

# การศึกษาการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยในงานภูมิสถาปัตยกรรม ของโรงแรมประเภทรีสอร์ทระดับสี่ดาวและห้าดาวในภาคเหนือ ของประเทศไทย

## A Study of Space Allocation in the Landscape Architecture of Four and Five Star Resort Hotels in Northern Thailand

จรัสพิมพ์ บุญญานันต์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบสิ่งแวดล้อม มหาวิทยาลัยแม่โจ้ จังหวัดเชียงใหม่

Charaspim Boonyanant

Faculty of Architecture and Environmental Design, Maejo University

Email: [cboony@windowlive.com](mailto:cboony@windowlive.com)

Received: 05/09/2021

Revised: 09/10/2021

Accepted: 09/12/2021

## บทคัดย่อ

ความรู้และทักษะในการออกแบบวางแผนภูมิสถาปัตยกรรมโรงแรมประเภทรีสอร์ทนั้นเป็นงานที่ภูมิสถาปนิกและนักศึกษาควรพัฒนาให้มีความเชี่ยวชาญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนารายละเอียดของโครงการและการจัดสรรพื้นที่โครงการในงานวิจัยเรื่องนี้ทำการศึกษาโรงแรมประเภทรีสอร์ทที่ได้รับมาตรฐานในระดับสี่ดาวและห้าดาว ในพื้นที่ภาคเหนือ จำนวน 9 แห่ง (สมาคมโรงแรมไทย, 2562) คิดเป็นกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 100 จากจำนวนประชากรทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารายละเอียดในด้านต่าง ๆ ของกลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษา นำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ที่จะนำไปสู่ข้อสรุปและข้อเสนอแนะในการพัฒนารายละเอียดโครงการประเภทเดียวกัน ขั้นตอนการศึกษา เริ่มต้นจากการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารต่าง ๆ และข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจ นำมาวิเคราะห์ข้อมูลและประมวลผลเพื่อหาข้อสรุป ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อจัดการพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมประเภทรีสอร์ทมาตรฐานสี่ดาวและห้าดาว ในเขตภาคเหนือในเบื้องต้นประกอบด้วย รูปแบบของการบริหารงาน และสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ที่ตั้ง โดยจะส่งผลกระทบต่อขนาดของโรงแรมจำแนกตามจำนวนห้องพัก และขนาดของพื้นที่ตั้งของโรงแรม ลักษณะสภาพแวดล้อมทางด้านกายภาพของกลุ่มตัวอย่างโดยส่วนใหญ่ (ร้อยละ 77.78) เป็นพื้นที่เขตเมืองซึ่งมีลักษณะเป็นที่ราบสามารถเดินทางเข้าถึงสะดวก มีทัศนียภาพระยะไกลหรือระยะใกล้ที่สวยงาม ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ริมแม่น้ำ มีกลุ่มตัวอย่างบางส่วน (ร้อยละ 22.22) ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นอกเมืองซึ่งมีลักษณะของสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่โดดเด่น ในการจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม และสัดส่วนของห้องพักแต่ละประเภทของโรงแรมนั้นจะต้องคำนึงถึง มาตรฐานการให้บริการของโรงแรม (ระดับดาว) และขนาดของโรงแรมซึ่งจำแนกตามจำนวนห้องพัก โรงแรมขนาดใหญ่ที่มีจำนวนห้องพักมาก จะมีสัดส่วนของห้องสวีทต่อจำนวนห้องพักเฉลี่ยลดลงเมื่อเทียบกับโรงแรมขนาดเล็กกว่าที่มีจำนวนห้องพักน้อยกว่า ในการวางแผนพื้นที่ใช้สอยภายในโรงแรมนั้น การวางแผนห้องพักของโรงแรมสามารถแบ่งออกได้ 4 รูปแบบ คือ รูปแบบตัวยู หรือตัววี รูปแบบแบบมีคอร์ทกลาง รูปแบบตามแนวยาว และรูปแบบรวมศูนย์ โดยคำนึงถึงทัศนียภาพของโครงการที่มองออกจากห้องพัก และจากบริเวณอื่น ๆ ภายในโครงการ การออกแบบวางแผนผังทางเข้าออกและที่จอดรถคำนึงถึงการเชื่อมโยงกับถนนใหญ่ และขนาดของพื้นที่ของโรงแรมที่อำนวยความสะดวก สิ่งอำนวยความสะดวกและตำแหน่งของพื้นที่สีเขียว ขึ้นอยู่กับรูปแบบของการวางแผนบริเวณของโรงแรม และกิจกรรมที่เกิดขึ้นในรีสอร์ท สำหรับการกำหนดพื้นที่สีเขียวเชิงธรรมชาตินั้นยังขึ้นอยู่กับลักษณะทางธรรมชาติดั้งเดิมของพื้นที่โครงการอีกด้วย ผลที่ได้จากการวิจัยนี้เป็นประโยชน์ต่อผู้เกี่ยวข้อง ในการพัฒนารายละเอียดของโครงการโรงแรมประเภทรีสอร์ทในพื้นที่ภาคเหนือของประเทศไทย ให้มีความสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงที่เกิดขึ้นในตลาดการโรงแรมระดับภูมิภาค

**คำสำคัญ:** การจัดสรร พื้นที่ใช้สอย วางผัง ภูมิสถาปัตยกรรม โรงแรม รีสอร์ท

## Abstract

The knowledge and skills in landscape architectural design and planning of resort hotels are important for landscape architects, students, and related organizations to develop landscape architecture design programs and allocate functional space properly. In this study, 9 four and five star resort hotels in the northern region of Thailand (Thai Hotels Association, 2020) were used as case studies. This research was intended to study various aspects of the resort hotels in detail. The resulting data were then analyzed to find their relationships leading to the conclusions and recommendations for the development of similar type projects. The research process started with collecting secondary data from various documents and primary data from surveys. The collected data were analyzed to find the conclusion. The results showed that important factors affected the early stages of program development of the four and five star resort hotels in the northern region including the forms of management and the physical environment of the project sites. They influenced the size of the hotel which was classified by the number of rooms,

and the size of the hotel. The physical environment of most resort hotel studied (77.78 percent) are in urban areas on flat lands with easy access to main road. They have provided beautiful distant or close-up views. Most of them are located along the river. There were some resort hotels (22.22 percent) located in suburban areas with outstanding natural environment characteristics. To develop the programs of hotel amenities, factors that must have been taken into account including the proportion of different types of hotel rooms, the hotel service standards (star ratings), and the hotel size classified by number of rooms. For the large hotel group with a large number of rooms, the ratio of the number of suites to the number of single rooms was lower, compared to that of the smaller hotel group with fewer rooms. In planning the use areas of the hotels, the layout of the hotel rooms could be divided into 4 types: U-shaped or V-shaped layout, Central court layout, Linear layout and Centralized layout, by taking into consideration the view from the guest rooms of the resort hotels and from other areas within the hotel, both settings and natural sceneries. The design and layout of the entry ways and parking took into account the connection with the main road and the size of the hotel areas. The facilities and the green areas' location depended on the layout of the hotel grounds and activities that took place in the resorts. As for the designation of natural green spaces, it also depended on the original natural features of the project areas. The results of this research would benefit both landscape architects, project owners, faculty members, academics and students in the program development of resort hotel projects in northern Thailand to be consistent with the reality in the regional hospitality market.

**Keywords:** Space, Allocation, Landscape Architecture, Planning, Resort, Hotel

# 1. บทนำ

ในการปฏิบัติวิชาชีพภูมิสถาปัตย์กรรมในประเทศไทย งานออกแบบวางผังโรงแรมประเภทรีสอร์ทนั้นนับว่าเป็นงานที่ภูมิสถาปนิกจะต้องพบเจออยู่เป็นประจำ อีกทั้งในการเรียนการสอนในหลักสูตรภูมิสถาปัตย์กรรมศาสตร์บัณฑิตในหลาย ๆ สถาบันรวมทั้งในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบสิ่งแวดล้อมมหาวิทยาลัยแม่โจ้ ได้จัดให้มีการเรียนการสอนในด้านนี้ เพื่อเสริมสร้างความรู้ขั้นพื้นฐานให้แก่นักศึกษาที่จะต้องไปปฏิบัติวิชาชีพในอนาคตหลังจากสำเร็จการศึกษา อย่างไรก็ตามการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับขนาดและสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยในงานวางผังภูมิสถาปัตย์กรรมโรงแรมประเภทรีสอร์ทในประเทศไทยนั้นไม่ได้ถูกรวบรวมและวิเคราะห์อย่างเป็นระบบ จากการศึกษาค้นคว้าพบเพียงข้อมูลจากตำราของต่างประเทศ ซึ่งมีบริบทของสภาพแวดล้อมและผู้ใช้งานโรงแรมที่แตกต่างจากในประเทศไทยทำให้ไม่สอดคล้องกับการปฏิบัติวิชาชีพจริง ในการปฏิบัติการออกแบบนั้น นักศึกษาและภูมิสถาปนิกต่างใช้แนวทางการศึกษาจากกรณีตัวอย่างเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนารายละเอียดของโครงการ ซึ่งในเวลาอันจำกัดทำให้ไม่สามารถวิเคราะห์ให้ได้ข้อสรุปที่เหมาะสมที่สามารถพัฒนาไปเป็นมาตรฐานของงานออกแบบได้ สำหรับมาตรฐานที่พิกเพื่อการท่องเที่ยวโรงแรมและรีสอร์ทในประเทศไทยในปัจจุบัน ซึ่งจัดทำโดยสมาคมโรงแรมไทยนั้น มีเนื้อหาเน้นด้านการให้บริการและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่กลุ่มลูกค้า ไม่เกี่ยวข้องกับการออกแบบโดยตรง โรงแรมที่มีมาตรฐานระดับสี่ดาวและห้าดาวจากการจัดลำดับของสมาคมโรงแรมไทย ซึ่งเป็นระดับมาตรฐานขั้นสูงที่ได้รับการรับรองอย่างเป็นทางการ นับว่าเป็นโรงแรมที่มีความหรูหรา และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มากกว่าโรงแรมที่ได้รับการรับรองมาตรฐานในระดับรองลงไป เป็นรูปแบบโครงการที่ภูมิสถาปนิกและนักศึกษาคควรพัฒนาความรู้และทักษะในการออกแบบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนารายละเอียดของโครงการ พื้นที่ภาคเหนือของประเทศไทย เป็นภูมิภาคที่มีการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโรงแรม ในปัจจุบันนั้น พบว่ามีโรงแรมประเภทรีสอร์ทที่ได้รับมาตรฐานในระดับสี่ดาวและห้าดาว อยู่ 9 แห่ง (สมาคมโรงแรมไทย, 2562) งานวิจัยนี้มีเป้าหมายเพื่อศึกษารูปแบบการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยในโรงแรมประเภทรีสอร์ทระดับสี่ดาวและห้าดาวในเขตภาคเหนือ ทั้งในด้าน ขนาด สัดส่วน และความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอย ซึ่งข้อสรุปที่ได้จะมีประโยชน์ต่อการนำไปต่อยอดพัฒนาเป็นแนวทางมาตรฐานในการจัดทำรายละเอียดโครงการออกแบบวางผังภูมิสถาปัตย์กรรมโรงแรมประเภทรีสอร์ทในเขตภาคเหนือได้ต่อไปในอนาคต

## 2. แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษานี้ ได้ศึกษาแนวคิดทฤษฎีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จากเอกสารทางด้านวิชาการ ดังจะได้อธิบายตามหัวข้อดังต่อไปนี้

### 2.1 ความหมายของ “โรงแรมประเภทรีสอร์ท”

2.1.1 “โรงแรม” หมายถึง “สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน” (กรมการท่องเที่ยว, 2557ก)

2.1.2 “รีสอร์ท” หมายถึง “สถานที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวที่จัดไว้สำหรับนักท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนเป็นหลัก โดยให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสันทนาการที่มีความหลากหลายและมีความแตกต่างด้วยประสบการณ์ที่มีคุณภาพอันพึงได้รับ ในบริบทของจุดหมายปลายทางในภูมิภาคนั้น ๆ ” (Ernst & Young, 2003)

### 2.2 รูปแบบของโรงแรมประเภทรีสอร์ท

2.2.1 การจำแนกประเภทของรีสอร์ทมีหลายวิธี ขึ้นอยู่กับเกณฑ์ที่นำมาใช้ในการพิจารณา Mill (2011) ได้อธิบายรูปแบบของประเภทรีสอร์ทตามเกณฑ์ที่ใช้ในการจำแนก 3 แนวทางดังนี้

1) การจำแนกประเภทของโรงแรมประเภทรีสอร์ทตามความใกล้ชิดกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก สามารถแบ่งกลุ่มรีสอร์ทออกเป็น 2 ประเภท คือ รีสอร์ทที่เป็นจุดหมายปลายทาง (Destination resorts) และรีสอร์ทที่ไม่ใช่จุดหมายปลายทาง (Non-Destination resorts) ทั้งนี้รีสอร์ทที่เป็นจุดหมายปลายทางหมายถึงรีสอร์ทที่ตั้งอยู่ห่างไกลจากกลุ่มลูกค้า ตั้งอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวพักผ่อนที่ดึงดูดใจ และมีห้องพักจำนวนมากและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันเพื่อรองรับผู้เข้าพัก ในขณะที่รีสอร์ทที่ไม่ใช่จุดหมายปลายทาง หมายถึงรีสอร์ทที่ตั้งอยู่ในท้องถิ่นเดียวกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยสามารถขับรถไปถึงได้ภายในเวลาไม่เกิน 3 ชั่วโมง โดยระยะเวลาการเข้าพักจะสั้นกว่ารีสอร์ทแบบแรก

2) การจำแนกประเภทของโรงแรมประเภทรีสอร์ทตามสภาพแวดล้อมของที่ตั้งและสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน ได้แก่ รีสอร์ทชายหาด รีสอร์ทริมทะเลสาบหรือริมแม่น้ำ สกีรีสอร์ท รีสอร์ทบนดอย กอล์ฟรีสอร์ท เป็นต้น

3) การจำแนกประเภทของโรงแรมประเภทรีสอร์ทตามสิทธิ์การถือครองการเข้าพักและสิ่งอำนวยความสะดวก สามารถแบ่งกลุ่มรีสอร์ทออกเป็น 4 ประเภท คือ รีสอร์ทตามเกณฑ์มาตรฐานทั่วไป ที่พักประเภทถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน คอนโดมิเนียม โฮเต็ล และเดสสิเนชั่นคลับ

2.2.2 Kasavana and Brooks (2009) ได้จัดแบ่งประเภทของโรงแรมไว้หลายวิธี ดังจะยกตัวอย่างต่อไปนี้

1) การจำแนกประเภทของโรงแรมโดยยึดพื้นฐานทางด้านขนาดของโรงแรมตามจำนวนห้องพัก ดังแสดงในตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ประเภทของโรงแรมแบ่งตามขนาดของโรงแรมตามจำนวนห้องพัก (Kasavana & Brooks, 2009)

ลำดับ	ประเภทของโรงแรม	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
1.	โรงแรมขนาดเล็ก	< 150
2.	โรงแรมขนาดกลาง	150-299
3.	โรงแรมขนาดใหญ่	300-599
4.	โรงแรมขนาดใหญ่มาก	> 599

2) หากแบ่งตามความเป็นเจ้าของและการเป็นสมาชิกในสถาบันโรงแรม (Ownership and Affiliation) สามารถจำแนกประเภทของโรงแรมออกได้เป็น 2 ประเภท (Kasavana & Brooks, 2009) ประกอบด้วย

ก. โรงแรมบริหารงานอย่างอิสระ (Independent hotels) โรงแรมประเภทนี้บุคคลคนเดียวหรือคณะบุคคลเป็นเจ้าของ การบริหารงานเป็นอิสระ ไม่ขึ้นอยู่กับโรงแรมอื่น ๆ

ข. โรงแรมเครือข่าย (Chain hotels)

- การบริหารโดยบริษัทแม่ (Parent company)
- การบริหารโดยพันธสัญญา (Management contract)
- การบริหารงานแบบแฟรนไชส์ (Franchise groups)

## 2.3 การกำหนดขนาดของพื้นที่ใช้สอยในโรงแรม

การกำหนดรายละเอียดโครงการเป็นกระบวนการที่สำคัญเพื่อนำไปใช้ในการวางผังพื้นที่โครงการ ซึ่งจะดำเนินการเป็นขั้นตอนแรก ๆ ของการออกแบบวางผัง โดยจะต้องเก็บข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดกิจกรรม ขนาดพื้นที่ของกิจกรรม และความต้องการของการใช้พื้นที่กิจกรรมนั้น ๆ ทั้งนี้จะต้องคำนึงถึงกลุ่มผู้ใช้ทุกกลุ่ม และมาตรฐานของขนาดการใช้พื้นที่ของกิจกรรมนั้น ๆ อีกด้วย

deRoos (2011) ได้แสดงรายละเอียดของโครงการโรงแรมในภาพรวมของโรงแรมประเภทต่าง ๆ จากการวิจัยการออกแบบวางแผนโรงแรมในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยแสดงสัดส่วนระหว่างพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ภายในโรงแรม ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ขนาดพื้นที่ห้องพักแขกและพื้นที่รวมทั้งหมดต่อจำนวนห้องพัก 1 ห้อง ของโรงแรมประเภทต่าง ๆ (deRoos, 2011)

No.	Types of Hotels	Guestroom Area (m <sup>2</sup> )		Total Hotel
		Net	Gross	Gross Area (m <sup>2</sup> )
1.	Motel, economy hotel	28	35	39
2.	All-Suite hotel	40	55	70
3.	Urban Business hotel	32	45	60
4.	Resort	36	50	72
5.	Convention hotel	32	45	70

#### หมายเหตุ

Guestroom net area คือ พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ซึ่งรวมพื้นที่ห้องน้ำและทางเดินเชื่อม

Guestroom gross area คือ รวมพื้นที่ผนัง ลิฟต์ บันได ทางเดิน ห้องเก็บของ และห้องเครื่อง

Total hotel gross area คือ พื้นที่โรงแรมทั้งหมดไม่นับรวมที่จอดรถ

ตารางที่ 3 ขนาดและสัดส่วนของพื้นที่ห้องพักแขก พื้นที่สาธารณะ และพื้นที่ส่วนบริการของโรงแรมประเภทต่าง ๆ (deRoos, 2011)

No.	Types of Hotels	Number of Guestrooms	Percentage of Total Hotel Area (percent)		
			Guestroom	Public Area	Back of House
1.	Motel, economy hotel	<100	90	5	5
2.	All-Suite hotel	100-200	80	12	8
3.	Urban Business hotel	100-300+	75	14	11
4.	Resort	100-500	70	16	14
5.	Convention hotel	300-1000+	65	20	15

## 2.4 ตัวอย่างการศึกษา รีสอร์ทที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

วิเชียร เจนตระกูลโรจน์ และคณะ (2560) ทำการศึกษาเพื่อหาแนวทางการออกแบบโรงแรม Dhamajati Resort ตามแนวคิดโรงแรมที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ในพื้นที่เขื่อนศรีนครินทร์ จังหวัดกาญจนบุรี โดยทำการศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของนักท่องเที่ยวในการเข้าพัก รีสอร์ทที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทำการวิเคราะห์แล้วสรุปผลการวิเคราะห์ เพื่อเสนอแนะแนวทางในการออกแบบอาคาร กิจกรรม และการให้บริการในรีสอร์ทที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

จากผลการศึกษาพบว่า ลูกค้าที่มาพักรีสอร์ทที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมนั้นต่างมีความพึงพอใจโดยเฉพาะอย่างยิ่งลูกค้าชาวต่างประเทศ เนื่องจากสาเหตุหลายประการประกอบด้วย ความตระหนักในเรื่องของการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ ความตระหนักในเรื่องภาวะโลกร้อน ความยั่งยืนทั้งในการประกอบธุรกิจและการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ตลอดจนการเอื้อประโยชน์กับชุมชน

ในด้านพฤติกรรมการท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะเลือกพักรีสอร์ทที่ใกล้ธรรมชาติ และมีความต้องการในระดับมากที่สุดต่อการนำเสนอลักษณะทางกายภาพของรีสอร์ทที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมประกอบด้วย การจัดวางภูมิทัศน์สถานที่ใกล้ธรรมชาติ การออกแบบเข้ากับสิ่งแวดล้อมธรรมชาติ การมีระบบถ่ายเทอากาศที่ดีช่วยลดการใช้พลังงาน และการใช้วัสดุธรรมชาติในการก่อสร้างและตกแต่ง

## 2.5 ข้อมูลนักท่องเที่ยวและกิจกรรม

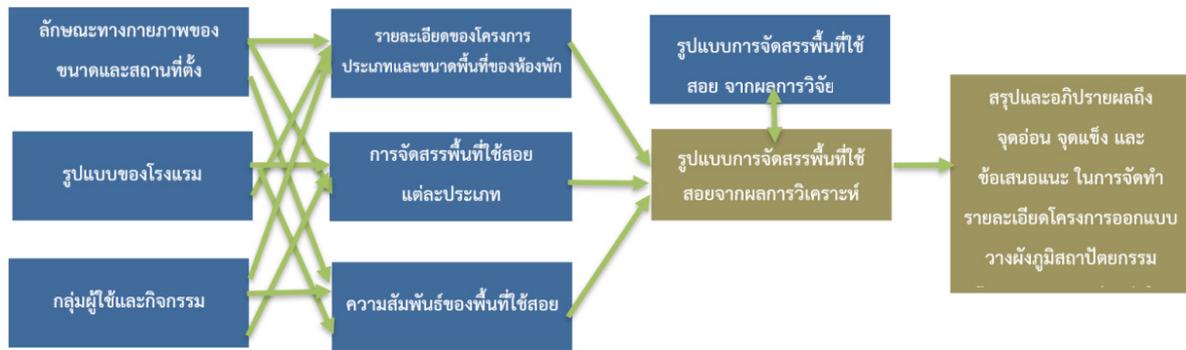
ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2563 - 2564 นับตั้งแต่วิกฤตการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ในช่วงต้นปี 2562 เป็นต้นมา สัดส่วนของนักท่องเที่ยวชาวไทยจะเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับนักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งจะมีสัดส่วนลดลงจากเดิม และรูปแบบของการท่องเที่ยวก็จะเปลี่ยนไปเพื่อตอบสนองต่อ “นิวนอร์มอล” โดยที่นักท่องเที่ยวโดยรถยนต์มากขึ้นกว่าการเดินทางประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้เพื่อหลีกเลี่ยงการสัมผัสใกล้ชิดกับคนอื่น มีการท่องเที่ยวในระยะสั้นมากขึ้น รายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยจะกลายเป็นรายได้หลักโดยจะมีสัดส่วนกว่าร้อยละ 60 ใน พ.ศ. 2563 - 2564 (พชรพจน์ นันทรามาศ และคณะ, 2563)

วัตถุประสงค์ของการมาท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ คือ การมาพักผ่อนหย่อนใจ รองลงมาคือ การมาประชุมอบรมสัมมนา กิจกรรมที่เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวชาวไทย คือ การรับประทานอาหาร การท่องเที่ยวในเชิงการผจญภัย การชมเทศกาลประจำปี และการซื้อสินค้าพื้นเมือง (ศรัญญา สรรพมิตร และ ศิวฤทธิ์ สุบุตรเสน, 2563) ส่วนกิจกรรมที่เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวต่างชาติ คือ การท่องเที่ยวผจญภัยสำรวจพื้นที่แปลกใหม่ โดยนิยมการเดินทางด้วยตนเอง จากการวางแผนล่วงหน้า ซึ่งสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามใจตน (สุริวิสา นารินคำ และคณะ, 2557)

## 3. วิธีการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยทำการเลือกกรณีศึกษา ประกอบด้วยโรงแรมประเภทรีสอร์ทที่ได้รับมาตรฐานในระดับสี่ดาวและห้าดาวจำนวน 9 แห่ง (สมาคมโรงแรมไทย, 2562) ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดเชียงราย 4 แห่ง และในเขตจังหวัดเชียงใหม่ 5 แห่ง นับเป็นจำนวนกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 100 จากจำนวนประชากรทั้งหมดของโรงแรมประเภทรีสอร์ทที่ได้รับมาตรฐานระดับสี่ดาวและห้าดาว จากสมาคมโรงแรมไทยระหว่าง พ.ศ. 2562 - 2566 เครื่องมือสำหรับใช้ในงานวิจัยเรื่องนี้ ประกอบด้วย แบบสำรวจแผนผังพื้นฐาน (Base map) และแบบสำรวจแบบเช็ครายการ เพื่อสำรวจรายละเอียดองค์ประกอบของโครงการโรงแรมประเภทรีสอร์ท

ขั้นตอนการศึกษา เริ่มต้นจากการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง จากเว็บไซต์อย่างเป็นทางการของโรงแรมทั้ง 9 แห่ง รวมไปถึงการสร้างแผนผังพื้นฐาน ข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศ จาก Application : Google Earth Pro นอกจากนี้ยังเก็บข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจ ใช้การจดบันทึก และถ่ายภาพสภาพภูมิทัศน์จากการสำรวจภาคสนาม และจากภาพถ่ายทางอากาศ และทำการบันทึกลงบนแผนผังพื้นฐาน จากนั้นจึงวิเคราะห์ข้อมูลในหัวข้อต่าง ๆ ประกอบด้วย ลักษณะทางกายภาพของขนาดและสถานที่ตั้ง รูปแบบของโรงแรม กลุ่มผู้ใช้และกิจกรรม รายละเอียดของโครงการ ประเภทและขนาดพื้นที่ของห้องพัก การจัดสรรพื้นที่ใช้สอยแต่ละประเภท ความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอย และประมวลผลเพื่อหาข้อสรุปถึงรูปแบบการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยจากผลการวิเคราะห์ ผลที่ได้จะนำไปสู่การสรุปและอภิปรายผลถึง จุดอ่อน จุดแข็ง และข้อเสนอแนะ ในการจัดทำรายละเอียดโครงการออกแบบวางผังภูมิสถาปัตยกรรม (ภาพที่ 1)



ภาพที่ 1 วิธีการศึกษาการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยในงานวางผังภูมิสถาปัตยกรรมโรงแรมประเภทรีสอร์ทระดับสี่ดาวและห้าดาวในภาคเหนือของประเทศไทย

## 4. ผลการศึกษา

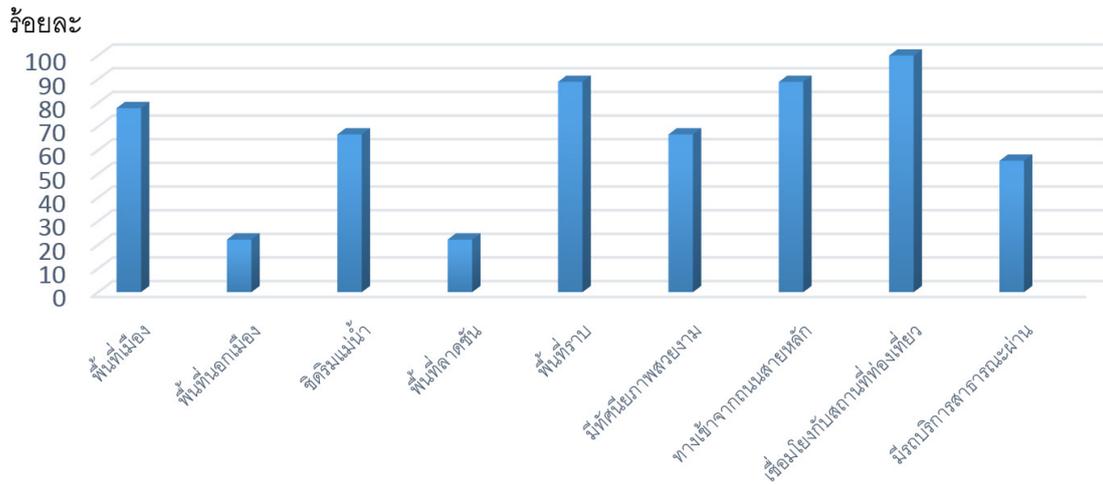
### 4.1 ขนาดพื้นที่และลักษณะทางกายภาพของสถานที่ตั้ง

4.1.1 จากการศึกษาพบว่าโรงแรมประเภทรีสอร์ทระดับสี่ดาวและห้าดาวในเขตภาคเหนือของประเทศไทย มีความหลากหลายในเรื่องของขนาดของพื้นที่ โดยสามารถจำแนกออกได้เป็น 3 ขนาดพื้นที่ ได้แก่ โรงแรมที่มีพื้นที่ขนาดเล็ก มีขนาด 9,010 – 9,240 ตารางเมตร หรือประมาณ 5 ไร่ จำนวน 3 แห่ง (ร้อยละ 33.33) โรงแรมที่มีพื้นที่ขนาดกลาง มีขนาด 12,535 - 17,108 ตารางเมตร หรือประมาณ 7 - 10 ไร่ จำนวน 3 แห่ง (ร้อยละ 33.33) และโรงแรมบนพื้นที่ขนาดใหญ่ ซึ่งมีขนาดพื้นที่ 35,008 - 43,202 ตารางเมตร หรือประมาณ 21 - 406 ไร่ จำนวน 3 แห่ง (ร้อยละ 33.33) ทั้งนี้เกณฑ์การจำแนกขนาดของพื้นที่โรงแรมนั้น ใช้การแบ่งกลุ่มข้อมูลแบบเคมีน (ตารางที่ 4) จากข้อมูลขนาดของโรงแรมประเภทรีสอร์ททั้ง 9 แห่ง พบว่าโรงแรมที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ที่สุดนั้น มีพื้นที่ป่า พื้นที่รกร้าง พื้นที่ยังไม่ได้พัฒนา และพื้นที่ชุ่มน้ำ ครอบคลุมอาณาบริเวณกว้างมาก และทางโรงแรมไม่ได้กำหนดขอบเขตของพื้นที่ดังกล่าวให้ชัดเจน จึงจัดว่าเป็นข้อมูลที่มีค่าผิดปกติ (Outlier) และไม่ได้นำมาคำนวณด้วยวิธีเคมีน แต่อยู่ในกลุ่มโรงแรมขนาดใหญ่ตามข้อเท็จจริง เนื่องจากมีขนาดพื้นที่รวมกันถึง 650,000 ตารางเมตร

ตารางที่ 4 การแบ่งกลุ่มของโรงแรมตามขนาดของพื้นที่ด้วยวิธีเคมีน (K-means Clustering)

ลำดับ	ขนาดพื้นที่ของโรงแรม (ตารางเมตร)	การแบ่งกลุ่ม	Cluster centroid
1.	9,010	ขนาดเล็ก	9,106.00
2.	9,068		9,106.00
3.	9,240		9,106.00
4.	12,535	ขนาดกลาง	14,994.33
5.	15,340		14,994.33
6.	17,108		14,994.33
7.	35,008	ขนาดใหญ่	39,105.00
8.	43,202		39,105.00

4.1.2 ลักษณะทางกายภาพของสถานที่ตั้งของโรงแรมประเภทรีสอร์ท ในระดับสี่ดาวและห้าดาว ลักษณะที่มีความเด่นชัดมากที่สุดตามลำดับดังนี้ (แผนภูมิที่ 1) ความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับสถานที่ท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นสถานที่ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมในพื้นที่เมือง หรือสถานที่ท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติ จำนวน 9 แห่ง (ร้อยละ 100) ลักษณะของพื้นที่ที่เป็นพื้นที่ราบ มีทางเข้าออกจากถนนสายหลัก จำนวน 8 แห่ง คิดเป็น (ร้อยละ 88.87) มีสถานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตเมือง จำนวน 7 แห่ง (ร้อยละ 77.78) ทัศนียภาพทางธรรมชาติที่สวยงามของพื้นที่ริมแม่น้ำ จำนวน 6 แห่ง (ร้อยละ 66.67) ส่วนลักษณะทางกายภาพที่พบน้อยในการศึกษานี้ คือ ลักษณะพื้นที่ที่อยู่นอกเมือง จำนวน 2 แห่ง (ร้อยละ 22.22) และลักษณะพื้นที่ที่มีความลาดชัน จำนวน 2 แห่ง (ร้อยละ 22.22)



แผนภูมิที่ 1 ลักษณะทางกายภาพของสถานที่ตั้งของโรงแรมระดับสี่ดาวและห้าดาวในเขตภาคเหนือ

## 4.2 รูปแบบของโรงแรม

### 4.2.1 ขนาดของโรงแรมจำแนกตามจำนวนห้องพัก

โรงแรมกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมขนาดเล็ก จำนวน 6 แห่ง (ร้อยละ 67) คือ มีจำนวนของห้องพักน้อยกว่า 150 ห้อง โรงแรมในกลุ่มนี้มีจำนวนห้องพักโดยเฉลี่ย 65 ห้อง รองลงมาคือโรงแรมขนาดใหญ่ จำนวน 2 แห่ง (ร้อยละ 22) ซึ่งมีห้องพักอยู่ระหว่าง 300 ถึง 599 ห้อง โรงแรมในกลุ่มนี้มีจำนวนห้องพักโดยเฉลี่ย 377 ห้อง และน้อยที่สุดคือโรงแรมขนาดกลาง จำนวน 1 แห่ง (ร้อยละ 11) ซึ่งมีห้องพักอยู่ระหว่าง 150 – 299 ห้อง โรงแรมในกลุ่มนี้มีจำนวนห้องพักโดยเฉลี่ย 271 ห้อง ในกลุ่มตัวอย่างไม่มีโรงแรมใดที่มีขนาดใหญ่มาก ซึ่งมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 600 ห้องขึ้นไป ทั้งนี้เกณฑ์การจำแนกขนาดตามจำนวนห้องพักนั้น อ้างอิงจากผลการศึกษาของ Kasavana and Brooks (2009)

### 4.2.2 ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนของห้องพักของโรงแรมกับขนาดของพื้นที่ดิน รวมไปถึงระดับของการให้บริการ (ระดับดาว) ของโรงแรม

ไม่พบหลักฐานที่แสดงถึงความสัมพันธ์กันอย่างชัดเจนระหว่างปัจจัยดังกล่าว ทั้ง 3 ปัจจัยนี้มีแนวโน้มที่จะเป็นอิสระไม่ขึ้นต่อกัน โดยสังเกตพบว่า ในกลุ่มโรงแรมขนาดเล็ก (มีห้องพักน้อยกว่า 150 ห้อง) จะมีทั้งโรงแรมในระดับสี่ดาวและห้าดาวปะปนกัน และมีขนาดพื้นที่ดินตั้งแต่ขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ คือ ตั้งแต่ 5 ไร่ ไปจนถึง 406 ไร่ สำหรับกลุ่มโรงแรมขนาดกลาง (มีห้องพัก 150 - 299 ห้อง) มีเพียงโรงแรมเดียวเท่านั้น โดยมีพื้นที่ดินขนาดกลาง ในขณะที่กลุ่มโรงแรมขนาดใหญ่ (มีห้องพัก 300 - 599 ห้อง) กลับตั้งอยู่บนพื้นที่ดินขนาดเล็ก

#### 4.2.3 สถานที่ตั้ง

การเลือกสถานที่ตั้งของรีสอร์ทส่วนใหญ่ จำนวน 7 แห่ง จะเน้นในพื้นที่เขตเมือง (ร้อยละ 78) มากกว่าพื้นที่นอกเมือง ซึ่งมีเพียง 2 แห่งเท่านั้น (ร้อยละ 22) แต่อย่างไรก็ดีลักษณะทางกายภาพที่สำคัญไม่ว่าจะอยู่ในหรือนอกเมืองก็ตามก็คือสภาพธรรมชาติที่สวยงาม ซึ่งในภาคเหนือจะเป็นริมน้ำแล้วก็นั้นเขา ซึ่งในจำนวนโรงแรมในเขตเมืองทั้งหมด พบว่าเป็นโรงแรมที่อยู่ติดริมแม่น้ำ มีทัศนียภาพริมน้ำที่สวยงาม จำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 45 ส่วนอีกร้อยละ 33 หรืออีก 3 แห่งนั้นเป็นโรงแรมที่อยู่ในย่านกลางเมืองท่องเที่ยว

#### 4.2.4 ขนาดของโรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เมืองและพื้นที่ชานเมืองหรือพื้นที่ธรรมชาติ

โรงแรมที่สร้างอยู่ในพื้นที่ชานเมืองและพื้นที่ธรรมชาติมีแนวโน้มที่จะเป็นโรงแรมที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่กว่าโรงแรมที่สร้างอยู่ในพื้นที่เขตเมือง และมีจำนวนห้องพักน้อยกว่า ทั้งนี้พบว่าโรงแรมในพื้นที่เขตเมือง สร้างอยู่ในพื้นที่ดินขนาดเล็กและขนาดกลาง คือ ตั้งแต่ 5 ไร่ ไปจนถึง 27 ไร่ โดยมีความหลากหลายของจำนวนห้องพักในทุกขนาด คือ มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 30 ห้อง ไปจนถึง 383 ห้อง ในขณะที่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมืองและพื้นที่ธรรมชาติ สร้างอยู่ในพื้นที่โครงการขนาดกลางไปจนถึงขนาดใหญ่ คือ ตั้งแต่ 21 ไร่ ไปจนถึง 406 ไร่ และทั้งหมดจัดอยู่ในกลุ่มโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักน้อยกว่า 150 ห้อง (จัดเป็นโรงแรมขนาดเล็กหากจำแนกตามจำนวนห้องพัก)

#### 4.2.5 ขนาดของโรงแรมและรูปแบบการบริหารแบบเครือข่ายและแบบอิสระ

รูปแบบของการบริหารงานมีผลต่อขนาดของโรงแรมทั้งขนาดของที่ดินและขนาดของจำนวนห้อง โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า กลุ่มตัวอย่างโรงแรมประเภทรีสอร์ทระดับสี่ดาวและห้าดาวในเขตภาคเหนือ ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมในเครือข่าย ซึ่งมีการบริหารงานโดยบริษัทแม่จำนวน 7 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 78 มีความหลากหลายของขนาดของโรงแรม ไม่ว่าจะเป็นการจำแนกจากจำนวนห้องพักและการจำแนกโดยขนาดของที่ดินก็ตาม พบโรงแรมทั้ง 3 กลุ่ม คือ โรงแรมขนาดเล็ก ขนาดกลาง ไปจนถึงขนาดใหญ่ สำหรับโรงแรมที่บริหารงานอย่างอิสระซึ่งเป็นการบริหารงานโดยคณะบุคคลอย่างเป็นอิสระไม่ขึ้นอยู่กับโรงแรมอื่น พบในกลุ่มตัวอย่างเพียง 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 22 จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดเท่านั้น และเป็นโรงแรมขนาดเล็กร้อยละ 100 ทั้งการจำแนกจากจำนวนห้องพักและจำแนกโดยขนาดของที่ดิน

### 4.3 รายละเอียดของโครงการ

#### 4.3.1 สิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานสำหรับโรงแรมรีสอร์ทระดับมาตรฐานสี่ดาว

สิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานสำหรับโรงแรมรีสอร์ทระดับมาตรฐานสี่ดาวนั้นประกอบด้วย ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร ร้านกาแฟ ศูนย์ธุรกิจ ภัตตาคาร และเคาน์เตอร์ส่วนต้อนรับด้านหน้า นอกจากนี้ยังพบสิ่งอำนวยความสะดวกพิเศษอื่น ๆ ที่พบเฉพาะบางโรงแรมซึ่งจัดไว้ให้แก่ลูกค้า เช่น บาร์และเลานจ์ ห้องจัดเลี้ยง บริการสปา ศูนย์ฟิตเนส ห้องประชุมขนาดเล็กและขนาดใหญ่ ส่วนบริการซักรีด ฯลฯ

#### 4.3.2 สิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานสำหรับโรงแรมรีสอร์ทระดับมาตรฐานห้าดาว

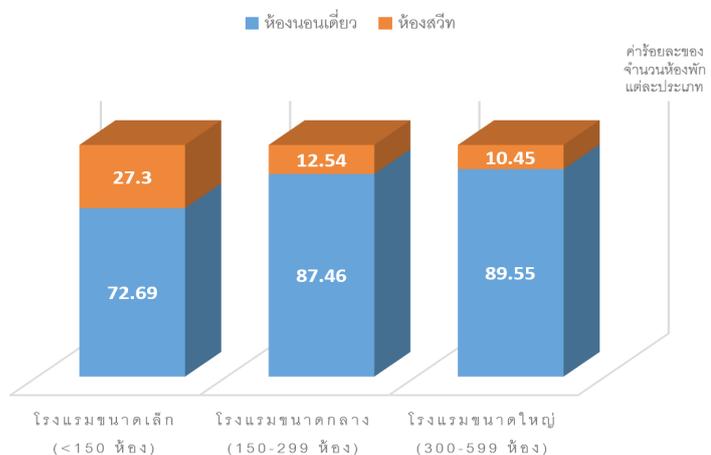
โรงแรมประเภทรีสอร์ทระดับมาตรฐานห้าดาว มีสิ่งอำนวยความสะดวกค่อนข้างครบครันมากกว่าโรงแรมมาตรฐานระดับสี่ดาว และในการให้บริการประเภทเดียวกันยังพบรายละเอียดการให้บริการที่มีทางเลือกที่หลากหลายมากกว่าอีกด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในทุกโรงแรมมาตรฐานระดับห้าดาวประกอบด้วย ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ บาร์และเลานจ์ ห้องจัดเลี้ยง บริการสปา ศูนย์ฟิตเนส ศูนย์ธุรกิจ ภัตตาคาร ส่วนบริการอาหารเช้า ห้องประชุมขนาดเล็กและขนาดใหญ่ เคาน์เตอร์ส่วนต้อนรับด้านหน้า ส่วนบริการซักรีด นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เพิ่มเติมในบางโรงแรม เช่น ร้านกาแฟ ร้านเครื่องตีมีริมสระว่ายน้ำ ห้องเก็บกระเป๋าเดินทาง ห้องเลี้ยงเด็กอ่อน ร้านจำหน่ายของที่ระลึก ห้องโยคะ บาร์บนดาดฟ้า ศูนย์อนุรักษ์ช้าง ฯลฯ

### 4.3.3 ประเภทของห้องพักในรีสอร์ทระดับสี่ดาวถึงห้าดาว

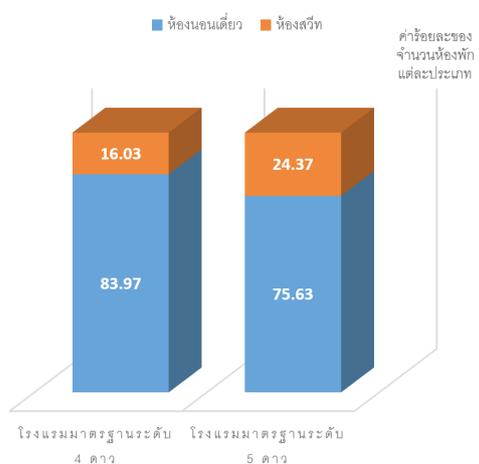
สามารถแบ่งประเภทของห้องพักออกได้เป็น 2 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ ห้องพักประเภทห้องพักเดี่ยวไม่มีห้องแยก เรียกว่าห้องพักแบบดีลักซ์หรือซูพีเรียร์ และห้องพักประเภทห้องชุด คือ มีห้องนอนพร้อมด้วยส่วนรับแขก พักผ่อน หรือทำงานขนาดใหญ่ ประกอบกับห้องนอน เรียกว่าห้องพักประเภทห้องสวีท ทุกโรงแรมจะมีห้องพักให้เลือกหลากหลายประเภท ตามความต้องการของลูกค้า

### 4.3.4 สัดส่วนของห้องพักแต่ละประเภทในโรงแรมแต่ละขนาด

ขนาดของโรงแรมมีความสัมพันธ์กับสัดส่วนของประเภทของห้องพักในโรงแรม กล่าวคือ ในกลุ่มโรงแรมที่มีขนาดใหญ่กว่า จะมีสัดส่วนจำนวนห้องนอนเดี่ยวเพิ่มมากขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนห้องสวีท จากการวิเคราะห์สัดส่วนห้องพักในโรงแรมขนาดต่าง ๆ โดยเฉลี่ย จะพบว่า ในโรงแรมขนาดเล็ก (<150 ห้อง) มีสัดส่วนของจำนวนห้องนอนเดี่ยว (ดีลักซ์และซูพีเรียร์) ต่อจำนวนห้องชุด หรือห้องสวีท คิดเป็นร้อยละ 72.69 และ 27.30 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในโรงแรมขนาดกลาง (150 - 299 ห้อง) สัดส่วนของจำนวนห้องนอนเดี่ยวจะเพิ่มมากขึ้นในขณะที่ห้องสวีทมีสัดส่วนที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับที่พบในโรงแรมขนาดเล็ก คิดเป็นร้อยละ 84.46 และ 12.54 ตามลำดับ สำหรับโรงแรมขนาดใหญ่ (300 - 599 ห้อง) นั้น พบว่าสัดส่วนของจำนวนห้องนอนเดี่ยวต่อห้องสวีทยิ่งเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมขนาดเล็กกว่า คิดเป็นร้อยละ 89.55 และ 10.45 ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 2)



แผนภูมิที่ 2 ค่าเฉลี่ยของสัดส่วนจำนวนห้องพักในโรงแรมขนาดต่าง ๆ (ร้อยละ)



แผนภูมิที่ 3 ค่าเฉลี่ยของสัดส่วนจำนวนห้องพักในโรงแรมในระดับมาตรฐานสี่ดาวและห้าดาว (ร้อยละ)

#### 4.3.5 สัดส่วนของห้องพักในโรงแรมที่มีมาตรฐานการให้บริการระดับสี่ดาวและห้าดาว

ระดับมาตรฐานของโรงแรม มีความสัมพันธ์กับสัดส่วนของห้องพักแต่ละประเภทในโรงแรมเมื่อพิจารณาผลการวิเคราะห์สัดส่วนของจำนวนห้องพักแต่ละประเภทในโรงแรมโดยเปรียบเทียบระหว่างโรงแรมมาตรฐานระดับสี่ดาว กับโรงแรมมาตรฐานระดับห้าดาว จะพบว่าในโรงแรมที่มีมาตรฐานระดับห้าดาวนั้นจะมีสัดส่วนของจำนวนห้องชุดหรือห้องสวีทสูงกว่าที่พบในโรงแรมอาหารระดับสี่ดาว โดยมีสัดส่วนของจำนวนห้องพักประเภทห้องนอนเดี่ยว ร้อยละ 72.79 ห้องชุดหรือห้องสวีท ร้อยละ 27.21 ในขณะที่สัดส่วนจำนวนห้องพักในโรงแรมมาตรฐานระดับสี่ดาวนั้นจะพบว่ามีสัดส่วนของจำนวนห้องพักประเภทห้องนอนเดี่ยว ในระดับที่สูงกว่า คือ ร้อยละ 75.63 และห้องชุดหรือห้องสวีท ร้อยละ 24.37 (แผนภูมิที่ 3)

#### 4.3.6 ขนาดของห้องพักแต่ละประเภท

ขนาดของห้องพักประเภทห้องสวีทมีขนาดใหญ่กว่าห้องพักประเภทห้องนอนเดี่ยวตั้งแต่ 2 เท่าขึ้นไป โดยห้องพักประเภทดีลักซ์ มีขนาดตั้งแต่ 28 ตารางเมตร ไปจนถึง 60 ตารางเมตร ส่วนห้องพักประเภทห้องสวีท มีขนาดตั้งแต่ 56 ตารางเมตร ไปจนถึงขนาด 250 ตารางเมตร โรงแรมขนาดใหญ่ที่มีห้องพักจำนวนมาก จะแบ่งประเภทของห้องพักให้ลูกค้าได้เลือกใช้หลากหลายประเภทมากขึ้นเช่นเดียวกัน

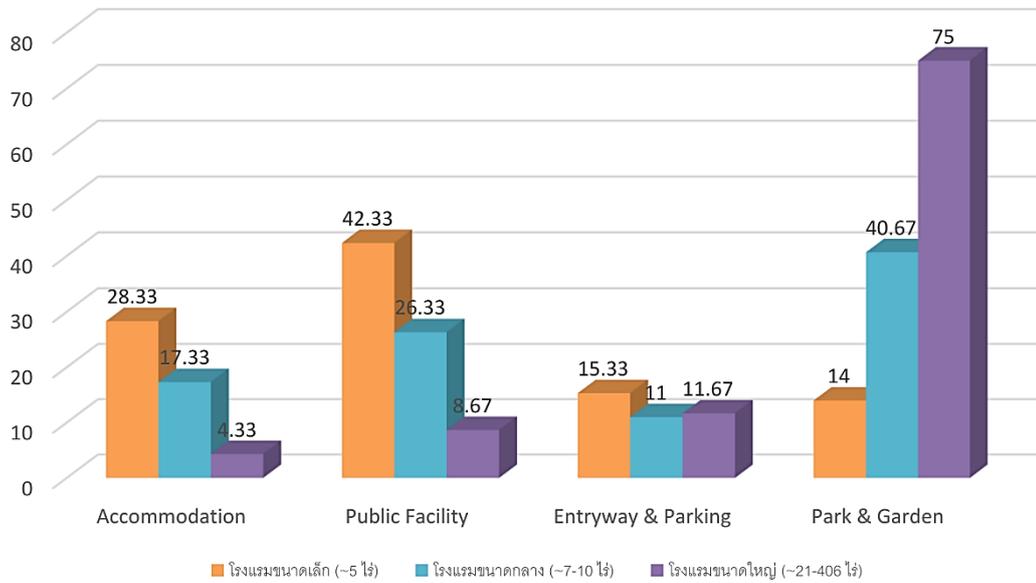
#### 4.3.7 อัตราค่าบริการของห้องพักแต่ละประเภท

จากการศึกษาไม่สามารถวิเคราะห์สรุปเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ของห้องพักกับราคาอย่างชัดเจน เนื่องจากอยู่ในช่วงวิกฤตการณ์โรคระบาดของไวรัสโคโรนา 19 ทำให้ราคาของห้องพักผันผวนเป็นอันมาก อย่างไรก็ตามแนวโน้มว่าห้องพักที่มีขนาดใหญ่กว่า จะมีราคาสูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบในโรงแรมเดียวกัน และห้องพักที่มีทัศนียภาพทางธรรมชาติที่สวยงาม จะมีราคาสูงกว่าห้องอื่น ๆ ที่มีขนาดและสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนกัน นอกจากนี้แล้วห้องพักของโรงแรมระดับสี่ดาวจะมีราคาสูงกว่าโรงแรมระดับห้าดาวอย่างชัดเจน

### 4.4 การจัดสรรพื้นที่ใช้สอยแต่ละประเภท

4.4.1 ขนาดของพื้นที่อาคารห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นไม่ได้แปรผันตามขนาดของพื้นที่ดิน ดังนั้นแม้ที่ดินมีขนาดใหญ่ขึ้นพื้นที่ดังกล่าวก็ไม่ได้เพิ่มขนาดขึ้นตามไป ในกรณีของโรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ขนาดเล็กจะมีสัดส่วนการใช้พื้นที่นอกอาคารในส่วนดังกล่าวที่สูงกว่าในโรงแรมที่อยู่บนพื้นที่ขนาดกลางและขนาดใหญ่ และจะลดสัดส่วนลงเมื่อมีพื้นที่ขนาดใหญ่ขึ้น ในขณะที่สัดส่วนของพื้นที่ทางเข้าและที่จอดรถนั้นไม่แตกต่างกันมากนักเมื่อเทียบกับระหว่างพื้นที่ดิน ส่วนพื้นที่สวนและพื้นที่สีเขียว นั้นจะมีสัดส่วนของพื้นที่มากขึ้นอย่างเด่นชัดหากโรงแรมนั้นตั้งอยู่ในพื้นที่ขนาดใหญ่

4.4.2 จำนวนห้องพัก ไม่ส่งผลอย่างมีนัยยะสำคัญต่อสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยนอกอาคาร เมื่อพิจารณาสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยนอกอาคาร คิดเป็นร้อยละจากพื้นที่ทั้งหมด เรียงตามขนาดของโรงแรมตามจำนวนห้องพัก



แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในโรงแรมจำแนกตามขนาดพื้นที่ของโรงแรม โดยเฉลี่ย (ร้อยละ)

## 4.5 รูปแบบของการวางผังบริเวณและความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่

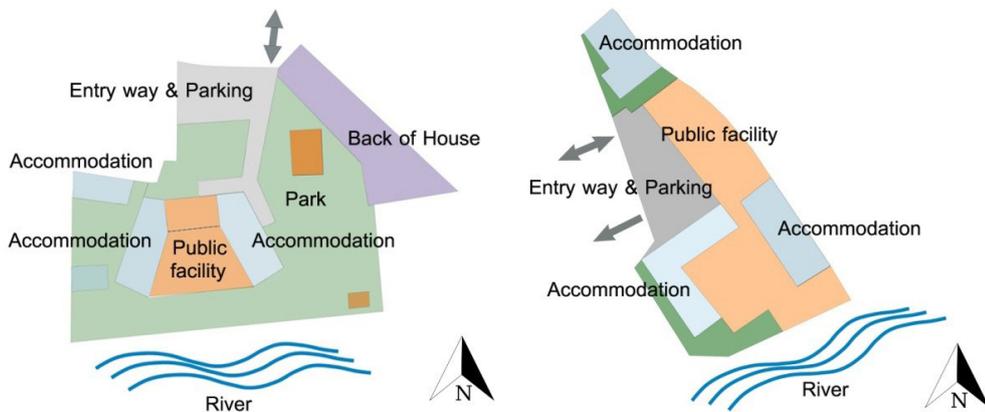
### 4.5.1 บริเวณกลุ่มอาคารที่พัก

1) จากการศึกษาศิลปะสามารถสรุปลักษณะของการวางผังบริเวณกลุ่มอาคารที่พักดังนี้

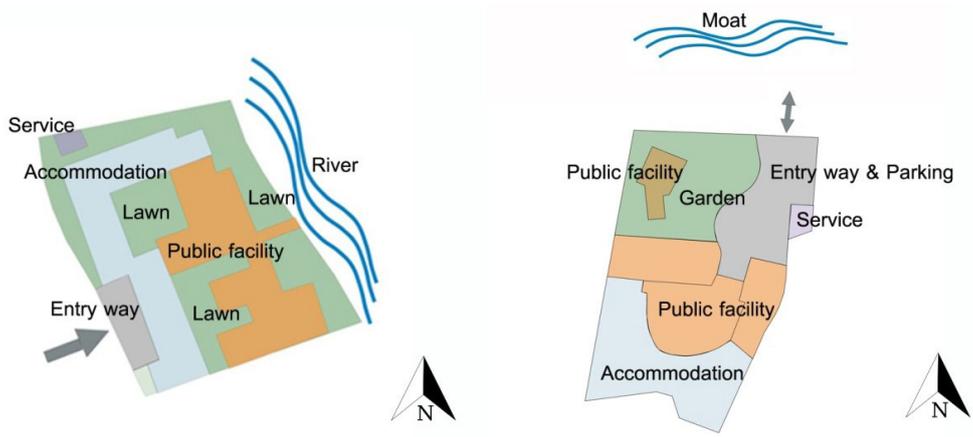
ก. โรงแรมขนาดเล็กซึ่งมีจำนวนห้องพักน้อยกว่า 150 ห้อง มีรูปแบบการวางผังบริเวณกลุ่มอาคารที่พัก

3 รูปแบบ คือ

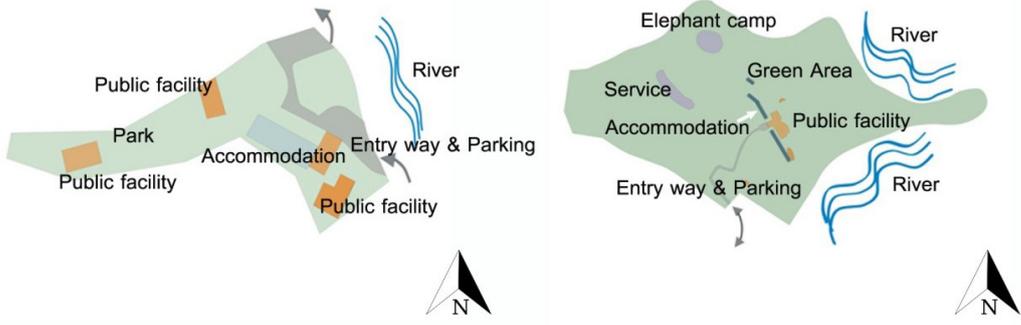
- การจัดวางกลุ่มอาคารที่พักเป็นรูปตัวยูหรือตัววี (ภาพที่ 2)
- การจัดวางกลุ่มอาคารที่พักแบบมีคอร์ทกลาง (ภาพที่ 3)
- การจัดวางกลุ่มอาคารที่พักตามแนวยาว (ภาพที่ 4)



ภาพที่ 2 การจัดวางกลุ่มอาคารที่พักเป็นรูปตัวยูหรือตัววี

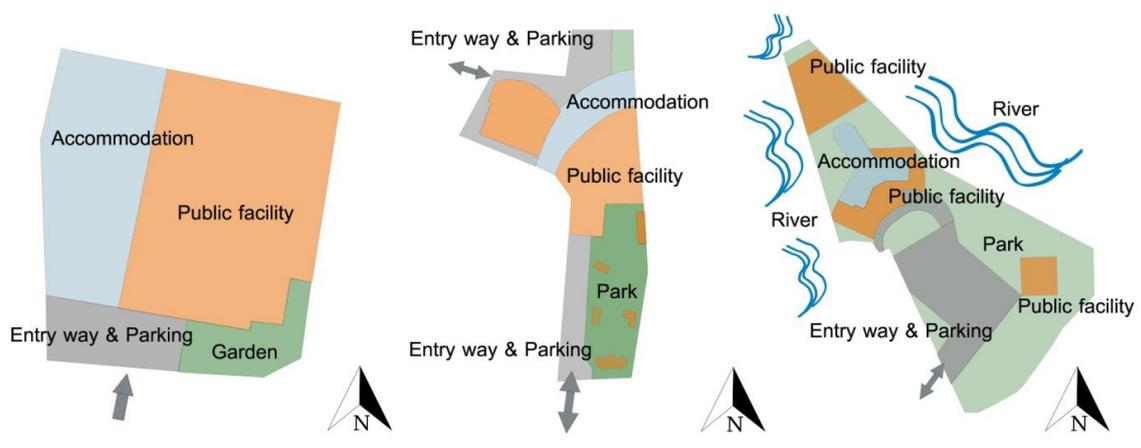


ภาพที่ 3 การจัดวางกลุ่มอาคารที่พักแบบมีคอร์ทกลาง



ภาพที่ 4 การจัดวางกลุ่มอาคารที่พักตามแนวยาว

ข. กลุ่มโรงแรมกลาง ซึ่งมีจำนวนห้องพัก 150 - 299 ห้อง และกลุ่มโรงแรมขนาดใหญ่ซึ่งมีจำนวนห้องพัก 300 - 599 ห้อง มีรูปแบบ การจัดวางกลุ่มอาคารที่พักแบบรวมศูนย์



ภาพที่ 5 การจัดวางกลุ่มอาคารที่พักแบบรวมศูนย์

2) ปัจจัยที่สำคัญที่มีอิทธิพลต่อการวางทิศทางหรือตำแหน่งของห้องพักนั้น คือ ทิศนัยภาพจากห้องพัก ซึ่งมีผลต่อราคาของห้องพัก เราสามารถจำแนกลักษณะได้ 2 ประเภท คือ

ก. ทิศนัยภาพในระยะไกล ได้แก่ ทางทิศนัยภาพของเมือง และทิศนัยภาพของพื้นที่ธรรมชาติ

ข. ทิศนัยภาพในระยะใกล้ เช่น สวนที่จัดสร้างขึ้นในโรงแรม และสระว่ายน้ำของโรงแรม ฯลฯ

#### 4.5.2 บริเวณสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม

จากการศึกษาพบรูปแบบการวางผังบริเวณของสิ่งอำนวยความสะดวกแบบรวมกลุ่มในโรงแรมที่มีพื้นที่ขนาดเล็กและขนาดกลาง และการวางผังแบบกระจายไปตามจุดต่าง ๆ พบในกลุ่มโรงแรมที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ เนื่องจากพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมนั้นจัดว่าเป็นพื้นที่สาธารณะสำหรับลูกค้า ดังนั้นจึงสามารถเชื่อมโยงกับเคาน์เตอร์เช็คอินได้อย่างสะดวก โดยไม่ต้องเดินผ่านห้องพัก และสามารถเข้าถึงได้สะดวกจากห้องพักด้วย

#### 4.5.3 บริเวณทางเข้าและที่จอดรถ

รูปแบบของการวางผังบริเวณที่จอดรถของโรงแรม สามารถจำแนกได้ 2 รูปแบบ ตามลักษณะทางกายภาพของสถานที่ตั้งของโรงแรม สำหรับโรงแรมในเมืองที่มีพื้นที่จำกัด ที่ตั้งอยู่ในเขตเมือง จะมีพื้นที่ทางเข้าระยะสั้น เข้าสู่ที่จอดรถใต้อาคารโรงแรม อย่างไรก็ตามที่โรงแรมส่วนใหญ่จะมีพื้นที่ทางเข้าระยะยาว เข้าสู่ที่จอดรถนอกอาคารแยกเป็นสัดส่วนชัดเจน เข้าถึงได้สะดวกจากทางเข้าด้านหน้า



ภาพที่ 6 แสดงพื้นที่จอดรถของโรงแรมในเมืองที่มีพื้นที่จำกัด

#### 4.5.4 บริเวณของพื้นที่สีเขียว สวนสาธารณะ และสวนตกแต่ง

สวนหรือพื้นที่สีเขียวภายในโรงแรมนอกจากจะช่วยสร้างทัศนียภาพที่สวยงามและเป็นพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจแล้วยังอาจมีประโยชน์ใช้สอยอื่น ๆ อีกหลายประการ จากการศึกษามารถแบ่งประเภทออกเป็น พื้นที่สนามหญ้าโล่ง พบในบริเวณคอร์ทของอาคาร และพื้นที่เอนกประสงค์สำหรับทำกิจกรรม พื้นที่สวนสาธารณะ พบในโรงแรมที่มีขนาดพื้นที่ขนาดกลางและขนาดใหญ่ เป็นพื้นที่สามารถจัดกิจกรรมได้หลากหลาย พื้นที่สวนตกแต่งมีหลากหลาย พบบริเวณพื้นที่ติดกับอาคาร พื้นที่ส่วนต้อนรับด้านหน้า เป็นต้น และพื้นที่ธรรมชาติ พบในโรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ธรรมชาติ สามารถจัดกิจกรรมเพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับธรรมชาติได้



ภาพที่ 7 ลานสนามหญ้าและต้นไม้ใหญ่ภายในโรงแรมประเภทรีสอร์ทระดับห้าดาว จังหวัดเชียงใหม่

## 5. บทสรุป

ผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมระดับสี่ดาวและห้าดาวในเขตภาคเหนือ ในเบื้องต้นประกอบด้วย รูปแบบของการบริหารงาน และสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ตั้งโครงการ ปัจจัยทั้งสองประการนี้จะส่งผลต่อขนาดของโรงแรมจำแนกตามจำนวนห้องพัก และขนาดของพื้นที่ตั้งของโรงแรม โดยลักษณะรูปแบบของโรงแรมที่บริหารงานด้วยระบบเครือข่าย จะมีความหลากหลายกว่าโรงแรมที่บริหารงานด้วยระบบอิสระอย่างเห็นได้ชัด ทั้งในด้านของขนาดของโรงแรมจำแนกตามจำนวนห้องพัก และขนาดของพื้นที่ตั้งของโรงแรม อย่างไรก็ตามทั้ง 2 รูปแบบนั้นก็ยังมีระดับมาตรฐานการให้บริการทั้งสี่ดาวและห้าดาว ส่วนในด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่โครงการนั้น สิ่งที่สำคัญคือโรงแรมจะต้องมีความสัมพันธ์กับสถานที่ท่องเที่ยวโดยรอบ ไม่ว่าจะเป็นสถานที่ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมในเขตเมือง หรือสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติ สอดคล้องกับการศึกษาของ นตธชา รัตนเพียร และคณะ (2559) ที่อธิบายว่า ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งที่สามารถเดินทางไปในสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียงอย่างสะดวกและปลอดภัย เป็นปัจจัยสำคัญหนึ่งในหลายปัจจัย ที่มีผลต่อการเลือกพักแรมของนักท่องเที่ยวในการพัฒนาการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน จังหวัดเชียงใหม่

ในการศึกษานี้สามารถจำแนกลักษณะสภาพแวดล้อมทางกายภาพในพื้นที่เขตเมืองซึ่งมีลักษณะเป็นที่ราบเดินทางเข้าถึงสะดวก มีทัศนียภาพระยะไกลหรือระยะใกล้ที่สวยงาม ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ริมแม่น้ำ กลุ่มที่ 2 คือ โรงแรมที่มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพในพื้นที่นอกเมืองซึ่งมีลักษณะของสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่โดดเด่น โรงแรมในกลุ่มแรกมีปริมาณมากกว่ากลุ่มที่ 2 และมีความหลากหลายของขนาดของโรงแรมเมื่อจำแนกตามจำนวนที่พักรวมกว่าโรงแรมในกลุ่มที่ 2 แสดงให้เห็นถึงความนิยมของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มากกว่า อย่างไรก็ตามเนื่องจากอยู่ในเขตพื้นที่เมืองซึ่งมีราคาที่ดินสูงกว่าพื้นที่นอกเมือง ขนาดของพื้นที่จึงมีแนวโน้มที่จะมีขนาดเล็กกว่าโรงแรมในเขตพื้นที่นอกเมือง

ในการจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม และสัดส่วนของห้องพักแต่ละประเภทของโรงแรมในรายละเอียดนั้นจะต้องคำนึงถึง มาตรฐานการให้บริการของโรงแรม (ระดับดาว) และขนาดของโรงแรมซึ่งจำแนกตามจำนวนห้องพัก โรงแรมที่มีมาตรฐานการให้บริการระดับห้าดาว จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่พร้อมมูลและครบครันมากกว่าโรงแรมที่มีมาตรฐานระดับสี่ดาว สอดคล้องกับเกณฑ์มาตรฐานโรงแรมประเภทรีสอร์ท (กรมการท่องเที่ยว, 2557) สำหรับในเรื่องของสัดส่วนของห้องพักแต่ละประเภทของโรงแรมนั้น โรงแรมขนาดใหญ่ที่มีจำนวนห้องพักมาก จะมีสัดส่วนของห้องสวีทต่อจำนวนห้องพักที่ลดลงเมื่อเทียบกับโรงแรมขนาดเล็กกว่าที่มีจำนวนห้องพักน้อยกว่า เมื่อเปรียบเทียบผลการศึกษางานวิจัยชิ้นนี้ กับงานวิจัยของ deRoos (2011) ซึ่งทำการศึกษารายละเอียดโครงการโรงแรมในประเทศสหรัฐอเมริกาพบว่า ขนาดเฉลี่ยของห้องพักแขกในโรงแรมประเภทรีสอร์ทในสหรัฐอเมริกานั้น (36 ตารางเมตร) มีขนาดเล็กกว่าขนาดเฉลี่ยของห้องพักในประเทศไทย และมีสัดส่วนของห้องสวีทต่อห้องพักที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับโรงแรมประเภทรีสอร์ทในประเทศไทย

ในการวางผังพื้นที่ใช้สอยภายในโรงแรมนั้น คำนึงถึงทัศนียภาพของโครงการที่มองออกจากห้องพัก และจากบริเวณอื่น ๆ ภายในโครงการ ทั้งทัศนียภาพที่สร้างขึ้นและทัศนียภาพทางธรรมชาติ ทางเข้าออกและที่จอดรถ นอกจากนั้นจะต้องคำนึงถึงการเชื่อมโยงกับถนนใหญ่ และขนาดของพื้นที่ของโรงแรมที่อำนวยความสะดวกและตำแหน่งของพื้นที่สีเขียวขึ้นอยู่กับรูปแบบของการวางผังบริเวณของโรงแรมและกิจกรรมที่เกิดขึ้นในรีสอร์ท สำหรับพื้นที่สีเขียวเชิงธรรมชาตินั้นยังขึ้นอยู่กับลักษณะทางธรรมชาติดั้งเดิมของพื้นที่โครงการอีกด้วย สอดคล้องกับงานวิจัยของวิเชียร เจนตระกูลโรจน์ และคณะ (2560) ซึ่งอธิบายแนวทางการออกแบบรีสอร์ทที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ในด้านการแบ่งพื้นที่ของรีสอร์ทตามความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ต้องมาพักผ่อนหย่อนใจ สร้างปฏิสัมพันธ์ด้วยการให้บริการและพื้นที่ใช้สอยที่มีความเหมาะสม โดยมีความสอดคล้องกับสภาพภูมิประเทศ และส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นกับชุมชนโดยรอบ

## 9. เอกสารอ้างอิง

### ภาษาไทย

- กรมการท่องเที่ยว. (2557ก). *มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย : มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว เล่มที่ 1 ประเภทสถานพักตากอากาศ รีสอร์ท ระดับ 5 ดาว*. สำนักงานกิจการโรงแรมห้องพักรับรองการส่งเสริมการท่องเที่ยว.
- กรมการท่องเที่ยว. (2557ข). *มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย : มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว เล่มที่ 2 ประเภทสถานพักตากอากาศ รีสอร์ท ระดับ 1-4 ดาว*. สำนักงานกิจการโรงแรมห้องพักรับรองการส่งเสริมการท่องเที่ยว.
- นตธชา รัตนเพียร, รุจิรา เจริญสวัสดิ์, และสมพรพรรณ คงสกุล. (2559). ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกพักแรมของนักท่องเที่ยวในการพัฒนาการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน จังหวัดเชียงใหม่. *วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยรัตนบัณฑิต*. 11 (1), 25–34.
- พชรพจน์ นันทรามาศ, กิตติพงษ์ เรือนทิพย์, และจรรุวรรณ เหล่าสัมฤทธิ์. (2563). *เจาะพฤติกรรมท่องเที่ยวใน New Normal: เมื่อโควิดทำชีวิตเปลี่ยน*. สืบค้นจาก [https://krungthai.com/Download/economyresources/EconomyResourcesDownload\\_450เจาะพฤติกรรมท่องเที่ยวใน\\_New\\_Normal\\_เมื่อโควิดทำชีวิตเปลี่ยน\\_31\\_31\\_08\\_63.pdf](https://krungthai.com/Download/economyresources/EconomyResourcesDownload_450เจาะพฤติกรรมท่องเที่ยวใน_New_Normal_เมื่อโควิดทำชีวิตเปลี่ยน_31_31_08_63.pdf).
- วิเชียร เจนตระกูลโรจน์, อนุชา แผงเกษตร, และอัญญา บุญपालิต. (2560). แนวทางการออกแบบรีสอร์ทที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม. *วารสารวิชาการ Veridian E – Journal สาขามนุษยศาสตร์สังคมศาสตร์และศิลปะ*. 10 (3), 2641-2652.
- ศรัญญา สรรพมิตร, และศิวฤทธิ์ สุนทรเสณี. (2563). *พฤติกรรมนักท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่*. การประชุมนำเสนอผลงานวิจัยระดับบัณฑิตศึกษามหาวิทยาลัยรังสิตครั้งที่ 15 ปีการศึกษา 2563, มหาวิทยาลัยรังสิต, ปทุมธานี.
- สมาคมโรงแรมไทย. (2562). *รายชื่อโรงแรม/รีสอร์ท ที่ได้รับการรับรองมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว*. สืบค้นจาก <https://www.thaihotels.org/16750781/รายชื่อโรงแรมที่ได้รับการรับรองมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว>.
- สุริวิสา นารินคำ, สุดสันต์ สุทธิพิศาล, และเฉลิมเกียรติ เฟื่องแก้ว. (2557). พฤติกรรมและรูปแบบของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ในจังหวัดเชียงราย. *วารสารวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย*, 9(1): 61–79.

### ภาษาอังกฤษ

- deRoos, J. A. (2011). Planning and programming a hotel. In M. C. Sturman, J. B. Corgel, & R. Verma (Eds.), *The Cornell School of Hotel Administration on hospitality: Cutting edge thinking and practice* (pp. 321-332). Wiley.
- Ernst & Young. (2003). *Resorting to Profitability*. Sydney: Tourism Task Force (TTF) Australia.
- Kasavana, M. L. & Brooks, R. M. (2009) *Managing Front Office Operations*. (8th ed.). American Hotel & Lodging Association.
- Mill, R. C. (2011). *Resorts: Management and Operation*, (3rd ed.). John Wiley & Sons.