

# ความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบทางกายภาพและผู้เข้าพักอาศัยโฮสเทล ในกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา ย่านถนนข้าวสาร

## Relationship between Physical Components of Hostels and

## Guests in Bangkok Case Study : Khaosarn Road

|              |            |
|--------------|------------|
| รับบทความ    | 13/04/2020 |
| แก้ไขบทความ  | 17/06/2020 |
| ยอมรับบทความ | 24/06/2020 |

อภินันท์ จุฬะติดตะ มัลลิกา จงศิริ

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต

Apinat Chulatidta, Mallika Jongsiri

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Faculty of Architecture, Rangsit University

archulatidta@gmail.com, mallika.j@rsu.ac.th

### บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบทางกายภาพและผู้เข้าพักโฮสเทลบริเวณรอบพื้นที่ถนนข้าวสาร โดยทำการลงพื้นที่สำรวจโฮสเทลทั้งหมดในรัศมี 800 เมตรรอบพื้นที่ถนนข้าวสารพบว่าโฮสเทลที่เปิดให้บริการทั้งสิ้น 65 แห่ง ซึ่งผู้วิจัยสามารถแบ่งลักษณะทางกายภาพของโฮสเทลได้เป็น 3 ลักษณะ คือ 1. โฮสเทลที่ดัดแปลงจากตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ 2. โฮสเทลที่ดัดแปลงจากบ้านเก่า 3. โฮสเทลแบบอาคารสร้างใหม่ ซึ่งแต่ละโฮสเทลมีองค์ประกอบทางกายภาพแตกต่างกันทำให้ลักษณะและพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้เข้าพักในโฮสเทลแต่ละแบบแตกต่างกันอีกด้วย

โฮสเทลเป็นที่พักที่ค่อนข้างมีการใช้งานพื้นที่ร่วมกันในทุกพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ พื้นที่ต้อนรับ ครั้ว ห้องน้ำ ไปจนถึงห้องนอนซึ่งเป็นจุดเด่นของที่พักรวมประเภทโฮสเทลแต่มีพื้นที่ใช้สอยที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญเหมือนกันคือ พื้นที่นั่งเล่นส่วนกลาง เพื่อรองรับกิจกรรมและพฤติกรรมของผู้เข้าพักโฮสเทลที่ชื่นชอบปฏิสัมพันธ์กับผู้เข้าพักอื่นในขณะที่เข้าพัก ซึ่งส่วนใหญ่พบได้ในผู้เข้าพักชาวยุโรป ซึ่งพื้นที่นั่งเล่นส่วนกลางที่มีทั้งภายนอกและภายในซึ่งจะแปรผันในเรื่องของขนาดไปตามข้อจำกัดของแต่ละลักษณะอาคาร ในส่วนของการออกแบบตกแต่ง ปัจจุบันผู้ประกอบการนิยมตกแต่งลักษณะอาคารทั้งภายนอกและภายในโดยมีแนวคิดที่สอดคล้องกับบริบทของย่านนั้นเพื่อสร้างความน่าสนใจและสร้างจุดเด่นให้กับโฮสเทล ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้เข้าพัก ผู้วิจัยพบว่ามีส่วนช่วยในการตัดสินใจเข้าพักของนักท่องเที่ยวบางกลุ่มซึ่งมีกระบวนการพิจารณารูปภาพในเว็บไซต์ก่อนตัดสินใจเลือกซึ่งผู้เข้าพักได้คำนึงถึงความสะดวก สะอาด ความแปลกใหม่ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวที่ไม่ได้มีพฤติกรรมชอบสังสรรค์มีวัตถุประสงค์เข้าพักเพื่อการพักผ่อน ชอบท่องเที่ยวสถานที่ใหม่ ๆ ซึ่งมักไม่ค่อยอยู่ในแผนการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวทั่วไป ตรงกันข้ามกับผู้เข้าพักอีกลักษณะที่เลือกเข้าพักโฮสเทลเพราะบรรยากาศที่ดูมีชีวิตชีวา มีส่วนกลางให้ปฏิสัมพันธ์ สามารถสังสรรค์ได้ ซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ในบริเวณถนนข้าวสาร

จากการศึกษาแสดงให้เห็นว่าองค์ประกอบทางกายภาพของโฮสเทลมีความสัมพันธ์กับลักษณะพื้นที่และตอบรับกับลักษณะ พฤติกรรมของผู้เข้าพักโฮสเทลส่งผลต่อการตัดสินใจเข้าพักของนักท่องเที่ยว ซึ่งปัจจัยด้านกายภาพเป็นส่วนหนึ่งของการตลาดที่มีส่วนช่วยในการทำธุรกิจที่พักประเภทโฮสเทล

**คำสำคัญ:** นักท่องเที่ยว โฮสเทล ถนนข้าวสาร ตึกแถว ลักษณะทางกายภาพ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ผิวทางสถาปัตยกรรม

## Abstract

This objective of this research is to study the relationship between characteristics of hostels and guests around the Khaosarn Road area. The researcher surveyed the entire hostels within 800 meters radius around the Khaosarn Road area and found that there are a total of 65 hostels open. The researcher can distinguish the physical characteristics of the hostels into 3 characteristics which are 1. Hostel modified from commercial buildings 2. Hostels modified from old house 3. Hostel a new building. Each hostel has different physical components, which makes the characteristics and behavior of the occupants of each group.

According to the study, the hostel is quite a shared space in all living areas, reception, kitchen, restroom to bedroom, which is a hallmark of the hostel but the researcher found that the space that the operators give the same importance is shared living area for support activities and guest behavior that enjoy interacting with other guests while staying, most of which area found in European guests. The shared living area has both outside and inside, which varies in sizing according to the limitations of the building. In part of design and decorative; Currently, entrepreneurs like to decorate the architectural surfaces both exterior and interior. According to the interviews of the guests, it helps in the decision to stay of some groups of tourists who have the process of considering the images in the website before making a decision, in which the guests consider restful, cleanliness, novelty and most are tourists who do not have behavior like socializing with the objective of staying for rest, seeking the new places to travel where are not in the general tourist plan. On the other hand, another type of guest chose to stay because of the lively atmosphere. There is a central area for interaction for the majority of tourists found in Khaosarn Road,

As the result, the hostel physical composition correlates with space characteristics and responds to the characteristics and behaviors of guests, affecting traveler's choice of accommodations. The physical factor is part of the marketing that helps in hostel business.

**keywords:** *Traveler, Hostel, Khaosarn Road, Commercial Building, Physical Characteristics, Common area, Architectural Surfaces.*

## บทนำ

ถนนข้าวสารเป็นถนนหนึ่งที่อยู่ในเขตพระนคร บริเวณกรุงเทพมหานครเขตชั้นในเป็นถนนที่มีความสำคัญกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทยที่มักจะอยู่ในแผนของนักท่องเที่ยวทุกคนที่เดินทางมาเมืองไทย มีสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียงสำคัญ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลาย ทั้งร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ร้านเสื้อผ้า บาร์เหล้าและที่สำคัญคือ มีที่พักแรมหลากหลายรูปแบบซึ่งโฮสเทลเป็นหนึ่งในที่พักที่ได้รับความนิยมมากรูปแบบหนึ่งที่นักท่องเที่ยวตัดสินใจเข้าพักซึ่งมีจำนวนมากและหลากหลายลักษณะ

ด้วยลักษณะกายภาพที่หลากหลายและแตกต่างกันของโฮสเทลผู้วิจัยจึงได้กำหนดรัศมี 800 เมตรเป็นพื้นที่ศึกษา และทำการสำรวจลักษณะพื้นที่ข้าวสารและลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล พบว่าพื้นที่โดยรอบถนนข้าวสารมีการใช้งานในหลายลักษณะโดยผู้วิจัยได้แบ่งการใช้พื้นที่ไว้ 3 พื้นที่ ดังภาพ 1

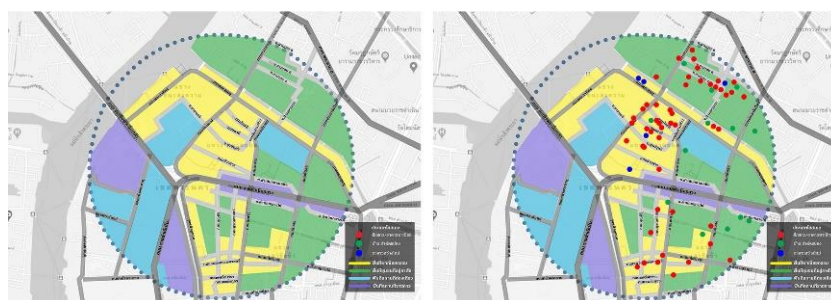
จากการสำรวจเบื้องต้นในส่วนของลักษณะกายภาพโฮสเทล ผู้วิจัยพบว่า ในบริเวณรอบถนนข้าวสารมีโฮสเทลจำนวนทั้งหมด 65 แห่งแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ คือ 1. โฮสเทลที่ดัดแปลงจากตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ 2. โฮสเทลที่ดัดแปลงจากบ้านเก่า 3. โฮสเทลที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ โดยมีจำนวนของแต่ละลักษณะ ดังตาราง 1

ตาราง 1 จำนวนโฮสเทลแต่ละลักษณะ

| ลักษณะโฮสเทล           | จำนวน (แห่ง) | ร้อยละ |
|------------------------|--------------|--------|
| ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ | 48           | 74     |
| บ้านเก่าดัดแปลง        | 12           | 18     |
| อาคารสร้างใหม่         | 5            | 8      |
| รวม                    | 65           | 100    |

ที่มา : ผู้วิจัย

จากตารางที่ 1 โฮสเทลลักษณะตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์จะมีสัดส่วนมากที่สุด (74%) รองลงมาคือ โฮสเทลลักษณะบ้านเก่าดัดแปลง (18%) และน้อยที่สุด คือโฮสเทลลักษณะอาคารสร้างใหม่ (8%) หลังจากผู้วิจัยได้ศึกษาข้อมูลทั่วไปในลักษณะพื้นที่โดยรอบถนนข้าวสาร ผู้วิจัยจึงศึกษาตำแหน่งที่ตั้งของโฮสเทลและทำการบันทึกตำแหน่งที่ตั้งลงบนแผนที่ซึ่งเห็นได้ว่าการกระจายไปยังพื้นที่ต่าง ๆ ดังภาพ 2



ภาพ 1 แสดงลักษณะพื้นที่โดยรอบถนนข้าวสาร / ภาพ 2 แสดงตำแหน่งแต่ละประเภทในพื้นที่โดยรอบถนนข้าวสาร

ที่มา: ผู้วิจัย

ผู้วิจัยพบว่าในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกันในเรื่องของลักษณะของพื้นที่และลักษณะทางกายภาพของโฮสเทลพื้นที่พาณิชย์กรรมค่อนข้างเป็นพื้นที่ธุรกิจการค้าทำให้อาคารในพื้นที่นั้นจะเป็นตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ทั้งหมด ส่งผลให้โฮสเทลในบริเวณนี้เป็นโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ ส่วนในพื้นที่ย่านชุมชนที่อยู่อาศัยลักษณะของกายภาพจะเป็นบ้านที่อยู่อาศัยที่นำมาดัดแปลงเพื่อทำเป็นโฮสเทล ซึ่งในโฮสเทลทั้ง 3 ลักษณะก็ยังมีองค์ประกอบทางกายภาพที่แตกต่างกันทั้งในแง่ของพื้นที่ใช้สอยและการออกแบบตกแต่ง

จากที่ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจและศึกษาเห็นว่าโฮสเทลในปัจจุบันมีความหลากหลายในลักษณะกายภาพเกิดจากการปรับตัวทางธุรกิจหรือตอบรับกับผู้เข้าพักที่มีหลายลักษณะจึงทำให้เห็นว่าลักษณะทางกายภาพเป็นส่วนหนึ่งในส่วนประสมทางการตลาดที่ช่วยสนับสนุนธุรกิจที่พักประเภทโฮสเทลและจากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับโฮสเทลผู้วิจัยพบว่ายังไม่มีผู้วิจัยท่านใดได้ศึกษาและนำเสนอถึงเรื่องลักษณะทางกายภาพของโฮสเทลที่มีอยู่หลากหลายในปัจจุบันนำมาซึ่งวัตถุประสงค์ของผู้วิจัยที่สนใจศึกษาความสัมพันธ์ขององค์ประกอบทางกายภาพและผู้ใช้พักโฮสเทลบริเวณรอบถนนข้าวสารเพื่อหาความแตกต่างของโฮสเทลและพฤติกรรมที่แตกต่างกันของผู้เข้าพักเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่ต้องการศึกษาธุรกิจโฮสเทลในแง่มุมของกายภาพในอนาคต

## วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาองค์ประกอบทางกายภาพของโฮสเทลในย่านถนนข้าวสาร
2. เพื่อศึกษาลักษณะผู้ใช้พักที่เข้าพักโฮสเทลในย่านถนนข้าวสาร
3. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบทางกายภาพและลักษณะผู้ใช้พักโฮสเทลในย่านถนนข้าวสาร

## ขอบเขตงานวิจัย

ช่วงเวลาที่ผู้วิจัยเก็บข้อมูลได้เกิดโรคระบาดไวรัส Covid-19 จึงทำให้ผู้วิจัยเกิดปัญหาในการเก็บข้อมูล จึงได้หาวิธีดำเนินการวิจัยทางอื่น จนได้ข้อมูลมาเพียงพอที่จะวิเคราะห์และสรุปผลการวิจัยได้

## การทบทวนวรรณกรรม

### 1. แนวคิดเกี่ยวกับที่พักประเภทโฮสเทล

ความหมายของโฮสเทล (Bunda 2014) คือที่พักนักท่องเที่ยวราคาประหยัดที่มีเพียงสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน เช่น เตียงนอน และที่เก็บของ ส่วนมากจะมีลักษณะคล้ายหอพัก มีเตียงสองชั้นหลาย ๆ เตียงในห้องเดียวกัน สามารถรองรับผู้เข้าพักได้ตั้งแต่ 4,6,8 ไปจนถึง 12 คนต่อห้อง บางแห่งจะแยกห้องพักรับผู้หญิงไว้คนละส่วนเพื่อความปลอดภัยระหว่างเข้าพักใช้ห้องน้ำร่วมกันแต่ก็มีบางส่วนของที่อาจเป็นห้องพักรับเดี่ยว

### 2. แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจโฮสเทล

**ปัจจัยความสำเร็จของโฮสเทล** (วรพันธ์ คล้ามไพบูลย์และจิตติพันธ์ ศรีภักสิทธิ์ 2558) ปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงในการดำเนินการธุรกิจโฮสเทลให้ประสบผลสำเร็จมี 3 อย่าง คือ

1. จุดขาย (creativity) คือ การที่ผู้ประกอบการใช้ความคิดสร้างสรรค์ สร้างความแตกต่าง (unique selling point) ให้เป็นจุดขาย โดยการใช้ทรัพยากรทั้งด้าน hardware คือ การสร้างจุดขายด้านกายภาพที่จับต้องได้ เช่น การออกแบบ รูปแบบอาคาร การจัดพื้นที่ใช้สอย การสร้างบรรยากาศ การตกแต่ง ฯลฯ software คือ จุดขายที่มาจากความคิดระบบการทำงาน เช่น จากกลยุทธ์ทางการตลาด การสร้างแบรนด์ กิจกรรมและบริการ ฯลฯ

2.ทำเลที่ตั้ง (connecting) ทำเลที่ตั้งรวมถึงการใช้ประโยชน์จากองค์ประกอบที่มีอยู่โดยรอบของชุมชนด้วย โดยทำเลที่ดีที่สุดสำหรับโฮสเทล คือ ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้การคมนาคมขนส่ง

3.การสร้างชุมชนของการอยู่ร่วมกัน (community) คือ การสร้างชุมชนของนักเดินทางซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของคนในยุคปัจจุบันที่ชื่นชอบการพบปะเพื่อนใหม่เพื่อแลกเปลี่ยนประสบการณ์ซึ่งกันและกัน

### 3. ลักษณะทางกายภาพของตึกแถว

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 2 ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้าน

หนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร

#### 4. พื้นผิวทางสถาปัตยกรรม

พื้นผิวทางสถาปัตยกรรม (สภาวะวิทย์ ด้านอารยกุล 2547) มีหน้าที่ในการตอบสนองต่อประโยชน์การใช้สอยของสถาปัตยกรรมไม่ว่าจะเป็นการห่อหุ้ม การสร้างรูปทรงของที่ว่างให้ชัดเจน การแบ่งความเป็นภายในและภายนอก ตลอดจนการสร้างขอบเขตให้กับที่ว่างทางสถาปัตยกรรมและตัวสถาปัตยกรรมให้ชัดเจนจากสภาพแวดล้อม

องค์ประกอบของพื้นผิวทางสถาปัตยกรรม (ตันข้าว ปาณินท์ 2547) ประกอบด้วย 3 ส่วนใหญ่คือ ผิวสัมผัส ลวดลายสี เป็นเครื่องมือที่ใช้สร้างความชัดเจน เปลี่ยนแปลงรูปลักษณะภายนอกของสถาปัตยกรรมและที่ว่างภายใน เช่น ใช้แบ่งสัดส่วนเน้นความกว้าง ยาว สูง หรือใช้เพื่อสร้างอารมณ์ให้กับตัวสถาปัตยกรรม

#### 5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

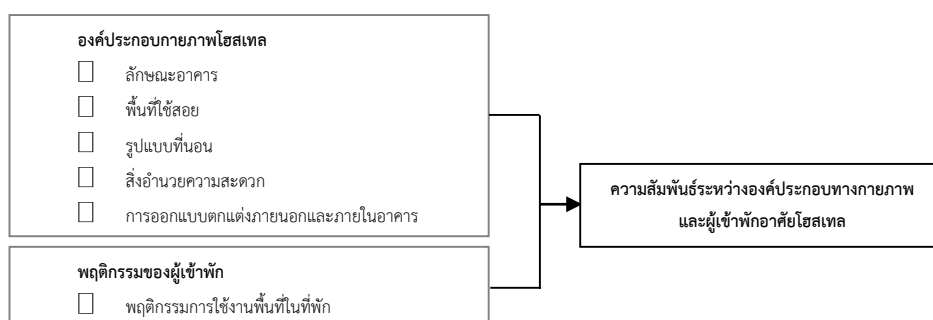
จากงานวิจัยของ ชีรกันต์ ศรีสัตยากุล (2554) และ รุ่งชัย กรณียสุกสี (2555) พบว่าลักษณะทางกายภาพของแต่ละพื้นที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าพัก ผู้เข้าพักให้ความสำคัญกับปัจจัยทางกายภาพ เช่น ห้องนอน ห้องน้ำ พื้นที่ส่วนกลาง ลักษณะภายนอกอาคาร สอดคล้องกับงานวิจัย ของ กฤษฎา ฉัฐมะ (2558) พบว่าชาวยุโรปมักมีพฤติกรรมชอบปฏิสัมพันธ์ระหว่างการเดินทางเข้าพักจึงเน้นการสร้างพื้นที่ส่วนกลางเป็นหลัก ส่วนชาวเอเชียมักให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวจึงให้ความสำคัญกับห้องพักมากกว่า และงานวิจัยของ กฤษณัสสรณ์ วิวิธวรปัญญา (2562) พบว่าโฮสเทลได้รับคะแนนด้านสิ่งอำนวยความสะดวกสูงสุด (8.4 คะแนน) เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นไปตามความต้องการของผู้เข้าพักที่เน้นการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน รวมไปถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านพื้นฐานเทียบเท่ากับโรงแรม

จากข้อมูลข้างต้นอาจกล่าวได้ว่า ปัจจัยทางกายภาพเป็นส่วนหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกเข้าพักโฮสเทลของนักท่องเที่ยวและพฤติกรรมของผู้เข้าพักจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลและแต่ละประเภทของที่พัก

### ระเบียบวิธีวิจัย

#### 1. กรอบแนวคิดงานวิจัย

ในการศึกษางานวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดกรอบแนวคิดในงานวิจัยที่สำคัญ 2 ส่วนได้แก่ 1.องค์ประกอบทางกายภาพโฮสเทล ประกอบด้วย ลักษณะอาคาร พื้นที่ใช้สอย รูปแบบที่นอน สิ่งอำนวยความสะดวก การออกแบบตกแต่งภายนอกและภายในอาคาร 2.พฤติกรรมของผู้เข้าพัก ประกอบด้วย ลักษณะทางสังคม พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ในที่พัก ดังภาพ 3



ภาพ 3 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

## 2. การเลือกพื้นที่ศึกษา

จากการศึกษาพบว่ามิโฮสเทลที่ต่อเนื่องนอกจากพื้นที่ถนนข้าวสารอีก 3 ย่าน คือ 1. พื้นที่ชุมชนสามเสน ชุมชนบ้านพานถม 2. พื้นที่ถนนตะนาว ย่านสามแพร่ง 3. พื้นที่ชุมชนถนนดินสอ ชุมชนหลังวัดราชนาคดา รวมเป็น 4 พื้นที่

1. พื้นที่ถนนข้าวสาร ลักษณะพื้นที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ลักษณะทางกายภาพทั่วไปของอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ 2 - 4 ชั้น ที่ด้านล่างของอาคารจะประกอบธุรกิจการค้าและชั้นบนของอาคารจะเป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของกิจการเอง และเป็นบริเวณที่มีโฮสเทลแบบอาคารสร้างใหม่อยู่ด้วย

2. พื้นที่ชุมชนสามเสน ชุมชนบ้านพานถม ชุมชนถนนดินสอ ชุมชนหลังวัดราชนาคดา ชุมชนเหล่านี้ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในถนนสายย่อยหรือในซอย เป็นชุมชนเก่าในตรอกซอยเป็นบ้านพักอาศัยลักษณะทางกายภาพทั่วไปของอาคารจะมีทั้งตึกแถวและบ้านพักอาศัยปะปนกัน

3. พื้นที่ถนนตะนาว ย่านสามแพร่ง ลักษณะพื้นที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมเช่นเดียวกับพื้นที่ถนนข้าวสารที่เป็นตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์

## 3. การเก็บและรวบรวมข้อมูล

### 3.1 ข้อมูลทุติยภูมิ

1. ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับโฮสเทล
2. รวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์ Booking, Agoda และ Hostelworld ประกอบไปด้วยราคาเข้าพักเฉลี่ยต่อคืน ทำเลที่ตั้ง องค์ประกอบทางกายภาพเป็นข้อมูลเบื้องต้นและบันทึกลงบนแผนที่ก่อนไปลงสำรวจ

### 3.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

1. สำรวจพื้นที่ศึกษาเก็บข้อมูลลักษณะกายภาพของโฮสเทลจำนวน 65 แห่ง
2. สัมภาษณ์ผู้เข้าพักโฮสเทลและสังเกตพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้เข้าพักจำนวน 15 คน

## 4. การวิเคราะห์ข้อมูล

1. เปรียบเทียบระดับราคาของโฮสเทลแต่ละรูปแบบ
2. เปรียบเทียบทำเลที่ตั้งกับลักษณะทางกายภาพของโฮสเทลแต่ละลักษณะ
3. เปรียบเทียบลักษณะกายภาพกับพื้นที่ใช้สอยของโฮสเทลแต่ละลักษณะ
4. หาความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพโฮสเทลกับพฤติกรรมของผู้เข้าพัก

## ผลการศึกษา

จากการศึกษาและรวบรวมข้อมูลนำมาสู่ผลการศึกษา 2 เรื่องดังนี้

### 1. ระดับราคาเข้าพักเฉลี่ยต่อคืน

ผู้วิจัยศึกษาระดับราคาของของโฮสเทลทั้ง 3 ลักษณะ ส่วนใหญ่โฮสเทลลักษณะตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์มีราคาอยู่ที่ 200 - 299 บาทมากที่สุด ส่วนราคาของโฮสเทลแบบบ้านเก่าดัดแปลงมีสัดส่วนของแต่ละราคาเท่า ๆ กัน ยกเว้นราคาที่แพงที่สุดมีอยู่แค่แห่งเดียว ในส่วนของโฮสเทลแบบอาคารสร้างใหม่พบว่าราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 200 บาทต่อคืน

ตาราง 2 ระดับราคาเข้าพักเฉลี่ยต่อคืน

| ระดับราคาเข้าพักเฉลี่ยต่อคืน | ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ | บ้านเก่าดัดแปลง | อาคารสร้างใหม่ |
|------------------------------|------------------------|-----------------|----------------|
| 100-199                      | 8                      | 3               | -              |
| 200-299                      | 22                     | 3               | 1              |
| 300-399                      | 13                     | 5               | 3              |
| 400-499                      | 5                      | 1               | 1              |
| รวม                          | 48                     | 12              | 5              |

ที่มา : ผู้วิจัย

2. ลักษณะกายภาพอาคาร

ลักษณะทางกายภาพของโฮสเทลทั้ง 3 ลักษณะ มีองค์ประกอบทางกายภาพที่แบ่งประเด็นหลักได้ 4 ประเด็นดังนี้

1. พื้นที่ใช้สอย 2. รูปแบบที่นอน 3. สิ่งอำนวยความสะดวก 4. การออกแบบตกแต่งภายนอกและภายใน

1. พื้นที่ใช้สอย ผู้วิจัยได้แบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 2 ส่วน คือ พื้นที่ภายในซึ่งประกอบด้วย พื้นที่ชั้นล่าง ครึ่งส่วนกลาง ห้องน้ำ ที่นอน ในส่วนของพื้นที่ภายนอก ประกอบด้วย พื้นที่ส่วนกลางภายนอก ดังตาราง 3

ตาราง 3 แสดงพื้นที่ใช้สอยของโฮสเทล

| ลักษณะอาคาร            | ลักษณะทางกายภาพ |      | พื้นที่ภายใน                                                                                                                                                         |                                                                                             |                                                                                                                    |                                                                                                                                                         | พื้นที่ภายนอก                                                                    |
|------------------------|-----------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                        | คูหา            | ชั้น | พื้นที่ชั้นล่าง                                                                                                                                                      | พื้นที่ครึ่งส่วนกลาง                                                                        | พื้นที่ห้องน้ำส่วนกลาง                                                                                             | พื้นที่นอน                                                                                                                                              | พื้นที่ส่วนกลางภายนอก                                                            |
| ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ | 1-3             | 3-5  | - พื้นที่ต้อนรับและพื้นที่นั่งส่วนกลาง<br>- เป็นร้านอาหารหรือคาเฟ่ร่วมกับพื้นที่ต้อนรับและพื้นที่นั่งเล่นส่วนกลาง<br>- แบ่งให้เช่าทำธุรกิจ 1 ห้องกับตึก 2 คูหาขึ้นไป | - อยู่บริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่นั่งเล่นส่วนกลาง<br>- ไม่พบในโฮสเทลที่เป็นร้านอาหารหรือคาเฟ่ | - ห้องน้ำไม่แยกพื้นที่ใช้สอย พบในโฮสเทลที่เป็นอาคาร 1 คูหา<br>- ห้องน้ำแบบแยกพื้นที่ใช้สอยมีกับโฮสเทล 2 คูหาขึ้นไป | - 1 คูหา มีเตียงนอนรวม 20-22 เตียง / 1 ห้องส่วนตัว<br>- 2 คูหา มีเตียงนอนรวม 20-30 เตียง / 2-3 ห้องส่วนตัว<br>- 3 คูหา มี 36-40 เตียง / 2-3 ห้องส่วนตัว | พื้นที่หน้าอาคาร                                                                 |
| บ้านเก่าดัดแปลง        | -               | 2    | - พื้นที่ต้อนรับและพื้นที่นั่งเล่นส่วนกลาง ซึ่งปรับการใช้งานมาจากห้องรับแขกของบ้าน                                                                                   | - อยู่บริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่นั่งเล่นส่วนกลาง                                             | - ห้องน้ำแบบแยกพื้นที่ใช้สอย                                                                                       | - ห้องนอนรวม 15 เตียง<br>- 1-2 ห้องส่วนตัว                                                                                                              | พื้นที่ภายนอกบ้าน เป็นพื้นที่โล่งหรือเป็นสวนหย่อม พบว่าบางที่มีพื้นที่สระว่ายน้ำ |
| อาคารสร้างใหม่         | -               | 5    | พื้นที่ต้อนรับและพื้นที่นั่งเล่นส่วนกลางมีลักษณะคล้ายกับโรงแรม                                                                                                       | พบว่าส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีพื้นที่ครึ่งส่วนกลาง                                                  | - ห้องน้ำแบบแยกพื้นที่ใช้สอย                                                                                       | - ห้องนอนรวม 100 เตียง<br>- 1-2 ห้องส่วนตัว                                                                                                             | พื้นที่กลางแจ้งมีสระว่ายน้ำและมินิกอล์ฟ                                          |

ที่มา : ผู้วิจัย

2. รูปแบบที่นอน มีที่นอนอยู่ด้วยกัน 2 ลักษณะด้วยกัน คือ เตียงเหล็กสองชั้นที่เป็นลักษณะเตียงสำเร็จรูปมีขายตามท้องตลาดทั่วไปและเตียงแบบดัดตายที่ต้องใช้การติดตั้งด้วยช่างมีการแบ่งช่องสำหรับบันไดไว้เพื่อความสะดวก

3. สิ่งอำนวยความสะดวก ผู้วิจัยพบว่าทุกพื้นที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน ดังนี้

พื้นที่นั่งเล่น ประกอบด้วย อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง เครื่องปรับอากาศ พัดลม และตู้แช่เครื่องดื่ม

พื้นที่ครึ่งส่วนกลาง ประกอบด้วย กาน้ำร้อน เครื่องปั่นขนมปัง ไมโครเวฟ อ่างล้างจาน ตู้เย็นและเครื่องใช้ในครัว

พื้นที่ห้องน้ำ ประกอบด้วย สุขภัณฑ์ อ่างล้างมือ ฝักบัว ยาสระผม และสบู่

พื้นที่นอน ประกอบด้วย ปลั๊กไฟที่นอน โคมไฟที่นอน ม่านกันนอน

พื้นที่ส่วนกลางภายนอก ประกอบด้วย โต๊ะเก้าอี้ เบาะนอน พัดลม

ตาราง 4 แสดงรูปแบบที่นอนและสิ่งอำนวยความสะดวกในโฮสเทล

| ลักษณะอาคาร | รูปแบบที่นอน                                        |                                | สิ่งอำนวยความสะดวก                            |                      |                        |                      |                       |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
|             | เตียงเหล็กสองชั้น                                   | เตียงแบบดัดตาย                 | พื้นที่นั่งเล่นส่วนกลาง                       | พื้นที่ครึ่งส่วนกลาง | พื้นที่ห้องน้ำส่วนกลาง | พื้นที่นอน           | พื้นที่ส่วนกลางภายนอก |
| ตึกแถวหรือ  | ส่วนใหญ่ใช้เตียงลักษณะเตียงเหล็กสองชั้นขนาด 3.5 ฟุต | พบในโฮสเทลที่ราคาเช่าพักเฉลี่ย | - สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของพื้นที่นั่งเล่น | - สิ่งอำนวยความสะดวก | - สิ่งอำนวยความสะดวก   | - สิ่งอำนวยความสะดวก | มีเฉพาะโต๊ะและเก้าอี้ |

|                 |                                                                                                                |                                                    |                                               |                                                                                         |                                              |                                                       |                                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| อาคารพาณิชย์    |                                                                                                                | ต่อคื่นสูงกว่า 300 บาทขึ้นไป                       | - บางแห่งไม่มีเครื่องปรับอากาศ                | พื้นฐานของพื้นที่ครัวส่วนกลาง<br>- บางแห่งไม่มีตู้เย็น                                  | พื้นฐานของพื้นที่ห้องน้ำ                     | พื้นฐานของพื้นที่ห้องนอน<br>- บางแห่งไม่มีผ้าปูที่นอน |                                                                                            |
| บ้านเก่าดัดแปลง | ส่วนใหญ่ใช้เตียงลักษณะเตียงเหล็กสองชั้นขนาด 3.5 ฟุต                                                            | มีเพียงแห่งเดียวที่ใช้เตียงลักษณะติดตายมาให้บริการ | - สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของพื้นที่นั่งเล่น | - สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของพื้นที่ครัวส่วนกลาง<br>- เพิ่มเติมคือเครื่องซักผ้า เตารีด | - สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของพื้นที่ห้องน้ำ | - สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของพื้นที่ห้องนอน          | - สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของพื้นที่ภายนอก<br>- บางแห่งมีตู้แช่เครื่องดื่ม และเตาปิ้งย่าง |
| อาคารสร้างใหม่  | ส่วนใหญ่ใช้เตียงลักษณะเตียงเหล็กสองชั้นขนาด 3.5 ฟุต<br>- บางแห่งมีการใช้เตียงที่นอน 2 คนในเตียงเดียวขนาด 5 ฟุต | มีเพียงแห่งเดียวที่ใช้เตียงลักษณะติดตายมาให้บริการ | - สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของพื้นที่นั่งเล่น | -                                                                                       | - สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของพื้นที่ห้องน้ำ | - สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของพื้นที่ห้องนอน          | - สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของพื้นที่ภายนอก                                                |

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพ 4 เตียงเหล็กสองชั้น เตียงแบบเฟอร์นิเจอร์ติดตายและเตียงขนาด 5 ฟุต โครงการ VR Hostel, Bed Box Hostel, Bed Station

4. การออกแบบตกแต่งภายนอกและภายในอาคาร แบ่งได้ 3 ลักษณะ คือ 1. ไม่ตกแต่ง 2. ทาสี 3. ตกแต่งลักษณะอาคารและภายใน ดังตาราง

ตาราง 5 แสดงการออกแบบตกแต่งภายนอกและภายในอาคารโฮสเทล

| ลักษณะอาคาร            | การออกแบบตกแต่งภายนอกและภายในอาคาร                                                                                                                                   |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | ไม่ตกแต่ง                                                                                                                                                            | ทาสี                                                                                                    | ตกแต่งพื้นผิวทางสถาปัตยกรรมทั้งภายนอกและภายใน                                                                                                                                                                            |
| ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ | - โฮสเทลบางส่วนไม่ตกแต่งอาคาร เพียงแค่ปรับพื้นที่จากอาคารพาณิชย์เข้ามาใช้งานเป็นโฮสเทลด้วยการจัดเฟอร์นิเจอร์เข้าไป                                                   | - เป็นลักษณะที่พบได้ทั่วไปของโฮสเทลในย่านนี้<br>- พบว่ามีการทาสีอาคารเพื่อให้แสดงถึงขอบเขตของอาคารตนเอง | - โฮสเทลบางส่วนมีการใช้แนวคิดการตกแต่งลักษณะอาคารภายนอกตามแนวคิดพื้นผิวทางสถาปัตยกรรม ทั้งการใช้สีและใช้วัสดุ ส่วนภายในมีการตกแต่งเพื่อเชื่อมโยงกับพื้นผิวของภายนอกด้วยการใช้แนวคิด ใช้สี ใช้เครื่องเรือนแบบติดตายเข้าไป |
| บ้านเก่าดัดแปลง        | พบว่าโฮสเทลแบบบ้านเก่าดัดแปลงทุกแห่งทั้งไม่ตกแต่ง ทาสีและตกแต่งลักษณะภายนอกและภายในปะปนกันไป แต่ยังคงสภาพความเป็นบ้านแถวหรือบ้านเก่าแบบดั้งเดิมไว้เพื่อเป็นเอกลักษณ์ |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                          |
| อาคารสร้างใหม่         | -                                                                                                                                                                    | -                                                                                                       | ในแง่ของอาคารสร้างใหม่พบทุกโฮสเทลที่สร้างใหม่มีการตกแต่งอาคารภายนอกและภายใน ทั้งการใช้การออกแบบและใช้สี                                                                                                                  |

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพ 5 ภาพตัวอย่างโฮสเทลแบบตึกแถวที่ตกแต่งลักษณะอาคารภายนอกและภายใน โครงการ Tale Khaosarn

## วิเคราะห์ผลการศึกษา

### 1. เปรียบเทียบระดับราคาเช่าพักต่อคืนของโฮสเทล

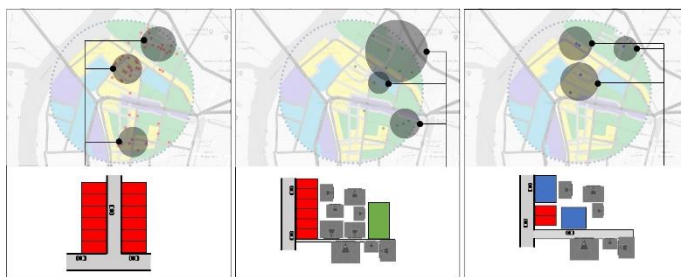
โฮสเทลแบบตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ที่มีราคาต่ำกว่า 200 บาทต่อคืนจะมีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ชุมชนไม่มีเครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น ผ้า màn กันนอนอีกทั้งยังไม่มีการตกแต่งอาคารทั้งภายนอกและภายใน โฮสเทลระดับราคา 200 - 299 บาท มีลักษณะทั่วไปที่กระจายตัวไปทุกพื้นที่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน ใช้สีในการตกแต่งอาคารเพื่อแสดงถึงขอบเขตอาคาร เช่น ทาให้เป็น 2 - 3 คูหา ส่วนโฮสเทลที่มีระดับราคา 300 บาทขึ้นไป จะอยู่ในพื้นที่พาณิชย์กรรมใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว เช่น ถนนข้าวสาร มีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน ตกแต่งอาคารด้วยสีและวัสดุ สร้างจุดเด่นจากภายนอกเชื่อมโยงสู่ภายในผ่านแนวคิดผู้ประกอบการ ส่วนโฮสเทลแบบบ้านเก่าการออกแบบตกแต่งไม่ส่งผลถึงราคาพบว่าที่แพงที่สุดยังคงเป็นลักษณะบ้านเก่าซึ่งมีข้อได้เปรียบด้านพื้นที่ภายนอกและบรรยากาศที่ดีกว่า โฮสเทลแบบอาคารสร้างใหม่จะไม่เน้นย้ะการออกแบบเข้ามาเกี่ยวข้องกับราคาพบว่าเป็นเรื่องของทำเลที่ตั้ง ซึ่งเห็นได้ว่าโฮสเทลตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ทั้งทำเลที่ตั้งและการออกแบบตกแต่งสัมพันธ์กับราคาเช่าพักต่อคืนเมื่อทำเลที่ตั้งดีและการออกแบบตกแต่งดีขึ้นจะทำให้ราคาเช่าสูงขึ้นได้



ภาพ 6 ภาพตัวอย่างโฮสเทลตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์แบบไม่ตกแต่ง ทาสี และตกแต่งด้วยวัสดุ และโฮสเทลบ้านเก่าดัดแปลง

### 2. เปรียบเทียบทำเลที่ตั้งกับลักษณะกายภาพ

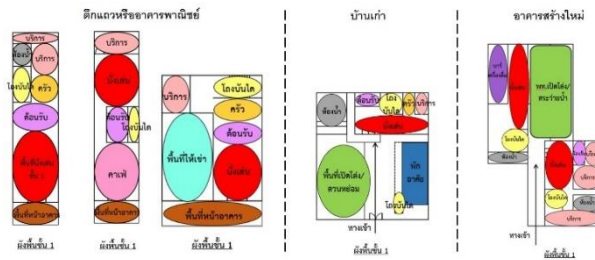
โฮสเทลแบบตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์จะมีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พาณิชย์กรรมและชุมชนที่พักอาศัยและมีจุดเด่น คือ ติดอยู่ริมถนน เช่นเดียวกับกับโฮสเทลอาคารสร้างใหม่ที่จะมีทำเลที่ตั้งติดถนนและอยู่ในพื้นที่พาณิชย์กรรมเช่นกันแต่จะใกล้สถานที่ท่องเที่ยว เช่น ถนนข้าวสาร ส่วนโฮสเทลแบบบ้านเก่าดัดแปลงจะอยู่ในพื้นที่ชุมชนซึ่งเป็นชุมชนแออัดไม่สามารถเข้าได้เป็นแคตโรคหรือซอยที่ต้องใช้การเดินเท้าเท่านั้น



ภาพ 7 ภาพแสดงการเปรียบเทียบทำเลที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพ

### 3. เปรียบเทียบลักษณะกายภาพกับพื้นที่ใช้สอย

**3.1 พื้นที่ชั้นล่าง :** จากการศึกษา (อ้างอิงตาราง 3) โฮสเทลตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์มีการใช้พื้นที่ชั้นล่างในหลายรูปแบบนอกจากเป็นพื้นที่ต้อนรับหรือนั่งเล่นยังมีการให้เช่าพื้นที่ทำธุรกิจและปรับพื้นที่เป็นร้านอาคารหรือคาเฟ่เพราะมีพื้นที่ที่ติดทางเท้ามีคนสัญจรผ่านไปมาเห็นได้ชัด ส่วนโฮสเทลลักษณะบ้านเก่าดัดแปลงและอาคารสร้างใหม่ไม่มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่มาทำธุรกิจอื่น



ภาพ 8 ภาพแสดงพื้นที่ชั้นล่างโฮสเทลแบบตึกแถว บ้านเก่า อาคารสร้างใหม่

**3.2 พื้นที่ครัวส่วนกลาง :** จากการศึกษา (อ้างอิงตาราง 3) ครัวส่วนกลางมีในโฮสเทลตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ และบ้านเก่าดัดแปลงเป็นพื้นที่เล็ก ๆ ที่อยู่ใกล้พื้นที่นั่งเล่นมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน (อ้างอิงตาราง 4) แต่ไม่พบพื้นที่ครัวในโฮสเทลอาคารสร้างใหม่

**3.3 พื้นที่ห้องน้ำส่วนกลาง :** จากการศึกษา (อ้างอิงตาราง 3) ในทั้ง 3 ลักษณะโฮสเทลจะใช้ห้องน้ำแยกพื้นที่ใช้สอย ยกเว้นแต่ห้องน้ำแบบไม่แยกพื้นที่ใช้สอยจะพบได้แต่ในโฮสเทลที่มีลักษณะตึกแถวขนาด 1 คูหาเท่านั้น



ภาพ 9 ภาพตัวอย่างห้องน้ำแบบไม่แยกพื้นที่ใช้สอยและแยกพื้นที่ใช้สอย

**3.4 พื้นที่นอน :** จากการศึกษา (อ้างอิงตาราง 3) โฮสเทลทั้ง 3 ลักษณะมีพื้นที่นอนแบบรวมและแบบห้องส่วนตัวเหมือนกัน ซึ่งจะมีรูปแบบที่นอน (อ้างอิงตาราง 4) สองลักษณะคือเตียงเหล็กสองชั้นและเตียงแบบติดตาย ซึ่งทั้ง 2 แบบมีราคาต่างกัน เตียงแบบบัววินด์จะอยู่ในโฮสเทลที่มีราคาเข้าพัก 300 บาทขึ้นไปในโฮสเทลแบบตึกแถว และ 400 บาทสำหรับโฮสเทลแบบบ้านเก่า ส่วนโฮสเทลแบบอาคารสร้างใหม่ใช้เตียงเหล็กสองชั้นทั้งหมดแต่มีโฮสเทลบางแห่งปรับขนาดเตียงให้ใหญ่ขึ้นและสามารถนอนได้ถึง 2 คนในเตียงเดียวกัน

**3.5 พื้นที่ส่วนกลางภายนอก :** จากการศึกษา (อ้างอิงตาราง 3) โฮสเทลลักษณะตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์จะมีพื้นที่ภายนอกแค่หน้าอาคารและมีเพียงโต๊ะเก้าอี้ตั้งไว้ให้บริการ ส่วนโฮสเทลแบบบ้านเก่าและโฮสเทลแบบอาคารสร้างใหม่จะมีพื้นที่ภายนอกในลักษณะของพื้นที่เปิดโล่ง สวนหย่อม ลานกว้าง ที่มีสระว่ายน้ำ มีบาร์เครื่องดื่ม และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานไว้ให้บริการ



ภาพ 10 ภาพตัวอย่างพื้นที่ส่วนกลางภายนอก โฮสเทลแบบตึกแถว บ้านเก่า อาคารสร้างใหม่

**3.6 การออกแบบตกแต่งภายนอกและภายใน :** จากการศึกษา (อ้างอิงตาราง 5) ความแตกต่างในโฮสเทลแบบตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์มีทั้งไม่ตกแต่งอาคารเลยที่หาสื่เพื่อการแบ่งขอบเขตและขนาดให้เห็นชัดว่าเป็นอาคาร 1 คูหาหรือ 2 คูหาที่พบได้ทั่วไป ส่วนการตกแต่งลักษณะอาคารภายนอกพบว่ามีการใช้สิ่งเอกลักษณ์ของบริบทมาใช้ในการออกแบบ วัสดุ หรือสีเพื่อความโดดเด่น สะท้อนถึงแนวคิดผู้ประกอบการที่ต้องการสื่อสารต่อผู้อื่นและตกแต่งเชื่อมโยงไปถึงภายในอาคารเป็น

เรื่องราวเดียวกันสอดคล้องกับงานวิจัยพื้นผิวทางสถาปัตยกรรม (สภาวิทย์ ด้านธำรงกุล 2547) และแนวคิดในทางสถาปัตยกรรม : องค์ประกอบและหน้าที่ของพื้นผิวทางสถาปัตยกรรม (ตันข้าว ปาณินท์ 2547) ซึ่งทั้ง 3 ลักษณะของการตกแต่งส่งผลในเรื่องของราคาเช่าพักต่อคืนสำหรับโฮสเทลในแบบตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์แต่ในส่วนของบ้านเก่าและอาคารสร้างใหม่การออกแบบตกแต่งภายนอกและภายในไม่มีผลต่อราคา

#### 4. ความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบกายภาพและพฤติกรรมผู้เข้าพัก

**4.1 พื้นที่ชั้นล่าง :** โฮสเทลแบบตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ที่พื้นที่ชั้นล่างเป็นพื้นที่ต้อนรับและนั่งเล่น จากการสังเกตและสัมภาษณ์ผู้เข้าพักส่วนใหญ่มีการใช้งานในช่วงตอนเย็นเพื่อสนทนากับผู้อื่น เนื่องจากช่วงเช้าและกลางวันผู้เข้าพักจะเดินทางออกไปเที่ยวข้างนอก นอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่ตรวจสอบภาระและรอเวลาขึ้นรถของนักท่องเที่ยวที่มีเวลาขึ้นรถอยู่ช่วง 20.00 น. ส่วนโฮสเทลที่มีพื้นที่ชั้นล่างเป็นคาเฟ่มีการใช้งานส่วนใหญ่ในช่วงเช้าที่ผู้เข้าพักจะมาทานอาหารเช้าแต่ช่วงเย็นพบว่าไม่มีการใช้งาน ผู้เข้าพักจะเข้าสู่พื้นที่นอนทันทีหลังจากกลับมา โฮสเทลแบบบ้านเก่าดัดแปลงและอาคารสร้างใหม่ไม่มีการใช้งานพื้นที่ชั้นล่างผู้เข้าพักนิยมอยู่ในพื้นที่ภายนอกอาคารมากกว่า



ภาพ 11 ภาพแสดงการใช้พื้นที่ชั้นล่างในโฮสเทลแบบตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์

**4.2 พื้นที่ครัวส่วนกลาง :** พื้นที่ครัวส่วนกลางโฮสเทลแบบตึกแถวไม่ค่อยมีการใช้งานจากผู้เข้าพักเนื่องจากผู้เข้าพักส่วนใหญ่จะออกไปรับประทานอาหารด้านนอก นอกเหนือจากนี้โฮสเทลส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีตู้เย็นให้บริการจึงสอบถามทางเจ้าหน้าที่โฮสเทลพบว่าเนื่องจากมีผู้เข้าพักค่อนข้างมีความหลากหลายจึงทำให้เกิดการขโมยของที่ผู้เข้าพักอื่นใส่ไว้ในตู้เย็น จึงแก้ปัญหาโดยการไม่จัดตู้เย็นให้บริการ ส่วนในโฮสเทลแบบบ้านเก่าพบว่าผู้ประกอบการมีจัดอาหารเช้าให้ผู้เข้าพักจึงมีการใช้งานพื้นที่นี้ โฮสเทลแบบอาคารสร้างใหม่ผู้เข้าพักนิยมออกไปทานอาหารข้างนอกจึงอาจเป็นสาเหตุที่ทางโฮสเทลไม่มีพื้นที่ครัวจัดไว้ให้

**4.3 พื้นที่ห้องน้ำ :** จากการสังเกตพบว่าห้องน้ำแบบไม่แยกพื้นที่ใช้สอยเหมาะกับพฤติกรรมในการใช้งานในเวลาผู้เข้าพักต้องการใช้งานแค่จุดประสงค์เดียวก็สามารถใช้ได้โดยไม่ต้องรอผู้เข้าพักอื่นเพราะลักษณะห้องน้ำจะเป็นการแยกส่วน อ่างล้างมือ ส่วนอาบน้ำ ส้วมออกจากกัน

**4.4 พื้นที่ห้องนอน :** จากการสอบถามเจ้าหน้าที่โฮสเทล พบว่าพื้นที่ห้องนอนรวมเป็นที่นิยมของแขกมากกว่าห้องนอนแบบส่วนตัวโดยเฉพาะกับชาวยุโรปเนื่องจากมีพฤติกรรมที่ชอบสนทนากันระหว่างเตียง แต่ห้องส่วนตัวนั้นจะเหมาะกับผู้เข้าพักชาวเอเชียที่ชอบความเป็นส่วนตัว

**4.5 พื้นที่ภายนอกส่วนกลาง :** เนื่องจากโฮสเทลแบบบ้านเก่าและอาคารสร้างใหม่จะมีข้อได้เปรียบด้านพื้นที่ส่วนกลางภายนอกที่มีเป็นพื้นที่นั่งเล่นเปิดโล่ง สวนหย่อม สระว่ายน้ำจากการสังเกตผู้เข้าพักส่วนใหญ่จะใช้เวลาอยู่กับพื้นที่นี้มากกว่าโฮสเทลแบบอื่นผู้เข้าพักจะพูดคุยสนทนา รับประทานอาหาร ดื่มเครื่องดื่ม ว่ายน้ำ เล่นเกมส์ อ่านหนังสือ อาบน้ำ นอนพักผ่อน เล่นมือถือ - โน้ตบุ๊ก สังสรรค์ ซึ่งจะใช้เวลาตั้งแต่ช่วงเช้าไปจนถึงช่วงเย็นส่วนโฮสเทลแบบตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์มีพื้นที่ภายนอกแค่หน้าอาคารเท่านั้นมีเพียงโต๊ะและเก้าอี้จัดไว้เพื่อให้ผู้เข้าพักได้นั่งสังสรรค์



ภาพ 12 ภาพแสดงการใช้งานพื้นที่ภายนอกของโฮสเทลตึกแถว บ้านเก่าและอาคารสร้างใหม่

#### 4.6 การออกแบบตกแต่งภายนอกและภายใน : จากการศึกษา (อ้างอิงตาราง 5) และจากการสัมภาษณ์ผู้เข้าพัก

โฮสเทลแบบตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์พบว่า การตกแต่งอาคารส่งผลต่อการเลือกเข้าพักในช่วงที่ผู้เข้าพักหาที่พักทางเว็บไซต์ และเห็นรูปถ่ายดูดี ดูสะอาด โดดเด่นกว่าที่อื่นซึ่งลักษณะผู้เข้าพักเป็นวัยรุ่นยุโรปและเอเชียไม่ได้มีพฤติกรรมชอบสังสรรค์ เข้าพักแบบการพักผ่อน ชอบท่องเที่ยวสถานที่ใหม่ ๆ ที่ไม่อยู่ในแผนการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวทั่วไป ส่วนโฮสเทลบ้านเก่า ดัดแปลงผู้เข้าพักเลือกเพราะบรรยากาศที่พักรมรื่น น่าพักผ่อนตอบรับกับพฤติกรรมที่ไม่ค่อยเดินทางไปเที่ยวไหนระหว่างเข้าพัก ในส่วนโฮสเทลแบบอาคารสร้างใหม่ไม่ได้มีการตกแต่งทั้งภายนอกและภายในผู้เข้าพักเลือกเข้าพักเพราะต้องการสังสรรค์ สัมพันธ์กับพื้นที่ของโฮสเทลที่มีสระว่ายน้ำและบาร์เครื่องดื่มเป็นส่วนประกอบของพื้นที่ภายนอก

#### สรุปงานวิจัย

1. นอกจากทำเลที่ตั้งกับราคา องค์ประกอบทางกายภาพอย่างพื้นที่ส่วนกลางมีส่วนสำคัญในการตัดสินใจเข้าพักเป็นสิ่งสำคัญในการทำธุรกิจโฮสเทล ผู้วิจัยพบว่าโฮสเทลทุกแห่งให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลางทั้งภายนอกและภายในเพื่อตอบสนองพฤติกรรมของผู้เข้าพักที่ชอบการปฏิสัมพันธ์กับผู้เข้าพักอื่น ๆ ซึ่งต่างจากที่พักประเภทอื่นสอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎีปัจจัยความสำเร็จของธุรกิจโฮสเทล (วรพันธ์ คล้ามไพบูลย์และจิตติพันธ์ ศรีกรสิกรณ์ 2558) ในปัจจัยเรื่องชุมชน (community) คือ การสร้างชุมชนการอยู่ร่วมกันของนักท่องเที่ยว ต่างเชื้อชาติ ภาษา วัฒนธรรม ให้เกิดบรรยากาศการอยู่ร่วมกัน ซึ่งเป็นหัวใจหลักของธุรกิจโฮสเทลที่แตกต่างจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ซึ่งผู้วิจัยพบพฤติกรรมนี้กับผู้เข้าพักชาวยุโรปหรืออเมริกันมากกว่าชาวเอเชียที่ค่อนข้างชอบความเป็นส่วนตัวสอดคล้องกับงานวิจัยการศึกษาการสร้างมูลค่าเพิ่มในการพัฒนาโครงการที่พักประเภทโฮสเทลในกรุงเทพมหานคร (กฤษฎา ฉันทะ 2558) พบว่าชาวยุโรปมักมีพฤติกรรมชอบปฏิสัมพันธ์ระหว่างการเข้าพักจึงเน้นการสร้างพื้นที่ส่วนกลางเป็นหลักรวมชาวเอเชียมักให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวจึงให้มูลค่ากับห้องพักมากกว่า

2. ด้านการออกแบบตกแต่งภายนอกและภายในอาคารพบว่า การตกแต่งพื้นที่ผิวทางสถาปัตยกรรมมีส่วนช่วยในการตัดสินใจเลือกเข้าพักของนักท่องเที่ยวบางกลุ่มที่มีกระบวนการพิจารณาคุณภาพจากทางเว็บไซต์ก่อนตัดสินใจเข้าพักซึ่งคำนึงถึงความสะดวกสบาย ความสะอาด ความแปลกใหม่ของที่พักประเภทโฮสเทล พบได้กับโฮสเทลประเภทตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ที่ผู้ประกอบการสร้างความแตกต่างเพราะเชื่อว่าสามารถคัดลักษณะของผู้เข้าพักได้ตรงข้ามกับโฮสเทลที่ดัดแปลงจากบ้านเก่าผู้เข้าพักไม่ได้คำนึงถึงการออกแบบตกแต่งมากนักเพราะเห็นว่าโฮสเทลประเภทนี้ไม่ค่อยมีมากซึ่งทำให้รู้สึกผู้เข้าพักสนใจที่จะเข้าพัก ซึ่งไม่มีผลกับโฮสเทลแบบอาคารสร้างใหม่เพราะผู้เข้าพักต้องการเข้าพักเพราะมีพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าที่อื่น

จึงสรุปได้ว่าองค์ประกอบทางกายภาพที่มีผลทำให้ผู้เข้าพักเลือกเข้าพักเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ตรงกับลักษณะนิสัยและพฤติกรรมของผู้เข้าพักซึ่งเป็นหัวใจหลักของการทำธุรกิจโฮสเทล ในส่วนการออกแบบหรือตกแต่งภายนอกและภายในเป็นเพียงสิ่งที่ผู้ประกอบการต้องการนำเสนอเพื่อดึงดูดลูกค้าในสถานะที่มีคู่แข่งทางการตลาดสูงและสามารถเพิ่มราคาเข้าพักให้สูงขึ้นด้วย สอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎีปัจจัยความสำเร็จของธุรกิจโฮสเทล (วรพันธ์ คล้ามไพบูลย์และจิตติพันธ์ ศรีกรสิกรณ์ 2558) ในเรื่องของจุดขาย (creativity) คือการที่ผู้ประกอบการใช้ความคิดสร้างสรรค์ สร้างความแตกต่าง (unique selling point) ให้เป็นจุดขาย โดยใช้ทรัพยากรในด้าน hardware คือการสร้างจุดขายด้านกายภาพที่จับต้องได้ เช่น การออกแบบรูปแบบอาคาร การจัดพื้นที่ใช้สอย การสร้างบรรยากาศ การตกแต่ง ฯลฯ

## บรรณานุกรม

- “กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.” *ราชกิจจานุเบกษา*. หน้า 3. (2543, 28 กรกฎาคม).
- กฤษณ์สร วัยวุธภิญโญ. “ความพึงพอใจของนักท่องเที่ยวต่อที่พักแรมย่านสถานีรถไฟกรุงเทพ.” วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2561.
- กฤษฎา ฉัฐมะ. “การศึกษาการสร้างมูลค่าเพิ่มในการพัฒนาโครงการที่พักประเภทโฮสเทลในกรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558.
- ต้นข้าว ปาณินท์. *เอกสารประกอบการสอนรายวิชาแนวความคิดในทางสถาปัตยกรรม*. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัย ศิลปากร, 2547.
- ธนาวุฒิ ศุภางค์รัตน์. “ปัจจัยทางการตลาดที่ส่งผลถึงพฤติกรรม ของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในการเข้าพักโฮสเทลใน เขตกรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต คณะวิทยาการจัดการและสารสนเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัย นเรศวร, 2552.
- ธีรกานต์ ศรีสัตยากุล. “แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมเพื่อพักอาศัยขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว: กรณีศึกษาโรงแรมขนาดเล็กในย่านสีลม.” วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผัง เมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2554.
- รุ่งชัย กรณียสุกสี. “แนวทางการพัฒนาตึกแถวเพื่อใช้เป็นโรงแรมขนาดเล็กในย่านศูนย์กลางธุรกิจ.” วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2555.
- วรพันธ์ คล้ามไพบูลย์และจิตติพันธ์ ศรีกลสิกรณ์. *The Hostel Bible*. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ซูเปอร์ กรีน สตูดิโอ, 2558.
- สภาวิทย์ ต่านธำรงกุล. “สถาปัตยกรรมแห่งจินตภาพ: กรณีศึกษาที่ว่างและความสัมพันธ์ระหว่างพื้นผิวภายนอกของ สถาปัตยกรรมกับคนในบริบทของเมือง.” วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัย ศิลปากร, 2547.
- Bunda, Robert B. “*The Business of Beds: An Exploration of Hotel and Hostel Business Strategy*.” Honor Scholar Theses Business Administration Management and Operation, University of Connecticut, 2014.