

บทที่ 4

ผลการวิจัย

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลผู้วิจัยได้จำแนกข้อมูลจากการศึกษาทางคุณลักษณะคลองคูเมืองเดิมทั้งในเชิงทฤษฎีและเชิงกายภาพของพื้นที่ และวิเคราะห์เชิงเนื้อหาของข้อมูลเอกสารอ้างอิง ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ระเบียบ และกฎกระทรวงของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แต่ทั้งนี้ จำเป็นต้องศึกษาข้อมูลของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในหน่วยงานที่เป็นผู้ปฏิบัติงานตามข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ระเบียบ และกฎกระทรวง รวมไปถึงผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียและผลกระทบจากการจะนำเสนอโครงการพัฒนাবริเวณคูคลอง ว่ามีความสัมพันธ์ของความคิดเห็นต่อโครงการนี้อย่างไร โดยการสัมภาษณ์บุคลากรสำหรับภาครัฐและภาคเอกชน จำนวนทั้ง 7 คน (ร้อยละ100) ผู้วิจัยได้ข้อสรุปดังนี้

1. ผลการสำรวจเชิงทฤษฎีและเชิงกายภาพของพื้นที่บริเวณคลองคูเมืองเดิม
2. ผลสรุปจากแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
3. ผลสรุปเรื่องปัจจัยด้านการสนับสนุนและปัจจัยด้านอุปสรรค
4. ผลสรุปจากการนำเสนอโปรเจกต์แนวทางการเพิ่มมูลค่าคลองคูเมืองเดิม
5. ข้อเสนอแนะแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลองกรณีศึกษา

คลองคูเมืองเดิม

1. ผลการสำรวจเชิงทฤษฎีและเชิงกายภาพของพื้นที่บริเวณคลองคูเมืองเดิม

จากการศึกษาข้อมูลของพื้นที่บริเวณคลองคูเมืองเดิมในเชิงทฤษฎีและเชิงกายภาพของพื้นที่ มีรายละเอียดตามภาพที่ผู้วิจัยนำเสนอ ดังนี้

ภาพที่ 4.1

ทัศนียภาพบริเวณคลองคูเมืองเดิม



ที่มา: ถ่ายโดย นายสมพล ตงศิริกุล (2553)

ภาพที่ 4.2

ทัศนียภาพน้ำในคลองคูเมืองเดิม



ที่มา: ถ่ายโดย นายสมพล ตงศิริกุล (2553)

ภาพที่ 4.3

ทัศนียภาพอาคารริมคลองคูเมืองเดิม



ภาพที่ 4.4

ทัศนียภาพถนนริมคลองคูเมืองเดิม



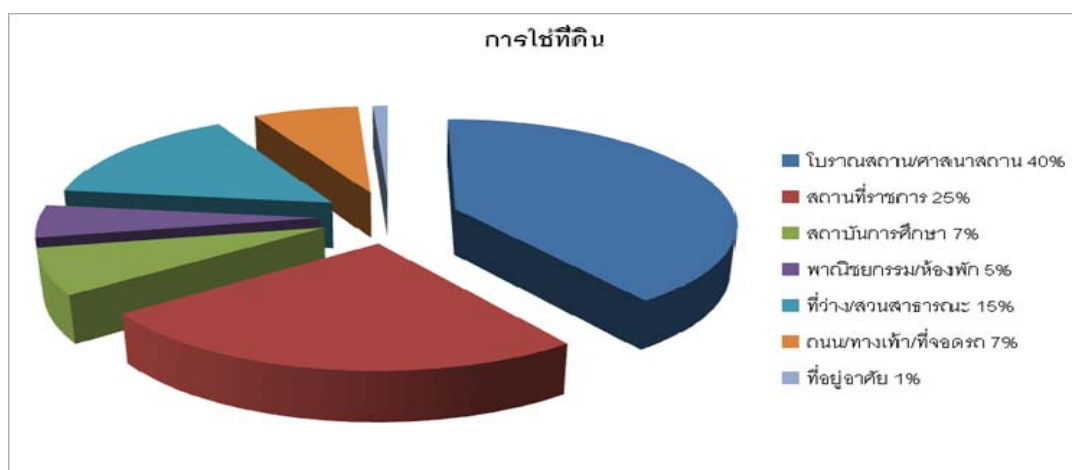
ด้านการใช้ที่ดิน บริเวณพื้นที่รอบคลองคูเมืองเดิมจัดเป็นพื้นที่เปิดโล่งทั้ง 2 ฝั่งคลอง มีการจัดเป็นทางเดินเท้าข้างคลองทั้ง 2 ฝั่งยาวตลอดแนว ลักษณะการใช้พื้นที่บริเวณนี้จะเป็นที่ตั้ง

ของอาคารโบราณสถาน ศาสนา อาคารของหน่วยงานราชการเป็นส่วนใหญ่ รวมถึงอาคารเดิมที่ยังคงมีการค้าขายที่มีมาตั้งแต่ในอดีตประกอบกับการขายตัวของการใช้พื้นที่ต่อประชากรมีน้อย ดังปรากฏในรูปภาพที่ 4.5

ภาพที่ 4.5

การใช้ที่ดินบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน

ที่มา: **แสดงการใช้ที่ดินบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน** ผู้วิจัย



สรุปข้อมูลจากแผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์

เนื่องจากบริเวณนี้อยู่ในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในซึ่งมีข้อกำหนดการก่อสร้างและข้อบังคับ ระเบียบ และกฎกระทรวงของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารในบริเวณนี้ จึงมีการรื้อถอนเข้ามาจับจองการขายสิ่งของบนทางเท้าของพ่อค้าแม่ค้า ปัจจุบันขยายพื้นที่รวมไปถึงบนถนนรอบอาคารบริเวณที่อยู่ริมคลองทำให้ทัศนียภาพของคลองคูเมืองเดิมไม่สวยงาม (รูปภาพที่ 4.6-4.7)

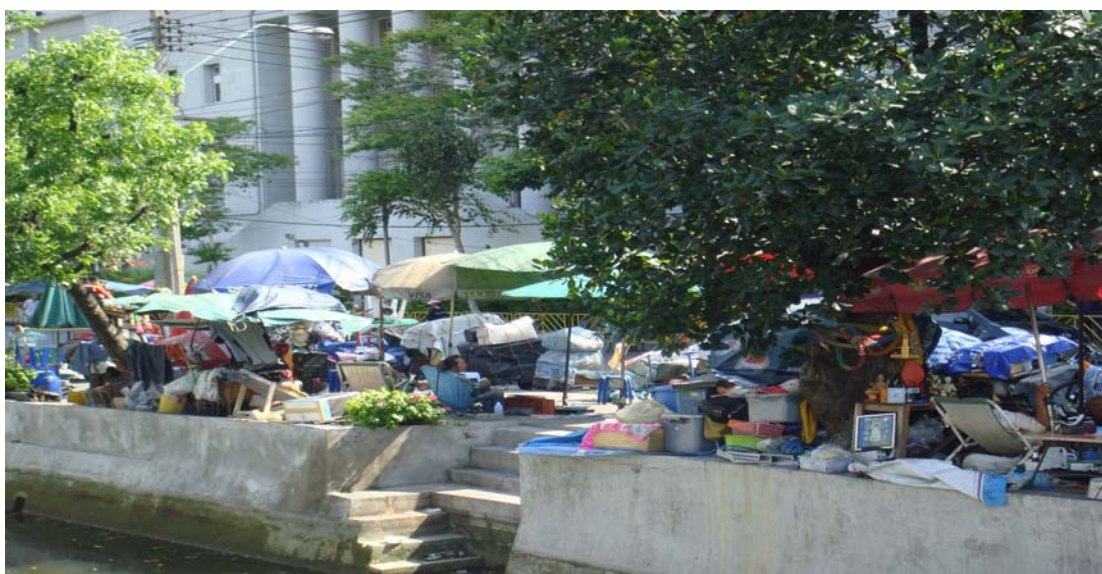
ภาพที่ 4.6

การรื้อถอนเข้ามาจับจองการขายสิ่งของบนทางเท้าของพ่อค้าแม่ค้า



ภาพที่ 4.7

สภาพการขายสิ่งของบนทางเท้าของพ่อค้าแม่ค้า



ด้านสภาพของพื้นที่ สภาพโดยรวมของพื้นที่จะมีสถานที่ท่องเที่ยวเป็นจุด ๆ ทำให้ด้านการเชื่อมต่อการเดินทางต้องผ่านบริเวณที่ไม่สวยงาม ส่วนทางด้านบริเวณคลองคูเมืองเดิม ลักษณะทางเท้ามีสภาพดีและมีการเข้ามาดำเนินการปรับปรุงเป็นบางครั้ง มีต้นไม้ขึ้นอยู่ 2 ฟุต คลอง (รูปภาพที่ 4.8-4.9) แต่จะมีบริเวณที่มีสะพานตัดกับถนนทำให้การเดินทางคลองขาดความต่อเนื่อง

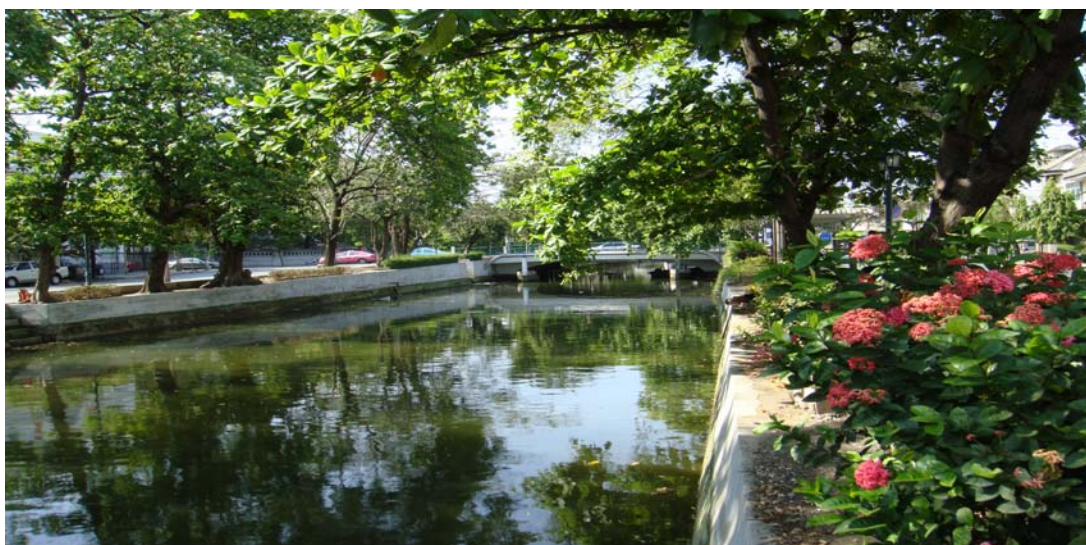
ภาพที่ 4.8

สะพานข้ามคลองคูเมืองเดิมที่ทำให้การสัญจรไม่ต่อเนื่อง



ภาพที่ 4.9

ต้นไม้ริมคลองคูเมืองเดิมที่ยังขาดการจัดการพื้นที่



ด้านกรรมสิทธิ์การถือครอง แนวข้างคูคลองถือเป็นที่สาธารณะประโยชน์ อาคารรอบ
คลองส่วนใหญ่จะเป็นสถานที่ราชการ โบราณสถาน และอาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นอาคารเก่า

ภาพที่ 4.10

อาคารส่วนราชการริมคลองคูเมืองเดิม



ภาพที่ 4.11

อาคารริมคลองคูเมืองเดิม



ด้านการสัญจร บริเวณรอบแนวคลองคูเมืองเดิม จะมีถนนที่อยู่เดียวคลองทั้ง 2 ฝั่ง ซึ่งสภาพกลายเป็นที่จอดรถของบุคคลที่มาติดต่อกับทางราชการ และพ่อค้าแม่ค้าที่ขายของ บริเวณรอบคลอง

ภาพที่ 4.12

ถนนที่ริมคลองคูเมืองเดิมใกล้ปากคลองตลาด



ภาพที่ 4.13

ถนนที่ริมคลองคูเมืองเดิมใกล้สนามหลวง



ด้านสังคมและเศรษฐกิจ ด้านสังคมประชากรบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน มีพื้นที่รวมประมาณ 1.80 ตารางกิโลเมตร ซึ่งจะอยู่ในเขตพระนคร ในช่วง 10 ปี ที่ผ่านมาจำนวนและความหนาแน่นของประชากรบริเวณนี้มีอัตราการลดลงอย่างต่อเนื่อง (ตารางที่ 4.1) อันเป็นผลมาจากจุดอิมพัลส์ของการใช้ที่ดินบริเวณนี้

ตารางที่ 4.1

อัตราการขยายตัวของความหนาแน่นประชากรในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน

รายละเอียด	พ.ศ. 2541- พ.ศ. 2543	พ.ศ. 2544- พ.ศ. 2546	พ.ศ. 2547- พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550- พ.ศ. 2552
อัตราการขยายตัวของประชากร ในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน	7	-3.2	-0.03	-14.7

ด้านเศรษฐกิจ ในบริเวณมีย่านการค้าที่สำคัญอยู่หลายแห่ง ซึ่งเป็นย่านการค้าที่เคยรุ่งเรืองมาแต่ก่อน เช่น ตลาดน้ำท่าเตียน ปากคลองตลาด ตลาดบ้านหม้อ เป็นต้น ซึ่งยังคงอยู่จน

ปัจจุบัน แต่เนื่องจากในปัจจุบันมีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่รวดเร็วเกินกว่าพื้นที่เดิมจะรองรับได้ รวมไปถึงตลอดแนวคลองมีการใช้เป็นการสัญจรได้โดยทั่วไป แต่มีบางจุดที่ประชากรที่อยู่อาศัยรुकล้าใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นของตน ทำให้การสัญจรไม่ค่อยสะดวกเท่าไรนัก เช่นบริเวณหลังกระทรวงกลาโหม มีแผงลอยรुकล้าทำการค้าประกอบกิจการโดยไม่ได้รับอนุญาต รวมทั้งช่วงปากคลองบริเวณใกล้เคียงกับท้องสนามหลวงมีการใช้พื้นที่ทางเท้าวางสัมภาระสิ่งของเช่นเดียวกัน (รูปภาพที่ 4.14)

ภาพที่ 4.14

สนามหลวงมีการใช้พื้นที่ทางเท้าวางสัมภาระสิ่งของ



ด้านการท่องเที่ยว ตลอดแนวคลองคูเมืองเดิมยังไม่เป็นเส้นทางสำหรับการท่องเที่ยวที่ชัดเจนถึงแม้จะมีอาคารโบราณสถานตั้งอยู่ และเนื่องจากมีสิ่งกีดขวางของการรुकล้าขายของ รวมถึงเส้นทางจราจรตัดผ่านไม่สะดวกต่อการเดินริมคลอง แต่คลองคูเมืองเดิมเป็นคลองที่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศคือ พระบรมมหาราชวัง วัดพระศรีรัตนศาสดาราม วัดพระเชตุพนวิมลมังคลาราม ศาลหลักเมือง พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ กรมศิลป์ากร เป็นต้น (รูปภาพที่ 4.15)

ภาพที่ 4.15

ผังแสดงสถานที่สำคัญ ๆ รอบคลองคูเมืองเดิม



ที่มา: จัดทำโดยนายสมพล ตงศิริกุล (2552)

การท่องเที่ยวบริเวณนี้ยังคงมีอยู่ต่อเนื่อง ส่วนมากเป็นชาวต่างชาติประมาณร้อยละ 70 อีกประมาณร้อยละ 30 เป็นประชาชนชาวไทย ปัญหาสถานที่ท่องเที่ยวส่วนมากจะเป็นเรื่องของโบราณสถานและความต่อเนื่องของสถานที่ สิ่งทางด้านสันตนาการน้อยไม่ค่อยมีทำให้ชาวต่างชาติเมื่อมาท่องเที่ยวบริเวณแล้วจะมีส่วนน้อยที่จะกลับเข้ามาท่องเที่ยวอีกครั้ง

ด้านการบริหาร ทางด้านกรุงเทพมหานครภายใต้การดูแลของสำนักการระบายน้ำ ซึ่งมีการดำเนินจัดดูแลด้านเขื่อน ควบคุมการระบายน้ำ และทางเดินเท้าตลอดแนว ซึ่งมีการรื้อล้างทั้งในลักษณะการยึดครองเพื่อการค้าและพื้นที่ว่างสิ่งของ ยังขาดการควบคุมดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยและการเอาใจจริงเอาใจกับผู้นักกรร รวมถึงยังไม่มีนโยบายด้านการบริหารที่แน่นอน ปัจจุบันทางด้านชุมชนยังมีการประท้วงเรื่องการทำทางรัฐจะเข้ามาดำเนินการจัดระเบียบพื้นที่

ด้านข้อกำหนด กฎหมาย ระเบียบ นอกเหนือจากหน่วยงานที่ควบคุมและดูแลข้อกำหนด กฎหมาย ระเบียบ คือ กรมชลประทาน กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี กรมโยธาธิการและผังเมือง กรมศิลปากร และ กรุงเทพมหานคร แล้วนั้น ยังมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กับพื้นที่อีกได้แก่ สำนักงานนโยบายสิ่งแวดล้อม กรมธนารักษ์ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กลุ่มคนรักคลอง กองอนุรักษ์ธรรมชาติและศิลปกรรม เป็นต้น ถึงแม้ว่าการดูแลพื้นที่นี้จะเป็นของหน่วยงานสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร ยังคงต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานดังกล่าวด้วย ทั้งนี้สามารถสรุปความรับผิดชอบของหน่วยงานต่างๆเหล่านี้ได้ ดังตารางที่ 4.2 และรูปภาพประกอบการดูแลคลองคูเมืองเดิมของภาครัฐ รูปภาพที่ 4.16

ตารางที่ 4.2

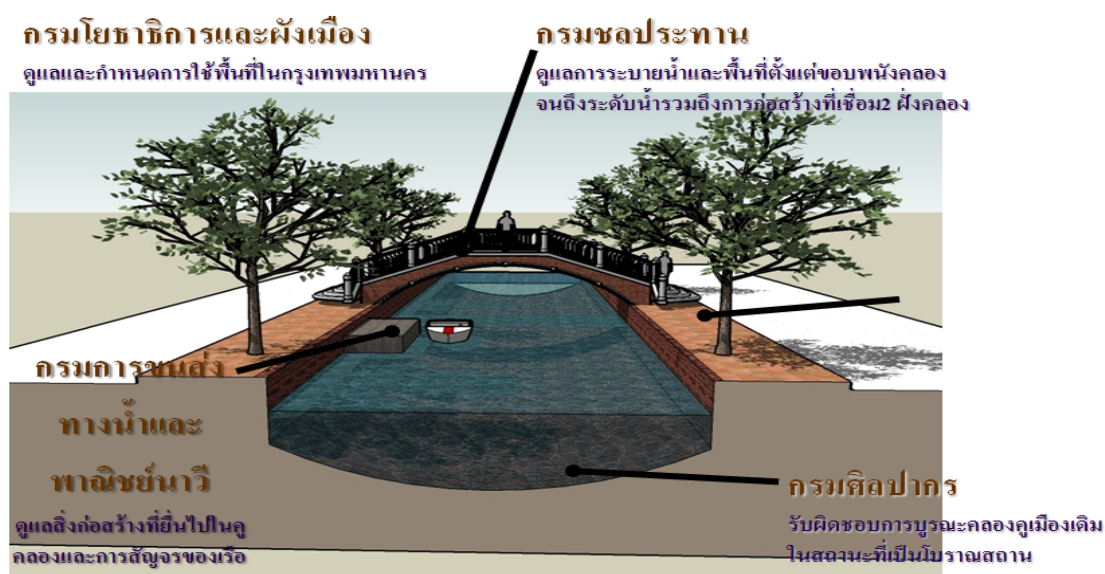
หน่วยงานและความรับผิดชอบของหน่วยงานต่อคลองคูเมืองเดิม

หน่วยงาน	ความรับผิดชอบของหน่วยงานต่อคลองคูเมืองเดิม
กรมชลประทาน กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี กรมโยธาธิการและผังเมือง กรมศิลปากร สำนักการระบายน้ำกรุงเทพมหานคร	รับผิดชอบดูแลพื้นที่และการหาประโยชน์จากคูคลอง รวมถึงที่ดินเขตคันคลองด้านนอก เขตพนักด้านนอก เขตถนนจะต้องกันเขตทางออกมาไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร รับผิดชอบและดูแลสิ่งปลูกสร้างที่ล่วงล้ำไปในคูคลอง อาทิ โป๊ะ ท่าเรือ รวมถึงการเดินเรือ รับผิดชอบและกำหนดพื้นที่ในด้านการใช้ประโยชน์จากที่ดินทั่วประเทศ รวมถึงกรุงเทพมหานคร รับผิดชอบและดูแลโบราณสถานและโบราณวัตถุ รับผิดชอบพื้นที่คูคลองและการระบายน้ำใน กรุงเทพมหานคร

รูปภาพที่ 4.16

ผังแสดงการรับผิดชอบและการดูแลคลองคูเมืองเดิมของภาครัฐ





ที่มา: จัดทำโดยนายสมพล ตงศิริกุล (2552)

2. สรุปผลจากแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลองในกรุงเทพมหานคร

จากการสัมภาษณ์หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคูคลองในกรุงเทพมหานคร สามารถสรุปความคิดเห็นอุปสรรคแนวทางการแก้ปัญหา ได้ดังตารางที่ 4 . 3

ตารางที่ 4.3

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

หน่วยงาน	ข้อมูลการสัมภาษณ์
กรมชลประทาน	1. เป็นโครงการที่น่าสนใจและเห็นด้วยที่จะมีการดำเนินการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่บริเวณคูคลองในกรุงเทพเพราะปัจจุบันทัศนียภาพของคลองส่วนมากในกรุงเทพไม่น่ามอง 2. ทางด้านของอำนาจหน้าที่ของกรมนั้นแท้ที่จริงจะดูแลเขตนอกกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพราะทั้งสองส่วนนั้นจะดูแลโดยผู้ว่าราชการจังหวัด แต่ถ้ามีผลกระทบหรือต้องการให้ทางกรมเข้าไปประชุมหารือก็จะมีการนำเสนอและออกความคิดเห็นด้วย 3. ส่วนทางด้านนโยบายของกรมไม่ได้ดูแลทางด้านนี้ จะเป็นเพียงฝ่ายสนับสนุนเท่านั้น
กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี	1. สนับสนุนถ้าดำเนินการได้เพราะเป็นโครงการที่น่าสนใจ 2. ทางด้านของอำนาจหน้าที่ของกรมนั้นจะดูแลเขตนอกกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่ถ้ามีผลกระทบก็จะมีการนำเสนอและออกความคิดเห็นด้วย 3. ส่วนทางด้านนโยบายของกรมไม่ได้ดูแลทางด้านนี้ เป็นส่วนที่ทางกรุงเทพดูแลเอง
กรมโยธาธิการและผังเมือง	1. เป็นโครงการที่น่าสนใจและแนวทางนี้เคยถูกนำเสนอแล้วหลายครั้งแต่ยังคงหาข้อสรุปไม่ได้เพราะมีหลายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและไม่สามารถหาผู้ที่จะมารับผิดชอบโครงการโดยตรง 2. ปัจจุบันพื้นที่อยู่ภายใต้การดูแลของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร 3. ควรจะนำคุณค่าในอดีตมาเป็นแนวคิดในการดำเนินการโครงการเพราะพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่อนุรักษ์และเดิมมีคุณค่าอยู่แล้วแต่มองข้ามไป 4. ถ้ามีนโยบายที่ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมก็อาจจะทำให้แนวความคิดนี้เป็นไปได้เร็วขึ้นเพราะ ภาครัฐมีปัญหาเรื่องงบประมาณ และยังขาดผู้ที่นำเสนอแนวทางและปฏิบัติอย่างจริงจัง 5. ปัญหาเรื่องของเขตโบราณสถานที่ขึ้นทะเบียนไว้กับกรมศิลปกรทำให้การดำเนินการเป็นไปได้ยาก 6. ภาครัฐน่าจะให้ความสำคัญมากกว่านี้

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

หน่วยงาน	ข้อมูลการสัมภาษณ์
สำนักงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร	1. เห็นด้วยและเคยนำเสนอโครงการไปหลายโครงการแล้วเมื่อตอนเป็นหน่วยงานดูแล 2. ติดปัญหาเรื่องเงินทุน ข้อกำหนดของการใช้พื้นที่ กฎหมาย เทศบัญญัติ และการหาข้อสรุปด้านนโยบายในการกำหนดแนวทาง 3. โครงการมีหลายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทำให้ดำเนินการไม่ชัดเจน 4. ปัญหาด้านของการบริหารจัดการในโครงการนี้ถ้าสามารถดำเนินการได้ 7. ปัญหาเรื่องของการปรับปรุงสถานที่บริเวณนี้ที่ขึ้นทะเบียนไว้กับกรมศิลปกร ทำให้การดำเนินการเป็นไปได้อย่างยาก
กรมศิลปากร	1. มีความน่าสนใจในการนำเสนอแต่แนวทางการนำเสนออาจจะไม่เหมาะสมกับพื้นที่นี้เพราะเป็นเขตโบราณสถาน 2. พื้นที่คลองนี้เป็นคลองอนุรักษ์ควรจะต้องมีการศึกษาเรื่องการจะพัฒนาคลองที่เป็นโบราณสถานก่อน 3. ปัญหาของการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและรับผิดชอบทำให้การดำเนินการเป็นไปอย่างไม่ต่อเนื่อง 4. สำหรับคลองที่เป็นโบราณสถานอาจจะเพิ่มมูลค่าโดยการเน้นความสะอาดทัศนียภาพ สวนแทนหรือเป็นไปแนวทางการอนุรักษ์เพื่อไม่ให้เสียคุณค่าไป 5. ถ้าจะดำเนินการโครงการควรจะให้ทางรัฐบาลกำหนดหน่วยงานที่ดูแลโดยเฉพาะ
สำนักงานระบายน้ำกรุงเทพมหานคร	1. เป็นผู้รับผิดชอบโดยตรงในด้านการพัฒนาบริเวณคูคลองในกรุงเทพ 2. ปัจจุบันกำลังดำเนินการนำเสนอโครงการอยู่ เช่น การทดลองการล่องเรือระยะสั้น จัดระบบการจราจร 3. ยังไม่มีแนวทางที่แน่นอนในการพัฒนาเพราะในเดิมดูและระบบการระบายน้ำ 4. มีความสนใจในแนวทางที่ได้นำเสนอในรูปแบบไฮสปีด 5. ปัจจุบันยังคงมีเรื่องชุมชนในบริเวณนี้

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

หน่วยงาน	ข้อมูลการสัมภาษณ์
การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย	1. มีความสนใจในโครงการเพราะปัจจุบันมีหน่วยงานดูแลเรื่องการท่องเที่ยวในพื้นที่บริเวณนี้ 2. อยากให้มีการดำเนินการอย่างจริงจังเพราะเคยมีการนำเสนอมาหลายโครงการแล้ว 3. ต้องการสร้างจุดสนใจให้กับนักท่องเที่ยวที่มาบริเวณนี้ให้มีแหล่งท่องเที่ยวมากขึ้นจากเดิมนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติกับชาวไทยมีสัดส่วนอยู่ที่ 70/30 น่าจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นถ้าดำเนินการนี้ และสามารถกำหนดจุดของการท่องเที่ยวได้ เพราะในบริเวณนี้มีแหล่งของโบราณสถานอยู่มาก เช่น พระบรมมหาราชวัง วัดโพธิ์ ท่าเตียน ตลาดปากคลองตลาด เป็นต้น
ภาคบริษัทเอกชน	1. มีความสนใจในการนำเสนอโครงการในโปรเตอร์ 2. อาจจะเป็นไปได้บ้างน้อยในการดำเนินการโครงการนี้ เพราะเคยมีการนำเสนอในภาครัฐบาลเองหลายครั้งแต่ก็ยังไม่มีการเป็นรูปธรรมอะไรออกมา 3. น่าจะมีการกำหนดหน่วยงานที่มีหน้าที่เป็นผู้ดูแลและรับผิดชอบโครงการโดยตรง ความลงตัวในด้านการนำเสนอโครงการนี้เพราะมีหลายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกัน 4. ทางด้านนโยบายของบริษัทเองก็มีความคิดที่จะดำเนินการพัฒนาในกรุงเทพแต่จะต้องดูผลตอบแทนการลงทุนเป็นหลักด้วยรวมไปถึงระยะเวลาการศึกษาและการนำเสนอโครงการที่มีความเป็นไปได้ต่อผู้บริหาร เพราะสาเหตุหนึ่งก็มาจากนโยบายของรัฐบาลด้วย 5. ปัญหาการร่วมลงทุนระหว่างรัฐกับเอกชน และเจ้าของพื้นที่ที่ดูแลอยู่ 6. กฎและระเบียบของการเข้ามาพัฒนาพื้นที่ เป็นปัญหาที่อาจจะต้องมีการแก้ไขเพื่อตอบสนองแนวทางการดำเนินการ รวมไปถึงการได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ อันที่จริงแล้วพื้นที่นี้เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมากในการพัฒนาเชิงธุรกิจ แต่จะมีปัญหาด้านการรวมพื้นที่เพื่อจัดทำโครงการมวลชน การเวนคืนถนนเพื่อทำเป็นถนนคนเดินโดยการจำหน่ายสินค้าที่เคยมีในอดีต รวมถึงการจำหน่ายสินค้าที่ระลึก การกำหนดกิจกรรมอื่นๆ เช่น การล่องเรือท่องเที่ยว

นอกจากนี้ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์พบว่าร้อยละ 100 เห็นด้วยในแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร และความเป็นไปได้ในด้านการเพิ่มมูลค่า แต่เห็นด้วยกับแนวทางด้านกิจกรรม เพียงร้อยละ 70 โดยคิดเห็นว่า

กิจกรรมที่ควรมีในการดำเนินโครงการนี้ควรเป็นกิจกรรมทางด้านสันชนาการ เช่น การจัดกิจกรรมทางน้ำ กิจกรรมรอบทางเท้า การจัดทำศึนียภาพรอบ ๆ บริเวณคลองคูเมืองเดิม และการพัฒนาคลองคูเมืองเดิมให้เป็นแหล่งท่องเที่ยว มีการจำหน่ายสินค้า อย่างไรก็ตามผู้ให้ข้อมูลจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องร้อยละ 30 เห็นด้วยกับการดำเนินการนี้ แต่ควรกำหนดขอบเขตของพื้นที่เฉพาะพื้นที่เมืองชั้นในที่มีสถานที่สำคัญหลายแห่ง ที่ยังคงความเป็นเมืองทางประวัติศาสตร์อยู่

3. ผลสรุปเรื่องปัจจัยด้านการสนับสนุนและปัจจัยด้านอุปสรรค

ปัจจัยด้านการสนับสนุน จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลของกรมชลประทาน กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สำนักการระบายน้ำ สำนักผังเมือง และหน่วยงานเอกชน ร้อยละ 84 มีความเห็นว่าการพัฒนาคลองคูเมืองเดิมในกรุงเทพมหานคร เป็นคลองที่มีศักยภาพที่สามารถดำเนินการได้ ด้วยคลองคูเมืองเดิมต่อเชื่อมกับคูคลองอื่น ๆ อยู่หลายสาย และยังมีองค์กรภาคเอกชนที่มีความสนใจในการพัฒนาคูคลองในกรุงเทพมหานคร อีกทั้งเห็นด้วยกับพื้นที่คูคลองที่จะพัฒนาในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่คลองคูเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว แต่ไม่เห็นด้วยที่จะดำเนินการบริเวณคลองคูเมืองเดิม เพราะเป็นพื้นที่อนุรักษ์ที่เป็นโบราณสถาน

ปัจจัยด้านอุปสรรค จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลทั้งหมดร้อยละ 100 พบว่าทุกหน่วยงานรู้ว่าหน่วยงานที่เป็นผู้ดูแลพื้นที่บริเวณคลองคูเมืองเดิมคือ สำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร จึงมีความเห็นตรงกันในด้านของการบริหารจัดการว่าบริเวณคลองคูเมืองเดิมเป็นไปได้ยาก แม้ว่ากรุงเทพจะเป็นเจ้าของพื้นที่ แต่จะดำเนินการโครงการต้องผ่านหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมศิลปากร กรมชลประทาน กรมเจ้าท่า รวมถึงนโยบายของกรุงเทพมหานคร ก่อนจึงจะสามารถดำเนินต่อไปได้

ด้านการบริหารจัดการผู้ให้สัมภาษณ์ซึ่งเป็นตัวแทนผู้ให้ข้อมูลจากภาครัฐ และภาคเอกชนร้อยละ 100 เห็นว่าไม่มีหน่วยงานใดที่จะมีอำนาจในการดำเนินการโครงการได้อย่างเป็นเอกเทศ และอย่างจริงจัง ดังนั้นให้รัฐบาลควรเป็นผู้สนับสนุนการดำเนินการ เพราะประชาชนที่เสียผลประโยชน์ โดยเฉพาะการครอบครองพื้นที่ของพ่อค้าแม่ค้าเพื่อการประกอบอาชีพ เป็นต้น ยังคงมีอยู่

ด้านการลงทุนและสนับสนุน ผู้ให้สัมภาษณ์ซึ่งเป็นตัวแทนผู้ให้ข้อมูลจากภาครัฐ และภาคเอกชนร้อยละ 100 ยังคงเห็นว่า ควรมีการดำเนินการร่วมกันระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน เพื่อลดอุปสรรคด้านงบประมาณการดำเนินการโครงการ

4. ผลสรุปจากการนำเสนอโปสเตอร์แนวทางการเพิ่มมูลค่าคลองคูเมืองเดิม

ผลจากการสอบถามซึ่งผู้ทำการวิจัยได้วิเคราะห์และนำข้อสรุปที่ได้มาดำเนินการออกแบบและนำเสนอแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคลองคูเมืองเดิมในรูปแบบโปสเตอร์และนำไปนำเสนอกับผู้ให้สัมภาษณ์ชุดเก่าอีกครั้ง

ผลจากการนำเสนอโปสเตอร์พบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ซึ่งเป็นตัวแทนผู้ให้ข้อมูลจากภาครัฐ และภาคเอกชน ร้อยละ 100 มีความรู้สึกเห็นด้วยและมีความสนใจในแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลอง และสนับสนุน หากมีการดำเนินการจัดทำโครงการนี้ในพื้นที่บริเวณคลองคูเมืองเดิมในกรุงเทพมหานคร รวมทั้งเห็นด้วยกับการกำหนดกิจกรรม และปรับปรุงพื้นที่บริเวณโดยรอบและในคูคลอง แต่จะมี 2 หน่วยงานที่มีความคิดเห็นที่แตกต่างกันออกไปมาก คือจะเป็นการเน้นรูปแบบและกิจกรรมที่ส่งเสริมและจะต้องคงความเป็นสถานที่โบราณสถาน พร้อมทั้งเสนอแนวทางการนำคุณค่าของที่มีอยู่ในพื้นที่มาเป็นแนวความคิดในการเพิ่มมูลค่าของคูคลองคูเมืองเดิม

5. ข้อเสนอแนะแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลองในกรุงเทพมหานคร

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์บุคคลจากภาครัฐและภาคเอกชน ซึ่งเป็นตัวแทนผู้ให้ข้อมูลจากกรมชลประทาน กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สำนักการระบายน้ำ สำนักผังเมืองและหน่วยงานเอกชน พบว่าผู้ให้ข้อมูลทั้งหมด (100) มีความคิดเห็นว่า คุณลักษณะคลองคูเมืองเดิมทั้งในเชิงทฤษฎีและเชิงกายภาพในแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลองนั้นมีความเป็นไปได้ เพราะปัจจัยเกื้อหนุน เช่น สภาพพื้นที่โดยรอบ คุณลักษณะของพื้นที่ องค์ประกอบทางศักยภาพของสิ่งที่ส่งเสริมกิจกรรมด้านการท่องเที่ยว รวมทั้งมีสถานที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวอยู่โดยรอบ คลองคูเมืองเดิมที่พร้อมจะดำเนินการได้ พร้อมทั้งเสนอให้กรุงเทพมหานครหรือหน่วยงานที่มีความรับผิดชอบและตัดสินใจได้มาดำเนินการโครงการ ภายใต้การสนับสนุนจากรัฐบาลและมีภาคเอกชนเป็นภาคี ทั้งนี้ควรมีการเสนอแก้ไขกฎหมายและระเบียบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เช่น การใช้ประโยชน์ของพื้นที่คูคลอง ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่สามารถดำเนินการได้ในคูคลอง เป็นต้น เพื่อจะได้นำไปดำเนินการได้ตาม

แนวความคิดนอกจากนี้หากดำเนินการโครงการจริงจะต้องดูแลและปรับปรุงสภาพแวดล้อมของน้ำในคูคลอง และกำหนดผังแนวทางการดำเนินการโครงการตามรูปภาพที่ปรากฏ

ภาพที่ 4.17

ผังแสดงแนวทางการดำเนินการโครงการ



จากภาพ หากดำเนินการตามแผนผังแนวทางการดำเนินการโครงการจะสามารถเป็นไปได้แต่จำเป็นต้องอาศัยการบริหารจัดการ ซึ่งปัญหาหลักของการดำเนินการจะอยู่ที่การกำหนดนโยบายในการดำเนินการของภาครัฐและเจ้าของพื้นที่ที่รับผิดชอบ แต่ถ้าทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรวมถึงการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนด้วย ก็จะสามารถดำเนินตามแนวทางการเพิ่มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลองในกรุงเทพฯ ได้ เพราะปัจจัยในการดำเนินการประกอบด้วย องค์การที่สามารถดำเนินการตามนโยบายอย่างต่อเนื่อง การหาข้อสรุปแนวทางโครงการ การแก้ไขกฎระเบียบที่ทับซ้อนสามารถทำให้โครงการดำเนินการได้ งบประมาณโครงการ แหล่งที่มาของการลงทุน ผลประโยชน์ที่ทุกฝ่ายจะได้รับ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยทั้งหมดนี้ถ้าได้นำมาศึกษาและหาข้อสรุปในการดำเนินการก็สามารถที่จะกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานโครงการนี้ได้รวมถึงการกำหนดแนวทางการเพิ่มมูลค่า คูคลองที่มีข้อกำหนดที่แตกต่างกัน