

## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

จากวัตถุประสงค์ของการวิจัยครั้งนี้ซึ่งมีเป้าหมายอยู่ที่การค้นหาข้อสรุปหรือแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคลอง โดยเฉพาอย่างยิ่งคลองคูเมืองเดิม การสรุปผลการศึกษาจากข้อมูลที่ได้จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และนักวิชาการ ทั้งภาครัฐบาลจากกรมชลประทาน กรมเจ้าท่า การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สำนักการระบายน้ำ สำนักผังเมืองและภาคเอกชน สรุปได้ดังนี้

#### 1. การสรุปผลการวิจัย

จากวิเคราะห์สิ่งที่เป็นปัญหาหลักที่จะทำให้แนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลองในกรุงเทพมหานครเป็นไปได้ยาก คือการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการของเจ้าของพื้นที่ ที่ไม่สามารถดำเนินการอย่างจริงจังได้ ซึ่งปัญหาของการดำเนินการโครงการจัดตั้งอาศัยการมีส่วนร่วมของหลายองค์กร / หลายฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลพื้นที่ดังกล่าวโดยหากเจ้าของพื้นที่มีการกำหนดนโยบายโครงการ ดำเนินการอย่างมีระบบหรือได้รับการสนับสนุนจากองค์กรที่เกี่ยวข้องก็สามารถจะดำเนินการโครงการได้ และจากการที่ได้ศึกษาคุณลักษณะคลองคูเมืองเดิมทั้งในเชิงทฤษฎีและเชิงกายภาพในแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลอง จะเห็นว่ามีความเป็นไปได้ทั้งด้านข้อกำหนดที่เกี่ยวกับพื้นที่ด้านสภาพพื้นที่โดยรอบคุณลักษณะของพื้นที่องค์ประกอบทางศักยภาพของสิ่งที่ส่งเสริมกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวมีสถานที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวอยู่โดยรอบ รวมถึงแนวทางการดำเนินการจากการวิเคราะห์ความคิดเห็นจากตัวแทนผู้ให้ข้อมูลจากภาครัฐ ภาคเอกชนจำเป็นต้องอาศัยการประสานงานเชิงนโยบายที่ตอบสนองขั้นตอนการดำเนินการและกำหนดขอบเขตการดูแลของหน่วยราชการหลักที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมชลประทาน กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กรมโยธาธิการ กรมศิลปากร และ กรุงเทพมหานคร โดยอาศัยแนวทางการแก้ไขข้อกำหนด กฎหมาย ระเบียบ หลักการอนุรักษ์ เช่น จากการศึกษาเชิงทฤษฎีและเชิงกายภาพจะพบว่าพื้นที่ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลองที่จะมาพัฒนาเพื่อเพิ่มมูลค่านั้นถ้าเป็นพื้นที่ที่ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานกับทางกรมศิลปากรแล้ว จะต้องมีการนำเสนอรูปแบบของการเพิ่มมูลค่าเป็นแบบที่จะต้องผ่านการเห็นชอบจากกรมศิลปากรก่อน เช่น คลองคูเมืองเดิมในกรณีศึกษา เพราะคลองนี้อยู่ในเมืองเก่า

และเป็นพื้นที่ที่ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานกับทางกรมศิลปากรจึงต้องศึกษาถึงพื้นที่รอบข้างรวมไปถึงการกำหนดกิจกรรมการส่งเสริมแนวทางการเพิ่มมูลค่าที่จะต้องได้รับการเห็นชอบจากกรมศิลปากรก่อน แต่ถ้าเป็นคูคลองที่ไม่ได้มีการขึ้นทะเบียนก็สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากกรมศิลปากร เป็นต้น แต่ทั้งนี้จะต้องอาศัยหลักการเดียวกันในการดำเนินแนวทางการเพิ่มมูลค่าโดย การจัดตั้งองค์กรที่มีอำนาจขึ้นมาดูแลและตัดสินใจและการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการโครงการ และเป็นปัจจัยในการกำหนดจากนโยบายจากภาครัฐสู่การปฏิบัติในรูปของกิจกรรมและการพัฒนาพื้นที่บริเวณรอบ ๆ รวมไปถึงชุมชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่และจากการวิจัยนี้สามารถได้ข้อสรุปในการวิจัยว่ามีแนวทางในการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคูคลองได้แต่จะต้องดำเนินการแก้ไขและกำหนดปัจจัยเหล่านี้ ได้แก่ กำหนดองค์กรที่มีความรู้และความเข้าใจในแนวทางการพัฒนาเพื่อเป็นองค์กรที่มีอำนาจในการตัดสินใจและกำหนดนโยบายในการดำเนินการอย่างต่อเนื่องการแก้ไขข้อกำหนด กฎหมาย ที่ทับซ้อนเพื่อทำให้การดำเนินการในพื้นที่ดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ โดยจะต้องเป็นไปตามลักษณะของพื้นที่แต่ละพื้นที่ซึ่งมีข้อกำหนดต่างกัน รวมถึงการบริหารจัดการงบประมาณโครงการ

## 2. อภิปรายผล

จากแนวทางที่ได้ออกแบบโปรสเตอร์และนำเสนอให้ผู้ให้ข้อมูลพบว่าคลองคูเมืองเดิมมีศักยภาพ และข้อสนับสนุนหลายอย่างทั้งทำเลที่ตั้ง สถานที่ท่องเที่ยว พื้นที่บริเวณโดยรอบ เช่นสถาปัตยกรรมของอาคารส่วนราชการ อาคารพาณิชย์ สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นองค์ประกอบที่ส่งเสริมการดำเนินการปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าบริเวณคลองคูเมืองเดิมได้ อย่างไรก็ตามยังคงมีอุปสรรคในด้านของหน่วยงานที่จะดำเนินการด้านการกำหนดการใช้พื้นที่กิจกรรมในบริเวณดังกล่าว กล่าวคือ หน่วยงานที่รับผิดชอบพื้นที่นี้คือสำนักการระบายน้ำสังกัดกรุงเทพมหานคร แต่การดำเนินการในเชิงนโยบายและหลักการจำเป็นต้องผ่านการเห็นชอบจากหน่วยงานอื่นที่ยังคงมีส่วนที่ต้องดูแลพื้นที่บริเวณคลองคูเมืองนี้อยู่ ได้แก่ การใช้พื้นที่และสิ่งปลูกสร้างที่ยื่นไปในคลองคูเมืองเดิมจะต้องผ่านการพิจารณาจากกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี การปรับปรุงและบูรณะคลองคูเมืองเดิมจะต้องผ่านการพิจารณาจากกรมศิลปากร เป็นต้น จะเห็นได้ว่าแม้ว่าสำนักการระบายน้ำเป็นเจ้าของพื้นที่แต่ต้องดำเนินการภายใต้ความเห็นชอบจากหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องทำให้การตัดสินใจดำเนินโครงการเกิดความสับสนและใช้ระยะเวลานานกว่าจะได้ข้อสรุป ดังนั้นรัฐบาลควรที่จะกำหนดหน่วยงานที่มีอำนาจดูแลอย่างเด็ดขาด

ส่วนในด้านกฎระเบียบของการใช้พื้นที่ที่เป็นปัญหาต่อการดำเนินการออกแบบเพื่อตอบสนองกิจกรรมการส่งเสริมโครงการตามแนวทางการเพิ่มมูลค่าคลองคูเมืองเดิม เช่น การกำหนดพื้นที่ก่อสร้างริมคลองคูเมืองเดิมของกรมโยธาธิการและผังเมือง การออกแบบคลองคูเมืองเดิมที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถานกับกรมศิลปากร ข้อกำหนดการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบริเวณคลองคูเมืองเดิมของกรุงเทพมหานคร เป็นต้น พบว่ากฎระเบียบของการใช้พื้นที่ควรได้รับการแก้ไขเพื่อให้สามารถดำเนินการพัฒนาตามแนวทางการเพิ่มมูลค่าคลองคูเมืองเดิมได้ และสามารถกำหนดแนวทางด้านกิจกรรมที่จะทำให้คลองคูเมืองเดิมเป็นแหล่งท่องเที่ยวส่งเสริมให้นักท่องเที่ยวเข้ามาท่องเที่ยวในบริเวณดังกล่าวมีมากขึ้น ทั้งนี้หน่วยงานที่จะเป็นผู้ดำเนินการอาจเป็นกรุงเทพมหานครก็ได้

กิจกรรม เช่น การจัดบริเวณคลองคูเมืองเดิมให้เป็นโครงการถนนคนเดินริมคลอง โดยส่งเสริมสินค้าในอดีตและสินค้าด้านของที่ระลึกทางด้านโบราณวัตถุ การจัดทำโครงการล่องเรือชมวิวในคลองคูเมือง เดิมโดยมีท่าขึ้นลงเรือเป็นช่วง ๆ การจัดการด้านบริการอาหารและร้านค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว และการกำหนดกิจกรรมบริเวณคลองคูเมืองเดิมเพื่อสร้างความต่อเนื่องในการดึงดูดนักท่องเที่ยวรวมถึงการประสานงานกับองค์ด้านการท่องเที่ยวเพื่อกำหนดขอบเขตของกิจกรรม และดำเนินการจัดวางแผนผังการท่องเที่ยวให้สามารถเดินท่องเที่ยวได้อย่างต่อเนื่องทั้งด้านการเชื่อมต่อระหว่างสถานที่ กิจกรรมที่ต่อเนื่องกัน รวมไปถึงการกำหนดแผนการท่องเที่ยวบริเวณนี้ เป็นต้น ทุกหน่วยงานต้องร่วมกันสนับสนุนโดยเห็นชอบในหน่วยงานกรุงเทพมหานครเป็นผู้ดำเนินการ ข้อมูลจากการวิจัยครั้งนี้จึงเป็นประโยชน์มากต่อองค์กรที่รับผิดชอบและอยู่บริเวณพื้นที่บริเวณโดยรอบคลองคูเมืองเดิม องค์กรที่จะได้รับประโยชน์จากการดำเนินโครงการแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลอง ภายใต้ปัจจัยและรายละเอียดข้างต้น ประกอบไปด้วย

วงการอสังหาริมทรัพย์ได้ประโยชน์ทางด้านแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลอง ซึ่งที่ผ่านมาได้มีการหยิบยกอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ขึ้นมาพัฒนาน้อยมากพร้อมทั้งได้องค์ความรู้ในเชิงวิชาการเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ระเบียบ กฎเกณฑ์ หรือแนวคิดที่มีความซับซ้อนทั้งทางด้านการดูแลและรับผิดชอบต่อพื้นที่โดยหน่วยงานภาครัฐหลายหน่วยงานที่ดูแลพื้นที่ 1 แหล่งพร้อมกัน

กรุงเทพมหานคร ได้แนวทางในการวางแผนปรับปรุงบริเวณคูคลองในกรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าของพื้นที่สามารถกำหนดแนวทางนโยบายในการดำเนินการการพัฒนาคูคลองในกรุงเทพมหานครรวมถึงได้แนวทางในการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณ

ดังกล่าวอย่างสอดคล้องกับข้อระเบียบ ข้อกำหนด หรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางต่อการพัฒนาคลองในกรุงเทพมหานครที่มีอยู่ในปัจจุบัน

ชุมชนรอบคลองเกิดความตระหนักและเห็นประโยชน์ของการเปลี่ยนแปลงด้านการพัฒนาพื้นที่ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐและภาคเอกชนที่จะมีส่วนร่วมในการร่วมกิจกรรมหรือดำเนินกิจกรรมที่สามารถเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับคลองในพื้นที่รอบชุมชนของตนได้ รวมถึงเกิดความตระหนักในการรักษพื้นที่ที่ต้นอาศัยอยู่ตลอดจนได้แนวทางในการดำเนินกิจกรรมร่วมกันกับภาคอื่น ๆ ภายนอกชุมชนได้

### 3. ข้อเสนอแนะ

จากการดำเนินการทำงานวิจัยครั้งนี้ได้ข้อสรุปผลของการวิจัยในด้านผลกระทบที่มีผลทางแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลอง ด้านประโยชน์ ด้านการบริหารจัดการโครงการว่าสามารถดำเนินการได้และยังสามารถที่จะนำไปดำเนินวิจัยต่อไปถึงกระบวนการจัดนำเสนอโครงการด้านแนวทางการเพิ่มมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ต่อไปได้อีกในเชิงนโยบายและเชิงกิจกรรม โดยจะขอนำเสนอแนวทางเพิ่มเติมดังนี้

#### 3.1 ข้อเสนอแนะจากหน่วยงานที่ให้ข้อมูลทั้ง 7 หน่วยงาน

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลของกรมชลประทาน กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักการระบายน้ำ สำนักผังเมืองและหน่วยงานเอกชน มีข้อเสนอแนะสำหรับนำเสนอโครงการแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลองในกรุงเทพมหานครดังนี้

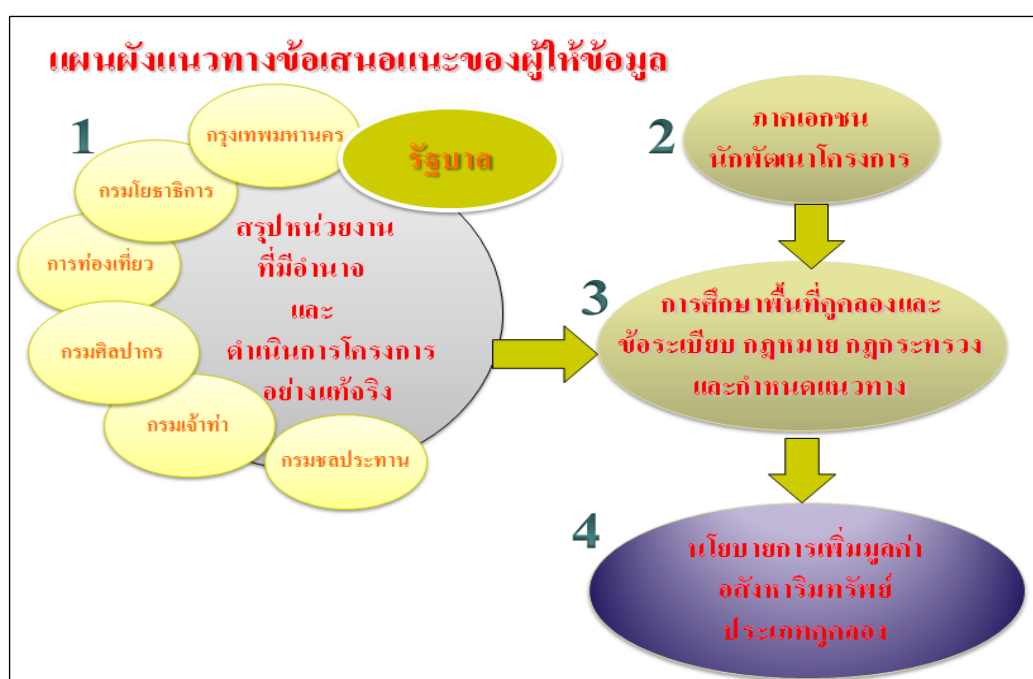
- 1) เสนอให้กรุงเทพมหานครหรือหน่วยงานที่มีความรับผิดชอบและตัดสินใจได้มาดำเนินการโครงการ ภายใต้การสนับสนุนจากรัฐบาล
- 2) เสนอให้มีภาคเอกชนเป็นภาคีร่วมกำหนดแนวทางและนโยบายรวมถึงด้านการลงทุน
- 3) เสนอให้มีแก้ไขกฎหมายและระเบียบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เช่น การใช้ประโยชน์ของพื้นที่คลอง ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่สามารถดำเนินการได้ในคลอง เป็นต้น เพื่อจะได้นำไปดำเนินโครงการได้ตามแนวนโยบายและศึกษาคลองทั้งในเชิงทฤษฎีและเชิงกายภาพตามแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลอง เนื่องจากกรณีศึกษาคลองคูเมืองเดิมนั้น พบว่าความเป็นไปได้ที่จะดำเนินการ เพราะคลองคูเมืองเดิมและคลองอื่น ๆ ใน

กรุงเทพมหานครมีความพร้อมทั้งด้านสภาพพื้นที่โดยรอบ คุณลักษณะของพื้นที่องค์ประกอบทางศักยภาพของสิ่งส่งเสริมกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวและมีสถานที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวอยู่โดยรอบ

4) กรณีดำเนินการโครงการจริงจะต้องดำเนินการหาวิธีการดูแลและปรับปรุงสภาพแวดล้อมของน้ำในคูคลอง และกำหนดผังแนวท่างนโยบายการดำเนินโครงการ

รูปภาพที่ 5.1

แผนผังแนวทางข้อเสนอแนะของผู้ให้ข้อมูล



### 3.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

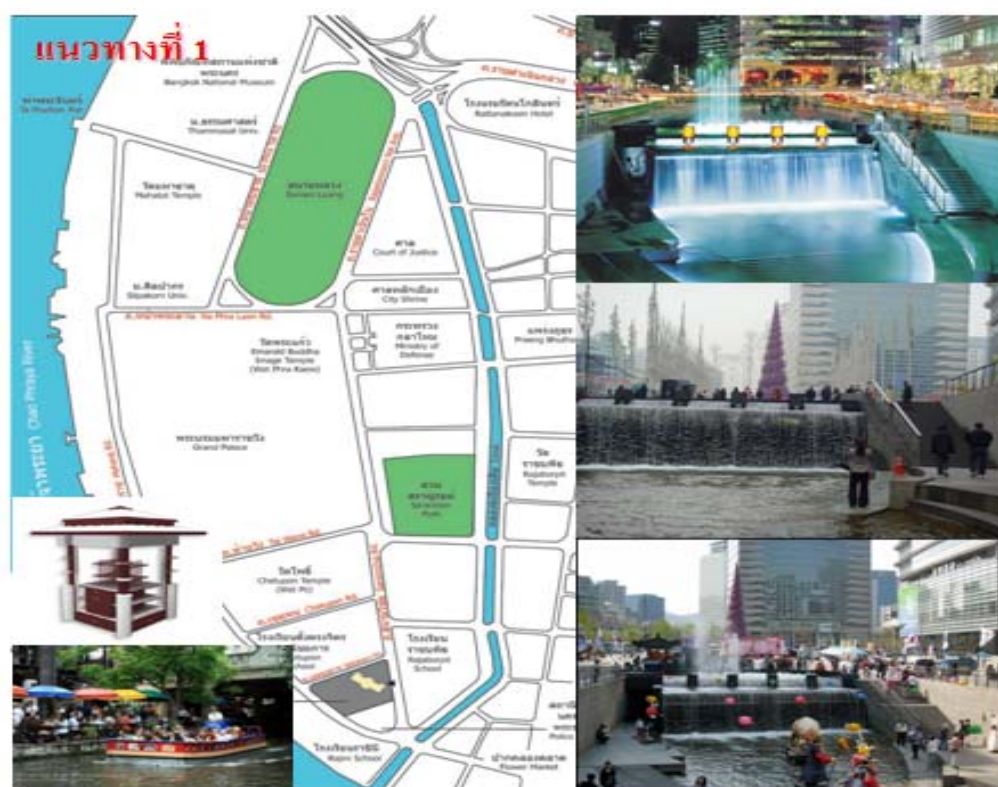
จากการวิจัยครั้งนี้ การนำเสนอให้ทางภาครัฐกำหนดนโยบายในการดำเนินการโครงการอย่างเป็นจริงเป็นจัง รัฐบาลจะต้องเป็นผู้สนับสนุนและผลักดันให้เจ้าของพื้นที่ (กรุงเทพมหานคร) เป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินโครงการเนื่องจากมีหลายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่จึงจำเป็นต้องมีหน่วยงานหลักในการตัดสินใจ และเนื่องจากเป็นโครงการที่มีมูลค่ามาก รัฐบาลอาจจะให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมด้วยการนำเสนอนโยบายการพัฒนาด้านกิจกรรมในบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลองโดยต้องมีการวางแผนโครงการ (master plan) โดยหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายและรับผิดชอบโครงการ ซึ่งจะต้องประกอบไปด้วย

กิจกรรมบริเวณรอบคูคลอง กิจกรรมในคูคลอง กิจกรรมโดยรวมในพื้นที่ที่จะเพิ่มมูลค่า ซึ่งผลจากการวิจัยนี้สามารถนำเสนอเป็น 2 แนวทางการเพิ่มมูลค่าตามผลการวิเคราะห์ คือ

1) แนวทางการเพิ่มมูลค่าแบบการพัฒนานำการอนุรักษ์ในเชิงพาณิชย์ในรูปแบบที่เน้นการเพิ่มศักยภาพที่เน้นการนำเสนอแนวการท่องเที่ยวเป็นหลักโดยมีรูปแบบที่ทันสมัยให้มีการปรับรูปแบบการออกแบบโครงการโดยอิงกระแสการเปลี่ยนแปลงของโลก ดังรูปภาพที่ 5.2

รูปภาพที่ 5.2

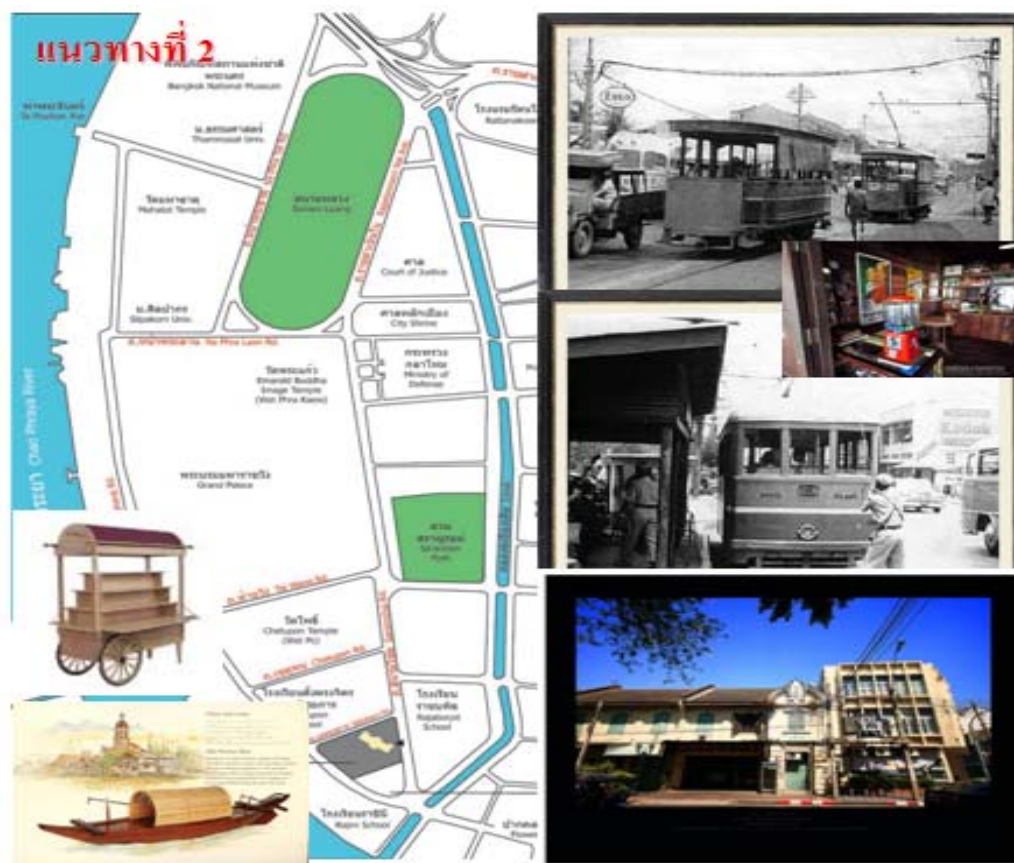
แผนผังแนวทางที่ 1



ที่มา: จัดทำโดยนายสมพล ตงศิริกุล (2552)

2) แนวทางการเพิ่มมูลค่าแบบการอนุรักษ์นำการพัฒนาในรูปแบบที่เน้นการนำคุณค่าที่มีอยู่ในพื้นที่ที่เป็นโบราณสถานมาดำเนินการรื้อและฟื้นคุณค่าเดิมของพื้นที่ซึ่งเคยอยู่บริเวณนี้และเจริญรุ่งเรืองเมื่อในอดีต เพื่ออนุรักษ์และส่งเสริมคุณค่าโบราณสถานทางประวัติศาสตร์เหล่านี้ ดังรูปภาพที่ 5.3

รูปภาพที่ 5.3  
แผนผังแนวทางที่ 2



ที่มา: จัดทำโดยนายสมพล ตงศิริกุล (2552)

ในการดำเนินการโครงการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม หากภาครัฐที่มีอำนาจในการตัดสินใจเป็นกรมศิลปากร ซึ่งจะเน้นหนักทางด้านการอนุรักษ์ แนวทางการเพิ่มมูลค่าจำเป็นต้องใช้หลักของการอนุรักษ์นำในการพัฒนา อย่างไรก็ตามแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ยังคงต้องอาศัยระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงด้านความคิดในเชิงบูรณาการเพื่อตอบสนองการพัฒนาที่มีแนวโน้มที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคตามสมัยข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจึงอาจจะเปลี่ยนแปลงไปกำหนดนโยบายที่ส่งผลให้เจ้าของพื้นที่ที่มีอำนาจในการดำเนินการอาจจะเกิดอุปสรรคได้อีกขั้นตอนการดำเนินการความเป็นไปได้ในการกำหนดกิจกรรมในพื้นที่ขั้นตอนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการความเป็นไปได้นโยบายต่อการเพิ่มมูลค่ารวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้อาจลงทุนทั้งหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานภาคเอกชนจึง

เป็นแนวทางสำหรับการวิจัยและพัฒนาอีกรูปแบบหนึ่งเป็นนวัตกรรมอสังหาริมทรัพย์ในเชิงการลงทุนที่มีผลตอบแทนที่มากกว่าผลตอบแทนในการลงทุนทั่ว ๆ ไป นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ข้อสรุปในแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดลงว่ามีความเป็นไปได้แต่มีอุปสรรคของการดำเนินการในเชิงปฏิบัติการที่จะสรุปเกี่ยวกับการออกมาเป็นนโยบายและสามารถปฏิบัติงานได้ ดังนั้นในการวิจัยครั้งต่อไปจึงวิจัยเกี่ยวกับการขยายข้อสนับสนุนแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดลงได้อีก เช่น การวิจัยด้านคุณลักษณะของคอนโดในกรุงเทพมหานครที่จะเพิ่มมูลค่า การวิจัยเรื่องการกำหนดต้นแบบการพัฒนาคอนโดที่มีข้อกำหนดต่างจากการวิจัยเกี่ยวกับการลงทุนร่วมระหว่างหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานภาคเอกชนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของโดยรัฐ รวมถึงการทำแผนธุรกิจโครงการการเพิ่มมูลค่าคอนโด เป็นต้น