

การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของการปรับการใช้สอย
อาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นโรงแรมขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร

CHANGES AND IMPACTS OF ADAPTIVE REUSE FROM THE HERITAGE
BUILDINGS TO THE CONVERTED SMALL HOTEL BUILDINGS IN BANGKOK



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรดุษฎีบัณฑิต
สาขาวิชาสหวิทยาการการวิจัยเพื่อการออกแบบ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พ.ศ. 2560
KMITL-2017-AR-D-007-048

การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของการปรับการใช้สอย
อาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นโรงแรมขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร

CHANGES AND IMPACTS OF ADAPTIVE REUSE FROM THE HERITAGE
BUILDINGS TO THE CONVERTED SMALL HOTEL BUILDINGS IN BANGKOK



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรดุษฎีบัณฑิต
สาขาวิชาสหวิทยาการการวิจัยเพื่อการออกแบบ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พ.ศ.2560

KMITL-2017-AR-D-007-048

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

CHANGES AND IMPACTS OF ADAPTIVE REUSE FROM THE HERITAGE
BUILDINGS TO THE CONVERTED SMALL HOTEL BUILDINGS IN BANGKOK



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
DOCTOR OF ARCHITECTURE PROGRAM IN MULTIDISCIPLINARY DESIGN RESEARCH
FACULTY OF ARCHITECTURE
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG
2017

KMITL-2017-AR-D-007-048

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



COPYRIGHT 2017

FACULTY OF ARCHITECTURE

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ใบรับรองวิทยานิพนธ์

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ เป็นโรงแรมขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร
CHANGES AND IMPACTS OF ADAPTIVE REUSE FROM THE HERITAGE BUILDINGS TO THE CONVERTED SMALL HOTEL BUILDINGS IN BANGKOK
นักศึกษา นายโชติวิทย์ พงษ์เสริมผล
รหัสประจำตัว 54621063
ปริญญา สถาปัตยกรรมศาสตรดุษฎีบัณฑิต
สาขาวิชา สหวิทยาการการวิจัยเพื่อการออกแบบ
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ดร.ประพัทธ์พงษ์ อุปลา
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม -

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ลายมือชื่อ
ดร.ประพัทธ์พงษ์ อุปลา	
ดร.อมร บุญต่อ	
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ญาณินทร์ รังวงศ์วาน	
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปณายุ ไชยรัตนานนท์	
ดร.ปรีชญา ครูเกษตร	

วัน / เดือน / ปี ที่สอบ 14 ธันวาคม 2560
สถานที่สอบ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์รับรองแล้ว



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อันธิกา สวัสดิ์ศรี)

คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

วันที่ 29 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของการปรับการใช้สอย
นักศึกษา	อาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นโรงแรมขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร
รหัสนักศึกษา	นายโชติวิทย์ พงษ์เสริมผล
รหัสสำนักศึกษา	54621063
ปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรดุษฎีบัณฑิต
สาขาวิชา	สหวิทยาการการวิจัยเพื่อการออกแบบ
พ.ศ.	2560
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ดร.ประพัทธ์พงษ์ อุปลา

บทคัดย่อ

ในช่วงระยะเวลาสิบกว่าปีที่ผ่านมา ความนิยมของการปรับปรุงบ้านเก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กเพิ่มขึ้นมากในประเทศไทยโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร การปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นอาคารประเภทโรงแรม ส่งผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในสามด้านหลักของตัวอาคาร คือ ทางกายภาพ ทางเศรษฐกิจ และทางคุณค่า ซึ่งมีเกณฑ์มาตรฐานในการปรับปรุงอยู่แล้ว ได้แก่ แนวทางการปรับปรุงอาคารทางสถาปัตยกรรม แนวทางการลงทุนทางเศรษฐกิจ การประเมินคุณค่าของมรดกทางสถาปัตยกรรม แต่ยังไม่มีการศึกษาถึงผลกระทบทางสังคมต่อชุมชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง จึงเป็นมาของงานวิจัยนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลง (1) ทางกายภาพ (2) ทางเศรษฐกิจ และ (3) ทางคุณค่า รวมถึง (4) ผลกระทบทางสังคม จากการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นอาคารโรงแรมขนาดเล็ก และเพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงโครงการประเภทนี้ให้มีประสิทธิภาพต่อไป งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพแบบกรณีศึกษา โดยใช้โครงการบางกอกสตอรีโฮสเทล โครงการเฮียร์โฮสเทล และโครงการเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟาสต์ เป็นกรณีศึกษา โดยใช้ การสำรวจและการสัมภาษณ์เชิงลึก ในการค้นหาปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น อาทิ ประวัติอาคารและความ เป็นมา ที่ตั้งและชุมชนโดยรอบ รูปแบบอาคาร การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ ใช้วิธีการประเมินจากแบบสอบถามผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ในการประเมินระดับการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า และผลกระทบทางสังคม ผลการศึกษาพบว่า ระดับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ทางเศรษฐกิจ และทางคุณค่าของอาคารเก่าที่ถูกปรับปรุงเป็นโรงแรมขนาดเล็กเพิ่มขึ้นในระดับมาก มากที่สุด และปานกลาง ตามลำดับ ในขณะที่ผลกระทบทางสังคมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับก่อนปรับปรุง ส่วนแนวทางการพัฒนาและปรับปรุง โครงการการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นโรงแรมขนาดเล็ก ที่เจ้าของโครงการที่ควรคำนึงถึงได้แก่ (1) การปรับสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้เหมาะสมกับการใช้งาน (2) การสร้างข้อกำหนดในการมาพักในโรงแรมให้นักท่องเที่ยว (3) การปรับทัศนคติที่ดีและเข้าใจให้กับชุมชน และ (4) การมีส่วนร่วมกับชุมชน นอกจากนี้กรอบการวิจัย ประเด็นในการศึกษา และกระบวนการประเมินทางด้านกายภาพ ทางเศรษฐกิจ ทางคุณค่าและทางสังคมของเอกสารนี้ งานวิจัยนี้ สามารถใช้เป็นแนวทางเพื่อนำไปใช้ประเมินโครงการในประเภทนี้ได้ในอนาคตชนด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Thesis	Changes and Impacts of Adaptive Reuse from the Heritage Buildings to the Converted Small Hotel Buildings in Bangkok
Student	Mr. Chotewit Pongsermpol
Student ID	54621063
Degree	Doctor of Architecture
Program	Multidisciplinary Design Research
Year.	2017
Thesis Advisor	Dr. Prapatpong Upala

ABSTRACT

Over the last decade, the trend of adaptive reuse of old buildings turned into hotels have been very popular in Thailand, especially in Bangkok. Adaptive Reuse Heritage Building converted to Hotel Building (AR-HB-hotel) effects three major changes: physical, economic, and value changes. There have been established criteria for substantial renovation, business investment and assessment of the value of heritage buildings but no concern has been paid to the social impact to the surrounding community. These were, therefore, the motivation for this research. The objective was to explore four issues concerning AR-HB-hotel focusing on (1-3) physical, economic, and value changes to the buildings as well as (4) the social impacts on the surrounding communities and to construct an effective, integrated guideline for adaptive reuse of heritage buildings as hotels for the future. The research method was a qualitative study. Being a case-study approach, this research focused on three representatives of AR-HB-hotels in Bangkok; Bangkok Story Hostel, Here Hostel, and the Bhuthorn Bed and Breakfast. The following data: building history, project background, location, surrounding, building characters, physical changes, and economic changes were collected from secondary data sources, surveys, and in-depth interviews. The data on value changes and social impacts were collected from questionnaire with prepared assessment forms. The results showed that the levels of physical, economic, and value changes of these buildings rose up almost much, the most, and moderately, while the level of social impact decreased slightly than before the renovation. The constructed guideline for integrated development and adaptive reuse of heritage buildings converted to small hotels can inform new hotel owners of the following topics: (1)

Suitable physical renovation related to new functions, (2) Requirements of stay in the

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์และห้ามมิให้คัดลอกไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

hotel accommodation, (3) Good attitudes and understanding towards the community and (4) Community participation. Moreover, the evaluation procedures for physical, economic, and value changes as well as social impacts utilized in this research can be useful for future evaluation of new projects in this category.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ ด้วยความอนุเคราะห์ ความเสียสละ และความเมตตา จากบุคคลหลายฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง (สจล.) ที่ได้ให้ทุนสนับสนุนในการศึกษา และสำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ (วช.) ที่ได้ให้ทุนสนับสนุนงานวิจัย ประเภทบัณฑิตศึกษา ประจำปี พ.ศ. 2560 ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณในความกรุณาของทุกท่านมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอขอบคุณอาจารย์ ดร.ประพัทธ์พงษ์ อุปลา อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์นี้ ที่คอยชี้แนะ แนะนำแนวทาง ให้คำปรึกษาและช่วยตรวจแก้ไขในส่วนบกพร่องต่างๆ และท่านคณะกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ขอขอบคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ญาณินทร์ รักรวงศ์วาน ดร. อมร บุญต่อ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ปนายุ ไซยรัตนานนท์ ดร. ปรีชญา ครูเกษตร และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เกษมรัสมิ์ วิจิตรกุลเกษม ที่ช่วยชี้แนะ แนะนำแนวทางให้งานวิจัยนี้สมบูรณ์ได้ด้วยดี

ขอขอบพระคุณอาจารย์ปรารธนา กังสตาล กับคำแนะนำในการแก้ไขบทความภาษาอังกฤษมาตลอดทั้งสามบทความ ขอขอบคุณคุณจัน ภัททิรา บุญญานนท์ คุณแห่มม บุญมี อินทร์สิทธิ์ ที่คอยช่วยเหลือ ประสานงานต่างๆในหลักสูตรสหวิทยาการการวิจัยเพื่อการออกแบบ และภาควิชาสถาปัตยกรรมและการวางแผน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สจล. และอาจารย์ทุกท่านที่ให้ความยืดหยุ่นด้านการสอนกับการศึกษาในครั้งนี้ ตลอดจน Professor Dr. Shigeru FUKUSHIMA กับความช่วยเหลือ คำแนะนำและประสบการณ์ที่ดีครั้งหนึ่ง ที่เมืองนาโงย่า ประเทศญี่ปุ่น และขอระลึกถึงพระคุณของรองศาสตราจารย์ ดร. นพดล สหชัยเสรี กับการจากไปอย่างไม่มีวันกลับของท่าน ที่เคยช่วยเหลือแนะนำและให้โอกาสในการกลับมาเรียนในครั้งนี้

ขอขอบคุณคุณ (ใจ) สรรภพ ภูสุวรรณ เจ้าของโรงแรมบางกอกสตอรี่โฮสเทล คุณ (ไอ้ต) คุณเอกสิทธิ์ โกสินทร์โรบล คุณชลดา ทัพแสง และคุณอนุวัตร กิ่งตระกูล เจ้าของโรงแรมเฮียร์โฮสเทล คุณ (เจี๊ยบ) ดิเรก เสียงหลวง เจ้าของโรงแรมเดอะภูธรเบดแอนด์เบรกฟาสต์ กับความอนุเคราะห์ในการเก็บรวบรวมข้อมูลของโรงแรม ขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ สุภาวดี รัตนมาศ Prof. Yoshiyuki Osakaya ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เทียมสุรย์ สิริศรีศักดิ์ รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัชฐิติ ดร. รัตน์ เชื้อชูวงศ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ปริญญา ชูแก้ว คุณ (เปา) ชวลิต สัทธรรมสกุล คุณ (แก้ว) อมรพรรณ สมสวัสดิ์ กับคำแนะนำและข้อคิดที่ดีในงานวิจัยและข้อมูลด้านการทำธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก

ขอขอบคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ภาสิต ลีนิวา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ศิริวรรณ รุจิพงษ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ธนา ศิริจันทร์สว่าง อาจารย์ ภัคชาติ พุทธิปกรณ์ ดร. จริญญา พหลเทพ ดร. สิริภัก ฤทธิ์น้ำคำ ดร. ศศิษา สุขกาย อาจารย์อาริยา อัฐวุฒิกุล นายธชาวุธ รัตนโกสม และน้องๆทุกท่านในหลักสูตรสหวิทยาการการวิจัยเพื่อการออกแบบ ที่คอยช่วยเหลือ เก็บข้อมูล ให้คำแนะนำ และเป็นกำลังใจให้กันด้วยดีเสมอมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขอขอบคุณแม่ชี ปิยพันธุ์ นนทพันธุ์ แม่ชีดวงเจียร ปาลเปรม คุณพูนทรัพย์ วีระเดชะ นายแพทย์วิชญ์ สะอาดสุด คุณโอภาส เกวลิน คุณสมชาย วงศ์กุลเลิศ ดร. อุไรรัตน์ แยมชุตติ คุณเชาวนิจ ธนวงศ์วิบูล อาจารย์สุกานดา โรจนประภายนต์ เพื่อนๆราชินีรุ่น 79 เพื่อนสวนกุหลาบวิทยาลัย รุ่น 102 เพื่อนเตรียมอุดมศึกษา ห้องสถาปัตย์ รุ่น 44 (ม.4 รุ่นแรก) และเพื่อนๆ พี่น้องทุกท่านที่คอยช่วยเหลือให้กำลังใจ คำแนะนำและการสนับสนุนด้วยดีตลอดมา

และขอกราบพระคุณคุณพ่อณรงค์ และคุณแม่เพ็ญพรรณ พงษ์เสริมผล คุณไพโรจน์ คุณภัสรงค์ และคุณกัญญ์กุลณัช พงษ์เสริมผล กับกำลังใจจากครอบครัว ที่ให้กันมาโดยตลอด ท้ายสุดนี้ คุณความดีและกุศลที่พึงบังเกิดมีจากวิทยานิพนธ์เล่มนี้ เป็นผลมาจากความเมตตา กรุณา ของบิดามารดา ผู้คอยให้กำลังใจ และคณาจารย์ทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้แก่ผู้วิจัย จึงขอยกคุณความดีเหล่านั้น เป็นเครื่องบูชาพระคุณด้วยความเคารพยิ่ง

โชติวิทย์ พงษ์เสริมผล



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	II
กิตติกรรมประกาศ	IV
สารบัญ	VI
สารบัญภาพ	X
สารบัญตาราง.....	XII
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์งานวิจัย	3
1.3 กรอบแนวคิดในการวิจัย	3
1.4 ขอบเขตงานวิจัย	4
1.5 ขั้นตอนการวิจัย	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	10
1.7 คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา	10
บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	12
2.1 แนวคิดโรงแรมขนาดเล็ก	13
2.1.1 ความหมายของโรงแรมขนาดเล็ก	13
2.1.2 ประเภทของโรงแรมขนาดเล็ก	14
2.1.3 การออกแบบโรงแรมขนาดเล็ก	16
2.1.4 พระราชบัญญัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย	17
2.2 แนวคิดการปรับปรุงทางกายภาพอาคาร	21
2.2.1 เหตุผลในการปรับปรุงอาคาร	22
2.2.2 การอนุรักษ์อาคารทางกายภาพ	22
2.2.3 รูปแบบการปรับปรุงอาคาร	23
2.2.4 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ	24
2.2.5 ประเด็นทางกายภาพในงานวิจัย	25
2.3 แนวคิดด้านการลงทุนทางเศรษฐกิจ	26
2.3.1 การดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก.....	26
2.3.2 หลักการลงทุน	28
2.3.3 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน	29

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.3.4 การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ	31
2.3.5 ประเด็นทางเศรษฐกิจในงานวิจัย	32
2.4 แนวคิดทางคุณค่าอาคาร.....	32
2.4.1 การปรับการใช้สอยอาคาร	33
2.4.2 กฎบัตรและเอกสารกฎเกณฑ์นานาชาตินานาชาติที่เกี่ยวข้อง	34
2.4.3 คุณค่าและความจริงแท้.....	36
2.4.4 การเปลี่ยนแปลงทางด้านคุณค่า	39
2.4.5 ประเด็นทางคุณค่าในงานวิจัย	39
2.5 แนวคิดผลกระทบทางสังคม	40
2.5.1 แนวคิดเจเนตรีฟิเคชั่น	40
2.5.2 การจัดการการท่องเที่ยวที่ยั่งยืน	41
2.5.3 ผลกระทบจากการท่องเที่ยวต่อชุมชน	41
2.5.4 ผลกระทบทางสังคมต่อชุมชน	43
2.5.5 ประเด็นผลกระทบทางสังคมในงานวิจัย	44
2.6 บทความวิจัยที่เกี่ยวข้อง	45
2.7 สรุปผลจากการทบทวนวรรณกรรม	48
2.7.1 การทบทวนแนวคิดในภาพรวม	49
2.7.2 การกำหนดประเด็นในการศึกษา	52
2.7.3 กรอบแนวคิดจากการทบทวนวรรณกรรม	56
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	57
3.1 รูปแบบงานวิจัย	57
3.2 การเลือกอาคารกรณีศึกษา	58
3.2.1 ความเป็นมาของโครงการ AR-HB-hotels ในกรุงเทพฯ	59
3.2.2 การกำหนดเกณฑ์ในการเลือกอาคารกรณีศึกษา	59
3.2.3 การสำรวจสถานการณโครงการ AR-HB-hotels ในขั้นแรก	60
3.2.4 การเลือกอาคารกรณีศึกษาในขั้นสอง	63
3.2.5 สรุปอาคารกรณีศึกษาในงานวิจัย	65
3.3 การกำหนดเครื่องมืองานวิจัย	66
3.3.1 การสำรวจ	66
3.3.2 การสัมภาษณ์เชิงลึก	66

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.3.3 การทำแบบสอบถาม	67
3.4 การสร้างเครื่องมืองานวิจัย.....	67
3.4.1 แบบสำรวจ	68
3.4.2 แบบสัมภาษณ์เชิงลึก.....	69
3.4.3 แบบสอบถาม	69
3.4.4 อุปกรณ์เครื่องมือที่เกี่ยวข้อง	70
3.5 การเก็บข้อมูลภาคสนาม.....	70
3.5.1 การเก็บข้อมูลภาคสนามนำร่อง	71
3.5.2 การเก็บข้อมูลภาคสนามขั้นสุดท้าย	71
3.5.3 การเก็บข้อมูลทางกายภาพ	71
3.6 การพัฒนาเครื่องมืองานวิจัย.....	75
3.6.1 การพัฒนาแบบสำรวจ.....	75
3.6.2 การพัฒนาแบบสัมภาษณ์เชิงลึก.....	75
3.6.3 การพัฒนาแบบสอบถาม	76
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	78
4.1 โครงการบางกอกสตอรีโฮสเทล (Bangkok Story Hostel / BSH)	78
4.1.1 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร (BSH)	78
4.1.2 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (BSH)	83
4.1.3 การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (BSH)	85
4.1.4 การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า (BSH).....	85
4.1.5 ผลกระทบทางสังคม (BSH).....	88
4.2 โครงการเฮียร์โฮสเทล (Here Hostel / HH)	90
4.2.1 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร (HH)	90
4.2.2 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (HH)	96
4.2.3 การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (HH)	97
4.2.4 การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า (HH).....	98
4.2.5 ผลกระทบทางสังคม (HH).....	101
4.3 โครงการเดอะภูธรเบดแอนด์เบรกฟาสต์ (the Bhuthorn Bed & Breakfast / BT)	103
4.3.1 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร (BT)	103
4.3.2 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (BT)	107

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.3.3 การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (BT)	109
4.3.4 การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า (BT).....	110
4.3.5 ผลกระทบทางสังคม (BT)	112
4.4 ข้อมูลปัจจัยด้านบุคคล	114
4.5 การอภิปรายผลงานวิจัย	115
4.5.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ AR-HB-hotels	115
4.5.2 การเปลี่ยนแปลงในภาพรวม	118
4.5.3 ผลกระทบทางสังคมในภาพรวม	126
4.5.4 หลักเหตุผลของปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น	130
4.5.5 แนวทางการปรับปรุงอาคารโครงการ AR-HB-hotels	131
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	134
5.1 ผลที่ได้จากงานวิจัย	134
5.2 ข้อเสนอแนะจากงานวิจัย	136
5.3 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยในอนาคต	138
บรรณานุกรม	139
ภาคผนวก ก. เครื่องมือในงานวิจัย	147
ภาคผนวก ข. ข้อมูลการประเมินการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของงานวิจัย	154
ภาคผนวก ค. การวิเคราะห์ประเด็นคุณค่า	165
ประวัติผู้เขียน	176

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.1	ประเด็นหลัก 4 ประเด็นในการศึกษา	3
1.2	กรอบแนวคิดหลักงานวิจัย	4
1.3	ขั้นตอนงานวิจัย.....	9
2.1	แนวคิดหลักการทบทวนวรรณกรรม	12
2.2	กระบวนการจัดการโรงแรมขนาดเล็ก	26
2.3	กรอบแนวคิดจากการทบทวนวรรณกรรม	56
3.1	ขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูลในภาพรวม	58
3.2	ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ AR-HB-hotels จำนวน 32 โครงการ ในกรุงเทพมหานคร ..	62
3.3	ทัศนียภาพภายนอก ของกลุ่มอาคาร AR-HB-hotels	62
3.4	ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ และชุมชนโดยรอบ ของโครงการ จำนวน 9 โครงการ	64
3.5	ทัศนียภาพภายนอกของโครงการ จำนวน 9 โครงการ	64
3.6	เครื่องมือและอุปกรณ์ต่างๆที่ใช้ในงานวิจัย	72
3.7	บรรยากาศบางส่วนของ การเก็บข้อมูลสำรวจในภาพรวม	73
3.8	บรรยากาศบางส่วนของ การเก็บข้อมูลภาคสนามนักร้อง	73
3.9	บรรยากาศบางส่วนของ การเก็บข้อมูลภาคสนามในชั้นสุดท้าย	74
3.10	บรรยากาศบางส่วนของ การเก็บข้อมูลทางกายภาพของชุมชนโดยรอบ	74
4.1	ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ บางกอกสตอรี่โฮสเทล	79
4.2	การเข้าถึงโครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล จากระบบขนส่งสาธารณะ	80
4.3	การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล	81
4.4	สภาพอาคารในบริเวณใกล้เคียง โครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล	81
4.5	ผังชั้นล่าง ชั้นสอง ชั้นสาม อาคารบางกอกสตอรี่โฮสเทล แสดงรายละเอียดโดยสังเขป.	82
4.6	ทัศนียภาพภายนอกอาคาร โครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล	83
4.7	ทัศนียภาพภายนอกอาคาร การตกแต่งและการติดตั้งประตูบานเฟี้ยมในชั้นล่าง	84
4.8	ทัศนียภาพภายนอกอาคาร โครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล	84
4.9	คุณค่าของอาคารบางกอกสตอรี่โฮสเทล	86
4.10	ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ เฮียร์โฮสเทล	93
4.11	การเข้าถึงโครงการเฮียร์โฮสเทล จากระบบขนส่งสาธารณะ	93
4.12	การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการเฮียร์โฮสเทล	93
4.13	สภาพอาคารในบริเวณใกล้เคียง โครงการเฮียร์โฮสเทล	94

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
4.14	ผังชั้นล่าง และชั้นสอง อาคารเฮียร์โฮสเทล แสดงรายละเอียดโดยสังเขป 95
4.15	ทัศนียภาพภายนอกอาคารเฮียร์โฮสเทล 95
4.16	ทัศนียภาพภายนอกอาคาร และรายละเอียดโดยรอบอาคารเฮียร์โฮสเทล 96
4.17	ทัศนียภาพภายในอาคารเฮียร์โฮสเทล 97
4.18	คุณค่าของอาคารเฮียร์โฮสเทล 99
4.19	ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ เดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟัสต์ 104
4.20	การเข้าถึงโครงการเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟัสต์ จากระบบขนส่งสาธารณะ 105
4.21	การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟัสต์ 105
4.22	สภาพอาคารในบริเวณใกล้เคียง โครงการเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟัสต์ 106
4.23	ทัศนียภาพภายนอกอาคารเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟัสต์ 107
4.24	ผังชั้นล่าง และชั้นสอง อาคารเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟัสต์ แสดงรายละเอียด โดยสังเขป 107
4.25	ทัศนียภาพภายนอกอาคาร และรายละเอียดโดยรอบ BT 108
4.26	ทัศนียภาพภายในอาคารเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟัสต์ 108
4.27	คุณค่าของอาคารเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟัสต์ 110

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
2.1	เนื้อหาสรุปของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ AR-Hotel ในประเทศไทย	18
2.2	ประเด็นทางกายภาพ (Physical) ในงานวิจัย	25
2.3	ประเด็นทางเศรษฐกิจ (Economic) ในงานวิจัย	32
2.4	ข้อมูลกฎบัตรและเอกสารกฎเกณฑ์นานาชาติที่เกี่ยวข้อง	35
2.5	การเปรียบเทียบประเด็นในการประเมินคุณค่าอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์กับ แหล่งที่มา	38
2.6	ประเด็นทางคุณค่า (Value) ในงานวิจัย	39
2.7	ประเด็นทางสังคม (Social Impact) ในงานวิจัย	44
2.8	รายละเอียดในภาพรวมของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	45
2.9	ผลสรุปการทบทวนวรรณกรรมในองค์ประกอบ “โรงแรมขนาดเล็ก”	49
2.10	ผลสรุปการทบทวนวรรณกรรมในองค์ประกอบ “การปรับปรุงทางด้านกายภาพ อาคาร”	50
2.11	ผลสรุปการทบทวนวรรณกรรมในองค์ประกอบ “การลงทุนทางเศรษฐศาสตร์”	50
2.12	สรุปผลการทบทวนวรรณกรรมในองค์ประกอบ “การปรับการใช้สอยและคุณค่า อาคาร”	51
2.13	ผลสรุปการทบทวนวรรณกรรมในองค์ประกอบ “ผลกระทบของชุมชน”	52
2.14	ประเด็นหลักในการศึกษา ประเด็นที่เกี่ยวข้องและรายละเอียด	54
3.1	การเลือกใช้วิธีการและเครื่องมือของงานวิจัย	57
3.2	รายละเอียดของโครงการ AR-HB-hotels จำนวน 32 โครงการในกรุงเทพมหานคร	60
3.3	รายละเอียดข้อมูลทั่วไปเบื้องต้นของโครงการอาคารกรณีศึกษา 3 โครงการหลัก	65
3.4	ประเภทเครื่องมือที่ใช้กับข้อมูลประเด็นในการศึกษา	67
3.5	การดำเนินการเก็บข้อมูลภาคสนามในงานวิจัย	72
4.1	ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและการรับรู้ด้านคุณค่าอาคาร โครงการ BSH	88
4.2	ข้อมูลผลกระทบต่อชุมชนโดยรวม (ทางสังคม) โครงการ BSH	90
4.3	ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและการรับรู้ด้านคุณค่าอาคาร โครงการ HH	100
4.4	ข้อมูลผลกระทบต่อชุมชนโดยรวม (ทางสังคม) โครงการ HH	102
4.5	ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและการรับรู้ด้านคุณค่าอาคาร โครงการ BT	111
4.6	ข้อมูลผลกระทบต่อชุมชนโดยรวม (ทางสังคม) โครงการ BSH	113
4.7	ข้อมูลด้านบุคคลของผู้ให้ข้อมูลจากชุมชนโดยรวมโครงการ AR-HB-hotels	114
4.8	ประเด็นที่น่าสนใจของโครงการกรณีศึกษาทั้งสาม	116

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.9 การวิเคราะห์ผลของการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ	119
4.10 การวิเคราะห์ผลของการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ	122
4.11 การวิเคราะห์ผลของการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า	124
4.12 การวิเคราะห์ผลของผลกระทบทางสังคม	129
4.13 แนวทางการพัฒนาและปรับปรุงโครงการ AR-HB-hotels ให้มีประสิทธิภาพ	133



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

แนวทางการปรับการใช้สอย (Adaptive Reuse) อาคารเก่า เป็นวิธีการปรับการใช้สอยหลักของอาคารเก่าให้สอดคล้องกับการใช้สอยใหม่ในสภาวะปัจจุบัน (Remoy. 2014) สำหรับอาคารเก่าหรืออาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ การปรับการใช้สอยนี้เป็นหนึ่งในแนวทางการอนุรักษ์อาคารเก่าแนวทางเดียว ที่สอดคล้องกับหลักการการพัฒนาที่ยั่งยืน ที่ตอบสนองประเด็นหลัก 3 ประเด็น คือ ทางด้านสภาพแวดล้อม ทางด้านสังคมวัฒนธรรม และทางด้านเศรษฐกิจ (Giddings, et. al. 2002; Naseer. 2003) ซึ่งสอดคล้องกับประเด็นสำคัญของ หลักการของศักยภาพของการปรับการใช้สอย (Adaptive Reuse Potential / ARP) (Langston, et. al. 2008) นอกจากนี้สำหรับอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ประเด็นทางด้านคุณค่าของอาคาร ก็เป็นอีกประเด็นหนึ่งที่สำคัญที่ต้องคำนึงถึง โดยเฉพาะอาคารที่เป็นมรดกทางวัฒนธรรม สามารถถูกประเมินคุณค่าในรูปแบบที่หลากหลาย อาทิ คุณค่าทางเศรษฐกิจ ทางวัฒนธรรม ทางความงาม ทางจิตวิญญาณ หรือทางการเมือง (Avrami, et al. 2000) อันเป็นประเด็นที่ช่วยสนับสนุนการรักษาอาคารเก่าที่มีคุณค่า ท่ามกลางการพัฒนาเมืองที่รวดเร็วในปัจจุบัน ดังนั้น ประเด็นหลักในการศึกษาแนวทางการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ มี 4 ประเด็นหลัก ได้แก่ ประเด็นทางกายภาพ ทางเศรษฐกิจ ทางสังคม และทางด้านคุณค่า

รูปแบบการปรับการใช้สอยอาคารเก่ามีมากมายหลายรูปแบบตามการเปลี่ยนแปลงการใช้สอย อาทิ อาคารบ้านพักอาศัยหรือพระราชวังเดิม ถูกปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงาน เป็นพิพิธภัณฑ์ บ้านพักอาศัยถูกดัดแปลงเป็นร้านอาหาร เป็นโรงแรมบูติค หรือเป็นร้านค้า รวมถึงอาคารรูปแบบต่างๆ ถูกปรับเปลี่ยนเป็นพิพิธภัณฑ์ นอกจากนี้ก็อาคารร้านค้าที่เปลี่ยนแปลงการใช้สอยเป็นการค้ารูปแบบที่แตกต่างจากเดิม (Pongsermpol. 2011) สำหรับงานวิจัยนี้จะมุ่งศึกษารูปแบบ การปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมขนาดเล็ก (Adaptive Reuse Heritage Building converted to the Hotel Building / AR-HB-Hotel) โดยที่ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา 10 กว่าปี รูปแบบการปรับปรุงอาคารเก่าเปลี่ยนแปลงเป็นบูติคโฮเทล หรือโรงแรมขนาดเล็ก มีโครงการประเภทนี้เกิดขึ้นมากมาย อาทิ โครงการอรุณเรสซิเดนซ์ (พ.ศ.2548) โครงการพระนครนอนเล่น (พ.ศ.2549) และโครงการบ้านดินสอ (พ.ศ.2549) และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน

แนวทางการปรับการใช้สอยอาคารเก่าหรืออาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ (AR-HB-Hotel) ย่อมส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลง (Change) กับการปรับปรุงอาคารเก่าเหล่านี้ โดยทั่วไปมีหลักการมาตรฐานที่ต้องคำนึงในการปรับปรุงอาคารอยู่ 3 หลักการหลัก คือ (1) ทางด้านกายภาพ; การปรับปรุง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคารทางกายภาพ จะมีมาตรฐานการปรับปรุงอาคารทางสถาปัตยกรรม และการตกแต่งภายใน ที่นำมาประยุกต์ใช้กับการปรับอาคารเหล่านี้ มีมาตรฐานในการออกแบบโรงแรมขนาดเล็กที่ต้องคำนึงถึงพื้นที่การใช้สอยหลัก 4 พื้นที่ที่จำเป็นต้องมี ได้แก่ ห้องพัก พื้นที่ส่วนกลาง สำนักงาน และส่วนพื้นที่บริการด้านหลัง (Pickard, 2002) (2) ทางด้านเศรษฐกิจ; การมุ่งเน้นการลงทุนทางธุรกิจ ก็เป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กสำเร็จผล มีมาตรฐานในการลงทุนทำธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก 5 ประเด็นหลัก ได้แก่ การออกแบบการให้บริการ การดำเนินการ การขายและการตลาด การเงินและการบัญชี และการบริหารจัดการ (สมสวัสดิ์, 2558) และ (3) ทางด้านคุณค่า; การประเมินคุณค่าอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ จะอ้างอิงจากการประเมินคุณค่ามรดกวัฒนธรรม ได้แก่ เกณฑ์พิจารณาประเภทของคุณค่า (Feilden and Jokilehto, 1998) ที่แบ่งประเภทของคุณค่าออกเป็น 2 คุณค่าหลัก คือ คุณค่าทางวัฒนธรรม และคุณค่าทางเศรษฐกิจสังคม รวมถึงการพิจารณาความจริงแท้ ที่แบ่งกลุ่มความจริงแท้ของมรดกวัฒนธรรม ออกเป็น 8 กลุ่มสำคัญ คือ รูปทรงและการออกแบบ วัตถุและสสาร การใช้งานและการใช้สอย ประเพณี-เทคนิคและการจัดการ ที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ภาษาและมรดกที่จับต้องไม่ได้อื่นๆ จิตวิญญาณและความรู้สึก และรวมถึง ปัจจัยภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้อง (WHC, 2015) ดังนั้นจึงเป็น 3 ประเด็นหลักที่มีการพิจารณาในการปรับปรุงอาคารที่มีคุณค่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก แต่ยังไม่มีการศึกษาถึงปัจจัยทางด้านสังคม ถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นกับชุมชนโดยรอบอาคาร

ประเด็นทางด้านสังคมเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่น่าสนใจ จากการศึกษาพบว่า การปรับการใช้สอยอาคารเก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก สามารถที่จะส่งผลกระทบ (Impact) ให้กับชุมชนโดยรอบได้ ตัวอย่างเช่น โรงแรมแห่งในย่านชุมชนท่าเตียน กรุงเทพมหานคร ส่งผลให้เกิดความขัดแย้งระหว่างเจ้าของโรงแรมกับชุมชนพักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง แต่เมื่อเวลาผ่านไปผู้จัดการโรงแรมและพนักงานของโรงแรม ก็เรียนรู้ที่จะปรับตัว และมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ ของชุมชนมากขึ้น (อุณนาภิรักษ์, 2553) ในช่วงเวลาที่ผ่านมา โครงการปรับปรุงบ้านเก่าเป็นบูติกโฮเทล หรือเป็นโรงแรมขนาดเล็ก เริ่มต้นมักเกิดจากแรงบันดาลใจจากตัวเจ้าของอาคารเอง แต่อาจจะละเลยการคำนึงถึงชุมชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงนัก (สมสวัสดิ์, 2559) และจากการศึกษาในเบื้องต้น พบว่า ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับชุมชนโดยรอบโครงการ AR-HB-hotels มีทั้งในเชิงบวก เชิงลบและเป็นกลาง ขึ้นอยู่กับอาคารกรณีศึกษาในแต่ละกรณีไป (Pongsermpol and Upala, 2017) ดังนั้น เพื่อเป็นศึกษาเชิงบูรณาการของโครงการทางการปรับการใช้สอยอาคารเก่าหรืออาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ (AR-HB-hotel) จึงจำเป็นต้องศึกษาประเด็นหลักที่สำคัญในทุกด้านเพื่อเข้าใจในผลที่เกิดขึ้นและหาแนวทางในการพัฒนาอย่างครอบคลุมทุกด้าน สำหรับงานวิจัยนี้มุ่งเน้นศึกษาถึงประเด็นของ การเปลี่ยน (Change) และผลกระทบ (Impact) ของโครงการ 4 ประเด็นหลักคือ (1) การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (Physical Change) (2) การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (Economic Change) การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า (Value Change) และผลกระทบทางสังคม (Social Impact) ดังแผนผังในภาพที่ 1.1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 1.1 ประเด็นหลัก 4 ประเด็นในการศึกษา

พื้นที่การศึกษา จะมุ่งเน้นศึกษาในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ที่ซึ่งมีโครงการการปรับการใช้สอยอาคารเก่า ปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมขนาดเล็ก (Adaptive Reuse Building converted to the Hotel Building / AR-hotel) เกิดขึ้นมากมายในหลายพื้นที่ โดยเฉพาะในเขตเมืองชั้น ของ กรุงเทพมหานคร สำหรับงานวิจัยนี้จะมุ่งศึกษา โครงการการปรับการใช้สอยอาคารเก่า ที่เป็นอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมขนาดเล็ก (Adaptive Reuse Heritage Building converted to the Hotel Building / AR-HB-hotel) มุ่งศึกษาอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ที่มีอายุมากกว่า 50 ปี

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1.2.1 เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น จากการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ประเภทอาคารโรงแรม ในประเด็นด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ
- 1.2.2 เพื่อศึกษาการผลกระทบที่เกิดขึ้น จากการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ประเภทอาคารโรงแรม ในประเด็นด้านสังคม
- 1.2.3 เพื่อหาข้อเสนอในการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ประเภทอาคารโรงแรม ให้มีประสิทธิภาพ

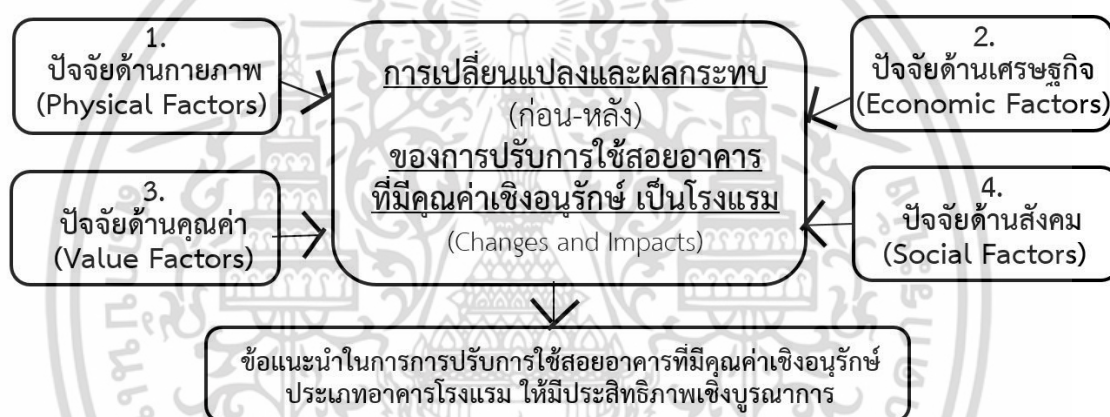
1.3 กรอบแนวคิดในการวิจัย

จากประเด็นความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา คำถามของการวิจัย และ วัตถุประสงค์ของการวิจัย นำมาสู่การกำหนดกรอบการวิจัย ในภาพที่ 1.2 แสดงให้เห็นการเชื่อมโยง ปัจจัยด้านกายภาพ ปัจจัยด้านการลงทุน และปัจจัยด้านคุณค่า ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงจากการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ประเภทอาคารโรงแรม จะส่งผลให้เกิดผลกระทบต่อปัจจัย ทางด้านสังคมอย่างไร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยมีปัจจัยด้านบุคคลที่ส่งผลต่อการตัดสินใจต่อปัจจัยทางด้านคุณค่า และปัจจัยทางด้านสังคม ได้แก่การรับรู้ถึงการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบที่เกิดขึ้น เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะในการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ประเภทอาคารโรงแรม ให้มีประสิทธิภาพเชิงบูรณาการ

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยแบบผสมระหว่างงานวิจัยเชิงคุณภาพ โดยที่งานวิจัยเชิงคุณภาพ จะเป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพประเภทกรณีศึกษา ที่อธิบายถึงข้อมูลความเป็นมา ปรัชญาการณที่เกิดขึ้น รวมทั้งรูปแบบและรายละเอียดของอาคาร โดยที่เก็บรวบรวมข้อมูล จะเก็บจากข้อมูลทุติยภูมิ การสำรวจและการสัมภาษณ์เชิงลึก ในขณะที่งานวิจัยเชิงปริมาณ จะช่วยในการประเมินถึงการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบในเชิงตัวเลขเพื่อให้เข้าใจเชิงเปรียบเทียบข้อมูลได้ชัดเจนขึ้น ที่อธิบายถึงประเด็นการเปลี่ยนแปลงหลัก 3 ประเด็นคือ ทางกายภาพ ทางเศรษฐกิจ ทางคุณค่า และประเด็นด้านผลกระทบทางสังคม โดยที่การเก็บรวบรวมข้อมูล จะเก็บจากการสัมภาษณ์เชิงลึกและแบบสอบถาม



ภาพที่ 1.2 กรอบแนวคิดหลักงานวิจัย (Conceptual Framework)

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มุ่งเน้นที่จะศึกษา การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในมิติต่างๆที่เกี่ยวข้องกับ การปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นอาคารโรงแรม เพื่อให้สอดคล้องกับคำถาม และวัตถุประสงค์ของการวิจัย จึงได้กำหนดขอบเขตของการวิจัย ดังนี้

1.4.1 อาคารกรณีศึกษา

1) เกณฑ์ในการพิจารณาอาคารกรณีศึกษา

อาคารกรณีศึกษาของงานวิจัยนี้ มีขอบเขตในการพิจารณาเลือก ดังนี้ คือ (1) อาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไป ที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรม หรือคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคม (2)

อาคารเก่าที่มีการปรับการใช้สอยอาคารเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ที่มีห้องพักเดี่ยวต่ำกว่า 50 ห้อง (3) เป็นเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคารที่อยู่ในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร และ (4) พิจารณาเปรียบเทียบการใช้สอยอาคารเก่า ที่เป็นการใช้สอยก่อนที่จะมาเป็นโรงแรมเท่านั้น ในกรณีที่อาคารเก่าเหล่านี้มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมากกว่า 1 ครั้ง

จากการสำรวจอาคารในเบื้องต้นจากข้อมูลทุติยภูมิ และจากการสำรวจภาคสนามในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่ามีอาคารที่อยู่ในขอบเขตการศึกษาในขั้นต้นจำนวน 32 โครงการ ที่เป็นอาคารเก่าและเป็นโรงแรมขนาดเล็ก (Pongsermpol, 2017) ในการสำรวจในช่วงแรก ได้พิจารณาถึงหลักเกณฑ์ของกลุ่มอาคารที่มีความโดดเด่นและเป็นอัตลักษณ์ให้กับชุมชนโดยรอบ ไม่มุ่งเน้นชุมชนที่มีโรงแรมติดกันมากกว่า 1 สถานที่ ทำให้พบว่ามีโครงการที่อยู่ข้อกำหนดเกณฑ์ดังกล่าวจำนวน 9 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการสี่แยกหัวตะเข้คาเฟ่และเกสต์เฮาส์ (2) โครงการเฮียร์โฮสเทล (3) โครงการเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟาสต์ (4) โครงการอรุณเรสซิเดนซ์ (5) โครงการนิวมานรีเวอร์วิว (6) โครงการพระยาพาลาสโซ่ (7) โครงการบางกอกสตอรีโฮสเทล (8) โครงการสยามโมทิฟบูติก และ (9) ลุงลอยบูติกเฮาส์ และจากการประสานงาน การขอความอนุเคราะห์จากเจ้าของและผู้ดูแลโครงการ ประกอบกับความชัดเจนของข้อมูล ในช่วงระยะเวลาที่กำหนด

2) รายชื่ออาคารกรณีศึกษาหลักในงานวิจัย

อาคารกรณีศึกษา 3 โครงการ สำหรับการวิจัยในครั้งนี้ ได้แก่ (1) โครงการบางกอกสตอรีโฮสเทล (2) โครงการเฮียร์โฮสเทล และ (3) โครงการเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟาสต์ เพื่อศึกษาข้อมูลเชิงลึกต่อไป

1.4.2 ประเด็นในการศึกษา

ประเด็นในการศึกษาของงานวิจัยนี้ ประกอบด้วย 5 ประเด็นหลัก คือ

1) ข้อมูลทั่วไปของอาคารกรณีศึกษา (General information)

ข้อมูลทั่วไปของอาคารกรณีศึกษา เป็นข้อมูลที่สำคัญที่จะทำให้เข้าใจข้อมูลและรายละเอียดของอาคารกรณีศึกษา เนื่องจากผลที่เกิดขึ้นในแต่ละกรณีมีประเด็นที่แตกต่างกัน โดยพิจารณาข้อมูลทั่วไปของอาคาร ทางด้านประวัติอาคารและความเป็นมาของโครงการ ที่ตั้งและชุมชนโดยรอบ และรูปแบบอาคาร

2) การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (Physical Change)

การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของโครงการ AR-hotel จะมุ่งเน้นศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงอาคารทางกายภาพ (Physical Renovation) เป็นหลักสำคัญ พิจารณาเปรียบเทียบถึงสภาพอาคารทางกายภาพ ก่อน - หลังการปรับปรุงอาคาร ในประเด็นสำคัญ 5 ประเด็น ดังนี้ ความแข็งแรงทางโครงสร้าง สภาพอาคารทางสถาปัตยกรรม ระบบประกอบอาคารต่างๆ สภาพการตกแต่งอาคารภายใน และ สภาพอาคารภายนอกและสภาพแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3) การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (Economic Change)

การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของโครงการ AR-hotel จะมุ่งเน้นศึกษาถึง การลงทุนทางธุรกิจ (Business Investment) ของการดำเนินการโรงแรมขนาดเล็กของอาคารกรณีศึกษา พิจารณาเปรียบเทียบถึงผลการดำเนินการของอาคารด้านการลงทุน ก่อน – หลังการปรับปรุงอาคาร ในประเด็นที่สำคัญ 5 ประเด็น ดังนี้ มูลค่าอาคาร ค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการต่อเดือน รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ระดับความพึงพอใจของเจ้าของโครงการ และ ระดับคะแนนรวมจากการประเมินของลูกค้าโรงแรม

4) การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า (Value Change)

การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าของโครงการ AR-hotel จะมุ่งเน้นศึกษาถึง การประเมินคุณค่าด้านต่างๆของอาคารโรงแรมขนาดเล็ก พิจารณาเปรียบเทียบถึงการรับรู้คุณค่าก่อน – หลังการปรับปรุงอาคาร ในประเด็นที่สำคัญ 5 ประเด็น ดังนี้ คุณค่าทางอัตลักษณ์ของมรดกวัฒนธรรม คุณค่าด้านการออกแบบ คุณค่าด้านความงาม คุณค่าทางวัฒนธรรม และ มุมมองการประเมินคุณค่าในภาพรวม

5) ผลกระทบทางสังคม (Social Impact)

ผลกระทบทางสังคมของโครงการ AR-hotel จะมุ่งเน้นศึกษาถึง ผลกระทบที่เกิดจากการปรับปรุงอาคารเก่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก จากการดำเนินการของเจ้าของโรงแรม จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มเข้ามามากขึ้นในชุมชน โดยพิจารณาเปรียบเทียบถึงการรับรู้ผลกระทบ ก่อน – หลังการปรับปรุงอาคาร ในประเด็นที่สำคัญ 5 ประเด็น ดังนี้ ผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมและมลพิษ การพัฒนาทางเศรษฐกิจของชุมชน ความสัมพันธ์ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ความเป็นส่วนตัว และ ความปลอดภัย

1.4.3 กลุ่มเป้าหมายผู้ให้ข้อมูล

กลุ่มเป้าหมายในเก็บรวบรวมข้อมูลของงานวิจัยนี้ ประกอบด้วย 2 กลุ่มหลัก คือ

1) เจ้าของโครงการ หรือ ผู้ดูแลโครงการ

จะพิจารณาจากเจ้าของโครงการ ที่เป็นผู้ริเริ่มจัดตั้งโครงการ AR-HB-hotels ที่สามารถพิจารณาให้ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ และการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ ของโครงการก่อน – หลังปรับปรุงโครงการได้ดี

2) ชุมชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง

จะมุ่งเน้นผู้คนที่อาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียงอาคารโครงการ AR-HB-hotels ที่อาศัยอยู่เป็นระยะเวลานานพอสมควร ที่สามารถพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงก่อน – หลังการปรับปรุงอาคารโครงการ AR-HB-hotels ที่พิจารณาในแต่ละโครงการ จากผู้ให้ข้อมูลจำนวน 7 คนในแต่ละโครงการ เพื่อศึกษาข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า และผลกระทบทางสังคม

1.4.4 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย เนื่องจากงานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยแบบผสมผสานเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัยของงานวิจัยนี้ ประกอบไปด้วย การสำรวจ การสัมภาษณ์เชิงลึก การทำแบบสอบถาม และรวมถึงเอกสารที่ใช้ในการติดต่อ

1.5 ขั้นตอนการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ ประเภทกรณีศึกษา เพื่อศึกษาปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น โดยการทำแบบสอบถามมาช่วยอธิบายผลที่เกิดขึ้นให้เข้าใจเชิงเปรียบเทียบมากขึ้น โดยมีระเบียบวิธีวิจัยตามลำดับขั้นตอน ดังนี้

1.5.1 การทบทวนวรรณกรรม

การทบทวนวรรณกรรมศึกษาถึง แนวคิดต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นอาคารโรงแรม (AR-hotels) ได้แก่ (1) แนวคิดโรงแรมขนาดเล็ก (2) แนวคิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (3) แนวคิดการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (4) แนวคิดการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า (5) แนวคิดด้านผลกระทบทางสังคม และรวมถึง (6) บทความและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.5.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลด้านการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า และผลกระทบทางสังคม ของโครงการ AR-hotels ในงานวิจัยนี้จะแบ่งการดำเนินการออกเป็น 3 ขั้นตอนหลัก ได้แก่

1) การเลือกอาคารกรณีศึกษา

ในขั้นตอนนี้เริ่มต้นจากการสำรวจกลุ่มอาคารกรณีศึกษา จะเป็นการสืบค้นข้อมูลจากข้อมูลทุติยภูมิ อาทิ หนังสือ ข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต ซึ่งจะทำให้ได้ข้อมูลเชิงกว้างในขั้นตอนแรก ทั้งโครงการ AR-hotels และโครงการ AR-HB-hotels ประกอบกับการสำรวจพื้นที่ เพื่อพิจารณาเฉพาะกลุ่มอาคารเก่าที่มีอายุ อาคารมากกว่า 50 ปีขึ้นไป ทำให้ได้เฉพาะโครงการ AR-HB-hotels และพิจารณาต่อด้วยหลักเกณฑ์อาคารที่มีความโดดเด่น เป็นอัตลักษณ์ให้กับชุมชนโดยรอบและความสะดวกในการเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อให้ได้อาคารกรณีศึกษาหลัก 3 โครงการ

2) การกำหนดประเด็นการศึกษา

จากขอบเขตของการวิจัยดังกล่าว ประกอบกับการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดประเด็นในรายละเอียดต่างๆ และสร้างเครื่องงานวิจัยที่เหมาะสมกับข้อมูลในการศึกษาทั้งประ-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เด่นหลัก ได้แก่ ข้อมูลทั่วไปของอาคารกรณีศึกษา ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า และข้อมูลผลกระทบทางสังคม

3) การกำหนดเครื่องมืองานวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยทางด้านสถาปัตยกรรมศาสตร์ กับงานวิจัยทางด้านสังคมศาสตร์ เพื่อศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ คุณค่า และสังคม นอกเหนือจากการสืบค้นข้อมูล ในการทบทวนวรรณกรรม จากข้อมูลข่าวสารอิเล็กทรอนิกส์ และจากข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัยนี้ ได้แก่ การสำรวจ การสัมภาษณ์เชิงลึก และการสอบถาม

4) การสร้างเครื่องมืองานวิจัย

การสร้างเครื่องมือในการวิจัยให้สอดคล้องกับข้อมูลที่ศึกษาพอแบ่งกลุ่มเครื่องมือที่ใช้ ออกเป็น 3 กลุ่ม คือ ได้แก่ (1) การสำรวจ และการสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปของอาคาร จากเจ้าของอาคาร (2) การสัมภาษณ์เชิงลึกและการการสัมภาษณ์ เพื่อศึกษาข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าจากเจ้าของอาคาร และ (3) การสัมภาษณ์ เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า และข้อมูลผลกระทบทางสังคม จากชุมชนโดยรอบ

5) การเก็บข้อมูลภาคสนาม

การเก็บข้อมูลภาคสนาม จะแบ่งขั้นตอนออกเป็น 3 ขั้นตอนหลัก คือ (1) การเก็บข้อมูลภาคสนามนำร่อง: เป็นการเก็บข้อมูลโดยการสำรวจ การสัมภาษณ์เชิงลึก และแบบสอบถามที่สร้างขึ้นเพื่อทดลอง (Try - out Questionnaire) เพื่อพัฒนาการเก็บข้อมูลให้ชัดเจนและตรงประเด็นกับงานวิจัยต่อไป (2) การเก็บข้อมูลภาคสนามขั้นสุดท้าย: เป็นการเก็บข้อมูลโดยการสำรวจ การสัมภาษณ์เชิงลึก และการสัมภาษณ์จากอาคารกรณีศึกษา 3 โครงการ และ (3) การเก็บข้อมูลทางกายภาพ ได้แก่ ข้อมูลที่ตั้งและชุมชนบริเวณโดยรอบ ตลอดจนข้อมูลรูปแบบของอาคาร

1.5.3 การวิเคราะห์ผลข้อมูล

เนื่องจากงานวิจัยนี้ เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ การวิเคราะห์ผลข้อมูลของการศึกษาครั้งนี้ จะประกอบไปด้วยข้อมูล 4 ส่วนหลัก ได้แก่

1) การอธิบายผลของอาคารกรณีศึกษาที่หนึ่ง คือ อาคารบางกอกสตอรี่โฮสเทล โดยจะเริ่มจาก (1) ข้อมูลทั่วไปของอาคาร ได้แก่ ประวัติข้อมูลอาคาร ความเป็นมาของโครงการ AR-HB-hotels ข้อมูลทางด้านที่ตั้งและสภาพชุมชนโดยรอบ และลักษณะทางสถาปัตยกรรมของอาคาร (2) ข้อมูลการเปลี่ยนแปลง (Changes) ของอาคารระหว่างก่อน - หลังการปรับปรุง อันได้แก่ ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ ที่มาจากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับเจ้าของอาคาร

โดยตรง และการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าของอาคาร ที่มาจากการทำแบบสอบถามถึงการรับรู้จากเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เจ้าของและผู้ให้ข้อมูลจากชุมชนโดยรอบ และ (3) ข้อมูลผลกระทบ (Impacts) ของอาคารระหว่างก่อน - หลังการปรับปรุง อันได้แก่ ผลกระทบทางสังคม ต่อชุมชนโดยรอบ ที่มาจากการทำแบบสอบถามถึงความรู้สึกจากผู้ให้ข้อมูลจากชุมชนโดยรอบ

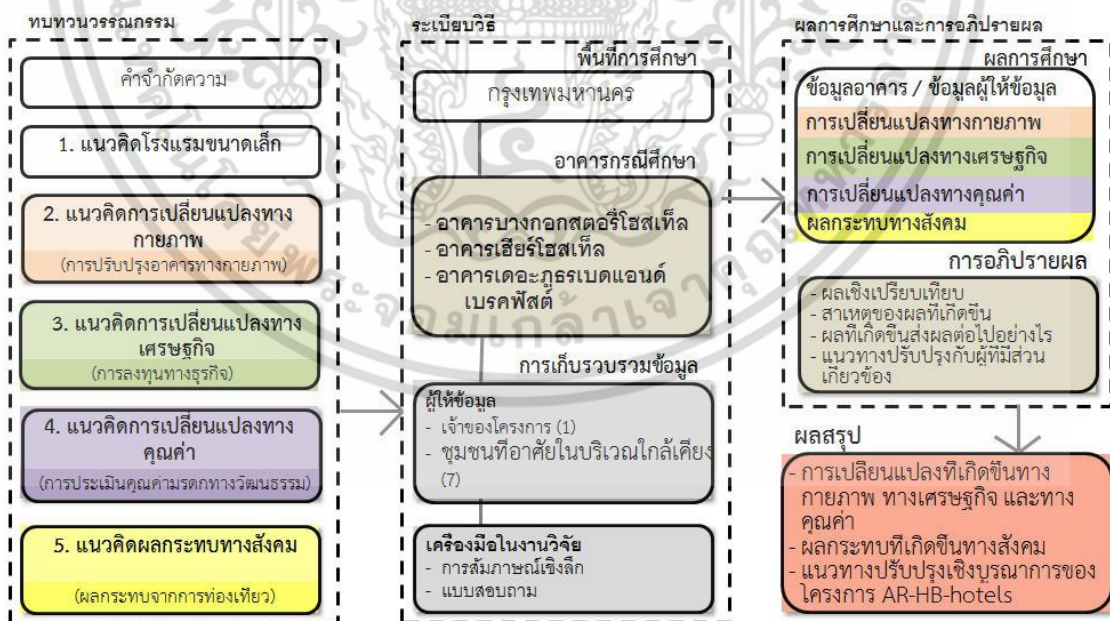
2) การอธิบายผลของอาคารกรณีศึกษาที่สอง คือ อาคารเฮียร์โฮสเทล โดยรูปแบบการอธิบายผล เหมือน ข้อ (1)

3) การอธิบายผลของอาคารกรณีศึกษาที่สอง คือ อาคารเดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟาสต์ โดยรูปแบบการอธิบายผล เหมือน ข้อ (1)

4) การอภิปรายผลในภาพรวมที่ได้จากการศึกษา ได้แก่ ผลสรุปเชิงเปรียบเทียบ สาเหตุของผลที่เกิดขึ้น ผลที่เกิดขึ้นต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงโครงการ AR-HB-hotels ประเภที่ต่อไป

1.5.4 การสรุปผลและข้อเสนอแนะ

การสรุปผลจะสรุปที่ได้จากการวิจัย ที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และคำถามงานวิจัย รวมถึงข้อเสนอแนะจากงานวิจัย โดยขั้นตอนการวิจัยที่กล่าวมา สามารถแสดงได้ดังแผนผัง ในภาพที่ 1.3 ที่แสดงรายละเอียดของการทบทวนวรรณกรรม การเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล รวมถึงการสรุปผลและข้อเสนอแนะ



ภาพที่ 1.3 ขั้นตอนการวิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.6.1 เพื่อเข้าใจถึงการเปลี่ยนแปลงของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร ที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ เปลี่ยนเป็นอาคารโรงแรม ในประเด็นด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และด้านคุณค่า
- 1.6.2 เพื่อเข้าใจถึงผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร ที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ เปลี่ยนเป็นอาคารโรงแรม ในประเด็น ด้านสังคม
- 1.6.3 เพื่อทราบแนวทางการพัฒนาการปรับการใช้สอยอาคาร ที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เปลี่ยนเป็น อาคารโรงแรม ให้มีประสิทธิภาพ

1.7 คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา

- 1.7.1 **อาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์** หมายถึง อาคารเก่าที่มีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป หรือเป็น อาคารมีคุณค่าทางวัฒนธรรม หรือคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคม ยังคงไว้ซึ่งความจริงแท้ และดั้งเดิม มีความสมบูรณ์ของพื้นที่ หรือรวมถึงความเชื่อมโยงกับอดีต
- 1.7.2 **การปรับการใช้สอย** หมายถึง เปลี่ยนพฤติกรรมหรือความคิดเพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงบางสิ่งบางอย่างเพื่อที่จะเหมาะสม กับความต้องการหรือ ข้อเสนอใหม่และ ‘Reuse’ หมายถึง การนำกลับมาใช้ใหม่
- 1.7.3 **โรงแรมขนาดเล็ก** หมายถึง โรงแรมหรือสถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคาร ไม่เกิน 50 ห้อง (กระทรวงมหาดไทย , 2551)
- 1.7.4 **ประสิทธิภาพ** หมายถึง เป็นหลักการพัฒนาโครงการที่ครอบคลุม 4 ด้านหลัก ได้แก่ ทางด้านกายภาพ ทางด้านเศรษฐกิจ ทางด้านคุณค่า และทางด้านสังคม
- 1.7.5 **การปรับการใช้สอยอาคารเป็นโรงแรม** หมายถึง การปรับการใช้สอยอาคารเก่า ที่ เปลี่ยนเป็นอาคารประเภทโรงแรม (Adaptive Reuse from the old buildings to the converted small hotel) ในงานวิจัยนี้จะใช้คำย่อ คือ ‘AR-hotel’
- 1.7.6 **การปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นโรงแรม** หมายถึง การปรับการใช้ สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ตามความหมายในข้อ (1) ที่เปลี่ยนเป็นอาคารประเภท โรงแรม (Adaptive Reuse from the Heritage Buildings to the converted hotel) ในงานวิจัยนี้จะใช้คำย่อ คือ ‘AB-HB-hotel’
- 1.7.7 **การเปลี่ยนแปลง** หมายถึง การกระทำหรือกระบวนการที่จะทำให้บางสิ่งบางอย่างมี ลักษณะแตกต่างไปจากเดิม หรือที่เคยเป็นอยู่ หรือ การที่สิ่งใดสิ่งหนึ่งหรือเหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่งมีสภาพแตกต่างไปจากเดิม การเปลี่ยนแปลงมีทั้งการเปลี่ยนแปลง ทั้งทาง กายภาพที่สามารถมองเห็นความเป็นเปลี่ยนแปลงได้ชัดเจน และรวมถึงทางสังคมและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วัฒนธรรม ที่สามารถส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างและพฤติกรรมทางสังคมได้ การเปลี่ยนแปลงทางวัฒนธรรมทั้งที่เป็นวัตถุและไม่ใช่วัตถุ ซึ่งเป็นไปได้ทั้งในทางบวกและทางลบได้เช่นกัน

1.7.8 ผลกระทบ หมายถึง ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจากการกระทำของสิ่งหนึ่ง มีผลถึงอีกสิ่งหนึ่งหรือต่อเหตุการณ์อื่นให้ตามมา หรือสิ่งที่เกิดจากการกระทำใดๆและทำให้กระเทือนไปถึงผู้อื่น

1.7.9 โรงแรม หมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนโดยไม่รวมถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ และสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัย โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น ยังไม่รวมถึงสถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน 4 ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกิน 20 คน

1.7.10 การอนุรักษ์ หมายถึง การรักษาสິงใดสิ่งหนึ่งให้คงอยู่ การรักษาสິงก่อสร้างประวัติศาสตร์ที่เป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์และศิลปกรรม เพื่อประโยชน์ใช้สอยการใช้อาคารอย่างใดอย่างหนึ่ง ที่ต้องระวังไม่ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงผัง หรือองค์ประกอบตกแต่งของอาคาร และเน้นถึงความสัมพันธ์ระหว่างอาคารและสภาพแวดล้อม

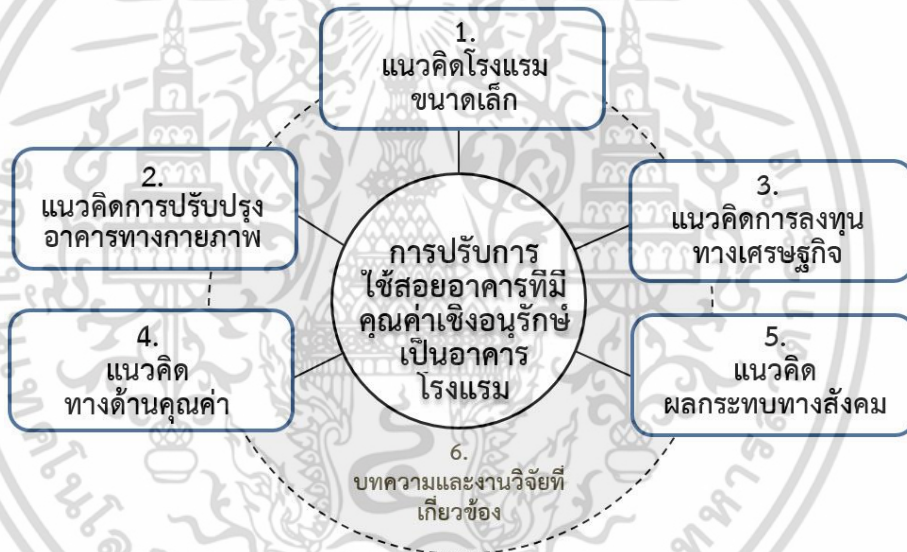
1.7.11 คำย่อที่ใช้ในงานวิจัย

AR-hotel	หมายถึง	Adaptive Reuse from the old buildings to the Converted hotel
AB-HB-hotel	หมายถึง	Adaptive Reuse from the Heritage Buildings to the Converted hotel
BSH	หมายถึง	Bangkok Story Hostel
HH	หมายถึง	Here Hostel
BT	หมายถึง	the Bhuthorn Bed and Breakfast
et al.	หมายถึง	และคนอื่น ๆ

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนวรรณกรรม หรือแนวคิดต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบจากการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เปลี่ยนเป็นอาคารโรงแรม (AR-HB-hotel) จะศึกษาถึง 6 ประเด็นหลัก คือ (1) แนวคิดโรงแรมขนาดเล็ก (2) แนวคิดการปรับปรุงอาคารทางกายภาพ (3) แนวคิดทางการลงทุนทางธุรกิจ (4) แนวคิดทางด้านคุณค่าอาคาร (5) แนวคิดผลกระทบทางสังคม (6) บทความและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังรูปที่ 2.1 และรวมถึง (7) สรุปผลจากการทบทวนวรรณกรรม



ภาพที่ 2.1 แนวคิดหลักการทบทวนวรรณกรรม

จากภาพที่ 2.1 สามารถจะสรุปเป็นหัวข้อเพื่อทบทวนวรรณกรรมจำแนกตามประเด็นหรือกลุ่มองค์ประกอบหลักในการศึกษา ได้ดังนี้

- 1) แนวคิดโรงแรมขนาดเล็ก
 - ความหมายของโรงแรมขนาดเล็ก
 - ประเภทของโรงแรมขนาดเล็ก
 - การออกแบบโรงแรมขนาดเล็ก
 - พระราชบัญญัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย
- 2) แนวคิดการปรับปรุงอาคารทางกายภาพ

- เหตุผลในการปรับปรุงอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การอนุรักษ์อาคารทางกายภาพ
 - รูปแบบการปรับปรุงอาคาร
 - การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ
- 3) แนวคิดการลงทุนทางเศรษฐศาสตร์
- การดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก
 - หลักการลงทุน
 - การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน
- 4) แนวคิดด้านคุณค่ามรดกวัฒนธรรม
- การปรับการใช้สอยอาคาร
 - กฎบัตรและเอกสารกฎเกณฑ์นานาชาติที่เกี่ยวข้อง
 - คุณค่าของอาคาร
- 5) แนวคิดด้านผลกระทบทางสังคม
- แนวคิดเจเนตรีพีเคชั่น
 - การจัดการการท่องเที่ยวที่ยั่งยืน
 - ผลกระทบจากการท่องเที่ยวต่อชุมชน
 - ผลกระทบทางสังคมต่อชุมชน
- 6) งานวิจัยและบทความที่เกี่ยวข้อง
- 7) สรุปผลจากการทบทวนวรรณกรรม

2.1 แนวคิดโรงแรมขนาดเล็ก

การศึกษากการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ที่ปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรม สำหรับในงานวิจัยนี้จะมุ่งเน้นไปที่โรงแรมขนาดเล็ก เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอาคารเก่ามักเป็น อาคารพักอาศัยที่มีขนาดเล็ก อาทิ อาคารพักอาศัย หรือบ้านแถว (กระทรวงมหาดไทย, 2543) ที่มีการ ให้บริการห้องพัก และห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบ อาหาร (กระทรวงมหาดไทย, 2551) โดยแนวคิดธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก จะประกอบไปด้วย ความหมายของโรงแรมขนาดเล็ก ประเภทของโรงแรมขนาดเล็ก การออกแบบโรงแรมขนาดเล็ก และ พระราชบัญญัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

2.1.1 ความหมายของโรงแรมขนาดเล็ก

การแบ่งประเภทของโรงแรมตามขนาด ส่วนใหญ่จะพิจารณาจากจำนวนห้องพักที่เปิด ให้บริการ แต่ในทางปฏิบัติยังไม่มีข้อกำหนดที่ชัดเจน แต่เดิมตามหลักสูตรเกี่ยวกับวิชาการโรงแรมจะ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานี้ เมื่ออนุญาตให้มาใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบ่งขนาดของโรงแรมออกเป็น 4 ขนาด คือ ขนาดเล็ก ขนาดกลาง ขนาดใหญ่ และขนาดใหญ่มาก โดยมีจำนวนห้องพัก น้อยกว่า 150 ห้อง ตั้งแต่ 150-299 ห้อง ตั้งแต่ 300-599 ห้อง และตั้งแต่ 600 ห้องขึ้นไป ตามลำดับ (กระทรวงมหาดไทย, 2551) จากข้อมูลการการสำรวจการประกอบกิจการโรงแรมและเกสต์เฮาส์ ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร แบ่งขนาดของโรงแรมออกเป็น 3 ขนาด คือ ขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ โดยมีจำนวนห้องพัก น้อยกว่า 60 ห้อง ตั้งแต่ 60-149 ห้อง และตั้งแต่ 150 ห้องขึ้นไป ตามลำดับ (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2553) หรือบางโครงการกำหนดขนาดโรงแรมขนาดเล็ก คือ มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 79 ห้องพักลงมา โดยอ้างอิงมาจากประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดว่าโรงแรมที่มีขนาด ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) นอกจากนี้ ข้อกำหนดจากกฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ที่กำหนดขนาดของห้องพักโรงแรมประเภทที่ 1 ที่เป็นประเภทที่น้อยที่สุด จะต้องมีความยาวห้องพักไม่เกิน 80 ห้องไว้ด้วยเช่นกัน (กระทรวงมหาดไทย, 2551) นอกจากนี้ การกำหนดขนาดโรงแรมขนาดเล็ก เป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักน้อยกว่า 100 ห้องอีกด้วย (สุขสุทธิ์, พงษ์ศิริ และกาญจนาไพโรจน์, 2555)

ดังนั้นจะเห็นว่าการกำหนดขนาดของโรงแรมขนาดเล็ก ยังมีความหลากหลายขึ้นอยู่กับหลักการและเป้าหมายของแต่ละหน่วยงาน สำหรับงานวิจัยนี้จะพิจารณาความหมายของ โรงแรมขนาดเล็ก คือ โรงแรมหรือสถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคาร ไม่เกิน 50 ห้อง ตามข้อกำหนดจากกฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 เนื่องจากมีความเหมาะสมของขนาดโรงแรมกลุ่มโฮสเทล หรือบูติกโฮเทล ที่มีหลายโครงการที่ถูกปรับการใช้สอยอาคารมาจากอาคารเก่า หรืออาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์

2.1.2 ประเภทของโรงแรมขนาดเล็ก

โดยทั่วไปการแบ่งประเภทโรงแรม (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2553) มีการแบ่งตามเกณฑ์ต่างๆ (ปราบดี, 2546) ได้แก่ (1) แบ่งตามทำเลที่ตั้ง (Location) อาทิ โรงแรมในเมือง (City Hotel) โรงแรมชานเมือง (Suburb Hotel) โรงแรมพักตากอากาศ (Resort Hotel) (2) แบ่งตามขนาดหรือจำนวนห้องพัก อาทิ โรงแรมขนาดเล็ก (Small Hotel) โรงแรมขนาดกลาง (Medium Hotel) โรงแรมขนาดใหญ่ (Large Hotel) (3) แบ่งตามกลุ่มเป้าหมายทางการตลาด อาทิ โรงแรมเพื่อธุรกิจหรือการประชุม (Commercial or Convention Hotel) โรงแรมประจำท่าอากาศยาน (Airport Hotel) โรงแรมประเภทพักอาศัย (Residential Hotel) โรงแรมเพื่อการพักผ่อน (Resort Hotel) โรงแรมเพื่อการฟื้นฟูสุขภาพ (Health Rehabilitation Hotel) โรงแรมประเภทให้บริการที่พักกับอาหารเช้า (Bed and Breakfast Hotel) โรงแรมคาสิโน (Casino Hotels) หรือ โรงแรมราคาประหยัด (Budget Hotel) (4) โรงแรมแบ่งตามระดับมาตรฐานของบริการ อาทิ โรงแรมดาวเดี่ยว สองดาว สามดาว สี่ดาวและห้า

ดาว และ (5) แบ่งตามระยะเวลาของการมาพัก อาทิ โรงแรมสำหรับพักชั่วคราว และสำหรับพักประจำ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โรงแรมขนาดเล็ก ปัจจุบันมีรูปแบบต่างๆตามลักษณะการดำเนินธุรกิจ ที่ใช้เรียกกันมากมายธุรกิจ ซึ่งแต่ละประเภทก็มีลักษณะที่แตกต่างกันออกไปตามลักษณะทางกายภาพ การจัดการ และการให้บริการ ซึ่งโครงการหนึ่งอาจจะมีลักษณะของโรงแรมขนาดเล็กได้มากกว่า 1 ประเภท ดังนี้

1) บูติคโฮเทล (Boutique Hotel)

บูติคโฮเทล (Harrison. 2015) หมายถึง โรงแรมขนาดเล็ก กะทัดรัด (มักมีจำนวนห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง) มีบรรยากาศที่เป็นกันเอง มีราคาเหมาะสม เน้นความสะดวกสบายของการพัก และมีการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว อาทิ รูปแบบที่ทันสมัย รูปแบบแปลกประหลาด (Choochote. 2014) รูปแบบที่น่าสนใจ รูปแบบที่มีความสนุกสนาน รูปแบบร่วมสมัย รูปแบบย้อนยุค หรือสัมพันธ์กับจิตวิญญาณของสถานที่ รูปแบบที่สะท้อนถึงวิถีชีวิตของคนในชนบท หรือรูปแบบการเน้นบริหารด้านอาหารและเครื่องดื่ม รวมไปถึงจนถึง รูปแบบฮิปโฮเทล (HIP Hotel) อันหมายถึงสถานที่ที่แตกต่างไม่เหมือนที่ใด (Highly Individual Place)

2) เกสต์เฮ้าส์ (Guest House)

เกสต์เฮ้าส์ หมายถึง สถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการแก่คนเดินทาง หรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว (สำนักงานสถิติแห่งชาติ. 2553) โดยทั่วไปมักจะรวมอาหารเช้า ในราคาที่พัก ยกเว้นเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ มีรูปแบบตั้งแต่ที่พักราคาถูก (Low-budget rooms) ไปจนถึงอพาร์ทเมนต์ที่หรูหรา มักจะคล้ายเป็นโรงแรมเล็กในเมืองใหญ่ การบริการทั่วไปก็มีตั้งแต่ 1-4 ดาว ระดับการบริการพื้นฐาน คือ ความสะอาด คุณภาพของอาหาร การต้อนรับด้วยความยินดี และการบริการ (Business Dictionary. 2015)

3) โฮมสเตย์ (Home Stay)

โฮมสเตย์ หมายถึง การท่องเที่ยวรูปแบบหนึ่ง ที่นักท่องเที่ยวจะต้องพักร่วมกับเจ้าของบ้านชายคาเดียวกัน โดยมีห้องพักหรือพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านเหลือ สามารถนำมาดัดแปลงให้นักท่องเที่ยวพักได้ชั่วคราว ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 4 ห้อง มีผู้พักรวมกันไม่เกิน 20 คน โดยมีค่าตอบแทน และจัดบริการสิ่งอำนวยความสะดวกตามสมควร อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม (กรมการท่องเที่ยว. 2554) มีวัตถุประสงค์ที่จะเรียนรู้วัฒนธรรมและวิถีชีวิตของชาวบ้าน ซึ่งเต็มใจที่จะถ่ายทอดวัฒนธรรม แลกเปลี่ยนความรู้ซึ่งกันและกัน พร้อมทั้งจัดที่พักและอาหารให้กับนักท่องเที่ยวโดยได้รับค่าตอบแทนตามความเหมาะสม (สังขกร. 2555)

4) โรงแรมราคาประหยัด (Budget Hotel)

โรงแรมราคาประหยัด หมายถึง สถานที่ที่พักราคาไม่แพงสำหรับนักท่องเที่ยว เปรียบเทียบได้กับโรงแรมระดับ 2-3 ดาว ในราคาที่พัก 1-2 ดาว ไม่มีการประดับอาคารที่หรูหรา มักตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลักของเมือง หรือชานเมือง สิ่งอำนวยความสะดวกอาจจะไม่ครบครัน อาทิ ไม่มีการบริการด้านอาหารหรือเครื่องดื่ม แต่จะอาศัยการบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มจากร้านค้า หรือ

ร้านอาหารในบริเวณใกล้เคียง (Jones. 2002) ส่วนใหญ่จะให้บริการที่พักแบบนอนรวม และห้องน้ำรวมให้แก่นักท่องเที่ยว

5) โฮสเทล (Hostel)

โฮสเทล หมายถึง สถานที่พักค่าคืนราคาไม่แพงสำหรับนักท่องเที่ยว มุ่งเน้นพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้เกิดการพบปะสังสรรค์กัน อาทิ พื้นที่นั่งเล่น ทานอาหาร และเตรียมอาหาร ห้องพักจะมีทั้งห้องนอนทั่วไป และแบบห้องนอนรวม แยกชาย-หญิง และแบบผสม รูปแบบของเตียงเป็นแบบทั่วไป หรือเตียง 2 ชั้น (bunk bed) มักมีห้องน้ำรวม ที่แยกชาย-หญิง

6) อินน์ (Inn)

อินน์ หมายถึง สถานที่หรืออาคารที่พักค้างคืนสำหรับนักท่องเที่ยวหรือนักเดินทาง มีบริการด้านอาหาร เครื่องดื่มและอาจรวมถึงสิ่งบันเทิง เดิมมักจะตั้งอยู่ในชนบทหรือตามเส้นทางคมนาคม เดิมอาจจะเป็นที่พักขนาดเล็ก แต่ปัจจุบันใช้เรียกเป็นชื่อของโรงแรมขนาดใหญ่ได้เหมือนกัน

7) โมเทล (Motel)

โมเทล หมายถึง โรงแรมขนาดเล็ก ราคาไม่แพง จะออกแบบไว้ให้นักเดินทางที่ขับรถยนต์ โดยที่เดิมจะเป็นห้องพักด้านบน และมีที่จอดรถด้านล่าง ที่สามารถเข้ามาจอดได้โดยตรง (Oxforddictionaries. 2015) ส่วนมากมีบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม

2.1.3 การออกแบบโรงแรมขนาดเล็ก

การออกแบบโรงแรมขนาดเล็ก ในหัวข้อนี้จะเป็นการอธิบายถึงลักษณะทางกายภาพของอาคาร ที่ถูกออกแบบมาเพื่อตอบสนองการใช้งานของผู้ใช้อาคารในกลุ่มต่างๆที่เกี่ยวข้อง การออกแบบโรงแรมทั่วไป จากการวิเคราะห์แผนผังแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของโรงแรม จะมีองค์ประกอบตามการใช้งานหลัก 3 พื้นที่ (Jones, Thackara and Miles. 1998) ดังนี้ คือ (1) พื้นที่ส่วนห้องพักแขก (Guest Bedrooms) หมายถึง พื้นที่ส่วนห้องพักทุกประเภท รวมถึงทางสัญจร อาทิ ทางเดิน บันได และลิฟต์ (2) พื้นที่ด้านหน้า (Front of House) หมายถึง พื้นที่ที่ผู้เข้าพักสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์เป็นหลัก อาทิ พื้นที่ส่วนต้อนรับ พื้นที่ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม พื้นที่ส่วนพักผ่อนและสันทนาการ ส่วนห้องประชุมและจัดเลี้ยง รวมทั้งห้องน้ำสาธารณะ (3) พื้นที่ด้านหลัง (Back of House) หมายถึง พื้นที่ที่พนักงานเข้าไปใช้ประโยชน์เป็นหลัก อาทิ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนบริการ ห้องครัว ห้องเก็บของ พื้นที่ส่วนอาคารและสถานที่ และห้องเครื่องงานระบบต่างๆ

สำหรับการออกแบบโรงแรมขนาดเล็ก ที่กำหนดไว้จะมีห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง หากพิจารณาถึงการให้บริการด้านห้องพักเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวในระดับสากล จะมุ่งเน้นโรงแรมประเภท 2 เป็นโรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร (กระทรวงมหาดไทย. 2551.) ซึ่งก็จะมีองค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยหลัก 4 พื้นที่ (Pickard. 2002) จำเป็นต้องมี ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) พื้นที่ส่วนห้องพักแขก (Guest Bedrooms)

จะต้องมีความเป็นสัดส่วน ที่พักที่นอนสะอาดและสบาย มีห้องอาบน้ำและห้องส้วมที่สะอาดมิดชิด มีมุมพักผ่อนภายใน (กรมการท่องเที่ยว. 2554)

2) พื้นที่ด้านหน้า (Front of House)

จะประกอบไปด้วยพื้นที่สาธารณะ (Public Area) ที่ให้บริการแก่แขกผู้มาพัก พื้นที่ใช้สอยที่จำเป็นต้องมีในส่วนนี้ ได้แก่ ทางเข้า โถงกลาง พื้นที่นั่งคอย เคาน์เตอร์ต้อนรับ (Font Desk) ห้องน้ำ ส่วนกลาง พื้นที่เนกประสงค์ นอกเหนือจากนี้ อาจเพิ่มเติมพื้นที่ในส่วน พื้นที่รับประทานอาหาร หรือห้องเตรียมอาหารที่ผู้มาพักสามารถปรุงอาหารทำเองได้ รวมถึงพื้นที่สนทนาการอาจจะเป็นเพียงพื้นที่ที่นั่งทำงาน มีบริการสัญญาณอินเทอร์เน็ต ไปจนถึงสวนพักผ่อน

3) สำนักงาน (Office)

เป็นพื้นที่ส่วนสำคัญที่จำเป็นต้องมี อาจอยู่ติดกับเคาน์เตอร์ต้อนรับ เพื่อควบคุมการดำเนินการทั้งหมดของโรงแรม

4) พื้นที่ด้านหลัง (Back of House)

จะประกอบไปด้วย พื้นที่ทำงานของแม่บ้าน ห้องทำงานแม่บ้าน ห้องเก็บของ พื้นที่ห้องครัวและห้องทำงานคนครัว รวมถึงพื้นที่ห้องงานระบบต่างๆของอาคาร อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ

นอกจากนี้การออกแบบพื้นที่ใช้สอยโรงแรมขนาดเล็กเพื่อพักอาศัย ที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว (ศรีสัตยากุล. 2554) การให้ความสำคัญในรายละเอียดของพื้นที่แต่ละส่วน มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักของนักท่องเที่ยว โดยแบ่งพื้นที่ลักษณะกายภาพออกเป็น 7 ส่วน คือ (ก) ห้องนอน : เรื่องความสำคัญและความปลอดภัย (ข) รูปลักษณ์ของอาคารภายนอก : เรื่องการตกแต่งที่ทันสมัยและมีเอกลักษณ์ (ค) พื้นที่ต้อนรับและพักคอย : เรื่องความสะอาดและการตกแต่งบรรยากาศ (ง) ห้องน้ำ : เรื่องความสะอาดและการแยกส่วนเปียกส่วนแห้งภายใน (จ) พื้นที่สนทนาการ : เรื่องความสะอาดและพื้นที่ที่กว้างขวาง (ฉ) พื้นที่รับประทานอาหาร : เรื่องความสะอาดและการตกแต่ง และ (ช) พื้นที่ทางสัญจร : เรื่องความปลอดภัยและความสะอาด

2.1.4 พระราชบัญญัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดทางด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ การปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ กรณีศึกษา: โรงแรมในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ในบทนี้จะกล่าวถึงพระราชบัญญัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีแนวคิดด้านกฎบัตรและเอกสารกฎเกณฑ์นานาชาติที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับแนวทางการอนุรักษ์แหล่งมรดกทางวัฒนธรรม ดังจะกล่าวมาแล้ว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นเนื้อหาของกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นกลุ่มอาคารประเภทโรงแรม ในงานวิจัยนี้จะมุ่งเน้นไปที่โรงแรมขนาดเล็ก เนื่องจากอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ และเป็นอาคารที่มีอายุมากกว่า 50 ปี ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีขนาดไม่ใหญ่มากนัก กฎหมายที่เกี่ยวข้องได้แก่ (1) พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 (2) กฎกระทรวงกำหนดประเภทโรงแรมและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551 และ (3) กำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ.2554 นอกจากนี้ยังมีระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องในบริบทอื่นๆอีก ได้แก่ (4) รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550 (5) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 (6) พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535) (7) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 อ้างอิง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และ (8) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยสรุปประเด็นเนื้อหา เป็นไปดังตารางที่ 2.1 ดังนี้

ตารางที่ 2.1 เนื้อหาสรุปของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ AR-Hotel ในประเทศไทย

ลำดับ	กฎหมาย	ประเด็นที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียด
1	พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547	ความหมายของโรงแรม	“โรงแรม” = สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวสำหรับผู้คนโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง 1) สถานที่พักที่ของหน่วยงานของรัฐ ที่มีใช้เป็นการหากผลกำไรมาแบ่งปันกัน 2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น 3) สถานที่พักอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง พ.ศ.2551
2	กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551	สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม	สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน ≤ 4 ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมด ≤ 20 คน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวสำหรับผู้คนโดยมีค่าตอบแทน เพื่อหารายได้เสริม
		ประเภทของโรงแรม	ประเภท 1 = ให้บริการเฉพาะห้องพัก ประเภท 2 = ให้บริการห้องพักและห้องอาหารหรือสถานที่บริการอาหารหรือประกอบอาหาร ประเภท 3 และ ประเภท 4 (มีสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนาเพิ่มเติม)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

ลำดับ	กฎหมาย	ประเด็นที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียด
2	(ต่อ)	ขนาดและลักษณะของโรงแรม	โรงแรมประเภท 1 จำเป็นต้องมีห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกละสุลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก
		สถานที่ตั้ง	ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม
		การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก	
		การรักษาความปลอดภัย	
3	ประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่อง กำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2554	ความหมายของโฮมสเตย์ไทย	“โฮมสเตย์ไทย” = การท่องเที่ยวรูปแบบหนึ่ง ที่นักท่องเที่ยวจะต้องพักร่วมกับเจ้าของบ้าน โดยดัดแปลงพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านให้นักท่องเที่ยวพักได้ชั่วคราว ซึ่งมีจำนวน ≤ 4 ห้อง มีผู้พักรวมกัน ≤ 20 คน โดยมีค่าตอบแทน และมีสิ่งอำนวยความสะดวกตามสมควร
4	รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550	การส่งเสริมและสนับสนุน การมีส่วนร่วมของประชาชน	ชุมชน ย่อมมีสิทธิอนุรักษ์หรือศิลปวัฒนธรรมของท้องถิ่น/ชาติ และมีส่วนร่วมในการจัดการ การบำรุงรักษา และ การใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม อย่างยั่งยืน
5	พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535	การกำหนดเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม	ป้องกันพื้นที่ที่มีลักษณะเฉพาะตามธรรมชาติ หรือมีคุณค่าทางธรรมชาติ ศิลปกรรม ที่ยังไม่มีกฎหมายในเรื่องของการอนุรักษ์เข้ามาคุ้มครองดูแลพื้นที่จากการถูกทำลายหรือได้รับผลกระทบจากการกระทำของมนุษย์
6	ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการ หรือ กิจกรรมซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ	ขนาดของโรงแรม	โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จำเป็นต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ (กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2555)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้คนอื่นไปใช้ประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

ลำดับ	กฎหมาย	ประเด็นที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียด
7	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	กำหนดลักษณะแบบ รูปทรง เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ ที่ว่าง แนวอาคาร และระยะหรือระดับต่างๆ	เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการการจราจร
8	พ.ร.บ. โบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535	การขึ้นทะเบียน โบราณสถาน โบราณวัตถุ	เพื่อความสะดวกในการควบคุมดูแล ป้องกันและดูแล โบราณสถาน โบราณวัตถุ
9	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	กำหนดลักษณะแบบ รูปทรง เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ ที่ว่าง แนวอาคาร และระยะหรือระดับต่างๆ	เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการการจราจร
10	พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 อ้างอิง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	การกำหนดที่ดินประเภท (ศ.) ประเภทอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมไทย	มีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติและส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยว - ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีห้องพักเกิน 50 ห้อง
11	กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559	ข้อกำหนดควบคุมลักษณะของอาคารที่ดัดแปลงมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม	1) ที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุดของอาคาร 2) อาคารไม่เกิน 2 ชั้น ที่มีห้องพักในหลังเดียวกัน ≤ 10 ห้อง ต้องมี - ช่องทางเดินในอาคาร ≥ 1 เมตร - บันไดกว้าง ≥ 0.90 เมตร และระยะห่างตามทางเดิน ≤ 40 เมตร - น้ำหนักบรรทุกจรเฉลี่ย ≥ 150 กิโลกรัมต่อตารางเมตร - การติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามกำหนด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

ลำดับ	กฎหมาย	ประเด็นที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียด
11	(ต่อ)	(ต่อ)	3) อาคารนอกเหนือจากข้อ (2) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกัน ≤ 20 ห้อง <ul style="list-style-type: none"> - ช่องทางเดินในอาคาร ≥ 1.20 เมตร - น้ำหนักบรรทุกจรเฉลี่ย ≥ 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร
			4) อาคารนอกเหนือจากข้อ (2) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกัน > 20 ห้อง <ul style="list-style-type: none"> - ช่องทางเดินในอาคาร ≥ 1.50 เมตร - น้ำหนักบรรทุกจรเฉลี่ย ≥ 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร
			5) เสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคาร ≥ 3 ชั้นขึ้นไป ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ
			6) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - บันไดหนีไฟ มีความเหมาะสมในแต่ละชั้นและลำเลียงคนได้ ≤ 1 ชั่วโมง - บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้าน กันไฟได้ ≥ 30 นาที - ช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ ≥ 30 นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ที่เหมาะสม - ทางเดินไปยังบันไดหนีไฟ ไม่มีสิ่งกีดขวาง - ความลาดชันของบันไดน้อยกว่า 60 องศา

2.2 แนวคิดการปรับปรุงทางกายภาพอาคาร

แนวคิดการปรับปรุงทางกายภาพอาคาร เพื่อศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพที่สามารถเปลี่ยนแปลงไป ในการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ เป็นอาคารประเภทโรงแรม ในประเด็นต่างๆ เนื้อหาจะประกอบไปด้วย (1) เหตุผลในการปรับปรุงอาคาร (2) การอนุรักษ์อาคารทางกายภาพ และ (3) รูปแบบการปรับปรุงอาคาร (4) การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ และ (5) ประเด็นทางกายภาพในงานวิจัย ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.1 เหตุผลในการปรับปรุงอาคาร

การปรับปรุงอาคารเก่ามีเป้าหมายในการปรับปรุงที่แตกต่างกันหลายประการ พอสรุปออกได้เป็น 7 เหตุผลหลัก (กฤษฎาคอนสตรัคชั่นแอนด์เอนจิเนียริง. 2010) ได้แก่ (1) เพื่อสุขลักษณะที่ดีขึ้น (Hygienic Propose): บ้านที่ทรุดโทรม อาจเป็นสถานที่สะสมเชื้อโรคและแมลงต่างๆ อาทิ มด หนู แมลงสาบ ปลวก การปรับปรุงอาคารเพื่อตรวจสอบความเสียหายที่อาจจะมองไม่เห็น นอกเหนือจากการทำความสะอาดเฉพาะบริเวณที่ตามองเห็น นอกเหนือจากในชีวิตประจำวัน อาทิ ได้หลังคา หนี้อาไฟเพดาน ห้องน้ำ ห้องครัว ช่องท่อต่างๆ (2) เพื่อยืดอายุการใช้งานของอาคารให้นานขึ้น (Long-Life Propose): โดยทั่วไปสำหรับอาคารบ้านพักอาศัย ถ้าไม่มีการดูแลรักษาอาจมีอายุการใช้งานสั้น เพียง 40-50 ปี ในทางปฏิบัติควรปรับปรุงเล็กทุก 10 ปี และปรับปรุงใหญ่ทุก 20 ปี ก็จะสามารถยืดอายุให้ยาวออกไปได้ถึง 80-100 ปีได้ (3) เพื่อความประหยัดในระยะยาว (Economic Propose): ปัจจุบันการอนุรักษ์พลังงานเป็นเรื่องสำคัญมาก ดังนั้นการควบคุมการใช้พลังงานในอาคาร โดยเฉพาะพลังงานที่ใช้ไปกับภาระการทำความเย็นของเครื่องปรับอากาศ (Cooling Load) การปรับปรุงอาคารเพื่อลดปริมาณความร้อนเข้าสู่ตัวอาคารจึงเป็นสิ่งจำเป็น อาทิ การปรับปรุงระบบฉนวนให้แก่หลังคา ฝ้าเพดานและผนัง อันจะส่งผลถึงสภาวะน่าสบาย (Comfort Zone) อีกด้วย (4) เพื่อความปลอดภัยและลดการสูญเสีย (Safety and Loss Reduction Propose): การตรวจสอบระบบประกอบอาคาร อันได้แก่ ระบบไฟฟ้า สุขาภิบาลหรือปรับอากาศ ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ จะช่วยลดปัญหาในประเด็นนี้ได้ อาทิ ท่อน้ำแตก ไฟฟ้ารั่ว หรือสายไฟเก่าเสื่อมสภาพ (5) เพื่อเพิ่มมูลค่าของอาคาร (Value Increasing Propose): การปรับปรุงอาคารเพื่อขายทอดตลาด จะทำให้อาคารมีมูลค่าเพิ่มขึ้นมากกว่าการลงทุนปรับปรุงได้เสียอีก อาทิ การทาสีอาคาร การต่อเติมภายใน หรือการปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์ภายนอก (6) เพื่อความสวยงาม (Aesthetics Propose) นอกเหนือจากการเพิ่มมูลค่าให้กับอาคารแล้ว การปรับปรุงอาคารยังเพิ่มคุณค่าทางจิตใจได้อีก ให้ความรู้สึกเหมือนได้บ้านใหม่กลับคืนมา และ (7) เพื่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (Function Propose) ในปัจจุบันมีอาคารเก่ามากมายที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จึงต้องมีการปรับปรุงอาคารให้เหมาะสมกับการใช้สอยอาคารใหม่อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งเหตุผลต่างๆที่กล่าวมาในข้างต้น อันเป็นประเด็นที่สำคัญของการศึกษาของงานวิจัยนี้

2.2.2 การอนุรักษ์อาคารทางกายภาพ

สำหรับอาคารเก่าที่เป็นอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ หรือเป็นส่วนหนึ่งของมรดกทางสถาปัตยกรรม ที่มีประวัติศาสตร์ที่ยาวนานพอที่จะเป็นแหล่งเรียนรู้ให้กับเยาวชนรุ่นหลังได้ มีแนวทางการจัดการกับอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ที่ดำเนินการอยู่ในระดับสากล มีด้วยกันหลายแนวทาง (Feilden and Jokilehto. 1998) และจากการดำเนินการกับโบราณสถานต่างๆ ของกรมศิลปากร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(กรมศิลปากร, 2536) พอสรุปรูปแนวทางการอนุรักษ์ (Conservation) แนวทางต่างๆเพื่อมาเปรียบเทียบใช้ในการจัดการกับอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ คือ การสงวนรักษา (Preservation) จะเป็นการดูแลรักษาอาคารหรือโบราณสถานไว้ตามสภาพเดิมเท่าที่มีอยู่และป้องกันไม่ให้เสียหายต่อไป การปฏิสังขรณ์ เป็นการทำให้กลับคืนสู่สภาพอย่างที่เคยเป็นมา รวมถึงการใช้วัสดุและเทคโนโลยีแบบดั้งเดิมทุกอย่าง การบูรณะ (Restoration) เป็นการซ่อมแซมและปรับปรุง ให้มีลักษณะรูปร่างให้กลมกลืนเหมือนของเดิมมากที่สุดเท่าที่จะมากได้ แต่ต้องแสดงถึงความแตกต่างของสิ่งที่มีอยู่เดิมกับสิ่งใหม่ การฟื้นฟูอาคาร (Rehabilitation) เป็นการปรับปรุงอาคารที่กำลังเสื่อมสภาพให้กลับมาใช้ใหม่อย่างมีประสิทธิภาพ การย้ายที่อาคาร (Relocation) เป็นการเคลื่อนย้ายอาคารทั้งหลังหรือส่วนใหญ่จากที่เดิมมาตั้งอยู่ในสถานที่ใหม่ การสร้างขึ้นใหม่ (Reconstruction) เป็นการสร้างสิ่งก่อสร้างเลียนแบบขึ้นมาใหม่ (กรณีอาคารเดิมสูญหายไป) โดยให้มีเหมือนกับที่เคยมีอยู่ในอดีต การปรับการใช้สอย (Adaptive Reuse) เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยภายในอาคารเดิม โดยยังคงเก็บรักษาสภาพอาคารเดิมไว้ อาจจะมีการปรับปรุงอาคารบางส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งานและสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การประกอบขึ้นใหม่ (Anastylosis) เป็นการนำวัสดุตั้งเดิมที่ยังคงเหลืออยู่และแยกออกจากกัน มาประกอบขึ้นใหม่ การทำให้แข็งแรง (Consolidation) เป็นการซ่อมแซมหรือเสริมโครงสร้างให้มั่นคงแข็งแรงขึ้น การต่อเติม (Extension) เป็นการขยายอาคารออกไป เพื่อประโยชน์ในการใช้งานอาคาร

2.2.3 รูปแบบการปรับปรุงอาคาร

รูปแบบการปรับปรุงอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ทางกายภาพ สำหรับตัวอาคารจะพิจารณาใน 4 ประเด็นหลักคือ ประเภทอาคาร ระบบโครงสร้างหลักของอาคาร วัสดุโครงสร้างอาคาร และ ระบบของอาคารและการเปลี่ยนแปลงดังนี้

1) ประเภทอาคาร

จากการสำรวจอาคารกลุ่มเป้าหมายภาคสนามในเบื้องต้น พบว่า ประเภทของอาคารเก่าแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ บ้านเดี่ยว คือ อาคารอยู่อาศัยที่ถูกปลูกสร้างเป็นหลังเดี่ยวอิสระ (หาญรินทร์, 2550) และบ้านแถว คือ อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์

2) ระบบโครงสร้างหลักของอาคาร

ระบบโครงสร้างหลักของอาคารแบ่งออกเป็น 2 ระบบหลัก ได้แก่ ระบบเสาและคาน คือ ระบบที่มีเสาและคานเป็นโครงสร้างหลักของอาคาร ขนาดของเสาและคานจะขึ้นอยู่กับระยะห่างของช่วงเสา (Span) และการรับน้ำหนักของอาคาร และระบบผนังรับน้ำหนัก คือ ระบบที่อาศัยการก่อผนังอิฐ หรือผนังคอนกรีต เป็นโครงสร้างหลักในการรับน้ำหนักของอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3) วัสดุโครงสร้างอาคาร

วัสดุโครงสร้างอาคารแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่ (ก) ไม้: ที่เป็นโครงสร้างยุคแรก มาแต่โบราณจนถึงปัจจุบัน ตัวอย่างอาคารเช่น บ้านสี่แยกหัวตะเข้โฮมสเตย์ บ้านสยามโมทิฟ (ข) อิฐ: เป็นโครงสร้างที่เริ่มมีมาหลังจากที่ไทยเริ่มได้รับอิทธิพลจากต่างชาติ ที่เริ่มมีการค้าขายกับประเทศจีน และชาติตะวันตก ส่วนใหญ่มักพบกับอาคารตึกแถว ตัวอย่างอาคารเช่น อาคารอรุณเรสซิเดนซ์ อาคารสามเสน5ลอร์จ (ค) คอนกรีต: เป็นวัสดุโครงสร้างที่เริ่มเข้ามาในยุคหลังและมีอิทธิพลจนถึงปัจจุบัน ตัวอย่างอาคารเช่น เดอะภูธร อาคารนิราศบางกอก และ (ง) เหล็ก: เป็นวัสดุที่เริ่มมีบทบาทสำหรับการก่อสร้างอาคารสมัยใหม่

4) สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ

จากการสำรวจอาคารกลุ่มเป้าหมาย ของอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ถูกปรับเปลี่ยนเป็น อาคารโรงแรม ซึ่งส่วนใหญ่จะมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเดิมจากอาคารบ้านพักอาศัย ทำให้สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงของอาคารทางกายภาพ แบ่งออกเป็น 5 รูปแบบ ได้แก่ (ก) ปรับปรุงอาคารเหมือนเดิม: โดยการรักษาโครงสร้างหลักและโครงสร้างประกอบให้เหมือนเดิม โดยปรับเปลี่ยนเฉพาะส่วนตกแต่งภายใน (ข) เก็บโครงสร้างหลัก ปรับเปลี่ยนโครงสร้างประกอบบางส่วน: โดยการรักษาโครงสร้างเสา คาน และกำแพงรับน้ำหนัก และปรับเปลี่ยนผนังภายในให้เหมาะสมกับการใช้สอยใหม่ (ค) ปรับปรุงและเก็บโครงสร้างหลักบางส่วน: เป็นการปรับปรุงโครงสร้างเสา คาน และกำแพงรับน้ำหนัก โดยมีสัดส่วนเชิงพื้นที่ไม่ถึงร้อยละ 50 ในภาพรวม โดยรวมถึงการรื้อถอนโครงสร้างหลักเดิม หรือมีการต่อเติมโครงสร้างหลักของอาคาร (ง) ปรับปรุงและเก็บโครงสร้างหลักส่วนใหญ่: โดยการปรับปรุงโครงสร้างเสา คาน และกำแพงรับน้ำหนัก โดยมีสัดส่วนเชิงพื้นที่มากกว่าร้อยละ 50 ในภาพรวม โดยรวมถึงการรื้อถอนโครงสร้างหลักเดิม หรือมีการต่อเติมโครงสร้างหลักของอาคารเช่นกัน และ (จ) เก็บเฉพาะผนังด้านนอกอาคาร: รูปแบบนี้จะเก็บรักษาเพียงผนังภายนอกอาคารไว้ แต่ภายในอาคารมักจะรื้อถอนทั้งหมดและสร้างอาคารขึ้นมาใหม่ มักจะเป็นผนังปูนอิฐก่อหรือคอนกรีต ที่มีความแข็งแรง เพื่อให้เกิดภาพลักษณ์และบรรยากาศที่ดีจากภายนอกหรือถนนสาธารณะ

2.2.4 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ

งานวิจัยนี้จะศึกษาการเปลี่ยนแปลงของอาคารทางกายภาพ จึงจำเป็นต้องเข้าใจถึงระบบหรือองค์ประกอบทางกายภาพของอาคาร เพื่อเป็นแนวทางในการสำรวจอาคารโครงการ AR-HB-hotels ถึงสภาพทางกายภาพในแต่ละประเด็นก่อนและหลังการปรับปรุงอาคารต่อไป โดยทั่วไป องค์ประกอบทางกายภาพของมี 5 องค์ประกอบหลัก (Langston, et.al. 2010) ได้แก่

1) ระบบโครงสร้างอาคาร

หมายถึง โครงสร้างหลักที่ทำให้อาคารสามารถตั้งอยู่ได้อย่างมั่นคง ประกอบด้วย ระบบ เชื่อม ระบบเสา ระบบคาน ระบบพื้น และระบบโครงสร้างหลังคา (ศรีสมพงษ์, 2004)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) สภาพทางสถาปัตยกรรม

หมายถึง องค์ประกอบ การจัดวางพื้นที่ใช้สอย ที่ว่าง วัสดุ สีและพื้นผิว ประกอบด้วย ระบบผนัง งานฝ้าเพดาน วัสดุปิดผิว ประตู/หน้าต่าง และกรอบบาน/ปูนปั้น (สถาปัตตานนท์. 2554)

3) ระบบประกอบอาคาร

หมายถึง ระบบกลไกต่างๆที่ทำให้การใช้งานภายในอาคารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย (สถาปัตตานนท์, 2554) (ธีระโกเมน. 2009)

4) สภาพการตกแต่งภายใน

หมายถึง การออกแบบ จัดวางวัสดุอุปกรณ์ภายในอาคารให้การใช้งานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วย งานเฟอร์นิเจอร์ติดตาย งานเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว อุปกรณ์เครื่องใช้ และของตกแต่งภายใน (บุญประชา. 2557) และ

5) สภาพภายนอกอาคารและสภาพแวดล้อม

หมายถึง ลักษณะภายนอกอาคารโดยรอบ ประกอบด้วย งานจัดสวน ต้นไม้โดยรอบอาคาร และงานรั้ว

2.2.5 ประเด็นทางกายภาพในงานวิจัย

จากการศึกษาแนวคิดการปรับปรุงอาคารทางกายภาพ เพื่อนำไปหาประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพตามองค์ประกอบหลักของอาคาร เพื่อเป็นแนวทางในการเก็บรวบรวมข้อมูลต่อไป เป็นไปดังตารางที่ 2.2 ดังนี้

ตารางที่ 2.2 ประเด็นทางกายภาพ (Physical) ในงานวิจัย

รหัส	ประเด็นหลัก	รายละเอียด
P01	ระบบโครงสร้างอาคาร	ระบบเข็ม ระบบเสา ระบบคาน ระบบพื้น และระบบโครงหลังคา
P02	สภาพทางสถาปัตยกรรม	ระบบผนัง งานฝ้าเพดาน วัสดุปิดผิว ประตู/หน้าต่าง และกรอบบาน/ปูนปั้น
P03	ระบบประกอบอาคาร	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย
P04	สภาพการตกแต่งภายใน	งานเฟอร์นิเจอร์ติดตาย งานเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว อุปกรณ์เครื่องใช้ และของตกแต่งภายใน
P05	สภาพภายนอกอาคารและสภาพแวดล้อม	งานจัดสวน ต้นไม้โดยรอบอาคาร และงานรั้ว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3 แนวคิดการลงทุนทางเศรษฐกิจ

แนวคิดการลงทุนทางเศรษฐกิจ เพื่อให้เข้าใจและศึกษาระดับความสำเร็จทางการลงทุนของ โครงการการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ เป็นอาคารประเภทโรงแรม ในประเด็นต่างๆ เนื้อหาจะประกอบไปด้วย (1) การดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก (2) หลักการลงทุน (3) การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (4) การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ และ (5) ประเด็นด้านการลงทุนทางธุรกิจ ที่ใช้ในการศึกษาของงานวิจัยนี้

2.3.1 การดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก

ท่ามกลางภาวะทางเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป การฟื้นฟูอาคารเก่ามาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก จึงควรที่จะเข้าใจในภาพรวมของธุรกิจประเภทนี้ โดยมีหลักการสำคัญที่ควรคำนึงถึงคือ (1) การออกแบบการให้บริการ (Service Design) (2) การดำเนินการ (Operation) (3) การขายและการตลาด (Sale and Marketing) (4) การเงินและการบัญชี (Finance and Accounting) และ (5) การจัดการ (Management) ดังภาพที่ 2.4 (สมสวัสดิ์, 2558) โดยมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 2.2 กระบวนการจัดการโรงแรมขนาดเล็ก (สมสวัสดิ์, 2558)

1) การออกแบบการให้บริการ (Service Design)

เป็นการสรุปแนวคิดหลักของโครงการที่เกี่ยวข้องกับ กลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยว รูปแบบการให้บริการ รูปแบบของอาคารและการตกแต่งภายใน ซึ่งจำเป็นที่ต้องมีและต้องรักษาให้อยู่คู่กับโครงการตลอดไป โดยกำหนดขึ้นมาตั้งแต่การเริ่มออกแบบตัวอาคาร ซึ่งมีผลกับรูปแบบทางสถาปัตยกรรมและการตกแต่งภายใน รวมถึงการให้บริการ และจำเป็นต้องมีการประเมินการบริการนี้อย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่เริ่มเปิดกิจการโรงแรม เพื่อรักษาแนวคิดหลักของการให้บริการนี้ยังคงต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวอย่างเช่น แนวคิดของความโปร่งโล่งสบาย แนวคิดของบรรยากาศย้อนยุค แนวคิดที่เน้นพื้นที่ สันทนาการ หรือแนวคิดเหมือนไปต่างประเทศ เป็นต้น

2) การดำเนินการ (Operation)

การดำเนินการธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กนี้จะแบ่งเป็น 2 ช่วงเวลาหลัก คือ 2.1) ช่วงก่อนเปิดโครงการ (Pre-Operation Period) และ 2.2) ช่วงดำเนินการ (During Operation) จำเป็นต้องทราบถึงรายละเอียดของประเภทของงานในแต่ละช่วง ช่วงเวลา ค่าดำเนินการ ภาระและผู้รับผิดชอบ โดยที่ในช่วงก่อนเปิดโครงการ ยังแบ่งออกเป็น 3 ช่วงย่อย คือ (a) ช่วงก่อนงานก่อสร้าง/ตกแต่ง (Pre-construction) จะประกอบไปด้วยงานออกแบบ งานด้านเทคนิค งานที่ปรึกษา งานในประเด็นด้านกฎหมาย และการเตรียมคณะทำงาน (b) ช่วงงานก่อสร้าง (Construction) จะประกอบไปด้วยการก่อสร้างอาคารหรืองานทางสถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน งานภูมิทัศน์ งานระบบประกอบอาคาร งานระบบสื่อสาร งานระบบรักษาความปลอดภัย และระบบด้านการโรงแรม และ (c) ช่วงก่อนงานเปิดโครงการ (Pre-Opening Day) จะประกอบไปด้วยงานเตรียมคณะบุคลากรบริการในด้านต่างๆ เมื่อเปิดดำเนินการ รวมถึงงานทางด้านการตลาด หลังจากเปิดโครงการแล้วในช่วงดำเนินงาน (During Operation) ก็เข้าใจกระบวนการธุรกิจการให้บริการอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การดำเนินการงานบริการ งานด้านการเงินและการบัญชี การขายและการตลาด การโฆษณาและสื่อสาร การสำรองห้องพัก รวมถึงงานภายใน ได้แก่ การบริหารทรัพยากรทางกายภาพ การบริหารทรัพยากรบุคคล และงานประเมินธุรกิจ เพื่อการพัฒนา ปรับปรุงแก้ไขอย่างต่อเนื่อง

3) การขายและการตลาด (Sale and Marketing)

โครงการปรับอาคารเก่าให้เป็นโรงแรมถือว่าธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก จึงอยู่ในข่ายของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (Small and Medium Enterprises) ในกลุ่มของกิจการบริการ (Service Sector) หากเป็นขนาดย่อมจะมีมูลค่าของสินทรัพย์ถาวรไม่เกิน 50 ล้านบาท และจำนวนการจ้างงานไม่เกิน 50 คน ทางด้านการตลาด จำเป็นต้องรู้สถานภาพทางธุรกิจของตัวเอง ได้แก่ ระดับของส่วนแบ่งทางการตลาด (Market Share) และระดับของการเติบโตทางการตลาด (Market Growth) โดยที่จำเป็นต้องมีการประเมินผล จากการเก็บข้อมูลทางสถิติ เพื่อพิจารณาถึงความต้องการของลูกค้า ความพึงพอใจของนักท่องเที่ยว และแนวโน้มในอนาคต สำหรับด้านการขาย การประชาสัมพันธ์โครงการ การกำหนดราคา ตัวแทนขาย (Agency) ทั้งบริษัทท่องเที่ยวและตัวแทนทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รวมไปถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของนักท่องเที่ยว อาทิ ราคา (price) การประเมินความน่าเชื่อถือ (Rating) และการทบทวนผลการบริการ (Review)

4) การเงินและการบัญชี (Finance and Accounting)

ระบบการเงินและการบัญชีที่ดี จะช่วยให้เกิดระบบการควบคุมและประเมินผลภายในของธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในช่วงก่อนเปิดโครงการ จำเป็นต้องเข้าใจในรายละเอียดของค่าใช้จ่ายในการลงทุนของในแต่ละช่วง และช่วงการดำเนินงาน ก็ต้องเข้าใจโครงสร้างต้นทุนของธุรกิจโรงแรมทั้ง 2 ประเภท คือ 4.1) ประเภทรายได้ ได้แก่ รายได้จากการขายห้องพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการขายบริการด้านอื่นๆ อาทิ ค่าเช่าห้องประชุม ค่าขายของที่ระลึก และ 4.2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภทค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน ได้แก่ ค่าแรงหรือเงินเดือนพนักงาน ค่าสวัสดิการพนักงาน ค่าต้นทุนด้านอาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักรีด ค่าทำความสะอาด ค่าสาธารณูปโภค ค่าบำรุงสถานที่ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาทิ ค่าวัสดุดำเนินการ ค่าเครื่องแบบ ค่านายหน้าในการขายห้องพัก ซึ่งล้วนแต่ต้องทำความเข้าใจ เก็บบันทึก ประเมินผลในระบบการเงินและการบัญชีทั้งสิ้น

5) การจัดการ (Management)

ในภาพรวมการบริหารจัดการโรงแรมที่มีประสิทธิภาพเป็น 5 ภาระงานหลัก คือ การบริหารงาน (Administration) การตลาด (Marketing) การบริการลูกค้า (Guest Service) การจัดการทรัพย์สิน (Property Operation) และการควบคุมติดตามผลงาน (Supervision and Control) (จันทร์ธา, 2555) แต่หากพิจารณาถึงระบบงานโรงแรม (Hotel System) สำหรับงานบริการธุรกิจโรงแรมจะประกอบไปด้วย 7 ฝ่ายคือ ฝ่ายการบัญชีและการเงิน (Accounting and Finance Division) ฝ่ายห้องพัก (Room Division) ฝ่ายงานแม่บ้านควบคุมดูแล (Executive House Keeper Division) ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage Division) ฝ่ายขายและการตลาด (Sales and Marketing) ฝ่ายทรัพยากรบุคคล (Human Resources Division) และฝ่ายซ่อมบำรุงหรือวิศวกรรม (Engineering Division)

2.3.2 หลักการลงทุน

โครงการการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ที่เปลี่ยนเป็นอาคารประเภทโรงแรม (AR-Hotel) นับได้ว่าเป็นโครงการที่จำเป็นต้องมีการลงทุนในการดำเนินงาน ดังนั้น การศึกษาหลักการลงทุน ทำให้มีความเข้าใจพื้นฐานและสามารถวิเคราะห์หาตัวแปรที่เกี่ยวข้องเชิงเปรียบเทียบของแต่ละอาคารกรณีศึกษาต่อไป (ปราชญ์, 2009) โดยจะอธิบายถึง (1) จุดมุ่งหมายการลงทุน (2) ปัจจัยกำหนดจุดมุ่งหมายของผู้ลงทุน และ (3) ผลตอบแทนจากการลงทุน ดังนี้

1) จุดมุ่งหมายการลงทุน

ผู้ลงทุนต่างมีจุดมุ่งหมายการลงทุน ตามความต้องการและสภาวะแวดล้อมของผู้ลงทุนซึ่งแบ่งจุดมุ่งหมายการลงทุนเป็น 7 เป้าหมาย (ปราชญ์, 2009) ได้แก่ (1) ความปลอดภัยของเงินลงทุน หมายถึง การรักษาเงินทุนเริ่มแรกให้คงไว้ และการป้องกันความเสี่ยงซึ่งเกิดจากอำนาจซื้อที่ลดลงเป็นผลจากภาวะเงินเฟ้อด้วย (2) เสถียรภาพของรายได้ ผู้ลงทุนจะลงทุนในหลักทรัพย์ที่ให้รายได้สม่ำเสมอ อาทิ ดอกเบี้ย เงินปันผล หุ้น (3) ความงอกเงยของเงินลงทุน จะหมายถึง ความงอกเงยของเงินลงทุนที่จะเกิดขึ้นจากการลงทุนในหุ้นของบริษัทที่กำลังขยายตัว และรวมถึงการนำรายได้ที่ได้รับไปลงทุนใหม่ ก่อให้เกิดความงอกเงยของเงินลงทุนด้วย (4) ความคล่องตัวในการซื้อขาย หมายถึง หลักทรัพย์ที่สามารถซื้อหรือขายได้ง่ายและรวดเร็ว อันขึ้นอยู่กับ ราคา ขนาดของตลาดหลักทรัพย์ที่หุ้นนั้น จดทะเบียน ขนาดของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ จำนวนผู้ถือหุ้น และความสนใจที่ประชาชนทั่วไปมีต่อหุ้น (5) ความสามารถในการเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ทันที เมื่อหลักทรัพย์ที่จะลงทุนมีความสามารถในการ

เปลี่ยนเป็นเงินสดสูง ความสามารถในการหากำไร ก็ย่อมลดลง (6) การกระจายเงินทุน วัตถุประสงค์เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์หรือการเชิงงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์อื่นใด ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใหม่ก็คือต้องการที่จะกระจายความเสี่ยง อาทิ การกระจายความเสี่ยงในการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างๆ และ (7) ความพอใจในด้านภาษี ผู้ลงทุนอาจเลี่ยงการเสียภาษีเงินได้จากเงินได้พึงประเมินดังกล่าวโดยทำการลงทุนในพันธบัตรที่ได้รับการยกเว้นภาษีหรือซื้อหลักทรัพย์ที่ไม่มีการจ่ายเงินปันผลในเวลานี้แต่จะได้ในรูปแบบกำไรจากการขายหลักทรัพย์ในอนาคต

2) ปัจจัยกำหนดจุดมุ่งหมายของผู้ลงทุน

ปัจจัยกำหนดจุดมุ่งหมายของผู้ลงทุน จะประกอบไปด้วย อายุของผู้ลงทุน การมีครอบครัว และความรับผิดชอบต่อครอบครัว สุขภาพของผู้ลงทุน นิสัยส่วนตัวของผู้ลงทุน ความสมัครใจในการลงทุน และ ความจำเป็นของผู้ลงทุน (วงศ์สวัสดิ์. 2553)

3) ผลตอบแทนจากการลงทุน

นักลงทุนทั่วไปก็จะมุ่งหวังผลตอบแทนจากการลงทุน ที่น่าพอใจและคุ้มค่ากับการลงทุน รวมทั้งระดับความเสี่ยงจากการลงทุนที่ต้องแบกรับ เพื่อนักลงทุนจะได้นำเงินลงทุนและดอกผลที่เกิดขึ้นไปใช้ในการอุปโภคบริโภคตามเป้าหมายในอนาคต เช่น บ้านที่อยู่อาศัย เงินทุนเพื่อการศึกษาของบุตร (สถาบันพัฒนาบุคลากรธุรกิจหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย. 2546. หน้า 33-34) โดยที่ผลตอบแทนรวมจากการลงทุน ควรจะคุ้มกับปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ระยะเวลาที่ใช้ในการลงทุน อัตราผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุน โดยพิจารณาถึงต้นทุนของการอุปโภคบริโภคเป้าหมายในอนาคตที่อาจเพิ่มขึ้นในระหว่างที่ลงทุน การเสียโอกาสที่ยังไม่ได้ใช้เงินทันทีวันนี้แต่ต้องชะลอออกไปใช้จ่ายในอนาคตแทน ระดับความเสี่ยงจากการลงทุนที่อาจเกิดผลขาดทุน

2.3.3 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน

จุดคุ้มทุน (Breakeven Point) เป็นตัวแปรตัวหนึ่งที่สามารถเป็นตัวชี้วัดในการศึกษาเชิงเปรียบเทียบถึงประสิทธิภาพการดำเนินธุรกิจของแต่ละโครงการ AR-Hotel จึงจำเป็นต้องทำความเข้าใจถึงรายละเอียดและการคำนวณถึงจุดคุ้มทุน ดังนี้

จุดคุ้มทุน (พลั่วพันธ์ และ ศรีราตรี. 2558) หมายถึง ณ ระดับการผลิตหรือการขายระดับใดระดับหนึ่งที่ทำให้รายได้รวม (Total Revenue) เท่ากับต้นทุนรวม (Total Cost) ต้นทุนรวมประกอบด้วยต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปร ดังนี้

ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ผันแปรไปตามจำนวนหน่วยผลิตหรือขายต้นทุนคงที่รวมจะคงที่ตลอดเวลา แต่ว่าต้นทุนคงที่ต่อหน่วยจะลดลงถ้าปริมาณการผลิตหรือการขายสูงขึ้น เช่น ค่าเสื่อมราคา ค่าเช่า เงินเดือน ภาษีทรัพย์สิน เป็นต้น

ต้นทุนผันแปร (Variable Cost) เป็นค่าใช้จ่ายที่ผันแปรไปตามหน่วยผลิต หรือขายถ้าปริมาณการผลิตหรือขายมาก ต้นทุนผันแปรจะมาก แต่ถ้าปริมาณการผลิตหรือการขายน้อยต้นทุนผันแปรจะน้อย นั่นคือ ต้นทุนผันแปรรวมจะเปลี่ยนแปลงไปตามปริมาณการผลิตหรือขาย แต่ว่าต้นทุนผันแปรต่อหน่วยจะคงที่ เช่น ค่าวัตถุดิบ ค่าแรงงาน เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน จึงหมายถึง การวิเคราะห์โดยสูตรเพื่อแสดงการคำนวณต้นทุนและระยะเวลาคืนทุนในรูปแบบตัวเลข โดยมีวิธีการวิเคราะห์ ดังต่อไปนี้

วิธีการวิเคราะห์จุดคุ้มทุนโดยใช้สูตร

$$\text{กำไร } (\pi) = \text{รายรับรวม} - \text{ต้นทุนรวม}$$

$$\pi = TR - TC$$

$$\text{ณ จุดคุ้มทุน } \pi = 0$$

$$\text{นั่นคือ ณ จุดคุ้มทุน } TR = TC$$

$$\text{โดยที่ } TR = P \times Q$$

$$TC = TFC + TVC$$

$$= TFC + (AVC \times Q)$$

$$P \times Q = TFC + (AVC \times Q)$$

$$(P - AVC) Q = TFC$$

$$\text{จุดคุ้มทุน (หน่วย) } Q = \frac{TFC}{P - AVC}$$

$$\text{โดยที่ } \pi \text{ (Profit)} = \text{กำไร (บาท)}$$

$$TR \text{ (Total revenue)} = \text{รายรับรวม (บาท)}$$

$$TC \text{ (Total costs)} = \text{ต้นทุนรวม (บาท)}$$

$$P \text{ (Price)} = \text{ราคาขาย (บาท)}$$

$$Q \text{ (Quantity)} = \text{ปริมาณสินค้า (หน่วย)}$$

$$TFC \text{ (Total fixed cost)} = \text{ต้นทุนคงที่รวม (บาท)}$$

$$TVC \text{ (Total variable cost)} = \text{ต้นทุนผันแปรรวม (บาท)}$$

$$AVC \text{ (Average variable cost)} = \text{ต้นทุนแปรผันเฉลี่ย (บาท)}$$

การวิเคราะห์ระยะคืนทุน (Payback Period) หมายถึงระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสุทธิจากการลงทุนมีจำนวนเท่ากับกระแสเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิตอนเริ่มโครงการต่างๆ การคำนวณระยะเวลาคืนทุน จำแนกเป็น 2 กรณี คือ

1) กรณีที่ 1 กระแสเงินสดรับสุทธิมีจำนวนเท่ากันทุกปีใช้สูตรจากสมการ

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน (ปี)} = \text{รายรับ ณ จุดคุ้มทุน} / \text{รายรับเฉลี่ยในการเก็บเกี่ยวผลผลิต}$$

2) กรณีที่ 2 กระแสเงินสดรับสุทธิต่างปีมีจำนวนแตกต่างกันการคำนวณระยะเวลาคืนทุน

ทำได้โดยรวบรวมจำนวนเงินสุทธิในแต่ละปี สะสมไปจนกระทั่งมีจำนวนเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิเมื่อเริ่มโครงการ

2.3.4 การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ

งานวิจัยนี้มุ่งเน้นศึกษาประเด็นด้านการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ จากการทบทวนวรรณกรรมและการเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนามนำร่อง ยังมีความไม่เหมาะสมและการเข้าถึงข้อมูลทางด้านการลงทุนของเจ้าของโรงแรม ซึ่งบางข้อมูลยังมีความไม่แน่นอน จึงทำปรับแนวคิดของการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจนี้ ให้ความหมายถึง การเปลี่ยนแปลงทางด้านการลงทุนและความสำเร็จผลในการลงทุน โดยใช้แบบสัมภาษณ์เชิงลึกและเปรียบเทียบข้อมูลก่อน-หลัง การปรับปรุงอาคาร ดังนี้

1) มูลค่าการปรับปรุงอาคาร

หมายถึง เป็นมูลค่าการปรับปรุงอาคารในภาพรวม (บาท) เดิมที่ผู้วิจัยจะพิจารณาดำเนินการรวมของอาคาร ซึ่งจะหมายถึงถึง มูลค่าอาคาร มูลค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารเก่า เปลี่ยนมาเป็นโรงแรมขนาดเล็กนี้ แต่เนื่องจาก อาคารเหล่านี้เป็นอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ทั้งสิ้น มีมูลค่าทั้งตัวอาคารและมูลค่าที่ดิน อยู่ในเกณฑ์ที่สูงมากทำให้เมื่อเปรียบเทียบจะไม่สามารถพิจารณาผลความแตกต่างได้อย่างชัดเจน จึงพิจารณาเป็นเพียงการลงทุนทางด้านการเงินของโครงการ (Dzhandzhugazova, et. al. 2015) ซึ่งหมายถึง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารทั้งโครงการ และรวมรวมถึงค่าเช่าอาคาร ในช่วงการดำเนินการปรับปรุงอาคารเท่านั้น ไม่พิจารณารวมถึงมูลค่าตัวอาคารและมูลค่าของที่ดิน เสมือนเป็นต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) ทางด้านการลงทุนของโครงการ

2) ค่าใช้จ่ายที่แน่นอนต่อเดือน

หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่จำเป็นในแต่ละเดือน (บาท) หลังจากโครงการ AR-HB-hotel เริ่มเปิดดำเนินการ ค่าใช้จ่ายของโครงการในแต่ละเดือน จะเป็นปัจจัยหนึ่งที่ถูกพิจารณาให้เห็นความแตกต่างของการเปลี่ยนแปลงด้านการลงทุนของแต่ละโครงการ กับค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงอาคารเป็นโรงแรม เสมือนเป็น ต้นทุนผันแปร (Variable Cost) ทางด้านการลงทุนของโครงการ ซึ่งหมายถึง เงินเดือนพนักงาน ค่าใช้จ่ายด้านอาหารและเครื่องดื่ม ด้านบริการ เป็นต้น

3) รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

หมายถึง รายได้เฉลี่ยในการดำเนินกิจการธุรกิจโรงแรมรายเดือน (บาท) หลังจากโครงการ AR-HB-hotel เริ่มเปิดดำเนินการ รายได้เฉลี่ยของโครงการต่อเดือน จะเป็นปัจจัยหนึ่งที่ถูกพิจารณาให้เห็นความเปลี่ยนแปลงของความสำเร็จของโครงการ กับรายได้ก่อนการปรับปรุงอาคารเป็นโรงแรม โดยจะพิจารณาจากรายรับรวม (Total revenue) ของโครงการแต่ละเดือน ซึ่งเป็นผลคูณมาจากจำนวนห้อง หรือจำนวนของโรงแรม กับอัตราการเข้าพักในแต่ละประเภทของโครงการ และนอกจากนี้ ก็มาจากการขายบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มอีกด้วย

4) ระดับความพึงพอใจของเจ้าของ

หมายถึง ระดับความพึงพอใจจากเจ้าของในการดำเนินกิจการธุรกิจโรงแรมประเด็นนี้เป็นประเด็นหนึ่งในการพิจารณาถึงระดับความสำเร็จของโครงการ เนื่องจากเจ้าของโครงการเป็นผู้ที่เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สามารถรับรู้ถึงความสำเร็จในการดำเนินการธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก และรับรู้ปัญหาอุปสรรคต่างที่เกิดขึ้นของโครงการได้เป็นอย่างดี

5) ระดับการประเมินในภาพรวมจากนักท่องเที่ยว

หมายถึง ระดับการประเมิน (Rating) ในภาพรวมจากแขกผู้มาพักในอินเทอร์เน็ต (Choochote. 2014) ประเด็นนี้เป็นประเด็นหนึ่งในการพิจารณาถึงระดับความสำเร็จของโครงการเช่นกัน ที่สะท้อนจากความคิดเห็นของนักท่องเที่ยว ที่เคยมาพักในโรงแรมแต่ละโครงการ หากคะแนนประเมินอยู่ในเกณฑ์ที่ดี ก็จะส่งเสริมให้นักท่องเที่ยวสนใจที่จะมาพักมากขึ้นในอนาคต

2.3.5 ประเด็นทางเศรษฐกิจในงานวิจัย

จากการศึกษาแนวคิดการปรับปรุงอาคารทางกายภาพ เพื่อนำไปหาประเด็นที่เกี่ยวข้องในงานวิจัยนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการเก็บรวบรวมข้อมูลต่อไป เป็นไปดังตารางที่ 2.3 ดังนี้

ตารางที่ 2.3 ประเด็นทางเศรษฐกิจ (Economic) ในงานวิจัย

รหัส	ประเด็นหลัก	รายละเอียด
E01	มูลค่าการปรับปรุงอาคาร	เป็นมูลค่าการปรับปรุงอาคารในภาพรวม (บาท)
E02	ค่าใช้จ่ายที่แน่นอนต่อเดือน	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่จำเป็นในแต่ละเดือน (บาท)
E03	รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	รายได้เฉลี่ยในการดำเนินกิจการธุรกิจโรงแรมรายเดือน (บาท)
E04	ระดับความพึงพอใจของเจ้าของ	ระดับความพึงพอใจจากเจ้าของในการดำเนินกิจการธุรกิจโรงแรม
E05	ระดับการประเมินในภาพรวมจากนักท่องเที่ยว	ระดับการประเมิน (Rating) ในภาพรวมจากแขกผู้มาพักในอินเทอร์เน็ต

2.4 แนวคิดทางคุณค่าอาคาร

งานวิจัยนี้เป็นการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ โดยที่การปรับการใช้สอยเป็นหลักการหนึ่ง ของการอนุรักษ์มรดกทางสถาปัตยกรรม จึงจำเป็นต้องศึกษาแนวคิดทางคุณค่าของมรดกวัฒนธรรม เพื่อศึกษาหาตัวแปรที่เกี่ยวข้องทางด้านคุณค่าอาคาร ที่เกี่ยวข้องกับโครงการการปรับการใช้สอยอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ เป็นอาคารประเภทโรงแรม (AR-HB-hotels) โดยจะอธิบายถึง (1) การปรับการใช้สอยอาคาร (2) กฎบัตรและเอกสารกฎหมายนานาชาติที่เกี่ยวข้อง (3) คุณค่าและความจริงแท้ และ (4) ประเด็นด้านการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า ที่ใช้ในการศึกษาของงานวิจัยนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4.1 การปรับการใช้สอยอาคาร

การปรับการใช้สอย หรือ คำว่า ‘Adaptive Reuse’ เป็นคำที่ใช้แพร่หลายในประเทศสหรัฐอเมริกา และอีกหลากหลายประเทศทั่วโลก มาจากคำ 2 คำ คือ ‘Adapt’ (Longman Active Study Dictionary, 1998) หมายถึง เปลี่ยนพฤติกรรมหรือความคิดเพื่อให้เหมาะกับสถานการณ์ใหม่ หรือการเปลี่ยนแปลงบางสิ่งบางอย่างเพื่อที่จะเหมาะสม กับความต้องการหรือข้อเสนอใหม่และ ‘Reuse’ หมายถึง การนำกลับมาใช้ใหม่

ในขณะที่เดียวจะมีความหมายเหมือนกับ คำว่า ‘Building Conversion’ เป็นคำที่ใช้กันแพร่หลายในประเทศอังกฤษ และประเทศแถบยุโรป มาจากคำ 2 คำ คือ ‘Building’ และ ‘Conversion’ (Longman Active Study Dictionary, 1998) โดยที่ ‘Building’ หมายถึง อาคารหรือสถานที่ที่ประกอบด้วยผนังและหลังคา อาทิ บ้านพักอาศัย โบสถ์ โรงงาน และ ‘Conversion’ หมายถึง การเปลี่ยนแปลงจากระบบหรือจุดประสงค์หนึ่งไปเป็นอีกอย่างหนึ่ง

การปรับการใช้สอย (Adaptive Reuse) เป็นกลยุทธ์หนึ่งของการฟื้นฟูบูรณะและปรับปรุงใหม่ (Rehabilitation) อันหมายความว่า การซ่อมแซมอาคารเดิมให้อยู่ในสภาพดีและสามารถใช้ประโยชน์ได้อีก อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงภายใน เพื่อให้สามารถรองรับความต้องการในปัจจุบัน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2558) ในการฟื้นฟูอาคารหรือชุมชนที่ใช้กระบวนการดำเนินการมากมาย ที่ต้องเชื่อมโยงกับการวางแผนกับสิ่งของต่างๆ ความต้องการการจัดการ และการใช้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยทิ้งไว้ ที่เกินความต้องการ หรือที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการใหม่ ให้นำมาใช้ได้ใหม่ (Buchell, 2004)

ความสำคัญของการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ (สหชัยเสรี, 2551) มีดังนี้ คือ (1) เพื่อประหยัดพลังงานและทรัพยากรธรรมชาติ การปรับการใช้สอยอาคาร เป็นการนำทุนทางกายภาพ หรือศักยภาพที่มีมาใช้ให้เกิดประโยชน์ (Reuse) ทำให้ลดการบริโภคพลังงานและทรัพยากรธรรมชาติ ไม่จำเป็นต้องใช้พลังงานไปในการทุบหรือทำลายอาคาร ลดการใช้วัสดุก่อสร้างใหม่ได้ในปริมาณมหาศาล (2) เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมและสมดุลทางธรรมชาติ เมื่อมีการลดการบริโภคพลังงานและทรัพยากรธรรมชาติ ก็จะช่วยรักษาสภาพแวดล้อมและทำให้เกิดความสมดุลทางธรรมชาติ ประกอบกับการจัดการสภาพความเสื่อมโทรมของอาคารหรือชุมชน ให้เกิดประโยชน์ ใช้งานได้และลดมลพิษที่มีอยู่ได้ (3) เพื่ออนุรักษ์หลักฐานทางประวัติศาสตร์และมรดกทางวัฒนธรรม การรักษาอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ หรืออนุรักษ์ชุมชน เป็นการอนุรักษ์หลักฐานทางประวัติศาสตร์ อันเป็นส่วนหนึ่งของมรดกทางวัฒนธรรม เพื่อให้เกิดความภาคภูมิใจ และความมั่นใจในชาติภูมิของตนเอง (4) เพื่อการเรียนรู้กระบวนการทางประวัติศาสตร์ สังคมและวัฒนธรรม เป็นประโยชน์ต่อการศึกษา ให้ทราบถึงกระบวนการทางประวัติศาสตร์ สังคม และวัฒนธรรมของชุมชนและเมือง ทราบถึงวิถีชีวิตของคนรุ่นเก่า ขนบธรรมเนียม จารีตประเพณีต่างๆ เพื่อเป็นสิ่งเตือนให้คนรุ่นหลังได้เรียนรู้ และเป็นพื้นที่ในการปฏิบัติและประยุกต์ใช้กับสถานะในสังคมปัจจุบันได้ดี (5) เพื่อการเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เรียนรู้ความเป็นมาของสถาปัตยกรรมและศิลปกรรม เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาทางด้านศิลปกรรม และสถาปัตยกรรม ให้ทราบถึงวิวัฒนาการของสถาปัตยกรรม แนวคิดในการออกแบบ ที่ตอบสนอง สภาพแวดล้อมและสะท้อนถึงสถานะสังคมในอดีต เทคโนโลยีในการก่อสร้าง รูปแบบอาคารที่ได้รับ อิทธิพลมาจากต่างชาติ การใช้วัสดุในงานก่อสร้าง และ (6) เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับอาคาร เป็นการเพิ่ม มูลค่าให้แก่อาคารและชุมชนทั้งทางตรงและทางอ้อม ทางตรง คือ การปรับปรุงอาคารที่ถูกปล่อยทิ้งไว้ ให้เสื่อมโทรม ที่ไม่เกิดประโยชน์ในการใช้งาน ไม่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจ ให้สามารถใช้งานได้ใหม่ หรือ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารเดิมให้ตอบสนองกับการใช้งานที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อผลประโยชน์ ในทางเศรษฐกิจ อาทิ การปรับการใช้อาคารพักอาศัยเดิมที่อยู่ในชุมชนเมืองเก่า เป็นร้านค้าหรือปล่อย ให้เช่า เนื่องจากมูลค่าที่ดินและราคาบ้านสูงขึ้น ส่วนการเพิ่มมูลค่าทางอ้อม คือ เป็นการส่งเสริมธุรกิจ การท่องเที่ยวให้กับชุมชนหรือเมือง เป็นการกระตุ้นให้เกิดความภาคภูมิใจในทรัพย์สินของตนเอง เกิด กำลังใจในการดูแลรักษาอาคารได้อย่างยั่งยืน

2.4.2 กฎบัตรและเอกสารกฎเกณฑ์นานาชาติที่เกี่ยวข้อง

กฎบัตร (Charter) และเอกสารกฎเกณฑ์ระหว่างประเทศ เพื่อการอนุรักษ์โบราณสถาน และมรดกทางวัฒนธรรมที่มีคุณค่า จะมีหลายรูปแบบ อาทิ อนุสัญญา (Convention) ปฏิญญา (Declaration) ข้อตกลง (Resolution) พิธีสาร (Protocol) หรือ เอกสาร (Document) ในหัวข้อนี้ จะศึกษาข้อมูลของกฎบัตรและเอกสารกฎเกณฑ์นานาชาติ ทางด้านการอนุรักษ์โบราณสถาน ตลอดจน มรดกทางวัฒนธรรม และมุ่งเน้นไปที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับนโยบายทางด้านการปรับการใช้สอยที่ เกี่ยวข้อง และปัจจัยที่สัมพันธ์กัน

เอกสารกฎเกณฑ์นานาชาติ ทางด้านการอนุรักษ์โบราณสถานและมรดกทางวัฒนธรรม มี มานานแล้วกว่า 100 ปีแล้ว เริ่มตั้งแต่ อนุสัญญากรุงเฮก (Hague Convention) ในปี พ.ศ. 2400 (ค.ศ. 1907) จะมุ่งเน้นเพื่อปกป้องรักษาสมบัติในการสงคราม กฎบัตรเอเธนส์ (The Athens Charter) ในปี พ.ศ. 2472 (ค.ศ.1931) เป็นกฎบัตรฉบับแรกที่มุ่งเน้นถึงการบูรณะฟื้นฟูโบราณสถานทางประวัติ- ศาสตร์ และกฎบัตรเวนิซ (The Venice Charter) ในปี พ.ศ.2507 (ค.ศ.1967) เป็นกฎบัตรนานาชาติ เพื่อการอนุรักษ์และฟื้นฟูบูรณะโบราณสถานและสถานที่ อันเป็นผลให้เกิดกฎบัตรเวนิซ สภาการ โบราณสถานระหว่างประเทศ (ICOMOS. 1990) และหลักสูตรนานาชาติด้านการอนุรักษ์ (พิมลเสถียร , 2552) อันเป็นหลักการในการอนุรักษ์โบราณสถานระดับนานาชาติมานานกว่าเกือบ 50 ปี แต่ ทางด้านเทคนิคและการนำไปปฏิบัติในหลายประเทศ ยังมีข้อขัดแย้งจากการประยุกต์ใช้ เนื่องจาก บริบทที่แตกต่างกันของมรดกวัฒนธรรม การจัดการสิ่งแวดล้อม และการพัฒนาการท่องเที่ยวเชิง วัฒนธรรม (Logan. 2002) หลังจากนั้นก็มีการประชุมเพื่อกำหนดกฎบัตรและเอกสารกฎเกณฑ์ เพื่อ การอนุรักษ์โบราณสถานและมรดกทางวัฒนธรรมในประเด็นต่างๆ อาทิ ปฏิญญาซีอาน (Xi'an Declaration) ในปี พ.ศ. 2547 (ค.ศ. 2005) กฎบัตร ณ เมืองคิวกเบก ในปี พ.ศ.2551 (ค.ศ.2008) เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เรื่อยมาจนถึงปฏิญญาเมืองฟลอเรนซ์ (Florence Declaration) ในปี พ.ศ. 2557 (2014) ที่มุ่งเน้นถึงหลักการและข้อเสนอแนะของคุณค่าของมรดกวัฒนธรรม ภูมิทัศน์วัฒนธรรม เพื่อสนับสนุนสังคมประชาธิปไตยและสงบสุข (ICOMOS, 2014)

กฎบัตรและเอกสารกฎเกณฑ์นานาชาติ ที่เกี่ยวข้องกับแนวทางกรปรับการใช้สอยอาคาร ในแรกเริ่มจะมุ่งเน้นการบูรณะให้เหมือนเดิมมากที่สุดและเสริมสร้างให้แข็งแรง จะเริ่มมีการยอมให้มีหลักการให้เหมาะสมตามสถานการณ์ของการพัฒนาที่เปลี่ยนแปลงไป ในครั้งแรกที่ชัดเจนเป็น ‘กฎบัตรเบอร์ร่า’ (The Burra Charter) และกฎเกณฑ์ต่างๆ เป็นไปดังตารางที่ 2.4

ตารางที่ 2.4 ข้อมูลกฎบัตรและเอกสารกฎเกณฑ์นานาชาติที่เกี่ยวข้อง

ลำดับ	กฎบัตรและเอกสารกฎเกณฑ์นานาชาติ	ปี ค.ศ.	รายละเอียด
1	กฎบัตรเวนิซ (The Venice Charter)	1964	การปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมในแต่ละสถานการณ์ โดยจะเน้นไม่ให้เกิดการต่อเติมใดๆ
2	กฎบัตรวอชิงตัน (The Washington Charter)	1987	<ul style="list-style-type: none"> - มุ่งเน้นการอนุรักษ์เมืองและชุมชนเมืองประวัติศาสตร์เป็นสำคัญ - มีรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการปรับการใช้สอยอาคาร ในภาพรวมของเมืองที่ถูกพัฒนาต่อเนื่องกันมา
3	กฎบัตร ณ เมืองโลซานน์ [27]	1990	ค่านิ่งแนวทางการอนุรักษ์อย่างยั่งยืน ที่กล่าวถึงหลักการทางด้านนโยบาย กฎหมาย การเงิน การดำเนิน และการร่วมมือ อันเป็นหลักการที่สำคัญในทางปฏิบัติ
4	เอกสารนารา (The Nara Document)	1994	<ul style="list-style-type: none"> - มุ่งเน้นถึงการให้ความสำคัญกับคุณค่า (Value) และความจริงแท้ (Authenticity) ของมรดกวัฒนธรรม - หลักการสำคัญในการประเมินคุณค่าอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
5	กฎบัตร ณ ประเทศเม็กซิโก [28]	1999	มุ่งเน้นถึงความสำคัญของมรดกทางวัฒนธรรม การท่องเที่ยว การมีส่วนร่วมและการสร้างผลตอบแทนให้กับชุมชนในท้องถิ่น ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร อันเป็นผลกระทบบางส่วนจากการท่องเที่ยวนี้
6	พิธีสารฮอยอัน (the Hoi An Protocol)	2003	การรับรองและการสงวนรักษาความจริงแท้ของสถานที่มรดกในบริบทของวัฒนธรรมเอเชีย
7	กฎบัตรเบอร์ร่า (The Burra Charter)	2004	เริ่มมีการกำหนดหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงและการปรับการใช้สอยที่ชัดเจนขึ้น
8	กฎบัตร ณ เมืองคิวกอก	2008	การแปลความหมายและการนำเสนอของโบราณสถานของมรดกทางวัฒนธรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้วงนเพื่อการศึกษา

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.4 (ต่อ)

ลำดับ	กฎบัตรและเอกสารกฎเกณฑ์นานาชาติ	ปี ค.ศ.	รายละเอียด
9	ปฏิญญากรุงปารีส (The Paris Declaration)	2011	<ul style="list-style-type: none"> - แรงแปลกดันในการพัฒนา (ICOMOS. 2011) - ผลกระทบจากโลกาภิวัตน์ที่ชัดเจน ในประเด็นของคุณค่า เอกลักษณ์และความหลากหลายทางวัฒนธรรม - ผลกระทบต่อชุมชนและมรดก - การป้องกันดูแลและการใช้แหล่งมรดก รวมทั้งสนับสนุนและทำให้ก้าวหน้าถึงคุณค่าทางเศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม เพื่อควบคุมให้เกิดผลประโยชน์แก่ชุมชนและผู้มาเยือน
10	ปฏิญญาเมืองฟลอเรนซ์ (Florence Declaration)	2014	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อตกลงร่วมกันในการประเมินคุณค่าของมรดกโลก ควรที่จะดูแลรักษาและเคารพต่อคุณค่าของผู้คน เพื่อที่จะรักษาจิตวิญญาณของสถานที่ และเอกลักษณ์ของผู้คน เพื่อที่จะพัฒนาคุณภาพชีวิต (ICOMOS. 2014)

2.4.3 คุณค่าและความจริงแท้

ประเด็นด้านคุณค่า (Value) และความจริงแท้ (Authenticity) เป็นประเด็นที่สัมพันธ์กับมรดกทางวัฒนธรรม และมีอยู่มากมายหลายประเด็น ประเด็นด้านคุณค่าจะพิจารณาในลักษณะประเภทของคุณค่า ส่วนความจริงแท้จะพิจารณาถึงควมมีลักษณะหรือรูปแบบดั้งเดิมของมรดกทางวัฒนธรรมนั้นๆ รายละเอียดของประเด็นคุณค่าและความจริงแท้ บางประเด็นก็มีความหมายที่คาบเกี่ยวซ้อนกัน อาทิ คุณค่าทางวัฒนธรรม กับความจริงแท้ทางด้านที่เกี่ยวข้องกับภาษาและมรดกวัฒนธรรมที่จับต้องไม่ได้รูปแบบอื่นๆ หรือคุณค่าทางการใช้สอย กับความจริงแท้ที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานและพื้นที่ใช้สอย ดังนั้น สำหรับงานวิจัยนี้จึงขอศึกษาประเด็นทางด้านคุณค่าอาคาร ซึ่งจะหมายรวมถึงประเภทของคุณค่าและความจริงแท้ ที่อ้างอิงกับมรดกทางวัฒนธรรม ดังต่อไปนี้

คุณค่าของอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ จะอ้างอิงถึงการประเมินคุณค่าของมรดกทางวัฒนธรรม (Cultural Heritage) ที่ใช้กับการจัดการแหล่งมรดกโลก (World Heritage) ของ UNESCO (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization) มีประเด็นที่ต้องพิจารณาอยู่ 4 ประเด็นหลัก คือ (1) ประเภทของคุณค่า (Value Types) (2) ความจริงแท้ (Authenticity) (3) ความสมบูรณ์หรือบูรณภาพ (Integrity) และ (4) ความต่อเนื่อง (Continuity)

โดยที่คุณค่าของมรดกทางวัฒนธรรมแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก (UNESCO) คือ 1) คุณค่าทางวัฒนธรรม ซึ่งประกอบด้วย คุณค่าทางด้านเอกลักษณ์ (Identity) คุณค่าทางด้านเทคนิค เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หรือด้านศิลปะ (Relative Artistry or Technical) และคุณค่าทางด้านความหายาก (Rarity) และ 2) คุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งประกอบด้วย คุณค่าทางด้านเศรษฐกิจ (Economic) คุณค่าทางการใช้สอย (Functional) คุณค่าทางการศึกษา (Educational) คุณค่าทางสังคม (Social) และ คุณค่าทางการเมือง (Political Value)

สำหรับประเด็นของความจริงแท้ (Authenticity) ของแหล่งมรดกทางวัฒนธรรม เน้นถึงความสมบูรณ์ของสิ่งที่ถูกสร้างขึ้นดั้งเดิม (Originality) เดิมทีได้แบ่งลักษณะของความจริงแท้ออกเป็น 4 ด้าน คือ ทางด้านวัสดุ (Material) ทางด้านการออกแบบ (Design) ทางด้านฝีมือช่าง (Workmanship) และทางด้านสภาพแวดล้อมโดยรอบ (Setting) (Bernard and Jokilehto, 1998) ต่อมา ได้มีการพิจารณาบริบททางวัฒนธรรม ทำให้มีการพิจารณาประเด็นของความจริงแท้ได้ครอบคลุมถึงประเด็นที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้ตามมรดกทางวัฒนธรรม โดยแบ่งออกเป็น 8 ด้านหลัก (UNESCO, 2005) คือ รูปแบบและการออกแบบ (Form and Design) วัสดุและโครงสร้าง (Materials and Substance) การใช้งานและพื้นที่ใช้สอย (Use and Function) ประเพณี เทคนิค และระบบการจัดการ (Traditions, Techniques and Management systems) ที่ตั้งและสภาพแวดล้อม (Location and Setting) ภาษาและมรดกวัฒนธรรมที่จับต้องไม่ได้รูปแบบอื่นๆ (Language, and Other forms of intangible heritage) จิตวิญญาณและความรู้สึก (Spirit and Feeling) และรวมถึงปัจจัยภายในและภายนอก (Internal and External Factors) ซึ่งเป็นประเด็นที่กว้างและครอบคลุมในภาพรวม

นอกจากนี้ ความสมบูรณ์หรือบูรณภาพ (Integrity) เป็นการวัดความสมบูรณ์ครบถ้วนของแหล่งมรดกทางวัฒนธรรม ในทุกองค์ประกอบที่มีคุณค่าเด่นชัดในระดับสากล มีขนาดที่เพียงพอและคงอยู่ให้เห็นท่ามกลางการพัฒนาที่เปลี่ยนแปลงไป (Stovel, 2007) โดยรวมถึงความสมบูรณ์ของแหล่งมรดกหลัก ได้แก่ ที่ตั้ง (Location) การออกแบบ (Design) สภาพแวดล้อมโดยรอบ (setting) วัสดุ (Material) งานฝีมือ (Workmanship) ความรู้สึก (Feeling) และความสัมพันธ์ (Association)

และประเด็นสุดท้าย ความต่อเนื่อง (Continuity) เป็นประเด็นที่ทำให้สามารถรับทราบถึงประวัติความเป็นมาในประวัติศาสตร์ เพื่อให้เกิดการเชื่อมโยงในแต่ละช่วงเวลาที่เกี่ยวข้องกัน และเชื่อมโยงความเป็นมาของวิถีชีวิต วัฒนธรรมประเพณีต่างๆอีกด้วย สถานที่ที่ก่อให้เกิดความต่อเนื่องที่เกี่ยวข้องกับแหล่งมรดก อาทิ พิพิธภัณฑสถาน ที่ทางศาสนาหรือทำพิธีกรรมร่วมกัน อนุสรณ์สถาน หรืออนุสาวรีย์ (Stovel, 2002)

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับประเภทของคุณค่าและความจริงแท้ จากแหล่งข้อมูลในภาคผนวก ค. ซึ่งมาจากองค์กรและผู้เชี่ยวชาญต่างๆ มีการจำแนกประเด็นด้านคุณค่าอาคาร (คุณค่าและความจริงแท้) ออกเป็นประเด็นต่างๆ ดังตารางที่ 2.5 เพื่อเป็นแนวทางในการจำแนกประเภทของคุณค่าที่เกี่ยวข้องกับโครงการ AR-HB-hotels ต่อไป

ตารางที่ 2.5 การเปรียบเทียบประเด็นในการประเมินคุณค่าอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ กับแหล่งที่มา

ลำดับ	ประเด็นหลักและประเด็นรองในการศึกษา	ชื่อผู้แต่ง องค์กร หนังสือ (ปี ค.ศ.)									รวมจำนวนประเด็น
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
		กรมศิลปากร	Nara Document	Bernard M. Feilden, Jukka Jokilehto	UNESCO	สมาคมศิษย์ธรรมศาสตร์	กรมศิลปากร	ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจันทรินิติ	สำนักผังเมือง กรุงเทพฯ	สมาคมสถาปนิกสยาม	
		1993	1993	1998	2005	2005	2006	2008	2011	2015	
1	ความเป็นเอกลักษณ์	●						●	●		3
2	สังคมวัฒนธรรม										
	- วัฒนธรรม ประเพณี				●	●	●				3
	- ประวัติศาสตร์ โบราณคดี		●			●	●	●		●	5
	- สังคม	●	●			●	●	●	●	●	7
	- การเมือง	●						●	●		3
	- ภาษา มรดกที่จับต้องไม่ได้				●						1
	- จิตวิญญาณความรู้สึก				●			●			2
	- ปัจจัยภายใน - นอก				●						1
3	กายภาพ										
	- วัสดุ โครงสร้าง			●	●						2
	- รูปแบบการออกแบบ			●	●		●	●		●	5
	- งานช่างฝีมือ การก่อสร้างเทคนิค			●	●		●				3
	- สภาพแวดล้อม ที่ตั้ง			●	●		●				3
4	ความสวยงาม										
	- ความสวยงามสุนทรีย์ภาพ		●			●		●	●		4
	- ภูมิทัศน์เมือง							●			1
5	การใช้งาน										
	- การใช้สอย	●			●			●	●	●	5
	- ทางเศรษฐกิจ	●						●	●		3
	- การศึกษา	●							●		2
6	อื่นๆ										
	- การจัดการ				●						1
	- อายูอาคาร						●			●	2
	- วิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี		●					●			2
	- ความต่อเนื่องทางประวัติศาสตร์							●			1
	- การบำรุงรักษา									●	1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4.4 การเปลี่ยนแปลงทางด้านคุณค่า

จากประเด็นทางด้านคุณค่า ความจริงแท้ในด้านต่างๆ และการจำแนกประเภทของคุณค่าของอาคารโครงการ AR-HB-hotels ขอสรุป จำแนกและความหมายของคุณค่าอาคารที่ใช้กับงานวิจัยนี้ เพื่อศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าของอาคาร ดังนี้

1) คุณค่าทางด้านเอกลักษณ์มรดกสถาปัตยกรรม

หมายถึง คุณค่าที่ให้ความรู้สึกถึงความโดดเด่นของอาคาร เชื่อมโยงทางด้านอารมณ์ของสังคม อาทิ อายุ ประเพณี ตำนาน เรื่องเล่า ความทรงจำ การทวนระลึกถึง จิตวิญญาณ ศาสนา สื่อทางสัญลักษณ์ การเมือง ความรักชาติและเชื้อชาติ และสร้างความรู้สึกหวงแหนอยากอนุรักษ์อาคารนั้นไว้

2) คุณค่าทางการออกแบบ

หมายถึง เป็นคุณค่าที่พิจารณาถึงองค์ประกอบ สัดส่วนทางด้าน สถาปัตยกรรม เทคนิค โครงสร้าง และแนวคิดด้านการใช้สอย ที่บอกถึงงานฝีมือ ภูมิปัญญา เทคโนโลยีการก่อสร้างอาคารดั้งเดิม ตลอดจนเทคนิคในการดูแลรักษา

3) คุณค่าทางด้านความงาม

หมายถึง เป็นคุณค่าที่ให้ความรู้สึกที่เชื่อมโยงทางด้านอารมณ์ต่อผู้รับรู้อาคาร อันมีผลมาจากรูปทรง สัดส่วน ความประณีต ความละเอียด ความมีระเบียบ ความน่าตื่นตึ่ง และความประสานกันของส่วนประกอบต่างๆของอาคาร

4) คุณค่าทางด้านวัฒนธรรม

หมายถึง เป็นคุณค่าที่สะท้อนการดำเนินชีวิต วิถีชีวิตของคนในสังคม ชุมชนท้องถิ่น ภูมิภาค หรือสะท้อนความเป็นไทย ให้ผู้ที่ผ่านเข้ามาสามารถรับรู้ได้ และ

5) มุมมองของข้อดีในภาพรวม

หมายถึง ความรู้สึกที่มีต่อคุณค่าของอาคารในภาพรวม เพื่อให้เข้าใจง่ายในการเก็บรวบรวมข้อมูล

2.4.5 ประเด็นทางคุณค่าในงานวิจัย

จากการศึกษาแนวคิดการทางด้านคุณค่า โดยมุ่งเน้นถึงประเภทของคุณค่าต่างๆที่เกี่ยวข้องในงานวิจัยนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการเก็บรวบรวมข้อมูลต่อไป เป็นไปดังตารางที่ 2.6 ดังนี้

ตารางที่ 2.6 ประเด็นทางคุณค่า (Value) ในงานวิจัย

รหัส	ประเด็นหลัก	รายละเอียด
V01	คุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกวัฒนธรรม	ความโดดเด่น การสร้างความรู้สึกหวงแหน
V02	คุณค่าการออกแบบ	รูปแบบ เทคนิคโครงสร้าง แนวคิดการใช้สอย งานฝีมือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6 (ต่อ)

รหัส	ประเด็นหลัก	รายละเอียด
V03	คุณค่าความงาม	ความสวยงาม ความรู้สึกต่อภาพลักษณ์อาคาร
V04	คุณค่าทางวัฒนธรรม	สะท้อนการดำเนินชีวิตท้องถิ่น สะท้อนการดำเนินชีวิตของไทย
E05	มุมมองข้อดีในภาพรวม	มุมมองข้อดีในภาพรวม

2.5 แนวคิดด้านผลกระทบทางสังคม

การศึกษาแนวคิดด้านผลกระทบของชุมชน สำหรับโครงการการปรับการใช้สอยอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นอาคารประเภทโรงแรม (AR-HB-hotels) บางโครงการเป็นโครงการที่ลักษณะการครอบครอง เป็นการสืบทอดมาจากบรรพบุรุษ และก็มีหลายโครงการที่มีการเปลี่ยนเจ้าของโครงการ เป็นการเช่าอาคารเพื่อทำโครงการ AR-HB-hotels จากผู้ที่สนใจและเข้ามาดูแลอาคารใหม่ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นภายในชุมชน รวมถึงการเข้ามาของนักท่องเที่ยว จึงพิจารณาศึกษาถึงแนวคิดผลกระทบที่เกิดจากการครอบครองอาคารใหม่ และจากการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ โดยจะอธิบายถึง (1) แนวคิดเจนตรีฟิเคชัน (2) การจัดการการท่องเที่ยวที่ยั่งยืน (3) ผลกระทบจากการท่องเที่ยวต่อชุมชน และ (4) ประเด็นด้านผลกระทบทางสังคม ที่อาจจะเกิดขึ้นต่อชุมชนที่อยู่โดยรอบชุมชนโครงการ AR-HB-hotels ที่ใช้ในการศึกษาของงานวิจัยนี้

2.5.1 แนวคิดเจนตรีฟิเคชัน

‘เจนตรีฟิเคชัน’ เป็นปรากฏการณ์หนึ่งของกระบวนการกลายเป็นเมือง (Urbanization) เป็นกระบวนการการเปลี่ยนถ่ายเชิงพื้นที่ที่เกิดขึ้นอย่างช้า ในพื้นที่ใจกลางของเมืองเก่า ส่งผ่านพื้นที่ไปให้แก่กลุ่มคนชั้นกลางหรือกลุ่มคนที่ทำธุรกิจเชิงพาณิชย์ (Lees, et. al, 2008; Pongsermpol and Upala, 2017) ปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันอาจจะเป็นแรงผลักดันส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนถ่ายเชิงกายภาพ เศรษฐกิจ และลักษณะทางสังคมของพื้นที่ในชุมชนได้อย่างรวดเร็ว (Khalila, et. al. 2014) ทางด้านข้อดีของเจนตรีฟิเคชัน คือ จะช่วยทำให้เมืองที่การพัฒนาปรับปรุงพื้นที่กำลังทรุดโทรมลง มีการเพิ่มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มรายได้ให้กับหน่วยงานบริหารท้องถิ่น การลดลงของสัดส่วนพื้นที่ที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง การขยายตัวของเมืองไปสู่พื้นที่ชานเมืองลดลง และทำให้เกิดการบูรณาการทางสังคมมากขึ้น รวมทั้งทำให้เกิดการฟื้นฟูชุมชนและพื้นที่ในเมืองอีกด้วย (Atkinson and Bridge. 2005) ในทางตรงกันข้าม ปรากฏการณ์นี้ก็จะมีส่วนต่อการเข้ามาแทนที่ของกลุ่มคนกลุ่มใหม่ที่มาครอบครองที่ดินและทรัพย์สินที่มีคุณค่าเหล่านี้ เกิดคุณค่าทางอารมณ์และความรู้สึกที่น้อยกว่าวัตถุประสงค์ เกิดความขุ่นเคืองและความขัดแย้งขึ้นในชุมชน เกิดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างไม่แน่นอน และการสูญเสียอำนาจในการจัดหาที่อยู่อาศัยของหน่วยงานภาครัฐที่ชัดเจน นอกจากนี้ อาจเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทำให้นำไปสู่การจัดสรรที่อยู่อาศัยน้อยลง เพราะถูกแทนที่ด้วยพื้นที่เชิงพาณิชย์และอุตสาหกรรม นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงด้านบริการของชุมชนท้องถิ่น สูญเสียความหลากหลายทางสังคมที่มีอยู่เดิม และผู้อยู่อาศัยดั้งเดิม (Atkinson and Bridge. 2005) หากพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับชุมชนในบริเวณโดยรอบพื้นที่ที่เกิดปรากฏการณ์เจนทรifiเคชันนี้ ควรที่จะคำนึงถึงความสัมพันธ์กับประเด็นหลัก 3 ประเด็น คือ (1) การให้ความสำคัญกับชุมชนโดยรอบ (2) แนวคิดที่มีอยู่หลากหลายของพื้นที่โดยรอบ อาทิ ธรรมชาติสิ่งแวดล้อม ระบบนิเวศของสังคม วงจรความสมดุลและความไม่สมดุล แนวคิดขององค์ในชุมชน รวมทั้ง (3) ความสนใจในเชื้อชาติ ชาติพันธุ์และความยากจน (Zuk. et. al.2015)

2.5.2 การจัดการการท่องเที่ยวที่ยั่งยืน

หลักการการจัดการการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน (Swarbrooke. 1998) จะมีประเด็นหลัก 3 ประเด็นที่สอดคล้องกับการพัฒนาที่ยั่งยืน คือ ทางด้านสภาพแวดล้อม ทางด้านเศรษฐกิจ และทางด้านสังคม โดยที่ ประเด็นทางด้านสภาพแวดล้อม จะพิจารณาครอบคลุมทั้งสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และสภาพแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้น ในขณะที่ประเด็นทางเศรษฐกิจ จะพิจารณาถึงลักษณะของชุมชนและผู้ประกอบการธุรกิจด้านการท่องเที่ยวที่เกี่ยวข้อง และในประเด็นทางด้านสังคม จะคำนึงถึงผลกระทบต่อวัฒนธรรมท้องถิ่น กลุ่มนักท่องเที่ยว และกลุ่มคนทำงานด้านการท่องเที่ยว สำหรับประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการศึกษานี้ การพัฒนาด้านการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนจำเป็นต้องมีอย่างยั่งยืน ที่จะต้องมีการมีส่วนร่วมของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหมดอย่างมีความเข้าใจต่อกัน ความเป็นผู้นำในการบริหารจัดการอย่างเด็ดเดี่ยวชัดเจน เพื่อที่จะทำให้เกิดความมั่นใจของการมีส่วนร่วมที่กว้างขวาง มีการสร้างข้อตกลงร่วมกัน รวมทั้งมีการประเมินผลกระทบที่เกิดขึ้นด้วยเช่นกัน (World Tourism Organization. 2004) งานวิจัยนี้มุ่งประเด็นไปที่โรงแรมขนาดเล็ก โรงแรมเป็นที่พักรองรับนักท่องเที่ยว อันเป็นส่วนหนึ่งขององค์ประกอบของระบบการท่องเที่ยว ที่ต้องคำนึงถึง ความน่าสนใจ การเข้าถึงได้สะดวก การรองรับที่พัก กิจกรรม และผู้ให้บริการ (Thammabut. 2006)

2.5.3 ผลกระทบจากการท่องเที่ยวต่อชุมชน

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลง ที่เกิดขึ้นจากการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเป็นโรงแรม ธุรกิจโรงแรมก็เป็นองค์ประกอบหนึ่งของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว จึงจำเป็นต้องเข้าใจแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบจากการท่องเที่ยวในภาพรวม โดยเฉพาะในชุมชนที่ใกล้เคียง ซึ่งเป็นประเด็นหนึ่งของงานวิจัยนี้

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เป็นอุตสาหกรรมที่สำคัญในการพัฒนาประเทศ สร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจให้แก่ชุมชนท้องถิ่นและประเทศมากมายมหาศาล แต่ในขณะเดียวกันผลกระทบที่เกิด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการท่องเที่ยว อาจจะเกี่ยวข้องกับปัจจัยที่สำคัญบางประเด็น อันจะมีอิทธิพลต่อทัศนคติต่อระบบการท่องเที่ยวได้ (Lankford and Howard. 1994) ถึงแม้ว่าการท่องเที่ยวจะส่งผลให้เกิดผลทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น การท่องเที่ยวก็สามารถส่งผลกระทบต่อทั้งทางบวกและทางลบต่อ การพัฒนาทางด้านสังคมวัฒนธรรม ทางด้านเศรษฐกิจ ทางด้านสภาพแวดล้อม และทางด้านการเมือง ของพื้นที่ที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวได้เช่นกัน ขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการด้านการท่องเที่ยวนั้นเอง (UNEP. 2003a)

โดยทั่วไปการท่องเที่ยวจะส่งผลกระทบต่อแหล่งท่องเที่ยวและชุมชนใน 3 ประเด็นหลัก คือ ผลกระทบทางด้านสภาพแวดล้อม ผลกระทบทางสังคม และผลกระทบต่อเศรษฐกิจ (Mason. 2016) สำหรับ (1) ผลกระทบทางสภาพแวดล้อม: หมายถึง สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติและสภาพแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้น ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับทรัพยากรทางธรรมชาติ มลพิษต่างๆ และสภาพทางกายภาพต่างๆ ที่สัมพันธ์กับระบบสาธารณสุขโภชนาการและสิ่งแวดล้อมที่จำเป็นต่อการท่องเที่ยว อาทิ ถนน โรงแรม ร้านค้า และร้านอาหาร สำหรับผลกระทบต่อเชิงลบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาการท่องเที่ยวสามารถทำลายแหล่งทรัพยากรทางธรรมชาติได้ที่ละเล็กละน้อย (UNEP. 2003b) หากเราไม่คำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้น และไม่มีระบบการจัดการที่ดีพอ สำหรับโครงการ AR-HB-hotels ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเมืองหรือเมืองชั้นใน ผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อทรัพยากรทางธรรมชาติ ถือว่ามีน้อยมาก ดังนั้น ผลกระทบที่เกิดขึ้นจึงมุ่งพิจารณา ผลกระทบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพในเมือง และมลภาวะที่อาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนในบริเวณโดยรอบ อาทิ เสียง กลิ่น แสง การระบายอากาศ สภาพจราจร และความหนาแน่นของผู้คน ในช่วงเวลาก่อนและหลังการปรับการใช้สอยอาคาร

(2) ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ: หมายถึง ผลกระทบต่อรายได้ หรืออาชีพที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว โดยปกติแล้วอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว มักจะให้ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจมากมายมหาศาล ทั้งประเทศเจ้าบ้านและนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศที่กำลังพัฒนาหนึ่งในเป้าหมายหลักในการประชาสัมพันธ์ประเทศหรือภูมิภาคของตน ให้เป็นจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยวนี ก็เพื่อที่จะยกระดับการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศนั่นเอง (UNEP. 2003c) การท่องเที่ยวจะนำไปสู่จำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น และธุรกิจการค้าขายสินค้าและบริการต่างๆ สำหรับโครงการ AR-HB-hotels นี้จะพิจารณาถึงระดับรายได้ที่เปลี่ยนแปลงไปจากธุรกิจการท่องเที่ยวของชุมชนที่อยู่โดยรอบโครงการ อาทิ รายได้จากการขายอาหาร เครื่องดื่ม รวมไปถึงรายได้จากการค้าขายอื่นๆ ที่มักจะเป็นธุรกิจดั้งเดิมที่ดำเนินการอยู่

และสุดท้าย (3) ผลกระทบต่อสังคมวัฒนธรรม: หมายถึง ผลกระทบที่มีต่อความสัมพันธ์ของชุมชนเจ้าภาพ หรือชุมชนของแหล่งท่องเที่ยวทั้งทางตรงและทางอ้อม จากปฏิสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นกับระบบอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของพื้นที่นั้นๆ ชุมชนท้องถิ่นมักจะเป็นผู้ที่เสียผลประโยชน์เสมอในปฏิสัมพันธ์ของระบบการท่องเที่ยว ที่ต้องเผชิญหน้ากับนักท่องเที่ยว ผู้ให้บริการด้านการท่องเที่ยว และการกอบโกยผลประโยชน์ และอิทธิพลต่างๆในระบบการท่องเที่ยว โดยปกติทั่วไปแล้วสิ่งที่มี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทบาทเหล่านี้มักจะไม่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และยากที่จะประเมิน ขึ้นอยู่กับการพิจารณาอย่างมีหลักการและมักจะวิเคราะห์จากทางอ้อมอีกด้วย (UNEP. 2003d) อาทิ การเข้าไปสำรวจ หรือสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้คนในชุมชนที่เกี่ยวข้องกับแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ สำหรับโครงการ AR-HB-hotels จะพิจารณาถึงระดับความสัมพันธ์ที่เปลี่ยนแปลงของโครงการกับผู้คนในชุมชนโดยรอบ ที่เกี่ยวข้องกัน กับปฏิสัมพันธ์ระหว่างชุมชน และการมีส่วนร่วม (Polnyotee and Thadaniti. 2015) ของทั้งสองกลุ่มนี้ ในช่วงเวลาก่อนและหลังการปรับการใช้สอยอาคาร

2.5.4 ผลกระทบทางสังคมต่อชุมชน

จากความหมายของผลกระทบ (ที่กล่าวมาในบทที่1) ซึ่งหมายถึง ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจากการกระทำของสิ่งหนึ่ง มีผลถึงอีกสิ่งหนึ่งหรือต่อเหตุการณ์อื่นให้ตามมา หรือสิ่งที่เกิดจากการกระทำใดๆ และทำให้กระเทือนไปถึงผู้อื่น ดังนั้น สำหรับในงานวิจัยนี้จึงเป็นประเด็นให้พิจารณาถึง ผลลัพธ์ที่เกิดจาก โครงการการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กนี้ จะส่งผลกระทบเทือนไปถึงชุมชนที่อยู่โดยรอบโครงการเหล่านี้หรือไม่ ผลกระทบอาจจะจำแนกออกตามประเภท ขนาดและระยะเวลาอีกด้วย ประเภทของผลกระทบ ได้แก่ (1) ทางเศรษฐกิจ อาทิ การสูญเสียงาน ที่ดิน มูลค่าบ้านและทรัพย์สินลดลง (2) ทางสังคม อาทิ สูญเสียสวัสดิการทางสังคม สูญเสียเกี่ยวกับวิถีการดำเนินชีวิต (ตงยั้งศิริ. 2542; คนชื่อ. 2557)

นอกจากนี้ผลกระทบทางสังคม ยังคำนึงถึงผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของผู้คนที่อาศัยในชุมชนจากการเข้ามาของนักท่องเที่ยวและผู้คนจากภายนอก รวมทั้งผลกระทบต่อความปลอดภัย งานวิจัยนี้ได้พิจารณาประเด็นของผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว คือ ผลกระทบต่อวิถีชีวิต ความสงบเงียบ และการมีชื่อเสียงจากภายนอก (Altman. 1975) และผลกระทบด้านความปลอดภัย จะพิจารณาถึงโอกาสของอันตรายหรือภัยคุกคามที่อาจจะเพิ่มมากขึ้นในชุมชน คือ ปัญหาโจรกรรม อาชญากรรมและคนแปลกหน้า (Jeffery. 1971) (Bynum and Purri. 1984) ซึ่งผลกระทบที่เกิดขึ้นสามารถที่จะเกิดขึ้นได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต เป็นไปทั้งทางบวกและทางลบ เกิดขึ้นได้กับกลุ่มเป้าหมายและไม่ใช่เป้าหมาย ตลอดจนสามารถเกิดขึ้นได้ทั้งทางตรงและทางอ้อมด้วยเช่นกัน (คนชื่อ. 2557)

จากประเด็นแนวคิดเจเนตรีฟิเคชั่น ด้านผลกระทบทางสังคม ทั้งหลักการด้านการท่องเที่ยวที่ยั่งยืน ผลกระทบจากการท่องเที่ยวในด้านต่างๆและผลกระทบทางสังคม ขอสรุป การจำแนกและความหมายของผลกระทบทางสังคมต่อชุมชนที่อาจจะเกิดขึ้นได้ จะพิจารณาเป็นประเด็นต่างๆ โดยไม่ขึ้นถึงผลกระทบเชิงบวกหรือลบ ที่ใช้กับงานวิจัยนี้ ดังนี้

1) ผลกระทบทางกายภาพและมลพิษ

หมายถึง สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติและสภาพแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้นที่เปลี่ยนแปลงไป จะเกี่ยวข้องกับทรัพยากรทางธรรมชาติ ประเด็นทางมลพิษต่างๆที่อาจเกิดขึ้นได้ และสภาพทางเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กายภาพต่างๆ อันอาจจะมีผลต่อชุมชนในบริเวณใกล้เคียงได้ ได้แก่ เสียงจากการพูดคุย กลิ่นจากโครงการ แสงจากโครงการ การระบายอากาศที่เกิดจากการปรับปรุงอาคาร สภาพการจราจรที่เกิดขึ้น และความหนาแน่นของผู้คน

2) ผลกระทบทางเศรษฐกิจของชุมชน

หมายถึง สภาพทางเศรษฐกิจชุมชนที่เปลี่ยนแปลงไป มีผลต่อการพัฒนาหรือผลกระทบต่อชุมชน ได้แก่ รายได้จากการท่องเที่ยวที่อาจจะมาจากการที่นักท่องเที่ยวเข้ามาในชุมชนมากขึ้น รวมถึงรายได้จากการค้าขายอื่นๆ ด้วยเช่นกัน

3) ผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของชุมชน

หมายถึง ปฏิสัมพันธ์ระหว่างชุมชนกับโครงการที่อาจเปลี่ยนแปลงไป อันอาจเนื่องมาจากการเข้ามาอยู่ใหม่ของผู้ของโครงการแทนที่เจ้าของเดิม ย่อมทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง นอกจากนี้ยังรวมถึงการมีส่วนร่วมของเจ้าของโครงการกับกิจกรรมต่างๆ ภายในชุมชน

4) ผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว

หมายถึง ความเป็นส่วนตัวของชุมชนที่อาจเปลี่ยนแปลงในรูปแบบต่างๆ ได้แก่ ผลกระทบต่อวิถีชีวิตเดิมที่เคยอยู่ทำให้ต้องเปลี่ยนไป ความสงบเงียบในการอยู่อาศัยของชุมชน และรวมถึงการมีชื่อเสียงจากภายนอก ทั้งในการสื่อสารพูดคุย และผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์

5) ผลกระทบต่อความปลอดภัย

หมายถึง ปัญหาทางสังคมที่ส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยทั้งทางร่างกาย ทรัพย์สินและความรู้สึกปลอดภัย ของผู้คนในชุมชน ได้แก่ ปัญหาโจรกรรม ปัญหาอาชญากรรมและความรู้สึกที่มีต่อคนแปลกหน้า

2.5.5 ประเด็นผลกระทบทางสังคมในงานวิจัย

จากการศึกษาแนวคิดผลกระทบของชุมชน จะนำไปหาประเด็นที่เกี่ยวข้องในงานวิจัยนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการเก็บรวบรวมข้อมูลต่อไป เป็นไปดังตารางที่ 2.7 ดังนี้

ตารางที่ 2.7 ประเด็นทางสังคม (Social Impact) ในงานวิจัย

รหัส	ประเด็นหลัก	รายละเอียด
S01	ผลกระทบทางกายภาพและมลพิษ	เสียง กลิ่น แสง การระบายอากาศ สภาพจราจร และความหนาแน่นของผู้คน
S02	ผลกระทบทางเศรษฐกิจของชุมชน	รายได้จากการท่องเที่ยว รายได้จากการค้าขายอื่นๆ
S03	ผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของชุมชน	ปฏิสัมพันธ์ระหว่างชุมชน การมีส่วนร่วม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.7 (ต่อ)

รหัส	ประเด็นหลัก	รายละเอียด
S04	ผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว	วิถีชีวิตดั้งเดิม ความสงบเงียบ และการเป็นที่รู้จักจากภายนอก
S05	ผลกระทบต่อความปลอดภัย	โจรกรรม อาชญากรรม และคนแปลกหน้า

2.6 บทความวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้ทั้งในประเทศและระดับสากล ในช่วงเวลาที่ผ่านมามีในช่วงหนึ่งทศวรรษ ที่จะทำให้เกิดประเด็นเชิงเปรียบเทียบและการนำมาประยุกต์ใช้กับงานวิจัยนี้ เป็นไปดังตารางที่ 2.8 แสดงภาพรวมของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ตารางที่ 2.8 รายละเอียดในภาพรวมของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ลำดับ	ชื่องานวิจัย	ผู้แต่ง	ปีที่ตีพิมพ์	วารสารที่ลง	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
1	Strategic Assessment of Building adaptive Reuse Opportunities ARC Linkage Project	Craig Langston ^a , Chunlu Liu ^b , David Beynon ^b , Ursula de Jong ^b , Yu Lay Langston ^a	2010	Final report 2010	(a) Institute of Sustainable Development and Architecture, Bond Uni., (b) Deakin University (b)
2	Adaptable buildings: A systems approach	Jonathan Gosling ^c , Paola Sassi ^d , Mohamed Naim ^c , Robert Lark ^e	2013	Sustainable Cities and Society 7 (2013) 44–51	(c) Logistics Systems Dynamics Group, Cardiff Business School, (d) Department of Architecture, School of the Built Environment, Oxford Brookes Uni. (e) Cardiff School of Engineering, Cardiff Uni.
3	The rhetoric of adaptive reuse or reality of demolition :Views from the field	Peter A. Bullen, Peter E.D. Love ^f	2010	Cities 27 (2010) 215–224	(f) School of the Built Environment, Curtin Uni. of Technology, GPO Box U1987, Perth, Australia
4	A multi-objective decision-making process for reuse selection of historic buildings	Huey-Jiun Wang, Zhi-Teng Zeng ^g	2010	Expert Systems with Applications 37 (2010) 1241–1249	(g) Department of Architecture, National Taiwan University of Science and Technology, Taiwan

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.8 (ต่อ)

ลำดับ	ชื่องานวิจัย	ผู้แต่ง	ปีที่ตีพิมพ์	วารสารที่ลง	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
5	Factors affecting the selection of Boutique Hotel of tourist in Phuket Province	Kitimaporn Choochote ^h	2014	Inten'l Journal of Business & Management Study-IJBMS Vol. 1 :3	(h) Prince of Songkla University, Phuket Campus, Thailand
6	แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมเพื่อพักอาศัยขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว: กรณีศึกษาโรงแรมขนาดเล็กในย่านสีลม	ธีรภานต์ ศรีสัตยากุล ^l	2554	วิทยานิพนธ์ตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต	(i) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Langston, et. al. (2010) ได้ศึกษาถึงการประเมินเชิงกลยุทธ์ของโอกาสในการปรับการใช้สอยอาคาร ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องของสมาชิกรัฐออสเตรเลีย ได้ทำการศึกษาคณะกรณีสถาปัตยกรรม 50 อาคาร และเลือกสุ่มตัวอย่างอาคารมา 12 อาคาร เพื่อเป็นตัวแทนในการศึกษาข้อมูลเชิงลึก ในประเด็นต่างๆ 7 ประเด็น ได้แก่ ปัจจัยทางกายภาพ ทางเศรษฐกิจ ทางการใช้สอย ทางด้านเทคนิค ทางสังคม ทางกฎหมายและทางด้านการเมือง เพื่อที่จะชี้ให้เห็นและจัดอันดับ 'ศักยภาพการปรับการใช้สอย' (Adaptive Reuse Potential / ADP) สำหรับอาคารเก่า โดยมีการประเมินจะใช้ปัจจัยหลัก 3 ปัจจัย คือ (1) สภาพอาคาร (2) การใช้สอย และ (3) คุณค่าอาคาร

Gosling, et. al. (2013) ได้สำรวจแนวคิดการใช้สอยอาคารด้วยการอ้างอิงจากกรณีศึกษาพิเศษ เพื่อกระจายศักยภาพไปยังประเด็นการก่อสร้างที่ยั่งยืน ได้กล่าวถึง กระบวนการการปรับใช้สอยอาคารอย่างมีเหตุผล ประกอบไปด้วย 7 ขั้นตอน และ 2 กระบวนการหลัก คือ (a: การออกแบบสำหรับการปรับให้เหมาะสม) ได้แก่ 1) ระบบชั้นขององค์ประกอบอาคาร 2) ระดับของความไม่แน่นอน 3) การแลกเปลี่ยนกันได้ของส่วนประกอบ 4) บูรณาการขององค์ประกอบ (b: การปรับให้เหมาะสมของกระบวนการ) 5) การปรับให้เหมาะสมในการวางแผนและการดำเนินการของโครงการ 6) บูรณาการของกระบวนการดำเนินงาน และ 7) การปรับให้เหมาะสมของกระบวนการดำเนินงาน

Bullen, P. A. and Love P. E.D. (2010) ได้สำรวจมุมมองและประสบการณ์ของเจ้าของอาคาร และผู้ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยอาคาร ของเมืองเพิร์ธ (Perth) ประเทศออสเตรเลีย เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ ด้านวิจัยเชิงสื่อความหมาย (Interpretative Research) ที่เก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับเจ้าของอาคาร หรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับอาคารที่มีการปรับการใช้สอย ในสาขาอาชีพที่แตกต่างกัน อาทิ สถาปนิก นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาด้านเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ในการศึกษาไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทรัพย์สิน ที่ปรึกษาด้านการเงิน นักวางผังเมือง จำนวน 81 คน ในช่วงระยะเวลามากกว่า 6 เดือน โดยพิจารณาความคิดเห็นในด้านผลกระทบทางด้านสังคม สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และด้านเศรษฐกิจ เนื้อหาที่สัมภาษณ์จะมุ่งเน้น 3 ประเด็นหลักคือ 1) ประสิทธิภาพของการปรับการใช้สอยอาคาร ในด้านกลยุทธ์สู่ความยั่งยืน 2) เหตุผลของการจัดการอาคารกับแนวทางปรับการใช้สอย และ 3) สถานการณ์ของอาคารที่จะปรับการใช้สอยหรือรื้อทำลายอาคาร อันจะส่งผลให้จัดการกับอาคารต่อไป โดยภาพรวมได้พิจารณาใน 4 ด้านได้แก่ ทางด้านสภาพแวดล้อม ทางด้านสังคม ทางด้านเศรษฐกิจ และนโยบายของรัฐบาล

Wang, H.J., Zeng, Z.T., (2010) ได้ประเมินอาคารที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ สำหรับแนวทางการเลือกใช้อาคารใหม่จะเป็นสิ่งกระตุ้นให้เกิดการทำให้งานอนุรักษ์เข้าสู่การนำไปปฏิบัติที่ยั่งยืนได้ เกณฑ์การพิจารณาที่ตรงประเด็นเพื่อการเลือกแนวทางการใช้อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ใช้การวิเคราะห์ผ่านวิธีการเดลไฟแบบซับซ้อน (Fussy Delphi Method/ DFM) และสร้างแบบจำลองกระบวนการเครือข่ายเชิงวิเคราะห์ (Analytic Network Process / ANP) ดังนั้นจึงได้นำกระบวนการเครือข่ายเชิงวิเคราะห์ (ANP) สำหรับการเลือกแนวทางการใช้อาคารใหม่ มาใช้กับ 2 อาคารตัวอย่างในประเทศไต้หวัน (Taiwan) ผลที่ได้แสดงให้เห็นว่ากระบวนการนี้สามารถตรวจสอบได้ ถึงการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันท่ามกลางเกณฑ์ที่หลากหลาย เท่าที่ผ่านมามีสิ่งเหล่านี้ไม่ค่อยได้ถูกนำไปประยุกต์ใช้ในปัญหาการเลือกแนวทางการใช้อาคารใหม่เท่าใดนัก และสามารถประเมินและการเลือกใช้แนวคิดที่เป็นไปได้

กิตติมาภรณ์ ชูโชติ (2014) ได้ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกพักโรงแรมบูติกโฮเต็ลของนักท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต โดยศึกษาจากการเก็บแบบสอบถามจำนวน 400 แบบสอบถาม จากนักท่องเที่ยวที่มาพักโรงแรมบูติก โดยวิธีการสุ่มตัวอย่าง และใช้สถิติเชิงพรรณนา พบว่าเหตุผลในการเลือกโรงแรมบูติก มาจากการมีส่วนร่วมลด รูปแบบการออกแบบอาคารที่เป็นเอกลักษณ์ ห้องพักสะอาด และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีในห้องพัก ส่วนปัญหาของโรงแรมบูติกที่ให้บริการคือการเดินทางจากการทบทวนวรรณกรรมในงานวิจัยนี้ ได้อ้างถึง (1) คำจำกัดความของบูติกโฮเต็ล: จะหมายถึงโรงแรมขนาดเล็ก ลักษณะพื้นฐานเป็นสถาปัตยกรรมที่มีสไตล์การออกแบบ เป็นเอกลักษณ์ (Unique) ทันสมัย (Trendy) มีความเป็นตัวตนที่โดดเด่น (HIP) มีความสุดขั้ว (Cool) มีมิตรไมตรี (Warm) มีการบริการที่เป็นส่วนตัว (Personalized Service) และ สร้างแรงบันดาลใจ (Inspiring) ซึ่งจะรวมอยู่ในรูปแบบการใช้ชีวิตและการออกแบบโรงแรม (2) กระบวนการสร้างความพอใจของนักท่องเที่ยว (John Swarbrooke, 2007) ประกอบด้วย a) สินค้าของนักท่องเที่ยว (The Tourist Product) ประกอบด้วย สินค้าที่จับต้องได้ การบริการและบทบาทของสื่อหรือตัวแทนขาย b) ปัจจัยด้านความพอใจ (The Satisfaction Factors) ประกอบด้วย การรับรู้ด้านประสบการณ์การท่องเที่ยว ทักษะคตินักท่องเที่ยวและประสบการณ์ รวมทั้งปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้อื่นๆ และ c) ผลที่เกิดขึ้น (Outcome) ประกอบด้วย ความพึงพอใจของนักท่องเที่ยว (พึงพอใจ พึงพอใจบางส่วน และไม่พอใจ) 4) เทคโนโลยี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และการให้ข้อมูลแก่นักท่องเที่ยว (Technology and Tourist Information): ประกอบด้วย ระบบสารสนเทศ เว็บไซต์ ที่ทำให้ติดต่อสื่อสารได้มากและถี่ขึ้นด้วย และสุดท้าย 5) ความท้าทายของการตลาดบูติกโฮเต็ลอิสระ (The Challenge of Marketing Independent Boutique Hotels): มีปัญหาหลักหลายประเด็นในการพัฒนาแผนการตลาดสำหรับบูติกโฮเต็ล ได้แก่ a) เริ่มต้นจากการศึกษาคุณลักษณะของนักท่องเที่ยวในแต่ละกลุ่ม ตามช่วงระยะเวลาท่องเที่ยว b) ใช้สื่อทางอินเทอร์เน็ตและวางแผนจัดการให้ดี c) พัฒนาเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ภายใต้แผนการตลาด d) พัฒนาโครงการสร้างความสัมพันธ์กับนักท่องเที่ยว และ d) พัฒนาการส่งข้อมูลประชาสัมพันธ์แก่ลูกค้าเดิม รวมถึงลูกค้าที่มีศักยภาพที่อยู่ในข้อมูลของบริษัท

ธีรกันต์ ศรีสัตยากุล (2554) ได้ศึกษาแนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมเพื่อพักอาศัยขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว กรณีศึกษาโรงแรมขนาดเล็กในย่านสีลม โดยเน้นที่จะศึกษาลักษณะทางกายภาพ โดยเฉพาะด้านการจัดการพื้นที่ใช้สอย ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักของนักท่องเที่ยว ผลการวิจัยพบว่า ลักษณะทางกายภาพของแต่ละพื้นที่ที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้เข้าพัก และแบ่งออกได้เป็น 7 ส่วน คือ 1) ห้องนอน ถูกให้ความสำคัญเรื่องความสะดวกและปลอดภัย 2) รูปลักษณ์ภายนอกอาคาร ถูกให้ความสำคัญเรื่องการตกแต่งที่ทันสมัยและมีเอกลักษณ์ 3) พื้นที่ต้อนรับและส่วนพักผ่อน ถูกให้ความสำคัญเรื่องความสะดวกและการตกแต่งบรรยากาศ 4) ห้องน้ำ ถูกให้ความสำคัญเรื่องความสะดวกและการแยกส่วนเปียกส่วนแห้งของห้องน้ำ 5) พื้นที่สันทนาการ ถูกให้ความสำคัญเรื่องความสะดวกและขนาดพื้นที่ที่กว้างขวาง 6) พื้นที่รับประทานอาหาร ถูกให้ความสำคัญเรื่องความสะดวกและการตกแต่ง และ 7) พื้นที่สัญจร ถูกให้ความสำคัญเรื่องความปลอดภัยและความสะดวก โดยลักษณะความสำคัญของพื้นที่เหล่านี้ส่งผลโดยตรงต่อการออกแบบประเภท ขนาด สัดส่วนพื้นที่ และการเชื่อมต่อของพื้นที่ ซึ่งเป็นแนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยโรงแรมพักอาศัยในเมืองดังกล่าว และพบว่าปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการเลือกพัก คือ a) ความสะดวก b) ความปลอดภัย c) การตกแต่งที่ทันสมัย d) เอกลักษณ์ e) บรรยากาศ f) ความเป็นสัดส่วน และ g) ขนาด

2.7 สรุปผลจากการทบทวนวรรณกรรม

จากการศึกษาแนวคิดที่เกี่ยวข้อง นำมาสรุปผลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม คือ (1) การทบทวนแนวคิดในภาพรวม (2) การกำหนดประเด็นในการศึกษา และ (3) กรอบแนวคิดจากการทบทวนวรรณกรรม ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.7.1 การทบทวนแนวคิดในภาพรวม

การทบทวนวรรณกรรมจากองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ได้แก่ แนวคิดพื้นฐานที่เกี่ยวข้อง คือ แนวคิดโรงแรมขนาดเล็ก แนวคิดการปรับปรุงทางด้านกายภาพอาคาร แนวคิดการลงทุนทางเศรษฐศาสตร์ แนวคิดทางคุณค่ามรดกวัฒนธรรม และ แนวคิดผลกระทบทางสังคม ทำให้ทราบถึงปัจจัยทั้งหมดที่เกี่ยวข้องในงานวิจัยทั้งในด้านของการนิยามความหมาย ตัวแปรและตัวชี้วัดในงานวิจัยตามองค์ประกอบต่างๆ ตลอดจนวิธีการในการวิจัย จึงได้ทำตารางสรุปผลจากการทบทวนวรรณกรรมจำแนกตามองค์ประกอบต่างๆ เป็นดังตารางที่ 2.9 - 2.13 ดังนี้

ตารางที่ 2.9 ผลสรุปการทบทวนวรรณกรรมในองค์ประกอบ “โรงแรมขนาดเล็ก”

Small Hotel Business		ประเด็นในการศึกษา				Research Method
ชื่อ (ผู้แต่ง, องค์กร หรือ หนังสือ)	ปี (พ.ศ./ค.ศ.)	ประเภทของโรงแรมขนาดเล็ก	การออกแบบโรงแรม	การดำเนินงานธุรกิจโรงแรม	ระเบียบข้อบังคับด้านโรงแรม	
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	2522		●	●	●	
พ.ร.บ.ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมฯ	2535				●	
โบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 (แก้ไข)	2535				●	
กฎกระทรวงฉบับที่ 55	2543		●			
พระราชบัญญัติโรงแรม	2547	●		●		
รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย	2550				●	
กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม	2551	●	●			
สำนักงานสถิติแห่งชาติ	2553	●				
ราชกิจจานุเบกษา	2554	●				
ซีรگانต์ ศรีสัตยากุล	2554		●			
มาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย	2554			●	●	
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	2556		●	●	●	
อมรพรรณ สมสวัสดิ์	2558		●	●		
กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม	2559				●	
Neufert	1998		●			
Peter Jones	2002	●				
กิตติมาภรณ์ ชูโชติ	2014			●		●
Karen Tina Harrison	2015	●				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.10 ผลสรุปการทบทวนวรรณกรรมในองค์ประกอบ “การปรับปรุงทางด้านกายภาพอาคาร”

Physical Building Renovation		ประเด็นในการศึกษา				Research Method
ชื่อ (ผู้แต่ง, องค์กร หรือ หนังสือ)	ปี (พ.ศ./ค.ศ.)	การปรับปรุงอาคาร	ลักษณะของอาคาร	รูปแบบการปรับปรุง	ระบบโครงสร้างอาคาร	
กรมศิลปากร	2536	●		●		
กฎกระทรวงฉบับที่55	2543		●			
วีระพงษ์ หาญรินทร์	2550		●		●	
ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤติ	2552	●		●		
ธีรกานต์ ศรีสัตยากุล	2554	●		●		●
เลอสม สถาปิตานนท์	2554				●	
จง บุญประชา	2557				●	
B. M. Jokilehto	1998	●				
สมชาย ศรีสมพงษ์	2004				●	
เกชา ธีระโกเมน	2009				●	
Langston	2010		●		●	
บริษัทกฤษฎาคอนสตรัคชั่นแอนด์เอนจิเนียริ่ง	2010	●				

ตารางที่ 2.11 ผลสรุปการทบทวนวรรณกรรมในองค์ประกอบ “การลงทุนทางเศรษฐศาสตร์”

Economics Investment		ประเด็นในการศึกษา				Research Method
ชื่อ (ผู้แต่ง, องค์กร หรือ หนังสือ)	ปี (พ.ศ./ค.ศ.)	หลักการลงทุน	การดำเนินงานธุรกิจโรงแรม	การวิเคราะห์การลงทุน	ปัจจัยเป้าหมายการลงทุน	
สถาบันพัฒนาบุคลากรธุรกิจหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	2546		●		●	
อริยพงษ์ พลั้วพันธ์, ทิวรัตน์ ศรีราตรี	2558			●		
อมรพรรณ สมสวัสดิ์	2558		●			●
ปราย	2009	●				●
Dzhandzhugazova, E.A. et al	2015			●		
Kitimaporn Choochote	2014					●

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.12 ผลสรุปการทบทวนวรรณกรรมในองค์ประกอบ “การปรับการใช้สอยและคุณค่าอาคาร”

Adaptive Reuse and Building Value		ประเด็นในการศึกษา				Research Method
ชื่อ (ผู้แต่ง, องค์กร หรือ หนังสือ)	ปี (พ.ศ./ค.ศ.)	การอนุรักษ์อาคาร	การปรับการใช้สอย	กฎบัตรและเอกสาร	คุณค่าอาคาร	
นพดล สหชัยเสรี	2551		●			
ยงฉนิศร์ พิมลเสถียร	2552	●				
ICOMOS (The Venice Charter)	1964	●		●		
ICOMOS L.	1990	●		●		
ICOMOS The Nara Document on Authenticity)	1994			●	●	
Bernard M. Feiden and Jukka Jokilehto	1998	●			●	
Longman Active Study Dictionary, 3rd Edtn	1998		●			
Herbal Stovel	2002				●	
Robert W.Buchell	2004		●			
William S. Logan	2002	●				
ICOMOS (The Burra Charter)	2004		●	●		
UNESCO	2005				●	
Huey-Jiun Wang, Zhi-Teng Zeng	2010				●	●
Craig Langston, Chunlu Liu, David Beynon, Ursula de Jong, Yu Lay Langston	2010		●			●
ICOMOS (The Paris Declaration)	2011			●	●	
Jonathan Gosling , Paola Sassi, Mohamed Naim, Robert Lark	2013		●			
ICOMOS	2014			●	●	
ICOMOS (Florence Declaration)	2014			●	●	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.13 สรุปผลการทบทวนวรรณกรรมในองค์ประกอบ “ผลกระทบของชุมชน”

Community Impact		ประเด็นในการศึกษา					Research Method
ชื่อ (ผู้แต่ง, องค์กร หรือ หนังสือ)	ปี (พ.ศ./ค.ศ.)	แนวคิดด้านการท่องเที่ยว	การท่องเที่ยวที่ยั่งยืน	ผลกระทบต่อกายภาพ	ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ	ผลกระทบต่อสังคม	
ชูสิทธิ์ ชูชาติ	2538			●			
บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา	2542			●			
ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ	2542					●	
อุตร วงษ์ทับทิม, สุภาวิณี ทรงทรวาณิชย์	2545			●			
ชิตสุภาวงศ์ อังสวานนท์	2554	●					●
พิเชษฐ์ คนชื้อ	2557					●	
Altman I.	1975					●	
Jeffery C. R.	1984					●	
Samuel V.Lankford, Dennis R.Howard	1994		●				
Edward M. Bruner	1996	●		●			
John Swarbrooke	1998	●	●				
UNEP	2003			●	●	●	
Peter A. Bullen, Peter E.D. Love	2010			●			
ICOMOS	2011			●			
Peter Mason	2016		●				

2.7.2 การกำหนดประเด็นในการศึกษา

จากขอบเขตของการวิจัย และการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดประเด็นในรายละเอียดต่างๆ และสร้างเครื่องงานวิจัยที่เหมาะสมกับข้อมูลในการศึกษาทั้งประเด็นหลัก ได้แก่ ข้อมูลทั่วไปของอาคารกรณีศึกษา ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า และข้อมูลผลกระทบทางสังคม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ข้อมูลทั่วไปของอาคารกรณีศึกษา (General information on Case Studies)

ข้อมูลทั่วไปของอาคารกรณีศึกษา จะประกอบด้วยประเด็นหลัก 3 ประเด็น ได้แก่ (1) ประวัติอาคารและความเป็นมาของโครงการ จะศึกษาถึง ประวัติของอาคาร ความเป็นมาของโครงการ AR-HB-hotels และรวมถึงช่วงเวลาในการดำเนินการของโครงการ (2) ที่ตั้งของโครงการและชุมชนโดยรอบ จะศึกษาถึงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ การเข้าถึงโครงการ การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ ทางด้านเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อิทธิพลของเส้นทางโคจรดวงอาทิตย์ ทิศทางของลมประจำ เสียงจากพื้นที่โดยรอบ และลักษณะของชุมชนโดยรอบ (3) รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคาร ได้แก่ ผังอาคาร พื้นที่การใช้สอย ทัศนียภาพภายนอก และภายในอาคาร

2) การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (Physical Change)

การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของโครงการ AR-hotel จะมุ่งเน้นศึกษาถึง การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการปรับอาคารทางกายภาพ (Physical Renovation) เป็นหลักสำคัญ พิจารณาเปรียบเทียบถึงสภาพอาคารทางกายภาพ ก่อน - หลังการปรับปรุงอาคาร ในประเด็นสำคัญ 5 ประเด็น ดังนี้ (1) ความแข็งแรงทางโครงสร้าง (Building's structural strength) ได้แก่ ระบบเข็ม ระบบเสา ระบบคาน ระบบพื้น และระบบโครงหลังคา (2) สภาพอาคารทางสถาปัตยกรรม (Building's architectural condition) ได้แก่ ระบบผนัง งานฝ้าเพดาน วัสดุปิดผิว ประตู/หน้าต่าง และกรอบบาน/ปูนปั้น (3) ระบบประกอบอาคารต่างๆ (Various building systems) ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย (4) สภาพการตกแต่งอาคารภายใน (Interior conditions) ได้แก่ งานเฟอร์นิเจอร์ติดตาย งานเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว อุปกรณ์เครื่องใช้ และของตกแต่งภายใน และ (5) สภาพอาคารภายนอกและสภาพแวดล้อม (Conditions of the exterior and the surroundings) ได้แก่ งานจัดสวน ต้นไม้โดยรอบอาคาร และงานรั้ว

3) การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (Economic Change)

การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของโครงการ AR-hotel จะมุ่งเน้นศึกษาถึง การลงทุนทางธุรกิจ (Business Investment) ของการดำเนินการโรงแรมขนาดเล็กของอาคารกรณีศึกษา พิจารณาเปรียบเทียบถึงผลการดำเนินการของอาคารด้านการลงทุน ก่อน - หลังการปรับปรุงอาคาร ในประเด็นที่สำคัญ 5 ประเด็น ดังนี้ (1) มูลค่าอาคาร (Building price) เป็นมูลค่าการปรับปรุงอาคารในภาพรวม (บาท) (2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการต่อเดือน (Exact operational cost per month) เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่จำเป็นในแต่ละเดือน (บาท) (3) รายได้เฉลี่ยต่อเดือน (Average income per month) เป็นรายได้เฉลี่ยในการดำเนินกิจการธุรกิจโรงแรมรายเดือน (บาท) (4) ระดับความพึงพอใจของเจ้าของโครงการ (Owner's satisfaction score) คือ ระดับความพึงพอใจจากเจ้าของในการดำเนินกิจการธุรกิจโรงแรม และ (5) ระดับคะแนนรวมจากการประเมินของลูกค้าโรงแรม (Overall score from consumers' rating) คือ ระดับการประเมิน (Rating) ในภาพรวมจากแขกผู้มาพักในอินเทอร์เน็ต

4) การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า (Value Change)

การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าของโครงการ AR-hotel จะมุ่งเน้นศึกษาถึง การประเมินคุณค่าด้านต่างๆของอาคารโรงแรมขนาดเล็ก พิจารณาเปรียบเทียบถึงการรับรู้คุณค่าก่อน - หลังการปรับปรุงอาคาร ในประเด็นที่สำคัญ 5 ประเด็น ดังนี้ (1) คุณค่าทางอัตลักษณ์ของมรดกวัฒนธรรม (Value of cultural heritage identity) คือ ความโดดเด่น การสร้างความรู้สึกรักหวงแหน ในการอนุรักษ์อาคารไว้ (2) คุณค่าด้านการออกแบบ (Design value) คือ รูปแบบ เทคนิคโครงสร้าง แนวคิดการใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สอย งานฝีมือของอาคาร (3) คุณค่าด้านความงาม (Aesthetics value) คือ มุมมองความสวยงามของอาคารในภาพรวม (4) คุณค่าทางวัฒนธรรม (Cultural value) คือ การสะท้อนการดำเนินชีวิตที่ท้องถิ่น สะท้อนการดำเนินชีวิตของไทยของอาคาร และ (5) มุมมองการประเมินคุณค่าในภาพรวม (Integrated view of all values)

5) ผลกระทบทางสังคม (Social Impact)

ผลกระทบทางสังคมของโครงการ AR-hotel จะมุ่งเน้นศึกษาถึง ผลกระทบที่เกิดจากการปรับปรุงอาคารเก่าเป็นโรงแรมขนาดขนาดเล็ก จากการดำเนินการของเจ้าของโรงแรม จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มเข้ามามากขึ้นในชุมชน โดยพิจารณาเปรียบเทียบถึงการรับรู้ผลกระทบ ก่อน – หลัง การปรับปรุงอาคาร ในประเด็นที่สำคัญ 5 ประเด็น ดังนี้ (1) ผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมและมลพิษ (Environmental impact and pollutions) คือ เสียง กลิ่น แสง การระบายอากาศ สภาพจราจร และความหนาแน่นของผู้คน (2) การพัฒนาทางเศรษฐกิจของชุมชน (Community economic development) คือ รายได้จากการท่องเที่ยว และรายได้จากการค้าขายอื่นๆ (3) ความสัมพันธ์ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง (Stakeholders' relationship) คือ ปฏิสัมพันธ์ระหว่างชุมชน การมีส่วนร่วม (4) ความเป็นส่วนตัว (Privacy) คือ ผลกระทบต่อวิถีชีวิตดั้งเดิม ความสงบเงียบ รวมทั้งการเป็นที่รู้จักจากภายนอก และ (5) ความปลอดภัย (Security) คือผลกระทบต่อความปลอดภัย ที่จะหมายถึงปัญหาโจรกรรม อาชญากรรม และคนแปลกหน้าที่เกิดขึ้นในชุมชน จากโครงการได้

ประเด็นในการศึกษาของงานวิจัย โครงการการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของการปรับปรุงการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ โรงแรมขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร และรายละเอียดที่สนับสนุนการได้มาของประเด็น พอสรุปได้ดังตารางที่ 2.14 เพื่อนำไปสู่การสร้างเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลต่อไป

ตารางที่ 2.14 ประเด็นหลักในการศึกษา ประเด็นที่เกี่ยวข้องและรายละเอียด

รหัส	ประเด็นหลัก	ประเด็นที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียด
G	ข้อมูลทั่วไปของอาคาร กรณีศึกษา (General information)	G01: ประวัติอาคารและความ เป็นมาของโครงการ	ประวัติอาคาร ความเป็นมาของโครงการ ช่วงเวลาดำเนินงาน
		G02: ที่ตั้งของโครงการและ ชุมชนโดยรอบ	ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ การเข้าถึงโครงการ การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ ลักษณะของชุมชนโดยรอบ
		G03: รูปแบบทางสถาปัตยกรรม ของอาคาร	ผังอาคาร ทัศนียภาพภายนอก ทัศนียภาพภายใน
P	การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (Physical Change)	P01: ความแข็งแรงทาง โครงสร้าง	ระบบเข็ม ระบบเสา ระบบคาน ระบบพื้น และระบบโครงสร้างหลังคา
		P02: สภาพอาคารทาง สถาปัตยกรรม	ระบบผนัง งานฝ้าเพดาน วัสดุปิดผิว ประตู/หน้าต่าง กรอบบาน/ปูนปั้น
		P03: ระบบประกอบอาคารต่างๆ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้เฉพาะในการศึกษาเท่านั้น ไม่ควรใช้เผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

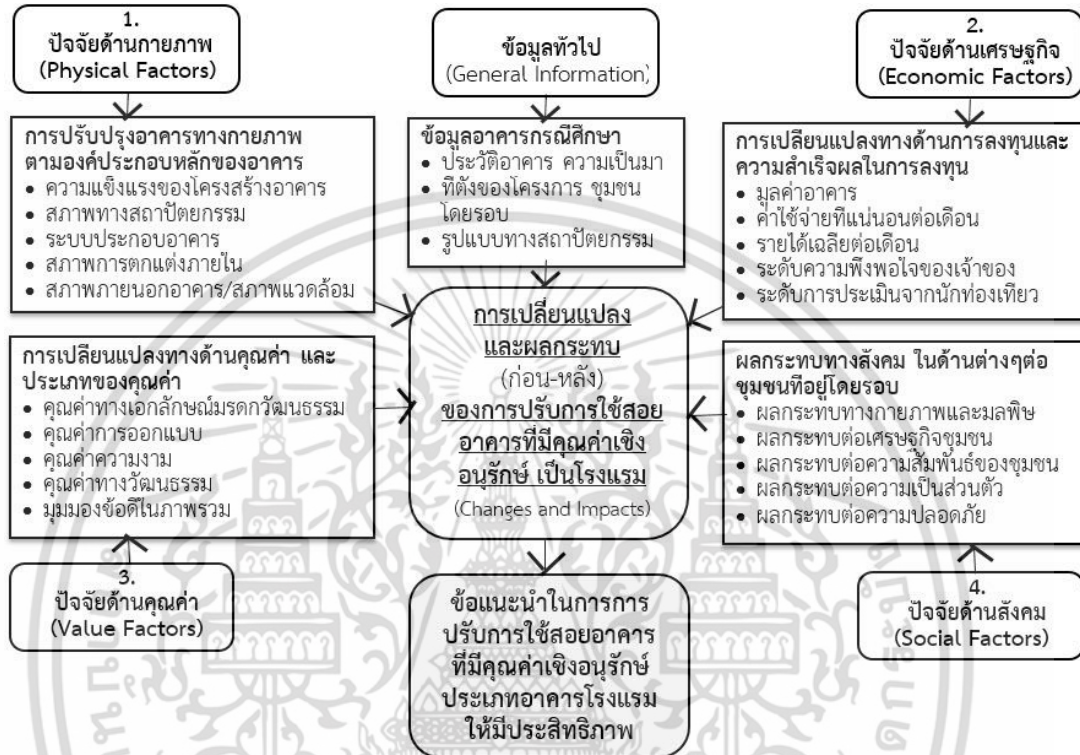
ตารางที่ 2.14 (ต่อ)

รหัส	ประเด็นหลัก	ประเด็นที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียด
P	(ต่อ)	P04: สภาพการตกแต่งอาคารภายใน	งานเฟอร์นิเจอร์ติดตั้ง งานเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว อุปกรณ์เครื่องใช้และของตกแต่งภายใน
		P05: สภาพอาคารภายนอกและสภาพแวดล้อม	งานจัดสวน ต้นไม้โดยรอบอาคารและงานรั้ว
E	การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (Economic Change)	E01: มูลค่าอาคาร	มูลค่าการปรับปรุงอาคารในภาพรวม
		E02: ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่อเดือน	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการธุรกิจโรงแรมที่จำเป็นในแต่ละเดือน (บาท)
		E03: รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	รายได้เฉลี่ยในการดำเนินการธุรกิจโรงแรมรายเดือน (บาท)
		E04: ระดับความพึงพอใจของเจ้าของโครงการ	ระดับความพึงพอใจจากเจ้าของในการดำเนินการธุรกิจโรงแรม
		E05: ระดับคะแนนรวมจากการประเมินของลูกค้าโรงแรม	ระดับการประเมิน (Rating) ในภาพรวมจากแขกผู้มาพักในอินเทอร์เน็ต
V	การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า (Value Change)	V01: คุณค่าทางอัตลักษณ์ของมรดกวัฒนธรรม	ความโดดเด่น การสร้างความรู้สึกหวงแหน ในการอนุรักษ์อาคารไว้
		V02: คุณค่าด้านการออกแบบ	รูปแบบ เทคนิคโครงสร้าง แนวคิดการใช้สอย งานฝีมือของอาคาร
		V03: คุณค่าด้านความงาม	มุมมองความสวยงามของอาคารในภาพรวม
		V04: คุณค่าทางวัฒนธรรม	การสะท้อนการดำเนินชีวิตท้องถิ่น สะท้อนการดำเนินชีวิตของไทยของอาคาร
		V05: มุมมองการประเมินคุณค่าในภาพรวม	มุมมองการประเมินคุณค่าในภาพรวม
S	ผลกระทบทางสังคม (Social Impact)	S01: ผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมและมลพิษ	เสียง กลิ่น แสง การระบายน้ำ สภาพจราจร และความหนาแน่นของผู้คน
		S02: การพัฒนาทางเศรษฐกิจของชุมชน	รายได้จากการท่องเที่ยว และรายได้จากการค้าขาย
		S03: ความสัมพันธ์ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง	ปฏิสัมพันธ์ระหว่างชุมชน การมีส่วนร่วมของคนในชุมชน
		S04: ความเป็นส่วนตัว	ผลกระทบต่อวิถีชีวิตดั้งเดิม ความสงบเงียบ รวมทั้งการเป็นที่รู้จักจากภายนอก
		S05: ความปลอดภัย	ปัญหาโจรกรรม อาชญากรรม และคนแปลกหน้าที่เกิดขึ้นในชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.8 กรอบแนวคิดจากการทบทวนวรรณกรรม

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย และพิจารณาให้สอดคล้องกับหัวข้อ และจุดประสงค์ของงานวิจัย กรอบแนวคิดในภาพรวมเป็นไปดังรูปที่ 2.5



ภาพที่ 2.3 กรอบแนวคิดจากการทบทวนวรรณกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

วิธีการดำเนินงานวิจัยโครงการการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบ จากการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เปลี่ยนเป็นอาคารโรงแรม (AR-HB-hotels) เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ สังเคราะห์และข้อสรุปที่ได้จากการศึกษา ในบทนี้จะอธิบายถึงวิธีดำเนินการวิจัยหลัก 6 ประเด็น คือ (1) รูปแบบงานวิจัย (2) การเลือกอาคารกรณีศึกษา (3) การกำหนดเครื่องมืองานวิจัย (4) การสร้างเครื่องมืองานวิจัย (5) การเก็บข้อมูลภาคสนาม และ (6) การพัฒนาเครื่องมือในงานวิจัย ดังนี้

3.1 รูปแบบงานวิจัย

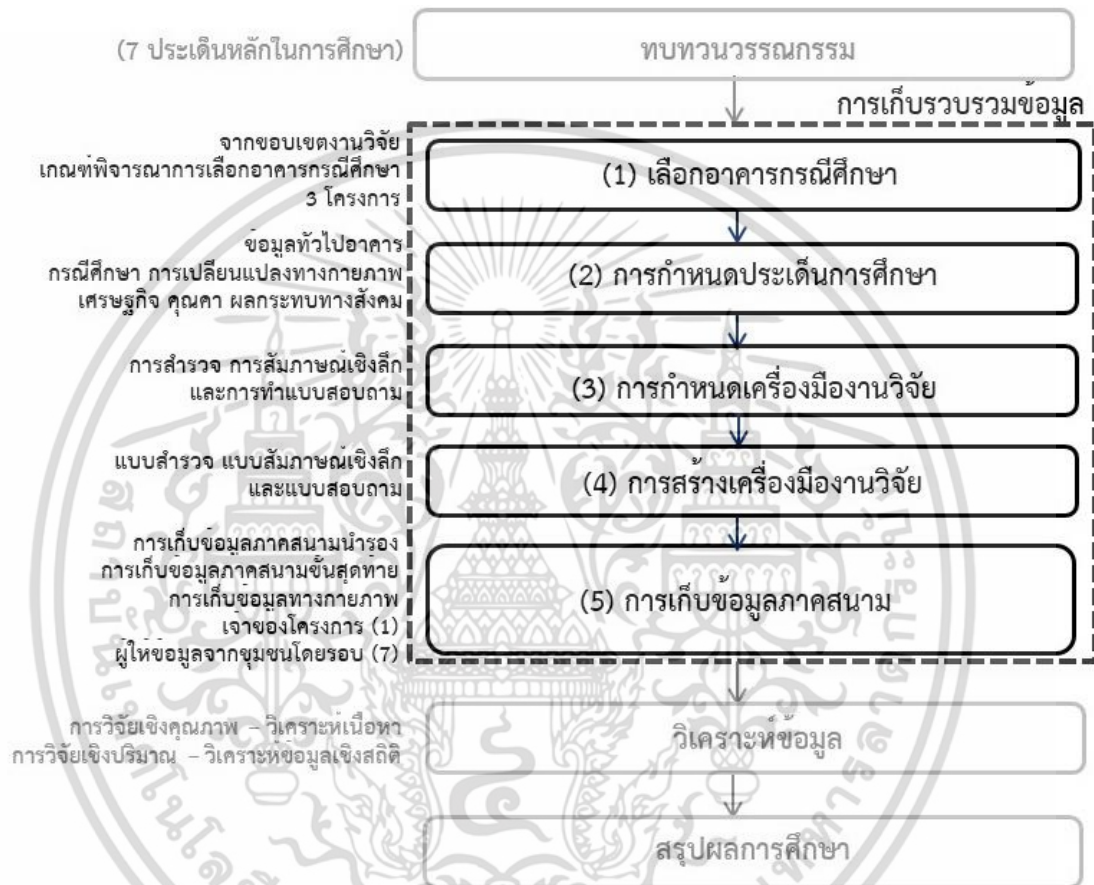
งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ ประเภทกรณีศึกษา เพื่อศึกษาถึงปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นจริง ของการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นโรงแรมขนาดเล็ก ในกรุงเทพมหานคร โดยเลือกโครงการ AR-HB-hotels มาเป็นอาคารกรณีศึกษาเชิงลึก 3 โครงการ และใช้วิธีการศึกษาเชิงคุณภาพด้วยวิธีการสำรวจ การสัมภาษณ์เชิงลึก และการทำแบบสอบถาม จากผู้ให้ข้อมูล 2 กลุ่มหลัก คือ กลุ่มเจ้าของโครงการ และกลุ่มชุมชนที่อยู่อาศัยโดยรอบโครงการ AR-HB-hotels โดยพิจารณาจากประเด็นของการศึกษาในงานวิจัย 5 ประเด็นหลัก คือ (1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการ AR-HB-hotels (2) ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (3) ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (4) ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า และ (5) ข้อมูลผลกระทบทางสังคม จากประเภทของข้อมูล นำไปสู่การเลือกใช้วิธีการและเครื่องมือ เป็นดังตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 การเลือกใช้วิธีการและเครื่องมือของงานวิจัย

ลำดับ	ประเด็นการศึกษา	เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัยเชิงคุณภาพ			ผู้ให้ข้อมูล	
		การสำรวจ	การสัมภาษณ์เชิงลึก	การทำแบบสอบถาม	เจ้าของอาคาร	ชุมชนโดยรอบ
1	ข้อมูลทั่วไปอาคารกรณีศึกษา	●	●		○	
2	การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ	●	●	●	○	
3	การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ		●	●	○	
4	การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า			●	○	○
5	ผลกระทบทางสังคม			●		○

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปแบบวิธีดำเนินการวิจัย จะแบ่งออกเป็น 4 ขั้นตอนหลักทั่วไปคือ ทบทวนวรรณกรรม การเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ผลข้อมูล และ การสรุปผลและข้อเสนอแนะ (ดังที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 1) สำหรับรายละเอียดของขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูลของงานวิจัยนี้ จะเริ่มต้นจาก (1) การเลือกอาคารกรณีศึกษา (2) การกำหนดประเด็นการศึกษา (3) การกำหนดเครื่องมืองานวิจัย (4) การสร้างเครื่องมืองานวิจัย และ (5) การเก็บข้อมูลภาคสนาม ดังภาพที่ 3.1 และมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 3.1 ขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูลในภาพรวม

3.2 การเลือกอาคารกรณีศึกษา

การศึกษาประเด็นการเลือกอาคารกรณีศึกษา จะเริ่ม (1) ความเป็นมาของโครงการ AR-HB-hotels ในกรุงเทพฯ (2) การกำหนดเกณฑ์ในการเลือกอาคารกรณีศึกษา (3) การสำรวจสถานการณ์โครงการ AR-HB-hotels ในขั้นแรก (4) การเลือกอาคารกรณีศึกษาในขั้นสอง และ (5) การสรุปอาคารกรณีศึกษาในงานวิจัยนี้ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.1 ความเป็นมาของโครงการ AR-HB-hotels ในกรุงเทพฯ

ปรับปรุงอาคารเก่ามาเป็นโรงแรมสำหรับประเทศไทยมีมานานแล้ว ครั้งในสมัยปลายรัชกาลพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 6) ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้กรมรถไฟหลวงปรับปรุงพระราชวังพญาไท เป็นโรงแรมชั้นหนึ่งชื่อ ‘โรงแรมวังพญาไท’ (Phya Thai Palace Hotel) ในปี พ.ศ. 2468 (มูลนิธิอนุรักษ์พระราชวังพญาไท, 2013) ซึ่งนับได้ว่าเป็นโรงแรมที่หรูหราและยอดเยี่ยมที่สุดในภาคพื้นตะวันออกไกลในสมัยนั้น แต่ก็ดำเนินการเพียงระยะเวลาอันสั้นประมาณ 5 ปี จึงเลิกกิจการไป สำหรับในช่วงเวลา 10 ปีกว่าที่ผ่านมา กระแสการนำอาคารเก่ามาปรับปรุงเป็นอาคารประเภทโรงแรมเริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้น ทั้งในประเทศไทยและเมืองหลวงอย่างกรุงเทพมหานคร ตัวอย่างเช่น (ก) อาคาร ‘บ้านดินสอ’ เป็นอาคารบ้านพักอาศัย 2 ชั้น ในซอยตรอกศิลป์ ถนนดินสอ กรุงเทพฯ อายุอาคารประมาณ 95 ปี ถูกปรับเป็นโรงแรมขนาดเล็ก (รูปแบบบูติกโฮเทล) ในปีพ.ศ. 2549 (อัศววิวัฒน์, 2552) (ข) อาคาร ‘อรุณเรลชีเดนท์’ เป็นอาคารคอนกรีต ตึกแถว 3 ชั้น ตั้งอยู่ในซอยประตูนกยูง ถนนนมหาราช กรุงเทพฯ อายุอาคารประมาณ 77 ปี ถูกปรับเป็นโรงแรมบูติกโฮเทล เช่นกัน ในปี พ.ศ. 2548 (อนุภากรักษ์, 2553) หรือ (ค) อาคาร ‘โรงแรมพระนครนอนเล่น’ เป็นอาคารคอนกรีต สูง 3 ชั้น เดิมถูกใช้เป็นโรงแรมผ่านรูต (โรงแรม46) สภาพค่อนข้างทรุดโทรม ถูกปรับปรุงอาคารปรับเป็นบูติกโฮเทล ตั้งแต่ปี พ.ศ.2549 ทำให้มีบรรยากาศร่มรื่น บริการแก่นักท่องเที่ยวทั่วไปและชาวต่างชาติ (มหากาญ, 2553) ดังนั้น แนวทางการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ในกรุงเทพฯ มีมานานแล้วอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

3.2.2 การกำหนดเกณฑ์ในการเลือกอาคารกรณีศึกษา

อาคารกรณีศึกษาของงานวิจัยนี้เป็นอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกอาคาร ดังนี้ คือ

- 1) เป็นอาคารที่มีอายุ ตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป
- 2) เป็นอาคารที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรม หรือคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคม
- 3) เป็นอาคารที่ถูกปรับการใช้สอยเป็นอาคารประเภทโรงแรม
- 4) เป็นโรงแรมขนาดเล็ก ที่มีห้องพักเดี่ยวต่ำกว่า 50 ห้อง
- 5) เป็นอาคารที่มีความโดดเด่น เป็นอัตลักษณ์ให้กับชุมชนโดยรอบ
- 6) ได้รับความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูลของงานวิจัย

จากเกณฑ์ในการเลือกอาคารกรณีศึกษา และพิจารณาเกณฑ์ในขั้นแรก ข้อที่ (1) (2) และ (3) ในการสำรวจสถานการณ์โครงการ AR-HB-hotels ในขั้นแรก และพิจารณาเกณฑ์ในข้อที่ (4) และ (5) ในการเลือกอาคารกรณีศึกษาในขั้นสอง และ เกณฑ์ในข้อที่ (6) เพื่อสรุปอาคารกรณีศึกษาในงานวิจัยนี้ต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.3 การสำรวจสถานการณ์โครงการ AR-HB-hotels ในขั้นแรก

ในปัจจุบันด้วยเหตุผลต่างๆ ดังที่กล่าวมาในบทที่ 1.1 จะพบสถานการณ์ของโครงการการปรับปรุงอาคารเก่าเป็นอาคารโรงแรม (AR-hotels) เป็นที่นิยมมากขึ้นและมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต เพื่อให้การศึกษาเป็นไปตามขอบเขตของการศึกษา ที่จะมุ่งศึกษาอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ สำหรับโครงการการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นอาคารโรงแรม (AR-HB-hotels) จากการศึกษาในขั้นต้น จากการศึกษาสืบค้นข้อมูลทุติยภูมิ และจากการสำรวจพื้นที่จริงในช่วงปลายปี พ.ศ. 2557 และช่วงต้นปี พ.ศ. 2559 พบว่ามีกลุ่มอาคาร AR-HB-hotels ดังกล่าวกระจายตัวทั่วไปในจังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน จำนวน 32 โครงการ ดังแผนที่ในภาพที่ 3.2 ข้อมูลรายละเอียดของโครงการในตารางที่ 2.2 และทัศนียภาพของตัวอย่างโครงการในบางโครงการ ดังภาพที่ 3.3

ตารางที่ 3.2 รายละเอียดของโครงการ AR-HB-hotels จำนวน 32 โครงการในกรุงเทพมหานคร

ลำดับ	อาคาร AR-HB-hotels	สถานที่ตั้ง	อายุอาคาร (ปี)	ลักษณะทางกายภาพ			
				จำนวนชั้น	ประเภทอาคาร	ระบบโครงสร้าง	วัสดุโครงสร้าง
1	บ้านดินสอ (Baan Dinsor)	ถ.ดินสอ เขตพระนคร	93	3	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	ไม้คอนกรีต
2	บ้านถุงแดง (Baan Thungdang)	ถ.ดินสอ เขตพระนคร	~90	2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	ไม้คอนกรีต
3	วิลล่ามังกลา (Villa Mungkala)	ถ.ดินสอ เขตพระนคร	~90	2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	ไม้คอนกรีต
4	บ้านนพวงศ์ (Baan Nopawong)	ถ.ราชดำเนินกลาง เขตพระนคร	72	2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	ไม้
5	เฮียร์โฮสเทล (Here Hostel)	ถ.ราชดำเนินกลาง เขตพระนคร	~90	2	ตึกแถว	เสา-คาน	ไม้คอนกรีต
6	นิราศบางกอก (Nirat Bangkok Hotel)	ถ.มหาไชย เขตพระนคร	>120	2	ตึกแถว	กำแพงรับน้ำหนัก	คอนกรีต
7	เดอะภูธร (the Bhuthorn)	ถ.แพ่งภูธร เขตพระนคร	111	2	ตึกแถว	กำแพงรับน้ำหนัก	คอนกรีต
8	เดอะอัษฎางค์ (the Asdang)	ถ.อัษฎางค์ เขตพระนคร	>100	2	ตึกแถว	กำแพงรับน้ำหนัก	คอนกรีต
9	อรุณเรสซิเดนซ์ (Arun Residence)	ถ.มหาราช เขตพระนคร	75	3	ตึกแถว	เสา-คาน	อิฐก่อ
10	รอยัลท่าเตียน (Royal Thatien)	ถ.มหาราช เขตพระนคร	~70	3	ตึกแถว	เสา-คาน	อิฐก่อ
11	จตุพนเกต (Chatuphon Gate)	ถ.มหาราช เขตพระนคร	~70	3	ตึกแถว	เสา-คาน	อิฐก่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2 (ต่อ)

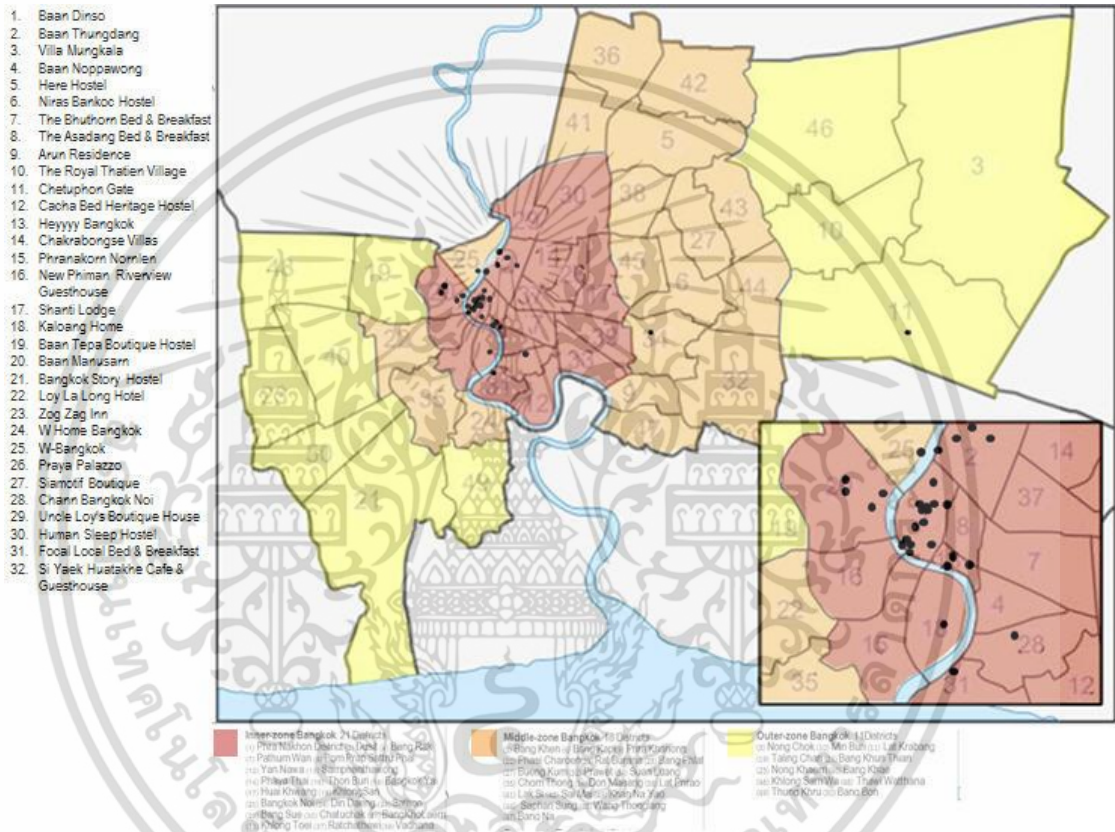
ลำดับ	อาคาร Hotel-AR	สถานที่ตั้ง	อายุอาคาร (ปี)	ลักษณะทางกายภาพ			
				จำนวนชั้น	ประเภทอาคาร	ระบบโครงสร้าง	วัสดุโครงสร้าง
12	คัชชาเบดเฮอริเทจโฮสเทล (Cacha Bed Heritage Hostel)	ถ.มหาชัย เขตพระนคร	~70	4	ตึกแถว	เสา-คาน	อิฐก่อ
13	เฮบบางกอก (Heyyyy Bangkok)	เขตพัฒนาการ	~55	4	ตึกแถว	เสา-คาน	อิฐก่อ
14	จักรพงษ์วิลล่า (Chakrabongse Villas)	ถ.มหาราช เขตพระนคร	~70	3-2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	ไม้คอนกรีต
15	พระนครนอนเล่น (Phranakorn Nornlen)	ถ.เทเวศน์	~50	3	อาคาร	เสา-คาน	คอนกรีต
16	นิวฟิแมนริเวอร์วิว (New Phiman Riverview)	ถ.สามเสน3 เขตดุสิต	~70	2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	ไม้
17	ชานติลอร์ด (Shanti Lodge)	ถ.ศรีอยุธยา เขตดุสิต	~70	2	ตึกแถว	เสา-คาน	อิฐก่อ
18	กางหลงโฮม (Kaloang Home)	ถ.ศรีอยุธยา เขตดุสิต	~70	2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	ไม้
19	บ้านเตปาบูติกเฮ้าส์ (BaanTepa House)	ถ.ศรีอยุธยา เขตดุสิต	~55	2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	ไม้
20	บ้านมนุสาร (Baan Manusarn)	ถ.กรุงเกษม เขตดุสิต	~50	2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	ไม้คอนกรีต
21	บางกอกสตอรีโฮสเทล (Bangkok Story Hostel)	ถ.ทรงวาด เขตสัมพันธวงศ์	>100	3	ตึกแถว	เสา-คาน	อิฐก่อ
22	ลอยละล่อง (Loy La Long Hotel)	เขตสัมพันธวงศ์	~40	2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	ไม้
23	ซอกแซกอินน์ (Zog Zag Inn)	ถ.พาดสาย เขตสัมพันธวงศ์	~55	2	ตึกแถว	เสา-คาน	ไม้คอนกรีต
24	ดับบิวโฮมบางกอก (W Home Bangkok)	ถ.เจริญกรุงเขต บางคอแหลม	~50	2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	ไม้
25	ดับเบิลยูโฮเต็ล (W Hotel)	ถนนสาทร	128	2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	คอนกรีต
26	พระยาพาลาซโซ่ (Praya Palazzo)	ชุมชนบางยี่เรือ	>100	2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	คอนกรีต
27	สยามโมทีฟ บูติก (Siamotif Boutique)	เขตบางกอกน้อย	~80	2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	ไม้
28	ชานบางกอกน้อย (Chan Bangkok noi)	เขตบางกอกน้อย	~60	2	บ้านเดี่ยว	เสา-คาน	ไม้
29	ลุงลอยบูติกเฮ้าส์ (Uncle Loy's Boutique House)	เขตบางกอกน้อย	~55	2	บ้านแถว	เสา-คาน	ไม้
30	ฮิวแมนสลีปโฮสเทล (Human Sleep Hostel)	ถ.จรัลสนิทวงศ์ เขตบางกอกน้อย	~50	4	ตึกแถว	เสา-คาน	อิฐก่อ
31	โฟคอลโลคอล (Focal Local)	ถ.เจริญนคร เขตคลองสาน	~50	3	ตึกแถว	เสา-คาน	อิฐก่อ

เอกสารนี้เป็นทรัพย์สินของสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ เมืองภูเก็ต สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ เมืองภูเก็ต

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2 (ต่อ)

ลำดับ	อาคาร Hotel-AR	สถานที่ตั้ง	อายุอาคาร (ปี)	ลักษณะทางกายภาพ			
				จำนวนชั้น	ประเภทอาคาร	ระบบโครงสร้าง	วัสดุโครงสร้าง
32	สี่แยกหัวตะเข้คาเฟ่แอนด์เกสต์เฮาส์ (Si Yaek Huatakhe Café & Guesthouse)	เขตตลาดกระบ้ง	80	2	บ้านแถว	เสา-คาน	ไม้



ภาพที่ 3.2 ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ AR-HB-hotels จำนวน 32 โครงการ ในกรุงเทพมหานคร



โครงการบ้านดินสอ



โครงการเดอะอัสสุวังก์

ภาพที่ 3.3 ตัวอย่างทัศนียภาพภายนอก ของกลุ่มอาคาร AR-HB-hotels

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



โครงการวิลล่ามั่งคั่ง



โครงการบ้านนพวงศ์



โครงการเฮียร์โฮสเทล



โครงการนิราศบางกอก



โครงการอรุณเรสซิเดนซ์



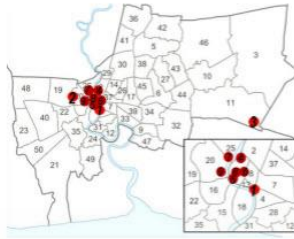
โครงการชานบางกอกน้อย

ภาพที่ 3.3 (ต่อ)

3.2.4 การเลือกอาคารกรณีศึกษาในชั้นสอง

จากการสำรวจสถานการณ์โครงการ AR-HB-hotels ในกรุงเทพฯ จำนวน 32 โครงการ (Pongsermpol, 2017) ซึ่งถือว่าเป็นอาคารที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรม หรือคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคม ได้นำมาพิจารณาเชิงลึกต่อไป โดยได้พิจารณาถึงหลักเกณฑ์เป็นโรงแรมขนาดเล็ก ที่มีห้องพักเดี่ยวต่ำกว่า 50 ห้อง และเป็นอาคารที่มีความโดดเด่น เป็นอัตลักษณ์ให้กับชุมชนโดยรอบ ทำให้พบว่ามีโครงการที่อยู่ในข้อกำหนดเกณฑ์ 9 โครงการ โดยถือว่าทุกโครงการ สามารถเป็นตัวแทนในการศึกษาข้อมูลเชิงลึกต่อไป ได้แก่ (1) บางกอกสตอร์โฮสเทล (2) สยามโมทิฟบูติก (3) สี่แยกหัวตะเข้คาเฟ่และเกสต์เฮาส์ (4) นิวพิมานรีเวอร์วิว (5) อรุณเรสซิเดนซ์ (6) เฮียร์โฮสเทล (7) พระยาพาลาสโซ่ (8) เดอะเอกสาร์นี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่ในสื่อใดๆ ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภูธรเบตแอนด์เบรกฟิสต์ และ (9) ลุงลอยบุทิกเฮาส์ ดังแสดงตำแหน่งของที่ตั้งโครงการและสภาพชุมชนโดยรอบ ในภาพที่ 3.4 และภาพทัศนียภาพภายนอกในภาพที่ 3.5



1. บางกอกสตอรี ชุมชนตลาดน้อย
2. สยามโมทิฟ ชุมชมริมคลองกลางกอกน้อย
3. บ้านสี่แยกหัวตะเข้ ชุมชนตลาดหัวตะเข้
4. นิวพิมานริเวอร์วิว ชุมชนวัดสามพระยา
5. อรุณเรสซิเดนซ์ ชุมชนท่าเตียน
6. เอียร์โฮสเทล ชุมชนวัดราชนัดดา
7. พระยาพาลาโซ่ ชุมชนบางยี่ขัน
8. เดอะภูธร ชุมชนแพ่งภูธร
9. ลุงลอยบุทิกเฮาส์ ชุมชนวังหลัง



ภาพที่ 3.4 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ และชุมชนโดยรอบ ของโครงการ จำนวน 9 โครงการ



ภาพที่ 3.5 ทัศนียภาพภายนอกของโครงการ จำนวน 9 โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จาก 9 โครงการที่พิจารณาถึงความเป็นอัตลักษณ์ให้กับชุมชนโดยรอบ ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บข้อมูลภาคสนามนำร่อง กับโครงการกรณีศึกษานำร่อง 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการสี่แยกหัวตะเข้คาเฟ่และเกสต์เฮาส์ (2) โครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล (3) โครงการสยามโมทีฟบูติก และ (4) โครงการอรุณเรสซิเดนซ์ เพื่อพัฒนาแบบสัมภาษณ์ที่สร้างขึ้นเพื่อทดลอง ประกอบกับการประสานงานเพื่อขอความร่วมมือกับเจ้าของโครงการ เพื่อศึกษาข้อมูลเชิงลึกต่อไป

3.2.5 สรุปอาคารกรณีศึกษาในงานวิจัย

จากโครงการ AR-HB-hotels 9 โครงการ ถือว่าทุกโครงการอยู่ในเกณฑ์พิจารณาเพื่อศึกษาข้อมูลเชิงลึก เนื่องจากข้อจำกัดด้านเวลาของผู้วิจัย และความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูล ทำให้ได้โครงการสรุป 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล (2) โครงการเฮียร์โฮสเทล และ (3) โครงการเดอะภูธรเบตแอนด์เบรกฟาสต์ เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปของอาคารทางด้านประวัติอาคาร ความเป็นมาของโครงการ การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ทางเศรษฐกิจ ทางคุณค่า และผลกระทบทางสังคม จากเจ้าของอาคารและผู้ให้ข้อมูลจากชุมชนโดยรอบ โดยมีรายละเอียดข้อมูลทั่วไปเบื้องต้นของโครงการอาคารกรณีศึกษา เป็นดังตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 รายละเอียดข้อมูลทั่วไปเบื้องต้นของโครงการอาคารกรณีศึกษา 3 โครงการหลัก

ลำดับ	อาคารกรณีศึกษา	สถานที่	อายุอาคาร	เจ้าของโครงการ
1	บางกอกสตอรี่โฮสเทล 	40-42 ถนนทรงวาด แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ 10100	>100	คุณสรรรภ ภูสุวรรณ
2	เฮียร์โฮสเทล 	196/3-8 ซอยดำเนินกลางใต้ ถนนราชดำเนินกลาง แขวงบวรนิเวศน์ เขตพระนคร กรุงเทพฯ 10200	80	คุณเอกสิทธิ์ โกสินทร์โรบล คุณชลดา ทัพแสง คุณอนุวัตร กิ่งตระการ
3	เดอะภูธรเบตแอนด์เบรกฟาสต์ 	96-98 ถนนแพ่งภูธร แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ เขตพระนคร กรุงเทพฯ 10200	85	คุณดิเรก เสี่ยงหลวง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่ในวงกว้าง การนำเอกสารนี้ไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตถือว่าผิดกฎหมาย และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 การกำหนดเครื่องมืองานวิจัย

เนื่องจากงานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ ทางด้านสถาปัตยกรรมศาสตร์และทางด้านสังคมศาสตร์ เพื่อศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ คุณค่า และสังคม ของการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ เป็นอาคารประเภทโรงแรม นอกเหนือจากการสืบค้นข้อมูล ในการทบทวนวรรณกรรม จากข้อมูลข่าวสารอิเล็กทรอนิกส์ และจากข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัยนี้ส่วนใหญ่จะเป็นเครื่องมือวิจัยที่เป็นเอกสาร ได้แก่ การสำรวจ การสัมภาษณ์เชิงลึก และการทำแบบสอบถาม ดังนี้

3.3.1 การสำรวจ (Observation)

การสำรวจ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลทางด้านทางกายภาพของอาคาร และสภาพแวดล้อมโดยรอบ เครื่องมือที่ใช้ในการสำรวจ อาทิ กล้องถ่ายรูป ตลับเมตร (เพื่อใช้ในการตรวจสอบประกอบกับแบบผังอาคาร) โดยการสำรวจจะดำเนินการใน 4 ขั้นตอนหลัก คือ

- ขั้นตอนแรก: ทำการสำรวจในลักษณะสำรวจภาพรวม (Windshield survey) หลังจากที่ได้ดำเนินการสืบค้นข้อมูลของกลุ่มอาคารตัวอย่างในช่วงแรก 33 โครงการ พื้นที่ที่ลงไปสำรวจ อาทิ พื้นที่ในเกาะรัตนโกสินทร์ ย่านสีลม-สาทร พื้นที่ย่านฝั่งธนบุรี จะมีการถ่ายภาพเพื่อศึกษาถึงสภาพทางกายภาพเบื้องต้นในภาพรวม
- ขั้นตอนที่ 2: หลังจากกำหนดกลุ่มอาคารกรณีศึกษาที่อยู่ในเกณฑ์พิจารณา 8 โครงการ จะทำการสำรวจด้วยการลงพื้นที่สำรวจกลุ่มอาคารดังกล่าว ด้วยการติดต่อเจ้าของหรือผู้ดูแลอาคาร เพื่อขออนุญาตในการเข้าไปสำรวจอาคาร ทำแบบสอบถาม และทำการสัมภาษณ์เชิงลึก และทำหนังสือขอความอนุเคราะห์จากสถาบันฯ ต่อไป และ
- ขั้นตอนที่ 3: หลังจากที่ได้อาคารกรณีศึกษาที่ศึกษา 3 โครงการหลักแล้ว จะทำการสำรวจอาคาร ประกอบกับการสัมภาษณ์เชิงลึกกับเจ้าของอาคาร และแบบอาคารที่ได้จากเจ้าของ เพื่อพิจารณาในรายละเอียดทางกายภาพ
- ขั้นตอนที่ 4: เป็นการสำรวจอาคารกรณีศึกษา 3 โครงการหลัก เพื่อตรวจสอบข้อมูลในชัดเจนอีกครั้ง ในประเด็นของการเข้าถึงโครงการ การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ และสภาพชุมชนโดยรอบ

3.3.2 การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview)

การสัมภาษณ์เชิงลึก จะเป็นเครื่องมือที่ใช้สัมภาษณ์เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคาร ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์เพื่อหาข้อมูลเชิงลึก เครื่องมือที่ใช้จะเป็นแบบสัมภาษณ์เชิงลึก และเครื่อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บันทึกเสียงในการเก็บรวบรวมข้อมูลในประเด็นของข้อมูลทั่วไปของอาคาร การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าของอาคาร

3.3.3 แบบสอบถาม (Questionnaire)

การสัมภาษณ์ จะเป็นเครื่องมือที่ใช้สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลที่อาศัยอยู่โดยรอบโครงการ AR-HB-hotels และเจ้าของหรือผู้ดูแลอาคาร เครื่องมือที่ใช้จะเป็นแบบสัมภาษณ์ และเครื่องบันทึกเสียงในการเก็บรวบรวมข้อมูลในประเด็นของข้อมูลผลกระทบทางสังคม

3.4 การสร้างเครื่องมืองานวิจัย

จากประเด็นการศึกษาหลักในงานวิจัยและรายละเอียด มาพิจารณาเครื่องมือที่เหมาะสมและตรงประเด็นกับข้อมูล เป็นไปดังตารางที่ 3.4 เพื่อนำไปสร้างเครื่องมืองานวิจัยต่อไป

ตารางที่ 3.4 ประเภทเครื่องมือที่ใช้กับข้อมูลประเด็นในการศึกษา

ลำดับ	ประเด็นการศึกษา	เครื่องมือในงานวิจัยเชิงคุณภาพ				แหล่งข้อมูล		
		การสืบค้น	การสำรวจ	การสัมภาษณ์เชิงลึก	การสอบถาม	เจ้าของอาคาร	ชุมชนโดยรอบ	สื่ออิเล็กทรอนิกส์
1	ข้อมูลทั่วไปอาคารกรณีศึกษา					○		
	- ประวัติอาคารและความเป็นมาของโครงการ			●				
	- ที่ตั้งของโครงการและชุมชนโดยรอบ		●	●				
	- รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคาร		●	●				
2	การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ					○		
	- ความแข็งแรงทางโครงสร้าง		●	●				
	- สภาพอาคารทางสถาปัตยกรรม		●	●				
	- ระบบประกอบอาคารต่างๆ		●	●				
	- สภาพการตกแต่งอาคารภายใน		●	●				
- สภาพอาคารภายนอกและสภาพแวดล้อม		●	●					
3	การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ					○		○
	- มูลค่าอาคาร			●				
	- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่อเดือน			●				
	- รายได้เฉลี่ยต่อเดือน			●				
	- ระดับความพึงพอใจของเจ้าของโครงการ			●				
- ระดับคะแนนการประเมินของลูกค้าโรงแรม	●							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.4 (ต่อ)

ลำดับ	ประเด็นการศึกษา	เครื่องมือในงานวิจัยเชิงคุณภาพ				แหล่งข้อมูล		
		การสืบค้น	การสำรวจ	การสัมภาษณ์เชิงลึก	การสนทนา	เจ้าของอาคาร	ชุมชนโดยรอบ	สื่ออิเล็กทรอนิกส์
4	การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า					○	○	
	คุณค่าทางอัตลักษณ์ของมรดกวัฒนธรรม				●			
	คุณค่าด้านการออกแบบ				●			
	คุณค่าด้านความงาม				●			
	คุณค่าทางวัฒนธรรม				●			
	มุมมองการประเมินคุณค่าในภาพรวม				●			
5	ผลกระทบทางสังคม					○		
	- ผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมและมลพิษ				●			
	- การพัฒนาทางเศรษฐกิจของชุมชน				●			
	- ความสัมพันธ์ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง				●			
	- ความเป็นส่วนตัว				●			
	- ความปลอดภัย				●			

จากเครื่องมือในการทำวิจัย จำเป็นสร้างเครื่องมือในชัดเจนและตรงประเด็น เพื่อความสะดวกในการเก็บรวบรวมข้อมูลในแต่ละด้าน โดยเครื่องมือในงานวิจัยนี้ได้แก่ แบบสำรวจอาคาร แบบสัมภาษณ์เชิงลึก และแบบสัมภาษณ์ โดยมีขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือดังนี้

3.4.1 แบบสำรวจ (Observation Form)

แบบสำรวจ มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจข้อมูลทางกายภาพ ของตัวอาคารและชุมชนบริเวณโดยรอบ อาจจะมีการวัดพื้นที่ประกอบในการเก็บข้อมูล จะมีความจำเป็นอย่างยิ่งในกรณีที่ไม่สามารถได้ผังอาคาร จากเจ้าของโครงการได้ โครงสร้างของแบบสำรวจ (ดูเอกสารภาคผนวก ก.)

ประกอบด้วย

ส่วนที่ 1: ส่วนนำ ได้แก่ รหัสแบบสำรวจ วันที่สำรวจ ผู้ทำการสำรวจ

ส่วนที่ 2: ข้อมูลทั่วไปของอาคาร ได้แก่ ชื่ออาคาร สถานที่ ขนาดที่ดิน

ส่วนที่ 3: ข้อมูลทางกายภาพของอาคาร ได้แก่ พื้นที่อาคารในภาพรวม (มีช่องว่างให้ร่างผังอาคารทุกชั้น) ตลอดจนเก็บข้อมูลทางด้านโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบ งานตกแต่งภายในอาคารและงานสภาพอาคารภายนอก

ส่วนที่ 4: ข้อมูลทางกายภาพของชุมชนโดยรอบ ได้แก่ ข้อมูลตำแหน่งอาคาร การเข้าถึงอาคาร การวิเคราะห์ที่ตั้งของอาคาร ลักษณะชุมชนโดยรอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4.2 แบบสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview Form)

แบบสัมภาษณ์เชิงลึก มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปของอาคาร ข้อมูลการทางกายภาพ และข้อมูลทางเศรษฐกิจ จะเก็บรวบรวมข้อมูลกับแบบสัมภาษณ์จากเจ้าของอาคาร หรือผู้ดูแลโครงการ โครงสร้างของแบบสัมภาษณ์เชิงลึก (ดูเอกสารภาคผนวก ก.) ประกอบด้วย

ส่วนที่ 1: ส่วนนำ ได้แก่ รหัสแบบสัมภาษณ์ ชื่ออาคาร สถานที่ วัน-เวลาที่สัมภาษณ์ ผู้ให้สัมภาษณ์ และผู้ทำการสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2: ข้อมูลผู้ให้ข้อมูล ได้แก่ ชื่อ-นามสกุล สถานประกอบการอาคาร เพศ อายุ และอาชีพหลัก

ส่วนที่ 3: ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ ได้แก่ ลักษณะอาคาร จำนวนชั้น จำนวนห้องพัก จำนวนเตียง รูปแบบโรงแรม ขนาดพื้นที่ รูปแบบผังอาคาร

ส่วนที่ 4: ข้อมูลทั่วไปของโครงการ ได้แก่ ข้อมูลประวัติอาคาร ความเป็นมาของโครงการ ช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน

3.4.3 แบบทำแบบสอบถาม (Interview Form)

แบบสัมภาษณ์ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อมูลด้านการเปลี่ยนแปลงของอาคาร และผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อชุมชนภายนอก ได้แก่ การประเมินระดับด้านการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า ผลกระทบทางสังคมต่อชุมชนโดยรอบ จะแบ่งออกเป็น 2 ชุดคือ ชุดที่ 1: สำหรับสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ หรือผู้ดูแลอาคาร และชุดที่ 2: สำหรับสัมภาษณ์ชุมชนโดยรอบ หรือผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนโดยรอบโครงการ โครงสร้างของแบบสัมภาษณ์ (ดูเอกสารภาคผนวก ก.) ประกอบด้วย

ส่วนที่ 1: ส่วนนำ ได้แก่ รหัสแบบสอบถาม ชื่ออาคาร สถานที่ วัน-เวลาที่สัมภาษณ์ ผู้ให้สัมภาษณ์ และผู้ทำการสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2: ข้อมูลผู้ให้ข้อมูล ได้แก่ เพศ อายุ อาชีพหลัก ระดับการศึกษา รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ระยะเวลาที่อาศัยในชุมชน และช่วงเวลาที่อยู่อาศัยในแต่ละวัน

ส่วนที่ 3: ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า (แบบสัมภาษณ์ชุดที่ 1 และชุดที่ 2) ได้แก่ การประเมินคุณค่าของอาคารในด้านต่างๆ ก่อน-หลังการปรับปรุงอาคาร ทางอัตลักษณ์ของมรดกวัฒนธรรม ทางด้านการออกแบบ ทางด้านความงาม ทางด้านวัฒนธรรม และมุมมองการประเมินคุณค่าในภาพรวม

ส่วนที่ 4: ข้อมูลผลกระทบทางสังคม (แบบสัมภาษณ์ชุดที่ 2) ได้แก่ การประเมินผลกระทบที่เกิดขึ้นจากโครงการ AR-HB-hotels เปรียบเทียบสภาพก่อน-หลังการปรับปรุงอาคาร ทางด้านสิ่งแวดล้อมและมลพิษ ทางการพัฒนาทางเศรษฐกิจของชุมชน ทางความสัมพันธ์ของผู้ที่มี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนเกี่ยวข้อง ทางด้านความเป็นส่วนตัว และทางด้านความปลอดภัย รายละเอียดของแบบสำรวจ แบบสัมภาษณ์เชิงลึก และแบบสอบถาม ดังแสดงในภาคผนวก ก.

3.4.4 อุปกรณ์เครื่องมือที่เกี่ยวข้อง

นอกจากแบบสำรวจและแบบสัมภาษณ์ที่เป็นเครื่องมือหลัก ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ประเด็นต่างๆแล้ว ยังมีอุปกรณ์อีกกลุ่มหนึ่งที่มีความจำเป็นในการให้ได้มาซึ่งข้อมูลเชิงประจักษ์ คือ อุปกรณ์บันทึกเสียง อุปกรณ์บันทึกภาพ อุปกรณ์มาตรวัด และอุปกรณ์ในการประสานงาน สำหรับงานวิจัยนี้ อุปกรณ์ที่ใช้ ได้แก่ กล้องถ่ายภาพ ยี่ห้อโอลิมปัส รุ่นโอเอ็มดี (Olympus OM-D) เครื่องบันทึกเสียง ยี่ห้อโอลิมปัส รุ่น (Olympus) ตลับเมตร หนังสือขอความอนุเคราะห์ติดต่อประสานงาน (เอกสารในภาคผนวก ก.) และของที่ระลึกเพื่อตอบแทนผู้ให้ข้อมูล ทั้งให้กับเจ้าของโครงการและผู้คนโดยรอบโครงการ เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย ดังแสดงในภาพที่ 3.6



(1) แบบสัมภาษณ์

(2) หนังสือขอความอนุเคราะห์

(3) กล้องถ่ายรูป

(4) เครื่องบันทึกเสียง

(5) ตลับเมตร

(6) ของที่ระลึกในการสัมภาษณ์

ภาพที่ 3.6 เครื่องมือและอุปกรณ์ต่างๆที่ใช้ในงานวิจัย

3.5 การเก็บข้อมูลภาคสนาม

หลังจากพิจารณาสร้างเครื่องมือในขั้นต้น ได้เริ่มดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนาม เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อเท็จจริงในการศึกษา จะแบ่งขั้นตอนออกเป็น 3 ขั้นตอนหลัก คือ (1) การเก็บข้อมูลภาคสนามนำร่อง (2) การเก็บข้อมูลภาคสนามขั้นสุดท้าย และ (3) การเก็บข้อมูลทางกายภาพ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.5.1 การเก็บข้อมูลภาคสนามนำร่อง (Pilot Field Survey)

เป็นการเก็บข้อมูลโดยการสำรวจ การสัมภาษณ์เชิงลึก และการทำแบบสอบถามเนื่องจากการศึกษานี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ ประเภทกรณีศึกษา จึงได้ทำแบบสัมภาษณ์เชิงลึก กับโครงการ 2 โครงการในขั้นต้น ได้แก่ (1) โครงการสี่แยกหัวตะเข้คาเฟ่และเกสต์เฮาส์ และ (2) โครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล และแบบสัมภาษณ์ที่สร้างขึ้นเพื่อทดลอง (Try – out Interview Form) กับโครงการ 4 โครงการในขั้นต้น ได้แก่ (1) โครงการสี่แยกหัวตะเข้คาเฟ่และเกสต์เฮาส์ (2) โครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล (3) โครงการสยามโมทิฟบูทิก และ (4) โครงการอรุณเรสซิเดนซ์ เพื่อศึกษา ปรับปรุงและพัฒนาประเด็นคำถามให้เข้าใจง่าย ตรงประเด็น และสามารถเปรียบเทียบถึงข้อมูลก่อน – หลังการปรับปรุงอาคารได้ชัดเจน

3.5.2 การเก็บข้อมูลภาคสนามขั้นสุดท้าย (Final Field Survey)

เป็นการเก็บข้อมูลโดยการสำรวจ การสัมภาษณ์เชิงลึก และการทำแบบสอบถามเช่นเดียวกัน หลังจากพัฒนา ปรับปรุงแบบสัมภาษณ์เชิงลึก แบบสอบถามที่สร้างขึ้นเพื่อทดลองในการเก็บข้อมูลภาคสนามนำร่อง มาเป็นแบบสัมภาษณ์เชิงลึก และแบบสัมภาษณ์ขั้นสุดท้ายแล้ว ได้ดำเนินการเก็บข้อมูลภาคสนามขั้นสุดท้ายกับโครงการ 3 โครงการ ที่ได้รับความอนุเคราะห์จากเจ้าของและผู้ดูแลโครงการ ได้แก่ (1) โครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล (2) โครงการเฮียร์โฮสเทล และ (3) โครงการเดอะภูธรเบดแอนด์เบรกฟาสต์ เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปของอาคารทางด้านประวัติอาคาร ความเป็นมาของโครงการ การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า และผลกระทบทางสังคม จากเจ้าของอาคารและผู้ให้ข้อมูลจากชุมชนโดยรอบ

3.5.3 การเก็บข้อมูลทางกายภาพ

เป็นการเก็บข้อมูลเชิงพื้นที่โดยการสำรวจ จากแบบผังอาคาร และข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตเชิงพื้นที่ประกอบการวิเคราะห์ จากโครงการในขั้นตอนสุดท้าย 3 ได้แก่ (1) โครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล (2) โครงการเฮียร์โฮสเทล และ (3) โครงการเดอะภูธรเบดแอนด์เบรกฟาสต์ เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วของอาคารทางด้าน ที่ตั้งโครงการ การเข้าถึงโครงการ การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ ลักษณะอาคารของชุมชนโดยรอบ และลักษณะทางสถาปัตยกรรมของโครงการ

การดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล จะเริ่มดำเนินการตั้งแต่ช่วงเดือนตุลาคม พ.ศ. 2559 – ตุลาคม พ.ศ. 2560 ช่วงแรกในการเก็บข้อมูลภาคสนามนำร่อง จะเป็นการสัมภาษณ์เชิงลึก และสัมภาษณ์ เพื่อพัฒนาเครื่องมือให้ตรงประเด็นในการค้นหาความจริง ขั้นตอนในรายละเอียดของการเก็บข้อมูลภาคสนาม ช่วงเวลา สถานที่ และผลที่ได้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล เป็นดังตารางที่ 3.5 ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.5 การดำเนินการเก็บข้อมูลภาคสนามในงานวิจัย

ลำดับ	ขั้นตอนหลัก	สถานที่/โครงการ	การดำเนินการ	วันเดือนปี	หมายเหตุ
x	การสำรวจในภาพรวม	พื้นที่เขตพระนคร เขตดุสิต เขตสามเสน	สำรวจโครงการ AR-HB-hotels ในบางพื้นที่ของกรุงเทพฯ	2พ.ค.2559	
		นิวพิมานริเวอร์วิว	สัมภาษณ์เจ้าของโครงการ	2พ.ค.2559	
		พระยาพาลาสโซ่	สำรวจโครงการ	5ม.ค.2560	
1	การเก็บข้อมูลภาคสนามนำร่อง	บางกอกสตอรีโฮสเทล	สัมภาษณ์เจ้าของโครงการ	5ต.ค.2559	
		สี่แยกหัวตะเข้คาเฟ่และเกสต์เฮาส์	สัมภาษณ์เจ้าของโครงการ	26ต.ค.2559	
		สี่แยกหัวตะเข้คาเฟ่และเกสต์เฮาส์	สัมภาษณ์ชุมชนโดยรอบ	24พ.ย.2559	
		บางกอกสตอรีโฮสเทล	สัมภาษณ์ชุมชนโดยรอบ	25พ.ย.2559	
		สยามโมทีฟบูติก	สัมภาษณ์ชุมชนโดยรอบ	27พ.ย.2559	
		อรุณเรสซิเดนซ์	สัมภาษณ์ชุมชนโดยรอบ	27พ.ย.2559	
		อรุณเรสซิเดนซ์	สัมภาษณ์ชุมชนโดยรอบ	23ธ.ค.2559	
2	การเก็บข้อมูลภาคสนามขั้นสุดท้าย	เดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟาสต์	สัมภาษณ์เจ้าของโครงการ	25ม.ค.2560	
		บางกอกสตอรีโฮสเทล	สัมภาษณ์เจ้าของโครงการ	19เม.ย.2560	
			สัมภาษณ์ชุมชนโดยรอบ		
		เฮียร์โฮสเทล	สัมภาษณ์เจ้าของโครงการ	17พ.ค.2560	
			สัมภาษณ์ชุมชนโดยรอบ		
		สัมภาษณ์ชุมชนโดยรอบ	6ต.ค.2560		
3	การเก็บข้อมูลทางกายภาพของชุมชน	บางกอกสตอรีโฮสเทล	สำรวจข้อมูลชุมชนโดยรอบ	12เม.ย.2560	
		เฮียร์โฮสเทล	สำรวจข้อมูลชุมชนโดยรอบ	6ต.ค.2560	
		เดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟาสต์	สำรวจข้อมูลชุมชนโดยรอบ	6ต.ค.2560	

บรรยากาศการเก็บข้อมูลสำรวจในภาพรวม เป็นดังภาพที่ 3.7 การเก็บข้อมูลภาคสนามนำร่อง เป็นดังภาพที่ 3.8 การเก็บข้อมูลภาคสนามในขั้นสุดท้าย เป็นดังภาพที่ 3.9 และการเก็บข้อมูลทางกายภาพของชุมชนโดยรอบ เป็นดังภาพที่ 3.10

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.7 บรรยากาศบางส่วนของการเก็บข้อมูลสำรวจในภาพรวม



ภาพที่ 3.8 บรรยากาศบางส่วนของการเก็บข้อมูลภาคสนามนั้ร่อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.9 บรรยากาศบางส่วนของการเก็บข้อมูลภาคสนามในขั้นสุดท้าย



ภาพที่ 3.10 บรรยากาศบางส่วนของการเก็บข้อมูลทางกายภาพของชุมชนโดยรอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.6 การพัฒนาเครื่องมืองานวิจัย

การพัฒนาเครื่องมืองานวิจัย เป็นประเด็นที่สำคัญมากเช่นกัน เพื่อที่จะทำให้การค้นหาข้อมูลมีความเที่ยงตรงและเชื่อถือได้ ในงานวิจัยแบบผสมผสาน ที่ใช้แนวทางกรณีศึกษา เพื่อหาข้อเท็จจริงจากการปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น เนื่องจากงานวิจัยนี้ส่วนหนึ่งเป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ ทำให้เครื่องมือของงานวิจัยอาจจะถูกปรับเปลี่ยนไปในขณะที่เก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ชัดเจนและตรงประเด็นจากการปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นให้มากที่สุด เพื่อพัฒนาเป็นแบบสำรวจ แบบสัมภาษณ์เชิงลึก และแบบสัมภาษณ์ในขั้นสุดท้าย (ดังแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ก.) การพัฒนาแบบสำรวจ แบบสัมภาษณ์เชิงลึก และแบบสัมภาษณ์ ที่เก็บรวบรวมข้อมูลด้านการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบ จากเจ้าของโครงการและชุมชนโดยรอบ โดยมีรายละเอียดในการพัฒนาเครื่องมือตามขั้นตอนดังนี้ ดังนี้

3.6.1 การพัฒนาแบบสำรวจ

การทำแบบสำรวจอาคารในงานวิจัยนี้ เพื่ออธิบายภาพรวมของอาคารจากสภาพจริงให้พอเป็นที่เข้าใจ ในรูปแบบและลักษณะของการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของอาคาร ประกอบกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกจากเจ้าของอาคาร เริ่มจากการทำแบบสำรวจเพื่อการทดลอง (Try-out Interview Form) จะเป็นรายละเอียดที่ผู้วิจัยสร้างขึ้นแบบมีโครงสร้าง (Structured Survey Form) พบว่ารายละเอียดของข้อมูลมากจนเกินไป ไม่จำเป็นต้องมีรายละเอียดของตัวแปรในทุกประเด็น จึงไม่เน้นที่จะสำรวจเพื่อเขียนแบบของอาคารอย่างละเอียด และไม่ตอบคำถามของงานวิจัยที่ชัดเจนในประเด็นที่เป็นข้อเท็จจริงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ประกอบกับข้อมูลสภาพอาคารเดิมก่อนการปรับปรุงเป็นโครงการ AR-HB-hotel ก็ต้องมาจากการสัมภาษณ์เจ้าของอาคารเป็นหลัก จึงพัฒนาแบบสำรวจของอาคาร มารวมกับแบบสัมภาษณ์เชิงลึกกับเจ้าของอาคารให้เป็นชุดเดียวกัน ใส่ประเด็นหัวข้อย่อยทางกายภาพที่จะสำรวจ ส่วนแบบแสดงอาคาร ผู้วิจัยมุ่งเน้นถึงผังของอาคารโดยรวม และทัศนียภาพทั้งภายนอกและภายใน เพื่อเป็นภาพประกอบความเข้าใจถึงรูปแบบและลักษณะของโครงการในภาพรวมได้

3.6.2 การพัฒนาแบบสัมภาษณ์เชิงลึก

เริ่มจากการทำแบบสัมภาษณ์เชิงลึกเพื่อการทดลอง (Try-out In-depth Interview Form) ในช่วงแรกเน้นเป็นข้อมูลปลายเปิดแบบไม่มีโครงสร้าง (Non-Structured In-depth Interview Form) ถึงแรงบันดาลใจในการทำธุรกิจโรงแรม หลังจากที่ได้ไปเก็บข้อมูลภาคสนามนำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ร่องในช่วงแรก กับเจ้าของโครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล และเจ้าของโครงการสี่แยกหัวตะเข้คาเฟ่ และเกสต์เฮาส์ ทำให้ได้โครงสร้างของประเด็นในการศึกษาเป็น 3 ส่วนหลัก คือ

1) ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

ข้อมูลทั่วไปของอาคาร มีความสำคัญในการวิเคราะห์ถึงสาเหตุของผลที่เกิดขึ้น จะประกอบด้วย 5 ประเด็นหลัก นอกเหนือจากรูปแบบของอาคาร คือ ข้อมูลประวัติอาคาร ความเป็นมาของโครงการ (แรงบันดาลใจในการทำธุรกิจโรงแรม) ช่วงเวลาการดำเนินการ การเข้าถึงอาคาร และลักษณะของชุมชนโดยรอบ

2) ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพและทางเศรษฐกิจ

จะมุ่งเน้นค้นหาข้อเท็จจริง ทางด้านการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ ที่เกิดขึ้นจากโครงการ AR-HB-hotels จากเจ้าของอาคารเป็นหลัก ในช่วงแรกหลังจากทบทวนวรรณกรรม ทำให้ได้สรุปประเด็นและรายละเอียดของประเด็นในระดับหนึ่ง เพื่อทำแบบสัมภาษณ์เพื่อการทดลอง ในขั้นแรก เป็นรูปแบบสัมภาษณ์แบบมีกึ่งโครงสร้าง (Semi-Structured Interview Form) และแบบมีโครงสร้าง (Structured Interview Form) ประกอบกับการเก็บข้อมูลในภาคสนาม นำร่อง ทำการสัมภาษณ์เพื่อการทดลองกับ เจ้าของโครงการ 2 โครงการคือ บางกอกสตอรี่โฮสเทล สี่แยกหัวตะเข้คาเฟ่และเกสต์เฮาส์ พบว่า การทำเป็นคำถามปลายเปิดในแบบกึ่งโครงสร้าง มีประเด็นที่หลากหลายจากข้อมูลจริง แต่จะช่วยสรุปประเด็นในภาพรวมค่อนข้างยาก เนื่องจากแต่ละโครงการจะเป็นบริบทที่แตกต่างกัน และแบบสอบถามแบบมีโครงสร้าง จะมีเนื้อหาที่เยอะเกินไป บางประเด็นไม่ตรงประเด็นและครอบคลุมกับประเด็นในการศึกษา และมีเนื้อหาของงานไม่สมดุลกัน ในแต่ประเด็นหลัก รวมทั้งคำถามบางหัวข้อไม่ชัดเจนและไม่ไปในทิศทางเดียวกัน ทำให้เกิดความสับสนในการวิเคราะห์เนื้อหา เลยได้พัฒนาแบบสอบถามต่อไป โดยการทบทวนวรรณกรรมให้ชัดเจน และครอบคลุม ให้ครอบคลุมเนื้อหาในภาพรวมของแต่ละประเด็น และ เกิดความสมดุลของแต่ละประเด็น ดังแบบสอบถามเพื่อการทดลองในขั้นตอนที่สอง และมาวิเคราะห์ทำการทดสอบในเบื้องต้น พบว่าการอธิบายเนื้อหาประกอบหัวข้อคำถามในแต่ละประเด็นดี แต่ก็ไม่จำเป็นเพราะการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการจำนวนไม่มาก และการประเมินทางด้านกายภาพยังทำให้มองภาพไม่ชัดเจน จึงได้พัฒนาแบบสัมภาษณ์ในชุดสุดท้าย

3.6.3 การพัฒนาแบบสอบถาม

การพัฒนาแบบสอบถาม เริ่มจากการทำแบบสอบถามเพื่อการทดลอง (Try-out Interview Form) เช่นเดียวกัน จะมุ่งเน้นวิเคราะห์เรื่องความเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าและผลกระทบทางสังคม โดยจะแบ่งออกเป็น 2 ชุด สำหรับ (1) เจ้าของโครงการ และ (2) ชุมชนโดยรอบอาคาร คือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า

แบบสอบถามที่ใช้ในการศึกษาข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า จะสอบถามจากเจ้าของอาคารและผู้ให้ข้อมูลที่อาศัยอยู่โดยรอบโครงการฯ ละ 7 คน หลังจากการทบทวนวรรณกรรม นำมาสรุปประเด็นในการตั้งคำถาม ถึงประเภทของคุณค่า นำมาทำแบบสัมภาษณ์เพื่อการทดลอง (Try-out Interview Form) เป็นรูปแบบสอบถามแบบมีกึ่งโครงสร้าง (Semi-Structured Interview Form) คำถามส่วนใหญ่มีหัวข้อของคำถาม และเป็นคำถามปลายเปิด ทำให้มีประเด็นที่หลากหลายจากข้อมูลจริง และสรุปประเด็นรวมในภาพรวมค่อนข้างยากเช่นกัน ซึ่งเกิดจากการมองประเด็นที่ไม่ชัดเจน จึงได้พัฒนาประเด็นทางด้านคุณค่า แยกออกมาตั้งคำถามแบบการประเมินระดับของคุณค่า เป็นแบบประเมินประเภท มาตรวัดแบบลิเคิร์ต (Likert scale) เพื่อให้วิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบได้ชัดเจนขึ้น ดังรูปแบบสอบถามในขั้นที่สอง จะพบว่าเนื้อหาการประเมินทางคุณค่า เริ่มเห็นแนวทางขึ้น แต่รายละเอียดของประเด็นทางด้านคุณค่ายังไม่ชัดเจน สามารถที่จะจัดกลุ่มของประเด็นต่างๆ ได้โดยรวม ทั้งยังมีความทับซ้อนของประเด็นผลกระทบทางสังคม และทางด้านคุณค่าอยู่อีก จึงพัฒนาแบบสอบถามต่อไปอีก จะพบว่าเนื้อหาเริ่มกระชับขึ้น แต่ยังขาดความสมดุลของประเด็นในการศึกษา ทั้ง 2 ประเด็น (ทางคุณค่า และทางสังคม) ประกอบกับการประเมินระดับการรับรู้ของผู้ให้ข้อมูล ยังไม่เห็นการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบที่เกิดขึ้น ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย และให้สอดคล้องสมดุลกับประเด็นทางกายภาพและทางเศรษฐกิจ ในภาพรวมของงานวิจัย จึงได้พัฒนาแบบสอบถามในขั้นสุดท้าย

2) ข้อมูลผลกระทบทางสังคม

แบบสอบถามที่ใช้ในการศึกษาข้อมูลผลกระทบทางสังคม จะสอบถามเฉพาะจากผู้ให้ข้อมูลที่อาศัยอยู่โดยรอบโครงการฯ ละ 7 คน รูปแบบการพัฒนาแบบสอบถามจะมีกระบวนการคล้ายกับแบบสอบถามทางคุณค่า เนื่องจากในการพัฒนาแบบสอบถามนี้ทำไปพร้อมกัน โดยเริ่มจากการทบทวนวรรณกรรม นำมาสรุปประเด็นในการตั้งคำถาม ถึงผลกระทบต่อสังคม ที่หมายถึงชุมชนที่อาศัยโดยรอบโครงการฯ นำมาทำแบบสัมภาษณ์เพื่อการทดลอง (Try-out Interview Form) เป็นรูปแบบสอบถามแบบมีกึ่งโครงสร้าง (Semi-Structured Interview Form) มีการตั้งคำถามแบบการประเมินระดับความรู้สึกต่อผลกระทบทางสังคมในแต่ละประเด็น เป็นแบบประเมินประเภท มาตรวัดแบบลิเคิร์ต (Likert scale) เพื่อให้วิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบได้ชัดเจนขึ้น และพัฒนาให้สามารถพิจารณาถึงผลกระทบก่อน-หลัง ที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจน

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

เนื่องจากงานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ ประเภทกรณีศึกษา และจากการเก็บรวบรวมข้อมูลของอาคารกรณีศึกษา ในบทผลการวิเคราะห์ข้อมูลนี้ จะอธิบายแยกลงรายละเอียดเชิงลึกของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ เริ่มต้นจาก (1) โครงการบางกอกสตอรีโฮสเทล (2) โครงการเฮียร์โฮสเทล และ (3) โครงการเดอะบูธรเบตแอนด์เบรกฟาสต์ รวมไปถึง (4) ข้อมูลปัจจัยด้านบุคคล และ (5) การอภิปรายผลงานวิจัย เพื่อพิจารณาตามคำถามและวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ดังนี้

4.1 โครงการบางกอกสตอรีโฮสเทล (Bangkok Story Hostel / BSH)

ผลการศึกษาโครงการบางกอกสตอรีโฮสเทล จะประกอบด้วย (1) ข้อมูลทั่วไปของอาคารกรณีศึกษา (2) การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (3) การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (4) การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า และ (5) ผลกระทบทางสังคม ดังนี้

4.1.1 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

ข้อมูลทั่วไปของอาคารบางกอกสตอรีโฮสเทล (Bangkok Story Hostel) จะแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ประวัติอาคารและความเป็นมาของโครงการ ที่ตั้งของโครงการและชุมชนโดยรอบ และรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคาร ดังนี้

1) ประวัติอาคารและความเป็นมาของโครงการ

อาคารบางกอกสตอรีโฮสเทล (Bangkok Story Hostel) เป็นอาคารตึกแถว 3 ชั้น รูปแบบตะวันตก มีอายุเก่าแก่มากกว่า 100 ปี ตั้งอยู่ในถนนทรงวาด เขตสัมพันธวงศ์ ในย่านการค้าขายยุคดั้งเดิมที่เรียกว่า ‘ย่านเซียงกง’ ที่ร้านค้าส่วนใหญ่ทำธุรกิจการค้าขายชิ้นส่วนอะไหล่เครื่องยนต์ และชิ้นส่วนเครื่องจักรกลในโรงงาน อาคารหลังนี้ก็เช่นเดียวกันที่เคยเป็นร้านค้าชิ้นส่วนอะไหล่ยนต์เช่นกันในอดีต ต่อมาได้ถูกปรับเปลี่ยนการค้าขายเป็นร้านค้าปลีก ภายใต้แบรนด์ ‘เฟรชมาร์ท (Fresh Mart)’ ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และได้ถูกปล่อยทิ้งร้างเป็นระยะเวลาหนึ่งเช่นกัน ก่อนที่จะถูกปรับปรุงอาคาร และปรับเปลี่ยนการใช้งานเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ภายใต้ชื่อว่า ‘บางกอกสตอรีโฮสเทล’ ในช่วงปลายปี พ.ศ. 2558 (สุสุวรรณ, 2559)

ความเป็นมาของโครงการบางกอกสตอรีโฮสเทล เริ่มต้นมาจากความชอบส่วนตัวของ คุณสุรพร สุสุวรรณ นักออกแบบตกแต่งภายใน อายุ 40 ปี ที่ชื่นชอบและเล็งเห็นคุณค่าของอาคารเก่า

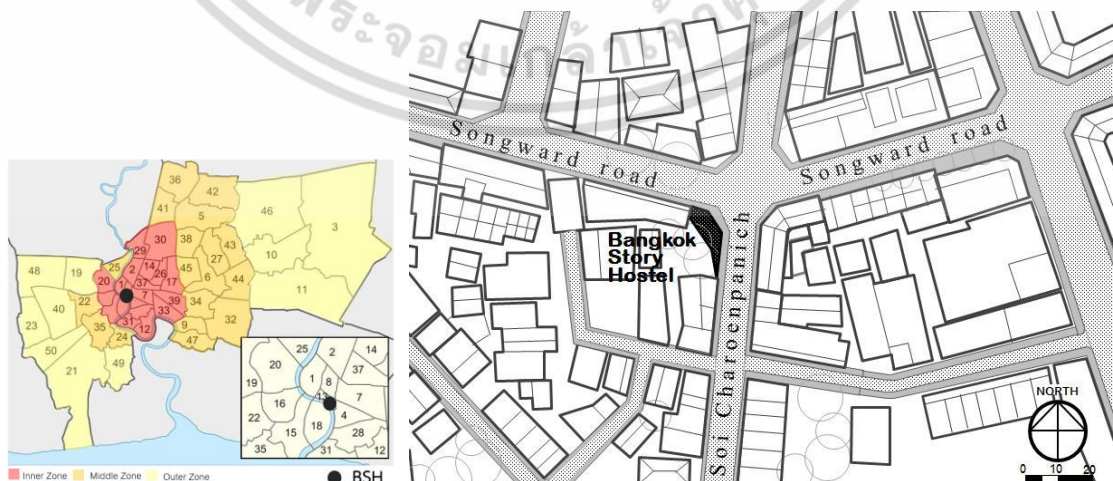
ในอดีต ประกอบกับการพัฒนาเมืองที่ส่งผลให้โครงการ AR-hotels เริ่มเป็นเป้าหมายหนึ่งของนักเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สวอนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลงทุนขนาดกลาง คุณสรรพพได้ศึกษาโครงการตัวอย่างมากมาย และตระเวนหาอาคารเก่าในหลายพื้นที่ ที่พร้อมจะมีศักยภาพในการพัฒนาและปรับปรุงการใช้สอย เป็นโรงแรมขนาดเล็กขึ้น และได้ตัดสินใจเลือกอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์หลังนี้ มาปรับปรุงเป็น โรงแรมบางกอกสตอรี่โฮสเทล

ช่วงระยะเวลาการดำเนินการ (Timeline) ของโครงการนี้ ในช่วงกลางปี พ.ศ.2558 คุณสรรพพ ได้สำรวจอาคารเก่ามากมายในกรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาในเขตพื้นที่ชั้นใน อาทิ เขตพระนคร เขตดุสิตและเขตสัมพันธวงศ์ และมุ่งเน้นถึงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ การเข้าถึงที่สะดวกและรูปทรงของอาคารเก่า และต่อมา เขาก็ตัดสินใจเลือกอาคารเก่า 2 ชั้นที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง ตรงสี่แยกทรงวาด หลังนี้ ได้ตกลงทำสัญญาเช่าอาคารกับเจ้าของอาคาร ในช่วงเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2558 และในช่วงปลายปี พ.ศ. 2558 ได้ปิดอาคารเพื่อปรับปรุงอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์หลังนี้ เป็นโรงแรมขนาดเล็ก ใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงอาคารประมาณ 8 เดือน และเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในช่วงเดือนเมษายน พ.ศ.2559 นับเป็นช่วงระยะเวลาประมาณเกือบ 6 เดือนที่ผู้วิจัยได้เข้าไปข้อมูลภาคสนามนำร่องในช่วงปลายปี พ.ศ.2560 และเก็บข้อมูลภาคสนามขั้นสุดท้ายช่วงเดือนเมษายน พ.ศ.2560

2) ที่ตั้งอาคารและชุมชนโดยรอบ

อาคารบอกรสตอรี่โฮสเทล ตั้งอยู่บนบ้านเลขที่ 40-42 ถนนทรงวาด แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร 10100 เป็นอาคารตึกแถว 3 ชั้นตรงสี่แยกทรงวาด ตรงมุมถนนทรงวาดตัดกับซอยเจริญพาณิชย์ ดังแผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งและสภาพอาคารโดยรอบในภาพที่ 4.1 สำหรับการเข้าถึงอาคาร: สามารถเดินทางเข้าถึงโรงแรมสตอรี่โฮสเทล โดยทางรถยนต์ รถโดยสารประจำทาง รถไฟฟ้ามหานคร (ร.ฟ.ม.) และทางเรือ โดยที่ระยะทางเดินทางจากจุดรับ-ส่งรถประจำทางที่ใกล้ที่สุด เป็นระยะทางประมาณ 100 เมตรทางทิศตะวันออก ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (รถไฟฟ้าใต้ดิน) ที่ใกล้ที่สุด (สถานีหัวลำโพง) เป็นระยะทางประมาณ 600 เมตร และส่วนระยะทางจากท่าเรือที่ใกล้ที่สุด (ท่าเรือกรมเจ้าท่า) ดิตรีมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นระยะทางประมาณ 400 เมตร ดังแผนที่แสดงการเข้าถึงโครงการในภาพที่ 4.2



ภาพที่ 4.1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ บางกอกสตอรี่โฮสเทล เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



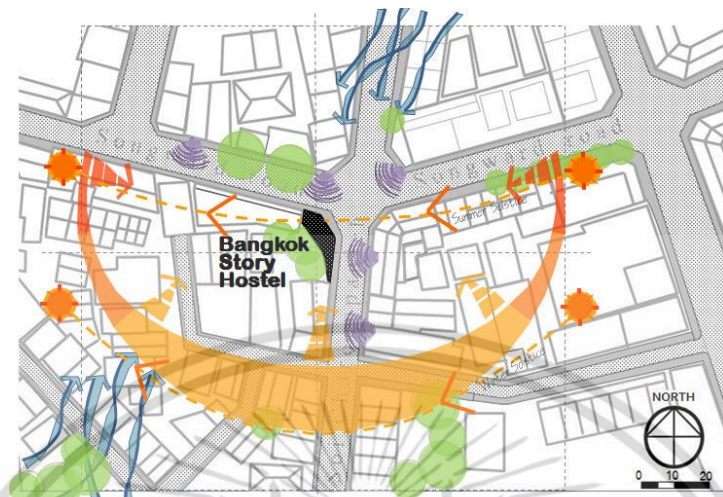
ภาพที่ 4.2 การเข้าถึงโครงการบางกอกสตอรีโฮสเทล จากระบบขนส่งสาธารณะ

การวิเคราะห์ที่ตั้งของโครงการและบริเวณโดยรอบ จะอธิบายถึงความสัมพันธ์ ระหว่างที่ตั้งโครงการกับเส้นทางโคจรของดวงอาทิตย์ ทิศทางลมและเสียงโดยรอบอาคาร ดังแผนที่แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ ในภาพที่ 4.3 ในกรณีของเส้นทางโคจรของดวงอาทิตย์ (Sun Path) จะพบว่าด้านหน้าอาคารที่ติดกับถนนทรงวาดหันหน้าไปทางทิศเหนือ ทำให้ตั้งแต่ในช่วงเดือนสิงหาคม ถึงเดือนเมษายนของปี ซึ่งเป็นช่วงที่พระอาทิตย์โคจรอ้อมทิศใต้ โดยเฉพาะในช่วงเดือนธันวาคมที่เป็นช่วงที่พระอาทิตย์อ้อมใต้สูงสุดในแต่ละปี พื้นที่ด้านหน้าอาคารในช่วงบ่ายจะได้ร่มเงาของตัวอาคารสามารถปรับทำเป็นพื้นที่เอนกประสงค์และพื้นที่ร่มเงาให้กับโครงการได้ ในกรณีของทิศทางลม (Wind Direction) ซึ่งก็อาจจะเหมือนสภาพทั่วไปในกรุงเทพมหานคร ที่ได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ในช่วงฤดูร้อน และอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ ในช่วงฤดูหนาว แต่เนื่องจากผนังของอาคารทางด้านทิศตะวันตก และมุมของอาคารทางด้านทิศใต้ ซึ่งเป็นผนังก่อบีบ ประกอบห้องพักชั้น 2 และ 3 เป็นห้องนอนรวมของผู้มาพัก ติดเครื่องปรับอากาศ ทำให้การระบายอากาศจากภายนอกไม่มีผลกับการใช้สอยอาคารภายในมากนัก และในกรณีของเสียงจากบริเวณโดยรอบ (Noise Surrounding) เสียงส่วนใหญ่มาจากการจราจรด้านถนนทรงวาดและซอยเจริญพาณิชย์ และชุมชนทางด้านนี้ ซึ่งถือว่าไม่ได้เป็นมลพิษทางเสียงแต่อย่างใด

สำหรับลักษณะของอาคารโดยรอบ เนื่องจากโครงการบางกอกสตอรีโฮสเทล เป็นอาคารที่ตั้งอยู่ในย่านการค้าดั้งเดิม มีอายุมานานกว่า 100 ปี ลักษณะอาคารเดิมโดยรอบส่วนใหญ่จึงเป็นอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ บางอาคารได้ถูกปรับปรุง ทบทิ้ง ต่อเติม ก่อสร้างเป็นอาคารขึ้นใหม่ ทำให้อาคารที่อยู่โดยรอบส่วนใหญ่เป็นอาคารเก่า ที่มีรูปแบบตะวันตกและรูปแบบที่ทันสมัย บางอาคารก็

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เหมาะสมที่เป็นอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ สมควรที่จะถูกเก็บรักษาไว้เช่นกัน ดังทัศนียภาพและแผน
ที่แสดงตำแหน่งของทัศนียภาพ ในภาพที่ 4.4



A

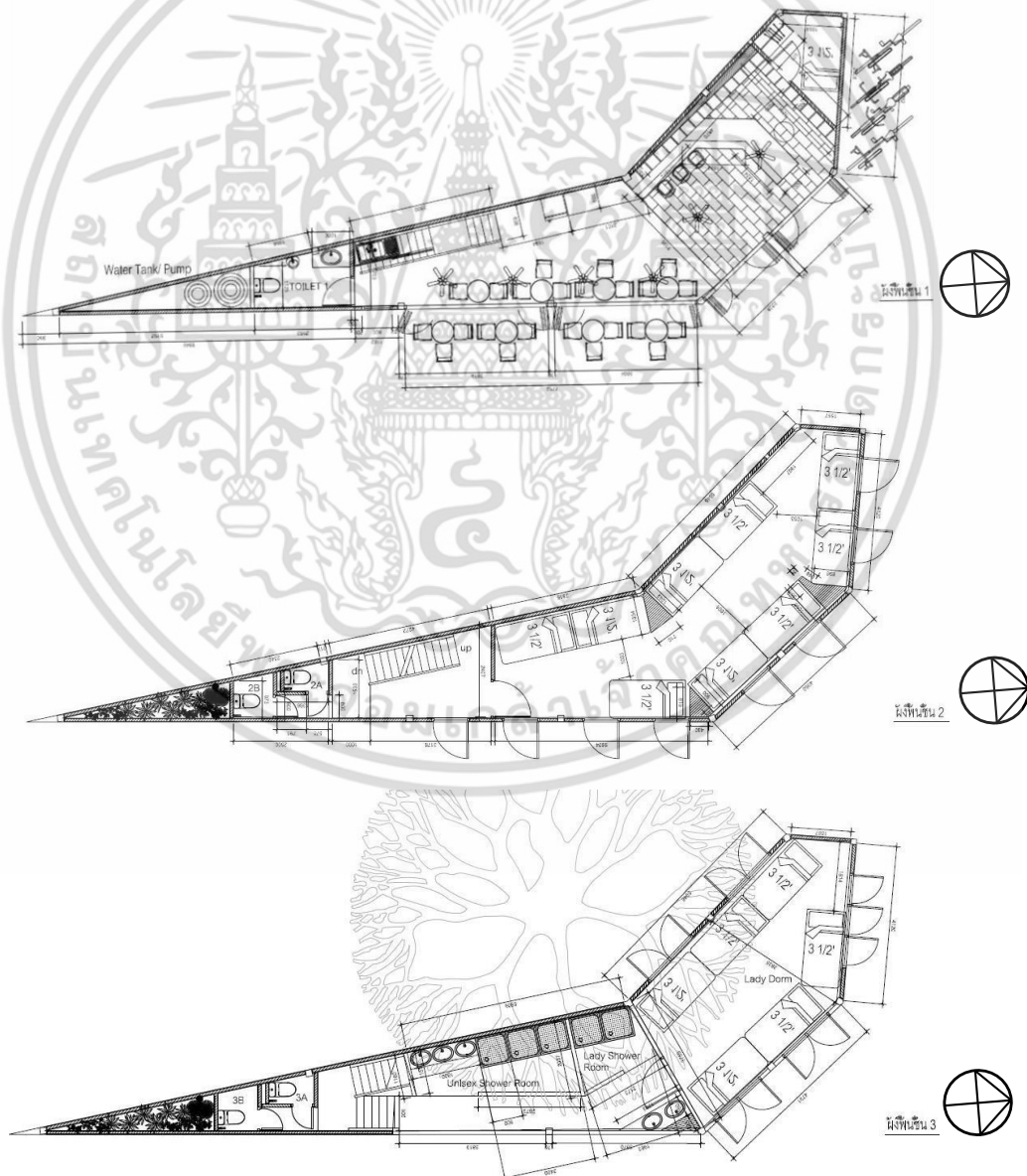
ภาพที่ 4.3 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการบางกอกสตอรีโฮสเทล



เอกสารนี้เป็นเอกสารทสวงวนคู่อ สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาดูงาน ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่เป็นประโยชน์แก่บุคคล
ภาพที่ 4.4 สภาพอาคารในบริเวณใกล้เคียง โครงการบางกอกสตอรีโฮสเทล
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเป็นเอกสารอื่นใดของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
ถ่ายเมื่อวันที่ 12 เม.ย. 2560

3) ลักษณะรูปแบบอาคาร

อาคารบางกอกสตอรีโฮสเทล เป็นอาคารเก่ารูปแบบที่ได้รับอิทธิพลจากชาติตะวันตก หรือ โคลोनียล (Colonial Style) ตั้งอยู่บนมุมของสี่แยกทรงวาด ทิศนียภาพภายนอกอาคารเป็นไปดังภาพที่ 4.6 มีรูปร่างของผังอาคารเหมือนหยดน้ำ เป็นอาคาร 3 ชั้น มีพื้นที่ในแต่ละชั้นประมาณ 60 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 60 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยชั้นล่าง: ประกอบด้วย โถงทางเข้า พื้นที่ต้อนรับ สำนักงาน พื้นที่ทานอาหาร ห้องน้ำ-ส้วม โถงบันได และห้องปั้มน้ำ พื้นที่ใช้สอยชั้นที่สอง: ประกอบด้วยโถงบันได ห้องน้ำ-ส้วม สวนหย่อม และห้องนอนรวมขนาดใหญ่ (บรรจุเตียงสองชั้น จำนวน 18 เตียง) และพื้นที่ใช้สอยชั้นที่สาม: ประกอบไปด้วยโถงบันได ห้องน้ำ-ส้วม สวนหย่อม อ่างล้างหน้า 5 ชุด ห้องอาบน้ำ 6 ชุด และห้องนอนรวมขนาดกลาง 2 ห้อง (บรรจุเตียงสองชั้น จำนวน 12 เตียง) ดังผังแสดงรายละเอียดอาคาร ในภาพที่ 4.5



ภาพที่ 4.5 ผังชั้นล่าง ชั้นสองและชั้นสาม อาคารบางกอกสตอรีโฮสเทล แสดงรายละเอียดโดยสังเขป
ที่มาภาพ: คุณสรรภพ ภูสุวรรณ

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.6 ทักษะถ่ายภาพภายนอกอาคาร โครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล

4.1.2 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (BSH)

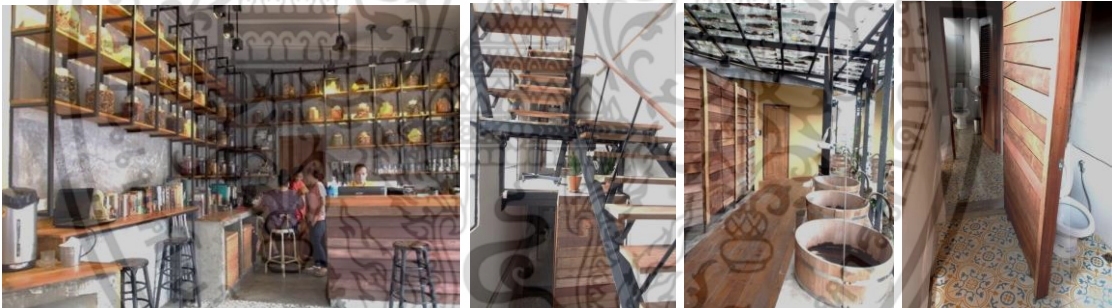
จากสภาพอาคารเก่าที่ทรุดโทรม ถูกปล่อยทิ้งร้างก่อนที่จะถูกปรับปรุงเป็นโรงแรมขนาดเล็กหลังนี้ สภาพความแข็งแรงของโครงสร้าง ระบบเข็ม เสาคาน พื้น และรวมถึงดาดฟ้าหลังคา คอนกรีต โดยรวมอยู่ในสภาพที่ดี ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในส่วนนี้ (2) สภาพอาคารทางสถาปัตยกรรมพบว่าระบบผนังก่อ ฝ้าเพดานยิบซั่มบอร์ด และระบบประตู-หน้าต่าง ก่อนการปรับปรุงอยู่ในสภาพปานกลาง และมีสภาพดีขึ้นหลังการปรับปรุง ระบบฝ้าเพดานเดิมถูกรื้อถอดออกใหม่หมด เพื่อให้เพดานอาคารสูงและโปร่งขึ้น คานเหล็กของพื้นชั้น 2 ถูกปิดตกแต่งด้วยแผ่นยิบซั่มบอร์ด ให้ดูเสมือนเป็นคานคอนกรีต งานประตู-หน้าต่างอลูมิเนียมเดิมในชั้นล่าง ถูกรื้อถอนออกหมด แล้วปรับใส่ประตูบานเพี้ยมไม้แทน เพื่อให้รูปแบบคล้ายอาคารในยุคเก่าอีกครั้ง บันไดเดิมที่อยู่บริเวณมุมสามเหลี่ยมของอาคารทางทิศใต้ ถูกรื้อถอนและย้ายตำแหน่งมาทางพื้นที่ตรงกลางมากขึ้น และขยายความกว้างของบันไดให้กว้างขึ้นเล็กน้อย และเปิดช่องแสงด้านบน ให้แสงธรรมชาติส่องเข้าถึงตัวอาคารทางช่องโถงบันได ได้อย่างเต็มที่ พื้นที่สามเหลี่ยมถูกปรับเป็นสวนหย่อมและห้องส้วมแทน ในพื้นที่ดาดฟ้าชั้น 3 ถูกปรับเป็นห้องอาบน้ำ และบริเวณอ่างล้างหน้า ที่เปิดโล่ง แต่ต่อเนื่องกับห้องนอนรวมขนาดกลาง วัสดุปิดผิวทั้งในส่วนพื้นและผนัง ของเดิมอยู่ในสภาพทรุดโทรม และถูกปรับปรุงให้ดีขึ้นในภาพรวม ในทางตรงกันข้าม วงกบหน้าต่าง กระจกสี และส่วนตกแต่งบางส่วนที่อยู่บนสภาพดี ก็ถูกเก็บรักษาไว้ในสภาพเดิม ทักษะถ่ายภาพภายนอกของอาคารของอาคารที่ปรับปรุง และรายละเอียดของประตูบานเพี้ยมไม้ในชั้นล่าง ถูกแสดงดังภาพที่ 4.7

(3) งานระบบประกอบอาคาร พบว่า งานระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย อยู่ในสภาพทรุดโทรมและไม่ปรากฏให้เห็นในบางส่วน จากการปรับปรุงอาคารได้ปรับปรุงระบบไฟฟ้าอยู่ในระดับที่ดี ระบบปรับอากาศถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดีมาก โดยเฉพาะในส่วนของห้องนอนแขกที่เป็นห้องนอนรวม และปรับปรุงระบบป้องกันอัคคีภัย ให้อยู่ในเกณฑ์ที่ได้มาตรฐานปานกลาง ส่วนงานระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง และระบบน้ำประปาอยู่ในเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่ในทางใด ๆ อย่างไม่ถูกต้อง ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

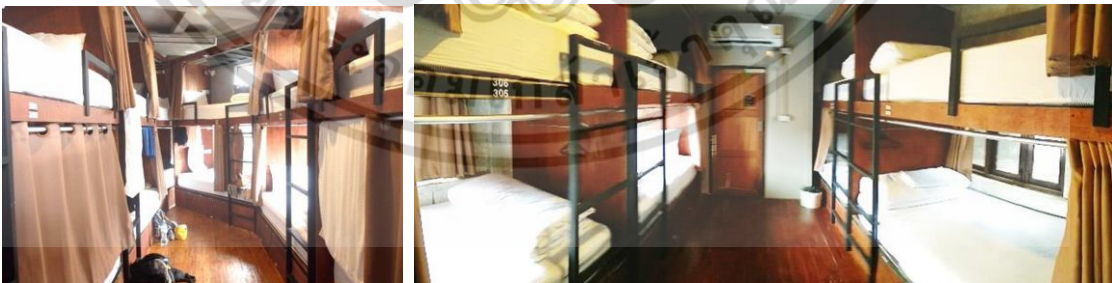
เกณฑ์ที่ใช้ไม่ได้ก่อนการปรับปรุง ได้ถูกปรับให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่ดีเช่นเดียวกัน สำหรับ (4) สภาพการตกแต่งอาคารภายใน ไม่ปรากฏให้เห็นในส่วนของงานทั้งเฟอร์นิเจอร์ติดตาย เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว รวมทั้งอุปกรณ์ตกแต่งภายใน หลังการปรับปรุงได้เพิ่มเติมขึ้นมาในสภาพที่ดีเกือบทั้งสามงาน ยกเว้นงานเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว ซึ่งยังถือว่าอยู่ในเกณฑ์ระดับปานกลาง ทักษะภาพภายในโดยรวม ดังแสดงในภาพที่ 4.8 และสุดท้าย (5) สภาพอาคารภายนอกและสภาพแวดล้อม สำหรับอาคารนี้ทั้งใน ส่วนงานภูมิทัศน์โดยรอบอาคาร และต้นไม้ ไม่ได้ปรากฏให้เห็นก่อนการปรับปรุง ได้มีการปรับปรุงในระดับปานกลาง ได้แก่ ปลุกต้นไม้กระถางรอบอาคารในบางพื้นที่



ภาพที่ 4.7 ทักษะภาพภายนอกอาคาร การตกแต่งและการติดตั้งประตูปานเพิ่มในชั้นล่าง



(1) มุมมองภายในบริเวณโถงต้อนรับ บันไดกลาง และบริเวณอ่างล้างหน้า/ห้องอาบน้ำในชั้น 3



(2) มุมมองภายในอาคารบริเวณห้องนอนรวมในชั้น 2 และชั้น 3

ภาพที่ 4.8 ทักษะภาพภายในอาคารบางกอกสตอรี่โฮสเทล
ถ่ายเมื่อวันที่ 5 ต.ค.2559

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.3 การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (BSH)

จากการใช้สอยอาคารเดิมที่ถูกปล่อยทิ้งร้างในช่วงเวลาหนึ่ง ก่อนที่จะถูกปรับปรุงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ‘บางกอกสตอรีโฮสเทล’ พบว่าการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของอาคารบางกอกสตอรีโฮสเทลมีรายละเอียด ดังนี้คือ (1) มูลค่าการปรับปรุงอาคาร: จากการทบทวนวรรณกรรม จะไม่รวมมูลค่าอาคารเดิม เพราะหากพิจารณารวมมูลค่าอาคารเก่า หรืออาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์นี้ ประกอบกับทำเลที่ตั้งของโครงการ อยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ซึ่งถือว่ามูลค่าของอาคารมหาศาล จะทำให้ไม่เห็นความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น จึงพิจารณาเฉพาะมูลค่าในการปรับปรุงอาคารนี้ โดยเทียบกับมูลค่าอาคารเดิมกับอาคารที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง ซึ่งเทียบเท่ากับอยู่ในระดับ น้อยที่สุด มีมูลค่าเพิ่มขึ้นหลังจากปรับปรุง อยู่ในช่วงที่สอง 1.5-3.5 ล้านบาท เทียบเท่ากับระดับน้อย (2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่อเดือน: ก่อนการปรับปรุงก็ถือว่าอยู่ในระดับน้อยที่สุดเช่นกัน เนื่องจากอาคารถูกทิ้งร้างไว้ หลังจากดำเนินการกิจการโรงแรม อาคารหลังนี้ก็มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 1-2 แสนบาท เทียบเท่ากับระดับปานกลาง (4) ระดับความพึงพอใจของเจ้าของโครงการ: ทางด้านการลงทุน พบว่าก่อนการปรับปรุงความพึงพอใจของเจ้าของอาคารอยู่ในระดับ ปานกลาง เนื่องจากสภาพอาคารทรุดโทรม แต่ลักษณะอาคารเป็นอาคารที่มีคุณค่ารูปแบบตะวันตก และเป็นปัจจัยทำให้เจ้าของอาคารตัดสินใจเลือกอาคารหลังนี้ หลังจากปรับปรุงระดับความพึงพอใจของเจ้าของอาคาร อยู่ในระดับ มาก เนื่องจากเป็นโครงการที่เมื่อเปรียบเทียบระหว่างค่าใช้จ่าย และรายได้ที่เพิ่มขึ้นพอที่จะให้โครงการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และสุดท้าย (5) ระดับคะแนนรวมจากการประเมินของลูกค้าโรงแรม: ของโครงการนี้ ได้คะแนน 8.7 (เทียบเมื่อเดือนกันยายน พ.ศ. 2560) พบว่าระดับการประเมินถือว่าอยู่ในระดับ มาก เมื่อเทียบกับอาคารก่อนการปรับปรุง ไม่ได้เป็นอาคารโรงแรม จึงไม่มีการประเมิน จึงขอเทียบอยู่ในระดับ น้อยที่สุด

4.1.4 การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า (BSH)

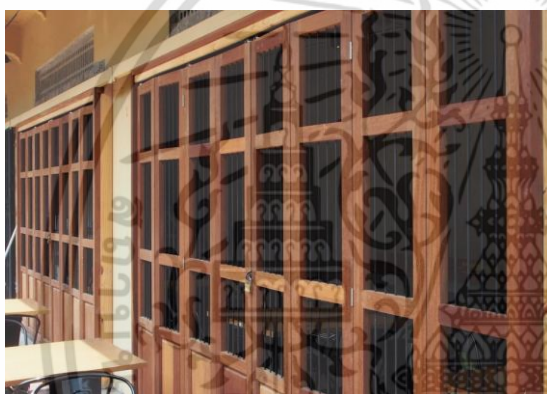
จากอาคารเก่าขนาดเล็กที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ มีอายุมานานกว่า 100 ปี กับทำเลที่ตั้งตรงมุมถนนบนสี่แยกทรงวาด เขตสัมพันธวงศ์ ของอาคาร ‘บางกอกสตอรีโฮสเทล’ การประเมินคุณค่าในประเด็นต่างของอาคารหลังนี้ พบว่า (1) คุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกวัฒนธรรม: ก่อนการปรับปรุงคุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกวัฒนธรรม อยู่ในเกณฑ์ระดับ น้อย (2.06) เนื่องจากอาคารถูกปล่อยทิ้งร้างให้ทรุดโทรม และก่อนหน้านี้นี้มีการปรับปรุงอาคารเป็นร้านสะดวกซื้อขนาดเล็ก ที่มีการรื้อถอนประตู-หน้าต่าง รูปแบบดั้งเดิมเป็น ประตู-หน้าต่าง อลูมิเนียม ที่เหมาะสมกับร้านค้าขาย และเมื่อหลังปรับปรุงอาคารเป็นโรงแรมขนาดเล็กนี้ ระดับการประเมินคุณค่าในประเด็นนี้ เปลี่ยนแปลงเป็น ระดับคุณค่าในเกณฑ์ มาก (3.81) เนื่องจากเจ้าของโครงการได้มีการปรับเปลี่ยน รื้อถอนประตูต่างบานเพื่อยังรูปแบบดั้งเดิมเข้ามาใช้แทนที่ ประกอบกับมีการเปิดช่องระบายอากาศรูปแบบดั้งเดิม ที่เคยถูกปิดทับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ไป นำกลับมาใช้อีก ให้สะท้อนถึงเอกลักษณ์ทางมรดกสถาปัตยกรรมรูปแบบดั้งเดิมได้ชัดเจนขึ้นอีก รายละเอียดคุณค่าทางมรดกวัฒนธรรมที่สามารถมองเห็นได้ดังภาพประกอบ ในภาพที่ 4.9



(1) รูปทรงอาคารและต้นไม้ใหญ่ด้านหลังอาคาร (***) (2) ผนังและช่องระบายอากาศรูปแบบเดิม (*)



(3) การนำรูปแบบประตูไม้บานเพ็ญกลับมาใช้ใหม่ (*) (4) การเก็บรักษาหน้าต่างไม้เดิม

ภาพที่ 4.9 คุณค่าของอาคารบางกอกสตอรีโฮสเทล
ที่มาภาพ: (*) <https://www.agoda.com/th-th/bangkok-story-hostel/hotel/bangkok-th.html>
ค้นหาเมื่อวันที่ 8 ก.พ. 2560
(**) ถ่ายเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2559

(2) คุณค่าการออกแบบ: ก่อนการปรับปรุงคุณค่าการออกแบบของอาคารหลังนี้ อยู่ในเกณฑ์ระดับ น้อย (2.25) เช่นกัน เนื่องจากอาคารเดิมมีคุณค่าในการออกแบบรูปแบบดั้งเดิมอยู่แล้ว แต่การใช้สอยอาคารก่อนหน้านี้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบและออกแบบการใช้งานให้เหมาะสมกับร้านค้าขาย ในประเด็นต่างๆ อาทิ รูปแบบ เทคนิคโครงสร้าง แนวคิดการใช้สอย และงานฝีมือ ประกอบกับการปล่อยให้อาคารถูกทิ้งร้างและทรุดโทรม หลังจากการปรับปรุงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก มีการนำรูปแบบการออกแบบดั้งเดิมกลับมาใช้ใหม่ และแก้ปัญหาด้านพื้นที่ใช้สอยที่จำกัด มาประยุกต์ให้เป็นโรงแรมขนาดเล็กได้อย่างมีประสิทธิภาพ การปรับตำแหน่งบันไดกลางของอาคาร และการนำแสงธรรมชาติมาช่วยสร้างบรรยากาศภายในอาคารได้อย่างน่าสนใจ คุณค่าการออกแบบอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หลังนี้เพิ่มสูงขึ้น อยู่ในเกณฑ์เกือบถึงระดับ ดี (3.91) โดยเฉพาะแนวคิดการใช้สอยอาคาร แต่ก็มีบางความคิดเห็นที่เห็นต่างถึงความไม่เหมาะสมในการปรับอาคารเก่านี้เป็นโรงแรม

(3) คุณค่าด้านความงาม: ก่อนการปรับปรุงอาคาร การประเมินระดับความสวยงามของอาคารอยู่ในเกณฑ์ระดับ ที่ต่ำกว่าระดับน้อย ลงมาเล็กน้อย (1.88) ด้วยเหตุผลเดียวกันกับสองประเด็นแรก ที่ว่าอาคารถูกปล่อยทิ้งร้างให้ทรุดโทรม หลังจากปรับปรุงแล้ว ระดับความสวยงามของอาคารอยู่ในเกณฑ์ระดับที่สูงขึ้นเกินเท่าตัว อยู่ในเกณฑ์ระดับดี (4.00) ซึ่งแสดงให้เห็นความแตกต่างของภาพลักษณ์ของอาคารได้อย่างชัดเจน (4) คุณค่าทางวัฒนธรรม: ก่อนการปรับปรุงอาคาร ระดับคุณค่าทางวัฒนธรรมของอาคาร อยู่ในเกณฑ์ระดับ น้อย (2.06) เนื่องจากอาคารเดิมเป็นร้านสะดวกซื้อที่มีรูปแบบที่แตกต่างจาก การค้าหลักของชุมชนที่เป็นร้านค้าขายอะไหล่รถยนต์และเครื่องจักรกล ประกอบกับถูกปล่อยทิ้งร้าง และทรุดโทรม หลังจากปรับปรุงอาคาร รูปแบบการใช้สอยก็ยังคงเป็นธุรกิจที่แตกต่างจาก แหล่งการค้าดั้งเดิมเช่นกัน และไม่ได้สะท้อนถึงการดำเนินชีวิตของคนท้องถิ่นมากนัก แต่การปรับการใช้สอยเป็นโรงแรม ที่มีรูปแบบการออกแบบที่สะท้อนถึงคุณค่าทางมรดกทางสถาปัตยกรรม สามารถเป็นสื่อให้คนภายนอกได้รับรู้ถึงการดำเนินชีวิตของไทย ได้มากกว่าร้านสะดวกซื้อหรือการปล่อยอาคารให้ทิ้งร้าง ได้ในระดับหนึ่ง ระดับคุณค่าทางวัฒนธรรมของอาคาร อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ ปานกลาง (3.44) และสุดท้าย (5) มุมมองของคุณค่าในภาพรวม: เป็นตั้งประเด็นขึ้นมาเพื่อให้เกิดการประเมินคุณค่าในองค์รวม จากผู้ให้ข้อมูล เนื่องจากประเด็นคุณค่าบางประเภท อาจทำให้ผู้ให้ข้อมูลบางกลุ่มเข้าใจยาก สำหรับอาคาร BSH นี้ ก่อนการปรับปรุง ระดับมุมมองของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ประเมินอยู่ในเกณฑ์ น้อย (2.00) เนื่องจากเหตุผลต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้ว หลังจากปรับปรุงอาคารเป็นโรงแรมขนาดเล็กของ โครงการบางกอกสตอรี่โฮสเทล (BSH) อยู่ในเกณฑ์ระดับ ดี (4.13) ดังนั้น จึงนับได้ว่าการรับรู้ถึงคุณค่า และภาพลักษณ์ของโครงการ BSH มีการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าเพิ่มขึ้น เกินสองเท่าอย่างเห็นได้ชัดเจน รายละเอียดข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและการรับรู้ด้านคุณค่าอาคาร โครงการ BSH เป็นดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและการรับรู้ด้านคุณค่าอาคาร โครงการ BSH

รหัส	ตัวแปร	ก่อนปรับปรุง		หลังปรับปรุง	
		ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.
ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและการรับรู้ด้านคุณค่าอาคาร โครงการ BSH					
V01	คุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกวัฒนธรรม				
	(1) ความโดดเด่น	2.25	0.89	3.75	0.71
	(2) การสร้างความรู้สึกรักหวงแหน	1.88	0.64	3.88	0.99
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V01	2.06	0.76	3.81	0.85
V02	คุณค่าการออกแบบ				
	(1) รูปแบบ	2.25	0.89	3.88	0.64
	(2) เทคนิคโครงสร้าง	2.38	0.52	3.50	0.76
	(3) แนวคิดการใช้สอย	2.25	0.46	4.25	1.04
	(4) งานฝีมือ	2.13	0.64	4.00	0.76
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V02	2.25	0.63	3.91	0.80
V03	คุณค่าความงาม				
	(1) ความสวยงาม	1.88	0.99	4.00	0.76
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V03	1.88	0.99	4.00	0.76
V04	คุณค่าทางวัฒนธรรม				
	(1) สะท้อนการดำเนินชีวิตท้องถิ่น	2.00	0.76	3.25	0.71
	(2) สะท้อนการดำเนินชีวิตของไทย	2.13	0.64	3.63	0.52
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V04	2.06	0.70	3.44	0.61
V05	มุมมองคุณค่าในภาพรวม	2.00	0.53	4.13	0.64
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V05	2.00	0.53	4.13	0.64
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V01-V05	2.05	0.72	3.86	0.73

4.1.5 ผลกระทบทางสังคม (BSH)

จากอาคารเก่าขนาดเล็กที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ตั้งอยู่ใจกลางย่านชุมชนเก่าแก่ ที่ชื่อว่า ‘ย่านเชียงกง’ ของอาคาร ‘บางกอกสตอรีโฮสเทล’ การประเมินผลกระทบทางสังคมที่เกิดขึ้น ในประเด็นด้านต่างของอาคารนี้ พบว่า (1) ผลกระทบทางกายภาพและมลพิษ: ก่อนและหลังการปรับปรุงโครงการ BSH ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบทางกายภาพและมลพิษ อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อย เพียงเล็กน้อย (2.26 และ 2.24 ตามลำดับ) เนื่องจากอาคารบางกอกสตอรีโฮสเทล เป็นอาคารตึกแถวขนาดเล็กหลังเดียว ที่ไม่ได้มีโครงสร้างร่วมกับอาคารใกล้เคียง เพียงแต่อยู่ติดกัน ทำให้ผลกระทบทางกายภาพที่เกิดขึ้นไม่มากนัก มีประเด็นเรื่องแสงสว่างในยามกลางคืน ที่มีบางข้อคิดเห็นเห็นว่าดีขึ้นทำให้มีแสงสว่างมากขึ้นกว่าช่วงก่อนการปรับปรุง สำหรับสภาพการจราจรและความหนาแน่นของผู้คน อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อยอยู่แล้ว เนื่องจากสภาพของชุมชนเดิม ที่เป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรม (2) ผลกระทบทางเศรษฐกิจของชุมชน: ก่อนการปรับปรุงโครงการ ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบทางเศรษฐกิจ อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อย (2.50) เนื่องจากในภาพรวมของชุมชนมีรูปแบบการค้าที่เป็นเอกลักษณ์ของชุมชนอยู่แล้ว ผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของชุมชน จึงมีน้อย หลังการปรับปรุงโครงการ ระดับผลกระทบทางเศรษฐกิจ อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อย แต่ไม่ถึงระดับปานกลาง (2.79) เนื่องจากผู้คนในชุมชนสะท้อนให้เห็นถึงรายได้จากการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นมาเล็กน้อยในระดับปานกลาง ส่วนรายได้จากการค้าขายอื่นๆ มีระดับที่เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลดลงเล็กน้อย ซึ่งถือว่าอยู่ระดับเดียวกัน เพราะผู้ให้ข้อมูลมีความคิดเห็นว่า ธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กนี้ ไม่มีผลประโยชน์ร่วมกันกับธุรกิจการค้าอะไหล่ยนต์ แบบดั้งเดิมของชุมชน ลักษณะการค้าและกลุ่มลูกค้าก็แตกต่างกัน

(3) ผลกระทบต่อความสัมพันธ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง: ก่อนและหลังการปรับปรุงโครงการ ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความสัมพันธ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อย (2.43 และ 2.50 ตามลำดับ) เนื่องจากธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก และธุรกิจของชุมชนเป็นคนละกลุ่มทางธุรกิจ ทำให้ไม่มีกิจกรรมร่วมมากนัก ทำให้ผลกระทบต่อความสัมพันธ์น้อย อาจจะมีบางมุมที่หลายคนแสดงความคิดเห็นว่า ไม่ได้เกี่ยวข้องอะไรมากมายนัก ต่างคนต่างอยู่ จึงเกิดความรู้สึกเป็นกลางเป็นส่วนใหญ่ บางความคิดเห็นประเมินว่า ธุรกิจโรงแรมที่ได้ติดต่อกับนักท่องเที่ยวหรือชาวต่างชาติ เป็นธุรกิจที่สูงขึ้นไปกว่าระดับธุรกิจการค้าขายของชุมชน (4) ผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว: ก่อนและหลังการปรับปรุงโครงการ ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อย (2.38 และ 2.56 ตามลำดับ) ผลกระทบต่อวิถีชีวิตดั้งเดิมอยู่ในระดับคะแนนเดียวกัน ถือว่าไม่เปลี่ยนแปลง แต่ทางด้านการเป็นที่รู้จักจากภายนอกจะเพิ่มขึ้นเกือบหนึ่งระดับ เนื่องจากการเข้ามาพักของนักท่องเที่ยว และชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นบ้างนั่นเอง และสุดท้าย (5) ผลกระทบต่อความปลอดภัย: ก่อนการปรับปรุงโครงการ ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความปลอดภัย ที่พิจารณาทางด้านปัญหาโจรกรรม อาชญากรรมและคนแปลกหน้า อยู่ในเกณฑ์ระดับ น้อย จนเกือบปานกลาง (2.76) ซึ่งพิจารณาว่าปัญหาด้านต่างๆที่ส่งผลต่อความปลอดภัยมีน้อย หลังการปรับปรุงโครงการ ระดับการประเมินนี้ลดลง อยู่ในเกณฑ์ระดับน้อย (2.10) โดยเฉพาะปัญหาด้านโจรกรรมและอาชญากรรม ที่รู้สึกลดลงเกือบหนึ่งระดับ เนื่องมาจากสภาพทางกายภาพที่เปลี่ยนแปลงไปในยามกลางวัน ก่อนการปรับปรุงพื้นที่หน้าอาคารโครงการ BSH ซึ่งเป็นอาคารที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง ไม่มีแสงสว่างในเวลากลางคืน เมื่ออาคารถูกปรับการใช้สอยเป็นโรงแรมขนาดเล็ก มีการติดไฟฟ้าแสงสว่างด้านนอกอาคาร ทำให้มุมอาคารด้านนอก มีไฟฟ้าแสงสว่างตลอดเวลาในช่วงกลางวัน มีผลต่อความรู้สึกที่ปลอดภัยเพิ่มมากขึ้นนั่นเอง รายละเอียดข้อมูลผลกระทบต่อชุมชนโดยรวม (ทางสังคม) ของโครงการ BSH เป็นดังตารางที่ 4.2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลผลกระทบต่อชุมชนโดยรวม (ทางสังคม) โครงการ BSH

รหัส	ตัวแปร	ก่อนปรับปรุง		หลังปรับปรุง	
		ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.
ข้อมูลผลกระทบต่อชุมชนโดยรวม (ทางสังคม) โครงการ BSH					
S01	ผลกระทบต่อทางกายภาพและมลพิษ				
	(1) เสียง	2.14	1.21	2.14	1.21
	(2) กลิ่น	2.00	1.00	2.00	1.00
	(3) แสง	2.43	1.13	2.00	1.15
	(4) การระบายอากาศ	2.00	1.00	1.86	0.90
	(5) สภาพการจราจร	2.57	0.79	2.71	0.49
	(6) ความหนาแน่นของผู้คน	2.43	0.79	2.71	1.25
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S01	2.26	0.99	2.24	1.00
S02	ผลกระทบต่อทางเศรษฐกิจชุมชน				
	(1) รายได้จากการท่องเที่ยว	2.43	0.79	3.14	0.90
	(2) รายได้จากการค้าขายอื่นๆ	2.57	0.79	2.43	0.79
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S02	2.50	0.79	2.79	0.84
S03	ผลกระทบต่อความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้อง				
	(1) ปฏิสัมพันธ์ระหว่างชุมชน	2.43	0.79	2.43	0.79
	(2) การมีส่วนร่วม	2.43	0.79	2.57	0.53
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S02	2.43	0.79	2.50	0.66
S04	ผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว				
	(1) วิถีชีวิตดั้งเดิม	2.43	0.79	2.43	0.79
	(2) ความสงบเงียบ	2.14	0.69	2.14	0.69
	(3) การเป็นที่รู้จักจากภายนอก	2.43	0.79	3.29	1.11
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S03	2.38	0.75	2.56	0.86
S05	ผลกระทบต่อความปลอดภัย				
	(1) โจรกรรม	2.71	0.95	1.86	0.90
	(2) อาชญากรรม	2.71	0.95	1.71	0.76
	(3) คนแปลกหน้า	2.86	1.07	2.71	0.76
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S04	2.76	0.99	2.10	0.80
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S01-S05	2.47	0.86	2.44	0.83

4.2 โครงการเฮียร์โฮสเทล (Here Hostel)

ผลการศึกษาโครงการเฮียร์โฮสเทล จะประกอบด้วย (1) ข้อมูลทั่วไปของอาคาร ภูมิศึกษา (2) การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (3) การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (4) การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า และ (5) ผลกระทบทางสังคม ดังนี้

4.2.1 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

ข้อมูลทั่วไปของอาคารเฮียร์โฮสเทล (Here Hostel) จะแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ประวัติอาคารและความเป็นมาของโครงการ ที่ตั้งของโครงการและชุมชนโดยรวม และรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคาร ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) ประวัติอาคารและความเป็นมาของโครงการ

อาคารเฮียร์โฮสเทล (Here Hostel) ในช่วงเดือนที่เก็บข้อมูล เดือนพฤษภาคม 2560 เป็นอาคารตึกแถว 2 ชั้น ที่ถูกสร้างขึ้นร่วม 100 ปี เนื่องจากโฉนดของอาคารหลังนี้ ออกมาตั้งแต่สมัยในรัชกาลที่ 6 (ปี พ.ศ.2454 – 2468) (โกสินทร์โรบล, 2560) สันนิษฐานคาดว่าน่าจะเป็นอาคารเรือนบริวารของ บ้านของเจ้าพระยาที่อยู่ในบริเวณลานด้านหลัง ซึ่งในสมัยก่อนเจ้าพระยาเมื่อเกษียณอายุราชการ มักจะปลูกสร้างตึกแถวรายล้อมบ้านหลังหลักเพื่อปล่อยให้เช่า อาคารตึกแถวหลังนี้ทั้งหลังจะเป็นอาคารรูปตัวแอล (L) บนซอยดำเนินกลางใต้ มีทั้งหมดประมาณ 12 คูหา แต่ในส่วนของโครงการเฮียร์โฮสเทลนี้มีทั้งหมด 6 คูหา ตึกแถวชุดนี้ถูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ตั้งแต่ในสมัยแรก โดยที่คุณปู่ของเจ้าของอาคารในปัจจุบัน ได้ซื้อตึกแถวชุดนี้จากเจ้าของเดิม และปล่อยให้เช่ารวมทั้งใช้เป็นสำนักงานทนายความของบิดาของเจ้าของอาคาร อาคารรูปตัวแอลหลังนี้ ถูกเช่าเป็นที่พักอาศัยสำนักงานร้านค้า อาทิ สมาคมโหราศาสตร์ ร้านทำพระเครื่อง รวมทั้งเป็นพื้นที่เก็บของ สำหรับคนในชุมชนวัดราชัน์ดาดาที่อยู่ในพื้นที่ด้านหลัง

ความเป็นมาของโครงการเฮียร์โฮสเทลหลังนี้อาจจะเริ่มจากความบังเอิญก็เป็นไปได้ เนื่องจากเดิมทีกลุ่มเจ้าของโครงการ ได้แก่ คุณเอกสิทธิ์ โกสินทร์โรบล คุณชลดา ทัพแสง และคุณอนุวัตร กิ่งตระกูล ได้ทำธุรกิจร้านค้าด้วยกัน โดยในช่วงราวปี พ.ศ. 2555 คุณเอกสิทธิ์ โกสินทร์โรบล เป็นสถาปนิกที่ทำงานด้านการเขียนบท สนใจที่จะหาสถานที่เป็นที่ทำงาน หรือร้านขายกาแฟสักแห่งบังเอิญได้ผ่านมาพบอาคารที่มีความสวยงามหลังนี้จึงมีความสนใจที่จะขอเช่าทำร้านกาแฟสำหรับนักปั่นจักรยาน รูปแบบไบค์คาเฟ่ (Bike Café) ได้พยายามติดต่อกับเจ้าของอาคารเพื่อเช่าตึกแถว 1 คูหาตรงห้องหัวมุมสุดทางด้านทิศตะวันออก เพื่อทำร้านกาแฟ ประกอบกับเจ้าของอาคารเสนอให้เช่าคูหาติดกันเพิ่มอีก 3 คูหา ทำให้ต้องกลับมาทบทวนถึงธุรกิจที่เหมาะสมกว่าร้านกาแฟเดิม กับห้องเช่าที่ใหญ่ขึ้น พร้อมทั้งได้พิจารณาจากเพื่อนสนิทที่ดำเนินธุรกิจโฮสเทลย่านบางลำพู จึงประชุมและตกลงใจที่จะเริ่มลองทำธุรกิจโฮสเทลขึ้นมา

ช่วงระยะเวลาการดำเนินการ (Timeline) ทางกลุ่มเจ้าของโครงการเริ่มตัดสินใจที่จะเช่าตึกแถวจำนวน 4 คูหา ในช่วงกลางปี พ.ศ.2556 และได้เริ่มเตรียมที่จะปรับปรุงไปสักกระยะหนึ่ง ก่อนที่จะต้องหยุดการปรับปรุงไปเป็นระยะเวลากว่า 6 เดือน เนื่องจากเหตุการณ์การประท้วงของ กปปส. (คณะกรรมการประชาชนเพื่อการเปลี่ยนแปลงประเทศไทยให้เป็นประชาธิปไตยที่สมบูรณ์อันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข) ในช่วงปี พ.ศ. 2556-2557 ทำให้การปรับปรุงโครงการเฮียร์โฮสเทลได้กลับมาเริ่มปรับปรุงอย่างจริงจังอีกครั้ง ในช่วงกลางปี พ.ศ.2557 ประกอบกับทางเจ้าของได้เสนอให้เช่าตึกแถว เพิ่มขึ้นอีก 2 คูหา รวมทั้งหมดในสัญญาเช่าอาคารจำนวน 6 คูหา ใช้ระยะเวลาในการรื้อถอน ซ่อมแซม เสริมโครงสร้าง และปรับปรุงอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 8 เดือน และเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในช่วงเดือนมีนาคม พ.ศ.2558

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ที่ตั้งอาคารและชุมชนโดยรอบ

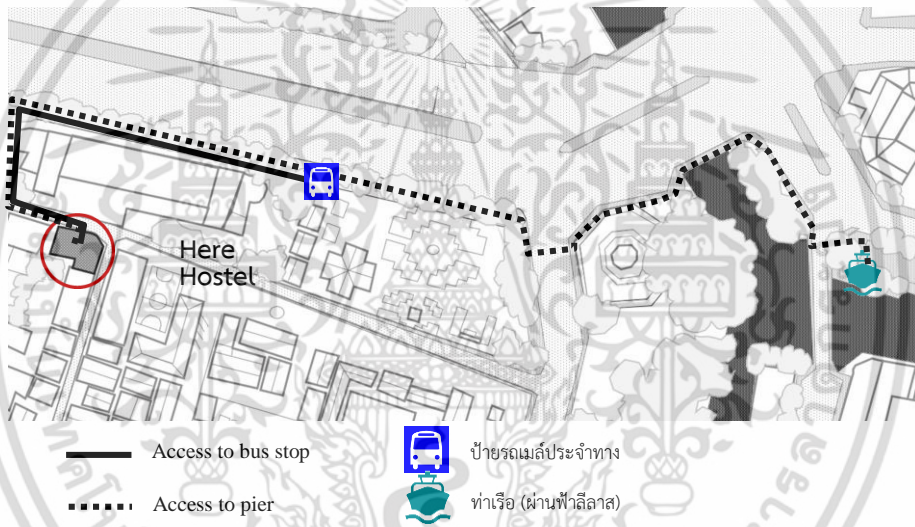
อาคารเฮียร์โฮสเทล ตั้งอยู่บนบ้านเลขที่ 196/3-8 ซอยดำเนินกลางใต้ ถนนราชดำเนินกลาง แขวงบวรนิเวศน์ เขตพระนคร กรุงเทพฯ 10200 อาคารจะอยู่บนซอยด้านหลังอาคารนิทรรศน์รัตนโกสินทร์ ดังแผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งและสภาพอาคารโดยรอบในภาพที่ 4.10 สำหรับการเข้าถึงอาคาร: สามารถเดินทางถึงโรงแรมเฮียร์โฮสเทล โดยทางรถยนต์ รถโดยสารประจำทาง และทางเรือ โดยที่ระยะทางเดินทางจากจุดรับ-ส่งรถประจำทางที่ใกล้ที่สุด เป็นระยะทางประมาณ 100 เมตรทางทิศเหนือ โดยเดินอ้อมมาจากด้านหน้าถนนราชดำเนินกลาง หน้าอาคารนิทรรศน์รัตนโกสินทร์ หรือทางรถยนต์ สามารถเข้ามาจอดรถยนต์ หรือรถแท็กซี่ด้านหน้าอาคารได้ และระยะทางจากท่าเรือที่ใกล้ที่สุด (ท่าเรือผ่านฟ้า) จากคลองแสนแสบ เป็นระยะทางประมาณ 300 เมตร ดังแผนที่แสดงการเข้าถึงโครงการในภาพที่ 4.11

การวิเคราะห์ที่ตั้งของโครงการและบริเวณโดยรอบของโครงการ จะอธิบายถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งโครงการกับเส้นทางโคจรของดวงอาทิตย์ ทิศทางลมและเสียงโดยรอบอาคาร ดังแผนที่แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ ในภาพที่ 4.12 สำหรับเส้นทางโคจรของดวงอาทิตย์ (Sun Path) จะพบว่าด้านหน้าอาคารติดกับซอยดำเนินกลางใต้หันทิศเหนือ และฝั่งตรงข้ามเป็นอาคารพาณิชย์ 5 ชั้น ทำให้พื้นที่ด้านหน้าเป็นพื้นที่ร่มเงา ไม่ค่อยร้อนมากในช่วงที่ดวงอาทิตย์โคจรอ้อมให้ ในช่วงเดือนสิงหาคม ถึงเดือนเมษายนของปี ประกอบกับพื้นด้านล่างทางทิศตะวันตก เป็นห้องอาหาร หรือพื้นที่อเนกประสงค์ให้กับนักท่องเที่ยว ที่แสงแดดสามารถส่องถึงในช่วงบ่ายถึงเย็น แต่เป็นพื้นที่หน้าแคบ ที่สามารถออกแบบควบคุมแดดจากทางทิศนี้ได้ ในกรณีของทิศทางลม (Wind Direction) อิทธิพลจากลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ในช่วงฤดูร้อน และอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ ในช่วงฤดูหนาว อาจจะไม่มียผลต่อพื้นที่อเนกประสงค์ชั้นล่างและในอาคารเท่าใดนัก เพราะมีพื้นที่บริการวางอยู่ทางทิศใต้ และในส่วนของห้องโถง และพื้นที่ชั้นสอง ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ปิดใช้ระบบปรับอากาศภายในอาคาร และในกรณีของเสียงจากบริเวณโดยรอบ (Noise Surrounding) เสียงส่วนใหญ่มาจากการจราจรที่เบาบางจากซอยดำเนินกลางใต้ และเสียงจากชุมชนวัดราชันดาดาที่ห่างออกไป ซึ่งถือว่าไม่มีผลกระทบต่อตัวอาคารเท่าใดนัก

สำหรับลักษณะของอาคารโดยรอบ เนื่องจากโครงการเฮียร์โฮสเทลเป็นอาคารที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชนดั้งเดิม อาคารโดยรอบส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เช่นเดียวกัน มีรูปแบบของอาคารค่อนข้างหลากหลาย ซึ่งทั้งอาคารขนาดกลาง ขนาดเล็ก โรงเรียน และชุมชนวัดราชันดาดาที่อยู่ถัดไปทางทิศใต้ ดังทัศนียภาพและแผนที่แสดงตำแหน่งของทัศนียภาพ ในภาพที่ 4.13



ภาพที่ 4.10 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ เฮียร์โฮสเทล

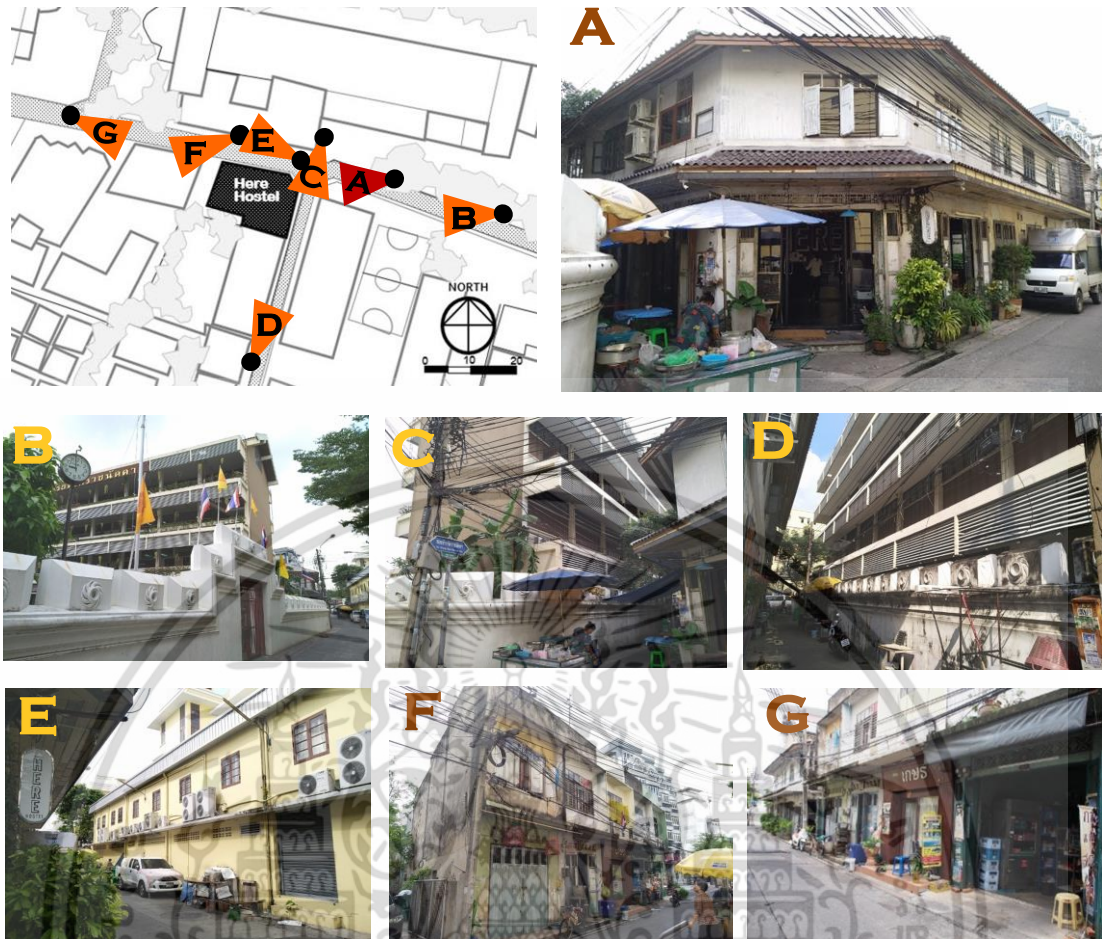


ภาพที่ 4.11 การเข้าถึงโครงการเฮียร์โฮสเทล จากระบบขนส่งสาธารณะ



ภาพที่ 4.12 แผนที่แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการเฮียร์โฮสเทล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อการศึกษาเท่านั้น มิใช่เพื่อเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

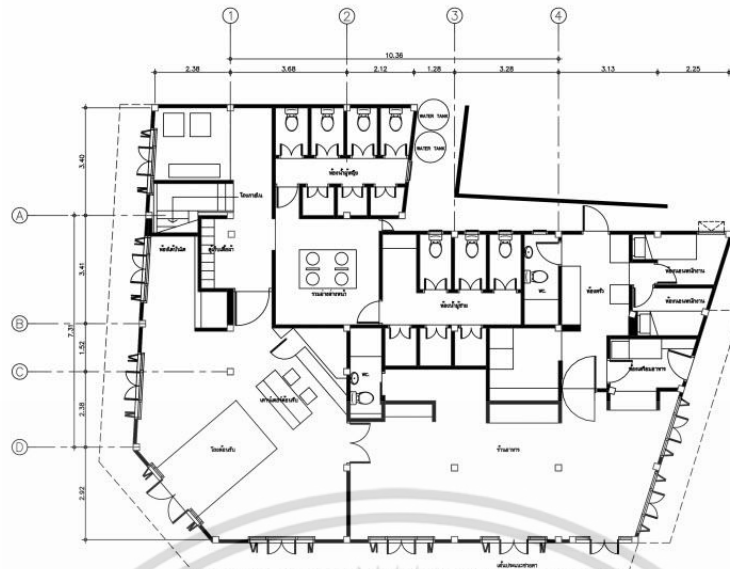


ภาพที่ 4.13 สภาพอาคารในบริเวณใกล้เคียง โครงการเฮียร์โฮสเทล
ถ่ายเมื่อวันที่ 15 พ.ย.2560

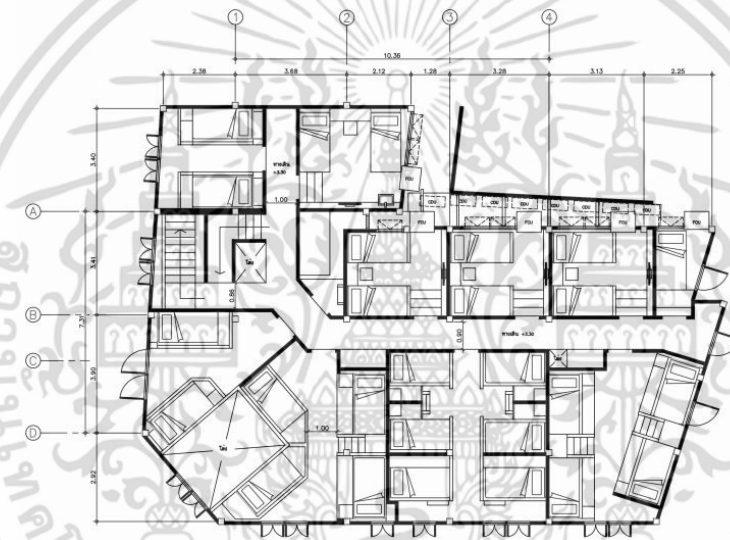
3) ลักษณะรูปแบบอาคาร

อาคารเฮียร์โฮสเทล เป็นอาคารตึกแถวเก่ารูปแบบที่ได้รับอิทธิพลจากชาติตะวันตก หรือ โคลโลเนียล (Colonial Style) ตั้งอยู่บนซอยดำเนินกลางใต้ ทิศนัยภาพภายนอกอาคารเป็นไปดังภาพที่ 4.15 จากการเก็บรวบรวมข้อมูล เมื่อเดือนพฤษภาคมพ.ศ. 2560 มีรูปร่างของผังอาคาร เป็นส่วนหนึ่งของรูปตัวแฉก มีจำนวน 6 คูหา (ปัจจุบันเดือน ตุลาคม พ.ศ.2560 เจ้าของโครงการได้ขยายพื้นที่ทั้งหมดของอาคารชุดนี้อีก 6 คูหา รวมทั้งสิ้น 12 คูหา แต่ในงานวิจัยนี้จะไม่กล่าวถึงรายละเอียดในส่วนต่อขยายดังกล่าว) อาคารโครงการเฮียร์โฮสเทลหลังนี้ เป็นอาคาร 2 ชั้น มีพื้นที่ในแต่ละชั้นประมาณ 150 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 300 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยชั้นล่าง: ประกอบด้วย โถงทางเข้า สไลเดอร์ พื้นที่ต้อนรับ ห้องเก็บกระเป๋า ห้องอาหารหรือพื้นที่อเนกประสงค์ ส่วนบริการอาหาร ห้องครัว ห้องซักอบผ้า ห้องนอนพนักงาน โถงภายใน โถงบันได ส่วนนั่งเล่น ส่วนอ่างล้างหน้า และห้องน้ำ-ส้วม (ชาย-หญิง) พื้นที่ใช้สอยชั้นที่สอง: ประกอบด้วยโถงบันได ทางลงสไลเดอร์ และส่วนห้องขนาดเล็ก-ใหญ่ จำนวน 11 ห้อง รองรับแขกผู้มาพักได้จำนวน 50 เตียง ดังผังแสดงรายละเอียดอาคาร ในภาพที่ 4.14

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



(1) ผังชั้นล่าง อาคารเฮียร์โฮเทล



(2) ผังชั้นสอง อาคารเฮียร์โฮเทล

ภาพที่ 4.14 ผังชั้นล่าง และชั้นสอง อาคารเฮียร์โฮเทล แสดงรายละเอียดโดยสังเขป
ที่มาภาพ: คุณชลดา ทัพแสง คุณอนุวัตร กิ่งตระกูล และคุณเอกสิทธิ์ โกสินทรโบล



ภาพที่ 4.15 ทัศนียภาพภายนอกอาคารเฮียร์โฮเทล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.2 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (HH)

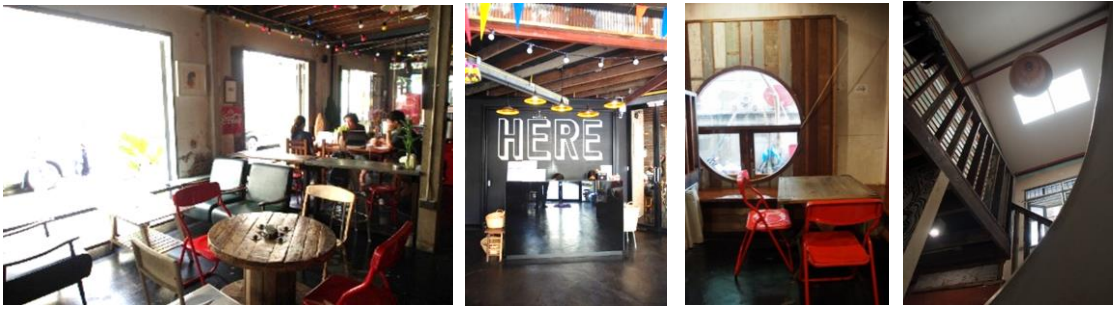
จากสภาพอาคารเก่าที่ทรุดโทรมในระดับปานกลาง จากการหมดสัญญาเช่าจากผู้อาศัย ก่อนนี้ จำนวน 6 คูหา พบว่าการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของอาคารเฮียร์โฮสเทลมีรายละเอียด ดังนี้คือ (1) สภาพความแข็งแรงของโครงสร้างก่อนการปรับปรุง ระบบเข็ม และเสา อยู่ในสภาพปานกลาง คานค่อนข้างจะทรุดโทรม และพื้นกับโครงหลังคา ถือว่าทรุดโทรมมาก ทำให้ต้องมีการซ่อมแซม โครงสร้างในภาพรวมเพื่อให้อยู่ในสภาพที่ดี (2) สภาพอาคารทางสถาปัตยกรรม พบว่า ผนัง รวมทั้งวงกบประตู หน้าต่าง ก่อนการปรับปรุงอยู่ในสภาพปานกลาง ส่วนฝ้าเพดานและวัสดุบุผนัง ค่อนข้าง ทรุดโทรมเล็กน้อย หลังจากปรับปรุงเจ้าของพยายามที่จะเก็บรักษางานประตู หน้าต่างไว้และทำสีให้ดีขึ้น และเน้นการใช้วัสดุบุผนัง อาทิ กระเบื้องพื้น ผนัง ทำให้งานดูน่าสนใจ ทักษะภายนอกของอาคารของอาคารที่ปรับปรุง ดังภาพที่ 4.16

(2) งานระบบประกอบอาคารจากเดิมที่เป็นอาคารพักอาศัย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบาย และบำบัดน้ำเสียอยู่ในสภาพที่ค่อนข้างทรุดโทรม ส่วนระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย ถือว่ายังไม่มี หลังจากปรับปรุงเป็นอาคารโรงแรม ทำให้งานระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัยจำเป็นต้องอยู่ในสภาพที่ดีที่สุด เพื่อความสะดวกและความปลอดภัย รวมทั้งระบบน้ำประปา และบำบัดน้ำเสีย อยู่ในระดับที่ดีเช่นกัน สำหรับระบบระบายน้ำก็อยู่ในระดับปานกลางที่ต้องใช้งานได้ (4) สภาพการตกแต่งภายในของอาคารเดิม โดยรวมของอาคารนี้ เฟอร์นิเจอร์ติดตาย เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว และอุปกรณ์เครื่องใช้ของตกแต่ง ถือว่าไม่ค่อยมี เป็นรูปแบบอาคารพักอาศัยและร้านค้าในบางห้อง อยู่ในสภาพทรุดโทรม ใช้งานไม่ได้และรื้อทิ้งทั้งหมด หลังการปรับปรุงเจ้าของโรงแรมนี้ ปรับปรุงให้อยู่ในสภาพปานกลาง เน้นบรรยากาศย้อนสมัย แต่เน้นงานเฟอร์นิเจอร์ลอยตัวให้มีคุณภาพที่ดี ทักษะภายในโดยรวม ดังแสดงในรูปที่ 4.17 และ (5) สภาพอาคารภายนอกและสภาพแวดล้อม ก่อนการปรับปรุง งานภูมิทัศน์โดยรอบอาคาร และต้นไม้ มีให้เห็นบ้างเล็กน้อย หลังการปรับปรุงจะเน้นการวางต้นไม้กระถางด้านหน้าอาคาร

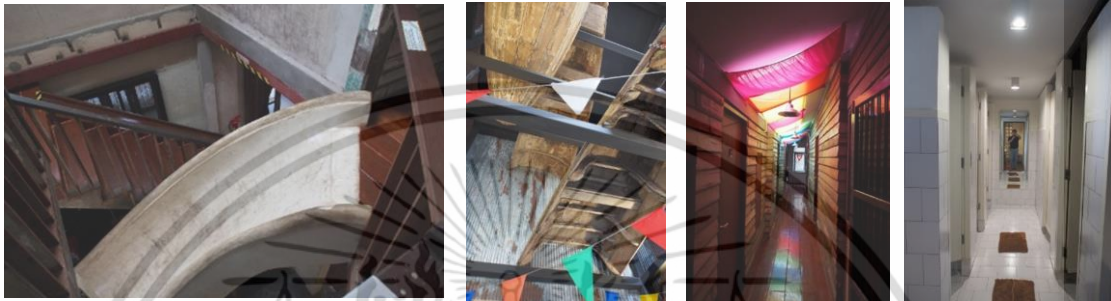


ภาพที่ 4.16 ทักษะสภาพภายนอกอาคาร และรายละเอียดโดยรอบอาคารเฮียร์โฮสเทล
ถ่ายเมื่อวันที่ 17 พ.ค. 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



(1) มุมมองภายในบริเวณโถงต้อนรับ ห้องอาหาร มุมนั่งเล่น และโถงบันไดกลาง



(2) มุมมองภายในบริเวณโถงบันไดและสไลเดอร์ ที่เก็บเรือไม้เหนือโถงทางเข้า ทางเดินหน้าห้องพัก และห้องอาบน้ำชั้นล่าง

ภาพที่ 4.17 ทักษะถ่ายภาพภายในอาคารเฮียร์โฮสเทล
ถ่ายเมื่อวันที่ 17 พ.ค. 2560

4.2.3 การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (HH)

จากการใช้สอยอาคารเดิมที่เป็นอาคารพักอาศัยและสำนักงาน และถูกปล่อยทิ้งร้างเป็นช่วงระยะเวลาสั้นๆเวลาหนึ่ง หลังจากที่ผู้เช่าเดิมถูกเจ้าของอาคารไม่ต่อสัญญาเช่า ก่อนที่จะถูกเปลี่ยนมือผู้เช่าเป็นเจ้าของโรงแรม และถูกปรับปรุงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ‘เฮียร์โฮสเทล’ พบว่าการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของอาคารเฮียร์โฮสเทลรายละเอียด ดังนี้คือ (1) มูลค่าการปรับปรุงอาคาร: มูลค่าการปรับปรุงอาคารโดยไม่ขอพิจารณาถึงมูลค่าของตัวอาคารทางกายภาพและทำเลที่ตั้งเช่นกัน จากเดิมการใช้สอยอาคารเป็นที่พักอาศัย และสำนักงานในแต่ละคูหา โดยไม่มีการปรับปรุงอาคารมากมายนัก จึงเทียบเท่ากับระดับ น้อยที่สุด หลังจากการปรับปรุงโครงการเฮียร์โฮสเทล ซึ่งถือว่ามีจำนวนเตียงสำหรับนักท่องเที่ยวเข้าพักมากที่สุด เมื่อเทียบกับอีกสองโครงการ ระดับการลงทุนในการปรับปรุงอาคารจึงมากที่สุด เทียบเท่ากับอยู่ในระดับ มากที่สุด (2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่อเดือน: ก่อนการปรับปรุงก็ถือว่าอยู่ในระดับน้อยที่สุดเช่นกัน เนื่องจากอาคารเป็นที่พักอาศัย สำนักงานขนาดเล็ก และโกดังห้องเก็บของ หลังจากดำเนินการกิจการโรงแรม อาคารหลังนี้ก็มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 1-2 แสนบาท เทียบเท่ากับระดับปานกลาง เช่นเดียวกัน (3) รายได้เฉลี่ยต่อเดือน: ก่อนการปรับปรุงก็ถือว่าอยู่ในระดับน้อยที่สุดเช่นกัน หลังการดำเนินการกิจการโรงแรม รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม อยู่ในช่วง 2-5 แสนบาท เทียบเท่ากับระดับ ปานกลาง ซึ่งประเมินว่ายังคงมีผลตอบแทนที่จะทำให้ธุรกิจของโรงแรมนี้ดำเนินการต่อไปได้ ประกอบกับผลกำไรบางส่วนของโครงการนี้ ผันไปเป็นเงินเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลงทุนของโครงการเฟสต่อไปเช่นกัน (4) ระดับความพึงพอใจของเจ้าของโครงการ: ทางด้านการลงทุน ก่อนการปรับปรุงอาคารความพึงพอใจของเจ้าของอาคารอยู่ในระดับ น้อย เนื่องจากสภาพอาคารทรุดโทรมค่อนข้างมาก และแผนการทำโครงการเดิมของกลุ่มเจ้าของโครงการ ยังไม่ได้คิดที่จะทำโรงแรมขนาดเล็กในตอนแรก ได้โอกาสในการเช่าอาคารเนื่องจากเจ้าของอาคาร ให้ความสำคัญในการดูแลอาคารมากกว่าผู้เช่ารายก่อน หลังจากการปรับปรุง ระดับความพึงพอใจของกลุ่มเจ้าของอาคาร อยู่ในระดับ มาก เนื่องจากการลงทุน ภาพลักษณ์ของอาคาร รองรับจำนวนนักท่องเที่ยวได้มาก ประกอบกับ กลุ่มนักท่องเที่ยวประเมินความพึงพอใจในภาพรวม อยู่ในขั้นที่สูง และสุดท้าย (5) ระดับคะแนนรวมจากการประเมินของลูกค้าโรงแรม: ก่อนการปรับปรุงอาคารหลังนี้ ไม่ได้ประกอบธุรกิจเป็นอาคารโรงแรม ไม่มีการประเมินความพึงพอใจของกลุ่มนักท่องเที่ยว จึงขอเทียบอยู่ในระดับ น้อยที่สุด เช่นกัน หลังการปรับปรุงโครงการเฮียร์โฮสเทล พบว่าคะแนนประเมินของโรงแรมได้คะแนน 8.9 (เทียบเมื่อเดือนกันยายน พ.ศ. 2560) เทียบเท่าในระดับ มาก

4.2.4 การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า (HH)

จากอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ มีอายุมานานร่วม 100 ปี ในทำเลที่ตั้งบนซอยดำเนินกลางใต้ เขตพระนคร ของอาคาร 'เฮียร์โฮสเทล' การประเมินคุณค่าในประเด็นต่างของอาคารหลังนี้ พบว่า (1) คุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกวัฒนธรรม: ก่อนการปรับปรุง คุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกวัฒนธรรม อยู่ในเกณฑ์ระหว่างระดับ น้อยกับระดับปานกลาง (2.50) เนื่องจากมีความโดดเด่นของตึกแถวเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ อยู่กลุ่มเดียวในละแวกพื้นที่เดียวกัน เพราะรูปแบบของอาคารในพื้นที่นี้มีความหลากหลาย อาทิ ตึกแถวเก่า อาคารพาณิชย์ 5 ชั้นด้านหน้าโครงการ (อาคารนิทรรศน์รัตนโกสินทร์) โรงเรียนวัดราชันต์ดา อาคารพาณิชย์รูปแบบใหม่ และชุมชนวัดราชันต์ดา ที่อยู่ด้านหลังโครงการ ประกอบกับอาคาร HH เป็นอาคารที่พักอาศัยเดิม ร้านค้า สำนักงานและโกดังเก็บของ ที่ถูกเปลี่ยนผู้เช่า ส่วนหลังการปรับปรุงอาคาร อยู่ในเกณฑ์ที่มากกว่าระดับปานกลาง แต่ไม่ถึงระดับมาก (3.63) และยังมีความคิดเห็นที่แตกต่างเกิดขึ้นบ้างในกลุ่มผู้ให้ข้อมูล มีผู้ที่แสดงความคิดเห็นถึงอาคารมีความโดดเด่นมากที่สุด เพราะรูปแบบการใช้สอยและการออกแบบโรงแรมที่น่าสนใจ ในขณะที่บางความคิดเห็นว่ามีความโดดเด่นน้อย เพราะรูปแบบอาคารภายนอก ยังเป็นรูปแบบเดิม ไม่มีอะไรน่าสนใจมากนัก รายละเอียดคุณค่าทางมรดกวัฒนธรรมที่สามารถมองเห็นได้ดังภาพประกอบ ในภาพที่ 4.18

(2) คุณค่าการออกแบบ: ก่อนการปรับปรุงคุณค่าการออกแบบของอาคารหลังนี้ อยู่ในเกณฑ์สูงกว่าระดับ น้อย (2.47) เนื่องจากอาคารเดิมมีคุณค่าในการออกแบบอยู่แล้ว แต่เป็นการใช้สอยในรูปแบบของบ้านพักอาศัย สำนักงาน ร้านค้าและโกดังเก็บของ และหมดสัญญาเช่าต่อจึงถูกปล่อยว่างไประยะเวลาหนึ่งเช่นกัน หลังการปรับปรุงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ยังคงรูปแบบของสถาปัตยกรรมดั้งเดิม ปรับพื้นที่การใช้สอยโดยรวมใหม่เกือบทั้งหมด มีการรื้อผนัง ทำพื้นและโครงสร้างเอกสตรนเป็นเอกสตรนที่สวมนิวสำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

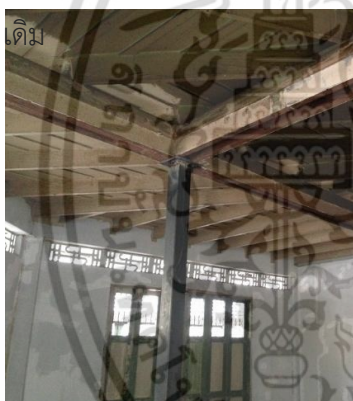
หลังคาใหม่เกือบทั้งหมด และเพิ่มเติมแนวความคิดสร้างสรรค์มาช่วยในการตกแต่งภายในอาคาร ได้อย่างน่าสนใจ อาทิ การเพิ่มสไลเดอร์บริเวณโถงทางเข้าชั้นหนึ่ง การใช้ผ้าสีมาตกแต่งทางเดินส่วนห้องพักชั้นสอง คุณค่าการออกแบบอาคารหลังนี้เพิ่มสูงขึ้น อยู่ในเกณฑ์ระดับปานกลาง จนเกือบดี (3.75)



(1) รูปทรงอาคารตึกแถวดั้งเดิม (*)



(2) การปรับปรุงประตูไม้และการเปิดช่องลม (*)



(3) สภาพเสา พื้นไม้ และช่องลม (*)



(4) สภาพบันไดไม้ (*)



(5) ประตูบานเพิ่ม (**)

ภาพที่ 4.18 คุณค่าของอาคารเฮียร์โฮสเทล

ที่มาภาพ: (*) คุณชลดา ทัพแสง คุณอนวัตร กิ่งตระกูล และคุณเอกสิทธิ์ โกสินทรโบล

(**) ถ่ายเมื่อวันที่ 17 พ.ค. 2560

(3) คุณค่าด้านความงาม: ก่อนการปรับปรุงอาคาร การประเมินระดับความสวยงามของอาคารอยู่ในเกณฑ์ระดับ สูงกว่าระดับน้อยจนเกือบปานกลาง (2.75) เนื่องจากอาคารยังคงถูกใช้งานที่หลากหลายอย่างต่อเนื่อง แต่ก็นับว่าถูกปล่อยให้ทรุดโทรมบ้าง หลังจากปรับปรุงแล้ว ระดับความสวยงามของอาคารเพิ่มสูงขึ้น อยู่ในเกณฑ์ระดับปานกลาง จนเกือบดี (3.75) เช่นกัน (4) คุณค่าทางวัฒนธรรม: ก่อนการปรับปรุงอาคาร ระดับคุณค่าทางวัฒนธรรมของอาคาร อยู่ในเกณฑ์ระดับน้อยจนเกือบปานกลาง (2.75) เช่นกัน เนื่องจากรูปแบบของอาคารยังเป็นรูปแบบตะวันตก ที่มีคุณค่าของมรดกสถาปัตยกรรมในอดีต หลังจากปรับปรุงอาคาร รูปแบบอาคารยังคงรูปแบบเดิม และปรับปรุงให้เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดีขึ้น ปรับการใช้สอยเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ช่วยสะท้อนการดำเนินชีวิตของชุมชนและของไทยเพิ่มขึ้นบ้าง แต่ไม่มากนัก อยู่ในเกณฑ์ระดับที่สูงกว่าระดับปานกลางเล็กน้อย (3.25) เพราะบางความคิดเห็นว่าก็เป็นรูปแบบธรรมดา ที่คุ้นเคยกันอยู่แล้ว และสุดท้าย (5) มุมมองของคุณค่าในภาพรวม: ก่อนการปรับปรุง ระดับมุมมองของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ประเมินอยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับน้อย (2.50) เนื่องจากอาคารยังคงมีรูปแบบเดิมอยู่ ภายนอกอาคารไม่ทรุดโทรมมากนัก หลังจากปรับปรุงอาคารเป็นโรงแรมขนาดเล็กของ โครงการเฮียร์โฮสเทล (HH) อยู่ในเกณฑ์ระดับที่สูงกว่าระดับปานกลาง (3.65) ดังนั้น จึงนับได้ว่าการรับรู้ถึงคุณค่า และภาพลักษณ์ของโครงการ HH มีการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า เพิ่มขึ้น ในระดับหนึ่ง รายละเอียดข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและการรับรู้ด้านคุณค่าอาคาร โครงการ HH เป็นดังตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและการรับรู้ด้านคุณค่าอาคาร โครงการ HH

รหัส	ตัวแปร	ก่อนปรับปรุง		หลังปรับปรุง	
		ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.
ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและการรับรู้ด้านคุณค่าอาคาร โครงการ HH					
V01	คุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกวัฒนธรรม				
	(1) ความโดดเด่น	2.50	0.93	3.63	1.06
	(2) การสร้างความรู้สึกหวงแหน	2.50	1.20	3.63	0.92
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V01	2.50	1.06	3.63	0.99
V02	คุณค่าการออกแบบ				
	(1) รูปแบบ	2.38	0.52	3.63	0.74
	(2) เทคนิคโครงสร้าง	2.50	0.76	4.13	0.64
	(3) แนวคิดการใช้สอย	2.38	0.52	3.63	0.74
	(4) งานฝีมือ	2.63	0.74	3.63	0.74
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V02	2.47	0.63	3.75	0.72
V03	คุณค่าความงาม				
	(1) ความสวยงาม	2.75	0.71	3.75	0.71
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V03	2.75	0.71	3.75	0.71
V04	คุณค่าทางวัฒนธรรม				
	(1) สะท้อนการดำเนินชีวิตท้องถิ่น	2.63	0.74	3.13	0.83
	(2) สะท้อนการดำเนินชีวิตของไทย	2.88	0.83	3.38	0.74
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V04	2.75	0.79	3.25	0.79
V05	มุมมองคุณค่าในภาพรวม	2.50	0.76	3.88	0.83
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V05	2.50	0.76	3.88	0.80
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V01-V05	2.59	0.79	3.65	0.80

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.5 ผลกระทบทางสังคม (HH)

จากอาคารเก่าหาคูหาที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ ซอยดำเนินกลางใต้ เขตพระนคร ของอาคาร ‘เฮียร์โฮสเทล’ การประเมินผลกระทบทางสังคมที่เกิดขึ้น ในประเด็นด้านต่างของอาคารนี้ พบว่า (1) ผลกระทบทางกายภาพและมลพิษ: ก่อนและหลังการปรับปรุงโครงการ HH ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบทางกายภาพและมลพิษ อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อยที่สุด จนเกือบระดับน้อย (1.71 และ 1.76 ตามลำดับ) ซึ่งพิจารณาว่าแทบไม่มีผลกระทบทางกายภาพต่อชุมชนเลย เนื่องจากอาคารผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในอาคารใกล้เคียงโดยรอบ ในส่วนอาคารตึกแถวทางทิศตะวันออก และบ้านเดี่ยวพักอาศัยทางด้านทิศใต้ มีเพียงผู้ให้ข้อมูลชุดแรกชุดเดียวที่เคยอาศัยอยู่ในตึกแถวอาคารเดียวกันกับโครงการ HH ที่รู้สึกต่อผลกระทบทางด้านกลิ่นเพียงเล็กน้อย และผลกระทบต่อสภาพการจราจร ที่อาจจะมีการรถแท็กซี่เข้ามาในบริเวณชุมชน เพื่อรับ-ส่งนักท่องเที่ยวให้กับโครงการ (2) ผลกระทบทางเศรษฐกิจของชุมชน: ก่อนการปรับปรุงโครงการ HH ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบทางเศรษฐกิจ อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อย (2.29) เนื่องจากอาคารเดิม เป็นกลุ่มอาคารขนาดเล็ก กับการใช้สอยที่หลากหลาย อาทิ ที่พักอาศัย สำนักงาน ร้านค้า และโกดังเก็บของ จึงไม่มีผลกระทบมากนัก หลังการปรับปรุงโครงการ ระดับผลกระทบทางเศรษฐกิจต่อชุมชนสูงขึ้น อยู่ในเกณฑ์ระดับ ปานกลาง (3.07) แต่ก็ไม่ถึงกับมากนัก เนื่องจากผู้ให้ข้อมูลบางกลุ่มเป็นผู้ประกอบการค้าขาย จะรับรู้ถึงผู้คนที่เข้ามาในชุมชนที่มากขึ้น และทางโครงการก็สนับสนุนให้กลุ่มนักท่องเที่ยว ได้สัมผัสถึงวิถีชีวิตที่แท้จริงของชุมชน ในขณะที่บางกลุ่มประเมินความรู้สึกถึงผลกระทบที่ไม่มีความแตกต่าง มีความคิดเห็นว่ามันนักท่องเที่ยวเข้ามาพัก และออกไปเที่ยวยังสถานที่ท่องเที่ยวในบริเวณใกล้เคียง อาทิ วัดพระศรีรัตนศาสดาราม พระบรมมหาราชวัง ถนนข้าวสาร

(3) ผลกระทบต่อความสัมพันธ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง: ก่อนการปรับปรุงโครงการ HH ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความสัมพันธ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อย (2.43) เนื่องจากเป็นกลุ่มบ้านพักอาศัย สำนักงานและร้านค้าเดิม หลังการปรับปรุงโครงการ ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความสัมพันธ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง สูงขึ้น อยู่ในเกณฑ์ระดับ ปานกลาง (3.07) แต่ก็ไม่ถึงกับมากนัก เนื่องจากการเข้ามาของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น ของโครงการ HH ที่มีความสามารถในการรองรับได้มากกว่า 50 เตียง และการออกแบบร้านอาหารของโรงแรม เป็นพื้นที่เปิดโล่ง สามารถสัมผัสถึงบรรยากาศของชุมชนได้มาก และจากข้อมูลถือว่าผู้ให้ข้อมูลมีความคิดเห็นที่หลากหลาย ขึ้นอยู่กับวิถีชีวิตของแต่ละคนด้วยเช่นกัน อาทิ ผู้ให้ข้อมูลบางท่านเป็นผู้ที่มักจะเก็บตัวอยู่

ในบ้านเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่ผู้ให้ข้อมูลบางท่านทำการค้ามีเวลาพบปะนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น (4) ผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว: ก่อนและหลังการปรับปรุงโครงการ ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อย (2.52 และ 2.71 ตามลำดับ) ซึ่งถือว่าการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก หากพิจารณาในรายละเอียด จะพบว่า มีผลกระทบต่อวิถีชีวิตดั้งเดิม และการเป็นที่รู้จักจากภายนอก เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นภายใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชุมชน แต่กลับเป็นที่สังเกตว่าผลกระทบต่อความสงบเงียบลดลง เนื่องจาก การใช้สอยอาคารเดิม เป็นบ้านพักอาศัย สำนักงาน ร้านค้า ที่มีผู้คนที่พักอาศัยอยู่เดิมเป็นระยะเวลาอันยาวนาน ทำให้มีเสียงรบกวนมากกว่า นักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักในโครงการ HH ในปัจจุบัน และสุดท้าย (5) ผลกระทบต่อความปลอดภัย: ก่อนการปรับปรุงโครงการ ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความปลอดภัย อยู่ในเกณฑ์ระดับ น้อยที่สุดจนเกือบน้อย (1.86) ซึ่งพิจารณาได้ว่าปัญหาด้านต่างๆที่ส่งผลต่อความปลอดภัยมีน้อยเช่นกัน หลังการปรับปรุงโครงการ ระดับการประเมินนี้ลดลงเล็กน้อย อยู่ในเกณฑ์ระดับน้อยที่สุดจนเกือบน้อย เช่นกัน (1.81) โดยเฉพาะปัญหาด้านกิจกรรมที่มีความรู้สึกลดลงอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจาก สภาพการใช้สอยอาคารที่หลากหลายเดิม เป็นลักษณะต่างคนต่างพักอาศัย ไม่ได้ดูแลพื้นที่สาธารณะส่วนกลางมากนัก เมื่อเทียบกับการปรับการใช้สอยเป็นโรงแรม แต่ในขณะเดียวกัน ระดับความรู้สึกต่อคนแปลกหน้าที่เข้ามาในชุมชน เพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่โดยรวมแล้วก็ยังพิจารณาว่า ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความปลอดภัย ของโครงการ HH อยู่ในระดับที่น้อย รายละเอียดข้อมูลผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ (ทางสังคม) ของโครงการ HH เป็นดังตารางที่ 4.4 และแผนภูมิแท่งในภาพที่ 4.19

ตารางที่ 4.4 ข้อมูลผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ (ทางสังคม) โครงการ HH

รหัส	ตัวแปร	ก่อนปรับปรุง		หลังปรับปรุง	
		ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.
ข้อมูลผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ (ทางสังคม) โครงการ HH					
S01	ผลกระทบต่อทางกายภาพและมลพิษ				
	(1) เสียง	1.86	0.90	1.86	0.90
	(2) กลิ่น	1.71	0.95	1.86	1.21
	(3) แสง	1.14	0.38	1.14	0.38
	(4) การระบายอากาศ	1.29	0.49	1.29	0.49
	(5) สภาพการจราจร	1.86	0.90	2.00	1.15
	(6) ความหนาแน่นของผู้คน	2.43	0.79	2.43	1.13
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S01	1.71	0.73	1.76	0.88
S02	ผลกระทบต่อเศรษฐกิจชุมชน				
	(1) รายได้จากการท่องเที่ยว	1.86	0.69	2.86	0.90
	(2) รายได้จากการค้าขายอื่นๆ	2.71	0.76	3.29	0.95
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S02	2.29	0.72	3.07	0.93
S03	ผลกระทบต่อความสัมพันธ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง				
	(1) ปฏิสัมพันธ์ระหว่างชุมชน	2.29	0.76	3.14	1.46
	(2) การมีส่วนร่วม	2.57	0.79	3.00	1.15
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S02	2.43	0.77	3.07	1.31
S04	ผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว				
	(1) วิถีชีวิตดั้งเดิม	2.43	0.53	2.86	1.21
	(2) ความสงบเงียบ	2.29	1.11	2.14	1.21
	(3) การเป็นที่รู้จักจากภายนอก	2.86	1.07	3.14	1.35
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S03	2.52	0.91	2.71	1.26
S05	ผลกระทบต่อความปลอดภัย				
	(1) กิจกรรม	2.14	1.07	1.71	0.76
	(2) อาชญากรรม	1.43	0.79	1.43	0.79
	(3) คนแปลกหน้า	2.00	0.82	2.29	0.95
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S04	1.86	0.89	1.81	0.83
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S01-S05	2.16	0.80	2.49	1.04

4.3 โครงการเดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟาสต์ (the Bhuthorn Bed and Breakfast)

ผลการศึกษาโครงการเดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟาสต์ จะประกอบด้วย (1) ข้อมูลทั่วไปของอาคารกรณีศึกษา (2) การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (3) การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (4) การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า และ (5) ผลกระทบทางสังคม ดังนี้

4.3.1 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

ข้อมูลทั่วไปของอาคารเดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟาสต์ (the Bhuthorn Bed and Breakfast) จะแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ประวัติอาคารและความเป็นมาของโครงการ ที่ตั้งของโครงการ และชุมชนโดยรอบ และรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคาร ดังนี้

1) ประวัติอาคารและความเป็นมาของโครงการ

อาคารเดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟาสต์ (the Bhuthorn Bed and Breakfast) เป็นอาคารตึกแถว 2 ชั้น รูปแบบตะวันตก เช่นเดียวกับอาคารบางกอกสตอรี่โฮสเทล และอาคารเฮียร์โฮสเทล อาคารเดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟาสต์ ถูกสร้างมาตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2449 (Sengluang, 2008) มีอายุเก่าแก่มากกว่า 100 ปี ในย่านพาณิชย์กรรมดั้งเดิมที่เรียกว่า ‘แพรงภูธร’ เป็นอาคารตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 เคยมีโฉนดที่ออกตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 (เส็งหลวง, 2560) แต่ไม่มีพบบหลักฐาน ปัจจุบันอาคารหลังนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เจ้าของอาคารเดิมใช้เป็นที่อยู่อาศัยและค้าขาย ลูกหลานย้ายออกไปอยู่ชานเมืองกรุงเทพฯ เลยไม่ได้ดูแลอาคารเต็มที่ปล่อยให้ทรุดโทรมค่อนข้างมาก จนได้มาขายสิทธิ์ในการเช่า (เช่า) กับเจ้าของอาคารในปัจจุบัน

ความเป็นมาของโครงการเดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟาสต์ แต่เดิมเจ้าของโครงการในปัจจุบัน คุณดิเรก เส็งหลวง อาชีพสถาปนิก ไม่ได้มีความตั้งใจที่จะทำธุรกิจโรงแรม เพียงแค่เคยได้มีโอกาสสัมผัสการเข้าพักโรงแรมที่เป็นอาคารเก่าในต่างประเทศ ทำให้รู้สึกประทับใจ และชื่นชอบในคุณค่าของอาคารเก่า ครั้งที่สนใจอาคารหลังนี้คาดว่าจะซ่อมแซมและปรับปรุงอาคาร เนื่องจากสภาพอาคารทรุดโทรมมาก และใช้เป็นที่พักอาศัยและสำนักงานของตัวเอง และลองทำธุรกิจโรงแรมดูในช่วงแรก หากไม่ประสบความสำเร็จเท่าใดก็ใช้เป็นที่พักของตัวเองแทน

ช่วงระยะเวลาการดำเนินการ (Timeline) ของโครงการนี้ เจ้าของโครงการได้ทำสัญญาการเช่ากับเจ้าของเดิม เพื่อมีกรรมสิทธิ์ในการเช่าอาคารกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในช่วงปี พ.ศ. 2550 แต่เนื่องจากไม่ได้เริ่มต้นด้วยการทำธุรกิจโรงแรม อาคารมีสภาพทรุดโทรมมาก และการติดต่อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสำนักเขตพระนคร ทำให้ใช้เวลาในการปรับปรุงค่อนข้างนาน ประมาณ 2 ปี มาเริ่มเปิดดำเนินงานกิจการโรงแรมในปี พ.ศ. 2552 ได้รับรางวัลมากมายจาก ด้านการอนุรักษ์อาคาร ด้านการออกแบบตกแต่ง

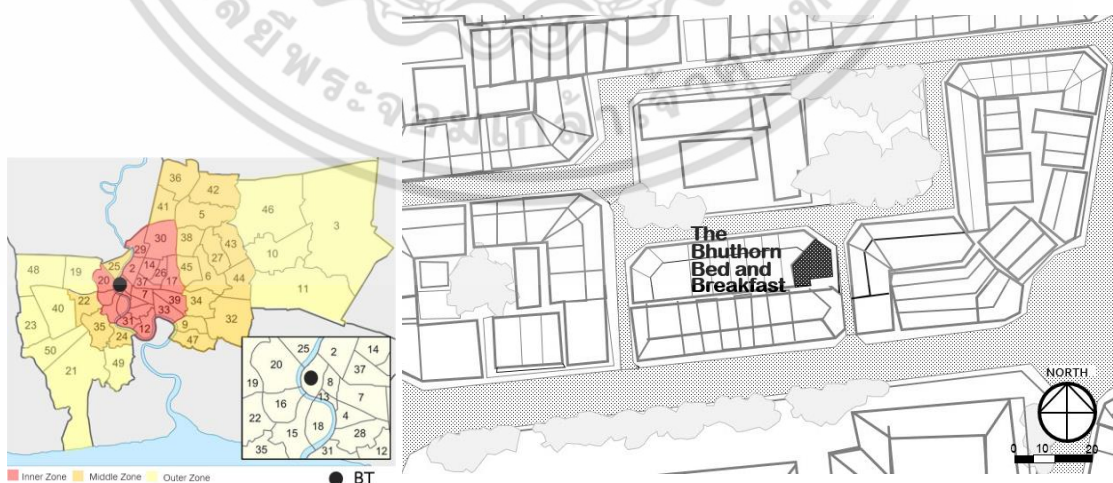
ภายใน และด้านการโรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ที่ตั้งอาคารและชุมชนโดยรอบ

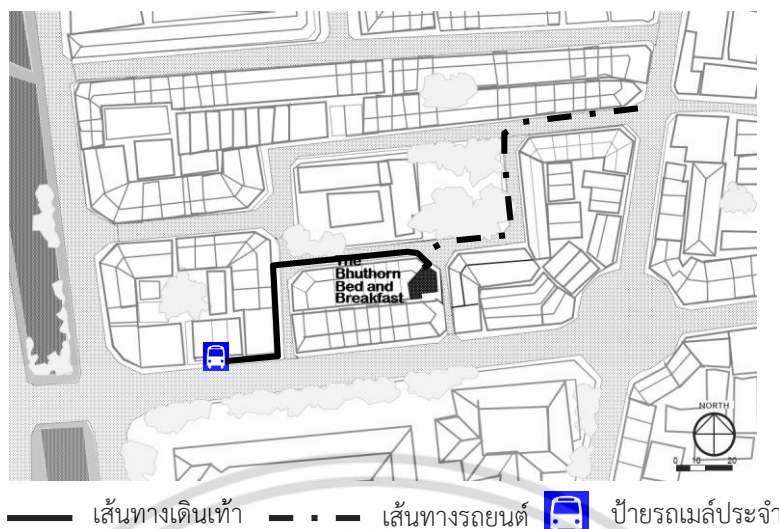
อาคารเดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟัสต์ ตั้งอยู่บนบ้านเลขที่ 96-98 ถนนแพรงงูธร แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ เขตพระนคร กรุงเทพฯ 10200 ในพื้นที่ชุมชนย่านแพรงงูธร เป็นอาคารตึกแถวตรงหัวมุมซอยภายในย่านแพรงงูธร ดังแผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งและสภาพอาคารโดยรอบในภาพที่ 4.19 สำหรับการเข้าถึงอาคาร: สามารถเดินทางถึงโรงแรมเดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟัสต์ โดยทางรถยนต์และรถโดยสารประจำทาง โดยที่ระยะทางเดินทางจากจุดรับ-ส่งรถประจำทางที่ใกล้ที่สุด เป็นระยะทางประมาณ 50 เมตร จากถนนบำรุงเมืองทางทิศใต้ หรือทางรถยนต์ สามารถเข้ามาจอดรถยนต์ หรือรถแท็กซี่ด้านหน้าอาคารได้ แต่ต้องวนรถเข้ามาทางเข้าแพรงงูธร จากถนนตะนาว ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ดังแผนที่แสดงการเข้าถึงโครงการในภาพที่ 4.20

การวิเคราะห์ที่ตั้งของโครงการและบริเวณโดยรอบของโครงการ จะอธิบายถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งโครงการกับเส้นทางโคจรของดวงอาทิตย์ ทิศทางลมและเสียงโดยรอบอาคาร ดังแผนที่แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ ในภาพที่ 4.21 สำหรับเส้นทางโคจรของดวงอาทิตย์ (Sun Path) จะพบว่าด้านหน้าอาคารติดกับซอยภายในชุมชน ทิศหน้าทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ทำให้ด้านหน้าอาคารในช่วงบ่าย เป็นพื้นที่ร่มเงา ไม่ค่อยร้อนเท่าใดนัก แต่ก็ไม่มีผลกับอาคารมากนัก เพราะอาคารส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ปิด เน้นการใช้ระบบปรับอากาศภายในอาคาร ในกรณีของทิศทางลม (Wind Direction) อิทธิพลจากลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ในช่วงฤดูร้อน และอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ ในช่วงฤดูหนาว อาจจะไม่ค่อยมีผลต่ออาคารเช่น เนื่องจากเป็นพื้นที่ปิดภายในอาคาร แต่เจ้าของได้ออกแบบให้มีการเปิดพื้นที่เปิดโล่ง ช่วยระบายอากาศภายในอาคารและรับแสงธรรมชาติได้ดี และในกรณีของเสียงจากบริเวณโดยรอบ (Noise Surrounding) เสียงส่วนใหญ่มาจากชุมชนโดยรอบ ซึ่งถือว่าไม่มีผลกระทบต่อตัวอาคารเท่าใดนัก



ภาพที่ 4.19 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ เดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟัสต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.20 การเข้าถึงโครงการเดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟาสต์ จากระบบขนส่งสาธารณะ

สำหรับลักษณะอาคารโดยรอบ เนื่องจากเป็นอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ในยุคสมัยรัชกาลที่ 5 จึงเป็นตึกแถว 2 ชั้น รูปแบบตะวันตกที่เหมือนกัน ตัวอาคารสีเหลืองอ่อน ประกอบกับวงกบและบานประตู-หน้าต่างทาสีเขียว โดยรวมของชุมชน ทำให้ทัศนียภาพดูเป็นระเบียบเรียบร้อย ด้านหน้าของโครงการเป็นสวนสาธารณะของชุมชนทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และเป็นอาคารสถานีกาชาดที่ 2 (สุขุมาลอนามัย) ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ดังที่ทัศนียภาพและแผนที่แสดงตำแหน่งของทัศนียภาพ ในภาพที่ 4.22



ภาพที่ 4.21 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการเดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟาสต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.22 สภาพอาคารในบริเวณใกล้เคียง โครงการเดอะภูธรเบดแอนด์เบรกฟาสต์
 ที่มาภาพ: <https://www.google.co.th/maps> สืบค้นเมื่อวันที่ 30 พ.ย. 2560
 และ ถ่ายเมื่อวันที่ 15 พ.ย. 2560

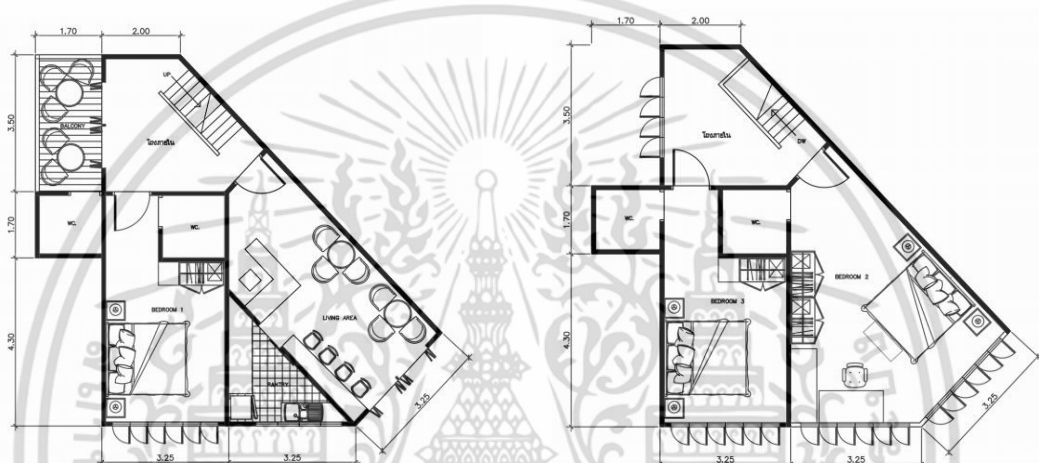
3) ลักษณะรูปแบบอาคาร

อาคารเดอะภูธรเบดแอนด์เบรกฟาสต์ เป็นอาคารตึกแถวเก่ารูปแบบที่ได้รับอิทธิพลจากชาติตะวันตก หรือ โคลเนียนัล (Colonial Style) เช่นเดียวกัน ตั้งอยู่ในถนนซอยภายในชุมชนแพรงภูธร ทิศนัยภาพภายนอกอาคารเป็นไปดังภาพที่ 4.23 มี เป็นอาคาร 2 ชั้น มีพื้นที่ในแต่ละชั้นประมาณ 65 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 130 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยชั้นล่าง: ประกอบด้วย โถงทางเข้า พื้นที่ต้อนรับ สำนักงาน ส่วนบริการอาหาร ห้องน้ำ-ส้วม ห้องนอนแขก โถงบันได สวนภายนอก และพื้นที่ส่วนบริการ พื้นที่ชั้นสอง: ประกอบด้วย โถงบันได ห้องพักแขก 1ห้อง ระเบียง โถงบันไดขึ้นชั้นสาม พื้นที่ชั้นสาม(ส่วนต่อเติม): ประกอบไปด้วย โถงบันได และห้องนอนแขก 1 ห้อง ทั้งโครงการมีห้องรับรองแขก จำนวน 3 ห้อง รองรับนักท่องเที่ยว จำนวน 6 คน ดังผังแสดงรายละเอียดอาคาร ในภาพที่ 4.24

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.23 ทศนิยมภาพภายนอกอาคารเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟิสต์



(1) ผังชั้นล่าง อาคาร BT

(2) ผังชั้นบน อาคาร BT

ภาพที่ 4.24 ผังชั้นล่าง และชั้นสอง อาคารเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟิสต์ แสดงรายละเอียดโดยสังเขป (ภาพโดย คุณดิเรก เสงี่ยม; วาดโดย คุณวรุฒ กสิปประทุม)

4.3.2 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (BT)

จากสภาพอาคารเก่าจำนวน 2 คูหา ที่ทรุดโทรมค่อนข้างมาก ที่ถูกขายแข่งให้เจ้าของโครงการ พบว่า พบว่าการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของอาคารเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟิสต์มีรายละเอียด ดังนี้คือ (1) สภาพความแข็งแรงของโครงสร้างก่อนการปรับปรุง ระบบเข็มและเสา อยู่ในสภาพปานกลาง ระบบคาน พื้นและโครงหลังคา ถือว่าทรุดโทรมมาก ทำให้ต้องมีการซ่อมแซมโครงสร้างในภาพรวมเพื่อให้อยู่ในสภาพที่ดี มีการต่อเติมเสา คานและพื้นไม้ชั้นสามเพื่อใช้งานเป็นห้องพักแขกอีกหนึ่งห้อง (2) สภาพอาคารทางสถาปัตยกรรม พบว่า ผนัง รวมทั้งวงกบประตู หน้าต่าง ก่อนการปรับปรุงอยู่ในสภาพปานกลาง ส่วนฝ้าเพดานและวัสดุปิดผิว ค่อนข้างทรุดโทรมมาก หลังจากปรับปรุงโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ดี ทศนิยมภาพภายนอกของอาคารของอาคารที่ปรับปรุง ดังภาพที่ 4.25

(3) งานระบบประกอบอาคารจากเดิมที่เป็นอาคารพักอาศัย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบาย และบำบัดน้ำเสียอยู่ในสภาพที่ค่อนข้างทรุดโทรม ส่วนระบบปรับอากาศและระบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

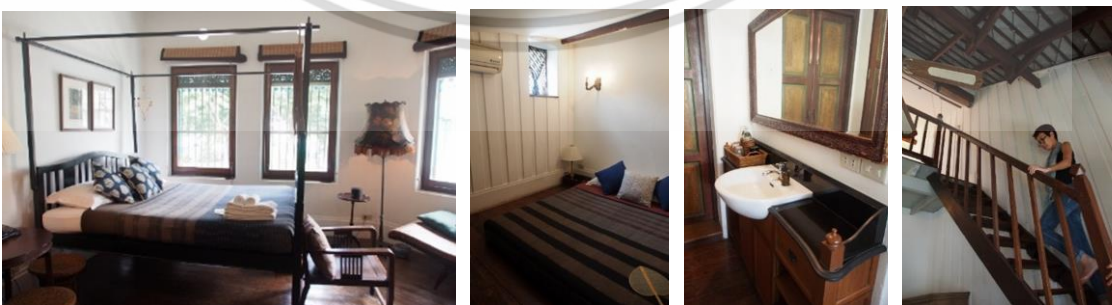
ป้องกันอัคคีภัย ถือว่ายังไม่มีเหมือนทั้งสองโครงการ หลังจากปรับปรุงเป็นอาคารโรงแรม งานระบบ ประกอบอาคารของโครงการเดอะภูธรเบตแลนด์เบรคฟัสต์ โดยรวมถือว่าอยู่ในระดับที่ดีมาก (4) สภาพการตกแต่งภายในของอาคารเดิม โดยรวมของอาคารนี้เฟอร์นิเจอร์ติดตาย เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว และอุปกรณ์เครื่องใช้ของตกแต่ง เป็นรูปแบบอาคารพักอาศัยและร้านค้าในบางห้อง อยู่ในสภาพทรุดโทรม ใช้งานไม่ได้และรื้อทิ้งทั้งหมด หลังการปรับปรุงเจ้าของโรงแรมนี้ ปรับปรุงให้ โดยรวมงาน ตกแต่งภายในถือว่าอยู่ในระดับที่ดีมาก มีรูปแบบแนวคลาสสิก ตามแนวความคิดการออกแบบของเจ้าของ และกลุ่มลูกค้า มีการเน้นงานเฟอร์นิเจอร์ลอยตัวให้มีคุณภาพที่ดี ทัศนียภาพภายในโดยรวม ดังแสดง ในภาพที่ 4.26 และ (5) สภาพอาคารภายนอกและสภาพแวดล้อม ก่อนการปรับปรุง งานภูมิทัศน์ โดยรอบอาคาร และต้นไม้ มีให้เห็นบ้างเล็กน้อย หลังการปรับปรุงจะเน้นการวางต้นไม้กระถางด้าน และด้านข้างของอาคาร



ภาพที่ 4.25 ทัศนียภาพภายนอกอาคาร และรายละเอียดรอบอาคาร BT



(1) มุมมองภายในบริเวณโถงต้อนรับ ประตูทางออกสวนภายใน สวนภายในและโถงบันได



(2) มุมมองภายในอาคารบริเวณห้องพักแขก อ่างล้างหน้า

ภาพที่ 4.26 ทัศนียภาพภายในอาคารเดอะภูธรเบตแลนด์เบรคฟัสต์
ถ่ายเมื่อวันที่ 27 ก.ย. 2557

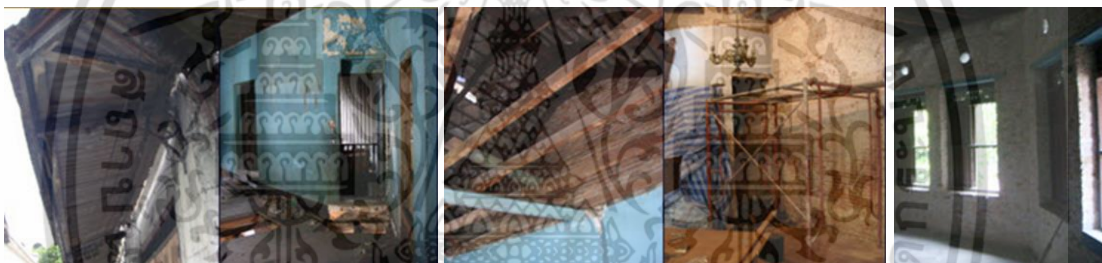
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3.3 การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ (BT)

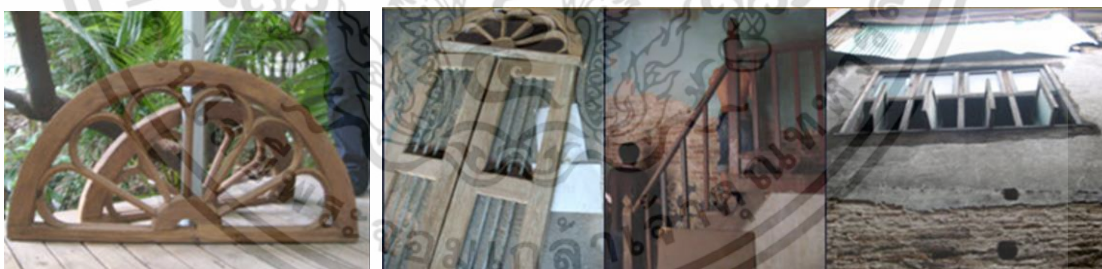
จากเดิมอาคารพักอาศัยและร้านค้าที่ถูกปล่อยให้สภาพทรุดโทรมมาก ได้ถูกขายสัญญาเช่าต่อกับสำนักงานทรัพย์สินในส่วนพระมหากษัตริย์ จากเจ้าของอาคารเดิม ก่อนที่จะถูกปรับปรุงเป็นที่พักขนาดเล็ก ‘เดอะภูธรเบตแอนด์เบรกฟิสต์’ พบว่าการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของอาคารเดอะภูธรเบตแอนด์เบรกฟิสต์มีรายละเอียด ดังนี้คือ (1) มูลค่าการปรับปรุงอาคาร: มูลค่าการปรับปรุงอาคารโดยไม่ขอพิจารณาถึงมูลค่าของตัวอาคารทางกายภาพและทำเลที่ตั้งเช่นกัน ซึ่งการครอบครองอาคารของโครงการ BT นี้ก็แตกต่างจากอีกสองโครงการ (ที่เป็นการเช่าจากเจ้าของอาคารโดยตรง) คือเป็นการเช่า (การซื้อสิทธิ์ในการเช่า) จากเดิมการใช้สอยอาคารเป็นที่พักอาศัย และร้านค้าของห้องแถว 2 คูหา โดยไม่มีการปรับปรุงอาคารมากมายนัก จึงเทียบเท่ากับระดับ น้อยที่สุด หลังจากการปรับปรุง เดอะภูธรเบตแอนด์เบรกฟิสต์ ซึ่งใช้เวลาในการปรับปรุงนานที่สุด เมื่อเทียบกับอีก 2 โครงการ ด้วยแผนการทำโครงการเดิมของเจ้าของโครงการ ตั้งใจทำเป็นที่พักอาศัยและสำนักงาน มูลค่าในการซ่อมแซม ปรับปรุง ตกแต่งโครงการนี้ ไม่ได้ทำเป็นระบบมีหลักฐานที่ชัดเจนนะ ระดับการลงทุนจากการประเมินโดยสังเขปจากเจ้าของ อยู่ในช่วง 5.5-7.5 ล้านบาท เทียบเท่ากับอยู่ในระดับ มาก (2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่อเดือน: ก่อนการปรับปรุงก็ถือว่าอยู่ในระดับน้อยที่สุดเช่นกัน เนื่องจากอาคารเป็นที่พักอาศัย และร้านขายอาหารขนาดเล็ก หลังจากดำเนินการกิจการโรงแรม อาคารหลังนี้ก็มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 1-2 แสนบาท เทียบเท่ากับระดับปานกลาง เช่นเดียวกัน (3) รายได้เฉลี่ยต่อเดือน: ก่อนการปรับปรุงก็ถือว่าอยู่ในระดับน้อยที่สุดเช่นกัน หลังการดำเนินการกิจการโรงแรม สำหรับโครงการ BT นี้ประเมินค่อนข้างยาก เพราะรายได้ในแต่ละเดือน ในแต่ละช่วงเทศกาลการท่องเที่ยวจะไม่น่าแน่นอน จึงไม่ขอเปิดเผยข้อมูลในประเด็นศึกษาด้านรายได้นี้ (4) ระดับความพึงพอใจของเจ้าของโครงการ: ทางด้านการลงทุน ก่อนการปรับปรุงอาคารความพึงพอใจของเจ้าของอาคารอยู่ในระดับ น้อยที่สุด เนื่องจากสภาพอาคารทรุดโทรมมาก และแผนการทำโครงการเดิมของกลุ่มเจ้าของโครงการ จะทำเป็นที่พักอาศัยและสำนักงานของตนเอง หลังจากการปรับปรุง ระดับความพึงพอใจของกลุ่มเจ้าของอาคาร อยู่ในระดับ ปานกลาง เพราะเป็นในลักษณะปรับปรุงไปตามความเหมาะสม สอดตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น และสุดท้าย (5) ระดับคะแนนรวมจากการประเมินของลูกค้าโรงแรม: ก่อนการปรับปรุงอาคารหลังนี้ ไม่ได้ประกอบธุรกิจเป็นอาคารโรงแรม ไม่มีการประเมินความพึงพอใจของกลุ่มนักท่องเที่ยว จึงขอเทียบอยู่ในระดับ น้อยที่สุด เช่นกัน หลังการปรับปรุงโครงการเดอะภูธรเบตแอนด์เบรกฟิสต์ พบว่าคะแนนประเมินของโรงแรมได้คะแนน 9.2 (เทียบเมื่อเดือนกันยายน พ.ศ. 2560) เทียบเท่าในระดับ มากที่สุด

4.3.4 การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า (BT)

จากอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 ที่มีอายุมานานมากกว่า 100 ปี ในทำเลที่ตั้งย่านชุมชนเก่าแก่ แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร ของอาคาร ‘เดอะกูธอร์เบตแอนด์เบรคฟัสต์’ การประเมินคุณค่าในประเด็นต่างของอาคารหลังนี้ พบว่า (1) คุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกสถาปัตยกรรม: ก่อนการปรับปรุง คุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกวัฒนธรรม อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ ปานกลาง (3.38) เนื่องจากอาคารหลังนี้อยู่ในชุมชนแขวงวังบูรพาภิรมย์ที่มีความโดดเด่นในด้านการอนุรักษ์กลุ่มอาคารในชุมชนอยู่แล้ว อาทิ การทำสีอาคารภายนอกของชุมชนให้มีรูปแบบอาคารเป็นรูปแบบเดียวกัน ส่วนหลังการปรับปรุงอาคาร ระดับคุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกสถาปัตยกรรม อยู่ในระดับที่สูงขึ้นไม่มาก อยู่ในเกณฑ์ระดับปานกลาง จนเกือบดี (3.75) เนื่องจากผู้ให้ข้อมูลบางกลุ่มเห็นด้วยกับคุณค่าทางเอกลักษณ์ของอาคาร ในขณะที่บางความคิดเห็นก็มีความคิดเห็นที่แตกต่าง ไม่ได้รู้สึกทำให้เกิดความห่วงหาในการอนุรักษ์อาคารเท่าใดนัก รายละเอียดคุณค่าทางมรดกวัฒนธรรมที่สามารถมองเห็นได้ดังภาพประกอบ ในภาพที่ 4.27



(1) สภาพอาคารในช่วงปรับปรุงอาคาร



(2) ส่วนตกแต่งภายในอาคาร

ภาพที่ 4.27 คุณค่าของอาคารเดอะกูธอร์เบตแอนด์เบรคฟัสต์
ที่มาภาพ: <http://www.thebhuthorn.com> สืบค้นเมื่อวันที่ 11 พ.ย. 2559

(2) คุณค่าการออกแบบ: ก่อนการปรับปรุงคุณค่าการออกแบบของอาคารหลังนี้ อยู่ในเกณฑ์ระดับ ปานกลาง (3.09) เนื่องจากอาคารโครงการ BT หลังนี้มีรูปแบบที่เหมือนกันในภาพลักษณ์ภายนอก กับอาคารที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงโดยรอบ หลังจากการปรับปรุงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก โครงการ BT ระดับคุณค่าการออกแบบเพิ่มสูงขึ้นไม่มาก อยู่ในเกณฑ์มากกว่าระดับปานกลางเกือบครึ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระดับ (3.42) อาจเนื่องมาจากการปรับปรุงอาคารของโครงการ BT ผู้ที่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงไม่ได้มีส่วนรับรู้ในรายละเอียดการออกแบบเท่าใดนัก

(3) คุณค่าด้านความงาม: ก่อนการปรับปรุงอาคาร การประเมินระดับความสวยงามของอาคารอยู่ในเกณฑ์ระดับ ปานกลาง (3.00) เนื่องจากอาคารเดิมเป็นที่พักอาศัยและร้านค้า มีรูปแบบที่เหมือนอาคารโดยรอบในชุมชน แต่อยู่ในสภาพที่ทรุดโทรม หลังจากปรับปรุงแล้ว ระดับความสวยงามของอาคารเพิ่มสูงขึ้น อยู่ในเกณฑ์ระดับปานกลาง จนเกือบดี (3.88) ซึ่งก็ยังคงเป็นรูปแบบที่สวยงามเหมือนกันกับอาคารใกล้เคียง (4) คุณค่าทางวัฒนธรรม: ก่อนการปรับปรุงอาคาร ระดับคุณค่าทางวัฒนธรรมของอาคาร อยู่ในเกณฑ์ระดับ มาก (4.07) อาจเนื่องมาจาก ภาพรวมของอาคารในชุมชน แฟรงกูธร เป็นกลุ่มอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์อยู่แล้ว มีคุณค่าทางมรดกสถาปัตยกรรม และการใช้สอยอาคารเดิมเป็นบ้านพักอาศัยและร้านอาหารที่เปิดโล่ง สะท้อนถึงการดำเนินชีวิตของชุมชน (ท้องถิ่น) ในระดับที่สูง ส่วนหลังการปรับปรุงอาคาร เป็นที่น่าสนใจสำหรับโครงการ BT ระดับคุณค่าทางวัฒนธรรมมีระดับความคิดเห็นที่ลดลง อยู่ในระดับที่สูงกว่าเกณฑ์ปานกลางเล็กน้อย (3.13) อาจมีสาเหตุมาจาก ผู้คนที่อยู่โดยรอบโครงการในชุมชน ไม่ได้รับรู้ข้อมูล หรือปฏิสัมพันธ์กับอาคารที่ปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นโรงแรมขนาดเล็กหลังนี้ มากกว่าอาคารการใช้สอยเดิมที่เป็นบ้านพักอาศัย และร้านอาหาร (รายละเอียดข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและการรับรู้ด้านคุณค่าอาคาร โครงการ HH เป็นดังตารางที่ 4.5)

ตารางที่ 4.5 ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและการรับรู้ด้านคุณค่าอาคาร โครงการ BT

รหัส	ตัวแปร	ก่อนปรับปรุง		หลังปรับปรุง	
		ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.
ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและการรับรู้ด้านคุณค่าอาคาร โครงการ BT					
V01	คุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกสถาปัตยกรรม				
	(1) ความโดดเด่น	3.25	0.89	3.63	0.52
	(2) การสร้างความรู้สึกรักหวงแหน	3.50	1.07	3.88	0.83
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V01	3.38	0.98	3.75	0.68
V02	คุณค่าการออกแบบ				
	(1) รูปแบบ	2.63	0.52	3.13	0.99
	(2) เทคนิคโครงสร้าง	3.25	0.71	3.50	0.53
	(3) แนวคิดการใช้สอย	3.50	1.07	3.38	0.52
	(4) งานฝีมือ	3.00	1.00	3.67	0.52
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V02	3.09	0.82	3.42	0.64
V03	คุณค่าความงาม				
	(1) ความสวยงาม	3.00	1.20	3.88	0.64
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V03	3.00	1.20	3.88	0.64
V04	คุณค่าทางวัฒนธรรม				
	(1) สะท้อนการดำเนินชีวิตท้องถิ่น	4.14	0.69	3.00	0.58
	(2) สะท้อนการดำเนินชีวิตของไทย	4.00	0.53	3.25	0.46
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V04	4.07	0.61	3.13	0.52
V05	มุมมองคุณค่าในภาพรวม	3.50	0.76	3.88	0.64
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V05	3.50	0.76	3.88	0.64
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย V01-V05	3.41	0.87	3.61	0.62

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และสุดท้าย (5) มุมมองของคุณค่าในภาพรวม: ก่อนการปรับปรุง ระดับมุมมองของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ประเมินอยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับปานกลาง (3.50) เนื่องจากผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ ประเมินถึงคุณค่าของอาคาร เทียบกับคุณค่าในภาพรวมของชุมชน หลังจากปรับปรุงอาคารเป็นโรงแรมขนาดเล็กของ โครงการเดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟาสต์ (BT) อยู่ระดับที่สูงขึ้นมาเล็กน้อย ในเกณฑ์ระดับที่สูงกว่าระดับปานกลาง จนเกือบดี (3.88) ดังนั้น จึงนับได้ว่าการรับรู้ถึงคุณค่า และภาพลักษณ์ของโครงการ BT มีการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า เพิ่มขึ้นจากเดิมเพียงเล็กน้อย

4.3.5 ผลกระทบทางสังคม (BT)

จากอาคารเก่าสองคูหาที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ในชุมชนเก่าแพ่งภูธร พื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ เขตพระนคร ของอาคาร ‘เดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟาสต์’ การประเมินผลกระทบทางสังคมที่เกิดขึ้น ในประเด็นด้านต่างของอาคารนี้ พบว่า (1) ผลกระทบทางกายภาพและมลพิษ: ก่อนและหลังการปรับปรุงโครงการ BT ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบทางกายภาพและมลพิษ อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อยที่สุด จนเกือบระดับน้อย (1.69) ทั้งสองช่วงเวลาเท่ากัน ซึ่งพิจารณาว่าแทบไม่มีผลกระทบทางกายภาพต่อชุมชนเลย หากพิจารณาในรายละเอียด อาจจะมีผลกระทบทางด้านกลิ่นที่ลดลง เนื่องจากการใช้สอยอาคารเดิมเป็นบ้านพักอาศัย และร้านอาหาร อาจจะมีผลกระทบทางด้านกลิ่นมากกว่าในปัจจุบัน และผลกระทบทางด้านเสียง และการระบายอากาศที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากจะเป็นผลกระทบที่เกิดขึ้นกับอาคารที่อยู่ติดกัน เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของโครงการเป็นตึกแถวที่ใช้กำแพงโครงสร้างร่วมกับคูหาติดกัน (2) ผลกระทบทางเศรษฐกิจของชุมชน: ก่อนและหลังการปรับปรุงโครงการ BT ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบทางเศรษฐกิจ อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อย (2.36 และ 2.57 ตามลำดับ) เนื่องจากการปรับการใช้สอยอาคารเป็นโรงแรมทำให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นบ้างเล็กน้อย แต่ในภาพรวมของชุมชนพิจารณาได้ว่าน้อยมาก เพราะเป็นโรงแรมขนาดเล็กมีจำนวนห้องพักไม่มาก และการประเมินรายได้จากการค้าขายอื่นก็ไม่มีผลเช่นกัน เพราะชุมชนเดิมในแพ่งภูธร มีธุรกิจการค้าขายของแต่ละคูหาอยู่แล้ว

(3) ผลกระทบต่อความสัมพันธ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง: ก่อนการปรับปรุงโครงการ BT ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความสัมพันธ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ ปานกลางเล็กน้อย (3.14) เนื่องจากการใช้สอยอาคารเดิมเป็นบ้านพักอาศัยและร้านอาหาร จึงเป็นปฏิสัมพันธ์ในรูปแบบชุมชนเดิม หลังจากปรับปรุงโครงการ BT ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความสัมพันธ์ผู้ที่เกี่ยวข้องลดลง อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อย (2.36) เนื่องจากการปรับการใช้สอยเป็นโรงแรมขนาดเล็กของโครงการ จะมีการปรับเปลี่ยนลักษณะทางกายภาพ ที่เคยร้านอาหารในชั้นล่างกับพื้นที่ใช้สอยที่เปิดโล่ง เปลี่ยนไปเป็นโรงแรมขนาดเล็กกับพื้นที่ใช้สอยที่ปิดล้อม ทำให้การรับรู้ของชุมชนรอบโครงการลดลง (4) ผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว: ก่อนและหลังการปรับปรุง

โครงการ ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าระดับ น้อย เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(2.38 และ 2.48 ตามลำดับ) ซึ่งพิจารณาได้ว่าผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวเปลี่ยนแปลงไปน้อยมาก หากพิจารณาในรายละเอียด การเป็นที่รู้จักจากภายนอกเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ความรู้สึกต่อวิถีชีวิต เดิมลดลง ซึ่งอาจจะมีสาเหตุมาจากการปรับการใช้เดิมเป็นร้านอาหาร ชุมชนได้มีโอกาสเข้าไปทานอาหาร แต่เมื่อเป็นโรงแรมขนาดเล็กนี้ ชุมชนโดยรอบจะมีปฏิสัมพันธ์ต่ออาคารหลังนี้ลดลง และสุดท้าย (5) ผลกระทบต่อความปลอดภัย: ก่อนและหลังการปรับปรุงโครงการ ระดับการประเมิน ความรู้สึกผลกระทบต่อความปลอดภัย อยู่ในเกณฑ์ระดับ น้อยที่สุดจนเกือบน้อย (1.71 และ 1.86 ตามลำดับ) ซึ่งพิจารณาได้ว่าโครงการ BT ไม่มีผลกระทบต่อความปลอดภัยของชุมชน หากพิจารณาในรายละเอียด ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มีความคิดเห็นไปในทางเดียวกันว่า ชุมชนที่ตนเองอาศัยอยู่ไม่ค่อยมีปัญหาเรื่องโจรกรรมและอาชญากรรม และสำหรับประเด็นคนแปลกหน้า ชุมชนแพรงกูธร ก็เป็นชุมชนเก่าชุมชนหนึ่งที่มีชื่อเสียงในการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรมของกรุงเทพมหานคร จึงเป็นเรื่องปกติที่จะมีผู้คนเข้าไปในชุมชนได้บ้าง จากข้อมูลหลังการปรับปรุง ระดับการประเมินที่เกี่ยวข้องกับคนแปลกหน้าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ในขณะที่ปัญหาด้านโจรกรรมและอาชญากรรม ลดลงเล็กน้อย รายละเอียดข้อมูลผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ (ทางสังคม) ของโครงการ BT เป็นดังตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 ข้อมูลผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ (ทางสังคม) โครงการ BT

รหัส	ตัวแปร	ก่อนปรับปรุง		หลังปรับปรุง	
		ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.
ข้อมูลผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ (ทางสังคม) โครงการ BT					
S01	ผลกระทบต่อสภาพภาพและมลพิษ				
	(1) เสียง	1.29	0.49	1.43	0.79
	(2) กลิ่น	1.71	1.11	1.43	0.79
	(3) แสง	1.14	0.38	1.14	0.38
	(4) การระบายอากาศ	1.14	0.38	1.29	0.76
	(5) สภาพการจราจร	2.43	0.53	2.43	0.53
	(6) ความหนาแน่นของผู้คน	2.43	0.53	2.43	0.53
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S01	1.69	0.57	1.69	0.63
S02	ผลกระทบต่อเศรษฐกิจชุมชน				
	(1) รายได้จากการท่องเที่ยว	2.57	1.13	3.00	1.00
	(2) รายได้จากการค้าขายอื่นๆ	2.14	0.69	2.14	0.69
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S02	2.36	0.91	2.57	0.85
S03	ผลกระทบต่อความสัมพันธ์ผู้เกี่ยวข้อง				
	(1) ปฏิสัมพันธ์ระหว่างชุมชน	2.86	1.07	2.14	0.38
	(2) การมีส่วนร่วม	3.43	0.98	2.57	0.79
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S02	3.14	1.02	2.36	0.58
S04	ผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว				
	(1) วิถีชีวิตดั้งเดิม	2.29	0.95	2.00	0.58
	(2) ความสงบเงียบ	1.71	0.49	1.71	0.49
	(3) การเป็นที่รู้จักจากภายนอก	3.14	0.69	3.71	0.49
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S03	2.38	0.71	2.48	0.52
S05	ผลกระทบต่อความปลอดภัย				
	(1) โจรกรรม	1.57	0.53	1.43	0.53
	(2) อาชญากรรม	1.29	0.49	1.14	0.38
	(3) คนแปลกหน้า	2.29	0.49	3.00	0.58
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S04	1.71	0.50	1.86	0.50
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย S01-S05	2.26	0.74	2.19	0.61

แม้ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4 ข้อมูลปัจจัยด้านบุคคล

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลของโครงการกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ นอกเหนือจากเจ้าของโครงการทั้ง 3 โครงการ จากการสัมภาษณ์เชิงลึกในประเด็นการศึกษาข้อมูลทั่วไปของอาคาร การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าแล้ว ยังเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกจากชุมชนโดยรอบโครงการ ในประเด็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าและผลกระทบทางสังคมเช่นกัน โดยการเลือกสัมภาษณ์จากผู้ให้ข้อมูล ซึ่งเป็นผู้ที่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงโครงการ AR-HB-hotels จำนวน 7 คนต่อโครงการ รวมทั้งสิ้น 21 คน โดยมีคุณสมบัติทั่วไปดังนี้ คือ ต้องเป็นผู้ที่อยู่ใกล้ชิดกับโครงการ AR-HB-hotels โดยสามารถพิจารณาเห็นความเปลี่ยนแปลงของโครงการ AR-HB-hotels ตั้งแต่ในช่วง ก่อนและหลัง การปรับปรุงโครงการ โดยมีรายละเอียดเป็นไปดังตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 ข้อมูลด้านบุคคลของผู้ให้ข้อมูลจากชุมชนโดยรอบโครงการ AR-HB-hotels

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน	สัดส่วนร้อยละ
1	เพศ	ชาย	8
		หญิง	13
2	อายุ	< 18 ปี	2
		18-24.9 ปี	0
		25-39.9 ปี	2
		40-60 ปี	9
		> 60 ปี	8
3	ระดับการศึกษา	ประถมศึกษา	3
		มัธยมศึกษา / ป.ว.ช.	8
		อนุปริญญา / ป.ว.ส.	1
		ปริญญาตรี	6
		สูงกว่าปริญญาตรี	2
		ไม่เปิดเผยข้อมูล	1
4	อาชีพหลัก	บริษัทเอกชน	1
		ส่วนตัว/รับจ้าง	2
		ค้าขาย	10
		แม่บ้าน	4
		นักเรียน นักศึกษา	2
		เกษียณอายุ	2
5	รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	< 5,000 บาท	4
		5,001 – 15,000 บาท	4

เอกสารนี้เป็นเอกสารทบทวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียด		จำนวน	สัดส่วนร้อยละ
5	รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	< 5,000 บาท	4	19
		5,001 – 15,000 บาท	4	19
5	รายได้เฉลี่ยต่อเดือน (ต่อ)	15,001– 25,000 บาท	2	9.5
		25,001 – 50,000 บาท	4	19
		≥50,001 บาท	3	14.3
		ไม่แน่นอน	3	14.3
		ไม่เปิดเผยข้อมูล	1	4.8
6	ระยะเวลาที่อาศัยในชุมชน	< 15 ปี	3	14.3
		15-29.9 ปี	5	23.8
		30-44.9 ปี	8	38.1
		45-59.9 ปี	2	9.5
		≥ 60 ปี	3	14.3
7	ช่วงเวลาที่พักอาศัยอยู่ที่อาคารในแต่ละวัน	ทั้งกลางวัน-กลางคืน	12	57.1
		กลางคืน และ ส.-อา.	3	14.3
		กลางวัน (เวลาทำงาน)	5	23.8
		เข้าที่ 2 - บ่าย 4	1	4.8

4.5 การอภิปรายผลงานวิจัย

จากผลการศึกษาของปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น จากอาคารกรณีศึกษาโครงการ AR-HB-hotels ของทั้ง 3 โครงการ นำมาสู่การอภิปรายผลที่สอดคล้องกับคำถามและวัตถุประสงค์งานวิจัย โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเด็นหลัก ได้แก่ (1) ข้อมูลโครงการ AR-HB-hotels (2) การเปลี่ยนแปลงในภาพรวม (3) ผลกระทบในภาพรวม (4) หลักเหตุผลของปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น และ (5) แนวทางการปรับปรุงอาคารโครงการ AR-HB-hotels ดังนี้

4.5.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ AR-HB-hotels

โครงการ AR-HB-hotels ที่เกิดขึ้นนี้ แต่เดิมที่มักเกิดขึ้นจากความตระหนักของเจ้าของโครงการเอง (Pimonsathien. 2004) แต่ในปัจจุบันมีการส่งเสริมจากภาครัฐบาล ที่ออกกฎกระทรวง กำหนดคำจำกัดความ เกี่ยวกับสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม (กระทรวงมหาดไทย. 2551) ซึ่งหมายถึง สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน ≤ 4 ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมด ≤ 20 คน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับผู้คน โดยมีค่าตอบแทน เพื่อหารายได้เสริม ทำให้อาคารที่มีขนาดเล็กตามที่กฎหมายกำหนด ไม่จำเป็นต้องปรับปรุงแก้ไข อาคารเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร จึงเป็นการสนับสนุนให้มีการเก็บรักษาอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ เหล่านี้ไว้ได้ โดยมีการปรับการใช้สอยอาคารเป็นโรงแรมขนาดเล็ก เป็นทางเลือกหนึ่ง ดังนั้น อาคารกรณีศึกษาทั้งสาม จึงมีทั้งโครงการที่เป็นโรงแรมตามข้อกำหนดของกฎหมาย และไม่เป็นโรงแรมด้วยเช่นกัน แต่ในงานวิจัยนี้ใช้คำว่า ‘โรงแรมขนาดเล็ก’ นี้ ถูกพิจารณาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ในมุมมองของธุรกิจโรงแรมและการตลาด ที่พิจารณาว่าโรงแรมที่มีขนาดห้องพักน้อยกว่า 50 ห้อง ถูกพิจารณาว่าเป็น ‘โรงแรมขนาดเล็ก’ นั่นเอง

อาคารโครงการ AR-HB-hotels จากกรณีศึกษาทั้งสามโครงการ คือ อาคารบางกอกสตอรีโฮสเทล (BSH) อาคารเฮียร์โฮสเทล (HH) และอาคารเดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟาสต์ (BT) ถือได้ว่าเป็นอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ทั้งสิ้น มีอายุประมาณ 100 ปีทั้งหมด นับได้ว่าเป็นตัวแทนของอาคารเก่าที่มีคุณค่า และถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ที่เป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในสังคมของเมืองใหญ่ทั่วไป อาทิ กรุงเทพมหานคร และเมืองใหญ่ทั่วไป เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการกลายเป็นเมือง การปรับปรุงอาคารกรณีศึกษาทั้งสามโครงการ เป็นการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ที่กำลังทรุดโทรม เป็นการช่วยเพิ่มมูลค่าของอาคาร และมีการเข้ามาอยู่อาศัยของคนกลุ่มใหม่แทนที่ผู้ที่อาศัยอยู่เดิม ซึ่งสอดคล้องกับหลักการแนวคิด เจนตรีฟิเคชัน ด้วยเช่นกัน

อาคารทั้งสามโครงการ อาจจะมีรูปแบบสภาพลักษณะทางกายภาพที่คล้ายกัน คือ มีลักษณะเป็นอาคารแถวเช่นเดียวกัน แต่บริบทที่เกี่ยวข้องกับการปรับอาคารเก่า เป็นโรงแรมขนาดเล็กเหล่านี้ของแต่ละอาคาร ก็ยังคงแตกต่างกันไป อาคารแต่ละอาคารมีประเด็นที่น่าสนใจ ดังตารางที่ 4.8 ดังนี้

ตารางที่ 4.8 ประเด็นที่น่าสนใจของโครงการกรณีศึกษาทั้งสาม

ลำดับ	โครงการ	รายละเอียด
1	BSH	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นความตั้งใจโดยตรงจากเจ้าของตั้งแต่แรกเริ่มเป็นโฮสเทล (Hostel) - อาคารทรุดโทรมไม่มาก การเปลี่ยนแปลงในระดับปานกลาง แต่ผลด้านการลงทุนอยู่ในเกณฑ์ที่ดี เจ้าของมีความพอใจระดับมาก - พื้นที่การใช้งานขนาดเล็ก แต่ก็มีมีการออกแบบการใช้งานในได้อย่างมีประสิทธิภาพ - การดำเนินธุรกิจโฮสเทล อยู่ในระดับปานกลาง - ชุมชนเห็นคุณค่าของอาคารเพิ่มขึ้นมากที่สุดหลังจากปรับปรุง เนื่องจากอาคารเดิมถูกปล่อยทิ้งร้าง ไม่ได้ใช้งาน - การปรับปรุงอาคารทำให้เกิดความรู้สึกปลอดภัยเพิ่มขึ้นในเวลากลางคืน เนื่องจากแสงสว่างด้านหน้าอาคาร ซึ่งเคยเป็นมุมเปลี่ยวในเวลากลางคืน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

ลำดับ	โครงการ	รายละเอียด
2	HH	<ul style="list-style-type: none"> - แรกเริ่มตั้งใจจะทำร้านกาแฟสำหรับกลุ่มคนปั่นจักรยาน (Bike Café) - อาคารค่อนข้างทรุดโทรม การปรับปรุงอาคารทางกายภาพถือว่าเปลี่ยนแปลงไปเยอะ ประกอบกับมีขนาดพื้นที่มาก ทำให้การลงทุนทำโครงการอยู่ในระดับที่สูง แต่ผลด้านการลงทุนก็อยู่ในเกณฑ์ที่ดี เจ้าของมีความพอใจระดับมาก - การดำเนินธุรกิจโฮสเทล อยู่ในระดับที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้ค่อนข้างมาก - ชุมชนเห็นคุณค่าของอาคารเพิ่มขึ้นมาก เนื่องจากสภาพการใช้งานเดิม เป็นห้องเช่า มีรูปแบบที่ค่อนข้างหลากหลาย ไม่ได้ถูกดูแลอย่างดีในภาพรวม - การปรับปรุงโครงการนี้ ทำให้เจ้าของอาคารมองเห็นข้อดีในการให้เช่าทำโฮสเทล มีผลทำให้โครงการมีโอกาสขยายตัวในอนาคต ซึ่งก็ส่งผลต่อผู้เช่าในห้องพักที่อยู่ในบริเวณห้องใกล้เคียง
3	BT	<ul style="list-style-type: none"> - แรกเริ่มจะปรับปรุงเป็นสำนักงานและอาศัยอยู่เอง (House and Office) - อาคารค่อนข้างทรุดโทรม การปรับปรุงอาคารทางกายภาพถือว่าเปลี่ยนแปลงไปเยอะเช่นกัน เจ้าของใช้เวลาในการปรับปรุงค่อนข้างมาก ผลด้านกลางลงทุน เจ้าของมีความพอใจระดับปานกลาง - การดำเนินธุรกิจโฮสเทล อยู่ในระดับที่รองรับนักท่องเที่ยวกลุ่มคลาสสิก อาทิ ต้องการที่พักส่วนตัว มีความเป็นส่วนตัวสูง - ระดับการประเมินความพึงพอใจของกลุ่มนักท่องเที่ยว อยู่ในเกณฑ์ที่ดีมาก - ชุมชนเห็นคุณค่าของอาคารเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากชุมชนแพร่พันธุ์เป็นชุมชนอนุรักษ์มรดกวัฒนธรรมอยู่แล้ว คนในชุมชนมีความตระหนักของอาคารที่มีคุณค่าอยู่แล้ว - บางความคิดเห็น รู้สึกว่าคุณค่าทางวัฒนธรรมและความสัมพันธ์กับโครงการลดลง เมื่อเทียบกับการใช้งานแบบเดิม

ประเด็นที่กล่าวมาในบางประเด็นไม่สามารถให้ชัดเจนได้ว่าเป็นผลกระทบเชิงบวกหรือเชิงลบ ทั้งที่ขึ้นอยู่กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย อาทิ ผลกระทบต่อวิถีชีวิตของผู้ให้ข้อมูลบางกลุ่ม หรือความสัมพันธ์ที่ลดลงระหว่างชุมชนกับโครงการ เพราะในภาพรวมของผลกระทบถือว่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในภาพรวม แต่จะพิจารณาผลกระทบที่เกิดขึ้น เพื่อหาแนวทางในการปรับปรุงโครงการให้มีประสิทธิภาพต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.5.2 การเปลี่ยนแปลงในภาพรวม

เพื่อตอบวัตถุประสงค์ข้อ (1) จะอภิปรายผลที่เกิดขึ้นจากอาคารกรณีศึกษาทั้งสามโครงการ ได้แก่ (1) การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ (2) การเปลี่ยนทางเศรษฐกิจ และ (3) การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า ดังนี้

1) การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ

จากรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของแต่ละอาคารกรณีศึกษา จะขอประเมินระดับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นทั้งสามโครงการในภาพรวม พบว่า **ก่อนการปรับปรุงอาคาร** (1) ความแข็งแรงทางโครงสร้างของอาคาร ได้แก่ ระบบเข็ม เสา คาน พื้น และโครงหลังคา โดยรวมอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรม ที่จำเป็นจะต้องมีการซ่อมแซมโครงสร้าง อาทิ การเสริมเข็มป้องกันการทรุดตัว การซ่อมแซม เสา พื้น คาน โครงหลังคา เพื่อไม่ให้เกิดการใช้งานที่จะเป็นอันตราย ยกเว้นโครงการ BSH ที่ถือว่าโครงสร้างอาคารอยู่ในระดับที่ดี (2) สภาพงานทางสถาปัตยกรรม ได้แก่ ระบบผนัง ฝ้าเพดาน วัสดุปิดผิว ประตู-หน้าต่าง และกรอบบานรวมทั้งงานตกแต่ง โดยรวม ถือว่าอยู่ในสภาพทรุดโทรม โดยเฉพาะโครงการ BT ที่น่าจะทรุดโทรมมากที่สุด อีกสองโครงการอยู่ในสภาพที่ค่อนข้างปานกลาง (3) สภาพของระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบไฟฟ้า น้ำประปา การระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย โดยรวมทั้งสามโครงการ มาจากการใช้งานเดิมเป็นประเภทร้านค้าและบ้านพักอาศัย งานระบบส่วนใหญ่ถือว่าทรุดโทรม ซึ่งอาจจะพอใช้งานกับการใช้สอยอาคารก่อนหน้านี้ แต่ถือว่าจำเป็นต้องปรับปรุงใหม่เกือบทั้งหมด สำหรับการใช้งานเป็นโรงแรมขนาดเล็ก โดยเฉพาะระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย ชื่อเดิมถือว่าไม่มีหรือใช้งานไม่ได้เลย (4) สภาพการตกแต่งภายในอาคาร ได้แก่ งานเฟอร์นิเจอร์ติดตาย เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว และอุปกรณ์เครื่องใช้ของตกแต่ง โดยรวมทั้งสามโครงการ อาจจะมียานเฟอร์นิเจอร์เดิมบ้าง สำหรับการใช้สอยอาคารก่อนหน้านี้ แต่สำหรับการปรับการใช้สอยอาคารเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ถือว่าใช้งานไม่ได้เลย จำเป็นต้องปรับปรุงใหม่เกือบทั้งหมด และ (5) สภาพการใช้งานรอบอาคาร ได้แก่ การจัดสวน ต้นไม้ และงานรั้ว โดยรวมทั้งสามโครงการนี้เดิมงานกลุ่มนี้ ถือว่ามีน้อยมาก เนื่องจากอาคารกรณีศึกษาทั้งสามโครงการนี้ มีลักษณะเป็นอาคารตึกแถว ทำให้พื้นที่รอบนอกอาคาร มีพื้นที่ค่อนข้างจำกัด โดยเฉพาะงานรั้วถือว่าไม่มีเลย งานจัดสวนและต้นไม้ จะเป็นพื้นที่สาธารณะรอบอาคาร

หลังจากการปรับปรุงอาคารเป็นโรงแรมขนาดเล็กของทั้งสามโครงการ การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่เกิดขึ้น ทั้ง (1) ความแข็งแรงทางโครงสร้างของอาคาร (2) สภาพงานทางสถาปัตยกรรม (3) สภาพของระบบประกอบอาคาร และ (4) สภาพการตกแต่งภายในอาคาร จำเป็นต้องปรับปรุงให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานและความปลอดภัยที่ดี ให้เหมาะสมกับการใช้งานเป็นที่พักอาศัยรวม และอาคารสาธารณะ รวมทั้งเพื่อผลประโยชน์ทางการตลาดด้วย โดยรวมทั้ง 4 ประเด็นนี้จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยที่ดี ส่วน (5) สภาพการใช้งานรอบอาคาร โดยรวมถือว่าปรับปรุงไม่มากนัก อาจจะมีการเน้นการวางกระถางต้นไม้ด้านหน้าและด้านข้างอาคาร ที่ติดกับพื้นที่สาธารณะ เพื่อเป็นการสร้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรยากาศให้กับโครงการ อาทิ โครงการ BT ที่เน้นการวางกระถางต้นไม้หลากหลายชนิด เพื่อส่งเสริมทัศนียภาพและสร้างความเป็นส่วนตัวให้กับโครงการ

โดยรวมสรุปได้ว่าการเปลี่ยนทางกายภาพของทั้งสามโครงการ มีระดับการเปลี่ยนแปลงมาก ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพเดิมของอาคาร รูปแบบการปรับปรุงโรงแรม และช่วงเวลาที่ปรับปรุง จะเห็นว่าโครงการ BT มีระดับการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด เพราะสภาพอาคารเดิมค่อนข้างจะทรุดโทรมมาก ถูกระดับที่มีการซ่อมแซมเสาค้ำของอาคาร ประกอบกับระยะเวลาดำเนินการ (Timeline) ของการปรับปรุงถือว่าใช้เวลานานที่สุดด้วยเช่นกัน ด้วยเหตุผลหลายประการ อาทิ สภาพทางกายภาพ การดำเนินงานในการขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ และเป้าหมายในการปรับปรุงแรกเริ่ม ไม่ได้มุ่งมั่นที่จะทำเป็นโรงแรมขนาดเล็กอย่างเต็มที่ การประเมินการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพในภาพรวมของทั้งสามโครงการ และรายละเอียดในการวิเคราะห์ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ดังในตารางที่ 4.9 ส่วนรายละเอียดข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังแสดงไว้ใน ภาพผนวก ข.

ตารางที่ 4.9 การวิเคราะห์ผลของการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ

ลำดับ	ประเด็นด้านการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ	ระดับการเปลี่ยนแปลง	เหตุผล
1	สภาพความแข็งแรงของโครงสร้าง	น้อย	- โครงสร้างอาคารมีความแข็งแรงที่สมบูรณ์ - การปรับปรุงไม่กระทบกระเทือนโครงสร้างหลักของอาคาร
		มาก	- โครงสร้างอาคารมีสภาพที่ทรุดโทรม - การซ่อมแซมโครงสร้างเพื่อความแข็งแรงบางส่วน อาทิ การเสริมพื้นและซ่อมแซมเสาค้ำ - การปรับปรุงการใช้สอยอาคารที่เปลี่ยนแปลงไปมากจากรูปแบบเดิม อาทิ การแบ่งห้องพักไม่เป็นไปตามแนวห้องแถวเดิม
2	สภาพอาคารทางสถาปัตยกรรม	น้อย	- มีการเก็บรักษาผนัง ประตู หน้าต่าง และส่วนตกแต่งอาคารที่มีคุณค่า
		มาก	- มีการเปลี่ยนตำแหน่งบันไดภายในอาคาร - การปรับปรุงฝ้าเพดานใหม่ทั้งหมด - การใช้งานวัสดุปิดผิวใหม่ทั้งหมด - การปรับเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาใหม่
3	สภาพของระบบประกอบอาคาร	น้อย	- การปรับปรุงระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียเดิม
		มาก	- การปรับเปลี่ยนระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย โดยรวม - การเพิ่มเติมระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.9 (ต่อ)

ลำดับ	ประเด็นด้านการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ	ระดับการเปลี่ยนแปลง	เหตุผล
4	สภาพการตกแต่งภายในอาคาร	มาก	- การปรับเปลี่ยนงานเฟอร์นิเจอร์ติดตาย งานเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว อุปกรณ์เครื่องใช้ และของตกแต่งภายในโดยรวม
5	สภาพการใช้งานรอบอาคาร	น้อย	- พื้นที่อาคารมีจำกัด โดยเฉพาะอาคารตึกแถว - มีการจัดสวนโดยการตกแต่งด้วยต้นไม้กระถาง - งานรั้วมักไม่มี
		มาก	มีบริเวณพื้นที่รอบอาคาร มีการจัดสวนเพื่อร่มเงาและบรรยากาศที่ส่งเสริมตัวอาคาร

2) การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ

ประเด็นเรื่องการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ เป็นประเด็นที่ให้ความสนใจและเก็บรวบรวมข้อมูลมา ถือว่ายากที่สุด การหาประเด็นที่จะนำไปสู่ความเข้าใจในภาพรวม ถึงการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ ของโครงการ AR-HB-hotels ได้ถูกปรับเปลี่ยนมาหลายครั้ง เนื่องจากประเด็นข้อมูลบางอย่างไม่มีการบันทึกข้อมูลไว้เลย และไม่สามารถเปิดเผยได้ ด้วยเหตุผลทางธุรกิจของบางโครงการ รวมทั้งการเก็บรวบรวมข้อมูลจำเป็นต้องมีความสมดุลของข้อมูลกันทุกอาคารกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ โดยประเด็นการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของงานวิจัยนี้ จะมุ่งไปที่ประเด็นที่สนับสนุนถึงความการเปลี่ยนแปลงทางด้านการลงทุน และความสำเร็จที่ได้จากการลงทุน (จากข้อมูลสนับสนุนในบทที่ 2 ที่กล่าวมาแล้ว) ได้แก่ ระดับมูลค่าการปรับปรุงอาคาร ระดับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อเดือน ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ระดับความพึงพอใจของเจ้าของโครงการ และการประเมินผลทางเศรษฐกิจเชิงเปรียบเทียบ ดังนี้

จากรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของแต่ละอาคารกรณีศึกษา จะขอประเมินระดับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นทั้งสามโครงการในภาพรวม พบว่า **ก่อนการปรับปรุงอาคาร (1) มูลค่าการปรับปรุงอาคาร:** จะพิจารณาระดับของมูลค่าการปรับปรุงอาคาร อยู่ในระดับ น้อยที่สุด เทียบให้เห็นการเปลี่ยนแปลงในประเด็นด้านมูลค่าอาคารที่เกิดขึ้นให้เห็นชัดเจน และการใช้สอยอาคารก่อนการปรับปรุง เป็นประเภทที่ไม่มีการปรับปรุงอาคารมากนัก อาทิ บ้านพักอาศัย โกดังเก็บของ ร้านค้า และสำนักงานขนาดเล็ก รวมทั้งการปล่อยทิ้งร้าง (2) **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่อเดือน:** จะพิจารณาเช่นเดียวกันกับมูลค่าการปรับปรุงอาคาร เทียบจากการใช้สอยเดิม จึงพิจารณาระดับค่าใช้จ่ายต่อเดือน อยู่ในระดับ น้อยที่สุด (3) **รายได้เฉลี่ยต่อเดือน:** จะพิจารณาเช่นเดียวกันกับสองประเด็นแรก เทียบจากการใช้สอยเดิม จึงพิจารณาระดับค่าใช้จ่ายต่อเดือน อยู่ในระดับ น้อยที่สุด (4) **ระดับความพึงพอใจของเจ้าของโครงการ:** สำหรับประเด็นนี้จะมีความแตกต่างของการประเมินจากเจ้าของโครงการทั้งสาม โครงการ BSH ประเมินในระดับปานกลาง โครงการ HH ประเมินในระดับน้อย และโครงการ

BT ประเมินในระดับ น้อยที่สุด จากการพิจารณาพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลในการประเมินคือ สภาพทางเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ในงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กายภาพและเป้าหมายในการครอบครองอาคารในช่วงแรก อาทิ โครงการ BSH สภาพทางกายภาพของอาคารอยู่ในสภาพปานกลาง และเจ้าของโครงการตัดสินใจที่จะเช่าอาคารเพื่อทำเป็นโรงแรมขนาดเล็กโดยเฉพาะ โครงการ HH สภาพทางกายภาพของอาคารอยู่ในสภาพปานกลาง แต่ในช่วงแรกเจ้าของตัดสินใจที่จะเช่าอาคารเป็นคฤหาเดียว เพื่อที่จะทำร้านอาหาร เพื่อกลุ่มนักปั่นจักรยานและสำนักงานขนาดเล็กของตัวเอง และโครงการ BT สภาพทางกายภาพค่อนข้างทรุดโทรม และเจ้าของเช่าอาคารเพื่อที่ต้องการจะซ่อมแซม ปรับปรุงให้อยู่ในสภาพดี เพื่อเป็นที่พักอาศัยและสำนักงานขนาดเล็กของตนเอง และ (5) ระดับคะแนนรวมจากการประเมินของลูกค้าโรงแรม: จะพิจารณาเช่นเดียวกันกับสามประเด็นแรกเทียบจากการใช้สอยเดิม ที่ไม่ใช่การใช้สอยประเภทโรงแรม จึงไม่มีการประเมินในประเด็นนี้ จึงพิจารณาระดับคะแนนรวมจากการประเมินของลูกค้าโรงแรม อยู่ในระดับ น้อยที่สุด

สำหรับ **หลังการปรับปรุงอาคาร** (1) มูลค่าการปรับปรุงอาคาร: ของทั้งสามโครงการจะมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพของอาคารเดิม จำนวนเตียงหรือความสามารถในการรองรับที่พักของโรงแรม และเป้าหมายทางด้านการตลาดของแต่ละโครงการ อาทิ โครงการ BSH สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลาง มีจำนวนเตียง 30 เตียง และกลุ่มนักท่องเที่ยวจะเป็นกลุ่มที่มีวัตถุประสงค์มาพักโรงแรมราคาประหยัด ระดับมูลค่าการปรับปรุงอาคาร เทียบระดับ น้อย โครงการ HH สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลาง โรงแรมมีขนาดใหญ่ขึ้น มีจำนวนเตียง 56 เตียง และกลุ่มนักท่องเที่ยวจะเป็นกลุ่มที่มีวัตถุประสงค์มาพักโรงแรมราคาประหยัดเช่นเดียวกัน แต่จะมีห้องพักขนาดเล็กและมีความเป็นส่วนตัวสูงขึ้น ระดับมูลค่าการปรับปรุงอาคาร เทียบระดับ มากที่สุด และส่วนโครงการ BT สภาพอาคารค่อนข้างทรุดโทรมมาก จำนวนห้องมีเพียง 3 ห้องพัก แต่กลุ่มนักท่องเที่ยวเป้าหมาย จะเป็นกลุ่มที่ต้องการโรงแรมระดับสามดาวขึ้นไป ระดับมูลค่าการปรับปรุงอาคาร เทียบระดับ มาก (2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่อเดือน: สำหรับโครงการ BSH และ HH ที่สามารถรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวได้ถึง 30 คน จะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ อยู่ในระดับ 1-2 แสนบาทต่อเดือน เทียบระดับ ปานกลาง ในขณะที่โครงการ BT ที่มีห้องพักจำนวน 3 ห้อง หรือรองรับนักท่องเที่ยวได้สูงสุด 9 คน จะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ อยู่ในระดับ 0.5-1 แสนบาทต่อเดือน เทียบระดับ น้อย (3) รายได้เฉลี่ยต่อเดือน: สำหรับโครงการ BSH และ HH มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 2-5 แสนบาท และในช่วง 1-2 แสนบาท ตามลำดับ สำหรับโครงการ BT รายได้เฉลี่ยไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับช่วงเวลาในแต่ละเดือน อาทิ ช่วงเวลาปกติ และเทศกาลการท่องเที่ยว และเจ้าของไม่ขอประเมินรายได้เฉลี่ย (4) ระดับความพึงพอใจด้านการลงทุนของเจ้าของโครงการ: พบว่า สำหรับโครงการ BSH และ HH มีระดับความพึงพอใจอยู่ในเกณฑ์ ดี และสำหรับโครงการ BT ระดับความพึงพอใจ อยู่ในเกณฑ์ ปานกลาง และ (5) ระดับคะแนนรวมจากการประเมินของลูกค้าโรงแรม: พบว่า สำหรับโครงการ BSH และ HH มีระดับคะแนนรวมจากการประเมินของลูกค้าอยู่ในเกณฑ์ ดี และสำหรับโครงการ BT ระดับคะแนนรวมจากการประเมินของลูกค้า อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยรวมสรุปได้ว่าการเปลี่ยนทางเศรษฐกิจของทั้งสามโครงการ มีระดับการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยอยู่ในช่วงคะแนนมากกว่า 2 ระดับคะแนน สำหรับมูลค่าในการปรับปรุงอาคาร ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับสภาพเดิมของอาคาร รูปแบบการตกแต่งอาคารภายใน ความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยว และกลุ่มเป้าหมายของนักท่องเที่ยวของโรงแรม หากสภาพทางกายภาพของอาคารเดิมทรุดโทรมมาก ก็จะส่งผลให้เกิดมูลค่าในการปรับปรุงสูงขึ้น และจำนวนเตียงที่สูงก็ส่งผลให้เกิดการลงทุนในการปรับปรุงอาคารที่สูงเช่นเดียวกัน ประเด็นที่น่าสนใจพบว่าโครงการ บางโครงการที่มีระดับคะแนนรวมจากการประเมินของลูกค้า (Rating Score) อยู่ในเกณฑ์ที่ดีมาก แต่ระดับความพึงพอใจของเจ้าของโครงการ ก็ยังอยู่ในระดับ ปานกลางอยู่เช่นกัน ข้อมูลการประเมินการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจในภาพรวมของทั้งสามโครงการ และรายละเอียดในการวิเคราะห์ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ดังในตารางที่ 4.10 และข้อมูลใน ภาพผนวก ข.

ตารางที่ 4.10 การวิเคราะห์ผลของการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ

ลำดับ	ประเด็นด้านการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ	การเปลี่ยนแปลง	เหตุผล
1	มูลค่าในการปรับปรุงตกแต่งอาคาร	- ลักษณะทางกายภาพของอาคารเดิม	- สภาพอาคาร (ทรุดโทรม / ปานกลาง / สมบูรณ์) - ขนาดของอาคาร
		- ความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยว	- จำนวนห้องพัก - จำนวนเตียง
		- เป้าหมายทางการตลาด	- กลุ่มนักท่องเที่ยวเป้าหมาย - รูปแบบการตกแต่งอาคาร
2	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อเดือน	ความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยว	จำนวนนักท่องเที่ยว จำนวนพนักงาน
3	รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	ความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยว	ผลจากการประกอบกิจการ
4	ระดับความพึงพอใจด้านการลงทุนของเจ้าของโครงการ	เจ้าของโครงการ	การลงทุน กลุ่มเป้าหมาย ผลประกอบการ ความสัมพันธ์กับชุมชน
5	ระดับคะแนนรวมจากการประเมินของลูกค้าโรงแรม	ความคิดเห็นของนักท่องเที่ยว	ระดับความพึงพอใจในการเข้ามาพักในโรงแรม

3) การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า

ประเด็นเรื่องการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าของงานนี้ เป็นประเด็นที่ช่วยส่งเสริมการวิเคราะห์อาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ ซึ่งเป็นขอบเขตหนึ่งของการศึกษานี้ การศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าของอาคาร โครงการ AR-HB-hotels จะสัมภาษณ์จากเจ้าของโครงการและผู้ที่เกี่ยวข้องในบริเวณใกล้เคียงโครงการ ที่สามารถรับรู้ถึงความแตกต่างก่อน-หลังของอาคารทางด้านคุณค่าที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมุ่งศึกษาการประเมินคุณค่าของอาคารในด้านต่างๆ ได้แก่ คุณค่าทางเอกลักษณ์มรดก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ใดเห็นเป็นประโยชน์ในการศึกษาไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วัฒนธรรม คุณค่าการออกแบบ คุณค่าความงาม คุณค่าทางวัฒนธรรม และมุมมองของคุณค่าในภาพรวม ของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 3 อาคาร และการประเมินคุณค่าเชิงเปรียบเทียบ ดังนี้

จากรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าของแต่ละอาคารกรณีศึกษา ซึ่งเก็บรวบรวมข้อมูลมาจากการประเมินความคิดเห็นของเจ้าของอาคารและผู้ให้ข้อมูลจากชุมชนที่อยู่โดยรอบ ในแต่โครงการ **ก่อนการปรับปรุง** พบว่า ระดับการประเมินคุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกสถาปัตยกรรม (V01) คุณค่าการออกแบบ (V02) คุณค่าด้านความงาม (V03) คุณค่าทางวัฒนธรรม (V04) และมุมมองของคุณค่าในภาพรวม (V05) ของโครงการ BSH และ โครงการ HH อยู่ในระดับน้อย เพราะเป็นตึกแถวเก่า สำหรับพักอาศัยและอาคารพาณิชย์ทั่วไป ระดับคุณค่าโดยรวมของโครงการ HH สูงขึ้นกว่าโครงการ BSH เล็กน้อย อาจเป็นเพราะอยู่ในเขตเกาะรัตนโกสินทร์ (เขตที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย) แต่สำหรับโครงการ BT ระดับคุณค่าก่อนการปรับปรุงอาคารโดยรวม อยู่ในระดับที่สูงกว่าอีกสองโครงการ โดยที่คุณค่าทางเอกลักษณ์สถาปัตยกรรม (V01) คุณค่าการออกแบบ (V02) คุณค่าด้านความงาม (V03) และมุมมองของคุณค่าในภาพรวม (V05) ในเกณฑ์ระดับปานกลาง และคุณค่าทางวัฒนธรรม (V04) อยู่ในเกณฑ์ระดับ มาก อาจจะเป็นเนื่องจาก เป็นโครงการที่อยู่ในเขตเกาะรัตนโกสินทร์เช่นเดียวกัน และอยู่ในชุมชน ‘แพรงกูธร’ เป็นชุมชนดั้งเดิมที่มีความตระหนักในการอนุรักษ์ชุมชนของตนเองเป็นทุนเดิมอยู่แล้ว ประกอบกับชุมชนโดยรอบจะมีความสัมพันธ์กับเจ้าของเดิมที่ใช้สอยอาคารเป็นพักอาศัย มากกว่าเจ้าของปัจจุบันที่ใช้สอยอาคารเป็นโรงแรมขนาดเล็ก

สำหรับ **หลังการปรับปรุง** พบว่า ระดับการประเมินคุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกสถาปัตยกรรม (V01) คุณค่าการออกแบบ (V02) คุณค่าด้านความงาม (V03) คุณค่าทางวัฒนธรรม (V04) และมุมมองของคุณค่าในภาพรวม (V05) ของโครงการ BSH มีระดับการประเมินที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากที่สุด ประมาณเกือบสองระดับ (เทียบจากคะแนน 2.05 เพิ่มขึ้นเป็น 3.86) ของโครงการ HH มีระดับการประเมินที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นรองลงมา ประมาณหนึ่งระดับ (เทียบจากคะแนน 2.59 เพิ่มขึ้นเป็น 3.65) โดยมีสาเหตุมาจากการปรับเปลี่ยนอาคารเดิมที่มีระดับการประเมินคุณค่าอาคารในเกณฑ์ระดับที่ น้อย เมื่อถูกปรับเปลี่ยนสภาพลักษณะอาคาร เป็นโรงแรมที่มีการออกแบบที่ทันสมัยและการใช้สอยที่น่าสนใจ ประกอบกับสำหรับโครงการ BSH ที่สภาพอาคารเดิมถูกปล่อยทิ้งร้างดูไม่มีคุณค่ามากมายนัก เมื่อถูกปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรม ทำให้คุณค่าของอาคารหลังนี้เพิ่มขึ้นจากเดิมค่อนข้างมาก สำหรับโครงการ HH ที่ผู้เช่าอาคารเดิมหมดสัญญาเช่าอาคารต่อ อาคารไม่ได้ถูกปล่อยทิ้งร้าง ทำให้คุณค่าเดิมของอาคารโครงการ HH สูงกว่าโครงการ BSH ทำให้การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าที่เกิดขึ้น จึงน้อยกว่าโครงการ BSH

สำหรับของโครงการ BT มีระดับการประเมินที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย (เทียบจากคะแนน 3.41 เพิ่มขึ้นเป็น 3.61) โดยมีสาเหตุมาจาก โครงการ BT อยู่ในเขตพื้นที่ชุมชนดั้งเดิมที่มีความตระหนักในการอนุรักษ์ชุมชนของตนเอง ทำให้คะแนนการประเมินของชุมชน อยู่ในเกณฑ์ระดับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่สูงกว่าอีกสองโครงการ ประกอบกับคนในชุมชนรอบโครงการ ไม่ได้รับรู้รายละเอียดในการออกแบบอาคาร และพิจารณาว่าการใช้สอยอาคารรูปแบบเดิมที่เป็นที่พักอาศัยและร้านอาหารจะสะท้อนคุณค่าทางวัฒนธรรมได้สูงกว่าการปรับการใช้สอยเป็นโรงแรม

โดยรวมสรุปได้ว่าการเปลี่ยนทางคุณค่าของทั้งสามโครงการ มีการเปลี่ยนแปลงที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ได้แก่ (1) สภาพอาคารเดิมที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง ทำให้การประเมินระดับคุณค่าของอาคารเดิมอยู่ในเกณฑ์ที่น้อย (2) ความตระหนักของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ทำให้การประเมินระดับของคุณค่าของอาคารอยู่ในเกณฑ์ที่สูงได้ (3) การรับรู้ในรายละเอียดของโครงการ AR-HB-hotels ทำให้การประเมินคุณค่าการออกแบบของโครงการอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่สูงมากนัก และ (4) ความสัมพันธ์ของชุมชนกับเจ้าของโครงการ AR-HB-hotels ทำให้การประเมินคุณค่าทางวัฒนธรรมที่สะท้อนถึงการดำเนินชีวิตของชุมชนท้องถิ่นและของไทย มีแนวโน้มที่ลดลง ข้อมูลการประเมินการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจในภาพรวมของทั้งสามโครงการ และรายละเอียดในการวิเคราะห์ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า ดังในตารางที่ 4.11 ส่วนรายละเอียดข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังแสดงไว้ใน ภาพผนวก ข.

ตารางที่ 4.11 การวิเคราะห์ผลของการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า

การประเมินการเปลี่ยนแปลงด้านคุณค่าและการรับรู้				
ลำดับ	ประเด็นการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ	เชิงบวก	กลาง	เชิงลบ
V01	คุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกสถาปัตยกรรม	- มีรูปแบบที่สะอาดตา - มีการออกแบบที่ผสมผสานกับรูปแบบดั้งเดิมและสมัยใหม่	- กลมกลืนกับอาคารในชุมชน - ดูธรรมดาทั่วไป	-
V02	คุณค่าการออกแบบ	- การใช้พื้นที่จำกัดได้อย่างลงตัว	- ไม่ทรบในรายละเอียด	-
V03	คุณค่าด้านความงาม	- สวยงาม ดูมีเสน่ห์ - อาคารดูสะอาดเป็นระเบียบมากขึ้น	ดูธรรมดาทั่วไป	-
V04	คุณค่าทางวัฒนธรรม	- ทำให้คนภายนอกได้สัมผัสรูปแบบไทย	- ไม่ได้สะท้อนอะไรมากนัก - ไม่เกี่ยวข้องกัน	- ปฏิสัมพันธ์กับชุมชนลดลง
V05	มุมมองของคุณค่าใน	- มีความสมบูรณ์	- ดูธรรมดาทั่วไป	-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากวัตถุประสงค์ของงานวิจัยนี้ เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบที่เกิดขึ้น จากโครงการ AR-HB-hotels ของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการในภาพรวม ก่อนและหลังการปรับปรุงโครงการ พบว่า (1) ระดับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ระดับมาก

(2) ระดับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ระดับมากที่สุด

(3) ระดับการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ระดับน้อย

ทางด้าน การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ พบว่า การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ได้แก่ สภาพทางกายภาพเดิมของอาคาร และรูปแบบการปรับปรุงโรงแรม หากอาคารเดิมมีสภาพที่ทรุดโทรมมาก ถึงระดับที่ต้องมีการซ่อมแซมความแข็งแรงของโครงสร้าง และรูปแบบการปรับปรุงอาคารรวมถึงการตกแต่งอาคารภายใน ที่มีรายละเอียดค่อนข้างมาก จะส่งผลถึงการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่มากขึ้นด้วยเช่นกัน งบประมาณและช่วงระยะเวลาในการปรับปรุงก็มีส่วนให้เกิดระดับการเปลี่ยนแปลงด้วยเช่นกัน เนื่องจากงบประมาณเป็นจำกัดในการปรับปรุงอยู่แล้ว และช่วงเวลาที่มากก็จะทำให้เจ้าของโครงการดำเนินการปรับปรุงอาคารไปอย่างต่อเนื่องเช่นกัน

ทางด้าน การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ พบว่า มีการเปลี่ยนที่เห็นได้ชัดของโครงการ AR-HB-hotels เนื่องจากมีการลงทุนในการปรับปรุงอาคาร จากการใช้สอยเดิมที่เป็นอาคารที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง ที่พักอาศัย สำนักงานขนาดเล็ก ร้านค้า ร้านอาหารและโกดังเก็บของ เป็นอาคารโรงแรมขนาดเล็ก ถือได้ว่าเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับอาคารเก่าที่มีคุณค่า ได้เป็นอย่างมาก มูลค่าในการลงทุนของแต่ละโครงการ จะมีสัดส่วนที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ได้แก่ สภาพทางกายภาพเดิมของอาคาร รูปแบบการตกแต่งอาคารภายใน ความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยว และกลุ่มเป้าหมายของนักท่องเที่ยวของโรงแรม โครงการ AR-HB-hotels ทำให้เกิดการเปลี่ยนทางด้านรายจ่ายและรายรับที่เพิ่มขึ้น เป็นที่น่าสังเกตว่า บางโครงการไม่สามารถประเมินรายรับได้ที่แน่นอน ทั้งนี้เนื่องจาก เป็นการลงทุนขนาดเล็ก รายได้แต่ละเดือนไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับ ช่วงเทศกาลการท่องเที่ยว นอกจากนี้โครงการ AR-HB-hotels ทำให้ความพึงพอใจของเจ้าของเพิ่มขึ้น 1-2 ระดับ ซึ่งขึ้นอยู่กับระดับความพึงพอใจต่ออาคารก่อนการปรับปรุง เป็นโรงแรมขนาดเล็กนี้เช่นกัน แต่ในภาพรวมหลังจากการปรับปรุง ความพึงพอใจอยู่ในระดับปานกลางถึงระดับมาก บางโครงการระดับความพึงพอใจของเจ้าของ อยู่ที่ระดับ ปานกลาง พิจารณาถึงเหตุผล อาจเนื่องจากเจ้าของไม่ได้ทำธุรกิจโรงแรมเพียงด้านเดียว ความคาดหวังด้านการลงทุนจึงไม่เต็มที่นัก แต่กลับมีประเด็นที่น่าสนใจ โครงการนี้มีระดับจากการประเมินของลูกค้าโรงแรม อยู่ในเกณฑ์ระดับ มากที่สุด เลยทีเดียว สำหรับระดับจากการประเมินของลูกค้าโรงแรมทั้งสามโครงการ อยู่ในเกณฑ์ระดับ มากขึ้นไป

ทางด้าน การเปลี่ยนแปลงคุณค่า พบว่า การเปลี่ยนแปลงด้านคุณค่าของโครงการ AR-HB-hotels ทั้งสามโครงการ มีการประเมินที่แตกต่างกัน ตั้งแต่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย เพิ่มขึ้นหนึ่งระดับ และเพิ่มขึ้นเกือบสองระดับ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลักคือ การรับรู้ต่อคุณค่าของผู้ให้ข้อมูล โดยที่มุมมองและทัศนคติของผู้ให้ข้อมูล จะมาจากทั้งเจ้าของโครงการและชุมชนโดยรอบโครงการ สำหรับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เจ้าของโครงการทั้งสาม จะเป็นมุมมองเชิงบวกทั้งหมด สำหรับชุมชนโดยรอบ จะยังมีมุมมองที่แตกต่าง ให้พิจารณา สำหรับการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าที่เพิ่มขึ้น เนื่องมาจากสภาพอาคารเดิมทรุดโทรม การปรับปรุงทำโครงการ AR-HB-hotels ทำให้ภาพลักษณ์ของอาคาร และการใช้งานมีคุณค่ามากขึ้น ในทางกลับกัน การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าที่ลดลง มาจากคุณค่าทางด้านสังคมวัฒนธรรม อาจจะเนื่องมาจากชุมชนเดิมมีความตระหนักในการอนุรักษ์อาคารของชุมชนอยู่แล้ว และการใช้สอยเดิมของโครงการ เป็นการใช้สอยที่สร้างกิจกรรมร่วมกันระหว่างชุมชนได้มากกว่าโรงแรม อาทิ เป็นร้านอาหาร จึงทำให้ผู้คนประเมินว่าคุณค่าทางสังคมวัฒนธรรมนี้ลดลง ทั้งนี้ก็มาจากการมีส่วนร่วมของเจ้าของโครงการและทัศนคติของคนในชุมชนด้วยเช่นกัน

4.5.3 ผลกระทบทางสังคมในภาพรวม

เพื่อตอบวัตถุประสงค์ข้อ (2) ประเด็นเรื่องผลกระทบทางสังคมที่เกิดขึ้นจากโครงการ AR-HB-hotels เป็นประเด็นที่ทำให้เกิดความสนใจในงานวิจัยนี้ จากการเก็บข้อมูลภาคสนามนำร่องของงานวิจัยนี้ นำไปสู่ข้อสรุปในบทความ ‘Impacts of Adaptive Reuse of the Heritage Buildings to the Small Hotel Buildings in Bangkok’ (Pongsermpol, 2017) พบว่า ผลกระทบทางสังคมที่เกิดขึ้นจากโครงการ AR-HB-hotels นี้ เกิดขึ้นทั้งสามแนวทางคือ ทางบวก ทางลบ และเป็นกลาง โดยพบว่า การประเมินความรู้สึกต่อผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อชุมชน มีผลที่เป็นกลางมากที่สุด โดยผู้ให้ข้อมูลประเมินความรู้สึกที่เป็นกลาง เป็นเชิงบวก และเป็นเชิงลบ เป็นค่าร้อยละเท่ากับ 62.6, 33.3 และ 4.1 ตามลำดับ สำหรับการเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนามขั้นสุดท้าย ได้ปรับแบบการประเมินเพื่อให้ทราบถึงข้อมูลการเปลี่ยนแปลงก่อน-หลัง และมุ่งเน้นผู้ให้ข้อมูลจากชุมชนที่สามารถประเมินที่การเปลี่ยนแปลง ต่อผลกระทบทางสังคมนี้ได้ โดยมุ่งศึกษาการประเมินผลกระทบทางสังคมต่อชุมชน โดยรอบ ในด้านต่างๆ ได้แก่ ผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมและมลพิษ การพัฒนาทางเศรษฐกิจของชุมชน ความสัมพันธ์ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ความเป็นส่วนตัว และความปลอดภัย ของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 3 อาคาร และการประเมินคุณค่าเชิงเปรียบเทียบ ดังนี้

จากรายละเอียดผลกระทบทางสังคม หรือผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบจากการปรับการใช้สอย ของแต่ละอาคารกรณีศึกษา ซึ่งเก็บรวบรวมข้อมูลมาจากการประเมินความคิดเห็นของผู้ให้ข้อมูลจากชุมชนที่อยู่โดยรอบในแต่ละโครงการ ดังนี้ ระดับการประเมินความรู้สึก**ผลกระทบที่เกิดขึ้นทางกายภาพและมลพิษ (S01)** พบว่า ก่อนการปรับปรุงโครงการ ผลกระทบที่เกิดขึ้นทางกายภาพและมลพิษของโครงการ BSH มีคะแนนสูงกว่าเกณฑ์ระดับน้อย ส่วนโครงการ HH และ BT มีคะแนนสูงกว่าเกณฑ์ระดับ น้อยที่สุด แต่ไม่ถึงระดับน้อย เนื่องมาจากโครงการ BSH อยู่ในชุมชนเชิงการค้าดั้งเดิม (ย่านเชียงใหม่) แต่เป็นชุมชนที่มีกิจกรรมด้านการค้าขายที่มากกว่า อีกสองโครงการ หลังจากการปรับปรุงพบว่า ระดับการเปลี่ยนแปลงการประเมินผลกระทบทางกายภาพ อยู่ในระดับเกณฑ์เดิม มีทั้งลดลงเล็กน้อย (โครงการ BSH) เพิ่มขึ้นเล็กน้อย (โครงการ HH) และเท่าเดิม (โครงการ BT) เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ผ่านการอนุญาต ไม่ว่าการณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พิจารณาได้ว่า โครงการ AR-HB-hotels ไม่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพต่อชุมชน โดยรอบมากมายนักในภาพรวม หากพิจารณาในรายละเอียด มีข้อดีต่อทางกายภาพชุมชน อาทิ (1) บริเวณทางเดินสาธารณะรอบอาคาร AR-HB-hotels ทำให้เกิดแสงสว่างขึ้นให้กับพื้นที่ภายในชุมชน (2) ประเด็นด้านกลิ่นที่ลดลง เนื่องมาจากการใช้สอยของอาคารเดิมที่เป็นร้านอาหาร เมื่อเป็นโรงแรม ก็ทำให้ผลกระทบด้านกลิ่นลดลงไปได้ มีข้อเสียต่อทางกายภาพชุมชน อาทิ (1) การจราจรที่เพิ่มขึ้น เล็กน้อย สำหรับรถรับ-ส่งนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในชุมชน (2) เสียงที่ดังมาจากนักท่องเที่ยวพูดคุยกัน บ้างเล็กน้อย ในกรณีที่อาคารโรงแรมใช้ผนังร่วมกันกับคูหาที่อยู่ติดกัน (3) การระบายอากาศ มีผลกระทบบ้างเล็กน้อย กับคูหาที่อยู่ติดกัน

ต่อมาระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบทางเศรษฐกิจชุมชน (S02) พบว่า ก่อนการปรับปรุงโครงการ ผลกระทบที่เกิดขึ้นทางเศรษฐกิจชุมชน ทั้งสามโครงการ BSH, HH, และ BT มีคะแนนสูงกว่าเกณฑ์ระดับน้อย เนื่องจากเป็นโครงการที่อยู่ในชุมชนย่านการค้าดั้งเดิม ทั้งย่านเชียงใหม่ และแพร่งูธร ที่มีกิจกรรมทางการค้าของตนเองอยู่แล้ว และชุมชนย่านพักอาศัยเดิม ของชุมชนวัดราชันดดา ที่การใช้สอยอาคารเดิมเป็นอาคารพักอาศัย สำนักงาน ร้านค้าและโกดังเก็บของ จึงไม่มีผลกับชุมชนโดยรอบมากนัก หลังการปรับปรุงโครงการ AR-HB-hotels พบว่า พบว่า ระดับการเปลี่ยนแปลงการประเมินผลกระทบทางเศรษฐกิจชุมชน อยู่ในระดับเกณฑ์ที่สูงขึ้นบ้างเล็กน้อย (โครงการ BSH และ BT) และ อยู่ในระดับที่เพิ่ม (โครงการ HH) เนื่องจาก โครงการ BSH และ BT เดิมที่อยู่ในย่านการค้าดั้งเดิมที่กิจกรรมทางการค้าของตนเองอยู่แล้ว พอมีโครงการ AR-HB-hotels จึงมีผลกระทบทางเศรษฐกิจของชุมชน เพิ่มขึ้นบ้างเล็กน้อย ส่วน โครงการ HH เดิมเป็นชุมชนย่านพักอาศัย มีร้านค้าบ้างเล็กน้อย พอมีโครงการ AR-HB-hotels เกิดขึ้นจึงส่งผลให้เห็นชัดเจนกว่าอีกสองโครงการ แต่ในภาพรวมระดับยังพิจารณาได้ว่าการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจชุมชน ในระดับที่น้อยมาก หากพิจารณาในรายละเอียด ความคิดเห็นของผู้ให้ข้อมูล ข้อดี (1) มีการพัฒนาทางด้านท่องเที่ยวมากขึ้น (2) มีรายได้เพิ่มมากขึ้นแต่ไม่มากนัก ข้อเสีย (1) เป็นธุรกิจที่แตกต่างไปจากธุรกิจหลักของชุมชนเดิม (2) ดูไม่เหมาะสม และจากความคิดเห็นที่เป็นกลาง (1) ไม่เกี่ยวข้องอะไรกันเพราะธุรกิจไม่เหมือนกัน กลุ่มลูกค้าคนละกลุ่มกัน

ต่อมาระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความสัมพันธ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง (S03) พบว่า ก่อนการปรับปรุงโครงการ AR-HB-hotels ผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อความสัมพันธ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง ของสองโครงการ คือ โครงการ BSH และ โครงการ HH มีคะแนนสูงกว่าเกณฑ์ระดับ น้อย ในขณะที่ระดับความสัมพันธ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง ของโครงการ BT มีคะแนนสูงกว่าเกณฑ์ระดับ ปานกลาง เนื่องจากโครงการ BSH การใช้สอยอาคารเดิมถูกปล่อยทิ้งร้างเป็นระยะเวลาหนึ่ง และโครงการ HH เป็นโครงการในชุมชนย่านพักอาศัย การใช้สอยอาคารเดิมเป็นสำนักงาน ที่อยู่อาศัย ร้านค้า โกดังเก็บของเพียง 6 คูหา เป็นการใช้อาคารที่หลากหลายไม่สัมพันธ์ต่อกันมากนัก สำหรับโครงการ BT เป็นโครงการในชุมชนย่านการค้าดั้งเดิม ลักษณะการใช้สอยส่วนใหญ่เป็นร้านอาหารจึงเทียบว่ามี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความสัมพันธ์ที่ดีกว่าสองโครงการแรก หลังการปรับปรุงโครงการ AR-HB-hotels พบว่า ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง มีทั้งเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เพิ่มขึ้นบ้างและลดลงบ้าง โดยที่การเปลี่ยนแปลงในภาพรวมถือว่าเปลี่ยนแปลงไปไม่มากนัก หากพิจารณาในรายละเอียดความคิดเห็นของผู้ให้ข้อมูล ระดับความสัมพันธ์ของผู้ที่เกี่ยวข้องที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุมาจาก (1) การมีส่วนร่วมของเจ้าของโรงแรม (2) จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าเพิ่มมากขึ้น ระดับความสัมพันธ์ของผู้ที่เกี่ยวข้องที่ลดลงมีสาเหตุมาจาก (1) การใช้สอยเดิมมีกิจกรรมร่วมกับชุมชนมากกว่าโรงแรม (2) การมีส่วนร่วมของเจ้าของโรงแรมที่น้อย ระดับความสัมพันธ์ของผู้ที่เกี่ยวข้องที่เป็นกลางมีสาเหตุมาจาก (1) ไม่มีปัญหาอะไรเพราะต่างธุรกิจกัน (2) ต่างคนต่างอยู่ (3) ความคิดที่มองว่าธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่ระดับสูง

ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว (S04) พบว่า ก่อนการปรับปรุงโครงการ AR-HB-hotels ผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อความเป็นส่วนตัว ของทั้งสามโครงการ มีคะแนนที่ใกล้เคียงกัน สูงกว่าเกณฑ์ระดับ น้อย เนื่องจากการใช้สอยเดิมจะหลากหลาย รวมทั้งถูกปล่อยทิ้งร้าง ก็จะไม่มีความกระทบต่อความเป็นส่วนตัวมากนัก หลังการปรับปรุงโครงการ AR-HB-hotels ผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อความเป็นส่วนตัว ของทั้งสามโครงการ มีระดับคะแนนที่เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ในภาพรวมถือว่าการเปลี่ยนแปลงของความเป็นส่วนตัวมีไม่มากนัก หากพิจารณาในรายละเอียด ความคิดเห็นของผู้ให้ข้อมูล ระดับผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวจะมีทั้งที่เพิ่มขึ้นและลดลงด้วยเช่นกัน ระดับผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวจะเพิ่มขึ้นมีสาเหตุมาจาก (1) ผลกระทบต่อวิถีชีวิตดั้งเดิม ซึ่งต้องพิจารณาเป็นในแต่ละกรณี อาทิ ชุมชนใกล้เคียงถูกหยุดการสัญจรเข้าบ้านพักกับเจ้าของเดิม ด้วยสาเหตุที่เจ้าของเห็นว่า ชุมชนที่เคยอยู่อาศัยเดิมไม่ดูแลบ้านที่ตัวเองเช่า ปล่อยให้ทรุดโทรม เมื่อเปรียบกับการให้เจ้าของโรงแรมเช่า มีการซ่อมแซม ปรับปรุงให้ดีขึ้น (2) การเป็นที่รู้จักจากภายนอก เป็นประเด็นที่ชัดเจนในแต่ละโครงการที่ทำให้ภาพรวมของระดับผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวเพิ่มขึ้น และสำหรับระดับผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวจะลดลงมีสาเหตุมาจาก (1) การปรับการใช้สอยเป็นโรงแรมบางกรณีศึกษา จะทำให้ปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบลดลง ส่งผลให้วิถีชีวิตดั้งเดิมลดลงได้ (2) ความสงบเงียบลดลง เนื่องจากประเภทการใช้สอยเดิมที่เป็นร้านอาหาร จะมีผลต่อความสงบเงียบมากกว่า การใช้สอยเป็นโรงแรม

สุดท้าย ระดับการประเมินความรู้สึกผลกระทบต่อความปลอดภัย (S05) โดยพิจารณาถึงระดับการประเมินความรู้สึกต่อปัญหาโจรกรรม อาชญากรรม และคนแปลกหน้าที่เพิ่มขึ้นในชุมชน พบว่า ก่อนการปรับปรุง โครงการ AR-HB-hotels ผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อความปลอดภัย ของทั้งสามโครงการ มีคะแนนที่ สูงกว่าเกณฑ์ระดับ น้อย เนื่องจากเป็นชุมชนที่อยู่กลางเมืองกรุงเทพมหานคร อยู่ในแหล่งการค้าขายดั้งเดิม และใกล้แหล่งท่องเที่ยว หลังการปรับปรุงโครงการ AR-HB-hotels ผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อความปลอดภัย ของทั้งสามโครงการ ในภาพรวมมีระดับคะแนนที่ลดลงและเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ในภาพรวมถือว่าการเปลี่ยนแปลงด้านผลกระทบต่อความปลอดภัย มีไม่มากนัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หากพิจารณาในรายละเอียด ความคิดเห็นของผู้ให้ข้อมูล ระดับผลกระทบต่อความปลอดภัย ที่ลดลงมีสาเหตุมาจาก (1) สภาพกายภาพที่เอื้ออำนวยต่อความปลอดภัย อาทิ แสงสว่างที่เพิ่มขึ้นในเวลากลางคืน สภาพรอบโครงการ AR-HR-hotels ดุสะอาดและเป็นระเบียบมากขึ้น การเป็นที่ชุมนุมของคนในชุมชนลดลง หากพิจารณาเฉพาะปัญหาโครงการและอาชญากรรม ถือว่า โครงการ AR-HB-hotels ช่วยทำให้ความรู้สึกของคนในชุมชนต่อปัญหาโครงการและอาชญากรรมลดลงได้บ้าง ส่วนระดับผลกระทบต่อความปลอดภัย ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุมาจาก (1) จำนวนคนแปลกหน้าที่เพิ่มขึ้น เข้ามาในชุมชน ซึ่งพิจารณาว่าเล็กน้อยและไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนมากนัก โดยเฉพาะสำหรับโครงการ BT และโครงการ HH แต่สำหรับโครงการ BSH ความรู้สึกต่อคนแปลกหน้าที่เข้ามาลดลงเพียงเล็กน้อย อาจเนื่องมาจาก ในชุมชนเป็นพื้นที่ย่านการค้าขายที่มีผู้คนเข้ามาเป็นจำนวนมากอยู่แล้ว ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่จึงรู้สึกว่าคนแปลกหน้าที่เข้ามาในชุมชน ไม่มีความแตกต่างมากนัก ข้อมูลการประเมินผลกระทบทางสังคม ที่มีต่อชุมชนรอบโครงการ AR-HB-hotels ในภาพรวมของทั้งสามโครงการ และรายละเอียดในการวิเคราะห์ข้อมูลประเมินผลกระทบทางสังคม ดังในตารางที่ 4.12 ส่วนรายละเอียดข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังแสดงไว้ใน ภาพผนวก ข.

ตารางที่ 4.12 การวิเคราะห์ผลของผลกระทบต่อทางสังคม

การประเมินความรู้สึกต่อการเปลี่ยนแปลงด้านผลกระทบที่เกิดขึ้นของชุมชน			
ลำดับ	ผลกระทบทางสังคม	เชิงบวก	เชิงลบ
S01	ผลกระทบที่เกิดขึ้นทางกายภาพและมลพิษ	- แสงสว่างที่มากขึ้นในเวลากลางคืน บริเวณรอบอาคาร - กลิ่นที่ลดลง	- การจราจรที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย - เสียงที่ดังมาจากนักท่องเที่ยวพูดคุยกันบ้างเล็กน้อย
S02	ผลกระทบทางเศรษฐกิจชุมชน	- มีการพัฒนาทางด้านท่องเที่ยวมากขึ้น - มีรายได้เพิ่มมากขึ้นแต่ไม่มากนัก	- เป็นธุรกิจที่แตกต่างไปจากธุรกิจหลักของชุมชนเดิม
S03	ผลกระทบต่อความสัมพันธ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง	- การมีส่วนร่วมของเจ้าของโรงแรม - จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าเพิ่มมากขึ้น	- การใช้สอยเดิมมีกิจกรรมร่วมกับชุมชนมากกว่า - ทักสนคดีเชิงลบต่อเจ้าของโครงการ
S04	ผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว	- การเป็นที่รู้จักจากภายนอก	- การหยุดสัญญาเข้าอาคาร - ปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบลดลง - ความสงบเงียบลดลง
S05	ผลกระทบต่อความปลอดภัย	- สภาพกายภาพที่เอื้ออำนวยต่อความปลอดภัย	- จำนวนคนแปลกหน้าที่เพิ่มขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทางด้านผลกระทบทางสังคม พบว่า ผลกระทบที่เกิดขึ้นทางสังคมของโครงการ AR-HB-hotels ของทั้งสามโครงการนี้ในภาพรวมมีค่อนข้างน้อย ซึ่งการเพิ่มขึ้นและลดลงของผลกระทบที่เกิดขึ้นนี้ เป็นไปได้ทั้งทางบวกและทางลบเช่นกัน ซึ่งจำเป็นต้องวิเคราะห์ในรายละเอียดของประเด็นในแต่ละกรณีไป ดังเช่น (1) ผลกระทบที่เพิ่มขึ้น ในเชิงบวก อาทิ แสงสว่างที่เพิ่มมากขึ้นในเวลา กลางคืน ช่วยส่งเสริมให้เกิดความรู้สึกปลอดภัยเพิ่มขึ้น หรือการพัฒนาชุมชนทางด้านการท่องเที่ยว เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ ผลกระทบที่เพิ่มขึ้น ในเชิงลบ อาทิ การจราจรหรือเสียงรบกวนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งประเด็นเหล่านี้ก็เป็นประเด็นให้ศึกษา หากพิจารณาถึงระดับผลกระทบก็ถือว่ายังไม่มากสำหรับสามโครงการนี้ในภาพรวม และสำหรับ (2) ผลกระทบที่ลดลง ในเชิงบวก อาทิ ความรู้สึกต่อปัญหา โจรกรรมและอาชญากรรมที่ลดลง กลิ่นและเสียงรบกวนที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับการใช้สอยเดิมของอาคาร ในขณะที่ ผลกระทบที่ลดลง ในเชิงลบ อาทิ ระดับความสัมพันธ์ระหว่างคนในชุมชนกับโครงการ ซึ่งก็เช่นเดียวกันเป็นประเด็นให้ศึกษา ถือว่ายังไม่มากในภาพรวม ผลกระทบต่างๆที่เกิดขึ้นเหล่านี้จำเป็นต้องพิจารณาเชิงลึกต่อไปอีก ถึงกลุ่มที่มีส่วนเกี่ยวข้องว่าเป็นกลุ่มไหน และจำเป็นที่จะต้องหาแนวทางในการปรับปรุงต่อไปอย่างไร กลุ่มที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการปรับปรุงอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ เป็นโรงแรมขนาดเล็ก (AR-HB-hotels) นี้ ได้แก่ (1) เจ้าของโครงการ (2) ชุมชนที่พักอาศัยโดยรอบ (3) เจ้าของอาคาร และ (4) นักท่องเที่ยว ซึ่งอาจจะเป็นประเด็นที่น่าสนใจในการศึกษาเชิงลึกต่อไป

4.5.4 หลักเหตุผลของปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น

จากความเป็นมาของโครงการที่กล่าวมาในช่วงต้นของงานวิจัย ถึงประเด็นทางด้านสังคม ซึ่งเป็นหนึ่งในสี่ของประเด็นการศึกษาหลัก ที่เกิดมีความขัดแย้งระหว่างเจ้าของโรงแรมกับชุมชนที่พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงอนุนาภิรักษ์) , (2553แต่ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของงานวิจัยนี้ พบว่า ผลกระทบเชิงลบมีไม่มากนัก ในมุมมองของผู้วิจัยพิจารณาได้ว่า งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยแบบผสมผสานเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ ซึ่งรูปแบบงานวิจัยเชิงคุณภาพนี้ เป็นรูปแบบศึกษาระณีศึกษา ของโครงการ AR-HB-hotels ทั้ง 3 โครงการ เพื่อศึกษาถึงปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นของประเด็นที่ศึกษาดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจึงขึ้นอยู่กับบริบทเฉพาะของแต่ละโครงการกรณีศึกษา อาทิ ตำแหน่ง สถานที่สภาพอาคารเดิม การบริหารจัดการ และการลงทุน ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นของโครงการทั้ง 3 โครงการ อาจจะไม่เป็นผลสรุปให้กับอาคารโครงการ AB-HB-hotels ของอาคารอื่นแต่อย่างใด เพราะผลที่ได้ของโครงการกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ ก็ยังมีความแตกต่างกัน ตัวอย่างเช่น ผู้ให้ข้อมูลบางท่านที่เคยอาศัยอยู่ในอาคารข้างเคียงของโครงการ AR-HB-hotels เป็นเวลาประมาณ 20 ปี ได้รับผลกระทบต่อวิถีการดำเนินชีวิตของตนเอง โดยที่เจ้าอาคารตัดสินใจไม่ต่อสัญญาเช่า ให้กับเจ้าอาคารเดิม เพื่อให้เจ้าโครงการเช่าอาคาร เพื่อปรับปรุงเป็นโครงการ AR-HB-hotels ในส่วนขยายต่อไป ทำให้ต้องมี

กลุ่มผู้เช่ากลุ่มหนึ่งต้องย้ายออกจากอาคารเดิม หากพิจารณาเชิงลึก จะทราบว่า เหตุผลที่เจ้าของเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่ในสื่อออนไลน์ใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคารไม่ต่อสัญญาเช่าให้กับผู้ที่เคยเช่าและอาศัยอยู่ในอาคารเป็นเวลานาน คือ (1) ผู้เช่าอาคารเดิม ปล่อยให้อาคารทรุดโทรม ไม่มีการดูแลรักษาให้ดีเท่าที่ควร (2) เจ้าของโครงการ AR-HB-hotels มีการซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารให้ดูดีขึ้น สวยงามและทันสมัย (3) เจ้าของอาคารสามารถเก็บค่าเช่า ได้มากขึ้นกว่าเดิม เป็นต้น ดังนั้น ผลกระทบที่เกิดขึ้นจำเป็นต้องศึกษาในแต่ละโครงการซึ่งมี รายละเอียดและบริบทที่แตกต่างกันไป และจำเป็นต้องเข้าใจถึงกลุ่มผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียกับผลกระทบที่เกิดขึ้นอย่างครอบคลุม

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยแบบผสมผสานเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ ใช้กระบวนการงานวิจัยเชิงคุณภาพ เพื่อมุ่งศึกษาข้อมูลทั่วไปของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ และการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ เป็นการวิเคราะห์เชิงอัตถิภาวนัยผลการวิเคราะห์ ในขณะที่ใช้กระบวนการวิจัยเชิงปริมาณ เพื่อมุ่งศึกษาถึงการประเมินระดับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ทางเศรษฐกิจ ทางคุณค่า และผลกระทบทางสังคม เป็นข้อมูลเชิงตัวเลขเพื่อให้เข้าใจที่เกิดขึ้นได้อย่างชัดเจน

4.5.5 แนวทางการปรับปรุงอาคารโครงการ AR-HB-hotels

จากผลการศึกษาของประเด็นทั้ง 4 ประเด็นหลัก คือ การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า และผลกระทบทางสังคม ของอาคารโครงการกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ ไม่สามารถนำผลที่ได้ไปใช้กับอาคารอื่นๆทั่วไปได้ แต่กระบวนการและประเด็นการศึกษา 4 ประเด็นหลัก และรายละเอียดในการศึกษานี้สามารถที่จะเป็นแนวทางที่ดีได้ สำหรับการศึกษารายละเอียดเรื่องการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของโครงการ AR-HB-hotels ในโครงการอื่นๆได้เช่นกัน เพื่อให้ผู้ประกอบการเข้าใจสถานการณ์ของโครงการและธุรกิจของตัวเองได้ดี ตัวอย่างเช่น จากบางโครงการในการศึกษาเพื่อเก็บข้อมูลภาคสนามนำร่อง พบว่า โครงการ AR-HB-hotel โครงการหนึ่งในย่านชุมชนในพื้นที่ฝั่งธนบุรี มีระดับการประเมินการรับรู้ทางด้านคุณค่าอาคาร และการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่สูง อาจจะได้ระดับการประเมินทางเศรษฐกิจในระดับปานกลาง และระดับผลกระทบทางสังคมที่มีต่อชุมชนในระดับที่น้อย ก็เป็นได้ ในขณะที่อีก เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ชานเมืองของกรุงเทพมหานคร มีระดับการประเมินด้านการรับรู้ทางคุณค่า และความสำเร็จทางด้านเศรษฐกิจในระดับมาก ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพอยู่ในระดับปานกลาง และระดับผลกระทบทางสังคมที่มีต่อชุมชนในระดับที่น้อย ดังนั้น แสดงให้เห็นว่าความสำเร็จในภาพรวมหรือผลการลงทุนที่ดี อาจจะไม่จำเป็นต้องลงทุนปรับปรุงอาคารมากมายนัก การจัดการด้านธุรกิจโรงแรมที่ดีนั้น จำเป็นต้องมีการจัดการที่ดี และสอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน แต่ในขณะเดียวกันก็จำเป็นต้องมีส่วนร่วมร่วมกับชุมชน ให้โครงการเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน ไม่ส่งผลกระทบทางลบต่อชุมชน โดยรอบ และเอื้ออำนวยประโยชน์ซึ่งกันและกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกเหนือไปจากนี้ อาคารเก่าที่ปรับการใช้สอยอาคารเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ที่ไม่ใช่อาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ (AR-hotels) ก็สามารถที่จะนำแนวทางของงานวิจัยนี้ กับประเด็นการศึกษาหลัก 4 ประเด็น ไปใช้เพื่อสำรวจและประเมินระดับการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของโครงการ AR-hotels ได้ด้วยเช่นกัน พิจารณาในเชิงเปรียบเทียบ โครงการ AR-hotels อาจจะมีระดับการประเมินการรับรู้คุณค่าของอาคาร และผลกระทบทางสังคมต่อชุมชนโดยรอบ ไม่มากนัก แต่อาจจะมีระดับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพในการปรับปรุงอาคารและระดับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจหรือความสำเร็จในการลงทุนที่มาก ก็อาจจะเป็นไปได้

อย่างไรก็ตามผลจากการศึกษางานประเภทนี้ สามารถที่จะทำให้เจ้าของโครงการ เจ้าของอาคาร หรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เข้าใจถึงสถานการณ์ที่เกิดขึ้นและสามารถที่จะดำเนินการปรับปรุงแก้ไขต่อไปได้ เจ้าของโครงการ AR-HB-hotels หรือโครงการ AR-hotels ส่วนใหญ่อาจจะเป็นผู้เข้ามาอาศัยอยู่ใหม่ (Newcomer) ในชุมชนที่อาจจะเป็นชุมชนเก่าแก่ดั้งเดิม ในกรณีที่โครงการ AR-HB-hotels เข้ามาและไม่ส่งผลกระทบต่อทางสังคมเชิงลบให้แก่ชุมชนโดยรอบ เจ้าของโครงการก็สามารถที่จะดำเนินธุรกิจของตนเองได้อย่างราบรื่นและภูมิใจ ในทางตรงกันข้าม หากโครงการ AR-HB-hotels หรือโครงการ HB-hotels อาจส่งผลกระทบต่อทางสังคมต่อชุมชนโดยรอบ เจ้าของโครงการหรือผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสีย ก็ควรที่จะสำรวจและวิเคราะห์ถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดผลกระทบนั้น ระดับของปัญหา และก็ควรที่จะแก้ไขปัญหานั้น อาทิ การพูดคุย การมีส่วนร่วมในชุมชน การประชุมหาแนวทางพัฒนาชุมชนร่วมกัน หรือการพัฒนาสภาพทางกายภาพของชุมชนให้ดีขึ้นร่วมกัน เป็นต้น เจ้าของโครงการสามารถที่จะเปรียบเทียบระดับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพและทางเศรษฐกิจของโครงการตัวเองกับของโครงการอื่นๆได้ และสามารถปรับปรุง พัฒนาเพิ่มคุณค่าของอาคารเพื่อเป็นส่งเสริมด้านธุรกิจของตนเองได้อีกด้วย

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลของประเด็นการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบที่เกิดขึ้น ของประเด็นหลัก 4 ประเด็น คือ ทางกายภาพ ทางเศรษฐกิจ ทางคุณค่า และทางสังคม เพื่อพิจารณาถึงแนวทางการปรับปรุงโครงการ AR-HB-hotels ให้มีประสิทธิภาพเชิง สำหรับเจ้าของโครงการเพื่อเป็นแนวทางที่ควรคำนึงสำหรับโครงการ AR-HB-hotels ต่อไป จะพิจารณาถึงผลกระทบเชิงลบที่เกิดขึ้นต่อชุมชนโดยรอบโครงการ (ผลกระทบต่อทางสังคม) อันเป็นประเด็นที่สะท้อนถึงความรู้สึกที่เกิดขึ้นจากชุมชนโดยรอบ ถึงแม้ไม่ส่งผลกระทบอย่างชัดเจนในภาพรวม สำหรับโครงการอาคารกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ แต่มีเป็นประเด็นที่น่าสนใจในการศึกษา เพื่อนำไปสู่แนวทางในการพัฒนา ปรับปรุงและแก้ไขของโครงการการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ เปลี่ยนเป็นอาคารโรงแรม (AR-HB-hotels) ให้มีประสิทธิภาพต่อไป จะพบว่า แนวทางการพัฒนาและปรับปรุงโครงการ AR-HB-hotels ที่เจ้าของโครงการที่ควรคำนึงถึงได้แก่ (1) การปรับสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้เหมาะสมกับการใช้งาน (2) การสร้างข้อกำหนดในการมาพักในโรงแรมให้แก่นักท่องเที่ยว (3) การปรับทัศนคติที่ดีและเข้าใจให้กับชุมชน และ (4) การมีส่วนร่วมกับชุมชน ดังแสดงในตารางที่ 4.13

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.13 แนวทางการพัฒนาและปรับปรุงโครงการ AR-HB-hotels ให้มีประสิทธิภาพ

ลำดับ	รหัส	ประเด็นผลกระทบเชิงลบ	แนวทางการพัฒนาและปรับปรุง
1	S01	การจราจรที่เพิ่มขึ้น	การปรับสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้เหมาะสมกับการใช้งาน อาทิ การเตรียมพื้นที่จอดรถสำรองของโรงแรม
2	S01	เสียงที่ดังมาจากนักท่องเที่ยวพูดคุย	ข้อกำหนดในการมาพักในโรงแรม
3	S02	เป็นธุรกิจที่แตกต่างไปจากธุรกิจหลักของชุมชนเดิม	การปรับทัศนคติที่ดีและเข้าใจให้กับชุมชน อาทิ การติดตั้งบอร์ดประชาสัมพันธ์ ในการให้ข้อมูลข่าวสาร
4	S03	การใช้สอยเดิมมีกิจกรรมร่วมกับชุมชนมากกว่า	การมีส่วนร่วมกับชุมชน
5	S03	ทัศนคติเชิงลบต่อเจ้าของโครงการ	การมีส่วนร่วมกับชุมชน การปรับทัศนคติที่ดีและเข้าใจให้กับชุมชน
6	S04	ผลกระทบต่อวิถีชีวิต	การมีส่วนร่วมกับชุมชน การปรับทัศนคติที่ดีและเข้าใจให้กับชุมชน
7	S04	ปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบลดลง	การมีส่วนร่วมกับชุมชน
8	S04	ความสงบเงียบลดลง	ข้อกำหนดในการมาพักในโรงแรม
9	S05	จำนวนคนแปลกหน้าที่เพิ่มขึ้น	การปรับทัศนคติที่ดีและเข้าใจให้กับชุมชน

จากบทนำของงานวิจัยนี้เกริ่นถึงสถานการณ์ของโครงการ AR-HB-hotels โครงการอาคารกรณีศึกษา 3 โครงการนี้ สามารถที่จะเป็นตัวแทนของกลุ่มโครงการ AR-HB-hotels หรือโครงการ AR-hotels ถึงการศึกษาการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบที่เกิดขึ้น จากการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ เป็นโรงแรมขนาดเล็กได้อย่างชัดเจน ถึงแม้ว่าการศึกษากับโครงการอาจจะนำไปสู่ผลที่แตกต่างอย่างชัดเจน ซึ่งขึ้นอยู่กับบริบทของแต่ละโครงการ ตัวอย่างเช่น บางโครงการที่เจ้าของโครงการไม่มีส่วนร่วมกับโครงการอย่างเต็มที่ ผลการประเมินก็ย่อมที่จะแตกต่างกัน ในขณะที่บางบริบทของโครงการที่มีจำนวนโครงการมากกว่า 1 โครงการ ที่อยู่ใกล้กันในชุมชนเดียวกัน ก็ไม่สามารถนำมาศึกษาเพื่อให้ได้ผลที่ชัดเจนได้ เนื่องจากผลกระทบที่เกิดขึ้นไม่สามารถบอกได้ชัดเจนว่ามาจากโครงการใด เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

ผลสรุปและข้อเสนอแนะ

จากคำถามงานวิจัยและวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ของการศึกษการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์เป็นโรงแรมขนาดเล็ก จากอาคารกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ คือ อาคารบางกอกสตอรีโฮสเทล อาคารเฮียร์โฮสเทล และอาคารเดอะภูธรเบต แอนด์เบรคฟัสต์ ขอสรุปและข้อเสนอแนะ ได้แก่ (1) ผลที่ได้จากงานวิจัยดังนี้ (2) ข้อเสนอแนะจากงานวิจัย และ (3) ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยในอนาคต ดังนี้

5.1 ผลที่ได้จากงานวิจัย

อาคารโครงการกรณีศึกษาทั้งสามโครงการ ในงานวิจัยนี้ ได้แก่ อาคารบางกอกสตอรีโฮสเทล อาคารเฮียร์โฮสเทล และอาคารเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟัสต์ เป็นอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ทั้งสิ้น มีอายุประมาณ 100 ปีทั้งหมด นับได้ว่าเป็นตัวแทนของอาคารเก่าที่มีคุณค่า และถูกปรับเป็นการใช้สอยเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ที่เป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในสังคมของเมืองใหญ่ทั่วไป ในงานวิจัยนี้ถูกพิจารณาว่าเป็น ‘โรงแรมขนาดเล็ก’ ในมุมมองของธุรกิจโรงแรมและการตลาด ที่พิจารณาว่าโรงแรมที่มีขนาดห้องพักน้อยกว่า 50 ห้อง แต่ในมุมมองทางด้านกฎหมาย มีสองโครงการ ที่ไม่ได้ถูกพิจารณาเป็น ‘โรงแรม’ เนื่องจากสถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน ≤ 4 ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมด ≤ 20 คน ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ที่กำหนดคำจำกัดความ เกี่ยวกับสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม (กระทรวงมหาดไทย, 2551)

การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบที่เกิดขึ้น ของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ (อาคารบางกอกสตอรีโฮสเทล (BSH) อาคารเฮียร์โฮสเทล (HH) และอาคารเดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟัสต์ (BT)) พบว่า พบว่า (1) ระดับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ระดับมาก

(2) ระดับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ระดับมากที่สุด

(3) ระดับการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ระดับน้อย

(4) ระดับผลกระทบทางสังคม มีผลกระทบเพิ่มขึ้น ระดับน้อยมาก (หรือเทียบเท่า

ระดับไม่มีผลกระทบ

ทางด้านการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ พบว่า การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ได้แก่ สภาพทางกายภาพเดิมของอาคาร และรูปแบบการปรับปรุงโรงแรม หากอาคารเดิมมีสภาพที่ทรุดโทรมมาก ถึงระดับที่ต้องมีการซ่อมแซมความแข็งแรงของโครงสร้าง และรูปแบบการปรับปรุงอาคารรวมถึงการตกแต่งอาคารภายใน ที่มีรายละเอียดค่อนข้างมาก จะส่งผลถึงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่มากขึ้นด้วยเช่นกัน งบประมาณและช่วงระยะเวลาในการปรับปรุงก็มีส่วนให้เกิดระดับการเปลี่ยนแปลงด้วยเช่นกัน เนื่องจากงบประมาณเป็นจำกัดในการปรับปรุงอยู่แล้ว และช่วงเวลาที่มากก็จะทำให้เจ้าของโครงการดำเนินการปรับปรุงอาคารไปอย่างต่อเนื่องเช่นกัน

ทางด้านการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ พบว่า มีการเปลี่ยนที่เห็นได้ชัดของโครงการ AR-HB-hotels เนื่องจากมีการลงทุนในการปรับปรุงอาคาร จากการใช้สอยเดิมที่เป็นอาคารที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง ที่พักอาศัย สำนักงานขนาดเล็ก ร้านค้า ร้านอาหารและโกดังเก็บของ เป็นอาคารโรงแรมขนาดเล็ก ถือได้ว่าเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับอาคารเก่าที่มีคุณค่า ได้เป็นอย่างมาก มูลค่าในการลงทุนของแต่ละโครงการ จะมีสัดส่วนที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ได้แก่ สภาพทางกายภาพเดิมของอาคาร รูปแบบการตกแต่งอาคารภายใน ความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยว และกลุ่มเป้าหมายของนักท่องเที่ยวของโรงแรม โครงการ AR-HB-hotels ทำให้เกิดการเปลี่ยนทางด้านรายจ่ายและรายรับที่เพิ่มขึ้น

ทางด้านการเปลี่ยนแปลงคุณค่า พบว่า การเปลี่ยนแปลงด้านคุณค่าของโครงการ AR-HB-hotels ทั้งสามโครงการ มีการประเมินที่แตกต่างกัน ตั้งแต่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย เพิ่มขึ้นหนึ่งระดับ และเพิ่มขึ้นเกือบสองระดับ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลักคือ การรับรู้ต่อคุณค่าของผู้ให้ข้อมูล โดยที่มุมมองและทัศนคติของผู้ให้ข้อมูล จะมาจากทั้งเจ้าของโครงการและชุมชนโดยรอบโครงการ สำหรับเจ้าของโครงการทั้งสาม จะเป็นมุมมองเชิงบวกทั้งหมด

ทางด้านผลกระทบทางสังคม พบว่า ผลกระทบที่เกิดขึ้นทางสังคมของโครงการ AR-HB-hotels ของทั้งสามโครงการนี้ในภาพรวมมีค่อนข้างน้อย ซึ่งการเพิ่มขึ้นและลดลงของผลกระทบที่เกิดขึ้นนี้ เป็นไปได้ทั้งทางบวกและทางลบเช่นกัน ซึ่งจำเป็นต้องวิเคราะห์ในรายละเอียดของประเด็นในแต่ละกรณีไป ได้แก่ (1) ผลกระทบที่เพิ่มขึ้น ในเชิงบวก อาทิ แสงสว่างที่เพิ่มมากขึ้นในเวลากลางคืน ช่วยส่งเสริมให้เกิดความรู้สึกปลอดภัยเพิ่มขึ้น หรือการพัฒนาชุมชนทางการท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ ผลกระทบที่เพิ่มขึ้น ในเชิงลบ อาทิ การจราจรหรือเสียงรบกวนที่เพิ่มมากขึ้น และสำหรับ (2) ผลกระทบที่ลดลง ในเชิงบวก อาทิ ความรู้สึกต่อปัญหาโจรกรรมและอาชญากรรมที่ลดลง กลิ่นและเสียงรบกวนที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับการใช้สอยเดิมของอาคาร ในขณะที่ผลกระทบที่ลดลง ในเชิงลบ อาทิ ระดับความสัมพันธ์ระหว่างคนในชุมชนกับ

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ ประเภทกรณีศึกษา ของโครงการ AR-HB-hotels ทั้ง 3 โครงการ เพื่อศึกษาถึงปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นของประเด็นที่ศึกษา ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจึงขึ้นอยู่กับบริบทเฉพาะของแต่ละโครงการกรณีศึกษา อาทิ ตำแหน่ง สถานที่ สภาพอาคารเดิม การบริหารจัดการ และการลงทุน ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นของโครงการทั้ง 3 โครงการ อาจจะไม่เป็นผลสรุปให้กับอาคารโครงการ AB-HB-hotels ของอาคารอื่นแต่อย่างใด แต่กระบวนการและประเด็นการศึกษา 4 ประเด็นหลัก และรายละเอียดในการศึกษานี้สามารถที่จะเป็นแนวทางที่ดีได้ สำหรับการศึกษาถึงเรื่อง

การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของโครงการ AR-HB-hotels ในโครงการอื่นๆได้เช่นกัน เพื่อให้ผู้ประกอบการเข้าใจสถานการณ์ของโครงการและธุรกิจของตัวเองได้ดี

จากผลกระทบทางสังคมที่เกิดขึ้นของโครงการทั้งสาม อาจจะไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนในภาพรวมนัก แต่ในรายละเอียดที่เกิดขึ้นในการศึกษาของผลกระทบเชิงลบที่เกิดขึ้นในงานวิจัยนี้ เป็นประเด็นที่น่าสนใจในการศึกษา เพื่อนำไปสู่แนวทางในการพัฒนา ปรับปรุงและแก้ไขของโครงการการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ เปลี่ยนเป็นอาคารโรงแรม (AR-HB-hotels) ให้มีประสิทธิภาพเชิงบูรณาการต่อไป จะพบว่า แนวทางการพัฒนาและปรับปรุงโครงการ AR-HB-hotels ที่เจ้าของโครงการที่ควรคำนึงถึงได้แก่ (1) การปรับสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้เหมาะสมกับการใช้งาน (2) การสร้างข้อกำหนดในการมาพักในโรงแรมให้แก่นักท่องเที่ยว (3) การปรับทัศนคติที่ดีและเข้าใจให้กับชุมชน และ (4) การมีส่วนร่วมกับชุมชน

5.2 ข้อเสนอแนะจากงานวิจัย

จากผลที่ได้ในงานวิจัยนี้ จะนำไปสู่ข้อเสนอแนะ เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาถึงประเด็นต่างๆและแนวทางในการปฏิบัติถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

5.2.1 ประเด็นในการศึกษา: งานวิจัยนี้เลือกศึกษา 4 ประเด็นหลัก คือ การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า และผลกระทบทางสังคม เพื่อให้เกิดความสมดุลในการดำเนินโครงการ AR-HB-hotels ได้อย่างมีประสิทธิภาพของสังคมในภาพรวม ซึ่งอาจจะเป็นแนวทางในการศึกษาถึงโครงการ AR-HB-hotels และ AR-hotels อื่นๆต่อไปได้เช่นกัน

5.2.2 กรอบการศึกษา: (1) งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ: ประเภทกรณีศึกษา เพื่อหาปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นจากประเด็นที่ศึกษา การเลือกประเด็นการศึกษาและจำนวนผู้ให้ข้อมูลอาจจะมีผลทำให้รูปแบบการวิจัยเปลี่ยนแปลงไปได้เช่นกัน อาทิ การศึกษาการรับรู้ต่ออาคารในปัจจุบันเพียงอย่างเดียว ก็อาจจะทำให้การเลือกผู้ให้ข้อมูลที่เพิ่มมากขึ้น อาจจะเป็นรูปแบบงานวิจัยแบบผสมผสานเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณได้ (2) พื้นที่การศึกษา: นอกจากพื้นที่กรุงเทพฯ หากพิจารณาเลือกพื้นที่ศึกษาในพื้นที่ในต่างจังหวัด อาจทำให้ได้ผลการศึกษา ที่แตกต่างไปตามบริบทที่เปลี่ยนแปลงไป อาทิ ผลกระทบทางสังคมอาจจะชัดเจนขึ้น ซึ่งจะมีทั้งผลกระทบเชิงบวกและเชิงลบได้เช่นกัน และ (3) การสร้างเครื่องมือในงานวิจัยนี้ มีความสำคัญมากที่จะให้ผู้ให้ข้อมูลเข้าใจ และได้ข้อมูลตามวัตถุประสงค์งานวิจัย

5.2.3 ประเด็นทางกายภาพ: องค์ประกอบของอาคารทางกายภาพที่ใช้ในการประเมินในงานวิจัยนี้ เป็นประเด็นชัดเจนในภาพรวมของอาคาร หากพิจารณาศึกษาถึงประเภทของโรงแรมขนาดเล็ก รูปแบบอาคาร และพื้นที่การใช้สอยของแต่ละโรงแรมเชิงเปรียบเทียบ อาจจะเป็นประเด็นที่น่าสนใจเช่นกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.4 ประเด็นทางเศรษฐกิจ: การศึกษาถึงผลตอบแทนในการลงทุนของแต่ละโครงการ- การเป็นประเด็นที่อาจจะนำมาซึ่งข้อมูลจริงได้ไม่ชัดเจนนัก เนื่องจาก ความไม่แน่นอนของผลประโยชน์กิจการ ช่วงเวลาท่องเที่ยว และการบริหารจัดการของเจ้าของโครงการ

5.2.5 ประเด็นทางคุณค่า: การประเมินคุณค่าของอาคาร หรือมรดกทางสถาปัตยกรรมมีประเด็นที่มากมายน่าสนใจ ควรที่จะมีการศึกษาเกณฑ์ประเมินคุณค่าของอาคารตามหลักการสากล และเปรียบเทียบกับมุมมองจากผู้ให้ข้อมูลที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

5.2.6 ประเด็นทางสังคม: ผลกระทบทางสังคมมีประเด็นที่หลากหลาย ต้องคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผลกระทบที่เกิดขึ้น ซึ่งก็ต้องพิจารณาทั้งเชิงบวกและเชิงลบเช่นกัน อาทิ บางกรณีอาจจะผลกระทบต่อวิถีชีวิตกับชุมชนข้างเคียง แต่ก็เป็นความต้องการของเจ้าของอาคารได้เช่นกัน

5.2.7 การพัฒนาโครงการ AR-HB-hotels ในอนาคต: เนื่องจากมีโครงการประเภทนี้เกิดขึ้นมากมาย ด้วยเหตุผลสนับสนุนหลายประการ อาทิ ความต้องการของเจ้าของโครงการเอง การสนับสนุนของกฎกระทรวง พ.ศ. 2551 การพัฒนาทางระบบสารสนเทศ การพัฒนาเครือข่ายระบบขนส่งมวลชน และการเข้าสู่สมาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) และนโยบายการส่งเสริมการท่องเที่ยว ทำให้แต่ละโครงการจำเป็นต้องหาจุดขายของธุรกิจตนเอง ประเด็นหนึ่งที่ต้องคำนึง ได้แก่ การมีส่วนร่วมร่วมกับชุมชนโดยรอบ ส่งเสริมอัตลักษณ์ของชุมชนและเป็นการเผยแพร่วัฒนธรรมให้แก่นักท่องเที่ยว

5.2.8 ภาครัฐ: ยังมีอาคารเก่าที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์อีกมาก ที่สามารถนำมาฟื้นฟูและนำกลับมาใช้ใหม่ได้เช่นกัน อาทิ การปรับมาเป็นที่อยู่อาศัย สำนักงาน ร้านอาหาร พิพิธภัณฑ์ รวมถึงโรงแรมขนาดเล็กด้วยเช่นกัน และเป็นแนวทางการอนุรักษ์อาคารที่สอดคล้องกับการพัฒนาที่ยั่งยืน ภาครัฐควรที่จะมีนโยบายสนับสนุนให้เกิดการอนุรักษ์กลุ่มอาคารเหล่านี้ อาทิ การผ่อนผันทางกฎหมาย การลดหย่อนภาษี การต้องสถาบันพัฒนางานฝีมืออาคารอนุรักษ์

5.2.9 ภาคประชาชน: ภาคประชาชนควรที่จะตระหนักถึงเห็นคุณค่าของมรดกสถาปัตยกรรมพร้อมกับพัฒนาแนวคิดในการฟื้นฟูอาคาร หรือสิ่งที่มีอยู่เดิมให้กลับมาใช้ได้ใหม่ รวมถึงการเป็นเจ้าของบ้านที่ดีและช่วยกันส่งเสริมในการพัฒนาเมืองและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

5.2.10 สถาบันการศึกษา: สถาบันการศึกษาควรเป็นผู้นำที่ดีให้กับสังคม พัฒนาองค์ความรู้ พัฒนางานวิจัยที่ส่งเสริมการรักษา มรดกทางวัฒนธรรม บูรณาการร่วมกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

5.3 ข้อเสนอสำหรับงานวิจัยในอนาคต

สำหรับประเด็นการศึกษาที่น่าสนใจและต่อเนื่องของงานวิจัยนี้ พิจารณาว่า โครงการ AR-HB-hotels นี้เป็นโครงการที่ดี ที่ช่วยรักษามรดกทางสถาปัตยกรรมของชาติ ช่วยสนับสนุนและส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อชุมชน ขึ้นอยู่กับบริบทของแต่ละ

ละครณีศึกษา และจำเป็นต้องพิจารณาถึงกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งจำเป็นต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อสาธารณะอย่างเหมาะสม

งานวิจัยในอนาคตที่แนวความคิดของงานวิจัยที่น่าสนใจ ตัวอย่างเช่น (1) การศึกษาถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากโครงการการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ เป็นโรงแรมขนาดเล็ก (2) การศึกษาการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบจากการปรับการใช้สอยอาคารเก่า (ทั่วไป) เป็นโรงแรมขนาดเล็ก หรือพิจารณาไปตามรูปแบบประเภทของโรงแรม อาทิ โฮสเทล บูติกโฮเทล โฮมสเตย์ และ (3) แนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน (4) ความสัมพันธ์ของประเภทคุณค่าอาคารโครงการ AR_HB-hotel เป็นต้น



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

- กรมการท่องเที่ยว. 2554. **กำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย**. กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. กรุงเทพฯ:
- กรมศิลปากร. 2536. **มาตรฐานและแนวปฏิบัติของกรมศิลปากร ในการดำเนินการ โบราณสถาน โบราณคดี และพิพิธภัณฑสถาน**. กรุงเทพฯ.
- กรวรรณ สังขกร. 2555. **ความรู้พื้นฐานและมาตรฐานการจัดการโฮมสเตย์**. หลักสูตรอบรม “การจัดการที่พักแบบโฮมสเตย์ (Homestay)” รุ่นที่ 2 วันที่ 25 มิถุนายน 2555. สาขาวิชาการท่องเที่ยว คณะมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- กฤษณาคอนสตรัคชั่นแอนด์เอนจิเนียริง. 2010. **การปรับปรุงอาคารเก่า**. [Online]. Available: <http://www.saangbaan.com>: <http://www.saangbaan.com/index.php?lay=show&ac=article&id=539157064&Ntype=4>
- กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. 2555. **กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม**. กลุ่มราชกิจจานุเบกษา. กรุงเทพฯ.
- กระทรวงมหาดไทย. 2551. **กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551**. หน้า 7. กรุงเทพฯ.
- กระทรวงมหาดไทย. 2543. **กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522**. ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 117 ตอนที่ 75 ก วันที่ 7 สิงหาคม 2543. กรุงเทพฯ.
- กุลลดา อุนนาภิรักษ์. ให้สัมภาษณ์, 17 กุมภาพันธ์ 2553. โชติวิทย์ พงษ์เสริมผล ผู้สัมภาษณ์. **โรงแรมอรุณเรสซิเดนซ์**. อาคารโรงแรมอรุณเรสซิเดนซ์.
- เกชา ธีระโกเมน. 2009. **ความรู้เบื้องต้นวิศวกรรมงานระบบ**. กรุงเทพฯ: ISBN 9746860348.
- คทา มหาากายี. ให้สัมภาษณ์, 12 กุมภาพันธ์ 2553. โชติวิทย์ พงษ์เสริมผล ผู้สัมภาษณ์. **อาคารพระนครนอนเล่น**. อาคารพระนครนอนเล่น
- จง บุญประชา. 2557. **การออกแบบตกแต่งภายใน**. คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม สถาบันราชภัฏสวนสุนันทา. กรุงเทพฯ.
- ดิเรก เสี่ยงหลวง. ให้สัมภาษณ์, 25 มกราคม 2560. โชติวิทย์ พงษ์เสริมผล ผู้สัมภาษณ์. **เดอะภูธรเบต แอนด์เบรกฟาสต์**. อาคารเดอะภูธรเบตแอนด์เบรกฟาสต์
- ดวงทิพย์ จันทรา. 2555. **การบัญชีโรงแรม**. คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง. กรุงเทพฯ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม (ต่อ)

- ธนสิทธิ์ สุขสุทธิ์, กิ่งกาญจน์ พงษ์ศิริ และชนาสิตา กัญญาไพโรจน์. 2555. **ความคาดหวังและแนวทางการแก้ไขปัญหาของผู้ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กสู่การยกระดับมาตรฐาน.** มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา. กรุงเทพฯ.
- ธีรกันต์ ศรีสัตยากุล. 2554. **แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมเพื่อพักอาศัยขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว กรณีศึกษา โรงแรมขนาดเล็กในย่านสีลม.** คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. ปทุมธานี
- นพดล สหชัยเสรี. 2551. **การปรับการใช้สอยอาคารอนุรักษ์.** ภาควิชาการวางแผนภาคและชุมชนเมือง สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. กรุงเทพฯ.
- ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ. 2542. **ตรวจสอบและการวิเคราะห์โครงการ.** ซีเอ็ดยูเคชั่น. กรุงเทพฯ.
- ปราย. 2009. **Theory of Stock Investment and Speculator.** สืบค้นข้อมูล 2 มิถุนายน 2559. [Online]. Available: <https://salamanderr.wordpress.com/2008/12/09/จุดมุ่งหมายการลงทุน/>
- ปิ่นรัชต์ กาญจนชัยวุฒิ. 2552. **การอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมและชุมชน.** โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพฯ.
- ปิยวรรณ คงประเสริฐ. 2551. **การท่องเที่ยวเชิงนิเวศแบบบูรณาการเพื่อการวางแผนพัฒนาการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน.** มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. กรุงเทพฯ.
- เปลื้อง ณ นคร. 2559. **พจนานุกรมแปล ไทย-ไทย อ.เปลื้อง ณ นคร.** สืบค้นข้อมูล 31 พฤษภาคม 2559. May 31, 2559. www.dictionary.sanook.com/search/อนุรักษ์
- พวงเพชร สุรัตน์วิกุล. 2541. **มนุษย์กับสังคม.** สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. กรุงเทพฯ.
- พิเชษฐ์ คนชื้อ. 2557. **ผลกระทบของบ่อนการพนันบริเวณชายแดนไทย-กัมพูชา ในอำเภอโป่งน้ำร้อน จังหวัดจันทบุรี.** คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สาขาวิชาการปกครองท้องถิ่น. มหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี.
- พุดิมา อัครวิวัฒน์. ให้สัมภาษณ์, 7 กรกฎาคม 2552. โชติวิทย์ พงษ์เสริมผล ผู้สัมภาษณ์. **บ้านดินสอ.** อาคารบ้านดินสอ
- มูลนิธิอนุรักษ์พระราชวังพญาไท. 2013. **พระราชวังพญาไท.** สืบค้นข้อมูล 21 พฤษภาคม 2560. [Online]. Available: <http://phyathaipalace.org.a33.readyplanet.net/ประวัติพระราชวัง/ไฮเต็ลพญาไท.html>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม (ต่อ)

- ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. 2552. 40 ปีหลังเวนิซาร์เตอร์, เอกสารประกอบการสัมมนา เรื่อง กฎบัตรการบริหารจัดการมรดกวัฒนธรรมของประเทศไทย. คณะกรรมการวิชาการ ศาสนา คุณธรรม จริยธรรม ศิลปะและวัฒนธรรม วุฒิสภา ร่วมกับสมาคมอิโคโมสไทย. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต, กรุงเทพฯ.
- เลอสม สถาปัตตานนท์. 2554. **มาตรฐานการออกแบบอาคารและสถานที่ การออกแบบ การเสนอแบบร่าง การเขียนแบบงานก่อสร้าง.** จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพฯ.
- วีระพงษ์ หาญรินทร์. 2550. **วิชา อนามัยสิ่งแวดล้อม.** ศูนย์พัฒนาทรัพยากรการศึกษา มหาวิทยาลัยมหาสารคาม. มหาสารคาม. สืบค้นข้อมูล 31 พฤษภาคม 2559. [Online]. Available: http://www.elearning.msu.ac.th/opencourse/0709%20307/unit6_1_1.html
- สมชาย ศรีสมพงษ์. 2004. **การบูรณะโครงสร้างอาคารเพื่อการนำกลับมาใช้ใหม่.** วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สจล., 1(1), 87.
- สรรรถพ ภูสุวรรณ. ให้สัมภาษณ์, 5 ตุลาคม 2559. โชติวิทย์ พงษ์เสริมผล ผู้สัมภาษณ์. **บางกอกสตอรี โฮสเทล. อาคารบางกอกสตอรีโฮสเทล**
- สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. 2558. **โครงการนำมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมศิลปกรรม ประเภทย่านชุมชนเก่าไปสู่การปฏิบัติ : แผนจัดการการอนุรักษ์และปรับปรุงสภาพแวดล้อมย่านชุมชนเก่าทำอุเทน จังหวัดนครพนม.** บริษัทพรอพเพอร์ตี้พรีน จำกัด. กรุงเทพฯ.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. 2553. **โครงการสำรวจการประกอบกิจการโรงแรมและเกสต์เฮาส์.** กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร. กรุงเทพฯ.
- สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2551. **พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547.** ส่วนวิจัยเชิงนโยบาย วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. กรุงเทพฯ.
- อมรพรรณ สมสวัสดิ์. 2558. **Lifestyle Workshop for Small Hotel: Practical Scene for Efficient Result.** เอกสารประกอบการสัมมนา. เดอะแคมป์ส โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ. วันที่ 7 ตุลาคม 2558. กรุงเทพฯ.
- อมรพรรณ สมสวัสดิ์. ให้สัมภาษณ์, 21 ตุลาคม 2559. โชติวิทย์ พงษ์เสริมผล ผู้สัมภาษณ์. **การบริหารจัดการโรงแรมขนาดเล็ก.** ร้าน Sit In Inspired Work Space สยามสแควร์. กรุงเทพฯ.
- อรสา ปราบดี. 2546. **แผนการจัดการเรียนรู้ รหัส 3700-0001 การโรงแรมและการท่องเที่ยว. นครราชสีมา.** วิทยาลัยบริหารธุรกิจและการท่องเที่ยว นครราชสีมา สำนักงานคณะกรรมการการอาชีวศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม (ต่อ)

- อริยพงษ์ พลั่วพันธ์ และ ทิวรัตน์ ศรีรัตติ. 2558. การเปรียบเทียบจุดคุ้มทุนและระยะคืนทุนของ **การปลูกข้าวหอมมะลิ**. การประชุมวิชาการระดับชาติ มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา “การวิจัยเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน” 3-4 กันยายน 2558 มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา. กรุงเทพฯ.
- โอโณทัย งามวิชัยกิจ. 2558. การวิจัยแบบผสมผสานเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ. วารสารการจัดการสมัยใหม่. 13(1), 1-12.
- อิทธิเชษฐ์ วงษ์สวัสดิ์. 2553. **ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการซื้อขายหลักทรัพย์ ผ่านช่องทางอินเทอร์เน็ตของนักลงทุนใหม่ที่ต้องการลงทุนในหลักทรัพย์**. หน้า 24-26. คณะเศรษฐศาสตร์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. กรุงเทพฯ. [Online]. Available: <http://digi.library.tu.ac.th/thesis/ec/1428/03chapter2.pdf>
- เอกสิทธิ์ โกลินโทโรบล. ให้สัมภาษณ์, 17 พฤษภาคม 2560. โซตีวิตซ์ พงษ์เสริมผล ผู้สัมภาษณ์. **อาคารเฮียร์โฮสเทล**. อาคารเฮียร์โฮสเทล.
- Altman, I. 1975. **The Environment and Social Behavior: Privacy, Personal Space, Territory, Crowding**. Brooks/Cole Pub. Co.
- Atkinson, R. and Bridge, G. 2005. **Gentrification in a global context**. The new urban colonialism. Routledge. New York, U.S.A.
- Avrami E., Mason R. & Torre M.D.L. 2000. **Values and Heritage Conservation**. Los Angeles: The Getty Conservation Institute. Research Report.
- Bullen, P. A. and Peter, E. D. L. 2010. The rhetoric of adaptive reuse or reality of demolition: Views from the field. **Cities**. 27 (2010) 215–224.
- Buchell, R. W. 2004. **Communities and Housing Strategies: COAH and the Third Round Rules**. McGreevey’s Conference on Housing and Community Development. Atlantic City. NJ.
- Business Dictionary. 2015. **Guest House**. [Online]. Available: <http://www.businessdictionary.com/definition/guest-house.html>
- Bynum, T. S., and Purri, D. M. 1984. Crime and architectural style: An examination of the environmental design hypothesis. **Criminal Justice and Behavior**, 11(2), 179-196.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม (ต่อ)

- Creswell, J. W. 2013. **Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approached** (2nd edition). Sage publications. Thousand Oaks, CA.
- Dzhandzhugazova, E.A. et. al. 2015. Methodological Aspects of Strategic Management of Financial Risks during Construction of Hotel Business Objects. **Asian Social Science**, 11(29), 229.
- Feilden, B. M. and Jokilehto, J. 1998. **Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites**. Rome: OGRARO.
- Giddings, B., Hopwood, B. & O'Brien, G. 2002. **Environment, economy and society: fitting them together into sustainable development**. In Sustainable development. pp. 187-196. Newcastle upon Tyne, UK: Sustainable Cities Research Institute.
- Gosling, J. et. al. 2013. Adaptable buildings: A systems approach. **Sustainable Cities and Society** 7 (2013) 44–51.
- Harrison, K. T. 2015. What Are Boutique Hotels? New York: [Online]. Available: <http://luxurytravel.about.com/od/hotelandresorts/tp/What-Are-Boutique-Hotels.htm>.
- ICOMOS. 1964. **The Venice Charter: International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites**. UNESCO. Venice.
- ICOMOS. 1990. **Charter for the Protection and Management of the Archaeological Heritage**. UNESCO. Venice.
- ICOMOS. 2004. **The Burra Charter : the Australia ICOMOS Charter for Places of Cultural Significance**. Australia ICOMOS. Australia.
- ICOMOS. 2011. **The Paris Declaration: On heritage as a driver of development**. UNESCO headquarters. Paris.
- ICOMOS. 2014. **The Florence Declaration: on Heritage and Landscape as Human Values**. UNESCO. Florence.
- Jeffery, C. R. 1971. **Crime prevention through environmental design**. SAGE Publications.
- Jones, P. 2002. **Hospitality Operations: An Indispensable guide to the industry**, 2nd Edition. Jennifer Pegg, London.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม (ต่อ)

- Jones, V., Thackara, J. and Miles, R. 1998. **Ernst Neufert: Architects' Data**. P. 209. 2nd (International) English Edition. Blackwell Science.
- Khalila, R. A. A. et. al. 2014. The Impact of New-build Gentrification in Iskandar Malaysia: A case study of Nusajaya. **ASEAN-Turkey ASLI** (Annual Serial Landmark International) Conference on Quality of Life 2014.
- Naseer, N. 2003. Planning for Urban Heritage Places: Reconciling Conservation, Tourism, and Sustainable Development. **Journal of Literature**, 17(4) : 467-470.
- Langston, C. et. al. 2008. Strategic assessment of building adaptive reuse opportunities in Hong Kong. ScienceDirect. **Building and Environment** 43.
- Langston, C., Liu, C., Beynon, D., Jong, U. D., Langston, Y. L., Merlino, D., Haynes, T., Bennett, K. & Williams, P. 2010. **Strategic assessment of building adaptive reuse opportunities ARC Linkage Project LP0776579**, Final report 2010. Mirvac School of Sustainable Development. Melbourne. Australia:
- Lankford, S. V. and Howard, D. R. 1994. Developing a tourism impact attitude scale. **Annals of Tourism Research**, 21(1), 121.
- Lees, L., Slater, T. and Wylie, E. 2008. **Gentrification**. Routledge: Taylor and Francis Group. New York, U.S.A.
- Logan, W. S. 2002. **the Disappearing Asian City**. Oxford University Press. Hong Kong.
- Longman Active Study Dictionary. 1998. **Adapt**. 3rd Edition. England.
- Longman Active Study Dictionary. 1998. **Conversion**. 3rd Edition. England.
- Mason, P. 2016. **Tourism Impacts, Planning and Management**. (third edition). Routledge.Oxford. United Kingdom.
- Pickard, Q. 2002. **The Architects' Handbook**. Blackwell Publishing. Oxford, United Kingdom..
- Pimonsathean, Y. 2004. **The Prospect of Adaptive Re-use of Modern Movement Architecture Heritage and Historic Communities in Bangkok**. Faculty of Architecture. Chulalongkorn University. Bangkok.
- Polnyotee, M. & Thadaniti, S. 2015. Community-Based Tourism: A Strategy for Sustainable Tourism Development of Patong Beach, Phuket Island, Thailand. **Asian Social Science**. 11(27), 90.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม (ต่อ)

- Pongsermpol, C. 2011. Participants' Attitudes for Adaptive Reuse in Heritage Buildings for Thai Context. pp. 217-227. **ICOMOS Thailand International Conference 2011**. Phuket, Thailand: ICOMOS Thailand.
- Pongsermpol, C. and Upala, P. 2017. Impacts of Adaptive Reuse of Heritage Buildings to Small Hotel Buildings in Bangkok. **Procedia - Social and Behavioral Sciences**. Volume 2, 449-458.
- Pongsermpol, C. 2017. Association of Location and Accessibility of Small Adaptively Reused Hotels from Heritage Buildings in Bangkok with the hotels' rating. **12th Internation Conference of EASTS**. 18-21 September 2017. Ho Chi Minh City, Vietnam.
- Remoy, H. & Voordt T. V. D. 2014. Adaptive reuse of office buildings into housing: opportunities and risks. **Building Research & Information**. 42(3), 381-390.
- Stovel, H. 2002. **Approaches to Managing Urban Transformation for Historic Cities**. The Conservation of Urban Heritage: Macao Vision. pp. 103-120.
- Stovel, H. 2007. Effective use of authenticity and integrity as world heritage qualifying conditions. **City & Time**. 2 (3), 21-36.
- Swarbrooke, J. 1998. **Sustainable Tourism Management**. CABI Publishing. UK.
- Thammabut, P. 2006. **The principle of sustainable tourism**. Institute for the development of tourism to environmental conservation. University of Srinakharintarawiroth. Bangkok.
- UNESCO. 2005. **Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention**. p.21: World Heritage Center .
- United Nations Environment Programme, UNEP. 2003a. **Impacts of Tourism**. Retrieved Feb. 6, 2016: [Online]. Available: <http://www.unep.org>.
- United Nations Environment Programme, UNEP. (2003b). **Environmental Impacts**. Retrieved Feb. 6, 2016: [Online]. Available: <http://www.unep.org>.
- United Nations Environment Programme, UNEP. (2003c). **Economic Impacts of Tourism**. Retrieved Feb. 7, 2016: [Online]. Available: <http://www.unep.org>.
- United Nations Environment Programme, UNEP. (2003d). **Socio - Cultural Impacts**. Retrieved Feb. 7, 2016: [Online]. Available: <http://www.unep.org>.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม (ต่อ)

- Wang, H.-J. and Zeng, Z.-T. 2010. A multi-objective decision-making process for reuse selection of historic buildings. **Expert Systems with Applications**. 37 (2010) 1241–1249
- World Heritage Centre (WHC). 2015. **Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention**. United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO),. Paris.
- World Tourism Organization. 2004. **Sustaining Tourism**. Retrieved Dec. 2, 2016: [Online]. Available: <http://www.sustainabletourism.net/sustainable-tourism/definitions/>.
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., Loukaitou-Sideris, A., Ong, P. and Thomas, T. 2015. **Gentrification, Displacement and the Role of Public Investment: Literature Review**. University of California, California.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสัมภาษณ์

Multi-Disciplinary Design Research Program, Arch. KMITL

chotewit PONGSERMPOL :54621063

บันทึกข้อมูลภาคสนาม

แบบสำรวจฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของงานวิจัย สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ วิทยาลัยสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ใน
 หัวข้อ "การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบจากการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ กรณีศึกษาโรงแรมในจังหวัดกรุงเทพมหานคร (Changes and
 Impacts caused by Adaptive Re-use of Architectural Heritage Buildings: Case study of Converted Hotel Buildings in Bangkok Metropolis)
 (นายอภินันท์ พงษ์เสริมผล / โทร 081-5513544)

Case No. :

Date: Time

Place:

Interviewer:

Owner

หมวด ก : ข้อมูลกายภาพทั่วไป (จากการสำรวจ)	การวิเคราะห์ข้อมูล
G01 ลักษณะอาคาร: <input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยว <input type="checkbox"/> บ้านแถว <input type="checkbox"/> อื่นๆ	
G02 จำนวนชั้น:ชั้น	
G03 จำนวนห้องพัก:ห้อง	
G04 จำนวนเตียง:เตียง	
G05 ลักษณะอาคาร: <input type="checkbox"/> บูติกโฮเทล <input type="checkbox"/> โฮสเทล <input type="checkbox"/> โฮสเทล <input type="checkbox"/> เกสเฮาส์ <input type="checkbox"/> โรงแรมราคาประหยัด	
G06 วัสดุอาคาร: <input type="checkbox"/> ไม้ <input type="checkbox"/> คอนกรีต <input type="checkbox"/> อิฐก่อ <input type="checkbox"/> เหล็ก <input type="checkbox"/> อื่นๆ ระบุ	
G07 ขนาดพื้นที่:ชั้น1ชั้น 2ชั้น3	
G08 รูปแบบผังอาคาร:	
หมวด ข : ข้อมูลผู้ให้ข้อมูล (ผู้ดูแลอาคาร)	การวิเคราะห์ข้อมูล
U01 ชื่อ-นามสกุล:	
U02 สถานการณ์ครอบครอง: <input type="checkbox"/> เจ้าของอาคาร <input type="checkbox"/> ผู้เช่า <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....	
U03 เพศ: <input type="checkbox"/> ชาย <input type="checkbox"/> หญิง	
U04 อายุ:ปี	
U05 อาชีพหลัก	
หมวด ค : ข้อมูลอาคาร (จากผู้ดูแลอาคาร)	การวิเคราะห์ข้อมูล
B01 ข้อมูลประวัติอาคาร..... (อายุอาคาร, เจ้าของเดิม, กรมสิทธิ์, การใช้สอยสอยเดิม).....	
B02 แรงบันดาลใจในการทำธุรกิจโรงแรม.....	
B03 ช่วงระยะเวลาในการปรับปรุง.....	
B04 การเข้าถึงอาคาร..... (ทางเท้า, ทางรถยนต์, ทางรถไฟ, ทางรถเมล์, ทางน้ำ).....	
B05 ลักษณะชุมชนโดยรอบ..... (ที่อยู่อาศัย, พาณิชยกรรม, มนุษยชน).....	

V5_160560
 การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ โรงแรมขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร 1/4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บันทึกข้อมูลภาคสนาม

Owner

Physical Change

หมวด ง : ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงอาคารทางกายภาพ (Physical)	ระดับการประเมินงานอาคาร									
	ก่อนปรับปรุง					หลังปรับปรุง				
	1 น้อยที่สุด	2 น้อย	3 ปานกลาง	4 มาก	5 มากที่สุด	1 น้อยที่สุด	2 น้อย	3 ปานกลาง	4 มาก	5 มากที่สุด
P01 ความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร (1) ระบบเข็ม (2) เสา (3) คาน (4) พื้น (5) โครงหลังคา										
C02 ความสวยงามของตัวอาคาร (1) ระบบผนัง (2) เพดาน / ฝ้าเพดาน (3) วัสดุปิดผิว (4) ประตู / หน้าต่าง (5) กรอบบาน / ทุ่นบัน										
C03 สภาพ/การใช้งานระบบประกอบอาคาร (1) ระบบไฟฟ้า (2) ระบบบำบัดน้ำเสีย (3) ระบบน้ำประปา (4) ระบบระบายน้ำ (5) ระบบปรับอากาศ (6) ระบบป้องกันอัคคีภัย										
C04 สภาพ/การใช้งานการตกแต่งภายในอาคาร (1) เฟอร์นิเจอร์ติดตาย (2) เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว (3) อุปกรณ์เครื่องใช้และของตกแต่งภายใน										
C05 สภาพ/ลักษณะการใช้งานรอบอาคาร (1) การจัดสวน (2) ต้นไม้ (3) ร้ว										

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บันทึกข้อมูลภาคสนาม

Owner

Economics

หมวด จ : ข้อมูลการประเมินความสำเร็จ ด้านการลงทุน	ช่วงเวลา	ระดับการประเมินงานลงทุนของอาคาร				
		1 น้อยที่สุด	2 น้อย	3 ปานกลาง	4 มาก	5 มากที่สุด
E01 มูลค่าอาคาร (บาท)	ก่อนปรับปรุง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	หลังปรับปรุง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E02 มูลค่าในการปรับปรุง โรงแรม(ประเมินใน ภาพรวม)	ก่อนปรับปรุง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	หลังปรับปรุง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E03 ค่าใช้จ่ายที่แน่นอนเฉลี่ยต่อ เดือน (บาท)	ก่อนปรับปรุง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	หลังปรับปรุง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E04 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน (บาท)	ก่อนปรับปรุง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	หลังปรับปรุง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E05 ระดับความพึงพอใจใน ภาพรวมของเจ้าของอาคาร ต่อการลงทุนทำธุรกิจ โรงแรม		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E06 ระดับคะแนนรวมจากการ ประเมินของลูกค้าโรงแรม (Rating Score)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

หมวด ข : ข้อมูลการรับรู้คุณค่าของอาคาร ทางสถาปัตยกรรมและวัฒนธรรม	ระดับการประเมินคุณค่าอาคาร									
	ก่อนปรับปรุง					หลังปรับปรุง				
	1 น้อยที่สุด	2 น้อย	3 ปานกลาง	4 มาก	5 มากที่สุด	1 น้อยที่สุด	2 น้อย	3 ปานกลาง	4 มาก	5 มากที่สุด
VO1 คุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกวัฒนธรรม (1) ความโดดเด่น (2) การสร้างความรู้สึกรักหวงแหน										
VO2 คุณค่าการออกแบบ (1) รูปแบบ (2) เทคนิคโครงสร้าง (3) แนวคิดการใช้สอย (4) งานฝีมือ										
VO3 คุณค่าความงาม (1) ความสวยงาม										
VO4 คุณค่าทางวัฒนธรรม (1) สะท้อนการดำเนินชีวิตท้องถิ่น (2) สะท้อนการดำเนินชีวิตของไทย										
V05 มุมมองข้อดีในภาพรวม										

การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ โรงแรมขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร 3/4 V5 160560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อเสนอแนะ (ถ้ามี) :



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บันทึกข้อมูลภาคสนาม

ผลสำรวจฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของงานวิจัย สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ที่ศูนย์การออกแบบและสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
 ในหัวข้อ การเปลี่ยนแปลงผลกระทบจากการใช้บ้านใช้หอพักที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ กรณีศึกษา: โรงแรมเงินเจ้าพิศ กรุงเทพมหานคร
 (Changes and Impacts caused by Adaptive-Reuse of Architectural Heritage Buildings: Case study of Converted Hotel Buildings in Bangkok, Metropolis)
 (นายโชติวิทย์ พงษ์เสริมผล / โทร 081-5513544)

Case No. :
 Date:Time Place:
 Interviewer: Interviewee: **Community Personal**

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

หมวด ข : ข้อมูลผู้ให้ข้อมูล (ผู้อาศัยในชุมชนใกล้เคียง)

UC03 เพศ: ชาย หญิง

UC04 อายุ:ปี

UC05 อาชีพหลัก รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ พนักงานหน่วยเอกชน บริษัทเอกชน
ส่วนตัว/รับจ้าง ค้าขาย อื่นๆ ระบุ.....

UC06 ระดับการศึกษา ประถมศึกษา มัธยมศึกษา / ป.ว.ช. อนุปริญญา / ป.ว.ส.
ปริญญาตรี สูงกว่าปริญญาตรี

UC07 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน < 5,000 5,001 – 15,000 15,001– 25,000
 25,001 – 50,000 > 50,001

UC08 ระยะเวลาที่อาศัยในชุมชนปี

UC09 ช่วงเวลาส่วนใหญ่ที่อาศัยอยู่กันในแต่ละวัน (3เดือนที่ผ่านมา)
 ทั้งกลางวัน-กลางคืน กลางคืน และ ส.อา. อื่นๆ ระบุ.....

Social Impacts

หมวด ง : ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงอาคาร ทางสังคม	ระดับการประเมินผลกระทบต่อชุมชน											
	ก่อนปรับปรุง					หลังปรับปรุง						
	1 น้อยที่สุด	2 น้อย	3 ปานกลาง	4 มาก	5 มากที่สุด	1 น้อยที่สุด	2 น้อย	3 ปานกลาง	4 มาก	5 มากที่สุด		
S01 ผลกระทบทางกายภาพและมลพิษ (1) เสียง (2) กลิ่น (3) แสง (4) การระบายอากาศ (5) สภาพการจราจร (6) ความหนาแน่นของผู้คน												
	S02 ผลกระทบทางเศรษฐกิจชุมชน (1) รายได้จากการท่องเที่ยว (2) รายได้จากการค้าขายอื่นๆ											
		S03 ผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว (1) ปฏิสัมพันธ์ระหว่างชุมชน (2) วิถีชีวิตดั้งเดิม (3) ความสงบเงียบ (4) การเป็นที่รู้จักจากภายนอก (5) การมีส่วนร่วม										
	S04 ผลกระทบต่อความปลอดภัย (1) โจรกรรม (2) อาชญากรรม (3) คนแปลกหน้า											

V10_160560

การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ โรงแรมขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร 1/2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Value

หมวด ข : ข้อมูลการรับรู้คุณค่าของอาคาร ทางสถาปัตยกรรมและวัฒนธรรม	ระดับการประเมินคุณค่าอาคาร									
	ก่อนปรับปรุง					หลังปรับปรุง				
	1 น้อยที่สุด	2 น้อย	3 ปานกลาง	4 มาก	5 มากที่สุด	1 น้อยที่สุด	2 น้อย	3 ปานกลาง	4 มาก	5 มากที่สุด
V01	คุณค่าทางเอกลักษณ์มรดกวัฒนธรรม									
	(1) ความโดดเด่น									
	(2) การสร้างความรู้สึกทรงแทน									
V02	คุณค่าการออกแบบ									
	(1) รูปแบบ									
	(2) เทคนิคโครงสร้าง									
	(3) แนวคิดการใช้สอย									
	(4) งานฝีมือ									
V03	คุณค่าความงาม									
	(1) ความสวยงาม									
V04	คุณค่าทางวัฒนธรรม									
	(1) สะท้อนการดำเนินชีวิตท้องถิ่น									
	(2) สะท้อนการดำเนินชีวิตของไทย									
V05	มุมมองข้อดีในภาพรวม									

ข้อเสนอแนะ (ถ้ามี) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

V10_160560

การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของการปรับการใช้สอยอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ โรงแรมขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร 2/2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ

ตารางที่ ผข-1 ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพจากการเก็บรวบรวมข้อมูลอาคารกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ

รหัส	ประเด็นที่ศึกษา	บางกอกสตอรี่โฮสเทล					เฮียร์โฮสเทล					เดอะภูธรเบตแอนด์เบรคฟัสต์																		
		ก่อนการปรับปรุง		หลังการปรับปรุง			ก่อนการปรับปรุง		หลังการปรับปรุง			ก่อนการปรับปรุง		หลังการปรับปรุง																
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5									
P01	ความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร																													
	(1) ระบบเข็ม				4				4			3				4		1							4					
	(2) เสา				4				4			3				4				3					4					
	(3) คาน				4				4			2				5		2							4					
	(4) พื้น				4				4			1						2							4					
	(5) โครงหลังคา				4				4			1								3					4					
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย P01	4					4					2					4.4					2.2					4			
P02	ความสวยงามของตัวอาคาร																													
	(1) ระบบผนัง			3					4			3				3		1							4					
	(2) เพดาน / ฝ้าเพดาน			3					4			3				4		1							4					
	(3) วัสดุปิดผิว		2						4			2				5		1							4					
	(4) ประตู / หน้าต่าง			3					3			2				4		1							4					
	(5) กรอบบาน / ปูนปั้น				4				4			3				3		1							4					
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย P02	3					3.8					2.6					3.8					1					4			

ตารางที่ ผข-1 (ต่อ)

รหัส	ประเด็นที่ศึกษา	บางกอกสตอรีโฮสเทล					เฮียร์โฮสเทล					เดอะภูธรเบดแอนด์เบรคฟาสต์																			
		ก่อนการปรับปรุง		หลังการปรับปรุง			ก่อนการปรับปรุง		หลังการปรับปรุง			ก่อนการปรับปรุง		หลังการปรับปรุง																	
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5										
P03	สภาพ/การใช้งานระบบประกอบอาคาร																														
	(1) ระบบไฟฟ้า	1							4			2							5	1					4						
	(2) ระบบบำบัดน้ำเสีย			3					4			2						4	1						4						
	(3) ระบบน้ำประปา		2						4			2						4	1						4						
	(4) ระบบระบายน้ำ			3					4			2						3	1						4						
	(5) ระบบปรับอากาศ	1								5	1								5	1					4						
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย P03	2					4					1.7					4.3					1					4				
P04	สภาพ/การใช้งานการตกแต่งภายในอาคาร																														
	(1) เฟอร์นิเจอร์ติดตาย	1							4			2						3	1						4						
	(2) เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว	1							3			2						4	1						4						
	(3) อุปกรณ์เครื่องใช้/ของตกแต่ง	1							4			2						3	1						4						
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย P04	1					3					2.					3.3					1					4				
P05	สภาพ/ลักษณะการใช้งานรอบอาคาร																														
	(1) การจัดสวน	1							3			2						2	1						3						
	(2) ต้นไม้	1							3			2						3	1						3						
	(3) รั้ว	1					1					2						2	1						3						
	คิดระดับคะแนนเฉลี่ย P05	0.8					2					2					2.3					1					3				
คิดระดับคะแนนเฉลี่ย P01-P05		2.16					3.36					2.05					3.64					1.24					3.80				

ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่า

ตารางที่ ผข-3 ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางคุณค่าจากการเก็บรวบรวมข้อมูลอาคารกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ

รหัส	ประเด็นที่ศึกษา	บางกอกสตอรีโฮสเทล																	
		เจ้าของ		I01		I02		I03		I04		I05		I06		I07		รวมเฉลี่ย	
		ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง
V01	คุณค่าเอกลักษณ์มรดกวัฒนธรรม																		
	(1) ความโดดเด่น	4	4	2	3	3	3	2	5	1	4	2	4	2	4	2	3	2.25	3.75
	(2) การสร้างความรู้สึกหวงแหน	3	5	2	4	2	2	2	5	1	4	2	4	1	4	2	3	1.88	3.88
V02	คุณค่าการออกแบบ																		
	(1) รูปแบบ	4	5	2	3	2	3	1	4	2	4	2	4	3	4	2	4	2.25	3.88
	(2) เทคนิคโครงสร้าง	3	4	2	4	2	2	2	4	2	4	3	3	3	3	2	4	2.38	3.50
	(3) แนวคิดการใช้สอย	3	5	2	5	2	2	2	4	2	4	2	5	3	5	2	4	2.25	4.25
	(4) งานฝีมือ	3	4	2	5	2	3	2	3	2	4	3	5	2	4	1	4	2.13	4.00
V03	คุณค่าความงาม																		
	(1) ความสวยงาม	4	5	2	3	2	3	1	4	2	4	2	4	1	5	1	4	1.88	4.00
V04	คุณค่าทางวัฒนธรรม																		
	(1) สะท้อนการดำเนินชีวิตท้องถิ่น	2	4	2	3	2	3	1	4	2	2	1	4	3	3	3	3	2.00	3.25
	(2) สะท้อนการดำเนินชีวิตของไทย	2	4	2	3	2	3	1	4	2	4	2	4	3	4	3	3	2.13	3.63
V05	มุมมองข้อดีในภาพรวม	3	5	2	4	2	3	1	4	2	4	2	5	2	4	2	4	2.00	4.13

ตารางที่ ผข-3 (ต่อ)

รหัส	ประเด็นที่ศึกษา	ไฮยริโฮสเทล																	
		เจ้าของ		I01		I02		I03		I04		I05		I06		I07		รวมเฉลี่ย	
		ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง
V01	คุณค่าเอกลักษณ์มรดกวัฒนธรรม																		
	(1) ความโดดเด่น	3	4	4	4	3	4	2	2	3	4	1	5	2	4	2	2	2.50	3.63
	(2) การสร้างความรู้สึกรักหวงแหน	4	4	4	4	3	4	3	3	2	4	1	5	1	3	2	2	2.50	3.63
V02	คุณค่าการออกแบบ																		
	(1) รูปแบบ	2	4	3	3	3	3	3	3	2	4	2	5	2	3	2	4	2.38	3.63
	(2) เทคนิคโครงสร้าง	2	4	3	4	4	5	3	4	2	4	2	5	2	3	2	4	2.50	4.13
	(3) แนวคิดการใช้สอย	2	3	3	3	3	4	3	4	2	4	2	5	2	3	2	3	2.38	3.63
	(4) งานฝีมือ	2	3	3	4	2	4	4	4	3	3	2	5	3	3	2	3	2.63	3.63
V03	คุณค่าความงาม																		
	(1) ความสวยงาม	2	3	3	4	4	4	3	3	3	4	2	5	3	4	2	3	2.75	3.75
V04	คุณค่าทางวัฒนธรรม																		
	(1) สะท้อนการดำเนินชีวิตท้องถิ่น	4	4	3	3	2	3	2	2	3	4	2	4	3	3	2	2	2.63	3.13
	(2) สะท้อนการดำเนินชีวิตของไทย	4	4	3	3	2	3	4	4	3	4	2	4	3	3	2	2	2.88	3.38
V05	มุมมองข้อดีในภาพรวม	3	4	3	3	3	5	3	3	2	4	1	5	3	4	2	3	2.50	3.88

ตารางที่ ผข-3 (ต่อ)

รหัส	ประเด็นที่ศึกษา	เดอะกูรเบตแอนด์เบรคฟัสต์																	
		เจ้าของ		I01		I02		I03		I04		I05		I06		I07		รวมเฉลี่ย	
		ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง
V01	คุณค่าเอกลักษณ์มรดกวัฒนธรรม																		
	(1) ความโดดเด่น	2	4	3	4	4	4	4	3	4	4	2	3	3	3	4	4	3.25	3.63
	(2) การสร้างความรู้สึกรักหวงแหน	3	4	2	2	4	4	4	4	4	4	5	5	2	4	4	4	3.50	3.88
V02	คุณค่าการออกแบบ																		
	(1) รูปแบบ	3	4	2	1	3	3	3	4	3	3	2	4	2	3	3	3	2.63	3.13
	(2) เทคนิคโครงสร้าง	3	4	3	3	3	3	4	4	4	4	3	3	2	3	4	4	3.25	3.50
	(3) แนวคิดการใช้สอย	2	4	3	4	3	3	4	4	5	3	3	3	3	3	5	3	3.50	3.38
	(4) งานฝีมือ	2	4	3	4	-	-	4	4	4	3	2	4	2	-	4	3	3.00	3.67
V03	คุณค่าความงาม																		
	(1) ความสวยงาม	2	4	2	4	3	4	5	5	4	3	2	4	2	4	4	3	3.00	3.88
V04	คุณค่าทางวัฒนธรรม																		
	(1) สะท้อนการดำเนินชีวิตท้องถิ่น	4	4	4	2	-	-	5	3	4	3	5	3	3	3	4	3	4.14	3.00
	(2) สะท้อนการดำเนินชีวิตของไทย	4	4	4	3	4	4	5	3	4	3	4	3	3	3	4	3	4.00	3.25
V05	มุมมองข้อดีในภาพรวม	4	5	3	4	3	4	5	4	3	3	4	4	3	4	3	3	3.50	3.88

ข้อมูลผลกระทบทางสังคม

ตารางที่ ผข-4 ข้อมูลผลกระทบทางสังคมจากการเก็บรวบรวมข้อมูลอาคารกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ

รหัส	ประเด็นที่ศึกษา	บางกอกสตอรี่โฮสเทล															
		I01		I02		I03		I04		I05		I06		I07		รวมเฉลี่ย	
		ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง
S01	ผลกระทบทางกายภาพและมลพิษ																
	(1) เสียง	1	1	4	4	3	3	1	1	1	1	2	2	3	3	2.14	2.14
	(2) กลิ่น	1	1	3	3	3	3	1	1	1	1	2	2	3	3	2.00	2.00
	(3) แสง	1	1	2	4	3	3	1	1	3	2	4	2	3	1	2.43	2.00
	(4) การระบายอากาศ	1	1	3	3	3	3	1	1	1	1	2	2	3	2	2.00	1.86
	(5) สภาพการจราจร	1	2	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	2.57	2.71
	(6) ความหนาแน่นของผู้คน	1	2	2	3	3	5	3	3	2	2	3	3	3	1	2.43	2.71
S02	ผลกระทบทางเศรษฐกิจชุมชน																
	(1) รายได้จากการท่องเที่ยว	1	2	3	3	3	4	2	4	2	3	3	4	3	2	2.43	3.14
	(2) รายได้จากการค้าขายอื่นๆ	1	1	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	2	2.57	2.43
S03	ผลกระทบต่อความสัมพันธ์ในชุมชน																
	(1) ปฏิสัมพันธ์ระหว่างชุมชน	1	1	3	3	3	3	2	2	2	3	3	3	3	2	2.43	2.43
	(2) การมีส่วนร่วม	1	2	3	3	2	2	3	3	2	2	3	3	3	3	2.43	2.57
S04	ผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว																
	(1) วิถีชีวิตดั้งเดิม	1	1	3	3	3	3	2	2	2	2	3	3	3	3	2.43	2.43
	(2) ความสงบเงียบ	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	2.14	2.14
	(3) การเป็นที่รู้จักจากภายนอก	1	2	3	3	3	5	2	4	2	4	3	3	3	2	2.43	3.29
S05	ผลกระทบต่อความปลอดภัย																
	(1) โจรกรรม	1	1	4	2	2	1	3	2	3	3	3	1	3	3	2.71	1.86
	(2) อาชญากรรม	1	1	4	2	2	1	3	2	3	2	3	1	3	3	2.71	1.71
	(3) คนแปลกหน้า	1	2	4	3	3	3	3	3	2	2	4	4	3	2	2.86	2.71

ตารางที่ ผข-4 (ต่อ)

รหัส	ประเด็นที่ศึกษา	เฮียร์โฮสเทล															
		I01		I02		I03		I04		I05		I06		I07		รวมเฉลี่ย	
		ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง
S01	ผลกระทบทางกายภาพและมลพิษ																
	(1) เสียง	2	3	3	3	2	2	1	1	1	1	3	2	1	1	1.86	1.86
	(2) กลิ่น	3	4	1	1	2	2	1	1	1	1	3	3	1	1	1.71	1.86
	(3) แสง	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1.14	1.14
	(4) การระบายอากาศ	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1.29	1.29
	(5) สภาพการจราจร	1	1	3	4	2	2	2	2	1	1	3	3	1	1	1.86	2.00
	(6) ความหนาแน่นของผู้คน	3	3	3	3	2	2	3	4	2	1	3	3	1	1	2.43	2.43
S02	ผลกระทบทางเศรษฐกิจชุมชน																
	(1) รายได้จากการท่องเที่ยว	2	3	2	4	2	2	3	3	1	2	1	4	2	2	1.86	2.86
	(2) รายได้จากการค้าขายอื่นๆ	4	4	3	4	2	2	3	3	3	4	2	4	2	2	2.71	3.29
S03	ผลกระทบต่อความสัมพันธ์ในชุมชน																
	(1) ปฏิสัมพันธ์ระหว่างชุมชน	3	4	2	2	2	2	1	1	3	5	2	4	3	4	2.29	3.14
	(2) การมีส่วนร่วม	3	4	3	3	2	2	3	3	3	4	3	4	1	1	2.57	3.00
S04	ผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว																
	(1) วิถีชีวิตดั้งเดิม	3	5	2	2	2	2	2	2	3	4	3	3	2	2	2.43	2.86
	(2) ความสงบเงียบ	3	3	3	4	2	2	1	1	4	1	2	3	1	1	2.29	2.14
	(3) การเป็นที่รู้จักจากภายนอก	4	4	3	3	3	3	2	2	4	5	3	4	1	1	2.86	3.14
S05	ผลกระทบต่อความปลอดภัย																
	(1) โจรกรรม	3	3	2	2	2	2	1	1	4	1	2	2	1	1	2.14	1.71
	(2) อาชญากรรม	3	3	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1.43	1.43
	(3) คนแปลกหน้า	2	2	3	3	2	2	1	1	1	2	3	4	2	2	2.00	2.29

ตารางที่ ผข-4 (ต่อ)

รหัส	ประเด็นที่ศึกษา	เดอะกูธรเบตแอนด์เบรคฟิสต์															
		I01		I02		I03		I04		I05		I06		I07		รวมเฉลี่ย	
		ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง
S01	ผลกระทบทางกายภาพและมลพิษ																
	(1) เสียง	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	3	1.29	1.43
	(2) กลิ่น	1	1	1	1	1	1	1	1	4	2	2	1	2	3	1.71	1.43
	(3) แสง	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1.14	1.14
	(4) การระบายอากาศ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	3	1.14	1.29
	(5) สภาพการจราจร	2	2	2	2	3	3	2	2	3	3	2	2	3	3	2.43	2.43
	(6) ความหนาแน่นของผู้คน	2	2	3	3	2	2	2	2	3	3	2	2	3	3	2.43	2.43
S02	ผลกระทบทางเศรษฐกิจชุมชน																
	(1) รายได้จากการท่องเที่ยว	2	2	2	2	3	3	4	4	1	4	2	2	4	4	2.57	3.00
	(2) รายได้จากการค้าขายอื่นๆ	2	2	2	2	3	3	1	1	3	3	2	2	2	2	2.14	2.14
S03	ผลกระทบต่อความสัมพันธ์ในชุมชน																
	(1) ปฏิสัมพันธ์ระหว่างชุมชน	2	2	3	3	2	2	2	2	5	2	3	2	3	2	2.86	2.14
	(2) การมีส่วนร่วม	3	3	3	4	2	2	4	2	5	2	3	2	4	3	3.43	2.57
S04	ผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว																
	(1) วิถีชีวิตดั้งเดิม	2	2	3	3	2	2	2	2	4	2	1	1	2	2	2.29	2.00
	(2) ความสงบเงียบ	2	2	2	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1.71	1.71
	(3) การเป็นที่รู้จักจากภายนอก	3	3	3	4	3	4	4	4	2	4	3	3	4	4	3.14	3.71
S05	ผลกระทบต่อความปลอดภัย																
	(1) โจรกรรม	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	2	2	2	2	1.57	1.43
	(2) อาชญากรรม	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	2	1.29	1.14
	(3) คนแปลกหน้า	2	3	2	3	2	3	3	3	2	3	2	2	3	4	2.29	3.00



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วิเคราะห์ประเด็นคุณค่า

ตารางที่ ผค-1 แสดงข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม ประเด็นการประเมินอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์

Author	Year	sources	Description	Word classification
1.กรม ศิลปากร	2536 (1993)	มาตรฐานและแนว ปฏิบัติของกรม ศิลปากร ในการ ดำเนินการ โบราณสถาน โบราณคดี และ พิพิธภัณฑ์ ... กรุงเทพ.	<p>(1) Identity value, this value associate to social perception and emotion pass to important community attribute such as setting, race, legend, belief, spirit, religion, patriot, tradition and culture.</p> <p>(2) Educational value, knowledge can be occurred from studying cultural heritage, arts, utensil, architecture, reflecting to the way of life, and events from the past. However, we can study design concept, technique, fundamental use, structure and workmanship related to the passing period.</p> <p>(3) Economic value, this value supports to cultural heritage management which concern to multi-level finance requirement such as tourism, commercial, functional use and service. Arrangement still needs to concern to the other value types to each other. If we focus on only financial purpose, it could lead to destroy cultural heritage.</p> <p>(4) Functional value, this value relates to economic value and links to original functions. Among changing economic situation and building condition, this value maybe lost and changeable so cultural heritage conservation need adaptive-reuse approach which is close to this research.</p> <p>(5) Social value; this value associates to social behaviors, activities and traditions showing the identity of society and leading to cultural preservation and restoration.</p>	<p>คุณค่าด้านเอกลักษณ์</p> <p>คุณค่าทางการศึกษา</p> <p>คุณค่าทางเศรษฐกิจ</p> <p>คุณค่าทางการใช้สอย</p> <p>คุณค่าทางสังคม</p> <p>คุณค่าทางการเมือง</p>

ตารางที่ ผค-1 (ต่อ)

Author	Year	sources	Description	Word classification
(1)(ต่อ)	(ต่อ)	(ต่อ)	(6) Politician value, this value always associates to important events in the past or important people	
2.UNESCO, ICCROM and ICOMOS.	1993	The Nara Document On Authenticity ... Nara Conference on Authenticity in Relation to the World Heritage Convention, held at Nara, Japan, from 1-6 November 1993	Depending on the nature of the cultural heritage, its cultural context, and its evolution through time, authenticity judgements may be linked to the worth of a great variety of sources of information. Aspects of the sources may include - form and design, - materials and substance, - use and function, - traditions and techniques, - location and setting, - spirit and feeling, and - other internal and external factors. The use of these sources permits elaboration of the specific - artistic, - historic, - social, and - Scientific dimensions of the cultural heritage being examined.	- ด้านความงาม - ด้านประวัติศาสตร์ - ด้านสังคม - ด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี

ตารางที่ ผค-1 (ต่อ)

Author	Year	sources	Description	Word classification
3. Bernard M. Feilden, Jukka Jokilehto	1998	Management Guidelines for world Cultural Heritage Site, ICCROM, Italy.	Authenticity focuses on the completion of cultural heritage's originality, classified to 4 issues; (1) Authenticity in material, this focuses on originality of material, evidence and symbol created in the past including material's life-cycle and declination. It's necessary to show difference between origin and new material. (2) Authenticity in design, this focuses on aesthetic, functional concept, architecture and engineering of the heritage resource and setting to respect to design concept. (3) Authenticity in workmanship, this focuses on products, utensils, local wisdom, original construction and technics. (4) Authenticity in setting, this focuses on sites or surroundings of cultural heritage which associate to construction period such as historic park and cultural landscape.	ความจริงแท้ทางด้าน -วัสดุ -งานออกแบบ -งานช่างฝีมือ -สภาพแวดล้อม
4. UNESCO	2005	Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention. p.23, World Heritage Center.	Depending on the type of cultural heritage, and its cultural context, properties may be understood to meet the conditions of authenticity if their cultural values (as recognized in the nomination criteria proposed) are truthfully and credibly expressed through a variety of attributes including: - form and design; - materials and substance; - use and function; - traditions, techniques and management systems; - location and setting;	ความจริงแท้ทางด้าน -รูปร่างและงานออกแบบ -วัสดุและแก่นสาร -การใช้และการใช้สอย -ประเพณี เทคนิคและระบบการจัดการ -ที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

ตารางที่ ผค-1 (ต่อ)

Author	Year	sources	Description	Word classification
(4) (ต่อ)	(ต่อ)	(ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> - language, and other forms of intangible heritage; - spirit and feeling; and - Other internal and external factors. (Adapted from Nara Document on Authenticity, 1993)	<ul style="list-style-type: none"> - ภาษาและรูปแบบอื่นๆ ของมรดกที่จับต้องไม่ได้ - จิตวิญญาณความรู้สึก - ปัจจัยภายใน ปัจจัยภายนอกอื่นๆ
5. สมชาติ จิงสิริ อารักษ์	2005	แนวความคิดในการอนุรักษ์โบราณสถานจากศตวรรษที่ 18 ถึงสิ้นศตวรรษที่ 20: จากอารมณ์และความศรัทธาสู่ความเป็นมรดกร่วมกันของมนุษยชาติวารสารวิชาการ หน้าจั่ว ฉบับที่ 21 ปีการศึกษา 2547-2548 หน้า 79 มหาวิทยาลัยศิลปากร	สหภาพว่าด้วยด้วยการอนุรักษ์ธรรมชาติและทรัพยากรธรรมชาติ (International Union for the Conservation of Nature and its Resources / IUCN) ในธรรมนูญของที่ประชุม ซึ่งลงวันที่ 23 พฤศจิกายน ค.ศ.1972 ที่กรุงปารีส ระบุนิยามของมรดกทางวัฒนธรรมตามพระราชธรรมนูญของ ICOMOS คือ โบราณสถาน หมู่อาคาร และที่ตั้ง แต่ทั้งนี้มีมรดกวัฒนธรรม ที่จะถูกขึ้นบัญชีเป็นมรดกโลก เป็นมรดกโลก จะต้องมีคุณค่าสูงส่งในระดับสากล (Universal Value) โดยมีเกณฑ์พิจารณา คือ <ul style="list-style-type: none"> - มีความเป็นของแท้ (Authenticity) - มีอิทธิพลทางสถาปัตยกรรมอย่างสูง (คุณค่าทางสุนทรียภาพ) - เป็นพยานหลักฐานที่พิเศษเหนืออื่นใด (คุณค่าทางประวัติศาสตร์โบราณคดี) - มีส่วนร่วม (หรือเป็นผลมาจาก) กับแนวความคิดหรือความเชื่อที่มีความสำคัญระดับสากล (คุณค่าทางวัฒนธรรม) - เป็นตัวอย่างยอดเยี่ยมของวิถีชีวิตตามประเพณี ที่เป็นตัวแทนของวัฒนธรรมที่แน่นอนอันหนึ่ง (คุณค่าทางสังคม) 	<ul style="list-style-type: none"> - ความเป็นของแท้ - คุณค่าทางสุนทรียภาพ - คุณค่าทางประวัติศาสตร์โบราณคดี - คุณค่าทางวัฒนธรรม - คุณค่าทางสังคม

ตารางที่ ผค-1 (ต่อ)

Author	Year	sources	Description	Word classification
6.กรม ศิลปากร	2550 (2006)	ระเบียบวิธีและ ขั้นตอนการ ปฏิบัติงานขึ้น ทะเบียนโบราณสถาน ... สำนักโบราณคดี กลุ่มทะเบียน โบราณสถานและ สารสนเทศ	กรมศิลปากร ได้กำหนด และใช้แบบฟอร์ม หลักเกณฑ์การประเมินคุณค่าโบราณสถาน จาก “คู่มือการจัดลำดับความสำคัญโบราณสถาน” เป็นเกณฑ์ตัดสินการประกาศขึ้นทะเบียนโบราณสถาน แต่ยังมีแนวทางในการประเมินคุณค่าโบราณสถานซึ่งอาจพิจารณาจากคุณค่าทางด้านอื่น ๆ เพิ่มเติม ดังนี้ ๑) คุณค่าด้านประวัติศาสตร์ โบราณคดี แสดงถึงความเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์อะไร สำคัญเพียงไหน จำเป็นเพียงไรที่จะต้องสงวนรักษาไว้ ความสำคัญทางประวัติศาสตร์ โบราณคดีของโบราณสถานนั้นแสดงถึงยุคสมัยของสังคมวัฒนธรรม ในยุคนั้นเพียงไร และเหตุการณ์นั้นส่งผลถึงพัฒนาการของสังคมและวัฒนธรรมในปัจจุบันแค่ไหน อย่างไร ๒) คุณค่าด้านการก่อสร้าง ด้านรูปแบบศิลปสถาปัตยกรรม เทคนิคการก่อสร้าง รูปแบบการก่อสร้าง รวมทั้งสภาพแวดล้อมของโบราณสถานแห่งนั้น ๓) คุณค่าด้านอายุ มิได้กำหนดเป็นหลักการตายตัว แต่โดยทั่วไปควรมีอายุมากกว่า ๕๐ ปีขึ้นไป	- คุณค่าด้านประวัติศาสตร์ - สังคมและวัฒนธรรม - คุณค่าด้านการก่อสร้าง - รูปแบบศิลปะ สถาปัตยกรรม - เทคนิคการก่อสร้าง - รูปแบบการก่อสร้าง - สภาพแวดล้อม - คุณค่าด้านอายุ
7.ปิ่นรัชฎ์ กาญจน์ช ฐิติ	2552 (2008)	การอนุรักษ์มรดก สถาปัตยกรรมและ ชุมชน. ... โรงพิมพ์แห่ง จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย. กรุงเทพฯ	คุณค่าด้านจิตใจ - คุณค่าด้านความเป็นเอกลักษณ์ - คุณค่าด้านความต่อเนื่องของประวัติศาสตร์ - คุณค่าด้านจิตใจและความเชื่อ คุณค่าด้านวัฒนธรรม - คุณค่าในฐานะที่เป็นบันทึกหลักฐานทางประวัติศาสตร์ - คุณค่าทางด้านความงามและความเป็นสัญลักษณ์ - คุณค่าทางด้านสถาปัตยกรรม - คุณค่าความสำคัญที่มีต่อภูมิทัศน์เมือง - คุณค่าทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี	(เหมือน Description)

ตารางที่ ผค-1 (ต่อ)

Author	Year	sources	Description	Word classification
(7) (ต่อ)	(ต่อ)	(ต่อ)	<p>คุณค่าด้านประโยชน์ใช้สอย</p> <ul style="list-style-type: none"> - เป็นอาคารที่ยังมีการใช้ประโยชน์ใช้สอย - คุณค่าและความสำคัญทางเศรษฐกิจ - คุณค่าทางสังคม - คุณค่าทางด้านการเมือง 	(เหมือน Description)
8.สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร	2554 (2011)	<p>รายงานการศึกษาโบราณสถานที่ยังมีประโยชน์ใช้สอยในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.๒๕๕๔ ... กองนโยบายและแผนงาน</p>	<p>คุณค่าและความสำคัญของโบราณสถาน</p> <p>โบราณสถานมีคุณค่า/ความสำคัญด้านต่างๆ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ด้านเอกลักษณ์ เป็นคุณค่าของโบราณสถาน que แสดงการรับรู้ หรือความเข้าใจถึงที่มาสถานที่ตั้ง ชนชาติ ความเชื่อ ศาสนา ขนบธรรมเนียมและวัฒนธรรมของชุมชนใด ชุมชนหนึ่ง หรือประเทศใดประเทศหนึ่งโดยเฉพาะ 2. ด้านวิชาการ เป็นคุณค่าของโบราณสถาน que สะท้อนเรื่องราวในอดีตเป็นข้อมูลทางด้านประวัติศาสตร์โบราณคดี สถาปัตยกรรม ศิลปกรรม ซึ่งเป็นเครื่องแสดงประวัติความเป็นมาอันเก่าแก่ของชุมชนของชาติ รวมทั้งเป็นแหล่งศึกษาและเรียนรู้ตลอดชีวิต 3. ด้านเศรษฐกิจ เป็นคุณค่าของโบราณสถาน que ก่อให้เกิดรายได้ของชุมชนและประเทศทั้งทางตรงและทางอ้อม จากการที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว สร้างกิจกรรมต่างๆอันสืบเนื่องจากการท่องเที่ยว พร้อมๆกับการศึกษาหาความรู้ 4. ด้านการใช้สอย เป็นคุณค่าของโบราณสถาน que สามารถนำมาใช้งานได้ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นการไม่ก่อให้เกิดการเสื่อมสภาพ การเปลี่ยนแปลง หรือการรื้อทำลายโบราณสถานนั้น 5. ด้านสังคม เป็นคุณค่าของโบราณสถาน que เกี่ยวข้องกับขนบธรรมเนียมจารีตประเพณี เป็นความภาคภูมิใจของคนในสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> - ด้านเอกลักษณ์ - ด้านวิชาการ - ด้านเศรษฐกิจ - ด้านการใช้สอย - ด้านสังคม - ด้านการเมือง - ด้านสุนทรียภาพ

ตารางที่ ผค-1 (ต่อ)

Author	Year	sources	Description	Word classification
(8) (ต่อ)	(ต่อ)	(ต่อ)	6.ด้านการเมือง เป็นคุณค่าของโบราณสถานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์สำคัญในประวัติศาสตร์ การกำหนดขอบเขตหรือการรักษาอริปไตย และการสร้างความร่วมมือร่วมใจของคนทั้งชาติ 7. ด้านสุนทรียภาพ เป็นคุณค่าความงามของศิลปกรรมและสถาปัตยกรรม	(เหมือน Description)
9. สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์	2558 (2015)	โครงการรางวัลอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรมดีเด่น	หลักเกณฑ์ในการพิจารณารางวัล ก. ประเภทอาคาร ต้องเป็นอาคารที่มีอายุตั้งแต่ 50 ปี ขึ้นไป และมีคุณสมบัติตามเกณฑ์ต่อไปนี้ 1. อาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและศิลปกรรม โดยไม่จำกัดว่าจะมีรูปแบบของชนชาติใดโดยเฉพาะ 2. อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์โบราณคดีหรือสังคม 3. อาคารที่มีการบำรุงรักษาและอนุรักษ์ไว้เป็นอย่างดี โดยมีความสอดคล้องกับข้อกำหนดกฎหมายและขนบประเพณี 4. อาคารที่ใช้ประโยชน์อย่างประสมกลมกลืนไปกับชีวิต และสังคมสืบต่อมาจนปัจจุบัน	- อายุอาคาร - คุณค่าทางสถาปัตยกรรมและศิลปกรรม - คุณค่าทางประวัติศาสตร์โบราณคดี - คุณค่าทางสังคม - การบำรุงรักษา - การใช้ประโยชน์

ตารางที่ ผศ-2 เปรียบเทียบประเด็นและแบ่งประเภทในการประเมินคุณค่าอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์

ลำดับ	ประเด็นด้านคุณค่าอาคาร	ประเภทในการประเมินคุณค่า																
		กายภาพ				วัฒนธรรม ประเพณี				การใช้งาน				อื่นๆ				
		ความเป็นเอกลักษณ์	รูปแบบการออกแบบ	งานช่างฝีมือ	การก่อสร้าง	ความสวยงาม	สภาพแวดล้อม	วัฒนธรรม ประเพณี	ประวัติศาสตร์	สังคม	การเมือง	ที่จับต้องไม่ได้	การใช้สอย	ทางเศรษฐกิจ	การศึกษา	การจัดการ	อาคาร	วิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี
1	ด้านเอกลักษณ์	●																
	ด้านการศึกษา													●				
	ด้านเศรษฐกิจ												●					
	ด้านการใช้สอย											●						
	ด้านสังคม								●									
	ด้านการเมือง									●								
2	ด้านความงาม					●												
	ด้านประวัติศาสตร์							●										
	ด้านสังคม								●									
	ด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี																●	
3	ด้านวัสดุ				●													
	ด้านงานออกแบบ		●															
	ด้านงานช่างฝีมือ				●													
	ด้านสภาพแวดล้อม							●										
4	ด้านรูปร่าง งานออกแบบ		●															
	ด้านโครงสร้างและวัสดุ				●													
	ด้านการใช้สอย											●						
	ด้านประเพณี เทคนิคและระบบการจัดการ				●		●									●		
	ด้านที่ตั้ง สภาพแวดล้อม							●										
	ด้านภาษา รูปแบบอื่นๆ ของมรดกที่จับต้องไม่ได้											●						
	ด้านจิตวิญญาณความรู้สึก											●						
	ด้านปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกอื่นๆ											●						
5	คุณค่าทางสุนทรียภาพ				●													
	คุณค่าทางปวศ. โบราณคดี																●	
	คุณค่าทางวัฒนธรรม							●										
	คุณค่าทางสังคม									●								
รวม		1	2	4	2	2	2	2	3	1	3	2	1	1	1	-	1	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ ผค-2 (ต่อ)

ลำดับ	ประเด็นด้านคุณค่าอาคาร	ประเภทในการประเมินคุณค่า																
		กายภาพ					สังคม				การใช้งาน			อื่นๆ				
		ความเป็นเอกลักษณ์	รูปแบบการออกแบบ	งานช่างฝีมือ	การก่อสร้าง	ความสวยงาม	สภาพแวดล้อม	วัฒนธรรม ประเพณี	ประวัติศาสตร์	สังคม	การเมือง	ที่จับต้องไม่ได้	การใช้สอย	ทางเศรษฐกิจ	การศึกษา	การจัดการ	อายุอาคาร	วิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี
6	ด้านประวัติศาสตร์							●										
	ด้านสังคมและวัฒนธรรม							●	●									
	ด้านการก่อสร้าง			●														
	รูปแบบศิลปะสถาปัตยกรรม		●															
	เทคนิคการก่อสร้าง			●														
	รูปแบบการก่อสร้าง			●														
	สภาพแวดล้อม					●												
	ด้านอายุ																●	
7	ด้านความเป็นเอกลักษณ์	●																
	ด้านความต่อเนื่องของประวัติศาสตร์							●										
	ด้านจิตใจและความเชื่อ										●							
	ฐานะที่เป็นบันทึกหลักฐานทางประวัติศาสตร์							●										
	ทางด้านความงามและความเป็นสัญลักษณ์	●			●													
	ทางด้านสถาปัตยกรรม		●															
	ความสำคัญที่มีต่อภูมิทัศน์เมือง					●												
	ทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี																	●
	การใช้ประโยชน์ใช้สอย											●						
	ความสำคัญทางเศรษฐกิจ												●					
	ทางสังคม								●									
	ทางด้านการเมือง									●								
8	ด้านเอกลักษณ์	●																
	ด้านวิชาการ												●					
	ด้านเศรษฐกิจ												●					
	ด้านการใช้สอย											●						
	ด้านสังคม								●									
	ด้านการเมือง									●								
	ด้านสุนทรียภาพ				●													
รวม		3	2	3	2	2	1	3	3	2	1	2	2	1	-	1	1	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ ผค-2 (ต่อ)

ลำดับ	ประเด็นด้านคุณค่าอาคาร	ประเภทในการประเมินคุณค่า																	
		กายภาพ				วัฒนธรรมประเพณี				การใช้งาน			อื่นๆ						
		ความเป็นเอกลักษณ์	รูปแบบการออกแบบ	งานช่างฝีมือ	การก่อสร้าง	ความสวยงาม	สภาพแวดล้อม	วัฒนธรรม ประเพณี	ประวัติศาสตร์	สังคม	การเมือง	ที่จับต้องไม่ได้	การใช้สอย	ทางเศรษฐกิจ	การศึกษา	การจัดการ	อายุอาคาร	วิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี	
9	อายุอาคาร																	●	
	ทางสถาปัตยกรรมและศิลปกรรม		●																
	ทางประวัติศาสตร์ โบราณคดี							●											
	ทางสังคม								●										
	การบำรุงรักษา																	●	
	การใช้ประโยชน์											●							
	รวม	-	1	-	-	-	-	1	1	-	-	1	-	-	1	1	-		
	รวม 1-5	1	2	4	2	2	2	2	3	1	3	2	1	1	1	-	1		
	รวม 6-8	3	2	3	2	2	1	3	3	2	1	2	2	1	-	1	1		
	รวมทั้งหมด 1-9	4	5	7	4	4	3	6	7	3	4	5	3	2	2	2	2		
			12																

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล นายโชติวิทย์ พงษ์เสริมผล
วันเดือนปีเกิด 31 มกราคม 2510
ที่อยู่ 76 ซอยเพชรเกษม 69 แยก 9 ถนนเพชรเกษม แขวงหลักสอง เขตบางแค กรุงเทพมหานคร 10160

การติดต่อ chotewit@hotmail.com

ประวัติการศึกษา

2531 สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
2539 สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาเทคโนโลยีอาคาร)
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2560 สถาปัตยกรรมดุขฐีบัณฑิต
สาขาสหวิทยาการการวิจัยเพื่อการออกแบบ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ประสบการณ์การทำงาน

2532-35 สถาปนิก บริษัทอินเตอร์ดีไซน์
2535-36 สถาปนิก บริษัท อาร์คิเต็คส์เอเชีย จำกัด
2536-38 สถาปนิกโครงการ บริษัท เกษมกิจ จำกัด
2541-42 สถาปนิก บริษัท DCM 2000 จำกัด
2542-ปัจจุบัน อาจารย์ประจำ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ผลงานวิจัย

2540 การปรับปรุงหลังคาเพื่อลดภาระการทำความเย็น
กรณีศึกษา: อาคารภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ผู้วิจัยหลัก)
2541 (1) การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานภายในอาคาร โดยการปรับปรุงอาคาร
กรณีศึกษา: อาคารจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ผู้ช่วยนักวิจัย)
(2) การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานภายในอาคาร โดยการปรับระบบการใช้
อาคาร กรณีศึกษา : อาคารบรมราชกุมารี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ผู้ช่วยนักวิจัย)
2546 โครงการออกแบบ โครงการวิจัย การศึกษาสถานภาพการใช้พลังงานและแนวทางการ
ส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานในบ้านที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งจัดทำเอกสารเผยแพร่เกี่ยวกับ
การอนุรักษ์พลังงาน กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวง
พลังงาน (รองหัวหน้าโครงการ)
2547-52 (1) โครงการวิจัยรูปแบบและการเลือกใช้สำหรับหลังคาโปร่งแสงเพื่อการใช้ประ-
โยชน์จากแสงธรรมชาติ สำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน (ผู้ช่วยนักวิจัย)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- (2) โครงการศึกษาวิจัยวัสดุผนังเพื่อการประหยัดพลังงานสำหรับใช้ในการก่อสร้างอาคารพักอาศัย : กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติ (ผู้ช่วยนักวิจัย)
 - (3) โครงการวิจัยการออกแบบหลังคาโถงสูงเพื่อความสบายทางด้านแสงสว่างและประหยัดพลังงานสำหรับอาคารพักอาศัยประเภททาวเฮาส์ สำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน
 - (4) โครงการจัดทำแบบมาตรฐานอาคาร 2 ชั้น ระบบขึ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป การเคหะแห่งชาติ (ช่วยนักวิจัย)
 - (5) โครงการศึกษาวิธีบริหารอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน กรณีศึกษา : อาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้น ในโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติ (ผู้ช่วยนักวิจัย)
 - (6) โครงการการศึกษาเกณฑ์การใช้พลังงานในอุตสาหกรรมและอาคารต่างๆ (อาคารประเภทโรงพยาบาล) (ผู้ช่วยนักวิจัย)
 - (7) โครงการศึกษาหลักการด้านกาพัฒนาทางวิศวกรรมศาสตร์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากปัญหาด้านอุทกภัยและนำเสนอแนวทางการจัดการทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืน สำหรับโครงการการพัฒนาชุมชนอยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ (ผู้ช่วยนักวิจัย)
- 2555 แนวทางการอนุรักษ์มรดกทางสถาปัตยกรรมแบบการมีส่วนร่วม กรณีศึกษา กลุ่มอาคารบนถนนวานิชบำรุง อำเภอศรี จังหวัดชุมพร (นักวิจัยหลัก)
- 2556 ทศนคติของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องสำหรับการปรับการใช้สอยมรดกสถาปัตยกรรมในบริษัทของไทย กรณีศึกษา พื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร (นักวิจัยหลัก)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้