

บทที่ 5

บทสรุป และเสนอแนะ

เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เป็นเขตที่พักอาศัยเก่าที่มีตึกแถวอยู่เป็นจำนวนมาก เพราะเคยเป็นย่านเศรษฐกิจเดิม ตึกแถวเหล่านี้ถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่สำคัญส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะตึกแถวของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งมีอยู่จำนวนมากโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ตึกแถวเหล่านี้มีการก่อสร้างมาเป็นเวลานาน บางกลุ่มมีอายุอาคารตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป มีบางส่วนได้รับการอนุรักษ์ไว้ บางส่วนทรุดโทรมและถูกรื้อถอนเพื่อสร้างอาคารใหม่แทนที่ จากภาวะเศรษฐกิจของประเทศซึ่งอยู่ในสภาพชะลอตัว การรื้อถอนอาคารเพื่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารใหม่ประเภทอื่นจึงไม่เหมาะสมในเชิงการลงทุนในภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวเช่นนี้ นอกจากนั้นการรื้อถอนอาคารเหล่านี้ ยังเท่ากับเป็นการทำลายที่อยู่อาศัยที่ยังใช้ได้จำนวนหนึ่งไปด้วย

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาสภาพแวดล้อมของตึกแถวอยู่อาศัยเก่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เพื่อเสนอแนวทางปรับปรุงอาคารและปรับปรุงสภาพแวดล้อม เพื่อการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น และเพื่อยืดอายุใช้งานของที่พักอาศัยเหล่านี้ออกไปให้เกิดประโยชน์สูงสุด ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายเป็นเขตที่มีตึกแถวของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มากที่สุดในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน จากการศึกษาข้อมูลของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์สามารถแบ่งพื้นที่ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายออกเป็น 3 บริเวณคือ 1. บริเวณถนนเจริญกรุง 2. บริเวณถนนวรจักร 3. บริเวณถนนยุคล 2 จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าบริเวณถนนเจริญกรุงมีความเหมาะสมที่จะเป็นพื้นที่กรณีศึกษา เพราะมีอายุอาคาร, ความสูงและสภาพอาคารที่แตกต่างกันมากกว่าบริเวณอื่น พื้นที่กรณีศึกษาคือ กลุ่มอาคารตึกแถวบริเวณถนนเจริญกรุงซึ่งมีขอบเขตพื้นที่ด้านทิศเหนือติดถนนซอยหน้าวัดพระพิเรนทร์ ทิศตะวันออกติดถนนวรจักร ทิศใต้ติดถนนเจริญกรุง และทิศตะวันตกติดถนนบริพัตรรวมอาคารในพื้นที่จำนวน 335 คูหา แยกเป็นกลุ่มๆ รวม 13 กลุ่มมีถนนซอยคั่นพื้นที่แต่ละกลุ่มนี้ การสำรวจข้อมูลทางกายภาพของอาคาร ในพื้นที่กรณีศึกษาครอบคลุมเรื่องขนาด, รูปร่าง, อายุอาคาร, ความสูงอาคาร, สภาพอาคารและสภาพแวดล้อมของพื้นที่โดยรอบ สามารถสรุปผลการศึกษาดังต่อไปนี้

1. การศึกษาสภาพแวดล้อมของตึกแถว ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย พบว่า อาคารในพื้นที่ศึกษาเป็นอาคารเก่าที่มีอายุเกิน 40 ปี จำนวน 247 คูหา ซึ่งมีสภาพความทรุดโทรมของอาคารแตกต่างกัน ทั้งนี้จากการศึกษาโดยนำการใช้สอยอาคาร มาเปรียบเทียบกับทำให้ทราบว่า การใช้สอยอาคารมีผลต่อการที่ผู้เช่าจะทำการบำรุงรักษาอาคาร โดยเป็นไปตามขนาดของธุรกิจ

2. เพื่อเพิ่มคุณภาพ หรือปริมาณของที่อยู่อาศัย โดยการทำการปรับปรุงสภาพของอาคารตามที่ได้ผลจากการสำรวจ โดยแบ่งกลุ่มอาคารออกเป็น กลุ่มอาคารที่มีสภาพทรุดโทรม, กลุ่มอาคารที่มีสภาพทรุดโทรมปานกลาง และกลุ่มอาคารที่มีสภาพดี

ข้อเสนอแนะในการศึกษาในแนวทางเดียวกัน

จากงานวิจัยนี้พบว่า แนวทางการปรับปรุงตึกแถวเป็นเรื่องที่น่าสนใจ และให้ผลสรุปถึงแนวทางการปรับปรุงอย่างเป็นรูปธรรม โดยใช้สภาพแวดล้อมของพื้นที่ร่วมในการพิจารณาเพื่อให้เป็นสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย แต่งานวิจัยนี้มีความจำกัดในเรื่องของเวลาทำให้ไม่สามารถศึกษาให้ครอบคลุมถึงด้านการลงทุน แต่อย่างไรก็ดีผลที่ได้จากการศึกษาสามารถเป็นแนวทางสำหรับผู้สนใจศึกษาแนวทางการปรับปรุง โดยงานวิจัยนี้เป็นการวิจัยเฉพาะตึกแถวของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ทำให้ผลที่ได้ไม่สามารถครอบคลุมถึงตึกแถว หรืออาคารประเภทอื่นที่มีเจ้าของที่ดินเป็นราชการ หรือเอกชนรายอื่น ที่ตั้งอยู่ท่าเลื้อนได้ทั้งหมด เพราะฉะนั้นจึงได้เสนอแนะสำหรับการศึกษารั้งต่อไปดังนี้

1. ศึกษาแนวทางการปรับปรุงตึกแถวของหน่วยงานราชการอื่น หรือเอกชนอื่น เพื่อเปรียบเทียบกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในทำเลเดียวกันอาจจะมีข้อกำหนดที่แตกต่างซึ่งทำให้แนวทางการปรับปรุงอาจจะเป็นแนวทางอื่นที่เหมาะสมกว่า

2. การศึกษาแนวทางการปรับปรุงตึกแถว โดยใช้ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยในการเปรียบเทียบ ว่าทำเลที่ตั้งมีผลกระทบมากน้อยอย่างไรต่อการปรับปรุงซึ่งอาจจะเป็นแนวทางอื่นที่เหมาะสมกว่า