

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

ในบทนี้จะกล่าวถึง 3 เรื่อง คือ ข้อสรุปผลจากการศึกษาวิจัย แนวทางในการปรับปรุง และฟื้นฟูย่าน เช่น วิธีการฟื้นฟูย่าน การปรับปรุงอาคารในบริเวณต่าง ๆ และข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต โดยผลสรุปที่ได้จากสาระในเรื่องดังกล่าวสามารถนำมาใช้เป็นทางเลือกในการปรับปรุงและฟื้นฟูย่านอย่างเหมาะสมที่สุด

6.1 ข้อสรุปผลจากการศึกษาวิจัย

ข้อสรุปผลจากการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ พบว่า อาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่มีคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรม และศักยภาพในการอนุรักษ์นั้นเหมาะสมต่อการฟื้นฟูเป็นแหล่งท่องเที่ยว ประกอบกับอาคารส่วนใหญ่ยังคงความเป็นของแท้ดั้งเดิมอยู่เป็นจำนวนมาก ส่วนปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจสังคมนั้น พบว่า ชุมชนและผู้เช่าที่อาศัยอยู่ในพื้นที่นี้มีศักยภาพเพียงพอต่อการปรับปรุงและฟื้นฟูย่านด้วยตนเอง เนื่องจากระดับการศึกษาที่จัดว่าอยู่ในระดับดี ประกอบกับความต้องการอาศัยอยู่ในพื้นที่ ความภาคภูมิใจที่อาศัยในอาคารอนุรักษ์ และความต้องการอนุรักษ์อาคารเหล่านี้ ทำให้ผู้เช่าต้องการฟื้นฟูย่านนี้ให้กลับมาคึกคักและคงสภาพอาคารเดิมเอาไว้ ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่เห็นว่าพื้นที่นี้เหมาะสมต่อการเป็นแหล่งท่องเที่ยว (ร้อยละ 70.7 ของกลุ่มตัวอย่าง) และร้านค้าปลีกเป็นกิจกรรมที่เหมาะสมต่อการนำเข้ามาใช้มากที่สุด แต่แนวทางหรือวิธีการที่จะนำมาใช้นั้นยังคงห่างไกล เนื่องจากความรู้ในเรื่องการอนุรักษ์และความสามารถในการอนุรักษ์ รวมถึงความสัมพันธ์ของผู้เช่าในย่านนี้ยังมีอยู่น้อย ซึ่งอาจส่งผลให้แนวทางการปรับปรุงและฟื้นฟูสำเร็จได้ยาก ด้วยเหตุนี้ ผู้เช่าจึงจำเป็นต้องให้รัฐบาลหรือหน่วยงานต่าง ๆ เข้ามาช่วยเหลือในการปรับปรุงและฟื้นฟูย่านนี้ให้สำเร็จลุล่วงไปได้โดยง่าย ซึ่งการศึกษาในครั้งนี้มีส่วนช่วยให้ผู้เช่าเข้าใจเรื่องของการอนุรักษ์อาคารและฟื้นฟูย่านมากขึ้น ซึ่งจะกล่าวถึงแนวทางที่ใช้ในการฟื้นฟูย่านนี้ในส่วนตัวไป

6.2 แนวทางในการปรับปรุงและฟื้นฟูย่านแมนศิริ

ในส่วนนี้จะกล่าวถึง แนวทางในการปรับปรุงและฟื้นฟูย่าน โดยเสนอในเรื่องของวิธีการฟื้นฟูย่าน การปรับปรุงอาคารอนุรักษ์ในบริเวณต่าง ๆ เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงและฟื้นฟูย่านที่เหมาะสม

6.2.1 วิธีการฟื้นฟูย่าน

จากการศึกษา ผลการศึกษา และการทบทวนแนวคิดการฟื้นฟูเมืองของ Robert มิติ ด้านการออกแบบชุมชนเมือง และ Zielenbach มิติด้านเศรษฐกิจสังคม พบว่า สามารถนำมาใช้กับพื้นที่นี้ได้ ซึ่งวิธีการที่จะนำมาใช้นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขของพื้นที่ และวิธีการที่นำมาผสมผสานกัน ซึ่งสามารถเสนอแนะแนวทางการฟื้นฟูโดยการแบ่งตามมิติทั้ง 2 ได้ดังนี้

(1) การมีส่วนร่วมของชุมชน (community involvement) ของ Robert นำมาใช้ในการให้ชุมชนสามารถออกแบบการฟื้นฟูย่านได้ด้วยตัวเอง โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจัดประชุมร่วมกันเชิญผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ทั้งผู้เช่าที่เช่าอาคารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ วัดสระเกศ และเอกชนรายย่อย ร่วมกับหน่วยงานของทางราชการ เช่น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ วัดสระเกศ กรมศาสนา เจ้าหน้าที่กรุงเทพมหานคร ฯลฯ ประชุมปรึกษาหารือหาแนวทางปรับปรุงและฟื้นฟูย่าน โดยควรเริ่มต้นที่การปรับปรุงอาคารอนุรักษ์ก่อนเป็นอันดับแรก

(2) การพัฒนาและงบประมาณแบบผสมผสาน (mixed development, mixed finance) ของ Robert สามารถนำมาใช้ในด้านความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับเอกชน ในเรื่องของการพัฒนาและงบประมาณ ซึ่งการปรับปรุงและฟื้นฟูพื้นที่ของการประปาแม่ฉัตรอาจต้องอาศัยนักลงทุนจากภาคเอกชนเข้ามาช่วยปรับปรุงและพัฒนากิจกรรมที่จะเกิดขึ้น เพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและความเป็นไปได้ที่จะเกิดโครงการในพื้นที่นี้

(3) การสร้างความต่อเนื่อง (continuity) ของ Robert นำมาใช้ในการสร้างความต่อเนื่องให้เกิดขึ้นอีกครั้ง เนื่องจากสภาพปัจจุบันของย่านแม่ฉัตรแทบจะถูกตัดขาดจากพื้นที่อื่น เพราะความเสื่อมโทรมทางด้านอาคารและกิจกรรมทำให้พื้นที่นี้เริ่มซบเซา จึงควรนำวิธีการนี้เข้ามาใช้ในการฟื้นฟูอาคารเก่าให้เกิดกิจกรรมที่ร่วมสมัย ประกอบกับการดำรงไว้ซึ่งประวัติศาสตร์ของถนนและสิ่งก่อสร้างในพื้นที่

(4) การพัฒนาสังคม (social development) ของ Zielenbach วิธีการนี้ นำมาใช้เพื่อพัฒนาชุมชนวัดสระเกศ และชุมชนบ้านบาตรให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยการสร้างศูนย์ฝึกอาชีพหรือศูนย์แสดงสินค้าวัฒนธรรมพื้นบ้าน เช่น แสดงการทำบาตรพระ ให้ผู้ที่ผ่านไปมาสามารถเข้ามาเยี่ยมชมได้ง่ายขึ้น เนื่องจากปัจจุบันชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ค่อนข้างต่ำ สภาพอาคารเริ่มทรุดโทรม การประกอบอาชีพเป็นเพียงอาชีพรับจ้างทั่ว ๆ ไป หรือทำบาตรพระขาย ซึ่งเป็นความรู้และอาชีพที่มีความสำคัญและเก่าแก่ที่สืบทอดกันมาตั้งแต่ในอดีต แต่ปัจจุบันไม่ได้รับความนิยมนเท่าที่ควร ด้วย

เหตุเพราะความไม่เอื้ออำนวยของสถานที่ประกอบกิจกรรม ทำให้คนเข้ามาศึกษา เยี่ยมชมได้น้อย ประกอบกับพื้นที่นี้ยังไม่สามารถจ่อตรกริมนนได้ การที่จะจัดนักท่องเที่ยวเข้ามาเยี่ยมชมคงเป็นไปได้ยาก ควรมีการจัดทำพื้นที่ดังกล่าว เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต สภาพแวดล้อม และเศรษฐกิจของพื้นที่ ซึ่งพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการจัดทำมากที่สุด คือ พื้นที่ของการประปาแม่ศรีในบางส่วน

(5) การพัฒนาเศรษฐกิจด้วยโครงการต่าง ๆ (program-driven economic development) ของ Zielenbach นำมาใช้เพื่อพัฒนาพื้นที่ สร้างแหล่งงานและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เพื่อให้เกิดการลงทุนในพื้นที่ โดยที่รัฐบาลเป็นคนจัดทำให้เกิดขึ้นส่วนหนึ่ง และนักลงทุนจากพื้นที่อื่นเข้ามาพัฒนาให้เกิดอีกส่วนหนึ่ง รวมทั้งสร้างแรงกระตุ้นให้กับชุมชน ส่งผลให้รัฐบาลเห็นช่องทางการพัฒนา จึงจัดโครงการปรับปรุงและฟื้นฟูอาคารและย่าน เพื่อดึงดูดนักลงทุน และสร้างความเจริญในพื้นที่ ซึ่งผู้เช่าก็จะได้ผลประโยชน์ไปด้วย แต่การใช้วิธีการนี้อาจทำให้สูญเสียความสัมพันธ์ทางสังคมไปบ้าง เพื่อสภาพทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น โดยความร่วมมือของคนที่อยู่เดิมกับคนนอกบางส่วน นี่เป็นเพียงทางเลือกอีกทางหนึ่งที่ควรนำมาใช้ในการฟื้นฟูย่านนี้

(6) การปรับการใช้สอย (adaptive re-use) ของ Zielenbach ซึ่งเป็นวิธีที่เหมาะสมต่อการฟื้นฟูอาคารในย่านนี้มากที่สุดและควรนำมาใช้เป็นอันดับแรก เนื่องจากสภาพอาคารในพื้นที่นี้เป็นลักษณะอาคารเก่าที่มีคุณค่าทางมรดกวัฒนธรรมควรแก่การอนุรักษ์ แต่กิจกรรมที่ทำอยู่ไม่สามารถสร้างรายได้ให้กับคนในพื้นที่ได้เท่าที่ควร ประกอบกับบางกิจกรรมเป็นกิจกรรมที่ไม่เหมาะสมต่อพื้นที่ ซึ่งผู้เช่าพร้อมที่จะอนุรักษ์และฟื้นฟูย่านนี้ โดยกิจกรรมที่ผู้เช่าเห็นว่าเหมาะสมต่อการนำมาใช้กับอาคารประวัติศาสตร์มากที่สุด คือ กิจกรรมประเภทการค้าปลีก เช่น ร้านอาหาร ร้านทำผม ร้านขายของชำ ฯลฯ โดยผู้เช่ามีเงื่อนไขในการซ่อมแซมและฟื้นฟู คือ ต้องการความช่วยเหลือจากหน่วยงานเข้ามาช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ เช่น การอนุรักษ์รูปแบบภายนอกของอาคารไว้ แต่ภายในผู้เช่าสามารถปรับปรุงได้ทั้งหมด หรือรัฐบาลช่วยออกค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมให้บางส่วน หรือรัฐบาลจัดตั้งกองทุนเพื่อการซ่อมแซมสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือจัดหาวัสดุและช่างผู้ชำนาญการมาให้ เพื่อให้การอนุรักษ์อาคารเป็นอย่างถูกต้องและเหมาะสมที่สุด

สรุป แนวทางการฟื้นฟูย่านนี้จะต้องอาศัยมิติทางด้านการออกแบบและมิติทางด้านเศรษฐกิจสังคมควบคู่กันไป โดยมีมิติทางด้านการออกแบบนั้น นำมาซึ่งวิธีการทำงานและการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งวิธีการที่นำมาใช้ คือ การมีส่วนร่วมของชุมชน การพัฒนาและงบประมาณแบบผสมผสาน การสร้างความต่อเนื่อง เพื่อใช้ในการสร้างการทำงานร่วมกันระหว่างภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดแนวทางที่ตรงกัน งบประมาณที่เหมาะสม และความรวดเร็วต่อการพัฒนาพื้นที่นี้ให้เกิด

ประโยชน์สูงสุด และการสร้างความต่อเนื่องให้เกิดขึ้นต่อไปในอนาคต ส่วนมิติด้านเศรษฐกิจสังคม นำมาซึ่งการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่ โดยวิธีการที่เหมาะสมต่อการนำมาประยุกต์ใช้ในพื้นที่นี้ คือ การพัฒนาสังคม การพัฒนาเศรษฐกิจด้วยโครงการต่าง ๆ และการปรับการใช้สอย ซึ่งทั้ง 3 วิธีนี้ช่วยให้ย่านนี้เกิดการพัฒนาก้าวหน้า โดยการปรับปรุงชุมชนและอาคารให้มีสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจดีขึ้น และยังสร้างกิจกรรมที่เหมาะสมและชีวิตชีวาให้กับพื้นที่ได้อีกทางหนึ่ง ซึ่งวิธีการทั้ง 6 นี้ สามารถนำมาประยุกต์ใช้ร่วมกันตามขั้นตอนต่าง ๆ ของการพัฒนาและฟื้นฟูย่าน ซึ่งจะกล่าวในส่วนต่อไป

6.2.2 การปรับปรุงและฟื้นฟูย่านแมนส์รี

จากผลสรุปที่ได้จากการศึกษา เมื่อนำมาวิเคราะห์หาวิธีการปรับปรุงและฟื้นฟูย่านแล้วพบว่าพื้นที่ที่ควรนำวิธีการทั้ง 6 ข้างต้นมาผสมผสาน เพื่อใช้ในการฟื้นฟูย่าน สามารถแบ่งออกได้ 3 พื้นที่ (ภาพที่ 6.6) ดังนี้

1. พื้นที่อาคารประวัติศาสตร์บริเวณถนนบำรุงเมือง ถนนจักรพรรดิพงษ์ และถนนบริพัตร
2. พื้นที่ของอาคารการประปานครหลวง (แมนส์รี)
3. พื้นที่ชุมชนวัดสระเกศ และชุมชนบ้านบาตร

ทั้ง 3 พื้นที่นี้มีวิธีการปรับปรุงและฟื้นฟูที่แตกต่างกันไปตามความเหมาะสมและความจำเป็นของพื้นที่ ซึ่งในบางพื้นที่อาจต้องอาศัยวิธีการของอีกพื้นที่หนึ่ง เพื่อช่วยให้การปรับปรุงดังกล่าวเกิดประโยชน์และเป็นจริงมากที่สุด โดยจะเสนอเป็น 3 วิธีการหลัก ที่ใช้ในแต่ละพื้นที่ ดังนี้

วิธีที่ 1 การปรับการใช้สอยของอาคารบนพื้นที่อาคารประวัติศาสตร์บริเวณถนนบำรุงเมือง ถนนจักรพรรดิพงษ์ และถนนบริพัตร เพื่อให้ชุมชนเดิมมีส่วนร่วมในการฟื้นฟูกิจกรรมด้วยตนเอง รวมถึงควรมีการพัฒนาและใช้งบประมาณแบบผสมผสานระหว่างภาครัฐกับเอกชน เพื่อสร้างความต่อเนื่องในย่านกับพื้นที่อื่น โดยใช้การพัฒนาเศรษฐกิจด้วยโครงการต่าง ๆ เพื่อดึงดูดการลงทุน และพัฒนาร้านค้าให้เกิดการสร้างรายได้และแหล่งงาน โดยกิจกรรมภายในอาคารที่เหมาะสม คือ การค้าปลีก เช่น ร้านอาหาร ร้านขายของชำ เป็นต้น (ภาพที่ 6.1) รวมถึงการซ่อมแซมอาคาร 2 ชั้นและ 3 ชั้นให้คงรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเดิม และอนุญาตให้ปรับปรุงอาคารที่ต่อเติมให้กลับคืนสู่รูปแบบดั้งเดิม ซึ่งวิธีการปรับปรุงอาคารเหล่านี้ สามารถแบ่งตามเส้นถนนได้ดังนี้

1) การปรับปรุงอาคารบริเวณถนนบำรุงเมืองและถนนจักรพรรดิพงษ์

ช่วงแยกแมนศรี ลักษณะอาคารเป็นตึกแถว 2 ชั้น หลังคาทรงชั้นที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 ต่อเนื่องกันไปยังถนนจักรพรรดิพงษ์ ส่วนที่เหลือเป็นตึกแถว 2 ชั้นที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 7 หลังคา ค.ส.ล. ดาดฟ้าเรียบที่จัดได้ว่ามีความสวยงามเป็นอาคารชั้นนำในสมัยนั้น ปัจจุบันมีการต่อเติมที่ค่อนข้างไม่เป็นระเบียบ ทำให้เกิดความไม่เรียบร้อยอันเป็นปัญหาทางด้านภูมิทัศน์ต่อถนนสายสำคัญดังกล่าว ส่วนตึกแถวบนถนนจักรพรรดิพงษ์ฝั่งตรงกันข้ามบริเวณแยกแมนศรีก็เป็นตึกแถวที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 ในกลุ่มชุดเดียวกัน อีกฟากของถนนบำรุงเมืองบริเวณแยกแมนศรี ซึ่งเป็นที่ตั้งของการประปาแมนศรีก็มีอาคารและหอเก็บน้ำที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 เช่นกัน กลุ่มอาคารบริเวณนี้เป็นกลุ่มอาคาร ซึ่งสร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 ทั้งหมด จากการประเมิน พบว่า อาคารกลุ่มนี้มีคุณค่าทางมรดกวัฒนธรรมและความสำคัญทางด้านประวัติศาสตร์ที่แสดงถึงการปรับเปลี่ยนทางประวัติศาสตร์ของเมืองในกรุงเทพมหานครได้เป็นอย่างดี รวมถึงความสมบูรณ์ของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่ยังคงอยู่ ประกอบกับบางหลังได้มีการเปลี่ยนแปลงวัสดุในการก่อสร้างไปบ้าง ดังนั้น จึงควรอนุรักษ์และปรับปรุงอาคารเหล่านี้ โดยแนวคิดในการปรับปรุงอาคารมีดังนี้

(1) อาคารตึกแถว 2 ชั้น สมัยรัชกาลที่ 5 ควรปรับปรุงในลักษณะการอนุรักษ์และฟื้นฟูให้เหมือนเมื่อสมัยเริ่มสร้าง โดยการปรับปรุงหลังคาให้เป็นรูปว่าวดั้งเดิม เปลี่ยนประตู หน้าต่าง ปูนปั้นที่ชำรุดให้เป็นตามรูปแบบเดิม (ภาพที่ 6.1)

(2) อาคารตึกแถว 3 ชั้น สมัยรัชกาลที่ 7 จัดว่าเป็นอาคารที่มีคุณค่าในระดับท้ายสุดของพื้นที่ ซึ่งการปรับปรุงควรรักษารูปแบบเดิม พร้อมทั้งแก้ไขปัญหาความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของการต่อเติมอาคารไปพร้อม ๆ กัน โดยรื้อส่วนที่ต่อเติมอย่างไม่เป็นระเบียบออก แล้วปรับเปลี่ยนให้เป็นไปตามรูปแบบดั้งเดิม รวมทั้งปรับปรุงประตู หน้าต่าง และสีฉลนส่วนที่เป็นอยู่ให้ได้รูปแบบใกล้เคียงกับสภาพเดิมมากที่สุด (ภาพที่ 6.2) รวมถึงการปรับปรุงทางเข้าด้านข้างของวัดสระเกศตรงบริเวณตรอกที่ขายดอกไม้ไฟ ซึ่งเสนอไว้แล้วในบทที่ 4 ตรงส่วนที่เป็นอาคารที่บดบังทัศนียภาพของภูเขาทอง แต่เนื่องจากอาคารเหล่านี้เป็นอาคารที่อยู่มุมถนน ซึ่งรูปแบบทางสถาปัตยกรรมนี้มีเหลืออยู่ไม่กี่แห่งบนถนนบำรุงเมือง จึงไม่จำเป็นต้องรื้ออาคารออก แต่ควรปรับปรุงให้เป็นระเบียบและคงรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเดิม ทั้งประตู และหน้าต่างเดิม รวมถึงการจัดระเบียบสายไฟและการขายของของร้านค้าด้วย

ภาพที่ 6.1

การปรับปรุงอาคาร 2 ชั้น บริเวณถนนบำรุงเมืองและถนนจักรพรรดิพงษ์



ภาพที่ 6.2

การปรับปรุงอาคาร 3 ชั้น บริเวณถนนบำรุงเมืองและถนนจักรพรรดิพงษ์



2) การปรับปรุงอาคารบริเวณถนนบริพัตร

ลักษณะอาคารในบริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นตึกแถว 2 ชั้นและ 3 ชั้น สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ซึ่งอาคาร 2 ชั้นได้มีการต่อเติมอย่างไม่เป็นระเบียบ (ภาพที่ 6.3) โดยการปรับปรุงจะแบ่งออกเป็น 2 ฝั่ง คือ

(1) ตึกแถวฝั่งการประปาแม่นครี ควรปรับปรุงให้เหมือนบริเวณถนนบำรุงเมือง โดยรื้อส่วนต่อเติมชั้น 3 ออก แล้วปรับเปลี่ยนให้เป็นตามรูปแบบดั้งเดิมของอาคาร รวมทั้งปรับปรุงประตูหน้าต่าง และสีสันทันให้ใกล้เคียงกับรูปแบบเดิม

(2) ตึกแถวฝั่งวัดสระเกศ เป็นอาคารที่อยู่ใกล้กับประตูวัดสระเกศ ซึ่งสามารถมองเห็นภูเขาทองได้โดยง่าย แต่ในปัจจุบัน อาคารเหล่านี้ต่อเติมจนบดบังทัศนียภาพของภูเขาทอง ทำให้ชาวต่างชาติเมื่อเดินทางผ่านบริเวณนี้ ไม่สามารถมองเห็นภูเขาทองได้อย่างชัดเจนเหมือนเมื่อในอดีต ซึ่งได้เสนอไว้แล้วในบทที่ 4 ในเรื่องของการสัญจร ทำให้การปรับปรุงอาคารในบริเวณนี้ควรทำให้เป็นอาคาร 2 ชั้นแบบดั้งเดิม โดยรื้อส่วนที่ต่อเติมออก เพื่อแก้ปัญหาการบดบังทัศนียภาพของภูเขาทอง รวมทั้งเปลี่ยนประตู หน้าต่าง และสีสันทันให้เป็นรูปแบบเดิม

ภาพที่ 6.3

การปรับปรุงอาคารบริเวณถนนบริพัตร



สรุป การปรับปรุงอาคารในพื้นที่นี้ ควรมีการปรับปรุงให้คงสภาพเดิมเป็นส่วนใหญ่ แต่มีที่ต้องปรับปรุงให้เปลี่ยนจากสภาพเดิมเล็กน้อย นั่นคือ การรื้อส่วนต่อเติมออก แล้วปรับปรุงให้มีรูปแบบเดิมในสมัยนั้น ส่วนกิจกรรมที่ผู้เช่าเห็นว่าเหมาะสมต่อการพัฒนาพื้นที่นี้ คือ กิจกรรมที่ตอบรับกับการท่องเที่ยว ดังนั้น กิจกรรมที่เหมาะสมต่อการปรับปรุงใช้สอยภายในอาคาร คือ การค้าปลีก เช่น ร้านอาหาร ขายของชำ ฯลฯ (ภาพที่ 6.4) ซึ่งผู้เช่าเห็นว่า ควรมีการปรับปรุงและฟื้นฟูอาคารประวัติศาสตร์เหล่านี้ โดยมีเงื่อนไข คือ การร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม

ระหว่างหน่วยงานและผู้เช่า การให้หน่วยงานจัดตั้งกองทุนช่วยเหลือในการซ่อมแซมสำหรับผู้มีรายได้น้อย การจัดหาวัสดุก่อสร้างและช่างผู้ชำนาญการ และการให้รัฐช่วยอนุรักษ์รูปแบบอาคารภายนอก ซึ่งเงื่อนไขเหล่านี้จำเป็นต้องการสร้างแรงจูงใจจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ วัดสระเกศ กทม. ฯลฯ เพื่อช่วยในการซ่อมแซมอาคารของผู้เช่า

ภาพที่ 6.4

ตัวอย่างการปรับการใช้สอยภายในอาคารของพื้นที่ 1



วิธีที่ 2 การพัฒนาเศรษฐกิจด้วยโครงการต่าง ๆ ซึ่งใช้พื้นที่ของอาคารการประปานครหลวง (แมนศรี) เป็นหลัก โดยกิจกรรมที่ควรนำมาพัฒนา คือ แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม เช่น พิพิธภัณฑ์ ศูนย์วัฒนธรรม ลานคนเมือง ศูนย์กิจกรรมของชุมชน เป็นต้น เพื่อให้ชุมชนโดยรอบมีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น โดยอาศัยการพัฒนาและงบประมาณแบบผสมผสาน เพื่อให้มีแหล่งเงินทุนเข้ามาช่วยเหลือรัฐบาลในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยการปรับปรุงอาคารและพื้นที่ของการประปานครหลวง (แมนศรี) นั้น ควรปรับปรุงหน้าตาอาคารให้คงสภาพเดิม โดยการทาสีอาคารใหม่ ใส่กิจกรรมเข้าไปในพื้นที่ ซึ่งกิจกรรมที่ชุมชนเห็นว่าเหมาะสมต่อการพัฒนาในพื้นที่นี้มากที่สุด คือ แหล่งท่องเที่ยว เช่น พิพิธภัณฑ์ ศูนย์วัฒนธรรม ลานคนเมือง ศูนย์กิจกรรมของชุมชน เป็นต้น และควรเพิ่มพื้นที่สีเขียว โดยการใส่สวนสาธารณะเข้าไปด้วย (ภาพที่ 6.5)

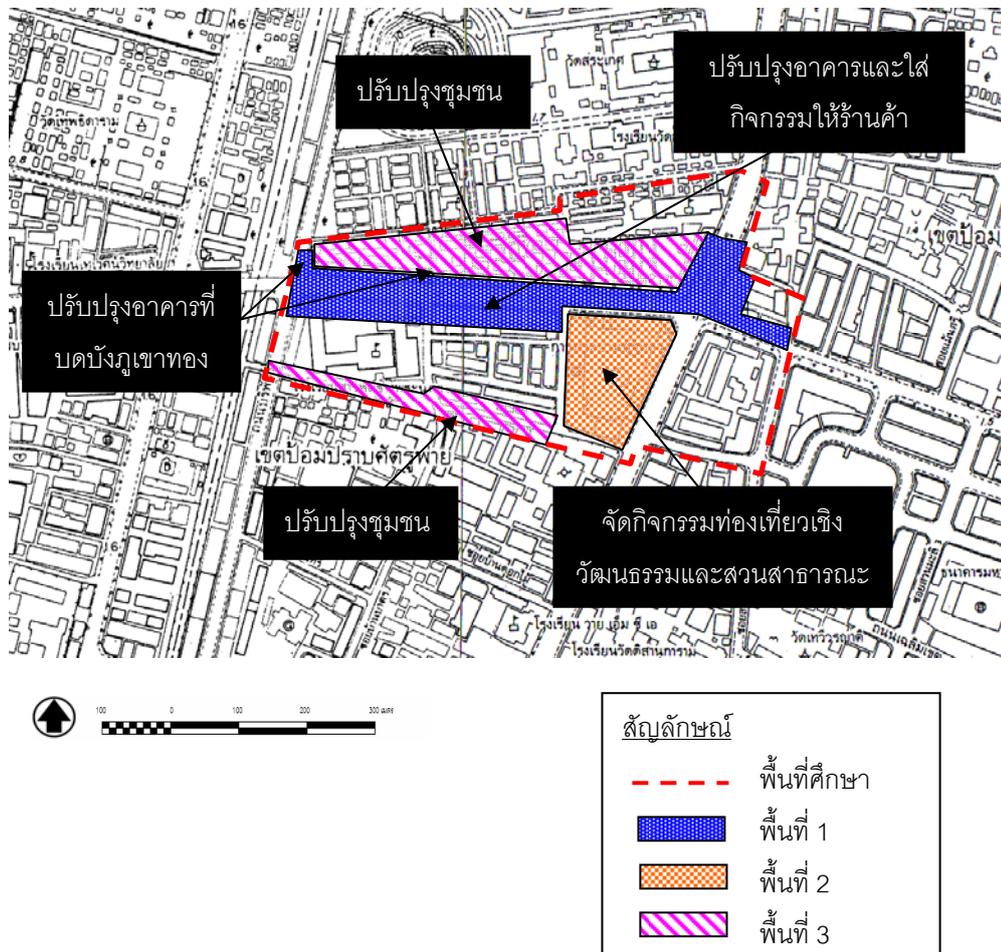
ภาพที่ 6.5
การปรับปรุงพื้นที่บริเวณการประปานครหลวง (แม่น้ำศรี)



วิธีที่ 3 การพัฒนาสังคมบนพื้นที่ชุมชนวัดสระเกศ และชุมชนบ้านบาตรเป็นหลัก โดยอาศัยการมีส่วนร่วมของชุมชน ประกอบกับการพัฒนาโครงการของการประปานครหลวง (แม่น้ำศรี) เพื่อให้เกิดการพัฒนาชุมชนทั้ง 2 โดยการสร้างแหล่งงานและลานแสดงสินค้าพื้นบ้านในพื้นที่ บางส่วนของโครงการประปา รวมถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเดิมของชุมชน โดยอาศัยหลักการของ โครงการบ้านมั่นคง เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและเศรษฐกิจให้ดีขึ้น

สรุป ข้อเสนอแนะดังกล่าวเป็นเพียงการนำเสนอวิธีการที่ช่วยเหลือในการฟื้นฟูย่าน และอาคาร ซึ่งสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในพื้นที่นี้ได้ตามความเหมาะสม ส่วนการทำให้เกิดโครงการ อย่างแท้จริงได้หรือไม่ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่เกี่ยวข้องต่อการเกิดโครงการ เช่น การมีส่วนร่วมของชุมชน ความเข้าใจในการอนุรักษ์ งบประมาณ การตกลงร่วมกันระหว่างภาครัฐกับ เอกชน เช่น ผู้เช่า สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ วัดสระเกศ กทม. ฯลฯ เพื่อสร้าง แนวทางในการฟื้นฟูที่เหมาะสม ซึ่งควรมีการพิจารณาต่อไปในอนาคต ส่วนตึกแถวอื่น ๆ ต้อง อาศัยการสร้างแรงจูงใจ โดยการชักชวนให้ผู้เช่าเข้ามาช่วยเหลือในการซ่อมแซมอาคาร เช่น การ ร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมระหว่างหน่วยงานและผู้เช่า การให้หน่วยงานจัดตั้งกองทุน ช่วยเหลือในการซ่อมแซมสำหรับผู้มีรายได้น้อย การจัดหาวัสดุก่อสร้างและช่างผู้ชำนาญการ และการให้รัฐช่วยอนุรักษ์รูปแบบอาคารภายนอกไว้ ซึ่งวิธีการนี้ยังสามารถนำไปปรับใช้กับพื้นที่ ที่เป็นตึกแถวในส่วนอื่นของกรุงเทพมหานครได้อีกด้วย

ภาพที่ 6.6
แผนผังการปรับปรุงและฟื้นฟูย่านแมนสตรี



6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต

ในการศึกษาข้างต้นทั้งหมด เป็นเพียงข้อเสนอแนะเบื้องต้น ซึ่งได้จากการสอบถามสำรวจ ค้นคว้าต่าง ๆ จนได้ออกมาเป็นแนวทางการปรับปรุงและฟื้นฟูย่านที่เหมาะสมต่อพื้นที่นี้ โดยข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในอนาคตนั้น ควรจะมีการปรับปรุงในเรื่องของการสอบถามผู้เช่าและผู้ที่เกี่ยวข้องมากกว่านี้ เนื่องจากเวลาที่จำกัดทำให้ผู้ศึกษาไม่สามารถสอบถามประชาชนผู้เกี่ยวข้องได้ครบถ้วน ประกอบกับเมื่อ 2 - 3 เดือนก่อนหน้านี้นี้ เมื่อครั้งที่ผู้ศึกษาเริ่มสำรวจพื้นที่เพื่อจัดทำข้อเสนอวิทยานิพนธ์เบื้องต้น ผู้เช่าในพื้นที่นี้ยังมีปริมาณที่มากกว่าในปัจจุบัน และ

เนื่องจากสภาพทางเศรษฐกิจโดยรวมทำให้ผู้เช่าหลายรายต้องปิดกิจการลง จึงทำให้การสัมภาระณ และข้อมูลที่ได้นั้นไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ ซึ่งปัญหาในส่วนนี้จะกลายเป็นปัญหาต่อไปในอนาคต ถ้าพื้นที่นี้ยังไม่ได้รับการปรับปรุง และถูกปล่อยให้เสื่อมโทรม และชบเซาต่อไป ส่วนการศึกษาในอนาคตนั้นควรมีการจัดทำประชาพิจารณ์เบื้องต้น เพื่อให้ทราบถึงปัญหาทั้งหมด และความต้องการต่าง ๆ ของผู้เช่า เพื่อเสนอแนะต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ และความร่วมมือในการฟื้นฟูอย่างแท้จริง