

บทที่ 7

สรุปและเสนอแนะ

ในการศึกษา "การฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด" มีประเด็นการเสนอแนวทางการพัฒนาฟื้นฟูพื้นที่ให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดประสิทธิภาพเหมาะสมต่อศักยภาพของพื้นที่ เนื่องจากพื้นที่และอาคารมีสภาพทรุดโทรม โดยอาคารบางส่วนรกร้างและไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่าก่อให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อมซึ่งกระทบต่อเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตของประชาชน ดังนั้นการศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการฟื้นฟูและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมรวมทั้งเสนอประโยชน์และข้อเสนอนี้และข้อเสนอนี้และข้อเสนอนี้ต่อไป

7.1 สภาพกายภาพและศักยภาพของย่านทรงวาด

ย่านทรงวาดเป็นพื้นที่ริมน้ำตั้งอยู่บริเวณถนนทรงวาดในเขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งความสำคัญทางการค้าคือ ย่านกิจการค้าส่ง-ปลีกสินค้าประเภทผลผลิตทางการเกษตร และลักษณะเด่นทางด้านกายภาพของพื้นที่ คือรูปแบบสถาปัตยกรรมอาคารมีความสวยงามและรูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นแบบยุโรปและจีนผสมผสานกัน อาคารที่มีคุณค่าส่วนใหญ่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 4-5 และตั้งอยู่สองฟากถนนทรงวาด ซึ่งปัจจุบันสภาพอาคารเสื่อมโทรมและบางส่วนได้รับการต่อเติมซ่อมแซมแต่มิได้รับการบูรณะรูปแบบหรือกลมกลืนกับสภาพอาคารเดิม และการเปลี่ยนแปลงของการคมนาคมขนส่งจากทางเรือเป็นรถบรรทุกซึ่งถนนทรงวาดเป็นถนนที่สร้างในช่วงที่นิยมการขนส่งด้วยเรือขนส่งสินค้าและเมื่อการขนส่งด้วยรถยนต์เข้ามามีบทบาทแทนการขนส่งด้วยเรือ ทำให้การจราจรหนาแน่นประกอบกับความแออัดของอาคารทำให้ไม่สามารถขยายถนนทรงวาดได้ นอกจากนี้กิจกรรมการค้าประเภทค้าส่งยังเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้การจราจรหนาแน่นเนื่องจากรถบรรทุกจะขนถ่ายสินค้าด้านหน้าอาคาร ซึ่งปัญหาต่างๆ เหล่านี้ส่งผลสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ และ กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารส่วนใหญ่ถูกครอบครองโดยเอกชนรายย่อยทำให้ยากในการประสานประโยชน์และกำหนดแนวทางการพัฒนาที่สอดคล้องกัน

ในการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ทั้งจากการสำรวจและแบบสอบถาม พบว่าย่านทรงวาดมีจุดเด่นในด้านที่ตั้ง รูปแบบสถาปัตยกรรมอาคารที่สวยงาม โครงข่ายคมนาคมที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ทั้งทางบกและทางน้ำ และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทั้งสาธารณูปโภคและระบบขนส่งมวลชนในอนาคต ซึ่งเป็นพื้นฐานที่สำคัญต่อการพัฒนาพื้นที่ โดยเมื่อนำมาพิจารณาถึงบทบาทที่เหมาะสมต่อพื้นที่นั้นพบว่า การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ที่เป็นย่านการค้าเก่าต่าง ๆ จะได้รับการฟื้นฟูและส่งเสริมให้เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ย่านสามแพร่ง ย่านเยาวราช เป็นต้น เห็นได้ว่าพื้นที่ต่อเนื่องไม่ว่าจะเป็นย่านเยาวราชและเกาะรัตนโกสินทร์เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในระดับประเทศ ดังนั้นหากมีการพัฒนาพื้นที่และกิจกรรมที่สนับสนุน หรือเชื่อมโยงกิจกรรมในย่านดังกล่าวมายังพื้นที่ศึกษาอย่างผลักดันให้พื้นที่เกิดพลวัตและการพัฒนาต่าง ๆ สอดคล้องกับนโยบายและแผนงานของรัฐที่สนับสนุนการฟื้นฟูเมืองเก่าให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดความคุ้มค่า โดยข้อจำกัดในการฟื้นฟูย่านทรงวาดจะเห็นได้ว่าด้านสภาพกายภาพของถนนทรงวาดซึ่งมีพื้นผิวการจราจรไม่สามารถขยายพื้นที่การจราจรได้เนื่องจากขนาดตัวอาคารทั้งสองฟากถนน และสภาพโครงสร้างอาคารเก่ายากต่อการซ่อมแซมหรือต่อเติม อีกทั้งการต่อเติมความสูงเพื่อให้อาคารสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ก็ถูกจำกัดด้วยกฎหมายอาคาร เมื่อนำมาพิจารณาศักยภาพของย่านทรงวาดประกอบกับทัศนคติของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อพื้นที่ รวมทั้งนโยบายแผน

งานต่าง ๆ ซึ่งให้ได้ซึ่งการฟื้นฟูพื้นที่ทั้งในเชิงกายภาพและเศรษฐกิจพบว่าบทบาทที่เหมาะสมในการพัฒนาฟื้นฟูพื้นที่ คือ ย่านการค้าแบบเดิมผสมกับการท่องเที่ยวเมืองเก่า

7.2 สรุปแนวทางการฟื้นฟูพื้นที่ศึกษา

สำหรับแนวทางการฟื้นฟูย่านทรงวาดในบทบาท ย่านการค้าแบบเดิมผสมกับการท่องเที่ยวเมืองเก่า เพื่อให้พื้นที่ศึกษาเกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่าทางเศรษฐกิจและสอดคล้องกับการพัฒนาเมือง อันเป็นการเพิ่มมูลค่าของที่ดินด้วยการมุ่งเน้นพาณิชยกรรมแบบเดิมและพาณิชยกรรมที่ส่งเสริมบทบาทด้านการท่องเที่ยว รวมถึงการแก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมด้วยการพัฒนาทางกายภาพ ซึ่งจากนโยบายและแผนการพัฒนาจากภาครัฐได้วางโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ เช่น ระบบสาธารณูปโภคหลัก-สาธารณูปโภครอง โครงการรถไฟฟ้าใต้ดิน เป็นต้น สนับสนุนให้พื้นที่ศึกษามีความพร้อมและศักยภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อให้เกิดการพัฒนาย่านการค้าแล้วจึงได้เสนอแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยลดการใช้ที่ดินประเภทค้าส่งและโกดังสินค้า และเพิ่มการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นที่ดินประเภทที่พักอาศัยเพื่อรองรับแรงงานที่จะเพิ่มขึ้น ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมเพื่อให้เกิดพลวัตทางเศรษฐกิจ ที่ดินประเภทที่โล่งและอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทยเพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวและเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้ชุมชน การให้ได้มาดังกล่าวการปรับเปลี่ยนกิจกรรมการค้าส่งและการสัญจรเป็นสิ่งจำเป็นและการดำเนินการโยกย้ายโกดังสินค้าเป็นสิ่งจำเป็นซึ่งรัฐควรจัดสรรพื้นที่ที่สะดวกต่อการขนส่ง และการเปลี่ยนเส้นทางการเดินรถหรือปรับให้ถนนทรงวาดโดยอาจเริ่มจากขยายช่วงถนนคนเดินจากถนนเยาวราชในช่วงเทศกาลมายังถนนทรงวาด หรือ กำหนดให้ถนนทรงวาดเป็นถนนคนเดินในบางเวลา

ในการปรับปรุงฟื้นฟูและพัฒนาอาคารขึ้นกับคุณค่าและศักยภาพของอาคารในปัจจุบัน เสนอแนวทางออกเป็น 2 วิธี คือ การอนุรักษ์และฟื้นฟูสภาพอาคาร (Conservation and Rehabilitation) เป็นการปรับปรุงตึกแถวเก่ามีลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่า เพื่อรองรับการใช้งานใหม่โดยการปรับปรุงฟื้นฟูสภาพให้กลับมา มีรูปแบบเหมือนเดิมโดยรักษาองค์ประกอบต่างๆ ของอาคารให้กลับมาเหมือนเดิมมากที่สุด ทั้งวัสดุ สีและ สัดส่วนต่างๆ หรือให้มีความกลมกลืนกับสภาพเดิม หรือ สอดคล้องกับอาคารในภาพรวมของย่านทรงวาดโดยคงไว้ซึ่งรูปแบบที่มีลักษณะสำคัญให้คงไว้มากที่สุด โดยกำหนดรูปแบบและมาตรการสำหรับการซ่อมแซม ต่อเติม ดัดแปลงเพิ่มเติมในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และอีกวิธีคือ การพัฒนาแบบรื้อสร้างใหม่ (Redevelopment) เป็นการดำเนินการรื้อสร้างพื้นที่ที่เสื่อมโทรมและอาคารที่มีศักยภาพต่ำ ซึ่งอาคารส่วนใหญ่เป็นโกดังสินค้าในบริเวณริมน้ำและเป็นตึกแถวที่เก็บสินค้าในบริเวณสองฟากถนนทรงวาดโดยการพัฒนาอาคารและพื้นที่เพื่อสนับสนุนต่อบทบาทการท่องเที่ยว การกำหนดรูปแบบอาคารให้มีลักษณะเรียบง่ายไม่โดดเด่นคำนึงถึงความสอดคล้องกลมกลืนกับอาคารข้างเคียง รวมทั้งการปรับปรุงทัศนียภาพริมน้ำและเพิ่มพื้นที่สีเขียว เพื่อพัฒนาสภาพแวดล้อมเป็นการพัฒนาที่ดำเนินการได้ง่ายการพัฒนาที่ดินและอาคาร ซึ่งจากแบบสอบถามและการสำรวจพบว่าปัญหาด้านสภาพแวดล้อมมาจากสภาพกายภาพของพื้นที่นั่นเอง พร้อมส่งเสริมการร่วมลงทุนจากทางด้านเอกชนและประชาชนในพื้นที่ในลักษณะหุ้นส่วนร่วมลงทุน และการสร้างแรงจูงใจในการลงทุนต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดการระดมทุนและการประสานประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้ทั้งนั้นต้องพยายามให้เห็นถึงผลลัพธ์ที่จะเกิดหลังการพัฒนา สภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

7.3 ประโยชน์

7.3.1 ประโยชน์ด้านสภาพกายภาพ

- เป็นรูปแบบในการพัฒนาในการปรับปรุงย่านการค้าเก่า ซึ่งการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคมและรูปแบบการค้าทำให้เกิดกิจกรรมการค้าเดิมลดบทบาทลงโดยส่วนใหญ่ มักจะได้รับผลกระทบจากการขยายตัวของศูนย์การค้าและการแข่งขันของตลาดโดยเฉพาะในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นในการปรับเปลี่ยนรูปแบบกิจกรรมการค้า หรือ จัดกิจกรรมที่ส่งเสริมการค้าก็จะต้องให้มีการพลวัตทางการค้าและก่อให้เกิดรายได้แก่ประเทศเพิ่มมากขึ้น
- รูปแบบอาคารที่มีคุณค่าได้รับการอนุรักษ์และทำให้ทัศนียภาพสวยงาม
- ลดความเสื่อมโทรมของอาคารและที่ดิน ที่มาจากอายุของอาคาร และ ขาดการดูแลรักษาจากเจ้าของ เนื่องจากกิจกรรมภายในอาคาร เช่น เป็นโกดังเก็บสินค้าซึ่งไม่เหมาะสมต่อศักยภาพของอาคาร และเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้อาคารเสื่อมโทรม
- เพิ่มพื้นที่ผิวทางเดินเท้า โดยเฉพาะบริเวณถนนทรงวาดและเป็นการปรับปรุงโครงข่ายการสัญจรทางเท้าให้มีความต่อเนื่องและสะดวกต่อผู้สัญจร
- บรรเทาปัญหาด้านการจราจร จากการพัฒนาโครงข่ายขนส่งมวลชน โดยเฉพาะการสัญจรทางน้ำและโครงข่ายทางเท้า ซึ่งจะทำให้ลดปริมาณรถยนต์ที่เข้ามาพื้นที่ได้
- ปรับปรุงสภาพแวดล้อมและลดปัญหามลภาวะควันทึบและไอเสีย โดยเพิ่มพื้นที่สีเขียวและสนับสนุนการสัญจรทางน้ำและทางเท้าจะช่วยบรรเทาควันทึบและไอเสียจากรถยนต์

7.3.2 ประโยชน์ด้านเศรษฐกิจ

- ทำให้เกิดการใช้จ่ายที่ที่ดินและอาคารได้อย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ จากการปรับเปลี่ยนอาคารและกำหนดพื้นที่ให้เป็นไปตามแนวทางการพัฒนา
- ก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวของตลาดในการลงทุนเศรษฐกิจโดยจากการพัฒนาสภาพกายภาพทำให้สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวและกิจกรรมต่าง ๆ ทำให้นักลงทุนเข้ามาพัฒนาพื้นที่เพิ่มมากขึ้น
- เป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทางซึ่งจากการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนและโครงข่ายการสัญจรทางเท้า ซึ่งมีอัตราค่าใช้จ่ายน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับสัญจรโดยรถยนต์ส่วนบุคคล
- ทำให้เพิ่มรายได้ให้แก่ประชาชนในพื้นที่ศึกษา โดยกิจกรรมทางด้านการท่องเที่ยวจะทำให้เกิดรูปแบบการค้าที่หลากหลายมากขึ้นเพื่อรองรับนักท่องเที่ยว เช่น โรงแรม ร้านอาหาร เป็นต้น

7.3.3 ประโยชน์ด้านสังคม

- ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางสังคมในความเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน
- ลดปัญหาสังคมซึ่งเกิดจากปัญหาด้านกายภาพ อาทิเช่น พื้นที่ที่ยากแก่เข้าถึงและพื้นที่เสื่อมโทรมบริเวณริมน้ำเป็นแหล่งมั่วสุม ทำให้เพิ่มความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินอันเนื่องมาจากพื้นที่ที่ยากแก่เข้าถึงและพื้นที่เสื่อมโทรมบริเวณริมน้ำ ซึ่งเสื่อมโทรมและเป็นแหล่งมั่วสุม
- เป็นตัวอย่างให้สำหรับชุมชนอื่น และ พัฒนาคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้นโดยเฉพาะเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร
- ส่งเสริมการพัฒนาที่เป็นการประสานประโยชน์ร่วมกันระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชนและประชาชนในพื้นที่ซึ่งจะเป็นตัวอย่างชั้นนำการพัฒนาเมืองที่ดีในอนาคต

7.4 ข้อเสนอแนะ

จากปัญหาและข้อจำกัดบางประการ ซึ่งสามารถสรุปเป็นข้อข้อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ศึกษาเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการวิจัยในขั้นต่อไป ดังนี้

- ในขั้นตอนการดำเนินการวางแผนปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ศึกษา อาจใช้วิธีของการทำประชาพิจารณ์ (Public Hearing) เพิ่มเติมเข้ามาให้ประชาชนได้มีส่วนร่วมและรับรู้ถึงวิธีการและแผนการฟื้นฟู ก่อนดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับความเห็นของประชาชนมากยิ่งขึ้น เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีกลุ่มผู้ได้รับผลประโยชน์และผู้เข้ามาใช้บริการมาก อันจะเป็นการสร้างวิสัยทัศน์การพัฒนาพื้นที่อย่างมีเอกภาพร่วมกันและทำให้เกิดความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
- ในขั้นตอนการนำผังการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ศึกษาไปปฏิบัติ (Implementation Plan) ควรคำนึงถึงการแบ่งพื้นที่พัฒนาตามระยะเวลาที่กำหนด (Phasing) โดยเฉพาะการโยกย้ายชุมชนแบบชั่วคราวในบริเวณพื้นที่ศึกษาหรือบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงการวางแผนด้านงบประมาณของโครงการให้สอดคล้องกับการกำหนดระยะเวลาการพัฒนา
- ในการศึกษามุ่งเน้นการฟื้นฟูด้านกายภาพและเศรษฐกิจ มิได้เน้นประเด็นในด้านสังคมมากนัก เนื่องจากข้อจำกัดด้านเวลาและความร่วมมือของประชาชน ดังนั้นในการศึกษาเพิ่มเติมควรศึกษาประเด็นด้านสังคมให้ละเอียดมากยิ่งขึ้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย