

แนวทางการจัดการทรัพยากรกายภาพของโรงแรม
ในเมืองศูนย์กลางการbinsวรรณภูมิ

โดย

ปริภาพ ย้งมีวิทยา

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

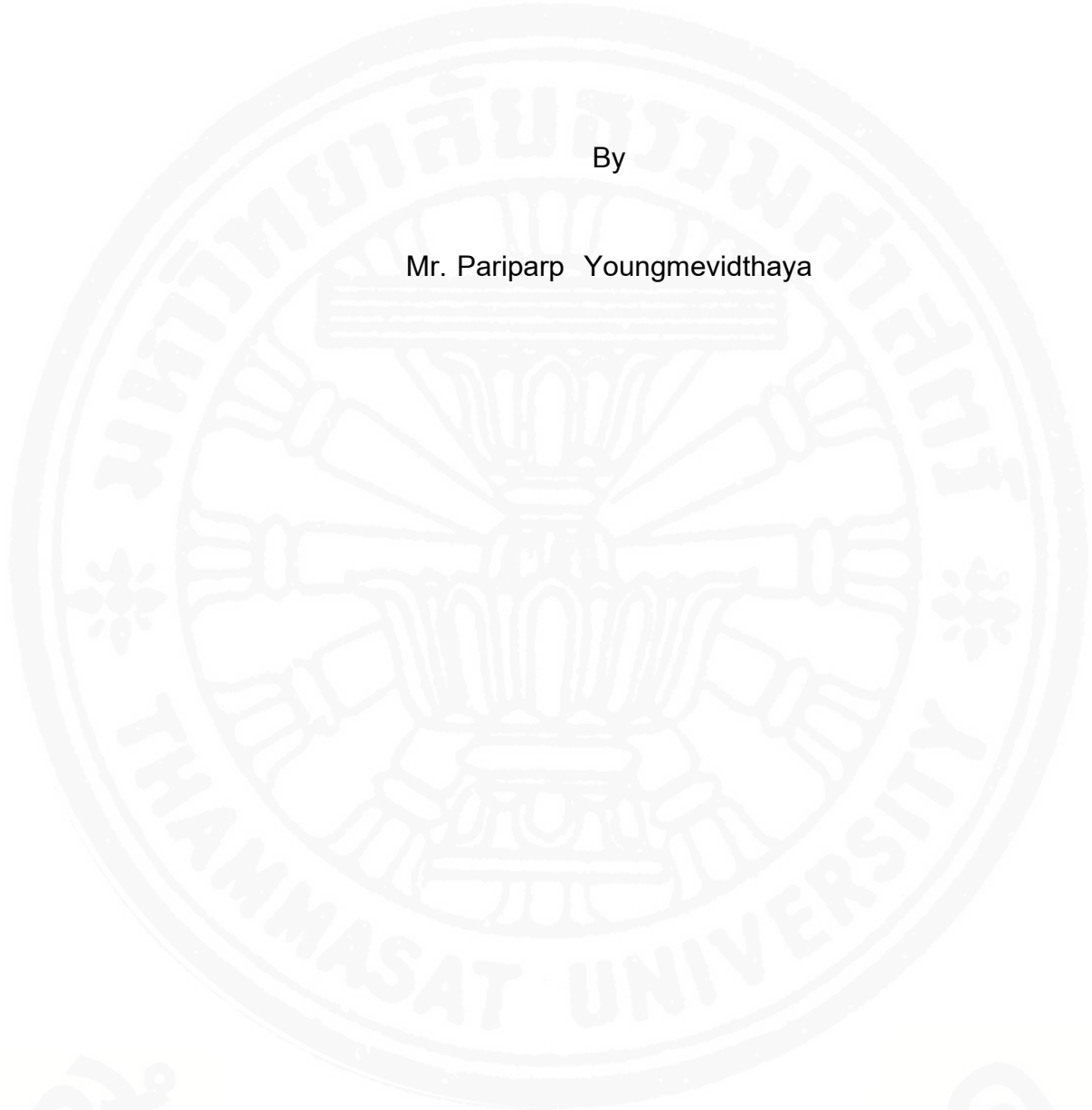
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

พ.ศ. 2554

Physical Facility Management Guideline for Hotels
in Suvarnabhumi Aerotropolis

By

Mr. Pariparp Youngmevidthaya



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Architecture
Architecture Program
Faculty of Architecture and Planning
Thammasat University

2011

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นายปริภาพ ยังมีวิทยา

เรื่อง

แนวทางการจัดการทรัพยากรกายภาพของโรงแรมในเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต

เมื่อ วันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2554

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ยงนิตร์ พิมลเสถียร)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



(รองศาสตราจารย์ ดร. นิพันธ์ วิเชียรน้อย)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จาตุรนต์ วัฒนผาสุก)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(อาจารย์อรุณ ศิริจานุสรณ์)

คณบดี



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สันติรักษ์ ประเสริฐสุข)

บทคัดย่อ

โครงการวางแผนผังการพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ เป็นแผนพัฒนาเมืองในพื้นที่ใกล้เคียงกับสนามบินสุวรรณภูมิในอนาคตให้เป็นเมืองศูนย์กลางการบิน เพื่อช่วยในการพัฒนาเศรษฐกิจระดับท้องถิ่น ระดับภาคจนถึงระดับชาติ ทำให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจอย่างต่อเนื่องในพื้นที่โดยรอบสนามบิน เกิดเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ธุรกิจโรงแรมจึงจำเป็นต้องมีขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยว ธุรกิจโรงแรมมีการลงทุนไม่ต่ำกว่า 6 แสนล้านบาท เป็นธุรกิจที่ลงทุนมากที่สุดในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว นอกจากนี้ด้านเงินลงทุน โรงแรมยังมีความสำคัญต่อการส่งเสริมการท่องเที่ยวและภาพลักษณ์ของประเทศได้เป็นอย่างดี

ในปัจจุบัน (พ.ศ. 2552) การบริหารจัดการโรงแรมในพื้นที่ดังกล่าวนั้น ยังไม่ได้มีการกำหนดมาตรฐาน และไม่มีแนวทางในการจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่ชัดเจน การบริหารจัดการที่ย่อมส่งผลต่อลักษณะกายภาพ และภาพลักษณ์ของโรงแรม และทำให้จำนวนผู้เข้ามาใช้บริการของโรงแรมมีจำนวนเพิ่มขึ้น เป็นการสร้างรายได้ให้แก่ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยวด้วย

การศึกษาวิจัยนี้ ทำการเก็บข้อมูลจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหมด 2 ฝ่าย ได้แก่ การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมในพื้นที่บริเวณใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ จากการสุ่มตัวอย่างแบบชั้น (stratified random sampling) ได้ผู้ประกอบการโรงแรมทั้งหมด 6 ราย และหลังจากนั้นทำการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม กับลูกค้าโรงแรมที่เป็นนักท่องเที่ยวประเภททรานสิท (transit) ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมในบริเวณนี้ จำนวนทั้งหมด 100 ราย โดยนำข้อมูลจากทั้ง 2 ฝ่ายมาวิเคราะห์ร่วมกับมาตรฐานโรงแรมไทย ทฤษฎีการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ซึ่งมีความสำคัญอย่างยิ่งในการศึกษาวิจัย เพื่อหาแนวทางการจัดการทรัพยากรกายภาพที่เหมาะสม

จากการศึกษาและเก็บข้อมูล พบว่า การจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโรงแรมสามารถแบ่งได้ 2 ส่วน ได้แก่ ด้านการจัดการบำรุงรักษาอาคาร และด้านการบริการที่เกี่ยวข้อง การจัดการบำรุงรักษาคืองานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตยกรรม และงานระบบต่าง ๆ ส่วนงานบริการที่เกี่ยวข้องคือ ความปลอดภัย ความสะอาดและบริการของโรงแรม เมื่อเทียบกันแล้ว ผู้ประกอบการใช้ความสำคัญต่องานด้านการบริการที่เกี่ยวข้องมากกว่างานด้านการจัดการบำรุงรักษาอาคาร โดยงานด้านการบริการที่เกี่ยวข้องจะมีการระบุช่วงและเวลาทำงานที่ชัดเจนทุกวันและใช้พนักงานจากหน่วยงานภายในตนเองทั้งหมด ต่างจากงานด้านการจัดการบำรุงรักษาอาคารที่ใช้การตรวจสอบหาจุด

ชำรุดเสียหาย และส่วนใหญ่จะใช้ช่างดูแลจากหน่วยงานภายนอก เพราะมีความรู้ความสามารถเฉพาะทาง

ข้อมูลลูกค้าโรงแรม ลูกค้ามากกว่าร้อยละ 90 ของโรงแรมบริเวณนี้เป็นนักท่องเที่ยวประเภทนักท่องเที่ยวทรานสิท (transit) มีทั้งชาวต่างชาติและคนไทย เป็นเพศชายและเพศหญิงจำนวนเท่า ๆ กัน โดยที่มีเกณฑ์อายุเฉลี่ยประมาณ 26-35 ปี มีการสถานะภาพส่วนใหญ่เป็นโสด มีการศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับปริญญาตรี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว โดยกลุ่มลูกค้าที่มีจำนวนรองลงมา คือ พนักงานบริษัท หรือพนักงานโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่บริษัทหรือโรงงานจองห้องพักให้พนักงานของตนที่มาทำงานในโรงงานรอบ ๆ บริเวณนี้ ประเภทของห้องพักที่ลูกค้าเลือกพักมากที่สุด คือ ห้องพักแบบเตียงเดี่ยว (single bedroom) ด้านปัจจัยที่ลูกค้าพิจารณาในการตัดสินใจเข้าพักอันดับแรก คือ สิ่งอำนวยความสะดวกและองค์ประกอบต่าง ๆ รองลงมาคือ การรักษาความปลอดภัย ขนาดพื้นที่ของห้องพัก อัตราค่าเข้าพัก การให้บริการ ความสะอาด ทำเลที่ตั้ง บรรยากาศและความสวยงาม ตามลำดับ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง 6 อันดับแรก ที่ลูกค้าเห็นว่าจำเป็นมากที่สุด ประกอบไปด้วย นวดแผนโบราณ จุดบริการแลกเปลี่ยนเงินตรา ร้านซัก อบ รีด อินเทอร์เน็ตคาเฟ่ คอฟฟี่ชอป และห้องคาราโอเกะ

ผลสรุปการวิจัยสามารถสรุปเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการทรัพยากรกายภาพของโรงแรมในเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ ได้แก่ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโครงการ ปัจจัยด้านเงินลงทุน ปัจจัยด้านกลุ่มลูกค้า และปัจจัยด้านทรัพยากรกายภาพของโรงแรม ปัจจัยทั้งหมดยังมีผลต่อแนวทางการจัดการทรัพยากรกายภาพของโรงแรมในเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ ซึ่งสรุปได้ 2 ด้าน คือ ด้านการปฏิบัติการและการบำรุงรักษา (operation and maintenance) และด้านการจัดการบริการที่เกี่ยวข้อง (facilities support service)

การศึกษาวิจัยทั้งหมดข้างต้นนี้ สามารถสรุปข้อเสนอแนะในการประกอบการธุรกิจโรงแรม โดยสถานที่ตั้งโรงแรมควรอยู่ติดถนน เข้าถึงง่าย สามารถเดินทางด้วยรถยนต์จากสนามบินไม่เกิน 5 นาที ด้านพื้นที่ใช้สอย ห้องพักควรมีไม่ต่ำกว่า 100 ห้อง พื้นที่ต่อห้องประมาณ 32-34 ตารางเมตร บริการอินเทอร์เน็ตและบริการรับฝากของควรต้องมีบริการทุกโรงแรม ส่วนอื่น ๆ ของโรงแรมไม่ซับซ้อนเท่างานของโรงแรมขนาดใหญ่หรือโรงแรมทั่วไป สามารถปรับประยุกต์ให้เข้ากับระบบการทำงานของแต่ละโรงแรมได้ ซึ่งนอกจากจะเป็นประโยชน์ในการพัฒนาโรงแรมในพื้นที่เมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิแล้ว ยังเป็นการให้แนวทางช่วยเหลือผู้ประกอบการโรงแรม ตลอดจนธุรกิจโรงแรมในประเทศ และส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวด้วย

Abstract

The Suvarnabhumi Aerotropolis development project is a plan to develop nearby areas into an airport city of the future. This development will encourage sustainable and continuous economical growth in local areas, provincial areas, and finally encourage development nationally. The plan is targeting to persuade commercial industry, the tourism industry, and other related fields to invest in the area to support future tourism requirements; this includes an investment of at least 600 billion baht by the hotel industry, which is deemed to be one of the most heavily invested businesses in the tourism sector. Apart from the financial package that the hotel industry will bring, this industry is a key factor in the good promotion of Thailand's overall image.

Currently (2009), hotel management within the area is yet to be standardized and still lacks direction in resource management. It is crucial to have good resource management in any hotel as this is directly linked to the influx and demand of tourists. This positive image consequently generates more money for all relevant commerce in the area.

The research method for this study is to analyze two sources of information: 1) stratified random sampling of 6 local hotels and interviews; 2) 100 questionnaires given to tourists in transit, who are the focal target group of the area; alongside current Thai hotel standards and facilities management theories. This method is crucial to the project as it will explain consumers' needs and will assist local businesses to have a direction to manage appropriately the needed physical resources for the area.

From the stratified random sampling method, it was found that hotel facilities management can be separated in to two groups, facilities operations and maintenance and facilities support services. facilities operations and maintenance includes those involving architectural and facilities renovation. Facilities support services relate to hotel safety, cleanliness, and customer services. When comparing these factors, it was discovered that entrepreneurs are more likely to concentrate on improvement of facilities support services than to facilities operations and maintenance. Most services have systematic working schedules and use their own personnel, while facilities operations

and maintenance renovations are carried out through inspections and hiring of external personnel with relevant skills.

From the random sample of the questionnaires, it was found that more than 90 percent of the consumers are tourists in transit, singles aged between 26 to 35 years, have at least university education, and are self-employed. Secondary consumers are company or industrial employees who are located near the area as it is closer to where they work. Most consumers would select single bedrooms and their choice is primarily made from available facilities provided by the hotels. Other considerations include security, room space, price, services, cleanliness, location, and environment respectively. The 6 most required facilities from a consumer point of view are massages, foreign exchange booths, laundry service, internet cafes, coffee shops, and karaoke bars.

In conclusion, the important factors that affect hotel facilities management in the Suvarnabhumi Aerotropolis consist of project location, funding availability, consumer groups, and hotel physical resources. All factors can be divided to two aspects which are operation and maintenance and facilities support services.

The results of this study can be summarized by the following suggestions. Hoteliers must consider location of their site, which should be within 5 minutes from the airport by car; the hotel should have more than 100 rooms; the room size should be about 32-34 squaremetres; the hotel should have internet and luggage storage facilities. Other suggestions to hoteliers are that hotels should be simple and not have design complexity like other large hotels and they should have the flexibility that can be modified according to consumers' need. Thus, these suggestions will not only be practical for continuous improvement, they will aid other hoteliers and give direction for further developments in other areas, hence encouraging tourism in Thailand.

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ รองศาสตราจารย์ ดร. นิพันธ์ วิเชียรน้อย ประธานสาขาวิชาการผังเมือง และอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์จาตุรนต์ วัฒนผาสุก และ อาจารย์อรุณ ศิริจานุสรณ์ กรรมการวิทยานิพนธ์ และรวมถึงคณาจารย์คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง กลุ่มวิชาการบริหารจัดการงาน สถาปัตยกรรม ซึ่งท่านได้ให้ความรู้ ประสิทธิภาพประสาทวิชา ให้คำปรึกษาและข้อคิดเห็น ตลอดจนตรวจทานแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ผู้วิจัยขอขอบคุณ บริษัทท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) ที่อนุญาตให้เข้าไปเก็บ ข้อมูล โดยการแจกแบบสอบถามแก่นักท่องเที่ยวภายในสนามบินสุวรรณภูมิ เมื่อวันที่ 8-10 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณผู้ประกอบการโรงแรมทุกโรงแรมในกลุ่ม ตัวอย่างที่ให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์และเก็บข้อมูลอย่างเต็มที่ และขอขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ ๆ น้อง ๆ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง รวมไปถึงบุคคลที่ไม่ได้กล่าวถึง ณ ที่นี้ อีกจำนวนมากบนโลกนี้ ที่ได้ให้ความร่วมมือ สนับสนุนช่วยเหลือ และให้กำลังใจเป็นอย่างดีใน ยามประสบปัญหาและความยากลำบากในชีวิตและการทำงาน

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ผู้ให้กำเนิดและเลี้ยงดูจนมีชีวิตที่ดี มีโอกาสที่ได้เล่าเรียนในระดับสูง และอบรมสั่งสอนให้มีความรู้ความสามารถ สามารถดำรงชีวิตมาได้จนถึงทุกวันนี้ ขอขอบคุณครอบครัว และเครือข่าย สำหรับคำอบรมสั่งสอน ตลอดจนคอยให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี

ปริภาพ ยังมีวิทยา

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

พ.ศ. 2554

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(5)
สารบัญตาราง.....	(9)
สารบัญภาพประกอบ.....	(12)
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	4
1.3 สมมติฐานของการวิจัย	4
1.4 ขอบเขตของการวิจัย	4
1.5 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	4
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
1.6 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการวิจัย.....	7
1.8 คำจำกัดความ	8
2. ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	11
2.1 ความหมายและการจำแนกประเภทของธุรกิจโรงแรม	11
2.2 ทฤษฎีการวางผังโรงแรมและการออกแบบโรงแรม	14
2.3 ส่วนประกอบและมาตรฐานของโรงแรมโดยทั่วไป	25
2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับความพึงพอใจ.....	38

2.5	ทฤษฎีการจัดการทรัพยากรกายภาพ.....	39
2.6	ข้อมูลพื้นที่ศึกษาและนโยบายโครงการวางแผนผังการพัฒนา เมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิและกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง	44
2.7	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	65
3.	ระเบียบวิธีวิจัย.....	67
3.1	ประเภทของการวิจัย.....	67
3.2	พื้นที่ที่ทำการศึกษวิจัยและเก็บข้อมูล	67
3.3	ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย.....	67
3.4	เครื่องมือในการวิจัย	68
3.5	การหาคุณภาพของเครื่องมือ.....	72
3.6	วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล	73
3.7	การวิเคราะห์และแปลผลข้อมูล	75
4.	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	77
4.1	วิธีการวิเคราะห์.....	77
4.2	การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสังเกตโดยผู้วิจัย	79
4.3	การวิเคราะห์ข้อมูลจากสำรวจและเก็บข้อมูลทางกายภาพของโรงแรม โดยการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรม.....	83
4.4	การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามลูกค้าโรงแรม	139
4.5	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ โดยใช้การวิเคราะห์ chi-square	156
5.	สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ.....	161
5.1	สรุปปัจจัยที่สำคัญที่มีผลต่อการจัดการทรัพยากรกายภาพ ของโรงแรมในเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ.....	162

5.2	แนวทางการจัดการทรัพยากรกายภาพของโรงแรม ในเมืองศูนย์กลางการbinsสุวรรณภูมิ	169
5.3	ข้อเสนอแนะ	175
บรรณานุกรม		185
ภาคผนวก		
ก.	มาตรฐานการกำหนดระดับโรงแรมไทย	190
ข.	แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม	197
ค.	แบบสอบถามลูกค้าโรงแรมในเมืองศูนย์กลางการbinsสุวรรณภูมิ	208
ง.	พระราชบัญญัติธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม แห่งประเทศไทย พ.ศ.2545 (SMEs)	213
ประวัติการศึกษา		226

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
2.1	เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมระดับ 2, 3, 4 และ 5 ดาว (จำนวนห้องพัก 100 ห้องเท่ากัน).....	15
2.2	ขนาดและพื้นที่ของห้องพักที่น้อยที่สุด จำแนกตามประเภทของโรงแรม (minimum guestroom dimensions).....	16
2.3	ขอบเขตของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ	43
2.4	เพศ อายุ ของกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวและนักทัศนอาจรคนไทยที่มา จังหวัดสมุทรปราการ ในปี 2551	45
2.5	การใช้ประโยชน์ที่ดินเฉพาะในพื้นที่ ศูนย์กลางนครสุวรรณภูมิ พ.ศ. 2578.....	52
2.6	การคาดประมาณจำนวนประชากรแยกรายจังหวัด ระหว่างปี พ.ศ. 2544 - 2564	54
2.7	การคาดประมาณรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนในจังหวัดสมุทรปราการ ระหว่างปี พ.ศ. 2543 - 2578	56
2.8	จำนวนการจ้างงานและมูลค่าสินทรัพย์ของวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อม พ.ศ. 2545.....	58
3.1	โครงสร้างของแบบสอบถามที่มีต่อความต้องการทรัพยากรกายภาพ และความพึงพอใจของลูกค้า	70
3.2	การเก็บรวบรวมข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูล ของแต่ละตัวแปร	74
3.3	วิธีการวิเคราะห์ ของแต่ละเครื่องมือในงานวิจัย	76
4.1	ชนิดของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของโรงแรม	121
4.2	ชนิดของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องน้ำของโรงแรม.....	123
4.3	ชนิดของสิ่งอำนวยความสะดวกในส่วนต้อนรับของโรงแรม.....	125
4.4	ชนิดของสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง (public service) ของโรงแรม	127
4.5	ชนิดของสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนบริการด้านหลัง (back of the house: BOH) ของโรงแรม	130
4.6	ชนิดและทรัพยากรทางกายภาพงานระบบของโรงแรม	132

4.7	รายละเอียดของห้องพัก พนักงานและบริการของโรงแรม.....	134
4.8	วิเคราะห์ปัจจัยที่ผู้ประกอบการให้ความเห็นด้านการปฏิบัติการ และการบำรุงรักษาและด้านการบริการที่เกี่ยวข้องจากการใช้ค่า ความสอดคล้องภายใน (Internal Consistency: IC).....	136
4.9	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ.....	140
4.10	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ.....	141
4.11	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพสมรส.....	141
4.12	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเชื้อชาติ.....	142
4.13	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา.....	142
4.14	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ.....	143
4.15	จำนวนเงินที่ใช้จ่ายต่อวันของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	143
4.16	จุดประสงค์หรือเหตุผลของผู้ตอบแบบสอบถามในการมาประเทศไทย.....	144
4.17	เหตุผลที่เลือกใช้บริการโรงแรมที่อยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	144
4.18	แหล่งการค้นหาข้อมูลเกี่ยวกับโรงแรมของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	145
4.19	จำนวนและร้อยละของชนิดห้องพักในโรงแรมของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	146
4.20	ราคาห้องพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามใช้บริการต่อคืน.....	147
4.21	ปัจจัยในการตัดสินใจเข้าพักของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	147
4.22	สิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามคาดหวังจากโรงแรมมากที่สุด.....	148
4.23	สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักรที่ผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าจำเป็น.....	149
4.24	สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องน้ำที่ผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าจำเป็น.....	150
4.25	ส่วนต่าง ๆ ของห้องพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมากที่สุด.....	150
4.26	สิ่งอำนวยความสะดวกในส่วนต้อนรับ (Lobby) ที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการมากที่สุด.....	151
4.27	สิ่งอำนวยความสะดวกในส่วนกลางที่ผู้ตอบแบบสอบถาม คิดว่ามีค่ามากที่สุด.....	152
4.28	สิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ภายนอกอาคาร ที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการมากที่สุด.....	154

4.29	สิ่งอำนวยความสะดวกในบริเวณพื้นที่ลานจอดรถโรงแรม ที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการมากที่สุด	155
4.30	ความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับการเลือกประเภทห้องพัก ของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	157
4.31	ความสัมพันธ์ระหว่างเชื้อชาติกับการเลือกประเภทห้องพัก ของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	158
4.32	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับการเลือกประเภทห้องพัก ของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	160

สำนักหอสมุด

สารบัญภาพประกอบ

ภาพที่		หน้า
1.1	ภาพตัวอย่างทัศนียภาพย่านศูนย์กลางธุรกิจ การค้า และสำนักงาน.....	2
1.2	ภาพถ่ายทางอากาศแสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	6
1.3	กรอบแนวคิดวิธีวิจัย	10
2.1	รูปแบบการจัดผังพื้นที่ห้องพักโรงแรม	17
2.2	ห้องพักอยู่เหนือส่วนฐาน (podium)	18
2.3	ห้องพักอยู่ติดกับส่วนบริการสาธารณะอื่น.....	18
2.4	แบบผังเปิด (open Layout).....	19
2.5	ส่วนต่าง ๆ ของโรงแรมและความสัมพันธ์ต่อกัน.....	26
2.6	หลักของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ	40
2.7	แนวทางการพิจารณาขอบเขตงานที่สำคัญ ในการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ.....	41
2.8	กรอบความคิดด้าน การบำรุงรักษาอาคารและการบริการที่เกี่ยวข้อง	42
2.9	แผนผังการพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ	46
2.10	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าลาดกระบัง	48
2.11	ผังควบคุมการพัฒนาพื้นที่รอบสนามบินสุวรรณภูมิ	49
2.12	การใช้ประโยชน์ที่ดินเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางนครสุวรรณภูมิ พ.ศ. 2578.....	53
2.13	แสดงระบบป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่ศูนย์กลางนครสุวรรณภูมิ พ.ศ. 2578	55
2.14	พื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากมลภาวะทางเสียงของสนามบินสุวรรณภูมิ.....	57
2.15	เขตส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทย	60
4.1	สรุปวิธีการศึกษาวิจัยและการวิเคราะห์ข้อมูล	78
4.2	ตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรมกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด	80
4.3	ตำแหน่งสถานีรถไฟฟ้า และเส้นทางรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และสถานีรับส่งผู้โดยสารอากาศยานในเมือง	82
4.4	สถานที่ท่องเที่ยวในจังหวัดสมุทรปราการ.....	83
4.5	ลักษณะพื้นที่ภายนอกและภายในโรงแรมคิงวัน.....	88
4.6	ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางโรงแรมคิงวัน	89

4.7	ลักษณะพื้นที่ภายในห้องพักโรงแรมคิงวัน	89
4.8	ลักษณะพื้นที่ภายนอกและบริเวณต้อนรับโรงแรมสยาม เพลส แอร์พอร์ต	93
4.9	ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางโรงแรมสยาม เพลส แอร์พอร์ต	94
4.10	ลักษณะพื้นที่ภายในห้องพักโรงแรมสยาม เพลส แอร์พอร์ต	94
4.11	ลักษณะพื้นที่ภายนอกโรงแรม ดี ไอโวลี่	99
4.12	ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางโรงแรม ดี ไอโวลี่	99
4.13	ลักษณะพื้นที่ภายในห้องพักโรงแรม ดี ไอโวลี่	99
4.14	ลักษณะพื้นที่ภายนอกและพื้นที่ต้อนรับโรงแรมสินสุวรรณ แอร์พอร์ต สวีท	104
4.15	ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางโรงแรมสินสุวรรณ แอร์พอร์ต สวีท	105
4.16	ลักษณะพื้นที่ภายในห้องพักโรงแรมสินสุวรรณ แอร์พอร์ต สวีท	105
4.17	ลักษณะพื้นที่ภายนอกโรงแรมแกรนด์ อิน คัม	111
4.18	ลักษณะพื้นที่ต้อนรับและภายในโรงแรมแกรนด์ อิน คัม	111
4.19	ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางโรงแรมแกรนด์ อิน คัม	112
4.20	ลักษณะพื้นที่ภายในห้องพักโรงแรมแกรนด์ อิน คัม	112
4.21	ลักษณะพื้นที่ภายนอกโรงแรม วี เจ็นส์ สุวรรณภูมิ	118
4.22	ลักษณะพื้นที่ต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางโรงแรม วี เจ็นส์ สุวรรณภูมิ	118
4.23	ลักษณะพื้นที่ภายในห้องพักโรงแรม วี เจ็นส์ สุวรรณภูมิ	119
4.24	ลักษณะพื้นที่ภายในห้องน้ำของโรงแรมในกลุ่มตัวอย่าง	122
4.25	ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางของโรงแรมในกลุ่มตัวอย่าง	126
4.26	ลักษณะพื้นที่ส่วนงานหลังบ้านของโรงแรมในกลุ่มตัวอย่าง	129
4.27	รายละเอียดของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ	135
4.28	เปรียบเทียบการเลือกห้องพักในโรงแรมของผู้ตอบแบบสอบถาม	146
4.29	เปรียบเทียบความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก ในห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถาม	149
5.1	แนวโน้มทิศทางการขยายตัวของโรงแรมและชุมชน ในเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ	163
5.2	แนวโน้มการลงทุนโครงการโรงแรมในเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ	165
5.3	ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยและกิจกรรม	167

5.4	แนวทางการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ	
	ด้านการปฏิบัติการและการบำรุงรักษา	170
5.5	แนวทางการจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านการบริการที่เกี่ยวข้อง	172
5.6	ทำเลที่ตั้งของโรงแรมตามข้อเสนอแนะ ในระยะรัศมี 5 กิโลเมตร	
	จากสนามบินสุวรรณภูมิ.....	175
5.7	ทำเลที่ตั้งของโรงแรมตามข้อเสนอแนะ ในเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ..	177
5.8	สัดส่วนของพื้นที่ในแต่ละส่วนใช้สอย	
	ต่อพื้นที่ทั้งหมดของโรงแรมคิดเป็นร้อยละ	178

สำนักหอสมุด