

สถานการณ์ที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

Tourist Accommodation Situation in Phuket Old Town

รับบทความ 04/03/2019
แก้ไขบทความ 02/04/2019
ยอมรับบทความ 04/04/2019

ณัฐติกา สุวคันธ์

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Nuttika Suwakan

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

playnika19@gmail.com

บทคัดย่อ

การวิจัยเพื่อศึกษาสถานการณ์ที่พักนักท่องเที่ยวของย่านเมืองเก่าภูเก็ต ย่านเมืองเก่าภูเก็ตในปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงเป็นธุรกิจเพื่อการท่องเที่ยวมากขึ้น เกิดธุรกิจใหม่จำนวนมาก มีธุรกิจประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญต่อย่านมาก คือ ธุรกิจจอสั่งหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ดึงดูดคนให้เข้ามาใช้เวลาอยู่ในย่านเมืองเก่า ซึ่งเป็นตัวนำในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของย่าน โดยธุรกิจประเภทนี้ที่เกิดขึ้นในย่าน มีลักษณะที่แตกต่างกันภายใต้ข้อจำกัดที่มี โดยปัจจุบันมาตรการคุ้มครองย่านอนุรักษ์ที่มีประสิทธิภาพในด้านการรักษาบรรยากาศและสภาพแวดล้อมทางกายภาพ แต่ไม่สามารถปกป้องคุ้มครองอาคารที่มีคุณค่าให้พ้นจากการถูกรื้อทำลายหรือเปลี่ยนแปลงสภาพได้ ด้วยเหตุนี้จึงต้องมีการอนุรักษ์ฟื้นฟูสถาปัตยกรรมเก่าไว้เพื่อเป็นการรักษาอัตลักษณ์ และทัศนียภาพให้คงอยู่ การวิจัยเพื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อ 1 ศึกษารวบรวม จำแนกที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต ที่มีการดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน 2 วิเคราะห์ลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวและความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าภูเก็ต โดยมีกระบวนการวิจัยจาก 1 การทบทวนวรรณกรรม 2 การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา 3 วิธีการเก็บข้อมูล 3.1 เก็บข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง 3.2 การลงพื้นที่รวบรวมข้อมูล 3.3 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการของที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตบางส่วนและรองนายกเทศมนตรีเทศบาลนครภูเก็ต 4 วิเคราะห์ข้อมูล จากการใช้เกณฑ์ทางกายภาพเพื่อจำแนกที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต โดยมีเกณฑ์ทั้งหมด ดังนี้ ที่ตั้งโครงการ, ประเภทอาคาร, ขนาดโครงการ, ผู้ประกอบการ และรูปแบบการให้บริการ เพื่อนำมาสู่การวิเคราะห์และตอบคำถามของงานวิจัยว่า ลักษณะธุรกิจจอสั่งหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตที่มีการดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน มีการดำเนินโดยใครและมีสภาพทางกายภาพสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าอย่างไร ผลจากการศึกษา พบว่า ธุรกิจจอสั่งหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต มีผู้ประกอบการเป็นคนในพื้นที่มากกว่าคนนอกพื้นที่ แต่ในการพัฒนาที่พักนักท่องเที่ยวในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ กลับกลายเป็นผู้ประกอบการเป็นคนนอกพื้นที่มากกว่าคนในพื้นที่ ซึ่งไม่สอดคล้องกับการอนุรักษ์ฟื้นฟูย่านเมืองเก่าภูเก็ต

คำสำคัญ: ที่พักนักท่องเที่ยว ย่านเมืองเก่าภูเก็ต

Abstract

Research to study the situation of tourist accommodation in Phuket Old Town. Phuket old town is currently changing into more business for tourism. There are many new businesses. One type of business that is very important to Phuket Old Town is property, tourist accommodation. Because it is a business that attracts people to spend time in Old Town, which is the leader in driving the economy of Phuket Old Town. This type of business that occurs in the district has different forms under the constraints that tend to increase from the past. Current conservation measures for conservation districts, effective in maintaining the atmosphere and the physical environment but cannot protect valuable buildings from being destroyed or altered, for this reason, it is necessary to conserve the restoration of old architecture in order to preserve the identity and scenery. The objectives are to: 1 study data collection and classify tourist accommodation in Phuket Old Town, which is currently operating, 2 analyze the characteristics of tourist accommodation and consistency with the old town. By research process starting from 1 Literature review, 2) determining the scope of study area, 3 Data collection methods, 3.1) from related documents, 3.2) based on the survey of Phuket Old Town 3.3) from interviewing the operators of some tourist accommodation in Phuket Old Town and deputy mayor of Phuket Municipality, 4 Data analysis method obtained from the use of physical assessment criteria of tourist accommodation in Phuket Old Town. With all the criteria as follows: project location, building type, project size, operator and service model, To bring to the analysis and answer the questions of the research that Real estate business, type of tourist accommodation in Phuket Old Town which is currently operated, who does business and how physical characteristics correspond to the old town. The results of the study showed that real estate business, tourist accommodation in Phuket Old Town, there are more entrepreneurs in the area than people outside the area but tourist accommodation in buildings that are worthy of conservation, there are more entrepreneurs outside the area than people in the area, which are not consistent with conservation, revitalizing Phuket Old Town.

keywords: *tourist accommodation, Phuket Old Town*

บทนำ

ย่านเมืองเก่าภูเก็ต เป็นมรดกชุมชนเมือง มีประวัติความเป็นมาที่ยาวนาน มีพัฒนาการอย่างต่อเนื่องและถือได้ว่าเป็นเมืองเก่าที่ยังคงมีชีวิต สืบเกิดได้จากการผสมผสานวัฒนธรรมของเมืองเก่าภูเก็ตยังคงหลงเหลือและสืบทอดมาจนถึงปัจจุบัน โดยหลักฐานที่ชัดเจนอย่างหนึ่งคือสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะผสมผสานจากอิทธิพล ทั้ง จีน มาเลย์ อาหรับ ยุโรป รวมทั้งไทยด้วย ซึ่งยังคงได้รับการดูแล และมีการใช้สอยอาคารอยู่ รวมถึงบรรยากาศความเป็นเมืองเก่าของย่านเมืองเก่าภูเก็ตที่ยังคงชัดเจนจนถึงปัจจุบัน

การอนุรักษ์ฟื้นฟูทำให้เมืองเก่ามีชีวิตชีวาขึ้น เป็นการคงไว้ซึ่งประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม วิถีชีวิต ชุมชน และสถาปัตยกรรม โดยประสานทั้งหมดรวมกันเป็นเสน่ห์ของบรรยากาศเมืองเก่า ปัจจุบันมาตรการคุ้มครองย่านอนุรักษ์ที่มีประสิทธิภาพในการรักษาบรรยากาศ และสภาพแวดล้อมทางกายภาพ แต่ไม่สามารถปกป้องคุ้มครองอาคารที่มีคุณค่าให้พ้นจากการถูกรื้อทำลายหรือเปลี่ยนแปลงสภาพได้ ด้วยเหตุนี้จึงต้องมีการอนุรักษ์ฟื้นฟูสถาปัตยกรรมเก่าไว้ เพื่อเป็นการรักษาอัตลักษณ์ และทัศนียภาพในคงอยู่

พัฒนาการของย่านเมืองเก่าภูเก็ตในปัจจุบัน เป็นย่านพาณิชย์กรรมเพื่อการค้าและการท่องเที่ยวมากขึ้น เนื่องจากปัจจุบันมีผู้คนจำนวนมากขึ้นที่สามารถใช้เวลาเพื่อการพักผ่อนและการท่องเที่ยวได้ สถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นที่นิยม เช่น เมืองชายทะเล แหล่งธรรมชาติ หรือเมืองประวัติศาสตร์ ผู้คนจำนวนมากที่เดินทางมาแหล่งท่องเที่ยว ส่งผลต่อด้านต่าง ๆ ของสถานที่ท่องเที่ยวนั้น ๆ ด้วย เนื่องจากเกิดความต้องการมหาศาลของนักท่องเที่ยวจำนวนมากเหล่านี้ในทุก ๆ ด้าน ได้แก่ ด้านการเดินทาง ด้านที่พัก ด้านอาหารและเครื่องดื่ม การจับจ่ายซื้อสินค้า แหล่งบันเทิงใจนานาประเภทตามประเภทของนักท่องเที่ยว สินค้า และการบริการที่เกิดขึ้นในพื้นที่เพื่อรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยวนี้ ทำให้อ่านเมืองเก่าภูเก็ตมีธุรกิจใหม่เกิดขึ้นจำนวนมาก อาทิเช่น ร้านขายของที่ระลึก ร้านอาหาร ร้านเครื่องดื่ม และที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว สะท้อนให้เห็นการเปลี่ยนแปลง และพัฒนาของย่านในช่วงเวลาปัจจุบัน

ย่านเมืองเก่าภูเก็ต มีการเปลี่ยนแปลงเป็นธุรกิจเพื่อการท่องเที่ยวมากขึ้น เกิดธุรกิจใหม่จำนวนมาก มีธุรกิจประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญต่อย่านมาก คือ ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ดึงดูดคนให้เข้ามาใช้เวลาอยู่ในย่านเมืองเก่า ซึ่งเป็นตัวนำในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของย่าน โดยธุรกิจประเภทนี้ที่เกิดขึ้นในย่าน มีรูปแบบที่แตกต่างกันตามความต้องการของผู้พัฒนาและอยู่ในภายใต้ข้อจำกัดที่มี ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มจำนวนมากขึ้นจากอดีตจนถึงปัจจุบัน จึงต้องการศึกษา รวบรวม จำแนกประเภทของข้อมูลที่พนักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต ซึ่งยังไม่เคยมีการรวบรวมข้อมูลว่า สถานการณ์ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตที่มีการดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน มีการดำเนินโดยใครและมีสภาพทางกายภาพสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าอย่างไร

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. ศึกษา รวบรวม จำแนกที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต ที่มีการดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน
2. วิเคราะห์ลักษณะของที่พักนักท่องเที่ยวและความสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าภูเก็ต

ระเบียบวิธีวิจัย

1. การทบทวนวรรณกรรม

กรณีศึกษา ตามแนวความคิดการอนุรักษ์ฟื้นฟูชุมชน โดยหลัก “มะจิซึคิรี” หรือ “การปลุกชุมชนในญี่ปุ่น” (สมชาติ เกตุรัตน์มาลี, 2552 ตามกระแสการจัดการเมืองและชุมชนตามหลักการ “มะจิซึคิรี” เกิดขึ้นพร้อมกับกระแสแนวความคิดในการจัดการเมืองและชุมชนที่เน้นให้ “คน” เข้ามามีส่วนร่วม เป็นกระแสเรียกร้องให้บทบาทในการทำงานของภาครัฐฯ รวมถึงแนวความคิดปรับเปลี่ยนสู่ความทันสมัย (Modernized city planning) ซึ่งเน้นไปที่วัตถุประสงค์ได้ถูกเปรียบเทียบแนวความคิดในการ

จัดการเมืองและชุมชน การเปลี่ยนแปลงความคิดการจัดการเมืองและชุมชนในประเทศญี่ปุ่น นักวิชาการ ทาคามิ ชวามิโนรุ ได้ให้คำจำกัดความและบทบาทการดำเนินงาน การจัดการเมืองและชุมชนตามหลักการ “มะจิซึคิริ” ดังนี้ 1 การจัดการเมืองและชุมชนตามหลักการ “มะจิซึคิริ” เป็นการดำเนินงานจากภาครัฐมาสู่การดำเนินงานโดยประชาชน 2 ผลที่ได้จากการดำเนินงาน มีทั้งทางวัตถุและทางกิจกรรม 3 การดำเนินงานให้ความสำคัญกับลักษณะเฉพาะตัวของชุมชน แทนการดำเนินงานในรูปแบบมาตรฐาน 4 กระบวนการทำงาน เน้นความคิดและความร่วมมือของผู้อาศัย 5 การดำเนินงานคำนึงกระบวนการทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับชุมชน 6 แนวทางการสร้างคนเพื่อดำเนินงานอย่างสืบเนื่อง 7 การดำเนินงานที่ต่อเนื่องเพื่อเป้าหมายในการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดี 8 การคำนึงถึงมิติมุมมองใกล้ และความสัมพันธ์ภายในชุมชนเอง 9 การดำเนินงานที่ไม่หยุดเพียงแนวความคิด แต่นำแนวความคิดนั้นมาดำเนินงานจนได้ผลเป็นรูปธรรม

พื้นที่เมืองเก่าภูเก็ตถูกกำหนดเป็นย่านอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตั้งแต่ พ.ศ. 2538 ซึ่งได้ใช้ต่อเนื่องจนปัจจุบัน โดยมีมาตรการควบคุมการก่อสร้างในด้านความสูงกำหนดเงื่อนไขให้เว้นที่ว่างตามสัดส่วนที่สัมพันธ์กับรูปแบบเฉพาะของอาคาร ประกาศดังกล่าว ได้ใช้มาตรการคุ้มครองย่านอนุรักษ์ที่มีประสิทธิภาพในการรักษาบรรยากาศ และสภาพแวดล้อมทางกายภาพ แต่ไม่สามารถปกป้องคุ้มครองอาคารที่มีคุณค่าให้พ้นจากการถูกรื้อทำลายหรือเปลี่ยนแปลงสภาพได้ โดยเฉพาะด้านกรรมสิทธิ์ที่เป็นของเอกชน จึงทำให้อาคารที่มีคุณค่าที่เคยมีเกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและถูกรื้อถอนเพื่อสร้างเป็นอาคารใหม่จำนวนหนึ่ง ซึ่งหากไม่มีมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสม ก็จะทำให้อาคารที่มีคุณค่าที่ยังคงเหลืออยู่ค่อย ๆ สูญสลายไปทีละน้อยจนกระทั่งขาดอัตลักษณ์ของการเป็นเมืองเก่าไป

2. ขอบเขตพื้นที่ศึกษา ของย่านเมืองเก่าภูเก็ต ครอบคลุมพื้นที่อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 มีเนื้อที่ประมาณ 210 ไร่



ภาพ 1 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่วิจัย และตำแหน่งอาคารที่มีคุณค่าในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

3. วิธีการเก็บข้อมูล มี 3 วิธี คือ 1 ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร แนวคิดทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง มาตรการ กฎหมาย ข้อกำหนดของย่านเมืองเก่าภูเก็ต การอนุรักษ์และฟื้นฟูเมืองเก่าในและต่างประเทศ 2 การลงพื้นที่เก็บข้อมูล โดยการสำรวจที่

พนักงานท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตทั้งหมด เข้าพักสังเกตการณ์ 3 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการของที่พนักงานท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตบางส่วน และสัมภาษณ์รองนายกเทศมนตรีเทศบาลนครภูเก็ต

4 วิธีวิเคราะห์ข้อมูล จากการใช้เกณฑ์ทางกายภาพเพื่อจำแนกที่พนักงานท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต โดยมีเกณฑ์ 5 ด้าน ดังนี้ ที่ตั้งโครงการ, ประเภทอาคาร, ขนาดโครงการ, ผู้ประกอบการ และรูปแบบการให้บริการ เพื่อนำผลการศึกษามาวิเคราะห์ร่วมกับแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ว่าลักษณะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พนักงานท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตที่มีการดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน มีการดำเนินโดยใครและมีสภาพทางกายภาพสอดคล้องกับความเป็นย่านเมืองเก่าอย่างไร

ผลการศึกษา

1 การกำหนดหลักเกณฑ์ในการจำแนกประเภทที่พนักงานท่องเที่ยว ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต

1.1 หลักเกณฑ์ด้านที่ตั้งโครงการ จำแนกประเภทที่พนักงานท่องเที่ยวตามถนนที่มีในย่านเมืองเก่าภูเก็ต 9 เส้น ดังนี้

- (1 ถนนเทพกระษัตรี
- (2 ถนนภูเก็ต
- (3 ซอยสุนอุทิศ
- (4 ถนนตีบุก
- (5 ถนนพังงา
- (6 ซอยรมณีย์
- (7 ถนนเยาวราช
- (8 ถนนกระบี่
- (9 ถนนกลาง

1.2 หลักเกณฑ์ด้านประเภทอาคารกับความสอดคล้องกับย่านเมืองเก่าภูเก็ต โดยอาศัยการระบุและจัดทำข้อมูลอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ จากการศึกษาและประเมินสภาพการเปลี่ยนอาคารย่านการค้าเมืองเก่าภูเก็ต โดยคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มี 2 ประเภทดังนี้

- (1 อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์
- (2 อาคารอื่น ๆ แบ่งตามรูปแบบอาคารได้ 2 ประเภท คือ
 - (2.1 อาคารอื่น ๆ ที่สอดคล้องกับการอนุรักษ์
 - (2.2 อาคารอื่น ๆ ที่ไม่สอดคล้องกับการอนุรักษ์

ซึ่งอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ ได้จากการประเมินคุณค่าอาคารโดยเกณฑ์คุณค่าความสำคัญประกอบด้วย อายุ ในทางกฎหมายไม่ได้กำหนดว่าเป็นเท่าใด ลักษณะแห่งการก่อสร้าง (เช่น รูปแบบสถาปัตยกรรม เทคนิคการก่อสร้าง ประโยชน์ทางศิลปะ ประโยชน์ทางประวัติศาสตร์ และประโยชน์ทางโบราณคดี

1.3 หลักเกณฑ์จำแนกประเภทที่พนักงานท่องเที่ยว ตามรูปแบบการให้บริการ มี 3 ประเภทดังนี้

- (1 โรงแรม
- (2 เกสต์เฮาส์
- (3 โฮสเทล

ความแตกต่าง ของ โรงแรม เกสต์เฮาส์และโฮสเทล ตามรูปแบบการให้บริการ 1 โรงแรม เป็นที่พักค้างคืนที่มีมาตรฐานสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่าง ๆ อย่างครบครัน 2 เกสต์เฮาส์ เป็นบ้านที่เจ้าของแบ่งห้องพักให้เช่า มีความคล้ายโรงแรมมากที่สุด แต่ย่อส่วนขนาดและบริการลงมา โดยอาจมีเพียงห้องพักกับอาหารเช้าไว้บริการ เน้นราคาย่อมเยา สิ่ง

อำนวยความสะดวกก่อนข้างจำกัด 3 โฮสเทล เป็นที่พักราคาประหยัดไว้รองรับนักท่องเที่ยวแบ็กแพ็กเกอร์ ส่วนใหญ่จะเป็นห้องพักรวม มีหลายเตียงอยู่ในห้องเดียวกัน ใช้ห้องน้ำร่วมกัน บางแห่งแบ่งห้องชาย-หญิงเพื่อความปลอดภัย ปัจจุบันมีหลายแห่งให้บริการแบบห้องส่วนตัว ที่พักประเภทนี้เหมาะสำหรับคนงบประมาณน้อยและชอบพบปะผู้คนเพราะมีพื้นที่ส่วนกลางใช้ร่วมกัน และคิดค่าบริการเป็นรายเตียง

1.4 หลักเกณฑ์จำแนกประเภทที่พักนักท่องเที่ยว ตามจำนวนห้องพัก มี 4 ประเภทดังนี้

- (1) ขนาดเล็ก มีห้องพัก 5 - 79 ห้อง
- (2) ขนาดกลาง มีห้องพัก 80 - 200 ห้อง
- (3) ขนาดใหญ่ มีห้องพัก 200 - 500 ห้อง
- (4) ขนาดใหญ่มาก มีห้องพัก 500 ห้องขึ้นไป

การแบ่งประเภทของโรงแรมตามจำนวนห้องพัก (สนาภา พรประทานเวช, 2558) โรงแรมขนาดเล็กมีจำนวนห้องพักมากกว่า 4 ห้อง แต่ไม่เกิน 80 ห้อง เนื่องจากกฎหมายกำหนดว่า โรงแรมที่มีขนาดเกิน 80 ห้องขึ้นไป ต้องมีการยื่นเรื่องให้คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมกรุงเทพ หรือ EIA พิจารณา และระบุว่าต้องให้ทำบัญชีและพิจารณาใหม่ทุก 5 ปี ดังนั้นผู้ประกอบการส่วนใหญ่ จึงเลือกพัฒนาโรงแรมที่มีขนาดห้องพักอยู่ที่ 79 ห้อง เพื่อหลีกเลี่ยงการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม*หมายเหตุ เกสต์เฮาส์ และโฮสเทล เป็นโรงแรมประเภทหนึ่ง

1.5 หลักเกณฑ์จำแนกประเภทที่พักนักท่องเที่ยว ตามผู้ประกอบการ จากการสัมภาษณ์ 1 คุณกวี ดันสุตตานนท์ รองนายกเทศมนตรีเทศบาลนครภูเก็ต 2 คุณอภิชาติ พรหมเพ็ญ ผู้ประกอบการธุรกิจที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต 3 โทรติดต่อสอบถามที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตโดยตรง ซึ่งมี 2 ประเภทดังนี้

- (1) ผู้ประกอบการเป็นคนในพื้นที่ภูเก็ต
- (2) ผู้ประกอบการเป็นคนนอกพื้นที่ภูเก็ต

2 การจำแนกประเภทที่พักนักท่องเที่ยว ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต ตามเกณฑ์ต่าง ๆ

2.1 ด้านที่ตั้งโครงการ จากการสำรวจของผู้วิจัย มีจำนวนที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ตทั้งหมด 31 แห่ง มีการกระจายตัวทั่วทั้งย่านเมืองเก่า โดยมีจำนวนมากที่สุดบนถนนกลาง เนื่องจากเป็นถนนเส้นหลักของย่าน และมีอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์จำนวนมากที่สุดเมื่อเทียบกับถนนเส้นอื่นภายในย่าน

2.2 ด้านรูปแบบการให้บริการ เมื่อแบ่งที่พักนักท่องเที่ยวตามรูปแบบการให้บริการพบว่าเป็น โรงแรม 8 แห่ง เกสต์เฮาส์ 12 แห่ง และโฮสเทล 11 แห่ง

2.3 ด้านผู้ประกอบการ ที่พักนักท่องเที่ยวทั้งหมดในย่านเมืองเก่าภูเก็ต มีผู้ประกอบการเป็นคนในพื้นที่มากกว่าคนนอกพื้นที่

2.4 ด้านประเภทอาคาร ที่พักนักท่องเที่ยวทั้งหมดในย่านเมืองเก่าภูเก็ต พัฒนาในอาคารอื่น ๆ มากกว่าในอาคารที่มีคุณค่า

2.5 ด้านขนาดโครงการ ที่พักนักท่องเที่ยวประเภทโรงแรม เป็นที่พักประเภทเดียวที่มีโครงการหลายขนาด โดยมีโครงการขนาดใหญ่และขนาดกลางอย่างละ 1 แห่ง ส่วนประเภทเกสต์เฮาส์ และโฮสเทลเป็นโครงการขนาดเล็กทั้งหมด เนื่องจากข้อจำกัดของที่ตั้งและอาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถวติดแถวอยู่ในบริเวณย่านพาณิชย์กรรม มีหน้ากว้างอาคารแคบ และมีความยาวอาคารมาก ลักษณะเหมือนเส้นก๋วยเตี๋ยว ทำให้ผู้ประกอบการต้องพัฒนาโครงการให้มีขนาดเหมาะสมกับข้อจำกัดที่มีมากที่สุด

ตาราง 1 การจำแนกที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต ตามรูปแบบการให้บริการ ผู้ประกอบการ ประเภทอาคาร ขนาดโครงการ และที่ตั้งโครงการ

ประเภทที่พัก ตามรูปแบบ การให้บริการ	รายชื่อที่พักนักท่องเที่ยว	ผู้ประกอบการ	ประเภทอาคาร	ขนาด โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
โรงแรม	1. โรงแรม เดอะ เมมอรี แอท ออน ออน	คนนอกพื้นที่	อาคารที่มีคุณค่า	เล็ก	ถนนพังงา
	2. โรงแรมสยาม	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	ไม่ทราบข้อมูล	ถนนภูเก็ต
	3. โรงแรมคาซาบลังก้า บูติก โฮเทล ภูเก็ต	คนนอกพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ถนนภูเก็ต
	4. โรงแรมภูเก็ตทาวน์อินน์	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	กลาง	ถนนเทพกระษัตรี
	5. โรงแรมสินทวี	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	ใหญ่	ถนนพังงา
	6. โรงแรมวิบูลสิน	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ซอยรมณีย์
	7. กาลเวหา	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ถนนเยาวราช
	8. เดอะ บีสาวานา ภูเก็ต	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ถนนกระบี่
เกสต์เฮาส์	1. ดี คอนเนอร์ แอนด์ เกสต์เฮาส์	คนในพื้นที่	อาคารที่มีคุณค่า	เล็ก	ถนนกลาง
	2. ภูเก็ต 346 เกสต์เฮาส์	คนนอกพื้นที่	อาคารที่มีคุณค่า	เล็ก	ซอยรมณีย์
	3. เดอะ รมณีย์ บูติก เกสต์เฮาส์	คนในพื้นที่	อาคารที่มีคุณค่า	เล็ก	ซอยรมณีย์
	4. 37 กลางเกสต์เฮาส์	คนนอกพื้นที่	อาคารที่มีคุณค่า	เล็ก	ถนนกลาง
	5. เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮาส์	คนในพื้นที่	อาคารที่มีคุณค่า	เล็ก	ถนนกระบี่
	6. ซิโนทาว แกลลอรี่ เกสต์เฮาส์	คนในพื้นที่	อาคารที่มีคุณค่า	เล็ก	ซอยสุนอุทิศ
	7. 99 โอลด์ทาวน์ บูติก เกสต์เฮาส์	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ถนนกลาง
	8. 2rooms Boutique House	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ซอยรมณีย์
	9. 43 เกสต์เฮาส์	คนนอกพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ถนนกลาง
	10. ณ สยาม เกสต์เฮาส์ แอนด์ คาเฟ่	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ซอยสุนอุทิศ
	11. หมิงโซว บูติก เฮาส์	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ถนนกระบี่
	12. ซินหล่อ เฮาส์	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ถนนตีบุก
โฮสเทล	1. เบสท์ สเตย์ โฮสเทล	คนในพื้นที่	อาคารที่มีคุณค่า	เล็ก	ถนนกลาง
	2. เดอะ เนบเบอร์ โฮสเทล แอนด์ คาเฟ่	คนนอกพื้นที่	อาคารที่มีคุณค่า	เล็ก	ถนนพังงา
	3. อ้าย ภูเก็ต โฮสเทล แอนด์ คาเฟ่	คนนอกพื้นที่	อาคารที่มีคุณค่า	เล็ก	ถนนเยาวราช
	4. ซิโนทาว แกลลอรี่ โฮสเทล	คนในพื้นที่	อาคารที่มีคุณค่า	เล็ก	ถนนเยาวราช
	5. ภูเก็ต ชันนี โฮสเทล	คนนอกพื้นที่	อาคารที่มีคุณค่า	เล็ก	ถนนตีบุก
	6. Aekkeko Hostel	คนนอกพื้นที่	อาคารที่มีคุณค่า	เล็ก	ถนนกระบี่
	7. ฟิว กู๊ด โฮสเทล	คนนอกพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ถนนกลาง
	8. โกตัม โฮสเทล แอนด์ เรสเทอรองค์2	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ถนนกลาง
	9. โกตัม โฮสเทล แอนด์ เรสเทอรองค์	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ถนนเยาวราช
	10. ภูเก็ต โอลด์ทาวน์ โฮสเทล	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ถนนกระบี่
	11. ชุนลี โฮสเทล ภูเก็ต	คนในพื้นที่	อาคารอื่น ๆ	เล็ก	ถนนกระบี่



ภาพ 2 แผนที่แสดงการจำแนกที่พักนักท่องเที่ยวตามรูปแบบการให้บริการ และแสดงตำแหน่งอาคารที่มีคุณค่าของย่านเมืองเก่าภูเก็ต

3 รูปแบบอาคารที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต โดยแบ่งตามเกณฑ์ ดังนี้

ตาราง 2 รูปแบบอาคารประเภทโรงแรม โดยจำแนกตามประเภทอาคารและผู้ประกอบการ

ประเภทอาคาร	ผู้ประกอบการ	รูปแบบอาคาร
อาคารที่มีคุณค่า	คนในพื้นที่	-
	คนนอกพื้นที่	 1. เดอะ เมมอรี แอท ออน ออน โฮเต็ล
อาคารอื่น ๆ	คนในพื้นที่	 2. โรงแรมสยาม  4. โรงแรมภูเก็ตทาวน์อินน์

		 5. โรงแรมสินทวี	 6. โรงแรมวิบูลสิน
		 7. กาลเวฬุ	 8. เดอะ บีสาวานา ภูเก็ต
	คนนอกพื้นที่	 3. คาซาลังเก่า บูติก โฮเต็ล ภูเก็ต	

ตาราง 3 รูปแบบอาคารประเภทเกสต์เฮ้าส์ โดยจำแนกตามประเภทอาคารและผู้ประกอบการ

ประเภทอาคาร	ผู้ประกอบการ	รูปแบบอาคาร	
อาคารที่มีคุณค่า	คนในพื้นที่	 1. D's corner Guesthouse	 3. เดอะ รมณีย์ บูติก เกสต์เฮาส์
		 5. เดอะ รมณีย์ คลาสสิก เกสต์เฮาส์	 6. ชิโนทาว แกลลอรี่ เกสต์เฮาส์

	คนนอกพื้นที่	 2. ภูเก็ต 346 เกสต์เฮาส์  4. 37 กลางเกสต์เฮาส์
อาคารอื่น ๆ	คนในพื้นที่	 7. 99 โอลด์ทาวน์ บูติก เกสต์เฮาส์  8. 2rooms Boutique House  10. ณ สยาม เกสต์เฮาส์ แอนด์ คาเฟ่  11. หมิงโจ้ว บูติก เฮาส์  12. ซินหล่อ เฮาส์
	คนนอกพื้นที่	 9. 43 เกสต์เฮาส์

ตาราง 4 รูปแบบอาคารประเภทโฮสเทล โดยจำแนกตามประเภทอาคารและผู้ประกอบการ

ประเภทอาคาร	ผู้ประกอบการ	รูปแบบอาคาร
อาคารที่มีคุณค่า	คนในพื้นที่	 1. เบสท์ สเตย์ โฮสเทล  4. ซิโนทาว แกลลอรี โฮสเทล

	คนนอกพื้นที่	 2. เดอะ เนเบอร์ โฮสเทล	 3. อ้าย ภูเก็ต โฮสเทล แอนด์ คาเฟ่
		 5. ภูเก็ต ชินี โฮสเทล	 6. Aekkeko Hostel
อาคารอื่น ๆ	คนในพื้นที่	 8. โกดัม โฮสเทล แอนด์ เรสเทอรองต์ 2	 9. โกดัม โฮสเทล แอนด์ เรสเทอรองต์
		 10. ภูเก็ต โอลด์ทาวน์ โฮสเทล	 11. ชุนหลี โฮสเทล ภูเก็ต
	คนนอกพื้นที่	 7. ฟิว กู๊ด โฮสเทล	

จากตารางรูปแบบอาคารที่พนักท่องเที่ยวย่านเมืองเก่าภูเก็ต พบว่า ผู้ประกอบการที่เป็นคนนอกพื้นที่ เข้ามาลงทุนพัฒนาโครงการในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์มากกว่าในอาคารอื่น ๆ ส่วนผู้ประกอบการที่เป็นคนในพื้นที่ ลงทุนพัฒนาโครงการในอาคารอื่น ๆ มากกว่าในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์

อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ถูกพัฒนาเป็นธุรกิจที่พนักท่องเที่ยวย่านเมืองเก่าภูเก็ตที่มากกว่าคนในพื้นที่ ส่วนอาคารอื่น ๆ มีการพัฒนาเป็นธุรกิจที่พนักท่องเที่ยวย่านเมืองเก่าภูเก็ต 58.07 จากที่พนักท่องเที่ยวย่านเมืองเก่าภูเก็ตทั้งหมด โดยมีผู้ประกอบการเป็นคนที่มากกว่าคนนอกพื้นที่ ประกอบด้วย 1 อาคารอื่น ๆ ที่มีรูปแบบสอดคล้องกับอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ มี 2 แห่ง คือ 2rooms Boutique House และ ซินหล่อ เฮาส์ ซึ่งเป็นเกสต์เฮาส์และดำเนินงานโดยคนในพื้นที่ คิดเป็นร้อยละ 6.45 ของที่พนักท่องเที่ยวย่านเมืองเก่าภูเก็ต 2 อาคารอื่น ๆ ที่มีรูปแบบไม่สอดคล้องกับอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ มีจำนวนมากถึงร้อยละ 51.62 ของที่พนักท่องเที่ยวย่านเมืองเก่าภูเก็ต ซึ่งหากมีมาตรการข้อกำหนดในการควบคุมการปรับปรุงอาคารอื่น ๆ ที่เหมาะสม จะทำให้อาคารอื่น ๆ สามารถพัฒนาเปลี่ยนแปลงไปในรูปแบบอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์มากขึ้นได้

ตาราง 5 สรุปผลการจำแนกรูปแบบอาคาร ตามเกณฑ์ ผู้ประกอบการ ประเภทอาคาร และรูปแบบการให้บริการ

ประเภทอาคาร ผู้ประกอบการ	อาคารที่มีคุณค่า ควรแก่การอนุรักษ์	อาคารอื่น ๆ ที่มีรูปแบบ สอดคล้องกับอาคารที่มี คุณค่าควรแก่การอนุรักษ์	อาคารอื่น ๆ ที่มีรูปแบบ ไม่สอดคล้องกับอาคารที่มี คุณค่าควรแก่การอนุรักษ์	รวม ผู้ประกอบการ
คนในพื้นที่	โรงแรม 0 % เกสต์เฮาส์ 12.90 % โฮสเทล 6.45 %	โรงแรม 0 % เกสต์เฮาส์ 6.45 % โฮสเทล 0 %	โรงแรม 19.35 % เกสต์เฮาส์ 9.68 % โฮสเทล 12.90 %	67.73 %
คนนอกพื้นที่	โรงแรม 3.23 % เกสต์เฮาส์ 6.45 % โฮสเทล 12.90 %	โรงแรม 0 % เกสต์เฮาส์ 0 % โฮสเทล 0 %	โรงแรม 3.23 % เกสต์เฮาส์ 3.23 % โฮสเทล 3.23 %	32.27 %
รวม ประเภทอาคาร	41.93 %	6.45 %	51.62 %	100 %

สรุปผลและอภิปรายผล

1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการเป็นคนในพื้นที่ ภูเก็ต ข้อดีของผู้ประกอบการเป็นคนในพื้นที่ คือจะเข้าใจบริบทของย่าน วัฒนธรรม วิถีชีวิต ชุมชน และสภาพแวดล้อมมากกว่าคนนอกพื้นที่ที่เข้ามาลงทุนทำธุรกิจ 2 มีคนนอกพื้นที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยว ร้อยละ 32.27 ของที่พนักท่องเที่ยวย่านเมืองเก่าภูเก็ต แสดงให้เห็นว่าคนนอกพื้นที่เห็นคุณค่าและศักยภาพของย่านจึงเลือกเข้ามาลงทุน 3 ผู้ประกอบการที่เป็นคนในพื้นที่พัฒนาโครงการในอาคารอื่น ๆ มากกว่าอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ ต่างจากผู้ประกอบการที่เป็นคนนอกพื้นที่ที่พัฒนาโครงการในอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์มากกว่าในอาคารอื่น ๆ ผลการวิจัยส่วนนี้ แสดงให้เห็นความไม่สอดคล้องของลักษณะการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวกับความเป็นย่านเมืองเก่าภูเก็ต เนื่องจากอาจไม่ทราบถึงการฟื้นฟูย่านเมืองเก่าด้วยการอนุรักษ์อย่างมีประสิทธิภาพแท้จริง เพราะการอนุรักษ์ทำให้เมืองเก่ามีชีวิตชีวาขึ้น จากการคงไว้ซึ่งประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม วิถีชีวิต ชุมชน และสถาปัตยกรรม โดยประสานทั้งหมดรวมกันเป็นเสน่ห์ของบรรยากาศเมืองเก่า หากให้คนนอกพื้นที่เข้ามาลงทุนในย่านมากขึ้น อาจบั่นทอน วัฒนธรรม วิถีชีวิต และความเป็นชุมชนลง ส่งผลให้คุณค่าและความเป็นเมืองเก่าค่อย ๆ สูญสลายไป

ข้อเสนอแนะ

ควรมีคณะกรรมการ ซึ่งประกอบด้วย ภาครัฐบาลส่วนกลางและส่วนท้องถิ่น ภาคเอกชน ภาควิชาการ และชุมชน ร่วมกันเพื่อ พิจารณารูปแบบและลักษณะในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต โดย ดูแล 3 เรื่อง ดังนี้

- 1 กำหนดหลักเกณฑ์และรูปแบบในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักนักท่องเที่ยว
- 2 การส่งเสริมให้คนในพื้นที่เกิด
 - 2.1 เห็นคุณค่าของอาคารที่มีคุณค่าควรแก่อนุรักษ์
 - 2.2 มีการรักษาพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอาคารให้มีรูปแบบอาคารไปในแนวทางสอดคล้องกับอาคารที่มีคุณค่าควร แก่อนุรักษ์มากขึ้น เพื่อเป็นการรักษาอัตลักษณ์ และทัศนียภาพของย่านเมืองเก่าภูเก็ตให้คงอยู่ถึงคนรุ่นหลัง
 - 2.3 เป็นผู้ดำเนินการและประกอบธุรกิจที่พักนักท่องเที่ยวภายในย่านเมืองเก่าภูเก็ตต่อไป
- 3 ประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างจิตสำนึกและเห็นคุณค่าของอาคารที่มีคุณค่าควรแก่อนุรักษ์

บรรณานุกรม

- กวี ต้นสุตตานนท์. รองนายกเทศมนตรีเทศบาลภูเก็ต. **สัมภาษณ์**, 9 เมษายน 2561.
- คณะกรรมการธิการการท่องเที่ยวภูเก็ต. **รายงานการพิจารณาศึกษา เรื่อง การเสริมสร้างกิจกรรมการท่องเที่ยวพื้นที่ ศิลปวัฒนธรรมรูปแบบสถาปัตยกรรม ชิโน-โปรตุกีส จังหวัดภูเก็ต. 2551.** กรุงเทพฯ: สำนักกรรมการธิการ3 สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, 2551.
- ธนาภา พรประทานเวช. **“แนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม : กรณีศึกษาการ ปรับปรุงตึกแถวในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี.”** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558.
- ปรานอม ต้นสุขานันท์. **การอนุรักษ์ชุมชนเมือง.** กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559.
- มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง. **การศึกษาและประเมินสภาพการเปลี่ยนอาคารย่าน การค้าเมืองเก่าภูเก็ต.** ปทุมธานี: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556.
- “มะจิจิศิริ” การปลูกชุมชนในญี่ปุ่น แนวความคิดและแนวทางปฏิบัติ.** กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2546.
- ยงธนศรี พิมลเสถียรและคณะ. **เอกสารประกอบการประชุม โครงการจ้างที่ปรึกษาเพื่อดำเนินการตามกระบวนการ ประกาศเขตพื้นที่เมืองเก่า จังหวัดภูเก็ต.** ม.ป.ท.: เทศบาลนครภูเก็ตและสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่ง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559.
- สมาคมอิโคโมสไทย. **มรดกชุมชนเมืองแห่งเอเชีย.** กรุงเทพมหานคร : อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน , 2554.
- สมชาติ เกตุรัตน์มาลี. **“ศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยย่านเมืองเก่า : กรณีศึกษาชุมชนนางเลิ้ง กรุงเทพมหานคร.”** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.
- สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. **ชุดความรู้ด้านการอนุรักษ์ พัฒนาและบริหารจัดการเมืองเก่า เล่มที่ 1 ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเมืองเก่าในประเทศไทย.** กรุงเทพฯ: บริษัท โมนิกราฟสตูดิโอ จำกัด, 2554.
- อภิชาติ พรหมพิณ. ผู้ประกอบธุรกิจที่พักนักท่องเที่ยวในย่านเมืองเก่าภูเก็ต. **สัมภาษณ์**, 31 พฤษภาคม 2561.