

รีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลม จังหวัดเพชรบุรี

BAN LAEM ECO RESORT, PHETCHABURI



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (สาขาสถาปัตยกรรม  
ภาควิชาสถาปัตยกรรมและการวางแผน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
ปีการศึกษา 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	โครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลม จังหวัดเพชรบุรี (Ban Laem Eco Resort, Phetchaburi)
นักศึกษา	นางสาวธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์
รหัสนักศึกษา	59020021
ปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต (สาขาสถาปัตยกรรม)
ภาควิชา	สถาปัตยกรรมและการวางแผน
ปีการศึกษา	2563 – 2564

### บทคัดย่อ

โครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลม อำเภอบ้านแหลม จังหวัดเพชรบุรี การให้บริการระดับ 4 ดาว เกิดขึ้นจากต้องการให้คนในท้องถิ่นรวมถึงคนทั่วไปเข้าใจถึงปัญหาของทรัพยากรที่มีจำกัดและน้อยลงเนื่องจากหลงลืมคุณค่าอันแท้จริง จึงจัดทำโครงการนี้ผ่านรูปแบบแนวความคิดที่ต้องการยกระดับการท่องเที่ยวเชิงนิเวศโดยสัมพันธ์กับชุมชนท้องถิ่นและแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติอย่างยั่งยืนผ่านรูปแบบของกิจกรรมรวมทั้งสถาปัตยกรรมของโครงการ

ซึ่งโครงการมีแนวความคิดการจัดสรรพื้นที่ให้ระบบนิเวศมีความสำคัญ รวมถึงเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ เป็นการอยู่ร่วมกันของระบบนิเวศ สถาปัตยกรรม และมนุษย์อย่างเท่าเทียมกัน เพื่อให้เกิดภาวะพึ่งพาอาศัยไม่มีสิ่งใดสิ่งหนึ่งเสียเปรียบ โดยการออกแบบจะต้องมีความสัมพันธ์กับบริบทที่ตั้ง รวมถึงวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของคนในพื้นที่ให้มากที่สุด รวมถึงการนำเอกลักษณ์ของรูปแบบสถาปัตยกรรม วัฒนธรรมของชาวอำเภอบ้านแหลมมาเป็นเอกลักษณ์ในการออกแบบโครงการ เพื่อเป็นการรักษาความดั้งเดิมให้คงไว้โดยนำมาปรับให้เหมาะสมกับวิถีชีวิต และพฤติกรรมการอยู่อาศัยของมนุษย์ในปัจจุบันมากยิ่งขึ้น

ดังนั้นโครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลม จังหวัดเพชรบุรี แห่งนี้ เป็นโครงการเพื่อรักษาระบบนิเวศชายฝั่งที่ถูกทำลายผ่านรูปแบบของการท่องเที่ยว และการพักผ่อน เปิดให้ผู้สนใจเข้ามาเรียนรู้และสัมผัสวิถีชีวิตบางส่วนของชาวประมง เพื่อให้เกิดความเข้าใจและเห็นคุณค่าของทรัพยากรธรรมชาติ รวมถึงรูปแบบวัฒนธรรมการอยู่อาศัย ซึ่งหวังเป็นอย่างยิ่งว่าโครงการนี้จะเป็นประโยชน์สืบเนื่องต่อไป

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์โครงการวิจัยเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ จังหวัดเพชรบุรี เล่มนี้สามารถสำเร็จได้ด้วยความรู้และความกรุณาจากบุคคลทุกภาคฝ่ายที่ให้ความช่วยเหลือ ให้คำชี้แนะช่วยเหลือแก้ปัญหา ตลอดจนให้ความรู้และประสบการณ์ที่ดีต่อข้าพเจ้า

ขอขอบคุณครอบครัวของข้าพเจ้า พ่อแม่และพี่ชายของข้าพเจ้าที่ให้กำลังใจอีกทั้งส่งเสริมทุนทรัพย์เป็นค่าการศึกษา รวมถึงให้การช่วยเหลือและสนับสนุนในทุก ๆ เรื่องที่ข้าพเจ้าตัดสินใจทำ

ขอขอบคุณผศ.วันสสุตา ไชยมนตรี อาจารย์ที่ปรึกษา ที่อบรมสั่งสอนและให้ความรู้ คอยชี้แนะแนวทางที่เหมาะสมแก่ข้าพเจ้า ช่วยเปิดมุมมองใหม่ ๆ ในกระบวนการคิด คอยชี้แนะแนวทางแก่ข้าพเจ้า อีกทั้งยังให้ข้อคิดเพื่อนำไปปรับใช้ในอนาคต

ขอขอบคุณคณะกรรมการตรวจวิทยานิพนธ์และอาจารย์ทุกท่านที่เคยอบรมสั่งสอน มอบความรู้และแนวทางในการประกอบวิชาชีพในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ทุกการอบรมสั่งสอนของอาจารย์ทุก ๆ ท่านทำให้ข้าพเจ้ามีแนวความคิดที่สามารถพัฒนาและเติบโตไปพร้อมกับข้าพเจ้าต่อไปในอนาคต

ขอขอบคุณสายรหัส 21 และโครทส์ทุก ๆ คนที่คอยช่วยเหลือ ให้กำลังใจตลอดมา

ขอขอบคุณเพื่อน ๆ รุ่นไอริน44 ทุกคนที่เป็นส่วนหนึ่งในชีวิตนักศึกษาของข้าพเจ้า ตลอดระยะเวลา 5 ปี ในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ แรงบันดาลใจ คำแนะนำ ความสุขที่ใช้เวลาอยู่ด้วยกัน ทุกอย่างที่เกิดขึ้นเป็นบทเรียนที่มีความสุขและเป็นสิ่งที่ข้าพเจ้าขอบคุณจากใจ

ขอขอบคุณ และสำหรับการช่วยเหลือในทุก ๆ ด้าน ทำให้ข้าพเจ้าประสบความสำเร็จ ด้านการเรียนรวมถึงด้านอื่น ๆ ตลอดระยะเวลา 5 ปี ในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์แห่งนี้

ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	I
กิตติกรรมประกาศ	II
สารบัญ	III
สารบัญรูปภาพ	IX
สารบัญตาราง	XV
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาของโครงการและวัตถุประสงค์ของโครงการ	1-1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ	1-3
1.3 ขอบเขตและวิธีการศึกษาโครงการ	1-3
1.4 ประโยชน์ของการศึกษาโครงการ	1-7
บทที่ 2 ศึกษาข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	
2.1 นิยามศัพท์	2-1
2.1.1 ความหมายของโรงแรม	2-1
2.1.2 ลักษณะของโรงแรม	2-1
2.1.3 ประเภทของโรงแรม	2-1
2.1.4 ความหมายของรีสอร์ท	2-4
2.1.5 ความหมายของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ	2-4
2.2 ข้อมูลพื้นฐานการท่องเที่ยวนิเวศ	
2.2.1 สถานการณ์และแนวโน้มการท่องเที่ยวนิเวศ	2-5
2.2.2 องค์ประกอบของการท่องเที่ยวนิเวศ	2-6
2.2.3 ประเภทของนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศ	2-7
2.2.4 รูปแบบการท่องเที่ยวนิเวศ	2-7
2.2.5 วัตถุประสงค์ของการท่องเที่ยวนิเวศ	2-7
2.2.6 หลักการของการท่องเที่ยวนิเวศ	2-8
2.3 การท่องเที่ยวนิเวศที่สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ กลุ่มชาติพันธุ์ การตั้งถิ่นฐานและสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นในลุ่มแม่น้ำเพชรบุรี	2-9
2.3.1 ลักษณะทางกายภาพของกลุ่มแม่น้ำเพชรบุรี	2-9
2.3.2 กลุ่มชาติพันธุ์และการตั้งถิ่นฐานของประชากรที่สัมพันธ์กับแม่น้ำเพชรบุรี	2-10
2.3.3 สถาปัตยกรรมพื้นถิ่นในอำเภอบ้านแหลมจังหวัดเพชรบุรี	2-12

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.4 การศึกษาการดำเนินงานขององค์กรและความเป็นไปได้ของโครงการ	2-21
2.4.1 ข้อมูลด้านสถิติการท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี	2-21
2.4.2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและความเป็นไปได้ธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเพชรบุรี	2-25
บทที่ 3 การศึกษาโครงการตัวอย่าง	
3.1 เป้าหมายในการศึกษาโครงการตัวอย่าง	3-1
3.2 โครงการตัวอย่างภายในประเทศ	3-2
3.2.1 วีรีนดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท	3-2
3.2.2 กิมาลา ภูเก็ต	3-12
3.2.3 โชนเว่า คีรี เกาะกูด	3-19
3.3 โครงการตัวอย่างต่างประเทศ	3-26
3.3.1 Bambu Indah	3-26
3.3.2 Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam	3-32
3.4 การสรุปข้อมูลจากการศึกษาอาคารตัวอย่าง	3-36
3.4.1 การวางผังโครงการ	3-36
3.4.2 ขนาดพื้นที่ดินกับจำนวนห้องพัก	3-38
3.4.3 ประเภทของห้องพัก	3-39
3.4.4 พื้นที่ของห้องพักแต่ละประเภท	3-40
3.4.5 ส่วนบริการสาธารณะของโครงการ	3-41
3.4.6 อัตราค่าใช้บริการ	3-42
3.4.7 สรุป	3-43
บทที่ 4 การศึกษาลักษณะการดำเนินงานและวิเคราะห์ข้อมูลผู้ใช้โครงการ	
4.1 ประเภทและพฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ	4-1
4.1.1 ผู้ใช้บริการ	4-1
4.1.2 ผู้ให้บริการ	4-1
4.2 การวิเคราะห์จำนวนผู้ใช้โครงการ	4-6
4.3 การวิเคราะห์อัตราและช่วงเวลาการทำงานของบุคลากรในโครงการ	4-8
บทที่ 5 การศึกษาข้อมูลองค์ประกอบและพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ	
5.1 การกำหนดและศึกษาองค์ประกอบโครงการ	5-1
5.1.1 ส่วนผู้ให้บริการของโรงแรม (Front of the House)	5-1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
5.1.2 ส่วนบริการของโรงแรม (Back of the House)	5-4
5.2 การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยของโครงการ	5-41
5.3 การสรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ	5-51
5.3.1 พื้นที่สาธารณะ (Public Zone)	5-51
5.3.2 พื้นที่กึ่งสาธารณะ (Semi-Public Zone)	5-51
5.3.3 พื้นที่ส่วนตัว (Private Zone)	5-51
5.3.4 พื้นที่บริการ (Service Zone)	5-51
5.4 การศึกษาความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ	5-52
5.4.1 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ	5-52
5.4.2 ความสัมพันธ์ของส่วนบริการสาธารณะ	5-53
5.4.3 ความสัมพันธ์ของส่วนร้านอาหารและส่วนบริการเครื่องดื่ม	5-53
5.4.4 ความสัมพันธ์ของส่วนสำนักงาน	5-53
5.4.5 ความสัมพันธ์ของส่วนกิจกรรมนันทนาการ	5-54
5.4.6 ความสัมพันธ์ของส่วนบริการและส่วนซ่อมบำรุง	5-54
บทที่ 6 การศึกษาวิเคราะห์และกำหนดที่ตั้งโครงการ	
6.1 เกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ	6-1
6.1.1 ความสัมพันธ์ของโครงการกับบริบทของชุมชนและผังเมือง	6-1
6.1.2 ความสัมพันธ์ของโครงการกับสิ่งแวดล้อมและทัศนียภาพของโครงการ	6-1
6.1.3 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	6-1
6.1.4 ลักษณะทางกายภาพที่ตั้งที่เหมาะสมแก่การตั้งโครงการ	6-2
6.1.5 ระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการทางด้านสาธารณสุข	6-2
6.1.6 ด้านความปลอดภัย	6-2
6.1.7 ด้านการลงทุน	6-2
6.2 การวิเคราะห์และพิจารณาในการเลือกที่ตั้งโครงการ	6-2
6.2.1 การพิจารณาเลือกที่ตั้งระดับภูมิภาค	6-3
6.2.2 การพิจารณาเลือกที่ตั้งระดับจังหวัด	6-3
6.2.3 การพิจารณาเลือกที่ตั้งระดับย่าน	6-4
6.2.4 การพิจารณาเลือกที่ตั้งระดับที่ตั้ง	6-10
6.3 สรุปการพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ	6-24

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
6.4 การศึกษารายละเอียดและวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ	6-26
6.4.1 ข้อมูลที่ตั้งโครงการ	6-26
6.4.2 ข้อกำหนดของพื้นที่	6-27
6.4.3 สาธารณูปโภคและการวิเคราะห์บริบทโดยรอบของที่ตั้งโครงการ	6-28
บทที่ 7 การศึกษาข้อมูลสนับสนุนการออกแบบโครงการ	
7.1 หลักการออกแบบของอาคารประเภทโรงแรม	7-1
7.2 หลักการออกแบบอาคารประหยัดพลังงาน (Energy Saving Building Design)	7-19
7.3 หลักการออกแบบอาคารเพื่อคนทั้งมวล (Universal Design)	7-23
7.4 หลักการออกแบบอาคารเพื่อสุขภาพที่ดี (WELL Building Standard)	7-24
7.5 หลักการจัดวางเชิงพื้นที่ (Spatial Organization)	7-29
7.6 หลักการปรับระดับที่ดิน (Contour/Grading Method)	7-30
7.7 ความเป็นไปได้ทางการเงิน	7-36
7.8 กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง	7-39
บทที่ 8 การศึกษางานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	
8.1 ระบบโครงสร้างและการเลือกใช้วัสดุ	8-1
8.1.1 การเลือกใช้วัสดุให้เหมาะสมกับที่ตั้งริมทะเล	8-1
8.1.2 ระบบโครงสร้างใต้ดิน (Sub-Structure)	8-1
8.1.3 ระบบโครงสร้างเหนือดิน (Super-Structure)	8-2
8.2 ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง	8-2
8.2.1 ระบบไฟฟ้ากำลัง	8-3
8.2.2 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง	8-4
8.2.3 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน	8-4
8.3 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	8-4
8.3.1 ระบบปรับอากาศ	8-4
8.3.2 ระบบระบายอากาศ	8-5
8.4 ระบบสุขาภิบาล	8-5
8.4.1 ระบบน้ำใช้	8-5
8.4.2 ระบบระบายน้ำ	8-6
8.4.3 ระบบน้ำร้อน น้ำเย็น ภายในโครงการ	8-7

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
8.5 ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย	8-8
8.5.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุ	8-9
8.5.2 ระบบดับเพลิง	8-9
8.6 ระบบป้องกันอันตรายฟ้าผ่า	8-9
8.7 ระบบการติดต่อสื่อสารในโครงการ	8-9
8.7.1 ระบบโทรศัพท์	8-9
8.7.2 ระบบเชื่อมต่อแบบอินเทอร์เน็ต	8-9
8.7.3 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ	8-10
8.8 ระบบสระว่ายน้ำ ห้องซาวน่าและสตรีม	8-10
8.8.1 ระบบสระว่ายน้ำ	8-10
8.8.2 ระบบสระบำบัดรักษา (Hydrotherapy Pool)	8-11
8.8.3 ระบบห้องซาวน่าและสตรีม	8-11
8.9 ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบนิรภัยภายในโครงการ	8-12
8.9.1 ระบบรักษาความปลอดภัย	8-12
8.9.2 ระบบนิรภัยภายในโครงการ	8-12
8.9.3 ระบบประตูศึยการ์ด	8-12
8.10 ระบบลิฟต์ ทางสัญจร และระบบขนส่งภายในโครงการ	8-13
8.11 ระบบการเก็บและกำจัดขยะ	8-13
8.11.1 การเก็บขยะ	8-13
8.11.2 รายละเอียดห้องรวมขยะ	8-13
8.11.3 การนำขยะออกมาทิ้ง	8-13
8.12 ระบบป้องกันเสียงรบกวน	8-14
8.13 ระบบซักกรีด	8-14
8.13.1 การเก็บผ้าที่สกปรกหรือใช้แล้ว	8-14
8.13.2 การขนย้ายผ้าที่สกปรกหรือใช้แล้วมายังแผนกซักกรีด	8-15
8.13.3 การคัดแยกผ้า	8-15
8.13.4 การซักผ้า	8-15
8.13.5 การล้างผ้า / การปั่นน้ำออกจากผ้า	8-15
8.13.6 การอบผ้า	8-15

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
8.13.7 การรีดผ้า	8-16
8.13.8 การพับผ้า	8-16
8.13.9 การเก็บผ้า	8-16
8.13.10 การขนย้ายผ้าไปยังสถานที่ ๆ ต้องการใช้	8-16
บทที่ 9 การสรุปผลวิเคราะห์และผลงานการออกแบบ	
9.1 แนวคิดในการออกแบบ	
9.1.1 แนวคิดหลักที่ใช้ในการออกแบบโครงการ	
9.1.2 แนวคิดในการจัดสรรที่ดินและวางผังโครงการ	
9.1.3 แนวคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม	
9.2 ผลงานการออกแบบ	
9.2.1 แบบทางสถาปัตยกรรม	
9.2.2 ทัศนียภาพภายในโครงการ	
9.2.3 ระบบโครงสร้างภายในโครงการ	
9.3 หุ่นจำลอง	
บรรณานุกรม	
ประวัติผู้เขียน	

## สารบัญรูปภาพ

	หน้า	
ภาพที่ 1.1	แผนผังแสดงขั้นตอนวิธีการศึกษาโครงการ	1-6
ภาพที่ 2.1	แผนที่จังหวัดเพชรบุรีแสดงลักษณะต้นน้ำ กลางน้ำ และปลายน้ำ	2-10
ภาพที่ 2.2	แผนที่แสดงตำแหน่งของชุมชนพื้นที่ที่มีการศึกษา	2-12
ภาพที่ 2.3	แผนผังชุมชนชาวนาเกลือ หมู่ 9 ต.บ้านแหลม อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี	2-13
ภาพที่ 2.4	แบบแสดงเรือน บ้านเลขที่ 197/2 หมู่ 9 ต.บ้านแหลม อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี	2-14
ภาพที่ 2.5	แบบของฉางเกลือ หมู่ 9 ต.บ้านแหลม อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี	2-15
ภาพที่ 2.6	ผังนาุ้ง หมู่ 9 ต.บ้านแหลม อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี	2-16
ภาพที่ 2.7	แบบเรือนพักคนงานนาุ้ง หมู่ 9 ต.บ้านแหลม อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี	2-17
ภาพที่ 2.8	แบบเรือนชาวประมง บ้านเลขที่ 12/2 หมู่ 8 ต.บ้านแหลม อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี	2-20
ภาพที่ 2.9	แผนภูมิสถิตินักท่องเที่ยวไทย-ต่างชาติในจังหวัดเพชรบุรีเดือนม.ค.-ธ.ค. ปี 2561-2562	2-21
ภาพที่ 2.10	แผนภูมิสถิตินักท่องเที่ยวไทย-ต่างชาติในจังหวัดเพชรบุรีประจำเดือนม.ค.-ธ.ค. ปี 2562	2-22
ภาพที่ 2.11	แผนภูมิสถิติรายได้จากการท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรีประจำเดือนม.ค.-ธ.ค. ปี 2561-2562	2-22
ภาพที่ 2.12	แผนภูมิสถิติรายได้จากการท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรีประจำเดือนม.ค.-ธ.ค. ปี 2562	2-23
ภาพที่ 2.13	สถานการณ์การท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรีประจำเดือนมกราคม-ธันวาคม ปี 2562	2-25
ภาพที่ 3.1	โครงการวีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท	3-2
ภาพที่ 3.2	ภาพบรรยากาศร้านอาหารระเบียงชา	3-3
ภาพที่ 3.3	อาคารส่วนต้อนรับวีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท	3-4
ภาพที่ 3.4	ภาพบรรยากาศส่วนห้องสมุดวีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท	3-4
ภาพที่ 3.5	ผังโครงการวีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท	3-5
ภาพที่ 3.6	ภาพบรรยากาศของโครงการส่วนที่เป็นกำแพงก่อนเข้าส่วนต้อนรับ	3-5
ภาพที่ 3.7	ภาพมุมมองจากภายในส่วนต้อนรับวีรันดา เดอะ ไฮ รีสอร์ท	3-5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 3.8 ภาพบรรยากาศของโครงการส่วนที่เป็นกำแพงก่อนเข้าอาคารที่พัก	3-6
ภาพที่ 3.9 ภาพบรรยากาศฟิตเนสของโครงการวีร์ริ ندا เดอะ ไฮ รีสอร์ท	3-8
ภาพที่ 3.10 ส่วนสปาของโครงการวีร์ริ ندا เดอะ ไฮ รีสอร์ท	3-8
ภาพที่ 3.11 ภาพบรรยากาศส่วนสระว่ายน้ำน้ำโครงการวีร์ริ ندا เดอะ ไฮ รีสอร์ท	3-9
ภาพที่ 3.12 ภาพบรรยากาศส่วนห้องอาหาร The Higher Room	3-9
ภาพที่ 3.13 แสดงบรรยากาศห้องพัก Plunge Pool Pavilion	3-10
ภาพที่ 3.14 แสดงบรรยากาศห้องพัก Scenery Pavilion	3-10
ภาพที่ 3.15 แสดงบรรยากาศห้องพัก Presidential Pool Villa 2 Bedroom	3-11
ภาพที่ 3.16 บรรยากาศห้องอาบน้ำห้องพัก Presidential Pool Villa 2 Bedroom	3-11
ภาพที่ 3.17 แสดงมุมมองจากห้องพัก Presidential Pool Villa 2 Bedroom	3-11
ภาพที่ 3.18 ภาพรวมโครงการกิมมาลาภูเก็ต	3-12
ภาพที่ 3.19 ด้านหน้าโครงการกิมมาลาภูเก็ต	3-14
ภาพที่ 3.20 เลาจันของโครงการกิมมาลา	3-15
ภาพที่ 3.21 ห้องอาหารโครงการกิมมาลา	3-15
ภาพที่ 3.22 สระว่ายน้ำกลางแจ้งและฟิตเนสของโครงการกิมมาลา	3-15
ภาพที่ 3.23 สปาของโครงการกิมมาลา	3-15
ภาพที่ 3.24 แสดงผังโครงการกิมมาลา	3-16
ภาพที่ 3.25 ทางเดินเข้าห้องพักในโครงการกิมมาลา	3-16
ภาพที่ 3.26 ภาพมุมสูง โซเนว่า คีรี เกาะกูด	3-19
ภาพที่ 3.27 ส่วนพื้นที่ต้อนรับ โซเนว่า คีรี เกาะกูด	3-20
ภาพที่ 3.28 tree pot dining โซเนว่า คีรี เกาะกูด	3-20
ภาพที่ 3.29 Food Arena โซเนว่า คีรี เกาะกูด	3-21
ภาพที่ 3.30 Cinema Paradise โซเนว่า คีรี เกาะกูด	3-21
ภาพที่ 3.31 โซนโยคะและสปา โซเนว่า คีรี เกาะกูด	3-21
ภาพที่ 3.32 ภาพถ่ายมุมสูง โซเนว่า คีรี เกาะกูด	3-22
ภาพที่ 3.33 แปลงผักออร์แกนิก โซเนว่า คีรี เกาะกูด	3-22
ภาพที่ 3.34 บรรยากาศของโครงการในส่วนต้อนรับ Bambu Indah	3-26
ภาพที่ 3.35 สระว่ายน้ำธรรมชาติของโครงการ Bambu Indah	3-27

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

หน้า

ภาพที่ 3.36 สะพานข้ามแม่น้ำในโครงการ Bambu Indah	3-28
ภาพที่ 3.37 โชนร้านอาหารและ river pod ของโครงการ Bambu Indah	3-28
ภาพที่ 3.38 ภาพถ่ายมุมสูงของโครงการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam	3-32
ภาพที่ 3.39 ห้องอาหารของโครงการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam	3-32
ภาพที่ 3.40 สระว่ายน้ำน้ำส่วนกลางของโครงการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam	3-32
ภาพที่ 3.41 ส่วนดูภาพยนตร์ของโครงการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam	3-34
ภาพที่ 3.42 สปาและฟิตเนสของโครงการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam	3-34
ภาพที่ 3.43 ผังแสดงการวางผังโครงการ วิลล่าเชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท	3-36
ภาพที่ 3.44 ผังแสดงการวางผังโครงการ กิมลา ภูเก็ต	3-36
ภาพที่ 3.45 ผังแสดงการวางผังโครงการ โซเนวา คีรี เกาะกูด	3-37
ภาพที่ 3.46 ผังแสดงการวางผังโครงการ Bambu Indah (Bali Indonesia)	3-37
ภาพที่ 3.47 ผังแสดงการวางผังโครงการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam	3-37
ภาพที่ 4.1 แสดงแผนภูมิองค์กร ฝ่ายห้องพัก	4-2
ภาพที่ 4.2 แสดงแผนภูมิองค์กร ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	4-3
ภาพที่ 4.3 แสดงแผนภูมิองค์กร ฝ่ายการเงิน	4-3
ภาพที่ 4.4 แสดงแผนภูมิองค์กร ฝ่ายวิศวกรรม	4-5
ภาพที่ 4.5 แสดงแผนภูมิองค์กร ฝ่ายเสริมกิจกรรม	4-5
ภาพที่ 5.1 แสดงตัวอย่างห้องพยาบาล	5-14
ภาพที่ 5.2 แสดงผังลักษณะการตั้งโต๊ะส่วนทานอาหาร	5-15
ภาพที่ 5.3 แสดงลักษณะการตั้งโต๊ะส่วนทานอาหาร	5-16
ภาพที่ 5.4 แสดงลักษณะการตั้งโต๊ะส่วนบริการเครื่องดื่ม	5-16
ภาพที่ 5.5 แสดงลักษณะการจัดครัวหลักในโรงแรม	5-18
ภาพที่ 5.6 แสดงลักษณะการจัดห้องพักพ่อครัว	5-18
ภาพที่ 5.7 แสดงลักษณะการจัดห้องส่วนทำงานและพักผ่อนพนักงาน	5-19
ภาพที่ 5.8 แสดงลักษณะของจุดขนส่งวัตถุดิบ ด้วยการใช้ Loading Plate	5-19

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญรูปรภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 5.9 แสดงลักษณะการจัดส่วนเตรียมอาหาร ประเภทผัก	5-20
ภาพที่ 5.10 แสดงลักษณะการจัดส่วนเตรียมอาหาร ประเภทเนื้อสัตว์	5-21
ภาพที่ 5.11 แสดงลักษณะการจัดส่วนบริการตรวจสอบสภาพและให้คำปรึกษา	5-23
ภาพที่ 5.12 แสดงลักษณะการจัดห้องสปลา	5-24
ภาพที่ 5.13 แสดงลักษณะห้องซาวหน้า	5-25
ภาพที่ 5.14 แสดงลักษณะห้องอบไอน้ำ	5-25
ภาพที่ 5.15 แสดงตัวอย่างห้องวาริบำบัด	5-26
ภาพที่ 5.16 แสดงลักษณะการห้องเสริมความงาม	5-26
ภาพที่ 5.17 แสดงลักษณะการห้องพักพนักงาน	5-27
ภาพที่ 5.18 แสดงลักษณะการห้องสมุดขนาดเล็ก	5-30
ภาพที่ 5.19 แสดงลักษณะส่วนต้อนรับ	5-31
ภาพที่ 5.20 แสดงการจัดส่วนสำนักงาน	5-33
ภาพที่ 5.21 แสดงการจัดที่จอดรถ	5-39
ภาพที่ 5.22 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ	5-51
ภาพที่ 5.23 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนบริการสาธารณะ	5-52
ภาพที่ 5.24 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนร้านอาหารและส่วนบริการเครื่องดื่ม	5-52
ภาพที่ 5.25 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนสำนักงาน	5-52
ภาพที่ 5.26 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนกิจกรรมนันทนาการ	5-53
ภาพที่ 5.27 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนบริการ	5-53
ภาพที่ 6.1 แผนที่ห้องเที่ยวจังหวัดเพชรบุรี	6-4
ภาพที่ 6.2 แผนที่อำเภอบ้านแหลมจังหวัดเพชรบุรี และแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้จำแนกประเภททำয়กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี	6-8
ภาพที่ 6.3 ภาพถ่ายทางอากาศและตำแหน่งตัวเลือกที่ตั้ง	6-10
ภาพที่ 6.4 ภาพถ่ายทางอากาศและขอบเขตที่ตั้ง A	6-10
ภาพที่ 6.5 ภาพถ่ายทัศนียภาพริมหาดแหลมหลวง-หาดชมจันทร์ บริเวณที่ตั้ง A	6-11
ภาพที่ 6.6 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง A ไปยังทางหลวงหมายเลข 4028 และที่ดินว่าง	6-12
ภาพที่ 6.7 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง A โรงแรมเยนซาเรต และไอฮารา รีสอร์ท	6-12

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

หน้า

ภาพที่ 6.8	ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง A ไปยังถนนสาธารณะและวีฬารีสอร์ท	6-13
ภาพที่ 6.9	ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง A ไปยังปากอ่าวหาดแหลมหลวง-หาดชมจันทร์	6-13
ภาพที่ 6.10	ภาพถ่ายทัศนียภาพทางเข้าจากถนนเพชรเกษม ทางหลวงแผ่นดิน 4028	6-14
ภาพที่ 6.11	ภาพถ่ายทัศนียภาพทางเข้าจากถนนฝั่งด้านข้างปากอ่าว	6-14
ภาพที่ 6.12	ภาพถ่ายทางอากาศและขอบเขตที่ตั้ง B	6-15
ภาพที่ 6.13	ภาพถ่ายทัศนียภาพริมหาดเจ้าสำราญ-หาดปึกเตียน บริเวณที่ตั้ง B	6-16
ภาพที่ 6.14	ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง B ไปยังทางหลวงหมายเลข 4033 และบ้านพักอาศัย	6-17
ภาพที่ 6.15	ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง B ไปยังหน้าหาดเจ้าสำราญ-หาดปึกเตียน	6-17
ภาพที่ 6.16	ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง B ไปยังแนวป่าโกงกางและทำเทียมเรือประมง	6-18
ภาพที่ 6.17	ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง B ไปยังปากอ่าวหาดเจ้าสำราญ-หาดปึกเตียน	6-18
ภาพที่ 6.18	ภาพถ่ายทัศนียภาพทางเข้าจากถนนเพชรเกษม ทางหลวงแผ่นดิน 4028	6-19
ภาพที่ 6.19	ภาพถ่ายทัศนียภาพทางเข้าจากถนนฝั่งด้านข้างปากอ่าว	6-19
ภาพที่ 6.20	ภาพถ่ายทางอากาศและขอบเขตที่ตั้ง C	6-21
ภาพที่ 6.21	ภาพถ่ายทัศนียภาพริมหาดปึกเตียน บริเวณที่ตั้ง C	6-21
ภาพที่ 6.22	ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง C ไปยังปากอ่าวและทำเทียมเรือประมงชุมชนบ้านแหลม	6-22
ภาพที่ 6.23	ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง C ไปยังหน้าหาดปึกเตียน	6-22
ภาพที่ 6.24	ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง C ไปยังทางหลวงหมายเลข 4028 และร้านอาหาร	6-22
ภาพที่ 6.25	ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง C ไปยังที่ดินว่าง	6-22
ภาพที่ 6.26	ภาพถ่ายทัศนียภาพทางเข้าจากถนนเพชรเกษม ทางหลวงแผ่นดิน 4028	6-23
ภาพที่ 6.27	ภาพถ่ายทัศนียภาพทางเข้าจากถนนฝั่งด้านข้างปากอ่าว	6-23
ภาพที่ 6.28	ภาพถ่ายทางอากาศและขอบเขตที่ตั้งโครงการ	6-26
ภาพที่ 6.29	แสดงระยะขอบเขตที่ตั้งโครงการและบริบทโดยรอบ	6-27
ภาพที่ 6.30	แสดงการวิเคราะห์ทิศทางแดด ลม ฝน	6-28
ภาพที่ 6.31	แสดงพืชพื้นถิ่นบริเวณที่ตั้งโครงการ	6-29

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

หน้า

ภาพที่ 7.1	ภาพแสดงระบบหลักที่ใช้พิจารณาแบ่งกลุ่มอาคาร	7-20
ภาพที่ 7.2	ภาพแสดงการแบ่งกลุ่มอาคารที่ต้องออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน	7-20
ภาพที่ 7.3	ภาพแสดงปัจจัยภายนอกต่อการออกแบบอาคารอนุรักษ์พลังงาน	7-21
ภาพที่ 7.4	ภาพแสดงการวิธีการกันความร้อนจากภายนอกของผนังทับ	7-21
ภาพที่ 7.5	ภาพแสดงการแก้ปัญหาความร้อนจากสีของผนังทับภายนอก	7-22
ภาพที่ 7.6	ภาพแสดงอุปกรณ์บังแดดภายนอก	7-22
ภาพที่ 7.7	ภาพเปรียบเทียบคุณสมบัติหลอดไฟแต่ละประเภท	7-23
ภาพที่ 7.8	แสดงภาพรวมหลักการออกแบบอาคารเพื่อคนทั้งมวล	7-24
ภาพที่ 7.9	มาตรฐานทั้งหมด 10 ด้านของ WELL Building Standard	7-24
ภาพที่ 7.10	แสดงแบบจำลองสัดส่วนเกณฑ์การออกแบบอาคารที่พักเพื่อสุขภาพ	7-28
ภาพที่ 7.11	แสดงระดับการรับรองของ WELL Building Standard	7-28
ภาพที่ 7.12	ภาพแสดง 5 วิธีพื้นฐานในการจัดการเชิงพื้นที่	7-29
ภาพที่ 7.13	ภาพแสดงรูปตัดความต่างระดับความลาดถนนและทางเดิน	7-31
ภาพที่ 7.14	ภาพแสดงรูปตัดความต่างระดับการระบายน้ำ	7-31
ภาพที่ 7.15	ภาพแสดงรูปตัดการบังมุมมองที่ไม่น่าดูด้วยระดับดิน	7-32
ภาพที่ 7.16	ภาพแสดงการแก้ไขสภาพภูมิประเทศ โดยการตัดดินออกส่วนหนึ่งและถมดินส่วนหนึ่ง	7-32
ภาพที่ 7.17	ภาพแสดงการใช้กำแพงกันดิน	7-33
ภาพที่ 7.18	ภาพแสดงการปรับระดับเพื่อการสัญจร (Grading for Circulation)	7-34
ภาพที่ 8.1	ภาพแสดงระบบหลักที่ใช้พิจารณาแบ่งกลุ่มอาคาร	8-14

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญตาราง

	หน้า	
ตารางที่ 3.1	แสดงอัตราค่าบริการห้องพัก วีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท	3-10
ตารางที่ 3.2	แสดงอัตราค่าบริการห้องพักในโครงการกีมาลา	3-17
ตารางที่ 3.3	แสดงอัตราค่าบริการห้องพักโรงแรมโซเนวาคีรี	3-23
ตารางที่ 3.4	แสดงอัตราค่าบริการโรงแรมโซเนวาคีรี วิลล่าทั้งหมด 20 หลัง	3-29
ตารางที่ 3.5	แสดงอัตราค่าบริการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam	3-35
ตารางที่ 3.6	สรุปขนาดที่ดินและจำนวนห้องพักของอาคารตัวอย่างแต่ละโครงการ	3-38
ตารางที่ 3.7	สรุปจำนวนรูปแบบห้องพักของอาคารตัวอย่างแต่ละโครงการ	3-39
ตารางที่ 3.8	สรุปพื้นที่ห้องพักจำแนกตามประเภทห้องพักของอาคารตัวอย่างแต่ละโครงการ	3-40
ตารางที่ 3.9	สรุปจำนวนห้องอาหารของอาคารตัวอย่างแต่ละโครงการ	3-41
ตารางที่ 3.10	สรุปอัตราค่าบริการของอาคารตัวอย่างแต่ละโครงการ	3-42
ตารางที่ 4.1	แสดงอัตราส่วนของบุคลากรต่อจำนวนห้องพักของโรงแรมระดับต่าง ๆ	4-7
ตารางที่ 4.2	บทบาทหน้าที่ของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง	4-7
ตารางที่ 4.3	แสดงอัตราส่วนของบุคลากรในฝ่ายต่าง ๆ	4-7
ตารางที่ 4.4	แสดงจำนวนบุคลากรฝ่ายต่าง ๆ และช่วงเวลาทำงาน	4-8
ตารางที่ 5.1	การกำหนดองค์ประกอบจากวัตถุประสงค์โครงการ	5-8
ตารางที่ 5.2	การกำหนดองค์ประกอบจากผู้ใช้งานโครงการประเภทผู้ใช้บริการ	5-8
ตารางที่ 5.3	องค์ประกอบพื้นที่ภายในห้องพักจากโครงการตัวอย่าง Pool Villa (1 bedroom)	5-9
ตารางที่ 5.4	แสดงการจัดพื้นที่ของห้องประเภท ประเภท Pool Villa (1 bedroom)	5-9
ตารางที่ 5.5	องค์ประกอบพื้นที่ภายในห้องพักจากโครงการตัวอย่าง Pool Villa (2 bedroom)	5-9
ตารางที่ 5.6	แสดงการจัดพื้นที่ของห้องประเภท ประเภท Pool Villa (2 bedroom)	5-10
ตารางที่ 5.7	แสดงวิธีคิดพื้นที่ขั้นต่ำของส่วนต้อนรับจากจำนวนห้องพัก	5-11
ตารางที่ 5.8	แสดงพื้นที่ส่วนบริการเครื่องดื่ม	5-12
ตารางที่ 5.9	แสดงพื้นที่ส่วนบริการเครื่องดื่ม	5-13
ตารางที่ 5.10	แสดงพื้นที่ของห้องน้ำส่วนกลาง	5-14
ตารางที่ 5.11	แสดงพื้นที่ห้องชานา	5-24
ตารางที่ 5.12	แสดงพื้นที่ห้องสตรีม	5-25

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 5.13	แสดงพื้นที่ห้องวาริบำบัด	5-26
ตารางที่ 5.14	แสดงความสามารถในการรองรับผู้ใช้บริการและขนาดพื้นที่สำหรับผู้ใช้บริการของ ส่วนสปาพื้นที่ห้องวาริบำบัด	5-27
ตารางที่ 5.15	แสดงจำนวนผู้บริหารและพื้นที่ทำงานสำนักงาน	5-32
ตารางที่ 5.16	แสดงจำนวนผู้จัดการแผนกและพื้นที่ทำงานสำนักงาน	5-32
ตารางที่ 5.17	แสดงจำนวนพนักงานทั่วไปและพื้นที่ทำงานสำนักงาน	5-32
ตารางที่ 5.18	แสดงขนาดของพื้นที่บริเวณตรวจรับสิ่งของ	5-34
ตารางที่ 5.19	แสดงขนาดของห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์	5-35
ตารางที่ 5.20	แสดงขนาดของพื้นที่คลังพัสดุ	5-35
ตารางที่ 5.21	แสดงขนาดของห้องเก็บผ้ารวม	5-36
ตารางที่ 5.22	แสดงขนาดของห้องเก็บเครื่องแบบพนักงาน	5-37
ตารางที่ 5.23	สรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ	5-41
ตารางที่ 5.24	แสดงพื้นที่ในส่วนต่างๆของโครงการ	5-50
ตารางที่ 5.25	แสดงการแบ่งพื้นที่ใช้สอยของโครงการ	5-51
ตารางที่ 6.1	ระยะทางจาก อ.เมือง จ.เพชรบุรี ไปยังแต่ละหาดใน อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี	6-9
ตารางที่ 6.2	การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณหาดแต่ละจุดใน อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี	6-9
ตารางที่ 6.3	ระยะทางจากสถานที่สำคัญต่าง ๆ ไปยังที่ตั้ง A	6-14
ตารางที่ 6.4	ระยะทางจากสถานที่สำคัญต่าง ๆ ไปยังที่ตั้ง B	6-20
ตารางที่ 6.5	ระยะทางจากสถานที่สำคัญต่าง ๆ ไปยังที่ตั้ง C	6-23
ตารางที่ 6.6	แสดงการพิจารณาการเลือกที่ตั้งโครงการ	6-25
ตารางที่ 7.1	แสดงเกณฑ์ความลาดเอียงสำหรับลานเปิดแบบต่าง ๆ	7-35
ตารางที่ 7.2	แสดงค่าก่อสร้างในส่วนต่าง ๆ ของโครงการ	7-36
ตารางที่ 7.3	แสดงรายได้รวมจากห้องพักต่อปี (กรณีมีการเข้าพักเต็มตลอดปี)	7-37
ตารางที่ 7.4	แสดงรายได้รวมต่อปี (กรณีมีการเข้าพักเต็มตลอดปี)	7-37
ตารางที่ 7.5	แสดงรายจ่ายรวมต่อปี (กรณีมีการเข้าพักเต็มตลอดปี)	7-38
ตารางที่ 7.6	แสดงผลตอบแทนสุทธิในแต่ละปี	7-38
ตารางที่ 7.7	แสดงระยะเวลาคืนทุนของโครงการ	7-39

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 7.8 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณหาดแต่ละจุดใน อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี	7-46
ตารางที่ 7.9 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณหาดแต่ละจุดใน อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี	7-46
ตารางที่ 7.10 กำหนดชนิดและขนาดเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ	7-52
ตารางที่ 7.11 จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคาร	7-53
ตารางที่ 7.12 ความเข้มของแสงสว่าง	7-56
ตารางที่ 7.13 อัตราการระบายอากาศด้วยวิธีกล	7-57
ตารางที่ 7.14 อัตราการระบายอากาศในกรณีที่มีระบบการปรับภาวะอากาศ	7-58
ตารางที่ 8.1 แสดงความสว่างตามมาตรฐาน Illumination Engineering Society, IES	8-4
ตารางที่ 8.2 ข้อมูลการใช้น้ำร้อนในอาคารแต่ละประเภท	8-7
ตารางที่ 8.3 ขนาดความจุถังเก็บน้ำร้อนสำหรับจำนวนผู้ใช้น้ำร้อน	8-8

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาของโครงการและวัตถุประสงค์ของโครงการ

ระบบนิเวศในธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัดนั้นล้วนเป็นแหล่งกำเนิดและที่พึ่งพาของสิ่งมีชีวิต ความอุดมสมบูรณ์ของอาหาร สร้างรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืนของประชาชนในชุมชน โดยเฉพาะภาคเกษตรกรรมและการท่องเที่ยว กล่าวได้ว่าเกษตรกรรมและการท่องเที่ยวเป็นรายได้หลักที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจและสร้างความเจริญให้แก่ประเทศไทย แต่ในปัจจุบันปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ถูกทำลายลงเรื่อยๆ และเราปฏิเสธไม่ได้เลยว่ากระแสการปฏิรูปและเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วของโลก (DISRUPTION) เปรียบเสมือนดาบสองคม เมื่อการเกิดขึ้นและการพัฒนาของเทคโนโลยีใหม่ๆ ทำให้ชีวิตเราสะดวกสบายมากขึ้น แต่ในอีกแง่หนึ่งก็ส่งผลให้วิถีชีวิตของคนเต็มไปด้วยการแข่งขันที่สูงขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งพบมากในวิถีชีวิตแบบคนเมืองซึ่งในระยะยาวส่งผลเสียทั้งในด้านร่างกายและจิตใจ ทำให้คนมีแนวโน้มที่จะเกิดความเครียดเพิ่มมากขึ้น ปัญหานี้มีผลกระทบในวงกว้างรวมทั้งเศรษฐกิจการท่องเที่ยวทั่วโลกในปัจจุบันหยุดชะงักลง แต่หลายๆองค์กรในการท่องเที่ยวเชื่อว่าหลังจากผ่านพ้นสถานการณ์โควิด-19 ไปในธุรกิจท่องเที่ยวจะถูกปรับเปลี่ยนรูปแบบไปอย่างแน่นอน หรือถูกเรียกว่า FUTURE OF TOURISM

ข้อมูลจากวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจแห่ง UNESCAP เรื่องอนาคตการท่องเที่ยวหลังโควิด-19 การฟื้นฟูการท่องเที่ยวต้องเริ่มจากในท้องถิ่นก่อน แนวโน้มที่นักท่องเที่ยวจะออกเดินทางแห่งแรกคือสถานที่ใกล้บ้านที่สุด จะทานอาหารท้องถิ่น พักแรมในท้องถิ่น หรือเดินทางภายในประเทศ เพราะการเดินทางด้วยรถส่วนตัวจะทำให้ผู้คนรู้สึกปลอดภัยมากกว่า ต่อไปนี้เรื่องสุขอนามัยและความสะอาดจะกลายเป็นสิ่งพื้นฐาน เจ้าของบ้านพักตากอากาศ นอกจากนี้การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) อุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีแผนจะริเริ่มแบรนด์ท่องเที่ยวไทยจาก AMAZING THAILAND เป็น AMAZING TRUSTED THAILAND คือปรับตัวไปสู่ NEW NORMAL หรือบรรทัดฐานใหม่ๆ บนพื้นฐานการเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวและผลานรากฐานของเทคโนโลยีในเรื่องของความสะอาด เพราะต้องการจะเป็น HEALTH AND WELLNESS CENTER ของโลก โดยจะปรับเปลี่ยนไม่เน้นปริมาณแต่เน้นคุณภาพความสะดวกสบายและเน้นไปที่การท่องเที่ยวเพื่อสุขภาพเพราะมีกำลังการจ่ายสูง กล่าวเน้นการสนับสนุนชุมชนตอบแทนสังคมและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมในท้องถิ่น (LOCAL EXPERIENCE) คุณค่าและความคุ้มค่าในการมาในราคาที่สมเหตุสมผล และเปลี่ยนเป้าหมายจากการทำกำไรสูงสุดเป็นการทำอะไรให้ยั่งยืน กล่าวโดยสรุปคือการเดินทางภายในประเทศมีแนวโน้มจะเกิดขึ้นสูง จากการเก็บตัวอยู่ในบ้านเป็นระยะเวลานาน จะทำให้คนโหยหาการเดินทางมากขึ้น ประเทศไทยมีทรัพยากรพร้อมสำหรับการท่องเที่ยว เพราะมีทั้งแหล่งธรรมชาติ วัฒนธรรมที่หลากหลาย สถานที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทางประวัติศาสตร์และโบราณสถาน ฯลฯ การท่องเที่ยวเชิงนิเวศเพื่อผ่อนคลายและบำบัดความเครียด ก็ถือเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่จะช่วยฟื้นฟูเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวให้ฟื้นตัวได้เร็วขึ้น

เพชรบุรีจึงเป็นจังหวัดหนึ่งในภาคตะวันตกหรือภาคกลางตอนล่างที่มีความเหมาะสมในการรองรับการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ มีภูมิประเทศหลากหลาย แบ่งเป็น 3 เขต คือ เขตภูเขาและที่ราบสูง เขตที่ราบลุ่มแม่น้ำ บริเวณตอนกลางของจังหวัดซึ่งอุดมสมบูรณ์ที่สุด และ เขตที่ราบฝั่งทะเลซึ่งอยู่ทางด้านตะวันออกของจังหวัด ติดกับชายฝั่งทะเลด้านอ่าวไทย บริเวณนี้นับเป็นแหล่งเศรษฐกิจด้านการประมง การท่องเที่ยว ได้แก่ บางส่วนของอำเภอเมืองเพชรบุรี บ้านแหลม ท่ายาง และชะอำ ภูมิอากาศจังหวัดเพชรบุรีอยู่ติดอ่าวไทยจึงได้รับอิทธิพลของลมมรสุมตะวันออกเฉียงใต้ในฤดูฝนทำให้ฝนตกชุกและลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือในช่วงฤดูหนาวจึงทำให้มีอากาศหนาวเย็น นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งผลิตน้ำตาลเนื่องจากมีต้นตาลหนาแน่น เป็นเมืองเก่าแก่มีประวัติศาสตร์ยาวนาน รุ่งเรืองมาตั้งแต่สมัยโบราณและเป็นเมืองหน้าด่านที่สำคัญระหว่างภาคกลางและภาคใต้และยังเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญในกลุ่มหัวเมืองฝ่ายตะวันตก ปัจจุบันมีวัดเก่าแก่และบ้านเรือนทรงไทยจำนวนมาก และอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯมากนักใช้เวลาเดินทางไม่นาน มีแม่น้ำสำคัญไหลผ่าน 3 สาย ได้แก่ แม่น้ำเพชรบุรี แม่น้ำบางกลอย และแม่น้ำบางตะบูน

พื้นที่ในอำเภอบ้านแหลมเป็นแหลมที่แบ่งระบบนิเวศป่าชายเลนออกจากระบบนิเวศหาดทราย เนื้อแหลมหลวงขึ้นไปด้านทิศเหนือมีลักษณะเป็นหาดโคลนเพราะอยู่ใกล้พื้นที่ชุ่มน้ำของแม่น้ำสายใหญ่หลายสาย เมื่อฤดูน้ำหลากน้ำจากแม่น้ำจะพัดพาตะกอนลงสู่ทะเลเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้พื้นที่นี้มีตะกอนในน้ำสูง ซึ่งเหมาะแก่ระบบนิเวศป่าชายเลนเป็นแหล่งอนุบาลสัตว์ทะเล บริเวณอ่าวไทยในเขตอำเภอบ้านแหลมถือว่าเป็นอ่าวที่พบหอยหลากหลายชนิดโดยเฉพาะหอยแครงและเป็นแหล่งที่พบมากที่สุดในโลก ด้านทิศใต้ของแหลมหลวงหรือในตำบลแหลมผักเบี้ยลงไปด้านทิศใต้เป็นหาดทราย ภายหลังปัญหาการตัดไม้ป่าชายเลนนำไปเผาถ่าน ทำลายป่าเพื่อทำนา กุ้งกุลาดำ และปัญหาการกัดเซาะชายฝั่ง จึงส่งผลให้ป่าชายเลนถูกทำลายเป็นจำนวนมากส่งผลกระทบต่อกันเป็นทอดๆ ทำให้สัตว์น้ำลดลงจนไปถึงการสูญพันธุ์ของสัตว์หลายชนิดและเกิดปัญหาน้ำเน่าเสียในบางพื้นที่ ทำให้เราควรตระหนักถึงความอุดมสมบูรณ์ของระบบนิเวศและผลักดันอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเพื่อชุมชนและรักษาไว้ซึ่งภูมิปัญญาเดิมเพื่อพัฒนาพื้นที่อย่างยั่งยืน

โครงการริสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศจึงเกิดขึ้น (1) เพื่อเป็นสถานที่เพื่อการพักผ่อนที่มีความสงบสะดวกสบายใกล้ธรรมชาติและง่ายต่อการเดินทาง เพื่อประสบการณ์จากสถาปัตยกรรมที่เลือกใช้วัสดุท้องถิ่นผสมผสานความทันสมัยเข้าไปในการออกแบบโดยเน้นกิจกรรมการมีส่วนร่วมของชุมชน (2) สนับสนุนผลิตผลทางการประมงและการเกษตรจากชุมชน การสาธิตปฏิบัติจริงจากคนในท้องถิ่นเพื่อเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สะท้อนให้เห็นวิถีชีวิตชุมชนบ้านแหลมและสร้างอาชีพแก่ชุมชน รวมทั้ง (3) ตระหนักถึงความสำคัญของระบบนิเวศด้วยปลูกจิตสำนึกที่ดี นอกจากนี้ยังช่วย (4) กระตุ้นเศรษฐกิจการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพในแง่ของการผ่อนคลายความเครียด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ด้วยธรรมชาติและพัฒนาที่ดินเพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาที่ยั่งยืนแทนการมุ่งหวังผลกำไรสูงสุดตามแผนการฟื้นฟูอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.)

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ

1.2.1 เพื่อศึกษาพฤติกรรมของผู้ใช้อาคาร พื้นที่ใช้สอย การจัดระบบทางสัญจรทั้งภายในและภายนอกอาคาร การจัดวางองค์ประกอบโครงการของอาคารประเภทโรงแรมพักตากอากาศ (Resort Hotel)

1.2.2 เพื่อศึกษาและออกแบบอาคารที่ต้องการการวางผังที่มีความเหมาะสม

1.2.3 เพื่อศึกษาสภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ ความสัมพันธ์และผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเพื่อนำวิธีการแก้ปัญหามาใช้ในโครงการ

1.2.4 เพื่อศึกษาเกี่ยวกับการจัดการงานระบบของอาคารที่เป็นองค์ประกอบสำคัญของงานสถาปัตยกรรม

1.2.5 เพื่อศึกษาและออกแบบสถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตยกรรมให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั้งกายภาพและภูมิทัศน์

1.2.6 เพื่อศึกษากฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยอาศัยเกณฑ์ของหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรง เช่น พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมือง กฎหมายท้องถิ่น

1.2.7 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านเศรษฐกิจและการลงทุน

## 1.3 ขอบเขตและวิธีการศึกษาโครงการ

1.3.1 ศึกษาขอบเขตและข้อมูลเบื้องต้นของความเป็นมาของโครงการ

1.3.1.1 วิเคราะห์ประเด็นปัญหาสำคัญที่ทำให้เกิดโครงการ

1.3.1.2 ศึกษานโยบายที่สอดคล้องและสนับสนุนให้เกิดโครงการ

1.3.1.3 วิเคราะห์นโยบายที่สอดคล้องกับโครงการและสรุปนโยบายที่สำคัญที่จะนำมาสนับสนุนโครงการ

1.3.2 ศึกษาและค้นคว้าข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับชุมชนบ้านแหลม

1.3.2.1 ศึกษาและค้นคว้าข้อมูลกายภาพ สภาพแวดล้อม และ ภูมิอากาศ

1.3.2.2 ลงพื้นที่สำรวจ การใช้งานในพื้นที่ อาชีพ ปัญหา และความต้องการของคนในพื้นที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 1.3.2.3 ลงพื้นที่สำรวจ เอกลักษณ์ อัตลักษณ์ ประเพณี และวัฒนธรรม ของชุมชน
- 1.3.2.4 ลงพื้นที่เก็บตัวอย่างสถาปัตยกรรมที่เป็นภูมิปัญญาของหมู่บ้าน
- 1.3.2.5 ศึกษาและค้นคว้านโยบายแผนการพัฒนาชุมชน

### 1.3.3 ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

- 1.3.3.1 ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการ
- 1.3.3.2 ศึกษาแนวโน้มสถิติและสถานการณ์การท่องเที่ยวไทย
- 1.3.3.3 ศึกษาศักยภาพและทิศทางการพัฒนาการท่องเที่ยวของประเทศไทย
- 1.3.3.4 ศึกษาถึงปัญหาและข้อจำกัดของการท่องเที่ยว จ.เพชรบุรี
- 1.3.3.5 ศึกษาถึงสภาพทางภูมิศาสตร์เศรษฐกิจและสังคมของ จ.เพชรบุรี
- 1.3.3.6 ศึกษารูปแบบและขนาดของรีสอร์ทที่น่าสนใจภายใน จ.เพชรบุรี

### 1.3.4 ศึกษาขอบเขตลักษณะและประเภทโครงการ

- 1.3.4.1 ศึกษาความหมายและชนิดของโรงแรมตากอากาศ ตามมาตรฐานสากล
- 1.3.4.2 ศึกษาชนิดและลักษณะของโรงแรมพักตากอากาศที่เหมาะสมกับโครงการ
- 1.3.4.3 ศึกษาและวิเคราะห์แนวทางในการตัดสินใจเลือกที่ตั้งโครงการ
- 1.3.4.4 ศึกษาการกำหนดขนาด จำนวนห้องพัก และองค์ประกอบที่จำเป็นต่อ

โครงการ

### 1.3.5 การศึกษาขอบเขตด้านพื้นที่

- 1.3.5.1 ศึกษาปัจจัยและกำหนดเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม
- 1.3.5.2 การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ
- 1.3.5.3 ศึกษาและวิเคราะห์ด้านกายภาพของที่ตั้งโครงการ
- 1.3.5.4 ศึกษาและวิเคราะห์สรุปผลการเลือกที่ตั้งโครงการ
- 1.3.5.5 ศึกษาเทศบัญญัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ตั้งโครงการ

### 1.3.6 ศึกษารายละเอียดที่มีอิทธิพลต่อการออกแบบที่มีผลต่อโครงการ

- 1.3.6.1 ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูและบำบัดสุขภาพด้วยธรรมชาติ เน้นศึกษาการออกแบบ รีสอร์ทรูปแบบการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ
- 1.3.6.2 ศึกษาหลักการออกแบบ องค์ประกอบต่าง ๆ และการจัดเส้นทางสัญจรของรีสอร์ทจากกรณีศึกษาจากโครงการตัวอย่างทั้งในและต่างประเทศ
- 1.3.6.3 ศึกษาองค์ประกอบโครงการ พื้นที่ใช้สอย และความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ การจัดพื้นที่ภายในอาคารและนอกอาคารอย่างมีสุนทรียะเพื่อการพักผ่อน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.3.6.4 ศึกษาพีชพรรณ วิถีชีวิต ประเพณีวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ของท้องถิ่น สถาปัตยกรรมท้องถิ่น ภูมิปัญญา และวัสดุพื้นถิ่น ในภูมิภาคที่ตั้งโครงการนำความรู้มาเป็นปัจจัยในการออกแบบเพื่อให้เข้ากับสภาพชุมชนและสังคมในบริบทบริเวณที่ตั้งโครงการ

1.3.6.5 ศึกษารูปแบบของอาคารในการออกแบบแบบสถาปัตยกรรมเขตร้อน (Tropical Architecture) และสถาปัตยกรรมเขตร้อนร่วมสมัย (Tropical Modern Architecture) เพื่อนำมาประยุกต์ใช้ในการออกแบบอาคารภายในโครงการ

1.3.6.6 ศึกษาปัจจัย ความเป็นไปได้ ข้อมูลเชิงเศรษฐกิจการลงทุน และข้อมูลสถิติต่าง ๆ ที่จะนำไปสู่การกำหนดขนาด องค์กรประกอบของโครงการ

1.3.6.7 ศึกษามาตรฐานการออกแบบโรงแรม 4 ดาว ของกรมการท่องเที่ยว

1.3.6.8 ศึกษากฎหมาย เทศบัญญัติและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

1.3.7 ศึกษาพฤติกรรมผู้ใช้ของโครงการ

1.3.7.1 ศึกษาพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวและผู้ให้บริการโครงการ

1.3.7.2 ศึกษาและวิเคราะห์พฤติกรรมของบุคลากรของโครงการและผู้ให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

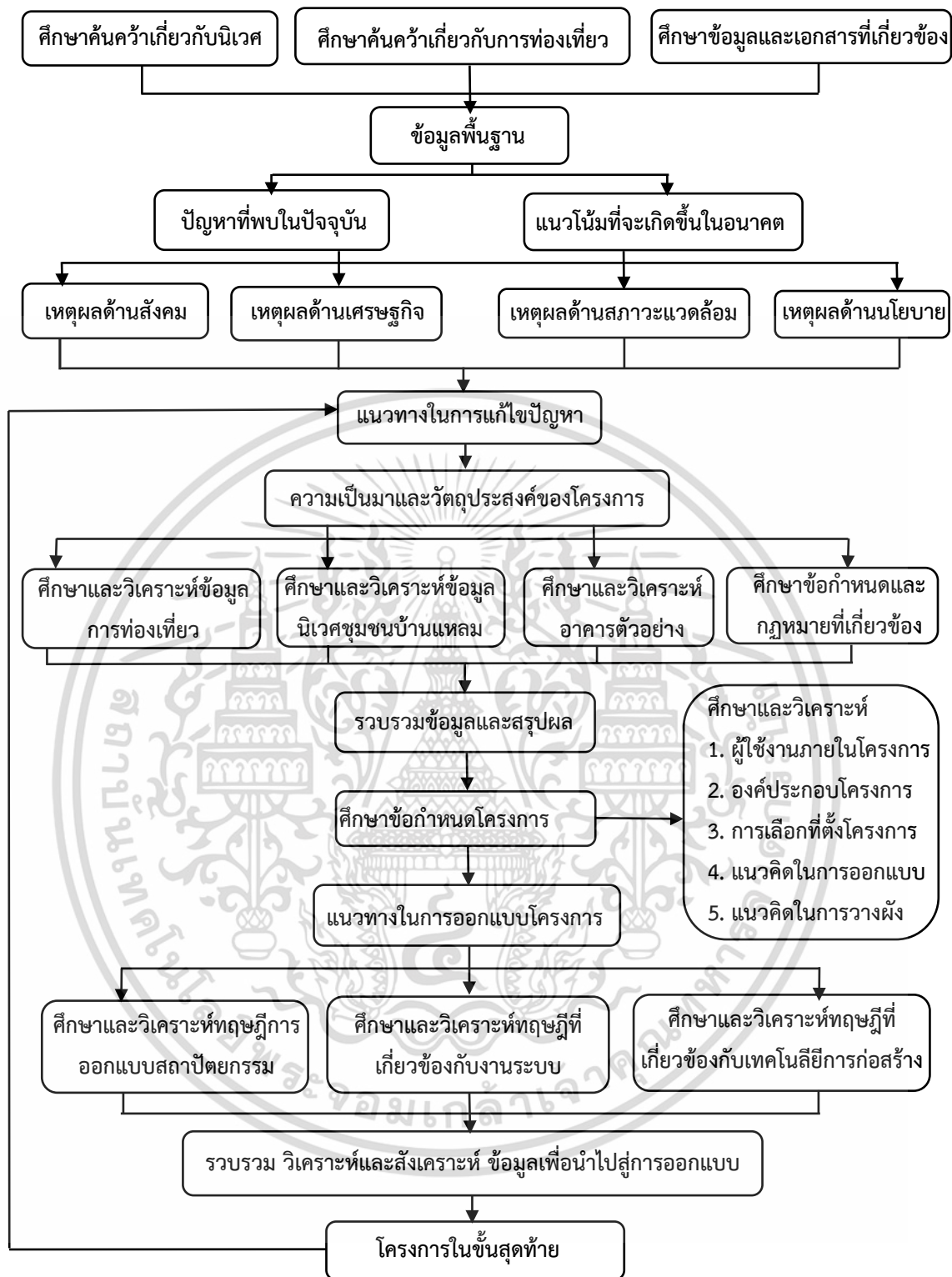
1.3.8 ศึกษาและวิเคราะห์แนวทางในการออกแบบโครงการ

1.3.8.1 ศึกษาและวิเคราะห์ทฤษฎีการออกแบบสถาปัตยกรรม

1.3.8.2 ศึกษาและวิเคราะห์ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานระบบ และโครงสร้างที่เหมาะสม

1.3.8.3 ศึกษาและวิเคราะห์ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องเทคนิคการก่อสร้างและระบบวิศวกรรม

1.3.9 รวบรวมข้อมูลเพื่อนำไปสู่การออกแบบ



ภาพที่ 1.1 แผนผังแสดงขั้นตอนวิธีการศึกษาโครงการ  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 1.4 ประโยชน์ของการศึกษาโครงการ

1.4.1 ได้ศึกษาพฤติกรรมของผู้ใช้อาคาร พื้นที่ใช้สอย การจัดระบบทางสัญจรทั้งภายในและภายนอกอาคาร การจัดวางองค์ประกอบโครงการของอาคารประเภทโรงแรมพักตากอากาศ (Resort Hotel)

1.4.2 ได้ศึกษาและออกแบบอาคารที่ต้องการการวางผังที่มีความเหมาะสม

1.4.3 ได้ศึกษาสภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ ความสัมพันธ์และผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม เพื่อนำวิธีการแก้ปัญหามาใช้ในโครงการ

1.4.4 ได้ศึกษาเกี่ยวกับการจัดการงานระบบของอาคารที่เป็นองค์ประกอบสำคัญของงานสถาปัตยกรรม

1.4.5 ได้ศึกษาและออกแบบสถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตยกรรมให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั้งกายภาพและภูมิทัศน์

1.4.6 ได้ศึกษากฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยอาศัยเกณฑ์ของหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรง เช่น พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมือง กฎหมายท้องถิ่น

1.4.7 ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านเศรษฐกิจและการลงทุน

## บทที่ 2

### ศึกษาข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

#### 2.1 นิยามศัพท์

##### 2.1.1 ความหมายของโรงแรม

โรงแรม หมายถึง ที่พักคนเดินทางซึ่งต้องเสียค่าพักแรมด้วย (ราชบัณฑิตยสถาน. 2554)

โรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 มาตรา 3 ได้ให้ความหมายโรงแรมไว้ว่า เป็นสถานที่ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับเงินจ้างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือ ที่พักชั่วคราว และในมาตรา 25 เคหะสถานใดใช้ในบ้านพักที่ประสงค์ให้ผู้มาพักอยู่อย่างน้อยหนึ่งเดือนขึ้นไป โดยไม่ได้ขาย อาหารหรือเครื่องดื่มใดๆแก่ผู้มาพัก ไม่ถือว่าเป็นโรงแรม และในกฎกระทรวงกำหนดประเภทและ หลักเกณฑ์ของโรงแรม พุทธศักราช 2551 กล่าวว่า สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 4 ห้อง ผู้พักรวมกัน ไม่ถึง 20 คน ไม่ถือว่าเป็นโรงแรม

โดยสรุปคือ โรงแรม คือ สถานที่ประกอบการที่จัดขึ้นเพื่อให้บริการผู้ที่เดินทางมาพักอาศัย ชั่วคราว มีจำนวนห้องพักมากกว่า 4 ห้องขึ้นไป มีจำนวนผู้พักมากกว่า 20 คนขึ้นไป

##### 2.1.2 ลักษณะของโรงแรม

- 1) โรงแรมเป็นอาคารถาวร ไม่สามารถเคลื่อนย้ายจากแหล่งที่ตั้งได้
- 2) ทุกคนมีสิทธิในการเข้าพักโรงแรม ยกเว้นผู้เยาว์ที่ไม่มีผู้ดูแล
- 3) โรงแรมเป็นวิสาหกิจที่ขายสินค้าและบริการแบบมีกำไร ซึ่งขึ้นกับข้อปฏิบัติสากลการเงินของโรงแรมมีภาวะเป็นอัตรภาพ คือ ไม่มีผู้ใดสั่งในเรื่องการเงินเหนือเจ้าของผู้จัดการ บางประเทศอาจมีการกู้เงินจากรัฐบาล ซึ่งเป็นการช่วยส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของรัฐ
- 4) โรงแรมควรจัดให้บริการทั้งแบบเที่ยวเดี่ยวและเที่ยวกลุ่ม
- 5) โรงแรมต้องจัดให้มีบริการเอกรูปครบถ้วน สำหรับสนองความต้องการนักท่องเที่ยว มีห้องนอนห้องน้ำ ส่วนบริการอื่นๆ ที่ควรจะมีคือ อาหาร ชักรีด เครื่องดื่ม ไปรษณีย์ร้านขายของที่ระลึก ห้องจัดประชุมสัมมนา หรืออื่นๆ

##### 2.1.3 ประเภทของโรงแรม

###### 2.1.3.1 แบ่งตามระยะเวลาการเข้าพัก

- 1) โรงแรมสำหรับพักชั่วคราว (Transient Hotel) โรงแรมที่ลูกค้ามาพักเป็นระยะเวลาสั้น ๆ เป็นวัน สัปดาห์ เพื่อท่องเที่ยว หรือธุรกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) โรงแรมสำหรับพักประจำ (Residential Hotel) โรงแรมประเภทที่ให้ลูกค้าเช่าพักเป็นเวลาอย่างน้อย 1 เดือน โดยคิดค่าเช่ารายเดือน หรือห้องพักเป็นประเภทห้องชุด และทางโรงแรมจะให้ลูกค้าเซ็นสัญญาการเช่าพัก

### 2.1.3.2 แบ่งตามทำเลที่ตั้ง

1) โรงแรมในเมืองใหญ่ ( Large Cities ) ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางเมืองในย่านธุรกิจ การท่องเที่ยวลักษณะของโรงแรมมักมีขนาดใหญ่ตั้งแต่ 100 ห้อง หรือหรมีบริการอื่น ๆ ครบครัน

2) โรงแรมในเมืองเล็ก ( Small Cities ) มักตั้งอยู่ในเมืองเล็ก ลูกค้าส่วนใหญ่คือ นักธุรกิจนักท่องเที่ยว นักเดินทาง และลูกค้าในท้องถิ่นที่มาสังสรรค์

3) โรงแรมชานเมือง ( Sub urban Hotel ) ตั้งอยู่ชานเมืองหรือนอกเมือง มีการคมนาคมสะดวก บรรยากาศเงียบสงบ มีอากาศบริสุทธิ์

4) โรงแรมสถานตากอากาศ ( Resort Hotel ) จะแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

- โรงแรมที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว เช่น ภูเขา ทะเล ทะเลสาบ ฯลฯ

- โรงแรมที่ไม่มีธรรมชาติดึงดูดนักท่องเที่ยวเป็นโรงแรมที่มุ่งเน้นด้านกิจกรรมนันทนาการต่าง ๆ เช่น สนามกอล์ฟ ซ้ำม้า ฯลฯ

5) โรงแรมท่าอากาศยาน ( Airport Hotel ) ตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่สนามบิน ทั้งนี้เพราะสนามบินส่วนใหญ่ตั้งอยู่ไกลเมือง

### 2.1.3.3 แบ่งตามขนาดของโรงแรม

1) โรงแรมขนาดเล็ก มีห้องพักต่ำกว่า 50 ห้อง

2) โรงแรมขนาดกลาง มีห้องพักระหว่าง 50 ถึง 200 ห้อง

3) โรงแรมขนาดใหญ่ มีห้องพักเกิน 200 ห้องขึ้นไป

### 2.1.3.4 แบ่งตามจุดประสงค์ของโรงแรม

1) โรงแรมเพื่อการค้าหรือการพาณิชย์ ( Commercial Hotel ) มุ่งเน้นบริการนักธุรกิจพ่อค้าที่มาติดต่อธุรกิจ

2) โรงแรมเพื่อการพักผ่อน ( Resort Hotel ) มักตั้งอยู่ตามสถานที่ท่องเที่ยวที่สวยงาม มีบริการด้านต่าง ๆ ครบครัน

3) โรงแรมเพื่อการประชุม ( Convention Hotel ) โรงแรมที่มีวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานเพื่อจัดเป็นที่ประชุมสัมมนา หรืออบรมอื่นๆ โดยจัดห้องไว้ให้บริการ

4) โรงแรมเพื่อการพักอาศัย ( Residential Hotel ) เป็นลักษณะให้เช่าห้องพักถาวรในรูปของห้องชุด

5) โรงแรมเพื่อให้บริการแก่นักท่องเที่ยวโดยใช้รถยนต์เป็นพาหนะ ( Motel ) มักตั้งอยู่ตามถนนสายสำคัญๆ มีที่จอดรถติดกับห้องพัก

### 2.1.3.5 แบ่งตามมาตรฐานโรงแรม

การแบ่งระดับโรงแรมมีหลายมาตรฐาน เช่น มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานที่พักตากอากาศ ระบบ AA (ระบบอังกฤษ) โดยใช้เกณฑ์ในการแบ่งที่แตกต่างกัน

1) มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานที่พักตากอากาศ (Resort Standard) โดยกรมการท่องเที่ยวไทย ที่พิจารณาห้องพัก ทั้งในเรื่องของขนาดและวัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง นอกจากนี้ ยังรวมถึงคุณภาพการบริการของโครงการ สามารถแบ่งออกเป็น 5 ระดับหลักได้แก่

- สถานที่พักตากอากาศ ระดับ 1 ดาว
- สถานที่พักตากอากาศ ระดับ 2 ดาว
- สถานที่พักตากอากาศ ระดับ 3 ดาว
- สถานที่พักตากอากาศ ระดับ 4 ดาว
- สถานที่พักตากอากาศ ระดับ 5 ดาว

2) ระบบ AA (ระบบอังกฤษ) แบ่งระดับโดยใช้มุมมองของแขกเข้าพักเป็นหลัก เช่น ขนาดของห้องพัก พื้นที่ส่วนกลาง ห้องอาหารที่จัดเตรียมไว้ระดับของการบริการสัดส่วนของพนักงานโรงแรมต่อแขกเข้าพัก สามารถแบ่งออกเป็นโรงแรม 1 ดาว เรื่อยไปจนถึงโรงแรม 5 ดาว

- โรงแรมระดับประหยัด (Economy class) เป็นโรงแรมระดับ 1 ดาว เป็นโรงแรมที่คิดค่าบริการในราคาถูกที่สุดเนื่องจากจัดให้มีบริการต่าง ๆ น้อย ภายในห้องพัก มีเฉพาะอุปกรณ์เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกเท่าที่จำเป็น

- โรงแรมชั้น 3 (Third class) เป็นโรงแรมระดับ 2 ดาว จัดเป็นโรงแรมระดับประหยัดอีกประเภทหนึ่ง คิดค่าบริการในราคาปานกลาง ห้องมีอุปกรณ์เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกจำกัด แต่มีห้องโถง และห้องอาหารขนาดเล็ก

- โรงแรมชั้น 2 (Second Class) หรือโรงแรมนักท่องเที่ยว เป็นโรงแรมระดับ 3 ดาว โรงแรมประเภทนี้โดยคิดค่าบริการในราคาพอสมควรที่ไม่สูงมากนัก

- โรงแรมชั้น 1 (First class) เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โรงแรมประเภทนี้ห้องพักและเครื่องตกแต่งภายในห้องพักได้ระดับมาตรฐาน มีห้องพักพิเศษ (Deluxe) และห้องชุด (Suite) จำนวนไม่มากนัก ขนาดห้องโถง ตลอดจนห้องอาหารมีขนาดเล็กกว่าเกณฑ์มาตรฐาน ส่วนบริการต่าง ๆ และสิ่งอำนวยความสะดวกสบายอยู่ในระดับดีได้มาตรฐาน

- โรงแรมชั้นพิเศษ (Deluxe) เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว เป็นโรงแรมระดับสูงสุดดีเยี่ยมในด้านการให้บริการทั้งห้องพักที่ตกแต่งไว้อย่างสวยงามหรูหรา อุปกรณ์เครื่องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกสบายล้วนแต่คุณภาพดีราคาสูง สวยงามและมีรสนิยม ห้องชุด (Suite) จะตกแต่งไว้อย่างหรูหรา ห้องมีคุณภาพดีเยี่ยมห้องอาหารมีหลายห้อง หลายระดับ อาหารมีหลายเชื้อชาติเช่นอาหารไทย จีน ญี่ปุ่น เป็นต้น อุปกรณ์เครื่องใช้ภายในสวยงาม สะดวกสบาย

### 2.1.3.6 แบ่งตามความเป็นเจ้าของ

1) โรงแรมบริหารงานอย่างอิสระ (Independent Hotels) โรงแรมประเภทนี้คือนักบุคคลเป็นเจ้าของ การบริหารงานเป็นอิสระ ไม่ขึ้นอยู่กับโรงแรมอื่นๆ มีความคล่องตัวในการบริหารงาน แต่ก็มีข้อจำกัดในด้านประสบการณ์ในการบริหารงาน การสร้างเครือข่ายด้านการตลาด และการขยายธุรกิจในอนาคต

2) โรงแรมเครือข่าย (Chain Hotels) โรงแรมเช่นเป็นโรงแรมที่มีกฎระเบียบชัดเจนในการปฏิบัติงานต่างๆโดยใช้แบรนด์เนม (Brand name) ของบริษัท แบ่งเป็น 3 ประเภทดังนี้

- การบริหารโดยบริษัทใหญ่ (Parent Company) โรงแรมเครือข่ายในลักษณะนี้ทรัพย์สินการบริหารงานเป็นของบริษัทใหญ่ทั้งหมด

- การบริหารโดยพันธมิตรสัญญา (Management Contract) เป็นการบริหารแบบเครือข่ายทรัพย์สินในการจัดสร้างโรงแรมเป็นของบุคคลภายนอกบริษัทใหญ่ แต่ต้องการใช้ระบบการบริหารงานแบบเครือข่าย

- การบริหารงานแบบแฟรนไชส์ (Franchise Groups) เป็นระบบการบริหารของบุคลากรการวางแผนพัฒนาองค์กร โรงแรมต้องมีการวางระบบงานบริการให้ได้มาตรฐานเจ้าของธุรกิจโรงแรมในระบบแฟรนไชส์มีสิทธิ และอำนาจในการจัดการแต่ต้องสอดคล้องกับข้อตกลงที่ให้ไว้

### 2.1.4 ความหมายของรีสอร์ท

สถานพักตากอากาศ (Resort) หมายถึง สถานที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักท่องเที่ยวตั้งขึ้นมีลักษณะเป็นโรงแรมประเภทหนึ่ง มีที่ตั้งอยู่ในแหล่งธรรมชาติหรืออยู่ใกล้กับธรรมชาติมีบรรยากาศดีเพื่อบริการที่พักรับประทานอาหารและเดินทาง ในเรื่องของที่พักอาศัยอาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและเดินทาง หรืออาคารที่มีห้องนอนหลายห้อง ติดต่อเรียงรายกันในอาคารหลังหนึ่งหรือหลายหลัง ซึ่งมีบริการต่างๆ เพื่อความสะดวกของผู้ที่มาพัก โดยมีค่าตอบแทน และคิดค่าบริการเป็นรายวันหรือไม่เกินหนึ่งเดือน (มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย. 2550)

สถานพักตากอากาศ (Resort) หมายถึง สถานที่พักตากอากาศ ที่สร้างขึ้นเพื่อให้ผู้มาเยือน ใช้เวลาในวันหยุดสุดสัปดาห์หรือเทศกาลต่างๆ ส่วนใหญ่ที่ตั้งจะอยู่ในสถานที่ที่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติการบริการส่วนใหญ่ คล้ายโรงแรม แต่อาคารสถานที่ จะกลมกลืนกับธรรมชาติมากกว่า (ศูนย์ข้อมูลท่องเที่ยวไทย. 2558)

### 2.1.5 ความหมายของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ Ecotourism เป็นคำที่เกิดใหม่ในวงการอุตสาหกรรมท่องเที่ยวโดยนำคำ 2 คำมารวมกัน ได้แก่ Eco และ Tourism ซึ่งหมายถึงการท่องเที่ยวรูปแบบหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางไปยังแหล่งธรรมชาติและแหล่งวัฒนธรรมที่มีเอกลักษณ์ มีการอนุรักษ์สภาพแวดล้อม โดยมีการควบคุมผลกระทบ และสร้างบรรยากาศของการศึกษาเรียนรู้ธรรมชาติแวดล้อม พร้อมให้ชุมชนท้องถิ่นเข้ามามีส่วนร่วม และได้รับประโยชน์เพื่อเพิ่มพูนคุณภาพชีวิตแหล่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ธรรมชาติ รวมทั้งแหล่งวัฒนธรรมอย่างมีความรับผิดชอบโดยไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมและมีวัตถุประสงค์อย่างมุ่งมั่นเพื่อชื่นชม ศึกษา เรียนรู้ และเพลิดเพลินไปกับทัศนียภาพ พืชพรรณและสัตว์ป่า ตลอดจนลักษณะทางวัฒนธรรมที่ปรากฏในแหล่งธรรมชาตินั้น อีกทั้งช่วยสร้างโอกาสทางเศรษฐกิจที่ส่งผลให้การอนุรักษ์ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อชุมชนท้องถิ่นด้วยแนวคิดพื้นฐานของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

ดังนั้นโครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลมจากที่กล่าวมาข้างต้นสามารถสรุปได้ว่าเป็นโรงแรมตากอากาศ (Resorts hotel) ซึ่งประกอบไปด้วย ห้องพัก และการให้บริการสปา โดยใช้การบริหารโครงการในรูปแบบงานอย่างอิสระ (Independent Hotels) โดยให้คนในชุมชนมีส่วนร่วมในสนับสนุนโครงการ และมีระดับการบริการ 4 ดาวขึ้นไป (ตามมาตรฐานของกระทรวงการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

## 2.2 ข้อมูลพื้นฐานการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

### 2.2.1 สถานการณ์และแนวโน้มการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 (โควิด-19) เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย ส่งผลให้กิจกรรมการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในรูปแบบต่างๆ จำต้องหยุดชะงักลงชั่วคราวจนกว่าสถานการณ์จะกลับสู่ภาวะปกติ

อย่างไรก็ตามทางการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยเชื่อว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะเป็นเป้าหมายสำคัญของการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของประเทศได้อย่างรวดเร็วที่สุด เมื่อการระบาดของโควิด-19 จบสิ้นลง เพราะประเทศไทยมีความหลากหลายและความพร้อมในทรัพยากรจากแหล่งท่องเที่ยวที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก เช่น แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ แหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ (Eco-tourism) แหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์ และแหล่งท่องเที่ยวทางศิลปวัฒนธรรม (Cultural Attraction) ซึ่งทุกแหล่งท่องเที่ยวกลายเป็นจุดดึงดูดที่สำคัญที่สร้างศักยภาพให้ประเทศไทยขึ้นขึ้นเป็นจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยวในลำดับต้นๆ ของโลก การท่องเที่ยวจึงเป็นกลไกที่สามารถสร้างการเติบโตของรายได้ให้กับประเทศอย่างต่อเนื่อง ที่สำคัญการท่องเที่ยวยังช่วยสร้างเศรษฐกิจชุมชนได้อย่างแท้จริงและท่องเที่ยวจะเป็นสิ่งที่สำคัญในการกระตุ้นให้เกิดการหมุนเวียนของรายได้กระจายออกไปสู่ชุมชน

ทั้งนี้องค์การบริหารการพัฒนาพื้นที่พิเศษเพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน (องค์การมหาชน) หรือ อพท. หน่วยงานในสังกัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ได้เปิดพื้นที่พิเศษเพื่อการท่องเที่ยวใหม่ ในพื้นที่ท่องเที่ยวฝั่งทะเลตะวันตก ครอบคลุมคือ จังหวัดเพชรบุรีและจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จะเป็นพื้นที่ต้นแบบ หรือแหล่งท่องเที่ยวต้นแบบที่พร้อมต้อนรับนักท่องเที่ยวและชุมชนอื่นๆ ได้เข้ามาท่องเที่ยวและศึกษาดูงานในพื้นที่ท่องเที่ยวฝั่งทะเลตะวันตกที่มีความโดดเด่น

หลากหลาย พัฒนาสู่เครือข่ายเมืองสร้างสรรค์ในด้านอาหาร ศิลปะวัฒนธรรมและเชิงนิเวศที่เป็นจุดขายสำคัญของตลาดในปัจจุบัน และชุมชนจะได้รับประโยชน์อย่างเต็มที่

สำหรับความน่าสนใจของแต่ละชุมชนทั้งหมดเป้าหมายล้วนมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว โดยเฉพาะวัตถุดิบทางด้านอาหาร อนุรักษ์วิถีตลาดผ่านการท่องเที่ยว โดยนำตาลโตนด มะพร้าวและกวยช่าย มาเป็นส่วนประกอบหลักในการประกอบอาหารแหล่งวัตถุดิบอาหารปลอดภัยและผักตามฤดูกาลที่มีตลอดทั้งปี สามารถเปิดร้านอาหารชุมชนและแหล่งเรียนรู้การประกอบอาหารให้กับนักท่องเที่ยวที่มีเมนูอาหารดั้งเดิมที่แตกต่างจากพื้นที่อื่นๆ และยกจุดเด่นในเรื่องของทัศนียภาพ อย่งพื้นที่เครือข่ายท่องเที่ยวศรีภูมิประจักษ์ ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมของชนเผ่าไทยทรงดำ ที่มีเรื่องราววิถีของชุมชนและอาหารประจำชนเผ่า ที่มีการถ่ายทอดสืบต่อกันมา โดยเฉพาะเมนูผักจู้บและแจ่วดำน สามารถเป็นแหล่งกิจกรรมเรียนรู้ด้านการทำอาหารตามวิถีชนเผ่า ซึ่งแหล่งท่องเที่ยวเหล่านี้ ล้วนแล้วแต่ได้รับความร่วมมือจากชุมชน ที่พร้อมที่จะพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวด้วยการบริหารจัดการต่อยอดทรัพยากรอาหารและระบบนิเวศที่สวยงามที่มีอยู่ โดยในแหลมผักเบี้ยเองก็มีความอุดมสมบูรณ์ทางธรรมชาติและอาหารทะเลมาก อีกทั้งชุมชนประมงที่อาศัยอยู่เดิมด้วย

## 2.2.2 องค์ประกอบของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

องค์ประกอบสำคัญของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศมี 4 ประการ ดังนี้

- 1) ด้านพื้นที่เป็นการท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวที่เกี่ยวข้องกับธรรมชาติที่มีเอกลักษณ์เฉพาะถิ่น (Identity or Authentic or Endemic or Unique) ทั้งนี้รวมถึงแหล่งวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับระบบนิเวศ (Eco-system) ในพื้นที่นั้น ๆ ดังนั้นองค์ประกอบด้านพื้นที่จึงเป็นการท่องเที่ยวที่มีพื้นฐานอยู่กับธรรมชาติ (Natural-based tourism)
- 2) ด้านการจัดการเป็นการท่องเที่ยวที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม (Responsible travel) โดยไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม ครอบคลุมไปถึงการอนุรักษ์ทรัพยากร การป้องกันและกำจัดมลพิษ และควบคุมพัฒนาการท่องเที่ยวอย่างมีขอบเขตจึงเป็นการท่องเที่ยวที่มีการจัดการอย่างยั่งยืน (Sustainably managed tourism)
- 3) ด้านกิจกรรมและกระบวนการ เป็นการท่องเที่ยวที่มีกระบวนการเรียนรู้ (Learning process) โดยมีการให้การศึกษาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมและระบบนิเวศของแหล่งท่องเที่ยวเป็นการเพิ่มพูนความรู้ ประสบการณ์ ความประทับใจ เพื่อสร้างความตระหนักและปลูกจิตสำนึกที่ถูกต้องต่อนักท่องเที่ยว ประชาชนท้องถิ่น และผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้อง จึงเป็นการท่องเที่ยวสิ่งแวดล้อมศึกษา (Environmental education-based tourism)
- 4) ด้านการมีส่วนร่วม เป็นการท่องเที่ยวที่คำนึงถึงการมีส่วนร่วมของชุมชนและประชาชนท้องถิ่น (Involvement of local community or People participation) ที่มีส่วนร่วมในการคิด วางแผนพัฒนา ปฏิบัติตามแผน ได้รับประโยชน์ติดตามตรวจสอบ ตลอดจนร่วมบำรุงรักษาทรัพยากรท่องเที่ยว อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ในท้องถิ่น ทั้งการกระจายรายได้การยกระดับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คุณภาพชีวิต เพื่อกลับมาบำรุงรักษาและจัดการแหล่งท่องเที่ยวด้วย ท้องถิ่นในที่นี่เริ่มต้นจากระดับรากหญ้า (Grass root) จนถึงการปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง จึงเป็นการท่องเที่ยวอย่างมีส่วนร่วมของชุมชน (Community participation-based tourism)

### 2.2.3 ประเภทของนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

แบ่งกลุ่มนักท่องเที่ยวแนวอนุรักษ์เป็น 4 กลุ่ม ตามระดับความสนใจในธรรมชาติ ดังนี้

- 1) กลุ่มนักธรรมชาติวิทยา (Naturalists) มีความสนใจศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพืช สัตว์ สิ่งแวดล้อมในระบบนิเวศ
- 2) กลุ่มนักท่องเที่ยวผู้รักธรรมชาติ (Nature Tourism) หรือนักนิยามไพร มีความสนใจในความงามของธรรมชาติ และวิถีชีวิตแบบดั้งเดิมของคนท้องถิ่น
- 3) กลุ่มนักท่องเที่ยวที่ชอบแสวงหาความตื่นเต้น และแปลกใหม่ (Mainstream Nature Tourism) มีความสนใจในสภาพธรรมชาติที่ห่างไกลความเจริญและเข้าถึงลำบาก
- 4) กลุ่มนักท่องเที่ยวทั่วไปที่ต้องการชื่นชมธรรมชาติ (Casual Tourism) มีความต้องการเพิ่มพูนประสบการณ์การท่องเที่ยวของตนให้หลากหลายยิ่งขึ้น

### 2.2.4 รูปแบบการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

รูปแบบการท่องเที่ยวเชิงนิเวศแบ่งเป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

- 1) การท่องเที่ยวเชิงนิเวศแบบผจญภัยส่วนตัว (Frontier Ecotourism) เป็นการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ ที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวไม่เกิน 10 คนและใช้ยานพาหนะแบบไม่มีเครื่องยนต์ ในการท่องเที่ยวไปในพื้นที่ธรรมชาติห่างไกล หรือสิ่งอำนวยความสะดวกน้อย ต้องอาศัยความรู้ความชำนาญในการเอาตัวรอด เช่น การเดินป่า การล่องแพ และการล่องเรือ เป็นต้น
- 2) การท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่เป็นกลุ่มเล็ก (Small Group Ecotourism) หรือประมาณ 15 คน หรือน้อยกว่า แต่มักจะใช้ยานพาหนะที่มีเครื่องยนต์ขนาดเล็ก เหมาะกับนักท่องเที่ยวหลายช่วงวัย ซึ่งไม่จำเป็นต้องอาศัยความรู้ในการเอาตัวรอดสูงมากนัก เช่น การขี่จักรยาน การทัวร์ขับเคลื่อน 4 ล้อ เป็นต้น
- 3) การท่องเที่ยวเชิงนิเวศแบบกลุ่มใหญ่ (Popular Ecotourism) รูปแบบนี้ส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับยานพาหนะขนาดใหญ่ ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการมาก เช่น ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว อาหารเครื่องดื่ม และห้องน้ำ รูปแบบการท่องเที่ยวเชิงนิเวศแบบนี้รวมความหลากหลายของนักท่องเที่ยวทั้งอายุ และสมรรถภาพทางร่างกาย

### 2.2.5 วัตถุประสงค์ของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

- 1) พัฒนาจิตสำนึก (Awareness) และความเข้าใจ (Understand) ของนักท่องเที่ยว ในการทำคุณประโยชน์ต่อสิ่งแวดล้อมและเศรษฐกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) เพื่อเพิ่มพูนประสบการณ์ที่มีคุณภาพหรือคุณค่าสูงให้แก่นักท่องเที่ยวหรือผู้มาเยือน

3) เพื่อปรับปรุงคุณภาพชีวิตของชุมชนที่แหล่งท่องเที่ยวตั้งอยู่

4) เพื่อดูแลรักษาและคงไว้ซึ่งคุณภาพสิ่งแวดล้อมของแหล่งท่องเที่ยว

## 2.2.6 หลักการของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

รูปแบบการท่องเที่ยวแบบเดิมที่นักท่องเที่ยวมากันเป็นจำนวนมากตามฤดูกาลท่องเที่ยวทำให้เกิดปัญหามากมาย การท่องเที่ยวเชิงนิเวศรูปแบบใหม่จึงมีหลักการต่าง ๆ ดังนี้

1) ก่อให้เกิดประโยชน์ในระยะยาวแก่ทรัพยากรชุมชนในท้องถิ่น และอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ส่วนหนึ่งของรายได้ควรย้อนไปสู่การอนุรักษ์

2) การเสริมสร้างประสบการณ์ให้นักท่องเที่ยว เป็นการศึกษาด้านสิ่งแวดล้อมสภาพสังคมและวัฒนธรรมท้องถิ่นควรสนับสนุนให้นักท่องเที่ยวมีความรับผิดชอบด้านคุณธรรมจริยธรรม และพฤติกรรมของตนเองที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

3) การสร้างหรือการจัดการ ควรยอมรับในข้อจำกัดของสภาพแหล่งท่องเที่ยวตามลักษณะที่เป็นอยู่ หากมีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงควรเป็นไปเพื่อให้ทัศนียภาพของท้องถิ่นดีขึ้น ตลอดจนการลงทุนทางด้านการท่องเที่ยวก็เป็นไปเพื่อสนับสนุนเศรษฐกิจและกิจการต่าง ๆ ในท้องถิ่น ไม่พึ่งพาการลงทุนของต่างชาติ ซึ่งเป็นการลดการไหลออกของรายได้ไปยังต่างประเทศ

4) การวางแผนการดำเนินงาน ควรให้คนในท้องถิ่นมีส่วนร่วมมากที่สุด มิใช่เป็นเพียงเป้าหมายของการท่องเที่ยว เพื่อเข้าใจตามความต้องการของคนในท้องถิ่นอย่างแท้จริง

5) ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวมีบทบาทสำคัญในการอนุรักษ์การท่องเที่ยว ให้มีคุณภาพยั่งยืน ไม่มุ่งทำกำไรสูงสุดในระยะสั้นเพียงอย่างเดียว นับตั้งแต่การใช้วัสดุที่ไม่ทำลายสภาพแวดล้อมและสามารถนำมาใช้ใหม่ได้ การมีมัคคุเทศก์ท้องถิ่นที่มีความรู้ในระบบนิเวศและวัฒนธรรมของแหล่งท่องเที่ยวอย่างแท้จริง

6) การจัดการและควบคุมจำนวนของนักท่องเที่ยวให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และไม่เกินความสามารถของชุมชนในท้องถิ่น และระบบนิเวศของแหล่งท่องเที่ยวจะรองรับได้อีกทั้งมีนักท่องเที่ยวสม่ำเสมอตลอดทั้งปีไม่ใช่มีเฉพาะฤดูกาล เพื่อสร้างความมั่นคงให้กับผู้ที่ทำงานในอุตสาหกรรมนี้

จากหลักการดังกล่าวข้างต้นนี้สรุปได้ว่าการท่องเที่ยวแนวใหม่นี้เป็นการท่องเที่ยวที่คำนึงถึงผลประโยชน์ของธุรกิจท่องเที่ยวในระยะยาว จึงจำเป็นต้องมีการอนุรักษ์สภาพแวดล้อมและวัฒนธรรมของชุมชนที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวให้มีผลกระทบในทางลบน้อยที่สุด และส่งผลประโยชน์คืนกลับไปสู่ท้องถิ่น

## 2.3 การท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ กลุ่มชาติพันธุ์ การตั้งถิ่นฐานและสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นในลุ่มแม่น้ำเพชรบุรี

### 2.3.1 ลักษณะทางกายภาพของลุ่มแม่น้ำเพชรบุรี

สภาพภูมิศาสตร์ของแม่น้ำเพชรบุรีซึ่งเป็นแม่น้ำที่ไหลผ่านจังหวัดเพชรบุรีเพียงจังหวัดเดียวแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

- เขตต้นน้ำ ตอนบนมีลักษณะเป็นเกาะแก่ง ตอนล่างเป็นจุดที่รวมกันของแมลงสู่ทะเลสาบแก่งกระจาน ประชากรอาศัยอยู่เบาบาง
- เขตลุ่มน้ำตอนกลาง บริเวณใต้เขื่อนแก่งกระจานเรื่อยมาจนถึงเขื่อนเพชรในอำเภอยางบริเวณเขื่อนเพชรมีลำห้วยสำคัญที่เกิดจากเขาน้ำหืดและเขาอ่างแก้ว คือ ห้วยผากและห้วยแม่เพรียง ซึ่งอยู่ทางทิศใต้และไหลขึ้นไปทางเหนือไปบรรจบกับแม่น้ำเพชรบุรี ห้วยยาวถึง 30 กิโลเมตร ซึ่งต่อเนื่องกับลุ่มน้ำปราณบุรีซึ่งมีต้นกำเนิดมาจากประจวบคีรีขันธ์ส่วนใหญ่เป็นไร่และสวน พื้นที่เขตลุ่มน้ำเพชรบุรีตอนกลางนี้จับลงบริเวณเขื่อนเพชร
- เขตลุ่มน้ำตอนล่างเริ่มตั้งแต่ใต้เขื่อนเพชรผ่านอำเภอมืองเพชรบุรีถึงวัดปากคลอง ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ราบลุ่มริมน้ำและที่ราบเชิงเขา ลักษณะสภาพภูมิประเทศลาดต่ำไปสู่อ่าวไทย น้ำมีความแปรเปลี่ยนไปเป็นน้ำกร่อย และน้ำเค็มในจุดที่แม่น้ำเพชรบุรีแตกตัวออกเป็นสองสายลงสู่อ่าวไทยที่อำเภอบ้านแหลมในเขตลุ่มน้ำเพชรบุรีตอนล่างนี้เริ่มมีการผสมผสานระหว่างสิ่งแวดล้อมธรรมชาติและคูคลองขุดผสมกับลำห้วย ลำเหมืองธรรมชาติ ซึ่งมีต้นกำเนิดจากภูเขาสูงเพื่อเป็นเครื่องมือในการจัดการน้ำสู่ไร่นาจากตัวเมืองเพชรบุรีแม่น้ำจะไหลไปทางทิศเหนือประมาณ 9 กิโลเมตร และแยกออกเป็นสองสายบริเวณบ้านปากคลอง สายหนึ่งไหลไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือผ่านอำเภอบ้านแหลม และไหลลงสู่อ่าวไทยที่บ้านแหลมหลวง แม่น้ำช่วงนี้มีความยาวประมาณ 8 กิโลเมตร ลำน้ำเพชรบุรีช่วงนี้มีความกว้างพอที่เรือประมงจะแล่นเข้ามาถึงตัวอำเภอก็ได้ ดังนั้นอำเภอบ้านแหลมจึงกลายเป็นศูนย์กลางการประมงของจังหวัด โดยอาศัยแม่น้ำเพชรบุรีสายหลักและการขุดคลองสายรองแยกเข้าไปยังหมู่บ้าน แม่น้ำอีกสายไหลย้อนขึ้นไปทางเหนือผ่านวัดเขาตะเคราความยาวประมาณ 13 กิโลเมตร ไหลออกสู่อ่าวไทยในอ่าวบางตะบูน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีป่าชายเลนที่อุดมสมบูรณ์ มีทรัพยากรทางชีวภาพหลากหลายและมีชุมชนที่สนใจอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ นอกจากนี้มีการบรรจบของคูคลองเป็นตาข่ายทั้งฝั่งตะวันตกและตะวันออกกระจายตัวอยู่ในพื้นที่เกษตรกรรมในเขตอำเภอบ้านลาดและอำเภอมือง อันได้แก่ คลองยอ เหมืองฝาง เหมืองหว่า คลองมอญ คลองท่าแร่ คลองห้วยตะเข้และคลองหลังตลาด ส่วนทางทิศตะวันตกมีคลองสำคัญ คือ คลองสวนทุ่ง คลองหน้าวัด คลองบางครก คลองสามคลอง คลองตาไซ และคลองตาแห ทำให้พื้นที่นี้เป็นแหล่งผลิตผล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.1 แผนที่จังหวัดเพชรบุรีแสดงลักษณะต้นน้ำ กลางน้ำ และปลายน้ำ  
ที่มา : กรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม, 2546 / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

จากความหลากหลายของรูปลักษณะภูมิประเทศตลอดลุ่มน้ำเพชรบุรีนี้เองก่อให้เกิดความหลากหลายของผลิตผลทางการเกษตร ซึ่งเป็นผลมาจากลักษณะของภูมิประเทศ ธรณีวิทยา และความหลากหลายทางชีวภาพในระบบนิเวศ เมื่อผสมผสานกับภูมิปัญญาในการดำรงชีพของชาวเพชรบุรีซึ่งก็มีความหลากหลายของกลุ่มชาติพันธุ์ที่ตั้งถิ่นฐานอยู่ท่ามกลางความหลากหลายทางชีวภาพ ทำให้พบได้ว่าตลอดเส้นทางที่แม่น้ำเพชรบุรีไหลผ่าน เราจะพบความหลากหลายและความแปรเปลี่ยนของวิถีชีวิตของการดำรงชีพของชาวนาชาวไร่ ชาวนวน ชาวนาเกลือ ชาวนากุ้ง ชาวประมง และอุตสาหกรรมเกษตรมากมายหลายประเภท ซึ่งแปรเปลี่ยนไปตามสภาพแวดล้อมและความแปรเปลี่ยนทางชีวภาพตลอดลุ่มน้ำ

**2.3.2 กลุ่มชาติพันธุ์และการตั้งถิ่นฐานของประชากรที่สัมพันธ์กับแม่น้ำเพชรบุรี**

ความหลากหลายของภูมิประเทศของจังหวัดเพชรบุรี ทำให้มีความหลากหลายด้านชาติพันธุ์ แบ่งออกเป็น 7 ชาติพันธุ์ ดังนี้

- 1) กะเหรี่ยง ปัจจุบันกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ด้านตะวันตกของจังหวัด ส่วนใหญ่เป็นกะเหรี่ยงโปว์หรือยางแดงซึ่งอาศัยอยู่ในพื้นที่ลุ่มใกล้แหล่งน้ำ มีความชำนาญในการจับปลาและทำไร่
- 2) กะเหรี่ยง กะเหรี่ยงสะกอ ปะกาเกอญอ หรือยางขาว อยู่ในพื้นที่สูงอยู่กับป่าเขา และมีภูมิปัญญาในการรักษาธรรมชาติ มักทำไร่หมุนเวียน ล่าสัตว์ และหาของป่า
- 3) ลาวเวียงและพวน ทั้งสองกลุ่มนี้มีปริมาณไม่มากจึงมิได้ตั้งเป็นชุมชนขนาดใหญ่ แต่อยู่อย่างกระจายตัวร่วมกับกลุ่มคนไทยในพื้นที่ มีความกลมกลืนทางสังคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) ลาวโซ่งหรือไทดำ อดีตตั้งถิ่นฐานอยู่ในพื้นที่อำเภอท่ายางจังหวัดเพชรบุรี ปัจจุบันกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ตำบลวังตะโกและตำบลหนองพลับ อำเภอเมือง และในพื้นที่ตำบลหนองปลาไหล ทับค้าง หนองปรัง เขาย้อย และห้วยช้าง อำเภอเขาย้อย เป็นกลุ่มที่ยังคงรักษาลักษณะความเป็นอยู่และการปลูกสร้างเรือนที่ยังคงอัตลักษณ์ไว้ได้ อาชีพหลักคือการทำนาทำไร่ เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงไหม ทอผ้า และจักสาน ถิ่นที่ที่เลือกเป็นที่ตั้งหมู่บ้านนิยมเลือกอยู่ใกล้ลำน้ำสายรองและด้านหลังเป็นภูเขา ซึ่งเป็นลักษณะทางกายภาพลักษณะเดียวกันกับหมู่บ้านไทดำในเวียดนาม

5) ไทยมุสลิม เป็นกลุ่มชาติพันธุ์อีกกลุ่มหนึ่งที่มีการตั้งถิ่นฐานเป็นกลุ่มก้อน กระจายตัวอยู่ในเขตพื้นที่อำเภอเมืองต่อเนื่องไปยังอำเภอบ้านแหลม มีผสมผสานทางกายภาพ แม้จะต่างศาสนาและบ่อยครั้งที่จะพบวัดไทยอยู่ใกล้ๆ กับมัสยิดของมุสลิมในพื้นที่หมู่บ้านเดียวกัน กลุ่มชาวไทยมุสลิมเลือกที่ตั้งถิ่นฐานคล้ายคลึงกับคนไทย คือ เลือกอยู่ใกล้แม่น้ำหลักและลำน้ำรอง มีอาชีพเป็นเกษตรกร ทำนา สวน และไร่ เช่นเดียวกับคนไทย นอกจากนั้นยังเพิ่มอาชีพเลี้ยงวัวในพื้นที่การเกษตรด้วย ชาวไทยมุสลิมตั้งถิ่นฐานอยู่หนาแน่นในตำบลท่าแร่ อำเภอบ้านแหลม

6) ชาวจีน หรือชาวไทยเชื้อสายจีนในปัจจุบัน ส่วนใหญ่อพยพมาจากประเทศจีนแผ่นดินใหญ่ ในอดีตเลือกทำเลตั้งถิ่นฐานเป็นลำน้ำเนื่องจากสามารถอาศัยการคมนาคมค้าขายได้สะดวก นอกจากตลาดร้านค้าริมน้ำแล้วมีการตั้งถิ่นฐานบริเวณที่ราบริมหาดซึ่งมีความต่อเนื่องกับแม่น้ำเพชรบุรีสายหลักและสายรอง อันเป็นพื้นที่ที่อุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การประมงที่เป็นเรือขนาดใหญ่และประมงพื้นบ้านขนาดเล็ก ชาวจีนจึงมีอาชีพหลากหลาย เช่น ค้าขาย ประมง ทำไร่ ทำสวนผักสวนผลไม้ ชุมชนจีนมักจะมีศาลเจ้าและโรงเรียนซึ่งผสมผสานไปกับศาลผี ศาลพระภูมิแบบไทย รวมทั้งวัดไทยด้วย ในปัจจุบันในอุตสาหกรรมแปรรูปผลิตภัณฑ์จากทรัพยากรธรรมชาติต่างก็เป็นกิจการของคนไทยเชื้อสายจีนทั้งสิ้น

7) ชาวมอญ อพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานในจังหวัดเพชรบุรีมีหลายกลุ่มและอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานรวมอยู่เป็นกลุ่มก้อนในบริเวณบ้านบางลำพู ตำบลบางครก และบ้านคู้งหนัก ตำบลบางตะบูน อำเภอบ้านแหลม

จากการศึกษาลักษณะทางกายภาพและสภาพแวดล้อมธรรมชาติที่สัมพันธ์กับแม่น้ำเพชรบุรี และกลุ่มชาติพันธุ์และการตั้งถิ่นฐานของประชากรที่สัมพันธ์กับแม่น้ำเพชรบุรี ได้พบข้อสังเกตดังนี้

1) ลักษณะภูมิประเทศซึ่งมีความหลากหลายตลอดความยาวของกลุ่มน้ำเพชรบุรีและระบบนิเวศซึ่งผันแปรไปตามรูปลักษณะของภูมิประเทศโดยเฉพาะน้ำในแม่น้ำเพชรบุรี ก่อให้เกิดความหลากหลายทางชีวภาพของทรัพยากรธรรมชาติซึ่งเป็นเครื่องมือสำคัญในการดำรงชีพของประชากร

2) ความหลากหลายของกลุ่มชาติพันธุ์ที่นอกเหนือจากคนไทยในพื้นที่ และกลุ่มชาติพันธุ์เหล่านี้มีทั้งกลุ่มคนไท ลาว มอญ มุสลิม และจีน ต่างอยู่ในพื้นที่ร่วมกับคนไทยได้อย่างกลมกลืน

3) ความต่างในการเลือกแหล่งพำนักและดำรงชีพของแต่ละกลุ่มชนที่มีความต่างกัน ก่อให้เกิดภูมิปัญญาท้องถิ่นในแต่ละพื้นที่และกลายเป็นอัตลักษณ์เฉพาะตัวของท้องถิ่น เช่น การสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สวนพองในสวนชมพู การใช้กระดานถีบเก็บหอยในหาดโคลน การช้อนเคยเพื่อนำมาทำกะปิเคยที่อาศัยระบบธรรมชาติในการผลิตเป็นต้น สิ่งเหล่านี้เป็นภูมิปัญญาท้องถิ่นที่ควรค่าแก่การศึกษา พัฒนา และผสมผสานเทคโนโลยีใหม่ๆ เพื่อการจัดการทรัพยากรในระบบนิเวศมีประสิทธิภาพมากขึ้น

4) ความสัมพันธ์ของความต่างทางภูมิลักษณะ ความหลากหลายทางชีวภาพและทรัพยากรในระบบนิเวศ และความหลากหลายของกลุ่มชาติพันธุ์ที่ต่างก็เลือกถิ่นที่ตามอนุวัฒนธรรมทำให้เกิดความแตกต่างของลักษณะของเรือนพื้นถิ่น ความสัมพันธ์ของเรือน ชุมชน และระบบนิเวศในแต่ละพื้นที่

5) จากการศึกษาตามลำดับ ผนวกกับการศึกษาผลผลิตอันเนื่องมาแต่ระบบนิเวศในพื้นที่ลุ่มน้ำเพชรบุรี สามารถจำแนกกลุ่มของชุมชนหลักที่มีวิถีชีวิตและผลิตผลจากระบบนิเวศตลอดลุ่มน้ำเพชรบุรี ตั้งแต่อำเภอท่ายาง อำเภอบ้านลาด อำเภอเมือง จนถึงอำเภอบ้านแหลม ได้เป็น 6 ประเภท คือ ชาวนาข้าว ชาวไร่ ชาวสวน ชาวประมง ชาวนาเกลือ และชาวนากุ้ง



ภาพที่ 2.2 แผนที่แสดงตำแหน่งของชุมชนพื้นถิ่นที่มีการศึกษา

ที่มา : กรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม, 2546 / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

### 2.3.3 สถาปัตยกรรมพื้นถิ่นในอำเภอบ้านแหลมจังหวัดเพชรบุรี

สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น คือ สิ่งก่อสร้างที่ถูกถ่ายทอดจากภูมิปัญญาและเทคนิควิทยาการสืบทอดต่อเนื่องกันมาจากบรรพบุรุษ โดยอาศัยวัสดุท้องถิ่นเป็นเครื่องมือในการก่อสร้างที่มีลักษณะแตกต่างกันไปตามสภาพแวดล้อม ทำให้สถาปัตยกรรมมีความหลากหลายที่สะท้อนถึงสภาพของพื้นที่ สังคม และวัฒนธรรมแสดงออกมาในตัวสถาปัตยกรรมโดยแฝงอยู่ในรูปทรงและแผนผังของอาคาร เนื่องด้วยบ้านเรือนพักอาศัยนั้นเป็นศูนย์รวมของชีวิตในทุกสังคม รูปทรงของเรือนพักอาศัยของชาวบ้านนั้นส่วนใหญ่ก็มีรูปร่าง ขนาด วัสดุ และระเบียบวิธีการก่อสร้างที่มีลักษณะร่วมกันในแต่ละท้องถิ่น โดยอิทธิพลที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบคือ สภาพภูมิประเทศ ชาติพันธุ์ ความเชื่อและศาสนา สภาพเศรษฐกิจ ข้อจำกัดทางวัสดุและอุปกรณ์การก่อสร้าง เมื่อได้วิเคราะห์ลงไปสู่ปฐมเหตุของผลงานสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของแต่ละภูมิภาคเหล่านั้นแล้ว จะเห็นความสำคัญที่เป็นจุดเด่น เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ร่วมกันประการหนึ่งก็คือ การสร้างที่มุ่งเน้นให้มีประโยชน์ใช้สอยมากกว่าความงาม ซึ่งเป็นอุดมคติ โดยทั่วไปของงานศิลปะพื้นบ้านทุกแขนง อาทิ งานปั้น ทอ หล่อ ถัก จักสาน เป็นต้น โดยความสัมพันธ์ของเรือนในชุมชนอำเภอบ้านแหลมจังหวัดเพชรบุรีแบ่งได้ 3 ประเภท ดังนี้

### 1) หมู่บ้านและเรือนชานาเกลือ

เรือนชานาเกลือไม่มีความสัมพันธ์กับแม่น้ำเพชรบุรีโดยตรง แต่เป็นเรือนซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ปากแม่น้ำซึ่งเกิดจากดินตะกอนของแม่น้ำเพชรบุรี ชานาเกลือจะเดินทางไปตลาดบ้านแหลมซึ่งตั้งอยู่บริเวณปากแม่น้ำเพชรบุรี เพื่อซื้ออาหารและของใช้ที่จำเป็น เนื่องจากชานาเกลือในพื้นที่ไม่ได้เป็นเจ้าของนา เป็นเพียงลูกจ้างในการทำนาเกลือเพียงเท่านั้น เรือนชานาเกลือแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกคือ ชุมชนชานาเกลือ อีกส่วนหนึ่งเป็นเรือนที่เจ้าของนาเกลือสร้างขึ้นเพื่อเป็นที่พักอาศัยของคนงานนาเกลือ

#### 1.1) ผังหมู่บ้านและวิถีชีวิต

- หมู่บ้านชานาเกลือในการสำรวจตั้งอยู่ที่ หมู่ 9 ตำบลบ้านแหลม อำเภอบ้านแหลม จังหวัดเพชรบุรี ในบริเวณชุมชนมีต้นไม้ใหญ่ขึ้นให้ร่มเงากับบ้าน บ้านแต่ละหลังจะนิยมปลูกพืชผักสวนครัวและไม้ประดับ หมู่บ้านชานาเกลือมีการตั้งบ้านเรือนกันหนาแน่น เนื่องจากมีพื้นที่จำกัด การขยายตัวจะเป็นการสร้างเรือนเพิ่มขึ้นหรือต่อเติมเรือนเดิมในพื้นที่เดียวกัน

- ชุมชนชานาเกลือตั้งบ้านเรือนอยู่ในพื้นที่ระหว่างนาเกลือและถนนสายหลักกระจายตัวไปตามความยาวของถนน ชานาเกลืออยู่ใกล้พื้นที่ทำนาเกลือสามารถไปทำงานได้ด้วยการเดินข้ามถนน พื้นที่ส่วนที่เป็นชุมชนจะมีต้นไม้ใหญ่แทรกกระหว่างบ้าน แต่ฝั่งตรงข้ามกลับไม่มีเลย เนื่องจากการทำนาเกลือต้องใช้แสงแดดช่วยในการระเหยของดีเกลือ การทำนาเกลือเกิดขึ้นในฤดูการทำนาเกลือใช้เวลาปีหนึ่งประมาณ 7 เดือนครึ่ง



ภาพที่ 2.3 แพนผังชุมชนชานาเกลือ หมู่ 9 ต.บ้านแหลม อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี

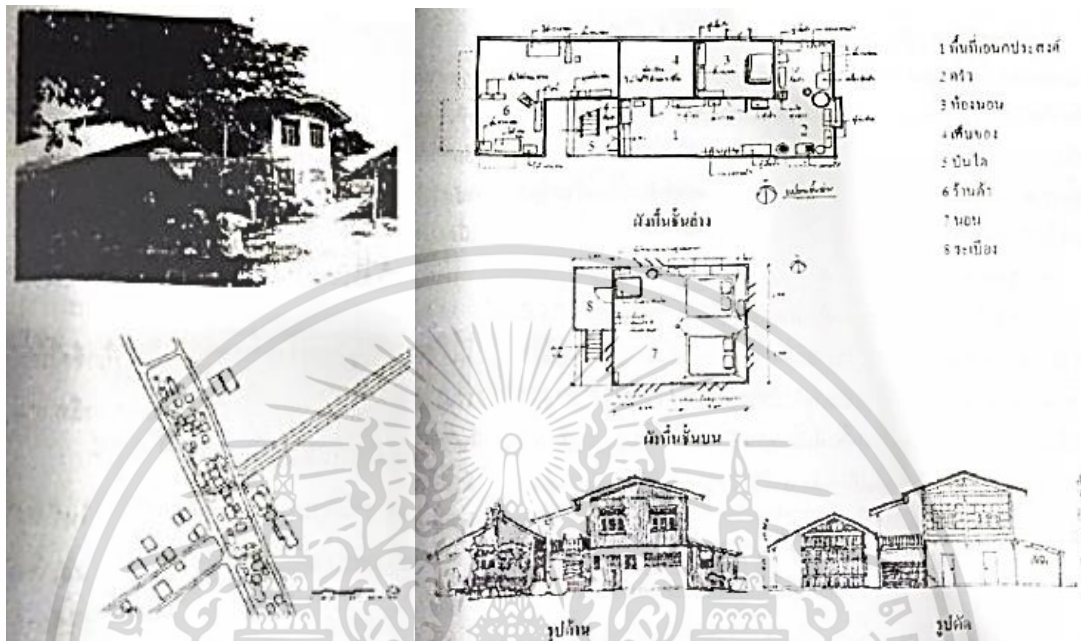
ที่มา : อรรถศิริ ปาณินท์และคณะฯ. 2550 / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

#### 1.2) กรณีศึกษาเรือนชานาเกลือ

- ตัวอย่างเรือนชานาเกลือ บ้านเลขที่ 197/2 หมู่ 9 ตำบลบ้านแหลม อำเภอบ้านแหลม จังหวัดเพชรบุรี นายกิมแฮ คงจันทร์ อายุ 70 ปี ศาสนาพุทธ มีอาชีพทำนาเกลือมีสมาชิกใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ครอบครัวรวม 7 คน อยู่ในชุมชนมา 25 ปี ครอบครัวนี้รับจ้างทำนาเกลือโดยมีรายได้เป็นรายปีและมีรายได้เพิ่มในช่วงการเก็บเกลือเข้าฉาง ปัจจุบันนายกิมแฮ ไม่ได้ทำนาเกลือแล้วแต่เปิดร้านขายของชำ ซึ่งเป็นรายได้เสริมให้ครอบครัว



ภาพที่ 2.4 แบบแสดงเรือน บ้านเลขที่ 197/2 หมู่ 9 ต.บ้านแหลม อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี  
ที่มา : อรศิริ ปาณินท์และคณะฯ. 2550 / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

1.3) ผังบริเวณบ้าน รูปลักษณะ และการใช้สอย

- บ้านมีผังบริเวณรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หันหน้าบ้านไปถนนสายหลักทิศใต้ เรือนพักอาศัยตั้งอยู่กึ่งกลางของพื้นที่ ส่วนประกอบอื่น ๆ ของบ้านได้แก่ ห้องน้ำ โรงเลี้ยงวัว คอกเลี้ยงไก่ และร้านขายของชำ มีการเว้นพื้นที่ด้านข้างของบ้านเป็นทางเชื่อมถนนสายหลักและถนนสายรอง หน้าบ้านมีต้นไม้ใหญ่ซึ่งเป็นต้นไม้ใหญ่ที่มีมาแต่เดิม รอบ ๆ บ้านจะปลูกพืชผักที่ใช้รับประทานได้ ขอบเขตบ้านซึ่งเชื่อมต่อกับบ้านข้าง ๆ ปลูกต้นไม้เป็นแนวเขตที่ดิน

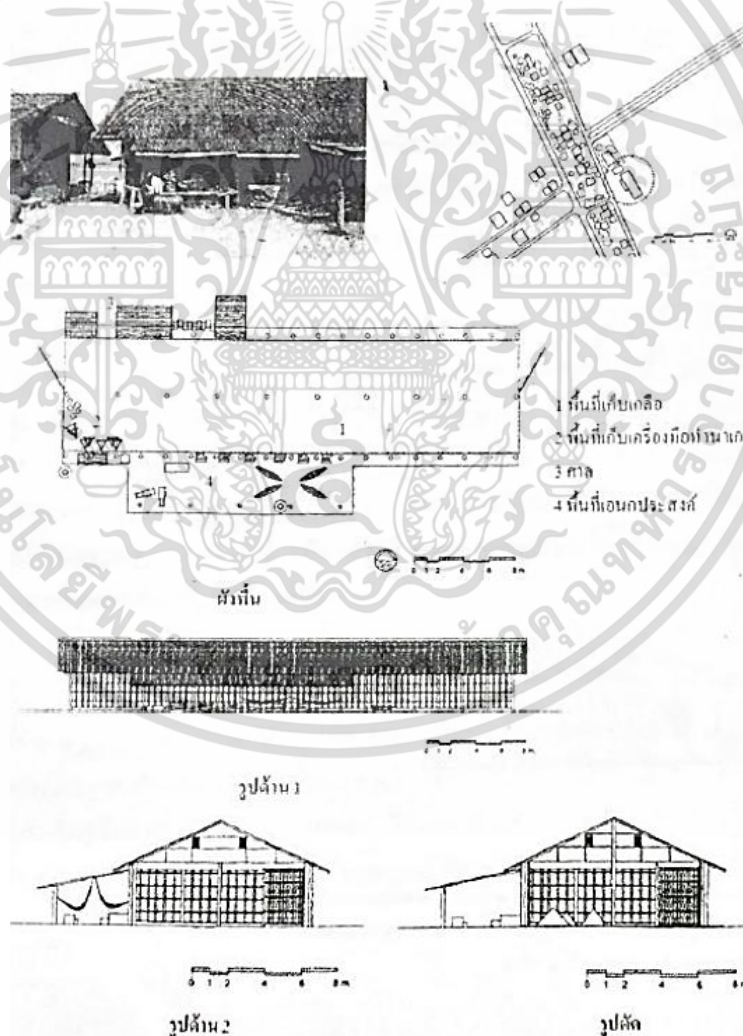
- เรือนพักอาศัยมีหลังคาทรงจั่วทำมุมประมาณ 25 องศา ยื่นชายคายาว มีการลดระดับหลังคา บริเวณชานบันไดด้านหน้า เรือนยกพื้นด้านล่างเป็นใต้ถุน มีบันไดทางขึ้นเรือนอยู่ด้านหน้า พื้นที่ใช้สอยด้านบนเป็นห้องโถง ใช้สำหรับนอนและเก็บของด้านหน้าต่อเติมเป็นร้านขายของชำ การใช้กิจกรรมในเวลากลางวันจะมีความต่อเนื่องของพื้นที่บ้านชั้นล่าง ร้านขายของชำ และลานบ้าน

1.4) วัสดุและการก่อสร้าง

- เรือนชานนาเกลือในการสำรวจพบว่ามีอายุไม่เกิน 30 ปี และใช้ช่างในท้องถิ่นหรือไม่เป็นการสร้างเองในหมู่ญาติพี่น้อง วัสดุที่ใช้ก่อสร้างจะเป็นวัสดุที่หาได้ในท้องถิ่นทำให้รูปแบบของเรือนมีมิติที่ใกล้เคียงกันทั้งรูปลักษณะและการใช้ประโยชน์ โครงสร้างหลักของเรือนใช้ไม้จริง วัสดุเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มุงหลังคาเป็นกระเบื้องลอนหรือสังกะสีผนังใช้ไม้ การวางผังโดยใช้เสาจำนวนเก้าต้น ระยะห่างระหว่างเสา 2.5-3.0 เมตร กันเป็นห้องโถงด้านหน้าเป็นระเบียงรับบันไดหน้าบ้าน ภายในเรือนชานนาเกลือเป็นห้องโถง ใช้สำหรับนอนและเก็บของเท่านั้น การใช้งานส่วนใหญ่จะอยู่ที่ถุนเรือนทำให้เรือนมีขนาดกระทัดรัด

- บ้านชานนาเกลือ มีบริเวณไม่กว้างนัก แต่มีการใช้งานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพที่ตั้งของบ้าน จะอยู่กลางแจ้ง พื้นที่โดยรอบบ้านจะมีการแบ่งเป็นส่วนย่อย ๆ ทั้งใช้ทำงานและพักผ่อน รอบบ้านนิยมปลูกพืชผักที่ใช้รับประทานได้ รวมทั้งมีการเลี้ยงไก่เลี้ยงเป็ดอีกด้วย กิจกรรมที่เห็นได้ในบ้านชานนาเกลือคือ การมีคอกเลี้ยงวัว ส่วนใหญ่เลี้ยงเพื่อใช้ในกีฬาวัวลาน หรือการเลี้ยงแม่วัวเพื่อขายลูก ชานนาเกลือนิยมเลี้ยงสัตว์ เรือนชานนาเกลือมีขนาดกะทัดรัด การประกอบอาชีพส่วนใหญ่จะอยู่ที่นาเกลือ ดังนั้นบ้านจึงมีขนาดกะทัดรัด บ้านชานนาเกลือจะยกพื้นสูงมีใต้ถุน ชั้นบนเป็นห้องโถงใช้สำหรับนอนและเก็บของ กิจกรรมที่บ้านส่วนใหญ่จะเกิดใต้ถุนเรือน



ภาพที่ 2.5 แบบของฉางเกลือ หมู่ 9 ต.บ้านแหลม อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี  
ที่มา : อรศิริ ปาณินท์และคณะ. 2550 / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

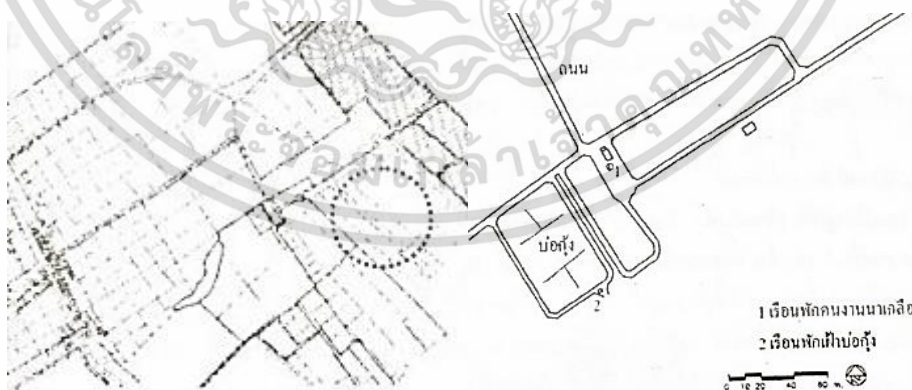
- ฉางเกลือเป็นอาคารสำหรับเก็บรักษาเกลือเพื่อรอการขนส่งไปขาย รูปแบบของฉางเกลือเป็นอาคารขนาดใหญ่ ภายในเป็นดินอัดแน่น แบ่งโครงสร้างเป็นสองส่วน คือส่วนที่รับโครงหลังคา และส่วนที่ทำหน้าที่เป็นผนังห้องเก็บเกลือ ซึ่งต้องมีการเสริมความแข็งแรง รับน้ำหนักเกลือได้ ฉางเกลือจะต้องออกแบบให้ระบายความร้อนและความชื้นในฉางได้ดี แต่ก็ป้องกันแดดและฝุ่นเพื่อรักษาสภาพเกลือไว้ก่อนกำหนดขาย

## 2) หมู่บ้านและเรือนชานากุ้ง

นากุ้งตั้งอยู่ในอำเภอบ้านแหลม ตั้งแต่ปากแม่น้ำบางตะบูน ต่อเนื่องไปถึงแหลมผักเบี้ยและพื้นที่หาดเจ้าสำราญ เนื่องจากบริเวณนี้เป็นแนวชายฝั่งทะเลเหมาะสำหรับการเลี้ยงกุ้งทะเล ซึ่งต้องใช้น้ำเค็มที่มีคุณภาพและปริมาณเพียงพอ เรือนชานากุ้งจะสร้างเดี่ยว ๆ มีรูปแบบง่าย ๆ จำนวนก็เท่ากับความจำเป็น โดยแบ่งได้เป็น 2 แบบคือ เรือนสำหรับพักอาศัย เรือนแบบนี้มีความแข็งแรงมั่นคงกว่าจะใช้เป็นเรือนสำหรับชานากุ้งได้อาศัยตลอดช่วงฤดูการทำนากุ้ง เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและที่พักสำหรับชานากุ้งในช่วงการทำงาน ตั้งอยู่กึ่งกลางของพื้นที่ อีกทั้งเป็นที่เก็บเครื่องมือทำนากุ้งและอาหารกุ้งเรือนอีกประเภทที่พบในนากุ้งคือ เรือนสำหรับฝ่านากุ้งเป็นเรือนขนาดย่อมใช้สำหรับให้ชานากุ้งพักอาศัยช่วงใกล้การเก็บกุ้งซึ่งจะต้องมีการดูแลและเฝ้าระวังกุ้งมากเป็นพิเศษ เรือนทั้งสองแบบนี้สร้างขึ้นอย่างง่าย ๆ ผู้อยู่อาศัยหรือชานากุ้งก็ไม่ได้อยู่อาศัยถาวร

### 2.1) ฝั่งหมู่บ้านและวิถีชีวิต

- ชานากุ้งไม่มีการตั้งบ้านเรือนเป็นหมู่บ้าน พื้นที่นากุ้งในการสำรวจเกิดจากการแบ่งพื้นที่ทำนาเกลือเพื่อใช้ทำนากุ้ง มีอาคารในพื้นที่ 3 หลัง ได้แก่ โรงสูบน้ำ ซึ่งใช้รวมกันระหว่างนากุ้ง และนาเกลือ เนื่องจากมีเจ้าของเดียวกัน เรือนพักคนงานนากุ้ง และเรือนฝ่านากุ้งเท่านั้น ตำแหน่งของเรือนพักคนงาน จะอยู่กึ่งกลางของพื้นที่มีถนนเข้าถึงสะดวก



ภาพที่ 2.6 ฝั่งนากุ้ง หมู่ 9 ต.บ้านแหลม อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี

ที่มา : อรศิริ ปาณินท์และคณะ. 2550 / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

### 2.2) กรณีศึกษาเรือนชานากุ้ง

- ตัวอย่างเรือนชานากุ้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บ้านไม่มีเลขที่ หมู่ 9 ตำบลบ้านแหลม อำเภอบ้านแหลม จังหวัดเพชรบุรี เรือนหลังนี้ไม่มีผู้พักอาศัยประจำ มีนายอภิชัย อรัญรัชชพิศาล เป็นเจ้าของ เรือนหลังนี้อายุประมาณ 15 ปี สร้างโดยคนงานนาทุ่งและช่างในท้องถิ่น เพื่อใช้เป็นที่พักคนงานในช่วงการทำนาทุ่ง และเก็บอุปกรณ์ทำนาทุ่ง พื้นที่นาทุ่งเกิดจากเปลี่ยนพื้นที่นาเกลือโดยการขุดเป็นบ่อ



ภาพที่ 2.7 แบบเรือนพักคนงานนาทุ่ง หมู่ 9 ต.บ้านแหลม อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี  
ที่มา : อรศิริ ปาณินท์และคณะฯ. 2550 / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

2.3) ผังบริเวณบ้าน รูปลักษณะ และการใช้สอย

- ผังพื้นที่มีรูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้า ไม่มีขอบเขตพื้นที่ ตั้งอยู่กึ่งกลางระหว่างบ่อเลี้ยงกุ้ง ซึ่งเป็นตำแหน่งที่เชื่อมต่อกับถนน รถบรรทุกขนาดเล็กสามารถเข้าออกได้สะดวกโดยรอบมีการปรับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ให้โรงเพื่อให้นำรถเข้ามาจอดได้ในช่วงเก็บกักขาย เรือนตั้งอยู่ตำแหน่งกึ่งกลางของพื้นที่ บริเวณบ้านมีต้นไม้เพียงหนึ่งต้นและไม้ขนาดเล็กที่ทนน้ำเค็มได้เท่านั้น รอบ ๆ บ้านใช้เก็บอุปกรณ์การทำงาน กุ้ง ส่วนประกอบอื่น ๆ ในพื้นที่น้ำกักได้แก่เรือนพักเฝ้าบ่อกุ้ง โรงสูบน้ำบ่อกุ้ง และบ่อพักน้ำ จากตำแหน่งของเรือนซึ่งอยู่กึ่งกลางของพื้นที่ เป็นตำแหน่งที่สามารถดูแลบ่อกุ้งและพื้นที่ได้สะดวก

- เรือนมีผังรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หันหน้าด้านถนนทิศตะวันตกเฉียงเหนือ หลังคาแบบเพิงหมาแหงนสองชั้นประกบกัน ทิ้งชายคาหน้าและด้านหลัง เรือนพักอาศัยมีชั้นเดียวยกพื้นสูงประมาณ 80 เซนติเมตร พื้นที่ภายในมีลักษณะเป็นห้องโถ่งใช้สำหรับเป็นที่นอนด้านหน้ามีระเบียงใช้สำหรับเก็บอุปกรณ์ทำงานกุ้ง ถัดจากระเบียงเป็นส่วนหน้าบ้านส่วนนี้ไม่ได้ยกพื้น มีเก้าอี้สร้างขึ้นอย่างง่าย สองด้านใช้สำหรับนั่งพักผ่อนและทำกิจกรรมได้เอนกประสงค์ ด้านหลังเป็นพื้นที่ครัววางตุ่มสำหรับเก็บน้ำ เนื่องจากพื้นที่เป็นน้ำกร่อย น้ำสำหรับใช้และน้ำอาบต้องใช้น้ำฝนหรือบรรทุกมาจากภายนอก เรือนหลังนี้มีการปรับปรุงโดยการเปลี่ยนวัสดุด้านข้างเพื่อให้ความคงทน พื้นที่ใช้สอยไม่มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ

#### 2.4) วัสดุและการก่อสร้าง

- เรือนชานากุ้งสร้างโดยใช้โครงสร้างไม้ วัสดุที่ใช้จะเป็นวัสดุที่หาได้ง่ายและทำการก่อสร้างได้สะดวกเช่น ไม้จริง ไม้ไผ่ แผ่นสังกะสี เป็นต้น เนื่องจากการใช้งานของเรือนชานากุ้งเป็นลักษณะใช้งานชั่วคราว อีกทั้งเจ้าของไม่ได้พักอาศัยแต่สร้างให้ถูกจ้างทำให้ขาดความพิถีพิถันในการก่อสร้างเรือนวางอาคารตามรูปแบบหน้าที่ใช้สอย โดยเน้นให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด การเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงเรือนในด้านพื้นที่ใช้สอยมีน้อยมาก ที่พบจะเป็นการปรับปรุงสภาพเรือนให้มีความแข็งแรง และป้องกันผู้อยู่อาศัยจากสภาพแวดล้อมภายนอกเท่านั้น

#### 3) หมู่บ้านและเรือนชาวประมง

ลักษณะการตั้งถิ่นฐานตามลำน้ำของแม่น้ำเพชรบุรี ซึ่งไหลออกสู่อ่าวไทยทางบ้านแหลมหลวง ดังเช่นหมู่บ้านประมงบ้านแหลม ลำน้ำช่วงนี้เป็นช่วงที่เรือประมงพอจะสามารถแล่นเข้ามาถึงตัวอำเภอได้

##### 3.1) ผังหมู่บ้านและวิถีชีวิต

- บ้านท้องคุ้ง หมู่ 8 เป็นหมู่บ้านชาวประมงในตำบลบ้านแหลม มีอาณาบริเวณติดกับแม่น้ำเพชรบุรีฝั่งทิศเหนือ การตั้งบ้านเรือนในหมู่บ้านจะเกาะไปตามลำน้ำและขยายตัวออกไปทางด้านถนนประมงเจริญ โดยเรือนที่อยู่ติดหรือใกล้แม่น้ำจะมีการยกใต้ถุนสูงเพื่อป้องกันกรณีน้ำท่วมหรือน้ำในแม่น้ำเอ่อล้นขึ้นมาบนฝั่ง ชาวบ้านส่วนใหญ่ประกอบอาชีพประมงบริเวณปากอ่าวบ้านแหลม

- ท่าเทียบเรือในหมู่บ้านมีลักษณะเป็นแนวยาวตามลำน้ำเพชรบุรี ใช้เทียบเรือรวมทั้งเป็นที่ในการขนย้ายผลิตผลทางประมงขึ้นมาบนฝั่ง ต่อเนื่องกับใต้ถุนเรือนโถ่งที่ใช้เป็นที่เก็บอุปกรณ์สำหรับทำการประมง เช่น อวน กระจาดถีบ กับพื้นที่โถ่งส่วนกลางใช้สำหรับแปรรูป หรือคัดแยกผลิตผลทางการประมงร่วมกัน เช่น คัดแยกปลา หอย แกะเปลือกกุ้ง ปู แต่ปัจจุบันการประกอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาชีพทำการประมงขนาดใหญ่และขนาดกลางซบเซาลงไปมาก ทำให้พื้นที่ส่วนกลางนี้แปรสภาพเป็นพื้นที่ว่างเปล่าแทน

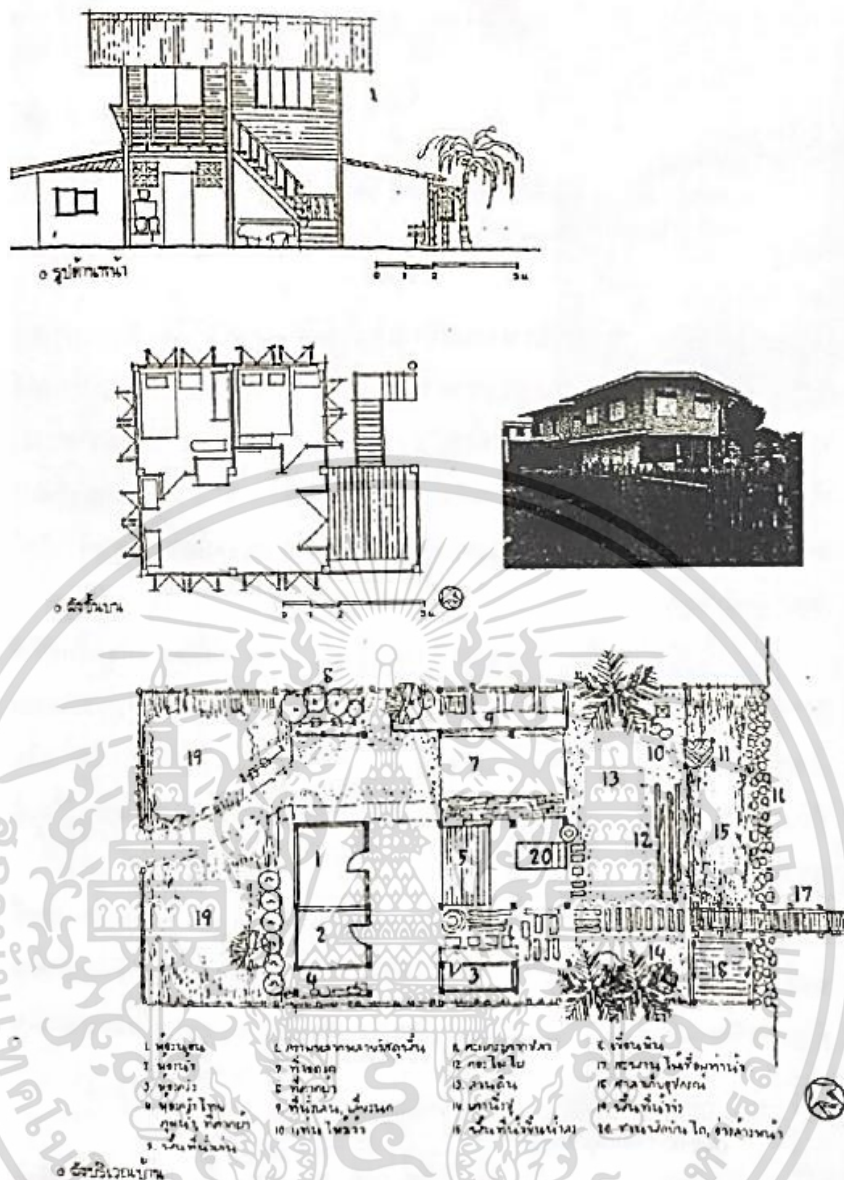
### 3.2) กรณีศึกษาเรือนชาวประมง

- เจ้าของบ้าน คือ นางมาลี ปานพันธ์ อายุ 50 ปี อยู่อาศัยในชุมชนมาตั้งแต่เกิด ประกอบอาชีพประมงอวนปูม้า ในอดีตชุมชนมีการตั้งถิ่นฐานอยู่ริมน้ำ มีท่าเรือเล็กๆ กับปัจจุบัน บ้านแต่ละหลังมีท่าเรือเป็นของตัวเอง เนื่องจากพื้นที่ทำมาหากินคือทะเล กรรมสิทธิ์ เป็นที่ดินเช่าจากเจ้าของที่ดินอีกทีหนึ่งตัวเรือนมีอายุมากกว่า 10 ปี ตัวเรือนเดิมมีการรื้อถอนปลูกใหม่ เพราะเรือนหลังเก่าใช้งานมานานและผุพัง พื้นชั้นล่างมีการประยุกต์ใช้วัสดุเหลือใช้จากการทำประมงมาเป็นวัสดุปูพื้นบนลานดิน เช่นเศษไม้จากการต่อเรือ เชือกคล้องเรือที่ไม่ใช้แล้ว

### 3.3) ผังบริเวณบ้าน รูปลักษณะ และการใช้สอย

- ลักษณะของเรือนส่วนใหญ่เป็นเรือนไม้หลังคาทรงจั่ว ยกใต้ถุนสูง โดยหน้าบ้านหันไปทางทิศตะวันออก เนื่องจากในอดีตใช้แม่น้ำเป็นเส้นทางคมนาคมหลักของชุมชน การใช้สอยใต้ถุนเรือนซึ่งมีน้ำท่วมในช่วงน้ำหลาก (เดือนตุลาคม-พฤศจิกายน) นั้นไม่สามารถใช้ใต้ถุนได้ตลอด ในยามปกติไม่มีน้ำท่วมจะสามารถพบเห็นวิถีชีวิตชาวประมง อีกทั้งยังเป็นพื้นที่พักผ่อนของคนในครอบครัว พบปะเพื่อบ้าน ส่วนพื้นที่ชั้นบน ปัจจุบันไม่ค่อยมีการใช้งานจึงใช้เก็บของ จิ้งจกเก็บของ ที่ตั้งหิ้งพระ รูปบรรพบุรุษ และใช้เป็นห้องนอนเท่านั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.8 แบบเรือนชาวประมง บ้านเลขที่ 12/2 หมู่ 8 ต.บ้านแหลม อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี  
ที่มา : อรศิริ ปาณินท์และคณะ. 2550 / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

3.4) วัสดุและการก่อสร้าง

- ลักษณะทางกายภาพของเรือนเป็นเรือนไม้ 2 ชั้น หลังคาจั่ว ยกใต้ถุนสูง
- ชั้นล่างโครงสร้างเสาและคานเป็นไม้ทั้งหมด ใต้ถุนเรือนเป็นพื้นดิน และ คสล.

บางส่วน

- ผนังชั้นล่างก่ออิฐกันพื้นที่เป็นห้องนอน 2 ห้อง และห้องครัว 1 ห้อง หลังคามุงด้วย

กระเบื้องลูกฟูก

- ผนังที่ชั้นบน และหลังคาเป็นโครงสร้างไม้ หลังคามุงด้วยกระเบื้องลูกฟูก
- สภาพของตัวเรือนอยู่ในสภาพที่ดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษาการท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ กลุ่มชาติพันธุ์ การตั้งถิ่นฐานและสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นในกลุ่มแม่น้ำเพชรบุรี ภูมิปัญญาในการดำรงชีวิตตามสภาพแวดล้อมธรรมชาติอันประกอบด้วยทางเลือกทำเลเพาะปลูกและก่อตั้งชุมชน การยังชีพที่สอดคล้องกับระบบนิเวศ ซึ่งทำให้พบความน่าสนใจของชุมชนพื้นถิ่นต่างๆ ในพื้นที่ของกลุ่มน้ำเพชรบุรี ตอนล่างในอำเภอท่ามาย อำเภอบ้านลาด อำเภอเมืองเพชรบุรี และอำเภอบ้านแหลม

ชุมชนพื้นถิ่นและเรือนพื้นถิ่นมีลักษณะร่วมที่สำคัญ คือการเป็นชุมชนในแนวราบที่มีความกลมกลืนกับชุมชนเมืองของเพชรบุรีด้วยเมื่อวิเคราะห์ตามโครงการนำร่องขององค์การบริหารส่วนตำบลต้นแบบการเรียนรู้ ผนวกกับการศึกษารายละเอียดทั้งทางกายภาพของชุมชน เรือนพื้นถิ่น และผลผลิตที่เกิดจากชุมชนในโครงการจะพบว่าศักยภาพในการอนุรักษ์และพัฒนาของโครงการ จะเน้นไปในลักษณะของการอนุรักษ์และพัฒนาเพื่อเน้นลักษณะเด่นของชุมชนชนบทของเพชรบุรี เพื่อส่งเสริมผลผลิตและเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

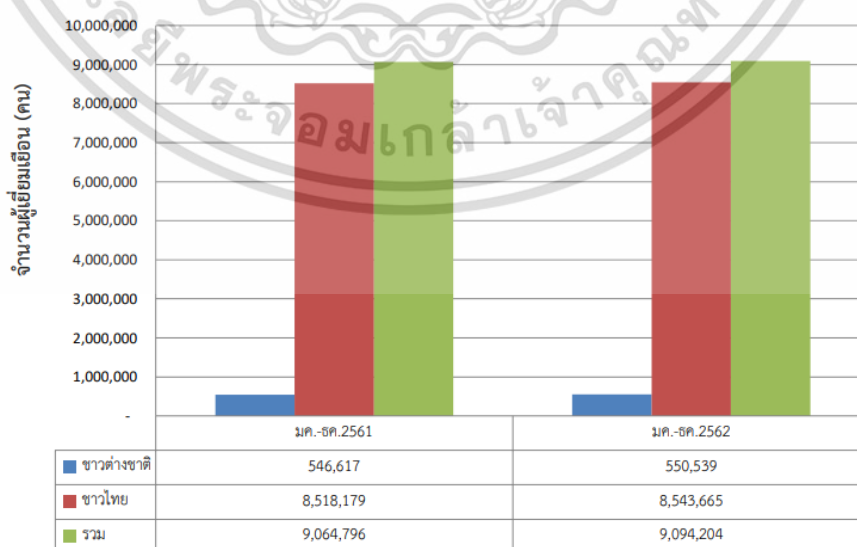
## 2.4 การศึกษาการดำเนินงานขององค์กรและความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มการเจริญเติบโตของธุรกิจที่ฝึก เพื่อช่วยในการเปรียบเทียบ และดูแนวโน้มของธุรกิจประเภทนี้ ซึ่งเป็นข้อมูลพื้นฐานที่จะทำให้โครงการสามารถดำเนินต่อไปได้

### 2.4.1 ข้อมูลด้านสถิติการท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี

#### 2.4.1.1 นักท่องเที่ยวไทย-ต่างชาติ

แผนภูมิ : ผู้เยี่ยมชมของจังหวัดเพชรบุรี

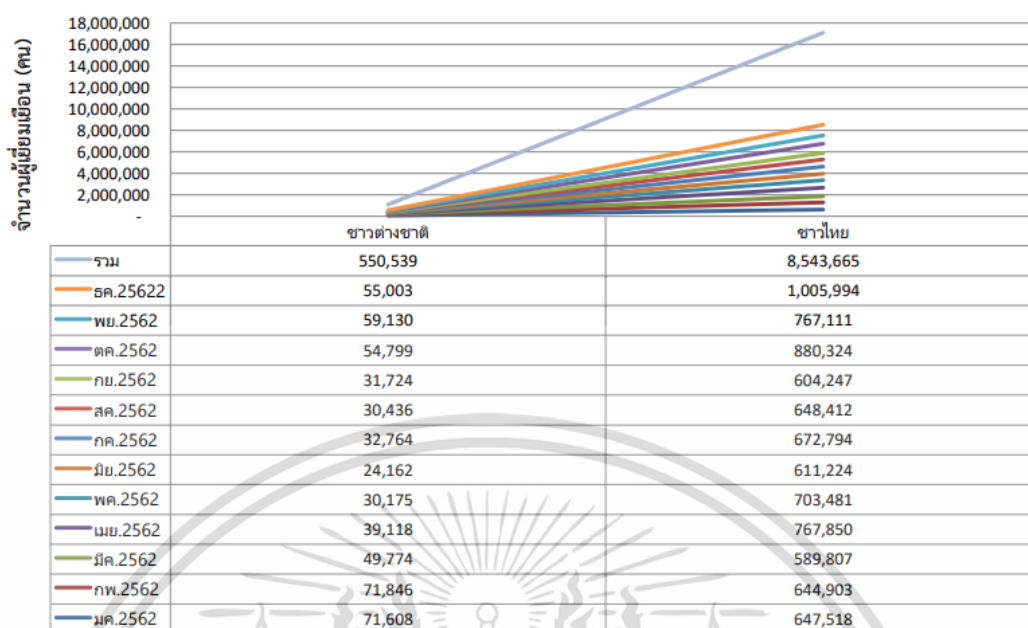


ภาพที่ 2.9 แผนภูมิสถิตินักท่องเที่ยวไทย-ต่างชาติในจังหวัดเพชรบุรีเดือนม.ค.-ธ.ค. ปี 2561-2562

ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเพชรบุรี 2563 / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

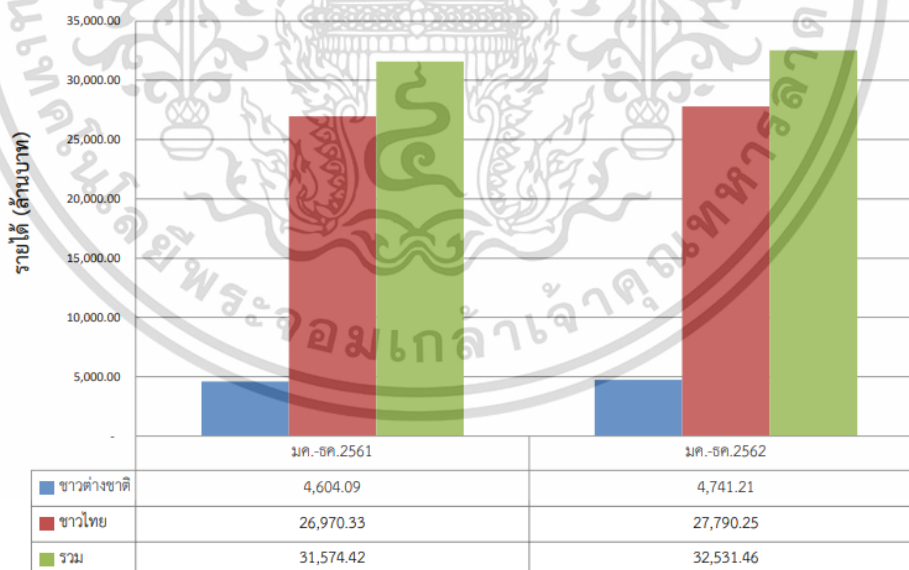
### แผนภูมิ : ผู้เยี่ยมเยือนของจังหวัดเพชรบุรี



ผู้เยี่ยมเยือน คือ นักท่องเที่ยวร่วมกับนักท่องเที่ยว  
ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ภาพที่ 2.10 แผนภูมิสถิตินักท่องเที่ยวไทย-ต่างชาติในจังหวัดเพชรบุรีประจำเดือนม.ค.-ธ.ค. ปี 2562  
ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเพชรบุรี 2563 / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

### แผนภูมิ : รายได้จากการท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี

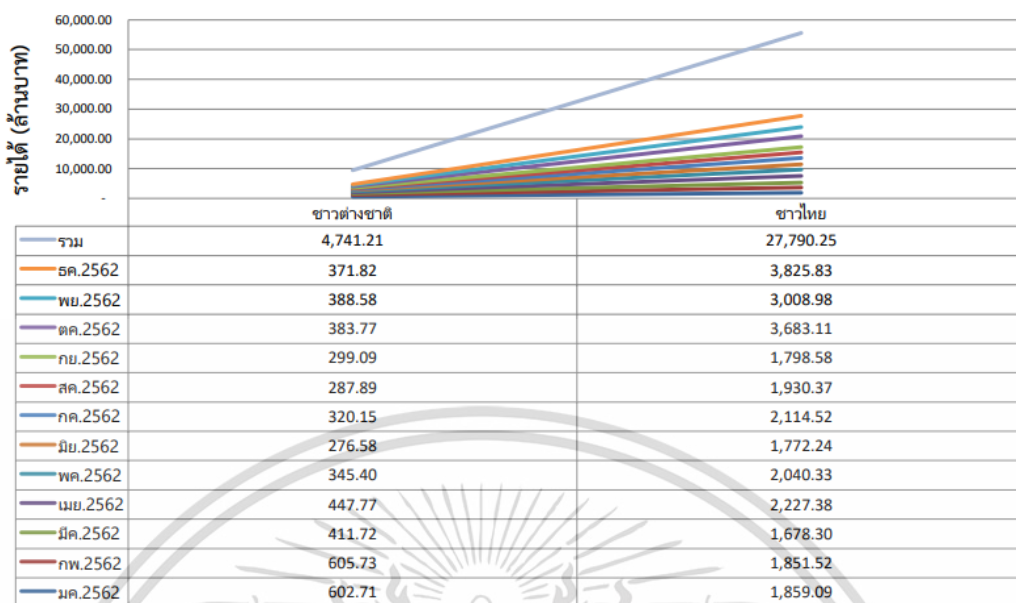


รายได้รวม : รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย รวมกับรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ  
ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ภาพที่ 2.11 แผนภูมิสถิติรายได้จากการท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรีประจำเดือนม.ค.-ธ.ค. ปี 2561-2562  
ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเพชรบุรี 2563 / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนภูมิ : รายได้จากการท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี



รายได้รวม : รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย รวมกับรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ

ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ภาพที่ 2.12 แผนภูมิสถิติรายได้จากการท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรีประจำเดือนม.ค.-ธ.ค. ปี 2562

ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเพชรบุรี 2563 / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

จากข้อมูลที่กล่าวมาข้างต้นจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2561-2562 มีนักท่องเที่ยว ดังนี้

- 1) นักท่องเที่ยวชาวไทย มีจำนวนเพิ่มขึ้น 0.30 เปอร์เซ็นต์ หรือ 25,486 คน
- 2) นักท่องเที่ยวต่างชาติ มีจำนวนเพิ่มขึ้น 0.07 เปอร์เซ็นต์ หรือ 3,922 คน โดยแบ่งเป็น สหราชอาณาจักร 14.80% เนเธอร์แลนด์ 12.74% เยอรมัน 11.18% จีน 7.79% นอร์เวย์ 6.41% ฟินแลนด์ 6.08% ฝรั่งเศส 5.74% เดนมาร์ก 3.89% ฮองกง 3.38% ออสเตรเลีย 3.16% และชาติอื่นๆ 24.83%

รายได้จากการท่องเที่ยว ปี 2562 มีมูลค่า 32,531.46 ล้านบาท การเติบโตตามเป้าหมายท่ามกลางความท้าทายต่าง ๆ ทั้งภายใน และภายนอกประเทศ อัตราการขยายตัวของรายได้ที่สูงกว่า จำนวนนักท่องเที่ยว สะท้อนให้เห็นถึงการเติบโตในเชิงคุณภาพ

2.4.1.2 วิสาหกิจเพื่อสังคม หรือ Social Enterprise (SE)

มีจุดมุ่งหมายหลักในการแก้ไขปัญหาสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยใช้กลไกการบริหารจัดการที่ดีของภาคธุรกิจมาบวกกับความรู้และนวัตกรรมสังคม มีความยั่งยืนทางการเงินจากรายได้หลักที่มาจากสินค้าหรือบริการโดยไม่ต้องพึ่งพาเงินบริจาค และมีการนำผลกำไรที่เกิดขึ้นไปลงทุนซ้ำเพื่อขยายผลกระทบทางสังคมที่เกิดขึ้น ในปีพ.ศ.2562 ได้มีวาระพิจารณารายงานการศึกษาวิจัย เรื่อง วิสาหกิจเพื่อสังคม (Social Enterprise) พ.ร.บ.ดังกล่าวต่อ สนช. ฉบับนี้ ว่าเป็นประโยชน์ต่อสังคม เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สวทช.ได้จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทำให้วิสาหกิจเพื่อสังคม และกลุ่มกิจการเพื่อสังคม ให้มีความเข้มแข็งและพึ่งพาตนเองได้ โดยมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1) นโยบายและแผนการส่งเสริมวิสาหกิจเพื่อสังคมแห่งชาติให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม และเสนอแนวทางในการส่งเสริมหรือสนับสนุนด้านสิทธิประโยชน์แก่วิสาหกิจเพื่อสังคม หรือบุคคลซึ่งให้การสนับสนุนกิจการของวิสาหกิจเพื่อสังคมต่อคณะกรรมการ
- 2) จัดทำแผนปฏิบัติการส่งเสริมวิสาหกิจเพื่อสังคมเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อความเห็นชอบ
- 3) ให้คำแนะนำ ฝึกอบรม และส่งเสริมวิสาหกิจเพื่อสังคมให้สามารถพัฒนาการบริหารจัดการในด้านการเงิน การบัญชี การตลาด เทคโนโลยี และด้านอื่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 4) ส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาคุณภาพและมาตรฐานสินค้าและบริการของวิสาหกิจเพื่อสังคม
- 5) ให้คำปรึกษาหรือความช่วยเหลือในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล การขออนุมัติอนุญาต และการจดทะเบียนสิทธิบัตร เครื่องหมายการค้าหรือทรัพย์สินทางปัญญาอื่น
- 6) จัดให้มีมาตรการในการส่งเสริมและสนับสนุนกลุ่มกิจการเพื่อสังคม เพื่อให้สามารถพัฒนาเป็นวิสาหกิจเพื่อสังคมได้ต่อไป
- 7) วิเคราะห์สภาพปัญหาและสถานการณ์ อุปสรรค และความสำเร็จของวิสาหกิจเพื่อสังคมในประเทศ และจัดทำรายงานเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรี
- 8) เป็นศูนย์กลางข้อมูลเกี่ยวกับวิสาหกิจเพื่อสังคม และเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับวิสาหกิจเพื่อสังคม ตลอดจนรายงานสถานการณ์วิสาหกิจเพื่อสังคมของประเทศ
- 9) บริหารกองทุนตามนโยบายและมติของคณะกรรมการและคณะกรรมการบริหาร

#### 2.4.1.3 สถานการณ์การท่องเที่ยว จังหวัดเพชรบุรี

ปัจจุบันจังหวัดเพชรบุรีเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นที่สนใจของชาวไทยและชาวต่างชาติส่วนหนึ่งมาจากการเดินทางที่ใกล้กับกรุงเทพฯ อีกทั้งมีแหล่งท่องเที่ยวที่หลากหลายทั้งทะเลและภูเขา ตอบสนองนักท่องเที่ยวที่สนใจที่จะเรียนรู้และรับประสบการณ์ใหม่ในการท่องเที่ยว ทำให้สถานการณ์การท่องเที่ยวภายในจังหวัดเป็นไปในทิศทางที่ดี

ตลาดในประเทศ	ตลาดต่างประเทศ	รวม
จำนวนผู้เยี่ยมเยือน <b>8,543,665 คน</b> + 0.30 % รายได้จากการท่องเที่ยว <b>27,790.25 ล้านบาท</b> + 3.04 %	จำนวนผู้เยี่ยมเยือน <b>550,539 คน</b> + 0.72 % รายได้จากการท่องเที่ยว <b>4,741.21 ล้านบาท</b> + 2.98 %	ผู้เยี่ยมเยือนรวม <b>9,094,204 คน</b> + 0.32 % รายได้รวม <b>32,531.46</b> ล้านบาท + 3.03 %



อัตราการเข้าพัก  
69.85 %



วันพักเฉลี่ย  
2.02



ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย/  
คน/ทริป  
2,085.30 บาท

ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ภาพที่ 2.13 สถานการณ์การท่องเที่ยวในจังหวัดเพชรบุรีประจำเดือนมกราคม-ธันวาคม ปี 2562

ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเพชรบุรี 2563 / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

#### 2.4.2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและความเป็นไปได้ธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเพชรบุรี

ข้อมูลรายงานด้านธุรกิจโรงแรมของจังหวัดเพชรบุรี โดย C9 Hotelworks (บริษัทที่ปรึกษาด้านการโรงแรม) แสดงให้เห็นว่าแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่กำลังเติบโตของจังหวัดเพชรบุรี ทั้งในจังหวัดเองรวมไปถึงหัวหินปราณบุรีและชะอำกำลังรวมมือกันในการทำตลาดแบบคลัสเตอร์และความร่วมมือกันของแต่ละชุมชน โดยหลักการศึกษาความเป็นไปได้ขั้นต้น เป็นการศึกษาข้อมูลเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนโครงการ จะศึกษา สํารวจ และวิเคราะห์เพื่อหาความเป็นไปได้เบื้องต้น โดยแบ่งออกเป็น 4 ขั้นตอน คือ การสำรวจทำเลที่ตั้ง การสำรวจการตลาด การสำรวจสถานการณ์แรงงาน-ค่าจ้าง และการวางแผนทางการเงิน

มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลไทยได้จัดลำดับความสำคัญของ "แผนพัฒนาการท่องเที่ยวชายฝั่ง" ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากครม. แผนดังกล่าวกำหนดเป้าหมายให้จังหวัดเพชรบุรีประจวบคีรีขันธ์ชุมพรและระนองเป็นพื้นที่ที่มีการเติบโตเพื่อดึงดูดการท่องเที่ยวระดับไฮเอนด์ การริเริ่มระดับชาติในระยะยาวได้ใช้กลยุทธ์ในการขยายจุดหมายปลายทางเหล่านี้เนื่องจากความใกล้ชิดใกล้กับความเข้มข้นของประชากรในเขตเมืองใหญ่ ภายหลังของการริเริ่มของอพท. (พื้นที่ที่กำหนดเพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และเพชรบุรีกำลังประสานงานการรณรงค์ที่กว้างขึ้นโดยมีเป้าหมายเพื่อให้สามารถแข่งขันกับรีสอร์ทระดับไฮเอนด์ ภูมิภาคอื่น ๆ เช่นภูเก็ต เกาะสมุย และพัทยา เป็นต้น

โดยมุ่งเน้นไปที่สินเชื่อ SME ให้กับผู้ประกอบการและธุรกิจการท่องเที่ยวขนาดเล็ก การลดค่าธรรมเนียมการขึ้นลงเครื่องบินและการเข้าอุทยานแห่งชาติสิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การท่องเที่ยวในประเทศ ส่งผลในด้านโครงสร้างพื้นฐานกับการเข้ามาของแบรนด์โรงแรมระดับนานาชาติจำนวนมากและธุรกิจที่อยู่อาศัยที่เฟื่องฟูได้เห็นว่าภูมิภาคนี้มีความก้าวหน้าอย่างมากในการเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในเศรษฐกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย

แนวโน้มการท่องเที่ยวของประเทศไทย มีชาวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นทุกปี นักท่องเที่ยวชาวไทยมีแนวโน้มในการไปท่องเที่ยวต่างประเทศในช่วงวันหยุดยาวมากขึ้น ส่วนกลุ่มคนไทยช่วงอายุ 16-24 ปี นิยมท่องเที่ยวควบคู่กับการทำงานอาสาสมัครในระหว่างท่องเที่ยวถึง ร้อยละ 53 อีกทั้งความนิยมของการท่องเที่ยวยังให้ความนิยมกับภูเขา และทะเลอีกด้วยเนื่องจากจังหวัดเพชรบุรีเป็นจังหวัดที่มีภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่หลากหลาย การนำแนวคิดเรื่องวิสาหกิจเพื่อสังคมมาเป็นโมเดลทางธุรกิจของโครงการเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อชุมชนทั้งในตัวเมืองเพชรบุรีและบริเวณรอบนอก โดยธุรกิจประเภทนี้ได้ผ่านการเสนอร่าง พรบ. ในการประชุม สปช. และอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาให้เป็นพรบ. ส่งเสริมวิสาหกิจเพื่อสังคมต่อไป

#### 2.4.2.1 ค่าใช้จ่ายโครงการ

ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ หมายถึง จำนวนเงินทั้งหมดที่เจ้าของโครงการต้องจัดหาให้ได้เพื่อสร้างโครงการของตนให้เป็นจริงขึ้นมา โดยค่าใช้จ่ายจะประกอบด้วย

- 1) ค่าที่ดิน (Land) ค่าที่ดินนี้ รวมไปถึงค่าภาษีระหว่างการทำดำเนินการ และค่าปรับที่ดินให้เหมาะสมกับการก่อสร้าง
- 2) ค่าก่อสร้าง (Construction) ค่าก่อสร้างเป็นส่วนประกอบที่ใหญ่ที่สุดของค่าใช้จ่ายทั้งหมด มักมีการระบุระดับราคาค่าก่อสร้างที่สูงที่สุด
- 3) ดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้าง (Interest during Construction) เงินทุนในการก่อสร้างในส่วนของการกู้ยืม ดอกเบี้ยอาจไม่สูงเท่ากับการกู้ยืมทั่วไป
- 4) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องประดับตกแต่ง และเครื่องมือ เครื่องใช้(Furniture, Fixtures and Equipment) เฟอร์นิเจอร์แบ่งออกเป็นเป็นส่วนตัวและส่วนที่แขกมองไม่เห็นหรืออยู่ในสวนบริการ สำหรับเครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำร้อน ไม่นับเป็นค่าใช้จ่ายประเภทนี้ แต่นับรวมไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
- 5) อุปกรณ์วัสดุ เครื่องมือเครื่องใช้ในการดำเนินงาน (Operating Equipment) หมายถึง ผ้าที่ใช้ในห้องพักแขก หรือส่วนต่าง ๆ เครื่องแก้วจาน ชามที่ใช้ในห้องอาหารอาจรวมไปถึงเครื่องแบบด้วย
- 6) สินค้า และข้าวของเครื่องใช้(Inventories) นอกจากข้าวของเครื่องใช้พร้อมใช้งานตามปกติแล้ว โรงแรมจำเป็นต้องสำรอง (Reserve Stock) ซึ่งแบ่งออกเป็น 7 ประเภท คือ อาหาร, เครื่องดื่ม, วัสดุทำความสะอาด, กระดาษเอกสาร, วัสดุสิ้นเปลืองที่ใช้โดยลูกค้า, เครื่องเขียน และชิ้นส่วนทดแทน หรือสิ้นเปลืองในทางการช่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7) ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดกิจการ (Pre-opening Expenses) เป็นค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมหรือเงินเดือนพนักงาน เพื่อเตรียมความพร้อมก่อนการเปิดกิจการ นอกจากนี้ยังรวมถึง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ

8) เงินทุนในการดำเนินงาน (Working Capital) เงินทุนนี้ต้องมีมากพอที่จะจ่ายเงินเดือนพนักงานในระยะแรก หลังเปิดกิจการ และเป็นเงินทุนดำเนินงานไปจนกว่าเงินจะสะพัดในระดับปกติ

#### 2.4.2.2 แหล่งเงินทุน

##### 1) ทุนสนับสนุนระยะเริ่มต้น (Start-up grant)

เนื่องจากการดำเนินการวิสาหกิจเพื่อสังคมมีความเสี่ยงและความยากมากกว่าองค์กรธุรกิจทั่วไป (ที่ไม่ต้องมีเงื่อนไขเรื่องการจัดการผลกำไร) และยากกว่าองค์กรไม่แสวงหาผลกำไร (ที่มีรายได้จากการบริจาค) ดังนั้นทุนสนับสนุนระยะเริ่มต้นจึงมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการสร้างแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการรุ่นใหม่ตัดสินใจเริ่มต้นดำเนินการ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการสนับสนุนในรูปแบบของเงินให้เปล่าจากภาครัฐ หรือ จากการลงทุนแบบ Angel Investment ของภาคเอกชน การสนับสนุนในระยะนี้จะให้ในจำนวนเงินที่ไม่มากนัก (5000 บาท ถึง 2 แสนบาท) และเป็นการให้ขั้นบันได (น้อยไปมาก) สัมพันธ์ไปกับพัฒนาการของกิจการ เน้นไปที่การแปลงความคิดทางธุรกิจสู่การทดลองปฏิบัติจริง เพื่อทดสอบ (Prototyping) และสร้างโมเดลทางธุรกิจที่มีความชัดเจน ในปัจจุบันยังมีรูปแบบการระดมทุนเพื่อเป็นทุนเริ่มต้นในอีกลักษณะหนึ่งคือ การระดมทุนจากสาธารณะและประชาชนทั่วไปหรือ Crowd Funding เช่น ในกรณีของ เว็บไซต์ KICKSTARTER ที่สามารถระดมทุนออนไลน์ได้แล้วกว่า 1.436 ล้านดอลลาร์หรือกว่า 45,000 ล้านบาทเพื่อแปลงความคิดที่ดีไปสู่โครงการจริงแล้ว 75,260 โครงการทั่วโลก

##### 2) ทุนสนับสนุนเพื่อการดำเนินการ

ความริเริ่มที่ทำให้เกิดการเข้าถึงเงินทุนในอีกรูปแบบหนึ่งคือ การสร้างโปรแกรมสนับสนุนโดยตรงจากภาครัฐ เพื่อทำให้กิจการระยะเริ่มต้นสามารถยกระดับสู่ธุรกิจได้อย่างแท้จริง ซึ่งการสนับสนุนทางการเงินส่วนใหญ่จะมีการกำหนดวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อให้แน่ใจได้ว่าจะสามารถเข้าไปสนับสนุนในจุดที่จำเป็นของการดำเนินการธุรกิจในระยะนี้ เช่น เงินทุนสนับสนุนค่าตอบแทนพนักงาน และการดำเนินการ (Working capital) เงินทุนพัฒนางานวิจัย เงินทุนสนับสนุนค่าที่ปรึกษา (Consultancy fee)

##### 3) ระบบสินเชื่อพิเศษเพื่อวิสาหกิจเพื่อสังคม

ภายหลังจากระดับของการพัฒนาที่มีการดำเนินการในรูปแบบธุรกิจอย่างเต็มรูปแบบแล้วความต้องการเงินทุนส่วนใหญ่จะมีระดับที่มากขึ้นและต้องการการระดมทุนเพิ่มเติมจากภายนอกเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินการและขยายกิจการ ซึ่งส่วนใหญ่วิสาหกิจเพื่อสังคม มักจะมีปัญหาและไม่สามารถเข้าถึงระบบสินเชื่อในระบบปกติของธนาคารได้ เนื่องจากการขาดหลักทรัพย์ค้ำประกันและแนวคิดของเกณฑ์ในการปล่อยเงินกู้ที่แตกต่างกัน ความริเริ่มเพื่อสนับสนุนวิสาหกิจเพื่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สังคมให้เข้าถึงเงินกู้ดังกล่าว คือ การสร้างระบบสินเชื่อพิเศษซึ่งจะมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการปล่อยเงินกู้ที่สอดคล้องไปกันกับลักษณะและคุณค่าหลักของวิสาหกิจเพื่อสังคม เช่น การผ่อนคลายสัดส่วนมูลค่าหลักทรัพย์ค้ำประกันต่อยอดเงินกู้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การพิจารณาผลกระทบทางสังคมควบคู่ไปกับการตอบแทนทางการเงิน การคิดระยะเวลาการผ่อนชำระที่ยาวขึ้นและมีอัตราดอกเบี้ยที่เท่ากันหรือต่ำกว่าระบบปกติ

#### 4) ตลาดการลงทุนทางสังคม (Social investment market)

การใช้ระบบการลงทุนที่มีอยู่ในปัจจุบันให้เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาวิสาหกิจเพื่อสังคม หรือที่เรียกว่า ตลาดลงทุนทางสังคม ซึ่งสามารถทำได้ทั้งโดยภาคเอกชนและประชาชนในรูปแบบที่แตกต่างกันไป เช่น กองทุนส่วนบุคคล[Private Fund], กองทุนร่วมลงทุน (Social Venture Capital Fund), กองทุนรวมที่เน้นการลงทุนที่มีผลกระทบทางสังคม (SR Mutual Fund), การออกพันธบัตรเพื่อพัฒนาสังคม (Social Impact Bond) หรือแม้แต่การพัฒนาไปสู่การสร้างตลาดหลักทรัพย์เฉพาะของวิสาหกิจเพื่อสังคม (Social Stock Exchange) ในอนาคต

## บทที่ 3

### การศึกษาโครงการตัวอย่าง

#### 3.1 เป้าหมายในการศึกษาอาคารตัวอย่าง

โรงแรมประเภทรีสอร์ตเป็นโรงแรมที่มีจุดประสงค์เพื่อการพักผ่อนตากอากาศ นอกจากบริการของโรงแรมแล้ว บรรยากาศของโครงการจึงเป็นองค์ประกอบหลักที่มีความสำคัญ โดยจะต้องมีความเงียบสงบ และมีการออกแบบอย่างสวยงามตามแนวคิดของโครงการ ที่เอื้อต่อการพักผ่อนและสร้างความประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้มาพัก

ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อบรรยากาศนั้นมีหลายด้าน ทั้งทางด้านการวางผัง การจัดภูมิสถาปัตยกรรม รูปแบบสถาปัตยกรรม สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ รวมถึงกิจกรรมในโครงการ การศึกษาอาคารตัวอย่างของโครงการ มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะโครงการ เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลที่ต้องการศึกษาโดยมีเกณฑ์ในการคัดเลือกอาคารตัวอย่าง จึงแบ่งเกณฑ์การเลือกศึกษาโครงการ ดังต่อไปนี้

- 1 เป็นโครงการที่มีแนวความคิดเรื่องการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ
- 2 การศึกษาแนวคิดในการออกแบบ การวางผัง ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับโครงการ
- 3 องค์ประกอบต่าง ๆ และกิจกรรมภายในโครงการตัวอย่างสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการ
- 4 เป็นโครงการที่สามารถอยู่ร่วมกับสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติได้อย่างกลมกลืนและเกิดประโยชน์
- 5 ระดับมาตรฐานโรงแรมใกล้เคียงกับโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 3.2 โครงการตัวอย่างภายในประเทศ

### 3.2.1 วีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท (Veranda Chiangmai The High Resort)



ภาพที่ 3.1 โครงการวีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท

ที่มา : <https://www.verandaresort.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

#### 3.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ชื่อโครงการ : วีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท (Veranda Chiangmai The High Resort)

ประเภทโครงการ : โรงแรมพักตากอากาศ

ที่ตั้งโครงการ : 192 หมู่ 2 ตำบลบ้านปาง อำเภอหางดง จังหวัด เชียงใหม่

เจ้าของโครงการ : บริษัท วีรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด

สถาปนิกโครงการ : บริษัท สำนักงานสถาปนิกกรุงเทพ จำกัด

เปิดบริการ : ปี พ.ศ. 2551

จำนวนห้องพัก : 71 ห้องพัก (15,200 ตารางเมตร

พื้นที่โครงการ : 32 ไร่ (51,200 ตารางเมตร

ระดับ : 4 ดาว

#### 3.2.1.2 แนวความคิดในการจัดตั้งโครงการ

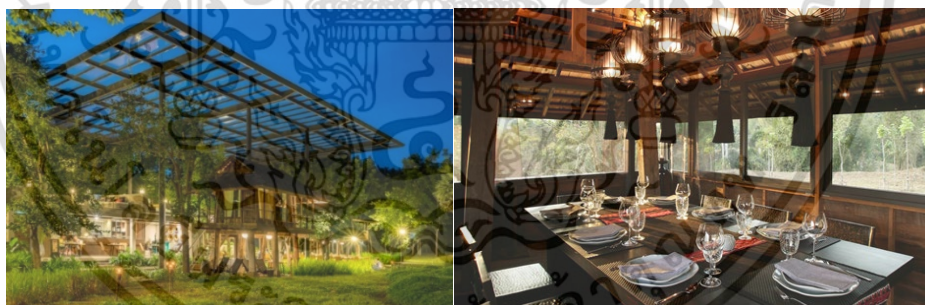
การจัดตั้งโครงการวีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท มีแนวความคิดมาจากคุณ วีรวัฒน์ องค์กรวิบูลย์ (ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วีรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด ซึ่งในขณะนั้นได้บริหารวีรันดา หัวหิน จึงมีความคิดว่า วีรันดามีรีสอร์ททิวทะเลแล้ว แต่ยังไม่มียีสอร์ททิวภูเขา แรงแบนดาลัยนี้เกิดจากการเดินทางไปเกาะบาหลี่ ประเทศอินโดนีเซีย จึงอยากเริ่มโครงการนี้ที่จังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากเจ้าของโครงการมีความคุ้นเคยกับจังหวัดเชียงใหม่อยู่แล้วและตั้งเป้าหมายไว้คือเป็นโรงแรมที่ชาวไทยและชาวต่างชาติสามารถเข้ามาพักได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.2.1.3 แนวความคิดในการออกแบบโครงการ

แนวความคิดริเริ่มทั้งหมดของโครงการเกิดจากความต้องการของเจ้าของโครงการ ลักษณะสระว่ายน้ำที่ลอยอยู่กลางป่า เนื่องจากพื้นที่โดยรอบของโครงการมีทั้งภูเขาและต้นไม้ใหญ่ จึงเริ่มวิธีการหาระดับความสูงของสระที่เหมาะสมที่จะทำให้เกิดมุมมองที่ดีในบริเวณพื้นที่ของสระและทำให้เกิดการกำหนดตัวอาคารในบริเวณพื้นที่ต่าง ๆ ตามมาการกำหนดขนาดของอาคารมีแนวความคิดมาจากวัดต้นเกว๋น ซึ่งเป็นวัดที่อยู่บริเวณก่อนทางขึ้นโครงการ โดยการออกแบบขนาดของอาคารโดยอ้างอิงจากอาคารในท้องถิ่น นำแนวความคิดเรื่องขนาดของอาคารและการเข้าถึงของวัดต้นเกว๋นมาใช้กับโครงการด้วย คือออกแบบให้มีการสร้างพื้นที่ต้อนรับที่ค่อยๆเปิดให้เห็นทีละน้อย การเลือกใช้วัสดุหลักเพียง 3 อย่างคือ คอนกรีตเปลือย ไม้ และอิฐแนวความคิดในการออกแบบห้องพักคือห้องใหญ่กว่ามาตรฐาน แต่ละห้องจะตกแต่งแตกต่างกัน ทำให้ผู้มาพักรู้สึกแตกต่างทุกครั้งที่มา ลักษณะของอาคารห้องพักถูกทอนให้ต่ำลงทำให้เหมือนอาคารลอยอยู่ในทุ่ง โดยเพิ่มห้องเป็นชั้นไปตามความสูงของพื้นที่ โดยทำการปลูกไม้พุ่มบนหลังคาอาคารที่อยู่ต่ำกว่าเพื่อให้ดูกลมกลืนกับธรรมชาติ ตัวอย่างแนวความคิดในการออกแบบพื้นที่ต่างๆ มีดังนี้

1) ระเบียงชา มีแนวความคิดมาจากเรือนหลังเล็ก ๆ ขนาดประมาณยั้งข้าว 3 หลัง โดยหลังคากระจุยคลุมอาคารที่เป็นที่นั่งทานอาหารและยังสามารถเชื่อมเรือนทั้งสามหลังเข้าด้วยกัน แนวความคิดในการเลือกใช้สีภายในของเรือนมาจากสีเรือนของชาวเขาจัดเป็นห้องจัดเลี้ยงเล็กๆ ห้องสีขาเป็นห้องเล็กสุดเป็นแบบนั่งพื้นแบบขันโตก ห้องสีดำมีขนาดใหญ่ขึ้นมา ห้องสีแดงจะใหญ่ที่สุด



ภาพที่ 3.2 ภาพบรรยากาศร้านอาหารระเบียงชา

ที่มา : <https://www.verandaresort.com/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

2) พื้นที่ต้อนรับ มีแนวความคิดมาจากกุหลาบหลังข้างที่ได้สัดส่วนโดยทำเป็นเสาไม้ทุกต้น ตั้งขึ้น มีหลังคาที่เกิดจากการสานเป็นทึ่กำบังได้อย่างดี สามารถมองผ่านเข้าไปได้ช่วยสร้างความรู้สึกโปร่งโล่ง



ภาพที่ 3.3 อาคารส่วนต้อนรับวีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท

ที่มา : <https://www.verandaresort.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

3) ส่วนห้องสมุด เป็นห้องสมุดสำหรับแขกที่เข้ามาพัก มีพื้นที่ทำงาน และส่วนของร้านขายของที่ระลึก โดยออกแบบให้มีคูน้ำชาบนด้านข้าง มีระเบียงเล็ก ๆ อยู่รอบนอก



ภาพที่ 3.4 ภาพบรรยากาศส่วนห้องสมุดวีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท

ที่มา : <https://www.verandaresort.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

#### 3.2.1.4 แนวความคิดในการวางผังโครงการ

การออกแบบผังของโครงการมีแนวความคิดจากการวางผังโบราณ คือ ควบคุมสิ่งที่จะให้คนรับรู้เป็นลำดับเรื่องราวขึ้นตอน พื้นที่บริเวณทางเข้าออกแบบพื้นที่โดยมีกำแพงเตี้ยๆ ไม่มีช่องเปิดทะลุ ไม่สามารถมองเห็นจากภายนอกได้ จากด้านหน้าที่เป็นลานหินคลุกเมื่อเข้าไปจะเห็นสระน้ำ ตัวอาคารต้อนรับ ด้านข้างจะมีภูมิสถาปัตยกรรมที่ไหลเข้ามาในอาคารและศาลาวัดต้นเกว่นที่ถูกจำลองขึ้น การแบ่งพื้นที่ต่างๆ ในโครงการเกิดแนวคิดเรื่องกำแพงเมืองเชียงใหม่ที่เป็นตัวแบ่งเขตพื้นที่ในเมืองกับนอกเมือง จึงนำแนวคิดมาใช้ในโครงการโดยเป็นการแบ่งระหว่างวัฒนธรรมของจังหวัดเชียงใหม่และความเป็นวีรันดา โดยกั้นพื้นที่อย่างชัดเจน แสดงให้เห็นในบริเวณก่อนเข้าอาคารที่พัก ซึ่งจะต้องผ่านอุโมงค์ลอดใต้สระเข้าไปจะพบกำแพงน้ำตกผืนใหญ่ ที่เป็นตัวกั้นระหว่างห้องพักกับพื้นที่บริเวณไร่ชาและร้านอาหารระเบียงชาที่อยู่ด้านหน้า เส้นทางสัญจรในโครงการแยกเส้นทางสัญจรออกเป็นหลาย ๆ เส้นทำให้แต่ละเส้นมีคนเดินน้อย ด้านหน้าของ pool villa จะเป็นทุ่งนาข้าว ตัวอาคารดูเหมือนแทรกตัวเข้าไปในทุ่งข้าว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



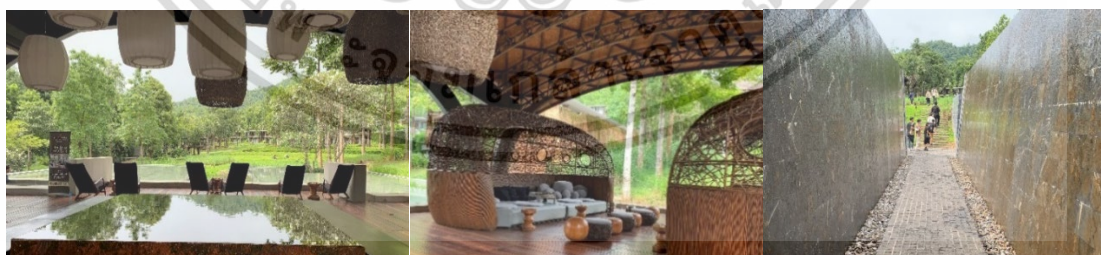
ภาพที่ 3.5 ผังโครงการวีรีนดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท

ที่มา : <https://www.verandaresort.com/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563



ภาพที่ 3.6 ภาพบรรยากาศของโครงการส่วนที่เป็นกำแพงก่อนเข้าส่วนต้อนรับ

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, บันทึกภาพวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563



ภาพที่ 3.7 ภาพมุมมองจากภายในส่วนต้อนรับวีรีนดา เดอะ ไฮ รีสอร์ท

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, บันทึกภาพวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.8 ภาพบรรยากาศของโครงการส่วนที่เป็นกำแพงก่อนเข้าอาคารที่พัก

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, บันทึกภาพวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563

เนื่องจากพื้นที่มีความลาดเอียง จึงออกแบบพื้นที่ที่มีลักษณะนี้ให้พื้นที่ธรรมชาติเดิม เข้ามามีส่วนร่วมในที่ว่างของอาคารเพื่อสร้างคุณค่าและเอกลักษณ์เฉพาะ เนื่องจากโครงการนี้มีขนาดค่อนข้างใหญ่ ในฤดูร้อนจะค่อนข้างร้อนมาก ผู้ออกแบบจึงสร้างบริเวณกิจกรรมร่วมกันโดยไม่กระจายอาคารมากเกินไป กิจกรรมหลัก ๆ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องกิจกรรมสำหรับเด็กหรือสปาจะถูกจัดอยู่ในคอมเพล็กซ์อาคารสูงที่เดียว ในขณะเดียวกันพยายามที่จะสร้างความสมดุลด้วยวิธีต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำจัดให้เป็น dip pool ซึ่งมีการให้บริการเครื่องดื่มด้วย ที่เชื่อมกับห้องอาหารชั้นบนและมีบริเวณนั่งเล่นอยู่กลางทุ่งนา

### 3.2.1.5 องค์ประกอบของโครงการ

แบ่งเป็น 5 องค์ประกอบดังนี้

1 อาคารรับรองและจัดเลี้ยงสัมมนา พื้นที่รวมทั้งหมด	2,525 ตารางเมตร
- Basement Floor Plan พื้นที่รวมทั้งหมด	1,140 ตารางเมตร
Front Office	290 ตารางเมตร
Foyer & Work-Way	180 ตารางเมตร
Courtyard & Terrace	250 ตารางเมตร
Banquet Service	420 ตารางเมตร
- Ground Floor Plan พื้นที่รวมทั้งหมด	1,385 ตารางเมตร
Main Terrace and see view	590 ตารางเมตร
Banquet	520 ตารางเมตร
2 อาคารห้องพัก พื้นที่รวมทั้งหมด	5,755 ตารางเมตร
- 1st Floor Plan พื้นที่รวมทั้งหมด	1,820 ตารางเมตร
Guestroom 20 Unit	1,140 ตารางเมตร
Corridor & walk way	460 ตารางเมตร
Service & Service Hall	220 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

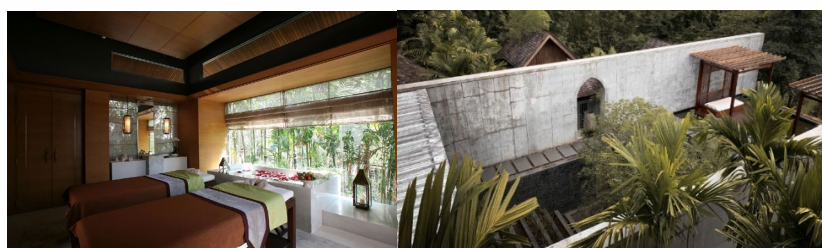
- 2nd Floor Plan พื้นที่รวมทั้งหมด	1,995 ตารางเมตร
Guestroom 22 unit	1,255 ตารางเมตร
Corridor & Stair	715 ตารางเมตร
Service	25 ตารางเมตร
Pool	125 ตารางเมตร
Pond	300 ตารางเมตร
Roof Garden	420 ตารางเมตร
- 3rd Floor Plan พื้นที่รวมทั้งหมด	1,095 ตารางเมตร
Guestroom 14 unit	780 ตารางเมตร
Corridor & walk way	290 ตารางเมตร
Service	25 ตารางเมตร
3 Villa 10 Unit พื้นที่รวมทั้งหมด	1,105 ตารางเมตร
- 1st Floor Plan พื้นที่รวมทั้งหมด	117 ตารางเมตร
Bed room	34 ตารางเมตร
Bath room	22 ตารางเมตร
Living Area & Terrace	34 ตารางเมตร
Stair	12 ตารางเมตร
Courtyard	15 ตารางเมตร
- 2nd Floor Plan พื้นที่รวมทั้งหมด	104 ตารางเมตร
Bed room & Living Area	44 ตารางเมตร
Bath room	22 ตารางเมตร
Terrace	29 ตารางเมตร
Stair	9 ตารางเมตร
4 Grand President Suite พื้นที่รวมทั้งหมด	326 ตารางเมตร
- 1st Floor Plan พื้นที่รวมทั้งหมด	104 ตารางเมตร
Bed room	31 ตารางเมตร
Bath room	27 ตารางเมตร
Living Area	17 ตารางเมตร
Terrace	17 ตารางเมตร
Stair	12 ตารางเมตร
- 2nd Floor Plan พื้นที่รวมทั้งหมด	104 ตารางเมตร
Bed room	24 ตารางเมตร
Bath room	17 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Living Area	52 ตารางเมตร
Terrace	35 ตารางเมตร
Pantry Storage	15 ตารางเมตร
Courtyard	47 ตารางเมตร
Pool	32 ตารางเมตร
5 Restaurant & Swimming Pool พื้นที่รวมทั้งหมด	5,465 ตารางเมตร
- 1st Floor Plan พื้นที่รวมทั้งหมด	1,200 ตารางเมตร
Back of the house	770 ตารางเมตร
Entry and Lift Lobby	230 ตารางเมตร
Spa & Massage	160 ตารางเมตร
Mezzanine Total	570 ตารางเมตร
Spa & Courtyard	240 ตารางเมตร
Staff Area	330 ตารางเมตร
- 2nd Floor Plan พื้นที่รวมทั้งหมด	1,610 ตารางเมตร
Fitness	600 ตารางเมตร
Entry and Lift Lobby	230 ตารางเมตร
Spa & Waiting Area	470 ตารางเมตร
Service	310 ตารางเมตร



ภาพที่ 3.9 ภาพบรรยากาศฟิตเนสของโครงการวีร์ริดา เดอะ ไฮ รีสอร์ท  
ที่มา : ณาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, บันทึกภาพวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563

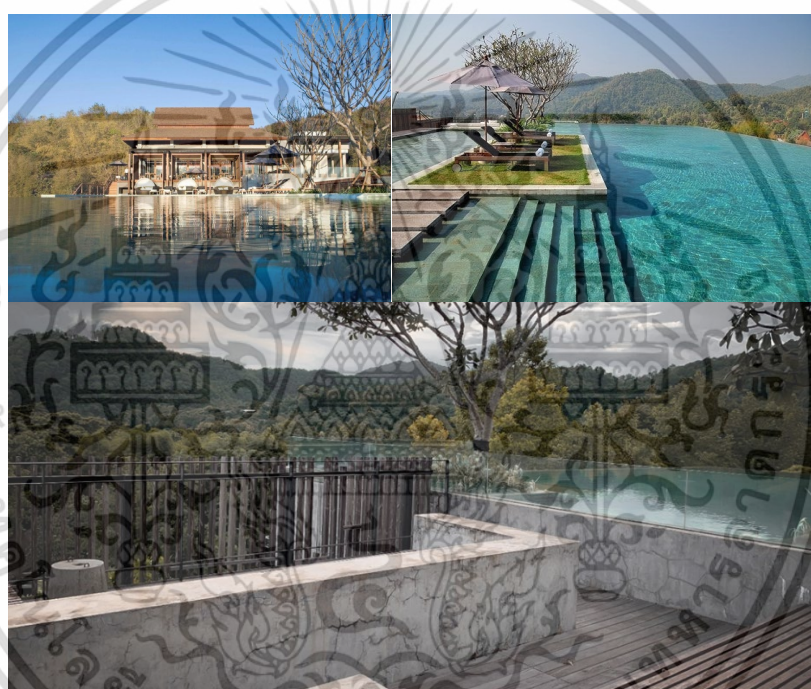


ภาพที่ 3.10 ส่วนสปาของโครงการวีร์ริดา เดอะ ไฮ รีสอร์ท

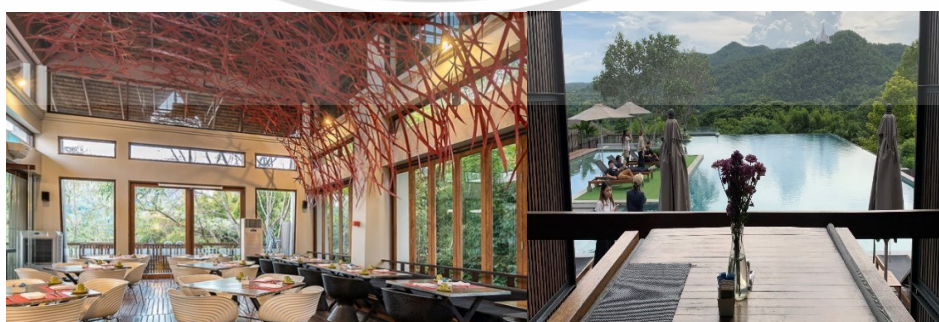
ที่มา : ณาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, บันทึกภาพวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 3rd Floor Plan พื้นที่รวมทั้งหมด	785 ตารางเมตร
Main Kitchen	255 ตารางเมตร
Entry and Lift Lobby	125 ตารางเมตร
Terrace	264 ตารางเมตร
Service	140 ตารางเมตร
- 4th Floor Plan พื้นที่รวมทั้งหมด	1,300 ตารางเมตร
Restaurant	600 ตารางเมตร
Lift Lobby	70 ตารางเมตร
Terrace and Swimming Pool	630 ตารางเมตร



ภาพที่ 3.11 ภาพบรรยากาศส่วนสระว่ายน้ำโครงการวีร์จินดา เดอะ ไฮ รีสอร์ท  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, บันทึกภาพวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563



ภาพที่ 3.12 ภาพบรรยากาศส่วนห้องอาหาร The Higher Room  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, บันทึกภาพวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.2.1.6 อัตราค่าบริการ

ตารางที่ 3.1 แสดงอัตราค่าบริการห้องพัก วีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

ประเภทห้องพัก	ขนาดห้อง(ตร.ม.)	ราคา(บาท / คืน)
Comfy Studio	45 ตร.ม.	4,300
Valley Deluxe	58 ตร.ม.	4,850
Luxury 1 Bedroom Suite	83 ตร.ม.	5,300
Plunge Pool Pavilion	133 ตร.ม.	7,500
Scenery Pavilion	136 ตร.ม.	8,300
Presidential Pool Villa 2 Bedroom	420 ตร.ม.	23,000
Luxury Pool Villa 3 Bedrooms	510 ตร.ม.	30,000



ภาพที่ 3.13 แสดงบรรยากาศห้องพัก Plunge Pool Pavilion

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, บันทึกภาพวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563



ภาพที่ 3.14 แสดงบรรยากาศห้องพัก Scenery Pavilion

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, บันทึกภาพวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.15 แสดงบรรยากาศห้องพัก Presidential Pool Villa 2 Bedroom  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, บันทึกภาพวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563



ภาพที่ 3.16 บรรยากาศห้องอาบน้ำห้องพัก Presidential Pool Villa 2 Bedroom  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, บันทึกภาพวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563



ภาพที่ 3.17 แสดงมุมมองจากห้องพัก Presidential Pool Villa 2 Bedroom  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, บันทึกภาพวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.2.1.7 วิเคราะห์โครงการตัวอย่าง

#### ข้อดี

##### 1 การวางผังโครงการ

- ทำเลที่ตั้งโครงการดี โครงการร่มรื่น มีพืชสวนหลายชนิดและต้นไม้ใหญ่จำนวนมาก เช่น ข้าว และใบชา ทำให้ห้องพักสามารถเห็นวิวภูเขาได้ทุกห้อง และจัดการด้านการเดินในโครงการได้ดี

##### 2 การจัดการสัญจร

- อาคารไม่กระจายตัวมากจนเกินไปทำให้ผู้ใช้งานสามารถเข้าถึงส่วนบริการต่างๆ ของอาคารได้อย่างสะดวก

- แยกเส้นทางสัญจรระหว่างผู้เข้าพักกับ service อย่างชัดเจน

##### 3 การออกแบบสถาปัตยกรรม

- มีลักษณะเป็นแบบไทยประยุกต์และมีการออกแบบโครงสร้างพาดช่วงกว้าง โดยมีการผสมผสานวัสดุระหว่างเหล็กและวัสดุธรรมชาติได้อย่างสวยงามทำให้การออกแบบยังดูทันสมัย

##### 4 กิจกรรมภายในโครงการ

- มีกิจกรรมเสริมก่อนข้างครบครัน

#### ข้อด้อย

##### 1) การออกแบบสถาปัตยกรรม

- การรวมพื้นที่กิจกรรมต่างๆ ในอาคารเดียวทำให้สถาปัตยกรรมดูใหญ่และเด่นกว่าธรรมชาติโดยรอบ และมีทางเดินที่เชื่อมถึงกันแต่มีความสลับซับซ้อนในด้านการสัญจรภายในอาคารมากจนเกินไป

### 3.2.2 กีมาลา ภูเก็ต (Keemala Phuket)



ภาพที่ 3.18 ภาพรวมโครงการกีมาลาภูเก็ต

ที่มา : <https://www.keemala.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.2.2.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ชื่อโครงการ : กีมาลา ภูเก็ต (Keemala Phuket)

ประเภทโครงการ : โรงแรมพักตากอากาศ รีสอร์ท

ที่ตั้งโครงการ : 10/88 หมู่ 6 ตำบล กมลา อำเภอกะทู้ ภูเก็ต , 83150 หาดกมลา , ประเทศไทย

เจ้าของโครงการ : คุณสมรพรรณ สมนาม

สถาปนิกโครงการ : บริษัทสถาปนิก Space Architects และบริษัท Pisud Design Company

เปิดบริการ : ปี พ.ศ. 2558

จำนวนห้องพัก : 38 หลัง

พื้นที่โครงการ : 18 ไร่

ระดับ : 5 ดาว

### 3.2.2.2 แนวความคิดในการจัดตั้งโครงการ

จังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีสถาปัตยกรรมเก่าแก่ เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของไทย และเดิมทีที่ตั้งโรงแรมกีมาลาเป็นส่วนผลไม้ คุณสมรพรรณ สมนาม เจ้าของโครงการมองเห็นศักยภาพที่จะทำโรงแรมได้ แต่ความท้าทาย คือ พื้นที่ไม่ได้อยู่ติดหาด จึงต้องมองหาความแตกต่างของรีสอร์ทที่อยู่ในแถบทะเลที่อาศัยความงามจากที่ตั้ง จึงเกิดเรื่องความสงบและธรรมชาติ มาเชื่อมโยงเข้าด้วยกัน รวมถึงเรื่อง wellness โดยใช้ธรรมชาติและธรรมชาติเข้ามาบำบัดโดยตั้งใจเป็นรีสอร์ทที่ต้อนรับนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก

### 3.2.2.3 แนวความคิดในการออกแบบโครงการ

กีมาลา เป็นโรงแรมที่ตั้งเรียงรายอยู่บนเชิงเขาของตำบลกมลา เป็นการจำลองวัฒนธรรมและวิถีชีวิตของชนเผ่าในอดีตที่กลุ่มที่ย้ายถิ่นฐานมาอาศัยอยู่ที่ภูเก็ตหลังจากที่เรือแตก และนำมาร้อยเรียงเพื่อเป็นแรงบันดาลใจของโรงแรมนี้ รีสอร์ทตกแต่งด้วยสิ่งทอและวัสดุธรรมชาติ เน้นความหรูหรา แต่กลมกลืนอยู่กับธรรมชาติ ด้วยแนวคิดนี้เองที่ทำให้ต้องเก็บต้นไม้ใหญ่ไว้ให้ครบทุกต้น เพื่อคงความเป็นธรรมชาติที่สมบูรณ์ที่สุด โดยได้แรงบันดาลใจจากแนวคิดของชนเผ่าเดิมซึ่งเป็นชุมชนที่เป็นเอกเทศ ที่อยู่อย่างช่วยเหลือเกื้อกูลซึ่งกันและกัน ซึ่งอาศัยอยู่อย่างเรียบง่ายท่ามกลางแวดล้อมของธรรมชาติ



ภาพที่ 3.19 ด้านหน้าโครงการกีมาลาภูเก็ต

ที่มา : <https://www.keemala.com/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เรื่องราวในการตั้งรกรากของชนเผ่า โดยสื่อผ่านจิตรกรรมฝาผนังตรงทางเข้าในแต่ ละวิลล่า มีบ้านพักรวมด้วยกันทั้งหมด 38 หลัง แบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

1) “PA-TA-PEA” (ปฐพี ที่มีความผูกพันกับผืนแผ่นดิน พวกเขาเชื่อว่าการอยู่อย่าง ใกล้ชิดกับธรรมชาติจะนำมาซึ่งสุขภาพที่ดี จึงมีลักษณะเป็นกระท่อมดิน หลังคามุงจากที่ตั้งอยู่ใกล้ซิด สายน้ำลำธารและทิวทัศน์ของป่า มีสระว่ายน้ำกลางแจ้ง ระเบียง และอ่างอาบน้ำดินสำหรับการผ่อนคลายที่เป็นส่วนตัว Clay Pool Cottages มีทั้งแบบห้องเดี่ยวและห้องพักที่มีบ้านหลังเล็กพ่วง สำหรับ พักหลายคน

2) “KHON-JORN” (คนจร เป็นตัวแทนของผู้ที่รักการผจญภัยที่ไม่อยู่เป็นหลัก แהל่ง วิลล่าจึงเป็นลักษณะเหมือนกระท่อมใกล้ซิดธรรมชาติ ที่อยู่ในทิวทัศน์ของทะเลและป่าไม้อัน อุดมสมบูรณ์ ออกมาเป็น Tent Pool Villa

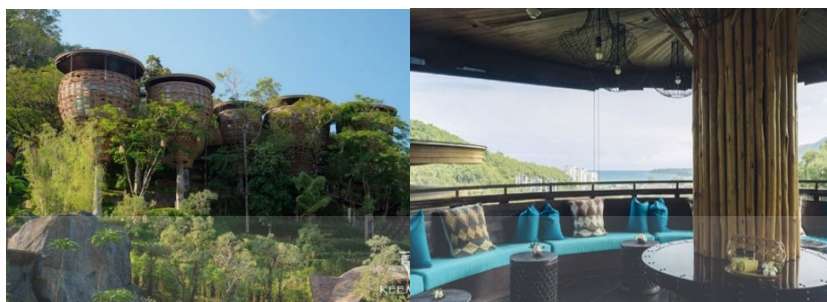
3) “WE-HA” (เวหา มีความเชื่อมโยงกับท้องฟ้า ดวงดาวและจักรวาลด้วยพรรณไม้ ที่โอบล้อมทั่วบริเวณ จึงมีลักษณะเป็นบ้านไม้สองชั้นที่ยกสูงขึ้นจากพื้นดินคล้ายบ้านต้นไม้ และแต่ง เติมด้วยเฟอร์นิเจอร์ลอยตัวใช้ไม้เป็นหลัก และมองเห็นวิวเนินเขาท้องฟ้าและทะเล ซึ่งก็คือ Tree Pool House

4) “RUNG-NOK” (รังนก ถูกสร้างในลักษณะของรังนกที่สานจากวัสดุธรรมชาติ ฝัง ตัวอยู่บนหุบเขา ภายในเป็นห้องหรูหรา มีสระว่ายน้ำส่วนตัวและลานอาบแดดที่มองเห็นทิวทัศน์ ธรรมชาติเป็นมุมกว้าง และกลายเป็น Bird’s Nest Pool Villa

ห้องอาหารของกีมาลาได้แรงบันดาลใจจากวัฒนธรรมอาหารพื้นเมือง รวมถึงไวน์ พื้นเมือง โดยวัตถุดิบมาจากสวนปลอดสารเคมีของรีสอร์ต และเน้นรักษาสิ่งแวดล้อม ไม่ใช่ขวดน้ำ พลาสติก ใช้หลอดกระดาษ และยังเปิดให้คนทั่วไปเข้ามารับประทานอาหารที่ห้องอาหารในโรงแรมได้ ด้วย จะเป็นการบริการอาหารแบบ afternoon tea ที่เสิร์ฟทั้งอาหารยุโรป อาหารท้องถิ่น และ อาหารอินเดียในเลาจน์ที่ออกแบบเป็นเหมือนทรง Pods สูง สะดุดตาตั้งแต่เริ่มเดินเข้าภายในรีสอร์ต

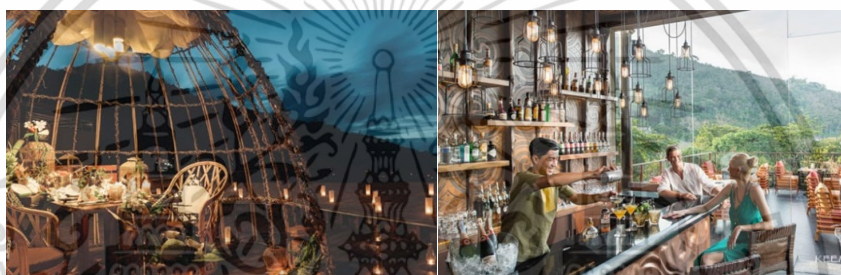
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากทุกวิลล่าจะมีสระว่ายน้ำส่วนตัวแล้วยังมีสระว่ายน้ำกลางแจ้งที่มีบาร์เครื่องดื่มบริการครบครัน และคอร์สสปาเพื่อสุขภาพท่ามกลางธรรมชาติ



ภาพที่ 3.20 เลาจน์ของโครงการกีมาลา

ที่มา : <https://www.keemala.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563



ภาพที่ 3.21 ห้องอาหารโครงการกีมาลา

ที่มา : <https://www.keemala.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563



ภาพที่ 3.22 สระว่ายน้ำกลางแจ้งและฟิตเนสของโครงการกีมาลา

ที่มา : <https://www.keemala.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563



ภาพที่ 3.23 สปาของโครงการกีมาลา

ที่มา : <https://www.keemala.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.2.2.4 แนวความคิดในการวางผังโครงการ



ภาพที่ 3.24 แสดงผังโครงการกีมาลา

ที่มา : <https://www.keemala.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

จากภาพจะเห็นได้ว่าการวางผังให้แต่ละห้องพักมีมุมมองที่ต่างกันอย่างชัดเจน โดยการวางผังหลักๆจะมีอยู่ 3 ปัจจัย คือ

- 1) การเล่นระดับความสูงต่ำของตัวสถาปัตยกรรมไปตามเนินเขา เพื่อช่วยให้มุมมองทั้งจากในและนอกโครงการสวยงามมากขึ้นและยังเป็นการแบ่งโซนวิลล่าต่างๆได้อีกด้วย
- 2) การเข้าถึงส่วนต่างๆ ของโครงการ ใช้ทางเดินหลักลัดเลาะไปตามโซนต่าง แล้วแยกย่อยแจกไปที่บ้านพัก
- 3) จัดพื้นที่ให้ความเป็นส่วนตัวกับผู้ที่มาพักแบ่งโซนร้านอาหารกับตัวบ้านพัก ด้วยพื้นที่ส่วนกลาง คือ ส่วนต้อนรับ และสปา



ภาพที่ 3.25 ทางเดินเข้าห้องพักในโครงการกีมาลา

ที่มา : <https://www.keemala.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.2.2.5 องค์ประกอบของโครงการ

ประกอบด้วย 3 ส่วน ได้แก่

1 ส่วนที่พัก มีทั้งหมด 38 ห้อง แบ่งเป็น 4 ประเภท

- Clay Pool Cottages 16 Unit
- Tent Pool Villa 7 Unit
- Tree Pool Villa 7 Unit
- Bird's Nest Pool Villa 8 Unit

2) ส่วนบริการสาธารณะ

- Lobby
- Restaurant , Lounge & Bar

3) ส่วนบริการภายใน

- Ball Room
- Spa & Wellnes , Suana , Fitness , Swimming pool
- Laundry
- Car rental service
- แพลงปลุกผักออร์แกนิก , พื้นที่เลี้ยงสัตว์

### 3.2.2.6 อัตราค่าบริการ

ตารางที่ 3.2 แสดงอัตราค่าบริการห้องพักในโครงการกีมาลา

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

ประเภทห้องพัก	ขนาดห้อง (ตร.ม)	ราคา(บาท) / คืน	ภาพ
Clay Pool Cottages	126 ตร.ม.	15,500	
Tent Pool Villa	140 ตร.ม.	17,500	
Tree Pool Villa	165 ตร.ม.	20,000	
Bird's Nest Pool Villa	185 ตร.ม.	23,500	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.2.2.7 วิเคราะห์โครงการตัวอย่าง

#### ข้อดี

##### 1 การวางผังโครงการ

- ลักษณะที่ตั้งโครงการมีความน่าสนใจเนื่องจากเป็นเนินเขาระดับสูงต่ำ โครงการร่มรื่น มีต้นไม้หลายชนิดและต้นไม้ใหญ่จำนวนมาก ทำให้ห้องพักมีความเงียบสงบ

- ด้านการเดินทางสามารถเดินทางจากท่าอากาศยานจังหวัดภูเก็ตสามารถนั่งรถตรงถึงโครงการได้เลยโดยไม่ต้องต่อเรือ

##### 2 การจัดการสัญญาณ

- มีการแบ่งเส้นทางหลักรองอย่างชัดเจน

- แยกเส้นทางสัญญาณระหว่างผู้เข้าพักกับ service อย่างชัดเจน

##### 3 การออกแบบสถาปัตยกรรม

- มีลักษณะที่แปลกใหม่มีเอกลักษณ์ โดยมีการใช้วัสดุธรรมชาติได้อย่างสวยงามทำให้ตัวอาคารโดยรวมมีความโดดเด่นและการยกตัวพื้นอาคารสูงขึ้นทำให้ทำลายธรรมชาติน้อยลง

##### 4 กิจกรรมภายในโครงการ

- มีสิ่งอำนวยความสะดวกค่อนข้างครบครัน

#### ข้อด้อย

##### 1 ที่ตั้งอาคาร

- เป็นพื้นที่ที่ไม่ติดทะเล จึงไม่มีการทำกิจกรรมริมหาด

##### 2) การเข้าถึงตัวอาคาร

- เนื่องจากระยะทางเดินค่อนข้างไกลและพื้นที่ต่างระดับค่อนข้างมากทำให้อาจจะไม่สะดวกต่อการเดินในโครงการสำหรับผู้สูงอายุ

##### 3) การบำรุงรักษา

- วัสดุที่ใช้ส่วนใหญ่เป็นไม้ไผ่ซึ่งมีระยะเวลาที่จะต้องบำรุงรักษาเร็วกว่าวัสดุอื่นๆ อาจทำให้อาคารดูเก่า และการใช้วัสดุภายในทุกพื้นที่ทำให้ความนิ่งและสงบของสถาปัตยกรรมลดลง และในอนาคตอาจทำให้ดูล้าสมัยได้

### 3.2.3 โซเนวา คีรี เกาะกูด



ภาพที่ 3.26 ภาพมุมสูง โซเนวา คีรี เกาะกูด

ที่มา : <https://msha.ke/discoverstoneva/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

#### 3.2.3.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ชื่อโครงการ : โซเนวา คีรี รีสอร์ท เกาะกูด (Soneva Kiri)

ประเภทโครงการ : โรงแรมพักตากอากาศ รีสอร์ท

ที่ตั้งโครงการ : 110 หมู่ 4 แหลมโป่งหลังกอน เกาะกูด ตราด 23000

เจ้าของโครงการ : คุณโสณู ชิพดาชานี และคุณอิวา ชิพดาชานี

สถาปนิกโครงการ : โรงแรมในเครือ Six Senses

เปิดบริการ : ปี พ.ศ. 2555

จำนวนห้องพัก : 89 ห้อง (แบ่งเป็น 2 โซน โรงแรม 35 ห้อง, วิลล่า 64 หลัง)

พื้นที่โครงการ : 300 ไร่

ระดับ : 6 ดาว

#### 3.2.3.2 แนวความคิดในการจัดตั้งโครงการ

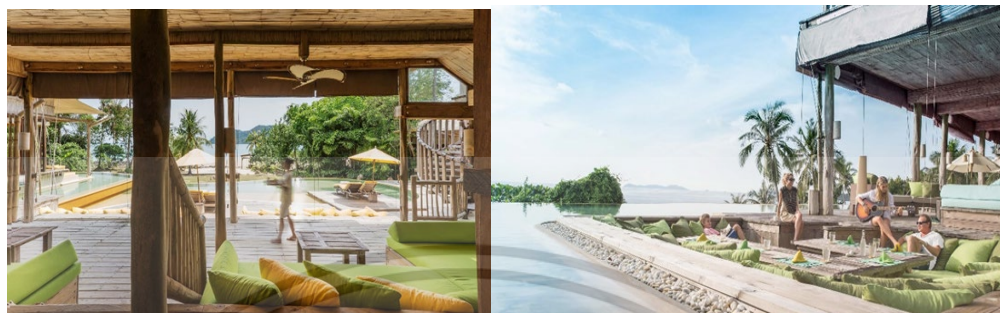
เจ้าของโครงการมีแนวคิดหลักคือเป็นมิตรและรักษาสิ่งแวดล้อม ซึ่งกลายเป็นจุดขายที่เข้มแข็งจนได้รับรางวัลจาก World Travel and Tourism Council's 'Tourism for Tomorrow Award' 2015 รีสอร์ทนำเสนอความงามของธรรมชาติให้นักท่องเที่ยวที่สนใจที่จะเข้าไปสัมผัสการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมที่ถูกรักษาไว้อย่างดี ดังนั้นรีสอร์ทจึงปกคลุมด้วยต้นไม้ขนาดใหญ่ที่กลายเป็นแหล่งผลิตโอโซนธรรมชาติขนาดใหญ่ และที่พิเศษไม่เหมือนที่อื่นๆ คือ การเชิญชวนให้แขกผู้มาเยือน “No Shoes” คือถอดรองเท้า แล้วเดินเท้าเปล่าเข้าไปสัมผัสกับธรรมชาติที่ล้อมรอบเราอยู่อย่างใกล้ชิด

#### 3.2.3.3 แนวความคิดในการออกแบบโครงการ

โซเนวา คีรี มีห้องพักแบบวิลล่าทั้งหมด 36 หลัง มีตั้งแต่ 1 ห้องนอนไปจนถึงขนาดใหญ่ 6 ห้องนอน ทุกหลังมีสระน้ำส่วนตัวตั้งอยู่บนพื้นที่ชายหาดและบนเขา แต่ทั้งหมดจะหัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

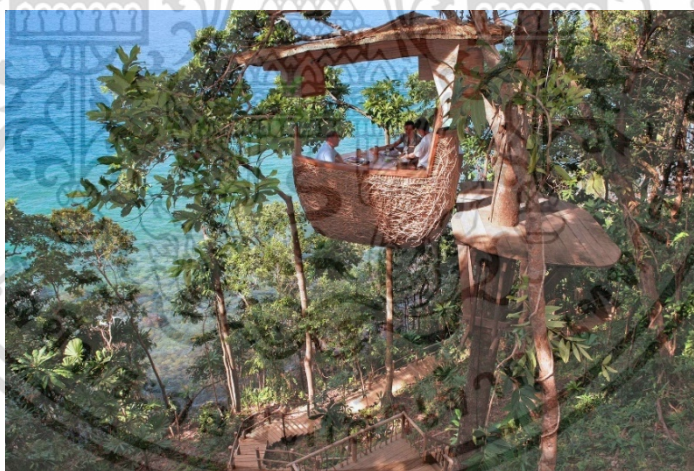
หน้าสู่อ่าวไทย ห้องพักแต่ละหลังจะอยู่ค่อนข้างห่างกัน โอบล้อมรอบด้วยต้นไม้ใหญ่น้อย ทำให้มีความเป็นส่วนตัว ห้องพักทุกหลังสร้างจากไม้และไม้ไผ่เน้นความเรียบง่าย แต่ก็มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน



ภาพที่ 3.27 ส่วนพื้นที่ต้อนรับ โซเนว่า คีรี เกาะกูด

ที่มา : <https://msha.ke/discoveroneva/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

การรับประทานอาหารบน “ทรี พอท” ที่สร้างเหมือนรังนกอยู่บนต้นไม้ใหญ่ ชักรอกด้วยลวดสลิงเส้นใหญ่ขึ้นไปบนต้นไม้ที่ความสูงเท่ากับตึก 3 ชั้นซึ่งไม่สูงจนเกินไป โดยมีพนักงานโหนสลิงมาเสิร์ฟอาหาร เพื่อสัมผัสการทานอาหารบนยอดไม้และชมพระอาทิตย์ตก



ภาพที่ 3.28 tree pot dining โซเนว่า คีรี เกาะกูด

ที่มา : <https://msha.ke/discoveroneva/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

ห้องอาหาร เป็นบ้านไม้หลาย ๆ หลัง เชื่อมกันด้วยทางเดินไม้สนจากนิวซีแลนด์ที่ปลูกเพื่อนำมาขายและมีการปลูกทดแทน บริเวณนี้จัดเป็นพื้นที่ส่วนกลาง เสิร์ฟบุฟเฟ่ต์เช้าและเย็น ส่วนกลางวันเป็น a La Carte มีห้องซ็อกโกแลต ไอศกรีมโฮมเมด และ Cheese Room และเรือนอาหารไทย

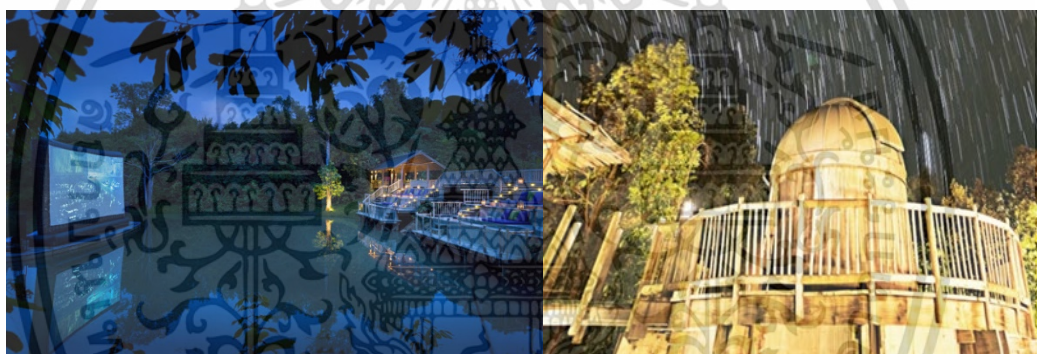
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.29 Food Arena โซเนวา คีรี เกาะกูด

ที่มา : <https://msha.ke/discoveroneva/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

ส่วนพื้นที่ Cinema Paradise โดยทางผ้าใบจอยักษ์อยู่กลางน้ำ ส่วนที่นั่งเป็นอัมฟิเธียเตอร์ มีฟูกสามารถนอนดูภาพยนตร์และดาวบนท้องฟ้าไปด้วยได้ นอกจากนี้ยังมีหอดูดาวและห้องเลี้ยงเด็กไว้บริการแขกครอบครัวที่มีเด็กมาด้วย



ภาพที่ 3.30 Cinema Paradise โซเนวา คีรี เกาะกูด

ที่มา : <https://msha.ke/discoveroneva/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

ส่วนพื้นที่สปาและโยคะใช้เป็นพื้นที่เปิดโล่งให้เชื่อมกับธรรมชาติที่อยู่โดยรอบ อาคารส่วนใหญ่ จะทำมาจากไม้ ไม้ไผ่ และหลังคามุงจากโดยมีการชิงผ้าใบเป็นตัวช่วยกันการรั่วซึมของฝน



ภาพที่ 3.31 โชนโยคะและสปา โซเนวา คีรี เกาะกูด

ที่มา : <https://msha.ke/discoveroneva/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.2.3.4 แนวความคิดในการวางผังโครงการ

การวางผังของโครงการเน้นการเรียงตัววิลล่าและอาคารมาตามรูปร่างของชายหาด เพื่อให้ทุกส่วนของโครงการสามารถมองเห็นวิวทะเล และ เชื่อมกิจกรรมภายในเกาะอย่างการพายเรือคายักจากแม่น้ำในเกาะออกไปสู่ทะเล และการเข้าถึงแต่ละวิลล่าจะมีความเป็นส่วนตัวและมีการเพิ่มทางสำหรับกิจกรรมปั่นจักรยานในรีสอร์ทอีกด้วย



ภาพที่ 3.32 ภาพถ่ายมุมสูง โซเนว่า คีรี เกาะกูด

ที่มา : <https://msha.ke/discoverstoneva/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

นอกจากนี้ โครงการยังเปลี่ยนพื้นที่ที่เคยใช้เก็บขยะกว่า 3 ไร่ ให้กลายเป็นแหล่ง Eco Zone ในการบริหารจัดการของเสียทั้งหลายเพื่อนำมาบำบัดใหม่โดยไม่ทิ้งลงทะเลให้กลายเป็นมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม น้ำเสียทั้งหมดจะถูกนำมาบำบัดแบบชีวภาพในบ่อขนาดใหญ่ 4 แห่ง จนกลายเป็นน้ำดีที่สามารถนำกลับไปใช้รดน้ำต้นไม้และเลี้ยงปลาได้ เมื่อก่อนรีสอร์ทแห่งนี้สร้างขยะถึงเดือนละ 10 ตัน จึงมีการบริหารจัดการขยะในทุกรูปแบบโดยแยกขยะที่สามารถนำไปใช้ใหม่ได้ หรือนำไปแปรสภาพกลายเป็นปุ๋ยหมักถึง 10 ตันต่อเดือน เพื่อนำไปใช้กับพืชผักผลไม้ภายในโครงการให้ทุกห้องอาหารของรีสอร์ท ส่วนน้ำมันที่ใช้แล้วจากครัว ก็นำมากลั่นเป็นไบโอดีเซล เพื่อนำกลับมาใช้กับเครื่องตัดหญ้า



ภาพที่ 3.33 แปลงผักออร์แกนิก โซเนว่า คีรี เกาะกูด

ที่มา : <https://msha.ke/discoverstoneva/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.2.3.5 องค์ประกอบของโครงการ

ประกอบด้วย 3 ส่วน ได้แก่

1) ส่วนที่พัก 89 ห้อง แบ่งเป็น 2 โซน

- โรงแรม 35 ห้อง
- วิลล่า 64 หลัง

2) ส่วนสนับสนุนบริการสาธารณะ

- Lobby
- Restaurant
- Lounge & Bar
- Ball Room
- Spa & Wellnes
- Suana
- Fitness
- Swimming pool
- Laundry
- Car rental service
- Air Bus
- แพลงปลุกผักออร์แกนิก
- พื้นที่เลี้ยงสัตว์
- พื้นที่สำหรับบำบัดน้ำเสียและกำจัดขยะในโครงการ

### 3.2.3.6 อัตราค่าบริการ

ตารางที่ 3.3 แสดงอัตราค่าบริการห้องพักโรงแรมโซเนวาคีรี









(ที่มา : चनाพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

ประเภทห้องพัก	ขนาดห้องพัก (ตร.ม)	ราคา (บาท) / คืน	ภาพ
1 Bedroom Pool Villa Suite	403 ตร.ม.	27,000	
1 Bedroom Bayview Pool Villa Suite	464 ตร.ม.	30,000	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.3 (ต่อ) แสดงอัตราค่าบริการห้องพักโรงแรมโซเนวาคีรี





(ที่มา : หนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

ประเภทห้องพัก	ขนาดห้องพัก (ตร.ม)	ราคา (บาท / คืน)	ภาพ
1 Bedroom Sunset Ocean View Pool Villa Suite	482 ตร.ม.	36,000	
2 Bedroom Sunset Ocean View Pool Reserve	598 ตร.ม.	40,000	
2 Bedroom Junior Beach Pool Retreat (Villa 6)	617 ตร.ม.	47,000	
2 Bedroom Junior Beach Pool Retreat (Villa 7)	617 ตร.ม.	47,000	
2 Bedroom Junior Beach Pool Retreat (Villa 17)	641 ตร.ม.	67,000	
3 Bedroom Beach Pool Reserve	641 ตร.ม.	67,000	
4 Bedroom Bayview Pool Reserve	1,211 ตร.ม.	87,000	
4 Bedroom Sunset Ocean View Pool Reserve	1,211 ตร.ม.	87,000	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### ตารางที่ 3.3 (ต่อ) แสดงอัตราค่าบริการห้องพักโรงแรมโซเนวาคีรี

(ที่มา : หนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

ประเภทห้องพัก	ขนาดห้องพัก (ตร.ม)	ราคา (บาท / คืน)	ภาพ
5 Bedroom Bayview Pool Reserve	1,845 ตร.ม.	130,000	
5 Bedroom Sunset Ocean View Pool Reserve	1,845 ตร.ม.	130,000	
5 Bedroom Beach Pool Reserve	1,845 ตร.ม.	130,000	
6 Bedroom Sunset Ocean View Pool Reserve	2,928 ตร.ม.	230,000	

#### 3.2.3.7 วิเคราะห์โครงการตัวอย่าง

##### ข้อดี

- 1) การวางผังโครงการ
  - ที่ตั้งโครงการเป็นพื้นที่หน้ากว้างทำให้ตัวบ้านพักทุกหลังได้วิวทะเลทั้งหมดและเกาะมีความเป็นส่วนตัว
  - แ่งของการเดินทางสามารถเดินทางจากท่าอากาศยานจังหวัดภูเก็ตสามารถนั่งรถตรงถึงโครงการได้เลยโดยไม่ต้องต่อเรือ
- 2) การจัดการสัญจร
  - อาคารไม่กระจายตัวมากจนเกินไปทำให้ผู้ใช้งานสามารถเข้าถึงส่วนบริการต่างๆ ของอาคารได้อย่างสะดวก
  - แยกเส้นทางสัญจรระหว่างผู้เข้าพักกับ service อย่างชัดเจน
- 3) การออกแบบสถาปัตยกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ความความสวยงามหรูหราแต่ยังคงความใกล้ชิดธรรมชาติอยู่โดยที่ใช้วัสดุจากธรรมชาติเกือบทั้งหมด

4) กิจกรรมภายในโครงการ

- มีกิจกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

**ข้อด้อย**

1) การวางผังโครงการ

- เนื่องจากการที่ตัวรีสอร์ทมีการวางตัวที่ยาวทำให้มีทางเดินค่อนข้างยาว จึงทำให้ระยะการเดินทางไปแต่ละจุดค่อนข้างไกล

### 3.3 โครงการตัวอย่างต่างประเทศ

#### 3.3.1 Bambu Indah (Bali Indonesia)



ภาพที่ 3.34 บรรยากาศของโครงการในส่วนต้อนรับ Bambu Indah  
ที่มา : <https://www.bambuindah.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

##### 3.3.1.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ชื่อโครงการ : Bambu Indah (Bali Indonesia)

ประเภทโครงการ : Boutique Hotel

ที่ตั้งโครงการ : Banjar Baung, Desa Sayan, Ubud, Gianyar, Bali 80571

เจ้าของโครงการ : John and Cynthia Hardy

สถาปนิกโครงการ : John and Cynthia Hardy

เปิดบริการ : ปี พ.ศ.2548

จำนวนห้องพัก : 20 หลัง

พื้นที่โครงการ : 20 ไร่ (32,200 ตารางเมตร)

ระดับ : 5 ดาว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.3.1.2 แนวคิดในการจัดตั้งโครงการ

พื้นที่โครงการอยู่ในบริเวณหมู่บ้านชาวชวา เป็นการรวมกลุ่มกันของเพื่อน และครอบครัวที่มีความคิดสร้างสรรค์ อยากรออกแบบพื้นที่นี้ให้เป็นแหล่งพักผ่อนที่สร้างประสบการณ์ใหม่ให้ผู้ที่มาพัก เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่สนใจในการอยู่ร่วมกับวิถีชีวิตของชาวชวา ซึมซับธรรมชาติ ไม่ต้องยัดยัดการความหรูหราเหมือนอยู่ในเมืองสามารถอยู่ในโครงการได้ตลอดทั้งวัน เน้นการทำกิจกรรมในโครงการ

### 3.3.1.3 แนวคิดในการออกแบบโครงการ

เป็นโรงแรมสไตล์บูติกที่เน้นการออกแบบให้อยู่ร่วมกับสิ่งแวดล้อมได้ และเพื่อให้ใช้ชีวิตอยู่ร่วมกับวิถีชีวิตของชาวชวาโบราณ การประดับประดาในทุกจุดแสดงถึงวัฒนธรรมของคนในพื้นที่ แนวทางการออกแบบเพื่อความยั่งยืนเป็นส่วนหนึ่งของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ มีดังนี้

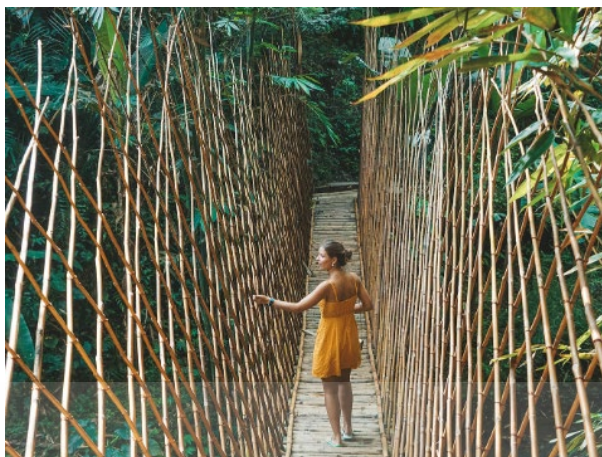
- 1) การออกแบบสถาปัตยกรรม มีการนำบ้านโบราณที่ได้รับการบูรณะมาใช้ นำไม้ไผ่มาออกแบบร่วมด้วย รวมถึงการใช้แสงธรรมชาติ การระบายอากาศและการระบายความร้อนแบบ Passive Design โดยทำให้อาคารมีพื้นที่เปิดโล่งบนเพดานมากที่สุด
- 2) สระว่ายน้ำธรรมชาติ มีการนำก้อนหินที่อยู่ในพื้นที่มาใช้เพื่อทำความสะอาดและเพิ่มออกซิเจนใต้น้ำ ซึ่งจะช่วยลดแบคทีเรียได้
- 3) โครงการใช้ผ้าลินิน เนื่องจากเป็นผ้าสามารถแห้งเร็ว เพื่อเป็นการลดพลังงานจากการซักทำความสะอาด
- 4) ระบบระบายอากาศ เป็นระบบเปิดไม่มีการใช้เครื่องปรับอากาศ
- 5) ขยะที่เกิดขึ้นจากในโครงการ จะมีการอัดบีบให้ได้มากที่สุดเพื่อให้เกิดปริมาณขยะให้น้อยที่สุด
- 6) ใช้ไฟฉายในตอนกลางคืน เพื่อลดมลภาวะทางแสงต่อสัตว์ที่ออกหากินในเวลากลางคืน



ภาพที่ 3.35 สระว่ายน้ำธรรมชาติของโครงการ Bambu Indah

ที่มา : <https://www.bambuindah.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.36 สะพานข้ามแม่น้ำในโครงการ Bambu Indah

ที่มา : <https://www.bambuIndah.com> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563



ภาพที่ 3.37 โชนร้านอาหารและ river pod ของโครงการ Bambu Indah

ที่มา : <https://www.bambuIndah.com> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

### 3.3.1.4 แนวคิดในการวางผังโครงการ

เน้นการใช้ชีวิตอยู่ร่วมกับธรรมชาติให้ได้มากที่สุด ไม่ตกแต่งธรรมชาติให้ดูแปลกตา แต่เป็นการนำเอาตัวเราเข้าหาธรรมชาติ ทำให้ผังโครงการจึงมีการวางที่พักแบบกระจายตัว เพื่อความเป็นส่วนตัวของที่พักผ่อน ใช้ธรรมชาติเป็นตัวกำหนดแต่ละพื้นที่ให้มีความน่าสนใจที่แตกต่างกัน

### 3.3.1.5 องค์ประกอบของโครงการ

ประกอบด้วย 3 ส่วน ได้แก่

1 ส่วนที่พักมีทั้งหมด 18 รูปแบบ ในแต่ละรูปแบบจะมีการออกแบบห้องพักและมีทัศนียภาพที่ต่างกันไป

2 ส่วน บริการสาธารณะ

- ร้านอาหาร ร้านกาแฟ
- สปา
- พื้นที่ออกกำลังกาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้







- สระว่ายน้ำธรรมชาติ
- สถาปัตยกรรมดนตรี (จากไม้ไผ่)
- ฟาร์มออร์แกนิก

### 3 ส่วนกิจกรรม

- เดินป่า
- เดินชมชุมชน

#### 3.3.1.6 อัตราค่าบริการ



ตารางที่ 3.4 แสดงอัตราค่าบริการโรงแรมโซเนวาคีรี วิลล่าทั้งหมด 20 หลัง  
(ที่มา : หนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

ประเภทห้องพัก	ขนาดห้องพัก (ตร.ม)	ราคา (บาท / คืน)	ภาพ
Kuda House 1 bedroom	20 ตร.ม.	3,580	
Sri House 1 bedroom	20 ตร.ม.	3,580	
The Tents	25 ตร.ม.	3,900	
Biru House 1 bedroom	28 ตร.ม.	5,450	
Manis House 1 bedroom	28 ตร.ม.	5,450	
Kuning House 1 bedroom	30 ตร.ม.	7,630	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.4 (ต่อ) แสดงอัตราค่าบริการโรงแรมโซเนวาคีรี


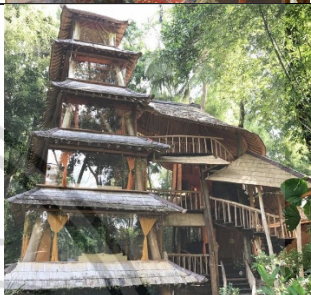
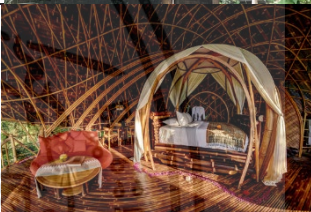



(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

ประเภทห้องพัก	ขนาดห้องพัก (ตร.ม)	ราคา (บาท / คืน)	ภาพ
Udang House	30 ตร.ม.	7,630	
Kuno House 1 bedroom	37 ตร.ม.	8,250	
Kolam House 1 bedroom	37 ตร.ม.	8,250	
Jawa Lama House 1 bedroom	37 ตร.ม.	8,250	
Gladak House 1 bedroom	53 ตร.ม.	11,360	
Afrika House 1 bedroom	55 ตร.ม.	11,700	
Padi House 1 bedroom	55 ตร.ม.	11,700	
Sumba House	64 ตร.ม.	12,000	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.4 (ต่อ) แสดงอัตราค่าบริการโรงแรมโซเนวาซีรี

(ที่มา : หนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

ประเภทห้องพัก	ขนาดห้องพัก (ตร.ม)	ราคา (บาท / คืน)	ภาพ
Elora & Orin House 2 bedroom	60 ตร.ม.	12,300	
Pagoda House	65 ตร.ม.	12,920	
Copper House 1 bedroom	65 ตร.ม.	15,400	
Moon House 1 bedroom	96 ตร.ม.	16,050	
Guadua House 1 bedroom	53 ตร.ม.	16,300	
Riverbend	130 ตร.ม.	21,635	

3.3.1.7 วิเคราะห์โครงการตัวอย่าง

ข้อดี

1 การวางผังโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การวางห้องพักแบบกระจายตัวทำให้แต่ละห้องพักมีความเป็นส่วนตัว
- 2 การออกแบบสถาปัตยกรรม
  - Bambu Indah เป็นที่พักผ่อนที่เจ้าของมีการออกแบบเพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ให้แก่ผู้ที่มาพัก เพื่อให้เป็นสถานที่พักผ่อนที่สบายที่สุดเมื่ออยู่ในสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และยังนำเอาวิถีชีวิต อาชีพความเป็นอยู่ของคนในพื้นที่มาสอดแทรกเข้ากับการออกแบบ

### 3 กิจกรรมภายในโครงการ

- มีความเชื่อมโยงกับวิถีชีวิตและธรรมชาติอย่างชัดเจน

### ข้อดี

- 1) การออกแบบสถาปัตยกรรม
  - เนื่องจากอาคารทำจากวัสดุธรรมชาติ และมีความเป็นพื้นถิ่นของบาหลีสูงมากทำให้เมื่อเวลาผ่านไปอาจทำให้ดูเก่าและภาพลักษณ์ต่ำกว่ามาตรฐาน
- 2 การจัดการสัญจร
  - เส้นทางเดินในโครงการหลากหลายซับซ้อนทำให้อาจเกิดความสับสนในการใช้เส้นทางโดยเฉพาะในตอนกลางคืน

## 3.3.2 Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam



ภาพที่ 3.38 ภาพถ่ายมุมสูงของโครงการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam

ที่มา : <https://www.sixsensesresort.com/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

### 3.3.2.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ชื่อโครงการ : Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam

ประเภทโครงการ : โรงแรมพักตากอากาศ รีสอร์ท

ที่ตั้งโครงการ : Dat Doc Beach เกาะโคนเดา, 74000, บ่าเสี่ยะ-หุงเต่า,

เวียดนาม

เจ้าของโครงการ : โรงแรมเครือ Six Senses Resort

สถาปนิกโครงการ : โรงแรมเครือ Six Senses Resort

เปิดบริการ : ปี พ.ศ. 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำนวนห้องพัก : 50 ห้องพัก

พื้นที่โครงการ : 50 ไร่ หาดยาว 1.6 กิโลเมตร

ระดับ : 5 ดาว

### 3.3.2.2 แนวความคิดในการจัดตั้งโครงการ

Six Senses Con Dao ต้องการเป็นรีสอร์ทระดับ 5 ดาวแห่งแรกและปัจจุบันยังเป็นแห่งเดียวในเกาะแห่งนี้ตั้งอยู่ในอุทยานแห่งชาติ Con Dao และอยู่ห่างจากโฮจิมินห์ซิตี้เพียง 40 นาที มีชายหาดที่สวยงาม เพื่อเป็นรีสอร์ทที่ผู้ที่มาพักได้ความสะดวกสบายครบครันทั้งด้านการพักผ่อน และการเดินทางและยกระดับการท่องเที่ยวธรรมชาติที่ใกล้เมืองหลวงเดินทางสะดวก แนวคิดมาจากตลาดและหมู่บ้านดั้งเดิมของเวียดนาม ร้านอาหารใช้ผลผลิตจากสวนออร์แกนิกของโครงการ มีกิจกรรมกีฬาทางน้ำและชายหาดไปจนถึงการเดินทางการค้นพบธรรมชาติและการเล่นดูเต่าเกาะ Con Dao

### 3.3.2.3 แนวความคิดในการออกแบบโครงการ

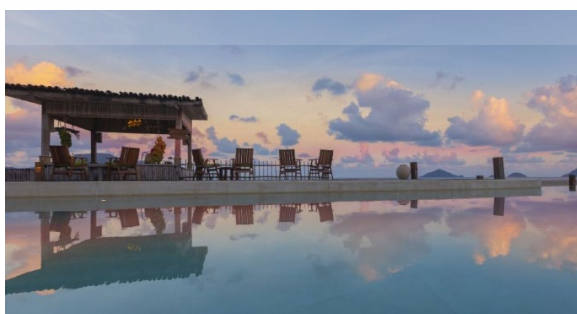
รีสอร์ทออกแบบให้เป็นห้องพักแบบวิลล่าที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 50 หลัง ออกแบบในสไตล์ร่วมสมัยสะท้อนให้เห็นถึงหมู่บ้านชาวประมงดั้งเดิม สำหรับทั้งคู่รักและครอบครัว ห้องอาหารและพื้นที่นั่งเล่นกว้างขวาง

โดยการออกแบบเป็นกำแพงคอนกรีตเรียบ และอาคารที่พิกขนาดใหญ่ซึ่งมีลักษณะคล้ายกับบ้านชาวประมงที่หันหน้าออกทะเลที่ถูกโอบล้อมไปด้วยภูเขา โดยมีการยกพื้นสูงขึ้นและใช้โครงสร้างเหล็กกับไม้ร่วมกันได้อย่างลงตัว พื้นที่ใช้สอยแบ่งเป็น ห้องอาบน้ำ ห้องนั่งเล่น ห้องนอน และระเบียง ทุกส่วนตกแต่งในรูปแบบโมเดิร์นแต่ยังเชื่อมต่อกับหาดทรายและธรรมชาติ



ภาพที่ 3.39 ห้องอาหารของโครงการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam

ที่มา : <https://www.sixsensesresort.com/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563



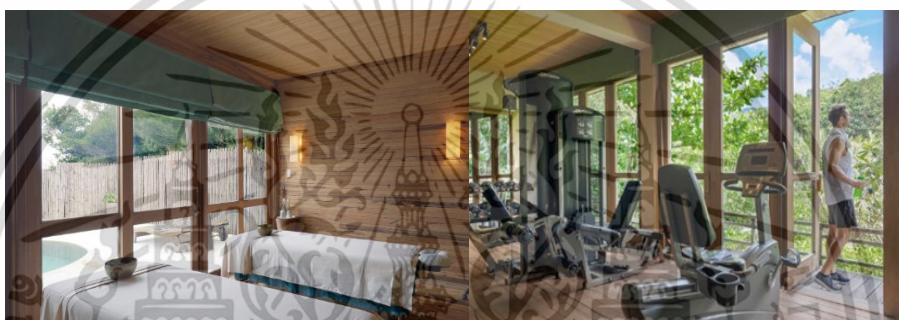
ภาพที่ 3.40 สระว่ายน้ำส่วนตัวกลางของโครงการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam

ที่มา : <https://www.sixsensesresort.com/> สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.41 ส่วนดูภาพยนตร์ของโครงการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam  
ที่มา : <https://www.sixsensesresort.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563



ภาพที่ 3.42 สปาและฟิตเนสของโครงการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam  
ที่มา : <https://www.sixsensesresort.com/> / สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

### 3.3.2.4 แนวความคิดในการวางผังโครงการ

จากแนวคิดการวางผังหมู่บ้านชาวประมงดั้งเดิมที่ตั้งอยู่ริมชายหาดลักษณะการวางผังจึงเป็นการเรียงตัวไปตามชายหาดและมีการลดระดับของวิลล่าที่อยู่ติดหาดให้ต่ำกว่าวิลล่าด้านหลังเล็กน้อยเพื่อให้มุมมองที่สวยงาม

ลักษณะการเข้าถึงส่วนต่างๆของโครงการจะมีทางสัญจรเป็นลักษณะตรงยาวไปตามการจัดวางตัววิลล่าและเป็นทางเดินย่อยๆแจกเข้าไปยังที่พักและส่วนบริการอื่นๆของโครงการ เช่น สปา สระว่ายน้ำ บาร์ และห้องอาหาร นอกจากนี้ทางรีสอร์ทยังมีส่วนกิจกรรมเพื่อให้ผู้ที่มาพักทดลองทำการเกษตร

### 3.3.2.5 องค์ประกอบของโครงการ

#### 1 ส่วนที่พัก

มีทั้งหมด 5 รูปแบบ

- Duplex Pool Villa with Ocean View
- Ocean Front Duplex Pool Villa
- Deluxe Ocean Front Pool Villa

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Three-Bedroom Ocean Front Pool Villa
- Four-Bedroom Pool Villa with Ocean View

## 2 ส่วนบริการสาธารณะ

- ร้านอาหาร ร้านกาแฟ บาร์
- ห้องประชุม ห้องสมุด
- สปา ซาวน่า ยิม และ พื้นที่ออกกำลังกาย เช่น สนามเทนนิส โต้ะปิงปอง สระว่ายน้ำในร่ม และ สระว่ายน้ำกลางแจ้ง คลับเด็ก สนามเด็กเล่น

- ฟาร์มออร์แกนิก






## 3 ส่วนกิจกรรม

- เดินป่า
- กีฬาทางน้ำ ล่องเรือ
- ศูนย์บริการธุรกิจ

### 3.3.2.6 อัตราค่าบริการ

ตารางที่ 3.5 แสดงอัตราค่าบริการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam

(ที่มา : ฐานาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

ประเภทห้องพัก	ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)	ราคา (บาท) / คืน	ภาพ
Duplex Pool Villa with Ocean View	194 ตร.ม.	17,770	
Ocean Front Duplex Pool Villa	194 ตร.ม.	19,550	
Deluxe Ocean Front Pool Villa	150 ตร.ม.	22,100	
Three-Bedroom Ocean Front Pool Villa	542 ตร.ม.	66,800	
Four-Bedroom Pool Villa with Ocean View	671 ตร.ม.	82,300	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.3.2.7 วิเคราะห์โครงการตัวอย่าง

#### ข้อดี

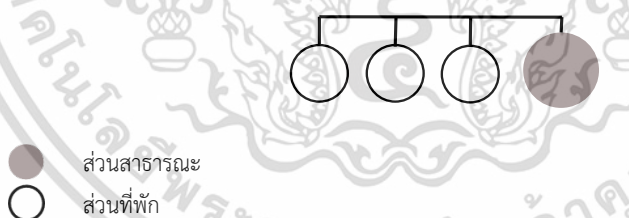
- 1 การวางแผนโครงการ
  - การวางแผนห้องพักไปตามแนวชายหาดโดยพื้นที่มีระดับต่างกันเล็กน้อยทำให้อาคารไม่บดบังทิวทัศน์ภูเขาด้านหลังแต่ยังรับวิวทะเลที่เป็นหาดเงียบสงบและเป็นส่วนตัว
- 2 การออกแบบสถาปัตยกรรม
  - มีการผสมผสานระหว่างวัสดุถาวรและวัสดุธรรมชาติทำให้ลดระยะเวลาในการบำรุงรักษาลงแต่ยังคงเห็นแนวคิดในการกลมกลืนกับธรรมชาติอยู่
- 3 กิจกรรมภายในโครงการ
  - กิจกรรมมีความหลากหลาย เหมาะสำหรับคนหลายช่วงวัยและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

#### ข้อเสีย

- 1) การจัดการสัญจร
  - ส่วนบริการสาธารณะอยู่บริเวณต้นหาดทำให้ห้องพักที่อยู่ท้ายหาดมีระยะการเดินทางที่ไกลเกินไป

## 3.4 การสรุปข้อมูลจากการศึกษาอาคารตัวอย่าง

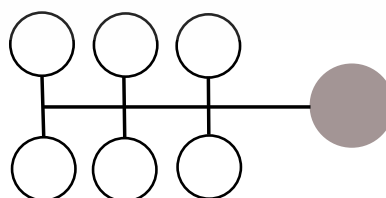
### 3.4.1 การวางแผนโครงการ



- ส่วนสาธารณะ
- ส่วนที่พัก

ภาพที่ 3.43 ผังแสดงการวางแผนโครงการ วีรันดาเชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563

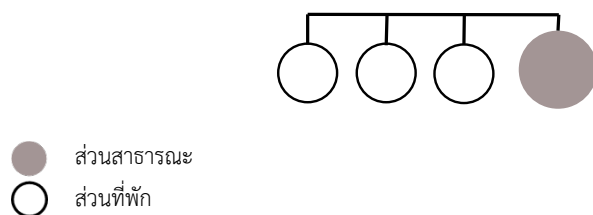


- ส่วนสาธารณะ
- ส่วนที่พัก

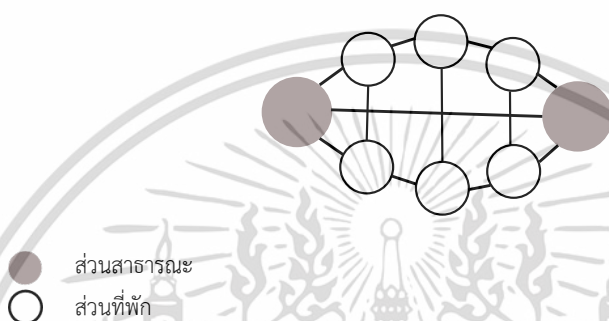
ภาพที่ 3.44 ผังแสดงการวางแผนโครงการ กิมาลา ภูเก็ต

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563

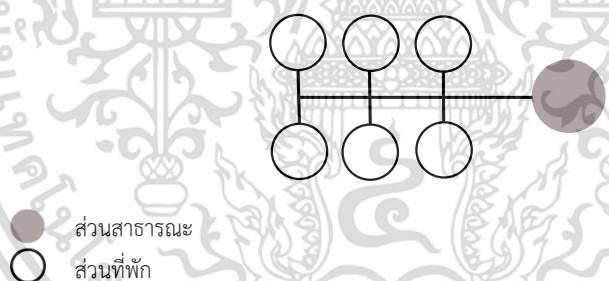
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.45 ผังแสดงการวางผังโครงการ โซเนว่า คีรี เกาะกูด  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563



ภาพที่ 3.46 ผังแสดงการวางผังโครงการ Bambu Indah (Bali Indonesia)  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563



ภาพที่ 3.47 ผังแสดงการวางผังโครงการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563

จากการวิเคราะห์ สามารถจำแนกการวางผังได้เป็น 2 รูปแบบคือ

1 วางส่วนบริการสาธารณะเป็นแกนผ่านกลางโครงการ โดยเชื่อมต่อกันตั้งแต่ทางเข้าจนถึงทะเล ซึ่งส่งผลดังต่อไปนี้

- ในโครงการที่มีที่ดินรูปร่างหันด้านแคบสู่ทะเล หรือมีขนาดไม่ใหญ่มากนัก จะทำให้ผู้ใช้บริการโครงการสามารถเข้าถึงส่วนบริการสาธารณะได้อย่างทั่วถึง
- ทางสัญจรเข้าถึงง่าย ชัดเจน ไม่ซับซ้อน แต่หากไม่จัดการเส้นทางให้ดี อาจเกิดความพลุกพล่านได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- หากมีการออกแบบที่ดีจะส่งเสริมให้ทางเข้าโครงการสามารถเห็นวิวทะเลได้ ซึ่งสร้างความประทับใจแรกให้กับผู้ที่มาเยือน

2 วางส่วนบริการสาธารณะกระจายเป็นกลุ่ม โดยวางส่วนบริการสาธารณะแยก ออกเป็นกลุ่มวางกระจายอยู่ตามบริเวณทางเข้า-ออก ทั้งทางฝั่งถนนและทะเล ซึ่งส่งผลดังต่อไปนี้

- ในโครงการที่มีที่ดินรูปร่างแผ่ด้านกว้างสู่ทะเล หรือมีขนาดใหญ่ จะทำให้ไม่ต้องเดินทางไกลในการไปใช้บริการ

- ทางสัญจรมีความซับซ้อนและเส้นทางสัญจรหลักอาจไม่ชัดเจนหากไม่ถูกออกแบบ มาอย่างดี

- ทางสัญจรย่อยทำให้เกิดความเป็นส่วนตัวมากขึ้น การสัญจรในโครงการไม่ พลุกพล่านมากนัก

สรุป การวางผังทั้ง 2 รูปแบบ มีข้อดี-ข้อจำกัดที่ต่างกัน ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นหลัก ในการออกแบบได้ ขึ้นอยู่กับรูปร่าง และขนาดของที่ตั้งโครงการ

### 3.4.2 ขนาดพื้นที่ดินกับจำนวนห้องพัก

ตารางที่ 3.6 สรุปขนาดที่ดินและจำนวนห้องพักของอาคารตัวอย่างแต่ละโครงการ (ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

	วีร์ริดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รี สอร์ท	กิมมาลา ภูเก็ต	โซเนวา คีรี เกาะกูด	Bambu Indah (Bali Indonesia)	Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam
ขนาดที่ดิน (ไร่)	25	18	300	20	50
จำนวน ห้องพัก	87	38	89	20	50
จำนวน ห้องพักต่อ ขนาดที่ดิน	1:0.3 ไร่	1:0.5 ไร่	1:3.3 ไร่	1:1 ไร่	1:1 ไร่

จากตารางพบว่า รีสอร์ทส่วนมากมีจำนวนห้องอยู่ในช่วง 20-90 ห้อง จึงสรุปได้ว่า โครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลม จ.เพชรบุรี จะมีจำนวนห้องอยู่ที่ 40 ห้อง เนื่องจากคำนึงถึงประสิทธิภาพการพักผ่อนและความเป็นส่วนตัวของผู้ใช้บริการเป็นสำคัญ และขนาด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ดินเป็นอัตราส่วนเฉลี่ยประมาณ 1 ห้องพัก ต่อ 1.22 ไร่ คิดเป็น  $40 \times 1.22 = 48.8$  ไร่ จะได้เกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งที่มีขนาดประมาณ 40 – 60 ไร่

### 3.4.3 ประเภทของห้องพัก

ตารางที่ 3.7 สรุปจำนวนรูปแบบห้องพักของอาคารตัวอย่างแต่ละโครงการ

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

ประเภทห้องพัก (ตร.ม.)	วีรinda เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รี สอร์ท	กิมมลา ภูเก็ต	โซเนว่า คีรี เกาะกูด	Bambu Indah (Bali Indonesia)	Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam	ความถี่ประเภทห้องพักแต่ละรูปแบบ
Deluxe Room	/	-	/	-	-	2
Suite Room	/	-	/	-	-	2
Villa 1 Bedroom	/	/	/	/	/	5
Villa 2 Bedroom	/	/	/	/	/	5
Villa 3 Bedroom	/	-	/	/	/	4
Villa 4 Bedroom	-	-	/	-	/	2
Villa 5 Bedroom	-	-	/	-	-	1
Villa 6 Bedroom	-	-	/	-	-	1
จำนวนรูปแบบห้อง	5	2	8	3	4	

หมายเหตุ สัญลักษณ์ / หมายถึง มีประเภทห้องพักในโครงการ

สัญลักษณ์ - หมายถึง ไม่มีประเภทห้องพักในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางพบว่า รีสอร์ทมีจำนวนรูปแบบห้องพักที่หลากหลายอยู่ในช่วง 2 - 8 รูปแบบ และรูปแบบที่มีอยู่ในรีสอร์ทส่วนมากคือ Villa 1 ห้องนอน และ Villa 2 ห้องนอน จึงสรุปได้ว่า โครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลม จ.เพชรบุรี จะมีจำนวนรูปแบบห้องพักอยู่ที่ 4 รูปแบบ โดยเป็นห้องพักแบบ Villa เป็นร้อยละ 60 ของห้องพักทั้งหมด อีกร้อยละ 40 จะเป็น Junior Suite เนื่องจากคำนึงถึงประสิทธิภาพการพักผ่อนและความเป็นส่วนตัวของผู้ใช้บริการเป็นสำคัญ

### 3.4.4 พื้นที่ของห้องพักแต่ละประเภท

ตารางที่ 3.8 สรุปพื้นที่ห้องพักจำแนกตามประเภทห้องพักของอาคารตัวอย่างแต่ละโครงการ

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)	วีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รี สอร์ท	กิมมลา ภูเก็ต	โซเนว่า คีรี เกาะกูด	Bambu Indah (Bali Indonesia)	Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam
Suite room	83	-	-	-	-
Villa 1 Bedroom	133	126-140	403-482	20-96	150
Villa 2 Bedroom	420	165-185	598-641	130	194

หมายเหตุ เนื่องจาก Bambu Indah Bali Indonesia มีขนาดห้องพักค่อนข้างเล็ก เพราะไม่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว และโซเนว่า คีรี เกาะกูด เป็นโครงการที่มีขนาดห้องใหญ่กว่ามาตรฐาน เพราะฉะนั้นจึงไม่นำมาคิดในการกำหนดขนาดห้อง

จากตารางสรุปได้ว่า รูปแบบห้อง Suite room Villa 1 bedroom และ Villa 2 bedroom แต่ละรูปแบบมีขนาด ดังนี้

- 1) Junior Suite room ห้องพักขนาด 83 ตร.ม.
- 2) Villa 1 ห้องพักขนาด 130 – 150 ตร.ม.
- 3) Villa 2 ห้องพักขนาด 185 – 420 ตร.ม.

จากข้อสรุปจาก ตารางที่ 3.6 ที่กำหนดให้โครงการมีจำนวนรูปแบบห้องพัก 4 รูปแบบโดย Villa 1 ห้องนอน มี 2 แบบย่อย คือ Pool Villa (มีสระว่ายน้ำ , Ocean Villa (วิวทะเล ดังนั้นรูปแบบห้องพัก 4 รูปแบบ มีดังต่อไปนี้

- 1) Seascape room ( 1 ห้องนอน 45 ตร.ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 2 Pool Villa ( 1 ห้องนอน 130 ตร.ม.
- 3 Ocean Villa ( 1 ห้องนอน 145 ตร.ม.
- 4 Royal Villa ( 2 ห้องนอน 300 ตร.ม.

### 3.4.5 ส่วนบริการสาธารณะของโครงการ

#### ตารางที่ 3.9 สรุปจำนวนห้องอาหารของอาคารตัวอย่างแต่ละโครงการ

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

	วีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รี สอร์ท	กิมมลา ภูเก็ต	โซเนวา คีรี เกาะกูด	Bambu Indah (Bali Indonesia)	Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam
จำนวน ห้องอาหาร	2	2	3	1	2

จากตารางพบว่า รีสอร์ทมีจำนวนห้องอาหารอยู่ในช่วง 1 - 3 ห้องอาหาร จึงสรุปได้ว่าโครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลม จ.เพชรบุรี จะมีห้องอาหาร 2 ห้องอาหาร และขนาดของห้องอาหารอ้างอิงจากโครงการ Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam ที่มีจำนวนห้องพักใกล้เคียงกัน ซึ่งมีจำนวนผู้ให้บริการห้องพัก 100 คน (เนื่องจากมีจำนวนห้องพัก 50 ห้อง คิดจำนวนผู้เข้าพักเฉลี่ยห้องละ 2 คน ดังนั้น  $50 \times 2 = 100$  คน มีขนาดห้องอาหารที่รองรับผู้ใช้งานได้ 150 คน คิดเป็น 150% ของผู้ให้บริการห้องพัก

ข้อสรุป ห้องอาหารของโครงการรองรับผู้ใช้งาน 150% ของผู้เข้าพัก ซึ่งภายในโครงการมีผู้เข้าพัก 40 ห้อง โดย 38 ห้อง เข้าพักห้องละ 2 คน และอีก 2 ห้องเข้าพักห้องละ 4 คน รวมเป็น  $(38 \times 2) + (2 \times 4) = 84$  คน ดังนั้นห้องอาหารรองรับผู้ใช้งานได้  $84 \times 150\% = 126$  คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.4.6 อัตราค่าบริการ

ตารางที่ 3.10 สรุปอัตราค่าบริการของอาคารตัวอย่างแต่ละโครงการ

(ที่มา : หนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

อัตราค่าใช้ บริการ ห้องพัก	วีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รี สอร์ท	กิมมาลา ภูเก็ต	โซเนว่า คีรี เกาะกูด	Bambu Indah (Bali Indonesia)	Six Senses Resort , Con Dao Island Vietnam
Suite room	5,300	-	-	-	-
Villa 1 Bedroom	7,500	15,500- 17,500	27,000- 36,000	3,580-16,300	17,770
Villa 2 Bedroom	10,000- 20,000	20,000- 23,500	40,000- 67,000	21,635	19,550- 22,100

หมายเหตุ ไม่นำอัตราค่าบริการห้องพักโครงการในต่างประเทศมาพิจารณา เนื่องจากมีปัจจัยในเรื่องของค่าเงินมาเกี่ยวข้องจึงพิจารณาอัตราค่าบริการห้องพักโครงการภายในประเทศเท่านั้น และนอกจากนี้ยังมีการนำอัตราค่าบริการห้องพักของรีสอร์ทที่มีระดับดาวใกล้เคียงกันในบริเวณที่ตั้งโครงการมาพิจารณาด้วย และเนื่องจากโซเนว่า คีรี เกาะกูด เป็นโรงแรมระดับ 6 ดาว ซึ่งจะมีราคาสูงกว่าระดับของโครงการจึงไม่นำมาคิดอัตราค่าบริการ

จากตารางพบว่า ราคาห้องพัก Suite room อยู่ที่เริ่มต้น 5,300 บาทต่อคืน ราคาที่พัก Villa 1 ห้องนอน อยู่ในช่วง 7,500-17,500 บาทต่อคืน และราคาที่พัก Villa 2 ห้องนอน อยู่ในช่วง 10,000-23,500 บาทต่อคืน จึงสรุปได้ว่าอัตราค่าบริการห้องพักแต่ละประเภทเป็นดังต่อไปนี้

- 1 Garden Suite ( 1 ห้องนอน 45 ตร.ม ราคา 6,000 บาทต่อคืน
- 2 Pool Villa ( 1 ห้องนอน 130 ตร.ม. ราคา 12,500 บาทต่อคืน
- 3 Ocean Villa ( 1 ห้องนอน 145 ตร.ม. ราคา 14,500 บาทต่อคืน
- 4 Royal Villa ( 2 ห้องนอน 300 ตร.ม. ราคา 23,500 บาทต่อคืน

### 3.4.7 สรุป

โครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลม จ.เพชรบุรี เป็นโรงแรมตากอากาศระดับ 4 ดาวมีจำนวนห้องอยู่ที่ 40 ห้อง ขนาดที่ดินประมาณ 40 – 60 ไร่ โดยในส่วนห้องพัก 40 ห้อง แบ่งห้องพักภายในโครงการได้เป็นจำนวนและประเภทต่างๆ ดังนี้

- 1) Garden Suite ( 1 ห้องนอน จำนวน 18 ห้อง คิดเป็น 45%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) Pool Villa ( 1 ห้องนอน จำนวน 10 ห้อง คิดเป็น 25%

3) Ocean Villa ( 1 ห้องนอน จำนวน 10 ห้อง คิดเป็น 25%

4) Royal Villa ( 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง คิดเป็น 5%

ดังนั้น ห้องพักรวมเป็น 40 ห้อง 4 รูปแบบ แต่ห้องพักแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1) Suite

2) Villa

ในส่วนห้องอาหารจะมีทั้งหมด 2 ห้องอาหาร ขนาดห้องอาหารรวมทั้งโครงการสามารถรองรับผู้ใช้บริการได้ 150% ของผู้ใช้บริการห้องพัก



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 4

# การศึกษาและวิเคราะห์ผู้ใช้โครงการ

### 4.1 ประเภทและพฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ

4.1.1 ผู้ใช้บริการ หรือ ลูกค้า หมายถึง ลูกค้าหรือแขกผู้มาใช้บริการโครงการ โดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังต่อไปนี้

4.1.1.1 แขกที่มาใช้บริการต่าง ๆ ภายในโครงการ โดยไม่พักค้างค้างแรม หมายถึง ผู้ที่ใช้โครงการในส่วนกิจกรรมต่าง ๆ ยกเว้นส่วนของห้องพัก ได้แก่ สปา ร้านอาหาร บาร์ หรือส่วนต้อนรับเป็นต้น โดยไม่เกี่ยวข้องกับการบริการหลักของโครงการ และต้องไม่รบกวนแขกที่มาพัก

4.1.1.2 แขกที่มาพักภายในโครงการแบบปกติ หมายถึง แขกที่มาพักค้างแรมภายในโครงการโดยอาจพักทั้งแบบระยะสั้น (Short Stay) และแบบระยะยาว (Long Stay) โดยแขกอาจเข้ามาพักยังโครงการโดยไม่ทำการจองล่วงหน้า หรือทำการจองล่วงหน้าผ่านตัวแทนขายห้องพัก หรือทางรีสอร์ทโดยตรง โดยอาจมาพักเป็นแบบเดี่ยว หรือเป็นคณะ

4.1.1.3 แขกที่มาพักภายในโครงการแบบเป็นแพ็คเกจ หมายถึง แขกที่มาพักค้างแรมภายในโครงการที่ซื้อแพ็คเกจบริการด้านสุขภาพซึ่งเป็นจุดขายของรีสอร์ท โดยอาจพักทั้งแบบระยะสั้น (Short Stay) และแบบระยะยาว (Long Stay) ซึ่งแบบระยะยาว ทำการจองล่วงหน้าผ่านตัวแทนขายห้องพัก หรือ เว็บไซต์ของรีสอร์ท โดยอาจมาพักเป็นแบบเดี่ยว หรือเป็นหมู่คณะ แขกที่มาพักประเภทนี้เป็นทั้งนักท่องเที่ยวที่รักสุขภาพ ตั้งใจมาเพื่อรักษาบำบัดสุขภาพ และชื่นชมธรรมชาติ

4.1.2 ผู้ให้บริการ หมายถึง บุคลากรในโครงการทั้งหมดที่ให้บริการแก่ผู้ให้บริการโครงการ ซึ่งมีการแบ่งหน้าที่ออกเป็นแผนกต่าง ๆ เพื่อให้บริการกับผู้ใช้บริการโครงการได้อย่างเต็มประสิทธิภาพโดยแบ่งเป็นแผนกต่าง ๆ ดังนี้

4.1.2.1 ฝ่ายบริหาร คือ แผนกในการบริหารงานโครงการในด้านต่าง ๆ ทั้งทางด้านการเงินการดำเนินงาน การบริหารงานบุคคลและเป็นผู้ดูแลทั่วไปในโครงการเพื่อให้ดำเนินโครงการได้อย่างราบรื่น

4.1.2.2 ฝ่ายห้องพัก คือ แผนกที่ให้บริการลูกค้าที่มาพักให้ได้รับความสะดวกสบายตลอดเวลาที่มาพักอยู่ในรีสอร์ท ซึ่งแบ่งได้เป็น 3 แผนก ดังนี้

1) แผนกบริการส่วนหน้า มีหน้าที่จัดการสำรองห้องพักงานลงทะเบียนเมื่อแขกมาพักและคืนห้องพัก การบริการส่วนนี้ต้องพนักงานทำงานตลอด 24 ชั่วโมง

2) แผนกแม่บ้าน มีหน้าที่ทำความสะอาดห้องพัก และพื้นที่ทั้งหมดภายในโครงการ โดยแต่ละโรงแรมมีนโยบายการทำงานที่แตกต่างกัน โดยปกติหัวหน้าแผนกแม่บ้านจะทำหน้าที่ดูแล และตรวจสอบการทำงานของคนในแผนก ซึ่งจะประกอบไปด้วย พนักงานทำความสะอาดและพนักงานในห้องผ้า

3) แผนกรักษาความปลอดภัย มีหน้าที่คอยดูแลรักษาความปลอดภัย ให้ความสำคัญคุ้มครองทรัพย์สินของแขกและพนักงาน อาจจะถูกแบ่งไปตามจุดต่าง ๆ ของโรงแรมเพื่อความทั่วถึงในการดูแล โดยแผนกนี้ต้องมีพนักงานทำงานตลอด 24 ชั่วโมง



ภาพที่ 4.1 แสดงแผนภูมิองค์กร ฝ่ายห้องพัก

ที่มา : ปรีชา แดงโรจน์. 2544 , สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

4.1.2.3 ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม คือ เป็นฝ่ายจัดการในเรื่องการบริการเครื่องดื่ม อาหารแก่ผู้ใช้บริการภายในโครงการ แบ่งเป็นแผนกใหญ่ๆได้ดังนี้

1) ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม มีหน้าที่รับผิดชอบส่วนที่เกี่ยวข้องดังนี้

1.1) ภัตตาคาร และห้องอาหารต่าง ๆ

1.2) ร้านกาแฟ (Coffee Shop)

1.3) ส่วนบริการห้องพัก (Room Service)

1.4) บาร์ต่าง ๆ

2) ส่วนบริการจัดเลี้ยง มีหน้าที่บริการอาหารเครื่องดื่มในงานจัดเลี้ยง ทั้งภายนอก และภายในรีสอร์ท เช่น การจัดงานแต่งงาน งานเลี้ยงต่าง ๆ และประชุมสัมมนาต่าง ๆ ซึ่งแผนกจัดเลี้ยงจะต้องร่วมมือกับฝ่ายต่าง ๆ เช่น ฝ่ายขายหรือฝ่ายประชาสัมพันธ์ เนื่องมาจากต้องทราบข้อมูล และเตรียมการจัดงาน

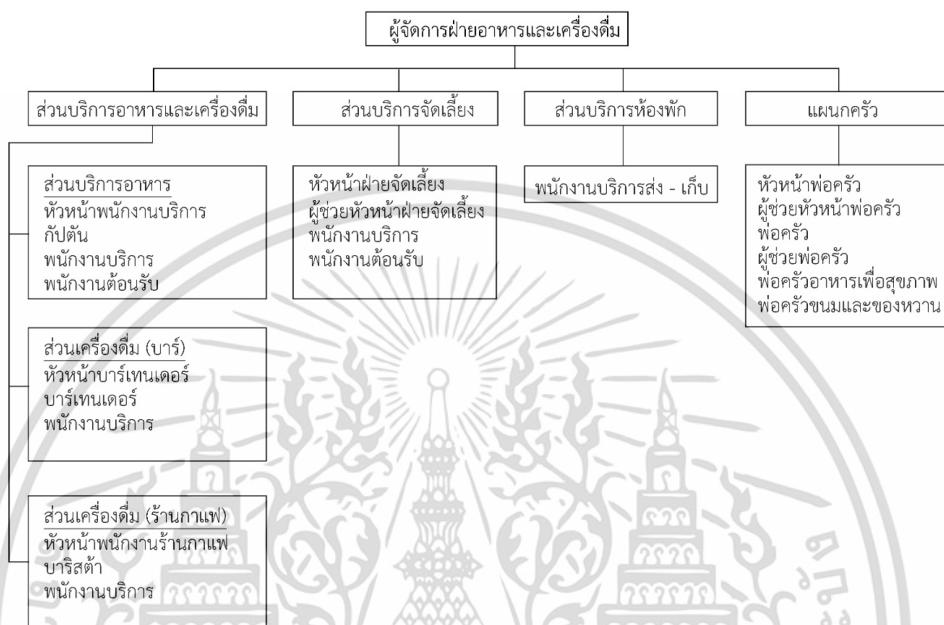
3) แผนกครัว จัดเตรียมอาหารเพื่อบริการสำหรับห้องอาหารและพนักงาน แบ่งออกเป็นแผนกย่อย ๆ ดังต่อไปนี้

3.1) แผนกเครื่องดื่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

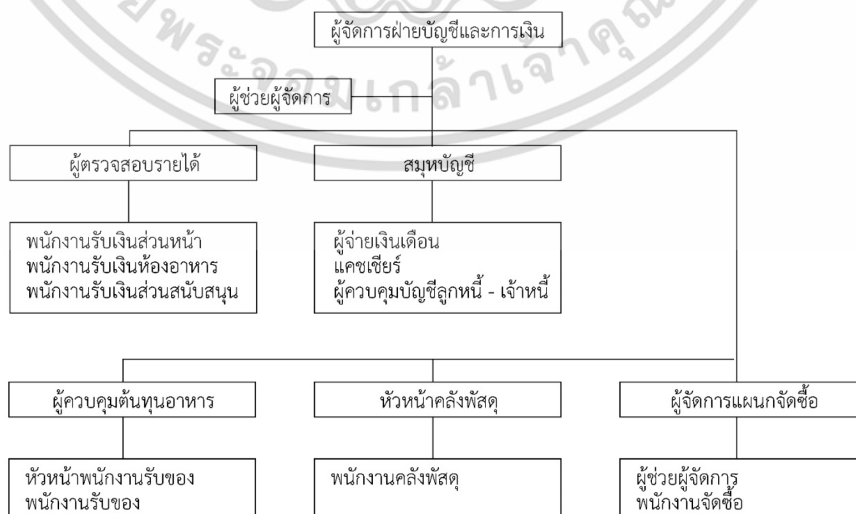
3.2) แผนกสจ๊วต รับผิดชอบควบคุมดูแลรักษาทำ ความสะอาดอุปกรณ์เครื่องมือ เครื่องใช้ของฝ่ายอาหารและบริเวณครัวทุกแห่ง

3.3) คลังพัสดุสจ๊วต เก็บรักษาเครื่องมือเครื่องใช้อุปกรณ์ทุกชนิด การเบิก การยืม รายงานของแตก และสูญหาย



ภาพที่ 4.2 แสดงแผนภูมิองค์กร ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม  
ที่มา : ปรีชา แดงโรจน์. 2544 , สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

4.1.2.4 ฝ่ายการเงิน คือ รับผิดชอบในการทำบัญชีให้เป็นระบบเพื่อควบคุมการเงิน ทรัพย์สินและหนี้สินของโครงการ ตามนโยบายของบริษัทและกฎหมายที่ใช้บังคับ



ภาพที่ 4.3 แสดงแผนภูมิองค์กร ฝ่ายการเงิน  
ที่มา : ปรีชา แดงโรจน์. 2544 , สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**4.1.2.5 ฝ่ายทรัพยากรบุคคล** คือ มีหน้าที่ปกครองดูแลพนักงาน จัดหาพนักงาน บรรจุใหม่ ควบคุมรายได้ให้เหมาะสมกับค่าครองชีพ กำหนดสภาพความเป็นอยู่สวัสดิการ รวมไปถึง การฝึกอบรมพนักงานให้มีความรู้ทันเหตุการณ์ แบ่งเป็น 2 แผนกย่อย ๆ ดังนี้

1) แผนกบุคคล ทำหน้าที่รับผิดชอบในการคัดเลือกพนักงาน การรวบรวมประวัติ รวมทั้งการบริหารเงินเดือน สวัสดิการค่าตอบแทน

2) แผนกฝึกอบรม ทำหน้าที่ให้ความรู้เกี่ยวกับกฎระเบียบต่าง ๆ ของโรงแรม ปฐมนิเทศพนักงานใหม่ รวมทั้งจัดทำหลักสูตรฝึกอบรม เพื่อให้พนักงานทราบถึงมาตรฐานการ ให้บริการแก่ลูกค้า

**4.1.2.6 ฝ่ายขายและการตลาด** คือ มีหน้าที่รับผิดชอบการขายห้องพัก งานประชุม จัดเลี้ยง และบริการอื่น ๆ ของโรงแรม การดำเนินงานจึงต้องมีการวิจัยอย่างรอบคอบโดยต้องทราบ ถึงกลุ่มตลาด หรือกลุ่มเป้าหมายของรีสอร์ท โดยต้องใช้ความได้เปรียบ และจุดแข็งของรีสอร์ท เป็น ตัวกระตุ้นการขาย หรือการตลาด โดยต้องจัดทำแผนการขายเพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนด เป้าหมาย ในโครงการ

**4.1.2.7 ฝ่ายประชาสัมพันธ์** คือ มีหน้าที่ เชื่อมโยงข่าวสารระหว่างโรงแรมกับ สื่อมวลชนและพนักงานโรงแรม ทำให้โรงแรมของตนเป็นที่รู้จักแพร่หลายในแง่ดีแก่คนทั่วไป และอาจ ช่วยดูแลลูกค้าคนสำคัญด้วย พนักงานในส่วนนี้ประกอบด้วยพนักงานประชาสัมพันธ์ ช่างภาพ, ช่างภาพสำรอง

**4.1.2.8 ฝ่ายวิศวกรรม** คือ ทำหน้าที่ควบคุมบำรุงรักษาและซ่อมแซม รับผิดชอบ งานช่างทั้งหมด แบ่งเป็นแผนกใหญ่ดังนี้

1) แผนกควบคุมและปฏิบัติการ

1.1) ผู้ช่วยหัวหน้าวิศวกร

1.2) พนักงานดูแลสำนักงานและห้องเก็บของ

1.3) พนักงานควบคุมเครื่องปรับอากาศ

1.4) พนักงานเติมน้ำมันให้กับเครื่องกลต่างๆ

1.5) พนักงานควบคุมโสตทัศนอุปกรณ์

1.6) พนักงานดับเพลิง

1.7) พนักงานควบคุมเครื่องทำน้ำร้อน

1.8) พนักงานควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้า

1.9) พนักงานควบคุมระบบน้ำใช้

1.10) พนักงานควบคุมระบบกำจัดน้ำเสีย

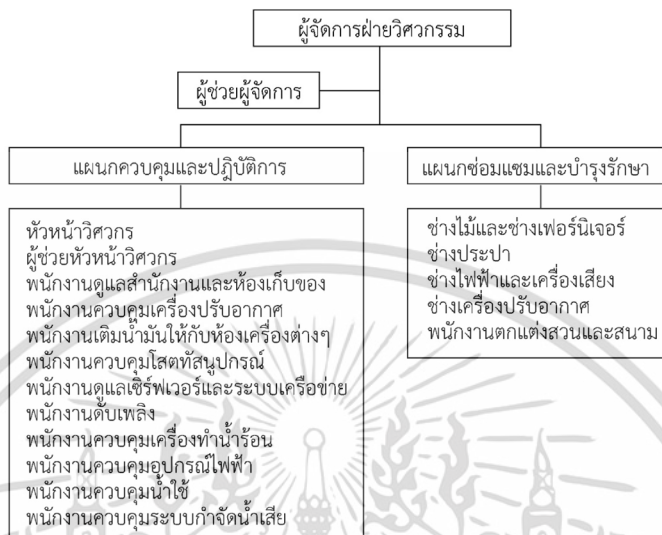
2) แผนกซ่อมแซมและบำรุงรักษา

2.1) ช่างไม้และช่างซ่อมเฟอร์นิเจอร์

2.2) ช่างประปา

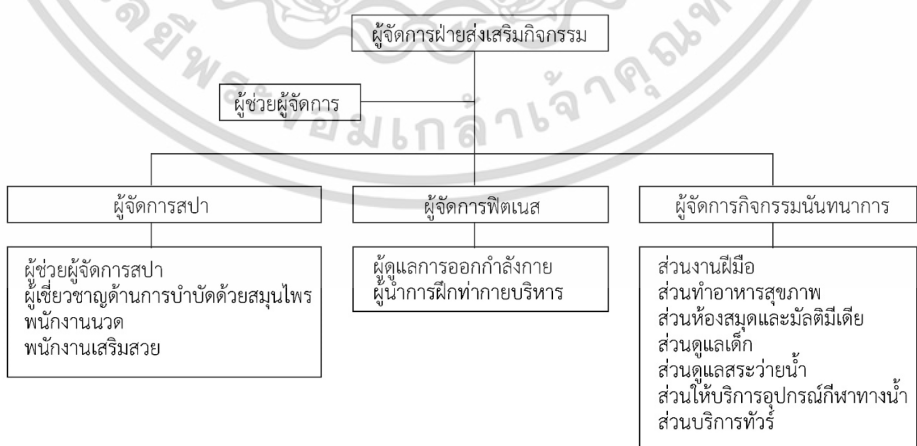
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 2.3) ช่างไฟฟ้า และเครื่องเสียง
- 2.4) ช่างเครื่องปรับอากาศและระบบระบายอากาศ
- 2.5) พนักงานตกแต่งสวนและสนาม



ภาพที่ 4.4 แสดงแผนภูมิองค์กร ฝ่ายวิศวกรรม  
 ที่มา : ปรีชา แดงโรจน์. 2544 , สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

4.1.2.9 ฝ่ายส่งเสริมกิจกรรม คือ ทำหน้าที่เกี่ยวกับการดูแลและให้บริการด้านส่งเสริมสุขภาพ และสปา โดยจะรับผิดชอบดูแลการให้บริการ กำหนดโปรแกรมที่ให้บริการ เลือกสรรวัตถุดิบที่ใช้ในโครงการ เลือกสรรพนักงานที่ให้บริการและพัฒนาปรับเปลี่ยนรูปแบบการให้บริการให้เข้ากับยุคสมัย



ภาพที่ 4.5 แสดงแผนภูมิองค์กร ฝ่ายส่งเสริมกิจกรรม  
 ที่มา : ปรีชา แดงโรจน์. 2544 , สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### 4.1.2.10 ฝ่ายงานส่วนย่อย สามารถแบ่งได้เป็น 3 แผนกดังนี้

1) แผนกธุรการค้ำ ดำเนินนโยบายการค้ำตามนโยบายการบริหารของโรงแรมซึ่งอาจดำเนินการเองหรือเปิดให้ผู้อื่นเช่า เช่น ร้านขายของที่ระลึก

2) แผนกบริการด้านซักรีด ทำหน้าที่เกี่ยวกับการทำความสะอาดและซ่อมแซมเสื้อผ้าของแขกที่มาพัก ประกอบด้วย

2.1) ผู้ควบคุมและผู้ช่วย

2.2) พนักงานรับใบสั่ง

2.3) พนักงานทำเครื่องหมาย

2.4) พนักงานคัดแยกผ้าตามใบสั่ง

2.5) พนักงานจัดส่งของ

3) แผนกอาคารและลานจอดรถ ประกอบด้วย

3.1) พนักงานดูแลโรงรถ

3.2) พนักงานดูแลรถ

3.3) พนักงานซ่อมแซมเครื่องยนต์

3.4) พนักงานขับรถ

## 4.2 การวิเคราะห์จำนวนผู้ใช้โครงการ

จำนวนผู้เข้าพัก จากจำนวนห้องที่ได้จากการศึกษากรณีศึกษาได้เป็นจำนวนห้องพัก 40 ห้อง โดยแบ่งเป็น

1) Seascape room ( 1 ห้องนอน ) 16 ห้อง (  $16 \times 2 = 32$  คน)

2) Pool Villa ( 1 ห้องนอน ) 11 ห้อง (  $11 \times 2 = 22$  คน)

3) Ocean Villa ( 1 ห้องนอน ) 11 ห้อง (  $11 \times 2 = 22$  คน)

4) Royal Villa ( 2 ห้องนอน ) 2 ห้อง (  $2 \times 4 = 8$  คน)

ดังนั้นจะมี ผู้เข้าพักรวม  $32+22+22+8 = 84$  คน จำนวนบุคลากรของโครงการ จะมีแปรผันตามตามพื้นที่และการใช้สอยภายในโครงการ โดยในการบริหารโรงแรมที่มีมาตรฐานระดับ 4 ดาว จะมีอัตราส่วนจำนวนพนักงานต่อแขกที่มาพักสูงกว่าโรงแรมระดับอื่น ๆ

**ตารางที่ 4.1** แสดงอัตราส่วนของบุคลากรต่อจำนวนห้องพักของโรงแรมระดับต่าง ๆ

(ที่มา : นงคณูช ศรีธนาอนันต์. 2550 , สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563)

ประเภทโรงแรม	Staff : Room
โรงแรมแบบรีสอร์ทระดับหรู	3 : 1
โรงแรมสำหรับการประชุมสัมมนา	1 : 1
โรงแรมในเมือง ขนาดใหญ่	0.8 : 1
รีสอร์ทขนาดกลาง	0.6 : 1
โรงแรมขนาดเล็ก	0.25 : 1

เนื่องจากโครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลม มี 40 ห้องพัก จัดเป็นรีสอร์ทขนาดกลางจึงมีอัตราบุคลากรต่อจำนวนห้องพัก 0.6 : 1 แต่เนื่องจากขนาดพื้นที่และความเป็นไปได้ในการให้บริการ จึงเพิ่มอัตราส่วนเป็น 1.5 : 1 ดังนั้นมีบุคลากรทั้งสิ้น  $40 \times 1.5 = 60$  คน

**ตารางที่ 4.2** แสดงอัตราส่วนของบุคลากรในระดับต่าง ๆ

(ที่มา : นงคณูช ศรีธนาอนันต์. 2550 , สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563)

ระดับบุคลากร	อัตราส่วน (%)	จำนวนบุคลากร (คน)
ผู้บริหารระดับสูง	3	2
ผู้บริหารระดับกลาง	6	3
ผู้ควบคุม หรือ ผู้ตรวจตา	16	10
พนักงานทั่วไป	75	45
รวม	100	60

จากตารางแสดงถึงจำนวนพนักงานในระดับต่าง ๆ เพื่อแยกตำแหน่งและระดับที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ยังจำแนกจำนวนพนักงานออกเป็นฝ่าย เพื่อแบ่งหน้าที่ปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับอัตรากำลังของบุคลากรในโครงการ ดังต่อไปนี้

**ตารางที่ 4.3** แสดงอัตราส่วนของบุคลากรในฝ่ายต่าง ๆ

(ที่มา : ปรีชา แดงโรจน์. 2544, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563)

ฝ่าย	อัตราส่วน (%)	จำนวนบุคลากร (คน)
ฝ่ายบริหาร	4	3
ฝ่ายห้องพัก	40	24

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### ตารางที่ 4.3 (ต่อ) แสดงอัตราส่วนของบุคลากรในฝ่ายต่าง ๆ

(ที่มา : ปรีชา แดงโรจน์. 2544, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563)

ฝ่าย	อัตราส่วน (%)	จำนวนบุคลากร (คน)
ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	30	18
ฝ่ายบัญชีและการเงิน	5	3
ฝ่ายบุคคล	3	2
ฝ่ายส่งเสริมกิจกรรม	8	4
ฝ่ายวิศวกรรม	7	4
ฝ่ายงานส่วนย่อย	3	2
รวม	100	60

### 4.3 การวิเคราะห์อัตราและช่วงเวลาการทำงานของบุคลากรในโครงการ

การแบ่งเวลาในการทำงาน จะแบ่งออกเป็น 4 ระยะเวลา คือช่วง 7.00-16.00 น. 8.30-17.30 14.00-23.00 น. และ 22.30-7.30 น. โดยในคาบเวลาบางช่วงก็จะมีการคาบเกี่ยวกันของการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งมาจากการจัดสรรเวลาการทำงานให้พอเหมาะกับบุคลากร เพื่อประสิทธิภาพในการให้บริการ จำนวนบุคลากรสามารถแบ่งได้ตามช่วงเวลาการทำงาน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนบุคลากรฝ่ายต่าง ๆ และช่วงเวลาทำงาน

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ตำแหน่ง	จำนวนบุคลากรตามเวลาการทำงาน			
	7.00-16.00	8.30-17.30	14.00-23.00	22.30-7.30
<b>ฝ่ายบริหาร</b>				
ผู้จัดการใหญ่		1		
ผู้ช่วยผู้จัดการ		1		
ผู้ช่วยผู้จัดการกลางคืน				1
<b>รวมฝ่ายบริหาร 3 คน</b>				
<b>ฝ่ายห้องพัก</b>				
ผู้จัดการฝ่ายห้องพัก		1		
<b>แผนกบริการส่วนหน้า</b>				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ตารางที่ 4.4 (ต่อ) แสดงจำนวนบุคลากรฝ่ายต่าง ๆ และช่วงเวลาทำงาน**

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ตำแหน่ง	จำนวนบุคลากรตามเวลาการทำงาน			
	7.00-16.00	8.30-17.30	14.00-23.00	22.30-7.30
พนักงานต้อนรับ	2	2	2	2
หัวหน้าแผนกจัดการสัมภาระและบริการลูกค้า	1	1	1	1
พนักงานขนสัมภาระ	2	2	2	
พนักงานรับส่งลูกค้า	2		1	1
<b>แผนกแม่บ้าน</b>				
หัวหน้าฝ่ายแม่บ้าน	1	1		
พนักงานทำความสะอาด	3	3	2	1
หัวหน้าพนักงานพื้นที่ส่วนกลาง		1		
พนักงานพื้นที่ส่วนกลาง	2	2	2	
พนักงานซักรีด	2			
พนักงานขนผ้า	2			
<b>แผนกรักษาความปลอดภัย</b>				
หัวหน้าฝ่ายรักษาความปลอดภัย	1			
พนักงานรักษาความปลอดภัย	2	2	2	2
<b>รวมฝ่ายห้องพัก 22 คน</b>				
<b>ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม</b>				
ผู้จัดการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	1			
<b>ส่วนบริการอาหาร</b>				
ผู้จัดการร้านอาหาร	1		1	
พนักงานเสิร์ฟ	4		4	
พนักงานบริการห้องพัก	1		1	
<b>ส่วนบาร์เครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ</b>				
บาร์เทนเดอร์			2	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 (ต่อ) แสดงจำนวนบุคลากรฝ่ายต่าง ๆ และช่วงเวลาทำงาน

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ตำแหน่ง	จำนวนบุคลากรตามเวลาการทำงาน			
	7.00-16.00	8.30-17.30	14.00-23.00	22.30-7.30
<b>ส่วนบริการจัดเลี้ยง</b>				
ผู้จัดการฝ่ายจัดเลี้ยง	1			
แผนกครัว				
พ่อครัวใหญ่		1		
พ่อครัวของหวาน	1			
ผู้ช่วยพ่อครัว	1		2	
พนักงานเสิร์ฟ	1		1	
รวมฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม 17 คน				
<b>ฝ่ายการเงิน</b>				
ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	1			
ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ	1			
รวมฝ่ายการเงิน 2 คน				
<b>ฝ่ายขายและการตลาด</b>				
ผู้วางแผนการตลาดและ ประชาสัมพันธ์	1			
รวมฝ่ายขายและการตลาด 1 คน				
<b>ฝ่ายทรัพยากรบุคคล</b>				
ผู้จัดการฝ่ายบุคคล	1			
พนักงานฝ่ายบุคคล	1			
รวมฝ่ายทรัพยากรบุคคล 2 คน				
<b>ฝ่ายส่งเสริมกิจกรรม</b>				
ผู้จัดการฝ่ายส่งเสริมกิจกรรม	1	1		
<b>ส่วนสปา</b>				
พนักงานสปา		2		
<b>ส่วนฟิตเนส</b>				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 (ต่อ) แสดงจำนวนบุคลากรฝ่ายต่าง ๆ และช่วงเวลาทำงาน

(ที่มา : หนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ตำแหน่ง	จำนวนบุคลากรตามเวลาการทำงาน			
	7.00-16.00	8.30-17.30	14.00-23.00	22.30-7.30
ผู้ดูแลการออกกำลังกาย นำการฝึกท่ากายบริหาร	1	1	1	
<b>ส่วนกิจกรรมนันทนาการ</b>				
พนักงานส่วนงานฝีมือ และสินค้าพื้นถิ่น		1		
พนักงานช่วยชีวิตที่สระว่ายน้ำ และดูแลสระว่ายน้ำ		1		
พนักงานส่วนบริการทัวร์ ห้องสมุดและมัลติมีเดีย		1		
<b>รวมฝ่ายส่งเสริมกิจกรรม 7 คน</b>				
<b>ฝ่ายวิศวกรรม</b>				
<b>แผนกควบคุมและปฏิบัติการ</b>				
หัวหน้าฝ่ายวิศวกรรม	1			
ช่างไฟฟ้า และเครื่องเสียง เซิร์ฟเวอร์และระบบเครือข่าย	1			
ช่างเครื่องปรับอากาศ ประปา และเครื่องสุขภัณฑ์	1			
<b>แผนกซ่อมแซมและบำรุงรักษา</b>				
ผู้ดูแลด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1			
<b>รวมฝ่ายวิศวกรรม 4 คน</b>				
<b>ฝ่ายงานช่วยย่อย</b>				
<b>แผนกบริการด้านซักรีด</b>				
พนักงานควบคุมรับใบสั่ง/ทำเครื่องหมาย/แยกผ้าตามใบสั่ง	1			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 (ต่อ) แสดงจำนวนบุคลากรฝ่ายต่าง ๆ และช่วงเวลาทำงาน

(ที่มา : หนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ตำแหน่ง	จำนวนบุคลากรตามเวลาการทำงาน			
	7.00-16.00	8.30-17.30	14.00-23.00	22.30-7.30
<b>แผนกอาคารและลานจอดรถ</b>				
พนักงานขับรถ จัดส่งของ ซ่อมแซมเครื่องยนต์	1			
<b>รวมฝ่ายงานส่วนย่อย 2 คน</b>				
<b>รวมบุคลากรภายในโครงการทั้งหมด 60 คน</b>				

สรุป แบ่งการทำงานเป็น 4 ช่วงเวลา บุคลากรในโครงการทั้งหมด 60 คน ซึ่งมีผลในการวิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 5

# การศึกษาและวิเคราะห์องค์ประกอบโครงการ

### 5.1 การกำหนดและศึกษาองค์ประกอบโครงการ

การกำหนดองค์ประกอบของโครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลมกำหนดโดยอ้างอิงจากมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทสถานพักตากอากาศท่องเที่ยวและกีฬาเป็นหลัก เพื่อให้มีมาตรฐานในการออกแบบให้เป็นรีสอร์ทระดับ 4 ดาว ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กำหนดองค์ประกอบของโครงการรีสอร์ทและสปา ยังได้ค้นคว้าและเก็บรวบรวมทั้งจากภาคเอกสาร และจากการวิเคราะห์โครงการตัวอย่าง (Case Study) เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1) ภาคเอกสาร(ข้อมูลปฐมภูมิ)

- มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทสถานพักตากอากาศ (รีสอร์ท) เล่มที่ 2 ระดับ 1-4 ดาว จากกรมการท่องเที่ยว (พฤษภาคม 2557)

- กฎหมาย และเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง
- มาตรฐาน Neufert's Architect Data
- มาตรฐาน Time Saver Standard

#### 2) จากการวิเคราะห์จากโครงการตัวอย่าง

- วีรันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท
- กิมาลา ภูเก็ต
- โซเนว่า คีรี เกาะกูด
- Bambu Indah อินโดนีเซีย
- Six Senses Resort , Con Dao Island เวียดนาม

โดยสามารถแบ่งส่วนประกอบของโรงแรมได้ออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนผู้ให้บริการของโรงแรม (Front of the House) และส่วนบริการของโรงแรม (Back of the House)

#### 5.1.1 ส่วนผู้ให้บริการของโรงแรม (Front of the House)

##### 1) ส่วนที่พัก (Accommodation)

- 1.1) Suite room ( 1 ห้องนอน ) 16 ห้อง
- 1.2) Pool Villa ( 1 ห้องนอน ) 11 ห้อง
- 1.3) Ocean Villa ( 1 ห้องนอน ) 11 ห้อง
- 1.4) Royal Pavilion ( 2 ห้องนอน ) 2 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 2) ส่วนบริการสาธารณะ (Public Space)

- 2.1) โถงทางเข้า
- 2.2) โถงต้อนรับ
- 2.3) ประชาสัมพันธ์และต้อนรับ
- 2.4) ส่วนบริการเครื่องดื่ม
- 2.5) ห้องเก็บกระเป๋า
- 2.6) ร้านค้าทั่วไปและขายของที่ระลึก
- 2.7) ห้องน้ำ
- 2.8) ห้องพยาบาล

## 3) ส่วนร้านอาหารและส่วนบริการเครื่องดื่ม (Restaurant & Beverage Area)

แบ่งออกเป็น 2 ส่วนได้แก่

### 3.1) ส่วนทานอาหาร

- (1) ห้องอาหารหลัก
- (2) ห้องอาหารริมชายหาด
- (3) บาร์ริมชายหาด
- (4) ห้องน้ำผู้ให้บริการ

### 3.2) ส่วนครัว

- (1) ห้องครัว
- (2) ห้องพักพ่อครัว พนักงาน
- (3) ส่วนขนส่งวัตถุดิบ
- (4) ส่วนตรวจเช็ควัตถุดิบ
- (5) ส่วนเก็บอาหารสด
- (6) ส่วนเก็บอาหารแห้ง
- (7) ส่วนเก็บเครื่องดื่ม
- (8) ส่วนเตรียมอาหาร
- (9) ส่วนปรุงอาหาร
- (10) ส่วนเตรียมอาหารก่อนเสิร์ฟ
- (11) ส่วนล้างและทำความสะอาด
- (12) ห้องเก็บแก๊ส
- (13) ห้องเก็บขยะ
- (14) ห้องเก็บอุปกรณ์ครัว
- (15) ห้องเก็บของ
- (16) ห้องน้ำพนักงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(17) ส่วนแคชเชียร์

**4) ส่วนกิจกรรมนันทนาการ (Recreation Area) แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่**

4.1) ส่วนสปา

- (1) โถงต้อนรับ
- (2) ส่วนพักผ่อน
- (3) ประชาสัมพันธ์และต้อนรับ
- (4) ส่วนบริการตรวจสอบสุขภาพและให้คำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญ
- (5) ห้องเปลี่ยนชุดผู้ใช้บริการ
- (6) ห้องน้ำผู้ใช้บริการ
- (7) ห้องนวดส่วนตัว
- (8) ห้องสปามือและเท้า
- (9) ห้องซาวน่า
- (10) ห้องอบไอน้ำสมุนไพร
- (11) ห้องสปาโคลน
- (12) ห้องเก็บสมุนไพร
- (13) ห้องเสริมความงาม
- (14) ส่วนพักผ่อนพนักงาน
- (15) ห้องน้ำพนักงาน

4.2) ส่วนออกกำลังกาย

- (1) โถงต้อนรับ
- (2) ส่วนพักผ่อน
- (3) ประชาสัมพันธ์และต้อนรับ
- (4) ห้องเปลี่ยนชุดผู้ใช้บริการ
- (5) ห้องน้ำผู้ใช้บริการ
- (6) ห้องออกกำลังกาย (Fitness)
- (7) ศาลาอเนกประสงค์
- (8) ลานฝึกท่ากายบริหาร
- (9) ห้องเก็บอุปกรณ์

4.3) ส่วนกิจกรรมนันทนาการ

- (1) สระว่ายน้ำ
- (2) ลานสมาธิ
- (3) ห้องเปลี่ยนชุดผู้ใช้บริการและห้องน้ำผู้ใช้บริการ
- (4) พื้นที่ให้บริการอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- (5) ส่วนสอนทำอาหารสุขภาพ และงานหัตถกรรมพื้นถิ่น
- (6) ห้องสมุดและเกมกระดาน
- (7) พื้นที่สำหรับเด็ก
- (8) ส่วนสอนการทำกรเกษตรและชมวิถีชีวิตที่ราบชายฝั่ง
- (9) ส่วนจัดงานอเนกประสงค์

### 5.1.2 ส่วนบริการของโรงแรม (Back of the House) แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

#### 1) ส่วนสำนักงาน (Office)

- 1.1) โถงต้อนรับ
- 1.2) ส่วนพักคอย
- 1.3) ห้องทำงานผู้จัดการ
- 1.4) ห้องทำงานผู้ช่วยผู้จัดการ
- 1.5) ส่วนสำนักงาน
- 1.6) ห้องประชุม
- 1.7) ห้องเก็บและถ่ายเอกสาร
- 1.8) ห้องน้ำพนักงาน

#### 2) ส่วนบริการ (Service) แบ่งเป็น 3 ส่วนย่อย ได้แก่

- 2.1) ส่วนบริการทั่วไป
  - (1) จุดรับส่งของ
  - (2) พื้นที่ตรวจรับสิ่งของ
  - (3) ห้องเก็บขยะ
  - (4) ห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์
  - (5) คลังพัสดุ
- 2.2) ส่วนบริการสำหรับพนักงาน
  - (1) ห้องตอกบัตรพนักงาน
  - (2) ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงาน
  - (3) ห้องอาหารพนักงาน
- 2.3) ส่วนซักรีดและทำความสะอาด
  - (1) ส่วนซักรีด
  - (2) ห้องเก็บผ้ารวม
  - (3) ห้องซ่อมแซมผ้า
  - (4) ห้องเก็บอุปกรณ์ซักรีด
  - (5) ห้องเก็บเครื่องแบบพนักงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- (6) ห้องเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด
- (7) ส่วนของแม่บ้านและพนักงานดูแลทำความสะอาด

### 3) ส่วนอาคารและสถานที่ (Facility and Mechanics Area) แบ่งเป็น 3 ส่วนย่อย ได้แก่

#### 3.1) ส่วนซ่อมบำรุง

- (1) แผนกวิศวกรรมและส่วนควบคุม
- (2) ห้องควบคุมระบบโทรศัพท์
- (3) ห้องควบคุมระบบสารสนเทศ
- (4) ห้องเครื่องไฟฟ้า
- (5) ห้องปั๊มน้ำ
- (6) ห้องอุปกรณ์โทรศัพท์
- (7) ส่วนงานระบบกำจัดขยะ
- (8) โรงซ่อมรถส่วนบุคคล

#### 3.2) ส่วนที่จอดรถ

- (1) ที่จอดรถผู้ใช้โครงการ (ไม่น้อยกว่า 30% ของจำนวนห้องพัก)
- (2) ที่จอดรถพนักงาน
- (3) ที่จอดรถส่วนบุคคล

#### 3.3) ส่วนอาคารสถานที่

- (1) ห้องควบคุมระบบโทรศัพท์วงจรปิดและพนักงานรักษาความปลอดภัย
- (2) ห้องพักคนสวน
- (3) โรงเพาะชำ

ส่วนที่พัก (Accommodation) เป็นองค์ประกอบที่ทำรายได้ให้โครงการมากที่สุด และเนื่องจากเป็นโครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลม มีระดับการบริการ 4 ดาว ดังนั้นจึงต้องใช้มาตรฐานการออกแบบ โดยอ้างอิงจากมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทสถานพักตากอากาศ(รีสอร์ท) ของกรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังต้องอาศัยการศึกษาพื้นที่จากโครงการตัวอย่าง เพื่อใช้อ้างอิงและเปรียบเทียบโดยจากการศึกษามาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทสถานพักตากอากาศ จะต้องมียกข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดพื้นที่ ดังนี้

#### 1. ห้องพักแบบ Standard (เป็นห้องรวมทางเดิน, ระเบียง และห้องน้ำ)

##### 1.1 ระยะและความสูงต่าง ๆ

- ทางเดินหรือระเบียงห้องพักความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
- ความสูงของเพดานทางเดินหรือระเบียงโดยเฉลี่ย ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร
- มีพื้นที่ (รวมห้องน้ำแต่ไม่รวมระเบียง) ไม่น้อยกว่า 29 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ความสูงของเพดานห้องพักโดยเฉลี่ย ไม่น้อยกว่า 2.70 เมตร (ตามกฎกระทรวงโรงแรม ระบุว่า ต้องมีระยะตั้งจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร)
- ห้องน้ำรวมพื้นที่ทุกส่วนต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2.5 ตารางเมตร กว้างไม่น้อยกว่า 0.9 และยาวไม่น้อยกว่า 2.50 ตารางเมตร

- ความสูงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร

## 1.2 การจัดเฟอร์นิเจอร์และขนาดต่าง ๆ

- มีที่วางสัมภาระ
- มีตู้หรือชั้นวางเสื้อผ้าที่ลึกไม่น้อยกว่า 0.45 เมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร
- เตียงมีขนาดไม่น้อยกว่า 1.00 x 1.90 เมตรมีการตกแต่งบริเวณหัวเตียง
- มีโซฟา หรืออาร์มแชร์
- มีโต๊ะกาแฟ
- มีโต๊ะ และเก้าอี้ทำงาน
- มีโต๊ะเครื่องแป้ง และเก้าอี้
- มีกระจกเงา
- มีโทรทัศน์สี ไม่น้อยกว่า 20 นิ้ว
- มีตู้เย็นทุกห้องพัก ขนาดไม่เล็กกว่า 2 คิว
- มีอินเทอร์เน็ตไร้สายไว้บริการ

2. ห้องพักแบบ Suite ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5% ของห้องพักทั้งหมด และมีแบบที่แตกต่างกันอย่างน้อย 3 แบบ มีข้อกำหนดต่าง ๆ เช่นเดียวกับห้องพักแบบ Standard ซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างดังนี้

### 2.1 ระยะและความสูงต่าง ๆ

- มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 40 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำแต่ไม่รวมระเบียง)
- มีห้องน้ำเชื่อมกับของรับแขกโดยตรง ยกเว้น Junior Suite

สำหรับโครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลม ได้ทำการศึกษาห้องพักที่มีการแบ่งสัดส่วนภายในห้องพักตามมาตรฐานที่พัก รีสอร์ท ระดับ 4 ดาว โดยที่เน้นความเป็นส่วนตัว และเพื่อให้โครงการรองรับกลุ่มผู้ใช้งานได้หลากหลาย โดยศึกษาจากโครงการตัวอย่างที่มีลักษณะเดียวกัน คือเป็นรีสอร์ทที่มีห้องพักแบบวิลล่าและแบบห้องพักโรงแรม โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) พื้นที่ของห้องพัก
- 2) ลักษณะการมองเห็นวิวทิวทัศน์
- 3) องค์ประกอบพื้นที่ภายในห้อง
- 4) ระดับของโครงการ
- 5) ทำเลที่ตั้ง (ติดทะเล)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษาการจัดสรรพื้นที่ภายในห้องพัก สามารถแบ่งองค์ประกอบภายในได้เป็นส่วนต่าง ๆ โดยได้แบ่งออกเป็นส่วนใหญ่ๆ ดังต่อไปนี้

- 1) ส่วนนอน
- 2) ห้องน้ำ
- 3) ส่วนแต่งตัว
- 4) ส่วนพักผ่อน
- 5) ส่วนสระน้ำ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลโครงการตัวอย่างได้ข้อสรุปว่า โครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลม

- มีห้องพัก 40 ห้อง (ตารางที่ 3.6)
- มีจำนวนรูปแบบห้องพักอยู่ที่ 4 แบบ (ตารางที่ 3.7)
- แบ่งประเภทห้องพักเป็น Junior Suite room Villa 1 ห้องนอน และ Villa 2 ห้องนอน (ตารางที่ 3.8)

**ห้องพักภายในโครงการได้เป็นจำนวนและประเภทต่าง ๆ ดังนี้**

- 1) Seascape room ( 1 ห้องนอน ) จำนวน 16 ห้อง คิดเป็น 40%
- 2) Pool Villa ( 1 ห้องนอน ) จำนวน 11 ห้อง คิดเป็น 28%
- 3) Ocean Villa ( 1 ห้องนอน ) จำนวน 11 ห้อง คิดเป็น 28%
- 4) Royal Villa ( 2 ห้องนอน ) จำนวน 2 ห้อง คิดเป็น 4%

**ดังนั้น ห้องพักรวมเป็น 40 ห้อง 4 รูปแบบ แต่ห้องพักแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ**

- 1) Suite
- 2) Villa

อ้างอิงจากห้องพักแบบ Suite ตามมาตรฐานที่กรมการท่องเที่ยว กำหนดไว้ซึ่งกำหนดว่าต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 40 ตารางเมตร โดยโครงการจะเป็นห้อง Junior Suite

**ตารางที่ 5.1** แสดงการจัดพื้นที่ของห้องประเภท Suite Room 1 ห้องนอน

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

พื้นที่ใช้งาน	พื้นที่โครงการตัวอย่าง	
	วีรันดา เชียงใหม่ เดอะไฮ รีสอร์ท	%
ส่วนนอน	10	22.22
ห้องน้ำ	15	33.33
ส่วนพักผ่อน	15	33.33
ระเบียง	10	22.22
รวมพื้นที่ภายใน	45	100

**หมายเหตุ** วีรันดา เชียงใหม่ เดอะไฮ รีสอร์ท เป็นห้องพัก Comfy Studio

**ตารางที่ 5.2** แสดงการจัดพื้นที่ของห้องประเภท Suite Room 1 ห้องนอน

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

พื้นที่ใช้งาน	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	%
ส่วนนอน	10	22.22
ห้องน้ำ	15	33.33
ส่วนพักผ่อน	15	33.33
ระเบียง	10	22.22
รวมพื้นที่ภายใน	45	100

**2.2 Villa ( 1 ห้องนอน , 2 ห้องนอน )**

สามารถอ้างอิงจากห้องพักแบบ Suite ตามมาตรฐานที่กรมการท่องเที่ยว กำหนดให้ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 40 ตร.ม. โดยได้วิเคราะห์พื้นที่จากห้องพักลักษณะเดียวกันในโครงการตัวอย่าง โดย Villa 1 ห้องนอน มีพื้นที่ขนาด 130 – 145 ตร.ม. และ Villa 2 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 300 ตร.ม. ขึ้นไป ตามการวิเคราะห์ในบทที่ 3 ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.3 องค์ประกอบพื้นที่ภายในห้องพักจากโครงการตัวอย่าง ประเภท Villa 1 ห้องนอน

(ที่มา : หนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

พื้นที่ใช้งาน	พื้นที่โครงการตัวอย่าง				ค่าเฉลี่ย	
	วีรันดา เชียงใหม่ เดอะไฮ ริ สอร์ท	%	กิมาลา ภูเก็ต	%	พื้นที่ (ตร.ม.)	%
ส่วนนอน	40	29.41	50	35.71	45	32.61
ห้องน้ำ	36	26.47	30	24.42	33	23.91
ส่วนพักผ่อน	60	44.12	60	39.87	60	43.48
รวมพื้นที่ภายใน	136	100	140	100	138	100

**หมายเหตุ** วีรันดา เชียงใหม่ เดอะไฮ ริสอร์ท เป็นห้องพัก Scenery Pavilion

กิมาลา ภูเก็ต เป็นห้องพัก Tent Pool Villa

ตารางที่ 5.4 แสดงการจัดพื้นที่ของห้องประเภท Villa 1 ห้องนอน

(ที่มา : หนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

พื้นที่ใช้งาน	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	%
ส่วนนอน	45	32.61
ห้องน้ำ	33	23.91
ส่วนพักผ่อน	60	43.48
รวมพื้นที่ภายใน	138	100

ตารางที่ 5.5 องค์ประกอบพื้นที่ภายในห้องพักจากโครงการตัวอย่าง ประเภท Villa 2 ห้องนอน

(ที่มา : หนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

พื้นที่ใช้ งาน	พื้นที่โครงการตัวอย่าง										ค่าเฉลี่ย	
	วีรันดา เชียงใหม่ เดอะไฮ ริ สอร์ท	%	กิมาลา ภูเก็ต	%	โซเนวา คีรี เกาะภูเก็ต	%	Bambu Indah ,Bali	%	Six Senses Resort , Vietnam	%	พื้นที่ (ตร.ม.)	%
ส่วนนอน	170	40.47	60	32.4	200	31.2	40	30.77	197	36.34	133.4	34.78
ห้องน้ำ	50	11.91	40	21.6	141	22	20	15.38	125	23.06	75.2	19.6
พักผ่อน	200	47.62	85	46	300	46.8	70	53.85	220	40.6	175	45.62
รวม	420	100	185	100	641	100	130	100	542	100	383.6	100

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**หมายเหตุ** วีรันดา เชียงใหม่ เดอะไฮ รีสอร์ท ห้องพัก Presidential Pool Villa 2 Bedroom

กีมาลา ภูเก็ต ห้องพัก Bird's Nest Pool Villa

โซเนวา คีรี รีสอร์ท เกาะภูเก็ต ห้องพัก 2 Bedroom Sunset Ocean View Pool

Reserve

Bambu Indah ,Bali Indonesia ห้องพัก Riverbend

Six Senses Resort , Vietnam ห้องพัก Three-Bedroom Ocean Front Pool Villa

**ตารางที่ 5.6** แสดงการจัดพื้นที่ของห้องประเภท ประเภท Villa 2 ห้องนอน

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

พื้นที่ใช้งาน	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	%
ส่วนนอน	133.4	34.78
ห้องน้ำ	75.2	19.6
ส่วนพักผ่อน	175	45.62
รวมพื้นที่ภายใน	383.6	100

## 2) ส่วนบริการสาธารณะ (Public Space)

### 2.1) โถงทางเข้า

(1) ทางเข้าหลักของโครงการ (Main Entrance) ทางเข้าหลักของโครงการควร จะสังเกตเห็นได้ง่ายเพื่อแขกที่ขับรถหรือเดินทางมาสังเกตเห็นได้ชัด การออกแบบควรจะต้องดูและ นำสนใจเพื่อเชิญแขกให้มาเยี่ยมชมโครงการ ตำแหน่งที่อยู่ต้องนำพาไปสู่ส่วนต้อนรับโดยตรง การ เข้าถึง ภายนอกต้องสะดวกและรวดเร็วและต้องเข้า ถึงทั้งทางรถยนต์และทางเท้า มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- ขนาดพื้นที่แล้วแต่ความเหมาะสม สัดส่วนโดยส่วนรวมไม่ข้อกำหนดตายตัว แต่ ควรจะดูโอ้โถง และสามารถรองรับผู้มาพักที่มาเป็นกลุ่ม

- ขนาดของถนนหรือลานจอดรถด้านหน้าทางเข้าต้องกว้างไม่ต่ำกว่า 5.5 เมตร และควรมีสัญญาณจราจรบอกทิศทางและตำแหน่งโดยชัดเจนโดยทั่วไปจะติดไว้สูง 5.00 เมตร เหนือ ระดับถนน

- ต้องมีส่วนป้องกันแดดและฝนเช่น กันสาด (Canopy) ซึ่งอาจเป็นตัวเน้นทางเข้า

- แสงไฟฟ้าและสัญลักษณ์ต้องชัดเจน เพื่อความสะดวกในตอนหัวค่ำและเวลา กลางคืน

- ประตูทางเข้าต้องกว้างพอสำหรับคนหิ้วกระเป๋าเดินทางหรือรถลากกระเป๋าผ่าน ได้ (ขนาดมาตรฐานต่ำสุด 0.90 เมตร) วัสดุที่ใช้ต้องมีความทนทานสภาพทั่วไปไม่แตกต่างหักงายหรือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มีคมและต้องป้องกันไฟได้ตามข้อกำหนดในกรณีที่มีการยกทางเข้าให้สูงเพื่อเป็นการเน้นความสำคัญ และต้องการใช้เป็นทางขึ้นต้องจัดให้มีทางลาด (Ramp) เพื่อบริการขนกระเป๋า (Luggage) ด้วยความชันประมาณ 1:10 หรือ 1:12

(2) ทางเข้ารอง (Sub Entrance) ทางเข้ารองจะใช้เป็นเส้นทางเข้าออกของส่วนบริการเป็นเส้นทางขนของไปยังร้านอาหารร้านค้า เพื่อไม่ให้เกิดความวุ่นวายกับบริเวณทางเข้าหลัก

## 2.2) โถงต้อนรับ

จัดเป็นส่วนแรกเมื่อเข้ามายังโครงการ เพื่อรองรับแขกที่จะมาพัก จึงมีความสำคัญอย่างมากที่จะต้องออกแบบให้มีความดึงดูด น่าสนใจ และประทับใจ เพื่อให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีแก่โครงการ มีส่วนประชาสัมพันธ์เป็นพื้นที่ให้แขกมาติดต่อเวลาเข้าพักหรือคืนห้องพักมีบริเวณนั่งพักคอยตำแหน่งควรอยู่ใกล้กับทางเข้าหลักของโครงการ สามารถมองเห็นได้ชัดเจน และให้การเข้าถึงเป็นไปอย่างสะดวก โดยสามารถเข้าได้ทั้งทางเท้าและทางรถยนต์

ตารางที่ 5.7 แสดงวิธีคิดพื้นที่ขั้นต่ำของส่วนต้อนรับจากจำนวนห้องพัก

(ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563)

พื้นที่	พื้นที่ต่อจากจำนวนห้องพัก(ตร.ม.)
โถงกลางส่วนรวม	0.8 - 1.2
พื้นที่รวม Lobby Lounge	0.9 - 1.2

ดังนั้นโถงต้อนรับจะต้องมีพื้นที่อย่างน้อย  $40 \times 1.2 = 48$  ตร.ม. แต่เนื่องจากโครงการของเราเป็นโครงการที่จะเน้นเรื่องการสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับผู้มาพักการออกแบบส่วนนี้จึงมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งที่จะทำให้ผู้เข้ามาพักประทับใจ จึงจำเป็นต้องเพิ่มพื้นที่จากเพื่อเป็นการเอื้ออำนวยต่อการออกแบบในอนาคตเป็นประมาณ 100 ตร.ม

## 2.3) ประชาสัมพันธ์และต้อนรับ

เป็นพื้นที่ติดอยู่กับส่วนของ Lobby และอยู่ใกล้กับทางเข้าหลักของโครงการ สามารถเห็นได้ชัดเจน ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางควบคุมกิจการต่าง ๆ ของโรงแรม เป็นจุดที่ควบคุมการเข้าออกของแขกที่มาพัก ซึ่งจะประกอบด้วยกิจกรรมดังนี้

- ส่วนสอบถามและประชาสัมพันธ์
- ส่วนต้อนรับและลงทะเบียนแขก
- ส่วนเก็บเงิน
- ส่วนส่งจองห้องพักล่วงหน้า
- ส่วนไปรษณีย์ ข่าวสาร และเอกสารแนะนำ
- ส่วนแลกเปลี่ยนเงินตรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทั้งหมดนี้จะเป็นเคาน์เตอร์ยาว เรียกว่า Front Desk ซึ่งควรอยู่ติดกับส่วนสำนักงานของโครงการเพื่อสะดวกในการติดต่อประสานงาน ในการดำเนินงานสามารถแบ่งส่วนต่าง ๆ ได้ดังนี้

- ส่วนลงทะเบียน เป็นส่วนสำคัญในการบริการแขกผู้เข้าพัก ควรจะอยู่ในส่วนที่มองเห็นได้ง่าย ซึ่งจะทำงานสัมพันธ์กับส่วนเก็บเงินและส่วนสำรองห้องพัก

- ส่วนเก็บเงิน ทำหน้าที่เคลียร์รายจ่ายทั้งหมดของแขกที่มาพักทั้งค่าห้อง ค่าอาหารและค่าบริการอื่น ๆ ในเวลาที่แขกจะคืนห้องและทำหน้าที่ในการแลกเปลี่ยนเงินตราก่อนที่จะนำรายได้ส่วนนี้ไปยังส่วนการเงินของแผนกบัญชีต่อไป

- แผนกโทรศัพท์ ทำหน้าที่รับส่งข่าวสารระหว่างบุคคลภายนอกกับบุคคลภายในโครงการหรือระหว่างแขกที่มาพักในแต่ละห้องหรือติดต่อกับแผนกต่าง ๆ นอกจากนี้ยังทำหน้าที่ประกาศข้อความต่าง ๆ และควรมีบริการโทรศัพท์สาธารณะไว้บริการแขกที่มาพักอีกด้วย

#### ตารางที่ 5.8 แสดงพื้นที่ส่วนบริการเครื่องดื่ม

(ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563)

จำนวนห้องพัก	ความยาวของเคาน์เตอร์ (ม.)	พื้นที่ (ตร.ม.)
50	4	5.5
100	4.5	9.5
200	7.5	18.5
400	10.5	30.5

ดังนั้นโครงการที่มีจำนวนห้องพัก 40 ห้องพื้นที่ของส่วนบริการเครื่องดื่มจะต้องมีพื้นที่อย่างน้อย 5.50 ตร.ม.

#### 2.4) ส่วนบริการเครื่องดื่ม

เป็นบริเวณพักผ่อนสำหรับแขกผู้มาพักใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับนั่งเล่น อ่านหนังสือดูโทรทัศน์ เขียนจดหมาย พบปะสนทนาดื่มน้ำชากาแฟ นั่งรอเวลาที่จะออกไปข้างนอกสถานที่หรือไปยังห้องอาหารหรือบาร์ต่างๆ นอกจากนี้ยังเป็นบริเวณที่แขกผู้มาพักจะสามารถพักรอเมื่อผู้มาพักยังมาไม่ถึงหรือยังไม่ออกจากห้องพัก

สำหรับในส่วนบริการเครื่องดื่มนี้มักจะออกแบบเป็นแบบเป็นลักษณะโปร่งโล่งหรืออาจอยู่บริเวณชั้นลอยก็ได้ อยู่ต่างหากจากทางสัญจรปกติแต่จะอยู่ติดกันเพื่อที่แขกที่รออยู่ในบริเวณจะถ่ายเทเข้าไปได้ในส่วนบริการเครื่องดื่มได้ แต่ต้องอยู่ในที่สะดวกสบายมีทัศนียภาพโดยอาจจะหันเข้าหาสวน สระว่ายน้ำหรือธรรมชาติที่งดงาม นอกจากนี้อาจจัดให้มีบริเวณกรอก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบฟอร์มไว้ตามจุดต่าง ๆ หรือทำเป็นเคาน์เตอร์เล็ก ๆ ยาว สำหรับนั่งเขียน ตอนปลายส่วนนี้ควรอยู่ใกล้ห้องน้ำสำหรับแขกด้วย

### ตารางที่ 5.9 แสดงพื้นที่ส่วนบริการเครื่องดื่ม

(ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563)

พื้นที่	พื้นที่ต่อจำนวนห้องพัก (ตร.ม)
ส่วนบริการเครื่องดื่ม (Lounge)	0.54

ดังนั้นจะมีพื้นที่ของส่วนบริการเครื่องดื่มทั้งหมด  $0.54 \times 40 = 26$  ตารางเมตร

#### 2.5) ห้องเก็บกระเป๋า

เป็นส่วนบริการด้านกระเป๋าเดินทางของแขก โดยเฉพาะแขกที่มาเป็นกลุ่มใหญ่ๆ มักจะมีปัญหาเรื่องกระเป๋าเดินทางขนตามารวมไว้บริการด้านหน้าส่วนติดต่อนั้นในบริเวณห้องเก็บกระเป๋าจึงเป็นส่วนที่คอยรับกระเป๋าเดินทางของแขกที่พนักงานจะขนแยกมาอีกทางหนึ่งแล้วนำไปเก็บไว้ในห้องเก็บกระเป๋าเดินทาง ซึ่งสามารถขนย้ายได้สะดวกจากที่จอดรถ โดยทั่วไปกระเป๋าเดินทางจะนำไปพร้อมแขก แต่ในรีสอร์ทที่มีบริการระดับหรูมักจะสอบถามแยกกระเป๋าไปเตรียมไว้บริเวณหน้าห้องพักของแขกก่อน สำหรับส่วนทำงานของพนักงานยกสัมภาระนั้น ควรจะอยู่ใกล้กับส่วนต้อนรับและสามารถมองเห็นจากบริเวณทางเข้า

#### 2.6) ร้านค้าทั่วไปและขายของที่ระลึก

เป็นส่วนที่ขายผลิตภัณฑ์ที่ผลิตขึ้นในพื้นที่ มีเป้าหมายเพื่อสนับสนุนผลิตภัณฑ์ภายในประเทศและชุมชน เช่น OTOP ผลิตภัณฑ์จากกลุ่มแม่บ้านต่าง ๆ เครื่องปั้นดินเผา เครื่องประดับแฟชั่น

#### 2.7) ห้องน้ำ

ห้องน้ำที่จัดไว้สำหรับแขกควรอยู่บริเวณใกล้กับโถงต้อนรับ ร้านอาหาร บาร์ สามารถเข้าไปใช้งานได้สะดวก การออกแบบสามารถแยกกระจายเป็นจุดตามพื้นที่ให้บริการส่วนสาธารณะได้การคำนวณโถงส้วม โถงปัสสาวะ และอ่างล้างหน้า ตามกฎหมายและเทศบัญญัติและขนาดของห้องน้ำให้ได้มาตรฐานรีสอร์ทจากกรมการท่องเที่ยว ดังนั้น

- ขนาดห้องสุขากว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตรและมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.2 ตารางเมตร
- ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร
- มีโถงส้วมแบบนั่งรายที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด
- มีโถงปัสสาวะชายที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด
- มีอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงาที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและสะอาดอย่างน้อย 1 ชุด
- มีห้องน้ำซึ่งมีองค์ประกอบและอุปกรณ์ที่เหมาะสมสำหรับคนพิการอย่างน้อย 1 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

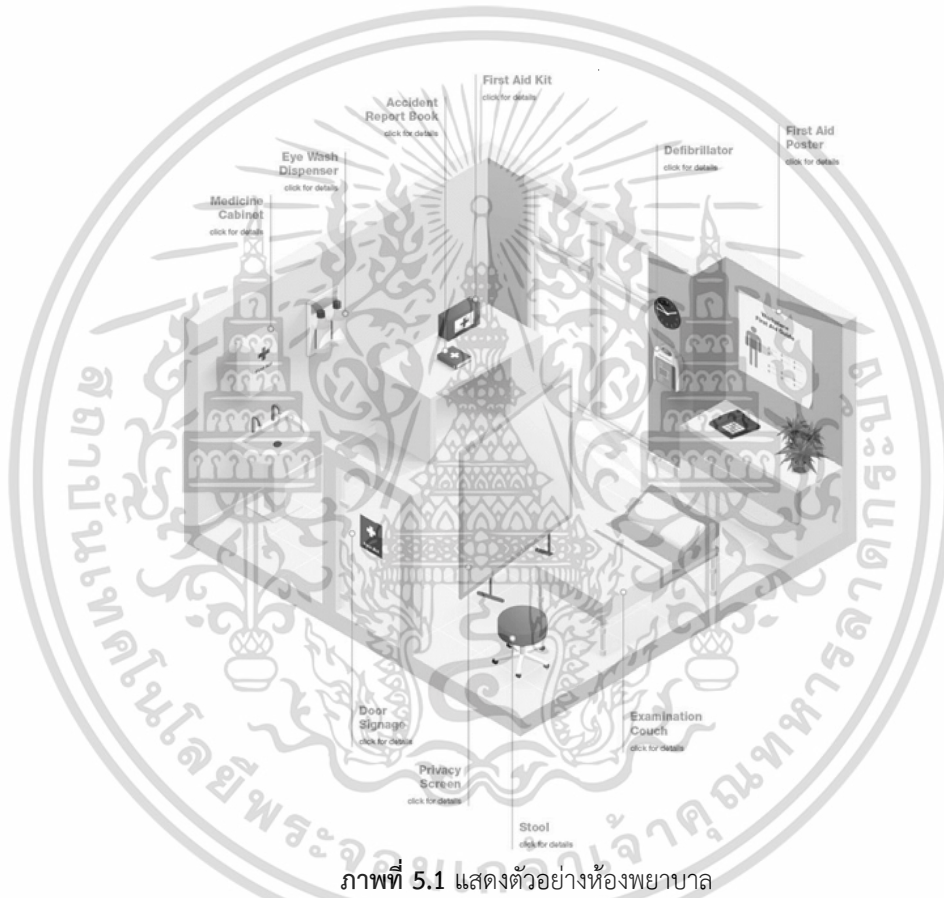
ตารางที่ 5.10 แสดงพื้นที่ของห้องน้ำส่วนกลาง

(ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563)

พื้นที่ห้องสุขา	จำนวนห้องพัก	พื้นที่ต่อจำนวนห้องพัก(ตร.ม)	รวม(ตร.ม)
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	40	0.4	16

ดังนั้นจะมีพื้นที่ของห้องน้ำส่วนกลางอย่างน้อย  $40 \times 0.4 = 16$  ตารางเมตร

2.8) ห้องพยาบาล (First Aid Room)



ภาพที่ 5.1 แสดงตัวอย่างห้องพยาบาล

(ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563)

3) ส่วนร้านอาหารและส่วนบริการเครื่องดื่ม (Restaurant & Beverage Area)

แบ่งออกเป็น 2 ส่วนได้แก่

3.1) ส่วนทานอาหาร

อยู่ในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นทิวทัศน์หรือธรรมชาติ หรือบริเวณที่จัดตกแต่งไว้อย่างสวยงาม ทำให้เกิดบรรยากาศที่ดีขึ้นในระหว่างทานอาหาร นอกจากนี้ยังต้องอยู่ต่อเนื่องกับส่วนครัวหลักและห้องเตรียมอาหารเพื่อสะดวกในการขนส่งอาหาร และส่วนนี้จะต้องบริการทั้งแขกในโครงการและบุคคลภายนอก จึงต้องให้มีทางเข้าออกได้สะดวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(1) **ห้องอาหารหลักและอาหารสุขภาพ** เป็นห้องอาหารที่ใหญ่ บริการอาหาร 3 มื้อ ซึ่งอยู่ใกล้โถงต้อนรับทางด้านหน้า มีทั้งอาหารนานาชาติและอาหารไทย มีพื้นที่รองรับสำหรับอาหารแบบบุฟเฟ่ต์ (Buffet Area) และมีส่วนอาหารเพื่อสุขภาพ ที่รองรับแขกที่มาพักและบุคคลภายนอกที่ต้องการทานอาหารเพื่อสุขภาพ ซึ่งสอดคล้องกับกิจกรรมภายในโครงการที่นอกจากการเรียนรู้และรองทำอาหารสุขภาพแล้ว โครงการยังมีส่วนของห้องอาหารเพื่อสุขภาพรองรับอีกด้วย

(2) **ห้องอาหารริมชายหาด** เป็นห้องอาหารที่รองรับบุคคลภายนอก ที่ตั้งอยู่ด้านที่ติดชายหาด และมองเห็นทะเล มีความโปร่งตอบรับกับบรรยากาศริมชายทะเล

ขนาดของห้องอาหาร จะคิดความจุประมาณ 150 % ของจำนวนแขกทั้งหมดที่มาพักเต็มอัตราหรือขนาดความจุ 0.5 – 1.0 ที่นั่ง ต่อ 1 ห้องพัก เพราะฉะนั้น โครงการมีทั้งหมด 40 ห้อง มีแขกทั้งหมด 84 คน จะสามารถคำนวณที่นั่งได้ทั้งหมด 126 ที่นั่ง พื้นที่ทานอาหาร มีมาตรฐานดังต่อไปนี้

- 1.3 - 1.5 ตร.ม. /คน (ระดับกลาง)
- 1.7 - 1.9 ตร.ม. /คน (ระดับหรูหรา)

**กำหนดให้**

ห้องอาหารหลัก รองรับแขก 84 คน พื้นที่ต่อหน่วย 1.9 ตร.ม./คน

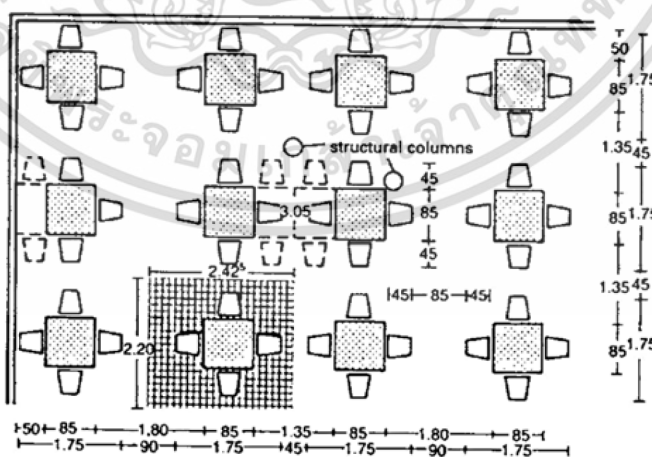
ห้องอาหารริมชายหาด รองรับแขก 42 คน พื้นที่ต่อหน่วย 1.9 ตร.ม./คน

ดังนั้น พื้นที่ทานอาหารจะใช้พื้นที่ทั้งหมด

ห้องอาหารหลัก  $84 \times 1.9 = 160$  ตร.ม.

ห้องอาหารริมชายหาด  $42 \times 1.9 = 80$  ตร.ม.

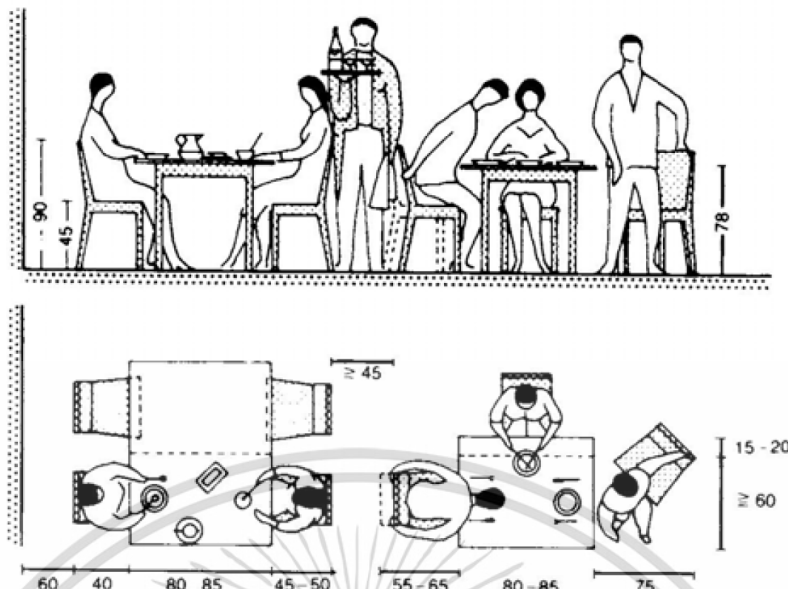
รวมทั้งหมด  $160+80 = 240$  ตร.ม.



ภาพที่ 5.2 แสดงผังลักษณะการตั้งโต๊ะส่วนทานอาหาร

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

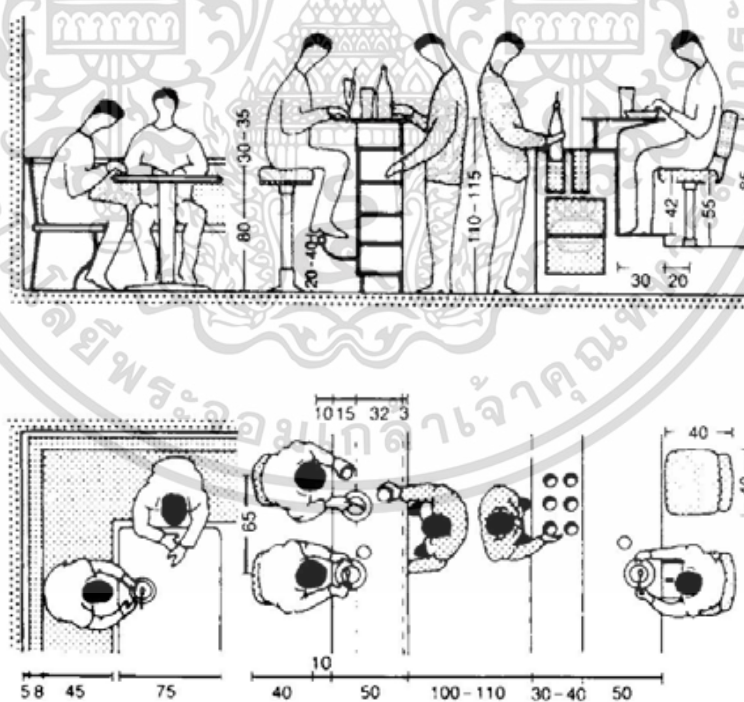
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.3 แสดงลักษณะการตั้งโต๊ะส่วนทานอาหาร

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

(3) เคาน์เตอร์บริการเครื่องดื่ม



ภาพที่ 5.4 แสดงลักษณะการตั้งโต๊ะส่วนบริการเครื่องดื่ม

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(4) ห้องน้ำผู้ให้บริการ มาตรฐานที่פקเพื่อการท่องเที่ยวประเภทสถานพักตากอากาศ (รีสอร์ท) เล่มที่ 2 ระดับ 1-4 ดาว ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ระบุว่า

- ขนาดของห้องสุขา กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม. และพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตร.ม.
- ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม.

อ้างอิงจาก กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ระบุว่า

ภัตตาคาร ต่อพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหาร 200 ตารางเมตร

สำหรับผู้ชาย	โถสุขภัณฑ์	1	ที่
	โถปัสสาวะ	2	ที่
	อ่างล้างมือ	1	ที่
สำหรับผู้หญิง	โถสุขภัณฑ์	2	ที่
	โถปัสสาวะ	1	ที่
	อ่างล้างมือ	1	ที่

เนื่องจากโครงการเป็นรีสอร์ทระดับ 4 ดาว จึงจะมีจำนวนห้องน้ำมากกว่าขั้นต่ำตามกฎหมายกำหนด โดยให้ห้องน้ำในส่วนห้องอาหารมีจำนวนดังนี้

ห้องน้ำชาย	โถสุขภัณฑ์	2	ที่
	โถปัสสาวะ	4	ที่
	อ่างล้างมือ	3	ที่
ห้องน้ำหญิง	โถสุขภัณฑ์	6	ที่
	โถปัสสาวะ	3	ที่
	อ่างล้างมือ	3	ที่

รวมพื้นที่ห้องน้ำชาย =  $(2 \times 1.5) + (4 \times 1.0) + (3 \times 1.0) = 10$  ตร.ม

รวมพื้นที่ห้องน้ำหญิง =  $(6 \times 1.5) + (3 \times 1.0) = 12$  ตร.ม

ห้องน้ำคนพิการ ขนาด  $2 \times 2 = 4$  ตร.ม.

รวมพื้นที่ห้องน้ำส่วนสำนักงานทั้งหมด =  $10 + 12 + 4 = 26$  ตร.ม.

### 3.2) ส่วนครัว

(1) ห้องครัว ขนาดของห้องครัว พื้นที่ เท่ากับ 30 - 60 % ของส่วนทานอาหาร หากคิดขนาดพื้นที่ห้องครัว 60 %

ดังนั้น พื้นที่ห้องครัวจะใช้พื้นที่ทั้งหมด

ห้องอาหารหลัก  $160 \times 60\% = 96.0$  ตร.ม.

ห้องอาหารริมชายหาดและบาร์  $106 \times 60\% = 63.6$  ตร.ม.

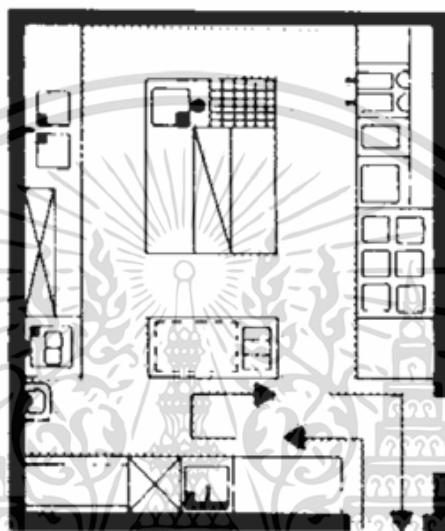
รวมทั้งหมด  $96.0 + 63.6 = 159.6$  ตร.ม.

โดยเราสามารถแบ่งสัดส่วนของพื้นที่ภายในห้องครัวได้ดังนี้

1. ส่วนเตรียมเนื้อสัตว์ 4%
2. ส่วนเตรียมผัก 7%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.ส่วนปรุงอาหาร	12%
4.ส่วนอาหารที่แช่เย็น	10%
5.ส่วนทำขนมปัง	20%
6.ส่วนล้าง	10%
7.พื้นที่สัณจรภายในครัว	37%
รวม	100%



ภาพที่ 5.5 แสดงลักษณะการจัดครัวหลักในโรงแรม

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

## (2) ห้องพักพ่อครัวและพนักงาน

- ส่วนทำงานของหัวหน้า ซึ่งส่วนมากจะเป็นชาวต่างประเทศที่ชำนาญการเรื่องอาหาร เครื่องดื่มโดยเฉพาะทำหน้าที่ออกรายการอาหารประจำในห้องพักอาหารต่าง ๆ และจัดรายการอาหาร สำหรับงานเลี้ยงต่าง ๆ ด้วย โดยมีหัวหน้าคอยรับคำสั่งและคอยดูแลสอดส่องคนงานในการทำงานและควบคุมกิจการภายในทั้งหมด มีขนาดประมาณ 15 ตร.ม.

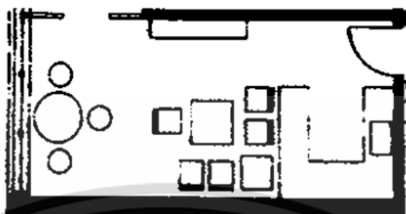


ภาพที่ 5.6 แสดงลักษณะการจัดห้องพักพ่อครัว

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

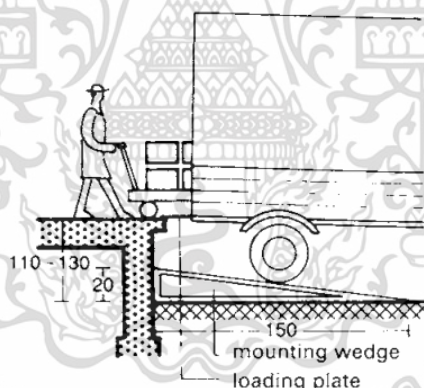
- ส่วนทำงานและพักผ่อนพนักงาน (Staff Working And Rest Area) เป็นพื้นที่ส่วนพักผ่อนให้กับพนักงานด้วยเพื่อให้พนักงานพักผ่อนอิริยาบถจากการทำงาน โดยจัดชุดเก้าอี้ โต๊ะและมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โทรทัศน์ ตู้เครื่องดื่มและพื้นที่สำหรับเตรียมอาหารเล็กน้อย เป็นต้น โดยมีพื้นที่ประมาณ 4x7 เมตร



ภาพที่ 5.7 แสดงลักษณะการจัดห้องส่วนทำงานและพักผ่อนพนักงาน

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

(3) ส่วนขนส่งวัตถุดิบ เป็นพื้นที่ขนส่งวัตถุดิบ โดยเป็นที่จอดรถและส่วนสำหรับวางของอยู่ใกล้กับครัว โดยออกแบบให้พื้นที่เป็นระดับห้องครัวอยู่ระดับเดียวกระบะรถเพื่อง่ายต่อการขนส่ง



ภาพที่ 5.8 แสดงลักษณะของจุดขนส่งวัตถุดิบ ด้วยการ ใช้ Loading Plate

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

(4) ส่วนตรวจเช็ควัตถุดิบ เป็นส่วนที่สำหรับตรวจนับ และตรวจสอบคุณภาพวัตถุดิบก่อนที่จะนำไปเข้าครัว อยู่ติดกับบริเวณที่ขนถ่ายวัตถุดิบและมีพื้นที่ตั้งโต๊ะของพนักงานเพื่อบันทึกข้อมูลต่างๆ มีพื้นที่ประมาณ  $3 \times 6.4 = 19.2$  ตร.ม.

(5) ส่วนเก็บอาหารสด (Refrigerator Food Store) เป็นห้องเย็นสำหรับเก็บอาหารสดโดยเฉพาะ มีพื้นที่ประมาณ  $2/5$  ของ ส่วนเก็บและแยกวัตถุดิบ แบ่งประเภทของห้องเย็นได้ดังนี้

- ส่วนเก็บของคาว (Fish Refrigerator) เก็บพวกอาหาร ปลา กุ้ง หอย ปู เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่วนเก็บเนื้อสัตว์ (Meat Refrigerator) เก็บพวกอาหาร เนื้อ หมู เนื้อวัว เนื้อแกะ ไก่ เป็ด เป็นต้น

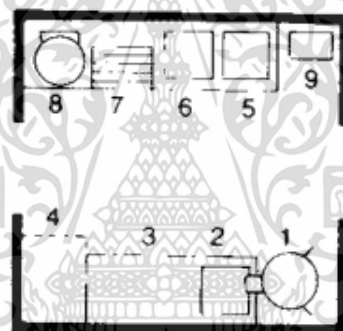
- ส่วนเก็บผัก (Vegetable Refrigerator) เก็บอาหาร ผักต่างๆ

(6) ส่วนเก็บอาหารแห้ง (Dry Store) เป็นห้องเก็บอาหารแห้ง เช่น อาหารกระป๋อง เมล็ดถั่วต่างๆอาจจะเป็นห้องเฉพาะภายในจะมีชั้นตู้ไม้หรือโลหะ สำหรับเก็บอาหารไว้ มีพื้นที่ประมาณ 3/4 ของห้องเก็บอาหารสด

(7) ส่วนเก็บเครื่องดื่ม (Beverage Storage) เครื่องดื่มต่างๆ ควรแยกเก็บออกจากห้องเก็บอาหารทั่วไป อาจจะเป็นห้องเก็บไวน์ หรือ สุรา อาจแบ่งเป็น 4 ส่วน สำหรับ ไวน์ สุรา เบียร์ และเครื่องดื่มเบาๆ อาจแบ่งเป็นลักษณะตู้เก็บเนื่องจากแต่ละประเภทต้องการอุณหภูมิที่ต่างกัน

#### (8) ส่วนเตรียมอาหาร

- ประเภทผัก (Vegetable Preparation) เป็นส่วนที่เตรียมผักและผลไม้ เช่น การตัดแต่ง ล้างทำความสะอาด เป็นต้น ก่อนที่จะนำไปปรุงอาหารหรือก่อนเก็บ พื้นที่ประมาณ 3x3 ม.

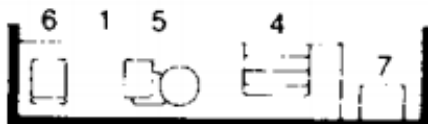
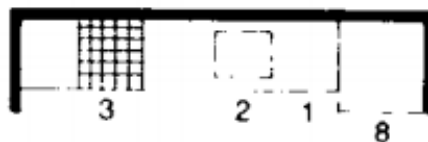


- |                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| 1 dishwasher       | 6 work surface/<br>cupboard below |
| 2 peelings catcher | 7 cutting board<br>(800 x 400 mm) |
| 3 cleaning table   | 8 universal machine               |
| 4 storage surface  | 9 hand basin                      |
| 5 rinser           |                                   |

ภาพที่ 5.9 แสดงลักษณะการจัดส่วนเตรียมอาหาร ประเภทผัก

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

- ส่วนเตรียมอาหารประเภทเนื้อสัตว์ (Meat Preparation) เป็นส่วนที่เตรียมอาหารประเภทเนื้อสัตว์ เช่น การตัดแต่ง แบ่งชิ้นส่วน ล้างทำความสะอาด เป็นต้น ก่อนที่จะนำไปปรุงอาหารหรือก่อนเก็บรักษาในตู้แช่ มีพื้นที่ประมาณ 2.5x3.5 ม.



- |                                   |                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| 1 work table                      | 5 table scales                  |
| 2 general cutter                  | 6 stirring/beat-<br>ing machine |
| 3 freezer cabinet                 | 7 hand basin                    |
| 4 cutting board<br>(800 x 400 mm) | 8 storage surface               |

ภาพที่ 5.10 แสดงลักษณะการจัดส่วนเตรียมอาหาร ประเภทเนื้อสัตว์

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

(9) ส่วนปรุงอาหาร (Cooking Area) เป็นบริเวณที่ใช้ปรุงอาหาร ควรจะอยู่ใกล้กับบริเวณที่อาหารจะต้องถูกนำไปบริการ เช่น ส่วนเตรียมสำหรับเสิร์ฟอาหารหรือRoom Service มักจะมีผู้ช่วยเป็นลูกมือในการหั่นการล้างต่าง ๆ ซึ่งแบ่งย่อยออกได้อีก 3 ส่วน คือ

- ส่วนประกอบอาหารด้วยความร้อน (Hot Kitchen) คือ แผนกผัด ทอด นึ่ง และอบ เป็นอาหารหลักอาหารพร้อมทานทันที อุปกรณ์ใช้ประกอบอาหาร เช่น เตาแก๊ส, เตาอบ, เตาอุ่นอาหารให้ร้อน,อ่างล้างมือ ล้างภาชนะ, โต๊ะจัดวางของและเตรียมอาหาร ส่วนเก็บอุปกรณ์ในครัว เช่น ตู้ ชั้นวางของ

- ส่วนประกอบอาหารที่ไม่ใช้ความร้อน (Cold Kitchen) คือ แผนกที่ทำอาหารประเภทสลัด ออเดิร์ฟ ซอสสำหรับพวกสลัด หรือทำอาหารประเภทที่ต้องใช้ความเย็นอยู่เสมอ จำเป็นต้องใช้ห้องแกละสลัก พ่อครัวจะต้องมีความชำนาญอยู่หลายอย่าง รวมทั้งแกละสลักผลไม้ เนย และแกละสลักน้ำแข็ง

- ส่วนของหวาน (Pastries Kitchen) คือ แผนกที่รับผิดชอบในการทำของหวาน ขนมปังตลอดจนไอศกรีมต่าง ๆ นอกจากนี้ในส่วนของครัวหลัก (Main Kitchen) ยังประกอบด้วยส่วนล้าง

(10) ส่วนเตรียมอาหารก่อนเสิร์ฟ (Preparation Zone) เป็นพื้นที่สำหรับเตรียม จัดจานอาหารและดูแลตรวจความเรียบร้อย ก่อนนำเสิร์ฟ และเป็นพื้นที่สำหรับเก็บจานชามบางส่วนเพื่อใช้ในการบริการ มีพื้นที่ประมาณ 2.6x5.9 ตร.ม.

(11) ส่วนล้างและทำความสะอาด (Washing Area) เป็นบริเวณที่ใช้ล้างภาชนะ ถ้วย ชาม ซ้อนส้อมทุกชนิด ตามโรงแรมใหญ่ที่ทันสมัยมักจะใช้เครื่องล้างภาชนะแยกกันไปแต่ละชนิดโดยมีพนักงานคอยควบคุมและตรวจสอบความสะอาด ในส่วนนี้ยังรวมแผนกพนักงานเสิร์ฟ (Steward) อยู่ด้วย แผนกรักษาความสะอาดภายในครัว ซึ่งแผนกนี้ขึ้นอยู่กับหัวหน้าคนครัวอีกต่อหนึ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบ่งเป็นหัวหน้าแผนกพนักงานเสิร์ฟ(Steward) พนักงานล้างเครื่องแก้ว พนักงานเครื่องเงิน พนักงานทำความสะอาดครัว

(12) **ห้องเก็บแก๊ส** เป็นพื้นที่ปิดมิดชิดเพื่อความปลอดภัย แต่อากาศสามารถถ่ายเทได้สะดวกและสามารถเข้าบำรุงรักษาได้ง่ายอยู่ติดกับส่วนปรุงอาหาร และสามารถขนส่งถังแก๊สเข้าและออกได้ง่าย

(13) **ห้องเก็บขยะ (Garbage Storage)** เป็นห้องสำหรับเก็บขยะเปียกและขยะแห้งโดยแยกออกจากกันเพื่อรองรับขยะจากห้องครัว โดยตั้งในพื้นที่ที่ไกลจากส่วนปรุงและเก็บอาหาร โดยเป็นห้องเก็บขยะก่อนนำไปทิ้งนอกพื้นที่โครงการโดยห้องขยะเปียกต้องมีการปรับอุณหภูมิเพื่อไม่ให้เกิดกลิ่นจากการย่อยสลายของแบคทีเรีย มีพื้นที่ประมาณ 2x2 ตร.ม.จำนวน 2 ห้อง

(14) **ห้องเก็บอุปกรณ์สำหรับครัว (Equipment Storage)** เป็นส่วนเก็บเครื่องถ้วยชามของใช้และภาชนะต่างๆไว้ตำแหน่งควรอยู่ใกล้ครัวและส่วนเสิร์ฟอาหาร ส่วนล้าง การจัดเก็บต้องมีชั้นจัดเก็บให้ซึ่งมีสำรองเรียบร้อย เพื่อความสะดวกในการใช้งาน

(15) **ห้องเก็บของ (Storage)** เป็นพื้นที่สำหรับเก็บอุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น แก้วโต๊ะ อุปกรณ์ทำความสะอาด โดยตั้งอยู่ใกล้บริเวณพื้นที่ร้านอาหาร มีพื้นที่ประมาณ 3x4 ตร.ม.

(16) **ห้องน้ำพนักงาน** เป็นพื้นที่ที่จัดให้มีส้วม อ่างล้างมือ โถปัสสาวะชาย กระบอก และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกอื่นๆ รวมถึงมีห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โดย จัดแยกเป็นห้องน้ำสำหรับชายและหญิงตั้งอยู่ในที่แสงส่องถึงและสามารถระบายอากาศได้สะดวก มีพื้นที่ประมาณ 10x4 ตร.ม.

(17) **ส่วนแคชเชียร์ (Cashier Counter)** เป็นพื้นที่ส่วนทำงานของพนักงานรับจ่ายเงิน โดยมีอุปกรณ์คือเครื่องคิดเงินพื้นที่สำหรับเก็บใบเสร็จ พื้นที่สำหรับวางเครื่องรูดบัตร และพื้นที่บันทึกบัญชี โดยอยู่ใกล้พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร มีพื้นที่ประมาณ 2.5x3 ตร.ม.

#### 4) ส่วนกิจกรรมนันทนาการ (Recreation Area) แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

##### 4.1) ส่วนสปา

แนวการออกแบบส่วนสปาเป็นพื้นที่สำหรับการให้บริการด้านสปา เช่น การแช่ตัว การนวดส่วนต่างๆ และการบำรุงผิว เป็นต้น เป็นพื้นที่ให้บริการแก่ผู้ใช้โครงการที่ต้องมีความเป็นส่วนตัวสูง มีทัศนียภาพที่สวยงาม และการให้บริการที่สะดวกสบายการให้บริการจำเป็นต้องให้พื้นที่มีความสะอาดแสงส่องถึงและมีอุปกรณ์ครบครัน ซึ่งจะประกอบไปด้วย

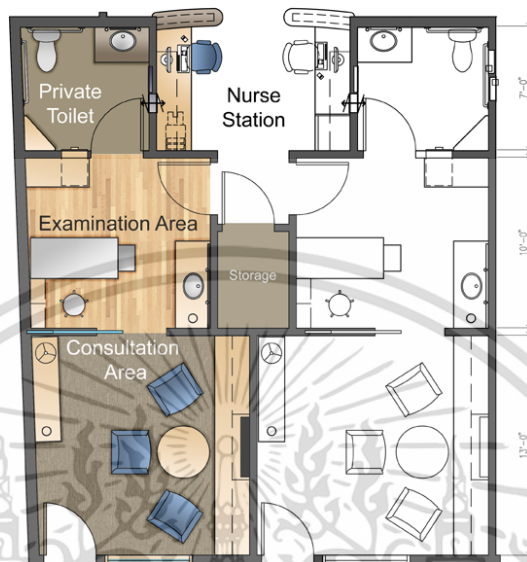
(1) **โถงต้อนรับ** เป็นพื้นที่โถงที่ใช้เชื่อมต่อกับส่วนอื่น ๆ ของส่วนสปา เป็นบริเวณแรกที่ผู้ใช้บริการมาถึง จึงควรเป็นพื้นที่ที่จัดไว้อย่างสวยงาม

(2) **ส่วนพักผ่อน** เป็นพื้นที่สำหรับนั่งคอย ควรมีพื้นที่ในการตั้งโต๊ะรับแขกเก้าอี้ และมีพื้นที่สำหรับติดตั้งอุปกรณ์เพื่อความบันเทิง

(3) **ประชาสัมพันธ์และต้อนรับ** เป็นพื้นที่ในการตั้งเคาน์เตอร์ของพนักงานต้อนรับอยู่ติดกับโถงทางเข้าเพื่อใช้ต้อนรับผู้ใช้บริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(4) ส่วนบริการตรวจสุขภาพและให้คำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญ (Clinic) ส่วนให้คำปรึกษาและตรวจร่างกายเบื้องต้นวัดคลื่นหัวใจ ก่อนเข้าการบำบัดร่างกายเบื้องต้น ประกอบด้วย ส่วนต้อนรับ ห้องตรวจห้องน้ำ เติงนอน 1 เติง



ภาพที่ 5.11 แสดงลักษณะการจัดส่วนบริการตรวจสุขภาพและให้คำปรึกษา  
ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563

(5) ห้องเปลี่ยนชุดผู้ให้บริการ (Changing room) เป็นส่วนสำหรับเปลี่ยนเครื่องแต่งตัวของผู้มาใช้บริการโดยแยกเป็นพื้นที่สำหรับชายและหญิง ประกอบด้วยตู้เก็บของและห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า อยู่ใกล้กับส่วนของห้องน้ำและมีการระบายอากาศที่ดี มีพื้นที่ประมาณ 2 ตร.ม./คน

(6) ห้องน้ำผู้ให้บริการ เป็นพื้นที่ที่จัดให้มีส่วนอาบน้ำ และส่วนสุขาเพื่อให้บริการแก่ผู้มาใช้บริการ และ มีการระบายอากาศที่ดี แสงสว่างส่องถึง ควรอยู่ใกล้กับห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งกาย

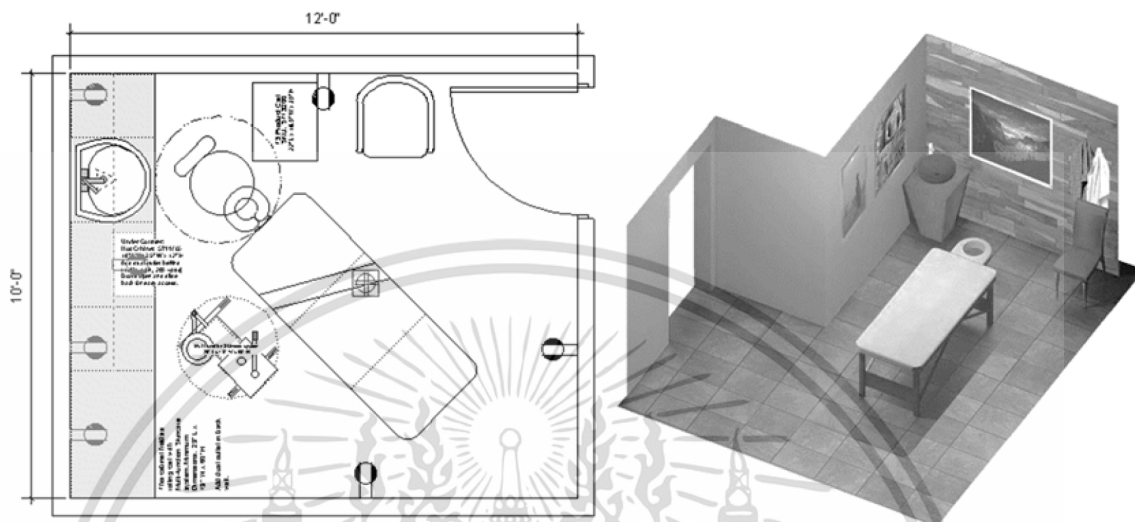
(7) ห้องนวดแผนไทย เป็นห้องสำหรับรับบริการการนวด เพื่อผ่อนคลายกล้ามเนื้อ กระตุ้นการไหลเวียนโลหิต โดยลักษณะเตียงนวดจะมีขนาด 1.20x2.0 ม. สูง 0.40 ม. หรืออาจเป็นการใช้เบาะรองนวดที่วางกับพื้นเนื่องจากนวดมีการสัมผัสตัวผู้รับบริการ

(8) ห้องนวดประคบสมุนไพร การเอาตัวยาสมุนไพรมาตำรวมกันพอแหลก แล้วห่อด้วยผ้า นำไปนึ่งให้ร้อนแล้วนำมาประคบบริเวณที่มีอาการฟกช้ำ ปวดเมื่อยผลของความร้อน ที่ได้จากการประคบและตัวยาสมุนไพร จะซึมผ่านชั้นผิวหนังเข้าสู่ร่างกาย

(9) ห้องสปามือและเท้า วิธีการให้บริการเริ่มจากการแช่เท้าด้วยสมุนไพร เช่น มะกรูด ตะไคร้ ขมิ้น เป็นต้น และเก็ล็ดเก็ลือ ผสมกับน้ำมันสมุนไพรบำบัดที่อุดมไปด้วยแร่ธาตุมากมาย จากนั้นขัดเท้าด้วยเก็ลือหอม และมีการพอกด้วยโคลน ก่อนจะปิดท้ายด้วยขั้นตอนการนวดด้วยน้ำมันสมุนไพรบำบัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กำหนดให้ ห้องนวดแผนไทย ห้องนวดประคบสมุนไพร และห้องสปามือและเท้า เป็นห้องสปาแบบส่วนตัวทั้งหมด (รองรับผู้ใช้บริการ 1-2 คน) โดยแต่ละห้องมีพื้นที่ประมาณ  $3.5 \times 3 = 10.5$  ตร.ม.



ภาพที่ 5.12 แสดงลักษณะการจัดห้องสปา

ที่มา : <http://stylishhomedesignideas.blogspot.com/> สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563

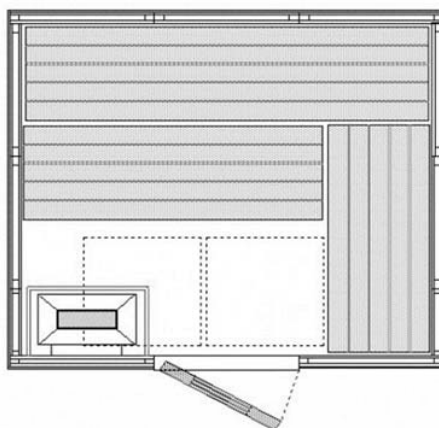
(10) ห้องซาวน่า (Sauna room) เป็นห้องอบด้วยความร้อนเหมาะกับผู้ที่มีผิวมัน เนื่องจากจะช่วยดูดเอาความชื้นและความมันใต้ผิวหนังออกไป ควรออกแบบให้อยู่ใกล้กับสระน้ำเย็นเพราะเป็นส่วนที่ต้องใช้สัมพัทธ์กัน ห้องซาวน่าเป็นห้องที่บดด้วยวัสดุไม้สำเร็จรูปให้แสงสว่างภายในห้องด้วยหลอดไฟ ควรอยู่ติดกับสระน้ำแช่ตัวแยกเป็นห้องชายหญิงและรวม

ตารางที่ 5.11 แสดงพื้นที่ห้องซาวน่า

(ที่มา : Oceanic Saunas. 2019, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563)

ลักษณะห้องซาวน่า	ผู้ใช้	ขนาด	พื้นที่
ห้องขนาด 4 ที่นั่ง	ชาย/หญิง	2x2.3 ม.	4.6 ตร.ม.
ห้องขนาด 8 ที่นั่ง	รวม	2.5x2.5 ม.	6.25 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.13 แสดงลักษณะห้องซาวน่า

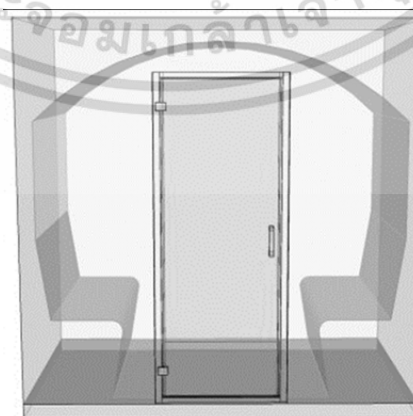
ที่มา : <https://www.oceanic-saunas.co.uk/sauna/> สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563

(11) ห้องอบไอน้ำสมุนไพร (Steam room) ภายในห้องอบไอน้ำจะไม่มีแสงไฟ ภายในเพราะเป็นห้องที่มีไอน้ำมากซึ่งมีความชื้นและความร้อนสูง อาจนำแสงจากภายนอกห้องมาใช้ เป็นลักษณะห้องติดกระจกพื้นที่ส่วนนี้จะต้องใช้ร่วมกับสระน้ำเย็น เพราะเป็นส่วนที่ต้องใช้สัมผัสกัน จึงจะต้องจัดให้อยู่ในส่วนเปียก ควรอยู่บริเวณใกล้ห้องซาวน่าและอ่างสำหรับแช่ตัว สามารถมองเห็นทัศนียภาพภายนอกได้ โดยแยกเป็นห้องสำหรับชาย หญิง

ตารางที่ 5.12 แสดงพื้นที่ห้องสตรีม

(ที่มา : Oceanic Saunas. 2019, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563)

ลักษณะห้องสตรีม	ผู้ใช้	ขนาด	พื้นที่
ห้องขนาด 4-6 ที่นั่ง	ชาย/หญิง	2.1x1.6 ม.	3.36 ตร.ม.
ห้องขนาด 10-12 ที่นั่ง	รวม	3.1x2.1 ม.	6.51 ตร.ม.
ห้องเครื่อง	-	2x1.5 ม.	3.00 ตร.ม.



ภาพที่ 5.14 แสดงลักษณะห้องอบไอน้ำ

ที่มา : <https://www.oceanic-saunas.co.uk/steam/> สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(12) **ห้องวารีบำบัด** การแช่ตัวในน้ำอุ่นเป็นอีกหนึ่งวิธีในการบำบัดโรคด้วยน้ำ หรือหลายแห่งเรียกกันว่า วารีบำบัด (Hydrotherapy) อ่างน้ำวน หรือ Jacuzzi เป็นระบบการไหลเวียนของกระแสน้ำภายในอ่างที่เป็นแรงดันน้ำและแรงดันอากาศ ซึ่งช่วยในการนวดผ่อนคลาย โดยเฉพาะ

ตารางที่ 5.13 แสดงพื้นที่ห้องวารีบำบัด

(ที่มา : Oceanic Saunas. 2019, สืบค้นวันที่ 21 กันยายน 2563)

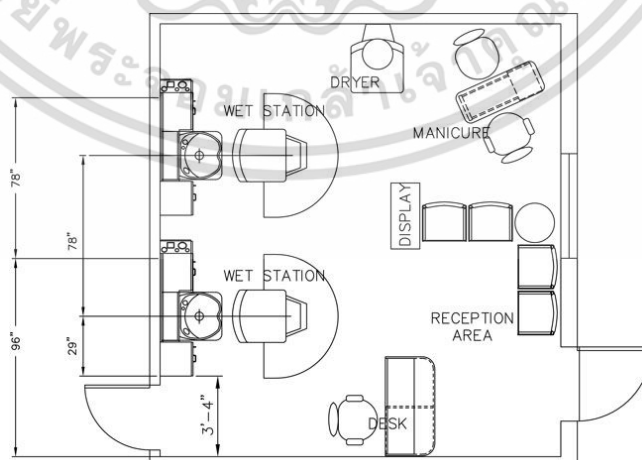
ลักษณะห้องสตรีม	ผู้ใช้	ขนาด	พื้นที่
ห้องขนาด 1 คน	ชาย/หญิง	4.45x3.2 ม.	14.24 ตร.ม.
ห้องขนาด 4 คน	รวม	6x4.7 ม.	28.2 ตร.ม.



ภาพที่ 5.15 แสดงตัวอย่างห้องวารีบำบัด

ที่มา : <https://www.ritzcarlton.com/en/hotels/phulay-bay/> สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563

(13) **ห้องเสริมความงาม (Salon)** ขนาดเล็ก มีพื้นที่ 4x2.5 ม.



ภาพที่ 5.16 แสดงลักษณะการห้องเสริมความงาม

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

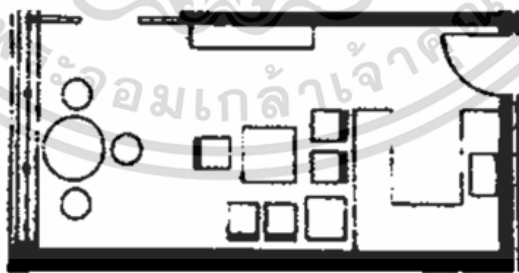
กำหนดให้ส่วนสพาสสามารถรองรับผู้ใช้บริการได้ 40% ของผู้ที่มาใช้บริการ คิดเป็น  $84 \times 40\% = 34$  คนโดยห้องบริการสปาแต่ละห้องรองรับผู้ใช้บริการได้ดังนี้

ตารางที่ 5.14 แสดงความสามารถในการรองรับผู้ใช้บริการและขนาดพื้นที่สำหรับผู้ใช้บริการของ ส่วนสปาพื้นที่ห้องวาริบำบัด

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์, 2563)

รายการ	จำนวน ผู้ใช้บริการ ต่อห้อง(คน)	จำนวน ห้อง(ห้อง)	จำนวน ผู้ใช้บริการ (คน)	ขนาดพื้นที่ต่อ ห้อง(ตร.ม.)	รวมพื้นที่ (ตร.ม.)
ห้องนวดแบบส่วนตัว	2	3	6	100	300
ห้องเสริมความงาม	4	1	4	24	24
ห้องสปามือและเท้า	4	1	4	24	24
ห้องซาวน่า	4	2	8	5	10
ห้องอบไอน้ำสมุนไพร	4	2	8	4	8
วาริบำบัด	2	2	4	200	400
รวม	-	10	34	-	766.00

(14) ส่วนพักผ่อนพนักงาน เป็นพื้นที่ส่วนพักผ่อนให้กับพนักงานด้วยเพื่อให้พนักงานพักผ่อนอิริยาบถจากการทำงานโดยจัดชุดเก้าอี้ โต๊ะและมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โทรทัศน์ ตู้เครื่องดื่มและพื้นที่สำหรับเตรียมอาหารเล็กน้อย เป็นต้น โดยมีพื้นที่ประมาณ 4x7 เมตร



ภาพที่ 5.17 แสดงลักษณะการห้องพักพนักงาน

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563

#### 4.2) ส่วนออกกำลังกาย

(1) โถงต้อนรับ เป็นพื้นที่โถงที่ใช้เชื่อมต่อกับส่วนอื่นๆของส่วนออกกำลังกาย เป็นบริเวณแรกๆที่ผู้ใช้บริการมาถึง จึงควรเป็นพื้นที่ที่จัดไว้อย่างสวยงาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(2) **ส่วนพักคอย** เป็นพื้นที่สำหรับนั่งคอย ควรมีพื้นที่ในการตั้งโต๊ะรับแขกเก้าอี้ และมีพื้นที่สำหรับติดตั้งอุปกรณ์เพื่อความบันเทิง

(3) **ประชาสัมพันธ์และต้อนรับ** เป็นพื้นที่ในการตั้งเคาน์เตอร์ของพนักงานต้อนรับอยู่ติดกับโถงทางเข้าเพื่อใช้ต้อนรับผู้ใช้บริการ

(4) **ห้องเปลี่ยนชุดผู้ใช้บริการ** เป็นส่วนสำหรับเปลี่ยนเครื่องแต่งตัวของผู้มาใช้บริการโดยแยกเป็นพื้นที่สำหรับชายและหญิง ประกอบด้วยตู้เก็บของและห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า อยู่ใกล้กับส่วนของห้องน้ำและมีการระบายอากาศที่ดี มีพื้นที่ประมาณ 2 ตร.ม./คน

(5) **ห้องน้ำผู้ใช้บริการ** เป็นพื้นที่ที่จัดให้มีส่วนอาบน้ำ และส่วนสุขาเพื่อให้บริการแก่ผู้มาใช้บริการ และมีการระบายอากาศที่ดี แสงสว่างส่องถึง ควรอยู่ใกล้กับห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งกาย

(6) **ห้องออกกำลังกาย (Fitness)** เป็นส่วนซึ่งช่วยให้สุขภาพของแขกที่มาพักยังโครงการมีความสมบูรณ์แข็งแรงมากยิ่งขึ้น โดยจะมีพนักงาน หรือเทรนเนอร์ช่วยให้คำแนะนำด้านการออกกำลังกาย แบ่งเป็นพื้นที่ต่างๆ ได้ดังต่อไปนี้

- จักรยาน จำนวน 4 เครื่อง 3.5 ตร.ม.
- เครื่อง Pacer Machine 6 ตร.ม.
- เครื่อง Stair Master 6 ตร.ม.
- เครื่อง Rowing Machine 5 ตร.ม.
- เครื่อง Skiing Exercise 5 ตร.ม.
- เครื่อง Pneumatic Weight 2 เครื่อง 5 ตร.ม.
- Free Weight 6 ตร.ม.
- ส่วนผู้ดูแล 3 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนออกกำลังกาย 50 ตร.ม.

(7) **ศาลาอเนกประสงค์** เป็นส่วนที่รองรับกิจกรรมนันทนาการต่างๆภายในโครงการ และเป็นจุดชมวิวเมื่อไม่มีการใช้งานกิจกรรม มีลักษณะเป็นศาลาโปร่ง มีหลังคาคลุม

(8) **ลานฝึกท่ากายบริหาร** ท่ากายบริหารนอกจากถือเป็นการบริหารร่างกายที่มีประโยชน์อย่างมาก และนิยมใช้เพื่ออบอุ่นร่างกายก่อนออกกำลังกาย เพราะยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการออกกำลังกายชนิดอื่นๆ นอกจากนี้ยังเป็นการฝึกการหายใจ ที่เรียกว่า Exercise Breathing Therapy ซึ่งมีการออกกำลังกายหลากหลายรูปแบบด้วยกัน ทั้งแบบแอโรบิกและยืดเส้นยืดสาย เช่น โยคะ ไทเก๊ก ฯลฯ

(9) **ห้องเก็บอุปกรณ์** เป็นส่วนที่เก็บอุปกรณ์สนับสนุนกิจกรรมการออกกำลังกายต่างๆ ขนาดห้องประมาณ  $6 \times 4 = 24$  ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 4.3) ส่วนกิจกรรมนันทนาการ

(1) **สระว่ายน้ำ** มาตรฐานที่ฝึกเพื่อการท่องเที่ยวประเภทสถานพักตากอากาศ (รีสอร์ท) เล่มที่ 1 ระดับ 4 ดาว ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ระบุว่า แยกบริเวณสระว่ายน้ำเด็ก ซึ่งลึกไม่เกิน 0.60 เมตร และมีการแสดงระดับความลึกอย่างชัดเจน สระว่ายน้ำ เป็นส่วนนันทนาการ ส่วนกลางให้แขกผู้มาพักสามารถใช้บริการได้สามารถคิดจำนวนผู้ใช้โดยคิดผู้ใช้บริการห้องพักที่ไม่มีสระว่ายน้ำน้ำจำนวนทั้งหมด 34 ห้องคิดเป็น 68 คน สระว่ายน้ำน้ำอัตราส่วนพื้นที่ใช้สอย 2.2 ตร.ม. /คน จะมีพื้นที่ทั้งหมด  $68 \times 2.2 = 149.6$  ตร.ม

(2) **ลานอาบแดด** การอาบแดดเป็นอีกรูปแบบการบำบัด ที่เรียกว่า Solar Therapy อยู่ใกล้กับบริเวณสระว่ายน้ำ เพราะเป็นพื้นที่กลางแจ้ง และเพื่อความต่อเนื่องของการใช้งาน

(3) **ห้องเปลี่ยนชุดและห้องน้ำผู้ให้บริการ** เป็นส่วนสำหรับเปลี่ยนเสื้อผ้าและห้องน้ำสำหรับแขก โดยทั่วไปแขกมักจะเปลี่ยนมาจากห้องพักแล้วจึงมาใช้บริการสระว่ายน้ำ แต่จำเป็นต้องมีพื้นที่ไว้เพื่อรองรับในกรณีที่แขกต้องการเข้าห้องน้ำหรือเปลี่ยนเสื้อผ้า

- ห้องน้ำชาย โถสุขภัณฑ์ 2 ที่

โถปัสสาวะ 4 ที่

อ่างล้างมือ 2 ที่

ห้องอาบน้ำ 3 ที่

รวมพื้นที่ห้องน้ำชาย =  $(2 \times 1.2) + (4 \times 1.0) + (2 \times 1.0) + (3 \times 1.2) = 12$  ตร.ม

- ห้องน้ำหญิง โถสุขภัณฑ์ 3 ที่

อ่างล้างมือ 4 ที่

ห้องอาบน้ำ 3 ที่

รวมพื้นที่ห้องหญิง =  $(3 \times 1.2) + (4 \times 1.0) + (3 \times 1.2) = 11.2$  ตร.ม.

รวมพื้นที่ห้องน้ำส่วนกิจกรรมนันทนาการทั้งหมด =  $12 + 11.2 = 23.2$  ตร.ม.

### (4) พื้นที่ให้บริการอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ

เป็นส่วนที่ทางโครงการให้บริการแก่แขกที่มาพัก ในการยืมอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ เช่น ห่วงยาง เรือคายัค เป็นต้น

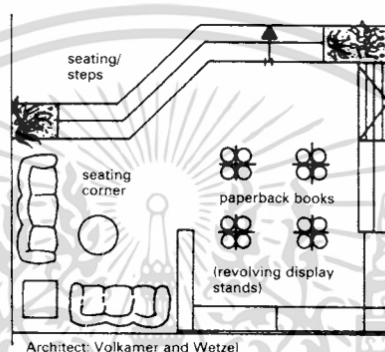
### (5) ส่วน Workshop แบ่งออกเป็น 2 กิจกรรมหลักๆคือ

(5.1) **การสอนทำอาหารสุขภาพ** คือ การบำบัดสุขภาพอีกทางหนึ่งคือการทานอาหารที่มีประโยชน์ หรือเรียกว่า โภชนบำบัด (Nutrition Therapy) ซึ่งทางโครงการได้มีการจัดให้ความรู้เกี่ยวกับอาหารเพื่อสุขภาพและให้ผู้ให้บริการได้ลงมือทำอาหารอย่างง่ายที่สามารถนำกลับไปใช้ได้ในชีวิตประจำวัน

(5.2) **การสอนทำงานหัตถกรรมพื้นถิ่น** จัดเป็นหนึ่งในกระบวนการเรียนรู้ภูมิปัญญาชุมชน เป็นการรวมเอากิจกรรมต่างๆ เช่น การวาดภาพ ระบายสีบนปูนปั้น บนเซรามิก การเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เย็บปักถักร้อย การเล่นนิทาน ฟังนิทาน อ่านหนังสือเพื่อให้ผ่อนคลาย สอดแทรกด้วยภูมิปัญญาพื้นถิ่นเพื่ออนุรักษ์ภูมิปัญญาพื้นถิ่นและสร้างรายได้ให้แก่วิทยากรท้องถิ่นที่เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นๆ ซึ่งสถานที่จัดกิจกรรมจะต้องออกแบบให้เป็นอเนกประสงค์ เพื่อรองรับการใช้งานที่ปรับเปลี่ยนไปตามตารางกิจกรรมที่ทางโครงการจัดทำขึ้น

(6) ห้องสมุดและเกมกระดาน เป็นพื้นที่ให้บริการยืมหนังสือหรือสามารถเข้ามาพักอ่านหนังสือได้ นอกจากนี้ยังจัดเป็นส่วนการเรียนรู้ขนาดเล็ที่บอกเล่าเรื่องราวเกี่ยวกับนิเวศและวิถีชีวิตของอำเภอบ้านแหลม



ภาพที่ 5.18 แสดงลักษณะการห้องสมุดขนาดเล็ก

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563

(7) พื้นที่สำหรับเด็ก เป็นพื้นที่ที่จัดให้กับเด็กสำหรับแขกที่มากันเป็นครอบครัว ซึ่งจะประกอบไปด้วยสนามเด็กเล่น หรือเป็นที่จัดกิจกรรมของเด็กๆ

(8) ส่วนขายโปรแกรมทัวร์ เป็นส่วนที่ประสานงานกับทัวร์ท่องเที่ยวท้องถิ่น ซึ่งทำหน้าที่ติดต่อลูกค้าที่สนใจเพื่อเสนอขายแพ็คเกจทัวร์ เช่น การเดินทางท่องเที่ยวตามเส้นทางศึกษาธรรมชาติ

(9) ส่วนจัดงานอเนกประสงค์ เป็นส่วนที่ใช้จัดกิจกรรมเล็กๆ เช่น งานแต่ง หรืองานเลี้ยงขนาดเล็กของแขกและพนักงาน โดยจะประกอบพื้นที่ทำกิจกรรม โถงต้อนรับ และห้องน้ำ

- ห้องน้ำชาย	โถสุขภัณฑ์	4	ที่
	โถปัสสาวะ	6	ที่
	อ่างล้างมือ	2	ที่

$$\text{รวมพื้นที่ห้องน้ำชาย} = (4 \times 1.2) + (6 \times 1.0) + (2 \times 1.0) = 12.8 \text{ ตร.ม}$$

- ห้องน้ำหญิง	โถสุขภัณฑ์	4	ที่
	อ่างล้างมือ	4	ที่

$$\text{รวมพื้นที่ห้องหญิง} = (4 \times 1.2) + (4 \times 1.0) = 8.8 \text{ ตร.ม.}$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

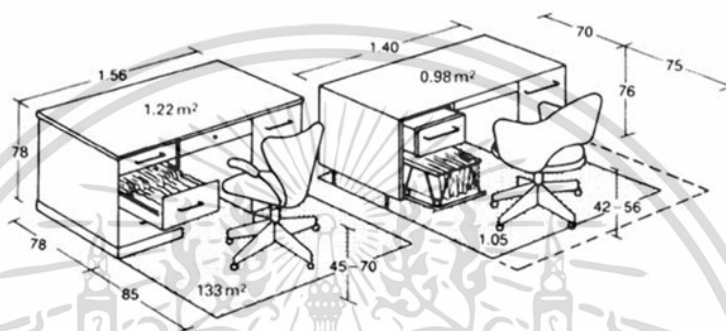
รวมพื้นที่ห้องน้ำส่วนสำนักงานทั้งหมด =  $12.8+8.8 = 21.6$  ตร.ม.

### 5.1.2 ส่วนบริการของโรงแรม (Back of the House) แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

#### 1) ส่วนสำนักงาน (Office)

##### 1.1) ส่วนต้อนรับ (Front Desk)

ส่วนนี้จะเป็นพื้นที่ส่วนหน้าสุดของส่วนสำนักงาน เป็นส่วนต้อนรับ รับรอง ผู้ใช้บริการและผู้ที่มาติดต่อสอบถาม ควรอยู่ตำแหน่งด้านหน้าเชื่อมต่อกับช่องทางเข้า เพื่อความต่อเนื่องในการใช้งาน



ภาพที่ 5.19 แสดงลักษณะส่วนต้อนรับ

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563

1.2) ส่วนพักคอย (Waiting Area) เป็นส่วนที่นั่งสำหรับคอยชำระต่างๆ หรือ คอยการนัดหมายกับบุคคลภายในส่วนนี้จะอยู่ติดกับส่วนต้อนรับ

1.3) ห้องทำงานผู้จัดการ เป็นส่วนทำงานของระดับหัวหน้าฝ่ายบริหารโครงการ ควรอยู่ใกล้กับส่วนโถงและประชาสัมพันธ์ของสำนักงาน ต้องการความเป็นส่วนตัวและความเงียบสงบ สำหรับการทำงานโดยจะให้มีพื้นที่ประมาณ 28 ตารางเมตร

1.4) ห้องทำงานผู้ช่วยผู้จัดการ เป็นพื้นที่ทำงานส่วนตัวของผู้ช่วยผู้จัดการ ตั้งอยู่ ใกล้กับห้องทำงานผู้จัดการทั่วไป จัดให้มีพื้นที่ทำงานและพื้นที่รับรอง มีขนาดพื้นที่ประมาณ 17.50 ตารางเมตร

1.5) ส่วนสำนักงาน เป็นส่วนทำงานของพนักงานในโครงการ ควรอยู่ใกล้บริเวณ ทางเข้าและใกล้กับห้องทำงานผู้บริหาร เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการทำงานข้อสรุปจากการ วิเคราะห์จำนวนบุคลากรภายในโครงการ ระบุว่า โรงแรมแบบรีสอร์ทระดับหรู จะมีอัตราบุคลากรต่อ จำนวนห้องพัก 3 : 1 ดังนั้นจะมีจำนวนบุคลากรทั้งสิ้น  $50 \times 3 = 150$  คน (ระดับผู้บริหาร 2 คน และ ระดับพนักงาน 148 คน) การหาพื้นที่คิดจากจำนวนที่นั่งของพนักงานและพื้นที่ใช้งานขั้นต่ำจาก Neufert Architect's Data

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.15 แสดงจำนวนผู้บริหารและพื้นที่ทำงานสำนักงาน

(ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563)

ส่วนทำงานส่วนหน้า	จำนวนผู้บริหาร	พื้นที่ (ตร.ม./คน)	รวม (ตร.ม.)
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	3	20.15	50

ระดับพนักงานทั่วไป (57คน) เนื่องจากการทำงานลักษณะโรงแรมนั้นมีการเข้างานเป็นกะ ดังนั้นจึงคิดเฉพาะช่วงเวลาที่มีการเข้างานในช่วงเวลากลางวัน ความจำเป็นต้องใช้โต๊ะทำงานเป็นส่วนใหญ่ซึ่งจากข้อสรุปจากการวิเคราะห์จำนวนบุคลากรภายในโครงการ แบ่งพนักงานออกเป็นฝ่ายต่าง ๆ ดังนี้

- ฝ่ายบริหาร	8	ที่นั่ง
- ฝ่ายห้องพัก	25	ที่นั่ง
- ฝ่ายบัญชีและการเงิน	10	ที่นั่ง
- ฝ่ายขายและการตลาด	6	ที่นั่ง
- ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	6	ที่นั่ง
- ฝ่ายวิศวกรรม	10	ที่นั่ง

ตารางที่ 5.16 แสดงจำนวนผู้จัดการแผนกและพื้นที่ทำงานสำนักงาน

(ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563)

ส่วนทำงานส่วนหน้า	จำนวนพนักงาน	พื้นที่ (ตร.ม./คน)	รวม (ตร.ม.)
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	5	8.65	43.25

ตารางที่ 5.17 แสดงจำนวนพนักงานทั่วไปและพื้นที่ทำงานสำนักงาน

(ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563)

ส่วนทำงานส่วนหน้า	จำนวนพนักงาน	พื้นที่ (ตร.ม./คน)	รวม (ตร.ม.)
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	30	2.03	60.9

ดังนั้น พื้นที่ส่วนสำนักงานจะใช้พื้นที่ทั้งหมด

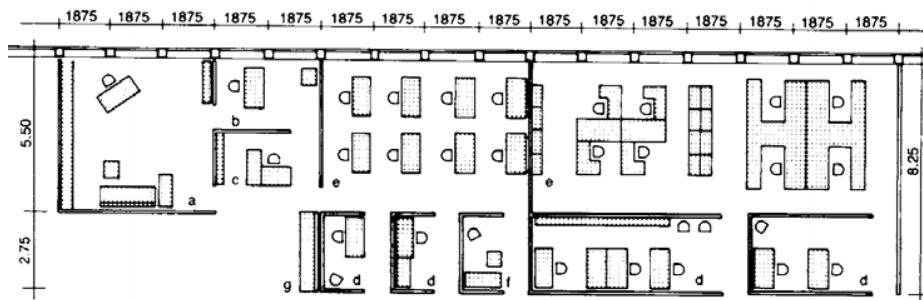
พื้นที่ส่วนทำงาน 60.9 ตร.ม.

พื้นที่ทำงานผู้จัดการแผนก 43.25 ตร.ม.

พื้นที่สัญจร 30 % 31.25 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนสำนักงาน 135.40 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.20 แสดงการจัดส่วนสำนักงาน

ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563

1.6) ห้องประชุม เป็นห้องประชุมสำหรับเจ้าหน้าที่บริหารระดับสูงและคณะกรรมการโรงแรม เพื่อรายงานกิจการหรือปรึกษาเรื่องต่าง ๆ ในการดูแลบริหารกิจการ โดยกำหนดพื้นที่ให้ห้องประชุมมีขนาดอยู่ที่ 15 คน คำนวณจากจำนวนผู้บริหารระดับสูงและระดับกลางของกิจการ

1.7) ห้องเก็บและถ่ายเอกสาร เป็นห้องที่เก็บข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ในโครงการ ห้องเก็บเอกสารสามารถ ติดต่อกับส่วนทำงานได้โดยตรงเพื่อง่ายต่อการค้นหาและจัดเก็บข้อมูล มีพื้นที่ประมาณ 10 ตารางเมตร

1.8) ห้องน้ำพนักงาน

อ้างอิงจาก กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ระบุว่าสำนักงาน ต่อพื้นที่อาคาร 300 ตารางเมตร

- สำหรับผู้ชาย                    โถสุขภัณฑ์ 1 ที่
- โถปัสสาวะ 2 ที่
- อ่างล้างมือ 1 ที่
- สำหรับผู้หญิง                    โถสุขภัณฑ์ 2 ที่
- อ่างล้างมือ 1 ที่

แต่เนื่องจากโครงการเป็นรีสอร์ทระดับ 4 ดาว จึงจะมีจำนวนห้องน้ำมากกว่าขั้นต่ำตามกฎหมายกำหนด โดยให้ห้องน้ำในส่วนห้องอาหารมีจำนวนดังนี้

- ห้องน้ำชาย                    โถสุขภัณฑ์ 2 ที่
- โถปัสสาวะ 3 ที่
- อ่างล้างมือ 3 ที่

รวมพื้นที่ห้องน้ำชาย =  $(2 \times 1.2) + (3 \times 1.0) + (3 \times 1.0) = 8.4$  ตร.ม.

- ห้องน้ำหญิง                    โถสุขภัณฑ์ 3 ที่
- อ่างล้างมือ 3 ที่

รวมพื้นที่ห้องหญิง =  $(3 \times 1.2) + (3 \times 1.0) = 6.6$  ตร.ม.

**รวมพื้นที่ห้องน้ำส่วนสำนักงานทั้งหมด =  $8.4 + 6.6 = 15$  ตร.ม.**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 2) ส่วนบริการ (Service)

เป็นพื้นที่ช่วยสนับสนุนโครงการทั้งหมด เช่น การซ่อมบำรุงเก็บอุปกรณ์ต่างๆ การซักรีด จึงต้องมีความพิเศษในด้านการใช้งานให้มีความสะดวกที่สุด โดยอยู่ห่างจากส่วนหน้าและส่วนที่พักของโครงการเพื่อไม่ให้รบกวนส่วนอื่นๆ แบ่งเป็น 3 ส่วนย่อย ได้แก่

### 2.1) ส่วนบริการทั่วไป

#### (1) จุดรับส่งของ

- ที่จอดรถสินค้า เป็นที่จอดรถส่งสินค้าจอดได้อย่างน้อย 3 คัน
- ชานรับสิ่งของ เป็นพื้นที่ขนถ่ายสินค้าจากรถบรรทุกโดยมีชานสูง 0.90-1.20 ม.

เพื่อความสะดวกในการขนส่ง

(2) พื้นที่ตรวจรับสิ่งของ เป็นพื้นที่ต่อจากพื้นที่จุดรับส่งของ เพื่อทำการตรวจนับและตรวจคุณภาพ

ตารางที่ 5.18 แสดงขนาดของพื้นที่บริเวณตรวจรับสิ่งของ

(ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563)

พื้นที่บริเวณตรวจรับ สิ่งของ	จำนวนห้องพัก	พื้นที่ต่อจำนวน ห้องพัก(ตร.ม)	รวม (ตร.ม.)
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	50	1.44	72

ขนาด 1.44 ตร.ม. ต่อ 1 ห้องพัก พื้นที่บริเวณตรวจรับสิ่งของมีขนาด  $40 \times 1.44 = 58$  ตร.ม.

(3) ห้องเก็บขยะ (Garbage holding room) เป็นส่วนเก็บขยะเพื่อรอการกำจัด โดยจะต้องสามารถแก้ปัญหากลิ่นรบกวนและสภาพไม่น่าดูได้ องค์ประกอบในส่วนนี้ประกอบด้วย

- ส่วนการแยกชนิดของขยะ (Garbage Sorting Area)
- ส่วนเก็บขยะที่ต้องแช่เย็น (Refrigerated Storage)
- ส่วนเก็บขยะแห้ง (Trash Storage)
- ส่วนที่เก็บขวดเปล่า (Empty Bottle Storage)

(4) ห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์ เป็นห้องใช้ในการเก็บเฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ในโครงการเพื่อรอการนำไปใช้หรือนำมาซ่อมแซม

### ตารางที่ 5.19 แสดงขนาดของห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์

(ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563)

พื้นที่ห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์	จำนวนห้องพัก	พื้นที่ต่อจำนวน ห้องพัก(ตร.ม)	รวม (ตร.ม.)
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	50	0.6	30

ขนาด 0.6 ตร.ม. ต่อ 1 ห้องพัก พื้นที่ห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์มีขนาด  $40 \times 0.6 = 24$  ตร.ม.

(5) **คลังพัสดุ** เป็นพื้นที่สำหรับเก็บวัสดุอุปกรณ์ทุกชนิดที่ใช้ภายในโครงการก่อนทำงานเบิกจ่าย โดยแบ่งออกเป็น

- คลังพัสดุทั่วไป เก็บสิ่งของที่เป็นอุปกรณ์ใช้ในโครงการ เช่น อุปกรณ์ทำความสะอาด อุปกรณ์ห้องพัก อุปกรณ์ของสำนักงาน
- คลังพัสดุอาหารและเครื่องดื่ม เป็นพื้นที่สำหรับเก็บอุปกรณ์ หรือวัตถุดิบของห้องครัว เช่น เครื่องปรุงต่างๆ อาหารสดก่อนเข้าห้องแช่แข็ง เครื่องดื่มที่ใช้ในโครงการ โดยมีพื้นที่ประมาณ 25% ของคลังพัสดุทั่วไป

### ตารางที่ 5.20 แสดงขนาดของพื้นที่คลังพัสดุ

(ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563)

พื้นที่คลังพัสดุ	จำนวนห้องพัก	พื้นที่ต่อจำนวน ห้องพัก (ตร.ม.)	รวม (ตร.ม.)
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	50	0.9	45

ขนาด 0.9 ตร.ม. ต่อ 1 ห้องพัก พื้นที่คลังพัสดุมีขนาด  $40 \times 0.9 = 36$  ตร.ม.

## 2.2) ส่วนบริการสำหรับพนักงาน

(1) **ห้องตอกบัตรพนักงาน** เป็นส่วนที่ใช้บันทึกเวลาเข้าออกกะทำงานของพนักงาน

(2) **ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงาน (Staff Locker Room/ Toilet)** เป็นส่วนสำหรับเปลี่ยนเครื่องแต่งตัวของพนักงาน ประกอบด้วยตู้เก็บของห้องน้ำ โดยจะจัดแยกเป็นส่วนของพนักงานชายและหญิง แบ่งเป็นดังนี้

- ส่วนเก็บของและเสื้อผ้า (Locker) ประกอบด้วยตู้เก็บของพร้อมชั้นวางของและม้านั่ง โดยคิดพื้นที่ 65% ของพื้นที่รวม
- ส่วนห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่ส่วนนี้คือ 35% ของพื้นที่รวม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อ้างอิงจาก Neufert Architect's Data พื้นที่ส่วนนี้คือ 0.215 ตร.ม./ห้องพัก

ดังนั้น พื้นที่ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงานชาย  $0.215 \times 40 = 8.6$  ตร.ม.

พื้นที่ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงานหญิง  $0.215 \times 40 = 8.6$  ตร.ม.

รวมพื้นที่ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงานทั้งหมด =  $8.6 + 8.6 = 17.2$  ตร.ม.

(3) ห้องอาหารพนักงาน เป็นพื้นที่ซึ่งจัดเอาไว้เป็นส่วนรับประทานอาหารและพักผ่อนสำหรับพนักงานสำหรับที่รับประทานอาหารของเจ้าหน้าที่ระดับสูงอาจแยกไว้อีกห้องหนึ่ง ส่วนนี้ต้องเตรียมอาหาร(Pantry) ไว้ด้วยโดยจำนวนที่นึ่งคิดจากครึ่งหนึ่งของจำนวนพนักงานทั้งหมด สำหรับอาหารมือเที่ยง มีการให้บริการเป็นลักษณะโรงอาหาร

### 2.3) ส่วนซักรีดและทำความสะอาด

(1) ส่วนซักรีด (Laundry) เป็นส่วนซักรีด เครื่องแบบพนักงานของโรงแรม รวมทั้งเสื้อผ้าแขกที่ต้องการให้ซัก ในปัจจุบัน โรงแรมขนาดใหญ่มักจะมีส่วนบริการซักรีดของตนเอง ภายในห้องซักรีดนี้จะมีเครื่องซักผ้า (Washer) เครื่องบิดผ้า (Extractors) ที่รีดผ้า(Ironer), Tumbel Dried ฯลฯ โดยเริ่มแรกพนักงานจะเก็บผ้าสกปรกจากห้องพักแขก ภัตตาคาร และส่วนอื่น ๆ ของโรงแรม โดยใช้รถเข็น (Cart) ไปยังบริเวณส่วนพื้นที่บริการโดยทั่วไปแบ่งอัตราส่วนลักษณะงานเครื่องที่ใช้ดังนี้

ร้อยละ 70 งานซักรีดทั่วไป

ร้อยละ 25 เป็นลักษณะงานอบแห้ง

ร้อยละ 5 เป็นเครื่องแบบพนักงานและเสื้อผ้าลูกค้า

คำนวณปริมาณผ้าที่ต้องทำความสะอาดต่อวัน ห้องพักที่มีการเข้าพักคิดเป็น 5.9 กก./วัน /ห้องพัก

พื้นที่ในส่วนห้องซักรีดคิดเป็น  $0.63$  ตร.ม./ ห้องพัก =  $0.63 \times 40 = 25.2$  ตร.ม.

(2) ห้องเก็บผ้ารวม (Linen Storage) เป็นส่วนที่เก็บของใช้ประเภทผ้า เช่น ผ้าปูที่นอน ผ้าปูโต๊ะ ผ้าเช็ดตัว ผ้าเช็ดหน้า ปลอกหมอน พูก หมอน ฯลฯ ที่ใช้ในแต่ละโซน โดยแยกต่างหากจากส่วนห้องผ้าและเครื่องแบบพนักงานประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้

- บริเวณเก็บรถเข็น (Carts) โดยทั่วไปกำหนดจำนวนรถเข็น 1 คัน ต่อห้องพักแขก 12 – 18 ห้อง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับชนิดหรือระดับของโรงแรมรวม

- บริเวณเก็บผ้า (Racking and Shelves For Linen) มีช่องและชั้นสำหรับเก็บผ้าทั่วไป มีขนาดกว้าง 60 ซม. สูงประมาณ 1.50 – 2.00 ม.ใช้พื้นที่ประมาณ 5.4 ตารางเมตร

### ตารางที่ 5.21 แสดงขนาดของห้องเก็บผ้ารวม

(ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563)

พื้นที่ห้องเก็บผ้ารวม	จำนวนห้องพัก	พื้นที่ต่อจำนวนห้องพัก(ตร.ม)	รวม (ตร.ม.)
ขนาดพื้นที่ที่ใช้สอย	50	0.3	15

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขนาด 0.3 ตร.ม. ต่อ 1 ห้องพัก พื้นที่ห้องเก็บผ้ารวมมีขนาด  $40 \times 0.3 = 12$  ตร.ม.

(3) ห้องซ่อมแซมผ้า เป็นห้องซ่อมแซมเสื้อผ้าและผ้าทุกชนิดในโรงแรม

(4) ห้องเก็บอุปกรณ์ซักรีด เป็นส่วนที่ใช้เก็บอุปกรณ์ที่ใช้ในการซักรีด

(5) ห้องเก็บเครื่องแบบพนักงาน เป็นห้องสำหรับเก็บเครื่องแบบพนักงานที่ทำการซักรีดแล้ว ซ่อมแซมเครื่องแต่งกายและปรับเปลี่ยนโดยมีจุดรับส่งเครื่องแบบอยู่ในห้องนี้

ตารางที่ 5.22 แสดงขนาดของห้องเก็บเครื่องแบบพนักงาน

(ที่มา : Nicholas Walliman and Bousmaha Baiche. 1970 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563)

พื้นที่ห้องเก็บผ้าใหม่	จำนวนพนักงาน	พื้นที่ต่อจำนวนพนักงาน(ตร.ม)	รวม (ตร.ม.)
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	150	0.05	7.5

ขนาด 0.05 ตร.ม. ต่อจำนวนพนักงาน พื้นที่ห้องเก็บเครื่องแบบพนักงานมีขนาด  $60 \times 0.05 = 3$  ตร.ม.

(6) ห้องเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด เป็นส่วนที่ใช้เก็บอุปกรณ์รวมทั้งน้ำยาต่างๆ

(7) ส่วนของแม่บ้านและพนักงานดูแลความสะอาด (Housekeeping)

- แม่บ้าน (Housekeeper Room) มีหน้าที่ดูแลความสะอาดและเรียบร้อยของโรงแรมให้พร้อมที่แขกจะเข้าพักได้ และควบคุมการทำงานของพนักงานในแผนก

- ผู้ช่วยแม่บ้าน (Assistant Housekeeper) ทำหน้าที่ตามมอบหมายจากแม่บ้าน

- ห้องเก็บของ (Supply Storage) ใช้ในส่วนของแผนกแม่บ้าน

กำหนดให้ Housekeeping แบ่งความรับผิดชอบเป็น 10 ห้อง ต่อ 1 หน่วย ทำให้โครงการมีจุด Housekeeping ทั้งหมด 5 จุด

3) ส่วนอาคารและสถานที่ (Facility and Mechanics Area) แบ่งเป็น 3 ส่วนย่อย ได้แก่

### 3.1) ส่วนซ่อมบำรุง

เป็นพื้นที่ในการติดตั้งระบบดำเนินการของโครงการ เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา ห้องเครื่องจักรกลต่างๆ ที่ใช้ในโครงการ โดยออกแบบให้สามารถซ่อมบำรุงได้ง่าย แต่ไม่เป็นที่สังเกตของบุคคลทั่วไปรวมถึงลูกค้า นอกจากนี้ในส่วนงานระบบจะต้องมีการป้องกัน เสียง กลิ่น และ ไอความร้อน ที่จะรบกวนผู้ใช้งานในโครงการโดยแบ่งออกเป็นแผนกต่างๆดังนี้

(1) แผนกวิศวกรรมและส่วนควบคุม เป็นพื้นที่ทำงานของแผนกวิศวกรรม ในการสั่งงานและควบคุม โดยจัดให้มีพื้นที่แสดงตารางงาน ตารางระยะเวลา ในการซ่อมบำรุงระบบต่างๆ โต๊ะประชุมขนาดเล็ก พื้นที่ทำงานหัวหน้าแผนกและผู้ควบคุม โดยจะประกอบไปด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องพักช่าง เป็นห้องสำหรับช่างแผนกวิศวกรรมที่พักจากการทำงานหรือเปลี่ยนกะ จะให้มีโต๊ะและเก้าอี้สำหรับพักผ่อน

- คลังพัสดุช่าง เป็นพื้นที่เก็บพัสดุที่

(2) **ห้องควบคุมระบบโทรทัศน** เป็นพื้นที่ของงานระบบทีวีรวม โดยเป็นพื้นที่รับสัญญาณโทรทัศนจากดาวเทียมและกระจายไปยังจุดต่างๆของโครงการ ใช้พื้นที่ประมาณ 10 ตร.ม.

(3) **ห้องควบคุมระบบสารสนเทศ** เป็นพื้นที่ทำงานในส่วนของงานควบคุม และซ่อมแซมระบบสารสนเทศภายในโครงการ ทั้งในส่วนสำนักงาน ส่วนบริการ และส่วนให้บริการต่างๆ ภายในโครงการ

(4) **ห้องเครื่องไฟฟ้า (Electrical room)** ห้องหม้อแปลงไฟฟ้าและเครื่องผลิตกระแสไฟฟ้าสำรอง เป็นบริเวณที่ติดตั้งเครื่องลดกำลังไฟฟ้าจากกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูงเป็นกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำสำหรับใช้กับอุปกรณ์เครื่องกลต่างๆ ในโครงการและเตรียมพื้นที่สำหรับติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง(Generator) ขนาด 2.00 - 5.00 ม. โดยอาจเตรียมพื้นที่สำหรับเติมในอนาคตอีก 1 เครื่องด้วย นอกจากนี้ยังมี Switch Board ขนาด 1.00 - 3.00 ม.รวมทั้งถังเก็บเชื้อเพลิง (Fuel Tank) สำหรับ Generator ตำแหน่ง ทั้งสองส่วนนี้ควรอยู่ติดกัน และอยู่ติดริมนอกอาคาร เพื่อประโยชน์ในการระบายความร้อนจากเครื่อง และรวมทั้งการซ่อมบำรุงด้วย ผนังติดริมนอกอาคารอาจหาเป็นเกร็ด ระบายอากาศและสามารถถอดออกได้ในกรณีที่ต้องมีการขนเครื่องมือออกซ่อมแซม

(5) **ห้องปั๊มน้ำ** เป็นห้องสำหรับติดตั้งอุปกรณ์เกี่ยวกับเครื่องสูบน้ำขนาดใหญ่จากถังสำรองน้ำเพื่อใช้ในโครงการ ควรตั้งอยู่ใกล้บริเวณห้องควบคุมและระบายอากาศได้ดี ใช้พื้นที่ประมาณ 30 ตร.ม.

(6) **ห้องอุปกรณ์โทรศัพท์** เป็นพื้นที่ในการติดตั้งชุมสายโทรศัพท์ที่ใช้ภายในโครงการ ควรเป็นห้องที่มีความชื้นต่ำโดยตั้งอยู่ใกล้บริเวณสำนักงานส่วนหน้า ใช้พื้นที่ประมาณ 10 ตร.ม.

(7) **ส่วนงานระบบกำจัดขยะ** เป็นพื้นที่ในการรวบรวมขยะทั้งหมดของโครงการ โดยแบ่งเป็นขยะเปียกและขยะแห้ง และสามารถสำรองพื้นที่ในการเก็บรวบรวมขยะได้อย่างน้อย 1 วันเพื่อรอการจัดเก็บจากรถเก็บขยะของทางเทศบาล ใช้พื้นที่ประมาณ 30 ตร.ม.

(8) **โรงซ่อมรถส่วนบริการ** ใช้ในการซ่อมบำรุงรถยนต์ที่ใช้ให้บริการในโครงการ

### 3.2) ส่วนที่จอดรถ

เป็นที่จอดรถที่ใช้ในบริการ ซึ่งพื้นที่จอดรถจะต้องคิดจากเทศบัญญัติและข้อกำหนดต่างๆนอกจากนี้ยังมีระบบรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด โดยจะแบ่งที่จอดรถออกเป็น 2 ประเภท

#### (1) ที่จอดรถผู้ใช้โครงการ

วิธีคำนวณพื้นที่จอดรถโดยคิดแยกเป็นพื้นที่ส่วนต่างๆ จากกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- กำหนดให้โรงแรมมีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่โถง 30 ตร.ม. และไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม 40 ตร.ม. โถงต้อนรับของโครงการมีพื้นที่ 120 ตร.ม. ดังนั้นจึงมีจำนวนที่จอดรถ  $120/30 = 4$  คัน
- ร้านอาหารให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะ 40 ตร.ม.พื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารของร้านอาหารมีพื้นที่ 240 ตร.ม. ดังนั้นจึงมีจำนวนที่จอดรถ  $240/40 = 6$  คัน
- สำนักงานให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตร.ม. ส่วนสำนักงานของโครงการมีพื้นที่ทั้งหมด 356 ตร.ม. ดังนั้นจึงมีจำนวนที่จอดรถ  $356/120 = 3$  คันเพราะฉะนั้นที่จอดรถของผู้มาใช้โครงการคือ  $4+6+3 = 13$  คัน
- มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทสถานพักตากอากาศเล่ม 2 ระดับ1-4 ดาว

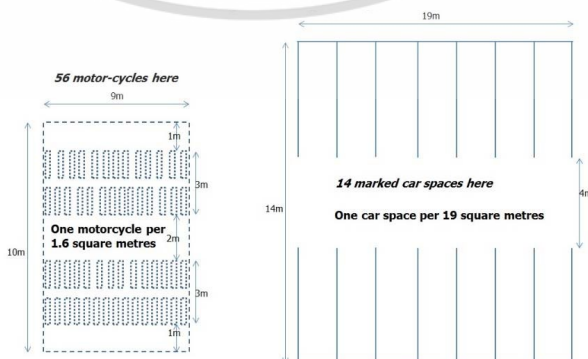
- ห้องพัก ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 40% ของจำนวนห้องพักจากเอกสารโครงการของเราห้องพักทั้งหมด 40 ห้อง ดังนั้นจึงมีจำนวนที่จอดรถ  $40 \times 40\% = 16$  คัน สรุปรวมที่จอดรถผู้ใช้บริการทั้งหมด  $13+16 = 28$  คัน

**(2) ที่จอดรถพนักงาน** โครงการมีพนักงานทั้งหมด 60 คน

- จำนวนรถยนต์ของหัวหน้าฝ่าย 1 คน/คัน มีทั้งหมด 3 คน คิดเป็น 3 คัน
- จำนวนรถยนต์ของพนักงานทั่วไป 30 คน/คัน มีพนักงานทั่วไป 57 คน จะได้  $57/30 = 1.9$  คัน หรือประมาณ 2 คัน
- จำนวนรถจักรยานยนต์ คิดเป็น 20% ของจำนวนพนักงานทั้งหมดมีพนักงานทั้งหมด 60 คน จะได้  $60 \times 20\% = 12$  คันสรุปรวมที่จอดรถพนักงานทั้งหมด  $3+5 = 8$  คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์พนักงานทั้งหมด 12 คัน

**(3) ที่จอดรถส่วนบริการ**

- รถบรรทุกอาหารและวัตถุดิบ รถบรรทุกของ รถขยะ คิดเป็น 3 คัน
- รถตู้รับส่ง 30% ของผู้ใช้บริการ คิดเป็น  $84 \times 30\% = 25.1$  คน โดยรับ-ส่ง ครึ่งละ 12 คน คิดเป็น  $26/12 = 2.1$  หรือประมาณ 3 คัน สรุปรวมที่จอดรถบริการ จอดรถส่วนบริการ คิดเป็น 6 คัน



ภาพที่ 5.21 แสดงการจัดที่จอดรถ

ที่มา : Paul Barter. 2013 / สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่จอดรถยนต์ใช้พื้นที่	18	ตร.ม./คัน
ที่จอดรถจักรยานยนต์ใช้พื้นที่	1.6	ตร.ม./คัน
ที่จอดรถบรรทุก	3x24 = 72	ตร.ม.
ที่จอดรถผู้ใช้โครงการ	28x18 = 504	ตร.ม.
ที่จอดรถพนักงาน	8x18 = 144	ตร.ม.
ที่จอดรถจักรยานยนต์พนักงาน	12x1.6 = 48	ตร.ม.
ที่จอดรถส่วนบริการ	3x18 = 54	ตร.ม.
<b>สรุปรวมพื้นที่ที่จอดรถทั้งหมด</b>	<b>822</b>	<b>ตร.ม.</b>

### 3.3) ส่วนอาคารสถานที่

(1) ห้องควบคุมระบบโทรทัศน์วงจรปิดและพนักงานรักษาความปลอดภัย เป็นพื้นที่สำหรับควบคุมระบบกล้องวงจรปิดและระบบรักษาความปลอดภัยโดยติดตั้งจอแสดงผลของกล้องวงจรปิด ที่แสดงภาพจุดต่างๆและมีผู้ควบคุมตลอดเวลา

(2) ห้องพักคนสวน เป็นส่วนพักผ่อนของคนสวนในโครงการ ประกอบด้วยส่วนนั่งพักผ่อนทานอาหาร ห้องน้ำ และตู้เก็บของ

(3) ห้องเก็บอุปกรณ์ทำสวน เป็นห้องเก็บอุปกรณ์ในการทำสวน ดูแลไม้ประดับในโครงการ

(4) โรงเพาะชำ เป็นส่วนที่ใช้เพื่อดูแลรักษาต้นกล้าของไม้พุ่มและไม้ดอกไม้ประดับต่าง ๆ ภายในโครงการ ซึ่งต้องจัดวางไม้ให้รบกวนผู้ใช้งานในโครงการ รวมถึงสวนผักปลอดสารพิษที่นำมาใช้บริโภคภายในโครงการ

## 5.2 การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยของโครงการ

จากการศึกษาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ เพื่อใช้ในการหาพื้นที่โครงการและสามารถสรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการดัง โดยการวิเคราะห์และอ้างอิงจากมาตรฐานและการศึกษาโครงการตัวอย่าง ดังนี้

1. เอกสารมาตรฐานที่פקเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ เล่ม 1 ระดับ 5 ดาวจากกรมการท่องเที่ยว (พฤษภาคม 2557)
2. โครงการตัวอย่างประเภทเดียวกันที่ได้รับมาตรฐานหรือเป็นที่นิยมในปัจจุบัน
3. มาตรฐาน Neufert Architect's Data
4. มาตรฐาน Time Saver Standard
5. กฎหมายและเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

จากข้อมูลดังกล่าวสามารถนำไปสู่การสรุปหาพื้นที่องค์ประกอบโครงการโดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.23 สรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ

(ที่มา : หนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

องค์ประกอบ	จำนวน	ผู้ใช้งาน	พื้นที่ใช้สอย(ตร.ม)		พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
			พื้นที่ ต่อคน	พื้นที่ต่อ หน่วย		
<b>1. ส่วนผู้ให้บริการของโรงแรม (Front of the House)</b>						
<b>1.1 ส่วนที่พัก</b>						
Seascape Room ( 1 ห้องนอน )	16	32		45	720	C
Pool Villa ( 1 ห้องนอน )	11	22		130	1,430	C
Ocean Villa (1 ห้องนอน)	11	22		145	1,595	C
Royal Villa ( 2 ห้องนอน )	2	8		300	600	C
รวม	40	84			4,345	
ทางสัญจร (30%)					1,304	
<b>พื้นที่ส่วนที่พักรวม</b>				<b>5,649</b>		
<b>2. ส่วนบริการสาธารณะ</b>						
โถงต้อนรับ	1	100		2.5	250	N
ประชาสัมพันธ์และต้อนรับ	1	50		1.2	60	N
ส่วนบริการเครื่องดื่ม	1	50		1	50	N
ห้องเก็บกระเป๋า	1	50		0.4	20	N
ร้านค้าทั่วไปและขายของที่ ระลึก	1			60	60	N
ห้องน้ำ	1				48	L
ห้องพยาบาล	1			20	20	C
รวม					508	
ทางสัญจร (30%)					254	
<b>พื้นที่ส่วนบริการสาธารณะ รวม</b>				<b>762</b>		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.23(ต่อ) สรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวน	ผู้ใช้งาน	พื้นที่ใช้สอย(ตร.ม)		พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
			พื้นที่ต่อ คน	พื้นที่ต่อ หน่วย		
<b>3. ส่วนร้านอาหารและส่วนบริการเครื่องดื่ม (Restaurant &amp; Beverage Area)</b>						
<b>3.1 ส่วนทานอาหาร</b>						
ห้องอาหารหลัก	1	100	2.5		250	N
ห้องอาหารริมชายหาด	1	50	2.5		150	N
บาร์ริมสระว่ายน้ำ	1	30			64	
ห้องน้ำผู้ให้บริการ	1				48	L
รวม		180			512	
ทางสัญจร (50%)					256	
<b>พื้นที่ส่วนทานอาหารรวม</b>				<b>768</b>		
<b>3.2 ส่วนครัว</b>						
ห้องครัวหลัก	1			91.2	91.2	N
ห้องครัวย่อย	1			45.6	45.6	N
ห้องพักพ่อครัว	2			25	50	N
ห้องพักพนักงาน	2			15	30	N
ส่วนตรวจเช็ควัตถุดิบ	1			28	28	N
ส่วนเก็บอาหารสด	1			25	25	N
ส่วนเก็บอาหารแห้ง	1			19.2	19.2	N
ส่วนเก็บเครื่องดื่ม	1			7.68	7.68	N
ส่วนเตรียมอาหารประเภทผัก	1			5.76	5.76	N
ส่วนเตรียมอาหารประเภทเนื้อสัตว์	1			10	10	N
ส่วนเตรียมอาหารย่อย	1			9	9	N
ส่วนเตรียมอาหารก่อนเสิร์ฟ	1			9	9	N
ส่วนล้างและทำความสะอาด	2			12	24	N

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.23(ต่อ) สรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวน	ผู้ใช้งาน	พื้นที่ใช้สอย(ตร.ม)		พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
			พื้นที่ต่อ คน	พื้นที่ต่อ หน่วย		
ห้องเก็บแก๊ส	1			15.34	15.34	N
ห้องเก็บขยะ	2			15	30	N
ห้องเก็บอุปกรณ์ครัว	1			8	8	N
ห้องเก็บของ	2			4	8	N
ห้องน้ำพนักงาน	1			8	8	N
ส่วนแคชเชียร์	2			8	16	N
รวม					439.78	
ทางสัญจร (30%)					131.934	
<b>พื้นที่รวมทั้งหมด</b>				<b>571.714</b>		
<b>พื้นที่ส่วนร้านอาหารและ ส่วนบริการเครื่องดื่มรวม</b>				<b>1,340</b>		
<b>4. ส่วนกิจกรรมนันทนาการ (Recreation Area)</b>						
<b>4.1 ส่วนสปา</b>						
โถงต้อนรับ	1	40	1		40	C
ส่วนพักผ่อน	1	190	1.2		228	C
Product Store & Testing	1			40	40	A
ส่วนบริการตรวจสอบสุขภาพและ ให้คำปรึกษาจากแพทย์	1			40	40	C
ห้องน้ำผู้ให้บริการ	1			49.2	49.2	A
ห้องนวดแบบส่วนตัว	3	6		100	300	C
ห้องเสริมความงาม	1	4		24	24	C
ห้องสปามือและเท้า	1	4		24	24	C
ห้องชาน้ำ แบบ 4 คน	2	8		5	10	C

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.23(ต่อ) สรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวน	ผู้ใช้งาน	พื้นที่ใช้สอย(ตร.ม)		พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
			พื้นที่ต่อ คน	พื้นที่ต่อ หน่วย		
ห้องอบไอน้ำแบบ 4-6 คน	2	8		4	8	C
วาริบำบัด	2	4		200	400	C
สำนักงานส่วนสปา		0			40	C
ส่วนเตรียม Welcome		0			12	C
ส่วนเตรียมอุปกรณ์		0		15	15	N
ห้องเก็บสมุนไพร/ผลิตภัณฑ์	1			32	32	N
ส่วนซักรีด	1			32	32	
ส่วนพักผ่อนพนักงาน	1			25	25	
ห้องน้ำพนักงาน	1			36	36	
รวม		264			1,355.2	
ทางสัญจร (30%)					406.56	
<b>พื้นที่สปรวม</b>				<b>1,761.76</b>		
<b>4.2 ส่วนออกกำลังกาย</b>						
โถงต้อนรับ	1			20	20	C
ส่วนพักผ่อน	1			40	40	C
ประชาสัมพันธ์และต้อนรับ	1			7.2	7.2	A
ห้องเปลี่ยนชุดผู้ใช้บริการ	1			49.2	49.2	A
ห้องออกกำลังกาย (Fitness)	2			60	120	C
ศาลาอเนกประสงค์	1			100	100	C
ลานฝึกท่ากายบริหาร	0			100	0	C
ห้องเก็บอุปกรณ์	1			16	16	A
ส่วนพักผ่อนพนักงาน	1			28	28	N

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.23(ต่อ) สรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวน	ผู้ใช้งาน	พื้นที่ใช้สอย(ตร.ม)		พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
			พื้นที่ต่อ คน	พื้นที่ต่อ หน่วย		
ห้องน้ำพนักงาน	1			36	36	N
รวม					416.4	
ทางสัญจร (30%)					124.92	
<b>พื้นที่ออกกำลังกายรวม</b>			<b>541.32</b>			
<b>4.3 ส่วนกิจกรรมนันทนาการอื่นๆ</b>						
สระว่ายน้ำ	1	174	4		696	N
ลานอาบแดด	1			40	40	C
ห้องเปลี่ยนชุดผู้ใช้บริการ	1			12	12	A
ห้องน้ำผู้ใช้บริการ	1			31.2	31.2	N
พื้นที่ให้บริการอุปกรณ์กีฬา	1			36	36	A
ส่วนสอนทำอาหารสุขภาพ	1			40	40	A
ห้องเตรียมวัตถุดิบ อุปกรณ์	1			9	9	A
Wellness Center	1			60	60	A
ห้องสมุดและเกมส์กระดาน	1			60	60	N
พื้นที่สำหรับเด็ก	1			48	48	C
ส่วนชายโปรแกรมทัวร์	1			6	6	A
ส่วนจัดงานอเนกประสงค์	1	120	4		480	A
ส่วนพักผ่อนพนักงาน	1			28	28	N
ห้องน้ำพนักงาน	1			36	36	N
รวม					1,582.20	
ทางสัญจร (30%)					474.66	
<b>พื้นที่กิจกรรมรวม</b>			<b>2,056.86</b>			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.23(ต่อ) สรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวน	ผู้ใช้งาน	พื้นที่ใช้สอย(ตร.ม)		พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
			พื้นที่ต่อ คน	พื้นที่ต่อ หน่วย		
พื้นที่กิจกรรมนันทนาการรวม			4,359.94			
พื้นที่ส่วนผู้ให้บริการทั้งหมด			12,110.94			
<b>5. ส่วนสนับสนุนโครงการ (Back of the House)</b>						
<b>5.1 ส่วนสำนักงาน (Office)</b>						
โถงต้อนรับ	1			16	16	A
ส่วนพักคอย	1			20	20	N
ห้องทำงานผู้บริหาร	1	3	20.15		60.45	N
ห้องทำงานผู้จัดการ	1	1	20		20	N
ห้องทำงานผู้ช่วยผู้จัดการ	1	2	8.65		17.3	N
ห้องทำงานผู้จัดการแผนก	1	5	8.65		43.25	N
ส่วนสำนักงาน	1	50	2.03		101.5	N
ห้องประชุม	1			37.5	37.5	T
ห้องเก็บและถ่ายเอกสาร	1			10	10	N
ห้องน้ำพนักงาน	1			19.4	19.4	L
รวม					345.4	
พื้นที่ส่วนสำนักงานรวม			345.4			
<b>6. ส่วนบริการ (Service)</b>						
<b>6.1 ส่วนบริการทั่วไป</b>						
จุดรับส่งของ	1			25	25	N
พื้นที่ตรวจรับสิ่งของ	1			115.2	115.2	N
สำนักงานฝ่ายตรวจรับของ	1			18	18	N
ห้องเก็บขยะแห้ง	1			5.4	5.4	N
ห้องแยกขยะ	1			6.4	6.4	N
ห้องเย็นสำหรับทิ้งขยะ	1			2.4	2.4	N

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.23(ต่อ) สรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวน	ผู้ใช้งาน	พื้นที่ใช้สอย(ตร.ม)		พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
			พื้นที่ต่อ คน	พื้นที่ต่อ หน่วย		
ห้องเก็บขวดเปล่า	1			4	4	N
ห้องเก็บของทั่วไป	1.00			16	16	N
ห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์	1			48	48	N
คลังพัสดุ	1			72	72	N
รวม					312.4	
ทางสัญจร (30%)					93.72	
<b>พื้นที่ส่วนบริการทั่วไปรวม</b>				<b>406.12</b>		
<b>6.2 ส่วนบริการสำหรับพนักงาน</b>						
ห้องตอกบัตรพนักงาน	2			9	18	A
ห้องประชุมพนักงาน	1			40	40	
ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงาน	2			10.75	21.5	N
ห้องอาหารพนักงาน	1	60	1		100	N
ส่วนพักผ่อนพนักงาน	1			25	25	A
รวม					184.4	
ทางสัญจร (30%)					55.32	
<b>พื้นที่บริการพนักงานรวม</b>					<b>239.72</b>	
<b>6.3 ส่วนซักรีดและทำความสะอาด</b>						
ส่วนซักรีด	1			31.5	31.5	N
ห้องเก็บผ้ารวม	1			15	15	N
ห้องซ่อมแซมผ้า	1			8	8	N
ห้องเก็บอุปกรณ์ซักรีด	1			12	12	N
ห้องเก็บเครื่องแต่งกาย	1			7.5	7.5	N
ห้องเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด	1			9	9	N
ห้องพักแม่บ้าน	1			25	25	N

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.23(ต่อ) สรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวน	ผู้ใช้งาน	พื้นที่ใช้สอย(ตร.ม)		พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
			พื้นที่ต่อ คน	พื้นที่ ต่อ หน่วย		
House Keeping	5			12	60	A
รวม					168	
ทางสัญจร (30%)					50.4	
<b>พื้นที่ส่วนซักกริตรวม</b>				<b>218.4</b>		
<b>พื้นที่ส่วนบริการรวมทั้งหมด</b>				<b>863.46</b>		
<b>7. ส่วนอาคารและสถานที่ (Facility and Mechanics Area)</b>						
<b>7.1 ส่วนซ่อมบำรุง</b>						
ห้องพักวิศวกร	1			28	28	N
ห้องพักช่าง	1			28	28	N
ห้องควบคุมระบบโทรทัศน์	1			10	10	A
ห้องควบคุมระบบสารสนเทศ	1			25	25	A
ห้องเครื่องไฟฟ้า	1			25	25	C
ห้องปั้มน้ำ	1			30	30	C
ห้องอุปกรณ์โทรศัพท์	1			10	10	A
ส่วนงานระบบกำจัดขยะ	1			30	30	C
โรงซ่อมรถส่วนบริการ	1			48	48	A
รวม					234	
ทางสัญจร (30%)					70.2	
<b>พื้นที่ซ่อมบำรุงรวมทั้งหมด</b>				<b>304.2</b>		
<b>7.2 ที่จอดรถ</b>						
ที่จอดรถผู้ใช้โครงการ	28			18	504	C
ที่จอดรถพนักงาน	8			18	144	C
ที่จอดรถจักรยานยนต์พนักงาน	12			1.6	48	C
ที่จอดรถส่วนบริการรถบรรทุก	6				126	C

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.23(ต่อ) สรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวน	ผู้ใช้งาน	พื้นที่ใช้สอย(ตร.ม)		พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
			พื้นที่ต่อ คน	พื้นที่ต่อ หน่วย		
รวม					822	
ทางสัญจร (30%)					246.6	
พื้นที่ที่จัดรวมทั้งหมด	1,068.6					
7.3 ส่วนอาคารสถานที่						
ห้อง CCTV	1			9	9	C
ห้องทำงานพนักงานรักษา ความปลอดภัย	1			20	20	C
ห้องพักคนสวน	1			12	12	A
ห้องเก็บอุปกรณ์ทำสวน	1			6	6	A
โรงเพาะชำ	1			120	120	C
รวม					167	
ทางสัญจร (30%)					50.1	
พื้นที่รวมทั้งหมด	217.1					
พื้นที่ส่วนอาคารสถานที่รวม	1,589.9					
พื้นที่ส่วนผู้ให้บริการทั้งหมด	2,798.76					

พื้นที่โครงการรวมทั้งหมด 14,909.7 ตร.ม.

#### หมายเหตุ

- N หมายถึง Neufert Architect's Data
- A หมายถึง การวิเคราะห์ และประมาณการ
- C หมายถึง การวิเคราะห์จากกรณีอาคารตัวอย่าง
- T หมายถึง TIME SAVER STANDAEED
- L หมายถึง กฎหมาย และเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 5.3 การสรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ

จากการศึกษาองค์ประกอบของโครงการ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5.24 แสดงพื้นที่ในส่วนต่างๆของโครงการ

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

องค์ประกอบโครงการ	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ
ส่วนห้องพัก	5,649	38
ส่วนบริการสาธารณะ	762	5
ส่วนร้านอาหารและส่วนบริการเครื่องดื่ม	1,340	9
ส่วนกิจกรรมนันทนาการ	4,359.94	29
ส่วนสำนักงานรวม	345.4	2.3
ส่วนบริการ	863.46	6
ส่วนอาคารและสถานที่(ไม่รวมที่จอดรถ)	521.3	3.5
ที่จอดรถ	1,068.6	7.2
รวม	14,909.7	100

องค์ประกอบของโครงการสามารถจัดเรียงได้ในลักษณะของการแบ่งพื้นที่ (Zoning) ทั้งนี้เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ

**5.3.1 พื้นที่สาธารณะ (Public Zone)** เป็นพื้นที่สำหรับรองรับผู้ใช้บริการและผู้ให้บริการ สามารถรองรับบุคคลจำนวนมากรวมถึงบุคคลภายนอกโครงการ ดังนั้นบริเวณนี้จะเป็นส่วนต้อนรับและมีความเป็นส่วนตัวน้อย

**5.3.2 พื้นที่กึ่งสาธารณะ (Semi-Public Zone)** เป็นพื้นที่ที่มีความเป็นสาธารณะลดลงโดยผู้ใช้และผู้ให้บริการส่วนใหญ่เป็นคนในโครงการ มีความเป็นส่วนตัวสูงขึ้น ดังนั้นบริเวณนี้จึงเป็นพื้นที่สำหรับผู้ใช้โครงการทำกิจกรรมร่วมกัน

**5.3.3 พื้นที่ส่วนตัว (Private Zone)** เป็นพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัวสูงสุด มีความหนาแน่นของผู้ใช้โครงการน้อยกิจกรรมน้อยเพื่อไม่ให้เกิดความวุ่นวายและเสียงรบกวน

**5.3.4 พื้นที่บริการ (Service Zone)** เป็นพื้นที่ของการให้บริการทั้งหมดของโครงการ มีเฉพาะผู้ให้บริการใช้งานส่วนนี้เท่านั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ตารางที่ 5.25 แสดงการแบ่งพื้นที่ใช้สอยของโครงการ

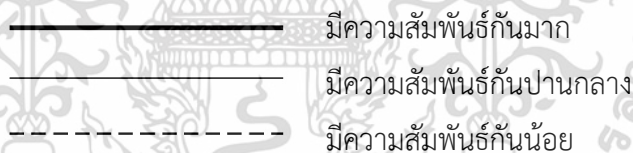
(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

พื้นที่สาธารณะ (Public Zone)	พื้นที่กึ่งสาธารณะ (Semi-Public Zone)	พื้นที่ส่วนตัว (Private Zone)	พื้นที่บริการ (Service Zone)
ทางเข้าหลัก ที่จอดรถ โถงต้อนรับ ห้องน้ำ ร้านอาหาร บาร์เครื่องดื่ม ร้านขายของที่ระลึก	โถงต้อนรับ สระว่ายน้ำ ลานอาบแดด ศาลาพักผ่อนกายบริหาร ห้องสมุด พื้นที่พักผ่อน (Lounge)	ส่วนห้องพัก ส่วนสปา ส่วนนวดกลางแจ้ง ส่วนทำงานผู้บริหาร	ส่วนสำนักงาน ห้องครัว ส่วนซ่อมบำรุง ส่วนซักรีดและทำ ความสะอาด คลังพัสดุต่างๆ ห้องเก็บอุปกรณ์ต่างๆ งานระบบ ห้องขยะ

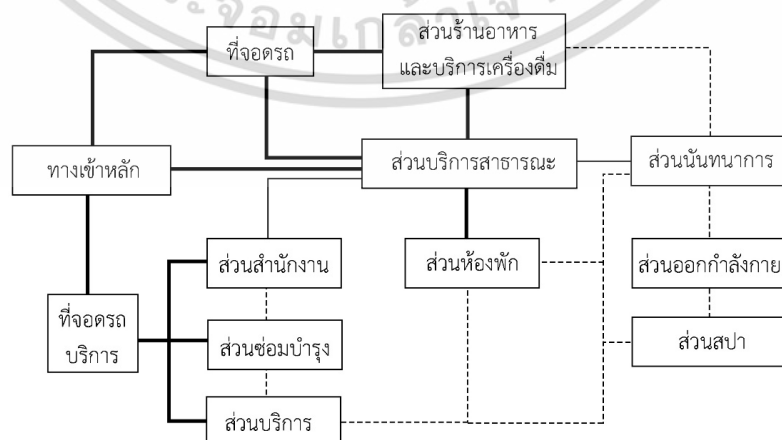
## 5.4 การศึกษาความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบในโครงการ ศึกษาเพื่อนำไปสู่การวางผังอาคาร โดยพิจารณาความสัมพันธ์ขององค์ประกอบในโครงการ จะเป็นแผนผังแสดงความสัมพันธ์เพื่ออำนวยความสะดวกในการศึกษาในขั้นถัดไป กำหนดให้สัญลักษณ์ของค่าความสัมพันธ์เป็นดังนี้

กำหนดให้



### 5.4.1 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ

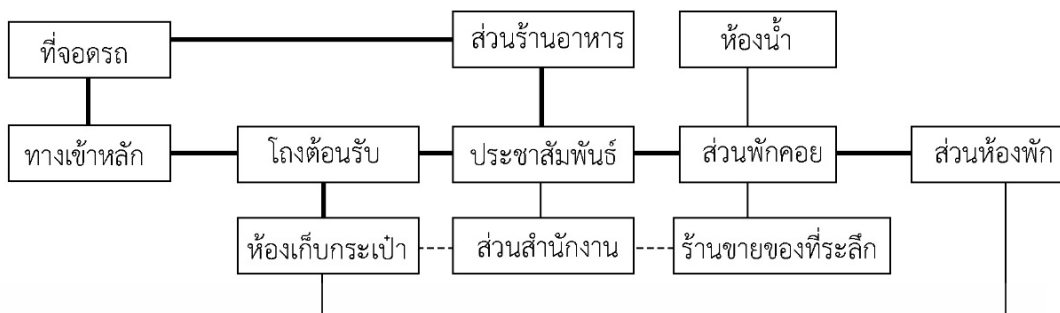


ภาพที่ 5.22 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

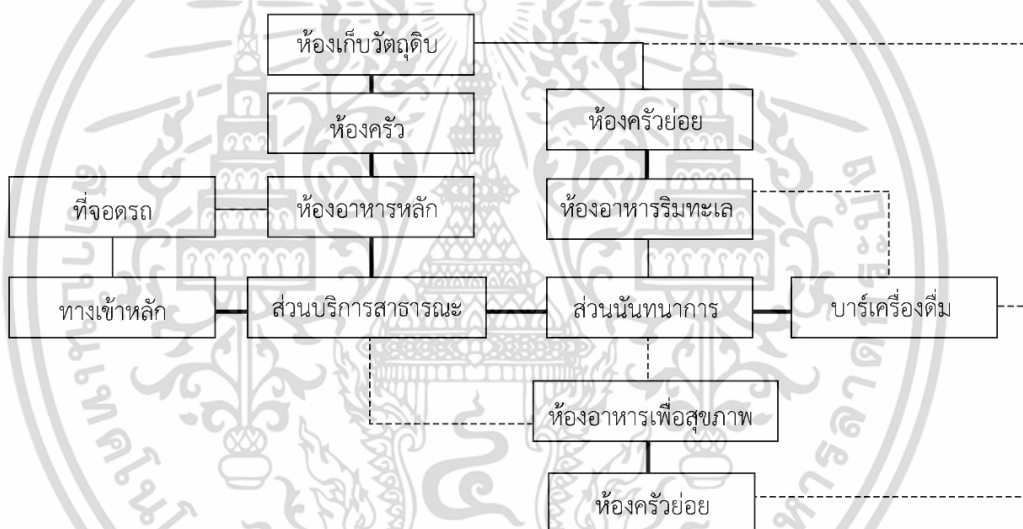
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4.2 ความสัมพันธ์ของส่วนบริการสาธารณะ



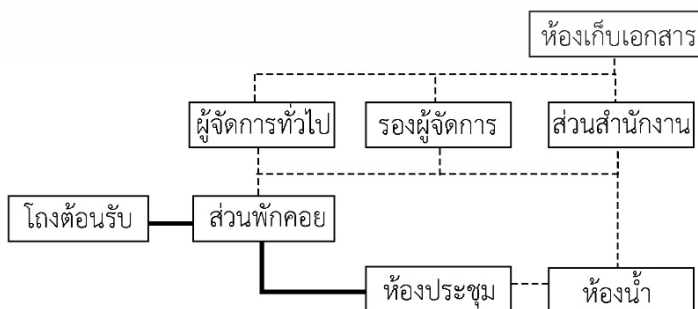
ภาพที่ 5.23 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนบริการสาธารณะ  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563

5.4.3 ความสัมพันธ์ของส่วนร้านอาหารและส่วนบริการเครื่องดื่ม



ภาพที่ 5.24 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนร้านอาหารและส่วนบริการเครื่องดื่ม  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563

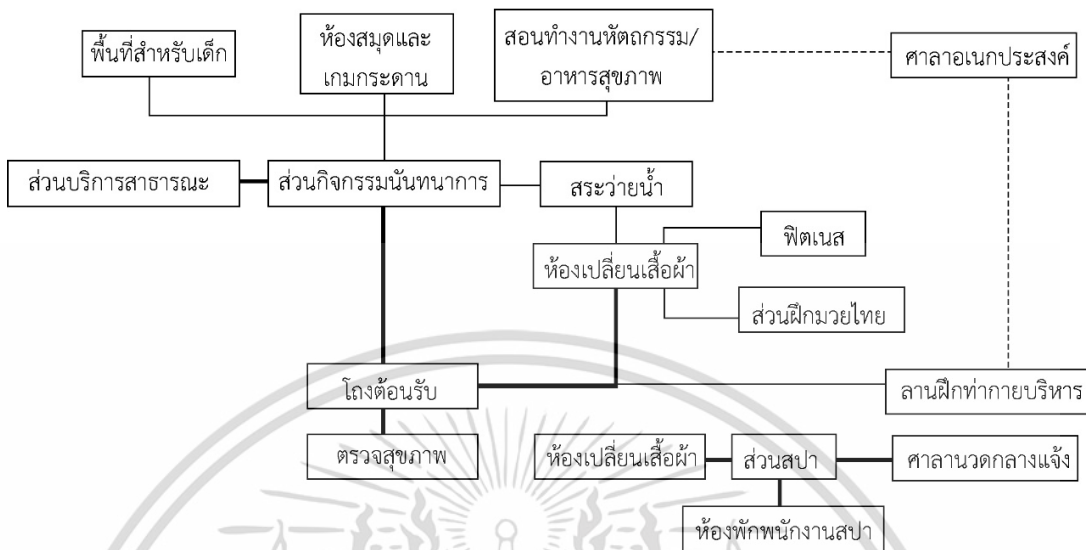
5.4.4 ความสัมพันธ์ของส่วนสำนักงาน



ภาพที่ 5.25 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนสำนักงาน  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563

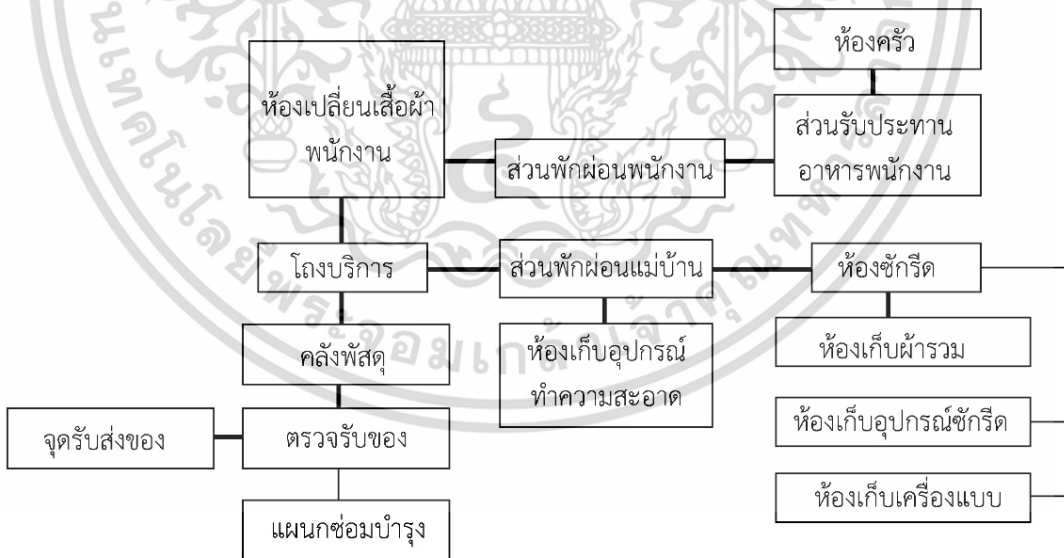
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4.5 ความสัมพันธ์ของส่วนกิจกรรมนันทนาการ



ภาพที่ 5.26 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนกิจกรรมนันทนาการ  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563

5.4.6 ความสัมพันธ์ของส่วนบริการและส่วนซ่อมบำรุง



ภาพที่ 5.27 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนบริการ  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 6

### การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่ตั้งโครงการ

#### 6.1 เกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งโครงการมีความสำคัญอย่างยิ่งกับโครงการรีสอร์ท เนื่องจากสถานที่ตั้งโครงการนั้นเป็นตัวสนับสนุนให้โครงการมีความน่าสนใจ มีทัศนียภาพที่ดี และเพื่อให้แขกที่มาพักได้รับการพักผ่อนอย่างเต็มที่ จากมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort) ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ระบุว่าที่ตั้งโครงการ ควรอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับประเภทของที่พักอย่างมาก การเดินทางปลอดภัยและสะดวกเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก ดังนั้นการเลือกที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม เรามีเกณฑ์การเลือกที่ตั้งดังนี้

##### 6.1.1 ความสัมพันธ์ของโครงการกับบริบทของชุมชนและผังเมือง

- 1) พื้นที่ตั้งของโครงการควรอยู่ห่างไกลจากชุมชนขนาดใหญ่ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความวุ่นวายและเสียงรบกวนการเข้าพักของแขก ทำให้แขกไม่ได้รับการพักผ่อนอย่างเต็มที่
- 2) พื้นที่โครงการจะต้องตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นของชุมชนในระดับปานกลางถึงน้อย เพื่อให้แขกที่มาพักได้ฟื้นฟูสุขภาพอย่างเต็มที่
- 3) พื้นที่โครงการต้องไม่อยู่ในเขตที่ก่อให้เกิดมลพิษในด้านต่าง ๆ เช่น โรงงานอุตสาหกรรม
- 4) ควรตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายไม่มากนัก เช่น การเวนคืน สิทธิการครอบครองที่ดิน นโยบายพัฒนาในอนาคต ตลอดจนกฎหมายประจำท้องถิ่น หรือบทเฉพาะการต่างๆ

##### 6.1.2 ความสัมพันธ์ของโครงการกับสิ่งแวดล้อมและทัศนียภาพของโครงการ

- 1) สภาพแวดล้อมต้องมีความสวยงาม มีทัศนียภาพที่ดี บรรยากาศที่สงบ ไม่วุ่นวาย ไม่มีสิ่งกีดขวางทัศนียภาพ
- 2) เห็นวิวทะเลในมุมมองที่กว้างขวาง เพื่อให้แขกได้สัมผัสกับธรรมชาติอย่างใกล้ชิด

##### 6.1.3 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ

- 1) ระยะทางการเดินทางพิจารณาจากตัวเมืองจังหวัดเพชรบุรี และแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ ที่เป็นโปรแกรมการท่องเที่ยวของโครงการ ได้แก่ โครงการในพระราชดำริแหลมผักเบี้ย สปาโคลนหาดทรายร้อน โดยการเดินทางจากสถานที่ต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้น ต้องมีความสะดวกสบายพอสมควร เส้นทางมีความปลอดภัย และสามารถเข้าถึงได้สะดวก

- 2) การเข้าถึงโครงการไม่ใช่เส้นทางร่วมกับชุมชนขนาดใหญ่ หรือโครงการขนาดใหญ่อื่น ๆ เนื่องจากจะก่อให้เกิดความแออัด หรือการจราจรติดขัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3) การเข้าถึงโครงการมีทางเข้าที่เข้าถึงพื้นที่โครงการได้มากกว่า 1 ทาง เพื่อให้เกิดความสะดวกแก่ผู้เข้าพัก และสามารถใช้เส้นทางรองเป็นเส้นทางบริการหรือทางเข้าออกของพนักงานได้

4) เป็นเส้นทางที่ไม่ซับซ้อนมากนัก จนทำให้ผู้เข้าใช้บริการรู้สึกไม่ปลอดภัย

#### 6.1.4 ลักษณะทางกายภาพที่ตั้งที่เหมาะสมแก่การตั้งโครงการ

1) ที่ตั้งควรเป็นพื้นที่ที่เห็นได้ง่ายจากผู้ที่ผ่านหน้าโครงการเพื่อเชิญให้ผู้คนเข้ามาใช้บริการ

2) ขนาดที่ดิน ต้องมีเนื้อที่เพียงพอต่อการตั้งโครงการ โดยส่งผลทางด้านสถาปัตยกรรมและการวางผังของโครงการที่ไม่ต้องการออกแบบให้โครงการมีความแออัดจนเกินไป

#### 6.1.5 ระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการทางด้านสาธารณสุข

1) มีไฟฟ้าเข้าถึงโครงการ และสามารถรองรับการใช้ไฟฟ้าของโครงการได้

2) มีสาธารณูปโภคทางด้านน้ำเพื่อการใช้สอยภายในโครงการ เช่น น้ำประปา ประปา ชุมชน หรือแหล่งน้ำที่สามารถนำไปผลิตน้ำใช้ในโครงการได้

3) มีสาธารณูปโภคด้านการกำจัดและจัดการขยะและน้ำเสียจากโครงการ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อธรรมชาติและชุมชนโดยรอบ

4) มีโรงพยาบาลที่สามารถรองรับผู้ให้บริการและผู้ให้บริการของโครงการ ซึ่งสามารถเดินทางไปได้อย่างสะดวก และไม่ใช้เวลานานมากในการเดินทาง

#### 6.1.6 ด้านความปลอดภัย

ที่ตั้งควรมีความปลอดภัยต่อแขกที่มาใช้บริการทั้งทางด้านอาชญากรรม และจากภัยธรรมชาติ

#### 6.1.7 ด้านการลงทุน

1) ที่ดินต้องมีราคาไม่แพงนัก เหมาะกับการลงทุนโรงแรม

2) ลักษณะที่ดินสามารถมีการขยายตัวทางธุรกิจในอนาคตได้

### 6.2 การวิเคราะห์และพิจารณาในการเลือกที่ตั้งโครงการ

ในการพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการได้มีการคำนึงถึงความเหมาะสมและความสอดคล้องของเกณฑ์การพิจารณาต่างๆข้างต้น และบริบทของพื้นที่อย่างละเอียดโดยจะแบ่งการพิจารณาเป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 6.2.1 การพิจารณาเลือกที่ตั้งระดับภูมิภาค

เนื่องจากโครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศบ้านแหลม เน้นกลุ่มเป้าหมายที่เป็นนักท่องเที่ยวที่สนใจในเชิงนิเวศ และพื้นที่บ้านแหลมมีนักท่องเที่ยวจำนวนมากในแต่ละปีมีศักยภาพสูงในพื้นที่ภาคตะวันตกคือ

- แหล่งการผลิตสาหร่ายพวงองุ่น
- ท่าเรือประมงและแหล่งอนุบาลสัตว์น้ำ
- ทศนิยมภาพสวยงาม และสามารถท่องเที่ยวได้ตลอดทั้งปีไม่ไกลจากแหล่งปลายทาง

เลน จึงเหมาะสมที่จะลงทุนธุรกิจรีสอร์ท จึงเลือกพื้นที่ภาคใต้

### 6.2.2 การพิจารณาเลือกที่ตั้งระดับจังหวัด

ที่ตั้งโครงการอยู่ที่จังหวัดเพชรบุรีเป็นจังหวัดในภาคตะวันตกของประเทศไทย อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร 123 กิโลเมตรตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 35 และหมายเลข 4 ถนนเพชรเกษมเป็นสายหลักเพียงสายเดียวและเป็นเส้นทางลงสู่ภาคใต้ของประเทศ ส่วนเส้นทางทางรถไฟเดินทางได้สะดวก เพราะขบวนรถไฟสายใต้ทุกขบวนผ่านจังหวัดเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรีประกอบไปด้วยอำเภอ 8 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองเพชรบุรี อำเภอบ้านแหลม อำเภอชะอำ อำเภอท่ายาง อำเภอเขาย้อย อำเภอบ้านลาด อำเภอหนองหญ้าปล้องและอำเภอแก่งกระจาน มีเนื้อที่ทั้งหมด 6,225,138 ตารางกิโลเมตร หรือ 3,890,711.20 ไร่ มีขอบเขตดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ จังหวัดราชบุรีและสมุทรสงคราม
ทิศใต้	ติดกับ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
ทิศตะวันออก	ติดกับ อ่าวไทย
ทิศตะวันตก	ติดกับ ประเทศพม่า (เมียนมาร์)

แบ่งการปกครองออกเป็น ระดับจังหวัดและอำเภอแบ่งเป็นหน่วยงานบริหารราชการส่วนภูมิภาคประจำจังหวัด 33 หน่วยงาน และหน่วยราชการบริหารส่วนกลางในจังหวัดขึ้นตรงต่อส่วนกลางและองค์กรราชการบริหารส่วนท้องถิ่นประกอบไปด้วย องค์การบริหารส่วนจังหวัดเพชรบุรี 1 แห่ง องค์การบริหารส่วนตำบล 69 แห่ง เทศบาลเมือง 1 แห่ง คือ เทศบาลเมืองเพชรบุรี และเทศบาลตำบล 10 แห่ง



อำเภอเมือง อำเภอบ้านลาด และท่ายาง พืชไร่นิยมปลูกและให้ผลผลิตสูงสุดได้แก่ สับปะรด อ้อย ข้าวโพด และยังมี การส่งเสริมการเลี้ยงโคนมในพื้นที่อำเภอท่ายางและชะอำ

3) เขตที่ราบชายฝั่งทะเลด้านตะวันออกของจังหวัด ติดกับอ่าวไทย ได้แก่ พื้นที่ บางส่วนของอำเภอเมืองเพชรบุรีบ้านแหลม และอำเภอชะอำ ลักษณะดินเป็นดินร่วนเหนียวเกิดจาก การทับถมของตะกอนจากแม่น้ำเพชรบุรีและแม่น้ำแม่กลองทำให้เกิดแผ่นดินงอก เริ่มตั้งแต่ปากอ่าว บางตะบูนถึงแหลมผักเบี้ยในอำเภอบ้านแหลม บริเวณนี้ น้ำทะเลท่วมถึงและเป็นพื้นที่อุดมสมบูรณ์ ด้วยทรัพยากรน้ำ ซึ่งมีทั้งป่าชายเลนที่ยัง อุดมสมบูรณ์สภาพของชายฝั่งทะเลในบริเวณนี้เป็นหาด โคลน เป็นแหล่งเกิดตามธรรมชาติของหอยแครงและหอยเสียบ ทำให้เป็นแหล่งเศรษฐกิจที่สำคัญของ จังหวัดเพชรบุรีทั้งทางด้านการประมงและการท่องเที่ยว

นอกเหนือจากการนำทรัพยากรหมุนเวียนในระบบนิเวศมาใช้โดยตรง โดยมีการ ทดแทนตามธรรมชาติ เช่น การทำประมง การจับหอยในพื้นที่ดินเลน และการทำนาเกลือแล้ว ยังมี การส่งเสริมปลูกเลี้ยงและแปรรูปทรัพยากรหมุนเวียนในระบบนิเวศไปพร้อมกันด้วย เช่น การผลิต กะปิจากเคยที่ชาวบ้านเรียกกุ้งเคยหรือกุ้งหลังไข่ ที่อ่าวบางตะบูนอำเภอบ้านแหลมซึ่งเป็นพื้นที่ที่ผลิต ที่มีชื่อเสียงแหล่งน้ำที่สำคัญตามธรรมชาติมี 6 สาย ที่สำคัญที่สุดคือแม่น้ำเพชรบุรี ส่วนลำน้ำอื่นๆ ได้แก่ แม่น้ำบางกลอย ห้วยแม่ประโดน ห้วยผาก ห้วยแม่ประจันต์ และแม่น้ำบางตะบูน มีโครงการ ชลประทานขนาดใหญ่ 2 โครงการ ขนาดกลาง 12 โครงการ และขนาดเล็ก 1,097 โครงการกระจาย อยู่ทั่วจังหวัด ทรัพยากรธรรมชาติที่สำคัญได้แก่ ป่าไม้ด้านทิศตะวันตกในอำเภอแก่งกระจานและ หนองหญ้าปล้อง มีป่าสงวน 15 แห่ง มีทั้งอุทยานแห่งชาติ วนอุทยานแห่งชาติ และป่าไม้ถาวร มีเนื้อ ที่รวมทั้งหมด 3,826.56 ตารางกิโลเมตร หรือ 2,397,602 ไร่ แร่ธาตุพบมากในอำเภอบ้านลาด อำเภอ ท่ายาง อำเภอชะอำและอำเภอหนองหญ้าปล้อง ได้แก่ ควอร์ตซ์ หินปูนหินประดับ ชนิดหินปูน หินดินดาน ดินขาวหินอ่อน และลิกไนต์ ด้านทิศตะวันออกทะเลฝั่งอ่าวไทยเป็นแหล่งสัตว์ทะเลขนาด ใหญ่

ด้านการจัดสรรพื้นที่ส่วนมากของจังหวัดเป็นพื้นที่ป่าไม้ พื้นที่เกษตรมีสัดส่วน รongลงมาที่ 21.47% คิดเป็นพื้นที่ 1,336.80 ตารางกิโลเมตร พืชเศรษฐกิจที่สำคัญ ได้แก่ ข้าว สับปะรด อ้อยโรงงาน ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ ผักสด ชมพู่เพชร มะละกอ มะนาว มะพร้าว กล้วยน้ำว่า กล้วยไข่ กล้วยหอม เป็นต้น ส่วนของพื้นที่หรือกิจกรรมการใช้ที่ดินอื่น ๆ มีรายละเอียดดังนี้ มี โรงพยาบาล 17 แห่ง สถานีอนามัย 113 แห่ง วัด 244 แห่ง มัสยิด 14 แห่ง โบสถ์คริสต์ 4 แห่ง ศูนย์ วัฒนธรรม 1 แห่ง แหล่งโบราณสถาน 29 แห่ง และโรงงานอุตสาหกรรม 68 แห่ง

ด้านประชากร มีทั้งหมด 454,472 คน ชาย 222,647 คน หญิง 231,780 คน ความ หนาแน่นของประชากร 73 คน ต่อตารางกิโลเมตรจำนวนครอบครัว 122,240 ครอบครัว โดย ประชากรทำอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลักคิดเป็น 68.82% ของครัวเรือนทั้งหมดอาชีพที่ทำ เช่น การ กสิกรรม การประมง การปศุสัตว์ และการแปรรูปผลผลิตการเกษตร อาชีพรองลงไปคือ การค้าส่ง การค้าปลีก การบริการ การคมนาคมและการขนส่ง การอุตสาหกรรมการก่อสร้างและเหมืองแร่ และ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การอุตสาหกรรม โดยรับจ้างทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งกระจายอยู่ทั่วทุกอำเภอโรงงานส่วนใหญ่เป็นโรงงานแปรรูปผลผลิตทางเกษตรเป็นสินค้า

ดังนั้นโครงสร้างเศรษฐกิจของจังหวัดเพชรบุรีในภาพรวมจะพบว่า ภาคเกษตรกรรมมีความสำคัญและทำรายได้ให้กับจังหวัดมากที่สุด ภาคการผลิตที่ทำรายได้มาสู่จังหวัดรองลงมาคือ การค้าส่งและการค้าปลีก การบริการ การคมนาคมขนส่ง การอุตสาหกรรม การก่อสร้างและเหมืองแร่ จะเห็นว่าจังหวัดเพชรบุรีเป็นจังหวัดที่มีความหลากหลายในด้านภูมิประเทศและทรัพยากรธรรมชาติ ส่งอิทธิพลต่อการประกอบอาชีพของประชากรให้หลากหลายตามไปด้วย ซึ่งชุมชนเมืองที่มีลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจที่แตกต่างกันทำให้เกิดความแตกต่างในด้านกายภาพและผังชุมชนเมืองหลักได้

### 6.2.3 การพิจารณาเลือกที่ตั้งระดับย่าน

บ้านแหลมเป็นชื่อเรียกตามสภาพภูมิประเทศที่เป็นแหลมยื่นลงไปทะเล พื้นที่ทั้งหมด 189.885 ตร.กม เป็นที่ตั้งของนาเกลือที่มีพื้นที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดยคิดเป็นร้อยละ 47 ของนาเกลือทั้งประเทศ ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของจังหวัด มีอาณาเขตติดต่อกับเขตการปกครองข้างเคียงดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ อำเภออัมพวาและอำเภอเมืองสมุทรสงคราม
ทิศตะวันออก	ติดกับ อ่าวไทย
ทิศใต้	ติดกับ อำเภอเมืองเพชรบุรี
ทิศตะวันตก	ติดกับ อำเภอเมืองเพชรบุรีและอำเภอเขาย้อย

อดีตนั้นอำเภอบ้านแหลมเป็นเสมือนเมืองท่าของเมืองเพชรบุรีที่ใช้เป็นที่ติดต่อค้าขายกับหัวเมืองอื่น ดังนั้นเพชรบุรีจึงเป็นเมืองที่มีความรุ่งเรืองจากการค้าขายกับต่างประเทศ โดยมีสินค้าหลักก็คือ น้ำตาลโตนดและเกลือ แต่ในปัจจุบันประชาชนที่อยู่ในอำเภอบ้านแหลมในอดีตซึ่งมักจะมีฐานะจากการค้าขายภายหลังจึงได้มีการอพยพย้ายถิ่นฐานเข้าไปทำมาหากินในกรุงเทพมหานคร การแบ่งเขตการปกครอง แบ่งออกเป็น 2 เขต ดังนี้

1) การปกครองส่วนภูมิภาค แบ่งพื้นที่การปกครองออกเป็น 10 ตำบล 73 หมู่บ้าน ได้แก่ บ้านแหลม บางตะบูน บางขุนไทร บางตะบูนออก ปากทะเล บางครก บางแก้ว ท่าแร่ บ้านแหลมผักเบี้ย และท่าแร่

2) การปกครองส่วนท้องถิ่น แบ่งพื้นที่การปกครองออกเป็น 11 แห่ง ได้แก่

- เทศบาลตำบลบางตะบูน (บางส่วนของตำบลบางตะบูนและตำบลบางตะบูนออก)
- เทศบาลตำบลบ้านแหลม (บางส่วนของตำบลบ้านแหลม)
- องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านแหลม (เฉพาะนอกเขตเทศบาลตำบลบ้านแหลม)
- องค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนไทร
- องค์การบริหารส่วนตำบลปากทะเล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- องค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้ว
- องค์การบริหารส่วนตำบลแหลมผักเบี้ย
- องค์การบริหารส่วนตำบลบางตะบูน (เฉพาะนอกเขตเทศบาลตำบลบางตะบูน)
- องค์การบริหารส่วนตำบลบางครก
- องค์การบริหารส่วนตำบลท่าแร่
- องค์การบริหารส่วนตำบลท่าแร่

ประชาชนทั้งหมด 53,685 คน ความหนาแน่น 282.72 คนต่อตารางกิโลเมตร ส่วนใหญ่ที่อาศัยตามชายฝั่งทะเลมักประกอบอาชีพประมงและเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ ส่วนประชากรในพื้นที่อื่น ๆ ก็ประกอบอาชีพเกษตรกรรม โดยมีทำนาในพื้นที่น้ำจืดและน้ำกร่อย และปลูกมะพร้าวเป็นหลัก ในด้านอุตสาหกรรม มีการทำนาเกลือตามชายฝั่ง นอกจากนี้ในอำเภอยังมีคลังน้ำมัน 2 แห่ง และโรงกลั่นน้ำมันอีก 1 แห่ง

สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ คือ บริเวณอำเภอบ้านแหลมก่อนจะไปลงอ่าวไทยที่บ้านแหลมหลวง เป็นพื้นที่ที่มีความกว้างมากทำให้เรือประมงขนาดใหญ่สามารถเข้าถึงบริเวณอำเภอก็ได้ จึงเป็นเส้นทางคมนาคมเพื่อขนถ่ายอาหารทะเล ในเขตที่ราบในแผ่นดินมีการทำนาเกลือสมุทรอันเป็นอาชีพหลักที่สำคัญอาชีพหนึ่งในอำเภอบ้านแหลม ในตำบลบางขุนไทร บางแก้ว แหลมผักเบี้ย และบางตะบูน ซึ่งสามารถส่งเสริมเป็นแหล่งท่องเที่ยวได้ เพราะเป็นพื้นที่ที่มีทิวทัศน์สวยงาม และอ่าวกรุงเทพซึ่งเป็นจุดชมวิวยามพระอาทิตย์ตก และฝูงโลมา ปากอ่าวบางตะบูน หมู่บ้านบางขุนไทร แหลมหลวง บางแก้ว วัดเขาตะเครา วัดในกลาง เป็นต้น



ตารางที่ 6.1 ระยะทางจาก อ.เมือง จ.เพชรบุรี ไปยังแต่ละหาดใน อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ชื่อหาด	ระยะเวลาเดินทางจาก อ.เมือง จ.เพชรบุรี (นาที)	ระยะทางจาก อ.เมือง จ.เพชรบุรี (กิโลเมตร)
หาดแหลมหลวง	28	23.3
หาดชมจันทร์	27	22.5
หาดเจ้าสำราญ	24	21.3
หาดจอมพล	27	22.9
หาดปึกเตียน	32	26.9

ตารางที่ 6.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณหาดแต่ละจุดใน อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี

(ที่มา : กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ.2559/สืบค้นวันที่ 20 ตุลาคม 2563)

ชื่อหาด	เขตสี	ประเภทที่ดิน
หาดแหลมหลวง	สีเขียว	เขตชนบทและเกษตรกรรม
หาดชมจันทร์	สีชมพู	เขตที่ดินประเภทชุมชน
หาดเจ้าสำราญ	สีชมพู	เขตที่ดินประเภทชุมชน
หาดจอมพล	สีชมพู	เขตที่ดินประเภทชุมชน
หาดปึกเตียน	สีชมพู	เขตที่ดินประเภทชุมชน

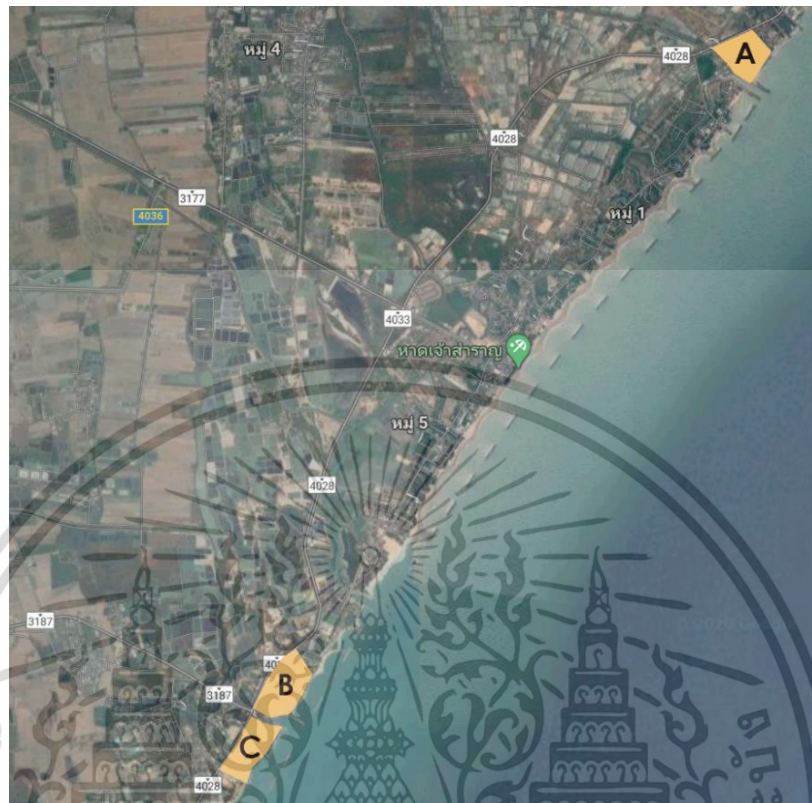
จากกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ.2560 ระบุว่า

1) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น จึงไม่สามารถประกอบพาณิชยกรรมได้

2) ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

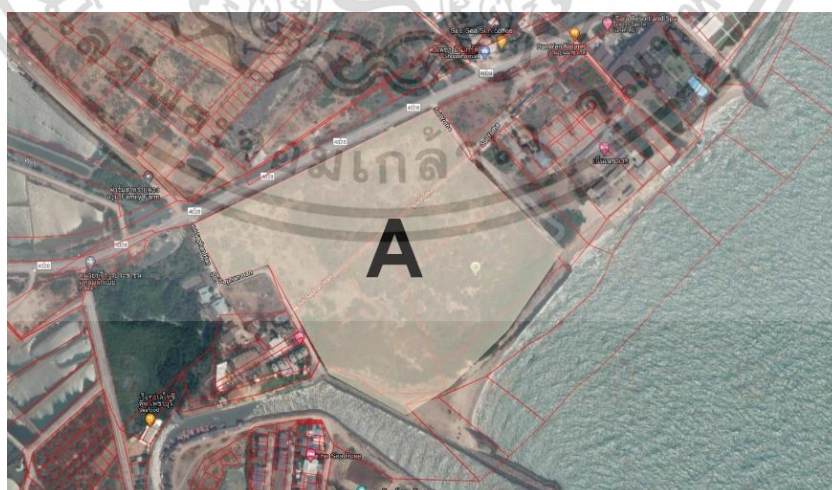
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 6.2.3 การพิจารณาเลือกที่ตั้งระดับที่ตั้ง



ภาพที่ 6.3 ภาพถ่ายทางอากาศและตำแหน่งตัวเลือกที่ตั้ง  
ที่มา : กรมที่ดิน / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

#### 6.2.4.1 ที่ตั้งโครงการ A



ภาพที่ 6.4 ภาพถ่ายทางอากาศและขอบเขตที่ตั้ง A  
ที่มา : กรมที่ดิน / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 1) ที่ตั้งและอาณาเขต

ที่ตั้ง A ตั้งอยู่ที่ตำบลแหลมผักเบี้ย อำเภอบ้านแหลม จังหวัดเพชรบุรี บริเวณสุดหาดแหลมหลวง ตำบลหาดชมจันทร์ พื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม และพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สีชมพูซึ่งเป็นที่ดินประเภทชุมชน

#### อาณาเขต

ทิศเหนือ	ติดกับ	ทางหลวงหมายเลข 4028 ที่ดินว่าง
ทิศตะวันออก	ติดกับ	โรงแรมเยเนซาเรต และโอเอธา รา รีสอร์ท
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนสาธารณะ และ วิพณารีสอร์ท
ทิศใต้	ติดกับ	ปากอ่าวหาดแหลมหลวง-หาดชมจันทร์

เจ้าของที่ดิน เอกชน

ขนาดพื้นที่ 42 ไร่ (67,200 ตารางเมตร)

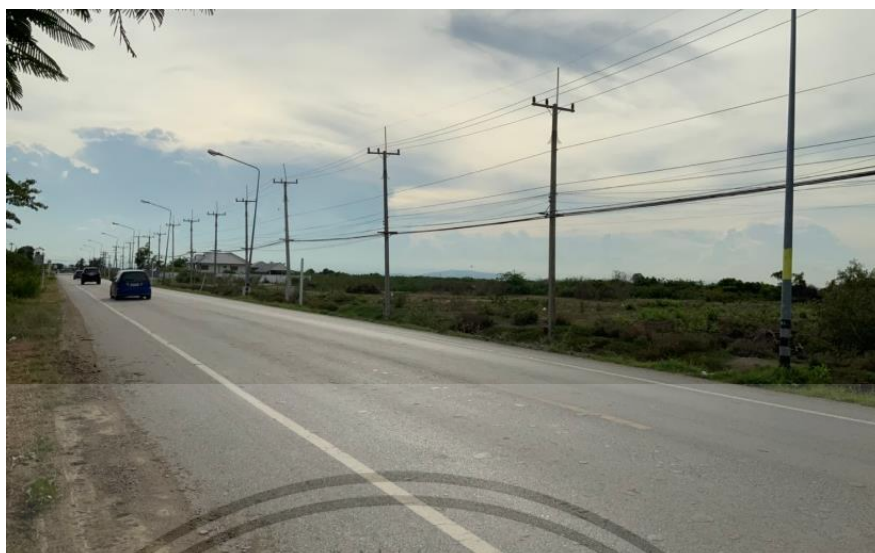
### 2) สภาพแวดล้อมและทัศนียภาพของที่ตั้ง



ภาพที่ 6.5 ภาพถ่ายทัศนียภาพริมหาดแหลมหลวง-หาดชมจันทร์ บริเวณที่ตั้ง A

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

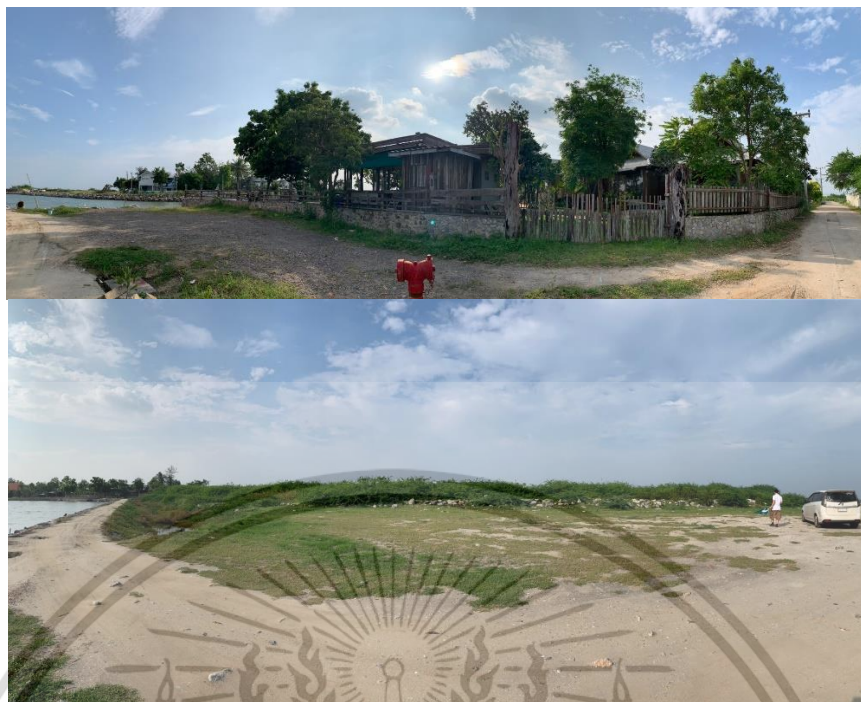


ภาพที่ 6.6 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง A ไปยังทางหลวงหมายเลข 4028 และที่ดินว่าง  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563



ภาพที่ 6.7 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง A โรงแรมเอนชาเรต และโอธารา รีสอร์ท  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 6.8 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง A ไปยังถนนสาธารณะและวีฬานริสอร์ท  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563



ภาพที่ 6.9 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง A ไปยังปากอ่าวหาดแหลมหลวง-หาดชมจันทร์  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563

### 3) การเข้าถึงที่ตั้ง

พื้นที่บริเวณนี้ตั้งอยู่ริมถนนเพชรเกษม ทางหลวงแผ่นดิน 4028 ซึ่งเป็นถนนหลัก สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถยนต์ และไม่มีระบบขนส่งสาธารณะผ่าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 6.10 ภาพถ่ายทัศนียภาพทางเข้าจากถนนเพชรเกษม ทางหลวงแผ่นดิน 4028  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563



ภาพที่ 6.11 ภาพถ่ายทัศนียภาพทางเข้าจากถนนฝั่งด้านข้างปากอ่าว  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563

### ตารางที่ 6.3 ระยะทางจากสถานที่สำคัญต่างๆ ไปยังที่ตั้ง A

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ชื่อสถานที่	ระยะเวลา	ระยะทาง (ก.ม.)
อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบุรี	25 นาที	22.2
โครงการศึกษาวิจัยและพัฒนาสิ่งแวดล้อมแหลมผักเบี้ย	5 นาที	3
แหลมหลวง	4 นาที	2.4
อ่าวบางตะบูน	46 นาที	40.4
นาเกลือบ้านแหลม	11 นาที	10.6
อุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน	1 ชั่วโมง 4 นาที	62.8

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### 4) ลักษณะทางกายภาพ

เป็นพื้นที่ค่อนข้างราบมีความลาดชันเล็กน้อยลงสู่ทะเล ใกล้ที่ดินประเภทเสี่ยงอุทกภัย มีทางสัญจรของส่วนบุคคลตัดผ่านกลางพื้นที่ มีสิ่งปลูกสร้างอยู่บริเวณโดยรอบ และบริเวณที่ตั้ง A มีรูปร่างที่ดินเป็นสี่เหลี่ยมจัตุรัส

#### 5) ความปลอดภัย

มีความสะดวกในการขนส่งต่างๆ เพราะถนนหลักใกล้สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ แต่มีความพลุกพล่านมาก เนื่องจากบริเวณข้างเคียงมีรีสอร์ทและที่พักอาศัยเดิมอยู่ก่อนแล้ว และอาจส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว และเนื่องจากที่ตั้งมีความเสี่ยงอันตรายจากอุทกภัย อาจเกิดน้ำท่วมได้

#### 6) ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินไร่ละ 4,000,000 ล้านบาท ราคาสูง เนื่องจากอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติมากกว่าที่ดินอื่น

#### 7) การวิเคราะห์ข้อดี-ข้อเสียของที่ตั้ง

##### ข้อดี

- บริเวณปากอ่าวด้านข้างไซต์เป็นปากอ่าวที่มีความกว้างส่งผลต่อมุมมองที่ดี
- ใกล้แหล่งท่องเที่ยว ใช้เวลาเดินทางไม่นาน

##### ข้อเสีย

- ราคาที่ดินสูงเมื่อเทียบกับที่ดินริมหาดที่อื่นๆ
- ที่ดินมีถนนคั่นมีถนนส่วนบุคคลคั่นกลางพื้นที่
- โดยรอบพื้นที่มีโรงแรมและบ้านพักอาศัย ความเป็นส่วนตัวน้อยพลุกพล่าน
- พื้นที่เป็นที่เสี่ยงอุทกภัย

#### 6.2.4.2 ที่ตั้งโครงการ B



ภาพที่ 6.12 ภาพถ่ายทางอากาศและขอบเขตที่ตั้ง B

ที่มา : กรมที่ดิน / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 1) ที่ตั้งและอาณาเขต

ที่ตั้ง B ตั้งอยู่ที่ตำบลบางทะเล อำเภอบ้านแหลม จังหวัดเพชรบุรี บริเวณปลายหาดเจ้าสำราญ ตันหาดปึกเตียน เป็นพื้นที่สีชมพูซึ่งเป็นที่ดินประเภทชุมชน

#### อาณาเขต

ทิศเหนือ ติดกับ ทางหลวงหมายเลข 4033 ที่ดินว่างและบ้านพักอาศัย

ทิศตะวันออก ติดกับ หน้าหาดเจ้าสำราญ-หาดปึกเตียน

ทิศตะวันตก ติดกับ แนวป่าโกงกางและท่าเทียบเรือประมงชุมชนบ้านแหลม

ทิศใต้ ติดกับ ปากอ่าว หาดเจ้าสำราญ-หาดปึกเตียน

เจ้าของที่ดิน เอกชน

ขนาดพื้นที่ 40 ไร่ (64,000 ตารางเมตร)

### 2) สภาพแวดล้อมและทัศนียภาพของที่ตั้ง



ภาพที่ 6.13 ภาพถ่ายทัศนียภาพริมหาดเจ้าสำราญ-หาดปึกเตียน บริเวณที่ตั้ง B

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 6.14 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง B ไปยังทางหลวงหมายเลข 4033 และบ้านพักอาศัย  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563



ภาพที่ 6.15 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง B ไปยังหน้าหาดเจ้าสำราญ-หาดปึกเตียน  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 6.16 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง B ไปยังแนวป่าโกงกางและท่าเทียบเรือประมง  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563



ภาพที่ 6.17 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง B ไปยังปากอ่าวหาดหาดเจ้าสำราญ-หาดปึกเตียน  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3) การเข้าถึงที่ตั้ง

พื้นที่บริเวณนี้ตั้งอยู่ริมถนนเพชรเกษม ทางหลวงแผ่นดิน 4033 ซึ่งเป็นถนนหลักสามารถเข้าถึงได้ด้วยรถยนต์ และไม่มีระบบขนส่งสาธารณะผ่าน บริเวณหน้าที่ดินมีเส้นทางสำหรับจักรยาน



ภาพที่ 6.18 ภาพถ่ายทัศนียภาพทางเข้าจากถนนเพชรเกษม ทางหลวงแผ่นดิน 4028  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563



ภาพที่ 6.19 ภาพถ่ายทัศนียภาพทางเข้าจากถนนฝั่งด้านข้างปากอ่าว  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### ตารางที่ 6.4 ระยะทางจากสถานที่สำคัญต่าง ๆ ไปยังที่ตั้ง B

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ชื่อสถานที่	ระยะเวลา	ระยะทาง(ก.ม.)
อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบุรี	24 นาที	21.7
โครงการศึกษาวิจัยและพัฒนาสิ่งแวดล้อมแหลมผักเบี้ย	11 นาที	9.7
แหลมหลวง	10 นาที	9.2
อ่าวบางตะบูน	48 นาที	41.3
นาเกลือบ้านแหลม	16 นาที	17.1
อุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน	57 นาที	54.8

#### 4) ลักษณะทางกายภาพ

เป็นพื้นที่ค่อนข้างราบมีความลาดชันเล็กน้อยลงสู่ทะเล มีบ่อน้ำกลางพื้นที่โดยรอบพื้นที่บริเวณนี้มีสิ่งปลูกสร้างเล็กน้อย และบริเวณที่ตั้ง B มีรูปร่างที่ดินเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าด้านยาวของพื้นที่ฝั่งริมหาดที่มีต้นไม้แทรกอยู่ในบางจุดริมหาด

#### 5) ความปลอดภัย

มีความสะดวกในการขนส่งต่างๆ เพราะอยู่ติดถนนหลัก ใกล้ชุมชนประมงและทางไปชะอำ แต่มีความพลุกพล่านเล็กน้อย เนื่องจากบริเวณข้างเคียงมีชุมชนเดิม อาจส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวแต่มีผลดีในด้านการท่องเที่ยวและกระจายรายได้

#### 6) ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินไร่ละ 2,800,000 ล้านบาท ราคาจะถูกกว่าที่ดินอื่นๆ เนื่องจากอยู่ปลายหาดแหล่งท่องเที่ยวน้อย

#### 7) การวิเคราะห์ข้อดี-ข้อเสียของที่ตั้ง

##### ข้อดี

- มุมมองจากที่ตั้งเห็นวิวทะเลในมุมกว้าง และไม่มีสิ่งบดบังทัศนียภาพ
- สามารถสามารถรองรับพื้นที่โครงการและส่วนต่อขยายโครงการได้
- เดินทางไปสถานที่ท่องเที่ยวทางใต้ได้ง่าย
- ราคาที่ดินต่ำเมื่อเทียบกับที่ดินริมหาดที่อื่นๆ

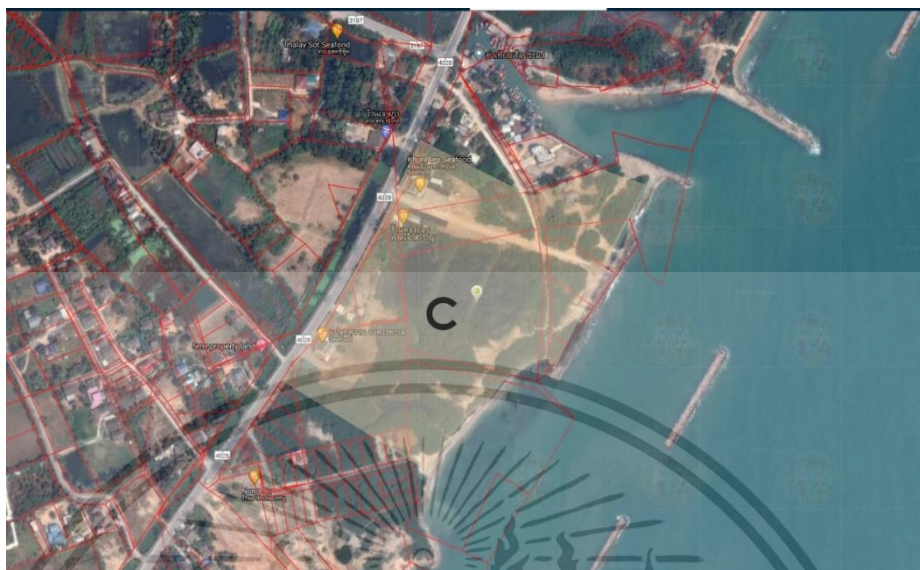
##### ข้อเสีย

- โดยรอบพื้นที่มีชุมชนประมงและบ้านพักอาศัย อาจส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว

ความเป็นส่วนตัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 6.2.4.3 ที่ตั้งโครงการ C



ภาพที่ 6.20 ภาพถ่ายทางอากาศและขอบเขตที่ตั้ง C

ที่มา : กรมที่ดิน / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

#### 1) ที่ตั้งและอาณาเขต

ที่ตั้ง C ตั้งอยู่ที่ตำบลบางทะเล อำเภอบ้านแหลม จังหวัดเพชรบุรี บริเวณหาดปึกเตียน เป็นพื้นที่สีชมพูซึ่งเป็นที่ดินประเภทชุมชน

##### อาณาเขต

ทิศเหนือ	ติดกับ ปากอ่าวและท่าเทียบเรือประมงชุมชนบ้านแหลม
ทิศตะวันออก	ติดกับ หน้าหาดปึกเตียน
ทิศตะวันตก	ติดกับ ทางหลวงหมายเลข 4033 และร้านอาหาร
ทิศใต้	ติดกับ ที่ดินว่าง

##### เจ้าของที่ดิน

เอกชน

##### ขนาดพื้นที่

50 ไร่ (80,000 ตารางเมตร)

#### 2) สภาพแวดล้อมและทัศนียภาพของที่ตั้ง



ภาพที่ 6.21 ภาพถ่ายทัศนียภาพริมหาดปึกเตียน บริเวณที่ตั้ง C

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 6.22 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง C ไปยังปากอ่าวและท่าเทียบเรือประมงชุมชนบ้านแหลม  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563



ภาพที่ 6.23 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง C ไปยังหน้าหาดปึกเตียน  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563



ภาพที่ 6.24 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง C ไปยังทางหลวงหมายเลข 4028 และร้านอาหาร  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563



ภาพที่ 6.25 ภาพถ่ายทัศนียภาพมองจากที่ตั้ง C ไปยังที่ดินว่าง  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3) การเข้าถึงที่ตั้ง

พื้นที่บริเวณนี้ตั้งอยู่ริมถนนเพชรเกษม ทางหลวงแผ่นดิน 4028 ซึ่งเป็นถนนหลักสามารถเข้าถึงได้ด้วยรถยนต์ และไม่มีระบบขนส่งสาธารณะผ่าน บริเวณหน้าที่ดินมีเส้นทางสำหรับจักรยาน



ภาพที่ 6.26 ภาพถ่ายทัศนียภาพทางเข้าจากถนนเพชรเกษม ทางหลวงแผ่นดิน 4028

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563



ภาพที่ 6.27 ภาพถ่ายทัศนียภาพทางเข้าจากถนนฝั่งด้านข้างป่าอ่าว

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , จากการสำรวจวันที่ 5 กันยายน 2563

### ตารางที่ 6.5 ระยะทางจากสถานที่สำคัญต่าง ๆ ไปยังที่ตั้ง C

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ชื่อสถานที่	ระยะเวลา	ระยะทาง(ก.ม.)
อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบุรี	25 นาที	22.2
โครงการศึกษาวิจัยและพัฒนาสิ่งแวดล้อมแหลมผักเบี้ย	12 นาที	10.1
แหลมหลวง	11 นาที	9.7
อ่าวบางตะบูน	49 นาที	41.8
นาเกลือบ้านแหลม	17 นาที	17.6
อุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน	58 นาที	55.3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563

#### 4) ลักษณะทางกายภาพ

บริเวณหาดมีระดับค่อนข้างต่ำจากระดับที่ดินมากจึงไม่สามารถลงไปบริเวณหาดได้ โดยรอบพื้นที่บริเวณนี้มีสิ่งปลูกสร้างเล็กน้อย และบริเวณที่ตั้ง C มีรูปร่างที่ดินมีลักษณะแคบยาวของพื้นที่ฝั่งริมหาดมีโอกาสเกิดการหายไปของที่ดินเนื่องจากการกัดเซาะชายฝั่งทะเล

#### 5) ความปลอดภัย

มีความสะดวกในการขนส่งต่าง ๆ เพราะอยู่ติดถนนหลัก ใกล้ชุมชนประมงและทางไปชะอำ แต่ค่อนข้างมีความพลุกพล่าน เนื่องจากบริเวณข้างเคียงมีชุมชนเดิมและมีร้านอาหาร อาจส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัย

#### 6) ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินไร่ละ 4,800,000 ล้านบาท ราคาจะแพงกว่าที่ดินอื่นๆ เนื่องจากอยู่ในเขตหาดปึกเตียนซึ่งถือเป็นหาดท่องเที่ยว

#### 7) การวิเคราะห์ข้อดี-ข้อเสียของที่ตั้ง

##### ข้อดี

- สามารถสามารถรองรับพื้นที่โครงการและส่วนต่อขยายโครงการได้
- เดินทางไปสถานที่ท่องเที่ยวทางใต้ได้ง่าย

##### ข้อเสีย

- ราคาที่ดินสูงเมื่อเทียบกับที่ดินริมหาดที่อื่น ๆ
- ที่ดินมีลักษณะแคบยาวเมื่อสร้างอาคารตามระยะร่นทำให้วางผังได้ยาก
- ที่ดินมีปัญหาระดับของที่ดินและหาด และการกัดเซาะชายฝั่งทะเล
- โดยรอบพื้นที่มีชุมชนประมงบ้านพักอาศัยและร้านอาหาร อาจส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว

### 6.3 สรุปการพิจารณาการเลือกที่ตั้งโครงการ

จากการพิจารณาที่ตั้งโครงการทั้ง 3 แห่ง โดยใช้เกณฑ์การพิจารณาในด้านต่างๆ เพื่อทำการพิจารณาหลักเกณฑ์การเลือกที่ตั้งที่เปรียบข้อดี ข้อเสีย แล้วหาที่ตั้งที่เหมาะสมกับโครงการมากที่สุด โดยให้ค่าน้ำหนักในแต่ละด้านไม่เท่ากันตามความเหมาะสมของโครงการรีสอร์ท โดยมีเกณฑ์ของคะแนนดังนี้

4	หมายถึง	เหมาะสมมาก ดีมาก
3	หมายถึง	เหมาะสม ดี
2	หมายถึง	เหมาะสมปานกลาง พอใช้
1	หมายถึง	ไม่เหมาะสม ปรับปรุง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 6.6 แสดงการพิจารณาการเลือกที่ตั้งโครงการ

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

เกณฑ์การพิจารณา	ค่า น้ำหนัก	พื้นที่การพิจารณา					
		A		B		C	
		ค่า คะแนน	คุณค่า น้ำหนัก	ค่า คะแนน	คุณค่า น้ำหนัก	ค่า คะแนน	คุณค่า น้ำหนัก
ความสัมพันธ์ของโครงการกับ บริบทของชุมชนและผังเมือง	4	3	12	4	16	4	16
ความสัมพันธ์ของโครงการกับ สิ่งแวดล้อมและทัศนียภาพของ โครงการ	4	3	12	4	12	2	8
การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	3	4	12	4	12	4	12
ลักษณะทางกายภาพที่ตั้งที่ เหมาะแก่การตั้งโครงการ	4	3	12	4	16	2	8
ระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการ ทางด้านสาธารณสุข	2	3	6	4	8	4	8
ด้านความปลอดภัย	2	2	4	3	6	2	4
ด้านการลงทุน	2	3	6	4	8	2	4
รวม		21	64	27	78	20	60

จากตารางเปรียบเทียบข้างต้นจะสามารถสรุปได้โดยเบื้องต้นว่า ที่ตั้ง B มีความเหมาะสมมากที่สุดในการใช้เป็นพื้นที่โครงการ จากปัจจัยต่าง ๆ ที่กำหนดขึ้นเพื่อเป็นตัวชี้วัดความเหมาะสมในการประเมิน ทั้งความสัมพันธ์ด้านผังเมืองและธรรมชาติ การเข้าถึงพื้นที่ระบบสาธารณูปโภค ความสัมพันธ์กับชุมชนและวิถีชีวิต

## 6.4 การศึกษารายละเอียดและวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 6.28 ภาพถ่ายทางอากาศและขอบเขตที่ตั้งโครงการ  
ที่มา : กรมที่ดิน, 2562 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

### 6.4.1 ข้อมูลที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ที่ตำบลบางทะเล อำเภอบ้านแหลม จังหวัดเพชรบุรี บริเวณปลาย  
หาดเจ้าสำราญ ตันหาดปึกเตียน เป็นพื้นที่สีชมพูซึ่งเป็นที่ดินประเภทชุมชน

#### อาณาเขต

ทิศเหนือ	ติดกับ ทางหลวงหมายเลข 4033 ที่ดินว่างและบ้านพักอาศัย
ทิศตะวันออก	ติดกับ หน้าหาดเจ้าสำราญ-หาดปึกเตียน
ทิศตะวันตก	ติดกับ แนวป่าโกงกางและท่าเทียบเรือประมงชุมชนบ้านแหลม
ทิศใต้	ติดกับ ปากอ่าว หาดเจ้าสำราญ-หาดปึกเตียน
เจ้าของที่ดิน	เอกชน
ขนาดพื้นที่	40 ไร่ (64,000 ตารางเมตร)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 6.29 แสดงระยะขอบเขตที่ตั้งโครงการและบริบทโดยรอบ  
 ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563

#### 6.4.2 ข้อกำหนดของพื้นที่

กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ.2560 ระบุว่า

- เป็นพื้นที่สีชมพู ซึ่งเป็นที่ดินประเภทชุมชนให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการโรงแรมและการท่องเที่ยวได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
- ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
- การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ในระยะ 50 เมตร จากริมเขตทาง ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๒๐ เมตร

**หมายเหตุ** การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ฉบับที่ 55 ข้อ 1 ระบุว่า

- สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป จะเป็นอาคารตาม ข้อ 1 ของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.2544

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ระบุว่า

- การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุขโรค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร

**หมายเหตุ** โดยเขตแหล่งน้ำสาธารณะหมายถึง แนวเขตตลิ่ง หรือแนวชายฝั่งทะเลที่วัดจากระดับน้ำทะเลที่ขึ้นสูงสุดตามปกติธรรมชาติ

#### 6.4.3 สาธารณูปโภคและการวิเคราะห์บริบทโดยรอบของที่ตั้งโครงการ

##### 6.4.3.1 สาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า สถานีไฟฟ้าบ้านแหลม การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ระบบน้ำใช้ ระบบน้ำใช้ได้รับจาก การประปาส่วนภูมิภาค สถานีจ่ายน้ำบ้านแหลม ส่วนระบบจัดการน้ำเสีย โครงการต้องมีการจัดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียเอง

การจัดการขยะ รถเก็บขยะมูลฝอยขนขยะ 4 เที่ยวต่อวัน ตั้งแต่เวลา 03.00-08.30 น. ขยะจะถูกนำไปฝังกลบยังพื้นที่ฝังกลบขยะของเทศบาลเพชรบุรี

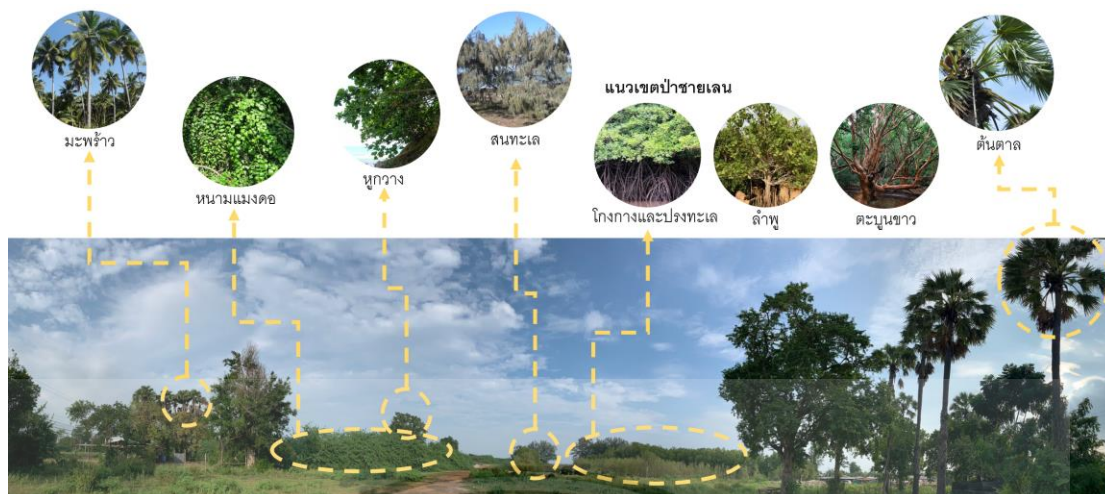
##### 6.4.3.2 การวิเคราะห์บริบทโดยรอบของที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 6.30 แสดงการวิเคราะห์ทิศทางแดด ลม ฝน

ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 6.31 แสดงพืชพื้นถิ่นบริเวณที่ตั้งโครงการ  
ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563

จากการวิเคราะห์บริบทโดยรอบของที่ตั้งโครงการ สรุปได้ดังนี้

- 1) ที่ตั้งอยู่ในย่านชุมชนประมงและแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ ทำให้มีการรักษา  
ด้านความปลอดภัยได้ง่าย
- 2) หน้าชายหาดมีลักษณะหน้ากว้างและมีความเงียบสงบ
- 3) ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ เป็นถนนลาดจากตัวเมืองลงไปสู่ภาคใต้เดินทางสะดวก
- 4) ด้านข้างของที่ตั้งโครงการติดกับปากอ่าว ทำให้บรรยากาศโดยรอบไม่พลุกพล่าน  
มากนัก
- 5) ภายในโครงการมีพืชพื้นถิ่นอยู่หลายชนิดและมีแนวป่าโกงกางเดิม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 7

# การศึกษาข้อมูลสนับสนุนการออกแบบโครงการ

### 7.1 หลักการออกแบบของอาคารประเภทโรงแรม

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (รีสอร์ท) ระดับ 4 ดาว ประกอบด้วย 12 หมวด หมวด 45 เกณฑ์ 365 ตัวชี้วัด ได้แก่

- หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไปและที่จอดรถ (3)
- หมวดที่ 2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟท์และทางสัญจรภายในอาคาร (3)
- หมวดที่ 3 ห้องพักแบบ Standard (รวมการเดินระเบียง และห้องน้ำ) (4)
- หมวดที่ 4 ห้องพักแบบ Suite (2)
- หมวดที่ 5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ช็อป บาร์ และครัว (2.5)
- หมวดที่ 6 ส่วนบริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวก (สระว่ายน้ำ) (2)
- หมวดที่ 7 ส่วนบริการด้านธุรกิจ : ห้องประชุมและ Business Center (1.5)
- หมวดที่ 8 บุคลากรและการบริการ (3)
- หมวดที่ 9 ระบบความปลอดภัย ในพื้นที่ทั่วไป (3)
- หมวดที่ 10 ทรัพยากรและชุมชนแวดล้อม (2.5)
- หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน (1.5)
- หมวดที่ 12 คุณลักษณะเสริมอื่นๆ (1)

**หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้างทั่วไปและที่จอดรถ**

#### 1.1 สถานที่ตั้งและการเดินทาง มี 2 ตัวชี้วัด

- 1) สถานที่ตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับประเภทของที่พักอย่างมาก(5)
- 2) การเดินทางปลอดภัยและสะดวกเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

#### 1.2 ป้ายชื่อหรือสัญลักษณ์ มี 1 ตัวชี้วัด

1) มีป้ายชื่อหรือสัญลักษณ์ของที่พักแสดงอย่างชัดเจน ไม่ชำรุดพร้อมไฟส่องสว่างในเวลา กลางคืนทั้งนี้ป้ายชื่อหลักต้องเป็นภาษาไทยเห็นได้ชัดอยู่ด้านบนหรือด้านบนภาษาต่างประเทศแลมีความสวยงามเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (8)

#### 1.3 สภาพแวดล้อมและสิ่งก่อสร้างทั่วไป มี 2 ตัวชี้วัด

1) มีภูมิทัศน์ หรือตกแต่งบริเวณด้านหน้าและโดยรอบที่พักอย่างดี สะอาดพร้อมไฟส่องสว่างในเวลากลางคืนที่ออกแบบอย่างสวยงาม(10)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 2) สิ่งก่อสร้างทั่วไปอยู่ในสภาพดีสะอาด ปลอดภัย พร้อมไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน (10)

#### 1.4 ที่จอดรถและบริการรับ-ส่ง มี 5 ตัวชี้วัด

- 1) มีที่จอดรถรับ-ส่งผู้เข้าพักพร้อมทางลาดที่สะดวก ปลอดภัย ภายใต้สิ่งปกคลุม(2)
- 2) มีการจัดทางสัญจรของรถและคนเดินเท้าที่สะดวก ปลอดภัย(3)
- 3) มีการระบายอากาศที่ดี (กรณีเป็นอาคารจอดรถ)(3)
- 4) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอในเวลากลางคืน(3)
- 5) มีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า 30 % ของจำนวนห้องพัก (4)

### หมวดที่ 2 โถงต้อนรับห้องน้ำสาธารณะลิฟต์และทางสัญจรภายในอาคาร

#### 2.1 โถงต้อนรับ มี 15 ตัวชี้วัด

- 1) พื้น ผนังและเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี รวมถึงการออกแบบแสง เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (5)
- 2) มีการระบายอากาศที่ดี (3)
- 3) แยกบริเวณสูบบุหรี่โดยต้องมีป้ายห้ามสูบบุหรี่แสดงอย่างชัดเจน (4)
- 4) มีพื้นที่นั่งพักคอยหรือบริการอเนกประสงค์อย่างน้อย 4 ที่นั่ง ที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับ ประเภท และระดับของที่พัก (4)
- 5) มี Safety Box (รวมที่จัดไว้ในห้องพัก) ไม่น้อยกว่า 50% ของจำนวนห้องพัก (1)
- 6) มีโทรศัพท์ที่สามารถโทรทั้งภายในและต่างประเทศ (1)
- 7) มีระบบอินเทอร์เน็ตไร้สาย (1)
- 8) มีระบบสารสนเทศที่มีประสิทธิภาพและทันสมัย (1)
- 9) มีหนังสือพิมพ์นิตยสาร แผ่นพับ และบริการให้ข้อมูลที่น่าสนใจและข้อมูลบริเวณรอบที่พัก (2)
- 10) มีการประเมินความพึงพอใจของผู้เข้าพัก (สามารถอยู่ในส่วนบริการอื่นก็ได้) (1)
- 11) มีการแสดงใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ร.ร.2) ติดไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ชัดเจน (8)
- 12) มีเอกสารแสดงข้อจำกัดความรับผิดชอบ ไว้ที่เคาน์เตอร์ลงทะเบียนและในห้องพักทุกห้อง (4)
- 13) มีใบแสดงราคาห้องพัก ติดไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ชัดเจน (8)
- 14) มีการบันทึกรายการเกี่ยวกับผู้พักลงในบัตรทะเบียนผู้พัก(แบบ ร.ร.3)และทะเบียนผู้พัก(ร.ร.4)ถูกต้อง (4)
- 15) มีใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการ (4)

#### 2.2 ห้องน้ำสาธารณะบริเวณโถงต้อนรับ มี 19 ตัวชี้วัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 1) อยู่ในบริเวณและระยะที่ใช้ได้สะดวกปลอดภัยสะอาด และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ
- (3)
- 2) แยกห้องน้ำชาย- หญิง (2)
  - 3) มีการระบายอากาศที่ดี (3)
  - 4) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)
  - 5) มีการตกแต่งอย่างดีเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
  - 6) พื้นอยู่ในสภาพดีสะอาด ไม่ลื่นและระบายน้ำได้ดี(2)
  - 7) ผนังอยู่ในสภาพดีและสะอาด (2)
  - 8) ประตูและอุปกรณ์อยู่ในสภาพดี และสะอาด (1)
  - 9) ขนาดของห้องสุขากว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร (2)
  - 10) ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)
  - 11) มีโถส้วมแบบนั่งราบที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด(2)
  - 12) มีโถปัสสาวะชายที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด (เฉพาะห้องน้ำชาย) (1)
  - 13) มีอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงาที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและสะอาดอย่างน้อย 1 ชุด (1)
  - 14) มีสบู่ในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือมี (0.5)
  - 16) เครื่องเป่ามือหรือผ้าเช็ดมือหรือกระดาษเช็ดมือในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือ (1)
  - 17) มีกระดาษชำระในภาชนะที่สะอาดในห้องส้วมทุกห้อง (1)
  - 18) มี Sanitary Bag ในห้องน้ำหญิง (0.5)
  - 19) มีถังขยะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือและในห้องส้วมทุกห้อง (1)
  - 20) มีห้องน้ำซึ่งมีองค์ประกอบและอุปกรณ์ที่เหมาะสมสำหรับคนพิการอย่างน้อย 1 ห้อง

(4)

### 2.3 ทางสัญจรหลักภายในอาคารของพนักงานและสัมภาระ มี 2 ตัวชี้วัด

- 1) แยกทางสัญจรหลักของพนักงานออกจากทางสัญจรของผู้เข้าพัก (2)
- 2) แยกทางสัญจรเฉพาะสำหรับการขนส่งสัมภาระ (2)

### หมวดที่ 3 ห้องพักแบบ Standard (รวมทางเดิน ระเบียงและห้องน้ำ)

#### 3.1 ทางเดินหรือระเบียงนอกห้องพัก (ทุกชั้น) มี 16 ตัวชี้วัด

- 1) พื้น ผนัง เพดานและราวระเบียงอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย มีการตกแต่งอย่างดี รวมถึงการออกแบบแสง (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 2) ความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (2)
- 3) ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (4)
- 4) มีการระบายอากาศที่ดี (กรณีที่เป็น Double Loading Corridor) (2)
- 5) มีแสงสว่างและมีไฟส่องสว่างเพียงพอ (2)
- 6) มีแผนผังทางหนีไฟหรือป้ายทางหนีไฟ และทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีแสดงไว้ชัดเจน (ยกเว้นกรณีเป็นบ้านพัก) (2)
- 7) มีไฟแสงสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ (1)
- 8) มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัวและกรณีที่เป็นอาคารสูงเกิน 23 ม.ต้องมีสายฉีดดับเพลิงที่ใช้งานได้

- อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (3)
- 9) มี Sprinkle ที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (ยกเว้นในกรณีที่เป็นอาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 12.00 เมตร ให้ใช้ถังดับเพลิงแบบยกหัวแทนได้) (3)
- 10) มีใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร 1) (3)
- 11) มี Smoke Detector หรือ Heat Detector ที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ เพียงพอและอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็น Double Loading Corridor และอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น) (2)

12) หมายเลขห้องไม่ซ้ำรูดเห็นได้ชัดเจนแม้ในเวลากลางวัน (2)

### 3.2 ขนาดของห้องพัก มี 1 ตัวชี้วัด

- 1) ขนาดของห้องพักไม่น้อยกว่า 29 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ) (20)

### 3.3 ความสูงของห้องพัก มี 1 ตัวชี้วัด

- 1) ความสูงไม่น้อยกว่า 2.70 เมตร (10)

### 3.4 องค์ประกอบภายในห้องพัก มี 17 ตัวชี้วัด

- 1) ประตูและอุปกรณ์ทั่วไปมีคุณภาพดีสะอาด (1)
- 2) มีโซ่คล้องประตูหรือสิ่งทดแทน ที่อยู่ในสภาพดี และมีประสิทธิภาพ (2)
- 3) มีตาแมวหรือสิ่งทดแทนที่อยู่ในสภาพดีและมีประสิทธิภาพ (2)
- 4) มีแผนผังทางหนีไฟหรือป้ายทางหนีไฟเรืองแสงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีแสดงไว้ชัดเจน (2)
- 5) มีอุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่อยู่ในห้องพักที่อยู่ในสภาพดีและมีประสิทธิภาพ (2)
- 6) มีปลั๊กสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้าอย่างน้อย 1 จุด (1)
- 7) พื้นอยู่ในสภาพดีสะอาด (3)
- 8) ผนังอยู่ในสภาพดีสะอาด และมีการตกแต่ง (3)
- 9) เพดานอยู่ในสภาพดีสะอาด (3)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 10) ช่องแสง หน้าต่าง และอุปกรณ์อยู่ในสภาพดีมีคุณภาพดีสะอาด (1)
- 11) ม่านอยู่ในสภาพดี และสะอาด เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)
- 12) มีการระบายอากาศที่ดีพร้อมระบบปรับอากาศที่อยู่ในสภาพดี มีประสิทธิภาพ สะอาดและไม่มีเสียงรบกวน (3)
- 13) มีความเป็นส่วนตัวและป้องกันสิ่งรบกวนการพักผ่อนได้อย่างเหมาะสม(3)
- 14) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ โดยเฉพาะบริเวณประตู โตะทำงาน และหัวเตียง (3)
- 15) มี Sprinkle ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอและอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. 2535 และสูงมากกว่า 23.00 เมตร) (3)
- 16) มี Smoke Detector หรือ Heat Detector ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอและอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น) (2)
- 17) มีห้องพักซึ่งมีองค์ประกอบ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ที่เหมาะสมสำหรับคนพักอย่างน้อย 1 ห้อง (4)

### 3.5 เฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก มี 13 ตัวชี้วัด

- 1) มีที่วางสัมภาระอย่างเพียงพอและอยู่ในสภาพดี (2)
- 2) มีตู้เสื้อผ้าที่ลึกไม่น้อยกว่า 0.45 เมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 0.9 เมตร (2)
- 3) มีเสื่อคลุมอาบน้ำที่สะอาด 2 ชุด (0.5)
- 4) มีที่แขวนเสื้อผ้าที่อยู่ในสภาพดีไม่น้อยกว่า 8 อัน (1)
- 5) เตียงมีขนาดไม่น้อยกว่า 1.00 (3.5') x 1.90 เมตร (3)
- 6) เตียงอยู่ในสภาพดีมีรูปแบบที่เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)
- 7) มีการตกแต่งบริเวณหัวเตียงที่อยู่ในสภาพดีมีรูปแบบเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก(2)
- 8) ที่นอนอยู่ในสภาพดีสะอาด และประกอบด้วยวัสดุที่มีคุณภาพ (4)
- 9) มีโซฟาหรืออาร์มแชร์ที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)
- 10) มีโต๊ะกาแฟที่อยู่ในสภาพดีเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)
- 11) มีโต๊ะและเก้าอี้ทำงานที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)
- 12) มีโต๊ะเครื่องแป้งและเก้าอี้ พร้อมกระจกเงาสำหรับแต่งหน้าที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พักทั้งนี้สามารถใช้ทดแทนโต๊ะทำงานได้ (2)
- 13) มีกระจกเงาซึ่งสามารถส่องได้ทั้งตัวที่อยู่ในสภาพดีมีคุณภาพดีเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (1)

### 3.6 เครื่องใช้ไฟฟ้าและของใช้ภายในห้องพัก มี 25 ตัวชี้วัด

- 1) มีโทรทัศน์สีขนาดไม่น้อยกว่า 20 นิ้ว ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี พร้อม Remote Control หรือสิ่งทดแทน (3)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 2) บริการฟรีทางSatellite, Cable & In-house Channels ไม่น้อยกว่า 8 ช่องรายการ
- (2)
- 3) มีตู้เย็นทุกห้องพักขนาดไม่เล็กกว่า 2 คิวที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและสะอาดทุกห้องพัก (3)
- 4) มีโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อภายในโทรทางไกลทั้งใน และต่างประเทศได้โดยตรง (2)
- 5) มีอินเทอร์เน็ตไว้บริการ(2)
- 6) มีเครื่องเสียงหรือระบบเสียงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีมีคุณภาพเหมาะสมกับระดับของที่พัก(1)
- 7) มีเครื่องต้มน้ำร้อนหรือเครื่องชงกาแฟ (0.5)
- 8) มีป้ายแขวนรูมเซอร์วิสหรือ Door Knob Menu (1)
- 9) มีป้ายหรือสวิตช์ไฟ "ห้ามรบกวน" และ "ขอให้มาทำความสะอาด" (0.5)
- 10) มีเมนูอาหาร Room Service (1)
- 11) มีคำอธิบายการใช้โทรศัพท์และรายการโทรศัพท์ (1)
- 12) มีคำอธิบายการใช้โทรศัพท์และหมายเลขโทรศัพท์ (1)
- 13) มีหมอนและหมอนเสริมที่อยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่น้อยกว่า 3 ใบ (2)
- 14) มีผ้าปูเตียงที่อยู่ในสภาพดีและสะอาด 3 ผืน / เตียง หรือคูเอ้ 1 ผืน / เตียง (1)
- 15) มี Laundry List (0.5)
- 16) มี Laundry Bag (0.5)
- 17) มี Sewing Kit และมีแปรงสีฟันพร้อมยาสีฟัน อย่างน้อย 1 ชุด (1)
- 18) มีรองเท้าแตะที่สะอาด 2 คู่ (0.5)
- 19) มีบริการขัดรองเท้าหรือ Shoe Shine Kit (1)
- 20) มีแท้มเครื่องเขียนที่ประกอบไปด้วยกระดาษและปากกา หรือดินสอ (1)
- 21) มีมินิบาร์ที่บรรจุเครื่องดื่มและของขบเคี้ยว (1)
- 22) มีน้ำดื่มบริการฟรี 2 ขวด (1)
- 23) มีกาแฟ ชาน้ำตาล และครีมบริการฟรี 2 ชุด (0.5)
- 24) มีแก้วน้ำที่สะอาด 2 ใบ (1)
- 25) มีถังขยะที่สะอาด (1)

### 3.7 ห้องน้ำในห้องพัก มี 32 ตัวชี้วัด

- 1) ประตูหรือทางเข้าและอุปกรณ์อยู่ในสภาพดีมีคุณภาพดีสะอาด (0.5)
- 2) มีการระบายอากาศที่ดีมีประสิทธิภาพ สะอาด และไม่มีเสียงรบกวน (3)
- 3) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)
- 4) มีการตกแต่งอย่างดีเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 5) พื้นอยู่ในสภาพดีมีคุณภาพดีสะอาด ไม่ลื่นและระบายน้ำได้ดี (4)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 6) ผนังอยู่ในสภาพดีมีคุณภาพดีสะอาด (3)
- 7) เพดานอยู่ในสภาพดีมีคุณภาพดีสะอาด (3)
- 8) ห้องสุขาขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร และห้องน้ำเมื่อรวมพื้นที่ใช้งานทุกส่วนแล้ว ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2.50 ตารางเมตร (2)
- 9) ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (4)
- 10) มีฝักบัวอาบน้ำหรืออ่างอาบน้ำ และอุปกรณ์ พร้อมม่าน หรือผนังกั้นที่อยู่ในสภาพดีสะอาด

- มีรูปแบบที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)
- 11) มียางกันลื่นในอ่างอาบน้ำ หรือสิ่งทดแทนที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด (1)
  - 12) มีระบบควบคุมอุณหภูมิน้ำที่อยู่ในสภาพดีมีประสิทธิภาพ และปลอดภัย (2)
  - 13) มีไดร์เป่าผมที่ใช้งานได้ดี (0.5)
  - 14) มีปลั๊กสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้า (0.5)
  - 15) มีพื้นที่แห้งสำหรับแต่งตัว (1)
  - 16) มีโถส้วมแบบนั่งราบที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีสะอาด และเสียงเบา (2)
  - 17) มีอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงาที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาด (1)
  - 18) มีราวพาดผ้าเช็ดตัวอยู่ในตำแหน่งที่ไม่เปียกน้ำ (0.5)
  - 19) มีราวตากผ้าชนิดเชือกหรือสิ่งทดแทน (สามารถอยู่ภายในห้องพักหรือระเบียงก็ได้) (0.5)
  - 20) มีผ้าเช็ดตัวผืนใหญ่ที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด 2 ผืน (3)
  - 21) มีผ้าเช็ดหน้าที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด 2 ผืน (2)
  - 22) มีผ้าเช็ดมือที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด 2 ผืน (2)
  - 23) มีผ้าเช็ดเท้าที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด (0.5)
  - 24) มีกระดาษเช็ดหน้าชนิดแผ่นในภาชนะที่สะอาด (หรืออยู่ในห้องพัก) (0.5)
  - 25) มีกระดาษชำระในภาชนะที่สะอาดไม่เปียกน้ำ (1)
  - 26) มี Sanitary Bag (0.5)
  - 27) มีหมวกคลุมอาบน้ำที่สะอาด (1)
  - 28) มีแก้วน้ำที่สะอาด 2 ใบ (0.5)
  - 29) มีสบู่ 2 ก้อน หรือสบู่เหลวในภาชนะที่สะอาด น้ำไม่ขัง (1)
  - 30) มี Foam Bath ในภาชนะที่สะอาด 1 ชุด (0.5)
  - 31) มีแชมพูสระผมในภาชนะที่สะอาด 1 ชุด (0.5)
  - 32) มีถังขยะที่สะอาด (1)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### หมวดที่ 4. ห้องพักแบบ Suite

4.1 ห้องพักแบบ Suite (มีองค์ประกอบด้าน ความปลอดภัย สุขอนามัย การตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ของใช้และห้องน้ำไม่น้อยกว่าห้องพักแบบ Standard) มี 4 ตัวชี้วัด

- 1) มีแบบที่แตกต่างกันไม่น้อยกว่า 2 แบบ (2)
- 2) มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 40 ตารางเมตร (ไม่รวมห้องน้ำและระเบียง) (3)
- 3) มีห้องน้ำในส่วนของห้องรับแขกที่สามารถใช้ได้โดยตรง (ยกเว้น Junior Suite)
- 4) มีโทรทัศน์สีขนาดไม่น้อยกว่า 25 นิ้ว ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับของที่พัก พร้อมรีโมทคอนโทรล หรือสิ่งทดแทนและจัดวางอย่างเหมาะสม (3)

#### หมวดที่ 5. ห้องอาหาร คอฟฟี่ชอป บาร์ และครัว

##### 5.1 ห้องอาหาร มี 16 ตัวชี้วัด

- 1) มีบริการอาหารไทย (3)
- 2) มีบริการอาหารนานาชาติ (2)
- 3) พื้น ผนังและเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสง และระบบเสียง (4)
- 4) มีการระบายอากาศที่ดี (3)
- 5) มีป้ายสัญลักษณ์ห้ามสูบบุหรี่แสดงอย่างชัดเจน (4)
- 6) มีเส้นทางรับ-ส่งอาหารที่สะดวกรวดเร็วและแยกจากทางสัญจรของผู้ใช้บริการ(2)
- 7) เฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดีเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)
- 8) ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆครบถ้วน อยู่ในสภาพดีสะอาด เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พักกรณีที่เป็นบุฟเฟ่ต์มีภาชนะและอุปกรณ์เตรียมไว้อย่างเพียงพอตลอดเวลา(2)
- 9) กรณีที่เป็นอาหารจานต้องมีการจองให้เสมอ(0.5)
- 10) มีผ้าปูโต๊ะหรือที่รองจานที่สะอาดเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)
- 11) มีผ้าหรือกระดาษเช็ดปากในภาชนะที่สะอาดเหมาะสมกับระดับของที่พัก (0.5)
- 12) มีรายการอาหารและเครื่องดื่มที่มีรายละเอียดและราคาแสดงอย่างชัดเจน (0.5)
- 13) อาหารและเครื่องดื่มมีคุณภาพ ถูกสุขอนามัยและมีรสชาติอร่อยกรณีที่เป็นบุฟเฟ่ต์ มีอาหารและเครื่องดื่มเตรียมไว้อย่างเพียงพอตลอดเวลา(5)
- 14) มีการจัดวางและตกแต่งอาหารและเครื่องดื่มอย่างสวยงาม(1)
- 15) มีโทรศัพท์ไว้บริการ (0.5)
- 16) มีระบบอินเทอร์เน็ตไร้สายบริการ(0.5)

##### 5.2 คอฟฟี่ชอป มี 6 ตัวชี้วัด

- 1) มีคอฟฟี่ชอปและมีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสง และระบบเสียง (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 2) มีการระบายอากาศที่ดี (3)
- 3) เฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดีเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)
- 4) ภาชนะและอุปกรณ์ต่างๆ อยู่ในสภาพดี สะอาด เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)
- 5) มีรายการอาหารและเครื่องดื่มที่มีรายละเอียด และราคาแสดงอย่างชัดเจน (1)
- 6) อาหารและเครื่องดื่มมีคุณภาพ ถูกสุขอนามัย และมีรสชาติอร่อย (4)

### 5.3 บาร์ มี 7 ตัวชี้วัด

- 1) มีบาร์และมีการตกแต่งอย่างดีเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)
- 2) มีการออกแบบการให้แสงที่มีบรรยากาศดีและมีเสียงดนตรีที่ไพเราะเหมาะสม มีคุณภาพ (3)
- 3) มีการระบายอากาศที่ดี (3)
- 4) เฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดีเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)
- 5) ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆ อยู่ในสภาพดี สะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)
- 6) มีรายการอาหารว่างและเครื่องดื่มที่มีรายละเอียด และราคาแสดงอย่างชัดเจน (1)
- 7) อาหารว่างและเครื่องดื่มมีคุณภาพ ถูกสุขอนามัย และมีรสชาติอร่อย (3)

### 5.4 ห้องครัว มี 22 ตัวชี้วัด

- 1) อยู่ในบริเวณและระยะที่สามารถบริการพื้นที่รับประทานอาหารได้อย่างสะดวกและไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ (3)
- 2) มีเส้นทางขนส่งวัตถุดิบและขยะที่สะดวก ถูกสุขอนามัย และแยกจากทางสัญจรของผู้ใช้บริการ (2)
- 3) ทางเข้า -ออก และช่องระบายอากาศอยู่ในสภาพดี สะอาด สามารถป้องกันแมลงและสัตว์พาหะต่างๆได้อย่างมีประสิทธิภาพ (2)
- 4) ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)
- 5) พื้นอยู่ในสภาพดีมีคุณภาพสะอาด ไม่ลื่นระบายน้ำได้ดีทำความสะอาดง่าย (6)
- 6) ผนังและเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด ทำความสะอาดง่าย (3)
- 7) มีการระบายอากาศที่ดีมีประสิทธิภาพและสะอาด (โดยเฉพาะบริเวณเตา) (3)
- 8) มีการป้องกันควันกลิ่นเสียงและความร้อนได้ระหว่างห้องครัวและพื้นที่รับประทานอาหาร
- 9) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)
- 10) มีพื้นที่เก็บวัตถุดิบและวัสดุอุปกรณ์อย่างเหมาะสมถูกสุขอนามัย (1)
- 11) มีพื้นที่ครัวอาหารจานร้อนและอาหารจานเย็นแยกจากกันอย่างเหมาะสม (1)
- 12) มีพื้นที่เตรียมอาหารคาวและของหวานแยกจากกันอย่างเหมาะสม (1)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

13) ภาชนะและอุปกรณ์ต่างๆ มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับของที่พักอยู่ในสภาพดี สะอาด และจัดวางในตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวกเป็นระเบียบปลอดภัย(3)

14) มีการจัดการกับขยะและไขมันอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกสุขอนามัย (4)

15) มีข้อกำหนดและคำแนะนำการใช้อุปกรณ์ด้านความปลอดภัยที่จำเป็นแสดงไว้อย่าง ชัดเจน (2)

16) มีป้ายทางหนีไฟหรือป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีแสดงไว้ ชัดเจน (4)

17) มีไฟแสงสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี (1)

18) มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัวและกรณีที่เป็นอาคารสูงเกิน 23 ม.ต้องมีสายฉีด ดับเพลิงที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม ถ้าเป็นครัวปิดต้อง ติดตั้งถังดับเพลิงที่เหมาะสมกับไฟที่เกิดจากน้ำมันที่ติดไฟยาก เช่น น้ำมันทำอาหาร น้ำมันพืช ไขมัน สัตว์ติดไฟ (ไฟประเภท K) และไฟที่เกิดจากเชื้อเพลิงที่มีลักษณะเป็นของเหลวเช่น น้ำมันทุกชนิดและ ก๊าซที่ติดไฟ(ไฟประเภท B) (3)

19) มี Sprinkle ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีเป็น

อาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. 2535 และสูงมากกว่า 23.00 เมตร) (3)

20) มี Smoke Detector, Heat Detector และ Gas Detector ที่ใช้งานได้อย่างมี ประสิทธิภาพเพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม(กรณีที่มีห้องครัวอยู่ในอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น) (2)

21) เป็นพื้นที่ปลอดบุหรี่ โดยมีสัญลักษณ์ห้ามสูบบุหรี่แสดงไว้อย่างชัดเจน (4)

22) มีชุดปฐมพยาบาล (First Aid) (2)

**5.5 ห้องน้ำสำหรับห้องอาหาร** (กรณีไม่ใช้ร่วมกับโถงต้อนรับ) ต้องมีองค์ประกอบด้าน ความ ปลอดภัยสุขอนามัยสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ไม่น้อยกว่าห้องน้ำบริเวณโถงต้อนรับมี 10 ตัวชี้วัด

1) อยู่ในบริเวณและระยะที่ใช้ได้สะดวกปลอดภัยสะอาด และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ (3)

2) แยกห้องน้ำชาย-หญิง ( ในห้องน้ำหญิงต้องมี Sanitary Bag) (2)

3) พื้นอยู่ในสภาพดีสะอาด ไม่ลื่นและระบายน้ำได้ดี (2)

4) ผนังและเพดานอยู่ในสภาพดีและสะอาด (2)

5) ประตูและอุปกรณ์อยู่ในสภาพดีและสะอาด (1)

6) มีการระบายอากาศที่ดี (3)

7) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)

8) มีการตกแต่งอย่างดีเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

9) ขนาดของห้องสุขากว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร (2)

10) ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)

## หมวดที่ 6. สระว่ายน้ำและห้องน้ำสำหรับส่วนสันตนาการ

### 6.1 สระว่ายน้ำ มี 12 ตัวชี้วัด

1) แยกบริเวณสระว่ายน้ำเด็กซึ่งลึกไม่เกิน 0.60 เมตร และมีการแสดงระดับความลึกอย่างชัดเจน

2) พื้น ผนัง เพดาน (ถ้ามี) หรือสภาพแวดล้อมอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)

3) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ(3)

4) มีระเบียบการใช้พื้นที่และคำแนะนำการใช้อุปกรณ์ต่างๆ แสดงไว้อย่างชัดเจน (2)

5) น้ำในสระสะอาดและอุปกรณ์ต่างๆ ได้รับการดูแลรักษาอย่างดี สม่ำเสมอโดยผู้ชำนาญการ (พิจารณาจากเอกสารสำเนาการวัดค่าน้ำเดือนสุดท้าย ) (4)

6) มีการบอกความลึกของน้ำทุกจุดที่มีการเปลี่ยนแปลงระดับ(1)

7) ติดตั้งอุปกรณ์ช่วยชีวิตที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพียงพอไว้ในจุดที่เห็นชัดเจนและใช้งานสะดวก(2)

8) มีพนักงานดูแลความปลอดภัยที่มีความชำนาญและประสบการณ์ (4)

9) มีเก้าอี้หรือเตียงพักผ่อนบริเวณสระที่อยู่ในสภาพดีสะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พักอย่างเพียงพอ (2)

10) มีความเป็นส่วนตัวและป้องกันสิ่งรบกวนการพักผ่อนได้อย่างเหมาะสม (2)

11) อยู่ในตำแหน่งที่สามารถใช้ห้องน้ำได้สะดวกและปลอดภัย (2)

12) มีชุดปฐมพยาบาล(First Aid) พร้อมใช้งานอยู่บริเวณสระน้ำหรือบริเวณใกล้เคียง(4)

6.2 ห้องน้ำสำหรับส่วนสันตนาการ มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัยสุขอนามัยสุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ไม่น้อยกว่าห้องน้ำบริเวณโถงต้อนรับมี 10 ตัวชี้วัด

1) อยู่ในบริเวณและระยะที่ใช้ได้สะดวกปลอดภัยสะอาด และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ (2)

2) แยกห้องน้ำชาย-หญิง( ในห้องน้ำหญิงต้องมี Sanitary Bag) (2)

3) พื้นอยู่ในสภาพดีสะอาด ไม่ลื่นและระบายน้ำได้ดี (2)

4) ผนังและเพดานอยู่ในสภาพดีและสะอาด (2)

5) ประตูและอุปกรณ์อยู่ในสภาพดีและสะอาด (1)

6) มีการระบายอากาศที่ดี (3)

7) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 8) มีการตกแต่งอย่างดีเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 9) ขนาดของห้องสุขา กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร และห้องน้ำเมื่อรวมพื้นที่ใช้งานทุกส่วนแล้วไม่น้อยกว่า 2.50 ตารางเมตร (2)
- 10) ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)

## หมวดที่ 7 ส่วนบริการด้านธุรกิจ ห้องประชุมและ Business Center

### 7.1 ห้องประชุม มี 11 ตัวชี้วัด

- 1) มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางเมตร (3)
- 2) ความสูงของเพดานส่วนที่ต่ำที่สุดไม่น้อยกว่า 2.80 เมตร (2)
- 3) พื้น ผนังและเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสงพร้อม Dimmer และระบบเสียงพร้อม Acoustic ที่มีคุณภาพ (5)
- 4) มีการระบายอากาศที่ดี (3)
- 5) มีพื้นที่โล่งภายนอกสำหรับต้อนรับลงทะเบียน พักคอย คอฟฟี่เบรก หรือใช้อเนกประสงค์ ที่ตกแต่งและใช้เฟอร์นิเจอร์ที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)
- 6) มีเจ้าหน้าที่ให้บริการเครื่องเล่น VDO, VCD, DVD, เครื่องฉายสไลด์ โปรเจคเตอร์ พร้อมจอรับภาพขนาดไม่เล็กกว่า 48" หรือสิ่งทดแทนที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้เป็นอย่างดี (2)
- 7) มีแผนผังทางหนีไฟหรือป้ายทางหนีไฟหรือป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่อยู่ในสภาพใช้งาน  
ได้ดีแสดงไวชัดเจน (2)
- 8) มีไฟแสงสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี (1)
- 9) มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัวหรือสายฉีดดับเพลิงที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพเพียงพอและอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงไม่เกิน 23.00 เมตร) (3)
- 10) มี Sprinkle ที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพเพียงพอและอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. 2539 และสูงมากกว่า 23.00 เมตร) (3)
- 11) มี Smoke Detector หรือ Heat Detector ที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพเพียงพอและอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น) (2)

### 7.3 Business center มี 13 ตัวชี้วัด

- 1) อยู่ในบริเวณและระยะที่สามารถบริการพื้นที่ห้องประชุมได้อย่างสะดวกรวดเร็ว (2)
- 2) มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร (3)
- 3) พื้น ผนังและเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)
- 4) มีการระบายอากาศที่ดี (3)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 5) มีห้องประชุม (อย่างน้อย 4 ที่นั่ง) ซึ่งมีการตกแต่ง และใช้เฟอร์นิเจอร์อย่างดีพร้อมระบบปรับอากาศและระบบป้องกันเสียงที่มีประสิทธิภาพ (1)
- 6) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)
- 7) มีเจ้าหน้าที่หรือระเบียบการใช้ห้องและคำแนะนำการใช้อุปกรณ์ต่างๆ แสดงไว้อย่างชัดเจน (1)
- 8) มีเฟอร์นิเจอร์สำหรับนั่งอย่างดีเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก อย่างน้อย 4 ที่นั่ง (2) ของที่พัก (2)
- 9) มีไวท์บอร์ดหรือFlip Board พร้อมปากกาและแปรงลบ หรือสิ่งทดแทนที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้เป็นอย่างดี (1)
- 10) มีบริการถ่ายเอกสารที่มีคุณภาพ (1)
- 11) มีโทรศัพท์ที่สามารถโทรทั้งภายในที่พักภายในประเทศ และต่างประเทศและมีระบบอินเทอร์เน็ตไร้สายบริการ(2)
- 12) มีบริการส่งโทรสารที่มีประสิทธิภาพ (1)
- 13) มีคอมพิวเตอร์พร้อมเครื่องพิมพ์ที่มีคุณภาพอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้เป็นอย่างดี (2)

**7.3 ห้องน้ำสำหรับห้องประชุม (กรณีไม่ใช่ร่วมกับห้องโถงต้อนรับ) มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัยสุขอนามัยสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ไม่น้อยกว่าห้องน้ำบริเวณโถงต้อนรับ มี 10 ตัวชี้วัด**

- 1) อยู่ในบริเวณและระยะที่ใช้ได้สะดวกปลอดภัยสะอาด และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ (3)
- 2) แยกห้องน้ำชาย-หญิง ( ในห้องน้ำหญิงต้องมี Sanitary Bag) (2)
- 3) พื้นอยู่ในสภาพดีสะอาด ไม่ลื่นและระบายน้ำได้ดี (2)
- 4) ผนังและเพดานอยู่ในสภาพดีและสะอาด (2)
- 5) ประตูและอุปกรณ์อยู่ในสภาพดีและสะอาด (1)
- 6) มีการระบายอากาศที่ดี (3)
- 7) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)
- 8) มีการตกแต่งอย่างดีเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 9) ขนาดของห้องสุขากว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า1.20 ตารางเมตร (2)
- 10) ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)

## **หมวดที่ 8. บุคลากร และการบริการ**

### **8.1 พนักงานทุกส่วน และทุกระดับ มี 5 ตัวชี้วัด**

- 1) แต่งกายสุภาพเรียบร้อย และสะอาด (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ติดป้ายชื่อภาษาไทยหรือภาษาต่างชาติตามความเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (1)

3) มีบุคลากรมารยาท อภัยยศที่ดี และเป็นมิตร (2)

4) สื่อสารภาษาไทยได้เป็นอย่างดีและสามารถสื่อสารภาษาต่างชาติได้ตามความเหมาะสมกับหน้าที่

ประเภทและระดับของที่พัก (2)

5) สามารถให้ข้อมูลและความช่วยเหลือได้ตามหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ (3)

## 8.2 กลุ่ม Doorman, Porter มี 6 ตัวชี้วัด

1) กล่าวทักทายด้วยอภัยยศที่ดีและเป็นมิตร(0.5)

2) ขนสัมภาระของผู้เข้าพักวางไว้บนที่วางอย่างครบถ้วนเป็นระเบียบและนำส่งจนถึงห้องพัก(1)

3) กล่าวทักทายอย่างเหมาะสมบอกแผนกของผู้รับสายพร้อมยืนยันจำนวนสัมภาระ (0.5)

4) รับสัมภาระของผู้เข้าพักภายใน 5 นาทีหลังจากรับโทรศัพท์โดยเคาะประตูห้องพักเบาๆ(1)

5) ขนสัมภาระของผู้เข้าพักวางไว้บนที่วางอย่างครบถ้วนเป็นระเบียบและนำส่งจนถึงรถ (1)

6) กล่าวขอบคุณและอวยพรให้เดินทางโดยสวัสดิภาพ (0.5)

## 8.3 กลุ่ม Check in, Rooming the Guest, Check out มี 10 ตัวชี้วัด

1) ต้อนรับผู้เข้าพักภายใน 30 วินาที (1)

2) กล่าวทักทายด้วยอภัยยศที่ดีและเป็นมิตร(0.5)

3) เตรียมเอกสารการลงทะเบียนเข้าพักพร้อมรายละเอียดต่างๆไว้ล่วงหน้า(0.5)

4) ชี้แจงการจำแนกห้องพักแบบต่างๆรวมถึงห้องพักที่อนุญาตและไม่อนุญาตให้สูบบุหรี่ (1)

5) ยืนยันวันที่ผู้เข้าพักจะออกจากที่พัก (0.5)

6) ใช้เวลา Check in ภายใน 5 นาที (3)

7) ชี้แจงการใช้อุปกรณ์ในห้องพักเช่น อุปกรณ์ประหยัดไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ และโทรทัศน์ (1)

8) ใช้เวลา Check out ภายใน 10 นาที (3)

9) เตรียมเอกสารค่าใช้จ่ายของผู้เข้าพักไว้เพื่อการตรวจสอบและจัดทำเอกสารการรับเงินบรรจของอย่างเรียบร้อยหากผู้เข้าพักต้องการภายใน 5 นาที (1)

10) กล่าวขอบคุณที่มาใช้บริการ (0.5)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### 8.4 กลุ่ม Guest Service มี 4 ตัวชี้วัด

- 1) กล่าวทักทายด้วยอัธยาศัยที่ดีและเป็นมิตร(0.5)
- 2) กล่าวทักทายอย่างเหมาะสมบอกแผนกของผู้รับสาย(0.5)
- 3) มีบริการให้ข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่ที่น่าสนใจรอบๆ ที่พักสามารถแนะนำเส้นทาง ช่วยจัดการเดินทางให้แก่ผู้เข้าพักได้อย่างถูกต้องเหมาะสม เช่นเที่ยวบินแท็กซี่รถเช่าเรือและทัวร์ต่างๆ(2)
- 4) มีบริการโทรปลุกผู้เข้าพักตามเวลาที่นัดหมายภายใน 5 นาที (1)

#### 8.5 กลุ่ม House Keeping (Turndown Service) มี 12 ตัวชี้วัด

- 1) เปิดเตียงระหว่าง 18.00 - 21.00 น. (1)
- 2) ทำความสะอาดพื้นห้องพักห้องน้าระเบียง (ถ้ามี) และจัดวางเฟอร์นิเจอร์ให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม(3)
- 3) เก็บหมอนและผ้าคลุมเตียงพับและจัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสมเรียบร้อย(1)
- 4) ตรวจสอบหนังสือพิมพ์นิตยสาร เครื่องเขียน ไม้ขีด Laundry Bag, Sewing Kit, Shoe Shine Kit รองเท้าแตะและ Door Knob Men จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสมเรียบร้อย(1)
- 5) เปลี่ยนแก้วน้ำภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้แล้วจัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสมเรียบร้อย(1)
- 6) ตรวจสอบน้ำดื่มเครื่องดื่มกาแฟ ชา น้ำตาล ครีมและของขบเคี้ยวในตู้เย็นและมินิบาร์ จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสมเรียบร้อย(2)
- 7) เปลี่ยนผ้าเช็ดตัวผ้าเช็ดหน้าผ้าเช็ดมือผ้าเช็ดเท้าและเสื่อคลุมที่ใช้แล้วจัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสมเรียบร้อย(2)
- 8) ตรวจสอบกระดาษเช็ดหน้ากระดาษชำระ หมวกคลุมอาบน้ำและ Sanitary Bag จัดวาง ในตำแหน่งที่เหมาะสมเรียบร้อย(2)
- 9) ตรวจสอบสบู่ก้อน สบู่เหลว Foam Bath แชมพูยาสีฟันและแปรงสีฟันจัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสมเรียบร้อย(2)
- 10) เก็บขยะออกจากที่เชิยุหรี่และถังขยะ ทำความสะอาดและจัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม(1)
- 11) หากมีโทรทัศน์อยู่ในตู้ให้เปิดประตูตู้ไว้และวางรีโมทคอนโทรลไว้ในตำแหน่งที่เหมาะสม(0.5)
- 12) ปรับอุปกรณ์ควบคุมอุณหภูมิของเครื่องปรับอากาศไว้ในระดับที่เหมาะสม(0.5)

#### 8.6 กลุ่มอาหารเข้าและบุฟเฟต์ มี 4 ตัวชี้วัด

- 1) ต้อนรับผู้ใช้บริการภายใน 30 วินาที (1)
- 2) กล่าวทักทายด้วยอัธยาศัยที่ดีและเป็นมิตร(0.5)
- 3) ถามว่าจะมีผู้ร่วมรับประทานอาหารจำนวนเท่าใด(0.5)
- 4) กล่าวขอบคุณที่มาใช้บริการ (0.5)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 8.7 กลุ่มห้องอาหาร มี 13 ตัวชี้วัด

- 1) ต้อนรับผู้ใช้บริการภายใน 30 วินาที (1)
- 2) กล่าวทักทายด้วยอัธยาศัยที่ดีและเป็นมิตร (0.5)
- 3) ถามว่าเป็นโต๊ะจองหรือไม่และจะมีผู้ร่วมรับประทานอาหารจำนวนเท่าใด (0.5)
- 4) เสนอรายการอาหาร และเครื่องดื่มภายใน 2 นาทีหลังจากผู้เข้าพักนั่งเรียบร้อยแล้ว (0.5)
- 5) กลับมารับคำสั่งภายใน 5 นาทีหลังจากเสนอรายการอาหารและเครื่องดื่มแล้ว(1)
- 6) รับคำสั่งอาหารและเครื่องดื่มจากสุภาพสตรีก่อน(0.5)
- 7) สามารถให้คำแนะนำและตอบคำถามเกี่ยวกับอาหารและเครื่องดื่มในรายการได้ (1)
- 8) แจ้งให้ทราบว่าอาหารและเครื่องดื่มใดในรายการที่ไม่มีและรายการใดใช้เวลาในการเสิร์ฟนานกว่า 15 นาที (1)
- 9) ทวนคำสั่งอาหารและเครื่องดื่มให้ถูกต้องครบถ้วน(1)
- 10) เสิร์ฟอาหารภายใน 15 นาทีหลังจากที่รับคำสั่ง(ยกเว้นรายการที่แจ้งแล้วว่าใช้เวลานานกว่านี้)(3)
- 11) สอบถามความพอใจในอาหารและบริการ(0.5)
- 12) กล่าวขอบคุณที่มาใช้บริการ(0.5)
- 13) บริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับ Room Service ตลอด 24 ชั่วโมง(2)

### หมวดที่ 9 ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป

#### 9.1 ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย มี 9 ตัวชี้วัด

- 1) มีระบบการเดินสายไฟและติดตั้งอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน ปลอดภัยและได้รับการดูแล (4)
- 2) มีการป้องกันเชื้อเพลิงเช่น น้ำมัน และก๊าซที่สะสมไว้อย่างเหมาะสม ปลอดภัย (3)
- 3) มีแผนผังทางหนีไฟและป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่ใช้งานได้ดีแสดงชัดเจน (3)
- 4) มีไฟแสงสว่างฉุกเฉินชนิดที่มีแบตเตอรี่สำรองที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีติดตั้งไว้ในจุดที่จำเป็น
- 5) มีเส้นทางหนีไฟและบันไดหนีไฟซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวก รวดเร็วขนาดเหมาะสมมีการระบายอากาศ และแสงสว่างอย่างเพียงพอ สามารถนำไปสู่พื้นที่ปลอดภัยได้โดยสวัสดิภาพและได้รับการดูแลรักษาอยู่เสมอ(กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น)(4)
- 6) มีลิฟต์ดับเพลิงซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวก รวดเร็วขนาดเหมาะสม วัสดุอุปกรณ์ครบถ้วนมีการระบายอากาศ และแสงสว่างอย่างเพียงพอ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพปลอดภัย และได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้อง สม่าเสมอ โดยผู้ชำนาญการ (กรณีที่เป็นอาคารที่สร้างหลังพ.ศ. 2535 และสูงมากกว่า 23.00 เมตร) (4)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7) กรณีเป็นอาคารสูงไม่เกิน 23 ม. ต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบยกหัวกรณีเป็นอาคารสูงเกิน 23 ม.ต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบยกหัวและสายฉีดน้ำดับเพลิงทั้งนี้ต้องมีจำนวนเพียงพอและมีประสิทธิภาพพร้อมใช้งานติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (3)

8) มีSprinkle ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (ยกเว้นในกรณีที่เป็นอาคารที่มีความสูงน้อยกว่า12.00 เมตร ให้ใช้ถังดับเพลิงแบบยกหัวแทนได้) (3)

9) มีSmoke Detector หรือHeat Detector ที่ใช้งานได้ดีจำนวนเพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม(กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า2 ชั้น)(2)

## 9.2 ระบบความปลอดภัยทั่วไป มี 6 ตัวชี้วัด

1) มีระบบตรวจเช็คความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพสามารถสังเกตการณ์หรือบันทึกภาพบริเวณทางเข้าออก และจุดสำคัญๆ เช่นลานจอดรถ หน้าลิฟต์Lobby หน้าFront Cashier ตลอด 24 ชั่วโมงและให้เก็บ รักษาไว้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า1 เดือน(3)

2) มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพและน้ำมันสำรองพร้อมใช้งานได้ไม่น้อยกว่า2 ชั่วโมง(2)

3) มีการสำรองน้ำใช้ในกิจกรรมที่จำเป็นได้ไม่น้อยกว่า1 วัน(ทั้งนี้สามารถใช้เป็นน้ำสำหรับดับเพลิงได้ในปริมาณที่เหมาะสม) (3)

4) มีระบบสื่อสารเพื่อติดต่อขอความช่วยเหลือฉุกเฉินได้อย่างรวดเร็ว(2)

5) มีแผนป้องกันภัยเตือนภัยและระงับภัยต่างๆที่ผ่านการทดลองและฝึกซ้อมอยู่เสมอ(2)

6) - สถานที่ทำงานที่มีลูกจ้างตั้งแต่ 10 คนขึ้นไปต้องมีชุดปฐมพยาบาล(4)

- สถานที่ทำงานที่มีลูกจ้างตั้งแต่200 คนขึ้นไป ต้องมีชุดปฐมพยาบาล ห้องพยาบาลพร้อมเตียง1 เตียงพยาบาลประจำ1 คน แพทย์ 1 คนเพื่อตรวจรักษาเป็นครั้งคราว(4)

- สถานที่ทำงานที่มีลูกจ้างตั้งแต่1,000 คนขึ้นไปต้องมีชุดปฐมพยาบาล ห้องพยาบาลพร้อมเตียง2 เตียง พยาบาลประจำ 2 คน แพทย์ 2 คน ประจำในเวลากำหนดในช่วงของเวลาทำงานอย่างน้อย2 ชม. พร้อมพาหนะใช้งานในการนำส่งสถานพยาบาล(4)

## หมวดที่ 10 ทรัพยากรและชุมชนแวดล้อมและส่วนสนับสนุนการบริการ

### 10.1 ด้านสิ่งแวดล้อมทรัพยากรและพลังงาน มี 7 ตัวชี้วัด

1) มีแผนการดำเนินการเกี่ยวกับการรักษาสิ่งแวดล้อม การป้องกันภาวะโลกร้อน และการประหยัดพลังงาน(2)

2) มีการจัดการกับขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลอย่างถูกสุขลักษณะ และมีประสิทธิภาพ (4)

3) มีการจัดการกับน้ำเสียอย่างถูกสุขลักษณะและมีประสิทธิภาพ (4)

4) ใช้ทรัพยากรอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพ เช่น น้ำ น้ำมัน ก๊าซ ไฟฟ้า กระดาษ พลาสติก แก้ว ผ้าและของใช้สิ้นเปลืองต่างๆ (3)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5) ใช้วัสดุอุปกรณ์และเทคโนโลยีที่สนับสนุนการประหยัดพลังงาน และเชื้อเพลิงต่างๆ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ (2)

6) ไม่สนับสนุนกิจกรรมสันตนาการที่เป็นการรบกวนและทำลายสิ่งแวดล้อม(2)

7) รมรงค์ให้พนักงานและผู้เข้าพักใช้ทรัพยากรและพลังงานอย่างประหยัดและคุ้มค่า(2)

## 10.2 ด้านชุมชนสังคมและสิทธิมนุษยชน มี 6 ตัวชี้วัด

1) ส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมและประเพณีอันดีงาม เช่นการตกแต่งการแต่งกาย อาหาร ทัศนกรรมและการละเล่นต่างๆ(2)

2) สนับสนุนผลิตภัณฑ์ภายในประเทศและชุมชน เช่นOTOP ผลิตภัณฑ์จากกลุ่มแม่บ้าน ต่างๆ(1)

3) สนับสนุนและมีส่วนในกิจกรรมของชุมชน (1)

4) เคารพในความแตกต่างทางเชื้อชาติศาสนา วัฒนธรรม และให้การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันแก่ ทุกเพศทุกวัยและทุกสถานภาพ (3)

5) ไม่สนับสนุนการค้าประเวณีและสิ่งผิดกฎหมายอื่นๆ(2)

6) มีการประกันความเสียหายต่างๆซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานขั้นต่ำตามที่กฎหมาย กำหนด (ทั้งนี้พิจารณาจากเอกสารสำเนาประกันความเสียหายต่าง ๆ ) (2)

## หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน

### 11.1 ด้านสนับสนุนการบริการ มี 6 ตัวชี้วัด

1) มีพื้นที่ล็อบเกอร์แยกชาย - หญิงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและเพียงพอแก่การใช้งาน หรือมีสิ่งอื่นทดแทน(3)

2) มีห้องสุขาแยกชาย- หญิงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีสะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน (3)

3) มีห้องอาบน้ำแยกชาย - หญิงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีสะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน(1)

4) มีพื้นที่รับประทานอาหารที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีสะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน (2)

5) มีพื้นที่พักผ่อนหรือห้องสมุดที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีสะอาด และเพียงพอ (2)

6) ห้องฝึกอบรมพร้อมวัสดุอุปกรณ์สนับสนุนการเรียนการสอน (1)

### 11.2 ด้านส่งเสริมสวัสดิการ มี 2 ตัวชี้วัด

1) มีการประกันสังคมให้แก่พนักงานทุกระดับ(3)

2) ไม่ละเมิดกฎหมายแรงงานเช่น สตรีมีครรภ์ การจ้างแรงงานเด็ก และคนต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย (3)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## หมวดที่ 12 คุณลักษณะเสริมอื่นๆ

### 12.1 กิจกรรมเสริม มี 1 ตัวชี้วัด

1) มีบริการ และกิจกรรมเสริมอื่นๆ ทั้ง Indoor และ Outdoor อย่างน้อย 3 ชนิด เช่น ร้านของที่ระลึก, ร้านเสริมสวย, ร้านตัดผมสุขภาพบุรุษ, Karaoke, Snooker, Game Room, Kid Room, ทำอาหารและงานฝีมือต่างๆ, สนามเด็กเล่น, จักรยาน, กอล์ฟ เป็นต้น (3)

### 12.2 การเป็นที่ยอมรับของบุคคลและองค์กรภายนอก มี 3 ตัวชี้วัด

1) ได้รับการรับรองหรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้อง และมีมาตรฐานภายในประเทศอย่างน้อย 1 รางวัล (2)

2) ได้รับการรับรองหรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้องและมีมาตรฐานระดับนานาชาติอย่างน้อย 1 รางวัล(3)

3) มีบุคคลสำคัญทั้งในและต่างประเทศมาใช้บริการอยู่เสมอ(2)

### 12.3 สวัสดิการเสริมสำหรับพนักงาน มี 2 ตัวชี้วัด

1) มีสวัสดิการด้านการเงินให้อย่างน้อย 1 ประเภท เช่น เงินค่าครองชีพ ค่าเล่าเรียนบุตร เงินกู้ยืมเป็ยชยัน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น(2)

2) มีสวัสดิการด้านอื่นๆให้อย่างน้อย 2 ประเภท เช่น ที่พัก อาหาร รถรับ-ส่ง เป็นต้น (2)

## 7.2 หลักการออกแบบอาคารประหยัดพลังงาน (Energy Saving Building)

(กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน. 2558) อาคารที่จะก่อสร้างใหม่หรือดัดแปลง ที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ต้องออกแบบให้ผ่านเกณฑ์มาตรฐานการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน ซึ่งอาคารที่ต้องออกแบบตามกฎหมายฯ พ.ศ. 2552 มีจำนวน 9 ประเภท ได้แก่

- 1) โรงแรมหรู
- 2) ศูนย์การค้า
- 3) สถานบริการ
- 4) สำนักงาน
- 5) สถานศึกษา
- 6) อาคารชุมนุมคน
- 7) สถานพยาบาล
- 8) โรงแรม
- 9) อาคารชุด

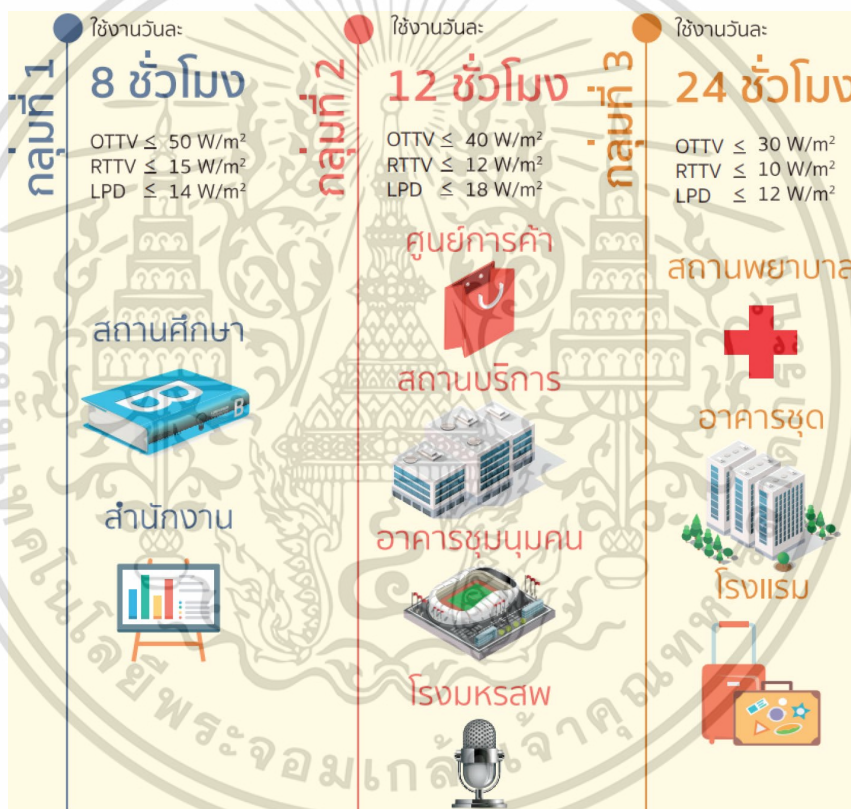
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มอาคาร ตามชั่วโมงการใช้งาน จาก 6 ระบบหลัก ดังนี้



ภาพที่ 7.1 ภาพแสดงระบบหลักที่ใช้พิจารณาแบ่งกลุ่มอาคาร

ที่มา : กรมพัฒนาพลังงานทดแทน และอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน , 2562 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563



ภาพที่ 7.2 ภาพแสดงการแบ่งกลุ่มอาคารที่ต้องออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

ที่มา : กรมพัฒนาพลังงานทดแทน และอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน , 2562 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

### 7.2.1 ปัจจัยภายนอกต่อการออกแบบอาคารอนุรักษ์พลังงาน

1) **ทิศทางแสงแดด** ควรออกแบบให้ด้านแคบของอาคารหันไปทางทิศตะวันออก และทิศตะวันตก เพื่อให้ด้านที่มีพื้นที่ผิวน้อยรับความร้อนจากรังสีแสงอาทิตย์ โดยเฉพาะในช่วงบ่าย ที่มีแสงแดดร้อนจัด ซึ่งส่งผลให้ความร้อนเข้าสู่อาคารลดลง และลดการสิ้นเปลือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) **พืชพันธุ์ธรรมชาติ** ปลูกต้นไม้ขนาดใหญ่ที่มีทรงแผ่กว้างและพุ่มใบโปร่งบริเวณรอบๆอาคารเพื่อให้ร่มเงาช่วยลดความร้อนที่เกิดจากรังสีโดยตรงจากดวงอาทิตย์ หรือการปลูกไม้พุ่มและสร้างบ่อน้ำ เพื่อสร้างความเย็นให้กับสภาพแวดล้อม หรือปลูกหญ้าและพืช

3) **สภาพภูมิประเทศ** ปรับสภาพภูมิประเทศให้เหมาะกับการก่อสร้างอาคาร เช่น ปรับพื้นดินให้ลาดเอียงไปทางทิศเหนือเพื่อให้รับแสงแดดน้อยลง หรือสร้างบ่อน้ำ ขนาดใหญ่เพื่อให้ลมพัดผ่านสร้างความเย็นให้กับสภาพแวดล้อม เป็นต้น

4) **สภาพภูมิอากาศ** ใช้ประโยชน์จากลมประจำ ถิ่น ด้วยการวางตัวอาคารและช่องเปิดให้ขวางทิศทางลม สำหรับประเทศไทยมีลมประจำ ถิ่น ได้แก่ ลมฤดูร้อนพัดจากทางทิศใต้หรือตะวันตกเฉียงใต้ และลมฤดูหนาวพัดจากทางทิศเหนือหรือตะวันออกเฉียงเหนือ



ภาพที่ 7.3 ภาพแสดงปัจจัยภายนอกต่อการออกแบบอาคารอนุรักษ์พลังงาน

ที่มา : กรมพัฒนาพลังงานทดแทน และอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน , 2562 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

## 7.2.2 ปัจจัยภายในต่อการออกแบบอาคารอนุรักษ์พลังงาน

### 1) ระบบเปลือกอาคาร

1.1) **ผนังทึบ** เพิ่มความสามารถต้านทานความร้อนให้สูง(R-value) หรือค่าสัมประสิทธิ์การถ่ายเทความร้อนรวมให้ต่ำ (U-value) ด้วยการติดตั้งฉนวนกันความร้อนที่ผนังด้านนอกหรือใช้ผนัง 2 ชั้นที่มีช่องว่างอากาศระหว่างชั้นเพื่อกันความร้อนจากภายนอก



ภาพที่ 7.4 ภาพแสดงการวิธีการกันความร้อนจากภายนอกของผนังทึบ

ที่มา : กรมพัฒนาพลังงานทดแทน และอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน , 2562 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

1.2) **สีของผนังทึบภายนอก** ควรเป็นสีโทนอ่อน เช่น ขาว สีโทนอ่อนมีคุณสมบัติดูดกลืนรังสีแสงอาทิตย์น้อยกว่าสีโทนเข้ม แต่ถ้าจำเป็นต้องใช้สีโทนเข้มไม่ควรใช้ในตำแหน่งที่โดนแสงอาทิตย์มาก หรือต้องมีการติดตั้งฉนวนกันความร้อนด้านหลังบริเวณที่ใช้สีเข้ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 7.5 ภาพแสดงการแก้ปัญหาความร้อนจากสีของผนังที่ภายนอก

ที่มา : กรมพัฒนาพลังงานทดแทน และอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน , 2562 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

### 1.3) ผนังโปร่งแสง คุณสมบัติของกระจกที่เหมาะสม

(1) Visible Transmittance (VT) ค่าการส่องผ่านของแสงไม่ควรน้อยกว่า 20% เพื่อสามารถนำแสงธรรมชาติมาประโยชน์ในอาคารได้

(2) U-value ค่าสัมประสิทธิ์การถ่ายเทความร้อนรวมควรน้อยเพื่อลดปริมาณความร้อนที่เกิดจากการถ่ายเทความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ภายในอาคาร เช่น กระจกเขียวตัดแสง กระจก Low-E เป็นต้น

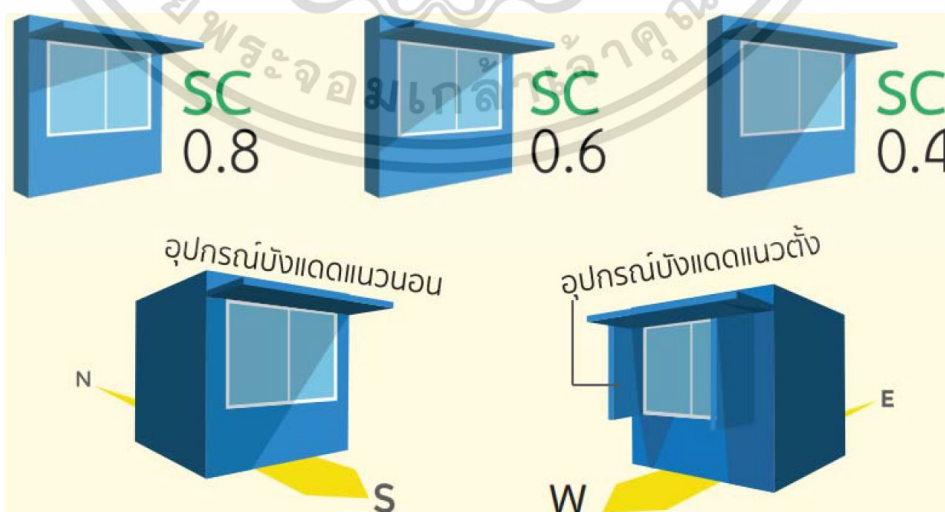
(3) Solar Heat Gain Coefficient (SHGC) คือผลรวมของรังสีอาทิตย์ที่ส่งผ่านกระจกกับส่วนของรังสีที่ถูกดูดซับอยู่ภายในกระจก ซึ่งควรมีค่าน้อย เพื่อป้องกันรังสีอาทิตย์และเพื่อความสบายตาของผู้ใช้อาคาร

1.4) หลังคา ควรมีการติดตั้งฉนวนกันความร้อน เพื่อให้ตัวอาคารมีประสิทธิภาพในการประหยัดพลังงานได้ดีขึ้น เช่น ฉนวนใยแก้ว ฉนวนโพนี แผ่นยิปซัมบอร์ด แผ่นสะท้อนความร้อน อลูมิเนียมพอยล์ เป็นต้น

### 1.5) อุปกรณ์บังแดดภายนอก

(1) อาคารด้านทิศใต้และทิศเหนือควรติดตั้งแบบแนวนอน

(2) อาคารด้านทิศตะวันออกและทิศตะวันตกควรติดตั้งแบบแนวตั้ง

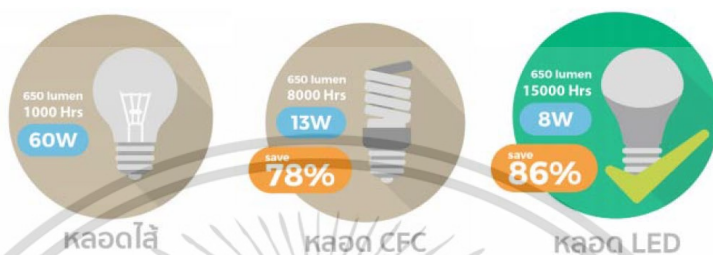


ภาพที่ 7.6 ภาพแสดงอุปกรณ์บังแดดภายนอก

ที่มา : กรมพัฒนาพลังงานทดแทน และอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน , 2562 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง การลดการใช้พลังงานสำหรับระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ควรลดการใช้ไฟฟ้าจากแสงประดิษฐ์หรือหลอดไฟต่าง ๆ ให้น้อยที่สุดแต่ความสว่างต้องเพียงพอกับการใช้งาน แนวทางการออกแบบระบบไฟฟ้าแสงสว่างได้แก่การเลือกใช้หลอดไฟที่มีประสิทธิภาพสูงหรือหลอดไฟLEDการใช้ประโยชน์จากแสงธรรมชาติในเวลากลางวันด้วยเทคนิคการติดตั้งสวิทช์เปิด-ปิดแบบแยกสำหรับพื้นที่ตามแนวรอบอาคารด้านที่มีแสงสว่างจากภายนอก เป็นต้น



ภาพที่ 7.7 ภาพเปรียบเทียบคุณสมบัติหลอดไฟแต่ละประเภท

ที่มา : กรมพัฒนาพลังงานทดแทน และอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน , 2562 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

3) ระบบปรับอากาศ การใช้ระบบปรับอากาศต้องคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เช่น เลือกเครื่องปรับอากาศที่มีกำลังทำความเย็นเหมาะสมกับภาระการทำความเย็น และมีประสิทธิภาพสูงหรือเป็นรุ่นประหยัดไฟเบอร์ 5 เป็นต้น

### 7.3 หลักการออกแบบอาคารเพื่อคนทั้งมวล (Universal Design)

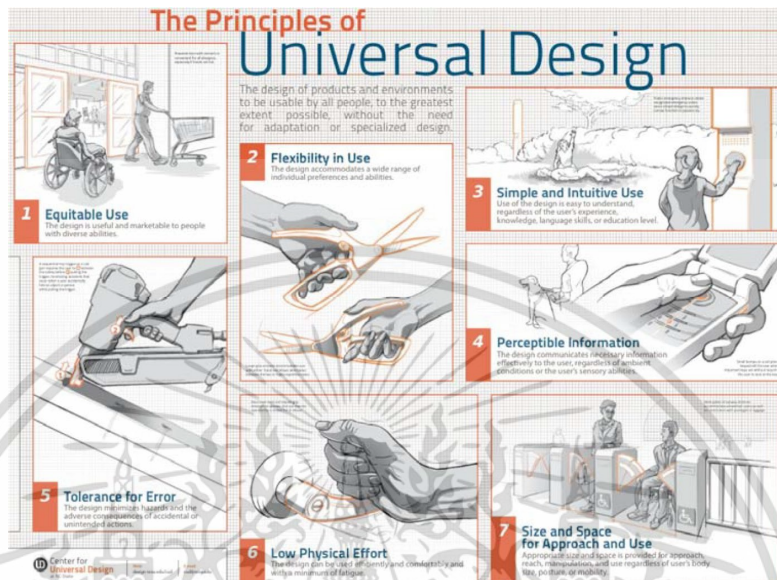
Universal Design (UD) หมายถึง การออกแบบเพื่อทุกคน คือคนทุกเพศทุกวัย ไม่ว่าจะเป็ นหญิงหรือชาย วัยเด็ก วัยหนุ่ม หรือวัยชรา เด็กเล็ก สตรีมีครรภ์ ตลอดจนผู้พิการประเภทต่างๆ ไม่ว่าจะเป็ นตาบอด หูหนวก พิการแขน ขา ฯลฯ

UD แนวคิดในการออกแบบทั้งสภาพแวดล้อม สิ่งอำนวยความสะดวกไปจนถึงอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ เฟอร์นิเจอร์ ฯลฯ โดยมีหลักในการออกแบบเพื่อการใช้งานที่สะดวกสบาย ปลอดภัย เหมาะสมสำหรับทุกคนและไม่ต้องมีการดัดแปลงพิเศษหรือเฉพาะเจาะจงเพื่อบุคคลกลุ่มใด กลุ่มหนึ่ง โดยองค์ประกอบของ UD ซึ่งเป็นที่ยอมรับในระดับสากล มีหลักทั้งสิ้น 7 ประการ นั่นคือ

- (1) Equitability คือ ความเสมอภาคเท่าเทียมกันในการใช้ประโยชน์
- (2) Flexibility คือ มีความยืดหยุ่น ปรับเปลี่ยนได้
- (3) Simple and Intuitive คือ ใช้งานง่ายไม่ยุ่งยาก
- (4) Perceptible Information คือ ข้อมูลชัดเจน สื่อความหมายเป็นที่เข้าใจ
- (5) Tolerance for error คือ มีระบบป้องกันอันตราย
- (6) Low Physical Effort คือ เบาลงช่วยทุ่น แรงกาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(7) Size and Space คือ มีขนาดและพื้นที่ สำหรับการใช้งานได้อย่างเหมาะสมกับคนทุกรูปร่าง (สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์. 2558)



ภาพที่ 7.8 แสดงภาพรวมหลักการออกแบบอาคารเพื่อคนทั้งมวล  
ที่มา : Universal Design for Learning in HCPSS, 2559 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

### 7.4 หลักการออกแบบอาคารเพื่อสุขภาวะที่ดี (WELL Building Standard)

WELL คือมาตรฐานการออกแบบแรกของโลกที่เกี่ยวกับการยกระดับสุขภาวะและความ เป็นอยู่ที่ดีของผู้ใช้งานอาคาร ซึ่งถูกพัฒนามาจากประสบการณ์กว่า 6 ปี ของทีมวิจัยที่มีทั้ง สถาปนิก แพทย์ นักวิทยาศาสตร์ และผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง WELL จึงเป็นที่ยอมรับในแวดวงผู้ประกอบการวิชาชีพ

#### 7.4.1 แนวคิดของมาตรฐานอาคาร WELL

WELL Building Standard มาตรฐานการออกแบบอาคาร ที่คำนึงถึงสุขภาวะและ ความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อาศัย ซึ่งมาตรฐานนี้จะต้องมีการตรวจประเมินผล ตรวจสอบประสิทธิภาพ และ ออกหนังสือรับรองหลังผ่านเกณฑ์มาตรฐานทั้งหมด 10 ด้าน คือ



ภาพที่ 7.9 มาตรฐานทั้งหมด 10 ด้านของ WELL Building Standard

ที่มา : International WELL Building Institute, 2561 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) **อากาศ (Air)** สัมผัสกับคุณภาพอากาศภายในอาคารในระดับสูงตลอดการใช้งานอาคารได้แก่

- การวัดคุณภาพอากาศ
- หน้าต่างที่ระบายอากาศและเปิดใช้งาน
- มีการกรองอากาศ
- มีการจัดการมลพิษในงานก่อสร้าง
- การห้ามสูบบุหรี่
- การควบคุมจุลินทรีย์และเชื้อรา

2) **น้ำ (Water)** การเข้าถึงน้ำดื่มคุณภาพสูงและการจัดการน้ำที่ดี ได้แก่

- การวัดคุณภาพน้ำ
- การสนับสนุนน้ำดื่ม
- การจัดการความชื้น
- การควบคุมแบคทีเรียลิจิโอเนลลา<sup>1</sup>
- ที่ล้างมือ
- การรักษาคุณภาพน้ำ

3) **อาหาร (Nourishment)** ส่งเสริมนิสัยการกินที่ดีขึ้นด้วยการสร้างสภาพแวดล้อมเอื้อให้อาหารที่ดีต่อสุขภาพเป็นทางเลือกที่เข้าถึงง่ายที่สุด

- สนับสนุนอาหารประเภทผลไม้และผัก
- โฆษณาและให้ความรู้เกี่ยวกับอาหารที่ดีต่อสุขภาพ
- ข้อมูลทางโภชนาการที่ครบถ้วน
- พื้นที่การรับประทานอาหารที่ดี
- ข้อจำกัดของส่วนผสมที่ไม่ส่งผลดีต่อสุขภาพ
- แนวทางการเตรียมอาหารที่มีประสิทธิภาพ
- การจัดการสัดส่วนของอาหารที่ดี
- ดำเนินถึงการผลิตและการจัดหาวัตถุดิบอย่างมีประสิทธิภาพ
- การเข้าถึงง่ายของอาหารที่ดีต่อสุขภาพ

4) **แสงสว่าง (Light)** ได้รับประโยชน์จากแสงที่ออกแบบมาเพื่อเพิ่มความตื่นตัวและการจัดการแสงที่เสริมประสบการณ์การนอนหลับ

- การเข้าถึงแสงธรรมชาติ
- การควบคุมแสงได้ด้วยผู้ที่มาพัก

<sup>1</sup> เชื้อแบคทีเรียลิจิโอเนลลา(Legionella) คือ เชื้อที่ชอบอาศัยอยู่ในน้ำนิ่งเช่น น้ำในหอผึ่งเย็นของเครื่องปรับอากาศตามอาคารใหญ่ๆ ไม่ว่าจะเป็นโรงแรม ศูนย์การค้า และโรงพยาบาล รวมไปถึงอ่างน้ำวน น้ำแร่ เครื่องทำน้ำร้อน และฝักบัวอาบน้ำที่ไม่มีการดูแลรักษาความสะอาดอย่างถูกต้อง

- การมองเห็นที่ชัดเจนและมีคุณภาพ
- การออกแบบแสงให้สอดคล้องกับนาฬิกาชีวิต<sup>2</sup>
- คุณภาพแสงที่ดี ควบคุมความจ้าของแสง และให้ความรู้เรื่องแสง

**5) การเคลื่อนไหว (Movement)** ข้อมูลจาก 146 ประเทศที่เป็นตัวแทนประมาณ 93% ของประชากรโลกแสดงให้เห็นว่าเกือบหนึ่งในสี่ของประชากรวัยผู้ใหญ่ไม่ค่อยเคลื่อนไหวตัว จึงส่งเสริมให้ใช้ชีวิตอย่างกระตือรือร้นผ่านกลยุทธ์การออกแบบเพื่อสิ่งแวดล้อม นโยบายและโปรแกรมเพื่อสุขภาพ

- การวางแผนและคัดเลือกที่ตั้งโครงการที่เอื้อประโยชน์
- คำวินิจฉัยการยศาสตร์ (Ergonomics)<sup>3</sup>
- การส่งเสริมการออกกำลังกาย
- การเคลื่อนไหวและทางสัญจร
- ตรวจสอบการเคลื่อนไหวด้วยตนเอง (Self-monitoring)
- การเดินทางที่ใช้การเคลื่อนไหวร่างกาย เช่นการวิ่ง การเดิน การปั่นจักรยาน

**6) ภาวะสบาย (Thermal Comfort)** คือ ช่วงอุณหภูมิและความชื้นของอากาศที่ทำให้คนส่วนใหญ่รู้สึกสบาย โดย

- การวัดค่าภาวะสบาย
- การระบายความร้อนที่ดี
- การควบคุมความชื้น

**7) เสียง (Sound)** การควบคุมความสบายทางเสียงที่ดีที่สุด ได้แก่

- การวัดคุณภาพเสียง
- การดูดซับเสียง ป้องกันเสียงรบกวน
- การเก็บเสียงในบริเวณที่มีเสียงที่ก่อให้เกิดการรบกวนได้
- การกันเสียง

**8) วัสดุ (Materials)** ลดการสัมผัสของมนุษย์ต่อวัสดุก่อสร้างที่เป็นอันตราย ได้แก่

- ความปลอดภัยของตะกั่ว, โยหิน, PCB<sup>4</sup> และปรอท

<sup>2</sup> นาฬิกาชีวิต (Body Clock) คือ วงจรของระบบการทำงานในร่างกายมนุษย์ ที่มีหน้าที่ในการควบคุมการทำงานของระบบต่าง ๆ ในร่างกาย ไม่ว่าจะเป็นการตื่นนอน การนอนหลับ หรือการหลั่งฮอร์โมน แม้แต่การแปรเปลี่ยนของอุณหภูมิในร่างกาย

<sup>3</sup> การยศาสตร์ คือ ศาสตร์แขนงหนึ่งที่ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างคน และส่วนต่างๆ ของ ระบบ และความสัมพันธ์ของการประยุกต์ใช้ทฤษฎี หลักการ ข้อมูล และวิธีการ ในการออกแบบเพื่อทำให้มนุษย์มีความเป็นอยู่ที่ดีที่สุด และระบบได้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด” (สมาคมการยศาสตร์นานาชาติ (IEA))

<sup>4</sup> PCBs (Polychlorinated Biphenyls) เป็นสารพิษที่เห็นผลความเป็นพิษในทันทีที่สัมผัส สูดดม หรือรับประทานเข้าไป ทำให้เกิดการเสื่อมถอยของสุขภาพ นอกจากนี้ PCBs ยังเป็นพิษต่อคนและสัตว์หากมีการสะสมสาร PCBs ไว้มากเป็นชนิดเรื้อรังจะทำลายสภาพของยีนซึ่งมีผลต่อกรรมพันธุ์

- การลด VOC<sup>5</sup>
- การจัดการของเสียที่มีคุณภาพ
- การควบคุมการปล่อยก๊าซ
- การฟื้นฟูสภาพที่ดิน
- การใช้ยาฆ่าแมลง
- ความชัดเจนของที่มาของวัสดุที่เลือกใช้

**9) จิตใจ (Mind)** คือ การสนับสนุนสุขภาพความรู้ความเข้าใจและอารมณ์ผ่านการออกแบบทางเทคโนโลยีและกลยุทธ์ในการรักษา ได้แก่

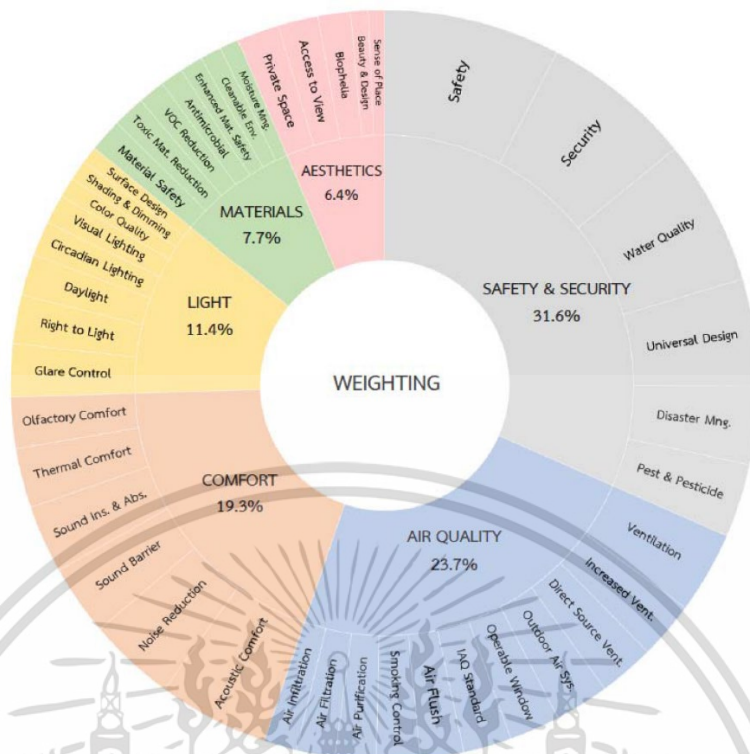
- การเข้าถึงธรรมชาติ
- การป้องกันและการเลิกยาสูบ
- สนับสนุนการนอนหลับที่มีคุณภาพ
- แผนรับมือเหตุฉุกเฉิน

**10) สังคม (Community)** คือ สร้างชุมชนแบบบูรณาการผ่านความเท่าเทียมทางสังคม การมีส่วนร่วมของพลเมืองและการออกแบบที่เข้าถึงได้

- การออกแบบที่เข้าถึงได้และเป็นสากล
- การสนับสนุนคุณแม่คุณพ่อมือใหม่
- เครื่องมือรองรับเหตุฉุกเฉิน
- การเข้าถึงชุมชนและการมีส่วนร่วม
- ความโปร่งใสขององค์กร

<sup>5</sup> สารประกอบอินทรีย์ระเหยง่าย (VOCs) ในบรรยากาศจัดเป็นอากาศพิษ (Toxic Air) ซึ่งในชีวิตประจำวันเราได้รับสารชนิดนี้จากผลิตภัณฑ์หลายอย่าง เช่น สีทาบ้านควันบุหรี่น้ำยาฟอกสีสารตัวทำลายในการพิมพ์อุปกรณ์สำนักงานอุตสาหกรรม น้ำยาซักแห้ง น้ำยาสำหรับย้อมผมและตัดผม สารกำจัดศัตรูพืชสารที่เกิดจากการเผาไหม้และปนเปื้อนในอากาศ น้ำดื่ม อาหาร และเครื่องดื่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 7.10 แสดงแบบจำลองสัดส่วนเกณฑ์การออกแบบอาคารที่พักเพื่อสุขภาพ  
 ที่มา : ภาวดี จรุงศรี , 2560/ สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

WELL ให้การรับรองโครงการที่บรรลุเงื่อนไขทั้งหมดและมีจำนวนคะแนน ในระดับที่ สอดคล้องกับคะแนนดังต่อไปนี้

- WELL Core Certification 40 คะแนน
- WELL Core Silver Certification 50 คะแนน
- WELL Core Gold Certification 60 คะแนน
- WELL Core Platinum Certification 80 คะแนน



ภาพที่ 7.11 แสดงระดับการรับรองของ WELL Building Standard  
 ที่มา : International WELL Building Institute, 2561 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 7.5 หลักการจัดวางเชิงพื้นที่ (Spatial Organization)

มี 5 วิธีพื้นฐานในการจัดเรียงช่องว่างในอาคาร ที่มีอิทธิพลต่อรูปร่างและทางสัญจรภายในอาคาร

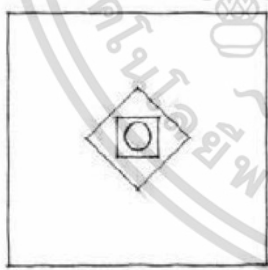
1) Centralized Organizations พื้นที่รองจะถูกจัดกลุ่มรอบ ๆ พื้นที่หลักจะโดดเด่น โดยมักจะมีรูปร่างหรือขนาดแตกต่างกัน เมื่อเทียบกับพื้นที่รอง

2) Linear Organizations ช่องว่างมีความซ้ำซ้อน แต่เหมือนหรือต่างกันในด้านขนาด รูปแบบ หรือ การใช้สอย และไม่จำเป็นต้องเป็นเส้นตรง

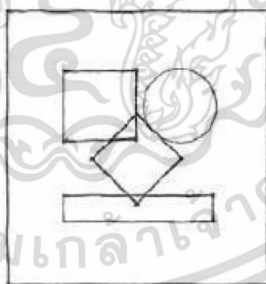
3) Radial Organizations พื้นที่ส่วนกลางที่โดดเด่นด้วยเส้นทางรองในลักษณะรัศมีพื้นที่หลักเป็นภายในและมีเส้นรัศมีมุ่งออกไปด้านนอกเป็นแฉก

4) Clustered Organizations การจัดองค์ประกอบแบบเป็นกลุ่ม พึ่งพาความสัมพันธ์ทางกายภาพเพื่อเชื่อมโยงช่องว่างเข้าด้วยกัน อาจถูกจัดกลุ่มรอบ ๆ จุดเข้าหรือตามเส้นทางรูปแบบคลัสเตอร์ไม่จำเป็นต้องมาจากแนวคิดทางเรขาคณิต แต่อาจยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงได้อย่างง่ายดาย

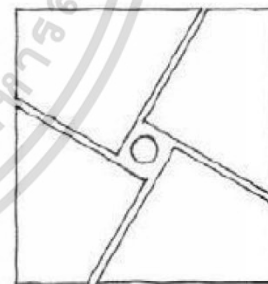
5) Grid Organizations การจัดระเบียบภายในเขตข้อมูลของตารางโครงสร้างหรือกรอบสามมิติอื่น ๆ กริดสร้างความสม่ำเสมอและสร้างชุดข้อมูลหรือจุดอ้างอิงที่มั่นคง กริดอาจถูกเปลี่ยนรูป (เพิ่ม, ลบ, เลเยอร์) ส่วนของกริดอาจถูกเคลื่อนย้ายและหมุนรอบจุดได้ตารางสามารถทำผิดปกติในหนึ่งหรือสองทิศทางไปยังโซนที่ชัดเจนสำหรับการไหลเวียนและการบริการหรือเพื่อรองรับความต้องการมิติของพื้นที่รูปแบบกริดอาจถูกขัดจังหวะเพื่อกำหนดพื้นที่สำคัญ



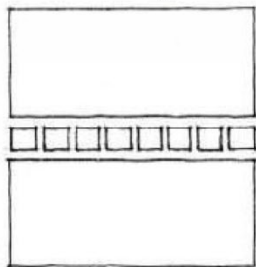
Centralized Organizations



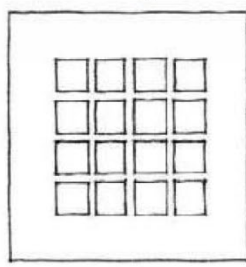
Clustered Organizations



Radial Organizations



Linear Organizations



Grid Organizations

ภาพที่ 7.12 ภาพแสดง 5 วิธีพื้นฐานในการจัดการเชิงพื้นที่

ที่มา : Francis D.K. Ching. 2486 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 7.6 หลักการปรับระดับที่ดิน (Contour/Grading Method)

การปรับระดับเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิประเทศเดิม ให้มีความเหมาะสมต่อการใช้พื้นที่ หรือเพื่อความสวยงามนับเป็นงานที่สำคัญที่สุดส่วนหนึ่งในการออกแบบภูมิทัศน์ ตลอดจนการวางผังบริเวณโดยการปรับระดับนั้นๆจะต้องคำนึงถึงกฎเกณฑ์ทางธรรมชาติบางประการ เช่นมุมอยู่ตัวของดิน (Repose angle) ความสามารถในการระบายน้ำออกจากพื้นที่การไม่สร้างความกระทบกระเทือนในด้านไม้ดีต่อพื้นที่ข้างเคียง เป็นต้น

ในขบวนการออกแบบสำหรับพื้นที่ที่มีรูปร่างภูมิประเทศสูงๆ ต่ำๆ การปรับระดับจะต้องเริ่มตั้งแต่การวางแนวความคิด ในขั้นแรกๆมิใช่วางผังเสร็จเรียบร้อยแล้วจึงเริ่มทำการปรับระดับ โดยผู้ออกแบบอาคารจะพยายามรบกวนสภาพภูมิประเทศเดิม ให้น้อยที่สุดและใช้ประโยชน์จากสภาพภูมิประเทศเดิมให้มากที่สุด เพื่อให้ได้งานที่มีความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมและเป็นการประหยัดงบประมาณในการปรับระดับอีกด้วย

### 7.6.1 นิยามของศัพท์เทคนิคที่ใช้เสมอในงานปรับระดับ

**อัตราความลาด (Gradient)** ได้แก่ ร้อยละของส่วนยก หรือส่วนลดของระดับต่อระยะ 100 เมตร เช่น อัตราความลาด 4% หมายถึง ความลาดที่ยกสูงขึ้น 4 เมตร ในระยะทางนอน 100 เมตร

**ระยะยกหลังเต่า (Crown)** ได้แก่ ระยะของระดับในส่วนกลางของถนน หรือทางเท้า เพื่อป้องกันน้ำขัง

**ความเอียง (Cross slope or Pitch)** ได้แก่ความลาดที่ทำขึ้นบนผิวลาด (Pave area) เพื่อการระบายน้ำ อาจบอกเป็นเปอร์เซ็นต์ หรือเลขเต็มก็ได้

**ความลาดชั้น (Wash)** ได้แก่ ความลาดที่ทำขึ้นบนชั้นบันได เพื่อป้องกันน้ำขัง ส่วนมากบอกเป็น เซนติเมตร ต่อ เมตร หรือ เปอร์เซ็นต์

**ความสอบ (Batter)** ได้แก่ ปริมาณความสอบของพื้นผิวทางตั้งจากเส้นดิ่ง เช่น กำแพงกันดิน ใช้บอกเป็น เซนติเมตร ต่อ เมตร หรือ เปอร์เซ็นต์

**ความลาด (Slope)** ได้แก่ อัตราส่วนของระยะทางนอน ต่อ ระยะทางตั้งของเนิน เช่น 3:1

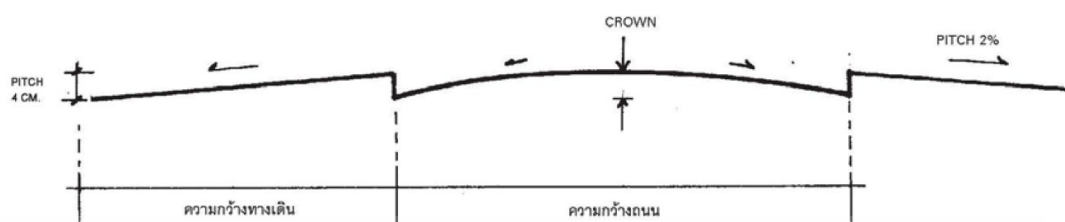
**ความลาดมากที่สุด (Maximum slope)** ได้แก่ อัตราส่วนความลาดมากที่สุดของเนิน ที่เหมาะสมตามสภาพของวัสดุ

หินตัน	1/4 : 1
หินหลวม (เซนหิน)	1/2 : 1
กรวด	1 1/2 : 1
ดินแน่นแข็ง	1 1/2 : 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดินอ่อน 2 : 1

เนินตัดหญ้า (ด้วยเครื่อง) 3 : 1

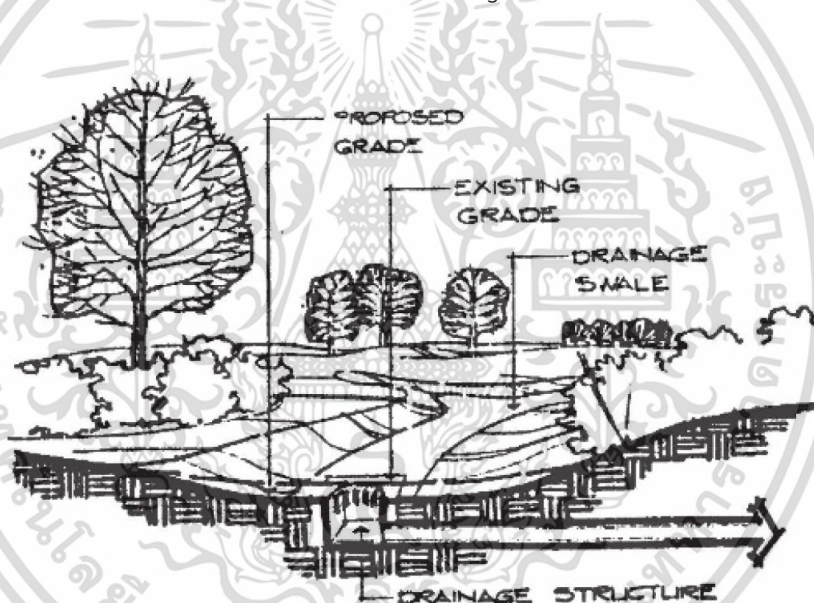


ภาพที่ 7.13 ภาพแสดงรูปตัดความต่างระดับความลาดถนนและทางเดิน

ที่มา : อริยา อรุณินท์. 2541 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

## 7.6.2 วัตถุประสงค์ในการปรับระดับพื้นที่ของโครงการ

### 1) เพื่อการระบายน้ำ (Surface Drainage)



ภาพที่ 7.14 ภาพแสดงรูปตัดความต่างระดับการระบายน้ำ

ที่มา : อริยา อรุณินท์. 2541 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

2) เพื่อปรับปรุงสภาพภูมิประเทศบางประเภท เช่น ผาชัน ให้สามารถใช้ประโยชน์ได้

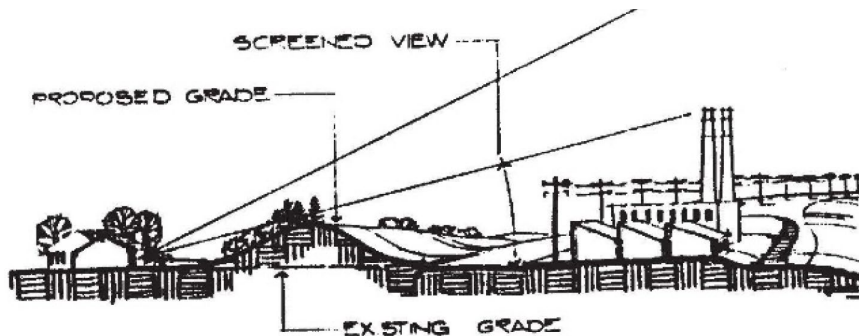
ละสวยงาม

3) เพื่อเพิ่มความน่าสนใจให้กับบริเวณ

4) เพื่อเพิ่มมุมมองสู่วิวที่น่าสนใจ

5) เพื่อบังมุมมองที่ไม่น่าดู

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



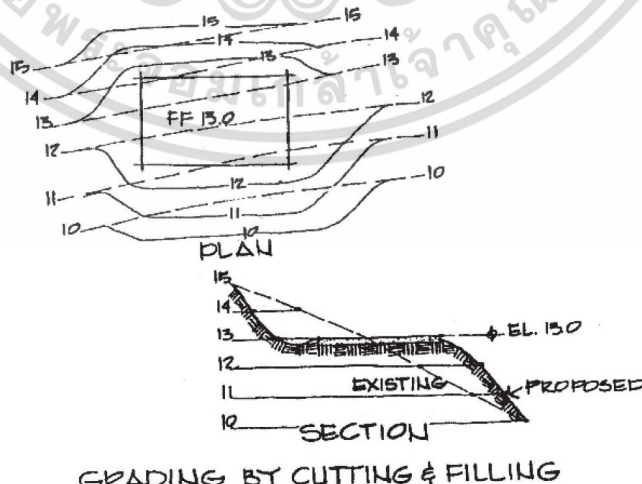
ภาพที่ 7.15 ภาพแสดงรูปตัดการบังมมองที่ไม่มาด้วยระดับดิน  
ที่มา : อริยา อรุณินท์. 2541 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

- 6) เพื่อความเหมาะสมในการจัดวางอาคาร สิ่งก่อสร้างบางประเภท
- 7) เพื่อเน้นหรือควบคุมทางสัญจร

### 7.6.3 การตัดและการถมดิน (Cutting and Fill)

การแก้ไขสภาพภูมิประเทศ โดยการตัดดินออกส่วนหนึ่ง และถมดินเข้าส่วนหนึ่งให้  
ได้ระดับตามที่ต้องการ ในกรณีนี้ระดับสิ่งก่อสร้างจะประมาณเท่ากับเส้นระดับที่ผ่านกลาง สิ่งก่อสร้าง  
นั้นๆ วิธีนี้เป็นวิธีที่นิยมใช้มากที่สุดการประมาณความสมดุลของดินที่ถูกตัด และถมจะช่วยลด หรือตัด  
ค่าใช้จ่ายในการขนดินไปทิ้ง หือหาดินมาถม การตัด และถมมีประโยชน์มากที่สุดในบริเวณที่กว้างและ  
ความลาดไม่มากเกินไป โดยการใช้ดินส่วนที่ขุดออกไปใช้ในการจัดภูมิทัศน์ ที่จอดรถ หรือบริเวณใช้  
สอยอื่นๆ ที่ไม่มีโครงสร้าง เช่นสนามกีฬา

หมายเหตุ ไม่ว่าจะใช้กรรมวิธีในการตัด และถมอย่างไรก็ตาม ก็ยากอย่างยิ่งที่จะถาก  
เอาดินผิว (Top soil) ซึ่งเป็นดินที่อุดมด้วยอินทรีย์วัตถุออกไปกองเก็บไว้ต่างหาก เพื่อจะได้นำมาใช้ใน  
การปลูกต้นไม้และป้องกันการกัดเซาะในภายหลัง

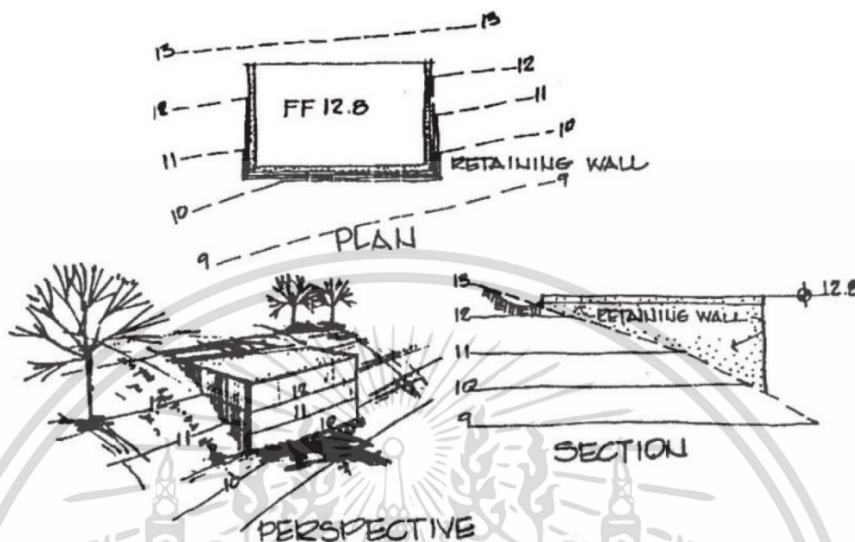


ภาพที่ 7.16 ภาพแสดงการแก้ไขสภาพภูมิประเทศ โดยการตัดดินออกส่วนหนึ่งและถมดินส่วนหนึ่ง  
ที่มา : อริยา อรุณินท์. 2541 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### 7.6.4 การใช้กำแพงกันดิน (Retaining Wall)

ใช้หลักการเดียวกับ 3 วิธีข้างต้น แต่แทนที่จะต้องไล่ระดับความลาดของดิน ที่ถูกรบกวนต้องใช้กำแพงกันดินแทน



ภาพที่ 7.17 ภาพแสดงการใช้กำแพงกันดิน

ที่มา : อริยา อรุณินท์, 2541 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

#### 7.6.5 การปรับระดับเพื่อเป็นทางสัญจร (Grading for Circulation) ดังนั้นจึงต้องกา

วิธีขึ้นหรือลงเนิน ซึ่งมีอยู่ 2 วิธีคือ

- 1) จับทางสัญจรราบให้ลาดขึ้นลงเล็กน้อยตามทางยาว
- 2) เดินทางราบไประยะหนึ่ง แล้วขึ้นทางดิ่งเป็นระยะสั้นๆ โดยอาศัยทางลาดที่ชัน

(Ramp) หรือบันได

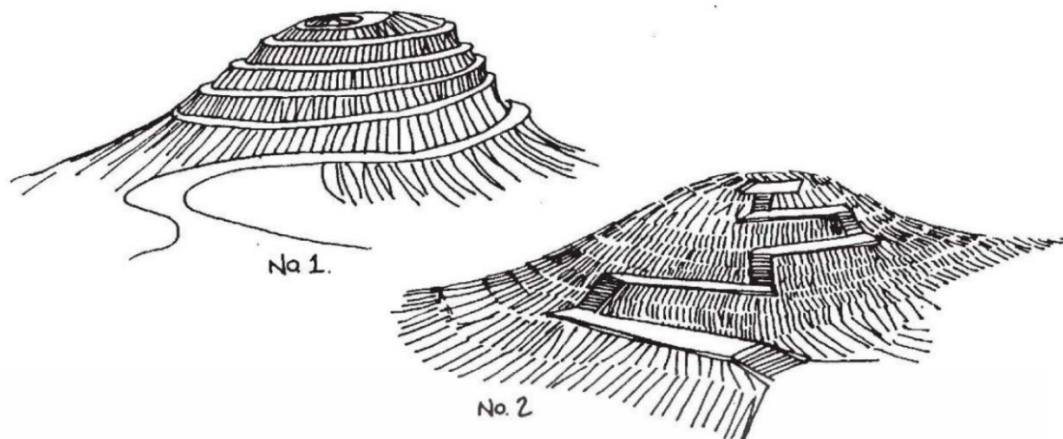
มีวิธีหลักๆ ในการออกแบบทางสัญจรคือ

1) ขนานกับเส้นระดับ ความจริงไม่ขนานทีเดียว แต่เกือบขนาน โดยการเอียงขึ้นเล็กน้อยเพื่อไต่ระดับเส้นทางแบบนี้จะเป็นเส้นทางที่ออกจะราบ แต่จะต้องทำการปรับระดับเป็นงานใหญ่เพื่อให้ทางกว้างพอที่จะสัญจรได้

2) ตั้งฉากกับเส้นระดับ แบบนี้เกือบไม่ต้องทำการปรับระดับ และทางสัญจรจะชันมาก

จาก 2 วิธีข้างต้นนี้จะพบว่า ถ้าเราต้องการเดินทางข้ามเนินหรือภูเขาให้รวดเร็วที่สุดและสั้นที่สุด ก็ควรเลือกวิธีแบบตั้งฉากแต่ถ้าต้องการเดินทางสบายๆ ขึ้นหรือลงเนินหรือภูเขา ก็ควรเลือกวิธีขนาน แต่โดยปกติแล้ว กรรมวิธีในการปรับระดับทางสัญจรจะอยู่ระหว่าง 2 วิธีนี้ โดยถนนหรือทางเท้าจะลาดขึ้นลงอย่างพอเหมาะ เพื่อให้เดินทางได้รวดเร็วที่สุด และเหนื่อยน้อยที่สุด การนำวิธี 2 วิธีนี้รวมกัน เราจะได้ทางสัญจรที่เหมาะสม สำหรับคนหรือยานพาหนะชนิดต่าง ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 7.18 ภาพแสดงการปรับระดับเพื่อการสัญจร (Grading for Circulation)

ที่มา : อริยา อรุณินท์. 2541 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

วิธีที่ 1 การสัญจรทางราบให้ลาดขึ้น/ลง เล็กน้อยตามทางยาว

วิธีที่ 2 ราบเป็นระยะหนึ่งแล้วขึ้นทางดิ่งเป็นระยะโดยใช้บันไดหรือทางลาด (Ramp)

ทางสัญจรที่สร้างผ่านที่ราบมีวิธีปรับระดับที่ไม่ยากนัก เพียงแต่ทำพื้นผิวถนนให้สม่ำเสมอและทำให้ระบายน้ำได้สะดวก

1) การทำพื้นผิวถนนให้สม่ำเสมอ หมายถึงการทำผิวของพื้นที่ซึ่งลุ่มๆ ดอนๆ ให้ราบเรียบ โดยการวางระยะเส้นระดับ ให้ห่างเท่าๆกัน สำหรับทางเดินเท้าอาจทำให้สูงๆ ต่ำๆได้ และคนเดินอาจชอบ แต่สำหรับถนนแล้วไม่เหมาะ เพราะรถต้องชะลอความเร็วและอาจเกิดอันตรายได้

2) การระบายน้ำในถนนที่อยู่ในระดับราบ จำเป็นต้องสร้างจุดสูงหรือจุดต่ำเทียมขึ้นเพื่อให้ระบายน้ำไปได้ ในการนี้อาจแสดงได้โดยการลากเส้นระดับ ใช้ระดับจุด (Spot elevation) หรือใช้รูปตัดขวางหรือรูปตัดตามยาวแสดงได้

การปรับระดับสำหรับทางสัญจรใช้กรรมวิธีเดียวกันกับการสร้างที่ราบ กล่าวคือ เส้นระดับใหม่จะแยกออกจากเส้นระดับเดิม ณ จุดเปลี่ยนที่ต้องการ และจะวกไปหาเส้นเดิมที่ต่ำกว่า ถ้าเป็นการถมและเส้นระดับเดิมที่สูงกว่า ถ้าเป็นการตัดเส้นระดับใหม่จะต้องไปบรรจบกับเส้นระดับเดิมอีก

วิธีปรับระดับเพื่อการสัญจรทางดิ่ง โดยการค่อยๆ ไล่ขึ้นไปตามทางลาดระยะยาว หรือไต่ขั้นคอนข้างขั้นเหล่านี้ ก็คือหลักพื้นฐานของระบบการสัญจร ซึ่งจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากนี้ ดังนั้นการเรียนรู้กรรมวิธีในการ “เล่น” กับมัน จึงเป็นสิ่งสำคัญในการที่จะได้มาซึ่งเส้นทางที่ดีที่สุดในงานนี้สิ่งเพิ่มเติมที่จำเป็นจะต้องทราบก่อนการออกแบบปรับระดับก็คือ

- ความชันสูงสุดที่ทางสัญจรนั้นจะเป็นไปได้ เช่น 4 % หรือ 8 %
- ความกว้างของเส้นทางสัญจรนั้น

**ความลาดเอียงของเส้นทาง** ขึ้นอยู่กับชนิดของยานพาหนะที่จะใช้ เช่นรถยนต์นั่ง จะแล่นได้ดีที่สุดในความเอียงลาดไม่เกิน 10 % คนเดินได้สะดวกในระยะยาว ในความลาด 3 - 5 % แต่ในระยะสั้นอาจเป็น 12 - 15 % หรือแม้แต่ 30 % โดยปกติแล้วหน่วยงานของรัฐจะเป็นผู้กำหนด อัตราความลาดสูงสุดเหล่านี้ไว้ เช่น กำหนดความเอียงลาดสูงสุดของถนน และกำหนดความเอียงลาดสูงสุดของทางลาด เป็นต้น

**ส่วนความกว้างของทางสัญจร** ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น ขนาดที่ดินเดิมที่หาได้ ความเร็วของการสัญจรปริมาณของการจราจร , ความปลอดภัย ตลอดจนปัจจัยทางด้านทัศนียภาพและนิเวศวิทยา ในบริเวณที่มีความลาดชันมาก หรือบริเวณที่สวยงาม ควรทำถนนให้แคบเท่าที่จะทำได้ เพราะถนนแคบจะลดการตัดหรือถล่มลงได้มาก เป็นการลดการทำลายสิ่งแวดล้อมที่สวยงามหรือบอบบาง

โดยปกติการเลือกเส้นทางควรหลีกเลี่ยงบริเวณที่ชัน เช่น ควรวางแผนถนนไปทางแอ่งเขามากกว่าบนเขาที่ชันหรือวางไปตามริมแม่น้ำจะดีกว่าวางขึ้นไปบนไหล่เขา การวางแผนถนนที่ประหยัดควรวางไปตามฐานของไหล่เขา ในกรณีทำลานเปิดโล่ง เส้นระดับจะลากผ่านลานนั้นๆ ด้วย และลานนั้นก็จำเป็นต้องมีความลาดเพื่อการระบายน้ำด้วย

**ตารางที่ 7.1** แสดงเกณฑ์ความลาดเอียงสำหรับลานเปิดแบบต่าง ๆ

(ที่มา : อริยา อรุณินท์. 2541 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563)

การใช้งาน	มากที่สุด ไม่เกิน (%)	น้อยที่สุด ไม่เกิน (%)
ถนน	8	0.5
ลานจอดรถ	5	0.5
ลานบริการ	5	0.5
ทางเดินสำคัญเข้าสู่อาคาร	4	1
ลานหน้าทางเข้าอาคาร	2	1
ทางเดินเท้าสำคัญ	8	1
ทางลาด	10	1
สนามหญ้าที่นั่งพักผ่อน	3	2
ทางระบายน้ำ	10	2
เนินหญ้าตัดด้วยเครื่อง	30	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 7.7 ความเป็นไปได้ทางการเงิน

### 7.7.1 เงินลงทุนของโครงการ

#### 1) เงินลงทุนส่วนที่ดิน

ราคาที่ดิน ไร่ละ 2,800,00 ล้านบาท มีที่ดินขนาด 40 ไร่ (64,000 ตารางเมตร)

ดังนั้นราคาที่ดิน 112,000,000 บาท

ค่าถมที่ดิน 1 เมตร/ไร่ 300,000.00 บาท ต่อ ไร่ ถ้ามเพิ่มเพียงครึ่งหนึ่งของพื้นที่

ดังนั้นค่าถมที่ดิน 6,000,000 บาท

**รวมเงินลงทุนในส่วนที่ดิน 118,000,000 บาท**

#### 2) เงินลงทุนส่วนค่าก่อสร้าง

### ตารางที่ 7.2 แสดงค่าก่อสร้างในส่วนต่าง ๆ ของโครงการ

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

องค์ประกอบโครงการ	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราค่าก่อสร้าง <sup>6</sup> (บาท ต่อ ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง (บาท)
ส่วนห้องพัก	5,649.00	25,000.00	141,225,000.00
ส่วนบริการสาธารณะ	762.00	25,000.00	19,050,000.00
ส่วนร้านอาหารและส่วนบริการ เครื่องดื่ม	1,340.00	25,000.00	33,500,000.00
ส่วนกิจกรรมนันทนาการ	4,359.94	25,000.00	108,998,500.00
ส่วนสำนักงานรวม	345.40	20,000.00	6,908,000.00
ส่วนบริการ	863.46	20,000.00	17,269,200.00
ส่วนอาคารและสถานที่(ไม่รวมที่ จอดรถ)	521.30	20,000.00	10,426,000.00
ที่จอดรถ	1,068.60	20,000.00	21,372,000.00
<b>รวมเงินลงทุนส่วนค่าก่อสร้าง</b>	<b>14,909.70</b>		<b>358,748,700.00</b>

<b>ดังนั้น</b>	เงินลงทุนค่าที่ดิน	118,000,000 บาท
	เงินลงทุนค่าก่อสร้าง	358,748,700 บาท
	<b>รวมเงินลงทุนของโครงการ</b>	<b>476,748,700 บาท</b>

<sup>6</sup> สมบูรณ์ จันทร์แสงโชติ. 337:2555

## 7.7.2 รายได้ของโครงการ

## 1) รายได้จากส่วนห้องพัก

ตารางที่ 7.3 แสดงรายได้รวมจากห้องพักต่อปี (กรณีมีการเข้าพักเต็มตลอดปี)

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ประเภทห้องพัก	จำนวนห้องพัก	ราคาห้องพักต่อคืน (บาท)	รายได้ห้องพักต่อวัน (บาท)	รายได้ห้องพักต่อปี (บาท)
Seascape room	16	6,000	96,000	35,040,000
Pool Villa	11	12,500	137,500	50,187,500
Ocean Villa	11	14,500	159,500	140,160,000
Royal Villa	2	23,500	47,000	17,155,000
รวม	40		440,000	242,542,500

หมายเหตุ ราคาห้องพักอ้างอิงจาก ตารางที่ 3.10

## 2) รายได้รวมต่อปี

ตารางที่ 7.4 แสดงรายได้รวมต่อปี (กรณีมีการเข้าพักเต็มตลอดปี)

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

องค์ประกอบ	อัตราส่วนรายได้จากรายได้ทั้งหมด <sup>7</sup>	รายได้ต่อปี
ห้องพัก	60%	242,542,500
อาหารและเครื่องดื่ม	30%	72,762,750
ซักรีด	10%	24,254,250
อื่น ๆ	10%	24,254,250
รวมรายได้ทั้งหมด	100%	363,813,750

แต่เนื่องจากรายได้ธุรกิจโรงแรมมีความไม่แน่นอน จึงประมาณการจองห้องพักดังนี้

ในช่วงปีที่ 1 20%	ของห้องพักทั้งหมด รายได้รวมต่อปี 72,762,750 บาท
ในช่วงปีที่ 2 40%	ของห้องพักทั้งหมด รายได้รวมต่อปี 145,525,500 บาท

<sup>7</sup> สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยีไทยญี่ปุ่น. 31:2553

ในช่วงปีที่ 3 เป็นต้นไป 50% ของห้องพักทั้งหมด รายได้รวมต่อปี 181,906,875 บาท

### 7.7.3 รายจ่ายของโครงการ

ตารางที่ 7.5 แสดงรายจ่ายรวมต่อปี (กรณีมีการเข้าพักเต็มตลอดปี)

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

รายการ	อัตราส่วนรายจ่ายจากรายได้ทั้งหมด <sup>8</sup>	รายจ่ายต่อปี (บาท)
ค่าต้นทุนบริการ	20%	72,762,750
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	25%	90,953,437.5
<b>รวมรายจ่ายทั้งหมด</b>		<b>163,716,187.5</b>

แต่เนื่องจากรายได้ธุรกิจโรงแรมมีความไม่แน่นอน จึงประมาณการจองห้องพักดังนี้

ช่วงปีที่ 1 20% ของห้องพักทั้งหมดรายจ่ายรวมต่อปี 32,743,237.5 บาท

ช่วงปีที่ 2 40% ของห้องพักทั้งหมดรายจ่ายรวมต่อปี 65,486,475 บาท

ช่วงปีที่ 3 เป็นต้นไป 50% ของห้องพักทั้งหมดรายจ่ายรวมต่อปี 81,858,093.75 บาท

### 7.7.4 สรุประยะเวลาคืนทุนของโครงการ

ตารางที่ 7.6 แสดงผลตอบแทนสุทธิในแต่ละปี

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

รายการ	ช่วงปีที่ 1	ช่วงปีที่ 2	ช่วงปีที่ 3 เป็นต้นไป
รายรับ	72,762,750.00	145,525,500.00	181,906,875.00
รายจ่าย	32,743,237.50	65,486,475.00	81,858,093.75
อัตราดอกเบี้ย 7%	2,292,026.63	4,584,053.25	5,730,066.56
กำไรสุทธิ	37,727,485.88	75,454,971.75	94,318,714.69
ภาษีเงินได้ของกำไร 35%	13,204,620.06	26,409,240.11	33,011,550.14
<b>ผลตอบแทนสุทธิ</b>	<b>24,522,865.82</b>	<b>49,045,731.64</b>	<b>61,307,164.55</b>

<sup>8</sup> สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยีไทยญี่ปุ่น. 34:2553

## ตารางที่ 7.7 แสดงระยะเวลาคืนทุนของโครงการ

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ช่วงปี	ผลตอบแทนสุทธิ	ผลตอบแทนสะสมโครงการ <sup>๑</sup>
ช่วงปีที่ 1	24,522,865.82	-452,225,834.18
ช่วงปีที่ 2	49,045,731.64	-403,180,102.54
ช่วงปีที่ 3	61,307,164.55	-341,872,937.99
ช่วงปีที่ 4	61,307,164.55	-280,565,773.44
ช่วงปีที่ 5	61,307,164.55	-219,258,608.89
ช่วงปีที่ 6	61,307,164.55	-157,951,444.34
ช่วงปีที่ 7	61,307,164.55	-96,644,279.79
ช่วงปีที่ 8	61,307,164.55	-35,337,115.24
ช่วงปีที่ 9	61,307,164.55	25,970,049.31

ดังนั้นหากอยู่ในสถานะเศรษฐกิจปกติโครงการจะสามารถคืนทุนได้ในระยะเวลา 8 ปี และได้ผลตอบแทนจากโครงการในช่วงปีที่ 9 25,970,049.31 บาท

## 7.8 กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

### 7.8.1 กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

อาศัยอำนาจตามความใน (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4 มาตรา 5 และ มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 และมาตรา 43 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

#### หมวด 1

#### สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม

ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว

<sup>๑</sup> คือ เงินลงทุนรวมของโครงการ - ผลตอบแทนสุทธิแต่ละปี = ผลตอบแทนสะสมโครงการ  
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหา รายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของ บทนิยามคำว่า “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 ห้องอาหารหรือ สถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่า ด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา
- (4) โรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือ สถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วย สถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

## หมวด 2

### หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท

**ข้อ 3** สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- (1) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมี การคมนาคมสะดวกและปลอดภัย
- (2) เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร
- (3) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการ อื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจ โรงแรม
- (4) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถาน อันเป็นที่ เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความ มั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรม ท้องถิ่น

**ข้อ 4** โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอย่าง น้อยดังต่อไปนี้

- (1) สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก
- (2) โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรมโดยจะจัดให้ มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก
- (3) การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง
- (4) ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 5 โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ

ข้อ 6 ห้องพักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา

ข้อ 7 ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพักกำกับไว้ทุกห้องเป็นตัวเลขอารบิกโดยให้แสดงไว้บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และในกรณีที่โรงแรมใดมีหลายอาคารเลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง

ข้อ 8 สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพักต้องไม่มีลักษณะมืดซิดและต้องสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา

ข้อ 9 อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับใบอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ 10 อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยโดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียนว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 11 ข้อ 12 ข้อ 13 ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 และข้อ 17

ข้อ 11 อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ 10 ต้องมีการรักษาความสะอาด มีการจัดแสงสว่างอย่างเพียงพอ และมีระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศที่ถูกต้องลักษณะ

ข้อ 12 อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ 10 ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมกับสภาพของอาคารและวัสดุภายใน จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง

(2) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (1) ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือในแต่ละชั้นจำนวน 1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

(3) การติดตั้งเครื่องดับเพลิง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร และต้องติดตั้งไว้ในที่ที่สามารถมองเห็นและอ่านคำแนะนำการใช้ได้โดยสะดวก

(4) เครื่องดับเพลิงต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลาและสามารถนำมาใช้งานได้โดยสะดวก

**ข้อ 13** อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ 10 ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา

(2) อาคารตาม (1) ที่มีความสูงเกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ภายในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา

(3) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (1) และ (2) ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น

**ข้อ 14** อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ 10 ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

**ข้อ 15** อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ 10 ต้องมีทางหนีไฟหรือบันไดหนีไฟตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

**ข้อ 16** อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ 10 ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ภายในอาคารต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงานระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองตามวรรคหนึ่ง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอ สำหรับเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉินทางเดิน ห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง

**ข้อ 17** บ่อเกรอะและบ่อซึมของส้วมของอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ 10 ต้องอยู่ห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร เว้นแต่กรณีที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาลและมีขนาดที่เหมาะสม

### หมวด 3

#### หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมแต่ละประเภท

**ข้อ 18** โรงแรมประเภท 1 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(1) มีห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(2) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(3) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

**ข้อ 19** โรงแรมประเภท 2 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(1) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(2) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

**ข้อ 20** โรงแรมประเภท 3 และประเภท 4 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(1) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 14 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(2) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะในห้องพักทุกห้อง

(3) กรณีมีห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการความใน (3) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการและโรงแรมที่ตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการหรือโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่งดอนุญาตให้ตั้งสถานบริการซึ่งมีสถานบริการตามมาตรา 3 (5) แห่งพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสถานบริการ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2546

#### บทเฉพาะกาล

**ข้อ 21** ความในข้อ 3 (4) ข้อ 5 เว้นแต่การรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ ข้อ 14 ข้อ 18 (2) และข้อ 19 (1) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมประเภท 1 และประเภท 2 ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หรือโรงแรมประเภท 1 และประเภท 2 ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ แต่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

**ข้อ 22** ความในข้อ 3 (4) และข้อ 20 (3) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมประเภท 3 และประเภท 4 ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับหรือโรงแรมประเภท 3 และประเภท 4 ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ แต่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

### 7.8.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)

**ข้อ 1** ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้ โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การพาณิชย์กรรม เช่น โรงแรม หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬา กลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

“อาคารพิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) โรงแรม หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หรือศาสนสถาน

(ข) อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตัน

(ค) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้

(ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยกรณีนั้น

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“สำนักงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ภัตตาคาร” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักรถยนต์ ที่พักรถยนต์ หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

“ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

## หมวด 1

### ลักษณะของอาคาร

ในกรณีที่มีความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตร ถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

**ข้อ 5** รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่มณฑนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงกั้นเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน

**ข้อ 6** สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตรและมีส่วนลาดชันไม่เกิน 10 ใน 100 สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร มีส่วนลาดชันไม่เกิน 8 ใน 100 มีทางเท้าสองข้างกว้างข้างละไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร เว้นแต่สะพานที่สร้างสำหรับรถยนต์โดยเฉพาะจะไม่มีทางเท้าก็ได้ และมีราวสะพานที่มั่นคงแข็งแรงยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

**ข้อ 7** ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศหน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

**ข้อ 8** ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร ต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน 6 เมตรจากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น

**ข้อ 9** ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาด และให้สูงได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

**ข้อ 10** ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตรวัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

**ข้อ 11** ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาดให้ติดตั้งแนวผนังอาคาร และต้องสูงจากพื้นทางเท้านั้นไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

**ข้อ 13** ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน 32 เมตร

## หมวด 2

## ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

## ส่วนที่ 1

## วัสดุของอาคาร

ข้อ 15 เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการ ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ด้วย

ข้อ 18 ครีวในอาคารต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝา และเพดานนั้น หากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้บุด้วยวัสดุทนไฟ

## ส่วนที่ 2

## พื้นที่ภายในอาคาร

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 7.8 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณหาดแต่ละจุดใน อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี  
(ที่มา : กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ.2560)

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตาม กฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ	1.50 เมตร

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 7.9 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณหาดแต่ละจุดใน อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี  
(ที่มา : กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ.2560)

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
5. ระเบียบ	2.20 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระยะดิ่งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

### ส่วนที่ 3

#### บันไดของอาคาร

**ข้อ 23** บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะดิ่งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร

**ข้อ 24** บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะดิ่งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตกบันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมียะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นที่นั้น

ข้อ 26 บันไดตามข้อ 23 และข้อ 24 ที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 23 และไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 24

#### ส่วนที่ 4

#### บันไดหนีไฟ

ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น

ข้อ 29 บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังที่บ่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่ง ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยึดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

ข้อ 30 บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตรมีผนังที่บ่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกั้นโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

ข้อ 31 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ข้อ 32** พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

### ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

**ข้อ 32/1** ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง ให้มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(1) มีความกว้างของทางเดินเชื่อมไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ไม่เกิน 6 เมตร และสูงจากระดับพื้นดินหรือถนนใต้ทางเดินเชื่อมถึงส่วนที่ต่ำที่สุดของโครงสร้างที่ไม่ใช่เสาหรือฐานรากของทางเดินเชื่อมไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

(2) อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมากกว่าหนึ่งแห่ง ต้องมีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมไม่ว่าจะอยู่ในชั้นเดียวกันหรือต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า 30 เมตร

(3) วัสดุโครงสร้างหลักต้องเป็นวัสดุทนไฟที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

(4) ไม่มีสิ่งกีดขวางหรือการใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่เป็นอุปสรรคต่อการสัญจร

(5) ห้ามก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารในบริเวณที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นใดกำหนดให้ผนังของอาคารเป็นผนังทึบ

(6) ลักษณะอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดการคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามวรรคหนึ่งไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน

**ข้อ 32/2** ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารตามข้อ 32/1 ไม่ถือเป็นสิ่งปกคลุมและพื้นที่ใต้ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าวให้เป็นที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และในกรณีที่โครงสร้างของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมีเสาและฐานราก เสาและฐานรากต้องไม่ตั้งอยู่บนถนนโดยรอบอาคาร

### หมวด 3

#### ที่ว่างภายนอกอาคาร

**ข้อ 33** อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

### หมวด 4

#### แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

**ข้อ 40** การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ข้อ 41** อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตรให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตรให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

**ข้อ 42** อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำรางหรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตรสำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุโมงค์ คานเรือ หรือที่วางที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

**ข้อ 43** ให้อาคารที่สร้างตามข้อ 41 และข้อ 42 ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

**ข้อ 44** ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สูงที่สุดความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

**ข้อ 47** รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

**ข้อ 48** การก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4 เมตร และสำหรับอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่ที่วางที่ใช้เป็นที่จอดรถ

**ข้อ 49** การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(1) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตรเว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ 4

**ข้อ 50** ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตรผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่

ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และลาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

**7.8.3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 (3) และมาตรา 8 (4) (5) และ (6) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

#### หมวด 1

##### แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย

**ข้อ 2** อาคารดังต่อไปนี้ต้องมีวิธีการเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

(2) อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน เช่น โรงมหรสพ หอประชุมโรงแรม สถานพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สถานีกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการท่าอากาศยาน อาคารจอดรถ สถานีขนส่งมวลชน ที่จอดรถ ท่าจอดเรือ ภัตตาคาร สำนักงาน สถานที่ทำการของราชการ โรงงานและอาคารพาณิชย์ เป็นต้น

**ข้อ 3** ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างใดอย่างหนึ่งตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้ใน ตารางที่ 7.4 จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง

**ตารางที่ 7.10** กำหนดชนิดและขนาดเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ชนิดหรือประเภทของอาคาร	ชนิดของเครื่องดับเพลิง	ขนาดบรรจุ ไม่น้อยกว่า
(1) ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น	(1) น้ำอัดความดัน	10 ลิตร
	(2) กรด-โซดา	10 ลิตร
	(3) โฟมเคมี	10 ลิตร
	(4) ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	3 กิโลกรัม
	(5) ผงเคมีแห้ง	3 กิโลกรัม
	(6) เฮลลอน (HALON 1211)	3 กิโลกรัม
(2) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (1)	(1) โฟมเคมี	10 ลิตร
	(2) ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	4 กิโลกรัม
	(3) ผงเคมีแห้ง	4 กิโลกรัม
	(4) เฮลลอน (HALON 1211)	4 กิโลกรัม

อาคารอื่นนอกจากอาคารตามวรรคหนึ่ง ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างใดอย่างหนึ่งตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้ในตารางวรรคหนึ่ง สำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้นไว้ 1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้และสามารถนำไปใช้งานได้โดยสะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

**ข้อ 5** อาคารอื่นนอกจากอาคารตามข้อ 3 วรรคหนึ่ง ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้นด้วย

**ข้อ 6** ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ตามข้อ 4 และข้อ 5 อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(1) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทำงาน

(2) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึงเพื่อให้หนีไฟ

**ข้อ 7** อาคารตามข้อ 2 (2) และ (3) ที่มีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้น ขึ้นไป และอาคารตามข้อ 2(4) ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ในแต่ละชั้นต้องมีป้ายบอกชั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และป้ายบอกทางหนีไฟด้วยตัวอักษรขนาดที่มีความสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร หรือสัญลักษณ์ที่อยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลา และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้

## หมวด 2

### แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

ข้อ 8 อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ต้องมีห้องน้ำและห้องส้วมไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ใน ตารางที่ 7.5

ตารางที่ 7.11 จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคาร<sup>10</sup>

(ที่มา : หนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ชนิดหรือประเภทของอาคาร	เกณฑ์การกำหนด	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
		ห้องถ่ายอุจจาระ	ที่ถ่ายปัสสาวะ		
(3) โรงแรมจาม กฎหมายกำหนดว่าด้วยโรงแรมและบ้านเช่าพักชั่วคราว	ต่อห้องพัก 1 ห้องพัก	1	-	1	1
(9) สำนักงาน	ต่อพื้นที่อาคาร 300 ตารางเมตร				
	(1) สำหรับผู้ชาย	1	2	-	1
	(2) สำหรับผู้หญิง	3	-	-	1
(10) ภัตตาคาร ร้านจำหน่ายอาหารหรือเครื่องดื่ม	(1) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารน้อยกว่า 30 ตารางเมตร หรือจำนวนที่นั่งน้อยกว่า 20 ที่นั่ง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ (ใช้ร่วมกันระหว่างผู้ชายและผู้หญิง)	1	-	-	1
	(2) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารมากกว่า 30 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 45 ตารางเมตร หรือจำนวนที่นั่งตั้งแต่ 20 ที่นั่งขึ้นไป แต่ไม่เกิน 30 ที่นั่ง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ (ใช้ร่วมกันระหว่างผู้ชายและผู้หญิง)	1	1	-	1
	(3) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารมากกว่า 45 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 25 ตารางเมตร หรือจำนวนที่นั่งตั้งแต่ 31 ที่นั่งขึ้นไป แต่ไม่เกิน 50 ที่นั่ง				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	1	1	-	1
	(ข) สำหรับผู้หญิง	2	-	-	1

<sup>10</sup> ตารางที่ 2 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ.2551) และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.11 (ต่อ) จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคาร

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ชนิดหรือประเภท ของอาคาร	เกณฑ์การกำหนด	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้าง มือ
		ห้องถ่าย อุจจาระ	ที่ถ่าย ปัสสาวะ		
(4) ต่อบนที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารมากกว่า 75 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 105 ตารางเมตร หรือ จำนวนที่นั่งตั้งแต่ 51 ที่นั่งขึ้นไป แต่ไม่ เกิน 70 ที่นั่ง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็น เกณฑ์	(ก) สำหรับผู้ชาย	2	2	-	2
	(ข) สำหรับผู้หญิง	4	-	-	2
(5) ต่อบนที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารมากกว่า 105 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 150 ตารางเมตร หรือ จำนวนที่นั่งตั้งแต่ 71 ที่นั่งขึ้นไป แต่ไม่ เกิน 100 ที่นั่ง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่า เป็นเกณฑ์	(ก) สำหรับผู้ชาย	3	3	-	3
	(ข) สำหรับผู้หญิง	6	-	-	3
ส่วนที่เกินตาม (5) ให้เพิ่มอย่างละ 1 ที่ สำหรับผู้ชาย และอย่างละ 1 ที่ สำหรับผู้หญิง ต่อบนที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารทุก 150 ตารางเมตร หรือจำนวนที่นั่งทุก 100 ที่นั่ง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์					

จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง เป็นจำนวนขั้นต่ำที่  
ต้องจัดให้มีแม้ว่าอาคารนั้นจะมีพื้นที่อาคารหรือจำนวนคนน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางวรรคหนึ่งก็  
ตามถ้าอาคารที่มีพื้นที่ของอาคารหรือจำนวนคนมากกว่าที่กำหนดไว้ในตารางวรรคหนึ่งจะต้องจัด  
ให้มีห้องน้ำและห้องส้วมเพิ่มขึ้นตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารหรือจำนวนคนที่มากขึ้นนั้น ถ้ามีเศษให้คิด  
เต็มอัตราชนิดหรือประเภทของอาคารที่มีได้กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง ให้พิจารณาเทียบเคียง  
ลักษณะการใช้สอยของอาคารนั้น โดยถือจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าวเป็น  
หลัก

ข้อ 9 ห้องน้ำและห้องส้วมจะแยกจากกันหรือรวมอยู่ในห้องเดียวกันก็ได้โดยมี  
ลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) สร้างด้วยวัสดุทนทาน และทำความสะอาดง่าย
- (2) ระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานยอดฝาทหรือผนังตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า 2.00

เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(3) มีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้อง หรือมีพัดลมระบายอากาศได้เพียงพอ

(4) พื้นห้องน้ำและห้องส้วมมีความลาดเอียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 100 ส่วน และมีจุดระบายน้ำตั้งอยู่ในตำแหน่งต่ำสุดบนพื้นห้อง

(5) ในกรณีที่มีท่อระบายอุจจาระให้มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และมีความลาดเอียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ส่วน

(6) มีท่อระบายก๊าซขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2.50 เซนติเมตร และมีความสูงอยู่ในระดับที่กลิ่นเหม็นของก๊าซไม่รบกวนผู้อื่น

(7) ที่ปัสสาวะต้องมีระบบการดักกลิ่นและเป็นแบบใช้น้ำชำระลงสู่ระบบกำจัดสิ่งปฏิกูล

(8) ในกรณีเป็นอาคารที่มีบุคคลเข้าใช้สอยประจำอยู่หลายชั้น การจะจัดให้มีห้องส้วมและที่ปัสสาวะในชั้นใดให้เป็นไปตามความจำเป็นและเหมาะสม

<sup>11</sup>(9) ในกรณีที่ห้องน้ำและห้องส้วมรวมอยู่ในห้องเดียวกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ภายในของห้องไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร แต่ถ้าห้องน้ำและห้องส้วมแยกกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ภายในของแต่ละห้องไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร และมีความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร

<sup>11</sup> ข้อ 9 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ.2551) และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## หมวด 3

## ระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ

ข้อ 11 ส่วนต่าง ๆ ของอาคารต้องมีความเข้มของแสงสว่างไม่น้อยกว่าความเข้มที่กำหนดไว้ในตาราง

## ตารางที่ 7.12 ความเข้มของแสงสว่าง

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ลำดับ	สถานที่ (ประเภทการใช้)	หน่วยความเข้มของแสงสว่าง ลักซ์ (LUX)
1	ที่จอดรถ	50
2	ช่องทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัยรวม	100
3	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารอยู่อาศัยรวม	100
4	ห้องน้ำ ห้องส้วมของโรงงาน โรงเรียน โรงแรม สำนักงาน หรืออาคารอยู่อาศัยรวม	100
5	โรงมหรสพ (บริเวณที่นั่งสำหรับคนดูขณะที่ไม่มีการแสดง)	100
6	ช่องทางเดินภายในโรงงาน โรงเรียน โรงแรม สำนักงาน หรือสถานพยาบาล	200
7	สถานีขนส่งมวลชน (บริเวณที่พักรถโดยสาร)	200
8	โรงงาน	200
9	ห้างสรรพสินค้า	200
10	ตลาด	200
11	ห้องน้ำ ห้องส้วมของโรงมหรสพ สถานพยาบาล สถานีขนส่งมวลชน ห้างสรรพสินค้า หรือตลาด	200
12	ห้องสมุด ห้องเรียน	300
13	ห้องประชุม	300
14	บริเวณที่ทำงานในสำนักงาน	300

สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้ความเข้มของแสงสว่างของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับความเข้มที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว

ข้อ 12 ระบบการระบายอากาศในอาคารจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกลก็ได้

ข้อ 13 ในกรณีที่จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภทต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น ทั้งนี้ ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่อาคารหรือสถานที่ที่ใช้เก็บของหรือสินค้า

ข้อ 14 ในกรณีที่ไม่อาจจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติตามข้อ 13 ได้ให้จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลซึ่งใช้กลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศ กลอุปกรณ์นี้ต้องทำงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตลอดเวลาระหว่างที่ใช้สอยพื้นที่นั้น และการระบายอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางที่ 7.7

### ตารางที่ 7.13 อัตราการระบายอากาศด้วยวิธีกล

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ลำดับ	สถานที่ (ประเภทการใช้)	อัตราการระบายอากาศ ไม่น้อยกว่าจำนวนเท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง
1	ห้องน้ำ ห้องส้วมของที่พักอาศัยหรือสำนักงาน	2
2	ห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารสาธารณะ	4
3	ที่จอดรถที่อยู่ต่ำกว่าระดับพื้นดิน	4
4	โรงงาน	4
5	โรงแรมหรืสห	4
6	อาคารพาณิชย์	4
7	ห้างสรรพสินค้า	4
8	สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	7
9	สำนักงาน	7
10	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารชุด	7
11	ห้องครัวของที่พักอาศัย	12
12	ห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	24

สำหรับห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ถ้าได้จัดให้มีการระบายอากาศครอบคลุมแหล่งที่เกิดของกลิ่น คิว้น หรือก๊าซ ที่ต้องการระบายในขนาดที่เหมาะสมแล้วจะมีอัตราการระบายอากาศในส่วนอื่นของห้องครัวนั้นน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่งก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 12 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง

สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว

**ข้อ 15** ในกรณีที่ได้จัดให้มีการระบายอากาศด้วยระบบการปรับภาวะอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศหรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางที่ 7.8

ตารางที่ 7.14 อัตราการระบายอากาศในกรณีที่มีระบบการปรับภาวะอากาศ

(ที่มา : ธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์ , 2563)

ลำดับ	สถานที่ (ประเภทการใช้)	ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร
1	ห้างสรรพสินค้า (ทางเดินชมสินค้า)	2
2	โรงงาน	2
3	สำนักงาน	2
4	สถานอาบ อบ นวด	2
5	สถานที่สำหรับติดต่อธุรกิจในธนาคาร	2
6	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารชุด	2
7	ห้องปฏิบัติการ	2
8	ร้านตัดผม	3
9	สถานกีฬาในร่ม	4
10	โรงแรมหรู (บริเวณที่นั่งสำหรับคนดู)	4
11	ห้องเรียน	4
12	สถานบริหารร่างกาย	5
13	ร้านเสริมสวย	5
14	ห้องประชุม	6
15	ห้องน้ำ ห้องส้วม	10
16	สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม (ห้องรับประทานอาหาร)	10
17	ไนท์คลับ บาร์ หรือสถานลีลาศ	10
18	ห้องครัว	30
19	สถานพยาบาล	
	- ห้องคนไข้	2
	- ห้องผ่าตัดและห้องคลอด	8
	- ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน	5
	- ห้อง ไอ.ซี.ยู. และห้อง ซี.ซี.ยู.	5

สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว

**ข้อ 16** ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกเข้าโดยวิธีกล ต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสียและช่องระบายอากาศทิ้งไม่น้อยกว่า 5 เมตร และสูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

การนำอากาศภายนอกเข้าและการระบายอากาศทิ้งโดยวิธีกล ต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อาศัยใกล้เคียง

**ข้อ 17** โรงงาน โรงแรม โรงมหรสพ ห้องประชุม สถานกีฬาในร่ม สถานพยาบาล สถานีขนส่งมวลชน สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า หรือตลาด ต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติ และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงานแหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินตามวรรคหนึ่ง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(1) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง สำหรับเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉินทางเดิน ห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

(2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับห้องไอ.ซี.ยู ห้อง ซี.ซี.ยู ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉินระบบสื่อสาร และเครื่องสูบน้ำดับเพลิง เพื่อความปลอดภัยสาธารณะและกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง

**7.8.4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2515 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

**ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้**

(1) ที่จอดรถยนต์ หมายความว่า สถานที่ที่จัดไว้ใช้เป็นที่จอดรถยนต์โดยเฉพาะสำหรับอาคาร

(2) ที่กับริถยนต์ หมายความว่า บริเวณที่จัดไว้สำหรับกับริถยนต์ เพื่อสะดวกในการจอดหรือเข้าออกของรถยนต์

(3) ทางเข้าออกของรถยนต์ หมายความว่า ทางที่ใช้สำหรับรถยนต์เข้าหรือออกจากที่จอดรถยนต์ถึงปากทางเข้าออกของรถยนต์

(4) ปากทางเข้าออกของรถยนต์ หมายความว่า ส่วนของทางเข้าออกของรถยนต์ที่เชื่อมกับทางสาธารณะ

(7) โรงแรม หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(9) ภัตตาคาร หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่มโดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

(11) สำนักงาน หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ทำการ

(12) อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร หรือ มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร

(13) ห้องโถง หมายความว่า ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุม

**ข้อ 2** ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กับริถยนต์ และทางเข้าออกรถยนต์ไว้ ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- (1) โรงแรมที่พักที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนตั้งแต่ 500 ที่ขึ้นไป
- <sup>12</sup>(2) โรงแรมที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรมในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (3) อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป
- (4) ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป
- (5) ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (6) สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (7) อาคารขนาดใหญ่
- <sup>13</sup>(8) ห้องโถงของของภัตตาคารตาม (4) หรืออาคารขนาดใหญ่ตาม (7)

<sup>14</sup>ในกรณีนี้ที่โรงแรมตาม (2) หรือโรงแรมที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ตาม (7) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ตามสภาพธรรมชาติไม่สามารถนำรถยนต์เข้าไปใช้ได้ จะไม่จัดให้มีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางออกของรถยนต์ก็ได้

ข้อ 3 จำนวนที่จอดรถยนต์ ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้

(2) ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ

<sup>15</sup>(ข) โรงแรม ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตรให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตรให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(ง) ภัตตาคาร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(ฉ) สำนักงานให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตรเศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร

(ช) ห้องโถงของโรงแรมภัตตาคารหรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 2 (8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร

<sup>16</sup>(ซ) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกันหรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า

<sup>12</sup> (2) ของข้อ 2 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ.2555) และให้ใช้ความใหม่แทนดั่งที่พิมพ์ไว้แล้ว

<sup>13</sup> (8) ของข้อ 2 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ.2555) และให้ใช้ความใหม่แทนดั่งที่พิมพ์ไว้แล้ว

<sup>14</sup> วรรคสอง ของข้อ 2 เพิ่มเติมโดยข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ.2555) และให้ใช้ความใหม่แทนดั่งที่พิมพ์ไว้แล้ว

<sup>15</sup> (ข) ของ (2) ของข้อ 3 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 6 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ.2555) และให้ใช้ความใหม่แทนดั่งที่พิมพ์ไว้แล้ว

<sup>16</sup> (ซ) ของ (2) ของข้อ 3 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 7 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ.2555) และให้ใช้ความใหม่แทนดั่งที่พิมพ์ไว้แล้ว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถว สูงไม่เกินสี่ชั้น ต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ห้อง

**ข้อ 4** อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการหลายประเภท ถ้าเป็นประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กัลับริยยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ตามข้อ 2 ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถยนต์ตามที่กำหนดในข้อ 3 ของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารนั้นรวมกัน

#### <sup>17</sup>ข้อ 5

**ข้อ 6** ที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้อยู่ภายในบริเวณของอาคารนั้น ถ้าอยู่ภายนอกอาคารต้องมีทางไปสู่อาคารนั้นไม่เกิน 200 เมตร

**ข้อ 7** ที่กัลับริยยนต์ต้องมีพื้นที่เพียงพอและอยู่ในที่เหมาะสมให้สามารถกัลับริยยนต์เข้าสู่ทางออกของรถยนต์ได้โดยสะดวก โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงแนวกัลับริยยนต์ไว้ให้ปรากฏในกรณีการจัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียวจากปากทางเข้าจนถึงปากทางออก จะไม่มีที่กัลับริยยนต์ก็ได้

**ข้อ 8** ทางเข้าออกรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ในกรณีการจัดให้รถยนต์วิ่งได้อย่างเดียว ทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกไว้ให้ปรากฏ และปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องเป็นดังนี้

(1) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยกและต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะ มีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร สำหรับโรงมหรสพระยะดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 50 เมตร

(2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่บนเชิงสะพาน และต้องห่างจากจุดสุดเชิงลาดสะพานมีระยะไม่น้อยกว่า 50 เมตร สำหรับโรงมหรสพระยะดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 100 เมตร

**7.8.5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5(3) และมาตรา 8(1) และ (9) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

**ข้อ 2** ที่จอดรถ 1 คัน ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า และต้องมีลักษณะและขนาดดังนี้

(1) ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับแนวทางเดินรถน้อยกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

<sup>17</sup> ข้อ 5 ถูกยกเลิกโดย ข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(2) ในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร แต่ทั้งนี้ จะต้องไม่จัดให้มีทางเข้าออกของรถเป็นทางเดินรถทางเดียว

(3) ในกรณีที่จอดรถทำมุมกับแนวทางเดินรถมากกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

**ข้อ 3** ที่จอดรถแต่ละคัน ต้องมีเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตของที่จอดรถไว้ให้ปรากฏบนพื้น และต้องมีทางเดินรถเชื่อมต่อโดยตรงกับทางเข้าออกของรถ และที่กลับรถ

**ข้อ 4** ระยะความสูงสุทธิระหว่างพื้นที่ที่ใช้จอดรถ ทางเดินรถ และทางลาดขึ้นลงของรถกับส่วนที่ต่ำสุดของชั้นที่ถัดไปของอาคาร ต้องไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ส่วนของพื้นที่ที่ใช้จอดรถต่างระดับกันจะเหลื่อมกันได้ไม่เกิน 1.00 เมตร และเฉพาะส่วนที่เหลื่อมกันจะมีความสูงน้อยกว่า 2.10 เมตรได้

#### 7.8.6 กฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ.2548

**ข้อ 3** อาคารประเภทและลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้ ในบริเวณที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไป

(1) โรงพยาบาล สถานพยาบาล ศูนย์บริการสาธารณสุข สถานีอนามัย อาคารที่ทำการของราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย สถานศึกษา หอสมุดและพิพิธภัณฑ์สถานของรัฐ สถานีขนส่งมวลชน เช่น ท่าอากาศยาน สถานีรถไฟ สถานีรถ ท่าเทียบเรือที่มีพื้นที่ส่วนใดของอาคารที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเกิน 300 ตารางเมตร

(2) สำนักงาน โรงแรม หอประชุม สนามกีฬา ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าประเภทต่าง ๆ ที่มีพื้นที่ส่วนใดของอาคารที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเกิน 2,000 ตารางเมตร

#### หมวด 1

#### ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก

**ข้อ 4** อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือ

หรือ ทุพพลภาพ และคนชรา ตามสมควร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) สัญลักษณ์รูปผู้พิการ

(2) เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(3) สัญลักษณ์ หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา

**ข้อ 5** สัญลักษณ์รูปผู้พิการ เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และสัญลักษณ์หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามข้อ 4 ให้เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงินหรือเป็นสีน้ำเงินโดยพื้นป้ายเป็นสีขาว

**ข้อ 6** ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีความชัดเจน มองเห็นได้ง่าย ติดอยู่ในตำแหน่งที่ไม่ทำให้สับสน และต้องจัดให้มีแสงส่องสว่างเป็นพิเศษทั้งกลางวันและกลางคืน

## หมวด 2

### ทางลาดและลิฟต์

**ข้อ 7** อาคารตามข้อ 3 หากระดับพื้นภายในอาคาร หรือระดับพื้นภายในอาคารกับภายนอกอาคาร หรือระดับพื้นทางเดินภายนอกอาคารมีความต่างระดับกันเกิน 20 มิลลิเมตร ให้มีทางลาดหรือลิฟต์ระหว่างพื้นที่ต่างระดับกัน แต่ถ้ามีความต่างระดับกันไม่เกิน 20 มิลลิเมตร ต้องปาดมุมพื้นส่วนที่ต่างระดับกันไม่เกิน 45 องศา

**ข้อ 8** ทางลาดให้มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- (1) พื้นผิวทางลาดต้องเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น
- (2) พื้นผิวของจุดต่อเนื้อระหว่างพื้นกับทางลาดต้องเรียบไม่สะดุด
- (3) ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร ในกรณีที่ทางลาดมีความยาวของทุกช่วงรวมกันตั้งแต่ 6,000 มิลลิเมตร ขึ้นไป ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร
- (4) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ว่างยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร
- (5) ทางลาดต้องมีความลาดชันไม่เกิน 1:12 และมีความยาวช่วงละไม่เกิน 6,000 มิลลิเมตร ในกรณีที่ทางลาดยาวเกิน 6,000 มิลลิเมตร ต้องจัดให้มีชานพักยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร คั่นระหว่างแต่ละช่วงของทางลาด
- (6) ทางลาดด้านที่ไม่มีผนังกั้นให้ยกขอบสูงจากพื้นผิวของทางลาดไม่น้อยกว่า 50 มิลลิเมตร และมีราวกันตก
- (7) ทางลาดที่มีความยาวตั้งแต่ 2,500 มิลลิเมตร ขึ้นไป ต้องมีราวจับทั้งสองด้าน โดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้
  - (ก) ทำด้วยวัสดุเรียบ มีความมั่นคงแข็งแรง ไม่เป็นอันตรายในการจับและไม่ลื่น
  - (ข) มีลักษณะกลม โดยมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 30 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 40 มิลลิเมตร
  - (ค) สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 800 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 900 มิลลิเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(ง) ราวจับด้านที่อยู่ติดผนังให้มีระยะห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 50 มิลลิเมตร มีความสูงจากจุดยึดไม่น้อยกว่า 120 มิลลิเมตร และผนังบริเวณราวจับต้องเป็นผนังเรียบ

(จ) ราวจับต้องยาวต่อเนื่อง และส่วนที่ยึดติดกับผนังจะต้องไม่กีดขวางหรือเป็นอุปสรรคต่อการใช้ของคนพิการทางการมองเห็น

(ฉ) ปลายของราวจับให้ยื่นเลยจากจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุดของทางลาดไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร

(8) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หรือหมายเลขชั้นของอาคารที่คนพิการทางการมองเห็นและคนชราสามารถทราบความหมายได้ ตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของทางลาดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร

(9) ให้มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ในบริเวณทางลาดที่จัดไว้ให้แก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา

**ข้อ 9** อาคารตามข้อ 3 ที่มีจำนวนชั้นตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปต้องจัดให้มีลิฟต์หรือทางลาดที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ระหว่างชั้นของอาคารลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ต้องสามารถขึ้นลงได้ทุกชั้น มีระบบควบคุมลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถควบคุมได้เอง ใช้งานได้อย่างปลอดภัย และจัดไว้ในบริเวณที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้สะดวกให้มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ช่องประตูด้านนอกของลิฟต์ที่จัดไว้ให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้

**ข้อ 10** ลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ที่มีลักษณะเป็นห้องลิฟต์ต้อง

มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(1) ขนาดของห้องลิฟต์ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1,100 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 1,400 มิลลิเมตร

(2) ช่องประตูลิฟต์ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร และต้องมีระบบแสงเพื่อป้องกันไม่ให้ประตูลิฟต์หนีบผู้โดยสาร

(3) มีพื้นผิวต่างสัมผัสบนพื้นบริเวณหน้าประตูลิฟต์กว้าง 300 มิลลิเมตร และยาว 900 มิลลิเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากประตูลิฟต์ไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 600 มิลลิเมตร

(4) ปุ่มกดเรียกลิฟต์ ปุ่มบังคับลิฟต์ และปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉินต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้นไม่เกินกว่า 1,200 มิลลิเมตร และห่างจากมุมภายในห้องลิฟต์ไม่น้อยกว่า 400 มิลลิเมตร ในกรณีที่ห้องลิฟต์มีขนาดกว้างและยาวน้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร

(ข) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 20 มิลลิเมตร มีอักษรเบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่มเมื่อกดปุ่มจะต้องมีเสียงดังและมีแสง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- (ค) ไม่มีสิ่งกีดขวางบริเวณที่กีดปุมลิฟต์
- (5) มีราวจับโดยรอบภายในลิฟต์ โดยราวมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) (ข) (ค) และ (ง)
- (6) มีตัวเลขและเสียงบอกตำแหน่งชั้นต่าง ๆ เมื่อลิฟต์หยุด และขึ้นหรือลง
- (7) มีป้ายแสดงหมายเลขชั้นและแสดงทิศทางบริเวณโถงหน้าประตูลิฟต์และติดอยู่ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน
- (8) ในกรณีที่ลิฟต์ขัดข้องให้มีทั้งเสียงและแสงไฟเตือนภัยเป็นไฟกะพริบสีแดง เพื่อให้คนพิการทางการมองเห็นและคนพิการทางการได้ยินทราบ และให้มีไฟกะพริบสีเขียวเป็นสัญญาณให้คนพิการทางการได้ยินได้ทราบว่าผู้ที่อยู่ข้างนอกรับทราบแล้วว่าลิฟต์ขัดข้องและกำลังให้ความช่วยเหลืออยู่
- (9) มีโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินภายในลิฟต์ซึ่งสามารถติดต่อกับภายนอกได้ โดยต้องอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,200 มิลลิเมตร
- (10) มีระบบการทำงานที่ทำให้ลิฟต์เลื่อนมาอยู่ตรงที่จอดชั้นระดับพื้นดินและประตูลิฟต์ต้องเปิดโดยอัตโนมัติเมื่อไฟฟ้าดับ

### หมวด 3

#### บันได

- ข้อ 11 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีบันไดที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้อย่างน้อยชั้นละ 1 แห่ง โดยต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้
- (1) มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร
- (2) มีชันพักทุกระยะในแนวตั้งไม่เกิน 2,000 มิลลิเมตร
- (3) มีราวบันไดทั้งสองข้าง โดยให้ราวมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7)
- (4) ลูกตั้งสูงไม่เกิน 150 มิลลิเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้ว เหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 280 มิลลิเมตร และมีขนาดสม่ำเสมอตลอดช่วงบันได ในกรณีที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันหรือมีลูกบันไดให้มีระยะเหลื่อมกันได้ไม่เกิน 20 มิลลิเมตร
- (5) พื้นผิวของบันไดต้องใช้วัสดุที่ไม่ลื่น
- (6) ลูกตั้งบันไดห้ามเปิดเป็นช่องโหล่ง
- (7) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หรือหมายเลขชั้นของอาคารที่คนพิการทางการมองเห็น และคนชราสามารถทราบความหมายได้ ตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของบันไดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร

### หมวด 4

#### ที่จอดรถ

- ข้อ 12 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอย่างน้อยตามอัตราส่วน ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(1) ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 10 คัน แต่ไม่เกิน 50 คัน ให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอย่างน้อย 1 คัน

(2) ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 51 คัน แต่ไม่เกิน 100 คัน ให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอย่างน้อย 2 คัน

(3) ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 101 คัน ขึ้นไป ให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอย่างน้อย 2 คัน และเพิ่มขึ้นอีก 1 คัน สำหรับทุก ๆ จำนวนรถ 100 คันที่เพิ่มขึ้นเศษของ 100 คัน ถ้าเกินกว่า 50 คัน ให้คิดเป็น 100 คัน

**ข้อ 13** ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคารให้มากที่สุด มีลักษณะไม่ขนานกับทางเดินรถ มีพื้นผิวเรียบ มีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่จอดรถด้านที่ติดกับทางเดินรถ มีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร และมีป้ายขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร ติดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2,000 มิลลิเมตร ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน

**ข้อ 14** ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างไม่น้อยกว่า 2,400 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 6,000 มิลลิเมตร และจัดให้มีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ

#### หมวด 5

#### ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร

**ข้อ 15** อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีทางเข้าอาคารเพื่อให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้โดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(1) เป็นพื้นผิวเรียบเสมอกัน ไม่ลื่น ไม่มีสิ่งกีดขวาง หรือส่วนของอาคารยื่นล้ำออกมาเป็นอุปสรรคหรืออา

(2) อยู่ในระดับเดียวกับพื้นถนนภายนอกอาคารหรือพื้นลานจอดรถ ในกรณีที่อยู่ต่างระดับ ต้องมีทางลาดที่สามารถขึ้นลงได้สะดวก และทางลาดนี้ให้อยู่ใกล้ที่จอดรถ

**ข้อ 16** ในกรณีที่มีอาคารตามข้อ 3 หลายอาคารอยู่ภายในบริเวณเดียวกันที่มีการใช้อาคารร่วมกัน จะมีรั้วล้อมหรือไม่ก็ตาม ต้องจัดให้มีทางเดินระหว่างอาคารนั้น และจากอาคารแต่ละอาคารนั้นไปสู่ทางสาธารณะ ลานจอดรถหรืออาคารที่จอดรถทางเดินตามวรรคหนึ่งต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) พื้นทางเดินต้องเรียบ ไม่ลื่น และมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร

(2) หากมีท่อระบายน้ำหรือรางระบายน้ำบนพื้นต้องมีฝาปิดสนิท ถ้าฝาเป็นแบบตะแกรงหรือแบบรู ต้องมีขนาดของช่องตะแกรงหรือเส้นผ่านศูนย์กลางของรูกว้างไม่เกิน 13 มิลลิเมตร แนวร่องหรือแนวของรางจะต้องวางกับแนวทางเดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- (3) ในบริเวณที่เป็นทางแยกหรือทางเลี้ยวให้มีพื้นผิวต่างสัมผัส
- (4) ในกรณีที่มีสิ่งกีดขวางที่จำเป็นบนทางเดิน ต้องจัดให้อยู่ในแนวเดียวกัน โดยไม่กีดขวางทางเดิน และจัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัสหรือมีการกั้นเพื่อให้ทราบก่อนถึงสิ่งกีดขวาง และอยู่ห่างสิ่งกีดขวางไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร
- (5) ป้ายหรือสิ่งอื่นใดที่แขวนอยู่เหนือทางเดิน ต้องมีความสูงจากพื้นทางเดินไม่น้อยกว่า 2,000 มิลลิเมตร
- (6) ในกรณีที่พื้นทางเดินกับพื้นถนนมีระดับต่างกัน ให้มีพื้นลาดที่มีความลาดชันไม่เกิน 1:10

**ข้อ 17** อาคารตามข้อ 3 ที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคาร ต้องมีผนังหรือราวกันตกทั้งสองด้านโดยมีราวจับซึ่งมีลักษณะตามข้อ 8 (7) (ก) (ข) (ค) (ง) และ (จ) ที่ผนังหรือราวกันตกนั้น และมีทางเดินซึ่งมีลักษณะตามข้อ 16 (1) (2) (3) (4) และ (5)

#### หมวด 6

#### ประตู

- ข้อ 18** ประตูของอาคารตามข้อ 3 ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้
- (1) เปิดปิดได้ง่าย
- (2) หากมีธรณีประตู ความสูงของธรณีประตูต้องไม่เกินกว่า 20 มิลลิเมตร และให้ขอบทั้งสองด้านมีความลาดเอียงไม่เกิน 45 องศา เพื่อให้เก้าอี้ล้อหรือผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราที่ใช้อุปกรณ์ช่วยเดินสามารถข้ามได้สะดวก
- (3) ช่องประตูต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร
- (4) ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเปิดผลักเข้าออก เมื่อเปิดออกสู่ทางเดินหรือระเบียง ต้องมีพื้นที่ว่างขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร
- (5) ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเลื่อนหรือแบบบานเปิดให้มีมือจับที่มีขนาดเท่ากับราวจับตามข้อ 8 (7) (ข) ในแนวตั้งทั้งด้านในและด้านนอกของประตูซึ่งมีปลายด้านบนสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร และปลายด้านล่างไม่เกิน 800 มิลลิเมตร ในกรณีที่เป็นประตูบานเปิดออกให้มีราวจับตามแนวนอนด้านในประตู และในกรณีที่เป็นประตูบานเปิดเข้าให้มีราวจับตามแนวนอนด้านนอกประตู ราวจับดังกล่าวให้สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 800 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 900 มิลลิเมตร ยาวไปตามความกว้างของประตู
- (6) ในกรณีที่ประตูเป็นกระจกหรือลูกฟักเป็นกระจก ให้ติดเครื่องหมายหรือแถบสีที่สังเกตเห็นได้ชัด
- (7) อุปกรณ์เปิดปิดประตูต้องเป็นชนิดก้านบิดหรือแกนผลัก อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,200 มิลลิเมตร ประตูตามวรรคหนึ่งต้องไม่ติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองที่อาจทำให้ประตูหนีบหรือกระแทกผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ข้อ 19** ข้อกำหนดตามข้อ 18 ไม่ใช่บังคับกับประตูหนีไฟและประตูเปิดปิดโดยใช้ระบบอัตโนมัติ

## หมวด 7

### ห้องส้วม

**ข้อ 20** อาคารตามข้อ 3 ที่จัดให้มีห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไป ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้องในห้องส้วมนั้นหรือจะจัดแยกออกมาอยู่ในบริเวณเดียวกันกับห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปก็ได้สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้อง

**ข้อ 21** ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ซึ่งมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร

(2) ประตูของห้องที่ตั้งโถส้วมเป็นแบบบานเปิดออกสู่ภายนอก โดยต้องเปิดค้างได้ไม่น้อยกว่า 90 องศา หรือเป็นแบบบานเลื่อน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องส้วม ลักษณะของประตูนอกจากที่กล่าวมาข้างต้น ให้เป็นไปตามที่กำหนดในหมวด 6

(3) พื้นห้องส้วมต้องมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก ถ้าเป็นพื้นต่างระดับต้องมีลักษณะเป็นทางลาดตามหมวด 2 และวัสดุปูพื้นห้องส้วมต้องไม่ลื่น

(4) พื้นห้องส้วมต้องมีความลาดเอียงเพียงพอไปยังช่องระบายน้ำทิ้งเพื่อที่จะไม่ให้น้ำขังบนพื้น

(5) มีโถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 500 มิลลิเมตร มีพนักพิงหลังที่ให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราที่ไม่สามารถนั่งทรงตัวได้เองใช้พิงได้ และที่ปล่อยน้ำเป็นชนิดคันโยก ปุ่มกดขนาดใหญ่หรือชนิดอื่นที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้อย่างสะดวก มีด้านข้างด้านหนึ่งของโถส้วมอยู่ชิดผนังโดยมีระยะห่างวัดจากกึ่งกลางโถส้วมถึงผนังไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 500 มิลลิเมตร ต้องมีราวจับที่ผนัง ส่วนด้านที่ไม่ชิดผนังให้มีที่ว่างมากพอให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราที่นั่งเก้าอี้ล้อสามารถเข้าไปใช้โถส้วมได้โดยสะดวก ในกรณีที่ด้านข้างของโถส้วมทั้งสองด้านอยู่ห่างจากผนังเกิน 500 มิลลิเมตร ต้องมีราวจับที่มีลักษณะตาม (7)

(6) มีราวจับบริเวณด้านที่ชิดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัว เป็นราวจับในแนวนอนและแนวตั้งโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(ก) ราวจับในแนวนอนมีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร และให้ยื่นล้ำออกมาจากด้านหน้าโถส้วมอีกไม่น้อยกว่า 250 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 300 มิลลิเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(ข) ราวจับในแนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอนด้านหน้าโถส้วมมีความยาววัดจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 600 มิลลิเมตรราวจับตาม (6) (ก) และ (ข) อาจเป็นราวต่อเนื่องกันก็ได้

(7) ด้านข้างโถส้วมด้านที่ไม่ชิดผนังให้มีราวจับติดผนังแบบพับเก็บได้ในแนวราบเมื่อกางออกให้มีระบบล็อกที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถปลดล็อกได้ง่าย มีระยะห่างจากขอบของโถส้วมไม่น้อยกว่า 150 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 200 มิลลิเมตร และมีความยาวไม่น้อยกว่า 550 มิลลิเมตร

(8) นอกเหนือจากราวจับตาม (6) และ (7) ต้องมีราวจับเพื่อนำไปสู่สุขภัณฑ์อื่นๆ ภายในห้องส้วม มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 800 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 900 มิลลิเมตร

(9) ติดตั้งระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้ที่อยู่ภายนอกแจ้งภัยแก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถแจ้งเหตุหรือเรียกหาผู้ช่วยในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินไว้ในห้องส้วม โดยมีปุ่มกดหรือปุ่มสัมผัสให้สัญญาณทำงานซึ่งติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้งานได้สะดวก

(10) มีอ่างล้างมือโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(ก) ใต้อ่างล้างมือด้านที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่าง เพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้ โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร และต้องอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าประชิดได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

(ข) มีความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่างไม่น้อยกว่า 750 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 800 มิลลิเมตร และมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวตั้งทั้งสองข้างของอ่าง

(ค) ก๊อกน้ำเป็นชนิดก้านโยกหรือก้านกดหรือก้านหมุนหรือระบบอัตโนมัติ

**ข้อ 22** ในกรณีที่ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอยู่ในห้องส้วมที่จัดไว้สำหรับบุคคลทั่วไป และมีทางเข้าก่อนถึงตัวห้องส้วม ต้องจัดให้ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถเข้าถึงได้ โดยสะดวกห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปตามวรรคหนึ่ง หากได้จัดสำหรับผู้ชายและผู้หญิงต่างหากจากกันให้มีอักษรเบรลล์แสดงให้รู้ว่าเป็นห้องส้วมชายหรือหญิงติดไว้ที่ผนังข้างทางเข้าในตำแหน่งที่สามารถสัมผัสได้ด้วย

**ข้อ 23** ในกรณีที่เป็นห้องส้วมสำหรับผู้ชายที่มีใช้ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราตามข้อ 20 และข้อ 21 ให้มีที่ถ่ายปัสสาวะที่มีระดับเสมอพื้นอย่างน้อย 1 ที่ โดยมีราวจับในแนวนอนอยู่ด้านบนของที่ถ่ายปัสสาวะยาวไม่น้อยกว่า 500 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 600 มิลลิเมตร มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1,200 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,300 มิลลิเมตร และมีราวจับด้านข้างของที่ถ่ายปัสสาวะทั้งสองข้าง มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 800 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 มิลลิเมตร ซึ่งยื่นออกมาจากผนังไม่น้อยกว่า 550 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 600 มิลลิเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 24 ราวจับห้องส้วมให้มีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) และ (ข)

#### หมวด 8

#### พื้นผิวต่างสัมผัส

ข้อ 25 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัสสำหรับคนพิการทางการมองเห็นที่พื้นบริเวณต่างระดับที่มีระดับต่างกันเกิน 200 มิลลิเมตร ที่ทางขึ้นและทางลงของทางลาด หรือบันไดที่พื้นด้านหน้าและด้านหลังประตูทางเข้าอาคาร และที่พื้นด้านหน้าของประตูห้องส้วม โดยมีขนาดกว้าง 300 มิลลิเมตร และมีความยาวเท่ากับและขนานไปกับความกว้างของช่องทางเดินของพื้นต่างระดับทางลาด บันได หรือประตู และขอบของพื้นผิวต่างสัมผัสอยู่ห่างจากจุดเริ่มต้นของทางขึ้นหรือทางลงของพื้นต่างระดับ ทางลาด บันได หรือประตูไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 350 มิลลิเมตร

ในกรณีของสถานีขนส่งมวลชน ให้ขอบนอกของพื้นผิวต่างสัมผัสอยู่ห่างจากขอบของชานชาลาไม่น้อยกว่า 600 มิลลิเมตร แต่ไม่เกินกว่า 650 มิลลิเมตร

#### หมวด 9

#### โรงมหรสพ หอประชุม และโรงแรม

ข้อ 26 อาคารตามข้อ 3 ที่เป็นโรงมหรสพหรือหอประชุมต้องจัดให้มีพื้นที่เฉพาะสำหรับเก้าอี้ล้ออย่างน้อยหนึ่งที่นั่งทุก ๆ จำนวน 100 ที่นั่ง โดยพื้นที่เฉพาะนี้เป็นพื้นที่ราบขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 1,400 มิลลิเมตร ต่อหนึ่งที่นั่งที่อยู่ในตำแหน่งที่เข้าออกได้

ข้อ 28 ห้องพักในโรงแรมที่จัดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีที่อาบน้ำซึ่งเป็นแบบฝักบัวหรือแบบอ่างอาบน้ำโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(1) ที่อาบน้ำแบบฝักบัว

(ก) มีพื้นที่วางขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1,100 มิลลิเมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 1,200 มิลลิเมตร

(ข) มีที่นั่งสำหรับอาบน้ำที่มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 500 มิลลิเมตร

(ค) มีราวจับในแนวนอนที่ด้านข้างของที่นั่ง มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร และมีราวจับในแนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอน และมีความยาวจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 600 มิลลิเมตร

(2) ที่อาบน้ำแบบอ่างอาบน้ำ

(ก) มีราวจับในแนวตั้งอยู่ห่างจากผนังด้านหัวอ่างอาบน้ำ 600 มิลลิเมตร โดยปลายด้านล่างอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร มีความยาวอย่างน้อย 600 มิลลิเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(ข) มีราวจับในแนวนอนที่ปลายของราวจับในแนวตั้ง และยาวไปจนจดผนังห้องอาบน้ำด้านท้ายอ่างอาบน้ำราวจับในแนวนอนและในแนวตั้งอาจเป็นราวต่อเนื่องกันก็ได้ และมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) และ (ข)

(3) สิ่งของ เครื่องใช้หรืออุปกรณ์ภายในที่อาบน้ำให้อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,200 มิลลิเมตร

**7.8.7 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบ้านแหลม อำเภอเมืองเพชรบุรี อำเภอท่าช้าง อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และอำเภอหัวหิน อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. 2561**

**7.8.8 กฎกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการ ในการออกแบบอาคารเพื่ออนุรักษ์พลังงาน พ.ศ.2552**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 6 วรรคสอง และมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 มาตรา 41 และมาตรา 43 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพลังงานโดยคำแนะนำของคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

#### หมวด 1

#### ประเภทและขนาดของอาคาร

ข้อ 2 การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารดังต่อไปนี้ หากมีขนาดพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานตามกฎกระทรวงนี้

- (3) สำนักงาน
- (5) อาคารชุมนุมคนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (7) อาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

#### หมวด 2

#### มาตรฐานและหลักเกณฑ์ในการออกแบบอาคาร

#### ส่วนที่ 1

#### ระบบกรอบอาคาร

ข้อ 3 ค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(1) ค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอกของอาคารในส่วนที่มีการปรับอากาศในแต่ละประเภทของอาคารต้องมีค่าไม่เกินดังต่อไปนี้

(ค) โรงแรม สถานพยาบาล อาคารชุด ค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอกของอาคาร 30 วัตต์ต่อตารางเมตร

## ส่วนที่ 6

### การใช้พลังงานหมุนเวียนในระบบต่าง ๆ ของอาคาร

**ข้อ 8** เมื่อมีการใช้พลังงานหมุนเวียนในอาคาร ให้ยกเว้นการนับรวมการใช้ไฟฟ้าบางส่วนในอาคารในกรณีที่ระบบไฟฟ้าแสงสว่างของอาคารที่มีการออกแบบเพื่อใช้แสงธรรมชาติเพื่อการส่องสว่างภายในอาคารในพื้นที่ตามแนวกรอบอาคาร ให้ถือเสมือนว่าไม่มีการติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่างในพื้นที่ตามแนวกรอบอาคารนั้น โดยการออกแบบดังกล่าวต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ต้องแสดงอย่างชัดเจนว่า มีการออกแบบสวิตช์ที่สามารถเปิดและปิดอุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่างที่ใช้กับพื้นที่ตามแนวกรอบอาคาร โดยอุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่างต้องมีระยะห่างจากกรอบอาคารไม่เกิน 1.5 เท่าของความสูงของหน้าต่างในพื้นที่นั้น

(2) กระจกหน้าต่างตามแนวกรอบอาคารตาม (1) ต้องมีค่าประสิทธิผลของสัมประสิทธิ์การบังแดด (effective shading coefficient) ไม่น้อยกว่า 0.3 และอัตราส่วนการส่งผ่านแสงต่อความร้อน (light to solar gain) มากกว่า 1.0 และพื้นที่กระจกหน้าต่างตามแนวกรอบอาคารตาม (1) ต้องไม่น้อยกว่าพื้นที่ผนังทึบ

**ข้อ 9** อาคารที่มีการผลิตพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์เพื่อใช้ในอาคาร สามารถนำค่าพลังงานไฟฟ้าที่ผลิตได้ไปหักออกจากค่าการใช้พลังงานโดยรวมของอาคาร

### 7.8.9 IEE หรือ Initial Environmental Examination

เป็นรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นเกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารหรือดำเนินโครงการหรือประกอบกิจการ ดังต่อไปนี้

1) โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 10 ห้อง ถึง 79 ห้อง หรือ มีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 4,000 ตารางเมตร

2) อาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีห้องพักตั้งแต่ 10 ห้องถึง 79 ห้อง หรือ มีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 4,000 ตารางเมตร

3) การจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลง ถึง 499 แปลง ซึ่งมีเนื้อที่รวมกันไม่เกิน 100 ไร่

- 4) อาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียว หรือ หลายหลังรวมกันตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร
- 5) ทำเทียบเรือสาธารณะสำหรับเรือประมงหรือเรือเพื่อการท่องเที่ยวขนาดต่ำกว่า 60 ตัน

#### 7.8.10 EIA หรือ Environmental Impact Assessment

เป็นการศึกษาเพื่อคาดการณ์ผลกระทบทั้งในทางบวกและทางลบจากการพัฒนาโครงการหรือกิจการที่สำคัญ เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและใช้ในการประกอบการตัดสินใจพัฒนาโครงการหรือกิจการ ผลการศึกษาจัดทำเป็นเอกสาร เรียกว่า "รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม"

ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 มาตรา 46 ที่ระบุว่า โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงานในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 8

### การศึกษางานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

#### 8.1 ระบบโครงสร้างและการเลือกใช้วัสดุ

##### 8.1.1 การเลือกใช้วัสดุให้เหมาะสมกับที่ตั้งริมทะเล

**8.1.1.1 คอนกรีต** เป็นวัสดุที่เหมาะสมกับส่วนโครงสร้างที่ต้องสัมผัสกับลมทะเล ทั้งยังได้ความแข็งแรงและสามารถกำหนดรูปทรงได้ การเลือกใช้ปูนซีเมนต์ควรเป็นปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ชนิดต้านทานซัลเฟตได้สูงหรือปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ประเภทห้า<sup>1</sup> ปูนชนิดนี้จะมีคุณสมบัติต้านทานต่อ ซัลเฟตสูง ซึ่งมีอยู่ในน้ำทะเล ไอทะเล น้ำกร่อย น้ำใต้ดิน และ ดินเค็ม

**8.1.1.2 ไม้** เป็นวัสดุที่เหมาะสมอีกชนิดหนึ่ง เนื่องจากมีความคงทนกับลมทะเล และวัสดุมีความกลมกลืนกับธรรมชาติ ซึ่งไม่มีหลายประเภท สำหรับบ้านแหลมที่มีพีชหลักเป็น ไม้โกงกาง และปาล์มน้ำมัน ซึ่งเป็นไม้เนื้ออ่อนไม่สามารถใช้เป็นโครงสร้างหลังได้ แต่นำมาใช้เป็นวัสดุในการตกแต่งหรือเป็นเฟอร์นิเจอร์ได้

**หมายเหตุ** การเลือกใช้วัสดุเกี่ยวข้องตามเกณฑ์ของ WELL Building Standard

**หมวด อากาศ** ข้อ A13 ควบคุม VOCs<sup>2</sup> ในพื้นที่ภายในอาคาร

**หมวด วัสดุ** ข้อ X01 X02 ควบคุมปริมาณ แร่ใยหิน โปรท และตะกั่ว ในวัสดุ  
ข้อ X03 สนับสนุนการใช้ พอลิเอทิลีน<sup>3</sup> แทน พลาสติก ไฟเบอร์กลาส PVC  
ข้อ X10 ควบคุมปริมาณการใช้วัสดุ VOCs

**8.1.2 ระบบโครงสร้างใต้ดิน (Sub-Structure)** เป็นโครงการของอาคารในส่วนล่างซึ่งไม่สามารถมองเห็นแต่ทำหน้าที่รับน้ำหนักโครงสร้างอาคาร สามารถแบ่งออกเป็น

<sup>1</sup> ปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ของไทย คือ มาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ หรือ มอก.15 เล่ม 1 ข้อกำหนดเกณฑ์คุณภาพ ซึ่งทั้งหมดได้แบ่งปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

ประเภท 1 (Type 1) : ปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ธรรมดา (Ordinary Portland Cement)

ประเภท 2 (Type 2) : ปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ดัดแปลง (Modified Portland Cement)

ประเภท 3 (Type 3) : ปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ประเภทให้กำลังอัดสูงเร็ว (High Early Strength Portland Cement)

ประเภท 4 (Type 4) : ปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ประเภทเกิดความร้อนต่ำ (Low Heat Portland Cement)

ประเภท 5 (Type 5) : ปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ประเภททนซัลเฟตสูง (Sulfate Resistance Portland Cement)

<sup>2</sup> VOCs ย่อมาจาก Volatile Organic Compounds คือ สารประกอบอินทรีย์ระเหยง่ายสามารถระเหยเป็นไอได้ง่ายในอุณหภูมิห้องและความดันปกติ เนื่องจากมีจุดเดือดต่ำและไวไฟ เมื่อระเหยสู่บรรยากาศ สามารถคงตัวอยู่ในอากาศได้เป็นระยะเวลานาน และสะสมอยู่ในสิ่งแวดล้อมรอบตัว ทั้งในอากาศ ดิน และน้ำ มีผลร้ายแรงต่อสิ่งแวดล้อม ระบบนิเวศน์และสิ่งมีชีวิต

<sup>3</sup> พอลิเอทิลีน เป็นพลาสติก (plastic) สมบัติของพอลิเอทิลีนคือ ลักษณะโปร่งแสงหรือโปร่งใส จะขึ้นกับความหนาและความหนาแน่นผิวไม่มีขั้วจึงใช้ติดกับกาวและหมึกพิมพ์ได้ยาก ยึดตัวได้ยาก ฉีกขาดยาก ด้านทานไขมันได้น้อยป้องกันการซึมผ่านของความชื้นได้ดีแต่ป้องกันการซึมผ่านของก๊าซและกลิ่นได้น้อย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**8.1.2.1 ฐานรากอาคาร (Foundation)** เป็นโครงสร้างที่รับน้ำหนักทั้งหมดของตัวอาคารและเนื่องจากอาคารในโครงการเป็นอาคารที่มีความสูงไม่มาก ดังนั้นจึงเลือกใช้ระบบฐานรากแบบแผ่ เพื่อช่วยในการกระจายน้ำหนักลงสู่ดิน ซึ่งเป็นฐานรากคอนกรีตเสริมเหล็กและร่วมกับเสาเข็มเจาะ

**8.1.2.2 กำแพงกันดิน** ในโครงการนี้พื้นที่โครงการมีการออกแบบบนเส้นระดับในบางพื้นที่ ซึ่งจะต้องมีการจัดทำกำแพงกันดินเพื่อป้องกันการเลื่อนตัวของดินมากระทบต่ออาคารโดยเลือกใช้กำแพงกันดินที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก จำเป็นต้องจัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อป้องกันการกัดเซาะตัวของอาคารอีกด้วย

**8.1.3 ระบบโครงสร้างเหนือดิน (Super-Structure)** ในการออกแบบโครงสร้างเหนือชั้นดินนั้น จำเป็นต้องคำนึงถึงความงามทางสถาปัตยกรรม แต่ในขณะเดียวกันก็ต้องมรความสมดุลในโครงสร้าง เพื่อการรับน้ำหนักที่มีประสิทธิภาพ และไม่สิ้นเปลืองงบประมาณและทำให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยสามารถแบ่งออกเป็น

#### 8.1.3.1 การกำหนดช่วงเสา

1) ส่วนห้องพัก เลือกใช้ขนาดช่วงเสาประมาณ 5x7 - 5x10 เมตร ซึ่งเป็นขนาดความกว้างของห้องพักที่นิยมใช้กันในรีสอร์ทปัจจุบัน

2) ส่วนพื้นที่ส่วนกลาง เป็นพื้นที่ที่เป็นอาคารสาธารณะ ใช้รองรับคนจำนวนมาก ดังนั้นจึงเลือกใช้โครงสร้างที่มีช่วงเสากว้างในส่วนพื้นที่ที่จำเป็น อาจจะมีช่วงเสาประมาณ 6.00 เมตร ซึ่งจะทำให้มีประสิทธิภาพการรับน้ำหนักได้ดีและมีราคาประหยัด

#### 8.1.3.2 การเลือกใช้โครงสร้างในส่วนอื่นๆ

1) หลังคา เลือกใช้เป็นโครงสร้างหลังคาเหล็กหรือไม้และมุงด้วยกระเบื้องด้วยวัสดุที่เหมาะสมกับพื้นที่ ซึ่งอาจจะมีหลังคาแบนบางส่วนในโครงการตามความเหมาะสมของการออกแบบ

2) ผนัง จำเป็นต้องมีความแข็งแรงและคงทน จึงเลือกใช้ผนังก่ออิฐฉาบปูน

3) ทางเดิน พื้นที่ทางเดินในโครงการจัดให้มีหลังคาคลุมเพื่อป้องกันแดดและฝนโดยเลือกใช้เป็นโครงสร้างเบาและมีความสวยงาม จึงเลือกเป็นโครงสร้างเหล็กผสมกับโครงสร้างไม้

## 8.2 ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง

**8.2.1 ระบบไฟฟ้ากำลัง** ระบบไฟฟ้าทั่วไปมี 3 เฟส 3 สาย ตามมาตรฐานของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค และมีแรงดัน 220/380 โวลต์ โดยการติดตั้งสายเคเบิลจากระบบสายส่งของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในท่อโลหะฝังดินไปยังหม้อแปลงไฟฟ้า และติดตั้งเครื่องวัดกระแสไฟฟ้าด้านแรงสูงของหม้อแปลง เพื่อลดขนาดของแรงดันไฟฟ้า จากนั้นจึงสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าเข้าสู่แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำ แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูงและอุปกรณ์ไฟฟ้าตามลำดับ สำหรับ

หม้อแปลงไฟฟ้าใช้ชนิดที่ระบายความร้อนด้วยของเหลว (Hermetically Sealed Oil-immersed Type) สามารถตั้งภายนอกอาคารได้เป็นประเภทที่ความชื้นไม่สามารถเข้าสู่หม้อแปลงได้

## 8.2.2 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง

**8.2.2.1 การใช้แสงธรรมชาติกับอาคาร** เป็นแสงที่มีขอบเขตจำกัดของเวลา ประโยชน์ของแสงที่เกิดจากธรรมชาตินั้นนอกจากสบายตากว่าแสงประดิษฐ์แล้ว การใช้แสงธรรมชาติ ยังไม่เป็นการสิ้นเปลืองพลังงานอีกด้วย ในการออกแบบอาคารที่ต้องการนำแสงธรรมชาติเข้าสู่ตัวอาคารนั้นมักให้แสงสว่างเข้า 2 ทาง

1) **ด้านผนังอาคาร** มักเป็นช่องเปิด คือ ประตูหรือหน้าต่างเพื่อไม่ให้เกิดความอับ ที่ และมีแสงสว่างเข้าถึงอย่างเพียงพอ การออกแบบช่องเปิดควรคำนึงถึงช่องทางลม

2) **ด้านหลังอาคาร** เป็นส่วนที่ต้องรับแดดมากที่สุด ดังนั้นปัญหาความร้อนมักจะเกิดจากหลังคาเป็นส่วนใหญ่ การออกแบบหลังคาที่ต้องการให้แสงสว่างเข้ามาในพื้นที่ที่ไม่สามารถนำแสงเข้ามาทางอาคารได้ ควรจะกำหนดเฉพาะพื้นที่ที่ต้องการแสงจำเป็น เช่น พื้นที่ผนังได้

**8.2.2.2 การใช้แสงประดิษฐ์กับอาคาร** เป็นระบบการจ่ายกระแสไฟฟ้าสำหรับใช้ในดวงโคมต่าง ๆ ตลอดจนอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ทั้งในส่วนของห้องพักแขกและส่วนสาธารณะซึ่งแต่ละพื้นที่จะต้องการความเข้มของแสงในการส่องสว่างแตกต่างกันตามลักษณะการใช้งาน ซึ่งจะต้องมีการพิจารณาถึงตำแหน่ง จำนวน ระยะห่าง และความเข้มของอุปกรณ์แต่ละชนิดที่นำมาติดตั้งตามความเหมาะสม

หมายเหตุ การเลือกใช้วัสดุเกี่ยวข้องตามเกณฑ์ของ WELL Building Standard

หมวด แสงสว่าง ข้อ L01 L05 ควบคุมปริมาณและคุณภาพของแสงกลางวัน (Daylight)

ข้อ L02 ให้ความรู้เรื่องเกี่ยวกับแสงสว่างที่ดีต่อร่างกาย

ข้อ L03 การออกแบบแสงสว่างให้สัมพันธ์กับนาฬิกาชีวิต<sup>4</sup> (Circadian)

<sup>4</sup> นาฬิกาชีวิต คือวงจรของระบบการทำงานในร่างกายมนุษย์ ที่มีหน้าที่ในการควบคุมการทำงานของระบบต่าง ๆ ในร่างกาย ไม่ว่าจะเป็นการตื่นนอน การนอนหลับ หรือการหลั่งฮอร์โมน แม้แต่การแปรเปลี่ยนของอุณหภูมิในร่างกาย โดยนาฬิกาชีวิตนั้นจะมีรอบเวลาประมาณ 24 ชั่วโมง ตามเวลาโดยทั่วไป ซึ่งนาฬิกาชีวิตจะถูกควบคุมโดยแสงและอุณหภูมิภายในร่างกาย ซึ่งเมื่อร่างกายได้รับแสงแดดและมีอุณหภูมิในระดับที่เหมาะสม ร่างกายก็จะเริ่มทำงานตามวงจรในแต่ละวัน โดยวงจรดังกล่าวมีชื่อเรียกว่าจังหวะเซอร์คาเดียน (Circadian Rhythms)

## ตารางที่ 8.1 แสดงความสว่างตามมาตรฐาน Illumination Engineering Society, IES

(ที่มา : วัชร มั่งวิจิตรกุล , 2560 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน)

พื้นที่	ความสว่าง (วัตต์)
พื้นที่ทำงานทั่วไป	300-700
พื้นที่ส่วนกลาง	100-200
ร้านค้า	300-750
โรงแรม-บริเวณทางเดิน	300
โรงแรม-ห้องครัว	500
โรงแรม-ห้องพัก ห้องน้ำ	100-300

### 8.2.3 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

เมื่อไฟฟ้าหลักเกิดขัดข้อง เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินจะทำงานทันที ภายในเวลา 10 วินาที โดยจะต้องผลิตไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 30 % ของอัตราไฟฟ้าสูงสุดในเวลาปกติ โดยทั่วไปจะจัดให้มีแหล่งกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน 2 แบบ ตามลักษณะการใช้งานดังนี้

**8.2.3.1 เครื่องดีเซลเจนเนอเรเตอร์** ทำงานโดยใช้แผงควบคุม Micro Processor ควบคุมกระแสไฟฟ้าจะถูกจ่ายให้ระบบต่าง ๆ ดังนี้

- จำนวน 50% ของไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณบันได
- จำนวน 20% ของไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณโถงทางเดิน
- ไฟฟ้าแสงสว่างจำนวน 1 จุด ภายในห้องพักแขก
- ระบบดับเพลิง เช่น ป้อนน้ำสำหรับดับเพลิงป้อนน้ำทั่วไปในระบบสาธารณูปโภค
- ลิฟต์โดยสาร
- ส่วนบริการอาหาร
- ห้องเย็นและห้องเก็บอาหาร

**8.2.3.2 แบตเตอรี่** เป็นระบบที่จัดเตรียมไว้เพื่อระบบไฟฟ้าที่ใช้ป้อนจากแบตเตอรี่ เพื่อให้ไฟฟ้าสำรองติด โดยระบบแบตเตอรี่นี้จะติดตั้งอยู่ในบริเวณที่สำคัญต่อความปลอดภัยของชีวิต เช่น หลอดไฟป้ายบอกทางบันไดหนีไฟฉุกเฉิน ไฟฟ้าแสงสว่างในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น

## 8.3 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

**8.3.1 ระบบปรับอากาศ** เนื่องจากโครงการนี้เป็นรีสอร์ท พื้นที่ส่วนกลางส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เปิดโล่ง เพื่อเปิดรับอากาศภายนอกและสามารถเปิดมุมมองทัศนียภาพได้นอกจากนี้ในส่วนของพื้นที่ห้องพักเลือกใช้เป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type) เนื่องจากมีการใช้งานในเวลาที่ไม่เท่ากันและตัวอาคารตั้งอยู่แยกกันและสะดวกแก่การซ่อมบำรุงในส่วนในพื้นที่ส่วนกลางส่วนอื่น ๆ เช่น ห้องประชุม สำนักงาน ภัตตาคารบางส่วนก็เลือกใช้แบบแยกส่วน (Split Type) ในส่วนของ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวปล่อยลมเย็น แต่ถ้าห้องตั้งอยู่ในบริเวณใกล้กันจะใช้ระบบปรับอากาศแบบรวมศูนย์ (VRV System) ซึ่งมีหัวจ่ายแยกจากกันมีส่วนพัฒนาพร้อมกันเพื่อประหยัดพื้นที่

**8.3.2 ระบบระบายอากาศ** การออกแบบอาคารนั้นจำเป็นต้องคำนึงถึงการถ่ายเทอากาศที่ดีให้เข้าสู่ภายในอาคารและถ่ายเทอากาศไม่ติดอกพร้อม ๆ กับระบายความร้อนออกจากอาคาร การระบายอากาศสำหรับอาคารอาจอาศัยการติดตั้งหน้าต่าง ช่องลม หรือพัดลมดูดอากาศออก หลักการออกแบบระบบระบายอากาศสำหรับอาคารทั่วไปที่เลือกใช้กับโครงนี้

**8.3.2.1** ในห้องปรับอากาศควรที่จะนำอากาศบริสุทธิ์ เข้าไปให้น้อยที่สุดสำหรับการปรับภาวะอากาศที่กำลังสบายพอดี

**8.3.2.2** สำหรับอาคารควรมีขนาดหน้าต่างประมาณ 15% ของพื้นที่แต่ละชั้นเพื่อให้มีแสงสว่างและการระบายอากาศเพียงพอโดย 50% ของขนาดหน้าต่างนี้ควรเป็นลักษณะที่เปิดได้เพื่อการระบายอากาศ

**8.3.2.3** ในการระบายอากาศภายในห้องจะต้องอาศัยอากาศที่ไหลจากแหล่งความกดอากาศสูง สู่อากาศที่ต่ำกว่า ทำให้เกิดลมพัดอ่อน ๆ ภายในห้อง และเพื่อให้เกิดอากาศถ่ายเทอากาศที่เหมาะสมที่สุดในห้อง ห้องจะต้องมีช่องลมออกเท่ากับช่องลมเข้าและถ้าต้องการเพิ่มความเร็วลมจะต้องเพิ่มให้ช่องลมออกใหญ่กว่าช่องลมเข้า

**8.3.2.4** ภายในอาคารบางแห่งอาจมีการระบายอากาศอย่างไม่เหมาะสม อาจมีการนำอากาศมาช่วยเป็นตัวกั้นลม เพื่อให้ได้รับลมอย่างเต็มที่และอาจทำปล่องขึ้นหลังคาในกรณีที่ไม่ได้รับลม

หมายเหตุ การเลือกใช้วัสดุเกี่ยวข้องกับเกณฑ์ของ WELL Building Standard

**หมวด อากาศ**            ข้อ A01 A08 การวัดคุณภาพอากาศ  
                                  ข้อ A03 คุณภาพการระบายอากาศ  
                                  ข้อ A04 คุณภาพระบบปรับอากาศที่กรอง ควบคุมฝุ่นละออง ความชื้น

**หมวด สภาวะสบาย** ข้อ T01 สามารถรวมกับเครื่องวัดคุณภาพอากาศได้ ให้สามารถวัดอุณหภูมิและความชื้น เพื่อให้ ช่วงอุณหภูมิและความชื้นของอากาศ

## 8.4 ระบบสุขาภิบาล

**8.4.1 ระบบน้ำใช้** คือ ระบบน้ำสะอาดที่ใช้ในส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งในแต่ละส่วนมีปริมาณและคุณภาพ ต่างกันดังนี้

1) การเก็บจ่ายน้ำและการเพิ่มแรงดันน้ำ ปริมาณน้ำที่ใช้ในแต่ละวันจะต้องเพียงพอกับความต้องการโดยมีการเก็บและจ่ายน้ำอย่างต่อเนื่อง โดยมีปริมาณและอัตราต้นที่สม่ำเสมอ ในการเก็บน้ำควรมีถังเก็บอย่างน้อย 2 ถังเพื่อให้สามารถทำความสะอาดและบำรุงรักษา

## 2) ระบบจ่ายน้ำ

**2.1) ระบบจ่ายน้ำแบบส่งขึ้น (Up Feed System)** จะใช้หลักการนำแรงดันน้ำจากข้างล่างดันน้ำขึ้นสู่ชั้นบน โดยอาศัยปั๊มน้ำมีข้อจำกัดในการใช้คือ เหมาะกับอาคารที่สูงระหว่างชั้น (แต่ละชั้นสูงประมาณ 3 เมตร) แต่ข้อเสีย คือ เครื่องปั๊มน้ำจะต้องทำงานตลอดเวลาที่มมีการใช้น้ำ ทำให้สิ้นเปลืองพลังงาน

**2.2) ระบบจ่ายน้ำแบบส่งลงโดยอาศัยแรงโน้มถ่วง (Down Feed System)** เหมาะกับอาคารที่มีความสูงเกิน 4 ชั้นขึ้นไป การทำงานกระทำโดยสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นล่าง (Suction tank) ขึ้นไปไว้บนถังเก็บน้ำชั้นบน (Reservoir) แล้วจ่ายน้ำโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก ช่วงของการเก็บน้ำและจ่ายน้ำ นิยมแบ่ง เป็นช่วง ๆ ช่วงละประมาณ 8 ชั้น โดยในถังเก็บแต่ละถังจะมีการสำรองน้ำไว้ในยามฉุกเฉิน เช่น การดับเพลิงอีกด้วยทำให้ประหยัดพลังงานมากขึ้นเพราะปั๊มน้ำจะทำงาน เมื่อระดับน้ำลดลงมาถึงระดับที่กำหนด และจะหยุดทำงานเมื่อถึงระดับที่กำหนด เช่นกัน โดยการเตรียมถังเก็บน้ำของโครงการจะมี 2 จุด ถังเก็บ น้ำบนดิน เพื่อรับน้ำ จากการประปาส่วนภูมิภาค และหอเก็บน้ำถังสูง ซึ่งจะจัดขึ้นเพื่อสำรองน้ำเพื่อจ่ายไปยังส่วนต่าง ๆ ของโครงการ

### 3) น้ำที่ใช้ในรีสอร์ท แบ่งประเภทได้ดังนี้

#### 3.1) น้ำอุณหภูมิกปกติที่ใช้ในอาคารทั่วไป

#### 3.2) น้ำที่ผ่าน Water Softener ซึ่งเป็นน้ำที่ไม่กระด้าง เพื่อใช้ในเครื่องจักรกล

ต่าง ๆ ซึ่งแบ่งการใช้เป็น 2 ส่วน

##### 3.3.1) น้ำที่ใช้ในระบบปรับอากาศ

##### 3.3.2) น้ำที่ผ่านเครื่องทำน้ำร้อน เพื่อใช้ในสวนสปา วารีบำบัด และทำ

ความสะอาดเครื่องมือและภาชนะต่าง ๆ

### 8.4.2 ระบบระบายน้ำ สามารถแบ่งการระบายน้ำในโครงการในรูปแบบต่าง ๆ ดังนี้

**8.4.2.1 ระบบระบายน้ำฝน** จะแยกออกเป็นการระบายน้ำฝนบนหลังคาของอาคาร และการระบายน้ำฝนระดับพื้นดิน สำหรับการระบายน้ำฝนบนหลังคาสามารถระบายลงตามแนวคิงได้ ทันเวลาน้ำฝนก็จะไม่มีโอกาสล้นจากรางน้ำได้ เมื่อน้ำถูกระบายลงมาในแนวคิงสู่ระดับพื้นดินแล้วจึงระบายออกจากอาคารลงสู่ท่อระบายน้ำ ส่วนน้ำฝนที่ระบายออกไปสู่ท่อหรือสระน้ำของโครงการที่ไม่ใช่สระว่ายน้ำ อาจนำกลับมาใช้ประโยชน์อีกครั้งเพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในโครงการและยังใช้ประโยชน์จากน้ำได้เต็มประสิทธิภาพอีกด้วย

**8.4.2.2 ระบบระบายน้ำทิ้ง** โดยวิธีการระบายน้ำทิ้งที่นิยมกัน คือแยกน้ำทิ้งจากอ่างล้างมือ อ่างอาบน้ำ ออกจากน้ำทิ้งจากส้วมหรือที่ปัสสาวะโดยให้น้ำทิ้งจากอ่างล้างมือและอ่างอาบน้ำปล่อยลงสู่ท่อหรือท่อน้ำสาธารณะ ส่วนน้ำทิ้งจากส้วมหรือที่ปัสสาวะนั้นจะระบายลงสู่ท่อเกรอะ บ่อซึม และต้องมีท่อระบายอากาศต่อไว้

**8.4.2.3 ระบบกำจัดน้ำโสโครก** น้ำที่ระบายออกจากระบบสุขภัณฑ์ต่าง ๆ รวมไปถึงน้ำจากส่วนห้องครัวจำเป็นต้องผ่านกระบวนการกำจัดไขมัน จาระบี หรือของเสียอื่น ๆ โดยใช้วิธีทำให้ลอย(Floatation)ที่บ่อดักไขมันก่อนเข้าสู่ระบบกำจัดน้ำเสียหลักของโครงการเพื่อทำการบำบัดต่อไป

**8.4.3 ระบบน้ำร้อน น้ำเย็น ภายในโครงการ** ระบบน้ำร้อนในอาคาร ระบบน้ำร้อนที่ใช้สำหรับอาคารต่าง ๆ โดยเฉพาะโรงแรมขนาดกลางและขนาดใหญ่จะมีใช้กัน เกือบทุกแห่ง ดังนั้นจำเป็นต้องเข้าใจระบบน้ำร้อนภายในอาคาร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในระบบจ่ายน้ำประปาของระบบท่อสุขภัณฑ์โดยแยกจากท่อจ่ายน้ำเย็นเข้าสู่เครื่องทำน้ำร้อนแบบต่าง ๆ น้ำมัน ก๊าซ ใอน้ำ ไฟฟ้า และแสงอาทิตย์ระบบทำน้ำร้อน ที่ใช้ภายในอาคารจะมีอยู่ 2 ประเภท คือ น้ำร้อน ที่มีอุณหภูมิประมาณ 80 ซึ่งใช้กับเครื่องซักผ้า ล้างจาน ฆ่าเชื้อโรคและประกอบอาหาร น้ำร้อนที่มีอุณหภูมิ 350 ซึ่งใช้กับงานชำระล้างและอาบน้ำแต่น้ำร้อนที่ใช้ในฝักบัวอาบน้ำมักจะมีน้ำร้อนจากท่อน้ำร้อนประมาณ 600 เพื่อทำการเปิดก๊อกน้ำเย็นผสมกับน้ำร้อนจนได้อุณหภูมิของน้ำสำหรับชำระล้างประมาณ 35-40 c

#### 8.4.3.1 ระบบท่อจ่ายน้ำร้อน จะแบ่งเป็น 2 วิธี

1) วิธีจ่ายแบบแรงโน้มถ่วง ระบบนี้อาศัยระดับความสูงของถังน้ำที่ติดตั้งอยู่ด้านบนหลังคาและทำการจ่ายน้ำร้อนไปทั่วอาคารอาจจะมีท่อน้ำไหลเวียนกลับ วิธีนี้นิยมใช้กับอาคารไม่สูงเกิน 3 ชั้น

2) วิธีใช้เครื่องสูบน้ำทำการไหลเวียนน้ำร้อน วิธีนี้เป็นระบบที่อาศัยเครื่องสูบน้ำการเพิ่มแรงดันน้ำในระบบท่อน้ำร้อน มีระบบท่อน้ำร้อนไหลเวียนกลับอย่างต่อเนื่องตลอดเวลาแม้จะใช้หรือไม่ใช้ก็ตาม วิธีนี้นิยมใช้กับอาคารที่ขนาดใหญ่หรืออาคารสูง

### ตารางที่ 8.2 ข้อมูลการใช้ความร้อนในอาคารแต่ละประเภท

(ที่มา : เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, 2561 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563)

ชนิดของอาคาร	ปริมาณการใช้ความร้อน
สำนักงาน	15-19
อาคารที่อยู่อาศัย	38
โรงแรม	30-38
โรงงานทั่วไป	15-22.7
อพาร์ทเมนต์	30

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### ตารางที่ 8.3 ขนาดความจุถังเก็บน้ำร้อนสำหรับจำนวนผู้ใช้น้ำร้อน

(ที่มา : เกรียงศักดิ์ อุทมนสินโรจน์, 2561 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563)

จำนวนผู้ใช้น้ำร้อน (คน)	ความจุถังเก็บน้ำร้อน (ลิตร)
50	757
75	946
100	1249
150	1703
200	2082

**8.4.3.2 ระบบทำน้ำร้อน** เป็นเครื่องทำน้ำร้อนที่ใช้เชื้อเพลิงในการต้มน้ำร้อนซึ่งได้แก่ ก๊าซ ไฟฟ้า น้ำมัน และพลังงานแสงอาทิตย์โดยมีวิธีให้ความร้อนแก่น้ำอยู่ 2 วิธี คือ

1) วิธีให้ความร้อนโดยตรง ซึ่งเป็นการทำให้น้ำสัมผัสกับผิวโลหะที่มีอุณหภูมิสูงโดยตรง

2) วิธีให้ความร้อนโดยอ้อม ซึ่งเป็นการทำให้น้ำสัมผัสกับท่อทองแดงที่มีน้ำร้อนหรือไอน้ำไหลผ่าน วิธีที่สองจะให้ความร้อนต่ำกว่าวิธีแรก

หมายเหตุ การเลือกใช้วัสดุเกี่ยวข้องตามเกณฑ์ของ WELL Building Standard

หมวด น้ำ ข้อ W01 การวัดคุณภาพน้ำ

ข้อ W02 การควบคุมสารปนเปื้อน (โลหะละลาย สารอินทรีย์ ยาฆ่าเชื้อ ฆ่าแมลง)

ข้อ W03 การควบคุมแบคทีเรียลิจิโอเนลลา<sup>5</sup>

## 8.5 ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย

ลักษณะอาคารภายในโครงการ เป็นอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น การป้องกันและติดตั้งระบบดับเพลิงต้องทำตามกฎหมายที่กำหนดไว้ เช่น การใช้วัสดุที่ทนความร้อนและป้องกันโดยติดตั้งถังดับเพลิง โดยระบบป้องกันไฟไหม้ ดับเพลิง และหนีไฟ เป็นระเบียบที่มีความสำคัญต่อความปลอดภัยของผู้ที่อยู่ในโครงการเป็นอย่างมาก ดังนั้นจึงจำเป็นต้องคำนึงถึงการออกแบบในส่วนนี้ด้วย และยึดถือเกณฑ์การป้องกันไฟไหม้มาตรฐาน NEPA เป็นมาตรฐานของ วสท.และมาตรฐานตามบัญญัติเป็นหลักการเลือกใช้ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้และระบบดับเพลิงในโครงการ

<sup>5</sup> เชื้อแบคทีเรียลิจิโอเนลลา (Legionella) คือ เชื้อที่ชอบอาศัยอยู่ในน้ำนิ่ง เช่น น้ำในหอผึ่งเย็นของเครื่องปรับอากาศตามอาคารใหญ่ๆ ไม่ว่าจะเป็นโรงแรม ศูนย์การค้า และโรงพยาบาล รวมไปถึงอ่างน้ำวน น้ำแร่ เครื่องทำน้ำร้อนและฝักบัวอาบน้ำที่ไม่มีการดูแลรักษาความสะอาดอย่างถูกต้อง

**8.5.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุ** ทำงานควบคู่กับระบบดับเพลิง ระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ ระบบประกาศเรียกฉุกเฉิน ระบบติดต่อสำหรับพนักงานดับเพลิง สำหรับในโครงการนี้เลือกใช้

- 1) ระบบกดปุ่ม
- 2) ระบบตรวจจับควันและความร้อน
- 3) ระบบดับเพลิง
- 4) เครื่องมือผจญเพลิง สามารถดับไฟและความสามารถเคลื่อนที่ได้

**8.5.2 ระบบดับเพลิง** ใช้น้ำจากระบบมาใช้โดยจะมีการสำรองน้ำไว้สำหรับใช้ดับเพลิงโดยเฉพาะ

## 8.6 ระบบป้องกันอันตรายฟ้าผ่า

ระบบที่นิยมนำมาใช้คือ Lighting active system เป็นระบบสายล่อฟ้าที่ใช้กันอยู่โดยทั่วไป โดยติดตั้งเสาที่มีลักษณะเป็นสายปลายแหลมเอาไว้เป็นช่วง ๆ บนชั้นดาดฟ้าแล้วโยงสายไฟเชื่อมติดต่อกันทุกช่วง แล้วเดินสายไฟจากชั้นดาดฟ้าลงสู่พื้นดิน เพื่อถ่ายเทประจุไฟฟ้า (EARTH) ทำให้สะท้อนในการออกแบบโครงสร้าง อาจออกแบบให้เหล็กเสริมในช่วงเสาช่วงใดช่วงหนึ่งเป็นตัวถ่ายเทประจุไฟฟ้าจากชั้นดาดฟ้าลงสู่ดินก็ได้เพื่อความสวยงามของตัวอาคารจึงเป็นระบบที่เลือกใช้เพื่อความปลอดภัยต่อตัวอาคารและผู้ใช้บริการ

## 8.7 ระบบการติดต่อสื่อสารในโครงการ

**8.7.1 ระบบโทรศัพท์** ระบบที่เราเลือกใช้คือ ระบบ PABX เป็นระบบการติดต่อภายนอกกับภายในหรือภายในกับภายในโดยผ่านเครื่องอัตโนมัติหรือพนักงานต่อสายเหมาะกับการใช้ในธุรกิจโรงแรม ซึ่งจะสามารถใช้ได้ทั้งส่วนผู้มาพักและส่วนพนักงาน จะติดตั้งอยู่ตามตำแหน่งต่อไปนี้

- 1) ห้องวิศวกรเครื่องกล
- 2) ครั้ว,ร้านอาหาร,บาร์
- 3) ห้องควบคุมระบบวิทย์และโทรทัศน
- 4) ห้องพัก

**8.7.2 ระบบเชื่อมต่อแบบอินเทอร์เน็ต** จะใช้เป็นแบบไร้สาย (Wi-Fi) เนื่องจากมีความสะดวกสบายและมีความคล่องตัวในการใช้งานสูง สามารถใช้งานได้ทุกที่ที่เหมาะสมกับการนำมาให้บริการในธุรกิจโรงแรมเพื่อให้แขกที่มาพักสามารถใช้บริการอินเทอร์เน็ตได้อย่างสะดวกเพราะในสังคมไทยปัจจุบันนี้อินเทอร์เน็ตถือว่าเป็นเรื่องจำเป็นสำหรับทุกคน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**8.7.3 ระบบโทรทัศนและวิทยุ** การรับและการแพร่ภาพขึ้นอยู่กับสภาพพื้นที่ การจัดการและการติดตั้งอุปกรณ์ ซึ่งโดยทั่วไปจะประกอบด้วย ระบบเสาอากาศหลัก เครื่องขยายสัญญาณและเครื่องกระจายสัญญาณไปตามเครื่องรับแต่ละเครื่อง และโดยปกติจะต้องใช้สายอากาศเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการรับสัญญาณ ซึ่งระบบที่เราเลือกใช้เป็นระบบจานสายอากาศ เนื่องจากมีราคาถูก และสามารถรับสัญญาณที่เป็นภาษาต่างประเทศได้ซึ่งสามารถรองรับลูกค้าชาวต่างชาติได้

## 8.8 ระบบระวายน้ำ ห้องชานาและสตรีม

### 8.8.1 ระบบระวายน้ำ

#### 1) โครงสร้างระวายน้ำ โดยทั่วไปจะมีโครงสร้าง 2 ประเภท

1.1) ระวายน้ำโครงสร้างคอนกรีต โดยผนัง พื้นและฐานรากเป็นโครงสร้างคอนกรีตทั้งหมดเพื่อช่วยในการรับน้ำหนักและกระจายน้ำหนักเพื่อป้องกันไม่ให้สระรั่วและแตกได้ สามารถออกแบบได้ตามความเหมาะสม แต่โครงสร้างแบบนี้จะมีราคาแพงและใช้เวลาก่อสร้างนาน

1.2) ระวายน้ำสำเร็จรูป โดยจะแบ่งตามวัสดุที่นำมาใช้งานซึ่งจะมีแบบที่ตายตัวไม่สามารถออกแบบได้ แต่สามารถทำได้ในราคาถูกและก่อสร้างได้รวดเร็ว

#### 2) พื้นสระและความลึก โดยพื้นสระประกอบด้วย 2 ประเภท ดังนี้

2.1) สระที่พื้นเรียบเท่ากันหมด โดยมีความลึกอยู่ที่ 1.20 - 1.40 เมตรพื้นจะเรียบเท่ากันทั้งหมดสะดวกต่อการใช้งานกับผู้สูงอายุ

2.2) สระน้ำที่พื้นเป็นทางลาดหรือเป็นระดับ เพื่อให้ผู้ใช้งานได้หลายวัยทั้งเด็กวัยรุ่นผู้สูงอายุโดยพื้นสระจะมีความลึกไม่เท่ากันโดยด้านลึกอาจลึกประมาณ 1.42 เมตรด้านตื้นประมาณ 0.84 เมตร

#### 3) ระบบของสระ ปัจจุบันนิยมใช้อยู่ 2 ประเภท

3.1) ระบบน้ำล้น มีหลักการคือจะมีการนำน้ำไปบำบัดโดยการให้น้ำในสระล้นออกมายังรวรับน้ำข้างสระโดยมีรางน้ำล้นโดยรอบแล้วนำน้ำที่ล้นออกมาไปพักไว้ในถังพักน้ำ ก่อนที่จะผ่านเครื่องกรองนี้ ร่อนน้ำในท้องเครื่องแล้วนำกลับมาใช้ใหม่

3.2) ระบบสกีเมอร์ จะมีหลักการคล้ายกับระบบน้ำล้นแต่ช่องรับน้ำข้างสระจะต้องอยู่ต่ำลงมาจากขอบสระ 4 - 10 เซนติเมตร และระบบนี้จะไม่ถึงพักน้ำ

#### 4) ระบบบำบัดน้ำ ปัจจุบันระบบบำบัดน้ำนิยมใช้อยู่ 2 ระบบ

4.1) ระบบคลอรีน สารคลอรีนเป็นสิ่งที่ใช้ในการทำน้ำให้บริสุทธิ์และใช้โดยทั่วไปปกติจะมีค่าอยู่ระหว่าง 7.5 และ 8 เพื่อไม่ให้ระคายเคืองต่อผิวหนังและตา

4.2) ระบบโอโซน จะผลิตก๊าซโอโซนจากเครื่องอัดอากาศมาบำบัดในน้ำโดยตรง การการฆ่าเชื้อนี้เป็นระบบที่มีประสิทธิภาพมากเพราะจะไม่มีสารตกค้างในน้ำ แต่ระยะการนำเชื้อมีสั้นกว่าระบบคลอรีนและแพงกว่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 5) ห้องเครื่องสำหรับสระน้ำ

- 5.1) เครื่องปั้มน้ำประปาสำหรับเติมน้ำในหม้อกรอง
- 5.2) หม้อกรอง
- 5.3) ท่อน้ำและอุปกรณ์ต่างๆ
- 5.4) เครื่องทำไฟฟ้า
- 5.5) แผงควบคุมระบบการทำงาน

สรุปแล้วโครงสร้างสระว่ายน้ำที่เราเลือกจะใช้จะใช้แบบคอนกรีตเสริมเหล็ก เนื่องจากสามารถ ออกแบบได้หลายรูปทรง โดยพื้นของสระจะเป็นพื้นสระแบบต่างระดับเพื่อรับรองผู้ใช้งานได้หลาย ประเภท โดยระบบการบำบัดน้ำเลือกใช้แบบน้ำล้นและบำบัดน้ำด้วยระบบโอโซนเพื่อปลอดภัย ต่อผู้ใช้งาน

**8.8.2 ระบบสระบำบัดรักษา (Hydrotherapy Pool)** สระบริการจะไม่เหมือนกับสระ ว่ายน้ำเริ่มตั้งแต่ความลึก เพราะความลึกของสระบริการจะมีความลึกประมาณ 1.20-1.40 เมตรซึ่ง เป็นระดับเดียวกับหน้าอกของผู้ใช้ทั่วไป สระบริการจะมีราวจับที่ขอบสระใช้สำหรับการออกกำลังกาย ในน้ำขณะเดียวกันกับจะมีหัวเจ็ทฉีดพ่นน้ำหรืออากาศอยู่รอบสระที่สามารถใช้ในโปรแกรมการนวดได้ น้ำในทุกส่วนของร่างกายได้เป็นอย่างดีส่วนระบบของสระบริการจะเหมือนกับสระว่ายน้ำโดยทั่วไป ที่ จะต้องพิจารณาเป็นพิเศษคือ ปั้มและมอเตอร์ที่ใช้สำหรับสระบริการจะต้องมีความอดทน และ เพียงพอเพราะบางครั้งในการบริการต้องเปิดหัวเจ็ทพร้อม ๆ กันมากกว่า10จุด

### 8.8.3 ระบบห้องซาวน่าและสตรีม

#### 1) โครงสร้างห้องซาวน่าและสตรีม

**1.1) ฐานราก** จะต้องคำนึงถึงเรื่องการรับน้ำหนักให้เหมาะสมโดยพื้นดินเดิมใน กรณีที่เป็นห้องซาวน่าแบบภายนอกจะต้องเทฐานรากคอนกรีตหรือมีการทำเสาเข็มก่อนส่วนแบบ ภายในสามารถใช้พื้นดินเดิมได้

**1.2) พื้นห้อง** จะได้รับความร้อนอยู่ที่ 27-38 องศาเซลเซียส การใช้วัสดุในการ ทำพื้นอาจจะใช้เป็นไฟเบอร์กลาสด้านหรือแผ่นวัสดุเคลือบที่ไม่มีรอยต่อสามารถกันน้ำได้ไม่ลื่นหรือ อาจจะใช้ไม้ได้แต่ต้องชนิดที่กันลื่นเวลาเปียกน้ำ

**1.3) ฉนวนกันความร้อน** ฉนวนกันความร้อนที่ดีจะต้องมีความสามารถเก็บ ความร้อนภายในห้องไม่ให้รั่วไหลออกไปข้างนอกได้ วัสดุที่นำมาใช้เป็นฉนวนทำความร้อนมี 2ชนิด คือ ไฟเบอร์กลาสทำจากใยแก้วและแผ่น Rock Wool ทำจากเศษหิน

**1.4) ประตูและหน้าต่าง** ประตูห้องซาวน่านั้นจะเป็นช่องระบายอากาศเมื่อทำ การเปิดประตูขนาดของประตูจะสูง 1.80 - 2.00 เมตร กว้างน้อยสุดที่ 0.60 เมตร โดยจะมี 2 ชั้น ภายนอกจะเป็นโครงสร้างจริงแต่ภายในจะเป็นช่องโครงไม้กรุด้วยฉนวนกันความร้อนควรมีที่จับทั้ง 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ด้าน หน้าต่างห้องขาวน่า สามารถออกแบบเป็นกระจกให้สามารถเห็นภายนอกได้แต่ต้องเป็นกระจกที่สามารถทนความร้อนได้อาจจะเป็นกระจก 2 ชั้นมีช่องระบายอากาศตรงกลาง

1.5) **ผนังด้านในและด้านนอก** นิยมใช้เป็นไม้เพราะไม่มีคุณสมบัติในการดูดความร้อนไว้ได้ช้ากว่าวัสดุอื่น การสัมผัสจึงไม่เป็นอันตรายต่อผิวหนัง ไม้ที่ควรเลือกใช้ควรเป็นไม้เนื้ออ่อนมีความหนาแน่นน้อยเพราะสามารถดูดความร้อนได้น้อย เช่น ไม้ซีดาร์ ไม้สน ไม้ไพน์ขนาดของแผ่นไม้ที่ใช้ทำผนังคือ 1x4 นิ้ว หรือ 1x6 นิ้ว เข้าลิ้นตามแนวตั้ง

2) **ชนิดของห้องขาวน่า** โดยการแบ่งชนิดจะขึ้นอยู่กับอยู่เป็นหลายปัจจัยซึ่งในโครงการเราจะแบ่งตามลักษณะของพื้นที่แบ่งออกเป็น 2 ประเภท

2.1) **แบบภายนอก** เป็นห้องขาวที่สร้างอยู่นอกอาคารเพื่อต้องการสัมผัสบรรยากาศที่เป็นธรรมชาติ โดยจะต้องมีบริเวณใกล้ห้องอาบน้ำและส่วนแต่งตัว

2.2) **แบบภายใน** เป็นห้องขาวที่ติดตั้งภายในอาคารจะอยู่ติดกับห้องอาบน้ำ

## 8.9 ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบนิรภัยภายในโครงการ

8.9.1 **ระบบรักษาความปลอดภัย** การรักษาความปลอดภัยแก่แขกผู้เข้าพักเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งจึงได้แบ่งการดำเนินการออกเป็น 5 ขั้นตอนคือ

- การจำกัดเขตหวงห้าม
- การสอดส่องโดยกล้องวงจรปิด
- การกำหนดจุดตรวจภายในโรงแรม
- ใช้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย
- ใช้ตรวจให้ความอารักขา และระบบเตือนภัย

8.9.2 **ระบบนิรภัยภายในโครงการ** โดยการให้บริการในโรงแรมมาตรฐาน กำหนดให้โรงแรมมีตู้นิรภัย (Safety Box) บริการแก่ลูกค้าภายในห้องพัก โดยจัดให้มีตู้นิรภัย ซึ่งผู้ใช้โครงการจะต้องตั้งรหัสผ่านเองออกแบบให้ซ่อนไว้ในตู้เสื้อผ้า หรือตู้เนกประสงค์ภายในห้องพัก ซึ่งจะเป็นระบบตู้นิรภัยแบบใช้ไฟฟ้า (Electronic Safety Box) โดยตู้นิรภัยจะตัดการทำงานเมื่อไฟฟ้าดับ โดยจะมีคีย์การ์ดให้กับผู้ใช้และตั้งรหัสโดยผู้ใช้โครงการ

8.9.3 **ระบบประตูคีย์การ์ด** ระบบควบคุมการเข้า-ออก อัจฉริยะ กำหนดระดับของการเข้า-ออก ประตู ตามระดับการใช้งาน กลอนประตูคีย์การ์ดสำหรับโรงแรม ด้วยการทำงานของระบบจะสามารถควบคุมการ Check-In , Check Out ของ ลูกค้าที่มาพักห้องของทางโรงแรมได้ ด้วย Software ที่สามารถควบคุมวันเวลา การเปิดประตูและปิดประตู ของผู้ใช้ได้ง่าย การใช้สวิตช์ และปลอดภัย ด้วยระบบบัตรที่เป็นแบบทาป ไม่มีปัญหาเมื่อบัตรสูญหาย หรือนำบัตรมาใช้นอกเวลาที่ได้

กำหนดไว้ไม่สามารถนำบัตรชนิดอื่นมาใช้ด้วยกันได้ เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้บริการ

## 8.10 ระบบลิฟต์ ทางสัญจร และระบบขนส่งภายในโครงการ

1) ทางลาด ภายในโครงการทางลาดสำหรับรถบริการมีความชันเล็กน้อยโดยทางลาดที่เหมาะสม คือ ไม่ควรเกิน 1: 6 สำหรับทางลาดผู้ที่ใช้รถเข็นจะใช้ความชันที่ 1:12

2) ลิฟต์ จะถูกติดตั้งในบริเวณที่มีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป เพื่อให้ผู้ใช้บริการทุกคนและพนักงานสามารถเข้าถึงพื้นที่ต่าง ๆ ได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว

## 8.11 ระบบการเก็บและกำจัดขยะ

ขยะที่เกิดขึ้นจากโรงแรมนับเป็นขยะที่เกิดขึ้นโดยมีองค์ประกอบสำคัญหลายชนิด เช่น เศษอาหาร เศษภาชนะ โลหะ เป็นต้น ปริมาณขยะในแต่ละวันจะมีปริมาณ 0.25 ลิตรต่อคนซึ่งมีขบวนการในการกำจัดดังนี้

### 8.11.1 การเก็บขยะ

1) Waste Paulding System ใช้กับขยะเปียกที่เป็นชิ้นเล็กหรือเป็นตะกอนส่วนใหญ่มาจากครัวหรือบริเวณล้างจานขบวนการนี้จะต้องทำการแยกเศษอาหารหรือขยะก่อนที่จะทำการขนส่งไปยังที่เก็บขยะต่อไป

2) Individual Refuse Bins and Sacks ใช้ได้ในห้องพักของแขก โดยการนำมาเก็บรวบรวมขยะลงไปที่ Chutes เพื่อให้ลงสู่ถังเก็บใหญ่ต่อไป

### 8.11.2 รายละเอียดห้องรวมขยะ

1) ที่ตั้งของห้องจะต้องไม่อยู่ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัด

2) ต้องสร้างด้วยวัสดุคงทนแข็งแรง ไม่ซึมน้ำ สามารถล้างและทำความสะอาดได้ สะดวกและมีการระบายน้ำได้ดี

3) ขนาดของห้องต้องสามารถบรรจุเครื่องรับขยะที่ปิดมิดชิดได้อย่างเพียงพอ

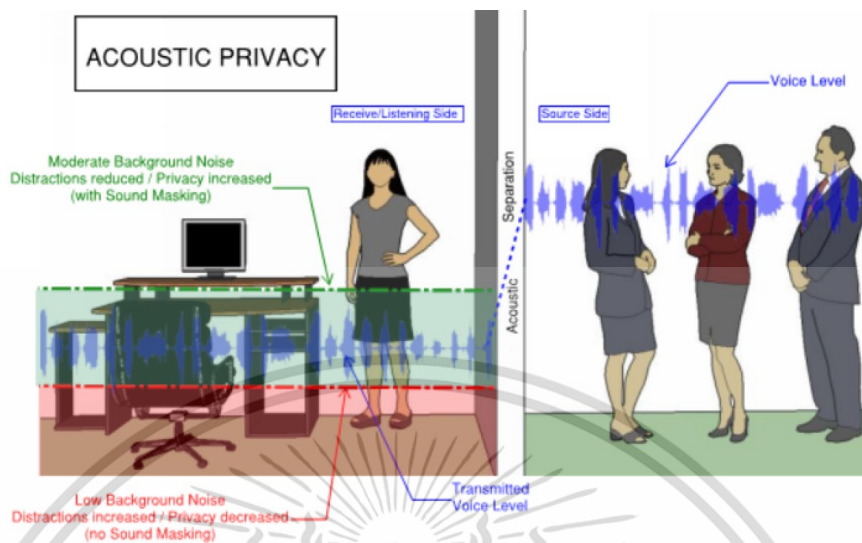
### 8.11.3 การนำขยะออกมาทิ้ง มี 2 กระบวนการ

1) การใช้รถเข็น เป็นยานพาหนะขนาดเล็กที่สามารถใช้สำหรับการขนขยะภายในโรงแรมจากห้องพักต่าง ๆ ลงสู่ปล่องทิ้งขยะ

2) การใช้รถบรรทุกขยะ เป็นยานพาหนะขนาดใหญ่ที่จะรับขยะจากห้องเก็บไปสู่ขบวนการกำจัดขยะสาธารณะต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 8.12 ระบบป้องกันเสียงรบกวน



ภาพที่ 8.1 ภาพแสดงระบบหลักที่ใช้พิจารณาแบ่งกลุ่มอาคาร

ที่มา : กรมพัฒนาพลังงานทดแทน และอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน, 2562 / สืบค้นวันที่ 5 กันยายน 2563

หมายเหตุ การเลือกใช้วัสดุเกี่ยวข้องตามเกณฑ์ของ WELL Building Standard

หมวด เสียง ข้อ S01 S04 ควบคุมปริมาณเสียง และเลือกใช้วัสดุที่ดูดซับเสียงตามเกณฑ์

## 8.13 ระบบซักกรีต

ขั้นตอนที่สำคัญในการซักกรีตของแผนกซักกรีตประกอบด้วย 10 ขั้นตอน ดังนี้

### 8.13.1 การเก็บผ้าที่สกปรกหรือใช้แล้ว

เมื่อพนักงานทำความสะอาดห้องพักจะเก็บผ้าต่าง ๆ ภายในห้องพักแขก ทั้งจากเตียงนอนและห้องน้ำจากนั้นจะนำผ้าที่สกปรกหรือใช้แล้วเหล่านี้มาไว้ในรถเข็นหรือใส่ลงในปล่องส่งผ้า ข้อควรระวังคือไม่ควรนำผ้าเหล่านี้วางกองเอาไว้บนพื้นหรือบริเวณทางเดินเพราะอาจจะทำให้ผ้าต่าง ๆ สกปรกมากขึ้น หรือ ถ้ามีผู้คนเดินมาอาจจะเหยียบย่ำลงบนผ้าทำให้ผ้าเกิดความเสียหายถาวรได้พนักงานทุกคนไม่ควรนำผ้าต่าง ๆ เหล่านี้ไปใช้อย่างผิดวิธีหรือในการทำความสะอาดใดใด การใช้ผ้าต่าง ๆ ในทางที่ผิดอาจทำความเสียหายให้แก่ผ้าได้ อาจมีการใช้ถุงพลาสติกต่าง ๆ ในการแยกผ้าที่สกปรกมาก สำหรับในบริเวณห้องอาหารต่าง ๆ และ ห้องจัดเลี้ยงผู้ที่รับผิดชอบในการเก็บงานจะเก็บผ้าที่ใช้แล้ว เมื่อมีการเก็บโต๊ะควรระวังในเรื่องเครื่องมือต่าง ๆ ที่ใช้ในการรับประทานอาหาร เช่น ช้อน ส้อม หรือ มีด อาจปะปนไปกับผ้าต่าง ๆ ได้ ดังนั้นพนักงานเก็บโต๊ะควรมีการเขย่าผ้าทุกครั้งก่อนที่จะนำผ้าไปใส่ในตะกร้าเพื่อเป็นการขจัดเศษอาหารต่าง ๆ ด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 8.13.2 การขนย้ายผ้าที่สกปรกหรือใช้แล้วมายังแผนกซักรีด

พนักงานอาจขนย้ายผ้าที่สกปรก หรือ ใช้แล้วไปด้วยมือ หรือ รถเข็นก็ได้ ในกรณีที่ขนย้ายไปด้วยมือควรระวังในเรื่องของการลากผ้าไปบนพื้น เพราะอาจทำให้ผ้าสกปรกมากขึ้น หรือ อาจเกิดอุบัติเหตุอันตรายกับผู้อื่นได้ แต่ถ้าขนย้ายไปด้วยรถเข็น ควรใช้รถเข็นที่ออกแบบมาเป็นพิเศษ คือ มีผิวเรียบ มีขนาดเหมาะสมสามารถขนย้ายผ้าได้สะดวก โดยพนักงานไม่ต้องก้มหรือย่อตัว

### 8.13.3 การตัดแยกผ้า

แผนกซักรีดควรมีบริเวณในการตัดแยกผ้าที่ใหญ่เพียงพอ พิจารณาจากระดับความสกปรกของผ้า และชนิดของผ้า ซึ่งจะช่วยรักษาสภาพของผ้าให้มีอายุการหลักในการตัดแยกผ้าควรใช้งานได้นานขึ้น และป้องกันการถูกทำลายของผ้าเร็วเกินไป ข้อควรระวังคือไม่ควรเอาผ้าเช็ดเท้ามารวมกับผ้าอื่น ๆ ที่แช่ใช้หลักในการแยกผ้า

1) การตัดแยกผ้าโดยวิธีพิจารณาจากระดับความสกปรกของผ้า ซึ่งจะแบ่งออกเป็น 3 ระดับคือ น้อย ปานกลาง และมาก ถ้าผ้าสกปรกมากจำเป็นต้องมีสูตรของน้ำยาที่ซักรุนแรงและต้องใช้เวลาในการซักนานขึ้น ถ้าไม่มีการตัดแยกผ้าก่อนจะทำให้ผ้าที่มีความสกปรกน้อยต้องซักในสูตรน้ำยาแรงที่เกินความจำเป็นและ ใช้เวลาในการซักมาก นอกจากนี้ควรที่จะจัดรอยเบื่อนเฉพาะด้วยสารเคมีก่อนนำไปซักด้วย เช่น คราบสนิม คราบเลือด

2) การตัดแยกผ้าตามชนิดของผ้า ตามชนิดของใยผ้า การทอ หรือสีเพื่อให้แน่ใจว่าผ้าชิ้นได้ซักในอุณหภูมิที่เหมาะสมและสูตรน้ำยาซักเหมาะกับผ้าชนิดนั้นนั้น บางแห่งมีการซื้อเครื่องซักผ้าสำหรับผ้าแต่ละชนิดโดยเฉพาะ

### 8.13.4 การซักผ้า

จากการตัดแยกผ้าเสร็จสิ้นแล้วพนักงานจะมาขนย้ายผ้าที่ซัดแยกแล้วไปยังเครื่องซักผ้าก่อนใส่ผ้าลงไปเครื่องซักผ้าควรมีการชั่งน้ำหนักของผ้าก่อนเพื่อไม่ให้น้ำหนักของผ้าเกินความสามารถที่จะรับได้ของเครื่องซักผ้าการชั่งน้ำหนักของผ้าจะเป็นสิ่งสำคัญในการวัดผลผลิตของแผนกซักรีด

### 8.13.5 การล้างผ้า / การปั่นน้ำออกจากผ้า

จากการตัดแยกผ้าเสร็จสิ้นแล้วพนักงานจะมาขนย้ายผ้าที่ซัดแยกแล้วไปยังเครื่องซักผ้าก่อนใส่ผ้าลงไปเครื่องซักผ้าควรมีการชั่งน้ำหนักของผ้าก่อนเพื่อไม่ให้น้ำหนักของผ้าเกินความสามารถที่จะรับได้ของเครื่องซักผ้าการชั่งน้ำหนักของผ้าจะเป็นสิ่งสำคัญในการวัดผลผลิตของแผนกซักรีด

### 8.13.6 การอบผ้า

เวลาและอุณหภูมิที่ใช้ในการอบผ้าจะแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับชนิดของผ้าเมื่ออบผ้าเสร็จแล้ว ควรนำผ้าออกจากเครื่องและพับผ้าทันที เพื่อป้องกันรอยยับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 8.13.7 การรีดผ้า

ผ้าปูนอน ปลอกหมอน ผ้าปูโต๊ะ และผ้าเช็ดปากที่ยังเปียกชื้นอยู่ จะถูกส่งไปรีดยังเครื่องรีดแบบลูกกลิ้ง ส่วนชุดยูนิฟอร์มจะถูกส่งไปรีดด้วยมือ

### 8.13.8 การพับผ้า

โดยส่วนมากแล้ว จะใช้วิธีการพับผ้าด้วยมือ โดยอาจใช้เครื่องทุ่นแรงในการพับคือแท่นช่วยพับผ้า ที่สามารถพับผ้าผืนใหญ่ได้โดยใช้แรงงานแค่คนเดียว หรือปัจจุบันมีการผลิตเครื่องจักรที่สามารถทั้งทำให้แห้ง รีด และพับได้

### 8.13.9 การเก็บผ้า

หลังจากพับผ้าแล้วควรมีการเก็บรักษาผ้าในสถานที่ ๆ เหมาะสม โดยการเก็บผ้าแยกตามประเภทของผ้าและขนาด ควรมีการพับผ้าเอาไว้ในห้องเก็บผ้า ก่อนจะมีการนำผ้าไปใช้ใหม่อย่างน้อย 24 ชั่วโมง

### 8.13.10 การขนย้ายผ้าไปยังสถานที่ที่ต้องการใช้

ผ้าต่าง ๆ จะถูกขนย้ายไปโดยรถเข็น รถเข็นที่ใช้นี้ควรเป็นรถเข็นที่สะอาด โดยจะต้องมีการทำความสะอาดทุกวัน ควรมีการแยกการใช้งานรถเข็นด้วย เช่น มีรถเข็นสำหรับผ้าสกปรกและสะอาดอย่างละคัน อีกทั้งเวลาขนย้ายควรมีผ้าคลุม เพื่อเป็นการป้องกันสิ่งสกปรกอีกชั้นหนึ่ง

## บรรณานุกรม

กรมการท่องเที่ยว. 2557. “มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทสถานพักตากอากาศ (รีสอร์ท)”.  
[Online]. เข้าถึงได้จาก: <http://thaihotels.org>. 2562.

กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข. 2559. “ยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศไทย ให้เป็นศูนย์กลางสุขภาพนานาชาติ (Medical Hub) (พ.ศ. 2560-2569)”.  
[Online]. เข้าถึงได้จาก: <https://203.157.7.120/fileupload/2560-102.pdf>. 2562.

กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข. (2559). “ยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางสุขภาพนานาชาติ (Medical Hub) (พ.ศ. 2560-2569)”. กองแผนการฝ่ายวิชาการ กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. “มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว (โรงแรม/รีสอร์ท/เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์/เกสต์เฮาส์)”. ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

กระทรวงพลังงาน. 2560. “แนวทางการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานตามมาตรฐานกฎกระทรวงฯ”. คู่มือแนวทางการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน. 2560

กลุ่มงานข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงานจังหวัดเพชรบุรี. ม.ป.ป. ความเป็นมาของจังหวัดเพชรบุรี.  
[Online]. 2562. เข้าถึงได้จาก: <http://www.phetchaburi.go.th>.

กลุ่มงานยุทธศาสตร์และข้อมูลเพื่อการพัฒนาจังหวัด สำนักงานจังหวัดเพชรบุรี. ม.ป.ป. ยุทธศาสตร์และแผนพัฒนาจังหวัดเพชรบุรี.

กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬาสำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. 2562. ระบบสถิติท่องเที่ยวของประเทศไทย [Online]. 2562.

[Online]. 2562. เข้าถึงได้จาก: <http://www.phetchaburi.go.th>.

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. 2550. มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ.

กรุงเทพฯ: ข่าวสารการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. เกรียงศักดิ์ อุทมนสินโรจน์. 2561.

“การออกแบบระบบท่ออาคารและสิ่งแวดล้อมอาคาร”. เล่มที่ 1. ครั้งที่ 3.

กรุงเทพฯ : มิตรนราการพิมพ์.

ชาญศิลป์ พิมพ์กำเนิด. 2558. สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น.

[Online]. 2562. เข้าถึงได้จาก: <http://www.vernaculararchi.blogspot.com>.

นงคันทุช ศรีนานันต์. 2550. “การโรงแรมเบื้องต้น”. ครั้งที่ 7.

กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทริปเดินทาง. 2559. การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ.

[Online]. 2562. เข้าถึงได้จาก: <http://www.tripdermtang.com>.

ปรีชา แดงโรจน์. 2549. การบริหารจัดการและปฏิบัติงานโรงแรม ศตวรรษที่ 21.

กรุงเทพฯ: ไพร่ แอนด์ไพร่ พรินติ้ง.

ปรีชา แดงโรจน์. 2549. แผนภูมิองค์กรและรายละเอียดการปฏิบัติงานโรงแรม ฝ่ายห้องพัก.

นนทบุรี: เอส อาร์ พรินติ้ง.

ปรีชา แดงโรจน์. 2544. “อุตสาหกรรมท่องเที่ยวสู่ศตวรรษที่ 21”. ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ : บริษัท ไพร่ แอนด์ ไพร่พรินติ้ง จำกัด.

วัชระ มั่งวิฑิตกุล. “เรื่อนำร่องก่อนออกแบบบ้าน แสงสว่าง”.

[Online]. เข้าถึงได้จาก: [https://selectcon.com/ba\\_17.asp](https://selectcon.com/ba_17.asp). 2562.

วิทวัส รุ่งเรืองผล. “เขาแบ่งประเภทโรงแรมกันอย่างไร”.

[Online]. เข้าถึงได้จาก: <https://marketeeronline.co/archives/68468>. 2562

สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. 2561. “Thailand Tourism Confidence Index”.

จดหมายข่าว. 2561(4) : 2-7.

สมบูรณ์ จันทร์แสงโชติ. 2555. “การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม”. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยีไทยญี่ปุ่น. 2553. “บทวิเคราะห์ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท”. โครงการกิจกรรมเผยแพร่ผลวิเคราะห์ระบบเตือนภัยและระบบฐานข้อมูลแก่สาธารณชน. 2562 : 31-34.

สำนักงานที่ดิน จังหวัดเพชรบุรี. “ราคาที่ดินเขตอำเภอเมือง”.

[Online]. เข้าถึงได้จาก: <http://www.dol.go.th/>. 2562

สำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. ม.ป.ป. แผนพัฒนาการท่องเที่ยวแห่งชาติ ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2560-2564).

กรุงเทพฯ: สำนักงานกิจการโรงแรมองค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก.

อภิรดี เกษมสุข และไซศรี รักดีสุขเจริญ. 2550. “การศึกษาผังชุมชนหลักในกลุ่มน้ำเพชรบุรี”.

กรุงเทพฯ: คณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ. เอกสารอัดสำเนา.

อรศิริ ปาณินท์, มนทิต เหมพัฒน์, จริญญาพันธ์ บรรจงภาค และจตุพล อังศุเวช. “ภูมิปัญญาและพัฒนาการของเรือนพื้นถิ่นลุ่มน้ำเพชรบุรี”.

กรุงเทพฯ: คณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ. เอกสารอัดสำเนา.

อริยา อรุณินท์. 2541. “การออกแบบก่อสร้างภูมิสถาปัตยกรรม”. เล่มที่ 2. ครั้งที่ 1.

กรุงเทพฯ : โรงแรมจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. Anonymous. 2014. “Luxury Spa”.

[Online]. Available:<http://stylishhomedesignideas.blogspot.com/>. 2019.

Arco. 2016. “First Aid Room”.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- [Online]. Available: <https://www.arco.co.uk/firstaidroom>. 2019.
- International WELL Building Institute. 2018. **“Well Building Standard V.2”**.  
[Online]. Available: <https://v2.wellcertified.com/>
- Jain Malkin. 2014. **“Healthcare Design”**.  
[Online]. Available: <http://www.healthcaredesignblog.com>. 2019.
- Global Wellness Institute. **“Global Wellness Tourism Economy (2017 Data)”**.  
[Online]. Available: <https://globalwellnessinstitute.org>. 2019.
- Oceanic Saunas. 2017. **“Saunas Steam Rooms”**  
[Online]. Available: <https://www.oceanicsaunas.co>. 2019.
- Paul Barter. 2013. **“Reinventing Parking”**  
[Online]. Available: <https://www.reinventingparking.org/2013/08/two-wheeler-parking-can-be-veryvery.html>. 2019.
- Puttachard Lunkam. **“Thailand industry outlook 2018-20 - Hotel Industry”**.  
[Online]. Available: <https://www.krungsri.com/bank/getmedia/>. 2019.
- TerraBKK Research. 2019. **“77 จังหวัดไหน? นักท่องเที่ยวต่างชาติ ชอบเที่ยวที่สุด”**.  
[Online]. Available: <https://www.terrabkk.com/news/191195>. 2019.

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล นางสาวธนาพร กอสวัสดิ์พัฒน์  
วัน เดือน ปีเกิด 15 พฤษภาคม พ.ศ.2541  
ที่อยู่ 36/37 ซอย 1 หมู่บ้านคุณาลัย หมู่ 3 สาย 4 เขตทวีวัฒนา อ.ทวีวัฒนา  
จ.กรุงเทพ 10170

### ประวัติการศึกษา

2543-2546 โรงเรียนเอกตรุณ  
2546-2559 โรงเรียนยอแซฟอุปถัมภ์  
2559-2564 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้