

แนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรม กรณีศึกษาโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ในพื้นที่พัทยา

Guidelines for Physical Modification of Condominium Project to Hotel: Case Study of 4-Star Hotel Projects in Pattaya

รับบทความ 30/04/2020

แก้ไขบทความ 16/06/2020

ยอมรับบทความ 19/06/2020

ทวีศักดิ์ ฤกษ์สวัสดิ์ถาวร

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Taveesak Rerksawatthaworn

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

auntavee@gmail.com

บทคัดย่อ

โครงการอาคารชุด ในสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญอย่างพัทยามีการเกิดขึ้นใหม่มาเรื่อยๆ ทำให้จำนวนห้องชุดมีมากขึ้น และเกิดการแข่งขัน ประกอบกับปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ เป็นเหตุทำให้ผู้ประกอบการหลายรายมีการปรับแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน หนึ่งในนั้น คือการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอาคารชุดที่มีอยู่แล้วให้เป็นโรงแรมที่มีมาตรฐานตามข้อกำหนด อย่างไรก็ตามหลายโครงการประสบปัญหาเรื่องข้อจำกัดทางกายภาพที่เกิดขึ้น ดำเนินการโดยไม่ได้อ้างอิงข้อกฎหมาย จึงเกิดปัญหาที่ทำให้เป็นโรงแรมที่ไม่ได้รับการอนุญาตให้ดำเนินการอย่างถูกต้อง รวมทั้งอาจเกิดปัญหามานปลายภายหลัง เช่น เรื่องงานโครงสร้าง งานระบบ การใช้งาน เป็นต้น

ดังนั้น การศึกษาแนวทางการปรับปรุงทางด้านกายภาพของโครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรมจึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจ เพื่อให้ทราบว่าข้อกฎหมายใดบ้างที่เป็นหลักเกณฑ์ที่ต้องดำเนินการในการปรับปรุงโครงการ และทราบถึงแนวทางปรับปรุงกายภาพโครงการ ที่เป็นผลจากข้อกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง กลุ่มตัวอย่างที่นำมาศึกษาในครั้งนี้ คือโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 2 แห่งในพื้นที่พัทยา ที่เคยเป็นโครงการอาคารชุดมาก่อน และทั้ง 2 โครงการอาคารชุด ได้ทำการซื้อคืนห้องชุดทั้งหมดจากเจ้าของร่วมเดิม เพื่อทำการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงการใช้งานอาคารชุดให้เป็นโรงแรม

ผลการศึกษาสรุปได้ว่า ก่อนการปรับปรุงอาคารชุดให้เป็นโรงแรม จะต้องจำแนกข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ชัดเจน คือ 1) ข้อกฎหมายควบคุมอาคารชุดที่ไม่ส่งผลกระทบหากเปลี่ยนแปลงปรับปรุงการใช้งานเป็นโรงแรม เช่น สภาพแวดล้อมสถานที่ตั้งโครงการ พื้นที่ว่างนอกอาคาร ระยะร่นอาคาร ความสูงอาคาร ขนาดทางสัญจร ลิฟต์ และบันไดหนีไฟ 2) ข้อกฎหมายควบคุมโรงแรมที่เป็นข้อบังคับจะต้องปรับปรุงเพิ่มเติม ได้แก่ ข้อกฎหมายหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม ทางด้านการควบคุมความชัดเจนในพื้นที่ของส่วนบริการโรงแรม และข้อกฎหมายสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการ ทางด้านการใช้งานสำหรับผู้พิการต่าง ๆ และระบบความปลอดภัย และ 3) ข้อกำหนดมาตรฐานโรงแรมที่เป็นตัวบ่งชี้ระดับของโรงแรม เช่น จำนวนที่จอดรถ ลักษณะโถงต้อนรับ แยกทางสัญจรใช้งาน ลักษณะห้องอาหาร ครูว์ ห้องประชุม ส่วนของพนักงาน และส่วนสันตนาการต่างๆ

จากผลการศึกษาทำให้ทราบถึงแนวทางการปรับปรุงโครงการที่ใช้การอ้างอิงจากข้อกฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง นำไปสู่การพัฒนาโครงการได้อย่างเหมาะสม เป็นประโยชน์ต่อโครงการที่ต้องการปรับปรุงการใช้งานอาคารชุดต่อไป

คำสำคัญ: การเปลี่ยนแปลง อาคารชุด โรงแรม กฎหมาย มาตรฐานโรงแรม

Abstract

Pattaya is one of the most popular destinations in Thailand, and recently there has been a rise in the number of condominium project which subsequently leads to high competition and oversupply situation in the market. As a result, many entrepreneurs have decided to adjust their business strategies to be in line with the current conditions. One of the strategies is to modify an existing condominium to a standard hotel; however, even though many projects are experiencing physical limitations, they still proceed without referring to legal requirements and operated as unlicensed hotels, which is a problem and may cause more following issues from the building structure, mechanical and engineering system, including functionality.

Accordingly, it is interesting to study the guidelines for physical modification of condominium project to hotel and analyze which law or regulation is the significant criteria that must be implemented, and how it will affect the physical appearance of the building. There are two case studies of four-star hotel in Pattaya. Both were originally developed as condominium projects but now all the rooms were bought back from the co-owners in the purpose of converting into hotels.

The result of the study is that prior to project modification, the involving laws must be distinctly categorized into groups as follows:

- 1) The laws on condominium building control which related to areas that have no effect to the project transformation such as surrounding environment, project location, outdoor space, setback, building height, walkway circulation, elevators, and fire escape.
- 2) The laws on hotel building control which require further improvement in areas such as hotel service area, function for disabled person, and safety system.
- 3) Thai hotel standard requirements that are used to classify hotel ratings such as the number of parking lot, lobby characteristic, restaurant quality including kitchen, meeting room, various recreation areas, and staff area.

In conclusion, the results of the study show the guidelines to develop the project properly in compliance with the law and standard references, lead to appropriate development of the project, and beneficial to others that also needed building improvement.

keywords: *Improvement, Condominium, Hotel, Laws, Hotel Standard*

บทนำ

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สำนักงานพัทยา พบว่าในปี พ.ศ. 2561 ที่ผ่านมา มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในพัทยากว่า 13 ล้านคน สร้างรายได้ราว 1.6 แสนล้านบาท โดยเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยร้อยละ 40 และอีกร้อยละ 60 เป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยส่วนใหญ่เป็นชาวจีน รัสเซีย เกาหลี อินเดีย เยอรมัน และอังกฤษ (Terra BKK, 2018)

นอกจากนี้พัทยายังเป็นแหล่งลงทุนที่สำคัญของประเทศ อันเนื่องมาจากเป็นทำเลที่มีปัจจัยหนุนจากโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor, EEC) ในพื้นที่ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง โดยมีการพัฒนาระบบคมนาคมต่าง ๆ เช่น โครงการขยายสนามบินอู่ตะเภา โครงการมอเตอร์เวย์พัทยา - มาบตาพุด โครงการรถไฟความเร็วสูง กรุงเทพฯ - ระยอง และโครงการเรือเฟอร์รี่พัทยา - หัวหิน เพื่อเชื่อมต่อ รองรับโครงการต่าง ๆ ในพื้นที่ และมีผู้ย้ายถิ่นฐานเข้ามาในพื้นที่มากขึ้น ส่งผลต่อสิ่งทรมิตรพัทยาด้านการลงทุนโครงการบ้าน และคอนโดมิเนียมในภาคตะวันออกมากขึ้น และทำให้มีชาวต่างชาติสนใจซื้อ หรือเช่าสิ่งทรมิตรพัทยในบริเวณนี้มากขึ้นด้วย

จากข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นถึงศักยภาพของภาคตะวันออกที่ได้รับการลงทุนในระยะยาว ดังนั้น เมืองพัทยาก็เป็นเมืองที่น่าลงทุนรองจากกรุงเทพฯ ความน่าสนใจลงทุนสิ่งทรมิตรพัทย ในพัทยาก็กระจายออกไปยังพื้นที่ต่าง ๆ โดยพบว่าสถานที่ที่ห้องพักในพัทยาแบ่งออกเป็น 5 พื้นที่ได้แก่ 1. วงศ์อำมาตย์ หรือพัทยาเหนือ 2. พัทยากลาง 3. พระตำหนัก 4. จอมเทียน และ 5. นาจอมเทียน พัทยาจึงมีการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักหลากหลายรูปแบบ เช่น โรงแรม เกสต์เฮาส์ บังกะโล รีสอร์ท อาคารชุด บ้านเช่า อะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น

การเกิดขึ้นใหม่ของโครงการอาคารชุดอย่างมากในประเทศไทยตามแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยวสำคัญอย่างย่านพัทยาก่อให้เกิดปัญหาตามมา คืออุปทานมากเกินไป เกิดมีห้องว่าง ห้องที่รอการขายเป็นจำนวนมากกว่าความต้องการของตลาด และมีแนวโน้มที่นักพัฒนาโครงการจะพัฒนาโครงการอาคารชุดใหม่อีกมาก ซึ่งไม่สัมพันธ์กับอุปสงค์ ทำให้ต้องมีการปรับกลยุทธ์ใหม่ในหลากหลายรูปแบบ ตามแต่นโยบายของแต่ละบริษัท ซึ่งหนึ่งในนั้น คือการเปลี่ยนการใช้งานจากอาคารชุดให้เป็นโรงแรม โดยลักษณะการเปลี่ยนแปลงธุรกิจจากอาคารชุดให้เป็นโรงแรมนั้น จะขึ้นอยู่กับแต่ละสถานการณ์ของโครงการในขณะนั้นด้วย เช่น

1) โครงการอาคารชุดที่ได้ขออนุญาต และก่อสร้างไปแล้ว รวมทั้งได้ดำเนินการปล่อยจองห้องชุดบางส่วนให้กับทางผู้ซื้อแล้ว แต่เจ้าของโครงการเกิดปัญหาบางประการ จึงตัดสินใจเปลี่ยนแผนธุรกิจโดยการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอาคารชุดให้เป็นโรงแรม โดยการดำเนินการขอคืนมัดจำการจองห้องชุดจากผู้ซื้อคืนกลับมาทั้งหมด นำไปสู่กระบวนการยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุด และหลังจากนั้นได้ดำเนินการปรับปรุงโครงการให้เป็นโรงแรมตามข้อกำหนด และข้อกำหนดต่าง ๆ

2) โครงการอาคารชุดเก่าที่มีอยู่แต่เดิม ได้ถูกบริษัทผู้ลงทุนรายใหม่ทำการซื้อกิจการ (take over) ทั้งโครงการเพื่อนำมาปรับปรุงใหม่เป็นโรงแรม โดยดำเนินการขอซื้อคืนห้องชุดทั้งหมดจากเจ้าของห้องชุดเดิม เกิดกระบวนการซื้อคืนห้องชุดจากเจ้าของร่วมด้วยความยินยอม ไปสู่การรวมโอนเข้าสู่หน่วยงานส่วนกลางที่เป็นผู้รวบรวมทำการยื่นคำร้องขอจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุด และหลังจากนั้นได้ดำเนินการปรับปรุงโครงการให้เป็นโรงแรมตามข้อกำหนด และข้อกำหนดต่าง ๆ

การปรับปรุงทางด้านกายภาพโครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรมนั้น จำเป็นต้องคำนึงถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น การจำแนกให้เห็นถึงข้อกำหนด ที่ควบคุมทางด้านอาคารชุด และโรงแรม รวมทั้งส่วนข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง จึงมีความสำคัญต่อการปรับปรุงกายภาพของโครงการ และมีผลกระทบโดยตรงต่อกายภาพทั้งส่วนหลัก และส่วนย่อยของโครงการ

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทางด้านกายภาพโครงการ จำแนก และเปรียบเทียบข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้องระหว่างอาคารชุด และโรงแรม
2. เพื่อศึกษาแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพอาคารชุดมาเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยอ้างอิงจากข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนวรรณกรรม

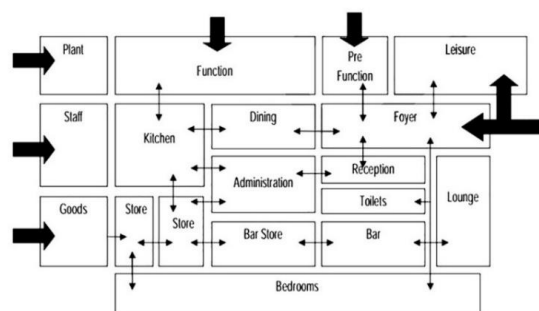
การทบทวนวรรณกรรม ดำเนินการโดยศึกษาแนวคิด ทฤษฎี การปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคารชุดให้เป็น โรงแรมระดับ 4 ดาว มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การปรับประโยชน์ใช้สอยอาคาร

การปรับประโยชน์ใช้สอยอาคาร (Adaptive reuse) คือการนำอาคารเก่า มาปรับเปลี่ยนการใช้งาน ประโยชน์ใช้สอย และสมรรถภาพ เพื่อรองรับปัจจัยแวดล้อม หรือความต้องการที่เกิดขึ้นใหม่ โดยการปรับการใช้อาคารเดิมนี้ จะมีระดับของการปรับใช้อาคารในรูปแบบต่าง ๆ จากนั้นไปหาได้แก่ การเก็บรักษารูปแบบเดิม (preservation) การอนุรักษ์อาคาร (conservation) การตกแต่งใหม่ (refurbishment) การปรับโฉมใหม่ (rehabilitation/modernize) การปรับปรุงใหม่ (renovation/upgrade) การเปลี่ยนแปลง (improve) การบูรณะ (restoration) และการรื้อถอน (remove) (Douglas, 2006)

ทฤษฎีการออกแบบโรงแรม

สำหรับการออกแบบโรงแรม จะต้องคำนึงถึงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยในแต่ละพื้นที่ เช่น การเข้าถึงพื้นที่ ส่วนกลางสำหรับแขก ผู้เข้าพักเข้าใช้งานตั้งแต่ส่วนโถง (foyer) แผนกต้อนรับ (reception) เลานจ์ (lounge) ห้องอาหาร (dining) บาร์ (bar) ห้องประชุม (function) ห้องน้ำ (toilet) และห้องพัก (bedrooms) ในขณะเดียวกันต้องคำนึงถึง ความสัมพันธ์การเข้าถึงพื้นที่ของฝ่ายบริการต่าง ๆ เช่น ในส่วนของสิ่งของ (goods) พนักงาน (staff) พื้นที่เก็บสินค้า (store) และห้องครัว (kitchen) ไปสู่พื้นที่ส่วนกลางสำหรับแขก ผู้เข้าพักดังกล่าว ดังแสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยในภาพ 1



ภาพ 1 แสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยภายในโรงแรม

ที่มา : Pannell Kerr Forster Associates (1993). อ้างถึง Cobban and Lironi (n.d.)

เกณฑ์การวัดค่ามาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรม

มาตรฐานโรงแรม เรียกว่า “มาตรฐานดาว” เป็นสัญลักษณ์แทนค่ามาตรฐานบริการระดับต่าง ๆ สำหรับโรงแรม ที่มีตั้งแต่ระดับ 1 ดาว – 5 ดาว กำหนดโดยสมาคมโรงแรมไทย (2554) ตัวอย่างเช่น โรงแรมระดับ 4 ดาว จะต้องมีส่วนอำนวยความสะดวกตามข้อกำหนด เช่น การตกแต่งสถานที่ให้มีระดับ ขนาดห้องพักไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร เตียงขนาดไม่น้อย

กว่า 3.5 ฟุต มีห้อง Suite เป็นตัวเลือก นอกจากนี้ยังมีห้องอาหาร ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ ศูนย์ธุรกิจ ห้องประชุม และมีระบบตรวจเช็คและอุปกรณ์ด้านความปลอดภัยครบถ้วน

กฎหมายที่เกี่ยวข้องทางกายภาพของอาคารชุด และโรงแรม

ในส่วนของการกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ที่ใช้สำหรับควบคุมทางกายภาพของโครงการ ดังนี้ 1) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ใช้สำหรับควบคุมอาคารชุด 2) พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เป็นกฎหมายสำหรับควบคุมโรงแรม 3) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 เป็นกฎหมายที่ใช้สำหรับควบคุมอาคารต่าง ๆ โดยทั่วไปซึ่งครอบคลุมอาคารชุด และโรงแรม 4) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 เป็นกฎหมายสำหรับควบคุมเฉพาะพื้นที่ และ 5) ข้อกำหนดมาตรฐานโรงแรม โดยสมาคมโรงแรมไทย เป็นข้อกำหนดมาตรฐานต่าง ๆ ที่ไม่ใช่กฎหมายข้อบังคับ

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องสรุปได้ว่า ลักษณะการปรับปรุงโครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรม ตามกรณีศึกษาจะอยู่ในระดับของการเปลี่ยนแปลงอาคารทางกายภาพการใช้งานอาคาร ทั้งรูปแบบ และพื้นที่การใช้งาน สำหรับโรงแรมนั้นจะต้องคำนึงถึงความสัมพันธ์ของพื้นที่ และการเข้าถึงการใช้งานบริเวณต่าง ๆ ที่มากกว่าอาคารชุด นอกจากนี้โรงแรมยังมีกฎหมาย และข้อกำหนดระดับมาตรฐาน ที่มีผลต่อการกำหนดลักษณะการปรับปรุงทางกายภาพของโครงการ และเป็นแนวทางการวางแผนออกแบบ พัฒนา ก่อสร้าง ปรับปรุงให้เป็นโรงแรมตามข้อกำหนดได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเหมาะสม สามารถสรุปกฎหมายที่ควบคุมระหว่างอาคารชุด และโรงแรม ทำให้จำแนกได้ถึงลักษณะข้อกฎหมายที่ใช้ควบคุมโครงการขณะที่ยังเป็นอาคารชุด และข้อกฎหมายที่ใช้ควบคุมโครงการขณะที่กำลังเปลี่ยนเป็นโรงแรม ดังแสดงในตาราง 1

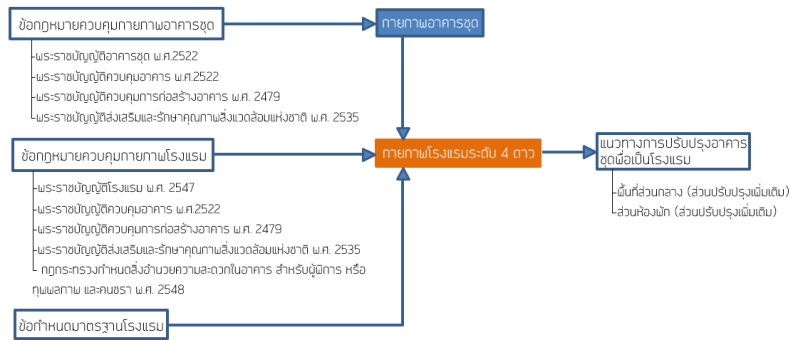
ตาราง 1 สรุปกฎหมายที่มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารชุด และควบคุมโรงแรม

ข้อกฎหมายสำหรับควบคุมอาคารชุด	ข้อกฎหมาย และข้อกำหนดสำหรับควบคุมโรงแรม
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (มีข้อบังคับของอาคารชุด และโรงแรม) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 (มีข้อบังคับของอาคารชุด และโรงแรม) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 (เป็นกฎหมายควบคุมเฉพาะพื้นที่)	
	กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548
	ข้อกำหนดมาตรฐานโรงแรม โดยสมาคมโรงแรมไทย

ระเบียบวิธีวิจัย

1. กรอบแนวคิดในการศึกษา

ในการศึกษาวิจัยนี้ได้กำหนดแนวคิดที่สำคัญ คือการจำแนกข้อกฎหมาย ข้อบังคับอาคารออกเป็น 2 ส่วน คือข้อกฎหมายที่ควบคุมกายภาพอาคารชุดที่ยังคงบังคับใช้ในกรณีปรับปรุงการใช้งานอาคารชุดเป็นโรงแรม และข้อกฎหมายข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับโรงแรมที่โครงการต้องปรับปรุงเพิ่มเติม เพื่อเป็นบทเรียนในการศึกษาแนวทางการปรับปรุงโครงการอาคารชุดเป็นโรงแรม ดังแสดงในภาพ 2



ภาพ 2 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

2. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ด้านทุติยภูมิ (Secondary data) ประกอบด้วย

- 1) เอกสารสิ่งตีพิมพ์ เว็บไซต์ งานวิจัยเกี่ยวกับแนวความคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และโรงแรม
- 2) รายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ ซึ่งแสดงข้อมูลการเปลี่ยนแปลงกายภาพของโครงการ

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) ประกอบด้วย

- 1) การสำรวจ และสังเกตการณ์ โดยการสำรวจภาคสนาม (site survey) ของโรงแรมระดับ 4 ดาว ที่เคยเป็นอาคารชุดมาก่อน ที่อยู่บริเวณพื้นที่พญา
- 2) การสัมภาษณ์ (interview) โดยมีแบบสัมภาษณ์เชิงวิเคราะห์คุณภาพ สำหรับผู้ประกอบการโครงการ หรือฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ของโครงการจำนวน 2 ท่าน เพื่อเป็นข้อมูลในการวางแผนเนื้อหา

3. การวิเคราะห์ข้อมูล

- 1) สรุปแยกแยะข้อกำหนด ข้อกำหนดควบคุมอาคารออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนข้อกำหนดควบคุมอาคารชุดที่ยังคงบังคับใช้ในกรณีปรับปรุงการใช้งานอาคารชุดเป็นโรงแรม หรือมีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าข้อกำหนดของโรงแรม และข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานของโรงแรม ที่มีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าข้อกำหนดของอาคารชุด
- 2) นำส่วนข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานของโรงแรม ที่มีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าข้อกำหนดของอาคารชุด มาสรุปถึงสิ่งที่ต้องปรับปรุงเพิ่มเติมเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของโครงการอาคารชุดเพื่อให้เป็นโรงแรมที่มีมาตรฐาน 4 ดาว
- 3) วิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ การสังเกตโครงการ วิเคราะห์รายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ เพื่อเป็นแนวทางการศึกษา (lessons learned) โดยการพรรณนาเชิงวิเคราะห์ อธิบายแนวทางปรับปรุงทางกายภาพจากอาคารชุดให้เป็นโรงแรมในระดับ 4 ดาว

ผลการศึกษา

จากกรณีศึกษาโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ย่านพญา 2 แห่ง ที่เข้าข่ายตามหลักเกณฑ์ที่กล่าวข้างต้น ได้แก่ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พญา และโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พญา ดังตาราง 2 พบว่าทั้ง 2 โครงการเคยเป็นอาคารชุดมาก่อน และได้มีการปรับปรุงให้เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยพิจารณายึดหลักการปรับปรุงอาคารตามข้อกำหนด ที่มีข้อบังคับที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าของทั้งทางอาคารชุด และโรงแรม โดยเฉพาะในส่วนข้อกำหนดของโรงแรมที่มีข้อบังคับที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าข้อกำหนดของอาคารชุด ที่จะส่งผลต่อการปรับปรุงเพิ่มเติมทางกายภาพของอาคาร จนนำไปสู่บทสรุปแนวทางการศึกษา (lessons learned) ถึงการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของโครงการในแต่ละหัวข้อ

ตาราง 2 ภาพลักษณ์กายภาพโครงการกรณีศึกษา ก่อน-หลัง การเปลี่ยนแปลงจากอาคารชุด เป็นโรงแรม

โรงแรมเซนเตอร์ พอยท์ พัทยา (เดิม เดอะทรัส คอนโด นอร์ทพัทยา)		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา (เดิม จอมเทียน ทาวเวอร์ คอนโดมิเนียม)	
Before	After	Before	After
			

ที่มา : รวบรวมจากภาพถ่ายสำรวจหน้างาน รายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเว็บไซต์โครงการ
<https://www.centrepont.com/thai/pattaya.html>, <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>

ผลการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น จากการเก็บข้อมูลทั้งทุติภูมิ และปฐมภูมิ แนวทางการปรับปรุงอาคารชุด ให้เป็นโรงแรม โดยพิจารณาข้อกฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงทำข้อสรุปการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพก่อน และหลังของโครงการจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโครงการ ระหว่างวันที่ 18 สิงหาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 และข้อมูลรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยแบ่งออกเป็นประเด็นดังนี้

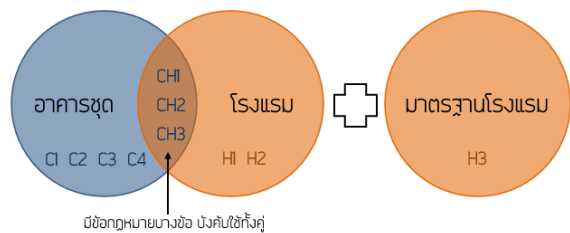
1. แนวทางการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพโดยอ้างอิงจากข้อกฎหมาย ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อกำหนดกฎหมาย และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับอาคารในงานวิจัยจะแบ่งออกได้ดังนี้ คือ 1) กฎหมายควบคุมอาคารสาธารณะ อาคารชุดทั่วไป 2) กฎหมายควบคุมโรงแรม และ 3) มาตรฐานโรงแรมที่เกี่ยวข้อง ตามตาราง 3 และภาพ 3

เมื่อนำกฎหมายแต่ละส่วนมาเปรียบเทียบกัน เพื่อพิจารณาข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าระหว่างกฎหมายของอาคารชุด และโรงแรม เช่น ข้อกำหนดในเรื่องของขนาดพื้นที่ห้องพัก ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ระบุว่าห้องพักต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม. (รวมห้องน้ำ) ส่วนกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ระบุว่าห้องพักต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 14 ตร.ม. (ไม่รวมห้องน้ำ) แต่ข้อกำหนดของมาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยสมาคมโรงแรมไทย ระบุว่าห้องพักรวมห้องน้ำต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 29 ตร.ม. (รวมห้องน้ำ) ดังนั้น ในส่วนนี้ต้องยึดตามข้อกำหนดของทางมาตรฐานโรงแรม จึงเป็นข้อพิจารณาสำหรับผู้ประกอบการที่จะต้องคำนึงถึงสภาพกายภาพโครงการก่อนดำเนินการปรับปรุงเพื่อให้เป็นโรงแรมตามที่มาตรฐานกำหนด

ตาราง 3 สัญลักษณ์ข้อกำหนดกฎหมายควบคุมกายภาพที่เกี่ยวข้องสำหรับการวิจัยอาคารชุด และโรงแรม

ข้อกำหนดสำหรับควบคุมอาคารชุด		ข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับควบคุมโรงแรม	
สัญลักษณ์	ข้อกำหนด	สัญลักษณ์	ข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐาน
C1	พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551	H1	กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ออกตามความตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
C2	กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	H2	กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
C3	กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	H3	มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยสมาคมโรงแรมไทย (ไม่ใช่ข้อบังคับ แต่ใช้กำหนดเกณฑ์มาตรฐานโรงแรม)
C4	กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522		
CH1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 (กฎกระทรวงมีข้อบังคับทั้งส่วนของอาคารชุด และส่วนของโรงแรม)			
CH2 กฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (กฎกระทรวงมีข้อบังคับทั้งส่วนของอาคารชุด และส่วนของโรงแรม)			
CH3 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อ่างเก็บน้ำและอ่างเก็บน้ำฝาย จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2553 ออกตามความพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 (ข้อกำหนดพื้นที่เฉพาะ)			



ภาพ 3 ข้อกฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องระหว่างอาคารชุด และโรงแรม

ผลจากการจำแนกข้อกฎหมาย ข้อกำหนดต่าง ๆ โดยผู้วิจัยได้นำข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกายภาพของโครงการกรณีศึกษามาแบ่งตัวแปรของกายภาพอาคารตามหมวดหมู่ต่าง ๆ คือ 1. สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้าง และที่จอดรถ 2. โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟต์ และทางสัญจร 3. ห้องพักแบบ Standard 4. ห้องพักแบบ Suite 5. ห้องอาหาร คอฟฟี่ชอป บาร์ และครัว 6. สระว่ายน้ำ และห้องน้ำส่วนสันทนาการ 7. ห้องประชุม และ Business Center 8. ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป 9. ทรัพยากร และชุมชนแวดล้อม 10. ส่วนของพนักงาน (back of house) และ 11. พื้นที่สำหรับกิจกรรมเสริมอื่น ๆ ตัวแปรอ้างอิงจากข้อกำหนดของมาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว (สมาคมโรงแรมไทย, 2554)

ตาราง 4 สรุปข้อกฎหมายทางกายภาพของโรงแรม ที่มีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าข้อกฎหมายของอาคารชุด

ข้อกฎหมายเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่า	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	รายละเอียดข้อบังคับ
CH2 กฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ชอป บาร์ และครัว	ห้องน้ำสำหรับห้องอาหาร : จำนวนห้องน้ำ และสุขภัณฑ์	พื้นที่ส่วนติดอาคาร ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหาร 105 - 150 ตร.ม. หรือจำนวนที่นั่งตั้งแต่ 71 -100 ที่นั่ง สำหรับผู้ชาย ต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 3 ห้อง ที่ปัสสาวะ 3 ที่ และอ่างล้างมือ 3 ที่ และสำหรับผู้หญิง ต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 6 ห้อง และอ่างล้างมือ 3 ที่ ส่วนเกินให้เพิ่มอย่างละ 1 ที่ สำหรับผู้ชาย และอย่างละ 1 ที่ สำหรับผู้หญิง ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารทุก 150 ตร.ม. หรือจำนวนที่นั่งทุก 100 ที่นั่ง
	7 ห้องประชุม และ Business Center	ห้องประชุม : จำนวนห้องน้ำสาธารณะ	ห้องประชุม ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตร.ม. หรือต่อ 100 คน ที่กำหนดให้ใช้สอยอาคารนั้น ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ สำหรับผู้ชาย ต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 1 ห้อง ที่ปัสสาวะ 2 ที่ และอ่างล้างมือ 1 ที่ และสำหรับผู้หญิง ต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 3 ห้อง และอ่างล้างมือ 1 ที่
H1 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรมพ.ศ. 2551 (ออกตามความตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547)	1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้าง และที่จอดรถ	สภาพแวดล้อม และสิ่งก่อสร้างทั่วไป : ส่วนโครงการโดยรวม	- ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่น ต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรม - ไม่ตั้งใกล้โบราณสถาน ศาสนสถาน
	8 ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป	ระบบความปลอดภัยทั่วไป : ระบบพลังงานสำรอง กล้องวงจร ความปลอดภัย	-ระบบตรวจสอบความปลอดภัย และบันทึกภาพจุดสำคัญ อย่างทั่วถึงตลอด 24 ชั่วโมง - เครื่องกำเนิดไฟฟ้า แบตเตอรี่ ที่แยกเป็นอิสระจากระบบหลัก และน้ำมันสำรอง ถ้าอาคารรวมทุกชั้นเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง เมื่อระบบปกติหยุดทำงาน - ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอสำหรับเครื่องหมายทางออกฉุกเฉิน ทางเดิน โถง บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ไม่น้อยกว่า 2 ชม.
H2 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548	1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้าง และที่จอดรถ	ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ : ป้ายสัญลักษณ์สำหรับผู้พิการ	- ต้องจัดให้มีป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามสมควร โดยมีรายละเอียดดังนี้ (1) สัญลักษณ์สำหรับผู้พิการ (2) เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวก (3) สัญลักษณ์ หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวก - ป้ายสัญลักษณ์เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน หรือเป็นสีน้ำเงินโดยพื้นป้ายเป็นสีขาว - ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ ต้องมีความชัดเจน มองเห็นได้ง่ายและต้องจัดให้มีแสงสว่าง
		ที่จอดรถ : สำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา	-ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 10-50 คัน ให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราอย่างน้อย 1 คัน -ที่จอดรถสำหรับผู้พิการ ให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคารโถงทางที่สุด ไม่ขวางกับทางเดินรถ มีพื้นผิวเรียบเสมอกัน และมีสัญลักษณ์ของผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่จอดรถ ด้านที่ติดกับทางเดินรถมีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 900 มม. และยาวไม่น้อยกว่า 900 มม. และมีป้ายขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 300 มม. และยาวไม่น้อยกว่า 300 มม. ติดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2,000 มม. ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน - ที่จอดรถสำหรับผู้พิการ และคนชราต้อง เป็นพื้นที่สีเหลี่ยมผืนผ้ากว้างไม่น้อยกว่า 2,400 มม. และยาวไม่น้อยกว่า 6,000 มม. และจัดให้มีที่ว่าง ข้างที่จอดรถ กว้างไม่น้อยกว่า 1,000 มม. ตลอดความยาวของที่จอดรถ
	2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟต์ และทางสัญจร	ห้องน้ำสาธารณะ : สำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ	- ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการ และคนชราเข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้องในห้องส้วมนั้น - มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ ซึ่งมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1,500 มม. - ประตูของห้องที่ติดตั้งเป็นแบบบานเปิดต้องเปิดค้างได้ไม่น้อยกว่า 90 องศา - พื้นห้องส้วมต้องระดับเสมอกับพื้นภายนอก ถ้าเป็นพื้นระดับต่ำต้องมีลักษณะเป็นทางลาด

			- ด้านข้างได้สวมให้มีราวจับติดผนังแบบพับเก็บได้ในแนวราบ เมื่อกางออกให้มีระบบล็อกที่ผู้พิการ และคนชราสามารถปลดล็อกได้ง่าย มีระยะห่างจากขอบของโลส้วมไม่น้อยกว่า 150 มม. แต่ไม่เกิน 200 มม. และมีความยาวไม่น้อยกว่า 550 มม. - มีโลส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 450 มม. แต่ไม่เกิน 500 มม. มีพนักพิงหลังให้ผู้พิการ และคนชรา - ได้อ่างล้างมือด้านที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่าง เพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้ โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 450 มม. - อ่างมีความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่างไม่น้อยกว่า 750 มม. แต่ไม่เกิน 800 มม. และมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวตั้งทั้งสองข้างของอ่าง
		ลิฟต์ : ลิฟต์สำหรับผู้พิการ	- ลิฟต์สำหรับผู้พิการใช้งาน ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 900 มม. ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้นไม่เกิน 1,200 มม. - ปุ่มมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 20 มม. มีอักษรเบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่ม เมื่อกดปุ่มจะต้องมีเสียงดังและมีแสง - ขนาดของห้องลิฟต์ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า1,100 มม. และยาวไม่น้อยกว่า 1,400 มม. - ช่องประตูกว้างมากกว่า 900 มม - มีราวจับโดยรอบภายในลิฟต์ - มีตัวเลขและเสียงบอกตำแหน่งชั้นต่าง ๆ - มีป้ายแสดงหมายเลขชั้นและแสดงทิศทางบริเวณหน้าประตูลิฟต์ - ในกรณีทีลิฟต์ขัดข้องให้มีทั้งเสียง และแสงไฟเตือนภัยเป็นไฟกะพริบสีแดง - มีโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินภายในอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 900 มม. แต่ไม่เกิน 1,200 มม. - มีระบบการทำงานที่ทำให้ลิฟต์เลื่อนมาอยู่ตรงที่จอดขึ้นระดับพื้นดินและประตูลิฟต์เปิดโดยอัตโนมัติเมื่อไฟฟ้าดับ

ข้อกำหนดเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่า	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	รายละเอียดข้อบังคับ
		ทางสัญจรในอาคาร : ทางลาดสำหรับผู้พิการ	- หากระดับพื้นภายในอาคาร และภายนอกมีความต่างระดับเกิน 20 มม. ให้มีทางลาด แต่ถ้ามีความต่างกันไม่เกิน 20 มม. ต้องปาดมุมพื้นส่วนที่ต่างระดับไม่เกิน 55 องศา - ทางลาดให้มีลักษณะดังต่อไปนี้ (1) พื้นผิวทางลาดต้องเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น (2) พื้นผิวของจุดต่อเนื่องต้องเรียบไม่สะดุด (3) ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มม. (4) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ว่างยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มม. (5) ทางลาดต้องมีความลาดชันไม่เกิน 1:12 มีความยาวช่วงละไม่เกิน 6,000 มม. ต้องจัดให้มีชานพักยาว 1,500 มม. คั่นกลาง (6) ทางลาดด้านที่ไม่มีผนังกันเียงขอบสูงไม่น้อยกว่า 50 มม. และมีราวกันตก (7) ทางลาดที่มีความยาว 2,500 มม. ขึ้นไป ต้องมีราวจับทั้งสองด้าน
	3 ห้องพักแบบ Standard	ห้องพักผู้พิการ	- โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 100 ห้องขึ้นไป ต้องจัดให้มีห้องพักสำหรับผู้พิการ และคนชรา เข้าใช้ได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งห้องต่อจำนวนห้องพักทุก 100 ห้อง - อยู่ใกล้บันไดหรือบันไดหนีไฟหรือลิฟต์ดับเพลิง - ภายในห้องพักต้องจัดให้มีสัญญาณบอกเหตุหรือเตือนภัยทั้งสัญญาณที่เป็นเสียงและแสง และระบบสั่นสะเทือน - มีแผนผังต่างสัมผัของอาคารในชั้นที่มีห้องพักสำหรับผู้พิการ มีอักษรเบรลล์แสดงตำแหน่งห้องพัก บันไดหนีไฟ โดยติดที่บานประตูด้านใน สูง 1.30-1.70 ม. - มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องพักสำหรับผู้พิการ - ห้องพักในโรงแรมที่จัดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ต้องมีที่อาบน้ำ ซึ่งเป็นแบบฝักบัว หรือแบบอ่างอาบน้ำ - ที่อาบน้ำแบบฝักบัว มีพื้นที่ว่างขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1.10 ม. และความยาวไม่น้อยกว่า 1.20 ม. - มีที่นั่งสำหรับอาบน้ำที่มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 0.45 ม. แต่ไม่เกิน 0.50 ม. - มีราวจับในแนวนอนที่ด้านข้างของที่นั่ง มีความสูงจากพื้น 0.65-0.70 ม. - ที่อาบน้ำแบบอ่างอาบน้ำ มีราวจับในแนวตั้งอยู่ห่างจากผนังด้านหัว อย่างอาบน้ำ 0.60 ม. โดยปลายล่างอยู่สูงจากพื้น 0.65-0.70 ม. ยาวอย่างน้อย 0.60 ม. - มีราวจับในแนวนอนที่ปลายของราวจับใน แนวตั้ง และยาวไปจนจดผนังห้องอาบนำ้ด้านท้ายอ่างอาบน้ำ
H3 มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยสมาคมโรงแรมไทย	1 สถานที่ตั้งสภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้าง และที่จอดรถ	ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ : รายละเอียด	- ป้ายหน้าอาคาร มีไฟส่องสว่าง
		ป้ายหน้าโครงการ	- ป้ายชื่อต้องมีภาษาไทย ด้านหน้าหรือด้านบนภาษาต่างประเทศ
	2 โถงต้อนรับ ห้องนำสาธารณะ ลิฟต์ และทางสัญจร	ที่จอดรถ : จำนวนที่จอดรถ	- จำนวนที่จอดรถต้องไม่น้อยกว่า 30% ของจำนวนห้องพักของโรงแรม
		โถงต้อนรับ	- ต้องแยกบริเวณสุขบุหรือวางชัดเจน - ต้องมีสถานที่ลงทะเบียนผู้เข้าพัก (reception) - โถงต้อนรับต้องมี safety box ไม่น้อยกว่า 50% ของจำนวนห้องพัก (รวมที่จัดไว้ในห้องพัก) - มีโทรศัพท์ที่สามารถโทรภายในโรงแรม และโทรออกต่างประเทศ
		ห้องนำสาธารณะ : ลักษณะทั่วไป	- ห้องนำต้องแยกส่วนแยกชาย-หญิง รักษาความสะอาด - จำนวนโถสุขภัณฑ์อย่างน้อย 2 ชุด - จำนวนโถปัสสาวะชายอย่างน้อย 2 ชุด - จำนวนอ่างล้างมือ อย่างน้อย 1 ชุด

		ห้องน้ำสาธารณะ : ขนาด	- ห้องน้ำกว้างอย่างน้อย 0.90 ม. พื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตร.ม. - ความสูงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม.
		ลิฟต์ : ลิฟต์สำหรับผู้เข้าพัก	- อาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น ต้องมีลิฟต์ - โถงลิฟต์มีพื้นที่เพียงพอแก่การใช้งาน - จำนวนลิฟต์ และขนาด เพียงพอแก่การใช้งาน - มีการตกแต่ง และแสงสว่างที่ดีภายในลิฟต์ - ภายในลิฟต์มีราวจับสันทันที และสะอาด
		ทางสัญจรในอาคาร : ลักษณะทั่วไป	- ทางสัญจรระหว่างแขกเข้าพัก และพนักงาน ต้องแยกชัดเจน - ทางเฉพาะขนสัมภาระ ต้องแยกชัดเจน
	3 ห้องพักแบบ Standard	ขนาดห้องพัก	- ขนาดห้องพักไม่น้อยกว่า 29 ตร.ม. (รวมห้องน้ำ)
		ความสูงห้องพัก	- ความสูงเพดานห้องพักไม่น้อยกว่า 2.7 ม.
		องค์ประกอบภายในห้องพัก	- มีโซฟา หรือสิ่งทดแทน - มีช่องให้องค์จากภายในสู่ภายนอกได้ - มีผนังไม่มีช่องแสงหน้าต่าง และมีผ้าม่าน - รูปแบบห้ามคล้ายศาสนสถาน
		เฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก	- ต้องมีที่วางสัมภาระ - ตู้เสื้อผ้าไม่น้อยกว่า 0.45 ม. และกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม. - ขนาดเตียงไม่น้อยกว่า 1.00(3.5') x 1.90 ม. - หัวเตียงต้องตกแต่งให้เหมาะสมกับระดับที่พัก - มี Sofa หรือ Armchair + โต๊ะกาแฟ - มีโต๊ะ และเก้าอี้ทำงาน อาจใช้เป็นโต๊ะเครื่องแป้งด้วยได้ - มีกระจกเงาส่องเต็มตัว

ข้อกำหนดเกณฑ์ขั้นต่ำที่สูงกว่า	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	รายละเอียดข้อบังคับ
		เครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องพัก	- มี TV ไม่ต่ำกว่า 20 นิ้ว - มีตู้เย็นขนาดไม่เล็กกว่า 2 คิว - มีโทรศัพท์ติดต่อทั้งใน และต่างประเทศ - มี Wifi บริการฟรีภายในห้องพัก - มีเครื่องดื่มน้ำร้อน หรือเครื่องชงกาแฟ - มีป้ายไฟห้ามรบกวน หรือ ทำความสะอาด - มีมินิบาร์ที่บรรจุเครื่องดื่ม หรือของขบเคี้ยว
		ห้องน้ำในห้องพัก	- เพดานสูงไม่น้อยกว่า 2.4 ม. - มีประตูทางเข้า และอุปกรณ์ที่ดี - ขนาดพื้นที่ที่ห้องน้ำรวมทุกส่วนไม่น้อยกว่า 2.5 ตร.ม. - มีฝักบัวอาบน้ำ หรืออ่างอาบน้ำ และม่าน หรือผนังกัน - มีพื้นที่แห้งสำหรับใช้แต่งตัว
	4 ห้องพักแบบ Suite	องค์ประกอบของห้องพัก Suite	- มีแบบแตกต่างกันไม่น้อยกว่า 2 แบบ - พื้นที่ไม่น้อยกว่า 40 ตร.ม. (ไม่รวมห้องน้ำ และระเบียง) - มีห้องน้ำที่ส่วนห้องรับแขกสามารถเข้าไปได้โดยตรง
	5 ห้องอาหารคอฟฟี่ ช็อป บาร์ และครัว	ห้องอาหาร	- มีบริการอาหารไทย และอาหารนานาชาติ - มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสง และระบบเสียง - มีเส้นทางรับ-ส่งอาหาร แยกจากทางสัญจรผู้ให้บริการ - มีเฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดีเหมาะสมกับประเภท และระดับที่พัก - มีระบบอินเทอร์เน็ตไร้สายบริการ
		บาร์	- ตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับที่พัก - ออกแบบแสง และเสียงที่มีบรรยากาศดี มีคุณภาพ - มีเฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดีเหมาะสมกับประเภท และระดับที่พัก
		ห้องครัว	- อยู่บริเวณระยะใกล้ห้องอาหาร บริการสะดวก และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ - มีเส้นทางขนส่งวัตถุดิบ และขยะที่สะดวก และแยกจากทางสัญจรผู้ให้บริการ - ความสูงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม. - ป้องกันควัน กลิ่น เสียง ระหว่างพื้นที่ห้องครัว และห้องรับประทานอาหารได้ - มีพื้นที่เก็บวัตถุดิบ และอุปกรณ์ - มีป้ายทางหนีไฟ หรือทางออกฉุกเฉินเรืองแสงใช้งานได้ดี - ไฟแสงสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี - กรณีที่เป็นอาคารสูงเกิน 23 ม. ต้องมีสายฉีดดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพ ถ้าเป็นครัวปิดต้องติดตั้งดับเพลิง อุปกรณ์ดับเพลิงทั่ว - มีสปริงเกอร์ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ กรณีอาคารสูงมากกว่า 23 ม. - มีเครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องตรวจจับก๊าซ กรณีห้องครัวอยู่ในอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น
		ห้องน้ำสำหรับห้องอาหาร : ขนาดห้องน้ำ	- ห้องน้ำสำหรับห้องอาหาร ต้องแยกห้องน้ำชาย-หญิง - ขนาดห้องส้วม กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม. พื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตร.ม. - ความสูงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม.
	สระว่ายน้ำ	- สระว่ายน้ำเด็กลึกไม่เกิน 0.60 ม. - บวกความเสี่ยงของน้ำทุกจุดที่มีการเปลี่ยนแปลงระดับ	

	6 สระว่ายน้ำ และ ห้องน้ำส่วนสันทนาการ		- มีเก้าอี้ หรือเตียงพักผ่อน - ตำแหน่งใกล้บริเวณห้องน้ำ เพื่อความสะดวก
		ห้องน้ำส่วนสันทนาการ	- แยกห้องน้ำชาย-หญิง - มีแสงสว่างเพียงพอ - มีการตกแต่งที่ตีเหมาะสมกับระดับ - ขนาดห้องสุขากว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม. และพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตร.ม.
	7 ห้องประชุม และ business center	ห้องประชุม	- พื้นที่ไม่น้อยกว่า 200 ตร.ม. - ส่วนเพดานต่ำสุดไม่น้อยกว่า 2.80 ม. - มีแผนผังทางหนีไฟ หรือป้ายหนีไฟ - มีป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสง - มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัว หรือสายฉีดดับเพลิง และมีสปริงเกอร์ กรณีอาคารสูงมากกว่า 23 ม. - มีเครื่องตรวจจับควันกรณีอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น
		business center	- อยู่ในระยะบริการห้องประชุมสะดวก รวดเร็ว - พื้นที่ไม่น้อยกว่า 24 ตร.ม.
	10 ส่วนของ พนักงาน (Back of house)	พื้นที่สำหรับพนักงาน	- ห้องอาหารพนักงานสภาพดี เพียงพอแก่การใช้งาน - มีพื้นที่พักผ่อน หรือห้องสมุด ห้องฝึกอบรม ของพนักงาน
		ห้องน้ำสำหรับพนักงาน	- ห้องน้ำพนักงาน แยกชาย-หญิง - ห้องสล็อตเกอร์ ห้องอาบน้ำแยกชาย-หญิง
	11 คุณลักษณะ เสริมอื่นๆ	พื้นที่สำหรับกิจกรรมเสริม	ต้องมีย่านน้อย 3 ชนิด เช่น ร้านของที่ระลึก ร้านเสริมสวย ร้านตัดผม คาราโอเกะ, game room, kid room, playground

*หมายเหตุ กรอบเข้มแสดงถึงหัวข้อกายภาพที่มีข้อกำหนดภายใต้เปรียบเทียบระหว่างอาคารชุด และโรงแรม ได้นำมาสรุปแนวทางการปรับปรุงโครงการในตาราง 5

2. กรณีศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพอาคารชุดมาเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว

จากการสรุปข้อกำหนดทางกายภาพของโรงแรมที่มีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าข้อกำหนดของอาคารชุดตามตาราง 4 และศึกษาการดำเนินการของโครงการกรณีศึกษา พบว่ามีการปรับปรุงทางกายภาพเกิดขึ้นหลายอย่าง ทั้งส่วนงานโครงสร้าง งานระบบ งานตกแต่ง ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวทางการปรับปรุงโครงการโดยการคัดเลือกพิจารณาในหัวข้อกายภาพที่มีข้อกำหนดภายใต้เปรียบเทียบระหว่างอาคารชุด และโรงแรม ตามกรอบเส้นเข้มของตาราง 4 จากโครงการกรณีศึกษาทั้ง 2 แห่ง เพื่อสรุปแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพอาคารชุดมาเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยอ้างอิงจากข้อกำหนด และมาตรฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ สังเกตการณ์ และค้นคว้าจากเอกสารรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามตาราง 5

ตาราง 5 สรุปการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพโครงการโดยอ้างอิงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	โรงแรมเซนเตอร์ พอยท์ พัทยา		โรงแรม ที วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดยอ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
		ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้าง และ ที่จอดรถ	ที่จอดรถ : จำนวนที่จอดรถ	- มีที่จอดรถบริเวณชั้นที่ 1 และ 2 รวม 119 คัน	- ใช้ที่จอดรถที่เดิม และเพิ่มที่จอดรถโดยซื้อที่ดินเพิ่มบริเวณด้านหลังโครงการ จึงได้ที่จอดรถเพิ่มอีก 131 คัน รวมมีที่จอดรถ 250 คัน	- มีที่จอดรถยนต์บริเวณลานด้านหน้า ทางเข้าล็อบบี้โรงแรม และชั้นใต้ดินรวม 137 คัน และมีที่จอดรถจักรยานยนต์ 100 คัน	- ใช้ที่จอดรถที่เดิม และได้เช่าพื้นที่เพิ่มบริเวณแปลงที่ดินข้างเคียงลานที่จอดรถเดิม จึงได้จอดรถเพิ่มอีก 60 คัน รวมมีที่จอดรถ 197 คัน	H3 จำนวนที่จอดรถต้องไม่น้อยกว่า 30% ของจำนวนห้องพัก แต่โครงการดำเนินการเพิ่มที่จอดรถจำนวนมากกว่าข้อกำหนด โดยจะเป็นการเช่า หรือซื้อที่ดินข้างเคียงเพิ่ม เพื่อให้เพียงพอแก่การใช้งาน
2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำ สาธารณะ ลิฟต์ และทางสัญจร	ห้องน้ำสาธารณะ : ลักษณะทั่วไป	- เดิมเป็นห้องสำนักงานนิติบุคคลติดกับห้องน้ำสาธารณะเดิมมีห้องน้ำแยกชาย-หญิง บริเวณโถงต้อนรับ - ห้องน้ำชายมี 2 อ่างล้างมือ 2 ห้องส้วม และ 2 โถ ปัสสาวะ - ห้องน้ำหญิงมี 2 อ่างล้างมือ และ 2 ห้องส้วม	- ยกเลิกห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเดิมเปลี่ยนเป็นส่วนขยายของห้องน้ำสาธารณะเดิมโดยห้องน้ำชายมี 4 อ่างล้างมือ 4 ห้องส้วม และ 4 โถปัสสาวะ - ห้องน้ำหญิงมี 4 อ่างล้างมือ และ 7 ห้องส้วม	ห้องน้ำแยกชาย-หญิงบริเวณถัดจากโถงลิฟต์ - ห้องน้ำชายมี 3 อ่างล้างมือ 3 ห้องส้วม และ 4 โถปัสสาวะ - ห้องน้ำหญิงมี 4 อ่างล้างมือ และ 4 ห้องส้วม	- จำนวนห้องน้ำไม่เปลี่ยนแปลง - เพิ่มห้องน้ำสำหรับผู้พิการ 1 ห้อง ด้านหน้าห้องน้ำสาธารณะ	H3 จำนวนห้องน้ำมีเพียงพอตามข้อกำหนดตั้งแต่อยู่แล้ว (โดยขงเดิม 2 ชุด โถปัสสาวะ 2 ชุดอ่างล้างมือ 1 ชุด ของแต่ละฝั่งชาย-หญิง) แต่โครงการจำเป็นต้องปรับปรุง ขยายห้องน้ำเพื่อให้เพียงพอแก่การใช้งาน
	ห้องน้ำสาธารณะ : ขนาด	ขนาดห้องส้วมแต่ละห้องกว้าง 0.90 ม. ยาว 1.50 ม. และมีความสูงฝ้า 2.40 ม.	ขนาดห้องส้วมไม่เปลี่ยนแปลง	ขนาดห้องส้วมแต่ละห้องกว้าง 0.90 ม. ยาว 1.50 ม. และมีความสูงฝ้า 2.40 ม.	ขนาดห้องส้วมไม่เปลี่ยนแปลง	H3 ขนาดห้องส้วมเป็นไปตามมาตรฐานขั้นต่ำทั่วไป
	ลิฟต์ : ลิฟต์สำหรับผู้เข้าพัก	มีกลุ่มลิฟต์ 4 ตัวบริเวณข้างโถงต้อนรับแบ่งเป็นลิฟต์ 3 ตัว สำหรับผู้เข้าพัก และลิฟต์	- ลิฟต์เดิมสำหรับแขกเข้าพัก 3 ตัว มีการปรับปรุงลิฟต์ให้เหมาะสมกับระดับโรงแรม	- ลิฟต์เดิมแขกเข้าพัก 5 ตัว - ลิฟต์บริการสำหรับพนักงานโรงแรมอีก 2 ตัว พร้อมโถง ตัวลิฟต์แยก	- ลิฟต์เดิมสำหรับแขกเข้าพัก 5 ตัว มีการปรับปรุง ตกแต่งให้เหมาะสมกับระดับของโรงแรม	H3 โครงการมีลิฟต์สำหรับผู้เข้าพักเพียงพอแก่การใช้งาน ปรับปรุงโดยการตกแต่งเพิ่มเติมทั้งภายในลิฟต์ และโถงลิฟต์ให้เหมาะสมกับระดับโรงแรม

		1 ตัว สำหรับเป็นลิฟต์ ดับเพลิง	- ตกแต่งลิฟต์ให้ เหมาะสมกับระดับโรงแรม	บริเวณใกล้กับลิฟต์และผู้เข้า พัก		
3 ห้องพักแบบ Standard	ขนาดห้องพัก	ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	ขนาดพื้นที่ 40 ตร.ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	H3 ขนาดของห้องพักเดิมของโครงการ มากกว่า 29 ตร.ม. อยู่แล้ว
	ความสูงห้องพัก	เพดานสูง 2.70 ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	เพดานสูง 2.70 ม.	ครอบคลุมสูง 2.50 ม. บริเวณ ทางเข้าห้องพักเพื่อซ่อนแอร์	H3 ความสูงฝ้าเดิมตามมาตรฐานโรงแรม ระดับ 4 ดาว
	ห้องน้ำในห้องพัก	-ผนังปูกระเบื้อง ฝ้าเพดาน ยิปซัมสูง 2.40 ม. -มีแยกส่วนห้องอาบน้ำ -ชุดสุขภัณฑ์ เครื่องทำน้ำอุ่น	-สภาพห้องน้ำไม่ เปลี่ยนแปลง -เพิ่มชุดแขวนและที่วาง ผ้าเช็ดตัว ผ้าเช็ดหน้า ไดร เป่าผม	-ผนังปูกระเบื้อง ฝ้าเพดาน ยิปซัมสูง 2.40 ม. -มีแยกส่วนอ่างอาบน้ำ -ชุดสุขภัณฑ์ เครื่องทำน้ำอุ่น	- ปรับปรุงตกแต่งห้องน้ำใหม่ - เปลี่ยนสุขภัณฑ์ใหม่	H3 ห้องน้ำมีเพดานสูงไม่น้อยกว่า 2.40 ม. ตามข้อกำหนด โครงการเก่าจะมีการ ปรับปรุงทั้งหมด และโครงการใหม่ไม่มีการ เปลี่ยนแปลง
8 ระบบความ ปลอดภัยใน พื้นที่ทั่วไป	ระบบความ ปลอดภัยทั่วไป	-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้า และ น้ำมันสำรองพร้อมใช้งานไม่ น้อยกว่า 2 ชม. - มีกล้องวงจรปิดทุกชั้น	-ระบบความปลอดภัยเดิม -เพิ่มห้องปฐมพยาบาลที่ชั้น 1 -เพิ่มห้องคอนโทรลสำหรับ กล้องวงจรปิด ที่ชั้น 4	- มีกล้องวงจรปิดทุกชั้น - ห้อง Gen และห้อง MDB มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้า และ น้ำมันสำรองพร้อมใช้งานไม่ น้อยกว่า 2 ชม.	-ระบบความปลอดภัยยังคง เดิม ปรับปรุงบางส่วนให้ ทันสมัย -เพิ่มห้องปฐมพยาบาล	H1 ส่วนใหญ่โครงการจะมีระบบความ ปลอดภัยเดิมจากตอนเป็นอาคารชุด จะ ปรับปรุงโดยเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนมาเป็น ห้องปฐมพยาบาล ตามข้อกำหนด
10 ส่วนของ พนักงาน (Back of House)	ด้านสนับสนุน การบริการ พื้นที่ สำหรับพนักงาน	- ลานจอดรถด้านหลังอาคาร - ชั้นพักอาศัยชั้น 4	-เพิ่มอาคารโรงอาหารสำหรับ พนักงาน 2 ชั้น ที่ลานจอดรถ เดิมด้านหลังอาคาร - ดัดแปลงทั้งชั้นเป็นส่วน สำนักงาน ห้องประชุม	ชั้นห้องพักเดิมชั้น 2	ดัดแปลงทั้งชั้นเป็นห้อง สำนักงาน ห้องอาหาร พนักงาน ห้องเอนกประสงค์	H3 โรงแรมมีการเตรียมห้องอาหาร พนักงานอย่างเพียงพอ ตามข้อกำหนด โดย ดำเนินการปรับเปลี่ยนห้องพักทั้งชั้นให้เป็น พื้นที่สำหรับบริการ ทำให้กระทบ โครงสร้าง ค่อนข้างมาก

อภิปรายผล และสรุปผลการศึกษา

1. จากการศึกษาจำแนกข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และโรงแรม จะเห็นได้ว่ามีข้อกำหนดของอาคารชุด บางส่วนที่ไม่ส่งผลกระทบหากเปลี่ยนแปลงปรับปรุงการใช้งานเป็นโรงแรม เช่น ข้อกำหนดสถานที่ตั้งโครงการ สภาพแวดล้อม พื้นที่ว่างนอกอาคาร ระยะร่นอาคาร ความสูงอาคาร ทางสัญจร ลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

2. สำหรับการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงการใช้งานเป็นโรงแรมจะมีส่วนที่เป็นข้อกำหนดที่ต้องดำเนินการ และมี ข้อกำหนดมาตรฐานโรงแรมที่ไม่ได้เป็นข้อกำหนด แต่โรงแรมส่วนใหญ่จะดำเนินการเพื่อสร้างจุดขายในการเป็นโรงแรมที่มี ระดับมาตรฐาน รายละเอียดดังนี้

2.1 ข้อกำหนดของโรงแรมที่ทางโครงการต้องปรับปรุงเพิ่มเติม คือความชัดเจนของส่วนบริการโรงแรม และการใช้งานสำหรับผู้พัก เช่น ที่จอดรถ ห้องพัก ทางสัญจร ลิฟต์ บันได ห้องน้ำสาธารณะ ระบบความปลอดภัย

2.2 ข้อกำหนดมาตรฐานโรงแรม การดำเนินการปรับปรุง คือเพิ่มจำนวนที่จอดรถ ปรับปรุงโถงต้อนรับ แยกทางสัญจรระหว่างผู้เข้าพักและพนักงานชัดเจน มีลิฟต์แยกสำหรับพนักงาน มีห้องอาหาร ห้องครัว มีห้องพัก Suite มีบาร์ที่เหมาะสมกับระดับโรงแรม ปรับปรุงสระว่ายน้ำเพื่อสร้างจุดขายให้แก่โรงแรม มีส่วนสนับสนุนการ กิจกรรมเสริมอื่น ๆ มีห้องประชุม ห้องน้ำสำหรับห้องประชุม และเพิ่มพื้นที่สำหรับพนักงาน เช่น ห้องสำนักงาน ห้องอาหารพนักงาน และห้องน้ำพนักงาน

3. จากการศึกษาแนวทางการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา โดยอ้างอิงจากข้อกำหนด จะเห็น ได้ว่าโครงการมีแนวทางในการดำเนินการปรับปรุงกายภาพ โดยการเก็บส่วนโครงสร้างอาคารเดิม งานระบบเดิม มาปรับปรุง ใหม่ ต่อเติมอาคารเพิ่ม รวมทั้งตกแต่งภายในใหม่ทั้งส่วนกลาง และห้องพัก โดยถ้าเป็นโครงการใหม่จะผสมผสานระหว่างวัสดุ หรือเฟอร์นิเจอร์เดิมที่ยังใช้ได้ และของตกแต่งใหม่ แต่ในส่วนโครงการเก่าจะทำการรื้องานระบบ และของตกแต่งเดิม เพื่อทำ การปรับปรุง และตกแต่งใหม่เกือบทั้งหมด ในส่วนพื้นที่จอดรถทางโครงการดำเนินการหาพื้นที่จอดเพิ่มเติมโดยการซื้อ หรือ เช่าที่ดินข้างเคียงเพื่อให้มีที่จอดรถเป็นไปตามข้อกำหนด และเพียงพอแก่การใช้งาน

โครงการมีแนวทางในการเพิ่มเติมพื้นที่ห้องอาหาร ห้องประชุม ห้องสนับสนุนการต่าง ๆ โดยยกเลิกพื้นที่ส่วนกลาง และห้องพักบางส่วน ให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในแหล่งท่องเที่ยว รวมทั้งเพิ่มเติมส่วนบริการโรงแรม เช่น สำนักงาน ห้องอาหาร ห้องน้ำสำหรับพนักงาน โดยทำการยกเลิกห้องพักทั้งชั้น เพื่อให้สะดวกแก่การดำเนินการในส่วนของโรงแรมได้ อย่างเต็มประสิทธิภาพ และเป็นไปตามข้อกำหนดมาตรฐานโรงแรม

ผลของการศึกษาโครงการกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ มีความสอดคล้องกับแนวคิด ทฤษฎีทางด้านการปรับปรุงประโยชน์ใช้สอยอาคารในระดับของการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร (Improve) พร้อมทั้งสอดคล้องกับทฤษฎีการออกแบบโรงแรมทางด้านการออกแบบโดยคำนึงถึงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ภายในโรงแรมทั้งในส่วนกลางของผู้เข้าพัก และการบริการของพนักงาน และเมื่อนำไปเปรียบเทียบผลของการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ กับข้อกำหนดความคุ้มค่าอาคารชุด โรงแรม และข้อกำหนดมาตรฐานระดับของโรงแรม พบว่าแนวทางปรับปรุงกายภาพโครงการดังกล่าวมีความสอดคล้องกับข้อกำหนดความคุ้มค่าครบถ้วน

ข้อเสนอแนะ

งานวิจัยฉบับนี้ เป็นการศึกษาตัวอย่างโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ที่เคยเป็นโครงการอาคารชุดมาก่อนในพื้นที่พัทยาเท่านั้น ทำให้มีข้อจำกัดเรื่องการเปรียบเทียบข้อมูลแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพในแต่ละพื้นที่ ดังนั้น อาจมีการต่อยอดงานวิจัยที่ศึกษาข้อมูลในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวอื่น หรือในพื้นที่ที่มีข้อกฎหมาย ข้อจำกัดที่แตกต่างออกไป เพื่อสามารถแสดง และเปรียบเทียบข้อมูลแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการให้ชัดเจนยิ่งขึ้น เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ ผู้พัฒนาโครงการ สำหรับประกอบการตัดสินใจพัฒนาโครงการต่อไป

บรรณานุกรม

- Terra BKK. (2561). *พัทยา ก้าวใหม่สู่เมืองหลวงตะวันออก*. สืบค้นเมื่อ 20 มิถุนายน 2562, จาก <http://terrabkk.com/news/196001>
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2522, 14 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 96 ตอนที่ 80/ฉบับพิเศษ. หน้า 1-46.
- พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518. (2518, 13 กุมภาพันธ์). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 92 ฉบับพิเศษ ตอนที่ 8. หน้า 1-19.
- พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. (2547, 12 พฤศจิกายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 121/ตอนพิเศษ 70ก. หน้า 1-20.
- พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535. (2535, 4 เมษายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 109 ตอนที่ 37. หน้า 1-47.
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. (2522, 30 เมษายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 96 ตอนที่ 63/ฉบับพิเศษ. หน้า 1-33.
- โรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ พัทยา. (2559). สืบค้นเมื่อ 1 มกราคม 2563, จาก <https://www.centrepont.com/thai/pattaya.html>
- โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา. (2557). สืบค้นเมื่อ 1 มกราคม 2563, จาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>
- สมาคมโรงแรมไทย. (2554). *แบบประเมินมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว*. สืบค้นเมื่อ 20 มิถุนายน 2562, จาก www.thaihotels.org/16747351/แบบประเมินมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว
- Douglas, James. (2006). *Building adaptation second editions*. Retrieved 2019, October 1, from <http://books.google.co.th>
- Pannell Kerr Forster Associates. (1993). Spatial planning for hotel design. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*. Retrieved 2019, October 1, from <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/EUM0000000001687/full/html>