

สัดส่วนการใช้พื้นที่ (land use) สำหรับรีสอร์ทแบบพอเพียง

Proportion of land use for Sufficiency Resorts

ธัญะ เล็กอุทัย¹ เอี่ยมพร วีสมหมาย^{1,2}

Thaya Lekutai¹, Uamporn Veessommai^{1,2}

Abstract

The application of Sufficiency Economic Philosophy in the development of resort project to efficiently reduce the cost and increase the income was evaluated. By analyzing and comparing information from 3 resorts where Sufficiency Economic Philosophy was embraced and resulted in the survival of the resorts through the 1990s economic crisis. These 3 resorts are 1) Chumphon Cabana, Changwat Chumphon , with an area of 40 rai 2) Khaokho Talaypu Resort, Changwat Phetchabun, with an area of 200 rai and 3) Comsaed River Kwai Resort, Changwat Kanchanaburi , with an area of 117 rai. This study gathered physical data: resort compositions and land usage, as well as gathered several relevant documents. From the data, all the 3 resorts have agricultural area where they grew their own food and sell the excess to reduce the cost and increase the income channel. There are 8 proportion of land use for Sufficiency Resorts 1) reception area (0.35% - 0.77%) 2) service area (0.08% – 4.25%) 3) accommodation area (14.73% - 23.70%) 4) recreation area (17.19% - 38.14%) 5) circulation area (5% - 10.26%) 6) agricultural area (7.06% - 14.54%) 7) private area (0.20% - 6.03%) 8) future development area (19.04% - 36.34%). From the ratio, the priority was given to the future development area as much as almost 1/3 of the resort was designated for any future changes. The next priority was the recreational area, which is the area to support the marketing strategy and customers' satisfaction. The third priority was the accommodation area for generating income and the forth was the agricultural area which helped reducing food's expenses.

Keywords: sufficiency, land use, resorts

¹ โครงการสหวิทยาการระดับบัณฑิตศึกษา สาขาวิชานูมิสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตบางเขน จตุจักร กรุงเทพฯ 10900.

Interdisciplinary Graduate Program, Landscape Architecture, Faculty of Graduate School, Kasetsart University, Bang Khen Campus, Bangkok 10900, Thailand.

² ภาควิชาพืชสวน คณะเกษตร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตบางเขน จตุจักร กรุงเทพฯ 10900.

Department of Horticulture, Faculty of Agriculture, Kasetsart University, Bang Khen Campus, Bangkok 10900, Thailand.

รับเรื่อง: มีนาคม 2553

Corresponding author: agrupv@ku.ac.th

บทคัดย่อ

การประยุกต์เอาปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาปรับใช้ในการบริหารจัดการโครงการเพื่อลดรายจ่ายและเพิ่มรายได้ เพื่อให้ผ่านพ้นวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ได้ มาเป็นแนวทางในการศึกษาวิจัย โดยศึกษาข้อเหมือนและข้อแตกต่างของรูปแบบและองค์ประกอบการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในรีสอร์ตแบบพอเพียง 3 แห่ง ที่มีทำเลที่ตั้งและ ขนาดพื้นที่แตกต่างกัน ประกอบด้วย ชุมพรคabanารีรีสอร์ท จังหวัดชุมพร พื้นที่ 40 ไร่ เขาค้อทะเลภูริรีสอร์ท จังหวัดเพชรบูรณ์ พื้นที่ 200 ไร่ และคำแสด ริเวอร์แควรีสอร์ท จังหวัดกาญจนบุรี พื้นที่ 117 ไร่ โดยทำการสำรวจทางกายภาพของโครงการ ทั้งสภาพพื้นที่ การจัดกลุ่มอาคาร และการใช้พื้นที่ในแต่ละประเภทกิจกรรม รวมทั้งรวบรวมข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้อง ผลการศึกษาพบว่า รีสอร์ตทั้ง 3 แห่ง มีรูปแบบพิเศษของรีสอร์ตแบบพอเพียงคือ มีพื้นที่สำหรับทำเกษตรกรรมพึ่งตนเองเพื่อลดค่าใช้จ่ายและสร้างรายได้เสริม รีสอร์ตแบบพอเพียงมีการแบ่งการใช้ประโยชน์พื้นที่ออกเป็น 8 ส่วน คือ 1.) ส่วนต้อนรับ ร้อยละ 0.35-0.77 2.) ส่วนบริการ ร้อยละ 0.80-4.25 3.) ส่วนที่พัก ร้อยละ 14.73-23.70 4.) ส่วนนันทนาการ ร้อยละ 17.19-38.14 5.) ส่วนทางสัญจร ร้อยละ 5.00-10.26 6.) ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมพึ่งตนเอง ร้อยละ 7.06-14.54 7.) ส่วนที่พักเจ้าของและพนักงาน ร้อยละ 0.20-6.03 8.) ส่วนพื้นที่พัฒนาในอนาคต ร้อยละ 19.04-36.34 สัดส่วนการใช้พื้นที่ในส่วนของพื้นที่พัฒนาในอนาคตเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงจะมีสัดส่วนมากที่สุด รองลงมาคือส่วนของพื้นที่นันทนาการ เนื่องจากเป็นจุดขายที่สร้างความพึงพอใจอันดับสามคือส่วนที่พัก เพราะเป็นพื้นที่สร้างรายได้ และอันดับสี่คือพื้นที่เกษตรกรรมเพื่อการพึ่งตนเองและเป็นพื้นที่ที่ช่วยลดรายจ่ายและสร้างรายได้เสริมของรีสอร์ต

คำนำ

การท่องเที่ยว เป็นอุตสาหกรรมหลักที่สามารถสร้างรายได้ให้แก่ประเทศเป็นจำนวนมาก ซึ่งประเทศไทยเป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมที่มีภาพลักษณ์เชิงบวกอยู่ใน 10 อันดับแรกของเวทีโลก(การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2550) ส่งผลให้มีการสร้างโรงแรมและรีสอร์ตเป็นจำนวนมาก จากการศึกษาข้อมูลพบว่า รีสอร์ต 3 แห่ง ประกอบด้วย ชุมพรคabanารีรีสอร์ท จังหวัดชุมพร เขาค้อทะเลภูริรีสอร์ท จังหวัดเพชรบูรณ์ คำแสดริเวอร์แควรีสอร์ท จังหวัดกาญจนบุรี สามารถแก้ปัญหาเศรษฐกิจในขณะนั้นได้ โดยอาศัยแนวพระราชดำริปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการรีสอร์ต ดังนั้นการศึกษาค้นคว้าจึงมีวัตถุประสงค์เพื่อหาข้อสรุปรูปแบบ และองค์ประกอบของรีสอร์ตแบบพอเพียง สัดส่วนการใช้พื้นที่ รีสอร์ต และการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบวางแผน รีสอร์ตแบบพอเพียงแห่งต่อไป

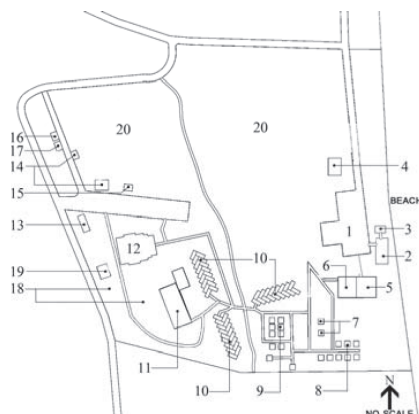
เศรษฐกิจพอเพียงตามแนวพระราชดำริ หมายถึงเศรษฐกิจที่อุ้มชูตนเองได้ ซึ่งต้องสร้างพื้นฐานทางด้านเศรษฐกิจของตนเองให้ดีเสียก่อนคือ ให้ตนเองสามารถอยู่ได้อย่างพอกินพอใช้ มิได้มุ่งหวังที่จะยกเศรษฐกิจให้เจริญอย่างรวดเร็วเพียงอย่างเดียว(สุเมธ, 2542) สามารถพึ่งตนเองได้ในแง่ดำรงชีวิตมิใช่มุ่งแสวงหาผลกำไร ไม่ให้ความสำคัญกับเงินเท่าไรหรอก แต่จะให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์ที่ดีในชุมชนทั้งต่อมนุษย์และธรรมชาติ (นิธิ, 2543)นอกจากนี้ความพอเพียงหมายถึงความพอประมาณ ความมีเหตุผล รวมถึงมีระบบภูมิคุ้มกันในตัวที่ดีเตรียมพร้อมรับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงด้านต่าง ๆ ในอนาคต ทั้งนี้จะต้องอาศัยความรู้ ความรอบครอบและความระมัดระวังในการนำวิชาการต่าง ๆ มาใช้ในการวางแผนและดำเนินการทุกขั้นตอน (กรมพัฒนาชุมชน, 2549) ดังนั้นรีสอร์ตแบบพอเพียงในงานวิจัยนี้จึงหมายถึงสถานที่พักตากอากาศที่นำปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ในการบริหารจัดการโครงการ โดยเริ่มจากการสามารถพึ่งตนเองได้ในระดับหนึ่ง ลดการพึ่งพาจากปัจจัยภายนอก

ใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์มากที่สุดอย่างมีเหตุผล (2539) อธิบาย การออกแบบวางผังโครงการ ประกอบด้วย 1. แนวรูปกิจกรรม (Activity) หรือแนวทางการใช้ประโยชน์ 2. แนวระบบทางเดิน (Circulation) เป็นทางเชื่อมโยงสัมพันธ์กันในแต่ละกิจกรรม 3. แนวรูปแบบ (Form) หรือทัศนียภาพที่สวยงาม โดยแบ่งเขตการใช้พื้นที่ (Zoning) ให้เหมาะสมกับตำแหน่งและรูปแบบของกิจกรรม รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่างๆ (วารสาร, 2549) สำหรับสถานที่พักตากอากาศโดยทั่วไปจะแบ่งเขตการใช้ที่ดินเป็นส่วนบริการ ส่วนที่พัก และส่วนนันทนาการ (ปณิจู, 2547) ตามวัตถุประสงค์ของแต่ละรีสอร์ท ซึ่งการศึกษาครั้งนี้ ศึกษารูปแบบและองค์ประกอบการใช้ประโยชน์ที่ดินของรีสอร์ทแบบพอเพียง

ขั้นตอนและวิธีการ

คัดเลือกรีสอร์ทที่มีกิจกรรมในการพึ่งตนเองตามแนวพระราชดำริเศรษฐกิจพอเพียงในทำเลที่ตั้งและขนาดพื้นที่แตกต่างกัน 3 แห่ง ประกอบด้วย

1. **ประเภทรีสอร์ทริมทะเล (seaside resort)** คือ ชุมพรคาบาน่า รีสอร์ท ตั้งอยู่ที่ ต.สะพลี อ.ปะทิว จ.ชุมพร ขนาดพื้นที่ 40 ไร่ เจ้าของ คุณวริศ รัชพันธุ์ พนักงาน 120 คน
2. **ประเภทรีสอร์ทบนภูเขา (hillside resort)** คือ เขาต้อทะเล รีสอร์ท ตั้งอยู่ที่ อ.เขาค้อ จ.เพชรบูรณ์ ขนาดพื้นที่ 200 ไร่ เจ้าของ คุณสนธิ์ และคุณสุนันท์ ชมดี พนักงาน 100 คน



Picture 1 Master plan of Chumpon Cabana Resort

3. **ประเภทรีสอร์ทริมน้ำ (riverside resort)** คือ คำแสดริเวอร์แคว รีสอร์ท ตั้งอยู่ที่ อ.เมือง จ. กาญจนบุรี ขนาดพื้นที่ 117 ไร่ เจ้าของ คุณสุรพงษ์ และคุณลัดดาวัลย์ เฝ้าวิบูลย์ พนักงาน 200 คน

รวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่างๆ ทั้งสื่อประชาสัมพันธ์ของโครงการและการเก็บข้อมูลภาคสนาม โดยการสำรวจทางกายภาพของพื้นที่สัมภาระ และสอบถามข้อมูลด้านการบริหารจัดการจากเจ้าหน้าที่ของรีสอร์ท คัดเลือดย่อยละของพื้นที่กิจกรรมต่อพื้นที่ทั้งหมดของแต่ละโครงการ วิเคราะห์และจัดกลุ่มรูปแบบ และองค์ประกอบของกิจกรรมที่สำคัญ สรุปสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในรีสอร์ทแบบพอเพียง และเรียงลำดับกิจกรรมที่ใช้พื้นที่มากที่สุดไปน้อยที่สุด

ผลและวิจารณ์

ชุมพรคาบาน่า รีสอร์ท

คุณวริศ รัชพันธุ์ เป็นผู้ดูแลรีสอร์ท ในปีพ.ศ. 2540 ประเทศไทยประสบกับวิกฤตเศรษฐกิจ ส่งผลกระทบโดยตรงกับรีสอร์ท ต่อมาได้พบกับ อาจารย์ วิวัฒน์ ตัญญาภรณ์ ซึ่งทำงานในโครงการตามแนวพระราชดำริ ได้แนะนำให้ใช้ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาประยุกต์ใช้กับการบริหารจัดการรีสอร์ท เพื่อการลดค่าใช้จ่าย ลดการพึ่งพาจากปัจจัยภายนอกและสร้างรายได้เสริม ทำให้รีสอร์ทสามารถผ่านวิกฤตเศรษฐกิจขณะนั้นมาได้ ถึงปัจจุบัน

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| 1. Parking | 2. Sea Terrace Restaurant |
| 3. Meeting room | 4. Scuba center |
| 5. Thai Massage | 6. Reception |
| 7. Handicapped Bungalows | 8. Sea View Bungalows |
| 9. Garden View Bungalows | 10. Hotel 3 rd floor |
| 11. Swimming pool | 12. Convention Hall |
| 13. Training house | 14. Maintenance shop |
| 15. Stable | 16. Organic Fertilizer shop |
| 17. Chicken house | 18. Sufficiency Economy Learning |

รูปแบบการวางผังของชุมพรคานา รีสอร์ท มีการจัดวางผังและกลุ่มอาคารแยกเป็นส่วน ๆ ตามหน้าที่ และประโยชน์ใช้สอย โดยแบ่งเป็น 3 เขตหลักคือ เขตกิจกรรมริมทะเล เขตที่พัก และเขตเกษตรกรรมพึ่งตนเอง มีความสอดคล้องต่อเนื่องกันกับการจัดลำดับกิจกรรมต่าง ๆ ตั้งแต่ในส่วนริมชายหาด ที่จะเป็นส่วนรวมกิจกรรมต่าง ๆ ไว้ ต่อมาเป็นส่วนที่พักจะเป็นส่วนที่สงบเป็นส่วนตัวรวมทั้งมีมุมมองและทัศนียภาพที่สวยงาม ในส่วนของพื้นที่เกษตรกรรมพึ่งตนเองจะอยู่ส่วนในสุด มีการแบ่งแยกกิจกรรมที่แตกต่างกันและลำดับการเข้าถึงโดยใช้ทางเดินเป็นตัวเชื่อมความสัมพันธ์ในแต่ละส่วน โดยแยกทางสัญจรของรถกับทางเดินเท้าออกจากกัน เพื่อความปลอดภัย เนื่องจากมีพื้นที่จำกัดส่วนของพื้นที่เกษตรกรรมพึ่งตนเอง จึงไม่สามารถผลิตได้ครบทุกประเภทหรือปริมาณอาจไม่เพียงพอในช่วงนักท่องเที่ยวจำนวนมาก จึงต้องสร้างเครือข่ายกับเกษตรกรภายนอกรองรับการผลิต และถ้ามีผลผลิตเหลือจึงนำออกจำหน่าย ตามแนวพระราชดำริเศรษฐกิจพอเพียง

องค์ประกอบและการจัดการพื้นที่ชุมพรคานา เป็นรีสอร์ทริมทะเล จะเห็นได้ว่า มีการแบ่งเขตการใช้พื้นที่ (zoning) ออกเป็น 8 ส่วน จากพื้นที่ทั้งหมด 40 ไร่ ดังใน Picture 2 และ Table 1

เขาค้อทะเลภู รีสอร์ท

ปี พ.ศ. 2534-2535 คุณสนธิ์ ชมดี ได้จัดตั้งบริษัทเขาค้อทะเลภูรีสอร์ท จำกัด เพื่อพัฒนาพื้นที่ที่ทรุดโทรม ประมาณ 200 ไร่ ให้กลับมีชีวิตด้วยไม้หนานาพันธุ์ และสิ่งแวดล้อมที่บริสุทธิ์ในรูปแบบรีสอร์ทที่มีความเป็น “บ้านของธรรมชาติ” มีการปลูกพืชผักและสมุนไพรไว้บริโภคภายในรีสอร์ท เพื่อลดค่าใช้จ่าย ทั้งยังเป็นอาหารสุขภาพปลอดสารพิษ นอกจากนี้ยังได้จัดตั้ง บริษัททรัพย์สินแก้ว จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจการแปรรูปพืชผักผลไม้สมุนไพรและจำหน่ายผลิตภัณฑ์สมุนไพรเพื่อสุขภาพ ความงาม อาหาร เครื่องดื่ม และยา เป็นรายได้อีกทางหนึ่ง

Table 1 zoning Of Chumphon Cabana Resort

เขตการใช้พื้นที่ (Zoning)	ร้อยละ (Percentage)	ขนาด (ไร่) Area (Rai)
A ส่วนต้อนรับ (Reception Area)	0.77	0.31
B ส่วนบริการ (Service Area)	0.80	0.32
C ส่วนที่พัก (Accommodation Area)	15.02	6.01
D ส่วนนันทนาการสนับสนุนโครงการ (Recreation Area)	28.64	11.46
E ส่วนทางสัญจร (Circulation Area)	7.50	3.00
F ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมพึ่งตนเอง (Agricultural Area)	10.38	4.15
G ส่วนบ้านพักเจ้าของโครงการ และที่พักพนักงาน (Private Area)	2.44	0.98
H ส่วนพื้นที่พัฒนาในอนาคต (Future Development Area)	34.45	13.78
รวม (Total)	100	40



Picture 2 zoning of Chumphon Cabana Resort



Picture 3 Master plan of Khaokho Talaypu Resort

Table 2 zoning Of Khaokho Talaypu Resort

เขตการใช้พื้นที่ (Zoning)	ร้อยละ (Percentage)	ขนาด (ไร่) Area (Rai)
A ส่วนต้อนรับ (Reception Area)	0.35	0.71
B ส่วนบริการ (Service Area)	2.66	5.32
C ส่วนที่พัก (Accommodation Area)	23.70	47.40
D ส่วนนันทนาการสันทนาการ (Recreation Area)	17.19	34.39
E ส่วนทางสัญจร (Circulation Area)	5.00	10.00
F ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมพึ่งพาตนเอง (Agricultural Area)	14.54	29.08
G ส่วนบ้านพักเจ้าของโครงการ และที่พักพนักงาน (Private Area)	0.20	0.41
H ส่วนพื้นที่พัฒนาในอนาคต (Future Development Area)	36.34	72.69
รวม (Total)	100	200



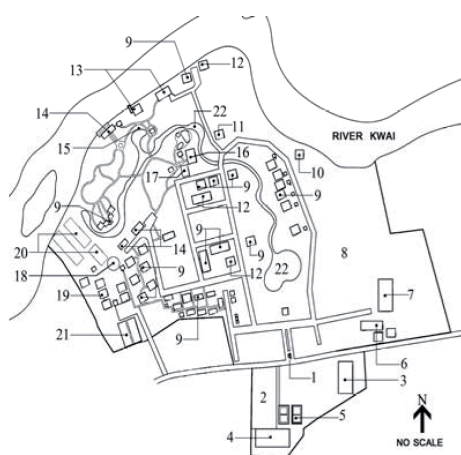
Picture 4 zoning of Khaokho Talaypu Resort

รูปแบบการวางผังมีการจัดวางผังและกลุ่มอาคารที่กระจายตามสภาพพื้นที่ลาดเชิงเขา มีการแบ่งพื้นที่ตามประเภทของกิจกรรมเพื่อตอบสนองความพอเพียงออกเป็น 2 ส่วนหลักอย่างชัดเจน(Picture 3) เขตร้านค้า(ศูนย์จำหน่ายผลิตภัณฑ์) อยู่ด้านหน้าติดถนนเข้าถึงได้ง่ายถึงสปาด้านในมีความเป็นส่วนตัวท่ามกลางธรรมชาติ และส่วนที่สอง คือ ส่วนที่พักซึ่งกระจายอยู่ในสภาพแวดล้อมแตกต่างกัน เช่น บนเนินเขา ริมบ่อน้ำ ในทุ่งนา เป็นต้น กับส่วนของพื้นที่เกษตรกรรมฟุ้งตนเอง บริเวณด้านหน้าโครงการ เนื่องจากมีพื้นที่โครงการกว้างและอยู่บนเขา จึงใช้ถนนเป็นตัวเชื่อมความสัมพันธ์ในแต่ละส่วนจะเห็นได้ว่ากิจกรรมส่วนใหญ่ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ เช่น ร้านค้า ส่วนผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ รวมทั้งพื้นที่ปลูกผักและสมุนไพรไว้ใช้ภายในโครงการ ด้านในของโครงการจะเป็นส่วนของที่พักและร้านอาหาร เพื่อรักษาความสงบเป็นธรรมชาติในส่วนของการแปรรูปสมุนไพรซึ่งเป็นที่ต้องการของตลาดทั้งภายในและภายนอกประเทศ รีสอร์ทจำเป็นต้องสร้างเครือข่ายผลิตภัณฑ์วัตถุดิบป้อนโรงงานแปรรูป

องค์ประกอบการจัดการพื้นที่ของเขาค้อทะเลภู รีสอร์ท ซึ่งเป็นรีสอร์ทบนภูเขา จะเห็นว่าการแบ่งเขตใช้พื้นที่ (zoning) ออกเป็น 8 ส่วน จากพื้นที่รีสอร์ททั้งหมด 206.5 ไร่ ดังใน Picture 4 และ Table 2

คำแสดริเวอร์แคว รีสอร์ท

ปี พ.ศ. 2542 รีสอร์ทแห่งนี้ประสบวิกฤตเศรษฐกิจ คณะผู้บริหารของคำแสดริเวอร์แคว รีสอร์ทจึงแก้ปัญหาโดยการลดค่าใช้จ่าย ลดจำนวนพนักงาน ตัดสวัสดิการและเงินเดือนของผู้บริหาร เป็นการแก้ไขสถานการณ์ที่ได้ผลอย่างรวดเร็วในระยะเวลานั้น แต่ก่อให้เกิดความเสียหายในระยะยาว คณะผู้บริหารจึงหาแนวทางใหม่เพื่อบริหารค่าใช้จ่ายและรายได้ โดยการประยุกต์ใช้ แนวพระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวในเรื่องเศรษฐกิจพอเพียง เช่น ริเริ่มปลูกผักสวนครัวเป็นแปลงเล็กๆ เพื่อใช้ประกอบอาหารสำหรับเลี้ยงพนักงาน นับเป็นก้าวแรกของการพึ่งตนเองแล้วพัฒนามาจนถึงปัจจุบัน



- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Guard House | 12. Residential |
| 2. Bus Parking | 13. Pier |
| 3. Plant Nursery | 14. Convention Hall |
| 4. Training Center | 15. Play Ground |
| 5. Tennis Court | 16. Swimming Pool |
| 6. Organic Fertilizer Shop | 17. Spa |
| 7. Meditation Center | 18. Water Treatment |
| 8. Future Development Area | 19. Maintenance & Laundry House |
| 9. Bungalows | 20. Organic Farm |
| 10. Pump House | 21. Staff House |
| 11. Staff Area | 22. Water Fall |

Picture 5 Master plan of Comsaed River Kwai Resort

รูปแบบการวางผังของคำแสดริเวอร์แคว รีสอร์ท มีการจัดวางผังและกลุ่มอาคารแยกเป็นส่วนตามหน้าที่ และประโยชน์ใช้สอย โดยมีการจัดวางอาคารอย่างมีระเบียบอยู่ในกลุ่มของที่พัก มีการแบ่งพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อสร้างบรรยากาศให้กับรีสอร์ท และส่วนด้านในจะเป็นพื้นที่เกษตรกรรมฟุ้งตนเอง แยกทางสัญจร ระหว่างทางเดินเท้ากับถนนอย่างชัดเจน จากผังโครงการ (Picture 5) ส่วนกลางของโครงการจะเป็นส่วนพื้นที่แบ่งส่วนแปลงขายและที่พักรวมทั้งกิจกรรมต่าง ๆ เช่น สปา ร้านอาหาร ห้องประชุม พื้นที่ริมแม่น้ำเป็นพื้นที่สวนร่มรื่นขนาดใหญ่ต่อเนื่องจากบริเวณส่วนต้อนรับซึ่งเป็นสวนสงบ

ส่วนตัวได้สัมผัสธรรมชาติที่สวยงาม ส่วนในสุดของโครงการเป็นพื้นที่เกษตรฟุ้งตนเองสามารถผลิตอาหารผลิตภัณฑ์ และพลังงานได้ระดับหนึ่ง และมีการสร้างเครือข่ายกับชุมชนอีกส่วนหนึ่ง เพื่อแก้ปัญหาพื้นที่ผลิตไม่เพียงพอ สามารถช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในรีสอร์ท ทั้งยังสามารถจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปสร้างรายได้อีกทางหนึ่งให้กับรีสอร์ทและชุมชน

องค์ประกอบการจัดการพื้นที่ คำแสดริเวอร์แคว รีสอร์ท ซึ่งตั้งอยู่ริมแม่น้ำแควใหญ่จะเห็นว่า มีการแบ่งเขตใช้พื้นที่(zoning) ออกเป็น 8 ส่วนจากพื้นที่ทั้งหมด 110 ไร่ ดังใน Picture 6 และ Table 3

Table 3 zoning Of Comsaed River Kwai Resort

เขตการใช้พื้นที่ (Zoning)	ร้อยละ (Percentage)	ขนาด (ไร่) Area (Rai)
A ส่วนต้อนรับ (Reception Area)	0.49	0.58
B ส่วนบริการ (Service Area)	4.25	4.98
C ส่วนที่พัก (Accommodation Area)	14.73	17.24
D ส่วนสันทนาการสนับสนุนโครงการ (Recreation Area)	38.14	44.63
E ส่วนทางสัญจร (Circulation Area)	10.26	12.00
F ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมฟุ้งตนเอง (Agricultural Area)	7.06	8.26
G ส่วนบ้านพักเจ้าของโครงการ และที่พักพนักงาน (Private Area)	6.03	7.06
H ส่วนพื้นที่พัฒนาในอนาคต (Future Development Area)	19.04	22.28
รวม (Total)	100	117



Picture 6 zoning of Comsaed River Kwai Resort

เมื่อวิเคราะห์องค์ประกอบทางกายภาพและการใช้เขตพื้นที่ในรีสอร์ททั้ง 3 แห่ง สามารถแบ่งเขตการใช้พื้นที่ (zoning) อย่างละเอียดออกเป็น 8 เขต ตามหลักการวางแผนบริเวณรีสอร์ท ประกอบด้วย ส่วนต้อนรับ ส่วนบริการ ส่วนที่พัก ส่วนนันทนาการ ส่วนทางสัญจร ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมพืชตนเอง ส่วนพื้นที่บ้านพักเจ้าของและพนักงาน และส่วนพื้นที่พัฒนาในอนาคต เมื่อแบ่งสัดส่วนการใช้พื้นที่เป็นร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด ดังแสดงใน Table 4 พบว่า ร้อยละพื้นที่กิจกรรมต่างๆ เรียงลำดับจากมากที่สุดถึงน้อยที่สุด ดังนี้

ส่วนพื้นที่พัฒนาในอนาคต มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 13.78 – 72.69 ไร่ ประมาณร้อยละ 19.04-36.34 ของพื้นที่ทั้งหมด

ส่วนนันทนาการ มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 11.46 – 44.63 ไร่ ประมาณร้อยละ 17.19-38.14 ของพื้นที่ทั้งหมด

ส่วนที่พัก มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 6.01 – 47.40 ไร่ ประมาณร้อยละ 14.73-23.70 ของพื้นที่ทั้งหมด

ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมพืชตนเอง มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 4.15 – 29.08 ไร่ ประมาณร้อยละ 7.06-14.54 ของพื้นที่ทั้งหมด

ส่วนทางสัญจร มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 3 – 12 ไร่ ประมาณร้อยละ 5.00-10.26 ของพื้นที่ทั้งหมด

ส่วนพื้นที่บ้านพักเจ้าของและพนักงาน มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 0.41 – 7.06 ไร่ ประมาณร้อยละ 0.20-6.03 ของพื้นที่ทั้งหมด

ส่วนบริการ มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 0.32 – 5.32 ไร่ ประมาณร้อยละ 0.80-4.25 ของพื้นที่ทั้งหมด

ส่วนต้อนรับ มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 0.31 – 0.71 ไร่ ประมาณร้อยละ 0.35-0.49 ของพื้นที่ทั้งหมด

สรุป

รีสอร์ททั้ง 3 แห่งได้นำปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงตามแนวพระราชดำริ มาประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการ รีสอร์ทมีรูปแบบและองค์ประกอบในการจัดวางผังแตกต่างกันไม่เป็นข้อกำหนดตายตัว สามารถประยุกต์ใช้กับรีสอร์ททุกขนาด ขึ้นอยู่กับรูปแบบการจัดกิจกรรม การแบ่งหน้าที่ประโยชน์ใช้สอย และความเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ จากแนวคิดด้านเขตการใช้ที่ดินสำหรับสถานที่ท่องเที่ยวของ ศูนย์วิจัยป่าไม้ (2544) โดยทั่วไปแบ่งออกเป็น 3 เขตหลักคือ 1. พื้นที่สำหรับผู้มาเยือน (Visitor Zone) แยกย่อยออกเป็นพื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรม เช่น บริเวณปิกนิก ศูนย์บริการและส่วนของพื้นที่สำหรับการค้างแรม เช่น บ้านเดี่ยว เรือนแถว ทางเดินเท้า เป็นต้น

Table 4 zoning of the 3 resorts area (average by percentage of usage area)

zoning	land use percentage			
	Chumphon Cabana Resort	Khaokho Talaypu Resort	Comsaed River Kwai Resort	Average Percentage
1. reception area	0.77	0.35	0.49	0.54
2. service area	0.80	2.66	4.25	2.57
3. accommodation area	15.02	23.70	14.73	17.82
4. recreation area	28.64	17.19	38.14	27.99
5. circulation area	7.50	5.00	10.26	7.59
6. agricultural area	10.38	14.54	7.06	10.66
7. private area	2.44	0.20	6.03	2.89
8. future development area	34.45	36.34	19.04	29.94
Total	100	100	100	100

2. พื้นที่สำหรับเจ้าหน้าที่(Staff Zone) แบ่งออกเป็น ส่วนสำนักงานและอาคารสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น โรงซ่อมบำรุง โรงเก็บพัสดุ เป็นต้น รวมถึงส่วนที่พักอาศัยของเจ้าหน้าที่ 3.พื้นที่ธรรมชาติ (Natural Zone) แยกออกเป็น ส่วนประกอบกิจกรรม เช่น เส้นทางศึกษาธรรมชาติ จุดชมวิว บริเวณน้ำตก เป็นต้น และส่วนอนุรักษ์ หรือบริเวณที่ไม่อนุญาตให้ประกอบกิจกรรม ซึ่งในงานวิจัยนี้ได้แบ่งเขตการใช้พื้นที่(Zoning) รีสอร์ทแบบพอเพียงออกเป็น 8 ส่วน คือ 1. ส่วนต้อนรับ 2. ส่วนบริการ 3. ส่วนที่พัก 4. ส่วนนันทนาการ 5. ส่วนทางสัญจร 6. ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมพึ่งตนเอง 7. ส่วนที่พักเจ้าของและพนักงาน 8. ส่วนพื้นที่พัฒนาในอนาคต นอกจากนี้ยังพบว่า ส่วนพื้นที่พัฒนาในอนาคตมีสัดส่วนมากที่สุด เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคต ส่วนนันทนาการมีสัดส่วนเป็นอันดับสอง เพราะเป็นส่วนที่สวຍงามรักษาความเป็นธรรมชาติและเข้าถึงได้ง่าย เป็นพื้นที่สร้างบรรยากาศและกิจกรรมต่างๆ เป็นจุดขายและสร้างความพอใจให้กับลูกค้า ส่วนที่พักมีสัดส่วนเป็นอันดับสามเป็นพื้นที่สร้างรายได้หลักให้กับรีสอร์ท โดยจัดเป็นกลุ่มอาคารมีความสัมพันธ์ต่อเนื่องกัน สะดวก อยู่ในพื้นที่เงียบสงบ มีความเป็นส่วนตัวและมีทิวทัศน์ที่สวยงาม และส่วนของพื้นที่เกษตรกรรมพึ่งตนเองซึ่งมีสัดส่วนเป็นอันดับสี่เป็นกิจกรรมเฉพาะ หรือรูปแบบพิเศษของรีสอร์ทแบบพอเพียง เนื่องจากเป็นพื้นที่เพาะปลูกผลิตวัตถุดิบในการบริโภคและใช้เองในรีสอร์ท เป็นพื้นที่ช่วยลดค่าใช้จ่ายและยังสร้างรายได้เสริม ในด้านสังคมเป็นแหล่งเรียนรู้ให้คนในชุมชน รวมทั้งยังเป็นการสร้างเครือข่ายเกษตรกรผู้ผลิต เป็นการกระจายรายได้สู่ท้องถิ่นสร้างความสัมพันธ์ในชุมชน และในด้านสิ่งแวดล้อมมีการบริหารจัดการกับขยะน้ำกลับมาแปรรูปเป็นปุ๋ยหมักและก๊าซชีวภาพ ลดปริมาณของเสียและลดปริมาณปุ๋ยเคมี เป็นการปลูกฝังจิตสำนึกในการอนุรักษ์และรักษาภูมิปัญญาท้องถิ่นไว้ ผลการศึกษานี้สามารถใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและออกแบบวางผังรีสอร์ทแบบพอเพียงแห่งอื่นๆ ได้ต่อไป

เอกสารอ้างอิง

- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. 2550. **การแถลงแผนการตลาดการท่องเที่ยว**, ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์, กรุงเทพฯ.
- กรมพัฒนาชุมชน กระทรวงมหาดไทย. 2549. **คู่มือปฏิบัติการเศรษฐกิจพอเพียงในชุมชนเพื่อยกระดับรายได้ครัวเรือน**. สำนักส่งเสริมวิสาหกิจชุมชน กรมพัฒนาชุมชน, กรุงเทพฯ.
- นิธิ เอียวศรีวงศ์. 2543. **มิติทางวัฒนธรรมในยุคเศรษฐกิจพอเพียง** ความหมายและความสำคัญประชาสังคม. ม.ป.ท.
- ปณัฐ สุมาลัยโรจน์. 2547. **ความต้องการกิจกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการท่องเที่ยวเชิงเกษตรในสถานที่พักตากอากาศ**. ปัญหาพิเศษปริญญาโท สาขาพืชสวนเพื่อสภาพแวดล้อม, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ศูนย์วิจัยป่าไม้. 2544. **คู่มือพัฒนาและออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกในแหล่งท่องเที่ยวแบบการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์**. กรุงเทพฯ.
- วรรณภา กิตติศรีวรพันธุ์. 2549. **การวางแผนบริเวณเพื่อพัฒนาการท่องเที่ยวเชิงเกษตร-ธรณี อย่างยั่งยืน ณ แหล่งพลอย บ้านบ่อแก้ว อำเภอเด่นชัย จังหวัดแพร่**. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาการใช้ที่ดินและการจัดการทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สุเมธ ดันติเวชกุล. 2542. **การดำเนินชีวิตในระบบเศรษฐกิจตามแนวพระราชดำริ**. ม.ป.ท.
- เอี่ยม อนันตศานต์. 2539. **การออกแบบวางผัง**. ครั้งที่ 2.สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.