

การปรับประโยชน์ใช้สอยติกแฉวในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงอย่างสร้างสรรค์



บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CREATIVE RE-USE OF SHOPHOUSES IN TUBTIENG OLD TOWN

Miss Nisarat Jiawkok



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Architecture Program in Architecture

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2016

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวในย่านเมืองเก่าทับเที่ยง อย่างสร้างสรรค์
โดย	นางสาวนิศารัตน์ เจียวก๊ก
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วิมลรัตน์ อิศระธรรมบุญ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤดี)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤดี)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วิมลรัตน์ อิศระธรรมบุญ)

.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เทิดศักดิ์ เตชะกิจจจร)

.....กรรมการ
(อาจารย์ ดร. ภัทร์ สีสัมพรโรจน์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุพิชชา ไตวิวิชัย)

นิศารัตน์ เจียวกิก : การปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงอย่างสร้างสรรค์ (CREATIVE RE-USE OF SHOPHOUSES IN TUBTIENG OLD TOWN) อ.ที่
 ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ. ดร. วิมลรัตน์ อิศระธรรมบุญ, 161 หน้า.

การปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์เป็นหนึ่งในวิธีการอนุรักษ์ที่ถูกนำมาใช้ในการฟื้นฟูย่านวัฒนธรรม โดยเป็นแนวทางที่ให้ความสำคัญกับกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ และการทำความเข้าใจอย่างลึกซึ้งกับอัตลักษณ์ของอาคารและถิ่นที่ เพื่อผลลัพธ์แห่งความยั่งยืนในเรื่องการใช้งาน วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาภาพองค์รวมของการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าในย่านเมืองเก่าทับเที่ยง โดยศึกษากระบวนการในการปรับประโยชน์ใช้สอย ในเรื่องขั้นตอนการวางแผนกระบวนการทำงาน ผลลัพธ์ ตลอดจนอุปสรรคปัญหาที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการ การวิจัยเริ่มจากการทำความเข้าใจทรัพยากรทางวัฒนธรรมของย่าน ต่อมาทำการสำรวจตึกแถวเก่าในย่าน จากนั้นจึงเลือกกรณีศึกษาจากอาคารที่เป็นตัวอย่างของการอนุรักษ์อย่างเหมาะสม

จากการศึกษาเชิงลึกของกรณีศึกษาพบว่า เป้าหมายของการใช้สอยตึกแถวเก่าสามารถแบ่งออกได้ 3 ลักษณะ อันประกอบด้วย 1) การสานต่อกิจการดั้งเดิมของครอบครัว 2) การรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว และ 3) การถ่ายทอดวัฒนธรรมของย่าน ที่รวมไปถึงการสร้างพื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมของชุมชน เมื่อพิจารณาในเรื่องกระบวนการดำเนินงาน พบว่าเจ้าของอาคารส่วนใหญ่มีความพยายามที่จะรักษาองค์ประกอบกายภาพภายนอกอาคาร ในขณะที่ทำการปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในตามการใช้งานใหม่ นอกจากนี้ ยังพบว่าเจ้าของกิจการส่วนใหญ่ขาดการวางแผนดูแลรักษาอาคาร อันเป็นผลมาจากขาดความเข้าใจในกระบวนการอนุรักษ์

โดยสรุป การปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงอย่างสร้างสรรค์สามารถเป็นแม่แบบให้แก่อำเภอเมืองเก่าแห่งอื่นได้ในหลายด้าน อาทิ การมีจิตสำนึกสาธารณะต่อการฟื้นฟูย่าน การส่งเสริมโครงข่ายของธุรกิจในท้องถิ่นและกิจกรรมในย่านการค้า การรักษาความสมดุลระหว่างการพัฒนาเมืองควบคู่ไปกับการรักษาอัตลักษณ์ของพื้นที่ ตลอดจนการเอื้อให้เกิดรวมกลุ่มทางสังคมในการกิจกรรมการฟื้นฟูย่าน อย่างไรก็ตาม ความเปลี่ยนแปลงอันเป็นผลมาจากปัจจัยต่างๆ เกิดขึ้นได้อยู่เสมอ ดังนั้นจึงควรมีการจัดการกับความเปลี่ยนแปลง โดยอาศัยการวางแผนที่ดี และการประสานความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเสนอแนวทางการฟื้นฟูวัฒนธรรมอย่างสร้างสรรค์ อันจะนำไปสู่ความยั่งยืนต่อไป

ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์ ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา สถาปัตยกรรม ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

ปีการศึกษา 2559

5873316525 : MAJOR ARCHITECTURE

KEYWORDS: CREATIVE RE-USE / SHOPHOUSES / OLD TOWN / CULTURAL RESOURCES / PLACE

NISARAT JIAWKOK: CREATIVE RE-USE OF SHOPHOUSES IN TUBTIENG OLD TOWN.

ADVISOR: WIMONRART ISSARATHUMNOON, 161 pp.

Creative re-use is one of the conservation techniques for revitalization of heritage places. It pays much concern on conservation planning and a create deep understanding of architectural and place identity to accomplish the goal which is ‘sustainable usability.’ The purpose of this dissertation is to illustrate overall picture of creative re-use of traditional shophouses in Tubtieng Old Town by exploring the re-use process including planning, procedures, outcomes, and obstacles. The research started from understanding cultural resources of heritage places in Tubtieng Old Town. Later, an inventory of traditional shophouses was conducted. Then, best practices were chosen to be case studies.

The in-depth study of the case studied revealed that the usage purposes of historic shophouses can be classified into three categories: 1) to maintain continuity of family business; 2) to support tourism activities; and 3) to convey cultural values of heritage places as well as to provide communal spaces. Considering conservation procedures, the study found that almost all of the property owners paid high attempt to preserve specific characters of building fabrics, while modify its interior spaces according to new uses. Moreover, it can be stated that almost all of the shop owners have not created any maintenance plan due to the lack of understanding of conservation process.

To sum up, the creative re-use of traditional shophouses in Tubtieng Old Town can be a good model for other historic urban areas in many viewpoints including: to raise public awareness on historic district; to enhance local business and activities in old commercial district; to control a balance between development and preservation of place identity, as well as to facilitate social cohesion serving innovative urban revitalizing activities. However, the urban changes caused by affecting factors have been occurred through time. Hence, change management activities should be generated along with well planning and effective collaboration between the government and private sectors in order to propose some solutions for creative heritage-based revitalization leading to sustainability statement.

Department: Architecture

Student's Signature

Field of Study: Architecture

Advisor's Signature

Academic Year: 2016

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาอย่างสูงจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วิมลรัตน์ อิศระธรรมนุญ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ที่ให้คำปรึกษาและคำแนะนำที่ดีในการศึกษามาโดยตลอด ด้วยความเอาใจใส่อย่างดียิ่ง ผู้วิจัยขอขอบพระคุณอาจารย์เป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอกราบขอบพระคุณมูลนิธิพระบรมราชานุสรณ์พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว และสมเด็จพระนางเจ้ารำไพพรรณี ที่ได้กรุณามอบทุนการศึกษาเพื่อใช้ในการค้นคว้าวิจัย ทำให้งานวิจัยครั้งนี้สำเร็จได้ด้วยดี

ขอขอบคุณคุณหญิงศ แก้วมี ผู้ซึ่งให้ข้อมูลของย่านเมืองเก่าทับเที่ยงและชี้แนะแนวทางตลอดจนประสานงานช่วยเหลือจนได้งานวิจัยนี้ขึ้นมา

ขอขอบคุณผู้ให้สัมภาษณ์กรณีศึกษาทุกท่านที่อนุเคราะห์ให้ข้อมูลและตอบข้อซักถามเสมอมา ซึ่งประกอบไปด้วย คุณนิรันดร์ พิตรปรีชา คุณสมชาย อิศรสังขนาวิน คุณพุทธ พิศา บดินทร์ คุณภูวิช ฐานุธนาคุณ คุณไพยมรัตน์ เรืองฤทธิ์ คุณเสกสรร ชัยนต์เกียรติ คุณชัยยุทธ เปี่ยมพริ้ง คุณวารินทริยา พรพิพรรณนา รวมไปถึงคุณครูเสนห์ หมั่นโพธิ์ และชาวทับเที่ยงทุกคน ที่ให้ความอนุเคราะห์ทุกครั้งที่ตั้งพื้นที่

สุดท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณบิดามารดา และครอบครัว รวมถึงเพื่อนๆทุกคนที่คอยช่วยเหลือ สนับสนุน และให้กำลังใจมาโดยตลอด ทำให้วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญรูปภาพ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	2
1.4 ระเบียบวิธีการศึกษา.....	4
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
2.1 ทฤษฎีการวัฒนธรรม.....	6
2.1.1 ความหมายและความสำคัญของทฤษฎีการวัฒนธรรม	6
2.1.2 ทฤษฎีการทางกายภาพ.....	8
2.1.3 ทฤษฎีการในลักษณะนามธรรม	8
2.1.4 การสร้างผลผลิตทางวัฒนธรรม.....	9
2.1.5 ผลกระทบจากการสร้างสรรค์ผลผลิตทางวัฒนธรรม	10
2.2 ย่านการค้าและความสำคัญของตึกแถว	11
2.2.1 ย่าน.....	11
2.2.2 อัตลักษณ์ของย่าน	12

2.2.3 การรับรู้ต่อย่าน	13
2.2.4 ย่านเมืองเก่า.....	14
2.2.4.1 ความหมายและความเป็นย่าน	14
2.2.4.2 ความสำคัญของทรัพยากรตึกแถวในย่านการค้า	15
2.2.4.3 การเปลี่ยนแปลงและสภาวะปัญหาที่เกิดขึ้นในย่านการค้า	16
2.3 การปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารอย่างสร้างสรรค์.....	18
2.3.1 การอนุรักษ์และฟื้นฟูย่าน.....	18
2.3.2 การปรับประโยชน์ใช้สอยใหม่ (adaptive re-use).....	19
2.3.2.1 นิยามและความหมายของการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์	19
2.3.2.2 กระบวนการในการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์.....	19
2.3.2.3 ผลลัพธ์จากการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์.....	26
บทที่ 3 ข้อมูลการวิเคราะห์ย่านเมืองเก่าทับเที่ยง	28
3.1 ข้อมูลพื้นฐานของย่าน.....	28
3.1.1 ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ	29
3.1.2 ข้อมูลด้านประชากร	31
3.1.3 องค์กร หน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง	32
3.2 ประวัติศาสตร์และพัฒนาการของย่าน	33
3.3 ข้อมูลการวิเคราะห์ทรัพยากรทางวัฒนธรรมของย่าน	40
3.3.1 ทรัพยากรทางกายภาพ.....	40
3.3.1.1 รูปแบบการจัดวางผังกลุ่มอาคาร	40
3.3.1.2 รูปแบบสถาปัตยกรรม	42
3.3.1.3 แหล่งโบราณสถานที่สำคัญของเมือง.....	45
3.3.2 ทรัพยากรในลักษณะนามธรรม	46

3.3.2.1	เชื้อชาติ.....	46
3.3.2.2	ความเชื่อและศาสนา	46
3.3.2.3	ประเพณี วัฒนธรรม และวิถีชีวิต	47
3.4	การวิเคราะห์ความเป็นย่าน	48
3.4.1	ย่านตลาดสด (A-1).....	49
3.4.2	ย่านสถานีรถไฟ (A-2).....	51
3.4.3	ย่านโรงหนังเก่า (A-3)	53
3.4.4	ย่านโรงน้ำชาและโรงแรมเก่า (A-4).....	54
3.4.5	ย่านจุดนัดพบบริเวณหอนาฬิกา (A-5)	56
3.4.6	ย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือ (A-6).....	57
3.4.7	ย่านตระกูลไททรงาม (A-7).....	58
3.5	การใช้งานตึกแถวเก่าในปัจจุบันของย่าน	59
บทที่ 4	วิเคราะห์กรณีศึกษา.....	61
4.2	ข้อมูลกรณีศึกษา.....	64
4.2.1	กรณีศึกษาที่1 โรงแรมศรีตรัง (C-1)	64
4.2.2	กรณีศึกษาที่2 โรงแรมไมตรีเฮ้าส์ (C-2).....	73
4.2.3	กรณีศึกษาที่3 โรงแรมศรีสมบูรณ์ (C-3).....	82
4.2.4	กรณีศึกษาที่4 โรงแรมจริงจริง (C-4).....	91
4.2.5	กรณีศึกษาที่5 ร้านสินโอชา (C-5)	100
4.2.6	กรณีศึกษาที่6 ร้านสิริบรรณ (C-6).....	107
4.2.7	กรณีศึกษาที่7 ร้านมิตรสาส์น (C-7)	114
4.2.8	กรณีศึกษาที่8 ร้านอังกต์ฮวด (C-8).....	119
4.2.9	กรณีศึกษาที่9 ร้านทับเที่ยงโอลด์ทาวน์ (C-9).....	124

บทที่ 5 บทสรุป และข้อเสนอแนะแนวคิด.....	138
5.1 สรุปลักษณะเฉพาะที่เกิดขึ้นจากการวิเคราะห์กรณีศึกษาในขั้นตอนต่างๆของการปรับ ประโยชน์ใช้สอย.....	138
5.1.1 ขั้นตอนการวางแผน.....	138
5.1.2 ขั้นตอนการดำเนินงาน.....	142
5.1.3 การดูแลหลังการเปิดใช้งานและวางแผนในอนาคต.....	147
5.1.4 ผลลัพธ์ที่แสดงถึงการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์.....	148
5.2 สรุปปัญหาที่เกิดขึ้นในการปรับประโยชน์ใช้สอยของย่านเมืองเก่าทาบเที่ยง.....	150
5.3 การเสนอแนวคิดในการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวในย่านเมืองเก่าทาบเที่ยงอย่าง สร้างสรรค์.....	151
5.3.1 การปรับประโยชน์ใช้สอยที่เหมาะสมกับย่านเมืองเก่าทาบเที่ยง.....	151
5.3.2 การสร้างจิตสำนึกของคนในย่าน การรวมกลุ่มและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง.....	152
5.3.3 การกำหนดข้อบัญญัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมและ ทรัพยากรทางวัฒนธรรมที่มีคุณค่าในย่าน.....	153
5.4 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	154
รายการอ้างอิง.....	156
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	161

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 ตารางแสดงจำนวนประชากร อัตราการเปลี่ยนแปลงและความหนาแน่นต่อพื้นที่ ปีพ.ศ 2553-2557.....	31
ตารางที่ 2 ตารางแสดงข้อมูลเบื้องต้นของกรณีศึกษา	129
ตารางที่ 3 ตารางสรุปข้อมูลกรณีศึกษาในขั้นตอนการวางแผน	130
ตารางที่ 4 ตารางสรุปข้อมูลกรณีศึกษาในขั้นตอนการดำเนินงาน (ภายนอกอาคาร)	131
ตารางที่ 5 ตารางสรุปข้อมูลกรณีศึกษาในขั้นตอนการดำเนินงาน (ภายในอาคาร).....	133
ตารางที่ 6 ตารางสรุปข้อมูลกรณีศึกษาในขั้นตอนการดำเนินงาน (ที่ตั้ง บริบทของย่าน และด้าน อื่นๆ ที่ควรคำนึงถึง)	135
ตารางที่ 7 ตารางสรุปข้อมูลกรณีศึกษาในขั้นตอนการดูแลหลังเปิดใช้งานและการวางแผนใน อนาคต	137

สารบัญรูปภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 แผนที่แสดงอาณาเขตย่านใจกลางเมืองเก่าทับเที่ยงที่เลือกศึกษา	3
ภาพที่ 2 แผนผังระเบียบวิธีวิจัย.....	5
ภาพที่ 3 สถาปัตยกรรมในชุมชนท่าม่วง จ.กาญจนบุรี.....	8
ภาพที่ 4 เครื่องปั้นดินเผาบ้านเชียง	8
ภาพที่ 5 ประเพณีถือศีลกินผัก จ.ภูเก็ต	8
ภาพที่ 6 ประเพณีแข่งเรือ จ.นราธิวาส	8
ภาพที่ 7 แผนภาพแสดงแนวคิดด้านการผลิตสินค้าทางวัฒนธรรม	9
ภาพที่ 8 ภาพเมืองปาย จ.แม่ฮ่องสอน ได้รับผลกระทบจากการท่องเที่ยว	10
ภาพที่ 9 ภาพแสดงองค์ประกอบทางระนาบของโครงสร้างทางกายภาพของพื้นที่	12
ภาพที่ 10 ชุมชนแม่กำปอง จ.เชียงใหม่	13
ภาพที่ 11 ภาพแสดงองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมของตึกแถวเมืองปิ้ง	16
ภาพที่ 12 ภาพแสดงรูปแบบตึกแถวปิ้งที่ต่างกันในแต่ละยุคสมัย	16
ภาพที่ 13 ชุมชนท่าม่วง ย่านการค้าเก่าที่ได้รับผลกระทบจากการคมนาคมที่เปลี่ยนไป	17
ภาพที่ 14 ภาพแสดงระดับชั้นการเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบต่างๆของอาคาร.....	22
ภาพที่ 15 แผนภาพแสดงสรุปหลักการและแนวคิดของการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่าง สร้างสรรค์	27
ภาพที่ 16 แผนที่แสดงเขตพื้นที่อำเภอและตำบลในจังหวัดตรัง.....	28
ภาพที่ 17 ถนนในทับเที่ยงลักษณะเป็น “ควน” หรือ “เนิน” สูงตามลักษณะภูมิประเทศ	29
ภาพที่ 18 ลักษณะทางเท้าที่ต่างระดับกันระหว่างอาคาร	29
ภาพที่ 19 ศูนย์ราชการที่ตั้งอยู่บนพื้นที่เนินสูงของเมือง	30
ภาพที่ 20 ภาพแสดงแนวแกนที่สำคัญของเมืองทับเที่ยง	30
ภาพที่ 21 ภาพอาชีพปลูกยางพาราที่เป็นพืชเศรษฐกิจของจังหวัดตรัง	31

ภาพที่ 22	ภาพอาชีพค้าขายหมูย่างของชาวทับเที่ยง.....	31
ภาพที่ 23	แม่น้ำบริเวณชุมชนท่าจีน ที่เป็นต้นกำเนิดของทับเที่ยงในปัจจุบัน.....	33
ภาพที่ 24	ศาลเจ้าบริเวณชุมชนท่าจีนจุดกำเนิดทับเที่ยง	34
ภาพที่ 25	สถานีรถไฟกันตังในอดีต	35
ภาพที่ 26	จาก “กันตัง” แหล่งเหมืองแร่และท่าเรือ สู่ “ทับเที่ยง” แหล่งการค้าพาณิชย์กรรม ...	36
ภาพที่ 27	บรรยากาศความคึกคักของย่านตลาดเทศบาลในอดีต.....	37
ภาพที่ 28	แผนที่เขตเทศบาลเมืองตรัง ปีพ.ศ. 2505	38
ภาพที่ 29	ภาพถ่ายทางอากาศของเมืองตรัง(ทับเที่ยง) ปี พ.ศ. 2517	39
ภาพที่ 30	ภาพถ่ายทางอากาศเมืองตรัง (ทับเที่ยง) เมื่อปี พ.ศ. 2542	39
ภาพที่ 31	ภาพแสดงลักษณะการวางผังของย่านการค้าทับเที่ยงที่มีตลาดเทศบาลเป็น ศูนย์กลาง	41
ภาพที่ 32	ภาพการใช้สอยพื้นที่บริเวณย่านตลาดสดเทศบาลที่รายล้อมด้วยกลุ่มตึกแถว	41
ภาพที่ 33	ตัวอย่างรูปแบบตึกแถวเงินสมัยที่ 1.....	42
ภาพที่ 34	ตัวอย่างรูปแบบตึกแถวเงินช่วงที่ 2.....	43
ภาพที่ 35	ตัวอย่างรูปแบบตึกแถวแบบเงินผสมตะวันตกอิทธิพลนีโอคลาสสิก	44
ภาพที่ 36	ตัวอย่างรูปแบบตึกแถวแบบตะวันตกร่วมสมัย.....	44
ภาพที่ 37	รูปแบบตึกแถวแบบตะวันตกรูปแบบร่วมสมัย	45
ภาพที่ 38	การพบปะกันของชาวไทยเชื้อสายจีน	46
ภาพที่ 39	ภาพแสดงพิธีแต่งงานของชาวคริสต์ ณ คริสตจักรตรัง.....	46
ภาพที่ 40	"สภากาแฟ" รูปแบบกิจกรรมทางสังคมที่เป็นอัตลักษณ์ของทับเที่ยง	47
ภาพที่ 41	ผังแสดงการแบ่งพื้นที่ความเป็นย่าน 7 พื้นที่	48
ภาพที่ 42	ผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งของย่านตลาดสด.....	49
ภาพที่ 43	ย่านตลาดสดมีการใช้สอยพื้นที่ตลอดทั้งวันและมีกิจกรรมการค้าขายสินค้าที่ หลากหลาย	50

ภาพที่ 44	แผนที่แสดงตำแหน่งย่านสถานีรถไฟและโรงแรมที่พักต่างๆ	51
ภาพที่ 45	ย่านสถานีรถไฟเป็นที่ตั้งของโกดังสินค้าและโรงแรมที่พัก	52
ภาพที่ 46	ผังแสดงตำแหน่งของย่านโรงหนังเก่าบริเวณถนนกันตัง.....	53
ภาพที่ 47	ร้านอาหารในย่านโรงหนังที่ยังดำเนินกิจการอยู่จนถึงปัจจุบัน	54
ภาพที่ 48	ผังแสดงพื้นที่บริเวณย่านโรงน้ำชาและโรงแรมเก่าบริเวณถนนพระราม 6	54
ภาพที่ 49	ถนนพระราม 6 ขนาบด้วยตึกแถวและร้านค้าที่ทอดยาวไปยังหอนาฬิกา	55
ภาพที่ 50	ผังแสดงพื้นที่ของย่านจุดนัดพบบริเวณหอนาฬิกา	56
ภาพที่ 51	จุดหมายตาและจุดนัดพบของย่าน	56
ภาพที่ 52	ผังแสดงพื้นที่ของย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือบริเวณถนนวิเศษกุลและต้นถนนนาซ ดำเนิน	57
ภาพที่ 53	ย่านโรงพิมพ์แห่งนี้ยังเป็นบริเวณที่มีตึกแถวเก่าที่ยังใช้งานอยู่มากที่สุดในเมือง	57
ภาพที่ 54	ผังแสดงพื้นที่ของย่านตระกูลไทรวงามบริเวณถนนไทรวงม.....	58
ภาพที่ 55	การใช้งานตึกแถวบริเวณนี้โดยส่วนใหญ่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัย ร้านค้าขนาดเล็กและ กลุ่มของตึกแถวที่ถูกทิ้งร้าง	58
ภาพที่ 56	แผนที่แสดงตำแหน่งตึกแถวเก่าในปัจจุบันภายในขอบเขตพื้นที่ที่เลือกศึกษา	60
ภาพที่ 57	ผังแสดงตำแหน่งกรณีศึกษาที่เลือกในพื้นที่แต่ละย่าน.....	63
ภาพที่ 58	ผังระบุตำแหน่งโรงแรมศรีตรัง	64
ภาพที่ 59	โรงแรมศรีตรังในปัจจุบัน.....	64
ภาพที่ 60	ภาพโรงแรมศรีตรังก่อนปรับปรุงครั้งใหญ่ในปี พ.ศ.2548	65
ภาพที่ 61	ภาพผนัง ประตู หน้าต่าง เดิมก่อนการปรับปรุง.....	69
ภาพที่ 62	ภาพผนัง ประตู หน้าต่าง หลังการปรับปรุง	69
ภาพที่ 63	ภาพพื้นที่ต้อนรับของโรงแรมศรีตรัง	70
ภาพที่ 64	ภาพพื้นที่ต้อนรับของโรงแรมศรีตรัง	71
ภาพที่ 65	บรรยากาศร้าน 1952 คาเฟ่ ที่เชื่อมกับโรงแรม	71

ภาพที่ 66	ผังระบุตำแหน่งโรงแรมไมตรีเฮาส์.....	73
ภาพที่ 67	โรงแรมไมตรีเฮาส์ปัจจุบัน.....	73
ภาพที่ 68	การต่อเติมโครงสร้างภายนอกตึกแถวโรงแรมไมตรีเฮาส์ในสมัยเป็นร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า	77
ภาพที่ 69	การรื้อโครงสร้างภายนอกที่ต่อเติมตึกแถวออกเพื่อให้กลับสู่รูปแบบเดิม	78
ภาพที่ 70	มีการเพิ่มกันสาดที่ระเบียงเพื่อให้ลูกค้าออกมาใช้งานได้.....	78
ภาพที่ 71	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ส่วนหน้าเพื่อใช้เป็นมุมอาหารเช้า.....	79
ภาพที่ 72	มีการปรับพื้นที่ส่วนต้อนรับใหม่.....	80
ภาพที่ 73	โต๊ะที่ทำมาจากประตูไม้เก่าของโรงแรม	81
ภาพที่ 74	ผังแสดงที่ตั้งโรงแรมศรีสมบุญ.....	82
ภาพที่ 75	ภาพโรงแรมศรีสมบุญปัจจุบัน.....	82
ภาพที่ 76	การจัดพื้นที่ชั้นล่างของโรงแรมศรีสมบุญ.....	83
ภาพที่ 77	สภาพกรอบภายนอกของอาคารโรงแรมศรีสมบุญ	85
ภาพที่ 78	การปรับปรุงห้องพักใหม่ของโรงแรมศรีสมบุญ	86
ภาพที่ 79	องค์ประกอบภายนอกอาคารโรงแรมศรีสมบุญที่ปรับปรุงใหม่.....	87
ภาพที่ 80	พื้นที่บริเวณชั้นดาดฟ้าที่มีการวางแผนปรับปรุงในอนาคต	88
ภาพที่ 81	องค์ประกอบลวดลายแบบจีนที่อาจจะไม่ใช่อัตลักษณ์ของทับเที่ยงอย่างแท้จริง .	89
ภาพที่ 82	อาหารเช้าของคนในท้องถิ่นที่นำมาวางไว้ให้แก่แขกผู้มาพัก	90
ภาพที่ 83	ผังแสดงที่ตั้งโรงแรมจริงจริง.....	91
ภาพที่ 84	ภาพโรงแรมจริงจริงในปัจจุบัน.....	91
ภาพที่ 85	ภาพถ่ายเก่าของโรงแรม ก่อนที่จะเปลี่ยนสีอาคารเป็นสีปัจจุบัน.....	92
ภาพที่ 86	ภาพของคุณชัยยุทธ เปี่ยมพริ้ง ทายาทของโรงแรมจริงจริง รุ่นที่ 4	94
ภาพที่ 87	ห้องพักที่ปรับปรุงใหม่ของโรงแรมจริงจริง	95
ภาพที่ 88	องค์ประกอบภายนอกอาคารโรงแรมจริงจริงที่ยังสภาพเดิมไว้.....	96
ภาพที่ 89	การปรับปรุงพื้นที่ภายในโรงแรมจริงจริง โดยการทาสีใหม่	96

ภาพที่ 90	บ่อน้ำคอนกรีตเก่าชั้นดาดฟ้าของโรงแรมจริงจริง มีปัญหาเรื่องการรั่วซึม.....	97
ภาพที่ 91	ป้ายเก่าแก่ภายในโรงแรมจริงจริง ที่ยังคงติดอยู่.....	98
ภาพที่ 92	รูปเฟอร์นิเจอร์เก่าของโรงแรมจริงจริงที่ยังคงใช้งานอยู่.....	99
ภาพที่ 93	ผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งของร้านสินโอชา.....	100
ภาพที่ 94	ภาพร้านสินโอชาในปัจจุบัน.....	100
ภาพที่ 95	การตกแต่งภายในของร้านสินโอชา.....	101
ภาพที่ 96	รูปคุณเสกสรร ชัยนต์เกียรติ เจ้าของร้านสินโอชา และผู้วิจัย.....	103
ภาพที่ 97	เจ้าของเลือกทาสีใหม่ด้านหน้าอาคารสินโอชา เพื่อความโดดเด่น.....	104
ภาพที่ 98	จุดเสื่อมสภาพของอาคาร เนื่องจากน้ำที่รั่วไหลจากเพดาน.....	105
ภาพที่ 99	พื้นที่ชั้นดาดฟ้าของร้านสินโอชา ที่ยังไม่มีการใช้งานในปัจจุบัน.....	106
ภาพที่ 100	ผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งร้านสิริบรรณ.....	107
ภาพที่ 101	ภาพร้านสิริบรรณในปัจจุบัน.....	107
ภาพที่ 102	ภาพถ่ายเก่าร้านสิริบรรณ ก่อนมีการทาสีใหม่.....	108
ภาพที่ 103	ภาพของคุณนิรันดร์ พิตรปรีชา เจ้าของร้านสิริบรรณ.....	109
ภาพที่ 104	องค์ประกอบของร้านสิริบรรณ หลังจากปรับปรุงล่าสุด.....	110
ภาพที่ 105	พื้นที่ชั้นสองของร้านสิริบรรณ สำหรับเป็นคลังเก็บสินค้า.....	111
ภาพที่ 106	รูปแบบคร้วดั้งเดิมในร้านสิริบรรณ ที่ยังใช้งานอยู่ในปัจจุบัน.....	112
ภาพที่ 107	ภาพหน้าอาคารสิริบรรณล่าสุด ผังถนนราชดำเนิน.....	113
ภาพที่ 108	ผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งร้านมิตรสาส์น.....	114
ภาพที่ 109	ภาพร้านมิตรสาส์นในปัจจุบัน.....	114
ภาพที่ 110	ผังแสดงตำแหน่งร้านอังกด์ฮวด.....	119
ภาพที่ 111	ภาพร้านอังกด์ฮวดในปัจจุบัน.....	119
ภาพที่ 112	ตึกเก่าของร้านอังกด์ฮวดในอดีต บริเวณสี่แยกโกกุน (สี่แยกโรงแรมควีนในปัจจุบัน).....	120

ภาพที่ 113	องค์ประกอบภายในร้านอั่งตังฮวดหลังจากได้มีการปรับปรุงร้านแล้ว.....	123
ภาพที่ 114	ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของร้านทับเที่ยงโอลด์ทาวน์.....	124
ภาพที่ 115	ภาพร้านทับเที่ยงโอลด์ทาวน์ในปัจจุบัน.....	124
ภาพที่ 116	อพาร์ทเมนต์เก่าในอดีต ที่เปลี่ยนมาเป็นร้านทับเที่ยงโอลด์ทาวน์.....	125
ภาพที่ 117	ร้านทับเที่ยงโอลด์ทาวน์เป็นพื้นที่พบปะสังสรรค์ของคนในพื้นที่.....	126
ภาพที่ 118	อาหารท้องถิ่นที่ทางร้านทับเที่ยงโอลด์ทาวน์วางไว้เพื่อจัดจำหน่าย.....	128
ภาพที่ 119	ผังแสดงการใช้ที่ดินของจังหวัดตรัง.....	160
ภาพที่ 120	แผนที่แสดงเขตควบคุมอาคาร จังหวัดตรัง.....	161
ภาพที่ 121	แผนที่แสดงผังเมืองรวมจังหวัดตรังและแสดงการใช้ประโยชน์การใช้ที่ดินใน อนาคต.....	162



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

“ย่านการค้าเก่า” นับเป็นหนึ่งในรูปแบบชุมชนดั้งเดิม มักปรากฏเป็นย่านศูนย์กลางทางด้านการค้าและเศรษฐกิจ มีความสมบูรณ์พร้อมของ “ทรัพยากรทางวัฒนธรรม (cultural resources)” ซึ่งประกอบไปด้วยทั้งสิ่งที่จับต้องได้ (tangible) และสิ่งที่จับต้องไม่ได้ (intangible) ด้วยองค์ประกอบเหล่านี้จึงส่งผลให้ย่านการค้ามีความเจริญและหนาแน่นกว่าย่านอื่น ซึ่งย่านการค้าเก่ามีทรัพยากรที่สำคัญ คือ “ตึกแถว” เป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ปรากฏให้เห็นในย่านการค้าโดยทั่วไป ช่วยแก้ปัญหาเรื่องความหนาแน่นของพื้นที่ โดยลักษณะของตึกแถวนั้นมักเป็นอาคารสูง 2-4 ชั้น สร้างติดกัน 2 หน่วยขึ้นไป ถูกใช้งานเพื่อการพาณิชย์และอยู่อาศัยเป็นหลักและ ตึกแถวเหล่านี้ยังเปรียบเสมือนมรดกสิ่งก่อสร้างพื้นถิ่น (built vernacular heritage) ที่สำคัญของย่านเพราะเป็นจุดร่วมความชื่นชอบและความประทับใจของคนที่มีร่วมกัน¹

ด้วยปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนไป ย่านการค้าเก่าเหล่านี้ได้ลดบทบาทและความสำคัญลง ตึกแถวที่เคยเป็นทรัพยากรสำคัญในการใช้งานถูกปล่อยทิ้งร้างหรือมีการใช้งานที่ไม่เหมาะสม ส่งผลให้เมืองซบเซาลง หลายพื้นที่มีหน่วยงาน องค์กร หรือนักวิชาการได้ร่วมกันคิดหาแนวทางในการอนุรักษ์ (conservation) และปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (rehabilitation) ขึ้น ซึ่งรูปแบบกระบวนการอนุรักษ์ที่นิยมนำมาใช้กับย่านที่มีทรัพยากรที่ยังมีศักยภาพอยู่ คือ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย (adaptive re-use) เป็นการนำทรัพยากรหรือตึกแถวเก่าของย่านนั้นมาปรับการใช้สอยใหม่ เพื่อเป็นการรักษาความต่อเนื่องในการใช้งาน² นอกจากวัตถุประสงค์ข้างต้นแล้วนั้น หากต้องการให้การปรับประโยชน์ใช้สอยนั้นมีประสิทธิผลในระยะยาวและยั่งยืน สิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงคือ ความสามารถในการรักษาอัตลักษณ์หรือคุณค่าของทรัพยากรวัฒนธรรมของย่าน ซึ่งจะต้องให้ความสำคัญกับกระบวนการคิดวางแผนอย่างถี่ถ้วน เพื่อให้ได้มาซึ่งแนวทางและผลลัพธ์ในการปรับการใช้งานที่เหมาะสมและยั่งยืน โดยแนวคิดนี้อาจนิยามได้อีกอย่างว่า “การปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์ (creative re-use)”³

¹ International Council on Monuments and Sites (ICOMOS), "Charter on the Built Vernacular Heritage (1999)," (1999).

² ปันรัชฎ์ กาญจนนัฐติ, การอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมและชุมชน, พิมพ์ครั้งที่ 1 ed. (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552).

³ Derek. Latham, Creative Reuse of Buildings: Volume One (Shaftesbury: Donhead Publishing, 2000).

ย่านเมืองเก่าที่จะทำการศึกษาในครั้งนี้ คือ “ย่านเมืองเก่าทับเที่ยง จังหวัดตรัง” ซึ่งเป็นตัวอย่างหนึ่งของย่านการค้าเก่าที่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนไป โดยปัจจุบันถึงแม้ยังปรากฏการใช้งานพื้นที่หลายๆส่วนของย่านอยู่อย่างต่อเนื่อง แต่ย่านนี้ก็มีความซบเซาลงต่างจากครั้งอดีต เช่น มีการใช้งานตึกแถวเก่าลดลง หลายแห่งถูกปล่อยร้างไม่มีการใช้งาน และบ้างก็มีการใช้งานไม่เหมาะสมกับศักยภาพและบริบทของพื้นที่ การวิจัยครั้งนี้จึงมุ่งศึกษากระบวนการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าในย่านทับเที่ยงรวมไปถึงปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้น นำไปสู่การวิเคราะห์และประเมินผลเพื่อเสนอแนะแนวคิดในการนำตึกแถวเก่ามาปรับประโยชน์ใช้สอยได้อย่างสร้างสรรค์และยั่งยืน เพื่อเป็นประโยชน์ในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

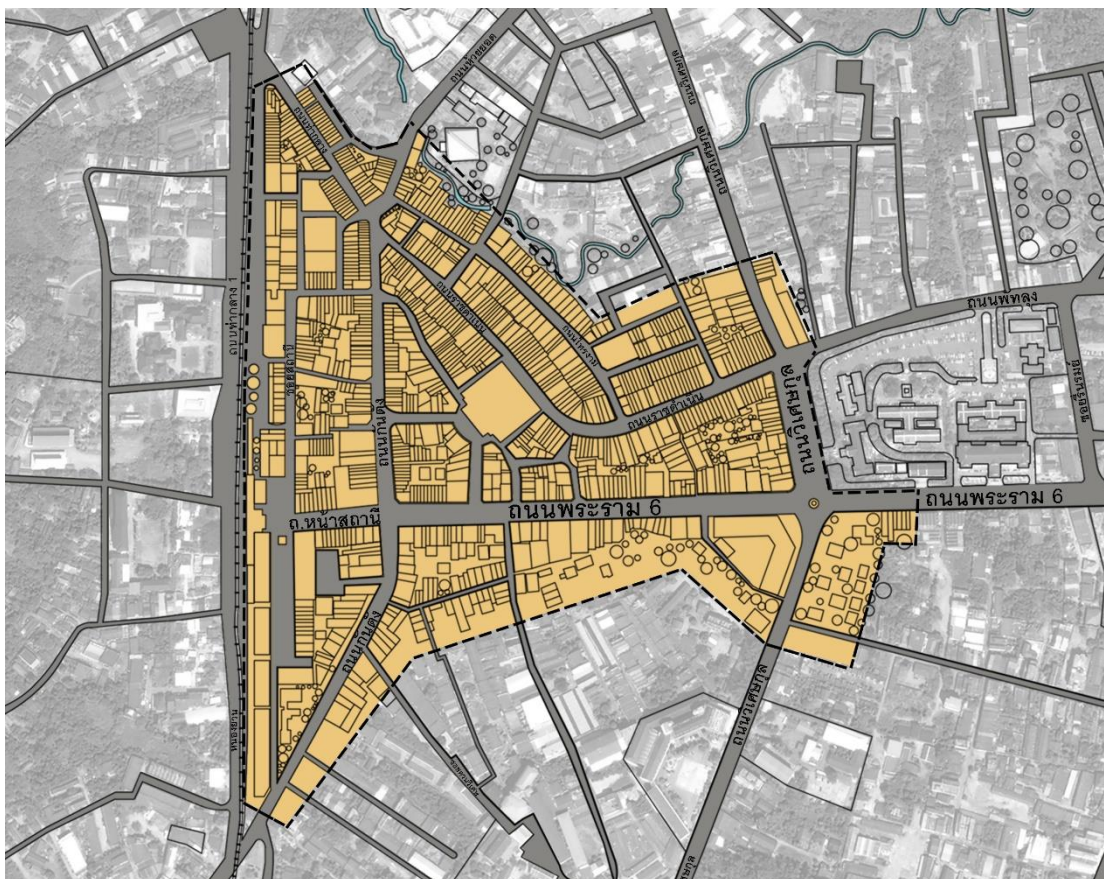
- 1.2.1 ศึกษาเพื่อทำความเข้าใจการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวในย่านเมืองเก่าทับเที่ยง โดยเน้นศึกษาเรื่อง การกำหนดเป้าหมาย การดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ ผลลัพธ์และปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่า
- 1.2.2 ศึกษาเพื่อทำความเข้าใจแนวคิดเรื่องทรัพยากรวัฒนธรรมของย่าน ความเป็นย่าน และแนวคิดเรื่องการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์ เพื่อสามารถนำมาวิเคราะห์กรณีศึกษาที่เกิดขึ้นในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงได้
- 1.2.3 เพื่อนำผลการวิเคราะห์มาสรุปและเสนอแนวคิดในการนำตึกแถวเก่ามาปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์ให้แก่ย่าน

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

เลือกศึกษาบริเวณ “ย่านใจกลางเมืองเก่า” ซึ่งเป็นย่านที่มีลักษณะเด่นชัดในความเป็นย่านการค้าเก่าและมีทรัพยากรตึกแถวเก่าที่ยังมีการใช้งานอยู่ให้ศึกษาเป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังเป็นย่านหนึ่งที่ถูกระบุในการจัดทำแผนที่ทางมรดกวัฒนธรรมทับเที่ยงให้เป็นพื้นที่ที่มีมรดกทางวัฒนธรรมที่มีคุณค่า⁴

⁴ เทศบาลนครตรัง, แผนที่มรดกทางวัฒนธรรมทับเที่ยง (กรุงเทพมหานคร: สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2548).



ภาพที่ 1 แผนที่แสดงอาณาเขตย่านใจกลางเมืองเก่าทับเที่ยงที่เลือกศึกษา

1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

เลือกศึกษาบริเวณ “ย่านใจกลางเมืองเก่า” ซึ่งเป็นย่านที่มีลักษณะเด่นชัดในความเป็นย่านการค้าเก่าซึ่งมีทรัพยากรตึกแถวเก่าที่มีการใช้งานอยู่ให้ศึกษาเป็นจำนวนมาก โดยศึกษาในประเด็นต่างๆ ดังนี้

1.3.2.1 ศึกษาประวัติศาสตร์ พัฒนาการของย่าน ทรัพยากรทางวัฒนธรรม รูปแบบการใช้งานพื้นที่ และการใช้งานตึกแถวเก่าของย่าน

1.3.2.2 ศึกษาการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงจากกรณีศึกษา โดยเน้นศึกษากระบวนการปรับประโยชน์ใช้สอยที่เกิดขึ้นจากเจ้าของหรือผู้ใช้อาคาร ตั้งแต่ขั้นตอนการวางแผนช่วงต้น การดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมาย การดูแลหลังการใช้งานและการวางแผนในอนาคต รวมไปถึงผลลัพธ์ที่แสดงถึงการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์

1.4 ระเบียบวิธีการศึกษา

1.4.1 ทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ประกอบไปด้วย แนวคิดเรื่องทรัพยากรทางวัฒนธรรม ย่านการค้า ความสำคัญของตึกแถว และการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์

1.4.2 ข้อมูลการวิเคราะห์ย่านเมืองเก่าทับเที่ยง

โดยการสำรวจข้อมูลเบื้องต้น (Visual Survey) รวบรวมข้อมูลเพื่อให้ทราบถึงองค์ประกอบของทรัพยากรทางวัฒนธรรม พัฒนาการ ความเป็นย่าน และการใช้งานตึกแถวเก่าในปัจจุบัน โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน

- ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ การสำรวจภาคสนามโดยผู้วิจัย วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559 และ 10 ธันวาคม พ.ศ. 2559

- ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ ภาพถ่ายทางอากาศ แผนที่เก่า รูปภาพ หนังสือ บันทึก หรือเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง

1.4.3 วิเคราะห์กรณีศึกษา

จากการวิเคราะห์เรื่องความเป็นย่าน จึงนำมาสู่การเลือกกรณีศึกษาเพื่อวิเคราะห์การปรับประโยชน์ใช้สอยในประเด็นต่างๆ โดยการเลือกกรณีศึกษานั้น ผู้วิจัยทำการสำรวจตึกแถวที่มีการปรับประโยชน์ใช้สอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในย่านต่างๆเหล่านี้ทั้งที่เป็นกิจการดั้งเดิมและใหม่โดยการสังเกตและสัมภาษณ์เบื้องต้นแล้วจึงเลือกกรณีศึกษา

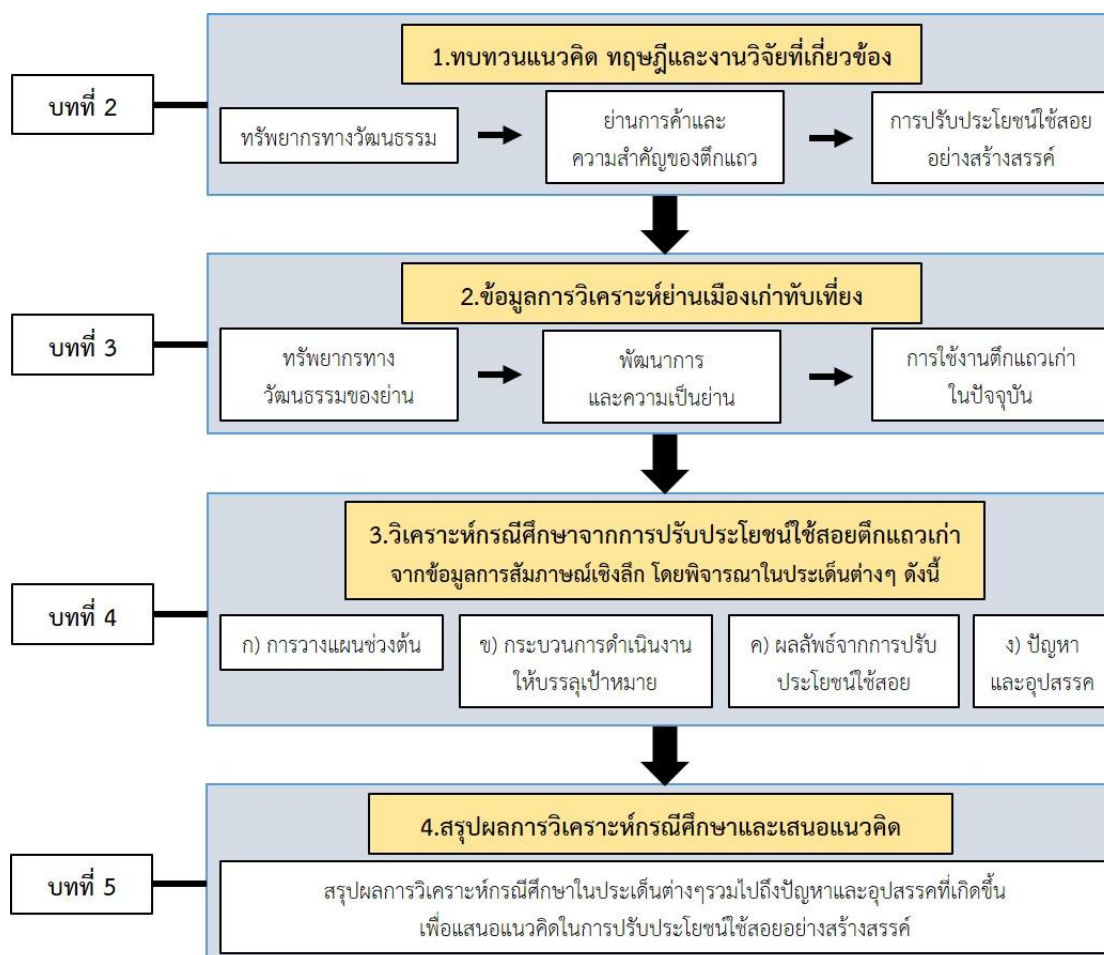
เกณฑ์ในการเลือกกรณีศึกษา คือ

1.4.3.1 ตึกแถวเก่าที่มีการใช้งานอยู่ในปัจจุบัน ทั้งมีการนำตึกแถวเก่ามาปรับประโยชน์ใช้สอยใหม่ (adaptive reuse) และตึกแถวเก่าที่มีการปรับการใช้สอย (adaptive use) โดยขอบเขตของการปรับเปลี่ยนที่เกิดขึ้นทั้งด้านกายภาพและกิจกรรมการใช้สอยอาคาร

1.4.3.2 ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจากการปรับมีลักษณะทางกายภาพหรือรูปแบบกิจกรรมมีความสอดคล้อง เคารพกับบริบท ภูมิทัศน์และความเป็นย่าน ซึ่งสามารถสะท้อนให้เห็นถึงการมีกระบวนการคิดหรือกระบวนการทำงานที่ดีที่สามารถเป็นตัวอย่างของการศึกษาได้มีการปรับประโยชน์ใช้สอยเกิดขึ้นโดยมีตัวอย่างที่หลากหลาย ทั้งการปรับทางด้านกายภาพและกิจกรรมของการใช้สอยใหม่

1.4.4 สรุปลผลการวิเคราะห์กรณีศึกษาและเสนอแนวคิด

สรุปลผลการวิเคราะห์กรณีศึกษาในประเด็นต่างๆรวมไปถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นเพื่อเสนอแนวคิดในการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์



ภาพที่ 2 แผนผังระเบียบวิธีวิจัย

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.5.1 เข้าใจในองค์ประกอบทรัพยากรทางวัฒนธรรม พัฒนาการ ความเป็นย่านและการใช้งานตึกแถวของย่านเมืองเก่าทับเที่ยง
- 1.5.2 เข้าใจกระบวนการการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่ารวมถึงปัญหาหรือผลกระทบที่เกิดขึ้นในย่านเมืองเก่าทับเที่ยง
- 1.5.3 แนวคิดในการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงได้อย่างสร้างสรรค์และเหมาะสมสอดคล้องกับอัตลักษณ์และความเป็นย่าน เพื่อเป็นแนวทางหนึ่งในการฟื้นฟูย่าน

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่อง “การปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงอย่างสร้างสรรค์” นั้น ผู้วิจัยได้ทำการศึกษา ทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยจากการศึกษาและรวบรวมข้อมูล ทำให้สามารถแยกกรอบแนวความคิดในการนำมาวิเคราะห์เพื่อทำความเข้าใจในความสัมพันธ์ของการศึกษาและครอบคลุมทุกวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้

จากการศึกษารวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องสามารถแบ่งกรอบแนวความคิดออกได้เป็น 3 แนวความคิด ดังนี้

- 2.1 ทฤษฎีการวัฒนธรรม
- 2.2 ย่านการค้าและความสำคัญของตึกแถว
- 2.3 การปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์

2.1 ทฤษฎีการวัฒนธรรม

เพื่อที่จะทำความเข้าใจถึงความสำคัญในการนำทฤษฎีการวัฒนธรรมของย่านไปใช้ในการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์นั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาความหมายความสำคัญ และประเภทของทฤษฎีการวัฒนธรรม รวมไปถึงแนวทางในการนำทฤษฎีการทางวัฒนธรรมไปใช้อย่างเหมาะสม จากการศึกษาและรวบรวมข้อมูลสามารถสรุปเป็นประเด็นต่างๆได้ ดังนี้

2.1.1 ความหมายและความสำคัญของทฤษฎีการวัฒนธรรม

แนวคิดด้านการอนุรักษ์ในปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ ขอบเขตไปจากแนวคิดในสมัยตอนต้น มีขอบเขตที่ขยายกว้างออกไปมากขึ้นจากเดิมที่ให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์ การรักษาเพียงแต่กายภาพหรือเพียงแต่สถาปัตยกรรมที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์เพียงเท่านั้น ในปัจจุบันแนวคิดด้านการอนุรักษ์ได้พัฒนาและครอบคลุมไปถึงสิ่งอื่นๆที่นอกเหนือจากการเป็นเพียงแค่โบราณสถาน ขยายความหมายของสิ่งที่ควรอนุรักษ์ครอบคลุมไปถึงวัฒนธรรมหรือสิ่งที่นอกเหนือจากกายภาพ⁵ ภายหลังจึงได้เกิดการนิยามคำว่า “มรดกทางวัฒนธรรม (cultural heritage)”⁵ ขึ้น ซึ่งหากนิยามถึงความหมายของมรดกวัฒนธรรมนั้น ในอนุสัญญาว่าด้วยการคุ้มครองมรดกโลกทางวัฒนธรรม

⁵ ยงธนันท์ ทิมลเสถียร, การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556).

และทางธรรมชาติ (Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage) ได้ให้ความหมายของ “มรดกวัฒนธรรม” ไว้ว่ามีมรดกทางวัฒนธรรม 3 ลักษณะด้วยกัน ประกอบด้วย อนุสรณ์สถาน (monument) กลุ่มอาคาร (groups of buildings) และ บริเวณที่ตั้ง (sites)⁶ และต่อมาได้นิยามคำว่ากลุ่มอาคารครอบคลุมไปถึงเมืองประวัติศาสตร์ด้วยต่อมองค์กรยูเนสโก ได้อธิบายคำว่ามรดกวัฒนธรรมเพิ่มเติมว่า หมายรวมถึง สิ่งที่เป็นกายภาพหรือเรียกว่า “มรดกวัฒนธรรมที่จับต้องได้ (tangible cultural heritage)” เช่น โบราณสถาน โบราณวัตถุ สิ่งก่อสร้างหรือองค์ประกอบที่มีคุณค่าของเมือง และสิ่งที่ไม่ใช่กายภาพหรือเรียกว่า “มรดกวัฒนธรรมที่จับต้องไม่ได้ (intangible cultural heritage)” เป็นสิ่งที่มองไม่เห็นหรือสัมผัสไม่ได้เป็นกายภาพแต่หมายรวมถึง ประวัติศาสตร์ เรื่องราวเหตุการณ์ในอดีต ความเชื่อ ภาษา ลักษณะทางสังคม วิถีชีวิต หรือขนบธรรมเนียม ประเพณีต่างๆ เป็นต้น

ความหมายของมรดกวัฒนธรรมในอีกแง่มุมหนึ่ง ตีความหมายของ “มรดก” ว่าเป็นความคล้ายคลึงกับ “ประวัติศาสตร์” กล่าวคือ ประวัติศาสตร์คือส่วนหนึ่งของอดีตที่นักประวัติศาสตร์เห็นว่าสำคัญ สมควรจดบันทึกไว้ในขณะที่มรดกเป็นสิ่งที่คนในปัจจุบันเลือกขึ้นมาเพื่อสืบทอดต่อไปในอนาคต⁷ หรือในอีกแง่มุมหนึ่งที่นิยาม “มรดก” ว่าเป็น “การนำเอาอดีตมาใช้เพื่อสนองวัตถุประสงค์ในปัจจุบัน”⁸ ในแง่มุมนี้อาจจะหมายถึงการนำอดีตมาสร้างสรรค์ให้กลายเป็นผลิตผลทางวัฒนธรรม ซึ่งหากจะเปรียบเทียบการสร้างสรรค์มรดกทางวัฒนธรรมเป็นเสมือนกับขบวนการผลิตสินค้าในโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งอาจเปรียบได้กับการนำต้นทุนที่เป็น “ทรัพยากร” มาใช้ในการผลิตโดยผ่านขบวนการคัดสรร และแปรรูปให้ตรงตามความต้องการของผู้บริโภคในสังคมปัจจุบัน

ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่า “ทรัพยากรทางวัฒนธรรม” หมายถึง แหล่งทรัพยากรที่มีคุณค่าที่เกี่ยวข้องกับอดีตและประวัติศาสตร์ของเมืองเป็นสิ่งที่สามารถนำมาเลือกใช้ แปรรูปหรือแปลความหมายให้กลายเป็นผลิตผลทางวัฒนธรรมที่ตรงกับความต้องการในปัจจุบัน เช่น เพื่อการถ่ายทอดวัฒนธรรม เพื่อสนับสนุนทางเศรษฐกิจ เป็นต้น แต่นำมาใช้ขึ้นนั้นต้องอยู่บนพื้นฐานการตระหนักถึงคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมด้วยเช่นกัน ซึ่งสามารถแบ่งประเภทของทรัพยากรทางวัฒนธรรมออกได้เป็น 2 ประเภท โดยมีนิยามความหมายคล้ายคลึงกับประเภทของมรดก

⁶ UNESCO, *Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage* (Paris: UNESCO, 1972).

⁷ ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐิ, การอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมและชุมชน, พิมพ์ครั้งที่ 1 . (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552).

⁸ Gregory John Ashworth J. E. Tunbridge, *Dissonant Heritage: The Management of the Past as a Resource in Conflict* (Virginia: John Wiley & Sons, 1996).

วัฒนธรรม คือ “**ทรัพยากรทางกายภาพ**” และ “**ทรัพยากรในลักษณะนามธรรม**” สามารถอธิบายความหมายและตัวอย่างทรัพยากรทางวัฒนธรรมแต่ละประเภทได้ดังต่อไปนี้

2.1.2 ทรัพยากรทางกายภาพ

ทรัพยากรทางกายภาพ คือ แหล่งทรัพยากรทางวัฒนธรรมที่ปรากฏให้เห็นเป็นกายภาพ รูปธรรม สามารถจับต้องและมองเห็นได้ เช่น องค์ประกอบทางกายภาพต่างๆของเมืองสถาปัตยกรรม อนุสาวรีย์ โบราณสถาน งานศิลปหัตถกรรม เป็นต้น



ภาพที่ 3 สถาปัตยกรรมในชุมชนท่าม่วง จ.กาญจนบุรี
ตัวอย่างทรัพยากรทางกายภาพ
ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 4 เครื่องปั้นดินเผาบ้านเชียง
ตัวอย่างทรัพยากรทางกายภาพ
ที่มา : [http://www.bansansuk.com/
userfiles/Ban%20Chiang6.jpg](http://www.bansansuk.com/userfiles/Ban%20Chiang6.jpg)

2.1.3 ทรัพยากรในลักษณะนามธรรม

ทรัพยากรในลักษณะนามธรรม คือ สิ่งที่ไม่ได้ปรากฏให้เห็นด้วยตาหรือสัมผัสได้เป็นรูปธรรม แต่สามารถรู้สึก รับรู้ เข้าใจและจดจำได้ เช่น เรื่องราวประวัติศาสตร์ ตำนาน ขนบธรรมเนียม ประเพณี ศาสนา ความเชื่อ เชื้อชาติ ลักษณะการรวมกลุ่มทางสังคม เป็นต้น



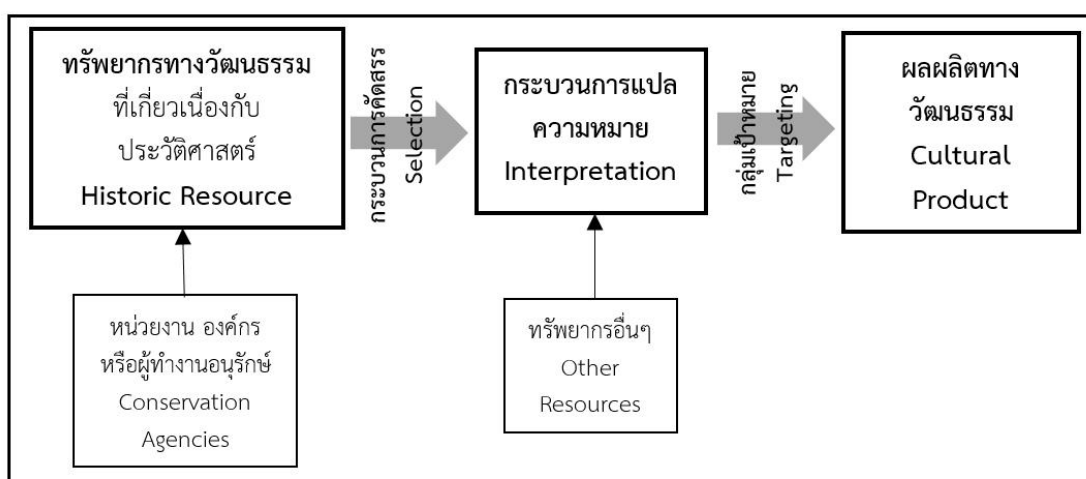
ภาพที่ 6 ประเพณีแข่งเรือ จ.นราธิวาส
ตัวอย่างทรัพยากรในลักษณะนามธรรม
ที่มา : <https://sukanyaee20.wordpress.com>



ภาพที่ 5 ประเพณีถือศีลกินผัก จ.ภูเก็ต
ตัวอย่างทรัพยากรในลักษณะนามธรรม
ที่มา : [http://kinnonontheway.blogspot.com/
/2013/09/5-13-2556.html](http://kinnonontheway.blogspot.com/2013/09/5-13-2556.html)

2.1.4 การสร้างผลผลิตทางวัฒนธรรม

จากการศึกษาถึงแนวคิดในความสัมพันธ์ระหว่างมรดกวัฒนธรรมและทรัพยากรทางวัฒนธรรมนั้น ทำให้ทราบว่าทรัพยากรทางวัฒนธรรมนั้นเป็นสิ่งที่สามารถนำมาคัดสรร และผ่านกระบวนการแปลความหมายเพื่อให้ได้มาซึ่งผลผลิตทางวัฒนธรรมที่ตอบสนองวัตถุประสงค์และเป้าหมายของการผลิตต่าง ๆ ได้นั้น สามารถแสดงให้เห็นเป็นแผนภาพได้ ดังนี้



ภาพที่ 7 แผนภาพแสดงแนวคิดด้านการผลิตสินค้าทางวัฒนธรรม

ที่มา: ปรับปรุงโดยผู้วิจัยจาก Dissonant Heritage : The Management of the past as a resource in conflict by J.E. Tunbridge & G.J. Ashworth และ การอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมและชุมชน ของ รศ. ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัชชิตติ

จากแผนภาพแสดงการผลิตสินค้าทางวัฒนธรรมทำให้เห็นว่า ผลผลิตทางวัฒนธรรมสามารถแปรเปลี่ยนไปได้เสมอในแต่ละกลุ่มเป้าหมาย การกำหนดวัตถุประสงค์หรือจากกระบวนการแปลความหมายที่แตกต่างกัน ถึงแม้ว่าต้นทุนทรัพยากรทางวัฒนธรรมจะเริ่มต้นมาจากสิ่งเดียวกันก็ตาม

ในปัจจุบันนี้มีการนำเอาอดีตและประวัติศาสตร์มาใช้สร้างสิ่งที่เรียกว่ามรดกทางวัฒนธรรม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวอยู่เสมอ⁹ มีการนำขนบธรรมเนียมประเพณีต่างๆในอดีต มาสร้างสรรค์หรือดัดแปลงเป็นกิจกรรมรูปแบบใหม่ๆ ให้มีความน่าสนใจและเป็นแรงจูงใจให้กลุ่มคนที่สนใจท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม เช่น เทศกาลสงกรานต์ เทศกาลลอยกระทง เทศกาลถือศีลกินเจ เป็นต้น เทศกาลเหล่านี้ล้วนเป็นผลผลิตที่เกิดมาจากวัตถุประสงค์ทรัพยากรทางวัฒนธรรมรูปแบบต่างๆ เช่น ตำนาน ประวัติศาสตร์ ประเพณีดั้งเดิม และการแต่งกาย

⁹ ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัชชิตติ, การอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมและชุมชน, พิมพ์ครั้งที่ 1 ed. (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552).

2.1.5 ผลกระทบจากการสร้างสรรค์ผลผลิตทางวัฒนธรรม

ถึงแม้ว่าทรัพยากรทางวัฒนธรรมเหล่านี้จะสามารถนำมาใช้เพื่อสร้างสรรค์ผลผลิตทางวัฒนธรรมเพื่อสนองวัตถุประสงค์ในด้านต่างๆได้ แต่ในปัจจุบันมีการนำทรัพยากรทางวัฒนธรรมเหล่านี้มาใช้ประโยชน์เพื่อหวังผลลัพท์ทางเศรษฐกิจและรายได้เป็นหลัก ความสำเร็จหรือความล้มเหลวของทรัพยากรเหล่านี้เป็นสินค้าที่จะสามารถให้ผลกำไรมากจนเกินไป จนหลงลืมหรือขาดความตระหนักในคุณค่าของทรัพยากรทางวัฒนธรรม ส่งผลให้เกิดการเสื่อมของทรัพยากรทางกายภาพอย่างรวดเร็วหรือทำให้เกิดความเสื่อมทางวัฒนธรรมได้ เช่น การพยายามจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวในแหล่งมรดกวัฒนธรรมหรือโบราณสถานต่างๆ โดยขาดการบริหารจัดการที่ดี เพราะวัตถุประสงค์ของการจัดกิจกรรมได้เปลี่ยนไปในทางคาดหวังรายได้จากการท่องเที่ยวมากกว่าการนำเสนอคุณค่าทางมรดกวัฒนธรรม มีผลทำให้โบราณสถาน หรือแหล่งมรดกทางวัฒนธรรมเหล่านั้นเกิดการเสื่อมสภาพเร็วขึ้น จากการไม่ควบคุมปริมาณนักท่องเที่ยว หรือแม้กระทั่งไม่มีกฎเกณฑ์ ไม่มีระเบียบในการบริหารจัดการที่ดี



ภาพที่ 8 ภาพเมืองปาย จ.แม่ฮ่องสอน ได้รับผลกระทบจากการท่องเที่ยว
ทำให้อัตลักษณ์และคุณค่าของเมืองเปลี่ยนแปลงไป

ที่มา : http://paiinlove2013.blogspot.com/2016/04/blog-post_gjHd77.html

ตัวอย่างจากการเข้ามาของนักท่องเที่ยว ที่ อ.ปาย จ.แม่ฮ่องสอน จากเดิมที่เป็นชุมชนเล็กๆ สงบและสวยงามด้วยแหล่งทรัพยากรทางธรรมชาติและวัฒนธรรม เมื่อชุมชนได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวมากขึ้น จึงเกิดการผลิตสินค้าทางวัฒนธรรม ธุรกิจหรือกิจกรรมต่างๆเพื่อเอานักท่องเที่ยวด้วยเหตุผลในเรื่องรายได้ จนภายหลังมีนักธุรกิจต่างถิ่นไปครอบครองพื้นที่

ในชุมชนมากขึ้น ส่งผลให้วิถีชีวิตของคนในชุมชนเดิมเปลี่ยนแปลงกระทบต่อการดำเนินชีวิตอย่างที่เคยเป็น ทำให้คุณค่าของมรดกวัฒนธรรมเมืองถูกสืบทอดหายไปเช่นกัน

จากการศึกษาประเด็นต่างๆในกรอบแนวคิดเรื่อง “ทรัพยากรวัฒนธรรม” ผู้วิจัยสามารถนำประเด็นที่สรุปได้เหล่านี้ มาทำความเข้าใจและอธิบายองค์ประกอบทรัพยากรทางวัฒนธรรมของย่าน เพื่อให้เข้าใจถึงความหมาย ความสำคัญ และประเภทของทรัพยากรทางวัฒนธรรมของย่าน รวมไปถึงการนำทรัพยากรทางวัฒนธรรมไปใช้เพื่อการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์ต่อไป

2.2 ย่านการค้าและความสำคัญของตึกแถว

จากการศึกษาแนวคิดเรื่องทรัพยากรทางวัฒนธรรมแล้วนั้น นำมาสู่การศึกษาแนวคิดของความเป็นย่านการค้าและความสำคัญของทรัพยากรในย่านต่อไป เพื่อนำกรอบความคิดที่ศึกษาและสรุปได้นั้นไปใช้ในการวิเคราะห์ย่านและองค์ประกอบของทรัพยากรทางวัฒนธรรมในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงในบทที่ 3 ต่อไปได้

โดยจะทำการศึกษาเพื่อทำความเข้าใจในองค์ประกอบของย่านในประเด็นต่างๆ ประกอบด้วย นิยามความหมายความสำคัญของย่าน อัตลักษณ์ การรับรู้ต่อย่าน ย่านการค้าและความสำคัญของตึกแถว

2.2.1 ย่าน

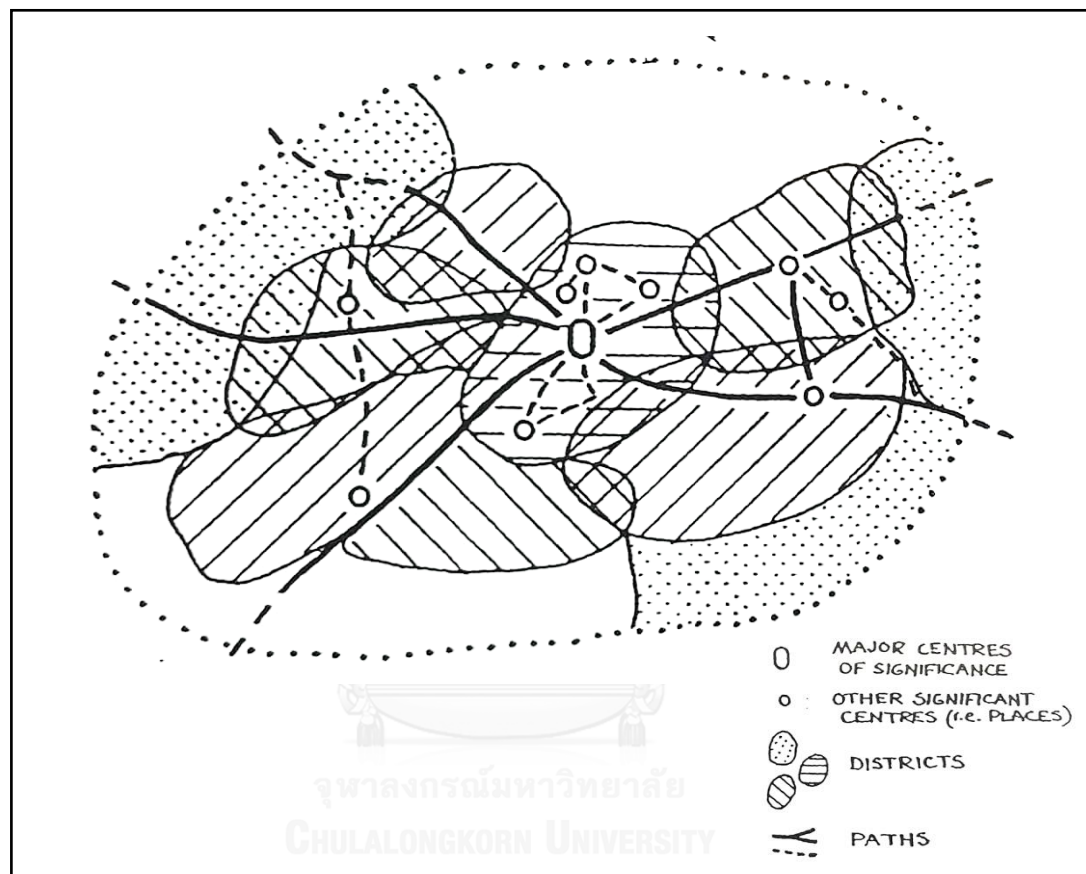
“ย่าน” หรือ “ถิ่น” เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่อันกว้างใหญ่ เป็นส่วนหนึ่งของระบบโครงข่ายหรือโครงสร้างของเมือง หรือเป็นพื้นที่ย่อยในพื้นที่เมือง (urban subdivision or subregion)¹⁰ เมืองๆหนึ่งอาจจะประกอบด้วยย่านหลายๆย่านหลายลักษณะรวมตัวประกอบขึ้นกัน จากองค์ประกอบต่างๆขึ้นเป็นเมือง ซึ่งประกอบด้วย หรืออาจหมายถึงถิ่นที่อยู่ จุดกำเนิดของชีวิตและองค์ประกอบของชีวิตในระดับต่างๆ ตั้งแต่ระดับบุคคล ครอบครัว ชุมชนและระดับสังคมเมือง ผูกพันข้องเกี่ยวกับด้วยเรื่องราวและวิถีชีวิต

“การเป็นมนุษย์คือการอยู่อาศัยในโลกใบหนึ่งที่ถูกเติมเต็มความสมบูรณ์ด้วยความ
เป็นย่าน...การเป็นมนุษย์คือการมีอยู่และการรับรู้เข้าใจในความเป็นย่านของตน”¹¹

¹⁰ ปรานอม ดันสุขานันท์, การอนุรักษ์ชุมชนเมือง : *Urban Conservation* (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559).

¹¹ Edward. Relph, *Place and Placelessness*, 1 ed. (London: Pion, 1976).

ย่านเป็นเหมือนพื้นที่ต่อเนื่องที่มีคุณลักษณะต่างๆคล้ายคลึงกันในลักษณะของการมีขอบเขตหรือระบบความสัมพันธ์ของที่ว่าง การเปลี่ยนถ่ายและการสัญจร (circulation) เช่น ถนน ทางเท้า ซอย อาคาร เป็นต้น อาจแตกต่างกันด้วยองค์ประกอบทางธรรมชาติ ประวัติศาสตร์ ความเชื่อและวัฒนธรรมที่จะทำให้แต่ละย่านมีลักษณะเฉพาะของตน



ภาพที่ 9 ภาพแสดงองค์ประกอบทางระนาบของโครงสร้างทางกายภาพของพื้นที่
ซึ่งมี “ย่าน” เป็นองค์ประกอบหนึ่งของเมือง

ที่มา : Norberg-Schulz, Christian, *Existence, Space & Architecture*. London : Studio Vista Limited, 1971

2.2.2 อัตลักษณ์ของย่าน

“ย่าน” ล้วนมีลักษณะเฉพาะหรือมีความแตกต่างกัน ด้วยองค์ประกอบต่างๆก่อตัวขึ้นเป็น “อัตลักษณ์” หรือลักษณะพิเศษของย่าน แสดงถึงความเป็นเอกภาพ การมีคุณค่า สร้างความแตกต่างจากพื้นที่อื่นๆ¹² ซึ่งองค์ประกอบหลักที่สร้างความแตกต่างให้แก่ย่าน คือ

¹² Edward. Relph, *Place and Placelessness*, 1 ed. (London: Pion, 1976).

2.2.2.1 ลักษณะทางกายภาพและการตั้งถิ่นฐาน เช่น ลักษณะทางภูมิศาสตร์ ภูมิประเทศ ภูมิอากาศ ทรัพยากรทางธรรมชาติ ลักษณะของภูมิทัศน์เมืองและถิ่นที่อยู่อาศัย เป็นต้น

2.2.2.2 กิจกรรมและเหตุการณ์ต่างๆที่เกิดขึ้น เรื่องราวทางประวัติศาสตร์ เหตุการณ์หรือกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นจากอดีตถึงปัจจุบัน สิ่งสมให้เกิดลักษณะเฉพาะทางวัฒนธรรมของย่านได้

2.2.2.3 ความเป็นปัจเจกและการรวมกลุ่ม ซึ่งได้สร้างสรรค์สิ่งต่างๆผ่านประสบการณ์และเจตจำนงในการเคารพต่อพื้นที่นั้นๆ เช่น ลักษณะของวิถีชีวิต การดำรงชีพและการรวมกลุ่มทางสังคม



ภาพที่ 10 ชุมชนแม่กำปอง จ.เชียงใหม่

ด้วยองค์ประกอบทางธรรมชาติ การตั้งถิ่นฐาน วัฒนธรรมและ วิถีชีวิต ทำให้ชุมชนแห่งนี้มีอัตลักษณ์แตกต่างจากชุมชนอื่นๆ

ที่มา: <http://www.chiangmainews.co.th/page/archives/532490>

2.2.3 การรับรู้ต่อย่าน

การรับรู้ต่อย่านเป็นผลมาจากคุ้นเคย การผ่านประสบการณ์ การใช้พื้นที่ และการจดจำ ทำให้เกิดความรู้สึกรับรู้ต่อย่านที่แตกต่างกันไป และหากการรับรู้ที่เกิดขึ้นนั้นปราศจากอคติหรือทัศนคติที่ถูกบิดเบือน เรียกรับรู้แบบนี้ว่า “การรับรู้ที่แท้จริงต่อย่าน (Authentic sense of place) เป็น การรับรู้ที่ผ่านประสบการณ์ที่แท้จริงในอัตลักษณ์ของพื้นที่¹³ โดยไม่ถูกบิดเบือนการรับรู้ทางกายภาพ หรือความทรงจำที่ไร้ซึ่งความรับผิดชอบ โดยการรับรู้ที่เกิดขึ้น อาจแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

¹³ Edward. Relph, Place and Placelessness, 1 ed. (London: Pion, 1976).

2.2.3.1 การรับรู้ภายใน (insideness) เป็นการรับรู้ที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัยผู้คนในสถานที่หรือย่านนั้นๆโดยมีการรับรู้จดจำความรู้สึกผ่านประสบการณ์และเหตุการณ์ต่างๆร่วมกัน

2.2.3.2 การรับรู้จากภายนอก (outsideness) เป็นการรับรู้หรือความรู้สึกของบุคคลที่อยู่ต่างที่ต่างถิ่นหรือคนที่พลัดถิ่นไปจากย่านนั้นๆ เป็นความรู้สึกของการห่างเหินจากถิ่นที่อยู่เดิม อาจทำให้เกิดการรำลึกถึงหรือการลืมเลือนความรู้สึกที่มีต่อถิ่น ขึ้นอยู่กับความผูกพันที่เคยมีและจิตสำนึกต่อย่าน

จากการศึกษาแนวคิดและนิยามของ “ย่าน” ในมิติต่างๆข้างต้นแล้วนั้น ทำให้เข้าใจได้ว่า ด้วยองค์ประกอบต่างๆที่เกิดขึ้น ผ่านการจดจำ เรียนรู้ สัมผัสและรู้สึก ทำให้ย่านแต่ละย่านมีอัตลักษณ์หรือลักษณะเฉพาะที่แตกต่างกันไปในการรับรู้แต่ละบุคคล และมักจะมีสิ่งที่เป็นจุดร่วมที่ทำให้บุคคลเข้าใจในสิ่งเดียวกันได้เสมอ ซึ่งจะนำไปสู่การวิเคราะห์ความเป็นย่านของย่านประเภทต่างๆต่อไป

2.2.4 ย่านเมืองเก่า

2.2.4.1 ความหมายและความเป็นย่าน

ย่านเป็นพื้นที่ขนาดกลางถึงใหญ่ในเมือง จะสังเกตได้ง่ายเมื่อมองจากแผนที่สองมิติ ซึ่งผู้ที่สังเกตจะอยู่ภายในพื้นที่ดังกล่าว โดยพื้นที่นี้จะมีลักษณะเฉพาะที่สังเกตได้ การกำหนดพื้นที่มักมาจากภายใน แต่บางครั้งก็ใช้อ้างอิงจากภายนอกเช่นกัน¹⁴ หากสามารถสังเกตความเป็นย่านจากภายนอกได้ ประเภทของย่านอาจจะแบ่งไปตามลักษณะกิจกรรมหรือการใช้สอยพื้นที่ เช่น ย่านศูนย์กลางเมือง ย่านการค้า ย่านการศึกษา ย่านเกษตรกรรม ย่านชานเมือง เป็นต้น หรือในบางครั้งย่านอาจจะมีการผสมผสานกิจกรรมกันได้

“ย่านการค้าเก่า” นับเป็นหนึ่งในรูปแบบชุมชนดั้งเดิม หรือเป็น “ย่านเมืองเก่า (old town district)” ที่มักปรากฏเป็นย่านศูนย์กลางทางด้านการค้าและเศรษฐกิจ มีเรื่องราวและจุดกำเนิดของกิจกรรมทางการค้ามาตั้งแต่อดีต มีการก่อรูปและปรับเปลี่ยนการใช้งานพื้นที่หรือกิจกรรมตามพลวัตรที่เกิดขึ้น อีกทั้งย่านการค้ามักมีความสมบูรณ์พร้อมของ “ทรัพยากรทางวัฒนธรรม (cultural resources)” และด้วยองค์ประกอบทั้งกายภาพและนามธรรมเหล่านี้จึงส่งผลให้ย่านการค้านี้มีความเจริญ การพัฒนาและเกิดความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยและประชากรมากกว่าย่านอื่นๆ

¹⁴ ปราณอม ตันสุขานันท์, การอนุรักษ์ชุมชนเมือง : Urban Conservation (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559).

2.2.4.2 ความสำคัญของทรัพยากรตึกแถวในย่านการค้า

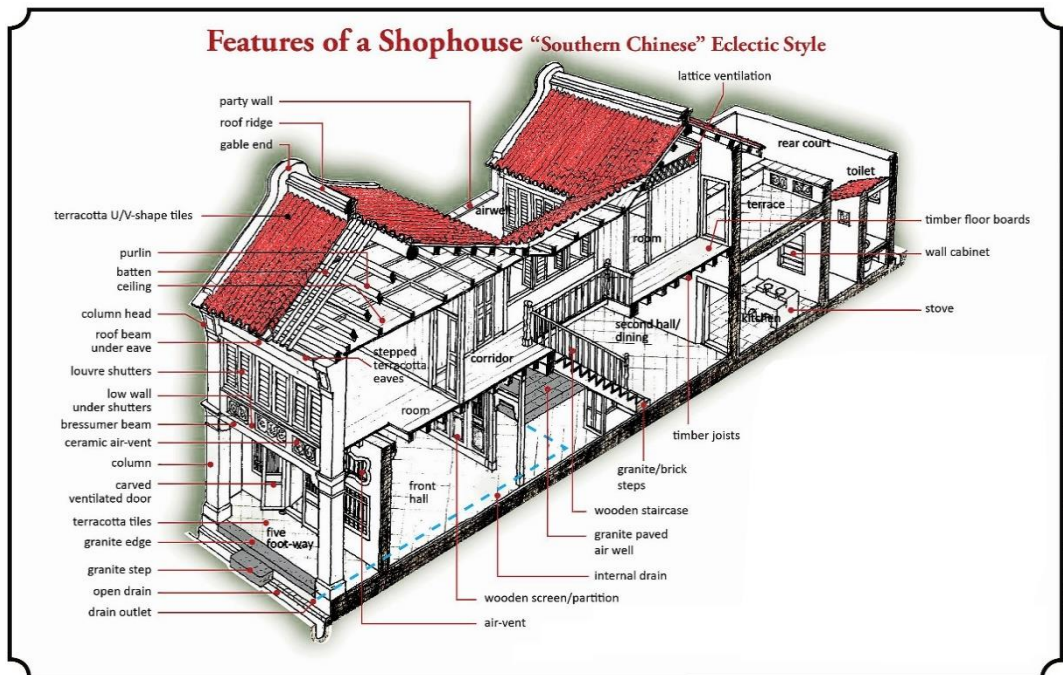
“ตึกแถว” เป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ช่วยแก้ปัญหาเรื่องความหนาแน่นของพื้นที่ โดยลักษณะของตึกแถว นั้นมักเป็นอาคารสูง 2-4 ชั้น สร้างติดกัน 2 หน่วยขึ้นไป มีทั้งลักษณะที่เป็นตึกแถวไม้ กึ่งไม้กึ่งปูน หรือปูนทั้งหลัง แตกต่างกันในแต่ละยุคสมัย หรือแต่ละพื้นที่ ทำหน้าที่เป็นสถาปัตยกรรมเพื่อการพาณิชย์และอยู่อาศัยเป็นหลัก นอกจากการสร้างขึ้นเพื่อรองรับการใช้งานและกิจกรรมที่เหมาะสมแล้ว

ในบริบทของเอเชียพบว่า “ตึกแถว” เป็นรูปแบบอาคารที่มีเอกลักษณ์กำเนิดขึ้นมา จากสัมภาระทางวัฒนธรรมของคนจีนที่ย้ายถิ่นฐานมาจากเมืองจีนไปตั้งถิ่นฐานภายนอกประเทศจีน¹⁵ ตึกแถวเหล่านี้ยังเปรียบเสมือนมรดกสิ่งก่อสร้างพื้นถิ่น (built vernacular heritage) ที่สำคัญของย่าน และถือเป็นทรัพยากรที่สำคัญของย่านที่สามารถนำมาใช้สร้างสรรค์ให้เกิดความต่อเนื่องของกิจกรรมและประโยชน์ในการใช้สอยหลากหลายให้แก่ย่านได้¹⁶ โดยรูปแบบลักษณะทางสถาปัตยกรรมของตึกแถวอาจแตกต่างกันตามพื้นที่และยุคสมัย เช่น ตึกแถวในปิ่น ตึกแถวในภูเก็ต ตึกแถวท่าเตียน เป็นต้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

¹⁵ เกรียงไกร เกิดศิริ ปัทม วงศ์ประดิษฐ์, "ปัญญาสรรค์สร้างตึกแถวในพื้นที่คาบสมุทรภาคใต้ฝั่งตะวันตกของประเทศไทย," การประชุมวิชาการทางสถาปัตยกรรม "สรรค์สารสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นและสภาพแวดล้อมทางวัฒนธรรม ประจำปี 2559" (2559).

¹⁶ International Council on Monuments and Sites (ICOMOS), "Charter on the Built Vernacular Heritage (1999)," (1999).



ภาพที่ 11 ภาพแสดงองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมของตึกแถวเมืองปีนัง

ที่มา : http://penangshophouse.com.my/?page_id=57



ภาพที่ 12 ภาพแสดงรูปแบบตึกแถวปีนังที่ต่างกันในแต่ละยุคสมัย

ที่มา : http://penangshophouse.com.my/?page_id=57

2.2.4.3 การเปลี่ยนแปลงและสถานะปัญหาที่เกิดขึ้นในย่านการค้า

ย่านเมืองเก่าหรือย่านการค้าเก่าที่เคยเจริญรุ่งเรืองในอดีต เมื่อเมืองเกิดการพัฒนาขยายและได้ส่งผลต่อวิถีชีวิตของคนที่เปลี่ยนไปในหลายๆด้าน แม้กระทั่งรูปแบบการค้าหรือการทำธุรกิจก็เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน ซึ่งส่งผลให้ย่านการค้าเก่าในเมืองต่างๆเหล่านั้นมีความซบเซาลง ความคึกคักในการจับจ่ายใช้สอยลดน้อยลง และการทำการค้าในรูปแบบเดิมเริ่มเลือนหายไป เหตุปัจจัยที่ทำให้ย่านการค้ามีการเปลี่ยนแปลงหรือซบเซาลง ประกอบไปด้วย

ก) การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการคมนาคม

การคมนาคมรูปแบบใหม่ส่งผลเป็นอย่างมากต่อการเปลี่ยนวิถีชีวิตหรือวิธีการในการขนส่งสินค้าหรือการติดต่อค้าขาย เช่นการเข้ามาของถนน รถยนต์ แทนที่การคมนาคมทางน้ำโดยเรือ หรือแทนที่การขนส่งทางรถไฟ เป็นต้น



ภาพที่ 13 ชุมชนท่าม่วง ย่านการค้าเก่าที่ได้รับผลกระทบจากการคมนาคมที่เปลี่ยนไปจากเดิมที่ชุมชนแห่งนี้เริ่มต้นการค้าจากการคมนาคมทางน้ำเมื่อมีการเข้ามาของถนนและรถยนต์ทำให้ย่านการค้าแห่งนี้ซบเซาลง
ที่มา : ผู้วิจัย

ข) การเปลี่ยนแปลงรูปแบบร้านค้าหรือแหล่งกระจายสินค้า

เมื่อแนวคิดของชาติตะวันตกได้เข้ามาสู่วัฒนธรรมของชาวเอเชียอย่างรวดเร็ว แม้กระทั่งรูปแบบทางการค้าหรือแหล่งจำหน่ายสินค้า เดิมที่มีการค้าขายกันในห้องแถวหรือร้านของชำที่อำนวยความสะดวกให้แก่คนในย่าน ยุคปัจจุบันมีการเกิดขึ้นของห้างสรรพสินค้า ร้านสะดวกซื้อ เป็นรูปแบบร้านค้าที่รวมสินค้าทุกประเภทไว้อย่างหลากหลาย ส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตในการซื้อขายของคนที่เปลี่ยนไป ร้านขายของชำหรือร้านค้าในตึกแถวจึงได้รับความสนใจหรือความนิยมน้อยลงจากเดิม ทำให้กิจการหลายๆแห่งต้องปิดกิจการลง

ค) การขยายตัวของเมืองและการเกิดขึ้นของย่านความเจริญใหม่

เมืองที่ได้รับการพัฒนาที่รวดเร็ว ส่งผลให้เกิดการกระจายความเจริญที่แผ่ขยายออกสู่พื้นที่อื่นๆ ย่านการค้าเก่าที่เดิมเคยเป็นพื้นที่ที่เจริญคับคั่งที่สุดจึงซบเซาลง จากเดิมที่ผู้คนต้องมาจับจ่ายสินค้าและบริการจากย่านการค้านั้น ในปัจจุบันเมื่อความเจริญกระจายออกไปยังพื้นที่ใหม่ๆ สินค้าบริการต่างๆจึงถูกนำไปให้บริการแก่คนในย่านนั้นๆด้วย

ง) คนรุ่นใหม่มองไม่เห็นโอกาสหรือศักยภาพของท้องถิ่นตนเอง

คนรุ่นใหม่เติบโตมาด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆที่เข้ามา หรือการเกิดขึ้นของระบบทุนนิยม คนรุ่นนี้จึงมักแสวงหาความสะดวกสบายและเข้าหาแหล่งเงินทุนรายได้ที่ง่ายกว่า มากกว่า หรือแม้กระทั่งการออกจากบ้านเกิดไปศึกษาเล่าเรียนและทำงานในพื้นที่อื่นหรือในเมืองหลวง ส่งผลให้ความสนใจหรือการให้ความสำคัญกับเมืองบ้านเกิดของตนลดน้อยลง คนรุ่นใหม่ๆ จึงไปกระจุกตัวกันอยู่ตามเมืองใหญ่เพื่อตามหาความฝัน หรือรายได้ที่มากกว่า ย่านเมืองเก่าจึงไม่ได้รับการพัฒนาจากคนรุ่นใหม่ มีแต่คนรุ่นเก่าที่ยังคงอยู่ทำให้เกิดการขาดการสืบทอดและหลงลืมถิ่นกำเนิด จากการศึกษาแนวคิดเรื่องย่านการค้าและความสำคัญของตึกแถว ทำให้ทราบถึงความสำคัญ คุณค่า การใช้งานตึกแถวและย่าน ตระหนักถึงปัญหาและเหตุปัจจัยที่จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของย่านหรือทำให้ย่านการค้าซบเซาลง สามารถนำแนวคิดเหล่านี้ไปใช้เป็นกรอบในการวิเคราะห์เรื่องการใช้งานตึกแถวเก่าในย่านทับเที่ยงได้ต่อไป

2.3 การปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารอย่างสร้างสรรค์

2.3.1 การอนุรักษ์และฟื้นฟูย่าน

ย่านหรือเมืองเก่าที่เคยรุ่งเรืองในอดีตได้รับภัยคุกคามจากการพัฒนาในด้านต่างๆของโลกในช่วงเวลาที่เปลี่ยนไป โดยเฉพาะเมืองที่เน้นการพัฒนาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างเดียว จนหลงลืมคุณค่าของมรดกวัฒนธรรมที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ ปัจจัยภัยคุกคามต่างๆที่ทำให้เมืองหรือมรดกวัฒนธรรมได้รับผลกระทบและเสื่อมโทรมลง ประกอบไปด้วย การพัฒนาเมืองที่เป็นปัจจัยหลักที่สำคัญ การพัฒนาอุตสาหกรรม มลพิษที่เพิ่มขึ้น การเปลี่ยนแปลงสภาพอากาศ และรวมไปถึงการท่องเที่ยว¹⁷

การเสื่อมสภาพและการซบเซาลงของย่านและแหล่งมรดกวัฒนธรรมต่างๆได้รับความสนใจและความตระหนักจากองค์กรและนักวิชาการต่างๆมากขึ้น ทำให้เกิดการตื่นตัวในการหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาเหล่านี้ แนวคิดต่างๆถูกพัฒนามาตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันนำมาสู่การเกิดขึ้นของแนวความคิดในการอนุรักษ์ (conservation) และฟื้นฟูเมือง (rehabilitation) ขึ้น และให้ความสำคัญกับบริบทของวัฒนธรรมของเมืองหรือวิถีชีวิตด้วยนอกเหนือจากการอนุรักษ์เพียงแต่สถาปัตยกรรมหรือโบราณสถานอย่างเดียว

¹⁷ ยงธนันต์ พิมลเสถียร, การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556).

2.3.2 การปรับประโยชน์ใช้สอยใหม่ (adaptive re-use)

การปรับประโยชน์ใช้สอยใหม่เป็นแนวทางหนึ่งในการฟื้นฟู หรือการรักษาความต่อเนื่องในการใช้สอยอาคาร โดยหลักการคือการเลือกสรรกิจกรรมหรือการใช้สอยใหม่ให้แก่อาคารอย่างเหมาะสม ในปัจจุบันมีการนำวิธีการนี้มาใช้ในการปรับปรุงอาคารเก่า มักพบเจอในรูปแบบการนำอาคารเก่ามาปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่เพื่อใช้งานในกิจกรรมต่างๆ แต่มักจะมีการตั้งเป้าหมายให้การใช้สอยใหม่นั้นสามารถให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจแก่เจ้าของอาคารหรือชุมชนได้ เพื่อนำผลตอบแทนเหล่านั้นมาใช้ในการดูแลปรับปรุงอาคารต่อไปในอนาคต

ในปัจจุบันปรากฏให้เห็นวัตถุประสงค์ของการปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่าอย่างหลากหลาย โดยเฉพาะการปรับการใช้สอยเพื่อการพาณิชย์ บ่อยครั้งการเลือกวิธีการหรือผลจากการปรับที่เกิดขึ้นนั้นเกิดขึ้นไปในทางลบ มีการปรับการใช้สอยที่เกิดขึ้นโดยไม่ได้นำถึงคุณค่า ความแท้ หรืออัตลักษณ์ของอาคารและบริบทของชุมชน ให้ความสำคัญเพียงแค່ภายนอกอาคาร ซึ่งแท้จริงนั้น

*“คุณค่าของอาคารเก่ามีมากกว่า “เปลือก” ภายนอกของอาคาร”*¹⁸

การปรับประโยชน์ใช้สอยอีกแนวคิดหนึ่งที่เป็นวิธีการที่คำนึงถึงอัตลักษณ์และความยั่งยืนของการใช้อาคารและของชุมชน นั่นคือ การปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์ (creative re-use) เป็นแนวทางที่เน้นกระบวนการคิด เลือกสรร และทำความเข้าใจอัตลักษณ์ของอาคารและของย่านอย่างแท้จริง เพื่อผลแห่งความยั่งยืนของการใช้งาน

2.3.2.1 นิยามและความหมายของการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์

จากแนวคิดการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์ คำว่า “สร้างสรรค์” นั้นไม่ได้เป็นผลจากแนวความคิดที่แปลกแตกต่างแต่อย่างใด แต่ **“การปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์ นั้น จะต้องมีกระบวนการทำความเข้าใจอัตลักษณ์อาคารเก่าหรือบริบทอย่างถ่องแท้ก่อน เพื่อการเลือกสรรวิธีการในการปรับเปลี่ยนที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงผลลัพธ์ในอนาคตและความยั่งยืน”**¹⁹

2.3.2.2 กระบวนการในการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์

กระบวนการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์นั้นมีรูปแบบกระบวนการคล้ายคลึงกับกระบวนการอนุรักษ์หรือการปรับการใช้สอยทั่วไป แต่ให้ความสำคัญกับการวางแผนและ

¹⁸ ปิ่นรัชฎ์ กาญจนชัชวาลย์, การอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมและชุมชน, พิมพ์ครั้งที่ 1 ed. (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552).

¹⁹ Derek. Latham, "Creative Re-Use: Working with the Building," *Journal of Architectural Conservation* (2014).

กำหนดเป้าหมายในช่วงต้นของแผนการอนุรักษ์มากที่สุด โดยเน้นการตระหนักถึงอัตลักษณ์และคุณค่าของอาคารเก่าและบริบทโดยรอบ จึงจะสามารถเลือกวิธีที่เหมาะสมและดำเนินการทำงานให้บรรลุเป้าหมายต่อไปได้ โดยกระบวนการประกอบด้วยขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

1) ขั้นตอนการวางแผน

การปรับประโยชน์ใช้สอยจะให้ความสำคัญกับขั้นตอนในส่วนแรกนี้เป็นหลักเนื่องจากเป็นขั้นตอนที่จะสามารถกำหนดวิธีการที่จะสามารถรักษาอัตลักษณ์ของย่านและทรัพยากรวัฒนธรรมได้เหมาะสม ขั้นตอนนี้ประกอบด้วย การกำหนดเป้าหมาย การประเมินคุณค่า การเลือกวิธีอนุรักษ์ และการทำการตลาด

ก) การกำหนดเป้าหมาย

การกำหนดเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์มีส่วนสำคัญมากเพราะเป็นสิ่งที่จะชี้นำไปสู่การดำเนินงานและผลลัพธ์ในการปรับ ควรมีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของเป้าหมายร่วมกับข้อจำกัดต่างๆ นอกจากเป้าหมายเพื่อการใช้สอยใหม่ที่เหมาะสมแล้วนั้น เจ้าของอาคารควรมีเป้าหมายเพื่อการรักษาอัตลักษณ์และค่านึงถึงบริบทที่ตั้งของอาคารด้วย อย่างไรก็ตามในบางกรณีที่มีเป้าหมายเพื่อพัฒนาหรือรองรับการท่องเที่ยวมากเกินไปจนหลงลืมคุณค่าหรืออัตลักษณ์ของอาคารและพื้นที่นั้นๆไป อาจนำมาสู่การเสื่อมสภาพของอาคารหรือพื้นที่นั้นๆได้โดยง่าย

ข) การประเมินคุณค่า

การประเมินคุณค่าและความสำคัญทางวัฒนธรรมของอาคารเก่าเป็นอีกขั้นตอนหนึ่งที่ต้องให้ความสำคัญมากในการทำงานกับอาคารเก่า เนื่องจากอาคารแต่ละที่นั้นมีคุณค่าความสำคัญแตกต่างกันไป ได้แก่ คุณค่าทางประวัติศาสตร์ คุณค่าทางด้านศิลปะ คุณค่าด้านสถาปัตยกรรม คุณค่าด้านสังคม คุณค่าทางจิตใจหรือการรับรู้จดจำ เป็นต้น เมื่อประเมินคุณค่าแล้วว่าอาคารและที่ตั้งมีคุณค่าทางด้านใดบ้าง จึงนำไปสู่การเลือกวิธีในการปรับหรือเลือกกิจกรรมใหม่ให้แก่อาคารเก่าได้อย่างเหมาะสม และสามารถรักษาคุณค่าหรืออัตลักษณ์เหล่านั้นไว้ได้ แท้จริงแล้วอาจจะต้องควบคู่ไปกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้ด้วยว่าเหมาะสมมากเพียงใด หรือจะมีส่วนมาทำลายหรือสนับสนุนคุณค่าในด้านใดได้บ้าง

ค) การเลือกวิธีการอนุรักษ์

เมื่อมีการประเมินคุณค่าของอาคารแล้วจึงนำมาสู่การเลือกวิธีอนุรักษ์ที่เหมาะสมกับคุณค่าและศักยภาพของอาคารในปัจจุบัน โดยวิธีอนุรักษ์ที่เลือกอาจมีการร่วมกันได้หลายวิธีขึ้นอยู่กับว่ากิจกรรมหรือการใช้สอยใหม่นั้นต้องการการปรับเปลี่ยนในองค์ประกอบต่างๆของอาคารมากน้อยเพียงใด และต้องคำนึงว่าการปรับเปลี่ยนไม่ว่าเล็กน้อยหรือมากแต่ครั้งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้งานและรูปแบบของอาคารที่เปลี่ยนแปลงไปในระยะยาวได้ จึงควรมีการประเมินเลือกวิธีที่เหมาะสมตามการใช้งานและตามประเภทของอาคาร

ในเรื่องระดับความสามารถในการเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมหรือในอาคารโดยทั่วไป นั้น Frank Duffy ได้กล่าวไว้ว่า **“องค์ประกอบของอาคารมีระดับชั้นและอายุการใช้งานที่หลากหลาย”** และ **“เวลาเป็นปัญหาที่แท้จริงของการออกแบบ”** ซึ่งสามารถแบ่งระดับชั้นขององค์ประกอบออกได้เป็น 4 ระดับชั้น ประกอบด้วย โครงสร้าง(shell/structure) งานระบบ(service) มุมมองและการจัดวางตำแหน่งผนังภายใน (scenery/layout partition) และเฟอร์นิเจอร์หรือของตกแต่งภายใน (set)

ในกรณีที่เป็นอาคารพาณิชย์ เช่น ตึกแถวการค้า มีระดับชั้นการเปลี่ยนแปลงต่างไปจากอาคารทั่วไป โดยสามารถแบ่ง **“ระดับชั้นในการเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบต่างๆของอาคาร”** ออกได้เป็น 6 ระดับ หรือ 6 ส่วน²⁰

ประกอบไปด้วย

- ที่ตั้ง (site) คือ ตำแหน่งที่ตั้งของอาคารรวมไปถึงบริบทของเมือง ซึ่งเป็นสิ่งที่เปลี่ยนแปลงได้ยากหรือมีความเป็นนิรันดร์

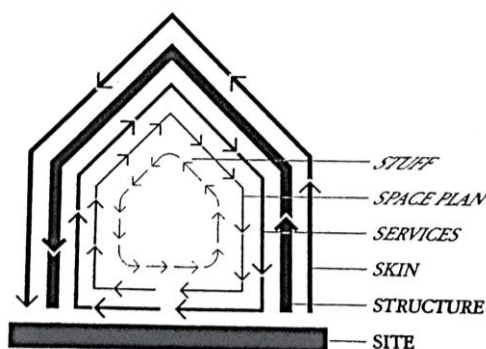
- โครงสร้าง (structure) คือ โครงสร้างหรือองค์ประกอบในการรับน้ำหนักอาคาร เป็นสิ่งที่ยากมากที่จะเปลี่ยนแปลง เนื่องจากมีความคงทนและมีอายุการใช้งานที่ยาวนานในช่วง 30-300 ปี

- ผิวอาคาร (skin) คือ องค์ประกอบภายนอกอาคาร ที่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ทุก 20 ปี หรือเปลี่ยนแปลงไปตามแฟชั่นและเทคโนโลยี

- งานระบบ (service) คือ งานระบบที่หลีกเลี่ยงการใช้งานภายในอาคาร เช่น ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น อายุการใช้งานของงานระบบเหล่านี้อยู่ในช่วง 7-15 ปี ซึ่งสามารถติดตั้งและเปลี่ยนแปลงได้ง่าย

²⁰ Stewart Brand, How Buildings Learn (USA: Viking Penguin, 1994).

- ผนังที่ว่าง (space plan) คือ การวางผังการใช้งานภายในอาคาร ประกอบไปด้วย พื้น ผนัง ฝ้า ประตู ในอาคารพาณิชย์สามารถเปลี่ยนแปลงได้ทุกๆ 3 ปี ตามความต้องการใช้งานที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งต่างจากอาคารพักอาศัยที่ต้องรอเวลาถึง 30 ปีในการเปลี่ยน
- สิ่งของหรือวัสดุภายใน (stuff) คือ เฟอร์นิเจอร์และองค์ประกอบตกแต่งภายในอาคาร สิ่งเหล่านี้สามารถเปลี่ยนแปลงได้ทุกวันหรือทุกเดือนตามเจ้าของและผู้ใช้



ภาพที่ 14 ภาพแสดงระดับชั้นการเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบต่างๆของอาคาร
ที่มา : Stewart Brand, How Buildings Learn (USA: Viking Penguin, 1994).

จากระดับชั้นขององค์ประกอบทั้ง 6 นี้ นอกจากจะสามารถบอกได้ถึงอายุการใช้งาน และช่วงเวลาการเปลี่ยนแปลงแล้วนั้น ยังเป็นสิ่งที่อธิบายความสัมพันธ์ของกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ใช้อาคารกับองค์ประกอบแต่ละส่วนอีกด้วย เช่น ระดับบุคคลมีความสัมพันธ์กับการใช้งานสิ่งของเฟอร์นิเจอร์ ระดับครอบครัวมีความสัมพันธ์ในการใช้งานพื้นที่และที่ว่างภายใน เป็นต้น จากระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารและความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นในช่วงเวลา เจ้าของอาคารหรือผู้ออกแบบจึงจำเป็นต้องมีการวางแผนในการเลือกวิธีการอนุรักษ์หรือปรับปรุงอาคารที่เหมาะสมตามแต่ละองค์ประกอบของอาคารเพื่อนำไปใช้ในขั้นตอนการดำเนินงานปรับเปลี่ยนต่อไป

โดยระดับในการอนุรักษ์ของการปรับปรุงฟื้นฟูอาคาร ประกอบด้วย

1) การป้องกันและสงวนรักษา (retain/preserve) เป็นระดับวิธีการที่ไม่มีการปรับเปลี่ยนใดๆขององค์ประกอบอาคาร ให้คงสภาพเดิมไว้เช่นนั้นเพื่อป้องกันการสูญเสียลักษณะสำคัญหรืออัตลักษณ์ของอาคาร

2) การบำรุงรักษาสภาพ (protect/maintain) เป็นระดับวิธีการที่เน้นการดูแลให้กลับมาใช้งานได้อีกครั้ง หรือการนำสิ่งที่ไม่ใช่ความแท้หรือองค์ประกอบเดิมของอาคารออกเพื่อให้กลับไปสู่ยุคเดิมของอาคาร แล้วจึงดูแล ทำความสะอาด หรือห่อหุ้มในสิ่งที่เสี่ยงต่อการชำรุดต่อไปได้

3) การซ่อม (repair) เป็นวิธีการซ่อมแซมวัสดุหรือองค์ประกอบเดิมของอาคารให้กลับสู่สภาพเดิมที่สามารถใช้งานต่อไปได้ เช่น การซ่อมปูน สีอาคาร ไม้ หรือโลหะ ที่เป็นองค์ประกอบส่วนต่างๆของอาคาร โดยคำนึงถึงชนิดของวัสดุเดิมหรือใกล้เคียงให้มากที่สุด

4) การแทนที่ (replace) เป็นการแทนที่วัสดุหรือองค์ประกอบเดิมที่ขาดหายไปหรือมีสภาพที่ชำรุดทรุดโทรมมากจนไม่สามารถซ่อมแซมให้กลับสู่สภาพเดิมได้ โดยวัสดุหรือองค์ประกอบใหม่ที่จะนำมาแทนที่นั้นต้องมีความกลมกลืน ใกล้เคียงวัสดุเดิมและไม่ทำให้อาคารเสียรูปแบบอัตลักษณ์ของอาคาร

5) การออกแบบใหม่สำหรับองค์ประกอบที่หายไป (Design for missing historic features) เมื่อองค์ประกอบสำคัญของอาคารขาดหายไปแล้วมีผลทำให้เสียอัตลักษณ์ของอาคารไป จึงมีความจำเป็นต้องออกแบบใหม่ให้กับส่วนนั้น เช่น บันไดเก่าของอาคาร ทางเข้าหลัก วัสดุหุ้มอาคารเดิม เป็นต้น

6) การเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติม (alterations/additions to historic buildings) ในการปรับการใช้งานใหม่บางกรณีมีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนหรือต่อเติมพื้นที่ใช้สอยหรือองค์ประกอบบางส่วนเพื่อให้สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในการปรับเปลี่ยนหรือต่อเติมนั้นต้องอยู่บนความตระหนักถึงอัตลักษณ์และรูปลักษณ์เดิมของอาคาร และที่สำคัญในการต่อเติมนั้นควรมีสิ่งที่แสดงหรือแยกให้เห็นระหว่างของเก่าและของใหม่ที่เพิ่มเข้ามา เพื่อเป็นหลักฐานในการซ่อมแซมและไม่ทำลายรูปลักษณ์เดิมของอาคารเก่าเหล่านั้น

ง) การวางแผนการตลาด วิทยาลัย

ในปัจจุบันการวางแผนการตลาด เป็นกระบวนการหนึ่งที่สำคัญมากสำหรับการปรับการใช้สอยอาคารประเภทพาณิชย์ หรือตึกแถวการค้า โดยอาคารที่ต้องการปรับแล้วให้เกิดการสร้างรายได้เพื่อนำมาดูแลอาคารต่อไป ซึ่งการทำการตลาดสามารถแบ่งเป็นรูปแบบหลักๆได้ 2 รูปแบบคือ การทำการตลาดแบบเก่า ที่อาศัยการใช้งานของลูกค้า ผ่านการจดจำแล้วบอกต่อโดยไม่มี การทำโฆษณาผ่านสื่อใดๆ และรูปแบบการตลาดแบบใหม่ เป็นการทำการตลาดที่ใช้สื่อโฆษณาและรวมไปถึงเทคโนโลยีและสื่อออนไลน์ต่างๆ เพิ่มโอกาสเผยแพร่ข้อมูลให้แก่ลูกค้าหรือผู้ที่สนใจในบริเวณกว้างหรือคนที่อยู่นอกพื้นที่ได้

2) ขั้นตอนการดำเนินงาน

ในขั้นตอนนี้จะเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นว่าจากการกำหนดเป้าหมายในช่วงต้นจะสามารถนำมาปรับเปลี่ยนในส่วนใดบ้างเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ โดยต้องมีการประเมินเพื่อเลือกวิธีการอนุรักษ์หรือปรับปรุงให้เหมาะสมกับองค์ประกอบต่างๆ ในขั้นตอนการดำเนินงานประกอบด้วย การดำเนินงานตามแผนและเป้าหมายที่วางไว้และการคำนึงถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นในด้านต่าง ดังต่อไปนี้

ก) การดำเนินงานตามแผนและเป้าหมายที่วางไว้

ในการดำเนินงานตามแผนและเป้าหมายที่วางไว้ เป็นขั้นตอนการดำเนินการปรับเปลี่ยนองค์ประกอบต่างๆของอาคารเพื่อให้สอดคล้องตามความต้องการและเป้าหมายใหม่ ซึ่งองค์ประกอบต่างๆของอาคารที่ต้องคำนึงถึง ประกอบไปด้วย

- องค์ประกอบภายนอกอาคาร
ประกอบด้วย ผนังและองค์ประกอบตกแต่งอาคาร หลังคา หน้าต่าง ประตูทางเข้าและรูปแบบหน้าร้าน
- องค์ประกอบภายในของอาคาร
ประกอบด้วย ระบบโครงสร้าง ผังการใช้งาน การตกแต่งภายใน และงานระบบเครื่องกล

ข) การคำนึงถึงผลกระทบ

ในการทำงานควรคำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นในช่วงระหว่างดำเนินการที่จะเกิดขึ้นได้ ประกอบไปด้วย ที่ตั้งอาคาร ย่านและบริบทโดยรอบ การเข้าถึงที่ตั้ง ความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคารและสิ่งแวดล้อม รวมไปถึงผลกระทบต่อด้านสังคมและวัฒนธรรม

ในขั้นตอนการดำเนินงานปรับประโยชน์ใช้สอยหรือฟื้นฟูองค์ประกอบต่างๆของอาคารแก่นั้น ต้องดำเนินการโดยคำนึงถึง “มาตรฐานสำคัญในการฟื้นฟูอาคารเก่า”²¹ซึ่งอยู่บนพื้นฐานการรักษาอัตลักษณ์ของอาคารเก่า

มาตรฐานสำหรับใช้ในการฟื้นฟูอาคารเก่า ที่จะนำมาใช้ประเมินความเหมาะสมในการเลือกวิธีการดำเนินงานในส่วนต่างๆ ประกอบด้วย

- 1) อาคารเก่าควรใช้งานตามวัตถุประสงค์เดิมของอาคารหรือหากมีการแทนที่ด้วยกิจกรรมใหม่ควรเป็นกิจกรรมที่ไม่ทำให้อาคารนั้นสูญเสียอัตลักษณ์

²¹ U.S. Department of the interior, "The Secretary of the Interior's Standards for Rehabilitation and Guidelines for Rehabilitating Historic Buildings," (Washington,D.C.: National park service preservation assistance division, 1990).

- 2) องค์ประกอบที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ของอาคารเก่าควรได้รับการรักษาเอาไว้และป้องกันการนำองค์ประกอบเหล่านี้ออกไปซึ่งมีผลทำให้สูญเสียอัตลักษณ์ของอาคาร
- 3) อาคารเก่าควรได้รับการบันทึกข้อมูลทางกายภาพในแต่ละช่วงเวลา รวมไปถึงพัฒนาการของพื้นที่และกิจกรรมการใช้งาน เพื่อป้องกันการถ่ายทอดส่งต่อความรู้ที่ผิดพลาด
- 4) อาคารเก่ามีเหตุปัจจัยทำให้เปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา การเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญที่เกิดขึ้นกับอาคารจึงควรได้รับการดูแลรักษาไว้
- 5) คุณลักษณะ ความสมบูรณ์และเทคนิคการก่อสร้างของอาคารเก่าควรได้รับการรักษาไว้
- 6) องค์ประกอบทางประวัติศาสตร์ต่างๆที่เสื่อมโทรมควรได้รับการซ่อมแซมมากกว่าการแทนที่ด้วยสิ่งใหม่ ในกรณีที่ต้องเปลี่ยน สิ่งใหม่ที่มาแทนที่ควรมีความกลมกลืนและใกล้เคียงกับของเดิมมากที่สุด
- 7) การใช้สารเคมี การซ่อมแซมหรือทำความสะอาดผิวหรือกายภาพของอาคารควรทำด้วยความระมัดระวังมากที่สุด
- 8) แหล่งโบราณคดีที่สำคัญที่ได้รับผลกระทบควรมีการคุ้มครองและรักษาไว้ และควรมีการวางแผนเพื่อรับมือหรือบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นได้
- 9) สิ่งใหม่ที่เพิ่มหรือต่อเติมเข้าไปในอาคารเก่าจะต้องไม่มาทำลายอัตลักษณ์ของอาคารและองค์ประกอบใหม่เหล่านี้จะต้องแสดงให้เห็นความแตกต่างแยกกันกับโครงสร้างเก่าอย่างชัดเจน เพื่อรักษาความสมบูรณ์เดิมของอาคาร
- 10) การต่อเติมองค์ประกอบใหม่หรือพื้นที่ใหม่โดยมีการก่อสร้างมาเชื่อมหรือติดกับอาคารเก่า ควรมีการคำนึงถึงอนาคตหากมีการรื้อถอนของใหม่ออกไปจะไม่ทำให้การรับรู้ความสมบูรณ์ของรูปทรงอาคารเก่าเสียหายไป

3) ขั้นตอนการดูแลหลังเปิดใช้งานและการวางแผนในอนาคต

นอกจากความสามารถในการรักษาอัตลักษณ์แล้วนั้น การปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์ยังมีวัตถุประสงค์เพื่อความยั่งยืนอีกด้วย ดังนั้นวิธีการดูแลจัดการต่างๆหลังการเปิดใช้งานและการวางแผนในอนาคตจึงเป็นสิ่งหนึ่งที่สำคัญเช่นกันที่จะมีผลให้การใช้งานต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถรักษาคุณค่าของอาคารได้และนำไปสู่ความยั่งยืน โดยสิ่งที่ต้องคำนึงถึงประกอบไปด้วย การวางแผนในการดูแลซ่อมแซม และการวางแผนในการปรับเปลี่ยนในอนาคต

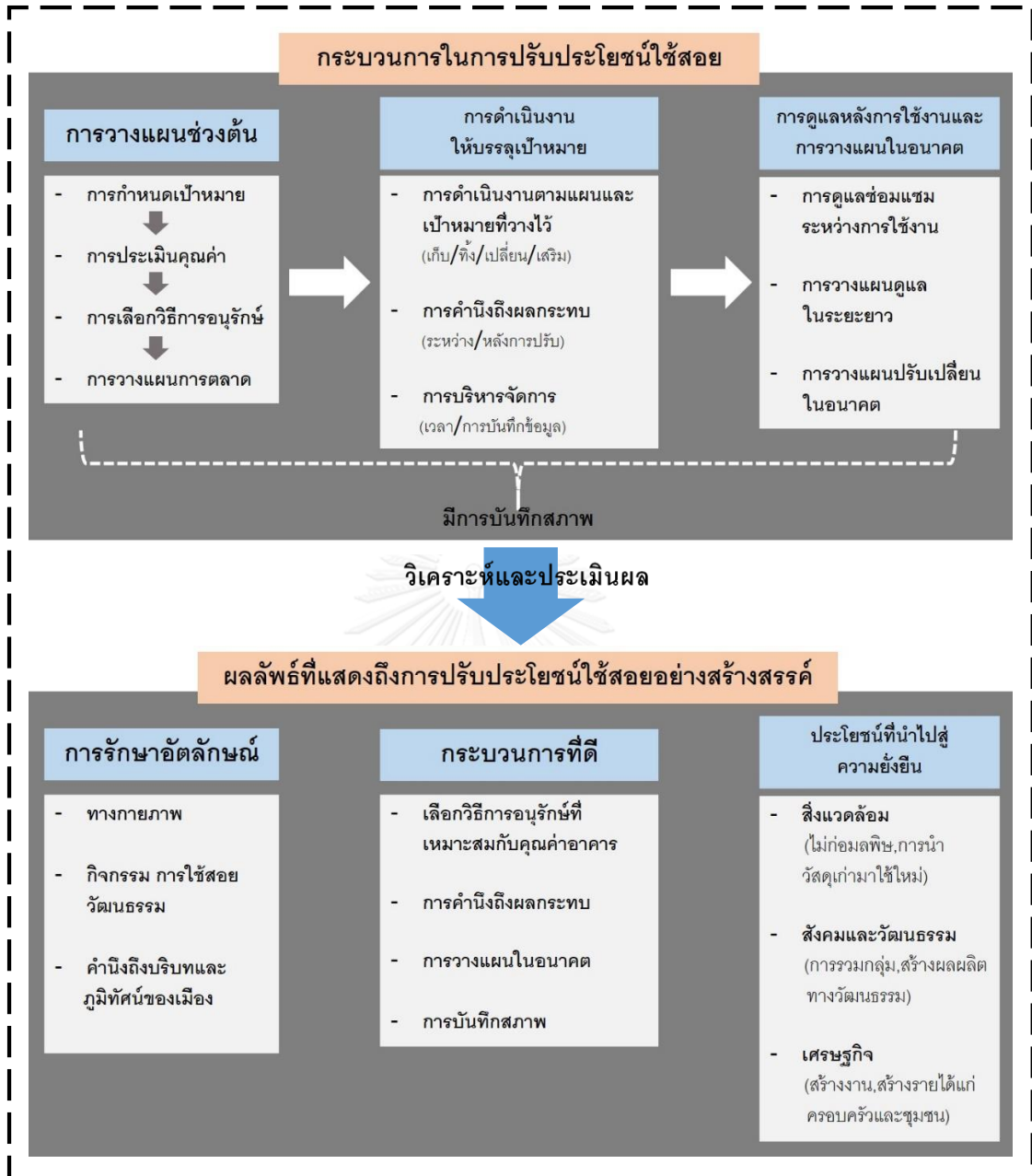
4) การบันทึกสภาพ

การบันทึกสภาพในทุกขั้นตอนการดำเนินงานปรับปรุงอาคารเก่า มีประโยชน์ในหลายๆด้าน เช่น เจ้าของอาคาร สถาปนิก นักออกแบบ นักอนุรักษ์หรือผู้ที่ต้องการนำอาคารเก่าเหล่านั้นมาใช้งานสามารถรับรู้ข้อมูลเก่าได้จากการบันทึกและทำให้เข้าใจเรื่องราวและความเป็นมาของอาคารเหล่านั้นได้ดียิ่งขึ้น เพื่อจะสามารถประเมินหรือวิเคราะห์แนวทางในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอาคารได้อย่างเหมาะสม ควรมีการบันทึกข้อมูลตั้งแต่ช่วงต้นที่มีการประเมินสภาพอาคารช่วงดำเนินงาน และทุกครั้งที่มีการซ่อมแซมหรือปรับปรุงอาคาร และควรมีการบันทึกครอบคลุมไปถึงเรื่องราวพัฒนาการทางประวัติศาสตร์และการใช้งานด้วยนอกเหนือจากการบันทึกข้อมูลกายภาพของอาคารเพียงเท่านั้น

2.3.2.3 ผลลัพธ์จากการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์

ในการวิเคราะห์ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจากกระบวนการปรับการใช้สอยแล้วนั้นจะเป็นตัวชี้วัดหรือประเมินได้ว่ากระบวนการที่เกิดขึ้นข้างต้นนั้นมีความสอดคล้องกับผลลัพธ์ที่แสดงถึงการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์ในด้านใดบ้าง ประกอบไปด้วย

- ความสามารถในการรักษาอัตลักษณ์ ประกอบไปด้วยทั้งด้าน กายภาพของอาคาร กิจกรรมการใช้สอย วัฒนธรรมและการสอดคล้องกับบริบทของเมือง
- การมีกระบวนการทำงานที่ดี ประกอบด้วยการกำหนดเป้าหมาย การเลือกวิธีการอนุรักษ์ที่เหมาะสมกับคุณค่าอาคาร การคำนึงถึงผลกระทบในด้านต่างๆ การวางแผนอนาคต รวมถึงการบันทึกข้อมูลของอาคาร
- ประโยชน์ที่นำไปสู่ความยั่งยืน ประกอบด้วย ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคมวัฒนธรรม และด้านเศรษฐกิจ



ภาพที่ 15 แผนภาพแสดงสรุปหลักการและแนวคิดของการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์

ที่มา : ผู้วิจัย

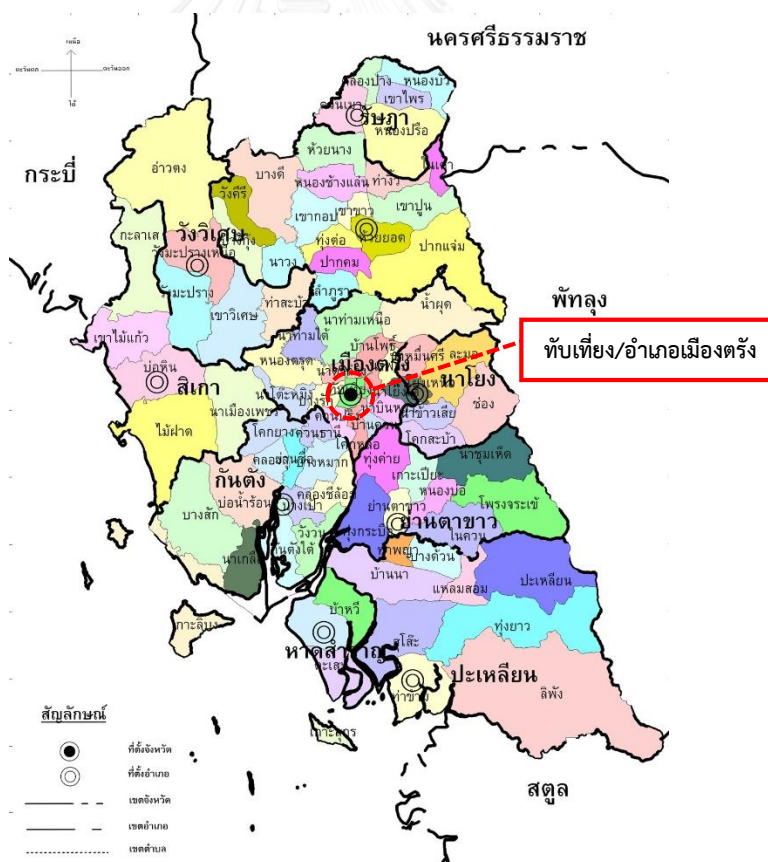
บทที่ 3

ข้อมูลการวิเคราะห์ย่านเมืองเก่าทับเที่ยง

3.1 ข้อมูลพื้นฐานของย่าน

“ย่านเมืองเก่าทับเที่ยง” เป็นย่านการค้าเก่าที่ตั้งอยู่ใจกลางของจังหวัดตรัง ในปัจจุบันคือใจกลางของอำเภอเมือง จังหวัดตรัง แต่คนโดยทั่วไปรู้จักกันหรือมักเรียกว่า “ทับเที่ยง” มากกว่าเรียกว่า “อำเภอเมือง” เพราะแต่เดิมในอดีตศูนย์กลางเมืองของจังหวัดตรังตั้งอยู่ที่ “อำเภอกันตัง” ก่อนที่มีการย้ายเมืองศูนย์กลางมาสู่ทับเที่ยงในปัจจุบัน ขนาดพื้นที่ของอำเภอเมืองตรัง 533 ตารางกิโลเมตร ประกอบไปด้วย 14 ตำบล 118 หมู่บ้าน มีอาณาเขตติดต่อกับอำเภอต่างๆ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับอำเภอวังวิเศษและอำเภอห้วยยอด
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับอำเภอนาโยงและอำเภอศรีบรรพต (จังหวัดพัทลุง)
ทิศใต้	ติดต่อกับอำเภอนาโยง อำเภอย่านตาขาว และอำเภอกันตัง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับอำเภอกันตัง อำเภอสิเกา และอำเภอวังวิเศษ



ภาพที่ 16 แผนที่แสดงเขตพื้นที่อำเภอและตำบลในจังหวัดตรัง แสดงตำแหน่งทับเที่ยง (อำเภอเมืองตรัง) ที่เป็นศูนย์กลางเมือง
ที่มา : สำนักโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดตรัง

3.1.1 ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ

ลักษณะภูมิประเทศของเมืองมีลักษณะเป็น “ควน” หรือ “เนิน” สูงสลับต่ำ ทำให้ถนนหลายสายไม่สามารถตัดเป็นเส้นตรงได้ จึงเกิดการเรียงตัวของกลุ่มอาคารเป็นแนวคดหลั่นตามความสูง เกิดทางเท้าที่ต่างระดับระหว่างอาคาร



ภาพที่ 17 ถนนในทับเที่ยงลักษณะเป็น “ควน” หรือ “เนิน” สูงตามลักษณะภูมิประเทศ
ที่มา : ผู้วิจัย



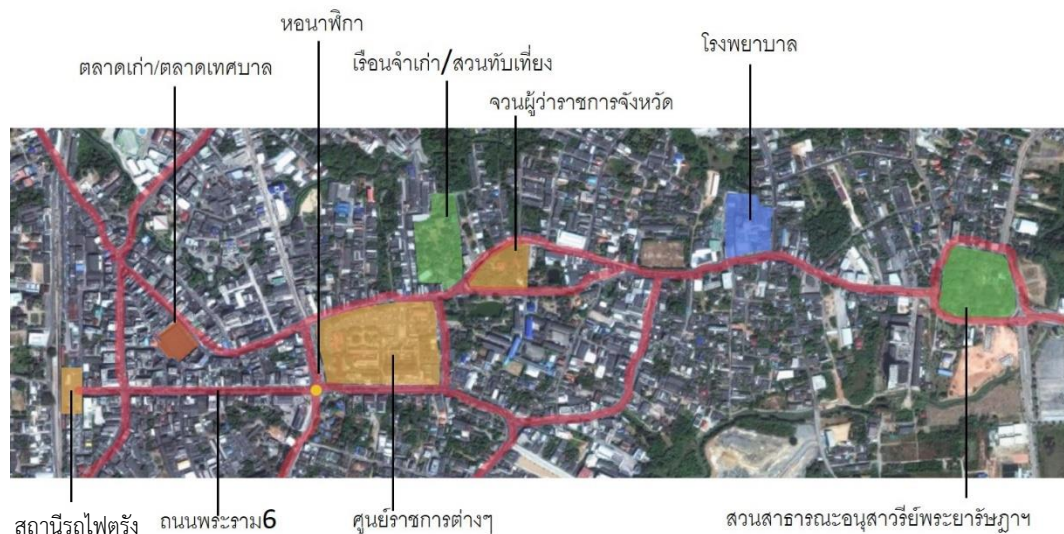
ภาพที่ 18 ลักษณะทางเท้าที่ต่างระดับกันระหว่างอาคาร
ที่มา : ผู้วิจัย

ด้วยเหตุที่ทับเที่ยงมีพื้นที่สูงสลับต่ำนับเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ทับเที่ยงถูกเลือกมาเป็นเมืองศูนย์กลางของจังหวัด จึงได้มีการวางอาคารสำคัญ เช่น อาคารราชการ อาคารทางศาสนา ไว้บนพื้นที่ที่เป็นเนินสูงของเมืองเพื่อความปลอดภัย อีกทั้งไม่มีน้ำท่วมขังในช่วงอุทกภัยอีกด้วย



ภาพที่ 19 ศูนย์ราชการที่ตั้งอยู่บนพื้นที่เนินสูงของเมือง
ที่มา : ผู้วิจัย

ลักษณะการวางแนวแกนของทับเที่ยง จากการการวางแผน ขยายความกว้างถนนแบบ Boulevard หรือ Avenue ของถนนพระราม 6 และวางตำแหน่งปลายตาของเมืองให้เป็นหอนาฬิกา (Landmark) วางอาคารสำคัญต่างๆแนวแกนเมืองและมีอนุสาวรีย์พระยารัษฎานุประดิษฐ์จังหวัดพัทลุงและประตูต้อนรับของเมือง



ภาพที่ 20 ภาพแสดงแนวแกนที่สำคัญของเมืองทับเที่ยง
ที่มา : ผู้วิจัย

3.1.2 ข้อมูลด้านประชากร

จำนวนประชากร

ทับเที่ยงหรืออำเภอเมืองตรัง มีจำนวนประชากรในปี พ.ศ.2557 ประมาณ 155,441 คน (กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย,2557)

อำเภอ	ประชากร Population					อัตราการเปลี่ยนแปลง Percentage change (%)				ความหนาแน่น ของประชากร (ต่อ ตร. กม.) Population density (per sq. km.)
	2553 (2010)	2554 (2011)	2555 (2012)	2556 (2013)	2557 (2014)	2554 (2011)	2555 (2012)	2556 (2013)	2557 (2014)	
รวมยอด	622,659	626,708	631,920	636,043	638,746	0.7	0.8	0.7	0.7	129.3
อำเภอเมืองตรัง	152,147	152,633	153,721	154,553	155,441	0.3	0.7	0.5	0.5	289.5
อำเภอกันตัง	85,119	85,749	86,326	86,700	86,590	0.7	0.7	0.4	0.4	142.2
อำเภอย่านตาขาว	62,532	63,053	63,491	63,876	64,129	0.8	0.7	0.6	0.6	148.2
อำเภอปะเหลียน	65,668	65,935	66,535	66,956	67,293	0.4	0.9	0.6	0.6	68.8
อำเภอสิเกา	36,266	36,521	36,925	37,423	37,623	0.7	1.1	1.3	1.3	71.4
อำเภอห้วยยอด	92,390	93,004	93,674	94,055	94,476	0.7	0.7	0.4	0.4	125.9
อำเภอวังวิเศษ	41,478	41,924	42,455	42,960	43,302	1.1	1.3	1.2	1.2	90.0
อำเภอนาโยง	43,220	43,501	43,845	44,123	44,318	0.7	0.8	0.6	0.6	267.4
อำเภอรัษฎา	27,834	28,162	28,489	28,775	28,935	1.2	1.2	1.0	1.0	123.8
อำเภอหาดสำราญ	16,005	16,226	16,459	16,622	16,639	1.4	1.4	1.0	1.0	74.2

ตารางที่ 1 ตารางแสดงจำนวนประชากร อัตราการเปลี่ยนแปลงและความหนาแน่นต่อพื้นที่ ปีพ.ศ 2553-2557

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

การนับถือศาสนา

ประชากรในจังหวัดตรังส่วนใหญ่ 80% นับถือศาสนาพุทธ ชาวมุสลิม 18.5% และศาสนาคริสต์ 1.5% มีวัด 129 แห่ง สำนักสงฆ์ 65 แห่ง มัสยิด 87 แห่ง โบสถ์คริสต์ 10 แห่ง ศาลเจ้าจีน 19 แห่ง

การประกอบอาชีพ

คนตรังหรือคนทับเที่ยงมีอาชีพสำคัญตั้งแต่อดีตจนปัจจุบัน คือ การค้าขาย เกษตรกรรม เลี้ยงสัตว์ ปลูกยางพารา ปาล์ม พืชสวน และอาชีพอื่น ๆ รองลงมา เช่น ข้าราชการพนักงานบริษัท อุตสาหกรรมโรงงานยาง อุตสาหกรรมน้ำมันปาล์ม การแปรรูปสัตว์น้ำ แรงงานลูกจ้าง เป็นต้น



ภาพที่ 22 ภาพอาชีพค้าขายหมูย่างของชาวทับเที่ยง
ที่มา : www.trangzone.com



ภาพที่ 21 ภาพอาชีพปลูกยางพาราที่เป็นพืชเศรษฐกิจของจังหวัดตรัง
ที่มา : www.trangzone.com

3.1.3 องค์กร หน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง

ในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงมีหน่วยงานที่ทำงานเกี่ยวข้องกับการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง ในด้านต่างๆ ดังนี้

ก) หน่วยงานราชการและองค์กรปกครองท้องถิ่น ประกอบด้วย เทศบาลนครตรัง สำนักโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง และสำนักงานที่ดินจังหวัดตรัง องค์กรเหล่านี้ดูแลและจัดสรรในด้านสาธารณูปโภคต่างๆของคนในเมืองและการจัดสรรการใช้งานที่ดินหรืออาคารในเขตพื้นที่ต่างๆ ควบคุมดูแลด้านข้อบังคับ กฎหมายและเทศบัญญัติต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการบริหารของท้องถิ่น

ข) สถาบันการศึกษาและหน่วยงานเอกชน ประกอบด้วย โรงเรียน วิทยาลัย มหาวิทยาลัยและสถาบันการศึกษา ที่ให้ความสนใจในการศึกษาและพัฒนาชุมชนของตนเอง ทั้งการทำงานวิจัย การลงพื้นที่เก็บข้อมูลมรดกวัฒนธรรม การสนับสนุนภาคการศึกษาและเผยแพร่ความรู้ในแก่คนในชุมชน และโครงการพัฒนาชุมชนต่างๆ เป็นต้น

ค) การรวมกลุ่มของคนในชุมชน ในปัจจุบันนี้ในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงได้มีการรวมกลุ่มกันของคนในย่านเพื่อวัตถุประสงค์ในการร่วมกันพัฒนาและฟื้นฟูเมือง โดยมีการรวมกลุ่มที่เกิดขึ้นได้ร่วมกันสร้างสรรค์โครงการและกิจกรรมต่างๆเพื่อรักษา ถ่ายทอดมรดกวัฒนธรรมของเมือง เช่น “กลุ่มฟื้นฟูเมือง จังหวัดตรัง” ที่ได้จัดโครงการในการเผยแพร่ให้ความรู้แก่คนที่สนใจ เช่น การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม หรือ การร่วมกันเก็บบันทึกข้อมูลมรดกวัฒนธรรมของย่านต่างๆในจังหวัดตรัง เป็นต้น และ “กลุ่มตรังโพลีทีฟ” เป็นการรวมกลุ่มของคนรุ่นใหม่ที่มีจิตสำนึกรักชุมชน และมีมุมมองทัศนคติที่ดีในการร่วมกันพัฒนาชุมชน ทางกลุ่มได้มีการจัดกิจกรรมในการเผยแพร่ให้ความรู้ต่างๆของชุมชนให้แก่เด็กรุ่นใหม่และผู้สนใจ รวมไปถึงการถ่ายทอด วิถีชีวิต วัฒนธรรม ประเพณี การทำเกษตรกรรม และการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม เป็นต้น

3.2 ประวัติศาสตร์และพัฒนาการของย่าน

เมืองทับเที่ยงเป็นเมืองศูนย์กลางทางการค้าขายและเศรษฐกิจที่สำคัญของจังหวัดตรังในอดีตจนถึงปัจจุบัน เป็นเมืองซึ่งมีเรื่องราวทางประวัติศาสตร์ทางด้านสังคมและวัฒนธรรมอันยาวนาน มีหลักฐานอ้างอิงว่า ก่อนจะเป็นจังหวัดตรังในปัจจุบันนี้ มีการตั้งชุมชนเป็นหลักแหล่งกันตั้งแต่ยุคก่อนประวัติศาสตร์ เพราะมีร่องรอยอารยธรรมที่เป็นโบราณสถาน โบราณวัตถุจารึก ที่แสดงให้เห็นว่ามีเส้นทางเดินทางติดต่อกันระหว่างทางฝั่งทะเลตะวันตก ไปสู่ความเจริญทางฝั่งตะวันออก มีชาวจีนมาตั้งถิ่นฐานตั้งแต่อดีตนับเกือบ 200 ปี โดยเข้ามาทางเรือมาตั้งถิ่นฐานครั้งแรกในบริเวณชุมชนท่าจีนที่เป็นส่วนหนึ่งของตำบลทับเที่ยงในปัจจุบัน ซึ่งในอดีตพื้นที่ทับเที่ยงยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ชาวจีนที่เข้ามาตั้งถิ่นฐานมีความรู้เรื่องเกษตรกรรมและพบว่าดินที่ทับเที่ยงเหมาะจะปลูกพริกไทย ในอดีตนั้นจึงมีสวนพริกไทยอยู่มากมายสองข้างถนนและริมน้ำ พร้อมกับการเลี้ยงสัตว์เล็ก เช่น เป็ดไก่ร่วมด้วย ในสมัยนั้นพบว่าสถาปัตยกรรมยังเป็นการปลูกเรือนไม้ และเริ่มพัฒนาเป็นเรือนแถวไม้ต่อมาภายหลัง



ภาพที่ 23 แม่น้ำบริเวณชุมชนท่าจีน ที่เป็นต้นกำเนิดของทับเที่ยงในปัจจุบัน

ที่มา : www.trangzone.com



ภาพที่ 24 ศาลเจ้าบริเวณชุมชนท่าจีนจุดกำเนิดทับเที่ยง
 ชาวจีนไม่ว่าจะอพยพไปตั้งถิ่นฐานที่ใดก็มักจะมีการสร้างศาลเจ้าตั้งไว้ริมแม่น้ำเสมอ
 ที่มา : เทศบาลนครตรัง. แผนที่มรดกทางวัฒนธรรมทับเที่ยง. กรุงเทพฯ:
 สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2548.

CHULALONGKORN UNIVERSITY

ในสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น ตั้งอยู่ในฐานะเมืองท่าค้าขายของนครศรีธรรมราช ซึ่งจัดเป็นเมืองหน้าด่านไว้รวมกำลังกองทัพเรือไว้ป้องกันศัตรูพม่าและคอยปราบหัวเมืองมลายู ตรังหมดความสำคัญลงเมื่อพม่าตกเป็นอาณานิคมของอังกฤษ และเมื่อเจ้าเมืองนครศรีธรรมราชถึงแก่อสัญกรรม ก็มีได้สนใจทำการค้าขายผ่านเมืองตรังต่อไป ขณะที่เมืองระนอง ภูเก็ต พังงา ตะกั่วป่า กำลังมีความสำคัญมากขึ้นเพราะมีเหมืองดีบุกที่ทำรายได้อย่างมากมาย ตรังกลับเข้าสู่ยุคเจริญอีกครั้งในช่วงรัตนโกสินทร์สมัยรัชกาลที่ 5 เมื่อสมเด็จพระยาบรมมหาศรีสุริยวงศ์ (ช่วง บุนนาค) ออกมาตรวจราชการหัวเมืองฝั่งตะวันตกและพบว่าเมืองตรังเหมาะแก่การเพาะปลูกและค้าขาย²²

²² ยืนหยัด ใจสมุทร, ตรังเมืองท่าโบราณสองพันปีนายกรัชมุนตรีสองยุค, พิมพ์ครั้งที่ 1 ed. (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มติชน, 2539).

ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าฯ เสด็จประพาสเมืองตรัง พ.ศ. 2433 ได้โปรดเกล้าแต่งตั้งพระอภัยคุณทิศรักษา (คอซิมบี๊ ณ ระนอง) มาเป็นผู้ว่าราชการเมืองตรัง และได้เลื่อนบรรดาศักดิ์เป็นพระยารัชฎานุประดิษฐ์มหิศรภักดี โดยได้ดำเนินการพัฒนาเมืองตรังทุกด้าน โดยมีจุดมุ่งหมายจะทำให้เป็นเมืองค้าขาย เริ่มจากการย้ายเมืองจากตำบลควนธานีไปตั้งที่ตำบลกันตัง ที่ปากน้ำตรัง และสร้างความเจริญแก่เมืองตรัง นำไปสู่ความเป็นเมืองท่าค้าขายที่สำคัญ สามารถส่งข้าวขายไปปิ่นได้ และยังสามารถส่งเสริมให้มีการปลูกยางพาราที่จังหวัดตรังเป็นแห่งแรก ได้มีการสร้างถนนและสะพาน สร้างทางรถไฟสายใต้จากแยกทุ่งสง มุ่งสู่ท่าเรือกันตัง

สถานีรถไฟกันตัง นับเป็นสถานีรถไฟแห่งแรกของจังหวัดตรัง ตั้งอยู่ตำบลกันตัง อำเภอกันตัง เมืองที่เคยเป็นศูนย์กลางของจังหวัดตรัง สถานีกันตังนี้เป็นสถานีรถไฟสุดทาง ของทางรถไฟสายใต้ ฟังทะเลอันดามัน เปิดใช้อย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2456 ในอดีตใช้เป็นที่รับส่งสินค้ากับต่างประเทศ ทั้งสิงคโปร์ มาเลเซียและอินโดนีเซีย

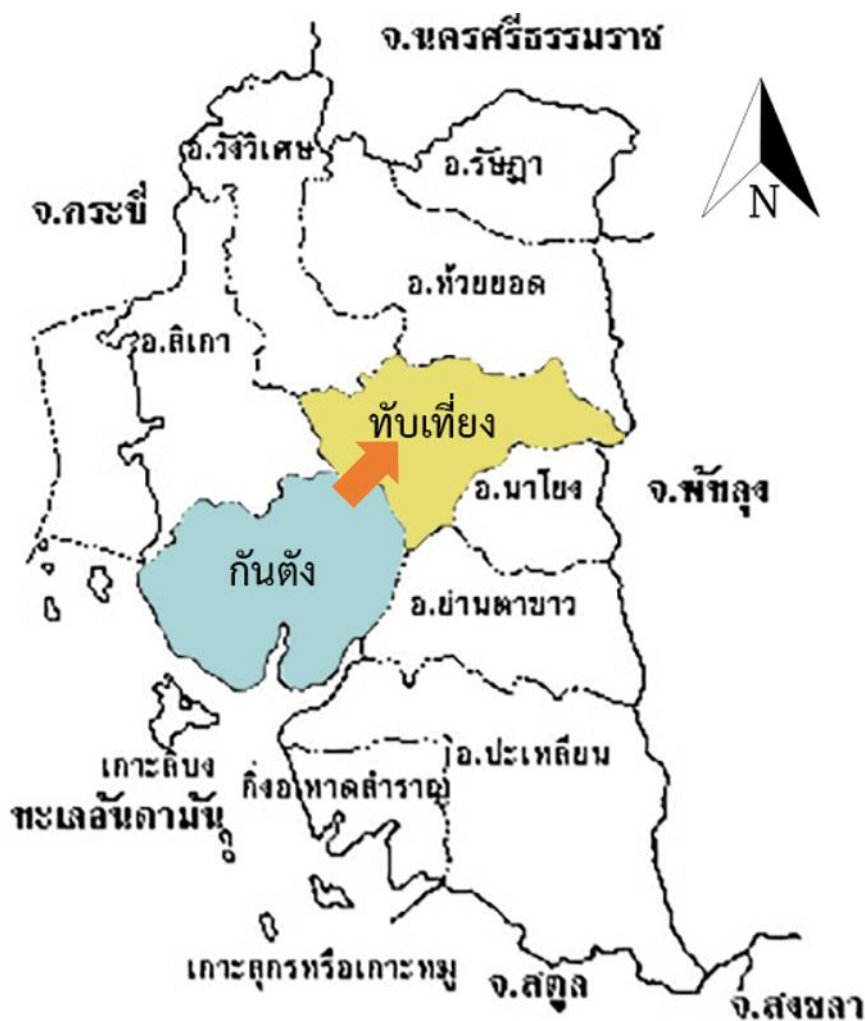


ภาพที่ 25 สถานีรถไฟกันตังในอดีต

ที่มา : เทศบาลนครตรัง. แผนที่มรดกทางวัฒนธรรมทับเที่ยง. กรุงเทพฯ: สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2548.

ต่อมาพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าฯ ได้เสด็จประพาสมาเมืองตรัง เมื่อปี พ.ศ. 2458 จึงขอพระราชทานพระบรมราชานุญาตย้ายเมืองไปตั้งที่ตำบลทับเที่ยง อำเภอบางรัก เพราะเห็นว่าเมืองที่กันตังอยู่ในทำเลไม่เหมาะสม เนื่องจาก หากมีสงครามเกิดขึ้นอีก เมืองตรังอาจจะถูกยิง เช่นเมืองปิ่น รวมทั้งมีพื้นที่ลุ่มมาก น้ำทะเลก็สามารถท่วมถึง และมีโรคระบาดเกิดขึ้น

เมื่อ พ.ศ. 2459 ได้มีการเปลี่ยนจากอำเภอบางรักเป็น อำเภอทับเที่ยง และเปลี่ยนเป็นอำเภอเมืองตรังในพ.ศ.2481 ซึ่งเป็นที่ตั้งของอำเภอเมืองตรังมาจนทุกวันนี้แต่ผู้คนก็ยังคงเรียกและจดจำย่านนี้ว่า “ย่านเมืองเก่าทับเที่ยง”



ภาพที่ 26 จาก “กันตัง”แหล่งเหมืองแร่และท่าเรือ สู่“ทับเที่ยง”แหล่งการค้าพาณิชย์กรรม
ที่มา : ดัดแปลงโดยผู้วิจัย จาก <http://ptl.brrd.in.th/km/images/stories/trang/trang-rice-map1.jpg>

เมื่อทับเที่ยงกลายมาเป็นเมืองศูนย์กลางสำคัญของจังหวัดตรัง การพัฒนา ความเจริญต่างๆ เริ่มเกิดขึ้น อาคารบ้านเรือน หรือสถานที่ต่างๆ เริ่มก่อตัวขึ้น จากความหนาแน่นน้อยไปสู่เมืองที่มีความหนาแน่นสูงคล้ายคลึงย่านการค้าอื่นๆ โดยเริ่มมีการกระจุกตัวหนาแน่นจากบริเวณใจกลางของเมือง แล้วจึงเริ่มมีการกระจายความหนาแน่นไปยังพื้นที่โดยรอบตามเส้นถนนที่สำคัญ ในเวลาต่อมา เมื่อเมืองมีความหนาแน่นขึ้นทางเทศบาลนครตรังและสำนักผังเมืองจึงได้มีการจัดสรรที่ดินและที่อยู่

อาศัย มีการตัดเส้นทางถนนเพิ่มขึ้นจากเส้นหลักในย่านใจกลางเมืองขยายไปสู่ย่านอื่นๆโดยรอบ และมักพบว่าการจัดวางรูปแบบอาคารในทับเที่ยงมักเป็นรูปแบบตึกแถว เรียงตัวตามเส้นทางถนน โดยมีตลาดสดเทศบาลตั้งอยู่ใจกลางของย่าน



ภาพที่ 27 บรรยากาศความคึกคักของย่านตลาดเทศบาลในอดีต
 ในอดีตย่านตลาดเทศบาลมีความคึกคักสูง มีรถสามล้อมาคอยให้บริการแก่ผู้ที่มาซื้อขาย
 และจากภาพเห็นแนวตึกแถวไม้สองชั้นตรงข้ามตลาดที่ครั้งหนึ่งเคยถูกไฟไหม้จนปัจจุบันได้มีการสร้างตึกแถวใหม่ขึ้นแทนที่แล้ว
 ที่มา : เทศบาลนครตรัง. แผนที่มรดกทางวัฒนธรรมทับเที่ยง. กรุงเทพฯ:
 สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2548.



ภาพที่ 28 แผนที่เขตเทศบาลเมืองตรัง ปีพ.ศ. 2505
 แสดงให้เห็นความหนาแน่นของเขตเทศบาลที่ยังไม่หนาแน่นนัก
 ที่มา : เทศบาลนครตรัง. แผนที่มรดกทางวัฒนธรรมทับเที่ยง. กรุงเทพฯ:
 สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2548.



ภาพที่ 29 ภาพถ่ายทางอากาศของเมืองตรง(ทับเที่ยง) ปี พ.ศ. 2517

แสดงให้เห็นการกระจุกตัวของย่านใจกลางเมืองทับเที่ยงและเริ่มมีการกระจายตัวออกไปโดยรอบ
เห็นความแตกต่างได้ชัดเจนระหว่างย่านการค้าใจกลางเมืองกับพื้นที่ที่มีอาณาเขตติดกับย่านทับเที่ยงยังมีการทำเกษตรกรรมอยู่

ที่มา : เทศบาลนครตรัง. แผนที่มรดกทางวัฒนธรรมทับเที่ยง. กรุงเทพฯ:

สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2548.



ภาพที่ 30 ภาพถ่ายทางอากาศเมืองตรง (ทับเที่ยง) เมื่อปี พ.ศ. 2542

แสดงให้เห็นความหนาแน่นของเมืองที่เพิ่มขึ้นและมีการกระจายตัวออกไปตามเส้นถนนแฉวงแกนสำคัญของเมือง
มีการตัดเส้นทางถนนเพิ่มมากขึ้นรองรับการคมนาคม

ที่มา : เทศบาลนครตรัง. แผนที่มรดกทางวัฒนธรรมทับเที่ยง. กรุงเทพฯ:

สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2548.

3.3 ข้อมูลการวิเคราะห์ทรัพยากรทางวัฒนธรรมของย่าน

ย่านเมืองเก่าทับเที่ยงนั้นมีประวัติศาสตร์การใช้งานของพื้นที่มาเป็นเวลานาน จากการค้นพบหลักฐานการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ตั้งแต่ช่วงก่อนประวัติศาสตร์ และมีหลักฐานการก่อตัวขึ้นของชุมชนในทับเที่ยงในช่วงรัตนโกสินทร์ตอนต้นจากการอพยพเข้ามาตั้งฐานของชาวจีน ในช่วงนี้การประกอบอาชีพของคนในทับเที่ยงมีลักษณะเป็นเมืองเกษตรกรรม ชาวจีนที่ได้มาอาศัยอยู่ในทับเที่ยงได้ริเริ่มการปลูกพริกไทยขึ้นและเริ่มมีการทำการค้าโดยมีพริกไทยเป็นสินค้าหลักที่สำคัญโดยส่งไปขายยังเมืองต่างๆทั้งในและต่างประเทศ และได้พัฒนาจนกลายเป็นชุมชนที่ใหญ่ขึ้น จนเมื่อปี พ.ศ.2458 ได้มีการย้ายเมืองศูนย์กลางของจังหวัดจากอำเภอกันตังมาสู่ทับเที่ยง ความเจริญและการพัฒนาในด้านต่างๆจึงได้เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วส่งผลให้ทับเที่ยงกลายเป็น “ย่านศูนย์กลางทางการค้า”

ย่านเมืองเก่าแห่งนี้ประกอบไปด้วย “ทรัพยากรทางวัฒนธรรม” ที่มีคุณค่าทั้งที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้ ปรากฏให้เห็นเด่นชัดและสอดแทรกอยู่ในการดำเนินชีวิตและวิถีของชาวทับเที่ยงเรื่อยมา สิ่งสมจณเกิดเป็นอัตลักษณ์ของย่านที่ทุกคนจดจำ ซึ่งสามารถจำแนกทรัพยากรทางวัฒนธรรมได้ดังนี้

3.3.1 ทรัพยากรทางกายภาพ

ย่านเมืองเก่าทับเที่ยงมีทรัพยากรทางกายภาพที่เป็นสิ่งที่สามารถสัมผัส มองเห็น และจดจำได้ในหลายๆด้าน โดยทรัพยากรทางกายภาพที่เป็นลักษณะเด่นหรือเป็นอัตลักษณ์ของย่านประกอบไปด้วย

3.3.1.1 รูปแบบการจัดวางผังกลุ่มอาคาร

ในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงนี้มีตลาดสดเทศบาลตั้งอยู่ในตำแหน่งใจกลางของเมืองและมีกลุ่มตึกแถวรายล้อมกระจายตัวโดยรอบตลาด และต่อเนื่องไปยังเส้นถนนและซอยต่างๆ เนื่องจากการค้าเป็นอาชีพและกิจกรรมหลักของย่าน ตลาดจึงเป็นจุดสำคัญที่เกิดการซื้อขายแลกเปลี่ยนหรือกระจายสินค้าและมีตึกแถวบริเวณโดยรอบตลาดเป็นแหล่งรวมสินค้าหลากหลายประเภทให้คนในย่านและพื้นที่ใกล้เคียงสามารถมาเลือกซื้อสินค้าได้อย่างสะดวกเปรียบเสมือนห้างสรรพสินค้าที่เป็นศูนย์รวมสินค้าที่หลากหลายในปัจจุบัน โดยตึกแถวที่ใช้ทำการค้าบริเวณโดยรอบตลาดนี้มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น หลากหลายยุคและเป็นภาพจำของคนทั่วไป

3.3.1.2 รูปแบบสถาปัตยกรรม

สถาปัตยกรรมตึกแถวเน้นเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เป็นอัตลักษณ์และเป็นภาพจำของเมืองท่าเทียบ ใช้งานเพื่อเป็นการค้าและอยู่อาศัย กลุ่มตึกเหล่านี้แถวกระจายตัวอยู่มากมายขนานสองข้างทางของถนนโดยรอบของเมือง มีการผสมผสานของตึกแถวหลากหลายยุค ตั้งแต่ยุคเริ่มแรกในการตั้งถิ่นฐานอาจมีลักษณะเป็นเรือนแถวไม้ชั้นเดียว ต่อมาหลังจากเริ่มทำการค้าและมีการติดต่อกับเมืองป็นิ่ง สิงคโปร์มากขึ้น รูปแบบตึกแถวในท่าเทียบจึงได้เปลี่ยนไป มีลักษณะที่ได้รับอิทธิพลจากตึกแถวในป็นิ่งหรือสิงคโปร์มาด้วย²³ ต่อมาตึกแถวในท่าเทียบก็ได้รับอิทธิพลจากตะวันตกเช่นเดียวกับย่านอื่นๆ จึงมีการสร้างตึกแถวแบบตะวันตกรูปแบบสมัยใหม่ขึ้นตามลำดับ

จากวิทยานิพนธ์ของ คุณปัทม์ วงศ์ประดิษฐ์ พ.ศ. 2557 ได้ทำการศึกษาพัฒนาการของตึกแถวและได้จำแนกรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของตึกแถวเก่าท่าเทียบออกเป็น 5 รูปแบบ ดังนี้

ก) ตึกแถวแบบจีนช่วงแรก

รูปแบบสถาปัตยกรรมในช่วงนี้มีลักษณะเป็นตึกแถว 1-2 ชั้น รูปทรงไม่สูงมากนักประมาณได้รับอิทธิพลรูปแบบสถาปัตยกรรมจากจีนแต่ได้มีการลดทอนรายละเอียดให้เรียบง่าย ด้านหน้าบ้านพื้นที่ชั้นแรกใช้เพื่อทำการค้าเป็นหลัก มีพื้นที่ตรงกลางบ้านเป็นพื้นที่เปิดโล่งหรือเรียกว่าทิมแจ้ ชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัย มีการเปิดช่องลม หรือมีการใส่ประตูหน้าต่างตลอดช่วงเสา และมีช่องทางเดินหน้าอาคาร โครงสร้างอาคารและวัสดุมีทั้งแบบโครงสร้างไม้ทั้งหลังและไม้ผสมผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก



ภาพที่ 33 ตัวอย่างรูปแบบตึกแถวจีนสมัยที่ 1

ที่มา : ผู้วิจัย

²³ ปัทม์ วงศ์ประดิษฐ์, "การศึกษาพัฒนาการรูปแบบของตึกแถวจังหวัดตรัง" (วิทยานิพนธ์ปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น ภาควิชาสถาปัตยกรรม บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2557).

ข) ตึกแถวแบบจีนช่วงที่ 2

รูปแบบทางสถาปัตยกรรมคล้ายครึ่งกับช่วงแรก แต่มีการประดับตกแต่งมากขึ้น และเป็นตึกแถวสูง 2 ชั้น การใช้งานพื้นที่อาคารในส่วนด้านหน้าชั้นแรกใช้เป็นพื้นที่ค้าขาย มีพื้นที่เปิดโล่งกลางบ้าน และชั้นบนเป็นพื้นที่พักอาศัย มีช่องทางเดินทางอาคารที่เป็นการก่อซุ้มโค้งด้วยผนังอิฐรับน้ำหนัก หรือเรียกว่า “หงอคากี้” โครงสร้างอาคารและวัสดุเป็นโครงสร้างไม้ผสมผนังอิฐรับน้ำหนัก ผนังกันห้องภายในใช้ไม้ในท้องถิ่นเป็นหลัก



ภาพที่ 34 ตัวอย่างรูปแบบตึกแถวจีนช่วงที่ 2

ที่มา : ผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ค) รูปแบบตึกแถวแบบจีนผสมตะวันตกอิทธิพลนีโอคลาสสิก

รูปแบบสถาปัตยกรรมในยุคนี้ได้รับอิทธิพลรูปแบบจีนผสมตะวันตก ลักษณะอาคารสูง 2-4 ชั้น มีการตกแต่งด้วยองค์ประกอบคลาสสิกใหม่ มีการตกแต่งด้วยปูนปั้นบริเวณเสาและเหนือช่องหน้าต่าง ลักษณะการแบ่งช่องหน้าต่าง มีการแบ่งเป็นช่อง 2-3 ช่องในระยะห่างเท่าๆกันตลอดช่วงเสา เหนือหน้าต่างมีช่องลมครึ่งวงกลม การใช้งานชั้นแรกด้านหน้าใช้เป็นพื้นที่ค้าขายสูง 2-4 ชั้น มีพื้นที่เปิดโล่งกลางบ้าน ชั้นบนเป็นพื้นที่พักอาศัย และด้านหลังสูง 1-2 ชั้น ด้านโครงสร้างและวัสดุมีการใช้โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นหลัก ผนังกันห้องภายในใช้ไม้ท้องถิ่น



ภาพที่ 35 ตัวอย่างรูปแบบตึกแถวแบบจีนผสมตะวันตกอิทธิพลนีโอคลาสสิก
ที่มา : ผู้วิจัย

ง) รูปแบบตึกแถวแบบตะวันตกร่วมสมัย

รูปแบบตึกแถวในยุคนี้มีลักษณะที่เรียบง่ายขึ้น มีลักษณะสูง 2-3 ชั้น ไม่เน้นการประดับตกแต่งหรือลวดลายปูนปั้น มีแค่รูปแบบช่องลมเหนือหน้าต่างที่เป็นลักษณะการถอดพิมพ์ มีการยื่นระเบียงชั้นบนเหนือพื้นที่ทางเดินด้านล่าง การใช้งานยังคงมีลักษณะการใช้งานเช่นเดิม คือ พื้นที่ชั้นแรกส่วนหน้าใช้เป็นพื้นที่ค้าขายหรือประกอบกิจการ มีพื้นที่เปิดโล่งกลางบ้าน ชั้นบนใช้เป็นที่พักอาศัย ด้านหลังของอาคารสูง 2 ชั้น โดยโครงสร้างและวัสดุเช่นเดียวกับรูปแบบอิทธิพลนีโอคลาสสิก



ภาพที่ 36 ตัวอย่างรูปแบบตึกแถวแบบตะวันตกร่วมสมัย
ที่มา : ผู้วิจัย

จ) รูปแบบตึกแถวแบบตะวันตกทันสมัย

รูปแบบตึกแถวในยุคนี้มีองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมที่เรียบง่าย สูง 2-5 ชั้น มีการปรับรูปแบบให้สากลมากขึ้น เน้นเส้นสายทางตั้งและทางนอนเป็นหลัก บางหลังคงเหลือการประดับตกแต่งแค่ส่วนค้ำยัน ช่องลม และราวกันตก การใช้งานพื้นที่ยังคงแบ่งเป็น 3 ส่วนหลัก ด้านหน้าชั้นล่างใช้เป็นพื้นที่ทำการค้า มีพื้นที่โล่งกลางบ้าน ชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเก็บสินค้า โครงสร้างและวัสดุอาคารมีการใช้โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นหลัก ผนังกันห้องภายในเป็นผนังไม้ท่อนถิ่น ผนังชั้นบนเป็นพื้นไม้ เช่นเดียวกับตึกแถวแบบจีนผสมตะวันตกอิทธิพลนีโอคลาสสิก และตึกแถวแบบตะวันตกร่วมสมัย



ภาพที่ 37 รูปแบบตึกแถวแบบตะวันตกรูปแบบร่วมสมัย

ที่มา : ผู้วิจัย

3.3.1.3 แหล่งโบราณสถานที่สำคัญของเมือง

ย่านเมืองเก่าทับเที่ยงนอกจากจะมีทรัพยากรตึกแถวที่เป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมที่เป็นอัตลักษณ์ของเมืองแล้วนั้น ยังมีโบราณสถานและพื้นที่ที่เป็นแหล่งมรดกวัฒนธรรมอีกมากมาย สะท้อนให้เห็นรากและต้นกำเนิดวัฒนธรรมรวมถึงรูปแบบทางสังคมของย่านที่มีความหลากหลาย เช่น โบสถ์คริสต์ วัด ศาลเจ้า เป็นต้น

3.3.2 ทรัพยากรในลักษณะนามธรรม

ย่านเมืองเก่าทับเที่ยงมีทรัพยากรในลักษณะนามธรรมที่เป็นสิ่งที่สามารถรับรู้ เข้าใจและจดจำ ผ่านช่วงเวลาและพัฒนาการของเมืองที่เกิดขึ้น ก่อตัวขึ้นเป็นลักษณะทางวัฒนธรรมและลักษณะทางสังคม โดยทรัพยากรในลักษณะนามธรรมของย่านเมืองเก่าทับเที่ยง ประกอบไปด้วย

3.3.2.1 เชื้อชาติ

ในอดีตย่านทับเที่ยงนับเป็นย่านที่มีทั้งชาวไทยแท้และชาวจีนอาศัยอยู่ร่วมกันมีการพบปะปฏิสัมพันธ์กัน เชื้อสายจีนที่ปรากฏหรือมีอยู่ในทับเที่ยงนั้นมีหลากหลายชาติพันธุ์และหลายภาษาด้วยกัน เช่น จีนไหหลำ จีนฮกเกี้ยน จีนฮากกา จีนแต้จิ๋ว จีนกวางตุ้ง เป็นต้น

3.3.2.2 ความเชื่อและศาสนา

นอกจากความหลากหลายทางชาติพันธุ์แล้ว ทับเที่ยงยังมีความหลากหลายทั้งด้านความเชื่อและการนับถือศาสนาอีกด้วย มีทั้งศาสนาพุทธ คริสต์ อิสลาม พราหมณ์ เป็นต้น แต่คนแต่ละศาสนาสามารถอยู่ร่วมกันได้มาตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันถึงแม้จะมีความเชื่อแตกต่างกันก็ตาม



ภาพที่ 38 การพบปะกันของชาวไทยเชื้อสายจีน
ที่มา: <https://www.facebook.com/pg/100yearstubieng>



ภาพที่ 39 ภาพแสดงพิธีแต่งงานของชาวคริสต์ ณ คริสตจักรตรีง
ที่มา :เทศบาลนครตรัง. แผนที่มรดกทางวัฒนธรรมทับเที่ยง.
กรุงเทพฯ:สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2548.

3.3.2.3 ประเพณี วัฒนธรรม และวิถีชีวิต

ย่านทับเที่ยงมีการจัดกิจกรรมตามเทศกาลหรือประเพณีมากมายที่สร้างความครึกครื้นให้แก่ย่านในแต่ละช่วงของปี เช่น เทศกาลตรุษจีน เทศกาลสงกรานต์ เทศกาลกินเจ เทศกาลไหว้พระจันทร์ เทศกาลเซ็งเม้ง เป็นต้น แต่ละเทศกาลมีการจัดกิจกรรมที่ปรากฏให้เห็นการใช้พื้นที่ในย่านและในพื้นที่ของตึกแถวเก่าของย่านอยู่เสมอ

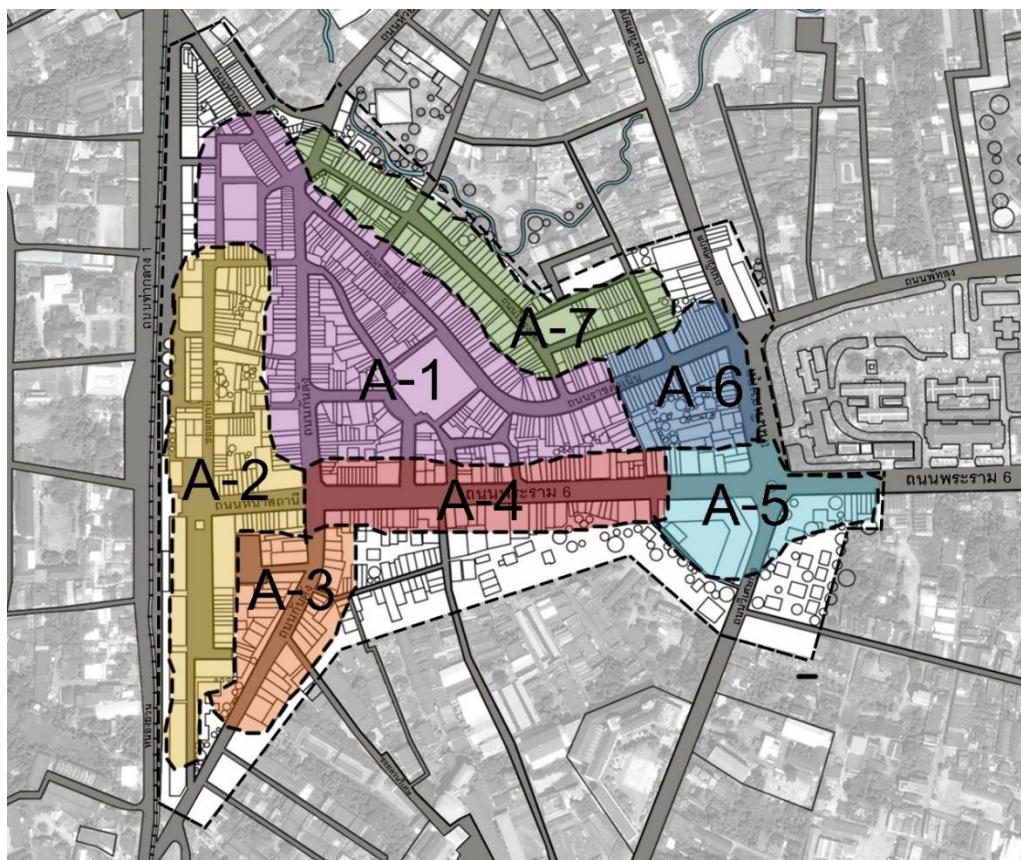
และกิจกรรมที่นับว่าเป็นกิจกรรมทางสังคมที่โดดเด่นของชาวทับเที่ยงนั่นคือ “สภากาแฟ” เป็นกลุ่มคนที่มาเจอกันที่ร้านกาแฟหรือร้านน้ำชาเพื่อมาพูดคุยแลกเปลี่ยนกันทั้งประเด็นในเรื่องชีวิต สังคมและการเมือง และในร้านน้ำชาหรือร้านอาหารต่างๆของเมืองยังมีอาหารที่เป็นอาหารประจำท้องถิ่นที่ได้รับการถ่ายทอดกรรมวิธีจากรุ่นบรรพบุรุษส่งต่อมายังทายาทในปัจจุบันอีกด้วย



ภาพที่ 40 "สภากาแฟ" รูปแบบกิจกรรมทางสังคมที่เป็นอัตลักษณ์ของทับเที่ยง
ที่มา : <https://www.facebook.com/pg/100yearstubieng/>

3.4 การวิเคราะห์ความเป็นย่าน

จากการศึกษาองค์ประกอบทางทรัพยากรวัฒนธรรมของย่าน พบว่าด้วยองค์ประกอบทั้งทรัพยากรวัฒนธรรมทางกายภาพและทางลักษณะนามธรรมเหล่านี้ ก่อให้เกิดลักษณะการใช้งานพื้นที่ของย่านที่แตกต่างกันไปตามการจดจำและกิจกรรม จากการสำรวจและบันทึกข้อมูลของผู้วิจัย ในการวิเคราะห์การใช้พื้นที่ของย่านใจกลางเมืองเก่าทับเที่ยง ตามลักษณะการจดจำเรื่องราว รับรู้ภาพลักษณ์และกิจกรรมเด่นของพื้นที่ ซึ่งสามารถจำแนกออกได้เป็น 7 พื้นที่ ดังนี้



ภาพที่ 41 ผังแสดงการแบ่งพื้นที่ความเป็นย่าน 7 พื้นที่

ที่มา : ผู้วิจัย

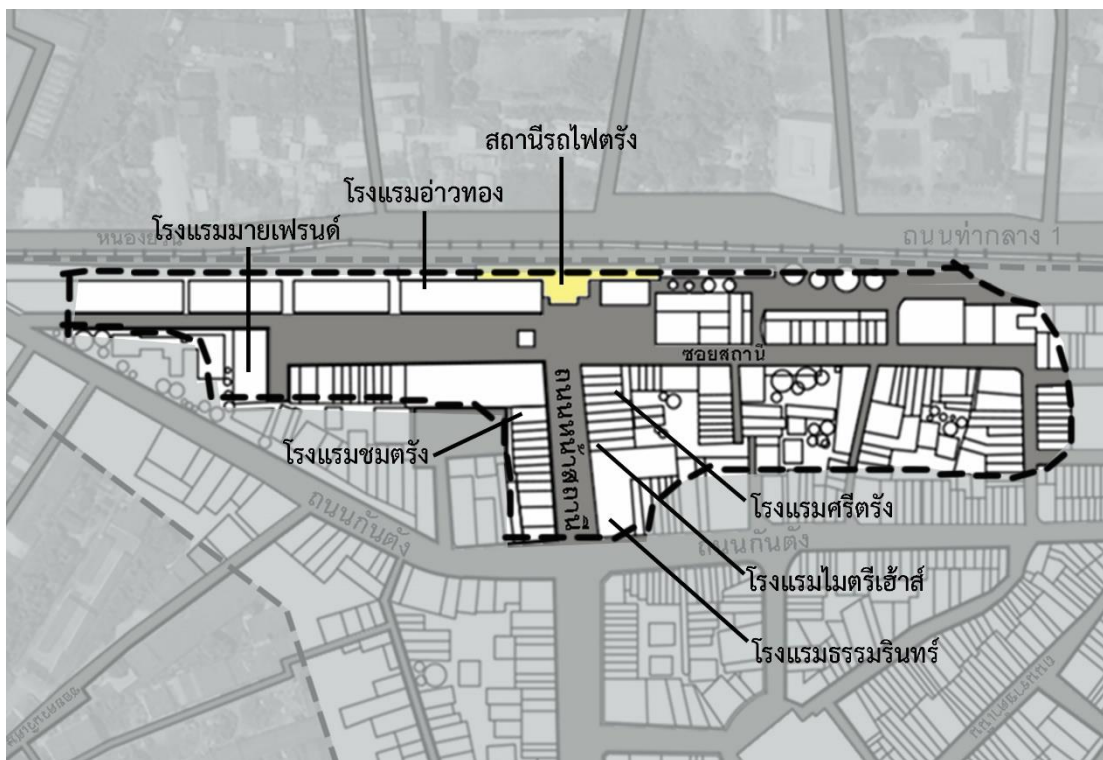
- A-1 : ย่านตลาดสด
- A-2 : ย่านสถานีรถไฟ
- A-3 : ย่านโรงหนังเก่า
- A-4 : ย่านโรงน้ำชาและโรงแรมเก่า
- A-5 : ย่านหอนาฬิกา
- A-6 : ย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือ
- A-7 : ย่านตระกูลไทรงาม



ภาพที่ 43 ย่านตลาดสดมีการใช้สอยพื้นที่ตลอดทั้งวันและมีกิจกรรมการค้าขายสินค้าที่หลากหลาย

ที่มา : ผู้วิจัย

3.4.2 ย่านสถานีรถไฟ (A-2)



ภาพที่ 44 แผนที่แสดงตำแหน่งย่านสถานีรถไฟและโรงแรมที่พักต่างๆ

ที่มา : ผู้วิจัย

ที่มาและความสำคัญ

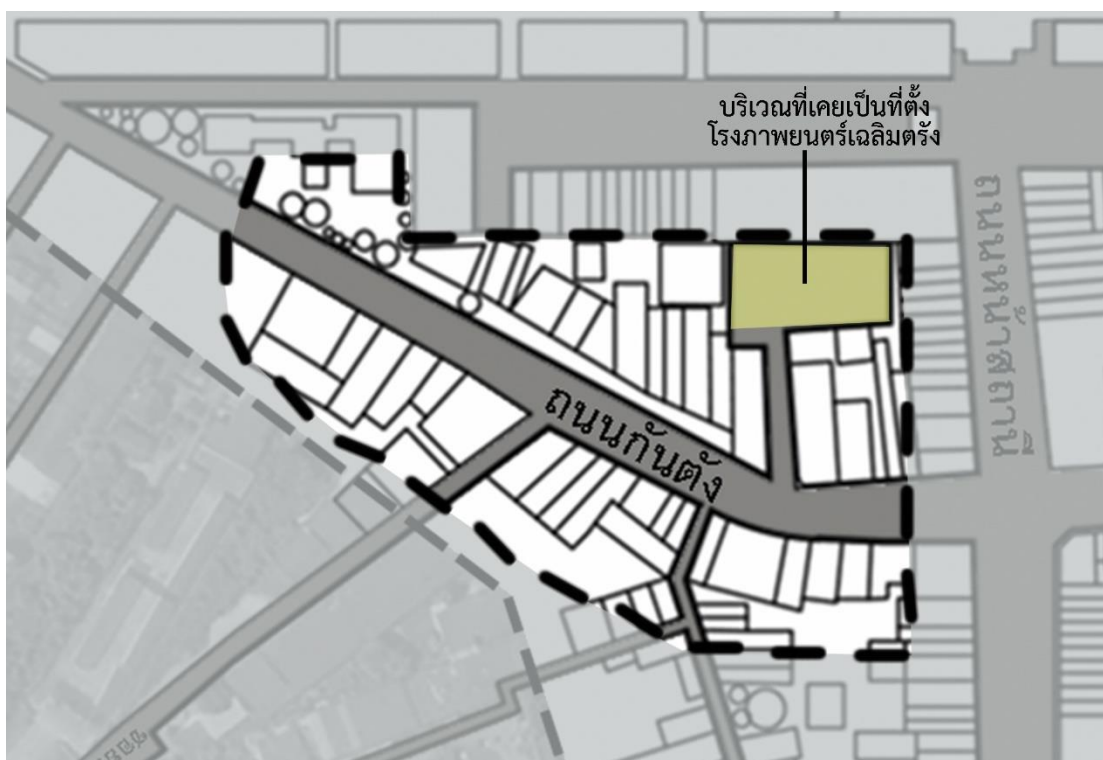
การเกิดขึ้นของสถานีรถไฟในปี พ.ศ. 2456 ส่งผลให้เมืองเกิดการพัฒนาขึ้นอย่างรวดเร็วในหลายด้าน ทั้งการขยายถนนเส้นสำคัญต่างๆ รวมถึงการเกิดขึ้นของห้างร้านและโรงแรมในบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟ เนื่องจากสมัยก่อนเส้นทางรถไฟนับเป็นการคมนาคมหลักที่ใช้เดินทางติดต่อค้าขายของพ่อค้าต่างเมืองหรือใช้ขนส่งวัตถุดิบและสินค้า ในบริเวณย่านสถานีรถไฟจึงเป็นที่ตั้งของโกดังสินค้า ร้านขายของต่างๆ รวมไปถึงการเกิดขึ้นของโรงแรมที่พัก เพื่อรองรับพ่อค้าหรือคนต่างถิ่นที่เดินทางมาจากต่างเมืองหรือจังหวัดใกล้เคียง โดยโรงแรมที่เกิดขึ้นแห่งแรกของบริเวณนี้คือโรงแรมไมตรี (ปัจจุบันคือไมตรีไฮส) และโรงแรมศรีตรัง อีกทั้งในขณะนั้นมีตลาดที่ชื่อว่า “ตลาดแขก” ตั้งอยู่บริเวณหัวมุมถนนติดกับโรงแรมไมตรีซึ่งกลายเป็นที่ตั้งของโรงแรมธรรมรินทร์ในปัจจุบัน บริเวณสถานีรถไฟเป็นพื้นที่ที่มีการใช้สอยตลอดทั้งวันไปด้วยแขกผู้มาเยือนรวมไปถึงกิจกรรมการขนส่งและการค้าขายแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

โรงแรมไมตรีเฮ้าส์และโรงแรมศรีตรัง ดำเนินกิจการเรื่อยมานับเป็นเวลา 60-70 ปีจนถึงปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงและปรับตัวเรื่อยมาเพื่อให้รองรับสถานการณ์หรือสภาพสังคมที่เปลี่ยนไปในแต่ละช่วงเวลา โรงแรมทั้งสองแห่งนี้เป็นตัวอย่างที่ทำให้คนรุ่นหลังมองเห็นโอกาสในการประกอบกิจการธุรกิจโรงแรมเช่นเดียวกันในพื้นที่บริเวณนี้ ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่บริเวณสถานีรถไฟแห่งนี้มีโรงแรมทั้งหมด 7 โรงแรม โดยมีโรงแรมที่เกิดขึ้นใหม่ ประกอบไปด้วย โรงแรมธรรมรินทร์ โรงแรมอ่าวทอง โรงแรมมายเฟรนด์ และโรงแรมชมตรัง ทั้ง 4 โรงแรมได้มีการสร้างอาคารขึ้นในรูปแบบสถาปัตยกรรมอาคารสูงและตึกแถวสมัยใหม่



ภาพที่ 45 ย่านสถานีรถไฟเป็นที่ตั้งของโกดังสินค้าและโรงแรมที่พัก
เพื่อรองรับพ่อค้าหรือคนต่างถิ่นที่เดินทางมาจากต่างเมืองหรือจังหวัดใกล้เคียง
ที่มา : ผู้วิจัย

3.4.3 ย่านโรงหนังเก่า (A-3)



ภาพที่ 46 ผังแสดงตำแหน่งของย่านโรงหนังเก่าบริเวณถนนกันตัง

ที่มา : ผู้วิจัย

ที่มาและความสำคัญ

ย่านโรงหนังเก่า ตั้งอยู่บริเวณถนนกันตัง เดิมบริเวณนี้เคยเป็นที่ตั้งของโรงภาพยนตร์เฉลิมตรัง ในยุคสมัยนั้นนับเป็นโรงภาพยนตร์ที่มีชื่อเสียงมีร้านค้าร้านอาหารเปิดมากมายไปตามแนวถนนกันตัง “ในสมัยก่อนถนนเส้นนี้มีความเจริญและคึกคักมากที่สุดตั้งแต่เข้าย่านคำ นอกจากโรงภาพยนตร์แล้วยังมีทั้งร้านน้ำชา ร้านโกโก้ ร้านเหล้า โรงแรม ธนาคาร ซ่องโสเภณี ...”²⁴ แต่เมื่อถึงยุคหนึ่งที่มีโรงภาพยนตร์ใหม่เกิดขึ้นและความเจริญของย่านได้ขยายไปยังพื้นที่อื่น โรงภาพยนตร์แห่งนี้จึงได้ปิดตัวลง ทำให้พื้นที่บริเวณนี้ซบเซาลง ร้านค้าและโรงแรมเก่าๆหลายแห่งปิดตัวลง แต่ยังคงมีร้านอาหารเก่าแก่ที่ยังเปิดให้บริการอยู่จนถึงปัจจุบัน เช่น ร้านชินจิ๋ว ร้านขนมหวานหน้าโรงภาพยนตร์ ซึ่งเปิดบริการตั้งแต่ช่วงเช้าถึงดึก ทำให้พื้นที่บริเวณนี้ยังมีความคึกคักอยู่ตลอดทั้งวัน อีกทั้งยังเป็นแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการใหม่มองเห็นโอกาสในการทำการค้าบริเวณนี้อีกด้วย

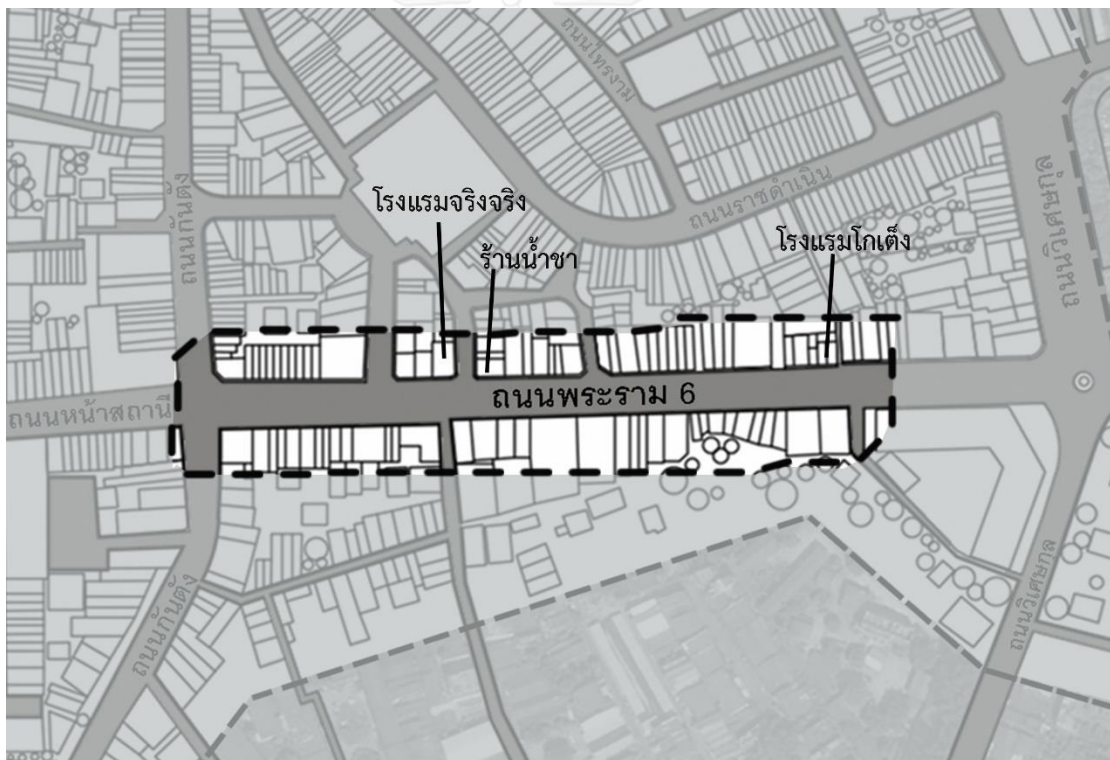
²⁴ โกวैया, สัมภาษณ์, 10 ธันวาคม 2559



ภาพที่ 47 ร้านอาหารในย่านโรงหนังที่ยังดำเนินการอยู่จนถึงปัจจุบัน

ที่มา: ผู้วิจัย

3.4.4 ย่านโรงน้ำชาและโรงแรมเก่า (A-4)



ภาพที่ 48 ผังแสดงพื้นที่บริเวณย่านโรงน้ำชาและโรงแรมเก่าบริเวณถนนพระราม 6

ที่มา : ผู้วิจัย

ที่มาและความสำคัญ

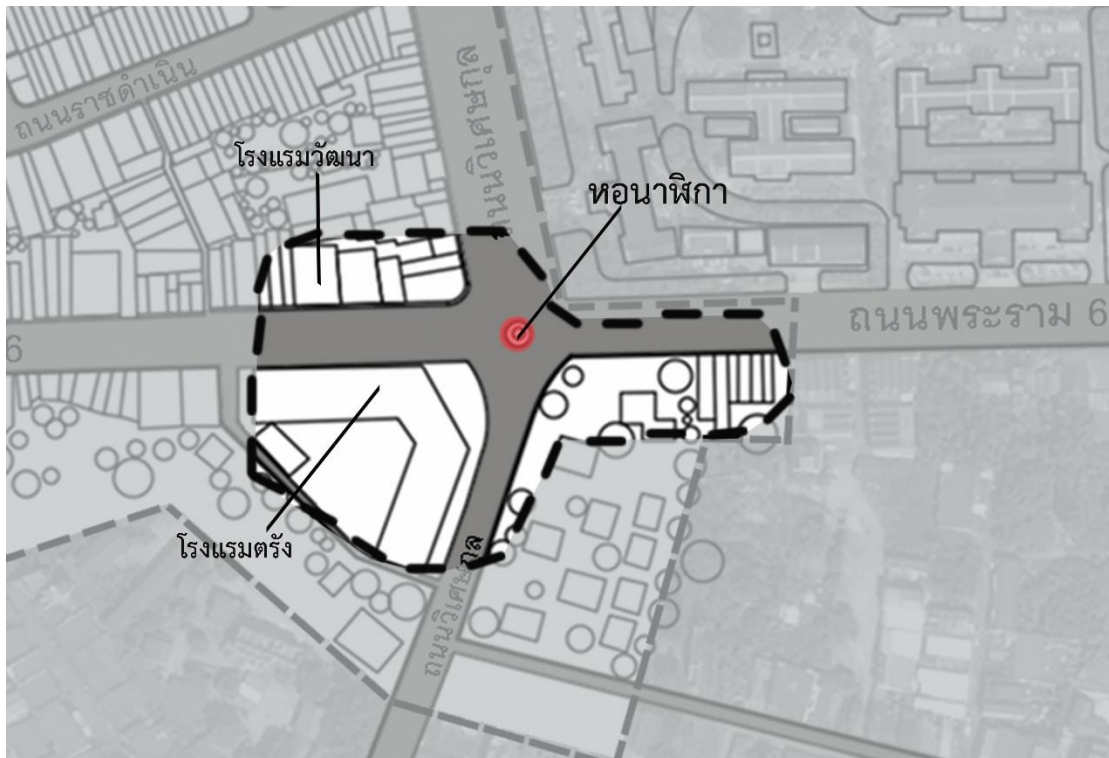
การเกิดขึ้นของสถานีรถไฟเพื่อให้เมืองเกิดการพัฒนารุดขึ้น มีการขยายถนนเส้นสำคัญต่างๆ ในย่านขึ้นรวมถึงเส้นถนนพระราม 6 ที่ถูกขยายให้กว้างขึ้นและมีเกาะกลางถนน เป็นลักษณะถนนแบบ Boulevard หรือ Avenue ถนนเส้นนี้กลายเป็นถนนหลักที่ทอดยาวไปยังจุดหมายตาของเมืองคือ บริเวณหอนาฬิกา อีกทั้งพื้นที่บริเวณนี้ยังมีตรอกและซอยที่เชื่อมต่อกับบริเวณย่านตลาดสดเทศบาล

ความเจริญต่างๆจึงเกิดขึ้นต่อเนื่องมาจากบริเวณเส้นถนนกันดั้ง ทั้งโรงแรม ร้านน้ำชากาแฟ ห้างร้าน ธนาคาร เป็นต้น เมื่อความเจริญได้กระจายไปยังส่วนอื่นของเมืองและด้วยผลกระทบจากเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ย่านนี้มีความซบเซาลง ดึกแถวเก่าในย่านจำนวนมากถูกเปลี่ยนเป็นอาคารสูง หรือตึกแถวสมัยใหม่ ในปัจจุบันบริเวณย่านนี้ยังมีตึกแถวเก่าที่มีการใช้งานอยู่จำนวนมาก ทั้งในรูปแบบกิจการโรงแรม ร้านน้ำชา ร้านอาหารดั้งเดิม เช่น ร้านลูกหมู โรงแรมจริงจริง โรงแรมโกเต็ง เป็นต้น รวมไปถึงกิจการใหม่ที่เลือกตึกแถวเก่ามาให้บริการใช้งาน แต่ส่วนใหญ่มักจะมีการใช้งานที่ไม่เหมาะสมหรือไม่คำนึงถึงอัตลักษณ์และบริบทของย่าน



ภาพที่ 49 ถนนพระราม 6 ขนาบด้วยตึกแถวและร้านค้าที่ทอดยาวไปยังหอนาฬิกา
อดีตเคยมีความรุ่งเรืองมาก เต็มไปด้วยโรงน้ำชาและโรงแรมที่พิถีพิถันจากปัจจุบัน
ที่มา : ผู้วิจัย

3.4.5 ย่านจุดนัดพบบริเวณหอนาฬิกา (A-5)



ภาพที่ 50 ผังแสดงพื้นที่ของย่านจุดนัดพบบริเวณหอนาฬิกา

ที่มา : ผู้วิจัย

ที่มาและความสำคัญ

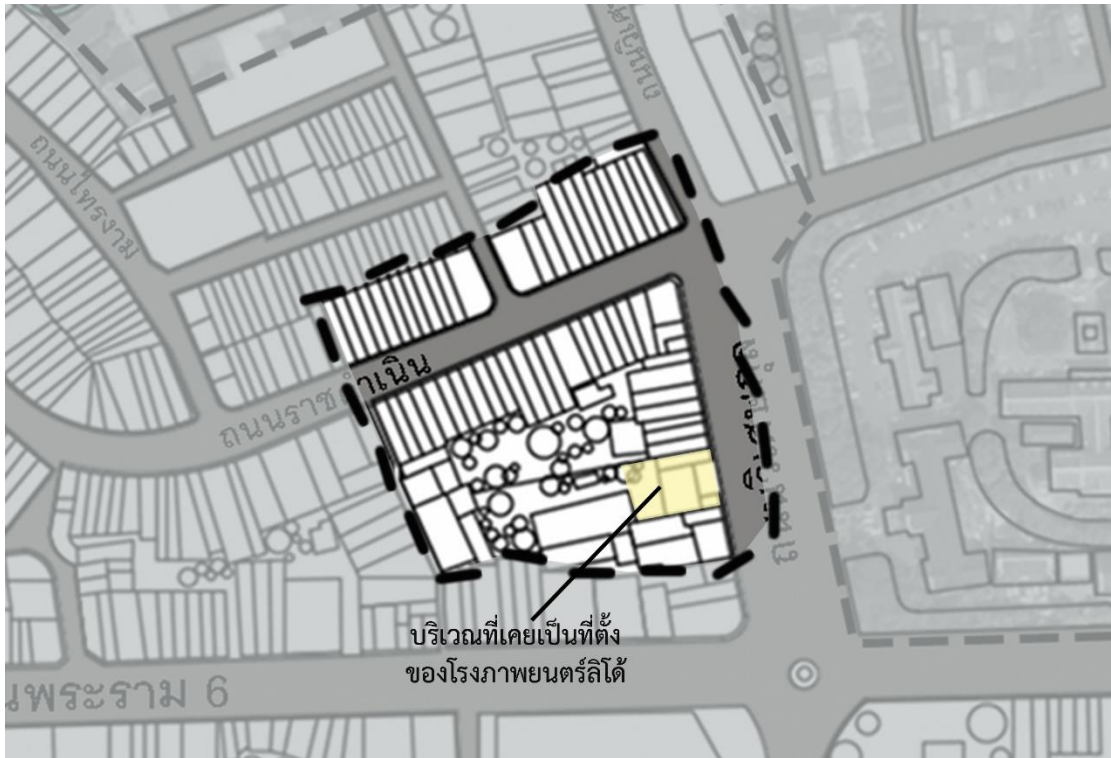
บริเวณหอนาฬิกานี้เป็นย่านหนึ่งที่มีความสำคัญและเป็นเสมือนจุดหมายตาและจุดนัดพบของย่าน ตั้งอยู่บนจุดตัดของถนนวิเศษกุลและถนนพระราม 6 ใกล้กับศูนย์ราชการ ในอดีตหอนาฬิกาทำหน้าที่บอกเวลาและเป็นหอกระจายเสียง ใช้ประกาศข่าวเหตุการณ์บ้านเมืองและราคายาง เป็นพื้นที่จัดงานเทศกาลสำคัญต่างๆ เช่น งานตรุษจีน งานเทศกาลถือศีลกินเจ งานเทศกาลวันสงกรานต์ เป็นต้น และมีโรงแรม ร้านค้าเกิดขึ้น เช่น โรงแรมตรัง โรงแรมวัฒนา ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านอาหาร เป็นต้น บริเวณย่านนี้มีกิจกรรมและการใช้สอยพื้นที่ตั้งแต่เช้าถึงดึก โดยเฉพาะบริเวณโรงแรมตรังที่มีร้านอาหารเปิดให้บริการเรียงรายบริเวณทางเท้า ให้ผู้คนในย่านและนักท่องเที่ยวได้เลือกรับประทาน



ภาพที่ 51 จุดหมายตาและจุดนัดพบของย่าน

ที่มา : ผู้วิจัย

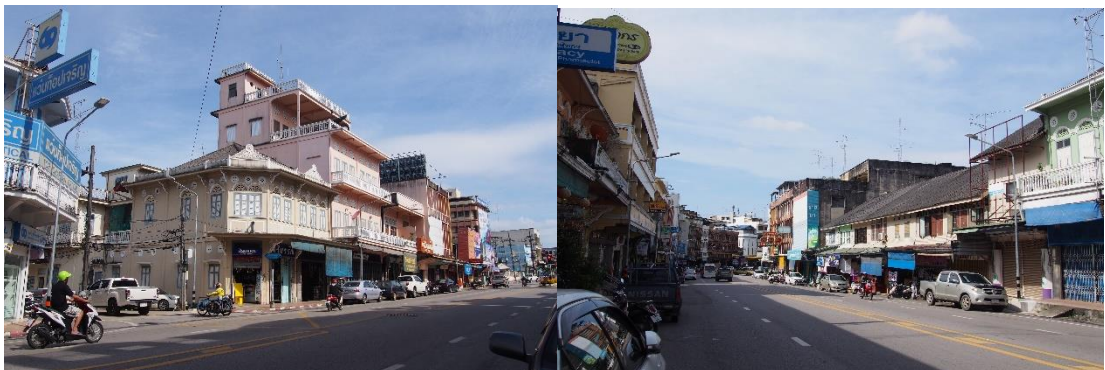
3.4.6 ย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือ (A-6)



ภาพที่ 52 ผังแสดงพื้นที่ของย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือบริเวณถนนวิเศษกุลและถนนนาซำดำเนิน

ที่มา : ผู้วิจัย

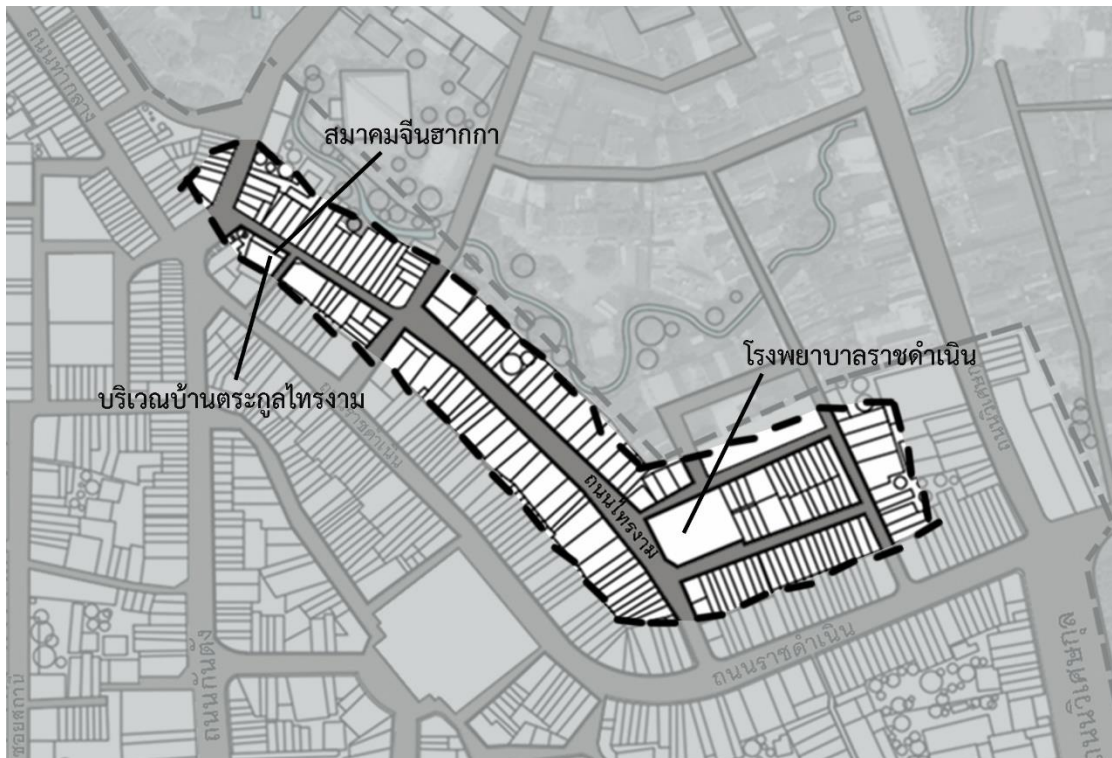
ย่านนี้ในอดีตเป็นย่านที่คึกคักและเจริญมากอีกย่านหนึ่งเพราะอยู่ในตำแหน่งพื้นที่ที่มีศักยภาพ กล่าวคือ อยู่ในจุดตัดของถนนหลัก ถนนราชดำเนินกับถนนวิเศษกุล เป็นพื้นที่ต่อเนื่องหรือเป็นเหมือนจุดเชื่อมระหว่างพื้นที่ย่านตลาด ย่านที่อยู่อาศัยและย่านราชการ บริเวณหัวมุมถนนร้านอังตั้งฮวดปัจจุบันเคยเป็นที่ตั้งของโรงแรม ปัจจุบันย่านโรงพิมพ์แห่งนี้ยังเป็นบริเวณที่มีตึกแถวเก่าที่ยังใช้งานอยู่มากที่สุดในเมือง รูปแบบการใช้งาน เช่น โรงพิมพ์ ร้านหนังสือ ร้านถ่ายรูป และร้านเครื่องเขียน ทั้งร้านค้าดั้งเดิมและร้านค้าที่เป็นกิจการใหม่เพื่ออำนวยความสะดวกแก่คนในย่าน



ภาพที่ 53 ย่านโรงพิมพ์แห่งนี้ยังเป็นบริเวณที่มีตึกแถวเก่าที่ยังใช้งานอยู่มากที่สุดในเมือง

ที่มา : ผู้วิจัย

3.4.7 ย่านตระกูลไทรงาม (A-7)



ภาพที่ 54 ผังแสดงพื้นที่ของย่านตระกูลไทรงามบริเวณถนนไทรงาม
ที่มา : ผู้วิจัย

ที่มาและความสำคัญ

ย่านตระกูลไทรงามแห่งนี้ถึงแม้จะเป็นย่านที่อยู่อาศัยเป็นหลัก แต่ในอดีตมีการใช้งานพื้นที่มากกว่าปัจจุบัน ตึกแถวหรือที่ดินบริเวณนี้ถูกถือครองโดยตระกูลไทรงามเกือบทั้งสิ้น มีคุณหาสต์ เก่าแก่ของตระกูลที่ยังมีคนอาศัยอยู่ และเป็นที่ตั้งของสมาคมจีนฮากกา การใช้งานตึกแถวบริเวณนี้ในปัจจุบันในภาพรวมใช้เป็นที่อยู่อาศัย มีร้านค้าขนาดเล็กและกลุ่มของตึกแถวที่ถูกทิ้งร้างเนื่องจากเจ้าของอาคารมองไม่เห็นโอกาสในการนำตึกแถวมาใช้งานใหม่ หรือเจ้าของอาคารได้มีการย้ายไปอาศัยในพื้นที่อื่น



ภาพที่ 55 การใช้งานตึกแถวบริเวณนี้โดยส่วนใหญ่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัย ร้านค้าขนาดเล็กและกลุ่มของตึกแถวที่ถูกทิ้งร้าง
ที่มา : ผู้วิจัย

3.5 การใช้งานตึกแถวเก่าในปัจจุบันของย่าน

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการใช้งานตึกแถวเก่าในปัจจุบันของย่านต่างๆทั้ง 7 ย่าน นั้น ทั้งนี้จากการสำรวจพบว่าลักษณะการใช้งานในปัจจุบันในย่านสามารถจำแนกออกได้เป็น 2 กลุ่ม ซึ่งประกอบไปด้วย

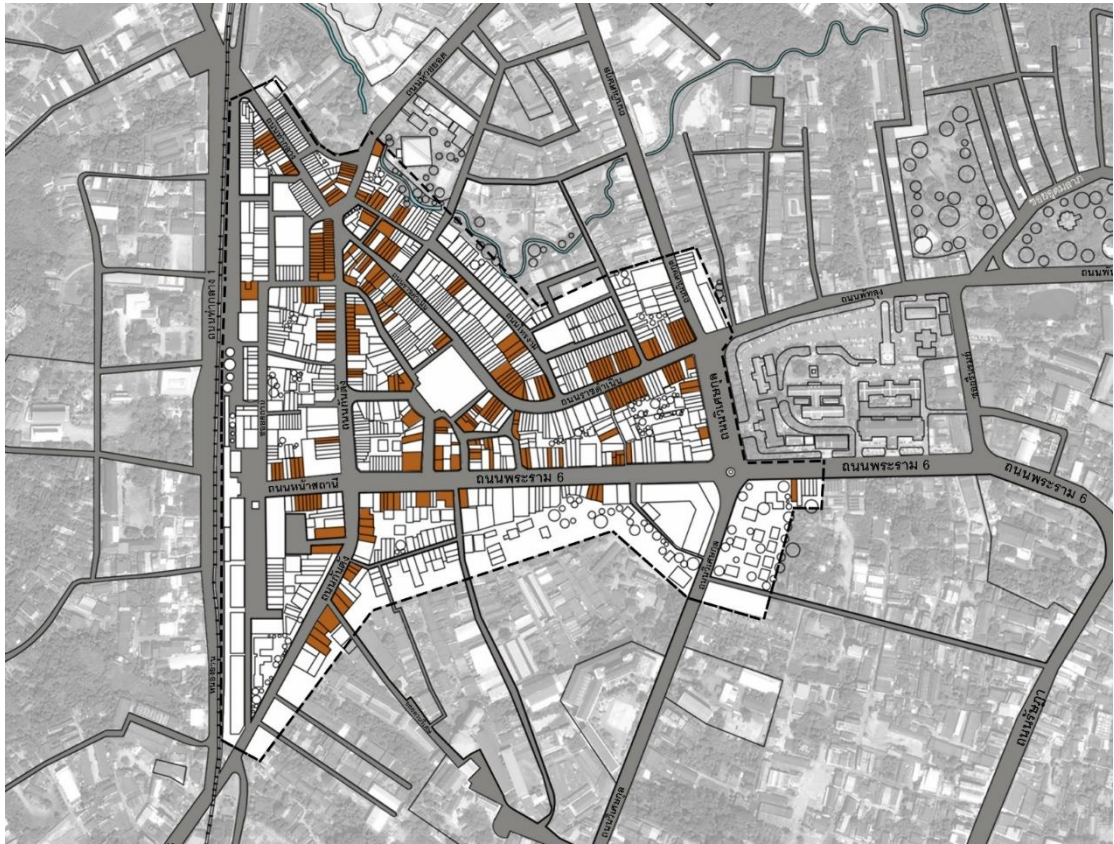
3.5.1. กลุ่มตึกแถวเก่าที่ยังมีการใช้งานหรือดำเนินกิจการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งลักษณะการใช้สอยอาคารประกอบไปด้วย **กลุ่มตึกแถวเก่าที่มีการปรับประโยชน์ใช้สอยใหม่ (adaptive reuse)** เช่น กิจการใหม่ที่เลือกตึกแถวเก่ามาปรับการใช้สอย หรือกลุ่มกิจการดั้งเดิมกลับมาดำเนินกิจการใหม่อีกครั้ง และ **กลุ่มตึกแถวเก่าที่มีการปรับการใช้สอยใหม่ (adaptive use)** เช่น กิจการดั้งเดิมที่ดำเนินกิจการมาพร้อมกับการก่อสร้างอาคารตั้งแต่อดีต มีการปรับตัวหรือปรับเปลี่ยนการใช้สอยให้สอดคล้องกับบริบทในปัจจุบัน

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลตึกแถวที่มีการใช้งานทั้ง 2 กลุ่มข้างต้นนั้นพบว่า ผลลัพธ์จากการปรับเปลี่ยนที่เกิดขึ้นทั้งด้านกายภาพและกิจกรรมการใช้สอยอาคาร สามารถจำแนกออกได้เป็น 2 รูปแบบ คือ

1) **กลุ่มที่มีผลจากการปรับสอดคล้องกับกิจกรรมหรือบริบทของอาคารและย่าน** เช่น มีการเลือกกิจกรรมที่เหมาะสมกับอาคารเดิมหรือมีการปรับเปลี่ยนทางกายภาพทั้งภายนอกและภายในอาคารที่มีความกลมกลืนสอดคล้องกับบริบทของย่าน

2) **กลุ่มที่มีผลจากการปรับไม่สอดคล้องกับกิจกรรม อัตลักษณ์หรือบริบทของย่าน** เช่น มีการเลือกกิจกรรมใหม่ที่ไม่เหมาะสมหรือไม่สอดคล้องกับศักยภาพของอาคารเก่า และมีการปรับเปลี่ยนทางกายภาพที่ไม่ให้ความสำคัญหรือไม่ได้คำนึงถึงคุณค่าของอาคารเก่า หรือมีไม่เหมาะสมกับบริบทของย่าน

3.5.2 กลุ่มตึกแถวที่ถูกปล่อยร้าง เป็นกลุ่มตึกแถวเก่าที่มีคุณค่าและยังมีศักยภาพที่จะสามารถนำกลับมาใช้งานใหม่ได้ แต่ปัจจุบันเจ้าของปล่อยร้างไม่มีการใช้งาน ด้วยสาเหตุต่างๆ เช่น การเลิกดำเนินกิจการเดิมในอดีต การมองไม่เห็นโอกาสในการนำตึกแถวเก่ามาใช้งานใหม่ หรือเจ้าของอาคารได้ย้ายถิ่นฐานไปอาศัยในย่านอื่นของเมือง เป็นต้น



ภาพที่ 56 แผนที่แสดงตำแหน่งตึกแถวเก่าในปัจจุบันภายในขอบเขตพื้นที่ที่เลือกศึกษา

บทที่ 4

วิเคราะห์กรณีศึกษา

จากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลของย่านเมืองเก่าทับเที่ยงในบทที่ 3 จึงนำมาสู่การเลือกกรณีศึกษาที่เกิดขึ้นในแต่ละย่านเพื่อนำไปสู่การเก็บข้อมูลและสัมภาษณ์เชิงลึก แล้วจึงนำข้อมูลมาวิเคราะห์กระบวนการปรับประโยชน์ใช้สอยในขั้นตอนและประเด็นต่างๆ เพื่อการสรุปผลและเสนอแนวทางในการปรับการใช้สอยอย่างสร้างสรรค์ต่อไป โดยขั้นต้นได้เลือกกรณีศึกษาจาก “กลุ่มตึกแถวเก่าที่ยังมีการใช้งานหรือดำเนินกิจการอยู่ในปัจจุบัน” ของย่านย่อยทั้ง 7 ย่าน จากนั้นจึงเลือกกรณีศึกษาด้วยเกณฑ์ในการเลือก ดังนี้

4.1 เกณฑ์ในการเลือกกรณีศึกษา

1) ตึกแถวเก่าที่มีการใช้งานอยู่ในปัจจุบัน ทั้งมีการนำตึกแถวเก่ามาปรับประโยชน์ใช้สอยใหม่ (adaptive reuse) และตึกแถวเก่าที่มีการปรับการใช้สอย (adaptive use) โดยขอบเขตของการปรับเปลี่ยนที่เกิดขึ้นทั้งด้านกายภาพและกิจกรรมการใช้สอยอาคาร

2) ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจากการปรับมีลักษณะทางกายภาพหรือรูปแบบกิจกรรมมีความสอดคล้อง เคารพกับบริบท ภูมิทัศน์และความเป็นย่าน ซึ่งสามารถสะท้อนให้เห็นถึงการมีกระบวนการคิดหรือกระบวนการทำงานที่ดีที่สามารถเป็นตัวอย่างของการศึกษาได้

จากการนำเกณฑ์ในการเลือกกรณีศึกษาข้างต้นมาวิเคราะห์เลือกกรณีศึกษาในแต่ละย่านผ่านการสำรวจและสัมภาษณ์เพื่อเก็บข้อมูลเบื้องต้นทั้ง 7 ย่านนั้น พบว่ากรณีศึกษาที่สอดคล้องตามเกณฑ์ในการเลือกนั้นปรากฏอยู่ในย่านต่างๆ 6 ย่าน ประกอบไปด้วย “ย่านสถานีรถไฟ ย่านโรงหนังเก่า ย่านโรงน้ำชาและโรงแรมเก่า ย่านจุดนัดพบบริเวณหอนาฬิกา ย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือ และย่านถนนตระกูลไทรงาม”

ทั้งนี้จากกรณีศึกษาที่ได้เลือกมานั้นไม่ปรากฏในบริเวณ “ย่านตลาดสด” จากการวิเคราะห์พบว่า ย่านตลาดสดนั้นมีกิจกรรมทางการค้าที่สามารถดำเนินกิจการมาอย่างยาวนานตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน จึงไม่ได้รับผลกระทบหรือแรงกดดันที่ส่งผลให้ต้องปรับตัวหรือปรับการใช้สอยใหม่มากนัก ซึ่งลักษณะของกิจการในบริเวณย่านนี้มีทั้งกลุ่มที่เป็นกิจการดั้งเดิมและกลุ่มกิจการใหม่ โดยกลุ่มกิจการใหม่นั้นมีการเลือกกิจกรรมการใช้สอยใหม่ให้แก่อาคารเก่าโดยไม่มีการคำนึงถึงคุณค่าของสถาปัตยกรรมและกิจกรรมที่เหมาะสมของอาคาร เช่น มีการติดตั้งหรือต่อเติมองค์ประกอบใหม่ให้แก่อาคารโดยไม่คำนึงถึงโครงสร้างอาคารเก่า ทำให้ผลจากการปรับที่เกิดขึ้นทั้งทางด้านกายภาพและกิจกรรมการใช้สอยใหม่นั้นจึงไม่สอดคล้องกับอัตลักษณ์หรือบริบทของย่าน ดังนั้นจากการสำรวจจึงไม่

ปรากฏตึกแถวที่สอดคล้องกับเกณฑ์ในการเลือกกรณีศึกษาที่กำหนดไว้ถึงแม้จะมีจำนวนตึกแถวเก่ามากมายในพื้นที่บริเวณนี้ก็ตาม

โดยกรณีศึกษาที่สอดคล้องตามเกณฑ์ในการเลือกนั้นปรากฏอยู่ในย่านต่างๆทั้ง 6 ย่าน รวมทั้งสิ้น 9 กรณีศึกษาซึ่งสามารถเป็นตัวแทนของแต่ละย่านได้ ดังนี้

1) ย่านสถานีรถไฟ (A-2)

กรณีศึกษาที่เลือก คือ **โรงแรมศรีตรัง(1)** และ**โรงแรมไมตรีเฮ้าส์(2)** ทั้ง 2 กรณีศึกษานี้ นอกจากจะสอดคล้องกับเกณฑ์ในการเลือกแล้วนั้น ยังเป็นประเภทกิจการโรงแรมที่สามารถเป็นตัวอย่างของผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นได้ โดยเจ้าของกิจการมีความต้องการในการสานต่อกิจการดั้งเดิมของครอบครัว อีกทั้งกิจการโรงแรมทั้ง 2 กิจการนี้ ยังสามารถสร้างแรงจูงใจและทำให้ผู้ประกอบการใหม่มองเห็นศักยภาพของพื้นที่บริเวณย่านสถานีรถไฟ ทำให้เกิดกิจการโรงแรมใหม่ๆขึ้นตามมา ซึ่งในปัจจุบันในพื้นที่บริเวณสถานีรถไฟนี้ มีโรงแรมที่เปิดดำเนินการอยู่เป็นจำนวน 7 โรงแรมด้วยกัน

2) ย่านโรงหนังเก่า (A-3)

กรณีศึกษาที่เลือก คือ **โรงแรมศรีสมบูรณ์(3)** กรณีศึกษานี้เป็นตัวอย่างของกิจการใหม่ที่ได้สร้างกิจการขึ้นจากแรงจูงใจและการมองเห็นโอกาสทางศักยภาพของอาคารเก่าและพื้นที่ในบริเวณย่านโรงหนัง แม้ว่าปัจจุบันโรงหนังเฉลิมทรงได้หยุดดำเนินการลงไปแล้ว แต่การใช้งานพื้นที่ในบริเวณนี้ยังมีการใช้งานอย่างต่อเนื่อง จากศักยภาพการใช้งานของพื้นที่ในปัจจุบันจึงสามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่ผู้ประกอบการรุ่นใหม่มองเห็นโอกาสในการลงทุนทำธุรกิจในพื้นที่บริเวณนี้ได้ จึงมีกิจการใหม่ๆมากมาย เช่น ร้านอาหาร ร้านค้า โรงแรม เป็นต้น

3) ย่านโรงน้ำชาและโรงแรมเก่าแก่ (A-4)

กรณีศึกษาที่เลือก คือ **โรงแรมจริงจริง(4)** กรณีศึกษานี้ นับว่าเป็นเพียงกรณีศึกษาเดียวที่สอดคล้องกับเกณฑ์การเลือกมากที่สุด เพราะการใช้งานตึกแถวในพื้นที่นี้ทั้งที่เป็นกลุ่มกิจการดั้งเดิมและกิจการใหม่ มีการใช้งานที่ไม่สอดคล้องกับบริบทและภูมิทัศน์ และโรงแรมจริงจริงสามารถเป็นตัวแทนของกิจการดั้งเดิมของย่านนี้ ที่ยังสามารถรักษารูปแบบทางสถาปัตยกรรมและกิจกรรมของอาคารไว้มากที่สุด และเป็นอาคารเก่าที่เป็นภาพจำและความประทับใจของคนในย่าน

4) ย่านจุดนัดพบบริเวณหอนาฬิกา (A-5)

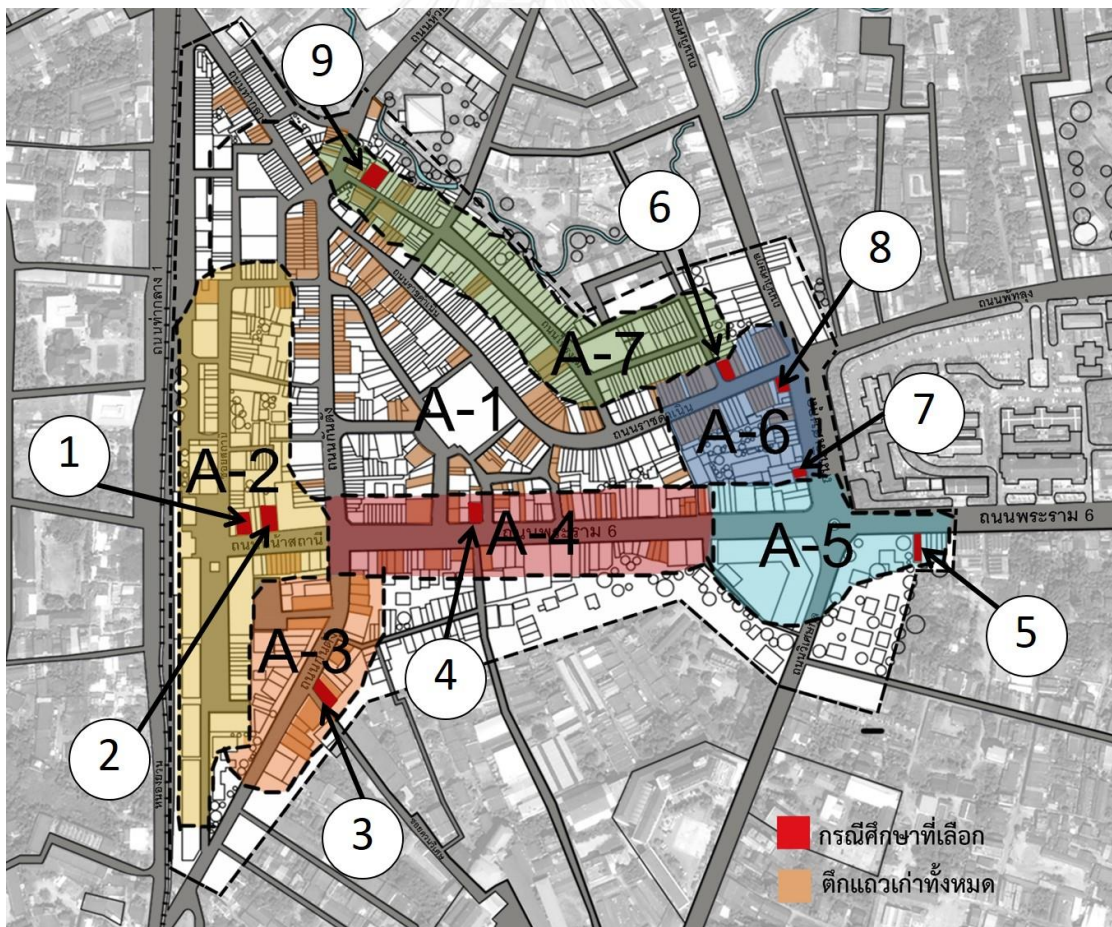
กรณีศึกษาที่เลือก คือ **ร้านสินโอชา(5)** กรณีศึกษานี้เป็นตึกแถวเก่าหลังเดียวในพื้นที่ และสอดคล้องกับเกณฑ์ที่ใช้เลือก ทั้งด้านผลลัพธ์ทางกายภาพและกิจกรรมการใช้สอยอาคารที่สะท้อนให้เห็นถึงการมีกระบวนการคิดที่น่าสนใจและเป็นตัวอย่างของการศึกษาได้

5) ย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือ (A-6)

กรณีศึกษาที่เลือก คือ **ร้านสิริบรรณ(6) ร้านมิตรสาส์น(7) และร้านอังตงฮวด(8)** ทั้ง 3 กรณีศึกษานี้ นอกจากจะสอดคล้องกับเกณฑ์ที่ใช้เลือกแล้วนั้น ยังมีลักษณะเด่นที่แตกต่างกันไปแต่ละกรณี **ร้านสิริบรรณ** เป็นตัวอย่างของกิจการที่พยายามรักษาองค์ประกอบเดิมของอาคารไว้มากที่สุด **ร้านมิตรสาส์น** เป็นตัวอย่างของรูปแบบกิจกรรมและรักษาอาคาร **ร้านอังตงฮวด** ร้านกิจการใหม่ที่ดำเนินกิจการด้วยคนในพื้นที่ เป็นตัวอย่างของการนำตึกแถวเก่ามาปรับการใช้สอยที่มีการปรับปรุงสภาพและโครงสร้างของอาคารโดยพยายามรักษารูปแบบสภาพเดิมให้มากที่สุด

6) ย่านถนนตรอกภูไทรางาม (A-7)

กรณีศึกษาที่เลือก คือ **ร้านทับเที่ยงโฮลทาวน์(9)** กรณีศึกษานี้เป็นกรณีศึกษาที่สามารถเป็นตัวอย่างของการเลือกกิจกรรมของอาคารที่แตกต่างจากกิจกรรมการใช้สอยหลักของพื้นที่ ซึ่งพื้นที่ย่านถนนตรอกภูไทรางามเป็นย่านพักอาศัยแต่ร้านทับเที่ยงโฮลทาวน์เป็นร้านอาหาร จึงเลือกมาเป็นตัวอย่างการศึกษาในเรื่องการกำหนดเป้าหมายในการถ่ายทอดวัฒนธรรมของย่าน รวมไปถึงการเลือกกิจกรรมและวิธีการอนุรักษ์ที่สอดคล้องกับอาคารหรือบริบทที่ตั้งอีกด้วย



ภาพที่ 57 แสดงตำแหน่งกรณีศึกษาที่เลือกในพื้นที่แต่ละย่าน และตำแหน่งตึกแถวเก่าทั้งหมดในพื้นที่ที่เลือกศึกษา

4.2 ข้อมูลกรณีศึกษา

4.2.1 กรณีศึกษาที่ 1 โรงแรมศรีตรัง (C-1)

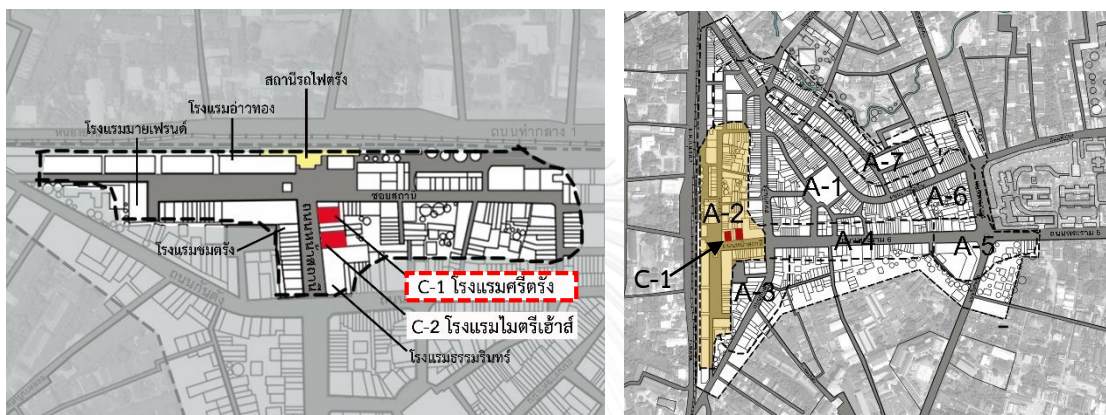
เจ้าของกิจการ คุณพุทธ พิศาบดีรินทร์

ปีที่สร้าง พ.ศ. 2495 รูปแบบสถาปัตยกรรม ตึกแถวแบบตะวันตกทันสมัย

ปีที่มีการปรับการใช้สอย พ.ศ. 2548

การถือครองกรรมสิทธิ์ เช่าที่ดินของการรถไฟ

ตำแหน่งที่ตั้ง ย่านสถานีรถไฟ (A-2)



ภาพที่ 58 ผังระบุตำแหน่งโรงแรมศรีตรัง



ภาพที่ 59 โรงแรมศรีตรังในปัจจุบัน

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

ประวัติการก่อตั้งอาคารและการใช้งาน

ตึกแถวหลังนี้ถูกสร้างขึ้นในช่วงปี พ.ศ.2495 โดยคุณปู่ของคุณพุทธ พิศาบดีนทร์ (ทายาทและเจ้าของปัจจุบัน) ซึ่งเดินทางมาจากประเทศจีน ได้มาตั้งรกรากครั้งแรกที่อำเภอปากพะนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช จนต่อมาได้ย้ายมาอาศัยที่ทับเที่ยง จังหวัดตรัง ในยุคนั้นบริเวณสถานีรถไฟแห่งนี้มีโรงแรมไมตรีซึ่งได้เปิดดำเนินการอยู่ก่อนแล้ว คุณปู่มีความสนใจในธุรกิจโรงแรมจึงได้ติดต่อขอเช่าที่ดินของการรถไฟในตำแหน่งปัจจุบันนี้สร้างตึกแถวเพื่อจะเปิดกิจการโรงแรม เมื่อก่อนบริเวณสถานีรถไฟนี้เป็นแหล่งของกรรมกรและผู้ใช้แรงงาน เนื่องจากบริเวณนี้เป็นที่ๆพ่อค้าหรือเกษตรกรมารับหรือส่งสินค้า จำพวกข้าว พริกไทย และพืชผลต่างๆ ไปยังกรุงเทพฯหรือจังหวัดใกล้เคียง คุณปู่จึงได้ว่าจ้างแรงงานเหล่านี้มาช่วยก่อสร้างอาคาร โดยรูปแบบอาคารได้มาจากการสนใจรูปแบบตึกแถวเก่าในบริเวณย่านตลาดทับเที่ยงในสมัยนั้น

“...ที่นี้สร้างโดยแรงงานจากสถานีที่เขาขนข้าวสาร สิ่งของต่างๆ เมื่อก่อนเขาจะขนส่งของมาลงตรงนี้ แล้วขึ้นไปในถนนรอบตลาด ส่งผ้า ส่งข้าว ส่งสินค้า... พอส่งเสร็จ ใครว่างหรือใครไม่มีงานในวันนั้น ก็มาทำงานที่นี้โดยคนที่สร้างก็คือคุณปู่ เขาก็ไม่ได้มีความรู้ทางด้านนี้ แต่อาศัยว่ามีพวกคนที่เขาทำเป็นมาบอก มาแนะนำ ที่เป็นเทคนิคช่างสมัยก่อน...”²⁵



ภาพที่ 60 ภาพโรงแรมศรีตรังก่อนปรับปรุงครั้งใหญ่ในปี พ.ศ.2548

ที่มา: http://www.trangzone.com/upload/webboard/20835_183271.jpg

²⁵ พุทธ พิศาบดีนทร์ , สัมภาษณ์, 30 มีนาคม 2560

เดิมตึกแถวหลังนี้ถูกสร้างขึ้นมาเป็น 2 ชั้น ถูกใช้งานเป็นโรงแรมตั้งแต่สร้างเสร็จ และพื้นที่ชั้น 1 แบ่งเป็นส่วนร้านค้าแพ ร้านอาหารและส่วนต้อนรับของโรงแรม ตรงกลางของบ้านก็จะมีบ่อน้ำไม่มีหลังคาคลุมเพื่อรองรับน้ำฝนเวลาฝนตกลงมา ชั้นบนก็ถูกใช้เป็นที่ห้องพักของโรงแรม มีจำนวนห้องพักถึง 42 ห้อง มีทั้งห้องที่มีห้องน้ำในตัว และห้องพักที่ต้องใช้ห้องน้ำรวม โดยแบ่งห้องน้ำรวม ชั้น 3 เป็นของผู้หญิง ชั้น 2 จะเป็นห้องน้ำชาย ต่อมาช่วงประมาณปี พ.ศ. 2525 ร้านกาแฟก็ปิดกิจการลง กลายเป็นบริษัททัวร์มาเช่าพื้นที่แทน จากนั้นเริ่มมีคนเดินทางมาพักหรือติดต่อค้าขายที่ทับเที่ยงมากขึ้น ปริมาณความต้องการของลูกค้ายิ่งมากขึ้น ทางโรงแรมจึงได้ต่อเติมชั้น 3 เพิ่ม และสร้างตึกแถวด้านหลังเชื่อมกันเพิ่มขึ้นมาอีกตึกหนึ่งเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของ

ประมาณปี พ.ศ. 2532 โรงแรมศรีตรังได้เจอกับวิกฤต ลูกค้ายิ่งมาพักลดจำนวนลง เนื่องจากเกิดโรงแรมใหม่ ๆ ขึ้นอีกหลายแห่งในทับเที่ยง และการเดินทางเพื่อมาติดต่อค้าขายของพ่อค้าอย่างเช่นในอดีตลดน้อยลง กิจการของโรงแรมศรีตรังจึงซบเซาลงถึงขั้นหยุดดำเนินการไปเป็นช่วงเวลาถึง 4-5 ปี ชั้น 2 และ 3 จึงถูกปิดไปไม่มีการใช้งาน แต่เจ้าของบ้านก็ยังอาศัยกันอยู่ในส่วนตึกแถวด้านหลังที่สร้างเชื่อมกัน และเมื่อภายหลังการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจฟื้นตัวดีขึ้น โรงแรมจึงได้กลับมาเปิดดำเนินการเช่นเดิมแต่ก็ไม่เป็นที่นิยมอย่างเช่นในอดีต

จนกระทั่งปี พ.ศ. 2548 คุณพุทธและพี่ชาย ซึ่งทั้งสองเป็นทายาทรุ่นปัจจุบันของโรงแรมแห่งนี้ได้สังเกตเห็นว่าโรงแรมเดิมที่คุณปู่สร้างและดำเนินการมายาวนานนั้นมีสภาพทรุดโทรมลงและอาจไม่ตอบรับกับวิถีชีวิตของคนในสังคมปัจจุบันแล้ว คุณพุทธและพี่ชายจึงได้ดำเนินการปรับปรุงและปรับเปลี่ยนการใช้สอยโรงแรมครั้งใหม่ขึ้นและได้เปิดใช้งานมาจนถึงปัจจุบัน

การใช้งานในปัจจุบัน

ปัจจุบันโรงแรมศรีตรังได้เปิดบริการห้องพักในส่วนของชั้น 2-3 ชั้นล่างใช้เป็นที่ต้อนรับและพักคอยของลูกค้าย และได้แบ่งพื้นที่ส่วนหนึ่งให้บริษัททัวร์เช่าดำเนินการ ในส่วนต้อนรับของโรงแรมมีพื้นที่เชื่อมกับตึกแถวด้านหลังที่เปิดดำเนินการร้านอาหาร เพื่ออำนวยความสะดวกแก่แขกผู้มาพักและลูกค้ายั่วไป

4.2.1.1 กระบวนการในการปรับประโยชน์ใช้สอย

1) เหตุปัจจัยที่ทำให้เกิดการปรับประโยชน์ใช้สอย

โรงแรมศรีตรังได้เปิดดำเนินการมาอย่างยาวนานถึง 53 ปี ก่อนที่จะมีการปรับปรุงใหม่ในปีพ.ศ. 2548 สภาพของโรงแรมก่อนการปรับปรุงค่อนข้างทรุดโทรมและล้าสมัย ซึ่ง

อาจไม่สอดคล้องหรือตอบรับกับความต้องการของนักท่องเที่ยวหรือวิถีชีวิตของผู้คนในปัจจุบัน อีกทั้งมีโรงแรมเกิดขึ้นใหม่เป็นจำนวนมากในบริเวณย่านสถานีรถไฟตลอดจนพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้ปริมาณลูกค้าที่มาพักที่โรงแรมแห่งนี้ลดน้อยลง ต่างจากอดีตที่โรงแรมศรีตรังเป็นเหมือนตัวเลือกอันดับต้นๆ ของนักท่องเที่ยวที่มาพักในย่านทับเที่ยง เจ้าของซึ่งเป็นทายาทรุ่นปัจจุบันได้เล็งเห็นถึงปัญหาที่เกิดขึ้น จึงมีความต้องการที่จะปรับปรุงและฟื้นฟูโรงแรมแห่งนี้ใหม่เพื่อให้ตอบรับกับสังคมปัจจุบัน อันนับว่าเป็นวิธีการหนึ่งในการปรับตัวเพื่อการอยู่รอดของธุรกิจหรือเพื่อรักษากิจการของครอบครัวไว้

2) การวางแผนช่วงต้น

- การกำหนดเป้าหมาย

การปรับการใช้สอยใหม่ในปีพ.ศ. 2548 นั้น ทางเจ้าของมีวัตถุประสงค์เพื่อสานต่อหรือรักษากิจการดั้งเดิมของคุณปู่และคุณย่าไว้ สานต่อปณิธานและความตั้งใจ อีกทั้งยังมีความผูกพันกับธุรกิจนี้มาตั้งแต่เด็ก มีการกำหนดเป้าหมายที่จะปรับปรุงภาพลักษณ์ใหม่โดยต้องการให้โรงแรมมีรูปแบบการตกแต่ง หรือแม้กระทั่งการบริการที่ทันสมัยและสอดคล้องกับความต้องการหรือวิถีชีวิตของลูกค้าในสังคมปัจจุบันมากขึ้น

- การประเมินคุณค่าและการเลือกวิธีการอนุรักษ์

เนื่องจากพี่ชายของคุณพุทธซึ่งเป็นหนึ่งในทายาทของโรงแรมแห่งนี้มีอาชีพเป็นวิศวกรโยธา ซึ่งมีความเชี่ยวชาญด้านอาคารอยู่แล้ว จึงได้ตรวจสอบและประเมินศักยภาพของอาคารด้วยตนเองพบว่าหลายจุดที่ต้องซ่อมหรือปรับเปลี่ยน แต่ยังมีศักยภาพที่จะใช้เป็นโรงแรมได้อยู่ โดยแนวคิดหลักคืออยากที่จะรักษารูปแบบหรือภาพเดิมของอาคารไว้ จึงเลือกวิธีการคงสภาพกรอบภายนอกของอาคารไว้ให้มากที่สุด เสริมสภาพอาคารในจุดที่มีปัญหาและปรับพื้นที่ใช้สอยภายในใหม่ เช่น ส่วนต้อนรับและส่วนห้องพัก เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการหรือวัตถุประสงค์ของเจ้าของและเหมาะสมกับศักยภาพอาคาร

- การวางแผนการตลาด

โรงแรมศรีตรังนับเป็นโรงแรมเก่าแก่ของย่านสถานีรถไฟแห่งนี้และนับเป็นหนึ่งในโรงแรมเก่าแก่ของย่านทับเที่ยง ถูกกล่าวขานว่าเป็นหนึ่งใน “โรงแรมรถไฟ” ของจังหวัดตรัง ในสมัยก่อนเปิดบริการในรูปแบบเรียบง่าย ไม่มีการทำการตลาดอะไรมากมายนัก อาศัยการจดจำของผู้มาพักแล้วบอกต่อ เนื่องจากโรงแรมให้บริการในราคาที่ไม่สูง ตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง การท่องเที่ยว และการรับประทานอาหาร เมื่อมีการปรับปรุงใหม่โดยทายาทรุ่นปัจจุบันที่นับว่าเป็นกลุ่มคนในยุคสมัยที่เต็มไปด้วยเทคโนโลยีต่างๆ จึงได้มีแนวคิดในการตลาด ที่ต้องการให้โรงแรมเป็นที่รู้จักมากขึ้นในหมู่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ อีกทั้งในปัจจุบันมีคู่แข่งในกิจการประเภท

เดียวกันมากมาย จึงต้องการนำเสนอจุดเด่นของโรงแรม ทั้งความเป็นดั้งเดิม เรียบง่าย ความสะดวกสบาย และการตั้งอยู่ท่ามกลางวิถีชุมชนย่านการค้าเก่า จึงอาศัยสื่อช่องทางต่างๆในการทำการตลาดและอำนวยความสะดวกในการจองห้องพักให้แก่ลูกค้า เช่น จากเดิมการเข้าพักสามารถจองผ่านโรงแรมได้โดยตรง (direct booking) โดยการโทรศัพท์ติดต่อ ปัจจุบันได้เพิ่มช่องทางมากขึ้น เช่น การใช้สื่อสังคมออนไลน์ (social network) การทำเว็บไซต์ (website) หรือการร่วมกับกลุ่มตัวแทนการท่องเที่ยวออนไลน์ (online travel agents) ที่เป็นสื่อกลางในการรับจองโรงแรม เป็นต้น

3) การดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมาย

จากที่กล่าวไปข้างต้นว่าเจ้าของมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อรักษากิจการดั้งเดิมของบรรพบุรุษไว้ และต้องการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรมให้ทันสมัยขึ้นและสอดคล้องกับความต้องการหรือรสนิยมของผู้บริโภคในปัจจุบันมากขึ้น ทางเจ้าของจึงได้ออกแบบ วางแผน และมีกระบวนการในปรับปรุงในส่วนต่างๆ ดังนี้

- กรอบภายนอกอาคารหรือรูปแบบสถาปัตยกรรม

เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการรักษาความดั้งเดิมของโรงแรมไว้มากที่สุด และไม่ต้องการให้ขัดแย้งหรือทำลายบริบทภูมิทัศน์โดยรอบของย่าน ทางเจ้าของจึงได้เลือกวิธีการทาสีใหม่ ให้กับอาคาร มีการเปลี่ยนวัสดุไม้ที่เป็นผนังอาคารบางส่วนใหม่เพราะไม้เดิมมีการชำรุดเนื่องจากใช้งานมาเป็นเวลานาน การเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคา ช่องลมและลวดลายตกแต่งเดิมก็ยังคงเก็บไว้ และมีการปรับเปลี่ยนบานประตูหน้าต่างภายนอกใหม่ เช่น การเอาเหล็กดัดลูกกรงของหน้าต่างและประตูออก หน้าต่างของห้องพักที่เดิมเป็นบานเปิดไม่มีเปลี่ยนเป็นลูกฟูกกระจกแทนเพราะมีการติดแอร์เพิ่มให้แก่ห้องพัก เป็นต้น

- การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายใน

มีการปรับเปลี่ยนผังและประเภทของห้องพัก เดิมตั้งแต่สมัยคุณปู่ โรงแรมมีบริการทั้งห้องพักเดี่ยวที่มีห้องน้ำในตัวและห้องพักที่ต้องใช้ห้องน้ำรวม ซึ่งมีจำนวนรวมกันถึง 42 ห้อง ปัจจุบัน ได้เปลี่ยนห้องพักเป็นแบบห้องพักเดี่ยวที่มีห้องน้ำในตัวทั้งหมด จำนวนห้องพักจึงลดลงเหลือเพียง 20 ห้อง และการปรับเปลี่ยนวัสดุตกแต่งใหม่ เช่น การเปลี่ยนวัสดุจากบางส่วนที่เป็นไม้มีการชำรุดก็เปลี่ยนใหม่เป็นเหล็ก แต่ก็ยังคงเก็บรักษาของใช้และของตกแต่งเดิมไว้ เช่น เก้าอี้ โต๊ะ หรือเคาท์เตอร์ไม้เก่าแก่ที่มีมาตั้งแต่รุ่นแรกๆ แม้กระทั่งผ้าเพดาน หรือพื้น ที่ยังคงเป็นแบบเดิม เป็นต้น



ภาพที่ 61 ภาพผนัง ประตู หน้าต่าง เดิมก่อนการปรับปรุง

ที่มา : http://www.trangzone.com/upload/webboard/20835_183271.jpg



ภาพที่ 62 ภาพผนัง ประตู หน้าต่าง หลังการปรับปรุง

ที่มา: ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- งานระบบและโครงสร้าง

มีการซ่อมแซมระบบถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้าที่มีการชำรุดรื้อซึม แต่โครงสร้างหลักโดยรวมยังแข็งแรงอยู่จึงไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนมากนัก บ่อน้ำกลางบ้านที่ไว้รองรับน้ำฝน ยังคงเก็บไว้เช่นเดิม

เพราะคิดว่าเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่แสดงให้เห็นถึงรูปแบบตึกแถวเก่า และมีการเพิ่มระบบปรับอากาศให้แก่ห้องพัก

- งานบริการและกิจกรรม

มีการเพิ่มบริการมุมอาหารเช้าให้แก่ลูกค้าที่มาพัก มีการเพิ่มกิจกรรมทัวร์หรือนำเที่ยวชมในสถานที่ต่างๆ ของจังหวัดตรัง บริการอินเทอร์เน็ต อีกทั้งยังเพิ่มบริการเช่ารถจักรยานหรือรถจักรยานยนต์ให้ลูกค้าได้ใช้เพื่อท่องเที่ยวในย่านทับเที่ยงและบริเวณใกล้เคียงได้อย่างสะดวก

4) การดูแลหลังการใช้งานและการวางแผนในอนาคต

หลังจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ในปีพ.ศ. 2548 แล้วนั้น ทางเจ้าของได้มีการปรับเปลี่ยนและเพิ่มเติมพื้นที่การใช้งานบางส่วน เช่น ในปี พ.ศ. 2555 ได้เพิ่มร้านอาหารในส่วนตึกแถวที่สร้างเชื่อมด้านหลัง โดยใช้ชื่อว่า “1952 คาเฟ่” ให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ทั้งอาหารไทยทั่วไป และอาหารยุโรป เป็นต้น และในปี พ.ศ. 2559 ได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ต้อนรับและพักคอยใหม่โดยการทุบผนังกั้นออกรวมพื้นที่เป็น 2 ห้อง ทำให้พื้นที่ชั้นล่างโล่งและให้ความรู้สึกเปิดรับมากขึ้น ส่วนการวางแผนในอนาคตนั้น ยังไม่ได้มีการวางแผนในระยะยาวไว้มีแค่การดูแลซ่อมแซมและปรับการใช้สอยในบางส่วนไปตามความต้องการที่เกิดขึ้น



ภาพที่ 63 ภาพพื้นที่ต้อนรับของโรงแรมศรีตรัง

ที่มา: <http://www.emagtravel.com/wp-content/uploads/2014/04/sritrang10.jpg>

4.2.1.2 วิเคราะห์และประเมินผลลัพธ์ที่เกิดจากการปรับการใช้สอย



ภาพที่ 64 ภาพพื้นที่ต้อนรับของโรงแรมศรีตรัง
ที่มา: ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560



ภาพที่ 65 บรรยากาศร้าน 1952 คาเฟ่ ที่เชื่อมกับโรงแรม
ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- การรักษาอัตลักษณ์ของย่านและรูปแบบสถาปัตยกรรม

จากการปรับการใช้สอยที่เกิดขึ้น เจ้าของอาคารมีมุมมองและเป้าหมายคิดที่จะรักษารูปแบบเดิมไว้ จึงเลือกที่จะปรับเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมให้น้อยที่สุดและให้กลมกลืนกับบริบทแวดล้อม แม้ว่าจะมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในตามความจำเป็นและตามความต้องการของธุรกิจและเจ้าของ

เองบ้าง แต่ก็พยายามเลือกเก็บสิ่งที่มีคุณค่าต่างๆ ไว้ เลือกสิ่ง que เพิ่มเข้าไปให้กลมกลืนและไม่ทำลายอัตลักษณ์เดิมทั้งสถาปัตยกรรมภายนอกและการตกแต่งภายในต่างๆ เป็นต้น

- การวางแผนและกระบวนการทำงาน

จากกระบวนการปรับการใช้สอยของโรงแรมศรีตรัง ชี้ให้เห็นว่ามีการวางแผนและไต่ตรองกระบวนการทำงานในระดับที่ต้องการปรับปรุงภาพลักษณ์และการใช้งานพื้นที่โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพของโรงแรมเป็นหลัก อย่างไรก็ตามจะเห็นได้ว่ายังขาดในเรื่องการวางแผนระยะยาวในการดำเนินธุรกิจที่กระทำกับตึกแถวเก่าที่จะมีอายุเพิ่มขึ้นตามกาลเวลา ตลอดจนการวางแผนการดูแลในระยะยาวและการบันทึกสภาพ

- ประโยชน์ที่นำไปสู่ความยั่งยืน

โรงแรมศรีตรังนับเป็นกิจการหนึ่งของย่านที่ทำรายได้จากการท่องเที่ยวให้แก่ย่านและจังหวัดมาโดยตลอด ทำให้เกิดการจ้างงาน สร้างรายได้ให้แก่คนในชุมชนได้มีรายได้และอาชีพ อีกทั้งสามารถนำรายได้จากธุรกิจมาดูแลและพัฒนาโรงแรมอยู่เสมอ อาจมีบ้างในช่วงฤดูกาลที่คนไม่นิยมท่องเที่ยว (low season) ช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ ราคาขายตก อุทกภัย หรือช่วงที่มีเหตุการณ์ความไม่คงต่างๆ เกิดขึ้น ซึ่งมักส่งผลต่อรายได้ในช่วงนั้นของโรงแรมโดยตรง แต่โรงแรมก็มีการปรับตัวและหาหนทางในการรักษาธุรกิจไว้ให้ได้โดยตลอด

ประวัติการก่อตั้งอาคารและการใช้งาน

ตึกแถวหลังนี้ได้รับการสร้างเพื่อใช้งานเป็นโรงแรมมาประมาณช่วงปี พ.ศ. 2490-2500 หรือเมื่อประมาณ 70-80 ปีที่แล้ว โดยคุณปู่ของคุณภูวิช ฐานธนาคุณ โดยสมัยนั้นใช้ชื่อว่า “โรงแรมไมตรี” ถูกเรียกขานว่าเป็น “โรงแรมรถไฟ” เช่นเดียวกับโรงแรมศรีตรัง เพราะนับเป็นหนึ่งในโรงแรมเก่าแก่ของย่านนี้ ที่เปิดให้บริการแก่พ่อค้าต่างเมืองที่เดินทางมาเพื่อติดต่อค้าขายในพื้นที่จังหวัดตรังหรือในทับเที่ยง

“...อาทเคยเล่าให้ฟังว่า ในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 ทหารญี่ปุ่นที่เดินทางผ่านจังหวัดตรังเคยมาพักที่โรงแรมไมตรีด้วย...”²⁶

การใช้งานพื้นที่แต่เดิมนั้น ชั้นแรกใช้เป็นส่วนต้อนรับ 2 คูหา และอีก 1 คูหาด้านที่ติดกับโรงแรมธรรมรินทร์ถูกใช้เป็นร้านอาหาร หรือ “ร้านข้าวแกงไมตรี” ที่ยังคงเปิดดำเนินการมาจนถึงปัจจุบันนี้ ซึ่งเจ้าของปัจจุบันก็คือคุณลุงของคุณภูวิช ส่วนชั้นบนทั้ง 3 คูหา ถูกใช้เป็นห้องพักของโรงแรม มีห้องพักทั้งหมด 20 ห้อง เป็นรูปแบบห้องพักที่ต้องใช้ห้องน้ำรวม ซึ่งรูปแบบห้องพักแบบนี้มีลักษณะที่เหมือนกับโรงแรมอื่นๆในย่านในช่วงเวลาเดียวกัน

โรงแรมไมตรีเปิดให้บริการมายาวนานภายใต้การดูแลของคุณปู่ของคุณภูวิชเป็นเวลาประมาณ 50 ปี กิจการโรงแรมไมตรีจึงต้องหยุดดำเนินการไปเนื่องจากไม่มีใครมาสานต่อธุรกิจ จากนั้นคุณแม่ของคุณภูวิชจึงได้นำตึกแถวแห่งนี้มาปรับการใช้งานใหม่อีกครั้งเพื่อเปิดเป็นร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าชื่อว่า “แสงไทยวิทย์” จำหน่ายเครื่องใช้ไฟฟ้าทุกชนิด เช่น เครื่องปรับอากาศ โทรทัศน์ ตู้เย็น เป็นต้น โดยใช้พื้นที่ด้านล่างเป็นพื้นที่จัดแสดงสินค้าและชั้นบนเป็นคลังเก็บสินค้าและห้องพักของเจ้าของ ส่วนร้านข้าวแกงไมตรียังคงเปิดดำเนินการอยู่เช่นเดิม

กิจการร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ดูแลโดยคุณแม่ของคุณภูวิชนั้นดำเนินการมาเป็นเวลาประมาณ 20 ปี จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2557 คุณภูวิชมีความต้องการที่จะเปลี่ยนตึกแถวแห่งนี้ให้กลับมาเป็นโรงแรมอีกครั้งหนึ่งเพื่อสานต่อสิ่งที่คุณปู่เคยทำไว้ในอดีต จึงได้ย้ายร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าไปเปิดในบริเวณอื่น จากนั้นคุณภูวิชจึงได้ดำเนินการปรับเปลี่ยนตึกแถวแห่งนี้จนกลายเป็นโรงแรมรูปแบบใหม่ที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน โดยใช้ชื่อว่า “โรงแรมไมตรีเฮ้าส์”

การใช้งานในปัจจุบัน

ปัจจุบันตึกแถวแห่งนี้ถูกใช้งานเป็นโรงแรม มีห้องพัก 9 ห้อง โดยชั้นล่างมีพื้นที่ตรงกลางใช้เป็นพื้นที่ต้อนรับและพักคอย ด้านซ้ายส่วนหน้าเป็นพื้นที่อาหารเช้าและเครื่องดื่ม ส่วนหลังเป็น

²⁶ คุณภูวิช ฐานธนาคุณ, สัมภาษณ์, 30 มีนาคม 2560

ห้องพัก ด้านขวามือโรงแรมธรรมรินทร์ยังใช้เป็นร้านข้าวแกงไมตรีเช่นเดิม ส่วนชั้นบน 2 คูหา เป็นพื้นที่ของห้องพักขนาดต่างๆ ด้านที่ติดโรงแรมธรรมรินทร์เป็นที่พักอาศัยของเจ้าของร้านข้าวแกงไมตรี

4.2.2.1 กระบวนการในการปรับประโยชน์ใช้สอย

1) เหตุปัจจัยที่ทำให้เกิดการปรับประโยชน์ใช้สอย

จากการที่โรงแรมไมตรีได้เปิดดำเนินกิจการมาอย่างยาวนาน เคยใช้งานเป็นโรงแรม ก่อนที่จะมีการปรับเปลี่ยนเป็นร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า คุณณัฐ ทายาทรุ่นปัจจุบันเล็งเห็นว่าการใช้งานตึกแถวเป็นร้านเครื่องใช้ไฟฟ้านั้น เป็นการเลือกกิจกรรมที่ไม่ค่อยสอดคล้องกับศักยภาพของอาคารและทำเลที่ตั้งบริเวณนี้ เหมาะสมที่จะทำเป็นโรงแรมที่พักหรือร้านอาหารมากกว่าอย่างเช่นในสมัยที่คุณปู่เคยทำไว้ หากยังทำเป็นร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้าต่อไปอาจจะยิ่งลดเวลาการใช้งานของตึกแถวนี้ให้น้อยลงเพราะด้วยน้ำหนักของเครื่องใช้ไฟฟ้า ที่อาจส่งผลต่อการรับน้ำหนักของโครงสร้างได้ ด้วยเหตุดังกล่าวคุณณัฐจึงได้เลือกกิจกรรมแรกที่เคยเกิดขึ้นในตึกแถวแห่งนี้กลับมาอีกครั้งนั้นคือการปรับการใช้สอยเป็นโรงแรม

2) การวางแผนช่วงต้น

- การกำหนดเป้าหมาย

ในการปรับการใช้สอยเพื่อนำกิจการโรงแรมกลับมาอีกครั้งนั้น ทางเจ้าของมีวัตถุประสงค์หลักคือเพื่อสานต่อหรือรักษากิจการดั้งเดิม อีกทั้งเจ้าของยังมีความสนใจในการเลือกใช้ตึกแถวเก่าและธุรกิจโรงแรม จึงได้มีการกำหนดเป้าหมายที่จะปรับปรุงให้โรงแรมไมตรีเกิดภาพลักษณ์ใหม่ที่สอดคล้องกับความต้องการหรือวิถีชีวิตของคนหรือนักท่องเที่ยวในปัจจุบันมากยิ่งขึ้นแต่อยู่ในกรอบของการรักษาสภาพ อัตลักษณ์ของอาคารเก่าและการนำวัสดุเก่ามาใช้ประโยชน์ใหม่ให้คุ้มค่าที่สุด

- การประเมินคุณค่าและการเลือกวิธีการอนุรักษ์

ในการตรวจสอบและประเมินศักยภาพของอาคารนั้นคุณณัฐซึ่งเป็นเจ้าของเป็นผู้ประเมินสภาพด้วยตนเอง ร่วมกับการปรึกษาสถาปนิกถึงแนวทางในการปรับเพราะต้องการรักษาโครงสร้างเดิมไว้ให้มากที่สุด จากการที่อาคารประสบกับปัญหาในเรื่องโครงสร้างใหม่ที่เสริมเข้าไปหรือห่อหุ้มอาคารในช่วงที่เป็นร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า ทำให้อาคารต้องแบกรับน้ำหนักเพิ่มขึ้น เจ้าของจึงวางแผนปรับการใช้งานใหม่ โดยแนวคิดหลักคืออยากนำภาพเดิมของอาคารตั้งแต่สมัยที่เป็นโรงแรมไมตรีเมื่อ 80 ปีที่แล้วกลับมาอีกครั้ง จึงเลือกวิธีการคงสภาพกรอบภายนอกของอาคารให้เหมือนใน

สมัยก่อนให้มากที่สุด เสริมสภาพและปรับเปลี่ยนในบางส่วน ปรับพื้นที่ใช้สอยภายในและตกแต่งใหม่ให้สอดคล้องกับความต้องการและรูปแบบของโรงแรมที่วางไว้

- การวางแผนการตลาด

ในสมัยที่ยังคงเป็นโรงแรมไมตรีเมื่อ 80 ปีที่แล้วนั้น โรงแรมเปิดบริการโดยการทำการตลาดแบบเก่า อาศัยการจดจำของผู้คนแล้วบอกต่อ เช่นเดียวกับโรงแรมศรีตรังที่อยู่ใกล้กันและเกิดขึ้นในช่วงเวลาเดียวกัน แต่เมื่อมีการปิดกิจการไปเพื่อเปลี่ยนเป็นร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้าถึง 20 ปี ชื่อเสียงและเรื่องราวต่างๆ ในอดีตก็ถูกลืมหายไป มีแค่คนรุ่นเก่าเท่านั้นที่ยังจำได้ เพราะคนรุ่นหลังเข้าใจกันว่าโรงแรมไมตรีเข้าสู่ในปัจจุบันนี้คือโรงแรมใหม่ที่เกิดขึ้นมา ทั้งที่ความจริงแล้วเป็นการนำกิจการดั้งเดิมของบรรพบุรุษกลับมาทำใหม่อีกครั้ง และด้วยเหตุที่โรงแรมไมตรีเข้าสู่เปิดให้บริการในช่วงปี พ.ศ. 2557 ซึ่งในช่วงเวลานั้นได้มีโรงแรมใหม่สร้างขึ้นมาหลายแห่ง โรงแรมไมตรีเข้าสู่จึงต้องวางแผนการตลาดให้ผู้คนรู้จักอย่างกว้างขวางและนำเสนอจุดเด่นของโรงแรมเพื่อให้อีกตัวเลือกหนึ่งที่ถูกค่าสนใจที่จะเลือกพัก จึงอาศัยสื่อช่องทางต่างๆ ในการทำการตลาดเช่นเดียวกับโรงแรมศรีตรังและโรงแรมที่เกิดขึ้นใหม่ เช่น การใช้สื่อสังคมออนไลน์ (social network) การทำเว็บไซต์ (website) หรือการร่วมกับกลุ่มตัวแทนการท่องเที่ยวออนไลน์ (online travel agents) ที่เป็นสื่อกลางในการรับรองโรงแรม หรือแม้กระทั่งการเพิ่มกิจกรรมและบริการให้แก่ลูกค้า เช่น บริการรับส่งสนามบิน บริการอาหารเช้า บริการให้เช่าจักรยาน เป็นต้น

3) การดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมาย

จากที่กล่าวไปข้างต้นว่าเจ้าของมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อรักษากิจการดั้งเดิมของบรรพบุรุษไว้ และต้องการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรมให้ทันสมัยขึ้นและสอดคล้องกับความต้องการหรือรสนิยมของผู้บริโภคในปัจจุบันมากขึ้น ทางเจ้าของจึงได้ออกแบบ วางแผน และมีกระบวนการในการปรับปรุงในส่วนต่างๆ ดังนี้

- กรอบภายนอกอาคารหรือรูปแบบสถาปัตยกรรม

เนื่องจากช่วงที่อาคารถูกใช้เป็นร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าถึง 20 ปี มีการต่อเติมโครงสร้างที่เป็นเปลือกหุ้มอาคารจนบดบังรูปทรงอาคารเดิม เช่น ป้ายโฆษณาที่เป็นโครงเหล็ก หรือโครงติดตั้งแผ่นอลูมิเนียมคอมโพสิต โครงสร้างเหล่านี้ที่ติดตั้งมีการรบกวนผิวและโครงสร้างเดิมบางส่วนของอาคาร ดังนั้นในช่วงที่ต้องปรับให้กลับมาเป็นโรงแรมอีกครั้ง จึงจำเป็นต้องรื้อโครงสร้างที่หุ้มอาคารเหล่านี้ ออก เพื่อที่ต้องการให้โรงแรมกลับไปเป็นรูปแบบเดิมเหมือนในอดีตให้มากที่สุด แต่ต้องอาศัยความรอบคอบและความระมัดระวังเป็นพิเศษเพื่อไม่ให้เกิดการรื้อถอนไปรบกวนโครงสร้างเดิม เมื่อรื้อถอนโครงสร้างที่หุ้มอาคารออกหมดแล้วจึงได้มีการซ่อมแซมทั้งสีของตึกแถวและองค์ประกอบต่างๆ

เช่น รวากันตก ประตู หน้าต่าง เป็นต้น ทั้งนี้องค์ประกอบบางส่วนที่เคยนำออกไปขณะเป็นร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า คุณภวิชได้นำองค์ประกอบเหล่านั้นที่ยังเก็บไว้ติดตั้งกลับเข้ามาใหม่ให้เหมือนเดิมมากที่สุด แต่อาจเปลี่ยนวัสดุบางชนิดตามความเหมาะสมกับการใช้งาน เช่น เปลี่ยนหน้าต่างกระจกบานเกล็ดเป็นบานเปิดวงกบไม้ลูกฟักกระจก เพราะมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศให้กับส่วนห้องพัก หรือมีการเลือกทาสีให้กับอาคารใหม่เพื่อต้องการเพิ่มความโดดเด่นให้กับโรงแรม จากเดิมที่เป็นสีขาว ให้เป็นสีเหลืองสด เนื่องจากบริเวณนี้มีโรงแรมใหม่หลายแห่ง จึงต้องการให้โรงแรมไมตรีเฮ้าส์เป็นที่จดจำด้วยสีส้มที่สดใสตามความต้องการของเจ้าของ เป็นต้น



ภาพที่ 68 การต่อเติมโครงสร้างภายนอกตึกแถวโรงแรมไมตรีเฮ้าส์ในสมัยเป็นร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า

ที่มา : คุณภวิช ฐานานาคคุณ



ภาพที่ 69 การรื้อโครงสร้างภายนอกที่ต่อเติมตึกแถวออกเพื่อให้กลับสู่รูปแบบเดิม

ที่มา : คุณภูวิช ฐานุธนาคุณ



ภาพที่ 70 มีการเพิ่มกันสาดที่ระเบียงเพื่อให้ลูกค้าออกมาใช้งานได้

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายใน

มีการปรับเปลี่ยนผังและประเภทของห้องพักจากเดิมที่มีห้องพัก 20 ห้อง ปรับใหม่ให้เหลือเพียง 9 ห้อง ให้มีขนาดที่ต่างกันและเพิ่มห้องน้ำในตัวจากเดิมที่ต้องใช้ห้องน้ำรวม และเพิ่มห้องพักใน

ส่วนพื้นที่ชั้นล่างด้วย อีกทั้งมีการปรับเปลี่ยนวัสดุตกแต่งภายในใหม่ เช่น ผนัง ฝ้า พื้น โดยปรับและซ่อมแซมให้คล้ายเดิมมากที่สุดถึงแม้ว่ามีการปรับเปลี่ยนบางอย่างเพื่อให้ตอบสนองการใช้งานปัจจุบัน เช่นการเอาผนังกั้นชั้นแรกออก และที่สำคัญได้มีการนำวัสดุเก่าในอาคารมาใช้ใหม่ เช่น การนำบานประตูเก่ามาทำเป็นโต๊ะการนำประตูบานเฟี้ยมที่เคยเอาออกไปในช่วงที่เป็นร้านเครื่องใช้ไฟฟ้ากลับมาใช้ใหม่ หรือแม้กระทั่งอ่างล้างหน้าเก่าที่เคยใช้ในสมัยที่เป็นโรงแรมไมตรีก็นำกลับมาใช้ใหม่ เป็นต้น



ภาพที่ 71 ปรับเปลี่ยนพื้นที่ส่วนหน้าเพื่อใช้เป็นมุมอาหารเช้า

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- งานระบบและโครงสร้าง

งานระบบที่มีปัญหาหลักที่ต้องซ่อมแซมและปรับใหม่คือระบบระบายน้ำ ที่เดิมมีปัญหาในเรื่องการรั่วซึมจากพื้นชั้นบน ส่วนโครงสร้างหลักอื่นๆ ของอาคารยังคงมีสภาพที่ดี จึงไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนหรือต้องซ่อมแซมมากนัก และมีการเพิ่มระบบปรับอากาศให้กับห้องพักทุกห้อง อีกทั้งห้องที่ติดกับทางระบายน้ำชั้นแรกเจอปัญหาของความชื้นและรา

- งานบริการและกิจกรรม

มีการเพิ่มบริการมุมอาหารเช้าให้แก่ลูกค้าที่มาพัก บริการอินเทอร์เน็ต อีกทั้งยังเพิ่มบริการเช่ารถจักรยานให้ลูกค้าได้ใช้เพื่อท่องเที่ยวในย่านทับเที่ยงและบริเวณใกล้เคียง



ภาพที่ 72 มีการปรับพื้นที่ส่วนต้อนรับใหม่

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

4) การดูแลหลังการใช้งานและการวางแผนในอนาคต

หลังจากการปรับเปลี่ยนมาเป็นโรงแรมไมตรีเข้าสู่มาได้ประมาณ 3 ปี โรงแรมได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานหรือการตกแต่งในบางส่วนเพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการใช้งานที่เปลี่ยนไปอยู่เสมอ ในเรื่องการซ่อมแซมก็มีการตรวจสอบสภาพการใช้งานอยู่เสมอ และมีการวางแผนต่อเติมห้องพักด้านหลังเพิ่มในอนาคต

4.2.2.2 วิเคราะห์และประเมินผลลัพธ์ที่เกิดจากการปรับการใช้สอย

- การรักษาอัตลักษณ์ของย่านและรูปแบบสถาปัตยกรรม

เจ้าของอาคารมีมุมมองและเป้าหมายในการพยายามนำกิจกรรมเดิมของอาคารกลับมาซึ่งมีความเหมาะสมกับศักยภาพของอาคารและกิจกรรมของย่านบริเวณนี้ โดยพยายามปรับเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมให้น้อยที่สุด และให้กลมกลืนกับบริบทแวดล้อม โดยไม่ทำลายอัตลักษณ์เดิม ทั้งสถาปัตยกรรมภายนอกและการตกแต่งภายใน มีการนำงานศิลปหัตถกรรมของเมืองมาใช้ เช่น การนำผ้าทอนาหมื่นสี ที่เป็นผลิตภัณฑ์ท้องถิ่นของจังหวัด มาตัดเย็บเป็นปลอกหมอนและของใช้ต่างๆ เป็นต้น

- การวางแผนและกระบวนการทำงาน

จากกระบวนการปรับการใช้สอยที่เกิดขึ้นทำให้เห็นว่ามี ความตั้งใจและพยายามในทำความเข้าใจในการทำงานกับตึกเก่า อย่างไรก็ตามยังขาดการวางแผนดูแลในระยะยาวด้วย หรือแม้กระทั่ง

การหาวิธีการในการดูแลเรื่องความชื้นของอาคาร และยังขาดการบันทึกสภาพหรือการปรับปรุง ซ่อมแซมแต่ละครั้งไว้เพื่อเป็นข้อมูลให้แก่การเลือกวิธีการปรับปรุงซ่อมแซมในอนาคตได้อย่างถูกต้อง

- ประโยชน์ที่นำไปสู่ความยั่งยืน

โรงแรมไมตรีเฮาส์มีการนำวัสดุหรือองค์ประกอบต่างๆ ในอาคารมาปรับปรุงเพื่อนำกลับมาใช้ ใหม่ เช่น นำประตูห้องนอนมาทำเป็นโต๊ะหรือเก้าอี้ การนำประตูบานเพ็ญไม้เก่าที่เคยเก็บรักษาไว้ สมัยยังคงเป็นโรงแรมไมตรีกลับมาใช้งานอีกครั้ง

โรงแรมไมตรีเฮาส์ถือเป็นกิจการหนึ่งของย่านที่ทำรายได้จากการท่องเที่ยวให้แก่ย่าน เช่นเดียวกับโรงแรมทั่วไป ทำให้เกิดการจ้างงาน สร้างรายได้ให้แก่คนในชุมชนได้มีรายได้และอาชีพ อีกทั้งสามารถนำรายได้จากรุทกิจมาดูแลและพัฒนาโรงแรมได้ มีการอุดหนุนสินค้าหรืออาหารจากคน ในชุมชนมาใช้ในโรงแรม มีการแนะนำสถานที่ท่องเที่ยว สินค้าท้องถิ่น หรือร้านอาหารในย่านให้แก่ ลูกค้าที่มาพักและเจ้าของให้ความร่วมมือหรือเข้าร่วมกิจกรรมในการพัฒนาเมืองต่างๆ ที่เกิดขึ้น



ภาพที่ 73 โต๊ะที่ทำมาจากประตูไม้เก่าของโรงแรม

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

4.2.3 กรณีศึกษาที่ 3 โรงแรมศรีสมบุญ (C-3)

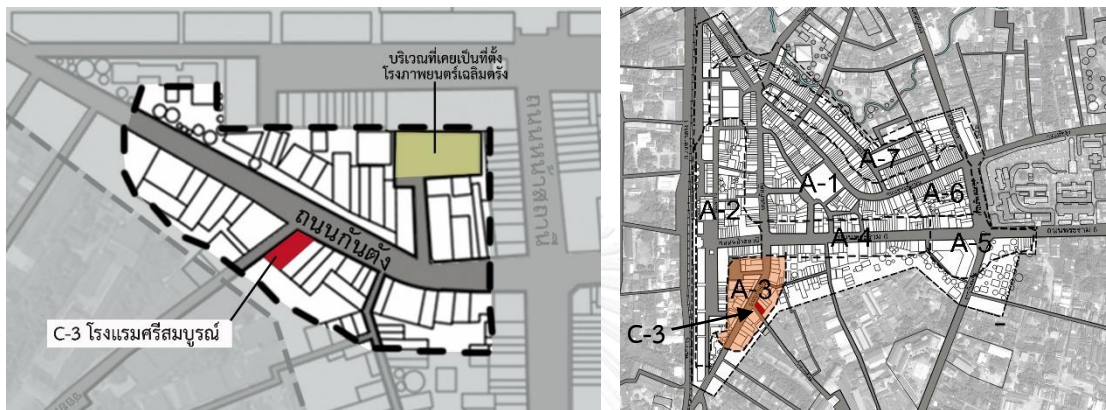
เจ้าของกิจการ คุณโพยมรัตน์ เรืองฤทธิ์

ปีที่สร้าง ประมาณช่วงปี พ.ศ.25490-2500 รูปแบบสถาปัตยกรรม ตึกแถวแบบตะวันตกทันสมัย

ปีที่มีการปรับการใช้สอย พ.ศ. 2555

การถือครองกรรมสิทธิ์ เช่าเพื่อดำเนินกิจการ

ตำแหน่งที่ตั้ง ย่านโรงหนังเก่า (A-3)



ภาพที่ 74 ผังแสดงที่ตั้งโรงแรมศรีสมบุญ



ภาพที่ 75 ภาพโรงแรมศรีสมบุญปัจจุบัน

ที่มา : ผู้วิจัย, 10 พฤษภาคม 2560

ประวัติการก่อตั้งอาคารและการใช้งาน

อาคารตึกแถวหลังนี้เดิมถูกสร้างขึ้นมาเพื่อใช้งานเป็นคลินิกรักษาโรคและใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย มีทั้งห้องตรวจ ห้องพักฟื้นผู้ป่วยและห้องพักของเจ้าของหรือแพทย์ ตั้งอยู่บริเวณถนนกันตังซึ่งอยู่ท่ามกลางชุมชนการค้าและที่พักอาศัยของคนในย่าน เปิดดำเนินกิจการมาอย่างยาวนาน ต่อมากิจการคลินิกได้ปิดตัวลง เจ้าของจึงได้มีการปล่อยเช่า มีผู้ประกอบการมากมายที่ตัดสินใจเลือกเช่าตึกแถวแห่งนี้เพื่อปรับการใช้งานให้แก่กิจการของตนเอง ส่วนใหญ่มักจะเป็นบริษัทหรือองค์กรเอกชน

จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2555 ตึกแถวแห่งนี้ไม่มีการใช้งาน มีผู้คนสนใจโดยมาก เพราะตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมกับการประกอบกิจการหรือธุรกิจ คุณโพยมรัตน์ เรืองฤทธิ์ เป็นนักธุรกิจรุ่นใหม่คนหนึ่งที่มีความสนใจตึกแถวเก่าในย่านทับเที่ยงอยู่ก่อนแล้ว ถึงแม้ว่าจะไม่ได้เป็นคนทับเที่ยงโดยกำเนิด แต่ได้ย้ายมาอาศัยอยู่ที่นี้เป็นระยะเวลาอันจรรู้สึกเหมือนที่นี้เป็นบ้านและมีความผูกพันกับย่านทับเที่ยงนี้ มีความสนใจและกำลังมองหาตึกแถวเก่าเพื่อนำมาปรับเป็นธุรกิจโรงแรม คุณโพยมรัตน์ตัดสินใจเลือกตึกแถวหลังนี้เพราะคิดว่าตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อาคารยังมีความแข็งแรง มีพื้นที่และโครงสร้างที่เหมาะสมและสามารถนำมาปรับการใช้สอยเพื่อทำธุรกิจโรงแรมได้ จึงได้ตกลงเช่าเป็นระยะเวลา 10 ปี

การใช้งานในปัจจุบัน

ปัจจุบันใช้งานเป็นโรงแรมเต็มพื้นที่ทั้ง 3 ชั้น ชั้นล่างเป็นส่วนต้อนรับ มุมอาหารเช้า ห้องนวดสปา ครูว์ ห้องน้ำรวมและซักรีด ชั้น 2 และ 3 ใช้เป็นห้องพัก ซึ่งห้องพักมีทั้งที่เป็นห้องพักแบบรวมแยกหญิงชาย และห้องพักมาตรฐานทั่วไป ชั้นดาดฟ้าปัจจุบันเจ้าของโรงแรมใช้เป็นพื้นที่ทดลองปลูกผักและมีแนวคิดจะใช้เพื่อทำร้านอาหารในอนาคต



ภาพที่ 76 การจัดพื้นที่ชั้นล่างของโรงแรมศรีสมบูรณ

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

4.2.3.1 กระบวนการในการปรับประโยชน์ใช้สอย

1) เหตุปัจจัยที่ทำให้เกิดการปรับประโยชน์ใช้สอย

โรงแรมศรีสมบุญเกิดขึ้นมาจากความสนใจในธุรกิจโรงแรมของเจ้าของจึงได้เลือกตึกแถวแห่งนี้มาปรับประโยชน์ใช้สอยเพราะมองเห็นโอกาสและศักยภาพของตึกและพื้นที่โดยรอบ เนื่องจากบริเวณย่านโรนงันแก่นี้ เต็มไปด้วยร้านค้า ร้านอาหาร รวมไปถึงโรงแรม

2) การวางแผนช่วงต้น

- การกำหนดเป้าหมาย

ในการปรับการใช้สอยอาคารเพื่อใช้เป็นธุรกิจโรงแรมนั้น เจ้าของมีวัตถุประสงค์หลักคือเพื่อต้องการรองรับการขยายตัวของนักท่องเที่ยวที่มากขึ้นอีกทั้งมีความต้องการให้ผู้ที่มาพักหรือใช้งานโรงแรมได้รู้สึกหวนรำลึกถึงอดีต อีกทั้งเจ้าของยังมีความสนใจในการเลือกใช้ตึกแถวเก่าจึงต้องการให้เกิดภาพลักษณ์ใหม่ที่สอดคล้องกับความต้องการหรือวิถีชีวิตของคนหรือนักท่องเที่ยวในปัจจุบันมากยิ่งขึ้น แต่อยู่ในกรอบของการรักษาภาพ อัตลักษณ์ของอาคารเก่าและการนำวัสดุเก่ามาใช้ประโยชน์

- การประเมินคุณค่าและการเลือกวิธีการอนุรักษ์

ในการประเมินศักยภาพของอาคารเพื่อหาวิธีการในการปรับเปลี่ยนนั้น เจ้าของเป็นผู้ประเมินสภาพร่วมกับการปรึกษาวิศวกรและช่าง โดยแนวคิดหลักคืออยากรักษาภาพลักษณ์ของอาคารทั้งภายนอกและภายในให้มากที่สุด จึงเลือกวิธีการคงสภาพกรอบภายนอกของอาคาร เสริมสภาพ เพิ่มเติมและปรับเปลี่ยนในบางจุด ปรับพื้นที่ใช้สอยภายในและตกแต่งใหม่ให้สอดคล้องกับความต้องการและรูปแบบของโรงแรมที่วางไว้



ภาพที่ 77 สภาพรอบภายนอกของอาคารโรงแรมศรีสมบุญ

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- การวางแผนการตลาด

โรงแรมศรีสมบุญเป็นโรงแรมใหม่ที่เกิดขึ้นมาจากคนรุ่นใหม่ซึ่งแตกต่างจากโรงแรมศรีตรังหรือโรงแรมไมตรีเฮาส์ในบริเวณย่านสถานีรถไฟซึ่งเป็นโรงแรมเก่าแก่ที่มีเรื่องราวให้น่าเสนอหรือให้ผู้คนสนใจ โรงแรมศรีสมบุญจึงต้องวางแผนการตลาดให้ผู้คนรู้จักและนำเสนอจุดเด่นของโรงแรมเพื่อให้อีกตัวเลือกหนึ่งที่ลูกค้าสนใจที่จะเลือกพัก จึงอาศัยสื่อช่องทางต่างๆ ในการทำการตลาด เช่นเดียวกับโรงแรมศรีตรังและโรงแรมที่เกิดขึ้นใหม่อื่นๆ เช่น การใช้สื่อสังคมออนไลน์ (social network) การทำเว็บไซต์ (website) หรือการร่วมกับกลุ่มตัวแทนการท่องเที่ยวออนไลน์ (online travel agents) ที่เป็นสื่อกลางในการรับรองโรงแรม และมีบริการอาหารเช้าที่เป็นอาหารพื้นถิ่นของย่าน มีบริการนวดจากหมอนวดที่มีฝีมือซึ่งเป็นคนในย่าน เป็นต้น

3) การดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมาย

เจ้าของมีเป้าหมายหลักคือเพื่อต้องการรองรับการขยายตัวของการท่องเที่ยวที่มากขึ้น อีกทั้งมีความต้องการให้ผู้ที่มาพักหรือใช้งานโรงแรมได้รู้สึกหวนรำลึกถึงอดีต และต้องการให้เกิดภาพลักษณ์ใหม่ที่สอดคล้องกับความต้องการหรือวิถีชีวิตของคน หรือนักท่องเที่ยวในปัจจุบันมากยิ่งขึ้น แต่อยู่ในกรอบของการรักษาสภาพ อัตลักษณ์ของอาคารเก่าและการนำวัสดุเก่ามาใช้ประโยชน์



ภาพที่ 78 การปรับปรุงห้องพักใหม่ของโรงแรมศรีสมบูรณ์

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- กรอบภายนอกอาคารหรือรูปแบบสถาปัตยกรรม

เนื่องจากอาคารมีกิจกรรมที่หลากหลาย มีทั้งการต่อเติมโครงสร้างองค์ประกอบของอาคารภายนอก เช่น ป้ายโฆษณา วัสดุตกแต่งต่างๆ เป็นต้น ในช่วงที่ต้องปรับให้กลับมาเป็นโรงแรมอีกครั้งจึงจำเป็นต้องรีโนเวตโครงสร้างที่หุ้มอาคารเหล่านี้ออก เพื่อที่ต้องการให้โรงแรมกลับไปเป็นรูปแบบเดิมเหมือนในอดีตให้มากที่สุด แต่ต้องอาศัยความรอบคอบและความระมัดระวังเป็นพิเศษเพื่อไม่ให้เกิดการรื้อถอนไปรบกวนโครงสร้างเดิม เมื่อรื้อถอนโครงสร้างที่หุ้มอาคารออกหมดแล้วจึงได้มีการซ่อมแซมทั้งสีของตึกแถวและปรับเปลี่ยนองค์ประกอบต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการ เช่น เปลี่ยนหน้าต่างกระจกบานเกล็ดเป็นบานเปิดไม้ การนำเหล็กดัดบริเวณหน้าต่างออก การทาสีให้กับอาคารโดยเลือกสีขาวยุคใหม่ที่เคยเป็นสีเดิมของตึกในยุคแรก และมีการเพิ่มป้ายชื่อหรือวัสดุตกแต่งบางอย่างแต่พยายามตกแต่งโดยไม่ให้เสียรูปแบบเดิมของอาคารและให้กลมกลืนกับบริบทของย่านโดยรอบและไม่ต้องการให้มีความแตกต่างกับบริบทมากนัก เพราะโรงแรมตั้งอยู่บริเวณทางเข้าศาลเจ้าพ่อเสือ ซึ่งเป็นสถานที่ที่คนไทยเชื้อสายจีนในย่านให้ความเคารพและศรัทธา



ภาพที่ 79 องค์ประกอบภายนอกอาคารโรงแรมศรีสมบุญที่ปรับปรุงใหม่

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายใน

มีการปรับเปลี่ยนผังของอาคารเพื่อให้รองรับการใช้งานของธุรกิจที่โรงแรมวางไว้ เช่น การกั้นผนังห้องพักในขนาดต่างๆของแต่ละชั้น หรือการแบ่งพื้นที่ใช้งานรวมในส่วนชั้นแรก เป็นต้น ในการตกแต่งเน้นการตกแต่งที่เรียบง่ายแต่เลือกรูปแบบที่มืองค์ประกอบของลวดลายที่สื่อถึงวัฒนธรรมจีน เพื่อให้ลูกค้าที่เข้ามาใช้งานได้มีความรู้สึกหวนรำลึกถึงอดีต

ในประเด็นเรื่องวัสดุอาคาร ส่วนของพื้นอาคารชั้น 2 และ 3 และบันไดหลักที่เป็นพื้นไม้ ทางเจ้าของอาคารที่ให้เช่ามีข้อกำหนดว่าห้ามปรับเปลี่ยนเพราะเป็นสิ่งที่ทางเจ้าของหวงแหน ให้ผู้เช่าซ่อมเพื่อรักษาสภาพเดิมไว้ให้มากที่สุดทางผู้เช่าจึงแค่ปรับผิว ซ่อมและทาสีไม้ใหม่เท่านั้น และที่สำคัญได้มีการนำวัสดุเก่าในอาคารมาปรับใช้ในองค์ประกอบต่างๆ เช่น การนำเหล็กตัดจากหน้าต่างมาปรับใช้เป็นองค์ประกอบตกแต่ง เป็นต้น

- งานระบบและโครงสร้าง

มีการเพิ่มระบบน้ำประปาไว้เป็นระบบสำรองเพราะระบบน้ำเดิมที่เป็นน้ำบาดาลยังใช้ได้ดีอยู่และมีการปรับสภาพน้ำให้เหมาะสม ส่วนโครงสร้างหลักอื่นๆของอาคารยังคงมีสภาพที่ดี จึงไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนหรือต้องซ่อมแซม และมีการเพิ่มระบบปรับอากาศให้กับห้องพักทุกห้อง ทุกชั้น ทำให้บางห้องที่ไม่มีช่องเปิดเจอปัญหาของความชื้นและรา

- งานบริการและกิจกรรม

มีการเพิ่มบริการอาหารเช้า ครั้ว บริการอินเทอร์เน็ต บริการนวดสปา ให้แก่ลูกค้า

4) การดูแลหลังการใช้งานและการวางแผนในอนาคต

หลังจากการปรับเปลี่ยนทางโรงแรมได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานหรือการตกแต่งในบางส่วนเพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการใช้งานที่เปลี่ยนไปอยู่เสมอ ในเรื่องการซ่อมแซมก็มีการตรวจสอบสภาพการใช้งานอยู่เสมอ และมีการวางแผนการใช้งานพื้นที่ชั้นดาดฟ้าเพิ่มในอนาคต อีกทั้งยังวางแผนจะเช่าเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมนี้ไปให้ถึงที่สุด และถ้าเป็นไปได้ก็อยากจะซื้อตึกแถวนี้ไว้เพราะรู้สึกผูกพัน

“...ถ้ามองในทางธุรกิจ 10 ปี นี้อาจจะยังไม่คุ้มเลยคิดว่าจะทำต่อไป แล้วอีกอย่างหนึ่งคือพี่ลงมือจับมันเอง มันมีความผูกพันไปแล้ว พี่ก็คิดว่าจะทำต่อจนกว่าเจ้าของเขาจะไม่ให้เช่าที่แล้ว...”²⁷



ภาพที่ 80 พื้นที่บริเวณชั้นดาดฟ้าที่มีการวางแผนปรับปรุงในอนาคต

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

²⁷ สัมภาษณ์ คุณโทยมรัตน์ เรืองฤทธิ์, 1 เมษายน 2560

4.2.3.2 วิเคราะห์และประเมินผลลัพธ์ที่เกิดจากการปรับการใช้สอย

- การรักษาอัตลักษณ์ของย่านและรูปแบบสถาปัตยกรรม

เจ้าของอาคารพยายามปรับเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมองค์ประกอบของอาคารให้น้อยที่สุดให้กลมกลืนกับบริบทแวดล้อมไม่ทำลายอัตลักษณ์เดิม ทั้งสถาปัตยกรรมภายนอกและการตกแต่งภายในต่างๆ ที่พยายามตกแต่งให้เป็นรูปแบบจีนสมัยก่อน มีการนำอาหารพื้นถิ่นมาเป็นอาหารเข้าให้บริการกับลูกค้า แต่ในส่วนการเลือกองค์ประกอบตกแต่งที่เป็นรูปแบบลวดลายจีน หรือเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ อาจเป็นสิ่งที่สื่อถึงการมีวัฒนธรรมของชาวจีนได้ แต่อาจไม่เป็นที่แสดงถึงอัตลักษณ์ที่แท้ของย่าน



ภาพที่ 81 องค์ประกอบลวดลายแบบจีนที่อาจจะไม่ใช่อัตลักษณ์ของแท้เพียงอย่างแท้จริง

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- การวางแผนและกระบวนการทำงาน

จากการปรับการใช้สอยที่เกิดขึ้น ทำให้เห็นว่าเจ้าของมีการทำความเข้าใจในการทำงานกับตึกเก่า การเลือกกิจกรรมหรือการเลือกรูปแบบการตกแต่งอาจไม่สอดคล้องและกับอัตลักษณ์ของย่านได้ ขาดการวางแผนดูแลในระยะยาว หรือแม้กระทั่งการหาวิธีการในการดูแลเรื่องการรักษาและค่าเช่าของอาคาร ที่ยังคงเป็นปัญหาในปัจจุบัน ในด้านการบันทึกสภาพไม่มีการบันทึกการปรับปรุงซ่อมแซมแต่ละครั้ง นอกจากการบันทึกเฉพาะช่วงปรับปรุงครั้งสำคัญ

- ประโยชน์ที่นำไปสู่ความยั่งยืน

โรงแรมศรีสมบูรณ์เป็นกิจการใหม่ที่เกิดขึ้นของย่านโรงหนังเก่า ถือเป็นกิจการหนึ่งของย่านที่
ทำรายได้จากการท่องเที่ยวให้แก่ย่าน ทำให้เกิดการจ้างงาน สร้างรายได้ให้แก่คนในชุมชนได้มีรายได้
และอาชีพ ลูกค้าที่มาพักที่โรงแรมแห่งนี้มักจะเลือกมาอุดหนุนสินค้าและร้านอาหารในบริเวณย่าน
โรงหนังเก่าตามคำแนะนำของโรงแรมอยู่เสมอ



ภาพที่ 82 อาหารเช้าของคนในท้องถิ่นที่นำมาวางไว้ให้แก่แขกผู้มาพัก

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

4.2.4 กรณีศึกษาที่ 4 โรงแรมจริงจริง (C-4)

เจ้าของกิจการ คุณจิราภา เปี่ยมพริ้ง

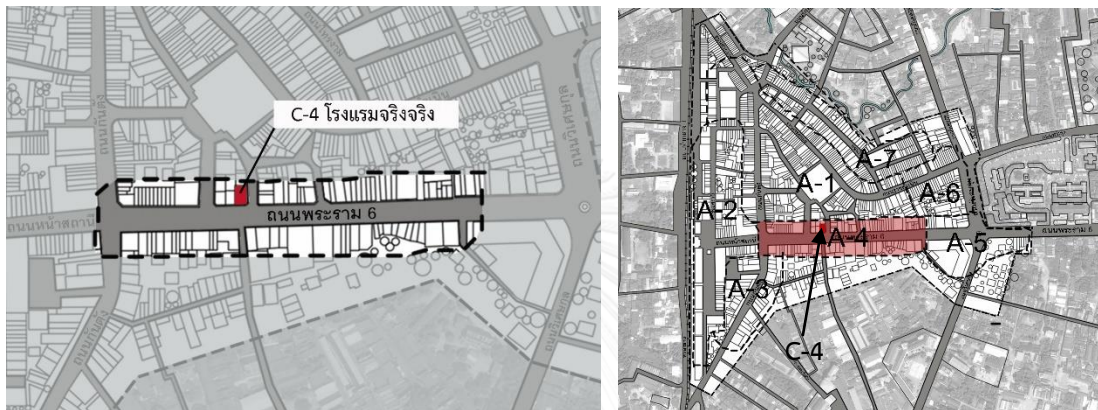
ผู้ให้สัมภาษณ์ คุณชัยยุทธ เปี่ยมพริ้ง

ปีที่สร้าง พ.ศ.2494 รูปแบบสถาปัตยกรรม ดึกแถวแบบตะวันตกทันสมัย

ปีที่มีการปรับการใช้สอย พ.ศ. 2559

การถือครองกรรมสิทธิ์ เช่าเพื่อดำเนินกิจการ

ตำแหน่งที่ตั้ง ย่านโรงน้ำชาและโรงแรมเก่าแก่ (A-4)



ภาพที่ 83 แสดงที่ตั้งโรงแรมจริงจริง



ภาพที่ 84 ภาพโรงแรมจริงจริงในปัจจุบัน

ที่มา : ผู้วิจัย, 29 ธันวาคม 2559

ประวัติการก่อสร้างอาคารและการใช้งาน

โรงแรมจริงจริง ได้รับก่อสร้างขึ้นมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2494 นับเป็นโรงแรมแห่งที่ 2 ของทับเที่ยง และถือเป็นโรงแรมขนาดใหญ่แห่งแรกของทับเที่ยงเพราะมีการก่อสร้างถึง 4 ชั้น ที่มาของการออกแบบและสร้าง สันนิษฐานว่า นายเขียนหยก และนายเขียนเท่ง ผินเชียร สองพี่น้องที่ร่วมกันทำธุรกิจเดินเรือค้าหามากแห่งระหว่างตรังและปักษ์ใต้ แรงบันดาลใจจากการเดินทางไปค้าขายที่เมืองปักษ์ใต้แล้วอาศัยการจดจำรูปแบบสถาปัตยกรรมที่นั่นมาแล้วมาถ่ายทอดให้ช่างท้องถิ่นตั้งเป็นผู้ก่อสร้าง โดยพี่น้องทั้งสองเป็นผู้ควบคุมการก่อสร้าง วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนใหญ่สั่งซื้อมาจากกรุงเทพฯ โดยการขนส่งทางรถไฟ เช่น ปูนและเหล็ก ส่วนวัสดุจำพวกไม้ เช่น ไม้ยางนา ก็ใช้วัสดุที่มีในท้องถิ่น

การใช้งานในอดีต ในชั้นแรกแบ่งการใช้งานเป็น 4 ส่วน ได้แก่ ส่วนต้อนรับ และอีก 3 ส่วนแบ่งให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ ชั้น 2-4 ใช้เป็นห้องพัก ในอดีตมีห้องพักถึง 32 ห้อง เป็นรูปแบบห้องพักที่ต้องใช้ห้องน้ำรวม โรงแรมจริงจริงดำเนินกิจการมาตั้งแต่รุ่นบรรพบุรุษจนมาถึงช่วงคุณจิราภา เปี่ยมพริ้ง ได้เป็นผู้รับช่วงกิจการต่อมาเป็นเวลาประมาณ 30 กว่าปีจนถึงปัจจุบัน ในช่วงที่ได้รับสืบทอดกิจการมาได้มีการปรับเปลี่ยนหรือปรับปรุงมากนัก มีแค่การทาสี ซ่อมแซมในบางจุด เช่น ซ่อมพื้นไม้หรือซ่อมผนังปูน เป็นต้น จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2559 คุณชัยยุทธ เปี่ยมพริ้ง ซึ่งเป็นลูกชายของคุณจิราภา เปี่ยมพริ้ง ได้เข้ามาช่วยดูแลกิจการโรงแรม จึงมีความคิดในการปรับการใช้สอยอาคารครั้งล่าสุดขึ้น



ภาพที่ 85 ภาพถ่ายเก่าของโรงแรม ก่อนที่จะเปลี่ยนสีอาคารเป็นสีปัจจุบัน

ที่มา : หนังสือแผนที่มรดกทางวัฒนธรรมทับเที่ยง

การใช้งานในปัจจุบัน

ปัจจุบันใช้งานเป็นโรงแรม โดยมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบห้องพักใหม่และปรับปรุงเสริมสภาพในบางส่วน ปัจจุบันชั้น 2-4 มีห้องพักรวมกัน 21 ห้อง มีทั้งห้องพักที่มีห้องน้ำในตัวที่เป็นห้องมาตรฐาน และห้องพักที่ต้องใช้ห้องน้ำรวมเช่นในอดีต อีกทั้งยังมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศให้แก่ห้องพักบางห้องอีกด้วย ส่วนชั้นแรก ยังคงแบ่งพื้นที่การใช้งานออกเป็น 4 ส่วนเช่นเดิม คือใช้เป็นส่วนต้อนรับ และอีก3ส่วนปล่อยให้เช่าเพื่อการพาณิชย์

4.2.2.1 กระบวนการในการปรับประโยชน์ใช้สอย

1) เหตุปัจจัยที่ทำให้เกิดการปรับประโยชน์ใช้สอย

เจ้าของมีความเห็นว่าโรงแรมถูกใช้งานมาเป็นเวลานาน ถึงแม้โครงสร้างโดยรวมยังสมบูรณ์และใช้งานได้ดี แต่รูปแบบพื้นที่ใช้สอยหรือห้องพักเดิมเป็นรูปแบบที่นิยมในอดีตซึ่งอาจไม่ตอบรับกับวิถีชีวิตของคนในสังคมปัจจุบัน จึงได้มีการวางแผนปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ขึ้น แต่ให้อยู่บนพื้นฐานของการรักษาเอกลักษณ์เดิมของอาคารและสอดคล้องกับบริบทให้มากที่สุด

2) วางแผนช่วงต้น

- การกำหนดเป้าหมาย

เป้าหมายหลักของการปรับประโยชน์ใช้สอยในครั้งหลังสุดคือ เพื่อรักษาความต่อเนื่องของกิจการดั้งเดิมของครอบครัวและพัฒนาโรงแรมให้มีศักยภาพที่เหมาะสมกับวิถีชีวิตและรูปแบบการท่องเที่ยวของคนในปัจจุบันโดยอยู่บนพื้นฐานการรักษาเอกลักษณ์เดิมของอาคารและการสอดคล้องกับบริบทของย่าน

“...เราอยากทำโรงแรมอยู่แล้ว เราอยู่กับโรงแรมมาตั้งแต่เด็กมันเลยผูกพัน”²⁸

²⁸ คุณชัยยุทธ เปี่ยมพรุ่ง, สัมภาษณ์, 30 มีนาคม 2560



ภาพที่ 86 ภาพของคุณชัยยุทธ เปี่ยมพริ้ง ทายาทของโรงแรมจริงจริง รุ่นที่ 4
ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- การประเมินคุณค่าและการเลือกวิธีการอนุรักษ์

ในการประเมินศักยภาพของอาคารเพื่อหาวิธีการในการปรับเปลี่ยนนั้น เจ้าของเป็นผู้ประเมินสภาพร่วมกับการปรึกษาวิศวกรและช่าง โดยแนวคิดหลักคืออยากรักษาภาพลักษณ์ของอาคารทั้งภายนอกและภายในให้มากที่สุด จึงเลือกวิธีการปรับการใช้สอยโดยยังคงสภาพกรอบภายนอกของอาคารเดิม เสริมสภาพและซ่อมแซมในบางจุด ปรับพื้นที่ใช้สอยภายในและตกแต่งใหม่ให้ทันสมัยมากขึ้น

- การวางแผนการตลาด

โรงแรมจริงจริงเป็นโรงแรมเก่าแก่ของย่าน ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันเปิดบริการในรูปแบบเรียบง่าย มีการทำการตลาดแบบเก่า อาศัยการจดจำของผู้มาพักแล้วบอกต่อ เนื่องจากโรงแรมให้บริการในราคาที่ไม่สูง เมื่อมีการปรับปรุงใหม่โดยทายาทรุ่นปัจจุบันจึงได้มีการวางแผนว่า จะมีการทำการตลาดเพิ่มจากเดิมการเข้าพักสามารถจองผ่านโรงแรมได้โดยตรง (direct booking) ปัจจุบันเมื่อมีการปรับปรุงเสร็จ เจ้าของวางแผนเพิ่มช่องทางในการค้นหาข้อมูลและจองห้องพักให้ลูกค้าได้สะดวกมากขึ้น เช่น การใช้สื่อสังคมออนไลน์ (social network) หรือการร่วมกับกลุ่มตัวแทนการท่องเที่ยวออนไลน์ (online travel agents) ที่เป็นสื่อกลางในการรับจองโรงแรม เป็นต้น

3) การดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมาย

เจ้าของมีเป้าหมายหลักคือเพื่อต้องการรองรับการขยายตัวของการท่องเที่ยวที่มากขึ้นอีกทั้งมีความต้องการให้ผู้ที่มาพักหรือใช้งานโรงแรมได้รู้สึกหวนรำลึกถึงอดีต และต้องการให้เกิดภาพลักษณ์ใหม่ที่สอดคล้องกับความต้องการหรือวิถีชีวิตของคนหรือนักท่องเที่ยวในปัจจุบันมากยิ่งขึ้น แต่อยู่ในกรอบของการรักษาสภาพ อัตลักษณ์ของอาคารเก่าและการนำวัสดุเก่ามาใช้ประโยชน์ นำมาซึ่งกระบวนการต่างๆในการดำเนินงาน ดังนี้



ภาพที่ 87 ห้องพักที่ปรับปรุงใหม่ของโรงแรมจริงจริง

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- กรอบภายนอกอาคารหรือรูปแบบสถาปัตยกรรม

เนื่องจากเป้าหมายหลักของการปรับคือต้องการรักษาเอกลักษณ์และสภาพกรอบอาคารให้มากที่สุดจึงไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนอะไรมากนัก มีแค่การซ่อมสี ซ่อมปูนผนังหรือปรับเปลี่ยนหน้าต่าง และช่องเปิดในส่วนห้องที่มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ



ภาพที่ 88 องค์ประกอบภายนอกอาคารโรงแรมจริงจริงที่ยังสภาพเดิมไว้
ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายใน

มีการปรับเปลี่ยนผังของห้องพักในส่วนชั้น 2-4 มีการเพิ่มห้องน้ำในห้องพักบางห้อง มีการทาสีและตกแต่งใหม่ให้ทันสมัย แต่ยังคงไว้ซึ่งเอกลักษณ์เดิม เพอร์นิเจอร์มีทั้งการนำของเดิมที่มีอยู่มาซ่อมแซมเพื่อใช้ต่อและเพอร์นิเจอร์ที่นำเข้ามาใหม่ ทั้งในส่วนต้อนรับชั้นแรกและห้องพักชั้นบน



ภาพที่ 89 การปรับปรุงพื้นที่ภายในโรงแรมจริงจริง โดยการทาสีใหม่
ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- งานระบบและโครงสร้าง

ปัญหาในเรื่องการรั่วซึมในส่วนของพื้นชั้นดาดฟ้าเนื่องจากถังเก็บน้ำแบบปูนหล่อที่ใช้มาตั้งแต่เริ่มก่อสร้างอาคารมีการชำรุด จึงได้มีการเปลี่ยนใช้เป็นถังกึ่งน้ำสแตนเลสตั้งบนดาดฟ้าแทน มีการเปลี่ยนระบบท่อน้ำใหม่ทั้งหมดจากเดิมที่ใช้ท่อเหล็กเปลี่ยนเป็นท่อพีวีซีเนื่องจากท่อเหล็กขึ้นสนิมทำให้น้ำไม่สะอาด และมีการเพิ่มระบบปรับอากาศให้กับห้องพักบางห้อง



ภาพที่ 90 บ่อน้ำคอนกรีตเก่าชั้นดาดฟ้าของโรงแรมจริงจริง มีปัญหาเรื่องการรั่วซึม

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- งานบริการและกิจกรรม

มีการเพิ่มบริการมูมกาแฟ แต่ยังไม่มีการอินเตอร์เน็ตหรือบริการรับส่งเช่นโรงแรมอื่นๆ ในย่านเดียวกัน

4) การดูแลหลังการใช้งานและการวางแผนในอนาคต

ในปัจจุบันทางโรงแรมกำลังอยู่ในขั้นตอนการปรับปรุงซึ่งยังไม่ได้เปิดให้บริการ แต่ทางเจ้าของวางแผนว่าจะมีการแบ่งพื้นที่ส่วนหนึ่งของชั้นล่างให้ร้านกาแฟภายนอกมาเช่าเพื่อเป็นการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่มาพักด้วย ส่วนเรื่องการดูแลและซ่อมแซมโดยปกติจะมีการตรวจสอบและซ่อมแซมทุกปีอยู่แล้วและอาจมีการปรับปรุงใหม่ทุกๆ 5 ปี

4.2.4.2 วิเคราะห์และประเมินผลลัพธ์ที่เกิดจากการปรับการใช้สอย

- การรักษาอัตลักษณ์ของย่านและรูปแบบสถาปัตยกรรม

เจ้าของอาคารมีเป้าหมายในการพยายามรักษาเอกลักษณ์เดิมของอาคาร ให้มีการปรับเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมองค์ประกอบให้น้อยที่สุด และมีความกลมกลืนกับบริบทแวดล้อมของย่าน แต่ควรมีการเพิ่มกิจกรรมหรือสื่อต่างๆ ที่ส่งเสริมและถ่ายทอดเรื่องราวคุณค่าของอาคารและความสัมพันธ์กับย่านให้แก่นักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เข้ามาใช้อาคารได้เรียนรู้



ภาพที่ 91 ป้ายเก่าแก่ภายในโรงแรมจริงจริง ที่ยังคงติดอยู่

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- การวางแผนและกระบวนการทำงาน

จากการปรับการใช้สอยที่เกิดขึ้นทำให้เห็นว่ามีคามระมัดระวังในการทำงานกับอาคารเก่า อย่างไรก็ตามควรมีการวางแผนดูแลและพัฒนาในระยะยาวเพิ่ม หรือแม้กระทั่งการตรวจสอบดูแลเรื่องการรั่วซึมและความชื้นของอาคารเพราะมีการติดตั้งปรับอากาศเพิ่ม ที่อีกทั้งควรมีการบันทึกสภาพในการซ่อมหรือปรับปรุงในแต่ละครั้งไว้เพื่อการซ่อมแซมและปรับปรุงในอนาคตได้อย่างถูกต้องเหมาะสม

- ประโยชน์ที่นำไปสู่ความยั่งยืน

โรงแรมจริงจริงถือเป็นกิจการเก่าแก่แห่งหนึ่งของย่านที่ทำรายได้จากการท่องเที่ยวให้แก่ย่านทำให้เกิดการจ้างงาน สร้างรายได้ให้แก่คนในชุมชนได้มีรายได้และอาชีพ ลูกค้านักท่องเที่ยวที่มาพักที่โรงแรมแห่งนี้มักจะเลือกมาอุดหนุนสินค้าและร้านอาหารในบริเวณย่านตลาดและพื้นที่ใกล้เคียงตามคำแนะนำของโรงแรมอยู่เสมอ



ภาพที่ 92 รูปเฟอร์นิเจอร์เก่าของโรงแรมจริงจริงที่ยังคงใช้งานอยู่
ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560



4.2.5 กรณีศึกษาที่ 5 ร้านสินโอชา (C-5)

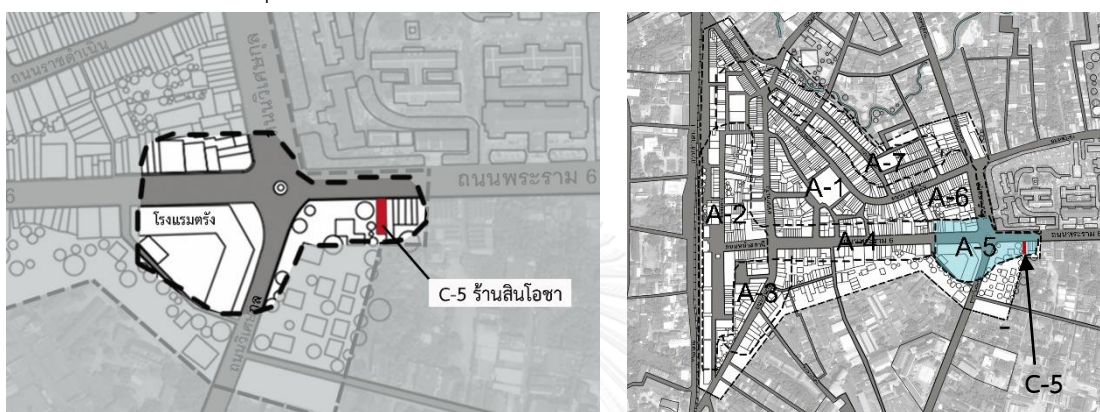
เจ้าของกิจการ คุณเสกสรร ชัยนต์เกียรติ

ปีที่สร้าง ประมาณช่วงปี พ.ศ.2400-2490 รูปแบบสถาปัตยกรรม ตึกแถวแบบตะวันตกร่วมสมัย

ปีที่มีการปรับการใช้สอย พ.ศ. 2555

การถือครองกรรมสิทธิ์ เช่าเพื่อดำเนินกิจการ

ตำแหน่งที่ตั้ง ย่านจุดนัดพบบริเวณหอนาฬิกา (A-5)



ภาพที่ 93 ผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งของร้านสินโอชา



ภาพที่ 94 ภาพร้านสินโอชาในปัจจุบัน

ที่มา : ผู้วิจัย, 29 ธันวาคม 2559

ประวัติการก่อตั้งอาคารและการใช้งาน

ตึกแถวเก่า สูง 4 ชั้น หลังนี้ เป็นของตระกูลเพชรประสิทธิ์ ไม่ทราบปีพ.ศ.ที่สร้างแน่ชัด สันนิษฐานว่าเจ้าของทำการค้ากับเมืองปิ้งนัง ได้เดินทางไปยังเมืองปิ้งนังบ่อยจึงได้รับอิทธิพลและจดจำรูปแบบการก่อสร้างมาและใช้ช่างในท้องถิ่นก่อสร้างเช่นเดียวกับตึกแถวเก่ายุคสมัยเดียวกันในย่านทับเที่ยง รูปแบบโครงสร้างเป็นผนังปูนหล่อ ตกแต่งลวดลายปูนปั้น ราวระเบียง และช่องลม คล้ายคลึงกับรูปแบบตึกแถวในปิ้งนัง

จากคำบอกเล่าทำให้ทราบว่าตึกแถวแห่งนี้ผ่านการใช้งานมาอย่างหลากหลายในอดีต เช่น หอพักหญิง สำนักงาน ร้านเสริมสวย ร้านค้า เป็นต้น และเคยเป็นที่ตั้งของกองกำลังญี่ปุ่นในสมัยสงครามเอเชียบурพาทีกด้วย จนเมื่อปี พ.ศ.2540 คุณแม่ของคุณเสกสรรได้มาเช่าตึกแถวหลังนี้เพื่อเปิดร้านอาหาร โดยตอนทำสัญญาเช่า เจ้าของมีข้อตกลงว่าต้องซ่อมตึกให้ด้วยเพราะสภาพตึกในขณะนั้นมีความทรุดโทรมเป็นอย่างมากจากการใช้งานของผู้เช่าคนก่อนๆ จึงได้ดำเนินการซ่อมหลังคา ผนัง ประตู หน้าต่าง เป็นหลัก คุณแม่คุณเสกสรรเปิดร้านอาหารมาเป็นเวลาประมาณ 15 ปี ด้วยอายุที่มากขึ้นจึงไม่สามารถทำต่อได้ จึงได้ปิดกิจการลง จนเมื่อปี พ.ศ.2555 คุณเสกสรร มองเห็นโอกาสในการใช้งานตึกแถวเก่าแห่งนี้จึงได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ใช้สอย แล้วจึงย้ายกิจการร้านสินโอาซจากเดิมที่อยู่บริเวณสถานีรถไฟมาเปิดที่ตึกแถวแห่งนี้



ภาพที่ 95 การตกแต่งภายในของร้านสินโอาซ

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

การใช้งานในปัจจุบัน

ปัจจุบันตึกแถวแห่งนี้ใช้งานเป็นร้านอาหาร โดยพื้นที่ชั้นแรกเป็นส่วนของร้านอาหาร พื้นที่หน้าอาคารตั้งขายดื่มชาในช่วงเย็น ชั้น 2 ใช้เป็นที่ประชุมของสโมสรโรตารีจังหวัดตรัง ชั้น 3-4 ใช้เป็นพื้นที่เก็บของ และชั้นดาดฟ้าไม่มีการใช้งาน

4.2.5.1 กระบวนการในการปรับประโยชน์ใช้สอย

1) เหตุปัจจัยที่ทำให้เกิดการปรับประโยชน์ใช้สอย

เจ้าของมองเห็นโอกาสในการใช้งานตึกแถวเก่าที่ยังมีศักยภาพทั้งโครงสร้างอาคาร และทำเลที่ตั้ง จึงได้เลือกปรับการใช้สอยตึกแถวแห่งนี้เพื่อใช้ดำเนินกิจการ

2) วางแผนช่วงต้น

- การกำหนดเป้าหมาย

เป้าหมายหลักของการปรับประโยชน์ใช้สอยคือ เพื่อนำกิจการร้านกาแฟของคุณปู่กลับมาสานต่อเพราะผูกพันกับกิจการรูปแบบนี้มาตั้งแต่เด็ก และต้องการให้คนที่มาใช้บริการในร้าน ได้มีความรู้สึกหวนรำลึกถึงอดีต

“...ที่เป็นรุ่น 3 ต่อจากอากง รุ่นคุณพ่อทำที่นครศรีฯ ส่วนที่เรียนจบเศรษฐศาสตร์มา ไม่ได้เกี่ยวกับการขายกาแฟโดยตรง แต่พี่โดนเลี้ยงให้ช่วยทำงานตลอด ...”²⁹

²⁹ คุณเสกสรร ชันด์เกียรติ, สัมภาษณ์, 31 มีนาคม 2560



ภาพที่ 96 รูปคุณเสกสรร ชัยนิตเกียรติ เจ้าของร้านสินโอชา และผู้วิจัย

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- การประเมินคุณค่าและการเลือกวิธีการอนุรักษ์

ในการประเมินศักยภาพของอาคารเพื่อหาวิธีการในการปรับเปลี่ยนนั้น เจ้าของเป็นผู้ประเมินสภาพด้วยตนเองไม่มีการปรึกษาช่างหรือผู้เชี่ยวชาญ เลือกวิธีการปรับการใช้สอยโดยยังคงสภาพกรอบภายนอกของอาคารเดิมไว้ให้มากที่สุด เสริมสภาพและซ่อมแซมในจุดที่ชำรุด ปรับพื้นที่ใช้สอยภายในและตกแต่งใหม่ให้มีรูปแบบที่ต้องการ

- การวางแผนการตลาด

ทางเจ้าของเห็นว่าร้านสินโอชาตั้งอยู่ในทำเลที่ดีใกล้กับศูนย์ราชการ ร้านค้า ชุมชน มีลูกค้ามาใช้บริการตลอดอยู่แล้ว เพราะสังเกตเห็นได้ง่าย จึงไม่ได้มีการทำการตลาดมากนัก อาศัยคนประทับใจ จดจำแล้วบอกต่อ แต่ทางร้านพยายามบริการอาหารและเครื่องดื่มที่หลากหลายเข้าถึงได้ทุกวัย หรือแม้กระทั่งชาวต่างชาติที่มาท่องเที่ยวในจังหวัดตรัง

3) การดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมาย

- กรอบภายนอกอาคารหรือรูปแบบสถาปัตยกรรม

เนื่องจากเป้าหมายหลักของการปรับคือต้องการรักษาเอกลักษณ์และสภาพกรอบอาคารให้มากที่สุดจึงไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนอะไรมากนัก มีแค่การซ่อมสี ซ่อมปูนผนังหรือปรับเปลี่ยนหน้าต่าง ประตู เลือกทาสีใหม่บริเวณด้านหน้าอาคารชั้น 1 ตามความชอบของเจ้าของ ซึ่งค่อนข้างเป็นสีที่สด

และมีการนำกันสาดหน้าอาคารที่เคยต่อเติมไว้สมัยคุณแม่ออกเพราะคิดเห็นว่าบดบังรูปทรงและความงดงามของอาคาร



ภาพที่ 97 เจ้าของเลือกทาสีใหม่ด้านหน้าอาคารลินโอชา เพื่อความโดดเด่น

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

“...ที่เอากันสาดของแม่ออกเพราะมันอาจจะใช้ได้จริงแต่ไม่สวยงาม...ข้อเสียของการเอากันสาดออกคือแดดส่อง ฝนสาด แต่พอเอาออกมันดูสวยขึ้นมา จนมีคนมาบอกว่าบ้านน้องเป็น 4 ชั้น หรือเขาไม่เคยสังเกตรู้มาก่อนเลย...”³⁰

- การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายใน

การปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยเกิดขึ้นในส่วนชั้นล่างที่เป็นร้านอาหาร มีการแบ่งพื้นที่ส่วนเคาน์เตอร์ บริเวณโต๊ะนั่ง บริเวณตู้แช่และชั้นวางสินค้าของชาวบ้านที่มาฝากขาย ส่วนชั้น 2 มีการกันห้องเพิ่มเพื่อใช้เป็นห้องประชุมของสโมสรโรตารีจังหวัดตรัง ชั้น 3-4ไม่มีการปรับเปลี่ยนอะไร

รูปแบบการตกแต่งในส่วนชั้นล่างที่เป็นร้านอาหารทางเจ้าของได้แรงบันดาลใจมาจากการเดินทางไปเที่ยวป็นัง สิงคโปร์บ่อยแล้วมีความชอบในรูปแบบตกแต่งที่มีองค์ประกอบแบบจีนโบราณจึงได้นำรูปแบบนี้มาใช้ในการตกแต่งที่ร้านโดยออกแบบจัดวางกันเอง และมีการนำวัสดุในอาคารมาใช้ใหม่ เช่น นำเหล็กตัดหน้าต่างมาใช้ตกแต่ง หรือนำประตูไม้มาทำเป็นโต๊ะ

³⁰ คุณเสกสรร ชันด์เกียรติ, สัมภาษณ์, 31 มีนาคม 2560

- งานระบบและโครงสร้าง

โครงสร้างหลักไม่มีปัญหาหรือการชำรุดที่ต้องซ่อมมากนัก อาจมีการรั่วซึมในส่วนของผนังและพื้นชั้นดาดฟ้า และมีการเพิ่มระบบปรับอากาศในส่วนห้องประชุมชั้น 2



ภาพที่ 98 จุดเสื่อมสภาพของอาคาร เนื่องจากน้ำที่รั่วไหลจากเพดาน

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- งานบริการและกิจกรรม

ในส่วนของการให้บริการจัดส่งถึงที่ กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่มักจะเป็นกลุ่มพนักงานบริษัท ข้าราชการ เป็นต้น เพราะตั้งอยู่ใกล้พื้นที่ส่วนราชการและบริษัทห้างร้านต่างๆ

4) การดูแลหลังการใช้งานและการวางแผนในอนาคต

มีการดูแล ซ่อมแซม และปรับปรุงตึกปีละครั้งมักจะทำในช่วงเทศกาลตรุษจีน และมีการวางแผนในอนาคตที่จะใช้งานพื้นที่บนชั้นบนให้เต็มศักยภาพมากขึ้น เช่น มีโครงการจะเปิดแกลอรี่จัดแสดงผลงานทางศิลปะ



ภาพที่ 99 พื้นที่ชั้นดาดฟ้าของร้านสินโอชา ที่ยังไม่มีการใช้งานในปัจจุบัน

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

4.2.5.2 วิเคราะห์และประเมินผลลัพธ์ที่เกิดจากการปรับการใช้สอย

- การรักษาอัตลักษณ์ของย่านและรูปแบบสถาปัตยกรรม

เจ้าของกิจการพยายามรักษาเอกลักษณ์เดิมของอาคาร ให้มีการปรับเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมองค์ประกอบให้น้อยที่สุด การเลือกกิจกรรมร้านขายอาหารหรือร้านกาแฟมีความสอดคล้องกับความเป็นย่าน มีการนำทรัพยากรของย่านมาใช้ เช่น อาหารท้องถิ่นจำพวกต้มยำ บะหมี่ เป็นต้น ในส่วนการเลือกสีหรือองค์ประกอบที่มาตกแต่งควรมีการวิเคราะห์ให้ถี่ถ้วนว่ารูปแบบองค์ประกอบแบบจีนที่เลือกมามีความเหมาะสมกับรูปแบบอาคารเดิมหรือมีความเข้ากันกับบริบทของย่านมากแค่ไหน ควรมีการเพิ่มกิจกรรมหรือสื่อต่างๆ ที่ส่งเสริมและถ่ายทอดเรื่องราวคุณค่าของอาคารและความสัมพันธ์กับย่านให้แก่นักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เข้ามาใช้อาคารได้เรียนรู้

- การวางแผนและกระบวนการทำงาน

จากการปรับการใช้สอยที่เกิดขึ้นทางเจ้าของกิจการมีการปรับเปลี่ยนและซ่อมแซมอาคารในระดับที่น้อยมาก มีการซ่อมจริงตั้งแต่ชั้นแรก ชั้น 2-4 มีสภาพที่ชำรุดทรุดโทรม ทั้งปัญหาการรั่วซึมและการชำรุดในส่วนต่างๆ ควรมีการตรวจสอบและเร่งซ่อมแซมแก้ไขเพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้ชำรุดเสียหายไปมากกว่าเดิม เป็นการยืดอายุการใช้งานให้แก่อาคารเก่า ที่อีกทั้งควรมีการบันทึกสภาพในการซ่อมหรือปรับปรุงในแต่ละครั้งไว้เพื่อการซ่อมแซมและปรับปรุงในอนาคต

- ประโยชน์ที่นำไปสู่ความยั่งยืน

ทำให้เกิดการจ้างงาน สร้างรายได้ให้แก่คนในชุมชน และให้คนในชุมชนสามารถนำสินค้าท้องถิ่นของตนมาฝากขายได้ เช่น ขนม ของฝาก เป็นต้น

4.2.6 กรณีศึกษาที่ 6 ร้านสิริบรรณ (C-6)

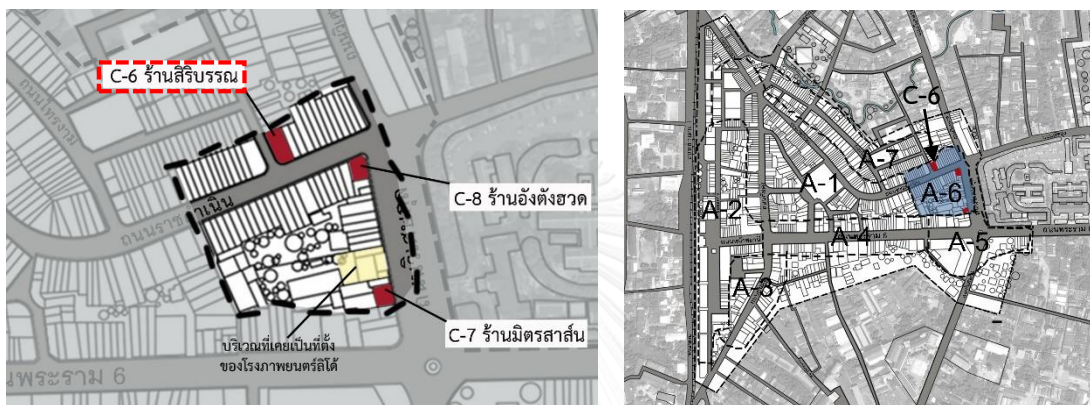
เจ้าของกิจการ คุณนิรันดร์ พิตรปรีชา

ปีที่สร้าง พ.ศ.2478

ปีที่มีการปรับการใช้สอย ประมาณปี พ.ศ. 2550 รูปแบบสถาปัตยกรรม ตึกแถวแบบจีนผสมตะวันตกอิทธิพลนีโอคลาสสิก

การถือครองกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของกิจการ อาคารและที่ดิน

ตำแหน่งที่ตั้ง ย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือ (A-6)



ภาพที่ 100 ผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งร้านสิริบรรณ



ภาพที่ 101 ภาพร้านสิริบรรณในปัจจุบัน

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

ประวัติการก่อตั้งอาคารและการใช้งาน

ร้านสิริบรรณ สร้างขึ้นเมื่อ พ.ศ.2478 ร้านสิริบรรณแห่งนี้ถูกออกแบบและควบคุมการก่อสร้างโดยคุณกำเตรา จรูญทรัพย์ ผู้ซึ่งเคยทำการค้าขายกับเมืองป็นัง สร้างบ้านหลังนี้ขึ้นมาโดยได้รับอิทธิพลรูปแบบสถาปัตยกรรมจากป็นัง การใช้งานในช่วงแรกถูกใช้งานเป็นอาคารพาณิชย์ในชั้นล่างเพื่อค้าขายและชั้นบนเป็นที่พักอาศัย ต่อมาบุตรสาวของคุณกำเตรา (คุณจิระ พิตรปรีชา) ได้แต่งงานกับคุณนิรันดร์ พิตรปรีชา จึงยกตึกแถวหลังนี้ให้เพื่อประกอบอาชีพและอยู่อาศัย

เนื่องจากคุณจิระเคยเป็นครูสอนหนังสือ เมื่อแต่งงานแล้วมีความคิดอยากทำค้าขายจึงได้ลาออกจากอาชีพครูเพื่อมาทำกิจการร้านหนังสือซึ่งเป็นสิ่งที่ตนคิดว่าถนัดและเข้าใจที่สุดโดยใช้บ้านของตนเป็นร้านค้า ดังนั้นการใช้งานในช่วงนี้ชั้นแรกจะถูกใช้เป็นร้านขายหนังสือเป็นหลัก ด้านหลังเป็นห้องครัวซึ่งมีบ่อน้ำกลางบ้านและชั้นบนใช้เป็นที่พักอาศัย

ในสมัยนั้นร้านสิริบรรณจัดว่าเป็นร้านหนังสืออันดับหนึ่งของย่านทับเตี้ย มีทั้งหนังสือทั่วไปและแบบเรียนซึ่งทางร้านเป็นตัวแทนจำหน่ายแบบเรียนของทางคุรุสภาด้วย เป็นตัวแทนแจกจ่ายแบบเรียนให้กับโรงเรียนในทับเตี้ยและจังหวัดตรัง ต่อมากิจการรุ่งเรืองมากขึ้นก็เริ่มมีการขายสินค้าที่หลากหลายขึ้น เช่น เครื่องเขียน อุปกรณ์กีฬา เครื่องแบบนักเรียน เป็นต้น การดูแลอาคารในช่วงนั้นมีแค่การซ่อมสี ส่วนโครงสร้างอื่นๆไม่เคยมีความเสียหายเลย การตกแต่งภายในมีเพียงแค่เฟอร์นิเจอร์จำพวกตู้และชั้นวางสินค้าเท่านั้น ไม่มีการตกแต่งเพิ่มเติม



ภาพที่ 102 ภาพถ่ายเก่าร้านสิริบรรณ ก่อนมีการทาสีใหม่

ที่มา : หนังสือแผนที่มรดกทางวัฒนธรรมทับเตี้ย

ร้านค้าเนกิจการเรื่อยมาจนในช่วงหลังคุณนิรันดรผู้เป็นสามีของคุณจิระซึ่งเดิมเป็นเจ้าของร้านขายเครื่องสำอางค์ชื่อเมย์ฟ้าได้เข้ามาช่วยดูแลกิจการต่อจนถึงปัจจุบันมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยเกิดขึ้นเพียงเล็กน้อยและในช่วงประมาณปี พ.ศ.2550 ร้านสิริบรรณได้มีการปรับเปลี่ยนสินค้าที่ขายเหลือเพียงแค่เครื่องเขียนสาเหตุมาจากในยุคหลังนี้มีร้านหนังสือใหม่ๆ เกิดขึ้นมากมายในจังหวัดตรัง รวมไปถึงร้านหนังสือชั้นนำตามห้างสรรพสินค้า ทำให้ร้านสิริบรรณมีความจำเป็นที่จะต้องปรับเปลี่ยน ซึ่งเครื่องเขียนก็ทำรายได้ได้ดีเพราะมีการจำหน่ายทั้งปลีก-ส่งให้กับร้านค้าย่อยๆ ในย่านและพื้นที่ใกล้เคียง

ร้านสิริบรรณได้รับการดูแลและพยายามรักษาอัตลักษณ์ความงดงามทางด้านสถาปัตยกรรมให้ยังคงงดงามเช่นในอดีต จนได้ได้รับรางวัลอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรมดีเด่น ประเภทอาคารพาณิชย์ ประจำปี 2560 จากสมาคมสถาปนิกสยาม

การใช้งานในปัจจุบัน

ปัจจุบันใช้งานเป็นร้านขายเครื่องเขียน โดยชั้นล่างด้านหน้าเป็นพื้นที่ของร้านจัดแสดงสินค้า ส่วนกลางบ้านเป็นครัว พื้นที่รับประทานอาหาร บ่อน้ำ และห้องพักผ่อนของคุณนิรันดร ด้านหลังได้ซื้อตึกแถวของตึกที่ติดกันและทำประตูเชื่อมกันเพื่อทำเป็นคลังเก็บสินค้า ส่วนชั้นบนใช้เป็นคลังเก็บสินค้าทั้งหมด และเจ้าของพักอาศัยที่บ้านอีกหลังหนึ่งในบริเวณใกล้ๆ กัน



ภาพที่ 103 ภาพของคุณนิรันดร พิตรปรีชา เจ้าของร้านสิริบรรณ

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

4.2.6.1 กระบวนการในการปรับประโยชน์ใช้สอย

1) เหตุปัจจัยที่ทำให้เกิดการปรับประโยชน์ใช้สอย

เนื่องจากในยุคปัจจุบันมีร้านหนังสือชั้นนำเกิดขึ้นมากมาย ทำให้มีคู่แข่งทางการค้ามากขึ้น ทางร้านสิริบรรณจึงต้องมีการปรับตัวจึงทำให้มีการปรับเปลี่ยนสินค้าที่จำหน่ายซึ่งทำให้ต้องมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่แสดงสินค้าบางส่วนและพื้นที่ในการเก็บสินค้า

2) การวางแผนช่วงต้น

- การกำหนดเป้าหมาย

เป้าหมายหลักของการปรับการใช้สอยในครั้งนี้คือ เพื่อรักษาความต่อเนื่องของกิจการดั้งเดิมของครอบครัว

- การประเมินคุณค่าและการเลือกวิธีการอนุรักษ์

เนื่องจากร้านสิริบรรณไม่ได้มีการปรับการใช้สอยที่แตกต่างไปจากเดิมมากนักทำให้ความต้องการในการใช้พื้นที่ไม่ได้ต่างไปจากเดิมและการปรับเปลี่ยนเกิดขึ้นมาเรื่อยๆหรือมีการปรับทีละส่วนจึงไม่ได้มีการตรวจสอบสภาพของอาคารมากนัก และเลือกใช้วิธีคงสภาพรอบอาคารภายนอกและภายในไว้มากที่สุด เพราะอาคารยังมีความงดงาม แข็งแรง และมีศักยภาพที่ยังใช้งานได้



ภาพที่ 104 องค์ประกอบของร้านสิริบรรณ หลังจากปรับปรุงล่าสุด

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- การวางแผนการตลาด

ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันร้านสิริบรรณยังดำเนินกิจการค้าขายด้วยรูปแบบเดิม ไม่มีการทำการตลาดอะไรมากมายนัก อาศัยการจดจำของลูกค้าแล้วบอกต่อ และมีลูกค้าประจำที่ใช้บริการของร้านอยู่เสมอ

3) การดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมาย

- กรอบภายนอกอาคารหรือรูปแบบสถาปัตยกรรม

เนื่องจากเป้าหมายหลักของการปรับคือต้องการรักษาเอกลักษณ์และสภาพรอบอาคารให้มากที่สุดจึงไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนอะไรมากนัก มีแค่การซ่อมสี ซ่อมปูนผนังหรือประตู หน้าต่างที่ชำรุด และมีการซื้อตึกแถวด้านหลังเพื่อใช้เป็นคลังเก็บสินค้าโดยมีการทำประตูให้เชื่อมถึงกันได้ สามารถเปิดเข้าคลังสินค้าได้จากพื้นที่หลังบ้านของร้าน

- การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายใน

ในส่วนชั้นแรกมีการเพิ่มห้องพักผ่อนของคุณนิรันดร์ในส่วนกลางบ้าน มีการเพิ่มเติมและปรับปรุงในส่วนเฟอร์นิเจอร์ที่จัดแสดงสินค้า เช่น การติดตั้งราวเหล็กบนผนังเพื่อแขวนสินค้าในส่วนชั้นบนเดิมที่ใช้เป็นที่พักอาศัยมีการเปลี่ยนให้เป็นคลังสินค้าของร้านทั้งหมด



ภาพที่ 105 พื้นที่ชั้นสองของร้านสิริบรรณ สำหรับเป็นคลังเก็บสินค้า

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

- งานระบบและโครงสร้าง

ปรับการเดินระบบไฟฟ้าใหม่เพียงอย่างเดียว โครงสร้างอื่นๆไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม

- งานบริการและกิจกรรม

ไม่มีบริการหรือกิจกรรมที่เสริมธุรกิจเพิ่มเติม ดำเนินการค้าในรูปแบบเดิม มีแค่บริการจัดส่งสินค้าให้แก่ลูกค้า

4) การดูแลหลังการใช้งานและการวางแผนในอนาคต

การดูแลและซ่อมแซมอาคารดำเนินการตามอาการที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้งแต่โดยรวมไม่มีการชำรุดเกิดขึ้นมากนัก มีการวางแผนจะซ่อมและเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาในอนาคต แต่ในส่วนของธุรกิจยังไม่มีแผนว่าจะให้ใครสานต่อเพราะบุตรแต่ละคนมีหน้าที่การงานเป็นของตนเอง



ภาพที่ 106 รูปแบบครัวดั้งเดิมในร้านสิริบรรณ ที่ยังใช้งานอยู่ในปัจจุบัน

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

4.2.6.2 วิเคราะห์และประเมินผลลัพธ์ที่เกิดจากการปรับการใช้สอย

- การรักษาอัตลักษณ์ของย่านและรูปแบบสถาปัตยกรรม

เจ้าของอาคารมีความห่วงหาพันและต้องการรักษาเอกลักษณ์เดิมของอาคารไว้ให้มากที่สุด ให้มีการปรับเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมองค์ประกอบให้น้อยที่สุดหรือให้กลมกลืนกับวัสดุเดิมและบริบทแวดล้อมมากที่สุด

- การวางแผนและกระบวนการทำงาน

จากการปรับการใช้สอยที่เกิดขึ้นทำให้เห็นว่ามีความระมัดระวังในการทำงานกับตึกเก่า แต่ควรมีการวางแผนดูแลและพัฒนาในระยะยาวเพิ่ม หรือแม้กระทั่งการตรวจสอบดูแลเรื่องการชำรุด รั่วซึมและความชื้นของอาคารอยู่เสมอ อีกทั้งควรมีการบันทึกสภาพในการซ่อมหรือปรับปรุงในแต่ละครั้งไว้เพื่อการซ่อมแซมและปรับปรุงในอนาคตได้อย่างถูกต้องเหมาะสม

- ประโยชน์ที่นำไปสู่ความยั่งยืน

ร้านสิริบรรณมีรายได้จากกิจการที่ดีและสามารถนำมาดูแลซ่อมแซมอาคารต่อไปได้ อีกทั้งจากการที่เจ้าของดูแลเอาใจใส่อาคารอย่างดียังคงความงดงามไว้เช่นในอดีต ทำให้อาคารได้รับรางวัลอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรมดีเด่น ประเภทอาคารพาณิชย์ ประจำปี 2560 จากสมาคมสถาปนิกสยาม ทำให้เป็นที่สนใจของนักท่องเที่ยวที่อยากมาชมความงดงามของตึกแถวแห่งนี้



ภาพที่ 107 ภาพหน้าอาคารสิริบรรณล่าสุด ฝั่งถนนราชดำเนิน

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

4.2.7 กรณีศึกษาที่ 7 ร้านมิตรสาส์น (C-7)

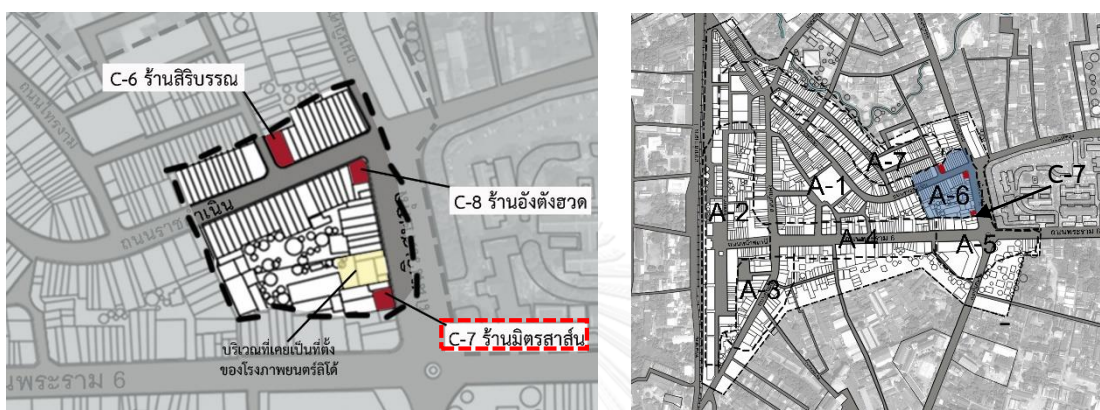
เจ้าของกิจการ คุณสมชาย อินทรสังขนาวิน

ปีที่สร้าง ประมาณช่วงปี พ.ศ.2460-2480 รูปแบบสถาปัตยกรรม ตึกแถวแบบจีนช่วงแรก

ปีที่มีการปรับการใช้สอย ประมาณปี พ.ศ. 2510

การถือครองกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของกิจการ อาคารและที่ดิน

ตำแหน่งที่ตั้ง ย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือ (A-6)



ภาพที่ 108 ผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งร้านมิตรสาส์น



ภาพที่ 109 ภาพร้านมิตรสาส์นในปัจจุบัน

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

ประวัติการก่อตั้งอาคารและการใช้งาน

“ร้านมิตรสาส์น” ร้านหนังสือเก่าแก่ของเมืองตรัง ตั้งอยู่บริเวณถนนวิเศษกุล ตรงข้ามศูนย์ราชการของจังหวัด ผู้คนทุกเพศทุกวัยที่มาเลือกหาหนังสือสารพัดชนิดแล้ว ยังเป็นจุดศูนย์รวมของชีวิต การพบปะ นัดหมาย ของ “เมืองตรัง” ติดต่อกันมานานหลายสิบปี เนื่องจากตั้งอยู่ริมถนนวิเศษกุล ใกล้กับหอนาฬิกา ศูนย์ราชการและสถานที่สำคัญของเมืองตรัง เดิมทีคุณสมชาย อินทรสังขนาวิน เป็นผู้ที่รักการอ่าน และสนใจการทำธุรกิจร้านหนังสือ ในยุคแรกได้เปิดร้านขายเครื่องเขียนอยู่ที่ถนนกันตัง จนช่วงเวลาต่อมาคุณสมชายเล็งเห็นว่ามียี่ห้อเช่าตึกแถวตั้งอยู่ในทำเลใกล้โรงภาพยนตร์ลิโด ซึ่ง เป็นโรงภาพยนตร์ที่มีชื่อเสียงและเป็นศูนย์รวมของผู้ที่สนใจชมภาพยนตร์อย่างแพร่หลาย พื้นที่บริเวณนี้จึงมีความคึกคักเป็นพิเศษในอดีต ตั้งแต่ช่วงสายที่หนังเริ่มฉายรอบแรกไปยันช่วงค่ำ ซึ่ง ช่วงเวลาก่อนหนังจะเริ่ม คุณสมชายสังเกตว่าผู้คนมักจะมาก่อนเวลาไม่ค่อยมีอะไรทำนอกจากพูดคุยกันหรือหาอาหารรับประทานบ้าง อีกทั้งบริเวณนี้ใกล้ศูนย์ราชการและสถาบันศึกษา น่าจะเป็นทำเลที่ดี เลยมีความคิดขอเช่าตึกแถวบริเวณนี้จำนวน 1 คูหา เพื่อเปิดร้านหนังสือเพิ่มเป็นอีกหนึ่งสาขา

เดิมทีเริ่มต้นด้วยการขายเครื่องเขียน หนังสือพิมพ์ วารสาร หนังสือเรียน โดยใช้พื้นที่ด้านหน้าของชั้น 1 ส่วนชั้น 2 เป็นที่อยู่อาศัยและเก็บของ แล้วจึงได้มีการขยายเรื่อยมาจากเดิมเช่า 1 คูหาก็กเพิ่มจนเป็น 3 คูหา แล้วเมื่อเจ้าของอาคารต้องการขายตึกแถวหลังนี้ คุณสมชายจึงได้ซื้อตึกแถวเก่าหลังนี้ไว้ จากนั้นจึงได้มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในเรื่อยมา ตามสินค้าหลากหลายประเภทที่เพิ่มขึ้น และต่อมาก็ได้ซื้อที่ดินในบริเวณใกล้เคียงเพิ่มแล้วจึงสร้างบ้านพักอาศัยเป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 4 ชั้น เชื่อมด้านหลัง และเพิ่มพื้นที่คลังสินค้าด้านหลังด้วย เนื่องจากช่วงหลังกิจการโตขึ้น และได้เป็นตัวแทนรายใหญ่ของวารสารหนังสือต่างๆและเป็นเหมือนศูนย์กระจายสินค้าให้แก่ร้านรายย่อยทั่วไปในเมืองและพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งค่อนข้างสวนทางกับร้านหนังสือที่เป็นกิจการครอบครัว เช่นเดียวกันนี้ในย่านอื่นๆ เพราะถูกร้านหนังสือชั้นนำแบรนด์ดังเข้ามาตีตลาดต่างจังหวัด แต่ร้านมิตรสาส์นยังสามารถปรับตัวและอยู่มาได้เรื่อยมา ซึ่งปัจจุบันคุณสมชายยังเป็นผู้ดูแลหลักอยู่ แต่ก็มีทายาทรุ่นลูกและหลานที่เรียนจบกลับมาช่วยสืบสานงานต่อ

“ร้านมิตรสาส์น” ร้านหนังสือเก่าแก่แห่งนี้ อาจเป็นมากกว่าแค่ร้านหนังสือ เพราะกลายเป็นเหมือนภาพจำ และจุดนัดหมายของคนในย่านแห่งนี้ เป็นร้านหนังสือที่เปิดรับทุกคน ทุกวัย ทุกอาชีพ ฐานะเสมอ ด้วยทัศนคติและเป้าหมายที่มุ่งหวังให้คนตรังได้รู้จักการอ่านจึงทำให้กิจการยังดำเนินอยู่ได้มาราว 60 ปีแล้ว

การใช้งานในปัจจุบัน

ปัจจุบันใช้เป็นร้านหนังสือ เครื่องเขียน และเป็นศูนย์กระจายหนังสือและวารสารให้แก่ลูกค้า รายย่อย ด้านบนใช้เป็นที่เก็บสินค้า และอยู่อาศัยในอาคารใหม่ด้านหลังที่เพิ่งสร้างขึ้นมาเชื่อมกับ ตึกแถวเก่านี้

4.2.7.1 กระบวนการในการปรับประโยชน์ใช้สอย

1) เหตุปัจจัยที่ทำให้เกิดการปรับประโยชน์ใช้สอย

เนื่องจากธุรกิจร้านหนังสือเติบโตขึ้น และต้องการขยายมากขึ้นทั้งพื้นที่ขาย คลังเก็บสินค้าและต้องการให้มีที่อยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกัน

2) การวางแผนช่วงต้น

- การกำหนดเป้าหมาย

เป้าหมายหลักของการปรับการใช้สอยในครั้งนี้สูงสุดคือ เพื่อรักษาความต่อเนื่องของกิจการดั้งเดิมของครอบครัวและปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้สอดคล้องกับความต้องการ

- การประเมินคุณค่าและการเลือกวิธีการอนุรักษ์

เจ้าของให้เหตุผลว่าโครงสร้างเดิมยังมีความแข็งแรงอยู่มากตอนที่เลือกมาหรือจะปรับปรุงไม่ได้ตรวจสอบหรือประเมินคุณค่าอะไรมากนัก เพียงแค่ให้ช่างก่อสร้างต่อเติมมาช่วยดูว่าจะทำอย่างไรได้บ้าง และเลือกใช้วิธีคงสภาพอาคารภายนอกและภายในไว้มากที่สุด เพราะอาคารยังมีความงดงาม แข็งแรง และมีศักยภาพที่ยังใช้งานได้

- การวางแผนการตลาด

ร้านแห่งนี้เป็นร้านหนังสือที่ทุกคนจดจำและนึกถึงเสมอเวลาต้องการหาซื้อหนังสือสักเล่ม นับว่าเป็นการอาศัยการจดจำของคนแล้วบอกต่อหรือกลับมาใช้บริการซ้ำ เมื่อรุ่นหลานมาช่วยดูแลกิจการจึงได้มีการเพิ่มช่องทางในการทำการตลาด เช่น เว็บไซต์และสื่อสังคมออนไลน์ต่างๆ ให้ลูกค้าสามารถสั่งซื้อหนังสือได้

3) การดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมาย

- กรอบภายนอกอาคารหรือรูปแบบสถาปัตยกรรม

เนื่องจากเป้าหมายหลักของการปรับคือต้องการรักษาเอกลักษณ์และสภาพกรอบอาคารให้มากที่สุดจึงไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนอะไรมากนัก มีแค่การซ่อมสี ซ่อมปูนผนังหรือประตูหน้าต่างที่ชำรุด และมีการต่อเติมอาคาร ค.ส.ล.4 ชั้นเพิ่มด้านหลังเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครอบครัว

- การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายใน

ในส่วนร้านชั้นแรกมีการจัดแบ่งพื้นที่วางขายหนังสือวารสารและพื้นที่ขายเครื่องเขียน มีการเพิ่มขึ้นลอยด้านบนฝั่งเหนือพื้นที่เครื่องเขียนให้เป็นพื้นที่จัดวางหนังสือด้วย ส่วนชั้นสองไว้เป็นคลังสินค้าเต็มพื้นที่

- งานระบบและโครงสร้าง

ปรับการเดินระบบไฟฟ้าและระบบประปาใหม่ โครงสร้างอื่นๆ ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลง มีแค่การเชื่อมพื้นที่ด้านหลังกับอาคารที่อยู่อาศัย

4) การดูแลหลังการใช้งานและการวางแผนในอนาคต

การดูแลและซ่อมแซมอาคารดำเนินการตามอาการที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้งแต่โดยรวมไม่มีการชำรุดเกิดขึ้นมากนัก มีการวางแผนจะซ่อมและเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาในอนาคต แต่ในส่วนของธุรกิจวางไว้ว่าต้องมีการปรับตัวเพราะตอนนี้คนสามารถอ่านหนังสือออนไลน์กันได้ หรือมีร้านหนังสือแบรนด์ชั้นนำเข้ามาในต่างจังหวัดมากมาย จึงได้คิดหาช่องทางอื่นๆ เพื่อเพิ่มหนทางในการทำธุรกิจต่อไปได้ ธุรกิจร้านหนังสือนี้วางไว้ให้ทายาทสานต่อและมีการซื้อที่ดินที่เคยเป็นโรงหนังเก่าข้างๆ ร้านไว้เพื่อไว้พัฒนาโครงการหรือกิจการใหม่ๆ ในอนาคตอีกด้วย

“...เรารู้ตัวแล้วว่าต่อไปคนจะอ่านหนังสือน้อยลง ตอนนี้อยอดขายก็ตกลงไปเยอะ ก็ได้เริ่มมีการปรับสินค้าที่ขายก่อนเช่น พวกเครื่องเขียนเพิ่มความหลากหลายขึ้น ร้านหนังสือคิดว่ายังงัยก็จะต้องยังอยู่...แต่เราต้องหาหนทางอื่นๆเพิ่มเติมที่จะมาช่วยตรงนี้ได้...ก็ได้ซื้อที่ดินโรงหนังก็ได้เก่าข้างบ้านไว้ให้ลูกหลานนำไปต่อยอดธุรกิจต่อไป”³¹

CHULALONGKORN UNIVERSITY

4.2.7.2 วิเคราะห์และประเมินผลลัพธ์ที่เกิดจากการปรับการใช้สอย

- การรักษาอัตลักษณ์ของย่านและรูปแบบสถาปัตยกรรม

เจ้าของอาคารมีความห่วงหาพันและต้องการรักษาเอกลักษณ์เดิมของอาคารไว้ให้มากที่สุด ให้มีการปรับเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมองค์ประกอบให้น้อยที่สุดหรือให้กลมกลืนกับวัสดุเดิมและบริบทแวดล้อมมากที่สุด

- การวางแผนและกระบวนการทำงาน

เจ้าของไม่ได้มีการวางแผนหรือมีกระบวนการในการทำงานกับตึกเก่ามากนัก ไม่มีการปรึกษาผู้เชี่ยวชาญมากมายนัก มีเพียงแค่ช่างรับเหมาที่ช่วยมาดูแลให้ อีกทั้งไม่มีการบันทึกสภาพ

³¹ สมชาย อินทรสังขนาวิน, สัมภาษณ์, 31 มีนาคม 2560

ในการซ่อมหรือปรับปรุงในแต่ละครั้งไว้เพื่อการซ่อมแซมและปรับปรุงในอนาคตได้อย่างถูกต้อง
เหมาะสม

- ประโยชน์ที่นำไปสู่ความยั่งยืน

ร้านหนังสือแห่งนี้ทำรายได้ให้กับครอบครัวได้ดีมาโดยตลอด จนสามารถนำส่วนหนึ่ง
ของรายได้มาปรับปรุงดูแลอาคารได้เสมอ อีกทั้งยังเกิดการจ้างงาน สร้างรายได้ให้แก่คนในย่านอีกด้วย



4.2.8 กรณีศึกษาที่ 8 ร้านอังกตั้งฮวด (C-8)

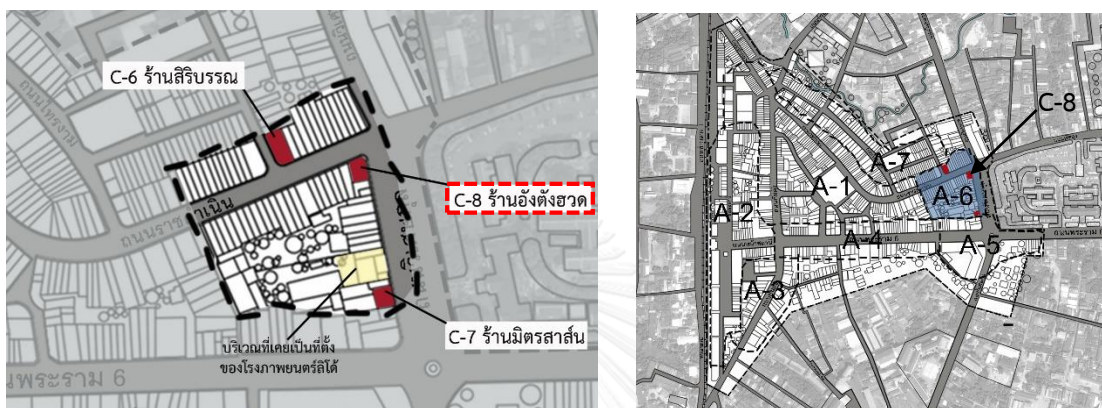
เจ้าของกิจการ คุณวารินทีริยา พรพิพรรณนา

ปีที่สร้าง ประมาณช่วงปี พ.ศ.2460-2480 รูปแบบสถาปัตยกรรม ตึกแถวแบบจีนช่วงแรก

ปีที่มีการปรับการใช้สอย ประมาณปี พ.ศ. 2559

การถือครองกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของกิจการ อาคารและที่ดิน

ตำแหน่งที่ตั้ง ย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือ (A-6)



ภาพที่ 110 ผังแสดงตำแหน่งร้านอังกตั้งฮวด



ภาพที่ 111 ภาพร้านอังกตั้งฮวดในปัจจุบัน

ที่มา : ผู้วิจัย, 30 มีนาคม 2560

ประวัติการก่อตั้งอาคารและการใช้งาน

เดิมตึกแถวหลังนี้เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโรงแรมสุขไพบูลย์ ซึ่งเป็นโรงแรมเก่าแก่ที่ได้ปิดกิจการลงแล้วเพราะเจ้าของไม่สามารถดำเนินกิจการต่อได้เนื่องจากไม่มีผู้สืบทอด จึงได้แบ่งตึกแถวไม้บริเวณนี้ขายแยกเป็นห้องๆ ครอบครัวของคุณวารินทีริยา จึงได้มาซื้อต่อไว้ แรกเริ่มปรับปรุงเพื่อใช้งานเป็นร้านค้า ซึ่งมีการเปลี่ยนสินค้ามาหลากหลายมาก เช่น แรกเริ่มร้านขายกล้วยทอด น้ำแข็งใส ร้านขนมเค้ก ร้านอาหารตามสั่ง ตามลำดับ แล้วจึงมาเปิดเป็นร้านก๋วยเตี๋ยวในปี พ.ศ.2535 ซึ่งเปิดดำเนินกิจการนี้ยาวนานถึงปีพ.ศ.2558 พี่ชายคุณวารินทีริยา ซึ่งเป็นเจ้าของร้านมีความจำเป็นต้องย้ายไปอยู่กรุงเทพฯ จึงมีความจำเป็นต้องปิดกิจการลง “ร้านก๋วยเตี๋ยวหัวโค้ง” ที่ชาวทับเที่ยงเรียกกัน จึงไม่มีให้ไปปรับปรุทานกันอีกต่อไป

ในปีเดียวกันคุณวารินทีริยาผู้เป็นน้องสาว มองเห็นโอกาสที่จะนำตึกเก่าหลังนี้มาใช้งานใหม่อีกครั้งด้วยความผูกพันกับพื้นที่บริเวณนี้ และไม่ยากให้รีตึกแถวที่เป็นภาพจำของคน ณ บริเวณ นี้ ไป จึงได้เริ่มเข้ามาซ่อมแซมและปรับปรุงเพื่อปรับการใช้สอยใหม่เป็นร้านอาหารแนวฟิวชั่นโดยมีเป้าหมายเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวและกลุ่มคนรุ่นใหม่เป็นหลัก เมื่อปรับปรุงเสร็จได้เปิดดำเนินกิจการเมื่อช่วงปลายปี พศ.2559



ภาพที่ 112 ตึกเก่าของร้านอังตงฮวดในอดีต บริเวณสี่แยกโกกุน (สี่แยกโรงแรมควีนในปัจจุบัน)

ที่มา : หนังสือแผนที่ทางมรดกทางวัฒนธรรมทับเที่ยง

การใช้งานในปัจจุบัน

ปัจจุบัน บริเวณชั้น 1 ของอาคาร ใช้เป็นร้านอาหาร ส่วนชั้นที่ 2 ใช้เป็นที่อยู่อาศัย

4.2.8.1 กระบวนการในการปรับประโยชน์ใช้สอย

1) เหตุปัจจัยที่ทำให้เกิดการปรับประโยชน์ใช้สอย

ต้องการนำตึกแถวเก่าหลังนี้มาใช้เพื่อตอบรับกับกิจกรรมใหม่ที่ต้องการ

2) การวางแผนช่วงต้น

- การกำหนดเป้าหมาย

มีเป้าหมายคือเพื่อต้องการรองรับนักท่องเที่ยวและกลุ่มคนรุ่นใหม่ อีกทั้งต้องการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารให้ดูดีขึ้น ซึ่งในตอนแรกวางแผนจะต่อเติมขึ้นไป 3 ชั้น เนื่องจากพื้นที่ของตึกแถวเล็กและแคบ แต่ด้วยกฎหมายเรื่องการต่อเติมอาคาร จึงทำได้แค่ปรับปรุงตึกแถวนี้ให้ดีขึ้น

- การประเมินคุณค่าและการเลือกวิธีอนุรักษ์

มีการประเมินคุณค่าและศักยภาพร่วมกับวิศวกร เนื่องจากสภาพอาคารเดิมมีความเสื่อมโทรมเป็นอย่างมาก ทั้งด้ยผ่านการใช้งานมามากมาย ความชื้น และปลวกกัดกินโครงสร้างไม้ที่เป็นโครงสร้างหลัก จึงได้เลือกวิธีอนุรักษ์แบบ เสริมสภาพโครงสร้างหลักของอาคาร เปลี่ยนวัสดุอาคารในส่วนที่ชำรุดผุพังและปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยใหม่ทั้งหมด แต่อยู่บนพื้นฐานของการรักษาความเป็นองค์รวมของภาพเดิมไว้มากที่สุด

- การวางแผนการตลาด

มีการทำการตลาดโดยใช้สื่อออนไลน์ เพิ่มเข้ามา เพื่อเป็นการโฆษณาร้านนอกเหนือจากการจดจำและบอกต่อของคน

3) การดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมาย

- กรอบภายนอกอาคารหรือรูปแบบสถาปัตยกรรม

ภายนอกชั้น 2 มีการเปลี่ยนวัสดุผนัง หน้าต่าง ใหม่หมด แต่ยังใช้ไม้เช่นเดิมและยังคงสัดส่วนเดิมไว้ ชั้น 1 มีการติดเครื่องปรับอากาศจึงต้องติดกระจก แต่ทางเจ้าของเลือกติดกระจกแบบติดตายผืนใหญ่ เพราะมีวัตถุประสงค์ให้คนสามารถชมวิวเมืองได้ในมุมกว้างไม่มีบานกรอบหน้าต่างกันสายตา หลังคาก็มีการเปลี่ยนกระเบื้องใหม่หมดแต่ให้สีและรูปแบบใกล้เคียงแบบเดิมมากที่สุด

- การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายใน

ภายในมีการปรับระดับพื้นชั้น 1 ให้สูงขึ้นเพราะเดิมมีระดับต่ำกว่าทางเท้าและถนน อยู่มากทำให้น้ำเข้ามาในอาคารได้ง่ายในช่วงฝนตก ภายในปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยใหม่ เพิ่มเคาท์เตอร์ คิวเงิน คริว และชุดโต๊ะ เก้าอี้ เป็นต้น

- งานระบบและโครงสร้าง

มีการเปลี่ยนระบบไฟฟ้าและประปาใหม่หมด และเพิ่มระบบปรับอากาศ ส่วนของโครงสร้าง มีการเสริมสภาพด้วยวัสดุใหม่ในส่วนโครงสร้างหลักที่ชำรุดเสียหายมาก เช่น เสาและฐานอาคารที่โดน ปลวกกัดทำลาย

4) การดูแลหลังการใช้งานและการวางแผนในอนาคต

หลังจากการใช้งานยังไม่มีแผนระยะยาวในการปรับเปลี่ยน และมีการซ่อมแซมไปตามอาการ ที่เกิด และมีแผนที่จะต้องฉีดสารกันปลวกปีละ 3 ครั้ง

ไม่มีการบันทึกสภาพในเรื่องข้อมูลการใช้งานหรือประวัติขสตรเป็นลายลักษณ์อักษร อาศัย การจดจำและบอกเล่า มีการบันทึกภาพแค่ช่วงก่อนปรับปรุงและหลังปรับปรุงเพื่อให้เห็นความ แตกต่างแต่ไม่ได้เพื่อการบันทึกข้อมูลเพื่อการซ่อมแซมในอนาคต

4.2.8.2 วิเคราะห์และประเมินผลลัพธ์ที่เกิดจากการปรับการใช้สอย

- การรักษาอัตลักษณ์ของย่านและรูปแบบสถาปัตยกรรม

สามารถรักษาอัตลักษณ์ของกรอบภายนอกอาคารและบริบทที่ตั้งไว้ได้ มีการเปลี่ยน วัสดุโดยที่พยายามเลือกวัสดุให้คล้ายเดิมมากที่สุด หรือเพื่อนำมาเสริมสภาพอาคารได้เหมาะสมที่สุด

- การวางแผนและกระบวนการทำงาน

เจ้าของมีการวางแผนและเข้าใจกระบวนการปรับปรุงอาคารเก่า มีการปรึกษา ผู้เชี่ยวชาญ และมีการบันทึกสภาพแค่ก่อนหลังปรับปรุงครั้งสำคัญเท่านั้น ไม่ได้บันทึกข้อมูลทาง ประวัติศาสตร์ การใช้งานเก็บไว้เป็นลายลักษณ์อักษร

- ประโยชน์ที่นำไปสู่ความยั่งยืน

สามารถนำรายได้มาปรับปรุงดูแลอาคารได้ อีกทั้งยังเกิดการจ้างงาน



ภาพที่ 113 องค์ประกอบภายในร้านอังตงฮวดหลังจากได้มีการปรับปรุงร้านแล้ว

ที่มา : ผู้วิจัย, 10 พฤษภาคม 2560

4.2.9 กรณีศึกษาที่ 9 ร้านทับเที่ยงโพลด์ทาวน์ (C-9)

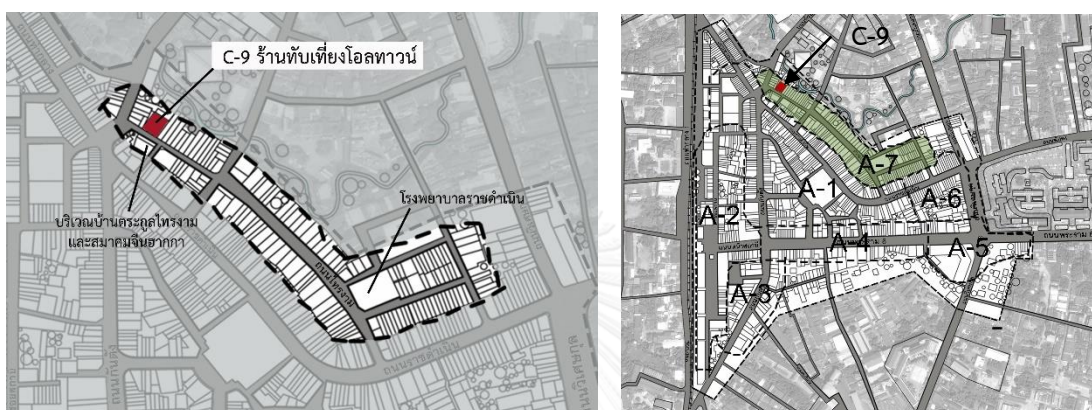
เจ้าของกิจการ คุณยิ่งยศ แก้วมี และเพื่อน

ปีที่สร้าง ประมาณช่วงปี พ.ศ.25490-2500 รูปแบบสถาปัตยกรรม ดึกแถวแบบตะวันตกทันสมัย

ปีที่มีการปรับการใช้สอย ประมาณปี พ.ศ. 2558

การถือครองกรรมสิทธิ์ เช่าเพื่อดำเนินกิจการ

ตำแหน่งที่ตั้ง ย่านตรระกูลไทรงาม (A-7)



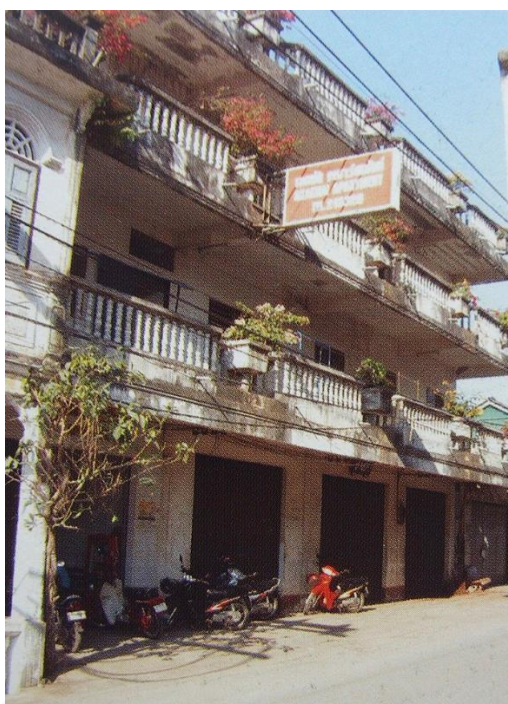
ภาพที่ 114 ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของร้านทับเที่ยงโพลด์ทาวน์



ภาพที่ 115 ภาพร้านทับเที่ยงโพลด์ทาวน์ในปัจจุบัน

ประวัติการก่อตั้งอาคารและการใช้งาน

ย่านถนนไทรงามแห่งนี้ ที่ดินส่วนใหญ่ครอบครองโดยตระกูลไทรงาม ลักษณะการใช้งานพื้นที่เป็นย่านที่อยู่อาศัย เดิมทีที่เป็นร้านทับเที่ยงโกลทาวน์นี้เป็นอาคารชั้นเดียวที่ถูกใช้งานเป็นโรงตีมีด โรงกลึงเหล็ก มาก่อน จากนั้นจึงมีการต่อเติมอาคารขึ้นไปถึง 3 ชั้น สันนิษฐานว่ามีการวางโครงสร้างไว้เพื่อสร้างเป็นอาคาร 4 ชั้นอยู่แล้ว หลังจากต่อเติมอาคารถูกใช้เป็นอพาร์ทเมนท์ 3 ชั้นบนใช้เป็นห้องพัก ชั้นล่างเป็นที่จอดรถและเก็บของ จากนั้นอาคารถูกปล่อยร้างไม่มีการใช้งานนานถึง 10 ปี คุณยิ่งยศได้เข้ามาขอเช่าพื้นที่ชั้น 1 เพื่อใช้ดำเนินกิจการร้านกาแฟจนถึงปัจจุบัน



ภาพที่ 116 อพาร์ทเมนท์เก่าในอดีต ที่เปลี่ยนมาเป็นร้านทับเที่ยงโกลด์ทาวน์
ที่มา : หนังสือแผนที่มรดกทางวัฒนธรรมทับเที่ยง

การใช้งานปัจจุบัน

ใช้เป็นร้านกาแฟ พื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมต่างๆ หรือพื้นที่ร่วมแสดงความคิดเห็นของคนในย่านและมีส่วนจัดแสดงประวัติศาสตร์การใช้งานของอาคาร

4.2.9.1 กระบวนการในการปรับประโยชน์ใช้สอย

1) เหตุปัจจัยที่ทำให้เกิดการปรับประโยชน์ใช้สอย

จุดเริ่มต้นมาจากเจ้าของกิจการมีความสนใจตึกแถวเก่าและต้องการสร้างพื้นที่ในการทำกิจกรรมแลกเปลี่ยนความคิดเห็นของคนในชุมชน

2) การวางแผนช่วงต้น

- การกำหนดเป้าหมาย

มีการกำหนดเป้าหมายเพื่อการถ่ายทอดวัฒนธรรมเรื่องราวของย่านและต้องการให้ร้านกาแฟสามารถเป็นพื้นที่ที่ใช้สำหรับการรวมกลุ่มแลกเปลี่ยนความคิดเห็น และกิจกรรมอื่นๆที่สำคัญของย่านอีกด้วย รวมไปถึงต้องการเป็นตัวช่วยให้คนรุ่นใหม่มองเห็นโอกาสในการนำทรัพยากรตึกแถวเก่าของย่านมาใช้ใหม่



ภาพที่ 117 ร้านทับเตียงโอดทาวน์เป็นพื้นที่พบปะสังสรรค์ของคนในพื้นที่

ที่มา : เพจ Tubtieng Old Town Café ใน facebook

- การประเมินคุณค่าและการเลือกวิธีอนุรักษ์

เจ้าของซึ่งเป็นสถาปนิกเป็นผู้ตรวจสอบและประเมินคุณค่าเองและพบว่า นอกจากอาคารยังมีศักยภาพของโครงสร้างในการใช้งานแล้วนั้น ยังพบ อุปกรณ์ เครื่องมือเก่า สมัยที่ใช้งาน เป็นโรงกลึง โรงตีมิตร ทิ้งไว้อยู่ในอาคาร เจ้าของจึงมีแนวคิดว่าจะจัดพื้นที่ส่วนหนึ่งของร้านกาแฟ สำหรับจัดแสดงเครื่องใช้เหล่านี้ด้วย เพื่อต้องการให้เป็นเหมือนการบอกเล่าทางประวัติศาสตร์ของการใช้งานอาคารมาตั้งแต่อดีต ถึงปัจจุบัน และการเลือกวิธีอนุรักษ์อาคารนั้น เลือกวิธีการคงสภาพกรอบอาคารเดิม เสริมสภาพในส่วนที่ชำรุด และปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยให้เหมาะสมจะใช้เป็นร้านกาแฟ

- การทำการตลาด

มีการทำตลาดรูปแบบใหม่คือการใช้สื่อออนไลน์ เพื่อการโฆษณาร้าน แต่วัตถุประสงค์อีกอย่างหนึ่งคือเพื่อต้องการให้ความรู้แก่คนทั่วไปผ่านทางสื่อออนไลน์นี้ ทั้งการบอกเล่าเรื่องตำนานอาหารและขนมต่างๆที่นำมาบริการในร้านหรือเพื่อเป็นสื่อกลางในการเชิญชวนเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาเมือง เพราะเจ้าของเป็นหนึ่งในสมาชิกกลุ่มฟื้นฟูเมืองเก่า ของจังหวัดตรัง

3) การดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมาย

- กรอบภายนอกอาคารหรือรูปแบบสถาปัตยกรรม

ภายนอกอาคารมีการคงสภาพไว้ไม่มีการทาสีหรือเปลี่ยนวัสดุใดๆ มีแค่เพิ่มองค์ประกอบของป้ายร้าน และซ่อมในบางจุดที่เสียหายสำคัญ

- การปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายใน

ภายในก็คล้ายคลึงกันไม่มีการเปลี่ยนหรือเพิ่มโครงสร้างใดๆ เพราะเจ้าของชอบวัสดุปูนเปลือยขัดมันที่เป็นอยู่เดิมอยู่แล้ว จึงแค่จัดพื้นที่ใช้สอยของร้าน พื้นที่จัดแสดงเครื่องใช้ในอดีต และวางเฟอร์นิเจอร์ลอยตัวทั้งหมด

- งานระบบและโครงสร้าง

ยังคงใช้ระบบน้ำบ่อแบบเดิมของอาคารแต่ให้ผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบค่า PH ของน้ำให้

4) การดูแลหลังการใช้งานและการวางแผนในอนาคต

ไม่มีแผนในระยะยาวเรื่องการปรับปรุงหรือปรับเปลี่ยน มีการซ่อมแซมตามอาการที่เกิดขึ้น มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยตามความต้องการในแต่ละช่วงเวลาหรือในแต่ละกิจกรรมที่เกิดขึ้นได้

4.2.9.2 วิเคราะห์และประเมินผลลัพธ์ที่เกิดจากการปรับการใช้สอย

- การรักษาอัตลักษณ์ของย่านและรูปแบบสถาปัตยกรรม

สามารถนำเสนอและถ่ายทอดอัตลักษณ์หรือวัฒนธรรมในด้านต่างๆของชุมชนให้แก่คนทั่วไปได้เป็นอย่างดี สามารถรักษาคุณค่าของอาคารเก่าไว้ได้และไม่ขัดแย้งกับบริบทเดิม



ภาพที่ 118 อาหารท้องถิ่นที่ทางร้านทับเที่ยงโอล์ดทาวน์วางไว้เพื่อจัดจำหน่าย

ที่มา : เพจ Tubtieng Old Town Café ใน facebook

- การวางแผนและกระบวนการทำงาน

เจ้าของมีการวางแผนหรือมีกระบวนการในการทำงานกับตึกเก่าเพราะมีอาชีพเป็นสถาปนิกและมีความสนใจด้านการทำงานอนุรักษ์ จึงสามารถเลือกวิธีการอนุรักษ์ที่เหมาะสมไม่ทำลายคุณค่าของอาคาร และมีการบันทึกข้อมูลและสภาพอาคารเก็บไว้ เพื่อการเรียนรู้และการซ่อมแซมในอนาคต

- ประโยชน์ที่นำไปสู่ความยั่งยืน

ด้านสิ่งแวดล้อม มีการนำของเก่าในอาคารมาใช้ใหม่ และไม่ใช่วัสดุที่ทำลายสิ่งแวดล้อมหรือรบกวนอาคารเก่า

ด้านสังคมวัฒนธรรม สามารถถ่ายทอดวัฒนธรรมของชุมชนผ่านกิจกรรมของร้าน ผ่านการประดับตกแต่งเรื่องราว และอาหารประจำท้องถิ่นที่เป็นสินค้าบริการในร้าน

พื้นที่ของร้านกลายเป็นพื้นที่แลกเปลี่ยนแนวคิด เป็นพื้นที่ของการระดมความคิดในการทำงานของกลุ่มและองค์กรต่างๆ ที่มีเป้าหมายเดียวกันคืออนุรักษ์และฟื้นฟูเมือง

ด้านเศรษฐกิจ กิจกรรมมีผลกำไรเพียงพอที่จะสามารถนำมาดูแลอาคารต่อไปได้ และสร้างรายได้สร้างอาชีพให้แก่คนในชุมชน

ตารางที่ 2 ตารางแสดงข้อมูลเบื้องต้นของกรณีศึกษา

กรณีศึกษา	รูปแบบทางสถาปัตยกรรม	การถือครองกรรมสิทธิ์	ผู้ดำเนินการในปัจจุบัน	กิจกรรมและการใช้งาน		ปีที่ปรับการใช้สอย (พ.ศ.)
				การใช้งานในอดีต	การใช้งานปัจจุบัน	
1 โรงแรมศรีตรัง (ย่านสถานีรถไฟ)	ตึกแถวแบบตะวันตกทันสมัย	เช่าที่ดิน	ทายาทรุ่นที่ 3	- โรงแรม - ร้านอาหาร	- โรงแรม - ร้านอาหาร	พ.ศ. 2548
2 โรงแรมไมตรีเฮาส์ (ย่านสถานีรถไฟ)	ตึกแถวแบบตะวันตกทันสมัย	เจ้าของอาคารและที่ดิน	ทายาทรุ่นที่ 3	- โรงแรม - ร้านค้า - ร้านอาหาร	- โรงแรม - ร้านอาหาร	พ.ศ. 2557
3 โรงแรมศรีสมบูรณ์ (ย่านโรงหนังเก่า)	ตึกแถวแบบตะวันตกทันสมัย	เช่าอาคาร	ผู้ก่อตั้ง	- คลินิก - สำนักงาน	โรงแรม	พ.ศ. 2555
4 โรงแรมจริงจริง (ย่านโรงน้ำชาและโรงแรมเก่าแก่)	ตึกแถวแบบตะวันตกทันสมัย	เช่าอาคาร	ทายาทรุ่นที่ 3	โรงแรม	โรงแรม	พ.ศ. 2559
5 ร้านลินไอชา (ย่านจุดนัดพบบริเวณหอนาฬิกา)	ตึกแถวแบบตะวันตกร่วมสมัย	เช่าอาคาร	ทายาทรุ่นที่ 3	- หอพัก - ร้านค้า - สำนักงาน - ร้านอาหาร	-ร้านอาหารและห้องประชุม	พ.ศ. 2555
6 ร้านสิริบรรณ (ย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือ)	ตึกแถวแบบจีนผสมตะวันตกอิทธิพลนีโอ-คลาสสิก	เจ้าของอาคารและที่ดิน	ผู้ก่อตั้ง	- พักอาศัย - ร้านค้า	ร้านค้าและคลังสินค้า	พ.ศ. 2550
7 ร้านมิตรสาส์น (ย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือ)	ตึกแถวแบบจีนช่วงแรก	เจ้าของอาคารและที่ดิน	ผู้ก่อตั้ง	- พักอาศัย - ร้านค้า	ร้านค้าและคลังสินค้า	พ.ศ. 2510
8 ร้านอังตงฮวด (ย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือ)	ตึกแถวแบบจีนช่วงแรก	เจ้าของอาคารและที่ดิน	ผู้ก่อตั้ง	- โรงแรม - ร้านอาหาร	ร้านอาหารและพักอาศัย	พ.ศ. 2559
9 ร้านทับเที่ยงโอลทาวน์ (ย่านถนนตรระกูลไทรงาม)	ตึกแถวแบบตะวันตกทันสมัย	เช่าอาคาร	ผู้ก่อตั้ง	- โรงงานตีมีดและโรงกลึง (ชั้นเดียว) - อพาร์ทเมนท์ (ต่อเติม 4 ชั้น)	ร้านค้าแฟและพื้นที่กิจกรรมของชุมชน	พ.ศ. 2558

ตารางที่ 3 ตารางสรุปข้อมูลกรณีศึกษาในขั้นตอนการวางแผน

กรณีศึกษา		ขั้นตอนการวางแผน				
		การกำหนดเป้าหมาย	การประเมินคุณค่า	การเลือกวิธีการอนุรักษ์	แผนการตลาด	การบันทึกสภาพ
1	โรงแรมศรีตรัง ย่านสถานีรถไฟ	สานต่อและ รักษากิจการ ดั้งเดิม	- คุณค่าประวัติศาสตร์ - คุณค่าสถาปัตยกรรม	-ซ่อมแซมภายนอกอาคาร -ปรับเปลี่ยนและซ่อมแซม พื้นที่ใช้สอยภายใน	การตลาด แบบใหม่	ไม่มีการ บันทึก
2	โรงแรมไมตรีเฮ้าส์ ย่านสถานีรถไฟ	สานต่อและ รักษากิจการ ดั้งเดิม	- คุณค่าประวัติศาสตร์ - คุณค่าสถาปัตยกรรม	-ซ่อมแซมภายนอกอาคาร -ปรับเปลี่ยนและซ่อมแซม พื้นที่ใช้สอยภายใน	การตลาด แบบใหม่	บันทึกสภาพ กายภาพ ภายนอก และภายใน
3	โรงแรมศรี สมบูรณ์ ย่านโรงหนังเก่า	รองรับการ ท่องเที่ยวใน ปัจจุบัน	- คุณค่าสถาปัตยกรรม	-ซ่อมแซมภายนอกอาคาร -ปรับเปลี่ยนและซ่อมแซม พื้นที่ใช้สอยภายใน	การตลาด แบบใหม่	บันทึกสภาพ กายภาพ ภายนอก และภายใน
4	โรงแรมจริงจริง ย่านโรงน้ำชาและ โรงแรมเก่าแก่	สานต่อและ รักษากิจการ ดั้งเดิม	- คุณค่าประวัติศาสตร์ - คุณค่าสถาปัตยกรรม - คุณค่าด้านการรับรู้ จดจำ	-ซ่อมแซมภายนอกอาคาร -ปรับเปลี่ยนและซ่อมแซม พื้นที่ใช้สอยภายใน -เสริมสภาพโครงสร้าง	การตลาด แบบใหม่	ไม่มีการ บันทึก
5	ร้านสินโอชา ย่านจุดนัดพบ บริเวณหอนาฬิกา	สานต่อและ รักษากิจการ ดั้งเดิม	คุณค่าสถาปัตยกรรม	-ซ่อมแซมภายนอกอาคาร -ปรับเปลี่ยนและซ่อมแซม พื้นที่ใช้สอยภายใน	การตลาด แบบเก่า	ไม่มีการ บันทึก
6	ร้านสิริบรรณ ย่านโรงพิมพ์และ ร้านหนังสือ	สานต่อและ รักษากิจการ ดั้งเดิม	- คุณค่าประวัติศาสตร์ - คุณค่าสถาปัตยกรรม - คุณค่าด้านการรับรู้ จดจำ	-ซ่อมแซมภายนอกอาคาร -ปรับเปลี่ยนและซ่อมแซม พื้นที่ใช้สอยภายใน	การตลาด แบบเก่า	ไม่มีการ บันทึก
7	ร้านมิตรสาส์น ย่านโรงพิมพ์และ ร้านหนังสือ	สานต่อและ รักษากิจการ ดั้งเดิม	- คุณค่าสถาปัตยกรรม	-ซ่อมแซมภายนอกอาคาร -ปรับเปลี่ยนและซ่อมแซม พื้นที่ใช้สอยภายใน	การตลาด แบบใหม่	ไม่มีการ บันทึก
8	ร้านอังก์ฮวด ย่านโรงพิมพ์และ ร้านหนังสือ	รองรับการ ท่องเที่ยวใน ปัจจุบัน	- คุณค่าสถาปัตยกรรม - คุณค่าด้านการรับรู้ จดจำ	-ซ่อมแซมภายนอกอาคาร -ปรับเปลี่ยนและซ่อมแซม พื้นที่ใช้สอยภายใน -เสริมสภาพโครงสร้าง	การตลาด แบบใหม่	บันทึกสภาพ กายภาพ ภายนอก
9	ร้านทับเที่ยงโอล- ทาวน์ ย่านถนนตระกูล ไทรงาม	ถ่ายทอด วัฒนธรรมของ ย่านและสร้าง พื้นที่กิจกรรม	- คุณค่าประวัติศาสตร์ - คุณค่าสถาปัตยกรรม	-คงสภาพเดิมภายนอก อาคาร -ปรับเปลี่ยนและซ่อมแซม พื้นที่ใช้สอยภายใน	การตลาด แบบใหม่	บันทึกสภาพ กายภาพ ภายนอก และภายใน

ตารางที่ 4 ตารางสรุปข้อมูลกรณีศึกษาในขั้นตอนการดำเนินงาน (ภายนอกอาคาร)

กรณีศึกษา	ขั้นตอนการดำเนินงาน (ภายนอกอาคาร)					
	ผนังและองค์ประกอบตกแต่ง	หลังคา	หน้าต่าง	ประตูหรือทางเข้า	รูปแบบหน้าร้าน	การบันทึกสภาพ
1 โรงแรมศรีตรัง ย่านสถานีรถไฟ	- เปลี่ยนสีผนังใหม่ - เปลี่ยนวัสดุผนังไม้ชั้น 3 - ซ่อมแซมค้ำยันระเบียงใหม่	- เปลี่ยนรูปแบบโครงสร้างและวัสดุผนังหลังคา	- แบ่งช่องหน้าต่างชั้น 3 ใหม่ - เปลี่ยนวัสดุเป็นวงกบไม้ ลูกฟัก กระฉาก - นำช่องลมเหนือหน้าต่างชั้น 2 ออก	- เปลี่ยนวัสดุเป็นวงกบไม้ ลูกฟัก กระฉาก	- ตำแหน่งทางเข้าหลักเดิม - ป้ายชื่อร้านเดิม	ไม่มี การ บันทึก
2 โรงแรมไมตรี- แฮลลี่ ย่านสถานีรถไฟ	- วัสดุห่อหุ้มอาคารในยุค 2 ออก - เปลี่ยนสีผนัง - ซ่อมแซมราวระเบียงชั้น 2	- เปลี่ยนวัสดุผนังหลังคา	- เปลี่ยนวัสดุหน้าต่างชั้น 2 เป็นวงกบไม้ ลูกฟัก กระฉาก - ซ่อมแซมช่องลมเหนือประตูทางเข้าชั้น 1	- ซ่อมแซมประตูชั้น 1 - เปลี่ยนวัสดุประตูระเบียงชั้น 2 เป็นวงกบไม้ ลูกฟัก กระฉาก	- ตำแหน่งทางเข้าหลักเดิม - เปลี่ยนป้ายชื่อร้านใหม่	บันทึก ภาพ ระหว่าง ดำเนินงาน
3 โรงแรมศรี- สมบูรณ์ ย่านโรงหนังเก่า	- ซ่อมแซมสีผนัง - ซ่อมแซมราวระเบียงชั้น 2 - ซ่อมแซมแผงกันแดดทางตั้ง	- เปลี่ยนวัสดุผนังหลังคา	- เปลี่ยนหน้าต่างทุกชั้นเป็นบานเปิดไม้ - เปลี่ยนช่องแสงเหนือหน้าต่างเป็นแผงเกล็ดไม้	- ซ่อมแซมประตูชั้น 1 - เปลี่ยนวัสดุประตูระเบียงชั้น 2 เป็นบานเปิดไม้	- ตำแหน่งทางเข้าหลักเดิม	ไม่มี การ บันทึก
4 โรงแรมจริงจริง ย่านโรงน้ำชา และโรงแรม เก่าแก่	- เปลี่ยนสีผนัง - ซ่อมแซมราวระเบียงชั้น 2	ไม่มีการ ปรับเปลี่ยน	- ซ่อมแซม	- ซ่อมแซม	- ตำแหน่งทางเข้าหลักเดิม - ป้ายชื่อร้านเดิม	บันทึก ภาพ ระหว่าง ดำเนินงาน
5 ร้านสินโอชา ย่านจุดนัดพบ บริเวณหอ นาฬิกา	- ซ่อมแซมสีผนัง - ซ่อมแซมราวระเบียงชั้น 2	ไม่มีการ ปรับเปลี่ยน	- ซ่อมแซม	- ซ่อมแซม	- ตำแหน่งทางเข้าหลักเดิม เปลี่ยนสีผนังทางเข้า	ไม่มี การ บันทึก

กรณีศึกษา	ขั้นตอนการดำเนินงาน (ภายนอกอาคาร)					
	ผนังและ องค์ประกอบ ตกแต่ง	หลังคา	หน้าต่าง	ประตูหรือ ทางเข้า	รูปแบบหน้าร้าน	การ บันทึก สภาพ
6 ร้านสิริบรรณ ย่านโรงพิมพ์ และร้านหนังสือ	- เปลี่ยนสีผนัง ใหม่ - ซ่อมแซมค้ำ ยันและลาย ปูนปั้น	- เปลี่ยนวัสดุผนัง หลังคา	- ซ่อมแซม	- ซ่อมแซม	- ตำแหน่ง ทางเข้าหลักเดิม - ป้ายชื่อร้านเดิม	ไม่มี การ บันทึก
7 ร้านมิตรสาส์น ย่านโรงพิมพ์ และร้านหนังสือ	- เปลี่ยนสีผนัง ใหม่ - ซ่อมแซมค้ำ ยันและลายฉลุ ไม้ชั้น2	- เปลี่ยนวัสดุผนัง หลังคา	- ซ่อมแซม	- ซ่อมแซม	- ตำแหน่ง ทางเข้าหลักเดิม	ไม่มี การ บันทึก
8 ร้านอังก์ฮวด ย่านโรงพิมพ์ และร้านหนังสือ	- เปลี่ยนวัสดุ ผนังใหม่ ทั้งหมด - เปลี่ยนสีผนัง อาคาร	- เปลี่ยนวัสดุผนัง และโครงสร้าง หลังคา	- สร้างหน้าต่าง ใหม่ แบ่งช่อง ใหม่ แทนที่ ของเดิม - ชั้น 1 เปลี่ยนเป็น กระจกติดตาย - ชั้น 2 เปลี่ยนเป็นวงกบ ไม่เป็นลูกฟูก กระจก	- เปลี่ยน รูปแบบ ประตูเป็น บานเปิด กระจก	- เปลี่ยน ตำแหน่งทางเข้า หลักใหม่ - เปลี่ยนรูปแบบ ตกแต่งหน้าร้าน ใหม่	ไม่มี การ บันทึก
9 ร้านทับเที่ยง โอลทาวน์ ย่านถนนตรอกคู ไทรงาม	- รักษาสภาพ เดิมของผนัง	ไม่มีการ ปรับเปลี่ยน	ไม่มีการ ปรับเปลี่ยน	- ซ่อมแซม	- ตำแหน่ง ทางเข้าหลักเดิม	บันทึก ภาพ ระหว่าง ดำเนิน งาน

ตารางที่ 5 ตารางสรุปข้อมูลกรณีศึกษาในขั้นตอนการดำเนินงาน (ภายในอาคาร)

กรณีศึกษา		ขั้นตอนการดำเนินงาน (ภายในอาคาร)				
		ระบบ โครงสร้าง	ผังการใช้งาน	การตกแต่งภายใน	งานระบบเครื่องกล	การบันทึก สภาพ
1	โรงแรมศรีตรัง ย่านสถานีรถไฟ	ซ่อมแซม	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ ต้อนรับและผัง ห้องพัก	- เปลี่ยนวัสดุไม้เป็นเหล็ก - เปลี่ยนรูปแบบการ ตกแต่งให้ทันสมัยมากขึ้น - ซ่อมแซมเฟอร์นิเจอร์ เดิม - เพิ่มเฟอร์นิเจอร์ใหม่ บางส่วน	- เพิ่มระบบปรับ อากาศ - ซ่อมแซมระบบ ไฟฟ้า - ซ่อมแซมระบบน้ำ และสุขาภิบาล	ไม่มีการ บันทึก
2	โรงแรมไมตรี- เฮาส์ ย่านสถานีรถไฟ	บำรุงรักษา	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ ต้อนรับและผัง ห้องพัก	- ซ่อมแซมเฟอร์นิเจอร์ เดิม - เพิ่มเฟอร์นิเจอร์ใหม่ บางส่วน	- เพิ่มระบบปรับ อากาศ - ซ่อมแซมระบบ ไฟฟ้า - ซ่อมแซมระบบน้ำ และสุขาภิบาล	บันทึกภาพ ระหว่าง ดำเนินงาน
3	โรงแรมศรี- สมบูรณ์ ย่านโรงหนังเก่า	ซ่อมแซม	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ ต้อนรับและผัง ห้องพัก	- เปลี่ยนรูปแบบการ ตกแต่งใหม่ทั้งหมด	- เพิ่มระบบปรับ อากาศ - ซ่อมแซมระบบ ไฟฟ้า - ซ่อมแซมระบบน้ำ และสุขาภิบาล	ไม่มีการ บันทึก
4	โรงแรมจริงจริง ย่านโรงน้ำชา และโรงแรม เก่าแก่	ซ่อมแซม และเสริม สภาพเสาที่ รับน้ำหนัก ชั้นดาดฟ้า	ปรับเปลี่ยนผัง ห้องพัก	- ซ่อมแซมผนังและฝ้า - ซ่อมแซมเฟอร์นิเจอร์ เดิม - เพิ่มเฟอร์นิเจอร์ใหม่ บางส่วน	- เพิ่มระบบปรับ อากาศ - ซ่อมแซมระบบ ไฟฟ้า - ซ่อมแซมระบบน้ำ และสุขาภิบาล	บันทึกภาพ ระหว่าง ดำเนินงาน
5	ร้านลินโอชา ย่านจุดนัดพบ บริเวณหอ นาฬิกา	ซ่อมแซม	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ ชั้นแรกในส่วน ร้านอาหาร	- เปลี่ยนรูปแบบการ ตกแต่งใหม่ทั้งหมด - ซ่อมแซมเฟอร์นิเจอร์ เดิม - เพิ่มเฟอร์นิเจอร์ใหม่ บางส่วน	- ซ่อมแซมระบบ ไฟฟ้า - ซ่อมแซมระบบน้ำ และสุขาภิบาล	ไม่มีการ บันทึก

กรณีศึกษา	ขั้นตอนการดำเนินงาน (ภายในอาคาร)					
	ระบบ โครงสร้าง	ผังการใช้งาน	การตกแต่งภายใน	งานระบบเครื่องกล	การบันทึก สภาพ	
6	ร้านสิริบรรณ ย่านโรงพิมพ์ และร้านหนังสือ	บำรุงรักษา	ปรับเปลี่ยนผัง การใช้งานทั้ง สองชั้น	- ซ่อมแซมผนังและฝ้า	- เปลี่ยนระบบไฟฟ้า - ซ่อมแซมระบบน้ำ และสุขาภิบาล	ไม่มีการ บันทึก
7	ร้านมิตรสาส์น ย่านโรงพิมพ์ และร้านหนังสือ	บำรุงรักษา	ปรับเปลี่ยนผัง การใช้งานทั้ง สองชั้น	- เปลี่ยนรูปแบบการ ตกแต่งใหม่ทั้งหมด	- เพิ่มระบบปรับ อากาศ - ซ่อมแซมระบบ ไฟฟ้า - ซ่อมแซมระบบน้ำ และสุขาภิบาล	ไม่มีการ บันทึก
8	ร้านอังตั้งฮวด ย่านโรงพิมพ์ และร้านหนังสือ	ซ่อมแซม และเสริม สภาพฐาน รากและเสา อาคาร	ปรับเปลี่ยนผัง การใช้งานทั้ง สองชั้น	- เปลี่ยนรูปแบบและวัสดุ การตกแต่งใหม่ทั้งหมด	- เพิ่มระบบปรับ อากาศ - เปลี่ยนระบบไฟฟ้า - เปลี่ยนระบบน้ำ และสุขาภิบาล	ไม่มีการ บันทึก
9	ร้านทับเที่ยง โอลทาวน์ ย่านถนนตระกูล ไพโรงาม	บำรุงรักษา	ปรับเปลี่ยนผัง การใช้งานชั้น แรกในส่วนของ ร้านกาแฟและ ส่วนจัดแสดง	- เปลี่ยนรูปแบบการ ตกแต่งใหม่	- ซ่อมแซมระบบ ไฟฟ้า - ซ่อมแซมระบบน้ำ และสุขาภิบาล	บันทึกภาพ ระหว่าง ดำเนินงาน

ตารางที่ 6 ตารางสรุปข้อมูลกรณีศึกษาในขั้นตอนการดำเนินงาน (ที่ตั้ง บริบทของย่าน และด้านอื่นๆ ที่ควรคำนึงถึง)

กรณีศึกษา	ขั้นตอนการดำเนินงาน (ที่ตั้ง บริบทของย่านและด้านอื่นๆ ที่ควรคำนึงถึง)					
	ที่ตั้งและบริบท			ด้านอื่นๆที่ควรคำนึงถึง		
	ที่ตั้งอาคาร	ย่านและบริบทโดยรอบ	การเข้าถึงที่ตั้ง	ความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคารและสิ่งแวดล้อม	สังคมและวัฒนธรรม	
1	โรงแรมศรีตรัง ย่านสถานีรถไฟ	ตำแหน่งที่ตั้งเดิม	รักษามุมมองและสัดส่วนเดิม	ไม่มีการปรับเปลี่ยน	- เพิ่มเติมตามข้อกำหนดพระราชบัญญัติโรงแรมในปัจจุบัน	นำเสนอเรื่องราวของอาคารและวัฒนธรรมของย่านผ่านทางอาหารและการตกแต่ง
2	โรงแรมไมตรี-แฮร์ส ย่านสถานีรถไฟ	ตำแหน่งที่ตั้งเดิม	- รักษามุมมองและสัดส่วนเดิม - ปรับเปลี่ยนสีให้โดดเด่นจากบริบทโดยรอบ	ไม่มีการปรับเปลี่ยน	- เพิ่มเติมตามข้อกำหนดพระราชบัญญัติโรงแรมในปัจจุบัน	นำเสนอเรื่องราวของอาคารและวัฒนธรรมของย่านผ่านทางอาหารและการตกแต่ง
3	โรงแรมศรี-สมบูรณ์ ย่านโรงหนังเก่า	ตำแหน่งที่ตั้งเดิม	รักษามุมมองและสัดส่วนเดิม	ไม่มีการปรับเปลี่ยน	- เพิ่มเติมตามข้อกำหนดพระราชบัญญัติโรงแรมในปัจจุบัน	นำเสนอเรื่องราวของอาคารและวัฒนธรรมของย่านผ่านทางอาหารและการตกแต่ง
4	โรงแรมจริงจริง ย่านโรงน้ำชาและโรงแรมเก่าแก่	ตำแหน่งที่ตั้งเดิม	รักษามุมมองและสัดส่วนเดิม	ไม่มีการปรับเปลี่ยน	- เพิ่มเติมตามข้อกำหนดพระราชบัญญัติโรงแรมในปัจจุบัน	นำเสนอเรื่องราวของอาคารและวัฒนธรรมของย่านผ่านการตกแต่ง
5	ร้านสินโอชา ย่านจุดนัดพบบริเวณหอนาฬิกา	ตำแหน่งที่ตั้งเดิม	- รักษามุมมองและสัดส่วนเดิม - ปรับเปลี่ยนสีให้โดดเด่นจากบริบทโดยรอบ	ไม่มีการปรับเปลี่ยน	ไม่มีการปรับเปลี่ยน	นำเสนอเรื่องราวของอาคารและวัฒนธรรมของย่านผ่านการตกแต่ง
6	ร้านสิริบรรณ ย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือ	ตำแหน่งที่ตั้งเดิม	- รักษามุมมองและสัดส่วนเดิม	ไม่มีการปรับเปลี่ยน	ไม่มีการปรับเปลี่ยน	รักษาการรับรู้รูปแบบและกิจกรรมเดิมของคนในย่านที่มีต่ออาคาร
7	ร้านมิตรสาส์น ย่านโรงพิมพ์และร้านหนังสือ	ตำแหน่งที่ตั้งเดิม	- รักษามุมมองและสัดส่วนเดิม - ปรับเปลี่ยนสีให้โดดเด่นจากบริบทโดยรอบ	ไม่มีการปรับเปลี่ยน	ไม่มีการปรับเปลี่ยน	รักษาการรับรู้รูปแบบและกิจกรรมเดิมของคนในย่านที่มีต่ออาคาร

กรณีศึกษา	ขั้นตอนการดำเนินงาน (ที่ตั้ง บริบทของย่านและด้านอื่นๆ ที่ควรคำนึงถึง)					
	ที่ตั้งและบริบท			ด้านอื่นๆที่ควรคำนึงถึง		
	ที่ตั้งอาคาร	ย่านและบริบทโดยรอบ	การเข้าถึงที่ตั้ง	ความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคารและสิ่งแวดล้อม	สังคมและวัฒนธรรม	
8	ร้านอั้งตังฮวด ย่านโรงพิมพ์ และร้านหนังสือ	ตำแหน่งที่ตั้งเดิม	- รักษามุมมองและสัดส่วนเดิม	ไม่มีการปรับเปลี่ยน	ไม่มีการปรับเปลี่ยน	รักษาการรับรู้ของคนในย่านที่มีต่ออาคาร
9	ร้านทับเที่ยง โอลทาวน์ ย่านถนนตระกูล ไพโรงาม	ตำแหน่งที่ตั้งเดิม	- รักษามุมมองและสัดส่วนเดิม	ไม่มีการปรับเปลี่ยน	- ใช้สารเคมีกับอาคารให้น้อยที่สุด	- นำเสนอเรื่องราวของอาคารและวัฒนธรรมของย่านผ่านทางอาหารกิจกรรมและการตกแต่ง - เป็นพื้นที่รวมกลุ่มทำกิจกรรมที่เกี่ยวกับการพัฒนาและฟื้นฟูย่าน



ตารางที่ 7 ตารางสรุปข้อมูลกรณีศึกษาในขั้นตอนการดูแลหลังเปิดใช้งานและการวางแผนในอนาคต

กรณีศึกษา		การดูแลหลังเปิดใช้งานการวางแผนในอนาคต		
		การดูแลซ่อมแซม	แผนการปรับเปลี่ยนในอนาคต	การบันทึกสภาพ
1	โรงแรมศรีตรัง ย่านสถานีรถไฟ	ซ่อมแซมตามสภาพที่เกิดขึ้น	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยและ รูปแบบกิจกรรมตามความ เหมาะสมที่เกิดขึ้น	ไม่มีการบันทึกสภาพ
2	โรงแรมไมตรีเฮ้าส์ ย่านสถานีรถไฟ	ซ่อมแซมตามสภาพที่เกิดขึ้น และมีแผนการดูแลซ่อมแซม ภายนอกทุกช่วง1-5ปี	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยและ รูปแบบกิจกรรมตามความ เหมาะสมที่เกิดขึ้น	บันทึกรูปแบบกายภาพ หลังการปรับปรุง
3	โรงแรมศรีสมบูรณ์ ย่านโรงหนังเก่า	ซ่อมแซมตามสภาพที่เกิดขึ้น และมีแผนการดูแลซ่อมแซม ภายนอกทุกช่วง1-5ปี	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยและ รูปแบบกิจกรรมตามความ เหมาะสมที่เกิดขึ้น	บันทึกรูปแบบกายภาพ หลังการปรับปรุง
4	โรงแรมจริงจริง ย่านโรงน้ำชาและ โรงแรมเก่าแก่	ซ่อมแซมตามสภาพที่เกิดขึ้น	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยและ รูปแบบกิจกรรมตามความ เหมาะสมที่เกิดขึ้น	บันทึกรูปแบบกายภาพ หลังการปรับปรุง
5	ร้านลินโอชา ย่านจุดนัดพบบริเวณ หอนาฬิกา	ซ่อมแซมตามสภาพที่เกิดขึ้น	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยและ รูปแบบกิจกรรมตามความ เหมาะสมที่เกิดขึ้น	บันทึกรูปแบบกายภาพ หลังการปรับปรุง
6	ร้านสิริบรรณ ย่านโรงพิมพ์และร้าน หนังสือ	ซ่อมแซมตามสภาพที่เกิดขึ้น และมีแผนการดูแลซ่อมแซม ภายนอกทุกช่วง1-5ปี	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยและ รูปแบบกิจกรรมตามความ เหมาะสมที่เกิดขึ้น	ไม่มีการบันทึกสภาพ
7	ร้านมิตรสาส์น ย่านโรงพิมพ์และร้าน หนังสือ	ซ่อมแซมตามสภาพที่เกิดขึ้น และมีแผนการดูแลซ่อมแซม ภายนอกทุกช่วง1-5ปี	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยและ รูปแบบกิจกรรมตามความ เหมาะสมที่เกิดขึ้น	ไม่มีการบันทึกสภาพ
8	ร้านอังก์ฮวด ย่านโรงพิมพ์และร้าน หนังสือ	ซ่อมแซมตามสภาพที่เกิดขึ้น	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยและ รูปแบบกิจกรรมตามความ เหมาะสมที่เกิดขึ้น	บันทึกรูปแบบกายภาพ หลังการปรับปรุง
9	ร้านทับเที่ยงโอลทาวน์ ย่านถนนตระกูลไทร งาม	ซ่อมแซมตามสภาพที่เกิดขึ้น	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยและ รูปแบบกิจกรรมตามความ เหมาะสมที่เกิดขึ้น	บันทึกรูปแบบกายภาพ หลังการปรับปรุง

บทที่ 5

บทสรุป และข้อเสนอแนะแนวคิด

จากการศึกษาข้อมูลกระบวนการในการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าในย่านต่างๆ ทั้ง 9 กรณีศึกษา ในบทที่ 4 นั้น เพื่อเป็นตัวอย่างในการศึกษาถึงแนวคิด กระบวนการ และผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจากการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงได้

ดังนั้นในบทที่ 5 นี้ จึงได้นำข้อมูลการศึกษามาวิเคราะห์เพื่อหาลักษณะร่วมหรือสรุปลักษณะเฉพาะในประเด็นหรือขั้นตอนต่างๆของกระบวนการปรับประโยชน์ใช้สอยที่เกิดขึ้นใน ทั้งด้านการวางแผน กระบวนการดำเนินงาน การวางแผนการใช้งานในอนาคต ผลลัพธ์จากการปรับประโยชน์ใช้สอยที่เกิดขึ้น รวมไปถึงการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรค ซึ่งนำไปสู่การวิเคราะห์เพื่อเสนอแนวคิดในการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงได้อย่างสร้างสรรค์ โดยมีรายละเอียดและลำดับของการวิเคราะห์ ดังนี้

5.1 สรุปลักษณะเฉพาะที่เกิดขึ้นจากการวิเคราะห์กรณีศึกษาใน ขั้นตอนต่างๆของการปรับประโยชน์ใช้สอย

5.1.1 ขั้นตอนการวางแผน

5.1.1.1 การกำหนดเป้าหมาย

จากการวิเคราะห์ข้อมูลด้านการวางแผนเป้าหมายของโครงการทั้ง 9 กรณีศึกษา สามารถจำแนกลักษณะร่วมที่เกิดขึ้นออกได้เป็น 4 กลุ่มดังนี้

1) กลุ่มที่ต้องการสานต่อหรือรักษากิจการดั้งเดิม

ประกอบไปด้วย 6 กรณีศึกษา คือ **โรงแรมศรีตรัง โรงแรมไมตรีเฮ้าส์ โรงแรมจริงจริง ร้านสินโอชา ร้านมิตรสาส์น และร้านสิริบรรณ** โดยเหตุปัจจัยที่ทำให้ทั้ง 6 กรณีศึกษานี้มีเป้าหมายเดียวกันในการสานต่อและรักษารูปแบบกิจการเดิม คือ ความผูกพันกับกิจการและอาคารเก่า และความต้องการต่อยอดและขยายธุรกิจของครอบครัว เนื่องจากผู้ดำเนินกิจการที่เป็นทายาทรุ่นปัจจุบันเล็งเห็นว่ากิจการเหล่านี้เป็นกิจการที่ดำเนินมาตั้งแต่รุ่นบรรพบุรุษมีกิจกรรมและรูปแบบสถาปัตยกรรมที่เป็นที่จดจำของคนในย่าน และกิจการมีความมั่นคง สามารถสร้างรายได้ให้แก่ครอบครัวได้

2) กลุ่มที่ต้องการรองรับการท่องเที่ยวในปัจจุบัน

ประกอบไปด้วย 2 กรณีศึกษา คือ **โรงแรมศรีสมบูรณ์และร้านอังกตั้งฮวด** เหตุปัจจัยที่ทำให้ทั้ง 2 กรณีศึกษานี้มีเป้าหมายเดียวกันเนื่องจากเจ้าของกิจการเป็นกลุ่มของผู้ประกอบการใหม่ที่

มองเห็นโอกาสในการลงทุนกับตึกแถวเก่าโดยคาดหวังผลกำไรจากธุรกิจเป็นหลัก โดยไม่ได้มีพื้นฐานของครอบครัวหรือความผูกพันในกิจการ และเล็งเห็นว่าเมืองเก่าทับเที่ยงได้รับความสนใจจากกลุ่มนักท่องเที่ยวที่สนใจท่องเที่ยวในเชิงวัฒนธรรม เจ้าของกิจการทั้งสองจึงสร้างรูปแบบกิจการขึ้นมาเพื่อรองรับความต้องการหรือค่านิยมของคนรุ่นใหม่เป็นหลัก และในกรณีโรงแรมศรีสมบูรณที่เจ้าของกิจการเป็นคนต่างถิ่นที่มาอาศัยอยู่ที่ทับเที่ยง และมีความสนใจในธุรกิจโรงแรมและอาคารเก่า จึงได้เลือกตึกแถวเก่ามาปรับการใช้สอยให้เป็นโรงแรม โดยตั้งเป้าหมายของการปรับให้เข้าถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวที่สนใจการท่องเที่ยวเมืองเก่า โดยวางแผนให้มีรูปแบบกิจกรรมและการปรับเปลี่ยนที่ทำให้ผู้ใช้อาคารได้รู้สึกหวนรำลึกถึงอดีต

3) กลุ่มที่ต้องการถ่ายทอดวัฒนธรรมและอัตลักษณ์ของย่าน และสร้างพื้นที่กิจกรรม **“ร้านทับเที่ยงโฮลด์ทาว์น”** ที่ซึ่งตั้งอยู่ที่ย่านตระกูลไทรงามเป็นกรณีศึกษาเดียว ที่มีเป้าหมายในด้านนี้อย่างชัดเจน เนื่องจาก เจ้าของกิจการนั้นเป็นคนในย่าน มีความผูกพันกับย่าน และสนใจงานอนุรักษ์ชุมชนเป็นพื้นฐานอยู่แล้ว จึงต้องการสนับสนุนและสร้างสรรค์กิจกรรมให้คนรุ่นใหม่ ได้รับความรู้ หรือเรียนรู้คุณค่าของมรดกวัฒนธรรมของย่าน จึงได้วางเป้าหมายให้ร้านกาแฟนี้เป็นสื่อกลางในการถ่ายทอด ผ่านทางกิจกรรมและอาหาร และเปิดให้เป็นพื้นที่ที่คนในย่านสามารถมาใช้พื้นที่ร่วมกันได้ อีกทั้งเจ้าของกิจการเป็นสมาชิกในกลุ่มฟื้นฟูเมืองเก่า จังหวัดตรัง จึงวางเป้าหมายให้พื้นที่ของร้านได้ใช้สำหรับการประชุมเสวนาหรือจัดกิจกรรมต่างๆที่เกี่ยวกับการอนุรักษ์และฟื้นฟูย่านได้

“...เราบอกเสมอว่าเราสนับสนุนให้คนกลับมาอยู่บ้าน...เราจะทำให้ทุกคนเข้าใจว่า บ้านนี้เมืองนี้ สามารถเดินหน้าต่อไปได้ก็ต่อเมื่อเด็กรุ่นใหม่กลับมาอยู่บ้าน ส่วนเขาจะกลับมาทำในสิ่งที่พ่อแม่ทำหรือไม่ก็ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของเขา...”³²

5.1.1.2 การประเมินคุณค่า

จากการวิเคราะห์ข้อมูลขั้นตอนการประเมินคุณค่าของอาคารและที่ตั้ง ทั้ง 9 กรณีศึกษา พบว่าแต่ละกรณีศึกษาให้ความสำคัญและประเมินคุณค่าในด้านต่างๆ สามารถจำแนกลักษณะร่วมในการประเมินคุณค่าออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

1) กลุ่มที่ให้ความสำคัญต่อการประเมินคุณค่าด้านประวัติศาสตร์

ประกอบไปด้วย 5 กรณีศึกษา คือ **โรงแรมศรีตรัง โรงแรมไมตรีเฮ้าส์ โรงแรมจริงจริง ร้านสิริบรรณ และร้านทับเที่ยงโฮลด์ทาว์น** เนื่องจากทั้ง 5 กรณีศึกษา เจ้าของอาคารมีความผูกพันกับอาคาร กิจการและย่านของตน และต้องการนำเสนอหรือถ่ายทอดเรื่องราวทางพัฒนาการและการใช้งานของอาคารให้แก่คนในย่านและคนทั่วไปได้รับรู้และเข้าใจความเป็นมาของอาคารและกิจการ

³² ยิ่งยศ แก้วมี, สัมภาษณ์, 1 มีนาคม 2560

2) กลุ่มที่ให้ความสำคัญต่อการประเมินคุณค่าด้านสถาปัตยกรรม

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ทั้ง 9 กรณีศึกษา ให้ความสำคัญต่อการประเมินคุณค่าทางสถาปัตยกรรม เพราะมีมุมมองในการตระหนักถึงการรักษาคุณค่าของรูปแบบสถาปัตยกรรมตึกแถวเก่าของย่านผ่านการรับรู้และจดจำคุณค่ามาจากอดีตถึงปัจจุบันว่าเป็นสิ่งที่แสดงถึงอัตลักษณ์ของย่าน

3) กลุ่มที่ให้ความสำคัญต่อการประเมินคุณค่าด้านการรับรู้และจดจำ

ประกอบไปด้วย 3 กรณีศึกษา คือ **โรงแรมจริงจริง ร้านสิริบรรณและร้านอั่งตังฮวด** จากการวิเคราะห์ข้อมูลการสัมภาษณ์เชิงลึก ทำให้ทราบว่า เจ้าของกิจการทั้ง 3 กรณีศึกษานี้ มีความเข้าใจและมีความตระหนักในเรื่องการจดจำภูมิทัศน์ของคนในย่าน เนื่องจากตึกแถวเก่าทั้ง 3 กรณีศึกษานี้ ตั้งอยู่ในที่ตั้งที่เป็นตำแหน่งที่สังเกตเห็นด้วยตาได้ง่าย อีกทั้งมีรูปแบบสถาปัตยกรรมและกิจกรรมที่มีลักษณะเฉพาะเป็นเสมือนภาพจำของคนในย่านและคนต่างถิ่นอีกด้วย ดังนั้นทั้ง 3 กรณีศึกษาจึงให้ความสำคัญในการวางแผนปรับปรุงที่ให้ความสำคัญในเรื่องการรักษาการรับรู้ มุมมองของคน และสอดคล้องกับภูมิทัศน์ของย่าน

5.1.1.3 การเลือกวิธีการอนุรักษ์

จากการวิเคราะห์ข้อมูลขั้นตอนการเลือกวิธีการอนุรักษ์ของกรณีศึกษาทั้งหมด แต่ละกรณีศึกษามีการเลือกวิธีการอนุรักษ์ที่หลากหลายให้แก่องค์ประกอบต่างๆของอาคาร แต่สามารถจำแนกการเลือกวิธีการที่เลือกออกได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

1) วิธีการซ่อมแซมกรอบภายนอกอาคาร

ประกอบไปด้วย 8 กรณีศึกษา คือ **โรงแรมศรีตรัง โรงแรมไมตรีเฮ้าส์ โรงแรมศรีสมบูรณ์ โรงแรมจริงจริง ร้านสินโอชา ร้านสิริบรรณ ร้านมิตรสาส์น และร้านอั่งตังฮวด** เนื่องจากเจ้าของกิจการทั้ง 8 กรณีศึกษา ได้ตรวจสอบและประเมินว่าสภาพภายนอกของอาคารยังมีความสมบูรณ์อยู่จึงเลือกแค่วิธีการซ่อมแซมให้แก่สภาพภายนอกให้ใช้งานต่อไปได้ โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมองค์ประกอบใหม่ให้แก่อาคาร

2) วิธีการคงสภาพเดิมของกรอบภายนอกอาคาร

ในการเลือกวิธีการนี้ “**ร้านทับเที่ยงโฮลทาวน์**” เป็นกรณีศึกษาเดียว ที่มีการเลือกวิธีการคงสภาพเดิมให้แก่กรอบภายนอกอาคาร เพราะมีความสนใจที่จะรักษาสภาพเดิมของอาคารไว้มากที่สุด

3) วิธีการปรับเปลี่ยนและซ่อมแซมพื้นที่ใช้สอยภายใน

ในวิธีการนี้ ทั้ง 9 กรณีศึกษา ได้เลือกการปรับเปลี่ยนและซ่อมแซมพื้นที่ใช้สอยภายในให้แก่อาคาร เนื่องจากมีเป้าหมายต้องการปรับพื้นที่ใช้สอยใหม่ให้เหมาะสมกับกิจกรรมใหม่ที่จะเกิดขึ้นและซ่อมแซมองค์ประกอบภายในต่างๆให้สามารถใช้งานต่อไปได้ โดยไม่ต้องการตัดแปลงหรือต่อเติมองค์ประกอบใหม่

4) วิธีการเสริมสภาพโครงสร้างอาคาร

ประกอบไปด้วย 2 กรณีศึกษา คือ **โรงแรมจิ้งจิงจิง และร้านอังตงฮวด** เนื่องจากเจ้าของกิจการทั้ง 2 ได้ให้ผู้เชี่ยวชาญเข้ามาประเมินและตรวจสอบสภาพของโครงสร้างอาคารเดิม แล้วพบว่าโครงสร้างเดิมของอาคารมีการชำรุดและทรุดโทรมเนื่องจากมีการใช้งานมาอย่างยาวนานโดยไม่ได้รับการบำรุงรักษา จึงได้วางแผนให้มีการเสริมสภาพโครงสร้างอาคารเพิ่ม เช่น การเสริมโครงสร้างในการช่วยรองรับน้ำหนักของกิจกรรมใหม่ เช่น ฐานราก เสา คาน เป็นต้น

5.1.1.4 การวางแผนการตลาด

สามารถจำแนกออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

1) กลุ่มที่มีแผนทำการตลาดแบบเก่า ประกอบไปด้วย 2 กรณีศึกษา คือ **ร้านสินโอชา และ ร้านสิริบรรณ** เป็นรูปแบบการตลาดที่ไม่มีการโฆษณา อาศัยการจดจำของคนและบอกต่อ ในกลุ่มที่เลือกแผนการตลาดแบบนี้แบ่งออกเป็น 2 มุมมองด้วยกัน กล่าวคือ ในกรณีร้านสินโอชา จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่าเจ้าของกิจการเล็งเห็นว่าตึกแถวที่ดำเนินกิจการนั้นตั้งอยู่ในทำเลที่ดี สังเกตเห็นและจดจำได้ง่าย จึงไม่ได้มีการวางแผนในจะทำการตลาดในรูปแบบอื่น ส่วนกรณีศึกษาร้านสิริบรรณ จากการวิเคราะห์พบว่า ตึกแถวนี้ดำเนินกิจการเดิมมายาวนานโดยเจ้าของกิจการซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งยังดำเนินกิจการด้วยตนเองมาตั้งแต่อดีตกิจการ จึงไม่ได้ทำการตลาดรูปแบบอื่นๆเน้นการจดจำและบอกต่อเช่นเดียวกัน

2) กลุ่มที่มีแผนการตลาดแบบใหม่ ประกอบไปด้วย 7 กรณีศึกษา คือ **โรงแรมจิ้งจิงจิง โรงแรมศรีตรัง ร้านหนังสือมิตรสาส์น โรงแรมศรีสมบูรณ์ โรงแรมไมตรีเฮาส์ ร้านอังตงฮวด และร้านทับเที่ยงโอล์ดทาวน์** มีการทำการตลาดผ่านสื่อโฆษณาและสื่อออนไลน์ เพื่อนำเสนอสินค้าหรือการบริการให้รู้จักในวงกว้างมากขึ้นนอกเหนือจากการรับรู้จดจำจากคนในย่าน โดยให้ลูกค้าสามารถทำการสั่งซื้อหรือทำธุรกรรมออนไลน์ได้ แนวคิดการตลาดรูปแบบใหม่นี้เกิดขึ้นเนื่องจาก ผู้ดำเนินกิจการในปัจจุบันเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่หรือมีผู้ร่วมดำเนินกิจการเป็นทายาทรุ่นปัจจุบัน ที่สนใจในการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยทำการตลาด

5.1.1.5 การบันทึกสภาพในขั้นตอนการวางแผน

ในขั้นตอนการบันทึกสภาพของข้อมูลอาคารก่อนการปรับการใช้สอยนั้น แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

1) กลุ่มที่มีการบันทึกสภาพข้อมูลกายภาพภายนอกอาคารเพียงอย่างเดียว

ในกลุ่มนี้เจ้าของอาคารให้ความสำคัญในการบันทึกภาพถ่ายภายนอกอาคารไว้เพื่อเปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างของผลจากการปรับเพียงเท่านั้น คือ **ร้านอังตงฮวด**

- 2) กลุ่มที่มีการบันทึกสภาพข้อมูลทั้งกายภาพภายนอกและภายในของอาคาร ประกอบไปด้วย 3 กรณีศึกษา คือ **โรงแรมไมตรีเฮ้าส์ โรงแรมศรีสมบูรณ์ และร้านทับเที่ยง โอลทาวน์** โดยทั้ง 3 กรณีศึกษาให้ความสำคัญในการบันทึกข้อมูลก่อนการปรับปรุงไว้เพื่อประโยชน์ต่อการซ่อมแซมและดูแลในอนาคตได้
- 3) กลุ่มที่ไม่มีการบันทึกสภาพ ประกอบไปด้วย 5 กรณีศึกษา คือ **โรงแรมศรีสมบูรณ์ โรงแรมจริงจริง ร้านสินโอชา ร้านสิริบรรณ และร้านมิตรสาส์น**

5.1.2 ขั้นตอนการดำเนินงาน

5.1.2.1 การดำเนินงานตามแผนที่วางไว้

จากการวางแผนก่อนการทำงานเพื่อกำหนดเป้าหมายและเลือกวิธีการอนุรักษ์อาคาร นำมาสู่ขั้นตอนการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ที่วางไว้ โดยแต่ละกรณีศึกษามีวิธีการอนุรักษ์และดำเนินงานในส่วนประกอบต่างๆของอาคารที่ต่างกันไป ทั้งส่วนองค์ประกอบภายนอกและภายใน ดังนี้

ก) ภายนอกอาคาร

- องค์ประกอบ ผนัง การตกแต่งอาคาร หลังคา และหน้าต่าง

ในส่วนต่างๆนี้เจ้าของอาคารมีการดำเนินงานในส่วนต่างๆซึ่งการเลือกวิธีการที่หลากหลายกันตามสภาพของอาคารนั้นๆ การออกแบบและกำหนดเป้าหมายของเจ้าของอาคาร ซึ่งรูปแบบการดำเนินงานอยู่บนพื้นฐานของการพยายามรักษาอัตลักษณ์หรือคุณค่าของอาคารไว้มากที่สุด โดยสามารถจำแนกรูปแบบวิธีการในส่วนนี้ออกได้เป็น 3 รูปแบบ ประกอบไปด้วย

1) การป้องกันและรักษาสภาพ

ในการเลือกวิธีการนี้ “ร้านทับเที่ยงโอลทาวน์” เป็นกรณีศึกษาเดียว ที่มีการเลือกวิธีการป้องกันและรักษาสภาพอาคารเนื่องจากได้มีการเลือกวิธีการและออกแบบไว้ในขั้นตอนการวางแผนแล้วในการที่จะคงสภาพเดิมให้แก่กรอบภายนอกอาคารให้มากที่สุด เพราะมีความสนใจที่จะรักษาสภาพเดิมของอาคารไว้มากที่สุด ใช้วิธีการดูแลทำความสะอาดเพื่อสามารถใช้งานต่อไปได้

2) การซ่อมแซม

ในวิธีการนี้ประกอบไปด้วย 7 กรณีศึกษา คือ **โรงแรมจริงจริง โรงแรมศรีตรัง ร้านสิริบรรณ ร้านหนังสือมิตรสาส์น โรงแรมศรีสมบูรณ์ โรงแรมไมตรีเฮ้าส์ และร้านสินโอชา** ซึ่งได้

ดำเนินการซ่อมแซมปรับปรุงในส่วนที่มีการชำรุดเท่านั้นโดยไม่ได้เพิ่มเติมองค์ประกอบใหม่เข้าไป เช่น การซ่อมสีอาคาร กันสาด ลวดลายปูนปั้น รวาระเบียงและประตูหน้าต่างที่ชำรุด เป็นต้น

3) การเปลี่ยนหรือแทนที่

รูปแบบการเปลี่ยนสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ระดับคือ กลุ่มที่เปลี่ยนวัสดุ ในบางส่วนของอาคาร ประกอบไปด้วย 5 กรณีศึกษา คือ โรงแรมศรีตรัง ร้านสิริบรรณ ร้านหนังสือ มิตรสาส์น โรงแรมศรีสมบูรณ์ และโรงแรมไมตรีเฮาส์ ซึ่งดำเนินการเปลี่ยนวัสดุใหม่เพื่อรองรับการใช้งานใหม่ในปัจจุบัน เช่น เปลี่ยนวัสดุลูกฟูกของประตูหน้าต่างเป็นกระจกเพราะมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ หรือมีการเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาและติดฉนวนกันความร้อน

และกลุ่มที่เปลี่ยนวัสดุใหม่ภายนอกอาคารทั้งหมด คือ ร้านอังตังฮวด เนื่องจากสภาพเดิมของอาคารมีการชำรุดทรุดโทรมเพราะผ่านการใช้งานมาอย่างยาวนานโดยขาดการบำรุงรักษา ทำให้ต้องมีการเปลี่ยนวัสดุผนัง ประตู และหน้าต่างใหม่ทั้งหมด โดยพยายามรักษา รูปแบบและสัดส่วนให้ใกล้เคียงของเดิมมากที่สุด

- รูปแบบหน้าร้านหรือประตูทางเข้า

ในส่วนของรูปแบบหน้าร้านและประตูทางเข้า สามารถแบ่งวิธีการดำเนินงานอนุรักษ์ออกได้เป็น 2 รูปแบบ คือ

1) กลุ่มที่รักษารูปแบบและตำแหน่งเดิม

ในกลุ่มนี้ประกอบด้วย 8 กรณีศึกษา คือ โรงแรมจริงจริง โรงแรมศรีตรัง ร้านสิริบรรณ ร้านหนังสือมิตรสาส์น โรงแรมศรีสมบูรณ์ โรงแรมไมตรีเฮาส์ ร้านสินโอชา และร้านทับเที่ยงโอลทาวน์ โดยกลุ่มนี้เลือกวิธีรักษาตำแหน่งเดิมของหน้าร้านและทางเข้าเดิม ซึ่งอาจมีการซ่อมแซมหรือตกแต่งใหม่เล็กน้อย เพื่อให้สามารถใช้งานต่อได้ หรือกรณีที่ต้องการเพิ่มความโดดเด่นให้แก่โครงการ เช่น โรงแรมไมตรีเฮาส์และร้านสินโอชา ที่เลือกสีทาสีอาคารหรือทางเข้าใหม่ให้มีความโดดเด่นเป็นที่สังเกตและจดจำของผู้คนได้ง่ายขึ้น

2) กลุ่มที่มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบและตำแหน่งทางเข้า

“ร้านอังตังฮวด” เป็นกรณีศึกษาเดียวที่ใช้วิธีการนี้ เดิมชั้นล่างของอาคารหลังนี้เปิดโล่ง สามารถเข้าสู่ภายในได้ 2 ตำแหน่ง เนื่องจากอาคารตั้งอยู่บริเวณมุมของถนน เมื่อมีการเปลี่ยนรูปแบบกิจกรรมใหม่ให้แก่อาคาร เจ้าของกิจการจึงเปลี่ยนให้เหลือทางเข้าแค่ตำแหน่งเดียว คือ ทางเข้าฝั่งถนนวิเศษกุล เนื่องจากมีทางเท้าหน้าอาคารที่กว้างและสะดวกต่อการเข้าสู่อาคารภายใน ส่วนรูปแบบหน้าร้านก็มีการปรับเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด โดยมีการติดกระจกรอบอาคารชั้นล่างเพื่อต้องการเพิ่มระบบปรับอากาศในแก่ภายใน

ข) ภายในอาคาร

- ระบบโครงสร้าง

เนื่องจากโครงสร้างของอาคารในแต่ละกรณีศึกษายังมีสภาพที่ค่อนข้างสมบูรณ์ที่จะสามารถใช้งานต่อไปได้ วิธีการอนุรักษ์ที่เกิดขึ้นสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

1) การป้องกันและบำรุงรักษา

วิธีการนี้ประกอบไปด้วย 3 กรณีศึกษา คือ ร้านสิริบรรณ ร้านมิตรสาสน์ และร้านทับเที่ยงโฮลทาวน์ เนื่องจากทั้ง 3 กรณีศึกษานี้โครงสร้างยังมีสภาพที่สมบูรณ์และแข็งแรงมากจึงสามารถใช้งานต่อไปได้โดยไม่ต้องมีการซ่อมแซมหรือเสริมสภาพใดๆเพิ่มเติม

2) การซ่อมแซม

วิธีการนี้ประกอบไปด้วย 5 กรณีศึกษา คือ โรงแรมจริงจริง โรงแรมศรีตรัง โรงแรมศรีสมบูรณ์ โรงแรมไมตรีเฮาส์ และร้านสินโอชา เนื่องจาก 5 กรณีศึกษานี้อาคารถูกใช้งานมาเป็นเวลานาน มีลักษณะเป็นอาคารสาธารณะ หรือเจ้าของให้เช่าเพื่อดำเนินกิจการ จึงมีการเปลี่ยนการใช้งานมาหลายรูปแบบ ทำให้โครงสร้างบางส่วนมีการชำรุดหรือทรุดโทรมเล็กน้อย เจ้าของกิจการจึงได้เลือกวิธีการซ่อมแซมให้กลับมาสมบูรณ์และใช้งานต่อไปได้ การทาสีหรือการซ่อมผิววัสดุโครงสร้าง

3) การเสริมสภาพโครงสร้าง

วิธีการนี้ประกอบไปด้วย 2 กรณีศึกษา คือ โรงแรมจริงจริง และร้านอังตังฮวด เนื่องจาก 2 กรณีศึกษานี้ได้มีการให้ผู้เชี่ยวชาญมาตรวจสอบสภาพโครงสร้าง ผู้เชี่ยวชาญจึงได้เสนอให้มีการเสริมสภาพอาคารในบางส่วน เช่น โรงแรมจริงจริง มีการเสริมโครงสร้างเสาหรือคานเหล็กเพื่อรองรับน้ำหนักการใช้งานอาคารที่เพิ่มขึ้น และร้านอังตังฮวด ที่มีการเสริมโครงสร้างในส่วนฐานรากและเสาที่มีการชำรุดทรุดโทรมมากจากการใช้งานในอดีตที่ขาดการบำรุงรักษา

- ผังการใช้งาน

ในส่วนของผังการใช้งานภายในนี้ ทุกกรณีศึกษา มีการปรับเปลี่ยนใหม่เพื่อสามารถรองรับความต้องการของกิจกรรมใหม่ได้ โดยมีการปรับเปลี่ยนตำแหน่งของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ และพื้นที่ส่วนต่างๆของชั้นแรกเป็นหลัก โดยไม่ได้มีการต่อเติมหรือเพิ่มพื้นที่ใช้งาน

- การตกแต่งภายใน

ในขั้นตอนการตกแต่งภายใน แบ่งออกได้เป็น 2 รูปแบบ ดังนี้

1) การซ่อมแซมองค์ประกอบภายในบางส่วน

ในรูปแบบวิธีการนี้เจ้าของอาคารรักษารูปแบบเดิมของการตกแต่ง ซึ่งมีแค่การซ่อมแซมและบำรุงรักษาบางส่วนเท่านั้น กรณีศึกษาที่ใช้วิธีนี้ คือ ร้านสิริบรรณ เนื่องจากกิจการนี้ยังมีกิจกรรมรูปแบบเดิมเช่นในอดีต จึงเลือกแคววิธีการซ่อมแซมผนัง พื้นหรือฝ้าที่ชำรุดเพื่อให้ใช้งานต่อไปได้

2) การเปลี่ยนรูปแบบการตกแต่งใหม่

วิธีการนี้ประกอบไปด้วย 8 กรณีศึกษา คือ คือ โรงแรมจริงจริง โรงแรมศรีตรัง ร้านมิตรสาส์น โรงแรมศรีสมบูรณ์ โรงแรมไมตรีเฮ้าส์ ร้านสินโอชา ร้านอังตังฮวด และร้านทับเที่ยงโอลทาวน์ เนื่องจากทั้ง 8 กรณีศึกษานี้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบกิจกรรมใหม่ให้รองรับความต้องการหรือค่านิยมของคนในปัจจุบันมากขึ้น จึงจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยน เพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ของตกแต่ง หรือวัสดุของพื้น ผนัง และฝ้าบางส่วนให้ตรงตามการออกแบบใหม่

- งานระบบเครื่องกล

ในส่วนของงานระบบอาคาร ทุกกรณีศึกษามีการบำรุงซ่อมแซมงานระบบเดิมของอาคาร ทั้งในส่วนของระบบไฟฟ้าและสุขาภิบาล และมีกลุ่มกรณีศึกษาที่มีการเพิ่มงานระบบปรับอากาศให้แก่อาคาร ประกอบไปด้วย 5 กรณีศึกษา คือ โรงแรมศรีตรัง โรงแรมไมตรีเฮ้าส์ โรงแรมศรีสมบูรณ์ โรงแรมจริงจริง และร้านอังตังฮวด

5.1.2.2 การคำนึงถึงผลกระทบ

ก) ที่ตั้งและบริบท

ในส่วนของ การคำนึงถึงตำแหน่งที่ตั้งและบริบทนั้น ทุกกรณีศึกษายังคงรักษาตำแหน่งเดิมของอาคาร ไม่มีการเปลี่ยนหรือย้ายตำแหน่ง และทุกกรณีศึกษา มีความพยายามในการรักษารูปแบบและสัดส่วนเดิมของอาคารให้มีความสอดคล้องและกลมกลืนกับบริบทเดิม มุมมองและพื้นที่ใกล้เคียงให้มากที่สุดเพื่อไม่ให้ขัดแย้งกับทัศนียภาพของเมือง

ข) ความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคารและสิ่งแวดล้อม

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกของกรณีศึกษา สามารถแบ่งประเด็นที่ต้องคำนึงถึงออกได้เป็น 3 ประเด็นหลัก ดังนี้

1) การคำนึงถึงข้อกำหนดกฎหมายในปัจจุบัน

ในประเด็นนี้กิจการที่เป็นโรงแรมให้ความสำคัญมากในการปรับเปลี่ยนองค์ประกอบต่างๆของโรงแรมให้สอดคล้องและถูกต้องตามข้อกำหนดหรือพระราชบัญญัติโรงแรมในด้านต่างๆ เช่น การป้องกันเหตุอัคคีภัยหรือการออกแบบขนาดของพื้นที่ใช้สอย ซึ่งประกอบด้วย โรงแรมศรีตรัง โรงแรมไมตรีเฮ้าส์ โรงแรมจริงจริง และโรงแรมศรีสมบูรณ์

2) การคำนึงถึงมลภาวะและผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จากการศึกษาพบว่าทุกกรณีศึกษามีการคำนึงถึงในการเลือกใช้วัสดุหรือเทคโนโลยีที่ไม่เป็นพิษหรือส่งผลกระทบต่อผู้ใช้อาคารและสิ่งแวดล้อมของเมือง มักมีการเลือกใช้วัสดุที่ใกล้เคียงกับวัสดุเดิมของอาคารมากที่สุดโดยมีการนำวัสดุในท้องถิ่นมาใช้ด้วย เช่น ไม้ยางพารา ไม้หลุมพ้อ ซึ่งเป็นพันธุ์ไม้ที่หาได้ง่ายในท้องถิ่น เป็นต้น

รวมไปถึงการนำวัสดุเก่ามาใช้ใหม่ (recycle) ซึ่งเป็นแนวทางในการหมุนเวียนทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่า เช่น การนำองค์ประกอบหรือวัสดุต่างๆของอาคารเก่ามาดัดแปลงหรือปรับปรุงให้ใช้งานได้ใหม่อีกครั้ง ซึ่งประกอบไปด้วย โรงแรมไมตรีเฮาส์ โรงแรมศรีสมบูรณ์และโรงแรมจริงจริง ซึ่งมีการนำวัสดุเช่นเหล็กตัดเก่าหรือบานประตูไม้เก่ามาดัดแปลงเป็นของตกแต่งหรือเฟอร์นิเจอร์ให้แก่อาคาร

ค) สังคมและวัฒนธรรม

ในประเด็นด้านสังคมและวัฒนธรรมนั้นทุกกรณีศึกษามีการให้ความสำคัญและคำนึงถึงผลกระทบ โดยผ่านวิธีการที่แตกต่างกันไป สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

1) การนำเสนอเรื่องราวหรือพัฒนาการของอาคารและย่านผ่าน กิจกรรมและองค์ประกอบภายในของอาคาร ประกอบไปด้วย 5 กรณีศึกษา คือ โรงแรมศรีตรัง โรงแรมไมตรีเฮาส์ โรงแรมศรีสมบูรณ์ ร้านสินโอชาและร้านทับเที่ยงโฮลทาวน์ โดยนำเสนอและถ่ายทอดวัฒนธรรมผ่านทางภาพถ่าย อาหาร การตกแต่งภายใน และกิจกรรมต่างๆ ในประเด็นนี้ส่วนใหญ่เป็นกรณีศึกษาที่เจ้าของกิจการเป็นคนรุ่นใหม่ที่มีความต้องการในการสร้างสรรค์กิจกรรมให้สอดคล้องกับค่านิยมและความสนใจของคนในปัจจุบันให้มากขึ้น

2) การรักษาการรับรู้และจดจำของคนในย่าน ในด้านอัตลักษณ์ของอาคารและรูปแบบกิจกรรมเดิม ประกอบไปด้วย 4 กรณีศึกษา คือ โรงแรมจริงจริง ร้านสิริบรรณ ร้านมิตรสาส์น และร้านอังตังฮวด กรณีศึกษาทั้ง 4 นี้ เป็นอาคารเก่าที่มีเอกลักษณ์ทางด้านสถาปัตยกรรม หรือตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เป็นที่จดจำของคนในย่าน หรือเป็นสถานที่สำคัญของย่านนั้นๆ เจ้าของกิจการได้ให้ความสำคัญต่อภาพจำของคนที่เกิดขึ้นมาจากในอดีตจนปัจจุบัน จึงได้มีการปรับเปลี่ยนอาคารให้น้อยที่สุด พยายามรักษารูปแบบเดิมทั้งองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมและการเลือกกิจกรรมให้สอดคล้องกับอาคารมากที่สุด

3) การรวมกลุ่มทางสังคม

ในประเด็นนี้ “ร้านทับเที่ยงโอลทาวน์” ให้ความสำคัญในการวางแผนและกำหนดเป้าหมายอย่างชัดเจนในการสร้างพื้นที่กิจกรรมหรือก่อให้เกิดการรวมกลุ่มทางสังคมของคนในย่าน เพื่อร่วมกันแลกเปลี่ยน ร่วมกันคิดและสร้างสรรค์กิจกรรมที่ช่วยพัฒนาหรือฟื้นฟูย่านได้ ซึ่งเจ้าของกิจการร้านทับเที่ยงโอลทาวน์นั้นเป็นหนึ่งในคณะทำงานของกลุ่มฟื้นฟูเมืองเก่า จังหวัดตรัง จึงได้เสียสละหรือแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในร้านให้แก่กลุ่มสมาชิกสามารถใช้พื้นที่ในการประชุม ปรึกษา และวางแผนงานต่างๆอยู่เสมอ

5.1.2.3 การบันทึกสภาพ

ในขั้นตอนการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์นั้น กลุ่มที่มีการบันทึกข้อมูลระหว่างการดำเนินงานในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร ประกอบด้วย 3 กรณีศึกษา คือ โรงแรมไมตรีเฮาส์ โรงแรมจริงจริง และร้านทับเที่ยงโอลทาวน์ ซึ่งพบว่าทั้ง 3 กรณีศึกษานี้มีการบันทึกข้อมูลเป็นภาพถ่ายเก็บไว้ในทุกขั้นตอนที่มีการปรับปรุงซ่อมแซม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อไว้เป็นหลักฐานหรือข้อมูลประกอบในการปรับปรุงและซ่อมแซมในอนาคต

5.1.3 การดูแลหลังการเปิดใช้งานและวางแผนในอนาคต

5.1.3.1 การดูแลซ่อมแซม

ในด้านการดูแลซ่อมแซมหลังเปิดใช้งานอาคารนั้นพบว่า ทุกกรณีศึกษามีการดูแลซ่อมแซมตามสภาพที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้ง ซึ่งมี 4 กรณีศึกษา ที่มีการวางแผนในการซ่อมแซมปรับปรุงอย่างชัดเจนในรอบ 1- 5 ปี ประกอบไปด้วย โรงแรมไมตรีเฮาส์ โรงแรมศรีสมบูรณ์ ร้านสิริบรรณ และร้านมิตรสาส์น ซึ่งทั้ง 4 กรณีศึกษา มักมีการตรวจสอบ ปรับปรุงหรือทาสีอาคารใหม่ ในช่วงเทศกาลตรุษจีนของทุกปี หรือการให้ผู้เชี่ยวชาญมาตรวจสอบสภาพในช่วง 1-5 ปี เพื่อการยืดอายุการใช้งานของอาคาร

5.1.3.2 แผนการปรับเปลี่ยนในอนาคต

ในการวางแผนเพื่อปรับเปลี่ยนในอนาคต พบว่า ทุกกรณีศึกษาไม่ได้มีการวางแผนหรือรูปแบบอย่างชัดเจน แต่มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยหรือกิจกรรมให้สอดคล้องหรือเหมาะสมตามปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไปอยู่เสมอเพื่อให้สามารถรักษารูปแบบและดำเนินกิจการต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง

5.1.3.3 การบันทึกสภาพ

หลังจากมีการปรับปรุงหรือปรับเปลี่ยนการใช้สอยแล้วเสร็จพบว่า มี 6 กรณีศึกษาที่มีการบันทึกสภาพเป็นข้อมูลภาพถ่ายเก็บไว้ทั้งกายภาพภายนอกและภายในอาคาร เพื่อเปรียบเทียบผลจากการปรับปรุงที่เกิดขึ้นและเพื่อไว้เป็นข้อมูลประกอบการปรับปรุงในอนาคต ซึ่งประกอบไปด้วย โรงแรมไมตรีเฮาส์ โรงแรมจริงจริง โรงแรมศรีสมบูรณ์ ร้านสินโอชา ร้านอังกตั้งฮวด และร้านทับเที่ยงโอลทาวน์

5.1.4 ผลลัพธ์ที่แสดงถึงการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์

5.1.4.1 ความสามารถในการรักษาอัตลักษณ์

ผลจากการปรับประโยชน์ใช้สอยที่เกิดขึ้นของกรณีศึกษาทั้ง 9 กรณีศึกษา ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นสะท้อนให้เห็นถึงมุมมองในการพยายามรักษาอัตลักษณ์และคุณค่าของอาคารและย่านของตน ในด้านกายภาพ เจ้าของกิจการมีการคำนึงถึงในการรักษาองค์ประกอบเดิมของอาคารให้คงเดิมและสมบูรณ์มากที่สุดทั้งองค์ประกอบภายนอกและภายในอาคาร โดยมีการซ่อมแซมและเลือกวัสดุที่เหมาะสมและใกล้เคียงกับรูปแบบเดิมของอาคารมากที่สุด ไม่มีการต่อเติมหรือดัดแปลงที่ทำให้รูปแบบเดิมทางสถาปัตยกรรมเปลี่ยนแปลงไป

ในด้านการเลือกสรรกิจกรรมให้แก่อาคาร เจ้าของกิจการมีการเลือกกิจกรรมที่สอดคล้องกับศักยภาพของอาคารเก่าและสอดคล้องกับวัฒนธรรมของย่าน หรือพยายามรักษารูปแบบกิจกรรมเดิมของอาคารไว้มากที่สุด อีกทั้งยังมีความผูกพันกิจดั้งเดิมของครอบครัวหรือมีเป้าหมายในการถ่ายทอดวัฒนธรรมของย่านผ่านกิจกรรมต่างๆของอาคาร

การคำนึงถึงบริบทและภูมิทัศน์ของเมือง ทุกกรณีศึกษามีการคำนึงถึงบริบทของที่ตั้งและย่านของตน ปรากฏออกมาทางกายภาพของรูปแบบอาคารที่สามารถรักษาที่ตั้ง หรือรูปแบบสัดส่วนอาคารเดิมไว้ โดยไม่ทำลายภูมิทัศน์หรือทัศนียภาพของเมือง อาจมีบางกรณีศึกษาที่มีการเพิ่มความโดดเด่นให้แก่อาคาร เช่น การทาสี หรือการติดตั้งป้ายชื่อกิจการ แต่ยังคงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ไม่สร้างความขัดแย้งต่อการรับรู้ หรือทัศนียภาพของเมือง

5.1.4.2 การวางแผนและกระบวนการดำเนินงาน

การปรับประโยชน์ใช้สอยของกรณีศึกษาทั้ง 9 กรณีศึกษานั้น ถึงแม้จะมีการกำหนดเป้าหมายที่แตกต่างกันไป แต่โดยภาพรวมปรากฏให้เห็นถึงทัศนคติและมุมมองในการรักษาความต่อเนื่องของกิจกรรมการใช้สอยตึกแถวเก่าและการความพยายามในการถ่ายทอดวัฒนธรรมของย่านผ่านกิจกรรมและรูปแบบต่างๆของกิจการ

เมื่อมีการกำหนดเป้าหมายที่ชัดเจนแล้ว ในขั้นตอนการเลือกวิธีการอนุรักษ์ ทัศนศึกษาทั้งหมดมีการคำนึงถึงคุณค่าและองค์ประกอบเดิมของตึกแถวเก่า ทั้งในกรณีที่เจ้าของกิจการเป็นเจ้าของตึกแถวเก่าเองและกรณีที่เจ้าของกิจการเช่าตึกแถวเพื่อดำเนินกิจการ ทั้งสองกลุ่มต่างมีความตระหนักในการเลือกวิธีการอนุรักษ์ที่เหมาะสมกับอาคาร มีการให้ผู้เชี่ยวชาญร่วมตรวจสอบและประเมินคุณค่าหรือศักยภาพของอาคารเพื่อเลือกวิธีการปรับปรุงได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม โดยวิธีการที่เลือกอยู่ในระดับที่มีการปรับเปลี่ยนในขั้นที่ยอมรับได้ ไม่ทำให้เกิดการสูญเสียความสมบูรณ์หรืออัตลักษณ์ของอาคาร

การดำเนินงานที่เกิดขึ้น เจ้าของกิจการมีการควบคุมดูแลด้วยตนเองโดยคำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อบริบทที่ตั้งโดยรอบของอาคารและมุมมองหรือการรับรู้ของคน มีการปรับเปลี่ยนโดยคำนึงถึงข้อกำหนดกฎหมายในการตัดแปลงอาคาร หรือตามกิจกรรมของอาคาร และใช้วัสดุหรือใช้เทคโนโลยีที่ไม่ส่งผลกระทบหรือสร้างมลภาวะให้แก่สิ่งแวดล้อม

ด้านการวางแผนการดูแลในอนาคต พบว่ายังไม่มีมีการวางแผนอย่างเป็นรูปแบบที่ชัดเจน โดยภาพรวมมีการดูแลซ่อมแซมตามอาคารหรือปรับเปลี่ยนตามปัจจัยของสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลาเท่านั้น ยังขาดการวางแผนในการตรวจสอบหรือดูแลซ่อมแซมอย่างสม่ำเสมอ รวมไปถึงการบันทึกข้อมูลหรือสภาพของอาคาร โดยภาพรวมมีแค่การบันทึกภาพถ่ายของรูปแบบทางกายภาพอาคารในช่วงก่อนปรับปรุงและภายหลังการปรับปรุงแล้วเท่านั้น และยังขาดการบันทึกข้อมูลด้านประวัติศาสตร์หรือพัฒนาการของอาคารโดยละเอียดหรือเป็นแบบแผนเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบสำหรับการปรับเปลี่ยนในอนาคต

5.1.4.3 ประโยชน์ที่นำไปสู่ความยั่งยืน

จากการวิเคราะห์ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นของทัศนศึกษาทั้งหมด พบว่า ทัศนศึกษาเหล่านี้มีผลลัพธ์ที่สามารถนำไปสู่ความยั่งยืนได้ในด้านต่างๆ ทั้งทางด้านสิ่งแวดล้อม สังคมและวัฒนธรรม รวมไปถึงด้านเศรษฐกิจ

ด้านสิ่งแวดล้อม ทัศนศึกษาทั้ง 9 ทัศนศึกษา ใช้วัสดุที่ไม่เป็นพิษหรือส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเมือง โดยพยายามเลือกวัสดุที่มีในท้องถิ่นหรือเลือกวัสดุที่ใกล้เคียงกับของเดิมมากที่สุด และมีการนำวัสดุเดิมในอาคารมาใช้ใหม่เป็นการหมุนเวียนทรัพยากรของอาคารและท้องถิ่น

ด้านสังคมวัฒนธรรม ก่อให้เกิดการรวมกลุ่มของคนในชุมชนเพื่อการแลกเปลี่ยนหรือสร้างสรรค์สร้างกิจกรรมที่ช่วยพัฒนาย่าน สามารถรักษาและถ่ายทอดวัฒนธรรมของย่านให้แก่นักท่องเที่ยวหรือคนรุ่นใหม่ได้ อีกทั้งยังสามารถสร้างแรงจูงใจให้คนรุ่นใหม่หรือคนที่สนใจมองเห็นโอกาสในการนำทรัพยากรตึกแถวเก่าของย่านมาใช้งานใหม่ได้ เช่น ทัศนศึกษาร้านทับเที่ยง โอลด์ทาวน์ ที่มีเป้าหมายด้านนี้ชัดเจนที่สุดและพยายามดำเนินการให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ เพื่อ

ต้องการให้คนรุ่นใหม่ได้เห็นความสำคัญในคุณค่าของย่านหรือบ้านเกิดของตนอีกทั้งมีเป้าหมายในการสร้างพื้นที่ของการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นของคนในย่าน หรือก่อให้เกิดการรวมกลุ่มในการทำกิจกรรมเพื่อพัฒนาย่านอีกด้วย

ด้านเศรษฐกิจ ผลลัพธ์จากการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าที่เกิดขึ้นสามารถทำให้เกิด การสร้างงาน สร้างอาชีพ และสร้างรายได้ให้แก่กิจการตัวเองรวมถึงคนในชุมชนสามารถนำรายได้มาดูแลซ่อมแซมตึกแถวของตนเองได้ เกิดการรวมกลุ่มในรูปแบบธุรกิจประเภทเดียวกันเพื่อร่วมกันส่งเสริมเศรษฐกิจในชุมชนและมีส่วนช่วยในการพัฒนาการท่องเที่ยวและพัฒนาคุณภาพชีวิตให้แก่ชุมชน

5.2 สรุปปัญหาที่เกิดขึ้นในการปรับประโยชน์ใช้สอยของย่านเมืองเก่าทับเที่ยง

จากผลการวิเคราะห์กรณีศึกษาในประเด็นต่างๆของการปรับประโยชน์ใช้สอยนั้น นอกจากได้ศึกษาขั้นตอนการวางแผน กระบวนการทำงานและผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นแล้ว ได้พบว่ามีอุปสรรคและปัญหาที่เกิดขึ้นในการปรับประโยชน์ใช้สอยของกรณีศึกษาซึ่งควรได้รับการศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาเพิ่มเติม โดยประเด็นปัญหาต่างๆ ประกอบด้วย

5.2.1. เจ้าของอาคารหรือเจ้าของกิจการขาดความรู้ความเข้าใจในบางขั้นตอนของกระบวนการปรับประโยชน์ใช้สอยที่ถูกต้องเหมาะสม เช่น เรื่องการบันทึกสภาพ การประเมินคุณค่าอาคาร เป็นต้น เพราะโดยภาพรวมที่เกิดขึ้น เจ้าของกิจการมีวางแผน การดำเนินงาน และเลือกวิธีการอนุรักษ์ด้วยตนเอง ไม่มีผู้เชี่ยวชาญ หน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้องโดยตรงมาดูแลช่วยเหลือหรือให้ความรู้เกี่ยวกับแนวทางการอนุรักษ์หรือการปรับการใช้งานตึกแถวเก่า

5.2.2. ในส่วนของภาคท้องถิ่นไม่มีการสำรวจ ระบุหรือบันทึกข้อมูลตึกแถวเก่าที่มีคุณค่าต่างๆไว้เป็นรูปแบบหลักฐานที่ชัดเจนเพื่อการอนุรักษ์ อีกทั้งยังไม่มีระเบียบหรือข้อกำหนดกฎหมายเฉพาะสำหรับการก่อสร้างดัดแปลงอาคารเก่าที่มีคุณค่าของย่าน

5.2.4. ขาดการส่งต่อหรือถ่ายทอดเทคนิควิธีในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมตึกแถวเก่าในท้องถิ่นให้แก่คนรุ่นหลัง จึงต้องมีการใช้ช่างก่อสร้างทั่วไปที่ไม่ค่อยมีความเชี่ยวชาญในการทำงานอนุรักษ์ตึกแถวเก่าในปัจจุบัน

5.2.5. คนรุ่นใหม่หรือผู้ประกอบการในย่านยังมองไม่เห็นโอกาสในการเลือกทรัพยากรตึกแถวเก่ามาใช้งานในการลงทุนหรือสร้างสรรค์ธุรกิจใหม่

5.3 การเสนอแนวคิดในการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงอย่างสร้างสรรค์

จากการศึกษาและวิเคราะห์กรณีศึกษาในขั้นตอนกระบวนการปรับประโยชน์ใช้สอยและได้วิเคราะห์ถึงปัญหาและอุปสรรคต่างๆที่เกิดขึ้นแล้วนั้น นำมาสู่การเสนอแนวคิดในการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าในย่านเมืองเก่าทับเที่ยง เพื่อให้ได้มาซึ่งแนวทางที่สอดคล้องกับกระบวนการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์ ในประเด็นดังต่อไปนี้

5.3.1 การปรับประโยชน์ใช้สอยที่เหมาะสมกับย่านเมืองเก่าทับเที่ยง

1) การกำหนดเป้าหมาย

ด้วยแนวคิดหลักของการปรับประโยชน์ใช้สอยอย่างสร้างสรรค์ในการรักษาอัตลักษณ์ของอาคารและบริบทนั้น เจ้าของกิจการหรือเจ้าของตึกแถวเก่าในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงควรมีการวางเป้าหมายหรือกำหนดวัตถุประสงค์ของการปรับปรุงอาคารให้อยู่บนพื้นฐานในการคำนึงถึงการรักษาคคุณค่าหรืออัตลักษณ์ของตึกแถวเก่าและบริบทของย่าน ถึงแม้ว่าจะมีวัตถุประสงค์หลักของการปรับการใช้งานใหม่เพื่อรองรับการท่องเที่ยวหรือการหวังผลลัพธ์ในการสร้างรายได้ให้แก่กิจการก็ตาม

2) การเลือกกิจกรรมหรือการใช้สอยใหม่ให้แก่ตึกแถวเก่า

ในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงมีตึกแถวเก่าที่เป็นทรัพยากรทางวัฒนธรรมที่สำคัญที่เป็นเสมือนภาพจำของคนในย่าน ตึกแถวเก่าแต่ละหลังนั้นผ่านการใช้งานมาอย่างยาวนานและมีกิจกรรมที่หลากหลายในแต่ละช่วงเวลา อาจมีลักษณะทางกายภาพที่ไม่สมบูรณ์เท่าในอดีตนัก แต่ยังสามารถพร้อมไปด้วยคุณค่าและศักยภาพที่สามารถนำมาใช้งานต่อไปได้ ดังนั้นเจ้าของกิจการควรมีการเลือกสรรกิจกรรมที่เหมาะสมหรือใกล้เคียงกับกิจการเดิมของอาคาร อีกทั้งกิจกรรมใหม่นั้นจะต้องไม่ทำลายคุณค่าของอาคารรวมไปถึงบริบททางวัฒนธรรมของย่านอีกด้วย

3) การคำนึงถึงภูมิทัศน์และบริบทของย่าน

นอกเหนือจากการกำหนดเป้าหมายและเลือกกิจกรรมที่สอดคล้องกับอาคารแล้วนั้น ในการดำเนินการปรับประโยชน์ใช้สอยควรมีการคำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อการรับรู้ทางสายตา การสอดคล้องกับภูมิทัศน์และบริบทของย่านด้วย เนื่องจากการรักษาลักษณะภูมิทัศน์เดิมของย่านก็มีความสำคัญไม่น้อยไปกว่าการอนุรักษ์สถาปัตยกรรม จึงต้องมีการวิเคราะห์ผลกระทบและมีการวางแผนในการป้องกันปัจจัยที่จะก่อให้เกิดผลกระทบในด้านต่างๆอย่างถี่ถ้วน เช่น การ

ติดตั้งป้ายชื่อกิจการ การต่อเติมตัดแปลงสัดส่วนหรือรูปแบบอาคาร การปรับเปลี่ยนทิศทางการเข้าถึงอาคาร หรือการคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมระหว่างการดำเนินงานด้วยเช่นกัน

4) การวางแผนและการมีกระบวนการทำงานที่ดี

ในการทำงานอนุรักษ์หรือการปรับประโยชน์ใช้สอยควรมีการวางแผนหรือมีการประเมินและวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งวิธีการอนุรักษ์หรือกระบวนการทำงานที่เหมาะสมกับศักยภาพของอาคาร ในกรณีของเมืองเก่าทับเที่ยงพบว่า เจ้าของกิจการหรือเจ้าของตึกแถวเก่ายังขาดความรู้ความเข้าใจในวิธีการทำงานอนุรักษ์อาคารเก่าที่ถูกต้องเหมาะสม ควรมีผู้เชี่ยวชาญหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้ามาให้คำปรึกษาแนะนำแนวทางในการดำเนินงาน หรือเจ้าของกิจการเองควรศึกษาข้อมูลหรือปรึกษาผู้เชี่ยวชาญเพื่อให้ได้มาซึ่งวิธีการดำเนินงานที่ถูกต้องและเหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าของย่าน

5) การบันทึกข้อมูลหรือสภาพของอาคาร

จากการวิเคราะห์กรณีศึกษาที่เกิดขึ้นพบว่า เจ้าของกิจการยังขาดการคำนึงถึงประโยชน์ในการบันทึกข้อมูลสภาพอาคารในทุกๆ ช่วงของกระบวนการทำงาน ส่วนใหญ่แล้วมีแค่การบันทึกสภาพอาคารเพื่อเปรียบเทียบผลจากการปรับปรุงเพียงเท่านั้น ดังนั้นเจ้าของกิจการและเจ้าของอาคารควรมีการวางแผนในการบันทึกข้อมูลอาคารอย่างเป็นระบบในทุกๆ ขั้นตอนของการปรับปรุง นอกจากข้อมูลทางกายภาพแล้ว ควรบันทึกข้อมูลด้านพัฒนาการหรือการใช้สอยอาคารตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน รวมไปถึงการบันทึกข้อมูลในช่วงที่มีการซ่อมแซมอาคารเกิดขึ้นในแต่ละครั้งด้วย เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานอนุรักษ์หรือปรับปรุงอาคารนั้นๆต่อไปในอนาคต

5.3.2 การสร้างจิตสำนึกของคนในย่าน การรวมกลุ่มและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

จากกรณีศึกษาการใช้งานตึกแถวเก่าในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงพบว่า สถานภาพการถือครองทรัพย์สินหรือการเป็นเจ้าของอาคาร มีผลต่อการดำเนินงานในการปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่า โดยผู้ที่เป็นเจ้าของอาคารมักมีความผูกพันและมีความตระหนักถึงคุณค่าของอาคารเก่าของตนมากกว่าผู้ที่มาเช่าอาคารเพื่อดำเนินกิจการ

ดังนั้นเจ้าของอาคารที่ให้บุคคลอื่นมาเช่าควรมีกฎระเบียบหรือข้อตกลงร่วมกันให้แก่ผู้มาเช่า เพื่อการรักษาความต่อเนื่องของคุณค่ามรดกวัฒนธรรมเหล่านี้ต่อไปได้ เช่น กำหนดพื้นที่หรือขอบเขตของการปรับปรุงอาคารที่ผู้เช่าสามารถดำเนินการได้ หรือการมีข้อตกลงให้ผู้เช่าซ่อมแซมอาคารให้ก่อนการใช้งานใหม่ เป็นต้นองค์

นอกเหนือจากการสร้างความตระหนักจากเจ้าของอาคารในย่านแล้วนั้น การสร้างจิตสำนึกให้แก่คนในย่านร่วมกัน เพื่อให้ตระหนักถึงการอนุรักษ์และวางแผนมรดกของตนเองมากขึ้น จึงเป็นสิ่งที่ควรได้รับการส่งเสริมจากภาคส่วนต่างๆ ทั้งจากองค์กรภาครัฐ เอกชน หรือองค์กรอนุรักษ์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง ดังแนวทางต่อไปนี้

5.3.2.1 การสร้างจิตสำนึกที่ดีในการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรมของย่าน

ในปัจจุบันย่านทับเที่ยงได้มีการรวมกลุ่มกันขององค์กรภาคเอกชนและคนในชุมชนเพื่อการร่วมกันเสนอความคิดเห็นและสร้างสรรค์กิจกรรมในการพัฒนาย่านเสมอ เช่น กลุ่มฟื้นฟูเมืองเก่า จังหวัดตรัง กลุ่ม Trang Positive เป็นต้น ซึ่งนอกเหนือจากกลุ่มเอกชนเหล่านี้แล้ว ทางภาครัฐ เช่นเทศบาลนครตรัง สำนักงานผังเมือง ได้พยายามจัดกิจกรรมหรือการสร้างสรรค์โครงการต่างๆ เพื่อนำเสนอคุณค่าของวัฒนธรรมย่านและสร้างจิตสำนึกให้แก่คนในย่าน

แต่อย่างไรก็ตามภาครัฐหรือหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และฟื้นฟูเมืองเก่าควรลงมารับฟังความคิดเห็น ผลกระทบหรือปัญหาที่แท้จริงของคนในชุมชนด้วยเช่นกัน เพื่อให้ได้แนวทางร่วมกันในการแก้ไขปัญหา การสร้างสรรค์กิจกรรมโครงการที่มีส่วนช่วยในการพัฒนาย่านได้อย่างเหมาะสม

5.3.2.2 การสนับสนุนโครงการอนุรักษ์หรือปรับปรุงอาคารเก่าและชุมชน

การอนุรักษ์เป็นแนวทางที่สามารถช่วยรักษาความต่อเนื่องของอาคารหรือชุมชนที่มีคุณค่าได้ หน่วยงานอนุรักษ์หรือองค์กรภาครัฐควรให้ความสำคัญในการสนับสนุนจัดให้มีการอบรมหรือให้ความรู้แก่ผู้ที่จะนำอาคารเก่ามาใช้ หรือผู้ที่มีความต้องการปรับปรุงอาคารเก่าในบริบทชุมชนของตนเอง เพื่อให้เจ้าของอาคารเก่าเหล่านี้ได้เห็นคุณค่า และได้เรียนรู้เข้าใจวิธีการทำงานอนุรักษ์กับอาคารเก่าอย่างถูกต้องเหมาะสม

5.3.3 การกำหนดข้อบัญญัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมและทรัพยากรทางวัฒนธรรมที่มีคุณค่าในย่าน

ทับเที่ยงมีมรดกทางวัฒนธรรมและมรดกสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ แต่ยังคงขาดในเรื่องกฎหมายหรือข้อบังคับท้องถิ่นที่ยังไม่มีการสนับสนุนในการบริหารจัดการการอนุรักษ์อาคารเก่าที่สำคัญเหล่านี้

จากการศึกษาพบว่า การปรับประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงนั้น ในการปรับปรุงทางท้องถิ่นให้เจ้าของอาคารยึดถือแนวทางและระเบียบตามเทศบัญญัติที่ใช้ควบคุมก่อสร้าง

อาคารทั่วไป ซึ่งข้อบังคับควบคุมเหล่านั้นอาจไม่เหมาะสมสอดคล้องหรือครอบคลุมถึงคุณค่าอาคารเก่าในด้านต่างๆ ดังนั้นการกำหนดแนวทางอนุรักษ์ หรือการออกข้อกำหนดหรือข้อบัญญัติควบคุมอาคารเก่าที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์จึงมีความจำเป็นอย่างมาก ซึ่งแนวทางที่อาจเกิดขึ้นได้ ดังต่อไปนี้

5.3.3.1 การกำหนดพื้นที่หรือการระบุประเภทอาคารที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์

โดยทางหน่วยงานหรือองค์กรท้องถิ่นควรเริ่มจากการสำรวจแหล่งมรดกวัฒนธรรม มีการขึ้นทะเบียนหรือจัดทำรายการระบุแหล่งมรดกวัฒนธรรมที่สำคัญของย่านไว้ อีกทั้งยังต้องมีการปรับปรุงข้อมูลให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบันอยู่เสมอ และต้องกำหนดขอบเขตในการอนุรักษ์ ปรับปรุง หรือดัดแปลงอาคารเก่า รวมไปถึงการก่อสร้างอาคารใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกับแหล่งมรดกวัฒนธรรม ในประเด็นต่างๆ เช่น

- การกำหนดรูปแบบการใช้อาคาร
- การควบคุมความสูงอาคาร (สัดส่วนอาคาร)
- โครงสร้างและวัสดุที่ใช้
- รูปแบบการออกแบบด้านหน้าอาคารและองค์รวม
- ช่องเปิด ระเบียงถอยร่นหรือพื้นที่ว่าง
- เป็นต้น

5.3.3.2 จัดให้มีการบันทึกรูปแบบทางสถาปัตยกรรม

ทางสำนักเทศบาลนครตรัง องค์กรท้องถิ่น หน่วยงาน หรือสถาบันศึกษาในท้องถิ่นควรจัดให้มีการบันทึกข้อมูลทางด้านรูปแบบสถาปัตยกรรมของตึกแถวเก่าและอาคารสำคัญต่างๆ ไว้ ครอบคลุมไปถึงองค์ประกอบด้านศิลปะ เรื่องราวประวัติศาสตร์ พัฒนาการของอาคาร รวมไปถึงกิจกรรมการใช้สอยไว้ด้วยเพื่อการนำมาใช้ในการศึกษาหาแนวทางอนุรักษ์หรือปรับปรุงได้อย่างเหมาะสมในอนาคตต่อไปได้

5.4 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิเคราะห์กระบวนการวางแผน ขั้นตอนการดำเนินงาน รวมไปถึงผลลัพธ์ในการปรับปรุงประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงที่เกิดขึ้น สะท้อนให้เห็นถึงมุมมองของเจ้าของกิจการหรือเจ้าของอาคารเก่า ในการรักษาคุณค่าของทรัพยากรทางวัฒนธรรมในย่านของตนเอง และการปรับปรุงประโยชน์ใช้สอยในย่านเมืองเก่าทับเที่ยงนี้ สามารถเป็นตัวอย่างที่ดีให้แก่ย่านเมืองเก่าอื่นได้ ในด้านต่างๆ อาทิ การมีจิตสำนึกที่ดีต่อย่านและทรัพยากรทางวัฒนธรรมของย่าน ความสามารถในการส่งเสริมโครงข่ายของธุรกิจหรือกิจกรรมในย่านการค้าเก่า การรักษาความสมดุล

ระหว่างการพัฒนาเมืองควบคู่ไปกับการรักษาอัตลักษณ์ของพื้นที่ ตลอดจนการเอื้อให้เกิดรวมกลุ่มทางสังคมในการกิจกรรมการฟื้นฟูย่าน

และในการศึกษาครั้งนี้ทางผู้วิจัยเน้นการศึกษากระบวนการวางแผน ดำเนินงานและผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจากการปรับประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก จากการสัมภาษณ์เชิงลึกในด้านทัศนคติและมุมมองความคิดของเจ้าของกิจการแต่ละกรณีศึกษา จึงไม่ได้เจาะลึกในประเด็น ข้อมูลหลักฐานทางประวัติศาสตร์ รูปแบบสถาปัตยกรรม การใช้ที่ว่างของแต่ละกรณีศึกษา ซึ่งอาจเป็นประเด็นที่ใช้ทำการศึกษาต่อไปได้ในอนาคต แต่อย่างไรก็ตามย่านเมืองเก่าทับเที่ยง อาจต้องเผชิญกับความเปลี่ยนแปลงอันเป็นผลมาจากปัจจัยต่างๆ ทั้งทางด้าน เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้สามารถเกิดขึ้นได้อยู่เสมอเช่นเดียวกับย่านการค้าเก่าในพื้นที่อื่น ดังนั้นจึงควรมีการจัดการกับความเปลี่ยนแปลงและเพื่อรองรับผลกระทบที่จะสามารถเกิดขึ้น โดยอาศัยการวางแผนที่ดี และควรมีการประสานความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเสนอแนวทางการฟื้นฟูวัฒนธรรมอย่างสร้างสรรค์ อันจะนำไปสู่ความยั่งยืนต่อไป

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- คณะกรรมการฝ่ายประมวลเอกสารและจดหมายเหตุในคณะกรรมการอำนวยการจัดงานเฉลิมพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว. วัฒนธรรม พัฒนาการทางประวัติศาสตร์ เอกลักษณ์ และภูมิปัญญาจังหวัดตรัง. พิมพ์ครั้งที่ 1 ed. กรุงเทพมหานคร: กรมศิลปากร, 2544.
- ชื่นกมล ทิพยกุล. "รูปแบบการสื่อสารในสภากาแฟของประชาชนในตรัง". วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาวิชานิเทศศาสตร์พัฒนา บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.
- เทศบาลนครตรัง. แผนที่มรดกทางวัฒนธรรมทับเที่ยง. กรุงเทพมหานคร: สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2548.
- . แลหลัง ... เมืองตรัง ไตรัมพระบารมี. กรุงเทพมหานคร: เวิร์คพอยท์ พับลิชชิ่ง, 2549.
- นรมิตร ลีธนมงคล. คู่มือตึกแถว. กรุงเทพมหานคร: นำอักษรการพิมพ์, 2522.
- ประพนธ์ เรืองณรงค์. มาลีศรีตรัง สารคดีจากเมืองใต้. กรุงเทพมหานคร: สถาพรบุ๊คส์, 2541.
- ปรานอม ต้นสุขานันท์. การอนุรักษ์ชุมชนเมือง : Urban Conservation. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่ง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559.
- ปัทม วงศ์ประดิษฐ์. "การศึกษาพัฒนาการรูปแบบของตึกแถวจังหวัดตรัง". วิทยานิพนธ์ปริญญา ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น ภาควิชาสถาปัตยกรรม บัณฑิต วิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2557.
- ปัทม วงศ์ประดิษฐ์, เกียรติไกร เกิดศิริ. "ปัญหาสรรค์สร้างตึกแถวในพื้นที่คาบสมุทรภาคใต้ฝั่งตะวันตก ของประเทศไทย". การประชุมวิชาการทางสถาปัตยกรรม "สรรค์สร้างสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น และสภาพแวดล้อมทางวัฒนธรรม ประจำปี 2559" (2559).
- ปิ่นรัชฎ์ กาญจนันชฐิติ. การอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมและชุมชน. พิมพ์ครั้งที่ 1 ed. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.
- มงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว, พระบาทสมเด็จพระ. จดหมายเหตุประพาสหัวเมืองปักษ์ใต้ ร.ศ.124. กรุงเทพมหานคร: องค์การค้าคุรุสภา, 2506.
- ยงธนีสร์ พิมลเสถียร. การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556.
- ยีนหยัด ใจสมุทร. ตรังเมืองท่าโบราณสองพันปีนายกรัฐมนตรีสองยุค. พิมพ์ครั้งที่ 1 ed. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มติชน, 2539.

ภาษาอังกฤษ

(ICOMOS), International Council on Monuments and Sites. "Charter on the Built Vernacular Heritage (1999)." 1999.

Bernard M. Feilden. Conservation of Historic Buildings. Oxford: Butterworth Architecture, 1994.

Brand, Stewart. How Buildings Learn. USA: Viking Penguin, 1994.

David, Julian. Singapore Shophouse. Singapor: Talisman Publishing, 2009.

interior, U.S. Department of the. "The Secretary of the Interior's Standards for Rehabilitation and Guidelines for Rehabilitating Historic Buildings." 62. Washington,D.C.: National park service preservation assistance division, 1990.

J. E. Tunbridge, Gregory John Ashworth. Dissonant Heritage: The Management of the Past as a Resource in Conflict. Virginia: John Wiley & Sons, 1996.

Latham, Derek. "Creative Re-Use: Working with the Building." Journal of Architectural Conservation (16 Jan 2014 2014): 7-23.

———. Creative Reuse of Buildings: Volume One. Shaftesbury: Donhead Publishing, 2000.

Norberg-Schulz, Christian. Existence, Space & Architecture. London: Praeger Publisher, 1971.

Relph, Edward. Place and Placelessness. 1 ed. London: Pion, 1976.

Stevenson, Deborah. Cities and Urban Cultures. 1 ed. London: Open University Press, 2003.

UNESCO. Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage. Paris: UNESCO, 1972.

———. Hoi-an Protocols for Best Conservation Practice in Asia. Bangkok: UNESCO Bangkok, 2009.

Wong Yunn Chii, Johannes Widodo. Shophouse/Townhouse Asian Perspective. Singapore: Department of Architecture school of Design & Environment National University of Singapore, 2016.





ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ผังเมืองรวมเมืองตรัง
อำเภอเมืองตรัง จังหวัดตรัง

0 1.5 3 กิโลเมตร



เครื่องหมาย

- เขตผังเมืองรวม
- เขตเทศบาล
- ทางหลวง ถนน
- ถนนอุโมงค์ พื้นที่ถนนอ่อน
- ทางรถไฟ
- ระบาย
- แม่น้ำ คลอง ห้วย
- พากง บึง

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
- ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
- ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- ที่ดินประเภทที่สวนสาธารณะ สนามกีฬา
- ที่ดินประเภทสถานับการศึกษา
- ที่ดินประเภทสถานับศาสนา
- ที่ดินประเภทสถานับราชการ การสาธารณสุขโลกและสาธารณูปการ

แสดง การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน

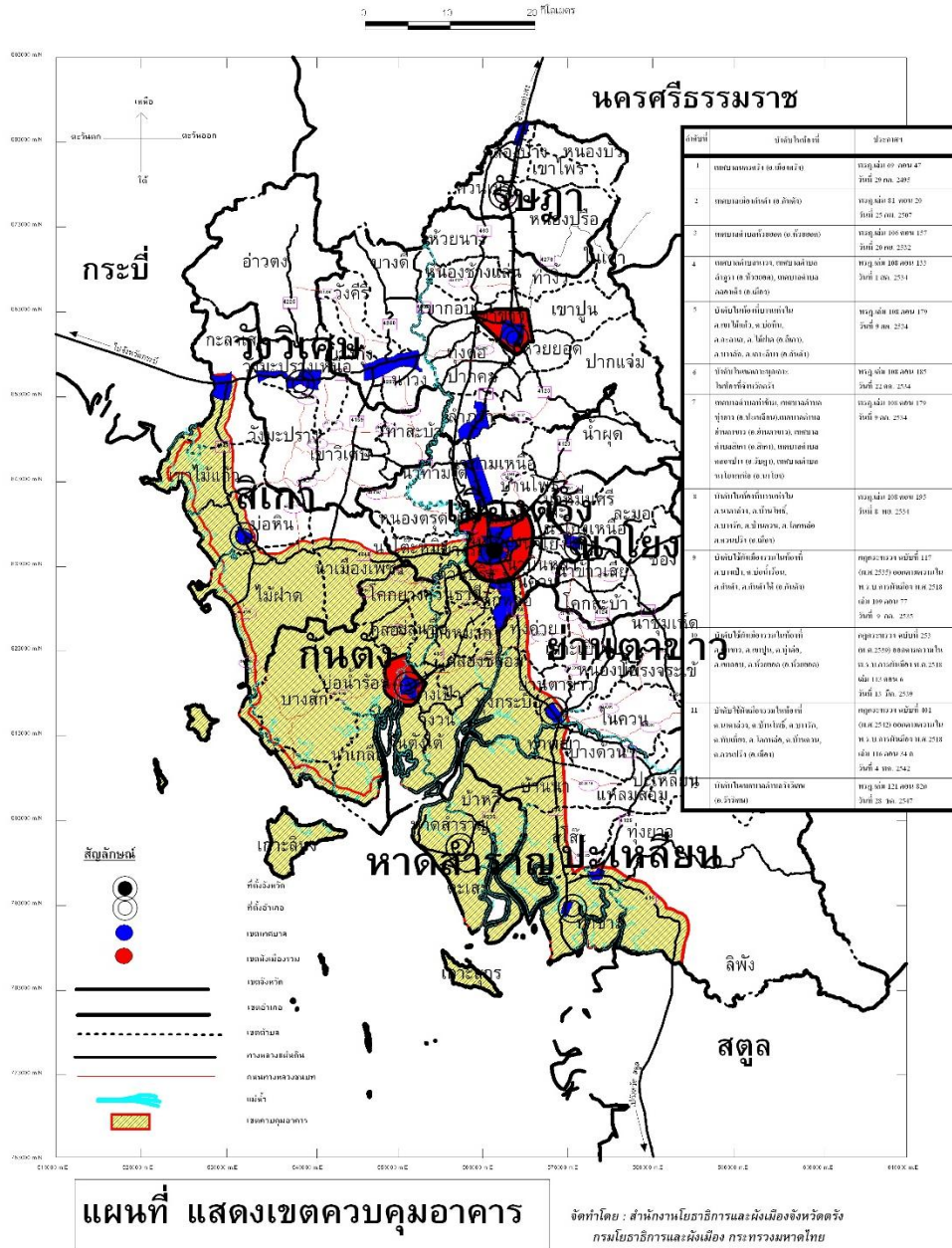
สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง
กรมโยธาธิการและผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ภาพที่ 119 ผังแสดงการใช้ที่ดินของจังหวัดตรัง

ซึ่งแสดงให้เห็นว่าย่านใจกลางเมืองทับเที่ยงมีการใช้งานที่ดินในด้านพาณิชยกรรม

ที่มา : สำนักโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

แผนที่จังหวัดตรัง



แผนที่ แสดงเขตควบคุมอาคาร

จัดทำโดย : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง
กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ภาพที่ 120 แผนที่แสดงเขตควบคุมอาคาร จังหวัดตรัง

ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการกำหนดเขตควบคุมอาคารเฉพาะอำเภอกันตังแต่ไม่ครอบคลุม

หรือไม่ได้กำหนดพื้นที่ควบคุมอาคารของย่านเมืองเก่าทับเที่ยงด้วย

ที่มา : สำนักโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวนิศารัตน์ เจียวก๊ก เกิดเมื่อวันที่ 19 เดือนสิงหาคม พ.ศ.2532 ที่จังหวัดตรัง สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาจากโรงเรียนจุฬาภรณราชวิทยาลัย ตรัง เมื่อปี พ.ศ.2551 จากนั้นได้เข้าศึกษาต่อในระดับอุดมศึกษาที่คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในสาขาวิชาสถาปัตยกรรม และสำเร็จการศึกษาหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต ในปี พ.ศ.2556 หลังจากจบการศึกษาได้ทำงานเป็นสถาปนิกทั้งกับบริษัทเอกชนและรับงานอิสระ ต่อมาได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ.2558 ปัจจุบันอาศัยอยู่ที่จังหวัดกระบี่

