

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

การสรุปผลการศึกษาวิจัย และข้อเสนอแนะ จากหัวข้อการศึกษา “การออกแบบโรงแรมในพื้นที่มรดกวัฒนธรรม: กรณีศึกษากลุ่มอาคารศาลากลางและพื้นที่ต่อเนื่อง” ประกอบด้วยเนื้อหาหลัก 3 ส่วน โดยมีเนื้อหาสำคัญ ดังต่อไปนี้

- 6.1 ข้อสรุปผลจากการศึกษาวิจัย
- 6.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต
- 6.3 ข้อจำกัดในงานวิจัย

6.1 ข้อสรุปผลจากการศึกษาวิจัย

6.1.1 สรุปปัญหาในการอนุรักษ์ และการพัฒนาที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ที่ทำการศึกษา

แม้แนวการอนุรักษ์และการพัฒนาจะเป็น 2 แนวทางที่เหมาะสมในการนำมาประยุกต์ใช้ร่วมกัน สำหรับการพัฒนาภายในพื้นที่โบราณสถานของกลุ่มอาคารศาลากลาง และพื้นที่ต่อเนื่อง เพื่อให้พื้นที่ดังกล่าว สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ โดยยังคงไว้ซึ่งคุณค่าในด้านต่าง ๆ แต่ก็ไม่ใช่จะสามารถนำแนวทางดังกล่าวมาปฏิบัติได้โดยง่าย และปราศจากปัญหา ทั้งนี้จากการศึกษาพบว่าในการนำแนวทางดังกล่าวมาใช้ในพื้นที่ที่ทำการศึกษา มีปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1) ปัญหาด้านการบริหารจัดการพื้นที่

การพัฒนาภายในพื้นที่ศาลากลาง และพื้นที่สถานทูตฝรั่งเศสนั้นพบว่ามีปัญหาด้านการบริหารจัดการพื้นที่โดยเฉพาะในพื้นที่ดินของศาลากลางซึ่งเป็นพื้นที่ของทางกรมธนารักษ์ โดยปัญหาหลักได้แก่ ปัญหาในการส่งมอบพื้นที่ให้กับผู้เช่าตามสัญญา ทั้งนี้ในส่วนของพื้นที่ศาลากลางนั้น กรมธนารักษ์ได้พยายามที่จะพัฒนาเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมมาแล้วหลายครั้ง โดยมีแนวคิดที่จะพัฒนาในพื้นที่ดังกล่าวตั้งแต่วราชปี พ.ศ. 2535 และมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้สอยที่แตกต่างไปตามยุคสมัยหลายครั้งด้วยกัน และล่าสุดก็คือ

แนวคิดที่จะปรับใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นโรงแรม ซึ่งถือว่ามีความใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด โดยมีการลงนามในสัญญาร่วมทุนระหว่างกรมธนารักษ์และทางเอกชนเรียบร้อยแล้ว ในการขอเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อการพัฒนาเป็นโรงแรมในระยะสัญญาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ พ.ศ. 2549

แต่ทว่าจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2552) พื้นที่ดังกล่าวกลับยังไม่ได้ได้รับการพัฒนาแต่อย่างใดเนื่องด้วยความผิดพลาดในการบริหารจัดการของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ประกอบไปด้วย กรุงเทพมหานคร สำนักงานตำรวจแห่งชาติ และกรมธนารักษ์ กล่าวคือ เมื่อทำสัญญาแล้ว ทางเอกชนตกลงที่จะสร้างที่อยู่ใหม่ให้กับหน่วยงานรัฐเดิมที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศาลกสถานเพื่อให้ทำการย้ายออกไป โดยหน่วยงานของรัฐในขณะนั้น ได้แก่ หน่วยงานของตำรวจ ประกอบด้วย (1) ตำรวจน้ำ และ (2) ตำรวจดับเพลิง

ซึ่งหากทั้ง 2 หน่วยงานย้ายออกไป ทางเอกชนก็สามารถที่จะพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวได้ตามสัญญา แต่เนื่องมาจากมติรัฐบาลที่ให้ตำรวจดับเพลิงทั่วประเทศต้องโอนย้ายมาสังกัดกับหน่วยงานปกครองท้องถิ่นในปี พ.ศ. 2546 ซึ่งในทางปฏิบัติทางตำรวจดับเพลิงบางรักก็ต้องโอนย้ายมาสังกัดกับทางกรุงเทพมหานครเช่นกัน แต่ปรากฏว่าตำรวจดับเพลิงบางรักส่วนใหญ่ไม่สมัครใจย้ายไปสังกัดกรุงเทพมหานคร แต่กลับยังใช้สิทธิในการย้ายไปอยู่สถานที่ใหม่ซึ่งทางเอกชนสร้างให้ตามสัญญา ทำให้ทางกรุงเทพมหานครต้องจัดคนมาทำหน้าที่หน่วยดับเพลิงบางรัก แทนตำรวจดับเพลิงที่ย้ายออกไป ทำให้กลุ่มที่เข้ามาใหม่ของทางกรุงเทพมหานครเข้ามาอาศัยในพื้นที่ศาลกสถานแทน จึงเกิดปัญหาในการพัฒนาเช่นในปัจจุบัน

2) ปัญหาทางกายภาพของพื้นที่

ปัญหาทางกายภาพของพื้นที่ กล่าวคือ พื้นที่ศาลกสถานนั้น แม้จะเป็นที่ดินซึ่งอยู่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา แต่ในส่วนของการเข้าถึงหลักทางบกนั้นไม่ค่อยสะดวก เนื่องจากบริเวณทางเข้าซึ่งเป็นถนนสาธารณะ ในซอยเจริญกรุง 36 เป็นถนนที่มีการเดินรถทางเดียว และใช้เป็นซอยสำหรับใช้เป็นทางออก ทำให้จำเป็นที่จะต้องไปใช้ทางเข้าจากบริเวณซอยเจริญกรุง 40 (ซอยโรงแรมโอเรียนเต็ล) ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจทำให้ลูกค้าที่ยังไม่ได้ทำการจองห้องพัก อาจเปลี่ยนใจไปพักในโรงแรมคู่แข่งอย่างโอเรียนเต็ลได้ เพราะสามารถเข้าถึงได้สะดวกกว่า นอกจากนี้ ลักษณะของพื้นที่ยังมีลักษณะเป็นพื้นที่ที่มีความยาวไปตามแนวแม่น้ำ ไม่เว้นลึกเข้ามาในแผ่นดินมากนัก คือ ระยะลึกเข้ามาไม่ถึง 45 เมตร ทำให้ติดในเรื่องของระยะร่น จากข้อบัญญัติกรุงเทพฯ

ทำให้ไม่สามารถสร้างอาคารสูงเพื่อสนับสนุนการใช้งานในพื้นที่ได้เพียงพอ โดยพื้นที่ดังกล่าว กำหนดให้สร้างอาคารสูงได้ไม่เกิน 16 เมตร (อาคารสูง 4 ชั้น)

นอกจากนี้พื้นที่เกินกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ศูนย์กลาง ยังเป็นพื้นที่ที่ได้รับการขึ้นทะเบียนโบราณสถาน ทั้งในส่วนของอาคารและพื้นที่โดยรอบ ซึ่งอาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.โบราณสถานฯ แล้วไม่สามารถก่อสร้างเพิ่มเติมในพื้นที่ดังกล่าวได้ นอกจากนี้จะได้รับความเห็นชอบจากอธิบดีกรมศิลปากร ทำให้ลำบากในการออกแบบบ้างไม่มากนัก

ปัญหาดังกล่าวสำหรับการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการแก้ปัญหาโดยการเพิ่มเติมพื้นที่ในส่วนของสถานทูตฝรั่งเศสซึ่งอยู่ติดกันเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ เพื่อใช้ช่วยชดเชยในส่วนของพื้นที่ศูนย์กลางที่ติดในเรื่องของการจำกัดความสูงของอาคารที่สร้างใหม่เพิ่มเติมในบริเวณริมแม่น้ำ แต่เมื่อทำการศึกษาก็พบว่าในพื้นที่สถานทูตฝรั่งเศสเองแม้จะไม่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถาน แต่ก็มีมีการจำกัดความสูงของอาคารสร้างใหม่ภายในพื้นที่ที่นอกเหนือจากข้อบัญญัติควบคุมการก่อสร้างซึ่งบังคับใช้ทั่วไปในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารใหม่นั้นคือแนวคิดของกรมศิลปากรว่าด้วยการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารประวัติศาสตร์หรือโบราณสถาน ซึ่งอาคารสถานทูตฝรั่งเศสมีลักษณะของการเป็นโบราณสถานโดยสภาพ จากเหตุผลดังกล่าวทำให้การออกแบบที่คาดหวังไว้ในตอนแรกที่ว่าจะใช้พื้นที่นี้สำหรับออกแบบก่อสร้างอาคารสูง เพื่อชดเชยในส่วนสนับสนุนอาคารที่ไม่พอเพียง เนื่องจากข้อจำกัดต่าง ๆ ในพื้นที่ที่ศูนย์กลาง

3) ปัญหาจากสภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมของโครงการก็เป็นปัญหาหนึ่งสำหรับการทำการอนุรักษ์ และการพัฒนาภายในพื้นที่ดังกล่าว เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่มีราบตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทำให้ประสบกับปัญหาน้ำท่วมอยู่บ่อยครั้ง แม้จะมีการทำแนวกำแพงกันน้ำสูงจากพื้นตลอดแนวตลิ่งก็ตามที่ ปัญหาดังกล่าวนี้อาจมีผลต่อโครงสร้างของอาคารเก่าอย่างมาก เนื่องจากอาคารเก่าในพื้นที่นั้นเป็นอาคารเก่าที่มีฐานรากแผ่ก่อดำวยอิฐซึ่งมีคุณสมบัติในการดูดซับน้ำค่อนข้างสูง ก่อให้เกิดปัญหาความชื้นสะสมซึ่งจะเป็นการเร่งปฏิกิริยาให้อิฐก่อเสื่อมสภาพเร็วขึ้น ซึ่งปัจจัยนี้ส่งผลกระทบต่อการคงอยู่ของโบราณสถานในพื้นที่โดยตรง นอกจากนี้ก็เป็นปัญหาความเสื่อมของโครงสร้างหลังคา และพื้นในแต่ละชั้น ซึ่งแต่เดิมเป็นโครงสร้างไม้สามารถผูกมัดได้ง่ายจากสภาพแวดล้อมของประเทศที่อยู่ในเขตร้อนชื้น และจากการสำรวจในปัจจุบันก็พบว่ามีกรณีการถล่มเสียหายของหลังคาใน

ส่วนอาคารปีกซ้ายของกลุ่มอาคารศาลากลาง หนึ่งในปัญหาจากสภาพแวดล้อมที่สำคัญ ได้แก่ การต่อเติม และปรับเปลี่ยนรูปแบบสถาปัตยกรรมของโบราณสถานโดยปราศจากการศึกษาถึงความเหมาะสมในบริบทต่าง ๆ การต่อเติมในลักษณะดังกล่าวโดยผู้อาศัยในปัจจุบัน ถือเป็นการทำลายความสมบูรณ์ของอาคาร ทำให้เกิดความสับสนในความแท้และดั้งเดิมของอาคาร ปูนฉาบบางชนิด รวมทั้งการเดินท่อน้ำ และสายไฟภายในอาคาร ล้วนเป็นตัวเร่งให้อาคารเสื่อมโทรมได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งยิ่งอาคารมีความเสื่อมโทรมมากขึ้นเท่าไร ก็ยิ่งเป็นปัญหาในการอนุรักษ์ และพัฒนาอาคารดังกล่าว เพื่อปรับการใช้งานใหม่เท่านั้น ดังนั้นปัญหาดังกล่าวอาจทำการแก้ไขได้ทั้งนี้สามารถแบ่งออกเป็นแนวทางใน 2 ระยะ ด้วยกัน ดังนี้ (1) ระยะสั้น เน้นที่การรักษาสภาพทางกายภาพ ได้แก่ การหาสิ่งค้าจุนโครงสร้างต่าง ๆ ให้แข็งแรง เพื่อป้องกันการทรุดตัว และพังลายของอาคารเป็นลำดับแรก ไม่ควรทำการต่อเติมและซ่อมแซมอาคารโดยพลการ ห้ามนำรถยนต์เข้าไปจอดในพื้นที่โถงของอาคารประธานเช่นที่เคยปฏิบัติ รวมทั้งป้องกันไม่ให้รถยนต์ที่ไม่เกี่ยวข้องเข้ามาภายในพื้นที่เพื่อลดการสั่นสะเทือนที่อาจส่งผลกระทบต่ออาคารเก่าในพื้นที่ (2) ระยะยาว ได้แก่ การย้ายหน่วยงานราชการ (ตำรวจดับเพลิงบางรัก) ออกจากพื้นที่เพื่อลดผลกระทบด้านต่าง ๆ ต่อตัวโบราณสถาน รวมทั้งเพื่อให้สะดวกในการทำการอนุรักษ์ การพัฒนา และการออกแบบในพื้นที่ที่ทำการศึกษา

4) ปัญหาการขาดความมีส่วนร่วมระหว่างชุมชนและพื้นที่โครงการ

เนื่องจากในปัจจุบันพื้นที่ของโครงการ กับชุมชนขาดการมีส่วนร่วมซึ่งกันและกัน กล่าวคือ อยู่ในลักษณะแบบต่างคนต่างอยู่ ชุมชนอาจไม่ได้มีความรู้สึกภาคภูมิใจ หรือผูกพันในตัวอาคารเก่าในพื้นที่โครงการอย่าง กลุ่มอาคารศาลากลางมากนัก เนื่องจากพื้นที่โครงการไม่ได้เปิดเป็นพื้นที่สาธารณะ จากการสังเกตขณะลงสำรวจพื้นที่ไม่พบชาวชุมชนฮารุณเข้ามาในบริเวณใกล้กับพื้นที่โครงการเลย การขาดการมีส่วนร่วมดังกล่าว อาจมีส่วนทำให้อาคารเก่าในพื้นที่มีความเสื่อมโทรมอย่างรวดเร็ว และที่ผ่านมาพบว่าไม่มีการเรียกร้องหรือพยายามปกป้องอาคารดังกล่าวในรูปแบบต่าง ๆ แตกต่างจากตัวอาคารมัสยิดฮารุณซึ่งเป็นอาคารเก่าแก่ภายในชุมชน ซึ่งคนในชุมชนมีความผูกพันเหนียวแน่นกับตัวมัสยิดอย่างมาก เพียงแต่ยังไม่ค่อยตระหนักในด้านคุณค่าสถาปัตยกรรมมากนัก ตลอดจนขาดการเข้าใจในขั้นตอนการขึ้นทะเบียนโบราณสถานของกรมศิลปากร ทำให้มัสยิดดังกล่าวไม่ได้รับการอนุรักษ์ที่ถูกต้อง แต่ก็ยังได้รับการดูแลรักษาเป็นอย่างดี

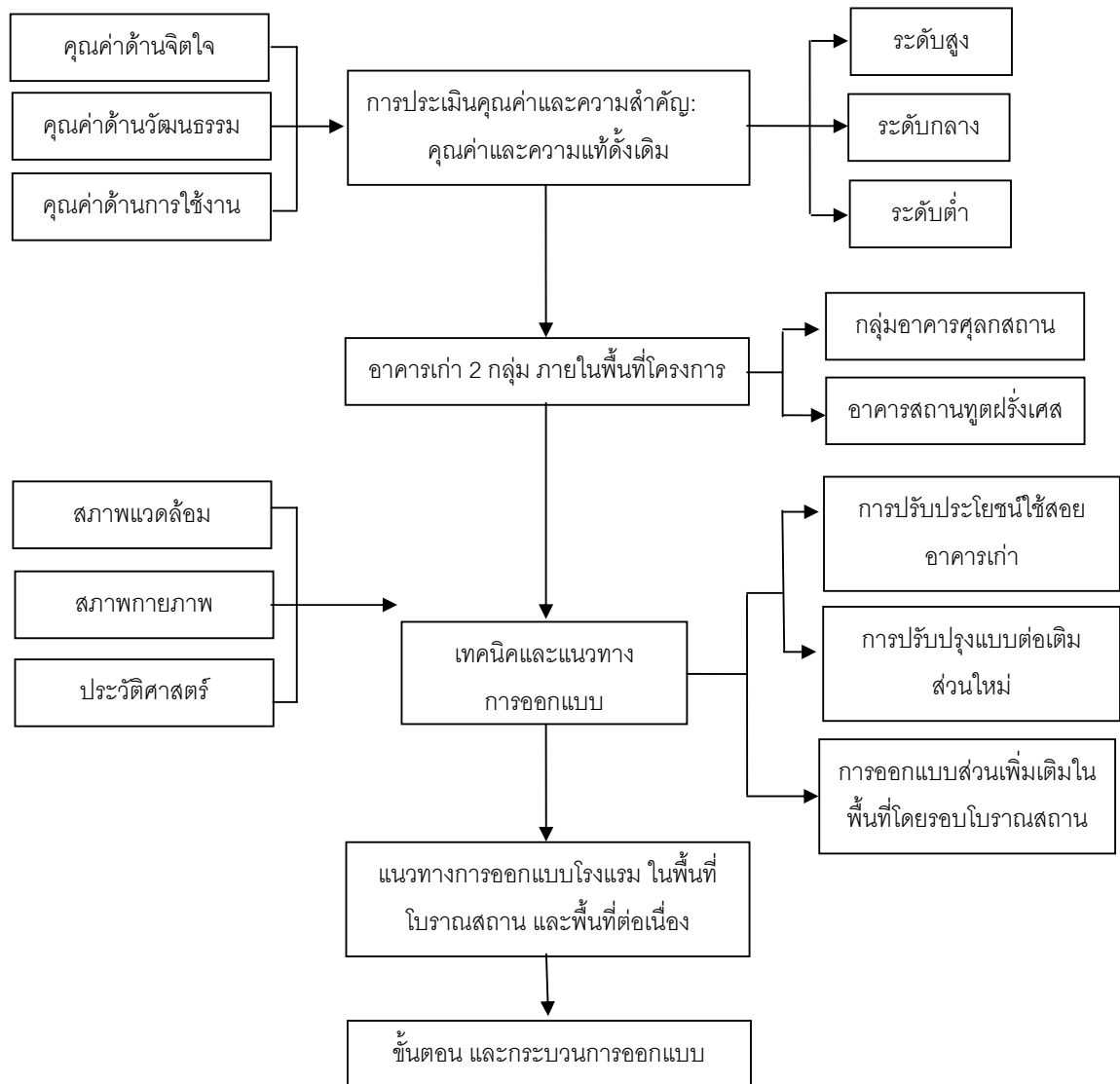
ทางแก้ของปัญหานี้ อาจแก้ไขได้โดยการนำเสนอประวัติศาสตร์ของอาคาร
ศาลกสถาน ในส่วนที่เชื่อมโยงกับอาคารมัสยิดฮารูน ซึ่งอาคารทั้งสองมีเรื่องราวที่เกี่ยวข้องกัน
ในอดีต เพื่อให้ชาวชุมชนฮารูนมีความรู้สึกผูกพันกับอาคารศาลกสถานมากขึ้น นอกจากนี้หากทำการ
พัฒนาพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นพื้นที่เปิด เช่น โรงแรม และเปิดโอกาสให้คนจากชุมชนฮารูนสามารถที่
จะเข้ามาทำงานในโครงการ ก็จะช่วยสร้างความรู้สึกมีส่วนร่วม และหวงแหนต่อพื้นที่โบราณสถาน
และอาคารเก่าภายในพื้นที่ด้วย

6.1.2 สรุปแนวความคิดการออกแบบโครงการประเภทโรงแรมในพื้นที่โบราณสถาน

ก่อนการดำเนินการพัฒนาเพื่อปรับเปลี่ยนสภาพทางกายภาพใด ๆ ภายในพื้นที่
โบราณสถาน เพื่อทำการปรับประโยชน์การใช้สอยใหม่เป็นโรงแรม หรือการใช้งานอื่น ๆ ควร
มีลำดับขั้นตอนของกระบวนการดำเนินการที่เป็นลำดับ ไม่ซับซ้อนจนเกิดความสับสนในการปฏิบัติ
จริง ทั้งนี้จากกรณีศึกษาในพื้นที่ศาลกสถาน และพื้นที่ต่อเนื่อง (พื้นที่สถานทูตฝรั่งเศส) นั้น สามารถ
สรุปแนวทางในการดำเนินการ ดังนี้

- 1) การประเมินคุณค่าและความสำคัญของอาคาร
- 2) การคัดเลือกอาคารเก่าภายในพื้นที่ที่จะทำการอนุรักษ์ และปรับประโยชน์การใช้
สอยใหม่ ในพื้นที่ ได้แก่ กลุ่มอาคารศาลกสถาน และอาคารสถานทูตฝรั่งเศส
- 3) การเลือกใช้เทคนิคการอนุรักษ์ และแนวทางการออกที่เหมาะสมในแต่ละอาคาร
ทั้ง 2 กลุ่มอาคาร
- 4) กำหนดแนวทางการออกแบบโรงแรมในพื้นที่โบราณสถาน และพื้นที่ต่อเนื่อง
- 5) ขั้นตอน และกระบวนการออกแบบ โดยขั้นตอนดังกล่าวสามารถสรุปออกมาเป็น
แผนภาพเพื่อให้ง่ายต่อการเข้าใจ ดังภาพที่ 6.1

ภาพที่ 6.1
การสรุปกรอบความคิด ของขั้นตอนการออกแบบในพื้นที่โบราณสถาน



6.1.3 สรุปแนวโน้มความสำเร็จของโครงการโรงแรมในพื้นที่ที่ทำการศึกษา

การคาดการณ์ผลประโยชน์ประกอบในการในอนาคตของโครงการโรงแรมในพื้นที่นี้ จากการศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงการออกแบบทำให้ทราบว่าในพื้นที่ที่ทำการศึกษา สามารถออกแบบเพื่อใช้เป็นโรงแรมได้ โดยมีห้องพักรวมในทุก ๆ อาคารจำนวน 102 ห้อง แบ่งออกเป็น (1) ห้องพักประธาน (president suite) ในอาคารประธานของกลุ่มอาคารศูนย์กลางจำนวน 1 ห้อง (2) ห้องพักในส่วนของอาคารปีกซ้ายของกลุ่มอาคารศูนย์กลางจำนวน 7 ห้อง (3) ห้องพักในส่วนอาคารใหม่ที่ออกแบบเพิ่มเติม เพื่อสนับสนุนการใช้งานในพื้นที่อาคารตำรวจน้ำเดิม จำนวน 20 ห้องพัก และ (4) ห้องพักในส่วนอาคารใหม่ที่ออกแบบเพิ่มเติม เพื่อสนับสนุนการใช้งานในพื้นที่สถานทูตฝรั่งเศส ซึ่งเป็นอาคารสูงที่สุดและมีห้องพักมากที่สุดด้วย มีจำนวนห้องพักรวม 74 ห้องพัก โดยห้องพักในแต่ละส่วนนั้นมีรูปแบบ และขนาดของห้องที่แตกต่างกัน ดังนี้ (ตารางที่ 6.1)

จากจำนวนห้องพักดังกล่าวที่มีจำนวนไม่มาก เพียงแค่ 102 ห้อง ทำให้โรงแรมของโครงการเมื่อแบ่งตามขนาดถือว่าเป็นโรงแรมขนาดกลาง ซึ่งโรงแรมประเภทนี้เหมาะสมในการให้บริการด้านการท่องเที่ยวแก่นักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างชาติ สามารถหาทางเพิ่มกลุ่มเป้าหมายได้ด้วยการจัดเลี้ยง หรือจัดสัมมนา สำหรับระดับชั้นของโรงแรมนี้ควรจะเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว แต่อาจมีปัญหาเนื่องจากจำนวนห้องพักของโครงการไม่เพียงพอต่อการใช้งาน ในกรณีที่มีห้องประชุมขนาดใหญ่ (convention hall) ดังนั้นจึงตัดในส่วนของพื้นที่ดังกล่าวออกเพื่อลดปัญหาที่อาจเกิดภายหลัง

ต้นทุนของโครงการในส่วนของค่าเช่าหากยึดตามสัญญาเช่าที่ทางบริษัทเนเชอรัลพาร์ค ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์กลางเพื่อพัฒนาเป็นโรงแรมในระยะเวลา 30 ปี ในจำนวนเงินรวม 1,624,100,000 บาท (กรมธนารักษ์, 2548) รวมถึงต้นทุนของที่ดินในส่วนของสถานทูตฝรั่งเศสที่เคยประมาณราคาที่ดินดังกล่าวในบทที่ 4 ไว้ โดยมีราคาประมาณ 1,241,968,000 บาท ดังนั้นเฉพาะต้นทุนในส่วนของค่าเช่า และซื้อที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นโรงแรมนั้น มีต้นทุนส่วนนี้ประมาณ 2,866,068,000 บาท

นอกจากนี้ยังมีต้นทุนในส่วนของการบูรณะ และยกพื้นของอาคารเก่า ตลอดจนค่าการก่อสร้างอาคารใหม่เพิ่มเติมในพื้นที่ซึ่งจากการประเมินขั้นต้นอยู่ที่ประมาณ 2,213,910,000 บาท โดยคิดจากพื้นที่ใช้สอยรวมของทุกอาคาร ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 49,198.00 ตารางเมตร แต่เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีทั้งส่วนที่ค่าก่อสร้างแพง และถูกปะปนกันไป รวมทั้งค่าการบูรณะและการยกอาคารเก่า ดังนั้นจึงคิดค่าการก่อสร้างและบูรณะในส่วนต่าง ๆ ของโครงการแบบค่าเฉลี่ย ตก

ตารางเมตร ละ 45,000 บาท เมื่อนำทั้ง 2 ส่วนมาคูณกันจึงได้ราคาขั้นต่ำในการก่อสร้างรวมของโครงการดังกล่าว ดังนั้นต้นทุนรวมโครงการเฉพาะในส่วนค่าก่อสร้าง และที่ดินของโครงการ 5,079,978,000 บาท โดยมีส่วนของห้องพักซึ่งเป็นส่วนรายได้หลักของโครงการเพียง 102 ห้องเท่านั้น ซึ่งหากมองตามสถานการณ์ และสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่กำลังตกต่ำ ทั้งจากภาวะเศรษฐกิจโลก และปัญหาทางการเมืองของประเทศ

ดังนั้น การคาดการณ์ถึงผลตอบแทนของโครงการดังกล่าวในอนาคตจึงเป็นเรื่องที่ค่อนข้างยากที่จะสามารถทำได้ภายใต้ภายในระยะเวลา 30 ปี ทั้งนี้หากหักกลับเวลาที่ต้องเสียให้กับการก่อสร้าง และบูรณะอาคารต่าง ๆ ในพื้นที่ ประมาณ 2 ปี ยิ่งทำให้เหลือเวลาที่จะทำอะไรจริง ๆ เพียงแค่ 28 ปี เท่านั้น

ด้วยเหตุผลต่าง ๆ ที่ยกมาประกอบ จึงพอจะทำการสรุปได้ว่าโครงการดังกล่าวนี้อาจจะไม่ประสบผลสำเร็จในด้านการบริหารจัดการ โดยเฉพาะผลตอบแทนในรูปแบบของผลกำไรที่เป็นรูปธรรมอย่างตัวเงิน แต่สามารถตอบสนองในด้านของการอนุรักษ์และคงไว้ซึ่งคุณค่าและบริบทของพื้นที่ดังกล่าวได้ ซึ่งเหตุผลนี้อาจจะไม่เป็นที่พอใจสำหรับนักพัฒนาทั่วไป ดังนั้นทางเจ้าของพื้นที่อย่างกรมธนารักษ์จึงควรที่จะยืดหยุ่นในเรื่องของการทำสัญญาเช่าให้มากกว่านี้ เช่น อาจเพิ่มระยะเวลาการเช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่สุกสกานจาก 30 ปี เป็น 50 ปี ซึ่งในประเด็นดังกล่าวนี้ อาจต้องทำการแก้ไขกฎหมาย เนื่องจากในปัจจุบันการทำสัญญาเช่าระหว่างภาครัฐและเอกชนมีระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี หรือการลดอัตราค่าเช่าพื้นที่โครงการลง ซึ่งทั้งนี้การยืดหยุ่นดังกล่าวอาจทำให้กรมธนารักษ์เสียรายได้ไปจำนวนหนึ่ง แต่ก็ช่วยลดภาระในการอนุรักษ์อาคารดังกล่าวในพื้นที่ อีกทั้งเมื่อครบตามสัญญาเช่า สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ภายในโครงการก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของทางกรมธนารักษ์อยู่ดี ซึ่งมีประโยชน์มากกว่าที่จะปล่อยให้ทางนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยุติการลงทุน แล้วปล่อยให้พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในสภาพเช่นในปัจจุบัน

6.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต

1) การวิจัยนี้ได้นำเสนอแนวทางในการอนุรักษ์ ควบคู่ไปกับการพัฒนาในพื้นที่โบราณสถานและพื้นที่ต่อเนื่อง สำหรับการออกแบบโครงการประเภทโรงแรม แนวทางการศึกษานี้ถือเป็นแบบจำลองหนึ่งที่สามารถนำหลักการ แนวคิด และผลการวิจัย ไปประยุกต์ใช้ในการออกแบบ เพื่ออนุรักษ์และพัฒนาในพื้นที่โบราณสถานอื่น ๆ ได้ แต่ควรมีการศึกษาเพื่อเติมด้วยเนื่องจากในแต่ละพื้นที่ย่อมมีสภาพแวดล้อม ตลอดจนบริบทที่แตกต่างกัน

2) แนวทางการต่อเติมส่วนใหม่ในพื้นที่โบราณสถานของการวิจัยครั้งนี้ สามารถนำไปใช้กับงานวิจัยอื่นได้ โดยเฉพาะในงานวิจัยที่มีความจำเป็นที่จะต้องทำการต่อเติมเพิ่มเติมในตัวอาคารเก่าด้วยเหตุผลต่าง ๆ แม้ว่างานวิจัยนี้จะไม่ได้แสดงออกซึ่งการต่อเติมส่วนใหม่อย่างชัดเจนและเป็นรูปธรรม แต่ก็พอจะเป็นแนวทางให้สามารถนำไปใช้ต่อยอดในการวิจัยในลักษณะเดียวกันได้อย่างมีความเหมาะสม

3) ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยยังไม่ได้ทำการศึกษาในรายละเอียดของการออกแบบโรงแรมมากนัก เป็นเพียงการศึกษาและทดลองจัดวางส่วนกิจกรรมบางส่วนในพื้นที่ต่าง ๆ ของโครงการ ตลอดจนออกแบบห้องพัก ซึ่งมีรูปแบบ และขนาดที่หลากหลาย เพื่อวิเคราะห์จำนวนของห้องพักที่สามารถออกแบบได้มากที่สุดในพื้นที่ เพื่อใช้ในการคาดการณ์แนวโน้มความสำเร็จของโครงการในอนาคต ดังนั้นหากต้องการที่จะนำไปใช้เป็นแบบจำลองในการพัฒนาโครงการประเภทโรงแรมก็ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมในรายละเอียดส่วนของการออกแบบโรงแรมให้มากกว่านี้

6.3 ข้อจำกัดในงานวิจัย

ข้อจำกัดในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ส่วนใหญ่อยู่ในขั้นตอนของการลงสำรวจพื้นที่จริง เนื่องจากอาคารเก่าทั้ง 2 อาคาร ต่างอยู่ในความครอบครองของเจ้าของพื้นที่ และยังคงมีการใช้งานในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของอาคารสถานทูตฝรั่งเศสที่เป็นที่พักของเอกอัครราชทูต (ทำเนียบทูต) การจะเข้าไปสำรวจสภาพกายภาพของอาคารจริงจึงเป็นเรื่องที่ยาก และถูกปิดกั้นได้แต่ทำการสำรวจจากพื้นที่ภายนอก ซึ่งก็ไม่ได้ผลที่น่าพอใจเนื่องจากอาคารสถานทูตฝรั่งเศสนั้นมีกำแพงสูงล้อมรอบ ตลอดจนต้นไม้ที่ปลูกอย่างหนาแน่น ทั้งในส่วนของ การสำรวจทางบก และทางน้ำ

ส่วนของกลุ่มอาคารศาลสถลสถานนั้น จากการติดต่อประสานไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร อาจเนื่องมาจากการขัดแย้งด้านนโยบายในการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว ระหว่างหน่วยงานของรัฐ คือ กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นต้นสังกัดของตำรวจดับเพลิง กับกรมธนารักษ์ ทำให้ทางผู้ใช้งานอาคารไม่ต้องการให้เข้าไปทำการสำรวจในพื้นที่จริง ซึ่งอาจพบการใช้งานที่ผิดลักษณะ และวัตถุประสงค์เดิมของอาคาร จึงทำได้เพียงการเดินสำรวจภายนอกอาคารเท่านั้น

ดังนั้นในการเก็บข้อมูลทางกายภาพภายในอาคารทั้ง 2 ส่วนใหญ่จึงเป็นการเก็บข้อมูลที่ได้อาจมาจากการสำรวจโดยหน่วยหรือองค์กรที่เคยสำรวจอาคารนั้น ๆ มาก่อน