

การติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟออาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์
พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร



นางสาววนิดา นาสูงชน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

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.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหะการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2557

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

MONITORING THE CONSERVATION OF BUILDINGS IN RESTORATION PROJECTS OF THE
CROWN PROPERTY BUREAU : A CASE OF COMMERCIAL AND RESIDENTIAL BUILDINGS
IN PHRA NAKHON DISTRICT, BANGKOK.

Miss Wanida Nasoongchon



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2014

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
โดย	นางสาววนิดา นาสุงชน
สาขาวิชา	การพัฒนาสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณาทิพย์ พานิชักดิ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์สุปราณี ทิรัญโร)
.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณาทิพย์ พานิชักดิ์)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

.....กรรมการ
(ดร.พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ยงนรินทร์ พิมลเสถียร)



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญภาพ	ณ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	4
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	4
1.4 นิยามคำศัพท์.....	5
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	7
2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1.1 แนวคิดหลักการเกี่ยวกับนโยบาย.....	7
2.1.2 แนวคิดเกี่ยวกับการติดตามและประเมินผลโครงการ.....	8
2.1.3 แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน	15
2.1.4 หลักการสำคัญของการอนุรักษ์เมืองและย่านประวัติศาสตร์อย่างยั่งยืน.....	19
2.1.5 หลักการอนุรักษ์และพัฒนาเมืองเก่า	20
2.1.6 กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	20
2.1.7 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	22
2.2 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง	24

2.3 สรุปแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	30
2.4 สรุปงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง	31
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	34
3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	34
3.2 ระเบียบวิธีวิจัย.....	35
3.3 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย.....	37
3.3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น	37
3.3.2 การศึกษาข้อมูลขั้นละเอียด	39
3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	40
3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	43
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล	45
3.7 ข้อจำกัดการวิจัย.....	46
บทที่ 4 กระบวนการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นฟูอาคารอนุรักษ์.....	47
4.1 ประวัติความเป็นมาของโครงการปรับปรุงพื้นฟูอาคารอนุรักษ์.....	47
4.2 ก่อนริเริ่มโครงการปรับปรุงพื้นฟูอาคารอนุรักษ์.....	55
4.3 ระหว่างการดำเนินโครงการปรับปรุงพื้นฟูอาคารอนุรักษ์	56
4.4 หลังการดำเนินโครงการปรับปรุงพื้นฟูอาคารอนุรักษ์.....	58
4.5 หน่วยงานภายนอกที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ.....	58
บทที่ 5 ผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นฟูอาคารอนุรักษ์.....	60
5.1 กรณีศึกษาที่ 1 โครงการถนนพระอาทิตย์	60
5.1.1 ลักษณะก่อนการดำเนินการ.....	60
5.1.2 ขั้นตอนการดำเนินงาน.....	66
5.1.3 ผลการดำเนินงาน	69

5.1.4	สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรค	74
5.1.5	การประเมินผลการติดตามโครงการ.....	75
5.2	กรณีศึกษาที่ 2 โครงการถนนหน้าพระลาน	76
5.2.1	ลักษณะก่อนการดำเนินการ.....	76
5.2.2	ขั้นตอนการดำเนินงาน.....	82
5.2.3	ผลการดำเนินงาน	85
5.2.4	สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรค	89
5.2.5	การประเมินผลการติดตามโครงการ.....	90
5.3	กรณีศึกษาที่ 3 โครงการถนนบ้านหม้อ	91
5.3.1	ลักษณะก่อนการดำเนินงาน.....	91
5.3.2	ขั้นตอนการดำเนินงาน.....	98
5.3.3	ผลการดำเนินงาน	100
5.3.4	สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรค	105
5.3.5	การประเมินผลการติดตามโครงการถนนบ้านหม้อ	105
5.4	กรณีศึกษาที่ 4 โครงการท่าเตียน.....	107
5.4.1	ลักษณะก่อนการดำเนินการ.....	107
5.4.2	ขั้นตอนการดำเนินงาน.....	113
5.4.3	ผลการดำเนินงาน	117
5.4.4	สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรค	119
5.4.5	การประเมินผลการติดตามโครงการ.....	119
5.5	กรณีศึกษาที่ 5 โครงการท่าช้าง.....	120
5.5.1	ลักษณะก่อนการดำเนินการ.....	120
5.5.2	ขั้นตอนการดำเนินงาน.....	125

5.5.3	สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโครงการทำซ้ำ	128
5.6	การวิเคราะห์ ข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรค ในขั้นตอนการดำเนินงาน	128
บทที่ 6	สรุปผล อภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ	130
6.1	สรุปผลการวิจัย	131
6.2	ข้อค้นพบ	137
6.3	ข้อดีของโครงการ	138
6.4	ข้อด้อยของโครงการ	139
6.5	การอภิปรายผลกับแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	139
6.6	การอภิปรายผลกับโครงการอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชนโครงการอื่น	140
6.7	ข้อเสนอแนะ	141
	รายการอ้างอิง	143
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	157

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 แสดงการประเมินผลของโครงการ.....	13
ตารางที่ 2.2 สรุปแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	30
ตารางที่ 2.3 สรุปแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง (ต่อ).....	31
ตารางที่ 2.4 สรุปงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง	31
ตารางที่ 2.5 สรุปงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ).....	32
ตารางที่ 2.6 สรุปงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ).....	33
ตารางที่ 3.1 ระเบียบวิธีวิจัย	35
ตารางที่ 3.2 ระเบียบวิธีวิจัย (ต่อ).....	36
ตารางที่ 3.3 สรุปการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น	38
ตารางที่ 3.4 สรุปการศึกษาข้อมูลขั้นละเอียด.....	40
ตารางที่ 3.5 ผู้รับผิดชอบ 5 โครงการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.....	44
ตารางที่ 3.6 จำนวนประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	44
ตารางที่ 3.7 กลุ่มผู้ออกแบบ บริษัทผู้รับจ้าง และผู้ควบคุมงาน.....	45
ตารางที่ 5.1 การเปรียบเทียบการใช้อาคารโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อนและหลังการปรับปรุง ซ่อมแซม	63
ตารางที่ 5.2 การเปรียบเทียบวัตถุประสงค์การเข้าโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อนและหลังการ ปรับปรุงซ่อมแซม.....	64
ตารางที่ 5.3 ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารโครงการถนนพระอาทิตย์	64
ตารางที่ 5.4 การเปรียบเทียบสภาพการเข้าโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อนและหลังการ ปรับปรุงซ่อมแซม.....	65
ตารางที่ 5.5 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานโครงการถนนพระอาทิตย์	68
ตารางที่ 5.6 สรุปขั้นตอนก่อนการก่อสร้างโครงการถนนพระอาทิตย์.....	68

ตารางที่ 5.7	สรุปขั้นตอนระหว่างการก่อสร้างโครงการถนนพระอาทิตย์.....	69
ตารางที่ 5.8	สรุปขั้นตอนหลังการก่อสร้างโครงการถนนพระอาทิตย์	69
ตารางที่ 5.9	ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาด้านกายภาพโครงการถนนพระอาทิตย์.....	70
ตารางที่ 5.10	ผลการดำเนินงานด้านการจัดการการเข้าโครงการถนนพระอาทิตย์.....	71
ตารางที่ 5.11	ทัศนคติของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพของโครงการถนนพระอาทิตย์	71
ตารางที่ 5.12	ทัศนคติของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพของโครงการถนนพระอาทิตย์ (ต่อ).....	72
ตารางที่ 5.13	ทัศนคติความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงานโครงการถนนพระอาทิตย์	73
ตารางที่ 5.14	เปรียบเทียบผลการดำเนินงานกับวัตถุประสงค์ของโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อน และหลังการปรับปรุงซ่อมแซม	74
ตารางที่ 5.15	สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโครงการถนนพระอาทิตย์ ..	74
ตารางที่ 5.16	สรุปการประเมินผลการติดตามโครงการ.....	75
ตารางที่ 5.17	การเปรียบเทียบการใช้อาคารโครงการถนนหน้าพระลานก่อนและหลังการ ปรับปรุงซ่อมแซม	79
ตารางที่ 5.18	การเปรียบเทียบวัตถุประสงค์การเข้าโครงการถนนหน้าพระลานก่อนและหลังการ ปรับปรุงซ่อมแซม	80
ตารางที่ 5.19	ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารโครงการถนนหน้าพระลาน	80
ตารางที่ 5.20	การเปรียบเทียบสถานภาพการเข้าโครงการถนนหน้าพระลานก่อนและหลังการ ปรับปรุงซ่อมแซม	81
ตารางที่ 5.21	สรุปขั้นตอนการดำเนินโครงการถนนหน้าพระลาน	83
ตารางที่ 5.22	สรุปขั้นตอนก่อนการก่อสร้างโครงการถนนหน้าพระลาน	84
ตารางที่ 5.23	สรุปขั้นตอนระหว่างการก่อสร้างโครงการถนนหน้าพระลาน	84
ตารางที่ 5.24	สรุปขั้นตอนหลังการก่อสร้างโครงการถนนหน้าพระลาน.....	84
ตารางที่ 5.25	ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาด้านกายภาพโครงการถนนหน้าพระลาน	85
ตารางที่ 5.26	ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาด้านกายภาพโครงการถนนหน้าพระลาน (ต่อ).....	86
ตารางที่ 5.27	ผลการดำเนินงานด้านการจัดการการเข้าโครงการถนนหน้าพระลาน.....	86

ตารางที่ 5.28	ทัศนคติของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพของโครงการถนนหน้าพระลาน.....	87
ตารางที่ 5.29	ทัศนคติความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงานโครงการถนนหน้าพระลาน.....	88
ตารางที่ 5.30	เปรียบเทียบผลการดำเนินงานกับวัตถุประสงค์ของโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อน และหลังการปรับปรุงซ่อมแซม.....	89
ตารางที่ 5.31	สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโครงการถนนหน้าพระลาน ...	89
ตารางที่ 5.32	สรุปการประเมินผลการติดตามโครงการถนนหน้าพระลาน.....	90
ตารางที่ 5.33	การเปรียบเทียบการใช้อาคารโครงการถนนบ้านหม้อก่อนและหลังการปรับปรุง ซ่อมแซม.....	95
ตารางที่ 5.34	การเปรียบเทียบวัตถุประสงค์การเช่าโครงการถนนบ้านหม้อก่อนและหลังการ ปรับปรุงซ่อมแซม.....	96
ตารางที่ 5.35	ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารโครงการถนนบ้านหม้อ.....	96
ตารางที่ 5.36	การเปรียบเทียบสถานภาพการเช่าโครงการถนนบ้านหม้อก่อนและหลังการ ปรับปรุงซ่อมแซม.....	97
ตารางที่ 5.37	สรุปขั้นตอนการดำเนินงานโครงการถนนบ้านหม้อ.....	99
ตารางที่ 5.38	สรุปขั้นตอนก่อนการก่อสร้างโครงการถนนบ้านหม้อ.....	99
ตารางที่ 5.39	สรุปขั้นตอนระหว่างการก่อสร้างโครงการถนนบ้านหม้อ.....	99
ตารางที่ 5.40	สรุปขั้นตอนหลังการก่อสร้างโครงการถนนบ้านหม้อ.....	100
ตารางที่ 5.41	ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาด้านกายภาพโครงการถนนบ้านหม้อ.....	101
ตารางที่ 5.42	ผลการดำเนินงานด้านการจัดการการเช่าโครงการถนนบ้านหม้อ.....	102
ตารางที่ 5.43	ทัศนคติของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพของโครงการถนนบ้านหม้อ.....	102
ตารางที่ 5.44	ทัศนคติของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพของโครงการถนนบ้านหม้อ (ต่อ).....	103
ตารางที่ 5.45	ทัศนคติความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงานโครงการถนนบ้านหม้อ.....	103
ตารางที่ 5.46	ทัศนคติความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงานโครงการถนนบ้านหม้อ (ต่อ).....	104
ตารางที่ 5.47	เปรียบเทียบผลการดำเนินงานกับวัตถุประสงค์ของโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อน และหลังการปรับปรุงซ่อมแซม.....	105

ตารางที่ 5.48	สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโครงการถนนบ้านหม้อ	105
ตารางที่ 5.49	สรุปการประเมินผลการติดตามโครงการถนนบ้านหม้อ.....	106
ตารางที่ 5.50	การใช้อาคารโครงการทำเตียนก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม	111
ตารางที่ 5.51	วัตถุประสงค์การเช่าโครงการทำเตียนก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม	111
ตารางที่ 5.52	ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารโครงการทำเตียน.....	112
ตารางที่ 5.53	สภาพภาพการเช่าโครงการทำเตียนก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม	112
ตารางที่ 5.54	สรุปขั้นตอนการดำเนินงานโครงการทำเตียน	115
ตารางที่ 5.55	สรุปขั้นตอนก่อนการก่อสร้างโครงการทำเตียน.....	115
ตารางที่ 5.56	สรุปขั้นตอนระหว่างการก่อสร้างโครงการทำเตียน.....	116
ตารางที่ 5.57	สรุปขั้นตอนหลังการก่อสร้างโครงการทำเตียน	116
ตารางที่ 5.58	ผลการดำเนินงานด้านการจัดการการเช่าโครงการทำเตียน.....	117
ตารางที่ 5.59	ทัศนคติความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงานโครงการทำเตียน.....	118
ตารางที่ 5.60	สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโครงการทำเตียน	119
ตารางที่ 5.61	สรุปการประเมินผลการติดตามโครงการทำเตียน.....	119
ตารางที่ 5.62	การใช้อาคารโครงการทำข้างก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม.....	123
ตารางที่ 5.63	วัตถุประสงค์การเช่าอาคารโครงการทำข้างก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม	123
ตารางที่ 5.64	สภาพภาพการเช่าในอาคารโครงการทำข้างก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม	124
ตารางที่ 5.65	สรุปขั้นตอนการดำเนินโครงการทำข้าง.....	126
ตารางที่ 5.66	สรุปขั้นตอนก่อนการก่อสร้างโครงการทำข้าง	126
ตารางที่ 5.67	สรุปขั้นตอนระหว่างการก่อสร้างโครงการทำข้าง	127
ตารางที่ 5.68	สรุปขั้นตอนหลังการก่อสร้างโครงการทำข้าง.....	127
ตารางที่ 5.69	สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโครงการทำข้าง.....	128
ตารางที่ 5.70	การวิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงาน	128
ตารางที่ 5.71	การวิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงาน (ต่อ).....	129

ตารางที่ 6.1	สรุปผลการวิจัย.....	131
ตารางที่ 6.2	สรุปผลการวิจัย (ต่อ).....	132
ตารางที่ 6.3	สรุปผลการดำเนินงาน	133
ตารางที่ 6.4	สรุปผลการดำเนินงาน (ต่อ).....	134
ตารางที่ 6.5	วิเคราะห์ผลการดำเนินงานกับวัตถุประสงค์ของโครงการ	137



สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1.1	แผนผังกรณีศึกษา 5 โครงการ.....	5
ภาพที่ 2.1	วงจรการดำเนินโครงการ.....	9
ภาพที่ 2.2	กระบวนการติดตามโครงการ	10
ภาพที่ 2.3	กระบวนการติดตามและประเมินผลโครงการ	15
ภาพที่ 2.4	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เขตพระนคร.....	23
ภาพที่ 3.1	ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	43
ภาพที่ 5.1	ลักษณะอาคารโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม	61
ภาพที่ 5.2	แผนที่โครงการถนนพระอาทิตย์	62
ภาพที่ 5.3	สถานที่บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการถนนพระอาทิตย์	66
ภาพที่ 5.4	ลักษณะอาคารโครงการถนนพระอาทิตย์หลังการปรับปรุงซ่อมแซม	69
ภาพที่ 5.5	ลักษณะอาคารโครงการถนนหน้าพระลานก่อนปรับปรุงซ่อมแซม	76
ภาพที่ 5.6	ลักษณะสถาปัตยกรรมอาคารโครงการถนนหน้าพระลาน	77
ภาพที่ 5.7	แผนที่โครงการถนนหน้าพระลาน.....	78
ภาพที่ 5.8	สถานที่สำคัญบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการถนนหน้าพระลาน	81
ภาพที่ 5.9	ลักษณะอาคารโครงการถนนหน้าพระลานหลังการปรับปรุงซ่อมแซม.....	85
ภาพที่ 5.10	ลักษณะอาคารโครงการถนนบ้านหม้อก่อนปรับปรุงซ่อมแซม	93
ภาพที่ 5.11	ลักษณะสถาปัตยกรรมอาคารโครงการถนนบ้านหม้อ.....	93
ภาพที่ 5.12	แผนที่โครงการถนนบ้านหม้อ	94
ภาพที่ 5.13	สถานที่สำคัญบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการถนนบ้านหม้อ	97
ภาพที่ 5.14	ลักษณะอาคารโครงการถนนบ้านหม้อหลังปรับปรุงซ่อมแซม.....	100
ภาพที่ 5.15	ลักษณะอาคารโครงการท่าเตียนก่อนปรับปรุงซ่อมแซม	108

ภาพที่ 5.16	ลักษณะสถาปัตยกรรมอาคารโครงการท่าเตียน	109
ภาพที่ 5.17	แผนที่โครงการท่าเตียน	110
ภาพที่ 5.18	สถานที่สำคัญบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการท่าเตียน	113
ภาพที่ 5.19	ลักษณะอาคารโครงการท่าเตียนระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม	116
ภาพที่ 5.20	ลักษณะอาคารโครงการท่าช้างก่อนปรับปรุงซ่อมแซม	120
ภาพที่ 5.21	ลักษณะสถาปัตยกรรมอาคารโครงการท่าช้าง	121
ภาพที่ 5.22	แผนที่โครงการท่าช้าง	122
ภาพที่ 5.23	สถานที่สำคัญบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการท่าช้าง	124
ภาพที่ 5.24	ลักษณะอาคารโครงการท่าช้างระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม	127



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์¹ จัดตั้งขึ้นภายใต้พระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2479 (ฉบับที่ 1) ได้แบ่งแยก “ทรัพย์สินส่วนพระองค์” “ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์” และ “ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน” ออกจากกัน ต่อมา มีการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์อีก 2 ครั้ง เพื่อให้เกิดความเหมาะสมโดยประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2484 และพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ (ฉบับที่ 3) พุทธศักราช 2491 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2491 โดยยกฐานะสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ขึ้นเป็นนิติบุคคล มีหน้าที่ดูแล รักษา และจัดประโยชน์อันเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ถือครองอสังหาริมทรัพย์ทั้งในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑลและในส่วนภูมิภาครวมประมาณ 41,000 ไร่ โดยอยู่บนพื้นฐานของการพัฒนาเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวม² อีกทั้งพื้นที่หลายแห่งในความดูแลยังเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่าทั้งในทางประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม และในฐานะองค์กรที่มีประวัติความเป็นมาอันยาวนาน มีความผูกพันและมีส่วนร่วมในประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการทางสังคมของประเทศไทย ซึ่งล้วนแต่เป็นประจักษ์พยานที่บ่งบอกถึงเอกลักษณ์และรากฐานความเป็นมาของชาติ ตลอดจนเป็นสื่อสะท้อนวิถีไทยที่ยังปรากฏชัดเจนสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงต้องมีส่วนร่วมรับผิดชอบ ร่วมธำรงรักษา และร่วมสืบสานมรดกของชาติเหล่านี้ให้อยู่คู่แผ่นดินไทยตลอดไป

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงได้ปรับบทบาทให้มีหน้าที่ดูแล วางแผนการดำเนินงาน กำหนดนโยบาย และรับผิดชอบเกี่ยวกับการบริหารจัดการผลประโยชน์อันเกี่ยวเนื่องกับ

¹ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, “เกี่ยวกับสำนักงานฯ”

www.crownproperty.or.th/ เกี่ยวกับสำนักงานฯ-หน้าหลัก/ประวัติ.

² สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, รายงานประจำปี 2557 หน้า 11

³ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, ยั่งยืนด้วยความพอเพียง, (กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์ คอมมูนิเคชั่นส์

ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องตามเจตนารมณ์ในการดำเนินงาน ได้แก่ ความเป็นธรรม ความมั่นคง การพัฒนาในเชิงอนุรักษ์ และการส่งเสริมประโยชน์ส่วนรวมตามรอยพระยุคลบาท³ นำไปสู่การกำหนดนโยบายและกระบวนการต่างๆ เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างสมดุลและยั่งยืน โดยครอบคลุมทั้งมิติทางเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม⁴ โดยมีโครงการที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง อาทิ โครงการปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนกลาง (อาคาร) ที่ทรุดโทรม (Urban Renewal) โครงการพัฒนาชุมชนภายใต้หลักการของโครงการบ้านมั่นคง โครงการปรับปรุงตลาดสดในส่วนภูมิภาค และโครงการปรับปรุงฟื้นฟูเชิงอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมหรือทางประวัติศาสตร์ เป็นต้น

ด้วยตระหนักถึงความสำคัญของการธำรงรักษาคุณค่าแห่งวิถีไทยอันเป็นเอกลักษณ์และมรดกทางวัฒนธรรมอันทรงคุณค่าของชนชาติ ในฐานะองค์กรที่มีความผูกพันและมีส่วนร่วมในประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการทางสังคมของชาติ อีกทั้งมีพื้นที่ในความดูแลที่มีคุณค่าทั้งในทางประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม อาทิ ชุมชนโบราณ ย่านเก่า วัดวาอาราม ตลาด อาคาร และสถานที่สำคัญต่างๆ⁵ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนาทางกายภาพของสถานที่เช่า เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นให้กับผู้เช่า และส่งผลให้สภาพโดยรวมของกรุงเทพมหานครดีขึ้น เป็นระเบียบ สวยงาม และยังส่งผลต่อการท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงเทพมหานคร จึงได้นำวิธีการพัฒนาเชิงอนุรักษ์ มาใช้ในการดูแลพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร คือ โครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ในเขตพระนคร

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงให้ความสำคัญกับภารกิจด้านการพัฒนาเชิงอนุรักษ์เป็นอย่างยิ่ง⁶ และในปี 2543 ได้จัดตั้งกองโครงการอนุรักษ์ เพื่อทำหน้าที่ เก็บรวบรวมข้อมูลประวัติอาคารอนุรักษ์ ดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถานของกรมศิลปากรและขึ้นทะเบียนอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งในขณะนั้นเจ้าหน้าที่ยังไม่มีความรู้ ความเข้าใจในงานด้าน

³ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, ยั่งยืนด้วยความพอเพียง,(กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด, 2549) หน้า 9.

⁴ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, รายงานประจำปี 2557,(กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด, 2558), หน้า 5.

⁵ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, มั่นพัฒนา...บนเส้นทางแห่งความยั่งยืน,(กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด, 2552), หน้า 67.

⁶ เรื่องเดียวกัน.

อนุรักษ์อย่างจริงจัง⁷ จึงได้เชิญนักวิชาการ และบุคลากรจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้ามาอบรม บรรยาย พร้อมอธิบายข้อมูลต่างๆ ให้กับเจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อให้เกิดความรู้ ความเข้าใจ โดยในช่วงแรกกองโครงการอนุรักษ์จึงเริ่มดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล ประวัติอาคารอนุรักษ์ที่อยู่ในการครอบครองของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และได้ รับทราบว่ามีหลายอาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม สถาปัตยกรรมของชาติ

ปี พ.ศ. 2546 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เริ่มโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคาร อนุรักษ์ มีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย บริเวณถนนพระอาทิตย์ จำนวน 9 ห้อง เพื่อให้เป็น ต้นแบบในการเรียนรู้งานอนุรักษ์ว่ามีผลดี ผลเสียอย่างไรกระทั่งแล้วเสร็จในเดือนมกราคม 2550 และ ได้ดำเนินโครงการภายในเขตพระนคร กรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน มีทั้งหมด 5 โครงการ โดยโครงการที่ดำเนินการแล้วเสร็จและผู้เช่าได้กลับเข้าใช้อาคารแล้ว 3 โครงการ คือ โครงการถนนพระอาทิตย์ จำนวน 9 ห้อง โครงการถนนหน้าพระลาน จำนวน 29 ห้อง และโครงการ ถนนบ้านหม้อ จำนวน 18 ห้อง ส่วนอีก 2 โครงการ อยู่ระหว่างดำเนินการและผู้เช่ายังไม่ได้กลับเข้า ใช้อาคาร คือ โครงการท่าเตียน จำนวน 55 ห้อง และโครงการท่าช้าง จำนวน 38 ห้อง

นับแต่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ดำเนินโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร เป็นต้นมา แต่จากการสืบค้นพบว่ายังไม่ได้มีการรวบรวมข้อมูลการ ติดตามประเมินผลโครงการอย่างเป็นระบบ ซึ่งยังมีอีกหลายโครงการที่จะดำเนินการในอนาคต ผู้วิจัย จึงมีความประสงค์ที่จะติดตามผลการดำเนินงานของโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภท อาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร เพื่อประเมินและติดตามผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ หรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อนำมาเสนอเป็นแนวทางในการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในพื้นที่อื่นๆ ต่อไป

⁷ นางอรนุช อิมอาร์มณ, สัมภาษณ์ 22 เมษายน 2558

คำถามในงานวิจัย

1. การดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ 5 โครงการ เป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายของโครงการหรือไม่
2. การดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ มีปัญหาและอุปสรรคหรือไม่ อย่างไร

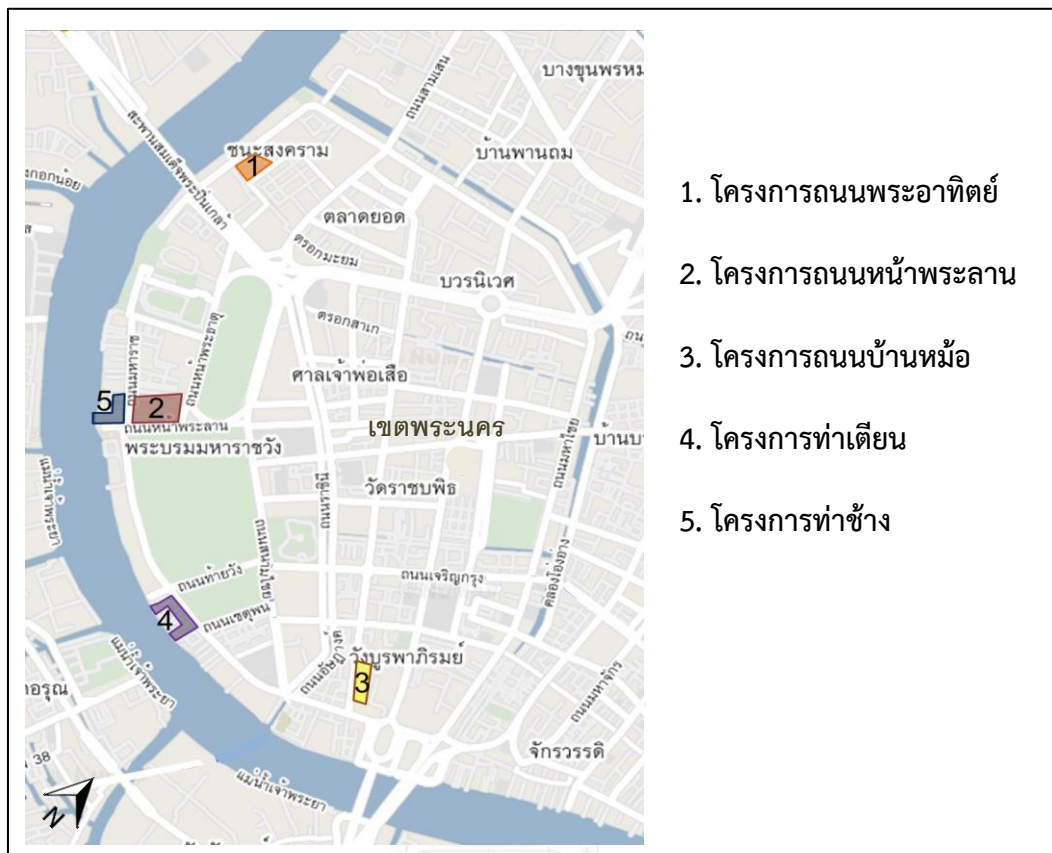
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษานโยบาย แผนและเป้าหมายของการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาขั้นตอนการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
3. เพื่อศึกษาผลการดำเนินงาน และวิเคราะห์ผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย เพื่อใช้ในการกำหนดนโยบายโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในพื้นที่อื่นๆ ต่อไป

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

ศึกษาขั้นตอนการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร จำนวน 5 โครงการ ดังนี้

1. โครงการที่ดำเนินการแล้วเสร็จ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่
 - โครงการถนนพระอาทิตย์ แขวงชนะสงคราม จำนวน 9 ห้อง
 - โครงการถนนหน้าพระลาน แขวงพระบรมมหาราชวัง จำนวน 29 ห้อง
 - โครงการถนนบ้านหม้อ แขวงวังบูรพาภิรมย์ จำนวน 18 ห้อง
2. โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่
 - โครงการท่าเตียน แขวงพระบรมมหาราชวัง จำนวน 55 ห้อง
 - โครงการท่าช้าง แขวงพระบรมมหาราชวัง จำนวน 38 ห้อง



1. โครงการถนนพระอาทิตย์
2. โครงการถนนหน้าพระลาน
3. โครงการถนนบ้านหม้อ
4. โครงการท่าเตียน
5. โครงการท่าช้าง

ภาพที่ 1.1 แผนผังกรณีศึกษา 5 โครงการ

1.4 นิยามคำศัพท์

การปรับปรุงอาคาร	การปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของอาคารให้กลับมาใช้งานได้ อย่างมั่นคงแข็งแรงและมีประสิทธิภาพมากขึ้น
การปรับปรุงฟื้นฟูอาคาร	การรื้อถอนส่วนต่อเติมอาคารเดิม และปรับปรุงอาคารในส่วนที่มี ความสำคัญทางสถาปัตยกรรมและการใช้งานอาคาร
โบราณสถาน	อาคารที่ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานของกรมศิลปากร
อาคารอนุรักษ์	อาคารที่ขึ้นทะเบียนเป็นอาคารอนุรักษ์ของกรมศิลปากรหรือขึ้น ทะเบียนอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์
อาคารพาณิชย์พักอาศัย	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถวที่ติดถนนสายหลัก และเป็นย่าน ประกอบธุรกิจ โดยใช้อาคารสำหรับประกอบธุรกิจและอยู่อาศัยทั้ง ชั่วคราวและถาวร

ผู้เช่าตรง	ผู้เช่าอาคารที่มีสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์โดยตรง
ทายาทผู้เช่าตรง	บิดา มารดา สามี ภรรยา บุตร ของผู้เช่าอาคารที่มีสัญญาเช่ากับ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์โดยตรง
ผู้เช่าช่วง	ผู้อยู่อาศัยที่เช่าอาคารต่อจากผู้เช่าตรงของสำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์
พื้นที่ 5 โครงการ	โครงการถนนพระอาทิตย์ โครงการถนนหน้าพระลาน โครงการถนนบ้านหม้อ โครงการท่าเตียน โครงการท่าช้าง

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- ประโยชน์กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 - เสนอแนะแนวทางการดำเนินงานให้กับโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ใน
พื้นที่อื่นๆ ต่อไป
- ประโยชน์กับภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้อง
 - ทำให้ภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้องได้เข้าใจกระบวนการดำเนินโครงการปรับปรุง
พื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสามารถนำไปกำหนดแผนการ
ดำเนินงานให้สอดคล้องกับขั้นตอนการดำเนินงานของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ใน
โครงการอื่นๆ ต่อไป
- ประโยชน์กับผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ
 - เป็นแนวทางให้กับผู้ที่สนใจศึกษากระบวนการและขั้นตอนการดำเนินงานโครงการ
ปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องการติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร จำนวน 5 โครงการ โดยมีการทบทวนวรรณกรรมเพื่อนำความรู้จากแนวคิดหลักการ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องไปใช้ในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน ตลอดจนข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค และนำมาสรุปบทเรียนและเสนอแนะแนวทางในการกำหนดขั้นตอนการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ให้แก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในอนาคต ซึ่งการทบทวนวรรณกรรม จะแบ่งออกเป็น แนวคิดเกี่ยวกับการติดตามประเมินผลโครงการ การมีส่วนร่วม และการอนุรักษ์ควบคู่กับการพัฒนาอย่างยั่งยืน และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวคิดหลักการเกี่ยวกับนโยบาย

2.1.2 แนวคิดเกี่ยวกับการติดตามและประเมินผลโครงการ

2.1.3 แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน

2.1.4 หลักการสำคัญของการอนุรักษ์เมืองและย่านประวัติศาสตร์อย่างยั่งยืน

2.1.5 หลักการอนุรักษ์และพัฒนาเมืองเก่า

2.1.6 กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

2.1.7 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.2 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวคิดหลักการเกี่ยวกับนโยบาย⁸

นโยบายที่กำหนดขึ้นในสังคมหรือองค์กรก็เพื่อเป็นแนวคิดในการดำเนินงานเพื่อสนองความต้องการหรือความประสงค์ของบุคคลในองค์กรนั้น ลักษณะของนโยบายก็จะสอดคล้องกับความเชื่อและลัทธิการปกครองขององค์กรนั้น องค์กรที่มีระบอบการปกครองของประชาธิปไตย นโยบายที่กำหนดขึ้น

⁸ Gotoknow, “แนวคิดหลักการเกี่ยวกับนโยบายฉบับที่ 1” <http://www.gotoknow.org/posts/369348>

มักจะได้อ้างอิงและมีการกลั่นกรองข้อมูลจากบุคคลหลายฝ่าย และลัทธิการปกครองแบบอัตตาธิปไตย นโยบายที่กำหนดมักจะทำขึ้นเพื่อสนองความต้องการของบุคคลบางกลุ่มเท่านั้น โดยเฉพาะกลุ่มชนชั้นปกครอง และข้อมูลของนโยบายมักจะได้จากเหตุผลของคนกลุ่มเดียว แต่ไม่ว่าองค์กรจะมีการปกครองหรือรูปแบบในการบริหารเป็นอย่างไร การกำหนดนโยบายย่อมต้องมีขั้นตอนและเป็นกระบวนการอันนำมาซึ่งนโยบาย กุศโลบายในการดำเนินงานที่ถูกต้อง มีประสิทธิภาพเป็นไปตามหลักวิทยาศาสตร์ของการบริหารและนโยบายที่กำหนดขึ้นจะต้องเป็นที่รับทราบและยอมรับจากบุคคล ฝ่าย ภายในหน่วยงานต้องได้รับการผสมผสานเข้าด้วยกันให้เป็นแนวทางกว้างๆ เพื่อการตัดสินใจในการปฏิบัติงานที่เรียกว่านโยบายในการบริหารงาน

2.1.2 แนวคิดเกี่ยวกับการติดตามและประเมินผลโครงการ⁹

ความหมายของคำว่า การติดตามและประเมินผลโครงการ

Robert S. Kaplan และ David P. Norton¹⁰ กล่าวว่า “กระบวนการติดตามและประเมินผลเป็นการวัดผลของกิจการที่จะทำให้ผู้บริหารระดับสูงเห็นภาพรวมขององค์กรได้ชัดเจนขึ้น โดยการวัดผลนอกจากการวัดผลทางการเงินที่เป็นผลของการดำเนินงานที่เกิดขึ้นมาแล้ว ยังต้องมีการวัดผลด้านกระบวนการบริหารงานอีกด้วย”

Linda G. Morra Imas และ Ray C. Rist¹¹ กล่าวว่า “การติดตามประเมินผลเป็นการวัดประสิทธิภาพในการทำงาน เนื่องจากการติดตามผลเป็นกระบวนการที่ต่อเนื่องจากการเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยชีวิตที่สำคัญ โดยจะทำการเปรียบเทียบผลที่เกิดขึ้นจริงกับผลที่คาดว่าจะได้รับ ส่วนนโยบายและแผนการดำเนินงานของโครงการ เป็นกระบวนการที่จะวัดความก้าวหน้าของโครงการให้มีความชัดเจนมากขึ้น ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว การติดตามผลนี้จะสามารถรายงานผลของการดำเนินงานกลับไปยังผู้ทำโครงการและสามารถนำข้อดี ข้อเสีย ไปปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้ดียิ่งขึ้น”

⁹ สำนักนโยบายและแผน, คู่มือการติดตามและประเมินผล, (กรุงเทพมหานคร: 2550)

¹⁰ อัญชญา ณ ระนอง, “เอกสารการบรรยาย วิชา รอ.701 การจัดการปฏิบัติการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์,”

http://www.geocities.com/dol_nida/Strategic_07_1.htm.

¹¹ Ray C. Rist Linda G. Morra Imas, The Road to Results Designing and Conducting Effective Development Evaluation.

การติดตามประเมินผล (Monitoring and Evaluation) เป็นคำที่มักจะใช้ควบคู่กัน การติดตามและประเมินผล จะช่วยให้ผู้บริหารทราบว่าการทำงานเป็นไปตามแผนหรือไม่มี ความก้าวหน้า มีปัญหาอุปสรรคหรือไม่ เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติจะได้แก้ไขปัญหาอุปสรรคเหล่านั้น และป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นต่อไป

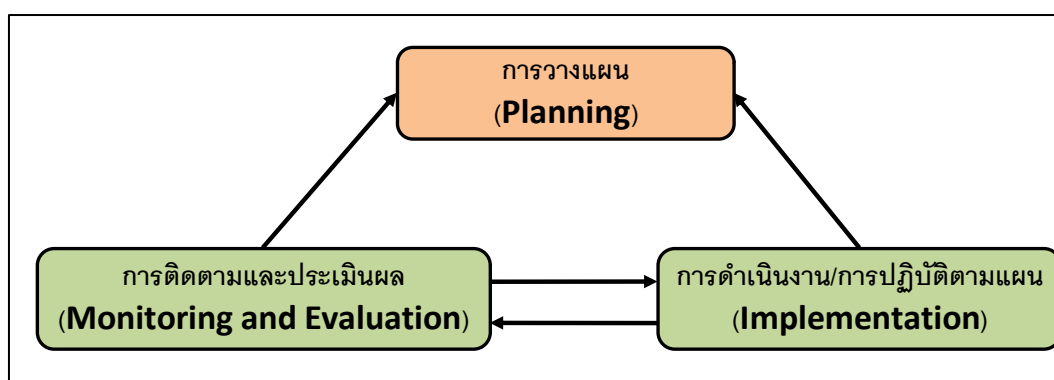
การติดตาม (Monitoring) และการประเมิน (Evaluation) เป็นกระบวนการที่แตกต่างกัน มีจุดหมายไม่เหมือนกัน แต่กระบวนการทั้งสองมีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน และเมื่อนำแนวคิดและ หลักการติดตามและประเมินผลมาประสานใช้ด้วยกันอย่างเหมาะสม จะช่วยให้ทั้งผู้บริหารและ ผู้ปฏิบัติสามารถกำกับ ทบทวน และพัฒนางาน โครงการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

การดำเนินการโครงการใดๆ ต้องประกอบด้วยองค์ประกอบพื้นฐาน 3 ส่วน คือ

1. การวางแผน (Planning หรือ Project Design) เป็นการศึกษาข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับ โครงการเพื่อสร้างวิสัยทัศน์อันจะนำไปสู่การกำหนดรายละเอียดในแต่ละส่วนโครงการ ได้แก่ การกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายแนวทางการดำเนินงานและผลที่คาดว่าจะได้รับ

2. การดำเนินงาน/การปฏิบัติตามแผน (Implementation) เป็นขั้นตอนการบริหารงานเพื่อ ดำเนินกิจกรรมตามที่กำหนดไว้ในส่วนของการวางแผน เป็นการบริหารจัดการทรัพยากรให้ไปสู่ เป้าหมายของโครงการ

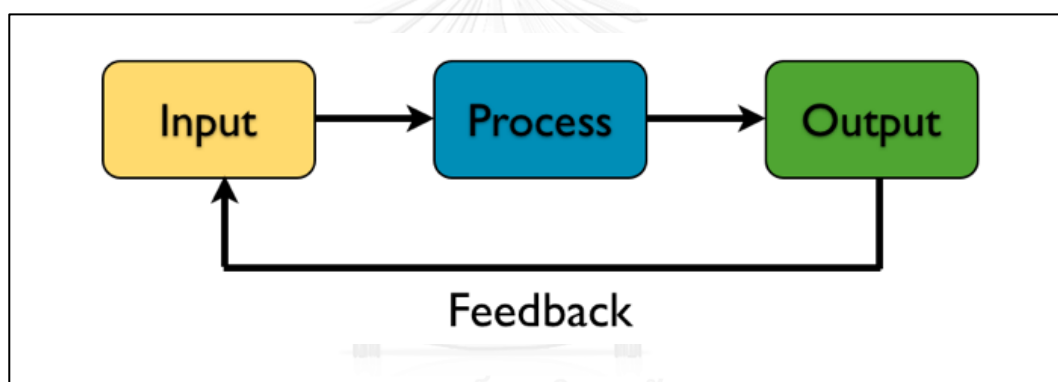
3. การติดตามและประเมินผล (Monitoring and Evaluation) เป็นขั้นตอนที่มีบทบาท สำคัญต่อการดำเนินโครงการ เพราะเป็นการติดตามกำกับการทำงานโครงการ เพื่อปรับปรุง และตรวจสอบผลสำเร็จของโครงการว่าเป็นไปตามวัตถุประสงค์/เป้าหมาย/ตัวชี้วัดหรือไม่



ภาพที่ 2.1 วงจรการดำเนินโครงการ

วงจรการดำเนินโครงการ การติดตามและประเมินผลนับเป็นองค์ประกอบสำคัญต่อประสิทธิภาพของการดำเนินงานและผลสำเร็จของโครงการและเป็นกระบวนการหนึ่งของการบริหารที่มีความสำคัญไม่ยิ่งหย่อนไปกว่ากระบวนการวางแผน (Planning) และการปฏิบัติตามแผน (Monitoring) และการประเมินผล (Evaluation) จะสามารถบ่งบอกถึงความก้าวหน้า ปัญหา อุปสรรค ผลสำเร็จ และผลกระทบจากการดำเนินงาน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการกำกับ เร่งรัด และปรับปรุง ยุติการดำเนินการ หรือเป็นข้อมูลในการพัฒนางานต่อไป

การติดตาม (Monitoring) โครงการ หมายถึง กระบวนการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับ ปัจจัยนำเข้า (Input) การดำเนินงาน (Process) และผลการดำเนินงาน (Output) เกี่ยวกับโครงการ เพื่อเป็นข้อมูลย้อนกลับ (Feedback System) สำหรับการกำกับ ทบทวนและแก้ไขปัญหาขณะ ดำเนินโครงการ



ภาพที่ 2.2 กระบวนการติดตามโครงการ

หลักการติดตามโครงการ

การติดตาม (Monitoring) เป็นกระบวนการในการบริหารงาน เพื่อตรวจสอบการดำเนินงานที่จะช่วยให้ระบบการวางแผนและการบริหารงานมีประสิทธิภาพและบรรลุเป้าประสงค์ที่กำหนดไว้ โดยรวบรวมข้อมูลตามระบบงาน เช่น เป้าหมาย วิธีการ ผลการปฏิบัติงาน แล้วนำมาวิเคราะห์ เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการปรับปรุงแก้ไข และเพื่อให้ได้ผลงานเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

การติดตามเป็นวิธีการในการเร่งรัดตรวจสอบการดำเนินงาน/โครงการ ให้ดำเนินงานแล้วเสร็จตามเวลา และการติดตามผลนั้นจะต้องดำเนินการอย่างเป็นระบบและต่อเนื่องตลอดห้วงเวลาการดำเนินงาน/โครงการ อาจจะติดตามเป็นประจำทุก 1 เดือน 3 เดือน หรือตามความเหมาะสมในการเร่งรัดงาน เป็นต้น

การติดตามผลจะมุ่งเน้นข้อมูลที่มีความสำคัญของโครงการ ดังนี้

1. ผลการปฏิบัติงาน (ของผู้รับผิดชอบ) หรือกิจกรรมเพื่อใช้ตรวจสอบดูว่าได้ปฏิบัติตามระยะเวลาที่แผนได้กำหนดไว้หรือไม่ รวมทั้งงบประมาณในการดำเนินงาน
2. ผลการใช้ปัจจัยหรือทรัพยากร (Input) เพื่อตรวจสอบดูว่าโครงการ ได้รับปัจจัยหรือทรัพยากรทั้งด้านปริมาณและคุณภาพตามระยะเวลาที่กำหนดไว้หรือไม่
3. ผลการดำเนินงาน (Outputs) เพื่อตรวจสอบดูว่าได้ผลตรงตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ เพียงใด มีปัญหาอุปสรรคอะไรบ้าง ทั้งในด้านแผนงานและขั้นปฏิบัติงาน

วิธีการติดตามโครงการ

1. เก็บและรวบรวมข้อมูลจากผู้ดำเนินงานโดยตรง/การสอบถามผู้ดำเนินโครงการ หรือผู้ให้ดำเนินการจัดส่งข้อมูลตามแบบสอบถาม/แบบรายงาน
2. ประมวลผลวิเคราะห์เปรียบเทียบผลงานกับเป้าหมายเพื่อประเมินความก้าวหน้าว่าผลงานได้ผลประการใด มีปัญหาอุปสรรคหรือไม่ หากมีปัญหาอุปสรรคเกิดขึ้นในขั้นตอนใด จะได้นำมาใช้ประโยชน์หรือนำไปปรับปรุงแก้ไขจัดทำรายงานเป็นระบบและต่อเนื่อง

ขั้นตอนการติดตามโครงการ

1. การกำหนดวัตถุประสงค์และขอบเขตการติดตาม
2. วางแผนติดตาม
3. ดำเนินการหรือปฏิบัติตามแผน
4. การวิเคราะห์ข้อมูล
5. รายงานผล
6. การวินิจฉัยสั่งการ

ประโยชน์ของการติดตามโครงการ

1. ทราบถึงสถานภาพและสถานการณ์ต่างๆ ของการดำเนินโครงการ
2. ทราบข้อดี ข้อบกพร่อง ตลอดจนปัจจัยที่ทำให้การดำเนินโครงการมีปัญหา ทำให้สามารถแก้ไขได้ทุกจุดอย่างทันท่วงที หรือในโอกาสต่อไป
3. ประหยัดเวลา งบประมาณ และทรัพยากรในการดำเนินโครงการ
4. สามารถเก็บรวบรวม วิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เพื่อนำเสนอผลการดำเนินโครงการในเชิงสถิติหรือวิทยาศาสตร์ ทำให้ได้รับความเชื่อถือและการยอมรับจากผู้เกี่ยวข้อง

5. กระตุ้นให้ผู้ปฏิบัติงานและผู้เกี่ยวข้องกับโครงการ มีความสำนึกต่อหน้าที่ความรับผิดชอบ และกระตือรือร้นในการแก้ไข ตลอดจนคิดค้นการปรับปรุงโครงการสม่ำเสมอ
6. ผู้บริหารระดับต่างๆ ของโครงการสามารถวินิจฉัย สั่งการได้อย่างรัดกุมมีเหตุผล
7. สร้างสัมพันธภาพอันดีระหว่างผู้บริหารกับผู้ปฏิบัติงานของโครงการตลอดจนผู้เกี่ยวข้อง
8. เป็นขวัญกำลังใจต่อผู้ปฏิบัติงาน
9. เป็นสารสนเทศสำหรับการประเมินผล

การประเมิน (Evaluation) โครงการ หมายถึง กระบวนการตรวจสอบและตัดสินคุณค่า (Value Judgement) เกี่ยวกับปัจจัยนำเข้า การดำเนินงาน และผลการดำเนินโครงการ เพื่อเป็นสารสนเทศสำหรับการปรับปรุงการดำเนินโครงการ สรุปผลสำเร็จของโครงการและพัฒนาโครงการต่อไป

หลักการประเมินผลโครงการ

การประเมินผล (Evaluation) เป็นกระบวนการในการเก็บรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลของการดำเนินโครงการและพิจารณาปัจจัยให้ทราบถึงจุดเด่นหรือจุดด้อยของโครงการอย่างมีระบบแล้ว ตัดสินใจว่าจะปรับปรุงแก้ไขโครงการเพื่อการดำเนินงานต่อไปหรือจะยุติการดำเนินงาน การประเมินผลโครงการอย่างมีระบบ ย่อมจะมีส่วนช่วยให้ผู้บริหารโครงการได้ตระหนักถึงคุณภาพของโครงการที่กำหนดไว้ว่า จะสามารถให้มีความถูกต้องและเหมาะสม ซึ่งจะต้องส่งผลให้โครงการนั้นดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้

ความหมายและความสำคัญของการประเมินเป็นสำคัญ ดังนี้

การประเมิน (Evaluation) หมายถึง กระบวนการตัดสินคุณค่าของสิ่งใดสิ่งหนึ่งตามตัวชี้วัด โดยการเปรียบเทียบกับเกณฑ์หรือมาตรฐานที่กำหนดไว้ ดังนั้น การประเมินโครงการจึงหมายถึง การตัดสินคุณค่าของโครงการ โดยเก็บข้อมูลจาก ตัวชี้วัด ที่กำหนดขึ้น และนำข้อมูลมาเปรียบเทียบกับเกณฑ์หรือมาตรฐาน เพื่อแสดงถึงความสำเร็จของโครงการ จะเห็นได้ว่าการประเมินเกี่ยวข้องกับ ตัวชี้วัด เกณฑ์ และมาตรฐาน จึงขออธิบายความหมาย ดังนี้

ตัวชี้วัด (Key Performance Indication : KPI) หมายถึง ตัวประกอบ ตัวแปร หรือค่าที่สังเกตได้ ซึ่งใช้บ่งบอกถึงสถานภาพหรือสะท้อนลักษณะหรือผลของการดำเนินงาน

เกณฑ์ (Criteria) หมายถึง ระดับที่แสดงถึงความสำเร็จของการดำเนินงานหรือผลที่ได้รับ

มาตรฐาน (Standard) หมายถึง ระดับการปฏิบัติที่แสดงถึงความสำเร็จอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป

ตัวอย่าง การประเมินผลผลิตของโครงการโดยตรง (Output Evaluation) ซึ่งเป็นผลที่เกิดขึ้นโดยตรงทันทีจากโครงการ สามารถพิจารณาการบรรลุผลเบื้องต้นได้จาก ตัวชี้วัดในระยะเวลา งบประมาณที่ใช้ สัดส่วนของงานที่ทำเสร็จและสัดส่วนพื้นที่ที่ได้รับผล โดยเปรียบเทียบกับเกณฑ์ ดังนี้

ตารางที่ 2.1แสดงการประเมินผลของโครงการ

ประเด็นการประเมิน	ตัวชี้วัด	เกณฑ์
การบรรลุผลเบื้องต้นของโครงการ	1.เวลาที่เสร็จ	งานเสร็จก่อนเวลาหรือทันเวลา
	2.งบประมาณที่ใช้	งบประมาณที่ใช้จริงน้อยกว่าหรือเท่ากับงบประมาณที่ได้รับ
	3.สัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ	งานเสร็จ 100% ตามเป้าหมาย
	4.สัดส่วนพื้นที่ที่ได้รับผล	พื้นที่เป้าหมายได้รับผลอย่างน้อย 90%

ความสำคัญของการประเมิน

ในการดำเนินโครงการ จำเป็นอย่างยิ่งที่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการจะต้องทราบถึงความเป็นไปได้ ความพร้อม ความก้าวหน้า และความสำเร็จของโครงการ ดังนั้น ข้อมูลที่ได้รับจากการประเมิน จะช่วยตอบคำถามต่างๆ ได้ ถ้าการดำเนินงานปราศจากการประเมิน ผู้ปฏิบัติจะไม่ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ความพร้อม ความเหมาะสมของการดำเนินงานและเมื่อสิ้นสุดการดำเนินงานก็จะไม่ทราบว่าผลการดำเนินงานเป็นอย่างไรบ้าง ควรยกเลิก หรือปรับหรือขยายโครงการหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้เพราะไม่มีสารสนเทศจากการประเมินมาช่วยสนับสนุนการตัดสินใจ

ประเภทของการประเมิน

สามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มใหญ่ คือ

1. แบ่งตามวัตถุประสงค์การประเมิน
 - 1.1 การประเมินความก้าวหน้า (Formative Evaluation)
 - 1.2 การประเมินผลสรุปของโครงการ (Summative Evaluation)
2. แบ่งตามช่วงเวลาของการประเมิน
 - 2.1 การประเมินความต้องการจำเป็น (Needs Assessment)
 - 2.2 การประเมินความเป็นไปได้ (Feasibility)
 - 2.3 การประเมินปัจจัยนำเข้า (Input Evaluation)
 - 2.4 การประเมินกระบวนการ (Process Evaluation)

2.5 การประเมินผลผลิต (Output/product Evaluation)

2.6 การประเมินผลกระทบ (Outcome/Impact Evaluation)

ขั้นตอนการประเมิน

ในการประเมินแต่ละครั้งผู้ประเมินจำเป็นต้องดำเนินงานตามขั้นตอนของการประเมินผลดังต่อไปนี้

1. การวิเคราะห์โครงการที่จะประเมิน
2. การศึกษารูปแบบของการประเมิน
3. การกำหนดรูปแบบของการประเมิน
4. การพัฒนาตัวชี้วัดและกำหนดเกณฑ์
5. การออกแบบประเมิน
6. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล
7. การเก็บรวบรวมข้อมูล
8. การวิเคราะห์ข้อมูล
9. การตัดสิน ผลสรุปผลและอภิปรายผลการประเมิน

ประโยชน์ของการประเมินโครงการ

1. การประเมินผลเป็นภารกิจที่สำคัญของระบบการวางแผนและบริหารแผน/โครงการ เนื่องจากการประเมินโครงการเป็นการตรวจสอบและควบคุมชนิดหนึ่ง ซึ่งดำเนินงานอย่างมีระบบทั้งปัจจัยนำเข้า (Input) กระบวนการ (Process) และผลการดำเนินงาน (Outputs) จะได้รับการตรวจสอบทุกขั้นตอนและนำมาซึ่งข้อมูลที่เป็นอันเป็นข้อมูลย้อนกลับที่จะนำมาใช้ปรับปรุงการดำเนินงาน

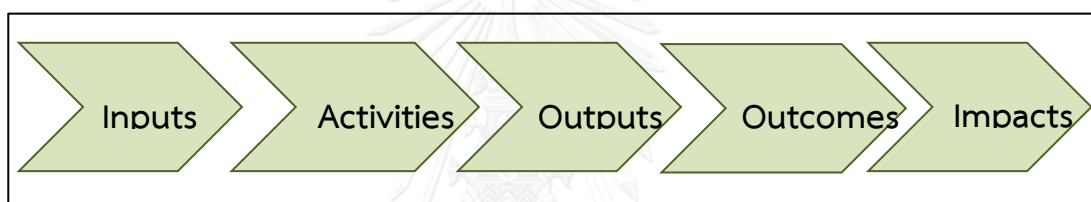
2. เป็นเครื่องมือที่ช่วยให้สามารถปรับปรุงระบบการวางแผนและบริหารแผนด้วยการให้ข้อมูลที่ต่อเนื่อง ทำให้สามารถปรับสภาพการปฏิบัติให้เข้ากับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง สามารถควบคุมแผนและโครงการให้เป็นไปตามทิศทางที่กำหนดไว้

3. ช่วยให้การใช้ทรัพยากรเป็นไปอย่างคุ้มค่าหรือเกิดประโยชน์ต่อประชาชนเพราะการประเมินโครงการจะต้องวิเคราะห์ทุกส่วนของโครงการ ข้อมูลหรือปัจจัยใดที่เป็นปัญหาจะได้รับการ

ปรับปรุงแก้ไขเพื่อสามารถปฏิบัติได้ หรือใช้ในการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมคุ้มค่า ทรัพยากรทุกชนิด ได้รับการจัดสรรให้อยู่ในจำนวนหรือปริมาณที่เหมาะสมเพียงพอแก่การดำเนินงาน

การวัดผลจากการติดตามและประเมินผลอาจต้องอาศัยแบบที่สามารถนำไปใช้สัมภาษณ์ เพื่อให้ได้ผลตามที่ต้องการ โดยมี 5 องค์ประกอบหลัก¹² ดังนี้

1. Inputs คือ แผนการดำเนินงาน หรือนโยบายโครงการ
2. Activities คือ การดำเนินงานของโครงการ
3. Outputs คือ ผลผลิตที่ได้จากการดำเนินงาน
4. Outcomes คือ ผลลัพธ์ที่มาจากผลผลิต
5. Impacts คือ ผลกระทบในระยะยาวที่มาจากผลลัพธ์ของผลผลิตที่เราดำเนินการ



ภาพที่ 2.3 กระบวนการติดตามและประเมินผลโครงการ

2.1.3 แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน¹³

การมีส่วนร่วมของประชาชน คือ กระบวนการให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมเกี่ยวข้องในการดำเนินงาน พัฒนา ร่วมคิด ร่วมตัดสินใจแก้ปัญหาของตนเอง ร่วมใช้ความคิดสร้างสรรค์ ความรู้และความชำนาญที่เหมาะสม และสนับสนุนติดตามผลการปฏิบัติงานขององค์กรและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

การมีส่วนร่วมของประชาชนที่แท้จริง จึงหมายถึง การที่ประชาชนหรือชุมชนพัฒนาขีดความสามารถของตนเองในการจัดการและควบคุมการใช้ทรัพยากร และปัจจัยการผลิตที่มีอยู่ในสังคม เพื่อประโยชน์ต่อการดำรงชีพทางเศรษฐกิจและสังคม และการตัดสินใจต่างๆ เกี่ยวกับโครงการที่เหมาะสมและเป็นที่ยอมรับกัน โดยมีกลยุทธ์ในการประชาสัมพันธ์ให้นั้นการมีส่วนร่วมของประชาชนเป็นแนวคิดใหม่ที่มีรากฐานมาจากแนวคิดของระบอบประชาธิปไตย เป็นกระแสของความคิดที่ทำให้

¹² Ibid.,

¹³ จินตวีร์ เกษมสุข, การสื่อสารกับการเปลี่ยนแปลงของสังคม.(กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554).

ผู้คนในสังคมตระหนักดีกว่า การดำเนินกิจการใดๆ ก็ตาม ผู้ที่ได้รับผลกระทบและมีส่วนได้ส่วนเสีย ควรเป็นผู้มีโอกาสได้แสดงความคิดเห็นและเสนอแนะความคิด การปฏิบัติงานประชาสัมพันธ์ในยุคปัจจุบันจึงต้องประยุกต์แนวคิดให้ตอบรับกับแนวคิดประชาธิปไตย โดยต้องสร้างกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนอันเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติงาน และเป็นส่วนสำคัญของแนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งประชาชนกลุ่มที่มีส่วนได้ส่วนเสียและได้รับผลกระทบต่อการดำเนินชีวิต ดังนั้น การพัฒนาจึงเริ่มจากความต้องการของชุมชนแทนความต้องการของหน่วยงานภาครัฐ

รูปแบบของการมีส่วนร่วม คือ การที่ประชาชนภายในพื้นที่ที่มีการรวมกลุ่มในรูปของประชาคมหรือชุมชน ซึ่งเป็นแนวคิดที่สนับสนุนความเข้มแข็งของชุมชนและสังคม โดยเน้นการมีส่วนร่วมของประชาชน ให้ร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมแก้ไขปัญหา ซึ่งการแก้ไขปัญหาจำเป็นต้องได้รับความร่วมมือในทุกกระดับ ต้องระดมทุกองค์ประกอบในสังคมโดยเฉพาะชุมชน เพื่อเสริมสร้างความเป็นชุมชนให้เข้มแข็ง สามารถแก้ไขปัญหาต่างๆ ได้ด้วยตนเอง

รูปแบบของการมีส่วนร่วม สามารถสรุปได้ 4 รูปแบบ คือ

1. การรับรู้ข่าวสาร (Public Information) ประชาชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับการแจ้งให้ทราบถึงรายละเอียดของโครงการที่จะดำเนินการ รวมทั้งผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ก่อนที่จะมีการตัดสินใจดำเนินโครงการ

2. การปรึกษาหารือ (Public Consultation) เป็นรูปแบบการมีส่วนร่วมที่มีการจัดการหารือระหว่างผู้ดำเนินโครงการกับประชาชนที่เกี่ยวข้องและได้รับผลกระทบ เพื่อรับฟังความคิดเห็นและตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติม เพื่อให้เกิดความเข้าใจในโครงการและกิจกรรมมากขึ้น

3. การประชุมรับฟังความคิดเห็น (Public Meeting) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ประชาชนและฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการหรือกิจกรรม และผู้มีอำนาจตัดสินใจในการทำโครงการหรือกิจกรรมนั้น ซึ่งมีหลายรูปแบบ ได้แก่

3.1 การประชุมในระดับชุมชน (Community Meeting) โดยจัดขึ้นในชุมชนที่ได้รับผลกระทบจากโครงการ โดยเจ้าของโครงการหรือกิจกรรมจะต้องส่งตัวแทนเข้าร่วม เพื่ออธิบายให้ที่ประชุมทราบถึงลักษณะโครงการและผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและตอบข้อซักถาม

3.2 การประชุมรับฟังความคิดเห็นในเชิงวิชาการ (Technical Hearing) สำหรับโครงการที่มีข้อโต้แย้งในเชิงวิชาการ จำเป็นจะต้องเชิญผู้เชี่ยวชาญเฉพาะสาขาจากภายนอกมาช่วยอธิบายและให้ความเห็นต่อโครงการ ซึ่งผู้เข้าร่วมประชุมต้องได้รับทราบผลดังกล่าวด้วย

3.3 การประชาพิจารณ์ (Public Hearing) เป็นเวทีในการเสนอข้อมูลอย่างเปิดเผย ไม่มีการปิดบังทั้งฝ่ายเจ้าของโครงการและฝ่ายผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากโครงการ ซึ่งจะต้องมีองค์ประกอบของผู้เข้าร่วมที่เป็นที่ยอมรับ มีหลักเกณฑ์และประเด็นในการพิจารณาที่ชัดเจน และแจ้งให้ทุกฝ่ายทราบทั่วกัน

4. การร่วมในการตัดสินใจ (decision making) เป็นเป้าหมายสูงสุดของการมีส่วนร่วมของประชาชน ซึ่งประชาชนจะมีบทบาทในการตัดสินใจได้เพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับองค์ประกอบของคณะกรรมการที่เป็นผู้แทนประชาชนในพื้นที่

กระบวนการมีส่วนร่วม สามารถสรุปขั้นตอนได้ 4 ขั้นตอน ดังนี้

1. มีส่วนร่วมในการคิด ศึกษาและค้นคว้า หาปัญหาและสาเหตุตลอดจนความต้องการของชุมชน
2. การมีส่วนร่วมในการการวางนโยบายหรือแผนงาน โครงการหรือกิจกรรม เพื่อลดและแก้ไขปัญหา
3. มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการจัดหรือปรับปรุงระบบการบริหารทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและปฏิบัติงานให้บรรลุตามเป้าหมาย
4. มีส่วนร่วมในการควบคุม ติดตามและประเมินผลการทำงาน

การสร้างกระบวนการมีส่วนร่วม จำเป็นต้องใช้วิธีการสื่อสารในรูปแบบต่างๆ ที่เหมาะสมในการนำพาข่าวสารจากหน่วยงานภาครัฐหรือเอกชน ไปสู่ประชาชนผู้เป็นเป้าหมาย สิ่งสำคัญในการกระตุ้นและสร้างแรงจูงใจให้ประชาชนหรือชุมชนได้รับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับข้อมูลที่ต้องการสื่อสารนั้น ต้องอาศัยกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชน เพราะถือว่าเป็นส่วนช่วยให้กระบวนการติดต่อสื่อสารสัมพันธ์หรือแลกเปลี่ยนข่าวสารระหว่างสมาชิกในสังคมเป็นไปได้โดยสะดวกขึ้น กล่าวคือประชาชนมีส่วนร่วมในการะบวนการร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมพัฒนาชุมชน ให้มีความเข้มแข็งเพื่อเป็นพลังขับเคลื่อนสู่การแก้ไขปัญหาของสังคมและประเทศชาติได้

การจำแนกขั้นตอนการมีส่วนร่วม¹⁴

ได้จำแนกการมีส่วนร่วมตามขั้นตอนการมีส่วนร่วม ออกเป็น 4 ชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1 การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ ในกระบวนการของการตัดสินใจ ประการแรกที่สุดที่จะต้องทำ คือ การกำหนดความต้องการและการจัดลำดับความสำคัญ จากนั้นเป็นการเลือกนโยบายและประชาชนที่เกี่ยวข้อง การตัดสินใจนี้เป็นกระบวนการต่อเนื่องที่ต้องดำเนินการไปเรื่อยๆ ตั้งแต่การตัดสินใจในช่วงเริ่มต้น การตัดสินใจในช่วงดำเนินการวางแผนและการตัดสินใจในช่วงการปฏิบัติตามแผนที่วางไว้

ชั้นที่ 2 การมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน จะได้มาจากคำถามที่ว่าใครจะทำประโยชน์ให้แก่โครงการได้บ้างและจะทำประโยชน์ได้โดยวิธีใด เช่น การช่วยเหลือด้านทรัพยากร การบริหารงานและประสานงาน การให้ความช่วยเหลือด้านแรงงานหรือข้อมูล เป็นต้น

ชั้นที่ 3 การมีส่วนร่วมในการรับผลประโยชน์ ในส่วนที่เกี่ยวกับผลประโยชน์นั้น จากความสำเร็จของผลประโยชน์ในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพแล้ว ยังจะต้องพิจารณาถึงการกระจายผลประโยชน์ภายในกลุ่มด้วย รวมทั้งผลที่เป็นประโยชน์ในทางบวกและผลที่เกิดขึ้นในทางลบที่เป็นผลเสียของโครงการ ซึ่งอาจจะเป็นประโยชน์และเป็นโทษต่อบุคคลและสังคม

ชั้นที่ 4 การมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผลงาน ขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนสุดท้ายที่สำคัญเป็นอย่างยิ่ง เพราะถ้าหากการติดตามและประเมินผลงานขาดการมีส่วนร่วมของชุมชนแต่เป็นการดำเนินการโดยบุคคลภายนอก ชุมชนก็ไม่สามารถทราบว่าการทำไปนั้นได้รับผลดี ได้รับประโยชน์อย่างไรหรือไม่ ถึงแม้ว่าจะมีผู้โต้แย้งว่าการประเมินที่เที่ยงธรรมที่สุด น่าจะมาจากบุคคลภายนอกที่ไม่ได้ยุ่งเกี่ยวกับกิจกรรมนั้นๆ แต่ถ้าคิดถึงจุดมุ่งหมายของการพัฒนาที่มุ่งจะพัฒนาคน การคำนึงถึงความเที่ยงธรรมอาจจะไร้ประโยชน์ การผสมผสานระหว่างคนภายนอกกับชุมชน น่าจะเกิดประโยชน์ตามวัตถุประสงค์มากกว่า เพราะนอกจากจะเป็นการประเมินแล้ว ยังแลกเปลี่ยนความรู้ ความเข้าใจในกระบวนการประเมินและเป็นการเผยแพร่กิจกรรมออกไปสู่ชุมชนอื่นๆ

สรุป การประชาสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของประชาชน มีวัตถุประสงค์เพื่อให้หน่วยงานภาครัฐ ประชาชนท้องถิ่น และหน่วยงานภาคเอกชนผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้เข้ามามีส่วนร่วมในโครงการเพื่อการพัฒนาตั้งแต่เริ่มดำเนินโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ได้มีโอกาสร่วมรับทราบข้อมูลและแสดง

¹⁴ ชีระพงษ์ แก้วหาวงษ์, กระบวนการเสริมสร้างชุมชนเข้มแข็ง: ประชาคม ประชาสังคม, พิมพ์ครั้งที่ 6 (ขอนแก่น: คลังน่านวิทยา, 2543).

ความคิดเห็น อันจะทำให้โครงการนั้นๆ เกิดประโยชน์สูงสุดและส่งผลกระทบต่อทางสังคมให้น้อยที่สุด นอกจากนี้ กระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนนั้นไม่ว่าจะเป็นระดับครอบครัว ระดับชุมชน หรือระดับประเทศนั้น ถือเป็นกระบวนการที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการพัฒนาประเทศในปัจจุบัน เพราะจะช่วยให้ผู้ที่เกี่ยวข้องมีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางของการพัฒนา วางแผนโครงการพัฒนาต่างๆ ซึ่งจะก่อให้เกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของและยินยอมปฏิบัติตามได้อย่างสมัครใจ และเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้การพัฒนาเป็นไปในแนวทางที่สนองต่อความต้องการของประชาชนอย่างแท้จริง

2.1.4 หลักการสำคัญของการอนุรักษ์เมืองและย่านประวัติศาสตร์อย่างยั่งยืน

Roy Worskett¹⁵ กล่าวว่า การอนุรักษ์กับการเปลี่ยนแปลงเป็นสิ่งที่ต้องดำเนินไปควบคู่กัน หากการอนุรักษ์เป็นสิ่งที่มีความสำคัญ การเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ต้องผสมผสานระหว่างการเปลี่ยนแปลงใหม่กับโครงสร้างเก่าของเมือง โดยไม่ทำลายคุณค่าของอาคารเก่า ตลอดจนเอกลักษณ์ของเมืองประวัติศาสตร์ นอกจากนี้การอนุรักษ์จะต้องมีความสัมพันธ์กับชีวิตในสังคม ไม่ใช่การปรับปรุงดัดแปลงอาคารขึ้นเพื่อดึงดูดการท่องเที่ยวเท่านั้น แต่ต้องมีค่าทางประวัติศาสตร์ในโลกปัจจุบัน และมีความต่อเนื่องจากอดีต ดังนั้น การอนุรักษ์จึงต้องรักษาสภาพแวดล้อม ความมีชีวิตชีวาของเมือง เพื่อปลูกอดีตของเมืองให้ตื่นขึ้นมาอีกครั้ง

Robert McNulty¹⁶ เห็นว่าการทำลายความหวงแหนทางวัฒนธรรม โดยความก้าวหน้าเป็นความจริงที่เกิดขึ้น การสงวนวัฒนธรรมเป็นงานสำคัญไม่น้อยไปกว่าการพัฒนาและความเจริญทางเทคโนโลยี การเปิดวัฒนธรรมท้องถิ่นเพื่อการพัฒนาการท่องเที่ยว ก็เท่ากับเป็นการเริ่มกระบวนการแตกสลายทางวัฒนธรรม ซึ่งหลักการสำคัญของการอนุรักษ์เมืองและย่านประวัติศาสตร์อย่างยั่งยืน ต้องเคารพเอกลักษณ์และคุณค่าของเมืองประวัติศาสตร์ รวมถึงการให้ความสำคัญต่อสิทธิและเน้นการมีส่วนร่วมของประชาชนในท้องถิ่น

¹⁵ Roy Worskett, *The Character of town: An Approach to Conservation*, pp. 42-56.

¹⁶ Robert McNulty, "Cultural Tourism : Opportunities of Conservation Economic development," in *Conservation and Tourism*, (London: heritage trust, 1985) p. 37.

2.1.5 หลักการอนุรักษ์และพัฒนาเมืองเก่า¹⁷

1. รักษาเอกลักษณ์ของเมืองเก่า ทั้งในด้านภูมิทัศน์ โครงสร้างของเมือง อาคารและสิ่งก่อสร้าง วิถีชีวิตชุมชน รวมทั้งกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจ โดยการศึกษาภูมิหลังประวัติศาสตร์ และวิเคราะห์คุณค่าตามหลักวิชาการ
2. กำหนดขอบเขตพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์และพัฒนาให้ชัดเจน ได้แก่ การกำหนดเขตพื้นที่เมืองเก่าที่ต้องอนุรักษ์ไว้อย่างเคร่งครัด เขตพัฒนาเมืองสมัยใหม่ และพื้นที่กันชนเพื่อให้บริการและลดแรงกดดันจากการพัฒนา
3. การฟื้นฟูอาคาร สิ่งก่อสร้าง ลักษณะภูมิทัศน์ ที่เสื่อมโทรมและถูกนำไปให้กลับคืนสภาพ
4. การเสริมสร้างองค์ประกอบต่างๆ ของเมืองให้สามารถดำเนินกิจกรรมในสังคมร่วมสมัยได้ โดยไม่ทำลายคุณค่าทางวัฒนธรรม
5. กำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบ กฎหมาย ข้อบังคับ แนวทางการพัฒนาเมืองรวมทั้ง มาตรการแรงจูงใจเพื่อให้มีการดำเนินการอนุรักษ์เมืองให้ได้ผล
6. พัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ทันสมัย สะดวกและปลอดภัย แต่จะต้องสอดคล้องกับโครงสร้างของเมืองเก่า
7. กำหนดหรือแต่งตั้งคณะกรรมการอนุรักษ์และพัฒนาเมืองเก่าระดับเมืองเพื่อรับผิดชอบดำเนินงานเกี่ยวกับการอนุรักษ์และพัฒนาเมืองเก่า

2.1.6 กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์¹⁸

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ตั้งแต่จากที่ดินเปล่าหรือที่ดินซึ่งมีอาคารเดิมอยู่ จนถึงเสร็จงาน โดยที่มีการพัฒนาภายในโครงการเป็นอาคารใหม่ ที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อ หรือพร้อมให้ผู้เช่าเข้ามาพักอาศัยนั้น มีกระบวนการที่หลากหลายขั้นตอน ทั้งการระดมความคิด การหาข้อมูล การวางแผน การดำเนินงาน และการติดต่อประสานงานกับบุคลากรหลายๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งภายในและภายนอกองค์กร จึงสามารถแบ่งกิจกรรมออกเป็น 4 ระยะ คือ

¹⁷ สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, ชุดความรู้ด้านการอนุรักษ์ พัฒนา และบริหารจัดการเมืองเก่า เล่มที่ 2 แนวคิดและหลักเกณฑ์โดยทั่วไปเกี่ยวกับการอนุรักษ์ พัฒนา และฟื้นฟูเมืองเก่า, หน้า 37-38.

¹⁸ สนธยา วิชวัฒน์, กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย,(กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556), หน้า 15-17.

1. ระยะเวลาพัฒนาแนวความคิดและริเริ่ม (Conceptual Phase)

ข้อมูลที่ใช้ ขั้นตอน และผลลัพธ์ ในการเริ่มต้นโครงการ ในระยะนี้ ได้แก่

ข้อมูลที่ใช้ : สรุปปัญหาหรือโอกาส สำคัญสำคัญของโครงการ เช่น Project Charter โดยทำเอกสารอธิบายสรุป วัตถุประสงค์และขอบเขตของโครงการ ระยะเวลาดำเนินการ ทีมผู้ทำงานและประโยชน์ของโครงการ

ขั้นตอน : รวบรวมข้อมูลและความต้องการจากผู้ที่เกี่ยวข้องในโครงการ ข้อมูลสำคัญต่างๆ ได้แก่ ข้อมูลทางเศรษฐกิจ ระดับความเสี่ยง ประเมินการทรัพยากรที่ต้องใช้ ระบุทางเลือกอื่นในการทำงาน ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ค้นหา วิเคราะห์ผลประโยชน์ที่ได้รับ เทียบกับการลงทุน (Cost Benefit Analysis)

ผลลัพธ์ : การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ สรุปข้อเสนอแนะและแผนงานของโครงการ (Project Proposal) และกลยุทธ์การดำเนินการ (Execution strategy)

2. ระยะเวลาออกแบบโครงการ (Design Phase)

เมื่อได้รับอนุมัติให้ดำเนินการต่อจากระยะที่ 1 แล้ว รายละเอียดและขั้นตอนการดำเนินงาน และผลลัพธ์ ในระยะนี้ ได้แก่

ข้อมูลที่ใช้ : ออกแบบและพัฒนาโครงการ จากผลลัพธ์ที่ได้จากการศึกษาในระยะที่ 1

ขั้นตอน : ดำเนินการออกแบบสินค้า พัฒนารายละเอียดของงาน โดยการแบ่งแยกงานย่อยๆ ลงไปอย่างมีระบบและโครงสร้าง และวางแผนงานและงบประมาณ จัดหาทีมงาน

ผลลัพธ์ : กำหนดจุดวัดผลลัพธ์ (Baseline) เช่น การกำหนดคุณภาพของผลลัพธ์ของงานและการดำเนินงาน การออกแบบ ระยะเวลาของแผนงาน ทรัพยากรต่างๆ

3. ระยะเวลาพัฒนาโครงการหรือก่อสร้าง (Implementation Phase)

เมื่อได้รับการอนุมัติให้ดำเนินการต่อจากระยะที่ 2 แล้ว รายละเอียดและขั้นตอนการดำเนินงานและผลลัพธ์ ในระยะนี้ ได้แก่

ข้อมูลที่ใช้ : ผลลัพธ์ที่ได้จากการออกแบบ ในระยะที่ 2

ขั้นตอน : ดำเนินการจัดจ้างและสัญญาทำงาน เช่น สัญญาก่อสร้าง และจัดทำคู่มือวิธีการ จัดซื้อจัดจ้างของเครื่องมือและงานบริการ ดำเนินการ ลงมือพัฒนาโครงการ สินค้า หรือแก้ปัญหาตามรายละเอียดแผนงานที่ออกแบบไว้ กำหนดองค์กรผู้ทำงาน วิธีการประสานงานติดต่อ การจูงใจทีมงาน กำหนดรายละเอียดทางเทคนิคที่จำเป็นต้องมี

ผลลัพธ์ : ผลงานหรืองานบริการที่สำเร็จออกมา การกำกับ การตรวจสอบ และควบคุมงาน (ด้านขอบเขตของงาน คุณภาพ ระยะเวลาทำงาน และต้นทุน) การออกหนังสือรับงานเมื่อผลงานเสร็จ

4. ระยะเวลาส่งมอบงานและการดำเนินการ หรือดูแลหลังส่งมอบ (Handover Phase)

เมื่อผลงานสำเร็จจากระยะที่ 3 แล้ว รายละเอียดและขั้นตอนการดำเนินงานและผลลัพธ์ในระยะนี้ได้แก่

ข้อมูลที่ใช้ : ผู้ได้รับมอบอำนาจ ตรวจสอบและตรวจรับงาน และแจ้งผลการตรวจหรือปฏิเสธงานให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับรู้

ขั้นตอน : ทดสอบ ทดลองใช้ผลงานที่ได้รับมา ตรวจสอบการแก้ไขของปัญหาและข้อผิดพลาด ดำเนินการส่งมอบผลงานแก่ทีมดำเนินการ จัดทำแบบก่อสร้างจริง (As Built Drawings) และคู่มือการดำเนินการ เริ่มปลดระวางและกระจายทรัพยากรไปยังโครงการใหม่อื่นๆ มอบหน้าที่ใหม่ให้แก่ทีม

ผลลัพธ์ : รายงานการจบโครงการ

2.1.7 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. พระราชบัญญัติ โบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ พ.ศ. 2504

มาตราที่ 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“โบราณสถาน” หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ซึ่งโดยอายุหรือโดยลักษณะแห่งการก่อสร้างหรือโดยหลักฐานเกี่ยวกับประวัติของอสังหาริมทรัพย์เป็นประโยชน์ในทางศิลปะประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี ทั้งนี้ ให้รวมถึงสถานที่ที่เป็นแหล่งประวัติศาสตร์และอุทยานประวัติศาสตร์ด้วย

หมวดโบราณสถาน

มาตราที่ 10 ห้ามมิให้ผู้ใดซ่อมแซม แก้ไข เปลี่ยนแปลง รื้อถอน ต่อเติมทำลายเคลื่อนย้ายโบราณสถานหรือส่วนต่างๆ ของโบราณสถาน หรือขุดค้นสิ่งใดๆ หรือปลูกสร้างอาคารภายในบริเวณโบราณสถาน เว้นแต่จะกระทำตามคำสั่งของอธิบดีหรือได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดีและถ้าหนังสืออนุญาตนั้น กำหนดเงื่อนไขไว้ประการใดก็ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขนั้นด้วย

2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5(3) และมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้อาคารดังต่อไปนี้ได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา 21 มาตรา 22 มาตรา 23 มาตรา 24 มาตรา 32 มาตรา 33 และมาตรา 34

(4) โบราณสถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่างๆ ที่ใช้เพื่อศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ

3. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

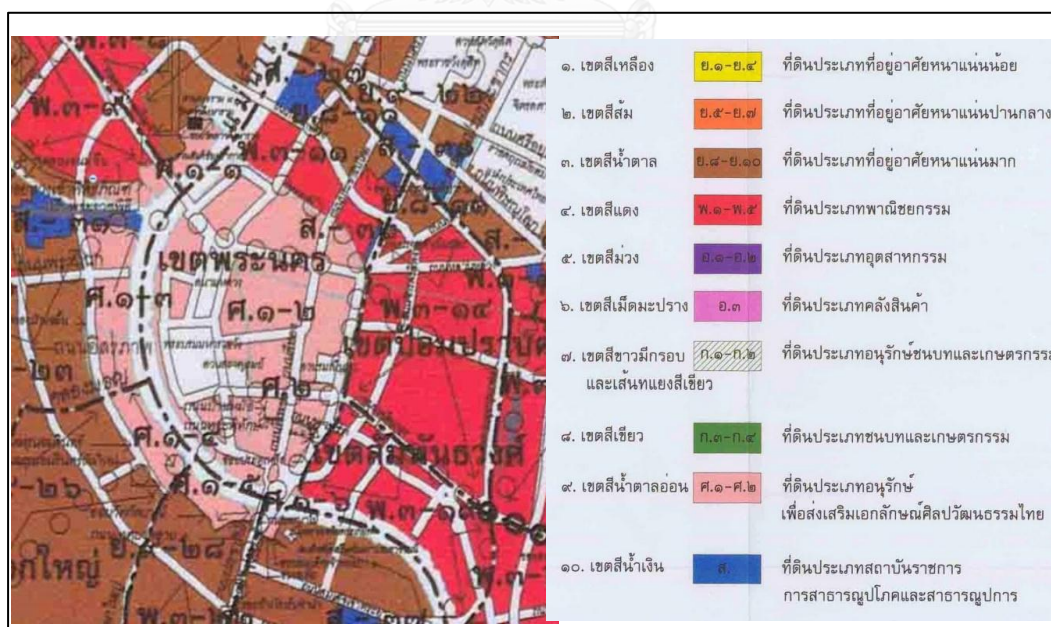
“การใช้ประโยชน์ที่ดิน” หมายความว่า การใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใด ไม่ว่ากิจการนั้นจะกระทำบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน ใต้พื้นดิน และไม่ว่าจะอยู่ภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

หมวด 2 แผนผังและข้อกำหนด ส่วนที่ 1 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

(9) ที่ดินประเภท ศ.1 และ ศ.2 ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปะ วัฒนธรรมไทย โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ศ.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และส่งเสริมกิจกรรมด้านการท่องเที่ยว จำแนกเป็นบริเวณ ศ.1-1 ถึง ศ.1-6

(ข) ที่ดินประเภท ศ.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และส่งเสริมกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม การบริการ และการท่องเที่ยวในเขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม จำแนกเป็นบริเวณ ศ.2



ภาพที่ 2.4 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เขตพระนคร

เขตพระนคร มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน 4 ประเภท ประกอบด้วย

1. ที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย (เขตสีน้ำตาลอ่อน)
2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (เขตสีน้ำตาล)
3. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (เขตสีแดง)
4. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (เขตสีน้ำเงิน)

2.2 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2557. พัฒนาการในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนและที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษานโยบายและแผนงาน การดำเนินงานของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ระหว่าง พ.ศ. 2479 – 2556 ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อวิเคราะห์พัฒนาการของแนวคิด นโยบาย และการดำเนินงาน ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา อุปสรรค ความสอดคล้องกับบทบาทภารกิจของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อสรุปบทเรียนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนและที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ผลการศึกษาพบว่า พัฒนาการในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนและที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตั้งแต่ก่อนทศวรรษ 2530 ตลอดมาจนกระทั่งในปัจจุบัน ในทศวรรษ 2550 เกิดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญขององค์กรหลายประการที่มีความสำคัญต่อชุมชน เมือง และสังคมโดยรอบ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นองค์กรที่อยู่เคียงข้างสังคมไทยมาโดยตลอด โดยได้ปรับเปลี่ยนแนวคิด นโยบายและวิธีการดำเนินงานให้สอดคล้องกับยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นกระแสการพัฒนาชุมชนที่เปลี่ยนไปของโลกในทศวรรษ 2530 การเผชิญกับวิกฤติเศรษฐกิจในทศวรรษ 2540 ตลอดจนการพัฒนาให้เป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้และองค์กรกิจการเพื่อสังคมในทศวรรษ 2550 ซึ่งจะนำองค์กรไปสู่ความยั่งยืนในอนาคต พร้อมกับดูแลผู้เช่าบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ควบคู่กันไป จึงสรุปพัฒนาการตลอดระยะเวลากว่า 3 ทศวรรษในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนและที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ 8 ด้าน คือ 1) พัฒนาการด้านนโยบาย 2) พัฒนาการด้านโครงสร้างองค์กร 3) พัฒนาการของงานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 4) พัฒนาการของงานด้านการพัฒนาโครงการพิเศษ 5) พัฒนาการของงานด้านการบริหารและพัฒนาชุมชน 6) พัฒนาการของงานด้านโครงการพัฒนา

เชิงอนุรักษ์ 7) พัฒนาการด้านรูปแบบโครงการและอาคาร 8) พัฒนาการของการบริหารหลังการเข้าใช้อาคาร

งานวิจัยดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาที่คล้ายคลึงกับงานวิจัยของผู้วิจัย เนื่องจากเป็นการศึกษานโยบายและการดำเนินงานที่ผ่านมา เพื่อสรุปเป็นบทเรียนให้กับการพัฒนาโครงการต่างๆ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในอนาคต

2.2.2 ทิตยา พิงสุจริต. 2556. การติดตามผลการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรณีศึกษาโครงการพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อติดตามผลความเป็นมา นโยบาย การดำเนินงานและผลการดำเนินงานรวมทั้งวิเคราะห์ข้อดี ข้อเสียจากการดำเนินโครงการ เพื่อสรุปบทเรียนและเป็นแนวทางในการดำเนินโครงการในอนาคต

ผลการศึกษาพบว่า สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ นำแนวคิดการแบ่งปันที่ดินมาใช้ในพื้นที่บริเวณชุมชนพลับพลา เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับผู้เช่าเดิมและเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเปิดโอกาสให้ภาครัฐและเอกชนเข้ามาพัฒนา แต่มีความขัดแย้งระหว่างดำเนินการ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงนำแนวคิดการมีส่วนร่วมมาใช้ร่วมกับกระบวนการแบ่งปันที่ดิน และสามารถดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้สำเร็จ และผู้เช่าเดิมมีสิทธิกลับเข้ามาอยู่อาศัยได้ทั้งหมด มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยปัจจัยที่ส่งผลให้การดำเนินงานได้รับความสำเร็จ คือ การมีส่วนร่วมระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้เช่าในชุมชนภายหลังเกิดความขัดแย้ง ส่วนปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการดำเนินงาน ได้แก่ การขาดประสบการณ์ของเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเรื่องกระบวนการแบ่งปันที่ดิน ทำให้เกิดความขัดแย้งและปัญหาในการดำเนินงานช่วงต้น ดังนั้น ในการดำเนินโครงการแบ่งปันที่ดิน ควรใช้กระบวนการมีส่วนร่วมในการดำเนินงานตั้งแต่การเริ่มต้นโครงการและควรมีการวางแผนติดตามผลการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงกระบวนการอย่างเป็นระบบ

งานวิจัยดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาที่คล้ายคลึงกับงานวิจัยของผู้วิจัย เนื่องจากเป็นการติดตามผลการดำเนินโครงการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จและปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินโครงการ รวมถึงแนวทางแก้ไข

2.2.3 ศาสตรา ศรีหาภาค. 2556. การติดตามผลการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรณีศึกษาโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด เขตพระนคร กรุงเทพมหานครวิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อติดตามผลการดำเนินงานโดยการวิเคราะห์ นโยบาย วัตถุประสงค์ การวางแผน วิธีการดำเนินงานและผลการดำเนินงาน เพื่อสรุปบทเรียนและเสนอแนวทางการดำเนินโครงการของสำนักงานทรัพย์สินฯ ในอนาคต

ผลการศึกษาพบว่า พื้นที่ชุมชนสามยอดเกิดเพลิงไหม้บางส่วนทำให้มีผู้บุกรุกเข้าไปอยู่อาศัยจนกลายเป็นชุมชนแออัด สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงนำแนวคิดการแบ่งปันที่ดินมาใช้ โดยให้บริษัทเอกชนเป็นผู้ดำเนินงาน แต่เนื่องจากไม่ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้และการวางแผนการดำเนินงาน คนในชุมชนไม่ให้ความร่วมมือโดยไม่ย้ายออกจากพื้นที่ เพราะไม่เชื่อมั่นว่าจะได้กลับเข้ามาอยู่ในพื้นที่หลังโครงการแล้วเสร็จ อีกทั้งเกิดการร้องเรียนเรื่องความสูงของอาคารที่บดบังทัศนียภาพวัดสุทัศน์ฯ ทำให้หน่วยพักอาศัยที่จะสร้างใหม่ลดลง ระยะเวลาดำเนินการก็ยาวนาน ทำให้ผู้เช่าเดิมขายสิทธิคืนให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เหลือผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิเดิมไม่กี่หน่วย ซึ่งส่วนใหญ่มีความพึงพอใจจากชุมชนแนวราบเป็นแนวตั้ง แต่พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์ว่างอยู่เป็นจำนวนมาก หากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีเป้าหมายจะให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้อยู่ต่อไป ควรมีกระบวนการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน เพราะหากให้เอกชนเป็นผู้ลงทุนและดำเนินการทั้งหมด การพัฒนาจะมุ่งสู่ผลตอบแทนของผู้ลงทุนมากกว่าการมีส่วนร่วมของชาวชุมชน ดังนั้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ควรเป็นผู้ดำเนินการด้านการมีส่วนร่วมให้กับชาวชุมชนได้มีการตกลงกันให้เรียบร้อย แล้วจึงส่งมอบพื้นที่ให้เอกชนดำเนินการต่อ น่าจะเป็นแนวทางที่เหมาะสม และเกิดการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่าต่อไป

งานวิจัยดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาที่คล้ายคลึงกับงานวิจัยของผู้วิจัย เนื่องจากเป็นการติดตามผลการดำเนินโครงการเพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน และเลือกวิธีที่เหมาะสมกับการดำเนินโครงการที่จะดำเนินการในอนาคต

2.2.4 สงกรานต์ อนันตภักดิ์. 2556. การติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมือง ชุมชนดินแดง วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหกรรม บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษานโยบาย แผนงาน ขั้นตอนวิธีการดำเนินงานและวิเคราะห์ปัญหาอุปสรรคที่ทำให้โครงการไม่เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและบันทึกอย่างเป็นระบบ

ผลการศึกษาพบว่า การเคหะแห่งชาติมีแผนรื้อย้ายผู้อยู่อาศัย เพื่อพัฒนาเมืองและฟื้นฟูชุมชนดินแดง โดยได้เตรียมพื้นที่ไว้รองรับผู้อยู่อาศัยชั่วคราว แต่ไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากรัฐบาลให้ชะลอการลงทุน การเคหะแห่งชาติจึงนำพื้นที่รองรับการรื้อย้ายให้ประชาชนทั่วไปเช่า ส่งผลให้ไม่มีพื้นที่รองรับการรื้อย้ายแล้ว จึงได้เจรจาแลกเปลี่ยนที่ดินกับกรุงเทพมหานครเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยรองรับผู้อยู่อาศัย แต่ก็ไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ ต้องการนำพื้นที่นั้นไปหารายได้ อีกทั้งมีการต่อต้านจากชาวชุมชนที่ต้องการให้เพียงซ่อมแซมอาคาร ทำให้การดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงไม่เป็นไปตามแผน ซึ่งเกิดจากความไม่ชัดเจนของนโยบาย โครงการไม่เป็นที่ยอมรับร่วมกันระหว่างชุมชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น การเคหะแห่งชาติควรแสดงให้เห็นความสำคัญของโครงการที่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่สาธารณะ ไม่ใช่เป็นเพียงโครงการลงทุนของ การเคหะแห่งชาติเท่านั้น เมื่อสังคมโดยรวมเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม กระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนในชุมชนจะเกิดขึ้นและโดยจะต้องมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และควรมีการกำหนดนโยบายในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนที่ชัดเจน

งานวิจัยดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาที่คล้ายคลึงกับงานวิจัยของผู้วิจัย เนื่องจากเป็นการติดตามขั้นตอนการดำเนินงาน ซึ่งก่อนการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนต้องมีการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยออกจากพื้นที่ โดยมีความแตกต่างกันอยู่ คือ งานวิจัยนี้เป็นการหาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยชั่วคราว แต่งานวิจัยของผู้วิจัยใช้วิธีการช่วยเหลือค่าเช่าบ้านระหว่างมีการรื้อย้าย

2.2.5 เมธี เลิศปริชาภักดิ์. 2555. แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหกรรม บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทาง รูปแบบและความเหมาะสมในการพัฒนาบริเวณท่าเตียน

ผลการศึกษาพบว่า สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีนโยบายพัฒนาพื้นที่โดยการประสานประโยชน์ ให้ความสำคัญต่อชุมชนและมุ่งสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าบริเวณท่าเตียนมีศักยภาพสูงและมีโอกาสในการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์มาก โดยเฉพาะธุรกิจเพื่อรองรับการท่องเที่ยว ในส่วนของผู้เช่าอาคารอนุรักษ์มีความต้องการและมีศักยภาพที่จะพัฒนาและเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจเพื่อรองรับการท่องเที่ยว ผู้เช่าแผงค้าในตลาดและผู้เช่าอาคารแถวภายในตลาดให้ความสำคัญกับสิทธิในการเช่าพื้นที่และยินยอมปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจตามนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงเสนอแนวทางในการพัฒนา 3 รูปแบบ คือ 1) แบบ Rehabilitation พื้นฟูอาคารให้กลับมาใช้งานได้ใหม่ ปรับตึกแถวภายในตลาดเป็นพื้นที่โล่ง 2) แบบ Rehabilitation และ Redevelopment ปรับโรงตลาดและตึกแถวภายในออกเป็นพื้นที่ว่างและสร้างอาคารใหม่ทดแทนบางส่วน 3) แบบ Rehabilitation และ Conservation ปรับปรุงโรงตลาดให้กลับสู่สภาพเดิมและปรับตึกแถวในตลาดให้เป็นพื้นที่โล่ง เพื่อใช้เกณฑ์คุณค่าทางสถาปัตยกรรม นโยบาย ศักยภาพของชุมชน ผลกระทบกับชุมชนและผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์ในการพิจารณา พบว่ารูปแบบที่ 1 เหมาะสมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียนมากที่สุด ถึงแม้ว่าจะได้ผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์ไม่มาก แต่เป็นแนวทางในการพัฒนาที่ผู้เช่าสามารถร่วมดำเนินการบริหารจัดการได้ และเป็นไปตามนโยบายในการพัฒนาของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

งานวิจัยดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาที่คล้ายคลึงกับงานวิจัยของผู้วิจัย ในการเลือกแนวทางการพัฒนาให้เหมาะสมกับพื้นที่กรณีศึกษา แต่มีความต่างกันตรงที่งานของผู้วิจัยศึกษารวมไปถึงขั้นตอนการดำเนินโครงการ

2.2.6 ปิติ กุลศิริโรรัตน์ และคณะ. 2544. การศึกษาประวัติศาสตร์ของย่านถนนพระอาทิตย์

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาประวัติศาสตร์ของพื้นที่ย่านถนนพระอาทิตย์มิติกายภาพ สังคม เศรษฐกิจและการเมือง ตั้งแต่สมัยกรุงธนบุรีจนถึงสมัยรัตนโกสินทร์ รัชกาลปัจจุบัน ศึกษาลักษณะและปัจจุบันของย่านถนนพระอาทิตย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงมาจากอดีต โดยเชื่อมปัจจุบัน และ

เสนอแนะแนวทางพัฒนาพื้นที่ที่ยั่งยืนให้กับย่านถนนพระอาทิตย์ ที่มีวัฒนธรรมความเป็นมาที่มีความหลากหลายและมีคุณค่า

ผลการศึกษาพบว่า พื้นที่ถนนพระอาทิตย์มีประวัติความเป็นมาของการตั้งถิ่นฐานที่ยาวนานกว่า 200 ปี ตลอดระยะเวลาที่มีคนกลุ่มต่างๆ ที่มีความแตกต่างในชนชั้น ชาติพันธุ์และอาชีพ ต่างผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนกันเข้ามาสร้างประวัติศาสตร์บนที่แห่งนี้และทิ้งร่องรอยของวัฒนธรรมของช่วงเวลาต่างๆ เอาไว้อย่างต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน เป็นหน้าที่ของคนรุ่นปัจจุบันที่จะพัฒนาวัฒนธรรมการดำรงชีวิตของพวกตนเพื่อสืบทอดประวัติศาสตร์เหล่านี้ไม่ให้สูญหายไปพร้อมๆ กันกับการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงของโลกภายนอก คนที่อาศัยพื้นที่นี้ทำมาหากินในปัจจุบันน่าจะเป็นกลุ่มคนที่ตระหนักถึงคุณค่าของประวัติศาสตร์ท้องถิ่นมากที่สุดว่าประวัติศาสตร์เหล่านี้ได้เอื้อประโยชน์ต่อการดำรงชีวิตของพวกตนเพียงใด

งานวิจัยดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาที่คล้ายคลึงกับงานวิจัยของผู้วิจัย เนื่องจากในการดำเนินโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะเจ้าของพื้นที่ย่านถนนพระอาทิตย์ได้ตระหนักถึงคุณค่าด้านสถาปัตยกรรมและวัฒนธรรม จึงต้องการพัฒนาพื้นที่เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับอาคารและพื้นที่โดยรอบ และไม่กระทบกับวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัย

2.2.7 นิธิ ลิศนันท. 2544. แนวทางการอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชนริมน้ำคลองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาออกแบบชุมชนเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบการตั้งถิ่นฐาน สถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตยกรรม วิถีชีวิต และการใช้พื้นที่ของชุมชนริมน้ำคลองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม ซึ่งเป็นสถานที่ประสูติของรัชกาลที่ 2 และเป็นชุมชนริมน้ำที่มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวรวมทั้งเสนอแนะแนวทางการอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชนริมน้ำ

ผลการศึกษาพบว่า สภาพแวดล้อมชุมชนเป็นบ้านเรือนริมน้ำขนานกับลำคลองและหันหน้าบ้านหากคลอง หลังบ้านเป็นสวนมะพร้าววิถีชีวิตส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับคลอง เมื่อมีการตัดถนนเข้าสู่พื้นที่ริมน้ำเริ่มมีการก่อสร้างบ้านเรือนหันหน้าเข้าถนน หลังให้คลอง ส่งผลให้เอกลักษณ์ด้านการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเริ่มสูญเสีย วิถีชีวิตและความสัมพันธ์กับคลองลดน้อยลง ประเพณีทางน้ำเลือนหายไป มีการย้าย

นอกจากพื้นที่เพิ่มขึ้น จึงมีแนวทางการอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชนริมน้ำคลองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม คือ 1) ควบคุมการใช้ที่ดินโดยจำแนกพื้นที่ออกเป็นเขตโบราณสถาน เขตอนุรักษ์อาคารและเขตควบคุมการก่อสร้าง 2) การเชื่อมโยงระบบเครือข่ายการสัญจร โดยปรับปรุงทางเดินเท้าและจุดเชื่อมต่อระหว่างชุมชนสองฝั่งคลอง 3) การอนุรักษ์และปรับปรุงทางกายภาพของอาคารและภูมิทัศน์ริมน้ำ 4) การฟื้นฟูทางสังคมและเศรษฐกิจ โดยฟื้นฟูประเพณีทางน้ำที่เคยมีอยู่ของชุมชนและส่งเสริมให้เป็นแหล่งการท่องเที่ยว

งานวิจัยดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาที่คล้ายคลึงกับงานวิจัยของผู้วิจัย โดยเป็นการศึกษาแนวทางการอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชนเก่าให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพในปัจจุบัน และงานของผู้วิจัยยังศึกษาขั้นตอนการฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ในย่านประวัติศาสตร์ ให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ด้วย

2.3 สรุปแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2.2 สรุปแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎี	ประเด็นสำคัญ
แนวคิดหลักการเกี่ยวกับนโยบาย	1) เหตุผลในการกำหนดนโยบาย 2) ช่วงเวลาในการกำหนดนโยบาย
แนวคิดเกี่ยวกับการติดตามและประเมินผลโครงการ	ประกอบด้วย 5 ขั้นตอน คือ 1) Inputs 2) Activities 3) Outputs 4) Outcomes 5) Impacts
แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน	ประกอบด้วย 4 ขั้นตอน คือ 1) ขั้นตอนคิดริเริ่มโครงการและค้นหาปัญหา 2) ขั้นตอนการวางแผนการดำเนินงาน 3) ขั้นตอนการตัดสินใจในการดำเนินงาน 4) ขั้นตอนการควบคุม ติดตามและประเมินผล
หลักการสำคัญของการอนุรักษ์เมืองและย่านประวัติศาสตร์อย่างยั่งยืน	การปรับปรุงอาคารเก่าให้สอดคล้องกับการงานในปัจจุบัน
หลักการอนุรักษ์และพัฒนาเมืองเก่า	1) การรักษารูปทรง 2) การรักษาตำแหน่ง ที่ตั้ง 3) การรักษาเทคนิคและวิธีการก่อสร้าง

ตารางที่ 2.3 สรุปแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

แนวคิดและทฤษฎี	ประเด็นสำคัญ
กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	มี 4 ระยะ คือ 1) ระยะการพัฒนาแนวคิด 2) ระยะการออกแบบโครงการ 3) ระยะการพัฒนาหรือก่อสร้าง 4) ระยะส่งมอบโครงการหรือดูแลหลังส่งมอบ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	1) พระราชบัญญัติ โบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ พ.ศ. 2504 เกี่ยวกับอาคาร โบราณสถาน 2) กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (2528) เกี่ยวกับการได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต 3) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2556 เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2.4 สรุปงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2.4 สรุปงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยและวิทยานิพนธ์	ประเด็นสำคัญ
พัฒนาการในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนและที่อยู่อาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	ตั้งแต่ก่อนทศวรรษ 2530 – ทศวรรษที่ 2550 เกิดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญขององค์กรหลายประการที่มีความสำคัญต่อชุมชน เมืองและสังคมโดยรอบ และเกิดการปรับเปลี่ยนแนวคิด นโยบายและวิธีการดำเนินงานให้สอดคล้องกับยุคสมัยที่เปลี่ยนไปอย่างต่อเนื่อง
การติดตามผลการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรณีศึกษาโครงการพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร	การนำแนวคิดการมีส่วนร่วมมาใช้ร่วมกับกระบวนการแบ่งปันที่ดิน และสามารถดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้สำเร็จ

ตารางที่ 2.5 สรุปงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

งานวิจัยและวิทยานิพนธ์	ประเด็นสำคัญ
<p>การติดตามผลการดำเนินงานโครงการ แบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ กรณีศึกษาโครงการพัฒนา ชุมชนสามยอด เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร</p>	<p>การนำแนวคิดการแบ่งปันที่ดินมาใช้ โดยให้ บริษัทเอกชนเป็นผู้ดำเนินงาน ชาวชุมชนจึงไม่ เชื่อมั่นว่าจะได้กลับเข้ามาอยู่ในพื้นที่หลังโครงการ แล้วเสร็จ ทำให้คนในชุมชนไม่ให้ความร่วมมือ ระยะเวลาดำเนินการยาวนาน ผู้เช่าเดิมขายสิทธิคืน ให้สำนักงานทรัพย์สินฯ</p>
<p>การติดตามผลการดำเนินงานโครงการ ฟื้นฟูเมือง ชุมชนดินแดง</p>	<p>การเคหะแห่งชาติมีแผนรื้อย้ายผู้อยู่อาศัย เพื่อ พัฒนาเมืองและฟื้นฟูชุมชนดินแดง โดยได้เตรียม พื้นที่ไว้รองรับผู้อยู่อาศัยชั่วคราว แต่รัฐบาลให้ ชะลอการลงทุน จึงนำพื้นที่รองรับการรื้อย้ายไปให้ ประชาชนเช่า ส่งผลให้เมื่อต้องพัฒนาพื้นที่ จึงไม่มี ที่รองรับผู้ถูกรื้อย้าย ทำให้โครงการไม่เป็นไปตาม แผน ซึ่งเกิดจากความไม่ชัดเจนของนโยบาย โครงการไม่เป็นที่ยอมรับระหว่างชุมชนและ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณ ท่าเตียน กรุงเทพมหานคร</p>	<p>การให้ความสำคัญกับการเลือกแนวทางการพัฒนา ให้เหมาะสมกับพื้นที่ โดยต้องให้ความสำคัญกับการ ประสานประโยชน์ต่อชุมชนเพื่อให้เกิดการพัฒนาเกิด ความยั่งยืน</p>
<p>การศึกษาประวัติศาสตร์ของย่านถนนพระ อาทิตย์</p>	<p>การพัฒนาพื้นที่ประวัติศาสตร์ต้องคำนึงถึงการสืบ ทอดวัฒนธรรม การดำรงชีวิตไปพร้อมกับการ ปรับตัวเพื่อให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงของโลก ปัจจุบัน</p>

ตารางที่ 2.6 สรุปงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

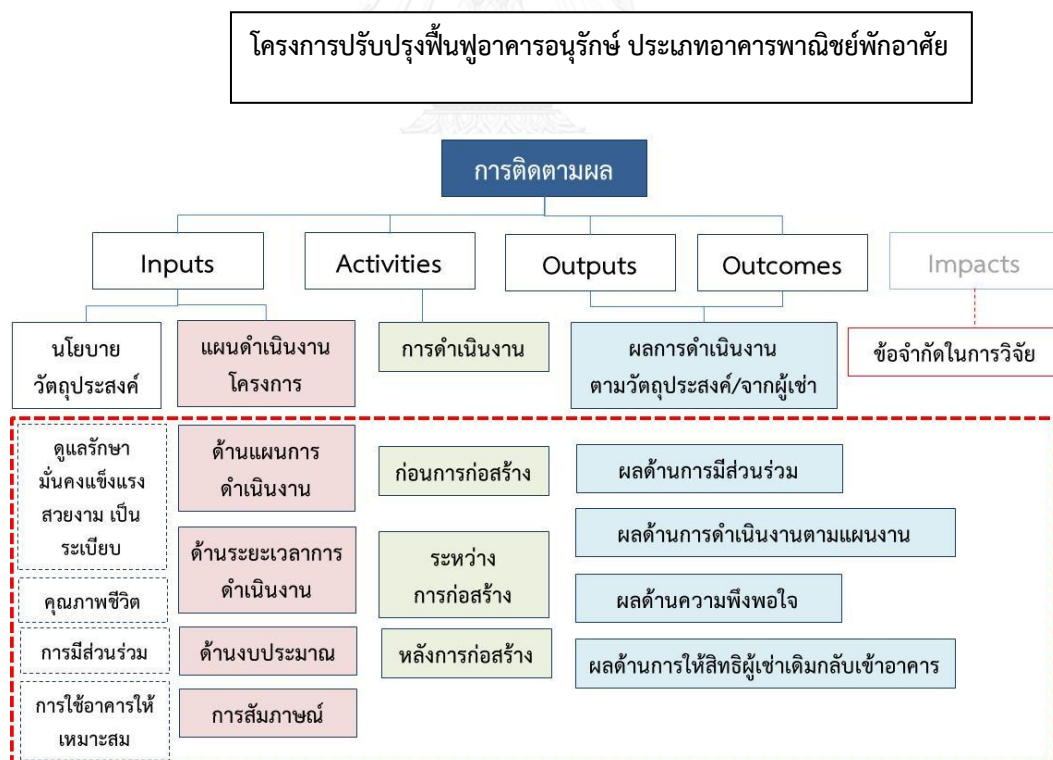
งานวิจัยและวิทยานิพนธ์	ประเด็นสำคัญ
<p>แนวทางการอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชนริมน้ำคลองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) การควบคุมการใช้ที่ดิน โดยจำแนกพื้นที่ออกเป็นเขตโบราณสถาน เขตอนุรักษ์อาคารและเขตควบคุมการก่อสร้าง 2) การเชื่อมโยงระบบเครือข่ายการสัญจร โดยปรับปรุงทางเดินเท้าและจุดเชื่อมต่อระหว่างชุมชนสองฝั่งคลอง 3) การอนุรักษ์และปรับปรุงทางกายภาพของอาคารและภูมิทัศน์ริมน้ำ 4) การฟื้นฟูทางสังคมและเศรษฐกิจ โดยฟื้นฟูประเพณีทางน้ำที่เคยมีอยู่ของชุมชนและส่งเสริมให้เป็นแหล่งท่องเที่ยว

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่พุ่มอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร มีขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ผู้วิจัยมุ่งเน้นติดตามนโยบาย วัตถุประสงค์และเป้าหมายของโครงการ ขั้นตอนการดำเนินงาน และผลการดำเนินงาน เพื่อวิเคราะห์และประเมินผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการหรือไม่ และจะนำผลที่ได้ไปวิเคราะห์ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหาและอุปสรรคของการดำเนินงานโครงการ เพื่อสรุปบทเรียนและเสนอแนะแนวทางการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่พุ่มอาคารอนุรักษ์ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในพื้นที่อื่นๆ ต่อไป



3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

ตารางที่ 3.1 ระเบียบวิธีวิจัย

วัตถุประสงค์	วิธีวิจัย	กลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย	วิธีวิเคราะห์
1. เพื่อศึกษานโยบายแผนและเป้าหมายการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร	-การสัมภาษณ์	-หัวหน้าฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ -หัวหน้ากองโครงการอนุรักษ์	-แบบสัมภาษณ์	รวบรวมเอกสารที่ได้และนำผลจากการสัมภาษณ์มาวิเคราะห์
	-ศึกษาข้อมูลเอกสารของสำนักงานทรัพย์สินฯ	-อนุมัติโครงการ -รายงานการประชุม -แผนการดำเนินงาน	-เอกสารสำนักงานทรัพย์สินฯ	ข้อมูลด้านนโยบายและเป้าหมายของโครงการ
2. เพื่อศึกษาขั้นตอนการดำเนินโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร	-การสัมภาษณ์	-เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ -เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารงานก่อสร้างและบูรณะ -เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์	-แบบสัมภาษณ์	รวบรวมเอกสารที่ได้และนำผลจากการสัมภาษณ์มาวิเคราะห์ข้อมูลด้านการดำเนินโครงการ
	-ศึกษาข้อมูลเอกสารของสำนักงานทรัพย์สินฯ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	-เอกสารเกี่ยวกับการดำเนินโครงการตั้งแต่ระยะก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง	-เอกสารสำนักงานทรัพย์สินฯ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	

ตารางที่ 3.2 ระเบียบวิธีวิจัย (ต่อ)

วัตถุประสงค์	วิธีวิจัย	กลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย	วิธีวิเคราะห์
3. เพื่อศึกษาผลการดำเนินงานและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์	-การสัมภาษณ์	-เจ้าหน้าที่ระดับปฏิบัติการ -ผู้เข้าทั้ง 5 โครงการ -ผู้ออกแบบ -บริษัทผู้รับจ้าง -ผู้ควบคุมงาน	-แบบสัมภาษณ์	จำแนกผลที่เกิดขึ้นว่าเป็นผลดีหรือผลเสียโดยผลที่เกิดขึ้นเป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่
	-การสำรวจ	-สำรวจพื้นที่ทั้ง 5 โครงการ	-การถ่ายรูปเก็บข้อมูลด้านกายภาพใน ส่วนต่างๆ ของ โครงการ	
	-วิเคราะห์ข้อมูล	-วิเคราะห์ข้อมูลขั้นตอนการดำเนินงานโครงการ		
4. เพื่อเสนอแนะแนวทาง การดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์เพื่อใช้ในการกำหนดนโยบายในพื้นที่อื่นๆต่อไป	-วิเคราะห์ข้อมูล	-วิเคราะห์ข้อมูลผลการดำเนินงาน		นำผลที่ได้มาวิเคราะห์ร่วมกับแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องเพื่อสรุปผลในการวิจัยและไปสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเพื่อเสนอแนะแนวทางการดำเนินงานในโครงการต่อไป
-การสัมภาษณ์	-ผู้เชี่ยวชาญของสำนักงานทรัพย์สินฯ -นักวิชาการ			

3.3 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

3.3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เอกสารและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พร้อมการสำรวจโดยสังเกต ถ่ายภาพประกอบทั้ง 5 โครงการและสัมภาษณ์ข้อมูลเบื้องต้นกับผู้เช่าอาคารโครงการที่ดำเนินการแล้วเสร็จทั้ง 3 โครงการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557 ช่วงปลายเดือน ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดและทฤษฎี ขอข้อมูลเกี่ยวกับความเป็นมาของโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ จำนวน 5 โครงการ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร จากฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งเป็นผู้บริหารโครงการ โดยใช้เวลาในการรวบรวมข้อมูลประมาณ 1 เดือน

เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2557 ช่วงกลางเดือน ผู้วิจัยได้เริ่มลงสำรวจพื้นที่โครงการถนนพระอาทิตย์ โดยสังเกตลักษณะด้านกายภาพของพื้นที่โครงการ ลักษณะการใช้อาคารของผู้เช่า พร้อมกับสัมภาษณ์ผู้เช่าเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมและความพึงพอใจในการดำเนินโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ โดยใช้เวลาในการลงพื้นที่และสัมภาษณ์ผู้เช่าประมาณ 2 สัปดาห์

เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2557 ช่วงต้นเดือน ผู้วิจัยได้ลงสำรวจพื้นที่โครงการถนนหน้าพระลาน โดยสังเกตลักษณะด้านกายภาพของพื้นที่โครงการ ลักษณะการใช้อาคารของผู้เช่า พร้อมกับสัมภาษณ์ผู้เช่าเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมและความพึงพอใจในการดำเนินโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ โดยใช้เวลาในการลงพื้นที่และสัมภาษณ์ผู้เช่าประมาณ 2 สัปดาห์

เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2557 ช่วงกลางเดือน ผู้วิจัยได้ลงสำรวจพื้นที่โครงการถนนบ้านหม้อ โดยสังเกตลักษณะด้านกายภาพของพื้นที่โครงการ ลักษณะการใช้อาคารของผู้เช่า พร้อมกับสัมภาษณ์ผู้เช่าเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมและความพึงพอใจในการดำเนินโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ โดยใช้เวลาในการลงพื้นที่และสัมภาษณ์ผู้เช่าประมาณ 2 สัปดาห์

เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2557 ช่วงต้นเดือน ผู้วิจัยได้ลงสำรวจพื้นที่โครงการท่าเตียน โดยสังเกตลักษณะด้านกายภาพของพื้นที่โครงการที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม ลักษณะการใช้อาคารโดยรอบพื้นที่โครงการ โดยใช้เวลาในการลงพื้นที่ประมาณ 1 สัปดาห์

เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2557 ช่วงสัปดาห์ที่สองของเดือน ผู้วิจัยได้ลงสำรวจพื้นที่โครงการทำเตียน โดยสังเกตลักษณะด้านกายภาพของพื้นที่โครงการที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม โดยใช้เวลาในการลงพื้นที่ประมาณ 1 สัปดาห์

เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2557 ช่วงกลางเดือน ผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมข้อมูลทั้งหมด พร้อมหาข้อมูลเพิ่มเติมจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อสรุปเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการศึกษา และเขียนโครงร่างวิทยานิพนธ์ โดยใช้เวลาประมาณ 1 เดือน

เดือนกันยายน พ.ศ. 2557 ช่วงกลางเดือน นำเสนอโครงร่างวิทยานิพนธ์
ตารางที่ 3.3 สรุปการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	พ.ศ. 2557				
	พฤษภาคม	มิถุนายน	กรกฎาคม	สิงหาคม	กันยายน
1.ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และขอข้อมูลจากสำนักงานทรัพย์สินฯ					
2.สำรวจและสัมภาษณ์ผู้เข้าโครงการถนนพระอาทิตย์					
3.สำรวจและสัมภาษณ์ผู้เข้าโครงการถนนหน้าพระลาน					
4.สำรวจและสัมภาษณ์ผู้เข้าโครงการถนนบ้านหม้อ					
5.สำรวจพื้นที่โครงการทำเตียน					
6.สำรวจพื้นที่โครงการทำข้าง					
7.รวบรวมข้อมูลและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินฯเพิ่มเติม					
8.นำเสนอโครงร่างวิทยานิพนธ์					

3.3.2 การศึกษาข้อมูลขั้นละเอียด

เดือนพฤศจิกายน 2557 ผู้วิจัยเริ่มออกแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างขึ้น จำนวน 2 ชุดโดยทดสอบแบบสัมภาษณ์กับเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จำนวน 3 คน และผู้เข้าอาคารในโครงการที่ดำเนินการแล้วเสร็จ โครงการละ 2 คน ใช้วิธีเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง โดยมีการปรับปรุงแก้ไขแบบสัมภาษณ์และลงสัมภาษณ์อีกครั้งในจำนวนเท่าเดิม เนื่องจากแบบสัมภาษณ์ครั้งแรกเป็นแบบปลายเปิด ทำให้ผู้ตอบคำถามยังตอบได้ไม่ชัดเจน จึงออกแบบสัมภาษณ์เป็นแบบกึ่งโครงสร้าง เพื่อเป็นแนวทางให้กับผู้ตอบคำถามไปในทิศทางเดียวกัน

เดือนธันวาคม 2557 ผู้วิจัยได้ออกแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างขึ้น จำนวน 7 ชุด โดยใช้ในการสัมภาษณ์ ผู้บริหารระดับนโยบาย ผู้ออกแบบของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้ออกแบบจากบริษัท บริษัทผู้รับจ้างก่อสร้าง นายตรวจงาน ผู้ควบคุมงาน และผู้เชี่ยวชาญ

เดือนมกราคม – พฤษภาคม 2558 ผู้วิจัยใช้เวลาประมาณ 5 เดือน ในการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั้งหมด และวิเคราะห์ผลการจากการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ และทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเพื่อเสนอแนะแนวทางในการกำหนดขั้นตอนการดำเนินโครงการในอนาคตต่อไป โดยผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ แบ่งออกเป็น

- ผู้บริหารฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ จำนวน 2 คน
- เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ จำนวน 3 คน
- เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 คน
- เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารงานก่อสร้างและบูรณะ จำนวน 4 คน
 - ผู้ออกแบบจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จำนวน 2 คน
 - นายตรวจงาน จำนวน 2 คน
- บริษัทผู้ออกแบบ จำนวน 2 คน
- บริษัทผู้รับจ้างก่อสร้าง จำนวน 2 คน
- ผู้ควบคุมงาน จำนวน 3 คน
- ผู้เข้าอาคารทั้ง 5 โครงการ รวมจำนวน 41 คน โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive sampling) คิดเป็นร้อยละ 30 ของกลุ่มประชากร โดยในการสัมภาษณ์ครั้งนี้มีข้อจำกัด ทำให้ไม่สามารถสัมภาษณ์ผู้เข้าได้ตามจำนวนที่กำหนด
- ผู้เชี่ยวชาญของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และนักวิชาการ รวมจำนวน 2 คน

ทั้งนี้ ในการลงสัมภาษณ์ผู้เข้าในแต่ละโครงการ ผู้วิจัยได้เชิญเจ้าหน้าที่ดูแลพื้นที่โครงการร่วมลงพื้นที่ด้วยทุกครั้ง เพื่อให้เข้าถึงข้อมูลได้อย่างครบถ้วนตามวัตถุประสงค์

ตารางที่ 3.4 สรุปการศึกษาข้อมูลชั้นละเอียด

รายละเอียด	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.
	57	57	58	58	58	58	. 58
1.ออกแบบ ทดสอบ และแก้ไขแบบสัมภาษณ์							
2.ออกแบบสัมภาษณ์ ครั้งที่ 2							
3.สัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน							
4.วิเคราะห์ผลจากการสัมภาษณ์							
5.สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ							
6.สรุปผลและเสนอแนะโครงการ							

3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ผู้วิจัยจึงเลือกใช้เครื่องมือ คือ การสัมภาษณ์และการสังเกตพร้อมถ่ายภาพประกอบ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.4.1 การสัมภาษณ์ ประกอบด้วย

3.4.1.1 แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง แบ่งตามบทบาทของผู้ให้สัมภาษณ์ แบ่งได้เป็น 7 ชุด ดังนี้

ชุดที่ 1 ผู้บริหารโครงการ รายละเอียดคำถามประกอบด้วย

- นโยบาย แผน และเป้าหมายโครงการ
- ระยะเวลา
- งบประมาณ
- ผลการดำเนินงาน
- ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะ

ชุดที่ 2 เจ้าหน้าที่โครงการ รายละเอียดคำถามประกอบด้วย

- ขั้นตอนการดำเนินงาน
 - ก่อนการก่อสร้าง
 - ระหว่างการก่อสร้าง
 - หลังการก่อสร้าง
- ผลการดำเนินงาน
- ข้อดี ข้อเสีย ปัญหาและอุปสรรค

ชุดที่ 3 ผู้ออกแบบ รายละเอียดคำถามประกอบด้วย

- ขั้นตอนการเก็บข้อมูล
- แนวคิดการออกแบบ
- การดำเนินงานกับหน่วยงานและบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- การออกแบบและการก่อสร้าง
- ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหาและอุปสรรค

ชุดที่ 4 บริษัทผู้รับจ้าง รายละเอียดคำถามประกอบด้วย

- การวางแผนงาน
- การจัดบุคลากร
- ผลการดำเนินงาน
- ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหาและอุปสรรค

ชุดที่ 5 ผู้ควบคุมงาน รายละเอียดคำถามประกอบด้วย

- การวางแผนงาน
- การจัดบุคลากร
- ผลการดำเนินงาน
- ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหาและอุปสรรค

ชุดที่ 6 นายตรวจงาน รายละเอียดคำถามประกอบด้วย

- การวางแผนงาน
- ผลการดำเนินงาน
- ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหาและอุปสรรค

ชุดที่ 7 ผู้เชี่ยวชาญ รายละเอียดคำถามประกอบด้วย

- ความคิดเห็นเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน
- ข้อเสนอแนะ

3.4.1.2 แบบสัมภาษณ์แบบกึ่งโครงสร้าง เพื่อช่วยกำหนดทิศทางในการตอบคำถาม สำหรับ ผู้เช่าอาคาร

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลผู้เช่า ได้แก่ สถานะ ระยะเวลาอยู่อาศัย การใช้ประโยชน์อาคาร การมีที่อยู่อาศัยอื่น เหตุผลที่มาเช่าอาคารในพื้นที่
- ส่วนที่ 2 ก่อนการปรับปรุงพื้นที่ ได้แก่ การชี้แจงก่อนดำเนินโครงการ การรับทราบโครงการล่วงหน้าก่อนส่งคืนอาคาร การเห็นแบบแปลนก่อนการปรับปรุงพื้นที่ การมีส่วนร่วมในการออกแบบอาคาร ความพึงพอใจแบบแปลนอาคารใหม่
- ส่วนที่ 3 ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่ ได้แก่ การย้ายที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่
- ส่วนที่ 4 หลังการปรับปรุงพื้นที่ ได้แก่ ระยะเวลาดำเนินโครงการ ระดับความพึงพอใจรูปแบบอาคารใหม่ ขนาดพื้นที่ใช้สอยเมื่อเทียบกับอาคารเดิม ความต้องการพื้นที่ใช้สอยส่วนใดเพิ่มเติม เปรียบเทียบลักษณะการใช้อาคารก่อน-หลังการปรับปรุง ผลประกอบการค้า และแผนการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในอาคารใหม่
- ส่วนที่ 5 ทศนคติด้านสาธารณสุข/โรค/สาธารณสุขการ/สิ่งแวดล้อม
- ส่วนที่ 6 เปรียบเทียบความพึงพอใจก่อนและหลังการปรับปรุงพื้นที่

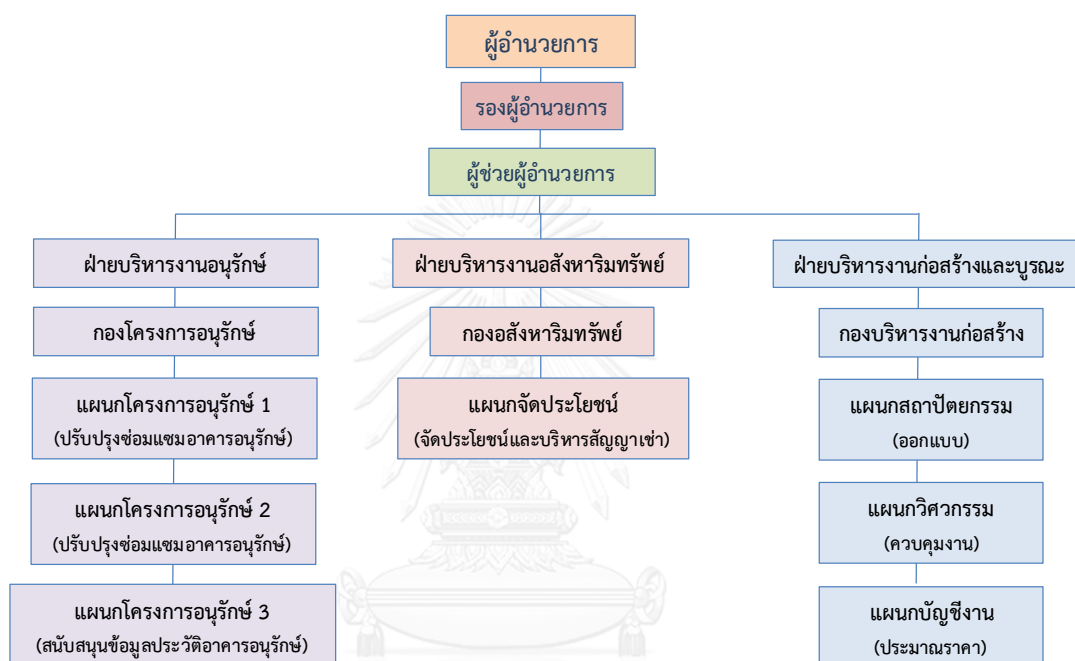
3.4.2 การสังเกต เนื่องจากข้อมูลบางข้อมูลไม่สามารถได้รับคำตอบจากการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยจึงใช้การสังเกตในการเก็บข้อมูลร่วมด้วย เช่น ด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และความเป็นอยู่ เป็นต้น

3.4.3 การถ่ายภาพ ใช้ในการเก็บรายละเอียดในส่วนต่างๆ

3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

1. กลุ่มของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั้ง 5 โครงการ จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ประชากร คือ ผู้บริหารระดับนโยบายของฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ และเจ้าหน้าที่ระดับปฏิบัติการ ซึ่งประกอบด้วยหน่วยงานที่รับผิดชอบ 3 ฝ่าย ดังนี้



ภาพที่ 3.1 ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตารางที่ 3.5 ผู้รับผิดชอบ 5 โครงการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ผู้รับผิดชอบ	โครงการ ถนนพระ อาทิตย์	โครงการ ถนนหน้า พระลาน	โครงการ ถนนบ้าน หม้อ	โครงการ ท่าเตียน	โครงการ ท่าช้าง
1.ผู้บริหารระดับ นโยบาย	1.นางอรนุช อิมอารมณ 2. นายกำพล เอกพันธ์	1.นางอรนุช อิมอารมณ 2. นายกำพล เอกพันธ์	1.นางอรนุช อิมอารมณ 2. นายกำพล เอกพันธ์	1.นางอรนุช อิมอารมณ 2. นายกำพล เอกพันธ์	1.นางอรนุช อิมอารมณ 2. นายกำพล เอกพันธ์
2.เจ้าหน้าที่ฝ่าย บริหาร งานอนุรักษ์	น.ส.กมลพร วังกานนท์	น.ส.กมลพร วังกานนท์	นายสุขสันต์ เกิดเสมอ	นายไพสิฐ นนทสกุล	น.ส.กมลพร วังกานนท์
3.เจ้าหน้าที่ฝ่าย บริหาร งานอสังหาริมทรัพย์	นายเกรียงไกร บริสุทธิ	น.ส.ศิวิน สุวรรณรัตน์	นายเกรียงไกร บริสุทธิ	น.ส.ศิวิน สุวรรณรัตน์	น.ส.ศิวิน สุวรรณรัตน์
4.เจ้าหน้าที่ฝ่าย บริหาร งานก่อสร้างและ บูรณะ	นายเมธินทร์ อินทรคงรอด	นายเมธินทร์ อินทรคงรอด	นายนรินทร์ มะรุมติ	นายนรินทร์ มะรุมติ	นายเมธินทร์ อินทรคงรอด

2. กลุ่มผู้เข้าทั้ง 5 โครงการ ใช้การเลือกแบบเฉพาะเจาะจงเชิงคุณภาพ 30% ของประชากร
แต่ละโครงการ

ตารางที่ 3.6 จำนวนประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ผู้เข้า	โครงการ ถนนพระ อาทิตย์	โครงการ ถนนหน้า พระลาน	โครงการถนน บ้านหม้อ	โครงการ ท่าเตียน	โครงการ ท่าช้าง	รวม
ประชากร (คน)	9	25	17	44	31	126
กลุ่มตัวอย่าง (คน)	3	8	6	14	10	41
ร้อยละ (%)	33%	32%	35%	31%	30%	100%

3. กลุ่มผู้ออกแบบ บริษัทผู้รับจ้าง และผู้ควบคุมงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ

ตารางที่ 3.7 กลุ่มผู้ออกแบบ บริษัทผู้รับจ้าง และผู้ควบคุมงาน

ผู้รับผิดชอบ	โครงการถนน พระอาทิตย์	โครงการถนน หน้าพระลาน	โครงการถนน บ้านหม้อ	โครงการ ท่าเตียน	โครงการ ท่าช้าง
ผู้ออกแบบ	สนง.ทรัพย์สินฯ	บจก.กฏาการ	สนง.ทรัพย์สินฯ	บจก.เสาเอก สถาปนิก	บจก.กฏาการ
บริษัทผู้รับ จ้าง	บจก.ประดิษฐ์ ธนาบุรีรักษ์	บจก.ประดิษฐ์ ธนาบุรีรักษ์	บจก.แสงนำชัย กรุ๊ป	บจก.ประดิษฐ์ ธนาบุรีรักษ์	บจก. ประดิษฐ์ ธนาบุรีรักษ์
ผู้ควบคุมงาน	-	-	นายวีรพล จงกิจจรเดช	บจก.แปลน รีโนเวชั่น	บจก.อินเตอร์ แพค

4. กลุ่มของผู้เชี่ยวชาญด้านงานอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งเป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ และนักวิชาการ ที่มีตำแหน่งเกี่ยวข้องกับอาคารอนุรักษ์ของหน่วยงานราชการ ได้แก่

- 1) นายรณฤทธิ์ ธนโกเศศ ที่ปรึกษางานด้านอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินฯ
- 2) นายกิตติพันธ์ พานสุวรรณ ผู้อำนวยการสำนักสถาปัตยกรรม กรมศิลปากร

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

งานวิจัยนี้ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีการบรรยายเชิงคุณภาพ จากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ โดยใช้แนวทางการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) มีขั้นตอน ดังนี้

1. ศึกษานโยบาย แผน เป้าหมายของโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
2. ศึกษารายละเอียดของขั้นตอนการดำเนินงานและผลที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์
3. ศึกษาข้อดี ข้อเสีย ปัญหาและอุปสรรค ที่มีต่อผลการดำเนินโครงการแล้วทำการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อสรุปผลการศึกษา จากการรวบรวมข้อมูลเอกสารประกอบกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ และข้อเสนอแนะต่อการดำเนินโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

3.7 ข้อจำกัดการวิจัย

ข้อจำกัดด้านการสัมภาษณ์ เนื่องจากโครงการทำเทียบ และโครงการทำข้าง ดำเนินงานช้ากว่าเวลาที่กำหนด ทำให้ผู้เข้าไม่สามารถกลับเข้าใช้อาคารภายในเวลาที่กำหนดได้ ผู้วิจัยจึงไม่สามารถทำการสัมภาษณ์ ผู้เข้าทั้งสองโครงการได้ อีกทั้งการติดตามผลก่อนและหลังดำเนินโครงการเป็นการสัมภาษณ์ในช่วงเวลาเดียวกัน

ข้อจำกัดด้านข้อมูลในการวิจัย จากการติดตามผลการดำเนินงาน จำนวน 5 โครงการ สังเกตได้ว่าทุกโครงการมีผลกระทบ (Impacts) ไม่เฉพาะพื้นที่พัฒนาของสำนักงานทรัพย์สินฯ เท่านั้น แต่ยังส่งผลต่อพื้นที่รอบข้างให้เกิดการกลับมาดูแลรักษาอาคารเก่ามากขึ้น โดยผลกระทบหรือผลที่เกิดต่อเนื่องจากผลการดำเนินงานของโครงการยังมีอีกหลายด้าน สามารถทำการศึกษาและวิจัยได้อีกจำนวนหนึ่ง สำหรับผู้ที่สนใจในการบูรณะอาคารอนุรักษ์ ผู้วิจัยจึงไม่ได้เจาะลึกข้อมูลด้านผลกระทบ (Impacts) ของการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์

ข้อมูลด้านแผนการดำเนินงาน เนื่องจากโครงการถนนพระอาทิตย์ได้ดำเนินงานมาแล้วเป็นเวลานานกว่า 10 ปี ทำให้การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และผู้เช่าอาคาร อาจลืมนข้อมูลในบางประเด็น เช่น ในคำถามเดียวกัน แต่ได้รับข้อมูลที่ไม่ตรงกัน ซึ่งผู้วิจัยได้ใช้วิธีการสอบถามจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม เพื่อยืนยันคำตอบให้ได้ข้อมูลที่เชื่อถือได้ และถูกต้อง

ข้อมูลด้านการเงินของโครงการ เนื่องจากวัตถุประสงค์ของโครงการ เน้นการพัฒนาด้านกายภาพ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ไม่ได้คำนึงถึงผลตอบแทนทางการเงินเป็นสำคัญ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงไม่เปิดเผยข้อมูลทางการเงินของโครงการ ทำให้ไม่สามารถศึกษารายละเอียดด้านการเงินของโครงการได้

บทที่ 4

กระบวนการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์

การศึกษาในครั้งนี้จะอธิบายถึงประวัติความเป็นมาและขั้นตอนการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร โดยแบ่งข้อมูลเป็น 3 ส่วน ตามช่วงเวลา คือ 1) ก่อนริเริ่มโครงการ 2) ระหว่างดำเนินโครงการ 3) หลังการดำเนินโครงการ

4.1 ประวัติความเป็นมาของโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ถือครองอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ซึ่งตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก ทั้งที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถานกับกรมศิลปากรและขึ้นทะเบียนอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อาทิ อาคารบริเวณย่านถนนพระอาทิตย์ ถนนแพรงนรา ถนนแพรงภูธร ถนนอัษฎางค์ ถนนเจริญกรุง ถนนสระสงระง ถนนบ้านหม้อ ถนนหน้าพระลาน ท่าช้าง ท่าเตียน และด้านหน้าเทวสถาน เสาชิงช้า เป็นต้น ซึ่งก่อสร้างมาแล้วไม่ต่ำกว่า 50 ปี ทำให้อาคารมีสภาพทรุดโทรมตามกาลเวลา สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเพื่อให้อาคารมีความสวยงาม เป็นระเบียบ และมีความมั่นคงแข็งแรง ภายใต้โครงการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร(ส่วนกลาง) ที่ทรุดโทรม (Urban Renewal) และโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ซึ่งเป็นการพัฒนาทางกายภาพที่ส่งผลให้สภาพโดยรวมของกรุงเทพมหานครดีขึ้นและยังส่งผลต่อการท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน โดยเฉพาะโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ซึ่งถือเป็นประจักษ์พยานที่บ่งบอกถึงเอกลักษณ์และรากฐานความเป็นมาของชาติ ตลอดจนเป็นสื่อสะท้อนวิถีไทยที่ยังปรากฏชัดเจนสืบเนื่องเรื่อยมา โดยการใช้วิธีการบูรณะซ่อมแซมอาคารตามหลักวิชาการสากล ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการมาเป็นคณะทำงานร่วม

นับแต่ปี พ.ศ. 2530 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้เช่าควบคู่กับการพัฒนาด้านกายภาพของพื้นที่เช่า โดยการนำบทเรียนและประสบการณ์ในการพัฒนาพื้นที่ที่ผ่านมา มาพัฒนาสู่การปรับเปลี่ยนแนวทางการกำหนดนโยบาย

ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวสภาพสังคมและเศรษฐกิจได้เปลี่ยนแปลงไปเป็นอันมาก ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ประสบกับปัญหาสภาพอาคารและที่ดินเสื่อมโทรมลง ในขณะเดียวกันก็มีการบุกรุกที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มากขึ้น ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่ได้อย่างทั่วถึง จึงเกิดปัญหาชุมชนแออัด สภาพความเป็นอยู่ไม่ถูกสุขลักษณะ คุณภาพชีวิต เสื่อมโทรมลง ทำให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต้องเร่งหาแนวทางแก้ไข สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงมีการกำหนดนโยบายขึ้น เพื่อมุ่งมั่นที่จะพัฒนาให้ผู้อยู่อาศัยบนพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง ถูกสุขลักษณะ และได้รับสาธารณูปโภคที่เหมาะสม โดยเริ่มพัฒนาพื้นที่ชุมชนแออัดในเขตเมืองด้วยวิธีการประณีประนอม เพื่อส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตความเป็นอยู่น้อยที่สุด แต่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยได้เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนของตน เพื่อให้การพัฒนาสอดคล้องกับความต้องการอย่างแท้จริง

ต่อมา เริ่มขยายพื้นที่การพัฒนาสู่ย่านธุรกิจ ที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพเชิงเศรษฐกิจ โดยมีโครงการที่สำคัญ ได้แก่ โครงการวังเพชรบูรณ์ หรือ ห้างสรรพสินค้าเวิร์ลเทรดเซ็นเตอร์ โครงการบางกอกบาร์ชาร์ และได้ขอคืนพื้นที่โรงเรียนเตรียมทหารเพื่อนำมาพัฒนา

ในปี พ.ศ. 2542 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เริ่มดำเนินงานโครงการพัฒนาพื้นที่โรงเรียนเตรียมทหารเดิม ถนนพระราม 4 โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้เล็งเห็นแนวทางการพัฒนาเพื่อให้เกิดความสมดุลและยั่งยืน ครอบคลุมมิติเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม จึงใช้แนวคิด Mix use Development แต่พบว่า การพัฒนาเกิดปัญหาภายในพื้นที่โรงเรียนเตรียมทหารเดิม เนื่องจากมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารเก่าขนาดเล็กและมีเสาอากาศตั้งขึ้นมาหนึ่งเสาอยู่กลางพื้นที่การพัฒนา คือ สถานีวิทยุศาลาแดง ซึ่งเป็นสถานีวิทยุแห่งแรกของประเทศไทย แต่ด้วยขาดการดูแลรักษามาเป็นเวลาจึงมีสภาพ ทรุดโทรม ไม่หลงเหลือความงดงามทางสถาปัตยกรรม ทำให้ในขณะนั้นสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ยังมองไม่เห็นความสำคัญของอาคารดังกล่าว ซึ่งมีคุณค่าเชิงประวัติศาสตร์ และมีการขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานจากกรมศิลปากร โดยพื้นที่ดังกล่าวสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จึงได้ให้ผู้ลงทุนเข้ามาพัฒนาพื้นที่ และได้ทำสัญญาการพัฒนาเรียบร้อยแล้ว แต่ไม่สามารถดำเนินการพัฒนาได้ เนื่องจากมีอาคารโบราณสถานตั้งอยู่ในพื้นที่ และไม่สามารถรื้อถอนได้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงทำ

การวิจัยว่าจะบริหารจัดการกับอาคารโบราณสถานได้อย่างไร เนื่องจากกรมศิลปากรได้ขึ้นทะเบียนโบราณสถานไว้ แต่ไม่ได้แจ้งกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งอาคารนี้เป็นส่วนหนึ่งของอาคารโบราณสถานหลายอาคารในการครอบครองของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ได้ขึ้นทะเบียนไว้ จึงได้ข้อสรุปของอาคารดังกล่าวว่าให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทำการเก็บวัสดุต่างๆ พร้อมทำการเขียนแบบเดิมของอาคารสถานีวิทยุ ศาลาแดงไว้ และให้มีเงื่อนไขในสัญญากับผู้ลงทุนพัฒนาพื้นที่ว่า ในการพัฒนาพื้นที่โรงเรียนเตรียมทหารเดิม จะต้องก่อสร้างอาคารสถานีวิทยุศลาแดงโดยใช้วัสดุตามรูปแบบเดิมไว้ในพื้นที่โรงเรียนเตรียมทหารเดิมด้วย

จากนั้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงเริ่มให้ความสำคัญกับด้านงานอนุรักษ์เป็นต้นมา โดยในปี พ.ศ. 2543 จึงได้ก่อตั้งกองโครงการอนุรักษ์ขึ้น เพื่อทำหน้าที่ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลประวัติอาคารอนุรักษ์ ดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถานของกรมศิลปากรและขึ้นทะเบียนอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ แต่ด้วยเป็นหน่วยงานใหม่ อีกทั้งเจ้าหน้าที่ยังไม่มีความรู้ ความเข้าใจในงานด้านอนุรักษ์อย่างจริงจัง จึงได้เชิญนักวิชาการ และบุคลากรจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้ามาอบรม บรรยาย พร้อมอธิบายข้อมูลต่างๆ ให้กับเจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อให้เกิดความรู้ ความเข้าใจ โดยในช่วงแรกกองโครงการอนุรักษ์ได้เริ่มดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลประวัติอาคารอนุรักษ์ที่อยู่ในการครอบครองของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงได้รับทราบว่ามีหลายอาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม และสามารถสะท้อนวิถีชีวิตดั้งเดิม ไม่ว่าจะเป็นชุมชนโบราณ ย่านเก่า วัดวาอาราม ตลาด อาคาร และสถานที่สำคัญต่างๆ โดยในฐานะองค์กรที่มีประวัติความเป็นมาอันยาวนาน มีความผูกพันและมีส่วนร่วมในประวัติศาสตร์ และวิวัฒนาการทางสังคมของประเทศไทย ซึ่งล้วนแต่เป็นประจักษ์พยานที่บ่งบอกถึงเอกลักษณ์และรากฐานความเป็นมาของชาติ ตลอดจนเป็นสื่อสะท้อนวิถีไทยที่ยังปรากฏชัดเจนสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงต้องมีส่วนร่วมรับผิดชอบ ร่วมธำรงรักษา และร่วมสืบสานมรดกของชาติเหล่านี้ให้อยู่คู่แผ่นดินไทยตลอดไป สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงให้ความสำคัญกับภารกิจด้านการพัฒนาเชิงอนุรักษ์เป็นอย่างยิ่ง

ในเวลาเดียวกัน สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้ดำเนินโครงการจัดทำแผนผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่ถนนราชดำเนิน และพื้นที่บริเวณต่อเนื่อง เพื่อเป็นแผน

ชั้นนำทิศทางการพัฒนาทางด้านกายภาพในพื้นที่บริเวณสำคัญๆ โดยเฉพาะย่านประวัติศาสตร์ของ กรุงเทพมหานคร เพื่อการกระตุ้นเศรษฐกิจให้ฟื้นคืนการเจริญเติบโตอีกครั้งหนึ่ง¹⁹ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งมีพื้นที่ในความครอบครองอยู่ในเกาะรัตนโกสินทร์ จึงมีนโยบายการพัฒนา เพื่อให้สอดคล้องกับแผนผังแม่บทดังกล่าว โดยเลือกพัฒนาอาคารที่มีความสำคัญและมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในระดับสูง และต้องส่งผลให้สภาพโดยรวมมีความสวยงามและเป็นระเบียบยิ่งขึ้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงเลือกกลุ่มอาคารโบราณสถาน บริเวณโดยรอบ พระบรมมหาราชวัง แต่ด้วยกองโครงการอนุรักษ์ซึ่งเป็นหน่วยงานใหม่ ยังไม่มีประสบการณ์ด้านงานอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงเลือกพัฒนากลุ่มอาคารขนาดเล็กเพื่อเป็นต้นแบบ การเรียนรู้งานอนุรักษ์ให้กับโครงการต่อไป ซึ่งอาคารที่เข้าข่ายเงื่อนไขดังกล่าว คือ อาคารริมถนนพระอาทิตย์ 9 ห้อง และโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ได้เริ่มดำเนินงานครั้งแรกในปี 2546 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน

4.1.1 นโยบายและเป้าหมายของโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้กำหนดนโยบายและแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ เพื่อดูแลรักษาและพัฒนาพื้นที่อันทรงคุณค่าให้มีความมั่นคงแข็งแรง เป็นระเบียบสวยงาม สอดคล้องกับวิถีชีวิตความเป็นอยู่และเอกลักษณ์ของพื้นที่ เพื่อให้ผู้เช่าเดิมมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และตอบสนองความต้องการของผู้เช่าและสังคมโดยรวม สอดรับกับนโยบายและทิศทางการพัฒนาในทุกระดับชั้น ควบคู่ไปพร้อมกับการสร้างกลไกที่กระตุ้นให้เกิดการมีส่วนร่วมจากทุกภาคส่วนของสังคม โดยมีเป้าหมายเพื่อให้เกิดการใช้อาคารให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่

4.1.2 วัตถุประสงค์ของการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์

1. เพื่อเป็นการอนุรักษ์กลุ่มอาคารที่มีคุณค่าและมีความสำคัญทางด้านประวัติศาสตร์ ให้สามารถตอบสนองกิจกรรมการใช้งานในปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม
2. เพื่อเป็นการปรับปรุงและฟื้นฟูคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ทำให้อาคารอนุรักษ์สะอาด เป็นระเบียบเรียบร้อย สามารถใช้เป็นพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยและพื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมที่จะส่งเสริมภาพลักษณ์ของการท่องเที่ยวได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

¹⁹ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, โครงการจัดทำแผนผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่ถนนราชดำเนิน และพื้นที่บริเวณต่อเนื่อง(กรุงเทพมหานคร: 2546)

3. เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมของกลุ่มคนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่

4.1.3 วัตถุประสงค์ในการบูรณะอาคาร

แนวคิดด้านบูรณะอาคารส่วนดั้งเดิม

1. อาคารอนุรักษ์มีองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมที่แสดงออกถึงรูปแบบและยุคสมัยอันเป็นเอกลักษณ์และคุณค่าสำคัญของอาคาร ดังนั้นในการบูรณะอาคารจึงต้องดำเนินการสงวนรักษาบูรณะฟื้นฟูสภาพ เพื่อให้องค์ประกอบดังกล่าวกลับมาสมบูรณ์ใกล้เคียงกับของเดิมมากที่สุด

2. ปัญหาการรื้อถอน ดัดแปลงองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมของอาคารที่พบในปัจจุบันเกิดจากองค์ประกอบเดิม ไม่สามารถตอบสนองการใช้งานได้อย่างเต็มที่ รวมทั้งผู้เช่าขาดความเข้าใจและการแนะนำที่ถูกต้องในการอนุรักษ์อาคาร การออกแบบบูรณะจึงต้องพยายามแก้ปัญหาให้ครบถ้วนรอบด้าน รวมถึงโอกาสในการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

3. รูปแบบการบูรณะและการปรับปรุงอาคารต้องไม่ขัดแย้งกับกิจกรรมและการใช้งานของผู้เช่าอาคาร ทั้งนี้รูปแบบการปรับปรุงอาคารบางส่วน อาจส่งผลกระทบต่อองค์ประกอบภายในอาคารบ้าง ทั้งนี้เพื่อให้เจ้าของอาคารสามารถบริหารและจัดระเบียบการใช้อาคารให้ดีขึ้นในระยะยาว ประเด็นดังกล่าวก็อาจมีความจำเป็นที่ต้องดำเนินการ

4. การบูรณะและการปรับปรุงอาคารเพื่อแก้ไขปัญหาทางกายภาพ จะต้องเลือกใช้วิธีการที่ยั่งยืน ไม่ใช่เทคนิคที่ซับซ้อนและยากเกินไป โดยผู้เช่าหรือเจ้าของอาคารสามารถดูแลรักษาตลอดจนซ่อมบำรุงต่อไปได้โดยง่าย

5. ภายหลังจากอนุรักษ์ซ่อมแซมอาคารเสร็จสิ้นแล้ว สิ่งจำเป็นยิ่งที่ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามมาตรการควบคุมดูแลอาคารตามกฎระเบียบของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และกฎหมายว่าด้วยการอนุรักษ์โบราณสถานของชาติ

แนวคิดด้านการปรับปรุงอาคารส่วนต่อเติม

1. การต่อเติมองค์ประกอบใหม่ให้กับอาคารต้องแสดงให้เห็นส่วนเก่าและส่วนใหม่ได้อย่างชัดเจน ภายใต้อาคารที่ใหม่และเหมาะสมและเป็นที่ยอมรับของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

2. รูปแบบอาคารส่วนต่อเติม ต้องรองรับการใช้งานและการเปลี่ยนแปลงได้หลายรูปแบบทั้งในเชิงพาณิชย์และพักอาศัย โดยมีเนื้อที่และประโยชน์ใช้สอยครบถ้วน โดยกำหนดให้เป็น “รูปแบบทางเลือก” และเปิดโอกาสให้ผู้เช่าได้มีสิทธิ์เลือกรูปแบบอาคารที่เหมาะสมกับการใช้งาน

3. วัสดุอุปกรณ์ที่นำมาใช้ในการปรับปรุงอาคาร ต้องจัดหาได้ง่ายและราคาไม่สูงเกินกว่าที่ผู้เช่าจะยอมรับได้ในกรณีที่ต้องเกิดการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงในอนาคต

4. การออกแบบพื้นที่ใช้งานและรูปแบบทางสถาปัตยกรรม ต้องจัดให้มีการระบายอากาศและแสงสว่างที่เพียงพอต่อการใช้งาน ตลอดจนมีความปลอดภัยต่อผู้ใช้งานอาคารและทรัพย์สิน

4.1.4 วิธีการอนุรักษ์อาคารประวัติศาสตร์ตามหลักวิชาการ²⁰

1. การจัดทำบัญชีและฐานข้อมูลอาคารอนุรักษ์ ด้วยการสืบค้นเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทราบประวัติความเป็นมา ความสำคัญเชิงศิลปะ ประวัติศาสตร์ โบราณคดี ของอาคารอนุรักษ์

2. การสำรวจและประเมินสภาพปัจจุบันของอาคารอนุรักษ์

3. การสืบค้นประวัติการก่อสร้างอาคาร รูปแบบดั้งเดิมและจัดทำแบบสันนิษฐานเพื่อประโยชน์ในการหารูปแบบที่เหมาะสม สำหรับการอนุรักษ์อาคารที่สอดคล้องกับคุณค่าของอาคาร โดยให้มีกระบวนการปรึกษาหารือกับผู้เช่าและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อชี้แจงรายละเอียดโครงการ รับฟังความคิดเห็นและประสานความร่วมมือเพื่อหาข้อสรุปวิธีการบูรณะอาคารที่สามารถดำรงเอกลักษณ์และรองรับการใช้ประโยชน์ได้ในปัจจุบัน

4. การบูรณะซ่อมแซมอาคารอนุรักษ์ ซึ่งจำเป็นต้องใช้ช่างเฉพาะทาง ที่มีความรู้ความเข้าใจในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณ

โครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร จึงเกิดขึ้นเพื่อตอบสนองเจตนารมณ์ในการพัฒนาพื้นที่เชิงอนุรักษ์ ซึ่งการดำเนินงานมิได้จำกัดอยู่เพียงลักษณะทางกายภาพเท่านั้น แต่ครอบคลุมไปถึงการร่วมจรจรโลง อารัง และสืบสานมรดกทางวัฒนธรรมที่บรรพบุรุษไทยร่วมกันรังสรรค์ไว้ในทุกๆ ด้าน นอกจากนี้ ยังให้ความร่วมมือ และสนับสนุนเครือข่ายการดำเนินงานของ

²⁰ นางอรนุช อิมอารมณ, สัมภาษณ์ 22 เมษายน 2558

องค์กรที่มีบทบาทในด้านการอนุรักษ์และพัฒนามรดกทางวัฒนธรรม อาทิ กรมศิลปากรและกรุงเทพมหานครด้วย

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์จำนวนมาก ซึ่งมีความแตกต่างกันทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง อาคาร กลุ่มผู้เช่า และลักษณะของสัญญาเช่า รูปแบบการดำเนินงานอนุรักษ์จึงมีความหลากหลายตามไปด้วย ก่อนที่จะมีนโยบายการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในสัญญาเช่าจะกำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทั้งหมดและต้องมี “แบบซ่อมแซม” ซึ่งต้องผ่านการพิจารณาและได้รับอนุมัติจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ก่อน ซึ่งด้วยข้อจำกัดด้านเวลาแง่มุมด้านคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของอาคารอาจถูกละเลย สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงต้องคำนึงถึงการซ่อมแซมอาคารประวัติศาสตร์ตามหลักวิชาการอนุรักษ์และการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน ซึ่งเป็นแนวทางที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากล

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จึงกำหนดรูปแบบสัดส่วนความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารอนุรักษ์ ดังนี้

รูปแบบที่ 1 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์รับผิดชอบงบประมาณในการบูรณะซ่อมแซมทั้งหมด (Total Grant from CPB) โดยโครงการที่ใช้รูปแบบนี้ ได้แก่ โครงการอนุรักษ์อาคารถนนพระอาทิตย์ 9 ห้อง ซึ่งเป็นโครงการแรกที่มีการอนุรักษ์ตึกแถวทั้งหมด ซึ่งทำให้การอนุรักษ์เป็นไปอย่างสอดคล้องทั้งรูปแบบอาคาร การใช้สอยและการใช้งบประมาณเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

รูปแบบที่ 2 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์สมทบค่าใช้จ่าย (Matching Fund) คือ การแบ่งส่วนความรับผิดชอบค่าบูรณะซ่อมแซมระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กับผู้เช่า โดยค่าใช้จ่ายในการบูรณะซ่อมแซมผู้เช่ารับผิดชอบร้อยละ 25 และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สมทบร้อยละ 75 โดยโครงการที่ใช้รูปแบบนี้ ได้แก่ โครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ โดยรอบพระบรมมหาราชวัง บริเวณถนนหน้าพระลาน ท่าเตียนและท่าช้าง นอกจากนี้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ยังรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในด้านการสำรวจสภาพอาคาร การจัดทำแบบอนุรักษ์ การควบคุมงาน และยังรวมถึงการรับผิดชอบค่าขนย้ายและค่าเช่าบ้านให้แก่ผู้เช่าในช่วงที่มีการซ่อมแซมอาคารด้วย

รูปแบบที่ 3 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์รับผิดชอบบางส่วน (Partial Grant from CPB) โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบูรณะเป็นส่วนใหญ่ โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะรับผิดชอบในการจัดทำแบบอนุรักษ์ การกำกับและควบคุมงานให้เป็นไปตามหลักวิชาการ เช่น เรือนพระยาศรีธรรมมาธิราช เป็นตัวอย่างของรูปแบบการอนุรักษ์โดยวิธีนี้

รูปแบบที่ 4 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มอบหมายให้ผู้เช่ารับผิดชอบงบประมาณในการบูรณะซ่อมแซมทั้งหมด (Zero Grant from CPB) โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการบูรณะทั้งหมดตั้งแต่การจัดทำแบบจนถึงการบูรณะซ่อมแซม อย่างไรก็ตามสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และกรมศิลปากรจะกำกับดูแลขั้นตอนต่างๆ รวมทั้งมีส่วนในการพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสม ตัวอย่างเช่น การอนุรักษ์เรือนหลวงจิตรจำนวานิช (เรือนหลวงสาธรรราชายุคต์) หรือสถานทูตรัสเซียเดิม

การบริหารจัดการโครงการทั้ง 4 รูปแบบข้างต้น เป็นวิธีที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน แต่ในอนาคตอาจมีรูปแบบอื่นๆ อีกก็เป็นไปได้ ซึ่งก็ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิจารณาหรือซึ่งก็มีปัจจัยที่แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ และแน่นอนว่าภายหลังการบูรณะผู้เช่าจะได้รับการปรับปรุงสัญญาให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม ทั้งนี้เพื่อให้มรดกของชาติภายใต้การดูแลของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ยืนอยู่อย่างยั่งยืนสืบไป

การกำหนดสัดส่วนผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ สืบเนื่องจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ดำเนินโครงการปรับปรุงอาคาร (ส่วนกลาง) ที่ทรุดโทรม (Urban Renewal) นับแต่ปี 2552 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ประกอบด้วยการปรับปรุงซ่อมแซมภายนอก (ทาสี, เปลี่ยนหลังคา, เปลี่ยนกันสาด) และการปรับปรุงโครงสร้างอาคาร โดยมีการกำหนดสัดส่วนผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม โดยการปรับปรุงอาคารภายนอก (ทาสี, เปลี่ยนหลังคา, เปลี่ยนกันสาด) สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 100 และการปรับปรุงโครงสร้างอาคาร สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม คิดเป็นร้อยละ 75 และผู้เช่าต้องมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร คิดเป็นร้อยละ 25 ทำให้การดำเนินโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์หลังปี 2552 เป็นต้นมา ได้นำหลักเกณฑ์การกำหนดสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมมาใช้ในการกำหนดสัดส่วน

ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ด้วย คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม ร้อยละ 75 และผู้เช่ารับผิดชอบ ร้อยละ 25 โดยการชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารหลังจากที่ผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าและรับมอบอาคารจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แล้ว มี 3 ทางเลือก ประกอบด้วย

1. จ่ายงวดเดียว
2. ผ่อนชำระ 3 ปี ภายในอายุสัญญาเช่า ไม่มีดอกเบี้ย
3. ผ่อนชำระ 6 ปี ผู้เช่าต้องชำระอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MRR-2 ต่อปี

MRR-2 ต่อปี หมายถึง Minimum Retail Rate ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์ประกาศไว้เป็น Rate อ้างอิง เรียกเก็บจากลูกค้ารายย่อยขั้นต่ำ เช่น สินเชื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้น กรณีนี้คิดอัตราดอกเบี้ย MRR-2% อัตรา MRR ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ประกาศ เช่น MRR = 6.75% ดังนั้น ดอกเบี้ยที่ได้ คือ 4.75% (6.75% - 2.00%)

4.2 ก่อนริเริ่มโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์

4.2.1 การเตรียมพื้นที่เพื่อดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์

เมื่อมีการกำหนดนโยบายหรืออนุมัติหลักการให้ดำเนินโครงการในพื้นที่ใดแล้ว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะบริหารจัดการการเช่าเพื่อให้รองรับและสอดคล้องกับการดำเนินโครงการ ซึ่งประกอบด้วยขั้นตอนที่สำคัญ ดังนี้

1. การเปลี่ยนสัญญาเช่า โดยกำหนดเป็นสัญญาชั่วคราว (รายเดือน) เพื่อให้ผู้เช่าได้รับทราบโครงการและเตรียมความพร้อมและให้ความร่วมมือในการดำเนินโครงการ โดยเมื่อโครงการแล้วเสร็จจึงให้ทำสัญญาเช่าปกติ (3 ปี) ได้

2. ให้ผู้เช่าส่งคืนอาคารภายในเวลาที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กำหนด โดยระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะช่วยเหลือค่าขนย้ายสัญญาละ 20,000.- บาท ค่าเช่าบ้านเดือนละ 2,500.- บาท และงดเก็บค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตลอดระยะเวลาการซ่อมแซม

4.2.2 การจัดบุคลากรดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์

การดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลักในการดำเนินงาน ดังนี้

4.2.2.1 ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ ในฐานะผู้บริหารโครงการ มีหน้าที่ เก็บข้อมูล ประวัติอาคารอนุรักษ์ ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร และกำหนดเงื่อนไขในการใช้อาคารหลัง การปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

4.2.2.2 ฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะเจ้าของพื้นที่ มีหน้าที่ ติดต่อ ประสานงานกับผู้เช่า บริหารสัญญาเช่า

4.2.2.3 ฝ่ายบริหารงานก่อสร้างและบูรณะ ในฐานะผู้ควบคุมการดำเนินงาน มีหน้าที่ ออกแบบอาคารใหม่ ประมาณราคางานปรับปรุงซ่อมแซม และตรวจงานก่อสร้าง

4.3 ระหว่างการดำเนินโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์

การดำเนินโครงการประกอบไปด้วย 4 ขั้นตอน ได้แก่

1. การสำรวจคุณค่าทั้งทางด้านกายภาพและประวัติศาสตร์ เริ่มจากการศึกษาประวัติความเป็นมาของอาคาร โดยเก็บรวบรวมข้อมูลทางประวัติศาสตร์ ทั้งจากภาพถ่ายเก่า คำบอกเล่า และเอกสารบันทึกในรูปแบบต่างๆ

2. การจัดประชุมหารือแนวทางในการปรับปรุงซ่อมแซม ขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนที่มีความสำคัญที่สุด เนื่องจากความร่วมมือของผู้ใช้อาคารในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นสิ่งที่ทำให้โครงการนี้เดินทางไปสู่ความสำเร็จได้ โดยสิ่งที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ให้ความสำคัญมากที่สุด คือ ความร่วมมือและความยินยอมพร้อมใจของผู้ที่อาศัยและใช้งานอาคาร ดังนั้น ก่อนจะถึงขั้นตอนของการจัดประชุม สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะส่งเจ้าหน้าที่เข้าไปเพื่อพบปะ พูดคุยกับผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคาร เพื่อทราบความต้องการใช้งานอาคาร (ยกเว้นโครงการถนนพระอาทิตย์) เป็นการรวบรวมความต้องการของผู้ใช้อาคาร รวมทั้ง ประชาสัมพันธ์เพื่อให้ผู้ใช้อาคารมีความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับการดำเนินโครงการ ถือเป็น การผสมผสานความต้องการในปัจจุบันกับการ ดำเนินการอนุรักษ์ตามหลักวิชาการ ซึ่งหลังจากการลงพื้นที่เพื่อพบปะพูดคุยกับผู้เช่าอาคารทุกหลัง แล้ว การจัดประชุมหารือจึงเกิดขึ้นอีกหลายครั้งตลอดการดำเนินการโครงการ

3. การจัดทำแบบปรับปรุงอาคารและส่วนต่อเติมให้เหมาะสมตามกฎหมาย ความต้องการ ของผู้ใช้งานอาคารที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้การออกแบบได้เพิ่มเติมส่วนขยายของ อาคารขึ้นในบริเวณด้านหลังโดยที่ยังคงรักษารูปแบบของอาคารอนุรักษ์ด้านหน้าไว้อย่างสมบูรณ์ รวมทั้งโครงสร้างที่เพิ่มเติมขึ้นนั้นไม่มีส่วนใดที่ยึดเกาะกับตัวอาคารเดิมเลย นอกจากความต้องการ

ของผู้เช่าอาคารแล้ว แนวทางในการอนุรักษ์ตามหลักวิชาการ ตลอดจนความถูกต้องสอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นสิ่งที่ถูกนำมาพิจารณาเป็นเงื่อนไขในการจัดทำแบบปรับปรุงอาคารและส่วนต่อเติม

4. การดำเนินงานปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ดำเนินงานตามขั้นตอนที่ได้วางแผนไว้ และควบคุมงานอย่างใกล้ชิด โดยบันทึกสภาพก่อนการปรับปรุง และภายหลังการปรับปรุงไว้อย่างละเอียด เพื่อเป็นประโยชน์ในการดำเนินโครงการในลักษณะเดียวกันในพื้นที่อื่นๆ

รายละเอียดขั้นตอนโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์

1. การจัดเตรียมข้อมูลและกำหนดแนวทางการดำเนินงาน
 - 1.1 การศึกษารูปแบบอาคารเดิมและรูปแบบการใช้สอยอาคารในอนาคต
 - 1.2 การจัดทำแบบอาคารเดิมและแบบการปรับปรุงซ่อมแซม
 - 1.3 สรุปลงและตรวจสอบความถูกต้องของแบบรายการ
 - 1.4 ประชุมชี้แจงผู้รับผิดชอบโครงการเพื่อทราบขั้นตอนและวิธีการ
2. การชี้แจงให้ผู้เช่าพื้นที่ทราบเงื่อนไขและกำหนดรูปแบบการปรับปรุงซ่อมแซม
 - 2.1 ทำหนังสือชี้แจงให้ผู้เช่าทราบแผนงานโครงการ
 - 2.2 ประชุมชี้แจงผู้เช่าเกี่ยวกับเงื่อนไขโครงการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม เงินช่วยเหลือค่าขนย้ายและค่าเช่าบ้านระหว่างการซ่อมแซม
 - 2.3 ประชุมชี้แจงและปรับปรุงรูปแบบครั้งที่ 1 ชี้แจงภาพรวมของโครงการและพื้นที่ส่วนต่อขยายและพื้นที่ด้านหลังอาคาร
 - 2.4 ประชุมชี้แจงและปรับปรุงรูปแบบครั้งที่ 2 ปรับปรุงรูปแบบรวม และรูปแบบการตกแต่งภายในเฉพาะของแต่ละห้อง
 - 2.5 ประชุมชี้แจงและปรับปรุงรูปแบบครั้งที่ 3 ประชุมย่อย เรื่องการปรับปรุงตกแต่งภายในเฉพาะราย
 - 2.6 สรุปรูปแบบการปรับปรุงอาคาร เพื่อกำหนดราคา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
3. การจัดเตรียมงานก่อนดำเนินโครงการ

3.1 การเจรจาเงื่อนไขค่าใช้จ่าย เงินช่วยเหลือค่าขนย้ายและค่าเช่าบ้าน

3.3 การคัดเลือกผู้รับจ้างดำเนินโครงการ

4. การปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

4.4 หลังการดำเนินโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์

4.4.1 การทำสัญญาเช่าใหม่ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะจัดทำสัญญาเช่าใหม่ กำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี โดยในรอบสัญญาเช่าแรก ให้คงค่าเช่าเดิมในอัตราที่ผู้เช่าได้ชำระล่าสุด ก่อนการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร และเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปีแรกแล้ว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะต่อสัญญาเช่าใหม่และปรับปรุงค่าเช่าตามเกณฑ์การต่อสัญญาเช่า ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่อไป

4.4.2 การชี้แจงข้อกำหนดในการใช้อาคารอนุรักษ์หลังการปรับปรุงซ่อมแซม ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะมีคู่มือการใช้อาคารอนุรักษ์อย่างถูกต้องให้แก่ผู้เช่าในแต่ละโครงการ

4.4.3 การใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าหลังจากดำเนินโครงการแล้วเสร็จ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อนุญาตให้เฉพาะผู้เช่าและทายาทสายตรงของผู้เช่าเป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้าเองภายในสถานที่เช่า ส่วนอาคารห้องใดที่ได้มีการนำสถานที่เช่าออกให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม ให้ผ่อนผันไปก่อน เนื่องจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ได้มุ่งหวังผลประโยชน์ทางการเงิน แต่ต้องการให้ผู้เช่าและทายาทได้อยู่อาศัยและใช้ประโยชน์ภายในอาคารอย่างเต็มประสิทธิภาพ

4.5 หน่วยงานภายนอกที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย

1. กรมศิลปากร พิจารณารูปแบบการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร การแต่งตั้งผู้ควบคุมงาน และนักโบราณคดี เพื่อตรวจสอบการซ่อมแซมโบราณสถาน และงานโบราณคดีในระหว่างการขุดสำรวจ เพื่อให้คำแนะนำในการจัดทำรายงานการขุดค้นทางโบราณคดี

2. สำนักงานเขตพระนคร การอนุญาตต่างๆ รวมทั้งการขอใช้ทางเท้าด้านหน้าพื้นที่โครงการ

3. สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ได้แก่ สถานีตำรวจนครบาลพระราชวัง และสถานีตำรวจนครบาลชนะสงคราม การขอนำรถบรรทุกขนส่งสินค้าเข้าภายในพื้นที่โครงการ

4. การไฟฟ้านครหลวง การจัดการสายไฟฟ้าและมิเตอร์ไฟฟ้าทั้งก่อนดำเนินโครงการ และหลังการดำเนินโครงการ

5. การประสานครหลวง งานมิเตอร์น้ำประปาทั้งก่อนดำเนินโครงการ และหลังการดำเนินโครงการ

6. หน่วยงานบริการงานสายโทรศัพท์ การจัดการสายโทรศัพท์ เพื่อความเป็นระเบียบ โดยการร้อยสายตามแนวรางเมื่ออาคารดำเนินการซ่อมเสร็จ

7. สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ระบบสาธารณูปโภค

8. สำนักการระบายน้ำ ดูแลการก่อสร้างแนวเขื่อนริมแม่น้ำเจ้าพระยา

8. ICOMOS ประเทศไทย ให้คำปรึกษาด้านงานอนุรักษ์โบราณสถาน

9. กรมเจ้าท่า การหารือเกี่ยวกับการเชื่อมต่อระบบการขนส่งอื่นๆ ทั้งการขนส่งผู้โดยสาร และสินค้า

10. องค์การขนส่งมวลชน การย้ายป้ายจอดรถประจำทาง

การประสานงานกับหน่วยงานภายนอก ส่วนใหญ่จะเป็นงานในลักษณะความร่วมมือระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และหน่วยงานภายนอก ให้การสนับสนุนการดำเนินโครงการ ให้สำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ ซึ่งขั้นตอนการประสานงานภายนอก ต้องมีการวางแผนกระบวนการทำงานให้สอดคล้องกับขั้นตอนการดำเนินงานของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งต้องใช้ความละเอียดรอบคอบเป็นอย่างมาก ในการลำดับความสำคัญของงานและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไป ตามลำดับ จะทำให้งานเป็นไปอย่างราบรื่นตามความต้องการของผู้บริหารโครงการ

บทที่ 5

ผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์

การศึกษาวิจัย เรื่องการติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ข้อมูลโดยแบ่งตามขั้นตอนการดำเนินงาน เพื่อศึกษาผลการดำเนินงานของโครงการที่ดำเนินงานแล้วเสร็จและโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ โดยใช้การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยสามารถสรุปผลแต่ละกรณีศึกษาดังนี้

5.1 กรณีศึกษาที่ 1 โครงการถนนพระอาทิตย์

5.1.1 ลักษณะก่อนการดำเนินการ

โครงการถนนพระอาทิตย์ ตั้งอยู่ริมถนนพระอาทิตย์ แขวงชนะสงคราม เดิมเป็นที่ดินของหม่อมสุภาพ ชายาในกรมพระนเรศวรฤทธิ ได้ยกทรัพย์สินสมบัติในที่ดินนี้ให้ หม่อมเจ้าจรัญศักดิ์ กฤดากร หม่อมเจ้าบวรเดช หม่อมเจ้าเศรษฐศิริ หม่อมเจ้าสิทธิพร หม่อมเจ้าอมรทัต หม่อมเจ้าเขจรจรสุทธิ หม่อมเจ้าอิทธิเทพสรร และทั้ง 7 พระองค์ถวายขายแด่พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 6) ต่อมา พ.ศ. 2483 ที่ดินได้ถูกระเบิดและเพลิงไหม้ หลังจากนั้น ประมาณเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2490 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เห็นว่าที่อยู่อาศัยขาดแคลนประชาชนได้รับความเดือดร้อน จึงจัดสร้างตึกแถว 2 ชั้น แบบมาตรฐาน จำนวน 9 ห้อง และมีการใช้อาคารมานานกว่า 50 ปี ทำให้เสื่อมโทรมตามกาลเวลา ต่อมา พ.ศ. 2546 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาเชิงอนุรักษ์อาคารที่ทรงคุณค่าทางประวัติศาสตร์ จึงมีนโยบายให้ดำเนินการด้านงานอนุรักษ์กับกลุ่มอาคารขนาดเล็กก่อน เพื่อเป็นต้นแบบในการเรียนรู้งานด้านการบูรณะอาคารอนุรักษ์ จึงได้เลือกอาคาร 9 ห้องถนนพระอาทิตย์ ซึ่งถือเป็นโครงการแรกที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ นำแนวทางการพัฒนาเชิงอนุรักษ์มาใช้ โดยการรักษาอาคารอนุรักษ์ให้มีความสวยงามปลอดภัยและยั่งยืน²¹ โดยเริ่มดำเนินการซ่อมแซมในปี 2549 และแล้วเสร็จในปี 2550

²¹ ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ กองโครงการอนุรักษ์อาคาร 9 ห้อง ถนนพระอาทิตย์ แขวงวัดชนะสงคราม เขตพระนคร กรุงเทพฯ (ม.ป.ท.,ม.ป.ป.), หน้า 4 (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)



ภาพที่ 5.1 ลักษณะอาคารโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

อาคารพักอาศัยและพาณิชย์ ขนาด 2 ชั้น จำนวน 9 ห้อง หลังคาทรงจั่ว มุงกระเบื้องว่าว มีผนังกันไฟก่อจากผนังขึ้นเป็นสันหลังคา เป็นช่วงๆ ละ 3 คูหา ได้เชิงชายและระหว่างชั้นทำกันสาด ค.ส.ล. รองรับด้วยคานยื่น ค.ส.ล. คลุมทางเท้ายาวไปตลอดแนวอาคาร ผนังชั้นบนฉาบเรียบ ชุ่มหน้าต่างแต่ละคูหามี 2 ชุด เป็นหน้าต่างชนิดบานเปิดและบานกระทุ้ง ลายลูกฟักไม้กระดานดุน ประตูบานเฟี้ยม หลังคากระเบื้องว่าว²²

5.1.1.1 ลักษณะทางกายภาพอาคาร

ที่ตั้ง	เลขที่ 82 – 98 ถนนพระอาทิตย์ แขวงวัดชนะสงคราม เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร	
เนื้อที่	ตั้งอยู่โฉนดที่ 1908 เลขที่ดิน 61 เนื้อที่ 0 ไร่ 1 งาน 87 ตารางวา	
	ราคาประเมินปี 2555-2558 ตารางวาละ 280,000.- บาท รวมมูลค่า 52,360,000.- บาท	
อาณาเขต	ทิศเหนือ	ติดถนนพระอาทิตย์
	ทิศใต้	ติดที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ
	ทิศตะวันออก	ติดที่ดินเอกชน
	ทิศตะวันตก	ติดถนนซอยชนะสงคราม

²² กองโครงการอนุรักษ์ ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์, อาคาร 9 ห้อง ถนนพระอาทิตย์ ถนนพระอาทิตย์ แขวงวัดชนะสงคราม เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร(ม.ป.ท., ม.ป.ป.), หน้า 6 (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ภาษาตำบล ในการจัดประโยชน์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตำบลริมถนนพระอาทิตย์ตอนหลังวัดชนะสงคราม

ประเภทอาคาร ตึกแถว 2 ชั้น จำนวน 9 ห้อง

สัญญาเช่า 9 สัญญา

พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 932 ตารางเมตร

การขึ้นทะเบียน 5 เมษายน 2550 ขึ้นทะเบียนอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ยังไม่ขึ้นทะเบียนโบราณสถาน

อายุสมัย สร้างเมื่อปี พ.ศ. 2490 ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 7)

ผู้ใช้ประโยชน์ ผู้เช่าตรงอาคาร ใช้สำหรับอยู่อาศัยและประกอบการค้า



ภาพที่ 5.2 แผนที่โครงการถนนพระอาทิตย์

5.1.1.2 ลักษณะด้านเศรษฐกิจสังคมของผู้เช่า

ตารางที่ 5.1 การเปรียบเทียบการใช้อาคารโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อนและหลังการปรับปรุงซ่อมแซม

บ้านเลขที่	ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง
98	อยู่อาศัย	อยู่อาศัยและเปิดร้านส้มตำยกรก
96	อยู่อาศัยและเปิดร้านอาหาร(Spy Glass)	อยู่อาศัยและเปิดร้านอาหาร (Apple)
94	อยู่อาศัย	ร้านรับซื้อ-ขายของเก่า (มณีลำพู)
92	อยู่อาศัยและขายอาหาร	อยู่อาศัยและเปิดร้านอาหาร (Sync)
90	อยู่อาศัยและเปิดร้านอินเทอร์เน็ต	ให้เช่าช่วงเปิดร้านกาแฟและเบเกอรี่ (Jay walk)
88	อยู่อาศัยและเปิดร้านเสริมสวย (พนิดา)	อยู่อาศัยและเปิดร้านขายของที่ระลึก (พนิดา)
86	อยู่อาศัยและเปิดร้านเบเกอรี่ (Saffon)	อยู่อาศัยและเปิดร้านเบเกอรี่ (Saffron)
84	อยู่อาศัยและร้านนวดแผนไทย (Rinda)	ร้านนวดแผนโบราณ (Rinda)
82	ร้านสะดวกซื้อ 7-11	ร้านสะดวกซื้อ 7-11

จากการสำรวจ สัมภาษณ์ผู้เช่ากลุ่มตัวอย่างและศึกษาเอกสารข้อมูลกลุ่มประชากรของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า

ก่อนการปรับปรุง มีการใช้อาคารเพื่อ อยู่อาศัย ประกอบการค้า อยู่อาศัยและประกอบการค้า

หลังการปรับปรุง มีการใช้อาคารเพื่อ ประกอบการค้า อยู่อาศัยและประกอบการค้า และให้เช่าช่วง

ซึ่งจากการเปรียบเทียบก่อนและหลังดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซม ผู้เช่าได้มีการใช้อาคารเปลี่ยนไป คือ จากเดิมผู้เช่าเคยใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น แต่หลังจากดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารแล้วเสร็จได้ระยะหนึ่ง ผู้เช่าบางรายได้ขออนุญาตสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ นำสถานที่เช่าให้บุคคลอื่นเช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจในพื้นที่ต่อไป

ตารางที่ 5.2 การเปรียบเทียบวัตถุประสงค์การเช่าโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อนและหลังการปรับปรุง
ซ่อมแซม

วัตถุประสงค์การเช่า	ก่อนการปรับปรุง (ร้อยละ)	หลังการปรับปรุง (ร้อยละ)
อยู่อาศัย	22.2	-
ประกอบการค้า	11.1	33.3
อยู่อาศัยและประกอบการค้า	66.7	55.6
ให้เช่าช่วง	-	11.1
รวม	100	100

จากการสำรวจ สัมภาษณ์ผู้เช่ากลุ่มตัวอย่างและศึกษาเอกสารข้อมูลกลุ่มประชากรของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า

ก่อนการปรับปรุง ผู้เช่าตรงเป็นผู้ใช้อาคารเองทุกห้อง โดยส่วนใหญ่เช่าเพื่ออยู่อาศัยและประกอบการค้า คิดเป็นร้อยละ 66.7 รองลงมาคือ เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น คิดเป็นร้อยละ 22.2 และเช่าเพื่อประกอบการค้าเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 11.1 แสดงให้เห็นว่าผู้เช่าส่วนใหญ่ใช้ชั้นล่างเพื่อประกอบการค้าและใช้ชั้นบนเพื่ออยู่อาศัย

หลังการปรับปรุง ผู้เช่าส่วนใหญ่ใช้อาศัยและประกอบการค้า คิดเป็นร้อยละ 55.6 รองลงมาคือเช่าเพื่อประกอบการค้าเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 33.3 และผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าช่วงเพื่อประกอบการค้าในอาคารแทนตนเอง คิดเป็นร้อยละ 11.1 แสดงให้เห็นว่าหลังการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารทุกห้องใช้ประกอบการค้าทั้งหมด โดยบางห้องเป็นการประกอบการค้าโดย ผู้เช่าช่วง

ตารางที่ 5.3 ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารโครงการถนนพระอาทิตย์

ระยะเวลาอยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง	ร้อยละ
1 – 10 ปี	1	33.3
11 – 30 ปี	-	-
31 – 50 ปี	-	-
50 ปีขึ้นไป	2	66.7
รวม	3	100

จากการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้เข้ากลุ่มตัวอย่าง พบว่า

ผู้เข้าส่วนใหญ่อยู่อาศัยในอาคารมาแล้ว 50 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 66.7 ซึ่งเป็นผู้เช่าดั้งเดิม ที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่เกิดและรับเช่าต่อมาจากบิดามารดา และส่วนน้อยเป็นผู้เช่ารายใหม่ซึ่งเป็นคนนอกพื้นที่ที่เข้ามาเช่าเพื่อใช้ประกอบการค้าและอยู่ในพื้นที่โครงการยังไม่ถึง 10 ปี คิดเป็นร้อยละ 33.3

ตารางที่ 5.4 การเปรียบเทียบสถานภาพการเช่าโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อนและหลังการปรับปรุง ซ่อมแซม

สถานภาพการเช่า	ก่อนการปรับปรุง (ร้อยละ)	หลังการปรับปรุง (ร้อยละ)
ผู้เช่าตรง	100	88.9
ผู้เช่าช่วง	-	11.1
รวม	100	100

จากการสำรวจ สัมภาษณ์ผู้เข้ากลุ่มตัวอย่างและศึกษาเอกสารข้อมูลกลุ่มประชากรของ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์พบว่า

ก่อนการปรับปรุง ผู้เช่าตรงเป็นผู้ใช้อาคารทั้งหมด

หลังการปรับปรุง มีทั้งผู้เช่าตรงและผู้เช่าช่วงเป็นผู้ใช้อาคาร

5.1.1.3 ลักษณะสภาพแวดล้อม

จากการสำรวจบริเวณพื้นที่โครงการถนนพระอาทิตย์ จะเห็นได้ว่าส่วนใหญ่ประกอบการค้า โดยเปิดเป็นร้านขายอาหารในเวลากลางวันและเป็นสถานบันเทิงในเวลากลางคืน เนื่องจากบริเวณนั้นเป็นที่ตั้งของสำนักงานและหน่วยงานราชการต่างๆ ห้างพักให้เช่า อีกทั้งยังมีนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติที่เดินทางเข้า – ออกในพื้นที่ทั้งช่วงเวลากลางวันและกลางคืน เนื่องจากพื้นที่ใกล้เคียงมีสถานที่สำคัญหลายแห่ง เช่น วัดชนะสงคราม สวนสันติชัยปราการ ป้อมพระสุเมรุ บางลำพู และถนนข้าวสาร เป็นต้น



ภาพที่ 5.3 สถานที่บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการถนนพระอาทิตย์

5.1.2 ขั้นตอนการดำเนินงาน

5.1.2.1 ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง

- ปี 2546 - สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้มีนโยบายให้พัฒนาอาคารเชิงอนุรักษ์กับกลุ่มอาคาร 9 ห้อง ถนนอาทิตย์ เพื่อเป็นต้นแบบการเรียนรู้งานด้านการบูรณะอาคารอนุรักษ์
- ปี 2547 - สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ร่วมกับสถาบันเทคโนโลยีเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้พิจารณาหาแนวทางการพัฒนาอาคาร จึงให้นักศึกษาเข้าพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลพร้อมทั้งกำหนดรูปแบบของตัวอาคารและวิเคราะห์โครงสร้างความแข็งแรงของอาคาร
- ปี 2548 - ได้รับอนุมัติให้เริ่มดำเนินโครงการ โดยใช้งบประมาณปี 2548
- ขอคำปรึกษาจากที่ปรึกษาด้านงานอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้แก่ คุณบวรเวท รุ่งรุจี คุณรณฤทธิ์ ธนโกเศศ คุณยงธนินทร์ พิมลเสถียร เพื่อให้คำแนะนำรายละเอียดต่างๆ และขั้นตอนการดำเนินงาน
 - สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง (สจล.) ทำแบบสำรวจสภาพการใช้อาคารเพื่อทำแบบก่อนการซ่อมแซมและตรวจสภาพความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
- ปี 2549 - สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยกองรังวัด ทำการสำรวจแนวเขตพื้นที่การดำเนินโครงการ

- สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จัดประชุมชี้แจงผู้เช่าถึงรูปแบบและวิธีการซ่อมแซมอาคาร ที่ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะทำงานบริหารโครงการแล้ว ซึ่งผู้เช่าเข้าใจและยอมรับรูปแบบอาคารและวิธีการดำเนินการ ทั้งนี้ได้นำแบบการปรับปรุงพร้อมรูปแบบจำลองโครงการฯ เข้าหารือแนวทางการปรับปรุงซ่อมแซมกับสำนักงานเขตพระนคร ในฐานะผู้ดูแลความเรียบร้อยและกฎระเบียบรวมทั้งเทศบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงพัฒนาอาคาร พร้อมขออนุญาตซ่อมแซมปรับปรุงอาคาร
 - สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยกองบริหารงานก่อสร้าง เป็นผู้จัดทำแบบรายการซ่อมแซม เพื่อเตรียมเปิดการประกวดราคาสรรหาบริษัทผู้รับจ้างดำเนินการ
- ปี 2549 - ได้รับอนุมัติให้เปิดประกวดราคาคัดเลือกบริษัทผู้รับจ้างดำเนิน ที่มีผลงานและประสบการณ์ด้านงานอนุรักษ์

5.1.2.2 ขั้นตอนระหว่างการก่อสร้าง

- ปี 2549 - ได้อนุมัติแต่งตั้งคณะทำงานภายในและนายตรวจงาน เพื่อความสะดวกและคล่องตัวในการประสานงานภายในสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ส่งมอบพื้นที่ให้กับบริษัทผู้รับจ้างเข้าดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร โดยผู้เช่าบางห้องยังใช้ประโยชน์ในอาคาร
 - บริษัทผู้รับจ้างเริ่มดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร ระยะเวลาดำเนินการซ่อมแซม 180 วัน
- ปี 2550 - ขอย้ายระยะเวลาการดำเนินงาน ออกไปจากเดิมอีก 50 วัน เนื่องจากงานยังไม่แล้วเสร็จและมีงานปรับปรุงพื้นที่ข้างเคียงเพิ่มเติม
- บริษัทผู้รับจ้าง ดำเนินการปรับภูมิทัศน์ด้านข้างอาคาร

5.1.2.3 ขั้นตอนหลังการก่อสร้าง

- ปี 2550
- บริษัทผู้รับจ้าง ส่งมอบอาคารให้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 - สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ส่งมอบอาคารให้ผู้เช่าและทำสัญญาเช่าใหม่

5.1.2.4 สรุปขั้นตอนการดำเนินงาน

ตารางที่ 5.5 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานโครงการถนนพระอาทิตย์

2546	2547	2548	2549	2550
-กำหนดนโยบาย	-ศึกษาประวัติอาคาร	-อนุมัติโครงการ -นักศึกษา สจล. ทำแบบสำรวจ และตรวจสอบสภาพ ความมั่นคง แข็งแรง	-ชี้แจงผู้เช่า -ออกแบบซ่อม -จัดหาและจัดจ้าง บริษัทผู้รับจ้าง -เริ่มซ่อมแซม	-ซ่อมแซมเสร็จ -ต่อสัญญาเช่า -ผู้เช่าเข้าอยู่ได้

ตารางที่ 5.6 สรุปขั้นตอนก่อนการก่อสร้างโครงการถนนพระอาทิตย์

ประเด็น	รายละเอียด
ที่มาโครงการ	ทดลองเพื่อเป็นต้นแบบงานด้านอนุรักษ์
เริ่มโครงการ	ปี พ.ศ. 2546
รับคืนอาคาร	ปี พ.ศ. 2549
ระยะเวลาออกแบบ (ตามแผนงาน)	4 เดือน
ระยะเวลาออกแบบ (ทำจริง)	4 เดือน
งบประมาณ (ราคากลาง)	8,136,704.72
งบประมาณ (ใช้จริง)	7,800,000.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายจริง (เฉลี่ย/ห้อง)	866,667.00
ระดับการมีส่วนร่วมของผู้เช่า	น้อยมาก
ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม	สำนักงานทรัพย์สินฯ 100%

ตารางที่ 5.7 สรุปขั้นตอนระหว่างการก่อสร้างโครงการถนนพระอาทิตย์

ประเด็น	รายละเอียด
ระยะเวลาซ่อมแซม (แผนงาน)	6 เดือน
ระยะเวลาซ่อมแซม (ทำจริง)	7 เดือน 20 วัน
ระยะเวลาซ่อมแซม (เฉลี่ย/ห้อง)	25.56 วัน

ตารางที่ 5.8 สรุปขั้นตอนหลังการก่อสร้างโครงการถนนพระอาทิตย์

ประเด็น	รายละเอียด
ส่งมอบอาคารให้ผู้เช่า	ปี พ.ศ. 2550
การใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์	100%
ผู้เช่าเดิมได้สิทธิให้กลับเข้าใช้อาคาร	90%
ผู้เช่าช่วงเดิมได้สิทธิให้กลับเข้าใช้อาคาร	10%
ระดับความพึงพอใจ (รูปแบบอาคาร)	ปานกลาง



ภาพที่ 5.4 ลักษณะอาคารโครงการถนนพระอาทิตย์หลังการปรับปรุงซ่อมแซม

5.1.3 ผลการดำเนินงาน

5.1.3.1 ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาด้านกายภาพ

จากการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้เช่ากลุ่มตัวอย่างและเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โครงการทั้งก่อนและหลังการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร พบว่า

ตารางที่ 5.9 ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาด้านกายภาพโครงการถนนพระอาทิตย์

การพัฒนาด้านกายภาพ	ก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม	หลังการปรับปรุงซ่อมแซม
1.ความมั่นคงแข็งแรง	มีการต่อเติมโดยขาดความรู้ ความเข้าใจ วัสดุที่ไม่เหมาะสมกับการใช้งาน คำนึงเพียงการมีพื้นที่ใช้สอยได้มากขึ้นเท่านั้น อีกทั้งสภาพอาคารก็ทรุดโทรมตามกาลเวลา	อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและสามารถใช้อาคารได้อย่างปลอดภัยมากยิ่งขึ้น
2.ความเป็นระเบียบเรียบร้อย สะอาด	ส่วนใหญ่เป็นร้านอาคาร ด้านหลังอาคารไม่เป็นระเบียบ ขาดความใส่ใจด้านสุขลักษณะ	มีข้อกำหนดในการใช้อาคารมากขึ้น ทำให้เกิดความเป็นระเบียบ
3.ความปลอดภัย	ไม่ปลอดภัย มีบุคคลภายนอกสามารถเดินผ่านเข้า – ออก ด้านหลังอาคารได้	มีการป้องกันด้านหลังอาคารร่วมกัน
4.การกำจัดขยะมูลฝอย/ระบบระบายน้ำ	ไม่ทำเป็นประจำ	ทำเป็นประจำบางห้อง
5.สภาพแวดล้อมโดยรอบ	อยู่ตามสภาพเดิม	ช่วงแรกสวยงาม โดดเด่น
6.ความสะอาดในการเดินทางไปทำงาน/ไปโรงเรียนบุตร	สะดวกทั้งรถส่วนตัวและรถสาธารณะและเรือด่วน	สะดวกทั้งรถส่วนตัวและรถสาธารณะและเรือด่วน
7.ความสะอาดในการเดินทางไปจับจ่ายใช้สอย	สะดวก	สะดวก
8.ความสะอาดในการเดินทางไปโรงพยาบาล/สถานพยาบาล	สะดวก	สะดวก
9.ความสะอาดในการใช้บริการด้านไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์	สะดวก	สะดวก

5.1.3.2 ผลการดำเนินงานด้านการจัดการการเช่า

จากการศึกษาเอกสารกลุ่มประชากรและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า

ตารางที่ 5.10 ผลการดำเนินงานด้านการจัดการการเช่าโครงการถนนพระอาทิตย์

การจัดการการเช่า	ก่อนปรับปรุงซ่อมแซม	หลังปรับปรุงซ่อมแซม
อายุสัญญาเช่า	3 ปี	3 ปี
สิทธิการเช่า	ผู้เช่าตรง	1. ผู้เช่าตรง 2. ผู้เช่าช่วง
ค่าเช่า	ปรับตามเกณฑ์การต่อสัญญา	ปรับตามเกณฑ์การต่อสัญญา

5.1.3.3 ทิศนคติของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพ

จากการสำรวจและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าอาคารโครงการถนนพระอาทิตย์ พบว่า

ตารางที่ 5.11 ทิศนคติของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพของโครงการถนนพระอาทิตย์

ลักษณะกายภาพโครงการ	ก่อนการปรับปรุง	หลังการปรับปรุง
ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม	คับแคบ	พึงพอใจมาก : พื้นที่เพิ่มขึ้น
พื้นที่ประกอบการค้า	มีพื้นที่มาก	พึงพอใจปานกลาง : ไม่สามารถวางของด้านหลังอาคารได้ ต้องนำมาวางไว้ในพื้นที่ส่วน ประกอบการค้า ทำให้พื้นที่ลดลง
พื้นที่พักผ่อน	ใช้เป็นพื้นที่พักผ่อนและเก็บของ	พึงพอใจมาก : เนื่องจากได้พื้นที่เพิ่มขึ้น
ห้องครัว	ทำครัวด้านหลังอาคาร	พึงพอใจปานกลาง : ที่ต้องทำครัวในอาคาร
ห้องน้ำ	1 ห้อง	พึงพอใจมาก : ได้ห้องน้ำเพิ่มขึ้น
วัสดุอุปกรณ์	ใช้ของเก่า และจะเปลี่ยนเมื่อชำรุด	พึงพอใจปานกลาง
สิ่งอำนวยความสะดวก	ผู้เช่าสรรหาเอง	พึงพอใจปานกลาง : เช่น มีพื้นที่วางคอมเพรสเซอร์แอร์ให้เป็นระเบียบ

ตารางที่ 5.12 ทักษะคติของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพของโครงการถนนพระอาทิตย์ (ต่อ)

ลักษณะกายภาพโครงการ	ก่อนการปรับปรุง	หลังการปรับปรุง
รูปแบบอาคาร	รูปทรงอาคารเก่าทั่วไป	พึงพอใจมาก : ทำให้อาคารสวยงาม
การดูแลรักษา	ดูแลตามสภาพปัญหา	พึงพอใจปานกลาง : ทำให้ดูแลรักษาอาคารง่ายขึ้น

หลังการปรับปรุงซ่อมแซม พบว่าระดับความพึงพอใจของผู้เช่ามี 2 ระดับ คือ ระดับถึงพอใจมาก เนื่องจากได้รับผลประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอาคาร และระดับความพึงพอใจปานกลาง เนื่องจากการเสียพื้นที่ด้านหลังอาคารที่เว้นเป็นทางหนีไฟและไม่สามารถวางสิ่งของด้านหลังอาคารได้ ซึ่งเป็นเรื่องของความปลอดภัยในการใช้อาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ไม่สามารถผ่อนปรนให้ผู้เช่าใช้พื้นที่บริเวณด้านหลังอาคารได้

5.1.3.4 ทักษะคติความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงาน

จากการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้เช่าอาคารโครงการถนนพระอาทิตย์ พบว่า ทักษะคติความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงานโครงการถนนพระอาทิตย์ อยู่ในระดับพึงพอใจน้อย - ปานกลาง เนื่องจากโครงการดำเนินงานมานาน ทำให้ผู้เช่าจำเหตุการณ์ไม่ได้ จึงได้ให้เจ้าหน้าที่จัดประโยชน์ ในฐานะเจ้าของพื้นที่ อธิบายเหตุการณ์นำทางให้ผู้เช่าได้ย้อนกลับไปนึกถึงเหตุการณ์ก่อนและหลังการปรับปรุงซ่อมแซมได้

ตารางที่ 5.13 ทักษะคติความพึงพอใจของผู้เข้าต่อการดำเนินงานโครงการถนนพระอาทิตย์

การดำเนินงาน	พึงพอใจน้อย	พึงพอใจปานกลาง	พึงพอใจมาก
ก่อนการก่อสร้าง			
1.การแจ้งล่วงหน้าก่อนดำเนินโครงการ	ไม่ได้บอกเป็นลายลักษณ์อักษร แต่มีเจ้าหน้าที่เข้ามาสำรวจอาคารถึงได้รู้		
2.การประชุมชี้แจง	แจ้งสิ่งที่จะทำ แต่ไม่ได้รับฟังผู้เช่ามากนัก		
3.การมีส่วนร่วมในการออกแบบ	ได้เสนอความคิดเห็น แต่ไม่ได้รับการตอบสนอง		
4.แบบก่อสร้างอาคาร	ไม่เห็น ไม่เข้าใจ		
5.การสามารถอยู่ในพื้นที่ระหว่างซ่อมแซมได้		มีทั้งผู้เช่าที่อยู่และไม่อยู่	
ระหว่างการก่อสร้าง			
6.ระยะเวลาในการซ่อมแซม		เหมาะสม	
7.การดำเนินงานของบริษัทผู้รับจ้าง	มีปัญหากับผู้เช่าที่ไม่ได้ย้ายออก เช่น ของหาย		
หลังการก่อสร้าง			
8.รูปแบบอาคาร		สวยงาม เป็นระเบียบ	
9.เงื่อนไขการใช้อาคาร		มีข้อห้ามหลายอย่าง	
10.การทำสัญญาเช่า		ต่อสัญญา 3 ปี	

ตารางที่ 5.14 เปรียบเทียบผลการดำเนินงานกับวัตถุประสงค์ของโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อนและ
หลังการปรับปรุงซ่อมแซม

วัตถุประสงค์	ก่อนการปรับปรุง	หลังการปรับปรุง
การตอบสนองการใช้อาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง
ความสะอาด ความเป็นระเบียบ	น้อย	ปานกลาง
ด้านคุณภาพชีวิต	ปานกลาง	ปานกลาง
การส่งเสริมภาพลักษณ์การท่องเที่ยว	น้อย	ปานกลาง
การส่งเสริมการมีส่วนร่วมระหว่าง ผู้เช่ากับสำนักงานทรัพย์สินฯ	น้อย	มาก

5.1.4 สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรค

ตารางที่ 5.15 สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโครงการถนนพระอาทิตย์

ข้อดี	ข้อด้อย	ปัญหาและอุปสรรค
1.เป็นโครงการตัวอย่างในการ ซ่อมแซมอาคารอนุรักษ์ให้กับ โครงการต่อไป	1.สำนักงานทรัพย์สินฯ ยังขาด แนวทาง รูปแบบ และวิธีการ ดำเนินงานที่ชัดเจน	1.ผู้เช่าไม่ย้ายออก ระหว่างการซ่อมแซม ทำให้ ต้องสลับพื้นที่
2.เป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับ อาคารและชุมชนโดยรอบ	2.ผู้เช่าไม่มีส่วนร่วมในการซ่อมแซม เท่าที่ควร	ซ่อมแซมส่งผลให้งาน ล่าช้า
3.ผู้เช่าเดิมได้สิทธิกลับมาอยู่ อาศัย	3.หลังจากซ่อมแซมเสร็จผู้เช่าไม่ สามารถวางของด้านหลังอาคารได้	2.ผู้เช่าบางรายไม่สะดวก ในการให้เข้าพื้นที่ ทำให้ ต้องไปหลายครั้ง

5.1.5 การประเมินผลการติดตามโครงการ

ผู้วิจัยจะทำการติดตามและประเมินผลโครงการเฉพาะเรื่อง เป้าหมาย แผนงาน งบประมาณ และสิทธิการกลับเข้าใช้อาคาร เท่านั้น

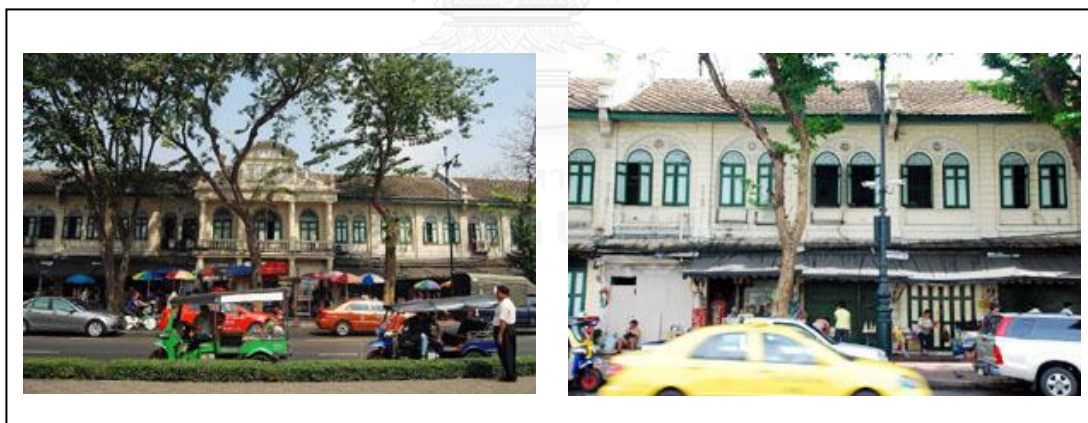
ตารางที่ 5.16 สรุปการประเมินผลการติดตามโครงการ

ประเด็น	เกณฑ์	ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
เป้าหมาย	การใช้ประโยชน์อาคาร เชิงพาณิชย์	การประกอบการค้า	เป็นไปตามเป้าหมาย
แผนงาน	-แผนงานซ่อมแซม 6 เดือน	ซ่อมแซมจริง 7 เดือน 20 วัน	ล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ไม่เป็นไปตามแผนงาน
งบประมาณ	ราคากลาง 8,136,704.72 บาท	ใช้จริง 7,800,000.- บาท	น้อยกว่างบประมาณ ที่ตั้งไว้
สิทธิการกลับเข้า ใช้อาคาร	ผู้เช่าเดิมทั้งหมด	-ผู้เช่าเดิม ร้อยละ 89 -ผู้เช่าช่วง ร้อยละ 11	เป็นไปตามนโยบาย แต่มี บางห้องที่ผู้เช่าให้บุคคล อื่นเช่าช่วง

5.2 กรณีศึกษาที่ 2 โครงการถนนหน้าพระลาน

5.2.1 ลักษณะก่อนการดำเนินการ

โครงการถนนหน้าพระลาน ตั้งอยู่ริมถนนหน้าพระลาน บริเวณด้านหน้าของมหาวิทยาลัยศิลปากร แขวงพระบรมมหาราชวัง เดิมในสมัยสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก เป็นที่ตั้งของวังเจ้านาย 3 วัง และใช้เป็นที่ประทับมาจนถึงสมัยรัชกาลที่ 5 ต่อมาได้กลายเป็นสถานที่ราชการ ได้แก่ มหาวิทยาลัยศิลปากรและกรมศิลปากร²³ โดยในปี 2452 ได้รื้อกำแพงวัง สร้างตึกแถว 2 ชั้น จำนวน 29 ห้อง เพื่อใช้สำหรับเป็นที่พักแขกเมือง รวมทั้งใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์²⁴ นับว่าตึกแถวถนนหน้าพระลานเป็นอาคารพาณิชย์ในยุคแรกๆ ของสยามที่ได้รับอิทธิพลจากสถาปัตยกรรมตะวันตก และด้วยความสวยงามโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ กรมศิลปากรจึงขึ้นทะเบียนตึกแถวริมถนนหน้าพระลานเป็นโบราณสถานเมื่อ พ.ศ.2543 ด้วยระยะเวลาการใช้งานอาคารกว่า 100 ปี ทำให้ตัวตึกเสื่อมสภาพ ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร ชำรุดเสียหายและอาจเกิดอันตรายแก่ผู้ใช้อาคาร ทั้งด้านสุขอนามัยและอัคคีภัย สำนักงานทรัพย์สินฯ จึงเริ่มดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร ในปี 2553 แล้วเสร็จในปี 2554



ภาพที่ 5.5 ลักษณะอาคารโครงการถนนหน้าพระลานก่อนปรับปรุงซ่อมแซม

²³ ศูนย์ข้อมูลเกาะรัตนโกสินทร์. ตึกแถวถนนหน้าพระลาน. http://www.lib.su.ac.th/rattanakosin_web/?q=node/123 วันที่ 8 เมษายน 2558

²⁴ โฉมใหม่หน้าพระลานย่านเก่ากลางกรุง. <http://www.manager.co.th/Travel/ViewNews.aspx?NewsID=9540000061304> ดาวันไหลด 8 เมษายน 2558

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

อาคารก่ออิฐถือปูน 2 ชั้น หลังคาทรงปั้นหยา มุงกระเบื้องว่าว ด้านหน้ามีกระบังหน้า (Pediment) ตรงคูหากลางและคูหาปลายของแถวกระบังหน้า ตรงคูหากลางมี 3 คูหา เป็น Pediment ใหญ่ลายปูนปั้นรูปดอกบัว ขนาบข้างด้วยแจกันปูนปั้นคอสอง (ส่วนที่อยู่ระหว่าง กระบังหน้ากับหัวเสา) ประดับลายเฟือง ส่วนกระบังหน้าคูหาปลายลวดลายเป็นชายผ้าหรือชายริบบิ้น ขนาบข้างด้วยแจกันปูนปั้น หน้าต่างโค้งเป็นบานแฝดอยู่ภายในกรอบวงโค้ง ช่องลมหน้าต่าง 2 บานนี้เป็นไม้ฉลุลาย บานหน้าต่างเป็นบานลูกฟักกระดานคูน²⁵

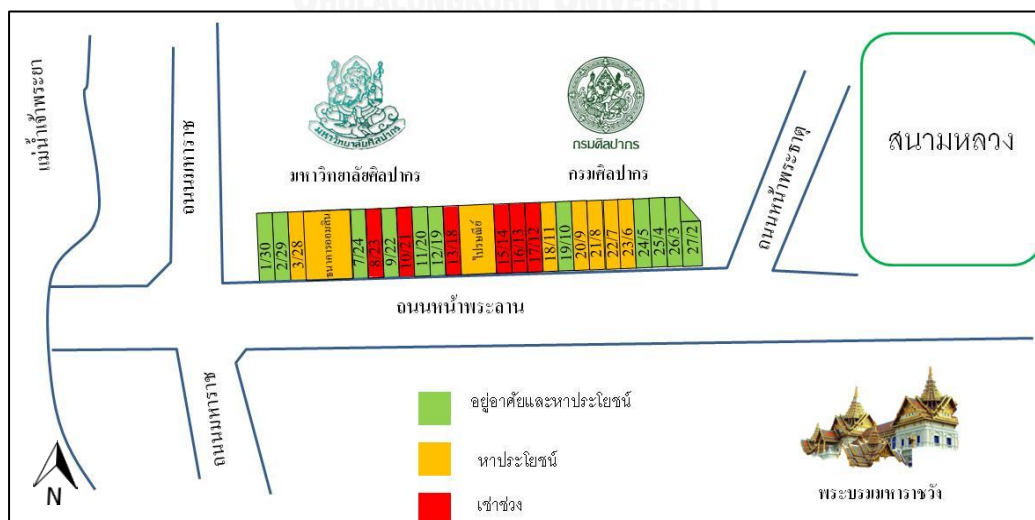


ภาพที่ 5.6 ลักษณะสถาปัตยกรรมอาคารโครงการถนนหน้าพระลาน

²⁵ ศูนย์ข้อมูลเกาะรัตนโกสินทร์, “ตึกแถวถนนหน้าพระลาน”

5.2.1.1 ลักษณะทางกายภาพอาคาร

ที่ตั้ง	เลขที่ 2-30 ถนนหน้าพระลาน แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่	ตั้งอยู่โฉนดที่ 2089 เลขที่ดิน 81 เนื้อที่ 0 ไร่ 2 งาน 86 ตารางวา ราคาประเมินปี 2555-2558 ตารางวาละ 300,000.- บาท รวมมูลค่า 85,800,000.- บาท
อาณาเขต	ทิศเหนือ ติดกรมศิลปากรและมหาวิทยาลัยศิลปากร ทิศใต้ ติดถนนหน้าพระลาน ทิศตะวันออก ติดถนนหน้าพระธาตุ ทิศตะวันตก ติดมหาวิทยาลัยศิลปากร
ภาษาตำบล	ในการจัดประโยชน์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตำบลถนนหน้าพระลานตอมวังกรมพระสมเด็จ
ประเภทอาคาร	ตึกแถว 2 ชั้น จำนวน 29 ห้อง
สัญญาเช่า	25 สัญญา
พื้นที่ใช้สอย	ประมาณ 2,056 ตารางเมตร
การขึ้นทะเบียน	26 มีนาคม 2544 ขึ้นทะเบียนโบราณสถานจากกรมศิลปากร
อายุสมัย	สร้างเมื่อปี พ.ศ. 2452 ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5)
ผู้ใช้ประโยชน์	ผู้เช่าตรงและผู้เช่าช่วงอาคาร ใช้สำหรับอยู่อาศัยและประกอบการค้า



ภาพที่ 5.7 แผนที่โครงการถนนหน้าพระลาน

5.2.1.2 ลักษณะด้านเศรษฐกิจสังคมของผู้เช่า

ตารางที่ 5.17 การเปรียบเทียบการใช้อาคารโครงการถนนหน้าพระลานก่อนและหลังการปรับปรุง
ซ่อมแซม

บ้านเลขที่	ก่อนปรับปรุงซ่อมแซม	หลังการปรับปรุงซ่อมแซม
2	อยู่อาศัยและเปิดร้านถ่ายรูป (แกรนด์พาเลซ)	อยู่อาศัยและเปิดร้านขายเสื้อผ้า (พงษ์เต็ง)
3	อยู่อาศัยและเปิดร้านถ่ายรูป (แกรนด์พาเลซ)	อยู่อาศัยและเปิดร้านถ่ายรูป (แกรนด์พาเลซ)
4-5	อยู่อาศัยและเปิดร้านขายของ (หน้าวัง)	อยู่อาศัยและเปิดร้านขายของ (หน้าวัง)
6	ร้านขายข้าวมันไก่ (ไทยสวีสวีตี้)	ร้านอาหาร (เลี้ยงก๋วยเตี๋ยวลูกชิ้น)
7	อยู่อาศัย (วิเศษโฮสเทล)	จำหน่ายผลิตภัณฑ์โครงการหลวง (ดอย ตุง)
8	ร้านขายก๋วยเตี๋ยวลูกชิ้นปลา	ร้านกาแฟ (Caffe Palazzo)
9	ร้านถ่ายรูป (วิวัฒน์โฟโต้ดิจิตอล)	ร้านอาหาร (Subway)
10	ร้านขายของ (Oriental Art)	อยู่อาศัยและเปิดร้านอาหาร (ในฝัน)
11	ร้านอาหาร (ช.ประทุมทอง)	ร้านอาหาร (ช.ประทุมทอง)
12-14	ร้านหนังสือ (นิติเวช)	ให้เช่าช่วง (Aubonpain)
15-17	บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด	บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด
18	ร้านอาหาร (หน้าพระลาน)	ให้เช่าช่วง (นารายา)
19	อยู่อาศัยและเปิดร้านขายของ (ทริชัย)	อยู่อาศัยและเปิดร้านขายของ (ทริชัย)
20	ร้านอาหาร (โบเต้)	ร้านอาหาร (โบเต้)
21	อยู่อาศัยและให้เช่าช่วง (เช่าพระ กุลนาถ ธนบดี)	อยู่อาศัยและให้เช่าช่วง (เช่าพระ กุลนาถ ธนบดี)
22	อยู่อาศัยและเปิดร้านอาหาร (ต.บรรจง)	อยู่อาศัยและเปิดร้านอาหาร (ต.บรรจง)
23	ให้เช่าช่วง (ร้านสะดวกซื้อ 7-11)	ให้เช่าช่วง (ร้านสะดวกซื้อ 7-11)
24	ร้านอาหาร (Krissa coffee houses)	ร้านอาหาร (Krissa coffee houses)
25-27	ธนาคาร ออมสิน จำกัด	ธนาคาร ออมสิน จำกัด
28	ร้านอาหาร (มิ่งหลี่)	ร้านอาหาร (มิ่งหลี่)
29-30	อยู่อาศัยและเปิดร้านขายอาหาร (มิ่งหลี่)	อยู่อาศัยและเปิดร้านขายอาหาร (มิ่งหลี่)

จากการสำรวจ ศึกษาเอกสารของกลุ่มประชากรและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า

ก่อนปรับปรุง มีการใช้อาคารเพื่อ อยู่อาศัย ประกอบการค้า อยู่อาศัยและประกอบการค้า
หน่วยงานรัฐเช่า
ให้เช่าช่วง

หลังการปรับปรุง มีการใช้อาคารเพื่อ ประกอบการค้า อยู่อาศัยและประกอบการค้า หน่วยงานรัฐเช่า
ให้เช่าช่วง

ตารางที่ 5.18 การเปรียบเทียบวัตถุประสงค์การเช่าโครงการถนนหน้าพระลานก่อนและหลังการปรับปรุง
ซ่อมแซม

วัตถุประสงค์การเช่า	ก่อนการปรับปรุง (ร้อยละ)	หลังการปรับปรุง (ร้อยละ)
อยู่อาศัย	3.4	-
ประกอบการค้า	41.4	27.6
อยู่อาศัยและประกอบการค้า	27.6	31
ให้หน่วยงานรัฐเช่า	20.7	20.7
ให้เช่าช่วง	6.9	20.7
รวม	100	100

จากการศึกษาเอกสารของกลุ่มประชากรและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า ก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม ส่วนใหญ่ใช้อาคารเพื่อประกอบการค้าเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 41.4 แต่หลังจากปรับปรุงซ่อมแซมอาคารแล้วเสร็จ พบว่าส่วนใหญ่ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัยและประกอบการค้ามากขึ้น คิดเป็นร้อยละ 31

ตารางที่ 5.19 ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารโครงการถนนหน้าพระลาน

ระยะเวลาอยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง	ร้อยละ
1-10	1	12.5
11-30	1	12.5
31-50	2	25
50 ปี ขึ้นไป	4	50
รวม	8	100

จากการสัมภาษณ์ผู้เข้ากลุ่มตัวอย่าง พบว่า ผู้เข้าส่วนใหญ่อยู่อาศัยในอาคารมาแล้ว 50 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 50 ซึ่งเป็นผู้เช่าดั้งเดิมที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่เกิดและรับเช่าต่อกับบิดามารดา รองลงมาคือ อยู่อาศัยมาแล้วระหว่าง 31 – 50 ปี คิดเป็นร้อยละ 25

ตารางที่ 5.20 การเปรียบเทียบสถานภาพการเช่าโครงการถนนหน้าพระลานก่อนและหลังการปรับปรุงซ่อมแซม

สถานภาพการเช่า	ก่อนการปรับปรุง (ร้อยละ)	หลังการปรับปรุง (ร้อยละ)
ผู้เช่าตรง	96.6	79.3
ผู้เช่าช่วง	3.4	20.7
รวม	100	100

จากการศึกษาเอกสารข้อมูลของกลุ่มประชากรสัมภาษณ์ผู้เช่าและเจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า ก่อนการดำเนินโครงการ ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าตรงที่ใช้ประโยชน์ในอาคาร คิดเป็นร้อยละ 96.6 และให้บุคคลอื่นเช่าช่วงประกอบการค้าในอาคาร คิดเป็นร้อยละ 3.4 แต่เมื่อดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารแล้วเสร็จ ผู้เช่าตรงใช้ประโยชน์ในอาคารลดลง คิดเป็นร้อยละ 79.1 และให้บุคคลอื่นเช่าช่วงใช้อาคารมากขึ้น คิดเป็นร้อยละ 20.7

5.2.1.3 ลักษณะสภาพแวดล้อม

จากการสำรวจบริเวณพื้นที่โครงการถนนหน้าพระลาน จะเห็นได้ว่าส่วนใหญ่ประกอบการค้าโดยเปิดเป็นร้านขายอาหาร ขายของเบ็ดเตล็ด และขายของที่ระลึก เนื่องจากบริเวณนี้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวต่อวันเป็นจำนวนมาก จึงมีการประกอบการค้าให้สอดคล้องกับพื้นที่เนื่องจากพื้นที่ใกล้เคียงมีสถานที่สำคัญหลายแห่ง เช่น พระบรมมหาราชวัง ศาลหลักเมือง เป็นต้น



ภาพที่ 5.8 สถานที่สำคัญบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการถนนหน้าพระลาน

5.2.2 ขั้นตอนการดำเนินงาน

5.2.2.1 ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง

- ปี 2551
- อนุมัติหลักการโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ บริเวณโดยรอบ พระบรมมหาราชวัง
 - เจ้าหน้าที่โครงการศึกษาประวัติศาสตร์พื้นที่ สํารวจและเก็บข้อมูล
 - แต่งตั้งคณะทำงานโครงการทั้งภายในและภายนอกสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ปี 2552
- ประชุมคณะทำงานภายใน เพื่อพิจารณาการจัดจ้างทำแบบปรับปรุงอาคาร และเสนอข้อกำหนดและขอบเขตงาน (TOR)
 - จัดจ้างบริษัทออกแบบที่มีประสบการณ์ด้านการออกแบบและบูรณะอาคารประวัติศาสตร์
 - ส่งแบบรายการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเพื่อขออนุญาตต่อกรมศิลปากร
- ปี 2553
- ประชุมชี้แจงผู้เช่าเกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร
 - กรมศิลปากร เห็นชอบให้ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารตามรูปแบบรายการที่นำเสนอได้
 - จัดอบรมเจ้าหน้าที่ประสานงานโครงการ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับเจรจากับ ผู้เช่า โดยเชิญเจ้าหน้าที่ที่มีประสบการณ์จากหน่วยงานต่างๆ เป็นผู้ถ่ายทอดประสบการณ์
 - ลงนามบันทึกความร่วมมือการเข้าร่วมโครงการ ระหว่างผู้เช่ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 - ผู้เช่ามีส่วนร่วมในการปรับปรุงรูปแบบอาคารให้เหมาะสมกับการใช้งานในอนาคต
 - ลงนามบันทึกรับทราบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
 - ประกวดราคาเพื่อสรรหาบริษัทผู้รับจ้างดำเนินงานปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร
 - จัดจ้างบริษัทผู้รับจ้าง พร้อมส่งมอบพื้นที่ให้บริษัทผู้รับจ้างเข้าดำเนินงาน

5.2.2.2 ขั้นตอนระหว่างการก่อสร้าง

- ปี 2553
- บริษัทผู้รับจ้างดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซม
 - ดำเนินการสำรวจงานโบราณคดี
 - ขอเช่าพื้นที่ทางเท้าด้านหน้าอาคารจากกรุงเทพมหานคร
 - ขยายระยะเวลาการดำเนินงาน ออกไปจากเดิมอีก 2 เดือน

5.2.2.3 ขั้นตอนหลังการก่อสร้าง

- ปี 2554
- บริษัทผู้รับจ้าง ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเสร็จ และส่งมอบอาคารให้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 - ประชุมชี้แจงข้อกำหนดการใช้อาคารอนุรักษ์
 - สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ส่งมอบอาคารให้ผู้เช่าและทำสัญญาเช่า

5.2.2.4 สรุปขั้นตอนการดำเนินงาน

ตารางที่ 5.21 สรุปขั้นตอนการดำเนินโครงการถนนหน้าพระลาน

2551	2552	2553	2554
- อนุมัติหลักการ	- จัดหาและจัดจ้าง บริษัทออกแบบ - นำแบบเสนอกกรม ศิลปากร พิจารณา	- อนุมัติโครงการ - กรมศิลปากรเห็นชอบแบบ - ชี้แจงผู้เช่าและทำบันทึก - จัดหาและจัดจ้างบริษัท ผู้รับจ้าง - ผู้เช่าส่งคืนอาคาร - เริ่มซ่อมแซม - ขยายเวลาซ่อม 2 เดือน	- ซ่อมแซมเสร็จ - ชี้แจงผู้เช่า - ทำสัญญาเช่าและส่ง มอบอาคารให้ผู้เช่า

ตารางที่ 5.22 สรุปขั้นตอนก่อนการก่อสร้างโครงการถนนหน้าพระลาน

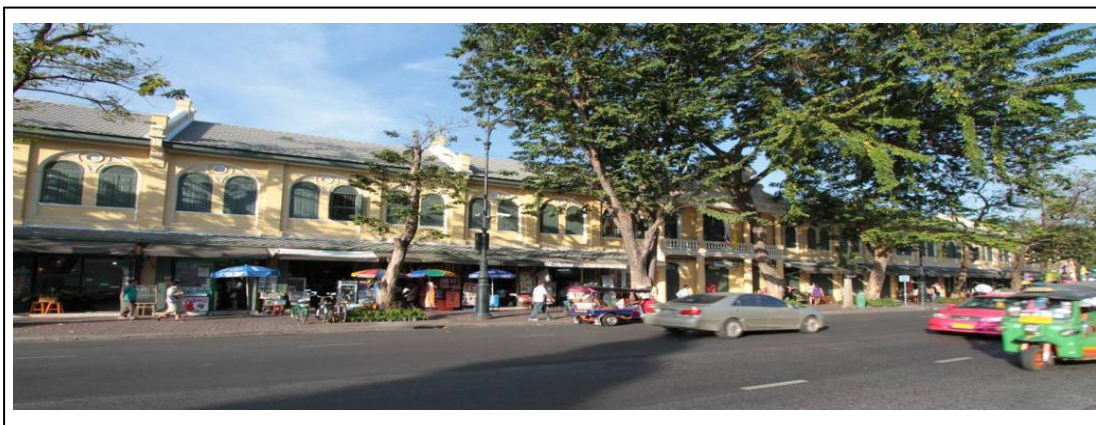
ประเด็น	รายละเอียด
ที่มาโครงการ	โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบ พระบรมมหาราชวัง
เริ่มโครงการ	ปี พ.ศ. 2551
รับคืนอาคาร	ปี พ.ศ. 2553
ระยะเวลาออกแบบ (ตามแผนงาน)	4 เดือน
ระยะเวลาออกแบบ (ทำจริง)	10 เดือน
งบประมาณ (ราคากลาง)	42,483,948.91
งบประมาณ (ใช้จริง)	45,000,000.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายจริง (เฉลี่ย/ห้อง)	1,551,724.14
ระดับการมีส่วนร่วมของผู้เช่า	ปานกลาง
ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม	สำนักงานทรัพย์สินฯ 75% ผู้เช่า 25%

ตารางที่ 5.23 สรุปขั้นตอนระหว่างการก่อสร้างโครงการถนนหน้าพระลาน

ประเด็น	รายละเอียด
ระยะเวลาซ่อมแซม (แผนงาน)	8 เดือน
ระยะเวลาซ่อมแซม (ทำจริง)	10 เดือน
ระยะเวลาซ่อมแซม (เฉลี่ย/ห้อง)	10.34 วัน

ตารางที่ 5.24 สรุปขั้นตอนหลังการก่อสร้างโครงการถนนหน้าพระลาน

ประเด็น	รายละเอียด
ส่งมอบอาคารให้ผู้เช่า	ปี พ.ศ. 2554
การใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์	100%
ผู้เช่าเดิมได้สิทธิให้กลับเข้าใช้อาคาร	79%
ผู้เช่าช่วงเดิมได้สิทธิให้กลับเข้าใช้อาคาร	21%
ระดับความพึงพอใจ (รูปแบบอาคาร)	ปานกลาง



ภาพที่ 5.9 ลักษณะอาคารโครงการถนนหน้าพระลานหลังการปรับปรุงซ่อมแซม

5.2.3 ผลการดำเนินงาน

5.2.3.1 ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาด้านกายภาพ

จากการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้ใช้อาคารกลุ่มตัวอย่างและเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โครงการทั้งก่อนและหลังการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร พบว่า

ตารางที่ 5.25 ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาด้านกายภาพโครงการถนนหน้าพระลาน

การพัฒนาด้านกายภาพ	ก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม	หลังการปรับปรุงซ่อมแซม
1.ความมั่นคงแข็งแรง	1.มีการต่อเติมด้านหลัง 2.วัสดุเสื่อมสภาพตามกาลเวลา	มีความมั่นคงแข็งแรงมากขึ้น
2.ความเป็นระเบียบเรียบร้อย และสะอาด	ส่วนใหญ่เป็นร้านอาคาร ด้านหลังอาคารไม่เป็นระเบียบ ขาดความใส่ใจด้านสุขลักษณะ	มีการกำหนดตำแหน่งของ อุปกรณ์ภายในอาคารและสิ่ง อำนวยความสะดวกอื่นๆ
3.ความปลอดภัย	ระบบสาธารณูปโภคเสื่อมสภาพ เสี่ยงต่ออันตรายและอัคคีภัย	มีความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น
4.การกำจัดขยะมูลฝอย/ ระบบระบายน้ำ	กำจัดขยะทุกวัน/ท่อระบายน้ำ อุดตันและมีกลิ่น	กำจัดขยะทุกวัน/ถังดักไขมัน นานๆ ครั้งตักทำความสะอาด
5.สภาพแวดล้อมโดยรอบ	อยู่ตามสภาพเดิม	โดดเด่น เป็นระเบียบ

ตารางที่ 5.26 ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาด้านกายภาพโครงการถนนหน้าพระลาน (ต่อ)

การพัฒนาด้านกายภาพ	ก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม	หลังการปรับปรุงซ่อมแซม
6.ความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน/ไปโรงเรียนบุตร	สะดวก	สะดวก
7.ความสะดวกในการเดินทางไปจับจ่ายใช้สอย	สะดวก	สะดวก
8.ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล/สถานพยาบาล	สะดวก	สะดวก
9.ความสะดวกในการใช้บริการด้านไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์	สะดวก	สะดวก

5.2.3.2 ผลการดำเนินงานด้านการจัดการการเช่า

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า

ตารางที่ 5.27 ผลการดำเนินงานด้านการจัดการการเช่าโครงการถนนหน้าพระลาน

การจัดการการเช่า	ก่อนปรับปรุงซ่อมแซม	หลังปรับปรุงซ่อมแซม
อายุสัญญาเช่า	สัญญาชั่วคราวรายเดือน	3 ปี
สิทธิการเช่า	1. ผู้เช่าตรง 2. ผู้เช่าช่วง	1. ผู้เช่าตรง 2. ผู้เช่าช่วง
ค่าเช่า	ปรับตามเกณฑ์การต่อสัญญา	1. สัญญา 3 ปีแรก คงค่าเช่าเดิม 2. ครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว เรียกเก็บค่าเช่าตามเกณฑ์การใช้ประโยชน์

5.2.3.3 ทักษะของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพ

จากการสำรวจและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าอาคารโครงการถนนหน้าพระลาน พบว่า

ตารางที่ 5.28 ทักษะของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพของโครงการถนนหน้าพระลาน

ลักษณะกายภาพโครงการ	ก่อนการปรับปรุง	หลังการปรับปรุง
ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม	มีพื้นที่ใช้สอยมาก	พึงพอใจปานกลาง : เนื่องจากได้พื้นที่ใช้สอยลดลง
พื้นที่ประกอบการค้า	มีพื้นที่มาก	พึงพอใจมาก : มีพื้นที่เท่าเดิม
พื้นที่พักอาศัย	ใช้เป็นพื้นที่พักอาศัยและเก็บของ	พึงพอใจมาก: เป็นสัดส่วนใช้ประโยชน์ได้เต็มพื้นที่
ห้องครัว	ทำครัวด้านหลังอาคาร	พึงพอใจปานกลาง : มีการกำหนดตำแหน่งในการติดตั้งอุปกรณ์
ห้องน้ำ	1 ห้อง	พึงพอใจมาก : ได้ห้องน้ำเพิ่มขึ้น
วัสดุอุปกรณ์	ยังมีการใช้วัสดุอุปกรณ์ดั้งเดิม	พึงพอใจมาก : เหมาะสมกับอาคาร
สิ่งอำนวยความสะดวก	ผู้เช่าสรรหาเอง	พึงพอใจปานกลาง : ติดตั้งเพิ่มเติมได้ แต่ต้องได้รับอนุญาตก่อน
รูปแบบอาคาร	อาคารโบราณ	พึงพอใจมาก : มีเอกลักษณ์
การดูแลรักษา	ดูแลรักษาเมื่อเจอปัญหา	พึงพอใจปานกลาง: ดูแลรักษาง่าย

5.2.3.4 ทักษะความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงาน

จากการสำรวจและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าอาคารโครงการถนนหน้าพระลาน พบว่า

ทักษะความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงานโครงการถนนหน้าพระลาน อยู่ในระดับปานกลาง – มาก

ตารางที่ 5.29 ทักษะความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงานโครงการถนนหน้าพระลาน

การดำเนินงาน	พึงพอใจน้อย	พึงพอใจปานกลาง	พึงพอใจมาก
ก่อนการก่อสร้าง			
1.การแจ้งล่วงหน้าก่อนดำเนินโครงการ		ทราบล่วงหน้า 6 – 12 เดือน	
2.การประชุมชี้แจง			เข้าร่วมประชุมทุกครั้ง
3.การมีส่วนร่วมในการกำหนดรูปแบบอาคาร			1.จำนวนห้องน้ำ 2.ตำแหน่งบันได
4.แบบก่อสร้างอาคาร	ไม่เข้าใจ มองภาพไม่ออก		
5.การย้ายออกจากพื้นที่			1.ได้รับค่าขนย้าย 2.เงินช่วยเหลือค่าเช่าบ้าน
ระหว่างการก่อสร้าง			
6.ระยะเวลาในการซ่อมแซม		นานเกินไป	
7.การดำเนินงานของบริษัทผู้รับจ้าง	1.ล่าช้า 2.ฝีมือไม่มาตรฐาน		
หลังการก่อสร้าง			
8.รูปแบบอาคาร			สวยงาม โดดเด่น
9.เงื่อนไขการใช้อาคาร		มีข้อจำกัดเยอะ	
10.การทำสัญญาเช่า		ต่อสัญญา 3 ปี	

ตารางที่ 5.30 เปรียบเทียบผลการดำเนินงานกับวัตถุประสงค์ของโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อนและ
หลังการปรับปรุงซ่อมแซม

วัตถุประสงค์	ก่อนการปรับปรุง	หลังการปรับปรุง
การตอบสนองการใช้อาคาร	ปานกลาง	มาก
ความสะอาด ความเป็นระเบียบ	ปานกลาง	มาก
ด้านคุณภาพชีวิต	ปานกลาง	มาก
การส่งเสริมภาพลักษณ์การท่องเที่ยว	ปานกลาง	มาก
การส่งเสริมการมีส่วนร่วมระหว่าง ผู้เช่ากับสำนักงานทรัพย์สินฯ	น้อย	มาก

5.2.4 สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรค

ตารางที่ 5.31 สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโครงการถนนหน้าพระลาน

ข้อดี	ข้อด้อย	ปัญหาและอุปสรรค
1. การปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบ พระบรมมหาราชวัง 2. อาคารสวยงามและเป็นระเบียบ 3. กระตุ้นเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว 4. ต้นแบบการมีส่วนร่วมระหว่าง เจ้าของพื้นที่ ผู้ใช้อาคารและ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 5. ผู้เช่ามีส่วนร่วมในการออก ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม ตามสัดส่วน เพื่อให้เกิดความรัก ห่วง แหนงและดูแลรักษาอาคารมากยิ่งขึ้น 6. เข้าใจขั้นตอนการบูรณะอาคาร โบราณสถานมากขึ้น 7. รักษามรดกทางวัฒนธรรมและ สถาปัตยกรรม 8. ผู้เช่าเดิมและผู้เช่าช่วงได้สิทธิ กลับมาใช้อาคาร	1. หลังจากซ่อมแซมรูปแบบ พื้นที่ใช้สอยไม่ตรงตามที่ได้ ตกลงกับผู้เช่า 2. ไม่สามารถดัดแปลงต่อเติม อาคารได้ตามความต้องการ 3. คุณภาพงานยังไม่ได้ มาตรฐาน	1. การแก้ไขปัญหาเร่งด่วน ไม่สามารถทำได้ เนื่องจาก ทุกปัญหาต้องเข้าที่ประชุม คณะทำงานและที่ปรึกษา โครงการ เพื่อพิจารณาและ ตัดสินใจร่วมกัน ซึ่งใช้ เวลานาน 2. ผู้เช่ามีความต้องการที่ หลากหลายและ เปลี่ยนแปลงแบบ ตลอดเวลา 3. แรงงานขาดทักษะงาน ซ่อมแซมส่วนต่อเติม 4. ไม่มีพื้นที่วางวัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องจักร 5. ไม่มีที่จอดรถขนส่งสินค้า

5.2.5 การประเมินผลการติดตามโครงการ

ผู้วิจัยจะทำการติดตามและประเมินผลโครงการเฉพาะเรื่อง เป้าหมาย แผนงาน งบประมาณ และสิทธิการกลับเข้าใช้อาคาร เท่านั้น

ตารางที่ 5.32 สรุปการประเมินผลการติดตามโครงการถนนหน้าพระลาน

ประเด็น	เกณฑ์	ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
เป้าหมาย	การใช้ประโยชน์อาคารเชิงพาณิชย์	การประกอบการค้า	เป็นไปตามเป้าหมาย
แผนงาน	-แผนงานซ่อมแซม 8 เดือน	ซ่อมแซมจริง 10 เดือน	ล่าช้า ไม่เป็นไปตามแผน
งบประมาณ	ราคากลาง 42,483,948.91 บาท	ใช้จริง 45,000,000.- บาท	มากกว่างบประมาณที่ตั้งไว้
สิทธิการกลับเข้าใช้อาคาร	ผู้เช่าเดิมทั้งหมด	-ผู้เช่าเดิม ร้อยละ 89 -ผู้เช่าช่วง ร้อยละ 11	เป็นไปตามนโยบาย แต่มีบางห้องที่ผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าช่วง

5.3 กรณีศึกษาที่ 3 โครงการถนนบ้านหม้อ

5.3.1 ลักษณะก่อนการดำเนินงาน

โครงการถนนบ้านหม้อ ตั้งอยู่บริเวณถนนบ้านหม้อเชื่อมถนนจักรเพชรย่านปากคลองตลาด ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้โปรดเกล้าให้กรมพระคลังข้างที่ซื้อที่ดินในบริเวณ ถนนบ้านหม้อฝั่งตะวันออกเลียบบไปตามแนวถนนเลียบบพระนคร เมื่อ ร.ศ. 115 (พ.ศ.2437) จากเจ้าของที่ดินหลายรายรวมทั้งที่วังกรมพระเทเวศร์ชินทร จำนวน 2 ไร่ 1 งาน 99.10 ตารางวา เพื่อสร้างตึกแถวริมถนนบ้านหม้อให้เป็นที่สง่างามแก่พระนคร ส่วนที่ด้านหลังพระราชทานให้ผู้อยู่เดิมอาศัยต่อไป

จากการที่พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้มีการตัดถนนขึ้นหลานสาย เป็นการสร้างความเจริญให้เกิดขึ้นแก่พระนครในขณะนั้น หนึ่งในถนนหลายสายนั้น ได้แก่ ถนนจักรเพชรและถนนบ้านหม้อ พ.ศ. 2441 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้สร้างตึกแถวชั้นชุดหนึ่ง ริมถนนบ้านหม้อเชื่อมถนนจักรเพชร ประมาณ 40 คูหา (ชุดที่ 1) วางแนวขนานกับถนนบ้านหม้อและถนนจักรเพชร ในลักษณะตัว L ที่บริเวณจุดตัดของถนนสองสายดังกล่าวข้างต้น (ปลายสุดของอาคารชุดนี้ด้านถนนบ้านหม้อเป็นที่ตั้งของบุคคลีย์)

ในสมัยรัชกาลที่ 4 หลังจากไทยเปิดประตูกับประเทศตะวันตกแล้ว ก็มีธนาคารของชาวตะวันตกตามเข้ามาเปิดบริการลูกค้าของตนในกรุงเทพมหานคร เช่น ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ ธนาคารชาร์เตอร์ด ธนาคารอินโดจีน นอกจากนี้ในปี พ.ศ. 2431 ยังมีชาวอังกฤษคบคิดกันจะตั้ง “แบงก์หลวงกรุงสยาม” กำหนดทุนจดทะเบียน 1 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงโดยให้คนไทยถือหุ้นได้ไม่เกิน 50 เปอร์เซ็นต์ ทำท่าว่าจะยึดการคลังของประเทศ ด้วยเหตุนี้ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว และพระเจ้านั่งยาเธอ กรมหมื่นมหิศรราชหฤทัย เสนาบดีกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ ซึ่งตามเสด็จประพาสยุโรป ด้วางแผนการธนาคารมาเป็นเวลา 9 เดือน จึงทรงดำริตรงกันที่จะตั้งสถาบันการเงินของไทยขึ้นบ้าง แม้จะถูกขัดขวางอยู่มาก แต่ในที่สุดสถาบันการเงินแห่งแรกของคนไทยก็แอบเปิดขึ้นได้ในวันที่ 4 ตุลาคม พ.ศ. 2447 ในชื่อ “บุคคลีย์” ให้มีความหมายเป็น “Book Club” มีเงินทุนเพียง 30,000 บาท ใช้ตึกแถวของพระคลังข้างที่ ที่บ้านหม้อเป็นสำนักงานแห่งแรก เกี่ยวกับชื่อ “บุคคลีย์” นั้น กรมหมื่นมหิศรราชหฤทัย ได้มีหนังสือกราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าฯ ลงวันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2448 ไว้ว่า “สำหรับคนไทยฟัง ก็คิดแปลเล่นซันๆ ไม่รู้ว่าจะอะไร ถ้าฝรั่งฟังก็เข้าใจว่าปับบลิกไลเบอรี่ และทำอะไรต่ออะไรให้เคลือบคลุม เพื่อไม่ให้ทราบว่าจะจัดแบบแบงก์กิจ...” ใน “หนังสือแจ้งความเรื่องตั้งบุคคลีย์” ก็ยังแสดงว่าเป็นการตั้งห้องสมุด มีหนังสือให้สมาชิกยืมอ่าน โดยเชิญชวนให้มาใช้บริการว่า “ไม่ว่าผู้มีบรรดาศักดิ์สูง ต่ำอย่างไร เมื่อมีความพอใจเป็นสหายของบุคคลีย์ ก็จะเป็นได้ไม่เลือกหน้า สหายผู้แรกเข้าจะต้องช่วยเงินใช้สอยครั้งแรกเป็น เงิน 1 บาท ต่อไปอีกปีละ 1 บาท” แสดงตนเป็นกลลวงบางกลุ่ม แต่ในทางปฏิบัติ บุคคลีย์ดำเนินธุรกิจธนาคาร

พาณิชย์อย่างเต็มรูปแบบ รับฝากเงินโดยให้ดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ซึ่งในช่วงแรกมีคนฝากเงินถึง 80,000 บาทเมื่อบุคคลลี้ภัยประสบความสำเร็จ เป็นที่เชื่อถือของคนไทย และความลับที่ต้องแอบเปิดรู้กันไปทั่วแล้ว จึงเปิดตัวเป็นธนาคารอย่างเต็มตัว โดยกราบบังคมทูลขอพระราชทานพระบรมราชานุญาตเป็นพิเศษ จัดตั้งเป็น “บริษัท แแบงก์สยามกัมมาจล ทุนจำกั๊ด” โปรตเกล้าฯ ให้ใช้ตราอาร์มแผ่นดิน มีข้อความว่า “ตั้งโดยพระบรมราชานุญาต” ติดหน้าธนาคารเป็นแห่งแรก จนในสมัยรัชกาลที่ 6 จึงเปลี่ยนตราอาร์มทุกแห่งเป็นตราครุฑในปี พ.ศ. 2451 บริษัท แแบงก์สยามกัมมาจล ทุนจำกั๊ด ได้ย้ายจากบ้านหม้อไปอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่ตลาดน้อย สัมพันธวงศ์ต่อมาในวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2482 จึงเปลี่ยนชื่อเป็น “ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด” เพื่อรับกับการเปลี่ยนชื่อประเทศจาก “สยาม” เป็น “ไทย”

พ.ศ. 2451 ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้สร้างตึกแถวในลักษณะเดียวกันขึ้นอีกชุดหนึ่ง ประมาณ 12 คูหา ด้านถนนจักรเพชร (ชุดที่ 2) โดยให้มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมแบบเดียวกับอาคารชุดแรก แต่ให้เว้นทางเข้าโรงเรียนสวนกุหลาบ พ.ศ. 2472 มีการขยายถนนจักรเพชร เพื่อเตรียมการสร้างสะพานพระพุทธยอดฟ้า จึงมีการรื้อถอนอาคารชุดที่ 2 ส่วนหนึ่งประมาณ 9 คูหา

หลังจากนั้น โรงเรียนสวนกุหลาบประสงค์จะขอแลกที่ดิน (อยู่ระหว่างอาคารทั้ง 2 ชุด) กับที่ดินบริเวณถนนจักรเพชรเชิงสะพานพระพุทธยอดฟ้าเพื่อปรับทางเข้าโรงเรียนใหม่ จึงมีการรื้อถอนอาคารชุดที่ 2 ส่วนที่เหลือพร้อมอาคารอาคารที่ 1 อีก 1 คูหา (คูหาปลายมีหน้าจั่ว) และสร้างอาคารใหม่จำนวน 8 คูหา (ลักษณะทางสถาปัตยกรรมแตกต่างกัน) ให้ต่อกับอาคารชุดที่ 1 (สร้างทับไปบนที่ดินที่ได้แลกเปลี่ยนกับโรงเรียนสวนกุหลาบ พ.ศ. 2488

ในช่วงสงครามโลก อาคารชุดนี้บริเวณมุมถนนบ้านหม้อเชื่อมถนนจักรเพชร จำนวน 12 คูหาถูกระเบิดเสียหาย ภายหลังในปี พ.ศ. 2495 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ต้นรัชกาลที่ 9) อนุญาตให้โรงเรียนสวนกุหลาบทำสัญญาเช่าสร้าง เพื่อก่อสร้างอาคารของสมาคมศิษย์เก่าสวนกุหลาบเป็นเวลา 11 ปี โรงเรียนสวนกุหลาบ จึงได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ ดังนี้

- ตึกแถว 3 ชั้น 4 คูหา จำนวน 1 ห้อง

- ตึกแถว 2 ชั้น 8 คูหา จำนวน 7 ห้อง

โดยสร้างติดกับอาคารเดิม แต่มีลักษณะสถาปัตยกรรมแตกต่างกัน ซึ่งสรุปแล้ว อาคารอนุรักษ์รูปแบบดั้งเดิมแต่แรกสร้างคงเหลือเพียง 18 คูหา ด้านขนานกับถนนบ้านหม้อ และ 12 คูหา ด้านขนานกับถนนจักรเพชร

อาคารดังกล่าวมีอายุการใช้งานมานานกว่า 100 ปี ในความชำรุดทรุดโทรมของอาคารพบการรื้อซึมของหลังคา และต้นโพธิ์ขนาดใหญ่ที่ขึ้นอยู่ด้านหลังอาคาร รากได้ซอนไซเข้ามาในอาคารทำให้เสียหายหลายคูหา เสี่ยงต่อการเกิดอันตรายแก่ผู้เช่าและผู้สัญจรไปมา สำนักงานทรัพย์สินฯ จึงต้องการ

ซ่อมแซมเพื่อให้อาคารที่ทรุดโทรมกลับมาใช้ประโยชน์ได้ยาวนานรวมถึงรักษามรดกทางสถาปัตยกรรมที่ทรงคุณค่าให้คงอยู่และยั่งยืนสืบต่อไป²⁶ โดยดำเนินการเริ่มซ่อมแซมในปี 2556 และแล้วเสร็จในปี 2557



ภาพที่ 5.10 ลักษณะอาคารโครงการถนนบ้านหม้อก่อนปรับปรุงซ่อมแซม

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

เป็นตึกแถว 2 ชั้น ก่ออิฐถือปูน หลังคากระเบื้องว่าวทรงปั้นหยา อาคารส่วนล่างเป็นส่วนใช้สอยค้าขาย ส่วนชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย บานหน้าต่างลูกฟักประดับด้วยปูนปั้นเป็นกรอบเหมือนกันทุกช่อง ส่วนห้องแรกมีกระบังหน้าอาคารที่ชั้น 2 เป็นซุ้มประตูโค้งขนานด้วยลายกันหอย 2 ข้าง เสาประตูซุ้มภายในจะเป็นรูปปูนปั้นรูปแจกัน ผนังอาคารฉาบปูนเซาะร่องเลียนแบบการก่ออิฐ



กระบังหน้าประดับลวดลายปูนปั้น

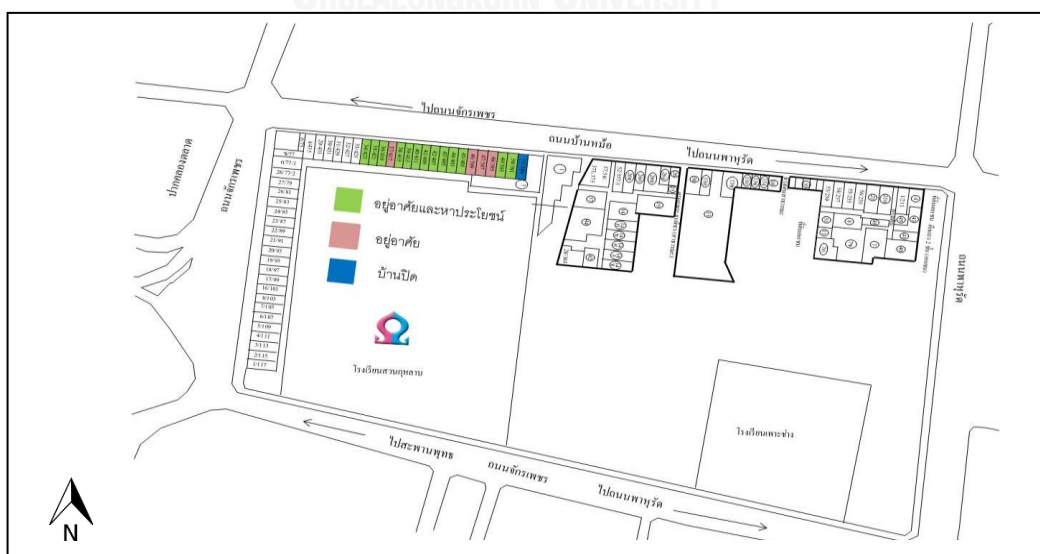
รูปแบบปูนปั้นขอบหน้าต่าง

ภาพที่ 5.11 ลักษณะสถาปัตยกรรมอาคารโครงการถนนบ้านหม้อ

²⁶ เดลินิวส์. ฟันฟูอาคารตึกแถวบ้านหม้ออนุรักษ์พัฒนา...เพิ่มคุณค่ายั่งยืน.

5.3.1.1 ลักษณะทางกายภาพอาคาร

ที่ตั้ง	เลขที่ 389 - 423 ถนนบ้านหม้อตัดกับถนนจักรเพชร แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่	ตั้งอยู่โฉนดที่ 1093 เลขที่ดิน 326 เนื้อที่ 0 ไร่ 3 งาน 15 ตารางวา ราคาประเมินปี 2555 - 2558 ตารางวาละ 400,000.- บาท รวมมูลค่า 126,000,000.- บาท
อาณาเขต	ทิศเหนือ ติดวิทยาลัยอาชีวศึกษาเสาวภา ทิศใต้ ติดถนนจักรเพชร ทิศตะวันออก ติดบริเวณโรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัย ทิศตะวันตก ถนนบ้านหม้อ
ภาษาตำบล	ในการจัดประโยชน์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตำบลถนนบ้านหม้อฝั่งตะวันออกเชื่อมถนนจักรเพชร
ประเภทอาคาร	ตึกแถว 2 ชั้น ด้านหลัง 3 ชั้น จำนวน 18 ห้อง
สัญญาเช่า	17 สัญญา
พื้นที่ใช้สอย	ประมาณ 2,738 ตารางเมตร
การทะเบียน	21 ธันวาคม 2544 ขึ้นทะเบียนอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
อายุสมัย	พ.ศ. 2441 ในสมัยรัชกาลที่ 5
ผู้ใช้ประโยชน์	ผู้เช่าตรงอาคาร ใช้สำหรับอยู่อาศัยและประกอบการค้า



ภาพที่ 5.12 แผนที่โครงการถนนบ้านหม้อ

5.3.1.2 ลักษณะด้านเศรษฐกิจสังคมของผู้เช่า

ตารางที่ 5.33 การเปรียบเทียบการใช้อาคารโครงการถนนบ้านหม้อก่อนและหลังการปรับปรุง
ซ่อมแซม

บ้านเลขที่	ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง
389	อยู่อาศัย	บ้านปิด
391	อยู่อาศัยและขายดอกไม้	อยู่อาศัยและขายดอกไม้
393	อยู่อาศัยและขายดอกไม้	อยู่อาศัยและขายดอกไม้
395	อยู่อาศัยและเป็นสำนักงาน	อยู่อาศัย
397	อยู่อาศัย	อยู่อาศัย
399	อยู่อาศัย	อยู่อาศัย
401	อยู่อาศัย	อยู่อาศัยและขายดอกไม้
403	อยู่อาศัย	อยู่อาศัยและขายอาหาร
405	อยู่อาศัยและขายดอกไม้	อยู่อาศัยและขายดอกไม้
407	อยู่อาศัยและขายดอกไม้	อยู่อาศัยและขายดอกไม้
409	อยู่อาศัยและขายข้าวแกง	อยู่อาศัยและขายอาหาร (ชัยพฤกษ์)
411	อยู่อาศัยและขายดอกไม้	อยู่อาศัยและขายดอกไม้
413	อยู่อาศัยและเก็บของ	อยู่อาศัยและขายดอกไม้
415	อยู่อาศัยและขายดอกไม้	อยู่อาศัยและขายดอกไม้ (โกสุม พลาวเวอร์)
417	อยู่อาศัยและขายดอกไม้	อยู่อาศัย
419-421	อยู่อาศัยและขายดอกไม้	อยู่อาศัยและขายดอกไม้ (วีชาพลอริสท์)
423	อยู่อาศัยและขายดอกไม้	อยู่อาศัยและขายดอกไม้ (จรียา)

จากการสำรวจและศึกษาเอกสารกลุ่มประชากรของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์พบว่า

ก่อนการปรับปรุง มีการใช้อาคารเพื่อ อยู่อาศัย อยู่อาศัยและประกอบการค้า

หลังการปรับปรุง มีการใช้อาคารเพื่อ อยู่อาศัย อยู่อาศัยและประกอบการค้า บ้านปิด

ตารางที่ 5.34 การเปรียบเทียบวัตถุประสงค์การเช่าโครงการถนนบ้านหม้อก่อนและหลังการปรับปรุง
ซ่อมแซม

วัตถุประสงค์การเช่า	ก่อนการปรับปรุง (ร้อยละ)	หลังการปรับปรุง (ร้อยละ)
อยู่อาศัย	27.8	22.2
อยู่อาศัยและประกอบการค้า	72.2	72.2
บ้านปิด	-	5.6
รวม	100	100

จากการศึกษาเอกสารของกลุ่มประชากรและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า ก่อนและหลังการปรับปรุงซ่อมแซม ผู้เช่าส่วนใหญ่ใช้อาคารอยู่อาศัยและประกอบการค้า คิดเป็นร้อยละ 72.2 และก่อนการปรับปรุงซ่อมแซมมีผู้เช่าใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น คิดเป็นร้อยละ 27.8 แต่หลังจากปรับปรุงซ่อมแซมอาคารแล้วเสร็จ พบว่าผู้เช่าที่ใช้อาคารอยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 22.2 ลดลงจากก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม เนื่องจากผู้เช่ายังไม่ได้เข้ามาใช้ประโยชน์ในอาคารและปิดบ้านตลอดเวลา ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5.6

ตารางที่ 5.35 ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารโครงการถนนบ้านหม้อ

ระยะเวลาอยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง	ร้อยละ
1-10	-	-
11-30	1	16.67
31-50	3	50
50 ปี ขึ้นไป	2	33.33
รวม	6	100

จากการสัมภาษณ์ผู้เช่ากลุ่มตัวอย่าง พบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่อยู่อาศัยในอาคารมาแล้วระหว่าง 31-50 ปี คิดเป็นร้อยละ 50 รองลงมาคือ อยู่อาศัยมาแล้ว 50 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 33.33 ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่เช่าตึกแถวมาเพื่อประกอบการค้า และที่เลือกพื้นที่โครงการ เพราะครอบครัวและญาติประกอบธุรกิจและมีบ้านอยู่อาศัยเดิมบริเวณนี้

ตารางที่ 5.36 การเปรียบเทียบสถานภาพการเช่าโครงการถนนบ้านหม้อก่อนและหลังการปรับปรุง
ซ่อมแซม

สถานภาพการเช่า	ก่อนการปรับปรุง (ร้อยละ)	หลังการปรับปรุง (ร้อยละ)
ผู้เช่าตรง	100	100
ผู้เช่าช่วง	-	-
รวม	100	100

จากการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้เช่า พบว่า อาคารทุกห้องผู้เช่าเป็นผู้ใช้ประโยชน์และ
ครอบครองทั้งหมด ทั้งก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร คิดเป็นร้อยละ 100

5.3.1.3 ลักษณะสภาพแวดล้อม

โครงการถนนบ้านหม้อ ตั้งอยู่ในย่านปากคลองตลาด ซึ่งเป็นย่านการค้าผัก ผลไม้
และดอกไม้ขนาดใหญ่ของประเทศไทย ย่านปากคลองตลาดประกอบด้วยตลาดหลัก 4 แห่ง ได้แก่
ตลาดองค์การตลาดเป็นของรัฐ ตลาดยอดพิมานเป็นของเอกชน ตลาดส่งเสริมเกษตรไทยเป็นของ
เอกชน และตลาดพุทธยอดฟ้าเป็นของเอกชน ซึ่งถือว่าเป็นย่านที่มีการจับจ่ายซื้อขายกันตลอด 24
ชั่วโมง และเป็นแหล่งรวมพ่อค้าแม่ค้าขายดอกไม้ทั้งปลีกและส่งจากทั้งในกรุงเทพมหานครและ
ต่างจังหวัด ปัจจุบันจะเห็นได้ถึงความเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมภายนอกที่มีความเป็นระเบียบ
เรียบร้อยของแผงค้า สภาพภูมิทัศน์ที่แลดูสะอาดกว่าแต่ก่อนมาก อีกทั้งบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา
ตลาดยอดพิมาน ได้มีการปรับปรุงให้ Mall ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวเข้าสู่พื้นที่
ได้มากขึ้น



ภาพที่ 5.13 สถานที่สำคัญบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการถนนบ้านหม้อ

5.3.2 ขั้นตอนการดำเนินงาน

5.3.2.1 ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง

- ปี 2555
- สํารวจสภาพภูมิประเทศและความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
 - อนุมัติหลักการให้ดำเนินโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์
 - ประชุมชี้แจงผู้เช่าเกี่ยวกับการดำเนินโครงการฯ
 - สํานักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยกองบริหารงานก่อสร้าง เป็นผู้จัดทำแบบรายการซ่อมแซม เพื่อเตรียมการประกวดราคาสรรหา บริษัทผู้รับจ้างดำเนินการ
 - จัดหาและจัดจ้างบริษัทผู้รับจ้างปรับปรุงซ่อมแซม
- ปี 2556
- ประชุมชี้แจงผู้เช่าเกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร
 - ลงนามบันทึกความร่วมมือการเข้าร่วมโครงการ ระหว่างผู้เช่ากับ สํานักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 - ผู้เช่ามีส่วนร่วมในการปรับปรุงรูปแบบอาคารให้เหมาะสมกับการใช้งาน ในอนาคต
 - ลงนามบันทึกรับทราบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
 - รับคืนอาคารจากผู้เช่า
 - ขออนุญาตสํานักงานเขตพระนคร ในการใช้พื้นที่ทางเท้าและติดตั้ง อุปกรณ์กันเศษวัสดุด้านหน้าโครงการ

5.3.2.2 ขั้นตอนระหว่างการก่อสร้าง

- ปี 2556
- ส่งมอบพื้นที่ให้บริษัทผู้รับจ้างดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

5.3.2.3 ขั้นตอนหลังการก่อสร้าง

- ปี 2557
- บริษัทผู้รับจ้าง ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเสร็จภายในเวลาที่ กำหนดและส่งมอบอาคารให้กับสํานักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 - ประชุมชี้แจงข้อกำหนดการใช้งานอาคารอนุรักษ์
 - ส่งมอบอาคารให้ผู้เช่าและทำสัญญาเช่า

5.3.2.4 สรุปขั้นตอนการดำเนินงาน

ตารางที่ 5.37 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานโครงการถนนบ้านหม้อ

2555	2556	2557
-สำรวจอาคาร -อนุมัติหลักการดำเนินโครงการ -ชี้แจงผู้เช่า -ออกแบบ -จัดหาและจัดจ้างบริษัทผู้รับจ้าง	-ชี้แจงผู้เช่าและทำบันทึกต่างๆ -ขออนุญาตสำนักงานเขตพระนคร -รับคืนอาคารจากผู้เช่า -ส่งมอบพื้นที่ให้บริษัทผู้รับจ้าง ดำเนินการซ่อมแซม	-ซ่อมแซมเสร็จ -ทำสัญญาเช่า ส่งมอบอาคาร -

ตารางที่ 5.38 สรุปขั้นตอนก่อนการก่อสร้างโครงการถนนบ้านหม้อ

ประเด็น	รายละเอียด
ที่มาโครงการ	อาคารมีสภาพทรุดโทรม
เริ่มโครงการ	ปี พ.ศ. 2555
รับคืนอาคาร	ปี พ.ศ. 2556
ระยะเวลาออกแบบ (ตามแผนงาน)	4 เดือน
ระยะเวลาออกแบบ (ทำจริง)	4 เดือน
งบประมาณ (ราคากลาง)	47,968,251.88
งบประมาณ (ใช้จริง)	54,500,000.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายจริง (เฉลี่ย/ห้อง)	3,027,778.00
ระดับการมีส่วนร่วมของผู้เช่า	มาก
ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม	สำนักงานทรัพย์สินฯ 75% ผู้เช่า 25%

ตารางที่ 5.39 สรุปขั้นตอนระหว่างการก่อสร้างโครงการถนนบ้านหม้อ

ประเด็น	รายละเอียด
ระยะเวลาซ่อมแซม (แผนงาน)	12 เดือน
ระยะเวลาซ่อมแซม (ทำจริง)	11 เดือน
ระยะเวลาซ่อมแซม (เฉลี่ย/ห้อง)	18.33 วัน

ตารางที่ 5.40 สรุปขั้นตอนหลังการก่อสร้างโครงการถนนบ้านหม้อ

ประเด็น	รายละเอียด
ส่งมอบอาคารให้ผู้เช่า	ปี พ.ศ. 2557
การใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์	72%
ผู้เช่าเดิมได้สิทธิให้กลับเช่าใช้อาคาร	100%
ผู้เช่าช่วงเดิมได้สิทธิให้กลับเช่าใช้อาคาร	0%
ระดับความพึงพอใจ (รูปแบบอาคาร)	มาก



ภาพที่ 5.14 ลักษณะอาคารโครงการถนนบ้านหม้อหลังปรับปรุงซ่อมแซม

5.3.3 ผลการดำเนินงาน

5.3.3.1 ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาด้านกายภาพ

จากการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้ใช้อาคารและเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โครงการทั้งก่อนและหลังการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร พบว่า

ตารางที่ 5.41 ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาด้านกายภาพโครงการถนนบ้านหม้อ

การพัฒนาด้านกายภาพ	ก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม	หลังการปรับปรุงซ่อมแซม
1.ความมั่นคงแข็งแรง	1.มีการต่อเติมด้านหลัง 2.วัสดุก่อสร้างเสื่อมสภาพตามกาลเวลา เช่น หลังคารั่ว เศษปูนแตก	มีความมั่นคงแข็งแรงมากขึ้น
2.ความเป็นระเบียบเรียบร้อย และสะอาด	ชั้นล่างและด้านหน้าอาคารใช้วางดอกไม้เต็มพื้นที่ ปิดบังส่วนที่ชำรุดทรุดโทรม	มีการจัดวางดอกไม้ให้เป็นระเบียบมากยิ่งขึ้น ไม่วางรูกูล้าทางเท้า สามารถทำความสะอาดง่ายและสม่ำเสมอ
3.ความปลอดภัย	ระบบสาธารณูปโภคและวัสดุอุปกรณ์ต่างๆเสื่อมสภาพเสี่ยงต่อการเกิดอันตรายและอัคคีภัย	วัสดุอุปกรณ์ภายในอาคารมีความปลอดภัยมาก แต่บริเวณชั้น 2 ด้านหลังอาคาร ได้เปิดโล่งเดินทะลุถึงกันได้ ทำให้ต้องป้องกันโดยติดเหล็กดัดทุกห้อง
4.การกำจัดขยะมูลฝอย/ระบบระบายน้ำ	ท่อระบายน้ำอุดตันและมีกลิ่น	ระบบระบายน้ำไหลสะดวกและไม่มีการอุดตันแล้ว
5.สภาพแวดล้อมโดยรอบ	อยู่ตามสภาพเดิม	เป็นระเบียบ สะอาด สวยงาม
6.ความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน/ไปโรงเรียนบุตร	สะดวก	สะดวก
7.ความสะดวกในการเดินทางไปจับจ่ายใช้สอย	สะดวก	สะดวก
8.ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล/สถานพยาบาล	สะดวก	สะดวก
9.ความสะดวกในการใช้บริการด้านไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์	สะดวก	สะดวก

5.3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านการจัดการเช่า

จากการสำรวจและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าและเจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า

ตารางที่ 5.42 ผลการดำเนินงานด้านการจัดการเช่าโครงการถนนบ้านหม้อ

การจัดการเช่า	ก่อนปรับปรุงซ่อมแซม	หลังปรับปรุงซ่อมแซม
อายุสัญญาเช่า	สัญญาชั่วคราวรายเดือน	3 ปี
สิทธิการเช่า	ผู้เช่าตรง	ผู้เช่าตรง
ค่าเช่า	ปรับตามเกณฑ์การต่อสัญญา	1.สัญญา 3 ปีแรก คงค่าเช่าเดิม 2.ครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว เรียกเก็บค่าเช่าตามเกณฑ์การใช้ประโยชน์

5.3.3.3 ทักษะของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพ

จากการสำรวจและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าอาคารโครงการถนนบ้านหม้อ พบว่า

ตารางที่ 5.43 ทักษะของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพของโครงการถนนบ้านหม้อ

ลักษณะกายภาพโครงการ	ก่อนการปรับปรุง	หลังการปรับปรุง
ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม	ขึ้นอยู่กับการต่อเติมของแต่ละห้อง	พึงพอใจมาก : เนื่องจากได้พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น
พื้นที่ประกอบการค้า	มีพื้นที่มาก	พึงพอใจมาก : มีพื้นที่เท่าเดิม
พื้นที่พักอาศัย	ใช้เป็นพื้นที่พักอาศัยและเก็บของ	พึงพอใจมาก: มีพื้นที่เพิ่มขึ้นสามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มพื้นที่
ห้องครัว	ทำครัวด้านหลังอาคาร	พึงพอใจน้อย : มีช่องระบายอากาศที่น้ำฝนสามารถไหลลงด้านหลังห้องครัวได้

ตารางที่ 5.44 ทักษะคติของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพของโครงการถนนบ้านหม้อ (ต่อ)

ลักษณะกายภาพโครงการ	ก่อนการปรับปรุง	หลังการปรับปรุง
ห้องน้ำ	1 ห้อง	พึงพอใจมาก : ได้ห้องน้ำเพิ่มขึ้น และสวยงามมาก
วัสดุอุปกรณ์	ยังมีการใช้วัสดุอุปกรณ์ดั้งเดิม	พึงพอใจมาก : วัสดุอุปกรณ์ทันสมัย สวยงาม คุณภาพดี
สิ่งอำนวยความสะดวก	ผู้เช่าสรรหาเอง	พึงพอใจปานกลาง : สามารถติดตั้งเพิ่มเติมได้ แต่ต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ก่อน
รูปแบบอาคาร	อาคารเก่าโบราณและทรุดโทรม	พึงพอใจมาก : อาคารใหม่ รูปแบบโบราณและสวยงาม
การดูแลรักษา	ดูแลรักษานานๆ ครั้ง	พึงพอใจปานกลาง : ทำให้ดูแลรักษาอาคารง่ายขึ้น

5.3.3.4 ทักษะคติความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงาน

จากการสำรวจและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าอาคารโครงการถนนบ้านหม้อ พบว่าทัศนคติความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงานโครงการ อยู่ในระดับพึงพอใจมาก

ตารางที่ 5.45 ทักษะคติความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงานโครงการถนนบ้านหม้อ

การดำเนินงาน	พึงพอใจน้อย	พึงพอใจปานกลาง	พึงพอใจมาก
ก่อนการก่อสร้าง			
1.การแจ้งล่วงหน้าก่อนดำเนินโครงการ		ทราบล่วงหน้า 4-6 เดือน	
2.การประชุมชี้แจง			เข้าร่วมประชุมทุกครั้ง
3.การมีส่วนร่วมในการกำหนดรูปแบบอาคาร			1.จำนวนห้องน้ำ 2.ตำแหน่งบันได 3.ลายกระเบื้องปูพื้น

ตารางที่ 5.46 ทักษะทัศนคติความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงานโครงการถนนบ้านหม้อ (ต่อ)

การดำเนินงาน	พึงพอใจน้อย	พึงพอใจปานกลาง	พึงพอใจมาก
4.แบบก่อสร้างอาคาร	ไม่เข้าใจ มองภาพไม่ออก		
5.การย้ายออกจากพื้นที่			1.ได้รับค่าขนย้าย 2.เงินช่วยเหลือ ค่าเช่าบ้าน
ระหว่างการก่อสร้าง			
6.ระยะเวลาในการ ซ่อมแซม			ตรงตามเวลาที่ กำหนด
7.การดำเนินงานของ บริษัทผู้รับจ้าง		ฝีมือดี แต่ไม่ได้เข้า พื้นที่ระหว่างการ ซ่อมแซม	
หลังการก่อสร้าง			
8.รูปแบบอาคาร			สวยงาม ใช้ ประโยชน์ได้เต็ม พื้นที่
9.เงื่อนไขการใช้อาคาร		เหมาะสม	
10.การทำสัญญาเช่า		ต่อสัญญา 3 ปี	

ตารางที่ 5.47 เปรียบเทียบผลการดำเนินงานกับวัตถุประสงค์ของโครงการถนนพระอาทิตย์ก่อนและ
หลังการปรับปรุงซ่อมแซม

วัตถุประสงค์	ก่อนการปรับปรุง	หลังการปรับปรุง
การตอบสนองการใช้อาคาร	ปานกลาง	มาก
ความสะอาด ความเป็นระเบียบ	น้อย	มาก
ด้านคุณภาพชีวิต	ปานกลาง	มาก
การส่งเสริมภาพลักษณ์การ ท่องเที่ยว	ปานกลาง	ปานกลาง
การส่งเสริมการมีส่วนร่วมระหว่าง ผู้เช่ากับสำนักงานทรัพย์สินฯ	น้อย	ปานกลาง

5.3.4 สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรค

ตารางที่ 5.48 สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโครงการถนนบ้านหม้อ

ข้อดี	ข้อด้อย	ปัญหาและอุปสรรค
1.ได้พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 2.วัสดุภายในอาคารมีความ ทันสมัยและคุณภาพดี 3.มีการจัดจ้างผู้ควบคุมงาน	ไม่มีพื้นที่จัดเก็บวัสดุอุปกรณ์	พื้นที่ใกล้เคียงมีการค้าขายตลอด 24 ชั่วโมง การขนส่งวัสดุก่อสร้าง จึงต้องคำนึงถึงผู้อยู่อาศัยและ ค้าขายบริเวณนั้นโดยห้ามรถขนส่ง อุปกรณ์เข้าพื้นที่ในวันพระด้วย

5.3.5 การประเมินผลการติดตามโครงการถนนบ้านหม้อ

ผู้วิจัยจะทำการติดตามและประเมินผลโครงการเฉพาะเรื่อง เป้าหมาย แผนงาน งบประมาณ
และสิทธิการกลับเข้าใช้อาคาร เท่านั้น

ตารางที่ 5.49 สรุปการประเมินผลการติดตามโครงการถนนบ้านหม้อ

ประเด็น	เกณฑ์	ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
เป้าหมาย	การใช้ประโยชน์อาคารเชิงพาณิชย์	-บ้านปิด -อยู่อาศัย -อยู่อาศัยและประกอบการค้า	ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย
แผนงาน	-แผนงานซ่อมแซม 12เดือน	ซ่อมแซมจริง 11 เดือน	เป็นไปตามแผนงาน
งบประมาณ	ราคากลาง 47,968,251.88 บาท	ใช้จริง 54,500,000.- บาท	มากกว่างบประมาณที่ตั้งไว้
สิทธิการกลับ เข้าใช้อาคาร	ผู้เช่าเดิมทั้งหมด	ผู้เช่าเดิมทั้งหมด	เป็นไปตามนโยบาย

5.4 กรณีศึกษาที่ 4 โครงการทำเตียน

5.4.1 ลักษณะก่อนการดำเนินการ

โครงการทำเตียน ตั้งอยู่ริมถนนมหาราช ตรงข้ามวัดพระเชตุพนวิมลมังคลารามราชวรมหาวิหาร จรดริมแม่น้ำเจ้าพระยา เดิมพื้นที่บริเวณทำเตียน ในสมัยสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช (รัชกาลที่ 1) ได้สร้างวังทำเตียนพระราชทานสมเด็จพระเจ้าหลานเธอเจ้าฟ้ากรมขุนอิศราบุรีจรงค์ พระโอรสองค์น้อยของสมเด็จพระที่นั่งพระองค์น้อย เจ้าฟ้ากรมขุนอิศราบุรีจรงค์ ประทับอยู่วังนี้จนใน รัชกาลที่ 3 จึงพระราชทานให้กรมหมื่นสุรินทรรักษ์ พระเจ้าลูกยาเธอในรัชกาลที่ 1 ประทับ ต่อมาใน รัชกาลที่ 4 ได้สร้างศาลต่างประเทศกับตึกหลวงที่วังทำเตียนบริเวณทำเตียนในอดีต นอกจากจะเป็นที่ ประทับของเจ้านายแล้ว ยังมีบ้านข้าราชการชั้นผู้ใหญ่และบ้านเรือนราษฎรปลูกสร้างอยู่เป็นจำนวนมาก นับเป็นแหล่งชุมชนใหญ่ชุมชนหนึ่ง ดังนั้นตึกแถวในบริเวณดังกล่าวจึงเกิดขึ้นเนื่องจากเป็นทำเล ค้าขายที่ดี เข้าใจว่าตึกแถวริมถนนทำเตียนนี้สร้างขึ้นมาประมาณรัชกาลที่ 5 เนื่องจากลักษณะทาง สถาปัตยกรรมที่ร่วมสมัยกับอาคารที่ทราบอายุ และคงเป็นตึกแถวที่เจ้านายสมัยก่อนที่นิยมสร้างขึ้น เพื่อเก็บผลประโยชน์ โดยสร้างในพื้นที่ใกล้เคียงกับวังของตน²⁷ ลักษณะเป็นอาคาร ก่ออิฐถือปูน 2 ชั้น จำนวน 55 ห้อง รูปตัว U มีรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบตะวันตกที่สวยงาม มีประวัติความเป็นมาที่สำคัญ กรมศิลปากรจึงขึ้นทะเบียนตึกแถวบริเวณทำเตียนเป็น โบราณสถานเมื่อ พ.ศ.2544 แต่จากการ ใช้สอยมาอย่างยาวนานกว่า 100 ปี ทำให้อาคารมีสภาพทรุดโทรม มีการต่อเติมอย่างไม่ถูกต้อง ขาด ความเป็นระเบียบ²⁸ สำนักงานทรัพย์สินฯ จึงเริ่มดำเนินการซ่อมแซมในปี 2556 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการ ปรับปรุงซ่อมแซม

²⁷ ศูนย์ข้อมูลเกาะรัตนโกสินทร์, “ตึกแถวทำเตียน” http://www.lib.su.ac.th/rattanaagosin_web/?q=node/115

²⁸ โครงการปรับปรุงฟื้นฟูกลุ่มอาคารอนุรักษ์บริเวณทำเตียน.<http://www.facebook.com/pages> ดาวันไพลด์ 8 เมษายน



ภาพที่ 5.15 ลักษณะอาคารโครงการท่าเตียนก่อนปรับปรุงซ่อมแซม

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม²⁹

ตึกแถวท่าเตียนเป็นตึกแถว 2 ชั้น ประดับตกแต่งอาคารตามแบบอิทธิพลศิลปะยุโรปสมัยเรอเนซองส์ หลังคามุงกระเบื้องว่าว ชั้นบนของอาคารแต่ละห้องมีหน้าต่างบานคู่ เหนือขอบหน้าต่างเป็นช่องไม้ฉลุ ทาสีเขียว กรอบนอกหน้าต่างก่ออิฐถือปูนเซาร่องเลียนแบบการก่อหิน ขอบช่วงบนทำเป็นวงโค้ง หน้าต่างทุกห้องประดับตกแต่งแบบเดียวกันหมด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

²⁹ ศูนย์ข้อมูลเกาะรัตนโกสินทร์, “ตึกแถวท่าเตียน” http://www.lib.su.ac.th/rattanaagosin_web/?q=node/115



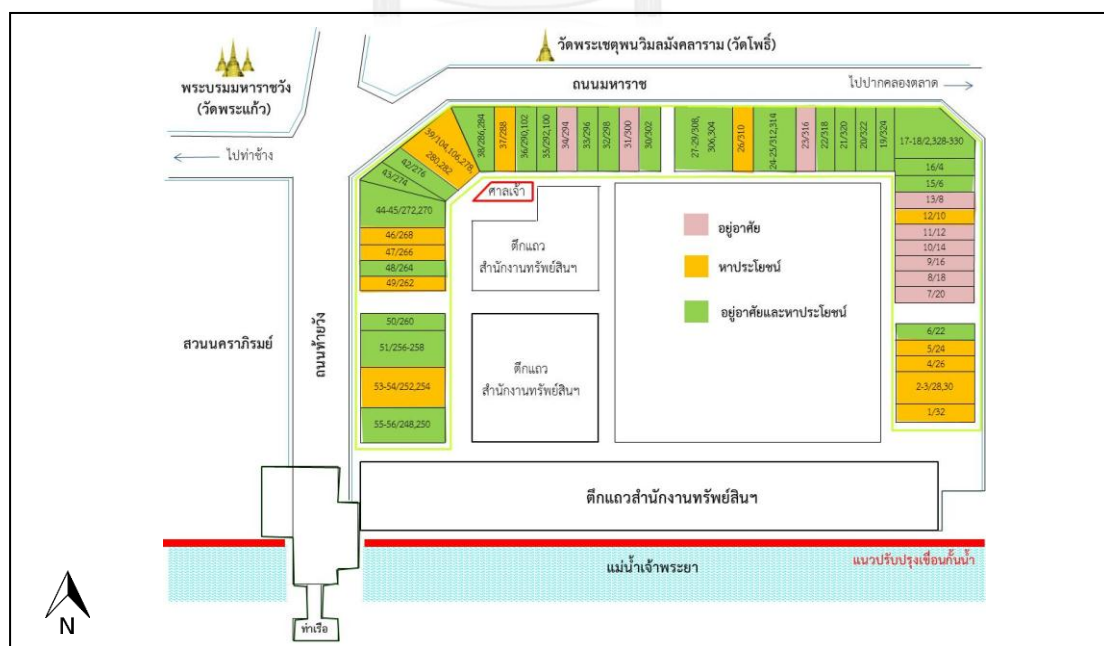
ภาพที่ 5.16 ลักษณะสถาปัตยกรรมอาคารโครงการท่าเตียน

ส่วนที่ประดับตกแต่งพิเศษไปกว่าส่วนอื่น คือ บริเวณที่เป็นช่องทางเข้าสู่ตลาดท่าเตียน มีทั้งหมด 3 ทาง คือ ทิศเหนือ ทิศตะวันออก และทิศใต้ ชั้นบนซึ่งโดยปกติจะเป็นช่องหน้าต่าง เปลี่ยนเป็นรูปด้านหน้าของอาคารส่วนบนหรือบริเวณหน้าจั่วแทนยอดของจั่วและมุมด้านข้างเป็นปูนปั้นรูปใบไม้ ภายในพื้นที่หน้าจั่วเป็นปูนปั้นลายวงกลมขนาดด้วยลายสามเหลี่ยมใต้จั่วลงมา (บริเวณคอสอง) ประดับปูนปั้นรูปสี่เหลี่ยม บริเวณที่เป็นทางเข้าสู่ตลาดท่าเตียนทำเป็นช่องทางเข้ารูปโค้งเกือกม้า มีเสากลมไม้เซาะร่องรองรับวงโค้ง

ชั้นล่างเป็นส่วนเปิดโล่งแบบร้านค้าโดยทั่วไป ขอบประตูด้านบนทำเป็นวงโค้งเล็กน้อยเพื่อให้รับกับขอบหน้าต่างชั้นบน ติดลูกกรงเหล็กช่วงสั้นๆ ในขอบวงโค้งด้านบนเหนือประตู

5.4.1.1 ลักษณะทางกายภาพอาคาร

ที่ตั้ง	เลขที่ 2-32 และ 248-330 ถนนมหาราช แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่	ตั้งอยู่โฉนดที่ 466 เลขที่ดิน 1 เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 95 ตารางวา รวมมูลค่า 180,700,000.- บาท
อาณาเขต	ทิศเหนือ ติดซอยท่าโรงไม้ ทิศใต้ ติดซอยท่าเตียน ทิศตะวันออก ติดถนนมหาราช ทิศตะวันตก ติดตลาดท่าเตียนและแม่น้ำเจ้าพระยา
ภาษาตำบล	ในการจัดประโยชน์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตำบลท่าเตียน
ประเภทอาคาร	ตึกแถว 2 ชั้น ด้านหลัง 3 ชั้น จำนวน 55 ห้อง
สัญญาเช่า	44 สัญญา
พื้นที่ใช้สอย	ประมาณ 6,097 ตารางเมตร
การขึ้นทะเบียน	18 พฤศจิกายน 2544 ขึ้นทะเบียนโบราณสถานจากกรมศิลปากร
อายุสมัย	สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5
ผู้ใช้ประโยชน์	ผู้เช่าตรงอาคาร ใช้สำหรับอยู่อาศัยและประกอบการค้า



ภาพที่ 5.17 แผนที่โครงการท่าเตียน

5.4.1.2 ลักษณะด้านเศรษฐกิจสังคมของผู้เช่า

ตารางที่ 5.50 การใช้อาคารโครงการทำเตียนก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม

ประเภทการใช้ประโยชน์	สัญญาเช่า	ร้อยละ
อยู่อาศัย	11	25
โกดังเก็บของ	6	14
ขายอาหารและเครื่องดื่ม	2	5
ขายอาหารแห้ง	6	14
ขายของเบ็ดเตล็ด	13	30
ขายยาแผนโบราณ	3	7
นวดแผนไทย	1	2.3
ธนาคาร	1	2.3
รวม	44	100

จากการสำรวจ สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่และศึกษาเอกสารกลุ่มประชากรของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์พบว่า

ก่อนการปรับปรุง ผู้เช่าส่วนใหญ่ประกอบการค้าขายของชำและสินค้าเบ็ดเตล็ด คิดเป็นร้อยละ 30 รองลงมาคือใช้สำหรับอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 25 และน้อยที่สุดคือบริการนวดแผนไทย คิดเป็นร้อยละ 23

หลังการปรับปรุง ยังไม่สามารถระบุได้ เนื่องจากผู้เช่ายังไม่ได้ย้ายเข้าอยู่ในอาคาร ตารางที่ 5.51 วัตถุประสงค์การเช่าโครงการทำเตียนก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม

วัตถุประสงค์การเช่า	สัญญาเช่า	ก่อนการปรับปรุง (ร้อยละ)
อยู่อาศัย	9	20.5
ประกอบการค้า	12	27.3
อยู่อาศัยและประกอบการค้า	23	52.2
รวม	44	100

จากการศึกษาสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่และศึกษาเอกสารกลุ่มประชากรของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า ก่อนการปรับปรุงซ่อมแซมผู้เช่าส่วนใหญ่เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยและ

ประกอบการค้า โดยใช้ชั้นล่างเพื่อค้าขายและชั้นบนใช้สำหรับอยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 52.2 และ ส่วนน้อยใช้สำหรับอยู่อาศัยเท่านั้น คิดเป็นร้อยละ 20.5

ตารางที่ 5.52 ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารโครงการทำเตียน

ระยะเวลาอยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง	ร้อยละ
1-10	-	-
11-30	2	14.3
31-50	4	28.6
50 ปี ขึ้นไป	8	57.1
รวม	14	100

จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้เช่า พบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่อยู่อาศัยในอาคารมาแล้ว 50 ปี ขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 57.1 รองลงมาคือ อยู่อาศัยมาแล้วระหว่าง 31 – 50 ปี คิดเป็นร้อยละ 28.6 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าดั้งเดิมที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่เกิดและรับเช่าต่อกับบิดามารดา

ตารางที่ 5.53 สถานภาพการเช่าโครงการทำเตียนก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม

สิทธิการเช่า	สัญญาเช่า	ก่อนการปรับปรุง (ร้อยละ)
ผู้เช่าตรง	44	100
ผู้เช่าช่วง	-	-
รวม	44	100

จากการศึกษาเอกสารของกลุ่มประชากรและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า

ก่อนการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร ผู้ใช้อาคารทุกห้องเป็นผู้เช่าตรงของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 100

หลังการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ให้ผู้เช่าและทายาทสายตรงสามารถใช้ประโยชน์ภายในอาคารได้เท่านั้น ไม่อนุญาตให้ผู้เช่านำสถานที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วงหรือเข้ามาใช้ประโยชน์ภายในอาคารได้

5.4.1.3 ลักษณะสภาพแวดล้อม

โครงการท่าเตียน ตั้งอยู่ริมถนนมหาราช ตรงข้ามวัดพระเชตุพนวิมลมังคลารามราชวรมหาวิหาร ซึ่งเป็นย่านการค้าปลีก-ส่งอาหารทะเลแห้งและนวดแผนไทย อีกทั้งยังเป็นทางผ่านเพื่อลงเรือข้ามฟากไปยังวัดอรุณราชวรารามราชวรมหาวิหาร จึงทำให้ในแต่วันมีนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะชาวต่างชาติเข้า-ออกพื้นที่เป็นจำนวนมาก



ภาพที่ 5.18 สถานที่สำคัญบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการท่าเตียน

5.4.2 ขั้นตอนการดำเนินงาน

5.4.2.1 ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง

- ปี 2551
 - อนุมัติหลักการโครงการปรับปรุงพื้นที่อาคารอนุรักษ์ บริเวณโดยรอบพระบรมมหาราชวัง
 - พิจารณาขอบเขตพื้นที่ในการพัฒนาบริเวณโดยรอบตลาดท่าเตียน
- ปี 2554
 - กำหนดพื้นที่อาคารท่าเตียน จำนวน 55 ห้อง (ตัว U) ให้ดำเนินโครงการก่อน
 - เจ้าหน้าที่สำรวจและเก็บข้อมูล
 - จัดหาและจัดจ้างบริษัทออกแบบ
- ปี 2555
 - ส่งแบบรายการปรับปรุงเพื่อขออนุญาตจากกรมศิลปากร
 - ประชุมชี้แจงเกี่ยวกับแนวทางการพัฒนา
- ปี 2556
 - กรมศิลปากร เห็นชอบให้ดำเนินการปรับปรุงอาคารตามรูปแบบรายการที่นำเสนอ
 - อบรมเจ้าหน้าที่ประสานงานโครงการ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับเจรจากับผู้เช่า

- ลงนามบันทึกความร่วมมือการเข้าร่วมโครงการ ระหว่างผู้เช่ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ผู้เช่ามีส่วนร่วมในการปรับปรุงรูปแบบอาคารให้เหมาะสมกับการใช้งานในอนาคต
- ลงนามบันทึกกรับทราบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
- ประกวดราคางานปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร
- จัดจ้างบริษัทผู้รับจ้าง พร้อมส่งมอบพื้นที่ให้ผู้รับจ้าง

5.4.2.2 ขั้นตอนระหว่างการก่อสร้าง

- ปี 2556 - บริษัทผู้รับจ้างดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซม
- ปี 2557 - อนุมัติให้ขยายระยะเวลาการส่งมอบงาน ครั้งที่ 1 เป็นเวลา 4 เดือน
- อนุมัติให้ขยายระยะเวลาการส่งมอบงาน ครั้งที่ 2 เป็นเวลา 4 เดือน
- ปี 2558 - ประชุมชี้แจงข้อกำหนดการใช้งานอาคารอนุรักษ์ และลงพื้นที่ตรวจสอบสภาพอาคารร่วมกับบริษัทผู้รับจ้างและสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ก่อนบริษัท ผู้รับจ้างส่งมอบงาน

5.4.2.3 ขั้นตอนหลังการก่อสร้าง

- ปี 2558 - บริษัทผู้รับจ้าง ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเสร็จ และส่งมอบอาคารให้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- เดือนมิถุนายน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ส่งมอบอาคารให้ผู้เช่าและทำสัญญาเช่า

5.4.2.4 สรุปขั้นตอนการดำเนินงาน

ตารางที่ 5.54 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานโครงการท่าเตียน

2551	2554	2555	2556	2557	2558
-อนุมัติ เลือกพื้นที่ พัฒนาบริเวณ ตลาดท่าเตียน	-ให้ดำเนิน โครงการกับ อาคาร 55 ห้อง (ตัว U) ก่อน -สำรวจเก็บ ข้อมูล	-จัดหาและ จัดจ้างบริษัท ออกแบบ -ส่งแบบเสนอ กรมศิลปากร -ชี้แจงผู้เช่า	-กรมศิลปากร เห็นชอบแบบ -ชี้แจงผู้เช่า และทำบันทึก -จัดหาและ จัดจ้างบริษัท ผู้รับจ้าง -รับคืนพื้นที่	-ขยายเวลาซ่อม (ครั้งที่ 1) -ขยายเวลาซ่อม (ครั้งที่ 2)	-ชี้แจงผู้เช่า -ตรวจสอบสภาพ อาคารร่วมกัน -ซ่อมแซม เสร็จ -ทำสัญญาเช่า และส่งมอบ อาคารให้ผู้ เช่า

ตารางที่ 5.55 สรุปขั้นตอนก่อนการก่อสร้างโครงการท่าเตียน

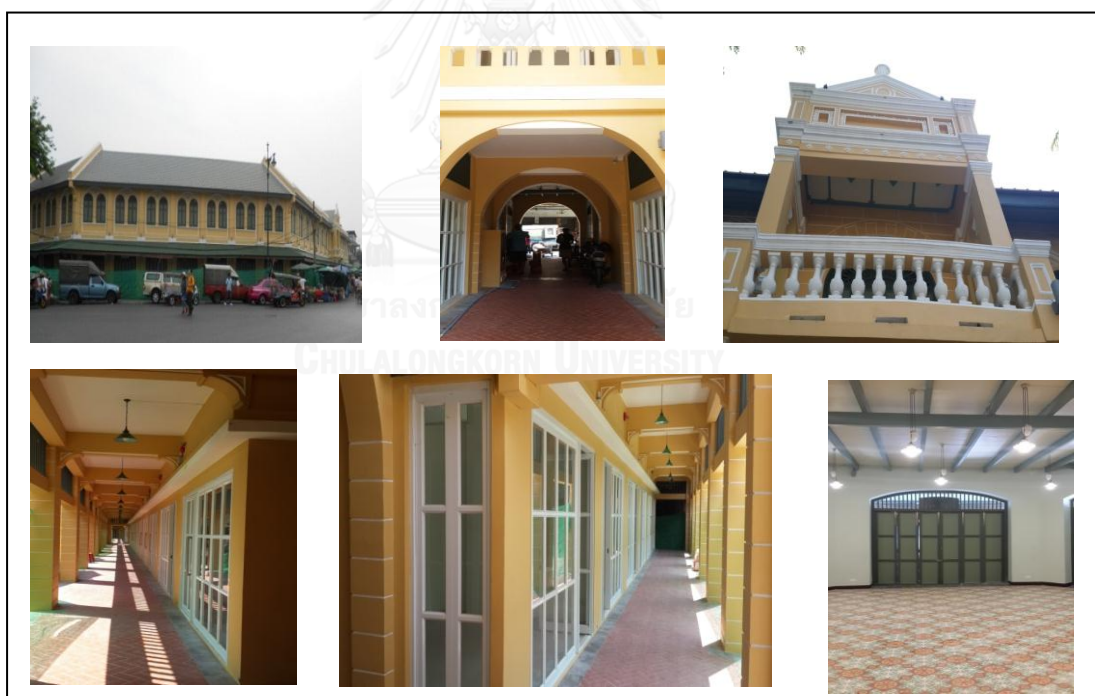
ประเด็น	รายละเอียด
ที่มาโครงการ	โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบ พระบรมมหาราชวัง
เริ่มโครงการ	ปี พ.ศ. 2551
รับคืนอาคาร	ปี พ.ศ. 2556
ระยะเวลาออกแบบ (ตามแผนงาน)	12 เดือน
ระยะเวลาออกแบบ (ทำจริง)	12 เดือน
งบประมาณ (ราคากลาง)	123,000,000.00
งบประมาณ (ใช้จริง)	122,590,000.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายจริง (เฉลี่ย/ห้อง)	2,228,909.00
ระดับการมีส่วนร่วมของผู้เช่า	มาก
ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม	สำนักงานทรัพย์สินฯ 75% ผู้เช่า 25%

ตารางที่ 5.56 สรุปขั้นตอนระหว่างการก่อสร้างโครงการทำเตียน

ประเด็น	รายละเอียด
ระยะเวลาซ่อมแซม (แผนงาน)	12 เดือน
ระยะเวลาซ่อมแซม (ทำจริง)	20 เดือน
ระยะเวลาซ่อมแซม (เฉลี่ย/ห้อง)	10.91 วัน

ตารางที่ 5.57 สรุปขั้นตอนหลังการก่อสร้างโครงการทำเตียน

ประเด็น	รายละเอียด
ส่งมอบอาคารให้ผู้เช่า	ปี พ.ศ. 2557
การใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์	ผู้เช่ายังไม่ได้เข้าใช้อาคาร
ผู้เช่าเดิมได้สิทธิให้กลับเข้าใช้อาคาร	100%
ผู้เช่าช่วงเดิมได้สิทธิให้กลับเข้าใช้อาคาร	0%
ระดับความพึงพอใจ (รูปแบบอาคาร)	ผู้เช่ายังไม่ได้เข้าใช้อาคาร



ภาพที่ 5.19 ลักษณะอาคารโครงการทำเตียนระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม

5.4.3 ผลการดำเนินงาน

5.4.3.1 ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาด้านกายภาพ

ยังไม่สามารถติดตามและประเมินผลการดำเนินงานได้ เนื่องจากผู้เช่ายังไม่ได้กลับเข้าใช้อาคาร

5.4.3.2 ผลการดำเนินงานด้านการจัดการการเช่า

จากการสำรวจและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า ตารางที่ 5.58 ผลการดำเนินงานด้านการจัดการการเช่าโครงการท่าเตียน

การจัดการการเช่า	ก่อนปรับปรุงซ่อมแซม	หลังปรับปรุงซ่อมแซม
อายุสัญญาเช่า	สัญญาชั่วคราวรายเดือน	3 ปี
สิทธิการเช่า	ผู้เช่าตรง	ผู้เช่าตรง
ค่าเช่า	ปรับตามเกณฑ์การต่อสัญญา	1.สัญญา 3 ปีแรก คงค่าเช่าเดิม 2.ครบกำหนดสัญญาเช่าแล้วเรียกเก็บค่าเช่าตามเกณฑ์การใช้ประโยชน์

5.4.3.3 ทักษะของผู้เช่าต่อลักษณะกายภาพ

ไม่สามารถติดตามและประเมินผลโครงการท่าเตียนได้ เนื่องจากผู้เช่ายังไม่ได้กลับเข้าใช้อาคาร

5.4.3.4 ทักษะความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงาน

จากการสำรวจและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าอาคารโครงการท่าเตียน พบว่า ความพึงพอใจของผู้เช่าต่อการดำเนินงานโครงการ อยู่ในระดับพึงพอใจปานกลาง

ตารางที่ 5.59 ทักษะคติความพึงพอใจของผู้เข้าต่อการดำเนินงานโครงการทำเตียน

การดำเนินงาน	พึงพอใจน้อย	พึงพอใจปานกลาง	พึงพอใจมาก
ก่อนการก่อสร้าง			
1.การแจ้งล่วงหน้าก่อนดำเนินโครงการ	ทราบล่วงหน้า 6 - 12 เดือน		
2.การประชุมชี้แจง		เข้าร่วมประชุมทุกครั้ง	
3.การมีส่วนร่วมในการกำหนดรูปแบบอาคาร		1.จำนวนห้องน้ำ 2.ตำแหน่งบันได 3.ลายกระเบื้องปูพื้น	
4.แบบก่อสร้างอาคาร	มองภาพไม่ออก		
5.การย้ายออกจากพื้นที่		1.ได้รับค่าขนย้าย 2.เงินช่วยเหลือค่าเช่าบ้าน	
ระหว่างการก่อสร้าง			
6.ระยะเวลาในการซ่อมแซม	นานเกินไป		
7.การดำเนินงานของบริษัทผู้รับจ้าง	1.ล่าช้า 2.ฝีมือไม่มาตรฐาน		
หลังการก่อสร้าง			
8.รูปแบบอาคาร		สวยงามแต่ไม่ปลอดภัย	
9.เงื่อนไขการใช้อาคาร		มีข้อจำกัดเยอะ	
10.การทำสัญญาเช่า		ช้ากว่าที่แจ้งไว้	

5.4.4 สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรค

ตารางที่ 5.60 สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโครงการทำเตียน

ข้อดี	ข้อด้อย	ปัญหาและอุปสรรค
1.การปรับภูมิทัศน์โดยรอบ พระบรมมหาราชวังและวัดโพธิ์ฯ 2.อาคารมั่นคงแข็งแรง สามารถใช้ งานได้เหมาะสม ถูกสุขลักษณะทั้ง การอยู่อาศัยและประกอบการค้า	1.การดำเนินงานล่าช้า 2.การติดต่อประสานงานต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกมีหลาย ขั้นตอนไม่สามารถกำหนดเวลา ที่แน่นอนได้ 3.พื้นที่ใช้สอยลดลง	1.แรงงานขาดทักษะงาน อนุรักษ์และงานซ่อมแซม ส่วนต่อเติม 2.บริษัทผู้รับจ้างไม่ เชี่ยวชาญงานซ่อมแซม อาคารพาณิชย์ 3.ผู้ควบคุมงานไม่เข้มงวด กับบริษัทผู้รับจ้างทำให้งาน ไม่เป็นไปตามแผนงานได้ 4.อาคารข้างเคียงยังค้าขาย และอยู่อาศัยตามปกติ ทำ ให้ต้องใช้ความระมัดระวัง

5.4.5 การประเมินผลการติดตามโครงการ

ผู้วิจัยจะทำการติดตามและประเมินผลโครงการเฉพาะเรื่อง เป้าหมาย แผนงาน งบประมาณ และสิทธิการกลับเข้าใช้อาคาร เท่านั้น

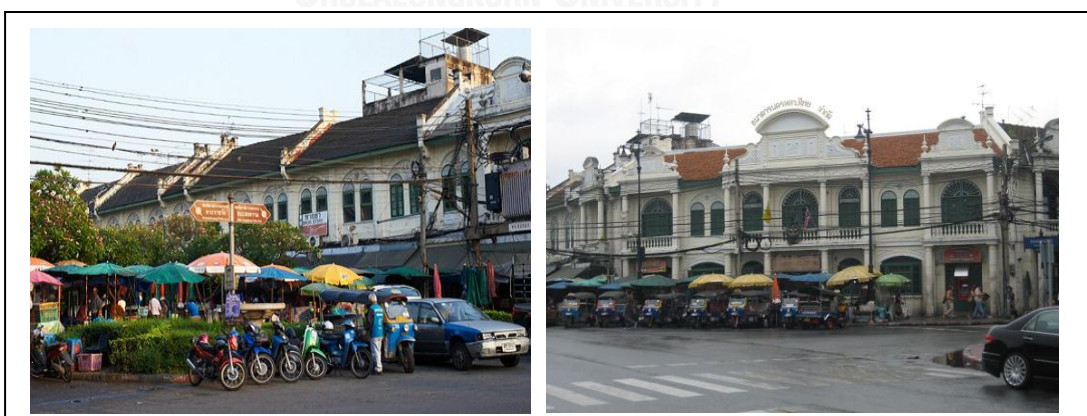
ตารางที่ 5.61 สรุปการประเมินผลการติดตามโครงการทำเตียน

ประเด็น	เกณฑ์	ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
เป้าหมาย	การใช้ประโยชน์อาคารเชิง พาณิชย์	ผู้เช่ายังไม่เข้าพื้นที่	ไม่สามารถประเมินได้
แผนงาน	-แผนงานซ่อมแซม 12 เดือน	ซ่อมแซมจริง 20 เดือน	ไม่เป็นไปตามแผนงาน
งบประมาณ	ราคากลาง 123,000,000 บาท	ใช้จริง 122,800,000.- บาท	น้อยกว่างบประมาณ ที่ตั้งไว้
สิทธิการกลับ เข้าใช้อาคาร	ผู้เช่าเดิมทั้งหมด	ผู้เช่าเดิมทั้งหมด	เป็นไปตามนโยบาย

5.5 กรณีศึกษาที่ 5 โครงการท่าช้าง

5.5.1 ลักษณะก่อนการดำเนินการ

ตั้งอยู่ที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณท่าช้างวังหลวง แยกถนนมหาธาตุตัดกับถนนหน้าพระลาน มีผังเป็นรูปตัว L พระคลังข้างที่สร้างอาคารด้านท่าช้างวังหลวงขึ้นใน พ.ศ. 2452 เพื่อให้เช่าและเพื่อให้พื้นที่ตรงตามเรียบร้อย ต่อมาในราว พ.ศ. 2468 เมื่อมีการรื้อกำแพงพระนครที่ริมถนนมหาธาตุ จึงสร้างอาคารลักษณะเดียวกันต่อมาทางทิศเหนือ ตัวตึกแถวเป็นอาคารสูง 2 ชั้น ด้วยที่ตั้งซึ่งอยู่หน้าพระบรมมหาราชวัง ตึกแถวท่าช้างวังหลวงจึงเป็นตึกแถวที่ประณีตงดงามเป็นพิเศษ มีรูปแบบเครื่องประดับสถาปัตยกรรมแบบนีโอคลาสสิก กรมศิลปากร ได้ขึ้นทะเบียนตึกแถวริมถนนมหาธาตุ บริเวณท่าช้างวังหลวงเป็นโบราณสถานเมื่อปี 2544 แต่ด้วยสภาพอาคารที่ถูกใช้งานมาอย่างต่อเนื่อง ทั้งการเป็นอาคารพาณิชย์และที่พักอาศัย จนมีสภาพทรุดโทรมไปตามกาลเวลา รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ส่งผลให้ทัศนียภาพโดยรวมไม่สวยงาม เช่น การเดินสายไฟไม่เป็นระเบียบ การติดตั้งป้ายโฆษณา การต่อเติมอาคารด้านหลัง เป็นต้น ส่วนบริเวณด้านหน้าอาคารมีการขายสินค้า การตั้งแผงขายของบริเวณทางเท้า ยิ่งส่งผลให้อาคารมีสภาพเสื่อมโทรมมากขึ้น นอกจากนี้ยังเกิดปัญหาน้ำท่วมในช่วงฤดูฝนเป็นประจำ สำนักงานทรัพย์สินฯ จึงจัดทำโครงการบูรณะอาคารตึกแถวท่าช้าง จำนวน 34 ห้องที่เป็นอาคารโบราณสถาน และอีก 4 ห้องเป็นอาคารบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา รวม 38 ห้อง เพื่อแก้ปัญหาที่ท่วมและเป็นการสร้างคุณค่าและมูลค่าให้กับอาคารของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่เป็นโบราณสถานของชาติ ให้คงคุณค่าด้านประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรม ตลอดจนคงความเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงามและการใช้งานที่เหมาะสมต่อไปในอนาคต³⁰ โดยเริ่มดำเนินการซ่อมแซม ในปี 2556 ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซม



ภาพที่ 5.20 ลักษณะอาคารโครงการท่าช้างก่อนปรับปรุงซ่อมแซม

³⁰ ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ กองโครงการอนุรักษ์, โครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์บริเวณท่าช้างวังหลวง (ม.ป.ท., ม.ป.ป.), (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

มีลักษณะเป็นตึกสูง 2 ชั้น หลังคาทรงปั้นหยา มุงกระเบื้องว่าว มีขอบสันหลังคาแบ่งแต่ละคูหา มีกระบังหน้าของอาคาร (Pediment) เฉพาะช่วงมุมนมมาราช และคูหาสุดท้ายของแถว Pediment เป็นปูนปั้นนูนต่ำลายดอกไม้คล้ายกับดอกบัวประดับด้านข้างทั้งสองข้างด้วยแจกันปูนปั้นคอสอง ประดับลายเฟื่อง เสามีสองแบบ แบบหนึ่งเป็นเสาอิงหรือเสาประดับอาคารลักษณะเป็นเสาเหลี่ยมมีรอยเซาะร่อง แบ่งตามแนวขวางของต้นเสา อีกแบบหนึ่งเป็นเสากลมเรียบ ปลายเป็นลายกันหอยแบบ ionic ซึ่งปรากฏตรงส่วน Pediment ทั้งชั้นล่างและชั้นบนเป็นเสาลอยตัว ผนังเซาะร่องต้นตามแนวขวางของผนัง หน้าต่างแต่ละคูหาจะเป็นบานแฝดอยู่ภายในกรอบโค้งปูนปั้น ซึ่งเรียบแบบการก่อสร้างด้วยหิน รับกับรูปทรงหน้าต่างซึ่งเป็นรูปโค้งครึ่งวงกลม ช่องลมหน้าต่างฉลุลาย ช่องแสงระหว่างหน้าต่างแฝดเป็นลายดอกไม้ภายในวงกลม ประตูชั้นล่างเป็นบานเฟี้ยมลูกฟักกระดานดุน ขอบบนของกรอบประตูโค้งเล็กน้อย ส่วนนี้จะใส่ลูกกรงเหล็กซี่สั้นๆ เป็นระยะตลอดความกว้างของประตู ประตูชั้นบนมีเฉพาะช่วง Pediment รูปทรงเดียวกับหน้าต่าง คือ เป็นโค้งครึ่งวงกลมประดับช่องแสงที่ส่วนโค้ง เหนือประตูช่วงนี้จะมีระเบียงตลอดคูหาชั้นบนประดับลูกกรงปูนปั้น พื้นเดิมปูกระเบื้องลาย ปัจจุบันบางคูหาได้เปลี่ยนแปลงตลอดคูหาชั้นล่างเพื่อประโยชน์การค้าให้มีพื้นที่มากกว่าเดิม ดังนั้นจึงมีการต่อเติมและดัดแปลงไปมากแล้ว³¹

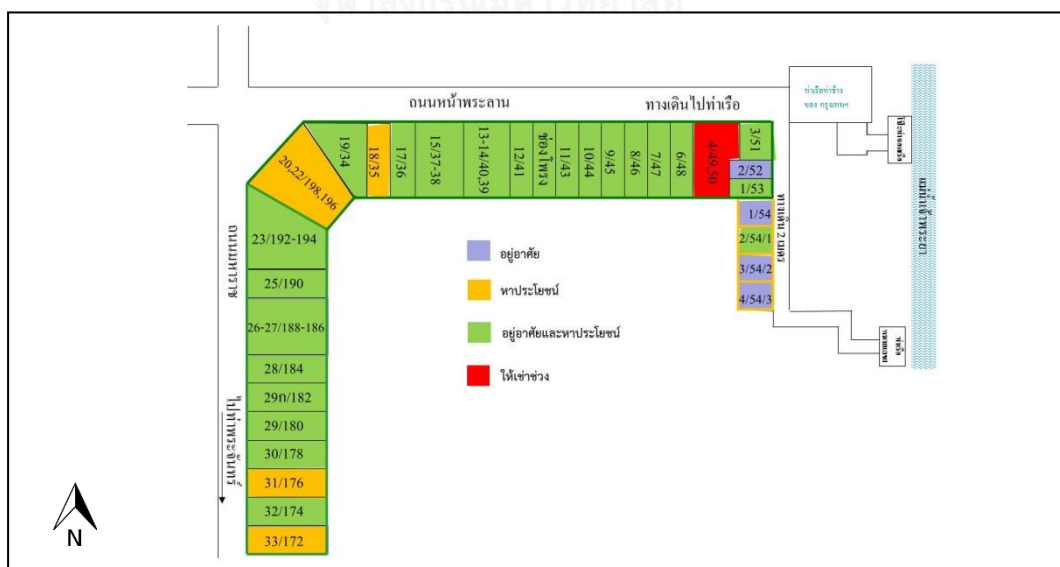


ภาพที่ 5.21 ลักษณะสถาปัตยกรรมอาคารโครงการท่าช้าง

³¹ ศูนย์ข้อมูลเกาะรัตนโกสินทร์, “ตึกแถวบริเวณท่าช้างวังหลวง”
http://www.lib.su.ac.th/rattanaosin_web/?q=node/114

5.5.1.1 ลักษณะทางกายภาพอาคาร

ที่ตั้ง	เลขที่ 34-54 , 54/1 – 54/3 และ 172-196 ถนนหน้าพระลาน แขวง พระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่	ตั้งอยู่โฉนดที่ 464 เลขที่ดิน 79 เนื้อที่ 0 ไร่ 3 งาน 49 ตารางวา และโฉนดที่ 470 เลขที่ดิน 80 เนื้อที่ 0 ไร่ 0 งาน 92 ตารางวา รวมมูลค่า 118,7340,000.- บาท
อาณาเขต	ทิศเหนือ พื้นที่ว่าง (พลตทหารบกเดิม) ทิศใต้ ติดถนนหน้าพระลาน ทิศตะวันออก ติดถนนมหาราช ทิศตะวันตก ติดแม่น้ำเจ้าพระยา
ภาษาตำบล	ในการจัดประโยชน์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตำบลถนนหน้าพระลานตอนท่าพระ
ประเภทอาคาร	ตึกแถว 2 ชั้น ด้านหลัง 3 ชั้น จำนวน 38 ห้อง
สัญญาเช่า	31 สัญญา
พื้นที่ใช้สอย	ประมาณ 2,764 ตารางเมตร
การขึ้นทะเบียน	21 ธันวาคม 2544 ขึ้นทะเบียนโบราณสถานจากกรมศิลปากร
อายุสมัย	สร้างเมื่อปี พ.ศ. 2452 ในสมัยรัชกาลที่ 5
ผู้ใช้ประโยชน์	ผู้เช่าตรงและผู้เช่าช่วง ใช้สำหรับอยู่อาศัยและประกอบการค้า



ภาพที่ 5.22 แผนที่โครงการท่าช้าง

5.5.1.2 ลักษณะด้านเศรษฐกิจสังคมของผู้เช่า

ตารางที่ 5.62 การใช้อาคารโครงการทำช่างก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม

ประเภทการใช้ประโยชน์	สัญญาเช่า	ร้อยละ
อยู่อาศัย	4	13
ขายอาหารและเครื่องดื่ม	13	42
ขายของเบ็ดเตล็ด	6	19.4
ร้านตัดผม	2	6.4
ขายยาแผนปัจจุบัน	2	6.4
นวดแผนไทย	1	3.2
ธนาคาร	1	3.2
ให้เช่าชุดครุย	1	3.2
ให้เช่าช่วง	1	3.2
รวม	31	100

จากการศึกษาเอกสารกลุ่มประชากรและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า

ก่อนการปรับปรุง มีการใช้อาคารเพื่อ อยู่อาศัย ประกอบการค้า อยู่อาศัยและประกอบการค้า ให้เช่าช่วง ซึ่งส่วนใหญ่ผู้เช่าใช้อาคารทั้งอยู่อาศัยและประกอบการค้า โดยเฉพาะเปิดร้านขายอาหารและเครื่องดื่มซึ่งมีจำนวนมาก คิดเป็นร้อยละ 42 รองลงมาเป็นร้านขายของชำและสินค้าเบ็ดเตล็ด คิดเป็นร้อยละ 19.4 และน้อยที่สุดเป็นการให้กิจการประเภทนวดแผนไทย สำนักงานธนาคาร ให้บริการเช่าชุดครุย และให้เช่าช่วงประกอบการค้า โดยคิดเป็นร้อยละ 3.2

ตารางที่ 5.63 วัตถุประสงค์การเช่าอาคารโครงการทำช่างก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม

วัตถุประสงค์การเช่า	สัญญาเช่า	ก่อนการปรับปรุง (ร้อยละ)
อยู่อาศัย	4	12.9
ประกอบการค้า	4	12.9
อยู่อาศัยและประกอบการค้า	22	71
ให้เช่าช่วง	1	3.2
รวม	31	100

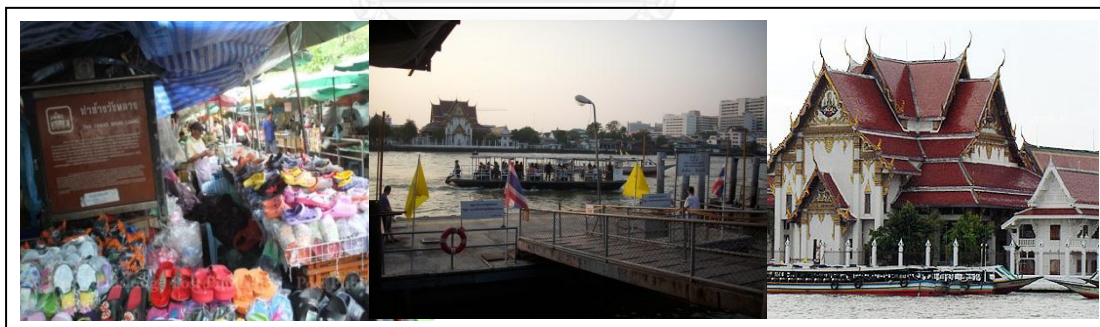
จากการศึกษาสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่และศึกษาเอกสารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยและประกอบการค้า โดยใช้ชั้นล่างเพื่อค้าขายและชั้นบนใช้สำหรับอยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 71 และส่วนน้อยที่ผู้เช่านำสถานที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วง คิดเป็นร้อยละ 3.2

ตารางที่ 5.64 สถานภาพการเช่าในอาคารโครงการท่าช้างก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม

สถานภาพการเช่า	สัญญาเช่า	ก่อนการปรับปรุง (ร้อยละ)
ผู้เช่าตรง	30	96.7
ผู้เช่าช่วง	1	3.3
รวม	31	100

5.5.1.3 ลักษณะสภาพแวดล้อม

โครงการท่าเตียน ตั้งอยู่ริมถนนมหาธาตุ ตรงข้ามวัดพระเชตุพนวิมลมังคลารามราชวรมหาวิหาร ซึ่งเป็นย่านการค้าปลีก-ส่งอาหารทะเลแห้งและนวดแผนไทย อีกทั้งยังเป็นทางผ่านเพื่อลงเรือข้ามฟากไปยังวัดอรุณราชวรารามราชวรมหาวิหาร จึงทำให้ในแต่ละวันมีนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะชาวต่างชาติเข้า-ออกพื้นที่เป็นจำนวนมาก



ภาพที่ 5.23 สถานที่สำคัญบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการท่าช้าง

5.5.2 ขั้นตอนการดำเนินงาน

5.5.2.1 ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง

- ปี 2551 - อนุมัติหลักการโครงการปรับปรุงพื้นที่พู่อาคารอนุรักษ์ บริเวณโดยรอบ พระบรมมหาราชวัง
- สำนักการระบายน้ำจะทำเขื่อนริมแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณท่าช้าง ให้ชะลอโครงการไปจนกว่าสำนักการระบายน้ำจะทำเขื่อนแล้วเสร็จ
- ปี 2554 - สำนักการระบายน้ำ ยังไม่ได้ข้อสรุปและระยะเวลาในการทำเขื่อน
- เจ้าหน้าที่สำรวจและเก็บข้อมูล
- ปี 2555 - จัดหาและจัดจ้างบริษัทออกแบบ
- ส่งแบบรายการปรับปรุงเพื่อขออนุญาตจากกรมศิลปากร
- ปี 2556 - ประชุมชี้แจงผู้เข้าเกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร
- กรมศิลปากร เห็นชอบให้ดำเนินการปรับปรุงอาคารตามรูปแบบรายการที่นำเสนอ
- อบรมเจ้าหน้าที่ประสานงานโครงการ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับเจรจากับผู้เช่า
- ลงนามบันทึกความร่วมมือการเข้าร่วมโครงการ ระหว่างผู้เช่ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ผู้เช่ามีส่วนร่วมในการปรับปรุงรูปแบบอาคารให้เหมาะสมกับการใช้งานในอนาคต
- ลงนามบันทึกกรับทราบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
- ประกวดราคางานปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร
- จัดจ้างบริษัทผู้รับจ้าง พร้อมส่งมอบพื้นที่ให้ผู้รับจ้าง

5.5.2.2 ขั้นตอนระหว่างการก่อสร้าง

- ปี 2556 - บริษัทผู้รับจ้างดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซม
- ปี 2558 - อนุมัติให้ขยายระยะเวลาส่งมอบงาน ครั้งที่ 1 เป็นเวลา 5 เดือน
- เดือนมิถุนายน อยู่ระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม

5.5.2.3 สรุปขั้นตอนการดำเนินงาน

ตารางที่ 5.65 สรุปขั้นตอนการดำเนินโครงการทำช่าง

2551	2554	2555	2556	2558
-อนุมัติ หลักการ -สำนักการ ระบายน้ำ จะทำเขื่อน ริมแม่น้ำ เจ้าพระยา บริเวณท่า ช่าง	-สำรวจและเก็บ ข้อมูล -สำนักการระบายน้ำ ยังไม่ได้ซื้อสรุปและ ระยะเวลาในการทำ เขื่อน	-จัดหาและจัดจ้าง บริษัทออกแบบ -ส่งแบบเสนอกกรม ศิลปากร -ชี้แจงผู้เช่า	-กรมศิลปากร เห็นชอบแบบ -ชี้แจงผู้เช่าและทำ บันทึก -จัดหาและจัดจ้าง บริษัทผู้รับจ้าง -รับคืนพื้นที่ -บริษัทผู้รับจ้าง ดำเนินการซ่อมแซม	-ขยายระยะซ่อม -อยู่ระหว่าง ซ่อมแซม

ตารางที่ 5.66 สรุปขั้นตอนก่อนการก่อสร้างโครงการทำช่าง

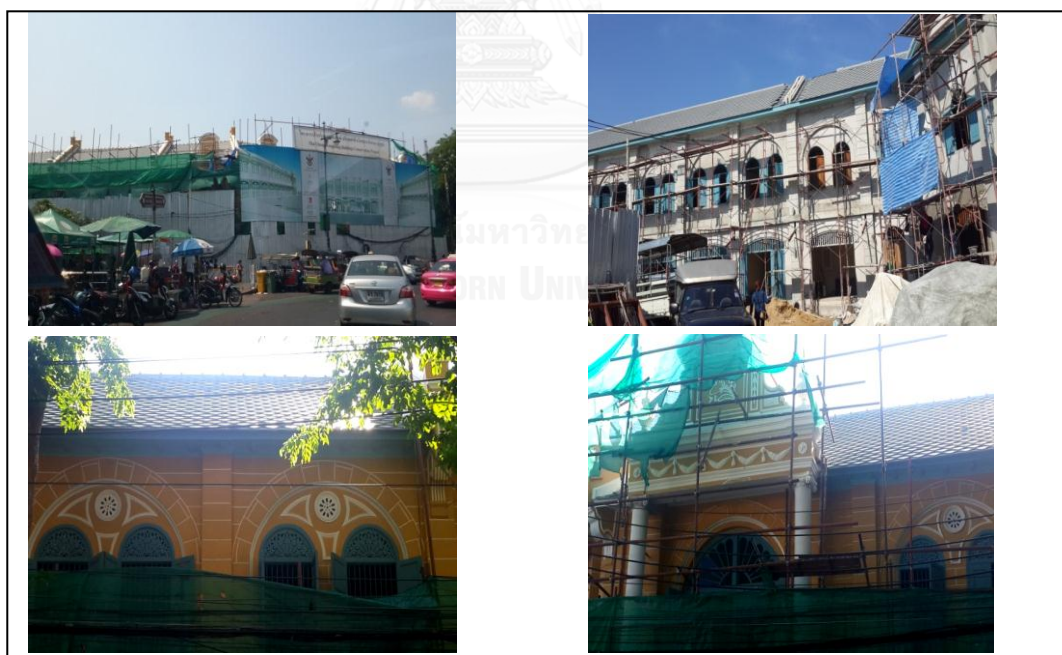
ประเด็น	รายละเอียด
ที่มาโครงการ	โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบ พระบรมมหาราชวัง
เริ่มโครงการ	ปี พ.ศ. 2551
รับคืนอาคาร	ปี พ.ศ. 2556
ระยะเวลาออกแบบ (ตามแผนงาน)	12 เดือน
ระยะเวลาออกแบบ (ทำจริง)	12 เดือน
งบประมาณ (ราคากลาง)	131,163,282.79
งบประมาณ (ใช้จริง)	อยู่ระหว่างซ่อมแซม
ค่าใช้จ่ายจ่ายจริง (เฉลี่ย/ห้อง)	อยู่ระหว่างซ่อมแซม
ระดับการมีส่วนร่วมของผู้เช่า	มาก
ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม	สำนักงานทรัพย์สินฯ 75% ผู้เช่า 25%

ตารางที่ 5.67 สรุปขั้นตอนระหว่างการก่อสร้างโครงการทำข้าง

ประเด็น	รายละเอียด
ระยะเวลาซ่อมแซม (แผนงาน)	18 เดือน
ระยะเวลาซ่อมแซม (ทำจริง)	อยู่ระหว่างซ่อมแซม
ระยะเวลาซ่อมแซม (เฉลี่ย/ห้อง)	อยู่ระหว่างซ่อมแซม

ตารางที่ 5.68 สรุปขั้นตอนหลังการก่อสร้างโครงการทำข้าง

ประเด็น	รายละเอียด
ส่งมอบอาคารให้ผู้เช่า	อยู่ระหว่างซ่อมแซม
การใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์	
ผู้เช่าเดิมได้สิทธิให้กลับเข้าใช้อาคาร	
ผู้เช่าช่วงเดิมได้สิทธิให้กลับเข้าใช้อาคาร	
ระดับความพึงพอใจ (รูปแบบอาคาร)	



ภาพที่ 5.24 ลักษณะอาคารโครงการทำข้างระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม

5.5.3 สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโครงการท่าช้าง

ตารางที่ 5.69 สรุปข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโครงการท่าช้าง

ข้อดี	ข้อด้อย	ปัญหาและอุปสรรค
1.การปรับปรุงทัศนียภาพโดยรอบ พระบรมมหาราชวังและวัดโพธิ์ฯ 2.อาคารมั่นคง	1.การดำเนินงานล่าช้า	1.แรงงานขาดทักษะงาน อนุรักษ์และงานซ่อมแซมส่วน ต่อเติม 2.บริษัทผู้รับจ้างไม่เชี่ยวชาญ งานซ่อมแซมอาคารพาณิชย์ 3.ผู้ควบคุมงานไม่เข้มงวดกับ บริษัทผู้รับจ้างทำให้งานไม่ เป็นไปตามแผนงานได้ 4.ใช้เทคนิคการก่อสร้างไม่ เหมาะสมกับสภาพอาคารเดิม

5.6 การวิเคราะห์ ข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรค ในขั้นตอนการดำเนินงาน

ตารางที่ 5.70 การวิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงาน

ขั้นตอน	ข้อดี	ข้อด้อย	ปัญหาและอุปสรรค
ก่อนการก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เข้าเข้าร่วมรับฟังการ ประชุมชี้แจงอย่างพร้อม เพรียง - ผู้เข้ามีส่วนร่วมในการ ออกแบบพื้นที่ใช้สอย อาคาร - การให้ความร่วมมือจาก หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้ระยะเวลาในการ ออกแบบนาน - ความสมบูรณ์ของ แบบไม่เพียงพอ 	<ul style="list-style-type: none"> - สิ่งของผู้เข้ามีเป็น จำนวนมาก กีดขวาง การสำรวจ - ผู้เช่าสังคินอาคาร ช้า

ตารางที่ 5.71 การวิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อย ปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงาน (ต่อ)

ขั้นตอน	ข้อดี	ข้อด้อย	ปัญหาและอุปสรรค
ระหว่างการก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> - การซ่อมแซมเป็นไปตามหลักวิชาการ 	<ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาดำเนินงานล่าช้า - มีการแก้ไขแบบแปลน - ขั้นตอนการติดต่อประสานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องล่าช้า 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าไม่ย้ายออกจากพื้นที่ - ขาดพื้นที่ว่างวัสดุอุปกรณ์ของบริษัทผู้รับจ้าง - การซ่อมแซมบางรายการไม่เป็นไปตามแบบ
หลังการก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่ามีส่วนร่วมในการตรวจสอบสภาพอาคารก่อนการเข้าอยู่ - ผู้เช่าให้ความร่วมมือในการติดตั้งอุปกรณ์เพิ่มเติมด้านหน้าอาคารให้เหมือนกันทั้งหมด - มีการกำหนดเงื่อนไขการใช้อาคารอนุรักษ์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ส่งมอบอาคารช้ากว่าเวลาที่กำหนด - บริษัทผู้รับจ้างต้องแก้ไขดัดแปลงอาคารตลอดระยะเวลารับประกันผลงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - หลังจากรับมอบอาคารผู้เช่าไม่สามารถเข้าอยู่ได้ทันที เนื่องจากต้องตกแต่งและติดตั้งอุปกรณ์ประกอบการค้าขาย - การขออนุญาตต่างๆ ยุ่งยากและใช้เวลานาน

บทที่ 6

สรุปผล อภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

จากการติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษานโยบาย วัตถุประสงค์และเป้าหมายของการดำเนินงานโครงการ ศึกษาขั้นตอนการดำเนินงาน ศึกษาผลการดำเนินงานและวิเคราะห์ข้อดี ข้อเสียจากการดำเนินงาน เพื่อสรุปเป็นบทเรียนและแนวทางในการดำเนินโครงการต่อไปในอนาคต โดยผลจากการศึกษาจะทำให้ทราบถึงขั้นตอนการดำเนินโครงการซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่หน่วยงาน คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่จะสามารถนำผลที่ได้ ไปใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดแผนการดำเนินงานให้กับโครงการต่อไป และผลที่ได้ยังสามารถทำให้ภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้องได้เข้าใจกระบวนการดำเนินโครงการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสามารถนำไปกำหนดแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับขั้นตอนการดำเนินโครงการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้ และยังเป็นประโยชน์กับผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ที่สนใจศึกษากระบวนการและขั้นตอนการดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ผู้วิจัยใช้วิธีวิจัยเชิงคุณภาพ โดยกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร จำนวน 5 โครงการ คือ โครงการถนนพระอาทิตย์ โครงการถนนหน้าพระลาน โครงการถนนบ้านหม้อ โครงการท่าเตียน และโครงการท่าช้าง ใช้วิธีการเก็บข้อมูลทั้งจากการศึกษาเอกสาร การสัมภาษณ์ และการลงพื้นที่ศึกษาในช่วงเดือนพฤษภาคม 2557 - พฤษภาคม 2558 โดยมีประชากรเป้าหมาย คือ ผู้เช่าตรง ทายาทผู้เช่าตรง และผู้เช่าช่วง และรายงานผลการวิจัยด้วยการบรรยายเชิงพรรณนาในรูปแบบของการนำเสนอข้อมูล ตาราง กราฟ แผนผังและภาพประกอบต่างๆ

แนวคิดและทฤษฎีที่ใช้ในการวิจัย ผู้วิจัยใช้ทฤษฎีการติดตามและประเมินผลโครงการ ในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ โดยต้องอาศัยแบบที่สามารถนำไปใช้สัมภาษณ์เพื่อให้ได้ผลตามที่ต้องการ โดยมี 5 องค์ประกอบหลัก ในการอธิบายกระบวนการติดตามและประเมินผลโครงการ คือ ก่อนการดำเนินโครงการต้องมีแผนการดำเนินงาน หรือนโยบายโครงการ (Inputs) โดยแบ่งการศึกษาปัจจัยนำเข้า ประกอบด้วย นโยบาย แผนและวัตถุประสงค์ของ

การดำเนินโครงการ เพื่อกำหนดขั้นตอนการทำงาน (Activities) โดยแบ่งเป็น ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง จึงจะได้ผลการดำเนินงาน (Outputs) ออกมา โดยจะเลือกติดตามเฉพาะด้านการมีส่วนร่วม การดำเนินงานตามแผนงาน ความพึงพอใจของผู้เข้า และการให้สิทธิผู้เข้าเดิมกลับเข้าใช้อาคาร และนำผลการดำเนินงานดังกล่าวมาวิเคราะห์เปรียบเทียบว่าเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการหรือไม่ (Outcomes)

6.1 สรุปผลการวิจัย

ตารางที่ 6.1 สรุปผลการวิจัย

ประเด็น	โครงการถนนพระอาทิตย์	โครงการถนนหน้าพระลาน	โครงการถนนบ้านหม้อ	โครงการท่าเตียน	โครงการท่าช้าง
จำนวนห้อง	9	29	18	55	38
สัญญาเช่า	9	25	17	44	31
ที่มาโครงการ	ทดลองเพื่อเป็นต้นแบบงานอนุรักษ์	ปรับภูมิทัศน์โดยรอบพระบรมมหาราชวัง	ซ่อมแซมอาคารทรุดโทรม	ปรับภูมิทัศน์โดยรอบพระบรมมหาราชวัง	ปรับภูมิทัศน์โดยรอบพระบรมมหาราชวัง
นโยบาย	-ต้นแบบ -มั่นคงแข็งแรง -คุณภาพชีวิตดีขึ้น -การมีส่วนร่วมทุกภาคส่วน	-พัฒนาอาคารทรงคุณค่า -มั่นคงแข็งแรง -คุณภาพชีวิตดีขึ้น -การมีส่วนร่วมทุกภาคส่วน -การบูรณะตามหลักวิชาการ	-มั่นคงแข็งแรง -คุณภาพชีวิตดีขึ้น -การมีส่วนร่วมทุกภาคส่วน	-พัฒนาอาคารทรงคุณค่า -มั่นคงแข็งแรง -คุณภาพชีวิตดีขึ้น -การมีส่วนร่วมทุกภาคส่วน -การบูรณะตามหลักวิชาการ	-พัฒนาอาคารทรงคุณค่า -มั่นคงแข็งแรง -คุณภาพชีวิตดีขึ้น -การมีส่วนร่วมทุกภาคส่วน -การบูรณะตามหลักวิชาการ

ตารางที่ 6.2 สรุปผลการวิจัย (ต่อ)

ประเด็น	โครงการถนนพระอาทิตย์	โครงการถนนหน้าพระลาน	โครงการถนนบ้านหม้อ	โครงการท่าเตียน	โครงการท่าช้าง
แผนงาน (กำหนดเฉพาะการสำรวจออกแบบ และ ซ่อมแซม)	-เป็นโครงการแรก ไม่สามารถคาดการณ์ เวลาได้	2 ปี สำรวจ : สนง. ทรัพย์สินฯ ออกแบบ : จ้าง	1 ปี 8 เดือน สำรวจ : สนง. ทรัพย์สินฯ ออกแบบ : จ้าง	2 ปี สำรวจและ ออกแบบ : จ้าง	2 ปี 6 เดือน สำรวจและ ออกแบบ : จ้าง
	-ออกแบบ 4 เดือน -ซ่อมแซม 6 เดือน	-สำรวจ 12 เดือน -ออกแบบ 4 เดือน -ซ่อมแซม 8 เดือน	-สำรวจ 8 เดือน -ออกแบบ 4 เดือน -ซ่อมแซม 8 เดือน	-สำรวจและ ออกแบบ 12 เดือน -ซ่อมแซม 12 เดือน	-สำรวจ และ ออกแบบ 12 เดือน -ซ่อมแซม 18 เดือน
เป้าหมาย	-ใช้อาคารให้ เหมาะสมกับ ศักยภาพของพื้นที่ -ใช้ประโยชน์เชิง พาณิชย์	-ใช้อาคารให้ เหมาะสมกับ ศักยภาพของพื้นที่ -ใช้ประโยชน์เชิง พาณิชย์	-ใช้อาคารให้ เหมาะสมกับ ศักยภาพของ พื้นที่ -ใช้ประโยชน์เชิง พาณิชย์	-ใช้อาคารให้ เหมาะสมกับ ศักยภาพของพื้นที่ -ใช้ประโยชน์เชิง พาณิชย์	-ใช้อาคาร ให้ เหมาะสม กับ ศักยภาพ ของพื้นที่ -ใช้ ประโยชน์ เชิงพาณิชย์

1) ที่มาของโครงการ พบว่า โครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร จำนวน 5 โครงการ มีที่มาที่แตกต่างกัน โดยสามารถแบ่งที่มาของโครงการได้ 3 กลุ่ม คือ 1. การทดลองดำเนินงานเพื่อเป็นต้นแบบงานปรับปรุงซ่อมแซมอาคารอนุรักษ์ ได้แก่ โครงการถนนพระอาทิตย์ 2. การปรับปรุงอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่มีความสำคัญ และสามารถส่งผลดีในด้านการปรับภูมิทัศน์โดยรอบพระบรมมหาราชวัง ได้แก่ โครงการถนนหน้าพระลาน โครงการท่าเตียน และโครงการท่าช้าง 3. การปรับปรุงอาคารที่ทรุดโทรมให้มีความมั่นคงแข็งแรง และสามารถใช้งานได้อย่างยาวนานและยั่งยืน ได้แก่ โครงการถนนบ้านหม้อ ซึ่งทั้ง 3 กลุ่ม เป็นที่มาของโครงการที่นำไปสู่การกำหนดนโยบายในพื้นที่กรณีศึกษา เพื่อปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์

2) ด้านนโยบาย การกำหนดนโยบายโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์มีความชัดเจนและทุกโครงการดำเนินงานภายใต้นโยบายเดียวกัน ต่างกันเพียงที่มาของโครงการที่ส่งผลให้มีการเพิ่มรายละเอียดให้กับโครงการนั้นๆ แต่นโยบายหลัก คือ การดูแลรักษาและพัฒนาพื้นที่อันทรงคุณค่าให้มีความมั่นคงแข็งแรง เป็นระเบียบ สวยงาม เพื่อให้ผู้เช่าเดิมมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยการมีส่วนร่วมจากทุกภาคส่วนของสังคม

3) ด้านแผนงาน โครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ไม่ได้อยู่ในแผนระยะสั้นหรือระยะยาวของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แต่เกิดจากปัญหาและที่มาในแต่ละช่วงเวลาในแต่ละพื้นที่โครงการ และเมื่อมีการกำหนดนโยบายหรืออนุมัติหลักการให้ดำเนินโครงการแล้ว ก็ไม่ได้มีการกำหนดแผนงานหลักที่ชัดเจน แต่เป็นการกำหนดแผนงานตามกิจกรรมที่เกิดขึ้นในกระบวนการดำเนินงาน ที่เกี่ยวข้องกับการจัดจ้าง บริษัทภายนอกให้เข้ามาดำเนินการ เช่น การสำรวจ การออกแบบ และการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น

4) ด้านเป้าหมาย โครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ เป็นการพัฒนาอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ซึ่งนอกจากเป็นเพิ่มมูลค่าให้กับตัวอาคารแล้ว ยังส่งผลไปยังพื้นที่โดยรอบโครงการด้วย และเพื่อให้เกิดการใช้อาคารให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ จึงมีเป้าหมายให้ใช้อาคารเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์เป็นหลัก และสามารถใช้ชั้นบนเพื่ออยู่อาศัยร่วมด้วยได้

6.1.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ตารางที่ 6.3 สรุปผลการดำเนินงาน

ประเด็น	โครงการถนน พระอาทิตย์	โครงการถนน หน้าพระลาน	โครงการถนน บ้านหม้อ	โครงการ ท่าเตียน	โครงการ ท่าช้าง
ระยะเวลา ดำเนินงานรวม	4 ปี	3 ปี	2 ปี	7 ปี	อยู่ระหว่าง ซ่อมแซม
นโยบาย	ตามนโยบาย	ตามนโยบาย	ตามนโยบาย	ตามนโยบาย	ตามนโยบาย
เป้าหมาย	เชิงพาณิชย์	เชิงพาณิชย์	-เชิงพาณิชย์ -อยู่อาศัย -บ้านปิด	ผู้เช่ายังไม่ เข้าอยู่	อยู่ระหว่าง ซ่อม

ตารางที่ 6.4 สรุปผลการดำเนินงาน (ต่อ)

ขั้นตอน	โครงการถนน พระอาทิตย์	โครงการถนน หน้าพระลาน	โครงการถนน บ้านหม้อ	โครงการ ท่าเตียน	โครงการ ท่าช้าง
1.ก่อนก่อสร้าง (ระยะพัฒนาแนวคิดและสงวนพื้นที่)					
เริ่มโครงการ (พ.ศ.)	2546	2551	2555	2551	2551
รับคืนอาคาร (พ.ศ.)	2549	2553	2556	2556	2556
ระยะเวลาออกแบบตามแผน	4 เดือน	4 เดือน	4 เดือน	12 เดือน	12 เดือน
ระยะเวลาออกแบบจริง	4 เดือน	10 เดือน	4 เดือน	12 เดือน	12 เดือน
งบประมาณ (ราคากลาง)	8,136,704.72	42,483,948.91	47,968,251.88	123,000,000	131,163,282.79
งบประมาณ (ใช้จริง)	7,800,000	45,000,000	54,500,000	122,590,000	อยู่ระหว่าง ซ่อมแซม
ค่าใช้จ่ายจริง(เฉลี่ย/ห้อง)	866,667	1,551,724.14	3,027,778	2,228,909	3,392,105.26
ระดับการมีส่วนร่วม	น้อยมาก	ปานกลาง	มากที่สุด	มาก	มาก
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม	สนง.ทรัพย์สินฯ 100%	สนง.ทรัพย์สินฯ 75%	สนง.ทรัพย์สินฯ 75%	สนง.ทรัพย์สิน ๗5%	สนง. ทรัพย์สินฯ 75%
	-	ผู้เช่า 25%	ผู้เช่า 25%	ผู้เช่า 25%	ผู้เช่า 25%
2.ระหว่างก่อสร้าง (แผนการดำเนินงาน)					
ระยะเวลาซ่อมแซมตาม แผนงาน	6 เดือน	8 เดือน	12 เดือน	12 เดือน	18 เดือน
ระยะเวลาซ่อมแซมจริง	7 เดือน 20 วัน	10 เดือน	11 เดือน	20 เดือน	อยู่ระหว่าง ซ่อมแซม
เวลาซ่อมจริง(เฉลี่ย/ห้อง)	25.56 วัน	10.34 วัน	18.33 วัน	10.91 วัน	อยู่ระหว่าง ซ่อมแซม
3.หลังการก่อสร้าง (การส่งมอบพื้นที่)					
ส่งมอบอาคาร (พ.ศ.)	2550	2554	2557	2558	อยู่ระหว่าง ซ่อมแซม
ลักษณะอาคาร	ตึกแถว 2 ชั้น	ตึกแถว 2 ชั้น	ตึกแถว 2 ชั้น ด้านหลัง 3 ชั้น	ตึกแถว 2 ชั้น ด้านหลัง 3 ชั้น	ตึกแถว 2 ชั้น ด้านหลัง 3 ชั้น
การใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์	100%	100%	72%	ผู้เช่ายังไม่ได้ เข้าอยู่	อยู่ระหว่าง ซ่อมแซม
ผู้เช่าเดิมได้สิทธิกลับเช่า อาคาร	90%	79%	100%		
ผู้เช่าช่วงเดิมได้สิทธิกลับ เช่าอาคาร	10%	21%	0%		
พึงพอใจ (รูปแบบอาคาร)	ปานกลาง	ปานกลาง	มาก		

ด้านเป้าหมายของโครงการ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มุ่งหวังให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากอาคารให้เต็มศักยภาพของพื้นที่ โดยต้องเปิดร้านเพื่อประกอบการค้าทุกห้อง ซึ่งพบว่า 2 ใน 3 โครงการที่ดำเนินการแล้วเสร็จ เป็นไปตามเป้าหมายด้านการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 100 คือ โครงการถนนพระอาทิตย์ และโครงการถนนหน้าพระลาน เนื่องจากผู้เช่าได้ใช้อาคารชั้นล่างเพื่อประกอบการค้าและมีบางห้องใช้ชั้นบนเพื่ออยู่อาศัย สอดคล้องกับวิถีชีวิตความเป็นอยู่และเอกลักษณ์ของพื้นที่ ส่วนโครงการที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายและมีการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์น้อยที่สุด คือ โครงการถนนบ้านหม้อ คิดเป็นร้อยละ 72 เนื่องจากมีห้องปิดและบางห้องใช้อยู่อาศัยเท่านั้น

ด้านระดับการมีส่วนร่วมของผู้เช่า พบว่าในโครงการถนนหน้าพระลาน โครงการถนนบ้านหม้อ โครงการท่าเตียน และโครงการท่าช้าง สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต้องการให้ผู้เช่าเข้ามามีส่วนร่วมทั้งการแสดงความคิดเห็น การร่วมกำหนดตำแหน่งบันได จำนวนห้องน้ำ และเลือกรูปแบบอาคารใหม่ การร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม เพื่อให้เกิดความหวงแหน ดูแล และรักษาอาคารร่วมกัน แต่ด้วยความคิดเห็นที่หลากหลาย สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้ทั้งหมด ทำให้ต้องกำหนดกรอบในส่วนที่สามารถให้ผู้เช่าเข้ามามีส่วนร่วมได้ เช่น การออกแบบพื้นที่ ใช้น้อย ผู้เช่าสามารถกำหนดตำแหน่งห้องน้ำหรือบันไดได้ เป็นต้น ซึ่งจาก 3 โครงการที่ดำเนินการแล้วเสร็จ พบว่าโครงการถนนบ้านหม้อ ผู้เช่ามีส่วนร่วมและให้ความร่วมมือในการดำเนินโครงการมากที่สุด ทั้งในระยะก่อนก่อสร้างและหลังก่อสร้าง เช่น การส่งคืนอาคารภายในเวลาที่กำหนด การออกค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงกันสาดผ้าใบด้านหน้าอาคารที่อยู่นอกเหนือรายการปรับปรุงซ่อมแซม เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบสวยงามของอาคาร ส่วนโครงการที่ผู้เช่ามีส่วนร่วมน้อยที่สุด คือ โครงการถนนพระอาทิตย์ เนื่องจากเป็นโครงการแรกและสำนักงานทรัพย์สินฯ ออกค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทั้งหมด จึงไม่ได้รับฟังความคิดเห็นของผู้เช่ามากนัก

ด้านการดำเนินงานตามแผนงาน 1) ขั้นตอนการออกแบบ โครงการถนนหน้าพระลาน ใช้เวลาในการออกแบบมากกว่าแผนงานที่กำหนด เนื่องจากใช้การกำหนดระยะเวลาที่เทียบเคียงจากโครงการถนนพระอาทิตย์ซึ่งเป็นโครงการแรก แต่ด้วยจำนวนห้อง และประเภทอาคารโบราณสถาน ทำให้ไม่สามารถออกแบบให้แล้วเสร็จตามแผนงานที่กำหนดได้ ส่วนโครงการที่เหลืออีก 4 โครงการถือว่าเป็นไปตามแผนงานการออกแบบที่กำหนดระยะเวลาไว้ 2) ขั้นตอนการซ่อมแซม มีเพียงโครงการเดียวที่ดำเนินงานเสร็จตามแผนงานภายในเวลาที่กำหนด คือ โครงการถนนบ้านหม้อ ส่วนอีก 4 โครงการล่าช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ แต่เมื่อพิจารณาเฉลี่ยระยะเวลาการซ่อมแซมต่อห้อง

พบว่าโครงการถนนหน้าพระลานใช้เวลาในการซ่อมแซมน้อยที่สุดประมาณ 11 วันต่อห้อง ส่วนโครงการถนนบ้านหม้อที่เสร็จภายในเวลาที่กำหนด ใช้เวลาในการซ่อมแซมประมาณ 19 วันต่อห้อง แต่เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 โครงการกับลักษณะอาคาร พบว่ามีความแตกต่างกัน คือ โครงการถนนหน้าพระลาน เป็นตึกแถว 2 ชั้น ส่วนโครงการถนนบ้านหม้อเป็นตึกแถว 2 ชั้น ด้านหลัง 3 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยไม่เท่ากัน ด้านระยะเวลาดำเนินงานรวม พบว่า โครงการทำเตียนและโครงการทำข้างใช้ระยะเวลาดำเนินงานมากที่สุด ประมาณ 7 ปี แต่เมื่อพิจารณารายละเอียดขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง พบว่าโครงการทำเตียนใช้เวลานาน เนื่องจากในช่วงแรกสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อยู่ระหว่างพิจารณาพื้นที่บริเวณโดยรอบตลาดทำเตียนว่าจะทำการพัฒนาอาคารบริเวณใดก่อนหรือควรดำเนินโครงการพร้อมกันทั้งบริเวณ จึงได้ข้อสรุปว่าให้ดำเนินโครงการกับอาคาร 55 ห้อง (ตัว U) ก่อน ส่วนโครงการทำข้าง เนื่องจากพื้นที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมทุกปี สำนักงานระบายน้ำจึงจะมาทำเขื่อนริมแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณทำข้าง สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงชะลอโครงการเพื่อให้สำนักงานระบายน้ำทำเขื่อนแล้วเสร็จก่อน จนถึงปี พ.ศ. 2554 สำนักงานระบายน้ำยังไม่ได้ข้อสรุปและกำหนดเวลาในการทำเขื่อนริมแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณทำข้าง สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงเริ่มดำเนินโครงการต่อไป

ด้านระดับความพึงพอใจของผู้เช่าต่อรูปแบบอาคาร จากการติดตามผลโครงการที่ดำเนินการแล้วเสร็จและผู้เช่าเข้าอยู่อาศัยแล้ว พบว่าโครงการที่ผู้เช่ามีระดับความพึงพอใจมากที่สุดคือ โครงการถนนบ้านหม้อ เนื่องจากการได้พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารเพิ่มขึ้น วัสดุอุปกรณ์ภายในอาคารสวยงาม

ด้านการให้สิทธิผู้เช่าเดิมกลับเข้าใช้ประโยชน์หลังจากปรับปรุงซ่อมแซมแล้วเสร็จ พบว่าโครงการที่ผู้เช่าเดิมใช้สิทธิกลับเข้าพื้นที่ทั้งหมด คือ โครงการถนนบ้านหม้อ คิดเป็นร้อยละ 100 และโครงการที่ผู้เช่าช่วงเดิมได้กลับไปใช้ประโยชน์ในพื้นที่มากที่สุด คือ โครงการถนนหน้าพระลาน คิดเป็นร้อยละ 21 เนื่องจากอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ

6.1.2 วิเคราะห์ผลกับวัตถุประสงค์ของโครงการ

ตารางที่ 6.5 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานกับวัตถุประสงค์ของโครงการ

วัตถุประสงค์โครงการ		โครงการ ถนนพระ อาทิตย์	โครงการ ถนนหน้า พระลาน	โครงการถนน บ้านหม้อ	โครงการ ท่าเตียน	โครงการ ท่าช้าง
1. ตอบสนองการใช้งานอาคาร	ก่อน	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ผู้เช่ายังไม่ได้เข้าอยู่	อยู่ระหว่างซ่อมแซม
	หลัง	ปานกลาง	มาก	มาก		
2. ความสะอาดเป็นระเบียบ	ก่อน	น้อย	ปานกลาง	น้อย		
	หลัง	ปานกลาง	มาก	มาก		
3. ด้านคุณภาพชีวิต	ก่อน	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง		
	หลัง	ปานกลาง	มาก	มาก		
4. ส่งเสริมภาพลักษณ์การท่องเที่ยว	ก่อน	น้อย	ปานกลาง	ปานกลาง		
	หลัง	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง		
5. ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของกลุ่มคนต่างๆที่เกี่ยวข้องในพื้นที่	ก่อน	น้อย	น้อย	น้อย		
	หลัง	มาก	มาก	ปานกลาง		

การติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ที่แล้วเสร็จ 3 โครงการพบว่า เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการตามที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้กำหนดไว้ เนื่องจากเมื่อเปรียบเทียบผลก่อนการปรับปรุงซ่อมแซมและหลังการปรับปรุงซ่อมแซม สามารถตอบวัตถุประสงค์ของโครงการไปในทิศทางที่ดีขึ้น

6.2 ข้อค้นพบ

6.2.1 โครงการที่ดำเนินงานเสร็จภายในเวลาที่กำหนดมีเพียงโครงการเดียว คือ โครงการถนนบ้านหม้อ ส่วนอีก 4 โครงการดำเนินงานล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนด และพบว่าเป็นบริษัทผู้รับจ้างรายเดียวกันทั้งหมด

6.2.2 บริษัทผู้รับจ้างมีความชำนาญและเชี่ยวชาญต่างกัน โดยบริษัทที่ดำเนินงานล่าช้า มีความถนัดงานปรับปรุงซ่อมแซมอาคารอนุรักษ์ ส่วนบริษัทที่ดำเนินงานเสร็จภายในเวลาที่กำหนด มีความถนัดงานก่อสร้างอาคารใหม่ หรืออาคารส่วนต่อเติมซึ่งทำให้เกิดการใช้รูปแบบการก่อสร้างโดยสร้างจากข้างหลังมาสู่ข้างหน้า เพราะการก่อสร้างอาคารใหม่ส่วนต่อเติมเป็นงานที่ถนัดและชำนาญ

สามารถทำได้อย่างรวดเร็วเสร็จแล้วจึงจะมาทำในส่วนด้านหน้าที่เป็นส่วนอาคารอนุรักษ์ ซึ่งต้องใช้ความประณีต จึงสามารถทำตามแผนงานได้

6.3 ข้อดีของโครงการ

6.3.1 การดำเนินงานโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ในเขตพระนคร ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ถือเป็น การปรับปรุงภูมิทัศน์ให้กับพื้นที่โดยรอบพระบรมมหาราชวังและเกาะรัตนโกสินทร์ ทำให้มีความสวยงาม เป็นระเบียบ และส่งเสริมภาพลักษณ์การท่องเที่ยว

6.3.2 ทำให้อาคารเก่า ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ มีสภาพทรุดโทรมตามกาลเวลา กลับมามีชีวิตชีวา มีความมั่นคงแข็งแรง สวยงามและเป็นระเบียบ

6.3.3 สามารถเพิ่มมูลค่าให้กับอาคารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสังคมรอบข้าง ตามศักยภาพของพื้นที่

6.3.4 การร่วมรักษามรดกทางวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมของชาติไว้ให้คนรุ่นหลัง ได้เข้าใจ และเรียนรู้จากร่องรอยทางประวัติศาสตร์ ใช้เป็นหลักฐานในการอธิบายบริบทที่เกี่ยวข้องถึงการพัฒนาบ้านเมือง ความเกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ของผู้คนต่างๆ ในหลายมิติได้อย่างชัดเจน

6.3.5 การเพิ่มทักษะให้บุคลากรของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในงานด้านการบูรณะอาคารอนุรักษ์ตามหลักวิชาการซึ่งเกิดการเรียนรู้ ถ่ายทอดประสบการณ์จากที่ปรึกษาด้านงานอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

6.3.6 ทำให้เข้าใจขั้นตอนการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารอนุรักษ์และโบราณสถาน

6.3.7 กระตุ้นให้เกิดการมีส่วนร่วมของผู้เช่าและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ เกิดการประสานงานเพื่อการดำเนินงานที่ราบรื่นและสามารถบรรลุเป้าหมายของโครงการ

6.3.8 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ให้ความสำคัญกับผู้เช่าเดิมได้มีสิทธิในการกลับเข้าใช้ประโยชน์ในอาคาร เมื่อโครงการปรับปรุงซ่อมแซมแล้วเสร็จทั้งหมด

6.3.9 เป็นต้นแบบให้กับเจ้าของอาคารหรือผู้ใช้อาคารอนุรักษ์หรืออาคารเก่า สามารถประยุกต์ใช้เป็นแนวทางและวิธีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารในลักษณะนี้ได้

6.4 ข้อดีของโครงการ

6.4.1 การดำเนินโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ พบว่า 4 ใน 5 โครงการ มีผลการดำเนินงานที่ล่าช้าในขั้นตอนการซ่อมแซม ซึ่งเกิดจากความไม่ถนัดในงานปรับปรุงซ่อมแซมอาคารใหม่หรือส่วนต่อเติม และสาเหตุที่ทำให้ล่าช้าก็มาจากปัจจัยภายในของบริษัทผู้รับจ้างเอง เช่น แร้งงาน แผนงาน วัสดุก่อสร้าง ทำให้ไม่เป็นไปตามแผนงาน และอีกประการหนึ่งเกิดจากการกำหนดระยะเวลาการซ่อมแซมไม่สอดคล้องกับสภาพพื้นที่และจำนวนหน่วยของโครงการนั้นๆ

6.4.2 การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงานทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร ทำให้การประชุมเพื่อพิจารณาและตัดสินใจเพื่อแก้ไขปัญหาอย่างเร่งด่วน ไม่สามารถทำได้ เนื่องจากตัวแทนของแต่ละหน่วยงานต่างก็มีการกิจที่ต้องรับผิดชอบ ทำให้ขั้นตอนนั้นเกิดความล่าช้า

6.4.3 กระบวนการมีส่วนร่วมของผู้เข้ายังไม่เพียงพอ เนื่องจากเป็นการมีส่วนร่วมภายใต้ข้อกำหนดของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ไม่ได้เกิดจากความคิดหรือความต้องการที่แท้จริงของผู้เข้า

6.5 การอภิปรายผลกับแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ พบว่ามีแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ ดังนี้

6.5.1 แนวคิดเกี่ยวกับการติดตามและประเมินผลโครงการ

Linda G. Morra Imas และ Ray C. Rist³² กล่าวว่า “การติดตามประเมินผลเป็นการวัดประสิทธิภาพในการทำงาน เนื่องจากการติดตามผลเป็นกระบวนการที่ต่อเนื่องจากการเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยชี้วัดที่สำคัญ โดยจะทำการเปรียบเทียบผลที่เกิดขึ้นจริงกับผลที่คาดว่าจะได้รับ ส่วนนโยบายและแผนการดำเนินงานของโครงการ เป็นกระบวนการที่จะวัดความก้าวหน้าของโครงการให้มีความชัดเจนมากขึ้น ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว การติดตามผลนี้จะสามารถรายงานผลของการดำเนินงานกลับไปยังผู้ทำโครงการและสามารถนำข้อดี ข้อเสีย ไปปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้ดียิ่งขึ้น”

³²

Ray C. Rist Linda G. Morra Imas, The Road to Results Designing and Conducting Effective Development Evaluation.

ผลสรุปพบว่า การศึกษาโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ มีการศึกษานโยบาย แผนการดำเนินงาน วัตถุประสงค์และเป้าหมายของโครงการ โดยนำวัตถุประสงค์โครงการมาเปรียบเทียบกับระหว่างก่อนการดำเนินโครงการและหลังการดำเนินโครงการแล้วเสร็จ รวมถึงการเปรียบเทียบผลที่เกิดขึ้นจริงในนโยบายและแผนการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎีการติดตามและประเมินผลโครงการ

6.5.2 กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ประกอบด้วยการพัฒนาแนวความคิดและริเริ่มโครงการ เพื่อออกแบบและพัฒนารายละเอียดของงานอย่างเป็นระบบ ทั้งแผนงานและงบประมาณ ผู้พัฒนาโครงการหรือดำเนินการก่อสร้าง ตามรายละเอียดแผนงานที่ออกแบบไว้ เมื่อดำเนินการแล้วเสร็จจะส่งมอบงาน และดูแลหลังส่งมอบ ผลสรุปพบว่า โครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ มีที่มาของโครงการที่แตกต่างกัน แต่ในส่วนของขั้นตอนการดำเนินงานที่แบ่งเป็น 3 ช่วงประกอบด้วย ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง หลังการก่อสร้าง มีความคล้ายคลึงกัน เพราะเป็นการดำเนินงานภายใต้นโยบายและเป้าหมายเดียวกัน

ขั้นตอนการออกแบบมี 1 โครงการ ที่ดำเนินงานล่าช้า และขั้นตอนการปรับปรุงซ่อมแซม มี 4 ใน 5 ของโครงการที่ดำเนินงานล่าช้า ไม่เป็นไปตามแผนงาน ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากปัญหาภายในของบริษัทผู้รับจ้าง

กระบวนการพัฒนาโครงการ โดยการกำหนดเป้าหมายในการดำเนินโครงการแต่ละขั้นตอนอย่างชัดเจน และครอบคลุมการดำเนินงานทั้งโครงการ จะทำให้สามารถมองเห็นภาพรวมโครงการได้อย่างชัดเจนและไปในทิศทางเดียวกัน

6.6 การอภิปรายผลกับโครงการอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชนโครงการอื่น

จากการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชน พบว่า ชุมชนริมน้ำคลองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม ได้นำเอากระบวนการอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชนมาเป็นแนวทางในการพัฒนาชุมชนริมน้ำ ผู้วิจัยจึงเลือกเปรียบเทียบการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์กับการอนุรักษ์ฟื้นฟูชุมชนริมน้ำ โดยพบว่าแนวทางที่เหมาะสมกับชุมชนริมน้ำอัมพวา คือ 1) ควบคุมการใช้ที่ดินโดยจำแนกพื้นที่ออกเป็นเขตโบราณสถาน เขตอนุรักษ์อาคารและเขตควบคุมการก่อสร้าง 2) การเชื่อมโยงระบบเครือข่ายการสัญจร โดยปรับปรุงทางเดินเท้าและจุดเชื่อมต่อระหว่างชุมชนสองฝั่งคลอง

3) การอนุรักษ์และปรับปรุงทางกายภาพของอาคารและภูมิทัศน์ริมน้ำ 4) การฟื้นฟูทางสังคมและเศรษฐกิจ โดยฟื้นฟูประเพณีทางน้ำที่เคยมีอยู่ของชุมชนและส่งเสริมให้เป็นแหล่งการท่องเที่ยว

ผลสรุปพบว่า หากเปรียบเทียบกับโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร มีแนวทางการอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชนไปในทิศทางเดียวกัน คือ โครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นอาคารอนุรักษ์และโบราณสถาน ที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ให้ความสำคัญกับรูปแบบการพัฒนา ซึ่งเป็นการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของอาคารรวมถึงการปรับภูมิทัศน์พื้นที่โดยรอบโครงการ เพื่อให้เกิดการฟื้นฟูทางเศรษฐกิจและสังคมด้วย แต่กระบวนการทั้งหมดดำเนินงานโดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะเจ้าของที่ดิน บางโครงการไม่ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยหรือผู้เช่า ส่งผลให้ผู้เช่าไม่ได้ให้ความสำคัญกับโครงการมากนัก อีกทั้งไม่ยอมย้ายออกจากพื้นที่ระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม ซึ่งเป็นอุปสรรคในการปรับปรุงซ่อมแซมทำให้โครงการดำเนินงานล่าช้าไม่เป็นไปตามแผนงานที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กำหนดไว้ แต่ภายหลังมีการดำเนินโครงการใหม่ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงได้ใช้กระบวนการมีส่วนร่วม และเพิ่มกิจกรรมการมีส่วนร่วมมากขึ้น และหลังจากปรับปรุงซ่อมแซมอาคารแล้วเสร็จ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต้องการให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์อาคารเชิงพาณิชย์ เพื่อให้อาคารมีชีวิตชีวาและส่งผลดีต่อพื้นที่ข้างเคียง

6.7 ข้อเสนอแนะ

ผลการศึกษา พบว่าโครงการที่ดำเนินการล่าช้าทั้ง 4 โครงการ เกิดจากปัจจัยที่สรุปเป็นบทเรียน คือ 1) การมีส่วนร่วมของผู้เช่ายังไม่เพียงพอ 2) การควบคุมเวลา งบประมาณ และคุณภาพงานไม่เข้มงวด 3) ขาดการทำความเข้าใจระหว่างผู้ออกแบบกับบริษัทผู้รับจ้าง 4) แรงงานก่อสร้างขาดทักษะ 5) บริษัทผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติตามแผนงาน **นำไปสู่ข้อเสนอแนะ ดังนี้**

1. การดำเนินโครงการในพื้นที่ที่ยังมีผู้เช่าใช้ประโยชน์ในอาคาร เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินงานตามแผนงานได้ ควรให้ความสำคัญด้านการมีส่วนร่วมของผู้เช่าในพื้นที่ โดยผู้เช่าควรมีส่วนร่วมตั้งแต่ขั้นตอนการกำหนดแนวคิดโครงการ เพื่อให้ผู้เช่าได้รู้สึกถึงการเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ และพร้อมที่จะให้ความร่วมมือ สนับสนุนและส่งเสริมการดำเนินงานต่อไป

2. ควรมีการวางแผนขั้นตอนการดำเนินงานที่ชัดเจน โดยแบ่งออกเป็น 3 ช่วง คือ ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง ขั้นตอนระหว่างการก่อสร้าง และขั้นตอนหลังการก่อสร้าง และในการดำเนินงานทุกครั้งต้องมีการติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงกระบวนการอย่างเป็นระบบ

3. ในการคัดเลือกผู้ควบคุมงานควรมีการกำหนดคุณสมบัติเฉพาะด้านของผู้ควบคุมงานด้วย เพื่อให้มีความเชี่ยวชาญหรือประสบการณ์ในด้านนั้นโดยตรง

4. เมื่อบริษัทผู้รับจ้างหรือผู้ควบคุมงาน ไม่สามารถดำเนินงานตามที่ได้ตกลงหรือทำสัญญา ระหว่างกันไว้ได้ ควรมีการเรียกค่าปรับหรือบทลงโทษที่ชัดเจน เพื่อให้เกิดการกระตือรือร้นในการทำงาน

5. ควรมีการบันทึกบทเรียนการดำเนินงานอย่างเป็นระบบ เพื่อปรับปรุงให้กับโครงการในอนาคต

ข้อเสนอแนะจากการทำวิจัยครั้งต่อไป

ถึงแม้โครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรัักษ์ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะไม่ได้มุ่งหวังกำไรสูงสุดทางการเงิน แต่ทุกโครงการควรมีการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน และมีการวางแผนด้านการเงิน การทำวิจัยครั้งต่อไปจึงควรศึกษา

1. ความเป็นไปได้ในการลงทุนพัฒนาโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรัักษ์
2. ศึกษาความสอดคล้องระหว่างค่าเช่าอาคารหลังการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรัักษ์ เมื่อเทียบกับเงินลงทุน
3. ศึกษาผลกระทบ (Impacts) หรือผลที่เกิดต่อเนื่องจากการดำเนินงานของโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรัักษ์

รายการอ้างอิง





รายการอ้างอิง

Gotoknow, “แนวคิดหลักการเกี่ยวกับนโยบายฉบับที่ 1”

<http://www.gotoknow.org/posts/369348>

Ray C. Rist Linda G. Morra Imas, The Road to Results Designing and Conducting Effective Development Evaluation.

Robert McNulty, “Cultural Tourism : Opportunities of Conservation Economic development,” in Conservation and Tourism,(London: heritage trust, 1985)

Roy worskett, The Character of town: An Approach to Conservation.

กมนพร วังกานนท์. เจ้าหน้าที่บริหารโครงการ. สัมภาษณ์, 28 มกราคม 2558.

กองโครงการอนุรักษ์ ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์. อาคาร 9 ห้อง ถนนพระอาทิตย์ แขวงวัดชนะสงคราม เขตพระนคร กรุงเทพฯ. ม.ป.ท.,ม.ป.ป.

กิตติพันธ์ พานสุวรรณ. ผู้อำนวยการสำนักสถาปัตยกรรม กรมศิลปากร. สัมภาษณ์, 19 พฤษภาคม 2558.

เกรียงไกร บริสุทธิ์. เจ้าหน้าที่จัดประโยชน์. สัมภาษณ์, 12 มกราคม 2558.

กำพล เอกพันธ์. หัวหน้ากองโครงการอนุรักษ์. สัมภาษณ์, 17 มีนาคม 2558.

จินตวีร์ เกษมสุข, การสื่อสารกับการเปลี่ยนแปลงของสังคม,(กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554).

โฉมใหม่หน้าพระลานย่านเก่ากลางกรุง.

<http://www.manager.co.th/Travel/ViewNews.aspx?NewsID=9540000061304>

เดลินิวส์. “ฟื้นฟูอาคารตึกแถวบ้านหม้ออนุรักษ์พัฒนา...เพิ่มคุณค่ายั่งยืน.”

<http://www.dailynews.co.th/Content/Article/223986>

ธีระพงษ์ แก้วหาวงษ์, กระบวนการเสริมสร้างชุมชนเข้มแข็ง: ประชาคม ประชาสังคม, พิมพ์ครั้งที่ 6 (ขอนแก่น: คลังนาโนวิทยา, 2543).

นรินทร์ มะธุมดี. นายตรวจงาน. สัมภาษณ์, 12 พฤษภาคม 2558.

พิเชษ สิริโชค. ผู้ควบคุมงาน. สัมภาษณ์, 22 เมษายน 2558

ไพสิฐ นนทสกุล. เจ้าหน้าที่บริหารโครงการ. สัมภาษณ์, 12 พฤษภาคม 2558.

เมธินทร์ อินทรคงรอด. นายตรวจงาน. สัมภาษณ์, 3 กุมภาพันธ์ 2558.

รณฤทธิ์ ธนโกเศศ. ที่ปรึกษางานด้านอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินฯ. สัมภาษณ์, 18 พฤษภาคม 2558.

วาทัญญู เทพหัตถ์. ผู้ออกแบบ. สัมภาษณ์, 28 เมษายน 2558.

วีรพล จงกิจจรเดช. ผู้ควบคุมงาน. สัมภาษณ์, 14 พฤษภาคม 2558.

ศิวัน สุวรรณรัตน์. เจ้าหน้าที่จัดประโยชน์. สัมภาษณ์, 12 มกราคม 2558.

ศูนย์ข้อมูลเกาะรัตนโกสินทร์, “ตึกแถวถนนหน้าพระลาน”

http://www.lib.su.ac.th/rattanagosin_web/?q=node/123

ศูนย์ข้อมูลเกาะรัตนโกสินทร์, “ตึกแถวบริเวณท่าช้างวังหลวง”

http://www.lib.su.ac.th/rattanagosin_web/?q=node/114

สนธยา วิชวัฒน์, กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย,(กรุงเทพมหานคร:

สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556)

สมชาติ สดมณี. ผู้ออกแบบ. สัมภาษณ์, 22 เมษายน 2558.

สุขสันต์ เกิดเสมอ. เจ้าหน้าที่บริหารโครงการ. สัมภาษณ์, 20 กุมภาพันธ์ 2558.

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, “เกี่ยวกับสำนักงานฯ” www.crownproperty.or.th/

เกี่ยวกับสำนักงานฯ-หน้าหลัก/ประวัติ.

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, มั่นพัฒนา...บนเส้นทางแห่งความยั่งยืน,(กรุงเทพมหานคร:

บริษัท ดาวฤกษ์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด, 2552)

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, ยั่งยืนด้วยความพอเพียง,(กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์

คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด, 2549)

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, รายงานประจำปี 2557,(กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์

คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด, 2558).

สำนักนโยบายและแผน, คู่มือการติดตามและประเมินผล, (กรุงเทพมหานคร: 2550)

สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, ชุดความรู้ด้านการอนุรักษ์ พัฒนา และ

บริหารจัดการเมืองเก่า เล่มที่ 2 แนวคิดและหลักเกณฑ์โดยทั่วไปเกี่ยวกับการอนุรักษ์ พัฒนา

และฟื้นฟูเมืองเก่า.

อนุชา วัฒนะ. ผู้ออกแบบ. สัมภาษณ์, 11 พฤษภาคม 2558

อรนุช อิมอารมณี. หัวหน้าฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์. สัมภาษณ์, 22 เมษายน 2558

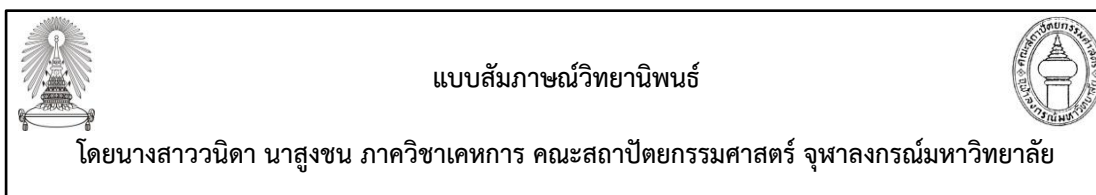
อมรพันธ์ จันทคาท. บริษัทผู้รับจ้าง. สัมภาษณ์, 23 เมษายน 2558.

อารยันต์ อินทวงศ์. บริษัทผู้รับจ้าง. สัมภาษณ์, 12 พฤษภาคม 2558.

อินทิรา สุวรรณประทีป. ผู้ออกแบบ. สัมภาษณ์, 11 พฤษภาคม 2558.

อัญชญา ณ ระนอง, “เอกสารการบรรยาย วิชา รอ.701 การจัดการปฏิบัติการสถาบันบัณฑิต

พัฒนบริหารศาสตร์,” http://www.geocities.com/dol_nida/Strategic_07_1.htm.



แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์

ผู้บริหาร

โครงการ
 วิทยานิพนธ์เรื่อง การติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์
 ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์

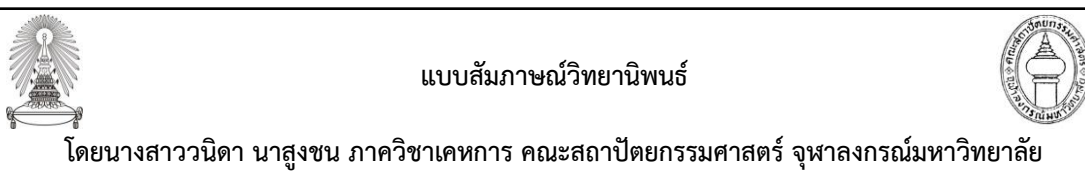
วันสัมภาษณ์

เบอร์โทรศัพท์

กรณีศึกษา โครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ จำนวน 5 โครงการ ประกอบด้วย โครงการถนนพระอาทิตย์
 9 ห้อง โครงการถนนหน้าพระลาน โครงการถนนบ้านหม้อ โครงการท่าเตียน และโครงการท่าช้าง

1. การกำหนดนโยบาย แผน และเป้าหมายของโครงการ
2. ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ
3. งบประมาณในการดำเนินโครงการ
4. ผลการดำเนินงาน
5. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะ



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์ เจ้าหน้าที่โครงการ
 วิทยานิพนธ์เรื่อง การติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์
 ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
 ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ วันสัมภาษณ์ เบอร์โทรศัพท์

กรณีศึกษา โครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ จำนวน 5 โครงการ ประกอบด้วย โครงการถนนพระอาทิตย์ 9 ห้อง โครงการถนนหน้าพระลาน โครงการถนนบ้านหม้อ โครงการท่าเตียน และโครงการท่าช้าง

1. ขั้นตอนการดำเนินงาน
 - ก่อนการก่อสร้าง
 - ระหว่างการก่อสร้าง
 - หลังการก่อสร้าง
2. ผลการดำเนินงาน
3. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะ

	แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์	
โดยนางสาววนิดา นาสูงชน ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์	ผู้ออกแบบ
วิทยานิพนธ์เรื่อง	การติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	วันสัมภาษณ์
	เบอร์โทรศัพท์

โครงการอาคารถนนหน้าพระลาน และโครงการท่าช้าง

ส่วนที่ 1 ขั้นตอนการเก็บข้อมูล

- 1.1 วิธีการเก็บข้อมูล
- 1.2 ความสมบูรณ์ของข้อมูลเพียงพอหรือไม่
- 1.3 ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา และอุปสรรคในการจัดเก็บข้อมูล
- 1.4 ระยะเวลาในการจัดเก็บข้อมูลเป็นไปตามแผนงานหรือไม่

ส่วนที่ 2 การออกแบบ

- 2.1 แนวคิดในการออกแบบ
- 2.2 แบบที่เสนอสำนักงานทรัพย์สินฯ มีการปรับแก้หรือไม่ ก็ครั้ง
- 2.3 ระยะเวลาในการออกแบบเป็นไปตามแผนงานหรือไม่

ส่วนที่ 3 งบประมาณและการจัดบุคลากร

- 3.1 งบประมาณและระยะเวลาในการดำเนินโครงการมีความเหมาะสมหรือไม่
- 3.2 จำนวนบุคลากรที่ใช้ในการทำงานมีทั้งหมดกี่คน มีหน้าที่อะไรบ้าง และเพียงพอหรือไม่

ส่วนที่ 4 การดำเนินงานกับหน่วยงานและบุคคล



- 4.1 มีปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะกับหน่วยงานและบุคคลดังต่อไปนี้ในด้านใดบ้าง
 - ผู้บริหารโครงการ (ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์)
 - ผู้ควบคุมงาน นายตรวจงาน (ฝ่ายบริหารงานก่อสร้างและบูรณะ)
 - ผู้เช่าอาคาร

ส่วนที่ 5 การก่อสร้างและการออกแบบ

- 5.1 รูปแบบการก่อสร้างเป็นไปตามที่ได้ออกแบบไว้หรือไม่
- 5.2 กรณีมีการปรับแก้แบบ ได้มีส่วนร่วมในการเสนอความคิดเห็นหรือไม่
- 5.3 ปัญหาจากการออกแบบที่ไม่สามารถทำการก่อสร้างได้จริงมีหรือไม่ อะไรบ้าง

ส่วนที่ 6 ข้อดี ข้อจำกัด ในการดำเนินงานโครงการทำเตียน

- 6.1 ข้อดี ข้อจำกัด ในแต่ละขั้นตอนของการดำเนินงานโครงการทำเตียน
- 6.2 ข้อเสนอแนะในการดำเนินงานโครงการทำเตียน

	แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์	
โดยนางสาววนิดา นาสูงชน ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์	บริษัทผู้รับจ้าง
วิทยานิพนธ์เรื่อง	การติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	วันสัมภาษณ์
	เบอร์โทรศัพท์

โครงการอาคารถนนพระอาทิตย์ อาคารถนนหน้าพระลาน อาคารถนนบ้านหม้อ อาคารท่าเตียน อาคารท่าช้าง

ส่วนที่ 1 ขั้นตอนการวางแผนงานดำเนินโครงการ ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างก่อสร้าง หลังการก่อสร้าง

- 1.1 มีแผนการดำเนินโครงการอย่างไร
- 1.2 การดำเนินโครงการเป็นไปตามแผนงานที่กำหนดหรือไม่
- 1.3 ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา และอุปสรรคในขั้นตอนการวางแผนการดำเนินโครงการ

ส่วนที่ 2 งบประมาณและการจัดบุคลากร

- 2.1 งบประมาณและระยะเวลาในการดำเนินโครงการมีความเหมาะสมหรือไม่
- 2.2 จำนวนบุคลากรที่ใช้ในการทำงานมีทั้งหมดกี่คน มีหน้าที่อะไรบ้าง และเพียงพอหรือไม่

ส่วนที่ 3 การดำเนินงานกับหน่วยงานอื่น

3.1 บุคคลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการเป็นอย่างไร มีข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในด้านใดบ้าง

- ผู้บริหารโครงการ (ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์)
- ผู้ออกแบบ
- ผู้ควบคุมงาน นายตรวจงาน (ฝ่ายบริหารงานก่อสร้างและบูรณะ)
- ผู้เช่าอาคาร
- หน่วยงานราชการอื่นๆ



ส่วนที่ 4 ขั้นตอนการดำเนินการก่อนก่อสร้าง ระหว่างก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง

- 4.1 คุณภาพของงานมีการปรับแก้หรือไม่ กี่ครั้ง
- 4.2 ระยะเวลาแต่ละขั้นตอนการดำเนินงานเป็นไปตามแผนงานหรือไม่

ส่วนที่ 5 ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการดำเนินโครงการ

5.1 ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา และอุปสรรคของการดำเนินโครงการในแต่ละขั้นตอนของแต่ละโครงการเป็นอย่างไร

- 5.2 ข้อเสนอแนะในการดำเนินโครงการในแต่ละขั้นตอนของแต่ละโครงการเป็นอย่างไร

	แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์	
โดยนางสาววนิดา นาสูงชน ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์	ผู้ควบคุมงาน
วิทยานิพนธ์เรื่อง	การติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	วันสัมภาษณ์
	เบอร์โทรศัพท์

กรณีศึกษา โครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ จำนวน 5 โครงการ ประกอบด้วย โครงการถนนพระอาทิตย์ 9 ห้อง โครงการถนนหน้าพระลาน โครงการถนนบ้านหม้อ โครงการท่าเตียน และโครงการท่าช้าง

ส่วนที่ 1 หน้าที่ความรับผิดชอบ

1.1 ผู้ควบคุมงานมีหน้าที่อะไรบ้าง

ส่วนที่ 2 การวางแผนงานโครงการ

2.1 มีการกำหนดแผนการดำเนินงานอย่างไร

2.2 การดำเนินงานเป็นไปตามแผนงานที่กำหนดหรือไม่ กรณีงานไม่เป็นไปตามแผนมีวิธีแก้ไขอย่างไร

ส่วนที่ 3 การจัดบุคลากร

3.1 ผู้ควบคุมงานประจำโครงการมีเพียงพอหรือไม่ เพราะเหตุใด

3.2 ควรมีการจ้างบริษัทควบคุมงานเพิ่มเติมหรือไม่ เพราะเหตุใด

ส่วนที่ 4 การดำเนินงานกับหน่วยงานอื่น

4.1 บุคคลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ มีข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในด้านใดบ้าง

- ผู้บริหารโครงการ (ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์)
- ผู้ออกแบบ (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
- บริษัทผู้รับจ้าง

ส่วนที่ 5 การดำเนินงานก่อสร้าง

5.1 รูปแบบการก่อสร้างเป็นไปตามแบบที่กำหนดไว้หรือไม่

5.2 กรณีมีการปรับแก้แบบระหว่างการก่อสร้าง ได้มีส่วนร่วมในการเสนอความคิดเห็นหรือไม่



5.3 บริษัทดำเนินงานตามแผนงานหรือไม่

5.4 ผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 6 ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการดำเนินโครงการ

6.1 ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา และอุปสรรคของการควบคุมงานมีอะไรบ้าง

6.2 ข้อเสนอแนะในขั้นตอนการควบคุมงานมีอะไรบ้าง

	แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์	
โดยนางสาววนิดา นาสูงชน ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์ นายตรวจงาน
 วิทยานิพนธ์เรื่อง การติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์
 ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
 ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ วันสัมภาษณ์ เบอร์โทรศัพท์

กรณีศึกษา โครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ จำนวน 5 โครงการ ประกอบด้วย โครงการถนนพระอาทิตย์ 9 ห้อง โครงการถนนหน้าพระลาน โครงการถนนบ้านหม้อ โครงการท่าเตียน และโครงการท่าช้าง

ส่วนที่ 1 หน้าที่ความรับผิดชอบ

1.1 นายตรวจงานมีหน้าที่อะไรบ้าง

ส่วนที่ 2 การวางแผนงานโครงการ



- 2.1 มีการกำหนดแผนการดำเนินงานอย่างไร
- 2.2 การดำเนินงานเป็นไปตามแผนงานที่กำหนดหรือไม่ กรณีงานไม่เป็นไปตามแผนมีวิธีแก้ไขอย่างไร

ส่วนที่ 3 การดำเนินงานก่อสร้าง

- 3.1 รูปแบบการก่อสร้างเป็นไปตามแบบที่กำหนดไว้หรือไม่
- 3.2 กรณีมีการปรับแก้แบบระหว่างการก่อสร้าง ได้มีส่วนร่วมในการเสนอความคิดเห็นหรือไม่
- 3.3 บริษัทดำเนินงานตามแผนงานหรือไม่
- 3.4 ผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 4 ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการดำเนินโครงการ



- 4.1 ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา และอุปสรรค และข้อเสนอแนะ

	แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์	
โดยนางสาววนิดา นาสูงชน ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์	ผู้เชี่ยวชาญ
วิทยานิพนธ์เรื่อง	การติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	วันสัมภาษณ์
	เบอร์โทรศัพท์

กรณีศึกษา โครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ จำนวน 5 โครงการ ประกอบด้วย โครงการถนนพระอาทิตย์ 9 ห้อง โครงการถนนหน้าพระลาน โครงการถนนบ้านหม้อ โครงการท่าเตียน และโครงการท่าช้าง

1. ท่านมีตำแหน่งหน้าที่ หรือบทบาทความรับผิดชอบในการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์อย่างไร
2. การดำเนินโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ท่านคิดว่ามีความสำคัญอย่างไร
3. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร เกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตั้งแต่ช่วงก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง
4. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ ซึ่งเป็นการพัฒนาเชิงอนุรักษ์ตามหลักวิชาการ เพื่อให้เกิดการใช้อาคารให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่
5. ท่านมีข้อเสนอแนะต่อการดำเนินโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ในอนาคต อย่างไรบ้าง

	แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์	
โดยนางสาววนิดา นาสูงชน ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์

ผู้เข้า

วิทยานิพนธ์เรื่อง การติดตามผลการดำเนินงานโครงการปรับปรุงพื้นฟูอาคารอนุรักษ์
ประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์

วันสัมภาษณ์

เบอร์โทรศัพท์

กรณีศึกษา โครงการปรับปรุงพื้นฟูอาคารอนุรักษ์ จำนวน 5 โครงการ ประกอบด้วย โครงการถนนพระอาทิตย์ 9 ห้อง โครงการถนนหน้าพระลาน โครงการถนนบ้านหม้อ โครงการท่าเตียน และโครงการท่าช้าง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลผู้เข้า

1. สถานะ

<input type="checkbox"/> ผู้เข้า	<input type="checkbox"/> ทายาทผู้เข้า	<input type="checkbox"/> ผู้เข้าช่วง	<input type="checkbox"/> อื่นๆ.....
----------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------
2. ระยะเวลาอยู่อาศัย/ใช้ประโยชน์ในอาคาร

<input type="checkbox"/> 1-10 ปี	<input type="checkbox"/> 11-30 ปี	<input type="checkbox"/> 31-50 ปี	<input type="checkbox"/> 50 ปี ขึ้นไป
----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------
3. การใช้ประโยชน์ในอาคาร

<input type="checkbox"/> อยู่อาศัย	<input type="checkbox"/> ประกอบธุรกิจ.....	<input type="checkbox"/> อื่นๆ.....
------------------------------------	--	-------------------------------------
4. มีที่อยู่อาศัยอื่นหรือไม่

<input type="checkbox"/> มี	<input type="checkbox"/> ไม่มี
-----------------------------------	--------------------------------
5. เหตุผลที่มาเช่าอาคารในพื้นที่นี้

<input type="checkbox"/> ตกทอดมาจากพ่อแม่	<input type="checkbox"/> ทำเล ที่ตั้ง	<input type="checkbox"/> การคมนาคมสะดวก	<input type="checkbox"/> อื่นๆ.....
---	---------------------------------------	---	-------------------------------------

ส่วนที่ 2 ก่อนการปรับปรุงฟื้นฟู

1. ได้รับการชี้แจงก่อนการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารหรือไม่

<input type="checkbox"/> ได้ครั้ง	<input type="checkbox"/> ไม่ได้
---	---------------------------------
2. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แจ้งให้ทราบล่วงหน้า ก่อนให้ส่งคืนอาคารกี่เดือน

<input type="checkbox"/> 1-6 เดือน	<input type="checkbox"/> 6-12 เดือน	<input type="checkbox"/> 12 เดือนขึ้นไป
------------------------------------	-------------------------------------	---
3. ได้เห็นแบบแปลนก่อนการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารหรือไม่

<input type="checkbox"/> ได้	<input type="checkbox"/> ไม่ได้
------------------------------	---------------------------------
4. ได้มีส่วนร่วมในการออกแบบอาคารด้านใด

<input type="checkbox"/> กระเบื้องปูพื้น	<input type="checkbox"/> ห้องน้ำ	<input type="checkbox"/> บันได	<input type="checkbox"/> อื่นๆ.....
--	----------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------
5. พึงพอใจกับแบบแปลนอาคารใหม่

<input type="checkbox"/> พึงพอใจน้อย	<input type="checkbox"/> พึงพอใจปานกลาง	<input type="checkbox"/> พึงพอใจมาก
--------------------------------------	---	-------------------------------------

เพราะ.....

ส่วนที่ 3 ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่

1. ย้ายไปอยู่อาศัยที่

-
- บ้านตนเอง บ้านญาติ บ้านเช่า เดือนละ.....บาท
2. ประกอบอาชีพใด ไม่ได้ประกอบอาชีพ ประกอบอาชีพ
-

ส่วนที่ 4 หลังการปรับปรุงพื้นที่

1. ระยะเวลาการดำเนินโครงการมีความเหมาะสมหรือไม่
- เหมาะสม ไม่เหมาะสม
2. ระดับพึงพอใจกับรูปแบบอาคารใหม่
- พึงพอใจน้อย พึงพอใจปานกลาง พึงพอใจมาก ไม่พึงพอใจ
3. ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารใหม่ เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารเดิมก่อนการปรับปรุง
- ลดลง เท่าเดิม เพิ่มขึ้น
4. ต้องการพื้นที่ใช้สอยส่วนใดเพิ่มเติม
- พื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่ค้าขาย พื้นที่ครัว พื้นที่ห้องน้ำ
5. เปรียบเทียบลักษณะการใช้อาคารก่อน - หลังการปรับปรุงซ่อมแซม
- ใช้อยู่อาศัย/ค้าขายเหมือนเดิม เปลี่ยนจากอยู่อาศัยเป็นค้าขาย เปลี่ยนจากค้าขายเป็นอยู่อาศัย
6. ผลประกอบการค้า เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ก่อนการปรับปรุง
- แย่ลง เท่าเดิม ดีขึ้น
7. มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในอาคารหรือไม่
- มี เปลี่ยนเป็น..... ไม่มี

ส่วนที่ 5 ประเมินทัศนคติด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ/สิ่งแวดล้อม

รายการ	ระดับความพึงพอใจ		
	น้อย	ปานกลาง	มาก
1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร			
2. ความเป็นระเบียบเรียบร้อย สะอาด			
3. ความปลอดภัย			
4. การกำจัดขยะมูลฝอย/ระบบระบายน้ำ			
5. สภาพแวดล้อมโดยรอบ			
6. ความสะดวกในการเดินทางไปโรงเรียนบุตรหลาน			
7. ความสะดวกในการเดินทางไปจับจ่ายใช้สอย			
8. ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล/สถานพยาบาล			
9. ความสะดวกในการใช้บริการด้านไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์			

ส่วนที่ 6 เปรียบเทียบความพึงพอใจก่อนและหลังการปรับปรุงซ่อมแซม

วัตถุประสงค์โครงการ	ก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม			หลังการปรับปรุงซ่อมแซม		
	น้อย	ปานกลาง	มาก	น้อย	ปานกลาง	มาก
1. ตอบสนองการใช้งานอาคาร						
2. ความสะอาด เป็นระเบียบ						
3. ด้านคุณภาพชีวิต						
4. ส่งเสริมภาพลักษณ์การท่องเที่ยว						
5. ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของกลุ่มคนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่						



