

## ผนวก ข

### แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมราคาประหยัด



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

99 ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12121

โทรศัพท์ 02-986-9434 02-986-9605 โทรสาร 02-986-8067

<http://www.arch.tu.ac.th> [info@arch.tu.ac.th](mailto:info@arch.tu.ac.th)

### แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

หัวข้อวิทยานิพนธ์ เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการทรัพยากรทางกายภาพและการออกแบบ โรงแรม

ราคาประหยัดในจังหวัดเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก – ตะวันตก

: กรณีศึกษา อำเภอเมือง จังหวัดมุกดาหาร

#### เนื้อหาของแบบสัมภาษณ์

- |          |                                                 |
|----------|-------------------------------------------------|
| ตอนที่ 1 | ข้อมูลด้านการท่องเที่ยวและพื้นที่ใช้สอย         |
| ตอนที่ 2 | ข้อมูลพื้นฐานอาคารโรงแรม                        |
| ตอนที่ 3 | ข้อมูลด้านการจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาคารโรงแรม |

นาย เกรียงไกร ลุสวัณดี

นักศึกษาปริญญาโท รหัสนักศึกษา 5116030130 สาขาบริหารจัดการงานสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ที่อยู่ 99/3 ถ.มุกดาหาร-ดอนตาล ต.ศรีบุญเรือง อ.เมือง จ.มุกดาหาร 49000

ติดต่อ โทรศัพท์ 089-8932549, 042-633511 E-mail: [kengioho@hotmail.com](mailto:kengioho@hotmail.com)

### แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรม

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์ เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการทรัพยากรทางกายภาพและการออกแบบ  
โรงแรมราคาประหยัดในจังหวัดเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก – ตะวันตก : กรณีศึกษา อำเภอ  
เมือง จังหวัดมุกดาหาร

ชื่อโรงแรม

.....

สถานที่ตั้ง

.....

.....

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์

.....

ตำแหน่ง

.....

ประสบการณ์การทำงาน

วันเดือนปีที่สัมภาษณ์.....เวลาเริ่มสัมภาษณ์.....เวลาสิ้นสุดการสัมภาษณ์.....

ผู้ทำการศึกษาวิจัย

นาย เกรียงไกร ลุสวัณดี

นักศึกษาปริญญาโท รหัสนักศึกษา 5116030130 สาขาบริหารจัดการงานสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรม  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตอนที่ 1 ข้อมูลด้านการท่องเที่ยวและพื้นที่ใช้สอย

การก่อตั้งกิจการโรงแรมควรคำนึงถึงอะไรบ้าง

1. ทำเลที่ตั้ง

.....

2. กฎหมาย

.....

3. สิ่งอำนวยความสะดวกด้านต่างๆ

.....

4. เงินลงทุน

.....

5.จำนวนห้องพัก

6.อื่นๆ

### ด้านลูกค้าผู้ใช้งานอาคาร

ประเภทของนักท่องเที่ยว (เรียงลำดับมากไปหาน้อย โดยที่จำนวนผู้ใช้งานนั้นๆมากที่สุด = 1 น้อยที่สุด = 4)

- ☐ นักท่องเที่ยวชาวไทย
- ☐ นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ โดยส่วนมาเป็นชาว
- ☐ นักท่องเที่ยวประเทศเพื่อนบ้าน (ลาว เวียดนาม พม่า)
- ☐ นักท่องเที่ยวชาวตะวันตก (ฝรั่ง ยุโรป อเมริกา)
- ☐ นักท่องเที่ยวชาวตะวันออก (จีน เกาหลี ญี่ปุ่น)

☐ พนักงานขาย (Saleman)

☐ นักธุรกิจ หรือ ข้าราชการ

ลูกค้าอื่นๆนอกเหนือจากนี้ (ระบุ) .....

### ด้านการท่องเที่ยวและกิจกรรม

ประเภทของกลุ่มนักท่องเที่ยวหรือผู้มางานกิจกรรม (เรียงลำดับมากไปหาน้อย มากที่สุด = 1 น้อยที่สุด = 5)

- ☐ เดี่ยว (มาคนเดียว)
- ☐ คู่ (มาเป็นคู่)
- ☐ ครอบครัว (Family) จำนวนประมาณ.....คน
- ☐ กรุ๊ปทัวร์ จำนวนประมาณ.....คน
- ☐ จัดสัมมนา/ประชุม จำนวนประมาณ.....คน

### ตอนที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานอาคารโรงแรม

1. ทำเลที่ตั้งอาคาร.....
2. ปีที่เปิดดำเนินการ.....อายุของอาคาร.....ปี
3. ลักษณะของอาคารภายนอกโดยรวม (ภาพถ่าย)
 

โครงสร้างหลัก (เสา คาน ฐานราก).....

โครงสร้างรอง (พื้น ผนัง หลังคา).....
4. ลักษณะทางกายภาพภายในโรงแรม
  - 4.1 ชนิดของห้องพัก (Guest room type)
 

☐ ห้องพักแบบ 1 เตียง (1 bed room) จำนวน.....ห้อง พื้นที่ต่อห้อง..... ตร.ม.

อัตราค่าเช่าพักต่อคืน.....บาท

☐ ห้องพักแบบ 2 เตียง (2 beds room) จำนวน.....ห้อง พื้นที่ต่อห้อง..... ตร.ม.

อัตราค่าเช่าพักต่อคืน.....บาท

- ☐ ห้องพักแบบเตียงใหญ่ (King size bed room) จำนวน.....ห้อง พื้นที่ต่อห้อง..... ตร.ม.  
อัตราค่าเช่าพักต่อคืน.....บาท
- ☐ ห้องพักแบบอื่นๆ..... จำนวน.....ห้อง พื้นที่ต่อห้อง..... ตร.ม.  
อัตราค่าเช่าพักต่อคืน.....บาท

#### 4.2 ลักษณะทางกายภาพของห้องพัก

##### วัสดุและการตกแต่ง

พื้น.....

ผนัง.....

ฝ้า.....

ประตู-หน้าต่าง.....

##### สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

- |                                            |                                              |                                                 |                                  |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> โทรศัพท์          | <input type="checkbox"/> โทรศัพท์            | <input type="checkbox"/> เครื่องเล่นซีดี ดีวีดี | <input type="checkbox"/> ตู้เย็น |
| <input type="checkbox"/> พัดลม             | <input type="checkbox"/> วิทยุ               | <input type="checkbox"/> เครื่องปรับอากาศ       | <input type="checkbox"/> นาฬิกา  |
| <input type="checkbox"/> บริการข้อมูลต่างๆ | <input type="checkbox"/> กระดาษ เครื่องเขียน | <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....             |                                  |

##### สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องน้ำ

- |                                     |                                     |                                      |                                    |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> สบู่       | <input type="checkbox"/> อ่างอาบน้ำ | <input type="checkbox"/> กระดาษชำระ  | <input type="checkbox"/> ยาสระผม   |
| <input type="checkbox"/> แปรงสีฟัน  | <input type="checkbox"/> ผ้าเช็ดตัว | <input type="checkbox"/> ผ้าเช็ดหน้า | <input type="checkbox"/> ไดรเป่าผม |
| <input type="checkbox"/> หมวกอาบน้ำ | <input type="checkbox"/> อื่นๆ..... |                                      |                                    |

รายละเอียดการบริการ.....

#### 4.3 ส่วนบริการส่วนหน้า (Lobby)

- |                                                        |                                         |                                               |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เคาน์เตอร์ต้อนรับ             | <input type="checkbox"/> ชุดโซฟานั่งพัก | <input type="checkbox"/> จุดบริการเครื่องดื่ม |
| <input type="checkbox"/> จุดบริการหนังสือพิมพ์ นิตยสาร | <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....     |                                               |

รายละเอียดการบริการ.....

#### 4.4 สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

- ☐ ห้องอาหาร ร้านอาหาร (Restaurant)  
(จำนวน.....ห้อง ขนาดพื้นที่แต่ละห้อง.....ตร.ม.)

รายละเอียด.....

- ☐ ห้องประชุม (Meeting room)  
(จำนวน.....ห้อง ขนาดพื้นที่แต่ละห้อง.....ตร.ม.)

รายละเอียด.....

- ☐ ห้องออกกำลังกาย (Fitness)  
(จำนวน.....ห้อง ขนาดพื้นที่แต่ละห้อง.....ตร.ม.)

รายละเอียด.....

☐ สระว่ายน้ำ (Swimming pool)

(จำนวน..... แห่ง ขนาดพื้นที่ของสระว่ายน้ำ.....ตร.ม.)

รายละเอียด.....

☐ นวดแผนโบราณ (Thai Massage)

(จำนวน..... ห้อง ขนาดพื้นที่แต่ละห้อง.....ตร.ม.)

รายละเอียด.....

☐ ผับ บาร์ (Pub & Bar)

(จำนวน..... ห้อง ขนาดพื้นที่แต่ละห้อง.....ตร.ม.)

รายละเอียด.....

☐ ห้องคาราโอเกะ (Karaoke Room)

(จำนวน..... ห้อง ขนาดพื้นที่แต่ละห้อง.....ตร.ม.)

รายละเอียด.....

☐ ร้านกาแฟ (Coffee shop)

(จำนวน..... ร้าน ขนาดพื้นที่แต่ละร้าน.....ตร.ม.)

รายละเอียด.....

☐ ร้านสะดวกซื้อ (Minimart)

(จำนวน..... ร้าน ขนาดพื้นที่แต่ละร้าน.....ตร.ม.)

รายละเอียด.....

☐ ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว (Tourist Information)

(จำนวน..... ห้อง ขนาดพื้นที่แต่ละห้อง.....ตร.ม.)

รายละเอียด.....

☐ ร้านอินเทอร์เน็ต (Internet Cafe)

(จำนวน..... ร้าน ขนาดพื้นที่แต่ละร้าน.....ตร.ม.)

รายละเอียด.....

☐ ร้านซัก อบ รีด (Laundry service)

(จำนวน..... ห้อง ขนาดพื้นที่แต่ละห้อง.....ตร.ม.)

รายละเอียด.....

☐ พื้นที่อื่น.....

รายละเอียด.....

#### 4.5 ส่วนบริการส่วนหลัง (Back of the house: BOH)

☐ ห้องครัว พื้นที่ห้องครัว.....ตร.ม.

☐ ห้องล้างจาน พื้นที่ห้องล้างจาน.....ตร.ม.

☐ ห้องซัก อบ รีด พื้นที่ห้อง ซัก อบ รีด.....ตร.ม.

☐ ระบบลิฟต์.....ตัว

- ☐ ระบบไฟฟ้า พื้นที่ห้องเครื่องงานระบบไฟฟ้า.....ตร.ม.
- ☐ ระบบประปา พื้นที่ห้องเครื่องงานระบบประปา.....ตร.ม.
- ☐ ระบบปรับอากาศ พื้นที่ห้องเครื่องงานระบบปรับอากาศ.....ตร.ม.
- ☐ ระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบไปด้วย
- |                                      |                                              |
|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ถังดับเพลิง | <input type="checkbox"/> Fireman Lift        |
| <input type="checkbox"/> หัวดับเพลิง | <input type="checkbox"/> บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ |
| <input type="checkbox"/> Sprinkler   | <input type="checkbox"/> Smoke detector      |
- ☐ ระบบติดต่อสื่อสาร ประกอบไปด้วย
- ☐ ระบบ โทรศัพท์ .....
- ☐ ระบบ Internet (Cable, Wi-Fi).....
- ☐ ระบบ โทรทัศน์ (UBC, Local cable TV, Satellite, เส้าอากาศ).....
- ☐ ระบบรักษาความปลอดภัย ประกอบไปด้วย
- ☐ ใช้พนักงานรักษาความปลอดภัย
- ☐ โทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)
- ☐ อื่นๆ.....
- ☐ ห้องพนักงาน (Staff room) พื้นที่ห้องพนักงาน.....ตร.ม.
- ☐ ห้องส่วนบริหารอาคาร (Administration room) พื้นที่ห้องส่วนบริหารฯ.....ตร.ม.
- ☐ ห้องอื่นๆ .....
- 4.6 พื้นที่โดยรอบอาคาร**
- ☐ สวนหย่อม .....
- ☐ ร้านขายสินค้าที่ระลึก .....
- ☐ ร้านค้า .....
- ☐ ลานกิจกรรม .....
- ☐ จุดพักผ่อน ศาลา.....
- ☐ ส่วนตกแต่งอื่นๆ (เช่น น้ำพุ น้ำตก ประติมากรรม).....
- ☐ ลานจอดรถ จอดได้.....คัน พื้นที่.....ตร.ม.
- ☐ อื่นๆ.....

**ตอนที่ 3 ข้อมูลด้านการจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาคารโรงแรม**

**1. รายรับ – รายจ่ายของโรงแรม**

**1.1 รายรับของโรงแรม**

อัตราการการเข้าพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR)

ช่วง Low Season (เดือน 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12)

จำนวน.....ห้อง ต่อ วัน คิดเป็นร้อยละ.....

ช่วง High Season (เดือน 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12)

จำนวน.....ห้อง ต่อ วัน คิดเป็นร้อยละ.....

รายได้จากการเข้าพักเฉลี่ยต่อเดือน.....

รายได้จากการเข้าพักเฉลี่ยต่อช่วงเดือนใดมากที่สุด.....

คิดเป็นกี่บาทต่อวัน.....บาท / วัน

รายได้จากการเข้าพักเฉลี่ยต่อช่วงเดือนใดน้อยที่สุด.....

คิดเป็นกี่บาทต่อวัน.....บาท / วัน

## 1.2 รายรับจากส่วนอื่นๆนอกเหนือจากห้องพัก

☐ รายได้จากร้านอาหาร คิดเป็นเงินเฉลี่ย.....บาท / เดือน

☐ รายได้จากการจัดการประชุม คิดเป็นเงินเฉลี่ย.....บาท / เดือน

☐ รายได้จากการจัดการเก็บค่าบริการห้อง Fitness คิดเป็นเงินเฉลี่ย.....บาท / เดือน

☐ รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ คิดเป็นเงินเฉลี่ย.....บาท / เดือน

☐ รายได้จากการบริการอื่นๆ (ระบุ).....

คิดเป็นเงินเฉลี่ย.....บาท / เดือน

## 1.2 รายจ่ายของโรงแรม

ค่าไฟฟ้าเฉลี่ย.....บาท / เดือน

ค่าประปาเฉลี่ย.....บาท / เดือน

ค่าโทรศัพท์เฉลี่ย.....บาท / เดือน

ค่าโทรศัพท์ และ เคเบิลทีวีเฉลี่ย.....บาท / เดือน

ค่าซ่อมบำรุงงานระบบ

☐ In-house เงินเดือนต่อหัว.....บาท / เดือน มีจำนวนพนักงาน.....คน

☐ Outsource จ่ายเดือนละ .....บาท / เดือน

ค่าดูแลรักษาความปลอดภัย

☐ In-house เงินเดือนต่อหัว.....บาท / เดือน มีจำนวนพนักงาน.....คน

☐ Outsource จ่ายเดือนละ .....บาท / เดือน

ค่าบริการทำความสะอาด.....บาท / เดือน

☐ In-house เงินเดือนต่อหัว.....บาท / เดือน มีจำนวนพนักงาน.....คน

☐ Outsource จ่ายเดือนละ .....บาท / เดือน

ค่าอื่นๆ (ดอกเบี้ยธนาคาร, ค่าเช่าที่, ค่าภาษีต่างๆ)

.....

.....

### 1.3 การปฏิบัติการและซ่อมบำรุง (งานช่าง) (Operation and Maintenance)

#### 1. นโยบายด้านงานช่างอาคาร

##### 1.1 การดูแลและรักษาซ่อมแซมโครงสร้างหลัก โครงสร้างรอง

ผู้รับผิดชอบ..... จำนวน.....คน

ระยะเวลาทุกๆ(เวลา/วัน/สัปดาห์/เดือน/ปี).....

.....

##### 1.2 การดูแลและรักษาซ่อมแซมสถาปัตยกรรมอาคาร (Exterior Facade, Interior Façade)

ผู้รับผิดชอบ..... จำนวน.....คน

ระยะเวลาทุกๆ(เวลา/วัน/สัปดาห์/เดือน/ปี).....

.....

##### 1.3 การดูแลและรักษาสวน.ภูมิสถาปัตยกรรมและพื้นที่อื่นๆ

ผู้รับผิดชอบ..... จำนวน.....คน

ระยะเวลาทุกๆ(เวลา/วัน/สัปดาห์/เดือน/ปี).....

.....

##### 1.4 การดูแลและซ่อมบำรุงงานระบบ.....

ไฟฟ้า.....

ผู้รับผิดชอบ..... จำนวน.....คน

ระยะเวลาทุกๆ(เวลา/วัน/สัปดาห์/เดือน/ปี).....

ประปา.....

ผู้รับผิดชอบ..... จำนวน.....คน

ระยะเวลาทุกๆ(เวลา/วัน/สัปดาห์/เดือน/ปี).....

ปรับอากาศ.....

ผู้รับผิดชอบ..... จำนวน.....คน

ระยะเวลาทุกๆ(เวลา/วัน/สัปดาห์/เดือน/ปี).....

การบำบัดและระบายน้ำเสีย.....

ผู้รับผิดชอบ..... จำนวน.....คน

ระยะเวลาทุกๆ(เวลา/วัน/สัปดาห์/เดือน/ปี).....

ระบบลิฟต์.....

ผู้รับผิดชอบ..... จำนวน.....คน

ระยะเวลาทุกๆ(เวลา/วัน/สัปดาห์/เดือน/ปี).....

ระบบป้องกันอัคคีภัย.....

ผู้รับผิดชอบ..... จำนวน.....คน

ระยะเวลาทุกๆ(เวลา/วัน/สัปดาห์/เดือน/ปี).....

ระบบสื่อสาร.....

ผู้รับผิดชอบ..... จำนวน.....คน



ระยะเวลาทุกๆ(เวลา/วัน/สัปดาห์/เดือน/ปี).....

ปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงที่สุดในการปฏิบัติการและซ่อมบำรุงคือ? .....

#### 1.4 การบริการสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง (Facilities Support Service)

##### 1. นโยบายด้านงานรักษาความปลอดภัย

ผู้รับผิดชอบ..... จำนวน.....คน

พนักงานรักษาความปลอดภัย (ยาม ปรก.)..... ตรวจตราทุกๆ.....

การกำหนดการเข้าออกพื้นที่.....

##### 2. นโยบายด้านความสะอาด

ผู้รับผิดชอบ..... จำนวน..... คน

บริการทำความสะอาดถึงห้อง

☐ ทุกวันเวลา.....นาฬิกา จำนวนกี่ครั้งต่อวัน.....ครั้ง

☐ ตามสั่งของลูกค้า ☐ หลังลูกค้าออกทุกครั้ง

บริการทำความสะอาดทั่วไปทั้งอาคาร

☐ ทุกวัน ☐ ทุก.....วัน

บริการทำความสะอาดอย่างละเอียดทั้งอาคาร

☐ ทุกวัน ☐ ทุก.....วัน ☐ ทุก.....เดือน

##### 3. นโยบายด้านการบริการอื่น(การบริการต้อนรับ บริการข้อมูล บริการอาหารและเครื่องดื่ม)

ผู้รับผิดชอบ..... จำนวน..... คน

ปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงที่สุดในบริการสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง คือ?.....

#### 1.5 ข้อมูลอื่นๆ

1. แผนผังโครงสร้างองค์กรอย่างคร่าวๆ

2. ปัญหาที่มักจะพบในการบริหารจัดการโรงแรม คือ.....

3. วิธีการแก้ไขปัญหาเหล่านั้น คือ.....

4. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการดำเนินงานกิจการโรงแรมราคาประหยัด คือ.....