

307.3
๑72๔๗

๗.3

ศึกษาดัชนีและที่ตั้งสัมพันธของ เกสท์เฮาส์ใน เขตกรุงเทพมหานคร

ปริญญานิพนธ์

ของ

วิไลพร รังนิวงศ์

-9 ก.ย. 2534

เสนอต่อมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

ตามหลักสูตร ปริญญาการศึกษามหาบัณฑิต วิชาเอกภูมิศาสตร์

พุทธทศวรรษ 2534

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

173416

คณะกรรมการควบคุมและคณะกรรมการสอบได้พิจารณาปัญหานี้เรียบร้อยแล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาค้นคว้าหลักสูตรปริญญาการศึกษามหาบัณฑิต วิชาเอกภูมิศาสตร์ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒได้

คณะกรรมการควบคุม

..... ประธาน

(ศ.ดร.ประเสริฐ วิทยารัฐ)

..... กรรมการ

(ผศ.ทวี วรกวิน)

คณะกรรมการสอบ

..... ประธาน

(ศ.ดร.ประเสริฐ วิทยารัฐ)

..... กรรมการ

(ผศ.ทวี วรกวิน)

..... กรรมการที่แต่งตั้งเพิ่มเติม

(นางวีรวรรณ กิตติศักดิ์)

บัณฑิตวิทยาลัยอนุมัติให้รับปัญหานี้เรียบร้อยแล้ว เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาค้นคว้าหลักสูตรปริญญาการศึกษามหาบัณฑิต วิชาเอกภูมิศาสตร์ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(ศ.ดร.สมพร บัวทอง)

วันที่ 15 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2534

ประกาศขอบคุณ

ปริญญานิพนธ์ฉบับนี้ ได้รับเงินทุนช่วยเหลือการศึกษาและวิจัยจากทุน " คร.สาโรช บัวศรี " ผู้วิจัยรู้สึกสำนึกในความกรุณาเป็นอย่างยิ่ง

ปริญญานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความช่วยเหลือและความร่วมมือจากบุคคลหลายฝ่ายเป็นอย่างดียิ่ง ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ ดร. ประเสริฐ วิทยารัฐ ที่กรุณาช่วยแนะนำให้ชะลิกทางวิชาการและฝึกเคื่อน ซึ่งนับว่าเป็นกำลังใจแก่ศิษย์เป็นอย่างยิ่ง ตลอดจนการตรวจสอบแก้ไขการเขียนรายงานการวิจัยฉบับนี้ ขอกราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ กวี วรกวิน หัวหน้าภาควิชาภูมิศาสตร์ ที่เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาและเป็นกรรมการที่ปรึกษา และกราบขอบพระคุณอาจารย์วีรวรรณ กิตติศักดิ์ ที่ได้ให้กำลังใจและให้ความกรุณารับเป็นกรรมการสอบปากเปล่าปริญญานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ทัศนีย์ ศิริปโชติ ผู้ช่วยศาสตราจารย์วรรณิ พุทธาวุฒิไกร ผู้ช่วยศาสตราจารย์นอม งามนิสัย และอาจารย์ภาคย์ เกษมเนตร ที่ได้ให้กำลังใจและขอเสนอแนะทางวิชาการ

ขอขอบพระคุณพันตำรวจโท ประพันธ์ ภูมิรินทร์ กองทะเบียนกรมตำรวจ ที่ได้ให้ข้อมูลจำนวนเกสศเฮาส์ทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร

ขอขอบพระคุณอาจารย์ประมวล เหมพงศ์พันธ์ คุณสมชาย เลี้ยงพรพรรณ ที่ช่วยเหลือในการถ่ายรูปสไลด์และถ่ายภาพประกอบ รวมทั้งให้ขอแนะนำในการทำแผนที่

ขอขอบคุณ คุณประทีป คงสนิท ที่ช่วยในการจัดทำรูปเล่มงานวิจัยฉบับนี้ รวมทั้งเป็นกำลังใจที่มากลออก

ขอขอบคุณ ครูอาจารย์โรงเรียนลานกระบือวิทยาทุกท่าน ที่ช่วยเป็นแรงผลักดันให้ปริญญานิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์

ขอขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ ๆ และน้อง ๆ ที่เรียนวิชาเอกภูมิศาสตร์ทุกคน ที่ได้ให้กำลังใจแก่ผู้วิจัย

สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อสำราญ รั้งนิวงศ์ บุญชิงดวงลัม และคุณแม่ชูเคง
รั้งนิวงศ์ รวมทั้งพี่ ๆ ทุกคน ที่ให้กำลังใจในการศึกษาและวิจัยมาโดยตลอด จนสำเร็จการ
ศึกษาในครั้งนี้ด้วยก็

สารบัญ

บทที่

หน้า

1	บทนำ	1
	ภูมิหลัง	1
	จุดมุ่งหมายในการศึกษา	5
	สมมุติฐานในการศึกษา	6
	ความสำคัญของการศึกษา	6
	ขอบเขตของการศึกษา	6
	ข้อกีดขวางเบื้องต้น	7
	นิยามศัพท์เฉพาะ	8
2	เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	12
	ประวัติความเป็นมาของเกสท์เฮาส์	12
	ลักษณะเกสท์เฮาส์	15
	สภาพทางภูมิศาสตร์ของแหล่งที่ตั้งเกสท์เฮาส์	18
	1 ศูนย์กลางธุรกิจ	18
	2 ย่านการค้าปลีก	21
	3 เขตที่อยู่อาศัย	24
3	วิธีดำเนินการศึกษา	31
	การกำหนดพื้นที่และกลุ่มตัวอย่าง	31
	เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	31
	การเก็บรวบรวมข้อมูล	32
	การจักกระทำข้อมูล	34
	การวิเคราะห์ข้อมูล	35
	สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล	35

4 การวิเคราะห์และผลจากการวิเคราะห์ข้อมูล	37
1 ลักษณะของเกสท์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร	37
2 วิเคราะห์แหล่งที่กึ่งของเกสท์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร	92
3 วิเคราะห์ที่กึ่งสัมพันธ์ของเกสท์เฮาส์กับสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียง	98
3.1 วิเคราะห์ที่กึ่งสัมพันธ์ของเกสท์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก	98
3.2 วิเคราะห์ที่กึ่งสัมพันธ์ของเกสท์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจรอง	102
3.3 วิเคราะห์ที่กึ่งสัมพันธ์ของเกสท์เฮาส์กับพื้นที่ไม่เหมาะแก่การค้าปลีก	107
3.4 วิเคราะห์ที่กึ่งสัมพันธ์ของเกสท์เฮาส์กับพื้นที่เสื่อมสภาพ	111
5 สรุปผล อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ	117
สรุปผลการศึกษา	117
อภิปรายผลการศึกษา	119
ข้อเสนอแนะ	140
บรรณานุกรม	142
ภาคผนวก	147
ประวัติผู้วิจัย	169

บัญชีตาราง

ตาราง

หน้า

1. เปรียบเทียบอัตรารายได้ของประเทศที่ได้รับจากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศระหว่างปี พ.ศ. 2529 - 2531	3
2. จำนวนและร้อยละของเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร	38
3. จำนวนและร้อยละของลักษณะอาคารเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร	39
4. จำนวนและร้อยละของลักษณะอาคารเกสต์เฮาส์ของแต่ละบริเวณในเขตกรุงเทพมหานคร	41
5. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณบางลำภู	62
6. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณพารุค	66
7. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณซอยงามดูพลี	67
8. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณซอยนานา	68
9. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณวิสุทธิกษัตริย์	69
10. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณทรอกสาเก	69
11. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณเทเวศร์	70
12. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณสี่พระยา	70
13. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณประตูน้ำ	71
14. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณสีลม	71
15. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณซอยทองหล่อ.....	72
16. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณห้วยขวาง	72
17. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณรุงเทพฯ สะพานควายถนนสุขุมวิท และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	73
18. แสดงจำนวนกิจกรรมในเกสต์เฮาส์ของแต่ละบริเวณในเขตกรุงเทพมหานคร .	74
19. จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมหนึ่งและมากกว่าหนึ่งประเภทของเกสต์เฮาส์แต่ละบริเวณในเขตกรุงเทพมหานคร	77

20.	จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 1 ในเกสท์เฮาส์แต่ละ บริเวณของกรุงเทพมหานคร	81
21.	จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 2 ในเกสท์เฮาส์แต่ละ บริเวณของกรุงเทพมหานคร	82
22.	จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 3 ในเกสท์เฮาส์แต่ละ บริเวณของกรุงเทพมหานคร	84
23.	จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 4 ในเกสท์เฮาส์แต่ละ บริเวณของกรุงเทพมหานคร	85
24.	จำนวนและร้อยละของการให้บริการของกิจกรรมร่วมในเกสท์เฮาส์แต่ละ บริเวณของกรุงเทพมหานคร	87
25.	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ทั้ง เกสท์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก ..	98
26.	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ทั้ง เกสท์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจรอง ..	103
27.	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ทั้ง เกสท์เฮาส์กับระบบถนนในแต่ละ บริเวณของกรุงเทพมหานคร	108
28.	ร้อยละของสภาพอาคารที่ใจประกอบธุรกิจเกสท์เฮาส์ในแต่ละบริเวณ ของกรุงเทพมหานคร	109
29.	จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยปี พ.ศ. 2532	135

บัญชีภาพประกอบ

ภาพประกอบ	หน้า
1. กราฟแสดงลักษณะอาคาร เกสต์เฮาส์ในเขตกทม.มหานคร	42
2. แสดงการกระจายของ เกสต์เฮาส์บริเวณบางลำภู	44
3. แสดงลักษณะตึกแถวตามถนนข้าวสาร บางลำภูในเขตกทม.มหานคร	43
4. แสดงลักษณะตึกแถวในซอยรามบุตรีบริเวณบางลำภูในเขตกทม.มหานคร..	45
5. แสดงลักษณะตึกแถวตามแนวถนนพระอาทิตย์บริเวณบางลำภูในเขตกทม.มหานคร	46
6. แสดงสภาพซอยแยกจากถนนชนะนาว	47
7. แสดงการกระจายของ เกสต์เฮาส์บริเวณพารุท	48
8. แสดงลักษณะตึกแถวบริเวณสองฝั่งถนนจักรเพชร บริเวณพารุท ในเขตกทม.มหานคร	49
9. แสดงลักษณะตึกแถวคานหลังถนนจักรเพชร บริเวณพารุท ในเขตกทม.มหานคร	50
10. แสดงการกระจายของ เกสต์เฮาส์บริเวณซอยงามสุทธิ	51
11. แสดงลักษณะตึกแถวในซอยงามสุทธิในเขตกทม.มหานคร	52
12. แสดงการกระจายของ เกสต์เฮาส์บริเวณซอยนานา	53
13. แสดงลักษณะตึกแถวในซอยนานา ในเขตกทม.มหานคร	54
14. แสดงลักษณะตึกแถวในบริเวณประตูน้ำในเขตกทม.มหานคร	55
15. แสดงบ้านเดี่ยวที่เป็นไม้บริเวณบางลำภูในเขตกทม.มหานคร	56
16. แสดงลักษณะบ้านเดี่ยวที่เป็นคอนกรีตบริเวณบางลำภูในเขตกทม.มหานคร.	57
17. แสดงลักษณะบ้านเดี่ยวบริเวณวิสุทธิกษัตริย์ในเขตกทม.มหานคร	58
18. แสดงลักษณะบ้านเดี่ยวบริเวณเทเวศร์ในเขตกทม.มหานคร	59
19. แสดงลักษณะอาคารขนาดใหญ่ในบริเวณวิสุทธิกษัตริย์ในเขตกทม.มหานคร	60

20. กิจกรรมรวมที่เป็นร้านอาหาร ถนนข้าวสารบริเวณบางลำภูในเขตกรุงเทพ มหานคร	63
21. กิจกรรมรวมที่เป็นภัตตาคาร ถนนข้าวสารบริเวณบางลำภูในเขตกรุงเทพ มหานคร	64
22. กิจกรรมรวมที่เป็นสำนักงานท่องเที่ยว ขอยรามบุรีบริเวณบางลำภูในเขต กรุงเทพมหานคร	65
23. กิจกรรมรวมที่เป็นร้านเสริมสวย ขอยรามบุรีบริเวณบางลำภูในเขต กรุงเทพมหานคร	66
24. แผนที่แสดงแหล่งที่ตั้งเกสคเฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร	96
25. แผนที่แสดงการกระจายเกสคเฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร	97
26. กราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสคเฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก .	99
27. กราฟแสดงระยะทางระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสคเฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจรอง ...	105
28. กราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสคเฮาส์กับระบบถนน	109
29. กราฟแสดงสภาพอากาศที่ไร้ประกอบธุรกิจเกสคเฮาส์	113

บทที่ 1

บทนำ

ภูมิหลัง

นับตั้งแต่รัฐบาลไทยประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 ในปีพ.ศ. 2504 เป็นต้นมา อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับ อันเป็นผลมาจากการกำหนดเป้าหมายในการเพิ่มผลผลิตทั้งภาคเกษตรกรรมและภาคอุตสาหกรรม ตลอดจนส่งเสริมให้มีการผลิตเพื่อการส่งออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศจนสามารถนำรายได้เข้าสู่ประเทศเพิ่มมากขึ้น ดังจะเห็นได้จากในปี พ.ศ. 2514 สามารถส่งสินค้าข้าวไปจำหน่ายยังต่างประเทศคิดเป็นมูลค่าประมาณ 13,383 ล้านบาท รองลงมาได้แก่ข้าวโพดคิดเป็นมูลค่าประมาณ 3,287 ล้านบาท และใน พ.ศ. 2524 ส่งออกข้าวมูลค่าประมาณ 26,367 ล้านบาท รองลงมาได้แก่ข้าวโพดคิดเป็นมูลค่าประมาณ 8,396 ล้านบาท (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. 2525 : 17) ส่วนรายได้อื่น ๆ รองลงมาได้แก่ผลิตภัณฑ์มันสำปะหลัง ยางพารา แร่ และผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมชนิดหนึ่งที่หารายได้ให้กับประเทศเป็นจำนวนมาก และมีอัตราการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นตลอดมา

ในขณะที่การพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศเพิ่มมากขึ้น ความจำเป็นในการกู้ยืมเงินและการสั่งซื้อสินค้าประเภททุนจากต่างประเทศก็มีปริมาณเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย ทำให้ปริมาณการขาดดุลการค้าและดุลการชำระเงินของประเทศเพิ่มมากขึ้นตามลำดับเช่นเดียวกัน เช่นในปีพ.ศ. 2510 ซึ่งอยู่ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 2 ประเทศไทยขาดดุลการค้าและดุลการชำระเงินประมาณ 8,150.2 ล้านบาท (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. 2515 : 23) และในปี พ.ศ. 2524 เพิ่มขึ้นเป็น 65,781.9 ล้านบาท (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. 2524 : 17) ซึ่งนับว่าเป็นจำนวนที่สูงมาก ในขณะที่จำนวนการขาดดุลการค้าและดุลการชำระเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้นนั้น รัฐบาลจึงพยายามที่จะหาวิธีลดการขาดดุลดังกล่าวในทุกวิถีทาง จึงทำให้เป็นอุปสรรคต่อการแก้ปัญหาการขาดดุลเป็นอย่างมาก ทั้งนี้การพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจึงเป็นแนวทางสำคัญที่จะ

ช่วยแก้ปัญหาทั้งกล่าว และทางรัฐบาลก็ให้พัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวให้ขยาย
ตัวเพิ่มมากขึ้นตลอดมาเช่นเดียวกัน ซึ่งจะพบว่าในปี พ.ศ.2503 ประเทศไทยมีรายได้จากการ
ท่องเที่ยวคิดเป็นมูลค่าประมาณ 195 ล้านบาท พ.ศ.2509 มีมูลค่าประมาณ 754 ล้านบาท
พ.ศ.2514 มูลค่าประมาณ 2,214 ล้านบาท พ.ศ.2519 มูลค่าประมาณ 3,990 ล้านบาท
พ.ศ.2524 มูลค่าประมาณ 21,455 ล้านบาท พ.ศ.2530 ซึ่งเป็นปีการท่องเที่ยวไทยมีมูลค่า
ประมาณ 50,024 ล้านบาท และในปีพ.ศ.2531 มีมูลค่าประมาณ 78,859 ล้านบาท และ
จากจำนวนนักท่องเที่ยวประมาณ 81,340 คนในปีพ.ศ.2503 ที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย
เพิ่มเป็น 4,230,737 คนในปีพ.ศ.2531 (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. 2532 : 12)
ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการส่งออกสินค้าทั้งหมดของประเทศ พบว่ารายได้จากอุตสาห-
กรรมการท่องเที่ยวเป็นรายได้อันดับหนึ่งของประเทศในปัจจุบัน นอกจากนี้โอไนท์ เชียงตะวัน
กล่าวไว้ว่ารายได้จากการท่องเที่ยว เมื่อหักรายจ่ายที่นักท่องเที่ยวไทยนำไปใช้ในต่างประเทศ
ออกไปในแต่ละปีก็ยังมีกำไรอยู่มาก เงินกำไรหรือที่เรียกว่าเงินเกินอุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีส่วน
ช่วยแก้ปัญหาการขาดเงินมาโดยตลอด จากตัวเลขเฉลี่ยในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาตั้งแต่ปี
พ.ศ.2520 จนถึงพ.ศ.2530 พบว่าเงินเกินอุตสาหกรรมท่องเที่ยวได้ช่วยลดภาระการขาดดุล
การชำระเงิน เฉลี่ยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ต่อปี (โอไนท์ เชียงตะวัน. 2530 : 14) จึง
นับได้ว่ารายได้จากการท่องเที่ยว เป็นรายได้หลักที่มีความสำคัญต่อประเทศชาติเป็นอย่างยิ่ง

จากการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็วนี้เอง จึง
จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องจัดสภาพแวดล้อมของแหล่งท่องเที่ยว สิ่งอำนวยความสะดวกและที่พัก
อาศัยให้เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการ ของนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะที่พักอาศัยนั้น
นับว่าเป็นสิ่งสำคัญประการหนึ่งที่จะช่วยให้แก่นักท่องเที่ยวให้เดินทางเข้ามาเที่ยวในประเทศ
รวมทั้งสามารถดึงดูดเงินจากนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาเที่ยวในประเทศได้มากเช่นกัน
ดังนั้นเห็นได้จากตารางเปรียบเทียบอัตราการรายได้ของประเทศที่ได้รับจากการใช้จ่ายของนัก
ท่องเที่ยวชาวต่างประเทศระหว่างปี พ.ศ.2529 - 2531 ดังต่อไปนี้

ตาราง 1. เปรียบเทียบอัตรารายได้ของประเทศไทยที่ได้รับจากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศระหว่างปี พ.ศ. 2529 - 2531

ปี พ.ศ.	รายได้รวม (ล้านบาท)	ประเภทของรายได้ที่ได้รับ (เปอร์เซ็นต์)						รวม (%)
		ค่าที่พัก	ข้อของ ที่ระลึก	อาหาร	บันเทิง พักผ่อน	เดินทางใน ประเทศ	อื่น ๆ	
2529	37,321	26.63	27.39	16.93	10.02	15.59	3.44	100
2530	50,024	26.81	26.82	18.02	12.12	13.36	2.87	100
2531	78,859	24.05	38.53	15.90	6.64	13.09	1.79	100
รวมเฉลี่ย	55,401	25.83	30.91	16.95	9.59	14.02	2.70	100

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, สถิติการท่องเที่ยวพ.ศ.2531 : 1 ; 7

จากตาราง 1 จะเห็นได้ว่าที่พักอาศัยเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่จะเป็นปัจจัยจูงใจให้บริการแก่นักท่องเที่ยวให้เพียงพอ ซึ่งนักท่องเที่ยวสามารถเลือกพักในที่พักได้หลายประเภทและหลายระดับราคา ตามความพอใจและความสะดวกสบายแก่ความต้องการ

ปัจจุบันถึงแม้ประเทศไทยจะมีแหล่งบริการเกี่ยวกับที่พักอยู่หลายประเภทตั้งแต่โรงแรมชั้นหนึ่งจนถึงระดับต่ำสุด รวมทั้งที่พักอาศัยชั่วคราวที่เรียกชื่ออย่างอื่นเช่น บังกาโล โมเกิ้ลอินน์ ซอสเทลและเกสต์เฮาส์ เป็นต้น จนกระทั่งได้ชื่อว่าเป็นประเทศที่มีโรงแรมชั้นเยี่ยมของโลกตามทัศนะของ สมทรัพย์ กล่าวว่าการจัดอันดับโรงแรมทั่วโลกในปี พ.ศ.2524 จำนวน 40 อันดับ ปรากฏว่าโรงแรมโอเรียลเต็ลที่กรุงเทพมหานคร ไล่อันดับที่ 1 ด้วยคะแนน 86.4 จากคะแนนเต็ม 100 คะแนน (ธีรवाद สมทรัพย์. 2526 : 1) แต่จากการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาสู่ประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้อัตราการขยายแหล่งบริการเกี่ยวกับที่พักมีไม่เพียงพอและมีปัญหาเกี่ยวกับราคาค่าที่พักที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งปัจจุบันปัญหาเรื่องที่พักในประเทศไทยได้แก่ อัตราค่าห้องพักไม่แน่นอน จนทำให้บริษัทนำเที่ยว

หลายรายในต่างประเทศให้ความสนใจน้อยลงและเริ่มลดจำนวนคืนที่พัก (room night) ใน กรุงเทพมหานคร โดยหันไปเพิ่มจำนวนวันพักยังประเทศเพื่อนบ้านเช่น สิงคโปร์และมาเลเซีย แทน (ฐานเศรษฐกิจ. 2532 : 60) จากปัญหาดังกล่าวจึงจำเป็นต้องปรับปรุงแก้ไข ปัญหาคืนที่พักอาศัยทุกประเภท ที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวอย่างเร่งด่วน โดยเฉพาะที่พักอาศัย ประเภทห้องชุด สามารถดำเนินการได้รวดเร็วและมีราคาที่พักต่ำ ตัวอย่างเช่นที่พักอาศัย ประเภทเกสต์เฮาส์ ซึ่งปัจจุบันเปิดดำเนินการในรูปของธุรกิจที่ยังไม่มีกฎหมายรองรับ รัฐบาล จึงควรริบออกกฎหมายควบคุมธุรกิจดังกล่าวให้สามารถดำเนินการได้อย่างถูกต้อง และขยาย ขอบเขตการบริการได้กว้างขวางมากขึ้น อันจะเป็นการช่วยแก้ปัญหาที่พักราคาแพงให้กับนักท่องเที่ยว และเป็นปัจจัยดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามาเที่ยวในประเทศไทยมากขึ้น เกสต์เฮาส์เป็นที่พัก อาศัยประเภทหนึ่งที่เกิดขึ้นในต่างประเทศมานานแล้ว ทั้งที่รัสเซีย เศรษฐยุโรปและคนอื่น ๆ ได้ กล่าวไว้ที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ได้เกิดขึ้นในหลายประเทศเป็นเวลานานแล้ว เช่น สิงคโปร์ ไต้หวัน ญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา และประเทศต่าง ๆ ในทวีปยุโรป (รสนันท์ เศรษฐยุโรป และ คนอื่น ๆ. 2528 : 7-3)

ในประเทศไทยธุรกิจประเภทเกสต์เฮาส์เพิ่มเริ่มมีขึ้นได้ไม่นานนัก ดังที่บัญชา เขียวระเฒ และกัญญารักษ์ ศรีทองรุ่ง กล่าวว่า เกสต์เฮาส์เริ่มเกิดขึ้นในประเทศไทยภายในช่วง ระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา (บัญชา เขียวระเฒและกัญญารักษ์ ศรีทองรุ่ง. 2530 : 26) โดยเกสต์เฮาส์ดังกล่าวที่เกิดขึ้นนี้ กระจายตัวอยู่ตามบริเวณต่าง ๆ ทั้งที่สมเจตน์ จิงวิเศษพงศ์ กล่าวว่าพบแหล่งเกสต์เฮาส์ เป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในย่านบางลำพู พาหุรัด ขอยนานา และขอยงามกุหลาบ เป็นต้น นอกจากนี้ยังพบแหล่งเกสต์เฮาส์เกิดขึ้นตามเมืองท่องเที่ยวต่าง ๆ เช่นภูเก็ต หาดใหญ่ พัทยา เกาะสมุย เชียงใหม่ และแม่ฮ่องสอน เป็นต้น (สมเจตน์ จิงวิเศษ พงศ์. 2532 : 67-72)

ปัจจุบันในเขตกรุงเทพมหานคร นอกจากจะพบแหล่งเกสต์เฮาส์รวมกันอยู่อย่างหนาแน่น ในย่านบางลำพู พาหุรัด ขอยนานาและขอยงามกุหลาบแล้ว ยังพบว่าการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ ได้กระจายไปสู่ส่วนอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครอีกหลายแห่งเช่นบริเวณถนนสีลม พันทองศ์ ปาก ขอยทองหล่อ เทเวศร์ และปทุมธานี เป็นต้น ซึ่งการเพิ่มจำนวนดังกล่าวจะเกิดผลดีแก่การท่องเที่ยว

เที่ยวของประเทศเพราะจะทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเลือกแหล่งที่พักได้สะดวก เป็นการลดปัญหาการขาดแคลนที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวได้ ดังนั้นจึงน่าจะมีการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะและที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์ เพื่อนำข้อมูลมาไว้วางแผนปรับปรุงแหล่งที่พักเพื่อไว้รองรับนักท่องเที่ยวในปัจจุบันและอนาคตไว้

การศึกษาลักษณะและที่ตั้งสัมพันธ์ของ เกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครครั้งนี้ก็เพื่อศึกษาลักษณะของเกสต์เฮาส์ และแหล่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์ ความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์กับสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียงในเขตกรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาจากระยะทางจากแหล่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์ถึงศูนย์กลางธุรกิจหลักและรอง ย่านการประกอบธุรกิจการค้าปลีก สภาพพื้นที่หรือการใช้ที่ดินในบริเวณดังกล่าว และจำแนกลักษณะของเกสต์เฮาส์ ในบริเวณที่ศึกษาทั้งหมด ซึ่งผลจากการศึกษาก็คงกล่าวจะทำให้ทราบถึงลักษณะและที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจเป็นแนวทางในการเลือกพื้นที่ที่เหมาะสมในการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและบริเวณอื่น ๆ และทำให้ทราบถึงลักษณะของเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครอันอาจเป็นแนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิมในบางบริเวณเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ให้เหมาะสมต่อไป นอกจากนี้ยังสามารถใช้เป็นแนวทางในการกำหนดลักษณะของเกสต์เฮาส์ทั้งในปัจจุบันและอนาคต สำหรับผู้ประกอบการและหน่วยงานที่ต้องการทราบข้อมูลได้

จุดมุ่งหมายในการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะ เกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาแหล่งที่ตั้งของ เกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณ

ใกล้เคียง

สมมุติฐานในการศึกษา

1. ลักษณะของเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่จะอยู่บนถนนของตึกแถว ซึ่งชั้นล่างประกอบกิจกรรมประเภทอื่นร่วม
2. การกระจายของเกสต์เฮาส์จะสัมพันธ์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก มีระยะทางเป็นรัศมีไม่เกิน 6 กิโลเมตร
3. เกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่จะอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจรอง
4. แหล่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์ ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณที่ไม่เหมาะกับการประกอบธุรกิจด้านการค้าปลีก
5. แหล่งเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่เสื่อมสภาพ

ความสำคัญของการศึกษา

1. ทำให้ทราบแหล่งที่ตั้งและสภาพภูมิศาสตร์ที่มีอิทธิพลต่อแหล่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจเป็นแนวทางในการเลือกพื้นที่ที่เหมาะสมในการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและบริเวณอื่น ๆ
2. ทำให้ทราบลักษณะของเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร อาจใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิมในบางบริเวณ เพื่อให้ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ให้มีความเหมาะสมต่อไป
3. เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดลักษณะและที่ตั้งของเกสต์เฮาส์ให้เหมาะสมทั้งในปัจจุบันและอนาคต สำหรับผู้ประกอบการและหน่วยงานที่ต้องการทราบข้อมูล

ขอบเขตการศึกษา

1. พื้นที่ที่ใช้ในการศึกษาประกอบด้วย พื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานครทั้งฝั่งพระนครและธนบุรี โดยไม่รวมพื้นที่บริเวณข้างเคียง เช่น ปทุมธานี นนทบุรี และสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ในเขตปริมณฑล
2. ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาประกอบด้วย

2.1 คิวแปรคันหรือคิวแปรอิสระ ได้แก่ คิวแปรคันสภาพภูมิศาสตร์ ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งประกอบด้วย

2.1.1 ระยะทางจากแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ถึงศูนย์กลางธุรกิจหลักและรอง

2.1.2 ย่านประกอบธุรกิจด้านการค้าปลีก และพื้นที่เสื่อมสภาพ

2.1.3 ระบบถนนหรือความสะดวกในการเข้าออก เป็นต้น

2.2 คิวแปรตาม ได้แก่ แหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร

3. แหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ ได้จากการสำรวจจำนวนแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้ข้อมูลจากกองทะเบียนกรมตำรวจ ระหว่างปีพ.ศ. 2531 - 2533 เป็นแนวทางในการสำรวจภาคสนาม ซึ่งปัจจุบันนี้ในเขตกรุงเทพมหานครมีเกสต์เฮาส์ทั้งสิ้น 184 เกสต์เฮาส์

4. ลักษณะของเกสต์เฮาส์ จำแนกตามลักษณะที่สังเกตได้จากภายนอกโดยใช้จำแนกตามลักษณะของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์และการมีกิจกรรมอื่นร่วม

ข้อตกลงเบื้องต้น

1. ข้อมูลที่ได้จากเอกสารงานวิจัย ตลอดจนจากกองทะเบียนกรมตำรวจและการสำรวจภาคสนามถือว่าถูกต้องเชื่อถือได้

2. ข้อมูลจำนวนเกสต์เฮาส์ทั้งหมด ศึกษาจากจำนวนเกสต์เฮาส์ที่จดทะเบียนไว้ที่กองทะเบียนกรมตำรวจ ระหว่างปีพ.ศ. 2531-2533 เท่านั้น

3. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแหล่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร จะเลือกเฉพาะสภาพภูมิศาสตร์ที่กำหนดไว้ในนิยามศัพท์เฉพาะเท่านั้น

4. ผลจากการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ถือว่าเป็นผลของการศึกษาในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครตามที่กำหนดไว้ในจุดมุ่งหมายเท่านั้น

นิยามศัพท์เฉพาะ

เกสค์เฮาส์ หมายถึง บ้านเช่าพักชั่วคราว ซึ่งเจ้าของบ้านได้ปรับปรุงอาคารที่อยู่อาศัยเสริมหรือพื้นที่บางส่วนของอาคาร เพื่อใช้เป็นที่พักแรมแก่ผู้เช่าพักโดยคิดค่าเช่าในราคาถูก และผู้เช่าพักอาจใช้ห้องน้ำ ห้องครัวร่วมกับเจ้าของบ้านด้วย

ลักษณะของเกสค์เฮาส์ หมายถึง ลักษณะทางกายภาพที่สังเกตได้จากภายนอกและกิจกรรมรวมในอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจเกสค์เฮาส์เป็นต้น

แหล่งที่คั่ง หมายถึง ตำแหน่งหรือบริเวณที่เกสค์เฮาส์ ตั้งอยู่

สภาพภูมิศาสตร์ หมายถึง ระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจหลักและรอง ระยะทางจากถนนสายหลักและรอง ระยะทางจากแหล่งท่องเที่ยว (แหล่งวัฒนธรรม) และกิจกรรมการบริโภคในบริเวณดังกล่าว

ที่คั่งสัมพันธ์ หมายถึง ความสัมพันธ์ระหว่างสภาพภูมิศาสตร์กับการกระจายของแหล่งที่คั่งเกสค์เฮาส์

ศูนย์กลางธุรกิจหลัก หมายถึง บริเวณที่เป็นศูนย์กลางการค้าและธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาจากจำนวนทางสรรพสินค้า ขอบเขตการให้บริการแก่ลูกค้าขนาดของพื้นที่ของศูนย์กลางนั้น และเป็นบริเวณที่มีโรงแรมขนาดใหญ่ตั้งรวมกันอยู่มาก ซึ่งบริเวณที่จัดเป็นศูนย์กลางธุรกิจหลักที่มีความสำคัญได้แก่ ประตูน้ำและราชประสงค์

ศูนย์กลางธุรกิจรอง หมายถึง บริเวณศูนย์กลางธุรกิจและการค้าขนาดเล็กที่มีความสำคัญในการดึงดูดลูกค้าออกจากศูนย์กลางธุรกิจหลัก และเป็นที่คั่งของทางสรรพสินค้าอยู่ด้วย ซึ่งกระจายอยู่ในบริเวณต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครได้แก่ บางลำพู พาหุรัด บางรัก พระโขนง และสะพานควาย เป็นต้น

บริเวณที่ไม่เหมาะสมในการค้าปลีก หมายถึง บริเวณที่ลูกค้าไม่นิยมเดินทางไปซื้อสินค้าในบริเวณนั้น การคมนาคมไม่สะดวก อยู่บริเวณจุดอับของเส้นทางคมนาคม อยู่ลึกเข้าไปในซอย หรืออยู่ด้านหลังของอาคารติดแถวที่อยู่ติดกับถนน และอยู่ห่างจากถนนที่เป็นถนนสายหลักเป็นต้น

พื้นที่เสื่อมสภาพ (blighted areas) หมายถึง บริเวณที่มีสภาพทั่ว ๆ ไปอยู่ใน

ระหว่างบริเวณที่กินอยู่อาศัย กับบริเวณแหล่งเสื่อมโทรม (slum) เป็นแหล่งที่กำลังจะเสื่อมโทรม โดยมีลักษณะต่าง ๆ ปรากฏเด่นชัดในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง เช่น มีอากาศไม่บริสุทธิ์ อาคารบ้านเรือนเริ่มชำรุดทรุดโทรมหรือปลูกกันหนาแน่นมากขึ้น หรือบริการสาธารณะที่จำเป็น เช่น น้ำ ไฟ ถนน เริ่มขาดแคลน การระบายน้ำไม่เพียงพอ เป็นต้น

กิจกรรมร่วม หมายถึง กิจกรรมที่ใช้พื้นที่ภายในอาคารเกี่ยวกับเกสต์เฮาส์โดยมีเจ้าของกิจการเป็นคนเกี่ยวกัน ได้แก่ การอยู่อาศัย ร้านอาหาร ภัตตาคาร ขนส่งเครื่องหนัง ชายหรือคั๊กเย็บเสื้อผ้า เสริมสวย บริษัททัวร์ เป็นต้น

กิจกรรมที่บริการแก่นักท่องเที่ยวโดยเฉพาะ หมายถึง กิจกรรมที่ประกอบขึ้นเพื่อบริการแก่นักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเกสต์เฮาส์โดยเฉพาะ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมที่มีขนาดเล็กและเป็นกิจกรรมเสริมธุรกิจเกสต์เฮาส์เช่น ชายอาหาร เครื่องดื่ม ชักริก บริการเกี่ยวกับการท่องเที่ยว บริการทอผ้าและโบสถ์คริสต์ เป็นต้น

กิจกรรมที่บริการแก่บุคคลทั่วไป หมายถึง กิจกรรมที่ประกอบขึ้นเพื่อบริการแก่ลูกค้าโดยทั่วไปซึ่งไม่เฉพาะแก่นักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเกสต์เฮาส์เท่านั้น ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวมักจะเป็นธุรกิจขนาดใหญ่และเป็นกิจกรรมหลักที่มีเกสต์เฮาส์เสริมภายในอาคารที่ว่างอยู่เช่น จำหน่ายหรือคั๊กเย็บเสื้อผ้า เสริมสวย สำนักงานทนายความเป็นต้น

ที่อยู่อาศัย หมายถึง การใช้ตัวอาคารเป็นที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่ง และพื้นที่บางส่วนของอาคารถูกแบ่งใช้เป็นเกสต์เฮาส์

ร้านอาหาร หมายถึง ธุรกิจจำพวกอาหารและเครื่องดื่มที่จำหน่ายในบริเวณชั้นล่างของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ เป็นร้านอาหารขนาดเล็กที่มุ่งเน้นการให้บริการแก่นักท่องเที่ยวที่พักในเกสต์เฮาส์โดยเฉพาะ

ภัตตาคาร หมายถึง ร้านจำหน่ายอาหารขนาดใหญ่ที่ติดค่าบริการรวมกับค่าอาหาร กล้วยเช่น บาร์ ไนต์คลับ คาเฟ่ เป็นต้น

ร้านจำหน่ายเสื้อผ้า หมายถึง ร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปและรวมไปถึงร้านจำหน่ายเฉพาะอย่างเกี่ยวกับ

ร้านบริการเกี่ยวกับการท่องเที่ยว หมายถึง ธุรกิจบริการจำหน่ายตั๋วโดยสารและบริการเพื่อการท่องเที่ยวทั้งหมด

ร้านคั้ยเสื้อผ้า หมายถึง ธุรกิจที่บริการในการคั้ยเสื้อผ้าทั้งเพื่อที่จะบริการแก่ลูกค้าที่มาสั่งจองและบริการแก่พ่อค้าที่จะนำไปจำหน่ายครั้งละมาก ๆ

ร้านเสริมสวย หมายถึง ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเสริมสวยทุกชนิดซึ่งรวมทั้งร้านคั้ยแต่งทรงผมของสุภาพบุรุษและสุภาพสตรี

ร้านซักผ้า หมายถึง ธุรกิจที่ทำหน้าที่บริการเกี่ยวกับการซัก อบและรีดเสื้อผ้าแก่ผู้ที่มาใช้บริการ

ร้านจำหน่ายของที่ระลึก หมายถึง ธุรกิจจำหน่ายของที่ระลึกแก่นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เป็นสินค้าประจำชาติเช่น สินค้าประเภทศิลปะและหัตถกรรม เป็นต้น

ร้านจำหน่ายยาแผนปัจจุบัน หมายถึง ธุรกิจเกี่ยวกับการจำหน่ายยารักษาโรคโดยทั่วไป

ร้านจำหน่ายเครื่องหนัง หมายถึง ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินค้าที่ทำจากวัสดุประเภทหนังทุกชนิดได้แก่ รองเท้า กระเป๋า และเข็มขัด เป็นต้น

ร้านจำหน่ายและบริการเช่าวิดีโอ หมายถึง ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการเช่าแผ่นวิดีโอและจำหน่ายวัสดุที่เกี่ยวข้องกับการบันทึกภาพวิดีโอ

ร้านถ่ายรูป หมายถึง ธุรกิจเกี่ยวกับการบริการถ่าย ล้าง อัดรูปและรวมทั้งจำหน่ายอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการถ่ายรูปทุกชนิด

ร้านสนุกเกอร์ หมายถึง ธุรกิจในการบริการสถานที่และอุปกรณ์ในการเล่นสนุกเกอร์

สำนักงานนายความ หมายถึง ธุรกิจที่ให้บริการปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย

บริการท้าวัว หมายถึง ธุรกิจที่ทำหน้าที่เป็นสื่อกลางในการท้าวัวแก่พวกนักท่องเที่ยวและผู้เดินทางอื่น ๆ

โบสถ์คริสต์ หมายถึง บ้านพักที่จัดโดยเจ้าหน้าที่และหน่วยงานของศาสนาคริสต์เพื่อให้บริการค้างที่พักระหว่างเดินทางโดยคิดค่าบริการตามสมควร

อาคารขนาดใหญ่ หมายถึง อาคารคอนกรีตที่มีขนาดความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไปและมีบริเวณเฉพาะ

คึกแถว หมายถึง อาคารพาณิชย์ที่สร้างเป็นแนวตามความยาวของถนนเพื่อใช้ประกอบธุรกิจการค้าขาย

บ้านเดี่ยว หมายถึง อาคารที่สร้างด้วยไม้หรือคอนกรีตที่มีขนาดความสูงไม่เกิน 2 ชั้น และมีบริเวณเฉพาะ

อพาร์ทเมนต์ หมายถึง อาคารชุดที่บริการที่พักแก่ผู้เช่าพักโดยคิดค่าเช่าเป็นรายเดือน และภายในห้องพักจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกให้เช่น เคียงนอน ห้องน้ำรวมอยู่ในห้องด้วย เป็นต้น

อาคารใหม่ หมายถึง อาคารที่มีสภาพดี วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างยังคงอยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดชำรุดเสียหายและสามารถจำแนกได้โดย

อาคารสภาพปานกลาง หมายถึง อาคารที่สร้างมานานแต่สภาพโดยทั่วไปยังไม่ชำรุดเสียหายมากนัก ซึ่งสามารถปรับปรุงให้คงอยู่ในสภาพสมบูรณ์เช่นเดิมได้

อาคารสภาพเก่า หมายถึง อาคารที่สร้างมานานจนมีสภาพทรุดโทรม ไม่สามารถปรับปรุงให้มีสภาพที่ดีเช่นเดิมได้

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เกสต์เฮาส์ (Guest House) ในความหมายที่แท้จริงตามพจนานุกรมแปลว่า "เรือนรับรอง" ซึ่งให้บริการค้างที่พักราคาต่ำแก่แขกผู้มาเยือน โดยอาศัยร่วมกับเจ้าของบ้านและคิกค้ำเช่าในราคาถูก แต่ในปัจจุบันเมื่อเทคโนโลยีเจริญมากขึ้น การเดินทางติดต่อกันสะดวกมากขึ้น ทำให้จำนวนผู้เดินทางติดต่อกันไปยังที่ต่าง ๆ มีมากขึ้นและทำให้ธุรกิจเกี่ยวกับที่พักอาศัยหรือที่พักแรมมีมากขึ้นตามไปด้วย ปัจจุบันจากการศึกษาและสำรวจเบื้องต้นพบว่า เกสต์เฮาส์มีลักษณะเป็นบ้านพักชั่วคราวที่เกิดจากการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิมจากที่ว่างภายในบ้านหรืออาคารที่ทรุดโทรม เพื่อใช้เป็นที่พักแรมผู้เดินทางโดยคิกค้ำบริการราคาถูกและมีสิ่งอำนวยความสะดวกตามสมควร โดยทั่วไปมักจะพบอยู่ในบริเวณที่พักอาศัยที่มีคุณภาพต่ำ เกสต์เฮาส์จึงเป็นที่พักประเภทหนึ่งที่มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นทั้งในทวีปยุโรป อเมริกาและขยายสู่ประเทศในทวีปเอเชีย ซึ่งรวมทั้งประเทศไทยด้วย สำหรับประเทศไทยนั้นถึงแม้ธุรกิจเกสต์เฮาส์จะยังไม่เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายมากนักในปัจจุบัน แต่แนวโน้มในอนาคตคาดว่าจะขยายเพิ่มมากขึ้น ซึ่งในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จะได้นำถึงรายละเอียดเกี่ยวกับเกสต์เฮาส์ตามที่ได้อธิบายมาจากเอกสารและงานวิจัยที่มีอย่างจำกัดดังต่อไปนี้

ประวัติความเป็นมาของเกสต์เฮาส์

สถานที่พักรแรมเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นมาพร้อมกับการเดินทางของมนุษย์ซึ่ง ธีรवाल สมทรัพย์ กล่าวไว้ว่า เรื่องราวของที่พักแรมสำหรับการเดินทางนั้นมีมาตั้งแต่ 1,000 ปีก่อนคริสตกาลจนถึง ค.ศ. 500 ดังที่ปรากฏหลักฐานการเดินทางโดยเท้า ถนนหนทางซึ่งเป็นเส้นทางติดต่อกันภายในทวีปยุโรป เส้นทางดังกล่าวเป็นเส้นทางของการเดินสารพัดคนเพื่อควานหาชีวิตในสมัยโบราณ (ธีรवाल สมทรัพย์, 2526 : 45) และปริชา แองโรจน์ได้กล่าวถึงที่พักแรมไว้ว่า สถานที่พักรแรมได้วิวัฒนาการเรื่อยมา ดังเช่นในสมัยกลางระหว่าง ค.ศ. 500 - 1500 ได้เกิดกสิณุก

ขึ้นในทวีปยุโรป มีการรุ่มร่ามกันแทนทุกประเทศจนมีการผสมผสานกันระหว่างการนับถือศาสนาและ
แนวคิดในเรื่องการรับรองแขก พวกที่นับถือศาสนาคริสต์หรือที่เรียกว่าคริสเตียนนั้น ถือว่าทุกคนมี
หน้าที่รับรองแขกแก่ผู้เดินทางและนักแสวงบุญในบางโอกาส สำนักสงฆ์จะทำหน้าที่เหมือนโรงเคี่ยม
สำหรับเอื้อเฟื้อในค่านิยมคริสตจักร โดยให้ที่พักอาศัยและอาหารแก่ผู้เดินทางและนักแสวงบุญที่เดินทาง
มาด้วยความเมื่อยล้า ต่อมาในสมัยสงครามครูเสดราว ค.ศ. 1200 ทางคณะสงฆ์ของพวก
คริสเตียนมีคำสั่งให้ใช้วัดและโบสถ์เป็นที่พักแก่ผู้แสวงบุญโดยไม่ต้องเสียค่าที่พักและอาหารเลย
และยังมีผู้เดินทางอื่น ๆ เข้าพักด้วยจึงเรียกชื่อว่า "ที่ให้การรับรองแขก" (Hospice) ซึ่ง
ถือว่าเป็นต้นกำเนิดของโรงแรมในปัจจุบัน (ปริชา แกงโรจน์. 2529 : 25)

นอกจากนี้ รัชนิกร เศรษฐโร และคนอื่น ๆ ยังได้กล่าวถึงความเป็นมาของที่พักแรม
เพิ่มเติมว่า จากการบันทึกการเดินทางของมาร์โคโพลโล ในสมัยจักรพรรดิคุบไลข่าน ประมาณ
ค.ศ. 1271 ซึ่งกล่าวถึงการเดินทางไว้ว่า ตลอดระยะเวลาของการเดินทางที่ผ่านจากเปอร์เซีย
ไปยังประเทศจีนจะมีบ้านพักของคนเดินทางซึ่งเรียกว่า "ยัม" (Yams) ตั้งอยู่ห่างกันประมาณ
25 ไมล์ ซึ่งมาร์โคโพลโลได้กล่าวถึงยัมดังกล่าวว่า มีอยู่ทั่วทั้งแผ่นดินประมาณ 10,000 แห่งใน
ตะวันออกไกลของยุคนั้น (รัชนิกร เศรษฐโร และคนอื่น ๆ. 2528 : 2 - 4) ซึ่งจากที่กล่าว
มานั้นเป็นลักษณะของที่พักโดยไม่คิดค่าบริการ และรัชชาติ สมทรัพย์ ได้กล่าวว่าเมื่อ ค.ศ.
1282 ที่เมืองฟลอเรนซ์ในประเทศอิตาลี บัญชีโรงแรมใหญ่ ๆ ได้รวมกันเป็นสหพันธ์เพื่อเปลี่ยน
แปลงการรับรองแขกแบบบริการโดยไม่คิดค่าบริการ เป็นการบริการเพื่อเก็บเงิน ซึ่งการดำเนินการ
ดังกล่าวได้กลายเป็นจุดเริ่มต้นของธุรกิจโรงแรมที่เมืองฟลอเรนซ์ ประเทศ
อิตาลีนั่นเอง (รัชชาติ สมทรัพย์. 2526 : 46) นอกจากนี้ยังพบว่าปัจจุบันที่พักแรมสำหรับ
นักเดินทางนอกจากโรงเคี่ยม (Inn) โรงแรม (Hotel) แล้วยังมีที่เรียกชื่ออย่างอื่นอีกเช่น
คลับ (Club) เกสต์เฮาส์ (Guest House) ทัวริสอินน์ (Tourist Inn) เพนชันเฮาส์
(Pension House) ลอจิงเฮาส์ (Lodging House) เรียวกัง (Ryokan) โมเต็ล
(Motel) บังกาโล (Bangalo) และฮอสเทล (Hostel) เป็นต้น ซึ่งรัชนิกร เศรษฐโร
และคนอื่น ๆ ยังได้กล่าวอีกว่า สำหรับเกสต์เฮาส์เป็นที่พักแรมที่มีลักษณะเป็นบ้าน ซึ่งอดีตมักอยู่
บนเส้นทางถนนใกล้กับแหล่งที่ผู้มาพักจะต้องเข้าไปทำธุรกิจ เกสต์เฮาส์ริมถนนนี้ได้เริ่มหายไป
เมื่อมีทางรถไฟเข้ามาแทนที่ ต่อมาเมื่อรถยนต์ได้เข้ามามีบทบาทต่อนักเดินทาง เกสต์เฮาส์ก็

เริ่มเข้ามามีบทบาทสำคัญสำหรับผู้พักแรมอีกครั้งหนึ่ง ในช่วงนี้ผู้เดินทางจะมาจากหลายชนชั้นและมีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น บุคคลเหล่านี้มีความต้องการที่พักแรมที่แตกต่างไปจากโรงแรม เช่น ต้องการสถานที่พักที่ให้การต้อนรับอย่างอบอุ่นเป็นกันเองเหมือนกับบุคคลในครอบครัวเดียวกัน ต้องการไม่ควรถูกจากเจ้าของที่พัก ต้องการความง่ายไม่มีพิธีรีตองเหมือนกับที่ต้องปฏิบัติตนในขณะที่พักอยู่ที่โรงแรม และบางครั้งนักท่องเที่ยวเดินทางมาเป็นครอบครัวใหญ่จึงต้องการที่พักที่ไม่จำกัดจำนวนคนภายในห้องพัก เป็นต้น เกสต์เฮาส์หรือบ้านเช่าที่กันนั้นมักมาจากบ้านของเกษตรกร ซึ่งแบ่งห้องนอนที่ว่างอยู่ให้นักเดินทางเข้าพัก โดยจะมีการปักป้ายให้เห็นชื่ออย่างชัดเจน (รัชนิกร เศรษฐโร และคนอื่น ๆ. 2528 : 2 - 4)

ข้อสังเกตที่สำคัญเกี่ยวกับที่พักที่เรียกว่า เกสต์เฮาส์นั้น เป็นที่พักแรมที่เหมาะสมสำหรับผู้เข้าพักที่ต้องการอาศัยเฉพาะนอนอย่างแท้จริง ๆ และมักพบอยู่ทั่วไปไม่ว่าในทวีปยุโรป อเมริกาหรือเอเชีย สำหรับประเทศไทยนั้นการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ที่มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานครได้แก่ บริเวณถนนข้าวสารย่านบางลำพู ๗ บริเวณคิงก๊อว์ เป็นจุดเริ่มแรกของการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ของประเทศไทย ซึ่งก่อนจะมาเป็นเกสต์เฮาส์ สมเจตน์ จิงวิเศษพงศ์ กล่าวว่าประมาณ 20 ปีมาแล้ว ถนนข้าวสารมีโรงแรมที่มีค่าบริการราคาถูกอยู่หลายแห่งเช่นมีชื่อว่า ศรีพระนคร เจริญกิจ และนิเวศเจริญ เป็นต้น และเมื่อนักเดินทางแบบมีเป้ 1 ใบ รองเท้าบาโบ 1 คู่ มาถึงประเทศไทยและถามหาที่พักราคาถูก อดรับจ้างหรือแท็กซี่จะพามาส่งที่นั่นเสมอ จนเป็นที่รู้จักกันในหมู่นักท่องเที่ยวที่มีรายได้น้อยว่า ย่านนี้มีที่พักราคาถูกพอเหมาะแก่สภาพของพวกเขา ต่อมาโรงแรมเหล่านี้ค่อย ๆ เลิกกิจการไปในขณะที่ความต้องการห้องพักของนักท่องเที่ยวยังมีอยู่ จึงเป็นจุดเริ่มต้นของการแปลงบ้านเป็นเกสต์เฮาส์เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่เคยมาพักโรงแรม เกสต์เฮาส์แห่งแรกของที่นี่จึงเกิดขึ้น (สมเจตน์ จิงวิเศษพงศ์. 2531 : 49) ซึ่งรัชนิกร เศรษฐโร และคนอื่น ๆ กล่าวว่า เกสต์เฮาส์เกิดขึ้นครั้งแรกในประเทศไทยเมื่อประมาณปี พ.ศ. 2514 แรกคิปป้ายชื่อเป็นเกสต์เฮาส์แห่งแรกในปี พ.ศ. 2520 ๗ บ้านเลขที่ 126/1 ถนนข้าวสาร บางลำพู ซึ่งปัจจุบันคือชุมชนเกสต์เฮาส์ โดยคิดค่าบริการเพียงคืนละ 30 บาทต่อคน (รัชนิกร เศรษฐโร และคนอื่น ๆ. 2528 : 3 - 3) และสมเจตน์ จิงวิเศษพงศ์ ก็ได้กล่าวเพิ่มเติมอีกว่าการประกอบธุรกิจ

เกสต์เฮาส์ได้เพิ่มจำนวนมากขึ้นเป็นลำดับและปรากฏเพิ่มขึ้นในเขตอื่นของกรุงเทพมหานคร เช่น ซอยงามกุหลาบใกล้กับสถานีตำรวจนครบาลทุ่งมหาเมฆ ซอยนานาใกล้กับโรงแรมเกรซ ถนนเพลินจิต และบริเวณอื่นอีกเป็นต้น สำหรับในต่างประเทศนั้นพบว่ามิได้มีแหล่งประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ตามเมืองท่องเที่ยวหลัก เช่นที่เชียงใหม่ พัทยาและแม่ฮ่องสอน เป็นต้น (สมเจตน์ จิงวิเศษพงศ์. 2532 : 67 - 72)

ลักษณะเกสต์เฮาส์

เกสต์เฮาส์ที่พบโดยทั่วไปมักจะมีลักษณะ เป็นอาคารที่พักอาศัยเดิมที่เจ้าของบ้านแบ่งพื้นที่บางส่วนภายในบ้านให้ผู้เช่าพักได้เช่าพักชั่วคราวโดยคิดค่าเช่ารายคาบ หรือเป็นการปรับปรุงอาคารร้านค้าที่มีอยู่เดิมให้เหมาะทางเช่าพักชั่วคราวทั้งคำกล่าวของ รัชนิกร เศรษฐโร และคนอื่น ๆ ว่า เกสต์เฮาส์มีลักษณะเป็นบ้านที่อยู่อาศัย ต่อมาภายหลังได้แบ่งพื้นที่บางส่วนให้นักท่องเที่ยวได้พักรวมกันกับเจ้าของบ้านโดยคิดค่าเช่ารายคาบ (รัชนิกร เศรษฐโร และคนอื่น ๆ. 2528 : 2 - 5) ซึ่งสอดคล้องกับคำกล่าวของ สมเจตน์ จิงวิเศษพงศ์ ว่าเมื่อประมาณ 20 ปีมาแล้วถนนข้าวสารมีโรงแรมเล็กๆ รายคาบอยู่หลายแห่ง ซึ่งเป็นโรงแรมที่คิดค่าบริการถูกมากจนไม่สามารถดำเนินการอยู่ได้ตลอดจึงต้องเลิกกิจการลงในขณะที่ความต้องการที่พักของนักท่องเที่ยวยังคงมีอยู่ ทำให้มีผู้คิดปรับปรุงที่พักอาศัยที่มีอยู่เดิมให้เป็นที่พักของนักท่องเที่ยวซึ่งมีลักษณะคล้ายกับการทำธุรกิจเกสต์เฮาส์ ในที่สุดธุรกิจที่ดำเนินการในลักษณะดังกล่าวได้ขยายพื้นที่ไปสู่ส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครและเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญทั่วประเทศ (สมเจตน์ จิงวิเศษพงศ์. 2531 : 49 - 50) นอกจากนี้ บัญชา เขียวชะเอมและกัญญารักษ์ ศรีทองรุ่ง ยังได้กล่าวถึงลักษณะของเกสต์เฮาส์บริเวณถนนข้าวสารว่ามีลักษณะที่แตกต่างกันจำแนกภายนอกได้ 3 ลักษณะ ได้แก่ เกสต์เฮาส์ที่เป็นบ้านพักเรือนไม้คึกแปดง คึกแถวคึกแปดงและอาคารที่สร้างขึ้นใหม่เพื่อเป็นเกสต์เฮาส์โดยเฉพาะ (บัญชา เขียวชะเอมและกัญญารักษ์ ศรีทองรุ่ง. 2530 : 28) จากข้อความดังกล่าว จึงทำให้ไม่สามารถจำแนกลักษณะของเกสต์เฮาส์ออกจากที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้นในการกล่าวถึงลักษณะของเกสต์เฮาส์ จึงจำเป็นต้องกล่าวถึงรูปแบบโดยทั่วไปของลักษณะอาคารที่พักอาศัยในเมืองเพื่อประกอบการกำหนดลักษณะของเกสต์เฮาส์ ดังนี้

นอร์ธัม กล่าวไว้ว่าที่พักอาศัยในเขตเมืองจะมีความแตกต่างกันในเรื่องของลักษณะแบบที่พัก ลักษณะการครอบครอง ลักษณะที่ตั้งโดยจำแนกได้ดังต่อไปนี้

1. ความแตกต่างในแบบที่พักอาศัย ได้แก่ลักษณะบ้านโคก ห้องชุดชั้นเดียว ห้องชุดสอง - สามชั้น และห้องชุดหลายชั้น
2. ความแตกต่างในลักษณะการครอบครองได้แก่ เป็นเจ้าของเอง เป็นการเช่าซื้อ หรือเป็นการเช่า
3. ความแตกต่างในตำแหน่งที่ตั้ง ได้แก่ ตั้งอยู่ในเมือง ชานเมือง หรือเป็นกลุ่มนอกเมือง (Northam. 1976 : 317)

แมคกรี ได้กล่าวถึงรูปแบบของที่พักอาศัยในกรุงมินิลา ประเทศฟิลิปปินส์ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังต่อไปนี้

1. แบบการก่อสร้างอาคารและคุณภาพของอาคารซึ่งมีตัวประกอบเสริมที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ บริการสาธารณูปโภค
2. ราคัการพักอาศัยและระดับการศึกษา

(Mcgree. 1976 : 141 - 145)

ส่วนเบรน กูดอลล์ กล่าวว่าโดยปกติผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยจากลักษณะของบ้าน ได้แก่ความใหม่เก่าของบ้าน ขนาดใหญ่หรือเล็ก บ้านเดี่ยวหรืออยู่หลายครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในของบ้าน ฯลฯ มาสัมพันธ์กับราคาค่าบ้านเป็นอันดับหนึ่งในการเลือก (Brian Goodall. 1972 : 151)

สำหรับประเทศไทย หัสนีย์ ศิริปิโยติ ได้ศึกษาชุมชนเกษตรกรรมบ้านหมอและชุมชนอุตสาหกรรมท่าหลาน และสรุปลักษณะของที่พักอาศัยดังต่อไปนี้

1. ชุมชนบ้านหมอ ผู้ประกอบอาชีพทางการค้ามักอาศัยอยู่ชั้นบนของร้านและบางห้องจะใช้เป็นที่พักอาศัยอย่างถาวร ส่วนผู้พักอาศัยตามบ้านเรือนจะอยู่บริเวณรอบของชุมชนทั้งบ้านเรือนขนาดเล็ก และขนาดปานกลางปนกัน ส่วนใหญ่สร้างด้วยไม้และกระจายไปตามเส้นทางถนน

2. ชุมชนท่าหลาน ประชาชนจะพักอาศัยอยู่ในเขตที่พักอาศัยของบริษัทปูนซีเมนต์ไทย

ซึ่งอยู่ใกล้กับโรงงาน มีการปลูกสร้างอยู่อย่างหนาแน่นและ เป็นระเบียบ
(ทัศนีย์ ศิริปิไธติ. 2516 : 52)

นอกจากนี้ นิคยา โกศลภาณูญ ได้ทำการศึกษากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยบริเวณเมือง
สงขลา พบว่าลักษณะที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปเป็นอาคารคึกแถว วัสดุที่ใช้ก่อสร้างอาคารเป็นไม้และ
คอนกรีตมากที่สุด การพักอาศัยของเจ้าของบ้านจะพักอาศัยในบริเวณเกี่ยวกับการทำการค้า ซึ่ง
ส่วนใหญ่เป็นคึกแถวสองชั้น ประโยชน์ใช้สอยชั้นบนจะเป็นที่อยู่อาศัยและเก็บของ ส่วนชั้นล่างเป็น
ร้านค้าหรือทำกิจกรรมอย่างอื่นร่วมเป็นส่วนหนึ่ง (นิคยา โกศลภาณูญ. 2524 : 127)

จากลักษณะและรูปแบบของที่พักอาศัยดังกล่าว เมื่อเปรียบเทียบกับที่พักอาศัยประเภทบ้าน
เช่าราคาถูกซึ่งเป็นที่พักอาศัยอีกแบบหนึ่งที่มีลักษณะเฉพาะคือจะอยู่บริเวณใกล้ศูนย์กลางของ
เมืองและมักเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ส่วนใหญ่พบว่าอาคารที่อยู่ออาศัยจะมีสภาพที่เก่าหรือ
เป็นคึกแถวที่มีสภาพเสื่อมโทรมทั้งที่ นิคยา โกศลภาณูญ ได้ศึกษาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเช่าที่
ตัวเมืองสงขลาว่า สภาพอาคารบ้านเช่าส่วนใหญ่มีสภาพปานกลางค่อนข้างแข็งแรง ส่วนใหญ่เป็น
บ้านไม้ชั้นเดียวและมีบ้านคึกครึ่งไม้บ้าง ซึ่งจะอยู่ใกล้ใจกลางเมืองที่มีความเป็นอยู่หนาแน่น
(นิคยา โกศลภาณูญ. 2524 : 130) จากข้อความที่กล่าวมาอาจสรุปได้ว่าที่พักอาศัยบริเวณ
ใกล้ใจกลางเมืองหรือใกล้ศูนย์กลางธุรกิจส่วนใหญ่จะเป็นอาคารคึกแถวที่มีสภาพเก่าหรือปานกลาง
มีความสูงตั้งแต่หนึ่งถึงสองชั้นขึ้นไป ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของและประกอบกับทำธุรกิจอื่นร่วม
ด้วย โดยอาจถูกแปลงให้เป็นบ้านเช่าเพื่อสนองความต้องการที่พักอาศัยอีกประการหนึ่ง
เกสต์เฮาส์จึงเป็นธุรกิจที่มีสภาพเช่นเดียวกับบ้านเช่าประเภทหนึ่ง ที่ผู้เช่าพักมักจะเลือกอาศัย
อยู่ใกล้บริเวณศูนย์กลางของเมืองและอยู่ในเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย แต่มีโชอยู่ในแหล่ง
เสื่อมโทรม ลักษณะของเกสต์เฮาส์จึงเป็นแบบอาคารคึกแถวที่มีสภาพค่อนข้างเก่าหรือเสื่อม
โทรม ราคาเช่าจะถูก ถูกพร้อมที่จะสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวได้ โดยแหล่งที่ตั้ง
ของเกสต์เฮาส์นั้นจะต้องขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ มีโชจะอยู่ในพื้นที่ใด ๆ ก็ได้ ทั้งนี้สภาพ
ทางภูมิศาสตร์จึงมีอิทธิพลต่อแหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์อย่างมากด้วย

สภาพทางภูมิศาสตร์ของแหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์

เกสต์เฮาส์เป็นที่พักอาศัยประเภทบ้านเช่าชั่วคราว ที่ผู้ประกอบการหรือเจ้าของใช้บ้านพักแบ่งเป็นห้องให้นักท่องเที่ยวเช่าพักโดยคิดค่าบริการราคาถูกกึ่งที่ รัชนิกร เศรษฐโรและคนอื่น ๆ กล่าวว่า ในระยะเริ่มแรกที่มีเกสต์เฮาส์เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานครจะคิดค่าบริการเพียงคืนละ 30 บาทต่อคนเท่านั้น และปัจจุบันราคาเช่าได้เพิ่มขึ้นเป็น 40 บาทต่อคนต่อคืน ผู้เช่าพักจะใช้ห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องอาคาร(ครัว) ร่วมกัน เจ้าของเกสต์เฮาส์จะดูแลให้ความเป็นกันเองกับผู้เช่าพักเสมอคนในครอบครัวเดียวกัน ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของเกสต์เฮาส์สากล (รัชนิกร เศรษฐโร และคนอื่น ๆ. 2528 : 3 - 4) นอกจากนี้จากการสำรวจแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครเบื้องต้นของผู้วิจัยพบว่า โดยทั่วไปแล้วเกสต์เฮาส์มีลักษณะเป็นที่พักอาศัยคุณภาพต่ำ หรือปานกลาง เจ้าของบ้านได้ปรับเปลี่ยนเป็นที่พักชั่วคราวให้บริการแก่นักท่องเที่ยว โดยคิดค่าบริการราคาถูก และนักท่องเที่ยวที่เช่าพักก็ไม่ต้องการความพิถีพิถันในเรื่องความสะอาดหรือระเบียบกฎเกณฑ์มากนัก ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าเกสต์เฮาส์เป็นที่พักประเภทหนึ่งที่มีอยู่ในเขตที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางของเมือง ตามลักษณะการจำแนกเขตการใช้ที่ดินในเมืองตามทฤษฎีทางภูมิศาสตร์ เพราะฉะนั้นแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์จึงมีส่วนสัมพันธ์กับสภาพทางภูมิศาสตร์ดังต่อไปนี้

1. ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District หรือ CBD)

ศูนย์กลางธุรกิจเป็นจุดสำคัญของเมืองทุกแห่ง เพราะเป็นศูนย์กลางที่ให้บริการทางธุรกิจและการค้าแก่บริเวณอื่น ๆ ของเมือง ดังคำกล่าวของจอห์นสันว่า บริเวณศูนย์กลางนี้จะมีโรงพยาบาล โรงเรียน โรงละคร โรงแรม ธนาคาร ร้านค้า และอาคารร้านค้าต่าง ๆ ซึ่งเป็นศูนย์กลางวัฒนธรรมและการขนส่ง (Johnson. 1972 : 172) และเมอร์ฟี ยังได้กล่าวเพิ่มเติมว่า ในย่านกลางธุรกิจของอเมริกาจะมีที่อยู่อาศัยน้อยมาก จะมีก็เฉพาะบริเวณชั้นบนของอาคารร้านค้าที่เป็นตึกแถว ส่วนบริเวณรอบย่านกลางจะเป็นที่พักที่มีลักษณะเป็นบ้านเก่า ตึกแถวที่เป็นร้านค้ามีคุณภาพต่ำหรือเป็นแหล่งเสื่อมโทรม (Murphy. 1966 : 148) ส่วนพอลและจ็ฟเฟย์กล่าวว่า ย่านกลางธุรกิจเป็นพื้นที่ที่เข้าถึงได้ที่สุดของเมือง มีการแข่งขันทางการค้าสูงมาก (Paul and Juffray. 1985 : 4) นอกจากนี้ดริชบี พงษ์ประยูรยังได้กล่าวว่า ย่านศูนย์กลาง

ธุรกิจเป็นหัวใจของกิจการค้าขายในเมือง เป็นศูนย์กลางของห้างร้านมากกว่าบริเวณอื่น ๆ ของเมือง โดยมีสถานที่ประกอบการค้าใหญ่ ๆ ร้านขายเสื้อผ้า ร้านขายรองเท้าขายหญิง ร้านเพชรพลอย ตั้งรวมกันอยู่ (ฉัตรชัย พงษ์ประยูร. 2527 : 12) ซึ่งสอดคล้องกับบุญหนาญ สุวรรณมาศ ซึ่งกล่าวถึงศูนย์การค้าหลักว่าเป็นศูนย์กลางการค้าปลีกที่สำคัญที่สุดของเมือง มีจำนวนร้านค้ามาก มีสินค้าหลายชนิดและมีปริมาณมากไว้บริการแก่ลูกค้าที่อาศัยอยู่ในเมืองและบริเวณโดยรอบ สำหรับกรุงเทพมหานครได้เจริญเติบโตมากขึ้น จึงมีศูนย์กลางการค้าหลักมากกว่าหนึ่งแห่ง เช่นย่านสีลม วังบูรพา สยามสแควร์ ราชดำริอาเขต บางลำภู เป็นต้น และขณะที่ศูนย์กลางธุรกิจใหม่เกิดขึ้น และเพิ่มความสำคัญมากขึ้นเป็นลำดับ จึงเป็นผลกระทบท่อศูนย์กลางธุรกิจเก่าทำให้ลดความสำคัญลง เช่นแต่เดิมศูนย์การค้าย่านวังบูรพาเคยเป็นย่านค้าขายที่มีความเจริญมาก่อน ปัจจุบันลดความสำคัญลงไป เนื่องจากศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่คือย่านประตูน้ำ ราชประสงค์ได้ขยายตัวและเพิ่มความสำคัญขึ้นมาแทนที่ (บุญหนาญ สุวรรณมาศ. 2525 : 34 - 35) นอกจากนี้ไชยา ภูภาคารกล่าวว่า ย่านการค้าที่สำคัญของเมืองคือย่านที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจที่มีขนาดใหญ่ ปริมาณการค้าสูง เป็นเขตที่มีความเข้มข้นในการใช้ที่ดิน ราคาที่ดินสูง มีอาคารและประชากรหนาแน่น ปริมาณการสัญจรไปมาของประชากรและยานพาหนะในแต่ละวันมีจำนวนมาก เมื่อนำเกณฑ์ดังกล่าวเป็นข้อกำหนดจะพบว่า ในย่านศูนย์การค้าราชดำริอาเขตเป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้น ที่ดินมีราคาแพง ปริมาณการค้าในรูปการค้าปลีกสูง ในแต่ละวันจะมีประชากรสัญจรผ่านไปมาเป็นจำนวนมาก ปริมาณรถของการขนส่งมวลชนและรถส่วนตัวมีปริมาณมาก (ไชยา ภูภาคาร. 2527 : 17 ; อ้างอิงมาจาก สมชาย เกษะพรหมพันธ์. 2523 : 131)

เมื่อพิจารณาถึงพื้นที่ที่เป็นย่านธุรกิจหลักของกรุงเทพมหานคร ซึ่งหน่วยวิจัยสมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทยวิจัยพบว่า เกือบย่านธุรกิจสำคัญอยู่แถวเจริญกรุง แขวงราช แต่ความสำคัญเริ่มลดลงในเวลาต่อมา อันเป็นผลมาจากความแออัดและไม่สามารถรับการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานครได้ จุดศูนย์กลางเล็ก ๆ ย่านประตูน้ำ ซึ่งมีเนื้อที่ว่างได้เริ่มมีความสำคัญขึ้นมาแทนชุมชนธุรกิจดั้งเดิม ย่านประตูน้ำเดิมโดยด้วยการขยายถนนเพชรบุรีเชื่อมต่อกับย่านราชประสงค์และสยามสแควร์ (หน่วยวิจัยสมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย. 2519 : 37 - 40) ซึ่งข้อความดังกล่าวสอดคล้องกับบุญหนาญ สุวรรณมาศว่า ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร

นับเริ่มต้นจากบ้านหม้อที่ขายเพชร ไปตามถนนพาหุรัดและตรอกซอยที่อยู่ใกล้เคียง ข้ามไปสู่ย่านถนนวังบูรพาเข้าไปในตรอกสะพานหัน ลำเพ็ง ซึ่งเป็นแหล่งการค้ามาตั้งแต่กรุงเทพมหานครเริ่มเป็นเมืองหลวง ในเขตนี้นับว่า จะเป็นเขตที่มีธุรกิจกระจายส่งเป็นส่วนใหญ่แต่ก็ยังมีธุรกิจการขายปลีกขาย ค่อยจากนั้นก็ต่อเนื่องไปตามถนนเยาวราช เจริญกรุง ซึ่งเป็นย่านธุรกิจของคนจีน ถัดไปก็เป็นย่านธุรกิจของชาวตะวันตกอยู่ย่านสี่พระยา สุรวงศ์และสีลม ซึ่งเขตเจริญกรุงและบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาก็เคยเป็นเขตค้าขายของพ่อค้าตะวันตกมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 และรัชกาลที่ 5 มาแล้ว (บุญหนา สุวรรณาศ. 2525 : 37) ปัจจุบันการเจริญเติบโตของเมืองมีมากขึ้นจากกล่าวได้ว่า กรุงเทพมหานครมีศูนย์กลางธุรกิจเพิ่มมากกว่าหนึ่งแห่งขึ้นไปนอกเหนือจากย่านวังบูรพา เช่นย่านราชประสงค์ ซึ่งแต่เดิมนั้นอาจเป็นเพียงศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก

(Outlying Business Center หรือ OBC) แห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร แต่เนื่องจากการขยายตัวและการเพิ่มพูนความสำคัญขึ้น ทำให้เขตราชประสงค์ซึ่งเริ่มจากประตูน้ำ ไปถึงทางเข็นทรลธิศม ไปจนถึงสุขสยามสแควร์และสยามเซ็นเตอร์กลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งที่สอง ในขณะที่ศูนย์กลางธุรกิจแห่งแรกกลายเป็นศูนย์กลางความสำคัญลง เนื่องจากการเดินทางไปยังศูนย์กลางธุรกิจเก่าไม่สะดวก รวมทั้งบริเวณย่านการค้ารองอื่น ๆ ที่อยู่รอบนอกหรือที่เรียกว่าศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก (OBC) ได้เกิดขึ้นด้วย เช่นย่านบางลำพู บางรัก สะพานควาย พระโขนง ลาดพร้าว และรามคำแหง เป็นต้น

จากที่กล่าวมาข้างต้นสามารถจำแนกย่านกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานครได้โดยพิจารณาจากขนาด ปริมาณ ชนิดของสินค้า ขอบเขตการให้บริการ เป็นย่านธุรกิจที่มีขนาดใหญ่ มีความเข้มข้นในการใช้ที่ดินและราคาที่ดินสูง มีอาคารและประชากรหนาแน่น ปริมาณการสัญจรไปมาของประชากรและยานยนต์สูง เป็นต้น ซึ่งบริเวณที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจหลักของกรุงเทพมหานครในปัจจุบันได้แก่ย่านประตูน้ำและราชดำริอาเขต ส่วนบริเวณศูนย์กลางธุรกิจอื่น ๆ เช่น บางรัก สีลม พาหุรัด บางลำพู สะพานควายนับว่าเป็นศูนย์กลางธุรกิจรอง ซึ่งทั้งศูนย์กลางธุรกิจหลักและรองนั้นมีส่วนสัมพันธ์กับแหล่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์อย่างมาก เนื่องจากเกสต์เฮาส์เป็นที่พักอาศัยประเภทบริการให้เช่าโดยแบ่งพื้นที่บางส่วนภายในอาคารที่เป็นตึกแถวหรืออาคารที่เก่าแก่เป็นเกสต์เฮาส์ ซึ่งมักจะมีที่ตั้งใกล้กับศูนย์กลางของเมือง คิงตันอร์แรม ก็กล่าวว่า

สถานที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับอาคารที่พักอาศัยหลายชั้นและมีค่าเช่าสูงควรเป็นบริเวณที่ใกล้กับศูนย์การค้าหรือใกล้บริเวณที่พักอาศัยเก่าแก่ของเมือง (Northam. 1975 : 189-190) ซึ่งการที่เจ้าของบ้านมักแปลงที่พักอาศัยเป็นเกสต์เฮาส์นั้นก็เพื่อต้องการเพิ่มรายได้ให้กับครอบครัว เนื่องจากส่วนใหญ่แล้วจะเป็นผู้มีรายได้ค่อนข้างต่ำ ซึ่งมักถูกจำกัดโอกาสในการเลือกที่อยู่อาศัยดังที่เบรน ถูกอด กล่าวว่ามีรายได้ต่ำจะต้องอยู่ในบ้านที่สามารถหาได้ ซึ่งมีสภาพไม่กินก เช่น เป็นบ้านเก่า คับแคบ ล้าสมัยและเสื่อมสภาพ เนื่องจากบ้านยิ่งเกวราค่าเช่ายิ่งถูกผู้มีรายได้ต่ำจึงสามารถเช่าอยู่ได้ ดังนั้นบริเวณย่านที่พักอาศัยเก่าแก่ในศูนย์กลางเมืองจึงเป็นที่อยู่ของกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำรวมกันอยู่ในเขตใจกลางเมือง (Brain Goodall. 1974 : 160) ซึ่งสอดคล้องกับไวท์ว่าบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยมักจะเป็นจุดอับ การเข้าถึงอยู่ในเกณฑ์ต่ำ แต่พื้นที่เหล่านี้จะอยู่บริเวณใกล้ใจกลางเมืองซึ่งถือว่ามีความสะดวกในการเข้าถึงอยู่ในเกณฑ์สูงที่จะไปใช้บริการสาธารณะประโยชน์ต่าง ๆ (White. 1979 : 22 - 23) ดังนั้นจึงจะเห็นได้ว่าเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่จะจับกลุ่มกันในแหล่งที่ตั้งซึ่งอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจ ทั้งนี้เพื่อให้ได้กำไรทางเศรษฐกิจสูงสุด และบริการได้อย่างทั่วถึงและเพียงพอต่อความต้องการของนักท่องเที่ยวมากกว่าที่จะอยู่กระเจายกัน

2. ย่านการค้าปลีก

ย่านการค้าปลีกเป็นอีกบริเวณหนึ่งที่จะมีอิทธิพลต่อการกำหนดแหล่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์ เพราะว่าการค้าปลีกจะเป็นธุรกิจที่ไหลล้นตอบแทนให้ดีกว่าการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ ดังนั้นบริเวณที่เป็นที่ตั้งของเกสต์เฮาส์จึงไม่น่าเป็นบริเวณที่เหมาะสมแก่การค้าปลีกและบริเวณที่เหมาะสมแก่การค้าปลีกก็ไม่น่ามีการใช้พื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ ทั่วยเหตุผลดังกล่าวจึงขอกล่าวถึงบริเวณที่ใช้เป็นแหล่งที่ตั้งของย่านการค้าปลีกหรือบริเวณที่เหมาะสมในการค้าปลีกดังต่อไปนี้

บริเวณที่เป็นย่านการค้าปลีก บางครั้งจะสัมพันธ์โดยตรงกับย่านกลางธุรกิจหรือบริเวณย่านกลางธุรกิจก็เป็นส่วนหนึ่งของย่านการค้าปลีกนั่นเอง ดังนั้นตำแหน่งที่เหมาะสมในการค้าปลีกจึงอาจได้แก่ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจหรือบริเวณรอบนอกที่ลูกค้าสามารถเดินทางไปซื้อสินค้าได้สะดวก ซึ่งบริเวณที่เหมาะสมดังกล่าว เบอร์รี่และฮอร์ตัน กล่าวว่า ย่านการค้าต้องเป็นบริเวณ

ที่เข้าถึงได้สะดวก และมีความสัมพันธ์กับความเป็นศูนย์กลางซึ่งอยู่ใกล้ชิดกับประชาชนมากที่สุด (Berry and Horton. 1970 : 449) ซึ่งสอดคล้องกับคำกล่าวของมอร์ริสว่า การใช้ที่ดินเป็นย่านการค้า ต้องการตำแหน่งที่ง่ายต่อการเข้าถึง และตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้ชัด (Morris. 1970 : 167) ส่วนสมิท กล่าวว่าการใช้ที่ดินเพื่อเป็นย่านการค้าจะมีทิศทางไปตามเส้นทางคมนาคม แต่ไม่อยู่ในบริเวณทางรถไฟหรือถนนหลวง หรือทางหลวงที่ติดต่อกับจังหวัดอื่น ๆ (Smith. 1962 : 322) นอกจากนี้พาลเลนกล่าวว่า ในปัจจุบันหน้าที่การค้าปลีกมีความสำคัญลง ร้านค้าปลีกเฉพาะอย่างจะคงอยู่ในย่านกลางธุรกิจ แต่ร้านค้าปลีกทั่วไปจะเพิ่มจำนวนบริเวณชานเมืองทำให้ศูนย์กลางธุรกิจเสื่อมลง ร้านค้าที่อยู่ใกล้เพราะซื้อเสียง และที่ตั้งของร้าน (Palen. 1981 : 111) ซึ่งสอดคล้องกับจอห์นสันว่า ปัญหาการจราจรและที่จอดรถทำให้ย่านกลางลดความสำคัญลง ร้านค้าจะกระจายไปยังบริเวณชานเมืองที่สามารถสร้างอาคารให้เหมาะสมแก่การค้าปลีกมากกว่าอาคารเก่าบริเวณย่านกลางธุรกิจเดิม (Johnson. 1974 : 159) และสุมนา อยู่โพธิ์ ไก่กล่าวว่า การเลือกทำเลที่ตั้งของร้านค้าปลีกควรคำนึงถึงสิ่งต่อไปนี้

1. บริเวณร้านค้า หมายถึงอาณาเขตทางภูมิศาสตร์ที่ผู้ขายอาศัยอยู่ โดยมีปัจจัยด้าน
 - 1.1 จำนวนประชากรที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นว่ามีมากเพียงใด
 - 1.2 มาตรฐานการครองชีพของประชากรเหล่านั้น
 - 1.3 รสนิยมในการบริโภคของประชากรนั้น ๆ
 - 1.4 ความต้องการของสินค้าและบริการ
2. ความสัมพันธ์ระหว่าง ชนิดของสินค้าและนิสัยในการซื้อ คือร้านที่จำหน่ายของชำมักตั้งอยู่ใกล้บ้านที่อยู่อาศัย แต่ร้านขายสินค้าเลือกซื้อ (shopping goods) ร้านค้าปลีกจะตั้งอยู่ใกล้กับร้านค้าอื่น ๆ ที่ขายของอย่างเดียวกัน
3. ความสัมพันธ์กับร้านค้าอื่น ๆ และคู่แข่งชั้นพิจารณาว่าร้านใดอยู่ใกล้บ้าน
4. ความสะดวกในการเข้าถึง (accessibility) ได้แก่
 - 4.1 การขนส่งมวลชนที่เข้าสู่บริเวณนั้น
 - 4.2 ที่จอดรถและระยะทางที่ต้องเดินทางไปยังร้านค้า

4.3 ร้านค้าตั้งอยู่จุดใดของถนน อยู่ริมถนนหรือไม่

(สุมนานา อยู่โพธิ์. 2525 : 48 - 50)

สำหรับแบบแผน สุวรรณาศ กล่าวถึงการใช้ที่ดินเพื่อการค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ระบุว่า การขายปลีกของกรุงเทพมหานครอาจจำแนกได้ 5 ประเภทคือ

1. ศูนย์กลางธุรกิจหลัก (CBD)
2. ศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก (OBC)
3. ย่านธุรกิจตามแนวถนนสำคัญ (PBT หรือ Principal Business Thoroughfare)
4. ย่านธุรกิจริมทางเท้า (NBS หรือ The Neighborhood Business Streets)
5. ร้านที่อยู่โดดเดี่ยว (Isolated Store Cluster)

ศูนย์กลางธุรกิจหลัก (CBD) เป็นศูนย์กลางการค้าปลีกที่สำคัญของเมือง ส่วนศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก (OBC) เกิดจากการเดินทางไปซื้อสินค้าในเขต CBD ไม่สะดวก จึงทำให้เกิดศูนย์กลางธุรกิจรอบนอกหรือศูนย์กลางธุรกิจรองขึ้น เช่นย่านบางลำพู สะพานควาย พระโขนง ราชดำ ย่านธุรกิจตามแนวถนนหลวงหรือถนนสำคัญ เช่นถนนสุขุมวิท เพชรบุรี พหลโยธิน เพชรเกษม และอื่น ๆ ซึ่งเกิดจากคนกรุงเทพมหานครชอบสร้างตึกแถวบนเส้นทางที่ถนนตัดผ่าน อีกส่วนหนึ่งเกิดจากการที่จราจรติดขัดจึงเกิดร้านค้าขึ้นตามถนนสำคัญที่ประชาชนผ่านไปทำงาน หรือกลับบ้านเพื่อถึงถูกลูกค้าให้หยุดซื้อของตามเส้นทางที่ผ่าน ส่วนย่านธุรกิจริมทางเท้าหรือถนนเล็ก ๆ กระจุกกระจายอยู่ทั่วกรุงเทพมหานคร โดยจะพัฒนาขึ้นใกล้ ๆ ตลาดสดใกล้บ้าน ซึ่งอยู่ในระยะที่จะเดินทางจากบ้านไปซื้อของสัปดาห์วัน จะพบว่าบริเวณใกล้ ๆ จะมีร้านขายของและโรงรับจำนำด้วย สำหรับร้านค้าปลีกอีกประเภทคือร้านที่เกาะกลุ่มอยู่โดยเดี่ยวจะเป็นร้านของชำที่อยู่ใกล้ ๆ บ้าน มีเฉพาะของที่ขาดเหลือจำเป็นจริง ๆ จากที่ซื้อมาจากตลาดแล้วบางทีจะมีร้านขายของเดี่ยว ร้านกาแฟอยู่ใกล้ ๆ ด้วย ซึ่งจะพบมากในบริเวณหมู่บ้านจัดสรรใหม่ ๆ

(แบบแผน สุวรรณาศ. 2525 : 33 - 35)

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะพบว่าบริเวณที่เหมาะสมในการค้าปลีกจะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีลูกค้าเดินทางมาซื้อสินค้าได้สะดวก และมองเห็นได้เด่นชัด ที่สำคัญคือต้องอยู่ใกล้หรือติดกับถนน

ซึ่งเป็นเส้นทางสัญจรไปมาของลูกค้า หรือมีที่จอดรถ ดังนั้นบริเวณที่เหมาะสมดังกล่าวจึงได้แก่
 คีกรแถวที่อยู่ติดกับถนนหรือทางเดินที่ลูกค้าเดินผ่านประจำ ส่วนบริเวณที่ไม่เหมาะสมได้แก่บริเวณ
 ที่อยู่ห่างออกไป เช่นอยู่ด้านหลังของคีกรแถว ในตรอก ซอย ที่การเข้าถึงไม่สะดวกและเป็นจุดอับ
 ในการคมนาคม ซึ่งบริเวณดังกล่าวนี้จึงน่าจะเป็นบริเวณที่เจ้าของบ้านดัดแปลงที่อยู่อาศัยหรือแบ่ง
 พื้นที่บ้านบางส่วนที่ไม่สามารถประกอบการค้าปลีกได้เป็นเกสต์เฮาส์ เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้ให้
 กับครอบครัวดีกว่าที่จะปล่อยพื้นที่บ้านบางส่วนให้เปล่าประโยชน์ เกสต์เฮาส์จึงเป็นธุรกิจที่เกิดขึ้น
 ขึ้นในบริเวณที่ไม่เหมาะสมแก่การค้าปลีกเป็นส่วนใหญ่

3. เขตที่อยู่อาศัย

เขตที่อยู่อาศัยนี้มีความสำคัญบริเวณหนึ่งของเมือง เพราะการตัดสินใจเลือก
 แหล่งที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับปัจจัยหลายอย่างเช่น ระยะเวลาในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไป
 ยังแหล่งงาน ราคาที่ดิน ค่าเช่า และรายได้ของผู้อยู่อาศัย เป็นต้น เกสต์เฮาส์ก็เป็นที่อยู่อาศัย
 ประเภทหนึ่งที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจของผู้เช่าพัก โดยเฉพาะในกลุ่มผู้เช่าพักที่ต้องการ
 ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องค่าเช่าที่พัก แต่เนื่องจากผู้เช่าพักในเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยว
 ที่เที่ยวที่เช่าพักชั่วคราว ดังนั้นการเลือกแหล่งที่พักต้องเลือกบริเวณที่อยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางของ
 เมือง เพื่อให้เดินทางท่องเที่ยวไปยังสถานที่ต่าง ๆ ได้สะดวก แต่เกสต์เฮาส์เป็นธุรกิจที่ให้
 บริการแก่ที่พักอาศัยชั่วคราว โดยคิดค่าเช่ารายคาบ ดังนั้นการเลือกตำแหน่งหรือสถานที่ที่จะ
 มาประกอบธุรกิจดังกล่าวก็จึงจำเป็นต้องเลือกให้เหมาะสมและให้กำไรประโยชน์สูงสุดจากการ
 เลือกประกอบธุรกิจนั้น ๆ และการเลือกสถานที่เพื่อประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์จึงน่าจะสัมพันธ์
 กับเขตที่อยู่อาศัยภายในเมือง ตามลักษณะการจำแนกเขตที่อยู่อาศัยของนักภูมิศาสตร์ไว้ดังนี้

เมอร์ฟี ได้กล่าวถึงเขตที่อยู่อาศัยโดยสรุปเป็นหัวข้อดังต่อไปนี้

1. บริเวณที่อยู่อาศัยราคาแพง มักจะขยายตัวไปสู่ส่วนของเมืองที่ไม่มีสิ่งกีดขวางจาก
 สภาพธรรมชาติ หรือเครื่องกีดขวางที่ถูกทำขึ้น เป็นบริเวณที่สามารถขยายออกสู่พื้นที่ว่างได้สะดวก
 เช่น ขยายออกไปสู่พื้นที่เกษตร
2. บริเวณที่อยู่อาศัยราคาแพง มักจะขยายตัวไปในทิศทางเดียวกับที่อยู่ของผู้นำชุมชน
3. บริเวณรอบ ๆ ศูนย์การค้า ธนาคาร คีกรทำงาน ทำให้ราคาที่ดินของบริเวณที่อยู่

อาศัยข้างเคียงสูงขึ้น เนื่องจากการขยายตัวของศูนย์กลางการค้านั้น

4. การขยายตัวของที่อยู่อาศัยราคาแพง โดยมากจะขยายไปตามแนวสองข้างของเส้นทางคมนาคม

5. การขยายตัวของบริเวณที่อยู่อาศัยราคาแพง มักจะขยายตัวต่อเนื่องกันไปตลอดในทิศทางเดิม

6. ที่อยู่อาศัยแบบหลายชั้น และมีค่าเช่าแพง มักอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจการค้าหรือบริเวณที่อยู่อาศัยเก่าแก่ของเมือง

7. นักจักรวรรพที่ดินอาจทำให้ทิศทางการเติบโตของบริเวณที่อยู่อาศัยราคาแพงเปลี่ยนไป บริเวณย่านกลางธุรกิจจะมีที่อยู่อาศัยน้อยมาก จะมีเฉพาะบริเวณชั้นบนของคิกแถวเท่านั้น ส่วนบริเวณรอบศูนย์กลางจะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นบ้านเก่า คิกแถวร้านค้ามีคุณภาพต่ำ หรือเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ถักออกไปความหนาแน่นจะลดลง แต่ที่อยู่อาศัยจะมีบริเวณกว้างขึ้น โดยจะมีเขตพาณิชย์กรรมเป็นแนวตามถนนสายสำคัญ และมีโรงภาพยนตร์บางแห่ง บริเวณสุดท้ายจะเป็นที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวมีบริเวณกว้าง (Murphy. 1966 : 298 - 302, 374)

จากที่กล่าวข้างต้นจะพบว่าเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงมักจะอยู่บริเวณชานเมือง ส่วนในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจจะมีที่อยู่อาศัยเฉพาะชั้นบนของคิกแถวเท่านั้น ซึ่งนอร์ธัม ไคแบ่งเขตที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปของเมืองเป็น 3 เขต ได้แก่

1. เขตที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัว (multifamily dwelling units)

มักกระจายอยู่ในรูปร่างรอบศูนย์กลาง เป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นสูง

2. เขตที่อยู่อาศัยพวกกรรมกร จะอยู่ถัดจากเขตแรกออกไป

3. เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง เป็นที่ตั้งของบ้านเดี่ยวอยู่ในพื้นที่ขนาดใหญ่ มีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยและประชากรเบาบางกว่าเขตอื่น

(Northam. 1975 : 254 - 258)

ส่วนเบอร์เกสส์และแมคเคนซี ได้กล่าวถึงการเลือกที่อยู่อาศัยภายในเมืองไว้ว่า การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ โดยผู้ที่มียาได้ต่ำเช่น พวกกรรมกร จะเลือกที่อยู่อาศัยใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มียาได้สูงจะเลือกที่อยู่อาศัยตามเขตชานเมือง

(Burgess and McKenzie. 1920 : 53 - 54) ทั้งนี้เป็นเพราะผู้มีรายไ้สูงต้องการหลีกเลี่ยงความแออัดและมลพิษในตัวเมือง ประกอบกับราคาที่ดินตามชานเมืองมีราคาไม่แพงมาก ทำให้สามารถสร้างบ้านที่มีขนาดใหญ่ นอกจากนี้ผู้มีรายไ้สูงจะมีพาหนะส่วนตัวทำให้สามารถเดินทางเข้ามาทำงานในเขตใจกลางเมืองได้โดยสะดวก จึงสามารถเลือกที่พักอาศัยที่อยู่ไกลจากใจกลางเมืองได้ ในทำนองเดียวกันเกสท์เฮาส์เป็นที่พักที่มีราคาถูกที่เกิดขึ้นมาสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่มีรายไ้ต่ำ จึงเลือกที่ซึ่งที่อยู่ไม่ไกลจากใจกลางเมืองมากนัก เพราะในเขตใจกลางเมืองมีระบบการคมนาคมสะดวกและมีรถประจำทางบริการมาก ซึ่งเหมาะกับผู้มีรายไ้ต่ำ ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่าระยะทางจากใจกลางเมืองจะมีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยด้วย ทั้งนี้คาร์เตอร์ก็กล่าวว่า ปัจจัยด้านระยะทางไปยังสถานที่ทำงานจะมีผลต่อที่ซึ่งของที่อยู่อาศัยและมีความสัมพันธ์กับระดับรายไ้ กล่าวคือการเดินทางไปทำงานที่ใช้เวลายาวนานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายไ้ โดยผู้มีรายไ้สูงอาศัยตามชานเมืองจะใช้เวลาเดินทางมาทำงานในใจกลางเมืองมากกว่าผู้มีรายไ้ต่ำที่อาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงาน โดยไม่คำนึงถึงว่าแหล่งงานนั้นจะอยู่ที่ใด (Carter. 1975 : 260) เนื่องจากการอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานจะช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และระบบการขนส่งในตัวเมืองจะมีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยด้วย ทั้งนี้จอห์นสันก็กล่าวว่า การปรับปรุงวิธีการขนส่งภายในเมืองให้ดีขึ้นจะมีผลทำให้ประชากรที่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางเมืองอพยพออกไปสู่ชานเมืองไ้มากขึ้น แต่การเคลื่อนย้ายออกไปจะมีผลทำให้ราคาที่ดินตามชานเมืองเพิ่มสูงขึ้น (Johnson. 1975 : 119 - 121) การที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นมาก ๆ จะมีผลทำให้ประชากรที่มีรายไ้ต่ำไม่เลือกที่อยู่อาศัยตามชานเมืองเพราะต้องใช้เวลาในการเดินทางและเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะพบว่าการใช้ที่ดินภายในเมืองไ้ถูกแบ่งเป็นย่านตามลักษณะการใช้ประโยชน์และความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ คือบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจจะตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางที่มีการเข้าถึงสะดวก บริเวณที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยจะอยู่ถัดออกมา ส่วนย่านที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยรายไ้ปานกลางและรายไ้สูงจะอยู่ไกลออกไปตามลำดับ ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าย่านที่อยู่อาศัยราคาถูกจึงควรอยู่ในบริเวณไกลศูนย์กลางหรือรอบศูนย์กลาง ทั้งศูนย์กลางธุรกิจหลักและศูนย์กลางธุรกิจรองตามที่ สถิติภากร วิวัฒนาการ และอรรถิ บุญประเสริฐ

กล่าวว่า ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ใกล้ที่ทำงาน และมักอยู่ในซอยหรือตรอก หลังศึกแถวที่เป็นร้านค้า นานไปสถานที่เหล่านี้ก็จะกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม (ชลิตภากร วิรพลินและอรุณี บุญประเสริฐ. 2518 : 14 - 28) ซึ่งสอดคล้องกับสมชาย เกษะพรหมพันธ์ ที่กล่าวว่าบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในแหล่งเสื่อมโทรมของแต่ละเมืองจะมีรูปแบบการกระจายตัวต่อไปนี้ คือจะอยู่ตามขอบของศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองและอาจแทรกอยู่ด้านหลังของย่านการค้าในเขตศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง อยู่ในบริเวณที่ไม่สามารถให้บริการขนส่งสาธารณะได้สะดวก กระจายอยู่ในบริเวณที่มีค่าความสะดวกในการเข้าถึงไม่มากนัก เป็นแหล่งที่อับการคมนาคม เป็นตำแหน่งที่โครงข่ายถนนคึกคักมาน้อยมากแหล่งหนึ่งของเมือง ทำให้เกิดมุมอับของเส้นทางคมนาคม และอับในการเข้าถึงและออก ซึ่งมักกระจายอยู่ในเขตที่ดินของรัฐ (สมชาย เกษะพรหมพันธ์. 2523 : 91 - 92) และสอดคล้องกับแมคกรีที่ไคศึกษาเมืองต่าง ๆ ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้พบว่า พื้นที่ที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรมแบบมูกูกของกรุงเทพมหานคร ที่ประชากรเข้าไปอยู่อาศัยนั้น จะเป็นบริเวณที่ประชากรหนาแน่น ส่วนใหญ่ไม่เสียค่าเช่าหรือค่าเช่าราคาถูก และอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของเมืองเพื่อหางานทำ (Mcgree. 1967 : 159) ดังนั้นเมื่อพิจารณาถึงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครที่เหมาะสมแก่การปรับปรุงเป็นแหล่งประกอบธุรกิจเอสเอ็มอีแล้ว บริเวณที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูกจึงควรจะอยู่ในบริเวณรอบศูนย์กลางธุรกิจ ในลักษณะที่อยู่ลึกเข้าไปในซอยหรือตรอก หรือเป็นบริเวณชั้นบนของตึกแถว เป็นต้น

และเมื่อพิจารณาถึงที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับนักท่องเที่ยวหรือผู้เดินทางที่จะเข้าพักอาศัยชั่วคราว จึงน่าจะมีลักษณะของแหล่งที่ตั้งที่เหมาะสมและเอื้ออำนวยต่อการตัดสินใจเช่นเดียวกัน ดังคำกล่าวของวิญญู สุวรรณเพิ่มที่ไคกล่าวถึงการจำแนกประเภทของโรงแรมโดยกำหนดความคุ้มค่าที่ตั้งของโรงแรมชนิดต่าง ๆ ว่า โรงแรมชั้นหนึ่งมักจะอยู่บริเวณที่มีความเจริญสูง ที่ดินมีราคาแพง และสภาพแวดล้อมส่งเสริมความสวยงามของตัวอาคาร เช่น โรงแรมสยามอินเตอร์คอนติเนนทัล และโรงแรมकुสิตานี เป็นต้น โรงแรมชั้นสองจะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเจริญพอสมควร แต่ไม่ใช่ย่านกลางการค้า ราคาที่ดินไม่สูงมากและมีสภาพแวดล้อมเอื้ออำนวยต่อลักษณะของอาคาร ส่วนการแบ่งชนิดของโรงแรมตามลักษณะที่ตั้งสามารถแบ่งได้เป็น 3 ชนิดได้แก่

1. โรงแรมในเมืองใหญ่ เช่นเมืองหลวงตามภาคต่าง ๆ ที่มีความสำคัญทางการค้า ธุรกิจ การทูต การกีฬา หรือการท่องเที่ยวที่มี สถาบันยกรรมเก่าแก่ของเมือง เช่นกรุงเทพมหานคร เชียงใหม่ และภูเก็ต เป็นต้น ซึ่งโรงแรมในเมืองใหญ่จะมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

- 1.1 ตั้งอยู่ในเมืองที่เป็นย่านธุรกิจ บุคคลที่มาพักจะมีธุรกิจที่ต้องทำ
- 1.2 ในด้านบรรยากาศ โรงแรมในเมืองหลวงมีสภาพโดยรอบเอะอะจอล
- 1.3 ความรู้สึกสัมผัสระหว่างสภาพห้องและสภาพแวดล้อมภายนอกของผู้พักโรงแรมในเมืองมักจะไม่ต้องการดูความสวยงามภายนอก หรือทำธุรกิจส่วนตัวในระหว่างที่มาพัก
- 1.4 โรงแรมในเมืองไม่จำเป็นต้องมีระเบียบสำหรับออกไปพักผ่อนหรือชมวิวเท่าที่นัก

2. โรงแรมในเมืองเล็ก หมายถึงโรงแรมที่อยู่ทางไกลชุมชนของเมืองใหญ่หรืออยู่ในชนบทและมีแหล่งท่องเที่ยวเป็นลักษณะประวัติศาสตร์ เช่น โรงแรมในจังหวัดสุโขทัย อุทยาน และลำปาง เป็นต้น

3. โรงแรมตากอากาศ (Resort Hotel) คือโรงแรมที่อยู่ตามสถานที่ท่องเที่ยวธรรมชาติ เช่นชายหาด ริมทะเล หรือในป่า เพื่อพักผ่อนหย่อนใจและสัมผัสบรรยากาศธรรมชาติ เช่น โรงแรมที่ตั้งอยู่บนภูกระดึง โรงแรมไฮแอทที่พัทยา เป็นต้น

ส่วนโรงแรมในยุโรปและอเมริกา ซึ่งใช้ชื่อเรียกแตกต่างกันตามขนาดคุณภาพ ลักษณะการประกอบการและสถานที่ตั้ง สามารถจำแนกได้หลายชนิดดังต่อไปนี้

Resident Hotel คือโรงแรมท่องเที่ยว มักจะตั้งอยู่ในเมืองหลวงหรือสัมพันธ์กับสถานที่ท่องเที่ยว เช่นเมืองที่มีสถาบันยกรรมสำคัญ เมืองประวัติศาสตร์หรือเมืองที่มีกลุ่มชนชาวพื้นเมืองที่มีพฤติกรรมหรือประเพณีพิเศษกว่าที่อื่น ๆ

Pension คือที่พักคนชรา มักตั้งอยู่ใกล้ตัวเมืองในชนบทที่มีอากาศดี มีภูมิประเทศสวยงาม สามารถเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองได้สะดวก บางครั้งอาจตั้งอยู่ตามชานเมืองใหญ่ ๆ ที่มีภูมิประเทศเงียบสงบ

Motel คือที่พักขนาดเล็ก มักตั้งอยู่บริเวณทางผ่านระหว่างเมืองใหญ่ มีลักษณะเป็นเรือนแถวแบ่งเป็นห้อง ๆ และมีที่จอดรถประจำแต่ละห้อง

Bahotel คือโรงแรมขนาดเล็ก มักตั้งอยู่บริเวณทางผ่านระหว่างเมืองใหญ่ มีเฉพาะในยุโรปและอเมริกา

Hipotel คือสถานที่พักที่อยู่ใกล้สนามกีฬาใหญ่ ๆ อาจเป็นส่วนหนึ่งของสถานที่พักเก็บตั๋วของนักกีฬาที่มีอยู่มากในทวีปยุโรป หรืออาจอยู่ใกล้กับสถานที่มหรสพที่มีการแสดงใหญ่ ๆ เพื่อให้ผู้แสดงหรือผู้เข้าชมได้พัก

Thermal คือที่พักที่มีน้ำทางธรรมชาติ มีบริการอาบน้ำแร่และมีบริการเหมือนโรงแรม

Retive House คือที่พักที่อยู่ในชนบทห่างไกลจากตัวเมืองและมีบรรยากาศเงียบสงบ เป็นที่พักผ่อนจริง ๆ

Rest House คือบ้านพักที่มีลักษณะเป็นบังกาโล ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณสถานที่พักผ่อนทางธรรมชาติ ผู้มาพักจะเป็นครอบครัวและต้องการความเป็นส่วนตัว
(วิญญู สุวรรณเพิ่ม. 2525 : 61 - 68)

สำหรับเกสต์เฮาส์ ภัตตาคาร เศรษฐกรและคนอื่น ๆ กล่าวว่าเป็นที่พักรั่วคราว ราคาถูก ที่เจ้าของกิจการแบ่งพื้นที่บางส่วนของบ้านให้เป็นที่พักอาศัยชั่วคราวของคนเดินทาง ในอดีตมักตั้งอยู่บริเวณเส้นทางผ่านระหว่างเมืองที่มีผู้เดินทางสามารถเข้าพักได้สะดวก โดยตั้งอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคม ปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยีมีมากขึ้น การเดินทางมีความสะดวกและรวดเร็ว เกสต์เฮาส์จึงได้เปลี่ยนที่ตั้งไปอยู่ในเขตเมือง โดยตั้งอยู่ในเขตที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง ถึงระดับค่า สามารถเช่าออกได้ง่าย อยู่ไม่ไกลจากเส้นทางคมนาคมหลักและบางแห่งจะอยู่ใกล้กับโรงแรมขนาดใหญ่ (วิญญู สุวรรณเพิ่ม. 2528 : 2 - 5)

นอกจากนี้ยังมีชา เขียวระเอบ และกัญญารักษ์ ศรีทองรุ่ง ไก่กล่าวถึงการขยายตัวของแหล่งที่เกสต์เฮาส์บริเวณถนนราชสารว่า การขยายตัวของกิจการเกสต์เฮาส์ได้แพร่กระจายจากถนนราชสารไปยังบริเวณข้างเคียงช่วงถนนถนนจากสี่แยกคอกวัวถึงวัดบวรนิเวศน์วิหาร ย่านถนนจักรพงษ์จากสถานีตำรวจนครบาลชนะสงครามถึงข้างลำพูและทำนน้ำเทเวศร์ สาเหตุสำคัญที่ทำให้กิจการเกสต์เฮาส์ในย่านเหล่านี้ขยายตัวอย่างรวดเร็วเนื่องมาจากข้อได้เปรียบในเรื่องของทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่ใจกลางพระนคร มีแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญหลายแห่ง เช่น สนามหลวง วัดพระศรีรัตนศาสดาราม (วัดพระแก้ว) พระบรมมหาราชวัง พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ และยังมี

เป็นแหล่งรวมของทางสรรพสินค้า ศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง เช่น ทางสรรพสินค้าบางลำพู ทางสรรพสินค้ากิมฮั่วเส็ง นิวเวลล์กีฬารทเมเนตส์โคร์ แก้วฟ้าพลาซ่า เป็นต้น รวมทั้งการคมนาคม สะดวกมีรถประจำทางผ่านหลายสายและที่สำคัญเกสท์เฮาส์บริเวณย่านถนนข้าวสารเป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวมานาน จึงทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางมายังถนนข้าวสารมากขึ้น (บัญชา เขียวระเณ และกัญญารักษ์ ศรีทองรุ่ง. 2530 : 28)

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบลักษณะการใช้ที่ดินภายในเมืองกับลักษณะการประกอบการของ ธุรกิจประเภทบ้านเช่า หรือที่พักอาศัยจะพบว่าเกสท์เฮาส์ซึ่งเป็นที่พักชั่วคราว จะมีลักษณะที่คง และสภาพภูมิศาสตร์ที่เหมาะสม ได้แก่ อยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจรอง อยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจหลัก อยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นบริเวณที่เสื่อมสภาพ ไม่เหมาะแก่การ ประกอบธุรกิจด้านการค้าปลีก ถึงแม้จะให้ศึกษาในรายละเอียดต่อไป

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้จำแนกเป็นขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. การกำหนดพื้นที่และกลุ่มตัวอย่าง
2. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา
3. การเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การจัดกระทำข้อมูล
5. การวิเคราะห์ข้อมูล
6. สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การกำหนดพื้นที่และกลุ่มตัวอย่าง

ในเขตกรุงเทพมหานครเป็นบริเวณหนึ่งของประเทศไทยที่พบแหล่งประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์เป็นจำนวนมาก และกระจายอยู่ในส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นในการศึกษาค้นคว้าจึงกำหนดเอาพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ในการศึกษา ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 1665.221 ตารางกิโลเมตร จากการสำรวจข้อมูลเบื้องต้นพบว่า ในบริเวณพื้นที่ทั้งหมดประกอบไปด้วยแหล่งประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์จำนวนทั้งหมดประมาณ 184 เกสต์เฮาส์ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงใช้จำนวนข้อมูลทั้งหมดเพื่อทำการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

1. แบบบันทึกข้อมูลที่ใช้ในการสำรวจภาคสนาม ได้แก่
 - 1.1 แบบบันทึกรายชื่อและแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ โดยจำแนกตามระดับนิคมของสถานประกอบการและแหล่งที่มีแหล่งเกสต์เฮาส์ตั้งอยู่
 - 1.2 แบบบันทึกลักษณะของเกสต์เฮาส์และสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียง

2. การสร้างแผนที่แสดงแหล่งที่ตั้งและการกระจายของเกสต์เฮาส์

2.1 อุปกรณ์และเครื่องมือที่ใช้

2.1.1 แผนที่กรุงเทพมหานคร มาตรฐาน 1 : 15,000 จากกรมแผนที่

ทหาร

2.1.2 แผนที่กรุงเทพมหานคร มาตรฐาน 1 : 30,000 จากกองผังเมือง
รวม สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

2.1.3 แผนที่การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร มาตรฐาน 1 : 200,000
จากสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

2.2 ขั้นตอนการดำเนินงานสร้างแผนที่แสดงแหล่งที่ตั้งและการกระจายของเกสต์เฮาส์

2.2.1 วิเคราะห์ข้อมูลจากแผนที่กรุงเทพมหานคร และแผนที่การใช้ที่ดิน

2.2.2 ทำแผนที่ค้นร่าง

2.2.3 นำข้อมูลเกสต์เฮาส์ที่ไ้จากแบบบันทึกมาลงในแผนที่

2.2.4 ตรวจสอบข้อมูลแหล่งที่ตั้งและจำนวนเกสต์เฮาส์ในภาคสนาม

2.2.5 นำข้อมูลที่ไ้จากภาคสนามลงในแผนที่ค้นร่างและปรับแก้ให้ถูกต้อง

2.2.6 วิเคราะห์แหล่งที่ตั้งและการกระจายของเกสต์เฮาส์จากแผนที่ที่สร้าง

ขึ้น

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัยในครั้งนี้จำแนกออกได้สองวิธีดังต่อไปนี้

1. เก็บข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการ
ศึกษา

2. การสำรวจภาคสนาม เพื่อศึกษาข้อมูลต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

2.1 สำรวจจำนวนและแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมดที่ใช้ใน
การศึกษา โดยกำหนดรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1.1 จำนวนเกสต์เฮาส์ โดยจำแนกเป็นหมวดหมู่ตามระดับที่รับนิคมของ
สถานสำรวจจนครบแต่ละแห่ง เพื่อความสะดวกในการตรวจสอบกับจำนวนเกสต์เฮาส์จากแผนก
ควบคุมโรงแรม กองทะเบียน กรมตำรวจ

2.1.2 แหล่งที่ทิ้งเกสต์เฮาส์ โดยกำหนดตำแหน่งเกสต์เฮาส์ทั้งหมดในแผนที่
ขนาดมาตราส่วนประมาณ 1 : 30,000 ซึ่งแสดงระบบถนน ขยายและตรอกโดยละเอียด

2.2 สำนวนลักษณะของเกสต์เฮาส์โดยจำแนกจากลักษณะภายนอกที่สังเกตได้ทั้งข้อ
ไปนี้

2.2.1 ลักษณะอาคารจำแนกได้ 3 ประเภทได้แก่ บ้านเดี่ยว ตึกแถว และ
อาคารขนาดใหญ่

2.2.2 สภาพอาคารจำแนกได้ 3 ระดับได้แก่ อาคารใหม่ ปานกลางและเก่า

2.2.3 กิจกรรมร่วม มีบันทึกจากกิจกรรมที่สามารถสังเกตได้จากภายนอกและ
เป็นกิจกรรมที่เด่นชัดกว่ากิจกรรมอื่น ๆ ที่ประกอบรวมอยู่ภายในอาคารที่เป็นเจ้าของคนเกี่ยวกับการ
การประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์นั้น ๆ

2.3 สำนวนสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียงที่มีอิทธิพลต่อแหล่งที่ตั้งและลักษณะ
ของเกสต์เฮาส์ ได้แก่ ระบบถนน ศูนย์กลางธุรกิจ ย่านการค้าปลีก และสภาพการใช้พื้นที่ทั้งข้อ
ไปนี้

2.3.1 ระบบถนน โดยวัดระยะทางระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ กับถนน
สายหลัก ขยายและตรอก จากการประมาณด้วยสายตาและการเดินนับก้าว

2.3.2 ศูนย์กลางธุรกิจ โดยวัดระยะทางจากแผนที่ทั้งข้อไปนี้

2.3.2.1 วัดระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจหลัก คือประตูน้ำไปสู่
บริเวณโดยรอบเป็นรัศมีห่างช่วงละ 1 กิโลเมตร

2.3.2.2 วัดระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจหลักและรองที่อยู่ใกล้
แหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์มากที่สุดเป็นช่วงรัศมีห่างกันช่วงละ 0.5 กิโลเมตร ได้แก่จากศูนย์กลาง
ธุรกิจประตูน้ำ สีลม บางลำพู พญาภิรมย์ สี่พระยา พระโขนง สะพานควาย สยามสแควร์และ
ซอยนานา เป็นต้น

2.3.3 ยานการคับคั่ง โดยการกำหนดขอบเขตบริเวณที่เหมาะสมแก่การคับคั่ง ของบนแผนที่และเปรียบเทียบกับระบบถนนที่ติดต่อกับบริเวณใกล้เคียง

2.3.4 สภาพการไร้พื้นที่ โดยเปรียบเทียบที่คงเหลือเฮาส์กับพื้นที่เสื่อมสภาพ ซึ่งการกำหนดพื้นที่เสื่อมสภาพจากการสังเกตสภาพการไร้พื้นที่ในบริเวณดังกล่าว

การจัดกระทำข้อมูล

ข้อมูลที่ไ้จากการสำรวนำมาจัดระบบข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

1. สร้างตารางแสดงจำนวนเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร
2. สร้างตารางแสดงลักษณะอาคารที่ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์
3. สร้างตารางแสดงสภาพอาคารที่ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์
4. สร้างตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้งกับกิจกรรมร่วมของเกสต์เฮาส์ใน

เขตกรุงเทพมหานคร

5. สร้างตาราง เปรียบเทียบแหล่งที่ตั้งกับจำนวนกิจกรรมร่วมของ เกสต์เฮาส์
6. สร้างตาราง เปรียบเทียบแหล่งที่ตั้งและกิจกรรมร่วมที่พบมากที่สุดของ เกสต์เฮาส์
7. สร้างตารางแสดงลักษณะการให้บริการ ของกิจกรรมร่วมของ เกสต์เฮาส์
8. สร้างตารางแสดงผลการวิเคราะห์ค่าการกระจายของแหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์
9. สร้างตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก
10. สร้างกราฟแสดงค่าการกระจายของแหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์จากศูนย์กลางธุรกิจหลัก
11. สร้างแผนที่แสดงการกระจายของแหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์ในศูนย์กลางธุรกิจหลัก
12. สร้างแผนที่แสดงการกระจายของแหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร
13. สร้างตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจรอง
14. สร้างตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์กับระบบถนน
15. สร้างแผนที่แสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์กับยานการคับคั่ง

การวิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์ลักษณะของเกสค์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยจำแนกจากการเปรียบเทียบระหว่าง ลักษณะอาคาร สภาพอาคาร และกิจกรรมร่วมของเกสค์เฮาส์ทั้งหมดและจำแนกตามแหล่งที่ตั้งในแต่ละย่านของกรุงเทพมหานคร

2. วิเคราะห์แหล่งที่ตั้งของเกสค์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยการหาค่าดัชนีการกระจายของแหล่งที่ตั้งทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร

3. วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียง โดยจำแนกเป็นข้อ ๆ ดังต่อไปนี้

3.1 วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก โดยสร้างกราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสค์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลักโดยเปรียบเทียบความรัศมีจากศูนย์กลางช่วงละ 1 กิโลเมตร

3.2 วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลักและรอง โดยวัดระยะทางเป็นรัศมีจากศูนย์กลางธุรกิจเป็นช่วง ช่วงละ 0.5 กิโลเมตร

3.3 วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การค้าปลีก โดยเปรียบเทียบระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสค์เฮาส์กับถนน และเปรียบเทียบจากแผนที่ประกอบการวิเคราะห์

3.4 วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับพื้นที่เสื่อมสภาพ โดยการเปรียบเทียบสภาพการใช้ที่ดินจากการสังเกตและใช้วิธีพรรณาวิเคราะห์

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

1. ร้อยละ (%)

2. ค่าเฉลี่ยเลขคณิต (Mean หรือ $\bar{x}$)

3. หาค่าการกระจายของแหล่งที่ตั้งเกสค์เฮาส์จากศูนย์กลางธุรกิจหลัก โดยใช้

$$I_d = \frac{Q}{A}$$

เมื่อ	I_d	แทน	ค่าการกระจาย
	Q	แทน	พิสัยของควอไทล์
	A	แทน	พื้นที่ของการวิเคราะห์

บทที่ 4

การวิเคราะห์และผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลสำหรับการวิจัยครั้งนี้ แบ่งเป็นขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. ลักษณะของเกสค์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร
2. วิเคราะห์แหล่งที่ตั้งของเกสค์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร
3. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียง
 - 3.1 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก
 - 3.2 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจรอง
 - 3.3 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับพื้นที่ไม่เหมาะสมแก่การค้าปลีก
 - 3.4 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับพื้นที่เสื่อมสภาพ

1. ลักษณะของเกสค์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการออกสำรวจแหล่งที่มีเกสค์เฮาส์ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมด พบแหล่งที่มีเกสค์เฮาส์กระจายอยู่ตามบริเวณต่าง ๆ ได้แก่ บางลำพู พาหุรัด ขอยงามคูหลิ ขอยนานา วิสุทธิกษัตริย์ เทเวศร์ ทรอกสาเก สีพระยา ประตูน้ำ สีลม ขอยทองหล่อ ห้วยขวาง สะพานควาย ถนนสุขุมวิท อรุณวงศ์ และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ มีจำนวนทั้งสิ้น 184 เกสค์เฮาส์ โดยกระจายอยู่ในบริเวณต่าง ๆ มากน้อยแตกต่างกันไปในแต่ละบริเวณ สรุปได้ดังตาราง 2

ตาราง 2 จำนวนและร้อยละของเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร

บริเวณ	จำนวนเกสต์เฮาส์ (แห่ง)	ร้อยละ
บางลำพู	82	44.57
พาดูรัก	30	16.31
ซอยงามกุหลาบ	18	9.78
ซอยนาคา	11	5.98
วิสุทธิกษัตริย์	10	5.44
เทเวศร์	6	3.26
กรอกสาเก	6	3.26
สี่พระยา	5	2.72
ประตูนํ้า	4	2.18
สีลม	3	1.63
ซอยทองหล่อ	3	1.63
ห้วยขวาง	2	1.08
สะพานควาย	1	0.54
ถนนสุขุมวิท	1	0.54
อู่ทอง	1	0.54
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	1	0.54
รวม	184	100.00

จากการวาง 2 จะพบว่าบริเวณที่มีจำนวนเกสต์เฮาส์อยู่มากที่สุดได้แก่ ย่านบางลำพู มีจำนวนเกสต์เฮาส์ 62 แห่งคิดเป็น ร้อยละ 44.57 ของจำนวนเกสต์เฮาส์ทั้งหมด รองลงมาได้แก่ย่านพาหุรัด งามบุญดี ขอนนาคา วิสุทธิกษัตริย์ เทเวศร์ ทรอกสาเก สีพระยา ประตูนํ้า สีส้ม ขอยทองหล่อ และห้วยขวาง มีร้อยละ 16.31 9.78 5.98 5.44 3.26 2.72 2.18 1.63 1.63 และ 1.08 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือแต่ละแห่งมีเพียงร้อยละ 0.54 ได้แก่ ย่านสะพานควาย ถนนสุขุมวิท อรุณวงศ์ และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

เมื่อพิจารณาลักษณะของเกสต์เฮาส์ในแต่ละบริเวณที่ปรากฏในการวาง 2 โดยใช้วิธีการสังเกตจากลักษณะตัวอาคารและประเภทของกิจกรรมรวมภายในอาคาร สามารถจำแนกออกได้เป็นสองลักษณะดังนี้

1. ลักษณะของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ จากการออกไปสำรวจลักษณะอาคารของเกสต์เฮาส์ในบริเวณต่าง ๆ ตามการวาง 2 สามารถจำแนกลักษณะของอาคารของเกสต์เฮาส์ได้เป็น 3 ลักษณะสำคัญคือ มีลักษณะเป็นคิกแถว บ้านเดี่ยว และอาคารขนาดใหญ่ ดังปรากฏในการวาง 3

ตาราง 3 จำนวนและร้อยละของลักษณะอาคารเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร

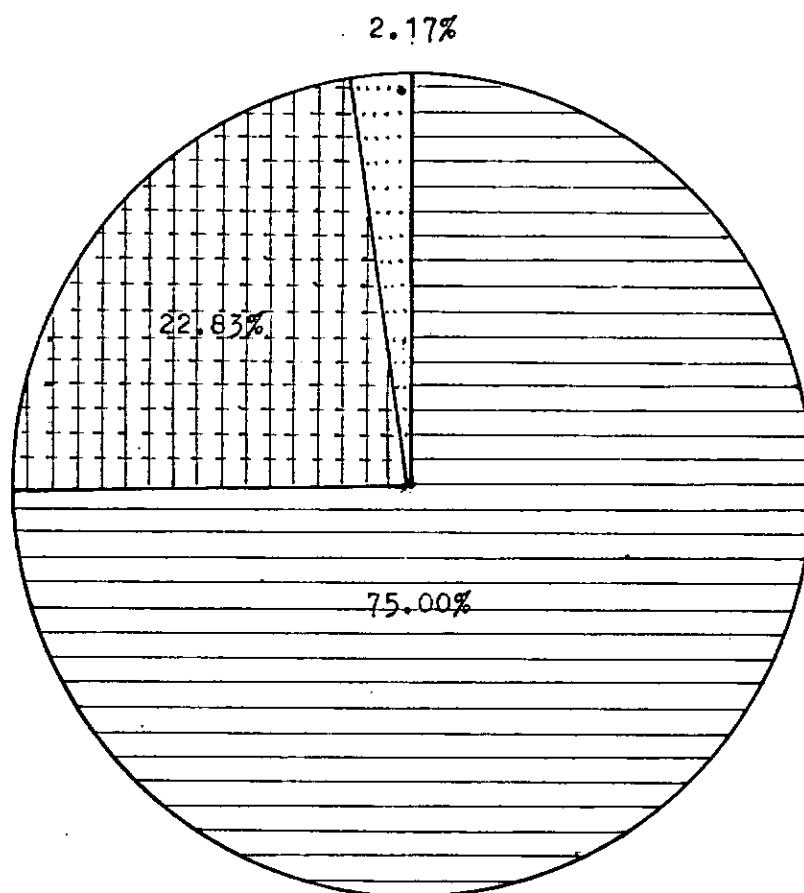
ลักษณะอาคารเกสต์เฮาส์	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ
คิกแถว	138	75.00
บ้านเดี่ยว	42	22.83
อาคารขนาดใหญ่	4	2.17
รวม	184	100.00

จากการวาง 3 จะเห็นได้ว่า ลักษณะตัวอาคารของเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีมากที่สุดถึง 138 แห่ง หรือร้อยละ 75 ของจำนวนทั้งหมด ได้แก่ลักษณะอาคารที่เป็นคิกแถว รองลงมา มี 42 แห่งหรือร้อยละ 22.83 ลักษณะอาคารจะเป็นบ้านเดี่ยว ส่วนลักษณะอาคารที่มีขนาดใหญ่มีน้อยที่สุดเพียง 4 แห่งหรือร้อยละ 2.17 ของจำนวนทั้งหมด และเมื่อนำค่าร้อยละ ในตาราง 3 มาแสดงถึงภาพประกอบ 1 จะเห็นความแตกต่าง ของลักษณะอาคารเกสต์เฮาส์ อย่างชัดเจน ก็จะเห็นได้ว่า ลักษณะอาคารที่เป็นคิกแถวจะมีมากกว่าลักษณะอาคารที่เป็นบ้านเดี่ยวรวมกับอาคารขนาดใหญ่ถึง 3 เท่า ลักษณะอาคารคิกแถวมีมากกว่าบ้านเดี่ยว 3.28 เท่า บ้านเดี่ยวมีมากกว่าอาคารขนาดใหญ่ 10.50 เท่า และคิกแถวมีมากกว่าอาคารขนาดใหญ่ 34.50 เท่า โดยอัตราส่วนความแตกต่างระหว่าง คิกแถวกับบ้านเดี่ยว และบ้านเดี่ยวกับอาคารขนาดใหญ่ และคิกแถวกับอาคารขนาดใหญ่ จะมีประมาณ 3 เท่า

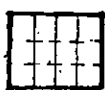
ลักษณะอาคารที่เป็นคิกแถว บ้านเดี่ยวและอาคารขนาดใหญ่ ที่ศึกษาพบกระจายอยู่ในแต่ละบริเวณในลักษณะที่แตกต่างกัน จึงปรากฏในตาราง 4

ตาราง 4 จำนวนและร้อยละของลักษณะอาคารเกสต์เฮาส์ของแต่ละบริเวณในเขตกรุงเทพมหานคร

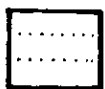
บริเวณ	ลักษณะของอาคารเกสต์เฮาส์					
	คึกแถว		บ้านเดี่ยว		อาคารขนาดใหญ่	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
บางลำพู	61	44.20	21	50.00	—	—
พาดูรัก	30	21.74	—	—	—	—
ชอยงามกุหลาบ	15	10.87	3	7.14	—	25.00
ชอยนานา	10	7.25	1	2.38	—	—
วิสุทธิกษัตริย์	3	2.17	6	14.29	1	25.00
เทเวศร์	2	1.45	4	9.52	—	—
ตรอกสาเก	6	4.35	—	—	—	—
สีพระยา	3	2.17	2	4.76	—	—
ประตูนํ้า	3	2.17	1	2.38	—	—
สีลม	2	1.45	1	2.38	—	—
ชอยทองหล่อ	2	1.45	—	—	1	25.00
ห้วยขวาง	1	0.73	1	2.38	—	—
สะพานควาย	—	—	1	2.38	—	—
ถนนสุขุมวิท	—	—	1	2.38	—	—
อู่ทอง	—	—	—	—	1	25.00
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	—	—	—	—	1	25.00
รวม	138	100.00	42	100.00	4	100.00



คึกฉนวน



บ้านเกี้ยว



อาคารขนาดใหญ่

ภาพประกอบ 1 กราฟแสดงลักษณะอาคารเกสท์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากตาราง 4 จะได้ลักษณะของอาคารเกสต์เฮาส์ในแต่ละบริเวณ ซึ่งกล่าวแยกตามลักษณะของอาคารได้ดังนี้

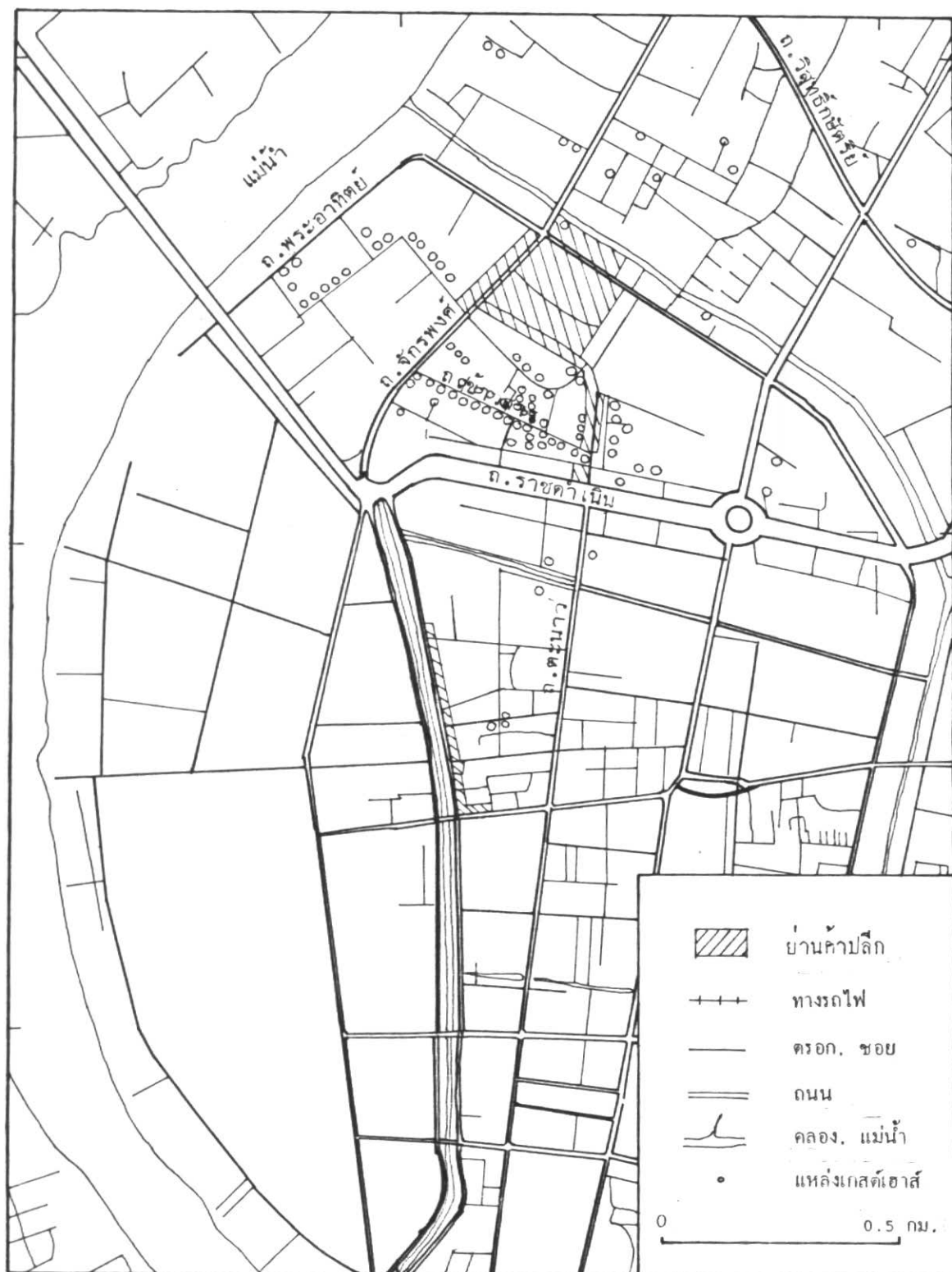
1. คิกแถว มีมากที่สุดเ็นบริเวณบางลำภู ถึงร้อยละ 44.20 ของจำนวนคิกแถวทั้งหมด รองลงมา ร้อยละ 21.74 10.87 7.25 และ 4.35 อยู่ในบริเวณพาหุรัด ชอยงาม-คูปูลี ชอยนานา และตรอกสาเก ตามลำดับ แต่ละบริเวณมีร้อยละ 2.17 ได้แก่ บริเวณวิสุทธิกษัทรย์ สีพระยา และประตูน้้า แต่ละบริเวณมี ร้อยละ 1.45 ได้แก่บริเวณ เทเวศร์ สีสม และชอยทองหล่อ ส่วนบริเวณห้วยขวางมีเพียงร้อยละ 0.73 โดยคิกแถวดังกล่าวมีลักษณะแตกต่างกันไปในแต่ละบริเวณโดยจะกล่าวถึงเฉพาะบริเวณที่สำคัญ ๆ ได้ดังนี้

1.1 คิกแถวบริเวณบางลำภู พบกระจายอยู่ตามถนนข้าวสาร ชอยรามบุตรี ถนนพระอาทิตย์ ถนนตะนาว (ภาพประกอบ 2)

1.1.1 ถนนข้าวสารเป็นบริเวณที่มีเกสต์เฮาส์เป็นคิกแถวกระจายอยู่อย่างหนาแน่นทั้งสองฝั่งถนน และเป็นคิกแถวที่มีความสูงหลายชั้น อาคารคิกแถวอยู่ในสภาพที่อยู่ใกล้กับย่านการค้าบางลำภู และมีการคมนาคมสะดวก



ภาพประกอบ 3 แสดงลักษณะคิกแถวตามถนนข้าวสารบางลำภูในเขตกรุงเทพมหานคร



ภาพประกอบ 2 แสดงการกระจายของแก๊สไฮโดรเจนบริเวณบางลำภู

1.1.2 ซอยรามบุตรี มีเกสต์เฮาส์ที่เป็นตึกแถวกระจายอยู่อย่างหนาแน่น
รองจากบริเวณถนนข้าวสาร โดยมีตึกแถวที่มีขนาดและความสูงแตกต่างกัน ทั้งกระจายอยู่เป็น
แห่ง ๆ (ภาพประกอบ 4)



ภาพประกอบ 4 แสดงลักษณะตึกแถวในซอยรามบุตรี บริเวณบางลำภู ในเขต
กรุงเทพมหานคร

1.1.3 ถนนพระอาทิตย์ มีเกสต์เฮาส์เป็นตึกแถวตั้งกระจายอยู่ห่าง ๆ กัน
ตามสองฝั่งถนน ตึกแถวมีทั้งขนาดใหญ่และมีความสูงหลายชั้นกับขนาดเล็กมีความสูง 2 ชั้น
(ภาพประกอบ 5)



ภาพประกอบ 5 แสดงลักษณะคิกแถวความแนวถนนพระอาทิตย์ บริเวณบางลำภู กรุงเทพมหานคร

1.1.4 ขอยแยกจากถนนคานาว มีเกสต์เฮาส์ที่เป็นคิกแถวกระจายอยู่เป็นแห่ง ๆ คิกแถวมีสภาพดีและไม่ปะปนกัน และมีความสูง 2 - 3 ชั้น ตั้งอยู่ในซอยเล็กและแคบ (ภาพประกอบ 6)



ภาพประกอบ 6 แสดงสภาพซอยแยกจากถนนตะนาว

1.2 ดึกแถวบริเวณพาหุรัด พบกระจายอยู่หนาแน่นบริเวณสองฝั่งถนนจักรเพชร (ภาพประกอบ 7) ลักษณะตึกแถวที่อยู่ติดกับถนนจักรเพชรจะเป็นอาคารพาณิชย์สูงหลายชั้น ส่วนใหญ่อยู่ในสภาพดีและอยู่ใกล้กับย่านการค้าวังบูรพา (ภาพประกอบ 8)



ภาพประกอบ 7 แสดงการกระจายของเกสต์เฮาส์บริเวณพาทริก



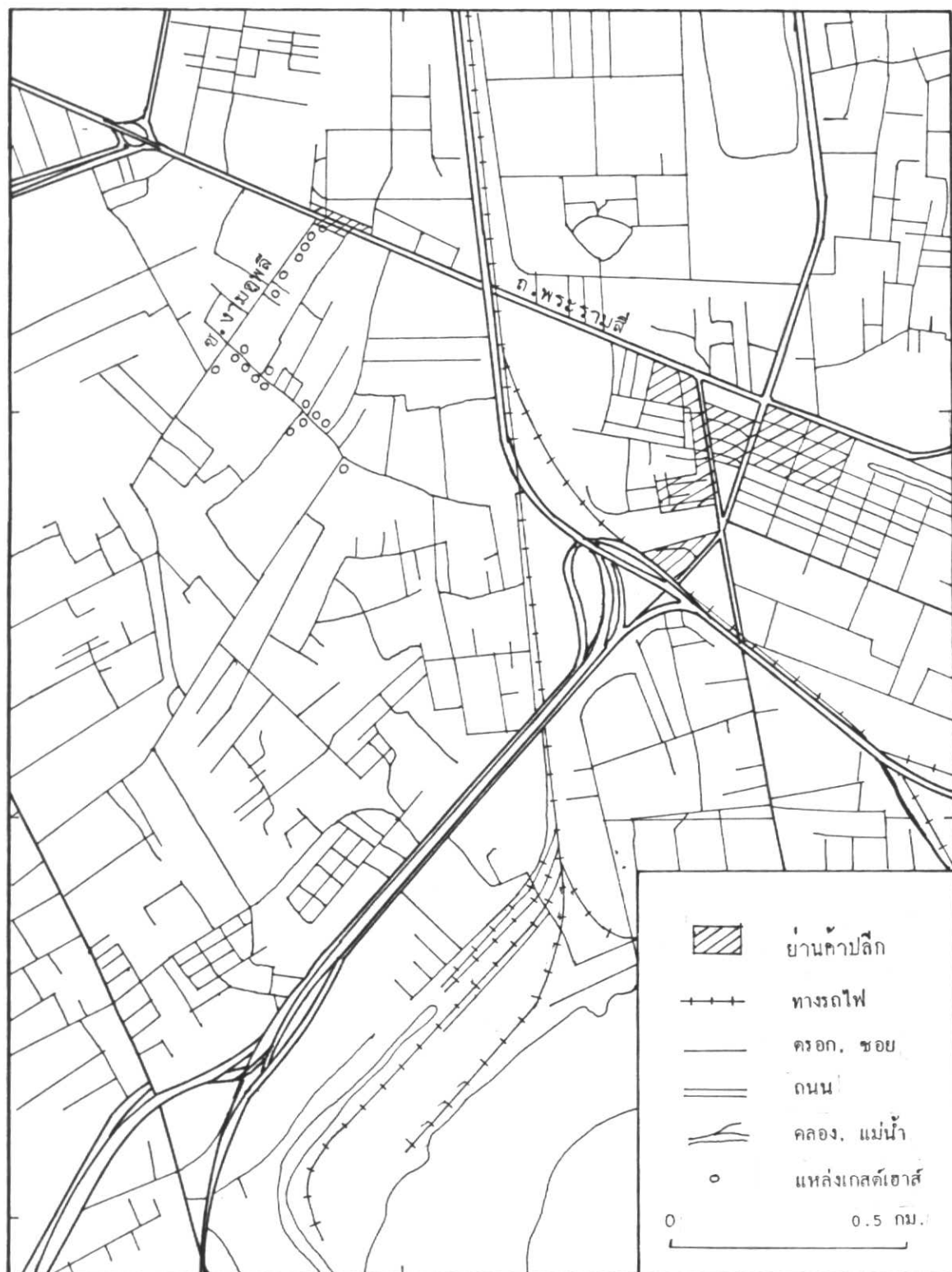
ภาพประกอบ 8 ลักษณะคึกแฉวบริเวณสองฝั่งถนนจักรเพชร บริเวณพาหุรัด
ในเขตกรุงเทพมหานคร

ส่วนคึกแฉวที่อยู่ด้านหลังถนนจักรเพชรและตามซอย จะมีสภาพทรุดโทรมกว่า
(ภาพประกอบ 9) และมีความสูงน้อยกว่า



ภาพประกอบ 9 แสดงลักษณะคึกแถวด้านหลังถนนจักรเพชร บริเวณพาหุรัด
ในเขตกรุงเทพมหานคร

1.3 คึกแถวบริเวณซอยงามดูพลี พบว่าเกาะกลุ่มกันอย่างหนาแน่น บริเวณสองฝั่ง
ภายในซอยงามดูพลี ที่แยกจากถนนพระราม 4 (ภาพประกอบ 10) ลักษณะคึกแถวส่วนใหญ่
มีสภาพค่อนข้างใหม่ ปานกลาง และเก่าปะปนกัน โดยมีความสูงของอาคารคึกแถวประมาณ
2 - 5 ชั้น แต่ค่อนข้างจะอยู่ลึกเข้าไปในซอยซึ่งห่างจากถนนสายหลัก (ถนนพระราม 4)
มาก แต่เอสซีเฮาส์ก็ยังเกาะกลุ่มหนาแน่น (ภาพประกอบ 11)



ภาพประกอบ 10 แสดงการกระจายของแก๊สเชื้อเพลิงบริเวณชองงามพิศ



ภาพประกอบ 11 แสดงลักษณะตึกแถวในซอยงามดูพลี ในเขตกรุงเทพมหานคร

1.4 ตึกแถวบริเวณซอยนานา ในเขตสถานีตำรวจนครบาลดุสิต พบเกสต์เฮาส์
 ตั้งกระจายอยู่สองปากทางถนนสุขุมวิท ทั้งในซอยนานาเหนือและซอยนานาใต้ ในซอยนานา
 เหนือมีเกสต์เฮาส์มากกว่าในซอยนานาใต้ (ภาพประกอบ 12) ลักษณะอาคารตึกแถวมีสภาพ
 ค่อนข้างใหม่และปานกลางเป็นส่วนใหญ่ สภาพเก่ามีน้อยมาก ความสูงของอาคารประมาณ
 3 - 4 ชั้น ที่ตั้งถึงแม้จะอยู่ในซอยแต่ระยะทางก็ไม่ไกลจากถนนสุขุมวิทมากนัก สามารถ
 เดินออกมาท่องเที่ยวในย่านถนนสายหลักนี้ได้ (ภาพประกอบ 13)



ภาพประกอบ 12 แสดงการกระจายของเกสต์เฮาส์บริเวณชอนานา



ภาพประกอบ 13 แสดงลักษณะตึกแถวในซอยนานา ในเขตกรุงเทพมหานคร

1.5 ตึกแถวในบริเวณอื่น ๆ เช่น ประตูน้ำ สีพระยา ทรอกสาเก และสีลม
ส่วนใหญ่แล้วเกสต์เฮาส์ที่เป็นตึกแถวจะมีสภาพค่อนข้างปานกลาง มีความสูงไม่มากนัก
ประมาณ 2 - 4 ชั้น และมีที่ตั้งอยู่ในซอยที่แยกมาจากถนนสายหลักที่สำคัญ ๆ
(ภาพประกอบ 14)



ภาพประกอบ 14 แสดงลักษณะตึกแถวบริเวณประตูน้ำ ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่า เกสต์เฮาส์ที่มีลักษณะอาคารเป็นตึกแถว ส่วนมากมีสภาพปานกลางค่อนข้างใหญ่ มีความสูงไม่มากนักเฉลี่ยประมาณ 2 - 4 ชั้น ทั้งนี้เนื่องจากตั้งอยู่ไม่ไกลจากถนนสายหลักและอยู่ใกล้กับบ้านการค้าปลีก หรือบางบริเวณที่เคยเป็นย่านการค้าปลีกมาก่อน แต่ภายหลังสภาพความเหมาะสมได้เปลี่ยนไปเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของศูนย์กลางธุรกิจเดิม ทำให้เจ้าของตึกแถวจึงกล่าวเปลี่ยนกิจการจากธุรกิจการค้ามาเป็นธุรกิจเกสต์เฮาส์ ดังที่พบในปัจจุบัน และนอกจากเกสต์เฮาส์ที่เป็นตึกแถวแล้ว ยังมีเกสต์เฮาส์ที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว แทรกตัวอยู่ตามบริเวณต่าง ๆ อีกด้วย

2. บ้านเดี่ยว มีมากที่สุดในพื้นที่บางลำภูถึงร้อยละ 50 ของจำนวนบ้านเดี่ยวทั้งหมด รองลงมาร้อยละ 14.29 9.52 7.14 และ 4.76 เป็นของบริเวณวิสุทธิกษัตริย์ เทเวศร์ ขอยงามคูหลี และสี่พระยา ส่วนที่เหลือแต่ละบริเวณร้อยละ 2.38 ได้แก่ บริเวณ ขอยนานา ประตูน้ำ สีลม ห้วยขวาง สะพานควาย และถนนสุขุมวิท ลักษณะบ้านเดี่ยวที่พบจะมีลักษณะดังนี้คือ

2.1 บ้านเดี่ยวบริเวณบางลำภู จะมีลักษณะแตกต่างกันคือ

2.1.1 บ้านเดี่ยวที่เป็นเรือนไม้ มีลักษณะค่อนข้างเก่าอยู่ในกรอบแคบ
อับการคมนาคม สภาพไม้เก่าอยู่ มีความสูงประมาณ 1 - 2 ชั้น เท่านั้น ความเป็นระเบียบเรียบร้อยค่อนข้างน้อย (ภาพประกอบ 15)



ภาพประกอบ 15 แสดงบ้านเดี่ยวที่เป็นไม้บริเวณบางลำภู ในเขตกรุงเทพมหานคร

2.1.2 บ้านเดี่ยวที่มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีต มีสภาพที่ใหม่มีรั้วรอบมิดชิด
บริเวณบ้านกว้าง บรรยากาศเงียบสงบ น่าพักอาศัย และมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยเพิ่มขึ้น
ภายในอาคารไม่มีกิจกรรมร่วมกัน (ภาพประกอบ 16)



ภาพประกอบ 16 แสดงลักษณะบ้านเดี่ยวที่เป็นคอนกรีตบริเวณบางลำภู
ในเขตกรุงเทพมหานคร

2.2 บ้านเดี่ยวบริเวณวิสุทธิกษัตริย์ เกสต์เฮาส์ในบริเวณนี้มีลักษณะเป็นบ้านไม้
ที่ค่อนข้างเก่าเป็นจำนวนมาก มีความสูงของตัวบ้านไม่เกิน 2 ชั้น ตั้งอยู่ติดกับถนนสายหลัก
เป็นส่วนใหญ่ (ภาพประกอบ 17)



ภาพประกอบ 17 แสดงลักษณะบ้านเดี่ยวบริเวณวิสุทธิกษัตริย์ ในเขต
กรุงเทพมหานคร

2.3 บ้านเดี่ยวบริเวณอื่น ๆ เช่น เทเวศร์ สะพานควาย เกสต์เฮาส์ในบริเวณนี้มี
ลักษณะเป็นบ้านไม้คอนกรีต และอยู่ลึกเข้าไปในซอยที่ห่างจากถนนสายหลัก มีความสูง
ประมาณ 2 ชั้น และมีทางเดินเข้าออกแคบ ๆ (ภาพประกอบ 18)



ภาพประกอบ 18 แสดงลักษณะบ้านเดี่ยวบริเวณเทเวศร์ ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากที่กล่าวมาข้างต้น เกสท์เฮาส์ที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวจะพบแพร่กระจายอยู่ในบริเวณต่าง ๆ มีจำนวนไม่มากนัก สภาพบ้านค่อนข้างเก่าเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากคึกคักแปลงมาจากบ้านที่อยู่อาศัยเดิม พบกระจายอยู่ในบริเวณบางลำภู วิชาญชัย และเทเวศร์ มากกว่าบริเวณอื่น เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นย่านที่อยู่อาศัยรอบย่านการค้าปลีกเดิม สภาพบ้านโดยทั่วไปจึงมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวที่ก่อสร้างด้วยไม้ ตามลักษณะการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบเดิม เนื่องจากอยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางธุรกิจจึงทำให้การอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากเป็นเขตที่ไม่เหมาะแก่การค้าปลีกดังกล่าว จึงทำให้สภาพของพื้นที่ไม่ได้รับการปรับปรุงใด ๆ ประทับกับราคาที่ดินของย่านดังกล่าวมีราคาแพง การลงทุนประเภทอื่นจึงไม่คุ้มค่าแก่การลงทุน การให้เช่าส่วนใหญ่จึงเป็นเพียงที่อยู่อาศัยของเจ้าของเดิมหรือเป็นบ้านเช่าราคาถูก ต่อมาเมื่อการประกอบธุรกิจเกสท์เฮาส์ได้รับความนิยมมากขึ้น เจ้าของที่อยู่อาศัยในย่านดังกล่าวจึงได้ปรับปรุงสภาพภายในอาคารที่อยู่อาศัยเดิม ให้เป็นแหล่งประกอบธุรกิจเกสท์เฮาส์ที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวทั้งที่พบในปัจจุบัน โดยเฉพาะบริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปในตรอก ซอย ห่างจากถนนสายหลักหรืออยู่ด้านหลังตึกแถว ซึ่งจะพบเกสท์เฮาส์ที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุด

และนอกจากเกสต์เฮาส์ที่เป็นบ้านเดี่ยวจะพบแพร่กระจายตามบริเวณต่าง ๆ ตามที่กล่าวมา ในจำนวนที่น้อยกว่าเกสต์เฮาส์ที่เป็นตึกแถวแล้ว จากการศึกษพบว่ายังมีเกสต์เฮาส์ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่แพร่กระจายตามบริเวณต่าง ๆ อีกจำนวนมาก

3. อาคารเกสต์เฮาส์ขนาดใหญ่ พบอาคารขนาดใหญ่ใน 4 บริเวณคือ วิสุทธิกษัตริย์ ซอยทองหล่อ อรุณวงศ์ และอนุสาวรีย์ชัย โดยแต่ละบริเวณมีร้อยละ 25.00 เป็นลักษณะอาคารที่สร้างขึ้นมาเพื่อประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์โดยเฉพาะมีความสูงประมาณ 4 - 5 ชั้น สภาพอาคารใหม่สะอาดเรียบร้อย ตั้งอยู่ติดกับถนนสายหลักซึ่งมีการคมนาคมสะดวก จึงสามารถมองเห็นตัวอาคารได้เด่นชัด (ภาพประกอบ 19)



ภาพประกอบ 19 แสดงลักษณะอาคาร เกสต์เฮาส์ขนาดใหญ่ บริเวณ
วิสุทธิกษัตริย์ ในเขตกรุงเทพมหานคร

ส่วนสาเหตุที่พบเกสต์เฮาส์ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่อยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจ เนื่องมาจากบริเวณดังกล่าวเป็นย่านที่พักอาศัยสำหรับผู้ใช้แรงงานที่ต้องเดินทางไปทำงานในย่านธุรกิจและต้องการประหยัดระยะทางและเวลาในการเดินทางไปทำงาน ทำให้ย่านดังกล่าวมีการประกอบธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เช่น อพาร์ทเมนต์ คอนโด และ คอนโดมิเนียม เพื่อบริการแก่ลูกค้า แต่เนื่องจากราคาที่ดินในย่านดังกล่าวมีราคาแพง การก่อสร้างที่พักหรืออาคาร จึงมีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ มีความสูงมากเพื่อให้ที่ดินให้คุ้มกับราคา การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ดังกล่าว ทำให้มีห้องพักเกินความต้องการ เมื่อเป็นเช่นนี้เจ้าของกิจการจึงใช้พื้นที่เหล่านั้นเป็นแหล่งประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์โดยคิดค่าเช่าเป็นรายวัน ในขณะที่อพาร์ทเมนต์จะคิดค่าเช่าเป็นรายเดือน ด้วยสาเหตุดังกล่าวจึงพบเกสต์เฮาส์ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่อยู่คู่กับธุรกิจประเภทอพาร์ทเมนต์และอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจดังกล่าวข้างต้น

2. ลักษณะของเกสต์เฮาส์โดยพิจารณาจากกิจกรรมร่วม

เกสต์เฮาส์เป็นที่พักอาศัยที่คิดค่าเช่าในราคาถูก ซึ่งผู้ประกอบการจะใช้ประโยชน์จากพื้นที่ว่างภายในตัวอาคารเดิม โดยนำมาปรับปรุงหรือดัดแปลงให้อยู่ในสภาพที่เป็นห้องพักรับบริการแก่ผู้เดินทางและนักท่องเที่ยว ผู้เช่าพักอาศัยรวมอยู่ภายในอาคารเดียวกับเจ้าของบ้าน และพื้นที่บางส่วนของอาคารจะถูกใช้ประกอบธุรกิจประเภทอื่น ๆ เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพักในเกสต์เฮาส์ โดยเฉพาะบริเวณชั้นล่างของอาคารจะมีการปรับปรุงหรือดัดแปลงมาทำเป็นธุรกิจในรูปกิจกรรมร่วมต่าง ๆ เช่น ที่พักอาศัย ร้านอาหาร ภัตตาคาร ร้านเสื้อผ้า ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า อพาร์ทเมนต์ ร้านเสริมสวย ร้านซักรีด สำนักงานท่องเที่ยวและรับทำวีซ่า ร้านขายของที่ระลึก ร้านเครื่องหนัง ร้านขายยา ฯลฯ ซึ่งในเกสต์เฮาส์ของแต่ละบริเวณจะมีกิจกรรมร่วมแตกต่างกันไปดังปรากฏตามตาราง 5 - 17

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์ บริเวณบางลำภู สรุปได้ดังตาราง 5

ตาราง 5 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณบางลำภู

กิจกรรมร่วม	จำนวน	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	76	54.29
ร้านอาหาร	49	35.00
ภัตตาคาร	6	4.29
บริการท่องเที่ยว	6	4.29
ร้านเสริมสวย	1	0.71
รับทำวีซ่า	1	0.71
สนุกเกอร์	1	0.71
รวม	140	100.00

จากตาราง 5 จะพบว่ากิจกรรมร่วมที่มีมากที่สุดถึงร้อยละ 54.29 ของจำนวนกิจกรรมร่วมทั้งหมดคือ ที่พักอาศัย รองลงมาร้อยละ 35.00 4.29 และ 4.29 เป็นของร้านขายอาหาร ภัตตาคารและสำนักงานท่องเที่ยวตามลำดับ ส่วนที่เหลือแต่ละกิจกรรมร่วมมีเพียงร้อยละ 0.71 ได้แก่ ร้านเสริมสวย รับทำวีซ่า และสนุกเกอร์

ลักษณะกึ่งกลางของกิจกรรมร่วมที่เป็นที่พักอาศัยส่วนมากจะอยู่ชั้นบนของอาคาร เกสต์เฮาส์ซึ่งเป็นส่วนของอาคารที่มีความพลุกพล่านน้อย เหมาะแก่การพักอาศัยส่วนกิจกรรมร่วมอื่น ๆ จะอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคาร โดยมีการปรับปรุงหรือดัดแปลงอาคารชั้นล่างให้เหมาะสมกับกิจกรรมนั้น ๆ ดังเช่น กิจกรรมร่วมที่เป็นร้านอาหารหรือภัตตาคารจะมีการปรับปรุงอาคารชั้นล่างให้เป็นห้องโถงกว้างสำหรับตั้งโต๊ะอาหารได้จำนวนมาก (ภาพประกอบ 20 - 21)



ภาพประกอบ 20 กิจกรรมร่วมกันที่เป็นร้านอาหาร ถนนข้าวสาร บริเวณบางลำภู
ในเขตกรุงเทพมหานคร



ภาพประกอบ 21 กิจกรรมร่วมกันที่เป็นภัตตาคาร ถนนข้าวสาร บริเวณบางลำภู
ในเขตกรุงเทพมหานคร

ส่วนกิจกรรมร่วมที่เป็นสำนักงานห้องเดี่ยว รับทำวิชา และร้านเสริมสวย จะกันเป็น
ห้องเฉพาะที่มีขนาดไม่กว้างเท่าร้านและภัตตาคาร ดึงดูดอุปกรณ์ที่จำเป็น เช่น อุปกรณ์เสริมสวย
โต๊ะ เก้าอี้ เฟอร์นิเจอร์ สำนักงาน หรือป้ายโฆษณา (ภาพประกอบ 22 - 23)



ภาพประกอบ 22 กิจกรรมร่วมที่เป็นสำนักงานห้องเดี่ยว ซอยรามบุตรี บริเวณ
บางลำภู ในเขตกรุงเทพมหานคร



ภาพประกอบ 23 กิจกรรมร่วมที่เป็นร้านเสริมสวย ชอยรามบุรี บริเวณ
บางลำภู ในเขตกรุงเทพมหานคร

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณพาหุรัด สรุปได้ดังตาราง 6

ตาราง 6 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณพาหุรัด

กิจกรรมร่วม	จำนวน	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	28	47.47
ร้านอาหาร	16	27.13
ร้านเสื้อผ้า	10	16.95
สำนักงานท่องเที่ยว	1	1.69
ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า	1	1.69
ร้านเสริมสวย	1	1.69
ร้านถ่ายรูป	1	1.69
ร้านเครื่องหนัง	1	1.69
รวม	59	100.00

จากตาราง 6 จะพบว่ากิจกรรมร่วมที่มีมากที่สุดถึงร้อยละ 47.47 ของจำนวนกิจกรรมร่วมทั้งหมดคือที่พักอาศัย รองลงมาร้อยละ 27.13 และ 16.95 เป็นของร้านขายอาหารและร้านขายเสื้อผ้า ส่วนที่เหลือแต่ละกิจกรรมร่วมมีเพียงร้อยละ 1.69 ได้แก่ สำนักงานท่องเที่ยว ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า ร้านเสริมสวย ร้านถ่ายรูป และร้านเครื่องหนัง

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์ บริเวณซอยงามดูพลี สรุปได้ดังตาราง 7

ตาราง 7 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณชอยงามภูฝั

กิจกรรมร่วม	จำนวน	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	18	60.00
ร้านอาหาร	6	20.00
ร้านค้า	2	6.67
ร้านซัก - รีด	2	6.67
สำนักงานท่องเที่ยว	1	3.33
ร้านเสริมสวย	1	3.33
รวม	30	100.00

จากตาราง 7 จะพบว่ากิจกรรมร่วมที่เป็นที่พักอาศัยมีมากที่สุดถึงร้อยละ 60 ของจำนวนกิจกรรมร่วมทั้งหมด รองลงมา ร้อยละ 20.00 6.67 6.67 3.33 และ 3.33 เป็นของกิจกรรมร่วมที่เป็นร้านอาหาร ร้านซัก - รีด สำนักงานท่องเที่ยว และ ร้านเสริมสวย ตามลำดับ

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณชอยนานา สรุปได้ดังตาราง 8

ตาราง 8 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณชอยนา

กิจกรรมร่วม	จำนวน	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	9	60.00
ภัตตาคาร /	2	13.32
ร้านอาหาร	1	6.67
ร้านเสื้อผ้า	1	6.67
ร้านของที่ระลึก	1	6.67
ร้านจำหน่ายและบริการเช่า วีซีดี	1	6.67
รวม	15	100.00

จากตาราง 8 จะพบว่ากิจกรรมร่วมประเภทที่พักอาศัยมีมากที่สุดถึงร้อยละ 60 ของจำนวนกิจกรรมร่วมทั้งหมด รองลงมา ร้อยละ 13.32 เป็นภัตตาคาร ส่วนที่เหลือแต่ละประเภทมีร้อยละ 6.67 ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านเสื้อผ้า ร้านของที่ระลึก และร้านจำหน่ายและบริการเช่าวีซีดี

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์ บริเวณวิสุทธิธานี สรุปลงในตาราง 9

ตาราง 9 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณวิสุทธิกษัตริย์

กิจกรรมร่วม	จำนวน	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	9	60.00
ร้านอาหาร	3	20.00
ภัตตาคาร	1	6.67
อาหารคาว	1	6.67
ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า	1	6.67
รวม	15	100.00

จากตาราง 9 จะพบว่า กิจกรรมร่วมประเภทที่พักอาศัยมีมากที่สุดถึง ร้อยละ 60 ของจำนวนกิจกรรมร่วมทั้งหมด รองลงมาร้อยละ 20 เป็นของร้านอาหาร ส่วนที่เหลือแต่ละกิจกรรมร่วมมีร้อยละ 6.67 ได้แก่ ภัตตาคาร อาหารคาว และร้านตัดเย็บเสื้อผ้า

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์ บริเวณนครนอกสาเก สรุปได้ดังตาราง 10

ตาราง 10 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณนครนอกสาเก

กิจกรรมร่วม	จำนวน	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	6	54.55
ร้านอาหาร	2	18.18
สำนักงานท่องเที่ยว	1	9.09
ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า	1	9.09
สำนักงานนายควม	1	9.09
รวม	11	100.00

จากการวาง 10 จะพบว่า ที่พักอาศัยเป็นกิจกรรมรวมในเกสต์เฮาส์ที่มีมากที่สุดถึงร้อยละ 54.55 ของกิจกรรมรวมทั้งหมด รองลงมา ร้อยละ 18.18 เป็นกิจกรรมรวมประเภทร้านอาหาร ส่วนที่เหลือแต่ละประเภทมีร้อยละ 9.09 ได้แก่ สำนักงานท่องเที่ยว ร้านค้ายิบเบิ้ลและสำนักงานทนายความ

ลักษณะของกิจกรรมรวมในเกสต์เฮาส์ บริเวณเทเวศร์ สรุปได้ดังตาราง 11

ตาราง 11 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมรวมในเกสต์เฮาส์บริเวณเทเวศร์

กิจกรรมรวม	จำนวน	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	6	60.00
ร้านอาหาร	4	40.00
รวม	10	100.00

จากการวาง 11 จะพบว่ากิจกรรมรวมประเภทที่พักอาศัยมีมากที่สุดถึงร้อยละ 60 ของจำนวนกิจกรรมรวมทั้งหมด รองลงมา ร้อยละ 40 เป็นกิจกรรมรวมประเภทร้านอาหาร

ลักษณะของกิจกรรมรวมในเกสต์เฮาส์ บริเวณสี่พระยา สรุปได้ดังตาราง 12

ตาราง 12 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมรวมในเกสต์เฮาส์บริเวณสี่พระยา

กิจกรรมรวม	จำนวน	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	4	66.66
ร้านเสื้อผ้า	1	16.67
อาหารคาว	1	16.67
รวม	6	100.00

จากการวาง 12 จะพบว่า กิจกรรมร่วมประเภทที่พักอาศัยมีมากที่สุดถึงร้อยละ 66.66 ของจำนวนกิจกรรมร่วมทั้งหมด รองลงมาร้อยละ 16.67 และ 16.67 เป็นกิจกรรมร่วมประเภทร้านขายเสื้อผ้า และอาหารตมเนค

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสค์เฮาส์บริเวณประตูน้ำ สรุปได้ดังตาราง 13

ตาราง 13 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสค์เฮาส์บริเวณประตูน้ำ

กิจกรรมร่วม	จำนวน	ร้อยละ
ภัตตาคาร	3	75.00
ที่พักอาศัย	1	25.00
รวม	4	100.00

จากการวาง 13 จะพบว่ากิจกรรมร่วมประเภทภัตตาคาร มีมากที่สุดถึงร้อยละ 75 ของกิจกรรมร่วมทั้งหมด รองลงมาอีกร้อยละ 25 เป็นที่พักอาศัย

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสค์เฮาส์ บริเวณสีลม สรุปได้ดังตาราง 14

ตาราง 14 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสค์เฮาส์บริเวณสีลม

กิจกรรมร่วม	จำนวน	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	1	33.33
ภัตตาคาร	1	33.33
โบสถ์คริสต์	1	33.34
รวม	3	100.00

จากตาราง 14 จะพบว่า กิจกรรมร่วมในบริเวณสี่ลม มี 3 กิจกรรม และแต่ละกิจกรรม มีร้อยละ 33.33 ของจำนวนกิจกรรมทั้งหมด ได้แก่ ที่พักอาศัย ภัตตาคาร และโบสถ์คริสต์

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์ บริเวณ ซอยทองหล่อ สรุปได้ดังนี้

ตาราง 15 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณซอยทองหล่อ

กิจกรรมร่วม	จำนวน	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	2	40.00
ร้านอาหาร	1	20.00
ภัตตาคาร	1	20.00
อาหารคาว	1	20.00
รวม	5	100.00

จากตาราง 15 จะพบกิจกรรมร่วมประเภทที่พักอาศัยมีมากที่สุดถึงร้อยละ 40 ของจำนวนกิจกรรมร่วมทั้งหมด รองลงมาแต่ละกิจกรรมมีร้อยละ 20 ได้แก่ ร้านอาหาร ภัตตาคาร และอาหารคาว

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์ บริเวณห้วยขวาง สรุปได้ดังตาราง 16

ตาราง 16 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์บริเวณห้วยขวาง

กิจกรรมร่วม	จำนวน	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	2	66.67
ร้านขายยาแผนปัจจุบัน	1	33.33
รวม	3	100.00

จากตาราง 16 จะพบว่ากิจกรรมรวมที่มีมากที่สุดถึงร้อยละ 66.67 ของจำนวนกิจกรรมรวมทั้งหมด ได้แก่ ที่พักอาศัย รองลงมาร้อยละ 33.33 เป็นร้านขายยาแผนปัจจุบัน

ลักษณะของกิจกรรมรวมในเกสต์เฮาส์ บริเวณ อรุณงค์ สะพานควาย ถนนสุโขทัย และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ สรุปได้ดังตาราง 17

ตาราง 17 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมรวมในเกสต์เฮาส์บริเวณอรุณงค์ สะพานควาย ถนนสุโขทัย และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

บริเวณ	จำนวนกิจกรรมรวม			ร้อยละ
	ที่พักอาศัย	อาหารคาว	โบสถ์คริสต์	
อรุณงค์	—	1	—	100.00
สะพานควาย	—	—	1	100.00
ถนนสุโขทัย	1	—	—	100.00
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	—	1	—	100.00

จากตาราง 17 จะพบว่าบริเวณอรุณงค์ และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ มีกิจกรรมรวมเป็นอาหารคาว บริเวณสะพานควายมีกิจกรรมรวมเป็น โบสถ์คริสต์ และบริเวณถนนสุโขทัยมีกิจกรรมรวมเป็นที่พักอาศัย โดยแต่ละบริเวณมีกิจกรรมรวมเพียงประเภทเดียว

และจากตาราง 5 ถึงตาราง 17 สามารถจำแนกกิจกรรมรวมของเกสต์เฮาส์ได้ถึง 18 ประเภท ซึ่งรวมบริเวณต่าง ๆ ได้ดังตาราง 18

จากการวาง 18 พบว่าลักษณะของกิจกรรมร่วมของเกสค์เฮาส์มีมากที่สุดถึง 18 ประเภท ได้แก่ เป็นที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ ร้านอาหาร จำหน่ายเสื้อผ้า ภัตตาคาร คัดเย็บเสื้อผ้า บริการด้านการท่องเที่ยว อพาร์ทเมนต์ เสริมสวย บริการซักรีดเสื้อผ้า บริการทอผ้า เป็นที่พักของโบสถ์คริสต์ จำหน่ายของที่ระลึก บริการถ่ายรูปและจำหน่ายอุปกรณ์ถ่ายรูป จำหน่ายยาแผนปัจจุบัน จำหน่ายเครื่องหนัง สำนักงานทนายความ บริการเช่าและจำหน่ายวีซีดีโอเทป และบริการสถานที่เล่นสนุกเกอร์ ซึ่งกิจกรรมดังกล่าว พบว่ากิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยพบมากที่สุดประมาณร้อยละ 53.44 ของกิจกรรมทั้งหมด รองลงมาได้แก่ จำหน่ายอาหารร้อยละ 26.88 ภัตตาคารร้อยละ 5.24 จำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปร้อยละ 3.93 และบริการท่องเที่ยวร้อยละ 2.95 ส่วนกิจกรรมอื่น ๆ พบจำนวนน้อย ส่วนบริเวณที่ไม่พบกิจกรรมที่อยู่อาศัยของเจ้าของกิจการเลยมีทั้งหมด 19 แห่ง คือบางลำภู 4 แห่ง วิสุทธิชัยดิษฐ์ 1 แห่ง สีพระยา 1 แห่ง พายุก 2 แห่ง ประตูนํ้า 3 แห่ง สีลม 2 แห่ง ซอยนานา 2 แห่ง ซอยทองหล่อ 1 แห่ง อรุणต์ 1 แห่ง สะพานควาย 1 แห่ง และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ 1 แห่ง ซึ่งจำนวนดังกล่าวเป็นเกสค์เฮาส์ที่มีกิจกรรมร่วมที่โดดเด่นทดแทนสูง ซึ่งอาจจะประกอบธุรกิจเกสค์เฮาส์ในพื้นที่ว่างของอาคารชั้นบน เพื่อเป็นรายได้เสริม เช่นเกสค์เฮาส์ที่ประกอบธุรกิจร่วมประเภท อพาร์ทเมนต์และภัตตาคาร เป็นต้น นอกจากนี้เป็นที่พิกัดในโบสถ์คริสต์ศาสนา ซึ่งมุ่งทำธุรกิจเกสค์เฮาส์เพื่อช่วยเหลืองานที่พิกัดชาวคริสต์ด้วยกัน

ปัจจัยสำคัญที่ทำให้พบแหล่งเกสค์เฮาส์ที่มีกิจกรรมร่วมประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด เพราะว่าลักษณะโดยทั่วไปของการประกอบธุรกิจเกสค์เฮาส์ที่เป็นกิจกรรมที่มุ่งบริการแก่นักท่องเที่ยวที่ต้องการที่พักราคาถูก และต้องการบรรยากาศในการเข้าพักที่เป็นกันเอง เรียบง่าย ไม่ต้องการความสะดวกสบายมากนัก และที่สำคัญคือต้องการสัมผัสบรรยากาศความเป็นอยู่ของคนไทยในท้องถิ่น คือเจ้าของบ้านมากที่สุด ซึ่งเป็นลักษณะสำคัญของการประกอบธุรกิจที่พักชั่วคราวประเภทเกสค์เฮาส์ ควบเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้เจ้าของกิจการปรับปรุงที่พักอาศัยของตนเอง เพื่อใช้เป็นแหล่งประกอบธุรกิจเกสค์เฮาส์ และทำให้มีแหล่งเกสค์เฮาส์ประเภทที่เป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของบ้านรวมอยู่ด้วยเป็นจำนวนมาก ส่วนกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับรองลงมาก็คือ กิจกรรมประเภทร้านอาหาร จากการศึกษาในภาคสนาม พบว่ากิจกรรมประเภทร้านอาหารเกือบทั้งหมดเป็นกิจกรรมที่มุ่งเน้นให้บริการแก่นักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเกสค์เฮาส์นั้น ๆ และเป็นกิจกรรมที่จัด

ขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้าพักในเกสต์เฮาส์และเป็นการเพิ่มรายได้จากค่าที่พักของ
 เกสต์เฮาส์อีกทางหนึ่ง ส่วนกิจกรรมอื่นอันคับรอลงมา ได้แก่ กิจกรรมประเภททัศนศึกษา
 เป็นกิจกรรมที่พบเฉพาะบางแห่งที่มีตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมสามารถให้บริการแก่ลูกค้า ประเภท
 นันทนาการที่เข้าพักในเกสต์เฮาส์ของอาคารและบริการแก่ลูกค้าโดยทั่วไปด้วย ซึ่งกิจกรรม
 รวมประเภททัศนศึกษาเป็นกิจกรรมที่ผลตอบแทนสูง แต่ต้องลงทุนสูงและต้องมีลูกค้ามาใช้
 บริการเป็นจำนวนมาก และเป็นกิจกรรมที่ต้องเสี่ยงต่อการขาดทุนสูงด้วย ดังนั้น การประกอบ
 กิจกรรมดังกล่าวจึงจำเป็นต้องเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมจึงจะสามารถดำเนินการอยู่ได้
 ทำเลที่เหมาะสมดังกล่าวจึงมีไม่มากนัก ด้วยสาเหตุดังกล่าวทำให้พบแหล่งเกสต์เฮาส์ที่มีกิจกรรม
 ประเภททัศนศึกษาเป็นกิจกรรมร่วมอยู่จำนวนไม่มากนัก เลื่อนผ้าสำเร็จรูปก็เป็นกิจกรรมอีกประเภท
 หนึ่งที่พบอยู่รวมกับการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ แต่มีจำนวนไม่มากนัก ทั้งนี้เนื่องจากสาเหตุที่
 คล้ายกับกิจกรรมรวมประเภททัศนศึกษา คือ ต้องลงทุนสูง มุ่งให้บริการแก่ลูกค้า ทั้งนักท่องเที่ยว
 และบุคคลทั่วไปการประกอบกิจกรรมดังกล่าว จึงพบเฉพาะบริเวณที่เป็นย่านการค้าที่มีลูกค้าจาก
 ภายนอกเดินทางเข้ามาซื้อเท่านั้น กิจกรรมรวมประเภทธุรกิจประเภทบริการด้านการท่องเที่ยว
 เช่น บริษัททัวร์จำหน่ายตั๋วโดยสาร เป็นต้น ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวก็มีลักษณะที่มุ่งให้บริการทั้งแก่
 นักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเกสต์เฮาส์และบุคคลทั่วไปเช่นเดียวกัน ส่วนกิจกรรมรวมประเภทอื่น ๆ
 นอกนั้นดังที่ปรากฏในตารางพบจำนวนน้อยมาก ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของแต่ละบริเวณ
 และการตัดสินใจของผู้ประกอบการแต่ละบุคคลโดยเฉพาะ

จากการศึกษากิจกรรมร่วมของเกสต์เฮาส์ที่อยู่ในอาคารเดียวกันจะพบว่ามีกิจกรรม
 รวมหลายประเภท แต่เมื่อพิจารณาในเกสต์เฮาส์ที่มีที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยจัดเป็นกิจกรรมรวม
 1 ประเภท ส่วนในเกสต์เฮาส์ที่มีที่อยู่อาศัยและกิจกรรมอื่น ๆ เช่นร้านขายอาหาร เลื่อนผ้า
 ทัศนศึกษา ถ่ายรูป ฯลฯ รวมอยู่ ด้วยจัดเป็นกิจกรรมรวมมากกว่า 1 ประเภท จะได้ผลสรุปดัง
 ตาราง 19

ตาราง 19 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมรวมทั้งหนึ่งและมากกว่าหนึ่งประเภทของเกสต์เฮาส์
แต่ละบริเวณ ในเขตกรุงเทพมหานคร

บริเวณ	จำนวนกิจกรรมรวม				รวม (แห่ง)
	1 ประเภท	ร้อยละ	>1 ประเภท	ร้อยละ	
บางลำภู	21	34.43	61	49.59	82
หาหุรัก	1	1.64	29	23.58	30
ชอย่งามกุฬิ	8	13.11	10	8.13	18
ชอย่นานา	7	11.47	4	3.25	11
วิสุทธิกษัตริย์	5	8.19	5	4.07	10
กรอกสาเก	1	1.64	5	4.07	6
เทเวศร์	2	3.28	4	3.25	6
สี่พระยา	4	6.56	1	0.81	5
ประตูนํ้า	4	6.56	—	—	4
สีลม	2	3.28	1	0.81	3
ชอยทองหล่อ	1	1.64	2	1.63	3
หอยขวาง	1	1.64	1	0.81	2
อู่ทอง	1	1.64	—	—	1
สะพานควาย	1	1.64	—	—	1
ถนนสุขุมวิท	1	1.64	—	—	1
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	1	1.64	—	—	1
รวม	61	100.00	123	100.00	184

จากตาราง 19 จะพบว่าบริเวณบางลำภูมีกิจกรรมรวม 1 ประเภทมากที่สุดถึง ร้อยละ 34.43 ของกิจกรรมรวม 1 ประเภท รองลงมาร้อยละ 13.11 11.47 8.19 6.56 6.56 3.28 และ 3.28 เป็นของบริเวณซอยงามสุทธิ ขอยนนา วิสุทธิกษัตริย์ สีพระยา ประตูน้า เทเวศร์และสีลมตามลำดับ ส่วนบริเวณอื่น ๆ แต่ละบริเวณมีร้อยละ 1.64 ได้แก่ บริเวณพาหุรัด กรอกสาเก ซอยทองหล่อ ห้วยขวาง จุฬพงศ์ สะพานควาย ถนนสุขุมวิท และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

บริเวณที่มีกิจกรรมรวมมากกว่า 1 ประเภท มากที่สุดถึงร้อยละ 49.49 ของจำนวน กิจกรรมรวมมากกว่า 1 ประเภท คือบริเวณบางลำภู รองลงมาร้อยละ 23.58 8.13 4.07 4.07 3.25 3.25 และ 1.63 เป็นของบริเวณพาหุรัด ซอยงามสุทธิ วิสุทธิกษัตริย์ กรอกสาเก ขอยนนา เทเวศร์ และซอยทองหล่อตามลำดับ ส่วนที่เหลือแต่ละบริเวณมีเพียง ร้อยละ 0.81 ได้แก่บริเวณสีพระยา สีลม และห้วยขวาง

จากการเปรียบเทียบจำนวนกิจกรรมรวม 1 ประเภทกับจำนวนกิจกรรมรวมมากกว่า 1 ประเภท จะเห็นได้ว่าจำนวนกิจกรรมรวมในเกสต์เฮาส์ที่มีมากกว่า 1 ประเภทมีมากกว่า กิจกรรมรวมประเภทเดียว ถึง 2 เท่า ซึ่งแสดงให้เห็นว่าในการดำเนินธุรกิจเกสต์เฮาส์นั้น กิจกรรมรวมในเกสต์เฮาส์มีความสำคัญมาก เนื่องจากเป็นกิจกรรมที่ช่วยให้เจ้าของกิจการ เกสต์เฮาส์มีรายได้เพิ่มขึ้น และเป็นปัจจัยดึงดูดให้ลูกค้าเข้าพักอาศัยเพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจาก กิจกรรมรวมในเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ให้บริการอำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้เข้าพักอาศัยทั้งสิ้น และ ยังเป็นการช่วยประหยัดค่าเดินทางให้กับนักท่องเที่ยว(ผู้เข้าพักอาศัย) ในการออกไป บริโภคบริการอื่น ๆ เช่น ร้านอาหาร เสื้อผ้า ถ่ายรูป เสริมสวย บริการทำวีซ่า บริการ ทองเที่ยว ฯลฯ ซึ่งอยู่ภายนอกหรือห่างไกลจากเกสต์เฮาส์

บริเวณที่มีกิจกรรมรวมประเภทเดียวหรือ 1 ประเภทมากที่สุด ได้แก่ บริเวณประตูน้า จุฬพงศ์ สะพานควาย ถนนสุขุมวิท และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ รองลงมาได้แก่ บริเวณสีพระยา สีลม ขอยนนา วิสุทธิกษัตริย์และห้วยขวาง โดยกิจกรรมรวม 1 ประเภท ในแต่ละบริเวณ เหล่านี้ให้ผลตอบแทนค่อนข้างสูง เช่น อพาร์ตเมนต์ ภัตตาคาร เป็นต้น ประกอบกับส่วนที่เหลือ ของอาคารมีจำกัดไม่สามารถจะใช้ประกอบกิจกรรมรวมอื่น ๆ อีกได้ นอกจากนี้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ของเจ้าของเกสต์เฮาส์เท่านั้นจึงทำให้บริเวณดังกล่าวมีกิจกรรมรวม เพียง 1 ประเภท นอกจาก

นี้ยังมีปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการมีกิจกรรมร่วมของเกสต์เฮาส์ประเภทเดียว สรุปได้ดังนี้

1. แหล่งที่ตั้ง ใกล้กับ บริเวณใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ การคมนาคมสะดวก เข้าถึงได้ง่าย ที่ดินราคาแพง ค่าเช่าที่ดินสูง เป็นต้น แต่บริเวณดังกล่าวไม่เหมาะแก่การประกอบธุรกิจ เพราะอยู่นอกเขตการค้าปลีกหรือศูนย์กลางธุรกิจ หรืออยู่ในจุดอับของเส้นทางคมนาคม จึงทำให้เจ้าของที่ดินหรือเจ้าของอาคารร้านค้าหรือสร้างอาคาร เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่เหมาะสม เช่น ห้างสรรพสินค้า ภัตตาคาร ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ไหลล้นตอบแทนสูง โดยไม่มุ่งที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของบ้านเป็นหลัก แต่เมื่อยังคงเหลือพื้นที่บางส่วนของอาคารว่างอยู่จึงได้ใช้พื้นที่ดังกล่าวเหล่านั้น ใช้เป็นแหล่งประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้เสริม และให้ได้ผลตอบแทนจากที่ดินและอาคารที่มีอยู่ให้มากที่สุด ส่วนปัจจัยด้านที่ตั้งอีกประเภทหนึ่ง คือเกสต์เฮาส์ที่ตั้งอยู่ห่างไกลจากย่านศูนย์กลางธุรกิจไม่สามารถใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจอื่น ๆ ได้ เจ้าของอาคารจึงปรับปรุงอาคารเดิม เพื่อใช้เป็นแหล่งเกสต์เฮาส์ แต่เนื่องจากอยู่ห่างไกล มีลูกค้าจำนวนไม่มากพอที่จะประกอบธุรกิจประเภทอื่นร่วมด้วย จึงไม่สามารถประกอบธุรกิจร่วมประเภทอื่นได้นอกจากเป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของบ้านและประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์

2. การขยายกิจการจากแหล่งประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์เดิม การขยายกิจการ หรือการเปิดสาขาใหม่เนื่องจากเกสต์เฮาส์เดิมมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าพักมากจนแหล่งเกสต์เฮาส์เดิมไม่สามารถรับนักท่องเที่ยวเข้าพักได้หมด จนทำให้เจ้าของเกสต์เฮาส์เดิมสร้างหรือใช้อาคารที่มีอยู่ก่อนเป็นแหล่งเกสต์เฮาส์เพิ่มขึ้น ซึ่งลักษณะการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์แบบนี้บางแห่งจะมีการประกอบธุรกิจ เกสต์เฮาส์เพียงอย่างเดียวหรืออาจจะมีการรวมอื่นที่จำเป็นแก่นักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอีกเพียงอย่างเดียว

เมื่อพิจารณาจากเกสต์เฮาส์ที่มีกิจกรรมร่วมมากกว่า 1 ประเภทพบว่าย่านที่พบกิจกรรมร่วมภายในอาคารเดียวกับธุรกิจเกสต์เฮาส์ 2 ประเภทมากที่สุด การประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ที่มีกิจกรรมร่วมตั้งแต่สองประเภทขึ้นไป ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจ หรือใกล้กับย่านการค้าปลีก เพราะบริเวณดังกล่าวเคยเป็นย่านการค้าเดิม แต่ภายหลังความเหมาะสมในด้านการค้าเปลี่ยนไปทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับการค้าในย่านธุรกิจ หรือย่านการค้าปลีกได้ ต่อมาเมื่อการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวมากขึ้นจนทำให้บริเวณ

เหล่านั้นต้องเปลี่ยนแปลงสภาพของอาคารร้านค้าเพื่อให้เป็นแหล่งประกอบธุรกิจที่ใหม่ทดแทน
ไม่มากนักเมื่อเปรียบเทียบกับ การประกอบธุรกิจที่หักอาศัยประเภทอื่น จึงทำให้เจ้าของกิจการ
แสวงหากิจกรรมาอื่นมาประกอบการเสริมโดยใช้พื้นที่บางส่วน ของอาคาร ซึ่งการเกิดกิจกรรม
ร่วมดังกล่าวจะมีทั้งกิจกรรมที่มีอยู่เดิมและกิจกรรมที่ประกอบขึ้นใหม่ ขึ้นอยู่กับสภาพความ
เหมาะสมและการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

1. กิจกรรมที่มีมาแต่เดิม ในระยะเริ่มแรกบริเวณดังกล่าวเคยเป็นย่านที่เหมาะสม
แก่การประกอบธุรกิจการค้าประเภทใดประเภทหนึ่งมาก่อน ต่อมาภายหลังสภาพเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง
ไปทำให้ร้านค้าดังกล่าวไม่สามารถแข่งขันกับร้านค้าที่อยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ หรือย่าน
การค้าปลีกได้ เพราะมีลูกค้าลดลง ดังนั้น เจ้าของอาคารร้านค้าดังกล่าวจึงหันมาประกอบธุรกิจ
เกสต์เฮาส์แทน เมื่อเกสต์เฮาส์สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวเข้ามาพักมากขึ้น จึงเป็นการดึงดูดลูกค้า
เข้าสู่บริเวณดังกล่าวอีกทางหนึ่ง โดยเฉพาะบริเวณที่ชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาทำธุรกิจการค้า
ที่เกี่ยวข้องกับกิจการที่ร้านค้าดังกล่าวมีอยู่เดิมก็จะทำให้เกสต์เฮาส์ดังกล่าว สามารถดำเนินกิจการ
ร่วมได้ยิ่งขึ้น บริเวณที่พบเกสต์เฮาส์ที่มีกิจกรรมร่วมประเภทที่ปรับปรุงจากกิจกรรมที่มีอยู่เดิม
มากที่สุด ได้แก่ ย่านพาหุรัด ซึ่งเป็นย่านที่ชาวเอเชียใต้เดินทางเข้ามาซื้อของมากที่สุด

2. กิจกรรมที่เกิดขึ้นใหม่ ลักษณะกิจกรรมประเภทนี้มีวิวัฒนาการคล้ายกับแบบแรก
กล่าวคือ เกิดจากการไม่สามารถแข่งขันกับการค้าในย่านอื่น ๆ ได้จนในที่สุดต้องปิดกิจการลง
เมื่อเปลี่ยนมาประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ จึงทำให้มีลูกค้าจากนักท่องเที่ยว เข้าพักในเกสต์
เฮาส์ และเกิดจากความพยายามที่จะจัดบริการและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่นักท่องเที่ยว
ผู้ประกอบการจึงปรับปรุงพื้นที่บางส่วน ประกอบการค้าเพื่อบริการแก่นักท่องเที่ยว เช่น
กิจกรรมประเภทร้านอาหารและบริการอื่น ๆ ดังที่แสดงในตาราง 20

กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเกสต์เฮาส์บางแห่งจะมีมากกว่าหนึ่งชนิดภายในอาคารเดียวกัน
กันทั้งนี้ขึ้นกับความเหมาะสมและปริมาณลูกค้าที่ใช้บริการ

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์ของแต่ละบริเวณพบว่า
มีกิจกรรมร่วมแตกต่างกัน โดยแต่ละบริเวณมีกิจกรรมร่วมมากจากอันดับที่ 1 - 4 สรุปได้ดัง

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์ที่มีมากที่สุดในแต่ละบริเวณ ปรากฏดังตาราง 20

ตาราง 20 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 1 ในเกสต์เฮาส์แต่ละบริเวณ
ของกรุงเทพมหานคร

บริเวณ	กิจกรรมร่วมที่มี มากอันดับ 1	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ
บางลำภู	ที่พักอาศัย	76	45.24
พาหุรัด	ที่พักอาศัย	28	16.68
ขอยงามคูหลี่	ที่พักอาศัย	18	10.72
ขอยนานา	ที่พักอาศัย	9	5.36
วิสุทธิเกษมศรี	ที่พักอาศัย	9	5.36
ครอกสาเก	ที่พักอาศัย	6	3.57
เทเวศร์	ที่พักอาศัย	6	3.57
สี่พระยา	ที่พักอาศัย	4	2.38
ประตูน้ำ	ภัตตาคาร	3	1.79
สีลม	ที่พักอาศัย	1	0.59
ขอยทองหล่อ	ที่พักอาศัย	2	1.19
ห้วยขวาง	ที่พักอาศัย	2	1.19
อูรุพงษ์ *	ที่พักอาศัย	1	0.59
สะพานควาย	โบสถ์คริสต์	1	0.59
ถนนสุขุมวิท	ที่พักอาศัย	1	0.59
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	ที่พักอาศัย	1	0.59
	รวม	168	100.00

* ที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์

จากตาราง 20 จะพบว่า ในเกือบทุกบริเวณมีกิจกรรมร่วมเป็นที่พักอาศัยมากที่สุด โดยบริเวณบางลำภูมีกิจกรรมร่วมที่เป็นที่พักอาศัยมากที่สุดถึงร้อยละ 45.24 ของจำนวน กิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 1 รองลงมาร้อยละ 16.68 10.72 5.36 5.36 3.57 3.57 2.38 1.19 และ 1.19 เป็นของบริเวณพาหุรัด ขอยงามคูหลี่ ขอยนานา วิสุทธิกษัตริย์ ตรอกสาเก เทเวศร์ สีพระยา ขอยทองหล่อ และ ซอยขวาง ตามลำดับ ส่วนที่เหลือแต่ละ บริเวณมีร้อยละ 0.59 ได้แก่บริเวณสีลม ถนนสุโขทัย อรุณวงศ์และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ จะเห็น ได้ว่ากิจกรรมร่วมของเกสต์เฮาส์ในแต่ละบริเวณที่มีมากอันดับ 1 เป็นที่พักอาศัย สอดคล้องกับ การดำเนินธุรกิจประเภทเกสต์เฮาส์

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์ที่มีมากอันดับ 2 ในแต่ละบริเวณ ปรากฏดังตาราง

21

ตาราง 21 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับสองในเกสต์เฮาส์แต่ละบริเวณ ในเขตกรุงเทพมหานคร

บริเวณ	กิจกรรมร่วมที่มี มากอันดับ 2	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ
บางลำภู	ร้านอาหาร	49	56.32
พาหุรัด	ร้านอาหาร	16	18.39
ขอยงามคูหลี่	ร้านอาหาร	6	6.89
ขอยนานา	ภัตตาคาร	2	2.30
วิสุทธิกษัตริย์	ร้านอาหาร	3	3.45
ตรอกสาเก	ร้านอาหาร	2	2.30
เทเวศร์	ร้านอาหาร	4	4.60
สีพระยา	ร้านเสื้อผ้า	1	1.15
ประตูน้ำ	ร้านอาหาร	1	1.15
สีลม	ภัตตาคาร	1	1.15

ตาราง 21 (ต่อ)

บริเวณ	กิจกรรมร่วมที่มี มากอันดับ 2	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ
ซอยทองหล่อ	ร้านอาหาร	1	1.15
ห้วยขวาง	ร้านยาแผนปัจจุบัน	1	1.15
อูรุพงศ์	-	-	-
สะพานควาย	-	-	-
ถนนสุขุโขทัย	-	-	-
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	-	-	-
	รวม	87	100.00

จากตาราง 21 จะพบว่า กิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 2 ได้แก่ ร้านอาหาร บริเวณบางลำภูมีมากที่สุดถึงร้อยละ 56.32 ของจำนวนกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 2 รองลงมา ร้อยละ 18.39 6.89 4.60 3.45 2.30 1.15 และ 1.15 เป็นของบริเวณพาหุรัด ซอยงามดูพลี เทเวศร์ วิสุทธิกษัตริย์ ตรอกสาเก ประตูน้ำและสีลม ตามลำดับ บริเวณซอยนานา และสีลม มีกิจกรรมร่วมมากอันดับ 2 เป็นภัตตาคาร บริเวณซอยนานามีร้อยละ 2.30 และบริเวณสีลมมีร้อยละ 1.15 ของจำนวนกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 2 นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมร่วมอื่น ๆ ได้แก่ ร้านเสื้อผ้าที่อยู่บริเวณสี่พระยา และร้านขายยาแผนปัจจุบันพบที่ห้วยขวาง

ส่วนบริเวณ สะพานควาย ถนนสุขุโขทัย อูรุพงศ์และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ไม่มีกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 2 เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีกิจกรรมประเภทเดียว

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเขตเทศบาลที่มีมากอันดับ 3 ในแต่ละบริเวณ ปรากฏดัง
ตาราง 22

ตาราง 22 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 3 ในเกสต์เฮาส์แต่ละบริเวณ
ของกรุงเทพมหานคร

บริเวณ	กิจกรรมร่วมที่มี มากอันดับ 3	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ
บางลำภู	ภัตตาคาร	6	25.00
พาทูรัก	ร้านเสื้อผ้า	10	41.66
ซอยงามบุญผลิ	ภัตตาคาร	2	8.32
ซอยนานา	ร้านอาหาร	1	4.17
วิสุทธิกษัตริย์	ภัตตาคาร	1	4.17
ตรอกสาเก	บริการท่องเที่ยว	1	4.17
เทเวศร์	—	—	—
สี่พระยา	ที่พักอาศัย	1	4.17
ประตูน้ำ	—	—	—
สีลม	โบสถ์คริสต์	1	4.17
ซอยทองหล่อ	ร้านอาหาร	1	4.17
ห้วยขวาง	—	—	—
จตุพงษ์	—	—	—
สะพานควาย	—	—	—
ถนนสุขุมวิท	—	—	—
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	—	—	—
	รวม	24	100.00

จากตาราง 22 จะพบว่ากิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 3 ได้แก่ร้านขายเสื้อผ้า มีมากถึงร้อยละ 41.66 ของจำนวนกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 3 พบอยู่บริเวณพาหุรัด รองลงมาได้แก่ภัตตาคารมีอยู่บริเวณบางลำภู ร้อยละ 25 บริเวณซอยงามกุหลาบร้อยละ 8.32 และบริเวณวิสุทธิกษัตริย์ ร้อยละ 4.17 ของจำนวนกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 3 ร้านขายอาหารพบอยู่ในบริเวณซอยนานา ร้อยละ 4.17 และซอยทองหล่อ ร้อยละ 4.17 นอกจากนี้ ที่โครกสภาเกมีสำนักงานท่องเที่ยวร้อยละ 4.17 สีพระยา มีที่พักอาศัยร้อยละ 4.17 และสีลมมีโบสถ์คริสต์ร้อยละ 4.17

ส่วนบริเวณที่ไม่มีกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 3 ได้แก่ เทเวศร์ ประตูนํ้า ห้วยขวาง สะพานควาย ถนนสุขุมวิท อรุณวงศ์ และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

ลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์ที่มีมากอันดับ 4 ในแต่ละบริเวณ ปรากฏ
 ตาราง 23

ตาราง 23 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมร่วมที่มีมากอันดับ 4 ในเกสต์เฮาส์แต่ละบริเวณ
 ของกรุงเทพมหานคร

บริเวณ	กิจกรรมร่วมที่มี มากอันดับ 4	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ
บางลำภู	บริการท่องเที่ยว	6	46.15
พาหุรัด	บริการท่องเที่ยว	1	7.69
ซอยงามกุหลาบ	บริการซัก - รีด	2	15.69
ซอยนานา	ร้านเสื้อผ้า	1	7.69
วิสุทธิกษัตริย์	ที่อยู่อาศัย *	1	7.69
โครกสภาเก	ตักเย็บเสื้อผ้า	1	7.69
เทเวศร์	-	-	-
สีพระยา	-	-	-

ตาราง 23 (ต่อ)

บริเวณ	กิจกรรมรวมที่มี มากอันดับ 4	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ
ประตุน้ำ	—	—	—
ลิ้น	—	—	—
ขอบทองหล่อ	ที่อยู่อาศัย	1	7.69
ห้วยขวาง	—	—	—
จตุพงษ์	—	—	—
สะพานควาย	—	—	—
ถนนสุขุมวิท	—	—	—
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	—	—	—
	รวม	13	100.00

* อพาร์ตเมนต์

จากตาราง 23 จะพบว่ากิจกรรมรวมที่มีมากอันดับ 4 และพบมากที่สุดภายในบริเวณที่ศึกษา ได้แก่ บริการท่องเที่ยวพบมากที่สุดถึงร้อยละ 46.15 ของจำนวนกิจกรรมรวมที่มีมากอันดับ 4 รองลงมาร้อยละ 7.69 มีที่บริเวณพาหุรัด กิจกรรมรวมที่มีมากอันดับ 4 ที่มีมากรองลงมาได้แก่ ร้านซัก - รีด มีร้อยละ 15.39 อยู่ที่ซอยงามดูพลี ที่อยู่อาศัย(อพาร์ตเมนต์) วิสุทธิภัณฑ์ร้อยละ 7.69 และที่ซอยสนาม มีร้อยละ 7.69 และร้านคัตเย็บ ที่ตรอกสาเก ร้อยละ 7.69

จากตาราง 20 - 23 พบว่ากิจกรรมรวมที่พบมากที่สุดเป็นอันดับที่ 1 ได้แก่ กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย กิจกรรมรวมที่พบมากเป็นอันดับ 2 ส่วนใหญ่ ได้แก่ ร้านอาหาร ซึ่งเป็นบริการสำหรับนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเกสต์เฮาส์ กิจกรรมรวมที่พบมากอันดับ 3 ได้แก่ ภัตตาคาร และกิจกรรมรวมที่พบมากเป็นอันดับ 4 ได้แก่ บริการท่องเที่ยว จากข้อมูลดังกล่าว

แสดงให้เห็นว่าลักษณะของเกสต์เฮาส์ โดยทั่วไปมีลักษณะการบริการให้นักท่องเที่ยวพักรวมกัน อยู่ภายในอาคารเกี่ยวกับเจ้าของกิจการเป็นกิจกรรมหลัก ส่วนกิจกรรมอื่นที่รองลงมาเป็น กิจกรรมที่มุ่งให้บริการแก่นักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเกสต์เฮาส์ ยกเว้น กิจกรรมที่สามารถให้ผล ตอบแทนมากกว่า เช่น อพาร์ตเมนต์ ซึ่งโดยทั่วไปอพาร์ตเมนต์เป็นธุรกิจที่ให้บริการแก่บุคคล ภายนอก โดยคิดค่าเช่าเป็นรายเดือน ส่วนเกสต์เฮาส์เป็นธุรกิจที่คิดค่าเช่าเป็นรายวัน ดังนั้นอพาร์ตเมนต์จึงเป็นธุรกิจที่เป็นรายได้หลัก ส่วนห้องที่ว่างที่เหลืออยู่ประกอบการจะใช้เป็นที่พักสำหรับ ลูกค้าที่เกินทาง เข้าพักชั่วคราวเป็นการเพิ่มรายได้จากพื้นที่ว่างหรือห้องว่างของอาคารเท่านั้น ส่วนกิจกรรมที่พบบ่อยมากอันดับ 3 และ 4 จะแตกต่างกันตามลักษณะการใช้พื้นที่ของบริเวณดังกล่าว เช่น บริเวณย่านพาหุรัดเป็นย่านจำหน่ายเสื้อผ้า ก็จะพบกิจกรรมประเภทจำหน่ายเสื้อผ้ามาก เป็นต้น

เมื่อพิจารณาลักษณะของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์ในด้านการให้บริการจะพบว่ามีทั้ง กิจกรรมที่ให้บริการเฉพาะนักท่องเที่ยวและกิจกรรมที่ให้บริการแก่บุคคลทั่วไป ดังปรากฏใน ตาราง 24

ตาราง 24 จำนวนและร้อยละของการให้บริการของกิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์แต่ละบริเวณ ของกรุงเทพมหานคร

บริเวณ	การให้บริการของกิจกรรมร่วม			
	บริการเฉพาะนักท่องเที่ยว		บริการบุคคลทั่วไป	
	จำนวน(แห่ง)	ร้อยละ	จำนวน(แห่ง)	ร้อยละ
บางลำภู	75	55.14	7	14.58
พาหุรัด	16	11.76	14	29.17
ชอยงามกุหลาบ	12	8.62	6	12.50
ชอยน่านา	6	4.41	5	10.42
วิสุทธิกษัตริย์	8	5.88	2	4.17
ศรีอยุธยา	4	2.94	2	4.17
เทเวศร์	5	3.67	1	2.08

บริเวณ	การให้บริการ ของกิจกรรมร่วม			
	บริการ เฉพาะนักท่องเที่ยว		บริการบุคคลทั่วไป	
	จำนวน(แห่ง)	ร้อยละ	จำนวน(แห่ง)	ร้อยละ
สี่พระยา	3	2.21	2	4.17
ประตูนํ้า	1	0.74	3	6.25
ลีลัม	2	1.47	1	2.08
ซอยทองหล่อ	1	0.74	2	4.17
ห้วยขวาง	1	0.74	1	2.08
อูรพังก์	—	—	1	2.08
สะพานควาย	1	0.74	—	—
ถนนสุขุมวิท	1	0.74	—	—
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	—	—	1	2.08
รวม	136	100.00	48	100.00

จากตาราง 24 จะพบว่าบริเวณบางลำภูมีกิจกรรมร่วมที่ให้บริการเฉพาะนักท่องเที่ยวมากที่สุดถึงร้อยละ 55.14 ของจำนวนกิจกรรมร่วมที่ให้บริการเฉพาะนักท่องเที่ยว รองลงมา ร้อยละ 11.76 8.82 5.88 4.41 3.67 2.94 2.21 และ 1.47 เป็นของบริเวณ พารุค ซอยงามดูพลี วิสุทธิกษัตริย์ ซอยนานา เขตเวรย์ ตรอกสาเก สี่พระยาและลีลัม ตามลำดับ ส่วนที่เหลือแต่ละบริเวณมีร้อยละ 0.74 ได้แก่ บริเวณประตูนํ้า ซอยทองหล่อ ห้วยขวาง สะพานควาย และถนนสุขุมวิท ส่วนบริเวณอูรพังก์และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ไม่มีกิจกรรมร่วมที่ให้บริการเฉพาะนักท่องเที่ยวเลย ทั้งนี้เพราะมีกิจกรรมร่วมคือ อพาร์ตเมนต์ ที่มีผู้เช่าเป็นรายเดือนเป็นรายได้หลักอยู่แล้ว

บริเวณที่มีกิจกรรมร่วมให้บริการแก่บุคคลทั่วไปมากที่สุดถึงร้อยละ 29.17 ของจำนวนกิจกรรมร่วมที่ให้บริการแก่บุคคลทั่วไป รองลงมา ร้อยละ 14.58 12.50 10.42 และ 6.75 เป็นของบริเวณ บางลำภู ซอยงามดูพลี ซอยนานา และประตูนํ้า ตามลำดับ แต่ละบริเวณมีร้อยละ

4.17 ไคแก่ วิสุทธิกษัตริย์ ครอบงำเถ สี่พระยาและชอยทองหล่อ ส่วนที่แต่ละบริเวณมีร้อยละ 2.08 ไคแก่ บริเวณ เทเวศร์ สีสม ห้วยขวาง อรุณวงศ์และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ โดยบริเวณ สะพานควายและถนนสุขุมวิท ไม่มีกิจกรรมร่วมที่ให้แก่บุคคลทั่วไปเลย

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกิจกรรมที่ให้บริการเฉพาะนักท่องเที่ยวกับให้บริการแก่บุคคลทั่วไป จะเห็นได้ว่ากิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์ที่ให้บริการเฉพาะนักท่องเที่ยวมีมากกว่ากิจกรรมร่วมที่ให้บริการแก่บุคคลทั่วไปประมาณ 3 เท่า แสดงให้เห็นว่ากิจกรรมร่วมในเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่มุ่งให้บริการแก่นักท่องเที่ยวเป็นหลัก โดยเฉพาะในบริเวณบางลำภู ซึ่งเป็นบริเวณที่มีเกสต์เฮาส์เกิดขึ้นก่อนบริเวณอื่น ๆ จึงเป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเป็นอย่างดี บริเวณนี้จึงมีนักท่องเที่ยวนิยมเข้ามาพักอาศัยมากกว่าบริเวณอื่น ๆ จึงเป็นปัจจัยผลักดันให้เกิดกิจกรรมร่วมขึ้นมาสนองความต้องการและให้บริการแก่นักท่องเที่ยวอย่างมากที่สุดด้วย

จากข้อมูลดังกล่าวพบว่าลักษณะของเกสต์เฮาส์ที่มีกิจกรรมร่วมเพื่อให้การบริการแก่นักท่องเที่ยวและบุคคลทั่วไปจะตั้งอยู่ในบริเวณที่ลดข้อบกพร่องทางด้านการประกอบกิจกรรมร่วมสูงเพราะตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม เช่น ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจติดถนนใหญ่ การคมนาคมสะดวกการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์จึงน่าจะเป็นรายได้เสริม ส่วนกิจกรรมร่วมน่าจะเป็นรายได้หลักของผู้ประกอบการ เช่น ในย่านประตูน้ำธุรกิจร่วม ไคแก่ ภัตตาคาร ซึ่งให้บริการแก่นักท่องเที่ยวและบุคคลทั่วไป ย่านอรุณวงศ์และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ธุรกิจร่วมไคแก่ อพาร์ตเมนต์ ซึ่งรายได้หลักคือผู้เช่ารายเดือน เป็นต้น

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมของกิจกรรมร่วมของเกสต์เฮาส์ในแต่ละย่านพบว่าเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่มีกิจกรรมร่วมประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด ซึ่งนับว่าเป็นลักษณะเฉพาะของการประกอบธุรกิจประเภทนี้ ซึ่งเกสต์เฮาส์ที่มีกิจกรรมร่วมประเภทที่อยู่อาศัยมากเป็นอันดับหนึ่งนี้ ไคแก่ ย่านบางลำภู วิสุทธิกษัตริย์ สี่พระยา พารุค ครอบงำเถ เทเวศร์ สีสม ขอยนานา ทองหล่อ งามบุญผล ถนนสุขุมวิท และห้วยขวาง ซึ่งย่านดังกล่าวเหล่านี้จะพบเกสต์เฮาส์ทั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัยและอาคารร้านค้าเดิมที่มีสภาพทรุดโทรมไปจากเดิมหรือบางแห่งไม่สามารถทำธุรกิจประเภทอื่น ๆ ได้ จึงได้รับการ

ปรับปรุงใช้เป็นแหล่งประกอบธุรกิจเอสและเป็นที่อยู่อาศัยไปด้วย จึงนับได้ว่าเป็นการปรับสภาพได้เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ได้ดี ส่วนบริเวณที่มีกิจกรรมประเภทอื่น ๆ เป็นอันกับหนึ่งมีอยู่จำนวนน้อย กระจายอยู่ตามย่านต่าง ๆ ที่มีความเหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจของแต่ละย่าน เช่น ย่านธุรกิจและอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งเป็นย่านที่อยู่อาศัย ประเภทธุรกิจบ้านเช่าของแรงงานที่ทำงานในเขตใจกลางเมือง โดยมีสภาพอาคารเป็นแบบอาคารชุดหรืออพาร์ทเมนต์ เป็นต้น โดยให้เขาเป็นรายเดือนให้ผลตอบแทนสูงกว่า ถ้ามองอาคารขนาดใหญ่ของอพาร์ทเมนต์บางแห่งมีผู้เช่าพักไม่ครบตามจำนวนห้องผู้ประกอบการจึงใช้พื้นที่ที่เหลือดังกล่าวเป็นเอสเอสให้นักท่องเที่ยวพักชั่วคราว ย่านประตูน้ำเป็นย่านที่มีกิจกรรมประเภทภัตตาคารก็ใช่ เพราะย่านดังกล่าวอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก การประกอบธุรกิจประเภทภัตตาคารจึงเป็นกิจกรรมประเภทหนึ่งที่ให้ผลตอบแทนสูง ค่าเช่าการลงทุน โดยให้พื้นที่ชั้นล่างของอาคารกับชั้นบน ซึ่งเป็นที่ว่างจึงใช้เป็นเอสเอสเพื่อเพิ่มรายได้อีกทางหนึ่ง เป็นการให้พื้นที่ให้มูลค่ามากยิ่งขึ้น ส่วนย่านสะพานควายซึ่งเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่ง เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้า โรงแรมขนาดใหญ่และสถานบริการที่ให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเป็นบริเวณที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจการค้า ซึ่งไม่น่าจะใช้เป็นแหล่งประกอบธุรกิจเอสเอส ส่วนเอสเอสที่พบอยู่เพียงแห่งเดียวเป็นเอสเอสให้พื้นที่อาคารของคริสตศาสนา เป็นเอสเอสเพื่อให้บริการที่พักแก่นักท่องเที่ยว

ส่วนกิจกรรมที่มีมากเป็นอันดับรองลงมาในแต่ละย่าน ได้แก่ กิจกรรมประเภทร้านอาหาร ซึ่งพบมาในย่านบางลำภู วิสุทธิชัยทิว พายุรัก ตรอกสาเก เทเวศร์ และงามวงศ์วาน ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวจะมุ่งให้บริการแก่นักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเอสเอสเป็นหลัก และมักจะพบอยู่ในบริเวณที่ไม่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจการค้าประเภทอื่น ซึ่งจะพบทั้งในเอสเอสที่เป็นคิกแถวและประเภทบ้านเดี่ยว กิจกรรมประเภทร้านจำหน่ายเสื้อผ้าพบที่ย่านสีพระยา ซึ่งเป็นเอสเอสที่ตั้งอยู่ในย่านจำหน่ายเสื้อผ้าแก่ชาวต่างชาติ กิจกรรมประเภทภัตตาคารพบในย่านสีลม ทองหล่อ และชอยนารา ซึ่งย่านเหล่านี้เป็นย่านที่พักอาศัยและที่ท่องเที่ยวด้านการบันเทิงของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ การประกอบธุรกิจภัตตาคารจึงสามารถดึงดูดลูกค้าชาวต่างชาติได้ ส่วนพื้นที่ชั้นบนก็สามารถใช้ประกอบธุรกิจเอสเอสได้ ส่วนกิจกรรมประเภทร้านจำหน่ายยาแผนปัจจุบันนั้นพบเพียงแห่งเดียวในย่านห้วยขวาง

กิจกรรมที่พบมากอันดับ 3 ของย่านบางลำภู วิสุทธิกษัตริย์ และงามอุฬารไถ่
กิจกรรมประเภทภัตตาคาร ซึ่งพบปริมาณไม่มากนัก ส่วนใหญ่มุ่งบริการทั้งนักท่องเที่ยวและ
บุคคลทั่วไป รวมจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มที่ชอยนานา และชอยทองหล่อ มุ่งบริการ
แก่นักท่องเที่ยว มักจะพบอยู่ในเกสต์เฮาส์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เฉพาะไม่เหมาะแก่การประกอบ
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ มุ่งบริการแก่นักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเกสต์เฮาส์เท่านั้น กิจกรรมประ-
เภทจำหน่ายเสื้อผ้าแฟชั่นย่านพาหุรัดในเกสต์เฮาส์ที่ตั้งอยู่ติดกับถนนสายหลักมีการไปมาสะดวก
มุ่งบริการที่ลูกค้าทั่วไปและผู้ชายพักในเกสต์เฮาส์ - นอกจากนั้นได้แก่กิจกรรมประเภทบริการ
ด้านการท่องเที่ยว พบที่ตรอกสาเก อพาร์ตเมนต์ พบที่ย่านสีพระยาและโบสถ์คริสต์ศาสนา พบที่
ย่านสีลม เป็นต้น

จากที่กล่าวมาข้างต้นสามารถสรุปได้ว่า การประกอบธุรกิจอื่นร่วมกับการประกอบ
ธุรกิจเกสต์เฮาส์นั้นจะต้องเหมาะสมกับลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่เพื่อให้ได้รับผลตอบแทน
มาก กล่าวคือบริเวณที่มีราคาที่ดินสูง ค่าเช่าที่ดินแพง กิจกรรมร่วมที่ควรทำจึงควรเป็นกิจกรรม
ที่ผลตอบแทนคุ้มค่าควย เช่น กิจกรรมที่มุ่งให้บริการทั้งแก่บุคคลทั่วไปและนักท่องเที่ยวที่เข้าพัก
ในเกสต์เฮาส์ ส่วนเกสต์เฮาส์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ไม่เหมาะแก่การประกอบธุรกิจประเภทอื่นก็ควร
เลือกกิจกรรมที่มุ่งบริการแก่นักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเกสต์เฮาส์โดยเฉพาะ ซึ่งนอกจากจะเป็น
การเพิ่มรายได้แล้วยังเป็นการอำนวยความสะดวกในการให้บริการในสิ่งที่จำเป็น เช่น อาหาร
เครื่องดื่ม หรือชั้นฝากสิ่งของและสัมภาระ เป็นต้น

เมื่อพิจารณาจากผลการวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร
สรุปได้ว่าเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นตึกแถวคึกเฉลี่ยประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนเกสต์
เฮาส์ทั้งหมด มีกิจกรรมร่วมในชั้นล่างซึ่งกิจกรรมร่วมดังกล่าวที่พบมากที่สุดได้แก่ กิจกรรม
ประเภทที่อยู่อาศัยของเจ้าของบ้านและกิจกรรมประเภทอาหารและเครื่องดื่มที่ให้บริการแก่นัก
ท่องเที่ยวที่เข้าพักในเกสต์เฮาส์ในบริเวณดังกล่าวจากผลการวิเคราะห์ดังกล่าว จึงสอดคล้อง
กับสมมุติฐานที่ว่า ลักษณะของเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่จะอยู่ชั้นบนของตึกแถว
ซึ่งชั้นล่างประกอบกิจกรรมประเภทอื่นร่วม ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันที่ดินมีราคาแพงการสร้างตึกแถว
จึงมีความสูงมากขึ้น เป็นการขยายปริมาณตามแนวกว้างมากกว่าความแนวนอน

2. วิเคราะห์แหล่งที่กึ่งของเกสค์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร

แหล่งที่กึ่งเกสค์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร มีกระจายอยู่ในบริเวณบางลำภู พายุรัก ขอยงามกุหลาบ ขอยนานา วิสุทธิกษัตริย์ ทรอกสาเก เทเวศร์ สีพระยา ประตูนํ้า สีสม ขอยทองหล่อ ห้วยขวาง อรุณาศรี สะพานควาย ถนนสุขุมวิท และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ รวมทั้งสิ้น 184 แห่ง โดยกระจายอยู่ในพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร ประมาณ 1,665.2 ตารางกิโลเมตร

ในจำนวนเกสค์เฮาส์ดังกล่าวจากการศึกษาโดยหาค่าดัชนีการกระจาย (Ia) วิกค่า 0.10 เท่ากับ 5.04 ตารางกิโลเมตร โดยมีค่า A เท่ากับ 1,665.2 ตารางกิโลเมตร ดังนั้นค่าการกระจายของแหล่งที่กึ่งเกสค์เฮาส์ทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครเท่ากับ 0.0032 ผลจากการวิเคราะห์ด้วยวิธีดังกล่าว ถ้าค่าการกระจายมีผลใกล้เคียงกับศูนย์ แสดงถึงการกระจุกกระจายในลักษณะจับกลุ่ม (ประเสริฐ วิทยารัฐ. 2530 : 29) ในการศึกษาครั้งนี้พบว่าค่าการกระจุกกระจาย (Ia) เท่ากับ 0.0032 ซึ่งเป็นค่าที่มีระดับใกล้เคียงกับศูนย์มาก จึงจัดได้ว่าแหล่งที่กึ่งเกสค์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครมีการกระจายในลักษณะแบบเกาะกลุ่มกันมาก

และเมื่อพิจารณาถึงลักษณะการกระจายของแหล่งที่กึ่งเกสค์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร ในภาพประกอบ 24 - 25 จะพบว่าแหล่งเกสค์เฮาส์จะตั้งอยู่เป็นกลุ่ม ๆ ตามบริเวณต่าง ๆ เช่นบริเวณบางลำภู วิสุทธิกษัตริย์ สีพระยา พายุรัก ทรอกสาเก เทเวศร์ ประตูนํ้า ขอยนานา สีสม ขอยทองหล่อ และขอยงามกุหลาบ ส่วนบริเวณอื่น ๆ มีเกสค์เฮาส์กระจายอยู่อย่างอิสระแต่มีจำนวนไม่มากนัก จากลักษณะการกระจายดังกล่าว พบว่า เกสค์เฮาส์ส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของศูนย์กลางธุรกิจหลัก (ประตูนํ้า) ประมาณร้อยละ 82.7 ของแหล่งเกสค์เฮาส์ทั้งหมด ซึ่งอยู่ในบริเวณบางลำภู วิสุทธิกษัตริย์ พายุรัก ทรอกสาเก และเทเวศร์ เป็นต้น โดยบริเวณเหล่านี้ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางเริ่มแรกของกรุงเทพมหานคร หรือเป็นศูนย์กลางเก่าของกรุงรัตนโกสินทร์ โดยเฉพาะบริเวณบางลำภูนับว่าเป็นย่านที่มีแหล่งเกสค์เฮาส์มากที่สุดและเป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ จนกระทั่งได้มีการขยายตัวของเกสค์เฮาส์ไปสู่บริเวณวิสุทธิกษัตริย์ ทรอกสาเก และเทเวศร์ จนอาจรวมเป็นแหล่งเดียวกับบางลำภูก็ได้

สาเหตุที่มีการประกอบธุรกิจเอสเอ็มอีทางซีกตะวันตกของศูนย์กลางธุรกิจหลักของกรุงเทพมหานครมากเนื่องมาจาก การขยายตัวของกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวไปสู่ทางทิศตะวันออกมากกว่าด้านอื่น ๆ โดยเริ่มจากบริเวณพื้นที่ภายในเกาะรัตนโกสินทร์ ไปตามถนนสายต่าง ๆ ที่ตัดไปสู่พื้นที่ทางตะวันออกและทางเหนือ เช่น ตามถนนพระราม 4 ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี คือเนื่องไปสู่ถนนพัฒนาการและถนนรามคำแหง ทางด้านเหนือ ได้แก่ ถนนพหลโยธิน และถนนวิภาวดีรังสิต ทำให้ศูนย์กลางธุรกิจหลักย้ายมาสู่บริเวณรอบนอกทางตะวันออกดังที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ทำให้บริเวณศูนย์กลางเดิมเสื่อมสภาพลง ตามสภาพการเปลี่ยนแปลงของเมือง ความสำคัญด้านธุรกิจลดลง ยังคงสภาพให้เห็นร่องรอยของสิ่งก่อสร้างที่มีอายุเก่าแก่ กิจกรรมทางธุรกิจที่สามารถดำรงอยู่ได้ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจการค้าที่มีข้อเสียและเป็นธุรกิจของคนทั่วไปเช่น ธุรกิจค้าเพชร เครื่องเสียง เสื้อผ้าและรองเท้า เป็นต้น นอกจากนี้บริเวณศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครก็ยังเป็นแหล่งรวมของศิลปวัฒนธรรมมาแต่ระยะเริ่มแรก จึงนับได้ว่าเป็นศูนย์กลางวัฒนธรรมที่สำคัญของกรุงเทพมหานครแทนการเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจที่มีมาแต่เดิม

สภาพการเปลี่ยนแปลงของเมืองที่เกิดขึ้นทำให้ศูนย์กลางธุรกิจเดิมของกรุงเทพมหานครไม่เหมาะสมในการใช้เป็นแหล่งประกอบธุรกิจการค้า แต่เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นศูนย์รวมของวัฒนธรรม ซึ่งเป็นสิ่งดึงดูดนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่ประเทศไทย เช่น เป็นที่ตั้งของพระบรมมหาราชวัง วัดพระศรีรัตนศาสดาราม วัดพระเชตุพนวิมลมังคลาราม วัดมหาธาตุ พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ โรงละครแห่งชาติ สนามหลวง ศาลหลักเมือง และวังสราญรมย์ ที่สร้างขึ้นในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น จึงทำให้บริเวณดังกล่าวกลายเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวที่สำคัญของกรุงเทพมหานครดังที่ปรากฏในปัจจุบัน เมื่อบริเวณดังกล่าวไม่เหมาะแก่การประกอบธุรกิจการค้าแต่กลายเป็นศูนย์กลางทางวัฒนธรรม จึงทำให้กลายเป็นบริเวณที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจที่มุ่งบริการแก่นักท่องเที่ยว เช่น การจำหน่ายของที่ระลึก ร้านถ่ายรูป บริการอาหารและเครื่องดื่มรวมทั้งที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยว มากกว่าธุรกิจประเภทอื่น ๆ เป็นต้น แต่เนื่องจากทางราชการได้ประกาศให้พื้นที่ภายในเกาะรัตนโกสินทร์เป็นพื้นที่ประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ให้ใช้ประโยชน์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น อุตสาหกรรมหัตถกรรม การท่องเที่ยว

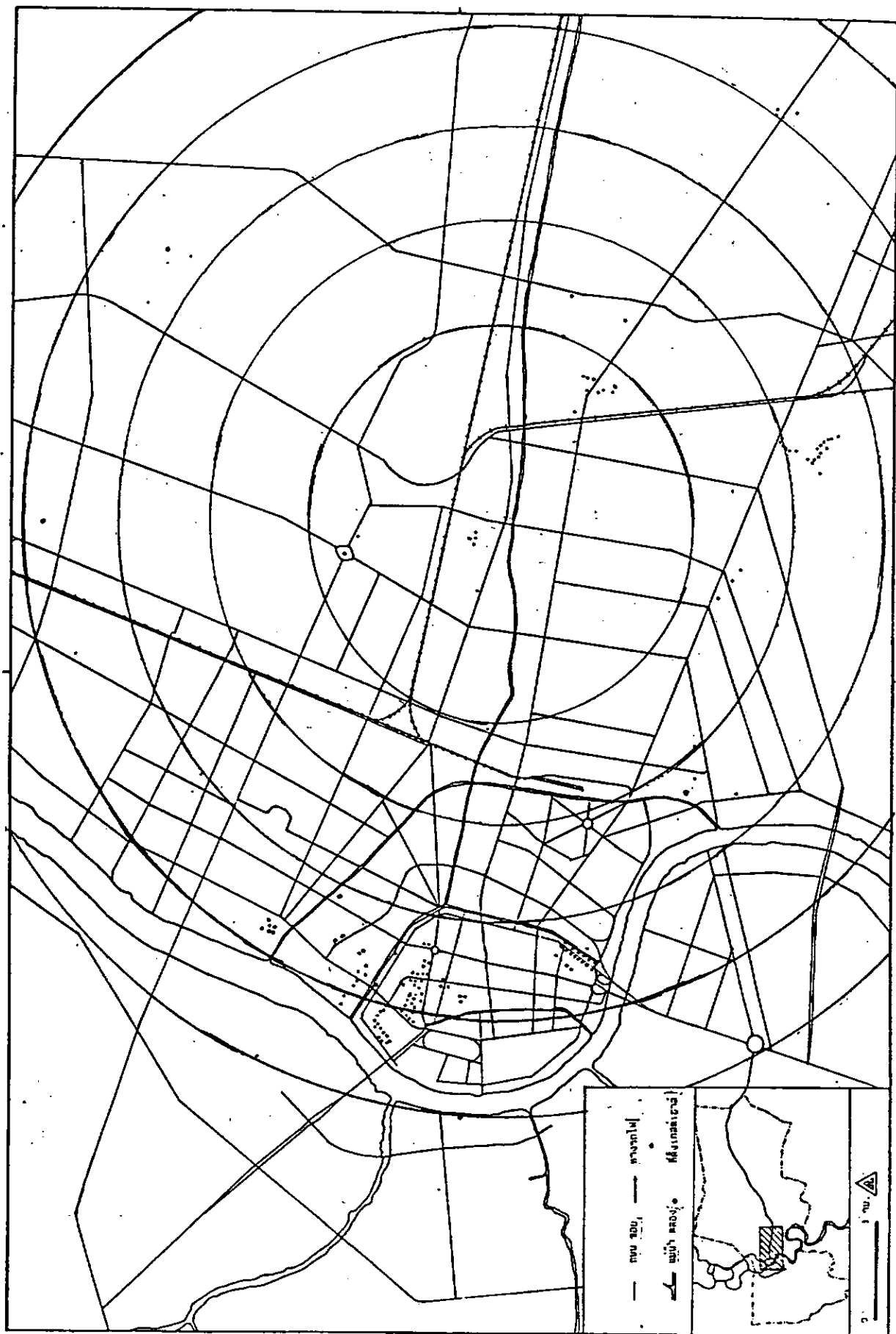
พาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร สถานที่ที่สำคัญประเภทโบราณสถานที่มีคุณค่าและความสำคัญทางศาสนา ประวัติศาสตร์ ศิลป และสถาปัตยกรรมของบ้านเมือง และเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมและห้ามมิใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. การประกอบกิจการประเภทอาคารขนาดใหญ่
2. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
3. สถานบริการจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิงและหรือก๊าซสำหรับยานพาหนะ
4. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยการบริการ
5. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
6. คลังสินค้า
7. คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง
8. คลังวัตถุระเบิด หรือสารมีพิษ
9. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า ทุ่ง หรือจรเข้ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญ
10. ไซโลเก็บผลิตภัณฑ์การเกษตร
11. สุสานหรือฌาปนสถาน
12. กำจัดมูลฝอย
13. ซ่อมแซมเศษวัสดุ
14. กิจการที่ขัดแย้งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้บางชนิด หรือบางประเภทภายในเกาะกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอก แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชพิพิธ แขวงสำราญราษฎร์และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530

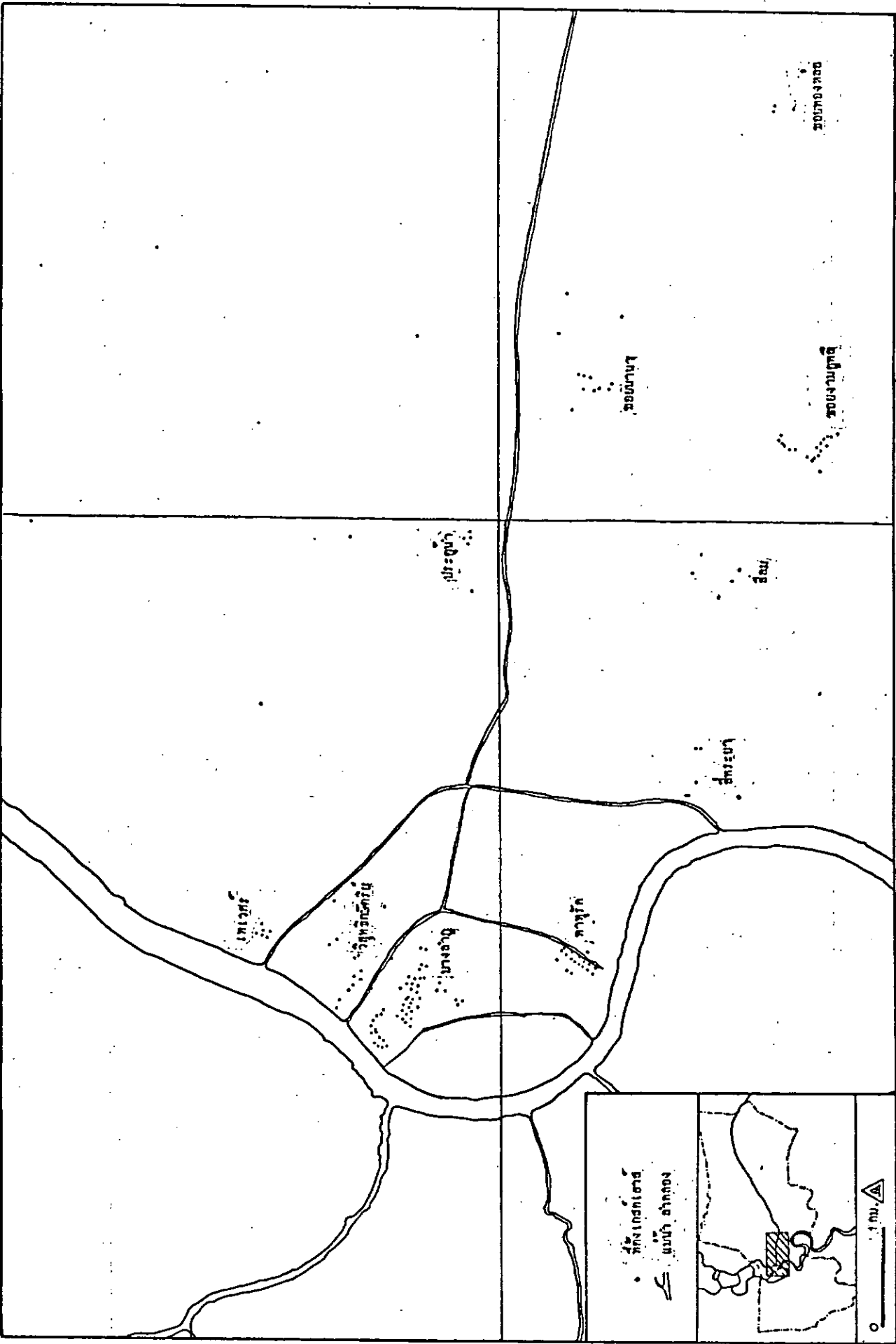
จากประกาศดังกล่าวจึงทำให้บริเวณภายในเกาะกรุงรัตนโกสินทร์มีอุปสรรคในการประกอบธุรกิจที่พักแรมแก่นักท่องเที่ยวประเภทโรงแรมขนาดใหญ่ และไม่สามารถปรับปรุง

สภาพอาคารบ้านเรือน เพื่อใช้ประกอบธุรกิจต่าง ๆ ที่ให้ผลตอบแทนสูงได้ ทั้ง ๆ ที่ภายใน
 บริเวณดังกล่าวมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาเป็นจำนวนมาก ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้ผู้
 ที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้น เบียดำเนินการประกอบธุรกิจประเภทเกสต์เฮาส์โดยใช้พื้นที่ภายใน
อาคารที่มีอยู่เดิมเป็นที่พักแก่นักท่องเที่ยว จนขยายจำนวนเพิ่มมากขึ้นและกระจายไปสู่บริเวณ
ใกล้เคียงและบริเวณอื่น ๆ ทั้งที่ปรากฏในปัจจุบัน (ดูรายละเอียดจากภาพประกอบที่

24 และ 25)



ภาพประกอบ 24 แผนที่แสดงแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร



ภาพประกอบ 25 แผนที่แสดงการกระจายของเกษตรกรในเขตทุ่งเทพนิมิต

3. วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียง

จากผลการวิเคราะห์ที่ตั้งของเกสต์เฮาส์ในแต่ละบริเวณ จะพบว่าเกสต์เฮาส์ที่ตั้งสัมพันธ์กับสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียง ดังรายละเอียดจากการวิเคราะห์ต่อไปนี้

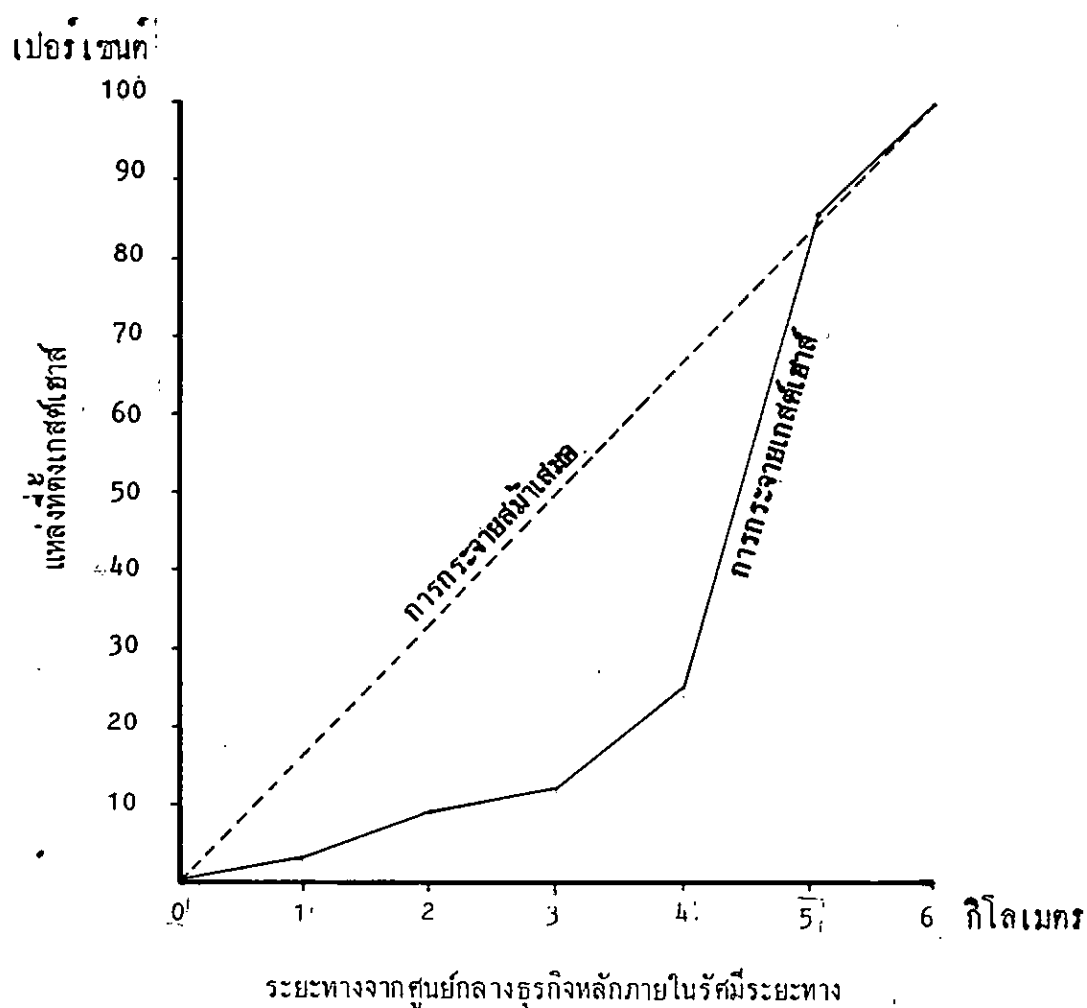
3.1 วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก

กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองขนาดใหญ่และประกอบด้วยศูนย์กลางธุรกิจหลายแห่ง เช่น ประตูน้ำ สีลม บางรัก บางลำภู พญาธิราช วงเวียนใหญ่ สยามสแควร์ พระโขนง รัชดาม อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ สะพานควาย ลาดพร้าว บางกะปิ และรามคำแหง เป็นต้น ซึ่งศูนย์กลางดังกล่าวทำหน้าที่ให้บริการแก่ลูกค้าที่อยู่โดยรอบ ส่วนขอบเขตการให้บริการจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับขนาดที่ตั้งและความสะดวกในการเข้าถึงของแต่ละศูนย์กลาง ปัจจุบันเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปว่าบริเวณที่จัดได้ว่าเป็นศูนย์กลางธุรกิจขนาดใหญ่ และเป็นศูนย์กลางธุรกิจหลักของกรุงเทพมหานคร ได้แก่บริเวณประตูน้ำ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่ประตูน้ำไปตามถนนเพชรบุรี และถนนราชปรารภ ซึ่งเป็นศูนย์รวมของห้างสรรพสินค้า และโรงแรมขนาดใหญ่หลายแห่ง ดังนั้นในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงใช้พื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นศูนย์กลางธุรกิจหลักของกรุงเทพมหานคร โดยใช้บริเวณสี่แยกที่ตัดกันระหว่างถนนเพชรบุรีและถนนราชปรารภเป็นจุดศูนย์กลาง ในการศึกษาลักษณะการกระจายของแหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลักดังต่อไปนี้ (ตาราง 25)

ตาราง 25 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก

ระยะทางจากศูนย์กลาง (กม.)	จำนวนเกสต์เฮาส์ (แหล่ง)	ร้อยละ (ต่อ 1 กม.)	ร้อยละ (วัดจากศูนย์กลาง)
1	4	2.17	2.17
2	12	6.52	8.69
3	5	2.73	11.41
4	25	13.58	25.00
5	112	60.83	85.87
6	26	14.13	100.00
รวม	184	100.00	-

จากตาราง 25 สามารถนำข้อมูลมาสร้างกราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่ง
ที่ทิ้งเกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก ได้ดังภาพประกอบ 24



ภาพประกอบ 26 กราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ทิ้งเกสต์เฮาส์กับศูนย์กลาง
ธุรกิจหลัก

จากตาราง 25 และภาพประกอบ 26 แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์กับลักษณะทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาจากระยะห่างระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก พบว่าเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครตั้งเกาะกลุ่มกันอยู่ทางชานเมือง และชานเมืองเดิมใต้ของศูนย์กลางธุรกิจหลักปัจจุบัน (ประตูน้ำ) โดยอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักไม่เกิน 6 กิโลเมตร จากการพิจารณาระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลัก โดยแบ่งเป็นช่วง ๆ ละ 1 กิโลเมตร พบว่าเกสต์เฮาส์ที่ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักภายในรัศมี 1 กิโลเมตร มีประมาณร้อยละ 2.2 รัศมีระหว่างช่วง 1 - 2 กิโลเมตรมีประมาณร้อยละ 6.5 และช่วงระยะห่างที่พบแหล่งเกสต์เฮาส์ตั้งอยู่มากที่สุดได้แก่ช่วงระหว่าง 4 - 5 กิโลเมตร มีประมาณร้อยละ 60.9 รองลงมาได้แก่ช่วงระหว่าง 5 - 6 กิโลเมตร มีประมาณร้อยละ 14.1 ถึงรายละเอียดที่แสดงในตารางที่ 25 และภาพประกอบ 24 เกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่กระจายอยู่บริเวณชานเมืองของศูนย์กลางธุรกิจหลัก มีเพียง 4 แห่งเท่านั้นที่อยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก แต่ก็อยู่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ ส่วนบริเวณที่พบมากที่สุดได้แก่ ย่านบางลำภู ซึ่งอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักตั้งแต่ 5 - 6 กิโลเมตร และเมื่ออยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักมากกว่ารัศมี 6 กิโลเมตรขึ้นไปจะไม่พบเกสต์เฮาส์ตั้งอยู่เลย

ผลจากการวิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลักในเขตของกรุงเทพมหานครดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า เกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครตั้งกระจายอยู่ในลักษณะเกาะกลุ่ม และอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักภายในรัศมี 6 กิโลเมตร โดยตั้งเกาะกลุ่มอยู่ในย่านต่าง ๆ กลุ่มที่ใหญ่ที่สุดได้แก่ กลุ่มที่ตั้งอยู่ในย่านบางลำภู รองลงมาได้แก่ ย่านพาหุรัด ซึ่งเป็นย่านที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางทางวัฒนธรรมที่สำคัญของกรุงเทพมหานครมากที่สุด สามารถเดินทางไปสู่แหล่งดังกล่าวได้สะดวก ซึ่งผลจากการวิเคราะห์ดังกล่าวสอดคล้องกับสมมุติฐานที่ว่า การกระจายของเกสต์เฮาส์สัมพันธ์กับศูนย์กลางธุรกิจหลักมีระยะทางห่างเป็นรัศมีไม่เกิน 6 กิโลเมตร

จากข้อมูลดังกล่าวพบว่าเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักโดยมีระยะทางระหว่าง 4 - 6 กิโลเมตร ทั้งนี้เนื่องมาจากเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่าน

บางลำภูและท่าสุริย ตั้งเป็นบริเวณโดยรอบศูนย์กลางวัฒนธรรมที่สำคัญที่สุดของกรุงเทพมหานคร จึงทำให้บริเวณดังกล่าวเหมาะสมแก่การให้เป็นที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยว นอกจากนี้ ยังเคยเป็นศูนย์กลางเริ่มแรกของกรุงเทพมหานครมาก่อน จึงมีลักษณะเป็นศูนย์กลางการคมนาคมไปสู่ย่านอื่น ๆ ที่อยู่โดยรอบ ส่วนการที่เกสต์เฮาส์จำนวนมากตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักภายในรัศมี 5 กิโลเมตร เนื่องมาจากภายในรัศมีระยะทางดังกล่าวไม่เป็นที่อุปสรรคต่อการเดินทางมาสู่ศูนย์กลางธุรกิจหลักของนักท่องเที่ยว กล่าวคือภายในระยะทางดังกล่าวหากการจราจรไม่ติดขัด นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางจากที่พักไปสู่ศูนย์กลางธุรกิจหลักได้ภายในเวลา 10 นาที ส่วนสาเหตุที่นักท่องเที่ยวเข้าพักในเกสต์เฮาส์ที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักภายในระยะทาง 5 กิโลเมตร เนื่องมาจากความจำเป็นและความต้องการในการเดินทางของนักท่องเที่ยวมาสู่ศูนย์กลางธุรกิจหลัก เพราะว่าเป็นศูนย์รวมทางธุรกิจที่สำคัญของเมืองไว้หลายอย่าง ดังนั้นนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปยังเมืองใดก็ตาม นอกจากเที่ยวชมแหล่งท่องเที่ยวอื่น ๆ แล้ว ยังต้องการที่จะเข้าไปเที่ยวหรือทำธุรกิจภายในย่านศูนย์กลางธุรกิจของเมืองนั้นด้วย แต่บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจหลักเป็นย่านที่มีความแออัดมากทั้งด้านที่พักอาศัยและการจราจร จึงไม่เป็นที่นิยมใช้เป็นที่พักของนักท่องเที่ยวประเภทที่ต้องการสัมผัสกับวิถีความเป็นอยู่ของชาวพื้นเมืองแบบเกสต์เฮาส์ ประกอบกับบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจหลักเป็นย่านที่มีราคาที่ดินสูง ค่าเช่าที่ดินหรืออาคารต่าง ๆ มีราคาแพง ก่อให้เกิดพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์จึงเป็นกิจกรรมประเภทบ้านเช่าราคาถูก จึงไม่เหมาะสมกับราคาที่ดินในบริเวณนี้ ซึ่งเกสต์เฮาส์จะให้ผลตอบแทนที่ต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนหรือประกอบธุรกิจประเภทอื่นเช่นธุรกิจโรงแรม หรือคอร์ตที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่า

และเมื่อพิจารณาถึงการกระจายของที่ตั้งเกสต์เฮาส์กับแหล่งที่ตั้งของโรงแรมชั้นนำของกรุงเทพมหานครพบว่า เกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งที่ตั้งของโรงแรมชั้นนำเหล่านั้น โดยเฉพาะบริเวณที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมที่มีชื่อเสียงมานาน เช่น โรงแรมรัตนโกสินทร์ (โรงแรมรอยัล) โรงแรมแอมบาสเดอร์ โรงแรมโอเรียลเต็ล โรงแรมकुสิทธาณี โรงแรมอินทรา และโรงแรมมาเดรียเป็นต้น แหล่งที่ตั้งของโรงแรมดังกล่าวเหล่านี้จะมีส่วนช่วยดึงดูดให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้าพักในเกสต์เฮาส์ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงด้วย

กล่าวคือนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานคร เมื่อออกจากสนามบินมักจะเดินทางต่อไปยังย่านที่พักอาศัยหรือบริเวณที่ตั้งของโรงแรมที่พวกนักท่องเที่ยวรู้จักหรือเคยได้ยินจากพวกนักท่องเที่ยวด้วยกันเป็นอันดับแรก ซึ่งในจำนวนนักท่องเที่ยวเหล่านี้มีทั้งนักท่องเที่ยวที่มีฐานะทางการเงินดีหรือเป็นนักธุรกิจระดับสูง ก็อาจเลือกเข้าพักในโรงแรมชั้นนำเหล่านั้น แต่มีนักท่องเที่ยวบางจำพวกที่มีฐานะทางการเงินไม่ดีไม่ใช่นักธุรกิจ และต้องการที่จะประหยัดค่าที่พักอาศัยจึงเลือกเข้าพักในโรงแรมราคาถูกหรือย่านเช่าที่พักที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง จนในที่สุดก็เกิดธุรกิจเกสต์เฮาส์ขึ้นในย่านดังกล่าวที่อยู่ใกล้กับที่ตั้งของโรงแรมชั้นนำด้วย

ด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงทำให้พบแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์เป็นจำนวนมากอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักภายในรัศมี 5 กิโลเมตรแต่ไม่เกิน 6 กิโลเมตร ซึ่งตรงกับสมมุติฐานข้อ 2 ที่ว่าการกระจายของเกสต์เฮาส์จะสัมพันธ์กับศูนย์กลางธุรกิจหลักมีระยะห่างเป็นรัศมีไม่เกิน 6 กิโลเมตร

3.2 วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจรอง

ผลจากการวิเคราะห์แหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ของแต่ละบริเวณในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าแหล่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์กระจายอยู่ในลักษณะเกาะกลุ่มและแต่ละกลุ่มกระจายอยู่ตามส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร โดยอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักไม่เกิน 6 กิโลเมตร นอกจากนี้ยังพบว่าแหล่งเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่กระจายอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของศูนย์กลางธุรกิจหลักและเป็นศูนย์กลางธุรกิจเดิมของกรุงเทพมหานคร เช่น ในย่านบางลำภู และพาหุรัด ซึ่งบริเวณดังกล่าวเหล่านั้นเคยเป็นศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานครมาก่อน และอยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางทางวัฒนธรรมที่สำคัญของประเทศภายในเกาะกรุงรัตนโกสินทร์ แต่ในปัจจุบันเมื่อตัวเมืองได้ขยายเพิ่มขึ้น การเดินทางไปยังย่านธุรกิจดังกล่าวไม่ได้รับความสะดวก จึงทำให้ความเป็นศูนย์กลางธุรกิจของบริเวณต่าง ๆ เหล่านั้นลดความสำคัญลง ในขณะที่ศูนย์กลางธุรกิจประจำย่านมีความสำคัญเพิ่มขึ้นจนกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจหลักแทน และศูนย์กลางดังกล่าวจึงกลายเป็นเพียงศูนย์กลางธุรกิจรองที่มีความสำคัญน้อยกว่าศูนย์กลางธุรกิจหลักที่เกิดขึ้นใหม่ และการที่มีเกสต์เฮาส์เกิดขึ้นในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจรองดังกล่าวเป็นจำนวนมาก จึงน่าจะมีความสัมพันธ์กันระหว่างความสำคัญของศูนย์กลางธุรกิจรองด้วย ดังนั้นในการ

ศึกษาครั้งนี้เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจรอง
ทั้งที่จะกล่าวต่อไป

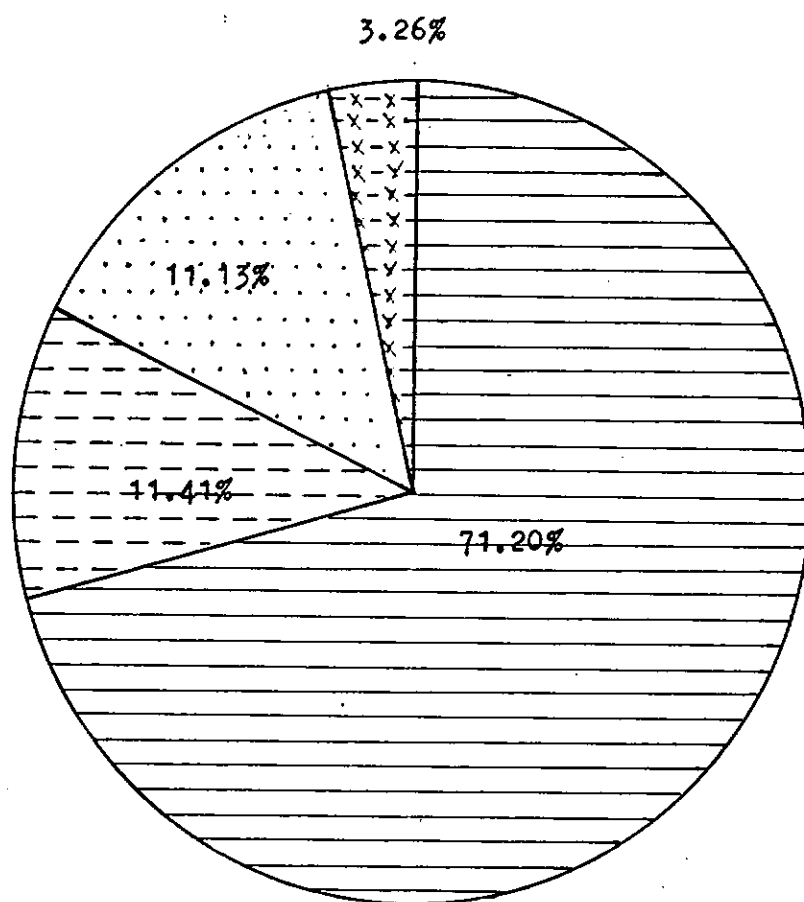
จากลักษณะการกระจายที่มีลักษณะเกาะกลุ่มเป็นย่าน ๆ ของเกสต์เฮาส์ดังกล่าว
เมื่อนำไปเปรียบเทียบกับแหล่งที่ตั้งของศูนย์กลางธุรกิจเช่น ประตูน้ำ สีพระยา ซิลม สีส
พระโขนง สะพานควาย สยามสแควร์ อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ พาหุรัด บางลำภู และชอยนานา
พบว่าจำนวนเกสต์เฮาส์ทั้งกระจายตามระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจรองทั้งตาราง 26
ตาราง 26 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจรอง

แหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์	จำนวนเกสต์เฮาส์ตามระยะทางจากศูนย์กลาง ธุรกิจรอง (กิโลเมตร)					หมายเหตุ
	0.5	1	1.5	2	รวม	
บางลำภู	75	7	-	-	82	จากบางลำภู
วิสุทธิกษัตริย์	8	2	-	-	10	จากบางลำภู
สีพระยา	3	2	-	-	5	จากพาหุรัด
พาหุรัด	30	-	-	-	30	จากพาหุรัด
ทรอกสาเก	-	6	-	-	6	จากบางลำภู
เทเวศร์	-	-	6	-	6	จากบางลำภู
ประตูน้ำ	3	1	-	-	4	จากประตูน้ำ
สีลม	3	-	-	-	3	จากสีลม
ชอยนานา	9	2	-	-	11	จากชอยนานา
ชอยทองหล่อ	-	-	-	3	3	จากพระโขนง
ชอยงามบุญดี	-	-	18	-	1	จากสีลม
อรุณพงศ์	-	-	1	-	1	จากสยามสแควร์
สะพานควาย	-	1	-	-	1	จากสะพานควาย

ตาราง 26 (ต่อ)

แหล่งที่ตั้งเกสศเฮาส์	จำนวนเกสศเฮาส์ตามระยะห่างจากศูนย์กลาง ธุรกิจรอง (กิโลเมตร)					หมายเหตุ
	0.5	1	1.5	2	รวม	
ถนนสุโขทัย	-	-	-	1	1	จากประตูน้ำ
ห้วยขวาง	-	-	-	2	2	จากประตูน้ำ
อนุสาวรีย์ชัย- สมรภูมิ	-	-	1	-	-	จากประตูน้ำ
รวม	131	21	26	4	184	
ร้อยละ	71.20	11.41	14.13	3.26	100	

จากตาราง 26 และภาพประกอบ 27 แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้ง
เกสศเฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจรอง พบว่าเกสศเฮาส์ประมาณร้อยละ 71.20 ตั้งอยู่ห่างจาก
ศูนย์กลางธุรกิจภายในรัศมี 0.5 กิโลเมตร ร้อยละ 11.41 ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจภายใน
รัศมี 1 กิโลเมตร ร้อยละ 14.13 ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจภายในรัศมี 1.5 กิโลเมตร
และประมาณร้อยละ 3.26 เท่านั้นที่ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจภายในรัศมีช่วง 2 กิโลเมตร
ซึ่งแต่ละช่วงดังกล่าวมีพิสัยเท่ากับ 0.5 กิโลเมตร จากผลการวิเคราะห์ข้างต้นแสดงให้เห็น
ว่า เกสศเฮาส์ทั้งหมดตั้งสัมพันธ์กับศูนย์กลางธุรกิจโดยอยู่ห่างภายในรัศมีที่สามารถเดินทางคิด
ต่อได้สะดวก ถึงแม้บางเกสศเฮาส์จะอยู่ห่างจากศูนย์กลางถึง 2 กิโลเมตร เช่นเกสศเฮาส์
ที่ตั้งอยู่บริเวณปากซอยทองหล่อ ซึ่งในบริเวณดังกล่าวไม่ใช่ศูนย์กลางธุรกิจ แต่สภาพโดยทั่วไป
มีสภาพเป็นย่านการค้าปลีกขนาดเล็กที่มีสินค้าที่จำเป็นไว้บริการแก่นักท่องเที่ยวได้ นอกจากนี้
ยังอยู่ใกล้กับสถานีขนส่งสายตะวันออก (เอกมัย) ที่นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางไปท่องเที่ยว
ในแหล่งท่องเที่ยวทางภาคตะวันออกได้สะดวก ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้บริเวณนี้สามารถ



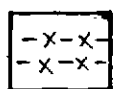
0.5 กิโลเมตร



1.0 กิโลเมตร



1.5 กิโลเมตร



2.0 กิโลเมตร

ภาพประกอบ 27 กราฟแสดงระยะห่างระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสท์เฮาส์กับศูนย์กลาง
ธุรกิจรอง

ใช้เป็นแหล่งประกอบธุรกิจเอสเคเอสได้

นอกจากที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบที่ตั้งสัมพันธระหว่างแหล่งที่ตั้ง เอสเคเอสกับระดับของศูนย์กลางธุรกิจจะพบว่าแหล่งที่ตั้ง เอสเคเอสเกือบทั้งหมดตั้งอยู่จะ สัมพันธ์กับศูนย์กลางธุรกิจรองมากกว่าศูนย์กลางธุรกิจหลัก กล่าวคือบริเวณที่จัดได้ว่าเป็นศูนย์กลางธุรกิจหลักอย่างเช่น ประจันตฯ มีเอสเคเอสตั้งอยู่เพียง 4 แห่งหรือคิดเป็นร้อยละ 2.17 ของแหล่งเอสเคเอสทั้งหมดเท่านั้น ในขณะที่แหล่งเอสเคเอสอื่น ๆ ตั้งอยู่โดยสัมพันธ์กับศูนย์กลางธุรกิจรองดังที่กล่าวแล้วข้างต้นถึงร้อยละ 97.83 ทั้งนี้บริเวณศูนย์กลางธุรกิจรองมีปัจจัยที่เอื้ออำนวยแก่การประกอบธุรกิจเอสเคเอสดังต่อไปนี้

1. เอสเคเอสเป็นธุรกิจที่ไหลลคมแทนไม่มากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับการประกอบ ธุรกิจประเภทที่พักขนาดใหญ่ เช่นโรงแรม หรือคอร์ท ในขณะที่ราคาที่ดินหรือค่าเช่าที่ดินใน บริเวณใกล้ศูนย์กลางธุรกิจหลักมีราคาสูง การใช้ที่ดินภายในบริเวณดังกล่าวเพื่อใช้ประกอบ ธุรกิจเอสเคเอสจึงไม่คุ้มค่ากับการลงทุน เมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจประเภทอื่น แต่การเลือก แหล่งที่ตั้ง เอสเคเอสใกล้กับย่านกลางธุรกิจจะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้าพักในเอสเคเอส ได้มาก เพราะนักท่องเที่ยวจะเลือกพักในบริเวณที่ใกล้กับย่านธุรกิจ เพราะสามารถเดินทางไป จักรยาศัยสอยในย่านดังกล่าวได้สะดวก ดังนั้นเมื่อผู้ประกอบการไม่สามารถเลือกพื้นที่ใกล้ ศูนย์กลางธุรกิจหลักเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเอสเคเอสได้ เพราะราคาที่ดินและค่าเช่าที่ดินมีราคา แพง ผู้ประกอบการหรือเจ้าของอาคารที่มีที่ดินอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจรองซึ่งราคาที่ดินและ ค่าเช่าที่ดินมีราคาถูกกว่า แต่พื้นที่ดังกล่าวไม่เหมาะแก่การประกอบธุรกิจการค้าประเภทอื่น เพราะไม่สามารถแข่งขันกับการค้าในย่านกลางได้ จึงสามารถใช้พื้นที่และอาคารในบริเวณ ดังกล่าวเป็นที่ประกอบธุรกิจเอสเคเอสได้ โดยในพื้นที่บริเวณรอบนอกของศูนย์กลางธุรกิจรอง และอาศัยศูนย์กลางธุรกิจรองเหล่านั้นช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เลือกเอสเคเอสในบริเวณ ดังกล่าวเป็นที่พัก เพราะนักท่องเที่ยวจะสามารถเดินทางจากเอสเคเอสที่เข้าพักไปซื้อของ ในย่านธุรกิจรองได้สะดวกและไม่จำเป็นต้องเดินทางไปสู่อานกลางธุรกิจหลัก

2. สภาพแวดล้อมของพื้นที่บริเวณย่านธุรกิจรองมีสภาพไม่แออัดมากนักเมื่อเปรียบ เทียบกับย่านกลางธุรกิจหลัก นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะหนีสภาพการแออัดในย่านกลางธุรกิจ

หลัก แล้วไปพักตามบริเวณใกล้กับย่านกลางธุรกิจรอง ซึ่งเป็นบริเวณที่มีความแออัดน้อยกว่าและยังสามารถเดินทางไปยังสินค้าและจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในย่านธุรกิจรองได้ เช่นเกี่ยวกับการพักอยู่ในย่านกลางธุรกิจหลัก แต่สภาพการพักอาศัยดีกว่า

3. การเสื่อมสภาพของศูนย์กลางธุรกิจรองบางแห่ง เนื่องมาจากกิจกรรมทางธุรกิจที่สำคัญถูกดึงดูดจากย่านกลางธุรกิจหลัก ทำให้พื้นที่บางแห่งและความสำคัญของศูนย์กลางธุรกิจดังกล่าวลดความสำคัญลง จนกระทั่งการประกอบธุรกิจการค้าเริ่มซบเซาลง ไม่สามารถดำเนินกิจกรรมต่อไปได้ ในที่สุดอาคารร้านค้าที่มีอยู่เดิมจึงถูกใช้เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น และเมื่อนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าสู่บริเวณดังกล่าวเพิ่มขึ้น เจ้าของอาคารเหล่านั้นจึงปรับปรุงอาคารที่พักอาศัยของตนเองเป็นแหล่งประกอบธุรกิจขึ้น ซึ่งลักษณะการประกอบการดังกล่าวจะพบได้ทั่วไปในกรุงเทพมหานคร

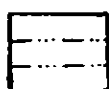
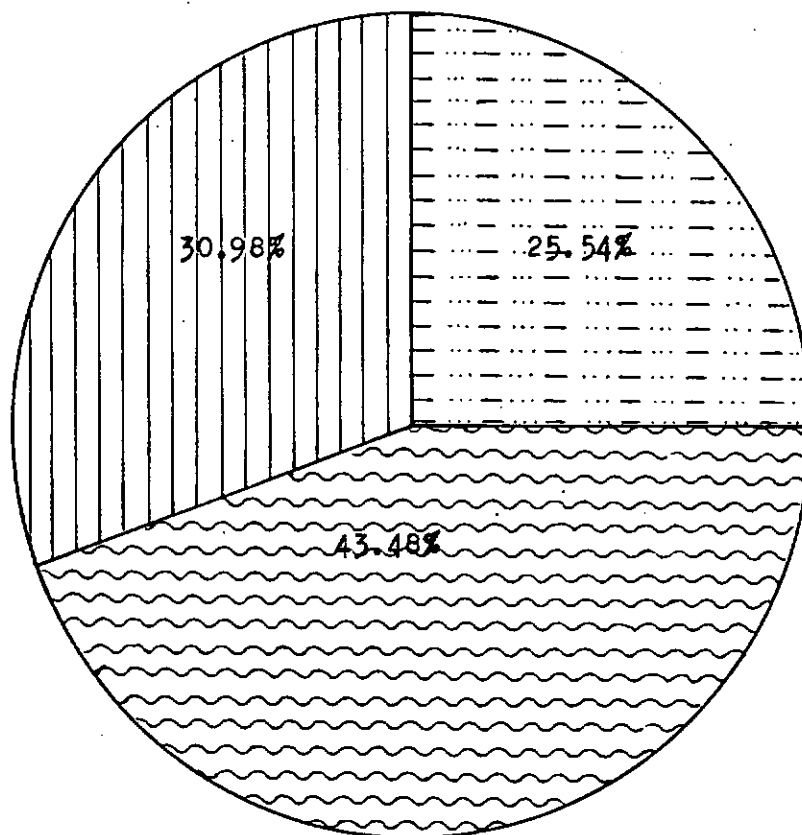
จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้น สรุปได้ว่าแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร จะสัมพันธ์โดยเกาะกลุ่มอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจรองเพื่อบริการแก่นักท่องเที่ยวที่ต้องการเข้าไปซื้อของในย่านธุรกิจรองได้สะดวก รวมทั้งบริเวณย่านธุรกิจรองมีสภาพพื้นที่ที่ไม่แออัดมากนัก นักท่องเที่ยวจึงพอใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในที่ที่ใกล้กับย่านธุรกิจรองมากกว่าย่านธุรกิจหลัก ซึ่งสอดคล้องกับสมมุติฐานข้อ 3 ที่กล่าวว่า เกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่มักจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจรอง

3.3 วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับพื้นที่ไม่เหมาะสมแก่การค้าปลีก

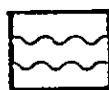
ผลจากการวิเคราะห์ที่กล่าวมาข้างต้นจะพบว่า แหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์จะอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจรอง แต่เมื่อพิจารณาจากรายละเอียดในระดับพื้นที่แล้วจะพบว่าเกสต์เฮาส์จะตั้งอยู่ในพื้นที่เพียงบางแห่งเท่านั้น ทั้งนี้อาจจะขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านสภาพภูมิศาสตร์ ด้านความเหมาะสมในการใช้พื้นที่บางประการ ในการวิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมกับการค้าปลีกโดยพิจารณาจากการสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์กับระบบถนนได้ดังตาราง 27

ตาราง 27 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์กับระบบถนนในแต่ละบริเวณของ กรุงเทพมหานคร

แหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์	จำนวนแหล่งที่ ตั้งเกสต์เฮาส์ ทั้งหมด(แห่ง)	ตำแหน่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์กับ ระบบถนน			ห่างจากถนน สายหลักเฉลี่ย (เมตร)
		ติดถนน สายหลัก	อยู่ในซอย	อยู่ในตรอก	
บางลำภู	82	27	39	16	43
วิสุทธิกษัตริย์	10	—	5	5	126.5
สีพระยา	5	1	1	2	340
พานุรักษ์	30	13	9	8	32
ตรอกสาเก	6	1	3	2	155
เทเวศร์	6	2	4	—	13.3
ประยูร	4	—	3	1	130
สีลม	3	—	3	—	53.3
ซอยนานา	11	—	4	7	111.8
ซอยทองหล่อ	3	—	—	3	240
ซอยงามดูพลี	18	2	5	11	242
จตุพงษ์	1	—	1	—	20
สะพานควาย	1	—	1	—	150
ถนนสุโขทัย	1	—	1	—	50
ห้วยขวาง	2	1	—	1	500
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	1	—	1	—	30
รวม	184	47	80	57	148.05
ร้อยละ	100	25.54	43.48	30.98	80.46



คิดถนนสายหลัก



อยู่ในซอย



อยู่ในกรอก

ภาพประกอบ 28 กราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่เก็บขยะกับระบบถนน

จากการวาง 27 และภาพประกอบ 28 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์กับระบบถนน พบว่าเกสต์เฮาส์ที่ตั้งอยู่ติดกับถนนสายหลักมีเพียงประมาณร้อยละ 25.54 และที่อยู่ห่างจากถนนสายรองมีประมาณร้อยละ 74.46 ซึ่งตำแหน่งที่มีความเหมาะสมในการค้าปลีกส่วนใหญ่จะอยู่ติดกับถนนสายหลักและเป็นบริเวณจุดตัดของถนน ซึ่งจำนวนเกสต์เฮาส์ที่ตั้งอยู่ในบริเวณดังกล่าวมีเพียงร้อยละ 25.54 เท่านั้น ในขณะที่เกสต์เฮาส์ที่ตั้งอยู่ลึกเข้าไปในซอยและตรอกที่จัดว่าเป็นบริเวณที่ไม่เหมาะแก่การค้าปลีกมีถึงประมาณร้อยละ 74.46

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาจากแผนที่แสดงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์กับพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การค้าปลีกของแต่ละย่าน พบว่าแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์เกือบทั้งหมดตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่การค้าปลีก ยกเว้นบางแห่งเท่านั้นที่อยู่ภายในพื้นที่การค้าปลีก เช่นในย่านพาหุรัด แต่เกสต์เฮาส์ดังกล่าวก็ตั้งอยู่ในบริเวณด้านหลังและด้านบนของอาคารที่ไม่สามารถทำการค้าปลีกได้ หรือแม้กระทั่งบริเวณย่านบางลำภูซึ่งเป็นย่านที่มีเกสต์เฮาส์ตั้งอยู่เป็นจำนวนมากและอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจ ก็พบเกสต์เฮาส์ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของย่านการค้าปลีกทั้งสิ้น อาทิ ในย่านบางลำภู เกสต์เฮาส์ตั้งอยู่หน้าแนบบริเวณถนนข้าวสาร บางส่วนของซอยรามบุตรีต่อเนื่องไปสู่ด้านหลังของวัดชนะสงคราม ด้านตะวันออกก็กระจัดกระจายมาสู่บริเวณตรอกด้านหลังของศึกษารัษฎพานิชไปยังถนนคินสอ ส่วนด้านเหนือพบอยู่เพียงบางแห่งที่อยู่ติดกับคลองบางลำภูซึ่งเป็นด้านหลังของคึกแถว และกระจายไปสู่บ้านวิสุทธิกษัตริย์และวัดสามพระยา ซึ่งอยู่บริเวณรอบนอกของย่านการค้าปลีกและศูนย์กลางธุรกิจบางลำภู ส่วนบริเวณถนนคานี ถนนสิบสามห้าง และถนนจักรพงษ์หน้าของศูนย์กลางการค้านิวเวสต์ แก้วฟ้าพลาซ่า และห้างสรรพสินค้าทั้งฮั่วเส็ง ซึ่งบริเวณเหล่านี้จัดเป็นย่านกลางธุรกิจและเป็นย่านการค้าปลีกด้วย จึงไม่พบแหล่งเกสต์เฮาส์ตั้งอยู่เลย ทั้งนี้เนื่องมาจากการใช้พื้นที่ของอาคารเพื่อประกอบการค้าปลีก ให้ผลตอบแทนมากกว่าการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ นอกจากนี้บริเวณย่านการค้าปลีกมีความพลุกพล่านและแออัดมากไม่เหมาะแก่การใช้เป็นที่พักอาศัย จึงอาจเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้นักท่องเที่ยวไม่นิยมเดินทางเข้าพักในเกสต์เฮาส์ที่ตั้งอยู่ในย่านดังกล่าว พื้นที่บริเวณนั้นจึงไม่เหมาะแก่การประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ นอกจากสองบริเวณดังกล่าวแล้ว บริเวณอื่น ๆ ก็เช่นเดียวกัน เช่นย่านประตูน้ำซึ่งจัดเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจหลักของกรุงเทพมหานคร ก็พบว่าบริเวณที่มีเกสต์เฮาส์ตั้งอยู่ได้แก่ บริเวณด้านหลังของศูนย์กลางการค้าอินทรา และด้านข้างอาคารใบหยกทาวเวอร์ ซึ่ง

บริเวณที่เกสต์เฮาส์ตั้งอยู่ดังกล่าวอยู่นอกเขตการค้าปลีกทั้งสิ้น

จากผลการวิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธของเกสต์เฮาส์กับพื้นที่ที่ไม่เหมาะแก่การค้าปลีก จะพบว่าเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร มีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ซึ่งไม่เหมาะสมกับการค้าปลีก ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานข้อ 4 โดยเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ตามซอย ตรอก และอยู่ชั้นบนของอาคารคึกแถว ทั้งนี้เพราะพื้นที่ที่อยู่นอกเขตการค้าปลีกและอยู่ห่างจากถนนสายหลัก จะมีความพลุกพล่านและแออัดน้อย จึงเหมาะแก่การพักอาศัย รวมทั้งกิจการเกสต์เฮาส์ใหม่ทดแทนที่ต่ำกว่าการประกอบกิจการการค้าปลีก จึงไม่สามารถไปเลือกที่ตั้งอยู่ในเขตการค้าปลีกซึ่งมีราคาที่ดินสูงมากได้ นับว่าเป็นสาเหตุที่ทำให้เกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ไม่เหมาะแก่การค้าปลีกดังที่กล่าวมาแล้ว

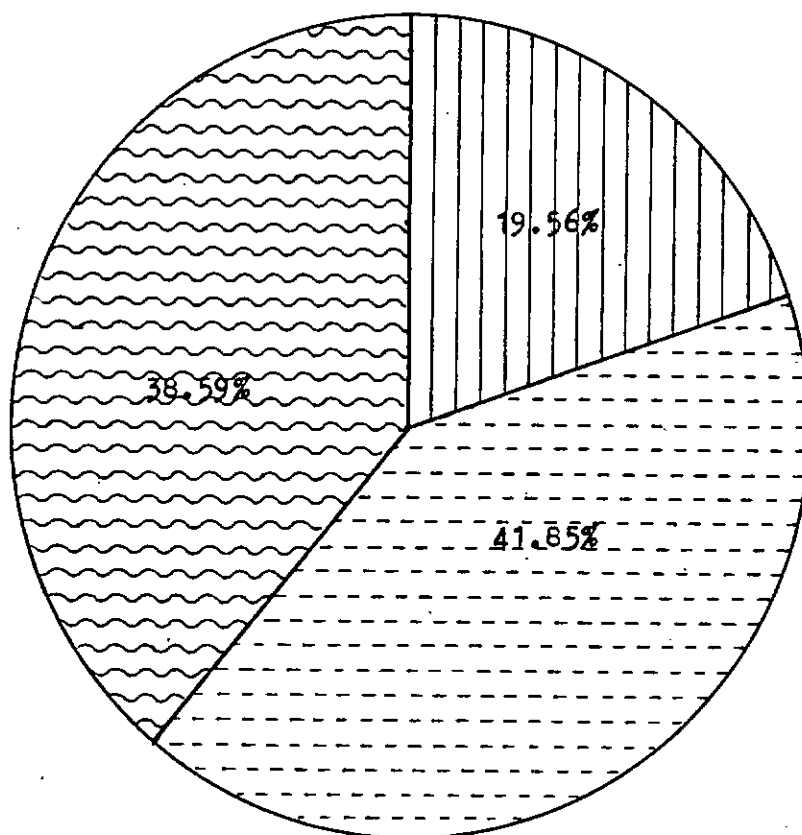
3.4 วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธของเกสต์เฮาส์กับพื้นที่เสื่อมสภาพ

ในปัจจุบันการขยายตัวของเมืองมีมากขึ้นโดยลำดับ มีผลทำให้การใช้ที่ดินของเมืองในการทำกิจกรรมต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงไปด้วย โดยเฉพาะการใช้ที่ดินในย่านใจกลางเมืองหรือย่านธุรกิจการค้าจะมีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมาก พื้นที่บางแห่งเคยเป็นแหล่งประกอบธุรกิจได้ดี เมื่อปัจจัยที่สนับสนุนเปลี่ยนแปลงไปก็ทำให้บริเวณดังกล่าวไม่สามารถทำประโยชน์ได้เช่นเดิม จึงทำให้บริเวณดังกล่าวไม่ได้รับการปรับปรุงให้มีสภาพดีเช่นเดิม จนทำให้พื้นที่บริเวณนั้นกลายเป็นพื้นที่ที่เสื่อมสภาพไป ซึ่งเมื่อพิจารณาตามความหมายของพื้นที่เสื่อมสภาพ (blighted areas) ซึ่งหมายถึงบริเวณที่มีสภาพทั่ว ๆ ไปอยู่ในระหว่างบริเวณที่มีสภาพน่าอยู่อาศัยกับบริเวณแหล่งเสื่อมโทรม (slum) เป็นแหล่งที่กำลังจะเสื่อมโทรมโดยมีลักษณะต่าง ๆ ปรากฏเด่นชัดในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง เช่นมีอากาศไม่บริสุทธิ์ อาคารบ้านเรือนทรุดโทรมหรือปลุกกันหนาแน่นมากขึ้น หรือบริการสาธารณะที่จำเป็นเช่น น้ำ ไฟ ถนน เริ่มขาดแคลน การระบายน้ำไม่ดีพอเป็นต้น เมื่อพิจารณาจากสภาพในพื้นที่จริงกับความหมายดังกล่าว พบว่ามีพื้นที่จำนวนมากในเขตกรุงเทพมหานครที่มีสภาพดังกล่าวโดยเฉพาะบริเวณย่านที่อยู่อาศัยและย่านการค้าเดิมที่ลดความสำคัญลงในปัจจุบัน อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงย่านธุรกิจดังที่กล่าวแล้วข้างต้น ทั้งนี้รวมทั้งบริเวณโดยรอบของย่านธุรกิจหลักที่อยู่ระหว่างย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำหรือแหล่งเสื่อมโทรมที่อยู่โดยรอบศูนย์กลางธุรกิจด้วย

จากการศึกษาสภาพอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจเอสเอ็มอีในเขตกรุงเทพมหานคร
สามารถจำแนกสภาพอาคารออกเป็น ใหม่ ปานกลาง และเก่า สรุปได้ดังตาราง 28

ตาราง 28 ร้อยละของสภาพอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจเอสเอ็มอีในแต่ละบริเวณของกรุงเทพมหานคร

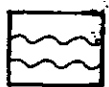
แหล่งที่ตั้ง เอสเอ็มอี	สภาพอาคารและจำนวนเอสเอ็มอี						รวม
	ใหม่	ร้อยละ	ปานกลาง	ร้อยละ	เก่า	ร้อยละ	
บางลำภู	19	23.17	32	39.02	31	37.80	82
วิสุทธิเกษียณ	3	30.00	1	10.00	6	60.00	10
สีพระยา	—	—	2	40.00	3	60.00	5
พาหุรัด	—	—	12	40.00	18	60.00	30
กรอกสาเก	1	16.66	4	66.66	1	16.66	6
เทเวศร์	—	—	2	33.33	4	66.66	6
ประตูน้ำ	—	—	3	75.00	1	25.00	4
สีลม	—	—	3	100.00	—	—	3
ชอยนานา	3	27.27	6	54.54	2	18.18	11
ชอยทองหล่อ	3	100.00	—	—	—	—	3
ชอยงามภูพลี	6	33.33	7	38.89	5	27.78	18
อู่ทอง	1	100.00	—	—	—	—	1
สะพานควาย	—	—	1	100.00	—	—	1
ถนนสุขุมวิท	—	—	1	100.00	—	—	1
ห้วยขวาง	—	—	2	100.00	—	—	2
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	—	—	1	100.00	—	—	1
รวม	36	19.56	77	41.85	71	36.59	184



สภาพใหม่



สภาพปานกลาง



สภาพเก่า

ภาพประกอบ 29 กราฟแสดงสภาพอาคารที่ไร่ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์

จากตาราง 28 และภาพประกอบ 29 แสดงสภาพอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์สามารถจำแนกลักษณะของเกสต์เฮาส์ได้ 3 ประเภทได้แก่ เกสต์เฮาส์ที่มีสภาพอาคารใหม่ สภาพอาคารปานกลางและสภาพอาคารเก่า ซึ่งพิจารณาจากจำนวนของเกสต์เฮาส์แต่ละลักษณะก็จะพบว่า เกสต์เฮาส์ที่มีลักษณะสภาพอาคารระดับปานกลางมีมากที่สุดประมาณร้อยละ 41.85 ของจำนวนเกสต์เฮาส์ทั้งหมด รองลงมาได้แก่เกสต์เฮาส์ที่มีลักษณะสภาพอาคารเก่าประมาณร้อยละ 38.54 และเกสต์เฮาส์ที่มีสภาพอาคารใหม่ประมาณร้อยละ 19.56 เป็นจำนวนที่น้อยที่สุด โดยเกสต์เฮาส์ที่มีสภาพอาคารปานกลางจะพบเกือบทุกย่าน ทั้งนี้เนื่องมาจากการปรับปรุงอาคารที่มีอยู่เดิมที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจประเภทอื่นที่ใหม่กว่าหรือลดต้นทุนที่คุ้มค่า มาเป็นการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์แทนซึ่งสามารถดัดแปลงใช้ประโยชน์จากอาคารเดิม โดยไม่ต้องเสียงบประมาณในการปรับปรุงอาคารที่มีอยู่เดิมมากนัก เกสต์เฮาส์ที่มีสภาพอาคารเก่าจะพบมากในบริเวณที่มีแหล่งประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์รวมกันอยู่เป็นจำนวนมาก เพราะนักท่องเที่ยวจะสามารถเลือกที่พักตามความพอใจได้มากกว่าบริเวณที่มีเกสต์เฮาส์อยู่รวมกันเป็นจำนวนเล็กน้อย และเป็นบริเวณที่มีการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์มานาน รวมทั้งเป็นย่านที่ไม่เหมาะแก่การลงทุนประเภทอื่น ๆ เช่น บางลำภู วิสุทธินครีย์ สีพระยา พายุรัก เทเวศร์ ประตูนํ้า ขอยนนา และขอยงามคูหลีเป็นต้น ส่วนเกสต์เฮาส์ที่มีสภาพอาคารใหม่จะอยู่บริเวณรอบนอกของย่านวิสุทธินครีย์ และบางส่วนของย่านบางลำภูซึ่งอยู่บริเวณรอบนอกที่ขยายตัวไปจากถนนข้าวสาร เป็นลักษณะการสร้างอาคารขึ้นมาใหม่เพื่อประกอบธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยและทำเป็นเกสต์เฮาส์โดยเฉพาะ

สภาพของการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่และสภาพการใช้ที่ดิน เมื่อเปรียบเทียบกับสภาพการใช้ที่ดินบริเวณที่เป็นที่ตั้งของเกสต์เฮาส์โดยทั่วไป โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาพอาคารภายนอกที่ใช้ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์สามารถจำแนกได้ดังต่อไปนี้

สภาพอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์จากตาราง 28 พบว่าสภาพอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่มีสภาพปานกลาง และเก่า กล่าวคือมีอาคารที่มีสภาพปานกลางประมาณร้อยละ 41.85 และอาคารที่มีสภาพเก่าร้อยละ 38.54 ส่วนอาคารที่มีสภาพใหม่มีประมาณร้อยละ 19.56 เท่านั้น ซึ่งในจำนวนร้อยละ 19.56 นี้ประกอบด้วยอาคารที่สร้างขึ้น

มาเพื่อประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์โดยเฉพาะ และอาคารที่สร้างเพื่อใช้ประโยชน์ประเภทอื่น
แต่ยังมีที่ว่างเหลืออยู่จึงใช้เป็นที่ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ หรืออีกประเภทหนึ่งคืออาคารที่
สร้างขึ้นเพื่อใช้ประโยชน์ประเภทอื่นแต่ไม่สามารถดำเนินการได้จึงต้องดัดแปลงเป็น
เกสต์เฮาส์ จากลักษณะดังกล่าวจึงสามารถสรุปได้ว่าเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่จะมีสภาพอาคารที่
ค่อนข้างเก่าไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้เลย จึงถูกดัดแปลงเป็นเกสต์เฮาส์แทน

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาถึงสภาพแวดล้อมในบริเวณที่ตั้ง เกสต์เฮาส์ พบว่าเกสต์เฮาส์
ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ติดกับเขตที่อยู่อาศัยคุณภาพต่ำ และพื้นที่ดังกล่าวไม่เหมาะที่จะใช้
ประกอบธุรกิจประเภทอื่น เช่นบริเวณถนนข้าวสารซึ่งเป็นย่านที่มีเกสต์เฮาส์มากที่สุด พบว่า
บริเวณด้านหลังคือตรอกมะยมที่อยู่ระหว่างถนนราชดำเนินกลางกับถนนข้าวสาร เป็นแหล่งเสื่อม
โทรมตลอดแนว ด้านหลังวัดบวรนิเวศวิหารติดกับโรงเรียนสตรีวิทยา และบริเวณซอยรามบุตรี
ต่อเนื่องไปยังบริเวณด้านหลังของวัดชนะสงครามถึงถนนพระอาทิตย์ ก็มีสภาพเป็นแหล่งเสื่อม-
โทรมเช่นเดียวกัน ส่วนในย่านเทเวศร์หลังหอสมุดแห่งชาติ ซอยงามบุญผลี ลีพระยาข้างวัด
มหาพฤฒาราม ประตูน้ำหลังศูนย์การค้าอินทรา ก็ล้วนมีแหล่งเกสต์เฮาส์อยู่ใกล้กับแหล่งเสื่อม
โทรมทั้งสิ้น จากสภาพดังกล่าวจะเห็นได้ว่าบริเวณที่เป็นแหล่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์จัดอยู่ในเขต
พื้นที่เสื่อมสภาพทั่วๆไป นอกจากนี้เมื่อพิจารณาถึงแหล่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์หลายแห่งพบว่า ส่วน
ใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของเกสต์เฮาส์ต้องเช่าที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ เพื่อ
เป็นที่อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจมาแต่ดั้งเดิมเช่น ในย่านบางลำภูเป็นที่ดินที่เช่าที่ดินจากวัด
บวรนิเวศวิหารและวัดชนะสงคราม ย่านประตูน้ำ เทเวศร์และพาหุรัดเป็นที่ดินที่เช่าจากสำนัก
ราชพัสดุ และย่านลีพระยาเป็นที่ดินที่เช่าจากวัดมหาพฤฒารามเป็นต้น การเช่าที่ดินจากหน่วย
งานของทางราชการดังกล่าวจะมีสัญญากำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์โดยเฉพาะและเป็นการทำ
สัญญากันในระยะยาว ซึ่งส่วนใหญ่ผู้เช่าจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยและประกอบการค้าขนาดเล็ก
ประกอบกับสัญญาที่ทำกันนั้นเคยทำมาเป็นเวลานาน จึงทำให้ผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการ
เช่าราคาแพงตามลักษณะการเช่าในปัจจุบัน โดยผู้เช่ามุ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยและการค้าขนาดเล็ก
เป็นหลัก แต่ต่อมาสภาพเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้เจ้าของอาคารร้านค้าและที่อยู่อาศัยใน
บริเวณดังกล่าว ต้องการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้มีรายได้เพิ่มขึ้น ก็ไม่สามารถ

ทำได้เพราะคติสัญญาเช่าที่ทำอยู่แต่เดิม หรือถ้าจะทำก็ต้องเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าที่ดินกับทางราชการใหม่ ซึ่งจะทำให้อัตราค่าเช่าที่ดินตามสัญญาใหม่เพิ่มสูงขึ้นหรือมีเงื่อนไขอื่นเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย จนผู้ที่เช่าอยู่คงกล่าวไม่กล้าเสี่ยงต่อการขาดทุนจากการลงทุนจำนวนมากภายใต้สัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ ส่วนกิจกรรมที่สามารถดำเนินการได้ก็มีเฉพาะกิจกรรมที่กระทำภายในอาคารที่มีอยู่เดิม ซึ่งอาคารดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นอาคารที่สร้างมานานพร้อมกับสัญญาเช่าที่ดิน จึงทำให้อาคารและสภาพแวดล้อมมีสภาพเสื่อมโทรม ดังนั้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สามารถทำได้ภายในสภาพแวดล้อมดังกล่าวจึงได้แก่ การประกอบธุรกิจเอสเคเฮาส์ โดยการปรับปรุงสภาพภายในอาคารและบริเวณบางส่วน of อาคารให้เหมาะแก่การพักอาศัย จึงกลายเป็นเอสเคเฮาส์ดังที่พบในปัจจุบัน

ปัจจัยเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้ง เอสเคเฮาส์กับพื้นที่เสื่อมสภาพดังกล่าวจะส่งผลไปถึงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่ตั้ง เอสเคเฮาส์ ณ ศูนย์กลางธุรกิจหลักด้วย กล่าวคือ การที่พบแหล่งที่ตั้ง เอสเคเฮาส์กระจายอยู่อย่างหนาแน่นทางชานเมืองของศูนย์กลางธุรกิจหลักของกรุงเทพมหานคร เนื่องมาจากการขยายตัวของกรุงเทพมหานครและศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานครได้ขยายตัวไปสู่ชานเมืองอย่างรวดเร็ว จึงทำให้ศูนย์กลางเก่าเสื่อมสภาพลง ซึ่งศูนย์กลางเก่าดังกล่าวได้แก่ บริเวณภายในเกาะกรุงรัตนโกสินทร์และบริเวณใกล้เคียง คือเนื่องไปตามถนนเจริญกรุง ถนนเยาวราชไปสู่ย่านสี่พระยา ส่วนศูนย์กลางธุรกิจหลักแห่งใหม่ได้เกิดขึ้นในย่านประตูน้ำ ราชประสงค์ รวมทั้งการขยายตัวของกรุงเทพมหานครก็มีแนวโน้มขยายตัวไปยังชานเมืองนอกเมืองเหนือ และบริเวณรอบนอกเพิ่มมากขึ้น ทำให้บริเวณเหล่านั้นมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินและความเข้มข้นของการใช้ที่ดินก็มีแนวโน้มสูงขึ้นด้วย จากสาเหตุดังกล่าวจึงพบเอสเคเฮาส์ตั้งอยู่ในชานเมืองอื่น ๆ ของศูนย์กลางน้อยแต่กลับพบอยู่เป็นจำนวนมากทางชานเมืองและได้อันเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจเดิมที่มีสภาพการใช้ที่ดินเสื่อมโทรมลง

จากผลการวิเคราะห์ดังกล่าวจึงสามารถสรุปได้ว่าแหล่งที่ตั้งของ เอสเคเฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่เสื่อมสภาพ ซึ่งสอดคล้องกับสมมุติฐานข้อ 4 ที่ว่าแหล่งเอสเคเฮาส์ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่เสื่อมสภาพ

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

การศึกษาลักษณะและที่ตั้งสัมพันธ์ ของ เกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครโดยจำแนก
หัวข้อการวิเคราะห์ตามจุดมุ่งหมายและสมมุติฐานดังต่อไปนี้

1. ลักษณะของ เกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร
2. วิเคราะห์แหล่งที่ตั้ง เกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร
3. วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของ เกสต์เฮาส์กับสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้
 - 3.1 วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของ เกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก
 - 3.2 วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของ เกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจรอง
 - 3.3 วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของ เกสต์เฮาส์กับพื้นที่ไม่เหมาะสมกับการค้าปลีก
 - 3.4 วิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของ เกสต์เฮาส์กับพื้นที่เสื่อมสภาพ

ผลจากการวิเคราะห์ดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. ลักษณะของเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร ผลจากการศึกษาพบว่าเกสต์เฮาส์
ประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนเกสต์เฮาส์ทั้งหมดจะมีลักษณะ เป็นตึกแถวที่มีสภาพปานกลางและ
เก่า ส่วนที่เหลือจะประกอบค้าย่านเก่าและอาคารขนาดใหญ่มีประมาณร้อยละ 22.83 และ
ร้อยละ 2.17 ตามลำดับ นอกจากนี้ยังพบว่าภายในตัวอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์
ยังประกอบค้ายกิจกรรมประเภทอื่น ๆ รวมอยู่ภายในบริเวณชั้นล่างของอาคาร ซึ่งกิจกรรม
ดังกล่าวประกอบค้ายกิจกรรมที่อยู่อาศัยของเจ้าของบ้านมากที่สุดประมาณร้อยละ 53.44 รอง
ลงมาได้แก่ จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม และกิจกรรมประเภทภัตตาคาร เป็นอันดับรองลงมา
คิดเป็นร้อยละ 26.68 และ 5.24 ตามลำดับ ที่เหลือเป็นกิจกรรมอื่น ซึ่งมีจำนวนทั้งหมดประมาณ
15 ประเภท นอกจากนี้ยังสามารถจำแนกเป็นกิจกรรมประเภทบริการแก่นักท่องเที่ยวโดยเฉพาะ
ประมาณร้อยละ 73.91 ซึ่งมากกว่ากิจกรรมที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวและบุคคลทั่วไปถึง 3 เท่า

คือประมาณร้อยละ 26.09

2. แหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครจากการวิเคราะห์ค่ากระจุกกระจายของแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ทั้งหมดที่มีอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครพบว่ามีค่าการกระจุกกระจาย (Ia) เท่ากับ 0.0032 แสดงให้เห็นว่าแหล่งที่ตั้งทั้งหมดกึ่งกลางตั้งอยู่เกาะกลุ่มกันและกลุ่มที่ใหญ่ที่สุดได้แก่ บริเวณย่านบางลำภู ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่บางลำภูไปสู่นานวีสุทธิภักดีทางก้านใต้และครอกสาเททางก้านเหนือ คิดเป็นร้อยละ 53.3 รองลงมาได้แก่ย่านพาหุรัด และย่านชอยงามบุญพิศ คิดเป็นร้อยละ 16.3 และ 9.8 ตามลำดับ

3. ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียง จากการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งกล่าวปรากฏผลดังต่อไปนี้

3.1 ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก แหล่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 50.83 อยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักช่วงระหว่างที่ 4-5 กิโลเมตร รองลงมาได้แก่ช่วงระหว่าง 5-6 กิโลเมตร ร้อยละ 14.13 ส่วนที่อยู่ห่างระหว่าง 1 กิโลเมตรมีเพียงประมาณร้อยละ 2.17 เป็นจำนวนที่ต่ำที่สุดแต่เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วพบว่าเกสต์เฮาส์ทั้งหมด ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักเป็นรัศมีไม่เกิน 6 กิโลเมตร

3.2 ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจรอง ผลจากการวิเคราะห์พบว่าเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 71.20 ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจรองภายในรัศมีไม่เกิน 0.5 กิโลเมตร รองลงมาได้แก่ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจรองรัศมีระหว่าง 0.5-1 กิโลเมตร และ 1-1.5 กิโลเมตร ประมาณร้อยละ 11.41 และ 14.13 ตามลำดับ ส่วนเกสต์เฮาส์ที่ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจรองในช่วงรัศมี 1.5-2 กิโลเมตรมีเพียงร้อยละ 3.26 เท่านั้น ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบที่ตั้งเกสต์เฮาส์กับระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจรองจึงสรุปได้ว่าเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครจะตั้งสัมพันธ์โดยอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจรอง

3.3 ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับพื้นที่ไม่เหมาะสมแก่การค้าปลีกจากการวิเคราะห์ที่ตั้งเกสต์เฮาส์กับระยะห่างจากถนนสายหลัก ซึ่งเป็นย่านที่เหมาะสมแก่การค้าปลีกพบว่าเกสต์เฮาส์จะตั้งอยู่ห่างจากถนนสายหลักโดยเฉลี่ยประมาณ 80.46 เมตร ตั้งอยู่ลึกเข้าไปในซอยประมาณร้อยละ 43.48 อยู่ในครอกประมาณร้อยละ 30.98 และอยู่ติดถนนสายหลัก

ประมาณร้อยละ 25.54 จึงสรุปได้ว่าเกสค์เฮาส์ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ไม่เหมาะแก่การค้าปลีก

3.4 ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับพื้นที่เสื่อมสภาพ ผลจากการวิเคราะห์แหล่งที่ตั้งและสภาพของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจเกสค์เฮาส์ พบว่าเกสค์เฮาส์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยอาคารที่มีสภาพปานกลางประมาณร้อยละ 41.85 สภาพอาคารเก่าประมาณร้อยละ 36.59 และอาคารที่มีสภาพใหม่ประมาณร้อยละ 19.56 นอกจากนี้ยังพบว่าเกสค์เฮาส์ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ระหว่างย่านที่เหมาะสมแก่การทำธุรกิจการค้ากับย่านที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยน้อยหรือสลับ ส่วนอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจเกสค์เฮาส์ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่ปรับปรุงจากอาคารที่มีอยู่เดิม มีเพียงบางแห่งเท่านั้นที่สร้างขึ้นใหม่เพื่อประกอบธุรกิจเกสค์เฮาส์โดยเฉพาะ จึงสรุปได้ว่าบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่เสื่อมสภาพ

อภิปรายผลการศึกษา

ผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นจะนำมาอภิปรายโดยเรียงลำดับหัวข้อต่อไปนี้

1. ลักษณะของเกสค์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร
2. แหล่งที่ตั้งเกสค์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร
3. ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียงซึ่งจำแนกจาก

ผลการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

- 3.1 ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก
- 3.2 ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจรอง
- 3.3 ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับพื้นที่ไม่เหมาะแก่การค้าปลีก
- 3.4 ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสค์เฮาส์กับพื้นที่เสื่อมสภาพ

1. ลักษณะของเกสค์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ผลจากการศึกษาพบว่าเกสค์เฮาส์ส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครมีลักษณะดังต่อไปนี้

1.1 ลักษณะอาคารประกอบด้วยคึกแถว บ้านเดี่ยว และอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งเกสค์เฮาส์ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นคึกแถว รองลงมาคือบ้านเดี่ยวและอาคารขนาดใหญ่

1.2 สถาปัตยกรรม เกสต์เฮาส์ที่พบมากที่สุดคือ เป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าบ้านรองลงมา ได้แก่ เป็นร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ภัตตาคาร และกิจกรรมอื่นอีกรวมทั้ง 18 ชนิด ซึ่งสามารถจำแนกได้เป็นกิจกรรมร่วมที่มุ่งบริการแก่นักท่องเที่ยวมากที่สุด รองลงมาได้แก่กิจกรรมที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวและบุคคลทั่วไป

สาเหตุที่เกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่อยู่บนชั้นของตึกแถว ซึ่งชั้นล่างมีกิจกรรมประเภทอื่นร่วม เนื่องจากตึกแถวส่วนใหญ่ตั้งอยู่ติดกับถนนที่ไม่ไกลจากถนนสายหลักมากนัก จึงเป็นตำแหน่งที่สามารถเดินทางเข้าออกเพื่อติดต่อกับบริเวณภายนอกได้สะดวกและตึกแถวดังกล่าวเคยเป็นแหล่งประกอบธุรกิจการค้าประเภทอื่นมาก่อน โดยผู้ประกอบการได้อาศัยพื้นที่ชั้นบนของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยส่วนชั้นล่างใช้เป็นที่ประกอบการค้า ซึ่งบริเวณที่เป็นที่ตั้งของตึกแถวดังกล่าวในระยะเริ่มแรกอาจตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นย่านกลางธุรกิจหรือเป็นบริเวณที่เหมาะสมแก่การค้าปลีกแต่เมื่อขนาดของเมืองขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ทำให้ศูนย์กลางธุรกิจเปลี่ยนแปลงไป และการประกอบธุรกิจการค้าปลีกได้เข้าไปรวมตัวกันอยู่ในบริเวณห้างสรรพสินค้าและบริเวณหนึ่งบริเวณใดโดยเฉพาะ จึงทำให้การประกอบกิจการค้าความตึกแถวต่างๆค่อยๆเลิกกิจการไปเพราะไม่สามารถแข่งขันกับห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ จึงทำให้ตึกแถวดังกล่าวถูกใช้ประโยชน์เพียงเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยดังกล่าวของ เมอร์ฟี (Murphy) ที่กล่าวถึงย่านกลางธุรกิจของเมืองในอเมริกาว่าบริเวณย่านกลางธุรกิจของเมืองในอเมริกามีที่อยู่อาศัยน้อยมาก จะมีก็เฉพาะบริเวณชั้นบนของตึกแถว ส่วนบริเวณรอบย่านกลางธุรกิจจะมีลักษณะเป็นบ้านเก่า ตึกแถวที่เป็นร้านค้าคุณภาพต่ำหรือเป็นแหล่งเสื่อมโทรม (Murphy, 1966 : 4)

ปัจจัยดังกล่าวเป็นสาเหตุสำคัญทำให้ตึกแถวซึ่งเป็นอาคารที่เคยใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจการค้าเดิมค่อยๆเลิกกิจการไป อาคารตึกแถวดังกล่าวจึงถูกใช้เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น เมื่อมีนักท่องเที่ยว เดินทางเข้ามาและต้องการที่พักราคาถูก เจ้าของอาคารดังกล่าวจึงใช้พื้นที่ในอาคารเหล่านั้นปรับปรุงเป็นที่พักแก่นักท่องเที่ยวโดยคิดค่าเช่าราคาถูกจนเป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น และจำนวนนักท่องเที่ยวก็เพิ่มมากขึ้นด้วยทำให้เจ้าของอาคารรายอื่นปรับปรุงอาคารของตนเองทำเป็นที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น และเมื่อจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นอีกทำให้เจ้าของเกสต์เฮาส์คนเดิมและรายอื่นได้ปรับปรุงอาคารของตนเองที่เหลือเป็นเกสต์เฮาส์เพิ่มขึ้นด้วย จนกระทั่งขยายจำนวนจากตึกเป็นบ้านเดี่ยวและสร้างตึก

ขนาดใหญ่ขึ้นมา ทำให้เป็นเกสต์เฮาส์ถึงเช่นผลจากการวิเคราะห์ข้างต้น

สำหรับเรื่องประกอบกิจกรรมร่วมกันเป็นผลมาจากการปรับปรุงคิกแถวเดิมเป็นเกสต์เฮาส์
คิงกล่าว ทำให้เจ้าของกิจการสามารถใช้พื้นที่บางส่วนของอาคารโดยเฉพาะบริเวณชั้นล่างของ
คิกแถวใช้ประกอบธุรกิจเพื่อบริการแก่นักท่องเที่ยวได้ด้วย จากผลการวิเคราะห์ข้างต้นจะพบ
ว่านอกจากอาคารคิงกล่าวใช้เป็นที่พักอาศัยแล้ว กิจกรรมประเภทอื่นๆ ส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรม
เพื่อบริการแก่นักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักมากกว่ากิจกรรมเพื่อบริการแก่บุคคลทั่วไป และเมื่อพิจารณา
ถึงที่ตั้งและลักษณะของอาคารกับกิจกรรมต่างๆ จะพบว่าเกสต์เฮาส์ที่มีลักษณะอาคารขนาดใหญ่
มักสร้างเพื่อประกอบธุรกิจประเภทอื่นที่มุ่งบริการแก่บุคคลทั่วไปเป็นหลัก และใช้พื้นที่บางส่วนของ
เหลือเป็นเกสต์เฮาส์เช่น อาคารขนาดใหญ่ทั้งหมดที่พบ จะถูกสร้างขึ้นมาเป็นอพาร์ทเมนต์โดยมี
เกสต์เฮาส์อยู่ภายในอาคารเดียวกันเป็นธุรกิจรอง ส่วนกิจกรรมอื่นๆ ที่ทำเป็นธุรกิจหลักเพื่อ
บริการแก่บุคคลทั่วไปได้แก่กิจกรรมประเภทภัตตาคาร โดยใช้อาคารชั้นบนที่ว่างเป็นเกสต์เฮาส์
ซึ่งลักษณะเกสต์เฮาส์คิงกล่าวมักจะพบอยู่ใกล้กับบริเวณย่านกลางที่ให้ผลตอบแทนในการประกอบ
ธุรกิจอย่างอื่นสูง เช่นย่านประตูน้ำ สีพระยา ปากซอยทองหล่อ และบางส่วนของย่านติดกับถนน
จักรพงษ์ย่านบางลำภูเป็นต้น

เมื่อพิจารณาลักษณะอาคาร เกี่ยวซึ่งส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นบ้านไม้สองชั้นและเป็น
บ้านไม้ครึ่งคอก ส่วนใหญ่จะอยู่ห่างจากเส้นทางคมนาคมสายหลัก ลักษณะเกสต์เฮาส์คิงกล่าวมัก
จะพบอยู่ไม่ไกลจากกลุ่มอื่นเพื่อให้หรือเป็นสาขาของเกสต์เฮาส์ที่เกิดจากการขยายสาขาของ
เกสต์เฮาส์เดิม เพื่อประโยชน์ในการดึงดูดลูกค้าจากบริเวณแหล่งเดิม

เมื่อพิจารณากลุ่มนักท่องเที่ยวที่เลือกพักในเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่พบว่า เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยว
เที่ยววัยหนุ่มสาวมากกว่าวัยชรา มีลักษณะการแต่งตัวแบบง่าย มุ่งเน้นความสะดวกสบายแต่ไม่
พิถีพิถัน เช่นสวมกางเกงขาสั้น เสื้อยืด รองเท้าแตะ เป็นต้น นอกจากนี้นักท่องเที่ยวกลุ่มคิงกล่าว
ส่วนใหญ่ เป็นกลุ่มที่เดินทางท่องเที่ยวเพื่อสัมผัสกับบรรยากาศที่แตกต่างจากที่ตนเองอาศัยอยู่โดย
ไม่คำนึงถึงความความสะดวกสบายแบบโรงแรมชั้นหนึ่งที่มีกฎระเบียบมากมาย แต่ต้องการที่พักแบบ
ง่ายๆ ราคาถูก และมีความเป็นอยู่และลักษณะการให้บริการ เป็นกันเองแบบชาวพื้นเมืองหรือ
แบบคนในครอบครัวเดียวกัน ไม่แออัดจนเกินไป แต่ที่สำคัญที่สุดคือเรื่องความสะดวกของห้องน้ำ
ห้องส้วมและห้องพัก

ดังนั้นในการประกอบธุรกิจเอสเคเฮาส์จึงควรคำนึงถึงสภาพความถ่องของการของนักท่องเที่ยว ทั้งกล่าว โดยจัดรูปแบบสภาพของอาคาร สภาพแวดล้อมและการให้บริการที่สอดคล้องและเหมาะสมตามแบบฉบับของการประกอบธุรกิจเอสเคเฮาส์ที่แท้จริง กล่าวคือในการประกอบธุรกิจเอสเคเฮาส์ ควรจัดรูปแบบดังต่อไปนี้

1. ที่ตั้งควร เลือกพื้นที่ที่สามารถเข้าออกและติดต่อกับบริเวณข้างเคียงได้สะดวก ไม่อยู่ห่างจากเส้นทางคมนาคมจนเกินไป มีบริเวณสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปาที่เพียงพอ
2. สภาพอาคารอาจเลือกอาคารที่เป็นคอกแถวหรือบ้านพักอาศัยที่มีอยู่เดิม ที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจประเภทอื่นที่โตผลทดแทนสูงกว่า หรือเป็นอาคารที่ไม่สามารถให้ประโยชน์ประเภทอื่นได้ เช่น เป็นคอกแถวที่อยู่ในเขตพื้นที่เสื่อมสภาพ หรืออาคารบ้านเรือนที่มีพื้นที่เหลือมากแต่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่

3. สภาพแวดล้อม การจัดสภาพแวดล้อมรอบพื้นที่เพื่อให้ประกอบธุรกิจเอสเคเฮาส์ควรคำนึงถึงสภาพแวดล้อมภายในอาคาร และสภาพแวดล้อมโดยรอบอาคาร ดังต่อไปนี้

3.1 สภาพแวดล้อมภายในอาคาร สามารถจัดได้ทั้งในลักษณะเป็นห้องขนาดใหญ่ให้นักท่องเที่ยวพักได้หลายคน และการแบ่งเป็นห้องเล็ก ๆ ให้นักท่องเที่ยวเช่าพักได้ครั้งละ 1 - 2 คน ภายในห้องนอนอาจจัดให้มีที่นอน เช่น เสื่อ พูก матраที่นอน หมอน มุ้ง พัดลม หรืออาจจะติดมุ้งลวดหรือเครื่องปรับอากาศก็ได้เพื่อความเหมาะสมของขนาดของพื้นที่ โดยให้ผู้เช่าพักได้มีโอกาสได้เลือกตามความถ่องการ ส่วนห้องน้ำห้องส้วมซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นมากก็ควรจัดให้นักท่องเที่ยวที่เช่าพักใช้ร่วมกันตามอัตราส่วนที่เหมาะสมและเพียงพอ นอกจากนี้ควรมีพื้นที่บางส่วนของอาคารหรือภายนอกอาคารก็ได้ที่จัดไว้ให้นักท่องเที่ยวที่เช่าพักได้มีโอกาสได้พบปะสังสรรค์ หรือใช้เป็นที่พักผ่อนกิจกรรมอื่น ๆ ร่วมกัน โดยมีโต๊ะ เก้าอี้ จัดไว้ให้ เจ้าของกิจการอาจใช้เป็นที่พักจำหน่ายอาหาร เครื่องดื่มเพื่อให้บริการแก่นักท่องเที่ยวโดยเฉพาะด้วยก็ได้ แต่ที่สำคัญที่สุด ทั้งสภาพห้องนอน ห้องน้ำ ห้องส้วม หรือพื้นที่ภายในอาคารต้องสะอาดหรือเป็นระเบียบและน่าพักอาศัยเป็นสำคัญ

3.2 สภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร ถ้าเป็นคอกแถวควรอยู่ไม่ไกลจากถนนที่สามารถติดต่อกับกลับโดยรอบได้สะดวก เพื่อให้นักท่องเที่ยวไม่มีความรู้สึกว่าจะแออัดจนเกินไป ถ้าเป็น

บ้านเดี่ยวควรจะมีพื้นที่ว่างเพื่อรักษภาพแวดล้อมให้น่าอยู่น่าอาศัยและไม่แออัดหรือทรุดโทรมจนเกินไป หรือถ้าหากมีการปลูกต้นไม้หรือสวนหย่อมบ้างก็ยิ่งดี หรืออาจใช้อาคารที่หักอาศัยที่อยู่ในสวนเลยก็ได้

4. การให้บริการ ควรให้บริการที่เป็นกันเองแก่นักท่องเที่ยวมากที่สุด ไม่ควรวางกฎระเบียบมากจนเป็นที่รำคาญแก่ผู้เข้าพัก ถ้าหากการบริการบางอย่างที่ไม่ต้องลงทุนมากนักก็ควรจัดเป็นบริการฟรี เป็นการแสดงน้ำใจที่ดีแก่ผู้เข้าพักโดยไม่หวังผลกำไรมากเกินไป ซึ่งการบริการถึงกล่าวถึงแม้จะไ้ผลตอบแทนไม่มากนัก แต่ก็สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้าพักในเกสต์เฮาส์ได้มากขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องเสียค่าใช้จ่ายในด้านการโฆษณาหรือประชาสัมพันธ์ เพราะถ้านักท่องเที่ยวเกิดประทับใจในการเข้าพัก ก็จะไปบอกเล่าต่อบุคคลอื่น ๆ ที่จะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในโอกาสต่อไป เพราะการประชาสัมพันธ์ด้วยวิธีดังกล่าวคือแบบปากต่อปากเป็นวิธีที่ได้ผลดีที่สุด

2. แหล่งที่คั้งเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ผลจากการศึกษาพบว่า แหล่งที่คั้งเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่จะคั้งเกาะกลุ่มอยู่เป็นแห่ง ๆ โดยเฉพาะบริเวณย่านที่อยู่อาศัยที่มีสภาพตั้งแต่ปานกลางถึงสภาพเก่า เมื่อพิจารณาถึงสาเหตุของการคั้งเกาะกลุ่มกันดังกล่าว พบว่าเกิดจากการเห็นตัวอย่างของความสำเร็จของการประกอบธุรกิจ เกสต์เฮาส์ของบ้านข้างเคียงที่ดำเนินกิจการมาก่อนต่อมาภายหลังเจ้าของบ้านที่อยู่ติดกันก็ดำเนินกิจการตามแบบอย่างบ้าง จนทำให้มีแหล่งเกสต์เฮาส์เกิดขึ้นในบริเวณข้างเคียงเพิ่มมากขึ้น เช่น แหล่งประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ในย่านบางลำภู เริ่มต้นจากบริเวณถนนข้าวสาร ต่อมาก็ขยายไปสู่ถนนรามบุตรี ถนนจักรพงษ์ ถนนพระอาทิตย์ ไปสู่ถนนวิสุทธิกษัตริย์ ถนนกินสอ ตรอกสาเก และต่อมาจึงมีการนำแบบอย่างการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ไปเปิดดำเนินกิจการในย่านอื่น ๆ ที่มีนักท่องเที่ยวเข้าพักบ้าง เช่น ย่านพาหุรัด ขอยงามภูพิ์ ขอยนานา สีพระยา ขอยทองหล่อ สีลม และย่านเทเวศร์ เป็นต้น ส่วนย่านอื่น ๆ ซึ่งพบแหล่งเกสต์เฮาส์กระจายอยู่ไม่มากนักและไม่เกาะกลุ่มกันมาก ทั้งนี้เนื่องจากขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของที่ตั้ง หรือบางแห่งเป็นเกสต์เฮาส์ที่เป็นสาขาของเกสต์เฮาส์ที่คั้งในกลุ่มใหญ่

โดยรับนักท่องเที่ยวจากเกสต์เฮาส์ที่เหลือไปอีก เช่น เกสต์เฮาส์ในเขตห้วยขวาง เป็นต้น

เมื่อพิจารณาถึงการขยายตัวของแหล่งนี้ถึง เกสต์เฮาส์พบว่ากลุ่มที่มีการขยายตัวมากที่สุด คือกลุ่มที่อยู่ในย่านบางลำภู ซึ่งแหล่งเกสต์เฮาส์ที่ตั้งในเขตนี้ นอกจากจะเป็นกลุ่มที่มีจำนวนเกสต์เฮาส์ตั้งอยู่มากที่สุดแล้ว ยังพบว่า เป็นย่านที่มีการเพิ่มของเกสต์เฮาส์มากที่สุด ทั้งนี้เนื่องมาจากในย่านบางลำภูเป็นย่านที่มีการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ก่อนที่อื่นๆ ของประเทศจึงทำให้นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศรู้จักแหล่งที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ในย่านดังกล่าวดี ประกอบกับการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์เป็นธุรกิจขนาดเล็ก ที่มีการลงทุนเรื่องการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ต่ำหรืออาจจะไม่มีการโฆษณาประชาสัมพันธ์เลย นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะได้รับข่าวสารด้วยการเล่าต่อกัน หรือแบบปากต่อปาก จากคนที่เคยเดินทางเข้าพักเมื่อกลับไปยังประเทศของตนก็จะเล่าต่อไปยังผู้อื่นที่สนใจจะเดินทางมายังเมืองไทยด้วยสาเหตุดังกล่าวนี้ทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้าพักในย่านบางลำภู จึงเป็นย่านประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์เป็นจำนวนมาก จนทำให้ผู้ประกอบการหรือเจ้าของที่พักในย่านดังกล่าวเปิดดำเนินการเพื่อให้ได้สิ่งพอแก่ความต้องการของนักท่องเที่ยวเหล่านั้น

ส่วนย่านอื่นๆ ที่มีแหล่งเกสต์เฮาส์ตั้งอยู่มากเป็นอันดับรองลงมาได้แก่ ย่านพาหุรัด ย่านรอยงามดูพลี และรอยงามา เป็นต้น ย่านพาหุรัดมีแหล่งเกสต์เฮาส์อยู่มาก เนื่องมาจากเป็นย่านการค้าและที่อยู่อาศัยของชาวเอเชียใต้เช่น อินเดีย ปากีสถาน บังกลาเทศ และศรีลังกา เป็นต้น ซึ่งชาวเอเชียใต้เหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นพวกพ่อค้าที่เดินทางเข้ามาซื้อสินค้าประเภทผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูป เพื่อนำกลับไปขายยังประเทศของตน ดังนั้นผู้เช่าพักส่วนใหญ่จะจำกัคอยู่เฉพาะกลุ่มชาวเอเชียใต้เท่านั้น ประกอบกับในย่านนี้เป็นศูนย์กลางการค้าผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูปที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักกันทั่วไป โดยเฉพาะผู้ที่เป็นเจ้าของอาคารร้านค้าต่าง ๆ เหล่านี้ส่วนมากเป็นชาวเอเชียตอนใต้แทบทั้งสิ้น ดังนั้นพวกพ่อค้าหรือนักเดินทางที่เข้ามาจึงเลือกพักในบริเวณที่มีคนเชื้อสายเดียวกัน จึงทำให้อัตราการขยายตัวของเกสต์เฮาส์ในบริเวณนี้มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น รอยงามดูพลีเป็นย่านที่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีเอกอัครราชทูตของประเทศต่างๆ หลายแห่ง อยู่ใกล้กับสำนักงานบรรณารักษ์เข้าเมือง และท่าเรือคลองเตย นักท่องเที่ยวที่เข้าพักมีทั้งชาวเอเชีย ยุโรปและอเมริกา แต่มีจำนวน

เกสท์เฮาส์ ทั้งอยู่ไม่มากนักเมื่อเปรียบเทียบกับสองบ้านที่กล่าวข้างต้น เพราะเป็นย่านที่มีการประกอบธุรกิจเกสท์เฮาส์มาเป็นเวลาไม่นานนักแต่จำนวนเกสท์เฮาส์มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวด้วยสองเขตแรก ขณะเดียวกันก็เป็นอีกย่านหนึ่งที่น่ารูปแบบการประกอบธุรกิจเกสท์เฮาส์มาจากย่านบางลำภูเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาพักซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวจากตะวันตกและยุโรป การประกอบธุรกิจเกสท์เฮาส์ในย่านดังกล่าวก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน ส่วนย่านอื่นๆ ซึ่งมีแหล่งเกสท์เฮาส์ตั้งกระจายอยู่มีจำนวนไม่มากนักบางแห่งมีแนวโน้มลดลงเช่นย่านประตูน้ำ ทั้งนี้เนื่องจากความไม่เหมาะสมในสถานที่ตั้งและจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าพักเริ่มลดน้อยลง

สำหรับองค์ประกอบที่นักท่องเที่ยวตัดสินใจเข้าพักในเกสท์เฮาส์ที่สำคัญได้แก่ บัณฑิตยาคาราคาและลักษณะการให้บริการที่พิเศษไปจากแหล่งที่พักประเภทอื่น ๆ คือการพักในแหล่งเกสท์เฮาส์ เจ้าของกิจการจะคิดค่าเช่าราคาถูก และลักษณะการให้บริการที่เจ้าของกิจการบริการแก่ลูกค้าจะบริการโดยเน้นเรื่องความเป็นกันเองในลักษณะคล้ายสมาชิกในครอบครัวไม่มีพิธีการมากนัก ซึ่งลักษณะการให้บริการดังกล่าวจะเหมาะกับนักท่องเที่ยวที่ต้องการสัมผัสกับบรรยากาศของคนพื้นเมืองโดยเฉพาะ และยังสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายที่ที่พัก เพื่อให้สามารถเหลือเงินไว้ใช้จ่ายในเรื่องอย่างอื่นให้มากขึ้น และสามารถพักอยู่ในประเทศไทยได้นานขึ้น

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะพบว่า ลักษณะการกระจายของแหล่งที่ตั้งของเกสท์เฮาส์จะอยู่ภายใต้การควบคุมด้านความต้องการและการรับรู้ข่าวสารเกี่ยวกับแหล่งที่ตั้งเกสท์เฮาส์ของนักท่องเที่ยวเท่านั้น จึงทำให้แหล่งที่ตั้งเกสท์เฮาส์ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในย่านที่นักท่องเที่ยวเคยรู้จักมาก่อนเท่านั้น จึงทำให้เจ้าของกิจการที่อยู่ในย่านอื่นที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจเกสท์เฮาส์มากกว่า ไม่สามารถแข่งขันกับย่านเดิมได้ ทั้ง ๆ ที่ย่านดังกล่าวอาจจะให้บริการตามแบบฉบับของเกสท์เฮาส์อย่างแท้จริงได้ก็ว่าได้ เช่น อยู่ในสวนหรืออยู่ริมคลองที่มีสถานที่อยู่อาศัยแบบดั้งเดิม หรือมีลักษณะเป็นธรรมชาติมากกว่า

ดังนั้น ถ้าหากรการทองเที่ยวหรือเจ้าของกิจการ เกสต์เฮาส์ได้มีการลงทุนด้านการประชาสัมพันธ์ให้นักท่องเที่ยวได้รับข่าวสาร เกี่ยวกับสถานที่พักประเภทเกสต์เฮาส์โดยละเอียด ก่อนที่จะเดินทางมาสู่ประเทศไทยหรืออยู่ประกอบการรายใหญ่ที่คิดจะลงทุนประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ ถ้าหากมีการประชาสัมพันธ์ที่ดีแล้ว ตำแหน่งที่ควรเลือกเป็นแหล่งประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ได้ก็ได้อีก เจ้าของกิจการที่มีบ้านอยู่ในสวนแถบฝั่งธนบุรี ที่อยู่ไม่ไกลจากย่านธุรกิจและศูนย์กลางวัฒนธรรมมากนัก ซึ่งบริเวณดังกล่าวคือ บริเวณที่อยู่ในเขตบางกอกน้อย คลิ่งชัน และบริเวณใกล้เคียง เพราะย่านดังกล่าวนอกจากอยู่ไม่ไกลจากเกาะกรุงรัตนโกสินทร์และแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญทางน้ำแล้ว ลักษณะการอยู่อาศัยของประชาชนแถบฝั่งธนบุรีนี้ยังมีสภาพการอยู่อาศัยแบบชาวสวนที่เป็นแบบชีวิตของชาวไทยอย่างแท้จริง จึงเป็นสิ่งที่นักท่องเที่ยวต้องการที่จะสัมผัสกับวิถีความเป็นอยู่ในลักษณะนี้มาก นอกจากนี้ยังอยู่ไม่ไกลจากย่านการค้าตามแนวถนนเจริญสีทวงศ์และถนนเพชรเกษมอีกด้วย แต่อย่างไรก็ตาม การประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ดังกล่าว ในระยะเริ่มแรกจะต้องมีการประชาสัมพันธ์ให้นักท่องเที่ยวรู้จักกันเป็นอย่างดี จึงจะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ แต่เมื่อนานขึ้นถ้ามีการบริการที่ดีพอ ความจำเป็นเรื่องการประชาสัมพันธ์ก็จะลดลงไปเอง

3. ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียง

3.1 ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก

จากการศึกษาพบว่า แหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกและตะวันตกเฉียงใต้ของศูนย์กลางธุรกิจหลัก และส่วนใหญ่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางธุรกิจหลัก แต่ไม่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจหลัก ซึ่งลักษณะการกระจายของแหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ดังกล่าวอยู่ภายใต้ปัจจัยที่สำคัญดังต่อไปนี้

3.1.1 แหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกและตะวันตกเฉียงใต้ของศูนย์กลางธุรกิจหลัก เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเคยเป็นศูนย์กลางธุรกิจเดิมของกรุงเทพมหานคร ต่อมากรุงเทพมหานครได้ขยายตัวมากขึ้น ทำให้ขนาดเพิ่มขึ้น จึงทำให้พื้นที่ของศูนย์กลางธุรกิจเปลี่ยนไปจากเดิม โดยเฉพาะการขยายตัวของกรุงเทพมหานครได้ขยายตัวไปสู่พื้นที่ทาง

ตะวันออกและทางเหนือมากขึ้นทำให้ศูนย์กลางธุรกิจหลักของกรุงเทพมหานคร เกือบที่เคยอยู่ภายในพื้นที่เกาะกรุงรัตนโกสินทร์ และบริเวณใกล้เคียงได้เปลี่ยนตำแหน่งไปสู่ชานเมืองตะวันออก คือ ย่านประตูนํ้าในปัจจุบัน ส่วนบริเวณศูนย์กลางธุรกิจเดิมก็ลดบทบาทของความเป็นศูนย์กลางธุรกิจลง จนทำให้สภาพอาคารร้านค้าส่วนใหญ่ในบริเวณดังกล่าวมีสภาพทรุดโทรมไป และถูกใช้ประโยชน์เพียงเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจบางประเภทเท่านั้น นอกจากนี้บริเวณทางชานเมืองตะวันออกและตะวันตกเฉียงใต้ของกรุงเทพมหานครยังเป็นศูนย์กลางทางวัฒนธรรมที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร เช่น เป็นที่ตั้งของพระบรมมหาราชวัง และวัดสำคัญต่าง ๆ ทั้งนี้เนื่องมาจากบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่การก่อตั้งกรุงรัตนโกสินทร์ในระยะเริ่มแรกนั่นเอง จากสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในย่านดังกล่าวเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากความเสื่อมสภาพของศูนย์กลางธุรกิจเดิม และความเป็นศูนย์กลางทางวัฒนธรรมดังกล่าวทำให้พื้นที่ภายในเกาะกรุงรัตนโกสินทร์และบริเวณใกล้เคียง มีสภาพที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจประเภทเกสต์เฮาส์ โดยปรับปรุงอาคารที่พักอาศัยที่มีสภาพทรุดโทรมดังกล่าวเป็นที่พักแก่นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานครได้ ด้วยสาเหตุนี้จึงทำให้พบแหล่งเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ทางชานเมืองตะวันออกและตะวันตกเฉียงใต้ของศูนย์กลางธุรกิจหลักปัจจุบันของกรุงเทพมหานคร

3.1.2 แหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่จะอยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางธุรกิจหลักแต่ไม่อยู่ในย่านธุรกิจหลัก เนื่องมาจากปัจจัยเรื่องนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเกสต์เฮาส์และปัจจัยเรื่องราคาที่คืนและค่าเช่าที่ดินดังนี้

3.1.2.1 ปัจจัยเรื่องนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเกสต์เฮาส์ เนื่องจากการเลือกแหล่งที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยวมักจะเลือกบริเวณที่พักอาศัยที่มีราคาถูก และมีการบริการแบบเป็นกันเองจากเจ้าของบ้านหรือเจ้าของกิจการโดยไม่มีระเบียบกฎเกณฑ์ต่าง ๆ มากมายนัก แต่บริเวณดังกล่าวต้องไม่ไกลจากแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ทั้งนี้เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวบริเวณเกาะกรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งถือว่าเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมหลายแห่ง เช่น พระบรมมหาราชวัง วัดต่าง ๆ พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ ตลอดจนมีการจัดพระราชพิธี และพิธีการที่สำคัญของชาติ ณ บริเวณท้องสนามหลวงหลายพิธีเช่น รัฐพิธีพืชมงคลแรมนาขวัญ พระราชพิธีเฉลิมพระชนมพรรษาของพระบาทสมเด็จพระ

พระเจ้าอยู่หัว พระราชพิธีเฉลิมพระชนมพรรษาของสมเด็จพระนางเจ้าพระบรมราชินีนาถ ประเพณีทำบุญในวันขึ้นปีใหม่ ประเพณีสงกรานต์ นอกจากนี้ยังมีการจัดการแสดงหรือการแข่งขันอีกมากมายอาทิเช่น การแสดงคอนเสิร์ต และการแข่งขันว้าวไทยเป็นต้น แต่ในขณะเดียวกันการเลือกที่พักจะต้องไม่ไกลจากศูนย์กลางธุรกิจหลักมากนักเพราะว่านอกจากนักท่องเที่ยวจะต้องต้องการท่องเที่ยวชมแหล่งวัฒนธรรมต่าง ๆ แล้ว นักท่องเที่ยวยังจำเป็นต้องเดินทางท่องเที่ยวหรือประกอบภารกิจต่าง ๆ ภายในบริเวณย่านกลางที่ดีว่ามีความสำคัญที่สุดทางธุรกิจของเมืองอีกด้วย

3.1.2.2 ปัจจัยเรื่องราคาที่ดินและค่าเช่าที่ดิน บริเวณย่านกลางธุรกิจ เป็นย่านที่มีราคาที่ดิน และค่าเช่าที่ดินมีราคาสูงหรือแพงมาก เพราะเป็นย่านที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจต่าง ๆ มากกว่าเป็นที่พักอาศัย บริเวณย่านกลางธุรกิจมีการใช้ที่ดินแบบเข้มข้น เพราะการให้ผลตอบแทนต่อหน่วยพื้นที่สูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ผู้ประกอบการหรือเจ้าของที่ดินในบริเวณดังกล่าวจะไม่ใช้ที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนต่อหน่วยพื้นที่ต่ำกว่าการประกอบธุรกิจประเภทอื่น ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงพบว่าเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่จะไม่ตั้งอยู่ในย่านกลางธุรกิจหลัก แต่จะพบในบริเวณที่ไกลออกไป แต่ไม่อยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักมากนัก เนื่องจากเหตุผลตามข้อ 3.1.2.1 ส่วนเกสต์เฮาส์บางแห่งที่พบอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจหลักก็เป็นเพียงกิจกรรมร่วมกับธุรกิจประเภทอื่นที่ใช้พื้นที่บางส่วนของอาคารที่เหลือจากการประกอบธุรกิจนั้น ๆ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนเป็นรายได้เสริมเท่านั้น

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้นจะพบว่าบริเวณที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์มากที่สุดของกรุงเทพมหานคร เป็นบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวประเภทต้องการที่พักในราคาถูก อันเป็นบริเวณที่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของเมือง และเป็นบริเวณที่ไม่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจประเภทอื่นที่ให้ผลตอบแทนมากกว่าการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ เช่น บริเวณพื้นที่ภายในเกาะกรุงรัตนโกสินทร์และบริเวณใกล้เคียง ซึ่งบริเวณดังกล่าวนอกจากจะเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมที่อยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางธุรกิจหลักประตูน้ำ ซึ่งมีเส้นทางคมนาคมติดต่อกับบริเวณใกล้เคียงได้สะดวกแล้ว บริเวณดังกล่าวยังเป็นพื้นที่อนุรักษ์เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมทางวัฒนธรรมของกรุงเทพมหานครที่มีกฎหมาย

ความคุ้มค่าก่อสร้างปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงตลอดจนการประกอบธุรกิจบางชนิดที่จะเป็นการทำลายสภาพแวดล้อมทางวัฒนธรรม ดังนั้นถ้าหากใช้พื้นที่บริเวณนี้เป็นที่ประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ นอกจากจะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ดี เพราะนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่รู้จักย่านดังกล่าวอยู่แล้ว การประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ไม่เป็นการทำลายสภาพแวดล้อมทางวัฒนธรรมด้วย เพราะการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์กระทำได้ง่าย มีการลงทุนต่ำ เพียงปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในอาคาร และบริเวณโดยรอบให้เหมาะสมก็สามารถประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ได้

3.2 ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจรอง

ผลจากการศึกษาพบว่า เกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับศูนย์กลางธุรกิจรอง โดยอยู่ห่างไม่เกิน 2 กิโลเมตร ทั้งนี้เนื่องมาจากปัจจัยเรื่องราคาที่ดินในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจจะสูงกว่าบริเวณใกล้เคียง เพราะเป็นตำแหน่งที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจการค้าที่ใหญ่ทดแทนค่านายหน้าที่สูงกว่าการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ ส่วนบริเวณโดยรอบที่อยู่ใกล้เคียงมักจะเป็นที่พักอาศัยคุณภาพปานกลางถึงต่ำของผู้มีรายได้ระดับกลางถึงต่ำ ที่ทำงานอยู่ในย่านธุรกิจ ประชาชนที่เดินทางมาซื้อสินค้าส่วนใหญ่จะมุ่งสู่ย่านธุรกิจการค้าที่มีปริมาณสินค้าและมีมาตรฐานให้เลือกได้มากกว่า ทำให้บริเวณข้างเคียงไม่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจการค้า นอกจากนี้ในย่านศูนย์กลางธุรกิจทั้งหลักและรองเป็นบริเวณที่มีสภาพแออัด ไม่เหมาะสมแก่การพักอาศัย จึงไม่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ด้วย แต่อย่างไรก็ตามการเลือกที่ตั้งเกสต์เฮาส์ก็ยังจำเป็นต้องอยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางธุรกิจดังกล่าว เพราะนักท่องเที่ยวที่เข้าพักจำเป็นต้องเดินทางไปซื้อสินค้าที่จำเป็นในย่านศูนย์กลางธุรกิจด้วย ดังนั้นการเลือกพื้นที่ในการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์สำหรับเจ้าของกิจการที่ต้องการสร้างเกสต์เฮาส์ขึ้นใหม่หรือผู้ประกอบการรายใหม่ที่ต้องการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์จึงควรเลือกบริเวณหรืออาคารที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางธุรกิจรองมากนัก โดยอยู่ภายในรัศมีไม่เกิน 2 กิโลเมตร และที่เหมาะสมที่สุดควรอยู่ห่างไม่เกิน 1 กิโลเมตร เพราะวาระยะทางดังกล่าวนักท่องเที่ยวสามารถเดินทางด้วยเท้าได้สะดวก ซึ่งจากผลการศึกษาดังกล่าวสอดคล้องกับทฤษฎีหรือคำกล่าวของหลายฝ่ายดังต่อไปนี้

ศูนย์กลางธุรกิจรองโดยทั่วไปมีลักษณะการให้บริการ เหมือนกับศูนย์กลางธุรกิจหลักจะ แตกต่างเฉพาะขนาดพื้นที่ ขอบเขตการให้บริการ ความเข้มข้นในการใช้ที่ดิน ราคาที่ดิน และ ผลตอบแทนต่อหน่วยพื้นที่ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการค้าเท่านั้น ซึ่งบริเวณศูนย์กลางธุรกิจรอง จะมีน้อยกว่า ซึ่งลักษณะการเกิดศูนย์กลางธุรกิจรองนี้จะพบในเมืองที่มีขนาดใหญ่ ศูนย์กลาง ธุรกิจ (CBD) เพียงแห่งเดียวไม่สามารถให้บริการแก่ลูกค้าที่อยู่ในบริเวณโดยรอบได้อย่างทั่วถึง จึงทำให้เกิดศูนย์กลางธุรกิจขึ้นตามส่วนต่าง ๆ ของเมือง เช่น ในเขตกรุงเทพมหานคร ก็เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปว่า เป็นเมืองที่มีหลายศูนย์กลางตามทฤษฎีมัลติเปิล นิวคลีโอ

(Multiple Nuclei Theory) ของฮิลแมนและแฮร์ริส (Hillman and Harris) ทั้งที่บุปผาญ สุวรรณาศ กล่าวไว้ว่า ปัจจุบันการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครมีมากขึ้น ทำให้ศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครมีมากกว่า 1 แห่ง ซึ่งแต่เดิมศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครอยู่บริเวณบ้านหม้อที่ชายเพชรและถนนพหลุค ต่อมาศูนย์กลางธุรกิจได้เกิดเพิ่มขึ้นในย่าน สีพระยา สุรวงศ์ ถนนสีลม ราชประสงค์โดยเริ่มจากประตูน้ำไปจนถึงชิดลมและสยามสแควร์ ต่อมาเมื่อการเดินทางเข้าไปสู่ศูนย์กลางดังกล่าวไม่สะดวก จึงทำให้เกิดศูนย์กลางธุรกิจรอบ นอกขึ้นได้แก่ บางลำภู สะพานควาย ท่าพระจันทร์ วงเวียนใหญ่ คลาดพลุ พระโขนง สำโรง บางกะปิ ลาดพร้าว ปิ่นเกล้า บางแค รามคำแหง และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เป็นต้น (บุปผาญ สุวรรณาศ. 2525 : 34 - 35) นอกจากนี้ในปัจจุบันเป็นที่ยอมรับร่วมกันว่า บริเวณที่เป็น ศูนย์กลางธุรกิจหลักของกรุงเทพมหานครได้แก่ บริเวณประตูน้ำ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่สะพาน ลอยประตูน้ำไปตามถนนราชปรารภ ถึงที่กล่าวข้างต้น ส่วนบริเวณศูนย์กลางอื่น ๆ ถือว่าเป็น ศูนย์กลางธุรกิจรอง เช่น บางลำภู พหลุค สะพานควาย ลาดพร้าว พระโขนง บางรัก สีลม สยามสแควร์ เป็นต้น ซึ่งบริเวณดังกล่าวเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าและศูนย์กลางการค้าปลีก และเมื่อพิจารณาถึงแหล่งที่ตั้งของเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร ก็พบว่าเกสต์เฮาส์ส่วน ใหญ่จะตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจรองดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องมาจากเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่จะมี ลักษณะเป็นตึกแถวที่มีสภาพปานกลางถึงเก่า และเกสต์เฮาส์เป็นธุรกิจประเภทบ้านเช่าของนัก ท่องเที่ยวที่ลูกค้าเช่าราคาถูก จึงเป็นธุรกิจที่ใหญ่อลตอบแทนไม่มากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับ การ ประกอบธุรกิจประเภทอื่น แต่เนื่องจากบริเวณอาคารร้านค้าที่อยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจอื่นเป็น

ที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าก็จะถูกห้างสรรพสินค้าชิงถูกลูกค้าไปหมด ทำให้อาคารร้านค้าที่อยู่ใกล้เคียงไม่สามารถดำเนินกิจการอยู่ได้จนในที่สุดต้องปิดกิจการลงเพราะไม่สามารถแข่งขันกับห้างสรรพสินค้าได้ เมื่อมีนักท่องเที่ยวที่ต้องการที่พักราคาถูก เจ้าของร้านค้าต่าง ๆ เหล่านั้นจึงหันไปปรับปรุงอาคารร้านค้าที่ปิดกิจการไปแล้วเดิมขึ้นมาใหม่เพื่อใช้เป็นที่พักประกอบธุรกิจ เกสต์เฮาส์ดังกล่าวของสุนิสา กระจำรัตน์ ที่กล่าวถึงการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ในย่านถนนข้าวสาร ซึ่งอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจรองบางลำภู่ว่า หลายสิบปีก่อนบุคคลจะนึกถึงถนนข้าวสารก็ต่อเมื่อต้องการซื้อเครื่องสำอางค์ เพราะถนนสายนี้เป็นที่ตั้งของร้าน ส.ธรรมภักดิ์ ร้านขายเครื่องสำอาง ซึ่งเป็ร้านใหญ่และเก่าแก่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ถนนข้าวสารยังเป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศและคนไทยที่ต้องการที่พักในราคาถูก เพราะถนนสายนี้เป็นที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็กอยู่ 7 แห่งคือ โรงแรมมานิตย์ โรงแรมศรีวัฒนา โรงแรมนครไค โรงแรมศรีบางลำภู โรงแรมเจริญดี โรงแรมศรีพระนคร และโรงแรมนิตยเจริญ แต่โรงแรมเหล่านี้ต้องเลิกกิจการไป ในราวปี พ.ศ. 2520 เพราะไม่สามารถแข่งขันกับโรงแรมขนาดใหญ่ที่สร้างขึ้นใหม่ตามถนนสายสำคัญต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครได้ จนกระทั่งในปัจจุบันบริเวณดังกล่าวเหลือโรงแรมเพียง 3 แห่ง มีห้องพักเพียง 36 ห้องเท่านั้น และแปรเปลี่ยนเป็นเกสต์เฮาส์ไปแล้ว ต่อมาเจ้าของอาคารร้านค้าต่าง ๆ ที่เคยปล่อยทิ้งไว้ไม่ประกอบกิจการใด ๆ ก็กลับมาปรับปรุงอาคารของตนเป็นเกสต์เฮาส์เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี พ.ศ. 2525 ซึ่งเป็นปีที่มีการเฉลิมฉลองกรุงรัตนโกสินทร์ครบรอบ 200 ปี และมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาพักเป็นจำนวนมาก จึงทำให้จำนวนเกสต์เฮาส์ในย่านดังกล่าวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น (สุนิสา กระจำรัตน์. 2533 : 100 - 131)

นอกจากแหล่งเกสต์เฮาส์จะตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจรองซึ่งเนื่องมาจากร้านค้าในบริเวณใกล้เคียงไม่สามารถแข่งขันกับการค้าของห้างสรรพสินค้าได้ จนร้านค้าที่อยู่โดยรอบต้องปิดกิจการลงและเปลี่ยนมาใช้อาคารประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์แล้วยังพบว่า การที่ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจรองนั้นจะช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้าพักในบริเวณดังกล่าวได้ด้วย เพราะว่านักท่องเที่ยวที่เข้าพักจะสามารถเดินทางไปซื้อสินค้าต่าง ๆ ในย่านธุรกิจได้สะดวกอีกด้วย ดังคำกล่าวของบัญชา เขียวชะเอมและกัญญารักษ์ ศรีทองรุ่ง ที่กล่าวว่าสาเหตุสำคัญที่ทำให้กิจการ

เกสส์เฮาส์ในย่านถนนราชสารขายตัวได้อย่างรวดเร็ว นอกจากจะมีทำเลที่ตั้งเหมาะสม โดยตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวเช่น วัดระแ้ว สนามหลวง พระบรมมหาราชวัง พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ และมีการคมนาคมสะดวกและบริการดีกล่าวถึงเป็นแหล่งรวมของทางสรรพสินค้า ทั้งข้าวสิ่ง นวัตกรรมภัตตาคารเทมส์ไคร์ และแกวฟ้าพลาซ่า เป็นต้น (บัญชา - เรียวระเฒ่า และกัญญาภิรมย์ ศรีทองรุ่ง. 2530 : 28)

จากที่กล่าวมาข้างต้น เป็นตัวอย่างของสาเหตุที่เกสส์เฮาส์ตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจของย่านบางลำภู เมื่อพิจารณาถึงเกสส์เฮาส์ที่ตั้งอยู่ในบริเวณอื่น ๆ ก็จะมีลักษณะสัมพันธ์โดยอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจของย่านเดียวกัน เช่น ย่านพาหุรัดใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจย่านวังบูรพา ขอบนาใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจริกรม ขอบทองหล่ออยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจพระโขนง ขอบจามจุรีอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจสีลม เป็นต้น ส่วนบริเวณแหล่งเกสส์เฮาส์ที่อยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจบางลำภู นอกจากถนนราชสารแล้วยังครอบคลุมพื้นที่ไปยังย่านถนนวิสุทธิกษัตริย์ ข้างวัดสามพระยา เทเวศร์ ถนนดินสอ ตรอกสาเก และตรอกกรุท ถนนคณะนา ซึ่งอยู่ในเขตริมฝั่งของสถานีตำรวจนครบาลสำราญราษฎร์อีกด้วย

เมื่อพิจารณาถึงฤดูกาลของการเดินทางเข้ามาสู่ประเทศไทย พบว่านักท่องเที่ยวจะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยอยู่ตลอดทั้งปี แต่จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวที่มากน้อยเหมาะสมของสภาพภูมิอากาศและเทศกาลที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ จำนวนนี้เป็นรายเดือนได้ดังนี้

เดือนมกราคม งานรวมเฝ้าไทยจังหวัดมุกดาหาร งานแสดงรวงข้าวจังหวัดชัยภูมิ งานรมบ่อสร้างจังหวัดเชียงใหม่ งานประเพณีอนุสรณ์คอนเจกียจังหวัดสุพรรณบุรี งานพระนครคีรีจังหวัดเพชรบุรี งานสมโภชพระพุทธชินราชจังหวัดพิษณุโลก และงานศูนย์ศิลปวิทยาบางไทรจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

เดือนกุมภาพันธ์ งานมหกรรมไม้ดอกไม้ประดับจังหวัดเชียงใหม่ งานหลวงเวียง-ตะกอนจังหวัดลำปาง งานมัสการพระธาตุพนมจังหวัดนครพนม งานสมโภชเจ้าแม่ลิ้มกอเหนี่ยวจังหวัดปัตตานี งานแห่ขบวนธาตุจังหวัดนครศรีธรรมราช งานประเพณีแห่เจ้าพ่อเจ้าแม่จังหวัดนครสวรรค์ งานมหกรรมหุ่นฟางนกจังหวัดชัยนาท

เดือนมีนาคม งานประเพณีแข่งขันกเขาชิงชนะเลิศกลุ่มประเทศอาเซียน
จังหวัดยะลา งานมัสการรอยพระพุทธบาท จังหวัดสระบุรี งานวันกรากรำลึก จังหวัด
กราก และงานฉลองวันแห่งชัยชนะท้าวสุรนารี จังหวัดนครราชสีมา

เดือนเมษายน งานสัปดาห์อนุรักษ์และพัฒนามรดกไทยกรุงเทพมหานคร งาน
ประเพณีสงกรานต์ทั่วประเทศ งานเทศกาลพื้ยา เมืองพื้ยา งานวันไหลเมืองพื้ยา
งานปล่อยขบวนเทียน จังหวัดแม่ฮ่องสอน และงานเทศกาลอาหารทะเล จังหวัดภูเก็ต

เดือนพฤษภาคม วันวิสาขบูชาทั่วประเทศ งานพระราชพิธีจรดพระนังคัลแรก
นาขวัญ กรุงเทพมหานคร งานประเพณีบุญบั้งไฟ จังหวัดยโสธร และงานเทศกาลผลไม้
และของดีเมืองระยอง จังหวัดระยอง

เดือนมิถุนายน งานระกำหวาน จังหวัดกราก และงานห่มผ้าโขน จังหวัดเลย

เดือนกรกฎาคม งานประเพณีแห่เทียนเจ้าพรรษา จังหวัดอุบลราชธานี งานวัน
เจ้าพรรษาทั่วประเทศ

เดือนสิงหาคม งานเทศกาลวันลำไย จังหวัดลำพูน งานวันเงาะโรงเรียน
จังหวัดสุราษฎร์ธานี และงานเฉลิมพระชนมพรรษาสมเด็จพระนางเจ้าพระบรมราชินีนาถทั่ว
ประเทศ

เดือนกันยายน งานเทศกาลอาหารและผลไม้ จังหวัดนครปฐม งานแข่งขันเรือ
ยาว จังหวัดพิจิตร งานเทศกาลเดือนสิบ จังหวัดนครศรีธรรมราช งานแข่งเรือยาวนานาชาติ
ชาติแห่งประเทศไทย กรุงเทพมหานคร งานวันสวาทไทยกล้วยไข่เมืองกำแพงเพชร จังหวัด
กำแพงเพชร งานเทศกาลวันกลางสาค จังหวัดอุตรดิตถ์ งานแห่ปราสาทผึ้งและแข่งเรือ
จังหวัดสกลนคร และงานไหลเรือไฟ จังหวัดนครพนม

เดือนตุลาคม งานประเพณีชักพระ จังหวัดสุราษฎร์ธานี งานประเพณีวิ่งควาย
จังหวัดชลบุรี งานกักบาตรเทโว จังหวัดอุทัยธานี งานแข่งเรือลำนานาคลองงาช้างคำ
จังหวัดน่าน งานเทศกาลกินเจ จังหวัดภูเก็ตและจังหวัดกระบี่ และงานลอยกระทงเผาเทียน
เล่นไฟ จังหวัดสุโขทัย

เดือนพฤศจิกายน งานประเพณีเมืองจังหวัดเชียงใหม่ งานลอยกระทงทั่วประเทศ
งานแข่งเรือยาวอำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา งานแสดงช้าง จังหวัดสุรินทร์ งาน
สัปดาห์สะพานข้ามแม่น้ำแคว จังหวัดกาญจนบุรี งานเทศกาลไหม จังหวัดขอนแก่น และ
งานแข่งเรือประจำปีรอยลออกศึกเขอรากัน - ริกักทา กรุงเทพมหานคร

เดือนธันวาคม งานพระราชพิธีเฉลิมพระชนมพรรษาพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว
ภูมิพลอดุลยเดช กรุงเทพมหานคร และทั่วประเทศ และงานแข่งขันเรือริกักทาชิงถ้วยพระ
ราชทานพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว จังหวัดภูเก็ต

จากการจำแนกงานท่องเที่ยวของประเทศไทย อันรวมเดือนตลอดทั้งปีพบว่าใน
สิบสองเดือน ประเทศไทยจะมีการจัดงานต่าง ๆ ขึ้นในทุกจังหวัดสลับกันไป ทำให้เป็นสิ่งที่ถูก
นักท่องเที่ยวให้เข้ามาเที่ยวในประเทศได้ตลอดทั้งปี และนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังประเทศ
ไทยนั้นก็มาจากประเทศต่าง ๆ แทบทุกภูมิภาคของโลก เป็นจำนวนที่แวกกว้างมากขึ้นเรื่อยไป
ในแต่ละเดือน ซึ่งสามารถจำแนกจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยตามทวีป
ต่าง ๆ ได้ถึงสถิติปี พ.ศ. 2532 ในการาง 29 ดังนี้

ตาราง 29 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยปี พ.ศ. 2532

กลุ่มประเทศ ก่อน	อเมริกา	ยุโรป	แอฟริกา	ตะวันออก- กลาง	เอเชียตะวันออกเฉียง ใต้	เอเชียใต้	รวม
ม.ค.	29,867	120,130	2,014	11,524	206,865	22,573	392,973
ก.พ.	26,243	108,344	1,753	8,816	283,364	16,751	445,271
มี.ค.	28,338	119,423	2,748	12,217	254,147	20,062	436,935
เม.ย.	26,522	84,544	2,140	6,431	223,997	20,181	363,615
พ.ค.	24,389	60,127	1,940	11,904	230,927	22,627	351,914
มิ.ย.	25,944	53,659	1,961	9,652	229,900	22,024	343,140
ก.ค.	29,403	32,892	1,984	15,284	277,669	19,418	426,650
ส.ค.	22,398	83,927	2,225	12,950	275,925	21,503	418,958
ก.ย.	23,119	61,054	701	9,240	208,691	20,219	323,024
ท.ค.	34,688	90,962	2,524	11,248	219,731	20,807	377,960
พ.ย.	36,543	119,243	2,402	10,135	256,019	20,199	444,541
ธ.ค.	32,557	123,134	3,151	11,350	288,590	23,545	482,327
รวม	340,011	1,107,493	25,573	130,751	2,955,825	249,909	4,809,508

ที่มา การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สถิติการท่องเที่ยวปี พ.ศ. 2532

เมื่อพิจารณาจากตาราง 29 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยปี พ.ศ. 2532 พบว่าชาวอเมริกาเดินทางเข้าสู่ประเทศมากที่สุดในเดือนตุลาคม - มกราคม ซึ่งเป็นช่วงฤดูหนาวและใกล้ฤดูหนาว เดือนที่น้อยที่สุดคือเดือนพฤษภาคม ซึ่งเป็นช่วงฤดูร้อน และเดือนกันยายนในช่วงฤดูที่ฝนตกชุก ชาวยุโรปเข้ามามากที่สุดในช่วงฤดูหนาว ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน - มีนาคม ชาวแอฟริกันน้อยที่สุดช่วงเดือนกันยายน ชาวตะวันออกกลางเข้ามาน้อยที่สุดช่วงเดือนเมษายน ส่วนชาวเอเชียใต้เอเชียตะวันออกและแถบมหาสมุทรแปซิฟิก จำนวนนักท่องเที่ยวในแต่ละเดือนไม่ต่างกันมากนัก ผลรวมนักท่องเที่ยวทั่วโลกทั้งปีพบว่า ช่วงที่นักท่องเที่ยวเดินทางเข้าสู่ประเทศไทยมากที่สุดคือเดือนมกราคม จนถึงเดือนมีนาคม ซึ่งเป็นช่วงฤดูหนาวของทวีปยุโรป อเมริกา และประเทศในแถบซีกโลกเหนือทั่วไป รองลงมาคือเดือนกรกฎาคมถึงเดือนสิงหาคม ซึ่งเป็นช่วงที่ฝนไม่ชุกมากนักและช่วงเดือนพฤศจิกายน ถึงเดือนธันวาคม ตามลำดับ ส่วนในช่วงที่มีนักท่องเที่ยวลดลงได้แก่เดือนเมษายน ถึงเดือนมิถุนายน ซึ่งประเทศไทยกำลังอยู่ในฤดูร้อน และช่วงเดือนกันยายนถึงเดือนตุลาคม ซึ่งเป็นช่วงที่มีพายุหมุนพัดผ่านบ่อย ทำให้มีฝนตกชุกในตอนปลายฤดูฝน ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการท่องเที่ยวอย่างมาก จึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้นักท่องเที่ยวลดจำนวนลงในช่วงฤดูกาลดังกล่าว

จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นจะเป็นตัวกำหนดจำนวนหรือถึงถูกนักท่องเที่ยวให้เดินทางมาสู่ประเทศไทยได้ความฤดูกาลและเทศกาลต่าง ๆ ที่จัดขึ้นในแต่ละเดือน ดังนั้นถ้าหากได้มีการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ดีก็จะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้มากยิ่งขึ้น

3.3 ที่ตั้งสัมพันธของ เกสท์เฮาส์กับพื้นที่ไม่เหมาะสมแก่การค้าปลีก

ผลจากการศึกษาพบว่าแหล่งที่ตั้งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ห่างจากถนนสายหลักโดยเฉลี่ยประมาณ 80.46 เมตร โดยตั้งอยู่ติดกับถนนสายหลักประมาณร้อยละ 25.54 ตั้งอยู่ในซอยประมาณร้อยละ 43.46 และอยู่ในตรอกประมาณร้อยละ 30.98 และแหล่งเกสท์เฮาส์ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การค้าปลีก หรือกล่าวได้ว่าเป็นพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมแก่การค้าปลีก จากลักษณะที่ตั้งดังกล่าวอาจเนื่องมาจากสาเหตุที่สำคัญต่อไปนี้

การประกอบธุรกิจเกษตรศาสตร์เป็นธุรกิจที่ให้มีผลตอบแทนค่อนข้างสูงที่ต่ำกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับประกอบธุรกิจด้านการค้าปลีกโดยทั่วไป ดังนั้นอาคารบ้านเรือนต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การค้าปลีกจึงถูกนำไปใช้ประกอบธุรกิจด้านการค้าปลีกมากกว่านำมาใช้เป็นแหล่งประกอบธุรกิจเกษตรศาสตร์ ด้วยสาเหตุดังกล่าวจึงทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจเกษตรศาสตร์ส่วนใหญ่เลือกเช่าบริเวณอาคารที่ตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การค้าปลีก จึงมักตั้งอยู่ลึกเข้าไปในซอย ในตรอกซึ่งเป็นบริเวณที่เข้าออกและติดต่อกับบริเวณภายนอกไม่สะดวก ทั้งค่าเช่าของที่ดิน อาคาร วัสดุ และแรงงาน ภาษีประเสริฐ ว่าบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยมักจะตั้งอยู่ตามขอบของศูนย์กลางธุรกิจ และย่านการค้าปลีกที่มีการคมนาคมเข้าออกไม่สะดวกมักเป็นแหล่งที่อับการคมนาคม (ชลิตภาพกร วีรพลิน และอรุณี บุญประเสริฐ 2518 : 14 - 28) ซึ่งสอดคล้องกับสมชาย เกษะพรหมพันธ์ ที่กล่าวว่าบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในแหล่งเสื่อมโทรมแต่ละเมืองจะมีลักษณะการกระจายตัวอยู่ตามขอบเขตของศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองอยู่ในบริเวณที่ไม่สามารถให้บริการด้านการขนส่งได้สะดวก คือกระจายอยู่ในบริเวณที่มีค่าความสะดวกในการเข้าถึงไม่มากนัก เป็นแหล่งที่อับการคมนาคม เป็นตำแหน่งที่โครงข่ายถนนที่ผ่านน้อยมากแห่งหนึ่งของเมือง ทำให้เกิดมุมอับของเส้นทางคมนาคม ซึ่งอับในการเข้าถึงและออก จึงมักกระจายอยู่ในที่ดินของรัฐ (สมชาย เกษะพรหมพันธ์. 2523 : 91 - 92)

นอกจากนี้แดรกิน (Drabkin) ยังกล่าวเพิ่มเติมอีกว่า บริเวณใจกลางเมืองมีที่ดินราคาแพง ถ้าจะสร้างอาคารใหม่แทนอาคารเดิมจะทำให้ที่อยู่อาศัยราคาแพง ไม่ประหยัดเงินทุน ดังนั้นจึงพบบ้านเก่าที่ทรุดโทรมในบริเวณใจกลางเมือง ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงาน นักเรียนนักศึกษา และผู้มีรายได้น้อย ก็จะอาศัยอยู่ในแหล่งเสื่อมโทรมรอบ ๆ ศูนย์กลางเก่าของเมือง (Drabkin, 1977 : 19 - 20)

เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมแก่การค้าปลีกแล้ว จึงอาจกล่าวได้ว่าบริเวณย่านที่พักอาศัยดังกล่าวเป็นเขตพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมแก่การค้าปลีก สำหรับบริเวณพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การค้าปลีกมักจะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีการเข้าถึงได้สะดวก เป็นจุดกึ่งกลางของถนนสายหลัก ถูกคำสามารถเดินทางมาซื้อสินค้าและใช้บริการต่าง ๆ ได้สะดวกและเป็นจุดรวมของร้านค้าปลีกต่าง ๆ ที่ทำ

การค้าในบริเวณกิ่งกล่าว ซึ่งอาจเป็นย่านกลางธุรกิจหรือบริเวณอื่นที่เหมาะสม กิ่งกล่าวของเบอร์รี่ และ ฮอร์ตัน (Berry and Horton) ที่ว่าย่านการค้าต้องเป็นบริเวณที่มีการเข้าถึงได้สะดวกและมีความสัมพันธ์กับความเป็นศูนย์กลางที่ใกล้ชิดกับประชาชนมากที่สุด (Berry and Horton 1970 : 174) ซึ่งสอดคล้องมอร์ริล (Morrill) ว่าการใช้ที่ดินเป็นย่านการค้า ต้องมีตำแหน่งที่ง่ายต่อการเข้าถึงและเป็นตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้เด่นชัด (Morrill. 1970 : 167)

ด้วยเหตุกิ่งกล่าวแสดงให้เห็นว่าเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครตั้งอยู่ในตรอก ซอย หรือคานหลังของตึกแถว และอยู่ชั้นบนของตึกแถวในเขตพื้นที่ที่ไม่เหมาะแก่การค้าปลีก ดังนั้นการเลือกพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ จึงควรเลือกพื้นที่ที่มีสภาพกิ่งกล่าว จึงจะเป็นบริเวณที่เหมาะสมแต่ต้องเป็นบริเวณที่อยู่ไม่ไกลจากย่านการค้าปลีกมากเกินไป เพราะย่านการค้าปลีกจะเป็นย่านที่นักท่องเที่ยวที่เข้าหักสามารถเดินทางไปซื้อสินค้าหรือบริการที่จำเป็นได้สะดวกโดยไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางมากนัก เช่นบริเวณโคยรอบ ย่านบางลำภู หรือย่านพารุท หรือบริเวณอื่น ๆ ที่อยู่ใกล้เคียง เป็นต้น

3.4 ที่ตั้งสัมพันธ์ของ เกสต์เฮาส์กับพื้นที่เสื่อมสภาพ

ผลจากการศึกษาพบว่าเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 80.44 มีสภาพของอาคารปานกลางและเก่า และประมาณร้อยละ 19.56 ของพื้นที่ที่มีสภาพอาคารใหม่ และเกสต์เฮาส์กิ่งกล่าวส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณรอยต่อระหว่างย่านกลางธุรกิจและย่านที่เหมาะสมแก่การค้าปลีก กับย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ที่มีสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมหรือตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เสื่อมสภาพ ซึ่งจากลักษณะที่กิ่งกล่าวอาจมีผลมาจากสาเหตุสำคัญดังต่อไปนี้

สาเหตุที่เกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่เสื่อมสภาพเพราะว่าการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์เป็นธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนต่อหน่วยพื้นที่ต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับการประกอบธุรกิจประเภทอื่น ๆ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะใช้อาคารที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจประเภทอื่นได้ต่อไป มาปรับปรุงสภาพเพื่อใช้เป็นแหล่งประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ ซึ่งการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์กิ่งกล่าวจะเป็นธุรกิจที่ช่วยให้สามารถได้ประโยชน์จากอาคารที่ถูกปิดกิจการเดิมหรือพื้นที่บางส่วนของอาคารที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เช่น ชั้นบนของตึกแถวและที่ว่างภายในอาคาร

แล้วยังสามารถเพิ่มรายได้จากการประกอบการได้จึงนับว่าเป็นทางเลือกที่ดีทางหนึ่งของเจ้าของกิจการ อาคาร ร้านค้า หรือที่อยู่อาศัยเดิม

จากสาเหตุที่เกสท์เฮาส์เป็นธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับการประกอบธุรกิจอื่น ๆ จึงทำให้พบแหล่งเกสท์เฮาส์อยู่ในบริเวณรอบนอกของศูนย์กลางธุรกิจ อยู่ในพื้นที่ไม่เหมาะแก่การค้าปลีก ซึ่งบริเวณดังกล่าวมักจะเป็นบริเวณที่เคยเป็นย่านธุรกิจการค้าเดิม แต่ต่อมาภายหลังสภาพอาคารเหมาะสมในการประกอบธุรกิจดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงไป อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการขยายตัวของเมือง การเพิ่มจำนวนย่านธุรกิจการค้า และการแข่งขันในเชิงธุรกิจการค้า เริ่มการเปลี่ยนแปลงศูนย์กลางธุรกิจ การเพิ่มจำนวนของศูนย์กลางธุรกิจ การเจริญเติบโตของศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก ความไม่สะดวกในการติดต่อระหว่างบริเวณรอบนอกกับบริเวณย่านการค้าเดิม ดังคำกล่าวของ จอห์นสัน (Johnson) ว่าปัญหาการจราจรและที่จอดรถทำให้ย่านกลางธุรกิจลดความสำคัญลง ร้านค้าจะกระจายไปยังบริเวณชานเมืองที่สามารถสร้างอาคารให้เหมาะแก่การค้าปลีกมากกว่าอาคารเก่าในบริเวณย่านกลางธุรกิจเดิม (Johnson. 1974 : 155) ซึ่งสอดคล้องกับ พาเลน (Palen) ว่าในปัจจุบันหน้าที่การค้าปลีกลดความสำคัญลง ร้านค้าปลีกเฉพาะอย่างจะคงอยู่ในย่านกลางธุรกิจ แต่ร้านค้าปลีกทั่วไปจะเพิ่มจำนวนบริเวณชานเมือง ทำให้ CBD เลือกลง ร้านค้าที่อยู่ได้เพราะชื่อเสียงและที่ตั้งของร้านเท่านั้น (Palen. 1981 : 111) ด้วยสาเหตุดังกล่าวทำให้กิจการร้านค้าต่าง ๆ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์กลางธุรกิจเดิม ไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ประกอบกับในย่านธุรกิจบางแห่งได้มีการดำเนินธุรกิจแบบทางสรรพสินค้าขนาดใหญ่ อันเป็นศูนย์รวมของร้านค้าปลีกต่าง ๆ ภายในอาคารเดียวกันทำให้ร้านค้าปลีกต่าง ๆ อยู่ไม่ได้เพราะลูกค้าจะเปลี่ยนไปใช้บริการในห้างสรรพสินค้าที่มีจำนวนและชนิดของสินค้าให้เลือกมากกว่าและยังสามารถรับประกันด้านคุณภาพของสินค้าได้ดีกว่า จึงทำให้กิจการร้านค้าขนาดเล็กที่อยู่โดยรอบต้องปิดกิจการลงโดยใช้ประโยชน์จากอาคารร้านค้าเพียงเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือแบ่งพื้นที่บางส่วนใช้เป็นที่เช่าพักของพนักงานที่กองการที่พักใกล้แหล่งงานที่อยู่ในย่านกลางของเมือง หรือมีความสะดวกในการเดินทางจากที่พักไปยังที่ทำงาน ดังคำกล่าวของ คาร์เตอร์ (Carter) ที่กล่าวว่า ปัจจุบันค่านายหน้าทางไปยังแหล่งงานที่มีผลคือทั้งที่พักอาศัย และกล่าวว่ามี ความ

สำคัญต่อระดับรายได้ กล่าวคือ ความยาวนานในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงจะทำงานอยู่ในศูนย์กลางของเมือง มีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานไกลกว่า แต่ผู้มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่สั้นกว่า และอยู่อาศัยในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานนั้นจะอยู่ที่ใด (Carter. 1975 : 260) ซึ่งสอดคล้องกับชลิททากอร์ วีรพลิน และอรุณี บุญประเสริฐ ว่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ใกล้ที่ทำงานและมักอยู่ในซอยหรือตรอก อยู่หลังตึกแถวที่เป็นร้านค้า ซึ่งนานไปสภาพพื้นที่ดังกล่าวก็จะกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม (ชลิททากอร์ วีรพลิน และอรุณี บุญประเสริฐ. 2518 : 14 - 28) ส่วนบริเวณตึกแถวที่เป็นร้านค้าปลีกเก่าแก่เดิมและปัจจุบันได้เลิกกิจการไป ก็จะมีสภาพเสื่อมโทรมไปด้วย เพราะไม่ได้รับการปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ตามเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น จนในที่สุดก็จะมีสภาพที่เสื่อมโทรมมากจนกลายเป็นบริเวณพื้นที่เสื่อมสภาพ เพราะสภาพแวดล้อมโดยรอบได้เปลี่ยนแปลงไปเป็นย่านชุมชนแออัด (slum) สำหรับในบางบริเวณที่มีที่ทั้งเหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจประเภทอื่นที่ไม่ใช่ลักษณะการค้าปลีกก็จะถูกปรับปรุงเป็นธุรกิจชนิดนั้น เช่น บริเวณถนนข้าวสาร และบริเวณอื่น ๆ ก็จะถูกปรับปรุงเป็นเกสต์เฮาส์ สำหรับเป็นที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยวและนักเดินทางชาวต่างประเทศ สภาพความเหมาะสมของแต่ละย่าน เช่นการประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์ย่านบางลำภูมีอยู่เป็นจำนวนมาก เพราะมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักกันแพร่หลายของนักท่องเที่ยวประเทศต่าง ๆ ย่านพาหุรัดเป็นเกสต์เฮาส์ที่รองรับนักเดินทางชาวเอเชียใต้ ส่วนที่อื่น ๆ ก็มีเกสต์เฮาส์กระจายอยู่ในเขตพื้นที่เสื่อมสภาพเช่นเดียวกัน โดยกระจายอยู่เป็นจำนวนมากหรือน้อย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมทั้งที่ตั้งและจำนวนลูกค้าที่มาใช้บริการ

ข้อเสนอแนะ

1. ควรจะให้มีการศึกษาถึงลักษณะของนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครโดยละเอียด
2. ควรจะให้มีการศึกษาลักษณะและที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์ในเมืองต่าง ๆ ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว

3. ปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายที่ใช้บังคับเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจเอสเอ็มอีโดยเฉพาะ ซึ่งอาจทำให้ผู้ประกอบการไม่ได้รับความสะดวกในการประกอบการทั่วไป ลักษณะการขยายกิจการและการลงทุนด้านบริการแก่ผู้เช่าหักจึงทำให้การขยายปริมาณเอสเอ็มอีและมาตรฐานในการบริการไม่มีรูปแบบแน่นอน ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาทั้งแก่รัฐบาล ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวในอนาคต

4. ทางภาครัฐบาลและการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยควรจะให้การช่วยเหลือและสนับสนุนด้านการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกและการประชาสัมพันธ์ด้านการท่องเที่ยวแก่นักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวให้มากยิ่งขึ้น เพื่อเป็นการดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เดินทางมาสู่ประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

การเคหะแห่งชาติ. ข้อมูลที่อยู่อาศัยไทย การศึกษาพัฒนากรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.

ม.ป.ท., 2523.

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. 25 ปีการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. กรุงเทพฯ :

กานสุทธาการพิมพ์, 2522.

_____. "รายได้จากการท่องเที่ยวปี 2531;" อ.ส.ท. 11(29) : 12 ; มิถุนายน 2532.

_____. สถิติการท่องเที่ยวในปี 2529 - 2530. กรุงเทพฯ : ฝ่ายสถิติ และวิจัยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2531. เอกสารโรเนียว.

คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. ประเมินผลการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 2, 3, 4 และ 5. (สิ่งพิมพ์รัฐบาล). ม.ป.ป.

_____. รายงานเศรษฐกิจปี พ.ศ.2529. ฉบับพิเศษ. 2530.

จิระ จิตกร. แนวทางการปรับปรุงพื้นที่เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์

ค.ม. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530. อักษรย่อ.

ฉัตรชัย พงษ์ประยูร. ภูมิศาสตร์การเมือง. กรุงเทพฯ : ไทยวัฒนาพานิช, 2527

ชลิตภากร วีรพลิน และอรุณี บุญประเสริฐ. "การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร,"

วารสารกรุงเทพ. 27 : 14 - 28 ; เมษายน 2512.

ชัชวาล สมทรัพย์. ธุรกิจโรงแรม. ปทุมธานี : บริษัทศูนย์หนังสือ กร.ศรีสง่า จำกัด, 2526.

ไชยา กุฎาคาร. การวิเคราะห์พื้นที่ตลาด และพฤติกรรมผู้บริโภคของศูนย์การค้าในและนอก

เขตศูนย์กลางธุรกิจหลัก. ปริญญาพนธ์ คศ.ม. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยศรีนครินทร

วิโรฒประสานมิตร, 2527. อักษรย่อ.

ค้อย ชุมสาย, ม.ล. หลักการท่องเที่ยว. กรุงเทพฯ : แพรวทิพย์, 2517.

"ท่องเที่ยวไทย 32 ระวังพระเอกจะตกมาตาย," ฐานเศรษฐกิจ. (ฉบับพิเศษกลางปี 2532)

: 58 - 64, 2532.

- ทัศนีย์ ศิริปโชติ. การศึกษาเปรียบเทียบลักษณะโครงสร้างของชุมชนเกษตรกรรมบ้านหมอกับชุมชนอุตสาหกรรมท่าลาด อำเภอบ้านหมอก จังหวัดสระบุรี. วิทยานิพนธ์ กศ.ม. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร, 2516. อักสำเนา.
- นิตยา โกศลกาญจน์. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีผลต่อการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย บริเวณเมืองสงขลา. วิทยานิพนธ์ ค.ม. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524. อักสำเนา.
- บัญชา เขียวระเฒ่า และกัญญารักษ์ ศรีทองรุ่ง. "มารู้จักเกสค์เฮาส์กันเถอะ," เศรษฐกิจและสังคม. 1(24) : 26 - 31 ; มกราคม - กุมภาพันธ์ 2530.
- บุปผาญ สุวรรณมาศ. "การสร้างบ้านแปลงเมือง กรุงเทพฯ ; โครงสร้างเมืองทางบ้านประโยชน์ใช้สอย 2325 - 2525," ธรรมศาสตร์. 11(1) : 20 - 37 ; มีนาคม 2525.
- ประเสริฐ วิทยารัฐ. สถิติทางภูมิศาสตร์. กรุงเทพฯ : อักษรบัณฑิต, 2530.
- ปรีชา แสงโรจน์. การโรงแรม. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์ศรีอนันต์, 2529.
- พิสณฑ์ กำนันบุญ. การศึกษาบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ กศ.ม. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร, 2529. อักสำเนา.
- ภราดร รัตนกุล. "จากเกสค์เฮาส์ถึงเรือนแพ," ธุรกิจการท่องเที่ยว. 1(3) : 36 - 48 ; สิงหาคม 2531.
- มิตี คังพานิช. "ผลกระทบต่อการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวเนื่องจากข้อบังคับการควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ กับ พ.ร.บ. อาคารสูง," บ้านเศรษฐกิจ. (ฉบับพิเศษ) : 78 - 82 ; สิงหาคม 2531.
- รัชนิกร เศรษฐโร และคนอื่น ๆ. การศึกษาเพื่อแก้ปัญหาที่พักอาศัยที่ไม่เข้าข่ายพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478. กรุงเทพฯ : คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2528.

- วิบูล สุวรรณเพิ่ม. "การตกแต่งภายในโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตกรุงเทพมหานคร,"
มัณฑนาสถาปัตยกรรม. (ฉบับพิเศษ) : 25 - 259, 2525.
- สงัด อิศระสิทธิ์. การศึกษาทางสังคม - ประวัติศาสตร์ ว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงการใช้
 ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ ก.ม. กรุงเทพฯ :
 ภาควิชาการนิเทศศาสตร์, 2529. อักษรสาเนา
- สมเจกน จีวงศ์. "เกสท์เฮาส์ระบบข่าวสารทางนักท่องเที่ยวปอน ๆ,"
ธุรกิจท่องเที่ยว. 1(3) : 48 - 56 ; สิงหาคม 2531.
- _____. "เกสท์เฮาส์ธุรกิจออกเฑาะแห่งแม่ฮ่องสอน," ธุรกิจท่องเที่ยว. 2(2) :
 67 - 74 ; กรกฎาคม 2532
- สมชาย เจริญพรหมพันธุ์. รายงานการวิจัย : การศึกษาเปรียบเทียบบริเวณการค้า
 พฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้านักท่องเที่ยวและศูนย์การค้า
 สยามในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ : มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ บางแสน,
 2523.
- _____. การศึกษาลักษณะการใช้ที่ดินของเมืองพิษณุโลก. วิทยานิพนธ์ กศ.ม.
 กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร, 2517. อักษรสาเนา
- สังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, สมาคม. การเติบโตของเขตชุมชนในภาคกรุงเทพมหานคร.
 กรุงเทพฯ : หน่วยวิจัยสมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, 2519.
- สุนา อยู่โพธิ์. การค้าปลีก. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัย
 ธรรมศาสตร์, 2527.
- อินทัย เจริญคะวัน. "คนไทยกับประโยชน์การท่องเที่ยว," เศรษฐกิจและสังคม.
 1(24) : 12 - 18 ; มกราคม - กุมภาพันธ์ 2530.
- Berry, Brian J.L, and Horton, Frank E. Geographic Perspectives on
 Urban Systems. Englewood Cliffs, N.J. : Prentice-Hall, 1970.
- Bran Son, John C.Y. Hotel, Hostel and Hospital house keeping. Third
 edition, London : Arnold, 1979.
- Carter, Harold. The Study of Urban Geography. 2nd ed. London :
 Edward Arnold, 1975.

Goodall, Brian. The Economics of Urban Areas. Great Britain : Biddles, 1972.

Hoyt, Homer. "The pattern of movement of residential Retel neighborhood," in Reading in urban Geography. p.499 - 510. Chicago Press, 1959.

Johnson, James H. Urban Geography : an Introductory Analysis. 2nd ed. Oxford : Pergamon Press, 1975

Mcgree T.G. "An Aspost of Urbanization in Southeast Asia : the Process of cityward migation," in The Urbanization Process in the third world. Explovation in Search of A Theory. p. 95 - 1 08. London : B. Bellard Sons, 1971

Morril, Richard L. The spatial organization of Society. Duxbury Press, USA, 1970.

Murphy, Raymond E. The American City : An Urban Geography. New York : Mc-Graw Hill Book Co., 1966.

Northam, Ray M. Urban Geography. 2nd ed. New York : John Wiloy and sons, 1979.

Palen, John J. The Urban world. New York : McGraw-Hill Inc., 1981

Paul, Balchin N. and Juffray, L. Kieve. Urban Lard Economics. 3rd ed. Hongkong : Macmillan Plublishers, 1985.

Smith, P.J. "calgary : A Study in Urban Pattern," Economics Geography. Vol. 38, no. 4, October, 1962.

White, Andrew N. "Accessibility and Public Facility Location," Economic Geography. 1 : 19 - 35 ; January, 1979.

ກາລຸຢາວ

ตาราง 30 แสดงรายชื่อ ที่พัก ลักษณะอาคาร และกิจกรรมรวมของเกสต์เฮาส์ในบางบางลำภู

ที่	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร			จำนวน ชั้นของ อาคาร	กิจกรรมรวม		ระยะทางจาก (เมตร)	
			บ้านไม้	ตึกแถว	ไทย	ใหม่	ปูม กลาง	เก่า		1	2	ถนน	ซอย
1	Ngampit	Guest House	/					/	2	อาศัย		50	
2	Apple	Guest House	/					/	2	อาศัย		30	
3	Peachy	Guest House		/			/		3	ภัตตาคาร		0	
4	Beer	Guest House		/		/			3	อาหาร	อาศัย	0	
5	New Siam	Guest House	/				/		2	อาศัย		40	
6	Tum	Guest House		/				/	2	สริมสวย	อาศัย	30	
7	Chusri	Guest House		/				/	2	อาหาร	อาศัย	60	
8	Merry	Guest House		/		/			4	เครื่องคัม	อาศัย	125	25
9	My Home	Guest House		/		/			4	อาหาร	อาศัย	120	20
10	A.T.	Guest House		/			/		3	อาหาร	อาศัย	150	50
11	Pro	Guest House		/			/		3	อาศัย		145	45
12	Student	Guest House		/			/		3	อาศัย		140	40
13	Suriporn	Guest House		/			/		3	อาหาร	อาศัย	130	30
14	Roof Garden	Guest House		/		/			4	อาศัย	เครื่องคัม	100	30
15	Lek	Guest House		/		/			4	อาศัย	เครื่องคัม	40	
16	P.N.	Guest House		/		/			4	อาหาร	อาศัย	30	
17	Green	Guest House		/		/		/	2	อาหาร	อาศัย	100	10
18	Easy	Guest House		/		/			4	อาหาร	อาศัย	30	
19	Poy	Guest House		/		/			5	ภัตตาคาร		0	
20	Chakkrapong	Guest House		/			/		3	อาหาร	อาศัย	20	
21	Chuanpis	Guest House		/			/		3	อาหาร	อาศัย	15	
22	Tum 2	Guest House		/			/		4	อาศัย		15	

ตาราง 30 (ต่อ)

ร.พ.	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร			จำนวน ชั้นของ อาคาร	กิจกรรมรวม		ระยะทางจาก (เมตร)	
			บ้านไม้	คอกแถว	อู่การ ใหญ่	ใหม่	ปาน กลาง	เก่า		1	2	ถนน	ซอย
23	J	Guest House		/			/		4	อาหาร	อาศัย	45	
24	Thoi	Guest House		/			/		3	พักรักษา	อาศัย	0	
25	Dusit	Guest House		/			/		3	พักรักษา	อาศัย	0	
26	Sit Phi	Guest House		/			/		3	พักรักษา	อาศัย	0	
27	N.S.	Guest House		/			/		3	พักรักษา	อาศัย	0	
28	Hello 1	Guest House		/			/		3	พักรักษา	อาศัย	0	
29	Chart	Guest House		/			/		3	พักรักษา	อาศัย	0	
30	Hello 2	Guest House		/			/		4	พักรักษา	อาศัย	0	
31	V.C.	Guest House		/			/		3	พักรักษา	อาศัย	0	
32	Chart 2	Guest House		/			/		4	พักรักษา	อาศัย	0	
33	P.B.	Guest House	/	/			/		2	พักรักษา	อาศัย	0	
34	Surin Chal	Guest House		/			/		2	พักรักษา	อาศัย	0	
35	Lek 2	Guest House		/			/		6	อาหาร	อาศัย	0	
36	Buddy	Guest House		/			/		4	อาหาร	อาศัย	0	
37	Bonny	Guest House	/	/			/		2	อาหาร	อาศัย	15	
38	Top	Guest House	/	/			/		2	อาหาร	อาศัย	20	
39	Dior	Guest House	/	/			/		1	อาหาร	อาศัย	0	
40	Good Luck	Guest House	/	/			/		1	อาหาร	อาศัย	20	
41	l60	Guest House	/	/			/		1	อาหาร	อาศัย	20	
42	G.T.A.	Guest House	/	/			/		4	พักรักษา	อาศัย	0	
43	P.R.	Guest House	/	/			/			อาหาร	อาศัย	0	
44	Nut 1	Guest House	/	/			/			อาหาร	อาศัย	0	

ตาราง 30 (ต่อ)

ร.พ.	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร			จำนวน ชั้นของ อาคาร	กิจกรรมรวม		ระยะทางจาก (เมตร)	
			บ้านไม้	คอกแถว	อาคาร ใหญ่	ใหม่	ปาน กลาง	เก่า		1	2	ถนน	ซอย
45	I.C.E.	ถนนข้าวสาร	/	/				/	2	ทัวร์	อาศัย	0	
46	Grand	200/1-2 ถนนข้าวสาร	/	/					5	อาหาร	อาศัย	0	
47	G.H.	216/1 ถนนข้าวสาร	/	/					3	อาหาร	อาศัย	0	
48	Chada	216/2 ถนนข้าวสาร	/	/					5	อาหาร	อาศัย	0	
49	Harn	140/1 ถนนข้าวสาร		/					3	อาหาร	อาศัย	20	
50	V.S.	130 ถนนข้าวสาร					/		2	อาศัย	อาศัย	40	
51	59	ถนนตะนาว	/	/				/	2	อาศัย	อาศัย	50	
52	Privacy	69 ถนนตะนาว	/	/				/	2	อาศัย	อาศัย	20	
53	Central	67 ถนนตะนาว	/	/				/	2	อาศัย	อาศัย	50	55
54	Nice	2/1 ถนนตะนาว	/	/				/	2	อาศัย	อาศัย	20	
55	Sweety	49 ถนนราชดำเนินกลาง	/	/			/		3	อาหาร	อาศัย	10	
56	Supper Siam G.H.	7 ซ. รามบุตรี	/	/				/		อาศัย		100	
57	T.R.P.	ถนนข้าวสาร	/	/				/	2	อาหาร	อาศัย	10	
58	V.I.P.	168 ถนนข้าวสาร	/	/				/	2	อาหาร	อาศัย	0	
59	Doll	90/5 ซ. รามบุตรี	/	/				/	3	อาศัย	อาศัย	155	65
60	Siam	ถนนจักรพงษ์	/	/			/		4	อาหาร	อาศัย	0	
61	99	ถนนข้าวสาร	/	/			/		5	อาศัย		30	
62	Wally	3 ถนนข้าวสาร	/	/			/		4	อาหาร	อาศัย	20	
63	Mam's	119-121 ถนนข้าวสาร	/	/			/		3	อาหาร	อาศัย	0	
64	Bangkok	2 ถนนจักรพงษ์	/	/				/	3	เครื่อง ครัว	อาศัย	25	
65	G.H. 2	ถนนตะนาว	/	/					3	อาหาร	อาศัย	40	
66	Nat 2	ถนนตะนาว	/	/					3	อาหาร	อาศัย	50	

ตาราง 30 (ต่อ)

ที่	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร			จำนวน ชั้นของ	กิจกรรมรวม		ระยะห่างจาก (เมตร)	
			บ้านใน	ตึกแถว	อาคาร ใหญ่	ใหม่	ปาน กลาง	เก่า		1	2	ถนน	ซอย
67	TRP Guest House	ถนนตะนาว	/	/		/			2	อาหาร	อาศัย	70	70
68	Joe Guest House	ถนนตะนาว	/	/		/			2	อาหาร	อาศัย	0	50
69	Thai Guest House	ถนนตะนาว	/	/				/	2	อาหาร	อาศัย	60	20
70	Best Guest House	ถนนตะนาว	/	/				/	2	อาหาร	อาศัย	200	10
71	Mango Guest House	ถนนตะนาว	/	/		/			4	อาหาร	อาศัย	220	
72	Rose Garden G.H.	ถนนตะนาว	/	/		/			4	อาหาร	อาศัย	230	
73	Golf Guest House	ถนนตะนาว	/	/		/			4	อาหาร	อาศัย	235	
74	Boonvalee Guest House	ถนนข้าวสาร	/	/		/			3	อาหาร	อาศัย	20	
75	V.S. Guest House	ถนนข้าวสาร	/	/		/			3	อาหาร	อาศัย	30	
76	Gold Pub Guest House	ถนนจักรพงษ์	/	/		/			3	อาหาร	อาศัย	15	
77	Supper Guest House	ร.รามบุตรี ถนนจักรพงษ์	/	/		/			2	อาศัย		100	
78	Emy Guest House	ร.รามบุตรี ถนนจักรพงษ์	/	/		/		/	2	อาหาร	อาศัย	70	
79	Sak Guest House	ร.รามบุตรี ถนนจักรพงษ์	/	/		/		/	2	อาหาร	อาศัย	40	
80	Canal Side G.H.	154 ถนนพระสุเมธ	/	/		/		/	2	อาศัย		40	
81	No1 Guest House	22 ถนนราชดำเป็นกลาง	/	/		/		/	2	อาหาร		300	40
82	Prasuri Guest House	35 ถนนราชดำเป็น	/	/		/		/	4	ภัตตาคาร	อาศัย	20	

ตาราง 31 แสดงรายชื่อ ที่พัก ลักษณะอาคาร และกิจกรรมรวมของ 게스트เฮาส์ในย่านพาหุรัด

ที่	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร		จำนวน ชั้นของ	กิจกรรมรวม		ระยะทางจาก (เมตร)	
			บ้านไม้	ตึกแถว	อาคารใหญ่	ใหม่	ปานกลาง		เก่า	1	2	ถนน
1	Metro	Guest House 340 ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	4	อาหาร	อสังหาริมทรัพย์	20	10
2	Prem	Guest House 234 ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	3	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	0	0
3	Raj	Guest House 344 ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	3	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	0	0
4	Rani	Guest House ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	3	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	0	0
5	Asia	Guest House ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	4	อาหาร	อสังหาริมทรัพย์	20	0
6	Chai Dee	Guest House 508 ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	4	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	0	0
7	Champ	Guest House 584-585 ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	3	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	0	0
8	Amarin	Guest House 591 ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	4	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	0	0
9	Candy	Guest House 450-452 ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	3	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	0	0
10	Pravesh	Guest House 95/51 ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	3	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	0	0
11	V.S. Pop	Guest House 145/10 ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	3	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	120	20
12	Royal	Guest House ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	3	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	0	0
13	Video	Guest House 139 ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	3	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	30	0
14	Rajin	Guest House 145/6-7 ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	3	อาหาร	อสังหาริมทรัพย์	0	0
15	Raja	Guest House ถนนพหลุ	/	/	/	/	/	3	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	0	0
16	Super	Guest House ถนนจักรเพชร พหลุ	/	/	/	/	/	3	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	25	10
17	City	Guest House 141 ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	3	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	10	0
18	Satnam	Guest House ถนนจักรเพชร	/	/	/	/	/	3	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	0	0
19	Bobby	Guest House 342 ซ. ซางสามงานเกษตร กทม.	/	/	/	/	/	3	อาหาร	อสังหาริมทรัพย์	130	20
20	Siam	Guest House 342/20 ซางสามงานเกษตร	/	/	/	/	/	4	อาหาร	อสังหาริมทรัพย์	40	60
21	Bombay	Guest House 392 ซ. ซางสามงานเกษตร กทม.	/	/	/	/	/	4	อาหาร	อสังหาริมทรัพย์	80	70
22	Good Way	Guest House 392/6 ซ. ซางสามงานเกษตร	/	/	/	/	/	4	อาหาร	อสังหาริมทรัพย์	20	25

ร.พ.	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร			จำนวน ชั้นของ อาคาร	กิจกรรมรวม		ระยะทางจาก (เมตร)	
			บ้านไม้	คอกแถว	อาคาร ใต้	ใหม่	ปาน กลาง	เก่า		1	2	ถนน	ขอบ
23.	Welcome Guest House	392/27 ซ.ช่างสำนักงานเกษตร		/			/		4	อาหาร	อาศัย	70	25
24.	Romar Guest House	350 ซ.ช่างสำนักงานเกษตร: ถนน		/			/		3	อาศัย	เลี้ยง	30	
25.	Tony Fasion G.H.	ซ.หลังสำนักงานเกษตร กทม.		/			/		2	อาหาร	เลี้ยง	50	
26.	Champ 2 Guest House	506 ถนนจักรเพชร		/			/		4	อาศัย	เลี้ยง	15	
27.	Noorie Guest House	392/4 ซ.ช่างสำนักงานเกษตร		/			/		4	อาหาร	อาศัย	40	
28.	Budy Guest House	ถนนจักรเพชร		/			/		3	เลี้ยง	อาศัย	0	
29.	Golden Bangkok G.H.	ถนนจักรเพชร		/			/		4	กาย	อาศัย	0	
30.	Galgatta Guest House	ซ. บัณฑิตพินทุ ถนนจักรวรรค์		/			/		4	อาศัย	อาหาร	100	5

ตาราง 32 แสดงรายชื่อ ที่พัก ลักษณะอาคาร และกิจกรรมรวมของเกสต์เฮาส์ในย่านทองงามคูหล

ที่	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร		จำนวน ชั้นของ อาคาร	กิจกรรมรวม		ระยะทางจาก (เมตร)	
			บ้านไม้	ตึกแถว	อาคาร ใหญ่	ใหม่	ปาน กลาง		เก่า	1	2	ถนน
1	Safety House G.H.	1036/6 ถนนพระรามสี่		/		/			พักผ่อน	อาศัย	0	
2	H.L. Guest House	1034/8-9 ถนนพระรามสี่		/		/		5	อาหาร	อาศัย	0	
3	Sweet Guest House	5/24 ข.งามคูหล ถนนพระรามสี่		/		/		4	กาแฟ	อาศัย	40	
4	Tokyo Guest House	21/8 ข.งามคูหล ถนนพระรามสี่		/		/		4	อาศัย		120	0
5	Lee Guest House	21/38 ข.งามคูหล ถนนพระรามสี่		/		/		3	อาศัย		150	30
6	Anna Guest House	21/17 ข.งามคูหล ถนนพระรามสี่		/		/		5	อาหาร	อาศัย	130	0
7	Freddy Guest House	39/17 ข.งามคูหล ถนนพระรามสี่		/		/		6	เครื่องครัว	อาศัย	300	0
8	R.S.C. Guest House	2/18 ข.ศรีบัวเพ็ญ		/		/		4	บริษัททัวร์	อาศัย	260	400
9	Home sweet Home G.H.	27/6 ข.ศรีบัวเพ็ญ		/		/		3	บริษัท	อาศัย	260	40
10	Rabal Guest House	34/3 ข.ศรีบัวเพ็ญ		/		/		5	เครื่องครัว	อาศัย	280	60
11	Lee Guest House	23/13 ข.ศรีบัวเพ็ญ		/		/		3	อาศัย		320	200
12	Kit Guest House	48/2 ข.ศรีบัวเพ็ญ		/		/		2	อาศัย		340	220
13	Welcome Guest House	27/22 ข.ศรีบัวเพ็ญ		/		/		3	บริษัท	อาศัย	370	250
14	Freddy Guest House	27/40 ข.ศรีบัวเพ็ญ		/		/		3	อาศัย		375	255
15	K. Guest House	110/8-10 ข.ศรีบัวเพ็ญ		/		/		4	อาศัย		420	300
16	T.T.O. Guest House	2/48 ข.ศรีบัวเพ็ญ		/		/		4	อาหาร	อาศัย	165	45
17	Madam Guest House	17 ข.ศรีบัวเพ็ญ	/			/		2	อาศัย		320	240
18	Salathai Guest House	18 ข.ศรีบัวเพ็ญ	/			/		2	อาศัย		325	245

ตาราง 33 แสดงรายชื่อ ที่พัก ลักษณะอาคาร และกิจกรรมรวมของ เกสต์เฮาส์ในย่านชอยนา

ที่	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร		จำนวน ชั้นของ อาคาร	กิจกรรมรวม		ระยะทางจาก (เมตร)	
			บ้านไม่ ติดแถวใหญ่	อาคาร ใหญ่	บ้าน ใหม่	ปาน กลาง	เก่า		1	2	ถนน	ซอย
1	Nana Guest House	1/2 ซ. นานาโค ถนนสุขุมวิท	/			/		3	คาเฟ่		80	20
2	Royal Siam G.H.	ชั้นสอง นานาพลูซ่า ซ. นานาโค	/			/		3	คาเฟ่		50	30
3	Sunisa Guest House	7/10 ซ. นานาโค	/			/		4	อาศัย		100	30
4	Dynasty Inn G.H.	5/4-5 ซ. นานาโค	/		/			2	เครื่องกัม	อาศัย	60	0
5	Best Inn Guest House	75/5 ซ. สุขุมวิท 3/1	/		/			6	อาศัย		40	10
6	S.V. Guest House	19/35 ซ. สุขุมวิท 19	/		/			3	ของพระลูก	อาศัย	100	0
7	Siripra Guest House	32 ซ. สุขุมวิท 13	/			/		2	เซวักโฮ	อาศัย	300	0
8	Kohinoh Guest House	1/19 ซ. สุขุมวิท 11	/		/	/		4	เสื่อมา	อาศัย	110	10
9	Lord's Guest House	1/25 ซ. สุขุมวิท 11	/		/	/		4	อาศัย		140	40
10	Room Star Guest House	1/29 ซ. สุขุมวิท 11	/		/	/		4	อาศัย		150	50
11	Sukhmvit Guest House	36 ซ. สุขุมวิท 1	/		/	/		4	อาศัย		100	0

ตาราง 34 แสดงรายชื้อ ทั้ง ลักษณะอาคาร และกิจกรรมรวมของเกษตรกรในย่านวิสุทธิกษัตริย์

ที่	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร			จำนวน ชั้นของ	กิจกรรมรวม		ระยะห่างจาก (เมตร)	
			บ้านใหม่	บ้านเก่า	บ้านกลาง	ใหม่	ปานกลาง	เก่า		1	2	ถนน	ซอย
1	James Guest House	ถนนประชาธิปไตย	/					/	2	อาหาร	อาศัย	30	0
2	Macopolo Guest House	ถนนวิสุทธิกษัตริย์	/					/	2	อาหาร	อาศัย	30	0
3	A.P. Guest House	1/8 ซ.สามเสน 6 ถนนสามเสน	/					/	2	อาศัย		200	60
4	Warapong Guest House	ซ.สามเสน 6 ถนนสามเสน				/			4	อาหารที่พัก		160	0
5	Vimol 1 Guest House	358 ซ.สามเสน 4 ถนนสามเสน	/			/			2	อาศัย		180	10
6	Vimol 2 Guest House	10 ซ.สามเสน 6 ถนนสามเสน		/				/	2	อาศัย	พักผ่อน	10	0
7	Chac Guest House	32-38 ซ.สามเสน 4 ถนนสามเสน		/		/			4	อาศัย	อาหาร	40	20
8	Clean & clam G.H.	18 ซ.วิเศษพระยา ถนนสามเสน	/					/	2	อาศัย		305	45
9	The River Guest House	18/1 ซ.วิเศษพระยา ถนนสามเสน	/					/	2	อาศัย		300	40
10	Jruly Yours G.H.	205-207 ถนนสามเสน	/			/			4	พักผ่อน	อาศัย	20	0

ตาราง 35 แสดงรายชื่อ ที่พัก ลักษณะอาคาร และกิจกรรมร่วมของเกษตรกรในย่านเทเวศร์

ที่	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร		สภาพอาคาร			จำนวน ชั้นของ อาคาร	กิจกรรม		ระยะทางจาก (เมตร)	
			บ้านไม้สักแถว	อาคาร ใหญ่	ใหม่	บ้าน กลาง	เก่า		1	2	ถนน	ซอย
1	Tavee Guest House	83 ถนนศรีอยุธยา	/				/	2	เครื่องกัม	อาศัย	20	0
2	Shanti Guest House	70 ถนนศรีอยุธยา	/				/	2	อาศัย		10	0
3	Little Guest House	23/12 ถนนศรีอยุธยา	/				/	2	อาศัย		40	0
4	B.J. Guest House	21/17 ถนนศรีอยุธยา	/	/		/		3	อาศัย	อาหาร	0	-
5	Cooke Guest House	21/16 ถนนศรีอยุธยา	/	/		/		3	อาศัย	อาหาร	0	-
6	Swadee Guest House	71 ถนนศรีอยุธยา	/				/	2	เครื่องกัม	อาศัย	10	0

ตาราง 36 แสดงรายชื่อ ห้อง ลักษณะอาคาร และกิจกรรมรวมของเกษตรกรอาสาสมัครอาสา

ที่	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร			จำนวน ผู้เข้าพัก	กิจกรรมรวม		ระยะทางจาก (เมตร)	
			มี บันได	ไม่ มี	อาคาร ใหญ่	ใหม่	ปาน กลาง	เก่า		1	2	ถนน	ซอย
1	Tic	Guest House			/		/		3	อาศัย	อาหาร	200	10
2	Klom	Guest House			/		/		3	อาศัย	อาหาร	220	20
3	K.T.	Guest House			/		/		4	อาศัย	พบปะ	210	10
4	Friend	Guest House			/		/		4	อาศัย	พบปะ	150	50
5	P.C.	Guest House			/	/			2	หัตถ์	อาศัย	150	40
6	P.R.	Guest House			/			/	2	หัตถ์	อาศัย	0	

ตาราง 37 แสดงรายชื่อ ที่พัก ลักษณะอาคาร และกิจกรรมร่วมของเกสท์เฮาส์ในย่านสีพระยา

ร.ท.	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร		จำนวน ชั้นของ อาคาร	กิจกรรม		ระยะทางจาก (เมตร)	
			บ้านไม้	คอกแถว	อาคาร ใหญ่	ใหม่	บ้าน กลาง	เก่า	1	2	ถนน	ซอย
1	T.T. Guest House	3 ซ.วัดมหาเทพาราม ถนนสีพระยา	/					/	2	อู่ห้วย	200	60
2	Naaz Guest House	160 ถนนเจริญกรุง		/			/		4	เสือนา อาศัย	0	-
3	Sipraya Guest House	ถนนสีพระยา ข้างซอยแก้วฟ้า		/				/		อู่ห้วย	25	-
4	Sipraya vine G.H.	ถนนสีพระยา ข้างซอยแก้วฟ้า	/				/			กระทมนต์	260	60

ตาราง 38 แสดงรายชื่อ ทั้ง ลักษณะอาคาร และกิจกรรมรวมของเกษตรกรในย่านประตูน้ำ

ที่	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร		จำนวน ชั้นของ อาคาร	กิจกรรม		ระยะทางจาก (เมตร)	
			บ้านไม้	คอกแถว	อาคาร ใหญ่	ใหม่	บ้าน กลาง		เก่า	1	2	ถนน
1	Kurana Guest House	120/176-178 ถนนเพชรบุรี	/	/	/	/	/	4	พักตากอากาศ		150	15
2	AL-Akori Mahal G.H.	120/184 ถนนเพชรบุรี	/	/	/	/	/	3	พักตากอากาศ		160	20
3	Delhi-Darbar G.H.	120/389 ถนนเพชรบุรี	/	/	/	/	/	5	พักตากอากาศ		160	40
4	House G.H.	4 ซ.สมประสงค์ ถนนเพชรบุรี	/	/	/	/	/	2	อาศัย		50	0

ตาราง 40 แสดงรายชื่อห้อง ที่พัก ลักษณะอาคาร และกิจกรรมรวมของเกสต์เฮาส์ในย่านชอยหลวง

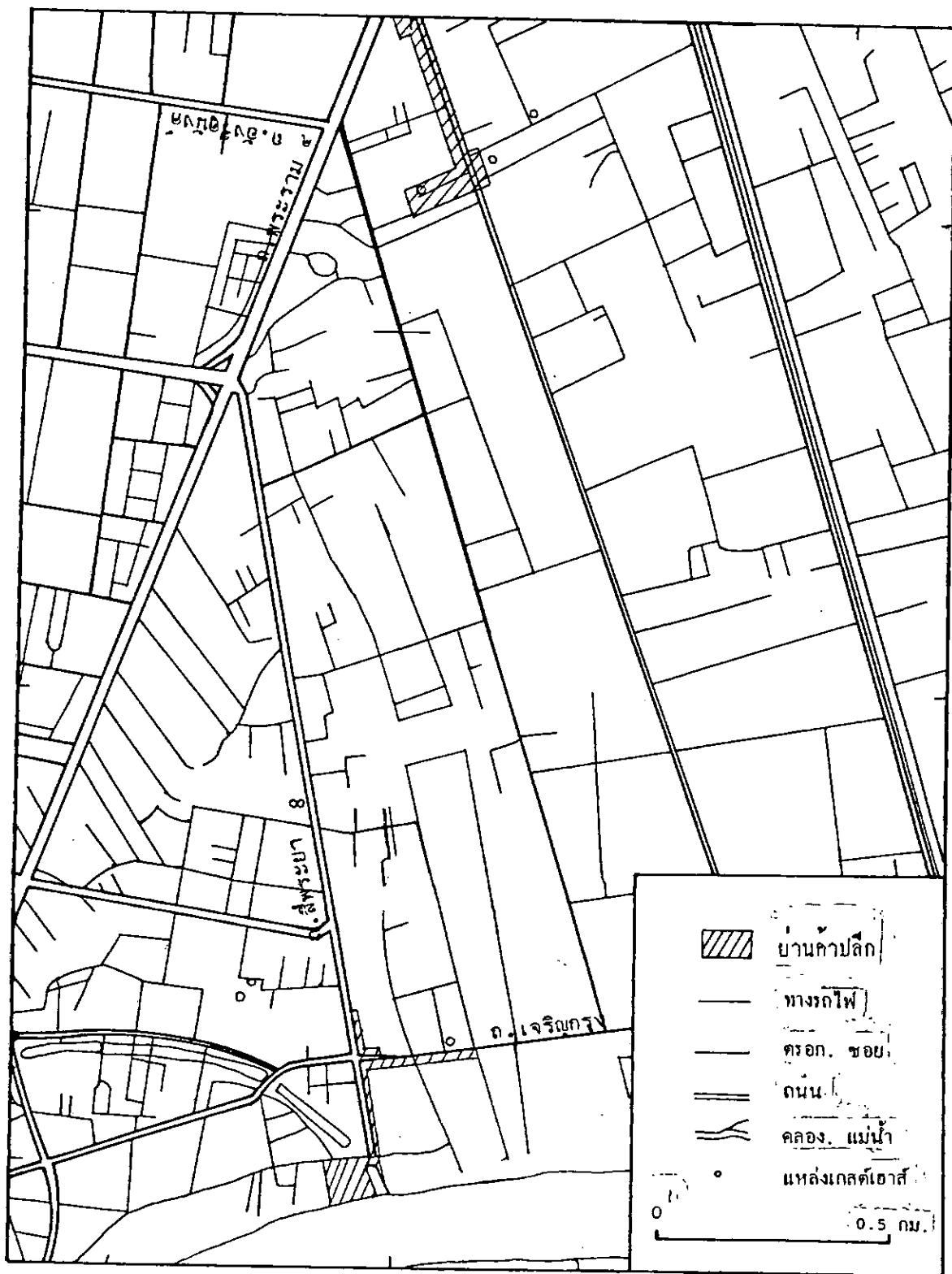
ร.ท.	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร			จำนวน		กิจกรรมรวม		ระยะทางจาก (เมตร)	
			บ้านไม้	คอกแถว	อาคาร	ใหม่	ปาน	เก่า	ชั้นของ	อาคาร	1	2	ถนน	ซอย
1	Grand Tower	G.H.			/	/			17	อพาร์ทเมนต์			70	50
2	Narai	Guest House		/	/	/			5	คาเฟ่	อาศัย		70	50
3	Sri	Guest House		/	/	/			3	อาศัย	เครื่อง		300	100

ตาราง 41 แสดงรายชื่อห้อง ที่พัก ลักษณะอาคาร และกิจกรรมรวมของเกสต์เฮาส์ในย่านถนนสุโขทัย

ร.ท.	ชื่อ	ที่ตั้ง	ลักษณะอาคาร			สภาพอาคาร			จำนวน		กิจกรรมรวม		ระยะทางจาก (เมตร)	
			บ้านไม้	คอกแถว	อาคาร	ใหม่	ปาน	เก่า	ชั้นของ	อาคาร	1	2	ถนน	ซอย
1	Yoon's	Guest House	/				/		2	อาศัย			50	0



ภาพประกอบ 30 แสดงการกระจายของแก๊สธรรมชาติบริเวณเทศบาล



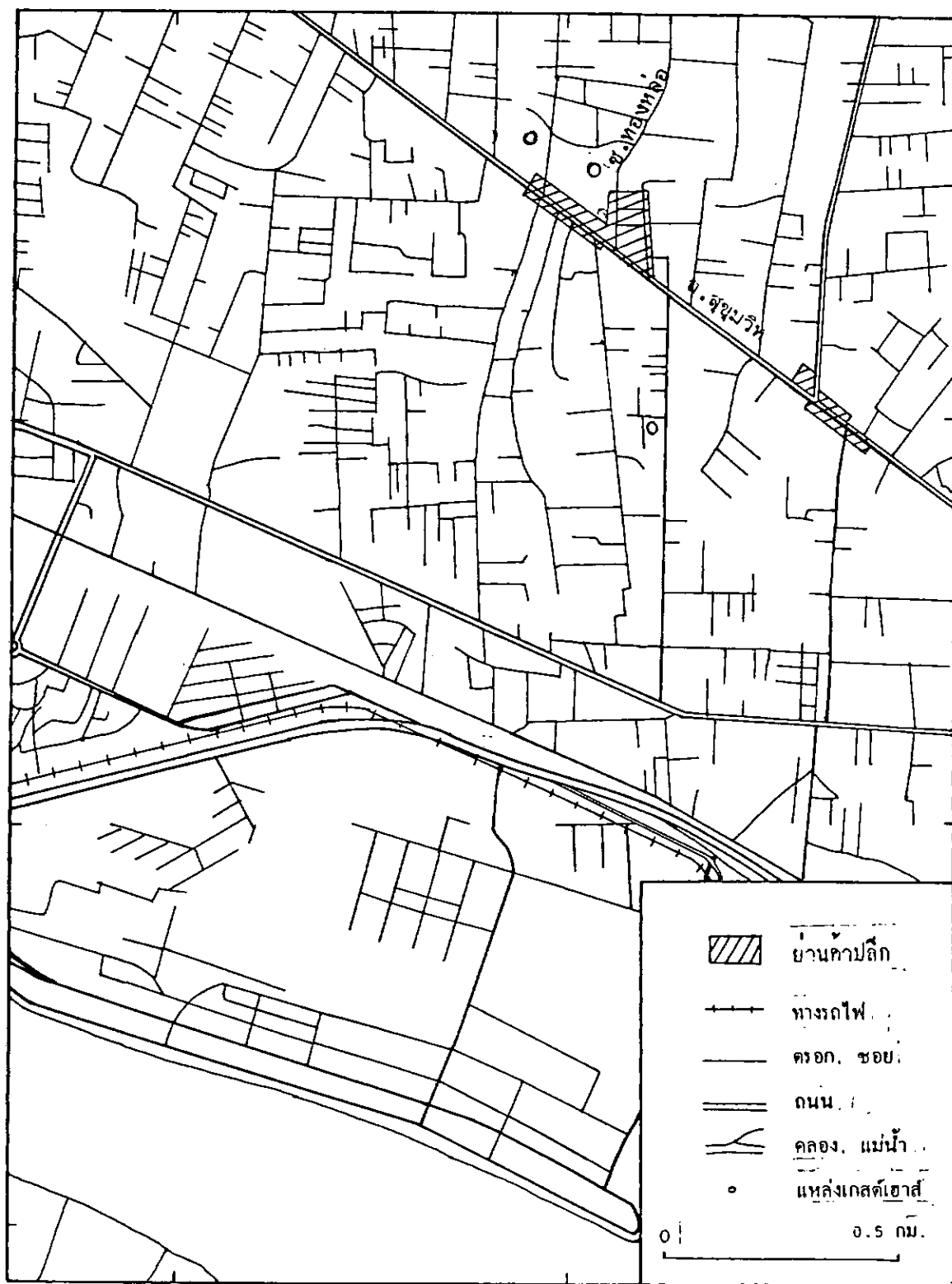
ภาพประกอบ 31 แสดงการกระจายของแก๊สในบริเวณสี่พระยา



ภาพประกอบ 32 แสดงการกระจายของเกสต์เฮาส์บริเวณห้วยขวาง



ภาพประกอบ 33 แสดงการกระจายของเกสต์เฮาส์บริเวณอุรุพงษ์



ภาพประกอบ 34 แสดงการกระจายของแก๊สไฮโดรเจนบริเวณชานเมืองหนองเสือ

ประวัติย่อของผู้วิจัย

ชื่อ นางสาววิไลพร	ชื่อสกุล รังมีวงศ์
เกิดวันที่ 14	เดือน กันยายน พ.ศ. 2506
สถานที่เกิด	อำเภอบางมูลนาก จังหวัดพิจิตร
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 345/15 ซอย 20 มิถุนาแยก 5 ถนนสุทธิสาร แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ตำแหน่งหน้าที่การงานปัจจุบัน	อาจารย์ 1
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	โรงเรียนลานกระบือวิทยา อำเภอลานกระบือ จังหวัดกำแพงเพชร 62170
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2523	ประโยคมัธยมศึกษาตอนปลาย (แผนกศิลป์ภาษา) โรงเรียนสายน้ำผึ้ง ซอยสายน้ำทิพย์ ถนน สุขุมวิท พระโขนง กรุงเทพมหานคร 10110
พ.ศ. 2527	คุรุศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 2) วิชาเอก สังคมศึกษา วิทยาลัยครูจันทระเกษม ถนนรัชดา ภิเษก ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10900
พ.ศ. 2534	การศึกษามหาบัณฑิต วิชาเอกภูมิศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร ถนนสุขุมวิท พระโขนง กรุงเทพมหานคร 10110

ศึกษาลักษณะและที่ตั้งสัมพันธของเกล็ดเฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร

บทคัดย่อ

ของ

วิไลพร รังธีวงศ์

เสนอต่อมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

ตามหลักสูตร ปริญญาการศึกษามหาบัณฑิต วิชาเอกภูมิศาสตร์

พุทธทศวรรษ 2534

การศึกษารังนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาลักษณะ แหล่งที่ตั้ง และเปรียบเทียบที่ตั้ง
สัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียงในเขตกรุงเทพมหานคร โดย
จำแนกลักษณะของเกสต์เฮาส์ทั้งหมด หากคำอธิบายการกระจาย (Ia) ของแหล่งที่ตั้ง
เกสต์เฮาส์และวิเคราะห์ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับศูนย์กลางธุรกิจหลัก ศูนย์กลาง
ธุรกิจรอง ย่านการค้าปลีก และพื้นที่เสื่อมสภาพ ผลจากการศึกษาสรุปได้ดังนี้

1. ลักษณะของเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นตึกแถว
(75.00 %) สภาพปานกลางและเก่า รองลงมาได้แก่ลักษณะบ้านเดี่ยวสภาพเก่า
(22.83 %) และอาคารขนาดใหญ่ (2.17 %) ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจและเป็นที่อยู่
อาศัยของเจ้าของกิจการ การประกอบธุรกิจรวมส่วนใหญ่มุ่งบริการแก่นักท่องเที่ยวที่เข้าพัก
ยกเว้นเกสต์เฮาส์ที่ตั้งอยู่บริเวณที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจอื่นเท่านั้นที่มุ่งทั้งเพื่อบริการ
แก่นักท่องเที่ยวและบุคคลทั่วไป

2. แหล่งที่ตั้งเกสต์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร วัดค่าดัชนีการกระจาย (Ia)
ได้เท่ากับ 0.0032 ซึ่งตั้งเกาะกลุ่มกันมากอยู่ทางทิศตะวันตกและตะวันตกเฉียงใต้ของศูนย์
กลางธุรกิจหลัก (ประตูน้ำ) อยู่ในย่านศูนย์กลางทางวัฒนธรรมและศูนย์กลางธุรกิจเดิม
(เกาะกรุงรัตนโกสินทร์)

3. ที่ตั้งสัมพันธ์ของเกสต์เฮาส์กับสภาพภูมิศาสตร์ในบริเวณใกล้เคียง พบว่า
เกสต์เฮาส์ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลักไม่เกิน 6 กิโลเมตร ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ
รองไม่เกิน 2 กิโลเมตร ส่วนใหญ่อยู่ลึกเข้าไปในซอยและตรอก ที่สามารถติดต่อกับบริเวณ
ข้างเคียงได้สะดวก ห่างจากถนนสายหลักเฉลี่ยประมาณ 80.46 เมตร ซึ่งเป็นย่านที่ไม่
เหมาะแก่การค้าปลีกและอยู่ในพื้นที่เสื่อมสภาพ

A STUDY ON CHARACTERISTICS AND LOCATIONS OF GUEST HOUSES
IN BANGKOK METROPOLIS

AN ABSTRACT
BY
WILAIPOORN RUNGSEWONG

Presented in partial fulfillment of the requirements
for the Master of Education degree in Geography
at Srinakharinwirot University

February 1991

The purpose of this study was to classify characteristics of Guest Houses , the location of Guest Houses , and to compares between the relative location of Guest House and geographical factor. The procedures of this study were , to classify characteristics of Guest Houses , to analize distribution index (situation) of Guest Houses, and to compare the relative location to central Business District and relative location to Outlying Business District of Guest House , retailing areas , and blightareas. The results of the study revealed the following :

1. Characteristics of Guest Houses in the Bangkok metropolitan were 75.00 % row houses in the relatively old and middleage condition, 22.83 % single old houses and 2.17 % new and large buildings. On the first floors of most Guest Houses were used for owner residences , and other businesses related to tourism. In a better location Guest Houses were used for business or services to bypasser customers.

2. Index distribution (Id) of Guest House in the Bangkok metropolitan area were 0.0032 which were implied clustering location of Guest House. Most of Guest Houses were located in the old cultural center which were on southwest sector of the present business district (Pratunam).

3. The location of Guest Houses related to geographical factors in adjacent areas , Guest Houses were generally 6 kilometers from the central business district and generally 2 kilometers from the outlying

business district. The average distance from the main road were
80.5 meters ($\bar{X} = 80.46$ meters) and mostly were not a retailing
location. They were in the blighted areas.