

## การสร้าง“ภาพแสดงแทน”เพื่อสิทธิเชิงพื้นที่

ระบบทุนนิยม ซึ่งเป็นเศรษฐกิจกระแสหลักในยุคปัจจุบัน เป็นระบบที่เน้นการลงทุน การผลิต การบริโภค เพื่อสร้างกำไร ความมั่งคั่งร่ำรวยให้กับผู้ลงทุน ภายใต้การผลิตดังกล่าว “ที่ดิน” ถือเป็นปัจจัยการผลิตที่ถูกนำไปใช้เพื่อการสะสมทุนและเพิ่มมูลค่าที่สำคัญปัจจัยหนึ่ง พื้นที่ดินบริเวณย่านเลือนฤทธิ์ ซึ่งตั้งอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมือง และมีความสะดวกต่อการเข้าถึง จึงมีศักยภาพสำหรับการลงทุน เป็นเหตุให้บริษัทนายทุนแห่งหนึ่งมีความคิดที่จะเข้ามาจัดการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการหากำไรจากพื้นที่ แต่ทว่าความพยายามของนายทุนกลุ่มนี้ที่จะเข้ามาเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ที่ดำรงอยู่แล้ว อย่างเช่น การดำรงชีวิตประจำวัน การประกอบอาชีพของคนในพื้นที่ซึ่งดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง ได้ก่อให้เกิดการตอบโต้ ปะทะ ต่อรองไปมาระหว่างกลุ่มบุคคลหลายฝ่ายที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับพื้นที่ อันเป็นจุดเริ่มต้นของความสัมพันธ์ในหลายรูปแบบ โดยเป็นผลมาจากการที่แต่ละฝ่ายพยายามสร้างความชอบธรรมให้กับปฏิบัติการเชิงพื้นที่ของตนเอง ด้วยการสร้าง “ภาพแสดงแทน” (The representation of space) ของพื้นที่ที่เกิดจากมุมมองตามความชำนาญเฉพาะทางเพื่อเข้ามาแสดงอำนาจต่อรองกับกลุ่มอื่นๆ ในบทนี้ผู้วิจัยจะนำเสนอให้เห็นถึงการสร้าง“ภาพแสดงแทน” ของกลุ่มต่างๆ และลักษณะความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นตามลำดับ เหตุการณ์ที่ปรากฏในพื้นที่ย่านเลือนฤทธิ์ ตั้งแต่ปี 2545 – 2549 โดยการวิเคราะห์นี้อ้างอิงตามแนวความคิดเรื่องการผลิตพื้นที่ (Production of Space) ของฮอว์ริ เลอแพบวร์ ซึ่งเสนอแนวคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์เชิงวิภาษวิธี (Dialectic) ระหว่าง ปฏิบัติการเชิงพื้นที่ (Spatial practice) พื้นที่ของการสร้างภาพแสดงแทน (The representation of space) และพื้นที่ที่เป็นภาพแสดงแทน (The representational space) ในวิธีการผลิตแบบทุนนิยม

โดยในเบื้องต้นควรทำความเข้าใจกับกลุ่มบุคคลต่างๆ ที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับพื้นที่ย่านเลือนฤทธิ์ซึ่งแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มหลักๆ โดยในแต่ละกลุ่มจะมีทั้งหน่วยงาน องค์กร บุคคล แยกย่อยออกไปเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มนั้นๆ อีก ดังนี้

1. กลุ่มผู้ดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่ ประกอบด้วย

1) สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะเจ้าของพื้นที่ เป็นองค์กรที่จัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ.2480 ตามพระราชบัญญัติระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พ.ศ.2479 สถานภาพของสำนักงานในปัจจุบันยังเป็นที่ถกเถียงกันอยู่ว่าเป็นองค์กรแบบใด เป็นหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ เอกชน องค์กรมหาชน หน่วยงานของรัฐ หรือ องค์กรอิสระ (สามารถดูข้อถกเถียงนี้ได้จากสมศักดิ์ เจียมธีรสกุล 2549:67-93/สกุล เทเวรัตนมณีกุล 2543)

2) บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด ในฐานะบริษัทผู้รับมอบอำนาจจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ให้ดำเนินการบริหารจัดการที่ดิน บริษัทแห่งนี้ เป็นบริษัทลูกที่สำนักงานทรัพย์สินฯ จัดตั้งขึ้นมา สำนักงานฯ เป็นผู้ถือหุ้น 100 % โดยจะทำหน้าที่ดูแลเรื่องการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ รวมทั้งเป็นรายที่ยังไม่สามารถหาข้อยุติ เช่น การต้องเปลี่ยนสัญญา หรือหาผู้ลงทุนรายใหม่

3) บริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด ในฐานะบริษัทที่ได้รับมอบอำนาจจากบริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด ให้เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาที่ดิน/เจ้าของโครงการ

4) บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ในฐานะบริษัทที่ได้รับว่าจ้างจากบริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารการขายพื้นที่ของโครงการโดยดูแลเรื่องการเช่าเช่า ด้านการตลาด และประชาสัมพันธ์ บริษัทแห่งนี้อยู่ในเครือข่ายของ Cushman & Wakefield ซึ่งเป็นกลุ่มทุนจากประเทศสหรัฐอเมริกา ดำเนินกิจกรรมด้านที่ปรึกษาทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีบริษัทย่อยในเครือข่ายแห่งใน 49 ประเทศทั่วโลก

2. กลุ่มผู้ที่คัดค้านกับโครงการพัฒนาพื้นที่ ประกอบด้วย คนในพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ์ ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนผู้ถือครอง 219 ราย โดยมีคณะกรรมการชุมชนเป็นตัวแทนในการดำเนินงาน

3. กลุ่มบุคคลภายนอกที่มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียกับโครงการพัฒนาโดยตรง แต่มีหน้าที่ต่างๆ เช่น การวินิจฉัย ตัดสิน ให้ความช่วยเหลือ คำแนะนำ คำปรึกษา ข้อเสนอแนะ ตามหลักทางวิชาการ หรือกฎหมายของแต่ละหน่วยงานที่รับผิดชอบอยู่ ประกอบด้วย

1) นักการเมืองท้องถิ่น 2 ท่าน ได้แก่ สมาชิกสภาเขตท่านหนึ่ง (ส.ก.) และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรของเขตอีกท่านหนึ่ง (ส.ส.) (ในขณะนั้น) ซึ่งเข้ามาเป็นผู้ประสานงานระหว่างคนในพื้นที่และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

2) ทนายความ จากสำนักงานทนายความแห่งหนึ่ง ซึ่งเข้ามาให้คำปรึกษาทางด้านกฎหมายแก่คนในพื้นที่

3) กรมศิลปากร เป็นหน่วยงานที่คนในพื้นที่ยื่นเรื่องเข้ามาเพื่อขออนุญาตอาคารเก่าในพื้นที่เป็นโบราณสถาน และกลายเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัย ตัดสิน การกำหนดแบบแปลนโครงการก่อสร้างศูนย์การค้าในพื้นที่

4) สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นหน่วยงานที่ดูแลด้านกฎหมายการก่อสร้างอาคาร และก่อนหน้าที่จะเกิดโครงการพัฒนาในพื้นที่ ได้เลือกให้พื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ เป็นพื้นที่ปรับปรุงตัวอย่าง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์บริเวณส่วนต่อเนืองฝั่งตะวันออกกับเกาะรัตนโกสินทร์

5) นักวิชาการ จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง (ขณะนั้น) ซึ่งเข้ามาศึกษาลักษณะทางกายภาพ สถาปัตยกรรม และความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ เพื่อนำเสนอต่อ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ในปี 2544 และคณะอนุกรรมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติและศิลปกรรม สังกัด กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในปี 2546

6) กองอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและศิลปกรรม สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สังกัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบการดำเนินงานโครงการพัฒนาเกาะรัตนโกสินทร์ ซึ่งพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ ตั้งอยู่ในเขตสัมพันธวงศ์ อันเป็นพื้นที่ส่วนต่อเนืองฝั่งตะวันออกของเกาะรัตนโกสินทร์ หน่วยงานนี้จึงเข้ามาให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นสำหรับกรณีที่เกิดขึ้นในพื้นที่

บุคคลกลุ่มต่างๆดังกล่าวเข้ามาเกี่ยวข้องกับพื้นที่ในฐานะที่เป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะในด้านใดด้านหนึ่ง เช่น นักธุรกิจ นักกฎหมาย นักวิชาการ นักผังเมือง ผู้เชี่ยวชาญด้านศิลปะประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรม และบุคคลเหล่านี้ได้สร้างภาพนามธรรมของพื้นที่ที่เป็นภาพแสดงแทน (The representation of space) ซึ่งสะท้อนมุมมองที่เฉพาะเจาะจงของสาขาอาชีพนั้น ทั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ภาพที่สร้างขึ้นมา มีความชอบธรรมเหนือภาพที่ถูกสร้างขึ้นจากกลุ่มอื่นๆ โดยมีความคาดหวังว่าภาพของตนจะถูกนำไปใช้ในปฏิบัติการเชิงพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรูปธรรมที่เป็นจริงขึ้นมาได้

## 1. กระบวนการสร้างภาพ“พื้นที่ที่ควรจะเป็นระเบียบ” ในทัศนะของกรุงเทพมหานคร

ในช่วงกลางปี 2545 ก่อนที่โครงการลำเพ็ญเทรตเซ็นเตอร์จะเกิดขึ้นในพื้นที่ย่าน เลื่อนฤทธิ์ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ได้จัดทำโครงการปรับปรุงสภาพแวดล้อม และทาสี อาคารในพื้นที่ใหม่<sup>1</sup> เนื่องจากสำนักผังเมือง มองว่า พื้นที่ของย่านแห่งนี้ถือเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ต่อเนื่องกับกรุงรัตนโกสินทร์ แต่สภาพของพื้นที่ที่ปรากฏให้เห็น อยู่ในปัจจุบันกลับถูกปล่อยปะละเลยจากผู้อาศัย ก่อให้เกิดความทรุดโทรม ดังที่หน่วยงานได้ ระบุถึงสภาพปัญหาของพื้นที่ไว้ในเอกสารการจัดสัมมนาเพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจในการ ปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (2545:2) ที่กล่าวว่า

“ปัจจุบันพื้นที่บริเวณนี้ มีอาคารตึกแถวจำนวนทั้งสิ้น 229 คูหา อยู่ในความ ดูแลของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีผู้เช่าและใช้ประโยชน์เป็น อาคารพักอาศัยและเป็นโกดังเก็บสินค้าประเภทผ้าและสิ่งทอ ประกอบกับ ผู้เช่ามิได้สนใจดูแลรักษาลักษณะอาคารเดิม เช่น มีการปรับเปลี่ยนลักษณะ หน้าต่าง บานประตูของอาคารบางคูหา ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ต่อเติม อาคารในลักษณะที่ไม่เหมาะสมและปล่อยให้อาคารมีความเสื่อมโทรมไป ตามกาลเวลาอย่างน่าเสียดาย

และแม้ว่าพื้นที่ของถนนซอยภายในบริเวณชุมชนจะมีความคับแคบ เนื่องจากมีผู้นำยานพาหนะมาจอดทั้งสองข้างของถนนตลอดเวลา ทำให้การ สัญจรไม่สะดวก หากแต่ศักยภาพด้านอาคารที่มีความงดงามมีเอกลักษณ์ สะท้อนให้เห็นถึงประวัติศาสตร์ช่วงหนึ่งของกรุงรัตนโกสินทร์ และที่ตั้งของ ชุมชนที่เป็นจุดเชื่อมโยงระหว่างย่านลำเพ็ญ-สะพานหัน ถึงย่านตลาดเก่า เยาวราชพื้นที่นี้จึงนับเป็นจุดเชื่อมโยงในลักษณะถนนคนเดินได้เป็นอย่างดีอัน จะส่งผลให้เกิดโอกาสทางการค้าปลีกบริการและการท่องเที่ยวได้”

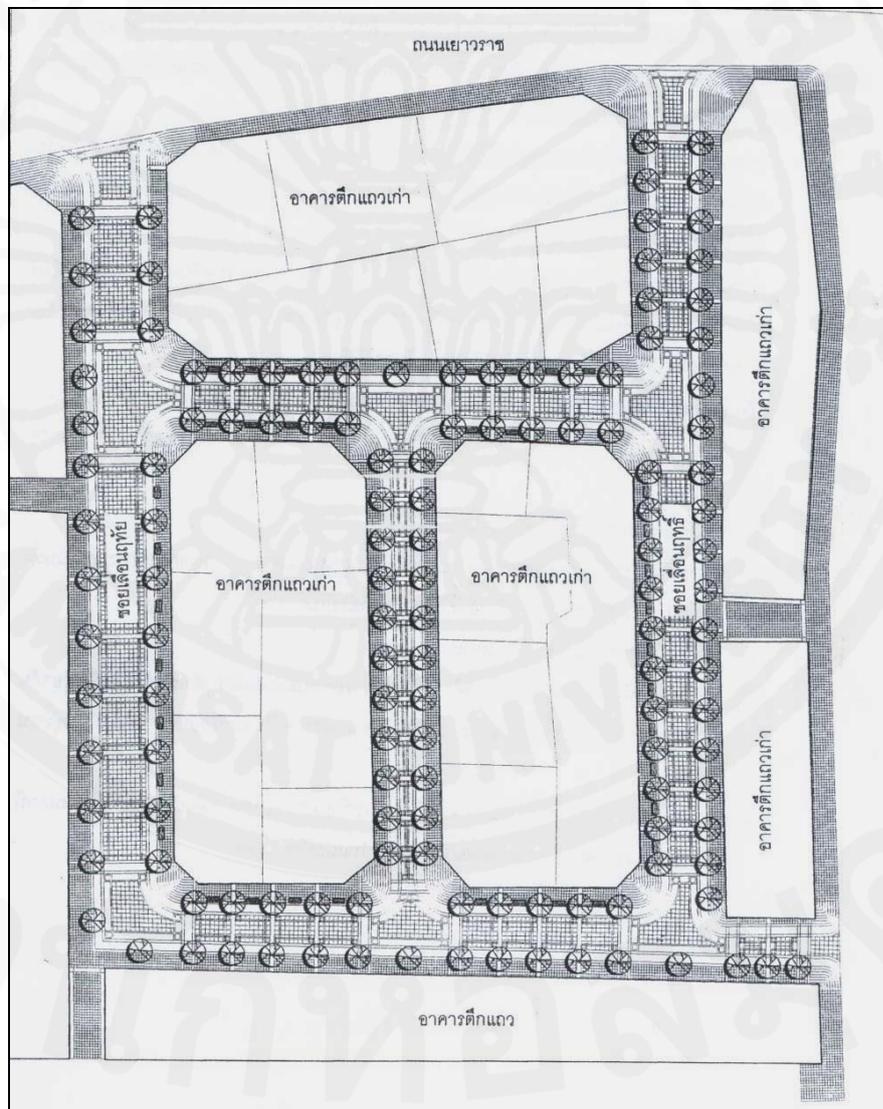
<sup>1</sup> โครงการนี้เป็นข้อเสนอที่ได้มาจากงานศึกษาเรื่อง โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ ในปี 2544 ซึ่งสำนักผังเมือง ได้ว่าจ้าง นักวิชาการ จากภาควิชาการวางแผน ภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังเป็นผู้ศึกษา

ดังนั้น เพื่อให้เป็นการสนองตอบต่อนโยบายของกรุงเทพมหานครในด้านการอนุรักษ์ และปรับปรุงฟื้นฟูเมืองในเขตพื้นที่เมืองเก่าที่จะนำไปสู่จุดมุ่งหมายของแนวคิดเมืองน่าอยู่ (Healthy city) รวมทั้งสามารถที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวและกระตุ้นเศรษฐกิจในพื้นที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานครจึงได้เข้ามาสร้างความเป็นระเบียบให้กับพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ์ ด้วยการผสมผสานแนวทางและหลักการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมกับการปรับปรุงภูมิทัศน์ที่เน้นความกลมกลืน สวยงามให้กับพื้นที่ ซึ่งประกอบด้วย การปรับปรุงสภาพอาคารตึกแถวโดยซ่อมแซมผิวผนัง อาคารภายนอกด้านหน้า และทาสีใหม่ การปรับยกระดับผิวจราจรถนน ซอย ทั้งหมดเสมอระดับทางเท้า การปูพื้นทางเท้าและผิวจราจร โดยใช้วัสดุที่สวยงามแข็งแรง แยกวัสดุปูให้เห็นความแตกต่างระหว่างส่วนที่เป็นทางเท้า และผิวจราจร มีการติดตั้งอุปกรณ์ประกอบถนน เช่น เสาไฟฟ้าให้แสงสว่าง ม้านั่ง ปลุกต้นไม้ประดับให้ร่มเงาตามตำแหน่งที่เหมาะสม

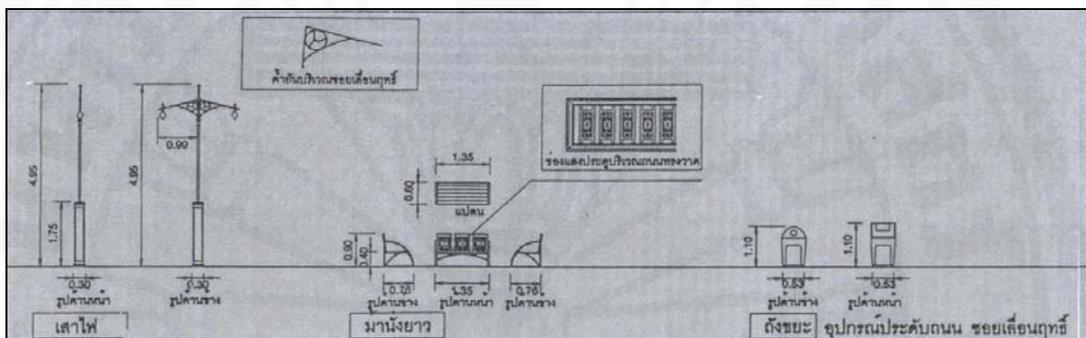
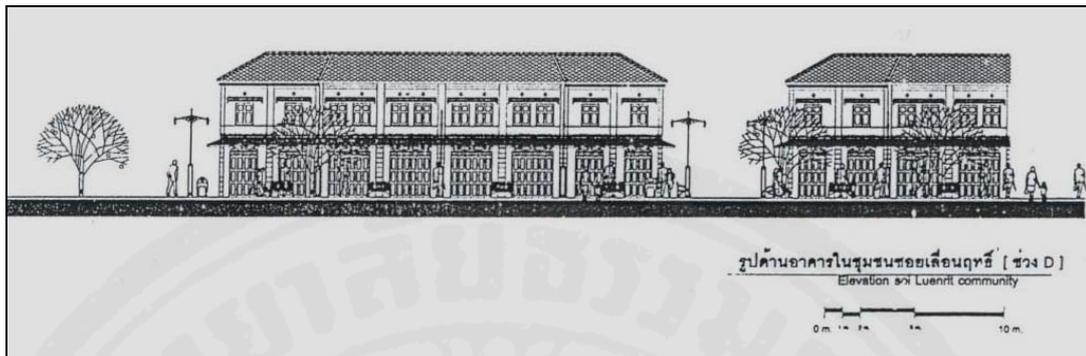
โดยการเข้ามาปรับปรุงพื้นที่ของสำนักผังเมืองในครั้งนี้ได้มีการขออนุญาตเจ้าของพื้นที่ คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งก็ให้ความเห็นชอบในการดำเนินการ ต่อมาทางสำนักผังเมืองจึงได้มีหนังสือแจ้งให้คนในพื้นที่รับทราบในวันที่ 5 พฤษภาคม 2545 เพื่อขอความร่วมมือในการดำเนินงาน และหลังจากนั้นในวันที่ 5 กันยายน 2545 ได้มีการจัดสัมมนาโดยเชิญให้คนในพื้นที่เข้าร่วมเพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจในการจัดทำโครงการ ณ โรงแรมแกรนด์ไฮน่า ซึ่งก็ได้รับความร่วมมือจากคนในพื้นที่เป็นอย่างดี จากนั้น กรุงเทพมหานครก็ได้ดำเนินการปรับปรุงภูมิทัศน์ ปูกระเบื้องถนน และทาสีอาคารในพื้นที่ตามแผนงานที่วางไว้

ในเชิงการวิเคราะห์ของเลอแพบวร์ การเข้ามาดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าว เป็นปฏิบัติการเชิงพื้นที่ (Spatial practice) ที่สะท้อนให้เห็นถึง วิธีคิด การจัดการกับพื้นที่ของสำนักผังเมืองในฐานะเป็นหน่วยงานของกรุงเทพมหานครที่มีภารกิจหลักด้านการวางผังและจัดทำผังเมือง โดยได้ให้ความหมายต่อพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ์ว่า เป็นพื้นที่ที่ไร้ระเบียบ ทрудโทรม ในเชิงกายภาพควรจะต้องถูกจัดการเปลี่ยนแปลงเสียใหม่ให้เป็นระเบียบ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญเชิงประวัติศาสตร์ตั้งอยู่ในเขตเมืองเก่า การสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสวยงามขึ้นมาจึงน่าจะช่วยสร้างผลประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจหลังจากการปรับปรุงพื้นที่ โดยเฉพาะในมิติของการท่องเที่ยว ดังนั้น ด้วยความหมายที่ให้กับพื้นที่ดังกล่าวจึงนำไปสู่การสร้างภาพ“พื้นที่ที่ควรจะเป็นระเบียบ” (The representation of space) หรือเป็นภาพตามมุมมองของเลอแพบวร์ที่เกิดขึ้นจากการความชำนาญเฉพาะทาง (conceived space) ของ

นักวางผังในการสร้างความเป็นระเบียบให้กับพื้นที่เขตเมืองเก่าผ่านการปรับปรุงภูมิทัศน์ โดยปฏิบัติการเชิงพื้นที่ที่เกิดขึ้น ถือได้ว่าเป็นการดำเนินไปด้วยความสัมพันธ์อันดีระหว่าง กรุงเทพมหานครกับคนในพื้นที่ซึ่งร่วมมือกันในการปรับปรุงภูมิทัศน์ ทั้งนี้เป็นผลมาจากภาพ “พื้นที่ที่ควรจะเป็นระเบียบ” ที่สำนักผังเมืองสร้างขึ้นมานั้น มีรายละเอียดการปรับปรุงพื้นที่ที่เน้นการเปลี่ยนแปลงในทางกายภาพภายนอกบริเวณอยู่อาศัยเป็นหลัก มิได้เข้ามารบกวน รุกล้ำกับวิถีชีวิต สร้างความเปลี่ยนแปลงในการอยู่อาศัย หรือการประกอบอาชีพกับผู้คนในพื้นที่แต่อย่างใด



ภาพที่ 5.1 ผังการปรับปรุงภูมิทัศน์พื้นที่ย่านเลื่อนฤทธิ์ของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร  
ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2544:7-32)



ภาพที่ 5.2 แบบการปรับปรุงภูมิทัศน์พื้นที่ย่านเลื่อนฤทธิ์ของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร  
ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2544:7-33/7-34)

## 2. กระบวนการสร้างภาพ “พื้นที่ของผลกำไร” ของบริษัทนายทุน

จากนัยสำคัญของพื้นที่ย่านเลื่อนฤทธิ์ที่ตั้งอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมือง (CBD) อีกทั้งยังมีความสะดวกต่อการเข้าถึงพื้นที่เพราะมีระบบถนนที่เชื่อมโยงต่อกันอย่างทั่วถึง และมีผู้ครอบครองโฉนดที่ดินเพียงรายเดียว คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งทำให้ง่ายต่อการเจรจาทางธุรกิจ ดังนั้น หากจะวิเคราะห์ถึงการให้ความหมายต่อพื้นที่แห่งนี้ตามทัศนะของเลอแพบวร์ โดยการมองจากสายตาของบรรดานักลงทุนทั้งหลาย (perceived space) พื้นที่ย่านเลื่อนฤทธิ์ จึงถือเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสม สำหรับการเข้ามาใช้ประโยชน์ด้วยการลงทุน เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับพื้นที่ โดยเฉพาะการพัฒนาในรูปแบบของอาคารสูงอย่างเช่น ศูนย์การค้า โดยการสร้างให้มีปริมาณเนื้อที่ให้เช่าจำนวนหลายชั้น อันจะนำมาซึ่งกำไรอย่างมหาศาลแก่ผู้ลงทุน

แนวความคิดดังกล่าวได้ถูกทำให้กลายเป็นความจริงขึ้น โดยหลังจากที่ กรุงเทพมหานครได้เข้าดำเนินงานโครงการในพื้นที่ได้ไม่นานนัก มีความพยายามจากบริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเอกชน<sup>2</sup> ได้เข้าไปเสนอการพัฒนาพื้นที่บริเวณย่านเลื้อนฤทธิแก่ สำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดินบริเวณนี้ด้วยการพัฒนาเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ให้ชื่อว่าโครงการสำเพ็งเทรดเซ็นเตอร์ โดยบริษัทดังกล่าวได้มีการกล่าวอ้างกับทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ว่าได้มีการปรึกษาหารือกับบรรดาผู้เช่าเดิม และผู้เช่าอาคาร เดิมส่วนใหญ่เห็นด้วยและให้การสนับสนุนโครงการ นอกจากนี้ยังกล่าวอ้างอีกว่าหาก โครงการเกิดขึ้น ผู้เช่าอาคารของสำนักงานทรัพย์สินฯเดิมจะได้สิทธิพิเศษก่อน และคาดว่าจะคน ในพื้นที่จะจองสิทธิเป็นจำนวนมาก จากเหตุผลข้างต้นทำให้สำนักงานทรัพย์สินฯ อนุญาตให้ ทางบริษัทยื่นข้อเสนอโครงการเพื่อพัฒนาพื้นที่ อย่างไรก็ตาม ข้อกล่าวอ้างของกลุ่มผู้ลงทุนไม่ ตรงกับข้อเท็จจริง เนื่องจากกลุ่มคนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ไม่เห็นด้วยกับโครงการ

ในเวลาต่อมาสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงได้ลงนามในหนังสือสัญญาลงวันที่ 1 ตุลาคม 2545 ให้บริษัทวังสินทรัพย์ จำกัด และบริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด เข้ามาพัฒนาพื้นที่ในย่านเลื้อนฤทธิ ทั้งนี้จะมีการจ่ายค่าตอบแทนให้กับสำนักงานทรัพย์สินฯเป็นจำนวนเงิน 450 ล้านบาท ใน ระยะเวลาเช่า 30 ปี โดยการทยอยจ่ายจากมูลค่าการพัฒนาโครงการนี้รวมประมาณ 770 ล้านบาท ( เอกสารสรุปสถานภาพประเด็นปัญหาและแนวทางการดำเนินการ ประชาคมเลื้อนฤทธิ 2547:2 ; พรชัย ลามดำรง 2547:7 ; กรุงเทพธุรกิจ 10 เมษายน 2547)

จากความเคลื่อนไหวของ บริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด และการลงนามในสัญญาเช่า จากสำนักงานทรัพย์สินฯ ให้บริษัทดังกล่าวได้เข้ามาพัฒนาพื้นที่ ดังนั้น ในช่วงปลายปี 2545 จึงเกิดกระแสข่าวลือเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญากับผู้เช่าเดิมและขับไล่ ซึ่งได้ทำให้คนใน พื้นที่ค่อนข้างสับสน และเกิดความกังวลใจขึ้น เนื่องจากเหตุการณ์นี้ไปกระทบเหมาะกับการ ที่ก่อนหน้านี้สัญญาเช่าของผู้เช่าจำนวนหนึ่งได้หมดลง แต่ก็ยังคงมีการจ่ายค่าเช่าโดยถือเป็นการต่อสัญญาเช่าในลักษณะเป็นรายเดือน ผู้เช่าจำนวนหนึ่งจึงได้มีการสอบถามไปยัง สำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งก็ได้รับข้อมูลจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ว่าสัญญาใหม่กำลังจัดทำ เมื่อ เสร็จแล้วจะมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าเดิมไปต่อสัญญาตามปกติ แต่อย่างไรก็ตาม กระแสข่าวลือนี้

<sup>2</sup> บริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นในวันที่ 10 กันยายน 2545 ด้วยทุนจดทะเบียน 250 ล้านบาท มีกรรมการ บริษัท 4 คน มีผู้ถือหุ้นเป็นนักธุรกิจชาวไทย 4 คน และนักธุรกิจชาวต่างชาติ 3 คน (ชาวอินเดีย 2 คน และ ชาวญี่ปุ่น 1 คน) (สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น บริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด เลขที่ 10154501176 วันที่ 16 มกราคม 2546)

ก็ยังคงแพร่สะพัดไปทั่วพื้นที่ จนกระทั่งสำนักงานทรัพย์สินฯ เผยแพร่จุลสารประชาสัมพันธ์ รายเดือนในเดือนธันวาคม 2546 กระแสข่าวลือจึงได้คลี่คลายลงระดับหนึ่ง

วารสาร “สารสัมพันธ์” ประจำเดือนธันวาคม 2546 และเดือนมกราคม 2546 กล่าวถึงปัญหาการต่อสัญญาเช่า และนโยบายการพัฒนาพื้นที่ที่มีศักยภาพ ซึ่งมีสาระสำคัญว่า

#### กรณีต่อสัญญาเช่า

“กรณีสถานที่เช่าอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ สำนักงานทรัพย์สินฯ จะต่อสัญญาให้ผู้เช่าเดิมหรือผู้ครอบครองได้เช่าต่อไปในอัตราที่เหมาะสม (โดยให้คนกลางเป็นผู้ประเมิน) แต่ถ้าผู้เช่าเดิมหรือผู้ครอบครองไม่ยอมรับอัตราที่เหมาะสมนั้น ก็ให้ส่งสถานที่เช่าคืน เพื่อที่สำนักงานทรัพย์สินฯ จะได้นำไปจัดให้เช่าใหม่ โดยสำนักงานทรัพย์สินฯ จะพิจารณาให้ค่าชดเชยตามสมควร ทั้งนี้สำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่มีนโยบายที่จะต้องให้ได้ประโยชน์สูงสุด หรือขับไล่ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองเพื่อนำพื้นที่ไปให้ผู้อื่นที่เสนอผลประโยชน์สูงกว่า” (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 2545:3)

#### กรณีการนำพื้นที่ที่มีศักยภาพมาพัฒนา

“กรณีสถานที่เช่ามีสภาพทรุดโทรมสมควรได้รับการปรับปรุง สำนักงานทรัพย์สินฯ มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องนำพื้นที่กลับมาพัฒนาให้เหมาะสม ดังนั้นสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงเหตุผลในการดำเนินการ และจะต้องจัดหาพื้นที่อื่นทดแทน หรือให้การชดเชยในอัตราที่เหมาะสม และเมื่อพัฒนาแล้วก็จะให้สิทธิผู้เช่าเดิมได้เช่าในอัตราที่เหมาะสม และเป็นธรรมก่อน กรณีพื้นที่ที่มีศักยภาพที่จะนำมาพัฒนาในเชิงพาณิชย์ สำนักงานทรัพย์สินฯ จะใช้วิธีเจรจากับผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่ายอมย้ายออกจากพื้นที่ ทั้งนี้ โดยการจัดหาพื้นที่อื่นทดแทน หรือให้ค่าชดเชยในอัตราที่เหมาะสม” (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 2546:3)

จากเนื้อหาที่ปรากฏในสารสัมพันธ์ทั้ง 2 ฉบับ มีสาระสำคัญอยู่ 2 ประเด็น คือ การปรับขึ้นราคาเช่าที่ดินให้อยู่ในราคาที่เหมาะสม และการที่สำนักงานทรัพย์สินฯ จะมีนโยบายการพัฒนาที่ดินบริเวณที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์ ถึงแม้ว่าจะไม่มีการขับไล่ผู้เช่าเดิมออกจากพื้นที่ แต่โดยนัยของการพัฒนาแล้ว ผู้เช่าจำเป็นต้องออกจากพื้นที่เพื่อรอการพัฒนาเสร็จ

สมบูรณ์แล้วเข้ามาอยู่ใหม่โดยเช่าแข่งพื้นที่ในโครงการ ส่วนกรณีผู้ที่ไม่สนใจโครงการก็จะได้รับเงินชดเชยเพื่อไปหาที่อยู่ใหม่แทน

แนวความคิดการปรับราคาเช่าที่ดิน และการพัฒนาที่ดินบริเวณที่มีศักยภาพของสำนักงานทรัพย์สินฯ ในบริเวณย่านเลื้อนฤทธิ์ และในพื้นที่อื่นๆ อาจสามารถวิเคราะห์ได้ว่า

1) พื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ มักจะตั้งอยู่ในย่านที่เป็นทำเลการค้าและธุรกิจ ซึ่งมีการให้ผู้เช่าอาคารเช่าในราคาถูก ขณะที่พื้นที่เอกชนบริเวณใกล้เคียงมีมูลค่าที่ดินและอัตราราคาเช่าที่สูงกว่า ทำให้เกิดการบิดเบือนกลไกตลาด (Market Distortion)

2) การทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าอาคารส่วนใหญ่เป็นระยะเวลาสั้น (3 ปี) ทำให้เกิดช่องว่างและความตระหนักความเป็นเจ้าของอาคาร จึงทำให้พื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ หลายแห่งถูกปล่อยให้ทรุดโทรม ขาดการดูแลรักษาทั้งจากงบประมาณของสำนักงานฯ และตัวผู้เช่า

3) ในช่วงของวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 สำนักงานทรัพย์สินฯ ประสบกับปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน โดยเฉพาะผลตอบแทนจากการเป็นผู้ถือหุ้นในกลุ่มธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์ บมจ.ปูนซีเมนต์<sup>3</sup>

ดังนั้น ภายหลังจากวิกฤตประมาณ 2 – 3 ปี สำนักงานทรัพย์สินฯ จึงได้มีการปรับองค์กรอย่างขนานใหญ่ ทั้งในแง่โครงสร้างการบริหารและการจัดการของสำนักงานฯ และบริษัทในเครือ มีการปรับโครงสร้างธุรกิจใหม่ เช่น การเปลี่ยนนโยบายการลงทุน การถอนตัวจากธุรกิจร่วมลงทุน ลดสัดส่วนการถือหุ้น และนโยบายที่สำคัญอีกประการ คือ การหันมาให้ความสำคัญกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างจริงจังในฐานะที่เป็นธุรกิจหลัก (Core Business) ดังที่ ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินฯ ให้สัมภาษณ์ในนิตยสารฉบับหนึ่งว่า

<sup>3</sup> มีผู้ประมาณกันมาก่อนเกิดวิกฤตปี 40 สำนักงานทรัพย์สินฯ มีทรัพย์สินยอดเงินลงทุนในกิจการต่างๆ มีมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 20 พันล้าน US ดอลลาร์ แต่วิกฤตปี 40 ส่งผลให้รายได้ของธุรกิจต่างๆ ลดลงถึงร้อยละ 75 การลดลงของรายได้ดังกล่าวทำให้สำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องกู้ยืมเงินจากธนาคารต่างๆ สูงถึง 200 ล้านดอลลาร์ เพื่อสนับสนุนการใช้จ่ายของกิจการสถาบันพระมหากษัตริย์ (Ellies 10 July 2003 อ้างใน พอพันธุ์ คุ้ยยานนท์ 2549:70-71)

“พอเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ เราก็มาดูว่าอะไรคือรายได้ของเรา เพราะตอนนั้น เดิมเงินปันผลของปูนฯกับไทยพาณิชย์นี้เข้าไป 60%ของรายได้อยู่ดี ๆ ก็หายไปเลย 4-5ปี หายไปโดยสิ้นเชิง เราก็บอกว่าไม่ได้แล้ว เห็นจะต้องมาเพิ่มรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นรายได้หลัก วิกฤตจึงเป็นสิ่งที่สร้างโอกาสจริงๆ”(Corporate Thailand-December 2003:38)

รูปธรรมจากแนวความคิดในการหันมาให้ความสำคัญกับการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงเห็นได้ชัดเจนจาก 2 นโยบายที่สำนักงานทรัพย์สินฯกำหนดขึ้น หลังเกิดวิกฤตปี 40 คือ

นโยบายแรก เป็นการปรับขึ้นค่าเช่าที่ดินจากผู้เช่าในกลุ่มต่างๆ ซึ่งที่ผ่านมาสำนักงานทรัพย์สินฯจัดเก็บรายได้ในส่วนนี้ได้้น้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินที่สำนักงานทรัพย์สินฯมีอยู่ โดยราคาค่าเช่าที่สำนักงานทรัพย์สินฯจัดเก็บ จะมีความต่างจากราคาค่าเช่ากลางตามราคาประเมินอยู่มาก นอกจากนี้ยังมีปัญหาการนำที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯของผู้เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงต่ออีกที เนื่องจากที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯส่วนใหญ่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ทำเลธุรกิจ ดังที่ ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินฯ สะท้อนปัญหานี้ให้ฟังว่า

“...ทำไมคนๆหนึ่งทำธุรกิจอยู่ตรงนี้ อยู่ข้างๆกับอีกคนหนึ่งซึ่งทำธุรกิจเดียวกัน แต่คนหลังต้องเช่าราคาตลาด แต่อีกคนเช่าราคาที่ถูกกว่าจากทรัพย์สินฯ เพราะฉะนั้นไม่ใช่เรื่องรายได้ของทรัพย์สินฯอย่างเดียว แต่เป็นเรื่องของ distortion ที่ทำให้บิดเบือนขึ้นในตลาด ประกอบกับการที่เราต้องจัดหารายได้เพิ่ม คือ จัดการอย่างมีประสิทธิภาพตามหน้าที่ของเราตามกฎหมาย เราจึงต้องมาดูแลเรื่องอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น...”(Corporate Thailand-December 2003:38-40)

<sup>4</sup> สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ถือครองที่ดินทั่วประเทศ 40,105 ไร่ แยกเป็นที่ดินในส่วนของกรุงเทพมหานครประมาณ 8,835 ไร่ และพื้นที่ในต่างจังหวัดอีก 31,270 ไร่ ใน 11 จังหวัด คือ อยุธยา ราชบุรี เพชรบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครสวรรค์ พิษณุโลกลำปาง สงขลา นครปฐม และสุพรรณบุรี โดยจากจำนวนที่ดินทั้งหมดมีผู้เช่าทั่วประเทศประมาณ 37,000 ราย แยกเป็นผู้เช่าในกรุงเทพฯ ประมาณ 25,000 ราย และต่างจังหวัดประมาณ 12,000 ราย (www.crownproperty.or.th)

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินงานการเก็บค่าเช่าที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นจริงตรงตามราคาประเมิน สำนักงานทรัพย์สินฯ จึงได้มีการจัดตั้งบริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด ขึ้นมา ในปี 2543 โดยสำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด บริษัทนี้ถือเป็นตัวแทนของสำนักงานทรัพย์สินฯ ในการดำเนินงานทางธุรกิจ และจะทำหน้าที่บริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย รวมทั้งคิดราคาประเมินที่ดินตามความเป็นจริงเพื่อสร้างความเป็นธรรมให้กับทุกฝ่าย และได้มีการดำเนินการปรับระดับค่าเช่าจากกลุ่มผู้เช่ารายต่างๆ<sup>5</sup> ตั้งแต่ปี 2544 เป็นต้นมา

สำหรับที่ดินบริเวณย่านเลื้อนฤทธิ์ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดิน 8 โฉนด พื้นที่ประมาณ 6 ไร่ 3 งาน 95 วา หรือ 2,795 ตารางวา ได้มีการประเมินราคาโดย บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด เฉลี่ยตารางวาละ 500,000 – 430,000 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งหมดประมาณ 1,300,000,000 บาท ซึ่งทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้จัดเก็บค่าเช่าในพื้นที่อัตราประมาณ 385 – 1,500 บาทต่อเดือน (ก่อนมีการปรับขึ้นในปี 2544) (สำนักงานทรัพย์สินฯ ส่วนพระมหากษัตริย์ ม.ป.ป.:1,4)

<sup>5</sup> ปัจจุบันสำนักงานฯ จำแนกกลุ่มผู้เช่าเป็น 5 ประเภท โดยมีการคิดอัตราค่าเช่าในระดับที่แตกต่างกัน คือ

- 1) ผู้เช่าประเภทอยู่อาศัยหรือหาประโยชน์พอยังชีพ เป็นผู้เช่ารายย่อยอยู่อาศัยโดยทั่วไปมิได้มุ่งเน้นที่จะใช้ประโยชน์จากพื้นที่เพื่อแสวงหาผลกำไรในทางธุรกิจ จะพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าต่ำกว่าราคาตลาด
- 2) ผู้เช่าประเภทหน่วยราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ซึ่งดำเนินงานภายใต้การกำกับดูแลและงบประมาณสนับสนุนจากรัฐบาล โดยค่าเช่าของหน่วยงานเหล่านี้จะเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี
- 3) ผู้เช่าประเภทสมาคมหรือมูลนิธิ ซึ่งไม่มีงบประมาณจากภาครัฐสนับสนุน จะจัดเก็บค่าเช่าตามความเหมาะสม เพื่อสนับสนุนการทำประโยชน์ต่อส่วนรวม
- 4) ผู้เช่าประเภทเอกชนรายย่อย ที่ประกอบธุรกิจขนาดย่อมเพื่อหาผลประโยชน์เชิงพาณิชย์ จะพิจารณาคัดเก็บประโยชน์โดยกำหนดอัตราค่าเช่าอิงกับราคาตลาด
- 5) ผู้เช่าประเภทเอกชนรายใหญ่ ที่แสวงหาผลกำไรในทางธุรกิจบนพื้นที่ที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์ จะพิจารณาคัดเก็บภายใต้หลักการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น ให้คนกลางเป็นผู้ประเมินราคา หรือจัดการเปิดประมูล เป็นต้น สำนักงานฯ จึงกำหนดอัตราค่าเช่าใกล้เคียงกับราคาตลาดเพื่อความเป็นธรรมกับส่วนรวม (www.crownproperty.or.th)

นโยบายที่สอง คือ นโยบายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในรูปแบบของ “โครงการพิเศษ” ที่มีการจัดตั้งกองโครงการพิเศษ<sup>6</sup> ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ที่ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ จัดตั้งขึ้นเพื่อมาดูแลเรื่องการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ ซึ่งจะเป็นการจัดทำโครงการพัฒนาที่ดินแปลงใหญ่ๆ ที่ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพเชิงพาณิชย์และหมดสัญญาเช่าลง โดยมีการดึงภาคเอกชนเข้ามาประมูล และนำเอาที่ดินไปพัฒนาเป็นธุรกิจประเภทต่างๆ เช่น ศูนย์การค้า สำนักงานให้เช่า จากแต่เดิมที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องลงทุนเองทั้งการออกแบบก่อสร้าง การเก็บค่าเช่า ทั้งนี้ก็เพื่อหวังผลตอบแทนระยะยาวเชิงธุรกิจ (สุปราณี คงสุขนรินทร์ 2535:196) มีกลุ่มทุนภาคเอกชนทั้งในและต่างประเทศเข้ามาลงทุน โดยในปัจจุบันเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจ และติดต่อกับหน่วยงานเอกชนทางสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงได้มอบหมายให้ บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด เป็นตัวแทนการดำเนินงานทางธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานฯ

<sup>6</sup> การจัดตั้งกองโครงการพิเศษมีมานานแล้ว ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อหาผลประโยชน์ในที่ดินที่มีศักยภาพการลงทุน เช่น การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ต่างๆ แนวทางดังกล่าวมีแรงต้านและเกิดข้อขัดแย้งโดยตรงกับการเก็บค่าเช่าแบบเดิมและกลุ่มผลประโยชน์เก่าในองค์กร โดยในช่วงปี 2532 ถึงขนาดมีใบปลิวโจมตี ผู้อำนวยการสำนักงานฯ ในขณะนั้น ที่มุ่งเน้นพัฒนาที่ดินเชิงธุรกิจมากเกินไปในโครงการพิเศษทำให้ประชาชนเดือดร้อน จึงได้มีการหยุดดำเนินการโครงการพิเศษไว้ชั่วคราวและหันมาสร้างภาพพจน์ให้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ ใหม่ เช่น การหันมาเน้นการพัฒนาชุมชนมากขึ้นด้วยการจัดโครงการต่างๆ มีการแก้ไขปัญหาการใช้ที่ดินในรูปแบบ Land Sharing โดยจัดสรรผลประโยชน์บนที่ดินให้เป็นธรรมต่อผู้เช่ารายย่อยด้วยการสร้างแพลตฟอร์มในบริเวณที่แบ่งปันจากที่ดินผืนใหญ่ ซึ่งหลังจากนั้นไม่นานโครงการพิเศษก็ค่อยๆ หายไปเรื่อยๆ ตามมาหลายโครงการ เช่น โครงการเวสต์เทคเซ็นเตอร์ ย่านราชประสงค์ โครงการอาคารชิคโก้ ถนนวิบูลย์ โครงการเทพประทานและโครงการคลองไผ่สิงโตและตรอกปลาเค็ม ย่านคลองเตย โครงการตลาดมิ่งเมืองหรือ ดิโอล์สยามพลาซ่า โครงการสามยอด บริเวณถนนอุณากรรณ ผลจากโครงการเหล่านี้ ส่วนหนึ่งทำให้สำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องเผชิญกับข้อพิพาทมากมายกับคนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เดิม เช่น การไล่รื้อชุมชนแออัด การเวนคืน การยกเลิกสัญญาเช่า (สุปราณี คงสุขนรินทร์ 2535:196 สามารถดูรายละเอียดของโครงการพัฒนาต่างๆ ได้ที่นี่)

โครงการพัฒนาในพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ์จึงถือเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนา หลังจากที่สำนักงานทรัพย์สินฯปรับนโยบายทางด้านอสังหาริมทรัพย์ใหม่เมื่อประสบกับวิกฤตในปี 2540<sup>7</sup> ข้อมูลดังกล่าวนี้สอดคล้องกับความเห็นของนักวิชาการท่านหนึ่ง ที่ให้ความคิดเห็นว่าเป็นว่า “สถานการณ์ตอนนั้นเกิดประมาณปี 46-47 แต่ต้องดูย้อนไปก่อนหน้านั้น คือ ปี 40 วิกฤตเศรษฐกิจ เมืองไทย NPL มาก ทางทรัพย์สินฯก็คิดว่าน่าจะมีความพยายามนำเงินนอกต่างๆมาลงทุนในพื้นที่ที่ไม่ต้องลงทุนมากแต่เป็นพื้นที่ที่มีราคาอยู่มากในทำเลดี ดังนั้น พื้นที่เลื้อนฤทธิ์มีขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่รวมกันประมาณ 10 ไร่ ก็สามารถทำอาคารที่ขึ้นมาสูงได้ในพื้นที่ ตอนนั้นทางทรัพย์สินฯก็คาดคิดถึงเรื่องราคาที่ติดกับความไม่คุ้มทุนที่มันเป็นตึกขนาด 2 ชั้น ในช่วงนั้นเขามีอาคารเก่าเยอะ ในส่วนหนึ่งเขาคิดว่าอาจจะไม่ต้องเก็บอาคารเหล่านี้เอาไว้เลยอย่างไม่คิดว่าจะเกิดผลลบเสียด้วยซ้ำ พอมีบริษัทเข้ามาเสนอ ขนาดพื้นที่ก็แสนตารางเมตร อะไรอีกมากมาย ก็เริ่มคิดถึงความคุ้มทุนก็น่าจะเป็นไปได้ ที่มีปัญหาคือมีชุมชนตรงนี้ ก็เลยเกิดความขัดแย้ง” (สัมภาษณ์ 24 ตุลาคม 2549)

กล่าวได้ว่า ภายหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจปี 40 ได้ทำให้สำนักงานทรัพย์สินฯมีการปรับนโยบายทางด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างจริงจังให้เป็นธุรกิจหลักของหน่วยงาน (Core Business) ผืน“ที่ดิน”ในฐานะ“ทรัพย์สิน”อันมีค่าจึงได้ถูกต่อยอดในการสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจมากยิ่งขึ้น “พื้นที่”ในสายตาของสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงถูกให้ความหมายด้วยมุมมองทางธุรกิจ หรือสิ่งที่เลอแพบอร์ เรียกว่า การให้ความหมายของพื้นที่ในเชิงมโนทัศน์ (conceived space) ดังที่ปรากฏในนโยบายเชิงรูปธรรม 2 เรื่อง คือ การแก้ไขปัญหาความแตกต่างในราคาที่ดินให้ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นจริง หรือ ปัญหา Market Distortion

<sup>7</sup> โครงการพัฒนาที่ดินบริเวณที่มีศักยภาพของสำนักงานทรัพย์สินฯในช่วงหลังวิกฤตปี 40 เห็นได้จากหลายโครงการ เช่น โครงการตลาดเจริญผลที่ให้เทศบาลได้เช่าได้เช่าสัญญาเช่า 30 ปี โครงการที่ดินบริเวณโรงเรียนเตรียมทหารเดิมจำนวน 120 ไร่ (ขณะนี้ให้เช่าชั่วคราวเป็นสวนลุม ไนท์บาซาร์) ที่จะนำมาพัฒนาเป็นคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ โครงการพัฒนาบริเวณถนนราชดำเนินกลางเพื่อพัฒนาเป็นกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม โครงการพัฒนาพื้นที่กว่า 10 ไร่ ในย่านตลาดคลองถม ซึ่งจะมีการแบ่งพัฒนาเป็นเฟส เพื่อปรับพื้นที่ให้เป็นอาคารเพื่อการค้าในรูปแบบที่ทันสมัยมากขึ้น

ด้วยการประเมินราคาที่ดินใหม่เพื่อปรับเพิ่มค่าเช่า และโครงการพัฒนาที่ดินในทำเลซึ่งมีศักยภาพเชิงพาณิชย์เพื่อเพิ่มรายได้แก่สำนักงานในระยะยาว

การใช้อำนาจเพื่อให้ได้มาซึ่งเป้าหมายของสำนักงานทรัพย์สินฯ ผ่าน 2 นโยบายดังกล่าวโดยเฉพาะโครงการพัฒนาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ จึงสนองตอบต่อความต้องการของบริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด ซึ่งสร้างภาพ“พื้นที่ของผลกำไร” (The representation of space) ในมุมมองของตนด้วยการดำเนินงานผ่านโครงการศูนย์การค้าขึ้นมา หากปฏิบัติการเชิงพื้นที่ (Spatial practice) ซึ่งเป็นมุมมอง การใช้และให้ความหมายต่อพื้นที่ของบริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด ในฐานะนักลงทุนเกิดขึ้นจริงในทางปฏิบัติก็จะทำให้ได้รับ “กำไรจากพื้นที่” อย่างมหาศาล

ภาพ“พื้นที่ของผลกำไร”ที่ถูกสร้างขึ้น ทำให้เกิดเป็นรูปแบบความสัมพันธ์ในเชิงความร่วมมือระหว่างบริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด และสำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ในเชิงธุรกิจร่วมกัน โดยในแง่ของการดำเนินงานได้ทำให้สำนักงานทรัพย์สินฯ มอบสิทธิแก่บริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด ผ่านบริษัท วงสินทรัพย์ จำกัด เข้ามาจัดการกับพื้นที่ โดยพัฒนาพื้นที่ให้เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ขณะเดียวกันสำนักงานทรัพย์สินฯ ก็จะได้ผลตอบแทนจากมูลค่าที่ดินที่สูงขึ้นตามศักยภาพของพื้นที่

#### เหตุผลเพื่อสร้างความชอบธรรมในการเข้ามาจัดการพัฒนาพื้นที่

เมื่อหันมาดูสถานการณ์ที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ หลังจากกระแสข่าวลือที่หนาหู และจากการชี้แจงของสำนักงานทรัพย์สินฯที่เกิดขึ้น ผ่านจุลสารประชาสัมพันธ์หรือสารสัมพันธ์ 2 ฉบับในเดือนธันวาคม 2545 และเดือนมกราคม 2546 ที่ผ่านมา ได้ทำให้ผู้คนบางส่วนในพื้นที่เริ่มคลายความกังวล เพราะผู้คนในพื้นที่ส่วนใหญ่โดยเฉพาะกลุ่มคนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่มานาน ต่างมีความรู้สึกเดียวกันว่า การได้อยู่ในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯแล้วสามารถที่จะอุ่นใจได้ และจะได้รับความคุ้มครองในการอยู่อาศัยจากสำนักงานทรัพย์สินฯเป็นอย่างดีจึงไม่เชื่อว่าจะถูกไล่รื้อ แต่กระนั้นก็มีผู้คนในพื้นที่บางส่วนที่กังขากับข่าวลือ และการชี้แจงที่เกิดขึ้น ดังที่พี่จิว อายุ 40 เจ้าของร้านค้าผ้าแห่งหนึ่งในพื้นที่ กล่าวให้ฟังว่า

“การออกสารนี้ผนวกกับความเชื่อมั่นเดิมที่ทุกคนเชื่อว่าหากอยู่ในที่ดินของทรัพย์สินฯเล็กๆแล้ว จะมีความปลอดภัย ไม่ถูกไล่ ชาวบ้านส่วนใหญ่ที่เห็นการชี้แจงนี้ ก็คาดคิดว่าสิ่งนี้แสดงว่า ทางทรัพย์สินฯไม่มีนโยบายขับไล่ ซึ่งถ้า

อ่าน Massage นั้นอย่างเป็นทางการ ก็พบว่า ทรัพย์สิ้นๆไม่ได้ทำอะไรผิด  
นโยบาย...แต่ชาวบ้านบางคนก็จะกังวล เครียด พยายามทำใจดีใส่  
ชาวบ้านก็ทำอะไรไม่ได้”(สัมภาษณ์ 8 ตุลาคม 2549)

อย่างไรก็ตามจากการสัมภาษณ์คนในพื้นที่ที่มีผู้เล่าว่า ผู้คนในพื้นที่บางส่วนรับรู้ว่าจะ  
มีการพัฒนา โดยได้มีการตกลงทางวาจากันอย่างลับๆกับกลุ่มผู้ลงทุนว่า หากให้การ  
สนับสนุนโครงการที่จะเกิดขึ้นก็จะได้รับสิทธิพิเศษในการเช่าพื้นที่ เช่น ราคาเช่าต่อตาราง  
เมตรที่ถูกกว่า สิทธิในการเช่าแข่งพื้นที่ชั้นล่างของศูนย์การค้า แต่ทว่าเมื่อโครงการเกิดจริงก็  
มิได้เป็นไปตามที่ตกลงกัน ดังที่พี่หยวน อายุ 55 ปี เจ้าของร้านค้าอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ในพื้นที่  
เล่าถึงสถานการณ์ที่เกิดขึ้นให้ ฟังว่า

“ทรัพย์สิ้นๆรู้ว่าเขามีอาคารเก่าอยู่ ซึ่งเมื่อ 10-15 ปีก่อนก็คือซาก แต่ปัจจุบัน  
ทรัพย์สิ้นๆเห็นว่ามันคือ Heritage<sup>8</sup> เป็น Asset ที่มีค่า จึงได้จัดตั้งกองอาคาร  
อนุรักษ์ เพื่อดูแลอาคารเก่าของทรัพย์สิ้นๆ รวมทั้งหาแนวทางในการสร้าง  
มูลค่าให้กับพื้นที่ มีการจัดทำหนังสือวรรณียาคาร เกิดเป็นแนวคิดว่าจะเป็  
การพัฒนาเชิงอนุรักษ์ จึงเกิดโครงการสำเพ็งเทรดเซ็นเตอร์...พวกกลุ่มผู้  
ลงทุนที่ไม่เพียงพอมือแต่ความโลภ เขารู้ว่าเลือนฤทธิ์เป็นทำเลทอง คนใน  
เลือนฤทธิ์ก็ไม่คิดว่าเป็น Asset ...ในช่วงปี 45-46 เมโทรรีเงินที่ไปเจรจากับ  
ทรัพย์สิ้นๆ อ้างว่าคนในพื้นที่เอาด้วย เหตุผลอาจจะมีส่วนจริง คือ คนใน  
พื้นที่มีทั้งจีน อินเดีย ทุกคนไม่รู้ คนหลายคนทำการค้ากับพวกนักลงทุน แต่มี  
คนอินเดีย 2 – 3 คนที่รู้จำนวนหนึ่งที่รับข้อเสนอนั้นนั้น แต่คนอินเดียส่วน

<sup>8</sup> เนื่องจากที่ผ่านมาทางสำนักงานทรัพย์สิ้นๆมักถูกกล่าวหาว่า อาคารหลายแห่งที่อยู่ในการครอบครองของ  
สำนักงาน ซึ่งมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรมถูกทำลาย และทรุดโทรมไปโดยไม่มีกรอนุรักษ์ จึง  
ทำให้มีการจัดตั้งกองโครงการอนุรักษ์ สังกัดฝ่ายส่งเสริมธุรกิจ ขึ้นมาในปี 2544 โดยได้มีการหารือกับหน่วยงาน  
ที่มีความเชี่ยวชาญด้านประวัติศาสตร์มาศึกษาว่ามีอาคารใดบ้างที่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงาน ที่ควรค่า  
แก่การอนุรักษ์ ทั้งนี้กรอบของการอนุรักษ์ จะยึดใน 2 หลักการ คือ 1) ต้องเป็นอาคารที่ทรงคุณค่าทาง  
ประวัติศาสตร์ และ 2) มีความสวยงามในเชิงสถาปัตยกรรม โดยเมื่อสำรวจออกมาแล้วว่ามีอาคารใดบ้างจะมี  
การซ่อมแซม แต่สิ่งที่จะส่งผลกระทบต่อตามมา คือ ผู้เช่าเดิมที่ต้องออกจากอาคารไปก่อน เพื่อเปิดให้มีการ  
ปรับปรุง หลังจากนั้นก็จะดำเนินการหาผู้เช่าที่พิจารณาแล้วว่า ประกอบอาชีพ หรือใช้อาคารดำเนินการ  
เหมาะสมกับคุณค่าในทางประวัติ แต่ทั้งนี้ผู้เช่าเดิมจะได้รับสิทธิประโยชน์อันดับต้นๆ (กรุงเทพธุรกิจ 14 เมษายน  
2546)

ใหญ่ก็ไม่รู้ แต่ตอนหลังก็มาแตกหักกัน คือ การไม่ตกลงตามสัญญา”  
(สัมภาษณ์ 15 ตุลาคม 2549)

หลังจากการชี้แจงผ่านสารสัมพันธ์เดือนมกราคม 2546 ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ไม่นาน ในเดือนถัดมา คือ ในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2546 มีการเผยแพร่ข่าวโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณย่านเลื้อนฤทธิ์ขึ้นภายใต้โครงการ“สำเพ็งเทรดเซ็นเตอร์” ในหนังสือพิมพ์ The Nation พาดหัวข่าวว่า “Fabric market set for Bt 1-bn upgrade” ข่าวที่ปรากฏดังกล่าวจึงทำให้ผู้คนในพื้นที่ต่างสงสัยมากขึ้น จนกระทั่งอีกไม่กี่วันถัดมา คนในพื้นที่ก็ได้รับหนังสือลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2546 บอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่จากสำนักงานทรัพย์สินฯ ผ่านการดำเนินงานโดยบริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด ในฐานะผู้รับมอบอำนาจ โดยมีค่าขนย้ายเป็นจำนวนเงิน 6 – 7 แสนบาท ต่อราย ดังที่ปรากฏในจดหมายฉบับดังกล่าวความตอนหนึ่งว่า

“ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินบริเวณนี้ให้มีสภาพแวดล้อมด้านการค้าขายที่ดีขึ้นจึงได้มอบอำนาจให้บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด บริหารจัดการที่ดินบริเวณนี้ทั้งหมด ตามแนวทางที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กำหนดไว้

ด้วยสาเหตุดังกล่าวข้างต้น บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด ในฐานะผู้รับมอบอำนาจจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงมีหนังสือฉบับนี้แจ้งขอเลิกสัญญาเช่ากับท่าน... และขอให้ท่านขนย้ายทรัพย์สินและบิวารออกจากอาคารที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดบอกเลิกสัญญาเช่า โดยในระหว่างการขนย้ายนี้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะงดเก็บค่าเช่า”

ต่อมาคนในพื้นที่ยังได้รับหนังสือลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2546 จากบริษัท เน็กซ์พรอพเพอร์ตี้ คอลซัลแทนท์ จำกัด ในฐานะบริษัทซึ่งได้รับว่าจ้างจากบริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารการขายพื้นที่ เช่าเช่าที่ เพื่อเชิญให้คนในพื้นที่ในฐานะผู้เช่าเดิมที่จะได้รับสิทธิพิเศษในการเช่าเช่าพื้นที่โครงการศูนย์การค้าที่จะจัดทำขึ้น ในหนังสือฉบับดังกล่าวได้แสดงเหตุผลในการพัฒนาด้วยการนำเสนอภาพ ซึ่งจะเกิดขึ้นต่อพื้นที่ในอนาคตว่า

“...การพัฒนาที่ดินแห่งนี้ให้มีศักยภาพมากขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของ ตลาดการค้าส่ง และการค้าปลีก อีกทั้งเป็นการส่งเสริมธุรกิจการค้าทั้งภายใน และภายนอกประเทศด้วย โดยจะทำการพัฒนาให้เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ซึ่งพร้อมไปด้วยที่จอดรถจำนวนมาก มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายใน พื้นที่เช่าเชิง และบริเวณทางเดินส่วนกลางของโครงการ ศูนย์การค้าจะเริ่ม เปิดทำการเวลา 08.30-21.30 น.(โดยประมาณ) เพื่อให้ผู้ค้าขาย ผู้ที่มา จับจ่ายใช้สอย และผู้มาใช้บริการฯได้รับความสะดวกสบายยิ่งขึ้น โครงการฯยังมีพื้นที่เช่าเชิงในส่วนที่เป็นสำนักงานด้วย ซึ่งเหมาะสมสำหรับการติดต่อค้าขายระหว่างประเทศถือเป็นการเพิ่มศักยภาพโดยรวมของธุรกิจ ยานนี้”

จะเห็นได้ว่าเหตุผลต่างๆเพื่อนำมาใช้อ้างสำหรับการพัฒนาพื้นที่ที่ได้ถูกสร้างขึ้น เป็นความหมายทั้งที่สวดยหรือซึ่งสร้างเพื่อเป็นแรงจูงใจให้คนในพื้นที่ยอมรับกับโครงการที่จะ เกิดขึ้น และความหมายในเชิงลบของสภาพพื้นที่ในปัจจุบันเพื่อสนับสนุนการพัฒนา ทั้งจาก สำนักงานทรัพย์สินฯ และกลุ่มนักลงทุน ดังที่หนึ่งในผู้บริหารและผู้พัฒนาโครงการ กล่าวไว้ใน หนังสือพิมพ์ฉบับหนึ่งว่า

“...แนวคิดต้องการที่จะพัฒนาที่ดินแปลงนี้ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้ เป็นเพราะพื้นที่ดังกล่าวในปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น สภาพเก่าทรุด โทรมและเป็นชุมชนที่หนาแน่น ซึ่งไม่เหมาะต่อการค้าขายในสภาวะปัจจุบัน จึงสมควรที่จะได้รับการพัฒนาสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้นจากเดิม” (ฐานเศรษฐกิจ 7 มีนาคม 2546)

เช่นเดียวกับที่ ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินฯ กล่าวไว้ในหนังสือพิมพ์ฉบับหนึ่งว่า “มันเป็นเวลาที่สำนักงานทรัพย์สินฯจะได้พัฒนาที่ดินใหม่เพื่อเพิ่มศักยภาพ ทางเศรษฐกิจจากการพัฒนาพื้นที่ที่ถูกทิ้งไว้นานและเสี่ยงต่อการถูกไฟไหม้” (Bangkok Post ,21 April 2004)

เหตุผลเพิ่มเติมที่ใช้เป็นข้ออ้างอีก คือ ปัญหาการเช่าช่วง ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดจากผู้ ครอบครองสัญญาเช่าหลายฉบับนำพื้นที่และอาคารของสำนักงานทรัพย์สินฯไปให้ผู้อื่นเช่า

ต่อในราคาที่สูงกว่า ถือเป็นกร“แสวงหาผลประโยชน์” บนพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯอีกที จึงถูกนำมาใช้อ้างเป็นเหตุผลหนึ่งในการพัฒนาพื้นที่ ดังที่ ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินฯ กล่าวไว้ในหนังสือพิมพ์ฉบับหนึ่ง ว่า

“เราไม่สามารถยกเลิกโครงการได้ ถ้าจะเปรียบเทียบกับความยุติธรรมเพราะบางคนในพื้นที่นำสัญญาของเราไปให้คนอื่นเช่าต่ออีก” (Bangkok Post ,21 April 2004)

เช่นเดียวกับในรายงานของฝ่ายส่งเสริมธุรกิจของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่ระบุว่า

“...อัตราค่าเช่าที่ต่ำ ทำให้ผู้เช่าหลายรายนำอาคารไว้เป็นโกดังเก็บสินค้า และหากมีการต่อเติมหรือปรับปรุง ก็จะทำอาคารให้ผู้อื่นเช่าใช้ประโยชน์ต่อ โดยมีได้ทำการแจ้งให้สำนักงานฯทราบ” (สำนักงานทรัพย์สินฯ ส่วนพระมหากษัตริย์ (ม.ป.ป.:4)

เหตุผลดังกล่าวมาทั้งหมดนี้ ถูกตอกย้ำไว้ในรายงานของฝ่ายส่งเสริมธุรกิจ เรื่อง “แนวทางการพัฒนาศักยภาพที่ดินในตำบลห่มบ้านคุณหญิงเลื่อนฤทธิ์” โดยยกระดับให้เห็นว่าสภาพพื้นที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเมือง ประวัติศาสตร์ได้ถูกหยิบยกขึ้นมาเพื่อเป็นเหตุผลในการพัฒนาพื้นที่ ดังความว่า

“สำนักงานฯควรทำการพัฒนาศักยภาพกลุ่มอาคารดังกล่าวเป็นอันมาก เนื่องจากสภาพอาคารส่วนใหญ่คับแคบ วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างหมดสภาพ และเสื่อมโทรม... ระบบการจราจรในพื้นที่ ที่แออัดคับคั่ง... การใช้ประโยชน์ในที่ดินในพื้นที่ไม่เต็มประสิทธิภาพเกิดปัญหาความหนาแน่นของแหล่งที่ประกอบธุรกิจและอยู่อาศัย ปัญหาสภาพแวดล้อม ทั้งหมดนี้เป็นประเด็นปัญหาสำคัญที่ขัดต่อแนวทางการอนุรักษ์และพัฒนาเมือง หากพื้นที่ดังกล่าวถูกปล่อยให้ใช้ประโยชน์ต่อไปอย่างขาดการพัฒนาแล้ว อาจส่งผลกระทบต่อเอกลักษณ์และคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่ ขัดกับนโยบายภาครัฐด้านการกระตุ้นเศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมเมืองที่เป็นกลไกในการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชากรอยู่ในมาตรฐานที่ดีตามปรัชญาการพัฒนาเมืองนำอยู่และชุมชนนำอยู่ยั่งยืน สำนักงานฯควรมีแผนในการพัฒนาพื้นที่ตำบลห่มบ้านคุณหญิงเลื่อนฤทธิ์ให้เต็มประสิทธิภาพของพื้นที่ เนื่องจากในพื้นที่

บริเวณโดยรอบนี้มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์สูงมาก ...รวมทั้งควรให้โอกาสผู้ประกอบการธุรกิจเดิมมีสิทธิได้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่และผู้ค้ารายอื่นที่สนใจดำเนินธุรกิจภายในย่านนี้ได้มีสิทธิใช้พื้นที่ในย่านการค้าที่สำคัญนี้เพิ่มขึ้นด้วย” (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ม.ป.ป.:5)

การจัดทำโครงการสำเพ็งเทรดเซ็นเตอร์ ในพื้นที่ย่านเลือนฤทธิ์จึงเป็นแนวทางที่จะช่วยแก้ไขปัญหาหลายด้าน ดังที่กลุ่มผู้พัฒนาโครงการได้กล่าวมาแล้วข้างต้น สำหรับรายละเอียดของโครงการศูนย์การค้านี้ จะมีรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นอาคารขนาดใหญ่ที่มีความสูง 12 ชั้น แบ่งเป็นร้านค้าปลีก และค้าส่ง จำนวน 6 ชั้น สำนักงาน 3 ชั้น และที่พักอาศัย 3 ชั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัย เช่น ศูนย์อาหารนานาชาติ ที่จอดรถมากกว่า 1,000 คัน โดยมีเนื้อที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 80,000 ตารางเมตร

ส่วนการเช่าแข่งพื้นที่โครงการของคนในพื้นที่ในฐานะผู้เช่าเดิม จะได้รับสิทธิพิเศษในการเช่าแข่งพื้นที่โครงการภายในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2546 โดยสิทธิเช่าจางพื้นที่ตั้งแต่ชั้น 3 ถึงชั้น 5 เท่านั้น มีการคิดอัตราค่าเช่าเริ่มต้นตั้งแต่ตารางเมตรละ 130,000 บาทขึ้นไป ราคาห้องจะขึ้นอยู่กับขนาดและตำแหน่งของพื้นที่นั้นๆ ส่วนห้องหัวมุมและบริเวณทางขึ้น-ลงคิดเพิ่มตารางเมตรละ 10,000 บาท สำหรับระยะเวลาเช่า 30 ปี<sup>9</sup>

จากจุดนี้จะเห็นได้ว่า อัตราค่าเช่าพื้นที่โครงการต่อตารางเมตรนี้ นับว่าอยู่ในราคาที่สูงมาก หากคิดคำนวณจากประมาณเนื้อที่ใช้สอยของโครงการศูนย์การค้า ที่มีอยู่ 12 ชั้น บริษัทดังกล่าวจะได้กำไรจากการลงทุนในพื้นที่อย่างมหาศาล

ขณะที่คนในพื้นที่ไม่มีผู้ใดให้ความสนใจ เพราะผู้คนส่วนใหญ่คิดว่าอัตราค่าเช่าจัดอยู่ในระดับที่เกินสูงไป อีกทั้งพื้นที่ที่เปิดให้จอง คือ ชั้น 3 – 5 กลับไม่มีที่อยู่อาศัยให้ และยังเป็นเรื่องที่ไม่สะดวกกับการอยู่อาศัยและการประกอบอาชีพ เพราะเมื่อเปรียบเทียบเนื้อที่ใช้สอยอยู่ในปัจจุบันซึ่งมีมากกว่า กับการไปอยู่ในพื้นที่โครงการที่มีเนื้อที่น้อยกว่า ดังนั้น การอยู่ในสถานที่เดิมจึงน่าจะเป็นทางเลือกที่ดีกว่า ดังที่ลุงจุง อายุ 61 ปี เจ้าของร้านขายผ้า กล่าวว่

“ แข่งสิทธิที่ต้อง 5 – 6 แสน ยังต้องมีจ่ายรายเดือนอีกหลายพัน อยู่แบบเล็กๆ ชั้นเดียวด้วย ที่อยู่ก็ไม่มี เราอยู่แบบเดิม ไม่ดีกว่าหรือ แบบศูนย์การค้า สู้ไม่ไหวหรอก” (สัมภาษณ์ 20 ธันวาคม 2549)

<sup>9</sup> โปรดดูรายละเอียดของขั้นตอนการเช่าโครงการได้ที่ภาคผนวก ง.

ป่าเกี้ยว อายุ 72 ปี เจ้าของร้านตัดเสื้อโหล กล่าวว่า

“ไม่ไหวหรอกมันแพงอยู่ไม่ได้ อย่างบ้านเรามีเนื้อที่ใช้สอย 2 , 3 ชั้น เขาจะเอาที่ของเราไปแทนที่จะให้เราอยู่สัก 1 หน่วยแลกกันเท่ากับที่เอาไป จะไปทำศูนย์การค้าก็ขึ้นก็ตาม แทนที่จะให้คนเก่าอยู่แลกกันกลับไม่มี แล้วไม่ให้นอนพักอีก ต้องหาที่พักที่อื่นด้วย เผลอๆ ห้องน้ำก็จะมีไม่มี ตกเดือนหนึ่งต้องเสียหลายหมื่น แล้วมีสัญญา 30 ปี อีก คือ ทำออกมาแล้ว เราไม่สนใจหรอก”  
(สัมภาษณ์ 6 กุมภาพันธ์ 2549)

อาจกล่าวได้ว่า ผู้คนที่ดำรงชีวิตอยู่ในพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ์ที่จะต้องถูกไล่ออกออกไปจากพื้นที่เกิดขึ้นจากการสร้างภาพ“พื้นที่ของผลกำไร”ของกลุ่มผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งแสดงออกมาอย่างชัดเจนด้วยโครงการศูนย์การค้าสำเพ็งเทรดเซ็นเตอร์ที่นำเสนอให้เห็นว่า พื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ์ควรจะเป็นพื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ด้วยการพัฒนาให้เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีสิ่งสะดวกสบายและทันสมัย และยังจะเป็นการเพิ่มศักยภาพทางการค้าให้กับพื้นที่มากขึ้น

กลุ่มผู้พัฒนาโครงการ ได้ใช้เหตุผลหลายเรื่องขึ้นมาสร้างความชอบธรรมสำหรับการสร้างภาพ“พื้นที่ของผลกำไร”นี้ ไม่ว่าจะเป็น สิทธิในทางกฎหมาย ความเสื่อมโทรมของพื้นที่ ปัญหาการเช่าช่วง ความสะดวกสบาย และความทันสมัยที่จะเกิดขึ้น และการไม่ทอดทิ้งผู้เช่าเดิม ทั้งนี้โครงการพัฒนาดังกล่าวถือได้ว่าเป็นผลมาจากการให้มุมมองต่อพื้นที่ในเชิงธุรกิจมากขึ้น ของสำนักงานทรัพย์สินฯที่เกิดขึ้นภายหลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี 40 ซึ่งทำให้สำนักงานทรัพย์สินฯได้หันมาให้ความสำคัญกับนโยบายการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างจริงจัง

ผลจากการสร้างภาพ“พื้นที่ของผลกำไร” ของกลุ่มผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวผ่านรูปแบบโครงการศูนย์การค้า สิทธิในการเช่า และอัตราค่าเช่า ซึ่งให้เห็นถึงความพยายามในการสะสมทุน เพิ่มมูลค่าของพื้นที่ซึ่งเป็นไปอย่างเข้มข้น อันจะนำมาซึ่งกำไรอย่างมหาศาลผู้ลงทุน แต่กลับมีผลกระทบโดยตรงต่อปฏิบัติการเชิงพื้นที่ (spatial practice) ของคนในย่านเลื้อนฤทธิ์ทั้งในแง่ของการใช้พื้นที่เพื่ออยู่อาศัย และการประกอบอาชีพ ที่จะต้องถูกจัดการเปลี่ยนแปลงเสียใหม่ด้วยมุมมองของกลุ่มผู้พัฒนาโครงการ สะท้อนให้เห็นถึงมุมมอง การให้ความสำคัญต่อพื้นที่ของทั้งสองฝ่ายซึ่งมีความแตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง

### ผลกระทบจากการสร้างภาพ“พื้นที่ของผลกำไร” ต่อคนในพื้นที่

การสร้าง“ภาพพื้นที่ของผลกำไร” ของกลุ่มผู้พัฒนาโครงการด้วยการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ให้เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ได้มีผลทำให้ปฏิบัติการเชิงพื้นที่ (spatial practice) ของคนในย่านเลือนฤทธิ์ทั้งในแง่ของการใช้พื้นที่เพื่ออยู่อาศัยและการประกอบอาชีพซึ่งเคยดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง เกิดสั่นคลอนขึ้น เนื่องจากการสร้างภาพดังกล่าว ได้ทำให้ผู้คนในพื้นที่ต่างรู้สึกหวาดหวั่นต่อผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับการดำรงชีวิตอยู่หลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย เพราะบางคนในพื้นที่มีบ้านพักอยู่อาศัยในพื้นที่นี้แห่งเดียว และที่สำคัญ คือ ธุรกิจการค้า โดยคนในพื้นที่มองว่าความต่อเนื่องทางธุรกิจ ที่อาจจะขาดตอนไปเนื่องจากทางกลุ่มผู้พัฒนาโครงการไม่มีการแจ้งให้คนในพื้นที่เตรียมตัวเพื่อหาสถานที่รองรับการย้ายกิจการล่วงหน้า รวมไปถึงการสูญเสียการครอบครองที่ตั้งของร้านซึ่งอยู่ในทำเลที่ดีไป ดังที่ พี่รุ่ง อายุ 53 ปี เจ้าของร้านค้าผ้า กล่าวว่า

“เราจะมีการหยุดชะงักของการค้าไปสำหรับช่วงเวลาการก่อสร้าง 3 ปี และเมื่อหลังก่อสร้างเสร็จใครจะมาเป็นผู้รับประกันได้ว่า หลังจากกลับมาอยู่แล้ว การค้าขายของเราจะไม่ขาดช่วงไป” (Bangkok Post 16 October 2003)

ป้าน้อย อายุ 60 ปี ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ กล่าวว่า

“เรามีบ้านอยู่ที่นี้ที่เดียว ผลจากโครงการนี้ เราไม่รู้ว่าจะอนาคตเราจะไปอยู่ที่ไหนหรือจะทำอะไร ต้องไปเริ่มธุรกิจใหม่ เริ่มต้นการใช้ชีวิตใหม่ที่ลำบาก ไม่มีใครเข้าใจหรอก” (Bangkok Post 22 November 2003)

ป้าเกี้ยว อายุ 72 ปี เจ้าของร้านตัดเสื้อโหล กล่าวว่า

“อยู่ที่นี้มันสะดวก เพราะอะไร ร้านเราตัดเสื้อโหล ผ้ายิ่งอยู่หน้าบ้าน จะซื้ออะไรก็อยู่ใกล้ๆไม่ต้องไปไกล ตลาดเก่าก็ใกล้ ถ้าย้ายไปจะซื้ออะไร ก็ต้องเตรียมตัวไม่ใช่จะซื้ออะไรก็ซื้อได้ง่ายๆ (สัมภาษณ์ 6 กุมภาพันธ์ 2550)

คนในพื้นที่บางส่วนยังมีความรู้สึกไม่มั่นใจกับโครงการพัฒนาพื้นที่ซึ่งจะเกิดขึ้นว่าจะประสบผลสำเร็จหรือไม่ เนื่องจากในพื้นที่ใกล้เคียง ได้มีตัวอย่างให้เรียนรู้เกี่ยวกับโครงการจัดทำศูนย์การค้าแบบเดียวกันนี้เกิดขึ้นอยู่หลายแห่ง เช่น ศูนย์การค้าดิโอล์สยามพลาซ่า

ศูนย์การค้าบนโรงแรมแกรนด์ไฮน่า ที่เปิดดำเนินการไปแล้ว แต่ไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร และยังมองว่าศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นยังไม่เอื้ออำนวยต่อลักษณะการค้าในรูปแบบค้าส่งสินค้าในพื้นที่ ไม่สะดวกในการค้าขาย ดังที่ พี่อ้วน อายุ 45 ปี เจ้าของร้านขายยาแห่งหนึ่งในพื้นที่ กล่าวว่า

“ผมไม่ต้องการเห็นการซ้ารอยแบบดิโอล์สยามพลาซ่า ตึกทันสมัย ที่ต้องการเข้ามาแทนประวัติที่นี่ พวกเขายืนยันได้ใหม่ว่าโครงการนี้จะประสบความสำเร็จ”(Bangkok Post 22 November 2003)

ป้าจู้ อายุ 59 ปี เจ้าของร้านขายผ้า กล่าวว่า

“เอาไปทำอะไร ขายดีที่ไหน ทำขึ้นมาก็ขายไม่ได้ ที่นั่นมันไม่ใช่แหล่งอย่างนั้น ดูขนาดแกรนด์ไฮน่ายังไม่ดีเลย ชั้น 1 ,2 ,3 ขึ้นไปดูได้เลย ตั้งมารู้สึกเป็น 10 ๗ปีแล้วมั้ง แล้วตรงนี้สร้างศูนย์การค้าจะไปขายให้ใคร แต่ความอยากได้ไง ก็ขายไม่ดี ก็จ่ายเงินไปก็ล้านลงทุนไปขายไม่ได้ก็เจ๊งกันไป” (สัมภาษณ์ 6 กุมภาพันธ์ 2550)

พี่ตะวัน อายุ 45 ปี เจ้าของร้านค้าผ้า กล่าวว่า

“มันเป็นการทำลายระบบการค้าส่งผ้าหากจะให้ไปอยู่บนชั้น 3 ของศูนย์การค้า เราต้องการพื้นที่และถนน สำหรับรถบรรทุกผ้าทอ ผ้าผ่วน และพื้นที่ขนส่งผ้าสำหรับลูกค้า ธุรกิจค้าส่งในที่นี้ ไม่ใช่ร้านค้าขนาดเล็กๆ ลูกค้าของเราซื้อสินค้าด้วยความยุติธรรมทุกชิ้น” (Bangkok Post 22 November 2003)

ผลกระทบจากโครงการพัฒนาดังกล่าวยังมีผลต่อความรู้สึก นึกคิด จิตใจของคนในพื้นที่ โดยเฉพาะในกลุ่มของคนเฒ่าคนแก่ที่มีความรู้สึกยึดมั่นผูกพันต่อพื้นที่ ซึ่งได้อยู่อาศัยและทำการค้าขายในพื้นที่แห่งนี้มาตลอด ถึงแม้ว่าในปัจจุบันบรรดาลูกหลานส่วนใหญ่จะย้ายไปในบ้านพักแถบชานเมืองแล้วก็ตาม หากแต่กลุ่มคนเฒ่าคนแก่ก็ยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ ดังที่ พี่มด อายุ 54 ปี เจ้าของร้านค้าผ้า กล่าวว่า

“เราดำเนินชีวิตและค้าขายธุรกิจในพื้นที่มากกว่า 30 ปี พวกเราไม่คาดคิดว่าจะต้องย้ายออกใน 30 วัน มันเป็นเรื่องที่โหดร้ายมากๆ โดยเฉพาะคนแก่ที่จะ

มีใครรู้บ้างไหมว่าพวกเขาถือว่าพื้นที่แห่งนี้เป็นที่อยู่ปั่นปลายชีวิตของพวกเขา” (Bangkok Post 22 November 2003)

พี่เล็ก อายุ 43 ปี ผู้อยู่อาศัย กล่าวว่า

“เหตุการณ์นี้ ไม่มีการคำนึงถึงความรู้สึก จดหมายฉบับได้มันมีผลต่อความรู้สึกของพ่อพี่ พี่กลัวว่าถ้าชาวนี้อาจจะทำให้เขาช็อค เพราะพ่อพี่รักที่นี่มาก เขาไม่ต้องการย้ายไปอยู่ที่อื่น ไม่คิดว่ามันจะเกิดขึ้นและจะหาทางแก้ไขอย่างไร” (Bangkok Post 22 November 2003)

การเกิดขึ้นของโครงการนี้ คนในพื้นที่ก็ยังถือว่าเป็นเรื่องที่ไม่สมเหตุสมผล จากการที่ทางกลุ่มผู้พัฒนามีการอ้างถึงเหตุผลหลายอย่างที่จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใหม่เป็นศูนย์การค้า แต่ในสายตาของคนในพื้นที่กลับมองว่าเหตุผลเหล่านั้นเป็นประเด็นปลีกย่อยมากซึ่งสามารถแก้ไขได้ ดังที่พี่จิว อายุ 41 ปี เจ้าของร้านขายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ในพื้นที่ กล่าวว่า

“ เขาว่าอาคารทรุดโทรม มันก็เป็นอาคาร 2 ชั้น สร้างโดยไม่มีเสา มีชุงอยู่ข้างใต้ไม่ต้องเปลี่ยนโครงสร้างปรับเปลี่ยนในด้านรูปลักษณะของทำได้...การต่อเติมผิดแบบ อันนี้เป็นเรื่องกลไกการตรวจสอบ ชาวบ้านก็ยอมรับว่าผิด รัฐเองก็ผิดเช่นกันที่ปล่อยให้มีการต่อเติม...เป็นโกดังเก็บสินค้าทำให้อาคารไร้คุณค่า ต้องบอกว่ามีเป็นบางแห่ง แต่ก็ก็เป็นปัญหาที่แก้ได้... ปัญหาการเช่าแข่งต่อ เป็นปัญหาของปัจเจก...ช่วยพัฒนาธุรกิจดีขึ้น เราไม่ต้องการนโยบายแบบ Top Down เราไม่อยากเป็นหนูขึ้นห้างฯ ถึงมีถึงจอตรกก็ไม่ใช้ประเด็นหลัก ดังนั้นด้วยปัญหาปลีกย่อยเหล่านี้จึงสามารถที่จะแก้ไขได้แต่ละจุด การเอาศูนย์การค้ามาเป็นคำตอบทั้งหมดจึงดูไม่ตรงกับเหตุผลที่ว่ามา” (สัมภาษณ์ 8 ตุลาคม 2549)

คนในพื้นที่ยังมองว่าหากโครงการศูนย์การค้าซึ่งมีข้ออ้างว่าจะนำมาซึ่งความทันสมัย สะดวกสบาย เกิดขึ้นจริงแล้ว จะเป็นการทำลายความเป็นย่านการค้าเก่าแก่ที่ต่อเนื่องกับย่านเยาวราช และสำเพ็งซึ่งดำรงอยู่มาอย่างยาวนาน ดังที่พี่หนู อายุ 48 ปี เจ้าของร้านอุปกรณ์ผ้ามา่าน กล่าวว่า

“ตรงนี้มีมันมีเสน่ห์ เป็นเมืองเก่ามีความหลากหลายมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอด ไม่เหมือนศูนย์การค้าสมัยใหม่ ทุกวันนี้คุณเดิน สยาม เซ็นทรัล คุณเดินพวกระเบียงที่ สิงคโปร์ โตเกียว นิวยอร์ก ก็ได้ แต่ตลาดสำเพ็งเยาวราชจะมีลักษณะเฉพาะ ใช้น้ำทาวนที่ฮ่องกง ปีนังก็มีเสน่ห์ของมัน เลื่อนฤทธิ์ก็อยู่ในเมืองเก่า” (สัมภาษณ์ 8 ตุลาคม 2549)

นอกจากนี้ความคิดที่กล่าวมาข้างต้นแล้วคนในพื้นที่ยังรู้สึกถึงความไม่ชอบมาพากลของบริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการ คนในพื้นที่ได้มีการวิเคราะห์กันว่า ตั้งแต่การก่อตั้งบริษัท การลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ ที่มีระยะเวลากระชั้นชิดกันมาก โดยเฉพาะแบบแปลนการก่อสร้างศูนย์การค้าของบริษัทยังไม่ได้มีการยื่นเสนอหรือขออนุมัติจากกรุงเทพมหานคร แต่กลับนำมาเปิดให้เช่าแข่ง การกระทำของทางบริษัทและกลุ่มผู้ลงทุนจึงเป็นไปในลักษณะที่คนในพื้นที่เรียกว่า “จับเสือมือเปล่า” (เอกสารสรุปสถานการณ์ประเด็นปัญหาและแนวทางการดำเนินการ ประชาคมเลื่อนฤทธิ์ 2547:3)

กล่าวได้ว่า การสร้างภาพ“พื้นที่ของผลกำไร” ของกลุ่มผู้พัฒนาโครงการได้ละเอียดและขาดการคำนึงถึงเรื่องราวที่ละเอียดอ่อนภายในที่จะเกิดขึ้นต่อผู้คนในพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย ความต่อเนื่องทางธุรกิจ หลักประกันในความสำเร็จของโครงการที่จะเกิดขึ้น โดยเฉพาะผลกระทบต่อสิ่งที่ไม่เลอแพบวร เรียกว่า พื้นที่ที่เป็นภาพแสดงแทน (The representational space) อันได้แก่ ภาพลักษณ์ (image) ความทรงจำ (memory) สัญลักษณ์ (symbols) ของบุคคลที่มีต่อพื้นที่ เช่น ความรู้สึกนึกคิดจิตใจของคนในพื้นที่อย่างคนเฒ่าคนแก่ที่มีความผูกพันต่อพื้นที่ และการทำลายความเป็นย่านการค้าดั้งเดิม มุมมองความคิดของคนในพื้นที่ซึ่งสะท้อนออกมา จึงไม่เป็นไปด้วยกันกับภาพ “พื้นที่ของผลกำไร” (The representation of space) ของกลุ่มผู้พัฒนาโครงการ ก่อให้เกิดเป็นสร้างความสัมพันธ์เชิงขัดแย้งขึ้นมาระหว่างสองฝ่าย ดังจะเห็นได้จากการที่คนในพื้นที่รวมตัวกันขึ้นมาต่อรอง ตอบโต้ ปะทะกับปัญหาที่จะเกิดขึ้น

### 3. กระบวนการสร้างภาพ “พื้นที่ของอาคารอนุรักษ์” : เครื่องมือต่อรองของคนในพื้นที่

หลังจากเมื่อคนในพื้นที่ได้รับจดหมายลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2546 เพื่อยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ จากบริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด และจดหมายลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2546 เพื่อเชิญให้เช่าพื้นที่โครงการฯ จากบริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอลชัลแทนท์ จำกัด แล้ว ได้ทำให้คนในพื้นที่เกิดการจับกลุ่มพูดคุยกันในวงแคบๆ ระหว่างเพื่อนบ้านกัน เพื่อคิดที่จะหาทางแก้ไขปัญหา แต่ก็มิได้เกิดผลอย่างไรขึ้นในทางปฏิบัติ จนกระทั่งได้มีการประชุมคนในพื้นที่ทั้งหมดขึ้น บริเวณชอยกลาง ภายในที่ประชุม คนในพื้นที่แต่ละคนได้นำเสนอความคิดเห็นในการแก้ไขปัญหาที่หลากหลาย เช่น การรวมตัวกันเป็นมือบไปประท้วงกับสำนักงานทรัพย์สินฯ การหาผู้หลักผู้ใหญ่ที่มีชื่อเสียงที่คนในพื้นที่บางคนรู้จักให้ช่วยเหลือ การเชิญ สก.ส.ส.ในพื้นที่เข้ามาร่วมรับฟังแก้ไข ซึ่งการประชุมในครั้งนี้ก็ยังมีได้มีข้อสรุปแต่อย่างใด

จนในเวลาต่อมาปัญหาที่เกิดขึ้นได้รับรู้ไปถึง สมาชิกสภาเขตท่านหนึ่ง แต่ปัญหานี้สมาชิกสภาเขต กล่าวกับคนในพื้นที่ว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นนี้เป็นปัญหาที่ใหญ่มากตนเองไม่สามารถทำอะไรได้มาก สมาชิกสภาเขตท่านนี้ จึงได้มีการประสานงานยัง สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรของเขตสัมพันธวงศ์ (ในขณะนั้น) ให้เข้ามารับฟังแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ หลังจากนั้นในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2546 สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรท่านนี้ ก็ได้เข้ามารับฟังปัญหา โดยในที่ประชุม สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรท่านนี้กล่าวว่า ยินดีที่จะเป็นผู้ประสานงานเรื่องดังกล่าวไปยังสำนักงานทรัพย์สินฯ ให้ แต่ไม่รับปากว่าจะประสบผลสำเร็จหรือไม่ หลังจากการประชุมในครั้งนี้ ทางสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ได้เสนอว่าให้คนในพื้นที่จัดตั้งตัวแทนในการติดต่อประสานงาน ซึ่งในที่ประชุมก็ได้มีคนในพื้นที่อาสาเข้ามาเป็นตัวแทนหรือคณะกรรมการดำเนินงาน ประมาณ 8 – 9 คน โดยในเวลาต่อมา คือ ในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2546 ได้มีการประชุมร่วมกันระหว่างบุคคลหลายฝ่ายซึ่งเกิดขึ้นจากการประสานงานของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรท่านดังกล่าว เพื่อคลี่คลายปัญหาที่เกิดขึ้น ประกอบด้วยบุคคลหลายกลุ่ม คือ เจ้าหน้าที่จากสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้แก่ หัวหน้ากองลูกค้าสัมพันธ หัวหน้ากองโครงการอนุรักษ์ และทนายความจากสำนักงานทนายความแห่งหนึ่ง

เจ้าหน้าที่จากทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ชี้แจงข้อมูลให้คนในพื้นที่รับทราบ ซึ่งในการนี้ยังคงยืนยันที่จะพัฒนาพื้นที่ต่อไป โดยมีหนังสือชี้แจง “ข้อเท็จจริงกรณีโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชุมชนชอยเลื่อนฤทธิ์” ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2546 มีใจความสำคัญ 2 ประการ คือ ประการแรก การไม่มีนโยบายขยับไล่ผู้เช่าเดิม แต่จำเป็นต้องพัฒนาพื้นที่ซึ่งมีความทรุด

โทรมขาดความเป็นระเบียบ การพัฒนาจะคงไว้ซึ่งสถาปัตยกรรมดั้งเดิม และประการที่สอง การให้ความเป็นธรรมต่อผู้เช่าเดิมในการเช่าแข่งพื้นที่โครงการศูนย์การค้าก่อน หากไม่ประสงค์ใช้สิทธิก็จะได้รับเงินชดเชยในอัตราที่เหมาะสม สิ่งที่เกิดขึ้นจากการประชุมพูดคุยระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ กับคนในพื้นที่ในครั้งนี้จึงมิได้ข้อยุติแต่ประการใด

ผลจากการประชุมที่มีได้ข้อยุติ จึงทำให้คนในพื้นที่ไม่สามารถที่จะกำหนดแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างชัดเจน จนกระทั่งในเวลาต่อมา คนในพื้นที่ได้รับคำปรึกษาทางกฎหมายจากทนายความของสำนักงานทนายความแห่งหนึ่ง ซึ่งทางสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ได้ประสานงานเข้ามาให้คำแนะนำ โดยได้เข้าร่วมสังเกตการณ์ในการประชุมพูดคุยระหว่างคนในพื้นที่กับสำนักงานทรัพย์สินฯ ก่อนหน้านี้ด้วย ทนายความท่านนี้ได้เข้ามาร่วมประชุมกับคณะกรรมการชุมชน และได้มีการเสนอให้คนในพื้นที่ดำเนินงานทางกฎหมายเพื่อแก้ไขกับปัญหาที่เกิดขึ้นใน 2 ประเด็น คือ 1) การดำเนินงานเพื่อขออนุญาตอาคารในพื้นที่ให้เป็นโบราณสถานต่อกรมศิลปากร เพื่อให้ตรวจสอบความเป็นไปได้ของการจัดทำศูนย์การค้าในพื้นที่ และ 2) การยื่นขอเช่าตึกแถวจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ไว้ก่อน เนื่องจากได้มีการยกเลิกสัญญาเช่ากับคนในพื้นที่ไปแล้ว

การดำเนินงานตามคำแนะนำของทนายความจึงนับได้ว่าเป็นแนวทางที่ชัดเจนสำหรับการต่อสู้กับปัญหาที่เกิดขึ้นของคนในพื้นที่ ดังที่พี่จิว เล่าให้ฟังว่า

“...คิดว่า ชุมชนควรต่อสู้ในประเด็นอนุรักษ์ ชาวบ้านจะเห็นด้วยหรือไม่ก็ไม่รู้ แต่จำเป็นต้องมีประเด็นต่อสู้ ก่อนหน้านี้มีการพูดคุยประเด็นขอความเห็นใจ ประเด็นขอความเป็นธรรม ทรัพย์สินฯ รั้งแกชาวบ้าน แต่ทุกประเด็น ผมคุยกับพี่...กับคณะกรรมการว่า ประเด็นเหล่านี้ใช้ไม่ได้ ไม่สำเร็จแน่ เราวิเคราะห์ว่าเราเองเป็นชนชั้นกลาง ไม่ใช่คนจน มีเงิน ไม่ถึงกับจน จะไปเรียกร้องความสนใจเหมือนกันคนอื่น การเดินขบวน ไม่สำเร็จเด็ดขาด...” (สัมภาษณ์ 8 ตุลาคม 2549)

คณะกรรมการชุมชนจึงได้มีการดำเนินงานทางกฎหมายในสองเรื่อง โดยเรื่องแรก คือ การดำเนินงานขออนุญาตขึ้นทะเบียนตึกแถวในพื้นที่เป็นโบราณสถาน ซึ่งตามกฎหมายแล้วมีพระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ.2504 (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 รองรับอยู่ โดยตึกแถวขอยื่นเลื่อนฤทธิ์ ถือว่ามีลักษณะเด่นทางสถาปัตยกรรม ศิลปะ และมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ จึงสามารถที่จะดำเนินการขออนุญาต

โดยการขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานได้ ซึ่งอำนาจในประกาศขึ้นทะเบียนโบราณสถานนั้น เป็นอำนาจของอธิบดีกรมศิลปากร โดยอธิบดีเห็นเอง ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีเจ้าของ หรือเจ้าของทรัพย์สินนั้น หรือใครก็ได้ที่เห็นคุณค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้น

โดยการดำเนินงานขออนุรักษ์ตึกแถวในพื้นที่ให้เป็นโบราณสถานนี้ คนในพื้นที่ได้มีการยื่นหนังสือ ลงวันที่ 3 เมษายน 2546 เพื่อขออนุรักษ์อาคารและโบราณสถานไปยัง นายสิริชัยชาญ พักจำรูญ อธิบดีกรมศิลปากรในขณะนั้น เพื่อช่วยสนับสนุนให้ขึ้นอาคารในพื้นที่ทั้งหมดเป็นโบราณสถาน ในหนังสือฉบับดังกล่าวได้มีการใช้ข้อมูลทางวิชาการจากงานวางผังในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์เขตสัมพันธวงศ์ของสำนักผังเมือง ที่ศึกษาโดยนักวิชาการ และกฎหมาย ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครต่างๆมาเป็นหลักฐานที่ยืนยันถึงความสำคัญของพื้นที่ เพื่อโต้แย้งกับเหตุผลที่ทางกลุ่มผู้พัฒนาโครงการได้ให้ไว้ก่อนหน้านี้ โดยเห็นได้ชัดเจนในหลายประเด็น

#### 1) การใช้ประเด็นทางประวัติศาสตร์ตอบโต้กันไปมา

เป็นความพยายามที่จะชี้ให้เห็นถึงความสำคัญของพื้นที่ด้วยการนำข้อมูลเชิงประวัติศาสตร์ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับพระราชดำริของรัชกาลที่ 5 ที่จะพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้เป็นตึกแถวให้เช่าสำหรับเอกชนรายย่อยมาเป็นเวลาช้านาน รวมทั้งลักษณะของสถาปัตยกรรมที่ยังคงคุณค่ามีประโยชน์ในการศึกษาทางศิลปะและโบราณคดี ซึ่งปรากฏในเอกสารยื่นขออนุรักษ์อาคาร ความตอนหนึ่งว่า

“ข้าพเจ้าที่มีรายชื่อปรากฏทั้งหมดอยู่ท้ายหนังสือฉบับนี้ ขอกราบเรียนต่อท่านว่า ลักษณะทางสถาปัตยกรรมอาคารทั้งหมดเป็นอาคารเก่า 2 ชั้น สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 เพื่อการพักอาศัยและการพาณิชย์เรียงเป็นแถวตามขอบดิน และเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า 2 หมู่ตรงกลางที่ดินซึ่งเป็นอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมอย่างมาก ซึ่งโดยอายุลักษณะแห่งการก่อสร้างและโดยหลักฐานเกี่ยวกับประวัติของอาคารเหล่านี้เป็นประโยชน์ในทางศิลปะ ประวัติศาสตร์และโบราณคดี”

#### 2) เสนอภาพความขัดแย้งของโครงการสำเพ็งเทรตเซ็นเตอร์กับโครงการที่สำนักผังเมืองได้เข้ามาปรับปรุงพื้นที่

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่าก่อนหน้านี้จะเกิดโครงการสำเพ็งเทรตเซ็นเตอร์ สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครได้จัดให้มีการปรับปรุงพื้นที่ ทาสีอาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์

ซึ่งคนในพื้นที่เห็นด้วยและให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีกับการดำเนินงานของสำนักผังเมือง แต่เมื่อโครงการก่อสร้างศูนย์การค้าเกิดขึ้น จึงทำให้เกิดภาพที่ค่อนข้างขัดแย้ง เนื่องจากหน่วยงานรัฐได้ให้ความสำคัญกับพื้นที่บริเวณนี้ซึ่งเป็นพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ จึงถูกนำมาใช้เป็นเหตุผลหนึ่งที่ต้องขออนุญาตอาคารในพื้นที่ ซึ่งปรากฏในเอกสารยื่นขออนุญาตอาคาร ความว่า

“ข้าพเจ้าทั้งหมดขอเรียนว่าเมื่อตรวจสอบจากหนังสือของบริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอลลิชั่นแทนท์ จำกัด และแผนผังและแบบภาพโครงการสำเพ็ง เทรดเซ็นเตอร์แล้ว รูปแบบที่จะสร้างต้องทำการรื้ออาคารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ข้าพเจ้าทั้งหมดพักอาศัยอยู่ ซึ่งแผนการดำเนินการดังกล่าวเป็นการทำลายซึ่งสถาปัตยกรรม ศิลปะ โบราณคดี... โดยที่บริเวณดังกล่าวได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่องจากภาครัฐทุกระดับประเทศ และระดับท้องถิ่นว่า บริเวณชอยคุณหญิงเลื่อนฤทธิมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และอาคารต่างๆเป็นอาคารที่มีคุณค่า...”

### 3) ทำลายความเป็นย่านการค้าที่มีพัฒนาการมานาน

คนในพื้นที่ส่วนใหญ่เสนอให้เห็นว่าโครงการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นมีระบบการค้าที่ต่างจากลักษณะการค้าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันหากเกิดการพัฒนาในพื้นที่ขึ้นเห็นว่าจะเป็นการทำลายความเป็นย่านการค้าเก่าแก่ที่มีอยู่ ซึ่งพื้นที่เป็นย่านการค้าส่งผ้าที่สำคัญของประเทศ ดังปรากฏในเอกสารยื่นขออนุญาตอาคาร ความว่า

“...การที่มีย่านการค้าที่เด่นชัด และได้ดำเนินกิจการสืบต่อกันมายาวนาน โดยย่านสำเพ็ง สะพานหัน หัวเมียด และเยาวราช เป็นย่านการค้าที่มีพื้นที่ใหญ่มากอยู่บริเวณทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเขตสัมพันธวงศ์ เป็นย่านที่มีกิจกรรมต่อเนื่องกับย่านพาหุรัดในเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก โดยเว็จท่านคุณหญิงเลื่อนฤทธิ เป็นย่านการค้าที่มีความสำคัญอย่างยิ่งซึ่งเป็นย่านการค้าส่งผ้าที่สำคัญของประเทศ...”

### 4) การนำเสนอประเด็นสภาพอาคารที่ไม่ได้ทรุดโทรมแต่อยู่ในสภาพสมบูรณ์

จากการตอกย้ำความหมายต่อพื้นที่ในเรื่องของความเสื่อมโทรม หนาแน่น ขาดการดูแลเอาใจใส่อาคาร ของสำนักงานทรัพย์สินฯและกลุ่มบริษัทผู้พัฒนาพื้นที่ จึงสมควรที่จะ

ได้รับการเปลี่ยนแปลงใหม่ แต่กลับได้รับการตอบโต้จากคนที่พื้นที่ว่าสภาพอาคารในพื้นที่มิได้ทรุดโทรมแต่อย่างใด ถึงแม้จะมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ดัดแปลงบ้างก็เป็นการทำเพื่อรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน เพื่อการอยู่อาศัยและปรับปรุงให้ดีขึ้นมิได้ทำให้คุณค่าทางประวัติศาสตร์สูญหาย นอกจากนี้ยังให้เหตุผลเกี่ยวกับการที่ไม่สามารถปรับปรุงให้ดีขึ้นได้เป็นเพราะว่าทางสำนักงานทรัพย์สินฯยังไม่อนุญาตให้ต่อสัญญาเช่าได้หลายปี หากมีการต่อสัญญาหลายปีคนในพื้นที่ทั้งหมดก็ยินดีที่จะดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ด้วยทุนของตนเอง ซึ่งปรากฏในเอกสารยื่นขออนุรักษ์อาคาร ความตอนหนึ่งว่า

“ข้าพเจ้าทั้งหมดขอกราบเรียนว่า สภาพอาคารในซอยคุณหญิงเลื่อนฤตินั้น นอกจากเป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์แล้ว สภาพอาคารไม่ได้ทรุดโทรมแต่อย่างใด สภาพอาคารอยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ แม้ว่าจะมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ หรือมีการดัดแปลงบ้าง ก็เป็นการทำเพื่อรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินฯเพื่อการอยู่อาศัยและปรับปรุงให้ดีขึ้น...”

#### 5) โครงการพัฒนาพื้นที่ไม่ได้คำนึงถึงหลักกฎหมาย

คนในพื้นที่นำข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2542 เรื่อง กำหนดห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตสัมพันธวงศ์ มาใช้เป็นเหตุผล ว่ารูปแบบของโครงการศูนย์การค้าที่จะสร้างขึ้นขัดกับข้อบัญญัตินี้ ซึ่งปรากฏในเอกสารยื่นขออนุรักษ์อาคาร ความว่า

“นอกจากนี้การสร้างตึกสูงในเขตโบราณสถาน คือวัดจักรวรรดิราชาวาส จะต้องคำนึงถึงข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งห้ามสร้างสูงเกิน 16 เมตร”

#### 6) ปัญหาการจราจร

เป็นการชี้ให้เห็นผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นจากการมีโครงการพัฒนา ที่จะสร้างความแออัดให้กับการจราจรในถนนเยาวราชซึ่งปัจจุบันก็คับคั่งอยู่แล้ว สร้างมลพิษที่เพิ่มมากขึ้นทำลายสิ่งแวดล้อม ซึ่งปรากฏในเอกสารยื่นขออนุรักษ์อาคาร ความว่า

“ข้าพเจ้าทั้งหมดขอกราบเรียนต่อท่านว่าในปัจจุบัน สภาพการจราจรในบริเวณถนนเยาวราชในช่วงเวลาทั้งเวลากลางวันและกลางคืน จะมีสภาพการจราจรที่หนาแน่นมาก ซึ่งก่อให้เกิดปัญหามลภาวะเป็นพิษอย่างมาก

หากมีการสร้างอาคารสำเพ็งเทรตเซ็นเตอร์ ซึ่งมีความสูงถึง 10 กว่าชั้น จะทำให้การจราจรที่ความหนาแน่นมากขึ้น...”

ถึงแม้ว่ารูปแบบและวิธีการขอขึ้นทะเบียนอาคารนั้น ตามกฎหมายระบุไว้ว่าจะต้องยื่นต่อกรมศิลปากร โดยให้อธิบดีเป็นผู้มีอำนาจประกาศขึ้นทะเบียน แต่อย่างไรก็ตามทางคณะกรรมการชุมชนประสานงานของอนุรักษ์อาคารทั้งกับกรมศิลปากร และหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้องอีกหลายฝ่าย ทั้งหน่วยงานราชการ นักวิชาการ ภาคเอกชน สื่อมวลชน<sup>10</sup> แนวความคิดดังกล่าวจึงถือเป็นส่วนหนึ่งของการสร้างพื้นที่การรับรู้สถานการณ์ที่เกิดขึ้นให้กับสังคมภายนอกให้เห็นปัญหาภายในพื้นที่ (private space) สร้างภาพของความหวงแหนในการรักษาสมบัติของชาติยกประเด็นการอนุรักษ์อาคาร ให้กลายเป็นเรื่อง “สาธารณะ” (public space) ที่บุคคลอื่นๆควรที่จะเห็นความสำคัญด้วย

สำหรับการดำเนินงานในเรื่องที่สอง หลังจากการยื่นของอนุรักษ์อาคารแล้ว คือ ทางกรรมการชุมชนดำเนินการขอเช่าตึกแถวต่อสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยมีเหตุผลว่า เนื่องจากสำนักงานทรัพย์สินฯได้มีการยกเลิกสัญญาเช่ากับคนในพื้นที่ไปแล้ว อีกทั้งการที่คนในพื้นที่ยังได้ขออนุรักษ์และขอขึ้นทะเบียนอาคารในพื้นที่เป็นโบราณสถาน หากเมื่อได้มีการดำเนินการอนุรักษ์และมีการประกาศขึ้นทะเบียนไปแล้ว ดังนั้น เพื่อการรักษาสิทธิในการเช่าเพื่ออยู่อาศัยต่อไป คนในพื้นที่จึงจำเป็นต้องมีการยื่นเรื่องเพื่อขอเช่าไว้ก่อนเพื่อรักษาสิทธิการเช่า และป้องกันการที่สำนักงานทรัพย์สินฯฟ้องขับไล่ หรืออาจจะนำตึกไปให้ผู้อื่นเช่า

การดำเนินงานตามข้อเสนอแนะของนายความในสองเรื่องนี้ คือ การขออนุรักษ์อาคาร ต่อกรมศิลปากร และการขอจองสิทธิเพื่อขอเช่าตึกแถวไว้ก่อนจากสำนักงานทรัพย์สินฯ จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จึงได้มีการเรียกเก็บเงินจากคนในพื้นที่เพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายตามกฎหมาย ต่อราย เป็นจำนวนเงิน 15,000 บาท การเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย

<sup>10</sup> หน่วยงานที่มีการประสานงานไป อาทิ อธิบดีกรมศิลปากร ประธานสภาผู้แทนราษฎร ประธานวุฒิสภา ประธานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชน ศาสนา ศิลปะและวัฒนธรรม สภาผู้แทนราษฎร และวุฒิสภา ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร และสื่อมวลชน (ดูภาคผนวก จ.) นอกจากนั้น แกนนำชุมชนยังได้มีการเข้าร่วมเสวนาทางวิชาการซึ่งจัดโดยสถาบันอุดมศึกษาต่างๆเพื่อสะท้อนปัญหา ในขณะที่เดียวกันก็เป็นการเพิ่มพูนความรู้ความเข้าใจให้กับชุมชนในด้านการอนุรักษ์และการจัดการเมืองเก่า เวทีเสวนาที่เข้าร่วม เช่น 8 กันยายน 2546, International Symposium on Asian Heritage ที่เมืองมะละกา ประเทศมาเลเซีย วันที่ 11 ธันวาคม 2546, คิดใหม่ ทำใหม่ เกาะรัตนโกสินทร์ ที่คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วันที่ 8 กันยายน 2547, พื้นที่ศิลปะและเมือง ณ โรงแรมวงเวียน22 จัดโดยวิทยาลัยการจัดการทางสังคม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นต้น

ดังกล่าวมีคนในพื้นที่บางส่วนไม่ยินยอมที่จะจ่ายเงิน โดยมีเหตุผลมาจากการที่สมาชิกในพื้นที่บางคนครอบครองสัญญาเช่าไม่เท่ากัน จึงเป็นปัญหาว่าผู้ที่มีสัญญาเช่าหลายฉบับแต่นำสัญญาเหล่านั้นไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงต่ออีกที่จะกำหนดอัตราการจ่ายเงินนี้อย่างไร ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการชุมชนก็มีมติให้จ่ายตามการครอบครองสัญญา แต่บางคนในพื้นที่ที่มีหลายสัญญา ก็จ่ายไม่ครบตามสัญญาที่ตนมี หรือบางรายไม่จ่ายเลย นอกจากนี้ยังเกิดความหวาดระแวงของคนในพื้นที่ในเรื่องการใช้จ่ายเงินจำนวนดังกล่าวด้วย เนื่องจากจำนวนเงินที่แต่ละบ้านได้จ่ายเมื่อนำมารวมกันแล้วนับว่ามีเป็นจำนวนเงินมหาศาล ดังที่พี่จิว สะท้อนปัญหานี้ให้ฟังว่า

“มีค่าใช้จ่ายจากผู้เช่าเดิมกำหนดราคารายละ 15,000 บาท ซึ่ง X บาทตรงนั้นกับพวกเราไม่ได้เป็นตัวเลขที่สูง แต่ด้วยความเป็นพ่อค้าหรือความคิดแบบชาวบ้าน เขาคิดว่าเอาเงิน X บาทไปคูณกับ 219 ห้องซึ่งรวมแล้วเป็นตัวเงินมหาศาล มันเริ่มมีชาวบ้านโยเยไม่จ่าย มีการเกี่ยงกันบ้าง เวลาบอกว่า 1 ราย จำนวน X บาท ถ้า 1 ห้อง 1 สัญญาก็จบ แต่กรณีของที่นี่ ที่ของทรัพย์สินฯ คุณ 1 บ้านเลขที่ แต่มี 5 สัญญา บางที่ 3 เจ้า 1 บ้าน เก็บ 6 สัญญา ในรายละเอียดมีการถกเถียง ฉันมีสัญญาเดียว จ่ายสัญญาเดียว บางคนบอกไม่ได้มันมี 5 สัญญา มี 2 บ้าน เลยขอจ่ายแค่ 2 ก็มิ” (สัมภาษณ์ 8 ตุลาคม 2549)

จากข้อความข้างต้นแสดงให้เห็นว่าคนในพื้นที่บางส่วนไม่ยินยอมที่จะปฏิบัติตามข้อตกลงในการจ่ายเงินเพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน แต่อย่างไรก็ตามการดำเนินงานทางกฎหมายของคนในพื้นที่ก็ยังคงดำเนินต่อไปได้เนื่องจากมีจำนวนคนเป็นส่วนน้อยที่ไม่ได้จ่ายเงิน ทั้งในเรื่องการขออนุญาตอาคาร ส่วนประเด็นการขอจองสิทธิในการเช่าพื้นที่ต่อสำนักงานทรัพย์สินฯสามารถที่จะทำได้เฉพาะรายที่จ่ายเงินเท่านั้น

อย่างไรก็ดีจากกรณีปัญหาการไม่ยินยอมจ่ายเงินนี้ส่วนหนึ่งได้นำไปสู่ความขัดแย้งภายในคณะกรรมการที่ได้มีการอาสาเข้ามาทำงานก่อนหน้านี้ เนื่องจากมีความคิดเห็นที่ไม่ตรงกัน เพราะเกิดจากการที่กรรมการคนหนึ่งซึ่งมีการครอบครองสัญญาเช่าหลายฉบับจะต้องจ่ายเงินเป็นจำนวนที่สูงมาก ไม่ยินยอมที่จะจ่าย อีกทั้งคนในพื้นที่ส่วนหนึ่งได้นำเงินไปฝากไว้กับกรรมการท่านนี้แล้ว (เนื่องจากเป็นผู้รับผิดชอบการเก็บเงินตามการแบ่งพื้นที่แต่ละโซน) แต่กรรมการท่านนี้ไม่นำเงินไปไว้ที่กองกลาง โดยพยายามจะเอาเงินคืนคนในพื้นที่

เพื่อที่จะเป็นการต่อรองว่าตนจะได้ไม่ต้องจ่ายเงินจำนวนนี้ จนในที่สุดที่ประชุมคณะกรรมการชุมชนก็มีมติเป็นเอกฉันท์ให้กรรมการท่านนี้นำเงินที่ถือไว้มาส่งมายังกองกลางจนได้ ซึ่งในภายหลังกรรมการท่านนี้ก็ไปชักชวนคนในพื้นที่อื่นๆอีกหลายหลายว่าไม่จำเป็นต้องจ่ายเงินจำนวนนี้ ปัญหาการเรียกเก็บเงิน และความไม่ไว้เนื้อเชื่อใจกันจึงเกิดขึ้นในพื้นที่ จนกระทั่งกรรมการชุมชน คนในพื้นที่ได้มีการตกลง ปรีกษา หรือกัน เพื่อการสร้างควมยอมรับให้เกิดขึ้นในกลุ่มคณะกรรมการ จึงได้ให้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการขึ้นมาใหม่โดยการโหวตเสียงจากสมาชิกในพื้นที่แต่ละราย จนได้คณะกรรมการชุมชนชุดใหม่อย่างเป็นทางการขึ้นในวันที่ 11 มีนาคม 2546 เพื่อเป็นตัวแทนของคนในพื้นที่ดำเนินการแก้ไขปัญหา

การดำเนินงานของคนในพื้นที่ดังกล่าวมานี้ สะท้อนให้เห็นถึงการสร้างภาพแสดงแทน (The representation of space) ต่อพื้นที่สร้างภาพ“พื้นที่ของอาคารอนุรักษ์” ซึ่งเกิดขึ้นจากการใช้องค์ความรู้เฉพาะทาง คือ การใช้มิติทางด้านกฎหมาย (conceived space) เพื่อที่ตอบได้กับการสร้างภาพ “พื้นที่ของผลกำไร” ที่เกิดขึ้น โดยปรากฏเป็นมาตรการที่เป็นรูปธรรมใน 2 เรื่อง คือ การยื่นขอเช่าตึกแถวเพื่อรักษาสิทธิการเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินฯไว้ก่อน ป้องกันการถูกฟ้องขับไล่ และโดยเฉพาะการยื่นขออนุรักษ์อาคารในพื้นที่ต่อกรมศิลปากรที่ต้องการแสดงให้เห็นว่าภาพ “พื้นที่ของผลกำไร” ของกลุ่มผู้พัฒนาโครงการ ที่มีการดำเนินงานผ่านการก่อสร้างศูนย์การค้าขนาดใหญ่บนพื้นที่ควรจะได้รับ การตรวจสอบความเป็นไปได้ในการดำเนินงานเสียก่อนในฐานะที่พื้นที่แห่งนี้มี“อาคารอนุรักษ์” ซึ่งกำลังจะได้รับการขึ้นทะเบียนให้เป็นโบราณสถานตามกฎหมายจากหน่วยงานของรัฐ

แนวความคิดดังกล่าวนี้มีส่วนทำให้แนวทางการต่อรอง ตอบโต้ของคนในพื้นที่ต่อกลุ่มผู้พัฒนาโครงการมีความชัดเจนยิ่งขึ้น ถึงแม้ว่าแนวทางนี้จะไม่ได้รับความร่วมมือจากคนในพื้นที่บางส่วน ในกรณีการจ่ายเงินเพื่อดำเนินการทางกฎหมาย แต่ก็มิได้ทำให้การต่อรอง ตอบโต้กับกลุ่มผู้พัฒนาโครงการหยุดชะงักลงแต่อย่างใด แต่สิ่งที่สำคัญไปกว่านั้น คือ ผลอันเกิดขึ้นจากแนวความคิดดังกล่าวได้มีส่วนทำให้กลุ่มผู้พัฒนาโครงการต้องมีปฏิสัมพันธ์กับหน่วยงานอื่นๆที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับพื้นที่ โดยเฉพาะกรมศิลปากร ซึ่งเป็นหน่วยงานที่จะเข้ามามีบทบาทสำคัญในพื้นที่ในเวลาต่อมา

### การเข้ามาสำรวจพื้นที่ของกรมศิลปากร

เมื่อคนในพื้นที่ยื่นเรื่องขออนุรักษ์อาคารเข้ามายังกรมศิลปากรตามหนังสือลงวันที่ 3 เมษายน 2546 แล้ว อีกหนึ่งวันถัดมากรมศิลปากรก็ได้สนองตอบต่อคำขออนุรักษ์อาคารของคนในพื้นที่ ด้วยการส่งเจ้าหน้าที่ กลุ่มวิชาการทะเบียนโบราณสถานและข้อมูลโบราณคดี สำนักโบราณคดี ซึ่งเป็นหน่วยงานในสังกัดเข้ามาสำรวจสภาพอาคารในพื้นที่ระหว่างวันที่ 4 – 9 เมษายน 2546 ผลจากการสำรวจระบุว่า พื้นที่บริเวณย่านเลื้อนฤทธิ์เป็นกลุ่มของสิ่งก่อสร้างประเภท ย่าน ชุมชนและเมืองประวัติศาสตร์ สิ่งสำคัญที่ปรากฏในพื้นที่ มีกลุ่มอาคารร้านค้า ประเภทตึกแถว 6 กลุ่ม การจัดวางผังเป็นลักษณะของหมู่อาคาร (เว็จอาคาร) มีช่องว่างเป็นถนนในซอยเป็นทางเท้า มีห้องแถวจำนวน 225 คูหา ลักษณะสภาพอาคาร ปรากฏข้อมูลดังนี้ คือ

- 1) อาคารที่มีสภาพเดิม หมายถึง อาคารที่ยังคงสภาพเดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลง มีอยู่จำนวน 17 คูหา คิดเป็น 7.56 %
- 2) อาคารที่มีสภาพดัดแปลงบางส่วน หมายถึง อาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงส่วนต่างๆ ไปจากสภาพเดิมเพียงส่วนเดียว มีอยู่จำนวน 19 คูหา คิดเป็น 8.44 %
- 3) อาคารที่มีสภาพเปลี่ยนแปลงมาก หมายถึง อาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงส่วนต่างๆ ไปจากสภาพเดิม มีอยู่จำนวน 167 คูหา คิดเป็น 74.22 %
- 4) อาคารหมดสภาพ หมายถึง การรื้ออาคารเดิมออก แล้วสร้างเป็นอาคารสมัยใหม่ขึ้นในตำแหน่งเดิมที่มีลักษณะแตกต่างไปจากสถาปัตยกรรมเดิมซึ่ง มีจำนวน 22 คูหา คิดเป็น 9.78 %
- 5) อาคารที่มีการต่อเติม หมายถึง การขยายพื้นที่ใช้สอยของอาคารให้มากขึ้น เช่น จากเดิมเป็นอาคาร 2 ชั้น เพิ่มเป็น 3 – 4 ชั้น เป็นต้น ซึ่งมีอยู่จำนวน 100 คูหา คิดเป็น 44.4 %

จากการสำรวจยังระบุอีกว่า การเปลี่ยนแปลงในข้อ 2,3,5 มิได้ทำให้โครงสร้างทางสถาปัตยกรรมเดิมเสียหาย แต่สามารถที่จะรื้อฟื้นกลับสู่สภาพเดิมได้โดยขั้นตอนการอนุรักษ์ที่ถูกต้อง (กรมศิลปากร 2546:1,5-6)<sup>11</sup> การเข้ามาสำรวจพื้นที่ของกรมศิลปากรจึงทำให้แต่ละฝ่ายได้รับทราบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสภาพอาคารในพื้นที่อย่างเป็นทางการขึ้นมา ซึ่งผลจากการสำรวจเกี่ยวกับสภาพอาคารในพื้นที่ เพื่อจะใช้เป็นแนวทางในการอนุรักษ์อาคารของกรม

<sup>11</sup> โปรดดูแผนผังสำรวจประกอบได้ในภาคผนวก ฉ.

ศิลปินสามารถประเมินโดยรวมได้ว่า สภาพอาคารส่วนใหญ่ค่อนข้าง ทรวดโถม ผลสำรวจดังกล่าวถือได้ว่าสอดคล้องกับเหตุผลในเรื่อง “ความเสื่อมโทรม” ที่กลุ่มผู้พัฒนาโครงการได้ใช้อ้างเพื่อที่จะเข้ามาพัฒนาพื้นที่ก่อนหน้านี้ ตรงกันข้ามกับสิ่งที่คนในพื้นที่ชี้แจงไว้ในเอกสารยื่นขออนุรักษ์อาคารที่ระบุว่าอาคารในพื้นที่ยังอยู่ในสภาพที่ดี ผลการสำรวจของกรมศิลปากรจึงได้ทำให้ประเด็นหลักที่ใช้ในการต่อรอง คือ สภาพความสมบูรณ์ของอาคารของคนในพื้นที่ถูกลดน้ำหนักลงไปโดยปริยาย ดังที่พี่จิว กล่าวว่า

“พอเราร้องกรมศิลป์ กรมศิลป์ปรับเรื่อง รับปาก กรมศิลป์ให้ฝ่ายวิชาการมาตรวจ...การสำรวจเบื้องต้นอาคารมีความสมบูรณ์ 17 คูหา เท่านั้น นอกนั้นมี การเปลี่ยนรูปหรือมีการตัดแปลงหมด สิ่งนี้โดยนัยจึงทำให้ข้อเสนอประเด็นอนุรักษ์อ่อนลง ความรู้ทางวิชาการจึงเป็นเรื่องสำคัญ ถ้าฟังชาวบ้านวิเคราะห์ ไม่ออก”

หลังจากที่ได้มีการสำรวจสภาพอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ในเวลาต่อมา คือ ในวันที่ 25 เมษายน 2546 กรมศิลปากรได้มีการจัดประชุมเพื่อพิจารณาแนวทางในการดำเนินงานกับอาคารในพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ์ ณ ห้องกรมพระนเรศวรฤทธิ์ กรมศิลปากร โดยมีหน่วยงานหลายฝ่ายเข้าร่วมเสนอแนวความคิด ได้แก่ กองอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและศิลปกรรม ซึ่งเป็นหน่วยงานในสังกัด สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

หน่วยงานทั้งหมดมีแนวโน้มเห็นชอบด้วยกับการพัฒนาพื้นที่ที่จะต้องดำเนินควบคู่ไปกับการอนุรักษ์แต่จะมีรายละเอียดในเรื่องของมุมมองการพัฒนาที่แตกต่างกันออกไป (ที่.วช 0401/741) โดยทางฝ่ายผู้แทนจากสำนักงานทรัพย์สินฯ เสนอแนวทางการพัฒนาพื้นที่ซึ่งเน้นให้สอดคล้องกับการอนุรักษ์อาคารที่ยังคงมีความสมบูรณ์ตามที่กรมศิลปากรได้สำรวจ และมีการแสดงเหตุผลความจำเป็นที่จะต้องพัฒนาตามกรอบความคิดเดิมเหมือนกับการชี้แจงให้กับคนในพื้นที่มาก่อนหน้านี้ คือ มีการอ้างถึงความเสื่อมโทรมของพื้นที่ ประโยชน์ทางธุรกิจที่จะได้จากการพัฒนา การไม่ทอดทิ้งผู้เช่าเดิม รวมทั้งความกังวลที่กลัวจะละเมิดสัญญาและอาจนำไปสู่ข้อพิพาทกับบริษัทผู้พัฒนาโครงการได้ ดังที่ผู้แทนจากสำนักงานทรัพย์สินฯหลายท่านกล่าวไว้ว่า

ผู้แทนกองโครงการอนุรักษ์ กล่าวว่

“เดิมสำนักงานทรัพย์สินฯมีนโยบายที่จะทำการรื้อถอนอาคารตึกแถวชุมชนชอยเลื่อนฤทธิ์ออกทั้งหมดแล้วสร้างตึกสูงขึ้นมาแทน แต่เนื่องจากกระแสอนุรักษ์อาคารเก่าเพิ่มมากขึ้นประกอบกับสำนักงานทรัพย์สินฯได้ศึกษาแนวคิดเรื่องการอนุรักษ์อาคารเก่ากับผู้ทรงคุณวุฒิต่างๆ และท้ายที่สุดก็ได้ข้อสรุปออกมาเป็นโครงการสำเพ็งเทรตเซ็นเตอร์ โดยอาคารตึกแถวที่ติดกับถนนเยาวราชยังคงสภาพเดิม ส่วนอาคารคูลาไหนที่ผู้เช่าทำการต่อเติมจนหมดสภาพเดิมแล้วก็จะปรับเป็นอาคารใหม่ โดยจะมีการสร้างอาคารหลังใหม่ครอบลงบนพื้นที่ ...เมื่อโครงการนี้เสร็จจะเกิดรายได้จากที่จอดรถและการให้เช่าอาคาร โดยรายได้ส่วนนี้จะแบ่งมาจ่ายเป็นค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่าเดิมที่ย้ายออกไป ส่วนผู้เช่าเดิมที่ประสงค์จะขอเช่าอาคารใหม่ก็จะได้สิทธิในการเช่าก่อนคนอื่นในราคาที่ต่ำกว่าผู้เช่ารายใหม่...การปรับปรุงอาคารมีความมุ่งหมายที่จะนำเอาบรรยากาศเดิมๆ ของความเป็นอาคารเก่าแก่นี้กลับมา โดยอาคารส่วนที่กรมศิลปากรสำรวจแล้วพบว่ายังมีสภาพสมบูรณ์อยู่ก็จะเก็บเอาไว้ทั้งหมดโดยจะทำการซ่อมแซมให้มีสภาพแข็งแรงแล้วทำเป็นลิบบบี่ของอาคารและพิพิธภัณฑ์ของชุมชน ส่วนด้านในจะสร้างอาคารครอบไว้โดยคงสภาพเดิมทุกประการ และสามารถที่จะนำรถยนต์ขึ้นไปจอดด้านบนอาคารได้เพื่อประโยชน์ในทางธุรกิจ การท่องเที่ยว ซึ่งเชื่อว่าเมื่อโครงการนี้เสร็จสมบูรณ์จะเป็นประโยชน์ในแง่ของการรักษาภูมิทัศน์ และทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีมูลค่าเพิ่มขึ้นอีกมาก”

จะเห็นได้ว่าผู้แทนจากกองโครงการอนุรักษ์ ได้ใช้เหตุผลเรื่อง “การท่องเที่ยว” ขึ้นมาอีกเรื่องหนึ่งในการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งเหตุผลที่ว่านี้มักจะปรากฏให้เห็นเช่นเดียวกับการพัฒนาพื้นที่ในเขตเมืองเก่าอื่นๆ อาทิ แผนพัฒนาเกาะรัตนโกสินทร์

เช่นเดียวกับ ความเห็นส่วนตัวของที่ปรึกษาสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์อีกท่านหนึ่ง ซึ่งได้ชี้แจงในที่ประชุมในคราวเดียวกัน ว่า

“จากสภาพของอาคารตึกแถวชุมชนชอยเลื่อนฤทธิ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันโดยส่วนตัวมีความเห็นว่า ผู้เช่าไม่ได้คำนึงถึงการอนุรักษ์หรือคุณค่าของ

สถาปัตยกรรม ดังจะเห็นได้จากการที่ผู้เช่าเพิกเฉยต่อคำแนะนำหรือคำตักเตือนของสำนักงานในกรณีที่สำนักงานฯ พบว่าผู้เช่าได้ละเมิดสัญญาเช่าด้วยการต่อเติมอาคาร ทั้งนี้เพราะผู้เช่าคำนึงถึงแต่ผลประโยชน์ทางการค้าของตนเองแต่เพียงอย่างเดียว การที่ชาวชุมชนซอยเลื่อนฤทธิ์ได้ยกเรื่องการอนุรักษ์ขึ้นมาในขณะนี้ก็เป็นการทำเพื่อถ่วงเวลาไม่ให้บริษัทที่รับผิดชอบโครงการเข้าไปทำการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวตามกำหนดเวลาเท่านั้น ซึ่งบริษัทที่จะเข้าดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่ได้ทำสัญญากับสำนักงาน หากทางสำนักงานฯ ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ตามกำหนดเวลาก็จะทำให้สำนักงานผิดสัญญาที่ทำไว้กับทางบริษัท ดังนั้นหากกรมศิลปากรจะประกาศขึ้นทะเบียนโบราณสถานอาคารตึกแถวชุมชนซอยเลื่อนฤทธิ์ ทางสำนักงานฯ ก็อยากขอให้ทางกรมศิลปากรช่วยหาทางออกให้สำนักงานด้วย เพราะขณะนี้สำนักงานฯ ได้ลงนามในสัญญากับบริษัทผู้ดำเนินโครงการพัฒนาไปแล้ว... การที่ทางสำนักงานฯ ไม่สามารถประนีประนอมกับกลุ่มผู้เช่าอาคารตึกแถวชุมชนซอยเลื่อนฤทธิ์ได้นั้นคาดว่าน่าจะมีสาเหตุมาจากการที่ผู้เช่ามีแกนนำและมีบุคคลที่สามเข้ามาสนับสนุนเพื่อต่อต้านทุกรูปแบบ รวมทั้งมีการจ้างทนายความให้มาติดต่อกับกรมศิลปากรเพื่อที่จะถ่วงเวลาไม่ให้โครงการเริ่มดำเนินการ ซึ่งหากทางสำนักงานฯ ไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดกับอาคารดังกล่าวแล้วก็จะทำให้สภาพของตัวอาคารทรุดโทรมลงไปอีกและก่อให้เกิดทัศนະจุดแก่ผู้ที่พบเห็น โดยการที่ชุมชนยกเรื่องการอนุรักษ์... มาใช้เป็นเครื่องมือเพื่อที่จะได้ไม่ต้องย้ายออกจากพื้นที่นั้น ซึ่งทางชุมชนก็คงจะไม่ทราบว่าจะหากมีการอนุรักษ์อาคารตึกแถวจริงๆ ชุมชนก็จะต้องย้ายออกไปเหมือนกันเพราะจะต้องมีการแก้ไขปรับปรุงตัวอาคารตึกแถวให้สู่สภาพเดิม”

นอกจากนี้ภายในที่ประชุมยังมีการกล่าวถึง แนวทางการพัฒนาพื้นที่ในทางกายภาพ ซึ่งก็คือรูปแบบโครงการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ โดยสำนักงานทรัพย์สินฯ มีแนวทางพัฒนาที่เน้นการก่อสร้างอาคารให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่โดยรอบ ซึ่งเป็นย่านการค้าที่มีการก่อสร้างอาคารสูงอยู่โดยรอบอยู่แล้ว ดังที่ ผู้แทนกองโครงการอนุรักษ์ กล่าวว่

“สำนักงานฯ ได้พยายามปรับปรุงแก้ไขโครงการให้อิงหลักการอนุรักษ์ให้มากที่สุด ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครปรากฏว่าพื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่สี

แดงซึ่งเป็นพื้นที่ใช้สำหรับประกอบกรพาดิษยกรรพซึ่งรพพื้นที่นี้ก็มีอาคารสูงตั้งอยู่หลายแห่ง จะมีอยู่บริเวณเดียวที่ไม่มีอาคารสูงคือบริเวณที่เป็นอาคารโบราณ ซึ่งสำนักงานเห็นว่าการจะรักษาอาคารตึกแถวชุมชนเลื้อนฤทธิไว้ก็จะต้องทำโครงการในลักษณะที่สำนักงานกำลังดำเนินการอยู่ขณะนี้ เพราะเวลาเดินเข้าไปในบริเวณโครงการก็จะเป็นสบายเพราะจะติดเครื่องปรับอากาศทั่วตึก ซึ่งจะกลายเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สวยงามแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานครได้”

เช่นเดียวกับ ที่ปรึกษาสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ท่านหนึ่ง ที่ให้ความเห็นว่า

“ ขณะนี้ศักยภาพของที่ดินบริเวณชุมชนชอยเลื้อนฤทธิและโดยรอบเป็นอาคารพาณิชย์ไปหมดแล้ว หากจะทำการอนุรักษ์อาคารให้มีความสูงเพียงสองชั้นก็จะทำให้อาคารตึกแถวชุมชนชอยเลื้อนฤทธิแปลกแยกจากพื้นที่บริเวณนี้ ดังนั้นสำนักงานจึงคงสภาพของอาคารเก่าไว้แต่จะก่อสร้างส่วนเพิ่มเติมขึ้นมาเพื่อที่จะให้ชุมชนชอยเลื้อนฤทธิมีรายได้เลี้ยงตัวเองและตัวอาคารเก่าได้ โดยหากจะให้สำนักงานอนุรักษ์อาคารไว้เป็นแบบเดิมแล้ววิถีชีวิตของชุมชนชอยเลื้อนฤทธิก็จะกลับมาเป็นเหมือนเดิมอีกเพราะไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ชาวชุมชน”

หากพิจารณาจากประเด็นข้างต้นแล้วจะเห็นว่าเกิดการสร้างวาทกรรม (discourse) ใหม่ขึ้นในพื้นที่เมืองชั้นใน ซึ่งในผังเมืองกรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่สีแดงที่มีศักยภาพสูงในเชิงพาณิชย์ ในขณะที่อาคารในพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิเป็นอาคารเก่าที่มีการเรียกร้องให้ทำการอนุรักษ์ไว้ จึงก่อเกิดเป็นแนวคิดที่สะท้อนออกในความหมาย “การพัฒนาเชิงอนุรักษ์” ขึ้นมา

ในขณะที่หน่วยงานอื่นๆ ส่วนใหญ่เห็นความสำคัญของการอนุรักษ์พื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ แต่ไม่เห็นด้วยที่จะมีการก่อสร้างอาคารสูงในพื้นที่ เนื่องจากจะเป็นการบดบังทัศนียภาพของตึกแถวโบราณ ซึ่งเป็นย่านการค้าแบบดั้งเดิมในเขตเมืองเก่า เช่น ผู้แทนจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กล่าวว่า

“หากดูภาพรวมของการพัฒนาเมืองแล้วพื้นที่บริเวณนี้มีความสำคัญและเป็นหัวใจของกรุงเทพมหานครในย่านเมืองเก่า...ในส่วนของโครงการพัฒนาอาคารตึกแถวชุมชนซอยเลื่อนฤทธิ์โดยก่อสร้างอาคารสูงครอบตัวอาคารเดิมนั้น เห็นว่าคงจะไม่เหมาะสมกับพื้นที่บริเวณนี้เพราะจะก่อให้เกิดการขัดแย้งกันในส่วนของตัวอาคาร และการก่อสร้างอาคารสูงจะเป็นการทำลายจิตวิญญาณของเมืองเก่าหรืออดีตของเมือง ซึ่งในจุดนี้เห็นว่าถ้าเก็บรักษากลุ่มอาคารเอาไว้ก็ทำให้บริเวณดังกล่าวเป็นการค้าที่สำคัญและเป็นย่านแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของกรุงเทพมหานครด้วย ไม่ใช่ถ้าเมื่อเก็บรักษาอาคารเก่าแล้วจะไม่สามารถทำอะไรกับตัวอาคารได้เลย...ในกรณีของสำนักงานทรัพย์สินฯอาจเพิ่มรายได้เพื่อนำมาใช้ในการอนุรักษ์ด้วยการขึ้นค่าเช่าหรือปรับปรุงของสัญญาเช่า ขณะเดียวกันชุมชนก็ต้องปรับความรู้สึกและต้องยอมรับว่าการขึ้นค่าเช่าอาคารเพื่อประโยชน์ของประเทศชาติในแง่ของการที่สำนักงานฯจะนำเงินค่าเช่าเหล่านั้นมาใช้ในการอนุรักษ์”

ผู้แทนจากกรุงเทพมหานคร

“พื้นที่บริเวณชุมชนซอยเลื่อนฤทธิ์เป็นส่วนที่ต่อเนื่องจากพื้นที่ของย่านเยาวราชซึ่งมีความเป็นย่านการค้าและไชน่าทาวน์ ฉะนั้นจึงอยากให้รักษาสภาพความเป็นอยู่เช่นนี้เอาไว้เพราะปัจจุบันมีนักท่องเที่ยวจำนวนมากเข้าไปเที่ยวชมและศึกษาขนบธรรมเนียมวิถีชีวิตของชาวจีนที่ตั้งถิ่นฐานอยู่ในเมืองไทย ซึ่งถ้าหากพัฒนาหรือดำเนินโครงการอะไรก็อยากให้คงสภาพความเป็นเมืองเก่าเอาไว้”

ผลจากการประชุมในครั้งนี้ผู้แทนจากทุกฝ่ายมีมติร่วมกัน 4 ข้อ คือ 1) การนำเรื่องที่เกิดขึ้นเข้าหารือในที่ประชุมคณะกรรมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติและศิลปกรรมเพื่อขอคำแนะนำในการดำเนินงาน<sup>12</sup> 2) ให้สำนักโบราณคดี กรมศิลปากร จัดทำผลวิเคราะห์

<sup>12</sup> ปัจจุบันสังกัด สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นคณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้นตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 คณะกรรมการประกอบด้วยผู้เชี่ยวชาญ ผู้ชำนาญการ จากหลายสาขา ซึ่งคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เป็นผู้แต่งตั้งขึ้น มีหน้าที่ ดังนี้ 1) เสนอแนะนโยบาย เป้าหมาย แผนงาน

สรุป เพื่อประกอบการพิจารณาขึ้นทะเบียนโบราณสถาน<sup>13</sup> 3) ให้สำนักงานทรัพย์สินฯ ประสานงานกับกรุงเทพมหานครในประเด็นเกี่ยวกับการขออนุญาตสร้างอาคารตาม ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร และ4) ให้หน่วยงานที่เข้าร่วมประชุมวันนี้ทำการประชุมเป็นการภายในเพื่อให้มีความคิดและทิศทางในการอนุรักษ์และพัฒนาตึกแถวไปในทิศทาง เดียวกัน

กล่าวได้ว่า การประชุมดังกล่าวนี้สะท้อนให้เห็นถึง มุมมองและความคิดของ หน่วยงานต่างๆที่มีต่อพื้นที่แห่งนี้ในลักษณะที่ต่างกันออกไป สำนักงานทรัพย์สินฯยังคง รูปแบบวิธีการจัดการกับพื้นที่ตามมุมมองที่ตนเองเสนอมาก่อนหน้านี้ ขณะที่หน่วยงานอื่นๆ มีแนวความคิดเรื่องการอนุรักษ์พื้นที่เป็นหลักเช่นเดียวกัน แต่รายละเอียดของการพัฒนา ในทางกายภาพไม่เป็นไปในทางเดียวกันกับแนวทางที่สำนักงานทรัพย์สินฯเสนอ เนื่องจาก หน่วยงานเหล่านี้ให้ความหมายต่อพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ์ ว่าเป็นพื้นที่ที่เป็นภาพแสดงแทน (The representational space) โดยเป็นพื้นที่สัญลักษณ์ (symbols) สำคัญทางประวัติศาสตร์คือ

---

แนวทาง มาตรการ และโครงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและศิลปกรรม 2) ศึกษาให้ความเห็นชอบต่อ แผนปฏิบัติการ รวมทั้งวางแผนอนุรักษ์เฉพาะพื้นที่คุ้มครองเพื่อการอนุรักษ์ 3) ศึกษาถ่วงดุลโครงการที่มี ผลกระทบต่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและศิลปกรรม 4) ศึกษากำหนดแหล่งธรรมชาติและศิลปกรรม อันควรอนุรักษ์เพื่อการขึ้นทะเบียนและประกาศเขตอนุรักษ์ 5) ประสานงานการดำเนินงานของหน่วยงานทั้ง ภาครัฐ ภาคเอกชน สมาคม องค์กรระหว่างประเทศที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะอย่างยิ่งองค์กรท้องถิ่นในโครงข่าย 6) ให้คำปรึกษาและความเห็นและข้อเสียที่จะเกิดในการปฏิบัติงานด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและ ศิลปกรรม 7) สร้างเสริม สนับสนุนและเผยแพร่ความรู้ความเข้าใจเรื่องการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและ ศิลปกรรมต่อหน่วยงานต่างๆในโครงข่าย 8) เสนอแต่งตั้งและกำกับดูแลคณะอนุกรรมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ศิลปกรรมประจำจังหวัด และแต่งตั้งคณะทำงานตามที่เห็นสมควรเพื่อปฏิบัติงานในหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย 9) ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (สำนักงานนโยบายและแผน สิ่งแวดล้อม 2541:54-55)

<sup>13</sup> ในที่ประชุมกรมศิลปากรได้มีการยืนยันว่า อาคารตึกแถวในพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ์ถือเป็นโบราณสถานที่ยังไม่ได้ ประกาศขึ้นทะเบียน ตามพระราชบัญญัติโบราณสถานฯ มาตรา 10 ห้ามมิให้ผู้ใดซ่อมแซม แก้ไข เปลี่ยนแปลง รื้อถอน ต่อเติม ทำลายหรือเคลื่อนย้ายโบราณสถาน หรือส่วนต่างๆของโบราณสถาน หรือขุดค้น หรือปลูกสร้าง สิ่งใดๆลงในเขตโบราณสถาน ไม่ว่าโบราณสถานแห่งนั้นจะได้ขึ้นทะเบียนแล้วหรือไม่ เว้นแต่จะทำตามคำสั่งของ อธิบดีกรมศิลปากรหรือได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดีกรมศิลปากร (บันทึกข้อความ ที่วธ0401/741 รายงานการประชุมพิจารณาแนวทางในการดำเนินการกับอาคารในชุมชนซอยคุณหญิงเลื้อนฤทธิ์ 25 เมษายน 2546) ซึ่งในปัจจุบันอาคารในพื้นที่ยังอยู่ในระหว่างการรอขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถาน (สัมภาษณ์ คณะกรรมการวิชาการเพื่อการอนุรักษ์โบราณสถานท่านหนึ่ง, 8 มกราคม 2550)

เป็นย่านการค้าในเขตเมืองเก่า ที่สะท้อนภาพลักษณ์ (image) ของวิถีชีวิต ขนบธรรมเนียม ประเพณี วัฒนธรรมชาวจีนที่ต่อเนื่องจากย่านเยาวราช ดังนั้น จึงไม่ควรที่จะมีการพัฒนา ในทางกายภาพตามที่สำนักงานทรัพย์สินฯ เสนอ เพราะจะก่อให้เกิดภาพที่ขัดแย้งกันในส่วน ของอาคารศูนย์การค้าที่สร้างขึ้นมา และจะเป็นการทำลายภาพแสดงแทนของพื้นที่เหล่านี้ให้ หายไป

ในขณะที่กรมศิลปากรก็ได้กลายมาเป็นหน่วยงานที่มีบทบาทสำคัญซึ่งจะเข้ามา มีอำนาจจัดการกับพื้นที่ตามกรอบกฎหมาย คือ พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ.2504 (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 ในการเป็นผู้มีสิทธิ ที่จะทำให้งานความคิดของกลุ่มผู้พัฒนาโครงการ “หยุดชะงักลง” หรือ “ดำเนินต่อไปได้”

#### การนำเสนอแผนการพัฒนาพื้นที่ และการต่อรองเชิงเศรษฐกิจของคนในพื้นที่

ในช่วงเวลาต่อจากที่คนในพื้นที่ได้มีการยื่นหนังสือขออนุรักษ์อาคารไปยังกรม ศิลปากรในวันที่ 3 เมษายน 2546 และ หลังจากการประชุมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อ แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2546 แล้ว ในอีกไม่กี่อาทิตย์ถัดมา คนใน พื้นที่มีการประชุมตกลงปรึกษาหารือกันเพื่อเจรจาต่อรองไปยังสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยคน ในพื้นที่ได้มีหนังสือลงวันที่ 6 พฤษภาคม 2546 เพื่อขอคำปรึกษาแนวทางการดำเนินงาน และ จัดทำข้อเสนอโครงการพัฒนาพื้นที่ ไปยังสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรของเขตสัมพันธวงศ์ เพื่อให้ นำข้อเสนอดังกล่าวประสานงานไปยังสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้รับความ

โดยข้อเสนอโครงการพัฒนาพื้นที่นี้มีวัตถุประสงค์ 4 ประการ คือ

- 1) เพื่อรักษาหลักฐานทางสถาปัตยกรรมที่มีความสมบูรณ์แบบ ทั้งตัวสถาปัตยกรรม และที่ตั้ง โดยสงวนรักษา พื้นฟูอาคารให้คงรูปแบบเดิมมากที่สุด
- 2) เพื่อส่งเสริมการสร้างโอกาสทางเศรษฐกิจในขนาดส่วนที่เหมาะสม ให้เกิดการ คุ่มทุนกับทำเลที่ตั้ง โดยการปรับปรุงโครงสร้างการเช่าและผลตอบแทนให้เหมาะสม
- 3) เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมให้สอดคล้องกับความเป็นย่านการค้า เก่าแก่ในเขตสัมพันธวงศ์
- 4) เพื่อยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยและทำการค้าโดยการปรับปรุงระบบ สาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพ

จากวัตถุประสงค์ดังกล่าวนี้ได้นำมาสู่แนวทางการพัฒนาเชิงรูปธรรม ซึ่งคนในพื้นที่ได้จัดทำข้อเสนอขึ้นมา 3 ประการ คือ

ประการแรก คนในพื้นที่จะทำโครงการพัฒนาพื้นที่ รวมทั้งทำแผนแม่บทการอนุรักษ์และปรับปรุงสภาพแวดล้อมพื้นที่โดยคำนึงถึงหลักบูรณาการของการอนุรักษ์อาคาร การสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการเป็นถนนคนเดินและการรักษาลักษณะทางธุรกิจค้าส่งและค้าปลีกของพื้นที่ รวมทั้งจัดตั้งกองทุนเพื่อการอนุรักษ์และรักษาอาคารของทางสำนักงานให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อย มีสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นระเบียบ

ประการที่สอง จัดตั้งรูปแบบการบริหารจัดการองค์กรชุมชนและกองทุนเพื่อรักษาบูรณะ ซ่อมแซม สภาพอาคารให้เป็นไปตามแนวทางที่กำหนด และจะเรียนเชิญผู้แทนสำนักงาน ททรัพย์สินฯ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และผู้ชำนาญการเป็นผู้ให้คำปรึกษาตามแนวนโยบาย

ประการที่สาม คนในพื้นที่ยินดีให้ผลตอบแทนต่อสำนักงานททรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยการทำสัญญาเช่า 30 ปี เป็นเงินประมาณ 1.8-2.2 ล้านบาทต่อคู่หา โดยพิจารณาจากขนาดของพื้นที่และลักษณะการใช้งาน เป็นรายสัญญา และคิดอัตราค่าเช่ารายเดือนที่มีความเหมาะสมและเป็นธรรมตามที่สำนักงานททรัพย์สินฯ จะเห็นสมควร

จะเห็นได้ว่าข้อเสนอข้อแรกและข้อที่สอง เป็นแนวความคิดที่สอดคล้องกับเหตุผลที่คนในพื้นที่ได้แสดงความพร้อมที่จะพัฒนาพื้นที่ด้วยตนเอง ดังที่เคยระบุไว้ในเอกสารขออนุรักษ์อาคารไปยังกรมศิลปากร ส่วนข้อเสนอข้อที่สาม เรื่องการให้ผลตอบแทนแก่สำนักงานททรัพย์สินฯ เป็นแนวความคิดที่คนในพื้นที่ได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับผลตอบแทนที่ทางบริษัทเมโทรรีเจนท์ จำกัด เสนอให้กับสำนักงานททรัพย์สินฯ เป็นจำนวนเงิน 400 – 500 ร้อยล้านบาท ซึ่งจากการปรึกษาหารือกันของคนในพื้นที่ในฐานะที่เป็นพ่อค้า นักธุรกิจที่ค่อนข้างมีรายได้ดีก็พร้อมที่จะทำสัญญาเช่าโดยให้จำนวนเงินดังกล่าวกับสำนักงานททรัพย์สินฯ เช่นกัน ดังที่พี่จิวเล่าให้ฟังว่า

“ เราเริ่มได้ข้อมูล ประเด็นสำคัญ คือ เมโทรรีเจนท์ ให้ผลตอบแทนแก่ททรัพย์สินฯ 4 ร้อยกว่าล้าน ซึ่งการได้ข้อมูลตรงนี้อาศัยประโยชน์ของความเป็นเชื้อชาติที่คนในพื้นที่ซึ่งเป็นคนอินเดียค้าขายกับพวกนักลงทุน จึงได้ข้อมูลมาด้วยความเป็นพ่อค้าคนอินเดีย คนจีน ก็มานั่งคิดกัน ก็ตั้งตัวเลขกัน ก็เอา 219 ห้องตั้ง 4 ร้อยกว่าล้านหาร ก็ตกประมาณ 2.0 ล้าน มันก็เป็นเงินที่สามารถเรียกหาได้ ไม่เดือดร้อนอะไร” (สัมภาษณ์ 8 ตุลาคม 2549)

ถึงแม้ว่าข้อเสนอดังกล่าวนี้ คนในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเห็นชอบด้วย แต่ก็มีผู้คนบางส่วนที่มีความคิดเห็นที่แตกต่างไปจากข้อเสนอเหล่านี้จำนวนหนึ่ง โดยเฉพาะในประเด็นของการทำสัญญาเช่า ซึ่งมีการให้เหตุผลว่าตนเองคงมีรายได้ไม่เพียงพอที่จะจ่ายผลตอบแทนที่ระบุไว้ในข้อเสนอ นอกจากนี้หากโครงการที่เสนอไปเกิดขึ้นจริงก็อาจจะแข่งขันสิทธิให้ผู้เช่าอื่นเข้ามาอยู่แทน ดังกรณีของ ป้าแดง อายุ 62 ปี เจ้าของร้านค้าแห่งหนึ่ง กล่าวว่า

“พวกกรรมการชุมชนเขาไปเดินเรื่องกัน ติดต่อกับทางทรัพย์สินฯ ก็รู้ว่าคนที่ไม่เดินเรื่องบอกว่าโอกาสจะได้ยังมีมาก แต่ต้องเสียเงินเยอะ ตอนนี้ไม่เหมือนเดิมแล้ว จะมีสัญญา เราก็ฟังเขา ทำไมไม่มาถามลูกบ้านก่อน เรื่องที่ไปเจรจาถูกบ้านรับได้หรือเปล่า เขาไม่ถามเขาไปต่อเองเสร็จเลย เขาบอกว่าอย่างนี้ถูกจะตายแล้ว ไปต่อสัญญา 30 ปี ห้องละ 1 ล้านกว่าบ้าง 2 ล้านกว่าบ้าง ค่าเช่าแล้วแต่ทางทรัพย์สินฯคิดอีก ฉันทังคนเก็บค่าเช่าเขาบอกว่าห้องละ 7 พัน แล้วเอา 7 พันกับอีกล้านกว่า จะอยู่รอดหรือ ที่เรารู้กันในสภาพที่เรารับไม่ได้ เราก็ไม่ไปประชุมรับรู้ด้วย ถ้าไปเจรจาเสร็จ คนไม่เอาเป็นครั้งเดียว ก็ขอให้คนข้างนอกมาเจรจาแข่งขันสิทธิต่อดีกว่า ถ้าให้ไปที่ล้านแล้วยินยอมให้เขาขึ้นค่าเช่า 10% เรื่อยๆ คนรับไม่ได้เยอะ ใครจะพอให้ คนที่ค้าขายดีๆ มันก็บอกว่าไม่แพง แต่อย่างเรา หลายบ้านที่เขาอยู่กันเฉยๆ ค่าขายแบบสมัยก่อน จะทำยังไง (สัมภาษณ์ 6 กุมภาพันธ์ 2550)

ข้อเสนอของคนในพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นเป็นความพยายามที่จะต่อรองไปยังสำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อแสดงความไม่เห็นด้วยกับโครงการที่จะเกิดขึ้น และความพร้อมในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใหม่ให้เป็นระเบียบภายใต้หลักการอนุรักษ์ด้วยเงินทุนของคนในพื้นที่เอง ปრაภาออกมาอย่างชัดเจนในข้อเสนอการพัฒนา 3 ประการ ซึ่งจะช่วยให้การชีวิตทางสังคม และเศรษฐกิจของผู้คนในพื้นที่ดำรงอยู่ต่อไป โดยเฉพาะประเด็นการขอปรับปรุงสัญญาเช่าพื้นที่ เป็นระยะเวลา 30 ปี สะท้อนให้เห็นถึงมุมมอง (conceived space) ในการใช้ความรู้ทางธุรกิจ ของคนในพื้นที่ ในฐานะพ่อค้าคนกลางที่มีชั้นเชิง วิธีคิด การต่อรองทางธุรกิจมาปรับใช้ในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของที่ดิน ด้วยการที่คนในพื้นที่ทั้งหมด 219 ราย จะมีการจ่ายผลตอบแทนเมื่อรวมแล้วเป็นจำนวนเงิน 412 – 503 ล้านบาท ทัดเทียมกับ บริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด ที่ได้เสนอจำนวนเงินใกล้เคียงนี้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อที่จะเข้ามาพัฒนาพื้นที่แห่งนี้

เมื่อสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรท่านนี้ ได้ประสานงานนำข้อเสนอที่คนในพื้นที่จัดทำขึ้นมาไปยังสำนักงานทรัพย์สินฯ ให้พิจารณา แต่เนื่องจากนิติสัญญาที่ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ส่วนพระมหากษัตริย์ได้ทำกับบริษัทผู้ลงทุนไปแล้ว จึงทำให้ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่อาจรับข้อเสนอหรือเจรจากับคนในพื้นที่ได้ เพราะอาจจะนำไปสู่ปัญหาการฟ้องร้องจากทางคู่สัญญาได้ ข้อเสนอของคนในพื้นที่จึงยังไม่ได้รับการพิจารณา แต่ก็นับเป็นอีกพัฒนาการหนึ่งที่ทางคนในพื้นที่ได้จัดทำข้อเสนอในเชิงบวกอันอาจนำไปสู่การเจรจากับทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ในอนาคต

#### 4. กระบวนการสร้างภาพ“พื้นที่ที่แสดงการปรับตัวของทุนให้เข้ากับแนวคิดอนุรักษ์”

หลังจากที่คนในพื้นที่ยื่นข้อเสนอการพัฒนาพื้นที่ไปยังสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยผ่านการประสานงานจากสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรของพื้นที่ ตามหนังสือลงวันที่ 6 พฤษภาคม 2546 แต่ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่สามารถที่จะดำเนินการใดๆ ได้กับข้อเสนอดังกล่าวแล้ว ในเวลาต่อมา คือ ในวันที่ 28 พฤษภาคม 2546 ได้มีการประชุมคณะกรรมการวิชาการเพื่อการอนุรักษ์โบราณสถาน<sup>14</sup> โดยที่ประชุมมีมติเห็นสมควรให้มีการขึ้นทะเบียนโบราณสถานกลุ่มอาคารในพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ์เนื่องจากมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ รูปแบบทางศิลปกรรม และความเป็นของแท้ดั้งเดิม<sup>15</sup> และหลังจากนั้นอีกไม่กี่วันต่อมา สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้มีความพยายามต่อรองกับกรมศิลปากร โดยมีหนังสือลงวันที่ 12 มิถุนายน 2546 (ที่ ทก. 0018/0141) ถึงอธิบดีกรมศิลปากรเพื่อขอให้กรมศิลปากรพิจารณาแนวทางการพัฒนาพื้นที่ในหนังสือฉบับดังกล่าวได้มีการอ้างถึงการสำรวจพื้นที่ของกรมศิลปากรก่อนหน้านี้ที่พบว่าในพื้นที่มีอาคารที่คงสภาพเดิมเพียง 7.65 % และอาคารที่มีสภาพดัดแปลงมากถึง 74.22 % นอกจากนี้ยังกล่าวอีกว่าหากกรมศิลปากรเห็นชอบที่จะให้ดำเนินการขึ้นทะเบียนอาคารในพื้นที่เป็นโบราณสถาน อาจจะทำให้เกิดความขัดแย้งด้านการพัฒนาได้เนื่องจากมีการ

<sup>14</sup> เป็นคณะกรรมการวิชาการ ที่อธิบดีกรมศิลปากรเป็นผู้แต่งตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่ในการวินิจฉัย ให้ความเห็นชอบ ตรวจสอบ และการดำเนินงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโบราณสถานทั่วประเทศ โดยประกอบไปด้วยผู้ทรงคุณวุฒิและผู้เชี่ยวชาญทางด้านศิลปะ ประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรม และการอนุรักษ์ จากบุคคลภายในและภายนอกหน่วยงาน

<sup>15</sup> โปรดดูการสำรวจความเป็นของแท้ดั้งเดิม (Authenticity) ของสภาพอาคารในพื้นที่ได้ในภาคผนวก ข.

ดำเนินการทางนิติกรรมไปก่อนหน้านี้แล้ว ดังนั้นทางสำนักงานทรัพย์สินฯจึงได้ขอให้กรมศิลปากร พิจารณาหาทางป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นตามมา

จากนั้นอีกประมาณ 1 เดือนถัดมา กรมศิลปากรจึงได้มีหนังสือ ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2546 (ที่ วธ.0403/2831) ถึงผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อชี้แจงการดำเนินงานของกรมศิลปากร ซึ่งประกอบไปด้วยการยืนยันที่จะขึ้นทะเบียนโบราณสถานอาคารบริเวณพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ และอธิบายถึงผลการสำรวจที่สำนักงานทรัพย์สินฯอ้างถึงนั้นเป็นเพียงการสำรวจเบื้องต้นเท่านั้นยังจะมีการสำรวจลงลึกในรายละเอียดเพิ่มเติมอีกมาก แต่ประเด็นที่สำคัญของหนังสือชี้แจงฉบับนี้ คือ การที่กรมศิลปากรยินยอมให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ได้ ดังที่ปรากฏในการชี้แจงของหนังสือฉบับดังกล่าวย่อหน้าสุดท้ายที่ระบุว่า

“...อนึ่ง กรมศิลปากรขอเรียนให้ท่านทราบว่า การขึ้นทะเบียนโบราณสถานของกรมศิลปากรนั้น เจ้าของหรือผู้ครอบครองโบราณสถานโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะดำเนินการปรับปรุงสิ่งก่อสร้างภายในบริเวณได้ แต่ต้องจัดส่งรูปแบบรายการ เพื่อขออนุญาตต่ออธิบดีกรมศิลปากรพิจารณาและให้ความเห็นชอบก่อน”

จากประเด็นการชี้แจงของกรมศิลปากรที่ปรากฏในหนังสือฉบับนี้ หากวิเคราะห์ในทัศนะของเลอแฟวร์ สะท้อนให้เห็นถึงวิถีคิด ที่มีต่อการจัดการพื้นที่อันมีที่มาจากองค์ความรู้เฉพาะด้าน (concieved space) โดยผู้ที่มีอำนาจพิจารณา วินิจฉัยของหน่วยงาน คือ คณะกรรมการวิชาการเพื่อการอนุรักษ์โบราณสถาน ที่ประกอบไปด้วยผู้ทรงคุณวุฒิในด้านการอนุรักษ์ สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ ผู้เชี่ยวชาญเหล่านี้จะมีภาพแสดงแทนในมุมมองของตน ดังนั้น การใช้หลักเกณฑ์ทางวิชาการของคณะกรรมการฯ ที่ใช้พิจารณากับอาคารในพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ จึงมีส่วนเอื้อต่อการทำให้แนวความคิดของกลุ่มผู้พัฒนาโครงการ ดำเนินต่อไปได้แบบมีเงื่อนไข ด้วยการส่งแบบรายการพัฒนาพื้นที่มาให้กับหน่วยงานเป็นผู้พิจารณา สำหรับเหตุผลที่กรมศิลปากร ยินยอมให้มีการดำเนินงานสร้างศูนย์การค้าให้เกิดขึ้นในพื้นที่ได้นั้น หนึ่งในคณะกรรมการวิชาการเพื่ออนุรักษ์โบราณสถาน อธิบายว่า

“โบราณสถานไม่ใช่ว่าจะพัฒนาไม่ได้ เพียงแต่ว่ามันก็มีหลักการอยู่เหมือนกัน อย่างปกติเราใช้วิธีการจัดลำดับความสำคัญ<sup>16</sup> อย่างเช่นอันดับที่1 เข้าแต่จะต้องไม่ได้ และค่อยๆลดระดับลงมา ขณะที่กรณีเลื้อนฤทธิก็สำคัญเหมือนกัน

<sup>16</sup> โปรดดูหลักเกณฑ์การจัดลำดับความสำคัญของโบราณสถานได้ที่ภาคผนวก ข.

ดูจากประวัติศาสตร์ที่สำคัญ ถือเป็นโบราณสถานระดับชาติ เพราะเป็นตำริของในหลวงรัชกาลที่ 5 ตั้งใจที่จะสร้างแบบนี้ เป็น Housing สมัยโบราณ ... พุดง่าย ๆ ว่ามันสำคัญในแง่ประวัติมากกว่ารูปแบบสถาปัตยกรรม เพราะฉะนั้นในการเปลี่ยนแปลงรูปแบบไปบ้าง กรรมการก็ประเมินกันว่า ถ้าจะสร้างหรือต่ออะไรหลบเข้าไปอยู่ข้างในหรือต่อเข้าไปเป็นชั้นบนก็น่าพอจะทำได้ เพียงแต่ว่า ส่วนที่เป็นห้องแถวเดิมข้างล่าง ขอให้รักษาเซลล์ของมันไว้ แต่ละห้องมันก็เป็นยูนิตยังงั้นขอให้รักษามันไว้... เหมือนกับเป็นอาคารใหม่ที่มีเสาสูง ตึกเก่าจะเป็นโพเดียมให้กับตัวอาคาร... ส่วนการจัดลำดับความสำคัญก็จัดให้อยู่ในระดับชาติ ถ้าอะไรที่เกี่ยวข้องกับสถาบันกษัตริย์ก็จะเข้าระดับชาติทันที แต่จะต้องน้อยที่สุด แต่ต้องพิจารณาในรูปแบบสถาปัตยกรรมอีกที”(สัมภาษณ์ 8 มกราคม 2550)

ด้วยการใช้อำนาจของกรมศิลปากรตามกฎหมายพระราชบัญญัติโบราณสถานโบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ.2504 (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 และตามหลักการจัดลำดับความสำคัญของโบราณสถาน ที่นำไปใช้กับอาคารในพื้นที่ ซึ่งได้ถูกให้ความหมาย (percieved space) ว่าเป็นโบราณสถานที่มีคุณค่าความสำคัญระดับชาติแล้วก็ตาม แต่ทว่ากรมศิลปากรก็ใช้หลักวิชาการ (conceived space) อันเกิดขึ้นจากองค์ความรู้เฉพาะทางของผู้เชี่ยวชาญในหน่วยงาน โดยในที่นี้คือ คณะกรรมการวิชาการเพื่ออนุรักษ์โบราณสถาน ที่มองว่า อาคารในพื้นที่ที่มีความสำคัญในเชิง “ประวัติศาสตร์” มากกว่ารูปแบบทาง“สถาปัตยกรรม” สามารถที่จะอนุโลมให้มีการเปลี่ยนแปลงไปได้บ้างจึงเป็นเหตุผลให้เกิดการก่อสร้างศูนย์การค้าที่เป็นอาคารสูงในพื้นที่ขึ้นได้ โดยการดำเนินงานดังกล่าวนี้ต้องตกอยู่ภายใต้การดูแล และควบคุมของกรมศิลปากร

อย่างไรก็ดี สามารถที่จะตั้งข้อสังเกตได้ว่า มุมมองของกรมศิลปากรที่มีต่อการกำหนดหรือประเมินความเป็นโบราณสถานนั้นเป็นอำนาจเบ็ดเสร็จจากรัฐ โดยพิจารณาจากพื้นที่ในทางกายภาพ และขึ้นอยู่กับหลักวิชาการเท่านั้น แต่มองข้ามความสำคัญของ “คน” ในฐานะผู้อยู่อาศัยที่ถือว่าเป็นส่วนสำคัญในการทำให้โบราณสถานมีคุณค่าความหมายในตัวเองขึ้นมา ซึ่งจากการสัมภาษณ์คณะกรรมการวิชาการเพื่ออนุรักษ์โบราณสถานท่านนี้ ก็เห็นด้วยกับเรื่องดังกล่าว

“นโยบายเกี่ยวกับคนค่อนข้างมีน้อย กรมศิลป์ไม่สามารถตัดสินใจว่าให้ใครเป็นคนอยู่ ซึ่งจริงแล้วมันต้องสอดคล้องกับแนวทางอนุรักษ์ในปัจจุบันที่รณรงค์กันอยู่ในเรื่องคุณค่าที่มันแฝงอยู่ในตัวโบราณสถาน คือว่าโบราณสถานจะไม่มีคุณค่าเลยถ้าความหมายที่มันส่งเสริมตัวมันอยู่ขาดหายไปเขาก็พูดกันเพียงแต่ในทางปฏิบัติ กรมศิลป์ยังไม่มียุทธศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการให้คนในพื้นที่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเรื่องการจัดลำดับความสำคัญของโบราณสถานนี้”(สัมภาษณ์ 8 มกราคม 2550)

โดยหลังจากที่กรมศิลปากรยินยอมให้มีการพัฒนาพื้นที่ได้ตามหนังสือที่มีการชี้แจงไปยังสำนักงานทรัพย์สินฯ ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2546 แล้ว จึงก่อให้เกิดการตอบสนองเงื่อนไขของกรมศิลปากรจากกลุ่มผู้พัฒนาโครงการด้วยการจัดทำแบบแปลนการก่อสร้างศูนย์การค้าที่เป็นลักษณะของอาคารสูงหลายชั้นครอบคลุมบนตึกแถวในพื้นที่โดยมีการพยายามปรับให้สอดคล้องกับหลักการอนุรักษ์มากที่สุด ซึ่งในเวลาต่อมาสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้มีหนังสือลงวันที่ 16 กันยายน 2546 (ที่ ผคพ.2000/371) เพื่อนำเสนอผังแม่บทการพัฒนาของกลุ่มอาคารในบริเวณพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ์ต่อกรมศิลปากร โดยได้มีการนำเสนอเข้ามาหลายรูปแบบด้วยกัน ตั้งแต่รูปแบบ A B C D E และ F (โปรดดูภาพประกอบ หน้า 126 และ 127) จนกระทั่งในวันที่ 29 กันยายน 2546 กรมศิลปากรได้มีการนำเรื่องผังแม่บทการพัฒนาของกลุ่มอาคารในพื้นที่เข้าพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการวิชาการเพื่ออนุรักษ์โบราณสถาน ซึ่งที่ประชุมได้มีมติเห็นชอบหลักการแบบ F โดยให้มีการปรับแก้ไขและดำเนินการต่างๆ คือ 1) ให้มีการปรับแก้ไขอาคารด้านถนนมหาจักร ให้คงเป็นลักษณะของอาคารเหมือนเดิมไม่ต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบด้านหน้าอาคาร 2) การเห็นความสำคัญของชุมชนมากขึ้น และ 3) ให้มีการตั้งคณะกรรมการร่วมระหว่างกรมศิลปากร (ที่วธ.0403/3947) กับสำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อปรับปรุงแบบแปลนโครงการให้อิงกับหลักวิชาการ โดยเฉพาะการก่อสร้างแบบแปลนโครงการซึ่งจะต้องไม่ขัดกับหลักความเป็นของแท้ดั้งเดิม ดังกรณีตัวอย่างการแก้ไขแบบ F ซึ่งคณะกรรมการวิชาการเพื่ออนุรักษ์โบราณสถานท่านหนึ่ง เล่าถึงความพยายามในการสร้างตึกในรูปแบบเดิมขึ้นมาใหม่ของผู้พัฒนาโครงการ ที่ถือว่าขัดหลักความเป็นของแท้ดั้งเดิม ให้ฟังว่า

“คณะกรรมการมีการตัดสินใจพิจารณาหลายทางเลือก ซึ่งกรมศิลป์ก็พยายามที่จะเสนอให้อยู่ในกรอบที่วางไว้ไม่ขัดกับหลักความเป็นของแท้ดั้งเดิม...ทำมาหลายแบบ เข้าทางบ้างไม่เข้าทางบ้าง อย่างการทำส่วนที่เป็นด้านหลังของ

ตึกแถว เพื่อความงามของโครงการ ดีไซน์เนอร์ก็พยายาม Copy รูปแบบด้านหน้ามาด้านหลัง เราก็บอกว่าคุณสามารถออกแบบใหม่ได้เลยไม่ควรสร้างความหมายใหม่ให้กับประวัติศาสตร์” (สัมภาษณ์ 8 มกราคม 2550)

ในเวลาต่อมา แบบแปลนแบบ F ที่กรมศิลปากรเลือกนี้ ได้รับการแก้ไขใหม่อีกครั้ง โดยที่ประชุมคณะกรรมการวิชาการเพื่ออนุรักษ์โบราณสถาน ในการประชุมวันที่ 27 มกราคม 2547 มีมติเห็นชอบกับคณะทำงานของกรมศิลปากรที่ตั้งขึ้นร่วมกับกลุ่มผู้พัฒนาโครงการให้ดำเนินการแก้ไขแบบดังนี้

1) ให้คงรูปแบบอาคารดั้งเดิมไว้ทั้ง 2 ชั้น ห้ามตัดแปลง แก้ไข ต่อเติม ให้เสียลักษณะทางด้านสถาปัตยกรรม ยกเว้นในส่วนที่มีความจำเป็นด้านโครงสร้างใหม่ที่จะมีผลกระทบต่อโบราณสถาน

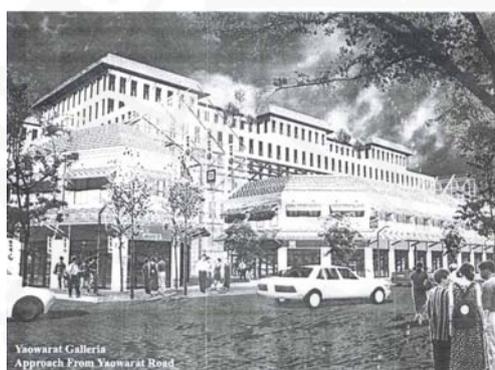
2) การก่อสร้างต่อเติมใหม่ ให้ดำเนินการตั้งแต่ชั้นที่ 3 ขึ้นไป และให้ออกแบบเรียบง่าย มีความกลมกลืนในภาพรวม แต่ให้เป็นความแตกต่างจากโบราณสถาน ในกรณีที่ต้องก่อสร้างเสารองรับอาคารใหม่ให้ออกแบบให้กลมกลืนกับตัวอาคารเก่าด้วย และให้ดำเนินการโดยมีผลกระทบต่ออาคารเดิมน้อยที่สุด

3) การก่อสร้างที่จ่อตรอกใต้ดิน ให้ก่อสร้างได้ โดยห้ามรื้อ-ตัดชิ้นส่วนของอาคารเดิม แต่ให้เคลื่อนย้ายหรือเลื่อนออกไปได้หากจำเป็น และเมื่อดำเนินการเสร็จให้เคลื่อนกลับมาอยู่ตำแหน่งเดิม

4) ให้ดำเนินการจัดทำรายละเอียดของรูปแบบอาคารที่จะก่อสร้าง และนำเสนอคณะกรรมการฯผ่านคณะทำงานพิจารณาต่อไป

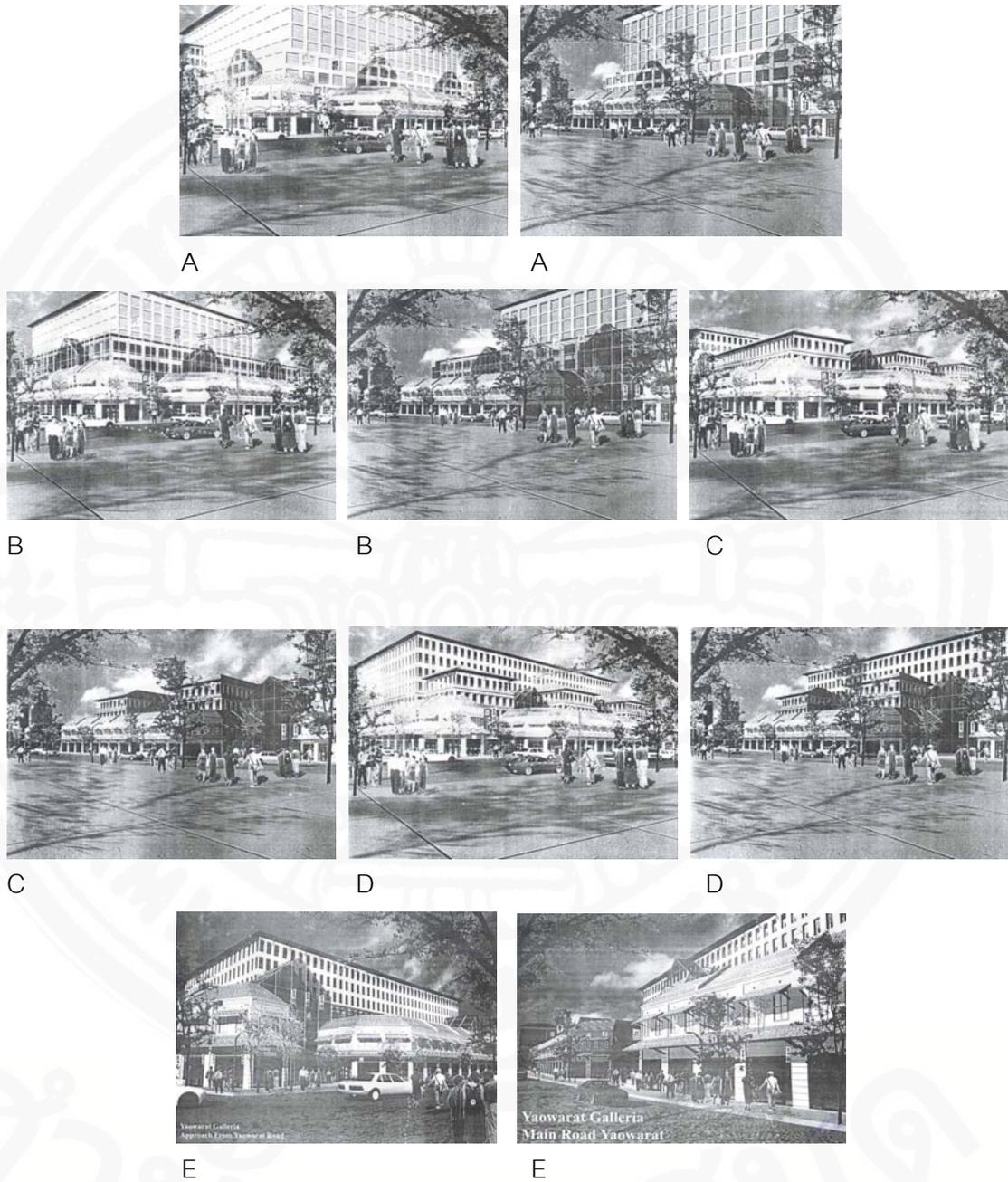
จากจุดนี้จะเห็นได้ว่า มุมมอง ของกรมศิลปากร ที่มองว่าโบราณสถานในย่านเลื่อนฤทธิ์สามารถที่จะมีการพัฒนาควบคู่ไปได้ จึงมีส่วนเอื้อต่อการให้กลุ่มผู้พัฒนาโครงการดำเนินการสร้างศูนย์การค้าขึ้นมาได้ ก่อให้เกิดความสัมพันธ์ในเชิงร่วมมือกันระหว่าง 2 หน่วยงาน เพื่อที่จะบรรลุเป้าหมายของการจัดทำแบบแปลนศูนย์การค้าให้แล้วเสร็จ แต่อย่างไรก็ตามกลุ่มผู้พัฒนาโครงการก็จำต้องตกอยู่ภายใต้อำนาจของกรมศิลปากรอย่างเคร่งครัดผ่านการวินิจฉัย กำหนดกรอบการออกแบบแปลนการก่อสร้างศูนย์การค้าที่จะเกิดขึ้นใหม่ สะท้อนให้เห็นถึงการสร้างภาพ“พื้นที่ที่แสดงการปรับตัวของทุนให้เข้ากับแนวคิดอนุรักษ์” (The representation of space) คือเป็นการแสดงให้เห็นว่าการสร้างภาพ“พื้นที่ของผลกำไร”

จากกลุ่มผู้พัฒนาโครงการ ที่มีการดำเนินงานผ่านรูปแบบของศูนย์การค้าขนาดใหญ่บนพื้นที่ที่จะเกิดขึ้นมาได้นั้นจะต้องไม่สร้างผลกระทบกระเทือนต่อภาพ“พื้นที่ของอาคารอนุรักษ์” ดังเช่น ไม่ทำลายโครงสร้างตึกแถว ดัดแปลงสถาปัตยกรรมที่มีอยู่เดิม การรักษาความแตกต่าง และความกลมกลืนของศูนย์การค้ากับตึกแถว มีการก่อสร้างที่เกินขอบเขตมุมมองทางวิชาการ เช่น หลักความเป็นของแท้ดั้งเดิม ซึ่งแบบแปลนดังกล่าวนี้มีการแก้ไขอยู่หลายครั้ง ส่วนหนึ่งได้ทำให้การดำเนินโครงการล่าช้าไปด้วย



ภาพที่ 5.3 ตัวอย่างแบบแปลนศูนย์การค้า Schematic F

ที่มา : Metro Regent Co.,Ltd (2003)



ภาพที่ 5.4 ตัวอย่างแบบแปลนศูนย์การค้า Schematic A-B-C-D-E  
 ที่มา : Metro Regent Co.,Ltd (2003)

### 5. กระบวนการสร้างภาพ “พื้นที่แห่งการมีส่วนร่วมในการพัฒนา” ของนักวิชาการ

ผลจากการประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2546 ณ กรมศิลปากร ซึ่งมีมติข้อหนึ่งให้มีการนำเรื่องที่เกิดขึ้นในพื้นที่ย่านเลื้อนฤทธิ์เข้าสู่ที่ประชุมคณะกรรมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและศิลปกรรม เพื่อขอคำปรึกษาในการดำเนินงานต่างๆ ในพื้นที่ ดังนั้น ในวันที่ 29 กรกฎาคม 2546 จึงได้มีการนำเรื่องดังกล่าวเข้าพิจารณาในที่ประชุม โดยผลสรุปจากที่ประชุมได้มอบหมายให้ นักวิชาการ จากสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง มาทำการศึกษาพื้นที่โดยละเอียด และรายงานให้ที่ประชุมทราบ

ในระหว่างเดือนสิงหาคม – กันยายน 2546 จึงได้มีการดำเนินการศึกษาพื้นที่อย่างละเอียด โดยนักวิชาการและคณะ เช่น ในวันที่ 23 สิงหาคม 2546 คณะผู้สำรวจได้จัดให้มีการสนทนากลุ่มย่อยระหว่างคนในพื้นที่จำนวน 80 คน ซึ่งเป็นตัวแทนของเพื่อนบ้านทั้งหมด ได้มีการนำเสนอข้อมูลด้านกายภาพที่ได้มีการสำรวจแล้ว และมีการออกแบบสอบถามสำมะโน และมีการระดมความคิดเห็น รับฟังปัญหา แนวทางแก้ไข ซึ่งจัดขึ้นที่ป่วยเสวนาคาร ในโรงเรียนวัดปทุมคงคา และต่อมาในวันที่ 15 ตุลาคม 2546 ได้มีการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นอีกครั้งระหว่างคณะผู้สำรวจและคนในพื้นที่เพื่อนำเสนอผลจากแบบสำมะโน ในการนี้ได้มีผู้แทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมศิลปากร สำนักงานทรัพย์สินฯ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ เข้าร่วมรับฟังด้วย โดยจัดขึ้นที่โรงแรมแกรนด์ไฮน่า



ภาพที่ 5.5 การสนทนากลุ่มย่อย ที่ป่วยเสวนาคาร 23 สิงหาคม 2546 (ซ้าย) และการรับฟังความคิดเห็น ที่โรงแรมแกรนด์ไฮน่า 15 ตุลาคม 2546 (ขวา)

ที่มา : ยงธนิศร์ พิมลเสถียร (2547:7)

ซึ่งในเวลาต่อมาผลการศึกษาของนักวิชาการ ก็ได้้นำเข้าสู่ที่ประชุมคณะอนุกรรมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและศิลปกรรมในวันที่ 20 มกราคม 2547 ซึ่งผลจากการประชุมของคณะอนุกรรมการฯ ก็ยังไม่มีข้อสรุปการดำเนินงานเกี่ยวกับพื้นที่แต่อย่างใด (เอกสารสรุปสถานการณ์ ประเด็นปัญหาและแนวทางการดำเนินการ ประชาคมเดือนกุมภาพันธ์ 2547 :5-6)

หากจะวิเคราะห์ถึงมุมมองของนักวิชาการที่มีต่อพื้นที่เดือนกุมภาพันธ์ในทัศนะของเลอแพบวอร์ อาจกล่าวได้ว่าจากการเข้าไปสัมผัสพื้นที่(percieved space) ของนักวิชาการ ทำให้มองเห็นปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ว่า หน่วยงาน องค์กร หลายฝ่ายละเลย ขาดการนำหลักวิชาการมาปรับใช้กับสภาพเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในพื้นที่อย่างจริงจังจึงทำให้มองไม่เห็นทิศทางในการแก้ไขปัญหาที่ปรากฏอยู่ อีกทั้งภาพ“การมีส่วนร่วมของคนในพื้นที่”กับการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ซึ่งถือเป็นแนวทางการคลี่คลายปัญหาที่สังคมปัจจุบันให้ความสำคัญ ไม่ได้ได้รับความสนใจ ถูกลดความสำคัญลงจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยเฉพาะผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดิน นักวิชาการในฐานะผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมืองท่านนี้จึงใช้แนวความคิด ทฤษฎีทางวิชาการ (conceived space) มาทำความเข้าใจกับพื้นที่ โดยผ่านมโนทัศน์ในเรื่องของการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมโบราณสถาน ซึ่งเป็นที่ยอมรับระหว่างประเทศ คือ กฎบัตร ข้อตกลงต่างๆ ที่ได้ความสำคัญต่อการมีส่วนร่วมของคนในพื้นที่ในการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นพื้นที่อนุรักษ์มาใช้ศึกษาพื้นที่

ตัวอย่างกฎบัตรที่นำมาใช้ศึกษา ได้แก่ กฎบัตรเวนิซ (Venice Charters) ที่ว่าด้วยแนวทางการอนุรักษ์โบราณสถาน ,ประกาศอิสตันบูล (Istanbul Declaration/Habitat II) ซึ่งกล่าวถึงการอนุรักษ์และฟื้นฟูรูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่ให้มีการส่งเสริมกิจกรรมซึ่งดำเนินการโดยชุมชนผู้อาศัย และที่สำคัญคือกฎบัตรวอชิงตัน (Washington Charters)<sup>17</sup> คือ กฎบัตรสากลว่าด้วยการอนุรักษ์เมืองประวัติศาสตร์และพื้นที่เมือง ซึ่งมีวัตถุประสงค์ประการหนึ่งที่ระบุว่า ควรให้ความมีส่วนร่วมของผู้อาศัยเป็นอันดับแรกในการอนุรักษ์ เหตุผลที่นำหลักวิชาการดังกล่าวมาใช้ศึกษา นักวิชาการท่านดังกล่าวอธิบายว่า

“เหตุที่ต้องใช้กฎบัตร เพราะว่ากฎบัตรคือกฎหมายระหว่างประเทศ เมืองไทยเป็นสมาชิก UN และ UNESCO ด้วย ก็น่าที่จะมีการปฏิบัติตาม คือไทย กรมศิลปฯใช้กฎบัตรเวนิชมานานแล้วตั้งแต่ 1964 คือ คือไทยประกาศใช้ประมาณ 10 ปีที่แล้ว กรมศิลปฯก็มีการประกาศใช้โดยปรับสอดคล้องกับกฎบัตรเวนิช

<sup>17</sup> โปรดดูรายละเอียดในภาคผนวก ฅ

แต่กฎบัตรอีกอันหนึ่งคือ กฎบัตรวอชิงตัน ออกตั้งแต่ปี 1986 ที่ออกมาเพื่อใช้สำหรับอนุรักษ์ชุมชนที่มันเป็นชุมชนประวัติศาสตร์ มีมาตราต่างๆในกฎบัตร ถ้าเกิดจะทำอะไรในพื้นที่ ขอให้รักษารูปแบบ ถนน อาคาร แต่มีข้อสำคัญมากอีกอันหนึ่ง เวลาจะทำอะไรขึ้นมา น่าจะทำระหว่างคนที่อยู่อาศัยกับรัฐหรือเจ้าของพื้นที่ คือ จริงแล้วประเทศไทยเป็นสมาชิกแต่ไทยไม่เคยใช้ เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นๆในประเทศที่พัฒนาแล้วในยุโรป อเมริกา ญี่ปุ่น อังกฤษ เขาให้ความสำคัญมาก ” (สัมภาษณ์ 24 ตุลาคม 2549)

ดังนั้น จากกรอบแนวความคิดในกฎบัตรต่างๆ ที่นำมาใช้ศึกษาพื้นที่จึงทำให้ผลการศึกษานักวิชาการ ปรากฏออกมาทั้งในมิติทางด้านกายภาพ และที่สำคัญคือมิติการเข้ามามีส่วนร่วมของคนในพื้นที่ กล่าวคือ

1) มิติทางกายภาพ ได้มีการศึกษาแบ่งเป็น 2 ระดับ คือ

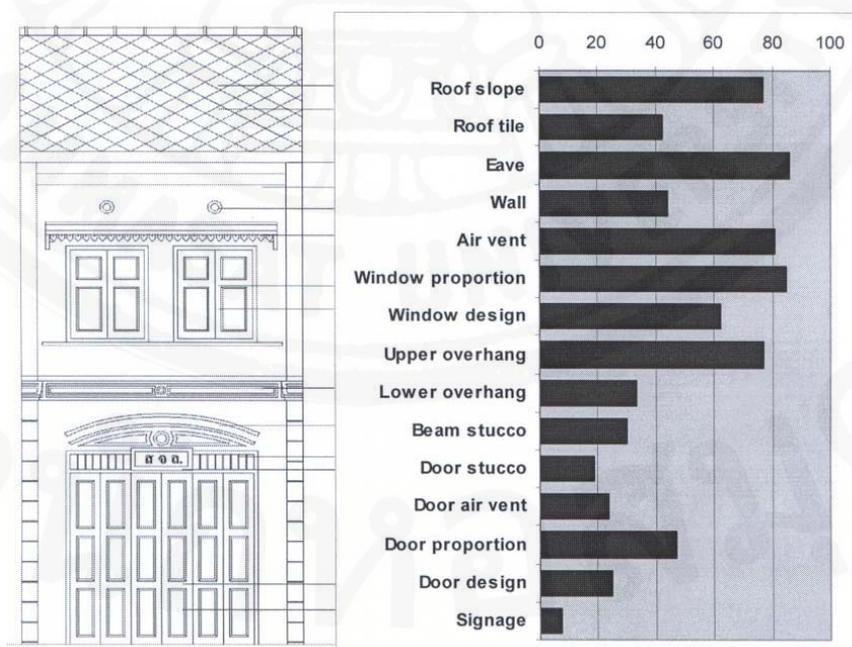
- ระดับของย่าน กล่าวคือ ที่บริเวณนี้มีรูปแบบของการตั้งถิ่นฐานด้วยลักษณะแปลงที่ดินและระบบถนน โดยเมื่อเปรียบเทียบจากแผนที่เก่าใน ปี พ.ศ.2465 ของกรมแผนที่ทหาร กับสภาพปัจจุบันด้วยภาพถ่ายทางอากาศ ในปี พ.ศ.2540 พบว่า ยังคงมีความต่อเนื่องในการตั้งถิ่นฐานอย่างครบถ้วนสมบูรณ์



ภาพที่ 5.6 ระบบถนนและการจัดแปลงที่ดินของพื้นที่ ในแผนที่ของกรมแผนที่ทหาร พ.ศ.2465 (ซ้าย) กับ ภาพถ่ายทางอากาศเมื่อปี พ.ศ.2540 (ขวา)

ที่มา : ยงรินทร์ พิมลเสถียร (2547:8)

- ระดับของอาคาร ที่มีการสำรวจพบจำนวน 221 คูหา (ต่างจากเอกสารอื่นสำรวจว่ามี 225(กรมศิลปากร) 229 (กรุงเทพฯ) ) พบว่ามีอาคารเก่าที่มีอายุเกิน 50 ปี ถึง 206 คูหา หรือร้อยละ 93 และในจำนวนนี้มีถึง 194 คูหาที่มีอายุมากกว่า 80 ปี ส่วนการต่อเติมอาคารพบว่ามีอาคารที่ไม่ต่อเติมเลยน้อยมาก คือ ร้อยละ 9.8 และมีการต่อเติมด้วยวัสดุไม่ถาวร เช่น ไม้หรือสังกะสีค่อนข้างมาก คือ ร้อยละ 63.9 และมีอาคาร 9 คูหา หรือร้อยละ 6.8 ที่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบโดยสิ้นเชิง และอาคารส่วนมากมีการปิดช่องทางเดินด้านหลังเหมือนอาคารตึกแถวในบริเวณอื่น นอกจากนี้ ยังได้ทำการศึกษารูปด้านหน้าอาคาร และรูปทรงหลังคา มีการทำรังวัดสำรวจองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมของอาคารทุกคูหา เพื่อประเมินความเป็นของแท้ดั้งเดิม ซึ่งพบว่าองค์ประกอบอาคารยังสมบูรณ์มาก คือ รูปทรงหลังคา ลวดลายเชิงชายที่เป็นปูนปั้น มีช่องลมรูปวงกลม 2 ช่อง สัดส่วนและรูปแบบของหน้าต่างชั้นบน กันสาดชั้นบน และสัดส่วนของช่องเปิดประตู ส่วนองค์ประกอบของอาคารที่มีความสมบูรณ์น้อย คือ กระจับปี่หลังคาที่เดิมเป็นกระจับปี่ว่าว ผนังด้านหน้าที่บางส่วนมีการบุกระจับปี่เซรามิกส์ กันสาดชั้นล่าง ลายปูนปั้นบริเวณคานและช่องเหนือประตู รวมทั้งรูปแบบของประตู 2 ชั้นที่เดิมเป็นบานลูกฟัก ไม้ และลูกกรงไม้เปลี่ยนเป็นประตูเหล็กยึด หรือประตูบานกระจก



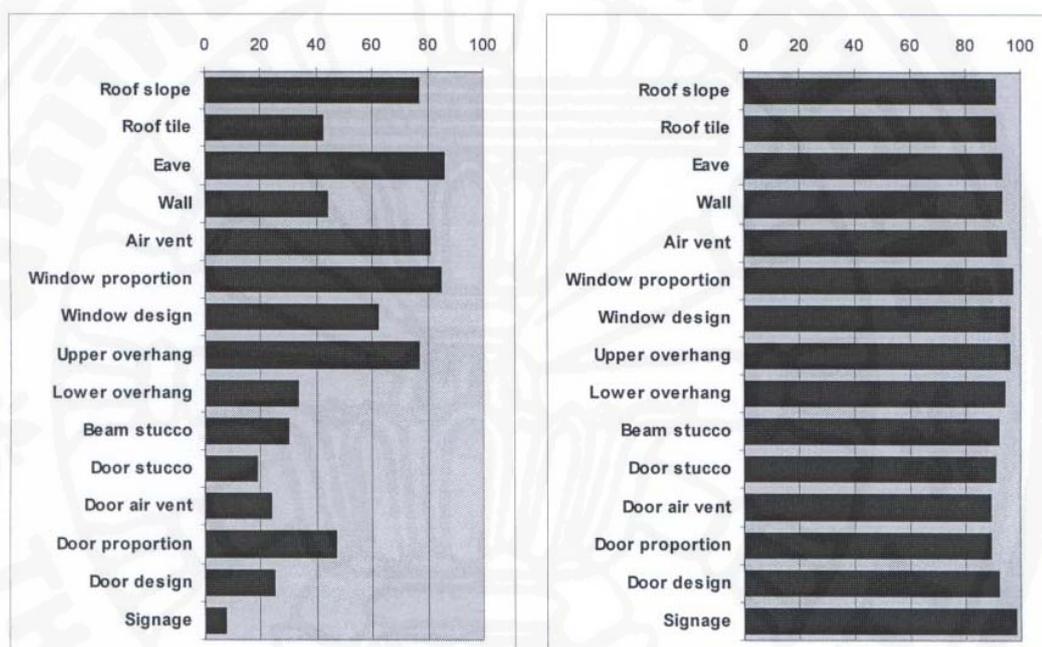
รูปที่ 5.7 ความสมบูรณ์ขององค์ประกอบด้านหน้าตึกแถว  
ที่มา : ยงฉนิศร์ พิมลเสถียร (2547:9)

จากการศึกษาพื้นที่ในมิติกายภาพของนักวิชาการ ซึ่งปรากฏผลการสำรวจสภาพอาคารที่ได้ออกมาเมื่อเปรียบเทียบกับกรมศิลปากร จึงมีรายละเอียดที่แตกต่างกันมาก โดยงานของนักวิชาการศึกษาพบว่า องค์ประกอบของอาคารยังมีความสมบูรณ์อยู่มาก ทั้งนี้ นักวิชาการท่านนี้ได้ให้ความคิดเห็นต่อประเด็นผลการสำรวจความสมบูรณ์ของอาคารที่มีความแตกต่างกันว่า

“อยู่ที่ตอนกรมศิลป์ทำ survey 7.56% หมายถึง อาคารที่มีความสมบูรณ์ซึ่งมันน้อย รัฐกับการวิเคราะห์แบบนี้ยังไม่เป็นหลักวิชาการ มองรวมๆไม่ได้มันต้องมีการทำ survey ส่วนองค์ประกอบด้านหน้าอาคารว่ามีความเป็นไปได้มากน้อยขนาดไหนนั้นในการนำเขามาสู่แบบเดิม คือ กรมศิลป์มองว่ามันหายไปแล้วมันหายไปเลย แต่ผมมองว่า สมมุติ Slope หลังคามันเหลือ 7.56 % ได้อย่างไร ในเมื่ออาคาร 90% ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงความลาดชันของหลังคา เพียงขอวัสดุหลังคาทุกอย่างก็จะกลับคืนมาเป็น 100% คือ มุมมองที่ต่างกัน มองแล้วมันกลับมาได้ มีค่าๆหนึ่งที่เป็นภาษาวิชาการ คือ Authenticity คือ ความเป็นของแท้ดั้งเดิม ตามหลักวิชาการสากลอนุรักษ์ คือ ความแท้ตามของเดิมมิได้หมายความว่าไม่ใช่เป็นของดั้งเดิม แต่เหมือนว่าเป็นไปในทางที่เราพิสูจน์ได้ว่ามันสร้างด้วยวิธีการแบบนี้ ด้วยวัสดุแบบนี้ เราก็สามารถซ่อมให้เป็นอย่างนั้นได้ เพียงบอกว่าคนในยุคนั้น เขาทำกันยังไง แต่เป็นไปไม่ได้ที่ของจะอยู่นานถึง 2-3 พันปี ...ถ้าเรามอง 7.56 % แต่ถ้าเราแตกออกมาแต่ละตัวจะพบว่ามีความสมบูรณ์มากในรายงานของกรมศิลป์ ที่เขาบอกว่าแต่สภาพด้านบนของอาคารชั้น 2 ยังอยู่ดีมาก เขาพูดแบบนี้เหมือนซัดกันเอง คือ วิธีการที่เขาทำอาจจะหลอกๆ ไม่เอาวิธีการอนุรักษ์มาสนับสนุนบ้านเรามันเสียหายเยอะแล้ว จากการดำเนินการแบบนี้ก็เลยทักท้วงเอาไว้ไม่ได้ คือจริงๆต้องทำอย่างลึกซึ้ง” (สัมภาษณ์ 24 ตุลาคม 2549)

2) มิติกระบวนการมีส่วนร่วมของคนในพื้นที่ (participation) ซึ่งเป็นหลักการที่สำคัญของการนำกฎบัตรมาใช้ โดยการศึกษาในครั้งนี้ นักวิชาการได้นำมาใช้สำรวจเกี่ยวกับโอกาสมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์และความมั่นคงในอาคารของคนในพื้นที่ ซึ่งผลจากการศึกษาพบว่า ผู้คนในพื้นที่มีความประสงค์ในการบูรณะส่วนประกอบอาคารที่หายไปทั้งหมด ร้อยละ 90 ตอบว่ายินดีจะบูรณะให้เหมือนเดิม ผู้อาศัยยังเห็นด้วยกับการทำงานในลักษณะการเป็น

ตัวแทนร่วมกับหน่วยงานภาครัฐในรูปแบบคณะกรรมการที่ให้คนในพื้นที่มีส่วนร่วมในการดำเนินงาน ร้อยละ 83 จะเข้าร่วมประชุม ร้อยละ 73 จะร่วมออกเงิน และร้อยละ 77 จะร่วมดำเนินการ ผู้อาศัยทั้งหมดยังไม่เห็นด้วยกับโครงการลำเพ็งเทรตเซ็นเตอร์ ร้อยละ 76 จะย้ายออกไปหากมีโครงการเกิดขึ้นจริง แต่หากมีการบูรณะอาคารโดยไม่ทำลายอาคารเดิมเกือบทั้งหมดคือร้อยละ 97 จะอยู่ดำเนินการต่อไป



ภาพที่ 5.8 ผลการสำรวจความสมบูรณ์องค์ประกอบของอาคาร (ซ้าย) และความประสงคในการบูรณะองค์ประกอบของอาคารให้เหมือนเดิมโดยให้งบประมาณส่วนตัวหากมีความมั่นคงในการอยู่อาศัย (ขวา)

ที่มา : ยงธนิศร์ พิมลเสถียร (2547:10)

ผลจากการได้เข้ามามีส่วนร่วมของคนในพื้นที่ในกระบวนการศึกษาเพื่อกำหนดทิศทางการพัฒนา จึงเป็นอีกมิติหนึ่งของการศึกษาพื้นที่ให้ความสำคัญกับคนในพื้นที่ในฐานะผู้อยู่อาศัย โดยนักวิชาการได้เสนอว่าทั้งคนในพื้นที่ เจ้าของพื้นที่ที่จะต้องมานั่งพูดคุยปรึกษาหารือร่วมกัน และรับทราบข้อมูลที่มีอยู่ เพื่อจะได้ตัดสินใจได้อย่างถูกต้องว่าจะดำเนินการอย่างไรต่อไป ดังที่นักวิชาการท่านนี้ได้กล่าวไว้ว่า

“จริงๆหลักการมีส่วนร่วม คือ กระบวนการได้มาซึ่งการตัดสินใจ ซึ่งกระบวนการนี้แม้กระทั่ง Planner สถาปนิก ผู้ควบคุมโครงการ ก็ไม่สามารถให้คำตอบได้ แต่คำตอบที่จะเกิดขึ้นมาจากกระบวนการที่เราได้ทำ คือ Consultaing Process คือจะต้องมีกระบวนการปรึกษาหารือ ตอนนี้ผมเห็นว่าเมืองไทยยังทำไม่ค่อยได้เพราะขาดเรื่องของข้อมูลทุกคนยังไม่รับรู้ข้อมูลในพื้นที่ ที่ผมพยายามทำคือให้ทราบข้อมูลเท่ากัน ไม่ได้ in กับปัญหาเพราะทุกคนผลประโยชน์ต่างกัน ตอนนี้เราถึงสร้างเวที ปัญหาที่คือบ้านเราในเรื่องนี้ยังมีน้อยมาก ถ้าจะทำเรื่องประชาชนหรือชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมมันมีปัญหาที่ตัวกฎหมาย เช่น ถ้าจะทำผังเราจะสามารถทำได้ขนาดใหญ่หรือไม่ การตัดสินใจทำโครงการควรจะมีองค์ประกอบจากฝ่ายใดบ้าง...ต่างประเทศเขามีกฎหมาย พื้นฟูเมืองที่ระบุว่า ให้พิสูจน์ให้ได้ว่ารัฐท้องถิ่นได้ปรึกษากับประชาชนให้ประชาชนมีส่วนร่วมตัดสินใจ ตั้งแต่ต้น ในยุโรปมีมานานแล้วก็คือเอากระบวนการมาใส่ในกฎหมาย ขณะบ้านเราไม่เคยมีลักษณะนี้ เพราะฉะนั้น รัฐ เจ้าของที่ดินก็ไม่จำเป็นต้องทำตาม อีกอันหนึ่งก็คือ ความไวเนื้อเชื่อใจระหว่างรัฐกับประชาชน ฝ่ายประชาชนต้องพิสูจน์ตนให้ได้ว่าจะไม่ใช้รัฐเพื่อหาผลประโยชน์ คือ ด้วยกันทั้งสองฝ่ายแหละ ถ้ายังไม่มีตรงนี้ยาก...เพราะฉะนั้นการสร้างระบบจึงสำคัญมากกว่าที่จะบอกว่าอนาคตคืออะไร เพื่อที่จะบอกว่ามันมีคุณค่าของมัน มันมีแบบนี้ แต่ละฝ่ายจะเอาไม่เอาเป็นคนละเรื่องกันจึงต้องมีกฎเป็นกรอบตั้งมีการสร้างกระบวนการที่ใช้อย่างมั่นคง” (สัมภาษณ์ 24 ตุลาคม 2549)

ด้วยมุมมองของนักวิชาการที่มีต่อพื้นที่แห่งนี้ สะท้อนให้เห็นถึงความเข้มข้นในการใช้ทฤษฎี แนวความคิดทางวิชาการในการนำมาศึกษาพื้นที่ที่ต่างไปจากมุมมองของหน่วยงานอื่นๆ (กรมศิลปากร, เจ้าของพื้นที่) ซึ่งปรากฏให้เห็นจากวิธีการศึกษาและผลสรุปที่ได้จากการศึกษา ในการนำหลักวิชาการอนุรักษ์ในระดับสากลมาปรับใช้ในการศึกษาอย่างจริงจัง ลึกซึ้ง และโดยเฉพาะการสร้างภาพ “พื้นที่แห่งการมีส่วนร่วมในการพัฒนา” (The representation of space) ของคนในพื้นที่จากการที่ได้เข้ามามีส่วนคลุกคลีในกระบวนการศึกษา เพื่อกำหนดชะตากรรมในการอยู่อาศัยผ่านการมีส่วนร่วมในการบูรณะอาคาร

แนวความคิดของนักวิชาการที่นำมาใช้ในการศึกษาพื้นที่ จึงเป็นแนวความคิดที่ให้ความสำคัญกับปฏิบัติการเชิงพื้นที่ (spatial practice) ของคนในย่านเลือนฤทธิ์ทั้งในแง่มุมของการอยู่อาศัยและการประกอบอาชีพ ซึ่งเห็นได้จากการให้คนในพื้นที่ได้ร่วมแสดงความคิดเห็นต่อการกำหนดแนวทางการบูรณะอาคาร และสภาพพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อที่จะได้ใช้เป็นข้อมูลสำคัญในการตัดสินใจร่วมกันระหว่างเจ้าของพื้นที่ และผู้อยู่อาศัยว่าจะกำหนดทิศทางการพัฒนาอย่างไรต่อไปในอนาคต อันจะนำมาซึ่งความเข้าใจร่วมกันทั้งสองฝ่าย

อย่างไรก็ดีหากจะเปรียบเทียบมุมมองของทั้ง 2 ฝ่ายในการนำไปใช้จัดการพื้นที่ มุมมองของกรมศิลปากรกลับกลายเป็นสิ่งที่ถูกนำมาใช้ในการดำเนินงานจัดการต่อพื้นที่อย่างเป็นทางการได้มากกว่าเนื่องจากกรมศิลปากรมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายตามพระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ.2504 (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 ตรงกันข้ามกับมุมมองของนักวิชาการ เพียงถูกเสนอในที่ประชุมเพื่อให้มีการรับทราบข้อมูล

การเข้ามาศึกษาพื้นที่ของนักวิชาการที่ปรากฏภาพ“การมีส่วนร่วม” จึงก่อให้เกิดเป็นความสัมพันธ์อันดีระหว่างคนในพื้นที่กับนักวิชาการ ดังจะเห็นได้จากการพร้อมใจของคนในพื้นที่เข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการศึกษาทุกขั้นตอน และที่สำคัญไปกว่านั้นคือผลพลอยได้ที่เกิดขึ้นจากการศึกษาพื้นที่ของนักวิชาการนี้ได้มีส่วนเกื้อหนุนต่อแนวทางการต่อรองให้กับคนในพื้นที่ให้ชัดเจนขึ้นด้วย นั่นคือ ทำให้คณะกรรมการชุมชนได้นำแนวความคิดจากการศึกษานี้มาสร้างเป็นรูปธรรมด้วยการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญมาออกแบบปรับปรุงอาคารสภาพแวดล้อมของพื้นที่ใหม่

## 6. กระบวนการสร้างภาพ “พื้นที่ที่ถูกพัฒนาจากแนวคิดของคนในพื้นที่”

ถึงแม้ว่าผลจากการศึกษาของนักวิชาการจะไม่ได้รับการตอบสนองจากหน่วยงานรัฐแต่อย่างใด แต่ทว่าผลการศึกษานักวิชาการท่านนี้ ซึ่งได้ทำการระดมความคิดเห็นจากการมีส่วนร่วมของคนในพื้นที่ในเรื่องการอนุรักษ์อาคาร และเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหานั้น กลับมีผลอย่างสำคัญต่อคนในพื้นที่ โดยได้เป็นแรงผลักดันให้คณะกรรมการชุมชนมีการตกลงปรึกษารื้อกันและมีมติให้ว่าจ้าง สถาปนิกจากบริษัทเอกชนแห่งหนึ่งเข้ามาเป็นผู้ออกแบบ ปรับปรุงอาคารและบริเวณภายในพื้นที่ โดยการออกแบบปรับปรุงในครั้งนี้ได้ใช้

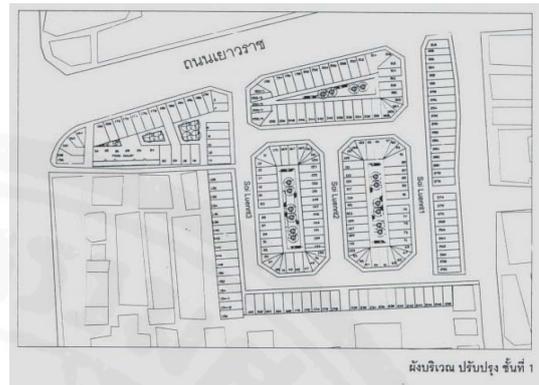
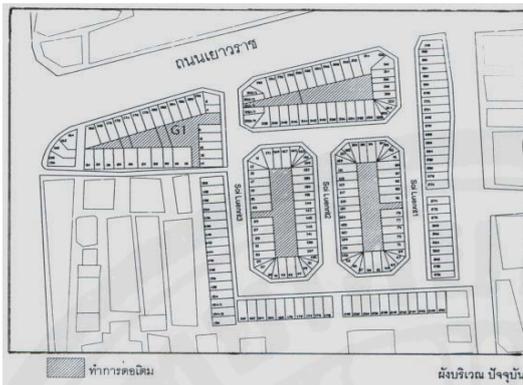
ผลจากการศึกษาของนักวิชาการ ซึ่งได้มีการสำรวจความคิดเห็นของคนในพื้นที่แล้ว มาเป็นแนวทางในการดำเนินงาน สำหรับเหตุผลที่ต้องมีการดำเนินงานออกแบบปรับปรุงพื้นที่ใหม่นี้ ก็เพื่อสร้างแผนการพัฒนาที่ชัดเจน เป็นรูปธรรมให้เกิดขึ้น ดังที่ พีจิว อธิบายให้ฟังว่า

“เรารู้หลักการแล้วก็ถามตัวเองต่อ ถ้าทำแค่หลักการก็ได้ ดังนั้น จึงต้องทำให้เห็นเป็นรูปธรรมให้ทรัพย์สินฯเห็น” (สัมภาษณ์ 8 ตุลาคม 2549)

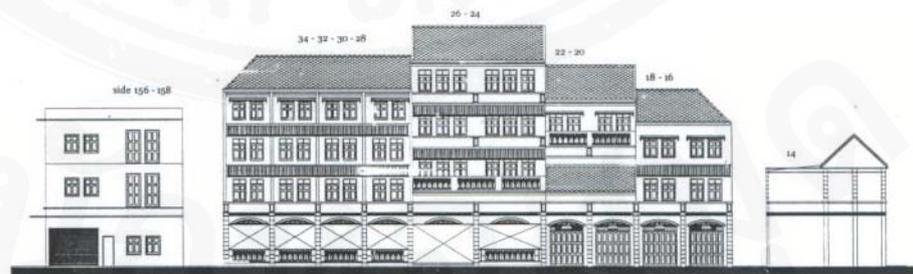
การว่าจ้างให้บริษัทเอกชนเข้ามาออกแบบปรับปรุงสภาพอาคารและพื้นที่ ในเชิงการวิเคราะห์ของเลอแพบวร์ จึงเป็นเรื่องของนักวิชาชีพอีกสาขาหนึ่ง คือ สถาปนิก ที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับพื้นที่ โดยใช้ความรู้ตามมุมมองของตนประกอบกับการใช้ผลที่ได้จากการศึกษาของนักวิชาการด้านผังเมือง (conceived space) มาสร้างเป็นผังการปรับปรุงสภาพอาคาร และพื้นที่การปรับปรุงพื้นที่ในทางกายภาพที่เน้นการนำแนวคิดตามหลักการอนุรักษ์มาประยุกต์ใช้ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

แนวความคิดในการปรับปรุงอาคารและพื้นที่

- 1) การปรับปรุงจะต้องส่งผลกระทบต่อการใช้พื้นที่ในอาคารของผู้อาศัยน้อยที่สุด
- 2) การปรับปรุงการใช้งานอาคาร ให้มีการใช้งานตามกิจกรรมที่เหมาะสมกับลักษณะอาคารและโครงสร้าง รวมทั้งปรับปรุงภายในพื้นที่ โดยเสริมกิจกรรมอื่นๆให้ผู้อาศัยสามารถนำศักยภาพของพื้นที่มาใช้ประโยชน์ให้ได้สูงสุดทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม
- 3) จัดให้มีพื้นที่ว่างภายในเพื่อให้เกิดลานกิจกรรม พื้นที่สีเขียว โดยยึดรูปแบบการจัดวางผังบริเวณอาคารในแบบดั้งเดิม ต้องได้รับความเห็นพ้องจากผู้อาศัยเนื่องจากต้องมีการรื้อส่วนต่อเติม
- 4) จัดระบบการจราจรที่เป็นปัญหาในพื้นที่ คงรูปแบบการวางระบบถนนในแบบดั้งเดิม จัดระเบียบมิให้มีการนำรถเข้ามาจอดภายในพื้นที่ แต่ต้องคำนึงถึงกิจกรรมของผู้อาศัยด้วย
- 5) การปรับโครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐาน ควรจัดให้มีการปรับเปลี่ยนตำแหน่งและรูปแบบการติดตั้ง เพื่อให้เกิดทัศนียภาพที่ดี เหมาะสมแก่การใช้งาน ถ้ามีความจำเป็นต้องเพิ่มเติมก็ควรออกแบบโดยนำรายละเอียดดั้งเดิมมาใช้
- 6) รูปแบบอาคารควรยึดถือลักษณะและรูปแบบรายละเอียดดั้งเดิม รวมทั้งสีและวัสดุ สำหรับอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงโดยสิ้นเชิง การสร้างอาคารขึ้นมาใหม่ จะต้องมีการปรับปรุงกลมกลืนกับอาคารอื่นๆ



แบบขยายรูปด้านปัจจุบัน (ZONE G1) - มองจากซอยเตื่อนฤทธิ



แบบขยายรูปด้านปรับปรุงแล้ว (ZONE G1) - มองจากซอยเตื่อนฤทธิ

ภาพที่ 5.9 ภาพตัวอย่างการปรับปรุงอาคาร และสภาพแวดล้อมในย่านเดินรถที่  
ที่มา : กาญจนา สิริภักทรวณิช และชาวชุมชนเลื่อนฤทธิ (2547:144-146)

7) การสร้างสิ่งก่อสร้างใหม่ จะต้องเคารพรูปแบบการวางผังแบบดั้งเดิม มีรูปแบบที่กลมกลืนไม่ทำลายทัศนียภาพโดยรวม และควรพิจารณาถึงความจำเป็นเท่านั้น เพราะจะกระทบถึงสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆตามมา และค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นโดยไม่จำเป็น

จากแนวความคิดในการปรับปรุงอาคารและพื้นที่ได้นำมาสู่ข้อผลสรุปในการออกแบบคือ

- 1) ลดพื้นที่อาคารส่วนต่อเติมลงให้คงรูปแบบดั้งเดิมมีการใช้พื้นที่เพียง 2 ชั้น
- 2) การพัฒนาให้เป็นพื้นที่นันทนาการเนื่องจากพื้นที่ตั้งอยู่โดยรอบย่านการค้าสำคัญ โดยมีการบริหารจัดการเชิงอนุรักษ์อย่างเหมาะสม ประกอบไปด้วย

- ปรับเปลี่ยนอาคารที่ดำเนินกิจการค้าผ้าที่นำมาใช้เป็นโกดังเก็บผ้า ซึ่งสร้างปัญหาการใช้พื้นที่ไม่เหมาะสม จึงนำเสนอรูปแบบการทำธุรกิจที่จำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงในด้านการจัดการแต่ยังคงดำเนินกิจการเดิมได้ โดยจัดให้เป็นสำนักงานและโชว์รูมสินค้าแทน

- กลุ่มอาคารที่มีการสร้างและต่อเติมขึ้นใหม่โดยมีความแตกต่างโดยสิ้นเชิง มีการปรับปรุงรูปลักษณะอาคารให้กลมกลืน ลดความสูงในส่วนที่ส่งผลกระทบต่อทัศนียภาพโดยรวม กำหนดให้มีการตัดแปลงการใช้งานอาคาร เนื่องจากมีพื้นที่มากพอที่จะพัฒนาในส่วนชั้นล่างให้เป็นพื้นที่ส่วนบริการ เช่น ร้านอาหารต่างๆ รวมถึงร้านค้าที่เคยเป็นหาบเร่แผงลอยในพื้นที่

- 3) การเปิดพื้นที่โล่งในกลุ่มอาคารที่เคยมีพื้นที่ว่างด้านหลังและมีช่องทางเข้าออกนำมาทำเป็นลานโล่งสำหรับทำกิจกรรมเป็นพื้นที่พักผ่อนของคนในพื้นที่ จัดสวนเพื่อปรับสภาพแวดล้อม มีการกำหนดขอบเขตทางเดินให้ชัดเจนเพื่อไม่กีดขวางระบบการป้องกันอัคคีภัย จึงต้องรื้อส่วนต่อเติมซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงสร้างชั่วคราว และทำการปรับปรุงผังภายในอาคารให้มีประโยชน์ใช้สอยทดแทน เหมาะแก่การดูแลรักษา โดยเปลี่ยนแปลงจากผังเดิมน้อยที่สุด และยกเลิกห้องเช่าในส่วนทางเข้าออกกลุ่มอาคารละ 1 – 2 ห้องตามความเหมาะสม

- 4) การใช้ถนนภายในพื้นที่ควรเป็นการสัญจรโดยเดินเท้า หรือรถจักรยานยนต์ หรือเวสป้า ไม่ควรมีรถยนต์เข้าไปจอด เนื่องจากจะลดศักยภาพและทัศนียภาพที่ดีของพื้นที่

- 5) ทำการจัดเก็บสายไฟฟ้า สายโทรศัพท์โดยการเดินร้อยท่อลงดิน จัดให้มีไฟฟ้าสว่างเพิ่มเติมโดยออกแบบเสาไฟขนาดที่ได้มาตรฐานรูปแบบกับเสาไฟสมัยรัชกาลที่ 5 และนำรูปแบบรายละเอียดของการค้ายันกันสาดที่ยังมีให้เห็นอยู่มาใช้ ส่วนการติดตั้งคอมเพรสเซอร์เครื่องปรับอากาศให้นำมาติดตั้งบนระเบียบด้านหลังอาคารได้โดยไม่เสียทัศนียภาพ

6) รูปแบบอาคารในพื้นที่ ซึ่งมี 3 ลักษณะ คือ

- ลักษณะรูปแบบดั้งเดิมซึ่งมี 2 ชั้น สร้างปลายสมัยรัชกาลที่ 5 ส่วนใหญ่มีการต่อเติม ปรับปรุงให้กลับเป็นรูปแบบเดิมได้ สำหรับกันสาดนั้นอาคารแบบดั้งเดิมไม่มีแต่เนื่องจากปัญหาการใช้งานทำให้มีการต่อเติมกันเองโดยไม่มีระเบียบ จึงควรออกแบบให้มีกันสาดในรูปแบบเดียวกัน โดยนำเอารูปแบบของการค้ำยันกันสาดในยุคแรกๆที่ยังคงมีเหลือมาใช้เป็นองค์ประกอบ และติดตั้งในตำแหน่งที่เหมาะสมแก่การใช้งาน โดยคำนึงถึงที่ว่างที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่

- ลักษณะอาคารที่มีการปลูกสร้างขึ้นมาในยุคสมัยต่อมา คือ อายุอาคารประมาณ 50-60 ปี ลดลงสภาพเดิมไว้ได้เนื่องจากเป็นส่วนหนึ่งของอาคารทางประวัติศาสตร์ และไม่รบกวนการวางผังแบบเดิม

- ลักษณะกลุ่มอาคารที่สร้างขึ้นในยุคปัจจุบัน ซึ่งเป็นปัญหาต่อทัศนียภาพเนื่องจากมีการก่อสร้างหรือต่อเติมในรูปแบบที่หลากหลาย ต้องทำการปรับปรุงรูปแบบภายนอกอาคารให้มีความกลมกลืนโดยการใช้วัสดุ สี เช่นเดียวกันอาคารส่วนใหญ่ มีการนำรูปแบบรายละเอียดของหลังคา ราวระเบียงหรือกันสาดมาใช้

กล่าวได้ว่า แบบแปลนการปรับปรุงพื้นที่นี้จึงถือเป็นแผนงานที่เป็นรูปธรรมของคนในพื้นที่ที่ได้หยิบยืมความรู้และเทคนิคจากนักวิชาการและสถาปนิกผู้ออกแบบมาสร้างภาพ “พื้นที่ที่ถูกพัฒนาจากแนวคิดคนในพื้นที่” (The representation of space) ถือเป็นความพยายามในการแสดงให้เห็นว่าคนในพื้นที่มีแนวทางชัดเจน สามารถที่จะปรับปรุงพื้นที่ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี และคงไว้ซึ่งการรักษาภูมิทัศน์ของสภาพอาคารและพื้นที่ตรงกับหลักวิชาการอนุรักษ์ ซึ่งถ้าหากพิจารณาจากรายละเอียดของผังการปรับปรุงพื้นที่นี้ เช่น การรื้อถอนอาคารที่ต่อเติมหลายส่วนลง การเปิดพื้นที่โล่งเพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียว การปรับเปลี่ยนรูปแบบทางการค้า การห้ามนำรถยนต์เข้ามาจอดในพื้นที่ ถือได้ว่าเป็นการปรับปฏิบัติการเชิงพื้นที่ (spatial practice) ของผู้คนในย่าน ทั้งในแง่ของการใช้พื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย และโดยเฉพาะการประกอบอาชีพ ซึ่งจะต้องผิดแผกแตกต่างไปจากเดิมอย่างมาก ความคิดดังกล่าวจึงเป็นสิ่งที่ท้าทายผู้คนในพื้นที่ที่จะยินยอมพร้อมใจกันนำแนวความคิดดังกล่าวแปลงไปสู่ปฏิบัติการเชิงพื้นที่ได้อย่างเป็นรูปธรรมในอนาคต

### ความพยายามหาทางต่อรองอีกครั้งของคนในพื้นที่

อย่างไรก็ตาม หลังจากที่คณะอนุกรรมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและศิลปกรรม ได้มอบหมายให้นักวิชาการ เข้ามาสำรวจสภาพพื้นที่อย่างละเอียดในช่วงเดือนสิงหาคม – กันยายน 2546 และได้รายงานผลต่อคณะอนุกรรมการชุดดังกล่าว ซึ่งก็ได้เกิดผลในทางปฏิบัติแต่อย่างใด ในเวลาต่อมาคนในพื้นที่จึงได้มีความพยายามแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นอีกครั้ง ด้วยการยื่นหนังสือต่อกรมศิลปากรติดต่อกันถึง 2 ครั้ง คือ หนังสือลงวันที่ 2 ตุลาคม 2546 และวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2547 เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาพื้นที่ โดยข้อเสนอดังกล่าวคล้ายกับข้อเสนอ 3 ข้อ ที่ยื่นไปให้สำนักงานทรัพย์สินฯ ก่อนหน้านี้ คือ การจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ภายใต้หลักการอนุรักษ์ การจัดตั้งกองทุนอนุรักษ์ และเสนอการจ่ายผลตอบแทนแก่เจ้าของพื้นที่ แต่อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวของคนในพื้นที่ก็มิได้เกิดผลในทางปฏิบัติแต่อย่างใดขึ้นมา เนื่องจากกรมศิลปากรได้ยินยอมให้มีการดำเนินงานพัฒนาตามแนวทางที่วางไว้ก่อนหน้านี้ไปแล้ว

ในเวลาต่อมา คนในพื้นที่จึงหาแนวทางแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นอีกครั้งด้วยการยื่นถวายฎีกาโดยในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2547 มีการประชุมสมาชิกในพื้นที่ เพื่อปรึกษาหารือเรื่องการถวายฎีกา คณะกรรมการชุมชนเป็นผู้ชี้แจงรายละเอียด เหตุผล และเนื้อหาในฎีกาซึ่งประกอบไปด้วยการแสดงลำดับความเป็นมาที่เกิดขึ้น พร้อมทั้งแนวทางการพัฒนาพื้นที่คนในพื้นที่ได้นำเสนอไปยังหน่วยงานต่างๆ ทั้งนี้ผลจากการประชุมก็ได้รับความเห็นชอบจากคนในพื้นที่ทุกราย

สำหรับที่มาของการถวายฎีกา คนในพื้นที่ท่านหนึ่งเล่าให้ฟังว่า เนื่องจากคนในพื้นที่ได้นำปัญหาที่เกิดขึ้นไปปรึกษาหารือกับผู้ใหญ่ท่านหนึ่งที่รู้จักให้รับรู้ และก็ได้รับคำแนะนำให้ดำเนินการถวายฎีกา สมาชิกท่านนี้จึงได้มีการนำเรื่องดังกล่าวเข้ามาแจ้งยังกรรมการชุมชน และได้มีการนำเรื่องเข้าที่ประชุมกรรมการชุมชน และต่อมาก็ขอมติจากสมาชิกชุมชนทั้งหมด ซึ่งสมาชิกส่วนใหญ่ก็มีมติให้ดำเนินการตามแนวทางดังกล่าว โดยเมื่อมีการยื่นถวายฎีกาไปยังสำนักราชเลขาธิการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว คนในพื้นที่จึงได้มีการตกลงกันว่า จะหยุดเคลื่อนไหวทุกอย่างเพื่อรอพระบรมราชวินิจฉัย

7. กระบวนการสร้างภาพ “พื้นที่ที่ทุนถูกกำกับโดยแนวคิดอนุรักษ์” : การปรับจุดยืนใหม่ที่มีต่อพื้นที่ของบริษัทนายทุน

จากการที่คนในพื้นที่ไม่ได้ให้ความสนใจกับโครงการศูนย์การที่จะเกิดขึ้น รวมทั้งการได้รับแรงกดดันจากกระแสความคิดเรื่องการอนุรักษ์ผ่านนักวิชาการ สื่อ เวทีสาธารณะ การทวายเป็นเวลาต่อมา คือ วันที่ 20 พฤษภาคม 2547 จึงได้มีการประชุมร่วมกันระหว่าง บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด และ บริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด เพื่อปรึกษาหารือสรุปแนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการลำเพ็งเทรตเซ็นเตอร์ ณ บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด โดยในเวลาหลังจากนี้อีกประมาณ 1 เดือน ถัดมา บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอลชัลแทนท์ จำกัด ได้มีหนังสือลงวันที่ 16 มิถุนายน 2547 ถึง กรรมการผู้จัดการบริษัทเมโทรรีเจนท์ จำกัด เพื่อเสนอแผนพัฒนาโครงการลำเพ็งเทรตเซ็นเตอร์ใหม่ โดยในหนังสือฉบับดังกล่าวมีการอ้างถึงการดำเนินงานที่ผ่านมา การประชุมจากทุกฝ่าย รวมทั้งปัญหาที่เกิดขึ้นตามสื่อต่างๆ และกระแสการตอบรับจากคนในพื้นที่ ทางบริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอลชัลแทนท์ จำกัด จึงได้นำเสนอแผนพัฒนาโครงการบริเวณย่านเลื้อนฤทธิ์ที่เน้นการพัฒนาตรงกับความสอดคล้องและความต้องการของทุกฝ่าย

แนวความคิดของบริษัทผู้พัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นดังกล่าวนี้จึงเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นถึงการปรับเปลี่ยนปฏิบัติการเชิงพื้นที่ (spatial practice) คือ เป็นการปรับมุมมอง การให้ความหมายและวิธีการจัดการกับพื้นที่ใหม่ทั้งหมด แตกต่างไปจากมุมมองที่มีต่อพื้นที่ก่อนหน้านี้ ซึ่งเห็นได้จากการที่บริษัทผู้พัฒนาโครงการให้เหตุผลในเรื่องการรักษาพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรมในบริเวณพื้นที่ไว้ ดังที่ปรากฏในหนังสือฉบับนี้ ความว่า

“บริษัทฯ ขอเรียนเสนอแนวทางการพัฒนาโครงการลำเพ็งเทรตเซ็นเตอร์ เพื่อลดกระแสต่างๆ และเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของทุกๆ ฝ่ายซึ่งนำมาสู่เจตนารมณ์เดียวกัน และเพื่อพัฒนาให้คงไว้ซึ่งความงดงามของอาคารเดิมในด้านสถาปัตยกรรมตะวันตกในสมัยรัชกาลที่ 5 ซึ่งเป็นพื้นที่สำคัญ มีข้อมูลหลักฐานเกี่ยวกับความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ ในเขตสัมพันธวงศ์ บริเวณเขตกรุงรัตนโกสินทร์ และบริเวณต่อเนื่องใกล้เคียง”

ผลจากการปรับจุดยืนที่มีต่อการพัฒนาพื้นที่ใหม่ของ บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอลชัลแทนท์ จำกัด ด้วยการอ้างความสำคัญทางประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรมบริเวณ

พื้นที่จึงส่งผลกระทบต่อแนวทางการจัดการพื้นที่ โดยบริษัทผู้พัฒนาโครงการได้หันมาใช้มิติทางด้านการอนุรักษ์เข้ามาปรับใช้กับการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งสร้างความกระทบกระเทือนต่อโบราณสถานในพื้นที่ให้น้อยที่สุด ดังจะเห็นได้จากการกำหนดวัตถุประสงค์และรายละเอียดของการก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าที่มีความผิดแผกแตกต่างไปจากเดิม ดังนี้

#### วัตถุประสงค์

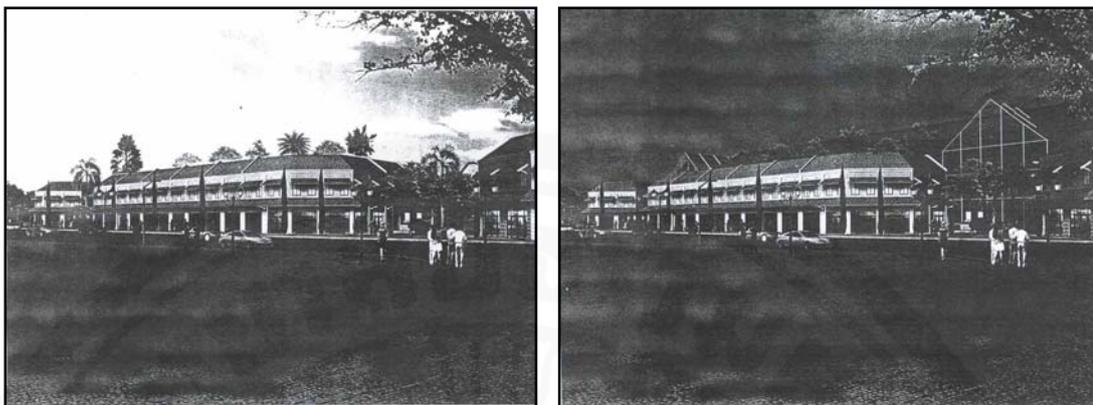
1) เพื่อสร้างภูมิทัศน์ เช่น การจัดระเบียบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ให้เป็นที่พักผ่อน สวนหย่อม ปลูกต้นไม้ จัดระเบียบทางเดินภายใน มีการจัดร้านค้าขนาดเล็กประเภทรถหรือร้านค้าย่อย ห้ามมิให้มีการนำรถเข็นผู้ค้าขาย และรถส่งสินค้าประเภทมอเตอร์ไซค์ผ่านในบริเวณพื้นที่ทางเดินส่วนกลางของโครงการเพื่อความสะดวกและความปลอดภัย

2) เพื่อสร้างทรรศนียาคาร โดยปรับปรุงอาคาร เพื่อสร้างภาพลักษณ์ของอาคารที่ได้ก่อสร้างตามรูปแบบสถาปัตยกรรมตะวันตก ปรับปรุงให้มีลักษณะรูปแบบเดิม ปรับปรุงสภาพแวดล้อม ซึ่งอาจมีเหตุจำเป็นในการปรับลดระดับชั้นของอาคารที่มีส่วนสูงกว่าอาคารเดิม 2 ชั้น ให้สอดคล้องกับรูปปลักษณ์อาคารเดิม ซ่อมแซมรายละเอียดของแบบหน้าต่าง ขอบประตูตามของเดิม

3) เพื่อจัดระบบสาธารณูปโภคต่างๆให้เป็นระเบียบ และเป็นระบบตามมาตรฐานปัจจุบัน ไม่บดบังทรรศนียาคาร และอาจเพิ่มระบบงานอื่นๆที่จำเป็น

4) เพื่อสนับสนุนให้เป็นแหล่งการค้าเชิงพาณิชย์กรรม แหล่งจำหน่ายสินค้านานาชาติ ทั้งค้าส่ง ค้าปลีก มีการกำหนดการใช้พื้นที่อย่างมีระบบ เพื่อสร้างความเป็นระเบียบของผู้ค้าและอำนาจความสะดวกแก่ผู้เลือกซื้อสินค้า และจัดพื้นที่บางส่วนโครงการ เพื่อเป็นสวนกิจกรรมและกำหนดพื้นที่ด้านหน้าโครงการให้เป็นห้องนิทรรศการแสดงผลความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ และสามารถประชาสัมพันธ์ให้เป็นสถานที่สำคัญแห่งหนึ่งสำหรับนักท่องเที่ยว ให้ชาวต่างชาติมาจับจ่ายใช้สอย โดยนำเสนอการท่องเที่ยวให้ระบุเพิ่มเติมในแผนที่ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

5) เพื่อรักษาความสำคัญทางประวัติศาสตร์ เป็นโบราณสถานที่มีความต่อเนื่องมาจากอดีต จนถึงปัจจุบัน และกำหนดให้มีห้องนิทรรศการจัดให้เป็นห้องแสดงเรื่องราวในอดีต มีการจัดหาภาพของชุมชนในสมัยเดิม แสดงภาพลักษณะอาคาร รวมถึงลักษณะการใช้ชีวิตและความเป็นชุมชนในอดีตที่ผ่านมา หรือจัดให้มีตู้โชว์วัตถุโบราณที่พึงหาได้ในปัจจุบัน โดยจะจัดพื้นที่อาคารด้านหน้าบางส่วนเป็นห้องนิทรรศการ เพื่อเป็นการเผยแพร่ข้อมูลทางประวัติศาสตร์ให้กับผู้สนใจและชาวต่างชาติ



ภาพที่ 5.10 แบบพัฒนาโครงการใหม่ (G) แบบที่ไม่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ (ซ้าย)

แบบที่มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ (ขวา)

ที่มา : บริษัท เน็กซ์สพรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (2547)

จากวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงอาคารของโครงการดังกล่าวทางบริษัท เน็กซ์สพรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้มีการเสนอแบบปรับปรุงปรับโครงการในทางกายภาพที่ยังคงไว้ซึ่งอาคาร 2 ชั้นที่มีอยู่ตามเดิม โดยมีรูปแบบ 2 ส่วน คือ แบบติดตั้งระบบปรับอากาศทั้งโครงการ โดยจะมีโครงสร้างเหล็กและติดกระจกเพิ่ม และแบบไม่ติดตั้งระบบปรับอากาศ ซึ่งจะมีโครงสร้างเหล็กเพื่อทำหลังคา มีการเน้นด้านภูมิสถาปัตยกรรมภายในให้มีการจัดสรรพื้นที่สวนต้นไม้ น้ำพุ ที่นั่งพักผ่อน ร้านอาหาร เพื่อกันแสงแดด และกันฝน และทำให้อากาศถ่ายเทได้สะดวก

การเปลี่ยนแนวความคิดของบริษัทผู้พัฒนาโครงการในครั้งนี้ สะท้อนให้เห็นถึงการสร้างภาพ “พื้นที่ที่ถูกรุกก้ำกั๊บโดยแนวคิดอนุรักษ์”<sup>18</sup> (The representation of space) คือ เป็นความพยายามในการปรับแนวทางการพัฒนาพื้นที่โดยยึดหลักการอนุรักษ์โบราณสถานเป็นสำคัญเพื่อที่จะได้ให้โครงการเป็นที่ยอมรับจากทุกฝ่าย และสามารถดำเนินงานต่อไปได้ การปรับเปลี่ยนดังกล่าวจึงมีผลต่อการทำให้ภาพ “พื้นที่ของผลกำไร” ของกลุ่มผู้พัฒนาโครงการที่สร้างขึ้นมา ถูกจำกัดในเรื่องของกำไรที่จะได้จากพื้นที่ซึ่งลดลงไปอย่างมหาศาล เนื่องจากได้ปรับลดรูปแบบการพัฒนาที่เป็นอาคารสูงลงให้เหลือตามโครงสร้างอาคารเดิมที่มีอยู่ 2 ชั้น ส่งผลต่อความคุ้มทุนและการเปลี่ยนแปลงในผลกำไรที่จะได้รับจากพื้นที่ซึ่งเคย

<sup>18</sup> ข้อสังเกต แผนพัฒนาดังกล่าวของกลุ่มผู้พัฒนาโครงการในรูปแบบใหม่นี้ นับว่ามีส่วนคล้ายคลึงกับแนวความคิด รูปแบบแผนพัฒนาปรับปรุงอาคารและสภาพพื้นที่ ซึ่งคนในพื้นที่จัดทำขึ้นก่อนหน้านี

ตั้งเป้าหมายไว้สูงมากในก่อนหน้านี้ เพราะเห็นได้ชัดเจนจากการที่ บริษัท เมโทรรีเจ้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ลงทุน ได้มีหนังสือลงวันที่ 17 มิถุนายน 2547 แจ้งไปยัง บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด เพื่อ ขอเสนอแผนงานเพื่อแก้ไขปัญหาโครงการสำเพ็งเทรดเซ็นเตอร์ ซึ่งส่วนหนึ่งได้มีการระบุถึงการขอแก้ไขสัญญาที่ทำไว้กับทาง บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด ดังปรากฏข้อความในหนังสือฉบับดังกล่าวว่า

“ทางคณะกรรมการ บริษัท เมโทรรีเจ้นท์ จำกัด ได้ประชุมเพื่อศึกษาและพิจารณาหาแนวทางการดำเนินของโครงการฯ โดยมีให้ส่งผลกระทบต่อสภาพอาคารโบราณสถาน ซึ่งถือเป็นสมบัติของชาติตามหลักการและนโยบายการอนุรักษ์ของกรมศิลปากรและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาพพจน์ และชื่อเสียงของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นสำคัญ

ดังนั้น บริษัท เมโทรรีเจ้นท์ จำกัด จึงได้จัดทำแผนการดำเนินการ เสนอต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผ่านบริษัทวังสินทรัพย์ จำกัด พิจารณาเพื่อปรับปรุงสัญญาและหลักการดำเนินการ ให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ซึ่ง บริษัท เมโทรรีเจ้นท์ จำกัด หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือและพิจารณาในหลักการตามที่เสนออย่างดี เช่นเคย”

อย่างไรก็ตามการสร้างภาพ “พื้นที่ที่ทุนถูกกำกับโดยแนวคิดอนุรักษ์” ที่ถูกเสนอขึ้นมา โดยบริษัทผู้พัฒนาโครงการนี้กลับทำให้เกิดความสัมพันธ์ในเชิงขัดแย้งขึ้นมาระหว่างบริษัท เมโทรรีเจ้นท์ จำกัด และบริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ขึ้นมา โดยมีสาเหตุมาจากเงื่อนไขทางด้านเวลาของสัญญาโครงการระหว่างบริษัท เมโทรรีเจ้นท์ จำกัด และ บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด ที่ตกลงกันไว้ใกล้จะครบกำหนด 600 วัน โดยกลุ่มผู้พัฒนาโครงการจะต้องส่งมอบโครงการภายในปี 2548 แต่ทางบริษัท เมโทรรีเจ้นท์ จำกัด ยังมิได้มีการลงมือก่อสร้างโครงการแต่อย่างใด เพราะแบบแปลนที่แก้ไขกับกรมศิลปากรยังไม่แล้วเสร็จ อีกทั้งคนในพื้นที่ยังไม่ยอมย้ายออกจากพื้นที่ รวมถึงเงื่อนไขการถวายเป็นปฏิภาณของคนในพื้นที่ที่ทำให้การดำเนินต่างๆต้องเป็นไปด้วยความรอบคอบ

จากสภาพการณ์ที่เกิดขึ้น จึงทำให้บริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด ดำเนินการใดๆในพื้นที่ไม่ได้ และเพื่อเป็นการป้องกันการละเมิดสัญญา ทางบริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด จึงขอยกเลิกสัญญาการเป็นผู้พัฒนาโครงการ และขอเงินมัดจำคืน แต่ บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด ไม่ยินยอม

ดังนั้น ด้วยความไม่ต้องการที่จะเป็นผู้ละเมิดสัญญาเสียเอง จึงทำให้ บริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด จึงได้ดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ กรณีบริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด และสำนักงานทรัพย์สินฯ ในฐานะที่เป็นผู้ละเมิดสัญญา ในวันที่ 30 สิงหาคม 2547 (คดีดำ 3629/2547) ซึ่งได้มีการต่อสู้คดีกันตั้งแต่ปลายปี 2547 จนถึงกลางปี 2549 โดยในช่วงเดือนสิงหาคม ปี 2549 ที่ผ่านมาศาลชั้นต้นพิพากษา สรุปว่า บริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด เป็นผู้กระทำผิดสัญญาเสียเอง อันมีสาเหตุหลายประการ เช่น การเขียนแบบแปลนโครงการที่สะท้อนการเอาเปรียบผู้เช่า อีกทั้งบริษัทไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญในการทำโครงการใหญ่มาก่อน ไม่มีความรู้และประสบการณ์ในเรื่องการอนุรักษ์อาคารโบราณสถาน ผลจากคำพิพากษาดังกล่าวจึงเป็นเหตุให้ บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด ยึดเงินประกันจำนวน 120 ล้านบาท จากบริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด ไว้ แต่ทว่าบริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด ได้มียื่นอุทธรณ์ต่อศาลอีกครั้ง ซึ่งในปัจจุบันคดีนี้ก็กำลังอยู่ในการพิจารณาของศาล<sup>19</sup>

สำหรับในส่วนขอแบบแปลนโครงการที่ทาง บริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด นำเสนอเข้ามา ทางบริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด และสำนักงานทรัพย์สินฯ ก็มีแนวความคิดที่สอดคล้องกับแผนพัฒนาในรูปแบบนี้ ดังจะเห็นได้จากการนำเสนอแบบแปลนดังกล่าวไปยังกรมศิลปากร เพื่อขอความคิดเห็นในการดำเนินงาน โดยแผนพัฒนารูปแบบ G นี้ได้มีการนำเข้าไปประชุมคณะกรรมการวิชาการเพื่ออนุรักษ์โบราณสถานในวันที่ 14 กันยายน 2547 ทางคณะกรรมการฯ ได้มีมติเห็นชอบร่างแบบพัฒนาโครงการในรูปแบบที่ไม่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ซึ่งถือได้ว่าการมศิลปากรได้สนองตอบกับการปรับมุมมองในการพัฒนาพื้นที่สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มผู้พัฒนาโครงการ และโดยเฉพาะเหตุผลที่สำคัญคือ เป็นแนวทางการพัฒนา

<sup>19</sup> ปัญหาความขัดแย้งที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัท เมโทรรีเจนท์ กับ บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด ยังได้นำไปสู่ความขัดแย้งภายในระหว่างกลุ่มบริษัทนายทุนกันเอง จนทำให้เกิดการฟ้องร้องกันหลายคดี เช่น สำนักงานทรัพย์สินฯ ฟ้องกลับบริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด เพื่อขอยกเลิกสัญญา และคดีที่บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด ฟ้องกลับบริษัท เมโทรรีเจนท์ ในข้อหาหมิ่นประมาทที่กล่าวว่าบริษัทได้รับเงินใต้โต๊ะจากบริษัท เมโทรรีเจนท์ จำกัด

ที่กระทบกระเทือนต่ออาคารดั้งเดิมน้อยมาก แตกต่างจากรูปแบบก่อนหน้าที่ได้มีการเสนอเข้ามา ดังที่คณะกรรมการวิชาการเพื่อการอนุรักษ์โบราณสถานท่านหนึ่ง ให้ความคิดเห็นว่า

“สำหรับที่ตรงนี้เขาจะพัฒนาตามรูปแบบเดิมทุกประการ เพียงแต่ว่าถนนเขาจะปิดเป็นถนนคนเดิน เหมือนเป็นพลั่วซ่า คือ มี 2 แบบ คือ แบบที่มีหลังคาติดแอร์ กับแบบเปิดโล่งปลูกต้นไม้ จะไม่ให้รถเข้าไปแล้ว ...กรรมการก็บอกว่าถ้าจะปรับเปลี่ยนไปสู่แนวทางการพัฒนาที่ไม่มีการก่อสร้างอาคารสูง หรือถอยลงไปอีกเราก็ยิ่งชอบ ในมุมมองการอนุรักษ์ ยิ่งเหมือนเดิมทำให้ยิ่งดี ตกลงที่ประชุมก็เลือกแบบไม่ติดแอร์”(สัมภาษณ์ 8 มกราคม 2550)

อย่างไรก็ดี การนำเสนอรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ของทาง บริษัท วังสินทรัพย์ จำกัด เข้ามายังกรมศิลปากรและได้รับความเห็นชอบไปแล้ว ก็ยังมีได้มีการดำเนินงานตามแผนแต่อย่างใด เนื่องจากเกิดปัญหาคดีฟ้องร้องที่เกิดขึ้น ผลที่ตามมาจากความขัดแย้งดังกล่าวได้ทำให้สถานการณ์ในพื้นที่ตกอยู่ในภาวะอึมครึม คนในพื้นที่ไม่สามารถดำเนินการใดๆ ได้นอกจากรอสัญญาณการสิ้นสุดลงของความขัดแย้งที่เกิดขึ้นระหว่างกลุ่มผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งในปัจจุบัน (พฤษภาคม 2550) ก็ยังมีข้อยุติที่ถาวรที่จะนำไปสู่ปฏิบัติการเชิงพื้นที่ (spatial practice) ที่แตกต่างไปจากการใช้พื้นที่ในปัจจุบัน

ชำนาญกานหอสมุด

## สรุปท้ายบท

ด้วยนัยสำคัญของ “ย่านเลื่อนฤทธิ์” จึงทำให้มีกลุ่มบุคคลหลายฝ่ายมีเป้าหมายที่จะเข้ามาใช้ประโยชน์จากพื้นที่แห่งนี้ เห็นได้ชัดเจนจากกลุ่มบริษัทนายทุนที่ยื่นข้อเสนอการพัฒนาพื้นที่แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ในฐานะเจ้าของพื้นที่ ซึ่งมีนโยบายการเพิ่มมูลค่าพื้นที่ตามศักยภาพอยู่แล้ว จึงทำให้เกิดโครงการสำเพ็งเทรดเซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นการสร้างศูนย์การค้าขนาดใหญ่ขึ้นมาบนพื้นที่ แต่โครงการดังกล่าวกลับไม่สามารถดำเนินไปอย่างราบรื่นได้ เนื่องจากได้ทำให้คนในพื้นที่ซึ่งเป็นผู้เช่าและใช้พื้นที่อยู่เดิมได้รับผลกระทบอย่างมหาศาลจากโครงการ คนในพื้นที่จึงออกมาต่อรอง ตอบโต้ กับปัญหาที่เกิดขึ้น ด้วยวิธีการ รูปแบบต่างๆ โดยเฉพาะการใช้มิติทางด้านกฎหมาย มาดำเนินงานขออนุรักษอาคารในพื้นที่ให้เป็นโบราณสถาน ซึ่งได้ทำให้กรมศิลปากรเข้ามามีบทบาทสำคัญในการเป็นผู้พิจารณาตัดสินการดำเนินโครงการว่าจะให้หยุดลงหรือ ดำเนินต่อไป

ด้วยมุมมองทางวิชาการของกรมศิลปากร ภายใต้หลักการจัดลำดับความสำคัญของโบราณสถานซึ่งได้ให้ความสำคัญน้อยกับรูปแบบสถาปัตยกรรมของอาคารในพื้นที่ จึงทำให้โครงการนี้ดำเนินต่อไปได้แบบมีเงื่อนไข แต่ทว่าก็ทำให้กลุ่มผู้พัฒนาโครงการต้องถูกกำกับอย่างใกล้ชิด ผ่านการออกแบบแปลนศูนย์การค้าที่ต้องมีการแก้ไขอยู่หลายครั้ง

ขณะเดียวกัน คนในพื้นที่ก็ได้สร้างการต่อรองด้วยแนวทางอื่นๆ ให้เกิดขึ้นไปพร้อมๆ ด้วย ไม่ว่าจะเป็นการยื่นข้อเสนอ การปรับปรุงสัญญาเช่า และการพัฒนาพื้นที่ด้วยเงินทุนของคนในพื้นที่เอง ไปยังสำนักงานทรัพย์สินฯ กรมศิลปากร แต่ก็ไม่ได้เกิดผลสำเร็จ การยกระดับปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ให้เป็นประเด็นสาธารณะผ่าน สื่อ เวิร์ วิชการ ต่างๆ จนกระทั่งมีการถวายฎีกา

จากปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นบนพื้นที่นี้ ได้ทำให้กลุ่มผู้พัฒนาโครงการ หันกลับมาทบทวนและเปลี่ยนแปลงความคิดที่มีต่อพื้นที่ใหม่ให้สอดคล้องกับหลักการอนุรักษความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และสถาปัตยกรรมของพื้นที่ แต่ทว่าผลดังกล่าวกลับทำให้เกิดปัญหาความขัดแย้งกันเองระหว่างกลุ่มผู้พัฒนาโครงการ เนื่องจากเงื่อนไขทางด้านเวลาในข้อสัญญาทางธุรกิจ จึงทำให้กลายเป็นข้อพิพาทเกิดการฟ้องระหว่างกัน ซึ่งในปัจจุบันก็ยังมิได้มีข้อยุติ