

## สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ฎ
<b>บทที่ 1 บทนำ</b>	
1.1 หลักการและเหตุผล	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	4
1.3 คำถามการวิจัย	4
1.4 วิธีการศึกษาและผลการศึกษา	5
1.5 นิยามศัพท์	6
1.6 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	6
1.7 ขอบเขตการศึกษา	7
<b>บทที่ 2 หลักการตลาดที่เกี่ยวข้องและแนวทางการวิจัย</b>	
2.1 หลักการตลาดที่เกี่ยวข้อง	10
2.2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	16
2.3 กรอบแนวคิดในการศึกษา	17
2.4 แนวทางการวิจัย	20
<b>บทที่ 3 โรงแรมบูติก</b>	
3.1 ประวัติความเป็นมาของโรงแรมบูติก	27
3.2 คำจำกัดความของโรงแรมบูติก	28
3.3 ลักษณะของความเป็นบูติก	31
3.4 สรุปการวิเคราะห์หลักยะสถาปัตยกรรมและประเภทอาคารของโรงแรมบูติก	65

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
<b>บทที่ 4 การกำหนดตำแหน่งทางการตลาด</b>	
4.1 การกำหนดตำแหน่งทางการตลาดของโครงการอาคารล้านนา 1	67
4.2 การศึกษาโรงแรมบูติกที่อยู่ในตำแหน่งทางการตลาดเดียวกัน	83
<b>บทที่ 5 การวิเคราะห์อาคารและการออกแบบโครงการอาคารล้านนา 1</b>	
5.1 การวิเคราะห์อาคาร โครงการอาคารล้านนา 1	90
5.2 การออกแบบอาคารล้านนา 1	106
<b>บทที่ 6 การทดสอบกับกลุ่มเป้าหมาย</b>	
6.1 การกำหนดกลุ่มเป้าหมายทางการตลาด	121
6.2 เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลและการออกแบบแบบสอบถาม	122
6.3 การเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล	124
6.4 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป	125
<b>บทที่ 7 การนำเสนอผู้ประกอบการและสรุปผลการศึกษา</b>	
7.1 สรุปผลการศึกษา	155
7.2 การนำเสนอผู้ประกอบการ	160
7.3 สรุปกระบวนการทั้งหมด	164
7.4 การอภิปรายผล	168
7.5 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาต่อไปในอนาคต	169
<b>บรรณานุกรม</b>	171
<b>ภาคผนวก</b>	
ภาคผนวก ก ภาพที่ใช้ในการศึกษา	175
ภาคผนวก ข ตัวอย่างแบบสอบถามที่ใช้ในการศึกษาภาพที่ใช้ในการศึกษา	203
ภาคผนวก ค คำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์	215
<b>ประวัติผู้เขียน</b>	224

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
3-1 คำจำกัดความของ โรงแรมบูติกจากวรรณกรรมต่างๆ	29
3-2 ตัวอย่างลักษณะของ โรงแรมบูติกในแต่ละทวีป	35
3-3 รูปลักษณะสถาปัตยกรรมและรูปแบบอาคารของ โรงแรมบูติกในทวีปแอฟริกา	36
3-4 รูปลักษณะสถาปัตยกรรมและรูปแบบอาคารของ โรงแรมบูติกในทวีปอเมริกา	37
3-5 รูปลักษณะสถาปัตยกรรมและรูปแบบอาคารของ โรงแรมบูติกในทวีปเอเชีย	38
3-6 รูปลักษณะสถาปัตยกรรมและรูปแบบอาคารของ โรงแรมบูติกในทวีปยุโรป	38
3-7 ตัวอย่างลักษณะของ โรงแรมบูติกในแต่ละภาคของประเทศไทย	41
3-8 ลักษณะสถาปัตยกรรมและรูปแบบอาคารของ โรงแรมบูติกในประเทศไทย: ภาคเหนือ	43
3-9 ลักษณะสถาปัตยกรรมและรูปแบบอาคารของ โรงแรมบูติกในประเทศไทย: ภาคใต้	44
3-10 ลักษณะสถาปัตยกรรมและรูปแบบอาคารของ โรงแรมบูติกใน ประเทศไทย: ภาคตะวันออกเฉียงเหนือหรืออีสาน	45
3-11 ลักษณะสถาปัตยกรรมและรูปแบบอาคารของ โรงแรมบูติกใน ประเทศไทย: ภาคกลางและภาคใต้ตอนบน	46
3-12 ลักษณะสถาปัตยกรรมและประเภทอาคารของ โรงแรมบูติกจังหวัดเชียงใหม่ บริเวณพื้นที่นิมมานเหมินท์	51
3-13 ลักษณะสถาปัตยกรรมและประเภทอาคารของ โรงแรมบูติกจังหวัดเชียงใหม่ บริเวณพื้นที่ช้างเผือก	53
3-14 ลักษณะสถาปัตยกรรมและประเภทอาคารของ โรงแรมบูติกจังหวัดเชียงใหม่ บริเวณพื้นที่แม่น้ำปิง	56
3-15 ลักษณะสถาปัตยกรรมและประเภทอาคารของ โรงแรมบูติกจังหวัดเชียงใหม่ บริเวณพื้นที่ห้วยยา	58
3-16 ลักษณะสถาปัตยกรรมและประเภทอาคารของ โรงแรมบูติกจังหวัดเชียงใหม่ บริเวณพื้นที่คูเมืองชั้นในและบริเวณโดยรอบ	60
3-17 โรงแรมบูติกที่อยู่บริเวณชานเมืองจังหวัดเชียงใหม่ที่ได้มีการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล	62
4-1 สรุปผลการหาตำแหน่งทางการตลาดของ โครงการอาคารล้านนา 1	81

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
6-1 แสดงประเทศของผู้ตอบแบบสอบถาม	126
6-2 แสดงอาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม	127
6-3 แสดงเพศของผู้ตอบแบบสอบถาม	128
6-4 แสดงอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม	128
6-5 แสดงสถานภาพสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม	129
6-6 แสดงจำนวนบุตรของผู้ตอบแบบสอบถาม	130
6-7 แสดงระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม	131
6-8 แสดงจุดประสงค์ที่เดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม	131
6-9 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม	132
6-10 แสดงงบประมาณในการใช้จ่าย (บาทต่อวัน) ของผู้ตอบแบบสอบถาม	133
6-11 แสดงวิธีการเดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม	134
6-12 แสดงสื่อที่ทำให้รับรู้ข่าวสารเกี่ยวกับโรงแรมบูติกในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม	135
6-13 แสดงจำนวนครั้งของผู้ตอบแบบสอบถามที่เข้าพักโรงแรมบูติกในจังหวัดเชียงใหม่	136
6-14 แสดงจำนวนคืนที่คิดว่าจะพักโรงแรมบูติกในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม	137
6-15 แสดงงบในการใช้จ่ายสำหรับโรงแรมบูติกในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม	138
6-16 แสดงลักษณะการออกแบบตกแต่งโรงแรมบูติกที่ผู้ตอบแบบสอบถามชอบมากที่สุด	139
6-17 แสดงแบบโรงแรมที่ผู้ตอบแบบสอบถามชอบพัก	140
6-18 แสดงการสำรองห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถาม	141
6-19 แสดงผู้ที่ผู้ตอบแบบสอบถามมาเดินทางมาท่องเที่ยวด้วย	142
6-20 แสดงจำนวนบุคคลในกลุ่มหรือคณะที่มาพักโรงแรมบูติกในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม	143
6-21 แสดงค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานและระดับความสำคัญของกลุ่มปัจจัยภาพรวมของโรงแรมบูติก	145

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
6-22 แสดงค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานและระดับความสำคัญ ของกลุ่มปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม	146
6-23 แสดงค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานและระดับความสำคัญ ของกลุ่มปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก	147
6-24 แสดงค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานและระดับความชอบต่อการออกแบบโรงแรมบูติก ตามตัวอย่างในแผ่นพับ	149
6-25 แสดงความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อการออกแบบโรงแรมบูติก ตามตัวอย่างในแผ่นพับ	151
7-1 สรุปผลการดำเนินการทั้งหมดที่ได้จาก การหาตำแหน่งผลิตภัณฑ์ แบบสอบถามและ ผู้ประกอบการ	166

## สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า
2-1 แผนภาพแสดงวิธีการดำเนินงานวิจัย	18
3-1 ยุคต่างๆของลักษณะทางสถาปัตยกรรม	34
3-2 แผนภาพการแบ่งพื้นที่ เพื่อสำรวจโรงแรมบูติกที่สร้างขึ้นใหม่ในจังหวัดเชียงใหม่	49
3-3 แผนที่ในบริเวณนิมมานเหมินท์	50
3-4 แผนที่ในบริเวณช่างเผือก	52
3-5 แผนที่ในบริเวณแม่น้ำปิง	54
3-6 แผนที่ในบริเวณหอยขา	57
3-7 แผนที่ในบริเวณเมือง	59
4-1 ตัวอย่างการอ่านคำปัจจัยที่ใช้ในการกำหนดตำแหน่งในกราฟ	69
4-2 การหาตำแหน่งของโครงการล้านนา 1 (ราคาและลักษณะ)	70
4-3 การหาตำแหน่งของโครงการล้านนา 1 (ราคาและลักษณะ)	73
4-4 การหาตำแหน่งของโครงการล้านนา 1 (ราคาและประเภท)	74
4-5 การหาตำแหน่งของโครงการล้านนา 1 (ราคาและประเภท)	76
4-6 การหาตำแหน่งของโครงการล้านนา 1 (ประเภทและลักษณะ)	78
4-7 การหาตำแหน่งของโครงการล้านนา 1 (ประเภทและลักษณะ)	80
5-1 สภาพภายนอกอาคารล้านนา 1	91
5-2 สภาพภายนอกอาคารล้านนา 1	91
5-3 สภาพภายนอกอาคารล้านนา 1	91
5-4 สภาพภายนอกบริเวณชั้นคาเฟ่อาคารล้านนา 1	91
5-5 สภาพภายนอกบริเวณชั้นคาเฟ่อาคารล้านนา 1	91
5-6 สภาพภายนอกบริเวณชั้นคาเฟ่อาคารล้านนา 1	91
5-7 สภาพภายนอกอาคารล้านนา 1 และอาคารพาณิชย์	92
5-8 สภาพภายนอกอาคารล้านนา 1 และอาคารพาณิชย์	92
5-9 สภาพภายในอาคารล้านนา 1	92

## สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพ	หน้า
5-10 สภาพภายในอาคารล้านนา 1	92
5-11 สภาพภายในอาคารล้านนา 1	92
5-12 สภาพภายในห้องน้ำอาคารล้านนา 1	93
5-13 สภาพภายในห้องน้ำอาคารล้านนา 1	93
5-14 ผังบริเวณ อาคารล้านนา 1	93
5-15 ทางเข้าด้านหน้า อาคารล้านนา 1	94
5-16 การวิเคราะห์อาคารล้านนา 1	94
5-17 ตัวอาคารที่หันหน้าไปทางทิศตะวันตก ที่ติดถนนคลองชลประทาน	95
5-18 ตัวอาคารที่หันหน้าไปทางทิศตะวันตก ที่ติดถนนคลองชลประทาน	95
5-19 แปลนชั้น 1	96
5-20 แปลนชั้น 2	97
5-21 แปลนชั้น 3-4	97
5-22 แปลนชั้นคาดฟ้า	98
5-23 อาคารพาณิชย์	99
5-24 อาคารพาณิชย์	99
5-25 สายไฟฟ้าและระบบไฟที่ใช้ภายในอาคาร	99
5-26 สายไฟฟ้าและระบบไฟที่ใช้ภายในอาคาร	100
5-27 สภาพปั้มน้ำและถังเก็บน้ำของอาคารล้านนา 1	101
5-28 สภาพปั้มน้ำและถังเก็บน้ำของอาคารล้านนา 1	101
5-29 สภาพถังอัดและถังเก็บน้ำประปาของอาคารล้านนา 1	101
5-30 สภาพถังอัดและถังเก็บน้ำประปาของอาคารล้านนา 1	101
5-31 สภาพงานระบบประปาของอาคารล้านนา 1	102
5-32 สภาพงานระบบประปาของอาคารล้านนา 1	102
5-33 ถังดับเพลิงในอาคารล้านนา 1	103
5-34 การจัด Zoning	109

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพ	หน้า
5-35 แปลนชั้น 1 ที่ปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมบูติก	109
5-36 แบบแปลนชั้น 2 ชั้น 3 และ ชั้น 4 เดิมของโครงการล้านนา 1	110
5-37 ผังบริเวณโรงแรมบูติก L1	111
5-38 แบบแปลนชั้น 1 ของโรงแรมบูติก L1	111
5-39 แบบแปลนชั้น 2 ของโรงแรมบูติก L1	112
5-40 แบบแปลนชั้น 3 ของโรงแรมบูติก L1	113
5-41 แบบแปลนชั้น 4 ของโรงแรมบูติก L1	114
5-42 แบบแปลนชั้นคาดฟ้าของโรงแรมบูติก L1	114
5-43 รูปแบบใหม่ของอาคารล้านนา 1	115
5-44 รูปแบบใหม่ของอาคารล้านนา 1	116
5-45 รูปแบบห้องพักแบบที่ 1	117
5-46 รูปแบบห้องพักแบบที่ 2	118
5-47 รูปแบบห้องพักแบบที่ 3	118
5-48 ห้องอาหาร	119
5-49 ห้องโถงและส่วนต้อนรับ	120
7-1 การปรับเปลี่ยนอาคารในบริเวณชั้นที่ 1	161
7-2 การปรับเปลี่ยนอาคารในบริเวณชั้นที่ 2	162
7-3 การปรับเปลี่ยนอาคารในบริเวณชั้นที่ 3	163
7-4 การปรับเปลี่ยนอาคารในบริเวณชั้นที่ 4	163
7-5 สรุปรูปแผนภาพขั้นตอนการดำเนินการ	165