดต่อสอบถามที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตโดยตรง ซึ่งมี 2 ประเภทดังนี้

- (1) ผู้ประกอบการเป็นคนในพื้นที่ภูเก็ต
- (2) ผู้ประกอบการเป็นคนนอกพื้นที่ภูเก็ต

1.4) หลักเกณฑ์จำแนกประเภทที่พักนักท่องเที่ยว ตามจำนวนห้องพัก มี 4 ประเภทดังนี้

- | | | |
|-----------------|---------------------|------------|
| (1) ขนาดเล็ก | มีห้องพัก 5 - 79 | ห้อง |
| (2) ขนาดกลาง | มีห้องพัก 80 - 200 | ห้อง |
| (3) ขนาดใหญ่ | มีห้องพัก 200 - 500 | ห้อง |
| (4) ขนาดใหญ่มาก | มีห้องพัก 500 | ห้องขึ้นไป |

การแบ่งประเภทของโรงแรมตามจำนวนห้องพัก (ธนาภา พรประทานเวช, 2558) โรงแรมขนาดเล็กมีจำนวนห้องพักมากกว่า 4 ห้อง แต่ไม่เกิน 80 ห้อง เนื่องจากกฎหมายกำหนดว่า โรงแรมที่มีขนาดเกิน 80 ห้องขึ้นไป ต้องมีการยื่นเรื่องให้คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมกรุงเทพมหานคร หรือ EIA พิจารณา และระบุว่าต้องทำบัญชีและพิจารณา

ใหม่ทุก 5 ปี ดังนั้นผู้ประกอบการส่วนใหญ่ จึงเลือกพัฒนาโรงแรมที่มีขนาดห้องพักอยู่ที่ 79 ห้อง เพื่อหลีกเลี่ยงการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

*หมายเหตุ เกสต์เฮ้าส์ และ โฮสเทล เป็นโรงแรมประเภทหนึ่ง

1.5) ที่พักนักท่องเที่ยวทั้งหมดในย่านเมืองเก่าภูเก็ตกับเกณฑ์การคัดกรองเพื่อนำมาสู่กรณีศึกษา

ประเภทที่พัก	ชื่อที่พัก	อาคารที่มีคุณค่า	ผู้ประกอบการ โดยคนในพื้นที่	ระดับราคา	จำนวนห้อง	ขนาด
โรงแรม (Hotel)	1. เดอะ เมมอรั แอท ออน ออน โฮเต็ล	✓	✗	1200-1600	34	ไม่ทราบข้อมูล
	2. โรงแรมสยาม	✗	✓	-	-	
	3. คาซาบลังก้า บูติก โฮเต็ล ภูเก็ต	✗	✗	1400-3800	17	
	4. โรงแรมภูเก็ตทาวน์อินน์	✗	✓	700-1000	140	กลาง
	5. โรงแรมสินทวี	✗	✓	450-700	280	ใหญ่
	6. โรงแรมวิบูลสิน	✗	✓	-	-	เล็ก
	7. กาลเวหา	✗	✓	1600-2500	5	
	8. เดอะ บีสาวานา ภูเก็ต	✗	✓	1300-2000	10	
เกสต์เฮ้าส์ (Guesthouse)	1. ดี คอนเนอร์ แอนด์ เกสต์เฮ้าส์	✓	✓	400-900	12	เล็ก
	2. ภูเก็ต 346 เกสต์เฮ้าส์	✓	✗	700-1000	4	
	3. เดอะ รมณีย์ บูติก เกสต์เฮ้าส์	✓	✓	800-1200	4	
	4. 37 กลางเกสต์เฮ้าส์	✓	✗	400-1000	10	
	5. เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	✓	✓	800-1400	7	
	6. ซิโนทาว แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์	✓	✓	600-1200	7	
	7. 99 โฮลด์ทาวน์ บูติก เกสต์เฮ้าส์	✗	✓	750-1200	14	
	8. 2rooms Boutique House	✗	✓	2500-5000	2	
	9. 43 เกสต์เฮ้าส์	✗	✗	-	9	
	10. ณ สยาม เกสต์เฮ้าส์ แอนด์ คาเฟ่	✗	✓	700-1000	8	
	11. หมิงโซ่ว บูติก เฮ้าส์	✗	✓	700-1500	17	
	12. ซินหล่อ เฮ้าส์	✗	✓	1200-4000	17	
โฮสเทล (Hostel)	1. เบสท์ สเตย์ โฮสเทล	✓	✓	180-600	4	เล็ก
	2. เดอะ เนบเบอร์ โฮสเทล	✓	✗	200-600	2	
	3. ฮ้าย ภูเก็ต โฮสเทล แอนด์ คาเฟ่	✓	✗	200-600	7	
	4. ซิโนทาว แกลลอรี่ โฮสเทล	✓	✓	200-1000	6	
	5. ภูเก็ต ซันนี่ โฮสเทล	✓	✗	170-500	9	
	6. Aekkeko Hostel	✓	✗	300-900	2	
	7. พีว กู๊ด โฮสเทล	✗	✗	200-600	2	
	8. โกตัม โฮสเทล แอนด์ เรสเทอรองค์2	✗	✓	500-1800	18	
	9. โกตัม โฮสเทล แอนด์ เรสเทอรองค์	✗	✓	320	-	
	10. ภูเก็ต โฮลด์ทาวน์ โฮสเทล	✗	✓	300-1600	7	
	11. ซันลี โฮสเทล ภูเก็ต	✗	✓	900-1500	10	

ตารางที่ 1 แสดงการจำแนกประเภทที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต



รูปภาพที่ 19 แผนที่แสดงที่พักนักท่องเที่ยวทั้งหมดในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

2) ขั้นตอนในการคัดเลือกกรณีศึกษา

(1) คัดเลือกกรณีศึกษาจาก ประเภทที่พักนักท่องเที่ยว ที่มีผู้ประกอบการเป็นคนในพื้นที่ที่เกิดมากที่สุด เนื่องจากผู้ประกอบการที่เป็นคนในพื้นที่จะเข้าใจบริบทของย่าน วัฒนธรรม วิถีชีวิต ชุมชนและสภาพแวดล้อม มากกว่าคนนอกพื้นที่ที่เข้ามาลงทุนทำธุรกิจ

ประเภทที่พักนักท่องเที่ยว ตามรูปแบบการให้บริการ	ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวตามผู้ประกอบการ	
	คนในพื้นที่ที่เกิด	คนนอกพื้นที่ที่เกิด
โรงแรม	6 แห่ง	2 แห่ง
เกสต์เฮาส์	9 แห่ง	3 แห่ง
โฮสเทล	6 แห่ง	5 แห่ง

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนที่พักนักท่องเที่ยวตามรูปแบบการให้บริการและผู้ประกอบการ

จากการสำรวจของผู้วิจัยพบว่า ที่พักนักท่องเที่ยวประเภทเกสต์เฮาส์ เป็นที่พักที่มีผู้ประกอบการเป็นคนในพื้นที่ที่เกิดมากที่สุด คือ จำนวน 9 แห่ง

(2) คัดเลือกกรณีศึกษาจาก ที่พักนักท่องเที่ยวประเภทเกสต์เฮาส์ ที่มีห้องพักมากกว่า 4 ห้อง เพราะที่พักที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 4 ห้อง จะได้รับการยกเว้นไม่เป็นโรงแรม แต่ที่พักที่มีห้องพักมากกว่า 4 ห้อง ต้องยื่นเรื่องเพื่อขอเปลี่ยนประเภทการใช้งานอาคารจากการพักอาศัยเป็นการขออนุญาตทำธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ (พรบ.โรงแรม 2547, ภาษีโรงแรม, ใบอนุญาต/จดทะเบียนโรงแรม) โดยก่อนเริ่มรีโนเวทอาคารบ้านพักตึกแถวที่มีอยู่ เจ้าของโครงการและนักออกแบบต้องศึกษาเรื่องระยะถอยร่น ขนาดพื้นที่ใช้สอยระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมทั้งความแข็งแรงของโครงสร้าง

สำหรับการใช้งานของคนจำนวนมาก เพราะข้อบังคับสำหรับบ้านพักอาศัยกับอาคารสาธารณะมีข้อบังคับที่แตกต่างกันอยู่หลายประการ

(3) คัดเลือกกรณีศึกษาจาก ที่พักนักท่องเที่ยวประเภทเกสต์เฮ้าส์ ตามประเภทการใช้อาคาร

- เกสต์เฮ้าส์ในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ คัดเลือกมาเป็นกรณีศึกษา 2 แห่ง
- เกสต์เฮ้าส์ในอาคารที่สร้างใหม่คัดเลือกมาเป็นกรณีศึกษา 2 แห่ง

ประเภทที่พัก	ชื่อที่พัก	อาคารที่มีคุณค่า	ผู้ประกอบการ โดยคนในพื้นที่	ระดับราคา	จำนวนห้อง	ขนาด
 เกสต์เฮ้าส์ (Guesthouse)	1. ดี คอนเนอร์ แอนด์ เกสต์เฮ้าส์	✓	✓	400-900	12	เล็ก
	2. ภูเก็ต 346 เกสต์เฮ้าส์	✓	✗ ✗	700-1000	✗ 4	
	3. เดอะ รมณีย์ บูติค เกสต์เฮ้าส์	✓	✓	800-1200	✗ 4	
	4. 37 กลางเกสต์เฮ้าส์	✓	✗ ✗	400-1000	10	
	5. เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	✓	✓	800-1400	7	
	6. ซิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์	✓	✓	600-1200	7	
	7. 99 โอลด์ทาวน์ บูติค เกสต์เฮ้าส์	✗	✓	750-1200	14	
	8. 2rooms Boutique House	✗	✓	2500-5000	✗ 2	
	9. 43 เกสต์เฮ้าส์	✗	✗ ✗	-	9	
	10. ณ สยาม เกสต์เฮ้าส์ แอนด์ คาเฟ่	✗	✓	700-1000	8	
	11. หมิงโซ่ว บูติค เฮ้าส์	✗	✓	700-1500	17	
	12. ซินหล่อ เฮ้าส์	✗	✓	1200-4000	17	

ตารางที่ 3 แสดงการคัดเลือกกรณีศึกษา

เนื่องจากต้องการศึกษาข้อดีข้อจำกัดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์แต่ละรูปแบบของย่านเมืองเก่าภูเก็ต ความหลากหลายของกรณีศึกษาจะทำให้เห็นภาพรวมของเกสต์เฮ้าส์ชัดเจนขึ้น จึงทำให้ได้กรณีศึกษา 4 กรณีดังนี้

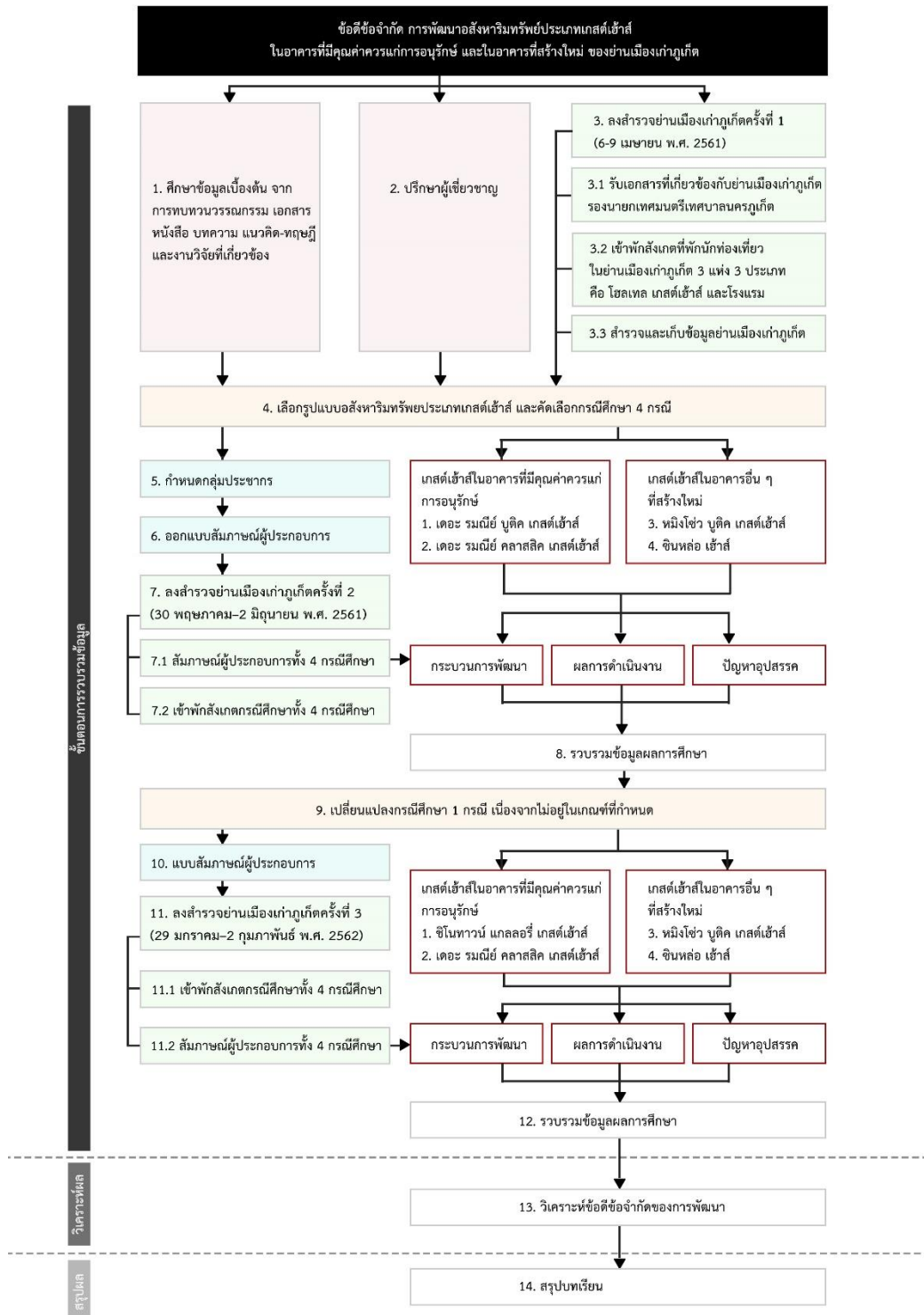
- กรณีศึกษาที่ 1 : ซิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์ (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์)
- กรณีศึกษาที่ 2 : เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์ (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์)
- กรณีศึกษาที่ 3 : หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์ (อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่)
- กรณีศึกษาที่ 4 : ซินหล่อ เฮ้าส์ (อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่)

3.5 ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

วัตถุประสงค์งาน	ประเด็นศึกษา	ขั้นตอน	ตัวแปรหลัก	เครื่องมือ	แหล่งข้อมูล	ประชากร
1. ศึกษาแนวทางการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต	แนวความคิด การวางแผนเบื้องต้น ขั้นตอนการดำเนินงาน	แนวคิดเบื้องต้น ก่อนการพัฒนา	- ผู้พัฒนา - ทำเลที่ตั้งโครงการ - ประเภทอาคาร - สภาพแวดล้อม - แนวคิดโครงการ	แบบสัมภาษณ์	ผู้ประกอบการ	ผู้ประกอบการ 4 กรณีศึกษา
2. เพื่อศึกษาระบบการ ผลการดำเนินงาน และ ปัญหาอุปสรรคในการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต	กระบวนการพัฒนา - ก่อนการก่อสร้าง	แนวคิดก่อนการก่อสร้าง การศึกษาความเป็นไปได้	- การวางแผนงาน - การศึกษาความเป็นไปได้ทาง กายภาพ สิ่งแวดล้อม กฎหมาย การออกแบบ การก่อสร้าง - ผู้ร่วมพัฒนา	แบบสัมภาษณ์	ผู้ประกอบการ	ผู้ประกอบการ 4 กรณีศึกษา
		การก่อสร้าง	- การดำเนินงานก่อสร้าง เทคนิค โครงสร้าง วิธีการ ขั้นตอน ระยะเวลา ค่าใช้จ่าย - ผู้ร่วมพัฒนา - กฎหมาย	แบบสัมภาษณ์ ศึกษาเอกสาร	ผู้ประกอบการ ภาพถ่าย งบประมาณ กฎหมาย ผังอาคาร เอกสารข้อมูลจาก เทศบาลนครภูเก็ต	ผู้ประกอบการ 4 กรณีศึกษา
	หลังการก่อสร้าง	- การบริหารจัดการโครงการ การบำรุงรักษาซ่อมแซม หรือ เปลี่ยนแปลงอาคาร - ผู้ร่วมพัฒนา - กฎหมาย	แบบสัมภาษณ์ ศึกษาเอกสาร	ผู้ประกอบการ บันทึกภาพถ่าย กฎหมาย	ผู้ประกอบการ 4 กรณีศึกษา ผู้ประกอบการ 4 กรณีศึกษา	
3. วิเคราะห์ข้อดีข้อจำกัดของการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ ในย่านเมืองเก่าภูเก็ตทั้งสองรูปแบบ	วิเคราะห์ ข้อดี ข้อจำกัด	ด้านผู้พัฒนา (ผู้ประกอบการ+ผู้ร่วมพัฒนา)	- ลักษณะผู้พัฒนา			
		ด้านกระบวนการพัฒนาในอาคาร ทั้งสองรูปแบบ - ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง - ขั้นตอนระหว่างการก่อสร้าง - ขั้นตอนหลังการก่อสร้าง	- การวางแผนงาน - เทคนิคและการก่อสร้าง - ระยะเวลาดำเนินงาน - งบประมาณในการดำเนินงาน			
		ด้านผลการดำเนินงาน	- กายภาพ - กฎหมาย	เข้าพักสังเกตการณ์ จดบันทึก บันทึกภาพถ่าย		
		ด้านผู้ใช้บริการ	- ความพึงพอใจจากผู้เข้าพักจริง	ข้อมูลการให้คะแนนใน OTA	ผู้เข้าพัก	
		ด้านสังคม	- ความสัมพันธ์ของผู้ประกอบการที่เป็นคนในพื้นที่			
4. เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะ และ แนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต	- สรุปบทเรียน จากกรณีวิเคราะห์ข้อดี ข้อจำกัดของการพัฒนา		- บทเรียนจากการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภท เกสต์เฮ้าส์ในอาคารทั้งสอง รูปแบบ			

ตารางที่ 4 ระเบียบวิธีดำเนินงานวิจัย

1) ขั้นตอนดำเนินการวิจัย



รูปภาพที่ 20 ฟังแสดงขั้นตอนการวิจัย

2) ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

- (1) ประชากร คือ ผู้ประกอบการของ 4 กรณีศึกษา
- (2) กลุ่มตัวอย่าง คือ กรณีศึกษาที่คัดเลือกจากเกณฑ์ที่กำหนด 4 กรณีศึกษา จากทั้งหมด 9 โครงการ

กลุ่มตัวอย่าง	ประชากร
1. ชีโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์	คุณมยุรฉัตร ฉายาพิทักษ์กุล (เจ้าของโครงการ)
2. เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	คุณวาทีณี งามเรียบ (เจ้าของโครงการ)
3. หมิงโซ่ว บูติก เกสต์เฮ้าส์	คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ (เจ้าของโครงการ)
4. ซินหล่อ เฮ้าส์	คุณพรทิพย์ แซ่ตั้ง และ คุณณัฐวิษุ์ อธิกิจรุ่งเรือง (เจ้าของโครงการ)

ตารางที่ 5 แสดงกลุ่มตัวอย่างและประชากรของงานวิจัย

3) วิธีวิจัย เครื่องมือและแหล่งข้อมูลในการวิจัย

การวิจัยมีการศึกษาข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ

(1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาจากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิในประเด็น กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงานโครงการ และกฎหมาย โดยใช้วิธีดังนี้

(1.1) การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง

โดยการศึกษาแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และศึกษาข้อมูลโครงการเบื้องต้น นำมาสร้างแบบสัมภาษณ์ เพื่อเก็บข้อมูลด้านต่าง ๆ ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย โดยประกอบด้วยคำถามเกี่ยวกับ แนวคิด กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง ระยะเวลาดำเนินการ ผู้ร่วมพัฒนา การเงิน การลงทุน การตลาด การบริหาร และกฎหมาย

(1.2) การสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง

ใช้วิธีการสนทนากับผู้สัมภาษณ์โดยมีโครงสร้างคำถามปลายเปิด และจดบันทึกคำตอบหลังการสนทนาสิ้นสุด และนำมาบันทึกการสัมภาษณ์

(1.3) การสำรวจพื้นที่โครงการและตัวอาคาร

เพื่อสำรวจดูด้านกายภาพของอาคาร โครงสร้างอาคาร การจัดผังอาคาร การออกแบบการจัดพื้นที่ใช้สอย และรูปแบบห้องพัก หลังการพัฒนาของโครงการ ทั้งในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ และ อาคารอื่น ๆ ที่สร้างขึ้นใหม่ เครื่องมือการวิจัย แบบบันทึกการสังเกต และ อุปกรณ์ถ่ายภาพ

(2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Primary Data)

(2.1) การศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง

- แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อคัดเลือกกรณีศึกษา กำหนดประชากรและกลุ่ม ตัวอย่าง ออกแบบสัมภาษณ์ เพื่อได้ซึ่งข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์
- เอกสารที่เกี่ยวข้อง เช่น ประวัติพื้นที่ ข้อมูลด้านต่าง ๆ ของพื้นที่วิจัย กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ

3.6 ขั้นตอนการเก็บข้อมูล

1. การสำรวจพื้นที่เมืองเก่าครั้งที่ 1
 - สำรวจย่านเมืองเก่าภูเก็ตโดยรอบ เพื่อใช้วิเคราะห์ด้านกายภาพ สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ สังคมของย่าน
 - เก็บรวบรวมข้อมูลที่พิกนัทท่องเที่ยวทั้งหมดในย่านเมืองเก่าภูเก็ต จำแนกประเภทที่พักทั้งหมด เพื่อเลือกนำมากำหนดหัวข้อวิจัย เลือกกรณีศึกษา และออกแบบสัมภาษณ์ ในเดือนเมษายน พ.ศ.2561
2. สัมภาษณ์ผู้ประกอบการกรณีศึกษาที่ 1-4 ครั้งที่ 1

เข้าพักในโครงการเพื่อสังเกตการณ์และสัมภาษณ์ผู้ประกอบการกรณีศึกษาที่ 1-4 โดยเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในด้าน แนวคิด กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผลการดำเนินงาน ในเดือนพฤษภาคม - มิถุนายน พ.ศ.2561
3. สอบหัวข้อวิทยานิพนธ์ : มีกรณีศึกษา 1 โครงการที่ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด จึงต้องมีการเปลี่ยนแปลง และต้องมุ่งเน้นประเด็นด้านกายภาพและกฎหมายเป็นหลัก
4. ผู้ประกอบการกรณีศึกษาที่ 1-4 ครั้งที่ 2

เข้าพักในโครงการเพื่อสังเกตการณ์และสัมภาษณ์ผู้ประกอบการกรณีศึกษาที่ 1-4 เก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในด้าน แนวคิด กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผลการดำเนินงาน โดยละเอียดครอบคลุมวัตถุประสงค์การวิจัย ในเดือนมกราคม-กุมภาพันธ์ พ.ศ.2562
5. รวบรวมข้อมูล

3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล สรุปผลการวิจัย

งานวิจัยนี้ใช้การวิเคราะห์ข้อมูล โดยมีขั้นตอนดังนี้

1. รวบรวมข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิที่ได้จากการสัมภาษณ์ สำรวจและสังเกตการณ์ เรียบเรียงและลำดับความสำคัญของข้อมูลตามวัตถุประสงค์การวิจัย
2. ประมวลผลและวิเคราะห์เนื้อหาข้อมูล ในเรื่อง แนวคิด การพัฒนา กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผลการดำเนินงานของโครงการ โดยวิเคราะห์ข้อดีข้อจำกัดของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกตส์เฮาส์ ในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์และในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่
3. สรุปผลข้อมูล จากการวิเคราะห์บทเรียนที่ได้จากการศึกษา

3.8 ข้อจำกัดในการวิจัย

ปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้เกิดข้อจำกัดในการวิจัยมี 2 ด้าน

1. ด้านระเบียบวิธีวิจัย
 - ในขั้นการติดต่อโครงการที่พักเพื่อขอสัมภาษณ์ผู้ประกอบการก่อนเลือกกรณีศึกษา มีการปฏิเสธจากโครงการหลายแห่ง
 - การลงพื้นที่สัมภาษณ์ครั้งแรกมุ่งเน้นประเด็นด้านการเงิน แต่หลังจากการสอบหัวข้อวิทยานิพนธ์ มีข้อเสนอแนะจากคณะกรรมการ ให้มีการเปลี่ยนประเด็นเป็นด้านกายภาพ เพื่อให้ตรงตามความถนัดของผู้วิจัยมากขึ้น

- การเลือก 4 กรณีศึกษาในครั้งแรก มี 1 กรณีศึกษาที่ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด เพราะมีจำนวนห้องน้อยกว่า 4 ห้องพัก จึงต้องมีการเลือกกรณีศึกษาใหม่และลงพื้นที่สัมภาษณ์เพิ่มเติม

2. ด้านข้อมูล

- ผู้ประกอบการในบางกรณีศึกษา ไม่สามารถให้ข้อมูลในบางส่วนได้ เช่น ด้านการเงิน

3.9 ตารางสรุปดำเนินการวิจัย

รายละเอียด	2561											2562							
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	
1. ทบทวนวรรณกรรม																			
2. ร่างหัวข้อวิทยานิพนธ์																			
3. ลงพื้นที่ครั้งที่ 1																			
4. เลือกกรณีศึกษา																			
5. ออกแบบสัมภาษณ์																			
6. ลงพื้นที่ครั้งที่ 2 การสัมภาษณ์ ครั้งที่ 1																			
7. รวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ครั้งที่ 1																			
9. วิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ครั้งที่ 1																			
8. สอบหัวข้อวิทยานิพนธ์																			
9. แก้ไขตามคณะกรรมการแนะนำ																			
10. ออกแบบการสัมภาษณ์ใหม่																			
11. ลงพื้นที่ครั้งที่ 3 การสัมภาษณ์ ครั้งที่ 2																			
12. รวบรวมข้อมูลบทที่ 4 และเขียนบทความ																			
13. ส่งบทความ และแก้ไขบทความคณะกรรมการ																			
14. เรียบเรียงข้อมูลบทที่ 4																			
15. วิเคราะห์ข้อมูลบทที่ 5																			
16. สรุปอภิปรายผล บทที่ 6																			
17. จัดทำและรวบรวมรูปเล่มวิทยานิพนธ์																			
16. ส่งรูปเล่มฉบับสมบูรณ์ให้คณะกรรมการ																			
17. ทำการนำเสนอวิทยานิพนธ์																			
18. สอบวิทยานิพนธ์																			

ตารางที่ 6 สรุปการดำเนินงานวิจัย

บทที่ 4

การดำเนินงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ของกรณีศึกษา

เนื่องจากวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ต้องการศึกษานโยบายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต โดยศึกษากระบวนการพัฒนา ปัญหาอุปสรรค ผลการดำเนินงาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องของการพัฒนา เพื่อวิเคราะห์ข้อดีข้อจำกัดของการพัฒนาเกสต์เฮ้าส์ในอาคารทั้งสองรูปแบบ โดยคัดเลือกกรณีศึกษาตามวิธีการดำเนินงานวิจัยที่ได้อธิบายไว้ข้างต้น โครงการกรณีศึกษาทั้งหมด 4 กรณี มีรายชื่อดังต่อไปนี้

- | | |
|--|---------------------------------|
| กรณีศึกษาที่ 1 : ชิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์ | (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์) |
| กรณีศึกษาที่ 2 : เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์ | (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์) |
| กรณีศึกษาที่ 3 : หมิงโซ่ว บูติก เกสต์เฮ้าส์ | (อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่) |
| กรณีศึกษาที่ 4 : ซินหล่อ เฮ้าส์ | (อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่) |

4.1 กรณีศึกษาที่ 1 : ชิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์ (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์)

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ : คุณมยุรฉัตร ฉายาพิทักษ์กุล เจ้าของโครงการ

วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2562



รูปภาพที่ 21 ทศนิยมภาพโครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์

4.1.1 ทำเลที่ตั้งโครงการ : 113 ซอยสุนนุทิศ ถนนเยาวราช ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

83000



รูปภาพที่ 22 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ซิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮาส์

บริบทของที่ตั้งโครงการ : ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในซอยสุนนุทิศ ลักษณะซอยมีขนาดเล็ก สงบ ส่วนใหญ่เป็นบ้านสำหรับพักอาศัย ผู้คนไม่พลุกพล่าน เนื่องด้วยซอยสุนนุทิศ ไม่ใช่ถนนเส้นหลักที่ใช้สัญจรทางรถยนต์ ปลอดภัยเป็นทางตัน จึงมีอาคารที่เปิดเป็นธุรกิจค้าขายน้อย ทำเลจึงโดดเด่นในเรื่องความสงบ

4.1.2 ภายภาพที่ตั้งโครงการก่อนการพัฒนา

กรรมสิทธิ์ที่ดิน	มูลนิธิกุศลธรรมภูเก็ต
ขนาดที่ดิน	กว้าง 4.20 เมตร ยาว 35 เมตร
พื้นที่ที่ดิน	147 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	ตึกแถวแบบท้องถิ่น ระยะที่ 1 (พัฒนาพล สิทธิโชค, 2560) อายุมากกว่า 100 ปี 1 คูหา สูง 2 ชั้น ชั้นละ 3.5 เมตร
ขนาดอาคาร	กว้าง 4.20 เมตร ยาว 10.5 เมตร
พื้นที่อาคาร	90 ตารางเมตร
โครงสร้างอาคาร	ตึกแถวรูปแบบนี้สร้างขึ้นตั้งแต่ พ.ศ. 2411-2443 เป็นช่วงของการก่อสร้างเมือง รูปแบบอาคารเป็นไปตามวัฒนธรรมของผู้อาศัยชาวจีนเป็นหลักและเป็นรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีความเรียบง่าย มีการก่อสร้าง แบบก่ออิฐฉาบปูนผสมไม้ มีผนังไม้ในบางหลัง เป็นลักษณะที่เรียบง่าย เสาใหญ่ เสามีทั้งแบบเรียบและแบบบัว ปูนปั้น ตกแต่ง หลังคาทรงจั่ว กระเบื้องหลังคาดินเผากระเบื้องลอนคู่ซีเมนต์ กระเบื้องหลังคาเดิมเป็นกระเบื้อง ดินเผา ประตุนหน้าต่างบานเปิดไม้ มีหน้าต่างไม้สูงและมีช่องทางเดิน ด้านหน้าอาคาร (พัฒนาพล สิทธิโชค, 2560)

สภาพอาคาร	สำหรับโครงสร้างและองค์ประกอบอาคารอยู่ในสภาพใช้งาน แต่สภาพไม้ภายในอาคารมีความทรุดโทรมมาก
การใช้งาน	อาคารสำหรับพักอาศัย

4.1.3 ภายภาพที่ตั้งโครงการหลังการพัฒนา

กรรมสิทธิ์ที่ดิน	คุณมยุรฉัตร ฉายาพิทักษ์กุล ทำสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 30 ปี
ขนาดที่ดิน	กว้าง 4.20 เมตร ยาว 35 เมตร
พื้นที่ที่ดิน	147 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	อาคาร 1 คูหา สูง 2 ชั้น ชั้นละ 3.5 เมตร
ขนาดอาคาร	อาคารส่วนหน้าคงเดิม กว้าง 4.20 เมตร ยาว 10.5 เมตร อาคารส่วนต่อเติม กว้าง 4.20 ยาว 24.5 เมตร รวมความยาวอาคาร 35 เมตร
พื้นที่อาคาร	273 ตารางเมตร
โครงสร้างอาคาร	อาคารส่วนหน้า เป็นโครงสร้างอาคารเดิมเสริมโครงสร้างเหล็ก อาคารส่วนต่อเติม เป็นโครงสร้างเหล็ก
สภาพอาคาร	สภาพดีเหมาะสมกับการใช้งาน
การใช้งาน	ที่พักนักท่องเที่ยวประเภทเกสต์เฮาส์

4.1.4 ผู้พัฒนาโครงการ

คุณมยุรฉัตร ฉายาพิทักษ์กุล เป็นเจ้าของธุรกิจบริษัททัวร์นำเที่ยว คือ ห้างหุ้นส่วนจำกัดอันดามันทราเวล ดีลล์ มีความรู้ความสามารถทางภาษาในการสื่อสารและการนำเที่ยว มีความสามารถในด้านการเงินและบริหารธุรกิจ

4.1.5 ความเป็นมาโครงการ

จุดเริ่มต้นของการพัฒนา เริ่มเมื่อปี พ.ศ. 2558 คุณมยุรฉัตร ฉายาพิทักษ์กุล มีความตั้งใจเช่าอาคารเพื่อทำสำนักงานของบริษัททัวร์ โดยซื้อกรรมสิทธิ์ในการเช่าอาคารและที่ดินจากเจ้าของสิทธิ์เก่า ซึ่งทำสัญญาเช่ากับมูลนิธิกุศลธรรมภูเก็ต เป็นระยะเวลา 30 ปี เมื่อเช่าอาคารแล้วเสร็จ นำข้อสังเกตจากธุรกิจทัวร์มาวิเคราะห์พบว่า ลูกค้าต่างชาติของบริษัททัวร์ ไม่มีที่พักในภูเก็ตหลังกลับจาก Full moon party เกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่เป็น Backpacker ด้วยเหตุนี้ คุณมยุรฉัตรจึงตัดสินใจเปิดที่พักประเภทเกสต์เฮาส์เพื่อให้บริการสำหรับนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ร่วมด้วยกับการเปิดสำนักงานของบริษัททัวร์ การตัดสินใจเปิดเป็นที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ เนื่องจากต้องการดูแลลูกค้าด้วยตนเองทั้งหมด

4.1.6 แนวคิดการพัฒนาโครงการ

แนวคิดการพัฒนาโครงการ เกิดจากการพบปัญหาของลูกค้าต่างชาติในธุรกิจทัวร์ จึงเป็นจุดเริ่มต้นแนวคิดในการพัฒนาเป็นโครงการที่พักประเภทเกสต์เฮาส์

4.1.7 แนวคิดการออกแบบ

รูปแบบโครงการเป็นรูปแบบที่เจ้าของชื่นชอบ คือ การนำศิลปะภาพวาด ภาพถ่าย และกล้องถ่ายรูป มาตกแต่งรวมกันภายในโครงการ จึงเป็นที่มาของชื่อโครงการ ซิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์ โดยมีความต้องการในการพัฒนาโครงการ ดังนี้

- 1) ต้องการรักษารูปแบบอาคารดั้งเดิมไว้ แสดงลักษณะอาคารบางส่วนให้เห็นถึงความเก่าตามกาลเวลา
- 2) ต้องการนำเสนอความเป็นภูเก็ตโดย ศิลปะ ภาพวาด และภาพถ่าย โดยการจัดแสดงภายในโครงการ

4.1.8 เป้าหมายโครงการ

- 1) เพื่อต่อยอดธุรกิจบริษัททัวร์
- 2) เพื่อผลกำไรในเชิงธุรกิจ
- 2) เพื่อจัดแสดง กล้องถ่ายรูป ภาพถ่าย ภาพวาดสีน้ำมัน ภาพเขียน ที่จัดแสดงรูปเกี่ยวกับย่านเมืองเก่าภูเก็ต ตามห้องพักต่าง ๆ เพื่อเล่าเรื่องราวแสดงถึงความเป็นเมืองเก่าภูเก็ตภายในโครงการ

4.1.9 ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนา

- 1) คุณมยุรฉัตร ฉายาพิทักษ์กุล ผู้พัฒนาโครงการ
- 2) ผู้รับเหมา 1 รับเหมาก่อสร้าง
- 3) ผู้รับเหมา 2 รับเหมางานฝ้าเพดาน
- 4) ผู้รับเหมา 3 รับเหมาทาสีอาคาร

4.1.10 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบ่งเป็น 3 ระยะ 8 ขั้นตอน ดังนี้

ระยะก่อนการก่อสร้าง

1. ชั้นแนวคิดเบื้องต้น

เกิดจากการพบปัญหาของลูกค้าต่างชาติในธุรกิจทัวร์ ไม่มีที่พักในภูเก็ตหลังกลับจาก Full moon party เกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่เป็น Backpacker จึงเป็นจุดเริ่มต้นแนวคิดในการพัฒนาโครงการที่พักประเภทเกสต์เฮ้าส์

2. ชั้นแนวคิดถ่วงกรอง

- 1) การพิจารณาที่ตั้ง เนื่องจากที่ตั้งอยู่ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเป็นธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยว
- 2) การพิจารณาภาพถ่าย เนื่องจากที่ดินมีความยาว 35 เมตร แต่อาคารเก่ายาว 10.5 เมตร จึงต้องการต่อเติมอาคารให้เต็มพื้นที่ดินของโครงการ
- 3) การพิจารณาการตลาด ลูกค้าเป้าหมายของโครงการ มาจากลูกค้าต่างชาติของบริษัททัวร์
- 4) การพิจารณาการออกแบบ คุณมยุรฉัตรพัฒนาและเขียนแบบด้วยตนเอง

3. ขั้นการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ

- 1) วิเคราะห์เศรษฐกิจและการตลาด เนื่องจากเห็นปัญหาของลูกค้า และมีลูกค้าเป้าหมาย เป็นลูกค้าของบริษัททั่วๆ ไป จึงวิเคราะห์ว่าสามารถดำเนินธุรกิจประเภทที่פקได้อย่างแน่นอน
- 2) วิเคราะห์กายภาพและกฎหมาย เนื่องจากอาคารที่จะพัฒนาเป็นอาคารเก่า คุณมยุรฉัตรจึงเข้าปรึกษาและขอข้อมูลกับเทศบาลนครภูเก็ต เกี่ยวกับกฎหมายข้อกำหนดและการขอใบอนุญาตตัดแปลงอาคารภายในย่านเมืองเก่าภูเก็ต
- 3) วิเคราะห์ด้านการเงินการลงทุน คุณมยุรฉัตร มีความตั้งใจพัฒนาโครงการด้วยเงินสด
- 4) วางแผนบริหารจัดการโครงการ คุณมยุรฉัตรต้องการรับผิดชอบหน้าที่ต่าง ๆ ของโครงการด้วยตนเองทั้งหมด และจะรับสมัครเพียงพนักงานทำความสะอาด 1 คน

4. ขั้นเจรจาสัญญา

คุณมยุรฉัตร ยื่นใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกับเทศบาลนครภูเก็ต แต่เทศบาลไม่อนุมัติการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากอาคารที่จะพัฒนาเป็นอาคารเก่า จึงให้เปลี่ยนเป็นการขออนุญาตตัดแปลงอาคารแทน

ผู้รับเหมาชุดที่ 1 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร หากจากคนรู้จักที่กำลังก่อสร้างคอนโดยูนีในขณะนั้น

ผู้รับเหมาชุดที่ 2 ผู้รับเหมางานฝ้าเพดาน

ผู้รับเหมาชุดที่ 3 ผู้รับเหมาทาสีอาคาร

5. ขั้นการทำสัญญา

ผู้รับเหมาชุดที่ 1 วางแผนงานก่อสร้างระยะเวลา 6 เดือน ใช้งบประมาณ 1.5 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนอาคารเก่า และส่วนต่อเติมอาคาร

ระยะระหว่างการก่อสร้าง

6. ขั้นการก่อสร้าง

งานก่อสร้างส่วนอาคารเก่า

- 1) ปรับปรุงพื้นไม้ภายในอาคารเก่าที่มีอายุกว่า 100 ปี โดยใช้วิธีเซาะหน้าไม้ออกและลงแลคเกอร์ใหม่
- 2) เสริมโครงสร้างเสาและคานด้วยโครงสร้างเหล็กเพื่อรับน้ำหนักพื้นชั้น 2 ให้เหมาะสมต่อการใช้งานเป็นที่พักนักท่องเที่ยว
- 3) ทำฝ้าเพดาน ชั้น 1-2 ของอาคารเก่า

งานก่อสร้างส่วนต่อเติมอาคาร

- 1) ลงฐานรากและเสาเข็ม
- 2) ใช้เสา คาน และโครงสร้างหลังคาเป็นโครงเหล็กกาวาโนซ์
- 3) ติดตั้งผนังและพื้นโดยใช้แผ่น Viva board เนื่องจาก ทำงานง่ายติดตั้งรวดเร็ว ประหยัดค่าแรงงานก่อสร้าง วัสดุมีความคงทนต่อทุกสภาวะอากาศ ป้องกันเสียงรบกวน ความร้อน และไฟได้
- 4) ติดตั้งฝ้าเพดาน ชั้น 1-2 ของอาคารที่ต่อเติมใหม่
- 5) เก็บงานอาคารด้วยช่างสี แต่ผู้รับเหมาทำงานไม่เสร็จและทิ้งงาน
- 6) เจ้าของโครงการ ทาสีอาคาร วาดภาพศิลปะที่เล่าเรื่องราวของเมืองเก่าภูเก็ตบนผนังภายในโครงการด้วยตนเอง

- 7) ก่อสร้างแล้วเสร็จ
- 8) สั่งซื้อเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งมายังโครงการ และจัดวางตามการใช้สอย

ระยะหลังการก่อสร้าง

7. ชั้นเปิดตัวโครงการ

1) ด้านการตลาด เตรียมช่องทางการประชาสัมพันธ์ทาง Facebook และลงประกาศผู้ให้บริการห้องพักออนไลน์ Booking และ Agoda

2) ด้านการบริหาร เตรียมพนักงานทำความสะอาด 1 คน

8. ชั้นการดำเนินงานโครงการ

1) ด้านการตลาด มีการจัดจำหน่ายทั้งที่โครงการและบริการห้องพักออนไลน์ มีกิจกรรมส่งเสริมการขายบ้างตามสถานการณ์ที่เหมาะสม

2) ด้านบริหารโครงการและบุคลากร เจ้าของโครงการ ดูแล ปรับปรุง ซ่อมแซมและปรับเปลี่ยนรูปแบบตามความจำเป็นด้วยตนเองทั้งหมด 6 เดือนหลังเปิดโครงการ รับสมัครพนักงานนอกเวลา 2 คน

3) ด้านการเงิน เจ้าของโครงการเป็นผู้บริหารจัดการด้านการเงินด้วยตนเอง

4) ด้านกฎหมาย มีดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หลังการเปิดตัวโครงการ โดยทำตามขั้นตอนการขออนุญาต จึงได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมอย่างถูกต้องตามกฎหมายในระยะเวลา 2 ปีต่อมา

ปัญหาและอุปสรรคของกระบวนการพัฒนา

ก่อนการก่อสร้าง

- ต้องการทำโครงการให้ถูกต้องตามกฎหมาย
 - เทศบาลไม่ชัดเจนในข้อกำหนดกฎหมายในการประกอบธุรกิจโรงแรม
- การแก้ไข : เข้าปรึกษาเทศบาล และดำเนินการเท่าที่ทำได้ตามความรู้และความเข้าใจ

ระหว่างการก่อสร้าง

- ช่างสีทำงานในช่วงสุดท้ายก่อนเปิดโครงการ
 - ก่อสร้างไม่ให้เกิดกระทบกับโครงสร้างเดิมของอาคารเก่า
- การแก้ไข : เจ้าของโครงการทำการทาสีด้วยตนเอง

หลังการก่อสร้าง

- การขอใบอนุญาตโรงแรม ต้องทำย้อนหลัง โดยเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนแรกถึงขั้นตอนสุดท้าย
 - ไม่มีมอเตอร์ไซค์ให้ลูกค้าเช่า เนื่องจาก ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ
- การแก้ไข : ดำเนินการขอใบอนุญาตโรงแรม โดยเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนแรกถึงขั้นตอนสุดท้าย ภายในระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2559 – 2561

กรณีศึกษาที่ 1 : ซิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์						
ช่วง	ชั้น	ผู้มีส่วนพัฒนา	กระบวนการพัฒนา	ปัญหาอุปสรรค	เวลา	
ก่อนการก่อสร้าง	ก่อนการพัฒนา	ผู้พัฒนา	ข้อกรรมสิทธิ์ในการเช่าอาคารจากเจ้าของสิทธิ์เก่า		ส.ศ. 58	
		มูลนิธิกุศลธรรม	ทำสัญญาเช่าอาคารกับผู้พัฒนา เป็นเวลา 30 ปี			
	ขั้นแนวคิดเบื้องต้น	ผู้พัฒนา	ต้องการพัฒนาเป็นสำนักงานของบริษัททัวร์	สังเกตเห็นปัญหา ลูกค้ายัวร์ไม่มีที่พักในภูเก็ต หลังกลับมาจาก Full moon party เกาะพัง	พิจารณาตามความสามารถในการให้บริการ	ส.ศ. 58
			ตัดสินใจพัฒนาเป็นที่พักประเภทเกสต์เฮ้าส์			
	ขั้นแนวคิดหลักเรื่อง	ผู้พัฒนา	พิจารณาความเป็นไปได้ที่ตั้ง : มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นธุรกิจที่พักทางกายภาพ : มีพื้นที่หลังอาคารเก่าสามารถต่อเติมเป็นอาคารได้ กฎหมาย : เข้าปรึกษาเทศบาลนครภูเก็ต	ไม่สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ ต้องยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร เนื่องจากเป็นอาคารเก่า		
	ขั้นการศึกษาความเป็นไปได้	ผู้พัฒนา	วิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ ด้านการตลาด : เจาะจงกลุ่มลูกค้าของบริษัททัวร์ ด้านบริหาร : วางแผนการจัดการโครงการ ด้านกายภาพ : เขียนแบบโครงการเอง ด้านกฎหมาย : ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ด้านการเงิน : วางแผนการเงินเพื่อประกอบธุรกิจ	ภาครัฐไม่ชัดเจนในข้อกำหนดกฎหมาย ในการประกอบธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก		
ขั้นเจรจาสัญญา	ผู้พัฒนา	ออกแบบแล้วเสร็จ สรุบบนก่อสร้าง ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารกับเทศบาลนครภูเก็ต หาผู้รับเหมา 1 จากคนรู้จัก				
ขั้นทำสัญญา	ผู้พัฒนา ผู้รับเหมา 1 ผู้พัฒนา	ทำสัญญาการก่อสร้างกับผู้รับเหมา 1 วางแผนการก่อสร้าง 6 เดือน เตรียมเงินลงทุน 2 ล้านบาท				
ระหว่างทำการก่อสร้าง	ขั้นรับเหมา 1	ผู้รับเหมา 1	ดำเนินการก่อสร้างตามแผนงาน แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ส่วนที่ 1 อาคารเก่า ส่วนที่ 2 ส่วนต่อเติมอาคารหลังอาคารเก่า		ก.ย. 58 ถึง ก.พ. 59	
	ขั้นเจรจาสัญญา	ผู้พัฒนา	หาผู้รับเหมาฝ่าเท้าคน			
	ขั้นทำสัญญา	ผู้พัฒนา	ทำสัญญากับผู้รับเหมาฝ่าเท้าคน			
	ขั้นเจรจาสัญญา	ผู้รับเหมาฝ่าเท้าคน	ผู้รับเหมาฝ่าเท้าคนทำงานพร้อมกับผู้รับเหมา 1 จนแล้วเสร็จ			
	ขั้นเจรจาสัญญา	ผู้พัฒนา	หาผู้รับเหมาทาสีอาคาร			
	ขั้นทำสัญญา	ผู้พัฒนา	ทำสัญญากับผู้รับเหมาทาสีอาคาร			
	ขั้นรับเหมาทาสีอาคาร	ผู้รับเหมาทาสีอาคาร	ผู้รับเหมาทาสีอาคาร ดำเนินการทาสี ตามแผนงาน	ผู้รับเหมาทาสีอาคารทำงาน		
ขั้นทำการก่อสร้าง	ผู้พัฒนา	เจ้าของโครงการทำการหาสื่อเอง รวมถึงวาดภาพศิลปะเกี่ยวกับเมืองเก่าภูเก็ตบนผนังภายในโครงการ การก่อสร้างแล้วเสร็จ				

ตารางที่ 7 สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ซิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์

กรณีศึกษาที่ 1 : ซิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์					
ช่วง	ชั้น	ผู้มีส่วนพัฒนา	กระบวนการพัฒนา	ปัญหาอุปสรรค	เวลา
หลังการก่อสร้าง	ขั้นเปิดตัวโครงการ	ผู้พัฒนา	เตรียมตัวเปิดตัวโครงการ - เตรียมทีมงานทำความสะอาด 1 คน - เตรียมช่องทางประชาสัมพันธ์ Website, Facebook, OTA		มี.ค. 59
			เปิดตัวโครงการ		มี.ค. 59
	ขั้นดำเนินงานโครงการ	ผู้พัฒนา	ดำเนินงานโครงการ - การตลาด การจัดจำหน่าย - การบริหารจัดการโครงการ และบุคลากร - การเงิน รายรับรายจ่าย - ดูแลปรับปรุง ซ่อมแซม อาคาร	ไม่มีมอร์เตอร์ไซค์ให้ลูกค้าเช่า	มี.ค. 59
		ผู้พัฒนา	รับพนักงานต้อนรับนอกเวลา 2 คน		ส.ค. 59
		ผู้พัฒนา	ดำเนินการ ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1. ขออนุญาตตัดแปลงอาคาร (อ.1) จากเทศบาลนครภูเก็ต 2. ขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) จากกรมโยธาธิการและผังเมือง 3. ติดต่อดำเนินการกับ อำเภอ เพื่อมาตรวจสอบ 4. ติดต่อดำเนินการกับ จังหวัด เพื่อมาตรวจสอบ	การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต้องทำย้อนหลังโดยเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนแรกถึงขั้นตอนสุดท้ายใหม่ และต้องมีการแก้ไขอาคารให้ตรงกับกฎหมายโรงแรมใช้ระยะเวลายาวนานถึง 2 ปี	ก.ย. 59
		ผู้พัฒนา	ได้รับ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	ก.ย. 59	
		ผู้พัฒนา	เปิดดำเนินการถึงปัจจุบัน (เมษายน 2562)	ก.ย. 61	
				เม.ย. 62	

ตารางที่ 9 สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ซิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์ (ต่อ)



ขั้นตอนกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	พ.ศ. 2558 / พ.ศ. 2015		พ.ศ. 2559 / พ.ศ. 2016		พ.ศ. 2560 / พ.ศ. 2017		พ.ศ. 2561 / พ.ศ. 2018		พ.ศ. 2562 / พ.ศ. 2019		พ.ศ. 2563 / พ.ศ. 2020	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ก่อนการก่อสร้าง												
1) ชื่นแนวคิดเบื้องต้น												
2) ชื่นแนวคิดว่าลื่นไหล												
3) ชื่นศึกษาความเป็นไปได้โครงการ												
4) ชื่นเจรจาสัญญา												
5) ชื่นการทำสัญญา												
ระหว่างก่อสร้าง												
6) ชื่นการก่อสร้าง												
หลังการก่อสร้าง												
7) ชื่นการเปิดตัวโครงการ												
- เตรียมเปิดตัวโครงการ												
- เปิดตัวโครงการ												
8) ชื่นการดำเนินงานโครงการ												
- ดำเนินงานโครงการในด้านต่าง ๆ												
- รับพนักงานนอกเวลา 2 คน												
- ดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม												
- ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม												
สรุป												

ตารางที่ 8 ระยะเวลาการดำเนินงานโครงการ ซิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์

4.1.11 ผลการดำเนินงาน

1. ด้านกายภาพอาคาร

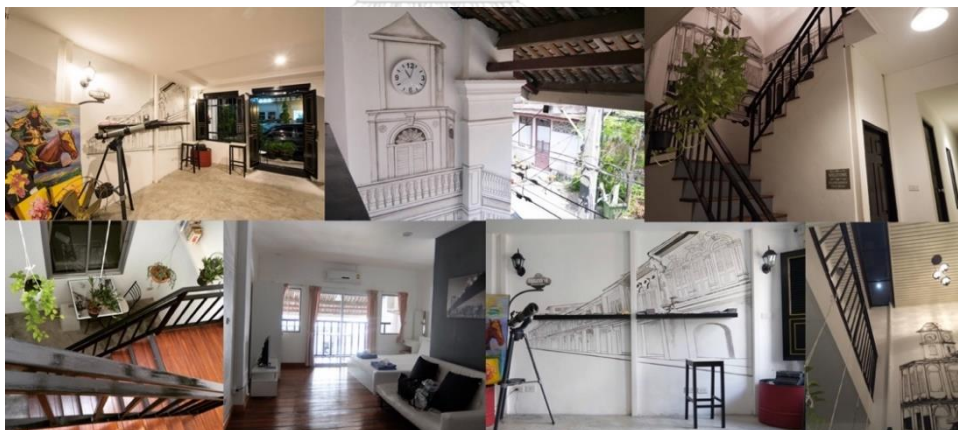
1) รูปลักษณ์ภายนอกอาคารหลังการพัฒนา



รูปภาพที่ 23 ทศนิยมภาพภายนอกโครงการ ชิงทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์

รูปลักษณ์ภายนอกอาคาร ยังคงเป็นแบบ ตึกแถวแบบท้องถิ่น แบบที่ 1 (พัฒนาพล สิทธิโชค, 2560) ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงน้อยมากหลังการพัฒนา เนื่องจากเป็นการปรับปรุงอาคารให้มีสภาพดีขึ้นแต่ยังคงความดั้งเดิมอยู่เหมาะสมแก่การเปิดเป็นธุรกิจที่พักนักท่องเที่ยว

2) โครงสร้างอาคารหลังการพัฒนา

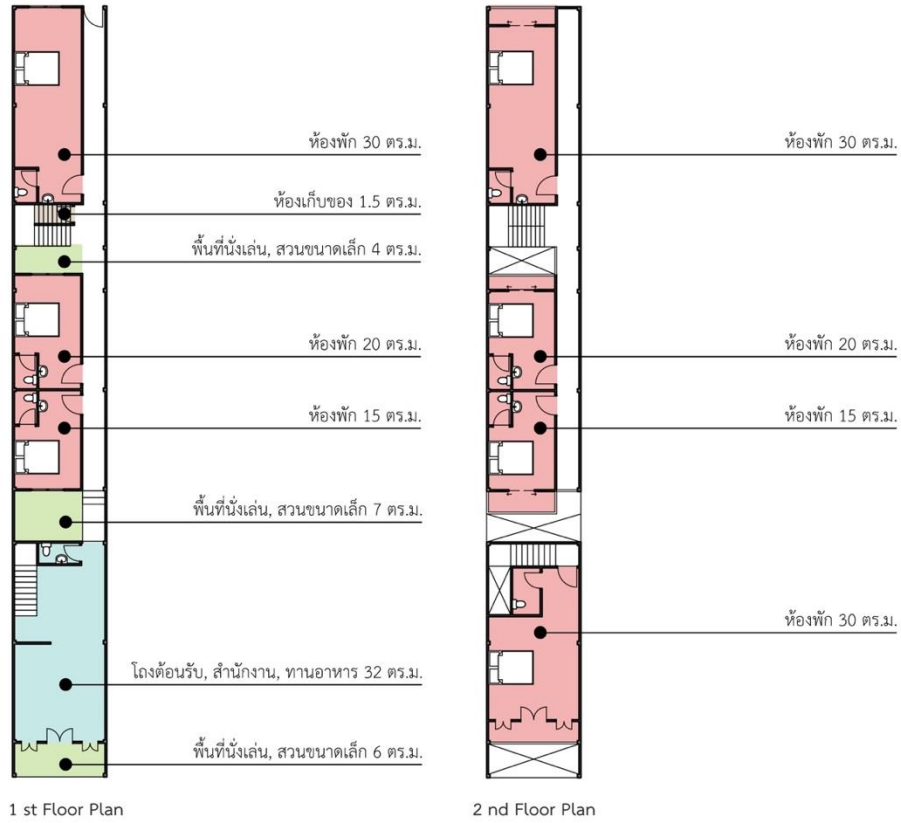


รูปภาพที่ 24 โครงสร้างอาคารโครงการ ชิงทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์

ส่วนอาคารเก่า เป็นการปรับปรุงโดยไม่ให้กระทบกับโครงสร้างเดิมของอาคารเก่า มีการเสริมโครงสร้างเสาและคานเหล็กกว่าไนซ์ เพื่อเพิ่มความแข็งแรงให้กับอาคารในการใช้สอยเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว

ส่วนต่อเติมอาคาร เป็นการก่อสร้างอาคารเพิ่มโดยใช้โครงสร้างอาคารเป็นหลักทั้งหมด ส่วนของผนังและพื้นใช้วัสดุแผ่นวีวบอร์ดซึ่งมีคุณสมบัติตามความต้องการของเจ้าของโครงการ

3) พื้นที่ใช้สอยอาคาร




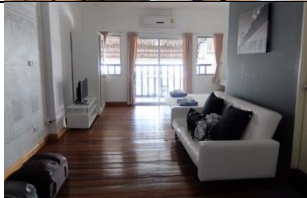


พื้นที่ส่วนกลาง		พื้นที่ใช้สอยอาคาร	
1. โถงต้อนรับ, สำนักงาน, พื้นที่ทานอาหาร	32 ตร.ม.	ชั้น 1	145 ตร.ม.
2. พื้นที่นั่งเล่น, สวนขนาดเล็ก	17 ตร.ม.	ชั้น 2	128 ตร.ม.
3. ทางเดิน	62.5 ตร.ม.	รวม	273 ตร.ม.
พื้นที่สร้างรายได้			
4. ห้องพัก	160 ตร.ม.		
พื้นที่ไม่สร้างรายได้			
5. ห้องเก็บของ	1.5 ตร.ม.		

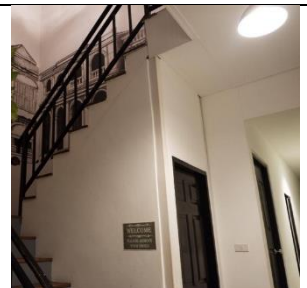
รูปภาพที่ 25 แผนผังและพื้นที่ใช้สอยโครงการ ชีโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์

3.1) พื้นที่ส่วนกลาง	ภาพประกอบ
<p>1. โถงต้อนรับ, สำนักงานบริษัททัวร์, พื้นที่ทานอาหาร</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 32 ตร.ม.</p> <p>- การตกแต่ง รูปแบบโมเดิร์น โทนสีขาวและสีดำ เน้นความเรียบง่าย ไม่มีการตกแต่งมากมาย</p> <p>- การใช้งาน ใช้สำหรับติดต่อกิจการของบริษัททัวร์ และเป็นส่วนรับรองแขกของที่พักเกสต์เฮาส์ สำหรับ พักคอย นั่งพักผ่อน และทานอาหารว่าง</p>	
<p>2. พื้นที่นั่งเล่น, สวนขนาดเล็ก</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 17 ตร.ม.</p> <p>- การใช้งาน ใช้สำหรับการนั่งพักผ่อน</p>	
<p>3. ทางเดิน</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 62.5 ตร.ม.</p> <p>- การตกแต่ง เน้นความเรียบง่าย โทนสีขาวและสีดำ ประดับภาพเขียนและภาพวาดต่าง ๆ จัดแสดงเช่นเดียวกับแกลลอรี่</p>	

ตารางที่ 10 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ ชินทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮาส์

3.2) พื้นที่สร้างรายได้					
4. ห้องพัก จำนวน 7 ห้อง มีรายละเอียดดังนี้					
ประเภทห้องพัก	พื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวน (ห้อง)	ราคาช่วง High (บาท/คืน)	ราคาช่วง Low (บาท/คืน)	ภาพประกอบ
Twin Bed Room	15	2	900	550	
Deluxe Twin Bed Room	20	2	1000	600	
Triple Bed Room	30	2	1200	800	
Front Room with Balcony	30	1	1200	800	

ตารางที่ 11 พื้นที่สร้างรายได้โครงการ ชินทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์

3.3) พื้นที่ไม่สร้างรายได้	ภาพประกอบ
<p>5. ห้องเก็บของ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ขนาดพื้นที่ใช้สอย 1.5 ตร.ม. - การใช้งาน สำหรับเก็บของ อยู่ได้บนได 	

ตารางที่ 12 พื้นที่ไม่สร้างรายได้โครงการ ชินทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์

2. ด้านกฎหมาย

	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ซิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์ ขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2558	- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 - กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 เฉพาะเรื่องห้องแถวตึกแถว - พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 - กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 - ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2553 - กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 - กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559

ตารางที่ 13 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ซิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์

3. ด้านการเงินการลงทุน

3.1 เงินลงทุนในการพัฒนาโดยประมาณ

สัญญาเช่าอาคารระยะเวลา 30 ปี โดยค่าเช่า	-	บาท/เดือน
ค่าปรับปรุงอาคาร	2,000,000	บาท
รวมเงินลงทุน	2,000,000	บาท

3.2 การตั้งราคาห้องพัก

ดูตามสภาพเศรษฐกิจ ยอดจองล่วงหน้า เพื่อดูแนวโน้มการเข้าพักในแต่ละช่วง ส่งผลต่อการกำหนดราคาว่าควรเพิ่มหรือลดราคา

3.3 อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) ในช่วง high season - low season

High season ช่วงเดือน ตุลาคม - กุมภาพันธ์ อัตราเข้าพัก 100 %

Low season ช่วงเดือน มีนาคม - กันยายน อัตราเข้าพัก 70 %

3.4 อัตราค่าใช้จ่ายของโครงการ

ค่าใช้จ่าย มีดังนี้ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าจ้างพนักงาน ค่าเช่าอาคาร ค่าซักผ้า ค่าอุปกรณ์อื่น ๆ

4. แผนธุรกิจและแผนการพัฒนาที่วางไว้ในอนาคต

ปัจจุบันชะลอการลงทุน เนื่องจากมีที่พักใหม่เกิดขึ้นจำนวนมาก และมีแผนจะปรับปรุงอาคารให้ดีขึ้นในปี 2562

4.2 กรณีศึกษาที่ 2 : เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์ (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์)

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ : คุณวาทินี งามเรียบ เจ้าของโครงการ

วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 และ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562



รูปภาพที่ 26 ทศนียภาพโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์

4.2.1 ทำเลที่ตั้ง : 4, 6 ถนนกระบี่ ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต ภูเก็ต 83000



รูปภาพที่ 27 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์

บริบทของที่ตั้งโครงการ : ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่บนถนนกระบี่ ซึ่งถัดจากถนนกลางซึ่งเป็นถนนหลักของย่านเมืองเก่าภูเก็ต

ทิศตะวันออก ที่ตั้งติดกับร้านซ่อมรถเก่าแก่ของย่าน

ทิศตะวันตก ห่างจากพิพิธภัณฑ์ไทยหัว 50 เมตร

ทิศใต้ ใกล้ทางส่วนบุคคลที่สามารถเดินไปยังตลาดและท่ารถได้

4.2.2 ภายนอกที่ตั้งโครงการก่อนการพัฒนา

กรรมสิทธิ์ที่ดิน	เจ้าของอาคารเป็นคนดั้งเดิมของย่าน อดีตเปิดธุรกิจยาจีนแผนโบราณ
ขนาดที่ดิน	กว้าง 8.40 เมตร ยาว 13 เมตร
พื้นที่ที่ดิน	109 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	ตึกแถวแบบสรรค์สถาน แบบหมู่ 2 (พัฒนาพล สิทธิโชค,2560) อายุประมาณ 90 ปี 2 คูหา สูง 3 ชั้น ชั้นละ 3.5 เมตร
ขนาดอาคาร	กว้าง 8.40 เมตร ยาว 13 เมตร
พื้นที่อาคาร	- ตารางเมตร
โครงสร้างอาคาร	ตัวอาคารเป็นอาคารก่ออิฐฉาบปูนและแบบ คอนกรีตเสริมเหล็ก เสาใหญ่ มีซุ้มโค้ง ระหว่างช่วงเสา รูปแบบหลังคาทรงจั่ว, หลังคาทรงปั้นหยา กระจัง หลังคาดินเผา, กระจังลอนคู่และกระจังซีเมนต์ มีลวดลายบัวปูนปั้นตกแต่งเสาและเสาอิงแบ่ง ช่วงหน้าต่าง หน้าต่างมีทั้ง หน้าต่างไม้สูงบานเปิด และหน้าต่างบานเปิดไม้ลูกกรง มี ช่องแสงบนหน้าต่างแบบจีน มีการ ตกแต่งผนังด้วยลวดลายปูนปั้นเป็นรูปสัญลักษณ์ จากสัตว์ รูปสัญลักษณ์จากพันธุ์พฤกษา รูปสัญลักษณ์จาก ธรรมชาติ มีระเบียงหลังคา (พัฒนาพล สิทธิโชค,2560)
สภาพอาคาร	คานไม้และพื้นไม้ภายในอาคาร มีสภาพเก่าและผุพัง สภาพโดยรวมค่อนข้างทรุดโทรม
การใช้งาน	ร้านขายยาจีนแผนโบราณ

4.2.3 ภายนอกที่ตั้งโครงการหลังการพัฒนา

กรรมสิทธิ์ที่ดิน	คุณวาทินี งามเรียบ ทำสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 10 ปี
ขนาดที่ดิน	กว้าง 8.40 เมตร ยาว 13 เมตร
พื้นที่ที่ดิน	109 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	ตึกแถวแบบสรรค์สถาน แบบที่ 2 รูปแบบดั้งเดิม อายุประมาณ 90 ปี 2 คูหา สูง 3 ชั้น ชั้นละ 3.5 เมตร
ขนาดอาคาร	กว้าง 8.40 เมตร ยาว 13 เมตร
พื้นที่อาคาร	267 ตารางเมตร
โครงสร้างอาคาร	เสริมโครงสร้างเหล็กกับตัวอาคารเดิม
สภาพอาคาร	สภาพดีเหมาะสมกับการใช้งาน
การใช้งาน	ที่พักนักท่องเที่ยวประเภทเกสต์เฮาส์

4.2.4 ผู้พัฒนาโครงการ

คุณวาทินี งามเรียบ จบการศึกษาจากคณะวิทยาศาสตร์คอมพิวเตอร์ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ เป็น
เจ้าของธุรกิจ เดอะ รมณีย์ บูติก เกสต์เฮาส์ มาก่อน ซึ่งเป็นที่พักนักท่องเที่ยวที่พัฒนาในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การ
อนุรักษ์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต เปิดดำเนินงานมาประมาณ 4 ปี ก่อนจะเปิดสาขาที่ 2 แห่งนี้ โดยคุณวาทินี มีความรู้
ความสามารถทางภาษาและมีความสามารถในการบริหารธุรกิจประเภทเกสต์เฮาส์

4.2.5 ความเป็นมาโครงการ

จุดเริ่มต้นของการพัฒนา เริ่มขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2557 มีการประกาศปล่อยเช่าอาคารเก่า 2 คูหา 3 ชั้น โดยในอดีตอาคารเป็นร้านขายยาจีนแผนโบราณ ลักษณะของอาคารในชั้นหนึ่งเป็นหน้าร้าน ชั้น 2-3 เป็นโกดังเก็บยา มีช่องเปิดสี่เหลี่ยมเจาะทะลุถึงกันจากชั้น 1 ถึงชั้น 3 เพื่อใช้รอกสำหรับขนส่งยาระหว่างชั้นได้ เจ้าของค้ำขายยาจีนมาจนมีอายุประมาณ 90 กว่าปี และไม่มีลูกหลานสืบทอดกิจการต่อ ลูกหลานจึงปิดกิจการและปล่อยเช่าอาคารแห่งนี้ โดยปล่อยเช่าในสภาพเดิมของอาคารเก่า ซึ่งมีโครงสร้างเป็นก่ออิฐถือปูน คานและพื้นเป็นไม้ที่เก่าตามอายุอาคาร

หลังจาก คุณวาทีณี งามเรียบ ทราบข่าว จึงตัดสินใจเจรจาสัญญากับกับเจ้าของอาคาร และทำสัญญาเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 10 ปี เพื่อพัฒนาเป็นธุรกิจเกสต์เฮ้าส์ เนื่องจากมีประสบการณ์จาก เดอะ รมณีย์ บูติก เกสต์เฮ้าส์ มาก่อน หลังจากทำสัญญาเช่า จึงเริ่มการปรับปรุงเพื่อพัฒนาเป็นเกสต์เฮ้าส์ให้เร็วที่สุด

4.2.6 แนวคิดการพัฒนาโครงการ

ต้องการพัฒนาอาคารเป็นเกสต์เฮ้าส์ โดยมีแนวคิดการพัฒนา ดังนี้

1) ต้องการเก็บรักษารูปแบบเดิมภายนอกอาคารให้คงอยู่ ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารให้มีสภาพที่ดีขึ้น การตกแต่งเป็นการออกแบบตามความชอบของเจ้าของโครงการทั้งหมด

2) ต้องการเปิดเกสต์เฮ้าส์ที่มีจำนวนห้องพักน้อย ดูแลลูกค้าได้อย่างทั่วถึงและเป็นกันเอง เพื่อตอบสนองลูกค้าที่ต้องการพักผ่อนแบบส่วนตัว ชอบความสงบ ต้องการความสะอาดสวยงามที่ครบครัน

3) ต้องการจัดแสดงและประดับตกแต่งภายในเกสต์เฮ้าส์ ด้วยภาพถ่ายจากฝีมือเจ้าของเกสต์เฮ้าส์เอง

4.2.7 แนวคิดการออกแบบ

จากความต้องการมีจำนวนห้องพักน้อย ดูแลลูกค้าได้อย่างทั่วถึงและเป็นกันเอง เพื่อตอบสนองสำหรับลูกค้าที่ต้องการพักผ่อนแบบส่วนตัว ชอบความสงบ ต้องการความสะอาดสวยงามที่ครบครัน จึงออกแบบให้มีความเรียบง่ายและอบอุ่น โดยการใช้โทนสี สีขาว สีดำและไม้ เป็นการสร้างบรรยากาศอบอุ่นภายในโครงการ

4.2.8 เป้าหมายโครงการ

- 1) ต้องการประกอบธุรกิจประเภทที่พักนักท่องเที่ยว เพื่อสร้างรายได้ให้กับครอบครัวได้
- 2) เพื่อผลกำไรในเชิงธุรกิจ

4.2.9 ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนา

- 1) คุณวาทีณี งามเรียบ เป็นผู้พัฒนาโครงการ
- 2) เพื่อนที่เป็นสถาปนิก
- 3) ผู้รับเหมา 1 ผู้รับเหมาก่อสร้าง หาจากคนรู้จัก
- 4) ช่างทำหน้าต่างไม้

4.2.10 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลกระบวนการพัฒนาแบ่งเป็น 3 ระยะ 8 ขั้นตอน ดังนี้

ระยะก่อนการก่อสร้าง

1. ขั้นแนวคิดเบื้องต้น

เริ่มต้น พฤษภาคม พ.ศ. 2557 คุณวาทินี งามเรียบ ทำสัญญาเช่าอาคารเก่าจากเจ้าของเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยตั้งใจพัฒนาเป็นธุรกิจเกสต์เฮาส์

2. ขั้นแนวคิดกลั่นกรอง

1) การพิจารณาที่ตั้ง เนื่องจากที่ตั้งอาคารอยู่ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต มองเห็นว่าสามารถพัฒนาเป็นธุรกิจที่พักนักท่องเที่ยวได้ เนื่องจากมีประสบการณ์จากการพัฒนา เดอะ รมณีย์ บูติค เกสต์เฮาส์ มาก่อน

2) การพิจารณาคุณภาพ อาคารมีสภาพเก่าและทรุดโทรมมาก จะต้องมีการปรับปรุงมากพอสมควร

3) การพิจารณาการตลาด ดูจากลูกค้าที่เข้ามาท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต มีจำนวนเพิ่มขึ้นในทุกปี

4) การพิจารณากฎหมาย ดำเนินการเช่นเดียวกับโครงการ เดอะ รมณีย์ บูติค เกสต์เฮาส์

3. ขั้นการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ

1) วิเคราะห์เศรษฐกิจและการตลาด เมื่อดูแนวโน้มนักท่องเที่ยวและอัตราผู้เข้าพักโครงการ เดอะ รมณีย์ บูติค เกสต์เฮาส์ ที่เปิดมาเป็นระยะเวลา 4 ปี จึงวิเคราะห์ว่าสามารถพัฒนาธุรกิจประเภทเกสต์เฮาส์ให้เกิดขึ้นอีกได้

2) วิเคราะห์กายภาพและกฎหมาย เนื่องจากเป็นอาคารเก่า จากการวิเคราะห์ ส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงภายในอาคาร

3) วิเคราะห์ด้านการเงินการลงทุน การวางแผนการเงินการลงทุน คุณวาทินี มีความตั้งใจพัฒนาโครงการด้วยเงินสด

4) วิเคราะห์การวางแผนบริหารจัดการโครงการ มีความต้องการให้การก่อสร้างปรับปรุงอาคารเสร็จสิ้นเร็วที่สุด เนื่องจากจะต้องจ่ายค่าเช่าอาคารในทุก ๆ เดือน ที่มีการดำเนินงานก่อสร้างโครงการอยู่

5) วิเคราะห์ด้านการออกแบบ เพื่อนสถาปนิกช่วยออกแบบแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร และคุณวาทินี กำหนดรูปแบบการตกแต่งภายในห้องพักและส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร ส่วนโครงสร้างมีการวางแผนเปลี่ยนแปลงปรับปรุงโดยผู้รับเหมา

4. ขั้นเจรจาสัญญา

- คุณวาทินี ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารกับเทศบาลนครภูเก็ต ตามแบบที่สถาปนิกออกแบบ

- ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร หาจากผู้รับเหมาที่รู้จัก

- ช่างทำหน้าต่างไม้

5. ขั้นการทำสัญญา

ผู้รับเหมาวางแผนงานก่อสร้างระยะเวลา 3 เดือน แต่เมื่อดำเนินงานก่อสร้างใช้เวลาแล้วเสร็จ 6 เดือน

ระยะระหว่างการก่อสร้าง

6. ขั้นตอนการก่อสร้าง

- 1) รื้อ พื้นไม้ และคานไม้ ทั้งหมดออกจากอาคาร
- 2) ทำคานใหม่โดยใช้คานเหล็ก
- 3) ปูพื้นไม้ใหม่ โดยใช้ไม้เดิมที่รื้อออกไปคัดเลือกชิ้นที่สามารถใช้ได้ และซื้อไม้ใหม่เพิ่มประมาณ 50 ตารางเมตร
- 4) ทำห้องน้ำบนพื้นไม้ โดยต้องเสริมคานเหล็กในส่วนห้องน้ำ ทำถาดเรซินรองบนพื้นไม้เจาะรูไปยังท่อระบายน้ำ ปิดผิวเรซินด้วยปูน ปิดผิวปูนด้วยกระเบื้อง
- 5) กั้นผนังห้องน้ำด้วยแผ่น Smart board กั้นความชื้นและเชื้อรา
- 6) กั้นผนังห้องพักด้วยผนังเบา ใส่ฉนวนกันความร้อนและกันเสียง โดยแบ่งตามสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยในอาคาร
- 7) ทาสีภายในอาคารและห้องพักตามรูปแบบที่ได้กำหนดไว้
- 8) ก่อสร้างแล้วเสร็จ
- 9) สั่งเฟอร์นิเจอร์มายังโครงการ จัดตกแต่งตามเพื่อที่ใช้สอยที่ได้ออกแบบไว้
- 10) ปิดงานการก่อสร้างอาคารด้วย งานหน้าต่าง ซึ่งรูปแบบแรกที่ทำคือ ทำจากอะลูมิเนียมและกระจก แต่เจ้าของโครงการต้องการเปลี่ยน จึงหาช่างทำหน้าต่างไม้และสั่งทำ สุดท้ายติดตั้งหน้าต่างไม้บนหน้าต่างอะลูมิเนียมและกระจกเดิมที่ทำไว้

ระยะหลังการก่อสร้าง

7. ขั้นตอนเปิดตัวโครงการ

- 1) ด้านการตลาด เตรียมช่องทางการประชาสัมพันธ์ ทาง Facebook และลงประกาศผู้ให้บริการห้องพักออนไลน์ Booking และ Agoda ก่อนเปิดโครงการ 2 สัปดาห์
- 2) ด้านการบริหาร - เตรียมพนักงานทำความสะอาด 1 คน
- หน้าที่อื่น ๆ รับผิดชอบโดยเจ้าของโครงการทั้งหมด

8. ขั้นตอนดำเนินงานโครงการ

- 1) ด้านการตลาด มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย
- 2) การจัดการและบริหารโครงการ ดูแล ปรับปรุง ซ่อมแซมหรือปรับเปลี่ยนรูปแบบตามความจำเป็น โดยเจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลด้วยตนเองทั้งหมด
- 3) ด้านการเงิน เจ้าของโครงการเป็นผู้บริหารจัดการด้านการเงินด้วยตนเอง
- 4) ด้านกฎหมาย มีดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หลังการเปิดตัวโครงการ โดยทำตามขั้นตอนการขออนุญาต จึงได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมอย่างถูกต้องตามกฎหมายในระยะเวลา 2 ปีต่อมา

ด้านปัญหาและอุปสรรคของการพัฒนาโครงการ

ก่อนการก่อสร้าง

- ไม่มีปัญหาก่อนการก่อสร้าง

ระหว่างการก่อสร้าง

- ปัญหาสำหรับการก่อสร้าง คือ การไม่ให้กระทบกับโครงสร้างเดิมที่มีอยู่ เนื่องจากอาคารมีอายุกว่า 100 ปี
- ปัญหาห้องน้ำบนพื้นไม้ชั้นบนภายในอาคาร
- พื้นไม้และคานไม้เดิมของอาคาร มีการหดตัวและชำรุดทรุดโทรม
- ปัญหาบ้านข้างเคียง

การแก้ไข

- ใช้โครงสร้างเหล็ก เสริมในส่วนของโครงสร้างหลักของอาคาร
- ต้องมีการออกแบบพิเศษเพื่อป้องกันไม่ให้ส่งผลต่อพื้นไม้
- ทำการรื้อพื้นไม้และคานไม้ทั้งหมด เพื่อคัดเลือกส่วนที่ยังใช้ได้มาใช้ใหม่
- ซ่อมแซมหรือปรับปรุงให้ผู้เสียหาย ในกรณีที่มีการก่อสร้างโครงการส่งผลกระทบต่อบ้านข้างเคียง

หลังการก่อสร้าง

- พนักงานตอนกลางคืน
- ความแน่นอนของภาครัฐบาล ซึ่งจะมีส่วนหนึ่งที่ทำให้การสนับสนุน และอีกส่วนหนึ่งทำให้การทำโครงการลำบากมากขึ้น เนื่องจากเริ่มมีการออกข้อกำหนดกฎหมายขึ้น และข้อกำหนดยังไม่ชัดเจน โดยมีการให้ผู้ประกอบการธุรกิจที่พิกขนาดเล็กไปจดทะเบียนที่อำเภอแล้วจึงจะส่งต่อให้เทศบาล
- ค่าซ่อมบำรุงสูง สำหรับอาคารเก่าที่มีการชำรุดทรุดโทรมและไม่สามารถใช้งานต่อในการทำเกสต์เฮ้าส์ได้

กรณีศึกษาที่ 2 : เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์					
ช่วง	ชั้น	ผู้ส่วนพัฒนา	กระบวนการพัฒนา	ปัญหาอุปสรรค	เวลา
ก่อนการก่อสร้าง	ก่อนการพัฒนา	เจ้าของอาคาร	ประกาศให้เช่าอาคารเก่า 2 คูหา 3 ชั้น		พ.ค. 57
		ผู้พัฒนา	สนใจเช่าอาคารเพื่อทำที่พักประเภทเกสต์เฮ้าส์		
		เจ้าของอาคาร	ทำสัญญาเช่าอาคารกับผู้พัฒนา เป็นเวลา 10 ปี		
	ขั้นแนวคิดเบื้องต้น	ผู้พัฒนา	ต้องการพัฒนาเป็นที่พักประเภทเกสต์เฮ้าส์ สาขา 2 เนื่องจากมีประสบการณ์จาก เดอะ รมณีย์ บูติค เกสต์เฮ้าส์ ด้านการตลาด : เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดิม เช่นเดียวกับสาขา 1 ด้านบริหาร : วางแผนการจัดการโครงการ	พิจารณาตามความสามารถในการให้บริการ	1 เดือน
	ขั้นแนวคิดหลักโครงการ	ผู้พัฒนา	พิจารณาความเป็นไปได้ที่ตั้ง : มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นธุรกิจที่พักทางกายภาพ : อาคารมีความเก่าและทรุดโทรมมากเตรียมการออกแบบการตลาด : ประเมินจากสาขา 1 มีอัตราเข้าพักเต็มตลอดปีกฎหมาย : ติดต่อขอคำปรึกษาจากเทศบาลนครภูเก็ต	ภาครัฐไม่ชัดเจนในข้อกำหนดกฎหมาย ในการประกอบธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก	
	ขั้นการศึกษาความเป็นไปได้	ผู้พัฒนา	วิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการด้านกฎหมาย : ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารด้านกายภาพ : ผู้รับเหมาวางแผนปรับปรุงโครงสร้างเพื่อนสถานีปลูก ออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารด้านการเงิน : วางแผนการเงินด้านการตลาด : เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดิม เช่นเดียวกับสาขา 1		
	ขั้นเจรจาสัญญา	ผู้พัฒนา	ออกแบบแล้วเสร็จ สรุบบางก่อสร้าง		
ผู้พัฒนา		ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารกับเทศบาลนครภูเก็ต			
ผู้พัฒนา		หาผู้รับเหมา 1 จากคนรู้จัก			
ขั้นทำสัญญา	ผู้รับเหมา 1	วางแผนการก่อสร้าง 3 เดือน			
	ผู้พัฒนา	ทำสัญญาการก่อสร้างกับผู้รับเหมา 1			
	ผู้พัฒนา	เตรียมงบประมาณในการก่อสร้าง 3 ล้านบาท			
ระหว่างกการก่อสร้าง	ขั้นการก่อสร้าง	ผู้รับเหมา 1	ดำเนินงานก่อสร้างตามแผนงาน - รื้อถอน ปรับปรุง ตัดแปลง โครงสร้างอาคาร - ก่อสร้างตามแบบที่สถานีปลูกออกแบบไว้	- ผู้รับเหมาทำงานล่าช้า 3 เดือน - การก่อสร้างไม่ให้กระทบกับโครงสร้างเดิมของอาคารเก่า - การสร้างห้องน้บนพื้นที่ไม่มี - การก่อสร้างส่งผลกระทบต่อบ้านข้างเคียง	มิ.ย. 57
		ผู้พัฒนา	ติดต่อช่างเพื่อทำหน้าต่างไม้ส่วนหน้ากอาคาร		พ.ย. 57
		ช่างหน้าต่าง	ทำหน้าต่างไม้แล้วเสร็จ และนำมาติดตั้งบนหน้าต่างอะลูมิเนียมบริเวณหน้ากอาคาร การก่อสร้างแล้วเสร็จ		
หลังการก่อสร้าง	ขั้นเปิดตัวโครงการ	ผู้พัฒนา	เตรียมตัวเปิดตัวโครงการ - เตรียมพนักงานทำความสะอาด 1 คน - เตรียมช่องทางประชาสัมพันธ์ Website, Facebook, OTA เปิดตัวโครงการ		ธ.ค. 57

ตารางที่ 14 สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์

กรณีศึกษาที่ 2 : เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์						
ช่วง	ชั้น	ผู้ส่วนพัฒนา	กระบวนการพัฒนา	ปัญหาอุปสรรค	เวลา	
หลังการก่อสร้าง	ขั้นดำเนินงานโครงการ	ผู้พัฒนา	ดำเนินงานโครงการ - การตลาด การจัดจำหน่าย - การบริหารจัดการโครงการ และบุคลากร - การเงิน รายรับรายจ่าย - ดูแลปรับปรุง ซ่อมแซม อาคาร	- ไม่มีพนักงานตอนกลางคืน - การซ่อมบำรุงมีราคาสูง	ธ.ค. 57 1 ปี 9 เดือน	
		ผู้พัฒนา	ดำเนินการ ขอบใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1. ขออนุญาตติดแปลงอาคาร (อ.1) จากเทศบาลนครภูเก็ต 2. ขอบใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) จากกรมโยธาธิการและผังเมือง 3. ติดต่อดำเนินการกับ ย้ำเภอ เพื่อมาตรวจสอบ 4. ติดต่อดำเนินการกับ จังหวัด เพื่อมาตรวจสอบ	การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต้องทำย้อนหลังโดยเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนแรกถึงขั้นตอนสุดท้ายใหม่ และต้องมีการแก้ไขอาคารให้ตรงกับกฎหมายโรงแรมใช้ระยะเวลายาวนานถึง 2 ปี	ก.ย. 59	
	ขั้นการศึกษาความเป็นไปได้	ผู้พัฒนา	ออกแบบเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเป็นร้านค้ากาแฟ วางแผนการเงินเพื่อลงทุนร้านค้ากาแฟ		2 ปี	
	ขั้นลงรายละเอียด	ผู้พัฒนา	สรุปแบบก่อสร้างร้านค้ากาแฟ หาผู้รับเหมา 2 สำหรับตกแต่งร้านค้ากาแฟ			
	ขั้นทำสัญญา	ผู้พัฒนา	ทำสัญญาการก่อสร้างกับผู้รับเหมา 2			
		ผู้รับเหมา 2	วางแผนงานก่อสร้าง 2 เดือน			
		ผู้พัฒนา	เตรียมเงินลงทุนการก่อสร้างร้านค้ากาแฟ 5 แสนบาท			
	ขั้นรับก่อสร้าง	ผู้รับเหมา 2	ดำเนินงานก่อสร้างตามแผนงาน จนแล้วเสร็จ			ก.ค. 61 2 เดือน
		ผู้พัฒนา	ปิดรับลูกค้าเกสต์เฮ้าส์ 2 สัปดาห์ก่อนเปิดร้านค้ากาแฟ			ส.ค. 61
	ขั้นดำเนินงานโครงการ	ผู้พัฒนา	เปิดตัวร้านค้ากาแฟ			ก.ย. 61
ผู้พัฒนา		ได้รับ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เปิดดำเนินการถึงปัจจุบัน (เมษายน 2562)			ก.ย. 61 เม.ย. 62	

ตารางที่ 15 สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์ (ต่อ)

ขั้นตอนกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	พ.ศ. 2557 / ค.ศ. 2014		พ.ศ. 2558 / ค.ศ. 2015		พ.ศ. 2559 / ค.ศ. 2016		พ.ศ. 2560 / ค.ศ. 2017		พ.ศ. 2561 / ค.ศ. 2018		พ.ศ. 2562 / ค.ศ. 2019	
	ม	ค	ม	ค	ม	ค	ม	ค	ม	ค	ม	ค
ก่อนการก่อสร้าง												
1) ขึ้นแนวคิดเบื้องต้น												
2) ขึ้นแนวคิดลัทธิกรอง												
3) ขั้นศึกษาความเป็นไปได้โครงการ												
4) ขั้นเจรจาสัญญา												
5) ขั้นการทำสัญญา												
ระหว่างก่อสร้าง												
6) ขั้นการก่อสร้าง												
หลังการก่อสร้าง												
7) ขั้นการเปิดตัวโครงการ												
- เตรียมเปิดตัวโครงการ												
- เปิดตัวโครงการ												
8) ขั้นการดำเนินงานโครงการ												
- ดำเนินงานโครงการในด้านต่าง ๆ												
- ดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม												
- ตัดแปลงโครงสร้างรับเป็นร้านค้ากาแฟ												
- เปิดตัวร้านค้ากาแฟ												
- ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม												
สรุป												

ตารางที่ 16 ระยะเวลาการดำเนินงานโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์

4.2.11 ผลการดำเนินงาน

1. ด้านกายภาพอาคาร

1) รูปลักษณ์ภายนอกอาคารหลังการพัฒนา



รูปภาพที่ 28 ทศนียภาพภายนอกโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์

รูปลักษณ์ภายนอกอาคาร ยังคงเป็นแบบ ตึกแถวแบบसरคิผสาน แบบที่ 2 (พัฒนพล สิทธิโชค,2560) ซึ่งมีการแปลงเปลี่ยนน้อยมากหลังการพัฒนา เนื่องจากการปรับปรุงอาคารให้มีสภาพดีขึ้นแต่ยังคงความดั้งเดิมอยู่ เหมาะแก่การเปิดเป็นธุรกิจที่พักนักท่องเที่ยว

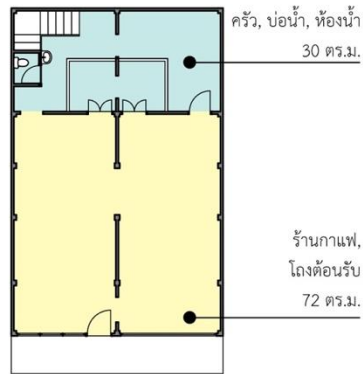
2) โครงสร้างอาคารหลังการพัฒนา



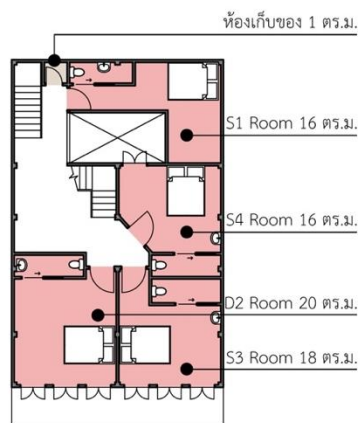
รูปภาพที่ 29 โครงสร้างอาคารโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์

ปรับปรุงอาคารโดยไม่ให้กระทบกับโครงสร้างเดิมของอาคารเก่า มีการเสริมโครงสร้างเสาเหล็กและคานเหล็ก เพื่อเพิ่มความแข็งแรงในการรับน้ำหนักของการใช้สอยเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว

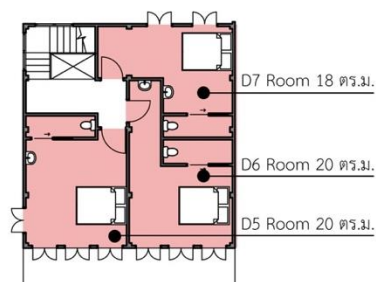
3) พื้นที่ใช้สอยอาคาร



1 st Floor Plan



2 nd Floor Plan



3 rd Floor Plan

พื้นที่ใช้สอยอาคาร

ชั้น 1	105 ตร.ม.
ชั้น 2	97 ตร.ม.
ชั้น 3	65 ตร.ม.
รวม	267 ตร.ม.

พื้นที่ส่วนกลาง

1. ร้านกาแฟ, โถงต้อนรับ	72 ตร.ม.
2. ครุฑ, บ่อน้ำ, ห้องน้ำ	30 ตร.ม.
3. ทางเดิน	36 ตร.ม.

พื้นที่สร้างรายได้

4. ห้องพัก	128 ตร.ม.
------------	-----------






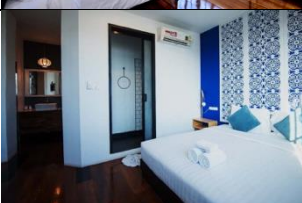

พื้นที่ไม่สร้างรายได้

5. ห้องเก็บของ	1 ตร.ม.
----------------	---------


รูปภาพที่ 30 แผนผังและพื้นที่ใช้สอยโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์

3.1) พื้นที่ส่วนกลาง	ภาพประกอบ
<p>1. ร้านกาแฟ, โถงต้อนรับ</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 72 ตร.ม.</p> <p>- การตกแต่ง ผสมผสานรูปแบบ Vintage Style, Loft Style และ Modern Style รวมกันอย่างลงตัว โดยการใช้โทนสี สีขาว สีดำและไม้ เป็นการสร้างบรรยากาศอบอุ่นภายในโครงการ</p> <p>- การใช้งาน เป็นพื้นที่สำหรับทำธุรกิจร้านกาแฟ และรับรองแขกของ เกสต์เฮาส์ สำหรับพักคอย</p>	
<p>2. ครั้ว, บ่อน้ำ, ห้องน้ำ</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 30 ตร.ม.</p> <p>- การใช้งาน</p> <p>ครั้ว สำหรับลูกค้าเกสต์เฮาส์ ใช้เตรียม-ทำอาหาร</p> <p>ห้องน้ำ สำหรับ พนักงาน ลูกค้าเกสต์เฮาส์ และ ลูกค้าร้านกาแฟ</p>	
<p>3. ทางเดิน</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 36 ตร.ม.</p>	

ตารางที่ 17 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮาส์

3.2) พื้นที่สร้างรายได้					
4. ห้องพัก จำนวน 7 ห้อง มีรายละเอียดดังนี้					
ประเภทห้องพัก	พื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวน (ห้อง)	ราคาช่วง High (บาท/คืน)	ราคาช่วง Low (บาท/ คืน)	ภาพประกอบ
Standard B&W (Room No.S1)	16	1	1200	800	
Deluxe Classic Loft (Room No.D2)	20	1	1400	1000	
Standard Phuket Town (Room No.S3)	18	1	1200	800	
Standard Retro Phuket (Room No.S4)	16	1	1200	800	
Deluxe Modern Loft (Room No.D5)	20	1	1400	1000	
Deluxe Andaman Pearl (Room No.D6)	20	1	1400	1000	
Deluxe Asian (Room No.D7)	18	1	1400	1000	

ตารางที่ 18 พื้นที่สร้างรายได้โครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮาส์

3.3) พื้นที่ก่อสร้างรายได้	ภาพประกอบ
<p>5. ห้องเก็บของ</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 1 ตร.ม.</p>	

ตารางที่ 19 พื้นที่ก่อสร้างรายได้โครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์

2. ด้านกฎหมาย

	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
<p>เดอะรมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์</p> <p>ขออนุญาตดัดแปลงอาคาร</p> <p>เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557</p>	<ul style="list-style-type: none"> - พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 - พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 - กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 เฉพาะเรื่องห้องแถวตึกแถว - กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 - ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2553 - กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 - กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559

ตารางที่ 20 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์

3. ด้านการเงินการลงทุน

3.1 เงินลงทุนในการพัฒนาโดยประมาณ

สัญญาเช่าอาคารระยะเวลา 10 ปี โดยค่าเช่า	20,000	บาท/เดือน
เงินลงทุนโครงการ	3,000,000	บาท

3.2 การตั้งราคาห้องพัก

ตั้งราคาในระดับปานกลาง สำหรับลูกค้าที่จ่ายได้และไม่สร้างปัญหา ในช่วง High Season ที่มีคนต้องการพักเยอะ จะมีการเพิ่มราคาจากราคาปกติ และในช่วง Low Season จะมีราคาขั้นต่ำที่กำหนดไว้

3.3 อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) ในช่วง high season - low season

High season ช่วงเดือน พฤศจิกายน - เมษายน อัตราเข้าพัก 90 %

Low season ช่วงเดือน พฤษภาคม - ตุลาคม อัตราเข้าพัก 90 %

มีคนเข้าพักเต็มตลอดช่วง High Season และส่งผลให้ช่วง Low Season ได้รับผลกระทบน้อย เนื่องจากมีจำนวนห้องพักน้อย ทำให้มีผู้เข้าพักค่อนข้างเต็มตลอดทั้งปี ทำให้ระยะเวลาคืนทุนประมาณ 2 ปี

3.4 อัตราค่าใช้จ่ายของโครงการ

ค่าใช้จ่าย มีดังนี้ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าจ้างพนักงาน ค่าเช่าอาคาร ค่าซักรีด ค่าอุปกรณ์อื่น ๆ

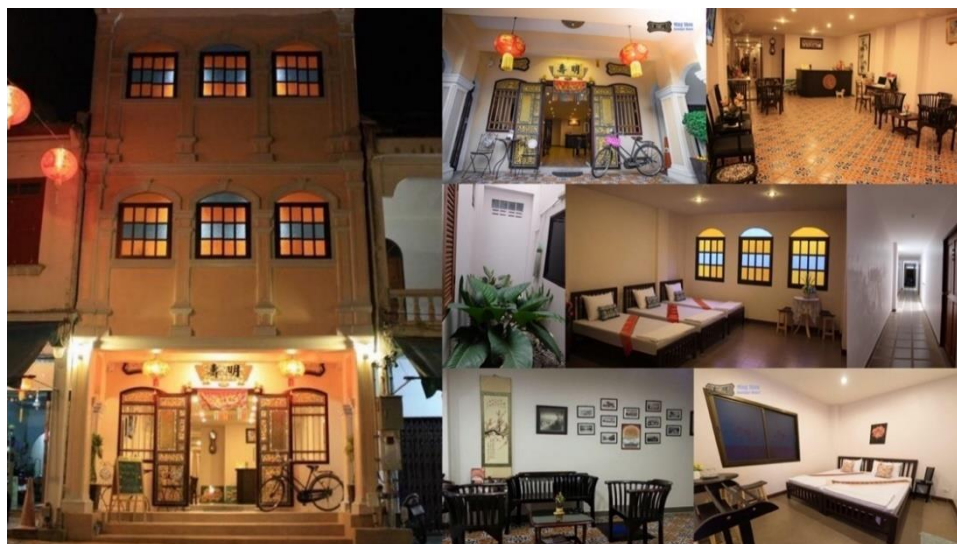
4. แผนธุรกิจและแผนการพัฒนาที่วางไว้ในอนาคต

สำหรับอาคารของโครงการหลังนี้ เนื่องจากเป็นการเช่าอาคาร จึงไม่มีแผนที่จะทำอะไรเพิ่มเติมไปมากกว่านี้ แต่มีแนวคิดที่จะพัฒนาอาคารเก่าหลังอื่นที่เป็นเจ้าของอยู่ พัฒนาเป็นเกสต์เฮ้าส์ในลักษณะที่คล้ายกัน

4.3 กรณีศึกษาที่ 3 : หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์ (อาคารอื่น ๆ)

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ : คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ เจ้าของโครงการ

วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 และ 30 มกราคม พ.ศ. 2562



รูปภาพที่ 31 ทัศนียภาพโครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์

4.3.1 ทำเลที่ตั้ง : 34 ถนนกระบี่ ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต ภูเก็ต 83000



รูปภาพที่ 32 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์

บริบทของที่ตั้งโครงการ : ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่บนถนนกระบี่ ซึ่งถัดจากถนนกลางซึ่งเป็นถนนหลักของย่านเมืองเก่าภูเก็ต

ทิศตะวันออก ห่างจากพิพิธภัณฑน์ไทยหัว 5 เมตร

ทิศใต้ ตรงข้ามที่ตั้ง เป็นทางส่วนบุคคลที่สามารถเดินไปยังตลาดและท่ารถได้

4.3.2 ภายภาพที่ตั้งโครงการก่อนการพัฒนา

กรรมสิทธิ์ที่ดิน	คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ เจ้าของโครงการ
ขนาดที่ดิน	กว้าง 5 เมตร ยาว 60 เมตร
พื้นที่ที่ดิน	300 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	โกดังเก็บแร่ของนายเหมืองเก่าในอดีต
ขนาดอาคาร	-
พื้นที่อาคาร	-
โครงสร้างอาคาร	โครงสร้างไม้และสังกะสี
สภาพอาคาร	สภาพเก่าและทรุดโทรมมาก
การใช้งาน	โกดังเก็บของ

4.3.3 ภายภาพที่ตั้งโครงการหลังการพัฒนา

กรรมสิทธิ์ที่ดิน	คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ เจ้าของโครงการ
ขนาดที่ดิน	กว้าง 5 เมตร ยาว 60 เมตร
พื้นที่ที่ดิน	300 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	อาคารสมัยใหม่ 1 คูหา สูง 3 ชั้น ชั้นละ 3.5 เมตร
ขนาดอาคาร	กว้าง 5 เมตร ยาว 60 เมตร
พื้นที่อาคาร	796 ตารางเมตร
โครงสร้างอาคาร	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
สภาพอาคาร	สภาพดีเหมาะสมกับการใช้งาน
การใช้งาน	ที่พักนักท่องเที่ยวประเภทเกสต์เฮาส์

4.3.4 ผู้พัฒนาโครงการ

คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ จบการศึกษาจากคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประกอบธุรกิจส่วนตัวหลายธุรกิจ อาทิเช่น ร้านจำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้า หุ่นส่วนธุรกิจประเภทโรงแรมหลายแห่งแต่เป็นโรงแรมที่อยู่ติดทะเลและย่านอื่น ๆ ในภูเก็ต อดีตเคยเป็นสมาชิกองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น และปัจจุบันเป็นกรรมการศาลเจ้าแสงธรรม ดังนั้นความรู้ความสามารถของคุณอภิชาติ จึงมีความหลากหลายมากตามประวัติการศึกษาและประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

4.3.5 ความเป็นมาโครงการ

เริ่มต้นเมื่อ พ.ศ. 2551 มีการประกาศขายที่ดินและโรงเก็บแร่ของนายเหมืองเก่า หลังจากหมดยุคทำเหมืองแร่ ที่ดินและโรงเก็บแร่นี้ถูกปล่อยทิ้งร้างไว้ โดยประกาศขายในราคา 3 ล้านบาท คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ ซื้อไว้เพื่อต้องการจะสร้างบ้านพักอาศัย แต่หลังจากการซื้อที่ดิน 1 ปี คุณอภิชาติ เข้ามาสังเกต ที่ตั้ง ย่าน และสภาพแวดล้อมใกล้เคียง เป็นระยะเวลาอีก 1 ปี พบว่า มีผู้คนเข้ามาท่องเที่ยวในย่านตลอดปี จึงตัดสินใจทดลองเช่าพักใน โรงแรมเกสต์เฮาส์ หลาย ๆ แห่งในย่าน จึงเป็นจุดเริ่มต้นความคิดการทำธุรกิจประเภทที่พักนักท่องเที่ยว เพราะเมื่อคนอื่น

ทำได้ตนเองต้องทำได้เช่นกัน จากศักยภาพที่ดินที่มีอยู่ อยู่ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต และเดิมเป็นหุ้นส่วนธุรกิจประเภทโรงแรมอยู่หลายแห่ง แต่เป็นโรงแรมที่อยู่ติดทะเลและอยู่ในย่านอื่น จึงสนใจทำธุรกิจประเภทนี้เพิ่มในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

4.3.6 แนวคิดการพัฒนาโครงการ

เนื่องจาก คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ จบการศึกษาจากคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จึงมีแนวคิดที่จะพัฒนาโครงการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดกฎหมาย โดยศึกษากฎหมายอย่างละเอียด หลังจากทดลองเช่าพักที่พักรายหลายแห่งในย่าน พบว่าอาคารมีลักษณะอาคารเป็นแนวยาว กันห้องปิดทึบและคั่นข้างอับ จึงนำมาดัดแปลงในการพัฒนาโครงการของตน เริ่มต้นจากการวางแผนตำแหน่งงานระบบ และวิธีการก่อสร้าง ที่ง่ายต่อการพัฒนามากที่สุด โดยก่อสร้างอาคารจากส่วนในสุดของที่ดินออกมาถึงส่วนหน้าสุดของที่ดิน ทำอาคารแยกออกเป็น 7 หลัง โดยปกติฉิมแจ้ (พื้นที่เปิดโล่งบริเวณกลางบ้าน เพื่อให้อากาศถ่ายเทสะดวกและเป็นพื้นที่รับแสงกลางบ้าน มักมีบ่อน้ำและพื้นที่ซักล้างไว้บริเวณนี้) จะมีขนาดกว้างประมาณ 5 เมตร แต่คุณอภิชาติได้ปรับความกว้างแคบลงเป็น 1.5 และ 2 เมตร เพื่อแบ่งอาคาร 7 หลังออกจากกัน แต่มีทางเชื่อมภายในถึงกันเพื่อรวมอาคารให้เป็นอาคารเดียว

4.3.7 แนวคิดการออกแบบ

เนื่องจากศึกษากฎหมายในช่วงเวลานั้นเป็นอย่างดี การออกแบบของคุณอภิชาติ จึงออกมาสอดคล้องกับกฎหมาย แต่ด้วยรูปแบบไม่สามารถออกกฎหมายโรงแรมได้ จึงทำเป็นเกสต์เฮาส์แทน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ จำนวนห้องพักต้องไม่เกิน 20 ห้อง จึงทำเพียง 19 ห้อง มีบันไดหลักและบันไดหนีไฟ มีทางออกสู่ถนนได้ 2 ทาง คือด้านหน้าและด้านหลังโครงการ ห้องพักทุกห้องมีหน้าต่างและสามารถรับลมรับแสงธรรมชาติได้ มีขนาดทางเดินภายในที่พัก 1.5 เมตร และคำนวณโครงสร้างรวมถึงงานระบบด้วยตนเองทั้งหมด

4.3.8 เป้าหมายโครงการ

- 1) เพื่อผลกำไรในเชิงธุรกิจ
- 2) เพื่อการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สิน

4.3.9 ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนา

- 1) คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ เป็นผู้พัฒนาโครงการ
- 2) ช่างไม้จากประเทศจีน ทำชุดหน้าต่างและประตูไม้แบบจีนฮกเกี้ยน
- 3) ผู้รับเหมาชุดที่ 1 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร หากจากผู้รับเหมาที่รู้จักกับภรรยา
- 4) ผู้รับเหมาชุดที่ 2 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร บริษัทสุวรรณรัตน์การโยธา เนื่องจาก คุณอภิชาติ เป็นกรรมการศาลเจ้าแสงธรรม เคยติดต่อบริษัทเพื่อก่อสร้างศาลเจ้า

4.3.10 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลกระบวนการพัฒนาแบ่งเป็น 3 ระยะ 8 ขั้นตอน ดังนี้

ระยะก่อนการก่อสร้าง

1. ขั้นแนวคิดเบื้องต้น

เริ่มต้นช่วงกลางปี พ.ศ. 2551 คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ ทำสัญญาซื้อที่ดินจากเจ้าของในราคา 3 ล้านบาท เพื่อต้องการสร้างเป็นบ้านพักอาศัยของครอบครัว

2. ขั้นแนวคิดกลั่นกรอง

1) การพิจารณาที่ตั้ง จากศักยภาพที่ดินที่มีอยู่ อยู่ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต และเดิมเป็นหุ้นส่วนธุรกิจประเภทโรงแรมอยู่หลายแห่ง แต่เป็นโรงแรมที่อยู่ติดทะเลและอยู่ในย่านอื่น จึงสนใจทำธุรกิจประเภทนี้เพิ่มในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

2) การพิจารณาการตลาด จากการสำรวจย่านเมืองเก่าภูเก็ต คุณอภิชาติ พบว่ามีที่พักนักท่องเที่ยวเกิดขึ้นจำนวนหนึ่ง เมื่อคนอื่นทำได้ตนเองต้องทำได้เช่นกัน

3) การพิจารณากฎหมาย คุณอภิชาติ ศึกษากฎหมายข้อบังคับของย่านเมืองเก่าภูเก็ต และศึกษากฎหมายเบื้องต้นสำหรับการพัฒนาเป็นธุรกิจที่พัก

3. ขั้นการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ

1) วิเคราะห์เศรษฐกิจและการตลาด คุณอภิชาติ เก็บข้อมูลด้วยการนับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินผ่านหน้าที่ตั้งโครงการทุกวัน และสำรวจที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตทั้งหมด ทดลองเข้าพักในหลาย ๆ แห่งเพื่อเก็บข้อมูลโครงการและลูกค้าที่เข้าพักในที่พักนั้น ๆ

2) วิเคราะห์กฎหมาย เนื่องจากที่ดินตั้งอยู่ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต คุณอภิชาติ จึงติดต่อเทศบาลนครภูเก็ต เพื่อศึกษาข้อกำหนดกฎหมาย การก่อสร้างอาคารในย่านเมืองเก่าภูเก็ต นำข้อกำหนดกฎหมายมาวางแผนควบคู่กับการออกแบบโครงการ

3) วิเคราะห์ด้านบริหาร มีการวางแผนบริหารจัดการโครงการ คุณอภิชาติ เป็นผู้ดูแลควบคุมในทุก ๆ ขั้นตอนของการพัฒนา โดยเฉพาะขั้นตอนการออกแบบ และการควบคุมงานก่อสร้าง

4) วิเคราะห์ด้านกายภาพ คุณอภิชาติ เขียนแบบโครงการด้วยตนเองตามความรู้ด้านกฎหมาย

5) วิเคราะห์การเงิน คุณอภิชาติ วางแผนการเงินการลงทุน พัฒนาโครงการด้วยเงินสด

4. ขั้นเจรจาสัญญา

คุณอภิชาติ ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับเทศบาลนครภูเก็ต ตามแบบที่ตนได้ออกแบบ

ช่างไม้จากประเทศจีนจีน ทำชุดหน้าต่างและประตูไม้แบบจีนฮกเกี้ยน

ผู้รับเหมาชุดที่ 1 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร

ผู้รับเหมาชุดที่ 2 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร บริษัทสุวรรณรัตน์การโยธา

5. ขั้นการทำสัญญา

ผู้รับเหมาชุดที่ 1 วางแผนงานก่อสร้างระยะเวลา 9 เดือน หลังก่อสร้างใช้ระยะเวลา 1 ปี 4 เดือน

ผู้รับเหมาชุดที่ 2 วางแผนงานก่อสร้างระยะเวลา 2 เดือน

ระยะระหว่างการก่อสร้าง

6. ขั้นตอนการก่อสร้าง

การก่อสร้างอาคาร เริ่มขึ้นในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2553 คุณอภิชาติและผู้รับเหมาชุดที่ 1 มีการวางแผนตำแหน่งงานระบบและวิธีการก่อสร้างที่ง่ายต่อการพัฒนามากที่สุด เนื่องจากที่ดินมีลักษณะหน้ากว้างแคบ แต่มีความยาวที่ดินลึก จึงให้มีการก่อสร้างอาคารจากส่วนในสุดออกมายังส่วนหน้าสุดของที่ดิน โดยแยกอาคารออกเป็น 7 หลัง โดยมีฉิมแจ้ 1 1.5 และ 2 เมตร กันเพื่อแบ่งอาคาร 7 หลังออกจากกัน แต่มีทางเชื่อมถึงกันภายในอาคาร ผู้รับเหมาชุดที่ 1 ทำการก่อสร้างจนถึงอาคารที่ 7 ส่วนหน้าโครงการ ไม่สามารถทำต่อไปได้ จึงยกเลิกสัญญา คุณอภิชาติติดต่อผู้รับเหมาชุดที่ 2 เพื่อปิดงานก่อสร้างส่วนหน้าให้กับโครงการ ใช้ระยะเวลา 2 เดือน การก่อสร้างอาคารจึงเสร็จสิ้น

ระยะหลังการก่อสร้าง

7. ขั้นตอนเปิดตัวโครงการ

1) ด้านการตลาด มีการวางแผนเปิดตัวโครงการ หลังจากอาคารเสร็จประมาณ 2 เดือน โดยเตรียมประชาสัมพันธ์เปิดตัวโครงการครั้งแรก ในงานเทศกาลถนนวัฒนธรรมที่จัดขึ้นในย่านเมืองเก่าภูเก็ต มีผู้คนเข้าชมนับแสนคน

เริ่มเตรียมการหลังจากอาคารก่อสร้างและตกแต่งแล้วเสร็จ โดยนำไวณิลสีขาวปิดหน้าอาคารทั้งหมดเป็นระยะเวลา 2 เดือน เพื่อสร้างความประหลาดใจให้ผู้คนที่ผ่านไปผ่านมา เมื่อถึงวันเปิดตัวจึงงานเทศกาลถนนวัฒนธรรม จึงตัดไวณิลลงเพื่อเปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการและเป็นการประชาสัมพันธ์ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทางการได้รับรู้ หลังจากเปิดตัวในวันนั้นเอง มีผู้เข้าพักทันที 7 ห้อง เป็นต่างชาติ 6 ห้อง และ คนไทย 1 ห้อง

หลังจากเปิดตัวโครงการ 5 วัน จึงจัดทำ Facebook และลงประกาศผู้บริการที่พักออนไลน์ Booking และ Agoda

2) ด้านการบริหาร เตรียมพนักงานทำความสะอาด 1 คน พนักงานต้อนรับช่วงกลางคืน 1 คน พนักงานต้อนรับเสาร์อาทิตย์ 1 คน ช่วงเวลากลางวันของวันจันทร์ถึงวันศุกร์เจ้าของโครงการจะต้อนรับลูกค้าด้วยตนเอง

8. ขั้นตอนดำเนินงานโครงการ

1) ด้านการตลาด มีการจัดจำหน่ายทั้งที่โครงการและบริการห้องพักออนไลน์ มีกิจกรรมส่งเสริมการขาย บ้างตามสถานการณ์ที่เหมาะสม

2) ด้านบริหารโครงการและบุคลากร ช่วงเวลากลางวันของวันจันทร์ถึงวันศุกร์เจ้าของโครงการจะต้อนรับลูกค้าด้วยตนเอง โดยจะมีพนักงานต้อนรับช่วงกลางคืน 1 คน และพนักงานต้อนรับเสาร์อาทิตย์ 1 คน

3) ด้านการเงิน เจ้าของโครงการเป็นผู้บริหารจัดการด้านการเงินด้วยตนเอง

4) ด้านกฎหมาย มีดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หลังการเปิดตัวโครงการ โดยทำตามขั้นตอนการขออนุญาต จึงได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมอย่างถูกต้องตามกฎหมายในระยะเวลา 2 ปีต่อมา

ด้านปัญหาและอุปสรรคของการพัฒนาโครงการ

ก่อนการก่อสร้าง

- บ้านข้างเคียงไม่ให้เซ็น จึงทำ แบงก์การ์นต์ 2 ซ้ำ โดยเป็นวงเงินข้างละ 200,000 บาท

ระหว่างการก่อสร้าง

- เนื่องจากที่ตั้งของโครงการมีหน้ากว้างเพียง 5 เมตร แต่ยาวถึง 60 เมตร ทำให้การก่อสร้างค่อนข้างทำงานได้อย่างลำบาก จึงต้องคิดวิธีก่อสร้างที่ง่ายต่อการทำงานที่สุด
- พื้นที่แคบ
- ถนนหน้าโครงการแคบ
- ดินในโครงการ เป็นดินอ่อนและมีน้ำเยอะ ต้องใช้เข็มเจาะ 60 หลุม
- ปัญหาสำหรับการก่อสร้าง คือ การไม่ให้กระทบกับโครงสร้างเดิมของบ้านใกล้เคียงที่เป็นอาคารเก่า
- ต้องทำการตกลงกับข้างบ้านโดยทำสัญญาชดเชย เป็น จำนวนเงิน 150,000 บาท หากบ้านใกล้เคียงเกิดการชำรุดสามารถมาเบิกได้
- การก่อสร้างเสร็จล่าช้า เนื่องจากมีหลายครั้งที่ต้องหยุดก่อสร้าง เนื่องจากคนไปแจ้งกับเทศบาลว่ามีกรก่อสร้างที่ไม่เหมาะสมกับย่าน จึงต้องรอให้เทศบาลมาตรวจจึงจะสามารถก่อสร้างต่อได้

หลังการก่อสร้าง

- ไม่อยากรับลูกค้าบางประเทศ เช่น อินเดีย เนื่องจากเคยก่อปัญหาไว้กับโครงการ
- ไม่มีที่จอดรถยนต์

กรณีศึกษาที่ 3 : หมิงโจ้ว บุติค เกสต์เฮ้าส์					
ช่วง	ชั้น	ผู้มีส่วนพัฒนา	กระบวนการพัฒนา	ปัญหาอุปสรรค	เวลา
ก่อนการก่อสร้าง	ก่อนการ พัฒนา	ผู้พัฒนา	ทำสัญญาซื้อที่ดินเก่าพร้อมที่ดินจากเจ้าของเดิม ราคา 3 ล้านบาท		มี.ย. 51
	ขั้นแนวคิดเบื้องต้น	ผู้พัฒนา	ต้องการพัฒนาเป็นที่พักอาศัยของครอบครัว สังเกตเห็นปริมาณนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในย่านตลอดทั้งปี		มี.ย. 51
	ขั้นแนวคิดขั้นกรอง	ผู้พัฒนา	พิจารณาความเป็นไปได้ ที่ตั้ง : มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นธุรกิจที่พักเมื่อคนอื่นทำได้ ก็สามารถทำได้ การตลาด : สำรวจนักท่องเที่ยวทั้งหมดในย่าน กฎหมาย : ศึกษากฎหมายเบื้องต้นสำหรับการทำที่พัก		พ.ค. 52
	ขั้นการศึกษาความเป็นไปได้	ผู้พัฒนา	วิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ ด้านการตลาด : 1) เก็บข้อมูลนักท่องเที่ยวที่เดินผ่านทุกวัน 2) สำรวจที่พักนักท่องเที่ยวทั้งหมด 3) ทดลองเข้าพักที่พัkdต่างๆใน ย่านและเก็บข้อมูลนักท่องเที่ยว ด้านกฎหมาย : ติดต่อปรึกษากับเทศบาลนครภูเก็ต ด้านบริหาร : วางแผนธุรกิจ บริหาร ด้านกายภาพ : 1) เขียนแบบด้วยตนเองตามความรู้ด้านกฎหมาย 2) สั่งทำชุดประตูหน้าต่างไม้โครงการโดยช่างชาวเงินยกเขียน ด้านการเงิน : วางแผนการเงิน เตรียมเงินลงทุน 7 ล้านบาท		มี.ย. 52
	ขั้นเจรจาสัญญา	ผู้พัฒนา ผู้พัฒนา ผู้พัฒนา	ออกแบบแล้วเสร็จ สรุบบนก่อสร้าง ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับเทศบาลนครภูเก็ต หาผู้รับเหมา 1 จากคนรู้จักของภรรยา		พ.ค. 53
	ขั้นทำสัญญา	ผู้รับเหมา 1 ผู้พัฒนา ผู้พัฒนา	วางแผนการก่อสร้าง 9 เดือน ทำสัญญาการก่อสร้างกับผู้รับเหมา 1 งบการก่อสร้าง 7 ล้านบาท	- พื้นที่แคบ - ถนนหน้าโครงการแคบ - บ้านข้างเคียงไม่ให้เงินจึงทำ แบ่งการันตี 2 ช้าง เป็นวงเงินข้าง ละ 200,000 บาท - ดินในที่ตั้งเป็นดินอ่อนมีน้ำเยอะ	พ.ค. 53
	ขั้นการก่อสร้าง	ผู้รับเหมา 1	ดำเนินงานก่อสร้างตามแผนงาน ผู้พัฒนาและผู้รับเหมา ช่วยกันออกแบบและพัฒนางานก่อสร้าง อาคารร่วมกัน โดยสร้างอาคาร 7 หลัง จากส่วนในสุดที่ดินออกมา ยังส่วนหน้าถนน ก่อสร้างถึงอาคารหลังที่ 7 เหลือส่วนหน้ากอก อาคาร ถือเป็นการจบงาน		มี.ย. 53
ระหว่างการก่อสร้าง	ขั้นเจรจาสัญญา	ผู้พัฒนา ผู้รับเหมา 2	ติดต่อผู้รับเหมา 2 บ.สุวรรณรัตน์การโยธา วางแผนการก่อสร้าง 2 เดือน		ก.ย. 54
	ขั้นทำสัญญา	ผู้พัฒนา	ทำสัญญาการก่อสร้างกับผู้รับเหมา 2		ก.ย. 54
	ขั้นการก่อสร้าง	ผู้รับเหมา 1	ดำเนินงานก่อสร้างตามแผนงาน เฉพาะส่วนหน้ากอกอาคาร และติดตั้งชุดประตูหน้าต่างที่สั่งทำจากประเทศจีน จนแล้วเสร็จ ก่อสร้างแล้วเสร็จ	- การก่อสร้างไม่ให้กระทบกับ โครงสร้างเดิมของบ้านใกล้เคียง ที่เป็นอาคารเก่า - ต้องทำการตกลงกับข้างบ้าน โดยทำสัญญาขเดย เป็นจำนวน เงิน 150,000 บาท หากบ้านใกล้ เคียงเกิดการชำรุด สามารถมา เบิกได้ - การก่อสร้างล่าช้า 7 เดือน เพราะมีหลายครั้งที่ต้องหยุดก่อ สร้าง เนื่องจากคนไปแจ้งกับเทศ บาลว่ามีกรก่อสร้างที่ไม่เหมาะ สมกับย่าน จึงต้องรอให้เทศบาล มาตรวจจึงจะสามารถก่อสร้างต่อ ได้	ต.ค. 54
					พ.ย. 54

ตารางที่ 21 สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ หมิงโจ้ว บุติค เกสต์เฮ้าส์

กรณีศึกษาที่ 3 : หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์					
ช่วง	ชั้น	ผู้มีส่วนพัฒนา	กระบวนการพัฒนา	ปัญหาอุปสรรค	เวลา
หลังการก่อสร้าง	ขั้นเปิดตัวโครงการ	ผู้พัฒนา	<p>เตรียมตัวเปิดตัวโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เตรียมพนักงานทำความสะอาด 1 คน - เตรียมพนักงานช่วงกลางคืน 1 คน - เตรียมพนักงานเสิร์ฟอาหารเช้า 1 คน - เตรียมพนักงานดูแลการตลาดออนไลน์ 1 คน - เตรียมการประชาสัมพันธ์ในงานเทศกาลถนนสายวัฒนธรรมเมืองกะทู้ <p>เปิดตัวโครงการในงานเทศกาลถนนสายวัฒนธรรมเมืองกะทู้</p>		<p>ธ.ค. 54</p> <p>2 เดือน</p> <p>ม.ค. 55</p> <p>ก.พ. 55</p>
		ผู้พัฒนา	<ul style="list-style-type: none"> - สมัครช่องทางประชาสัมพันธ์ Online Booking, Agoda, และ Facebook 		<p>ก.พ. 55</p> <p>4 ปี 7 เดือน</p>
	ขั้นดำเนินงานโครงการ	ผู้พัฒนา	<p>ดำเนินงานโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - การตลาด การจัดหาหน่วย - การบริหารจัดการโครงการ และบุคลากร - การเงิน รายรับรายจ่าย 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่อยากรับลูกค้าบางประเทศ เช่น อินเดีย - ไม่มีที่จอดรถยนต์ 	<p>ส.ค. 59</p> <p>2 ปี</p>
		ผู้พัฒนา	<p>ดำเนินการ ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) โดยเทศบาลนครภูเก็ต 2. ขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) โดยกรมโยธาธิการและผังเมือง 3. ติดต่อดำเนินการกับ อำเภอ เพื่อมาตรวจสอบ 4. ติดต่อดำเนินการกับ จังหวัด เพื่อมาตรวจสอบ 	<p>การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต้องทำย้อนหลังโดยเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนแรกถึงขั้นตอนสุดท้ายใหม่ และต้องมีการแก้ไขอาคารให้ตรงกับกฎหมายโรงแรมใช้ระยะเวลายาวนานถึง 2 ปี</p>	<p>ก.ย. 59</p> <p>2 ปี</p>
		ผู้พัฒนา	<p>ได้รับ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม</p>		<p>ก.ย. 61</p>
		ผู้พัฒนา	<p>เปิดดำเนินการถึงปัจจุบัน (เมษายน 2562)</p>		<p>เม.ย. 62</p> <p>7 ปี 4 เดือน</p>

ตารางที่ 22 สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์ (ต่อ)



4.3.11 ผลการดำเนินงาน

1. ด้านกายภาพอาคาร

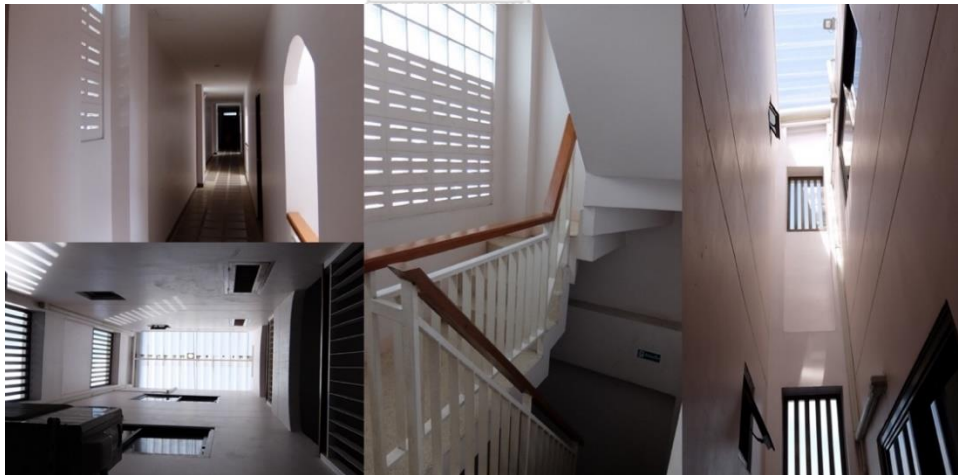
1) รูปลักษณ์ภายนอกอาคารหลังการพัฒนา



รูปภาพที่ 33 ทศนียภาพภายนอกโครงการ หมิงโช่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์

มีลักษณะเป็นอาคารสมัยใหม่ รูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นแบบผสมผสานเน้นกลิ่นอายความเป็นจีนฮกเกี้ยน มีการวางแผนออกแบบสำหรับเป็นที่พักนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะ

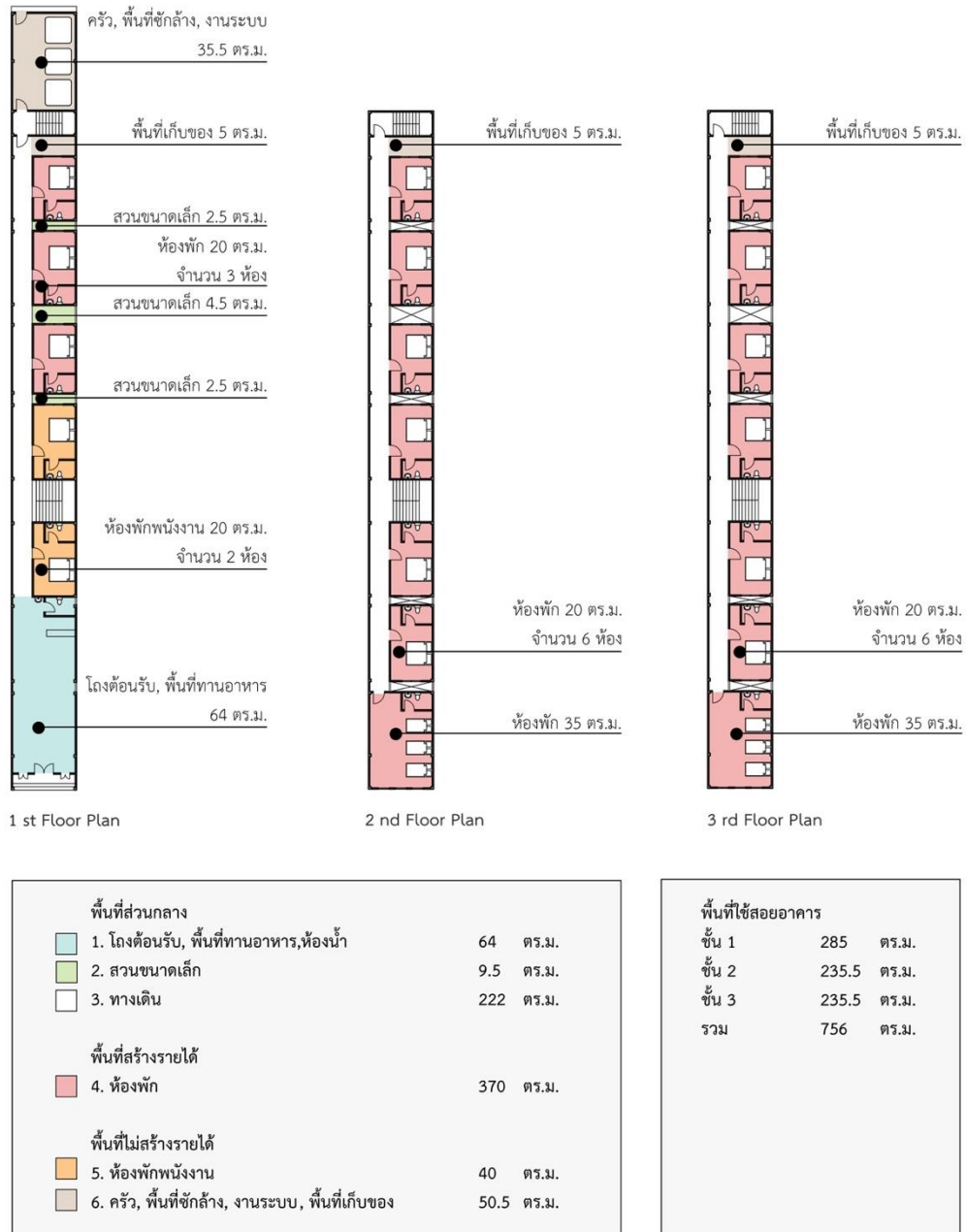
2) โครงสร้างอาคารหลังการพัฒนา



รูปภาพที่ 34 โครงสร้างอาคารโครงการ หมิงโช่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์

โครงสร้างอาคารเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความแข็งแรงและเหมาะสมกับการใช้งานเป็นที่พักนักท่องเที่ยว




3) พื้นที่ใช้สอยอาคาร



รูปภาพที่ 35 แผนผังและพื้นที่ใช้สอยโครงการ หมิงโช่ว บุติค เกสต์เฮ้าส์

3.1) พื้นที่ส่วนกลาง	ภาพประกอบ
<p>1. โถงต้อนรับ, พื้นที่ทานอาหาร, ห้องน้ำ</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 64 ตร.ม.</p> <p>- การตกแต่ง ด้วยกระเบื้องลวดลายแบบจีน ชุดหน้าต่างประตูไม้ทางเข้าโครงการแบบจีนฮกเกี้ยน</p> <p>- การใช้งาน เป็นส่วนรับรองแขกของที่พักเกสต์เฮ้าส์ สำหรับพักคอยนั่งพักผ่อน และทานอาหารเช้า</p>	
<p>2. สวนขนาดเล็ก</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 9.5 ตร.ม.</p>	
<p>3. ทางเดิน, บันไดหลัก, บันไดหนีไฟ</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 222 ตร.ม.</p>	

ตารางที่ 24 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ หมิงโช้ว บูติค เกสต์เฮ้าส์

3.2) พื้นที่สร้างรายได้					
4. ห้องพัก จำนวน 17 ห้อง มีรายละเอียดดังนี้					
ประเภทห้องพัก	พื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวน (ห้อง)	ราคาช่วง High (บาท/คืน)	ราคาช่วง Low (บาท/คืน)	ภาพประกอบ
Standard Twin Bed	20	8	900	700	
Standard Single Bed Room	20	7	900	700	
Standard Triple Bed Room	35	2	1500	1200	

ตารางที่ 25 พื้นที่สร้างรายได้โครงการ หมิงโซ่ว บุติค เกสต์เฮ้าส์

3.3) พื้นที่ไม่สร้างรายได้	ภาพประกอบ
<p>5. ห้องพักพนักงาน</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 40 ตร.ม.</p>	
<p>6. ครั้ว, พื้นที่ซักล้าง, งานระบบ, พื้นที่เก็บของ</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 1 ตร.ม.</p>	 

ตารางที่ 26 พื้นที่ไม่สร้างรายได้โครงการ หมิงโซ่ว บุติค เกสต์เฮ้าส์

2. ด้านกฎหมาย

	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
หมิงโช่ว บุติค เกสต์เฮ้าส์ ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553	- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 - พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 - กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 เฉพาะเรื่องห้องแถวตึกแถว - กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 - ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 - กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 - กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559

ตารางที่ 27 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ หมิงโช่ว บุติค เกสต์เฮ้าส์

3. ด้านการจัดการการเงิน

3.1 เงินลงทุนในการพัฒนาโดยประมาณ

ค่าที่ดิน	3,000,000	บาท
ค่าสิ่งปลูกสร้าง	7,000,000	บาท
รวมเงินลงทุนโครงการ	10,000,000	บาท

3.2 การตั้งราคาห้องพัก

ตั้งโดยเปรียบเทียบกับที่พักที่อื่น ๆ ภายในย่าน

3.3 อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) ในช่วง high season - low season

High season ช่วงเดือน ตุลาคม - เมษายน อัตราเข้าพัก 90 %

Low season ช่วงเดือน พฤษภาคม - กันยายน อัตราเข้าพัก 30 %

มีคนเข้าพักเยอะช่วง High Season และเป็นเวลาเก็บผลประโยชน์ไว้ เพื่อใช้สำหรับทดแทนให้ช่วง Low Season ซึ่งในช่วง low หากไม่มีลูกค้าก็สามารถอยู่ได้จากผลประโยชน์ในช่วง High Season ที่ผ่านมา

3.4 อัตราค่าใช้จ่ายของโครงการ

ค่าใช้จ่าย มีดังนี้ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าจ้างพนักงาน ค่าซักรีด ค่าอุปกรณ์ต่าง ๆ

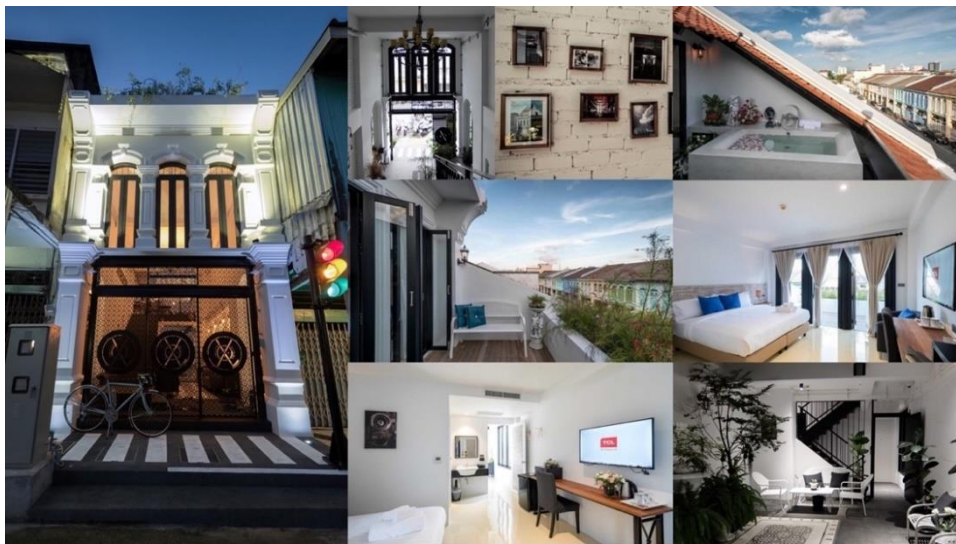
4. แผนธุรกิจและแผนการพัฒนาที่วางไว้ในอนาคต

ไม่มีแผนที่จะพัฒนาเพิ่มเติมในอนาคต

4.4 กรณีศึกษาที่ 4 : ซินหล่อ เฮ้าส์ (อาคารอื่น ๆ)

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ : คุณพรทิพย์ แซ่ตั้ง และ คุณณัฐวิรัช อธิกิจรุ่งเรือง เจ้าของโครงการ

วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2561 และ 29 มกราคม พ.ศ. 2562



รูปภาพที่ 36 ทศนิยมภาพโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์

4.4.1 ทำเลที่ตั้ง : 78 ถนนตึก ต่าบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต ภูเก็ต 83000



รูปภาพที่ 37 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์

บริบทของที่ตั้งโครงการ : ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่บนถนนตึกติดกับถนนเขาวราช โดยมีอาคารที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์หนาแน่นมากในฝั่งตรงข้ามของที่ตั้งโครงการ และห่างจากพิพิธภัณฑน์ไทยหัวไม้ 100 เมตร

4.4.2 ภายภาพที่ตั้งโครงการก่อนการพัฒนา

กรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินดั้งเดิมของครอบครัว
ขนาดที่ดิน	กว้าง 4.2 เมตร ยาว 78 เมตร
พื้นที่ที่ดิน	327.6 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	อาคาร 1 คูหา 1 ชั้น
ขนาดอาคาร	กว้าง 4.2 เมตร ยาว 15 เมตร
พื้นที่อาคาร	63 ตารางเมตร
โครงสร้างอาคาร	คอนกรีตเสริมเหล็ก
สภาพอาคาร	สภาพดีเหมาะสมกับการใช้งาน
การใช้งาน	ให้เช่าพักอาศัย ซึ่งผู้เช่าประกอบกิจการ ชัก อบ รีด

4.4.3 ภายภาพที่ตั้งโครงการหลังการพัฒนา

กรรมสิทธิ์ที่ดิน	คุณพรทิพย์ แซ่ตั้ง และ คุณณัฐวิรัช อธิกิจรุ่งเรือง
ขนาดที่ดิน	กว้าง 4.2 เมตร ยาว 78 เมตร
พื้นที่ที่ดิน	327.6 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	อาคารสมัยใหม่ โดยทำหน้ากอกอาคาร แบบसरคัมसान แบบที่ 1 (พัฒนาพล สิทธิโชค ,2560) 1 คูหา สูง 4 ชั้น ชั้นละ 3 เมตร
ขนาดอาคาร	กว้าง 4.2 เมตร ยาว 61 เมตร
พื้นที่อาคาร	875 ตารางเมตร
โครงสร้างอาคาร	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
สภาพอาคาร	สภาพใหม่ สวยงาม เหมาะสมกับการใช้งาน
การใช้งาน	ที่พักนักท่องเที่ยวประเภทเกสต์เฮาส์

4.4.4 ผู้พัฒนาโครงการ

คุณพรทิพย์ แซ่ตั้ง ทำอาชีพเป็นผู้จัดการธนาคาร มีความรู้ความสามารถด้านการเงิน สมรสกับคุณณัฐวิรัช อธิกิจรุ่งเรือง ซึ่งครอบครัวของคุณณัฐวิรัช เป็นชาวจีนภูเก็ตบ่าซึ่งก่อสร้างตัวมาจากการประกอบธุรกิจขายชิ้นส่วนอะไหล่รถยนต์ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน จึงมีความรู้ความสามารถในการบริหารธุรกิจที่ดี

4.4.5 ความเป็นมาโครงการ

เนื่องจากครอบครัวของคุณณัฐวิรัช อธิกิจรุ่งเรือง และคุณพรทิพย์ แซ่ตั้ง ใช้ชีวิตเติบโตมาในย่านเมืองเก่าภูเก็ต มีอาคารในย่านเมืองเก่าทั้งหมด 5 หลัง ทำการคัดเลือกอาคารเพียง 1 หลังเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่พักนักท่องเที่ยว สำหรับการคัดเลือก คัดเลือกจากสภาพอาคารที่เป็นอยู่ในขณะนั้น กับความยาวของที่ดินแต่ละแปลง เมื่อเปรียบเทียบแล้วพบว่า ที่ดินแปลงนี้มีความยาวมากที่สุด คือ 78 เมตร ในอดีตเคยเป็นโรงเรียนดีบุกมาก่อน โครงสร้างอาคารก่อนการพัฒนาเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น ความยาว 15 เมตร และให้ผู้อื่นเช่าอยู่

เจ้าของโครงการมองว่าที่ดินแห่งนี้สามารถสร้างรายได้ได้มากกว่าการปล่อยเช่าอาคาร จึงมีแนวคิดในการพัฒนาเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้ที่ดิน และเป็นความตั้งใจที่จะสร้างเป็นมรดกให้กับลูกสาว

4.4.6 แนวคิดการพัฒนาโครงการ

ต้องการให้ในโครงการมีเรื่องราวของครอบครัวอยู่ โดยเล่าเรื่องจากธุรกิจดั้งเดิมของครอบครัวคุณณัฐวิรัช อธิกรุ่งเรือง คือ ค้าขายชิ้นส่วนอะไหล่รถยนต์ ผสมผสานกับความเป็นชิโนโปรตุกีสของย่านเมืองเก่าภูเก็ตที่ครอบครัวได้ใช้ชีวิตเติบโตมา ซึ่งหล่อหลอมคือที่พักที่มีส่วนผสมของความรู้สึกอิสระเสรีเมื่ออยู่หลังพวงมาลัยรถยนต์ที่เราออกเดินทาง และความมีวัฒนธรรมอันดีงามแบบภูเก็ตบ่า ซึ่งได้รับการสืบทอดผ่านครอบครัวผู้ก่อตั้งมาจนถึงปัจจุบัน

4.4.7 แนวคิดการออกแบบ

มีการออกแบบ 2 ครั้ง จาก 2 ทีมออกแบบ

ทีมแรก โจทย์ของเจ้าของ คือ ออกแบบให้อยู่ในงบประมาณ 12 ล้านบาท โดยผู้ออกแบบ ได้ออกแบบให้มีจำนวนห้องพักมากถึง 28 ห้อง แต่เมื่อดำเนินการก่อสร้าง เงิน 10 ล้านบาทแรก ใช้งบกับโครงสร้างอาคารและผนัง บางส่วนของอาคารเท่านั้น ผู้รับเหมาชุดแรกทั้งงาน ไม่ดำเนินการก่อสร้างต่อ

หลังจากหยุดการก่อสร้างของผู้รับเหมาชุดแรก เจ้าของโครงการมีโอกาสไป ลิตเติ้ล ยอนย่า โฮเทล และชอบการออกแบบตกแต่งของโรงแรม จึงสอบถามเพื่อหาผู้ออกแบบ และได้ติดต่อมาออกแบบให้กับโครงการของตนเอง โดยหาผู้รับเหมาอีกชุดมาทำการก่อสร้าง แต่เนื่องจากเงินกู้ก้อนแรก กู้เพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 12 ล้านบาท ผู้รับเหมาชุดแรกใช้เหลือเพียง 2 ล้านบาท จึงขอมารดาเพิ่ม โดยการทำสัญญาเงินกู้เพื่อการประกอบธุรกิจเป็นจำนวนเงิน 16 ล้านบาท จึงทำการพัฒนาโครงการต่อ

หลังจาก บริษัท ธัม อาร์คิเทค เป็นผู้ออกแบบ บริษัทได้ยื่นข้อเสนอใหม่แก่เจ้าของโครงการ คือ การลดจำนวนห้องพัก และมีการออกแบบให้มีความสวยงามและเหมาะสมมากขึ้น แต่รับรายได้ยังคงเท่ากับการมีจำนวนห้องพัก 28 ห้อง จากการวางแผนของผู้ออกแบบชุดแรก ซึ่งโครงสร้างของผู้รับเหมาชุดแรก ถูกทุบทิ้งในบางส่วนของแบบก่อสร้างเปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้ได้พื้นที่ห้องพัก พื้นส่วนกลาง สวน ช่องแสง ร้านกาแฟ และส่วนต้อนรับ ที่สวยงามมากยิ่งขึ้น ทำให้ได้ห้องหลากหลายรูปแบบ และห้องมีขนาดใหญ่ขึ้น

โดยการออกแบบที่พัก จะประดับตกแต่งด้วยอะไหล่รถยนต์ทั้งหมด และองค์ประกอบต่าง ๆ ในโครงการ จะมีความเกี่ยวข้องกับรถยนต์ เช่น พื้นภายนอกห้องพักจะเป็นพื้นปูนทรายล้างให้อารมณ์เป็นพื้นถนน ส่วนพื้นภายในห้องพักจะใช้วัสดุเดียวกับวัสดุที่ใช้ปูพื้นในศูนย์รถยนต์ และอุปกรณ์ตกแต่งภายในอาคารเป็นการประยุกต์นำเอาอะไหล่มาดัดแปลงเป็นอุปกรณ์เครื่องใช้ได้อย่างสวยงาม

เนื่องจากการสร้างจากด้านในสุดของที่ดินออกมายังด้านนอกสุดถนนหลัก จึงทำการก่อสร้างเป็น 4 อาคาร เรียงจากหลังมาหน้าโครงการ คืออาคาร D C B และ A เมื่ออาคารสร้างมาจนถึงอาคาร A เจ้าของมองเห็นความแตกต่างของอาคารที่สร้างขึ้นเมื่อเทียบกับอาคารใกล้เคียง คือความสูงอาคารมันสูงโด่งเด่นจนเกินไป จึงได้ทำการทุบและปรับใหม่โดยการตัดหลังคาตามระยะรันอาคาร จนทำให้ดูเข้ากับอาคารอื่น ๆ ได้ดีขึ้น และพัฒนามาจนโครงการเสร็จใช้เวลาทั้งหมดประมาณ 3 ปี

4.4.8 เป้าหมายโครงการ

- 1) สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สิน
- 2) เพื่อเป็นธุรกิจของครอบครัว
- 3) ผลกำไรในเชิงธุรกิจ
- 4) มรดกให้กับลูกสาว

4.4.9 ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนา

- 1) คุณพรทิพย์ แซ่ตั้ง และ คุณณัฐวิรัช อธิกิจรุ่งเรือง เป็นผู้พัฒนาโครงการ
- 2) บริษัท อีโก้าร์คิเทคส์ บริษัทออกแบบอาคาร
- 3) ผู้รับเหมาชุดที่ 1 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร หากจากผู้รับเหมาที่รู้จัก
- 4) บริษัท ธัมอาร์คิเทคส์ บริษัทออกแบบอาคาร
- 5) ผู้รับเหมาชุดที่ 2 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร หากจากผู้รับเหมาที่รู้จัก
- 6) ผู้ตรวจสอบโครงสร้างอาคาร
- 7) ผู้รับเหมาชุดที่ 3 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร หากจากการให้ยื่นประกวดราคา BOQ
- 8) ผู้รับเหมาชุดที่ 4 ผู้รับเหมาด้านงานระบบ

4.4.10 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลกระบวนการพัฒนาแบ่งเป็น 3 ระยะ 8 ขั้นตอน ดังนี้

ระยะก่อนการก่อสร้าง

1. ขั้นแนวคิดเบื้องต้น

เจ้าของโครงการมองเห็นศักยภาพของที่ดิน ที่สามารถสร้างรายได้ได้มากกว่าการปล่อยเช่าอาคารขนาดเล็ก จึงตัดสินใจพัฒนาโครงการเป็นที่พักนักท่องเที่ยว

2. ขั้นแนวคิดถ่วงถ่วง

- 1) การพิจารณาที่ตั้ง เนื่องจากเติบโตมาในย่าน เห็นพัฒนาการเปลี่ยนแปลงของย่าน จึงเห็นว่าที่ดินสามารถพัฒนาเป็นโครงการที่นักท่องเที่ยวได้
- 2) การพิจารณากายภาพ อาคารเดิมมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับขนาดที่ดิน
- 3) การพิจารณาด้านการตลาด เนื่องจากย่านเมืองเก่าภูเก็ตเป็นย่านของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม มีนักท่องเที่ยวเข้ามาตลอดทั้งปี จึงมองว่าธุรกิจที่นักท่องเที่ยวสามารถดำเนินการได้
- 4) การพิจารณาด้านการออกแบบ คุณพรทิพย์ แซ่ตั้ง และ คุณณัฐวิรัช อธิกิจรุ่งเรือง มีแนวคิดเบื้องต้นสำหรับการพัฒนาโครงการ เพื่อเสนอให้สถาปนิกนำไปพัฒนาและออกแบบ

3. ขั้นการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ

- 1) วิเคราะห์เศรษฐกิจและการตลาด เนื่องจากย่านเมืองเก่าภูเก็ตเป็นย่านของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม มีนักท่องเที่ยวเข้ามาตลอดทั้งปี จึงมองว่าธุรกิจที่นักท่องเที่ยวสามารถดำเนินการได้
- 2) วิเคราะห์กายภาพและกฎหมาย บริษัทผู้ออกแบบและรับเหมาก่อสร้างโครงการเป็นผู้รับผิดชอบในการวิเคราะห์กายภาพและกฎหมายของการพัฒนาโครงการ

3) วิเคราะห์ด้านการเงินการลงทุน การวางแผนการเงินการลงทุน คุณพรทิพย์ พัฒนาโครงการด้วยการกู้เงิน โดยการกู้แบ่งเป็น 2 ส่วน ส่วนแรก คือ เงินกู้เพื่อที่พักอาศัยจำนวนเงิน 12 ล้านบาท ส่วนที่สอง คือ เงินกู้เพื่อการประกอบธุรกิจ 16 ล้านบาท

4) วิเคราะห์ด้านบริหาร การวางแผนบริหารจัดการโครงการ คุณพรทิพย์ และ คุณณัฐวิษซ์ เป็นผู้ดูแลควบคุมในทุก ๆ ขั้นตอนของการพัฒนา โดยเฉพาะกระบวนการการออกแบบและก่อสร้างโครงการ

4. ชั้นเจรจาสัญญา

คุณพรทิพย์ และ คุณณัฐวิษซ์ ติดต่อบริษัท อีโก้าร์คิเทคส์ ซึ่งเป็นบริษัทออกแบบแรก ที่ทำการออกแบบให้กับโครงการ

คุณพรทิพย์ ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับเทศบาลนครภูเก็ต ตามแบบที่บริษัท อีโก้าร์คิเทคส์ ออกแบบ

ผู้รับเหมาชุดที่ 1 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร หากจากผู้รับเหมาที่รู้จัก

บริษัท อีโก้าร์คิเทคส์ บริษัทออกแบบที่ 2 เจ้าของโครงการสนใจและติดต่อ จากการเห็นงานออกแบบโรงแรมลิตเติลฮอนย่า ภูเก็ต

ผู้รับเหมาชุดที่ 2 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร

ผู้ตรวจสอบโครงสร้างอาคาร

ผู้รับเหมาชุดที่ 3 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร หากจากการให้ยื่นประกวดราคา BOQ

ผู้รับเหมาชุดที่ 4 ผู้รับเหมาด้านงานระบบ

5. ชั้นการทำสัญญา

ทำสัญญากับบริษัท อีโก้าร์คิเทคส์ บริษัทออกแบบอาคาร ออกแบบเสร็จสิ้นและชำระค่าแบบ

ผู้รับเหมาชุดที่ 1 ทำงานก่อสร้างระยะเวลา 8 เดือน ingsan

ทำสัญญากับบริษัท อีโก้าร์คิเทคส์ บริษัทออกแบบอาคาร สถาปนิกพัฒนาแก้แบบอาคารใหม่ และเสนอรูปแบบการเปลี่ยนแปลงแบบที่น่าสนใจ มีการวางแผนการเงินการตลาดร่วมกับการออกแบบ เสนอให้แก่เจ้าของโครงการ พัฒนาแบบจนแล้วเสร็จ

ผู้รับเหมาชุดที่ 2 ทำงานก่อสร้างระยะเวลา 6 เดือน ingsan เนื่องจากขนาดงานใหญ่เกินไป และส่วนใหญ่เป็นการแก้ไขโครงสร้างแบบเก่าให้เป็นไปตามแบบใหม่

ผู้ตรวจสอบโครงสร้างอาคาร ทำสัญญาตรวจสอบความถูกต้องและเหมาะสมของโครงสร้างอาคาร

ผู้รับเหมาชุดที่ 3 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร หากจากการให้ยื่นประกวดราคา BOQ และเจ้าของโครงการเลือกที่จะให้มาก่อสร้างโครงการ ตามราคาที่เหมาะสม และชื่อเสียงของผู้รับเหมาที่กำลังก่อสร้างอาคารอยู่ในเมืองเก่า แผนการก่อสร้างระยะเวลา 1 ปี ค่าจ้าง 6 เดือน

ผู้รับเหมาชุดที่ 4 ผู้รับเหมาด้านงานระบบ ทำสัญญา และทำงานควบคู่กับผู้รับเหมาชุดที่ 3

ระยะระหว่างก่อสร้าง

6. ชั้นการก่อสร้าง

ผู้รับเหมาชุดที่ 1 ทำงานก่อสร้าง ตามแบบของบริษัท ECO โดยได้ทำส่วนของโครงสร้าง ฐานราก พื้น เสา คาน และผนังบางส่วน ทำงานก่อสร้างเป็นระยะเวลา 8 เดือน และทีมงาน เจ้าของโครงการจึงพักการก่อสร้าง และ

หาผู้ออกแบบใหม่ คือ บริษัท อิมอาร์คิเทคส์ พัฒนาแบบจนเสร็จสิ้น ผู้รับเหมาชุดที่ 2 ทำงานก่อสร้างเป็นระยะเวลา 6 เดือน และทั้งงาน เนื่องจาก ขนาดงานใหญ่เกินไป ผู้รับเหมาไม่เข้าใจแบบ ปัญหาการเงิน และปัญหาคนงาน จึงทำให้อยากเลิกสัญญา ติดต่อผู้ตรวจสอบโครงสร้างอาคารเพื่อมาตรวจสอบความถูกต้องและเหมาะสมของโครงสร้าง ผู้รับเหมาชุดที่ 3 มาจากการให้ยื่นประกวดราคา BOQ และเจ้าของโครงการเลือกที่จะให้มาก่อสร้างโครงการ ตามราคาที่เหมาะสม และความมีชื่อเสียงของผู้รับเหมา แผนการก่อสร้างระยะเวลา 1 ปี เมื่อทำการก่อสร้างล่าช้า 6 เดือน และมีผู้รับเหมาชุดที่ 4 ผู้รับเหมาดำเนินงานระบบ ทำงานควบคู่กับผู้รับเหมาชุดที่ 3 จนการก่อสร้างจึงแล้วเสร็จ

ระยะหลังการก่อสร้าง

7. ชั้นเปิดตัวโครงการ

1) ด้านการตลาดเตรียมประชาสัมพันธ์โดยจัดทำ Facebook และลงประกาศผู้บริการห้องพักออนไลน์ (Online travel agencies : OTA)

2) ด้านการบริหารจัดเตรียม - ผู้จัดการทั่วไป 1 คน (ผู้วางแผนการตลาด)

- พนักงานต้อนรับ 2 คน

- พนักงานทำความสะอาด 2 คน

8. ชั้นการดำเนินงานโครงการ

การจัดการและบริหารโครงการ การตลาด ดูแลปรับปรุง ซ่อมแซมหรือปรับเปลี่ยนรูปแบบตามความจำเป็น เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลด้วยตนเองทั้งหมด

1) ด้านการตลาด มีการจัดจำหน่ายทั้งที่โครงการและบริการห้องพักออนไลน์ มีกิจกรรมส่งเสริมการขาย

2) ด้านบริหารโครงการและบุคลากร มีการกำหนดหน้าที่ตามแผนการบริหารอย่างชัดเจน

3) ด้านการเงิน เจ้าของโครงการเป็นผู้บริหารจัดการด้านการเงินด้วยตนเอง

4) ด้านกฎหมาย มีดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หลังการเปิดตัวโครงการ โดยทำตามขั้นตอนการขออนุญาต จึงได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมอย่างถูกต้องตามกฎหมายในระยะเวลา 2 ปีต่อมา

ด้านปัญหาและอุปสรรคของการพัฒนาโครงการ

ก่อนการก่อสร้าง

- ต้องมีหนังสือยินยอมจากบ้านข้าง ๆ เมื่อบ้านข้างที่ตั้งเกิดปัญหา ต้องทำการแก้ไขและซ่อมแซมให้

ระหว่างการก่อสร้าง

- เนื่องจากที่ตั้งของโครงการมีหน้ากว้างเพียง 4.2 เมตร แต่ยาวถึง 78 เมตร ทำให้การก่อสร้างค่อนข้างทำงานได้ อย่างลำบาก จึงต้องคิดวิธีก่อสร้างที่ง่ายต่อการทำงานที่สุด เป็นการสร้างจากหลังมาหน้า

- ปัญหาจากการก่อสร้างมีเยอะมาก ๆ เป็นปัญหาที่ต้องคอยแก้ไขเรื่อย ๆ ในระยะเวลา 3 ปีที่มีการก่อสร้าง

- ต้องหยุดก่อสร้างเป็นช่วง ๆ ในแต่ละวัน หากมีการตรวจวัดการเดินหัวใจของคนไข้ในคลินิกทั้ง 2 ข้างของที่ตั้งโครงการ

- ปัญหาสำหรับการก่อสร้าง คือ การไม่ให้กระทบกับโครงสร้างเดิมของบ้านใกล้เคียงที่เป็นอาคารเก่า

หลังการก่อสร้าง

- พนักงาน มีประสบการณ์น้อย
- นักท่องเที่ยวที่มีรถมาหาที่จอดรถยาก

กรณีศึกษาที่ 4 : ชินหล่อ เฮ้าส์						
ช่วง	ชั้น	ผู้มีส่วนพัฒนา	กระบวนการพัฒนา	ปัญหาอุปสรรค	เวลา	
ก่อนการก่อสร้าง	ก่อนการพัฒนา	ผู้พัฒนา	หมดสัญญาให้เช่าอาคารกับผู้เช่า			
			จ้างช่างท้องถิ่น หอบอาคารและขนย้ายซากออก			
	ขั้นแนวคิดเบื้องต้น	ผู้พัฒนา	เห็นศักยภาพของที่ดิน ซึ่งน่าจะสร้างรายได้ ได้มากกว่าการปล่อยให้เช่าอาคาร จึงตัดสินใจพัฒนาเป็นที่พักนักท่องเที่ยว			ค.ศ.56
		ผู้พัฒนา	พิจารณาความเป็นไปได้ ที่ตั้ง : มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นธุรกิจที่พัก การตลาด : มองว่ามีนักท่องเที่ยวตลอดปี ธุรกิจมีความเป็นไปได้ การออกแบบ : มีแนวคิดเบื้องต้นเพื่อนำสู่กระบวนการออกแบบของสถาปนิก			ค.ศ.56
	ขั้นการศึกษาความเป็นไปได้	ผู้พัฒนา	วิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ ด้านการเงิน : วางแผนการเงินเพื่อพัฒนาโครงการ ด้านกายภาพ : ออกแบบโดย บ. อีโกอาร์คิเทค ด้านกฎหมาย : ศึกษาปรึกษาร่วมกับพัฒนาแบบ โดย บ. อีโกอาร์คิเทค			ค.ศ.56
		บ. อีโกอาร์คิเทค	ออกแบบแล้วเสร็จ ระบุแบบก่อสร้าง	- ความกว้างของที่ดินแคบ		ธ.ค.56
	ขั้นเจรจาสัญญา	ผู้พัฒนา	ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับเทศบาลนครภูเก็ต			ม.ค. 57
		ผู้พัฒนา	เจรจาการกู้เงินจากธนาคาร			ม.ค. 57
		ผู้พัฒนา	หาผู้รับเหมา 1 ผู้รับเหมาก่อสร้าง			ม.ค. 57
	ขั้นทำสัญญา	ผู้พัฒนา	ทำสัญญาการก่อสร้างกับผู้รับเหมา 1			ม.ค. 57
ผู้พัฒนา		ทำสัญญาการกู้เงินจากธนาคารจำนวน 12 ล้านบาท			ม.ค. 57	
ระหว่างการพัฒนา	ขั้นการก่อสร้าง	ผู้รับเหมา 1	ดำเนินการก่อสร้างตามแผนงาน ดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างอาคารทั้งหมดและผนังบางส่วน โดยก่อสร้างจากส่วนในสุดของที่ดินออกมายังหน้าโครงการ ซึ่งก่อสร้างเป็น 4 อาคาร A B C และ D ใช้รับส่วนโครงสร้างไป 10 ล้านบาท	- ปัญหาจากการก่อสร้างมีเยอะมาก ๆ เป็นปัญหาที่ต้องคอยแก้ไขไปเรื่อย ๆ ในระยะเวลา 3 ปีกว่าที่มีการก่อสร้าง	ก.พ. 57	
		ผู้พัฒนา	พักการก่อสร้าง 8 เดือน	- ต้องมีหนังสือยินยอมจากบ้านข้าง ๆ เมื่อบ้านข้างที่ตั้งเกิดปัญหา ต้องทำการแก้ไขและซ่อมแซมให้	ก.ย. 57	
	ขั้นการศึกษาความเป็นไปได้	ผู้พัฒนา	วิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ ครั้งที่ 2 ด้านการเงิน : วางแผนการเงินเพื่อพัฒนาโครงการ ด้านกายภาพ : ออกแบบโดย บ. อีโกอาร์คิเทค ด้านกฎหมาย : ศึกษาปรึกษาร่วมกับพัฒนาแบบ โดย บ. อีโกอาร์คิเทค	- ต้องมีหนังสือยินยอมจากบ้านข้าง ๆ ในแต่ละวัน หากมีการตรวจสอบการเดินหัวใจของคนใช้ในคลินิกทั้ง 2 ชั้นของที่ตั้งโครงการ	ค.ศ.57	
		บ. อีโกอาร์คิเทค	ออกแบบแล้วเสร็จ ระบุแบบก่อสร้าง	- ปัญหาสำหรับการก่อสร้าง คือ การไม่ให้กระทบกับโครงสร้างเดิมของบ้านใกล้เคียงที่เป็นอาคารเก่า	ก.พ. 58	
	ขั้นเจรจาสัญญา	ผู้พัฒนา	เจรจาการกู้เงินจากธนาคาร			ก.พ. 58
		ผู้พัฒนา	หาผู้รับเหมา 2 ผู้รับเหมาก่อสร้าง			พ.ค. 58
ขั้นทำสัญญา	ผู้พัฒนา	ทำสัญญาการก่อสร้างกับผู้รับเหมา 2			พ.ค. 58	
	ผู้พัฒนา	ทำสัญญาการกู้เงินจากธนาคารจำนวน 16 ล้านบาท			พ.ค. 58	

ตารางที่ 28 สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ชินหล่อ เฮ้าส์

		กรณีศึกษาที่ 4 : ซินหล่อ เอ้าส์				
ช่วง	ชั้น	ผู้มีส่วนพัฒนา	กระบวนการพัฒนา	ปัญหาอุปสรรค	เวลา	
ระหว่างการพัฒนาโครงการก่อสร้าง (ต่อ)	ขั้นการก่อสร้าง	ผู้พัฒนา	ดำเนินการก่อสร้างตามแผนงาน โดยการทุบแก้ไขโครงสร้างตามแบบใหม่ของโครงการ ทำได้ 6 เดือน ทั้งงาน		มิ.ย. 58 พ.ย. 58	
		ผู้พัฒนา	ติดต่อผู้ตรวจสอบโครงสร้างอาคาร มาตรวจสอบโครงสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงไปตามหารออกแบบใหม่		ธ.ค. 58	
	ขั้นเจรจาสัญญา	ผู้พัฒนา	ประกาศหาผู้รับเหมา 3 โดยการประกวดราคา BOO รับเหมา ก่อสร้างโครงการ และเลือกผู้รับเหมาชุดที่ 3 เนื่องจากราคา สมเหตุสมผลและเป็นผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียง		ธ.ค. 58	
	ขั้นทำสัญญา	ผู้พัฒนา	ทำสัญญาการก่อสร้างกับผู้รับเหมา 3		ธ.ค. 58	
		ผู้รับเหมา 3	วางแผนการก่อสร้าง เป็นระยะเวลา 1 ปี		ธ.ค. 58	
		ผู้พัฒนา	งบการก่อสร้าง 2+16 ล้านบาท		ธ.ค. 58	
	ขั้นการก่อสร้าง	ผู้รับเหมา 3	ดำเนินการก่อสร้างตามแผนงาน แต่ล่าช้าไป 6 เดือน		ม.ค. 59	
	ขั้นทำสัญญา	ผู้พัฒนา	หาผู้รับเหมา 4 ผู้รับเหมางานระบบ			
		ผู้พัฒนา	ทำสัญญากับผู้รับเหมา 4 ผู้รับเหมางานระบบ			
	ขั้นการก่อสร้าง	ผู้รับเหมา 4	ดำเนินการก่อสร้างตามแผนงาน โดยทำงานระบบควบคู่กับการก่อสร้างของผู้รับเหมา 3			
ผู้พัฒนา		ดำเนินการ ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1. ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) โดยเทศบาลนครภูเก็ต 2. ขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) โดยกรมโยธาธิการและผังเมือง 3. ติดต่อดำเนินการกับ อำเภอ เพื่อมาตรวจสอบ 4. ติดต่อดำเนินการกับ จังหวัด เพื่อมาตรวจสอบ	การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต้องทำย้อนหลังโดยเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนแรกถึงขั้นตอนสุดท้ายใหม่ และต้องมีการแก้ไขอาคารให้ตรงกับกฎหมายโรงแรม ใช้ระยะเวลายาวนานถึง 2 ปี		ก.ย. 59	
		การก่อสร้างแล้วเสร็จ			มิ.ย. 60	
หลังการพัฒนาโครงการ	ขั้นเปิดตัวโครงการ	ผู้พัฒนา	เตรียมตัวเปิดตัวโครงการ - เตรียมผู้จัดการทั่วไป 1 คน - เตรียมพนักงานต้อนรับ 2 คน - เตรียมพนักงานทำความสะอาด 2 คน - เตรียมช่องทางประชาสัมพันธ์โครงการ Website, Facebook และ OTA เปิดตัวโครงการ		มิ.ย. 60 ก.ค. 60	
	ขั้นดำเนินโครงการ	ผู้พัฒนา	ดำเนินการโครงการ - การตลาด การจัดทำหน่วย ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย - การบริหารจัดการโครงการ และบุคลากร - การเงิน รายรับรายจ่าย จัดตั้งเป็นบริษัท เพื่อถ่ายต่อการบริหารจัดการในหลายๆด้าน ได้รับ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เปิดดำเนินการถึงปัจจุบัน (เมษายน 2562)	- พนักงานมีประสบการณ์น้อย - นักท่องเที่ยวที่มีรภมาหาที่จอยตยาก	ก.ค. 60 ก.ค. 61 ก.ย. 61 เม.ย. 62	

ตารางที่ 29 สรุปกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ซินหล่อ เอ้าส์ (ต่อ)

ขั้นตอนกระบวนการพัฒนาสิ่งห้ามพรีย์	พ.ศ. 2556 / พ.ศ. 2013			พ.ศ. 2557 / พ.ศ. 2014			พ.ศ. 2558 / พ.ศ. 2015			พ.ศ. 2559 / พ.ศ. 2016			พ.ศ. 2560 / พ.ศ. 2017			พ.ศ. 2561 / พ.ศ. 2018			พ.ศ. 2562 / พ.ศ. 2019		
	ก	ข	ค	ง	ฉ	ช	ซ	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด
ก่อนการก่อสร้าง																					
1) ชื่นแนวคิดเบื้องต้น																					
2) ชื่นแนวคิดถ่วงถ่วง																					
3) ศึกษาคำความเป็นไปได้โครงการ																					
- อีโก้ อาร์คิเทค ออกแบบโครงการ																					
4) ศึกษารายละเอียด																					
5) ศึกษารหัสสัญญา																					
ระหว่างก่อสร้าง																					
6) ศึกษาก่อสร้าง																					
- ผู้รับเหมา 1 ดำเนินการก่อสร้าง																					
- พักการก่อสร้าง 8 เดือน																					
- อีโก้ อาร์คิเทค ออกแบบโครงการ																					
- ภาผู้รับเหมา 2																					
- ผู้รับเหมา 2 ดำเนินการก่อสร้าง																					
- ตรวจสอบโครงสร้างอาคาร																					
- ประกาศหาผู้รับเหมา 3 โดยการยื่น BOQ																					
- ผู้รับเหมา 3 ดำเนินการก่อสร้าง																					
- ผู้รับเหมา 4 (งานระบบ) + ผู้รับเหมา 3																					
- ดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจ																					
โรงแรม																					
สรุป																					



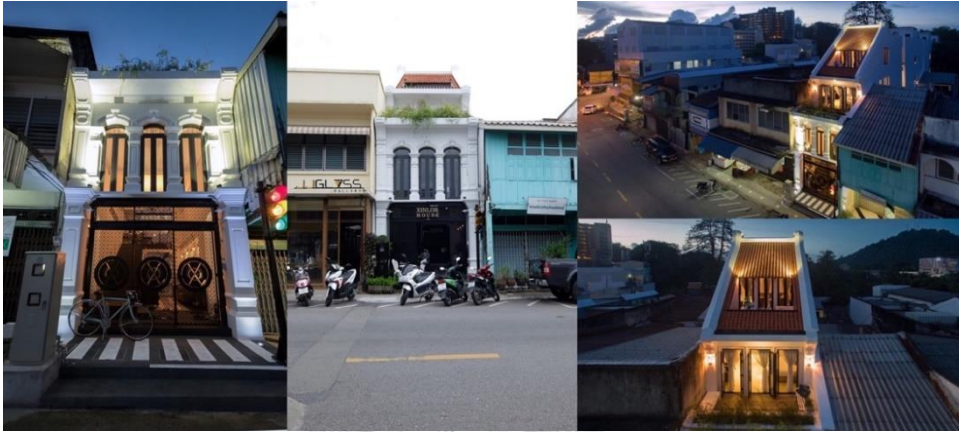
ขั้นตอนกระบวนการพัฒนาสิ่งห้ามพรีย์	พ.ศ. 2556 / พ.ศ. 2013			พ.ศ. 2557 / พ.ศ. 2014			พ.ศ. 2558 / พ.ศ. 2015			พ.ศ. 2559 / พ.ศ. 2016			พ.ศ. 2560 / พ.ศ. 2017			พ.ศ. 2561 / พ.ศ. 2018			พ.ศ. 2562 / พ.ศ. 2019		
	ก	ข	ค	ง	ฉ	ช	ซ	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด	ด
- ผู้รับเหมา 3 ดำเนินการก่อสร้าง																					
- ผู้รับเหมา 4 (งานระบบ) + ผู้รับเหมา 3																					
- ดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจ																					
โรงแรม																					
หลังการก่อสร้าง																					
7) ศึกษาก่อสร้าง																					
- เตรียมเปิดตัวโครงการ																					
- เปิดตัวโครงการ																					
8) ศึกษาดำเนินงานโครงการ																					
- ดำเนินงานโครงการในด้านต่าง ๆ																					
- เปิดเป็นบริษัท																					
- ได้รับขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม																					
สรุป																					

ตารางที่ 30 ระยะเวลาการดำเนินงานโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์

4.4.11 ผลการดำเนินงาน

1. ด้านกายภาพอาคาร

1) รูปลักษณ์ภายนอกอาคารหลังการพัฒนา



รูปภาพที่ 38 ทักษะภาพภายนอกโครงการ ชินหล่อ เฮ้าส์

มีลักษณะเป็นอาคารสมัยใหม่ รูปแบบสถาปัตยกรรม มีการถอดรูปแบบหน้ากอกของอาคารที่มีคุณค่าแก่การอนุรักษ์ในย่าน มาประยุกต์กับเข้าหน้ากอกอาคารของโครงการ เพื่อให้เกิดความกลมกลืนกับย่านเมืองเก่าภูเก็ต

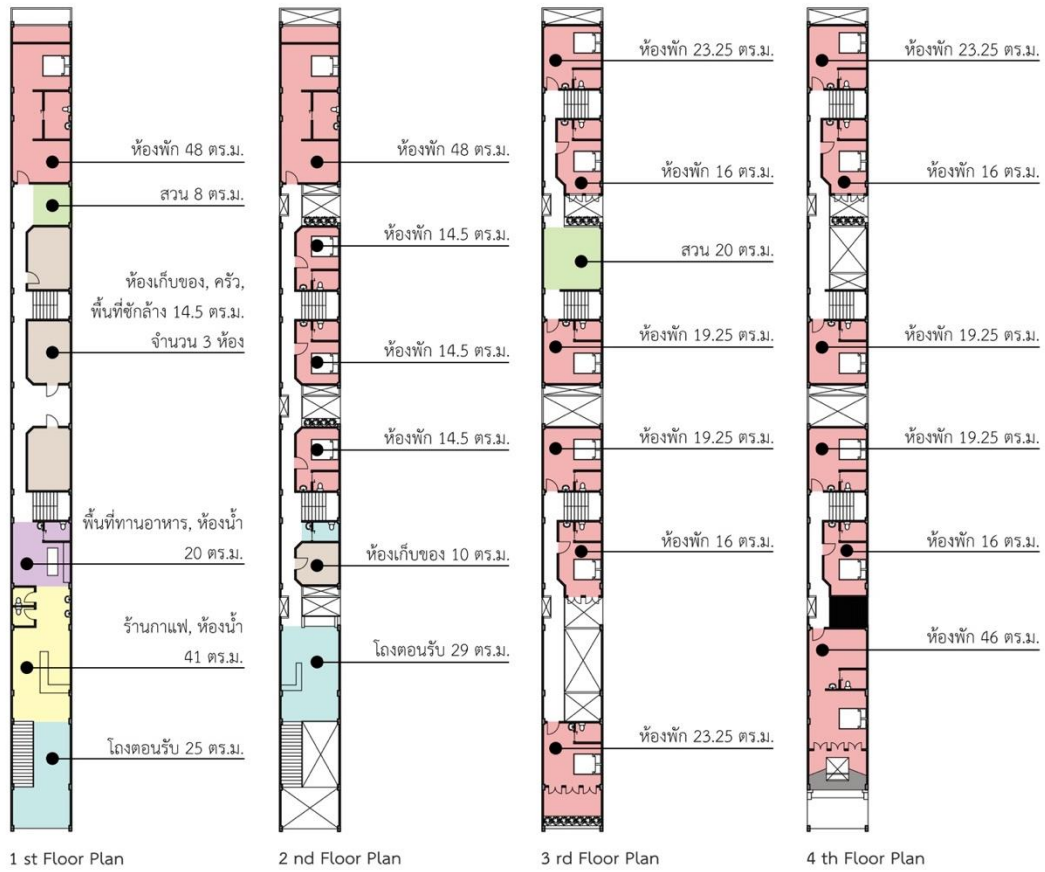
2) โครงสร้างอาคารหลังการพัฒนา



รูปภาพที่ 39 โครงสร้างอาคารโครงการ ชินหล่อ เฮ้าส์

โครงสร้างอาคารเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความแข็งแรงและเหมาะสมกับการใช้งาน

3) พื้นที่ใช้สอยอาคาร







พื้นที่ส่วนกลาง	
1. โถงต้อนรับ, ห้องน้ำ	54 ตร.ม.
2. พื้นที่ทานอาหาร, ห้องน้ำ	20 ตร.ม.
3. สวน	28 ตร.ม.
4. ทางเดิน	223.25 ตร.ม.
พื้นที่สร้างรายได้	
5. ห้องพัก	436.25 ตร.ม.
พื้นที่ไม่สร้างรายได้	
6. ร้านกาแฟ, ห้องน้ำ	41 ตร.ม.
7. ห้องเก็บของ, คริว, พื้นที่ซักล้าง	53.5 ตร.ม.


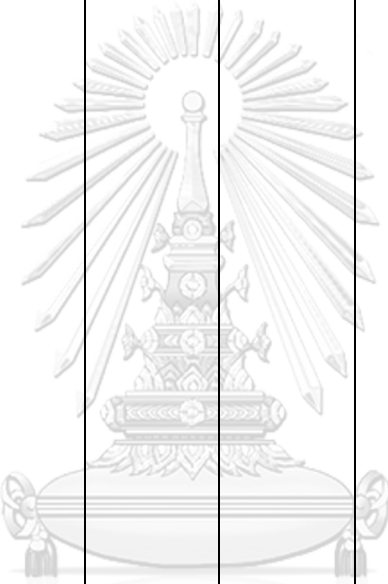


พื้นที่ใช้สอยอาคาร	
ชั้น 1	256 ตร.ม.
ชั้น 2	203 ตร.ม.
ชั้น 3	202 ตร.ม.
ชั้น 4	195 ตร.ม.
รวม	856 ตร.ม.

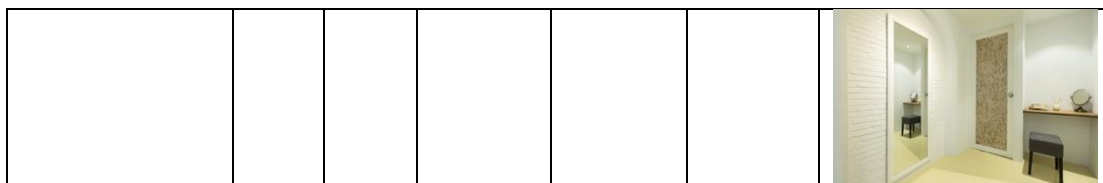
รูปภาพที่ 40 แผนผังและพื้นที่ใช้สอยโครงการ ซินหล่อ เฮาส์

3.1) พื้นที่ส่วนกลาง	ภาพประกอบ
<p>1. โถงต้อนรับ, ห้องน้ำ</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 54 ตร.ม.</p> <p>- การตกแต่ง รูปแบบโมเดิร์นผสมผสานกับรูปแบบสถาปัตยกรรมดั้งเดิมในย่านอย่างสวยงามและลงตัว</p> <p>- การใช้งาน เป็นส่วนรับรองลูกค้า สำหรับพักคอย นั่งพักผ่อน</p>	
<p>2. พื้นที่ทานอาหารเช้า, ห้องน้ำ</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 20 ตร.ม.</p>	
<p>3. สวน</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 28 ตร.ม.</p>	
<p>4. ทางเดิน, บันไดหลัก, บันไดหนีไฟ</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 223.5 ตร.ม.</p>	

ตารางที่ 31 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ ชินหล่อ เฮ้าส์

3.2) พื้นที่สร้างรายได้						
5. ห้องพัก จำนวน 17 ห้อง มีรายละเอียดดังนี้						
ประเภทห้องพัก	พื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวน (ห้อง)	ราคาช่วง 20ธ.ค.-10 ม.ค.(บาท/ คืน)	ราคาช่วง High (บาท/คืน)	ราคาช่วง Low (บาท/คืน)	ภาพประกอบ
Standard Queen Room	14.5	3	1800	1800	1200	
Superior Queen Room	16	4	2500	2000	1500	
Deluxe Twin Room	19.25	4	2500	2200	1800	
Deluxe Double Room with Balcony	23.25	3	2800	2500	2100	

						
Suite with Hot Tub	46	1	3000	2800	2500	 
King Suite with Balcony	48	2	4000	3800	3500	



ตารางที่ 32 พื้นที่สร้างรายได้โครงการ ชินหล่อ เฮ้าส์

3.3) พื้นที่สร้างรายได้	ภาพประกอบ
<p>6. ร้านกาแฟ, ห้องน้ำ</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 41 ตร.ม.</p> 	 
<p>7. ครั้ว, พื้นที่เก็บของ, พื้นที่ซักล้าง</p> <p>- ขนาดพื้นที่ใช้สอย 53.5 ตร.ม.</p> 	 

ตารางที่ 33 พื้นที่สร้างรายได้โครงการ ชินหล่อ เฮ้าส์

2. ด้านกฎหมาย

	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
<p>ซินหล่อ เฮ้าส์ ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เดือนมกราคม พ.ศ. 2557</p>	<ul style="list-style-type: none"> - พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 - พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 - กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 เฉพาะเรื่องห้องแถวตึกแถว - กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 - ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2553 - กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 - กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559

ตารางที่ 34 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์

3. ด้านการเงินการลงทุน

3.1 เงินลงทุนในการพัฒนาโดยประมาณ

ค่าที่ดิน	0	บาท
ค่าสิ่งปลูกสร้าง รอบแรก	12,000,000	บาท
ค่าสิ่งปลูกสร้าง รอบสอง	16,000,000	บาท
รวมเงินลงทุน	28,000,000	บาท

3.2 การตั้งราคาห้องพัก

ตั้งโดยเทียบกับที่พักที่อื่น ๆ ที่อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน

3.3 อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) ในช่วง high season - low season

High season ช่วงเดือน พฤศจิกายน - มีนาคม อัตราเข้าพัก 100 %

Low season ช่วงเดือน เมษายน - ตุลาคม อัตราเข้าพัก 50 %

มีคนเข้าพักเต็มในช่วง High Season และช่วง Low Season อัตราการเข้าพักจะอยู่ประมาณ 50 %

3.4 อัตราค่าใช้จ่ายของโครงการ

ค่าใช้จ่าย มีดังนี้ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าจ้างพนักงาน ค่าซักรีด ค่าอุปกรณ์ต่าง ๆ

4. แผนธุรกิจและแผนการพัฒนาที่วางไว้ในอนาคต

หากบ้านข้างโครงการประกาศขาย จะซื้อไว้เพื่อเพิ่ม Facility ของที่พัก คือ สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ และเพิ่มที่พักที่เป็น Luxury ประมาณ 3 ห้อง

บทที่ 5

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกรณีศึกษา

จากการศึกษา การดำเนินงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ทั้ง 4 กรณีศึกษาในบทที่ 4 สำหรับบทนี้จึงเป็นการวิเคราะห์

1. ปัญหาและอุปสรรคจากกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกรณีศึกษา
2. ผลการดำเนินงานด้านกายภาพอาคาร กฎหมาย การลงทุน และด้านชุมชน ของกรณีศึกษาดังต่อไปนี้

5.1 วิเคราะห์กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โดยใช้แนวคิดทฤษฎีด้านกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมี 3 ระยะ 8 ขั้นตอน ดังนี้

5.1.1 ผลการวิเคราะห์ระยะก่อนการก่อสร้าง

มีประเด็นการวิเคราะห์แยกตามการวางแผนงานก่อนการก่อสร้างดังนี้

1) การวางแผนด้านกายภาพ (อยู่ในขั้นตอนศึกษาความเป็นไปได้โครงการ)

กรณีศึกษาที่ 1 ผู้ประกอบการ ออกแบบและเขียนแบบโครงการด้วยตนเอง

กรณีศึกษาที่ 2 ผู้ประกอบการ มีสถาปนิกเป็นผู้ร่วมพัฒนา

กรณีศึกษาที่ 3 ผู้ประกอบการ ออกแบบและเขียนแบบโครงการด้วยตนเอง

กรณีศึกษาที่ 4 ผู้ประกอบการ ว่าจ้างบริษัทออกแบบ โดยมีทีมสถาปนิก เป็นผู้ร่วมพัฒนา

2) การวางแผนด้านการตลาด (อยู่ในขั้นตอนศึกษาความเป็นไปได้โครงการ)

กรณีศึกษาที่ 1 ผู้ประกอบการเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มลูกค้าของบริษัททัวร์ ของธุรกิจตนเอง

กรณีศึกษาที่ 2 ผู้ประกอบการเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ ลูกค้ากลุ่มเดิมจากการพัฒนาเกสต์เฮ้าส์สาขาแรก

กรณีศึกษาที่ 3 ผู้ประกอบการ มีการเก็บข้อมูลกลุ่มลูกค้าอย่างละเอียด โดยใช้ระยะเวลา 1 ปีในการเก็บข้อมูล

กรณีศึกษาที่ 4 ผู้ประกอบการ มองเห็นว่ามีผู้คนเข้าท่องเที่ยวในย่านปริมาณมาก จึงไม่มีการเก็บข้อมูลทางการตลาดอย่างละเอียด

3) การวางแผนด้านกฎหมาย (อยู่ในขั้นแนวคิดถ่วงถ่วงและขั้นตอนศึกษาความเป็นไปได้โครงการ)

กรณีศึกษาที่ 1 ผู้ประกอบการ ติดต่อขอคำปรึกษาจากเทศบาลนครภูเก็ต

กรณีศึกษาที่ 2 ผู้ประกอบการ ติดต่อขอคำปรึกษาจากเทศบาลนครภูเก็ต

กรณีศึกษาที่ 3 ผู้ประกอบการ มีการศึกษากฎหมายอย่างละเอียดและทำการออกแบบควบคู่กับหลักกฎหมาย

- กรณีศึกษาที่ 4 ผู้ประกอบการ ให้บริษัทออกแบบ เป็นผู้วางแผนและศึกษากฎหมาย

4) การวางแผนด้านการเงิน (อยู่ในขั้นทำสัญญา)

กรณีศึกษาที่ 1 ผู้ประกอบการ วางแผนใช้เงินสดในการพัฒนา โดยกำหนดงบประมาณ 2 ล้านบาท

กรณีศึกษาที่ 2 ผู้ประกอบการ วางแผนใช้เงินสดในการพัฒนา โดยกำหนดงบประมาณ 3 ล้านบาท

กรณีศึกษาที่ 3 ผู้ประกอบการ วางแผนใช้เงินสดในการพัฒนา โดยกำหนดงบประมาณ 7 ล้านบาท

(ไม่รวมค่าที่ดิน 3 ล้านบาท)

กรณีศึกษาที่ 4 ผู้ประกอบการ วางแผนใช้เงินกู้ในการพัฒนา โดยกำหนดงบประมาณ 12 ล้านบาท แต่เนื่องจากการวางแผนผิดพลาดในด้านการก่อสร้างและงบประมาณ ทำให้ต้องมีการวางแผนการเงินใหม่ โดยการทำสัญญากู้เงินอีก 16 ล้านบาท ดังนั้นรวมเงินลงทุนทั้งหมด 28 ล้านบาท

5) ตารางสรุปเปรียบเทียบขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง

ขั้นตอน RE	อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์		อาคารอื่น ๆ	
	1. ซิโนทาวน แกลลอรี่ เกสต์เฮาส์	2. เดอะรมเนีย คลาสสิก เกสต์เฮาส์	3. หมิงโซ่ว บูติก เกสต์เฮาส์	4. ซินหล่อ เฮาส์
ขั้นตอนคิดเบื้องต้น	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย กำหนดชนิดของโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดชนิดของโครงการ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย วางแผนการจัดการโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย 	<ul style="list-style-type: none"> ที่ตั้ง กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย วางแผนการเงิน
ขั้นตอนคิดโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ทำเลที่ตั้ง และตัวอาคาร ติดต่อขอคำปรึกษาจากเทศบาล 	<ul style="list-style-type: none"> ตัวอาคาร ประเมินอัตราเช่าพักจากสาขา 1 ติดต่อขอคำปรึกษาจากเทศบาล เตรียมการออกแบบ 	<ul style="list-style-type: none"> สำรวจที่ทั้งหมดในย่าน ศึกษากฎหมายเบื้องต้น 	<ul style="list-style-type: none"> ที่ตั้งและอาคาร ดูปริมาณนักท่องเที่ยว แนวความคิดการออกแบบเบื้องต้น
ขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้	<ul style="list-style-type: none"> ออกแบบเขียนแบบโครงการเอง วางแผนการจัดการโครงการ วางแผนการเงิน กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจาก บ.ทัวร์ 	<ul style="list-style-type: none"> ร่วมกับเพื่อนที่เป็นสถาปนิก ออกแบบและเขียนแบบโครงการ วางแผนการจัดการโครงการ วางแผนการเงิน กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกับสาขา 1 	<ul style="list-style-type: none"> เก็บข้อมูลจากการนับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินผ่านในทุกวัน ทดลองเช่าพักที่พักหลาย ๆ แห่งในย่าน ติดต่อขอคำปรึกษาจากเทศบาล วางแผน ออกแบบ เขียนแบบ เอง ตามความรู้ด้านกฎหมาย วางแผนการเงิน วางแผน การจัดการก่อสร้าง สั่งทำชุดประตูหน้าต่างจากช่างชาวจีนฮกเกี้ยน 	<ul style="list-style-type: none"> วางแผนการเงิน ออกแบบโดย บ.อีโก้าร์คิเทค ศึกษากฎหมายโดย บ.อีโก้าร์คิเทค
ขั้นตอนตรวจสอบสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> สรุปแบบก่อสร้าง ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร หาผู้รับเหมา 1 จากคนรู้จัก 	<ul style="list-style-type: none"> สรุปแบบก่อสร้าง ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร หาผู้รับเหมา 1 จากคนรู้จัก 	<ul style="list-style-type: none"> สรุปแบบก่อสร้าง ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร หาผู้รับเหมา 1 จากคนรู้จัก 	<ul style="list-style-type: none"> สรุปแบบก่อสร้าง ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร หาผู้รับเหมา 1 จากคนรู้จัก เจรจากรู้เงินกับธนาคาร
ขั้นตอนสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ทำสัญญากับผู้รับเหมา 1 วางแผนการก่อสร้าง 6 เดือน งบการก่อสร้าง 2 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> ทำสัญญากับผู้รับเหมา 1 วางแผนการก่อสร้าง 3 เดือน งบการก่อสร้าง 3 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> ทำสัญญากับผู้รับเหมา 1 วางแผนการก่อสร้าง 9 เดือน งบการก่อสร้าง 7 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> ทำสัญญากับผู้รับเหมา 1 ทำสัญญาเงินกู้ 12 ล้านบาท

ตารางที่ 35 ตารางสรุปเปรียบเทียบขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง

6) สรุปทบทวนการวิเคราะห์ระยะก่อนการก่อสร้าง

การวางแผนงานด้านต่าง ๆ ในระยะก่อนการก่อสร้าง ของกรณีศึกษา มีความแตกต่างกัน **ตามความต้องการของผู้ประกอบการ**

1) ด้านกายภาพอาคาร กรณีศึกษาที่ 1 และ 3 ผู้ประกอบการเลือกพัฒนาโดยการเขียนแบบด้วยตนเอง และกรณีศึกษาที่ 2 และ 4 ผู้ประกอบการพัฒนาโดยการหาผู้ที่มีความชำนาญด้านการออกแบบมาร่วมพัฒนา ซึ่งข้อดีของการมีผู้ชำนาญเฉพาะมาร่วมวางแผนและออกแบบส่งผลให้ผลด้านกายภาพของโครงการมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งในด้านความงามของสถาปัตยกรรม ความเหมาะสมในการใช้พื้นที่ และความสอดคล้องของอาคารกับความเป็นย่านเมืองเก่า

2) ด้านการตลาด แต่ละกรณีศึกษามีการวางแผนและศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาดละเอียดแตกต่างกันตามความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของผู้ประกอบการ จึงส่งผลให้ลักษณะลูกค้าแตกต่างกันตามลักษณะโครงการที่เป็นผลมาจากความต้องการของผู้ประกอบการ

3) ด้านกฎหมาย ทุกกรณีศึกษามีการวางแผนเพื่อให้โครงการถูกต้องตามกฎหมาย

4) ด้านการเงินการลงทุน กรณีศึกษาที่ 1 และ 2 เป็นการพัฒนาโครงการโดยการปรับปรุงอาคารเก่า ทำให้ใช้เงินทุนในการลงทุนไม่สูงมาก ส่วนกรณีศึกษาที่ 3 และ 4 เป็นการพัฒนาโครงการโดยการก่อสร้างอาคารใหม่จึงทำให้ใช้เงินทุนในการลงทุนสูง

ดังนั้น การวางแผนพัฒนาโครงการที่ดี คือการวางแผนอย่างละเอียดรอบครอบในทุก ๆ ด้าน และสำหรับด้านที่ผู้ประกอบการไม่มีความรู้ความชำนาญ ควรมีผู้เชี่ยวชาญเป็นผู้ร่วมพัฒนาเพื่อให้การวางแผนงานมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และเพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดปัญหาในขั้นตอนการก่อสร้างและขั้นการดำเนินงานโครงการต่อไป

5.1.2 ผลการวิเคราะห์ระยะระหว่างการก่อสร้าง

1) ชั้นการก่อสร้าง มีประเด็นการวิเคราะห์แยกตามบทบาทผู้ดำเนินการดังนี้

1.1) ด้านผู้ประกอบการ

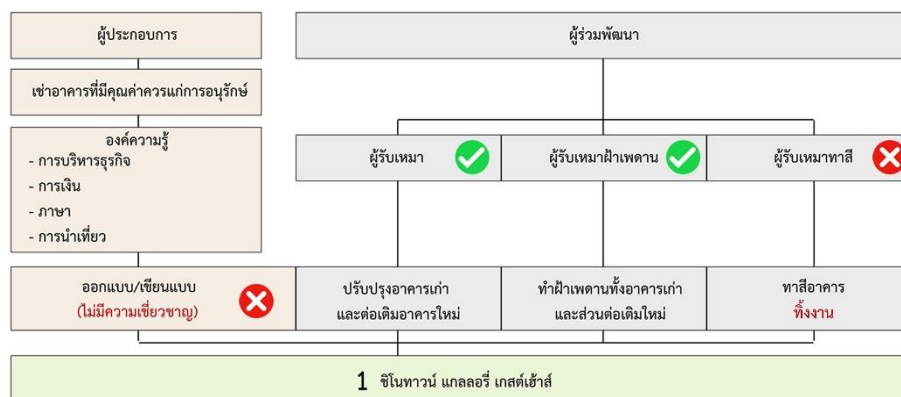
ประเด็น	อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์		อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่	
	กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4
1. ผู้ประกอบการ	คุณมยุรฉัตร ฉายา พิทักษ์-กุล	คุณวาทีณี งามเรียบ	คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ	คุณพรทิพย์ แซ่ตั้ง และ คุณณัฐวิษั อธิกิจรุ่งเรือง
2. ประวัติการศึกษา	คณะบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน	คณะวิทยาศาสตร์ คอมพิวเตอร์ มอ.	คณะนิติศาสตร์ มธ.	คณะบริหารธุรกิจ สาขา การเงิน
3. ประสบการณ์ ของผู้ประกอบการ	- เจ้าของห้างหุ้นส่วน จำกัดอันดามันทราเวล ติลล์	- เจ้าของโครงการ เดอะ รมณีย์ บูติค เกสต์เฮาส์ ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต	- เจ้าของธุรกิจจำหน่าย อุปกรณ์ไฟฟ้า - ถือหุ้นธุรกิจโรงแรม หลายแห่ง ในย่านอื่น ๆ ของจังหวัดภูเก็ต - อดีตสมาชิกองค์การ บริหารส่วนท้องถิ่น - คณะกรรมการศาลเจ้า แสงธรรม จ.ภูเก็ต	- ผู้จัดการธนาคาร - เจ้าของธุรกิจขาย ชิ้นส่วนอะไหล่รถยนต์ ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต
4. ความถนัด ของผู้ประกอบการ	- การบริหารธุรกิจ - การเงิน - ภาษา - การนำเที่ยว	- การบริหารธุรกิจ - ภาษา	- กฎหมาย - การบริหารธุรกิจ - การติดต่อการค้าทาง กฎหมายและราชการ - ภาษา	- การเงินการธนาคาร - การบริหารธุรกิจ - ภาษา
5. ผลการ ดำเนินงานที่เกิด จากการศึกษาและ ประสบการณ์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ ชัดเจน คือ กลุ่มลูกค้า ทัวร์ ของบริษัทตนเอง	เคยมีประสบการณ์ จึงนำปัญหาที่เคย เกิดขึ้นในสาขา 1 มา พัฒนาสาขา 2	ให้ความสำคัญด้าน กฎหมายในทุก ๆ ขั้นตอน ของการพัฒนา	มีการวางแผนการเงิน และหาผู้ร่วมพัฒนาที่มี ความเชี่ยวชาญ

ตารางที่ 36 ตารางแสดงลักษณะของผู้ประกอบการ

จากประสบการณ์และประวัติการศึกษาของผู้ประกอบการทั้ง 4 กรณีศึกษา ทำให้ส่งผลต่อลักษณะเด่นในการพัฒนาโครงการที่แตกต่างกันตามลักษณะของผู้ประกอบการ โดยพบว่า ผู้ประกอบการทุกกรณีศึกษาไม่มีความรู้ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาก่อน แต่มีองค์ความรู้ที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความรู้ด้านการเงิน ด้านกฎหมาย ด้านบริหารจัดการ เป็นต้น

1.2) ด้านผู้ร่วมพัฒนา

กรณีศึกษาที่ 1 : ชิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์ (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์)



รูปภาพที่ 41 ลักษณะผู้ร่วมพัฒนาโครงการ ชิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์

ผู้ประกอบการดำเนินการด้านการออกแบบด้วยตนเองโดยไม่มีความเชี่ยวชาญ และมีผู้ร่วมพัฒนา คือ ผู้รับเหมา 2 ชุดที่มีความเชี่ยวชาญ และผู้รับเหมา 1 ชุดที่ไม่มีความเชี่ยวชาญมากพอในการพัฒนา

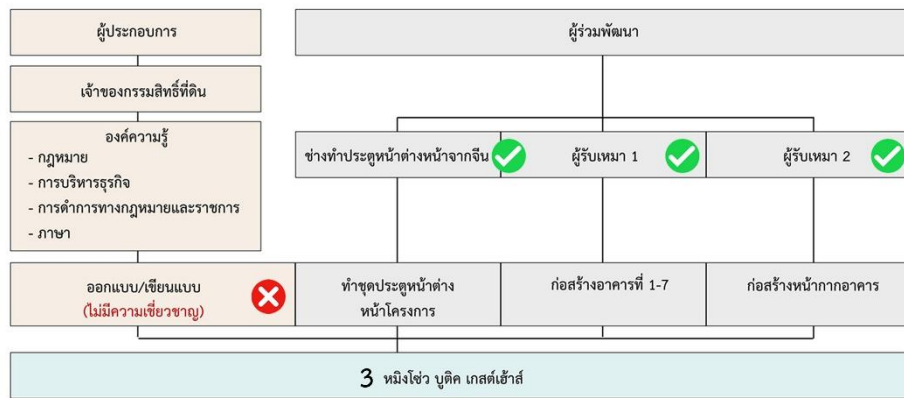
กรณีศึกษาที่ 2 : เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์ (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์)



รูปภาพที่ 42 ลักษณะผู้ร่วมพัฒนาโครงการ เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์

ผู้ประกอบการหาผู้เชี่ยวชาญในด้านการออกแบบมาร่วมพัฒนา และได้ผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างมาร่วมพัฒนา

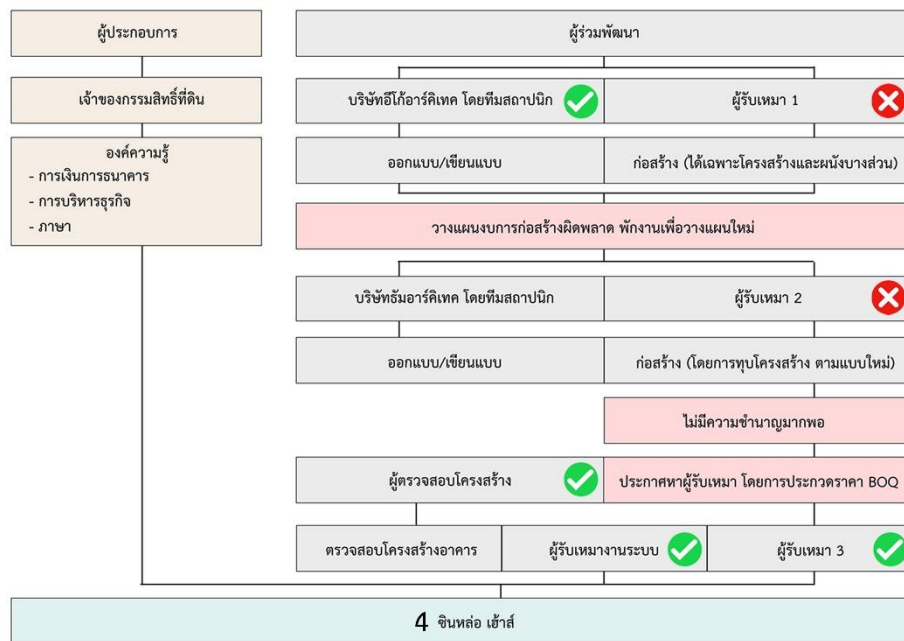
กรณีศึกษาที่ 3 : หมิงโจ้ว บูติก เกสต์เฮ้าส์ (อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่)



รูปภาพที่ 43 ลักษณะผู้ร่วมพัฒนาโครงการ หมิงโจ้ว บูติก เกสต์เฮ้าส์

ผู้ประกอบการ ดำเนินการด้านการออกแบบด้วยตนเองโดยไม่มีประสบการณ์ และได้ผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างมาร่วมพัฒนา

กรณีศึกษาที่ 4 : ซินหล่อ เฮ้าส์ (อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่)



รูปภาพที่ 44 ลักษณะผู้ร่วมพัฒนาโครงการ ซินหล่อ เฮ้าส์

ผู้ประกอบการหาผู้เชี่ยวชาญในด้านการออกแบบมาร่วมพัฒนา และได้ผู้รับเหมาที่ไม่มีประสบการณ์ในช่วงแรก เมื่อมีการวางแผนใหม่แล้ว จึงได้ผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญมาร่วมพัฒนาในช่วงหลัง และดำเนินการพัฒนาจนแล้วเสร็จ

2) ตารางสรุปเปรียบเทียบขั้นตอนระยะระหว่างการก่อสร้าง

ขั้นตอน RE	อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์		อาคารอื่น ๆ	
	1. ซิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์	2. เดอะรมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	3. หมิงไซว บูติก เกสต์เฮ้าส์	4. ซินหลอ เฮ้าส์
ขั้นตอนก่อสร้าง	<p>ภาษา</p> <p>ผู้รับเหมา 1 ดำเนินการก่อสร้างตามแผน โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ การปรับปรุงอาคารเก่าส่วนหน้า และการต่อเติมอาคารส่วนหลัง</p>	<p>ภาษา</p> <p>ผู้รับเหมา 1 ดำเนินการก่อสร้างตามแผน แต่ล่าช้าไป 3 เดือน โดยเป็นการปรับปรุงและดัดแปลงภายในและภายนอกอาคารเก่าให้เหมาะสมกับการใช้งาน จนแล้วเสร็จ</p> <p>ภาษา</p> <p>ติดตั้งหน้าต่างไม้ บนหน้าต่างอะลูมิเนียม บริเวณหน้าภาคอาคาร</p>	<p>ภาษา</p> <p>เจ้าของโครงการและผู้รับเหมา 1 ร่วมกันวางแผนงานก่อสร้างโดยวิธีที่ง่ายต่อการก่อสร้างมากที่สุด คือ สร้างอาคารทั้งหมด 7 หลัง โดยสร้างอาคารจากส่วนในสุดของที่ตั้งออกมาหน้าสุด ใช้ทางเชื่อมเพื่อรวมอาคารทั้ง 7 เป็นหนึ่งอาคาร</p> <p>ภาษา</p> <p>ผู้รับเหมา 1 ก่อสร้างถึงอาคารหลังที่ 7 เหลือเพียงส่วนหน้าภาคอาคารถือว่าจบงาน</p>	<p>ภาษา</p> <p>ผู้รับเหมา 1 ทำการก่อสร้างฐานราก โครงสร้างอาคาร และผนังบางส่วน โดยทำการก่อสร้างจากส่วนในสุดของที่ตั้งออกมาส่วนหน้าสุดซึ่งแบ่งออกเป็น 4 อาคาร และใช้ทางเชื่อมเพื่อรวมอาคารทั้งหมดเป็นหนึ่งอาคาร</p> <p>การเงิน</p> <p>ผู้รับเหมา 1 ใช้งบไป 10 ล้านบาท เหลือเงินเพียง 2 ล้านบาท</p> <p>การบริหาร</p> <p>พักการก่อสร้าง 8 เดือน</p>
ขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้				<p>การเงิน</p> <p>วางแผนการเงิน</p> <p>ภาษา</p> <p>ออกแบบโดย บ.ธัมมาร์คิเทค</p> <p>กฎหมาย</p> <p>ศึกษากฎหมายโดย บ.ธัมมาร์คิเทค</p>
ขั้นตอนจรรยาบรรณ	<p>การบริหาร</p> <p>หาผู้รับเหมาฝ่าเฟตาน</p>		<p>การบริหาร</p> <p>หาผู้รับเหมา 2</p>	<p>ภาษา</p> <p>สรุปแบบก่อสร้าง</p> <p>การเงิน</p> <p>เจรจากรงู้เงินกับธนาคาร</p> <p>การบริหาร</p> <p>หาผู้รับเหมา 2 จากคนรู้จัก</p>
ขั้นตอนสัญญา	<p>การบริหาร</p> <p>ทำสัญญากับผู้รับเหมาฝ่าเฟตาน</p>		<p>การบริหาร</p> <p>ทำสัญญากับผู้รับเหมา 2 เฉพาะหน้าภาคอาคาร และติดตั้งชุดประตูหน้าต่างจากจีน</p> <p>การบริหาร</p> <p>วางแผนการก่อสร้าง 2 เดือน</p>	<p>การบริหาร</p> <p>ทำสัญญากับผู้รับเหมา 2</p> <p>การเงิน</p> <p>ทำสัญญาเงินกู้ 16 ล้านบาท</p>
ขั้นตอนการก่อสร้าง	<p>ภาษา</p> <p>ผู้รับเหมาฝ่าเฟตานทำงานพร้อมกับผู้รับเหมา 1 จนแล้วเสร็จ</p>		<p>ภาษา</p> <p>ผู้รับเหมา 2 ดำเนินการก่อสร้างตามแผนงาน จนแล้วเสร็จ</p>	<p>ภาษา</p> <p>ผู้รับเหมา 2 ปรับปรุงโครงสร้างตามแบบใหม่ ทำได้ 6 เดือน ทั้งงาน</p> <p>ภาษา</p> <p>ติดต่อผู้ตรวจสอบโครงสร้างอาคารมาตรวจสอบ</p>
ขั้นตอนจรรยาบรรณ	<p>การบริหาร</p> <p>หาผู้รับเหมาทาสี</p>			<p>การบริหาร</p> <p>หาผู้รับเหมา 3 โดยการให้ยื่นเสนอราคา BOQ</p>
ขั้นตอนสัญญา	<p>การบริหาร</p> <p>ทำสัญญากับผู้รับเหมาทาสี</p>			<p>การบริหาร</p> <p>ทำสัญญากับผู้รับเหมา 3</p> <p>การเงิน</p> <p>วางแผนการก่อสร้าง 1 ปี</p> <p>การเงิน</p> <p>งบการก่อสร้าง 2+16 ล้านบาท</p>

ตารางที่ 37 ตารางสรุปเปรียบเทียบขั้นตอนระยะระหว่างการก่อสร้าง

3) สรุปบทเรียนการวิเคราะห์ระยะระหว่างการก่อสร้าง

เนื่องจากผู้ประกอบการกรณีศึกษาที่ 2 เคยมีประสบการณ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท เกสต์เฮาส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ตมาก่อน ทำให้เมื่อมีการพัฒนาครั้งใหม่ จึงรู้ขั้นตอนการดำเนินงาน วิธีการ ป้องกันปัญหาอุปสรรคที่สามารถเกิดขึ้นได้ในการพัฒนา รวมถึงได้ผู้ร่วมพัฒนาที่มีความเชี่ยวชาญ ทั้ง สถาปนิกและผู้รับเหมาที่รับผิดชอบดูแลงานก่อสร้างจนแล้วเสร็จ เป็นผลให้ขั้นตอนการก่อสร้างของ โครงการเป็นระบบและจบในขั้นตอนเดียว ซึ่งต่างจากกรณีศึกษาที่ 1,3 และ 4 ที่มีความซับซ้อนของ ขั้นตอนมากกว่า เนื่องจากการพัฒนาครั้งแรกของผู้ประกอบการ และลักษณะของผู้ร่วมพัฒนาในบาง ขั้นตอนที่ไม่มีความเชี่ยวชาญมากพอ ส่งผลให้เจอบทเรียนในการพัฒนาที่แตกต่างกัน และต้องมีการ วางแผนใหม่เพื่อแก้ไขปัญหาให้เกิดผลที่ดีขึ้นต่อโครงการและการดำเนินการจนการก่อสร้างแล้วเสร็จ

ดังนั้น ในระยะระหว่างการก่อสร้าง ลักษณะของผู้ประกอบการที่มีส่วนร่วมในการพัฒนาตาม ความชำนาญและการวางแผน ส่งผลต่อการดำเนินการพัฒนาโครงการอย่างมาก เนื่องจากความต้องการ หลักมาจากผู้ประกอบการ จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อโครงการโดยตรง และอีกส่วนสำคัญหนึ่ง คือ การมี ผู้ร่วมพัฒนาที่มีความเชี่ยวชาญ ทั้งด้านการออกแบบและด้านการก่อสร้าง จะส่งผลให้การดำเนินการ พัฒนาโครงการมีประสิทธิภาพมากขึ้นในระยะระหว่างการก่อสร้าง ทั้งด้านระยะเวลาดำเนินงาน งบประมาณ การเงิน และการลดปัญหาอุปสรรคของการพัฒนา เป็นต้น

5.1.3 ผลการวิเคราะห์ระยะหลังการก่อสร้าง

มีประเด็นการวิเคราะห์แยกตามการวางแผนงานหลังการก่อสร้างดังนี้

1) ด้านการวางแผนก่อนเปิดตัวโครงการ

กรณีศึกษาที่ 1 เตรียมพนักงานและช่องทางการขายทางออนไลน์ ก่อนเปิดตัวโครงการ
 กรณีศึกษาที่ 2 เตรียมพนักงานและช่องทางการขายทางออนไลน์ ก่อนเปิดตัวโครงการ
 กรณีศึกษาที่ 3 เตรียมพนักงานและเตรียมเปิดตัวโครงการในงานถนนเส้นวัฒนธรรมเมืองกระทุ้ง ก่อนเปิดตัวโครงการ 2 เดือน หลังการเปิดตัวจึงสมัครช่องทางการขายทางออนไลน์
 กรณีศึกษาที่ 4 เตรียมพนักงานและช่องทางการขายทางออนไลน์ ก่อนเปิดตัวโครงการ

2) ด้านการดำเนินงานโครงการ

กรณีศึกษาที่ 1 ผู้ประกอบการดูแลด้านการตลาดด้วยตนเอง
 กรณีศึกษาที่ 2 ผู้ประกอบการดูแลด้านการตลาดด้วยตนเอง
 กรณีศึกษาที่ 3 มีพนักงานดูแลการตลาดออนไลน์
 กรณีศึกษาที่ 4 มีผู้วางแผนการตลาดให้โครงการ

3) ด้านการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

กรณีศึกษาที่ 1 ยื่นขอหลังจากเปิดตัวโครงการ 6 เดือน
 กรณีศึกษาที่ 2 ยื่นขอหลังจากเปิดตัวโครงการ 1 ปี 9 เดือน
 กรณีศึกษาที่ 3 ยื่นขอหลังจากเปิดตัวโครงการ 4 ปี 7 เดือน
 กรณีศึกษาที่ 4 ยื่นขอก่อนเปิดตัวโครงการ 1 ปี 2 เดือน (ช่วงระหว่างก่อสร้าง)

4) ตารางสรุปเปรียบเทียบขั้นตอนระยะหลังการก่อสร้าง

ขั้นตอน RE	อาคารที่มีคุณค่าการอนุรักษ์		อาคารอื่น ๆ	
	1. ชโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์	2. เดอะรมเนีย คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	3. หมิงโซ่ว บูติก เกสต์เฮ้าส์	4. ซินหล่อ เฮ้าส์
ขั้นเปิดตัวโครงการ	<p>การบริหาร</p> <p>รับสมัครพนักงานทำความสะอาด 1 คน</p> <p>การตลาด</p> <p>เตรียมช่องทางการขาย OTA ประชาสัมพันธ์ และกิจกรรมส่งเสริมการขาย</p> <p>เปิดตัวโครงการ</p>	<p>การบริหาร</p> <p>รับสมัครพนักงานทำความสะอาด 1 คน</p> <p>การตลาด</p> <p>เตรียมช่องทางการขาย OTA ประชาสัมพันธ์ และกิจกรรมส่งเสริมการขาย</p> <p>เปิดตัวโครงการ</p>	<p>การบริหาร</p> <p>รับสมัครพนักงานต้อนรับ 2 คน พนักงานทำความสะอาด 1 คน พนักงานดูแลการตลาดออนไลน์ 1 คน</p> <p>การตลาด</p> <p>เตรียมตัว 2 เดือน ก่อนเปิดตัวโครงการ ในวันเปิดตัวงานถนนสายวัฒนธรรมเมืองกระทุ้ง ซึ่งมีผู้คนมาร่วมงานนับแสนคน</p> <p>เปิดตัวโครงการ</p>	<p>การบริหาร</p> <p>คนบริหารจัดการทั่วไป 1 คน รับสมัครพนักงานต้อนรับ 2 คน พนักงานทำความสะอาด 2 คน</p> <p>การตลาด</p> <p>เตรียมช่องทางการขาย OTA ประชาสัมพันธ์ และกิจกรรมส่งเสริมการขาย</p> <p>เปิดตัวโครงการ</p>

ขั้นตอน RE	อาคารที่มีคุณค่าการอนุรักษ์		อาคารอื่น ๆ	
	1. ซิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์	2. เดอะรมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	3. หมิงโซว บูติก เกสต์เฮ้าส์	4. ซินหลอ เฮ้าส์
ยื่นคำเนิงานโครงการ	<p>การตลาด การตลาด</p> <p>การเงิน การเงิน</p> <p>การบริหาร การบริหาร</p> <p>การจัดจำหน่าย ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย</p> <p>บริหารโครงการและบุคลากร</p> <p>บริหารการเงิน รายรับ-รายจ่าย</p> <p>รับสมัครพนักงานต้อนรับออกเวลา 2 คน</p> <p>ดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม</p> <p>ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม</p> <p>ดำเนินการมาถึงปัจจุบัน (เมษายน พ.ศ. 2562)</p>	<p>การตลาด การตลาด</p> <p>การบริหาร การบริหาร</p> <p>การเงิน การเงิน</p> <p>กฎหมาย กฎหมาย</p> <p>จัดจำหน่าย ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย</p> <p>บริหารโครงการและบุคลากร</p> <p>บริหารการเงิน รายรับ-รายจ่าย</p> <p>ดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม</p>	<p>การตลาด การตลาด</p> <p>การเงิน การเงิน</p> <p>การบริหาร การบริหาร</p> <p>กฎหมาย กฎหมาย</p> <p>เข้าร่วมช่องทางทางการขาย OTA ประชาสัมพันธ์ และกิจกรรมส่งเสริมการขาย</p> <p>จัดจำหน่าย ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย</p> <p>บริหารโครงการและบุคลากร</p> <p>บริหารการเงิน รายรับ-รายจ่าย</p> <p>ดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม</p> <p>ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม</p> <p>ดำเนินการมาถึงปัจจุบัน (เมษายน พ.ศ. 2562)</p>	<p>การตลาด การตลาด</p> <p>การบริหาร การบริหาร</p> <p>การเงิน การเงิน</p> <p>กฎหมาย กฎหมาย</p> <p>จัดจำหน่าย ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย</p> <p>บริหารโครงการและบุคลากร</p> <p>บริหารการเงิน รายรับ-รายจ่าย</p> <p>จัดตั้งเป็นบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกการบริหารโครงการ</p> <p>ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม</p> <p>ดำเนินการมาถึงปัจจุบัน (เมษายน พ.ศ. 2562)</p>
ยื่นการศึกษาความเป็นไปได้		<p>กฎหมาย กฎหมาย</p> <p>การเงิน การเงิน</p> <p>ออกแบบเพื่อเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเป็นร้านค้ากาแฟ</p> <p>วางแผนทางการเงิน</p>		
ยื่นเรื่องขอสัญญา		<p>กฎหมาย กฎหมาย</p> <p>การบริหาร การบริหาร</p> <p>สรุปแบบก่อสร้างร้านค้ากาแฟ</p> <p>หาผู้รับเหมา 2</p>		
ยื่นทำสัญญา		<p>การบริหาร การบริหาร</p> <p>การเงิน การเงิน</p> <p>ทำสัญญากับผู้รับเหมา 2</p> <p>วางแผนการก่อสร้าง 2 เดือน</p> <p>งบการสร้าง 5 แสนบาท</p>		
ยื่นการก่อสร้าง		<p>กฎหมาย กฎหมาย</p> <p>ผู้รับเหมา 2 ดำเนินการก่อสร้างตามแผน จนแล้วเสร็จ</p>		
ยื่นคำเนิงานโครงการ		<p>กฎหมาย กฎหมาย</p> <p>เปิดตัวร้านค้ากาแฟ</p> <p>ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม</p> <p>ดำเนินการมาถึงปัจจุบัน (เมษายน พ.ศ. 2562)</p>		

ตารางที่ 38 ตารางสรุปเปรียบเทียบขั้นตอนระยะหลังการก่อสร้าง

5) สรุปบทเรียนการวิเคราะห์ระยะหลังการก่อสร้าง

ขั้นตอนระยะหลังการพัฒนามี 3 ประเด็นหลักในการพัฒนา

1) การวางแผนก่อนการเปิดตัวโครงการ ผู้ประกอบการทุกโครงการมีการวางแผนที่ดีก่อนการเปิดตัว

2) ด้านการตลาด เนื่องจากหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ โครงการในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ มีพื้นที่ขายทั้งหมด 7 ห้องพัก จึงทำให้ผู้ประกอบการเลือกดูแลด้านการตลาดด้วยตนเอง ส่วนในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ มีพื้นที่ขายทั้งหมด 17 ห้องพัก ซึ่งเป็นจำนวนห้องพักในปริมาณที่ผู้ประกอบการไม่สามารถบริหารจัดการเองได้ จึงจำเป็นต้องมีผู้เชี่ยวชาญด้านวางแผนและดูแลการตลาดให้กับโครงการ

3) ด้านกฎหมาย ทุกกรณีศึกษามีการดำเนินงานด้านกายภาพก่อนการดำเนินงานด้านกฎหมาย เนื่องจากพื้ที่มีกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมได้ โดยทุกกรณีศึกษามีการดำเนินการตามกฎหมาย โดยระหว่างดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม จะต้องมีการดำเนินการย้อนหลังตั้งแต่เริ่มยื่นขออนุญาตตัดแปลงหรือก่อสร้างอาคาร จนถึงขั้นตอนสุดท้ายตามกระบวนการ ดังนั้นจึงมีหลายขั้นตอนที่ต้องดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปีที่กฎหมายกำหนด และได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหลังการเปิดตัวโครงการ

ดังนั้น ระยะหลังการก่อสร้าง ต้องมีการวางแผนที่ดีก่อนการเปิดตัวโครงการ สำหรับโครงการที่มีจำนวนห้องพักน้อย ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการด้านการตลาดได้ด้วยตนเอง ส่วนโครงการที่มีจำนวนห้องพักในปริมาณที่ผู้ประกอบการไม่สามารถบริหารจัดการได้ด้วยตนเองต้องมีผู้เชี่ยวชาญด้านวางแผนและดูแลการตลาดให้กับโครงการ และทุกกรณีศึกษามีการเปิดตัวและดำเนินการโครงการ โดยไม่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม แต่เนื่องจากมีกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ออกมาในปี พ.ศ. 2559 จึงทำให้ทุกกรณีศึกษาดำเนินการทางกฎหมายจนได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมใน 2 ปีถัดมา และเปิดดำเนินการโครงการจนถึงปัจจุบัน

5.1.4 ปัญหาและอุปสรรคจากกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกรณีศึกษา

ปัญหาและอุปสรรค	กรณีศึกษาที่ 1 ชินทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮาส์ (อาคารที่มีคุณค่า)	กรณีศึกษาที่ 2 เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮาส์ (อาคารที่มีคุณค่า)	กรณีศึกษาที่ 3 หมิงโซว บูติค เกสต์เฮาส์ (อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่)	กรณีศึกษาที่ 4 ชินหล่อ เฮาส์ (อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่)
กอบการก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> - เทศบาลไม่จัดเงินไม่พอกำหนดกฎหมายในการประกอบธุรกิจโรงแรม - ต้องการให้โครงการให้ถูกต้องตามกฎหมาย - อาคารเก่ามีขนาดเล็กลงไป 	<ul style="list-style-type: none"> - เทศบาลไม่จัดเงินไม่พอกำหนดกฎหมายในการประกอบธุรกิจโรงแรม 	<ul style="list-style-type: none"> - บ้านของตัวเองไม่ให้เงิน จึงทำ แรงค์การมตี 2 ข้าง โดยมีวงเงินขางละ 200,000 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> - ต้องมีหนังสือขออนุญาตจากบ้านข้างเคียง เมื่อบ้านข้างเคียงเกิดปัญหา ต้องทำการแก้ไขและซ่อมแซมให้
ระหว่างทำการก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> - ก่อสร้างไม่ให้กระทบกับโครงสร้างเดิมของอาคารเก่า - ข้างสีทำงานในช่วงสุดท้ายก่อนเปิดโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> - ก่อสร้างไม่ให้กระทบกับโครงสร้างเดิมของอาคารเก่า - พื้นไม้เดิมของอาคารเก่าและทรุดโทรมมาก - การก่อสร้างห้องน้ำบัพื้นไม่ - ก่อสร้างไม่ให้กระทบบ้านข้างเคียง 	<ul style="list-style-type: none"> - ก่อสร้างไม่ให้กระทบกับบ้านข้างเคียงที่เป็นอาคารเก่า - พื้นไม้เคบ - ถนนหน้าโครงการเคบ - ดินไม่โครงการ เป็นดินอ่อนและมีน้ำเยอะ ต้องใช้เข็มเจาะ 60 หลุม - ทำการตกลงกับบ้านข้างเคียงโดยทำสัญญาชัดเจนเป็น จำนวนเงิน 150,000 บาท หากเกิดการชำรุด สามารถยกเลิกได้ 	<ul style="list-style-type: none"> - ก่อสร้างไม่ให้กระทบกับบ้านข้างเคียงที่เป็นอาคารเก่า - พื้นไม้เคบ - ปัญหาจากการก่อสร้างมีเยอะมาก ๆ เป็นปัญหาที่ต้องคอยแก้ไขเรื่อย ๆ ในระยะเวลา 3 ปีที่มีการก่อสร้าง
หลังทำการก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีเมเตอร์ไคดให้ลูกค้าเช่า เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ - การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ต้องทำก่อนหลัง 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีพนักงานตอนกลางคืน - ค่าซ่อมบำรุงสูงอาคารเก่าค่อนข้างสูง - การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ต้องทำก่อนหลัง 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีเมเตอร์ไคด - พนักงาน มีประสบการณ์น้อย - การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ต้องทำก่อนหลัง 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีเมเตอร์ไคด - พนักงาน มีประสบการณ์น้อย - การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ต้องทำก่อนหลัง

ตารางที่ 39 ปัญหาและอุปสรรคจากกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จากตาราง ปัญหาและอุปสรรคของกระบวนการพัฒนา นำมาสู่การวิเคราะห์ข้อจำกัดของการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต ดังนี้

1) ข้อจำกัดในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์

- ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง

ด้านกฎหมาย : ภาครัฐไม่มีข้อกำหนดกฎหมายที่ชัดเจนในการดำเนินการพัฒนาธุรกิจโรงแรม ขนาดเล็ก

- ขั้นตอนระหว่างการก่อสร้าง

ด้านกายภาพอาคาร : อาคารเก่ามีสภาพทรุดโทรมและไม่แข็งแรงพอที่จะใช้เป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว

ด้านการก่อสร้าง : การดำเนินการก่อสร้างโดยไม่ให้กระทบกับโครงสร้างเดิมของอาคารเก่า

- ขั้นตอนหลังการก่อสร้าง

ด้านกฎหมาย : ดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมย้อนหลัง ตามกฎกระทรวงกำหนด ลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559

2) ข้อจำกัดในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่

- ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง

ด้านสังคม : ต้องมีหนังสือยินยอมจากบ้านข้างเคียง

- ขั้นตอนระหว่างการก่อสร้าง

ด้านกายภาพที่ตั้งโครงการ : ที่ตั้งมีหน้ากว้างที่ดินแคบ ความยาวที่ดินลึก

ด้านการก่อสร้าง : การดำเนินการก่อสร้างโดยไม่ให้กระทบกับบ้านข้างเคียงที่เป็นอาคารเก่า

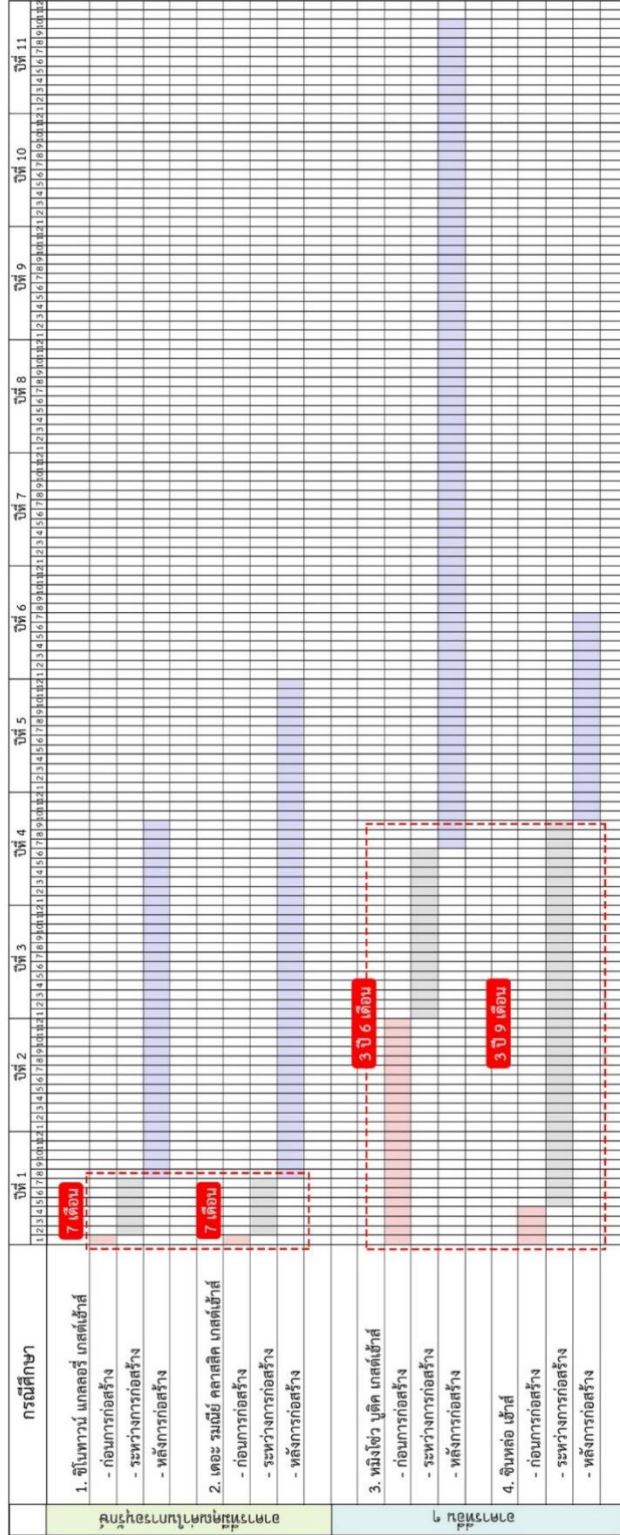
ด้านสังคม : ต้องหยุดก่อสร้างชั่วคราว หากมีการร้องเรียนหรือส่งผลกระทบต่ออาชีพของบ้านข้างเคียง

- ขั้นตอนหลังการก่อสร้าง

ด้านบริการ : ไม่มีที่จอดรถสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีรถยนต์

ด้านกฎหมาย : ต้องดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมย้อนหลัง ตามกฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559

5.1.5 ระยะเวลาการดำเนินงานของกรณีศึกษา



กรณีศึกษา	ระยะเวลาการดำเนินงาน			รวม
	ก่อนการก่อสร้าง	ระหว่างการก่อสร้าง	หลังการก่อสร้าง	
อาคารที่มึนคานความทนทานกับกรนักรักร (ดัดแปลงอาคาร)	1 เดือน	6 เดือน	3 ปี 2 เดือน	3 ปี 9 เดือน 5 ปี
	1 เดือน	6 เดือน	4 ปี 5 เดือน	
อาคารอื่น ๆ (อาคารสร้างใหม่)	2 ปี	1 ปี 6 เดือน	7 ปี 4 เดือน	10 ปี 10 เดือน 5 ปี 7 เดือน
	4 เดือน	3 ปี 5 เดือน	1 ปี 10 เดือน	

ตารางที่ 40 ระยะเวลาการดำเนินงานของกรณีศึกษา

สรุประยะเวลาการดำเนินงานโครงการ


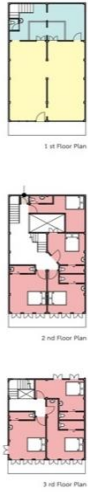
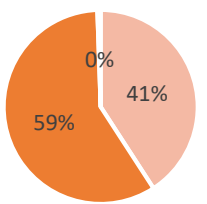
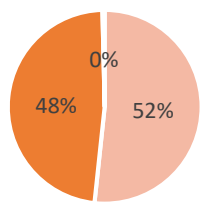
1) การพัฒนาโครงการในอาคารเก่าที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ ใช้ระยะเวลาใกล้เคียงกัน เนื่องจากมีปัจจัยในการพัฒนาที่เหมือนกัน คือ เจ้าของโครงการวางแผนเก็บรักษารูปด้านอาคารเก่าไว้ เลือกพัฒนาโดยการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงภายในอาคารในเหมาะสมการการใช้งานมากขึ้น โดยใช้เวลาในการวางแผนก่อนการก่อสร้าง สิ้น และใช้เวลาระหว่างการก่อสร้างใกล้เคียงกัน ซึ่งมีข้อจำกัดที่คล้ายกัน คือ ค่าเช่าอาคารที่ต้องชำระในแต่ละเดือน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการต่าง ๆ จึงจำเป็นต้องดำเนินงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จเร็วที่สุด เพื่อเปิดโครงการและหารายได้มาสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่ใช้ลงทุนโครงการ

2) การพัฒนาโครงการในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ แม้ว่าจะระยะเวลาการพัฒนาใกล้เคียงกัน แต่กระบวนการพัฒนาแต่ละขั้นตอนใช้เวลาแตกต่างกันตามปัจจัยต่าง ๆ และข้อจำกัดบางประการ ที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการที่แตกต่างกัน ในกรณีศึกษาที่ 3 ใช้ระยะเวลาการดำเนินงานโครงการยาวนานถึง 3 ปี 6 เดือน เนื่องจากใช้เวลาในการเก็บข้อมูลและวางแผนก่อนการก่อสร้างถึง 2 ปี และระหว่างการก่อสร้างมีผู้ร้องเรียนไปยังเทศบาลว่ามีอาคารก่อสร้างที่ไม่เหมาะสมกับย่านเมืองเก่า จึงทำให้ต้องหยุดการก่อสร้างหลายครั้ง เพื่อรอเทศบาลมาตรวจสอบก่อนจึงจะสามารถดำเนินการก่อสร้างต่อไปได้ ส่วนกรณีศึกษาที่ 4 ใช้ระยะเวลาการดำเนินงานโครงการยาวนานถึง 3 ปี 9 เดือน เนื่องจากได้ผู้รับเหมาก่อสร้างในช่วงแรกที่ไม่มีความเชี่ยวชาญมากพอในการพัฒนาในโครงการลักษณะนี้ จึงทำให้ต้องมีการพักการก่อสร้างนานถึง 8 เดือน เพื่อวางแผนการพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งหลังจากการวางแผนใหม่ ได้ผู้รับเหมาที่ไม่มีความเชี่ยวชาญมากพอในครั้งที่สอง จึงต้องมีการตรวจสอบโครงสร้างอาคารและหน้าผู้รับเหมาชุดใหม่อีกครั้ง ซึ่งหลังจากได้ผู้รับเหมาที่มีเชี่ยวชาญมาร่วมพัฒนาโครงการแล้ว มีปัญหาสำคัญอย่างหนึ่ง คือ จะต้องมีการหยุดการก่อสร้างเป็นช่วง ๆ ในแต่ละวัน เนื่องจากบ้าน 2 ชั้นโครงการเป็นคลินิก เมื่อมีการวัดการเต้นของหัวใจคนไข้ต้องหยุดการก่อสร้างทันที ส่งผลให้ใช้ระยะเวลาดำเนินการยาวนาน

5.2 ผลการดำเนินงานพัฒนา

5.2.1 ด้านกายภาพอาคาร


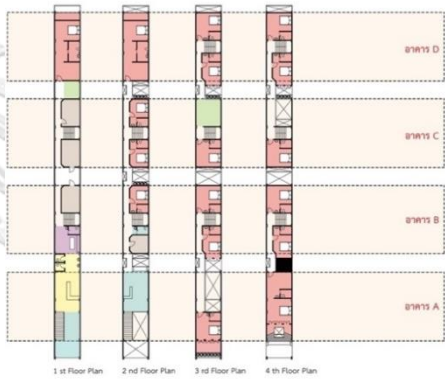
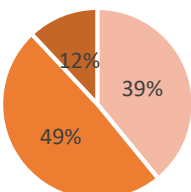
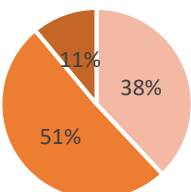
1) การวางผังและจัดพื้นที่ใช้สอยอาคาร

ประเด็น	อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์	
	กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2
1. ขนาดที่ดิน	กว้าง 4.2 เมตร ยาว 35 เมตร	กว้าง 8.4 เมตร ยาว 13 เมตร
2. ขนาดอาคาร	กว้าง 4.2 เมตร ยาว 35 เมตร	กว้าง 8.4 เมตร ยาว 13 เมตร
3. ลักษณะอาคาร	1 คูหา สูง 2 ชั้น	2 คูหา สูง 3 ชั้น
4. แนวคิดการวางผังและจัดพื้นที่ใช้สอย	<p>1. ปรับปรุงอาคารเก่าดั้งเดิม (ส่วนหน้าที่ตั้งโครงการ)</p> <p>2. ต่อเติมอาคารใหม่ (ส่วนหลังที่ตั้งโครงการ) เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยในการพัฒนาเป็นที่พักนักท่องเที่ยว</p> 	<p>- ปรับปรุงภายในและภายนอกอาคารใหม่ทั้งหมด เพื่อให้เหมาะสมการใช้งานเป็นที่พักนักท่องเที่ยว</p> 
4. พื้นที่ใช้สอยอาคาร	<p>- พื้นที่ขาย</p> <p>- พื้นที่ส่วนกลาง</p> <p>- พื้นที่ไม่สร้างรายได้</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ พื้นที่ส่วนกลาง 111.5 ตร.ม. ■ พื้นที่สร้างรายได้ 160 ตร.ม. ■ พื้นที่ไม่สร้างรายได้ 1.5 ตร.ม. 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ พื้นที่ส่วนกลาง 138 ตร.ม. ■ พื้นที่สร้างรายได้ 128 ตร.ม. ■ พื้นที่ไม่สร้างรายได้ 1 ตร.ม.
5. พื้นที่ใช้สอยอาคาร	273 ตร.ม.	267 ตร.ม.
6. จำนวนห้องพัก	7 ห้อง	7 ห้อง
7. รูปแบบห้องพัก	4 รูปแบบ	7 รูปแบบ

ตารางที่ 41 การวางผังและจัดพื้นที่ใช้สอยอาคาร ในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ของกรณีศึกษา

การวางผังและจัดพื้นที่ใช้สอยในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ มีการวางผังในอาคารเก่าที่มีพื้นที่ใช้สอยที่มีอย่างจำกัด โดยวางผังให้เหมาะสมกับโครงสร้างอาคารเก่าและเหมาะสมกับการพัฒนาเป็นโครงการที่พักนักท่องเที่ยว สัดส่วนพื้นที่สร้างรายได้ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ไม่สร้างรายได้ของอาคาร ค่อนข้างต่างกัน เนื่องจาก

กรณีศึกษาที่ 1 มีการต่อเติมอาคารเพิ่ม ส่วนกรณีศึกษาที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่สำหรับทำธุรกิจแทน ซึ่งทั้งสองโครงการ มีการจัดพื้นที่ใช้สอยในอาคารเก่าที่มีอย่างจำกัด ได้จำนวนห้องพักทั้งหมด 7 ห้อง และมีพื้นที่ไม่สร้างรายได้้น้อยมากเมื่อเทียบกับพื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งหมด

ประเด็น	อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่	
	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4
1. ขนาดที่ดิน	กว้าง 5 เมตร ยาว 60 เมตร	กว้าง 4.2 เมตร ยาว 78 เมตร
2. ขนาดอาคาร	กว้าง 5 เมตร ยาว 60 เมตร	กว้าง 4.2 เมตร ยาว 61 เมตร
3. ลักษณะอาคาร	1 คูหา สูง 3 ชั้น	1 คูหา สูง 4 ชั้น
4. แนวคิดการวางผังและจัดพื้นที่ใช้สอย	<p>- มีการวางผังอาคาร โดยแบ่งออกเป็น 7 อาคาร</p> 	<p>- มีการวางผังอาคาร โดยแบ่งออกเป็น 4 อาคาร</p> 
4. พื้นที่ใช้สอยอาคาร	 <ul style="list-style-type: none"> ■ พื้นที่ส่วนกลาง 295.5 ตร.ม. ■ พื้นที่สร้างรายได้ 370 ตร.ม. ■ พื้นที่ไม่สร้างรายได้ 90.5 ตร.ม. 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ พื้นที่ส่วนกลาง 325.25 ตร.ม. ■ พื้นที่สร้างรายได้ 436.25 ตร.ม. ■ พื้นที่ไม่สร้างรายได้ 94.5 ตร.ม.
5. พื้นที่ใช้สอยอาคาร	756 ตร.ม.	856 ตร.ม.
6. จำนวนห้องพัก	17 ห้อง	17 ห้อง
7. รูปแบบห้องพัก	3 รูปแบบ	6 รูปแบบ

ตารางที่ 42 การวางผังและจัดพื้นที่ใช้สอยอาคาร ในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ของกรณีศึกษา

การวางผังและจัดพื้นที่ใช้สอยในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ มีการวางผังอาคารที่คล้ายกัน คือ การแบ่งอาคารออกเป็นหลายอาคารและทำทางเชื่อมเพื่อรวมอาคารเป็นอาคารเดียว โดยก่อสร้างจากส่วนในสุดของที่ดิน

ออกมายังส่วนหน้าสุดของโครงการ มีการออกแบบพื้นที่ใช้สอยอาคารอย่างเต็มประสิทธิภาพของที่ดิน โดยโครงการทั้งสองมีสัดส่วนของ พื้นที่สร้างรายได้ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ไม่สร้างรายได้ของอาคาร ใกล้เคียงกัน เนื่องจากขนาดที่ดินและขนาดอาคารใกล้เคียงกัน ออกแบบเป็นที่พักในช่วงเวลาไม่ห่างกันมากจึงใช้กฎหมายเดียวกัน และได้จำนวนห้องพักทั้งหมด 17 ห้องเท่ากัน

2) รูปด้านอาคารกับความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่า

โดยใช้แบบแผนทางสถาปัตยกรรมของตึกแถวในย่านประวัติศาสตร์ภูเก็ต มาวิเคราะห์รูปด้านอาคารหลังการพัฒนาของ 4 กรณีศึกษา เพื่อดูความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่า

2.1) รูปด้านอาคารหลังการพัฒนาในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ ของกรณีศึกษา

กรณีศึกษาที่ 1 : ชิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์



รูปภาพที่ 45 ความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าของอาคารกรณีศึกษาที่ 1

รูปแบบอาคารหลังการพัฒนายังคงเป็นแบบดั้งเดิม คือ ตึกแถวแบบท้องถิ่น ระยะที่ 1 เป็นรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีความเรียบง่าย อาคารมีความสูง 1-2 ชั้น มีหน้ากว้างประมาณ 3.5-6 เมตร ความสูงโดยประมาณ 7-10 เมตร มีการก่อสร้าง แบบก่ออิฐฉาบปูนผสมไม้ เสาใหญ่ เสาบัวปูนปั้นตกแต่ง หลังคาทรงจั่ว กระจับปี่หลังคาดินเผากระเบื้องลอนคู่ซีเมนต์ กระจับปี่หลังคาเดิมเป็นกระเบื้องดินเผา ประตูหน้าต่างบานเปิดไม้ มีหน้าต่างไม้สูง และมีช่องทางเดินด้านหน้าอาคาร

ดังนั้น รูปด้านอาคารหลังการพัฒนาจึงมีความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่า

กรณีศึกษาที่ 2 : เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์



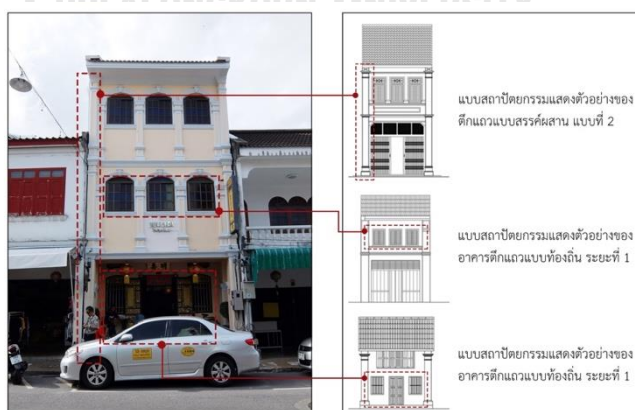
รูปภาพที่ 46 ความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าของอาคารกรณีศึกษาที่ 2

รูปแบบอาคารหลังการพัฒนา ยังคงเป็นแบบดั้งเดิม คือ ตึกแถวแบบसरค์ฝสาน แบบที่ 2 ลักษณะตึกแถว มีความสูง 2-3 ชั้น มี หน้ากว้างประมาณ 5-6 เมตร ความสูงโดยประมาณ 10-16 เมตร ตัวอาคารเป็นอาคารก่ออิฐฉาบปูนและแบบ คอนกรีตเสริมเหล็ก เสาใหญ่ มีซุ้มโค้งระหว่างช่วงเสา รูปแบบหลังคาทรงจั่วหรือปั้นหยา ระเบียง หลังคาดินเผา ระเบียงลอนคู่หรือระเบียงซีเมนต์ มีลวดลายบัวปูนปั้นตกแต่งเสาและเสาอิงแบ่งช่วงหน้าต่าง หน้าต่างมีทั้งหน้าต่างไม้สูงบานเปิด และหน้าต่างบานเปิดไม้ลูกกรง มีช่องแสงบนหน้าต่างแบบจีน มีการตกแต่งผนัง ด้วยลวดลายปูนปั้นเป็นรูปสัญลักษณ์จากพันธุ์พฤกษา

ดังนั้น รูปด้านอาคารหลังการพัฒนาจึงมีความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่า แต่ชั้น 1 ของอาคารมีการเปลี่ยนแปลงประตูทางเข้าและหน้าต่างเป็นรูปแบบสมัยใหม่ตามการใช้สอยอาคารในปัจจุบัน

2.2) รูปด้านอาคารหลังการพัฒนาในอาคารอื่น ๆ ของกรณีศึกษา

กรณีศึกษา 3 : หมิงโช่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์

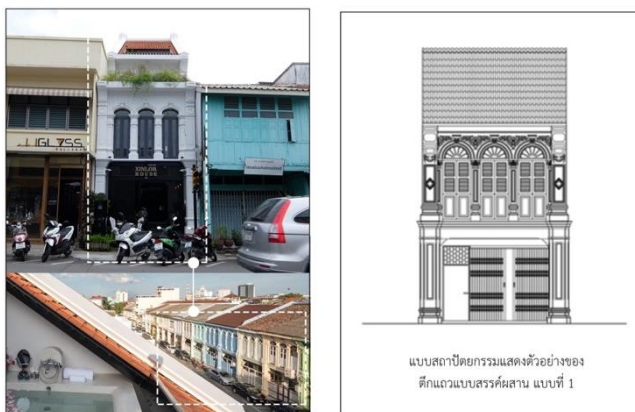


รูปภาพที่ 47 ความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าของอาคารกรณีศึกษาที่ 3

รูปแบบอาคารหลังการพัฒนา มีการผสมผสานรูปแบบสถาปัตยกรรม ดิกแถวแบบท้องถิ่น ระยะที่ 1 และ ดิกแถวสรรค์ผสม แบบที่ 2 ออกมาเป็นหน้ากอกอาคาร และความสูงของอาคารสูงกว่าอาคารดั้งเดิมข้างเคียง

ดังนั้น รูปด้านอาคารหลังการพัฒนา แสดงให้เห็นถึงความพยายามทำให้มีรูปแบบกลมกลืนกับอาคารเก่า ภายในย่าน แต่สัดส่วนอาคารในภาพรวมและองค์ประกอบต่าง ๆ เช่น ช่องเปิด เสา ไม่สอดคล้องกับแบบดั้งเดิม

กรณีศึกษา 4 : ซินหล่อ เฮ้าส์



รูปภาพที่ 48 ความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าของอาคารกรณีศึกษาที่ 4

รูปแบบอาคารหลังการพัฒนา ถอดรูปแบบอาคารจากฝั่งตรงข้ามซึ่งเป็นรูปแบบ ดิกแถวแบบสรรค์ผสม แบบที่ 1 ดิกแถวรูปแบบนี้มีความสูง 2 ชั้น มีหน้าต่างกว้างประมาณ 3-7 เมตร ความสูงโดยประมาณ 8-15 เมตร ตัวอาคารเป็นอาคารก่ออิฐฉาบปูนและแบบคอนกรีตเสริมเหล็ก เสาใหญ่และมีลวดลายบัวปูนปั้นตกแต่งเสา รูปแบบหลังคาทรงจั่ว กระจับปี่หลังคาดินเผาหรือกระจับปี่ลอนคู่ซีเมนต์ หน้าต่างไม้สูงบานเกร็ดผสมบานเปิด ช่องหน้าต่างมีตั้งแต่ 2-4 ช่อง มีเสาดิ่งแบ่งช่องหน้าต่าง ช่องแสงหน้าต่างกระจักโค้งผสมบานเกร็ด ชั้น 2 มีการตกแต่งผนังด้วยลวดลายปูนปั้นเป็นรูปทรงเลขาคณิต และมีช่องทางเดินด้านหน้าอาคาร

ดังนั้น อาคารหลังการพัฒนาจึงมีความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่า เนื่องจากเป็นถอดรูปแบบมาจากอาคารที่คุณค่าควรแก่การอนุรักษ์แท้จริงมาพัฒนาเป็นโครงการ

สรุป

รูปด้านอาคาร หลังการพัฒนาในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการพัฒนาอาคารโครงการ โดยการรักษาฟื้นฟูให้คงสภาพความเป็นอาคารเก่าอยู่ เพื่อให้มีความสอดคล้องกับย่านเมืองเก่าเช่นเดิม ส่วนรูปด้านอาคารหลังการพัฒนาในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการพยายามพัฒนาอาคารโครงการให้มีความสอดคล้องกับย่านเมืองเก่า เพื่อเป็นการรักษาอัตลักษณ์และทัศนียภาพของย่านเมืองเก่าให้เกิดให้คงอยู่

การที่ผู้ประกอบการที่เป็นคนในพื้นที่พยายามพัฒนาอาคารของโครงการ ให้มีความสอดคล้องกับย่านเมืองเก่าแสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการกลุ่มนี้เห็นคุณค่าของอาคารเก่าที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญส่วนหนึ่งของการฟื้นฟูย่านเมืองเก่าด้วยการอนุรักษ์อย่างมีประสิทธิภาพ เพราะการอนุรักษ์ทำให้เมืองเก่ามีชีวิตชีวาขึ้น เกิดจากการคงไว้ซึ่งประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม วิถีชีวิต ชุมชน และสถาปัตยกรรม โดยประสานทั้งหมดรวมกันเป็นเสน่ห์ของบรรยากาศเมืองเก่า

3) โครงสร้างอาคาร





	กรณีศึกษา	โครงสร้างอาคาร
อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์	กรณีศึกษา 1 ซิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์ - ส่วนอาคารเก่า เสริมโครงสร้างเหล็กภายในอาคาร - ส่วนต่อเติม ใช้โครงสร้างเหล็ก และ แผ่นวีวับอร์ดในการก่อสร้างอาคาร	
	กรณีศึกษา 2 เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์ - เสริมโครงสร้างเหล็กภายในอาคาร	
อาคารอื่น ๆ	กรณีศึกษา 3 หมิงโซ่ว บูติก เกสต์เฮ้าส์ - โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก	
	กรณีศึกษา 4 ซินหล่อ เฮ้าส์ - โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก	

ตารางที่ 43 โครงสร้างอาคารของกรณีศึกษา

โครงสร้างอาคารของกรณีศึกษาในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ มีการเก็บโครงเดิมของอาคารเก่าไว้ และมีการเสริมโครงสร้างเหล็กให้กับตัวอาคารเก่าเพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งานมากขึ้น ข้อดีคือไม่ต้องก่อสร้างอาคารใหม่ ตัวอาคารมีเอกลักษณ์และเสน่ห์เฉพาะเนื่องจากเป็นอาคารเก่าดั้งเดิมของย่าน ซึ่งการก่อสร้างจะต้องระมัดระวังไม่ให้กระทบกับอาคารเก่า

ส่วนโครงสร้างอาคารของกรณีศึกษาในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ เป็นการก่อสร้างสมัยใหม่ โดยใช้โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อใช้งานเป็นที่พักนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะ จึงมีลักษณะอาคารและวัสดุเป็นแบบสมัยใหม่ และมีความแข็งแรงมากกว่าการนำอาคารเก่ามาพัฒนาเป็นที่พักนักท่องเที่ยว

4) การออกแบบตกแต่งภายนอกและภายในอาคาร

	กรณีศึกษา	การออกแบบตกแต่งภายนอกและภายในอาคาร
อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์	กรณีศึกษา 1 ซิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์ เนื่องจากอาคารเก่ายังคงความดั้งเดิมอยู่ จึงทำให้การตกแต่งในภาพรวมของโครงการ มีสัดส่วนความงามทางสถาปัตยกรรม	
	กรณีศึกษา 2 เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์ เนื่องจากอาคารเก่ายังคงความดั้งเดิมอยู่ และมีสถาปนิกเป็นผู้ร่วมพัฒนา จึงทำให้การตกแต่งโครงการ มีสัดส่วนความงามทางสถาปัตยกรรม	
อาคารอื่น ๆ	กรณีศึกษา 3 หมิงโซ่ว บูติค เกสต์เฮ้าส์ เนื่องจากเป็นอาคารที่สร้างใหม่ ผู้ประกอบการและผู้รับเหมาร่วมพัฒนาโดยไม่มีความเชี่ยวชาญด้านการออกแบบสถาปัตยกรรม ส่งผลให้การตกแต่งโครงการ มีสัดส่วนความงามทางสถาปัตยกรรมน้อย	
	กรณีศึกษา 4 ซินหล่อ เฮ้าส์ เนื่องจากเป็นอาคารที่สร้างใหม่ มีบริษัทออกแบบสถาปัตยกรรมเป็นผู้ร่วมพัฒนา ส่งผลให้การตกแต่งโครงการ มีสัดส่วนความงามทางสถาปัตยกรรม	

ตารางที่ 44 การออกแบบตกแต่งภายนอกและภายในอาคารของกรณีศึกษา

การออกแบบตกแต่งในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ มีข้อดีของอาคารเก่า คือ มีเสน่ห์เฉพาะตัวที่ผู้สร้างได้ถ่ายทอดความงามของอาคารออกมาในแต่ละยุค จึงเป็นข้อได้เปรียบในการออกแบบตกแต่งสำหรับเป็นที่พักนักท่องเที่ยว จึงทำให้การตกแต่งอาคารโครงการมีสัดส่วนความงามทางสถาปัตยกรรมได้อย่างง่ายดาย

ส่วนการออกแบบตกแต่งในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ สำหรับกรณีศึกษาที่ไม่มีผู้ร่วมพัฒนาที่มีความเชี่ยวชาญในด้านการออกแบบอาคาร ส่งผลให้มีสัดส่วนความงามทางสถาปัตยกรรมน้อย ส่วนกรณีที่มีผู้ร่วมพัฒนาที่มีความเชี่ยวชาญด้านการออกแบบอาคาร ส่งผลให้มีการออกแบบที่สอดคล้องกับความเป็นเมืองเก่า และมีสัดส่วนความงามทางสถาปัตยกรรมทั้งภายนอกและภายในอาคาร

5.2.2 ด้านกฎหมาย

1) กฎหมายก่อนการก่อสร้างและระหว่างทางการก่อสร้าง

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	กรณีศึกษาที่ 1 ซิโนทาวน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮาส์ ขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2558	กรณีศึกษาที่ 2 เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮาส์ ขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557	กรณีศึกษาที่ 3 หมิงโจ้ว บูติก เกสต์เฮาส์ ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553	กรณีศึกษาที่ 4 ซิมพลู เกสต์เฮาส์ ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เดือนมกราคม พ.ศ. 2557
1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	- การดำเนินการเพื่อได้มาซึ่ง ใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร			
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 เฉพาะเรื่องห้องแถวตึกแถว	กฎหมายอาคาร <u>ห้องแถว ตึกแถว</u> - ความหมาย ห้องแถว ตึกแถว - ลักษณะอาคาร - วัตถุประสงค์อาคาร - พื้นที่ภายในอาคาร - ชั้นใต้ของอาคาร - ชั้นใต้เหนือใต้ของอาคาร - ที่ว่างภายนอกอาคาร - แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร			
3. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547	มาตรา 4 โรงแรม คือ สถานที่พัก ที่จัดตั้งขึ้นในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน			
4. กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551	มาตรา 4 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโรงแรม หมวด 1 - สถานที่พักที่มีห้องพัก > 4 ห้อง จัดเป็นโรงแรม - โรงแรมประเภท 1 คือโรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโรงแรม หมวด 2 - ต้องมีห้องนำสารธารณะแยกหญิงชาย - ต้องมีเลขที่กำกับทุกห้อง	หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโรงแรม หมวด 1 - สถานที่พักที่มีห้องพัก > 4 ห้อง จัดเป็นโรงแรม - โรงแรมประเภท 1 คือโรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโรงแรม (หมวด 2) - ต้องมีห้องนำสารธารณะแยกหญิงชาย - ต้องมีเลขที่กำกับทุกห้อง		

<p>5.ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต</p>	<p>-ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับใบอนุญาตใช้อาคารเป็นโรงแรม</p> <p>-อาคารที่เป็นห้องแควตึกแถว ที่สูงไม่เกินสองชั้น</p> <p>1) ต้องติดตั้งดับเพลิงแบบมีมือถือ และละจันจำนวน 1 เครื่อง</p> <p>2) ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ทุกละ 1 เครื่อง</p> <p>- มีช่องทางเดินในอาคารกว้าง ≥ 1.50 เมตร</p> <p>- มีบันไดหนีไฟตามหลักเกณฑ์</p> <p>- มีระบบจ่ายไฟสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน</p> <p><u>หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโรงแรม หมวด 3</u></p> <p>- โรงแรมประเภท 1 ทุกห้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียง ≥ 8 ตร.ม.</p>	<p>-ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับใบอนุญาตใช้อาคารเป็นโรงแรม</p> <p>-อาคารที่เป็นห้องแควตึกแถว ที่สูงเกินสองชั้น</p> <p>1) ต้องติดตั้งดับเพลิงแบบมีมือถือ และละจันจำนวน 1 เครื่อง</p> <p>ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร</p> <p>2) ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ อย่างน้อย 1 เครื่อง</p> <p>ทุกชั้น ทุกละ</p> <p>- มีช่องทางเดินในอาคารกว้าง ≥ 1.50 เมตร</p> <p>- มีบันไดหนีไฟตามหลักเกณฑ์</p> <p>- มีระบบจ่ายไฟสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน</p> <p><u>หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโรงแรม หมวด 3</u></p> <p>- โรงแรมประเภท 1 ทุกห้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียง ≥ 8 ตร.ม.</p>	<p>ฉบับปี พ.ศ. 2553</p>	<p>ฉบับปี พ.ศ. 2546</p>	<p>ฉบับปี พ.ศ. 2553</p>
<p>6. กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554</p>	<p>เป็นพื้นที่ บริเวณที่ 4 (1) เขตอ้อมรั้วสิ่งแวดล้อมหรือย่านอาคารเก่า</p> <p>- ให้มิได้เฉพาะอาคารที่มีความสูง ≤ 12 เมตร วัดจาก ระดับถนนสาธารณะ ถึง ส่วนที่สูงสุดของอาคาร</p> <p>- อาคารจัดให้มีช่องทางเดินหนีอาคารทะเลถึงอาคารทะเลตามลักษณะสถาปัตยกรรมชิโนโปรตุกีส</p> <p>ให้มีพื้นที่ที่ว่าง $\geq 16\%$ ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้าง หรือถ้าไม่ได้มีลักษณะตามรูปแบบผังเมืองที่มีพื้นที่ว่าง $\geq 30\%$ ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้าง</p>	<p>ฉบับปี พ.ศ. 2553</p>	<p>ฉบับปี พ.ศ. 2553</p>	<p>ฉบับปี พ.ศ. 2553</p>	

ตารางที่ 45 กฎหมายก่อนการก่อสร้างและระหว่างก่อสร้างของกรณีศึกษา

กฎหมายก่อนการก่อสร้างและระหว่างก่อสร้าง มีกฎหมายเหมือนกันทั้งหมด เนื่องจากอยู่ในเขตพื้นที่เดียวกัน พัฒนาโครงการในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน และพัฒนาเป็นธุรกิจโรงแรมเหมือนกัน ส่วนที่แตกต่างกันคือรายละเอียดของกฎหมาย สำหรับอาคารที่สูงไม่เกินสองชั้น และอาคารตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป จะมีข้อกำหนดที่มากกว่าตามลำดับ

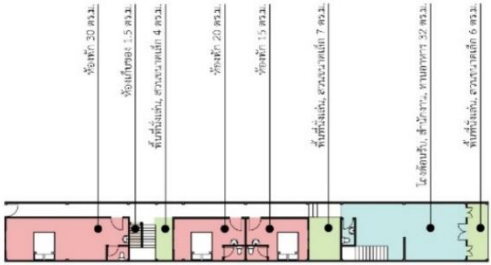
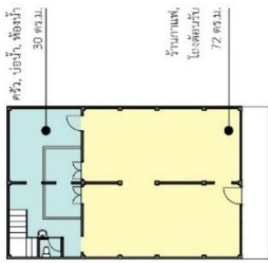
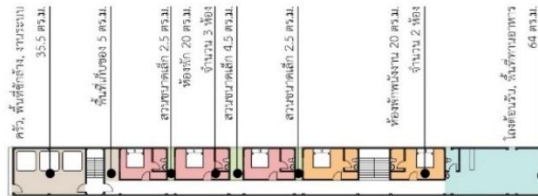
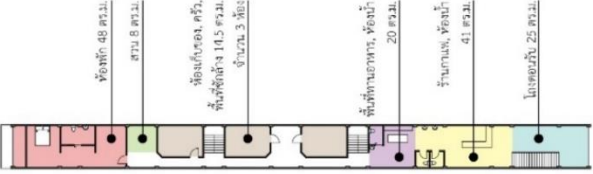
2) กฎหมายหลังการก่อสร้าง







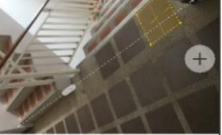





กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	กรณีศึกษาที่ 1 ซีโนทาวน แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์	กรณีศึกษาที่ 2 เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	กรณีศึกษาที่ 3 หมิงไซว บูติก เกสต์เฮ้าส์	กรณีศึกษาที่ 4 จินหลอ เฮ้าส์
1. กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559	<p>ลักษณะอาคาร : อาคารไม่เกินสองชั้น มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน 10 ห้อง</p> <p>ต้องมีการดัดแปลงอาคารให้มีลักษณะดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีพื้นที่ว่าง $\geq 10\%$ ของพื้นที่ซึ่งได้ขึ้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร - ช่องทางเดินในอาคารกว้าง ≥ 1 เมตร - บันไดกว้าง ≥ 0.90 เมตร และต้องมีระยะห่างของทางเดิน ≤ 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นที่ขึ้นนั้น - น้ำหนักบรรทุกของอาคาร ≥ 150 กก./ตร.ม. - ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมีมือถือ ไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง โดยติดตั้งสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น 	<p>ลักษณะอาคาร : อาคารเกินสองชั้น มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้อง</p> <p>ต้องมีการดัดแปลงอาคารให้มีลักษณะดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีพื้นที่ว่าง $\geq 10\%$ ของพื้นที่ซึ่งได้ขึ้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร - ช่องทางเดินในอาคารกว้าง ≥ 1.20 เมตร - บันไดกว้าง ≥ 0.90 เมตร และต้องมีระยะห่างของทางเดิน ≤ 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นที่ขึ้นนั้น - น้ำหนักบรรทุกของอาคาร ≥ 200 กก./ตร.ม. - ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมีมือถือ ไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง โดยติดตั้งสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น - เสาคาน ตง พื่น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ 	<p>ลักษณะอาคาร : อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป</p> <p>ต้องมีการดัดแปลงอาคารให้มีลักษณะดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีพื้นที่ว่าง $\geq 10\%$ ของพื้นที่ซึ่งได้ขึ้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร - ช่องทางเดินในอาคารกว้าง ≥ 1.20 เมตร - บันไดกว้าง ≥ 0.90 เมตร และต้องมีระยะห่างของทางเดิน ≤ 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นที่ขึ้นนั้น - น้ำหนักบรรทุกของอาคาร ≥ 200 กก./ตร.ม. - ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมีมือถือ ไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง โดยติดตั้งสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น - เสาคาน ตง พื่น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ - อาคารตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป ต้องมีบันไดหนีไฟ ต้องไม่มีบันไดแนวตั้ง ต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบทำด้วยวัสดุทนไฟ 	

ตารางที่ 46 กฎหมายหลังการก่อสร้างของกรณีศึกษา

เนื่องจากกฎหมายที่ใช้เป็นกฎหมายเฉพาะเดียวกัน ส่วนที่ต่างกันคือรายละเอียดกฎหมายที่แตกต่างกันตามลักษณะอาคาร ซึ่งทุกกรณีศึกษาต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 5 ปี นับตั้งแต่วันบังคับใช้ สำหรับขบวนการศึกษาระยะตั้งแต่ดัดแปลงอาคารให้ตรงกับข้อกำหนดของอาคาร โดยต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับตั้งแต่วันบังคับใช้ จึงได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

3) กฎหมายหลังการก่อสร้างที่ส่งผลกระทบต่อสภาพอาคาร

กฎหมายหลังการก่อสร้าง	กรณีศึกษาที่ 1 จิโนทวารน์ แกลลอรี่ เกสต์เฮ้าส์	กรณีศึกษาที่ 2 เดอะ รมเมย์ คลาสสิก เกสต์เฮ้าส์	กรณีศึกษาที่ 3 หมิงโจ้ว บุติค เกสต์เฮ้าส์	กรณีศึกษาที่ 4 จินหลือ เฮ้าส์
1. ลักษณะอาคาร	อาคารสูง 2 ชั้น จำนวนห้องพัก 7 ห้อง	อาคารสูง 3 ชั้น จำนวนห้องพัก 7 ห้อง	อาคารสูง 3 ชั้น จำนวนห้องพัก 17 ห้อง	อาคารสูง 4 ชั้น จำนวนห้องพัก 17 ห้อง
2. มีพื้นที่ว่าง > 10% ของพื้นที่ซึ่งได้ยื่นหนึ่ง ที่มากที่สุดของอาคาร	 <p>1 st Floor Plan</p>	 <p>1 st Floor Plan</p>	 <p>1 st Floor Plan</p>	 <p>1 st Floor Plan</p>

<p>3. ขนาดของทางเดิน</p>	<p>- ช่องทางเดินในอาคารกว้าง ≥ 1 เมตร</p> 	<p>- ช่องทางเดินในอาคารกว้าง ≥ 1.20 เมตร</p> 	<p>- ช่องทางเดินในอาคารกว้าง ≥ 1.20 เมตร</p> 	<p>- ช่องทางเดินในอาคารกว้าง ≥ 1.20 เมตร</p> 
<p>4. บันไดกว้าง ≥ 0.90 เมตร และต้องมีระยะห่างของทางเดิน ≤ 40 เมตร จากจุดที่ใกล้สุดบนพื้นชั้นนั้น</p>	<p>ไม่อยู่ในเกณฑ์</p> 	<p>ไม่อยู่ในเกณฑ์</p> 	<p>ไม่อยู่ในเกณฑ์</p> 	<p>ไม่อยู่ในเกณฑ์</p> 
<p>5. เสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ</p>	<p>ไม่อยู่ในเกณฑ์</p>	<p>ไม่อยู่ในเกณฑ์</p> 	<p>ไม่อยู่ในเกณฑ์</p> 	<p>ไม่อยู่ในเกณฑ์</p> 
<p>6. อาคารตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป ต้องมีบันไดหนีไฟ ต้องไม่ใช้บันไดแวนดิง ต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบทำด้วยวัสดุทนไฟ</p>	<p>ไม่อยู่ในเกณฑ์</p>	<p>ไม่อยู่ในเกณฑ์</p>	<p>ไม่อยู่ในเกณฑ์</p>	<p>ไม่อยู่ในเกณฑ์</p> 

ตารางที่ 47 กฎหมายหลังการก่อสร้างที่ส่งผลต่อความปลอดภัยอาคาร

5.2.3 ด้านการลงทุน

ประเด็น	อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์		อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่	
	กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4
1. กรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	สัญญาเช่า 30 ปี	สัญญาเช่า 10 ปี	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
2. รูปแบบการพัฒนา	ปรับปรุงอาคารเก่าและต่อเติมอาคารใหม่	ปรับปรุงดัดแปลงอาคารเก่า	สร้างอาคารใหม่	สร้างอาคารใหม่
3. รูปแบบเงินลงทุน	เงินสด	เงินสด	เงินสด	เงินกู้
4. จำนวนเงินลงทุน	2 ล้านบาท	3 ล้านบาท	10 ล้านบาท	28 ล้านบาท
5. พื้นที่ใช้สอยโครงการ	273 ตร.ม.	267 ตร.ม.	756 ตร.ม.	856 ตร.ม.
6. ราคาเงินลงทุนต่อตร.ม.	7,326 บาท/ตร.ม.	11,236 บาท/ตร.ม.	13,228 บาท/ตร.ม.	32,710 บาท/ตร.ม.
7. พื้นที่ขาย	160 ตร.ม.	128 ตร.ม.	370 ตร.ม.	436.25 ตร.ม.
8. ระยะเวลาการพัฒนา (ก่อน+ระหว่างการก่อสร้าง)	7 เดือน	7 เดือน	3 ปี 6 เดือน	3 ปี 9 เดือน
9. พื้นที่ขายต่อระยะเวลาการพัฒนา	22.86 ตร.ม./เดือน	18.29 ตร.ม./เดือน	8.81 ตร.ม./เดือน	9.69 ตร.ม./เดือน
10. จำนวนห้องพัก	7 ห้อง	7 ห้อง	17 ห้อง	17 ห้อง
11. ราคาห้องพัก	550 - 1,200 บาท	800 - 1,400 บาท	700 - 1,500 บาท	1,200 - 4,000 บาท
12. ระยะเวลาคืนทุน	2-3 ปี	2-3 ปี	7-10 ปี	7-10 ปี
13. ระยะเวลาการประกอบกิจการ	ตามระยะเวลาเช่ากรรมสิทธิ์	ตามระยะเวลาเช่ากรรมสิทธิ์	ระยะยาว	ระยะยาว

ตารางที่ 48 ลักษณะการลงทุนของกรณีศึกษา

การลงทุนในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ เนื่องจากการเช่ากรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงทำให้มีข้อจำกัดในการดัดแปลงอาคารตามขอบเขตของเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยผู้ประกอบการทำการปรับปรุงและดัดแปลงโครงการในพื้นที่ที่มีอย่างจำกัดภายในอาคารเก่าเพื่อพัฒนาเป็นที่พักประเภทเกสต์เฮ้าส์ ทำให้ได้จำนวนห้องพักน้อย ซึ่งใช้เวลาในการพัฒนาไม่นาน ใช้เงินลงทุนไม่สูงมาก ใช้เวลาการคืนทุนเร็ว และระยะเวลาในการประกอบกิจการขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการเช่ากรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การลงทุนในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ เนื่องจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงทำให้พัฒนาโครงการเป็นที่พักประเภทเกสต์เฮ้าส์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพของที่ดิน โดยเป็นการก่อสร้างอาคารใหม่เพื่อเป็นเกสต์เฮ้าส์ โดยเฉพาะทำให้ได้จำนวนห้องพักมาก ใช้เวลาในการพัฒนายาวนาน ใช้เงินลงทุนสูง ใช้เวลาการคืนทุนช้า และสามารถประกอบกิจการได้ในระยะยาว

5.2.4 ด้านชุมชน

ด้านชุมชน แสดงให้เห็นชัดเจนในผู้ประกอบการทั้ง 4 กรณีศึกษา ซึ่งเป็นคนในพื้นที่ทั้งหมด มีการดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หลังจากมีการออก กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 โดยจุดเริ่มต้นของการยื่นขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรม คือ คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ ผู้ประกอบการกรณีศึกษาที่ 3 เป็นผู้นำในการดำเนินการ เนื่องจากมีความเชี่ยวชาญทางกฎหมายและเป็นผู้ทรงคุณวุฒิในด้านการพัฒนาโครงการประเภทเกสต์เฮาส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต คุณอภิชาติชักชวนผู้ประกอบการธุรกิจประเภทเกสต์เฮาส์ที่เป็นคนในพื้นที่ให้ดำเนินการพร้อมกัน ซึ่งผู้ประกอบการทั้งหมดช่วยเหลือกันในทุก ๆ ขั้นตอน จนได้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน

จากการดำเนินการยื่นขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้ประกอบการที่เป็นคนในพื้นที่ของย่านเมืองเก่าภูเก็ต พบว่า เป็นกระบวนการดำเนินการที่แสดงให้เห็นว่า มีการคิดและร่วมมือกันของคนในพื้นที่ โดยใช้ระยะเวลายาวนานเพื่อทำให้เกิดผลสำเร็จร่วมกัน การร่วมมือกันของผู้ประกอบการที่เป็นคนในพื้นที่ แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์อันดีของคนในชุมชนที่มีการช่วยเหลือเกื้อกูลกัน ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญส่วนหนึ่งของการฟื้นฟูย่านเมืองเก่าด้วยการอนุรักษ์อย่างมีประสิทธิภาพ เพราะการอนุรักษ์ทำให้เมืองเก่ามีชีวิตชีวาขึ้น เกิดจากการคงไว้ซึ่งประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม วิถีชีวิต ชุมชน และสถาปัตยกรรม โดยประสานทั้งหมดรวมกันเป็นเสน่ห์ของบรรยากาศเมืองเก่า

บทที่ 6

สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

ผลการศึกษาจากบทที่ 5 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกรณีศึกษา สามารถนำมาวิเคราะห์ข้อดีข้อจำกัดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ของย่านเมืองเก่าภูเก็ตได้ โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ข้อจำกัด มาจากการวิเคราะห์กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และปัญหาอุปสรรค และข้อดี มาจากผลการดำเนินงานพัฒนาในด้านต่าง ๆ

งานวิจัยนี้ ศึกษากระบวนการพัฒนา คือ ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง หลังการก่อสร้าง และผลการดำเนินงานด้านกายภาพ กฎหมาย การลงทุน และชุมชน ซึ่งนำผลมาให้เกิดประโยชน์กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต และสำหรับผู้สนใจลงทุนธุรกิจประเภทนี้ โดยในบทนี้มีเนื้อหาทั้งหมด 2 ส่วน คือ อภิปรายผลการศึกษา และ ข้อเสนอแนะ

6.1 อภิปรายผลการศึกษา

1) ข้อดีของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

ประเด็น	อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์		อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่	
	กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4
ระยะก่อนการก่อสร้าง				
1. ผู้ประกอบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	✗	✗	✓	✓
2. มีสถาปนิกเป็นผู้ร่วมพัฒนา	✗	✓	✗	✓
ระยะระหว่างการก่อสร้าง				
3. ไม่ต้องสร้างอาคารใหม่	✓	✓	✗	✗
4. มีผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความเชี่ยวชาญ	✓	✓	✓	✗ ช่วงแรก ✓ ช่วงหลัง
5. ระยะเวลาการพัฒนาโครงการสั้น	✓	✓	✗	✗
ระยะหลังการก่อสร้าง				
6. ได้จำนวนห้องพักมาก	✗	✗	✓	✓
7. ผู้ประกอบการสามารถดูแลด้านการตลาดได้ด้วยตนเอง	✓	✓	✗	✗
8. รูปด้านมีความสอดคล้องกับย่านเมืองเก่า	✓	✓	✗	✓
9. การออกแบบตกแต่งมีสัดส่วนความงามทางสถาปัตยกรรม	✓	✓	✗	✓
การลงทุน				
10. ใช้เงินลงทุนไม่สูง	✓	✓	✗	✗
11. ใช้เงินสดในการลงทุน	✓	✓	✓	✗
12. ระยะเวลาคืนทุนเร็ว	✓	✓	✗	✗
13. ประกอบกิจการได้ในระยะยาว	✗	✗	✓	✓

ตารางที่ 49 ข้อดีของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

2) ข้อจำกัดของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

ประเด็น	อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์		อาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่	
	กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4
ระยะก่อนการก่อสร้าง				
1. ผู้ประกอบการไม่มีความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ก่อนการพัฒนาโครงการ	✓	✓	✓	✓
2. ไม่มีกฎหมายชัดเจนในการตัดแปลงอาคารเก่าเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม	✓	✓	✗	✗
3. ต้องมีการเซ็นยินยอมจากบ้านข้างเคียงก่อนการก่อสร้าง	✗	✗	✓	✓
ระยะระหว่างการก่อสร้าง				
4. พื้นที่สำหรับการก่อสร้างแคบ	✓	✓	✓	✓
5. วางผังในอาคารที่มีพื้นที่จำกัด	✓	✓	✗	✗
6. ต้องมีการเสริมโครงสร้างเหล็กให้กับอาคารเก่า	✓	✓	✗	✗
7. วางผังโครงการโดยแบ่งอาคารออกเป็นหลายหลัง และทำทางเชื่อมเพื่อรวมเป็นอาคารเดียว	✗	✗	✓	✓
8. ก่อสร้างไม่ให้เกิดกระทบกับตัวอาคารเก่า	✓	✓	✗	✗
9. ก่อสร้างไม่ให้เกิดกระทบกับอาคารข้างเคียง	✓	✓	✓	✓
10. มีขั้นตอนการก่อสร้างที่ซับซ้อน	✓	✗	✓	✓
11. ต้องหยุดการก่อสร้างชั่วคราวในหลายครั้ง	✗	✗	✓	✓
12. ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างยาวนาน	✗	✗	✓	✓
ระยะหลังการก่อสร้าง				
13. ได้จำนวนห้องพักน้อย	✓	✓	✗	✗
14. ต้องมีพนักงานดูแลด้านการตลาด	✗	✗	✓	✓
15. ไม่มีที่จอดรถยนต์ให้บริการ	✓	✓	✓	✓
16. ดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหลังจากเปิดดำเนินการโครงการแล้ว	✓	✓	✓	✓
การลงทุน				
17. ใช้เงินลงทุนสูง	✗	✗	✓	✓
18. ใช้เงินกู้ในการลงทุน	✗	✗	✗	✓
19. ระยะเวลาคืนทุนช้า	✗	✗	✓	✓
20. ระยะเวลาการประกอบกิจการ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการเช่ากรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	✓	✓	✗	✗

ตารางที่ 50 ข้อจำกัดของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

จากข้อดีข้อจำกัดของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ตทั้ง 4 กรณีศึกษา แสดงให้เห็นว่า การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์แบ่งออกได้ 2 แนวทาง คือ 1. แนวทางการพัฒนาในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ และ 2. แนวทางการพัฒนาในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่

1. แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮาส์ในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ มีข้อดีข้อจำกัด ดังนี้

ข้อดี	ข้อจำกัด
<ul style="list-style-type: none"> - ไม่ต้องสร้างอาคารใหม่ - ระยะเวลาการพัฒนาโครงการสั้น - ผู้ประกอบการสามารถดูแลด้านการตลาดได้ด้วยตนเอง - รูปด้านมีความสอดคล้องกับย่านเมืองเก่า - การออกแบบตกแต่งมีสัดส่วนความงามทางสถาปัตยกรรม - ใช้เงินลงทุนไม่สูง - ใช้เงินสดในการลงทุนได้ - ระยะเวลาคืนทุนเร็ว 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ประกอบการไม่มีความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ก่อนการพัฒนาโครงการ - ไม่มีกฎหมายชัดเจนในการดัดแปลงอาคารเก่าเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม - พื้นที่สำหรับการก่อสร้างแคบ - วางผังในอาคารที่มีพื้นที่จำกัด - ต้องมีการเสริมโครงสร้างเหล็กให้กับอาคารเก่า - ได้จำนวนห้องพักน้อย - ไม่มีที่จอดรถยนต์ให้บริการ - ดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหลังจากเปิดดำเนินการโครงการแล้ว - ระยะเวลาการประกอบกิจการ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการเช่ากรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตารางที่ 51 ข้อดีข้อจำกัดของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮาส์ในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์

จากข้อดีข้อจำกัด นำมาสู่แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮาส์ในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ คือ การเลือกพัฒนาในอาคารลักษณะนี้ เป็นการพัฒนาที่ไม่ต้องสร้างอาคารขึ้นใหม่ ซึ่งนำเอาอาคารเก่ามาดัดแปลงเป็นที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ในพื้นที่ที่มีอย่างจำกัดของตึกแถวในย่านพาณิชย์กรรมเก่าแก่ของเมืองเก่าภูเก็ต หลังจากการพัฒนา ในด้านการก่อสร้างโครงการต้องกระทบกับตัวอาคารเก่าที่น้อยที่สุดและต้องมีการเสริมโครงสร้างเหล็กให้กับอาคารเก่าเพื่อเพิ่มความแข็งแรงให้เหมาะสมกับการใช้งานเป็นที่พักนักท่องเที่ยว ด้านการภาพโครงการที่ได้ มีจำนวนห้องพักน้อย รูปด้านอาคารมีความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่า และการออกแบบตกแต่งภายนอกภายในอาคารมีสัดส่วนความงามทางสถาปัตยกรรม ซึ่งเป็นผลมาจากเสน่ห์เฉพาะตัวของอาคารที่เลือกมาพัฒนา และเนื่องจากจำนวนห้องพักน้อย ผู้ประกอบการสามารถดูแลด้านการตลาดได้ด้วยตนเอง จึงเป็นข้อได้เปรียบในการพัฒนา

สำหรับด้านการลงทุนโครงการในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ ใช้เงินลงทุนไม่สูงมาก เนื่องจากเป็นการปรับปรุงดัดแปลงอาคาร จึงสามารถใช้เงินสดในการพัฒนาได้ การคืนทุนของโครงการเร็ว ประมาณ 2-3 ปี โดยระยะเวลาการประกอบธุรกิจขึ้นอยู่กับกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หากเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สามารถลงทุนและประกอบการได้ในระยะยาว หากเป็นการเช่ากรรมสิทธิ์ ระยะเวลาการลงทุนและประกอบกิจการจะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการเช่ากรรมสิทธิ์

2. แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮาส์ในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ มีข้อดีข้อจำกัด ดังนี้

ข้อดี	ข้อจำกัด
<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ประกอบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - ได้จำนวนห้องพักมาก - ประกอบกิจการได้ในระยะยาว 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ประกอบการไม่มีความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ก่อนการพัฒนาโครงการ - ต้องมีการเซ็นยินยอมจากบ้านข้างเคียงก่อนการก่อสร้าง - พื้นที่สำหรับการก่อสร้างแคบ - วางผังโครงการโดยแบ่งอาคารออกเป็นหลายหลัง และทำทางเชื่อมเพื่อรวมเป็นอาคารเดียว - ก่อสร้างไม่ให้เกิดกระทบกับอาคารข้างเคียง - มีขั้นตอนการก่อสร้างที่ซับซ้อน - ต้องหยุดการก่อสร้างชั่วคราวในหลายครั้ง - ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างยาวนาน - ต้องมีพนักงานดูแลด้านการตลาด - ไม่มีที่จอดรถยนต์ให้บริการ - ดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหลังจากเปิดดำเนินการโครงการแล้ว - ใช้เงินลงทุนสูง - ระยะเวลาคืนทุนช้า

ตารางที่ 52 ข้อดีข้อจำกัดของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮาส์ในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่

จากข้อดีข้อจำกัด นำมาสู่แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮาส์ในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ คือ การเลือกพัฒนาในอาคารลักษณะนี้ เป็นการพัฒนาโดยการสร้างอาคารขึ้นใหม่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพที่ดิน ซึ่งมีลักษณะอาคารเป็นตึกแถวในย่านพาณิชย์กรรมเก่าแก่ของเมืองเก่าภูเก็ต ต้องมีการเตรียมการและวางแผนการดำเนินงานอย่างละเอียดรอบคอบ โดยจะมีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการก่อนก่อสร้าง คือ ศึกษากฎหมายอย่างละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารเป็นที่พักนักท่องเที่ยวในเขตย่านเมืองเก่าภูเก็ตที่เป็นเขตอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ต้องมีการยินยอมจากบ้านข้างเคียงก่อนการก่อสร้าง การก่อสร้างโครงการด้านการภาพ การวางผังอาคารมีการแบ่งอาคารออกเป็นหลายหลังและทำทางเชื่อมเพื่อรวมเป็นอาคารเดียว เพื่อง่ายต่อการก่อสร้างอาคารในที่แคบและเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว ต้องก่อสร้างไม่ให้เกิดกระทบกับอาคารข้างเคียง ด้านการภาพโครงการที่ได้ มีจำนวนห้องพักมากสำหรับรูปด้านอาคารมีความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าและการออกแบบตกแต่งภายนอกภายในอาคารมีสัดส่วนความงามทางสถาปัตยกรรมหรือไม่ขึ้นอยู่กับการวางแผนของผู้ประกอบการและผู้ร่วมพัฒนาที่มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาในย่านเมืองเก่า และเนื่องจากจำนวนห้องพักมากส่งผลให้ต้องมีพนักงานดูแลด้านการตลาด

สำหรับด้านการลงทุนโครงการในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่ ใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากต้องก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด รูปแบบการลงทุนขึ้นอยู่กับความพร้อมและความต้องการของผู้ประกอบการ ว่าต้องการลงทุนด้วยเงินสดหรือเงินกู้ การคืนทุนของโครงการช้า ประมาณ 7-10 ปี โดยส่วนใหญ่การลงทุนลักษณะนี้เจ้าของโครงการมักเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงทำให้ผู้ประกอบการได้ในระยะยาว

6.2 ข้อเสนอแนะ

จากข้อดีข้อจำกัดข้างต้น จึงมีข้อเสนอแนะในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ด้านผู้ประกอบการ

- 1) ผู้ประกอบการควรมีความเข้าใจในกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และวิเคราะห์จุดแข็งจุดอ่อนของตนเองอย่างดีก่อนการพัฒนา
- 2) ด้านการออกแบบและก่อสร้างอาคาร ควรมีสถาปนิกและผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอาคารในย่านเมืองเก่า เพื่อให้สภาพอาคารมีความสวยงามเหมาะสมในการใช้งานและสอดคล้องกับย่านเมืองเก่ามากขึ้น
- 3) ควรมีการวางแผนด้านกฎหมายอย่างละเอียดก่อนการพัฒนา เพื่อพัฒนาโครงการได้ถูกต้องตามกฎหมาย

ด้านการลงทุน

- 1) ผู้ที่สนใจลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮาส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ตควรมีการศึกษาแนวทางการพัฒนาในอาคารทั้งสองรูปแบบก่อนการตัดสินใจลงทุน
- 2) ผู้ประกอบการที่มีความต้องการพัฒนาโครงการ โดยใช้งบประมาณในการลงทุนไม่สูง ระยะเวลาการดำเนินการพัฒนาโครงการสั้น และระยะเวลาการคืนทุนเร็ว ควรพัฒนาในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์
- 3) ผู้ประกอบการที่มีความต้องการพัฒนาโครงการในระยะยาว โดยใช้งบประมาณสูง ระยะเวลาการดำเนินการพัฒนาโครงการยาว และใช้ระยะเวลาการคืนทุนที่ยาวนาน ควรพัฒนาในอาคารอื่น ๆ ที่สร้างใหม่

ด้านชุมชน

- 1) ควรมีการจัดตั้งกลุ่มหรือชมรมนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวของย่านเมืองเก่าภูเก็ต ร่วมกำหนดแนวทางและกฎเกณฑ์การพัฒนาที่เหมาะสม เพื่อสามารถดำรงรักษาอัตลักษณ์ของย่านเมืองเก่าภูเก็ตให้คงอยู่ อาทิเช่น

- 1.1) ผู้ประกอบการในพื้นที่ แลกเปลี่ยนความรู้ แบ่งปันประสบการณ์ และช่วยเหลือเกื้อกูลกัน
- 1.2) ตั้งกฎเกณฑ์สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต เช่น
 - ร่วมกันศึกษา อุปสงค์ อุปทาน ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ เพื่อไม่ให้เกิดอุปสงค์ที่ล้นตลาด และส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการภายในย่าน
 - กำหนดขอบเขตและรูปแบบในการปรับปรุงอาคารของโครงการ เมื่อถึงเวลาที่ต้องมีการซ่อมแซม ให้มีการปรับปรุงหรือแปลงแปลงให้สอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่า เพื่อรักษาทัศนียภาพของย่านให้คงอยู่ต่อไป
 - ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยว ร่วมกันสร้างกิจกรรม ฟังดึงดูดผู้คนให้มีความต้องการเข้ามาพักผ่อนและใช้ชีวิตในย่านเมืองเก่าภูเก็ตมากขึ้น เพื่อเป็นการส่งเสริมให้เกิดรายได้กับโครงการ และส่งผลที่ดีต่อ ธุรกิจอื่น ๆ ย่าน และชุมชนอีกด้วย

ด้านวิชาการ

- 1) การวิจัยนี้ เป็นการศึกษาที่พนักงานท่องเที่ยวประเภทเกสต์เฮาส์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ตเพียง 4 กรณีศึกษา แต่เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวในย่านมีความหลากหลาย จึงเสนอแนะให้มีการศึกษาในจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่มากขึ้น และศึกษาเพิ่มเติมในที่พักประเภทอื่น ๆ คือ โรงแรมและโฮสเทล

บรรณานุกรม

- Gary L. Berens Mike E. Mile, M. J. E. a. M. A. W. (2007). *Real Estate Development Principle and Process* (3 Ed.): Washington D.C. USA Urban Land Institute.
- ICOMOS. (2550). กฎบัตรประเทศไทย ว่าด้วยการบริหารจัดการแหล่งมรดกวัฒนธรรม.
- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม, (2551).
- คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (2556). การศึกษาคุณค่าและประเมินสภาพการเปลี่ยนแปลงอาคารย่านการค้าเมืองเก่าภูเก็ต.
- ธนาภา พรประทานเวช. (2558). แนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม: กรณีศึกษาการปรับปรุงตึกแถวในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี.
- ธัญวลัย จารุจินดา. (2555). การเลือกใช้บริการเกสต์เฮาส์ของนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่. (ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต), มหาวิทยาลัยแม่โจ้, (7)
- นางสาวชาวีร อีซอ. (2560). สรุปลักษณะเศรษฐกิจการค้าจังหวัด ภูเก็ต, 2560.
- ปิยะพันธ์ มั่นคง. (2552). การปรับปรุงทางกายภาพของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งแต่ พ.ศ. 2524-2551. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- พระราชบัญญัติโรงแรม, (2547).
- พัฒนพล สิทธิโชค. (2560). รูปด้านหน้าของตึกแถวในภูมิทัศน์ย่านประวัติศาสตร์เมืองเก่าภูเก็ต. (ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นบัณฑิตวิทยาลัย), มหาวิทยาลัยศิลปากร,
- ยงธนิศ พิมลเสถียร. (2556). การปรับปรุงฟื้นฟูและการอนุรักษ์เมือง. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ธรรมศาสตร์.
- ร.ศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์. (2559). เอกสารการสอน รายวิชา กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ อย่างยั่งยืน. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์.
- เอกสารประกอบการบรรยายกฎหมายโรงแรม, (2554).
- สำนักงานจังหวัดภูเก็ต. (2560). กลุ่มงานยุทธศาสตร์ และข้อมูลเพื่อการพัฒนาจังหวัด ปี พ.ศ. 2557-2560.
- สำนักงานสถิติจังหวัดภูเก็ต. (2559). วิเคราะห์และสรุปสถานการณ์เรื่อง “ท่องเที่ยว” ปี พ.ศ. 2556-2559.



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาคผนวก ก



แบบสัมภาษณ์ผู้พัฒนาเกสต์เฮ้าส์ของย่านเมืองเก่าภูเก็ต

เรื่อง การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกสต์เฮ้าส์ของย่านเมืองเก่าภูเก็ต

โดย นางสาวณัฐติกา สุวคันธ์

นิสิตภาควิชาเคหการ สาขาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กรณีศึกษาที่..... :

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ :

วันที่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลโครงการ

1. ทำเลที่ตั้ง :



บริบทของที่ตั้งโครงการ.....

.....

.....

2. ภายภาพตัวอาคารก่อนการพัฒนา

กรรมสิทธิ์ที่ดิน.....

ขนาดที่ดิน.....

ลักษณะอาคาร.....

ขนาดและพื้นที่อาคาร.....

โครงสร้างอาคาร.....

สภาพอาคาร.....

การใช้งาน.....

3. ผู้พัฒนาโครงการ

.....

4. ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนา

.....

5. ความเป็นมาโครงการ

.....

6. แนวคิดการพัฒนาโครงการ

.....

7. แนวคิดการออกแบบ

.....

8. เป้าหมายโครงการ

.....

9. มีการศึกษาข้อมูลในด้านต่าง ๆ ก่อนเริ่มทำโครงการหรือไม่ อย่างไร

(วิเคราะห์ ทำเลที่ตั้ง / ด้านธุรกิจที่พกนั้กท่องเที่ยว / ด้านกฎหมาย / ด้านการออกแบบ / การวางแผนการเงิน)

.....

.....



ส่วนที่ 2 กระบวนการพัฒนา การดำเนินงานด้านการก่อสร้าง

1. ก่อนการก่อสร้าง

1) ขั้นตอนศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

(การวิเคราะห์และกำหนดชนิดโครงการที่เหมาะสมกับการพัฒนา)

.....

.....

.....

2) ขั้นตอนศึกษาข้อมูลโดยละเอียด

(ทางกายภาพ ที่ตั้ง การตลาด กฎหมาย หาผู้มีส่วนร่วมพัฒนา ตรวจสอบสภาพที่ดิน และเตรียมการออกแบบ)

.....

.....

.....

3) ขั้นตอนศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ

(โดยวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจและการตลาด วิเคราะห์กายภาพและกฎหมายเพื่อนำมาออกแบบขั้นต้น วิเคราะห์ด้านการเงินการลงทุน วางแผนการบริหาร จัดการโครงการ และวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม เพื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการที่จะพัฒนา)

.....

.....

.....

4) ขั้นตอนเจรจาสัญญา

(ขั้นตอน สรุบบแบบก่อสร้าง หาผู้มีส่วนร่วมในโครงการ ด้านการเงิน การทำสัญญากู้ยืม หาผู้รับเหมา ยื่นขออนุมัติตามกฎหมาย)

.....

.....

.....

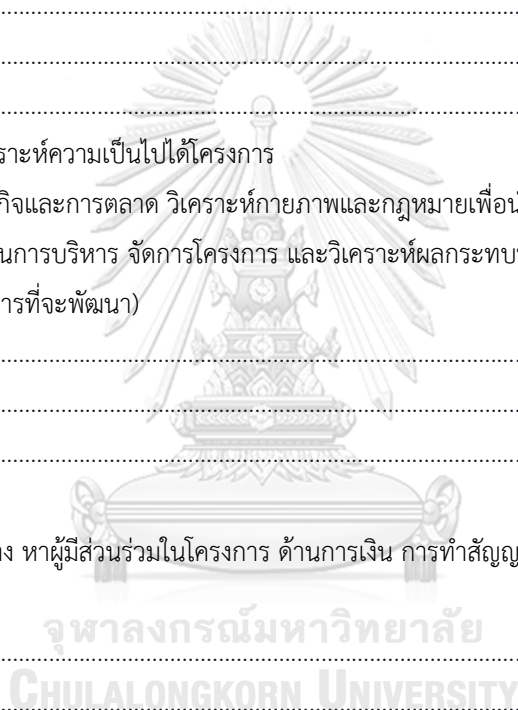
5) ขั้นตอนการทำสัญญา

(ขั้นตอนการทำสัญญากับผู้มีส่วนร่วมต่าง ๆ และวางแผนดำเนินการก่อสร้าง)

.....

.....

.....



2. ระหว่างการก่อสร้าง

(การดำเนินงานก่อสร้าง วิธีการก่อสร้าง ขั้นตอน โครงสร้าง เทคนิค ระยะเวลา ค่าใช้จ่าย แผนกำหนดเวลา)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. หลังการก่อสร้าง

1) ขั้นตอนการเปิดตัวโครงการ

(ขั้นเตรียมดำเนินงานเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ การบริหารจัดการ องค์กร การปฏิบัติงาน พนักงาน การประชาสัมพันธ์การตลาด และค่าใช้จ่ายในการเปิดโครงการ)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2) ขั้นตอนการดำเนินงานโครงการ

(ขั้นตอนการดำเนินงาน ทำการตลาด การจัดการและบริหาร โครงการ ดูแลปรับปรุง ซ่อมแซมหรือปรับเปลี่ยนรูปแบบตามความจำเป็น ทำให้โครงการมีประสิทธิภาพในการใช้งานและมีมูลค่านำไปสู่การลงทุนในอนาคต)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

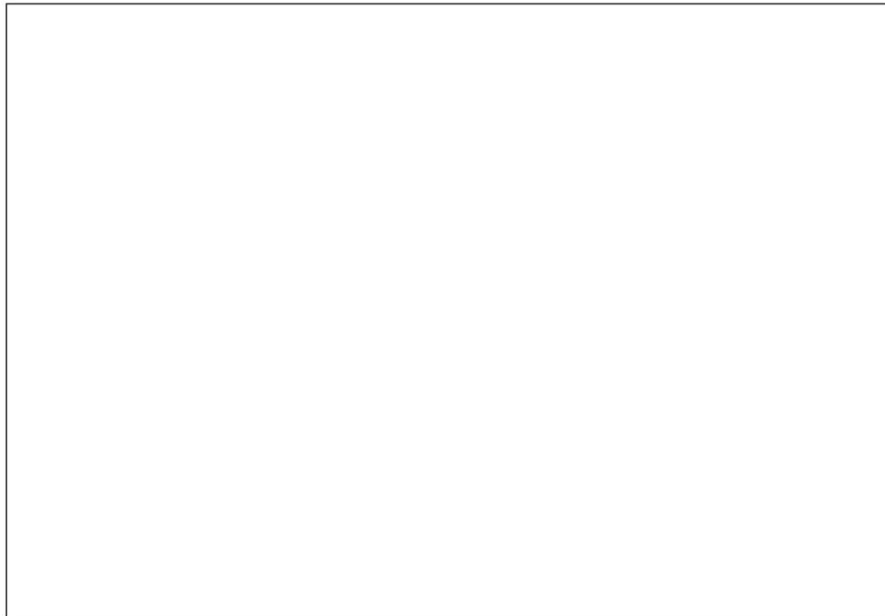
ส่วนที่ 3 ผลการดำเนินงาน

1. ด้านกายภาพอาคาร

1.1 รูปลักษณ์อาคารหลังการพัฒนา



1.2 ผังอาคาร การแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยอาคาร (Zonning)



1.3 ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร

- พื้นที่ส่วนกลาง ตารางเมตร
- พื้นที่สร้างรายได้ ตารางเมตร
- พื้นที่ไม่สร้างรายได้ ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารรวม ตารางเมตร

1.4 พื้นที่ส่วนกลาง

.....

.....

.....

1.5 การออกแบบภายในอาคาร

.....

.....

.....

1.6 การออกแบบภายนอกอาคาร

.....

.....

.....

1.7 โครงสร้างอาคารหลังการพัฒนา

.....

.....

.....

2. ด้านการบริหารและการจัดการบริหาร

2.1 การแบ่งตำแหน่งและหน้าที่ในโครงการ

.....

.....

.....

2.2 ลักษณะบุคลากรในการให้บริการ

.....

.....

.....

2.3 การจัดการซ่อมบำรุง

.....

.....

.....

3. ด้านการจัดการการตลาด

3.1 ช่องทางตรง (ใส่เครื่องหมายถูก)

- Website
- Facebook
- Instagram

3.2 ตัวกลางจัดจำหน่าย

- online Travel Agency OTA

3.3 กลุ่มลูกค้าของโครงการ

.....

.....

.....

4. ด้านการจัดการการเงิน

1. เงินลงทุนในการพัฒนาโดยประมาณ

สัญญาเช่าอาคารระยะเวลา..... ปี โดยค่าเช่า บาท/เดือน

ค่าปรับปรุงอาคาร บาท

อื่นๆ บาท

รวมเงินลงทุน บาท

2. มีห้องพักกี่รูปแบบ แต่ละรูปแบบมีขนาดและจำนวนกี่ห้อง ราคาต่อคืนในช่วง high season - low season เท่าไร

.....

.....

.....

3. อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) ในช่วง high season - low season เป็นอย่างไร

High season ช่วงเดือน อัตราเข้าพัก %

Low season ช่วงเดือน อัตราเข้าพัก %

.....

.....

.....

4. อัตราค่าใช้จ่ายของโครงการต่อเดือนประมาณเท่าไร

ค่าใช้จ่าย มีดังนี้ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าจ้างพนักงาน ค่าเช่าอาคาร ค่าซักรีด ค่าอุปกรณ์ต่าง ๆ

.....

.....

.....

5. ด้านปัญหาและอุปสรรคของการพัฒนาโครงการ

ก่อนการก่อสร้าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ระหว่างการก่อสร้าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

หลังการก่อสร้าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

การแก้ไข



.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. มีแผนธุรกิจ และแผนการพัฒนาที่วางไว้ในอนาคตหรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้พัฒนา กรณีศึกษาที่ 1 : ชิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์ (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์)

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ : คุณมยุรฉัตร ฉายาพิทักษ์กุล เจ้าของโครงการ วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2562

1. ความเป็นมาโครงการ

กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นของมูลนิธิกุศลธรรมภูเก็ต กว้าง 4.20 เมตร ยาว 35 เมตร เดิมเป็นเจ้าของบริษัททัวร์มาก่อน มีลูกค้าที่กลับมาจาก Full moon party แล้วไม่มีที่พัก แต่ก่อนที่พักยังน้อยตั้งใจเปิดออฟฟิศของบริษัททัวร์ อยู่แล้ว เลยเปิดเป็นที่พักร่วมด้วยเลย พอซื้อขยาสีทธิเสร็จ ยื่นเรื่องไปที่เทศบาลขอปรับปรุงอาคาร ไม่สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ เนื่องจากเป็นอาคารเก่า

2. แนวคิดการพัฒนาโครงการ

พัฒนาตามความชอบ คือ การนำ ศิลปะ ภาพวาด ภาพถ่าย กล้องถ่ายภาพ มารวมอยู่ในโครงการ จึงได้ชื่อว่า ชิโนทาวน์ แกลลอรี เกสต์เฮ้าส์

3. ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนา

คุณมยุรฉัตร ฉายาพิทักษ์กุล ผู้พัฒนาโครงการ ผู้รับเหมาก่อสร้าง 1 ชุด ผู้รับเหมาฝ้าเพดาน 1 ชุด และผู้รับเหมาทาสี 1 ชุด

4. มีการศึกษาข้อมูลในด้านต่าง ๆ ก่อนเริ่มทำโครงการหรือไม่ อย่างไร

ไม่มีการศึกษาข้อมูลมาก่อน ทำเลย โดยปรึกษากับเทศบาลในเรื่องของกฎหมายการก่อสร้าง

5. แนวคิดการออกแบบ

ชอบการออกแบบ แบบเปื่อยวิสุศุเก่า ดูเก่า ๆ มีความคลาสสิค

6. เป้าหมายโครงการ

เพื่อต่อยอดธุรกิจบริษัททัวร์ ผลกำไรในเชิงธุรกิจ และจัดแสดง กล้องถ่ายรูป ภาพถ่าย ภาพวาดสีน้ำมัน ภาพเขียน ที่จัดแสดงรูปเกี่ยวกับย่านเมืองเก่าภูเก็ต ตามห้องพักต่าง ๆ เพื่อเล่าเรื่องราวแสดงถึงความเป็นเมืองเก่าภูเก็ตภายในโครงการ

7. กระบวนการพัฒนา การดำเนินงานด้านการก่อสร้าง

ก่อนการก่อสร้าง

เนื่องจากการปรับปรุงอาคาร จึงเขียนแบบอาคารที่ต่อเติมใหม่ขึ้นด้วยตนเอง เรื่องกฎหมายเป็นการติดต่อปรึกษากับเทศบาล

ระหว่างการก่อสร้าง

งานก่อสร้างส่วนอาคารเก่า

- 1) ปรับปรุงพื้นไม้ภายในอาคารเก่าที่มีอายุกว่า 100 ปี โดยใช้วิธีเจาะหน้าไม้ออกและลงแลคเกอร์ใหม่
- 2) เสริมโครงสร้างเสาและคานด้วยโครงสร้างเหล็กเพื่อรับน้ำหนักพื้นชั้น 2 ให้เหมาะสมต่อการใช้งานเป็นที่พนักท่องเที่ยง
- 3) ทำฝ้าเพดาน ชั้น 1-2 ของอาคารเก่า

งานก่อสร้างส่วนต่อเติมอาคาร

- 1) ลงฐานรากและเสาเข็ม
- 2) ใช้เสา คาน และโครงสร้างหลังคาเป็นโครงเหล็กกวางไนซ์
- 3) ติดตั้งผนังและพื้นโดยใช้แผ่น Viva board เนื่องจาก ทำงานง่ายติดตั้งรวดเร็ว ประหยัดค่าแรงงานก่อสร้าง วัสดุมีความคงทนต่อทุกสภาวะอากาศ ป้องกันเสียงรบกวน ความร้อน และไฟได้
- 4) ติดตั้งฝ้าเพดาน ชั้น 1-2 ของอาคารที่ต่อเติมใหม่
- 5) เก็บงานอาคารด้วยช่างสี แต่ผู้รับเหมาทำงานไม่เสร็จและทิ้งงาน
- 6) เจ้าของโครงการ ทาสีอาคาร วาดภาพศิลปะที่เล่าเรื่องราวของเมืองเก่าภูเก็ตบนผนังภายในโครงการด้วยตนเอง
- 7) ก่อสร้างแล้วเสร็จ
- 8) สั่งซื้อเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งมายังโครงการ และจัดวางตามการใช้สอย

หลังการก่อสร้าง

ประชาสัมพันธ์โครงการทาง Facebook และลงประกาศผู้ให้บริการห้องพักออนไลน์ Booking และ Agoda และเตรียมพนักงานทำความสะอาด 1 คน ส่วนหน้าที่อื่น ๆ ทำด้วยตนเอง หลังเปิดได้ 6 เดือน รับสมัครพนักงานนอกเวลารับช่วงต่อในช่วงเย็นและกลางคืน และดำเนินขออนุญาตทางกฎหมายในช่วงปี 2558-2561

8. ปัญหาและอุปสรรคของกระบวนการพัฒนา

- ต้องการทำโครงการให้ถูกต้องตามกฎหมาย
- เทศบาลไม่ชัดเจนในข้อกำหนดกฎหมายในการประกอบธุรกิจโรงแรม
- ช่างสีทำงานในช่วงสุดท้ายก่อนเปิดโครงการ
- ก่อสร้างไม่ให้เกิดกระทบกับโครงสร้างเดิมของอาคารเก่า
- การขอใบอนุญาตโรงแรม ต้องทำย้อนหลัง โดยเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนแรกถึงขั้นตอนสุดท้าย
- ไม่มีมอเตอร์ไซค์ให้ลูกค้าเช่า เนื่องจาก ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ

9. แผนธุรกิจและแผนการพัฒนาที่วางไว้ในอนาคต

ปัจจุบันชะลอการลงทุน เนื่องจากมีที่พักใหม่เกิดขึ้นจำนวนมาก และมีแผนจะปรับปรุงอาคารให้ดีขึ้นในปี 2562

ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้พัฒนา กรณีศึกษาที่ 2 : เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮาส์ (อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์)

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ : คุณวาทีณี งามเรียบ เจ้าของโครงการ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 และ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

1. ความเป็นมาโครงการ

เริ่มจากมีประกาศปล่อยเช่าอาคารเก่า 2 คูหา 3 ชั้น โดยในอดีตอาคารเป็นร้านขายยาจีนแผนโบราณ ในชั้นหนึ่งเป็นหน้าร้าน ชั้น 2-3 เป็นโกดังเก็บยา และมีช่องสี่เหลี่ยมเจาะทะลุถึงกันจากชั้น 1 ถึงชั้น 3 เพื่อใช้รอกสำหรับขนส่งยาระหว่างชั้นได้ เจ้าของค้าขายยาจีนมาจนมีอายุประมาณ 90 กว่าปี และไม่มีลูกหลานสืบทอดกิจการต่อ ลูกหลานจึงได้ปิดกิจการและปล่อยเช่าอาคารเก่าหลังนี้ โดยปล่อยเช่าในสภาพเดิมของอาคารเก่าซึ่งมีโครงสร้างเป็นโครงสร้างปูน ส่วนคานและพื้นเป็นไม้ที่เก่ามากแล้ว หลังจาก คุณวาทีณี ทราบข่าว จึงตัดสินใจทำสัญญาเช่าเพื่อทำเป็นธุรกิจเกสต์เฮาส์ เนื่องจากมีประสบการณ์จาก เดอะ รมณีย์ บุติก เกสต์เฮาส์ ที่เปิดมาเป็นระยะเวลากว่า 4 ปี หลังจากเช่าแล้วจึงเริ่มมีการปรับปรุงเพื่อทำเป็นเกสต์เฮาส์ให้เร็วที่สุด

2. แนวคิดการพัฒนาโครงการ

หลังจากทำสัญญาเช่าอาคารเสร็จ โดยมีแนวคิดแรกเริ่มที่จะทำเป็นเกสต์เฮาส์อยู่แล้ว จึงทำให้มีการดำเนินการพัฒนาโครงการโดยมีเพื่อนที่เป็นสถาปนิกช่วยออกแบบและหาผู้รับเหมามาดำเนินการ ซึ่งมีแนวคิดเหมือนกับที่แรกคือปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีขึ้น และการตกแต่งเป็นการออกแบบตามความชอบของเจ้าของทั้งหมด มีการประดับตกแต่งภายในเกสต์เฮาส์ด้วยภาพถ่ายจากฝีมือเจ้าของเกสต์เฮาส์ และได้แบ่งห้องพักทั้งหมดเป็น 7 ห้อง มี 1 ห้องครัวที่ลูกค้าสามารถเข้าร่วมกันได้

3. ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนา

เจ้าของโครงการ สถาปนิก 1 คน และผู้รับเหมา 1 ชุด

4. มีการศึกษาข้อมูลในด้านต่าง ๆ ก่อนเริ่มทำโครงการหรือไม่ อย่างไร

เนื่องจากมองเห็นศักยภาพของย่าน ว่าจะต้องมีผู้คนกลุ่มหนึ่งที่ชื่นชอบความเป็นเมืองเก่าและบรรยากาศเก่า ๆ ที่มีเอกลักษณ์ย่านนี้ การศึกษาข้อมูล ส่วนใหญ่ดูการออกแบบตกแต่งจาก internet ตามแบบที่ตนเองชอบ และหลังจากเปิดธุรกิจแล้วจึงจะไปดูรูปแบบธุรกิจที่ใกล้เคียงกับของตนเองในต่างประเทศ เช่น รัฐปีนัง ประเทศมาเลเซีย ประเทศญี่ปุ่น

5. แนวคิดการออกแบบ

เนื่องจากก่อนเปิดธุรกิจมีแนวคิดว่าการเปิดเกสต์เฮาส์ที่มีจำนวนห้องพักน้อย ดูแลลูกค้าได้อย่างทั่วถึงและเป็นกันเอง โดยให้ตอบโจทยสำหรับลูกค้าที่ต้องการพักผ่อนแบบส่วนตัว ชอบความสงบ และต้องการความสะดวกสบายที่ครบ จึงได้ออกแบบในรูปแบบที่ไม่หวง มีความเรียบง่าย โดยการใช้ สีขาว สีดำและไม้ โดยเป็นการสร้างบรรยากาศให้มีความอบอุ่น โดยโครงสร้างเดิมภายในอาคารเป็นไม้ที่มีสภาพเก่าและดูฟังไม่สามารถใช้งานเป็นเกสต์เฮาส์ได้ จึงให้มีการรื้อคานและพื้นไม้ของอาคารออกทั้งหมด เก็บโครงสร้างปูนไว้และเสริมโครงสร้างเหล็กในส่วนคานรับน้ำหนักและบันไดขึ้นอาคาร โดยช่างได้ทำพื้นไม้ใหม่ในตัวอาคารทั้งหมดให้เหมือนกับรูปแบบเดิมของอาคาร เพื่อที่จะออกแบบเป็นเกสต์เฮาส์ได้ต่อไป สถาปนิก ทำการออกแบบและการจัดแบ่งห้องพักและส่วนต่าง ๆ ในเกสต์เฮาส์ โดยเมื่อออกแบบเสร็จไม่นาน จำเป็นต้องย้ายไปอยู่เชียงใหม่ จึงทำให้การออกแบบภายในเป็นหน้าที่ของเจ้าของเกสต์เฮาส์ เป็นผู้ออกแบบเองทั้งหมด

6. เป้าหมายโครงการ

ต้องการประกอบธุรกิจประเภทที่พักนักท่องเที่ยว เพื่อสร้างรายได้ให้กับครอบครัว และผลกำไรในเชิงธุรกิจ

7. กระบวนการพัฒนา การดำเนินงานด้านการก่อสร้าง

ก่อนการก่อสร้าง

หาผู้รับเหมาท้องถิ่น และร่วมเขียนแบบออกแบบกับเพื่อนสถานิก

ระหว่างการก่อสร้าง

- 1) รื้อ พื้นไม้ และคานไม้ ทั้งหมดออกจากอาคาร
- 2) ทำคานใหม่โดยใช้คานเหล็ก
- 3) ปูพื้นไม้ใหม่ โดยใช้ไม้เดิมที่รื้อออกไปคัดเลือกชิ้นที่สามารถใช้ได้ และซื้อไม้ใหม่เพิ่มประมาณ 50 ตารางเมตร
- 4) ทำห้องน้ابนพื้นไม้ โดยต้องเสริมคานเหล็กในส่วนห้องน้ำ ทำลาดเรชินรองบนพื้นไม้เจาะรูไปยังท่อระบายน้ำ ปิดผิวเรชินด้วยปูน ปิดผิวปูนด้วยกระเบื้อง
- 5) กั้นผนังห้องน้ำด้วยแผ่น Smart board กั้นความชื้นและเชื้อรา
- 6) กั้นผนังห้องพักด้วยผนังเบา ใส่ฉนวนกันความร้อนและกันเสียง โดยแบ่งตามสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยในอาคาร
- 7) ทาสีภายในอาคารและห้องพักตามรูปแบบที่ได้กำหนดไว้
- 8) ก่อสร้างแล้วเสร็จ
- 9) สั่งเฟอร์นิเจอร์มายังโครงการ จัดตกแต่งตามเพื่อที่ใช้สอยที่ได้ออกแบบไว้
- 10) ปิดงานการก่อสร้างอาคารด้วย งานหน้าต่าง ซึ่งรูปแบบแรกที่ทำคือ ทำจากอะลูมิเนียมและกระจก แต่เจ้าของโครงการต้องการเปลี่ยน จึงหาช่างทำหน้าต่างไม้และสั่งทำ สุดท้ายติดตั้งหน้าต่างไม้บนหน้าต่างอะลูมิเนียมและกระจกเดิมที่ทำไว้

หลังการก่อสร้าง

ประชาสัมพันธ์ทาง Facebook และลงประกาศผู้ให้บริการห้องพักออนไลน์ Booking และ Agoda ก่อนเปิดโครงการ 2 สัปดาห์ เตรียมพนักงานทำความสะอาด 1 คน ส่วนหน้าที่อื่น ๆ รับผิดชอบโดยเจ้าของโครงการทั้งหมด

8. ปัญหาและอุปสรรคของการพัฒนาโครงการ

- ไม่มีปัญหาก่อนการก่อสร้าง
- ปัญหาสำหรับการก่อสร้าง คือ การไม่ให้กระทบกับโครงสร้างเดิมที่มีอยู่ เนื่องจากอาคารมีอายุกว่า 100 ปี
- ปัญหาห้องน้ابนพื้นไม้ขึ้นบนภายในอาคาร
- พื้นไม้และคานไม้เดิมของอาคาร มีการหดตัวและชำรุดทรุดโทรม
- ปัญหาบ้านข้างเคียง
- ใช้โครงสร้างเหล็ก เสริมในส่วนของโครงสร้างหลักของอาคาร
- ต้องมีการออกแบบพิเศษเพื่อป้องกันไม่ให้ส่งผลต่อพื้นไม้
- ทำการรื้อพื้นไม้และคานไม้ออกทั้งหมด เพื่อคัดเลือกส่วนที่ยังใช้ได้มาใช้ใหม่
- ซ่อมแซมหรือปรับปรุงให้ผู้เสียหาย ในกรณีที่มีการก่อสร้างโครงการส่งผลกระทบต่อบ้านข้างเคียง
- พนักงานตอนกลางคืน
- ความแน่นอนของภาครัฐบาล ซึ่งจะมีส่วนหนึ่งที่ทำให้การสนับสนุน และอีกส่วนหนึ่งทำให้การทำโครงการลำบากมากขึ้น เนื่องจากเริ่มมีการออกข้อกำหนดกฎหมายขึ้น และข้อกำหนดยังไม่ชัดเจน โดยมีการให้ผู้ประกอบการธุรกิจที่ทัศนคติไปจดทะเบียนที่อำเภอ ก่อนแล้วจึงจะส่งต่อให้เทศบาล
- ค่าซ่อมบำรุงสูง สำหรับอาคารเก่าที่มีการชำรุดทรุดโทรมและไม่สามารถใช้งานต่อในการทำเกสต์เฮาส์ได้

9. แผนธุรกิจและแผนการพัฒนาที่วางไว้ในอนาคต

สำหรับอาคารของโครงการหลังนี้ เนื่องจากเป็นการเช่าอาคาร จึงไม่มีแผนที่จะทำอะไรเพิ่มเติมไปกว่านี้ แต่มีแนวคิดที่จะพัฒนาอาคารเก่าหลังอื่นที่เป็นเจ้าของอยู่ พัฒนาเป็นเกสต์เฮาส์ในลักษณะที่คล้ายกัน

ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้พัฒนา กรณีศึกษาที่ 3 : หมิงโซ่ว บุติค เกสต์เฮ้าส์ (อาคารที่สร้างใหม่)

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ : คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ เจ้าของโครงการ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 และ 30 มกราคม พ.ศ. 2562

1. ความเป็นมาโครงการ

เริ่มจากมีคนบอกขายที่ดินที่เป็นโรงเก็บแร่เก่าในราคา 3 ล้านบาท และซื้อไว้โดยมีความคิดแรกคือต้องการจะทำบ้านพักอาศัยเป็นของตนเอง และหลังจากการซื้อ ก็เข้ามาดูที่ ดูย่าน ดูสภาพแวดล้อมใกล้เคียง เป็นระยะเวลา 2 ปี ดูว่าทำอะไรได้อีกหากไม่ทำเป็นบ้านพักอาศัย ดูว่าทำไมถึงมีที่พักจำนวนหนึ่งเกิดขึ้น และตัดสินใจขอยกแปลงเข้าพักในโรงแรม เกสต์เฮ้าส์หลาย ๆ แห่งในย่าน จึงมีจุดเริ่มต้นความคิดว่าที่ของตนก็อยู่ในย่าน เมื่อคนอื่นทำได้ตนเองก็ทำได้ เนื่องจากเดิมทีก็เป็นหุ้นส่วนธุรกิจประเภทโรงแรมอยู่แล้วหลายแห่ง แต่เป็นโรงแรมที่อยู่ติดทะเลและอยู่ในย่านอื่น

2. แนวคิดการพัฒนาโครงการ

เริ่มพัฒนาโครงการโดยศึกษากฎหมายอย่างละเอียด เนื่องจากคุณอภิชาติ เรียนจบนิติศาสตร์มา และเริ่มโครงการโดยมีแนวคิดหลังจากไปพักในหลายแห่งพบว่าบ้านเป็นบ้านแนวยาวห้องปิดทึบและค่อนข้างอับ และนำมาคิดแปลงในการทำที่พักของตนเองโดยปกติมีผนังจะมีขนาดกว้างประมาณ 6 เมตร แต่คุณอภิชาติได้ทำการปรับในความกว้างแคบลงเป็น 1.5 และ 2 เมตร โดยแบ่งอาคารเป็น 7 หลัง 3 ชั้น สูง 10.5 เมตร เริ่มคิดตำแหน่งงานระบบ และวิธีก่อสร้างที่ง่ายต่อการพัฒนามากที่สุด

3. ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนา

- คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ เป็นผู้พัฒนาโครงการ
- ช่างไม้จากประเทศจีน ทำชุดหน้าต่างและประตูไม้แบบจีนฮกเกี้ยน
- ผู้รับเหมาชุดที่ 1 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร หากจากผู้รับเหมาที่รู้จักกับภรรยา
- ผู้รับเหมาชุดที่ 2 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร บริษัทสุวรรณรัตน์การโยธา เนื่องจาก คุณอภิชาติ เป็นกรรมการศาลเจ้าแสงธรรม เคยติดต่อบริษัทเพื่อก่อสร้างศาลเจ้า

4. มีการศึกษาข้อมูลในด้านต่าง ๆ ก่อนเริ่มทำโครงการหรือไม่ อย่างไร

เนื่องจากมองเห็นที่พักจำนวนหนึ่งที่เกิดขึ้นในย่าน และคิดว่าที่ผืนนี้หากไม่ทำบ้านจะเป็นอะไรได้บ้าง เมื่อได้มองเห็นศักยภาพของย่าน จึงตัดสินใจที่จะทำเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว การศึกษาข้อมูล เป็นการคิดด้วยตนเองกับช่างผู้รับเหมา

5. แนวคิดการออกแบบ

เนื่องจากศึกษากฎหมายมาเป็นอย่างดี การออกแบบที่ออกมาจะค่อนข้างตรงกับกฎหมาย แต่ด้วยรูปแบบไม่สามารถออกกฎหมายโรงแรมได้ จึงทำเป็นเกสต์เฮ้าส์แทน ซึ่งรายละเอียดของที่พัก คือ จำนวนห้องพักต้องไม่เกิน 20 ห้อง จึงทำเพียง 19 ห้อง ทอยยทำจากข้างในออกมานอก คำนวนโครงสร้างและงานระบบด้วยตนเอง มีบันไดหลักและเป็นไดหนีไฟ มีทางออกสู่ถนนได้ 2 ทาง คือด้านหน้าและด้านหลัง ห้องพักทุกห้องมีหน้าต่างและสามารถรับแสงธรรมชาติได้ มีขนาดทางเดินภายในที่พัก 1.5 เมตร

6. เป้าหมายโครงการ

หวังผลกำไรในเชิงธุรกิจ และการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สิน

7. กระบวนการพัฒนา การดำเนินงานด้านการก่อสร้าง

ก่อนการก่อสร้าง

ศึกษากฎหมายข้อบังคับของย่านเมืองเก่าภูเก็ต และศึกษากฎหมายสำหรับการทำธุรกิจที่พัก ศึกษาและนำข้อกำหนดกฎหมายมาวางแผนควบคู่กับการออกแบบโครงการ โดยเขียนแบบโครงการด้วยตนเองตามความรู้ด้านกฎหมาย เก็บข้อมูลนักท่องเที่ยวด้วยการนับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินผ่านหน้าที่ตั้งโครงการทุกวัน และสำรวจที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตทั้งหมด ทดลองเข้าพักในหลาย ๆ แห่งเพื่อเก็บข้อมูลโครงการและลูกค้าที่เข้าพักในที่พักนั้น ๆ

ระหว่างก่อสร้าง

การก่อสร้างอาคาร เริ่มขึ้นในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2553 คุณอภิชาติและผู้รับเหมาชุดที่ 1 มีการวางแผนตำแหน่งงานระบบและวิธีการก่อสร้างที่ง่ายต่อการพัฒนามากที่สุด เนื่องจากที่ดินมีลักษณะหน้ากว้างแคบ แต่มีความยาวที่ดินลึก จึงให้มีการก่อสร้างอาคารจากส่วนในสุดออกมาถึงส่วนหน้าสุดของที่ดิน โดยแยกอาคารออกเป็น 7 หลัง โดยมีผนัง 1.5 และ 2 เมตร กันเพื่อแบ่งอาคาร 7 หลังออกจากกัน แต่มีทางเชื่อมถึงกันภายในอาคาร ผู้รับเหมาชุดที่ 1 ทำการก่อสร้างจนถึงอาคารที่ 7 ส่วนหน้าโครงการ ไม่สามารถทำต่อไปได้

จึงยกเลิกสัญญา คุณอภิชาติติดต่อผู้รับเหมาชุดที่ 2 เพื่อปิดงานก่อสร้างส่วนหน้าให้กับโครงการ ใช้ระยะเวลา 2 เดือน การก่อสร้างอาคารจึงเสร็จสิ้น

หลังการก่อสร้าง

มีการวางแผนเปิดตัวโครงการ หลังจากอาคารเสร็จประมาณ 2 เดือน โดยเตรียมประชาสัมพันธ์เปิดตัวโครงการครั้งแรก ในงานเทศกาลถนนวัฒนธรรมที่จัดขึ้นในย่านเมืองเก่าภูเก็ต มีผู้คนเข้าชมนับแสนคน เริ่มเตรียมการหลังจากอาคารก่อสร้างและตกแต่งแล้วเสร็จ โดยนำไวโอลิสชาวบิตหน้าอาคารทั้งหมดเป็นระยะเวลา 2 เดือน เพื่อสร้างความประหลาดใจให้ผู้คนที่ผ่านไปผ่านมา เมื่อถึงวันเปิดตัวพิธีงานเทศกาลถนนวัฒนธรรม จึงตัดไวโอลิสลงเพื่อเปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการและเป็นการประชาสัมพันธ์ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทางการได้รับรู้ หลังจากเปิดตัวในวันนั้นเอง มีผู้เข้าพักทันที 7 ห้อง เป็นต่างชาติ 6 ห้อง และ คนไทย 1 ห้อง หลังจากเปิดตัวโครงการ 5 วัน จึงจัดทำ Facebook และลงประกาศผู้บริการที่พักออนไลน์ Booking และ Agoda ในด้านบุคลากร เตรียมพนักงานทำความสะอาด 1 คน พนักงานต้อนรับช่วงกลางวัน 1 คน พนักงานต้อนรับเสาร์อาทิตย์ 1 คน ช่วงเวลากลางวันของวันจันทร์ถึงวันศุกร์เจ้าของโครงการจะต้อนรับลูกค้าด้วยตนเอง

8. ปัญหาและอุปสรรคของการพัฒนาโครงการ

- บ้านข้างเคียงไม่ให้เซ็น จึงทำ แบนด์กรันตี 2 ข้าง โดยเป็นวงเงินข้างละ 200,000 บาท
- เนื่องจากที่ตั้งของโครงการมีหน้ากว้างเพียง 5 เมตร แต่ยาวถึง 60 เมตร ทำให้การก่อสร้างค่อนข้างทำงานได้อย่างลำบาก จึงต้องคิดวิธีการก่อสร้างที่ง่ายต่อการทำงานที่สุด
- พื้นที่แคบ
- ถนนหน้าโครงการแคบ
- ดินในโครงการ เป็นดินอ่อนและมีน้ำเยอะ ต้องใช้เข็มเจาะ 60 หลุม
- ปัญหาสำหรับการก่อสร้าง คือ การไม่ให้กระทบกับโครงสร้างเดิมของบ้านใกล้เคียงที่เป็นอาคารเก่า
- ต้องทำการตกลงกับข้างบ้านโดยทำสัญญาชดเชย เป็น จำนวนเงิน 150,000 บาท หากบ้านใกล้เคียงเกิดการชำรุด สามารถมาเบิกได้
- การก่อสร้างเสร็จล่าช้า เนื่องจากมีหลายครั้งที่ต้องหยุดก่อสร้าง เนื่องจากคนไปแจ้งกับเทศบาลว่ามีการก่อสร้างที่ไม่เหมาะสมกับย่าน จึงต้องรอให้เทศบาลมาตรวจจึงจะสามารถก่อสร้างต่อได้
- ไม่อยากรับลูกค้าบางประเทศ เช่น อินเดีย เนื่องจากเคยก่อปัญหาไว้กับโครงการ
- ไม่มีที่จอดรถยนต์

9. แผนธุรกิจและแผนการพัฒนาที่วางไว้ในอนาคต

ไม่มีแผนที่จะพัฒนาเพิ่มเติมในอนาคต

ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้พัฒนา กรณีศึกษาที่ 4 : ชินหล่อ เฮ้าส์ (อาคารที่สร้างใหม่)

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ : คุณพรทิพย์ แซ่ตั้ง และ คุณณัฐวิรัช อธิกิจรุ่งเรือง เจ้าของโครงการ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2561 และ 29 มกราคม พ.ศ. 2562

1. ความเป็นมาโครงการ

เนื่องจากโตมาจากย่านนี้ เป็นเจ้าของบ้านอยู่ใกล้เคียงที่ตั้งนี้อีก 4 หลัง เริ่มจากที่ดินผืนนี้เป็นที่ดินของพ่อแม่ ในอดีตเคยเป็นโรงเรียนตึกมาก่อน โดยลักษณะโครงสร้างก่อนพัฒนาเป็นโครงสร้างไม้และสังกะสีเก่า ซึ่งมีแนวความคิดที่จะพัฒนาที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่ม Value ให้กับที่ดิน และเป็นความตั้งใจที่จะสร้างเป็นสมบัติให้กับลูกสาว ที่เลือกใช้ที่ดินผืนนี้ เนื่องจากเมื่อเทียบกับผืนอื่น ที่ดินผืนนี้ยาวที่สุดมีความยาวถึง 78 เมตร

2. แนวคิดการพัฒนาโครงการ

อยากให้โครงการมีเรื่องราวของครอบครัวอยู่ โดยเล่าจากธุรกิจดั้งเดิมของครอบครัวสามีคือค้าขายอะไหล่รถยนต์ ผสมกับ ความเป็นชิโนโปรตุกีสของย่านเมืองเก่าภูเก็ตที่ครอบครัวได้เติบโตมา ออกมาเป็นการออกแบบของที่พักที่จะประดับตกแต่งด้วยอะไหล่รถยนต์ทั้งหมด และส่วนต่างๆของโรงแรมจะเกี่ยวข้องกับรถ เช่น พื้นภายนอกห้องพักจะเป็นพื้นปูนทรายล้างให้อารมณ์เป็นพื้นถนน ส่วนพื้นภายในห้องพักจะใช้วัสดุเดียวกับวัสดุที่ใช้ปูในศูนย์รถ และอุปกรณ์ตกแต่งภายในอาคารเป็นการประยุกต์นำเอาอะไหล่มาดัดแปลงได้อย่างสวยงาม

3. ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนา

- 1) คุณพรทิพย์ แซ่ตั้ง และ คุณณัฐวิรัช อธิกิจรุ่งเรือง เป็นผู้พัฒนาโครงการ
- 2) บริษัท อีโก้อาร์คิเทคส์ บริษัทออกแบบอาคาร
- 3) ผู้รับเหมาชุดที่ 1 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร หากจากผู้รับเหมาที่รู้จัก
- 4) บริษัท อิมอาร์คิเทคส์ บริษัทออกแบบอาคาร
- 5) ผู้รับเหมาชุดที่ 2 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร หากจากผู้รับเหมาที่รู้จัก
- 6) ผู้ตรวจสอบโครงสร้างอาคาร
- 7) ผู้รับเหมาชุดที่ 3 ผู้รับเหมางานก่อสร้างอาคาร หากจากการให้ยื่นประกวดราคา BOQ
- 8) ผู้รับเหมาชุดที่ 4 ผู้รับเหมาด้านงานระบบ

4. มีการศึกษาข้อมูลในด้านต่างๆ ก่อนเริ่มทำโครงการหรือไม่ อย่างไร

การศึกษาข้อมูล ไม่ได้ศึกษาข้อมูลไว้ก่อน คือเริ่มทำเลย

5. แนวคิดการออกแบบ

มีการออกแบบพื้นที่เป็น 2 รอบด้วยกัน เนื่องจากมี 2 ผู้รับเหมา

ทีมแรก ให้โจทย์คือออกแบบให้อยู่ในงบ 12 ล้านบาท โดยผู้ออกแบบ ได้ออกแบบให้มีจำนวนห้องมากถึง 28 ห้องแต่เมื่อดำเนินการและก่อสร้างไปแล้ว หมด 10 ล้านบาทแรกไปกับโครงสร้าง และผู้รับเหมาทำงานไม่ทำต่อ

หลังจากนั้นเจ้าของมีโอกาสได้ไปที่ ลิตเติล ยอนย่า โฮเทล และขอการออกแบบของโรงแรมนี้มาก จึงไปสอบถามว่าผู้ออกแบบคือใคร และได้ติดต่อมาออกแบบที่พักของตน โดยหาผู้รับเหมาอีกชุดมาทำงานชิ้นนี้ แต่เนื่องจากเงินก้อนเดิมที่นำมาเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 12 ล้านบาทได้ใช้ไปจนเหลือเพียง 2 ล้านบาท จึงไปขอแม่เพิ่มโดยเป็นการทำสัญญาเงินกู้เพื่อธุรกิจเป็นจำนวนเงิน 16 ล้านบาท และจึงทำการพัฒนาโครงการต่อ

หลังจาก อิม อาร์คิเทค เป็นผู้ออกแบบ เขาได้ยื่นข้อเสนอใหม่แก่เจ้าของ คือการลดจำนวนห้องพัก และมีการออกแบบให้มีความสวยงามและเหมาะสมมากขึ้น แต่ยังไม่ได้รับรายได้เท่ากับ 28 ห้อง ซึ่งมีโครงสร้างเดิมก่อนหน้านี้ที่ผู้รับเหมาเดิมได้ทำไว้ถูกทุบทิ้งเพื่อให้ได้พื้นที่ห้องพัก พื้นส่วนกลาง สวน ช่องแสง ร้านกาแฟ ส่วนต้อนรับ ที่สวยงามเหมาะสมมากยิ่งขึ้น ซึ่งทำให้ได้ห้องที่หลากหลายรูปแบบ และห้องมีขนาดใหญ่ขึ้น

เนื่องจากการสร้างจาก ช่วงหลังที่ตั้งมายังข้างหน้า โดยทำเป็น 4 อาคาร เรียงจากหลังมาหน้า คือ D C B A เมื่ออาคารสร้างมาจนถึงอาคาร A เจ้าของมองเห็นความแตกต่างของอาคารที่สร้างขึ้นเมื่อเทียบกับอาคารใกล้เคียง คือความสูงอาคารมันสูงโฉบเฉี่ยวจนเกินไป จึงได้ทำการทุบและปรับใหม่โดยการตัดหลังคาตามระยะบันไดอาคาร จนทำให้ดูเข้ากับอาคารอื่น ๆ ได้ดีขึ้น และพัฒนามาจนโครงการเสร็จโดยใช้เวลทั้งหมด 3 ปี

6. เป้าหมายโครงการ

เป็นธุรกิจครอบครัว เพื่อเป็นมรดกให้กับลูกสาว และผลกำไรในเชิงธุรกิจ

7. กระบวนการพัฒนา การดำเนินงานด้านการก่อสร้าง

ก่อนการก่อสร้าง

- เริ่มจากการหาผู้รับเหมาท้องถิ่นทำการเคลียร์พื้นที่ ทุบบ้าน และขนย้ายออกเพื่อทิ้งใช้ระยะเวลา 2 เดือน
- ว่าจ้าง บริษัทอีโก้อาร์คิเทค ออกแบบโครงการ

ระหว่างก่อสร้าง

- ผู้รับเหมา 1 ทำการก่อสร้างตามแบบได้ 8 เดือน ใช้งาน (ทำสัญญากันก่อน หลังจากทำงานไป ทำสัญญาเลิกกันไป ไม่เอาความ) ผลการก่อสร้าง งานฐานราก โครงสร้างอาคาร และผนังบางส่วน
- ใช้งาน 8 เดือน
- ว่าจ้างบริษัทอิมอาร์คิเทค ทำแบบใหม่ โดยเป็นการออกแบบของสถาปนิก และบริษัทได้ดูแลเรื่องกฎหมายให้ทั้งหมด โดยที่พักต้องมีมากกว่า 9 ห้อง แต่ไม่เกิน 29 ห้อง ถึงจะได้เป็นโรงแรมขนาดเล็ก ซึ่งแบบออกมาได้ 17 ห้อง โดยเป็นการลดจำนวนห้อง ปรับสเปกจากแบบเก่า คำนวณรายได้ให้เท่ากับหรือมากกว่าเดิมทั้ง ๆ ที่ลดจำนวนห้องพัก

- ผู้รับเหมา 2 แก้ไขโครงสร้าง โดยการทุบ เพื่อทำตามแบบใหม่ ทำผนังกันห้อง ทำการก่อสร้างได้ 6 เดือน ใช้งาน ปัญหาเกิดจาก สเกลงานใหญ่เกินไป ผู้รับเหมาไม่เข้าใจแบบสถาปัตย์ มีปัญหาด้านการเงินส่งผลไปถึงเรื่องคนงานก่อสร้างตามมา
- ทำ Construction QS ใหม่ ตรวจสอบโครงสร้างทั้งหมด
- หาผู้รับเหมาใหม่ โดยได้ผู้รับเหมาที่กำลังปรับปรุงอาคารอยู่ในเมืองเก่า ซึ่งมาจากการให้ผู้รับเหมายื่นเสนอราคา BOQ มา จึงมีการคัดเลือกจากผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียง ราคาเหมาะสม จึงได้ผู้รับเหมา 3 มา ใช้งานภายใน 1 ปี โดยทำงานล่าช้าไป 6 เดือน โดยบางอย่างผู้ประกอบการต้องช่วย เช่น ช่วยซื้อของ สำรองจ่าย
- งานระบบ จ้างผู้รับเหมาอีกเจ้าที่ถนัด (ผู้รับเหมา 4) ทำควบคู่ไปกับผู้รับเหมา 3
- การทำสัญญา ได้ทำสัญญากับทุกผู้รับเหมา โดยจ่ายเป็นงวด ๆ ไปด้วยตามงวด สำหรับกรณีผู้รับเหมาที่ทำงาน ทำหนังสือบอกเลิกกันไป เพราะถ้าดำเนินคดี คือกฎหมายแพง ไม่ร้ายแรงเท่ากฎหมายอาญา
- ปัญหาข้างบ้านเป็นหมอนทั้ง 2 หลัง เวลามีการตรวจคนไข้ต้องหยุดก่อสร้าง และมีการซ่อมแซมบ้านให้อะไรที่ทำไมคนอื่นเดือดร้อน ต้องรับผิดชอบ
- ทำการทำ board owner และรับสมัครพนักงานผ่านเว็บ ประกอบด้วย พนักงานต้อนรับ 1 คน แม่บ้าน 1 คน GM 1 คน ซึ่งเป็นคนรู้จัก มาวางระบบการตลาดให้ ไม่ได้อยู่ประจำแต่มาเป็นครั้งคราว
- Promote page facebook และ OTA ก่อนเปิด 1 เดือน
- ช่วงใกล้จบงานก่อสร้าง เงินกำลังจะหมด จึงเปิดขายก่อนในส่วนของอาคารที่เสร็จแล้ว 2 ตึกแรก
- มิถุนายน 60 เปิดโครงการ

หลังการก่อสร้าง

- ศึกษาการตลาดและกฎหมายโรงแรมหลังจากการเปิดตัว แล้วจึงแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมาย โดยใบอนุญาตฉบับแรกคือ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก กฎหมายอาคารเพื่ออยู่อาศัยและกฎหมายโรงแรม ซึ่งรัฐบาลออกกฎหมายโรงแรมขนาดเล็กไม่เกิน 29 ห้อง โดยติดปัญหากับทางเทศบาล ซึ่งต้องทำแบบให้ตรงกับข้อกำหนด จึงเปิดใช้อาคาร และยื่นขอเปิดใช้โรงแรม มีใบอนุญาต พรบ. ข้อกำหนด มีการรักษาความปลอดภัยตามข้อกำหนดทั้งหมด ซึ่งการแก้ไขนี้ใช้เงินเยอะพอสมควร
- หลังเปิดโรงแรม มีการเปลี่ยนแปลง โดยทำการจดทะเบียน ทำทุกอย่างให้มันงิ้นขึ้น เพื่อโครงการและลูกค้าด้วย

8. ปัญหาและอุปสรรคของการพัฒนาโครงการ

- ต้องมีหนังสือยินยอมจากบ้านข้าง ๆ เมื่อบ้านข้างที่ตั้งเกิดปัญหา ต้องทำการแก้ไขและซ่อมแซมให้
- เนื่องจากที่ตั้งของโครงการมีหน้ากว้างเพียง 4.2 เมตร แต่ยาวถึง 78 เมตร ทำให้การก่อสร้างค่อนข้างทำงานได้อย่างลำบาก จึงต้องคิดวิธีก่อสร้างที่ง่ายต่อการทำงานที่สุด เป็นการสร้างจากหลังม้าหน้า
- ปัญหาจากการก่อสร้างมีเยอะมาก ๆ เป็นปัญหาที่ต้องคอยแก้ไขเรื่อย ๆ ในระยะเวลา 3 ปีที่มีการก่อสร้าง
- ต้องหยุดก่อสร้างเป็นช่วง ๆ ในแต่ละวัน หากมีการการตรวจวัดการเต้นหัวใจของคนไข้ในคลินิกทั้ง 2 ข้างของที่ตั้งโครงการ
- ปัญหาสำหรับการก่อสร้าง คือ การไม่ให้กระทบกับโครงสร้างเดิมของบ้านใกล้เคียงที่เป็นอาคารเก่า

9. แผนธุรกิจและแผนการพัฒนาที่วางไว้ในอนาคต

หากบ้านข้างโครงการประกาศขาย จะซื้อไว้เพื่อเพิ่ม Facility ของที่พัก คือ สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ และเพิ่มที่พักที่เป็น Luxury ประมาณ 3 ห้อง

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ณัฐติกา สุวงศ์
วัน เดือน ปี เกิด	19 พฤศจิกายน 2536
สถานที่เกิด	จังหวัดตรัง
วุฒิการศึกษา	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
ที่อยู่ปัจจุบัน	162 ม.2 ถ.เพชรเกษม ต.บางกุ่ม อ.ห้วยยอด จ.ตรัง 92210
ผลงานตีพิมพ์	บทความหัวข้อ "สถานการณ์ที่พนักงานท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต" วารสารอิเล็กทรอนิกส์ สารศาสตร์ ฉบับที่ 1 ปี 2562 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY