

ปัจจัยที่มีผลต่อการออกแบบและบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ  
กรณีศึกษา โรงแรมราคาประหยัดในเขตจังหวัดแนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก  
อรุณ ศิริจานุสรณ์<sup>1,\*</sup>

Factor Affect to Design and Facility Management  
Case Study: Budget Hotel in East West Economic Corridor: EWEC  
ARUN SIRIJANUSOR<sup>1,\*</sup>

<sup>1</sup> นักศึกษาปริญญาเอก, อาจารย์พิเศษ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ผู้จัดการฝ่ายวางแผนกลยุทธ์และพัฒนาธุรกิจใหม่ บริษัท วิลลัดจ์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด

<sup>1</sup> Ph.D. Candidate, Guest Instructor, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

Strategic and Business Development Manager Vilalux Development Co.,Ltd.

\* corresponding author, E-mail: kanun\_nn@yahoo.com

### บทคัดย่อ

การศึกษาวิจัยนี้ มุ่งศึกษาปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่ของลูกค้ายในโรงแรมราคาประหยัด ที่ตั้งอยู่ตามเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก เป็นกรณีศึกษา ร่วมกับแนวคิดและทฤษฎีการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ โดยเน้นการศึกษาปัญหาทางการจัดการบำรุงรักษาอาคาร (Operation and Maintenance) และการจัดการบริการที่เกี่ยวข้อง (Facilities Support Service) มาตรฐานของการออกแบบโรงแรม ทฤษฎีทางการออกแบบเพื่อต้อนรับขับสู้ (Hospitality Design) และแนวคิดด้านที่พักราคาประหยัด ตลอดจนกรณีศึกษาจากต่างประเทศ เพื่อหาปัจจัยที่ส่งผลต่อการบริหารจัดการทางกายภาพที่โรงแรมราคาประหยัด

เมื่อได้ข้อสรุปทางการศึกษาและการทบทวนวรรณกรรมแล้ว จึงนำปัจจัยที่ศึกษามาได้ มาตั้งเป็นแบบสอบถามความพึงพอใจของนักท่องเที่ยวที่มีต่อโรงแรมราคาประหยัด ซึ่งพื้นที่ในการวิจัย ผ่านการเก็บข้อมูลจากการสังเกตเชิงประจักษ์ (Empirical Observation) จากนั้นรวบรวมข้อมูลที่ได้นำเสนอด้วยภาพถ่าย แผนภูมิ ตารางและการบรรยาย โดยสามารถแบ่งกลุ่มประชากรนักท่องเที่ยวออกเป็น 4 กลุ่มหลักคือ 1.) นักท่องเที่ยวชาวไทย 2.) นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ 3.) พนักงานขาย (Salesman) และ 4.) นักธุรกิจหรือเจ้าหน้าที่ทางราชการ ที่มาเข้าพักโรงแรมราคาประหยัด รวมทั้งหมดเป็นจำนวน 150 ตัวอย่าง แล้วนำผลที่ได้มาประกอบกับการสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง เรื่องการจัดการทรัพยากรทางกายภาพโรงแรมราคาประหยัด กับผู้ประกอบการในเขตพื้นที่กรณีศึกษา การสุ่มตัวอย่างแบบชั้น (Stratified Random Sampling) โดยแยกโรงแรมเป็น 3 กลุ่มก่อนแล้วจึงเลือกผู้ประกอบการทั้งหมด 10 ท่าน เพื่อสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง (Unstructured interview) หลังจากนั้นทำการสัมภาษณ์สถาปนิกที่มีความเกี่ยวข้องและมีประสบการณ์เกี่ยวกับการออกแบบโรงแรม โดยสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบจำเพาะเจาะจง (Purposive Sampling) เป็นจำนวน 3 ท่าน จากนั้นนำปัจจัยต่างๆ มาวิเคราะห์ อภิปรายและสรุป เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบทางกายภาพโรงแรมราคาประหยัดในจังหวัดเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก ซึ่งจะนำมาสู่การกำหนดแนวทางและข้อเสนอแนะในการจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่เหมาะสมกับการใช้งานโรงแรมราคาประหยัดได้ในอนาคตต่อไป

**คำสำคัญ:** การออกแบบและบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ, โรงแรมราคาประหยัด, แนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก

## Abstract

This paper aims to study customer behaviors in budget hotel usable area of budget hotel in East-West Economic Corridor (EWEC) province in case. Due to the concepts and theories of facility management by emphasize in problems of operation and maintenance (O&M), facility support services, hotel design standards, hospitality design theory, budget accommodation concept and oversea case studies. To be discover the influenced factors of facility management in budget accommodation.

The results from the study of literature review are conclusions of the factors. Then study the customer's satisfaction in budget hotels, the study uses semi-structured questionnaires; and uses empirical observation to provide physical data in photograph, graphic, tables and description formats. The research populations in the study are 1.Thai tourist, 2.foreign tourist, 3.salesman and 4.businessman or bureaucrat those are the customers of budget hotel accommodated. The sampling sizes of research populations are 150 samples. This concludes the results with the non-structured interviews with the selected budget hoteliers by using the stratified sampling method to separate the hotels become to 3 groups and choosing 10 hoteliers. Then, selected 3 samples architects by using purposive sampling method to classified, the requirements of the architects are having professionals experienced in hotel design. Finally, conclude the results with overall factors by analysis, discussion and conclusion to provide design guidelines of budget hotels in East-West Economic Corridor. Through the assignation of facility management in others budget hotels in forthcoming future.

**Keywords:** Design and Facility Management, Budget Hotel, East West Economic Corridor

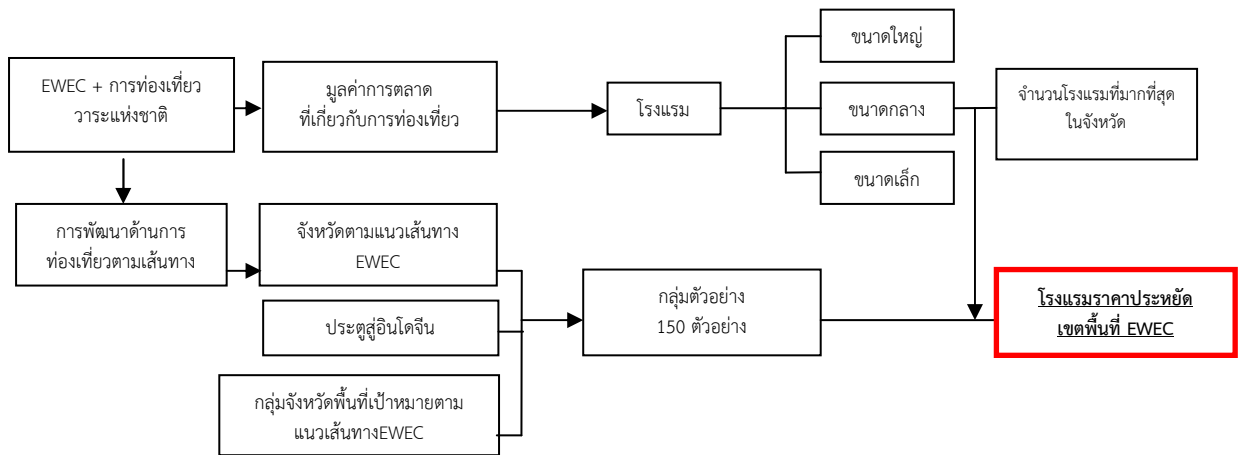
## ความเป็นมา

ประเทศไทย ถือได้ว่าเป็นประเทศที่กำลังมีแนวทางการพัฒนาความร่วมมือทั้งในและต่างประเทศ ก่อให้เกิดความร่วมมือทางเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม การศึกษา ฯลฯ การท่องเที่ยว ถือเป็นส่วนหนึ่งในความร่วมมือเหล่านี้ และยังเป็นที่มาของรายได้หลักของประเทศ ในเชิงการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของชาติ โดยธุรกิจการท่องเที่ยวทั้งของไทยและระดับภูมิภาคของประเทศเพื่อนบ้าน มีความสัมพันธ์กันและสามารถเชื่อมโยงไปมาหาสู่กันได้ง่าย ซึ่งประเทศไทยได้ลงนามในกรอบความร่วมมืออนุภูมิภาคแม่น้ำโขง (Greater Mekong Sub region Cooperation: GMS) ตั้งแต่ปี 2535 โดยเป็นโครงการที่ได้รับความช่วยเหลือจากธนาคารพัฒนาเอเชีย (Asian Development Bank: ADB) ประกอบด้วย ประเทศในอนุภูมิภาคแม่น้ำโขง 6 ประเทศ ได้แก่ ไทย สปป.ลาว กัมพูชา เวียดนาม สหภาพพม่า และจีนตอนใต้ (มณฑลยูนนาน) มีพื้นที่รวมกันประมาณ 2 ล้าน 3 แสนตารางกิโลเมตร หรือประมาณพื้นที่ของยุโรปตะวันตก มีประชากรรวมกันประมาณ 250 ล้านคน อุดมไปด้วยทรัพยากรธรรมชาติ อีกทั้งเป็นจุดศูนย์กลางเชื่อมโยงติดต่อระหว่างภูมิภาคเอเชียใต้ เอเชียตะวันออก และเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยที่การลงทุนครั้งนี้มีโครงการที่จะพัฒนาในความร่วมมือต่างๆ ใน 9 สาขา ได้แก่ คมนาคมขนส่ง โทรคมนาคม พลังงาน การค้า การลงทุน เกษตรกรรม สิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยว และการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ โดยปัจจุบันแนวพื้นที่เศรษฐกิจ (Economic Corridor) ใน GMS แบ่งออกเป็น 3 แนวได้แก่

- แนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออกตะวันตก (East West Economic Corridor: EWEC)
- แนวพื้นที่เศรษฐกิจเหนือใต้ (North South Economic Corridor: NSEC)
- แนวพื้นที่เศรษฐกิจตอนใต้ (Southern Economic Corridor)

แต่เนื่องด้วยปัญหาของสภาพเศรษฐกิจและปัจจัยหลายด้าน ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ก่อให้เกิดอุปสรรคที่มีผลต่อสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยว และการพัฒนาโรงแรมท้องถิ่น ให้มีประสิทธิภาพเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่เข้ามายังทั้ง 5 จังหวัด และเดินทางออกไปยังภูมิภาคอินโดจีน ปัจจัยหลากหลายด้านเหล่านี้ ส่งผลต่อการบริหารจัดการทางกายภาพ ให้เกิดความพึงพอใจของลูกค้า และมีผลกระทบต่อธุรกิจการบริการภาคโรงแรมท้องถิ่น โดยปัญหาที่เกิดขึ้นนี้ ยังไม่มีผู้ใดชี้ชัดว่า ปัจจัยใดบ้างที่ควรตัดออกไป หรือใส่ใจให้มากที่สุด แล้วสิ่งที่ตัดออกไปนั้น จะช่วยลดและประหยัดต้นทุนได้อย่างไร หรือส่วนของการใช้

งานใดที่ลูกค้าต้องการ ต้องดูแลให้ดีที่สุด ส่วนใดที่ควรจะเน้นหนักเพื่อให้เกิดความพึงพอใจ ซึ่งเป็นสิ่งที่ควรค่าต่อการศึกษาวิจัย และรวบรวมข้อมูล เพื่อใช้ประโยชน์ในวงกว้างต่อสนับสนุนในการตัดสินใจลงทุนทำธุรกิจ และการก่อสร้างโรงแรมสำหรับรองรับการขยายตัวของการท่องเที่ยวตามแรงกระตุ้นของโครงการความร่วมมือแนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก - ตะวันตก (East West Economic Corridor: EWEC) ต่อไป ดังแผนภาพที่ 1



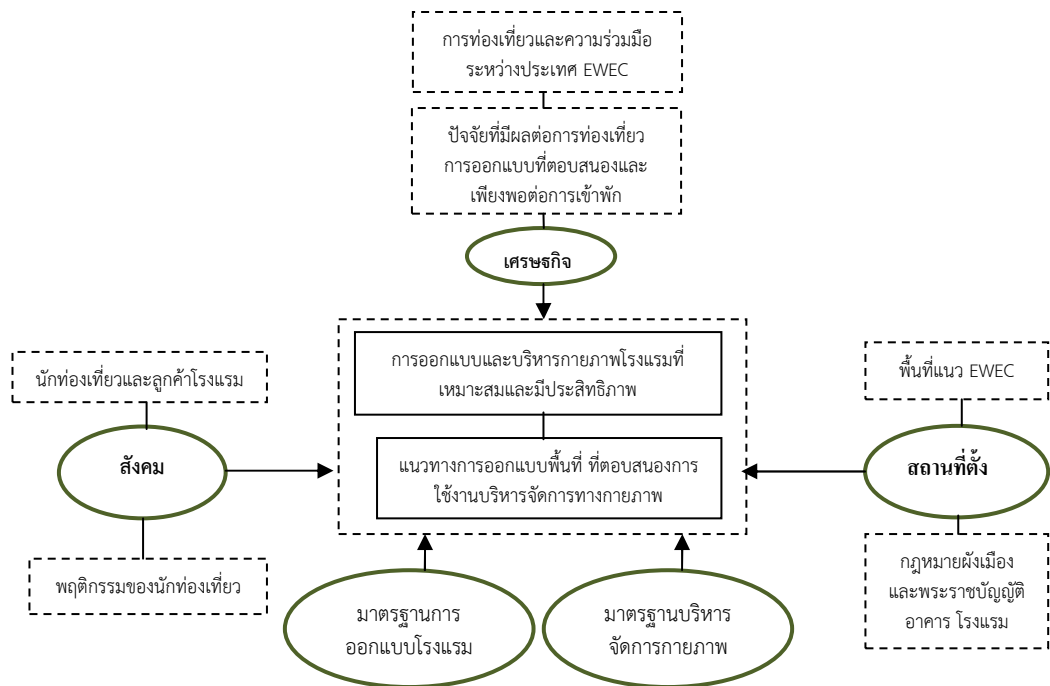
แผนภาพที่ 1 แสดงความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบและบริหารทรัพยากรกายภาพ โรงแรมราคาประหยัด ในเขตจังหวัดตามแนวพื้นที่ EWEC
2. ศึกษาถึงแนวทางเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการใช้พื้นที่ โรงแรมราคาประหยัด ด้วยทฤษฎี และแนวคิดด้านการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ โรงแรมราคาประหยัด ในเขตจังหวัดตามแนวพื้นที่ EWEC
3. ศึกษาถึงแนวทาง เพื่อเพิ่มความพึงพอใจต่อโรงแรมราคาประหยัด ให้มีความเหมาะสมกับลูกค้าที่เข้าพักโรงแรมราคาประหยัด ในเขตจังหวัดตามแนวพื้นที่ EWEC
4. ศึกษาพื้นที่ต้นแบบ (Design Prototypes) ของโรงแรมราคาประหยัด ในเขตจังหวัดตามแนวพื้นที่ EWEC ผ่านจังหวัดในกรณีศึกษา ที่มีความเหมาะสม

### สมมติฐานของการวิจัย

1. ผลที่ได้รับจากการวิจัยและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง สามารถใช้เป็นแนวทางอ้างอิง ในหลักการออกแบบและบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ โรงแรมราคาประหยัด ในเขตจังหวัดตามแนวพื้นที่ EWEC
2. หลักการออกแบบและบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพนั้น มีความเหมาะสม หรือสามารถนำมาใช้ดำเนินการอย่างเป็นรูปธรรมอย่างก็ กับโรงแรมราคาประหยัด ในเขตจังหวัดตามแนวพื้นที่ EWEC
3. โรงแรมราคาประหยัด ในเขตจังหวัดตามแนวพื้นที่ EWEC สามารถจัดเป็นร่างต้นแบบที่มีความเหมาะสมกับธุรกิจด้านนี้ได้อย่างเหมาะสม ดังแผนภาพที่ 2



แผนภาพที่ 2 แสดงปัจจัยสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในการศึกษาวิจัย

### ขอบเขตของการวิจัย

1. ศึกษาหลักการ แนวความคิด และรากฐานของหลักการออกแบบและบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพโรงแรมราคาประหยัด และความสัมพันธ์กับบริบททางด้านต่างๆ เชิงสหวิทยาการแต่จะไม่ลงเอยรายละเอียดมากนักโดยเน้นการเข้าใจในภาพกว้างที่เกี่ยวข้อง สำหรับใช้ในหลักการออกแบบและบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ เท่านั้น

2. ศึกษาถึงที่มา ทฤษฎี หลักการ แนวความคิด ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดกับหลักการออกแบบและบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ โรงแรมราคาประหยัด ในเขตจังหวัดตามแนวพื้นที่ EWEC เท่านั้น

3. ศึกษาลักษณะกายภาพในขอบข่ายของโรงแรมราคาประหยัด ในแนวพื้นที่ EWEC โดยเน้นเฉพาะในเขตจังหวัดตามแนวพื้นที่ EWEC ซึ่งสมาคมโรงแรมไทยระบุไว้ว่า “โรงแรมราคาประหยัด หรือ โรงแรมขนาดกลาง” คือ โรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 25 ห้อง ถึง 299 ห้อง

4. จากข้อ 1 และ 2 ข้างต้น งานศึกษาวิจัยนี้ จึงเป็นความพยายามพิจารณา “ภาพรวม” หลักการของหลักการออกแบบและบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ ที่เชื่อมโยงไปสู่ การนำมาประยุกต์ใช้ทั้ง 3 ทฤษฎีร่วมกัน ในเชิงสหวิทยาการ โดยเน้นองค์ความรู้ 3 เรื่อง คือ การออกแบบสถาปัตยกรรม (Architectural Design), การบริหารจัดการตลาด (Marketing Management) และการสร้างมูลค่า (Value Added) เท่านั้น

5. ศึกษาด้วยวิธีการวิจัยเชิงศึกษารณณ์ และ “เฉพาะพื้นที่ (Case and Field Study Research)” โดยเลือกตัวอย่างกลุ่มพื้นที่จังหวัดในแนวเขตพื้นที่ EWEC ซึ่งได้แก่ จังหวัดตาก จังหวัดพิษณุโลก จังหวัดขอนแก่น จังหวัดอุดรธานี และจังหวัดมุกดาหาร

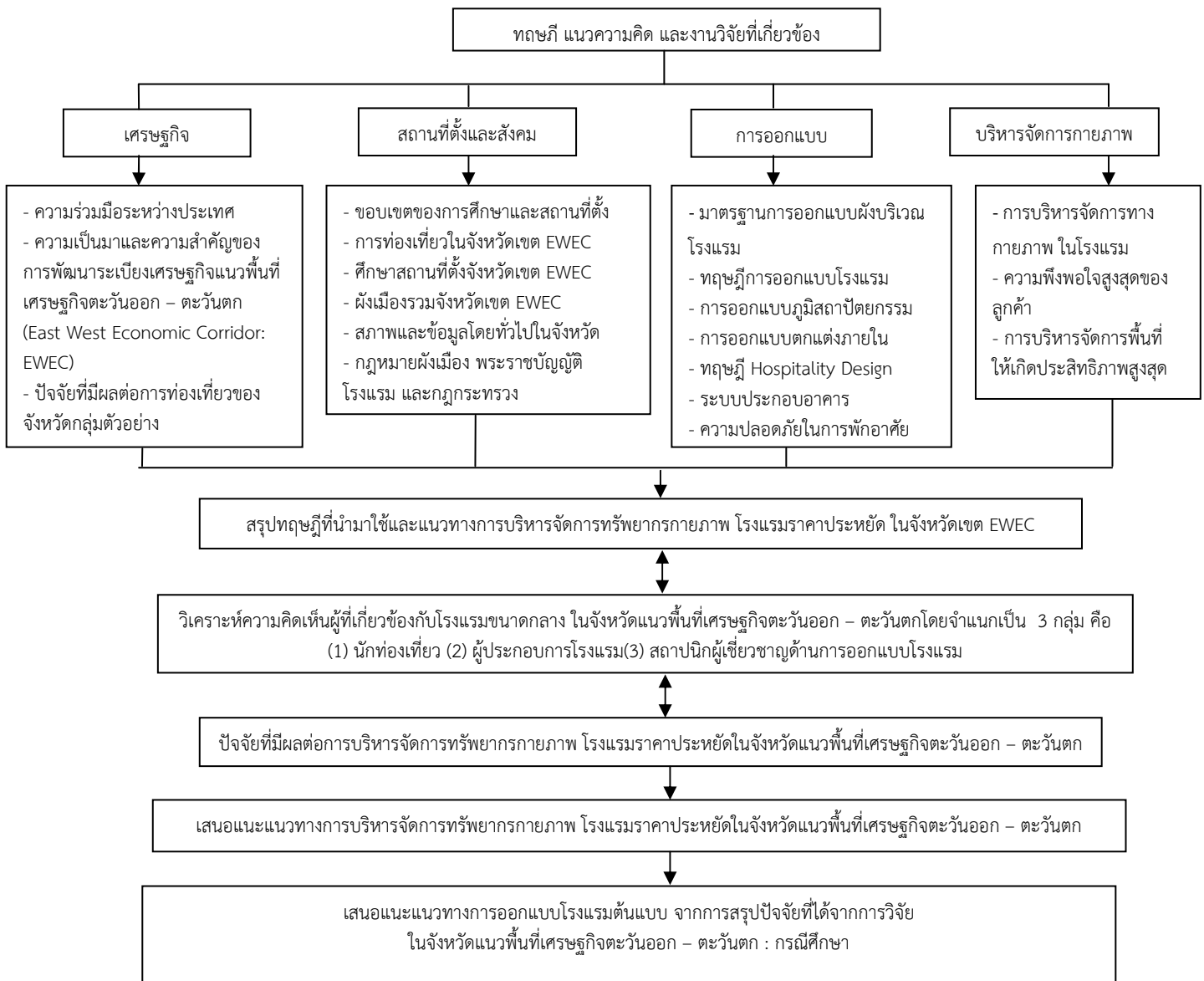
6. นอกจากนี้ ยังสอบถามไปยังกลุ่มนักวิชาการที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นด้านสถาปัตยกรรม ด้านบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ และด้านสังคมและเศรษฐกิจ

7. จากข้อ 4 และ 5 ข้างต้น จะเป็นการศึกษาด้วยวิธีการวิจัยเชิงศึกษารณณ์และ “เฉพาะพื้นที่ (Case and Field Study Research)” โดยเลือกแบบเฉพาะเจาะจง ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบระหว่าง โรงแรมราคาประหยัด ในแต่ละพื้นที่จังหวัดต่างๆ ที่จะเข้าข่ายสอดคล้องหลักการออกแบบและบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ เพื่อหาเป็นข้อสรุปของโรงแรมต้นแบบต่อไป

### ประโยชน์ที่ได้รับของการดำเนินงานวิจัย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานศึกษาวิจัยนี้ ในหัวข้อ “ปัจจัยที่มีผลต่อการออกแบบและบริหารจัดการทางกายภาพ โรงแรมราคาประหยัด ในเขตจังหวัดแนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก – ตะวันตก” สามารถที่จะนำไปสนับสนุนโครงการพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก – ตะวันตก (East West Economic Corridor: EWEC) ดังต่อไปนี้

1. แนวทางการออกแบบและบริหารจัดการทางกายภาพ โรงแรมราคาประหยัด ในจังหวัดแนวพื้นที่ EWEC ให้มีประสิทธิภาพเพื่อลดอุปสรรค และการสร้างภาพลักษณ์
2. ข้อมูลสำหรับตัดสินใจ และความเป็นไปได้ในเชิงธุรกิจโรงแรมราคาประหยัด ในจังหวัดแนวพื้นที่ EWEC
3. ช่วยในการสร้างแรงกระตุ้น ให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจในโรงแรมที่พัก ที่จะสามารถตอบสนองต่อการใช้งานได้อย่างคุ้มค่าในการลงทุน
4. นำไปประยุกต์ใช้ เป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจ และการบริหารจัดการพื้นที่ โดยการใช้งานทั้งภายในและโดยรอบบริเวณโรงแรม ที่จำเป็นจะหาจุดร่วมระหว่างความประหยัด และความสะอาดสบายของลูกค้า
5. พร้อมทั้ง ส่งผลไปยังการสนับสนุนการท่องเที่ยวของพื้นที่ ซึ่งเป็นหนึ่งในนโยบายของการพัฒนาแนวเขตพื้นที่ EWEC และนโยบายในแผนพัฒนาภาพรวมของประเทศไทยอีกด้วย



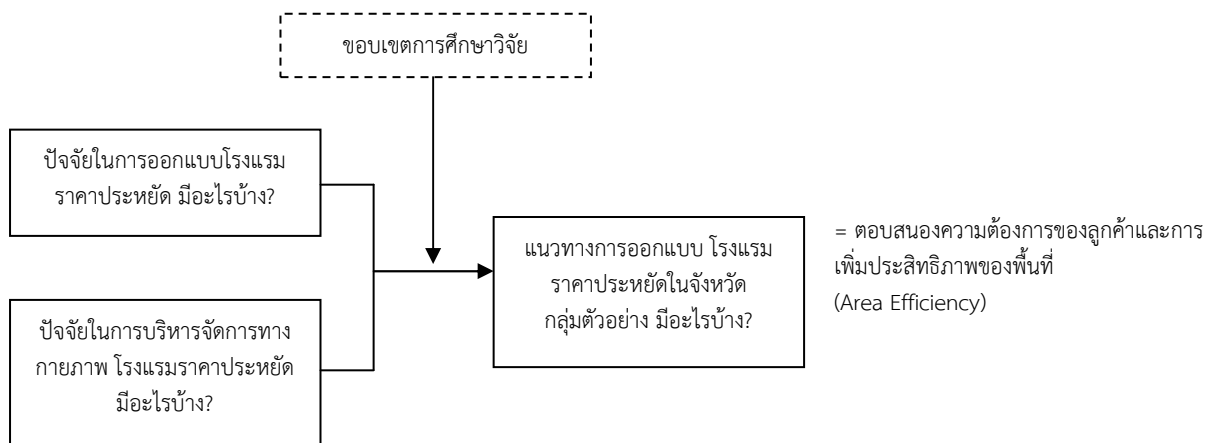
แผนภาพที่ 3 แสดงระเบียบกรอบวิธีการวิจัย

### ข้อจำกัดของการดำเนินงานวิจัย

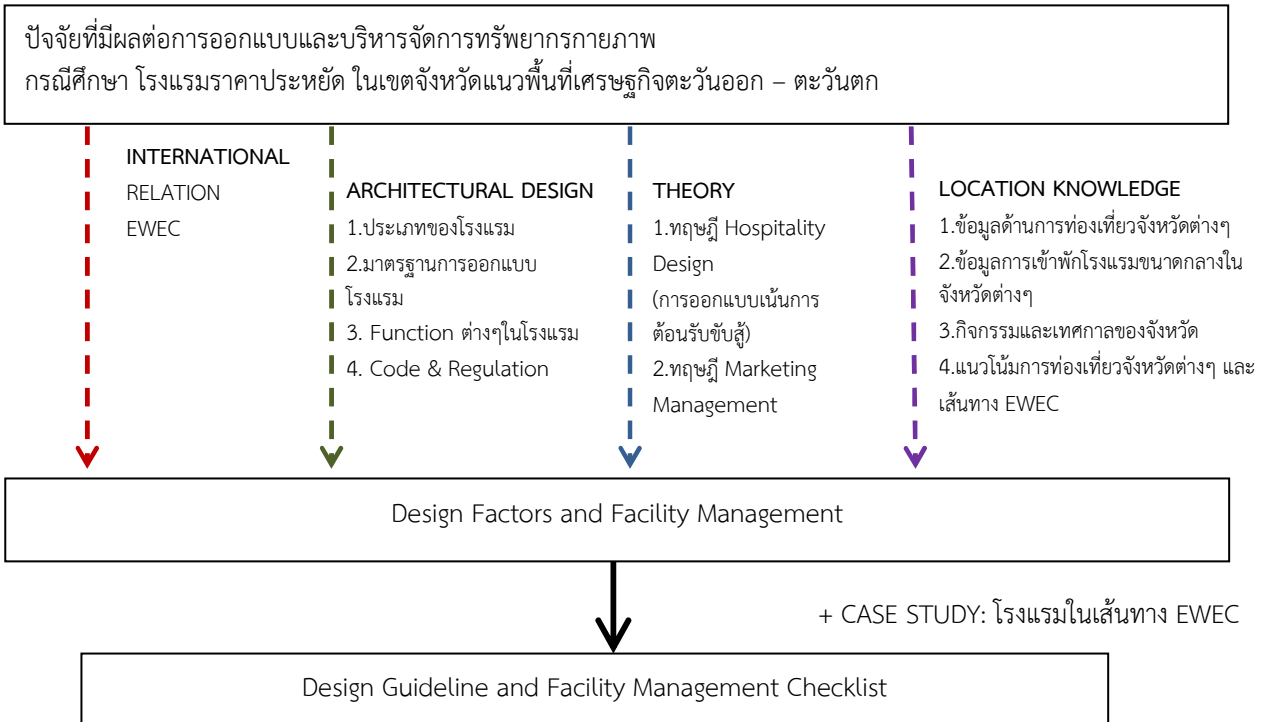
1. การศึกษาวิจัยนี้ เน้นขอบเขตกรณีศึกษาจังหวัด ที่อยู่ในแนวของเส้นทาง แนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก – ตะวันตก (East West Economic Corridor: EWEC) ซึ่งอาจเหมาะสมกับลักษณะของการดำเนินการธุรกิจโรงแรมราคาประหยัด ที่ระบุไว้พื้นที่จังหวัดข้างต้น ซึ่งได้แก่ จังหวัดตาก จังหวัดพิษณุโลก จังหวัดขอนแก่น จังหวัดอุดรธานี และจังหวัดมุกดาหาร เท่านั้น
2. การศึกษาวิจัยนี้ เป็นแค่การศึกษาปัจจัย และแนวทางในการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ โรงแรมขนาดกลาง ยังขาดการศึกษา หรือทดลองการก่อสร้างจริง ผ่านระบบวิศวกรรม หรือการทดลองทางวิทยาศาสตร์ ที่มีประสิทธิภาพตามสถานการณ์จริง
3. ผลสรุปที่ได้รับจากการศึกษาวิจัยนี้ อาจจะเป็นเพียงแค่ส่วนหนึ่ง บนพื้นฐานของหลักการเกี่ยวกับการออกแบบ และการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ เท่านั้น ยังสามารถนำมาสรุปเป็นหลักการภาพรวมทั้งหมด เพื่อนำมาใช้เป็น ลักษณะของเกณฑ์ในการดำเนินงานต้นแบบ กับพื้นที่โดยทั่วไปได้ จึงจะเน้นเฉพาะพื้นที่กรณีศึกษาเท่านั้น

### คำสำคัญ (Keywords)

1. โรงแรมราคาประหยัด หรือโรงแรมขนาดกลาง หมายถึง โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 25 ถึง 299 ห้อง เป็นอาคารที่สำหรับพักอาศัยเพื่อพักผ่อนค้างคืน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอต่อการใช้งาน โดยมี ส่วนประกอบหลัก คือ ส่วนต้อนรับและโถงด้านหน้า, หน่วยควบคุมและบริหารโรงแรม, ส่วนของห้องพัก, ส่วนของที่จอดรถ และส่วนภูมิสถาปัตยกรรม
2. จังหวัดแนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก – ตะวันตก (East West Economic Corridor: EWEC) หมายถึง จังหวัดในประเทศไทย ที่อยู่บนเส้นทางการพัฒนาเศรษฐกิจ ตามกรอบความร่วมมืออนุภูมิภาคแม่น้ำโขง (Greater Mekong Sub region Cooperation: GMS) ซึ่งผ่านจังหวัดตาก จังหวัดพิษณุโลก จังหวัดขอนแก่น จังหวัดอุดรธานี และจังหวัดมุกดาหาร



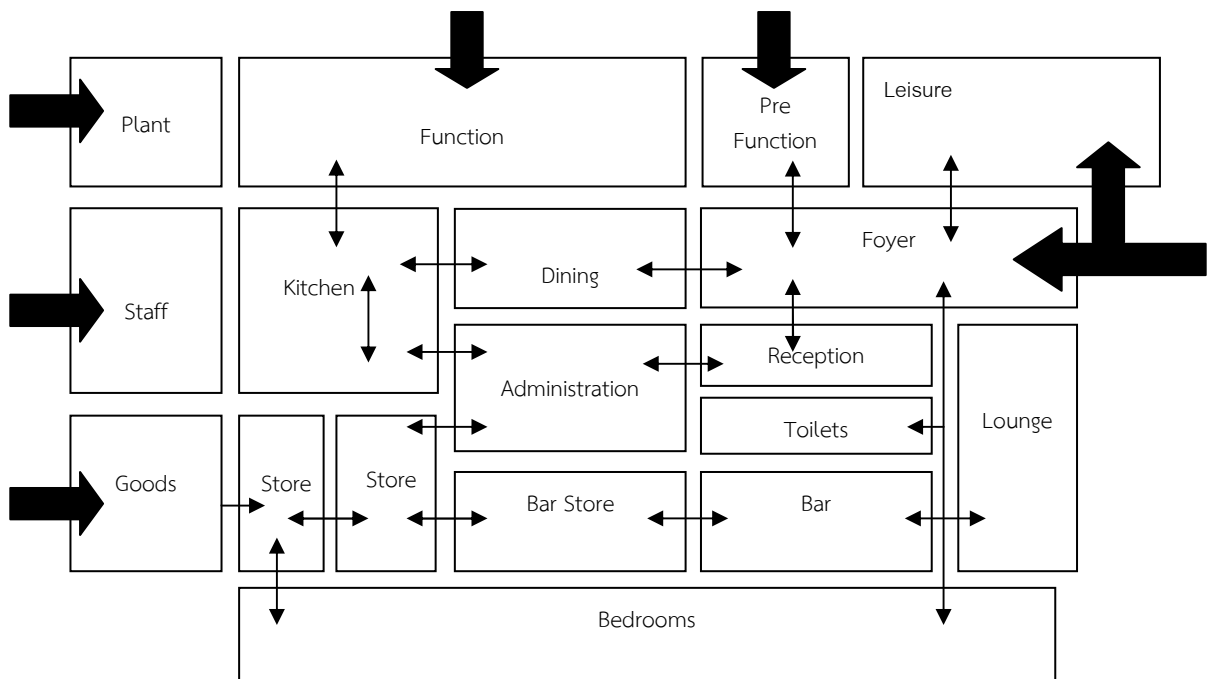
แผนภาพที่ 4 แสดงคำถามในการศึกษาวิจัย



แผนภาพที่ 5 แสดง Content of Research

### ทฤษฎีการออกแบบโรงแรม

ความสัมพันธ์ของการใช้งานที่มีประสิทธิภาพในโรงแรม ย่อมทำให้เกิดประสิทธิผลทางการใช้งาน ความคุ้มค่า และประหยัดต้นทุนในการบริหารจัดการ ดังแผนภาพที่ 6. เป็นแนวทางการจัดพื้นที่ของโรงแรมที่สรุปขึ้นมา ของ Pannell Kerr Forster Associates (ที่มา: Pannell Kerr Forster Associates, 1993. อ้างถึง Cobban & Lironi, n.d.)



แผนภาพที่ 6 แสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยภายในโรงแรม

Pannell Kerr Forster Associates (1993, p.10-12) ได้ศึกษาการวางรูปแบบของพื้นที่ใช้สอยและผังอาคาร พบว่า ความสัมพันธ์ในแต่ละพื้นที่นั้น แตกต่างกันไป แล้วแต่ว่าจะจะเป็นพื้นที่ใช้งานแบบใด อีกทั้งในโรงแรมแต่ละระดับ ก็จะมี ปริมาณร้อยละของพื้นที่แตกต่างกันด้วย และจากการศึกษาวิจัยนี้ ได้ผลสรุป ดังตารางที่ 1. แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอย ของโรงแรมระดับ 2, 3, 4 และ 5 ดาวโดยที่มีจำนวนห้องพัก 100 ห้องเท่ากัน ดังต่อไปนี้

ระดับของโรงแรม พื้นที่การใช้สอย (Function)	2 – 3 ดาว พื้นที่ ห้องรวม ทั้งหมด (ตร.ม.)	อัตราส่วน/ พื้นที่ ทั้งหมด (ร้อยละ)	4 ดาว พื้นที่ ห้องรวม ทั้งหมด (ตร.ม.)	อัตราส่วน/ พื้นที่ ทั้งหมด (ร้อยละ)	5 ดาว พื้นที่ ห้องรวม ทั้งหมด (ตร.ม.)	อัตราส่วน/ พื้นที่ ทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ห้องพัก* (Bedroom zone)	2,600	73	3,333	63	5,724	64
พื้นที่สาธารณะ (Public space)	475	13	759	14	1,082	12
พื้นที่ส่วนบริการส่วนหลัง (Back of house)	190	5	343	7	504	6
พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหาร (Administration)	56	2	84	2	134	2
พื้นที่เครื่องจักรและงานระบบ (Plant)	184	5	263	5	315	3
พื้นที่สันทนาการ ** (Leisure)	70	2	487	9	1,200	13
<b>รวมพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด</b>	<b>3,575</b>	<b>100</b>	<b>5,270</b>	<b>100</b>	<b>8,959</b>	<b>100</b>
* พื้นที่ใช้สอยต่อห้องพัก	36		53		90	

\*\* เป็นพื้นที่เสริม (Optional)

ตารางที่ 1. แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมระดับ 2, 3, 4 และ 5 ดาวโดยที่มีจำนวนห้องพัก 100 ห้องเท่ากัน  
ที่มา: Pannell Kerr Forster Associates, 1993

### แนวคิดเรื่องโรงแรมราคาประหยัด

โรงแรมราคาประหยัด (Budget Hotel) ได้ถือกำเนิดขึ้นเมื่อยุคศตวรรษที่ 1980s ซึ่งมีการดำเนินกิจการครั้งแรกที่ ประเทศอังกฤษ (Roper and Carmouche, 1989, p.25-31) การพัฒนาอุตสาหกรรมโรงแรมราคาประหยัดมีความก้าวหน้ามาก ซึ่งสรุปลักษณะของโรงแรมราคาประหยัดได้ว่า (Pannell, Kerr & Foster Associates, 1986 อ้างถึงใน Roper and Carmouche, 1989, p.25)

1. โรงแรมที่มีราคาค่าเช่าพักราคาต่ำ (Budget)
2. การบริการที่จำกัด (Limited Service)
3. ดำเนินงานด้วยความประหยัด (Economy management)

โดยมีหลักการ (Principle) การประกอบกิจการโรงแรมราคาประหยัดด้านการตลาด (Marketing) ต้นทุนก่อสร้าง (Construction cost) ต้นทุนการดำเนินการ (Operation cost) และจุดคุ้มทุน (Break-even point)

โรงแรมราคาประหยัด คือ โรงแรมที่อยู่ในมาตรฐานระหว่าง 2 ดาวและ 3 ดาว ส่วนโรงแรมที่เป็นเครือข่ายสากล (Chain Hotel) เรียกว่า โรงแรมมาตรฐาน 3 ดาวว่า เป็นโรงแรมชั้นประหยัด อัตราค่าพักราคาต่อคืนของโรงแรมโดยผู้ประกอบการไทย จะอยู่ที่ 500 – 1,500 บาท ขณะที่โรงแรมที่เป็นเครือข่ายระดับโลก อัตราค่าพักราคาต่อคืนจะอยู่ที่ 2,000 – 3,000 บาท (Business Week, 2552, p.71)



## ทฤษฎีการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ

ทฤษฎีหลักที่เป็นภาพรวมของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ตามการบัญญัติของ Facilities Management Institute มาตรฐานของ Building Owners and Managers Institute International (BOMI) รวมทั้งการศึกษาของ บัณฑิตจุลาสัย เสรีชัย โชติพานิช (2547, น.7-15) ซึ่งเป็นหลักการของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพในอาคารที่ใช้กันทั่วไปในปัจจุบัน ประกอบด้วย 3 ส่วนหลักๆ คือหลัก 3Ps ซึ่งประกอบไปด้วย บุคคล (People) กระบวนการทำงาน (Process) และ อาคารสถานที่ (Place)

1. บุคคล (People) หมายถึง ผู้ใช้อาคารต่างๆ ซึ่งทำหน้าที่ ตำแหน่ง บทบาท ในองค์กร ทั้งที่เป็นพนักงานภายในองค์กรและลูกค้าที่เข้ามาใช้งาน ให้ความสำคัญพอใจที่มาใช้สถานที่นั้น อันทำให้เกิดผลอันคุ้มค่า ประสิทธิภาพ ตลอดจนการเจริญเติบโตและมั่นคงในชีวิตการทำงาน

2. งาน (Process) หมายถึง กิจกรรม ธุรกิจ ธุรกิจ หรือกระบวนการการทำงานที่เกิดขึ้นในพื้นที่องค์กรนั้น รวมไปถึงการใช้ประโยชน์ในส่วนต่างๆของอาคาร ทั้งในเวลาและนอกเวลาทำงานปกติ เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างถูกต้อง เช่น งานเอกสาร การสื่อสาร การสัญจร เป็นต้น

3. อาคารสถานที่ (Place) การควบคุมดูแลลักษณะทางกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวก ของอาคารที่เกี่ยวข้องกับการทำงานภายในอาคาร ซึ่งต้องมีบรรยากาศสดใส น่าทำงาน สะอาด มีแสงและอุณหภูมิที่พอเหมาะ การใช้งานในอาคารมีประสิทธิภาพ สะดวกรวดเร็ว ปลอดภัย และมีบริการที่ดีมีคุณภาพมาตรฐาน

## แนวทางการจัดการทรัพยากรกายภาพโรงแรมราคาประหยัด

โดยทั่วไปแล้ว ประเด็นในการพัฒนาโรงแรมราคาประหยัด ในเขตจังหวัดแนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก – ตะวันตก สามารถที่จะแบ่งได้ออกเป็น 2 ช่วงระยะเวลา ดังต่อไปนี้

### ก่อนการก่อสร้าง

#### ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

- การตั้งอยู่ในเขตชุมชน การอยู่ในชุมชน ทำให้โรงแรมสามารถลดพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกตาม การบริการ สิ่งอำนวยความสะดวกของชุมชนที่มีอยู่ใกล้เคียงได้ ร้านค้า สถานบันเทิง ตลาด หรือร้านบริการอินเทอร์เน็ตและโทรศัพท์ระหว่างประเทศ

- ติดถนนหลัก เพราะสามารถจะทำให้เข้าถึงได้ง่าย และมองเห็นได้จากระยะไกลๆ ผู้ประกอบการไม่แนะนำให้สร้างโรงแรมอยู่ในซอย หรือถนนที่มีความลึกมากๆ ซึ่งมีความลำบากในการเข้าถึง สอดคล้องกับลักษณะของผู้เข้าพักนั้น ส่วนใหญ่เป็นพนักงาน (Salesman) และ นักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการ เดินทางมาถึง แล้วพักผ่อนเพียงอย่างเดียว ไม่ต้องการจะใช้พื้นที่มากไปกว่าการเข้านอน ส่วนลูกค้าที่เป็นนักธุรกิจและข้าราชการนั้น ต้องการเข้าพักเพื่อนอนพักผ่อน โดยมีบางส่วนต้องการออกป่าย่านสถานบันเทิงใกล้ๆ ส่วนการประชุมนั้น ส่วนมากจะมีการจัดการประชุมในโรงแรมขนาดใหญ่ของจังหวัด โรงแรมราคาประหยัดส่วนมากจึงไม่มีห้องประชุมสำหรับรองรับพื้นที่การใช้งานเพิ่มมากขึ้น

- ใกล้แหล่งท่องเที่ยว เช่น ใกล้กับสถานที่ที่ผู้คนรู้จักได้ง่าย เช่น ตลาดอินโดจีน ริมฝั่งแม่น้ำโขงในระยะ 10 กิโลเมตร หรือตามแนวตั้งแต่สะพานมิตรภาพไทย-ลาว 2 Landmark ของจังหวัด สถานที่ที่คนพลุกพล่านและมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจมาก อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางของชุมชนดั้งเดิมของคนไทย (ตลาดและวัด) เป็นต้น

ปัจจัยด้านกฎหมายและข้อบัญญัติของเมือง ตามกฎหมายที่กำหนด ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติควบคุมสิ่งแวดล้อมในกรณีเกิน 79 ห้อง พระราชบัญญัติโรงแรม และพระราชบัญญัติการผังเมือง โดยเฉพาะการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินของจังหวัดพื้นที่กรณีศึกษา

ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ศึกษาจากพฤติกรรมความต้องการใช้พื้นที่ของลูกค้าที่มาพักโรงแรมราคาประหยัด ซึ่งส่วนมากเข้ามาพักโดยการนอนพักผ่อน เท่านั้น แสดงให้เห็นว่า สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักนั้น มีความสำคัญมากที่สุด เนื่องจากช่วงเวลาที่ถูกใช้สอยพื้นที่ในโรงแรมนั้น มีมากที่สุดในห้องพัก

ปัจจัยด้านเงินลงทุน ซึ่งส่งผลไปยังจำนวนห้องพัก ตัวแปรที่เป็นปัจจัยภายนอกที่สำคัญมากอันดับต้นๆ คือ เงินการลงทุน ซึ่งจะกำหนดการใช้ประโยชน์ในผืนที่ดินให้มีประสิทธิภาพสูงสุด โดยปริมาณของห้องพักจะมีปริมาณร้อยละมากที่สุดคือ ร้อยละ 70 – 75 ต่อพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด

### หลังการก่อสร้าง

ประเด็นการพิจารณาตามทฤษฎีการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ คือ การบริหารจัดการประสิทธิภาพด้าน คน (People) กระบวนการการทำงาน (Process) และ สถานที่ (Place) ซึ่งเป็นแนวความคิดหลักของการบริหารจัดการใน ศาสตร์ด้านนี้ โดยผู้ศึกษาวิจัย ได้ให้ความสำคัญเน้นบูรณาการ ร่วมไปกับการปฏิบัติการและการบำรุงรักษา (Operation and Maintenance) และการจัดการบริการที่เกี่ยวข้อง (Facilities Support Service) ของทรัพยากรต่างๆ ที่มีอยู่ภายในอาคาร ให้ เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

#### ปัจจัยด้านการปฏิบัติการและการบำรุงรักษา (Operation and Maintenance)

##### 1) การดูแลและซ่อมบำรุงงานระบบ (Mechanical and Engineering)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการรักษาซ่อมบำรุงงานระบบมากที่สุด โดยหน่วยงานที่ใช้ ก็คือการว่าจ้างที่ปรึกษา ภายนอก (Out-source) ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีบริการงานช่างในท้องถิ่น ในการดูแลด้านเทคนิคต่างๆ เช่น งานระบบไฟฟ้า ประปา และมีราคาถูกกว่าการจ้างช่างซ่อมงานระบบมาประจำไว้ เนื่องจากโรงแรมราคาประหยัดไม่มีระบบที่ซับซ้อนมาก การเรียกจ้าง จึงสามารถทำได้ในกรณีที่เกิดปัญหาเท่านั้น

##### 2) การดูแลและรักษาซ่อมบำรุงงานสถาปัตยกรรมอาคาร (Architecture)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการ การดูแลและรักษาซ่อมบำรุงงานสถาปัตยกรรมอาคาร โดยให้ความสำคัญกับ การดูแลเปลือกอาคารด้านนอก และบริเวณสวนหย่อมซึ่งเป็นพื้นที่ที่บอบบางและเสียหายได้มากกว่าโครงสร้างของอาคาร อีกทั้ง ยังเป็นหน้าตาของอาคารที่บ่งชี้สภาพของอาคารว่ามีความน่าเข้าพักหรือไม่ หน่วยงานที่ใช้ในการบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมอาคาร คือ หน่วยงานภายใน (In-house) ซึ่งเป็นช่างที่จ้างไว้ประจำ ส่วนมากทำงานด้านงานระบบได้บ้าง โดยมีจำนวน 1-2 คน

##### 3) การดูแลและรักษาซ่อมบำรุงโครงสร้าง (Building Structure)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการ ดูแลโครงสร้างน้อยที่สุด โดยโครงสร้างของอาคารมีลักษณะแข็งแรงเพียงพอ อยู่แล้วตั้งแต่การควบคุมการก่อสร้าง และเป็นพื้นที่ที่ปรับเปลี่ยนได้ยาก เห็นได้จากการสำรวจประกอบการสัมภาษณ์สอดคล้อง กัน คือ อายุโรงแรมที่ก่อตั้ง มีค่าสูง คือ 30 – 40 ปี

#### ปัจจัยด้านการบริการที่เกี่ยวข้อง (Facilities Support Service)

##### 1) งานบริการทำความสะอาด (Cleaning service)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับงานบริการทำความสะอาดมากที่สุด ซึ่งเป็นค่าที่แสดงถึงความสอดคล้องสูงสุด เนื่องจากความสะอาดเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในการบริการของโรงแรม ลักษณะทางกายภาพและสุขภาพของลูกค้าได้รับผลกระทบ โดยตรง

##### 2) งานบริการด้านการรักษาความปลอดภัย (Security Service)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับงานบริการรักษาความปลอดภัย ซึ่งเป็นค่าที่แสดงถึงความสอดคล้องสูงสุด ความสำคัญของชีวิต ทรัพย์สิน ของลูกค้า ในขณะที่การดูแลรักษาความปลอดภัยให้กับอาคารก็มีความสำคัญเท่าๆ กัน การจ้าง พนักงานรักษาความปลอดภัย เป็นหน่วยงานภายใน (In-house) เนื่องจาก การประกอบอาชีพ พนักงานรักษาความปลอดภัย อีกระยะ มีอยู่มากในชนชั้นแรงงานในจังหวัด

##### 3) งานบริการด้านการบริการของพนักงาน (Staff Service)

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการบริการของพนักงานสอดคล้องกัน ซึ่งการบริการของพนักงานส่งผลต่อความ พึงพอใจของลูกค้า และอำนวยความสะดวกให้เหมาะสมกับการเข้าพัก แต่ก็ยังมีกรจ้างพนักงานประจำในจำนวนน้อย

#### ทิศทางการประกอบการโรงแรมราคาประหยัด

##### ผู้ประกอบการเก่าแก่ หรือ กงสี

โดยส่วนใหญ่แล้ว จะมีการดำเนินงานใน 2 ด้าน ได้แก่ 1) มีแรงกระตุ้นเนื่องจากกิจการทำกำไรได้ ดำเนินกิจการแล้ว ไปได้ดี หรือว่าสามารถเลี้ยงตัวเองได้ ทำให้กิจการอยู่รอดมานานหลายปี จนสามารถเป็นมรดกทางอสังหาริมทรัพย์ ตกทอดมา จนถึงรุ่นลูกหลานได้ และ 2) ไม่มีแรงกระตุ้น เนื่องจากกิจการไม่สามารถทำกำไรได้ เกิดสถานะขาดทุน ทำให้ดำเนินกิจการ โรงแรมเกิดอุปสรรค ไม่สามารถดำเนินงานได้

##### ผู้ประกอบการรายใหม่

การก่อตั้งกิจการโรงแรมในปัจจุบัน ต้องใช้ต้นทุนมากมายมหาศาล ซึ่งนอกจากต้องคล้อยตามสภาพเศรษฐกิจแล้ว การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการทั้งที่เป็นรายใหม่ และรายเก่าที่ยังคงอยู่ ยังคงเป็นสิ่งที่ก่อให้เกิดอุปสรรค และแข่งขันสูงขึ้นเรื่อยๆ ต่อการดำเนินกิจการโรงแรม

จากการสังเกต ทบทวนวรรณกรรม และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ได้ข้อสรุปว่า ผู้ประกอบการรายใหม่มี 2 ประเภท คือ 1) ผู้ประกอบการที่มีทุนในการดำเนินกิจการสูง หรือมีความมั่งคั่งทางการเงิน ผู้ประกอบการในลักษณะนี้ สามารถทำการซื้อที่ดินหรือมีโอกาสนเลือกทำเลในการก่อตั้งโรงแรมได้มากกว่าผู้ประกอบการที่โดนบีบด้วยต้นทุนที่ต่ำกว่า และ 2) ผู้ประกอบการที่มีทุนดำเนินกิจการน้อย จะเป็นผู้ประกอบการที่ดำเนินการโรงแรมราคาประหยัดแห่งใหม่ขึ้นมา

#### ลักษณะจัดการทรัพยากรทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักนั้น เป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งต่อลูกค้าที่มาพักในโรงแรม แต่เนื่องจากการที่เป็นโรงแรมราคาประหยัด ทำให้เกิดข้อจำกัดด้านการให้บริการที่เต็มรูปแบบ บางสิ่งอาจจะถูกตัดออกไปบ้าง แต่ก็ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานอยู่ จากการศึกษารื่องโรงแรมราคาประหยัด มีการให้คำจำกัดความคือ โรงแรมที่พักที่มีขนาดเล็ก และราคาไม่แพง ให้บริการแบบเป็นกันเอง โดยเน้นความสะดวก สะดวกสบาย มีการจัดอุปกรณ์ขั้นพื้นฐาน ได้แก่ สบู่ แชมพู โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องทำน้ำอุ่น และเครื่องปรับอากาศ ให้แก่แขกอย่างครบถ้วน แต่ไม่หรูหรา

สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญมาเป็นอันดับต้นๆคือ สิ่งอำนวยความสะดวกที่สร้างความบันเทิง และความผ่อนคลายแก่ผู้เข้าพัก เช่น โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ และ WiFi ส่วนการบริการเรื่องอาหารและเครื่องดื่มนั้น จำกัดในวงแคบ มีเพียงการบริการเครื่องดื่มพื้นฐาน เช่น น้ำเปล่า น้ำอัดลม ซึ่งจัดไว้ให้บริการในส่วนกลาง

#### ลักษณะจัดการทรัพยากรทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องน้ำ

ส่วนสำคัญของห้องพักอีกส่วนหนึ่ง คือ ห้องน้ำ ซึ่งโรงแรมราคาประหยัดทั่วไป จะมีห้องน้ำสองประเภท คือ ห้องน้ำรวม และห้องน้ำในตัวห้องพัก ซึ่งโรงแรมบางแห่งอาจจะไม่มีเพียงห้องน้ำ แต่ไม่มีเครื่องทำน้ำอุ่น นอกจากนั้น ยังมีห้องน้ำรวม ห้องใหญ่ในส่วนต้อนรับ (Lobby) ด้วย ซึ่งการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก จะประกอบไปด้วยเครื่องสุขภัณฑ์พื้นฐาน เช่น ชักโครก อ่างล้างหน้า ราวจวนผ้า ที่ใส่กระดาษชำระ ฝักบัว ก๊อกน้ำ กระจกส่องหน้า เป็นต้น

#### ลักษณะจัดการทรัพยากรทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวกในส่วนต้อนรับ (Lobby)

โดยพฤติกรรมกรเข้าพักโรงแรมราคาประหยัดนั้น การมีส่วนปฏิสัมพันธ์กับลูกค้าและการติดต่อเข้าห้องพักจะเกิดขึ้นในบริเวณที่เป็นส่วนของเคาน์เตอร์ต้อนรับเท่านั้น ซึ่งเมื่อปฏิบัติแล้วเสร็จ ลูกค้าจะเข้าห้องพักทันที หรือเมื่อลูกค้าออกจากห้องพัก จะไม่มีการหยุดพักในส่วนต้อนรับ (Lobby) เท่าใดนัก จะมีเพียงการแวะอ่านหนังสือพิมพ์บ้าง หรือการซื้อเครื่องดื่มเล็กๆน้อยๆ แต่ที่ได้จากการสังเกตของผู้วิจัย ส่วนต้อนรับนี้ อาจมีการวางสิ่งของหรือกล่องสินค้า ซึ่งลูกค้าน่าติดตัวมา หรือนำมาขาย ซึ่งเป็นพฤติกรรมหลักของลูกค้าพนักงานขาย (Salesman) ที่เป็นลูกค้าส่วนใหญ่ของโรงแรมประเภทนี้

#### ลักษณะจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ส่วนกลางของโรงแรมราคาประหยัด อาจมีไม่ก็ชนิด แต่ก็ถือได้ว่า เป็นส่วนสำคัญที่ช่วยในการบริการลูกค้าในสิ่งที่จำเป็นบางอย่าง เพื่อให้เกิดความสะดวกสบายในการบริการที่จำกัดเหล่านั้น และยังเป็นส่วนที่ช่วยในการสร้างรายได้ให้กับโรงแรมอีกทางหนึ่งด้วย โดยปัจจัยพื้นฐานที่ส่งผลต่อการเลือกชนิดของสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่เหมาะสมนั้น มาจากความต้องการพื้นฐานของพฤติกรรมลูกค้า เช่น การรับประทานอาหารง่ายๆ การจัดเตรียมห้องประชุมสัมมนาขนาดเล็ก ซึ่งสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องเอนกประสงค์ได้ และร้านอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

#### ลักษณะจัดการทรัพยากรทางกายภาพส่วนงานหลังบ้าน

โดยงานระบบในโรงแรมและส่วนของการบริหารอาคารถูกเรียกรวมกันว่า ส่วนของงานหลังบ้าน (Back of the House: BOH) ของโรงแรมราคาประหยัด จะเน้นงานส่วนหลังบ้านและงานระบบ ไม่ซับซ้อนมากเท่ากับโรงแรมระดับสูงหรือโรงแรมขนาดใหญ่ การบริหารจัดการเป็นรูปแบบง่ายๆ ได้แก่ ห้องส่วนบริหารอาคาร (Administration office) และส่วนพนักงาน ได้แก่ ห้องซักอบรีด ห้องพักพนักงาน ห้องครัว ห้องล้างจานและทำความสะอาด เป็นต้น

#### ลักษณะจัดการทรัพยากรทางกายภาพส่วนงานระบบประกอบอาคาร (Mechanical and Electrical)

งานระบบประกอบอาคาร เป็นส่วนที่มีความสัมพันธ์กันอย่างแยกกันไม่ได้ งานระบบประกอบอาคาร ยังมีผลต่อการจัดการทรัพยากรทางกายภาพอื่นๆอีกด้วย เช่น การจัดวางสิ่งอำนวยความสะดวกและลักษณะพื้นที่ใช้สอยให้มีความสัมพันธ์กับงานระบบต่างๆ ในภาคส่วนของโรงแรม งานระบบมีความสำคัญกับการวางผังและการออกแบบโรงแรมโดยตรง ซึ่งส่งผลต่อปัจจัยด้านอื่นๆ เช่น ปัจจัยด้านความสะดวก ปัจจัยด้านความปลอดภัย และปัจจัยด้านการติดต่อสื่อสาร โดยมาตรฐานของการจัดวางงานระบบประกอบอาคารนั้น ต้องเป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร ข้อบังคับตามผังเมือง และพระราชบัญญัติโรงแรม ตลอดจนการบังคับตามมาตรฐานของสมาคมโรงแรมแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นกฎหมายที่จำเป็นต่อชีวิตและทรัพย์สินของทั้งลูกค้า ผู้เข้าพักและผู้ประกอบการเอง

## บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัยการสร้างความรู้ ความเข้าใจ กับผลที่ต่อเนื่องมาจากการออกแบบและบริหารจัดการทรัพยากร ภายภาพ กรณีศึกษา โรงแรมขนาดกลางในเขตจังหวัดแนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก – ตะวันตก ผู้ที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานราชการ สถาบันการศึกษา และหน่วยงานเอกชน สามารถที่จะช่วยสร้างผ่านองค์ประกอบที่เกี่ยวข้อง ได้ดังต่อไปนี้

- เผยแพร่องค์ความรู้ สัมมนาวิชาการ ศึกษาวิจัย และส่งเสริมการศึกษาเรื่องการออกแบบและการบริหารจัดการ ทรัพยากรภายภาพ
- พัฒนาเอกสาร ตำราวิชาการ หนังสือที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งกฎระเบียบเรื่องการออกแบบและการบริหารจัดการ ทรัพยากรภายภาพให้มีความทันสมัย สอดคล้องกับช่วงระยะเวลา
- ดำเนินการอบรมระยะสั้น การศึกษาต่อเนื่อง หรือการศึกษาพิเศษ เพื่อพัฒนาองค์ความรู้ให้แก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง ใน ทุกๆ ฝ่าย ที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน
- ปรับปรุงหลักเกณฑ์ ระเบียบ วิธีดำเนินการ เพื่อสร้างเป็นเสมือนคู่มือในการบริหารจัดการทรัพยากร ประเภท โรงแรมราคาประหยัด ให้กับผู้ประกอบการ
- กำหนดแนวทางการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากร ประเภทโรงแรมราคาประหยัด เพื่อใช้เป็นการ สร้างองค์ความรู้ ให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการลักษณะนี้ อาทิเช่น สถาปนิก หรือผู้ประกอบการ

## เอกสารอ้างอิง

- กำธร กุลชล. (2545). *การออกแบบชุมชนเมืองคืออะไร: การติดตามหาคำตอบในรอบ 40 ปี*. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- ดวงจันทร์ อภากรชรัตน์. (2542). *เมืองในสังคมไทย*. เชียงใหม่: สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โรงพิมพ์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- ธงชัย สันติวงษ์. (2536). *การตลาดสำหรับนักบริหาร*. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: ไทยวัฒนาพานิช.
- ประเวศ วะสี, (2542). *ยุทธศาสตร์ทางปัญญาของชาติ: ยุทธศาสตร์ที่สำคัญที่สุดของสังคมทั้งหมดร่วมกันทำ*. พิมพ์ครั้งที่ 5 จำนวน 1,500 เล่ม, กรุงเทพฯ: อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง.
- ยศวดี บุญเกียรติ. (2543). *เมืองและชุมชน*. พิมพ์ครั้งที่ 2 จำนวน 1,500 เล่ม, กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิมลสิทธิ์ ทรียงกูร. (2541). *พฤติกรรมมนุษย์และสภาพแวดล้อม: มูลฐานทางพฤติกรรมเพื่อการออกแบบและวางแผน*. พิมพ์ครั้งที่ 3, จำนวน 1,500 เล่ม, กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อดุล จาตุรงค์กุล. (2541). *หลักการตลาด*. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- อัจฉิมา เศรษฐบุตร, และसानสวรรค์ วัฒนพานิช. (2549). *การบริหารการตลาด*. พิมพ์ครั้งที่ 11. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- Alexander, Keith. (1996). *Facilities Management Theory and Practice*. New York: Taylor and Francis.
- Atkin, B., Brooks, B. (2000). *Total Facility Management*. Blackwell Publishing.
- American Marketing, Association. (1960). *Marketing Definition*. Chicago: American Marketing Association.
- Nutt, B. (2000). *Facility Management Risk and Opportunities*, Blackwell Science.
- Rutes, Walter A. and Penner, Richard H. and Adams, Lawrence. (2002). *Hotel Design Planning and Development*. Oxford: Gray Publishing, Architectural Press.
- Reavis, C. and others. (1964). *Theory in Marketing*. Homewood, Illinois: Richard D. Irwin.