โรงแรมบูติกระดับ 3 ดาวจังหวัดเชียงใหม่

Chiangmai 3-Stars Boutique Hotel

นางสาวกัญญ์รกรณ์ วินิตวัฒนคุณ

KANRAKORN VINITWATTANAKOON

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมและการวางแผน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

.....

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อันธิกา สวัสดิ์ศรี

คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

ผศ.พงศ์สันต์ สุวรรณะชฎ	ประธานคณะกรรมการ
ผศ.โอชกร ภาคสุวรรณ	กรรมการ
ผศ.รุ่งโรจน์ วงศ์มหาศิริ	กรรมการ
อาจารย์ธีรชัย ลี้สุรพลานนท์	กรรมการ
ดร.มนสินี อรรถวานิช	กรรมการและเลขานุการ

.....

อาจารย์จักรวิดา จันทนวรางกูร

อาจารย์ที่ปรึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานุพนธ์	โรงแรมบูติกระดับ 3 ดาว
นักศึกษา	นางสาวกัญญ์รกรณ์ วินิตวัฒนคุณ
รหัสประจำตัว	56020003
ปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรมและการวางแผน
ปีการศึกษา	2560
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานุพนธ์	อาจารย์จักรวิดา จันทนวรางกูร

บทคัดย่อ

วิทยานุพนธ์ฉบับนี้นำเสนอโครงการโรงแรมบูติกระดับ 3 ดาว โดยมีที่ตั้งอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งจากการที่จังหวัดเชียงใหม่นั้นได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเนื่องจากวัฒนธรรม, ประเพณีและสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และเอกลักษณ์เฉพาะตัวของท้องถิ่น และธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ประกอบไปด้วยภูเขาและที่ราบลุ่มแม่น้ำ ทำให้จังหวัดเชียงใหม่นั้นได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก ด้วยเหตุนี้จังหวัดเชียงใหม่จึงมีศักยภาพในการสร้างโรงแรมบูติกโดยนำเสนอการออกแบบที่มีการผสมผสานวัฒนธรรมของท้องถิ่นกับการพักแรม เพื่อให้นักท่องเที่ยวได้สัมผัสวัฒนธรรม นอกจากนั้นเพื่อให้โครงการนี้สามารถรองรับนักท่องเที่ยวหลายประเภทเช่นนักท่องเที่ยวที่เดินทางคนเดียว จึงกำหนดราคาห้องพักให้อยู่ในระดับกลาง ดังนั้นองค์ประกอบหลักหรือห้องพักจึงประกอบด้วย ห้องมาตรฐาน, ห้องมาตรฐานกลุ่มที่รองรับผู้เข้าพักได้4-6คนและ ห้องพักรวมแบบTwin Bedroomและมีห้องน้ำรวมบริการผู้เข้าพัก ในส่วนขององค์ประกอบเสริมประกอบไปด้วย พื้นที่ส่วนกลาง สระว่ายน้ำ บาร์และเลานจ์ ห้องอาหาร ที่จอดรถเป็นต้น โดยองค์ประกอบโครงการนั้นอาศัยการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆเช่น สถิตินักท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่ ลักษณะการเดินทางของนักท่องเที่ยว อาคารตัวอย่างเช่นโรงแรมในจังหวัด หนังสือการออกแบบทางสถาปัตยกรรม เป็นต้น รวมทั้งมีการสำรวจและเก็บข้อมูลจากสถานที่จริง เพื่อการออกแบบที่ตอบสนองต่อผู้ใช้โครงการกับสภาพแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จได้ด้วยความกรุณาจากอาจารย์จักรวิดา จันทนวรางกูร อาจารย์ที่ปรึกษาที่ให้ความช่วยเหลือ ให้คำชี้แนะต่าง ๆในการทำงาน ช่วยแก้ปัญหาตลอดจนให้ความรู้และผลักดันให้ได้งานที่ดี นักศึกษาจึงขอขอบคุณอาจารย์ที่คอยดูแลตลอดหนึ่งปีที่ผ่านมา จนวิทยานุพนธ์เล่มนี้เสร็จสมบูรณ์

ขอขอบคุณคณะกรรมการวิทยานุพนธ์ที่ชี้ให้เห็นถึงข้อบกพร่องในงาน ตลอดจนคำแนะนำและข้อคิดในการทำงานในอนาคต

ขอขอบคุณคุณพ่อและคุณแม่ที่สนับสนุนในการทำวิทยานุพนธ์ และให้กำลังใจในการทำงาน

สุดท้ายนี้ขอบคุณรุ่นพี่และน้องรหัส03และ94ทุกคนที่ให้ความช่วยเหลือและคำปรึกษาระหว่างการทำงาน ตั้งแต่การตรวจแบบจนช่วยตัดโมเดลจนเสร็จสมบูรณ์

กัญญ์รกรณ์ วินิตวัฒนคุณ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อ..... I

กิตติกรรมประกาศ..... II

สารบัญ.....III

สารบัญตาราง.....V

สารบัญแผนภูมิ.....VIII

สารบัญรูป.....IV

บทที่ 1 บทนำ..... 1

1.1 ความเป็นมาของโครงการ..... 1

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ..... 4

1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ..... 4

1.4 ขอบเขตและวิธีการศึกษาโครงการ..... 4

บทที่ 2 การศึกษาโครงการ ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....5

2.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ..... 5

2.2 ข้อมูลรายละเอียดทางสถาปัตยกรรมที่มีผลต่อการออกแบบโรงแรม..... 16

2.3 สรุปการศึกษาลักษณะพื้นฐานโครงการ..... 25

บทที่ 3 การศึกษาวิเคราะห์โครงการตัวอย่าง..... 28

3.1 การวิเคราะห์โครงการตัวอย่างที่ 1..... 29

3.2 การวิเคราะห์โครงการตัวอย่างที่ 2..... 38

3.3 การวิเคราะห์โครงการตัวอย่างที่ 3..... 46

3.4 การวิเคราะห์โครงการตัวอย่างที่ 4..... 51

3.5 สรุปการศึกษาวิเคราะห์โครงการตัวอย่าง..... 56

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4 การศึกษาผู้ใช้โครงการ และ องค์ประกอบ 60
4.1 ประเภทผู้ใช้โครงการ 60
4.2 การวิเคราะห์จำนวนผู้ใช้โครงการ 65
4.3 พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ 67
4.4 การศึกษาองค์ประกอบโครงการ 68
4.5 การวิเคราะห์องค์ประกอบโครงการ 69
4.6 สรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ 92

บทที่ 5 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ 95
5.1 ข้อมูลทั่วไปจังหวัดเชียงใหม่ 95
5.2 การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ 99
5.2.1 เกณฑ์การเลือกที่ตั้งโครงการ 102
5.2.2 การเลือกที่ตั้งโครงการ 112
5.2.3 สรุปการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ 114

บทที่ 6 ข้อมูลรายละเอียดทางสถาปัตยกรรมที่มีผลต่อการออกแบบ 124
6.1 ระบบโครงสร้างอาคาร 124
6.2 ระบบไฟฟ้ากำลังและแสงสว่าง 126
6.3 ระบบสุขาภิบาล 128
6.4 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ 133
6.5 ระบบป้องกันและควบคุมอัคคีภัย 137
6.6 สรุปข้อมูลรายละเอียดทางสถาปัตยกรรมที่มีผลต่อการออกแบบ 138

บทที่ 7 แนวทางการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการลงทุน 139
7.1 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด 139
7.2 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน 149

บทที่ 8 แนวความคิดและผลงานออกแบบสถาปัตยกรรม 153

บรรณานุกรม 165

ภาคผนวก 166

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.1	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติในปีพ.ศ. 2558 และ2559	2
1.2	สรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวภายในประเทศจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2554 – 2558	2
2.1	แสดงการจำแนกประเภทของโรงแรมตามรูปแบบและจุดประสงค์ของแขกผู้เข้าพัก	11
2.2	แสดงองค์ประกอบของประเภทโรงแรมระดับ 1-5 ดาว ตามมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย	14
2.3	แสดงมาตรฐานที่พักโรงแรมระดับ1-5ดาว ตามมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย	14
2.4	แสดงองค์ประกอบและหลักเกณฑ์โรงแรมระดับ 3 ดาวตามมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย	27
3.1	แสดงองค์ประกอบและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม Superbude II	30
3.2	แสดงราคาห้องพักต่อคืนในช่วงไฮและโลว์ซีซั่นโรงแรม Eco Resort Chiangmai	38
3.3	แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม Eco Resort Chiangmai	39
3.4	แสดงราคาห้องพักต่อคืนในช่วงไฮและโลว์ซีซั่นโรงแรม Artel Nimman	51
3.5	แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม Artel Nimman	52
3.6	แสดงสรุปองค์ประกอบอาคารตัวอย่าง	56
3.7	แสดงสรุปแนวคิดการออกแบบอาคารตัวอย่าง	58
4.1	แสดงการอัตราส่วนการเปรียบเทียบจำนวนพนักงานต่อจำนวนห้องพัก	65
4.2	แสดงจำนวนบุคลากรโรงงแรมจำแนกตามหน้าที่ในแผนกต่างๆ	66
4.3	แสดงพฤติกรรมผู้ใช้โครงการ	67
4.4	แสดงตัวอย่างจำนวนห้องพักโรงแรม 3 ดาวที่ตั้งอยู่ในอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่	68
4.5	แสดงสัดส่วนห้องพักแต่ละประเภทของโรงแรมSuperbube II	70
4.6	แสดงสัดส่วนและขนาดห้องพักแต่ละประเภทของโรงแรมArtel Nimman	71
4.7	แสดงสัดส่วนห้องพักแต่ละประเภทของโรงแรมEco Resort Chiangmai	71
4.8	แสดงสัดส่วนห้องพักแต่ละประเภทของอาคารตัวอย่างทั้ง3ที่	72
4.9	แสดงร้อยละตัวอย่างประชากรไทยที่พักค้างคืนต่างจังหวัด จำแนกตามผู้ร่วมเดินทางในรอบปีพ.ศ.2559	73
4.10	แสดงสรุปประเภทและจำนวนห้องพักโรงแรมบูติกระดับ 3 ดาว	74
4.11	แสดงองค์ประกอบโครงการ	75
4.12	แสดงการวิเคราะห์พื้นที่โถงต้อนรับ	76

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตารางที่ หน้า

4.13 แสดงจำนวนและประเภทห้องพักมาตรฐาน..... 77
4.14 แสดงจำนวนและประเภทห้องพักกลุ่มมาตรฐาน..... 78
4.15 แสดงจำนวนห้องพักรวม..... 80
4.16 แสดงขนาดพื้นที่ห้องน้ำรวม..... 81
4.17 แสดงขนาดพื้นที่ห้องน้ำรวม..... 81
4.18 แสดงขนาดพื้นที่ห้องน้ำรวม..... 81
4.19 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ส่วนกลาง..... 82
4.20 แสดงการวิเคราะห์ขนาดพื้นที่บาร์และเลานจ์..... 82
4.21 แสดงการวิเคราะห์ห้องอาหาร..... 83
4.22 แสดงการวิเคราะห์จำนวนห้องน้ำ..... 83
4.23 แสดงการวิเคราะห์ขนาดห้องน้ำสระว่ายน้ำ..... 84
4.24 แสดงขนาดพื้นที่จอดรถภายในโครงการ..... 85
4.25 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่สำนักงาน..... 86
4.26 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ครัว..... 87
4.27 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ห้องซักรีด..... 88
4.28 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ห้องผ้า..... 88
4.29 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ห้องงานระบบ..... 89
4.30 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ห้องพนักงาน..... 90
4.31 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ห้องเก็บของ..... 90
4.32 แสดงพื้นที่องค์ประกอบโครงการทั้งหมด..... 91
5.1 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการที่ 1..... 107
5.2 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการที่ 2..... 111
5.3 แสดงค่าน้ำหนักการเปรียบเทียบที่ตั้งโครงการที่ 2..... 112
5.4 แสดงค่าน้ำหนักการเปรียบเทียบที่ตั้งโครงการที่ 2..... 112
6.1 แสดงการประมาณโหลดไฟฟ้าตามประเภทอาคาร..... 126
6.2 แสดงความเข้มแสงสว่างภายในอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร..... 127
6.3 แสดงปริมาณการใช้น้ำแยกตามประเภทอาคาร..... 128
6.4 แสดงค่าตัวแปรในการคำนวณขนาดการทำความเย็น..... 133

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตารางที่ หน้า

6.5 แสดงระยะติดตั้งและพื้นที่อุปกรณ์ตรวจจับควัน และความร้อน..... 137

7.1 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ปีพ.ศ.2556 – 2559..... 139

7.2 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยว ชาวไทยและต่างชาติในช่วง High-Low Season .....
จังหวัดเชียงใหม่ปีพ.ศ.2559..... 140

7.3 แสดงสัดส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวประเทศต่างๆในจังหวัดเชียงใหม่ปีพ.ศ.2559..... 141

7.4 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติจำแนกตามตามลักษณะ.....
การเดินทางในปี พ.ศ.2559..... 142

7.5 แสดงค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนของนักท่องเที่ยวเชียงใหม่ปีพ.ศ.2559 จำแนกตามหมวด...
ค่าใช้จ่ายต่างๆ (หน่วย: บาท/คน/วัน)..... 142

7.6 แสดงร้อยละของประชากรที่มีอายุ 15 ปีขึ้นไปที่เดินทางท่องเที่ยวภาคเหนือจำแนก.....
ตามกิจกรรมที่ทำระหว่างการท่องเที่ยวในปีพ.ศ. 2559..... 144

7.7 แสดงจำนวนที่พักและห้องพักของที่พักในจังหวัดเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2559..... 145

7.8 แสดงอัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวในช่วง High-Low Season ปีพ.ศ.2559..... 146

7.9 ตัวอย่างโรงแรม 3 ดาวที่ตั้งอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่..... 147

7.10 แสดงต้นทุนค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการ..... 149

7.11 แสดงต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ..... 150

7.12 แสดงรายได้โครงการ..... 151

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
4.1	แสดงผังองค์กรการดำเนินงานภายในโครงการได้ดังนี้	60
4.2	แสดงโครงสร้างแผนกงานบริการส่วนหน้า	61
4.3	แสดงโครงสร้างแผนกแม่บ้าน	61
4.4	แสดงโครงสร้างแผนกบริการอาหารและเครื่องดื่ม	62
4.5	แสดงโครงสร้างแผนกทรัพยากรบุคคล	62
4.6	แสดงโครงสร้างแผนกการขายและการตลาด	63
4.7	แสดงโครงสร้างแผนกบัญชีและ การเงิน	63
4.8	แสดงโครงสร้างแผนกช่าง	64
4.9	แสดงโครงสร้างแผนกรักษาความปลอดภัย	64
4.10	แสดงประเภทพื้นที่ภายในโครงการจำแนกตามการวิเคราะห์ด้านการเงิน	94
4.11	แสดงความสัมพันธ์ของผู้ใช้งานและองค์ประกอบโครงการ	95
7.1	แสดงอัตราส่วนนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศที่เดินทางมาเชียงใหม่ ปีพ.ศ.2559	141
7.2	แสดงสัดส่วนลักษณะการเดินทางของนักท่องเที่ยวในเชียงใหม่	142

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป

รูปภาพที่ หน้า

2.1 แสดงตัวอย่างสถานที่ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ศาสนา และนันทนาการใน..... อำเภอเมืองเชียงใหม่..... 7

2.2 แสดงตัวอย่างการวางแผนการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ศาสนา และ..... นันทนาการในคูเมืองเชียงใหม่..... 8

2.3 แสดงตัวอย่างการวางแผนการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ศาสนา และ..... นันทนาการบริเวณริมแม่น้ำปิง..... 8

2.4 แสดงตัวอย่างการวางแผนการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ศาสนา และนิเวศ..... บริเวณอุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ..... 8

2.5 แสดงตัวอย่างการวางแผนการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ศาสนา และนิเวศ..... บริเวณอำเภอแม่ออน..... 9

2.6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบภายในโรงแรม..... 18

2.7 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างห้องพัก, พื้นที่สาธารณะ และพื้นที่เซอร์วิส..... 19

2.8 แสดงการจัดวางผังทางเดินและห้องพักในรูปแบบต่างๆ..... 20

2.9 แสดงการจัดส่วนเซอร์วิสบริเวณห้องพัก..... 21

2.10 แสดงตัวอย่างการจัดผังห้องพัก..... 22

2.11 แสดงตัวอย่างการจัดสุขภัณฑ์ห้องน้ำและช่อง shaft เซอร์วิส..... 22

2.12 แสดงรูปแบบตัวอย่างการจัดผังห้องพักประเภท standard..... 23

2.13 แสดงการจัดพื้นที่ฝ่ายบริการของโรงแรมสำหรับโรงแรมขนาดใหญ่..... 24

2.14 แสดงตัวอย่างการจัดห้องครัวสำหรับห้องอาหารและร้านอาหารภายในโรงแรม..... ขนาดใหญ่..... 25

3.1 แสดงแผนที่โรงแรมSuperbube II..... 29

3.2 แสดงมุมมองของโรงแรมจากภายนอก..... 29

3.3 แสดงโถงรับแขก (Lobby)..... 31

3.4 แสดงพื้นที่บริเวณคาเฟ่และบาร์เครื่องดื่ม..... 31

3.5 แสดงห้องอาหาร..... 32

3.6 แสดงห้องอาหารและห้องครัวสำหรับให้ผู้เข้าพักประกอบอาหาร..... 32

3.7 แสดงห้องฉายภาพยนตร์..... 33

3.8 แสดงผังพื้นขยายบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง..... 33

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป(ต่อ)

รูปภาพที่ หน้า

3.9 แสดงผังพื้นชั้น 1 34
3.10 แสดงผังพื้นชั้น 2 34
3.11 แสดงผังพื้นขยาย 35
3.12 แสดงห้องพัก Double Room 36
3.13 แสดงห้องพัก Triple Room 36
3.14 แสดงห้องพัก Quadruple Room 36
3.15 แสดงห้องพัก 5-Bed Room 37
3.16 แสดงห้องพัก 6-Bed Room 37
3.17 แสดงห้องพัก suite (Meeting & Bed Room) 37
3.18 แสดงที่ตั้งโรงแรมEco Resort Chiangmai ถนนบำรุงราษฎร์ 38
3.19 แสดงทางเข้าโถงlobby 39
3.20 แสดงโถง Lobby และ Front Desk 40
3.21 แสดงห้องอาหาร 40
3.22 แสดงห้องอาหาร 41
3.23 แสดงระเบียงห้องอาหาร 41
3.24 แสดงสระว่ายน้ำ และอาคารห้องพัก 41
3.25 แสดงฟิตเนส 42
3.26 แสดงห้องน้ำรวมสำหรับหอพักรวม 42
3.27 แสดงห้องพัก Twin Bedroom 42
3.28 แสดงห้องพัก Bunk Bedroom 43
3.29 แสดงห้องพัก Superior Room 43
3.30 แสดงห้องพัก Deluxe Room 44
3.31 แสดงห้องพัก Octagon Bedroom 44
3.32 แสดงผังพื้นชั้น 1 โรงแรม Eco Resort Chiangmai 45
3.33 แสดงที่ตั้งโรงแรมศาลาล้านนาเชียงใหม่ 46
3.34 แสดงทางเข้าโรงแรมศาลาล้านนาเชียงใหม่ 46
3.35 แสดงโถงทางเข้าโรงแรมเชื่อมกับร้านอาหาร 47
3.36 แสดงทางเข้าโรงแรมที่นำรูปแบบมาจากทางเข้าเข้าวัดล้านนา 47

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป(ต่อ)

รูปภาพที่ หน้า

3.37 แสดงโถงทางเข้าที่เล่นกับความมืดและสว่างของที่ว่าง..... 48
3.38 แสดงใช้วัสดุพื้นไม้ประกอบกับการประดับโคมล้านนาเพื่อให้บรรยากาศ..... 48
3.39 แสดงทางเข้าโรงแรมศาลาล้านนาเชียงใหม่..... 48
3.40 แสดงระเบียงภายในห้องพักที่มีการยื่นชายคายาวและโชว์โครงสร้างหลังคา..... 49
3.41 แสดงอาคารห้องพักที่มีลักษณะการยื่นชายคายาวโดยใช้เสาลอยมารับโครงสร้าง..... 49
3.42 แสดงบาร์บริเวณสระน้ำ..... 50
3.43 แสดงสระว่ายน้ำ..... 50
3.44 แสดงที่ตั้งโรงแรม Artel Nimman..... 51
3.45 แสดงโถงLobby..... 53
3.45 แสดงFront Desk..... 53
3.46 แสดงลักษณะการตกแต่งupcyclingนำกระเบื้องเก่ามาแต่งประตู..... 53
3.47 แสดงห้องพักประเภท Mini Studio..... 54
3.48 แสดงห้องพักประเภท garden Studio..... 54
3.49 แสดงห้องพักประเภท the Terrace..... 55
3.50 แสดงห้องพักประเภท The Balcony..... 55
4.1 แสดงตัวอย่างการจัดโถงต้อนรับและพื้นที่หน้าลิฟต์โดยสาร..... 76
4.2 แสดงตัวอย่างห้องพักมาตรฐานประเภทStandard ($20m^2$) และ Superior ($25m^2$)..... 77
4.3 แสดงตัวอย่างห้องพักกลุ่ม 4 เตียงนอน (40 ตร.ม.)..... 78
4.4 แสดงตัวอย่างห้องพักกลุ่ม 5 เตียงนอน (40 ตร.ม.) 79
4.5 แสดงตัวอย่างห้องพักกลุ่ม 6 เตียงนอน (60 ตร.ม.)..... 79
4.6 แสดงตัวอย่างห้องพักรวมประเภท Twin Bedroom (12ตร.ม.)..... 80
4.7 แสดงตัวอย่างการจัดพื้นที่ส่วนกลาง..... 82
4.8 แสดงตัวอย่างการจัดห้องอาหารและครัวสำหรับแขก..... 83
4.9 แสดงตัวอย่างการจัดพื้นที่สำนักงาน..... 86
4.10 แสดงตัวอย่างการจัดห้องครัว..... 87
4.11 แสดงตัวอย่างการจัดห้องซักรีด..... 88
5.1 แสดงเส้นทางเดินรถไฟฟ้าในอำเภอเมืองเชียงใหม่ แผน A..... 97
5.2 แสดงเส้นทางเดินรถไฟฟ้าในอำเภอเมืองเชียงใหม่ แผน B..... 98

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป(ต่อ)

รูปภาพที่ หน้า

5.3 แสดงสถานที่ท่องเที่ยวและเส้นทางการเดินรถแดงอำเภอเมืองเชียงใหม่..... 100
5.4 แสดงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้.....
บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555..... 101
5.5 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 1..... 103
5.6 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 2..... 103
5.7 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 1 และผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน..... 104
5.8 แสดงด้านหน้าที่ตั้งโครงการที่ 1..... 105
5.9 แสดงตึกแถวฝั่งตรงข้ามที่ตั้งโครงการที่ 1..... 105
5.10 แสดงที่ว่างด้านขวาของที่ตั้งโครงการที่ 1..... 105
5.11 แสดงมุมมองสี่แยกถนนอัษฎาธรบริเวณคูเมือง..... 106
5.12 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 2..... 108
5.13 แสดงมุมมองที่ตั้งโครงการที่3จากฝั่งตรงข้าม..... 109
5.14 แสดงมุมมองตึกแถวพาณิชฝั่งตรงข้ามที่ตั้งโครงการที่ 2..... 109
5.15 แสดงมุมมองโรงงานฟาร์มผ้าไหมฝั่งด้านซ้ายที่ตั้งโครงการที่ 2..... 109
5.16 แสดงมุมมองตึกแถวพาณิชสูง4ชั้นฝั่งตรงข้ามที่ตั้งโครงการที่ 2..... 110
5.17 แสดงมุมมองถนน 4 เลนครึ่งด้านหน้าที่ตั้งโครงการที่ 2..... 110
5.18 แสดงแผนที่ท้ายเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง....
อาคารบางประเภทในอำเภอเมืองเชียงใหม่..... 113
5.19 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 1..... 114
5.20 แสดงอาคารสูง4ชั้นบริเวณ4แยกถนนอัษฎาธร-มณีนพรัตน์..... 115
5.21 แสดงมุมมองคูเมืองบริเวณถนนอัษฎาธร..... 115
5.22 แสดงมุมมองถนนอัษฎาธรและป้ายรถขนส่งสาธารณะหน้าโครงการ..... 115
5.23 แสดงคูเมืองและต้นไม้หน้าโครงการ..... 116
5.24 แสดงถนนวิชยานนท์..... 116
5.25 แสดงถนนส่วนบุคคลกว้าง4เมตร ด้านหลังโครงการ..... 116
5.26 แสดงโครงสร้างดินอำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่..... 117
5.27 แสดงชุมชนคลองแม่ข่า..... 117
5.28 แสดงต้นไม้ในที่ดินและด้านข้างโครงการ..... 118

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป(ต่อ)

รูปภาพที่ หน้า

5.29 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งตามลักษณะทางธรรมชาติ..... 119
5.30 แสดงรูปตัดถนนและพื้นที่ในโครงการ..... 119
5.31 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งตามกฎหมายระยะร่นอาคาร..... 120
5.32 แสดงที่ตั้งโรงการในผังเมืองรวมการใช้ประโยชน์ที่ดิน..... 121
5.33 แสดงตัวอย่างการจัดการพื้นที่ภายในอาคาร..... 122
6.1 แสดงตัวอย่างฐานรากวางบนเสาเข็ม..... 124
6.2 แสดงตัวอย่างการทำงานของระบบการจ่ายน้ำแบบผสม..... 130
6.3 แสดงตัวอย่างฮีทปั๊มบนดาดฟ้าโรงแรม..... 131
6.4 แสดงตัวอย่างถังบำบัดสำเร็จรูปด้วยระบบเลี้ยงตะกอน..... 132
6.5 แสดงเครื่องปรับอากาศประเภทแยกส่วน..... 134
6.6 แสดงเครื่องปรับอากาศประเภทVRF..... 134
6.7 แสดงตัวอย่าง Fan Coil Unit ของระบบปรับอากาศ VRF..... 135
6.8 แสดงหัวกระจายน้ำดับเพลิงชนิดหัวทิ่ม..... 137
6.9 แสดงหัวกระจายน้ำดับเพลิงชนิดหัวหงาย..... 137
6.10 แสดงหัวกระจายน้ำดับเพลิงชนิดในฝ้าเพดาน..... 137
6.11 แสดงFire Hose Cabinet..... 138
8.1 แสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นล้านนา..... 153
8.2 แสดงรั้วไม้ไผ่ที่ใช้ในการออกแบบ..... 153
8.3 แสดงแนวคิดการออกแบบสถาปัตยกรรม..... 154
8.4 แสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมล้านนาที่นำมาใช้ในการออกแบบ..... 154
8.5 แสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมล้านนาที่นำมาใช้ในการออกแบบ..... 154
8.6 แสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมล้านนาที่นำมาใช้ในการออกแบบ..... 155
8.7 แสดงทัศนียภาพภายในห้องพักSuperiorที่สัมพันธ์กับเงา..... 155
8.8 แสดงทัศนียภาพภายในBar&Lounge..... 155
8.9 แสดงภูมิสถาปัตยกรรมภายในโรงแรม..... 156
8.10 แสดงผังบริเวณโครงการ 156

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป(ต่อ)

รูปภาพที่ หน้า

8.11 แสดงผังพื้นชั้นที่ 1 157
8.12 แสดงผังพื้นชั้นที่ 2 158
8.13 แสดงผังพื้นชั้นที่ 3 158
8.14 แสดงรูปด้านทิศตะวันตกและตะวันออก 159
8.15 แสดงรูปด้านทิศเหนือและทิศใต้ 159
8.16 แสดงรูปตัด A และ B 160
8.17 แสดงงานระบบอาคาร 160
8.18 แสดงทัศนียภาพทางเข้าโรงแรม 161
8.19 แสดงทัศนียภาพโถงล็อบบี้ 161
8.20 แสดงทัศนียภาพบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง 161
8.21 แสดงทัศนียภาพภายในห้องพักSuperior 162
8.22 แสดงทัศนียภาพภายในห้องพักStandard 162
8.23 แสดงทัศนียภาพภายในห้องพักGroup Standard 162
8.24 แสดงทัศนียภาพภายในห้องพักTwin Room 163
8.25 แสดงหุ่นจำลอง 163
8.26 แสดงหุ่นจำลอง 163
8.27 แสดงหุ่นจำลอง 164
8.28 แสดงหุ่นจำลอง 164

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาโครงการ

การท่องเที่ยวในประเทศไทยได้เติบโตขึ้นอย่างมากในหลายปีที่ผ่านมา จากสถิติการท่องเที่ยวในปีพ.ศ. 2558 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยเกือบ 30 ล้านคน และสามารถสร้างรายได้ให้กับประเทศถึง 2.33 ล้านล้านบาท[1] โดยจังหวัดที่นักท่องเที่ยวนิยมสูงสุดได้แก่ กรุงเทพมหานคร, ชลบุรี, ภูเก็ต, เชียงใหม่เป็นต้น ซึ่งจังหวัดเชียงใหม่นั้นเป็นจังหวัดที่ได้รับความนิยมมากเป็นอันดับที่ 4 ของประเทศ และเป็นอันดับแรกของภาคเหนือ[2] ในขณะที่การท่องเที่ยวในเชียงใหม่ได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติในการเดินทางมาท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง เพราะมีวัฒนธรรม ประเพณี และสถาปัตยกรรมอันโดดเด่น มีสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมได้แก่ วัดพระธาตุดอยสุเทพราชวรวิหาร วัดเจดีย์หลวงวรวิหาร ถนนคนเดินท่าแพ ดอยอ่างข่าง อุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์ และน้ำพุร้อนสันกำแพง เป็นต้น ด้วยเอกลักษณ์เฉพาะตัวทั้งด้านประเพณี วัฒนธรรม และธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ เป็นเสน่ห์ดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ จึงมียอดนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นในแต่ละปี สะท้อนได้จากสถิติข้อมูลนักท่องเที่ยวตามตารางที่ 1 พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติในจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มขึ้นจาก 9,286,307 คนในพ.ศ.2558 เป็น 9,632,271คนในพ.ศ.2559 แสดงถึงการขยายตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องของจำนวนนักท่องเที่ยวในพื้นที่

---

[1] กรมการท่องเที่ยว. (2560)."**สรุปสถานการณ์พักแรม จำนวนผู้เยี่ยมเยือน และรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนปี2559**". วันที่สืบค้น : 12 สิงหาคม 2560, จากกรมการท่องเที่ยว เว็บไซต์: http://tourism2.tourism.go.th /home/details/11/221/25801

[2] ระบบฐานข้อมูลแหล่งท่องเที่ยว. (2559)."**จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่ปี 2559**". วันที่สืบค้น : 12 สิงหาคม 2560, จากกรมการท่องเที่ยว เว็บไซต์: http://61.19.236.136:80 90/dotr /index.php

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติในปีพ.ศ. 2558 และ2559

ปีพ.ศ.	จังหวัด	นักท่องเที่ยวไทย	นักท่องเที่ยวต่างชาติ
2558	เชียงใหม่	6,451,283	2,835,024
2559	เชียงใหม่	6,708,861	2,923,410

ที่มา : ระบบฐานข้อมูลแหล่งท่องเที่ยว

ตารางที่ 1.2 สรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวภายในประเทศจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2554 - 2558

รายการ	2554 (2011)	2555 (2012)	2556 (2013)	2557 (2014)	2558 (2015)
สถานประกอบการที่พักแรม					
จำนวนห้อง	36,884	30,587	32,077	32,948	34,510
อัตราการเข้าพัก (%)	29.72	40.07	47.23	62.19	66.34
จำนวนผู้เข้าพักแรม	3,853,583	4,565,728	5,341,505	6,604,913	7,109,038
ชาวไทย	2,004,999	2,630,043	3,243,723	4,262,604	4,545,055
ชาวต่างประเทศ	1,848,584	1,935,685	2,097,782	2,342,309	2,563,983

ที่มา: กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากความนิยมในการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่ ทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มขึ้น ส่งผลถึงการขยายตัวของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งจากสถิติข้อมูลจำนวนห้องพักจังหวัดเชียงใหม่ตามตารางที่ 2 จะพบว่ามีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่พ.ศ. 2555-2558 ซึ่งสัมพันธ์กับจำนวนผู้เข้าพักทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีเช่นกัน ซึ่งการขยายตัวของนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ที่สูงขึ้นนั้นส่งผลให้ปัจจุบันธุรกิจที่พักแรมมีการขยายตัวและการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งเจ้าของธุรกิจที่พักแรมแต่ละแห่งต่างนำกลยุทธ์ต่างๆ เช่น ด้านการบริการ รูปลักษณ์ การสื่อสาร และการออกแบบมาพัฒนารูปแบบที่พักแรม ซึ่งหนึ่งในรูปแบบที่ได้รับความนิยมคือโรงแรมบูติก เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีความเป็นเอกลักษณ์สะท้อนความเป็นตัวตนที่โดดเด่น การให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวหลายกลุ่ม อีกทั้งยังสามารถนำเสนอภาพลักษณ์ความเป็นไทยผ่านการตกแต่ง

ในขณะที่รูปแบบการท่องเที่ยวในปัจจุบันนั้นเปิดโอกาสให้นักท่องเที่ยวได้เดินทางโดยไม่ใช้บริการจากบริษัทนำเที่ยว ซึ่งทำให้เกิดรูปแบบการท่องเที่ยวอิสระ(Free Independent Tourism) ซึ่งจากผลสำรวจของ Visa Global Travel Intentions Study ปี 2558 ที่ทำการสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นักท่องเที่ยวจำนวน 13,000 คนจาก 25 ประเทศ พบว่ามีการท่องเที่ยวคนเดียว ร้อยละ 24 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ10 เมื่อเทียบกับปี 2557 โดยอาศัยปัจจัยส่งเสริมได้แก่[3]

- อิทธิพลของอินเทอร์เน็ตและการท่องเที่ยว เช่นธุรกิจตัวแทนการเดินทาง ซึ่งเป็นตัวกลางรับจองที่พักบนโลกออนไลน์อย่าง agoda และ booking อีกทั้งเว็บไซต์และแอพพลิเคชั่นบนมือถือบริการข้อมูลสถานที่ท่องเที่ยวเช่น tripadvisor ทำให้สามารถเข้าถึงข้อมูลการท่องเที่ยว และรีวิวที่พักอย่างสะดวกรวดเร็ว
- สายการบินต้นทุนต่ำ ทำให้สามารถลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางให้ถูกลงยิ่งขึ้น
- แอพพลิเคชั่น Google Maps บนมือถือที่ช่วยให้การเดินทางสะดวกและเร็วขึ้น

ดังนั้นเพื่อรองรับลูกค้าหลายกลุ่มทั้งนักท่องเที่ยวทั่วไป และนักเดินทางในรูปแบบอิสระ นอกจากห้องพักมาตรฐานแล้วยังมีการเสริมห้องพักมาตรฐานแบบกลุ่มซึ่งสามารถเข้าพักได้ตั้งแต่ 4-6คน และห้องพักรวมที่มีลักษณะคล้ายห้องพักแบบ Twin Bedroom แต่มีห้องน้ำรวมบริการเพื่อให้บริการนักท่องเที่ยวที่เดินทางเป็นคู่ กลุ่มหรือคนเดียว ในขณะเดียวกันเพื่อสร้างจุดขายของโรงแรมให้มีความน่าสนใจจึงเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง(Common Space) ซึ่งเป็นพื้นที่พักผ่อนส่วนกลางสำหรับผู้เข้าพัก โดยนักท่องเที่ยวสามารถนั่งสนทนาแลกเปลี่ยนประสบการณ์กันได้ภายในพื้นที่

โดยสรุปจากความนิยมในการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่ ทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มขึ้น ส่งผลถึงการขยายตัวของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ ดังนั้นจึงเกิดโครงการโรงแรมบูติกระดับ3ดาว ที่นำเสนอรูปแบบโรงแรมที่มีการผสมผสานวัฒนธรรมกับการออกแบบ สะท้อนเสน่ห์ของท้องถิ่น และเพื่อสามารถรองรับนักท่องเที่ยวและนักเดินทางอิสระ จึงกำหนดราคาห้องพักให้อยู่ในระดับปานกลาง และมีการออกแบบโดยใช้พื้นที่แบบ “the best out of small spaces” หรือการใช้พื้นที่ขนาดเล็กให้คุ้มค่า ตอบสนองความต้องการและไลฟ์สไตล์ของนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน

---

[3] จีราวัฒน์ คงแก้ว. (2559).”Solo Traveller **ปฏิวัติท่องเที่ยวยุคโซเชียล**”. วันที่สืบค้นข้อมูล : 12 สิงหาคม 2560, จาก กรุงเทพธุรกิจ เว็บไซต์: http://www.bangkokbiznews.com/news/ detail/683856

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

1.2.1 เพื่อเป็นที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยวระดับกลางในเชียงใหม่ ทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยเน้นการพักผ่อนและการปฏิสัมพันธ์ระหว่างผู้เข้าพัก

1.2.2 เพื่อสอดแทรกวัฒนธรรมไทยกับการออกแบบ สะท้อนเอกลักษณ์ของท้องถิ่นให้กับนักท่องเที่ยวได้สัมผัสวัฒนธรรมไทย

1.2.3 เพื่อกระจายรายได้ไปยังชุมชนและคนในท้องถิ่นอย่างทั่วถึง

1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ

1.3.1 เพื่อศึกษาอาคารตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ทั้งแนวคิดในการออกแบบและการวางผังอาคาร

1.3.2 เพื่อศึกษาแนวทางการออกแบบอาคารให้สอดคล้องกับบริบท สภาพแวดล้อม สังคม และวัฒนธรรมพื้นเมือง

1.3.3 เพื่อศึกษาองค์ประกอบและพฤติกรรมผู้ใช้อาคารที่มีผลต่อวางผังอาคารประเภทโรงแรม

1.3.4 เพื่อศึกษาการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน

1.3.5 เพื่อศึกษาและวิเคราะห์งานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

1.4 ขอบเขตและวิธีการศึกษาโครงการ

1.4.1 ศึกษาข้อมูลผู้ใช้โครงการ เช่น พฤติกรรม และลักษณะทั่วไปของนักท่องเที่ยวโดยสืบค้นข้อมูลจากหนังสือ

1.4.2 ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการโดยสืบค้นประเภทและลักษณะของโรงแรมระดับต่างๆตามมาตรฐานที่พักการท่องเที่ยวไทย

1.4.3 ศึกษาและวิเคราะห์โครงการตัวอย่างถึงองค์ประกอบโครงการ จำนวนห้องพัก ราคาห้องพัก แนวคิดการออกแบบ โดยการสัมภาษณ์ และสำรวจพร้อมทั้งถ่ายรูปเพื่อเก็บข้อมูลจากโครงการตัวอย่าง

1.4.4 ศึกษาข้อมูลรายละเอียดทางสถาปัตยกรรมที่มีผลต่อการออกแบบเช่น รายละเอียดการวางผัง, ระบบโครงสร้าง, งานระบบที่เกี่ยวข้อง

1.4.5 ศึกษาและวิเคราะห์ที่ตั้ง รวมถึงความเป็นไปได้ด้านการลงทุนโดยการสำรวจและเก็บข้อมูลจากสถานที่จริง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การศึกษาโครงการ ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

2.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ

2.1.1 การท่องเที่ยว

องค์การท่องเที่ยวโลก (World Tourism Organization : W.T.O) ได้ให้ความหมายการท่องเที่ยวว่าเป็นการเดินทางของบุคคลจากที่อยู่อาศัยปกติไปยังที่อื่นเป็นการชั่วคราว เป็นเวลาไม่นาน 1 ปี ซึ่งเป็นเดินทางด้วยความสมัครใจเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ หรือหาความรู้ รวมทั้งการติดต่อทางธุรกิจ หรือเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆก็ตาม แต่ไม่ใช่เพื่อการประกอบอาชีพ หรือหารายได้

ซึ่งรูปแบบการท่องเที่ยวสามารถจำแนกได้ 2 ประเภทตามลักษณะการจัดนำเที่ยว

1. การท่องเที่ยวมวลชน (Mass Tourism)
   เป็นการท่องเที่ยวโดยมีการจัดการอย่างครบวงจรตั้งแต่ตารางการท่องเที่ยว, ที่พัก , อาหาร และการเดินทางจากบริษัทนำเที่ยว ซึ่งจัดอยู่รูปแบบการท่องเที่ยวมวลชน เป็นการท่องเที่ยวตามกระแสความนิยมของนักท่องเที่ยว โดยให้ความสำคัญกับแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมและปริมาณนักท่องเที่ยวที่ร่วมเดินทาง
2. การท่องเที่ยวแบบอิสระ (Free and Independent Tourism)
   เป็นการจัดนำเที่ยวส่วนบุคคล หรือครอบครัว สำหรับผู้ที่ต้องการเดินทางท่องเที่ยวตามลำพัง โดยประกอบไปด้วยผู้เดินทางคนเดียวหรือการเดินทางเป็นกลุ่ม ซึ่งมีการวางแผนเดินทางรวมทั้งเลือกสถานที่ท่องเที่ยวอย่างอิสระโดยอาศัยสื่ออิเล็กทรอนิกส์เช่นแอพพลิเคชั่นในมือถือ ซึ่งนักท่องเที่ยวสามารถเลือกซื้อบริการท่องเที่ยวขณะพำนักอยู่ในประเทศนั้นๆได้ (ผศ.ฉันทัช วรรณถนอม,2554)

จากลักษณะรูปแบบการท่องเที่ยวดังกล่าวทำให้สามารถจำแนกนักท่องเที่ยวได้ 3 ประเภทดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. Leisure คือ นักท่องเที่ยวที่มีจุดประสงค์การท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อน หรือติดต่อธุรกิจ
2. Tourist คือ นักท่องเที่ยวที่เดินทางท่องเที่ยวโดยใช้บริการนำเที่ยว ในรูปแบบของการท่องเที่ยวสำเร็จรูป มีการวางแผนเส้นทางการเดินทาง และสถานที่ท่องเที่ยว รวมทั้งอำนวยความสะดวกในการนำเที่ยว และจองที่พักต่างๆ ให้แก่นักท่องเที่ยว
3. Traveler หรือ นักเดินทางอิสระ คือ นักท่องเที่ยวที่เดินทางด้วยตนเอง ไม่พึ่งบริการนำเที่ยว มีการวางแผนและเตรียมการเดินทางล่วงหน้าจากคู่มือเดินทาง หรือข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

อย่างไรก็ตามด้วยลักษณะภูมิประเทศที่เป็นภูเขาสูงและประวัติศาสตร์ที่ยาวนานของจังหวัดเชียงใหม่ ทำให้มีแหล่งท่องเที่ยวที่หลากหลายทั้งด้านธรรมชาติและประวัติศาสตร์ จึงสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวและนักเดินทางชาวไทยและชาวต่างชาติเป็นจำนวนมาก ซึ่งสามารถแบ่งประเภทกิจกรรมการท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ได้ดังนี้

1. การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ
   การท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติเพื่อการดูแลรักษาสุขภาพ การพักผ่อน โดยแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ การท่องเที่ยวเชิงบำบัดรักษาสุขภาพ เช่น การลดน้ำหนัก การทำศัลยกรรมพลาสติก และการท่องเที่ยวเชิงส่งเสริมสุขภาพเช่น การนวดแผนไทย การอาบน้ำแร่หรือสปา ซึ่งสถานที่ท่องเที่ยวเชิงสุขภาพในเชียงใหม่ได้แก่ น้ำพุร้อนสันกำแพง น้ำพุร้อนฝาง เป็นต้น
2. การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ
   การท่องเที่ยวที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม เช่นการท่องเที่ยวในสถานที่ธรรมชาติ การท่องเที่ยวที่มีการเรียนรู้ร่วมกับคนในท้องถิ่นและนักท่องเที่ยวโดยมีการปลูกฝังจิตสำนึกในการอนุรักษ์ธรรมชาติไปพร้อมกับการทำกิจกรรมท่องเที่ยว เช่น การเดินป่า การส่องสัตว์ การนั่งช้าง การล่องแก่ง เป็นต้น ซึ่งสถานที่ท่องเที่ยวเชิงนิเวศในจังหวัดเชียงใหม่นั้นมีหลากหลาย ได้แก่ อุทยานแห่งชาติดอยสุเทพดอยปุย ดอยอินทนนท์ สวนสนบ่อแก้ว ปางช้างแม่สา
3. การท่องเที่ยวเชิงเกษตร
   การท่องเที่ยวไปยังพื้นที่ชุมชนเกษตรกรรม สวนเกษตร สวนสมุนไพร เพื่อชื่นชมความสวยงามและได้สัมผัสกับวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของชาวชนบท การชมสวนไร่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นา สวนผลไม้ เช่น สถานีเกษตรหลวงอ่างข่าง ศูนย์พัฒนาโครงการหลวงขุนวาง ศูนย์พัฒนาโครงการหลวงปางอุ๋ง เป็นต้น

4. การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม
   การท่องเที่ยวเพื่อชมสิ่งที่แสดงถึงความเป็นขนบธรรมเนียมประเพณี วิถีการดำเนินชีวิต ศิลปะทุกแขนง และสิ่งต่างๆที่แสดงถึงความเจริญรุ่งเรือง การดำเนินชีวิตของบุคคลในแต่ละยุคสมัย หรือการเข้าร่วมกิจกรรมที่เน้นศิลปวัฒนธรรม ประเพณี เช่น พิพิธภัณฑ์พื้นถิ่นล้านนา สถาปัตยกรรมล้านนา หมู่บ้านชาวม้งดอยปุย การเยี่ยมชมกำแพงเมืองเชียงใหม่ ประตูเมืองท่าแพ เป็นต้น
5. การท่องเที่ยวเชิงศาสนา
   การท่องเที่ยวไปยังศาสนสถานที่มีความสำคัญทางศาสนา เพื่อเยี่ยมชมและสักการบูชาสิ่งศักดิ์สิทธ์ รวมถึงการทำกิจกรรมทางศาสนาเช่น การนั่งวิปัสสนากรรมฐาน ตัวอย่างสถานที่ท่องเที่ยวเชิงสาสนาในจังหวัดเชียงใหม่ได้แก่ วัดเจดีย์หลวงวรวิหาร วัดพระธาตุดอยสุเทพราชวรวิหาร วัดอุโมงค์ วัดโลกโมฬี เป็นต้น
6. การท่องเที่ยวเพื่อนันทนาการ
   เป็นการท่องเที่ยวไปยังสถานที่ที่มนุษย์สร้างขึ้น ไม่ได้มีความสำคัญ หรือมีความสำคัญน้อยในเชิงประวัติศาสตร์ โบราณคดี ศาสนา หรือวัฒนธรรม เช่น ศูนย์การค้า, แหล่งบันเทิง, สวนสัตว์, สวนสนุก เป็นต้น

ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

รูปภาพที่ 2.1 แสดงตัวอย่างสถานที่ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ศาสนา และนันทนาการในอำเภอเมืองเชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปภาพที่ 2.2 แสดงตัวอย่างการวางแผนการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ศาสนา และนันทนาการในคูเมืองเชียงใหม่

รูปภาพที่ 2.3 แสดงตัวอย่างการวางแผนการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ศาสนา และนันทนาการบริเวณริมแม่น้ำปิง

รูปภาพที่ 2.4 แสดงตัวอย่างการวางแผนการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ศาสนา และนิเวศบริเวณอุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ

รูปภาพที่ 2.5 แสดงตัวอย่างการวางแผนการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ศาสนา และนิเวศบริเวณอำเภอแม่ออน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.2 โรงแรม

โรงแรม ตามความหมายของกฎกระทรวง หมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง

1. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน
2. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น
3. สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

โรงแรม ตามความหมายของสารานุกรมเสรี หมายถึง สถานที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักธุรกิจตั้งขึ้น เพื่อบริการผู้เดินทางในเรื่องของที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและเดินทาง หรืออาคารที่มีห้องนอนหลายห้องติดต่อเรียงรายกันในอาคารหนึ่งหลังหรือหลายหลัง ซึ่งมีบริการต่างๆเพื่อความสะดวกของผู้ที่มาพัก ซึ่งเรียกว่า แขก

โรงแรมสามารถจำแนกตามตามรูปแบบ จุดประสงค์ หรือจำนวนห้องพักได้ดังนี้

2.1.2.1 การแบ่งประเภทโรงแรม

- **แบ่งประเภทตามจำนวนห้องพัก**

1. โรงแรมขนาดเล็ก โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักต่ำกว่า 100 ห้อง
2. โรงแรมขนาดกลาง โรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 100-200 ห้อง
3. โรงแรมขนาดใหญ่ โรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 201 ห้องขึ้นไป

- **การแบ่งประเภทโรงแรมตามรูปแบบและจุดประสงค์ของการเข้าพัก**

การแบ่งประเภทตามจุดประสงค์การเข้าพักสามารถแบ่งได้หลายประเภทเช่น โรงแรมธุรกิจ โรงแรมสนามบิน รีสอร์ท โรงแรมคาสิโน เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 แสดงการจำแนกประเภทของโรงแรมตามรูปแบบและจุดประสงค์ของแขกผู้เข้าพัก

ประเภทโรงแรม	จุดประสงค์	ที่ตั้ง	ลักษณะเด่น หรือองค์ประกอบ
Business Hotel	ให้บริการนักธุรกิจ จัดการประชุม งานเลี้ยง	ใจกลางเมือง	การบริการที่หรูหรา ส่วนใหญ่แขกการเข้าพักระยะสั้น
Airport Hotel	ให้บริการนักทัศนาจรที่มารอต่อเครื่องบิน	ใกล้สนามบิน	เป็นการเข้าพักระยะสั้น ไม่เกิน 1 วัน
Residential Hotel	ให้บริการนักท่องเที่ยวระยะยาว	บริเวณชานเมือง หรือ เขตเมือง	เปิดให้เข้าพักเป็นระยะยาว 1 เดือนขึ้นไป มีลักษณะคล้ายคอนโดมิเนียมที่มีบริการแบบโรงแรม ไม่หรูหรา
Resort	ให้บริการนักท่องเที่ยวที่ต้องการบรรยากาศการพักผ่อน	ใกล้แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ	ห้องพักมักจะแยกเป็นส่วนๆ ลักษณะบ้าน หรือ เรือน ระยะเข้าพัก 5-7 วัน อาจมีบริการเสริมเช่น สปา หรือกิจกรรมปั่นจักรยาน
Casino Hotel	บริการแขกที่เข้ามาเล่นการพนัน	คาสิโน	มีบริการที่หรูหรามาก ห้องพักสวยงาม มีราคาแพง
Bed and Breakfast Guesthouse	เจ้าของบ้านเปิดบริการห้องพักให้นักท่องเที่ยว อาจอยู่ในรูปแบบของบ้าน ตึกแถว	ขึ้นอยู่กับที่ตั้งของเจ้าของบ้าน อาจอยู่ในเขตเมือง หรือต่างจังหวัด	มีองค์ประกอบเพียงห้องพักและอาหารเช้าเท่านั้น ไม่มีการบริการด้านสันทนาการ และรูมเซอร์วิส
Bungalow	สถานที่ตากอากาศราคาถูก เน้นความเป็นธรรมชาติ	ใกล้แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ	ไม่มีเครื่องอำนวยความสะดวก หรือ ความหรูหราแบบโรงแรม
Boutique Hotel	โรงแรมขนาดเล็กที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง เน้นการการออกแบบและตกแต่งให้มีลักษณะเฉพาะตัว	แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ หรือเขตเมือง	การดึงจุดเด่นของสถาปัตยกรรมในท้องที่มาตกแต่งโรงแรมให้มีลักษณะเฉพาะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Boutique ตามความหมายของสารานุกรม Dictionary.com มาจากภาษาฝรั่งเศส แปลว่าร้านเล็กๆ หรือพื้นที่ในห้างที่ขายเครื่องแต่งตัวที่ทันสมัย

โรงแรมบูติก (Boutique Hotel) มีจุดเด่นที่แตกต่างจากธุรกิจโรงแรมแบบดั้งเดิม คือ รูปแบบการออกแบบ และการบริการที่เป็นอิสระ มีความคิดสร้างสรรค์ สามารถดำเนินธุรกิจได้ได้ในขนาดเล็กด้วยตัวเจ้าของเอง ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของนักท่องเที่ยวที่ต้องการเข้าพักโรงแรมเพื่อหาบรรยากาศใหม่ๆ

โรงแรม Morgans คือโรงแรมบูติกแห่งแรกเกิดขึ้นที่รัฐนิวยอร์ค แมนฮัตตัน ออกแบบโดยมัณฑนากรชื่อดังชาวฝรั่งเศส Andree Putman ซึ่งเขาเรียกโรงแรมแห่งนี้ว่าบูติกโฮเทล ซึ่งในสมัยนั้นหมายถึงโรงแรมขนาดเล็กที่มีความทันสมัย หรือร่วมสมัย อย่างไรก็ตามบางท่านกล่าวว่าโรงแรมบูติกเกิดขึ้นครั้งแรกในเมืองลอนดอน ประเทศอังกฤษ ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่โรงแรมเครือข่าย(Chain Hotel)แข่งกันเปิดโรงแรมประเภท Business Hotel ซึ่งมีห้องพักจำนวนมาก เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ที่เน้นความหรูหรา และให้บริการด้วยมาตรฐานระดับสูง ในขณะที่ Business Hotel นั้นขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีจำนวนมาก เกินความต้องการตลาด ประกอบกับผู้บริโภคมีไลฟ์สไตล์การท่องเที่ยวที่เปลี่ยนไป จึงต้องการต้องการความเป็นเอกลักษณ์ที่ต่างจากโรงแรมทั่วไป พร้อมทั้งต้องการรู้สึกถึงเอกลักษณ์ทางศิลปะ และวัฒนธรรมในท้องถิ่น คนทั่วไปจึงนิยมเลือกเข้าพักโรงแรมบูติกมากขึ้น (วรพันธ์ คล้ามไพบูลย์, 2553)

ลักษณะโรงแรมบูติก

1. ขนาดโรงแรมที่จำนวนห้องไม่เกิน 100-150 ห้อง
2. รูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ มีการออกแบบที่แตกต่างและโดดเด่น เช่น การตกแต่งแบบแบบโบราณ มีการผสมผสานระหว่างสถาปัตยกรรมไทยและความโมเดิร์น เพื่อให้ผู้เข้าพักได้รับบรรยากาศการพักผ่อนที่แปลกใหม่ รับรู้ถึงวัฒนธรรมของท้องถิ่นนั้นๆ
3. การบริการ เน้นการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพนักงานกับลูกค้า ทำให้ผู้เข้าพักรู้สึกพิเศษ
4. ทำเลที่ตั้งแบ่งออกเป็น 2 ประเภท 1.ย่านธุรกิจหรือศูนย์กลางเมือง มีความสะดวกสบายในการเดินทางและการท่องเที่ยว เป็นแหล่งที่ผู้เข้าพักสามารถซื้ออาหารหรือ เดินเที่ยวย่านตลาด 2.ย่านสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โรงแรมบูติกที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ประเภทนี้มีจุดมุ่งหมายให้ผู้เข้าพักได้สัมผัสธรรมชาติ และให้ความรู้สึกพักผ่อน

- **การแบ่งประเภทโรงแรมตามระดับดาว** ตามมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย

1. ระดับ 1 ดาว
   โรงแรมที่มีขนาดเล็ก สิ่งอำนวยความสะดวกและเฟอร์นิเจอร์พอใช้ มีห้องน้ำเพียงพอในลักษณะของการใช้ร่วมกัน มีบริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับผู้มาพักเท่านั้น มีบรรยากาศเป็นกันเอง
2. ระดับ 2 ดาว
   โรงแรมที่มีการตกแต่งพอใช้ มีระดับห้องพักสูงกว่าระดับดาวเดียว ห้องพักมีขนาดกว้างขึ้น มีห้องน้ำในตัว มีบริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับผู้เข้าพักเพียงอย่างเดียว ไม่มีบริการสำหรับบุคคลภายนอก
3. ระดับ 3 ดาว
   โรงแรมที่ตกแต่งไว้อย่างดี ห้องพักมีขนาดกว้างกว่าระดับ 2 ดาว มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆมากขึ้น มีห้องน้ำอาจมีอ่างอาบน้ำ มีบริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับบุคคลภายนอก
4. ระดับ 4 ดาว
   โรงแรมประกอบไปด้วยห้องพักแบบ standard และ suite ซึ่งมีตกแต่งดีเป็นพิเศษ มีมาตรฐานสูงในด้านบริการและความสะดวกสบาย มีบริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับบุคคลภายนอก อีกทั้งยังมีบริการด้านสันทนาการเพิ่ม เช่น สระว่ายน้ำ, ห้องประชุม, หรือฟิตเนส เป็นต้น
5. ระดับ 5 ดาว
   โรงแรมประกอบไปด้วยห้องพักแบบ standard และ suite แต่มีขนาดใหญ่กว่าระดับสี่ดาว ลักษณะการตกแต่งหรูหรา อีกทั้งยังมีมาตรฐานสากลระดับสูงในทุกด้าน ทั้งด้านห้องพัก ห้องอาหาร การบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มีบริการด้านสันทนาการอย่างครบครันเช่น สระว่ายน้ำ, ห้องประชุม, สปา เป็นต้น

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.2 แสดงองค์ประกอบของประเภทโรงแรมระดับ 1-5 ดาว ตามมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย

ประเภทโรงแรม	Standard Room	Suite	บริการอาหาร room service	อาหารเช้า	ห้องประชุม & Business Center	สระว่ายน้ำ	Coffee Shop	Bar	ร้านอาหาร	ที่จอดรถ
1 ดาว	■			■						
2 ดาว	■			■						
3 ดาว	■		■	■			■			■
4 ดาว	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
5 ดาว	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

หมายเหตุ ■ *หมายถึงมีบริการ* □ *หมายถึงไม่มีบริการ*

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว และกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ตารางที่ 2.3 แสดงมาตรฐานที่พักโรงแรมระดับ1-5ดาว ตามมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย

ประเภทโรงแรม	ระดับ 1 ดาว	ระดับ 2 ดาว	ระดับ 3 ดาว	ระดับ 4 ดาว	ระดับ 5 ดาว
สถานที่ตั้งและการเดินทาง	เดินทางค่อนข้างสะดวก เหมาะกับที่พักพอสมควร	เดินทางค่อนข้างสะดวก เหมาะกับที่พักพอสมควร	เดินทางสะดวก สภาพแวดล้อมเหมาะสมกับประเภทที่พักมาก มีภูมิทัศน์	เดินทางสะดวก สภาพแวดล้อมเหมาะสมกับประเภทที่พักมาก มีภูมิทัศน์สวยงาม	เดินทางสะดวก สภาพแวดล้อมเหมาะสมกับประเภทที่พักมาก มีภูมิทัศน์สวยงาม
ที่จอดรถ	-	-	ไม่น้อยกว่า 20% ของห้องพัก	ไม่น้อยกว่า 30% ของห้องพัก	ไม่น้อยกว่า 40% ของห้องพัก
ขนาดห้องพัก standard	พื้นที่ไม่น้อยกว่า 9 ตร.ม. (ไม่รวมห้องน้ำ)	พื้นที่ไม่น้อยกว่า 18 ตร.ม. (รวมห้องน้ำ)	พื้นที่ไม่น้อยกว่า 22 ตร.ม. (รวมห้องน้ำ)	พื้นที่ไม่น้อยกว่า 29 ตร.ม. (รวมห้องน้ำ)	พื้นที่ไม่น้อยกว่า 40 ตร.ม. (รวมห้องน้ำไม่รวมระเบียง)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.3(ต่อ) แสดงมาตรฐานที่พักโรงแรมระดับ 1-5 ดาว ตามมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย

ประเภทโรงแรม	ระดับ 1 ดาว	ระดับ 2 ดาว	ระดับ 3 ดาว	ระดับ 4 ดาว	ระดับ 5 ดาว
เฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก	-มีตู้/ชั้นวางเสื้อผ้าขนาดไม่เล็กกว่า 0.45x0.90 ม. -เตียงขนาดไม่เล็กกว่า 0.9 x 1.90 -หมอนไม่น้อยกว่า 2 ใบ	-มีตู้/ชั้นวางเสื้อผ้าขนาดไม่เล็กกว่า 0.45x0.90 ม. -เตียงขนาดไม่เล็กกว่า 0.9 x 1.90 -หมอนไม่น้อยกว่า 2 ใบ -มีโทรทัศน์ -มีตู้เย็นไม่น้อยกว่า50% ของที่พัก -มีโทรศัพท์	-มีตู้/ชั้นวางเสื้อผ้าขนาดไม่เล็กกว่า 0.45x0.90 ม. -เตียงขนาดไม่เล็กกว่า 0.9 x 1.90 -หมอนไม่น้อยกว่า 2 ใบ -มีโทรทัศน์ -มีตู้เย็นไม่น้อยกว่า50% ของที่พัก -มีโทรศัพท์	-มีตู้/ชั้นวางเสื้อผ้าขนาดไม่เล็กกว่า 0.45x0.90 ม. -เตียงขนาดไม่เล็กกว่า 1.0 x 1.90 -หมอนไม่น้อยกว่า 3 ใบ -มีโทรทัศน์ทุกห้อง -มีตู้เย็นทุกห้อง -มีโทรศัพท์ -มีโซฟา,โต๊ะกาแฟ	-มีตู้/ชั้นวางเสื้อผ้าขนาดไม่เล็กกว่า 0.45x0.90 ม. -เตียงขนาดไม่เล็กกว่า 1.0 x 1.90 -หมอนไม่น้อยกว่า 3 ใบ -มีโทรทัศน์ทุกห้อง -มีตู้เย็นทุกห้อง -มีโทรศัพท์ -มีโซฟา,โต๊ะกาแฟ
ฟ้องน้ำภายในห้องพัก	-ฝักบัว, อ่างล้างมือ, โถส้วม	-ฝักบัว, อ่างล้างมือ, โถส้วม	-อ่างอาบน้ำ/ฝักบัวพร้อมผนังกั้น/ม่าน, อ่างล้างมือ, โถส้วม	-อ่างอาบน้ำ/ฝักบัวพร้อมผนังกั้น/ม่าน, อ่างล้างมือ, โถส้วม	-อ่างอาบน้ำ/ฝักบัวพร้อมผนังกั้น/ม่าน, อ่างล้างมือ, โถส้วม
พื้นที่พนักงาน	-ห้องน้ำพนักงานแยก	-ห้องน้ำพนักงานแยก	-ห้องน้ำพนักงานแยก -มีพื้นที่ล็อค-เกอร์แยกชายหญิง	-ห้องน้ำพนักงานแยก -มีพื้นที่ล็อค-เกอร์แยกชายหญิง	-ห้องน้ำพนักงานแยก -มีพื้นที่ล็อค-เกอร์แยกชายหญิง
ช่วงราคา	100-350	300-650	600-2,000	1,000-3,000	3,000-20,000

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว และกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.3 ห้องพัก

จากการสำรวจข้อมูลห้องพักในโรงแรมต่างๆ สามารถแยกประเภทห้องพักต่างๆภายในโรงแรมตามขนาดและรูปแบบเฟอร์นิเจอร์ได้ดังนี้

1. Dormitory

   ห้องพักแบบนอนรวมคล้ายหอพัก เตียงมีลักษณะเป็นเตียง 2 ชั้น(bunk bed)

2. Standard

   ห้องธรรมดา พื้นฐาน (basic room type) ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก หรือเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งพิเศษ

3. Superior

   มีลักษณะคล้ายห้อง standard แต่บางโรงแรมแยก 2 ประเภทนี้ด้วยวิว เช่น Standard เป็นวิวสระน้ำในขณะที่ Superior เป็นวิวทะเล เป็นต้น

4. Deluxe

   ห้องประเภทนี้มีการตกแต่งที่หรูหรา และเฟอร์นิเจอร์ที่หลากหลาย และมีขนาดห้องใหญ่กว่าห้อง standard และ superior เช่นทิวทัศน์, โซฟาชุดรับแขก, สิ่งอำนวยความสะดวก

5. Junior Suite

   ห้องพักขนาดใหญ่ ที่มีบริเวณนั่งเล่นแยกออกมา จากห้องพัก โดยอาจมีฉากกั้นแต่ไม่จะแยกบริเวณด้วยประตู

6. Suite

   โดยปกติจะมี2ห้องขึ้นไปโดยแบ่งเป็นห้องนอน, ห้องนั่งเล่นหรือรับแขก ซึ่งมักจะมีผนังกั้นและประตูปิดเพื่อแยก 2 ส่วนนี้จากกัน

7. Studio

   โดยทั่วไปจะมีลักษณะคล้ายกับ Junior Suite แต่เพิ่มห้องครัว หรือส่วนประกอบอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 ข้อมูลรายละเอียดทางสถาปัตยกรรมที่มีผลต่อการออกแบบโรงแรม

หลักสำคัญของการวางผังโรงแรม

- การแยกโซนอาคารระหว่าง front of house กับ back of house โดยทางเดินของพื้นที่เซอร์วิสกับทางเดินแขกจะไม่ตัดผ่านกัน เพื่อแบ่งแยกบริเวณหน้าบ้านและหลังบ้านโดยชัดเจน
- ห้องอาหาร หรือห้องจัดเลี้ยงควรอยู่ชั้นเดียวกับห้องครัว เพื่อการเซอร์วิสที่สะดวก ซึ่งหากไม่ได้อยู่ชั้นเดียวกันนั้นก็ควรมีห้องเซอร์วิสเตรียมอาหารอยู่ใกล้กับห้องจัดเลี้ยงและตั้งอยู่บริเวณลิฟท์และบันได
- การจัดผังโซนหลังบ้าน ควรแยกโซนห้องพักพนักงาน, ห้องล็อคเกอร์ออกจากห้องเก็บของหรือส่วนloading เพื่อที่จะสามารถควบคุมการเซอร์วิสอย่างสะดวก ไม่วุ่นวาย

2.2.1 ข้อมูลประกอบการวางผังโรงแรม

องค์ประกอบโรงแรมสามารถจำแนกตามประเภทการใช้งานของพื้นที่ได้ 2 ประเภท

2.2.1.1 Front of House

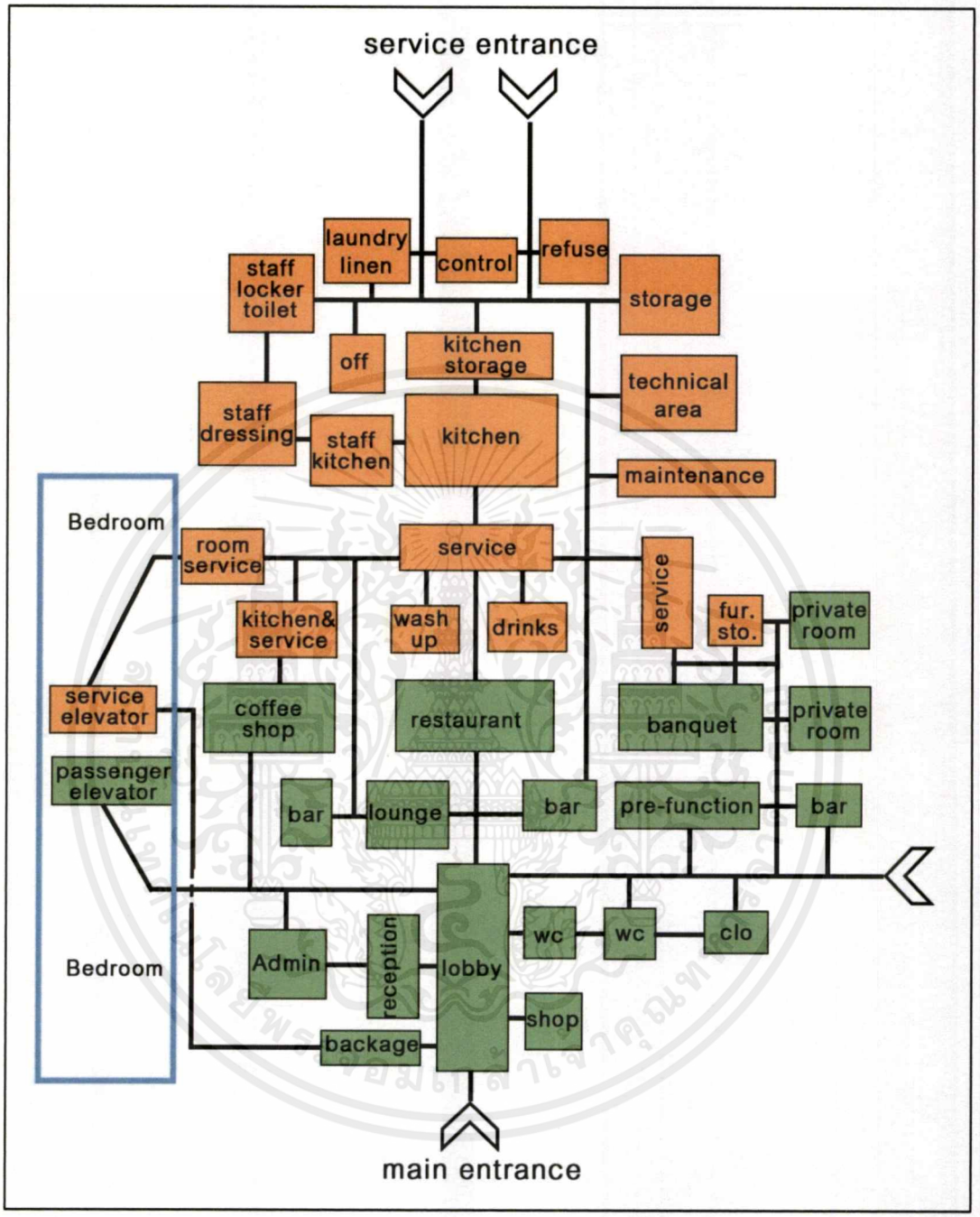
คือพื้นที่ส่วนหน้าโครงการที่มีความเป็นสาธารณะมากที่สุด และสามารถเปิดให้คนนอกเข้ามาใช้บริการในพื้นที่บางส่วนได้ ตัวอย่างเช่น โถงต้อนรับแขกผู้เข้าพัก, Front Desk, ห้องอาหาร, ห้องจัดเลี้ยง, ห้องประชุม และห้องพักเป็นต้น

2.2.1.2 Back of House

คือพื้นที่ส่วนหลังของโรงแรม เป็นพื้นที่หลักในการสนับสนุนการให้บริการภายในโรงแรม ซึ่งผู้ใช้งานหลักของพื้นที่ส่วนนี้คือพนักงานโรงแรม ผู้เข้าพักไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ส่วนนี้ได้ เช่น ห้องครัว, ห้องซักรีด, สำนักงานฝ่ายต่างๆของโรงแรม, ห้องเก็บของ เป็นต้น

แผนภูมิที่ 2.1 แสดงการจำแนกองค์ประกอบภายในโรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 2.6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบภายในโรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

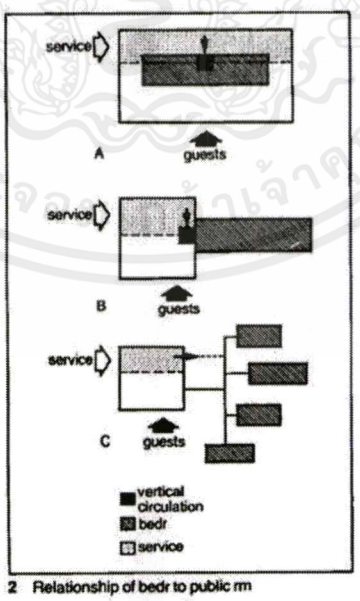
2.2.1.1 Front of House

พื้นที่ส่วนหน้าโครงการนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือพื้นที่ที่มีความเป็นสาธารณะเช่นโถงต้อนรับ ห้องอาหาร บาร์และเลาจ์ เป็นต้น และพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัวเช่น พื้นที่ห้องพัก ซึ่งการสร้างความสัมพันธ์เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่2ประเภทสามารถทำได้ 3 วิธีดังนี้

1) การออกแบบส่วนห้องพักให้ประหยัดพื้นที่มากที่สุด ซึ่งเหมาะกับโรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จำกัดและมีจำนวนห้องพักเยอะ จึงต้องซ้อนห้องพักจำนวนมากขึ้นในแนวตั้ง และวางส่วนห้องพักไว้ตรงกลางระหว่างส่วนหน้าบ้าน กับหลังบ้าน เพื่อความสะดวกในการเซอร์วิส

2) การวางผังที่เหมาะกับโรงแรมที่มีที่ดินขนาดปานกลางและมีจำนวนห้องพักไม่เยอะมากซึ่งส่วนใหญ่ใช้กับโรงแรมขนาดเล็กเช่นโรงแรมบูติก, motel, เป็นต้น ยังสามารถที่จะแยกส่วนห้องพักออกจากส่วนหน้าบ้านของโรงแรมได้ และใช้ประโยชน์จากพื้นที่ปานกลาง

3) การวางผังในแนวราบ เหมาะกับโรงแรมประเภทรีสอร์ททีมีที่ดินกว้างต้องการให้แขกได้ชมบรรยากาศของธรรมชาติขณะเดินจากส่วนหน้าของโรงแรมไปยังห้องพัก



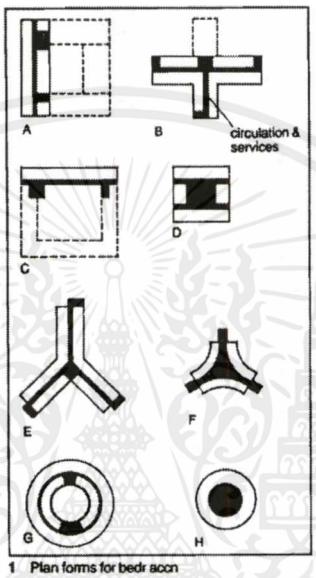
รูปภาพที่ 2.7 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างห้องพัก, พื้นที่สาธารณะ และพื้นที่เซอร์วิส

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 210)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. การวางผังห้องพัก

จากการที่พื้นที่การใช้งานอาคารส่วนใหญ่เป็นห้องพัก ดังนั้นการวางผังรูปแบบทางเดินและห้องพักจึงมีผลต่อสัดส่วนรูปฟอร์มและงบประมาณการก่อสร้างอาคารเป็นอย่างมาก ซึ่ง รูปภาพที่ 2.2 นั้นเป็นตัวอย่างในการวางผังห้องพักที่เป็นไปได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้



รูปภาพที่ 2.8 แสดงการจัดวางผังทางเดินและห้องพักในรูปแบบต่างๆ
ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 210)

(A) Double-loaded block เป็นการวางผังที่ประหยัดพื้นที่มากที่สุด และสามารถพัฒนากลายเป็นผังตัวแอล หรือตัวยูที่มีคอร์ทกลางได้ โดยมีบันไดหนีไฟที่สุดปลายทางเดินทั้งสองฝั่ง

(B) Double-loaded T shaped block ผังรูปแบบนี้สามารถพัฒนาเป็นรูปแบบไม้กางเขนได้ซึ่งต้องการบันไดหนีไฟ 3 ชุดที่สุดปลายทางเดิน

(C) Single-loaded block สามารถพัฒนาเป็นผังตัวแอล หรือตัวยูที่มีคอร์ทกลางเหมือนกับรูปแบบ(A) แต่ไม่ใช่ทางเลือกที่คุ้มค่าด้านการเงิน เนื่องจากต้องเสียพื้นที่อีกฝั่งของทางเดินเป็นคอร์ทกลาง ซึ่งในขณะเดียวอาจกลายเป็นข้อดีในการสร้างโถงขนาดใหญ่ภายในอาคารก็ได้เช่นกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(D) Square Block ผังรูปสี่เหลี่ยมมีคอร์อาคารตรงกลาง ซึ่งประกอบไปด้วย ลิฟท์ ส่วนเซอร์วิสและ ห้องแม่บ้าน เป็นการวางผังที่เหมาะกับพื้นที่ขนาดเล็กที่ต้องการขึ้นอาคารสูง

(E) Y Plan ผังชนิดนี้ต้องมีบันไดหนีไฟที่ปลายสุดทั้งสามด้าน ซึ่งลักษณะอาคารประเภทนี้ก่อสร้างยาก อาจสร้างปัญหาให้พื้นที่โดยรอบได้

(F) Triarc ผังนี้มีความคล้าย (E) แต่เปลืองพื้นที่ทางเดินมากกว่า ด้วยเส้นโค้งของห้องพักนั้นทำให้ห้องพักมีพื้นที่มากกว่าปกติ ซึ่งอาจกลายเป็นข้อดีที่เพราะสามารถเพิ่มพื้นที่ห้องน้ำ และตู้เสื้อผ้าได้

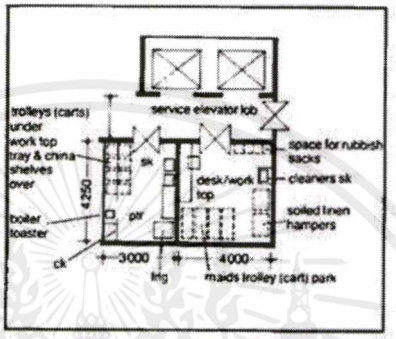
(G) Circular ผังชนิดนี้ต้องระวังการออกแบบเป็นพิเศษ เนื่องจากห้องพักด้านในวงกลมนั้นสามารถเห็นห้องฝั่งตรงข้ามได้

(H) Circular with Central Core เนื่องจากผังเป็นรูปวงกลม ดังนั้นรูปทรงห้องพักจึงมีขนาดไม่สมส่วน ทำให้ห้องน้ำมีขนาดเล็กกว่าปกติ จึงควรระวังในการออกแบบเป็นพิเศษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. พื้นที่ฝ่ายบริการในส่วนห้องพัก

หรือห้องแม่บ้านควรตั้งอยู่บริเวณใกล้ลิฟท์เซอร์วิส ซึ่งภายในห้องนั้นควรจัดพื้นที่สำรับรถเข็นผ้า, ที่เก็บผ้าทั้งสะอาดและสกปรก, ชั้นวางอุปกรณ์ทำความสะอาด, โต๊ะทำงาน ซึ่งบางโรงแรมอาจมีห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์และ ส่วนจัดเตรียมอาหารประกอบไปด้วย ชั้นวางถาด, อ่างล้างมือ, ตู้เย็น, เคาท์เตอร์ เพื่อบริการรูมเซอร์วิสลูกค้า



5 Typical service ar for 50–60 rm/floor; note: a provision of ptr depends on class of hotel and rm service arrangements in k b local linen sto or cpd may be required depending on method of control c floor sto for beds, cots not shown

รูปภาพที่ 2.9 แสดงการจัดส่วนเซอร์วิสบริเวณห้องพัก

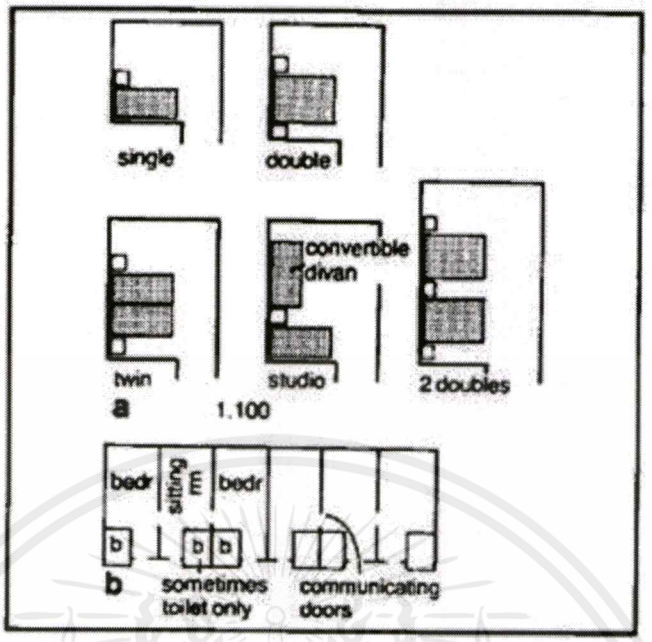
ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 216)

การจัดพื้นที่ภายในห้องพัก

(A) ตัวอย่างการจัดเตียงเดี่ยว และเตียงคู่

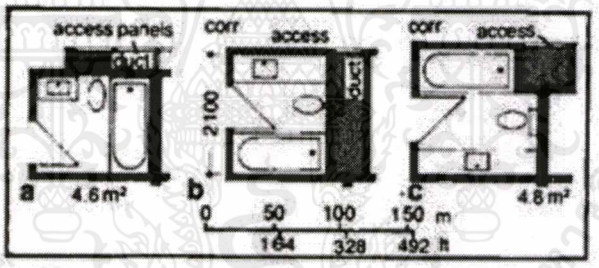
(B) ตัวอย่างการจัดห้องประเภทsuite ซึ่งมีส่วนนั่งเล่นคั่นกลาง ส่วนใหญ่มักจะออกแบบห้องSuiteให้อยู่ริมอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 2.10 แสดงตัวอย่างการจัดผังห้องพัก

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 216)

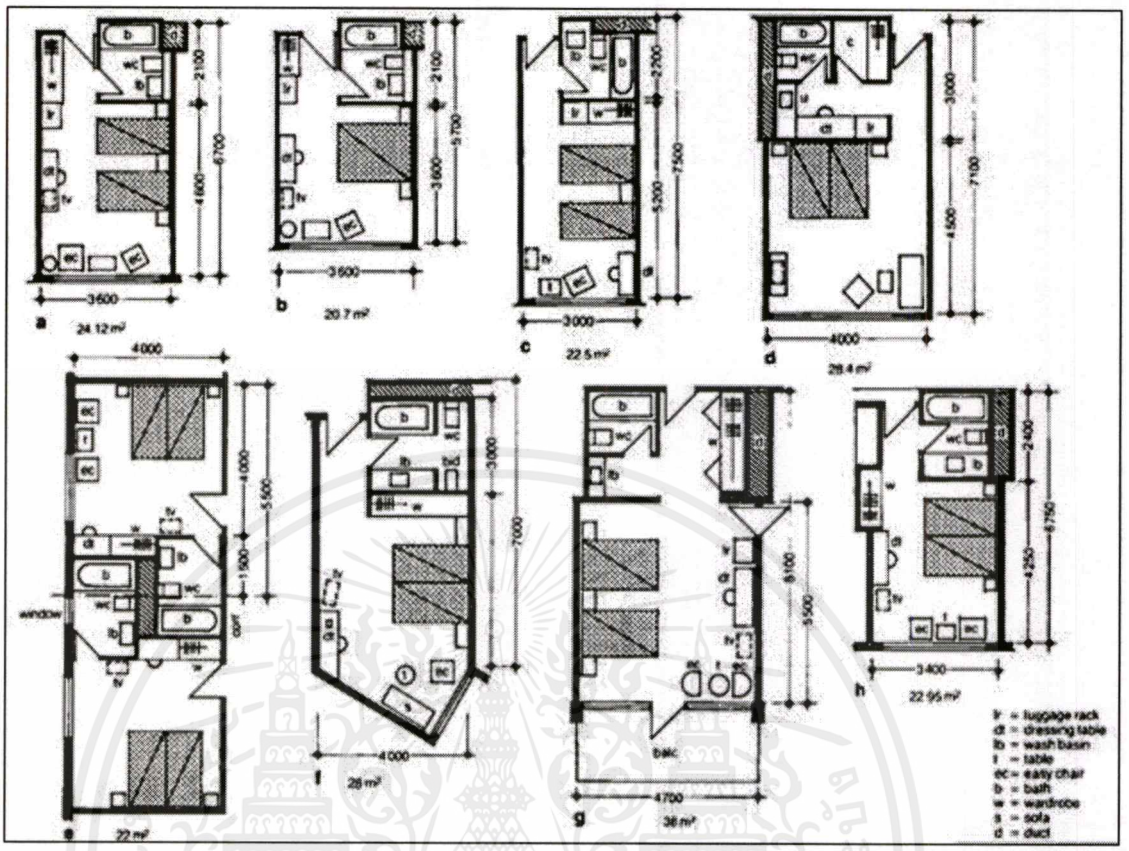


3 Typical arrangements of bathr & ducts: access panels to ducts should be ½ hr fr; ducts should have fire stops between floors; sizes vary with height of bldg; 'a' is best for access to duct but 'b' & 'c' provide more space for vanity top

รูปภาพที่ 2.11 แสดงตัวอย่างการจัดสุขภัณฑ์ห้องน้ำและช่อง shaft เซอร์วิส

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 216)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

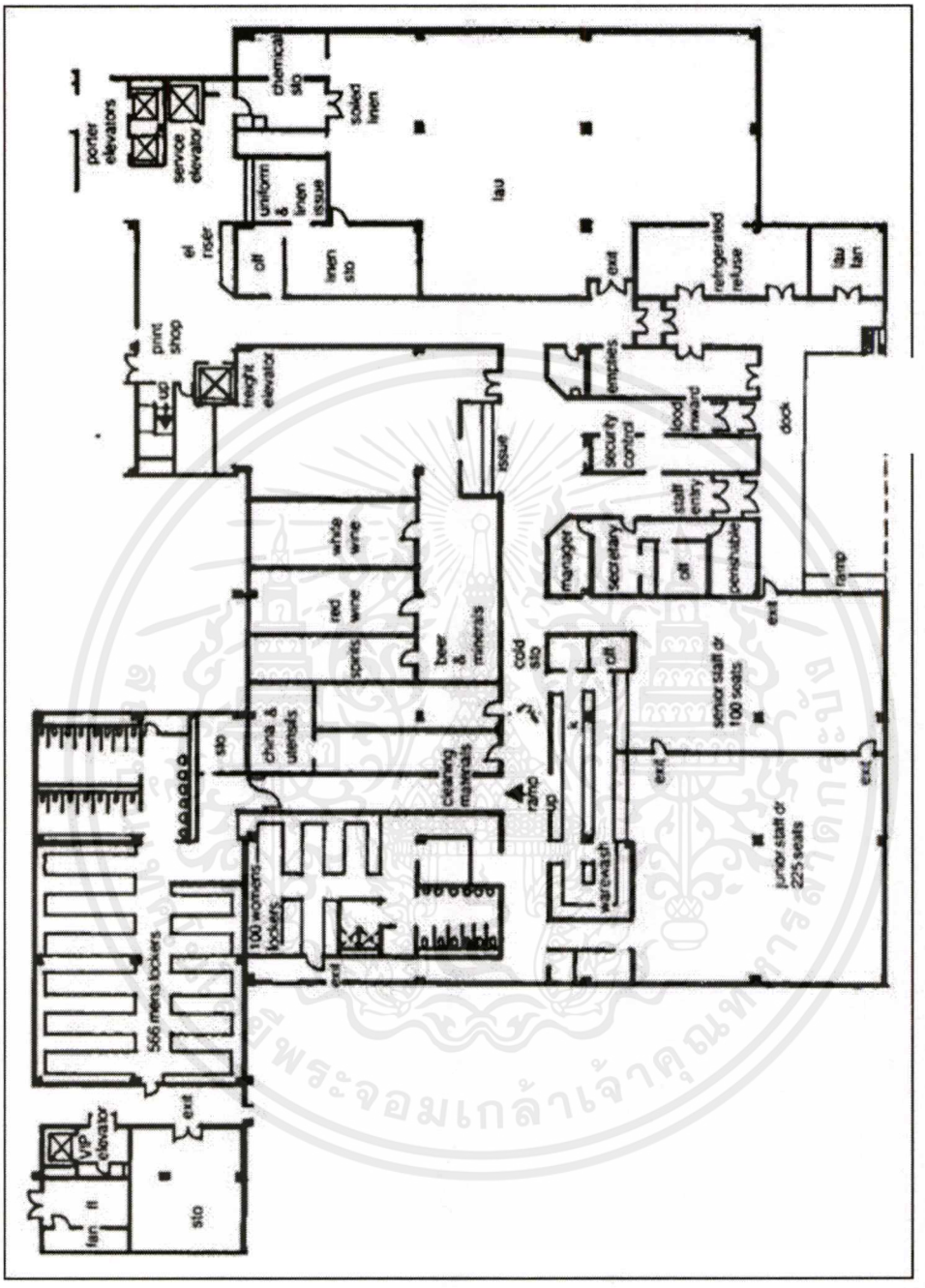


รูปภาพที่ 2.12 แสดงรูปแบบตัวอย่างการจัดผังห้องพักประเภท standard

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 217)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

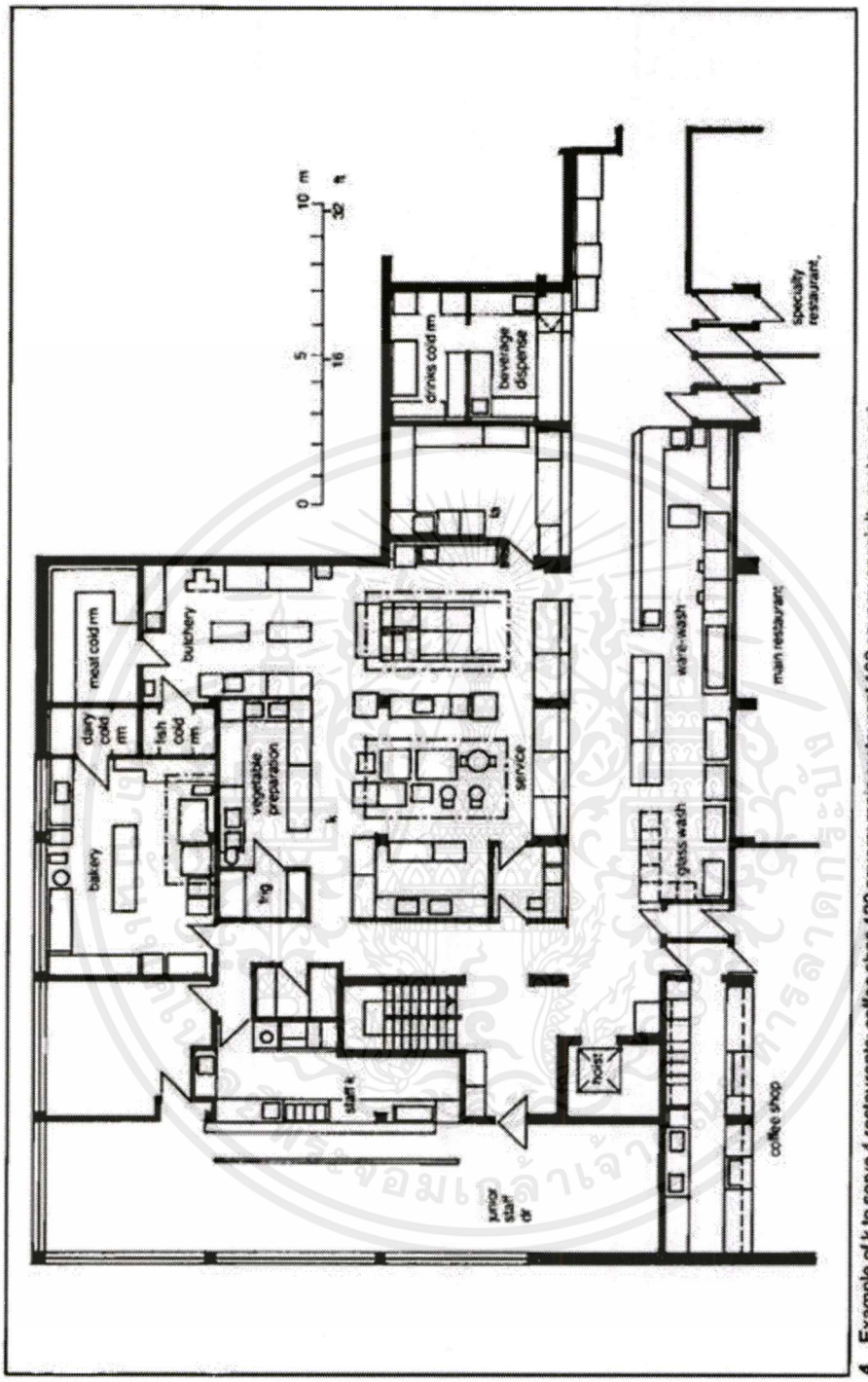
2.2.1.2 Back of House



รูปภาพที่ 2.13 แสดงการจัดพื้นที่ฝ่ายบริการของโรงแรมสำหรับโรงแรมขนาดใหญ่

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 215)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



4 Example of k to serve 4 restaurants: coffee shop 120 covers; main restaurant 100 covers; specialty restaurant 100 covers; staff dr 80 covers; main food sto in basement, also service & k to function rm

รูปภาพที่ 2.14 แสดงตัวอย่างการจัดห้องครัวสำหรับห้องอาหารและร้านอาหารภายในโรงแรมขนาดใหญ่

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 214)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3 สรุปการศึกษาลักษณะพื้นฐานโครงการ

จากรูปแบบการท่องเที่ยวแบบมวลชน และการท่องเที่ยวอิสระที่มีลักษณะการท่องเที่ยวที่ต่างกันโดยการใช้บริการบริษัททัวร์นำเที่ยวแบบครบวงจรกับการวางแผนการเดินทางด้วยตนเอง ทำให้สามารถจำแนกประเภทนักท่องเที่ยวได้ดังเช่น นักท่องเที่ยวทั่วไป และนักเดินทาง ปัจจุบันจึงมีทางเลือกห้องพักประเภทต่างๆที่มากขึ้นนอกจากห้องพักมาตรฐานทั่วไป เช่น ห้องพักประเภทห้องรวม(Dormitory Room) ซึ่งมีลักษณะการเข้าพักร่วมกับคนอื่น เพื่อเป็นตัวเลือกสำหรับนักเดินทางที่ท่องเที่ยวคนเดียว ดังนั้นเพื่อให้โครงการโรงแรมบูติกระดับ 3 ดาวสามารถรองรับนักท่องเที่ยวทุกประเภท นอกจากห้องพักประเภทมาตรฐานแล้ว โรงแรมบูติคระดับ 3 ดาวยังประกอบไปด้วยห้องพักรวม

นอกจากนั้นโครงการนี้ยังจัดอยู่ในประเภทโรงแรมขนาดเล็ก ซึ่งมีจำนวนห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง และมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่สะท้อนวัฒนธรรมของท้องถิ่น จังหวัดเชียงใหม่ ในขณะที่ทำเลที่ตั้งตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ เพื่อตอบสนองนักท่องเที่ยวระดับกลาง จึงให้ความสำคัญกับความสะดวกสบายในการเดินทางและการท่องเที่ยวของผู้เข้าพัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการระบุประเภทโรงแรมระดับ 3 ดาว ทำให้สามารถสรุปองค์ประกอบตามมาตรฐานการท่องเที่ยวไทยได้ดังนี้

ตารางที่ 2.4 แสดงองค์ประกอบและหลักเกณฑ์โรงแรมระดับ 3 ดาวตามมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย

องค์ประกอบ		หลักเกณฑ์
ที่ตั้ง	/	เดินทางสะดวกสภาพแวดล้อมเหมาะสมกับประเภทที่พักมาก มีภูมิทัศน์
ห้องพัก Standard	/	-พื้นที่ไม่น้อยกว่า 22 ตร.ม.(รวมห้องน้ำ) -มีตู้/ชั้นวางเสื้อผ้าขนาดไม่เล็กกว่า 0.45x0.90 ม. -เตียงขนาดไม่เล็กกว่า 0.9 x 1.90 -หมอนไม่น้อยกว่า 2 ใบ -มีโทรทัศน์ -มีตู้เย็นไม่น้อยกว่า50%ของที่พัก,. -มีโทรศัพท์ -อ่างอาบน้ำ/ฝักบัวพร้อมผนังกั้น/ม่าน, อ่างล้างมือ, โถส้วม
ที่จอดรถ	/	ไม่น้อยกว่า20% ของจำนวนห้องพัก
พื้นที่พนักงาน	/	-ห้องน้ำพนักงานแยก -มีพื้นที่ล็อค-เกอร์แยกชายหญิง
ช่วงราคา	/	600-2,000 บาท

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว และกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

การศึกษาวิเคราะห์โครงการตัวอย่าง

3 การศึกษาวิเคราะห์โครงการตัวอย่าง

จากโครงการโรงแรมบูติกระดับ 3 ดาว ทำให้สามารถกำหนดเกณฑ์การเลือกอาคารตัวอย่างได้ดังนี้

- โรงแรมระดับ 3 ดาว
- โรงแรมบูติกที่มีช่วงราคาห้องพักระดับปานกลาง
- โรงแรมที่มีกลุ่มเป้าหมายลูกค้าเป็นนักเดินทาง

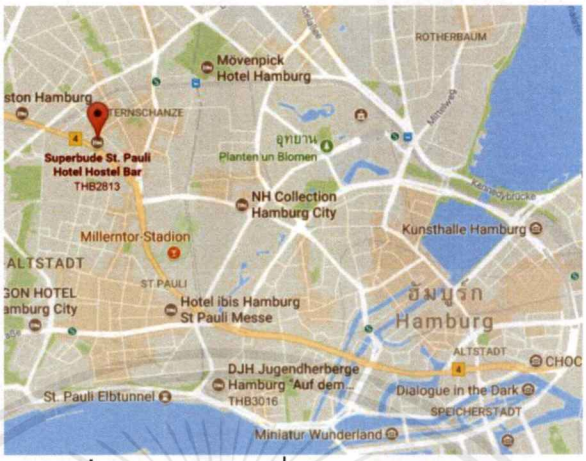
ซึ่งการศึกษาอาคารตัวอย่างที่มีเกณฑ์ใกล้เคียงกับโครงการ ทำให้ทราบถึงข้อดีและข้อเสียของแต่ละโรงแรม จึงต้องมีการศึกษาและวิเคราะห์ถึงรายละเอียดต่างๆเพื่อเปรียบเทียบและนำไปใช้ในการออกแบบ โดยกำหนดวัตถุประสงค์ในการศึกษาได้ดังนี้

1) การศึกษาเรื่ององค์ประกอบโครงการ รูปแบบห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว
2) การศึกษาเรื่องแนวคิดการออกแบบ
3) การศึกษารูปแบบการวางผังและความสัมพันธ์องค์ประกอบในโครงการ
4) การศึกษาเรื่องการคำนึงถึงรูปแบบสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในพื้นที่โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรณีศึกษาอาคารตัวอย่างต่างประเทศ

3.1 SUPERBUDE II



รูปภาพที่ 3.1 แสดงแผนที่โรงแรมSuperbube II

ที่มา : https://www.google.co.th/maps วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

1) กรณีศึกษาเรื่ององค์ประกอบโครงการ รูปแบบห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว

<u>ข้อมูลทั่วไปโครงการ</u>

ที่ตั้ง	Hamburg St. Pauli, Germany
โรงแรมประเภท	Hotel-Hostel
จำนวนห้องพัก	89 ห้อง
ระดับดาว	★★★

รูปภาพที่ 3.2 แสดงมุมมองของโรงแรมจากภายนอก

ที่มา : https://www.superbude.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.1 แสดงองค์ประกอบและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม Superbude II

องค์ประกอบ		จำนวน	พื้นที่ / หน่วย (ตารางเมตร)
ห้องพัก Double Room	/	54	20
ห้องพัก Triple Room	/	13	20
ห้องพัก Quadruple Room	/	11	36
ห้องพัก 5-Bed	/	5	41
ห้องพัก 6-Bed	/	5	37
Suite (Meeting & Bed Room)	/	1	60
Lobby+ cafe			60
บริการอาหาร (ห้องอาหาร+ครัว)	/		150
Café & Bar	/		รวมกับ lobby
ที่จอดรถ	/		
พื้นที่พนักงาน	/		32
ห้องประชุม/จัดเลี้ยง	/		60
สระว่ายน้ำ			
Fitness			
Laundry service	/		
Locker	/		
Bicycle Rental	/		
Lift	/		
Free Wi-Fi	/		
Luggage Storage			
Smoking Area			
Tourist Information			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

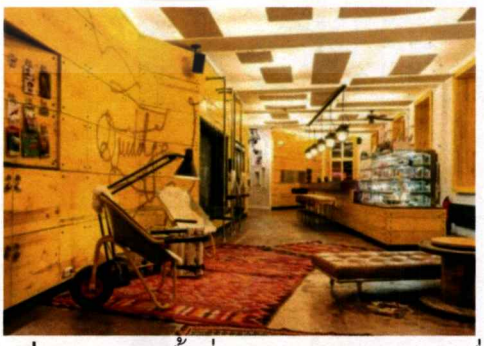
รูปภาพที่ 3.3 แสดงโถงรับแขก (Lobby)

ที่มา : https://www.superbude.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

2) กรณีศึกษาเรื่องแนวคิดการออกแบบ

โรงแรมนี้เกิดจากการรวมกันของโรมแรมและโฮสเทล เพื่อให้ได้บริการที่สะดวกสบาย ห้องพักกว้างขวางเหมือนอยู่โรงแรม ในขณะเดียวกันก็ได้บรรยากาศที่เป็นกันเองเสมือนมาเที่ยวบ้านเพื่อน

โรงแรมแห่งนี้ถูกตกแต่งใหม่จากเดิมซึ่งเป็นที่ทำการไปรษณีย์ ซึ่งยังคงเอกลักษณ์ภายนอกอาคารไว้เหมือนเดิมที่ แต่ภายในโรงแรมนั้นตกแต่งใหม่ทั้งหมดโดยได้แรงบันดาลใจมาจากท่าเรือขนส่งสินค้าซึ่งตั้งอยู่ในละแวกเดียวกับโรงแรม ใช้สีเหลืองซึ่งเป็นสีโลโก้เดิมของไปรษณีย์เป็นสีประจำโรงแรม และใช้องค์ประกอบเกี่ยวกับท่าเรือในการตกแต่ง เช่น เชือก รถเข็นและสมอเรือ เป็นต้น ตกแต่งในสไตล์ Eclectic ซึ่งเป็นการผสมผสานสไตล์การตกแต่งที่รวมหลายแบบเข้าด้วยกันเช่นการวางเก้าอี้โมเดิร์นกับโต๊ะวินเทจคู่กัน ซึ่งเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งภายในโรงแรมนั้นมาจากของใช้เก่านำมาแปรรูปใหม่ เน้นการตกแต่งภายในที่มีสีสันสดใส และการใช้กราฟฟิค ลวดลาย หรือลายเส้นเป็นองค์ประกอบรองสร้างจุดเด่นภายในห้อง ส่งเสริมให้บรรยากาศมีความสนุกสนานและเป็นกันเอง สามารถลดความเป็นทางการ และทำลายกำแพงระหว่างบุคคลเพื่อให้ความรู้สึกอบอุ่น



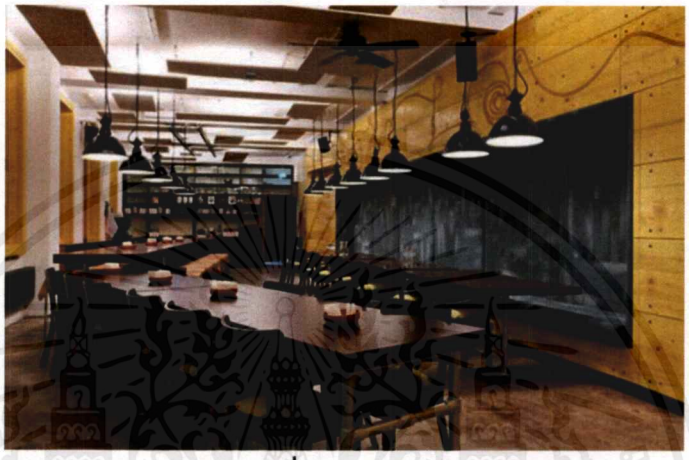
รูปภาพที่ 3.4 แสดงพื้นที่บริเวณคาเฟ่และบาร์เครื่องดื่ม

ที่มา : https://www.superbude.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ส่วนกลาง (Facilities)

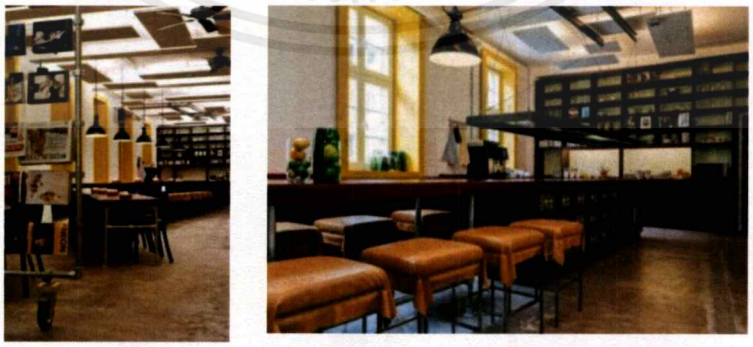
จากแนวคิดที่ต้องการบรรยากาศที่เป็นกันเองเหมือนมาเที่ยวบ้านเพื่อน จึงทำให้โรงแรมแห่งนี้มีแนวคิดในการเป็นศูนย์กลางชุมชนขนาดเล็กซึ่งเป็นการรวมกลุ่มของนักท่องเที่ยว นักเดินทาง แขกผู้เข้าพัก พนักงาน และคนในท้องที่ ดังนั้นจึงสร้างตัวกลางซึ่งก็คือดนตรี, ศิลปะ, อาหาร, ไลฟ์สไตล์ เพื่อส่งเสริมการสร้างปฏิสัมพันธ์ระหว่างกัน จึงทำให้โรงแรมแห่งนี้มีฟังก์ชั่นพิเศษต่างจากโรงแรมทั่วไปดังนี้



รูปภาพที่ 3.5 แสดงห้องอาหาร

ที่มา : https://www.superbude.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

- การใช้ห้องครัวและห้องอาหารเป็นพื้นที่สันทนาการแทนพื้นที่รับแขก(lounge) เลือกใช้โต๊ะอาหารรวมมากกว่าโต๊ะแยกแบบ4ที่นั่ง เพื่อทำให้ผู้เข้าพักมีโอกาสได้รู้จักเพื่อนใหม่ แบ่งปันประสบการณ์ต่างๆร่วมกัน โดยห้องอาหารนี้ยังเปิดให้เช่าสถานที่เพื่อจัดปาร์ตี้ขนาดเล็ก เพื่อให้คนในท้องถิ่นที่มา : สังสรรค์ได้ผูกมิตรกับนักท่องเที่ยวหรือผู้เข้าพักในโรงแรม เพลิดเพลินไปกับบรรยากาศที่ผ่อนคลาย



รูปภาพที่ 3.6 แสดงห้องอาหารและห้องครัวสำหรับให้ผู้เข้าพักประกอบอาหาร

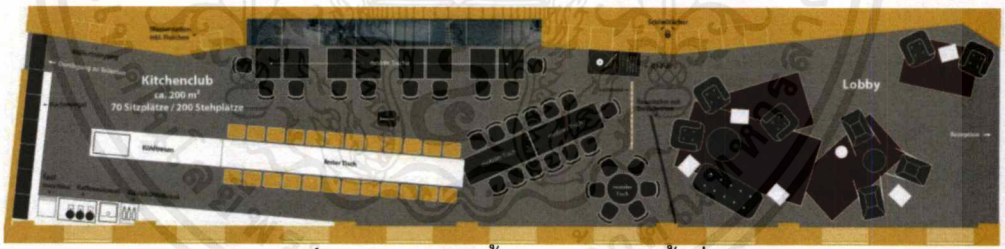
ที่มา : https://www.superbude.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องฉายภาพยนตร์ที่มีการออกแบบที่ให้ความรู้สึกเป็นกันเองและผ่อนคลายด้วยการใช้เฟอร์นิเจอร์โซฟาและโต๊ะกาแฟ แทนการใช้เก้าอี้แบบชมภาพยนตร์ ซึ่งห้องนี้ยังสามารถเปลี่ยนเป็นห้องประชุม หรือห้องจัดเลี้ยงขนาดเล็กในกรณีที่มีผู้สนใจต้องการเช่าสถานที่
- ห้องพัก Suite ที่มีการออกแบบโดยรวมพื้นที่สังสรรค์ และพื้นที่นอนเข้าด้วยกัน ทำให้ผู้เข้าพักสามารถพักผ่อนและสังสรรค์กันได้ภายในกลุ่ม

รูปภาพที่ 3.7 แสดงห้องฉายภาพยนตร์

ที่มา : https://www.superbude.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560



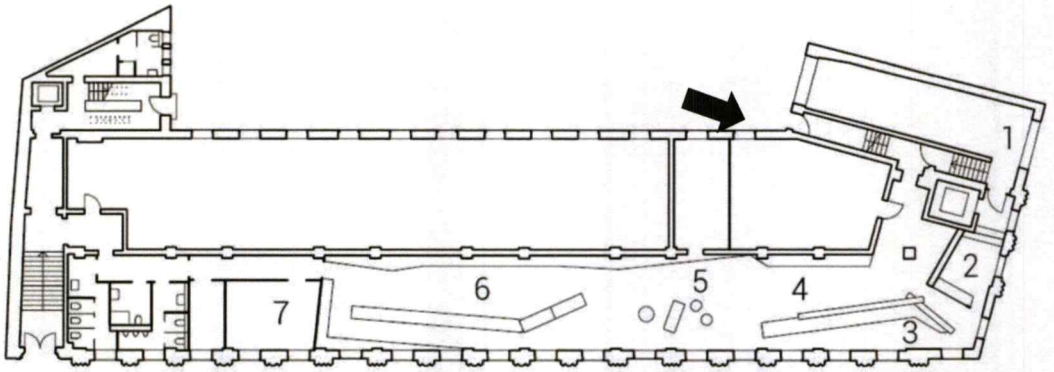
รูปภาพที่ 3.8 แสดงผังพื้นขยายบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

ที่มา : https://www.superbude.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

3) การศึกษารูปแบบการวางผังและความสัมพันธ์องค์ประกอบในโครงการ

นอกจากการออกแบบที่มีเอกลักษณ์สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวแล้ว สถานที่ตั้งที่อยู่ใจกลางระหว่างสนามบินเมืองฮัมบวร์คและสถานที่ท่องเที่ยว ยังทำให้โรงแรมแห่งนี้ได้รับความนิยม ได้รับคำชมที่ดีจากรีวิวนักท่องเที่ยวจำนวนมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



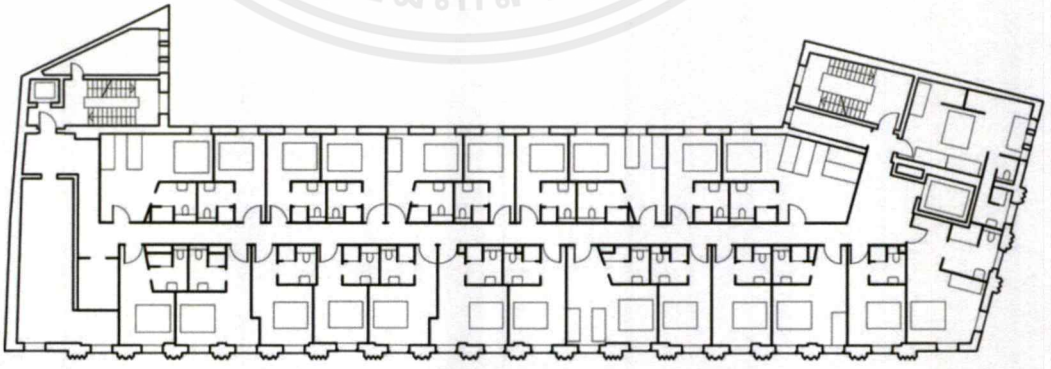
1.ทางเข้าพนักงาน 2.Office 3.Front Desk & Café 4.Lobby Hall
5.Lobby Lounge 6.Kitchen Club 7.Kitchen

รูปภาพที่ 3.9 แสดงผังพื้นชั้นที่ 1

ที่มา : : https://www.detail.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

จากรูปผังพื้นชั้นที่ 1จะเห็นได้ว่าอาคารมีลักษณะแคบและยาว จึงต้องออกแบบพื้นที่ส่วนต่างๆแบบ linear เรียงฟังก์ชั่นที่มีความเป็นสาธารณะที่สุดจากทางเข้าเช่น Front DeskและLobbyซึ่งมี Back office ด้านหลัง >Lounge>DiningและKitchen Club โดยมีห้องครัวหลักตั้งอยู่หลัง Kitchen Club หรือพื้นที่ครัวกลางสำหรับนักท่องเที่ยว และมีห้องน้ำบริการ โดยทางสัญจรหลักอยู่ฝั่งขวาซึ่งมีลิฟต์สำหรับแขกและลิฟต์ฝั่งซ้ายเป็นพนักงาน

นอกจากนั้นยังมีการออกแบบพื้นที่ภายในให้สามารถใช้พื้นที่ร่วมกันได้ เช่นห้องฉายภาพยนตร์และพื้นที่ส่วนกลางที่เชื่อมกับห้องอาหาร เมื่อนำเฟอร์นิเจอร์บางชิ้นออกก็สามารถรวมเป็นพื้นที่จัดงานเลี้ยงเล็กๆสำหรับแขก

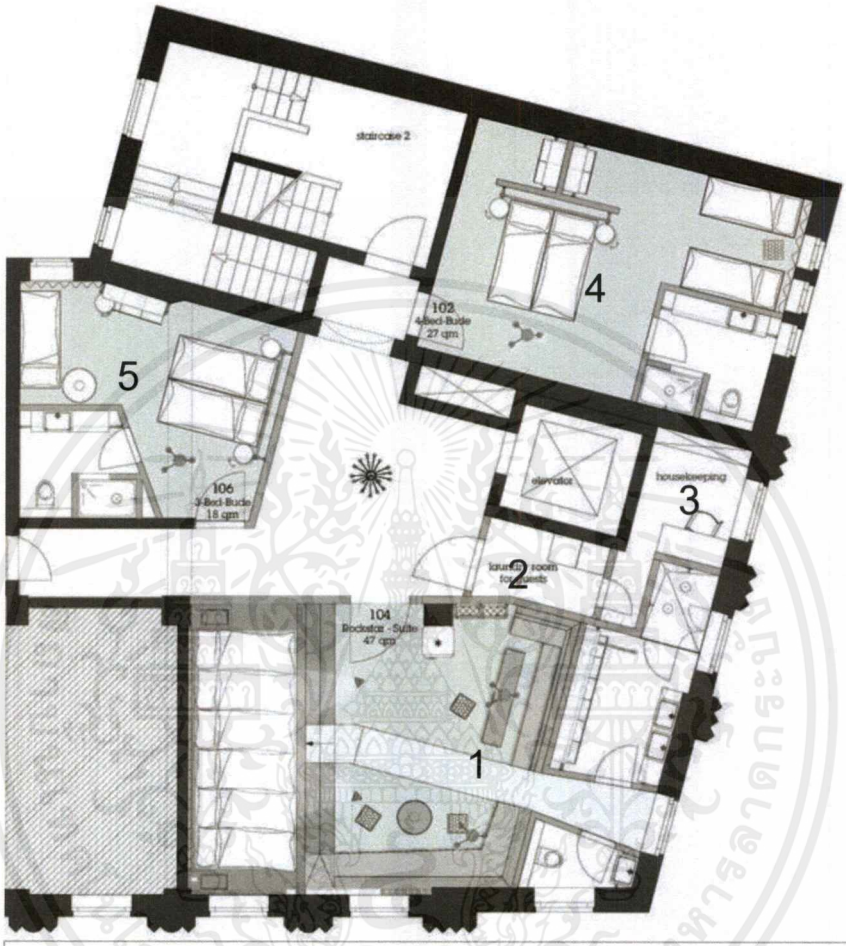


รูปภาพที่ 3.10 แสดงผังพื้นชั้นที่ 2 ของโรงแรม

ที่มา : https://www.detail.de/ วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในขณะที่พื้นที่ชั้น1นั้นประกอบไปด้วยพื้นที่ส่วนกลางต่างๆ ส่วนตั้งแต่ชั้น 2 -4 นั้น ถูกจัดเป็นห้องพักประเภทต่างๆ โดยห้องพักที่มีขนาดใหญ่เช่น ห้องพักคนพิการ, 6-Bed Room, หรือ ห้องสูทนั้นถูกวางผังให้อยู่ที่มุมอาคาร



ประกอบไปด้วย1.ห้องสูท 2.ห้องซักรีดสำหรับแขก 3.ห้องแม่บ้าน
4.ห้องพัก Quadruple Room 5.ห้องพัก Triple Room

รูปภาพที่ 3.11 แสดงผังพื้นขยาย

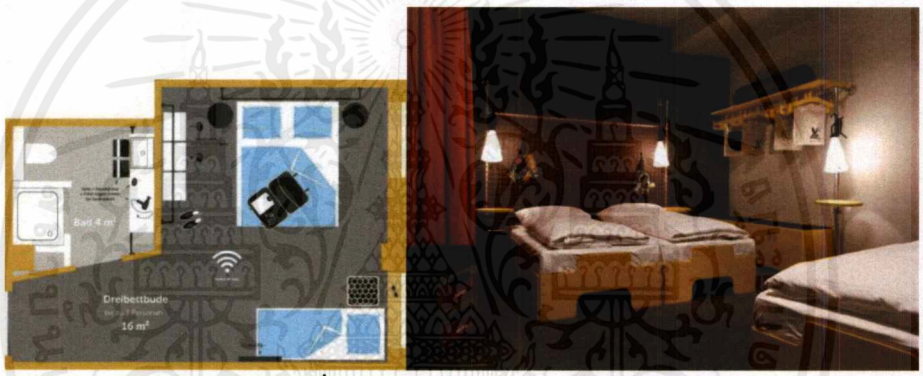
ที่มา : http://www.archello.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ประเภทห้องพัก

รูปภาพที่ 3.12 แสดงห้องพัก Double Room

ที่มา : https://www.superbude.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560



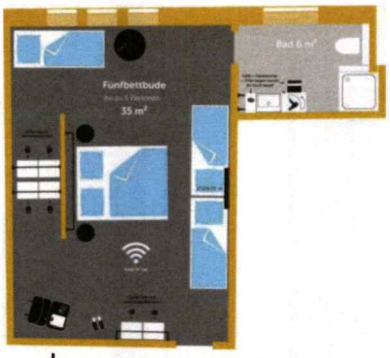
รูปภาพที่ 3.13 แสดงห้องพัก Triple Room

ที่มา : https://www.superbude.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

รูปภาพที่ 3.14 แสดงห้องพัก Quadruple Room

ที่มา : https://www.superbude.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 3.15 แสดงห้องพัก 5-Bed Room

ที่มา : https://www.superbude.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

รูปภาพที่ 3.16 แสดงห้องพัก 6-Bed Room

ที่มา : https://www.superbude.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

Suite Type

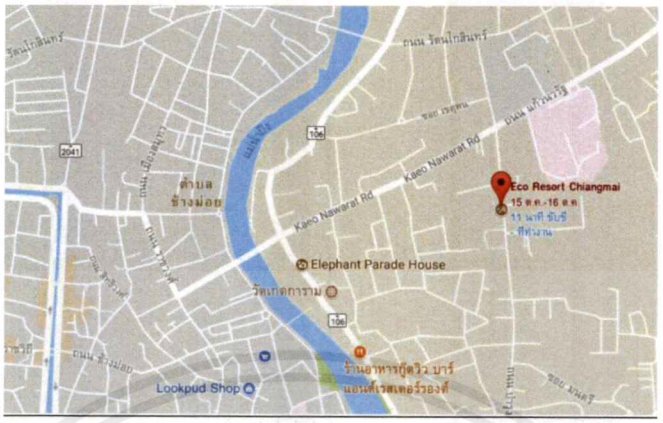
รูปภาพที่ 3.17 แสดงห้องพัก suite (Meeting & Bed Room)

ที่มา : https://www.superbude.de วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรณีศึกษาอาคารตัวอย่างในประเทศ

3.2 ECO RESORT CHIANGMAI



รูปภาพที่ 3.18 แสดงที่ตั้งโรงแรมEco Resort Chiangmai ถนนบำรุงราษฎร์

1) กรณีศึกษาเรื่ององค์ประกอบโครงการ รูปแบบห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว

ข้อมูลทั่วไปโครงการ

ที่ตั้ง ถนนบำรุงราษฎร์ อำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่

โรงแรมประเภท resort

จำนวนห้องพัก 66 ห้อง

ระดับดาว ★★★

ราคาห้องพัก/คืน

ตารางที่ 3.2 แสดงราคาห้องพักต่อคืนในช่วงไฮและโลว์ซีซั่นโรงแรม Eco Resort Chiangmai

	Twin Bedroom	Bunk Bedroon	Superior Bedroom	Deluxed Bedroom	Octagon Bedroom
High Season	830	800	1,800	2,200	6,800
Low Season	830	800	1,800	2,200	6,800

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปภาพที่ 3.19 แสดงทางเข้าโถงlobby

ตารางที่ 3.3 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม Eco Resort Chiangmai

องค์ประกอบ		จำนวน	พื้นที่ / หน่วย (ตารางเมตร)
ห้องพัก Twin Bedroom (Dorm)	/	27	8.5
ห้องพัก Bunk Bedroom (4 Beds / 2 Beds)	Shared Bathroom	25	8.5
ห้องพัก Superior Bedroom	/	6	20
ห้องพัก Deluxed Bedroom	/	6	30
ห้องพัก Octagon Bedroom	/	2	68
Lobby/Lounge	/		60
ห้องอาหาร	/		75
Café & Bar			
Internet Cafe	/		12
ที่จอดรถ	/	13 คัน	
พื้นที่พนักงาน (Back Office)	/		120
ห้องประชุม/จัดเลี้ยง			40
สระว่ายน้ำ	/		200
Fitness	/		12
Laundry Room	/		16
Locker	/		
Bicycle Rental			
Lift	/		
Free Wi-Fi	/		
Luggage Storage	/		
Smoking Area	/		
Tourist Information	/		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) กรณีศึกษาเรื่องแนวคิดการออกแบบ

โรงแรมนี้ถูกปรับปรุงมาจากบ้านเก่ากลางทุ่งนาในสมัยสงครามโลกครั้งที่ 2 ซึ่งอาคารทรงแปดเหลี่ยมนั้นถูกสร้างขึ้นเพื่อเป็นที่หลบภัย และในสมัยต่อมาอาคารด้านหลังถูกสร้างให้เป็นโรงเรียนอนุบาล และกลายเป็นรีสอร์ทในปัจจุบัน ซึ่งรีสอร์ทแห่งนี้ยังคงแนวคิดของความเป็นธรรมชาติของทุ่งนาในสมัยก่อนไว้ประกอบกับการตกแต่งสวนด้วยพันธ์ไม้ไทยและสถาปัตยกรรมที่ผสมผสานความเป็นพื้นถิ่น ใช้โครงสร้างไม้และเครื่องจักรสาน เพื่อแสดงเอกลักษณ์วัฒนธรรมไทย และสร้างบรรยากาศการพักผ่อนที่เรียบง่าย และ นักท่องเที่ยวที่รักธรรมชาติ

พื้นที่ส่วนกลาง (Facilities)

กิจกรรมพิเศษภายในโรงแรมที่ส่งเสริมให้ผู้เข้าพักได้มีโอกาสสร้างสัมพันธ์กัน คือ ฟิตเนส ซึ่งโรงแรมมีสอนโยคะในช่วงเช้าให้ผู้เข้าพักได้เข้าร่วม อีกทั้งยังมีสระว่ายน้ำ และเครื่องออกกำลังกายเป็นองค์ประกอบเสริมด้านสันทนาการให้ผู้เข้าพัก นกจากนั้นยังมีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับนั่งพักผ่อน และใช้บริการคอมพิวเตอร์บริเวณโถงล็อบบี้

รูปภาพที่ 3.20 แสดงโถง Lobby และ Front Desk

ที่มา : http://www.ecoresortchiangmai.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

รูปภาพที่ 3.21 แสดงห้องอาหาร

ที่มา : http://www.ecoresortchiangmai.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปภาพที่ 3.22 แสดงห้องอาหาร

ที่มา : http://www.ecoresortchiangmai.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

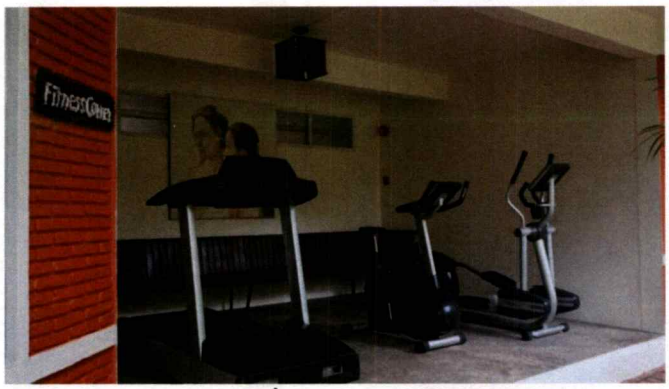
รูปภาพที่ 3.23 แสดงระเบียงห้องอาหาร

ที่มา : http://www.ecoresortchiangmai.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

รูปภาพที่ 3.24 แสดงสระว่ายน้ำ และอาคารห้องพัก

ที่มา : http://www.ecoresortchiangmai.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 3.25 แสดงฟิตเนส

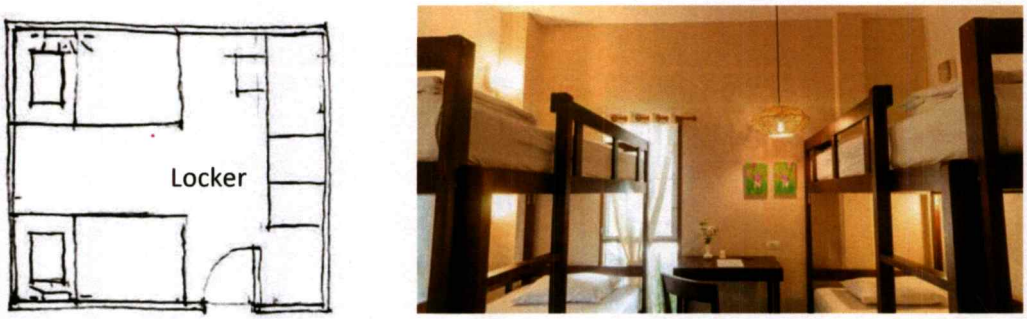
- **รูปภาพที่ 3.26** แสดงห้องน้ำรวมสำหรับหอพักรวม

- ประเภทห้องพัก

รูปภาพที่ 3.27 แสดงห้องพัก Twin Bedroom

ที่มา : http://www.ecoresortchiangmai.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 3.28 แสดงห้องพัก Bunk Bedroom

ที่มา : http://www.ecoresortchiangmai.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

รูปภาพที่ 3.29 แสดงห้องพัก Superior Room

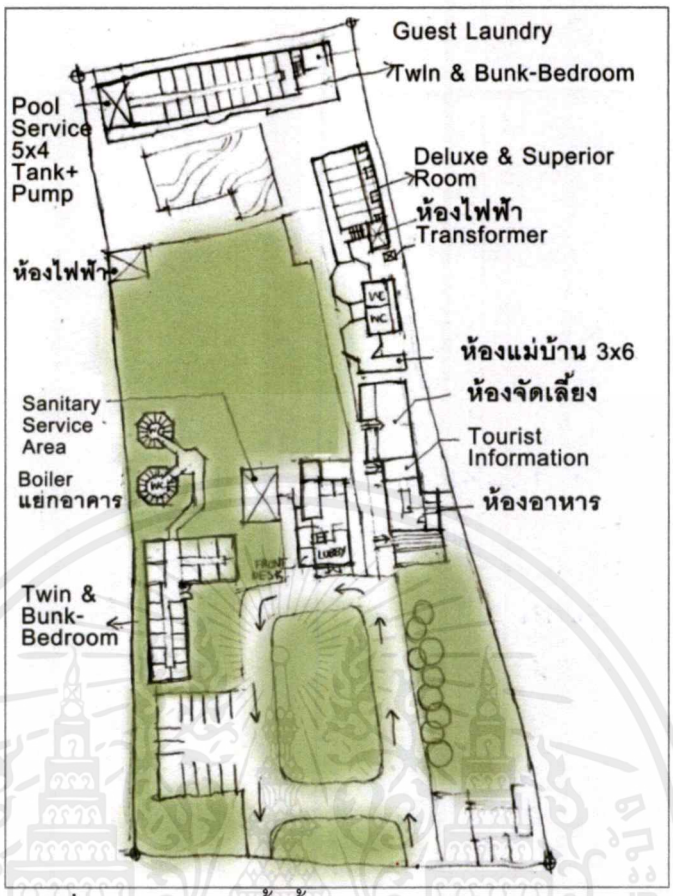
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปภาพที่ 3.30 แสดงห้องพัก Deluxe Room

รูปภาพที่ 3.31 แสดงห้องพัก Octagon Bedroom

ที่มา : http://www.ecoresortchiangmai.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 3.32 แสดงผังพื้นชั้น 1 โรงแรม Eco Resort Chiangmai

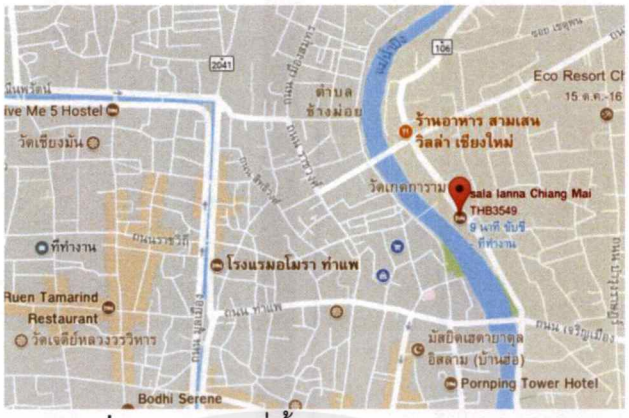
3) การศึกษารูปแบบการวางผังและความสัมพันธ์องค์ประกอบในโครงการ จากการศึกษาผังพื้นอาคาร สามารถเรียงลำดับการเข้าถึงโครงการดังนี้

- Front of House มีลำดับการเข้าถึงจาก Lobby (Back officeแทรกอยู่ด้านหลังFront Desk) >ห้องอาหาร(ห้องครัวอยู่บริเวณด้านหลัง)>Tourist Information>ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง
- พื้นที่ห้องพัก เป็นอาคารห้องพักประเภทต่างๆกระจายอยู่รอบๆโครงการ โดยส่วนของอาคารหอพักที่เป็นห้องรวมนั้นอยู่บริเวณหน้าสุดถัดจาก Front of House ในขณะที่อาคารด้านหลังนั้นเป็นห้องพักประเภทSuperior ,Deluxed และอาคารหอพักอีกหลังซึ่งประกอบไปด้วยห้องพักประเภท Twin Bedroom และ Bunk Bedroom

ในส่วนของ Back of House หรืองานระบบนั้นแทรกตามอาคารห้องพักต่างๆ เนื่องจากการวางผังในแนวราบ และอาคารส่วนใหญ่สูงเพียง 2 ชั้น จากลักษณะการวางผังประเภทนี้ ควรนำมาพิจารณาก่อนการนำมาปรับใช้กับโครงการโรงแรมบูติกระดับ 3 ดาว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 SALA LANNA CHIANGMAI



รูปภาพที่ 3.33 แสดงที่ตั้งโรงแรมศาลาล้านนาเชียงใหม่

1) กรณีศึกษาเรื่ององค์ประกอบโครงการ รูปแบบห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว

<u>ข้อมูลทั่วไปโครงการ</u>

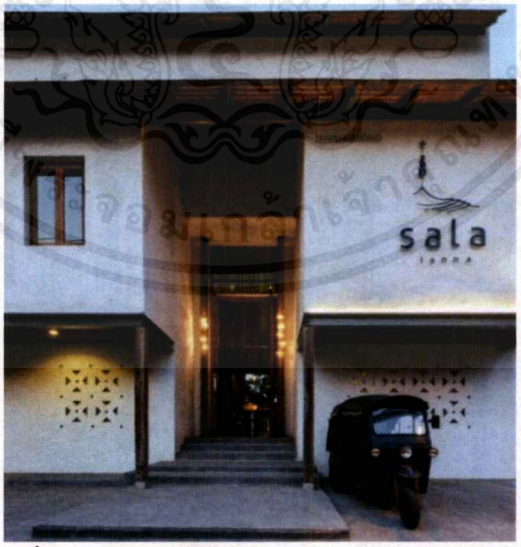
ที่ตั้ง ริมแม่น้ำปิง ถนนเจริญราษฎร์ อำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่

โรงแรมประเภท Boutique Hotel

จำนวนห้องพัก 14 ห้อง

ราคาห้องพัก/คืน 2,800-5,400 บาท

ระดับดาว ★★★★



รูปภาพที่ 3.34 แสดงทางเข้าโรงแรมศาลาล้านนาเชียงใหม่

ที่มา : https://th.hotels.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

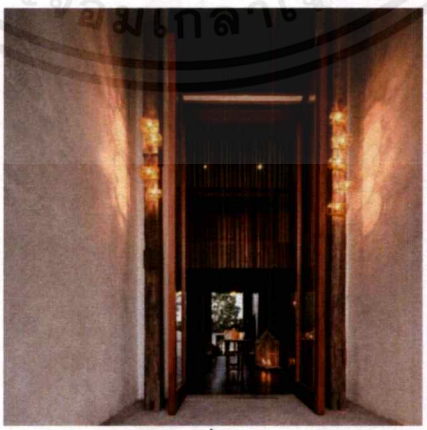
4) การศึกษาเรื่องการคำนึงถึงรูปแบบสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในพื้นที่โครงการ

โรงแรมบูติกขนาดเล็กแห่งนี้มีแนวคิดการออกแบบที่ผสมผสานระหว่างสถาปัตยกรรมโมเดิร์นและล้านนา โดยแสดงถึงเอกลักษณ์สถาปัตยกรรมท้องถิ่นในขณะเดียวกันก็ยังมีการปรับรูปแบบโดยการปรับสัดส่วนอาคารและการถอดลวดลายการตกแต่งของล้านนาให้เข้ากับยุคสมัย

แนวคิดการใช้วัสดุ

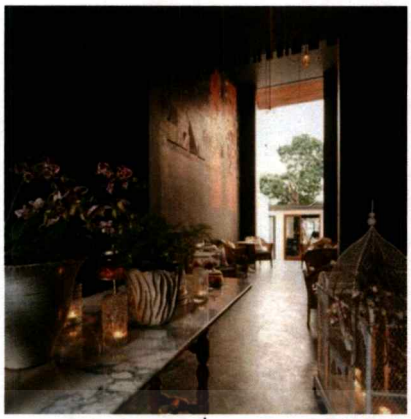
วัสดุที่ใช้ในการออกแบบส่วนใหญ่นั้นคล้ายกับวัดล้านนาคือ ไม้ ผนังปูนซีเมนต์ฉาบที่มีการแต่งผิวสีให้ต่างคล้ายกับอาคารเก่า หลังคาโรงแรมเป็นกระเบื้องดินเผาที่มีการทอนรูปแบบมาจากหลังคาซ้อนชั้นของวัดล้านนา และในส่วนของผนังภายนอกยังมีการออกแบบฟาสาดเพื่อเล่นกับ positive กับ negative space ที่มืดและสว่างโดยดัดแปลงลวดลายมาจากโคมยี่เป็งภาคเหนือ

รูปภาพที่ 3.35 แสดงโถงทางเข้าโรงแรมเชื่อมกับร้านอาหาร
ที่มา : https://th.hotels.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560



รูปภาพที่ 3.36 แสดงทางเข้าโรงแรมที่นำรูปแบบมาจากทางเข้าเข้าวัดล้านนา
ที่มา : https://www.hotelscombined.co.th วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 3.37 แสดงโถงทางเข้าที่เล่นกับความมืดและสว่างของที่ว่าง

ที่มา : https://www.hotelscombined.co.th วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

รูปภาพที่ 3.38 แสดงใช้วัสดุพื้นไม้ประกอบกับการประดับโคมล้านนาเพื่อให้บรรยากาศ

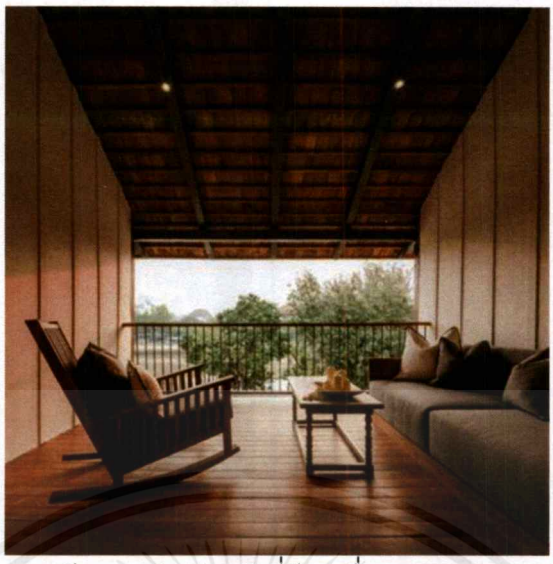
ที่มา : http://www.salahospitality.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

การออกแบบอาคารห้องพักที่มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และทัศนียภาพ โดยการยื่นเสาไม้ลอยออกมาเพื่อรับโครงสร้างระเบียงและหลังคาที่ออกแบบให้มีชายคายาวกว่าปกตินั้นเพื่อลดปริมาตรของแมสอาคาร ทำให้รู้สึกโปร่งเบา คล้ายกับเรือนไทยภาคเหนือที่ต้องการบังลมหนาว ในขณะที่มีการโชว์โครงสร้างหลังคาเช่น แป,กลอน และกระเบื้องเพื่อแสดงเนื้อแท้ของวัสดุมุงหลังคาเรือนไทยและยังทำให้รู้สึกถึงในความเป็นธรรมชาติในวัสดุ

รูปภาพที่ 3.39 แสดงทางเข้าโรงแรมศาลาล้านนาเชียงใหม่

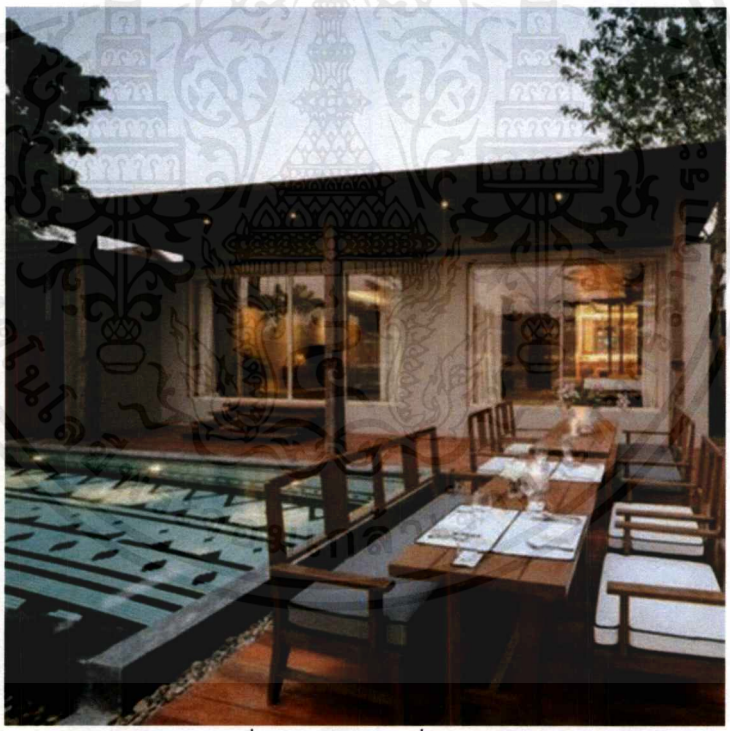
ที่มา : http://www.salahospitality.com/lanna/dine/

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 3.40 แสดงระเบียงภายในห้องพักที่มีการยื่นชายคายาวและโชว์โครงสร้างหลังคา

ที่มา : https://www.hotelscombined.co.th วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560



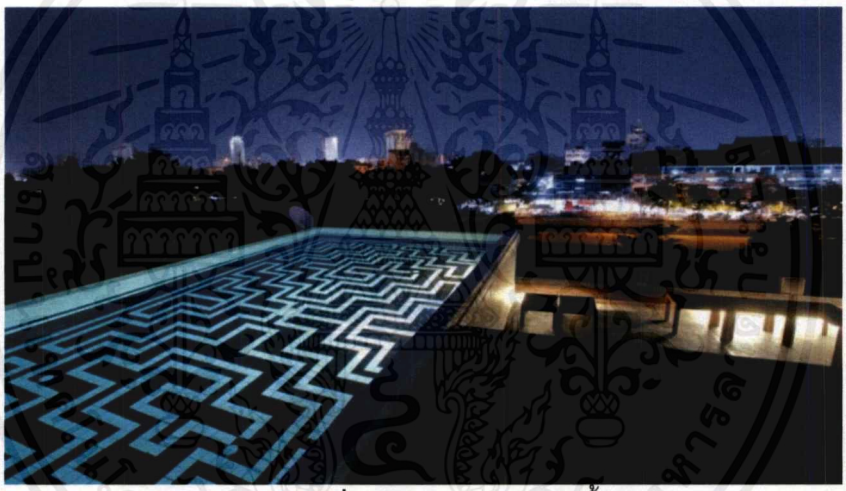
รูปภาพที่ 3.41 แสดงอาคารห้องพักที่มีลักษณะการยื่นชายคายาวโดยใช้เสาลอยมารับโครงสร้าง

ที่มา : https://www.hotelscombined.co.th วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปภาพที่ 3.42 แสดงบาร์บริเวณสระน้ำ

ที่มา : http://www.salahospitality.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

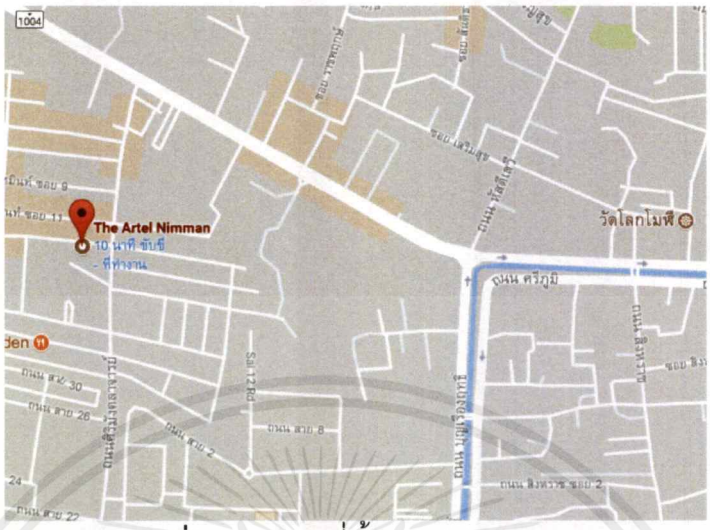


รูปภาพที่ 3.43 แสดงสระว่ายน้ำ

ที่มา : http://www.salahospitality.com วันที่สืบค้น : 15 กันยายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4 Artel Nimman



รูปภาพที่ 3.44 แสดงที่ตั้งโรงแรม Artel Nimman

1) กรณีศึกษาเรื่ององค์ประกอบโครงการ รูปแบบห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว

<u>ข้อมูลทั่วไปโครงการ</u>

ที่ตั้ง ถนนนิมมานเหมินทร์ ตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

โรงแรมประเภท Boutique Hotel

จำนวนห้องพัก 13 ห้อง

ราคาห้องพัก/คืน 1,400 – 1,800 บาท

ระดับดาว ★★

ตารางที่ 3.4 แสดงราคาห้องพักต่อคืนในช่วงไฮและโลว์ซีซั่นโรงแรม Artel Nimman

	Mini Studio	Garden Studio	The Terrace	The Balcony
High Season	1,700	1,900	2,200	2,200
Low Season	1,400	1,600	1,900	1,900

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

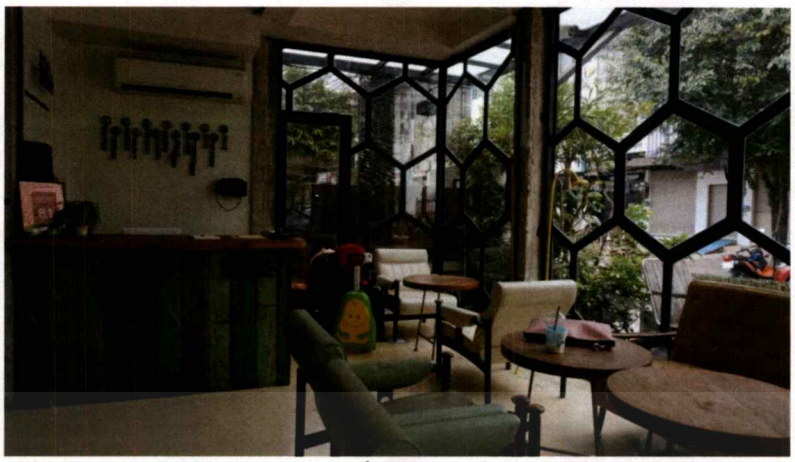
ตารางที่ 3.5 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม Artel Nimman

องค์ประกอบ		จำนวน	พื้นที่ / หน่วย (ตารางเมตร)
ห้องพัก Mini Studio	/	7	26
ห้องพัก Garden Studio	/	4	30
ห้องพัก The Terrace	/	1	36
ห้องพัก The Balcony	/	1	36
Shared Lounge			
บริการอาหาร (ร้านอาหาร)			
Front Desk	/		52
ที่จอดรถ	/	3 คัน	
พื้นที่พนักงาน	/		26
ห้องประชุม/จัดเลี้ยง			
สระว่ายน้ำ			
Fitness			
Laundry Room			
Locker			
Bicycle Rental			
Lift			
Free Wi-Fi	/		
Luggage Storage			
Smoking Area	/		
Tourist Information			

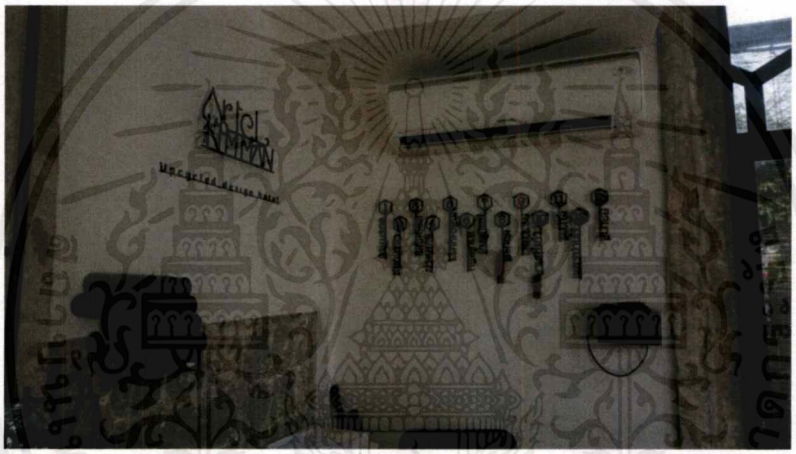
2) กรณีศึกษาเรื่องแนวคิดการออกแบบ

โรงแรมนี้มีแนวคิดการออกแบบที่ต้องการการสะท้อนภาพอดีตของสังคมเชียงใหม่ ในขณะเดียวกันก็ยังเข้ากับสภาพยุคสมัยที่เปลี่ยนไป ซึ่งผู้ออกแบบได้นำลักษณะการออกแบบ upcycling design ที่มีการนำวัสดุหรือเฟอร์นิเจอร์ของเก่าเช่น กระเบื้องเก่า ลูกกรง ไม้เก่ามาดัดแปลงเป็นของตกแต่งผนัง หรือโคมไฟภายในโรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 3.45 แสดงโถงLobby



รูปภาพที่ 3.46 แสดงFront Desk

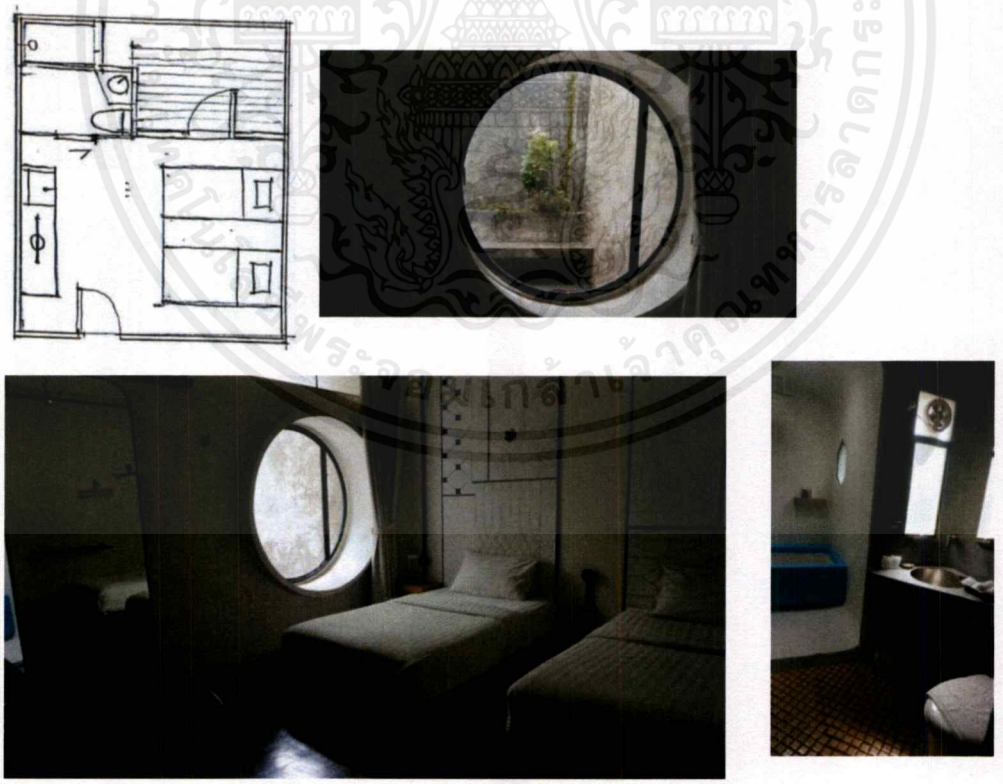
รูปภาพที่ 3.47 แสดงลักษณะการตกแต่งupcyclingนำกระเบื้องเก่ามาแต่งประตู

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Mini Studio

รูปภาพที่ 3.48 แสดงห้องพักประเภท Mini Studio

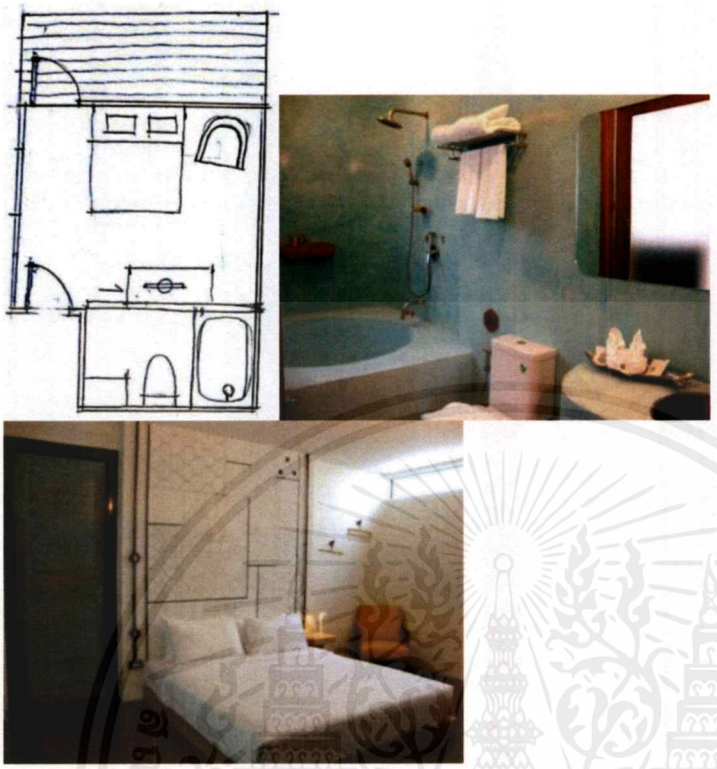
- Garden Studio



รูปภาพที่ 3.49 แสดงห้องพักประเภท garden Studio

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- The Terrace



รูปภาพที่ 3.50 แสดงห้องพักประเภท the Terrace

- The Balcony

รูปภาพที่ 3.51 แสดงห้องพักประเภท The Balcony

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.5 สรุปการศึกษาวิเคราะห์โครงการ

1) กรณีศึกษาเรื่ององค์ประกอบโครงการ รูปแบบห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว

ตารางที่ 3.6 แสดงสรุปองค์ประกอบอาคารตัวอย่าง

องค์ประกอบ	Superbude II		Eco Resort Chiangmai		Artel Nimman	
	ประเภท	จำนวน/พื้นที่	ประเภท	จำนวน/พื้นที่	ประเภท	จำนวนและพื้นที่
ห้องพัก	Double Room	20 ตร.ม.	Twin Bedroom (shared bathroom)	27 ห้อง 8.5 ตร.ม.	Mini Studio	7 ห้อง 26 ตร.ม.
	Triple Room	20 ตร.ม.	Bunk Bedroom (shared bathroom)	25 ห้อง 8.5 ตร.ม.	Garden Studio	4 ห้อง 30 ตร.ม.
	Quadruple Room	36 ตร.ม.	Superior Bedroom	6 ห้อง 20 ตร.ม.	The Terrace	1ห้อง 36 ตร.ม.
	5-Bed	41 ตร.ม.	Deluxed Bedroom	6 ห้อง 30 ตร.ม.	The Balcony	1ห้อง 36 ตร.ม.
	6-Bed	37 ตร.ม.	Octagon Bedroom	2 ห้อง 68 ตร.ม.		
	Suite 6 Bed	60 ตร.ม.				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.6(ต่อ) แสดงสรุปองค์ประกอบอาคารตัวอย่าง

องค์ประกอบ	Superbude II	Eco Resort Chiangmai	Artel Nimman
Lobby/Lounge	/ 50	/ 60	/ 52
ห้องอาหาร	/ 150	/ 75	
Café & Bar	/		
ที่จอดรถ	/	/	/ 3คัน
พื้นที่พนักงาน	/ 32	/ 48	/ 26
ห้องประชุม/จัดเลี้ยง	/ 60	/ 40	
สระว่ายน้ำ		/ 200	
Fitness		/ 12	
Laundry Room	/	/ 16	
Locker	/	/	
Bicycle Rental	/		
Lift	/	/	
Free Wi-Fi	/	/	/
Luggage Storage		/	/
Smoking Area		/	
Tourist Information		/	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) กรณีศึกษาเรื่องแนวคิดการออกแบบ

ตารางที่ 3.7 แสดงสรุปแนวคิดการออกแบบอาคารตัวอย่าง

Superbude II	Eco Resort Chiangmai	Artel Nimman
ตกแต่งพื้นที่ภายในโดยที่เน้นสีสันที่สดใสและการใช้กราฟฟิค ลายเส้นเป็นองค์ประกอบรูปแบบการวางเฟอร์นิเจอร์ที่ไม่ตายตัว ผนังมีลักษณะที่เอียงซ้ายขวา ส่งเสริมให้บรรยากาศภายในมีความสนุกสนาน และเป็นกันเอง	ออกแบบให้ภูมิทัศน์ในแบบ tropical garden มีความร่มรื่นและสวยงาม การผสมผสานสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น และเครื่องจักรสาน เพื่อแสดงเอกลักษณ์วัฒนธรรมไทย และสร้างบรรยากาศการพักผ่อนที่เรียบง่าย	แนวคิดการออกแบบที่ต้องการการสะท้อนภาพอดีตของสังคมเชียงใหม่ ในขณะเดียวกันก็ยังเข้ากับสภาพยุคสมัยที่เปลี่ยนไป ซึ่งผู้ออกแบบได้มีการนำวัสดุหรือเฟอร์นิเจอร์ของเก่าดัดแปลงเป็นของตกแต่งผนัง หรือโคมไฟภายในโรงแรม
ใช้ดนตรีในการส่งเสริมการสร้างปฏิสัมพันธ์ระหว่างนักท่องเที่ยวและคนท้องถิ่น	ใช้กีฬาในการส่งเสริมการสร้างปฏิสัมพันธ์ระหว่างนักท่องเที่ยว	

3) การศึกษารูปแบบการวางผังและความสัมพันธ์องค์ประกอบในโครงการ

- Eco Resort Chiangmai
  - Front of House มีลำดับการเข้าถึงจาก Lobby (Back office) >ห้องอาหาร(ห้องครัว)>Tourist Information>ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง
  - House เป็นอาคารห้องพักลำดับการเข้าถึงจาก Dormitory >ห้องพักประเภทSuperior ,Deluxed
  - Back of House แทรกตามอาคารห้องพักต่างๆ
- Superbube II
  - Front DeskและLobby (Back office) > Lounge > DiningและKitchen Club (ห้องครัวหลักห้องน้ำบริการ) โดยทางสัญจรหลักอยู่ฝั่งขวาซึ่งมีลิฟต์สำหรับแขก และลิฟต์ฝั่งซ้ายเป็นพนักงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5) กรณีศึกษาเรื่องการคำนึงถึงรูปแบบสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในพื้นที่โครงการ

Sala Lanna

ผสมผสานระหว่างสถาปัตยกรรมโมเดิร์นและล้านนา โดยการดึงเอกลักษณ์บางอย่างจากเรือนและวัดล้านนาเช่น รูปแบบหลังคา วัสดุ ลักษณะพื้นที่ว่าง ลวดลายล้านนา ในขณะเดียวกันก็มีการปรับรูปแบบและสัดส่วนอาคารให้เข้ากับยุคสมัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การศึกษาผู้ใช้โครงการ และองค์ประกอบ

4.1 ประเภทผู้ใช้โครงการ

สามารถแบ่งประเภทผู้ใช้โครงการโรงแรม ได้ 2 ประเภท คือ ผู้รับบริการ และผู้ให้บริการ

4.1.1 ผู้รับบริการ

คือลูกค้า แขกผู้เข้าพัก หรือผู้ที่เข้ามาใช้บริการภายในโครงการหรือนักท่องเที่ยว สามารถแบ่งได้ 2 ประเภท

4.1.1.1 **นักท่องเที่ยวชาวไทย**

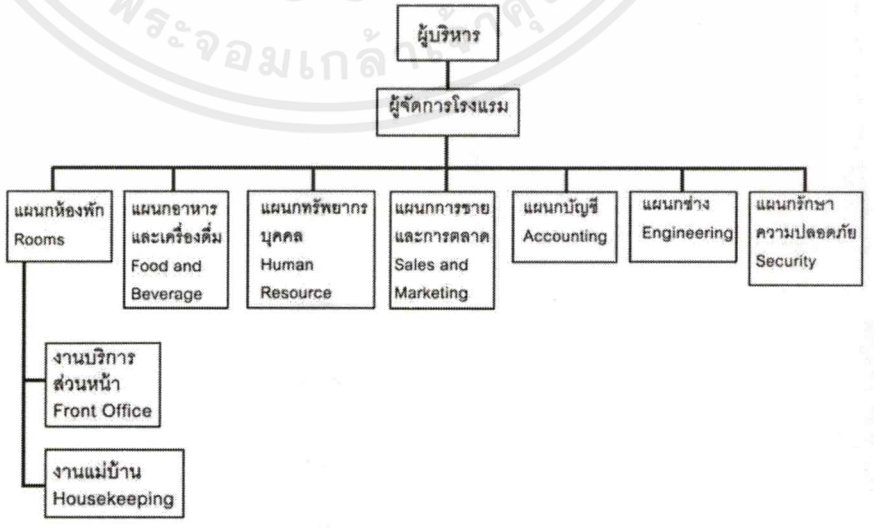
4.1.1.2 **นักท่องเที่ยวต่างประเทศ**

4.1.2 ผู้ให้บริการ

คือ พนักงานหรือผู้ที่ทำงานให้บริการแก่ผู้เข้าพักหรือ ลูกค้าของโครงการ สามารถแบ่งเป็น 2 ประเภทคือ บุคลากรภายในโครงการ และบุคลากรภายนอกโครงการ

4.1.2.1 **บุคลากรภายในโครงการ** หมายถึง พนักงาน เจ้าหน้าที่ และผู้บริหารโรงแรม โดยสามารถลำดับตำแหน่งการบริหารงานภายในโครงการได้ดังนี้

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงผังองค์กรการดำเนินงานภายในโครงการได้ดังนี้



ที่มา : สุพัตรา สร้อยเพ็ชร์ (2553 : 60)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิจการโรงแรมจำเป็นต้องแบ่งส่วนการทำงานหลักออกเป็นส่วนงานย่อย เพื่อการควบคุมดูแลที่ทั่วถึงโดยมีแผนกงานต่างๆดังนี้

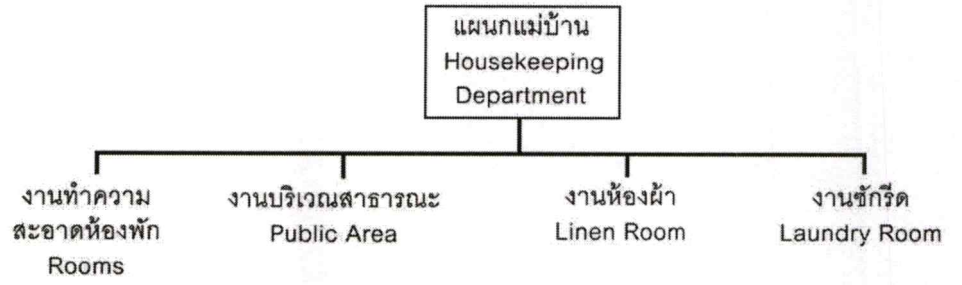
- <u>แผนกผู้บริหาร</u> มีหน้าที่ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของแผนกต่างๆในกิจการ ประกอบไปด้วย ผู้บริหารโรงแรมและผู้จัดการ
- <u>แผนกห้องพัก</u> มีหน้าที่ควบคุม และรับผิดชอบเกี่ยวกับการจองห้องพักไปจนถึงการเข้าพักของลูกค้า ซึ่งสามารถแบ่งเป็นงานบริการส่วนหน้าและงานแม่บ้าน

○ <u>งานบริการส่วนหน้า</u> มีหน้าที่ดูแลและให้บริการลูกค้าก่อนและระหว่างการเข้าพัก ประกอบไปด้วยงานต้อนรับ(Reception), งานการเงิน(Cashier), งานสำรองห้องพัก(Reservation) ซึ่งแผนกนี้จะต้องมีพนักงานคอยให้บริการตลอด 24 ชั่วโมงเพื่ออำนวยความสะดวกแก่แขกในด้านการลงทะเบียนเข้าพัก และการคืนห้องพัก

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงโครงสร้างแผนกงานบริการส่วนหน้า

○ <u>แผนกแม่บ้าน</u> มีหน้าที่ดูแลและให้บริการด้านความสะอาดภายในห้องพักและบริเวณสาธารณะ ประกอบไปด้วยงานต่างๆดังนี้ งานทำความสะอาดห้องพัก งานบริเวณสาธารณะ งานห้องผ้า และงานซักรีด

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงโครงสร้างแผนกแม่บ้าน



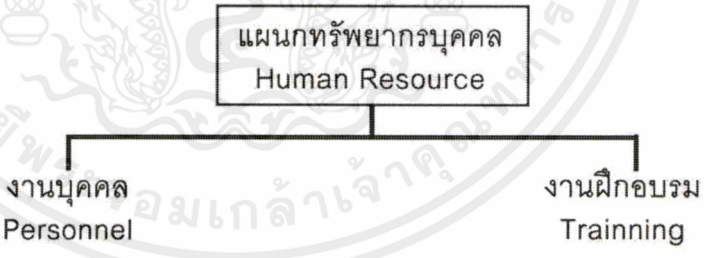
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- <u>แผนกอาหาร และเครื่องดื่ม</u> มีหน้าที่รับผิดชอบการบริหารงานในส่วนบริการอาหารเช่น ห้องอาหาร ร้านอาหาร ร้านกาแฟเป็นต้น ซึ่งพนักงานในส่วนนี้ประกอบไปด้วย พนักงานบริการ เชฟหรือผู้ประกอบอาหาร ผู้ช่วยเชฟ พนักงาน room service เป็นต้น

แผนภูมิที่ 4.4 แสดงโครงสร้างแผนกบริการอาหารและเครื่องดื่ม

- <u>แผนกทรัพยากรบุคคล</u> ประกอบด้วยงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานบุคคลทั้งหมด ตลอดจนการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างบุคลากรในโรงแรม

แผนภูมิที่ 4.5 แสดงโครงสร้างแผนกทรัพยากรบุคคล



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- <u>แผนกการขายและการตลาด</u> ประกอบด้วยงานส่งเสริมการขาย งานประชาสัมพันธ์ และงานขายพื้นที่จัดเลี้ยง โดยรับผิดชอบการวางแผนการตลาดตลอดจนดำเนินกิจกรรมเพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่ธุรกิจ

แผนภูมิที่ 4.6 แสดงโครงสร้างแผนกการขายและการตลาด

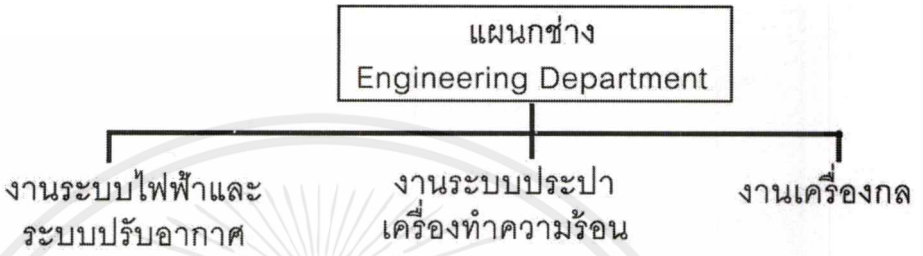
- <u>ฝ่ายบัญชี และการเงิน</u> มีหน้าที่ดูแลควบคุมและบันทึกรายได้และรายจ่ายทั้งหมดเช่น ด้านสวัสดิการโรงแรม ด้านการเงิน เป็นต้น

แผนภูมิที่ 4.7 แสดงโครงสร้างแผนกบัญชีและ การเงิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

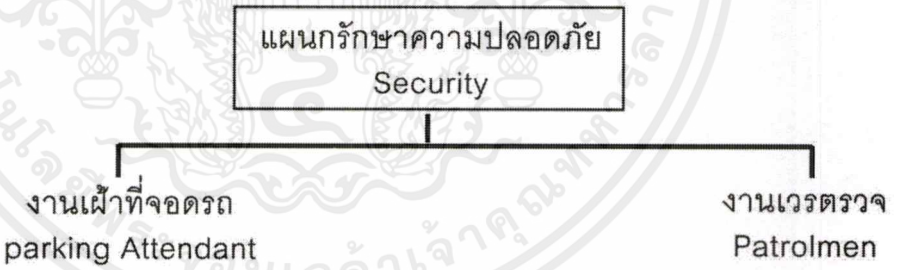
- <u>แผนกช่าง</u> มีหน้าที่ควบคุมบำรุงรักษาและซ่อมแซมเกี่ยวงานเทคนิคช่างเทคนิคประกอบไปด้วยฝ่ายต่างๆเช่น งานระบบปรับอากาศและไฟฟ้า แผนกงานประปาเครื่องทำความร้อน และงานเครื่องกล

แผนภูมิที่ 4.8 แสดงโครงสร้างแผนกช่าง



- <u>แผนกรักษาความปลอดภัย</u> มีหน้าที่รักษาความปลอดภัยแก่ผู้เข้าพัก และดูแลทรัพย์สินของแขก

แผนภูมิที่ 4.9 แสดงโครงสร้างแผนกรักษาความปลอดภัย



- <u>แผนกอื่นๆ</u> มีหน้าที่ดูแลงานระบบเฉพาะที่มีความพิเศษเช่น งานระบบสระว่ายน้ำ ที่มีทั้งระบบกรองน้ำ ถังเก็บน้ำ และปั๊มน้ำ ซึ่งจำเป็นต้องมีช่างรับผิดชอบเพิ่มเติมจากงานระบบธรรมดา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 การวิเคราะห์จำนวนผู้ใช้โครงการ

4.2.1 จำนวนผู้รับบริการ

จากการวิเคราะห์ห้องพักโครงการจำนวน 65 ห้อง แบ่งเป็นประเภทต่างๆ เช่น ห้องมาตรฐาน ห้องมาตรฐานกลุ่มแบบ 4, 5 และ6 คน ห้องพักรวมแบบ Twin Bedroom ซึ่งสรุปจำนวนผู้เข้าพักได้ 161 คน

4.2.2 จำนวนผู้ให้บริการ

โครงการโรงแรมบูติกระดับ3ดาวนั้นมีจำนวนห้องพัก 65 ห้องซึ่งจัดอยู่ในประเภทโรงแรมขนาดเล็ก และจัดอยู่ระดับมาตรฐานการให้บริการ 3 ดาวมีการให้บริการบ่านกลางโดยข้อมูลเบื้องต้นใช้ในพิจารณาจำนวนบุคลากรได้จากตารางอัตราส่วนการเปรียบเทียบจำนวนบุคลากรต่อจำนวนห้องพักดังนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงการอัตราส่วนการเปรียบเทียบจำนวนพนักงานต่อจำนวนห้องพัก

ประเภทโรงแรม	อัตราส่วน จำนวนพนักงาน : จำนวนห้องพัก
Luxury Resort Hotel	1 : 1
Convention Hotel	1 : 1
Large City Center Hotel	0.8 : 1
Resort Hotel (Medium Grade)	0.6 : 1
Minimun Service Hotel	0.25-0.10 : 1

ที่มา : Richard Penner, Lawrence Adams and Stephani K.A. Robson (2016 : 375)

สำหรับโรงแรมบูติกระดับ3ดาวนั้นจัดอยู่ในประเภท Minimun Service Hotel จึงมีหลักการคำนวณจำนวนพนักงานได้ดังนี้ 0.25 x 65 = 17

จากการวิเคราะห์จำนวนพนักงานโดยใช้หลักเกณฑ์ของโรงแรมที่มีระดับการบริการขั้นพื้นฐาน ทำให้สามารถกำหนดบุคลากรภายในโรงแรมเป็นจำนวน 17 คน แต่เนื่องจากโครงการมีการเพิ่มองค์ประกอบเสริมเช่น สระว่ายน้ำ, บาร์และเลานจ์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้เข้าพัก ทำให้ต้องเพิ่มจำนวนพนักงานภายในโครงการ

ดังนั้นจึงสรุปจำนวนบุคลากรของโรงแรมเป็นจำนวน 23 คน ซึ่งสามารถแบ่งเป็นแผนกต่างๆได้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

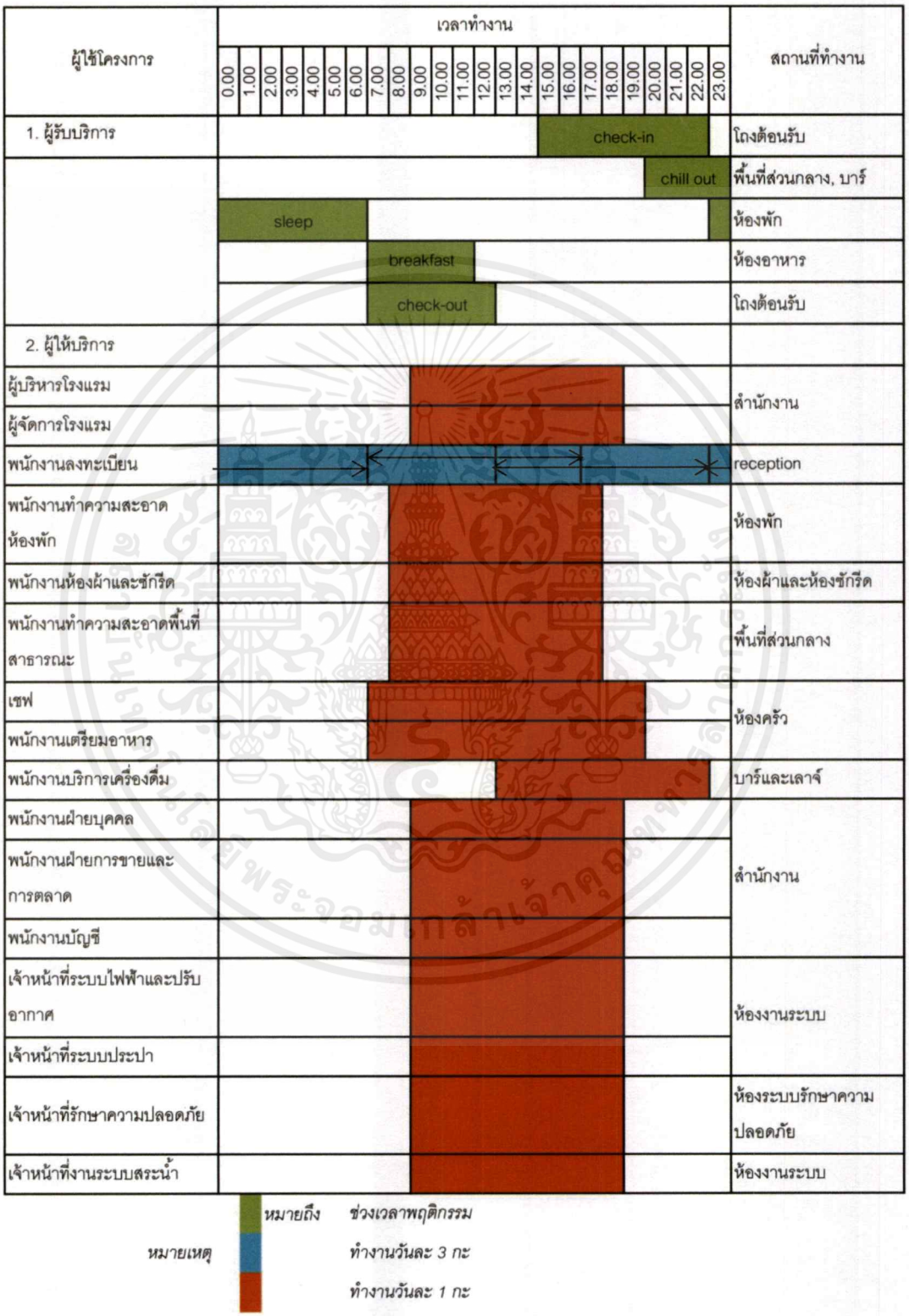
ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนบุคลากรโรงแรมจำแนกตามหน้าที่ในแผนกต่างๆ

ประเภท	แผนก	พนักงาน	จำนวน
บุคลากรภายในโครงการ	1. แผนกผู้บริหาร	- ผู้บริหารโรงแรม - ผู้จัดการโรงแรม	1 1
	2. แผนกห้องพัก	งานบริการส่วนหน้า - พนักงานลงทะเบียนพนักงานเก็บเงิน	3
		งานแม่บ้าน - พนักงานทำความสะอาดห้องพัก - พนักงานห้องผ้าและซักรีด - พนักงานทำความสะอาดพื้นที่สาธารณะ	3 1 1
	3. แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	- เชฟ - พนักงานเตรียมอาหารและทำความสะอาด - พนักงานบริการเครื่องดื่ม	1 1 1
	4. แผนกทรัพยากรบุคคล	- พนักงานฝ่ายบุคคล	1
	5. แผนกการขายและการตลาด	- พนักงานฝ่ายการขายและการตลาด	1
	6. แผนกบัญชี	- หัวหน้าพนักงานบัญชี - พนักงานบัญชี	1 1
	7. แผนกช่าง	- เจ้าหน้าที่ระบบไฟฟ้าและปรับอากาศ - เจ้าหน้าที่ระบบประปา	1 1
	8. แผนกรักษาความปลอดภัย	- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	3
	9. แผนกอื่นๆ	- เจ้าหน้าที่งานระบบสระน้ำ	1
		รวม	**23**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3 พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ

ตารางที่ 4.3 แสดงพฤติกรรมผู้ใช้โครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4 การศึกษาองค์ประกอบโครงการ

การกำหนดองค์ประกอบของโครงการบูติกระดับ 3 ดาวเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้โครงการ และเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่นักท่องเที่ยวที่มาพักผ่อนและหาประสบการณ์การเดินทาง พร้อมทั้งเรียนรู้วัฒนธรรมท้องถิ่น ซึ่งผู้เข้าพักโครงการนั้นจัดอยู่ในกลุ่มที่มีรายได้ปานกลาง ดังนั้นเพื่อให้องค์ประกอบโครงการมีความสอดคล้องกับนักท่องเที่ยวระดับกลางจึงอาศัยการศึกษาข้อมูลจากแหล่งต่างๆดังนี้

- การศึกษาตัวอย่างจำนวนห้องพักโรงแรมระดับ 3 ดาวจังหวัดเชียงใหม่
- การศึกษาอาคารตัวอย่าง
- สถิติจำนวนตัวอย่างนักท่องเที่ยวชาวไทยที่จำแนกตามผู้ร่วมเดินทางปี พ.ศ.2559
- หนังสือ Neufert Architects' data และ Time Saver Standards

4.4.1 การศึกษาองค์ประกอบหลักโครงการ

องค์ประกอบหลักโครงการ หมายถึง ส่วนที่ทำรายได้หลักให้กับโครงการ หรือห้องพักภายในโรงแรม ซึ่งการศึกษาประเภทและสัดส่วนของห้องพักนั้นมีความจำเป็นที่ต้องศึกษาอาคารตัวอย่างที่มีระดับการให้บริการและเป้าหมายลูกค้าที่ใกล้เคียงกับโครงการ ประกอบกับข้อมูลสถิติจำนวนตัวอย่างนักท่องเที่ยวชาวไทยที่จำแนกตามผู้ร่วมเดินทางอย่างละเอียด

4.4.1.1 การศึกษาและวิเคราะห์โรงแรมระดับ3ดาวจังหวัดเชียงใหม่

การวิเคราะห์จำนวนห้องพักโครงการ ได้ทำการศึกษาและเปรียบเทียบโรงแรมระดับ 3 ดาวที่มีลักษณะการให้บริการที่ใกล้เคียงกับโครงการ และมีที่ตั้งอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ จึงเป็นตัวกำหนดความต้องการห้องพักเพราะโรงแรมดังกล่าวนั้นเป็น คู่แข่งทางธุรกิจของโครงการ

ตารางที่ 4.4 แสดงตัวอย่างโรงแรม 3 ดาวที่ตั้งอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

โรงแรม	จำนวนห้องพัก	ราคาห้องพัก	
		ต่ำสุด	สูงสุด
1. Eco Resort Chiangmai	66	800	6,800
2. At Ping Nakol	50	1,100	3,900
3. เลอนาวิว ณ พระสิงห์	52	1,100	2,000
4. The International Hotel Chiangmai YMCA	79	800	950
5. 99 the Gallery Hotel	53	1,100	3,000
6. Cozytel	31	1,100	1,100

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4(ต่อ) ตัวอย่างโรงแรม 3 ดาวที่ตั้งอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

โรงแรม	จำนวนห้องพัก	ราคาห้องพัก	
		ต่ำสุด	สูงสุด
7. Yesterday Hotel	27	1,500	3,800
8. Get Zleep premium budget hotel	42	700	1,200
9. BB Mantra Boutique and Budget	22	1,600	1,700
10. Decharme Hotel	69	1,800	6,700
เฉลี่ย	**50**	**1,160**	**3,115**

จากตารางข้างต้น สามารถสรุปจำนวนห้องพักจากโครงการประเภทเดียวกันที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทโรงแรมขนาดเล็กและขนาดกลางที่มีจำนวนห้องพักระหว่าง 20-80 ห้อง โดยเฉลี่ยแล้วมีจำนวนห้องอยู่ที่ 50 ห้อง และมีราคาห้องพักเฉลี่ยต่ำสุดและสูงสุดอยู่ที่ 1,160 และ 3,115 บาท

อย่างไรก็ตามจากการเปรียบเทียบจำนวนห้องพักของโรงแรม 3 ดาวภายในจังหวัดเชียงใหม่ 10 ที่ พบว่ามีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 22-79ห้อง ซึ่งเฉลี่ยเป็นจำนวน 50 ห้อง แต่เพื่อการเตรียมตัวรองรับนักท่องเที่ยวในอนาคต ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จากสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวตั้งแต่ปีพ.ศ.2556ถึงปีพ.ศ.2560 ดังนั้นเพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นจึงมีแนวคิดที่จะเพิ่มจำนวนห้องพักจาก 50 ห้องเป็น 65 ห้อง ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ30%จากจำนวนห้องพักเดิม จึงสรุปให้โครงการโรงแรมบูติกระดับ3ดาวมีจำนวนห้องพักประมาณ 65 ห้อง

4.4.1.2 การศึกษาอาคารตัวอย่าง

จากการศึกษาอาคารตัวอย่างเช่นโรงแรม Superbube II, Artel Nimman และEco Resort Chiangmai พบว่าสามารถแบ่งประเภทห้องพักต่างๆได้ดังนี้

- ห้องพักมาตรฐาน (Standard Room) คือ ห้องพักขนาดมาตรฐานที่มีห้องน้ำบริการภายในห้องนอน และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งสามารถแบ่งเป็นประเภทห้องพักย่อยตามขนาด และมุมมองวิวได้เช่น Standard Room, Superior Room และ Deluxe Room

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องพักกลุ่มมาตรฐาน (Group Standard Room) คือ ห้องพักมาตรฐานที่ให้บริการผู้เข้าพักที่มีจำนวนมากกว่า 2 คน ประกอบไปด้วยเตียงเดี่ยวหรือเตียงคู่ 2เตียงขึ้นไป อีกทั้งยังมีห้องน้ำและสิ่งอำนวยความสะดวกบริการภายในห้องพัก

- ห้องพักรวม (Dormitory Room) คือ ห้องพักที่มีลักษณะคล้ายห้องพักมาตรฐานแบบTwin Bedroom แต่ไม่มีห้องน้ำบริการภายในห้องพักและมีการรวมผู้เข้าพักที่ไม่รู้จักกันมานอนห้องเดียวกัน

นอกจากนั้นโรงแรมทั้ง 3 แห่งนี้ยังมีการแบ่งสัดส่วนห้องพักแต่ละประเภทได้ดังตารางที่ 4.5, 4.6 และ4.7 ดังนี้

ตารางที่ 4.5 แสดงสัดส่วนห้องพักแต่ละประเภทของโรงแรมSuperbube II

ประเภทห้องพัก	ประเภท	พื้นที่	จำนวน	สัดส่วน (100%)
Standard Room	Double Room	20 ตร.ม.	54	61 %
Group Standard Room	3-Beds	20 ตร.ม.	13	39 %
	4-Beds	41 ตร.ม.	11	
	5-Beds	37 ตร.ม.	5	
	6-Beds	41 ตร.ม.	5	
	Suite 6 Beds	60 ตร.ม.	1	

จากการศึกษาสัดส่วนห้องพักของโรงแรมSuperbube II พบว่าห้องพักมาตรฐานนั้นมีสัดส่วนเป็นร้อยละ 98.9 โดยแบ่งเป็นห้องพักแบบเตียงคู่ซึ่งเข้าพักได้ 2 ท่านเป็นสัดส่วนร้อยละ60.7 และห้องพักมาตรฐานแบบกลุ่มเป็นร้อยละ 38.2 ในขณะที่ร้อยละ1.1เป็นห้องพักสูทประเภทกลุ่มคือเข้าพักได้ 6 คนโดยขนาดพื้นที่ห้องนั้นใหญ่และมีสิ่งอำนวยความสะดวกเทียบเท่าห้องพักประเภทสูท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 แสดงสัดส่วนและขนาดห้องพักแต่ละประเภทของโรงแรมArtel Nimman

ประเภทห้องพัก	ห้องพัก	พื้นที่	จำนวน	สัดส่วน (100%)
Standard Room	Standard Room	26 ตร.ม.	7	53.8 %
	Superior Room	30 ตร.ม.	4	30.7 %
	Deluxe Room	36 ตร.ม.	2	14.5 %

จากการศึกษาสัดส่วนห้องพักของโรงแรมArtel Nimman พบว่าห้องพักทั้งหมดภายในโรงแรมจัดอยู่ในประเภทห้องพักมาตรฐาน ซึ่งสามารถแบ่งเป็นห้องพักมาตรฐานเป็นร้อยละ53.8 ห้องพักSuperiorเป็นร้อยละ30.7 และห้องพักDeluxeเป็นร้อยละ14.5

ตารางที่ 4.7 แสดงสัดส่วนห้องพักแต่ละประเภทของโรงแรมEco Resort Chiangmai

ประเภทห้องพัก	ประเภท	พื้นที่	จำนวน	สัดส่วน (100%)
Standard Room	Superior Room	20 ตร.ม.	6	18.1 %
	Deluxe Room	30 ตร.ม.	6	
Group Standard Room	Octagon Room	68 ตร.ม.	2	3.1 %
Dormitory Room	Twin Room (shared bathroom)	8.5 ตร.ม.	27	78.8 %
	Bunk Bedroom (shared bathroom)	8.5 ตร.ม.	25	

จากการศึกษาสัดส่วนห้องพักของโรงแรมEco Resort Chiangmai พบว่าห้องพักรวมนั้นมีสัดส่วนเป็นร้อยละ 78.8 ในขณะที่ห้องพักมาตรฐานนั้นมีสัดส่วนเป็นร้อยละ18.1 ซึ่งห้องพักมาตรฐานนั้นยังแบ่งเป็นห้องพักประเภท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Superiorเป็นร้อยละ9 และDeluxeเป็นร้อยละ9 อีกทั้งยังมีห้องพักมาตรฐานแบบกลุ่มซึ่งนอนได้12คนเป็นร้อยละ3.1

เพื่อพิจารณาจำนวนห้องพักแต่ละประเภทของโรงแรม Superbube II, Artel Nimman และEco Resort Chiangmai สามารถสรุปข้อมูลได้ดังนี้ได้ดังนี้

ตารางที่ 4.8 แสดงสัดส่วนห้องพักแต่ละประเภทของอาคารตัวอย่างทั้ง3ที่

Hotel	Standard Room			Group Standard	Dormitory Room
	Standard	Superior	Deluxe		
Superbube II	60.7 %			39.3 %	
Artel Nimman	53.8 %	30.7 %	14.5 %		
Eco Resort Chiangmai		9.05 %	9.05 %	3.1 %	78.8 %

จากการวิเคราะห์ข้อมูลอาคารตัวอย่างทั้ง3ที่พบว่าทั้งโรงแรม Superbube II และ Artel Nimmanนั้นมีองค์ประกอบหลักเหมือนกันคือห้องพักมาตรฐาน โดยแบ่งสัดส่วนห้องพักมาตรฐานแบบเตียงคู่มากกว่าห้องพักมาตรฐานแบบกลุ่ม ในขณะที่โรงแรมEco Resort Chiangmai นั้นมีห้องพักรวมเป็นองค์ประกอบหลัก และมีห้องพักมาตรฐานแบบเตียงคู่และกลุ่มเป็นองค์ประกอบรอง โดยแบ่งประเภทห้องพักมาตรฐานแบบเตียงคู่เป็น Superior และDeluxe

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.1.3 การศึกษาสถิติจำนวนตัวอย่างนักท่องเที่ยวชาวไทยจำแนกตามผู้ร่วมเดินทาง

ตารางที่ 4.9 แสดงร้อยละตัวอย่างประชากรไทยที่พักค้างคืนต่างจังหวัด จำแนกตามผู้ร่วมเดินทางในรอบปีพ.ศ.2559

ผู้ร่วมเดินทาง	ร้อยละนักท่องเที่ยวพักค้างคืน
เดินทางคนเดียว	14.1
ครอบครัว/ญาติ	61.2
คู่รัก/แฟน	4.5
เพื่อน/เพื่อนร่วมงาน	19.1
อื่นๆ	0.1

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

จากข้อมูลพบว่าส่วนมากนักท่องเที่ยวชาวไทยนิยมเดินทางกับครอบครัวหรือญาติเป็นร้อยละ 61.2 รองลงมาคือเดินทางกับเพื่อนร้อยละ 19.2 ในขณะที่อันดับสามเป็นนักท่องเที่ยวที่เดินทางคนเดียวเป็นร้อยละ 14.1 นักท่องเที่ยวเดินทางกับคู่รักและแฟนเป็นร้อยละ 4.5ตามลำดับ ซึ่งจากการวิเคราะห์พบว่าอัตราส่วนนักท่องเที่ยวที่เดินทางคนเดียวต่อนักท่องเที่ยวเดินทางเป็นคู่หรือกลุ่มเป็นร้อยละ 14.1 ต่อร้อยละ 84.9 ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วน 1 : 6

จากอัตราส่วนนี้จึงกำหนดให้ห้องพักมาตรฐานเป็นองค์ประกอบหลัก และ ห้องพักรวมเป็นองค์ประกอบรอง ซึ่งเพื่อเป็นการสร้างโอกาสทางธุรกิจ จึงเพิ่มห้องพักมาตรฐานแบบกลุ่ม เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางเป็นกลุ่ม

4.4.1.4 สรุปการศึกษาองค์ประกอบหลักโครงการ

จากการวิเคราะห์ลักษณะผู้ร่วมเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวไทย ซึ่งคาดว่าจะเป็นกลุ่มลูกค้าหลักภายในโครงการ (จากการวิเคราะห์สถิติจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทย70%และชาวต่างชาติ30%) พบว่าสัดส่วนนักท่องเที่ยวที่เดินทางคนเดียวมีจำนวนร้อยละ14.1 ในขณะที่นักท่องเที่ยวเดินทางเป็นกลุ่มหรือคู่มีจำนวนร้อยละ 84.9 ซึ่งนักท่องเที่ยวที่เดินทางคนเดียวนั้นส่วนใหญ่จะเลือกเข้าพักห้องพักรวม ในขณะเดียวกันนักท่องเที่ยวที่เดินทางเป็นกลุ่มส่วนใหญ่นั้นเลือกห้องพักแบบมาตรฐาน หรือมีเพียงส่วนน้อยที่เลือกเข้าพักห้องพักรวม ดังนั้นจึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กำหนดให้ห้องพักแบบมาตรฐานมีจำนวนมากกว่าห้องพักรวม ซึ่งสามารถสรุปจำนวนห้องพักแต่ละประเภทได้ดังตาราง

ตารางที่ 4.10 แสดงสรุปประเภทและจำนวนห้องพักโรงแรมบูติกระดับ 3 ดาว

ประเภทห้องพัก	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนห้องพัก (100%)	จำนวนห้องพัก	รวมพื้นที่
Standard		71%	46	
- Standard	20	35%	23	575
- Superior	30	35%	23	690
Group Standard		17%	11	
- 4 Beds	40	8%	5	200
- 5 Beds	40	4%	3	120
- 6 Beds	60	4%	3	180
Dormitory				
- Twin Bedroom (Shared Bathroom)	12	12%	8	96
รวม		100%	65	1,861

จากการสรุปข้อมูลพบว่าห้องพักมาตรฐานเป็นองค์ประกอบหลักและห้องพักรวมเป็นองค์ประกอบรองซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 86 ต่อร้อยละ 14 โดยห้องพักมาตรฐานนั้นยังสามารถแบ่งเป็น 2 ประเภทคือ แบบห้องพักเดี่ยว (Standard Room)และ แบบห้องพักกลุ่ม (Group Standard) ซึ่งห้องพักมาตรฐานแบบเดี่ยวนั้นยังสามารถจำแนกเป็น 2ประเภทตามขนาดพื้นที่คือ ห้องพักSuperior, ห้องพักStandard โดยการวิเคราะห์อัตราส่วนห้องพักมาตรฐานทั้งหมดนั้นมาจากอาคารตัวอย่าง

สรุปการวิเคราะห์

- จำนวนห้องพัก 65 ห้อง
- จำนวนเตียง 161 เตียง
- จำนวนผู้เข้าพัก 161 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.2 การศึกษาองค์ประกอบเสริมโครงการ

จากการศึกษาองค์ประกอบเสริมอาคารตัวอย่างพบว่าโรงแรมSuperbude II มีองค์ประกอบเสริมเช่น ห้องฉายภาพยนตร์ พื้นที่ส่วนกลาง และห้องอาหาร ในขณะที่โรงแรม Eco Resort Chiangmai ซึ่งมีแนวคิดเชิงไลฟ์สไตล์โฮเต็ลที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลางที่บริการลูกค้าที่ใส่ใจสุขภาพ และชอบการทำกิจกรรมเช่น ถ่ายรูป ว่ายน้ำ เป็นต้น ดังนั้นองค์ประกอบเสริมจึงมีทั้งห้องอาหารที่เปิดให้บริการตั้งแต่8.00-22.00 สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง ในขณะที่โรงแรมArtel Nimmanนั้นมีพื้นที่จำกัดจึงไม่ได้มีพื้นที่ส่วนกลางบริการผู้เข้าพัก มีเพียงห้องพักเท่านั้น

ดังนั้นเพื่อสร้างจุดขายให้กับโรงแรมเพื่อตอบสนองนักท่องเที่ยวระดับกลางที่อยู่ในวัยรุ่นและวัยทำงาน และมีไลฟ์สไตล์การท่องเที่ยวแบบนันทนาการเช่น การถ่ายรูป การเข้าคาเฟ่หรือร้านกาแฟ เพื่อทำให้โครงการมีความสมบูรณ์และเพิ่มศักยภาพทางการตลาดให้มากกว่าโรงแรมระดับกลางทั่วไปจึงมีแนวคิดในการเพิ่มองค์ประกอบเสริมเช่น พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)ซึ่งเป็นพื้นที่พักผ่อนส่วนกลางที่เปิดให้นักท่องเที่ยวได้ทำกิจกรรมร่วมกันเช่น พูดคุยสังสรรค์ เล่นเกม เป็นต้น บาร์และเลานจ์ที่เปิดให้บริการในช่วงเวลาเย็นและกลางคืนแก่ผู้เข้าพัก ห้องอาหารที่เปิดให้บริการแกผู้เข้าพักตั้งแต่เช้าถึงเย็น และสระว่ายน้ำ ที่เปิดให้ผู้เข้าพักสามารถมาใช้บริการได้ ในขณะเดียวกันก็เสริมสร้างบรรยากาศในการพักผ่อนด้วยการออกแบบที่สร้างมุมมองการถ่ายรูป

4.4.3 สรุปการศึกษาองค์ประกอบภายในโครงการ

สามารถสรุปองค์ประกอบทั้งหมดในโครงการได้ดังนี้

ตารางที่ 4.11 แสดงองค์ประกอบโครงการ

พื้นที่ส่วนหน้าโครงการ (Front of House)	พื้นที่ส่วนหลังโครงการ (Back of House)
1. โถงต้อนรับ (Lobby or Reception Hall)	1. สำนักงาน (Administration)
2. ห้องพัก (Guestroom)	2. ห้องครัว (Kitchen)
3. พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	3. ห้องซักรีดและห้องผ้า (Laundry and Linen Room)
4. บาร์และเลานจ์ (Bar and Lounge)	4. ห้องงานระบบ
5. ห้องอาหาร (Dining Room)	5. ห้องพนักงาน
6. สระว่ายน้ำ (Swimming Pool)	6. ห้องเก็บของ
7. ที่จอดรถ (Car Park)	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.5 การวิเคราะห์องค์ประกอบโครงการ

พื้นที่ส่วนหน้าโครงการ Front of House

1. **โถงต้อนรับ**

โถงต้อนรับเป็นพื้นที่ต้อนรับส่วนหน้า เพื่อต้อนรับและสำรองห้องพักของแขกผู้เข้าพัก อีกทั้งยังเป็นพื้นที่พักคอย อำนวยความสะดวก) ประกอบไปด้วยโถงทางเข้าอาคาร พื้นที่สำหรับงานต้อนรับ(reception)และการชำระเงิน(Front Cashier) โถงกลางลิฟต์ผู้โดยสาร พื้นที่พักคอย (Lounge)

ตารางที่ 4.12 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่โถงต้อนรับ

Typical Space	Area Requirement/Room (m^2/room)	Total Area (m^2)
Lobby and circulation	1.6	104
Lounge	0.5	33
Reception and cashier Luggage	0.4	26

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 208)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. **ห้องพัก**

2.1 ห้องพักมาตรฐาน (Standard Room)

ตารางที่ 4.13 แสดงจำนวนและประเภทห้องพักมาตรฐาน

ประเภทห้องพัก	ขนาดพื้นที่	จำนวนห้องพัก
Standard	20	25
Superior	30	19

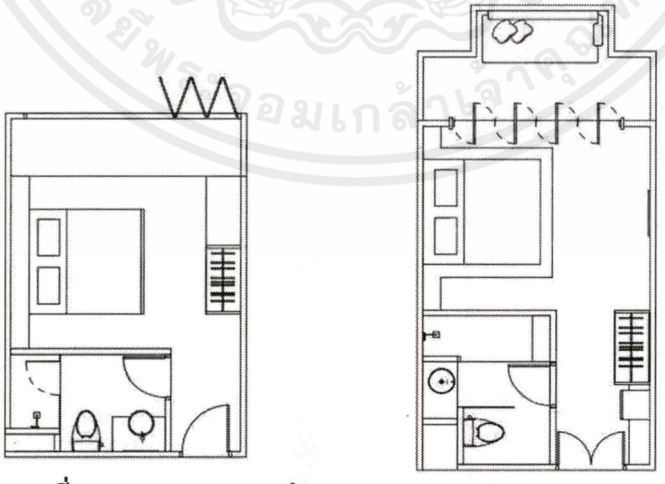
ความสูงฝ้าเพดานไม่ต่ำกว่า 2.60 เมตร

เฟอร์นิเจอร์และองค์ประกอบภายในห้องพัก

- เตียงคู่ขนาด 1.80 x 1.95
- โต๊ะหัวเตียง 0.45 x 0.45
- โต๊ะวางกระเป๋าเดินทาง
- โทรทัศน์
- Smoke Detector หรือ Heat Detector

2.1.1 ห้องน้ำ

- ความสูงฝ้าเพดานไม่ต่ำกว่า 2.40
- กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2.50 ตารางเมตร
- ฝักบัวอาบน้ำ, โถสุขภัณฑ์, อ่างล้างหน้า



รูปภาพที่ 4.2 แสดงตัวอย่างห้องพักมาตรฐานประเภท Standard ($25m^2$)และSuperior ($30m^2$)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 ห้องพักมาตรฐานกลุ่ม (Group Standard Room)

ตารางที่ 4.14 แสดงจำนวนและประเภทห้องพักกลุ่มมาตรฐาน

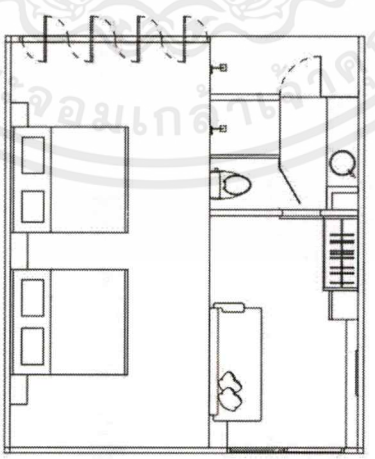
ประเภทห้องพัก	ขนาดพื้นที่	จำนวนห้องพัก
4-Beds	40	5
5-Beds	50	5
6-Beds	60	2

เฟอร์นิเจอร์

- เตียงเดี่ยว 1.05 x 1.95
- เตียง 2 ชั้น 1.05 x 1.95
- เตียงคู่ขนาด 1.80 x 1.95
- โทรทัศน์
- ตู้เสื้อผ้า
- โต๊ะและเก้าอี้ทานอาหาร
- ตู้เย็น

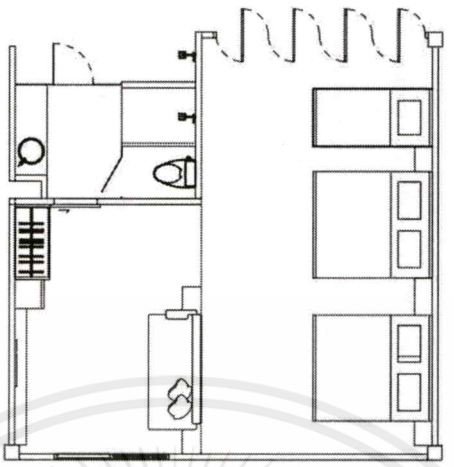
2.2.2 ห้องน้ำ

- ฝักบัวอาบน้ำ, โถสุขภัณฑ์, อ่างล้างหน้า
-

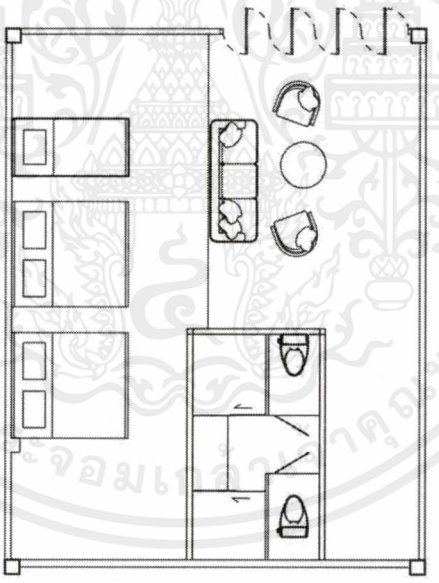


รูปภาพที่ 4.3 แสดงตัวอย่างห้องพักกลุ่ม 4 เตียงนอน (40 ตร.ม.)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 4.4 แสดงตัวอย่างห้องพักกลุ่ม 5 เตียงนอน (50 ตร.ม.)



รูปภาพที่ 4.5 แสดงตัวอย่างห้องพักกลุ่ม 6 เตียงนอน (60 ตร.ม.)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

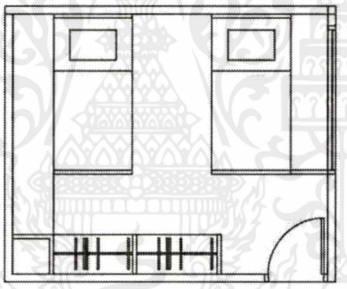
2.3 **ห้องพักรวม** Twin Room (Shared Bathroom)

ตารางที่ 4.15 แสดงจำนวนห้องพักรวม

ประเภทห้องพัก	ขนาดพื้นที่	จำนวนห้องพัก
Dormitory		
- Twin Room (Shared Bathroom)	12	9

เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก

- เตียงTwin Bed
- ไฟโคมติดผนัง
- ราวแขวนเสื้อผ้า
- Locker



รูปภาพที่ 4.6 แสดงตัวอย่างห้องพักรวมประเภท Twin Room (12 ตร.ม.)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3.1 ห้องน้ำรวม

จากการวิเคราะห์จำนวนห้องพักรวม มีจำนวนเตียงทั้งหมด 20 เตียงจึงสามารถวิเคราะห์ จำนวนสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำรวมได้ดังนี้

ตารางที่ 4.16 แสดงจำนวนสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำรวมตามหลักเกณฑ์Youth Hostel

Men's Toilet				
No. of person	w.c.	Urinals	Sinks	Showers
40	2	4	6	4
Women's Toilet				
No. of person	w.c.	Urinals	Sinks	Showers
40	6		6	6

ที่มา : Joseph De Chiara & John Callender (2001 : 142)

แต่เนื่องจากห้องพักรวมภายในโครงการมีเพียง 9 ห้อง จึงต้องมีการลดจำนวนสุขภัณฑ์

ตารางที่ 4.17 แสดงจำนวนสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำรวม

Men's Toilet				
No. of person	w.c.	Urinals	Sinks	Showers
10	2	3	2	3
Women's Toilet				
No. of person	w.c.	Urinals	Sinks	Showers
10	2	-	3	3

ตารางที่ 4.18 แสดงขนาดพื้นที่ห้องน้ำรวม

สุขภัณฑ์	พื้นที่ / 1หน่วย	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)
โถสุขภัณฑ์ w.c.	1.5	6
โถปัสสาวะ Urinal	0.9	2.7
อ่างล้างมือ Sink	1	5
ห้องอาบน้ำ Shower	1.5	9
รวม		22.7

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

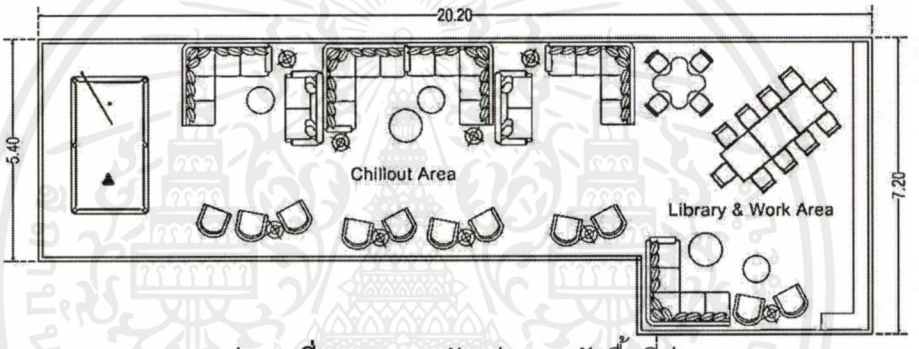
3. **พื้นที่ส่วนกลาง** Common Area

พื้นที่พักผ่อนส่วนกลางที่จัดขึ้นเพื่อเป็นพื้นที่สื่อสาร และสังสรรค์ระหว่างผู้เข้าพัก เปรียบเสมือนห้องนั่งเล่นภายในโรงแรมที่ผู้เข้าพักสามารถมาพักผ่อน อ่านหนังสือ หาข้อมูล หรือดูโทรทัศน์ ประกอบไปด้วยพื้นที่นั่งเล่น พื้นที่ทำงาน และห้องเกม

ตารางที่ 4.19 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ส่วนกลาง

Typical Space	Area Requirement/Room (m^2/Bed)	Total Area (m^2)
Common Room	1.0	161

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 144)



รูปภาพที่ 4.7 แสดงตัวอย่างการจัดพื้นที่ส่วนกลาง

4. **บาร์และเลานจ์** Bar and Lounge

บาร์และเลานจ์นั้นเป็นองค์ประกอบสนับสนุนที่เพิ่มขึ้นมาเพื่อสร้างรายได้เสริมให้กับโครงการ

ตารางที่ 4.20 แสดงการวิเคราะห์ขนาดพื้นที่บาร์และเลานจ์

Typical Space	Area Requirement/Room (m^2/room)	Total Area (m^2)
Bar	0.8	52
Lounge	0.5	33

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 208)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. **ห้องอาหาร**

- ความสูงฝ้าเพดานไม่ต่ำกว่า 3.00

ห้องอาหารเป็นส่วนที่จัดเพื่อรับประทานอาหารแก่ผู้เข้าพัก ซึ่งทางโรงแรมเปิดให้บริการตั้งแต่ 8.00-19.00น. และมีบริการอาหารเช้า

ตารางที่ 4.21 แสดงการวิเคราะห์ห้องอาหาร

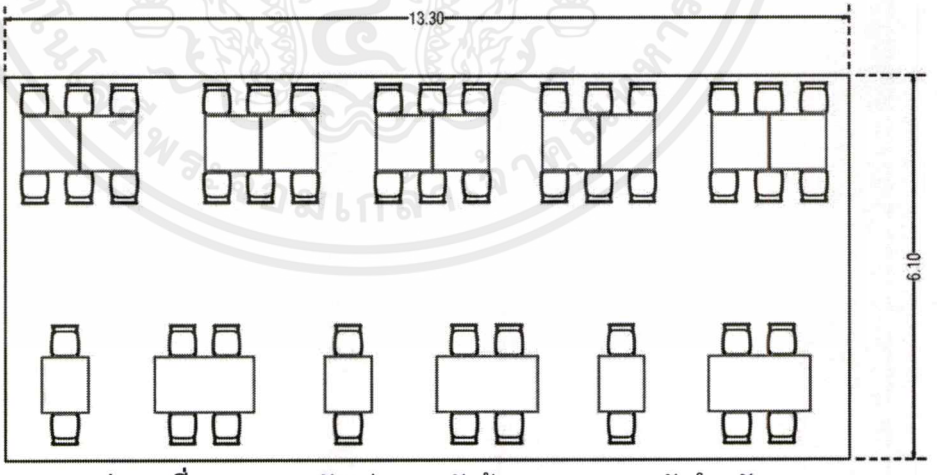
Typical Space	Area Requirement (m^2/room)	Total Area (m^2)
Dining Room	1.1	72

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 208)

ตารางที่ 4.22 แสดงการวิเคราะห์จำนวนห้องน้ำ

	w.c.	Urinals	Sinks
Men's Toilet	3	2	3
Women's Toilet	5		4

ที่มา : พระราชบัญญัติควบคุมอาคารประเภทภัตตาคาร



รูปภาพที่ 4.8 แสดงตัวอย่างการจัดห้องอาหารและครัวสำหรับแขก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. **สระว่ายน้ำ**

พื้นที่สระว่ายน้ำเป็นองค์ประกอบสนับสนุนภายในโครงการ ซึ่งจากการศึกษาความสัมพันธ์ของพื้นที่สระน้ำกับโครงการพบว่าโรงแรมขนาดเล็กจำนวนห้องพักน้อยกว่า100ห้อง กำหนดให้มีพื้นที่สระน้ำไม่เกิน 144 ตารางเมตร (Time Saver Standards) ดังนั้นจึงกำหนดขนาดพื้นที่สระน้ำ 135 ตารางเมตร นอกจากนั้นยังมีองค์ประกอบเสริมอื่นๆเช่น ห้องน้ำ, ห้องล็อคเกอร์, ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า, ห้องอาบน้ำ, พื้นที่รอบสระน้ำกว้าง 2.00 เมตร และห้องเครื่องสระน้ำ

ตารางที่ 4.23 แสดงการวิเคราะห์ขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ

Typical Space	Total Area (m^2)
Swimming Pool + Circulation	247
Equipment Room	20
Toilet	46

ที่มา : Joseph De Chiara & John Callender (2001 : 1138)

7. **ที่จอดรถ**

จากกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ.2517 และกฎกระทรวงฉบับแก้ไข พ.ศ.2555 กำหนดให้แยกจำนวนที่จอดรถตามประเภทการใช้งานในอาคาร

สามารถจำแนกที่จอดรถได้เป็น 4 ประเภทตามประเภทพื้นที่ใช้สอยนี้

1) ที่จอดรถโรงแรม ในพื้นที่เขตเทศบาลคำนวณจากกฎกระทรวงฉบับที่ 64 พ.ศ.2555 กำหนดให้มีที่จอดรถตามพื้นที่พาณิชยกรรมดังนี้

- พื้นที่พาณิชยกรรม (พื้นที่ห้องพัก)

ระบุให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม 40 ตารางเมตร

<u>พื้นที่พาณิชยกรรมภายในโครงการ 1,689 ตารางเมตร ทำให้มีจำนวนที่จอดรถ 40 คัน</u>

2) ที่ที่จอดรถสำนักงาน

กำหนดให้มีที่จอดรถ1คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร

<u>พื้นที่สำนักงาน 140 ตารางเมตร ทำให้มีจำนวนที่จอดรถ 2 คัน</u>

3) ที่จอดรถจักรยานยนต์พนักงาน

<u>กำหนดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์พนักงาน 10 คัน</u>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.24 แสดงขนาดพื้นที่จอดรถภายในโครงการ

	จำนวนที่จอด	พื้นที่/หน่วย	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)
รถยนต์	40	20	800
จักรยานยนต์	10	2.2	22
รวมพื้นที่ทั้งหมด			**822**

พื้นที่ส่วนหลังโครงการ Back of House

1. **พื้นที่สำนักงาน** (Administration)

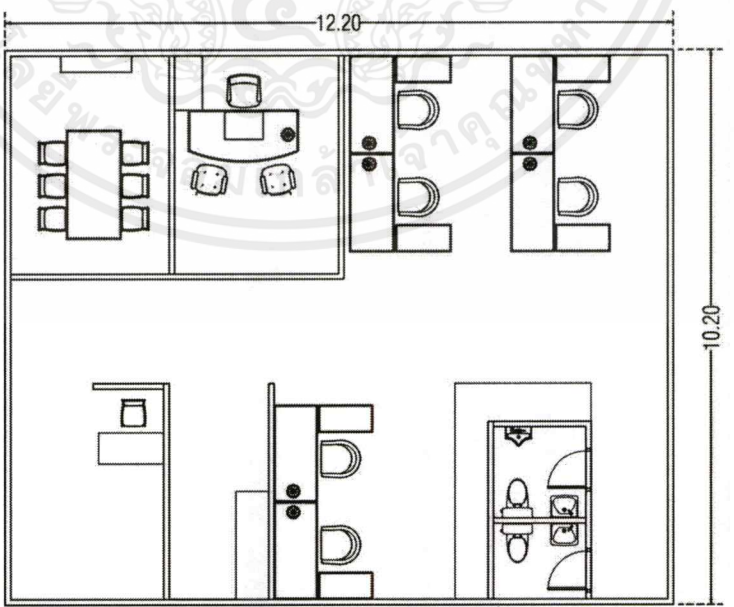
พื้นที่สำนักงานสำหรับบุคลากรภายในโรงแรมแผนกต่างๆประกอบด้วยแผนกผู้บริหาร, แผนกทรัพยากรบุคคล, แผนกการขายและการตลาด, แผนกบัญชีและ แผนกช่าง ทั้งหมดเป็นจำนวน 9 คน

- ความสูงฝ้าเพดานไม่ต่ำกว่า 3.00

ตารางที่ 4.25 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่สำนักงาน

Typical Space	Area Requirement (m^2/user)	Total Area (m^2)
administration	12	108

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 235)



รูปภาพที่ 4.9 แสดงตัวอย่างการจัดพื้นที่สำนักงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

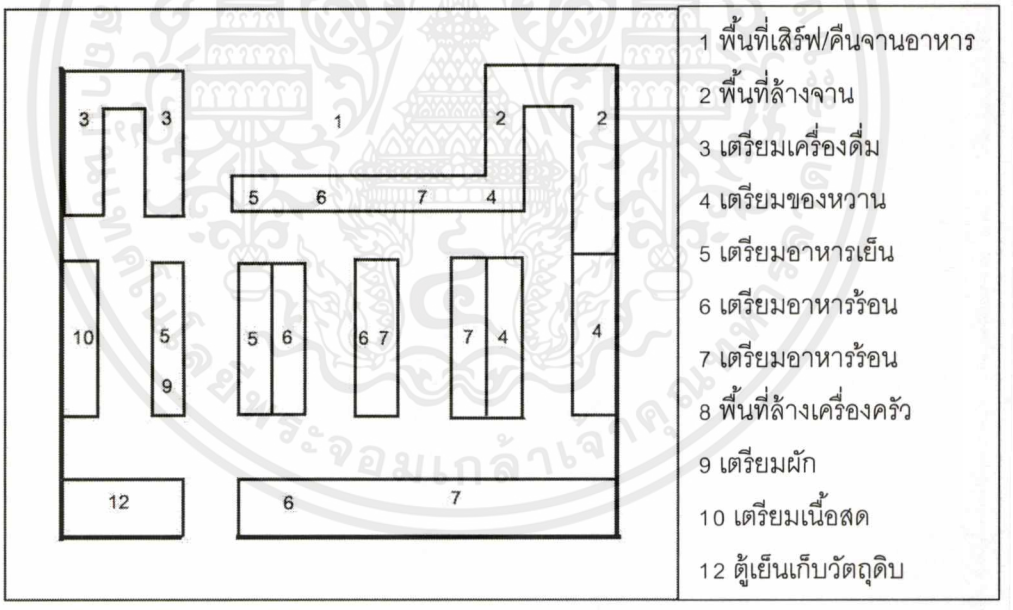
2. **ห้องครัว** Kitchen

ห้องครัวนั้นเป็นพื้นที่ในความรับผิดชอบของแผนกอาหารและเครื่องดื่ม สำหรับให้บริการอาหารและเครื่องดื่มในมื้อเช้า ประกอบไปด้วยส่วนต่างๆเช่น พื้นที่เซอร์วิสเซอร์วิส และพื้นที่ครัวประกอบอาหาร

ตารางที่ 4.26 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ครัว

Typical Space	Area Requirement (% of Dining Room Area)	Total Area (m^2)
Service Area	30%	23
Kitchen	25%	19
total		42

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 205)



รูปภาพที่ 4.10 แสดงตัวอย่างการจัดห้องครัว

ที่มา : Joseph De Chiara & John Callender (2001 : 551)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. **ห้องซักรีดและห้องผ้า** (Laundry and Linen Room)

ห้องซักรีด

ห้องซักรีดนั้นเป็นพื้นที่ในความรับผิดชอบของแผนกแม่บ้าน ซึ่งมีหน้าที่ดูแลการซักรีดของผ้าที่ใช้ในส่วนต่างๆของโรงแรมทั้งหมด รวมถึงเสื้อผ้าเครื่องแบบพนักงาน ซึ่งภายในห้องซักรีดนั้นประกอบไปด้วยเครื่องซักผ้า เครื่องอบผ้า และ ส่วนรีดผ้า

ตารางที่ 4.27 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ห้องซักรีด

Typical Space	Area Requirement/Room (m^2/room)	Total Area (m^2)
Laundry	0.3	20

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 208)

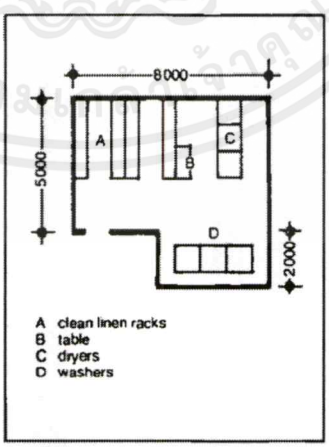
ห้องผ้า

เป็นสถานที่แจกจ่ายผ้าให้แก่ส่วนต่างๆของโรงแรม เช่นห้องอาหาร ห้องพัก และยังเป็นสถานที่เก็บทรัพย์สินที่ศูนย์หายและถูกพบ ซึ่งในการออกแบบนั้นควรอยู่ในบริเวณเดียวกับแผนกแม่บ้านเช่นห้องซักรีด ห้องผ้า

ตารางที่ 4.28 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ห้องผ้า

Typical Space	Area Requirement/Room (m^2/room)	Total Area (m^2)
Linen Room	0.3	20

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 208)



4 Non-iron lau for 120 bedr hotel

รูปภาพที่ 4.11 แสดงตัวอย่างการจัดห้องซักรีด

Ernst and Peter Neufert (1980 : 213)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. **ห้องงานระบบ**

พื้นที่ติดตั้งและวางงานระบบทั้งหมดของโครงการ ประกอบด้วย

ระบบไฟฟ้า ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า MDB และห้อง Generator

ระบบประปา ห้องปั๊ม ถังสำรองน้ำ และ boiler

ระบบปรับอากาศ พื้นที่วางคอล์ยร้อน

ห้องระบบรักษาความปลอดภัย

ตารางที่ 4.29 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ห้องงานระบบ

Typical Space	Total Area (m^2)
1. ห้องไฟฟ้า	
ห้องไฟฟ้าหลัก	48
2. ห้องงานระบบสุขาภิบาล	
ห้องปั๊ม (ชั้น1)	24
ฮีทปั๊ม	24
3. ระบบปรับอากาศ	
พื้นที่วางคอล์ยร้อน	48
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย	
ห้องควบคุมระบบสัญญาณอัคคีภัย	12
5. ห้องระบบรักษาความปลอดภัย	12
รวม	168

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 208)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. **ห้องพนักงาน**

พื้นที่สำหรับพนักงานในการเปลี่ยนชุดทำงาน และห้องพักผ่อนช่วงกลางวัน ของแผนกห้องพัก งานแม่บ้าน แผนกอาหารและเครื่องดื่ม และแผนกรักษาความปลอดภัย เป็นจำนวนพนักงานทั้งหมด 14 คน

ตารางที่ 4.30 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ห้องพนักงาน

Typical Space	Area Requirement (m^2/user)	Total Area (m^2)
Staff locker, toilets, hosekeeper etc.	8	114

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 208)

6. **ห้องเก็บของ (เฟอร์นิเจอร์)**

ตารางที่ 4.31 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่ห้องเก็บของ

Typical Space	Area Requirement/Room (m^2/room)	Total Area (m^2)
Storage	0.9	60

ที่มา : Ernst and Peter Neufert (1980 : 208)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.6 สรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ

ตารางที่ 4.32 แสดงพื้นที่องค์ประกอบโครงการทั้งหมด

องค์ประกอบ	จำนวนผู้ใช้งาน	จำนวนหน่วย	พื้นที่ใช้สอย					พื้นที่รวม	อ้างอิง
			พื้นที่/คน	พื้นที่/หน่วย	พื้นที่/1 ห้องพัก	พื้นที่/เตียง	พื้นที่/50เตียง		
พื้นที่ส่วนหน้า Front of House									
1. โถงต้อนรับ									
Lobby and Passenger Elevator		65			1.6			104	Neufert
Lounge		65			0.5			33	Neufert
Reception and Luggage	2	65			0.4			26	Neufert
พื้นที่สัญจร								49	
รวมพื้นที่ทั้งหมด								163	
2. ห้องพัก									
2.1 ห้องพักมาตรฐาน Standard Room									
Standard	2	25		20				500	อาคารตัวอย่าง
Superior	2	19		30				570	อาคารตัวอย่าง
2.2 ห้องพักมาตรฐานกลุ่ม Group Standard Room									
4-Bedroom	4	5		40				200	อาคารตัวอย่าง
5-Bedroom	5	5		50				250	อาคารตัวอย่าง
6-Bedroom	6	2		60				120	อาคารตัวอย่าง
2.3 ห้องพักรวม Dormitory Room									
Twin Bedroom	2	9		12				108	อาคารตัวอย่าง
ห้องนำรวม	12	2						24	อาคารตัวอย่าง
ห้องแม่บ้านประจำ	2	1		16				16	Neufert
พื้นที่สัญจร								536	
รวมพื้นที่ทั้งหมด								2324	
3. พื้นที่ส่วนกลาง Common Area									
พื้นที่ส่วนกลาง		161				1		161	Neufert
พื้นที่สัญจร								48	
รวมพื้นที่ทั้งหมด								209	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.32(ต่อ) แสดงพื้นที่องค์ประกอบโครงการทั้งหมด

องค์ประกอบ	จำนวนผู้ใช้งาน	จำนวนหน่วย	พื้นที่ใช้สอย					พื้นที่รวม	อ้างอิง
			พื้นที่/คน	พื้นที่/หน่วย	พื้นที่/1 ห้องพัก	พื้นที่/เตียง	พื้นที่/50เตียง		
พื้นที่ส่วนหน้า Front of House (ต่อ)									
4. บาร์และเลาจ์									
บาร์		1			0.8			52	Neufert
เลาจ์		1			0.5			33	Neufert
พื้นที่สัญจร								26	
รวมพื้นที่ทั้งหมด								85	
5. ห้องอาหาร									
ห้องอาหาร		65			1.1			72	Neufert
ห้องน้ำ	10			5				50	กฎหมาย
พื้นที่สัญจร								37	
รวมพื้นที่ทั้งหมด								122	
6. สระว่ายน้ำ									
สระว่ายน้ำ+พื้นที่รอบสระ								247	Time Saver
ห้องน้ำ	7	7						46	กฎหมาย
ห้องระบบสระน้ำ	1	1			20			20	อาคารตัวอย่าง
พื้นที่สัญจร								94	
รวมพื้นที่ทั้งหมด								313	
7. ที่จอดรถ									
รถยนต์		40		20				800	กฎหมาย
จักรยานยนต์		10		2.2				22	จำนวนพนักงาน
รวมพื้นที่ทั้งหมด								822	
รวมพื้นที่ส่วนหน้า								4,039	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.32(ต่อ) แสดงพื้นที่องค์ประกอบโครงการทั้งหมด

องค์ประกอบ	จำนวนผู้ใช้งาน	จำนวนหน่วย	พื้นที่ใช้สอย					พื้นที่รวม	อ้างอิง
			พื้นที่/คน	พื้นที่/หน่วย	พื้นที่/1 ห้องพัก	พื้นที่/เตียง	พื้นที่/50เตียง		
พื้นที่ส่วนหลัง Back of House									
1. **พื้นที่สำนักงาน**									
พื้นที่สำนักงาน	9		12					108	Neufert
พื้นที่สัญจร								32	
รวมพื้นที่ทั้งหมด								**140**	
2. **ห้องครัว**									
พื้นที่เซอร์วิส	30% ของพื้นที่ครัว							23	Neufert
พื้นที่ครัว	25% ของพื้นที่ครัว							19	Neufert
พื้นที่สัญจร								12.6	
รวมพื้นที่ทั้งหมด								42	
3. **ห้องซักรีดและห้องผ้า**									
ห้องผ้า		65			0.3			20	
ห้องซักรีด		65			0.3			20	Neufert
รวมพื้นที่ทั้งหมด								40	
4. **ห้องงานระบบ**									
ห้องไฟฟ้า		1						48	
ห้องงานระบบสุขาภิบาล		1						48	การคำนวณ
ห้องงานระบบปรับอากาศ		1						48	การคำนวณ
ห้องงานระบบป้องกันอัคคีภัย		1						12	การคำนวณ
ห้องระบบรักษาความปลอดภัย		1						12	
รวมพื้นที่ทั้งหมด								168	
5. **ห้องพนักงาน**	14			8				114	Neufert
6. **ห้องเก็บของ**		65			0.9			60	Neufert
พื้นที่สัญจร								103	
รวมพื้นที่ส่วนหลัง								667	
สรุปพื้นที่ทั้งโครงการ								4705	

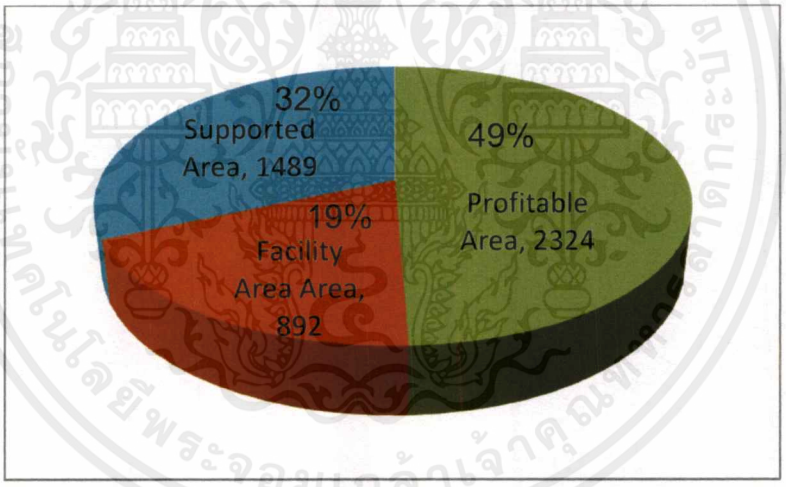
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด ไม่รวมที่จอดรถ	3,883	ตารางเมตร
พื้นที่จอดรถ	822	ตารางเมตร
รวมพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ	4,705	ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอย ทำให้สามารถจำแนกพื้นที่ออกเป็น 3 ประเภท เพื่อนำไปวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการลงทุนด้านการเงิน ดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ทำรายได้ให้กับโรงแรม (Profitable Area) หมายถึงพื้นที่ที่มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดรายได้กับโรงแรมโดยตรงเช่น ห้องพัก, ห้องอาหาร และบาร์และเลานจ์เป็นต้น
2. พื้นที่อำนวยความสะดวกให้กับโครงการ (Facility Area) หมายถึงพื้นที่ที่สนับสนุนโครงการ ทำให้บุคคลทั่วไปมีความต้องการเข้ามาใช้โครงการ และอาจเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อภาพลักษณ์ ทำให้โครงการมีความสมบูรณ์ เช่น สระว่ายน้ำ พื้นที่ส่วนกลาง โถงต้อนรับ เป็นต้น
3. พื้นที่สนับสนุนโครงการ (Supported Area) หมายถึงพื้นที่ที่ไม่ทำรายได้ให้กับโรงแรม ได้แก่ พื้นที่จอดรถ สำนักงาน พื้นที่งานระบบ เป็นต้น

แผนภูมิที่ 4.10 แสดงประเภทพื้นที่ภายในโครงการจำแนกตามการวิเคราะห์ด้านการเงิน

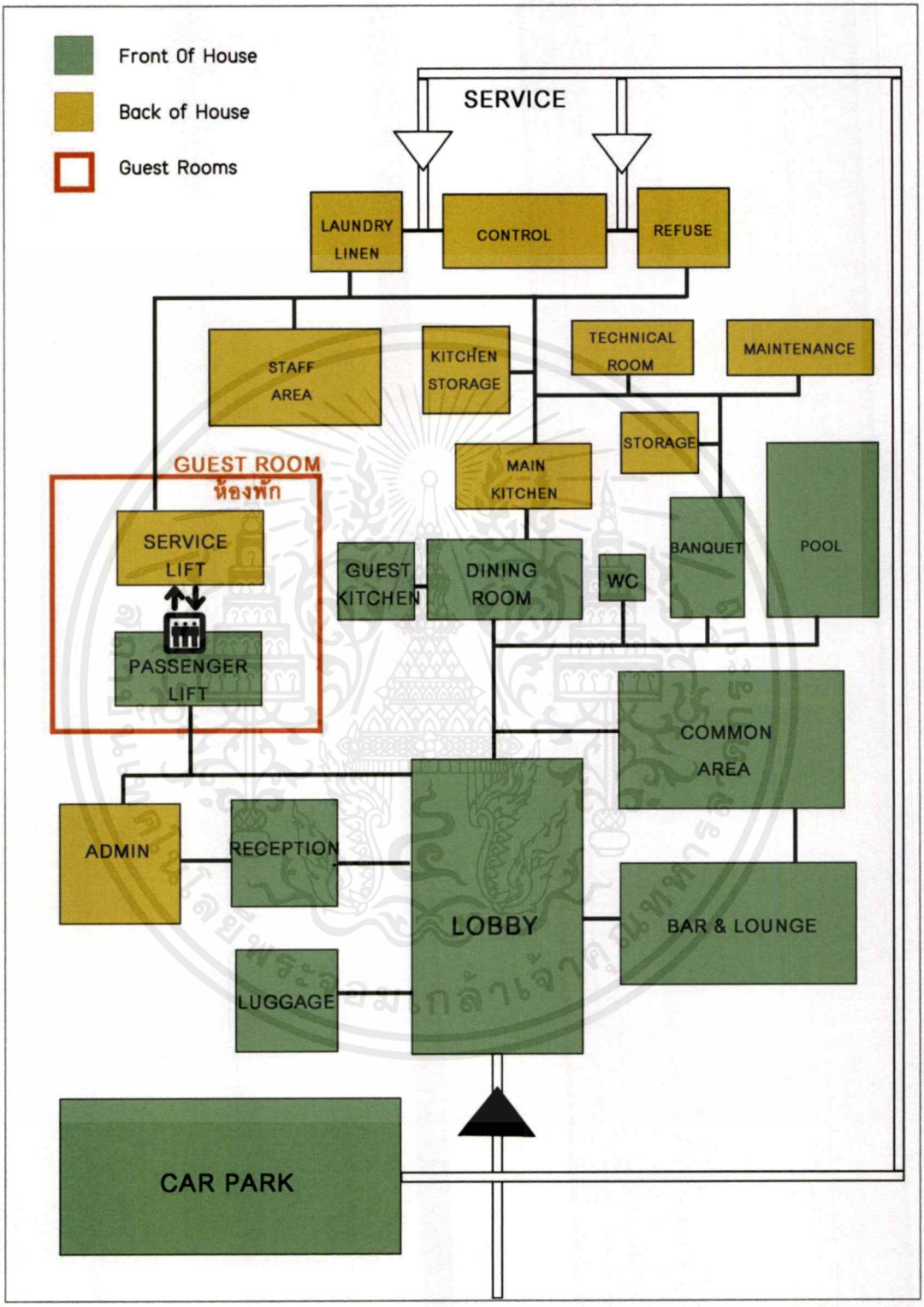


จากแผนภูมิจะเห็นได้ว่าพื้นที่ที่ทำรายได้ให้กับโรงแรมมีจำนวนมากที่สุด รองลงมาเป็นพื้นที่สนับสนุนโครงการ และพื้นที่อำนวยความสะดวกให้กับโครงการ ซึ่งมีอัตราส่วนเป็น 49 : 32 : 19

นอกจากนั้นหากพิจารณาพื้นที่ส่งผลต่อรายได้โครงการทั้งทางตรงและทางอ้อมเช่น พื้นที่ทำรายได้ให้กับโรงแรม (Profitable Area) และพื้นที่อำนวยความสะดวกให้กับโครงการ (Facility Area) นั้นพบว่ามีอัตราส่วนเป็น 49 : 19 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 72% และ 28% จากข้อมูลนี้สามารถนำไปวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการลงทุนด้านการเงินเพื่อหาจุดคุ้มทุนต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนภูมิที่ 4.11 แสดงความสัมพันธ์ของผู้ใช้งานและองค์ประกอบโครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

5.1 ข้อมูลทั่วไปจังหวัดเชียงใหม่

ที่ตั้งโครงการนับเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ช่วยส่งเสริมให้การดำเนินโครงการประสบความสำเร็จ ซึ่งต้องอาศัยการวิเคราะห์ศักยภาพที่ตั้งโครงการจากข้อมูลทั่วไปจังหวัดเชียงใหม่ รวมทั้งมีการศึกษาลักษณะกายภาพที่ดินเช่น ทิศทางแดดลมฝน มุมมอง หรือถนนหน้าที่ดิน ด้านสภาพแวดล้อมเช่น อาคารข้างเคียง ตลอดจนกฎหมายการใช้ที่ดิน ดังต่อไปนี้

5.1.1 ประวัติเมืองเชียงใหม่

"นพบุรีศรีนครพิงค์เชียงใหม่" หรือเมืองเชียงใหม่เป็นราชธานีของอาณาจักรล้านนา และเป็นนครหลวงอิสระ ปกครองด้วยกษัตริย์ราชวงศ์มังรายตั้งแต่ปี พ.ศ.1839-2100 จนกระทั่งปี พ.ศ. 2101 ได้เสียเอกราชให้แก่กษัตริย์พม่าบุเรงนอง ทำให้ตกอยู่ใต้การปกครองของพม่านาน200ปี จนกระทั่งสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชและพระบทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชได้ขับไล่พม่าและยึดเป็นเมืองประเทศราช ซึ่งต่อมาในสมัยรัชสมัยรัชกาลที่ 5 ได้ยกเลิกเมืองประเทศราช และจัดตั้งการปกครองแบบมณฑลเทศาพิบาล และกลายมาเป็นจังหวัดเชียงใหม่อย่างในปัจจุบัน

5.1.2 ลักษณะภูมิประเทศ

สภาพพื้นที่ทั่วไปจังหวัดเชียงใหม่แบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ พื้นที่ภูเขาส่วนใหญ่อยู่ทางทิศเหนือและทิศตะวันตกของจังหวัดคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 80% ของพื้นที่ทั้งจังหวัด เป็นพื้นที่ป่าต้นน้ำลำธาร ส่วนพื้นที่ราบลุ่มน้ำและที่ราบเชิงเขากระจายอยู่ในทิศเหนือและใต้ ได้แก่ ที่ราบลุ่มน้ำปิง ลุ่มน้ำฟาง และลุ่มน้ำแม่งัด เป็นต้น

5.1.3 ลักษณะภูมิอากาศ

เชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีสภาพอากาศค่อนข้างเย็นตลอดทั้งปี มีอุณหภูมิเฉลี่ยทั้งปี 25.4 องศาเซลเซียส โดยมีค่าอุณหภูมิสูงสุดเฉลี่ย 31.8 องศาเซลเซียส อุณหภูมิต่ำสุดเฉลี่ย 20.1 องศาเซลเซียส ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 1,100-1,200 มิลลิเมตร สภาพภูมิอากาศได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ และตะวันออกเฉียงเหนือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.4 สภาพเศรษฐกิจ

จังหวัดเชียงใหม่นั้นมีความโดดเด่นด้านเศรษฐกิจสาขาเกษตรกรรมและการท่องเที่ยว โดยรายได้ส่วนใหญ่ของจังหวัดอันดับหนึ่งและอันดับสามนั้นมาจากภาคเกษตรกรรมร้อยละ22.15 และการท่องเที่ยวร้อยละ15.63 ซึ่งหากพิจารณาเศรษฐกิจการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่พบว่า มีความพร้อมทั้งในด้านคมนาคมและแหล่งท่องเที่ยวที่หลากหลาย

5.1.5 การคมนาคม

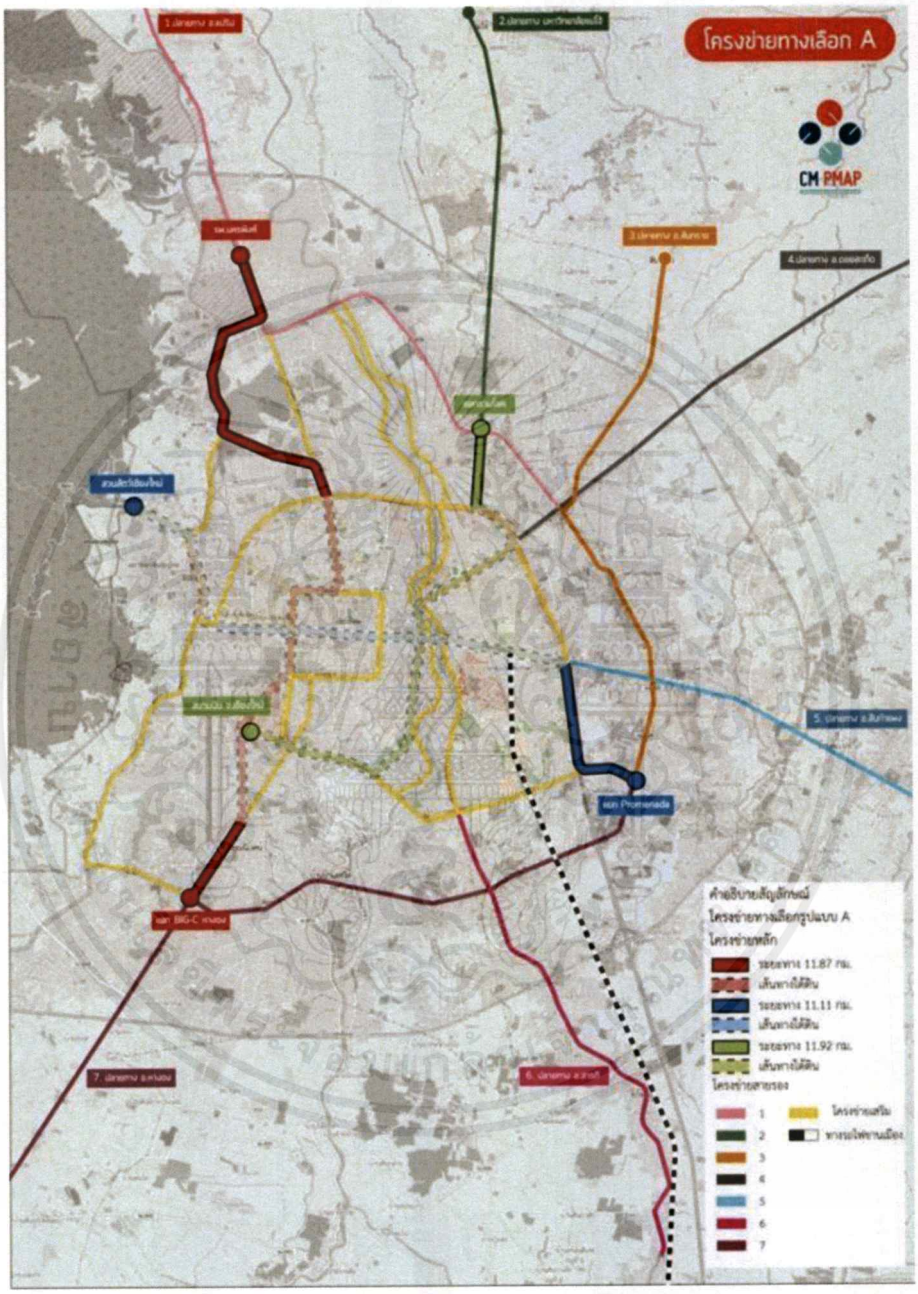
ในด้านคมนาคมนั้นจังหวัดเชียงใหม่นั้นมีสนามบินนานาชาติเชียงใหม่ที่มีเส้นทางการบินตรงจากต่างประเทศเช่นพม่า เวียดนาม ฮ่องกง จีน และเกาหลีใต้ อีกทั้งยังมีแผนการสร้างสนามบินนานาชาติแห่งที่ 2 เพื่อรองรับปริมาณนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น นอกจากนั้นในอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่นั้นยังมีแผนการสร้างรถไฟฟ้ารางรอบเมือง โดยมีเส้นทางวิ่งรอบคูเมืองและกระจายไปยังสถานีขนส่งเช่นสนามบิน สถานีขนส่งอาเขต และสถานีรถไฟต่างๆ รวมทั้งสถานที่ท่องเที่ยว อย่างไรก็ตามในขณะนี้ยังไม่มีข้อสรุปถึงเรื่องเส้นทางการเดินรถไฟฟ้ารางหรือรถไฟฟ้าใต้ดินที่ชัดเจน แต่ทั้ง 2 แผนที่มีการเสนอมานั้นมีเส้นทางที่คล้ายกันอยู่คือ

- สายสีแดง เป็นเส้นทางศูนย์ราชการและสนามบินเชียงใหม่ ซึ่งจะวิ่งบนถนนเชียงใหม่-หางดง เข้าถนนมหิดล บุญเรืองฤทธิ์ ถนนมณีนพรัตน์ ถนนช้างเผือก และสุดที่ถนนโชตนา
  (แยกบิ๊กซีหางดง) - สนามบินเชียงใหม่ - เซ็นทรัลแอร์พอร์ต - ม.เชียงใหม่ (สวนดอก) - รพ.มหาราชฯ - วัฒโนทัยพายัพ - สถานีขนส่งช้างเผือก - ม.ราชภัฏเชียงใหม่ - สนามกีฬาสมโภช 700 ปี - ศูนย์ประชุมฯนานาชาติ - รพ.นครพิงค์
- สายสีน้ำเงิน เป็นเส้นทางสวนสัตว์เชียงใหม่ ท่าแพ ดอนจั่น วิ่งบนถนนห้วยแก้วผ่านไปยังถนนท่าแพ ถนนเจริญเมือง ผ่านสถานีรถไฟเชียงใหม่ ไปยังถนนดอนจั่น
  สวนสัตว์เชียงใหม่ - ม.เทคโนโลยีราชมงคลล้านนา - ม.เชียงใหม่ - นิมมานเหมินทร์ - วัดพระสิงห์ฯ - ประตูท่าแพ - ไนท์บาซ่าร์ - ตลาดอนุสาร – ตลาดสันป่าข่อย - สถานีรถไฟเชียงใหม่ - บิ๊กซีดอนจั่น - พรอมเมนาดา
- สายสีเขียว เป็นเส้นทางสนามบินเชียงใหม่- ถนนมหิดล ถนนช้างคลาน ถนนแก้วนวรัฐเส้นทางเริ่มต้นจากสนามบินเชียงใหม่ - ม.ฟาร์อีสเทิร์น - เซ็นทรัลแอร์พอร์ต - ตลาดหนองหอย - มงฟอร์ตวิทยาลัย - เรยีนาเซลีวิทยาลัย - ตลาดอนุสาร - ไนท์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บาซาร์ – กาดหลวง - ปริ้นส์รอแยลส์วิทยาลัย - ดาราวิทยาลัย - รพ.แมคคอร์มิค - สถานีขนส่งอาเขต - เซ็นทรัลเฟสติวัล - แยกแม่โจ้ – สี่แยกรวมโชค

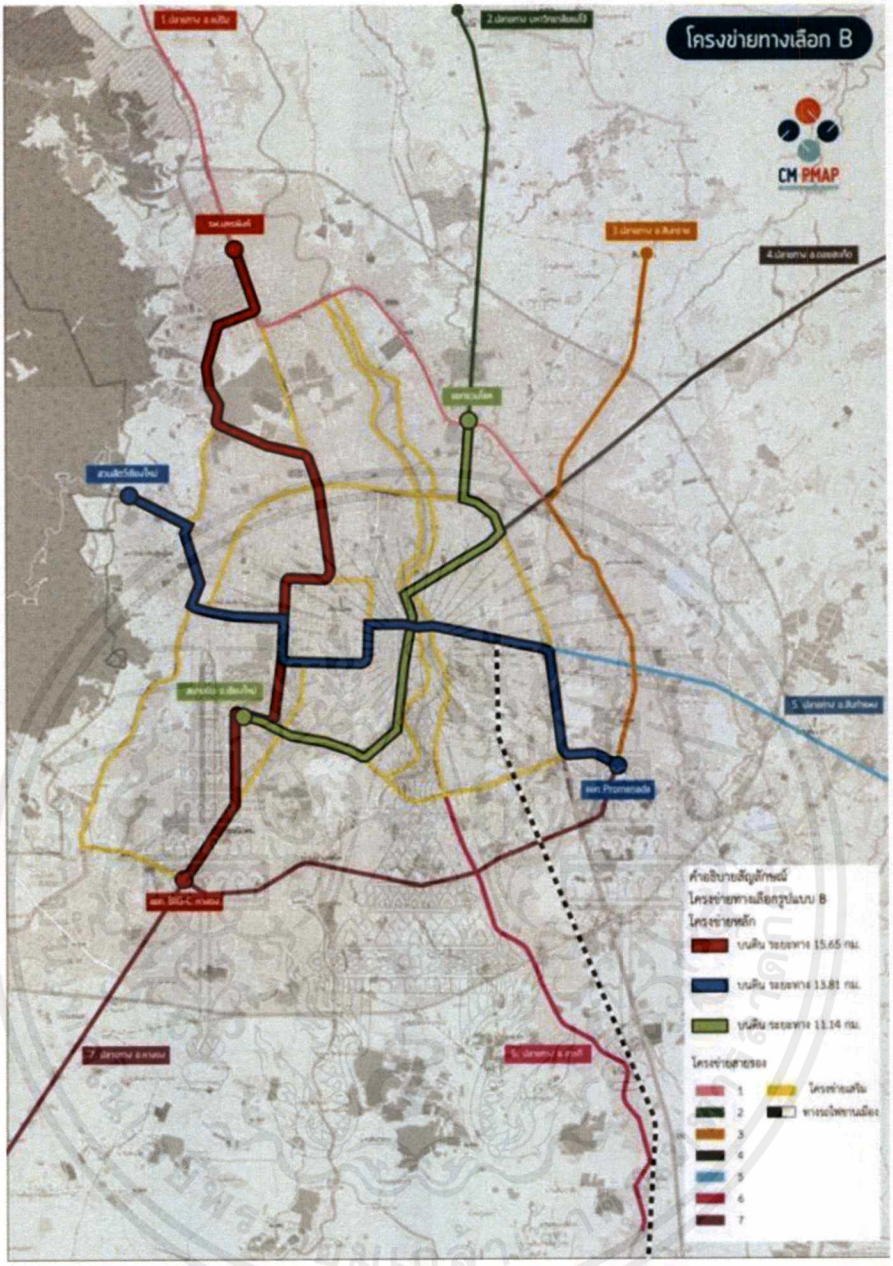
-



รูปภาพ 5.1 แสดงเส้นทางเดินรถไฟฟ้าในอำเภอเมืองเชียงใหม่ แผน A

ที่มา : https://www.facebook.com/ThailandSkyline วันที่สืบค้น : 1 ธันวาคม 2560

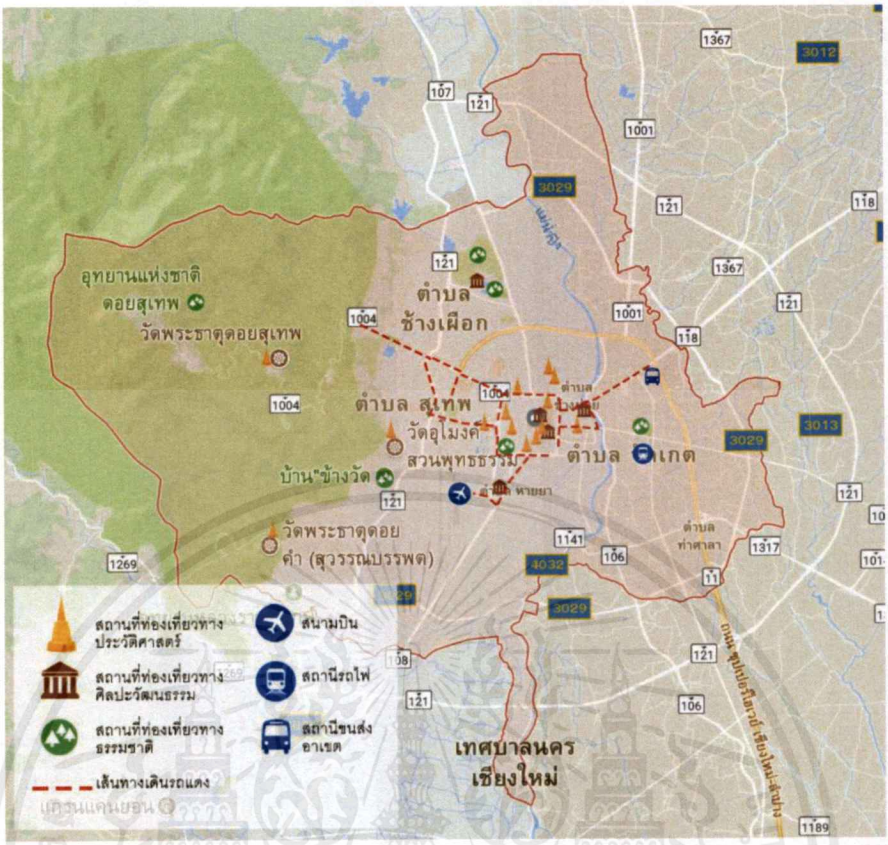
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพ 5.2 แสดงเส้นทางเดินรถไฟฟ้าในอำเภอเมืองเชียงใหม่ แผน B

ที่มา : https://www.facebook.com/ThailandSkyline วันที่สืบค้น : 1 ธันวาคม 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 5.3 แสดงสถานที่ท่องเที่ยวและเส้นทางการเดินรถแดงอำเภอเมืองเชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.6 การท่องเที่ยว

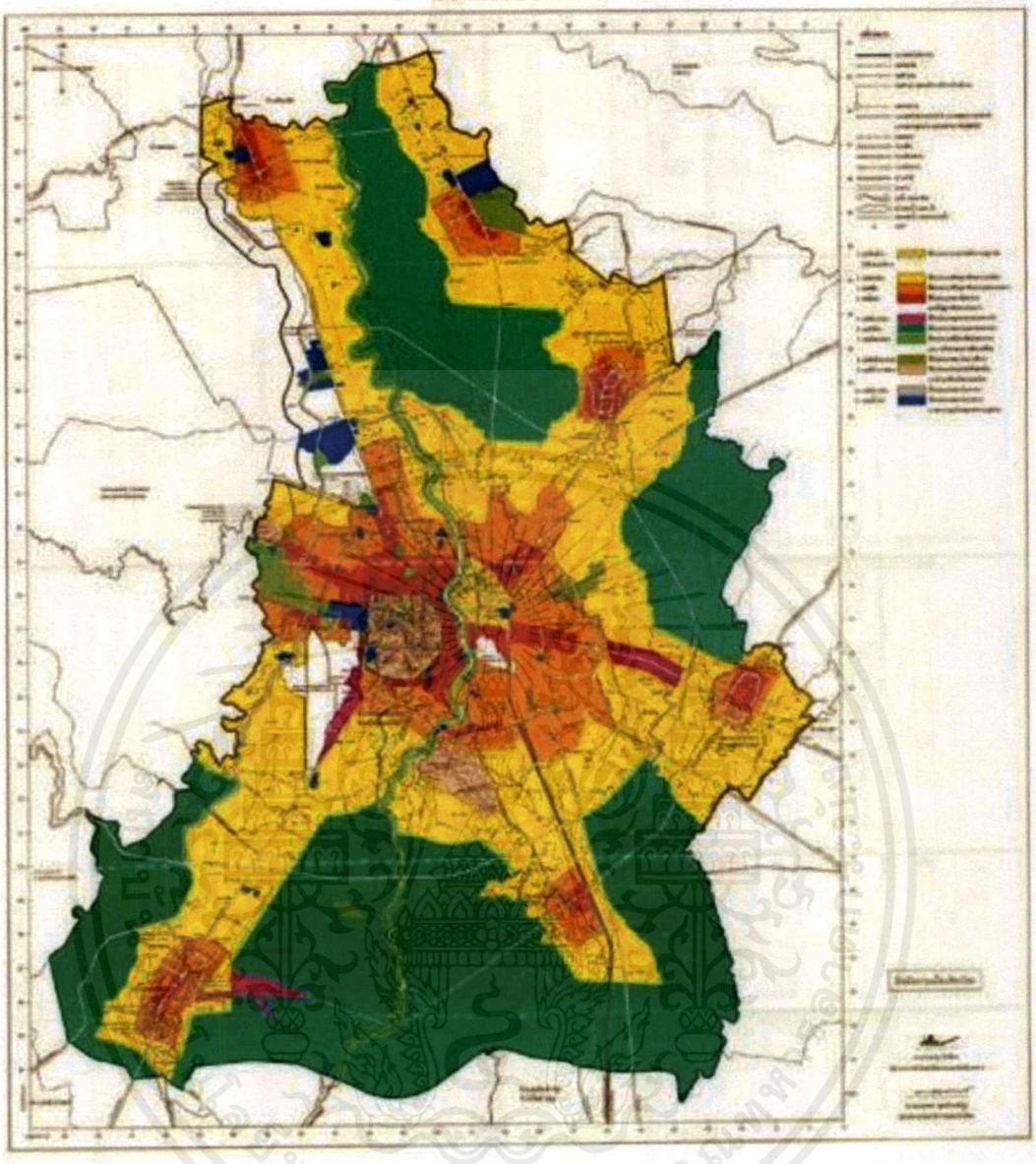
ในด้านการท่องเที่ยว เนื่องจากภูมิประเทศเชียงใหม่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ด้านป่าไม้ พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นภูเขา, พื้นที่ป่าต้นน้ำลำธารและพื้นที่ราบลุ่ม ทำให้เชียงใหม่มีความอุดมสมบูรณ์ด้านทรัพยากรธรรมชาติ ในด้านของศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมเชียงใหม่นั้นก็มีความเจริญอย่างต่อเนื่อง จากการปกครองหลายชนชาติในอดีตทำให้ได้รับอิทธิพลด้านสถาปัตยกรรมผสมผสานจนเป็นรูปแบบพิเศษของล้านนา ซึ่งมีทั้งงานประดับกระจก งานปูนปั้น และมีความโดดเด่นในงานไม้โดยเฉพาะ เนื่องจากเชียงใหม่อุดมสมบูรณ์ด้วยป่าไม้และงานศิลปหัตถกรรมจากชนเผ่าท้องถิ่นที่เข้ามาตั้งถิ่นฐาน ด้วยเหตุนี้ทำให้เชียงใหม่มีแหล่งท่องเที่ยวหลากหลายรูปแบบเช่น การท่องเที่ยวทางศิลปวัฒนธรรมเช่น พิพิธภัณฑ์และหมู่บ้านชนเผ่าม้ง การท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์เช่น วัด, กำแพงเมือง, การท่องเที่ยวทางนิเวศเช่นสวนสัตว์และ สวนพฤกษศาสตร์ การท่องเที่ยวเชิงเกษตรเช่น ศูนย์พัฒนาโครงการหลวงห้วยเสี้ยวและ ศูนย์พัฒนาโครงการหลวงขุนวาง การท่องเที่ยวทางธรรมชาติเช่นดอยอินทนนท์, ดอยหลวงเชียงดาว, ดอยม่อนแจ่มน้ำตกผาเสี้ยว เป็นต้น ซึ่งเหมาะกับนักท่องเที่ยวที่ชอบการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และธรรมชาติ

5.2 การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ

การกำหนดที่ตั้งโครงการเป็นสิ่งสำคัญที่จะทำให้โรงแรมประสบความสำเร็จหรือล้มเหลว ดังนั้นการเลือกที่ตั้งควรคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เช่น การคมนาคมเข้าถึงโครงการ การศึกษาแผนผังเมืองรวมการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพแวดล้อมพื้นที่ ขนาดของโรงแรมและประเภทของโรงแรมทั้งในเรื่องความสูงอาคารที่ต้องมีความสัมพันธ์กับที่ตั้ง ซึ่งปัจจัยทั้งหมดนี้ยังส่งผลต่อการออกแบบที่ตอบสนองผู้ใช้โครงการอย่างนักท่องเที่ยวและนักเดินทาง

ดังนั้นเมื่อพิจารณาพฤติกรรมผู้ใช้โครงการที่อาจเดินทางท่องเที่ยวด้วยตัวเอง และอาศัยรถขนส่งสาธารณะในการเดินทาง ซึ่งในจังหวัดเชียงใหม่เองนั้นมีระบบขนส่งสาธารณะที่อำนวยความสะดวกในการท่องเที่ยวเช่น รถแดงและรถไฟฟ้ารางที่กำลังจะสร้างอยู่ภายในอำเภอเมืองเชียงใหม่ ประกอบกับสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงจำนวนมากนั้นกระจายอยู่ในบริเวณอำเภอเมืองเช่น อุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ-ปุย ถนนคนเดินท่าแพและถนนคนเดินวัวลาย ถนนิมมานเหมินทร์ วัดเจดีย์หลวงวรวิหาร วัดพระสิงห์วรมหาวิหาร หอศิลปวัฒนธรรม พิพิธภัณฑ์พื้นถิ่นล้านนา สวนสัตว์เชียงใหม่ เป็นต้น ดังนั้นการพิจารณาเลือกย่านที่ตั้งโครงการจึงอยู่ภายในอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 5.4 แสดงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555

ที่มา : http://www.ratchakitcha.soc.go.th วันที่สืบค้น : 9 พฤศจิกายน 2560

1.	เขตสีเหลืองมีเส้นทแยงสีขาว	ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย
2.	เขตสีเหลือง	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
3.	เขตสีส้ม	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
4.	เขตสีแดง	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
5.	เขตสีม่วงอ่อน	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
6.	เขตสีเขียว	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. เขตสีเขียวอ่อน	ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
8. เขตสีเขียวมะกอก	ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
9. เขตสีน้ำตาลอ่อน	ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
10. เขตสีเทาอ่อน	ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
11. เขตสีน้ำเงิน	ที่ดินประเภทสถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

จากแผนผังการใช้การใช้ประโยชน์ที่ดินแสดงให้เห็นว่าเขตสีแดงเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ซึ่งสามารถสร้างอาคารสูงประเภทโรงแรมได้ โดยเลือกพิจารณาที่ตั้งโครงการ 3 แห่งที่อยู่ในเขตสีแดง

5.2.1 เกณฑ์การเลือกที่ตั้งโครงการ

จากวัตถุประสงค์โครงการที่ต้องการรองรับนักท่องเที่ยวที่อาจเดินทางโดยใช้ระบบขนส่งสาธารณะ โดยมีแนวทางการเลือกที่ตั้ง ดังนี้

1. กฎหมาย ที่ตั้งควรอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง ซึ่งเป็นเขตพาณิชยกรรมและ ไม่ควรถูกจำกัดความสูง และมีระยะร่นอาคารที่เหมาะสม

2. ขนาดและรูปร่างที่ดิน จากการสรุปพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการทั้งหมด 4,705 ตารางเมตร ซึ่งเมื่อรวมพื้นที่ภูมิสถาปัตยกรรมและระยะร่นต่างๆ ซึ่งเมื่อพิจารณาความเป็นไปได้ทางลงทุนแล้ว ทำให้สามารถกำหนดขนาดที่ดินประมาณ 6,000 ตารางเมตร ลักษณะรูปร่างที่ดินไม่แคบ หรือมีมุมแหลม สามารถก่อสร้างได้ตามพื้นที่ใช้สอยโครงการ

3. การเข้าถึงโครงการ การเข้าถึงโครงการต้องมีความสะดวก คืออยู่ในบริเวณที่มีการบริการของระบบขนส่งสาธารณะ

4. มุมมอง ด้านหน้าโครงการไม่ควรถูกบดบังด้วยอาคารและอยู่ไม่ไกลจากถนนหลัก ซึ่งหากโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่สามารถเห็นทิวทัศน์เมืองหรือภูเขาจะสร้างบรรยากาศที่ดีภายในโครงการได้

5. สภาพแวดล้อม ย่านที่ตั้งโครงการควรอยู่ไม่ไกลจากแหล่งท่องเที่ยวหรือสถานีขนส่งเช่นสนามบิน สถานีขนส่งอาเขต หรือ สถานีรถไฟ

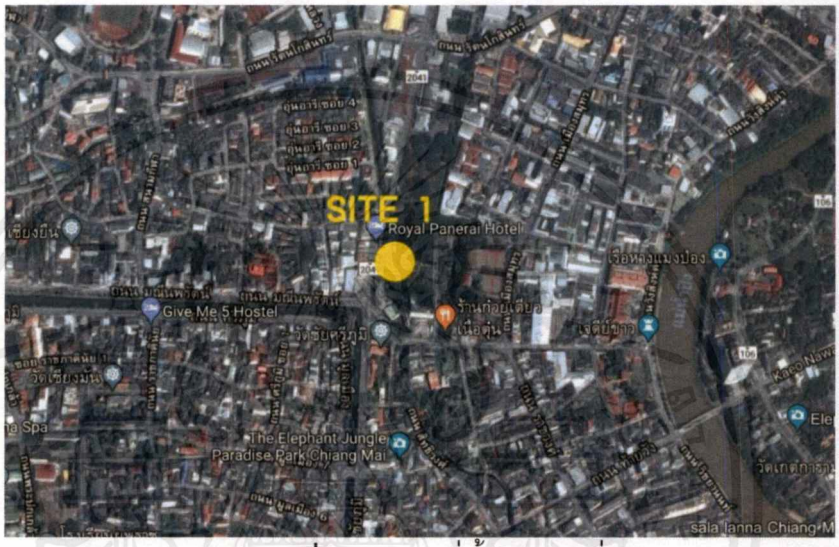
6. การกระจายตัวของธุรกิจโรงแรม การกระจายตัวของธุรกิจในย่านที่ตั้งปานกลางหรือ สูง ถึงแม้ว่าจะมีคู่แข่งทางธุรกิจเยอะ แต่ถ้าพื้นที่นั้นมีการประกอบธุรกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โรงแรมอย่างหนาแน่นแสดงว่า นักท่องเที่ยวนิยมเข้าพักในพื้นที่ดังกล่าว ทำให้สภาพแวดล้อมมีครึกครื้น ไม่เงียบสงบจนเกินไป เช่นย่านถนนนิมมานเหมินทร์ เป็นต้น

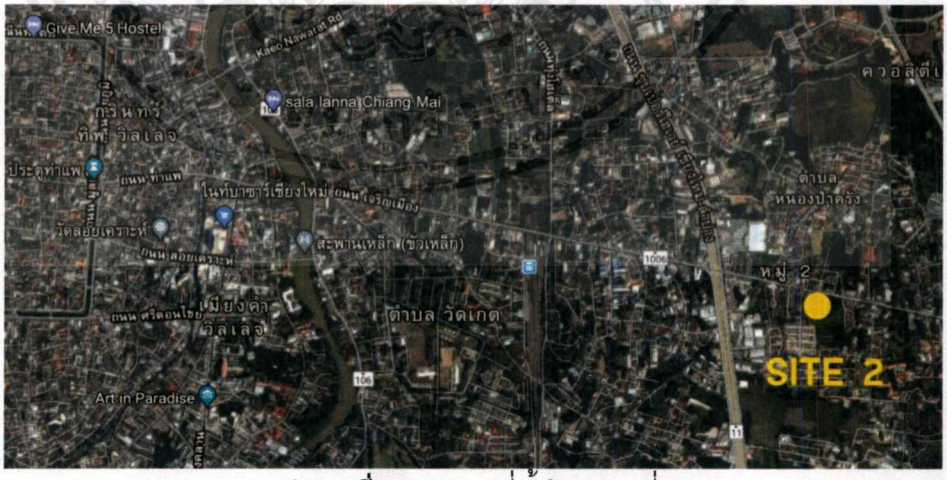
จากเกณฑ์การเลือกที่ตั้งโครงการและแผนผังการใช้การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตสีแดง สามารถเลือกพิจารณาที่ตั้งโครงการ 3 แห่งดังนี้

1. แยกถนนมณีนพรัตน์ ถนนอัษฎาธร และถนนชัยภูมิ มุมคูเมือง ตรงข้ามโรงแรม Royal Panerai Chiangmai



รูปภาพที่ 5.5 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 1

2. ถนนเจริญเมือง ถัดจากแยกถนนซุปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง ระหว่างซอยกุลวงศ์อุทิศ ซอยรุ่งโรจน์

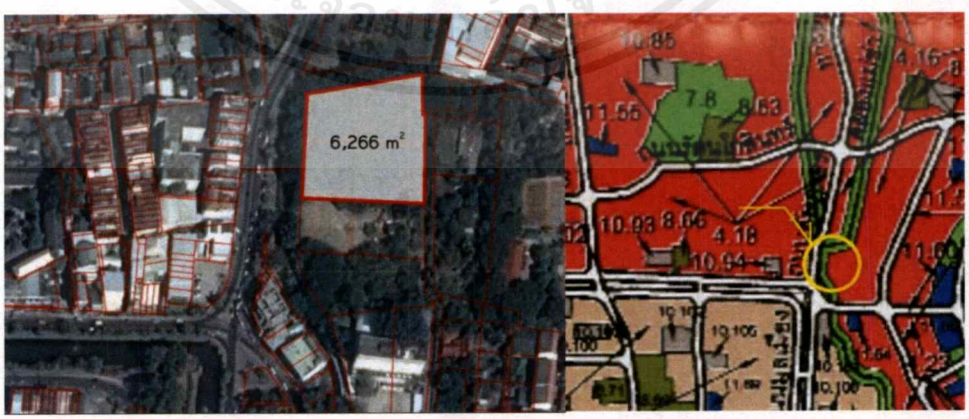


รูปภาพที่ 5.6 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. **ที่ตั้งโครงการที่** 1

ตำแหน่งที่ตั้ง	อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลศรีภูมิ มุมคูเมืองทิศตะวันออกเฉียงเหนือ แยกถนนมณีนพรัตน์ ถนนอัษฎาธร และถนนชัยภูมิ ตรงข้ามโรงแรม Royal Panerai Chiangmai	
เขตที่ดิน	ทิศเหนือ	ที่ดินว่าง
	ทิศใต้	ที่ดินว่างและตึกแถวพาณิชย์สูง 2 ชั้น
	ทิศตะวันออก	ถนนส่วนบุคคลกว้าง 4 เมตร และชุมชนหมู่บ้าน
	ทิศตะวันตก	ติดถนนอัษฎาธร ฝั่งตรงข้ามมีตึกพาณิชร้านอาหารและโรงแรมRoyal Panerai Chiangmai
กฎหมาย	ผังประโยชน์การใช้ที่ดินเขตสีแดงหมายเลข 4.16 ที่ดินประเภทพาณิยกรรม ซึ่งมีคลองแม่ข่ากว้าง5.00เมตร จึงต้องเว้นระยะร่น 3 เมตรจากลำคลอง และเขตที่ดินไม่อยู่ในระยะ 100 เมตรจากวัดชัยศรีภูมิจึงไม่จำกัดความสูง	
ขนาดที่ดิน	มีขนาดที่ดิน 6,266 ตารางเมตร โดยมีความกว้างเฉลี่ย 70 เมตร และลึกเฉลี่ย 83 เมตร	
การคมนาคม	อยู่ในเส้นทางเดินรถสองแถวแดง	
สภาพแวดล้อม	เนื่องจากที่ดินอยู่ใกล้เขตคูเมืองในระยะไม่เกิน100เมตร วิวทิวทัศน์จึงเป็นกำแพงเมือง, วัดชัยศรีภูมิ และอาคารบ้านเรือน	

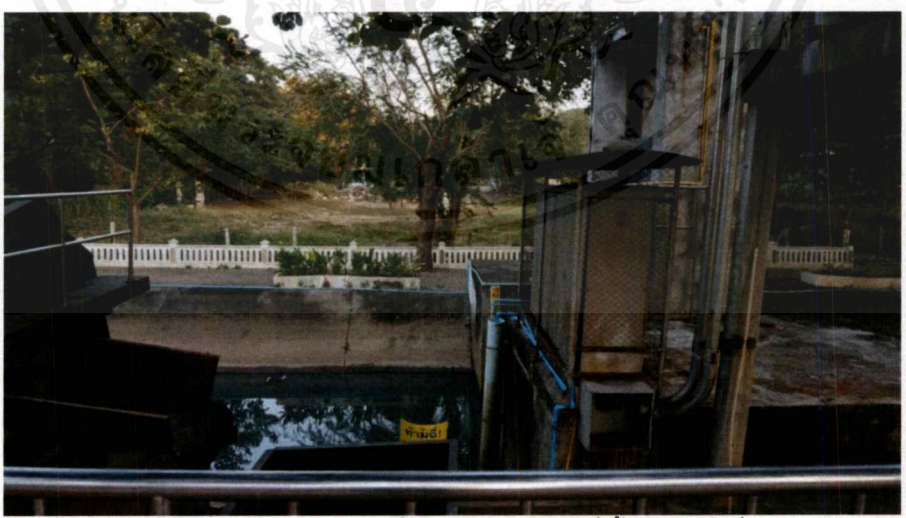


รูปภาพที่ 5.7 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 1 และผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

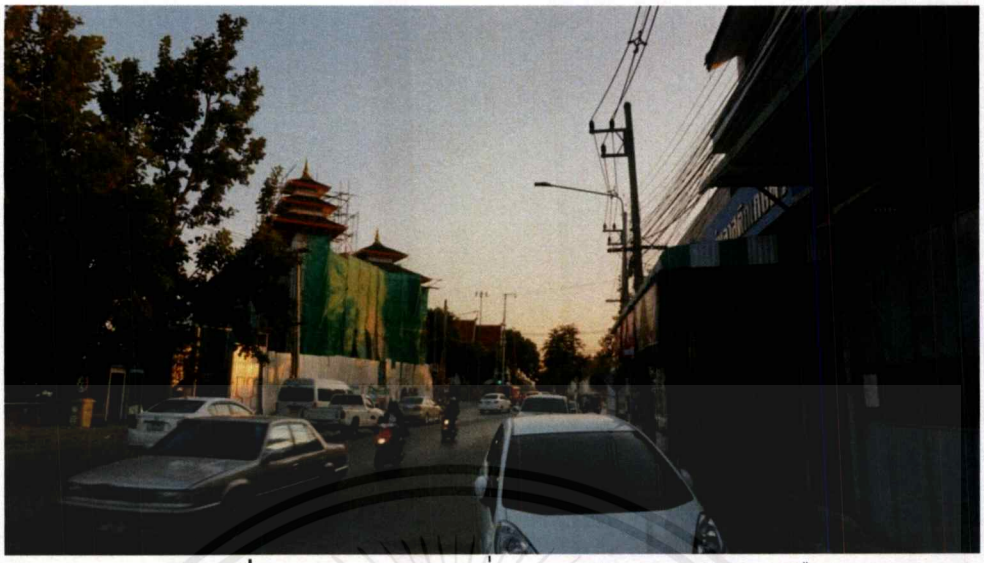
รูปภาพที่ 5.8 แสดงด้านหน้าที่ตั้งโครงการที่ 1

รูปภาพที่ 5.9 แสดงตึกแถวฝั่งตรงข้ามที่ตั้งโครงการที่ 1



รูปภาพที่ 5.10 แสดงที่ว่างด้านขวาของที่ตั้งโครงการที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 5.11 แสดงมุมมองสี่แยกถนนอัษฎาธรบริเวณคูเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

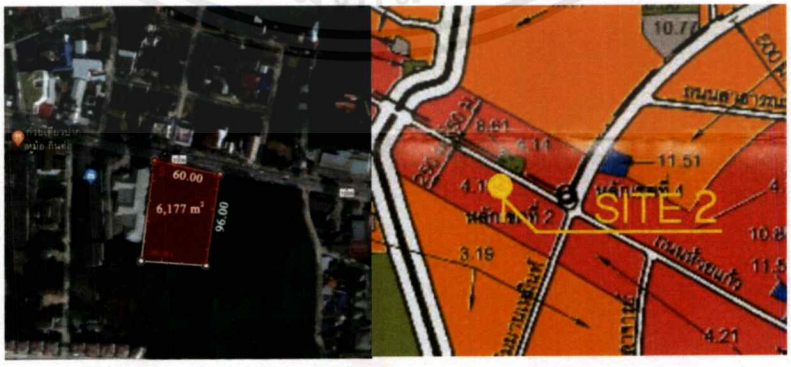
ตารางที่ 5.1 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการที่ 1

หลักเกณฑ์	ข้อดี	ข้อเสีย
กฎหมาย	-ถนนหน้าที่ตั้งกว้าง 14 เมตรรวมทางเท้า	-มีลำคลองขวางหน้าที่ตั้ง ทำให้ต้องเว้นระยะร่นอย่างต่ำ 5 เมตรจากถนนหน้าโครงการ -ถนนเข้าโครงการต้องก่อสร้างเป็นสะพานข้ามคลอง
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	-บริเวณด้านข้างและด้านหลังที่ตั้งเป็นที่ดินว่าง สามารถใช้เป็นส่วนขยายของโครงการในอนาคต	
การเข้าถึงโครงการ	-รถแดงบริการ -ด้านหน้าที่ตั้งติดถนนอัษฎาธร	-ไม่อยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้ารางเบา
มุมมอง	-บริเวณรอบข้างที่ตั้งไม่มีอาคารสูง มุมมองจึงไม่โดนบดบังมากนัก -สามารถมองเห็นทิวทัศน์บางส่วนของบรรยากาศคูเมืองเชียงใหม่	-อาคารพาณิชย์บังมุมมองบริเวณถนนแยกคูเมือง
สภาพแวดล้อม	-ทำเลไม่ไกลจากสถานที่ท่องเที่ยวภายในคูเมืองเช่น พิพิธภัณฑ์พื้นถิ่นล้านนา ประตูท่าแพ วัดชัยศรีภูมิ	-รอบที่ตั้งล้อมไปด้วยอาคารพาณิชย์ บ้าน และโรงแรมต่างๆ จึงมีความแออัด -อาคารฝั่งซ้ายของที่ตั้งเป็นอาคาร 2 ชั้น
การกระจายตัวของธุรกิจโรงแรม		-รอบโครงการมีการกระจายตัวของโรงแรมหนาแน่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

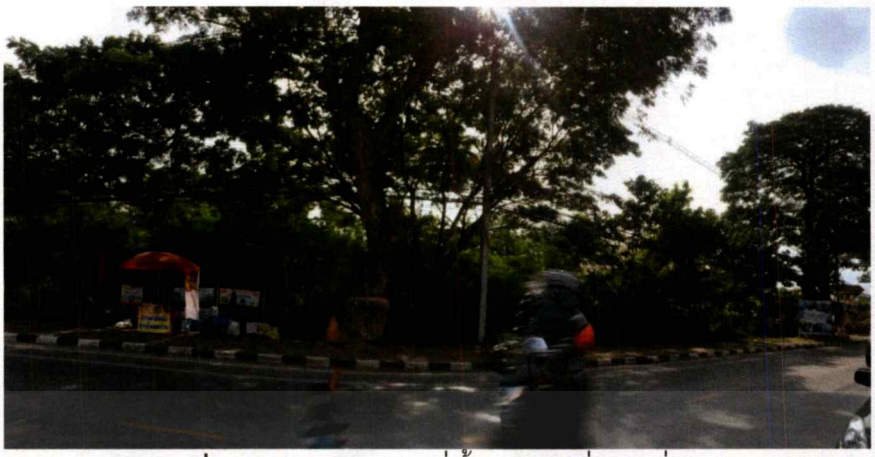
2. ที่ตั้งโครงการที่ 2

ตำแหน่งที่ตั้ง	อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลหนองป่าครัง ถนนเจริญเมือง ถัดจากแยกถนน ซุปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง ระหว่างซอยกุลวงศ์อุทิศ และ ซอยรุ่งโรจน์	
เขตที่ดิน	ทิศเหนือ	ติดถนนเจริญเมือง ฝั่งตรงข้ามเป็นตึกแถวพาณิช และที่ดินว่าง
	ทิศใต้	ที่ดินว่างล้อมรอบด้วยหมู่บ้านจัดสรร
	ทิศตะวันออก	ที่ดินว่างและตึกแถวพาณิชย์
	ทิศตะวันตก	โรงงานผ้าไหมทอมือที่เปิดเป็นสถานที่ท่องเที่ยว
กฎหมาย	ผังประโยชน์การใช้ที่ดินเขตสีแดงหมายเลข 4.32 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ไม่จำกัดความสูงและ สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	
ขนาดที่ดิน	มีขนาดที่ดิน 6,177 ตารางเมตร โดยมีความกว้างเฉลี่ย 650 เมตร และลึกเฉลี่ย 96 เมตร	
การคมนาคม	ที่ดินไม่อยู่ในเส้นทางเดินรถไฟฟ้าราง และไม่อยู่ในเส้นทางเดินรถแดง แต่อยู่ในเส้นทางเดินรถสองแถวเส้นทางเชียงใหม่-สันกำแพง	
สภาพแวดล้อม	ที่ตั้งอยู่ไกลจากเขตกำแพงเมือง แต่อยู่ในเส้นทางผ่านไปน้ำพุร้อนสันกำแพงและน้ำตกแม่กำปอง สภาพแวดล้อมรอบที่ดินประกอบด้วยตึกแถวพาณิชย์ ชุมชน หมู่บ้าน และโรงแรมใกล้เคียงคือโรงแรมดาราเทวี	

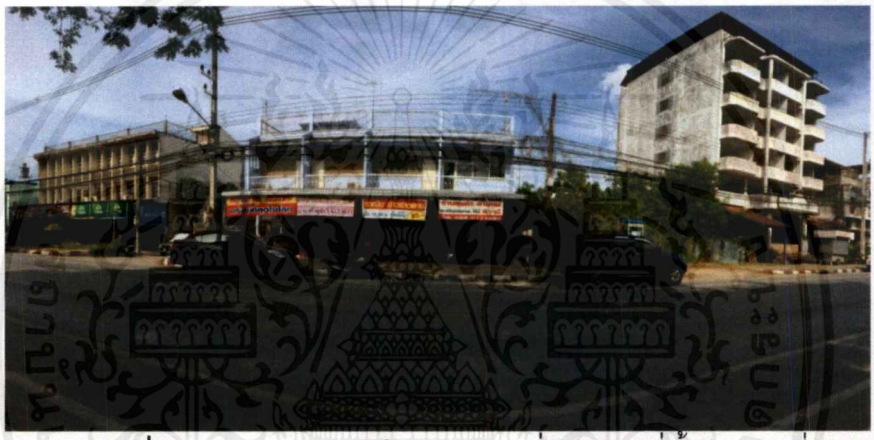


รูปภาพที่ 5.12 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 5.13 แสดงมุมมองที่ตั้งโครงการที่3จากฝั่งตรงข้าม

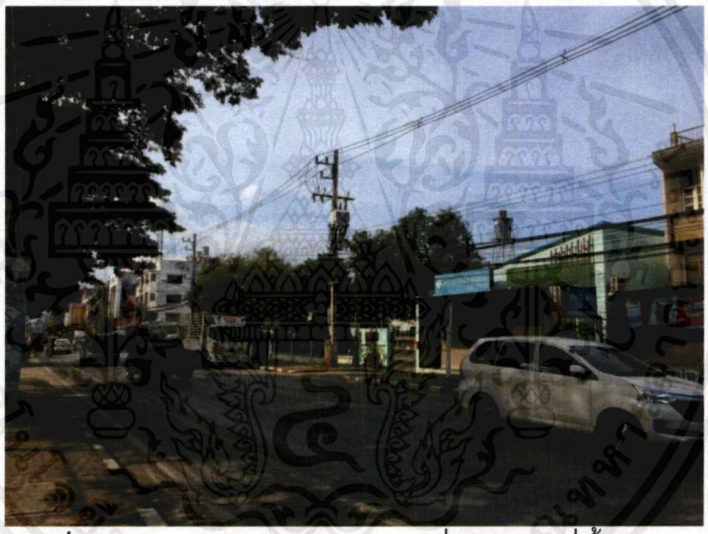


รูปภาพที่ 5.14 แสดงมุมมองตึกแถวพาณิชฝั่งตรงข้ามที่ตั้งโครงการที่ 2

รูปภาพที่ 5.15 แสดงมุมมองโรงงานฟาร์มผ้าไหมฝั่งด้านซ้ายที่ตั้งโครงการที่ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปภาพที่ 5.16 แสดงมุมมองตึกแถวพาณิชสูง4ชั้นฝั่งตรงข้ามที่ตั้งโครงการที่ 2



รูปภาพที่ 5.17 แสดงมุมมองถนน 4 เลนครึ่งด้านหน้าที่ตั้งโครงการที่ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.2 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการที่ 2

หลักเกณฑ์	ข้อดี	ข้อเสีย
กฎหมาย	-ถนนหน้าที่ตั้งกว้าง 13 เมตรรวมทางเท้า -ไม่มีข้อจำกัดความสูงและสัดส่วนพื้นที่ดินกับอาคาร	-เนื่องจากถนนหน้าโครงการกว้างเพียง13เมตร จึงสร้างอาคารได้สูงเพียง26เมตร
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	-บริเวณด้านข้างและด้านหลังที่ตั้งเป็นที่ดินว่าง สามารถใช้เป็นส่วนขยายของโครงการในอนาคต	
การเข้าถึงโครงการ	-รถสองแถวเส้นทางเชียงใหม่-สันกำแพง -ด้านหน้าที่ตั้งติดถนนเจริญเมือง	-ไม่อยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าราง -ไม่มีรถแดงบริเวณด้านหน้าที่ตั้ง
มุมมอง	-บริเวณรอบข้างที่ตั้งเป็นอาคารสูง 2-3ชั้น จึงไม่โดนบดบังวิวจากในที่ตั้ง	-มุมมองทิวทัศน์อาคารมีเพียงชุมชนหมู่บ้านและพื้นที่สีเขียว
สภาพแวดล้อม	-พื้นที่รอบโครงการมีความสงบ	-เนื่องจากที่ตั้งอยู่ค่อนข้างไกลจากคูเมือง พื้นที่โดยรอบจึงมีเพียงหมู่บ้านและตึกแถวพาณิชย์ -ทำเลไกลจากสถานที่ท่องเที่ยว
การกระจายตัวของธุรกิจโรงแรม	-รอบโครงการมีการกระจายตัวของโรงแรมน้อย ทำให้มีคู่แข่งทางธุรกิจน้อย	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.2 การเลือกที่ตั้งโครงการ

การพิจารณาเปรียบเทียบที่ตั้ง

จากข้อมูลทางกายภาพของที่ตั้งโครงการทั้ง 3 แห่ง สามารถนำมาเปรียบเทียบโดยได้กำหนดมาตรฐานการพิจารณาน้ำหนักในการเลือกที่ตั้งโครงการดังนี้

ค่าน้ำหนัก5 เมื่อเกณฑ์การพิจารณาส่งเสริมให้โครงการมีความเด่นชัดมากที่สุด

4 เมื่อเกณฑ์การพิจารณาส่งเสริมให้โครงการมีความเด่นชัดมาก

3 เมื่อเกณฑ์การพิจารณาส่งเสริมให้โครงการมีความเด่นชัดปานกลาง

2 เมื่อเกณฑ์การพิจารณาส่งเสริมให้โครงการมีความเด่นชัดน้อย

1 เมื่อเกณฑ์การพิจารณาส่งเสริมให้โครงการมีความเด่นชัดน้อยที่สุด

โดยค่าน้ำหนักได้นำมาพิจารณาตามเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการดังนี้

ตารางที่ 5.3 แสดงค่าน้ำหนักการเปรียบเทียบที่ตั้งโครงการที่ 1

หลักเกณฑ์	ค่าถ่วงน้ำหนัก (100%)	น้ำหนัก	รวมคะแนน (45 คะแนน)
1. กฎหมาย	25	4	100
2. ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	5	100
3. การเข้าถึงโครงการ	20	4	80
4. มุมมอง	15	4	60
5. สภาพแวดล้อม	10	3	30
6. การกระจายตัวของธุรกิจโรงแรม	10	4	40
รวม	100		410

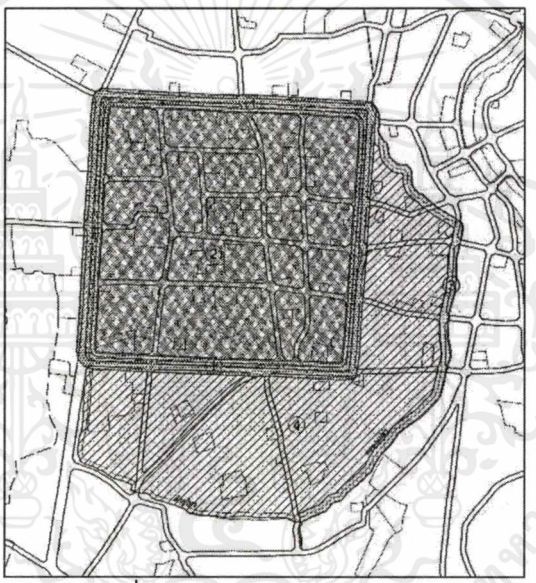
ตารางที่ 5.4 แสดงค่าน้ำหนักการเปรียบเทียบที่ตั้งโครงการที่ 2

หลักเกณฑ์	ค่าถ่วงน้ำหนัก (100%)	น้ำหนัก	รวมคะแนน (45 คะแนน)
1. กฎหมาย	25	5	125
2. ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	5	100
3. การเข้าถึงโครงการ	20	2	40
4. มุมมอง	15	4	60
5. สภาพแวดล้อม	10	2	20
6. การกระจายตัวของธุรกิจโรงแรม	10	2	20
รวม	100		365

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อพิจารณาคะแนนการเปรียบเทียบที่ตั้ง พบว่าที่ตั้งที่ 1 ได้คะแนน 410 ในขณะที่ที่ตั้งที่ 2 ได้คะแนน 365 ดังนั้นที่ตั้งที่ 1 จึงมีความเหมาะสมที่สุดในการเป็นที่ตั้งโครงการ ถึงแม้ว่าจะต้องเว้นระยะร่นอาคารจากลำคลองแม่ข่า 3 เมตร จากระยะร่นลำคลอง แต่เนื่องจากที่ดินมีสภาพแวดล้อมที่เอื้ออำนวยต่อการท่องเที่ยวเช่น ทำเลที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากสถานที่ท่องเที่ยวภายในคูเมืองเช่น พิพิธภัณฑ์พื้นถิ่นล้านนา ประตูท่าแพ เป็นต้น อีกทั้งยังสามารถรับชมทิวทัศน์ภายในคูเมืองได้ ดังนั้นที่ตั้ง 1 จึงมีความเหมาะสมที่สุด

นอกจากนั้นที่ตั้ง 1 ยังไม่ถูกจำกัดความสูงและพื้นที่ในการก่อสร้างอาคารตามกฎหมายการใช้ประโยชน์ที่ดินผังเมืองรวมเชียงใหม่ เพราะที่ตั้งไม่อยู่บริเวณจำกัดความสูงดังภาพ



รูปภาพที่ 5.18 แสดงแผนที่ท้ายเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง อาคารบางประเภทในอำเภอเมืองเชียงใหม่
ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง

ดังนั้นจึงสามารถสร้างอาคารสูงได้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารที่กำหนดให้ความสูงอาคารเป็นสองเท่าของระยะถนนหน้าโครงการรวมกับทางเท้า ซึ่งหากพิจารณาความกว้างถนนหน้าโครงการและระยะร่นหน้าโครงการจากประเภทอาคารสูงเป็นระยะทาง 14 + 6 = 20 เมตร ดังนั้นจึงสามารถสร้างอาคารได้สูงสุด 40 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.3 สรุปการวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งโครงการ

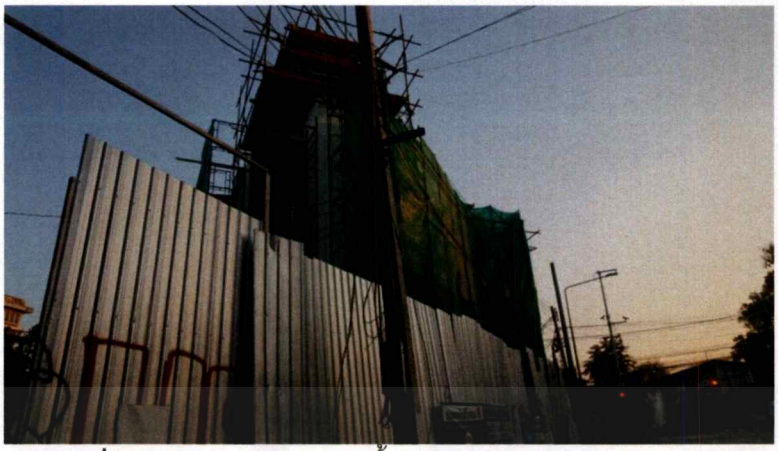
รูปภาพที่ 5.19 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 1

ตำแหน่งที่ตั้ง อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลศรีภูมิ ถนนอัษฎาธร ตรงข้ามโรงแรม Royal Panerai Chiangmai

เขตที่ดิน	ทิศเหนือ	ที่ดินว่าง
	ทิศใต้	ที่ดินว่างและตึกแถวพาณิชสูง 4 ชั้น
	ทิศตะวันออก	ถนนส่วนบุคคลกว้าง 4 เมตร และชุมชนหมู่บ้าน
	ทิศตะวันตก	มีลำคลองแม่ข่ากว้าง5.00เมตรผ่านหน้าที่ดิน ถนนอัษฎาธร 4 เลน กว้าง14.00 เมตรรวมทางเท้า ฝั่งตรงข้ามมีตึกพาณิชย์ร้านอาหารและโรงแรม Royal Panerai Chiangmai
ขนาดที่ดิน	มีขนาดที่ดิน 6,266 ตารางเมตร โดยมีความกว้างเฉลี่ย 70เมตร และลึกเฉลี่ย 83.00 เมตร	

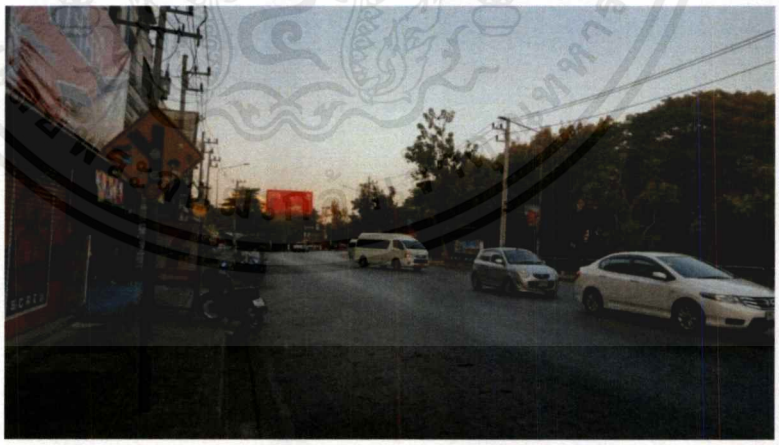
จากวิเคราะห์เพื่อเลือกที่ตั้งโครงการ พบว่าที่ตั้งโครงการที่ 1 มีความเหมาะสมในการสร้างโครงการโรงแรมบูติคระดับ 3 ดาวมากที่สุด ดังนั้นเพื่อการออกแบบและการก่อสร้างสถาปัตยกรรมที่ตอบสนองต่อการใช้งานและประสบความสำเร็จ จึงต้องศึกษาและวิเคราะห์อย่างละเอียดอีกครั้งถึงสภาพพื้นที่ดินทั้งด้านโครงสร้างและด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในพื้นที่โครงการและบริเวณข้างเคียง โดยแสดงหลักการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 5.20 แสดงอาคารสูง4ชั้นบริเวณ4แยกถนนอัษฎาธร-มณีนพรัตน์

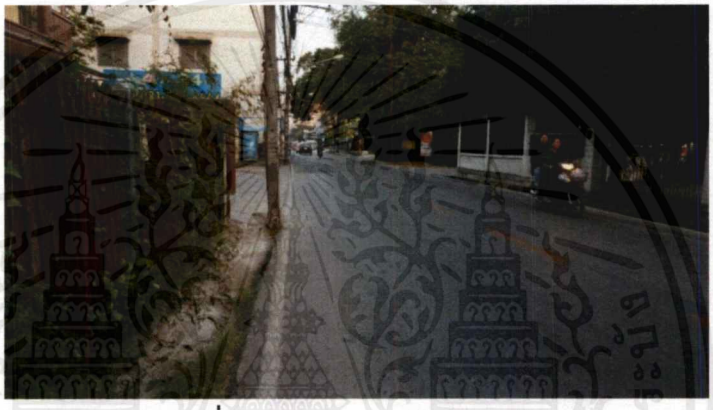
รูปภาพที่ 5.21 แสดงมุมมองคูเมืองบริเวณถนนอัษฎาธร



รูปภาพที่ 5.22 แสดงมุมมองถนนอัษฎาธรและป้ายรถขนส่งสาธารณะหน้าโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปภาพที่ 5.23 แสดงคูเมืองและต้นไม้หน้าโครงการ



รูปภาพที่ 5.24 แสดงถนนวิชยานนท์

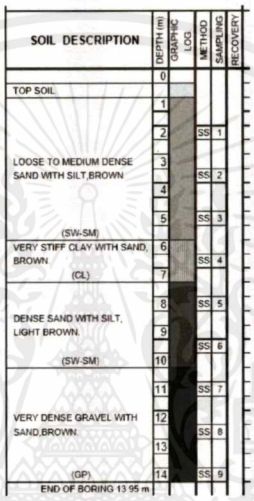
รูปภาพที่ 5.25 แสดงถนนส่วนบุคคลกว้าง4เมตร ด้านหลังโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.3.1 **พิจารณาตามลักษณะทางธรรมชาติ** (Natural Characteristics)

1) การพิจารณาคุณสมบัติดิน (Soil Condition)

การตรวจสอบความหนาแน่นของดินและประเภทของชั้นดินเพื่อนำไปคำนวณหาความสามารถในการรับน้ำหนักของโครงสร้างอาคาร หรือความลึกของเสาเข็มและระบบโครงสร้างต่างๆ ซึ่งจากการตรวจสอบระดับชั้นดินของพื้นที่ในจังหวัดเชียงใหม่พบว่า ระดับชั้นดินที่มีความหนาแน่นสูงนั้นประกอบไปด้วยหินกรวด ดิน และทรายมีความลึกเพียง 14.00 เมตรแสดงว่าความลึกของเสาเข็มที่ทำการขุดอยู่ที่ประมาณนี้



รูปภาพที่ 5.26 แสดงโครงสร้างดินอำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ที่มา : http://www.civilclub.net/webboard วันที่สืบค้น : 30 ตุลาคม 2560

2) ลำน้ำธรรมชาติ

รูปภาพที่ 5.27 แสดงชุมชนคลองแม่ข่า

คลองแม่ข่า เป็นคลองโบราณสายหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่มีความกว้าง 5.00 เมตร ลึกเฉลี่ย3.00เมตร เดิมคลองแม่ข่านั้นทำหน้าที่เป็นคูเมืองชั้นนอกล้อมรอบเมือง และถือเป็นหนึ่งในไชยมงคลเจ็ดประการของการเลือกพื้นที่ในการก่อสร้างเมืองในสมัยพญามังราย โดยคลองแม่ข่านั้นมีต้นกำเนิดจากดอย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สุเทพ นอกจากนั้นยังเป็นทางระบายน้ำลงสู่แม่น้ำปิง แต่เนื่องจากการขยายตัวของชุมชนเมืองในปัจจุบัน ทำให้น้ำเน่าเสีย เกิดปัญหามลพิษทางน้ำส่งกลิ่นแก่คนในท้องถิ่น จึงทำให้ชุมชนหันมาให้ความสำคัญกับการพัฒนาแหล่งน้ำคลองแม่ข่ามากขึ้น

3) พืชพรรณ

จากการสำรวจพื้นที่พบว่าในที่ดินและพื้นที่รอบข้างนั้นเต็มไปด้วยต้นไม้ใหญ่

รูปภาพที่ 5.28 แสดงต้นไม้ในที่ดินและด้านข้างโครงการ

4) ทัศนียภาพหรือมุมมอง (View)

ทิศเหนือ ทิศเป็นที่ดินเปล่า ทิวทัศน์โดยรอบจึงมีเพียงต้นไม้

ทิศตะวันออก ทิศเป็นที่ดินเปล่า ทิวทัศน์โดยรอบจึงมีเพียงต้นไม้

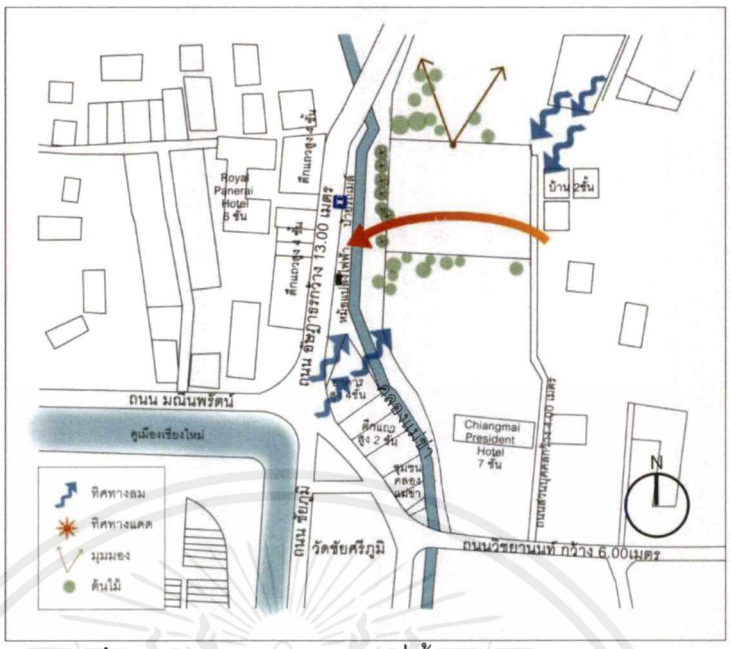
ทิศใต้ อาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น สามารถเห็นทิวทัศน์เขตคูเมืองได้จากชั้น 5 ของอาคารในโครงการ

ทิศตะวันตก อาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น

5) การวิเคราะห์แดด ลม ฝน (Orientation)

เนื่องจากพื้นที่บริเวณข้างเคียงนั้นเป็นที่ดินเปล่า ลมจึงสามารถพัดผ่านได้โดยไม่ถูกบังด้วยอาคาร จึงมีการถ่ายเทอากาศทางธรรมชาติโดยมีทิศทางตามรูปภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 5.29 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งตามลักษณะทางธรรมชาติ

5.2.3.2 **พิจารณาตามลักษณะที่เกิดจากการประดิษฐ์** (Artificial Conditions)

1) การศึกษาการเข้าถึงโครงการ Accessibility และระบบสัญจร (Circulation)

รูปภาพที่ 5.30 แสดงรูปตัดถนนและพื้นที่ในโครงการ

ถนนหน้าโครงการประกอบไปด้วยเส้นทางสัญจร 4 เลน มีความกว้างประมาณ 11.00 เมตร ในส่วนทางเท้านั้นกว้างฝั่งละ 1.5 เมตร โดยมีระดับพื้นดินต่างกัน 1.50 เมตร ซึ่งระดับถนนอัษฎาธร หรือถนนหน้าโครงการสูงกว่า 1.50 ดังนั้นในการออกแบบ จึงต้องมีการคำนึงถึงระดับพื้นในโครงการและการป้องกันน้ำท่วมภายในโครงการ ซึ่งอาจมีการแก้ปัญหาดังต่อไปนี้

- การถมที่ดิน
- การยกใต้ถุนอาคารเพื่อให้น้ำสามารถไหลผ่านใต้อาคารได้
- การขุดบ่อพักน้ำภายในโครงการ
- การวางระบบระบายน้ำผิวดิน เช่นการออกแบบรางระบายน้ำ พื้นที่ Softscape เพื่อให้น้ำสามารถซึมลงดินได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) การศึกษาที่ดินข้างเคียง

ทิศเหนือ ที่ดินว่าง

ทิศใต้ ที่ดินว่างและตึกแถวพาณิชย์สูง 2 ชั้น

ทิศตะวันออก ชุมชนหมู่บ้านและสนามเทนนิส

ทิศตะวันตก ติดถนนอัษฎาธรกว้าง 14 เมตรรวมทางเท้า ฝั่งตรงข้าม ถนนอาคารพาณิชย์ร้านอาหารสูง 4 ชั้นและ โรงแรม Royal Panerai Chiangmai

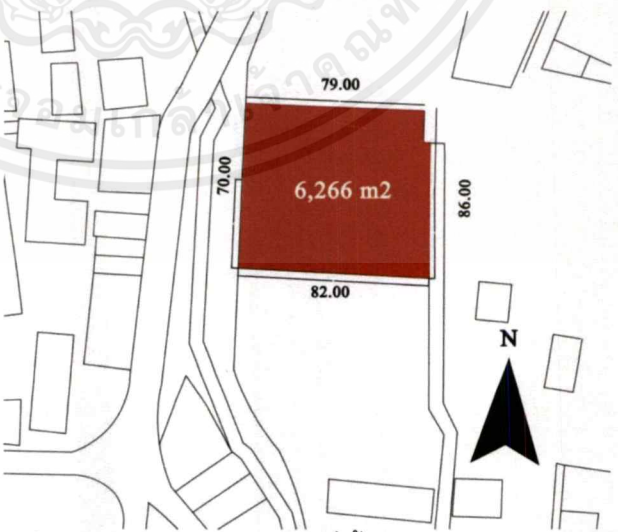
3) การศึกษาด้านกฎหมายและเทศบัญญัติ

จากคำนิยามที่ระบุในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 พบว่าโครงการนี้จัดอยู่ในประเภทอาคารสาธารณะ อาคารขนาดใหญ่ และอาคารสูง23เมตร จึงมีข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ตั้งโครงการดังนี้

<u>ที่ว่างภายนอกอาคาร</u> กำหนดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10ใน100ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

<u>แนวอาคารและระยะร่น</u>

- อาคารที่ก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- ความสูงอาคารต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ
- แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในพื้นที่ที่เป็นทางแยก และมีระยะห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งไม่น้อยกว่า 20 เมตร
- อาคารสาธารณะต้องมีพื้นที่ว่างโดยรอบไม่น้อยกว่า 6 เมตร



รูปภาพที่ 5.31 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งตามกฎหมายระยะร่นอาคาร

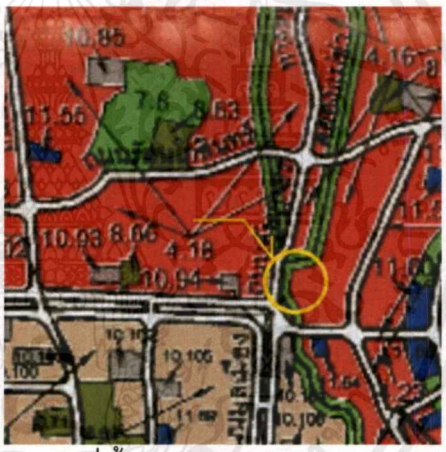
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) การศึกษากฎหมายผังเมือง

จากการศึกษาผังการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ทำเลโครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดงและเขียวอ่อน ซึ่งระบุรายละเอียดไว้ดังนี้

เขตพื้นที่สีแดงหมายเลข 4.16 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ไม่จำกัดความสูงและสัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน

เขตพื้นที่สีเขียวอ่อน ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่งเอกชนเป็นผู้ครอบครองให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการท่องเที่ยว ซึ่งพื้นที่สีเขียวอ่อนนั้นคือ คลองแม่ข่าที่ไหลผ่านหน้าที่ดินโครงการ จึงต้องมีการออกแบบสะพานเพื่อทำถนนเข้าโครงการ



รูปภาพที่ 5.32 แสดงที่ตั้งโครงการในผังเมืองรวมการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

จากการสรุปพื้นที่ใช้สอยภายในโรงแรมประกอบไปด้วยส่วนต่างๆดังนี้

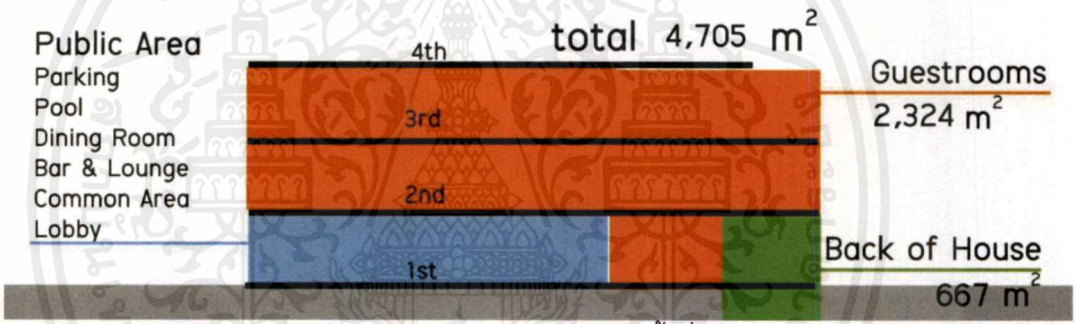
- พื้นที่ส่วนหน้าโครงการ 4,039 ตารางเมตร
- พื้นที่ส่วนหลังโครงการ 667 ตารางเมตร
- พื้นที่ทั้งหมด 4,705 ตารางเมตร

เมื่อพิจารณาพื้นที่ภายในโครงการทั้งหมด ทำให้สามารถประมาณความสูงอาคารและเนื้อที่ดินโครงการได้ดังนี้

อาคารสูง 3-4 ชั้น ซึ่งแต่ละชั้นสูง 4.00 เมตร ดังนั้นอาคารจึงสูงประมาณ 12.00 เมตร

ที่ดินอาคาร = พื้นที่อาคาร +พื้นที่ภูมิสถาปัตยกรรม + พื้นที่ระยะร่นกฎหมาย

ดังนั้นจึงประมาณที่ดินโครงการได้ 6,000 ตารางเมตร



รูปภาพที่ 5.33 แสดงตัวอย่างการจัดการพื้นที่ภายในอาคาร

จากการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการอย่างละเอียด พบว่าจากพื้นที่ดินโครงการ 6,266 ตารางเมตร เมื่อหักลบพื้นที่ในเขตระยะร่นออกแล้ว เหลือพื้นที่ดินสุทธิในการออกแบบอาคารทั้งหมด 4,500 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 6

ข้อมูลรายละเอียดทางสถาปัตยกรรม ที่มีผลต่อการออกแบบ

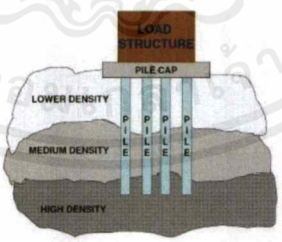
6.1 ระบบโครงสร้างอาคาร

การเลือกใช้โครงสร้างเพื่อออกแบบอาคาร ต้องคำนึงถึงความเหมาะสมกับประเภทอาคาร การใช้งานอาคาร ความรวดเร็วในการก่อสร้าง ความแข็งแรงและคงทนของโครงสร้าง งบประมาณในการก่อสร้าง และการดูแลบำรุงรักษาในอนาคต เนื่องจากโครงการนี้จัดอยู่ในประเภทอาคารสูงปานกลาง และเป็นอาคารประเภทที่พักอาศัย

6.1.1 ระบบโครงสร้างใต้ดิน

6.1.1.1 ฐานราก

ฐานรากเป็นส่วนประกอบที่รับน้ำหนักอาคารเพื่อถ่ายลงสู่ดิน ซึ่งประเภทของฐานรากที่เลือกใช้คือ ฐานรากวางบนเสาเข็ม (Piles Foundation)ใช้ในส่วนของโครงสร้างเสา และ ฐานแพ(Raft or Mat Footing)ใช้สำหรับโครงสร้าง Shear Wallในส่วนของคอร์ลิฟท์ที่มีพื้นที่กว้าง และต้องใช้เสาเข็มรับน้ำหนักจำนวนมาก



รูปภาพที่ 6.1 แสดงตัวอย่างฐานรากวางบนเสาเข็ม

ที่มา : https://civildigital.com/ วันที่สืบค้น : 1 ธันวาคม 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.1.2 ระบบโครงสร้างบนดิน

6.1.2.1 ระบบพื้น

เนื่องจากโรงแรมนี้มีความสูงอาคารเพียง3-4ชั้น ดังนั้นจึงเลือกใช้โครงสร้างเสา-คานซึ่งต้องมีช่วงระยะห่างเสา 3-8เมตร ความหนาพื้นอยู่ที่ 15 เซนติเมตร และมีระยะความหนาคานอยู่ที่ L/10

6.1.2.2 ระบบผนัง

- Glass Wall ผนังกระจกที่ประกอบด้วยกระจกและโครงสร้างที่ช่วยเสริมความแข็งแรงให้ผนังกระจก ซึ่งมีวิธีการติดตั้ง 4 ลักษณะคือ โครงสร้างเหล็ก โครงสานเหล็กรับแรงดึง โครงสันกระจก และโครงเคเบิลขึง
- ผนังยิปซั่ม หรือผนังเบา ผนังที่ใช้การก่อสร้างในระบบแห้งคือมีโครงคร่าวเหล็กเป็นโครงสร้างหลักและปิดทับด้วยวัสดุยิปซั่มบอร์ด ผนังชนิดนี้มีข้อดีที่การก่อสร้างง่าย แต่ในขณะเดียวกันก็มีข้อเสียในเรื่องของการเจาะผนังเพิ่มเติมเนื่องจากอาจเกิดความเสียหายกับผนังได้ นอกจากนั้นความชื้นและเสียงยังเป็นอีกปัญหาหนึ่งของผนังประเภทนี้ ดังนั้นจึงนิยมใช้กับผนังตกแต่งที่มีการปรับเปลี่ยนบ่อย จึงทำให้เหมาะกับพื้นที่สาธารณะ บริเวณโถงส่วนกลาง
- ผนังก่ออิฐฉาบปูน
- ผนังคอนกรีตสำเร็จรูป เป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กหล่อสำเร็จที่ขึ้นรูปมาจากโรงงานพร้อมติดตั้งที่หน้างานจริง โดยมีการเจาะช่องประตูหน้าต่างสำเร็จรูปมาจากโรงงาน เหมาะสำหรับโครงการที่เป็นคอนโด บ้านจัดสรร ซึ่งมีระบบโมดูลาร์ ทำให้ก่อสร้างได้รวดเร็วและประหยัดต้นทุน อีกทั้งยังสามารถป้องกันการรบกวนเสียงได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.1.2.3 ระบบหลังคา

โครงสร้างหลังคาที่เลือกใช้มี 2 ประเภทดังนี้

- หลังประเภท Flat Slab เนื่องจากดาดฟ้าต้องเตรียมพื้นที่สำหรับงานระบบเช่น ถังจ่ายน้ำและเครื่องสูบน้ำ คอยล์ร้อนเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น ดังนั้นจึงอาจมีการเสริมคานในพื้นที่บางส่วนเพื่อรับน้ำหนักที่เพิ่มขึ้น
- หลังคาโครงสร้างเหล็กเช่น หลังคาปั้นหยา หรือหลังคาจั่ว

6.2 ระบบไฟฟ้ากำลังและแสงสว่าง

6.2.1 ระบบกระแสไฟฟ้ากำลัง

กระแสไฟฟ้าหลักภายในโรงแรมนั้นถูกจ่ายมาจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีขนาดแรงเคลื่อน 12kV ซึ่งต่อจากสายเมนกระแสแรงสูงเข้าโครงการผ่านการแปลงกระแสไฟฟ้าให้มีแรงเคลื่อนต่ำลงจากหม้อแปลงไฟฟ้า หลังจากแปลงกระแสไฟฟ้าแล้วสามารถแบ่งกระแสไฟฟ้าแรงต่ำเป็น 2 ขนาดดังนี้

1) ขนาดแรงดันไฟฟ้า 220 V ใช้สำหรับระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และเครื่องใช้ไฟฟ้าทั่วไป
2) ขนาดแรงดันไฟฟ้า 380 V ใช้สำหรับจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ และระบบลิฟต์เป็นต้น

ซึ่งห้องไฟฟ้าหลักเป็นห้องสำหรับติดตั้งอุปกรณ์ตัดตอนไฟฟ้าสำหรับหม้อแปลงไฟฟ้า และอุปกรณ์ตัดตอนไฟฟ้าแรงต่ำ แผงจ่ายไฟฟ้าอาคาร มิเตอร์ไฟฟ้าแรงต่ำอาคาร การเลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมันซึ่งมีการติดตั้งภายนอกอาคาร และมีห้องไฟฟ้าซึ่งประกอบไปด้วย MDB อยู่ชั้นล่างใกล้กับหม้อแปลงไฟฟ้าและสามารระบายอากาศได้ นอกจากนั้นขนาดห้องไฟฟ้าหลักพิจารณาจากโหลดไฟฟ้าภายในโครงการ

<u>การคำนวณโหลดไฟฟ้า</u>

ตารางที่ 6.1 แสดงการประมาณโหลดไฟฟ้าตามประเภทอาคาร

ชนิดอาคาร	โหลดต่อพื้นที่ (VA/m^2)
โรงแรม - อาคารขนาดใหญ่ - ต่อห้องพัก	 40-80 3.5-4.5 kVA
ที่จอดรถ	30

ที่มา : http://montri.rmutl.ac.th/old/ee/04210436Design/009.pdf

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การคำนวณโหลดไฟฟ้า

พื้นที่สาธารณะ 1,775 ตารางเมตร โหลดไฟฟ้า 1,775 x 40 = 53,250 VA

ห้องพักจำนวน 65 ห้อง โหลดไฟฟ้า 65 x 4500 = 292,500 VA

พื้นที่จอดรถ 1,242 ตารางเมตร โหลดไฟฟ้า 1,242 x 30 = 37,260 VA

รวมโหลดไฟฟ้าทั้งโครงการ 383,010 VA = 38.3 kVA

อาคารที่มีโหลดไฟฟ้า 1,000 kVA ต้องการพื้นที่ห้องไฟฟ้า 150 ตารางเมตร (ที่มา หนังสือเทคโนโลยีอาคาร) ดังนั้นโครงการนี้จึงต้องการห้องไฟฟ้า 80 ตารางเมตร นอกจากห้องกระแสไฟฟ้าหลักแล้วยังต้องมีห้องเครื่องกำเนิดกระแสไฟฟ้าสำรอง (Generator) ในกรณีที่ระบบกระแสไฟฟ้าภายในขัดข้อง ต้องมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองเพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ระบบสัญญาณเหตุเพลิงไหม้ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ เป็นต้น พร้อมทั้งมีความสูงจากพื้นถึงฝ้า 5.00 เมตร

6.2.2 ระบบกระแสไฟฟ้าแสงสว่าง

พื้นที่ที่มีการใช้งานต่างกัน จึงต้องการความเข้มของแสงที่ต่างกันตามประเภทห้องต่างๆ ดังนี้

ตารางที่ 6.2 แสดงความเข้มแสงสว่างภายในอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

ลำดับ	สถานที่ (ประเภทการใช้)	หน่วยความเข้มของแสงสว่าง ลักษ์ (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 (บริเวณที่พักผู้โดยสาร)	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

ที่มา : พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.2522

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.3 ระบบสุขาภิบาล

ระบบสุขาภิบาลและระบบการเดินท่อของโรงแรมสามารถจำแนกเป็น 4 ประเภทคือ ระบบน้ำใช้ (Water Supply) ระบบทำน้ำร้อน (Hot Water Supply) ระบบบำบัดน้ำทิ้ง (Waste Water Treatment)

6.3.1 ระบบน้ำใช้ (Water Supply)

น้ำใช้ หมายถึง น้ำที่ใช้สำหรับการอุปโภคบริโภค เช่น การประกอบอาหาร การทำความสะอาด เป็นต้น โดยแหล่งที่มาของน้ำนั้นมาจากการประปาจังหวัด และมีการจ่ายน้ำไปยังที่หมายของระบบน้ำใช้ ดังนั้นน้ำจะต้องมีความดันในท่อขั้นต่ำตามประเภทการใช้งาน เช่นสุขภัณฑ์แบบฟลัชวาล์วต้องการความดันขั้นต่ำ 20 ปอนด์ต่อตารางนิ้ว ในขณะที่โครงการโรงแรมบูติกนั้นมีความสูงอาคารเพียง3-4ชั้น ดังนั้นจึงเลือกใช้ระบบการจ่ายน้ำแบบ Upfeed Distribution System) ทำให้ต้องมีห้องปั๊มและถังสำรองน้ำบริเวณชั้น1 ซึ่งองค์ประกอบระบบน้ำใช้มีดังต่อไปนี้

6.3.1.1 ถังสำรองน้ำ

มีหน้าที่เก็บน้ำให้เพียงพอต่อการใช้อาคารนั้นๆ โดยตั้งในบริเวณพื้นดินหรือฝังใต้ดิน สามารถคำนวณปริมาณน้ำใช้เพื่อหาขนาดถังสำรองน้ำได้ดังนี้

ตารางที่ 6.3 แสดงปริมาณการใช้น้ำแยกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	ปริมาณการใช้น้ำ		ระยะเวลาการใช้น้ำ ชั่วโมง/วัน	ความต้องการน้ำสูงสุด นับเป็นจำนวนเท่าเมื่อเทียบกับการใช้น้ำเฉลี่ย
	ไม่ทราบจำนวนผู้ใช้อาคาร	ทราบจำนวนผู้ใช้ ลิตร/คน/วัน		
1) โรงแรม	1.2-1.5 ล บ . ม./ห้อง/วัน	200-600	11	3.0
2) ภัตตาคาร		75-100	11	2.5
3) สำนักงาน	9 ตร.ม./คน	75	8-9	2.0-2.5

ที่ ม า : IRC Technical Paper No.19 'Guidelines on Health Aspects of Plumbing' 1982.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การคำนวณ

1) โรงแรม

จำนวนปริมาณน้ำใช้ต่อวัน 1.2 x 69 = 82.8 ลบ.ม. (82,800 ลิตร)

ช่วงเวลาทำการ 11 ชั่วโมง/วัน

2) ห้องอาหาร (77 คน)

จำนวนปริมาณน้ำใช้ต่อวัน 100 x 77 = 7,700 ลิตร

ช่วงเวลาทำการ 11 ชั่วโมง/วัน

3) สำนักงาน (จำนวนบุคลากร 24 คน)

จำนวนปริมาณน้ำใช้ต่อวัน 24 x 75 = 1,800 ลิตร

ดังนั้นทั้งโครงการมีปริมาณการใช้น้ำ 82,800+7,700+1,800 = 92,300 ลิตร

ช่วงเวลาทำการ 11 ชั่วโมง

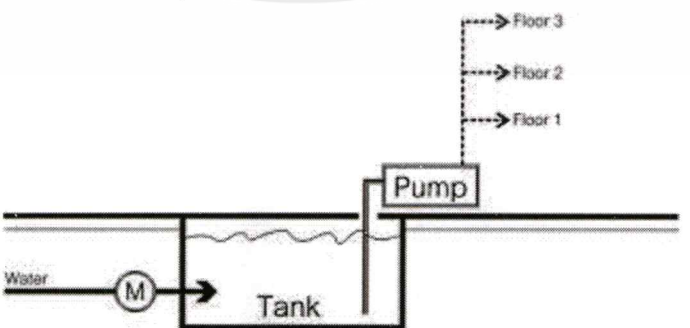
ปริมาณน้ำที่จ่ายเข้าในช่วงทำการ 11 x 3,000 = 33,000 ลิตร

ในช่วงทำการน้ำจ่ายเข้าน้อยกว่าที่ต้องการใช้จริง 92,300 - 33,000=59,300 ลิตร

ดังนั้นถังสำรองน้ำต้องมีความจุไม่น้อยกว่า 59.300 ลบ.ม.

6.3.1.2 เครื่องสูบน้ำ

อุปกรณ์ในระบบส่งจ่ายน้ำ ในการส่งน้ำขึ้นในแนวตั้งจากล่างขึ้นบน ถ้าแรงดันในท่อส่งน้ำไม่สูง เครื่องสูบน้ำทำหน้าที่ในการเพิ่มความดันในท่อส่งน้ำ โดยประเภทของเครื่องสูบน้ำที่ใช้ในการส่งน้ำจากถังสำรองน้ำไปยังห้องพักชั้นบนอาคารคือ Booster Pump เครื่องสูบน้ำแบบใบพัดหอยโข่ง แรงดันสูงและปานกลาง สามารถกำหนดขนาดห้องปั๊มน้ำจากพื้นที่อาคารได้ดังนี้ อาคารที่มีพื้นที่ใช้สอย 10,000 ตารางเมตร ต้องการพื้นที่ห้องปั๊ม 50 ตารางเมตร (ที่มา หนังสือเทคโนโลยีอาคาร)



รูปภาพที่ 6.2 แสดงตัวอย่างการทำงานของระบบการจ่ายน้ำแบบup feed

ที่มา : http://thesis-5100704.blogspot.com/p/3.html, สืบค้นเมื่อวันที่ 15 เม.ย. 2561

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.3.2 ระบบทำน้ำร้อน (Hot Water Supply)

ระบบทำน้ำร้อนถือได้ว่ามีความจำเป็นสำหรับโรงแรมที่ได้มาตรฐาน เพื่อให้บริการแก่แขกที่มาพัก โดยใช้หม้อทำน้ำร้อนระบบฮีทปั๊ม(Heat Pump) เป็นเครื่องทำน้ำร้อนประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิภาพมากกว่าเครื่องทำน้ำร้อนระบบอื่น โดยหลักการทำงานของ Heat Pump คือ เครื่องจะเปลี่ยนพลังงานความร้อนในอากาศ มาเป็นพลังงานความร้อนที่สามารถนำไปใช้งานได้ โดยถ่ายเทความร้อนให้กับน้ำ ระบบประกอบด้วยอุปกรณ์หลักดังนี้

6.3.2.1 ชุดคอยล์ร้อน (Condenser)

มีหน้าที่ระบายความร้อนจากสารทำงานไปสู่แหล่งระบายความร้อน

6.3.2.2 ชุดคอยล์เย็น (Evaporator)

ทำหน้าที่ดูดความร้อนจากแหล่งความร้อน

6.3.2.3 เครื่องอัดไอ (Compressor)

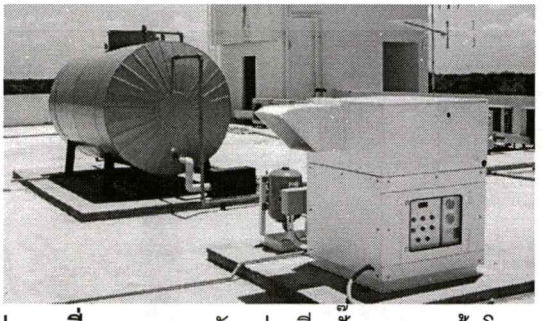
ทำหน้าที่อัดไอของสารทำงาน (Working Substance) ให้มีอุณหภูมิสูงกว่าอุณหภูมิรอบ Condenser เพื่อการถ่ายเทความร้อนออกจากสารทำงาน

6.3.2.4 Expansion Valve หรือ วาล์วขยายตัว

ในกรณีที่ระบบมีขนาดเล็กจะใช้ท่อขนาดเล็ก (Capillary Tube) แทน มีหน้าที่ลดความดันของสารทำงาน

6.3.2.5 อุปกรณ์เสริม

ได้แก่ ถังน้ำหุ้มฉนวน มีหน้าที่สำคัญสองประการด้วยกันคือ กักเก็บน้ำเพื่อให้เพียงพอกับความต้องการของอาคาร และเพื่อแบ่งระดับอุณหภูมิน้ำในกรณีที่มีมากกว่าหนึ่งถัง นอกจากนั้นจะมีอุปกรณ์ประกอบอื่นๆ ได้แก่ ปั๊มน้ำ ชุดควบคุมและวัดความดัน ชุดควบคุมและวัดอุณหภูมิ ชุดควบคุมและตรวจวัดค่าทางไฟฟ้า



รูปภาพที่ 6.3 แสดงตัวอย่างฮีทปั๊มบนดาดฟ้าโรงแรม

ที่มา : http://www.advancethermo.com วันที่สืบค้น : 1 ธันวาคม 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.3.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment)

6.3.3.1 บ่อดักไขมัน

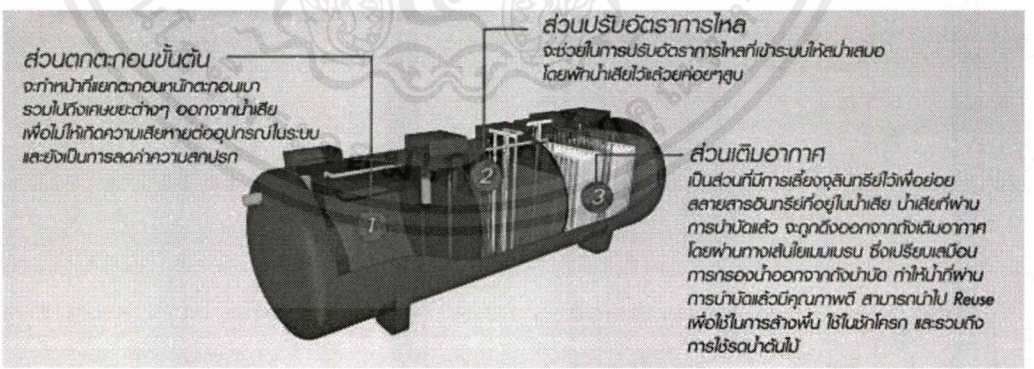
เนื่องจากน้ำทิ้งที่มาจากห้องครัวนั้นมักมีปริมาณไขมันที่สูงกว่าปกติ ซึ่งถ้าไม่มีการกำจัดก่อนปล่อยสู่น้ำทิ้ง อาจเกิดปัญหาไขมันอุดตันท่อน้ำทิ้ง จึงต้องมีบ่อดักไขมันอยู่ใกล้แหล่งเกิดน้ำเสียให้มากที่สุด

6.3.3.2 บ่อดักขยะ

บ่อดักขยะเป็นบ่อแยกวัตถุที่ปนอยู่ในน้ำทิ้งออกโดยการใช้ตะแกรงดักตะกอนของเสียในระบบระบายน้ำเสียจากอาคารและพื้นที่โดยรอบก่อนออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ มักทำมาจากคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.)

6.3.3.3 ระบบบำบัดน้ำโสโครก

น้ำโสโครกเป็นน้ำเสียประเภทหนึ่งที่ประกอบด้วยสิ่งปฏิกูลได้แก่ อุจจาระหรือปัสสาวะ ซึ่งประกอบด้วยของเสียเป็นจำนวนมาก จึงต้องมีการบำบัดเป็นพิเศษก่อนปล่อยลงสู่ท่อน้ำทิ้งสาธารณะ เพื่อความเหมาะสมจึงเลือกใช้ระบบบำบัดประเภทเลี้ยงตะกอน (Activated Sludge) ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำโสโครกทางชีววิทยาอาศัยจุลชีพในการย่อยสลาย และดูดซับ เปลี่ยนเป็นตะกอนจุลชีพ มีส่วนประกอบสองส่วนคือ ถังเติมอากาศ(Aeration Tank) และถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) ซึ่งระบบนี้มีประสิทธิภาพในการกำจัดมลสารสูง เหมาะกับโรงแรม ที่มีปริมาณน้ำโสโครกสูง



รูปภาพ 6.4 แสดงตัวอย่างถังบำบัดสำเร็จรูปด้วยระบบเลี้ยงตะกอน

ที่มา : http://www.premier-products.co.th วันที่สืบค้น : 1 ธันวาคม 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.4 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

6.4.1 ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศนั้นถูกออกแบบเพื่อควบคุมอุณหภูมิและความชื้นให้อยู่ในช่วงความสบายของผู้ที่อยู่ในอาคาร โดยการเลือกประเภทของระบบปรับอากาศนั้นขึ้นอยู่กับรูปแบบการใช้งานของอาคาร ความสะดวกในการใช้งาน และความสะดวกในการซ่อมบำรุง ซึ่งโรงแรม แบ็คแพ็คเกอร์นั้นจัดอยู่ในประเภทโรงแรมขนาดเล็ก การใช้งานพื้นที่ภายในมีความยืดหยุ่น ประกอบไปด้วยห้องที่มีการใช้งานที่ต่างกัน ดังนั้นการเลือกประเภทระบบปรับอากาศจึงแบ่งตามพื้นที่การใช้งานดังนี้

6.4.1.1 ห้องพัก

ระบบปรับอากาศภายในห้องพักนั้นต้องเป็นระบบที่สามารถควบคุมสภาวะอุณหภูมิ ความชื้นตามความต้องการของผู้เข้าพัก ในการพิจารณาระบบปรับอากาศภายในห้องพักนั้นต้องคำนึงขนาดการทำความเย็นของพื้นที่ด้วย โดยห้องพักภายในโครงการนั้นมีพื้นที่ทั้งหมด 2,150 ตารางเมตร

<u>การคำนวณขนาดการทำความเย็น</u>

ตารางที่ 6.4 แสดงค่าตัวแปรในการคำนวณขนาดการทำความเย็น

ค่าตัวแปร	ประเภทการใช้งานของพื้นที่
700-800	ห้องนอนหรือห้องที่มีการใช้แอร์ช่วงกลางคืน
800-900	ห้องที่มีการใช้แอร์ช่วงกลางวัน
900-1000	ห้องทำงานที่มีความร้อนสูง มีฝ้าสูง ใช้แอร์ช่วงกลางวัน
1,000-1,200	ร้านค้า ร้านอาหาร หรือสำนักงานที่มีผู้ใช้งานจำนวนมาก

ที่มา : http://www.theaircond.com/btucalculation.htm

เนื่องจากห้องพักนั้นมีการใช้งานในช่วงกลางคืนจึงใช้ค่าตัวแปร 700

BTU = 700 x 2150 = 1,505,000 BTU = 125 ตันความเย็น

เนื่องจากขนาดการทำความเย็นไม่สูงและการใช้งานของพื้นที่มีความยืดหยุ่น ดังนั้นจึงเลือกพิจารณาระบบปรับอากาศแบบ split type และ VRF ซึ่งมีขนาดการทำความเย็นตั้งแต่1-50ตัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type)

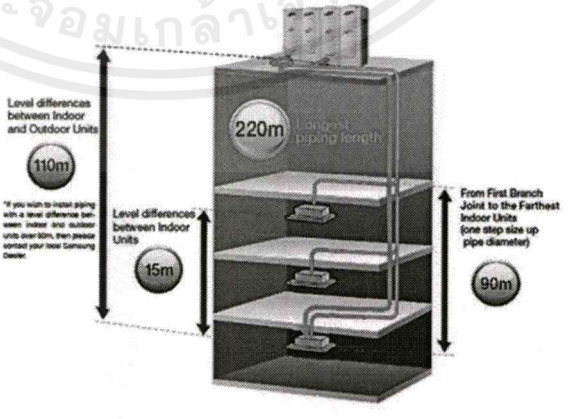
เป็นระบบปรับอากาศที่ติดตั้งง่าย มีความยืดหยุ่นในการใช้งานสูงแต่มีประสิทธิภาพต่ำ มีความสะดวกในการซ่อมแซม และไม่จำเป็นต้องเตรียมพื้นที่สำหรับห้องเครื่อง เพียงแต่ต้องมีการออกแบบพื้นที่สำหรับวางชุดคอยล์ร้อนภายนอกห้องพัก

รูปภาพที่ 6.5 แสดงเครื่องปรับอากาศประเภทแยกส่วน

ที่มา : https://www.lazada.com วันที่สืบค้น : 1 ธันวาคม 2560

2) ระบบปรับอากาศแบบ VRF (Variable Refrigerant Flow System)

ระบบปรับอากาศที่มีการทำงานคล้ายกับระบบแยกส่วน คือประกอบไปด้วย คอยล์เย็น(Fan Coil Unit), คอยล์ร้อน (Condensing Unit) และ คอมเพรสเซอร์ (Compressor) โดยมีระบบที่เสริมมาคือ ระบบควบคุม Inverter ทำให้สามารถเดินท่อน้ำยาแอร์ในระยะไกลและสามารถรวมคอยล์ร้อนหลายเครื่องไว้ด้วยกันได้ ทำให้ไม่ต้องคำนึงถึงการออกแบบพื้นที่วางคอยล์ร้อนในแต่ละห้องพัก แต่ต้องเตรียมพื้นที่วางคอยล์ร้อนบนชั้นดาดฟ้าและช่องเดินท่อน้ำยาแอร์ นอกจากนั้นระบบนี้ยังประหยัดพลังงานมากกว่าระบบแยกส่วน แต่ข้อเสียของระบบนี้คือมีความยากในการซ่อมแซม



รูปภาพที่ 6.6 แสดงเครื่องปรับอากาศประเภทVRF

ที่มา : http://www.rrproductair.com วันที่สืบค้น : 1 ธันวาคม 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.4.1.2 **พื้นที่สาธารณะ**

เนื่องจากพื้นที่สาธารณะมีพื้นที่ที่ต้องการปรับอากาศเพียง 1,100 ตารางเมตร สามารถคำนวณขนาดการทำความเย็นได้ดังนี้

จากพื้นที่สาธารณะมีผู้ใช้งานจำนวนมาก และบางส่วนใช้ฝ้าที่สูงกว่าปกติจึงใช้ค่าตัวแปร 1,000 และใช้สูตร BTU = (พื้นที่การใช้งาน x ความสูงห้อง x ค่าตัวแปร) / 3

BTU = (1,100 x 1000 x 4)/ 3 = 1,470,000 BTU = 122 ตันความเย็น

จากการคำนวณขนาดการทำความเย็นพื้นที่สาธารณะพบว่าต้องการทำความเพียง 122 ตัน ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่นั้นช่วงเวลาการใช้งานที่แน่นอน ยกเว้นบางห้อง เช่นห้องจัดเลี้ยง ดังนั้นจึงเลือกพิจารณาระบบปรับอากาศแบบVRF และแบบแยกส่วน(Split Type)ในบางพื้นที่ โดยพื้นที่ตั้งคอยล์ร้อนนั้นจะอยู่ชั้นPodium แยกกับส่วนของห้องพัก

รูปภาพที่ 6.7 แสดงตัวอย่าง Fan Coil Unit ของระบบปรับอากาศ VRF
ที่มา : http://bigreddog.com วันที่สืบค้น : 1 ธันวาคม 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.4.2 ระบบระบายอากาศ

ตามกฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้มีการระบายอากาศในอาคารเช่น ห้องพัก ห้องน้ำ ทางเดินนอกห้องพัก ห้องครัวและห้องซักรีด ซึ่งวิธีการระบายอากาศนั้นแบ่งเป็น 2 วิธีดังต่อไปนี้

6.4.2.1 การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

ใช้เฉพาะพื้นที่ที่ผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านสามารถเปิดออกสู่ภายนอกได้ โดยการเจาะช่องเปิดเช่น ประตู หน้าต่างหรือบานเกล็ด โดยพื้นที่ช่องเปิดต้องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

6.4.2.2 การระบายอากาศโดยวิธีกล

หลักการทำงานของระบบระบายอากาศแบบกลนั้นเริ่มจากการเติมอากาศบริสุทธิ์เข้าในอาคารโดยมีการกรองอากาศก่อนเติม ซึ่งวิธีการเติมอากาศประกอบด้วย 2 วิธีคือ

- การเติมอากาศโดยใช้พัดลมติดผนังโดยตรง
- การเติมโดยระบบจ่ายลมผ่านท่อส่งลม(Air Duct System) โดยจะต้องมีการระบายออกนอกอาคารเพื่อให้เกิดการหมุนเวียนและถ่ายเทอากาศ อุปกรณ์ในระบบประกอบด้วย พัดลมและโบลเวอร์ ระบบท่อส่งลม ฝาชีระบายควัน วาล์วปรับปริมาณลม และระบบกำจัดกลิ่นและฝุ่น

นอกจากนั้นพื้นที่ที่ต้องมีการระบายอากาศเป็นพิเศษเช่นห้องครัวและห้องซักรีดนั้นต้องมีการเตรียมพื้นที่ฝ้าสำหรับท่อระบายควันหรือท่อระบายอากาศที่มีขนาดใหญ่กว่าปกติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.5 ระบบป้องกันและควบคุมอัคคีภัย

อุปกรณ์หลักโดยทั่วไปประกอบด้วย อุปกรณ์ตรวจจับ (Detector) ทำหน้าที่ตรวจจับสัญญาณอัคคีภัย และแผงควบคุมทำหน้าที่เป็นศูนย์ควบคุมรวมของอุปกรณ์ตรวจจับเพลิง และส่งสัญญาณต่อไปให้กระดิ่งแจ้งเหตุทำงานพร้อมกับส่งสัญญาณให้ระบบดับเพลิงฉีดสารดับเพลิง

6.5.1 อุปกรณ์ส่งสัญญาณอัคคีภัยอัตโนมัติ (Fire Alarm System)

อุปกรณ์ตรวจจับสัญญาณอัคคีภัยที่ติดตั้งตามจุดต่างๆในอาคาร โดยทั่วไปจะติดตั้งสายสัญญาณไปยังจุดควบคุมอาคาร (Control Room) เมื่อเกิดเหตุ สามารถแบ่งได้ 2 ชนิดดังนี้

6.5.1.1 อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector)

อุปกรณ์ตรวจจับที่มีผลตอบสนองเมื่อมีเหตุเพลิงไหม้เกิดขึ้นที่มีลักษณะความร้อนสูงอย่างรวดเร็ว นิยมติดตั้งในบริเวณ ที่จอดรถ ห้องแช่แข็ง ห้องซักรีด ห้องครัว

6.5.1.2 อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)

เป็นการตรวจจับที่รวดเร็วในระยะเริ่มแรกการเกิดควัน นิยมติดตั้งในบริเวณ ห้องพัก พื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น

ตารางที่ 6.5 แสดงระยะติดตั้งและพื้นที่อุปกรณ์ตรวจจับควัน และความร้อน

ชนิดตรวจจับ	พื้นที่การตรวจจับ (ตารางเมตร)	ระยะห่างระหว่างอุปกรณ์ (เมตร)	ความสูงเพดาน (เมตร)
Heat Detector	70	6	4.00
Smoke Detector	150	9	4.00

ที่มา : ร.ศ.สมศักดิ์ ธรรมเวชวิถี (2555 : 127)

6.5.2 ระบบดับเพลิง (Fire Extinguishing System)

ระบบสัญญาณเตือนภัยจะสมบูรณ์ได้ต้องประกอบด้วยระบบดับเพลิง ซึ่งประกอบไปด้วยส่วนต่างๆดังนี้

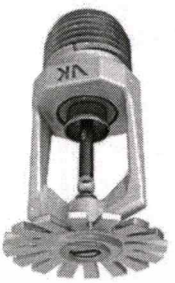
6.5.2.1 ระบบหัวฉีดดับเพลิงอัตโนมัติ Sprinkler System

- ระบบที่ใช้น้ำเป็นสารดับเพลิง
- ระบบที่ใช้ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ เหมาะกับห้องเครื่อง ห้องไฟฟ้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภทหัวกระจายน้ำดับเพลิง

- หัวทิ่ม Pendant Type ติดตั้งบริเวณมีฝ้าอาคารและไม่ต้องการความสวยงาม



รูปภาพที่ 6.8 แสดงหัวกระจายน้ำดับเพลิงชนิดหัวทิ่ม

ที่มา : http://www.vikinggroupinc.com/ วันที่สืบค้น : 1 ธันวาคม 2560

- หัวหงาย Upright Type ติดตั้งบริเวณที่จอดรถ

รูปภาพที่ 6.9 แสดงหัวกระจายน้ำดับเพลิงชนิดหัวหงาย

ที่มา : http://s3.supplyhouse.com/ วันที่สืบค้น : 1 ธันวาคม 2560

- ชนิดในฝ้าเพดาน Conceal Type ติดตั้งบริเวณในอาคารที่มีการออกแบบฝ้าและต้องการซ่อนหัวกระจายน้ำ

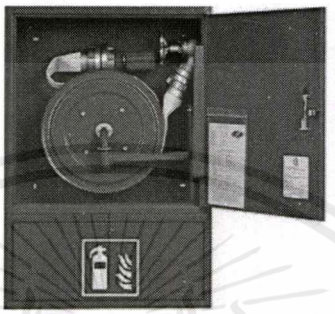
รูปภาพที่ 6.10 แสดงหัวกระจายน้ำดับเพลิงชนิดในฝ้าเพดาน

ที่มา : http://www.americanfirehose.com/ วันที่สืบค้น : 1 ธันวาคม 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.5.2.2 **ระบบสายฉีดน้ำดับเพลิง** Fire Hose

ประกอบด้วยสายฉีดน้ำดับเพลิง ท่อยืน และเครื่องดับเพลิงแบบมือ โดยตำแหน่งที่ตั้งระบบสายฉีดดับเพลิงนั้นอยู่บริเวณบันไดหนีไฟ ควรมีระยะห่างระหว่างตู้ระบบสายฉีดไม่เกิน60เมตร เนื่องจากสายนั้นมีความยาวแค่ 30 เมตรเท่านั้น



รูปภาพที่ 6.11 แสดงFire Hose Cabinet

ที่มา : http://starssafety.starssafety.com วันที่สืบค้น : 1 ธันวาคม 2560

6.6 สรุปข้อมูลรายละเอียดทางสถาปัตยกรรมที่มีผลต่อการออกแบบ

การจัดวางห้องงานระบบ สามารถแบ่งเป็นชั้นต่างๆได้ดังนี้

- ชั้นใต้ดินที่มีการวางถังสำรองน้ำและเครื่องสูบน้ำ รวมทั้งระบบบำบัดน้ำเสีย
- ชั้นที่1 มีการวางห้องไฟฟ้าหลักที่ประกอบไปด้วยหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน Transformer MDB Generator
- ชั้นบนสุดของPodium หรือชั้นเหนือที่จอดรถมีการวางคอยล์ร้อนเครื่องปรับอากาศ
- ชั้นดาดฟ้า เป็นชั้นที่มีการตั้งอุปกรณ์ในงานระบบปรับอากาศcondensing unit

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 7

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการลงทุน

7.1 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

ในการสรุปจำนวนห้องพักโรงแรมบูติกระดับ3ดาวนั้นเริ่มจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการลงทุน เพื่อให้มั่นใจว่ากิจการนั้นสามารถดำเนินได้และมีโอกาสที่ธุรกิจจะประสบความสำเร็จ ดังนั้นจึงเริ่มจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดเช่นการศึกษาและวิเคราะห์นักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่และจำนวนห้องพักในโรงแรมระดับ3ดาวในเชียงใหม่ เพื่อที่จะสามารถคาดคะเนขนาดของตลาดหรือจำนวนห้องพักในโครงการ ซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการศึกษาดังนี้

7.1.1 การวิเคราะห์นักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่

เพื่อการรองรับนักท่องเที่ยวทั่วไปและนักท่องเที่ยวอิสระซึ่งคือผู้ใช้งานหลักภายในโครงการ จึงอาศัยสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดในการศึกษาข้อมูล เพื่อการวิเคราะห์จำนวนห้องพักภายในโครงการจึงต้องศึกษาข้อมูลดังนี้

7.1.1.1 จำนวนนักท่องเที่ยว

ตารางที่ 7.1 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ปีพ.ศ.2556-2559

	2556	2557	2558	2559
นักท่องเที่ยวทั้งหมด	5,590,080	6,928,155	7,425,772	7,683,120
อัตราการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว		67%	67%	68%

ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่ (2560)

จากการศึกษาสถิติจำนวนนักท่องเที่ยว ตั้งแต่ปี 2556-2559 พบว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปีพ.ศ. 2557 ซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวจากปี2556-2557เป็นร้อยละ24คิดเป็นจำนวน1,338,075คน ถึงแม้ว่าในปี 2558และ2559 นั้นมีจำนวนเพิ่มขึ้นไม่มาก อาจเป็นเพราะสภาพเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศของปีนั้น แต่กรมการท่องเที่ยวเชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นั้นมีการสนับสนุนการท่องเที่ยวในจังหวัดอย่างต่อเนื่อง โดยหันมาส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงกิจกรรมแบบท้าทายในกลุ่มนักท่องเที่ยววัยรุ่นและวัยทำงานมากขึ้น ซึ่งจัดอยู่ในกลุ่มนักท่องเที่ยวระดับกลางและจัดอยู่ในกลุ่มลูกค้าโครงการเดียวกัน นอกจากนั้นหากพิจารณาจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดพบว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกปี ดังนั้นจึงนับเป็นโอกาสสำหรับธุรกิจโรงแรม และเพื่อการวิเคราะห์จำนวนห้องพักจึงต้องมีการศึกษาจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงไฮซีซั่นและโลว์ซีซั่นเพิ่มเติมดังนี้

ตารางที่ 7.2 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติในช่วง High-Low Season จังหวัดเชียงใหม่ปีพ.ศ.2559

นักท่องเที่ยว	High Season		Low Season	
	Q1 มกราคม-มีนาคม	Q4 ตุลาคม-ธันวาคม	Q2 เมษายน-มิถุนายน	Q3 กรกฎาคม-กันยายน
ชาวไทย	1,434,467	1,488,519	1,148,628	919,268
ชาวต่างชาติ	752,624	630,026	608,403	633,134
รวม	**2,187,091**	**2,118,545**	**1,757,031**	**1,552,402**
รวมในช่วงฤดูกาล		**4,305,636**		**3,309,433**

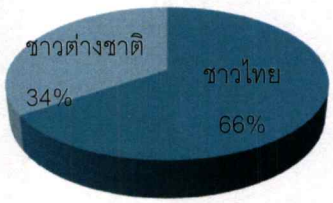
ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่ (2560)

จากการศึกษาสถิติข้อมูลทำให้สามารถจำแนกจำนวนนักท่องเที่ยว ตามฤดูกาลที่นักท่องเที่ยวนิยมเดินทางเข้ามาได้ดังนี้

- ช่วงไฮซีซั่นหรือช่วงเดือนมกราคมถึงมีนาคม และ เดือนตุลาคมถึงธันวาคมเป็นระยะเวลา 6 เดือนนั้น เป็นฤดูกาลที่นักท่องเที่ยวเดินทางมาท่องเที่ยวเชียงใหม่เป็นจำนวนมากถึง 4,305,636 คน โดยเฉลี่ยแล้วมีจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาเชียงใหม่เป็นจำนวน 717,606 คน ต่อเดือน
- ในขณะที่ช่วงโลว์ซีซั่นหรือ ช่วงกลางปีคือเดือนเมษายนถึงกันยายนเป็นระยะเวลา 6 เดือนนั้น มีนักท่องเที่ยว Non-Package Tour ถึง 3,309,433คน ซึ่งโดยเฉลี่ยแล้วมีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางมาเชียงใหม่เป็นจำนวน 551,572 คน ต่อเดือน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนภูมิที่ 7.1 แสดงอัตราส่วนนักท่องเที่ยว ชาวไทยและต่างประเทศที่เดินทางมาเชียงใหม่ปีพ.ศ.2559



ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่ (2560)

ตารางที่ 7.3 แสดงสัดส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวประเทศต่างๆในจังหวัดเชียงใหม่ ปีพ.ศ.2559

นักท่องเที่ยวต่างประเทศ	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
เอเชีย	1,132,925	43.2%
ยุโรป	688,873	26.3%
อาเซียน	214,049	8.2%
อเมริกา	212,981	8.1%
โอเชียเนีย	157,643	6.0%
ตะวันออกกลาง	109,324	7.2%
แอฟริกา	9,962	0.4%
อื่นๆ	95,440	3.6%
รวม	2,621,197	100.0%

ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่ (2560)

ซึ่งหากพิจารณาอัตราส่วนนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศแล้ว พบว่าชาวไทยมีจำนวนมากกว่าชาวต่างชาติเป็นอัตราส่วน 66 : 34 ซึ่งจากสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาตินั้นพบว่าส่วนมากเป็นชาวเอเชีย(จีน ญี่ปุ่น เกาหลี ฮ่องกง ไต้หวัน)ร้อยละ 43 รองลงมาเป็นชาวยุโรป(ฝรั่งเศส อังกฤษ เยอรมัน เป็นต้น)ร้อยละ 26 ตามด้วยชาวอาเซียน อเมริกา โอเชียเนีย ตะวันออกกลาง แอฟริกา ตามลำดับ ดังนั้นจึงอาจคาดการณ์ว่ากลุ่มเป้าหมายลูกค้าส่วนใหญ่ในโครงการนั้นจะเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยร้อยละ 66 และนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศร้อยละ 34

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

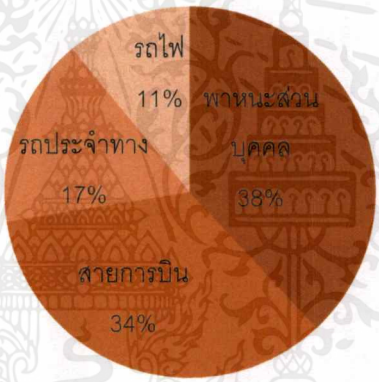
7.1.1.2 **ลักษณะการเดินทาง**

ตารางที่ 7.4 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติจำแนกตามตาม ลักษณะการเดินทางในปี พ.ศ.2559

นักท่องเที่ยว	สายการบิน	รถไฟ	รถประจำทาง	พาหนะส่วนบุคคล
ชาวไทย	827,604	538,466	879,846	1,395,609
ชาวต่างชาติ	664,737	267,901	398,756	255,974
รวม	**1,492,341**	**806,367**	**1,278,602**	**1,651,583**

ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่

แผนภูมิที่ 7.2 แสดงสัดส่วนลักษณะการเดินทางของนักท่องเที่ยวในเชียงใหม่



ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่ (2560)

จากการศึกษาสถิติข้อมูลลักษณะการเดินทางของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศแล้วพบว่าส่วนมากเดินทางด้วยพาหนะส่วนบุคคลเป็นร้อยละ38 รองลงมาคือสายการบินโดยคิดเป็นเป็นร้อยละ34 และตามมาด้วยรถประจำทางร้อยละ17 และรถไฟร้อยละ11 ตามลำดับ

จากข้อมูลลักษณะการเดินทางของนักท่องเที่ยว จึงนำไปเป็นหลักเกณฑ์การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.1.1.3 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนของนักท่องเที่ยว

ตารางที่ 7.5 แสดงค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนของนักท่องเที่ยวเชียงใหม่ปีพ.ศ.2559 จำแนกตามหมวดค่าใช้จ่ายต่างๆ (หน่วย: บาท/คน/วัน)

ค่าใช้จ่ายรายหมวด	นักท่องเที่ยว	
	ชาวไทย	ต่างชาติ
1. ค่าที่พัก	847.58(25%)	1,122.05(28%)
2. ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	672.67(20%)	791.00(20%)
3. ค่าซื้อสินค้าและของที่ระลึก	646.65(19%)	769.08(19%)
7. ค่าใช้จ่ายเพื่อความบันเทิง	392.47(12%)	499.34(12%)
5. ค่าบริการท่องเที่ยวภายในจังหวัด	402.56(12%)	382.03(10%)
6. ค่าพาหนะเดินทางในจังหวัด	275.04(8%)	287.83(7%)
7. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	125.89(4%)	153.80(4%)
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย (หน่วย: บาท/คน/วัน)	**3,359.86**	**4,002.13**

ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่ (2560)

จากข้อมูลค่าใช้จ่ายต่อคนของนักท่องเที่ยวเชียงใหม่พบว่าโดยเฉลี่ยแล้วคนไทยใช้เงินด้านที่พักต่อคืนประมาณ 845 บาทซึ่งเฉลี่ย ในขณะที่ชาวต่างชาติใช้เงินด้านที่พักเฉลี่ย1,100 บาทต่อคืน จากข้อมูลนี้คาดว่าโรงแรมบูติกระดับ3 ดาวนั้นควรตั้งราคากลางห้องพักให้อยู่ในช่วง 800-1200 บาทเพื่อสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวส่วนมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.1.1.4 กิจกรรมการท่องเที่ยว

ตารางที่ 7.6 แสดงร้อยละของประชากรที่มีอายุ 15 ปีขึ้นไปที่เดินทางท่องเที่ยวภาคเหนือ จำแนกตามกิจกรรมที่ทำระหว่างการท่องเที่ยวในปีพ.ศ. 2559

กิจกรรมที่ทำระหว่างเดินทาง [1/]	รวม	ภาคที่เดินทางไปท่องเที่ยว					
		กทม.	กลาง	ตะวันออก	เหนือ	ตะวันออกเฉียงเหนือ	ใต้
➢ ท่องเที่ยวเชิงศิลปวัฒนธรรม	17.8	8.8	20.3	12.9	22.7	19.6	11.3
➢ ท่องเที่ยวเชิงศาสนา	30.1	10.8	41.4	19.8	37.3	31.8	14.0
➢ ท่องเที่ยวเชิงนิเวศ	9.3	0.6	7.3	12.1	15.8	8.8	8.1
➢ ท่องเที่ยวเชิงเกษตร	4.3	1.0	3.8	7.2	6.0	4.3	2.5
➢ ท่องเที่ยวเชิงผจญภัย	3.0	0.2	4.0	6.2	2.1	1.4	6.8
➢ ท่องเที่ยวเชิงกีฬา	0.6	0.5	0.3	0.9	0.3	0.8	0.8
➢ ท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและความงาม	1.7	3.6	0.8	1.0	1.8	1.3	3.4
➢ ท่องเที่ยวเชิงพักผ่อนหย่อนใจ	42.3	25.9	45.8	67.5	43.6	32.9	48.8
➢ ท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์	0.2	-	0.2	0.6	-	-	0.6
➢ ท่องเที่ยวเชิงอาสาสมัคร	0.1	-	0.1	-	0.1	-	0.1
➢ พักผ่อนในที่พัก/ไม่ทำกิจกรรม	26.2	19.0	19.7	15.5	25.4	36.5	33.7
➢ เข้าร่วมถวายสักการะพระบรมศพพระบาทสมเด็จพระปรมินทร-มหาภูมิพลอดุลยเดช	5.4	51.7	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: [1/] ตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2560)

จากข้อมูลกิจกรรมการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวภาคเหนือพบว่าส่วนมากนักท่องเที่ยวนิยมเดินทางมาพักผ่อนเป็นร้อยละ 43.6 รองลงมาคือการท่องเที่ยวเชิงศาสนาร้อยละ 37.3 และตามมาด้วยการพักผ่อนในที่พักร้อยละ 25.4 การท่องเที่ยวเชิงศิลปวัฒนธรรมร้อยละ 22.7 การท่องเที่ยวเชิงนิเวศร้อยละ 15.8 เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.1.1.5 จำนวนที่พักในจังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 7.7 แสดงจำนวนที่พักและห้องพักของที่พักในจังหวัดเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2559

	จำนวนที่พัก		จำนวนห้องพัก	ระยะเวลาการเข้าพัก
เกสท์เฮ้าส์	186	25.5%	4,094	2.32
รีสอร์ทและอื่นๆ	216	29.6%	6,985	2.27
โรงแรม	327	47.8%	22,436	2.31
- 5 ดาว	52	15.9%	3,837	2.28
- 4 ดาว	58	17.7%	5,047	2.51
- 3 ดาว	44	13.4%	3,354	2.27
- 2 ดาว	92	28.13%	5,586	2.33
- 1 ดาว	81	27.7%	4,612	2.14
รวม	**729**		**33,515**	**2**

ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่ (2560)

จากข้อมูลพบว่าจำนวนที่พักทั้งหมดมีจำนวน 729 แห่ง ซึ่งร้อยละ44นั้นเป็นที่พักประเภทโรงแรม ซึ่งหากพิจารณาสัดส่วนโรงแรมระดับต่างๆพบว่าโรงแรม 3 ดาวมีสัดส่วนที่น้อยที่สุดเพียงร้อยละ13.4 แสดงว่าโรงแรม 3 ดาวนั้นมีคู่แข่งทางธุรกิจน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมระดับอื่นๆ ดังนั้นโรงแรมระดับ 3 ดาวจึงมีความเป็นไปได้ทางธุรกิจสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.1.1.6 อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวในช่วงไฮและโลว์ซีซั่น

ตารางที่ 7.8 แสดงอัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวในช่วง High-Low Season ปีพ.ศ.2559

	High Season (%)		Low Season (%)		ปี2559
	Q1	Q4	Q2	Q3	
เกสท์เฮ้าส์	73.34	69.50	61.90	55.41	65.04
รีสอร์ทและอื่นๆ	75.25	78.67	67.28	62.49	70.17
โรงแรม	79.29	75.15	65.33	62.87	70.66
กลุ่มที่ 1	86.19	85.16	72.82	77.02	79.55
กลุ่มที่ 2	83.35	79.91	67.03	69.42	77.93
กลุ่มที่ 3	79.85	77.65	65.11	61.83	70.36
กลุ่มที่ 4	76.23	71.58	62.41	57.70	66.98
กลุ่มที่ 5	72.39	66.30	60.93	53.44	63.27
เฉลี่ยทั้งหมด	**77.72**	**75.19**	**67.69**	**61.88**	**69.87**
เฉลี่ยทั้งฤดูกาล		**76.5**		**63.4**	

ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่ (2560)

จากข้อมูลอัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวซึ่งจำแนกเป็น 2 ช่วง

- ช่วง High Season คือช่วงที่นักท่องเที่ยวนิยมเดินทางเข้ามาจำนวนมาก พบว่าอัตราการเข้าพักของโรงแรมกลุ่มที่ 3หรือโรงแรม 3 ดาวนั้นเป็นร้อยละ77
- ช่วง Low Season คือช่วงที่นักท่องเที่ยวไม่นิยมเดินทางท่องเที่ยว พบว่าอัตราการเข้าพักของโรงแรม 3 ดาวเป็นร้อยละ63

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.1.2 การวิเคราะห์จำนวนห้องพักของโรงแรมระดับ3ดาวจังหวัดเชียงใหม่

การวิเคราะห์จำนวนห้องพักโครงการ ได้ทำการศึกษาและเปรียบเทียบโรงแรมระดับ 3 ดาวที่มีลักษณะการให้บริการและกลุ่มเป้าหมายที่ใกล้เคียงกับโครงการ และมีที่ตั้งอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ จึงเป็นตัวกำหนดความต้องการห้องพักเพราะโรงแรมดังกล่าวนั้นเป็น คู่แข่งทางธุรกิจของโครงการ

ตารางที่ 7.9 ตัวอย่างโรงแรม 3 ดาวที่ตั้งอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

โรงแรม	จำนวนห้องพัก	ราคาห้องพัก	
		ต่ำสุด	สูงสุด
1. Eco Resort Chiangmai	66	800	6,800
2. At Ping Nakol	50	1,100	3,900
3. เลอนาวิว ณ พระสิงห์	52	1,100	2,000
4. The International Hotel Chiangmai YMCA	79	800	950
5. 99 the Gallery Hotel	53	1,100	3,000
6. Cozytel	31	1,100	1,100
7. Yesterday Hotel	27	1,500	3,800
8. Get Zleep premium budget hotel	42	700	1,200
9. BB Mantra Boutique and Budget	22	1,600	1,700
10. Decharme Hotel	69	1,800	6,700
เฉลี่ย	**50**	**1,160**	**3,115**

จากตารางข้างต้น สามารถสรุปจำนวนห้องพักจากโครงการประเภทเดียวกันที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทโรงแรมขนาดเล็กและขนาดกลางที่มีจำนวนห้องพักระหว่าง 20-80 ห้อง โดยเฉลี่ยแล้วมีจำนวนห้องอยู่ที่ 50 ห้อง และมีราคาห้องพักเฉลี่ยต่ำสุดและสูงสุดอยู่ที่ 1,160 และ 3,115 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปการวิเคราะห์นักท่องเที่ยวและจำนวนห้องพักโรงแรมระดับ3ดาวเชียงใหม่

จากการศึกษาขนาดของตลาด ซึ่งเป็นการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับที่พักในจังหวัดเชียงใหม่ และจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาเข้าพัก ซึ่งในที่นี้อาศัยข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศในการวิเคราะห์ จึงพบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงไฮซีซั่นและโลว์ซีซั่นเป็นจำนวน 4,305,636 และ 3,309,433คน ซึ่งเฉลี่ยคิดเป็นจำนวน 634,500 คนต่อเดือน

ในขณะที่มีจำนวนที่พักในเชียงใหม่ 729 แห่ง และมีจำนวนห้องพักรวมทั้งหมด 33,515 ห้อง ซึ่งร้อยละ 13.4% นั้นเป็นจำนวนโรงแรมประเภท 3 ดาว ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมประเภทอื่น จึงถือได้ว่าเป็นโอกาสทางธุรกิจในการเปิดโรงแรม3ดาว

อย่างไรก็ตามจากการเปรียบเทียบจำนวนห้องพักของโรงแรม 3 ดาวภายในจังหวัดเชียงใหม่ 10 ที่ พบว่ามีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 22-79ห้อง ซึ่งเฉลี่ยเป็นจำนวน 50 ห้อง แต่เพื่อการเตรียมตัวรองรับนักท่องเที่ยวในอนาคต ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จากสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวตั้งแต่ปีพ.ศ.2556ถึงปีพ.ศ.2560 ดังนั้นเพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นจึงมีแนวคิดที่จะเพิ่มจำนวนห้องพักจาก 50 ห้องเป็น 65 ห้อง ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ30%จากจำนวนห้องพักเดิม จึงสรุปให้โครงการโรงแรมบูติกระดับ3ดาวมีจำนวนห้องพักประมาณ 65 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.2 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

หลังจากทราบขนาดของตลาดที่เป็นไปได้แล้ว จึงนำข้อมูลนั้นมาศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินเพื่อพิจารณาเงินลงทุน, ค่าใช้จ่ายของโครงการด้านต่างๆและ รายได้จากการลงทุนนั้นสามารถให้ ผลตอบแทนเป็นจำนวนเงินที่เหมาะสมกับการลงทุน และที่สำคัญคือมีเงินทุนเพียงพอที่จะดำเนินการตามโครงการหรือไม่ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

7.2.1 การคาดคะเนด้านการเงิน (Financial Projection)

การวางแผนทางการเงินของโครงการให้ได้ผลตอบแทนตามความต้องการนั้น จำเป็นต้องประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุนซึ่งสามารถแบ่งเป็น 3 ประเภทดังนี้

7.2.1.1 ต้นทุนค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการ (Pre-Operating Cost)

ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆได้แก่ Land Cost เงินลงทุนที่ดิน, Hard Cost เงินลงทุนสถาปัตยกรรม, Soft Cost เงินลงทุนการจัดการเช่น ค่าออกแบบและบริหารงาน เป็นต้น ซึ่งค่าที่ดินนั้นมาจากกรมธนารักษ์

ตารางที่ 7.10 แสดงต้นทุนค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการ

รายการ	จำนวน	หน่วย	บาท/หน่วย	ราคา (บาท)
เงินลงทุนที่ดิน Land Cost				
1. ค่าที่ดิน	1,566	ตร.วา	53,000	82,998,000
3. สาธารณูปโภคโครงการ	10%	ของราคาที่ดิน		8,299,800
รวมเงินลงทุนที่ดิน				**91,297,800**
เงินลงทุนสถาปัตยกรรม Hard Cost				
1. ค่าพัฒนาที่ดิน	10%	ของค่าก่อสร้างอาคาร		11,626,600.0
2. ค่าก่อสร้าง				
- พื้นที่ห้องพัก	2,263	ตร.ม.	30,000	67,890,000
- พื้นที่สาธารณะ	1,607	ตร.ม.	20,000	32,140,000
- พื้นที่งานระบบ	318	ตร.ม.	12,000	3,816,000
- พื้นที่จอดรถ	1,242	ตร.ม.	10,000	12,420,000
				116,266,000
3. อุปกรณ์งานระบบอาคาร	10%	ของค่าก่อสร้างอาคาร		11,626,600.00
รวมค่าก่อสร้างทั้งหมด				**139,519,200.00**
4. ค่าเฟอร์นิเจอร์	15%	ของค่าก่อสร้างอาคาร		17,439,900.00
รวมเงินลงทุนสถาปัตยกรรม				**156,959,100.00**
เงินลงทุนการจัดการ Soft Cost				
1. ค่าบริการวิชาชีพ	4.25%	ของค่าก่อสร้างทั้งหมด		6,670,761.75
2. ค่าเผื่อดัดราเสี่ยง	7%	ของค่าก่อสร้างทั้งหมด		10,987,137.00
3. ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร	1%	ของค่าก่อสร้างทั้งหมด		1,569,591.00
รวมเงินลงทุนการจัดการ				**19,227,489.75**
รวมงบประมาณทั้งหมด				267,484,389.75

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.2.1.2 **ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ** (Operating Cost)

ได้แก่ค่าใช้จ่ายต่างๆเมื่อเริ่มเปิดโครงการเช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าประชาสัมพันธ์เป็นต้น

ตารางที่ 7.11 แสดงต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

รายการ	ราคา	หน่วย	จำนวนเงิน (บาท/ปี)
รายจ่ายพนักงาน			
1. เงินเดือนพนักงาน 23 คน	12,000	บาท/เดือน	3,312,000
2. สวัสดิการพนักงาน	18%	ของเงินเดือน	596,160
รายจ่ายโรงแรม			
1. ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	8%	ของรายได้	2,903,242
2. ค่าน้ำและค่าไฟ	13%	ของรายได้	4,717,768
3. ค่าบำรุงรักษา	10%	ของรายได้	3,629,052
4. ค่าอุปกรณ์และเครื่องใช้ต่างๆ	3%	ของรายได้	1,088,716
5. ค่าประชาสัมพันธ์	2%	ของรายได้	725,810
6. ค่าประกัน	3%	ของรายได้	1,088,716
7. ค่าขนส่ง	0.10%	ของรายได้	362,905
รวม			**18,424,368**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.2.1.3 **การคาดคะเนรายได้โครงการ** (Revenue)

การคาดคะเนรายรับโครงการเช่น รายได้จากห้องพัก รายได้จากห้องจัดเลี้ยง รายได้จากบาร์และเลาจ์ เป็นต้น

ตารางที่ 7.12 แสดงรายได้โครงการ

รายการ	ราคา/หน่วย	จำนวนห้อง	ราคา (บาท)	รายได้ (บาท/วัน)
รายได้จากห้องพัก				
1. Standard Room				
-Standard		19	1,400	26,600
-Superior		25	1,600	40,000
2. Group Standard Room				
-4-Beds		5	3,200	16,000
-5-Beds		5	4,000	20,000
-6-Beds		2	4,800	9,600
3. Dormitory Room				
-Twin Bedroom	600 บาท/คน	9	1,200	10,800
รวมรายได้/เดือน				3,690,000
อัตราการเข้าพักช่วงไฮซีซั่น	77%			17,047,800
อัตราการเข้าพักช่วงโลว์ซีซั่น	63%			13,948,200
รวมรายได้ทั้งปี				30,996,000
รายได้จากห้องอาหาร				
ห้องอาหาร	10%ของรายได้ห้องพัก			3,099,600
รายได้จากบาร์และเลาจ์				
บาร์และเลาจ์	5%ของรายได้ห้องพัก			1,549,800
รวมรายได้ทั้งโครงการ / ปี				35,645,400

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.2.2 การประเมินผลด้านการเงิน (Financial Evaluation)

การประเมินผลด้านการเงิน เป็นการวิเคราะห์เพื่อต้องการให้ทราบถึงผลตอบแทนการลงทุนของโครงการ โดยใช้วิธีระยะเวลาคืนทุน

รายรับ	= 35,645,400	บาท
รายจ่าย	= 18,424,368	บาท
อัตราดอกเบี้ย 7%	= 1,289,705	บาท
Net Revenue Income	= 15,931,327	บาท
ภาษีเงินได้อัตราก้าวหน้า	= 1,007,813	บาท
ผลตอบแทนสุทธิ	**= 14,923,514**	บาท

<u>วิธีอัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย</u>

ระยะเวลาคืนทุน = ค่าใช้จ่ายในการลงทุน / ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี

= 267,484,390 / 14,923,514

= 18 ปี

7.2.3 แหล่งที่มาเงินทุน (Source of Financial)

โครงการนี้เป็นการลงทุนของเอกชน มีการบริหารงานที่เป็นอิสระในรูปแบบของบริษัทจำกัด ที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้ดำเนินการ แหล่งที่มาเงินทุนจึงประกอบไปด้วย 2 แหล่งดังนี้

1) เงินทุนจากเอกชน หรือเจ้าของโครงการ ซึ่งอยู่ในรูปทุนจดทะเบียน
2) เงินกู้จากสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารพาณิชย์, บริษัทประกันภัย เป็นต้น

โดยสรุปคาดว่าโครงการโรงแรมบูติกระดับ3ดาวจะสามารถคืนทุนได้ในระยะเวลา 18 ปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 8

แนวคิดและผลงานออกแบบสถาปัตยกรรม

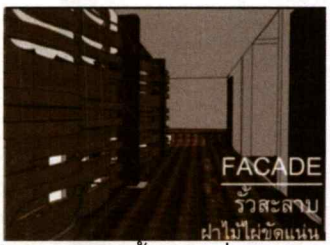
8.1 แนวคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม

รูปภาพที่ 8.1 แสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นล้านนา

เพื่อให้นักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักในโครงการได้สัมผัสถึงวัฒนธรรมและบรรยากาศเมืองเชียงใหม่ จึงใช้แนวคิดเกี่ยวกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นล้านนาซึ่งเป็นอาณาจักรต้นกำเนิดของจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งอาจเป็นภาพลักษณ์ที่คุ้นเคยของคนเมืองเชียงใหม่ และเพื่อให้คนเชียงใหม่หันมาให้ความสนใจและสืบสานสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นล้านนา

ลักษณะของสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นล้านนานั้นมีการใช้วัสดุธรรมชาติในการก่อสร้างเช่น รั้วสะลาบจากการสานไม้ไผ่ การใช้ไม้เป็นโครงสร้างหลักของอาคาร ซึ่งหนึ่งในเอกลักษณ์เรือนล้านนาคือ เรือนกาแลที่มีการใช้หลังคาจั่วผสมกับหลังคาปั้นหยาที่มีความชันต่ำเพื่อยื่นมาคลุมระเบียง อีกทั้งยังมีการเชื่อมพื้นที่ภายในกับภูมิทัศน์โดยการใช้ระเบียง

นอกจากนั้นในการออกแบบยังคำนึงถึงบริบทโดยรอบเช่น การคงต้นไม้ใหญ่ในที่ดินเดิม การหลีกเลี่ยงมุมมองชุมชนหมู่บ้าน การคำนึงถึงทิศทางแดดโดยการใช้แผงรั้วไม้ไผ่ในการกรองแดดในทิศตะวันตก ลดความร้อนที่เข้ามาปะทะในโครงการ



รูปภาพที่ 8.2 แสดงรั้วไม้ไผ่ที่ใช้ในการออกแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

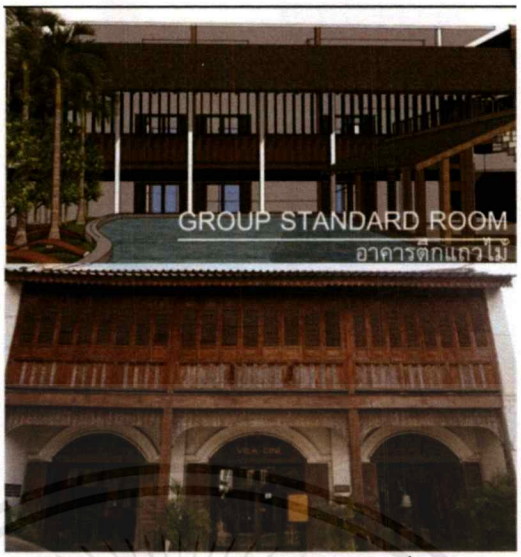
รูปภาพที่ 8.3 แสดงแนวคิดการออกแบบสถาปัตยกรรม

ในขณะที่การออกแบบอาคารต่างๆในโรงแรมนั้นมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่ต่างกันออกไป เช่น อาคารLobbyใช้รูปแบบของหลังคาวัดล้านนาที่มีการซ้อนชั้นและโครงสร้างที่เรียกว่า ม้าต่างไหม โดยในการนำมาออกแบบนั้นมีการปรับสัดส่วนให้เข้ากับหลังคากาแล ในส่วนของอาคารห้องพักประเภทStandard นั้นใช้รูปแบบของห้างนาซึ่งเป็นศาลาพักผ่อนกลางทุ่งนามาใช้ในการออกแบบภูมิทัศน์และสถาปัตยกรรม ส่วนอาคารSuperiorนั้นใช้รูปแบบของหมู่เรือนกาแลในการออกแบบ และสุดท้ายอาคาร Group Standard นั้นใช้รูปแบบของอาคารพาณิชย์ไม้

รูปภาพที่ 8.4 แสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมล้านนาที่นำมาใช้ในการออกแบบ

รูปภาพที่ 8.5 แสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมล้านนาที่นำมาใช้ในการออกแบบ

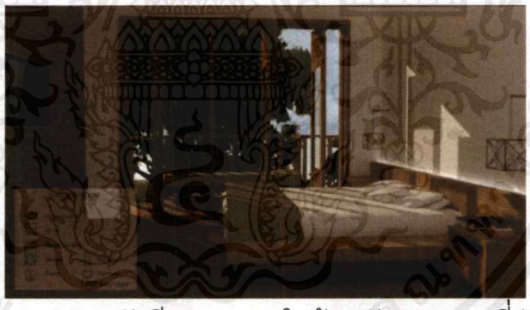
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



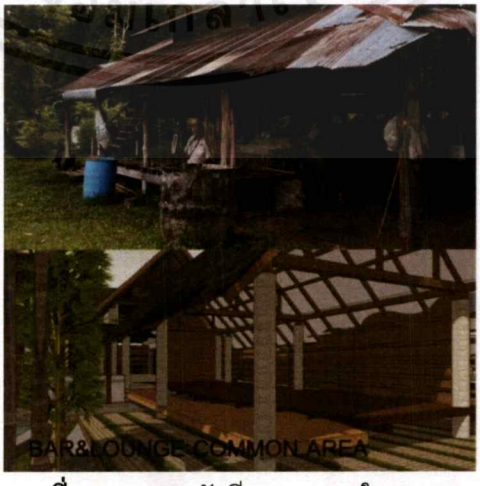
รูปภาพที่ 8.6 แสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมล้านนาที่นำมาใช้ในการออกแบบ

8.2 แนวคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน

รูปแบบสถาปัตยกรรมภายในที่มีความสัมพันธ์กับโครงสร้าง เช่นพื้นที่ยกระดับเพื่อเป็นที่นั่งพักผ่อน และการใช้แสงและเงาที่เกิดจากภูมิทัศน์เช่นต้นไม้ข้างนอกระเบียง เพื่อให้ความรู้สึกอบอุ่น



รูปภาพที่ 8.7 แสดงทัศนียภาพภายในห้องพักSuperiorที่สัมพันธ์กับเงา

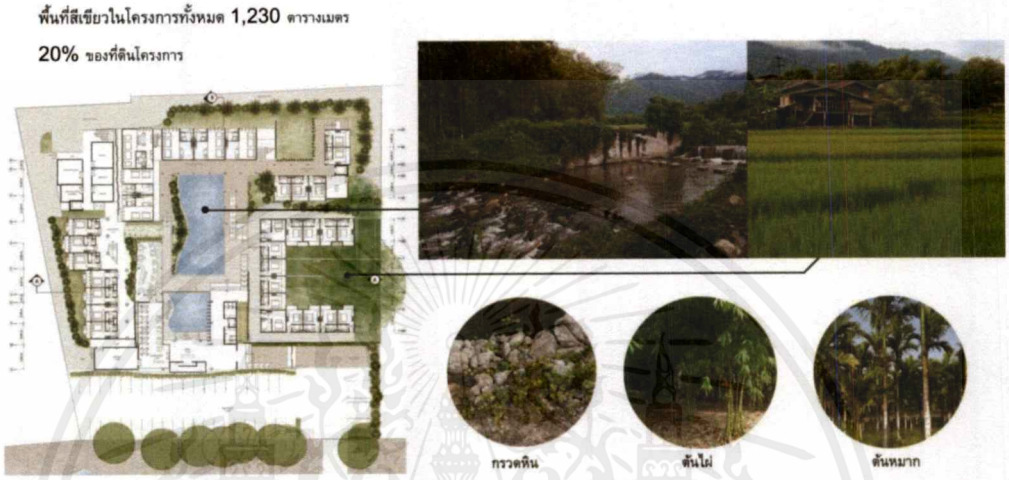


รูปภาพที่ 8.8 แสดงทัศนียภาพภายในBar&Lounge

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.3 แนวคิดในการออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม

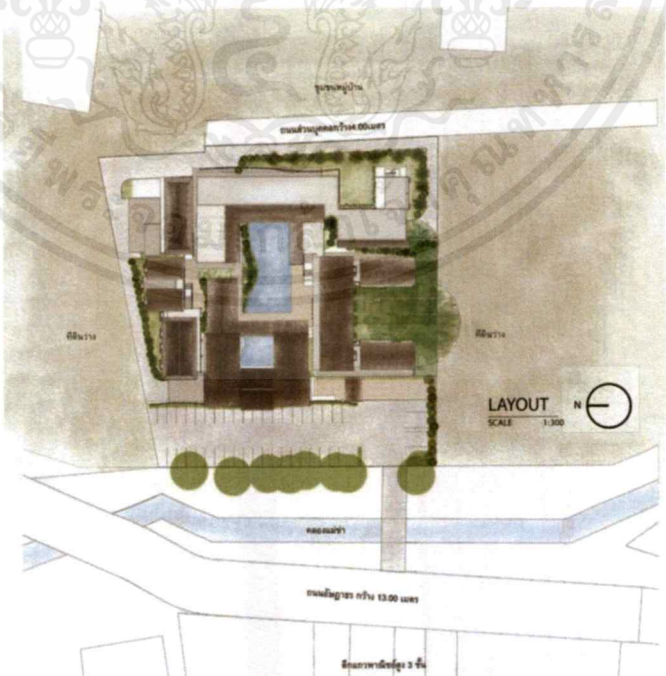
การออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมนั้นมาจากวิถีชีวิตของชาวบ้านที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม ซึ่งมีระบบชลประทานแบบเหมืองฝายในการผันน้ำเข้าสู่ท้องนา กลายเป็นภูมิทัศน์ทางธรรมชาติ ซึ่งในงานออกแบบนั้นมีการเชื่อมพื้นที่ล็อบบี้ด้วยบ่อน้ำและสระว่ายน้ำ และมีการใช้ทุ่งนาเพื่อเป็นมุมมองของห้องพักStandard



รูปภาพที่ 8.9 แสดงภูมิสถาปัตยกรรมภายในโรงแรม

8.4 สรุปผลงานการออกแบบ

8.4.1 ผังบริเวณ



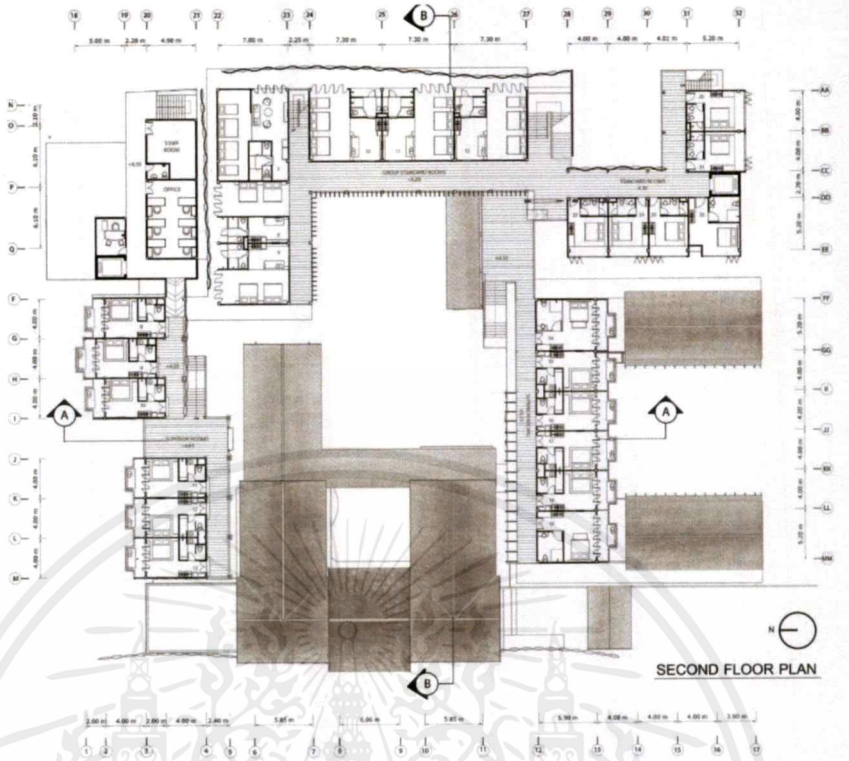
รูปภาพที่ 8.10 แสดงผังบริเวณโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

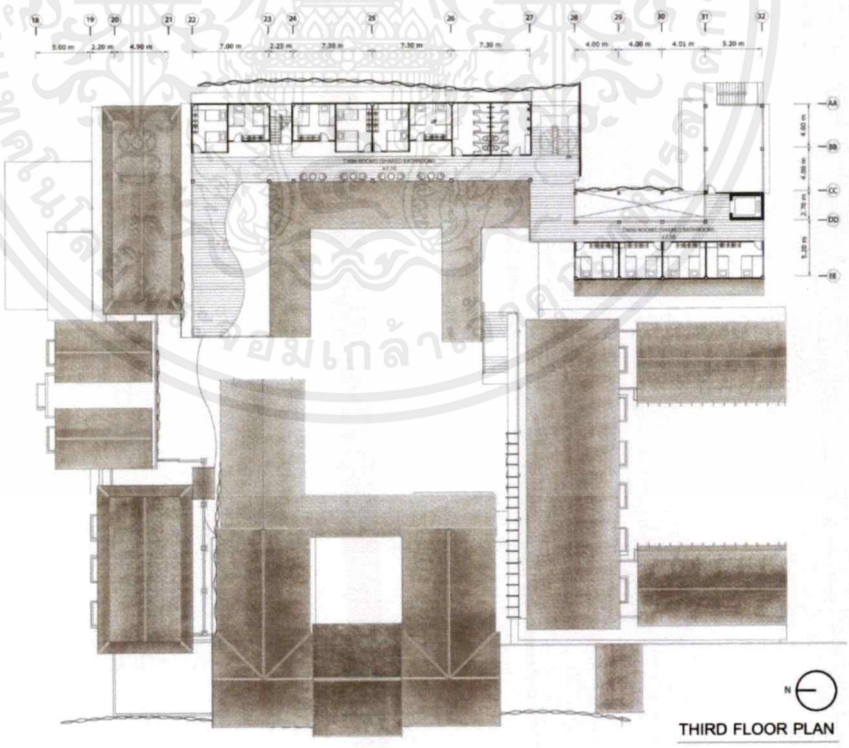
8.4.2 ผังพื้น

รูปภาพที่ 8.11 แสดงผังพื้นชั้นที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



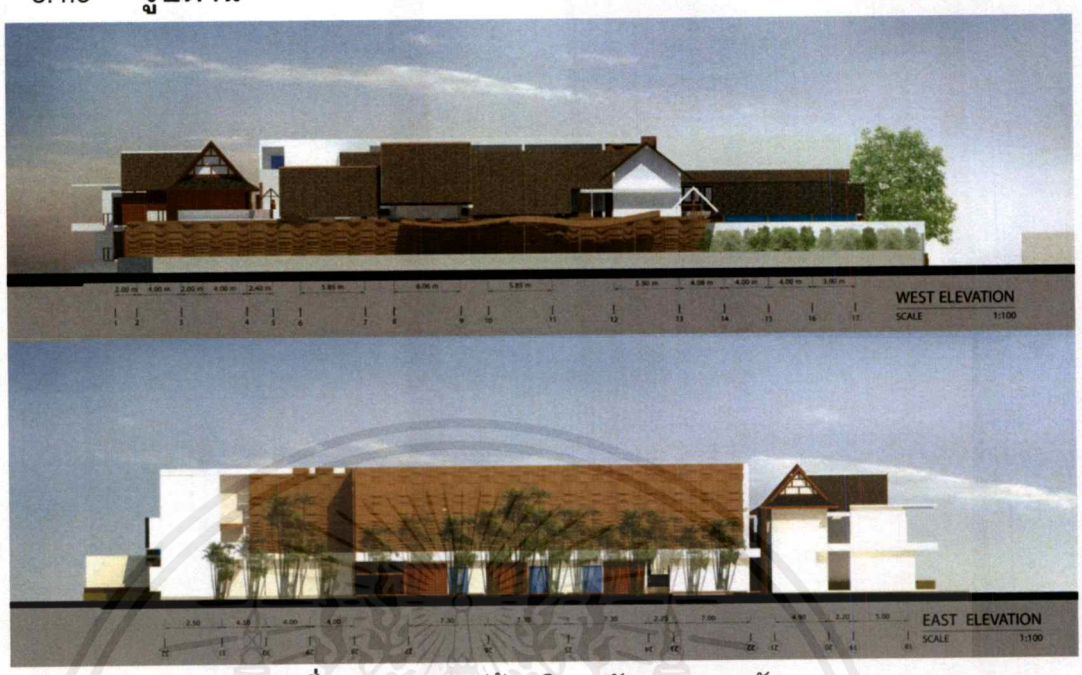
รูปภาพที่ 8.12 แสดงผังพื้นชั้นที่ 2



รูปภาพที่ 8.13 แสดงผังพื้นชั้นที่ 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.4.3 รูปด้าน

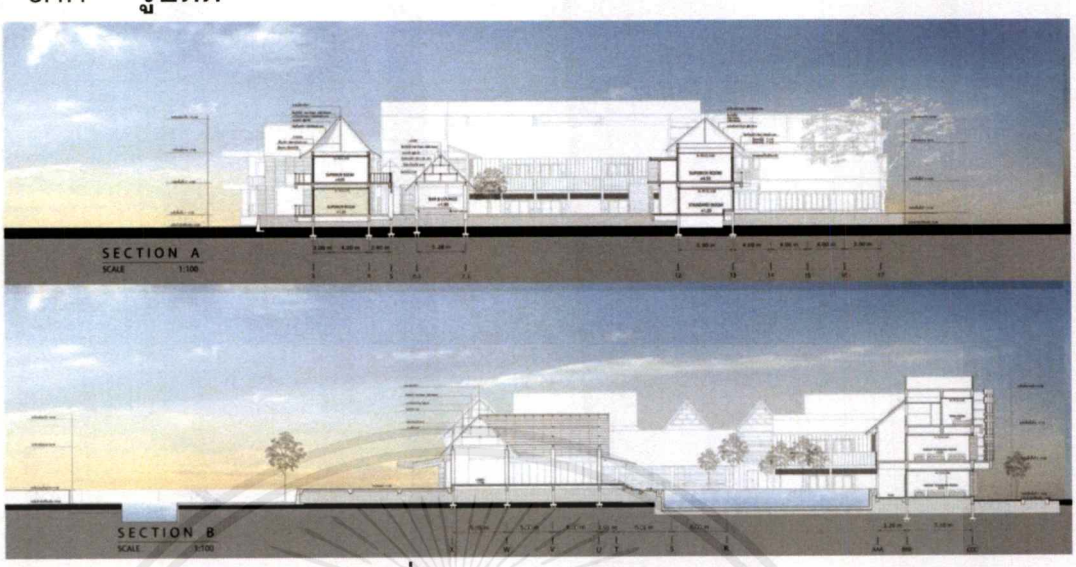


รูปภาพที่ 8.14 แสดงรูปด้านทิศตะวันตกและตะวันออก

รูปภาพที่ 8.15 แสดงรูปด้านทิศเหนือและทิศใต้

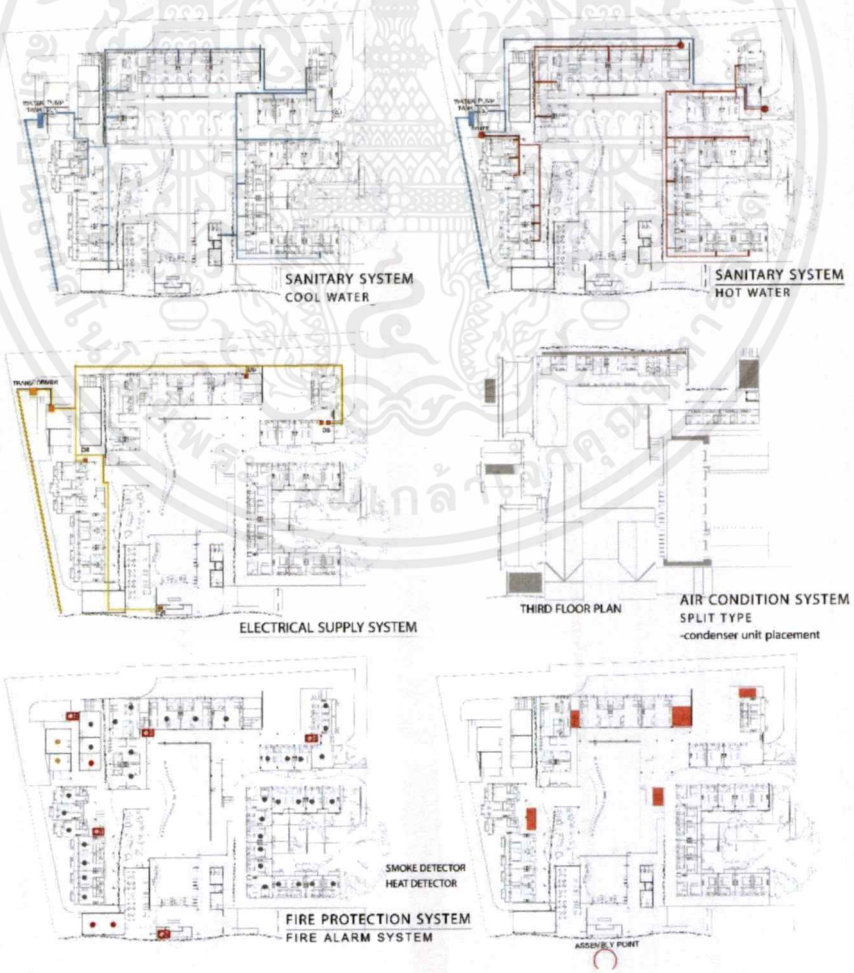
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.4.4 รูปตัด



รูปภาพที่ 8.16 แสดงรูปตัด A และ B

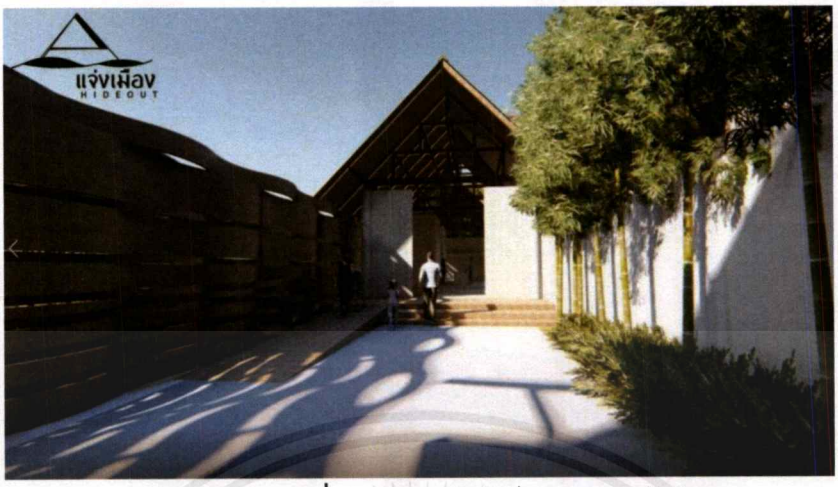
8.4.5 งานระบบอาคาร



รูปภาพที่ 8.17 แสดงงานระบบอาคาร

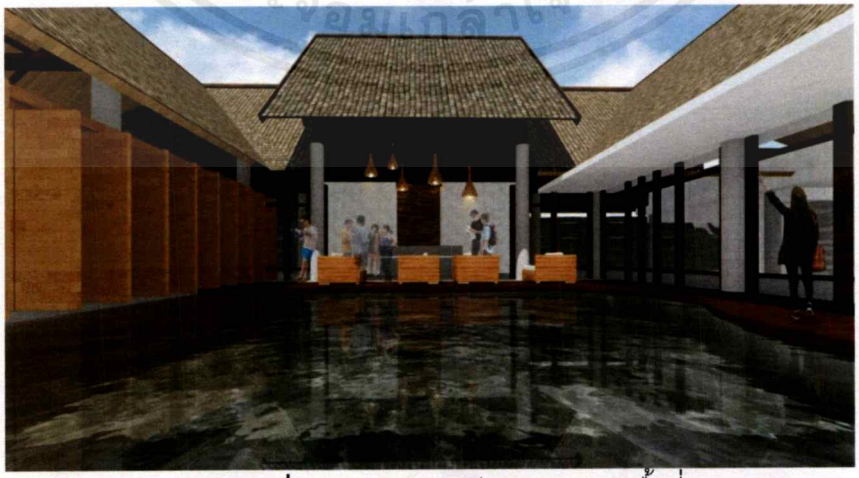
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.4.6 ทัศนียภาพโครงการ



รูปภาพที่ 8.18 แสดงทัศนียภาพทางเข้าโรงแรม

รูปภาพที่ 8.19 แสดงทัศนียภาพโถงล็อบบี้



รูปภาพที่ 8.20 แสดงทัศนียภาพบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปภาพที่ 8.21 แสดงทัศนียภาพภายในห้องพักSuperior

รูปภาพที่ 8.22 แสดงทัศนียภาพภายในห้องพักStandard

รูปภาพที่ 8.23 แสดงทัศนียภาพภายในห้องพักGroup Standard

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปภาพที่ 8.24 แสดงทัศนียภาพภายในห้องพักTwin Room

8.4.7 หุ่นจำลอง

รูปภาพที่ 8.25 แสดงหุ่นจำลอง

รูปภาพที่ 8.26 แสดงหุ่นจำลอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปภาพที่ 8.27 แสดงหุ่นจำลอง

รูปภาพที่ 8.28 แสดงหุ่นจำลอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

เกชา ธีระโกเมน. 2556. **เทคโนโลยีอาคาร**. กรุงเทพฯ : ม.ป.ป.

รศ. ธีรมน ไวโรจนกิจ. 2558. **ระบบน้ำใช้และน้ำทิ้งในอาคาร**. พิมพ์ครั้งที่2. กรุงเทพฯ : งานสิ่งพิมพ์เอกสารตำรา สำนักงานคณบดี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์.

รศ. สมศักดิ์ ธรรมเวชวิถี. 2555. **Electrical & Fire Alarm**. พิมพ์ครั้งที่1. กรุงเทพฯ : งานสิ่งพิมพ์เอกสารตำรา สำนักงานคณบดี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์.

วิลเลียม เอส เกรย์. 2551. **การบริหารและการจัดการโรงแรม**. แปลโดย ดร.บังอร ฉัตรรุ่งเรือง และวรพล วัฒนเหลืองอรุณ. พิมพ์ครั้งที่2. กรุงเทพฯ : Pearson Education.

สมาคมผู้ตรวจสอบอาคาร. 2556. **กฎหมาย**. เข้าถึงได้จาก : http://www.bsa.or.th

สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่. 2556. **ดาวน์โหลดสถิตินักท่องเที่ยว**. เข้าถึงได้จาก : http://www.cm-mots.com/news/view/1417592284.html.

สำนักพิมพ์คณะรัฐมนตรีและราชกิจจานุเบกษา. 2556. **กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2555**. เข้าถึงได้จาก : http://www.mratchakitcha.soc.go.th/

สุพัตรา สร้อยเพ็ชร์. 2553. **การจัดการโรงแรม**. พิมพ์ครั้งที่1. ขอนแก่น : มหาวิทยาลัยขอนแก่น

Ernst Neufert. 2544. **Neufert Architects' Data**. 2nd Edition. New York : Halsted Press.

Lawrence Adams AIA, Richard H. Penner, and Stephani K A Robson. 2013. **Hotel Design, Planning, and Development**. 2nd Edition. USA : Routledge.

สมาคมผู้ตรวจสอบอาคาร. 2556. **กฎหมาย**. เข้าถึงได้จาก : http://www.bsa.or.th

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ

1. กฎกระทรวงฉบับที่ 55

ข้อ 1

"อาคารพาณิชย์" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้ไม่เกิน 5 แรงม้าและให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้

"อาคารสาธารณะ" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจการทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

"อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำ หรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของ

"โรงแรม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

หมวดที่2

ส่วนที่ 1 <u>วัสดุของอาคาร</u>

ข้อ 14 สิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งบนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด

ข้อ 15 เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำ ด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่ 2 **<u>พื้นที่ภายในอาคาร</u>**

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน	1.50 เมตร

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะดิ่ง
1. ห้องที่ใช้เป็น โรงแรม ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องโถงภัตตาคาร	3.00 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม	3.50 เมตร

ระยะดิ่งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

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

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ส่วนที่ 3 **<u>บันไดของอาคาร</u>**

ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำ หรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 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 และระยะดิ่งจากขั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตก บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

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

ส่วนที่ 4 <u>บันไดหนีไฟ</u>

ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ข้อ 30 บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังทึบก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกั้นโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

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

ข้อ 32 พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

หมวด 3 <u>ที่ว่างภายนอกอาคาร</u>

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

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

หมวด 4 <u>แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร</u>

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำ หรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

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

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำ หรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ที่มา : http://www.bsa.or.th วันที่สืบค้น : 2 ธันวาคม 2560

2. กฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่

ข้อ 10 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของที่ดินประเภทนี้

ที่ดินในบริเวณหมายเลข 4.2, 4.9, 4.17 และ 4.41 ให้ดำเนินการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15.00 เมตร

ที่ดินในบริเวณหมายเลข 4.11, 4.14, 4.26 ให้ดำเนินการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12.00 เมตร

ที่ดินหมายเลข 4.13, 4.19,4.21,4.24 และ4.25 ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการ โรงแรมที่มีพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร

ที่ดินหมายเลข 4.13, 4.9, 4.21,4.24, 4.25 ให้ประกอบกิจการที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000ตารางเมตร และสูงไม่เกิน12.00เมตร

ข้อ 13 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาสิ่งแวดล้อม

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว หรือสาธารประโยชน์เท่านั้น ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

- โรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

ที่มา : http://www.mratchakitcha.soc.go.th/ วันที่สืบค้น : 2 ธันวาคม 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม

กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรมพ.ศ. 2551

หมวดที่ 1 สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม

ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม 3 ของบทนิยามคำว่า "โรงแรม" ในมาตรา 4

ข้อ 2 ประเภทของโรมแรมจำแนกตามมาตรฐานการท่องเที่ยวไทยสำหรับสถานที่พักที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

1) โรงแรมประเภท 1 คือ โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก
2) โรงแรมประเภท 2 คือ โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่ สำหรับประกอบอาหาร
3) โรงแรมประเภท 3 คือ โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่ สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบ อาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วย สถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา
4) โรงแรมประเภท 4 คือ โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือ สถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับ ประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมาย ว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

หมวด 2 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท

ข้อ 3 สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

1) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย
2) เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร
3) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรม
4) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถาน อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

ข้อ 4 โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1) สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก
2) โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรมโดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก
3) การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง
4) ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง

ข้อ 5 โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ

ข้อ 6 ห้องพักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา

ข้อ 7 ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพักกำกับไว้ทุกห้องเป็นตัวเลขอารบิกโดยให้แสดงไว้บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และในกรณีที่โรงแรมใดมีหลายอาคารเลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน

ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง

ข้อ 8 สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพักต้องไม่มีลักษณะมิดชิดและต้องสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา

ข้อ 9 อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ 10 อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยโดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียนว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ11 ข้อ12 ข้อ13 ข้อ14 ข้อ15 ข้อ16 และข้อ17

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 11 อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ 10 ต้องมีการรักษาความสะอาด มีการจัดแสงสว่างอย่างเพียงพอ และมีระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศที่ถูกสุขลักษณะ

ข้อ 12 อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ 10 ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมกับสภาพของอาคารและวัสดุภายใน จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง
2) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (1) ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือในแต่ละชั้น จำนวน 1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 16 อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ 10 ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ภายในอาคารต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองตามวรรคหนึ่ง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอสำหรับเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง

ข้อ 17 บ่อเกรอะและบ่อซึมของส้วมของอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ 10 ต้องอยู่ห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร เว้นแต่กรณีที่ส้วมมีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาลและมีขนาดที่เหมาะสม

<u>หมวด 3 หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมแต่ละประเภท</u>

ข้อ 18 โรงแรมประเภท 1 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1) มีห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง
2) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก
3) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ 19 โรงแรมประเภท 2 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก
2) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ 20 โรงแรมประเภท 3 และประเภท 4 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 14 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก
2) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะในห้องพักทุกห้อง
3) กรณีมีห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

ที่มา : http://www.bsa.or.th วันที่สืบค้น : 2 ธันวาคม 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบโรงแรม

สามารถสรุปข้อกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ของโรงแรมตามกฎกระทรวง พ.ศ.2551ได้ดังนี้

ตาราง 2.4 แสดงข้อกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ของโรงแรมตามกฎกระทรวง พ.ศ.2551

ประเภทโรงแรม	องค์ประกอบ	มาตรฐาน
ประเภท 1	ห้องพัก	ห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง พื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร(ไม่รวมห้องน้ำ,ระเบียง)
ประเภท 2	ห้องพัก, ห้องอาหาร	พื้นที่ไม่น้อยกว่า 8ตารางเมตร(ไม่รวมห้องน้ำ,ระเบียง)
ประเภท 3	ห้องพัก, ห้องอาหาร, ห้องประชุม หรือ สถานบริการ	- พื้นที่ไม่น้อยกว่า 14 ตารางเมตร(ไม่รวมห้องน้ำ,ระเบียง) - มีห้องน้ำในห้องพักทุกห้อง - กรณีมีห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง ห้ามมีสถานบริการ
ประเภท 4	ห้องพัก, ห้องอาหาร, ห้องประชุม, สถานบริการ	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล	**กัญญ์รกรณ์ วินิตวัฒนคุณ**
วันเดือน ปี เกิด	30 กันยายน 2536
ที่อยู่	279 ซอย4 ถนนพัฒนาการ53 หมู่บ้านเมืองทอง2/3 เขตสวนหลวง แขวงพัฒนาการ กรุงเทพฯ 10250
ประวัติการศึกษา	2548 โรงเรียนพระหฤทัยพัฒนเวศม์
	2555 โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้