



การออกแบบห้องพักริมแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณปากคลองตลาด

ขยายโอกาสการท่องเที่ยวเชิงคุณภาพตามวิถีใหม่

ROOM DESIGN BY THE CHAO PHRAYA RIVER TO DEVELOP THE AREA PAK KLONG TALAT

EXPAND OPPORTUNITIES FOR QUALITY TOURISM THROUGH A NEW NORMAL

พิศิษฐ์ แสง-ชูโต^{1*} และศิริลักษณ์ แสง-ชูโต²

¹ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สาขาวิชาวิศวกรรมอุตสาหการ คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

²ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

*Corresponding Author, E-mail: psaengxuto@gmail.com

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาปากคลองตลาดในส่วนของอาคารพาณิชย์ชั้น 2 และ 3 ที่เป็นพื้นที่ว่างเปล่า มีลักษณะเสื่อมโทรมไม่ได้รับการดูแล ให้เป็นห้องพักรออาศัยในรูปแบบของโฮสเทล ซึ่งได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการค้นคว้าข้อมูลกฎกระทรวงพ.ร.บ.และกฎหมายอาคารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัย การศึกษาผังเมืองบริเวณปากคลองตลาด หลังจากศึกษาข้อมูลแล้วพบว่า สามารถที่จะขออนุญาตทำการปรับปรุงอาคารพาณิชย์หลังนี้เป็นที่พักอาศัยได้ เป็นการขออนุญาตดัดแปลงแต่คงประเภทอาคารคือตึกแถวเพื่อการพาณิชย์ ผู้วิจัยจัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับห้องพักเพื่อหาปัจจัยต่างๆที่จำเป็นต่อการสร้างที่พักให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ที่เป็นนักท่องเที่ยวแบ็กแพ็คเกอร์ พร้อมนำเสนอรูปแบบห้องพักของโฮสเทล ในรูปแบบต่างๆ 3 รูปแบบให้กลุ่มเป้าหมายเลือก ซึ่งแบบที่ได้รับความนิยมมากที่สุดคือแบบโคโรเนียล หลังจากนั้น ผู้วิจัยได้นำแปลนพื้นที่เปล่าของอาคารพาณิชย์ที่ตลาดปากคลองตลาดในส่วนของชั้น 2 และ 3 มาออกแบบให้เป็นโฮสเทล สไตล์โคโรเนียลสามารถทำห้องพักได้ประมาณ 32 ห้องพื้นที่ห้องละ 20 ตารางเมตรพร้อมทั้งนำเสนอแบบที่ออกแบบมาประมาณราคาโครงการนี้จะใช้เงินทุนประมาณ 4,068,452 บาท จุดคุ้มทุนของโครงการโดยกำหนดราคาห้องเช่าดังนี้ สมมติฐานที่ 1 ราคา 500 บาทต่อคืนจะมีระยะเวลาในการคืนทุนที่ 9 ปี สมมติฐานที่ 2 ราคา 625 บาทต่อคืน จะมีระยะเวลาในการคืนทุนที่ 8 ปี และสมมติฐานที่ 3 ราคา 700 บาทต่อคืน จะมีระยะเวลาในการคืนทุนที่ 8 ปี เช่นกัน เพื่อนำเสนอแก่เจ้าของโครงการประกอบการตัดสินใจในการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวต่อไป

คำสำคัญ: ปากคลองตลาด; โฮสเทล; สไตล์โคโรเนียล

ABSTRACT

This research aims to guide the development of Pak Klong Talat Market on the 2nd and 3rd floor segments which are empty spaces, look degraded and not maintained, then renovated to be a residence in the form of a hostel. In the area of Pak Klong Talat Market, the ground floor still remains uniquely a fresh market and a traditional way of life. After studying the Building Control Act for the feasibility to build a hostel around Pak Klong Talat Market After studying the information, it was found that

this commercial building could be renovated. Is requesting permission to modify, but the building type is a commercial building. The organizing team then conducts a questionnaire on the rooms to find the factors necessary to create accommodations that meet the needs of the target audience. Who are backpackers in Khao San Road area. Offers a hostel room layout. In 3 different formats for the target audience. The style that gets the most attention is the colonial one. After that, the organizers took the floor plan of the empty commercial building at Pak Klong Talat market on the 2nd and 3rd floors to design it as a colonial style hostel, able to make approximately 32 rooms, each room area. 20 square meters. Bring the design that is designed around the price of this project, it will cost approximately 4,068,452 baht. Analyze the payback point of the project by determining the rental room price as follows: Hypothesis 1: Price 500 baht per night will have a payback period of 9 years. Hypothesis 2: price 625 baht per night will have a payback period of 8 years and Hypothesis 3: price 700 baht per night will have a payback period of 8 years. To present to the project owner for decision making in area development

KEYWORDS: Pak Klong Talat; Hostel; Colonial style

1. บทนำ

ปากคลองตลาดมีความสำคัญในอดีต ตั้งอยู่ใกล้สะพานพุทธ ถนนมหาราช เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร ในอดีตเคยเป็นแหล่งค้าขายทางน้ำที่สำคัญ จวบจนความสำคัญของแม่น้ำลดลง ประชาชนหันมาสัญจรทางบกมากขึ้น ตลาดปากคลองจึงขยายตัวจากการค้าริมน้ำและการค้าขายทางเรือขยายออกมาค้าขายริมถนนด้านนอกมาก ปากคลองตลาดและองค์การตลาด ปากคลองตลาดเป็นที่ตั้งขององค์การตลาด ซึ่งที่มาขององค์การนี้ในสมัยรัฐบาลจอมพล ป.พิบูลสงคราม เป็นนายกรัฐมนตรีได้พิจารณาเห็นว่าบริเวณพระอารามหลวงวัดพระเชตุพนวิมลมังคลาราม (วัดโพธิ์) พระอารามเก่าแก่คู่บ้านคู่มืองเป็นที่เคารพสักการะของประชาชนทั่วไป และเป็นสถานที่ท่องเที่ยวของชาวต่างประเทศจำนวนมาก แต่สภาพแวดล้อมโดยรอบไม่เป็นระเบียบ ทั้งนี้เนื่องจากมีพ่อค้าแม่ค้าปลูกเพิงพักอาศัยและวางสินค้าเครื่องอุปโภคบริโภคนานาชนิดขายเป็นประจำถาวร เกิดปัญหาแกว้วัดประชาชนและทางราชการเป็นอย่างมาก รัฐบาลจึงแก้ปัญหาโดยการจัดตั้งองค์การตลาดขึ้นที่บริเวณปากคลองตลาด ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งเหมาะสมมีการคมนาคมสะดวกทั้งทางน้ำและทางบก เพื่อจัดตั้งตลาดกลางผักและผลไม้ขึ้นรองรับ และเพื่อความสมบูรณ์ได้ย้ายผู้ค้าส่งตลาดผักสดกรมภูธร (ตลาดเก่าเขาวราช) ให้มารวมกันอยู่บริเวณปากคลองตลาดเป็นแห่งเดียวกัน

ปากคลองตลาดในยุคปัจจุบัน เป็นตลาดขายส่งผลผลิตทางการเกษตรที่สำคัญของประเทศ และมีชื่อเสียงมากในปัจจุบันอีกทั้งเป็นแหล่งรวมสินค้าหลากหลาย มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศมาท่องเที่ยว และซื้อสินค้าจำนวนมาก ทางกรุงเทพมหานครจึงมีมติเห็นชอบให้ดำเนิน โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์ย่านปากคลองตลาด บริเวณถนนจักรเพชร ช่วงจากสะพานเจริญรัชถึงลานปฐมบรมราชานุสรณ์ รัชกาลที่ 1 สะพานพุทธยอดฟ้า เขตพระนคร เป็นโครงการตามวาระการพัฒนากรุงเทพมหานคร พ.ศ.2561 ในการปรับปรุงภูมิทัศน์หรือฟื้นฟูย่านสำคัญให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สะอาด สวยงาม และคงความเป็นอัตลักษณ์ในพื้นที่ มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกมาก ด้วยมีรถไฟฟ้าใต้ดินในเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ซึ่งปากคลองตลาดมีสถานีสนามไชยเป็นสถานีแห่งเดียวในโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในกรุงเทพมหานคร ที่มีตัวสถานีอยู่ใจกลางพื้นที่ชั้นในของเกาะรัตนโกสินทร์ ภายในขอบเขตระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองคูเมืองเดิม นอกเหนือจากสถานีสนามหลวง ของรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม ซึ่งมีทางเข้า-ออกสถานีที่เชื่อมต่อกับท้องสนามหลวงอยู่ในขอบเขตพื้นที่ดังกล่าว เป็นแหล่งท่องเที่ยว โบราณสถานที่สำคัญ และสถาปัตยกรรมแห่งกรุงรัตนโกสินทร์

ยังสามารถเดินทางไปท่องเที่ยวยังโบราณสถานที่สำคัญๆ อาทิเช่น วัดพระเชตุพนฯ วัดพระศรีรัตนศาสดาราม พระบรมมหาราชวัง สัมผัสทัศนียภาพรูปแบบสถาปัตยกรรมสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น นอกจากนี้ยังมีการจัดนิทรรศการ แสดงวัตถุโบราณที่ขุดพบ เพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร และเป็นที่สำคัญของประเทศต่อไป

การพัฒนาอาคารยอดพิมาน ริเวอร์ วอร์ค และอาคารปากคลองตลาดด้วยความเจริญของชุมชน การเดินทางที่สะดวกสบาย สามารถเดินทางไปได้ทุกที่ด้วยรถไฟฟ้าตอบโจทย์วิถีชีวิตคนเมืองได้เป็นอย่างดี จึงได้มีแนวคิดในการดำเนินโครงการพัฒนาอาคารยอดพิมาน ริเวอร์ วอร์ค และอาคารปากคลองตลาด เป็นการพัฒนาพื้นที่ว่างเป็นที่พักเพื่อรองรับผู้เช่ารายเดือน ที่ต้องทำงานและใช้ชีวิตทำงานประจำในเมือง [1] สำหรับกลุ่มผู้เช่ารายวันเป็นการให้บริการห้องพักราคาเหมาะสมไม่สูงมาก สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของนักท่องเที่ยวยุคใหม่ที่เปลี่ยนแปลงไปความคาดหวังจากการท่องเที่ยว เลือกซื้อสินค้าที่มีมากมายหลากหลาย หรือการ ชมวิวทิวทัศน์สวยงามสัมผัสประสบการณ์รูปแบบใหม่ๆ อีกทั้งยังโครงการดังกล่าวยังเป็นการสร้างรายได้เพิ่มให้กับองค์การตลาดอีกด้วย การท่องเที่ยวคุณภาพเป็นการเน้นการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมายเฉพาะเจาะจง (Niche Market) โดยนักท่องเที่ยวได้เรียนรู้เพื่อสร้างประสบการณ์ตรงร่วมกับเจ้าของวัฒนธรรมที่เป็นทรัพยากรท่องเที่ยวและยังมีโอกาสได้ใช้ชีวิตร่วมกันกับเจ้าของสถานที่ท่องเที่ยว นอกจากนี้ยังเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม วิถีชุมชน และเอกลักษณ์ของสถานที่ ไม่ใช่กิจกรรมที่เน้นรายได้ของชุมชนแต่เพียงอย่างเดียว แต่เป็นกิจกรรมที่เน้นคุณค่าของชุมชนเท่านั้น ซึ่งนับว่าเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับนักท่องเที่ยวและแหล่งท่องเที่ยวอีกด้วย และยังส่งผลให้ช่วยลดการทำลายแหล่งท่องเที่ยว รวมทั้งวิถีชีวิตชุมชนที่เป็นเจ้าของแหล่งท่องเที่ยวด้วยเหตุผลและความจำเป็นดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยจึงจัดทำโครงการฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมภายใต้ “โครงการยกระดับคุณภาพเกษตรกร ส่งเสริมและพัฒนาปากคลองตลาด ขยายโอกาสการท่องเที่ยวเพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงคุณภาพตามวิถีใหม่”

อันเป็นโครงการย่อยภายใต้แผนงาน “โครงการพัฒนาตลาดตามวิถีใหม่ (New Normal) และการท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ ณ ปากคลองตลาด กรุงเทพมหานคร”

2. วัตถุประสงค์งานวิจัย

- 2.1 เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาปากคลองตลาดในส่วนตลาดสดชั้นบนโดยออกแบบเป็นห้องพัก
- 2.2 ศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการทำห้องพักริมแม่น้ำเจ้าพระยา

3. ทฤษฎีและหลักการที่เกี่ยวข้อง

3.1 การวิเคราะห์ค่าทางเศรษฐศาสตร์

การวิเคราะห์ค่าทางเศรษฐศาสตร์สามารถวัดประสิทธิภาพการดำเนินงานของวิจัยได้ซึ่งมีหัวข้อที่สำคัญดังนี้

1. การหาระยะเวลาคืนทุน (*payback period: PB*) คือ ระยะเวลาของกระแสเงินสดรับที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตกหักกับเงินลงทุนเริ่มแรกในโครงการนั้น ๆ (n_p) สามารถคำนวณได้ดังสมการที่ (1) และ (2) ดังนี้

$$0 = -P + \sum_{t=1}^{t=n_p} NCF_t (P / F, i, t) \quad (1)$$

$$n_p = \frac{P}{NCF} \quad (2)$$

2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (*net present value: NPV*) คือ ผลต่างระหว่างค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการ กับเงินลงทุนเริ่มแรก ณ อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ สำหรับการหามูลค่าปัจจุบันสุทธิแบ่งเป็น

2.1 กรณีที่มีมูลค่ารายปีเท่ากัน ตามสมการที่ (3)

$$P = A \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right] \quad i \neq 0 \quad (3)$$

2.2 กรณีที่มีมูลค่ารายปีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นแบบอนุกรมเลขคณิต ตามสมการที่ (4)

$$P = \frac{G}{i} \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} - \frac{n}{(1+i)^n} \right] \quad (4)$$

โดยที่ P = แทนมูลค่าปัจจุบัน

A = แทนมูลค่ารายปีที่เท่าๆ กัน

G = แทนมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงอย่างต่อเนื่องรูปแบบอนุกรมเลขคณิต

i = แทนอัตราดอกเบี้ยหรืออัตราดอกเบี้ย

n = แทนจำนวนปีที่พิจารณา

3. อัตราผลตอบแทนจากโครงการ (*internal rate of return: IRR*) คือ อัตราที่ทำให้ค่าปัจจุบันรวมของกระแสเงินสดรับจากการลงทุนตลอดอายุโครงการ เท่ากับ มูลค่าเงินลงทุน หาได้จากสมการที่ (5) และ (6)

$$PW_D = PW_R \quad (5)$$

$$0 = -PW_D + PW_R \quad (6)$$

โดยที่ PW_D = แทนมูลค่าปัจจุบันด้านรายจ่าย

PW_R = แทนมูลค่าปัจจุบันด้านรายรับ

4. ผลการดำเนินงาน

ผลการวิเคราะห์ออกเป็นส่วนต่างๆ ดังนี้

ส่วนที่ 1. ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง

ส่วนที่ 2. กฎหมายอาคาร พ.ร.บ. ผังเมือง การก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างห้องพักโรงแรม

ส่วนที่ 3. การประมาณราคา วิเคราะห์ค่าทางเศรษฐศาสตร์และหาจุดคืนทุน โครงการ

4.1 ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง

4.1.1 ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์

การเก็บรวบรวมข้อมูลในงานวิจัยครั้งนี้ คณะผู้วิจัยได้รับแบบสอบถามที่มีความสมบูรณ์ครบถ้วนทั้งสิ้น 120 ชุด โดยงานวิจัยในครั้งนี้ ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่างที่จะนำมาพิจารณา ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษาสูงสุด อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน จำนวนคนที่ต้องการพักต่อห้อง และราคาเช่าเฉลี่ยต่อคืน

ตารางที่ 1 แสดงลักษณะทางประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่าง

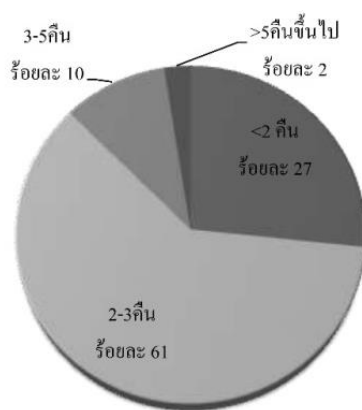
ลักษณะทางประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่าง		จำนวน	ร้อยละ
เพศ	ชาย	63	52.5
	หญิง	57	47.5
		120	100
อายุ	20-30 ปี	8	6.67
	31-40 ปี	29	24.2
	41-50 ปี	53	44.2
	51-60 ปี	30	25
	น้อยกว่า 20	0	0
	มากกว่า 60	0	0
		120	100
ระดับการศึกษาสูงสุด	มัธยมศึกษา	22	18.30
	อนุปริญญา	32	26.67
	ปริญญาตรี	50	41.67
	ปริญญาโท	16	13.33
	สูงกว่าปริญญาโท	0	0
		120	100
อาชีพ	นักศึกษา	5	4.16
	ข้าราชการ	0	0
	รัฐวิสาหกิจ	4	3.33
	พนักงานบริษัท	24	20
	ธุรกิจส่วนตัว	33	27.50
	อาชีพอิสระ	29	24.16
	อื่น ๆ	25	20.83
		120	100

ตารางที่ 1 แสดงลักษณะทางประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่าง (ต่อ)

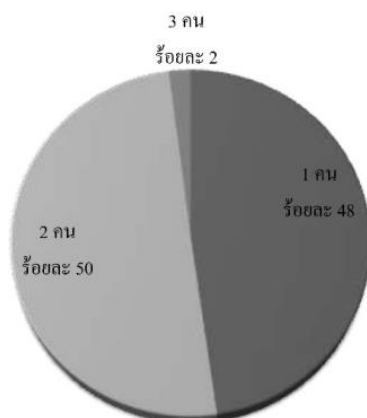
ลักษณะทางประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่าง		จำนวน	ร้อยละ
รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	ต่ำกว่า 30,000 บาท (1,000\$)	9	7.50
	30030-45000 บาท (1001-1500\$)	22	18.33
	45030-60000 บาท (1501-2000\$)	21	17.50
	60030-75000 บาท (2001-2500\$)	23	19.16
	75030-90000 บาท (2501-3000\$)	23	19.16
	90030-105000 บาท (3001-3500\$)	16	13.33
	105030-120000 บาท (3501-4000\$)	6	5
	มากกว่า 120000 บาท (4000\$)	0	0
		120	100
จำนวนคนที่ต้องการพักต่อห้อง	1 คน	57	48
	2 คน	60	50
	3 คน	3	2
		120	100

จากตารางที่ 1 พบว่าลักษณะประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่าง มีสัดส่วนของเพศชายมากกว่าเพศหญิง เป็นร้อยละ 52.5 และร้อยละ 47.4 ตามลำดับ ส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วงระหว่าง 41-50 ปี ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 44.2 ของกลุ่มตัวอย่าง กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 41.67 มีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัวคิดเป็นร้อยละ 27.5 โดยส่วนมากมีรายได้ อยู่ที่ 60,030-90,000 บาท (2,001-3,000 ดอลลาร์) โดยคิดเป็นร้อยละ 19.16 และกลุ่มตัวอย่างมีจำนวนที่ต้องการพักต่อห้อง 2 คน คิดเป็นร้อยละ 50 ซึ่งเป็นประชากรส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่าง

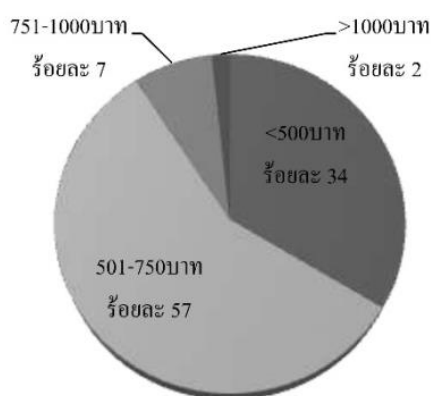
4.1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมกรเข้าที่พักชั่วคราว



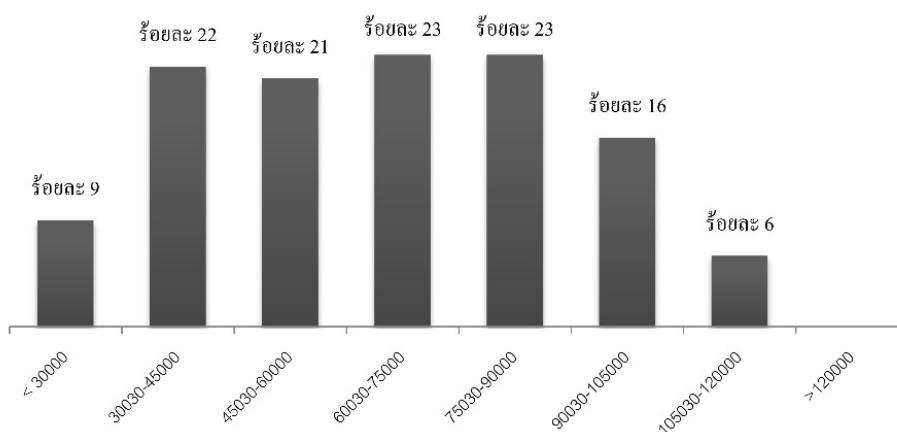
รูปที่ 1 ระยะเวลาเคเข้าพัก



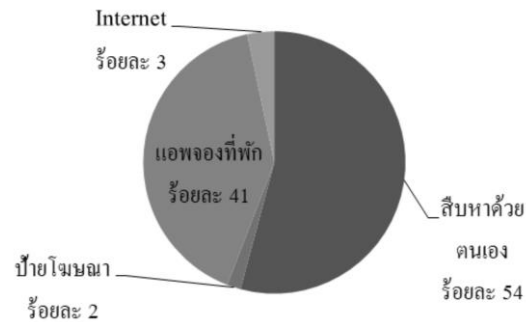
รูปที่ 2 จำนวนคนต้องการพักต่อห้อง



รูปที่ 3 ราคาเช่าเฉลี่ยต่อคืน

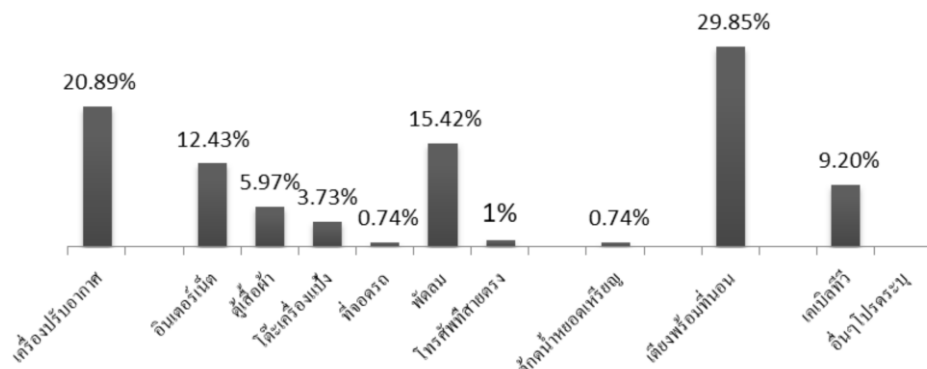


รูปที่ 4 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน (บาท)

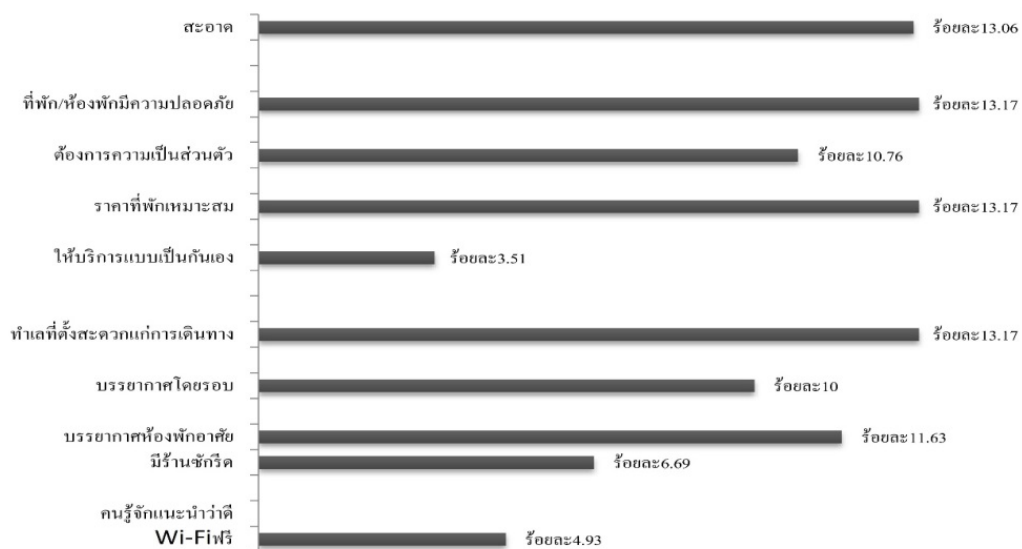


รูปที่ 5 รู้จักที่พักที่เช่า/จากแหล่งใด

จากรูปที่ 1-5 สามารถสรุปพฤติกรรมผู้เช่าที่พักสำหรับพักรั่วคราว จากแบบสอบถามได้ คือ ผู้เช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาเช่าพักนานสุด 2-3 คืน คิดเป็นร้อยละ 61 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ส่วนใหญ่จำนวนคนต้องการพักต่อห้อง 2 คน คิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด โดยมีราคาเช่าพักต่อคืนโดยเฉลี่ย ส่วนมากอยู่ระหว่าง 501-750 บาท คิดเป็นร้อยละ 57 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ผู้เช่าส่วนมากมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนในช่วงที่เช่าที่พัก 60,030-90,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 23 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



รูปที่ 6 สาเหตุที่ตัดสินใจเช่าพัก



รูปที่ 7 สิ่งอำนวยความสะดวก

จากรูปที่ 6-7 สามารถสรุปพฤติกรรมผู้เข้าพักสำหรับที่พักชั่วคราว จากแบบสอบถาม ได้ คือผู้เข้าพักส่วนใหญ่ตัดสินใจเลือกเช่าที่พักจากการที่ที่พักมีทำเลที่ตั้งสะดวกแก่การเดินทาง มีราคาที่พักที่เหมาะสมและที่พักมีความปลอดภัยของคำตอบทั้งหมด และสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายในและภายนอกของที่พักที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้เข้าพักส่วนใหญ่ คือ การที่มีเตียงพร้อมที่นอน เครื่องปรับอากาศ และพัดลม คิดเป็นร้อยละ 29.85 ร้อยละ 20.89 และร้อยละ 75.42 ตามลำดับของคำตอบทั้งหมด

4.1.3 ข้อมูลความต้องการของนักท่องเที่ยวต่างชาติและคนไทยที่มีต่อรูปแบบที่พักของตลาดปากคลองตลาด

ข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นแบ็กแพ็คเกอร์ชาวต่างชาติและคนไทยที่บริเวณถนนข้าวสารและพื้นที่ใกล้เคียง ที่ครบถ้วนสมบูรณ์ทั้งสิ้น 120 ชุด สามารถสรุประดับความความคิดเห็นต่อปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเช่าที่พักมีแนวโน้มเข้าพระยาที่ตลาดปากคลองตลาด

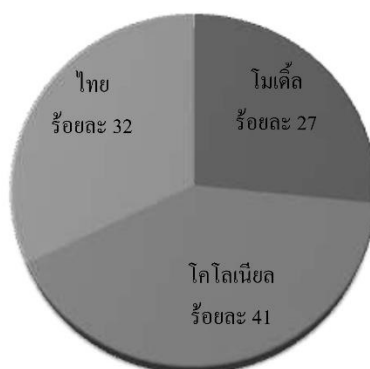
ตารางที่ 2 แสดงค่าเฉลี่ยของแต่ละตัววัด

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักสำหรับการเข้าพัก	ระดับความคิดเห็น						
	5	4	3	2	1	N/A	ค่าเฉลี่ย
1. ปัจจัยด้านห้องพัก/ที่พัก							
1. ที่พักมีขนาดกว้างขวาง	16	39	53	12	0	0	3.49
2. มีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน(เช่นร้านสะดวกซื้อ เครื่องปรับอากาศ Internet เคเบิลทีวี ฯลฯ)	13	43	46	17	0	1	3.41
3. มีเงื่อนไขในการพักเข้มงวด(เช่น ห้ามประกอบอาหาร ห้ามส่งเสียงดัง ฯลฯ)	11	23	56	27	3	0	3.10
4. การจัดห้องพักให้เหมาะสมกับขนาดห้องพัก	12	35	48	20	4	1	3.23
2. ปัจจัยด้านราคา							
1. ราคามีความเหมาะสมกับขนาดที่พัก	15	37	41	24	2	1	3.30
2. มีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมาะสม	16	32	41	24	2	0	3.26
3. การบริการเหมาะสมกับราคา	28	37	37	17	0	1	3.61
3. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง							
1. ห้องอยู่ใกล้แหล่งศูนย์การค้า	15	35	40	25	4	1	3.24
2. การเดินทาง คมนาคมสะดวก	18	36	36	23	5	2	3.28
3. ทำเลที่ตั้งใกล้ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหาร	28	35	30	24	3	0	3.51
4. ปัจจัยด้านการส่งเสริมทางการตลาด							
1. มีการโฆษณาให้ผู้รู้จักที่พักทางสื่อต่างๆ อย่างแพร่หลาย	18	24	34	34	8	2	3.03
2. มีส่วนลดค่าเช่าหรือค่าบริการต่างๆ สำหรับผู้ใช้บริการมานาน อย่างสม่ำเสมอ	15	32	41	28	2	2	3.20

ตารางที่ 2 แสดงค่าเฉลี่ยของแต่ละตัววัด (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเข้าพักสำหรับการเข้าพัก	ระดับความคิดเห็น						ค่าเฉลี่ย
	5	4	3	2	1	N/A	
3. การให้ของสมนาคุณหรือของขวัญตามวาระโอกาสสำคัญอย่างสม่ำเสมอ	16	27	37	34	5	1	3.10
5. ปัจจัยด้านบุคลากร							
1. พนักงานส่งมอบคุณภาพการบริการ(Service Quality)ที่ดีให้แก่ลูกค้า	14	32	43	29	2	0	3.23
2. บุคลากรมีมารยาทพูดจาสุภาพมีมนุษยสัมพันธ์ดี	16	40	40	22	2	0	3.38
3. บุคลากรมีความรู้และทักษะในการให้บริการ	21	32	37	23	6	1	3.30
4. พนักงานผู้ให้บริการหรือพนักงานทำความสะอาดรู้หน้าที่งานของตนเอง	11	31	32	35	11	0	2.97
5. เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยมีความน่าเชื่อถือ เป็นที่น่าไว้วางใจ	9	27	42	34	8	0	2.96
6. ปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ							
1. โปร่งอากาศถ่ายเทได้ดี	17	29	40	26	7	1	3.17
2. สภาพแวดล้อมที่เงียบสงบ	15	32	39	24	10	0	3.15
3. ความกว้างของทางเดินในที่พัก	3	25	35	40	17	0	2.64
4. มีการจัดการตกแต่งบริเวณอย่างเป็นสัดส่วน	15	18	43	31	13	0	2.93
5. บริเวณรอบๆ มีความสะอาดเป็นระเบียบเรียบร้อย	7	25	32	40	12	4	2.69
6. สภาพแวดล้อมที่พักมีความปลอดภัยสูงเช่นทางเดินเข้า-ออก มีไฟฟ้าสว่าง, มีรูปก.	11	24	37	37	11	0	2.89
7. มีร้านค้าที่อำนวยความสะดวกต่างๆอย่างครบครัน เช่น บริการจัดส่งอาหารถึงห้องพัก, การบริการด้านนันทนาการการบริการซักอบรีด,Coffe shop	10	30	36	34	10	0	2.97
8. มีบริการด้านสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพ	12	20	41	32	14	1	2.84
9.บุคคลแวดล้อม เช่น ผู้เช่าคนอื่นมีมารยาทไม่ส่งเสียงรบกวน	11	20	43	30	15	1	2.83

จากตารางที่ 2 เมื่อพิจารณาปัจจัยย่อยทั้ง 28 ปัจจัย พบว่า ปัจจัยอิสระที่มีค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นสูงสุด 5 อันดับแรก โดยเรียงจากมากไปน้อย ได้แก่ ปัจจัยด้านราคา การบริการเหมาะสมกับราคา มีการแจกแจงรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่ชัดเจนก่อนการชำระค่าเช่า และการให้บริการต่างๆ รวดเร็ว(ค่าเฉลี่ย 3.61: มาก) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ในเรื่องของที่ตั้งอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อ หรือร้านอาหาร (ค่าเฉลี่ย 3.51: มาก) ปัจจัยด้านห้องพัก/ที่พัก จะเกี่ยวกับที่พักมีขนาดกว้างขวาง (ค่าเฉลี่ย 3.49: มาก) ปัจจัยด้านบุคลากรบุคลากร ในเรื่องบุคลากรมีมารยาท พูดจาสุภาพ มีมนุษยสัมพันธ์ดี (ค่าเฉลี่ย 3.38: ปานกลาง) ปัจจัยด้านส่งเสริมทางการตลาด มีส่วนลดค่าเช่าหรือบริการต่างๆ สำหรับผู้ใช้บริการมานานและสม่ำเสมอ (ค่าเฉลี่ย 3.20: ปานกลาง)



รูปที่ 8 รูปแบบห้องพัก

จากรูปที่ 8 เป็นข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามที่ครบถ้วนสมบูรณ์ทั้งสิ้น 120 ชุด สามารถสรุประดับความคิดเห็นที่ต้องการรูปแบบที่พักสำหรับเช่าพัก ที่พักริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่ตลาดปากคลองตลาด โดยรูปแบบของที่พักที่กลุ่มตัวอย่างส่วนมากเลือกคือ รูปแบบโคโลเนียล คิดเป็นร้อยละ 41 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

4.2 การศึกษากฎหมายอาคาร พ.ร.บ. ผังเมือง การก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่พักโรงแรม

การวิเคราะห์ทางด้านกฎหมาย พ.ร.บ. ผังเมือง ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2558 [2]

4.2.1 กฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 [3]

ข้อ 21 ที่ดินประเภท พ.4 เป็นที่ดิน พาณิชยกรรม ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นศูนย์พาณิชยกรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการและนันทนาการ ในบริเวณโดยรอบเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชนซึ่งตามกฎหมายสามารถทำเป็นโรงแรม อาคารพักอาศัยรวมและพาณิชยกรรม ได้

4.2.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2475 [4] อาศัยอำนาจ ตามความในมาตรา 8 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พุทธศักราช 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2515 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 2 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์และทางเข้าออกรถยนต์ ไว้ดังต่อไปนี้

(6) สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

ข้อ 3 ที่จอดรถยนต์ ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้ (1)

ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร เฉพาะในเขตเทศบาลนครหลวงตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 25 ลงวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2514

(ก) สำนักงานให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 60 ตารางเมตร เศษของ 60 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 60 ตารางเมตร

ปัจจุบันโครงการมีพื้นที่ที่สามารถจอดรถยนต์ได้ ตามกฎหมาย สามารถทำสำนักงานได้โดยจอดรถที่อาคารจอดรถ ยอดพินาน ซึ่งรองรับที่จอดรถไว้ประมาณ 300 คัน

4.2.3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 [5]

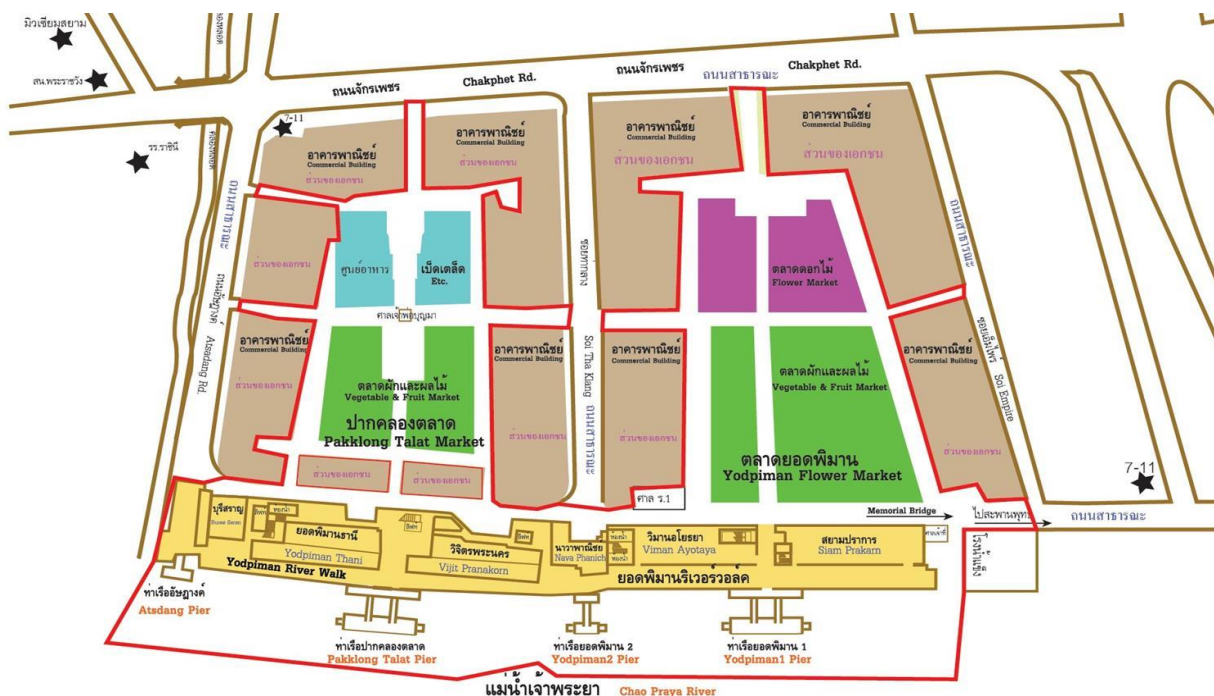
- (1) การอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย ไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร
 - (2) ห้องนอนในอาคาร ความกว้างที่แคบที่สุด ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร/พื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.
 - (3) อาคารอยู่อาศัยรวมหอพัก ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร
 - (4) บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร บันไดที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคาร ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตร.ม. ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อย 2 บันได แต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิ ไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร
 - (5) บันไดต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตรจากจุดที่ไกลที่สุด บนพื้นที่ชั้นนั้น
 - (6) อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป และสูงไม่เกิน 23 เมตร ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
 - (7) อาคารอาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด
- เนื่องจากอาคารพาณิชย์กรรมได้กำหนดที่ว่างไว้ที่ 10 ใน 100 ส่วน ซึ่งเพียงพอที่จะขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวมได้

4.2.4 กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจที่พักโรงแรม พ.ศ. 2559 [6]

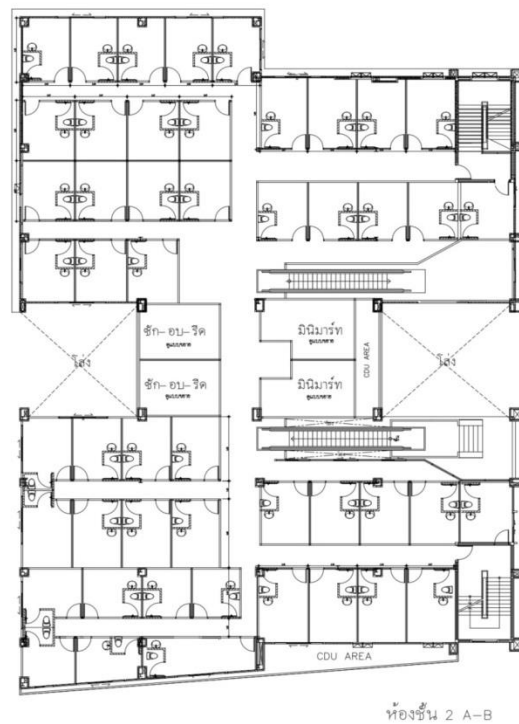
เมื่อมีกฎกระทรวงฉบับนี้จึงสามารถ ทำที่พักโรงแรมได้ แต่จะต้องทำตามกฎกระทรวงนี้ และตัดแปลงภายใน 2 ปี โดยเฉพาะจากเดิมที่การตัดแปลงอาคารพาณิชย์จะคิดเรื่องความสูงของชั้นและบันไดหนีไฟ

4.3 การออกแบบผังอาคาร และรูปแบบที่พัก

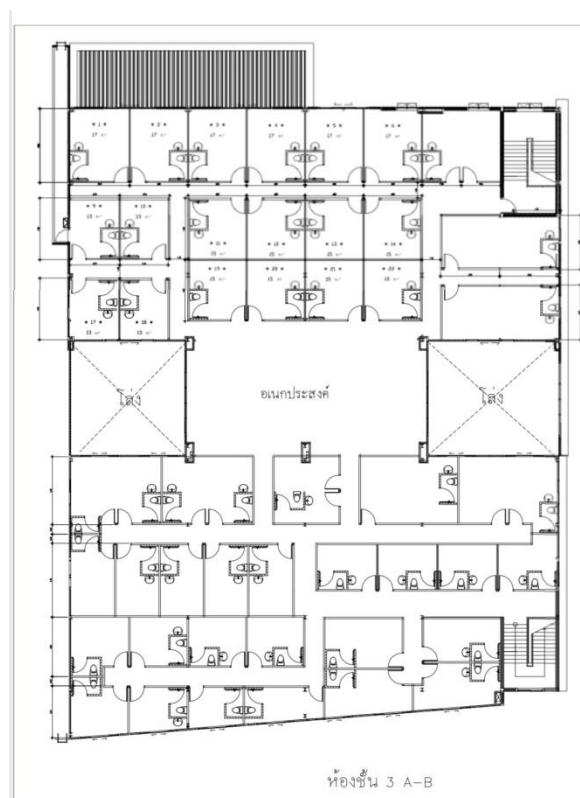
บริเวณที่ตั้งในการทำที่พักริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่ตลาดปากคลองตลาด



รูปที่ 9 แสดงบริเวณที่ตั้งในการทำที่พักริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่ตลาดปากคลองตลาด

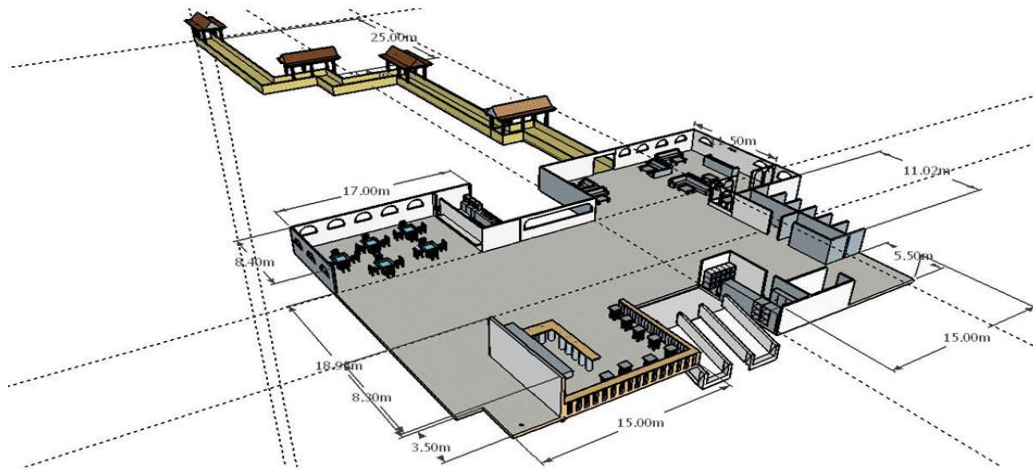


รูปที่ 10 แผนผังบริเวณชั้น 2 พื้นที่ขนาด 1,280 ตารางเมตร



รูปที่ 11 แผนผังบริเวณชั้น 3 พื้นที่ขนาด 1,100 ตารางเมตร

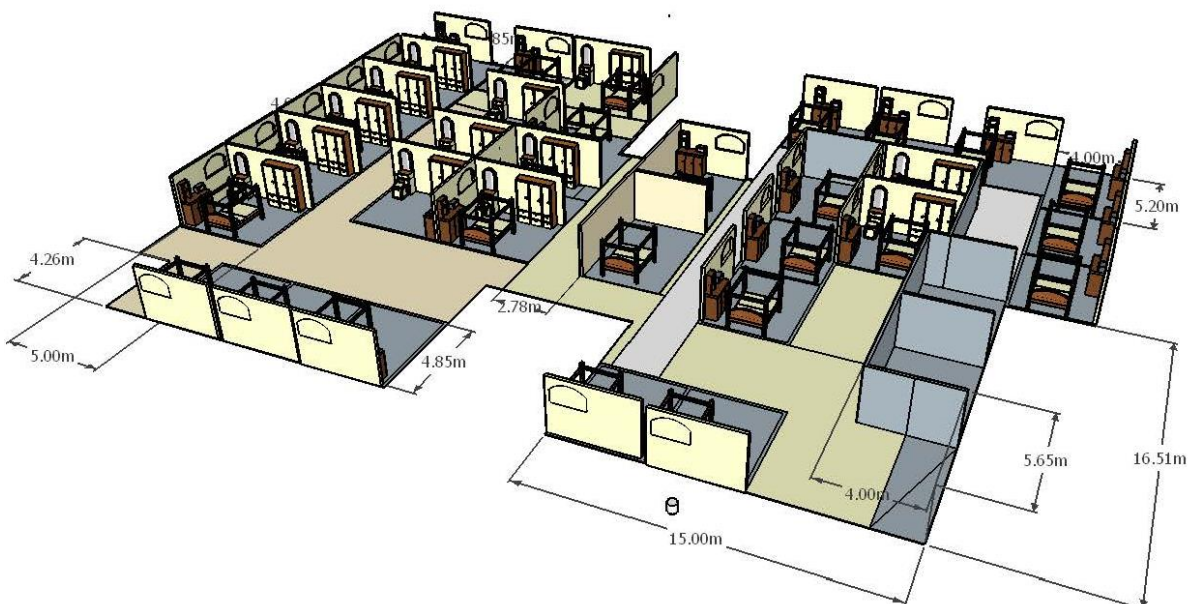
แบบจำลองชั้น 2



รูปที่ 12 แบบจำลองภายในชั้น 2

มีพื้นที่ขนาด 1,280 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่ร้านกาแฟ ห้องอาหาร ห้องพนักงาน ห้องโถง Robby และห้องน้ำชาย/หญิง

แบบจำลองชั้น 3



รูปที่ 13 แบบจำลองภายในชั้น 3

มีพื้นที่ขนาด 1,100 ตารางเมตรออกแบบเป็นห้องพักทั้งหมด 32 ห้อง แต่ละห้องมีขนาด 4x5 เมตร เท่ากับ 20 ตารางเมตร



รูปที่ 14 รูปแบบห้องพักแบบโคโลเนียล ที่จัดวางเฟอร์นิเจอร์ต่างๆได้อย่างลงตัว

เงื่อนไข ระยะเวลาในการเช่าพื้นที่ ที่องค์การตลาดปากคลองตลาดให้เจ้าของโครงการเช่าอยู่ที่ 20 ปี หากไม่มีการเช่าต่อ ทรัพย์สินจะต้องส่งมอบเป็นกรรมสิทธิ์ขององค์การตลาดปากคลองตลาด ต่อไป

4.4 การวิเคราะห์ค่าทางเศรษฐศาสตร์

- 1) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน จากการประมาณราคาการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารที่พัก ทั้งหมดจำนวน 2 ชั้น ได้ดังนี้

ตารางที่ 3 แสดงประมาณราคาชนิดห้องและงบประมาณลงทุน

ชั้น	รายการ	จำนวน	หน่วย	จำนวนเงิน (บาท)
2	หมวดงานสถาปัตย์			
	1.งานพื้น	1,239	ตร.ม.	510,893
	2.งานผนังเบากันห้อง	73	ตร.ม.	35,040
	3.งานฝ้าเพดาน	1,133	ตร.ม.	207,450
	4.งานทาสี	815	ตร.ม.	146,700
	5.งานติดตั้งวงกบ/บานประตู	3	ชุด	25,000
	6.งานติดตั้งหน้าต่าง	9	ชุด	40,500
	รวม			965,583
	เปอร์เซ็นต์เผื่อ 10 %	96,558.3	บาท	1,062,141
	หมวดสิ่งอำนวยความสะดวก			
	1.แอร์ฝังฝ้า 45000 BTU	2	ตัว	155,800
	2.ชุดโต๊ะรับประทานอาหาร	3	ชุด	5,700
	3.ชุดโซฟารับแขก	5	ชุด	14,500
	4.ตู้เนกประสงค์เก็บของ	6	ตู้	18,400
	5.เครื่องซักผ้า	4	เครื่อง	34,000
	รวม			228,400
	เปอร์เซ็นต์เผื่อ 10 %	22,840	บาท	251,240

ตารางที่ 3 แสดงประมาณราคานิดห้องและงบประมาณลงทุน (ต่อ)

ชั้น	รายการ	จำนวน	หน่วย	จำนวนเงิน (บาท)
3	หมวดงานสถาปัตยกรรม			
	1.งานพื้น	1,280	ตร.ม.	485,120
	2.งานผนังเบาขึ้นห้อง	1,295	ตร.ม.	621,600
	3.งานฝ้าเพดาน	1,280	ตร.ม.	230,400
	4.งานทาสี(ฝ้า+ผนังเบา)	1,935	ตร.ม.	348,300
	5.งานติดตั้งวงกบ/บานประตู	32	ชุด	96,640
	6.งานติดตั้งหน้าต่าง	32	ชุด	111,280
	รวม			1,893,340
	เปอร์เซ็นต์เผื่อ 10 %	189,334	บาท	2,082,674
	หมวดสิ่งอำนวยความสะดวก			
	1.เครื่องปรับอากาศ 13000 BTU	19	ชุด	266,000
	2.เตียงเดี่ยว 3ฟุต	32	ชุด	92,800
	3.ตู้เสื้อผ้า 80 cm.	32	ตู้	51,200
	4.โต๊ะเครื่องแป้ง	32	ชุด	32,000
	5.พัดลมติดผนัง 16 นิ้ว	13	ตัว	9,750
	6.ชุดทีวี 32 นิ้ว	19	ชุด	69,920
	7.ตู้เอกสารประสงค์	32	ตู้	38,400
	8.เตาไมโครเวฟ	32	เครื่อง	44,800
	9.เก้าอี้โต๊ะเครื่องแป้ง	32	ตัว	6,400
	รวม			611,270
	เปอร์เซ็นต์เผื่อ 10 %	61,127	บาท	672,397

รวมราคาลงทุนทั้งหมด เท่ากับ 4,068,452 บาท

คิดพื้นที่ให้เข้า ชั้น 2

พื้นที่ให้เข้า	จำนวน	จำนวน	จำนวน	ค่าวัสดุ	ค่าแรง	รวม
Unit A	140	ตร.ม.	งานพื้น	22,400	24,500	46,900
			ฝ้า T-bar	16,800	7,000	23,800
Unit B	95	ตร.ม.	งานพื้น	15,200	16,625	31,825
			ฝ้า T-bar	11,400	4,750	16,150
Unit C	114	ตร.ม.	งานพื้น	18,240	19,950	38,190
			ฝ้า T-bar	13,680	5,700	19,380

$$\text{Unit A} = 46900 + 23800 / 140$$

จะได้ 505 บาท/ตารางเมตร

$$\text{Unit B} = 31825 + 16150 / 95$$

จะได้ 505 บาท/ตารางเมตร

$$\text{Unit C} = 38190 + 19380 / 114$$

จะได้ 505 บาท/ตารางเมตร

2) รูปแบบเงินลงทุน เป็นรูปแบบเงินกู้ 100 % มีรายละเอียดของเงินต้นทุน ได้แก่ ค่าออกแบบ, ค่าตกแต่งอาคารที่พัก, ค่าจ่ายองค์การตลาด และเงินสำรองโครงการ

3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นไปตามหลักการที่ศึกษา คือ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ ค่าใช้จ่ายคงที่ ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน ค่าสาธารณูปการ ค่าน้ำ-ไฟฟ้า ค่าบำรุง ซ่อมแซมอาคาร ค่าเสื่อมราคา ค่าอาหาร-เครื่องดื่มพนักงาน และค่าใช้จ่ายผันแปร คือเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามสัดส่วนผู้พัก ได้แก่ ค่าของใช้สลับเปลี่ยนในห้องพัก ค่าอาหาร-เครื่องดื่มของผู้มาพัก ค่าน้ำ-ไฟฟ้าในส่วนห้องพัก ค่าการตลาด [7]

4.5 ผลตอบแทนโครงการ ตามสมมติฐานต่าง ๆ ได้ดังนี้

สมมติฐานที่ 1 ราคาเช่า 500 บาท/คืน

- 1.ห้องพักรายวัน 32 ห้อง ค่าห้อง 500 บาท/ห้อง/คืน
- 2.พื้นที่ส่วนกลาง เช่นพื้นที่ว่างให้เช่า เช่น UnitA,B,C ฯลฯ
- 3.รายรับจากค่าเช่าพื้นที่ UnitA,B,C 505 บาท/ตารางเมตร
- 4.เงินกู้ 4,068,452 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี ระยะเวลาคืนเงินกู้และดอกเบี้ย 8 ปี
- 5.จ่ายองค์การตลาด 200,000 บาทต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4-20 แบ่งผลกำไรร้อยละ 5 ได้ในปีที่ 8
- 6.อัตราการคืนทุน ร้อยละ 5.79
- 7.ระยะเวลาคืนทุน 9 ปี

สมมติฐานที่ 2 ราคาเช่า 625 บาท/คืน

- 1.ห้องพักรายวัน 32 ห้อง ค่าห้อง 625 บาท/ห้อง/คืน
- 2.พื้นที่ส่วนกลาง เช่นพื้นที่ว่างให้เช่า เช่น UnitA,B,C ฯลฯ
- 3.รายรับจากค่าเช่าพื้นที่ UnitA,B,C 505 บาท/ตารางเมตร
- 4.เงินกู้ 4,068,452 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี ระยะเวลาคืนเงินกู้และดอกเบี้ย 8 ปี
- 5.จ่ายองค์การตลาด 200,000 บาทต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4-20 แบ่งผลกำไรร้อยละ 5 ได้ในปีที่ 8
- 6.อัตราการคืนทุน ร้อยละ 7.69
- 7.ระยะเวลาคืนทุน 8 ปี

สมมติฐานที่ 3 ราคาเช่า 700 บาท/คืน

- 1.ห้องพักรายวัน 32 ห้อง ค่าห้อง 700 บาท/ห้อง/คืน
- 2.พื้นที่ส่วนกลาง เช่นพื้นที่ว่างให้เช่า เช่น UnitA,B,C ฯลฯ
- 3.รายรับจากค่าเช่าพื้นที่ UnitA,B,C 505 บาท/ตารางเมตร

- 4.เงินกู้ 4,068,452 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี ระยะเวลาคืนเงินกู้และดอกเบี้ย 8 ปี
- 5.จ่ายองค์การตลาด 200,000 บาทต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4-20 แบ่งผลกำไรร้อยละ 5 ได้ในปีที่ 8
- 6.อัตราการคืนทุน ร้อยละ 7.79
- 7.ระยะเวลาคืนทุน 8 ปี

5. สรุปผลงานวิจัยและข้อเสนอแนะ

ผลการวิเคราะห์และพิจารณาพิจารณาปัจจัยทั้ง 28 ปัจจัย พบว่า ปัจจัยอิสระที่มีค่าเฉลี่ยของระดับความคิดเห็นเป็นร้อยละ สูงสุด ในแต่ละปัจจัยด้านต่างๆ โดยเรียงจากมากไปน้อย ได้แก่ ปัจจัยด้านทำเล (การเดินทาง) ในเรื่องระยะทางระหว่างที่พักกับ สถานที่ท่องเที่ยวไม่ไกลเกินไป คิดเป็นร้อยละ 35.64 (มากที่สุด) ปัจจัยด้านราคา (การให้บริการ) มีการแจกแจงรายละเอียด ค่าใช้จ่ายที่ชัดเจนก่อนการชำระค่าเช่า และการให้บริการต่างๆ รวดเร็ว คิดเป็นร้อยละ 35.48 (มากที่สุด) ปัจจัยด้านการส่งเสริม การตลาด (รู้จักที่พักอย่างแพร่หลาย) มีการโฆษณาให้รู้จักที่พักทางสื่อต่างๆ อย่างแพร่หลาย คิดเป็นร้อยละ 34.86 (มากที่สุด) ปัจจัย ด้านที่พัก/ห้องพัก (ขนาดกว้างขวาง) ในเรื่องของที่พักมีขนาดกว้างขวาง คิดเป็นร้อยละ 26.22 (มากที่สุด) ปัจจัยด้านบุคลากร (มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี) ในเรื่องบุคลากรมีมารยาท พุดจาสุภาพ คิดเป็นร้อยละ 20.83 (มากที่สุด) และปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอ ลักษณะทางกายภาพ (สภาพแวดล้อม) ในเรื่องของสภาพแวดล้อมที่ดี สงบ ไม่วุ่นวาย คิดเป็นร้อยละ 11.32 (มากที่สุด)

สมมติฐานที่ผู้ประกอบการตัดสินใจในการให้เช่า แบบสมมติฐานที่ 1 ในราคาเช่า 500 บาท/คืน เนื่องจากราคาไม่สูงมาก เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน สามารถรองรับนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ ทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ ที่ต้องการเข้าพักเพื่อชม บรรยากาศริมน้ำเจ้าพระยา และท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ได้เป็นอย่างดี โดยรูปแบบของที่พักคือ รูปแบบโคโลเนียล คิดเป็นร้อยละ 41 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และจากการศึกษา กฎหมายอาคาร พ.ร.บ. ผังเมือง การก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่ พักโรงแรม ทั้งหมดนั้น สามารถดัดแปลงอาคารพาณิชย์ดังกล่าวเป็นที่พักได้ โดยมีระยะเวลาการเช่ากับองค์การตลาดจำนวน 20 ปี

เอกสารอ้างอิง

- [1] สมฤทัย นทีพาศพิทศ. (2553) หลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นอาคารประกอบการ โรงแรมในกรุงเทพมหานคร. ปรินญามหาบัณฑิต, สาขาสถาปัตยกรรม, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [2] กระทรวง (2558). พระราชบัญญัติการผังเมือง ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2558.
- [3] กฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (2556). ให้ใช้บังคับผัง เมืองรวมกรุงเทพมหานคร.
- [4] กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (2517). ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2475.
- [5] กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543). ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.
- [6] กฎกระทรวง (2559). เรื่อง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจที่พักโรงแรม.
- [7] พิมพ์ภาภักดิ์ ตั้งตรงจิตร. (2559) การศึกษาความเป็นไปได้ของการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ย่านสีลม. การค้นคว้าอิสระปริญญา มหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, สาขาพาณิชยศาสตร์และการบัญชี