

บทที่ 7

แนวทางพัฒนาย่านสามแพร่ง

จากการศึกษาวิวัฒนาการ และการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของพื้นที่ย่านสามแพร่ง พบว่านอกจากเอกลักษณ์ทางด้านประวัติศาสตร์ ด้านสถาปัตยกรรมอาคารเก่า และรูปแบบการวางผังชุมชนในพื้นที่แพร่งภูธร และแพร่งนรา ศาลเจ้าพ่อเสือ และซุ้มประตูวังแพร่งสรรพศาสตร์แล้ว เอกลักษณ์ที่สำคัญอีกประการหนึ่งของย่านสามแพร่งคือความสามารถในการดำรงบทบาทหน้าที่ในการเป็นหมู่บ้าน และแหล่งงานของชุมชนในพื้นที่ย่าน ซึ่งนอกจากจะก่อให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ ติดต่อกัน ค้าขาย ระหว่างชุมชนภายในย่านแล้ว ยังเป็นที่หมายตาติดต่อกัน ค้าขายระหว่างคนภายนอกย่านได้ นอกจากนี้ย่านสามแพร่งยังคงมีเอกลักษณ์ซึ่งประกอบไปด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจการค้าและการบริการที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มลูกค้าหลักที่เป็นข้าราชการ และกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับย่านพาณิชยกรรมแห่งอื่น ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งกิจกรรมทางเศรษฐกิจเหล่านี้ได้มีการสืบทอดภายในครอบครัว และในปัจจุบันกิจการบางประเภทได้มีการพัฒนารูปแบบของสินค้าและบริการให้เกิดความหลากหลาย สามารถสนองตอบความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้กว้างมากขึ้น แต่ในขณะเดียวกันเจ้าของกิจการซึ่งเป็นคนรุ่นใหม่ได้มีความพยายามในการรักษา หรือสร้างเอกลักษณ์เฉพาะของร้านเพื่อให้เกิดความแตกต่างและสามารถแข่งขันกับย่านการค้าขนาดใหญ่ ซึ่งมีประเภทสินค้าที่จำหน่ายชนิดเดียวกันได้

กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เป็นเอกลักษณ์ของย่านเหล่านี้จะเปิดให้บริการแก่กลุ่มลูกค้าในช่วงเวลากลางวันเกือบทั้งหมด ทำให้พื้นที่ย่านสามแพร่งช่วงเวลากลางวันมีลักษณะเป็นย่านพาณิชยกรรมที่เต็มไปด้วยผู้มาซื้อสินค้า รับประทานอาหาร และใช้บริการด้านอื่น ๆ จากย่านสามแพร่งเป็นจำนวนมากสร้างสีสันและความคึกคักให้กับย่านมาโดยตลอด ในขณะที่ช่วงเวลาเย็นหลังเลิกงานเป็นต้นไป พื้นที่ย่านสามแพร่งจะมีลักษณะเป็นย่านอยู่อาศัยที่เงียบสงบทั้งสำหรับกลุ่มคนที่มีการอยู่อาศัยในย่าน และกลุ่มคนที่อยู่อาศัยในย่านแต่ทำงานที่อื่น

ปัจจัยที่มีอิทธิพลให้ความเป็นย่านสามแพร่งสามารถดำรงความเป็นชุมชนเมืองเก่า และย่านพาณิชยกรรม มาจนถึงปัจจุบันได้ คือ (1.) ปัจจัยภายนอก ได้แก่ นโยบาย มาตรการ โครงการจากทางภาครัฐ และอิทธิพลของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ต่อเนื่องกับย่าน (2.) ปัจจัยภายใน ได้แก่ ชุมชนในย่านสามแพร่ง ซึ่งประกอบไปด้วยกลุ่มคนที่พักอาศัยในพื้นที่แต่ทำงานที่อื่น กลุ่มคนที่พักอาศัยและทำงานในพื้นที่ และกลุ่มคนที่ทำงานในพื้นที่แต่พักอาศัยที่อื่น ซึ่งต่างอยู่ภายใต้ศักยภาพ ปัญหา และข้อจำกัดตามพื้นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการ และลักษณะการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่แตกต่างกัน

ดังนั้นในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงต้องการที่จะนำเสนอแนวทางการพัฒนาชุมชนในพื้นที่ย่านสามแพร่ง ให้สามารถดำรงความเป็นย่านที่พักอาศัย และประกอบธุรกิจการค้า หรือเป็นแหล่งงานของคนในชุมชนได้อย่างสอดคล้องกับศักยภาพ ปัญหา ข้อจำกัดของพื้นที่ และความต้องการของสมาชิกแต่ละกลุ่มในชุมชน อย่างเหมาะสมกับนโยบาย มาตรการ ข้อกำหนด และโครงการพัฒนาเมืองที่จะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ย่านในอนาคตได้

7.1 ปัญหา และข้อจำกัดของพื้นที่ย่านสามแพร่งในปัจจุบัน

7.1.1 ปัจจัยภายนอก

(1.) นโยบาย มาตรการ ข้อกำหนด โครงการต่าง ๆ จากทางภาครัฐ และเอกชน

– ปัญหาการพัฒนา ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงสภาพอาคาร

จากการที่รัฐบาลได้จัดตั้งคณะกรรมการโครงการอนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์ขึ้น ในปี พ.ศ. 2521 ทำหน้าที่กำหนดนโยบายในการอนุรักษ์และพัฒนาอาคารควบคุมการก่อสร้างอาคารสถานที่ และกำหนดกิจกรรมสาธารณูปโภค สาธารณูปการ จัดสรรงบประมาณสนับสนุนการอนุรักษ์เพื่อรักษาเอกลักษณ์ ความมีคุณค่าทางวัฒนธรรมของชาติต่อไป ปรากฏเป็นกฎหมายกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในรูปกฎกระทรวงฉบับที่ 116 ออกความตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดกฎเกณฑ์ในการควบคุมอาคารในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ ในรูปของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ประกาศกรุงเทพมหานคร มีการซ่อมแซมโบราณสถาน การวางแนวทางการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ การจัดระบบการจราจร สาธารณูปโภค สาธารณูปการ การจัดภูมิสถาปัตยกรรม การกำหนดพื้นที่สมควรปรับปรุงหลายแห่ง

พื้นที่ย่านสามแพร่งตั้งอยู่ในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 มีข้อกำหนดบางประการเป็นข้อจำกัดต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านสามแพร่ง ทั้งขนาดอาคาร ประเภทกิจกรรม และความสูงอาคาร เพื่อป้องกันมิให้เกิดการพัฒนาที่ทำลาย บทบังโบราณสถานในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะกลุ่มอาคารในพื้นที่แพร่งภูธร และแพร่งนรา ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนอนุรักษ์โดยกรมศิลปากร

จากนโยบาย มาตรการ กฎหมายและข้อกำหนดดังกล่าวส่งผลให้ผู้ที่พักอาศัย และประกอบธุรกิจการค้าในบริเวณดังกล่าวไม่สามารถปรับปรุง พัฒนาอาคารให้ตอบสนองกับการเป็นที่ทำมาหากิน และพักอาศัยได้ตามความต้องการที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เกิดการชะลอการตัดสินใจพัฒนาที่ดินปล่อยให้อาคารเดิมทรุดโทรม ชุมชนในย่านมีแนวโน้มที่จะแยกที่พักอาศัยและที่ทำงานออกจากกันมากขึ้น

– ปัญหาการย้ายออกของเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานราชการต่าง ๆ จากพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์

เพื่อตอบสนองโครงการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ได้มีนโยบายที่จะลดความแออัดคับคั่งภายในบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ ทำให้มีการย้ายเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่อยู่โดยรอบพื้นที่ย่านสามแพร่งออกไปทำงานในหน่วยงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่รอบนอกของเขตกรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก ทำให้กลุ่มลูกค้าหลักของย่านลดจำนวนลงอย่างรวดเร็ว ส่งผลกระทบต่อกลุ่มผู้ประกอบการรายย่อยในพื้นที่เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะกลุ่มร้านอาหาร และกลุ่มร้านค้าของชำ ซึ่งเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีสัดส่วนมากที่สุดเป็นอันดับหนึ่งของย่าน เนื่องจากกิจการดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นเจ้าหน้าที่ และกลุ่มผู้มาติดต่องานในหน่วยงานราชการที่อยู่โดยรอบ นอกจากนี้ยังมีกิจการประเภทอื่น ๆ ที่ได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน

ผลกระทบที่ตามมา คือ ความชบเซาของกิจกรรมการค้า และความมีชีวิตชีวาของย่านการค้าในช่วงกลางวันที่มีช่วงเวลาสั้นลงมากขึ้น และในช่วงเวลาหลังเลิกงานในตอนเย็น พื้นที่ย่านสามแพร่ง ซึ่งเดิมเคยมีกลุ่มข้าราชการเดินทางผ่านเข้าออกเป็นจำนวนมาก มีลักษณะเจียบเหงา และกลายเป็นที่อยู่อาศัย หลังนอนของกลุ่มคนเร่ร่อน และที่ทำงานของหญิงให้บริการเป็นจำนวนมาก

– ปัญหาการไม่มีมาตรการทางกฎหมายห้ามก่อสร้างอาคารประเภทพักอาศัยในพื้นที่บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

ผลจากการไม่มีมาตรการดังกล่าวทำให้เอกชนในพื้นที่ย่านสามแพร่งมีสิทธิก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยได้โดยความสูงไม่เกิน 16 เมตร มีการก่อสร้างอาคารชุดที่พักอาศัยให้เช่าในพื้นที่บริเวณแพร่งสรรพศาสตร์ และพื้นที่ละแวกต่อเนื่องกับย่านสามแพร่ง ในลักษณะของห้องแบ่งเช่า ทั้งห้องเช่ารายวันและรายเดือน ที่ทำให้มีหน่วยที่พักอาศัย เพิ่มมากขึ้น ประกอบกับกลุ่มอาคารเหล่านี้ส่วนใหญ่มีลักษณะที่ไม่ได้มาตรฐานของอาคารที่พักอาศัย เกิดเป็นแหล่งมั่วสุม สร้างปัญหาอาชญากรรม ยาเสพติด และสิ่งแวดล้อมในชุมชน สร้างความแออัด คับคั่งในพื้นที่ และส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคมของชุมชนในย่าน

— ปัญหานโยบาย และโครงการพัฒนาที่ดินของสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

จากการที่สำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต้องการที่จะพัฒนาที่ดินตามโครงการถนนราชดำเนินเพื่อให้เกิดมูลค่าที่ดินเพิ่มมากขึ้น ทำให้กลุ่มผู้เช่าที่ดินของสำนักทรัพย์สินฯ ไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าเป็นเวลา 3-5 ปี อีกทั้งยังมีปัญหาการติดต่อประสานงานหรือการประชาสัมพันธ์เพื่อให้ประชาชนในพื้นที่ได้รับรู้ข่าวสารเกี่ยวกับโครงการพัฒนาต่าง ๆ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าที่ดิน ระหว่างทางสำนักทรัพย์สินฯ กับประชาชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ย่านสามแพร่ง บริเวณที่เป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักทรัพย์สินฯ สร้างความไม่เข้าใจ ก่อให้เกิดความไม่มั่นใจในการอยู่อาศัย หรือประกอบธุรกิจการค้าต่อไป ประชาชนแนวโน้มที่จะต้องการย้ายออกจากพื้นที่ในอนาคตเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีอายุอยู่ในช่วง 20-30 ปี

— ปัญหาการบริหารและการจัดการจากหน่วยงานภาครัฐ

ลานภูธร ซึ่งเป็นสวนหย่อมของชุมชนแพ่งภูธร มีที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของสภากาชาดไทย ปัจจุบันไม่ได้รับการดูแลรักษาอย่างที่ควรจะเป็น เนื่องจากทางสภากาชาดกล่าวว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวมีสถานะเป็นสวนหย่อมที่เกิดจากความต้องการของชุมชน จึงเป็นหน้าที่ของชุมชนที่จะดูแลรักษา แต่ในปัจจุบันไม่มีกลุ่มบุคคลใดในพื้นที่เข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลโดยตรง อีกทั้งทางสำนักงานเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบริเวณนี้จึงไม่มีเจ้าหน้าที่มาทำการดูแลและปรับปรุง เหมือนอย่างสวนหย่อม หรือสวนสาธารณะแห่งอื่น ๆ ในบริเวณใกล้เคียง จึงทำให้ปัจจุบันลานภูธรมีลักษณะไม่สวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อยอย่างที่ควรจะเป็น

(2.) การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ต่อเนื่องกับย่านสามแพร่ง

— ปัญหาการแผ่อิทธิพลของย่านการค้าขนาดใหญ่

ปัจจุบันพื้นที่ย่านสามแพร่งถูกรายล้อมไปด้วยย่านการค้าและบริการและการบริการที่มีศักยภาพในการให้บริการแก่ลูกค้าในระดับประเทศ และระดับเมืองหลายแห่งด้วยกัน ได้แก่ เยาวราช-สำเพ็ง คลองถม-ตลาดไฟฉาย สะพานหัน โขมณี บางลำพู ปากคลองตลาด ท่าช้าง-ท่าพระจันทร์ บ้านหม้อ เป็นต้น ซึ่งย่านเหล่านี้มีลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่จำหน่ายสินค้าประเภทเดียวกัน แต่มีความหลากหลายในคุณภาพ ราคา ประกอบกับปริมาณสินค้าที่มีจำนวนมาก ทำให้มีทั้งการขายส่งและปลีก เกิดศักยภาพในการดึงดูดกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย และมากกว่าย่านสามแพร่งหลายเท่าตัว

ในปัจจุบันกิจกรรมการค้าจากย่านต่าง ๆ ได้เริ่มเข้ามามีอิทธิพล และมีความสัมพันธ์กับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ย่านสามแพร่งมากขึ้น เนื่องจากย่านดังกล่าวได้มีการพัฒนาบทบาทไม่เฉพาะแต่เป็นย่านการค้า แต่ยังเป็นย่านผลิต อีกด้วย ส่งผลให้ย่านสามแพร่งซึ่งไม่ได้มีการรวมกลุ่มของประเภทสินค้าดังเช่นย่านดังกล่าว ทำให้ปัจจุบันกิจกรรมการค้าหลายประเภทซึ่งในอดีตเคยเป็นกิจกรรมการค้าที่เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ ต้องพึ่งพาการบริการจากย่านอื่น ๆ ได้แก่ ร้านจำหน่ายเครื่องหมายเครื่องแบบข้าราชการในย่านสามแพร่ง ใช้วัตถุดิบ หรือผลิตจากตลาดโบ๊เบ๊ ร้านทำทองส่งให้กับร้านเครื่องประดับย่านบ้านหม้อ ร้านทำรองเท้าใช้วัตถุดิบจากเยาวราช-สะพานหัน ร้านขายของเก่าของมือสองของหลุดจํานำ นำสินค้ามาจากตลาดคลองถม-ไฟฉาย ร้านเครื่องดนตรี-เครื่องใช้ไฟฟ้า นำสินค้ามาจากย่านวรจักร เป็นต้น

– ปัญหาการดึงดูดของศูนย์กิจกรรมการท่องเที่ยว

จากการที่ย่านสามแพร่งจากอดีตจนถึงปัจจุบัน มีบทบาทหน้าที่เพื่อการอยู่อาศัย และพาณิชยกรรมสำหรับกลุ่มข้าราชการมาโดยตลอดจึงทำให้การที่จะให้ย่านดังกล่าวเป็นแหล่งท่องเที่ยวต่อเนื่องกับ สถานที่ท่องเที่ยวที่มีความสำคัญระดับชาติ อย่างเช่น พระบรมมหาราชวัง และย่านการค้าอื่น ๆ ดังที่ได้กล่าวไว้ตอนต้นนั้น จึงเป็นไปได้ยาก แม้ว่าจะมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับพระบรมมหาราชวัง เนื่องจากกลุ่มนักท่องเที่ยวจะนิยมเที่ยวชมพระราชวัง และเดินทางผ่านพื้นที่ย่านสามแพร่งเพื่อไปยังแหล่งท่องเที่ยวแห่งอื่น ๆ ได้แก่ ย่านเยาวราช สำเพ็ง เพาหุรัด ท่าพระจันทร์-ท่าช้าง บางลำพู เป็นต้น เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีลักษณะเฉพาะที่แสดงออกทางด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และทางด้านสถาปัตยกรรมที่มีการรวมกลุ่มกันอย่างเด่นชัด สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวมากกว่าพื้นที่ย่านสามแพร่ง

7.1.2 ปัจจัยภายใน

(1.) ด้านกายภาพ

– พื้นที่ย่านสามแพร่งเป็นพื้นที่ในเขตเกาะรัตนโกสินทร์ซึ่งเป็นเขตเมืองเก่า ซึ่งมีแผนผังชุมชน เส้นทางสัญจรภายในพื้นที่ซึ่งมีลักษณะเป็นตรอก ซอย ทางเดินขนาดเล็ก โพรงตึกไม่สะดวกต่อการสัญจรของยานพาหนะ และการขนส่งสินค้าเป็นจำนวนมาก

– พื้นที่ย่านสามแพร่งมีการพักอาศัยของชุมชนแออัดบริเวณกลุ่มบ้านแปดหลัง ริมถนนแพ่งสรรพศาสตร์ ซึ่งมีสภาพแออัด เสื่อมโทรม แต่เนื่องจากกลุ่มคนเหล่านี้มีวิถีชีวิตอยู่กับพื้นที่มานาน ยากที่จะขับไล่โยกย้ายออกไป

— พื้นที่ย่านสามแพร่งมีทำเลที่ตั้งเหมาะสมที่จะทำการค้าจึงมีกลุ่มผู้ค้าหาบเร่แผงลอยใช้พื้นที่สาธารณะบริเวณถนนตัดใหม่สาย 1 ริมหาดเดินเท้าทั้งสองฝั่งของถนนบุญศิริต่อเนื่องไปยังถนนบูรณศาสตร์ตอนบนจนจตุรพักตรพิมานวัดเทพธิดาเป็นที่ตั้งของกิจกรรมดังกล่าว ทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย สกปรก และความรู้สึกไม่ปลอดภัย เกิดปัญหาขัดแย้งระหว่างเจ้าของกิจการและผู้ที่พักอาศัยในตึกแถวบริเวณริมถนนดังกล่าวกับกลุ่มผู้ค้าหาบเร่แผงลอย

— พื้นที่ย่านสามแพร่งมีอาคารทั้งที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ซ่อมปรับปรุงสามารถนำมาใช้ประโยชน์ในชีวิตประจำวันได้ อีกทั้งยังเป็นการแสดงขอบเขตเมืองเก่า แต่ในปัจจุบันการใช้ประโยชน์จากกลุ่มอาคารดังกล่าวมีอยู่จำกัด และไม่ได้ประโยชน์เต็มที่ เนื่องจาก การซ่อมแซมปรับปรุงจำเป็นต้องใช้เงินเป็นจำนวนมาก อีกทั้งกลุ่มอาคารประเภทนี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในกรรมสิทธิ์ของสำนักทรัพย์สินฯ และเจ้าของที่ดินเอกชนรายย่อย ซึ่งผู้พักอาศัยปัจจุบันส่วนมากเป็นผู้เช่า การซ่อมแซมปรับปรุง จำเป็นจะต้องได้รับการอนุญาตจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ อีกทั้งยังไม่ได้รับความช่วยเหลืออย่างที่ควรจะเป็นจะเป็นจึงทำให้อาคารมีความทรุดโทรม บางแห่งควรแก่การรื้อถอน สร้างทดแทนขึ้นใหม่ แต่ไม่สามารถทำได้

— พื้นที่ย่านสามแพร่งในปัจจุบันมีบริเวณเพียง 43 ไร่ แต่มีการใช้ประโยชน์จากบุคคลภายนอก หรือเป็นที่รู้จักคุ้นเคยกันในบริเวณย่อย ๆ เพียง 6 บริเวณ ได้แก่ บริเวณย่านการค้าริมถนนอัษฎางค์ ถนนแพ่งนรา ถนนแพ่งภูธร ถนนบำรุงเมือง ตลาดนัดถนนบุญศิริ และศาลเจ้าพ่อเสือ แต่กลุ่มผู้ประกอบการใน 6 บริเวณนี้กลับมีความเกี่ยวพันกันน้อยมาก ทั้ง ๆ ที่ในทัศนคติของผู้บริโภคพื้นที่ทั้ง 6 บริเวณมีลักษณะเฉพาะร่วมกัน จนกลายเป็นย่านสามแพร่งในปัจจุบัน สำหรับพื้นที่ส่วนอื่น ๆ มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัย และโกดังเก็บสินค้า ทั้ง ๆ ที่ในบริเวณดังกล่าวบางแห่งมีศักยภาพสามารถที่จะพัฒนาเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ หรือปรับปรุงให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีได้

— พื้นที่ย่านสามแพร่ง มีมูลค่าที่ดินสูง เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมจะทำการค้า แต่การใช้ประโยชน์ที่ดินทางด้านพาณิชยกรรมเพื่อให้เกิดประโยชน์คุ้มค่าสูงสุดนั้นถูกจำกัดด้วยด้วยข้อกำหนด และอาคารที่ขึ้นทะเบียนอนุรักษ์

— ขาดการดูแลพื้นที่สาธารณะอย่างจริงจัง โดยเฉพาะทางเท้าและถนนบริเวณริมคลองคูเมืองเดิม ถนนบุญศิริ และพื้นที่ด้านในย่าน ซึ่งในยามค่ำคืนกลายเป็นที่หลบนอนของกลุ่มคนเร่ร่อน และที่ทำงานของหญิงให้บริการ สร้างความรู้สึกไม่ปลอดภัยทั้งแก่ผู้พักอาศัย และผู้ที่เดินทางผ่านพื้นที่ ส่งผลให้กิจการร้านค้าในบริเวณดังกล่าวไม่สามารถทำการค้าในช่วงเวลากลางคืนได้ อย่างที่ควรจะเป็น

(2.) ด้านเศรษฐกิจและสังคม

— พื้นที่ย่านสามแพร่ง ถึงแม้จะมีกิจกรรมการค้า และการบริการที่หลากหลาย และมีลักษณะเฉพาะที่สนองต่อความต้องการของลูกค้าเฉพาะกลุ่ม ได้แก่ ชำรภาพการ ทำให้กิจกรรมการค้าและการบริการในพื้นที่ย่านสามแพร่งกว่าร้อยละ 70 ต้องพึ่งพากลุ่มผู้บริโภคเพียงกลุ่มเดียว เมื่อเกิดปัญหาการย้ายออกของเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานราชการโดยรอบ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลัก ทำให้กิจการเหล่านี้ไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ โดยเฉพาะกิจการร้านอาหาร

— แม้ว่าพื้นที่ย่านสามแพร่งจะมีการรวมตัวกันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ จนเกิดเป็นย่านมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 แต่ด้วยความหลากหลายของประเภทสินค้าและบริการ จึงทำให้การรวมตัวกันระหว่างกลุ่มผู้ค้าในการที่จะพัฒนาประเภทสินค้า วิธีการจำหน่าย วิธีการผลิตเกิดขึ้นได้ยาก ทำให้ไม่สามารถที่จะพัฒนาย่านให้มีความเข้มแข็งสามารถแข่งขันกับย่านการค้าอื่น ๆ ที่อยู่โดยรอบได้

— มีการแบ่งแยกที่อยู่อาศัยของชุมชนภายในย่านสามแพร่ง ตามฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคมของประชากรในพื้นที่ (Spatial Segregation) จะเห็นได้จากระดับการมีปฏิสัมพันธ์ระหว่างชุมชนในพื้นที่แพร่งภูธร ชุมชนในพื้นที่แพร่งนรา ชุมชนในพื้นที่แพร่งสรรพศาสตร์ ชุมชนในพื้นที่ละแวกต่อเนื่องกับย่านสามแพร่ง มีอยู่น้อยมาก

— ระดับการมีจิตสำนึกชุมชน ว่าตนเป็นเจ้าของชุมชนต้องการมีส่วนร่วมในการพัฒนา แก้ปัญหาของชุมชน ตลอดจนระดับการรับรู้ข่าวสารเกี่ยวกับชุมชนของประชากรส่วนใหญ่ในพื้นที่ค่อนข้างต่ำ โดยเฉพาะในพื้นที่แพร่งสรรพศาสตร์ และพื้นที่ต่อเนื่อง

— ชุมชนในพื้นที่ขาดสิ่งยึดเหนี่ยวร่วมกัน คงเหลืออยู่แต่ใน ชุมชนแพร่งภูธร ชุมชนแพร่งนรา และชุมชนริมคลองคูเมืองเดิมเท่านั้น เนื่องจากชุมชนดังกล่าว มีเอกลักษณ์ร่วมกันของชุมชนที่แตกต่างจากชุมชนอื่น ประชากรในพื้นที่แพร่งสรรพศาสตร์ และชุมชนในพื้นที่ละแวกต่อเนื่องกับย่านสามแพร่ง จากแบบสอบถาม การสัมภาษณ์ และการสำรวจ พบว่ากว่าร้อยละ 80 ระบุว่าตนเองไม่เป็นสมาชิกของชุมชนใด ๆ ในพื้นที่ย่าน ประชากรกลุ่มนี้จะใช้เส้นทางสัญจรหลัก หรือจุดหมายตาในพื้นที่เป็นชื่อเรียกพื้นที่ที่ตนเองพักอาศัยหรือประกอบธุรกิจการค้า และอีกเกือบร้อยละ 20 ไม่สามารถระบุได้ว่าตนเองพักอาศัย หรือประกอบธุรกิจการค้าในพื้นที่ใด ในย่าน สิ่งที่เป็นเอกลักษณ์สำหรับชุมชนในพื้นที่นี้ คือ ชุมประตู่วังแพร่งสรรพศาสตร์ และศาลเจ้าพ่อเสือ

— ชุมชนในพื้นที่ย่านสามแพร่งมีลักษณะเป็นทั้งที่ประกอบอาชีพ และการอยู่อาศัยจึงมีความขัดแย้งทั้งในด้านผลประโยชน์ (Benefit Conflict) และทัศนคติ (Attitude Conflict) อีกทั้งยังประกอบไปด้วยผลประโยชน์ และทัศนคติของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่รายใหญ่ ทั้งสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และเอกชน กับประชาชนที่พักอาศัยและประกอบธุรกิจการค้าในพื้นที่ซึ่งมีความขัดแย้งกันทั้งด้านผลประโยชน์ และทัศนคติ

— ความขัดแย้งภายในประชาคมคลองคูเมืองเดิมสามแพร่ง พื้นที่ ย่านสามแพร่งมีการจัดตั้งองค์กรชุมชนในชื่อว่าประชาคมคลองคูเมืองเดิมสามแพร่ง ในปี พ.ศ. 2541 ประกอบไปด้วยคณะกรรมการชุมชนแพร่งภูธร คณะกรรมการชุมชนแพร่งนรา และคณะกรรมการชุมชนคลองคูเมืองเดิม แต่มีการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนอย่างเป็นทางการ ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานเขตกรุงเทพมหานครเฉพาะคณะกรรมการชุมชนแพร่งภูธรเท่านั้น ซึ่งเป็นการรวมกลุ่มระหว่างบุคคลที่พักอาศัยและประกอบการในพื้นที่ ที่มีปัญหาพร้อมกันทางด้านเศรษฐกิจ กลุ่มลูกค้าหลักในพื้นที่ย่านสามแพร่งที่เป็นข้าราชการลดจำนวนลงอย่างมากในปัจจุบัน และลดจำนวนลงอย่างต่อเนื่อง มีวัตถุประสงค์ที่จะดำรงรักษาความเป็นย่านสามแพร่ง ให้สามารถประกอบธุรกิจการค้าได้อย่างเช่นในอดีต

ในปัจจุบันพบว่าเกิดความขัดแย้งระหว่างคณะกรรมการภายในประชาคม เนื่องจากความไม่โปร่งใสในการดำเนินงาน และการไม่สามารถทำความเข้าใจ ติดต่อประสานงาน ประชาสัมพันธ์กับประชากรแต่ละกลุ่มในพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประชาชนส่วนใหญ่ในพื้นที่ไม่มีส่วนรับรู้ หรือแสดงความคิดเห็นในการวางแผน หรือดำเนินงาน เกิดการแบ่งกลุ่มภายในชุมชนในแต่ละพื้นที่ ส่งผลให้การดำเนินงานกิจกรรมการพัฒนาของย่านสามแพร่งต้องหยุดชะงัก และไม่ได้รับการร่วมมือจากประชากรส่วนใหญ่ในพื้นที่อย่างสมควร

7.2 ศักยภาพของย่านสามแพร่ง

7.2.1 ปัจจัยภายนอก

ผลกระทบจากโครงการอนุรักษ์และพัฒนารุ้งรัตนโกสินทร์ ในอนาคตพื้นที่บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นใน และชั้นนอกจะมีลักษณะเป็นพื้นที่ท่องเที่ยวเชิงศิลปวัฒนธรรมที่เต็มไปด้วยโบราณสถานที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ อีกทั้งประกอบกับการลดจำนวนประชากรแฝงในพื้นที่เขตชั้นใน จะทำให้ในอนาคตบริเวณดังกล่าวจะมีลักษณะประชากรที่ไม่หนาแน่นอย่างที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

มาตรการในการควบคุมความสูง การขึ้นทะเบียนอนุรักษ์อาคาร ทำให้พื้นที่บริเวณย่านสามแพร่งยังคงสามารถดำรงความเป็นเอกลักษณ์ของการเป็นย่านพาณิชย์กรรมแบบชุมชนเมืองเก่าที่มีองค์ประกอบทางด้านกายภาพที่สำคัญคือ ตึกแถวแบบเก่าในพื้นที่แพร่งภูธร แพร่งนรา

7.2.2 ปัจจัยภายใน

(1.) ด้านกายภาพ

— กลุ่มอาคารเก่าบริเวณพื้นที่แพร่งภูธร แพร่งนรา

พื้นที่ย่านสามแพร่งประกอบไปด้วยกลุ่มอาคารเก่าที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 โดยมีการวางแผนผังชุมชนที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวถึง 2 พื้นที่ด้วยกัน คือ แพร่งภูธร และแพร่งนรา ด้วยสถาปัตยกรรมเก่า และสภาพอาคารที่ได้รับการอนุรักษ์ไว้ทำให้บริเวณนี้มีศักยภาพในการดึงดูดให้มีการถ่ายทำภาพยนตร์ ละคร โฆษณาอยู่บ่อยครั้ง และสามารถพัฒนาให้เป็นการค้าและการท่องเที่ยวในอนาคตได้

— เส้นทางสัญจรภายในย่าน

เส้นทางสัญจรในย่านสามแพร่งมีลักษณะที่เอื้ออำนวยต่อการเดินเท้ามากกว่าการใช้ยานพาหนะ ซึ่งหากมีการพัฒนาเป็นย่านการค้า และการพักอาศัยย่อมจะสร้างความรู้สึกของความเป็นชุมชน และย่านเมืองเก่าที่ปลอดภัยจากรถยนต์ได้

— ทำเลที่ตั้ง

พื้นที่ย่านสามแพร่งมีทำเลที่ตั้งที่อยู่บริเวณใจกลางเมืองกรุงเทพฯ โดยย่านทำให้การคมนาคมขนส่งระหว่างย่านกับพื้นที่อื่น ๆ โดยรอบเป็นไปอย่างสะดวกสบาย และรวดเร็ว

– กรรมสิทธิ์ที่ดิน

ในพื้นที่ย่านสามแพร่ง ประกอบไปด้วยผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินรายใหญ่ถึง 2 กลุ่มหลักด้วยกัน คือ สำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และเอกชนรายใหญ่ โดยสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ถือได้ว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินรายใหญ่ที่สุดในพื้นที่ศึกษา อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ที่มีองค์ประกอบทางกายภาพที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ซึ่งการจะพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าวย่อมทำได้โดยสะดวกกว่าพื้นที่ที่เต็มไปด้วยกลุ่มเจ้าของกรรมสิทธิ์รายย่อย การพัฒนาสามารถปรากฏให้เห็นเป็นรูปธรรมได้ชัดเจน และรวดเร็ว

(2.) ด้านเศรษฐกิจ และสังคม

- ความสามารถในการพัฒนาประเภทสินค้าและบริการ

เริ่มมีการรวมกลุ่มของประเภทกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีลักษณะเฉพาะ ได้แก่ ร้านจำหน่ายเครื่องแบบ เครื่องหมายข้าราชการ อุปกรณ์สนามเดินป่า เครื่องเสียง เครื่องดนตรี เครื่องมือช่าง เครื่องใช้ไฟฟ้าในครัวเรือน ของเก่าของมือสองของหลุดจ่านำ และร้านอาหาร โดยเฉพาะร้านจำหน่ายของเก่า ของมือสอง ของหลุดจ่านำ ในปัจจุบันได้มีการพัฒนารูปแบบการจำหน่าย และประเภทสินค้า ให้มีความพิเศษมากขึ้น จากการขายของเก่าคุณภาพไม่ดี ราคาถูก เริ่มมีการพัฒนาเป็นร้านจำหน่ายโบราณวัตถุ บางร้านได้มีการเปลี่ยนประเภทสินค้าจากของมือสองประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้า ของใช้จิปาตะเป็นเครื่องดนตรีมือสองมีหยั่ห่อ รถจักรยานเสือภูเขามือสองที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ พบว่าปัจจุบันเริ่มมีกลุ่มลูกค้ารุ่นใหม่ให้ความสนใจมากขึ้น

- รูปแบบการจำหน่ายสินค้า

รูปแบบการจำหน่ายสินค้า และการให้บริการแก่ลูกค้าของย่านแม่ใน ปัจจุบันจะมีการพัฒนาให้ทันสมัยและสนองตอบความต้องการของลูกค้ามากขึ้น ได้แก่ การจำหน่ายผ่านทางอินเทอร์เน็ต การโทรศัพท์สั่งจองจากลูกค้า แต่ร้านค้าส่วนใหญ่ยังคงมีรูปแบบการค้าแบบเก่า ที่มีการวางสินค้าหน้าร้าน ลูกค้าสามารถจับต้องสินค้า และต่อรองราคาได้ตามความต้องการ

- ชุมชนในย่านสามแพร่ง

ปัจจุบัน แม้ว่าองค์กรทางสังคมที่ได้มีการจัดตั้ง และเลือกตั้งขึ้นโดยที่สมาชิกส่วนใหญ่ของชุมชนยังคงไม่ตระหนักถึงความสำคัญของการรวมกลุ่มกันเพื่อพัฒนา และรักษาพื้นที่ย่านสามแพร่ง ซึ่งเป็นทั้งที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของทุกคนในชุมชน แต่บางส่วนของสมาชิกเหล่านี้ เริ่มมีความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ในการที่จะร่วมมือกันเป็นพันธมิตรทางการค้า เพื่อกำลังในการต่อรอง และเลือกซื้อหาวัตถุดิบ เช่น กลุ่มผู้ประกอบการรายย่อยที่เดิมจำหน่ายของเก่าของมือสอง ของหลุดจําหน่ายราคาถูก คุณภาพต่ำถึงปานกลาง แต่ในปัจจุบันกลุ่มคนดังกล่าวเริ่มมีการพัฒนาประเภทสินค้า ในลักษณะที่เป็นโบราณวัตถุ หรือสินค้ามือสองนำเข้าจากต่างประเทศ คุณภาพดี หรือสินค้าประเภทหนังสือ แผ่นเสียง ซีดีเพลงเก่าที่เข้ากับบรรยากาศพื้นที่ของย่าน ซึ่งกลุ่มคนเหล่านี้พร้อมที่จะเป็นส่วนหนึ่ง ร่วมมือในการพัฒนาย่านสามแพร่งร่วมกับชุมชนแพรงภูธร แพร่งนรา และแพร่งสรรพศาสตร์

7.3 เป้าหมาย วัตถุประสงค์ และแนวทางในการพัฒนา

7.3.1 เป้าหมายในการพัฒนา

ให้พื้นที่ย่านสามแพร่งยังคงสามารถดำรงความเป็นย่านชุมชนเมืองเก่า ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม มีการพักอาศัยและทำงานในพื้นที่ละแวกบ้าน การดำรงความเป็นย่านการค้าสินค้าเฉพาะทางสำหรับข้าราชการ และนักท่องเที่ยว เพื่อให้เกิดกิจกรรมภายในย่านทั้งในช่วงเวลากลางวันที่เป็นย่านการค้าแบบเก่าที่มีบรรยากาศคึกคัก มีชีวิตชีวา สำหรับลูกค้า และนักท่องเที่ยว และเป็นย่านที่พักอาศัยที่มีบรรยากาศเงียบสงบปลอดภัยสำหรับคนในชุมชน

7.3.2 วัตถุประสงค์ในการพัฒนา

1. เพื่อให้ย่านสามแพร่งดำรงความเป็นย่านการค้าและพักอาศัยอย่างผสมกลมกลืนกันภายในอาคารพาณิชย์แบบเก่า และแบบใหม่อย่างสอดคล้องต่อเนื่อง
2. เพื่อให้เศรษฐกิจของพื้นที่เกิดรายได้ที่เหมาะสมกับศักยภาพ และมูลค่าที่ดิน
3. เพื่อให้ชุมชนในย่านสามแพร่งสามารถดำรงชีวิตอยู่อย่างเหมาะสมกับข้อจำกัดทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน
4. เพื่อให้ชุมชนในย่านสามารถดำเนินวิถีชีวิตได้อย่างสอดคล้องกับความต้องการของชุมชนและสอดคล้องกับบทบาทของย่านสามแพร่งที่ถูกกำหนดไว้ในอนาคตได้

7.3.3 แนวทางการพัฒนา

บทบาทด้านพาณิชย์กรรม

- แนวทางในการพัฒนากิจกรรมการค้าและการบริการเพื่อให้บทบาทด้านพาณิชย์กรรมของพื้นที่ จากศักยภาพ ปัญหา และข้อจำกัดของชุมชนในพื้นที่ พบว่าปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวมีแนวโน้มจะเป็นที่พักอาศัยมากขึ้น เนื่องจากประชากรส่วนใหญ่ในพื้นที่มีอาชีพ และกิจการในพื้นที่อื่นที่มีรายได้ดีกว่า การคงอยู่ของร้านค้าบางประเภทในพื้นที่เนื่องจากเป็นร้านที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวทั้งสินค้าและบริการ อีกทั้งบรรยากาศย่านการค้าเก่าที่ยังหลงเหลืออยู่ในย่าน ทำให้มีกลุ่มลูกค้าเก่า และลูกค้าใหม่ที่เป็นนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาใช้บริการ ควรจะมีการประชาสัมพันธ์ให้มากขึ้น และควรจะมีการรวมกลุ่มกันระหว่างผู้ประกอบการในการผนึกกำลังทำการค้า เพื่อที่จะไม่ถูกกลืนกินจากย่านการค้าอื่น

- กำหนดพื้นที่กิจกรรมพาณิชย์การค้าและการบริการในเวลากลางคืน โรงพิมพ์ และคู่มือรถที่ไม่มีกำบังกันด้านสิ่งแวดล้อมแยกออกจากบริเวณที่เป็นย่านพักอาศัย

- ให้มีมาตรการในการควบคุมดูแลคนเร่ร่อนที่ใช้พื้นที่ย่านสามแพร่งในช่วงกลางคืน เป็นที่หลับนอน โดยเฉพาะบริเวณริมคลองคูเมืองเดิม ถนนบุญศิริ ถนนบูรณศาสตร์ ถนนแพร่งนรา ถนนแพร่งภูธร และถนนแพร่งสรรพศาสตร์ เนื่องจากทำให้ร้านค้าบริเวณดังกล่าวไม่สามารถเปิดร้านจำหน่ายสินค้าในช่วงเวลากลางคืนได้ อีกทั้งทำให้ไม่มีกลุ่มลูกค้าหรือนักท่องเที่ยวต้องการเดินทางผ่านพื้นที่บริเวณดังกล่าวในช่วงกลางคืน

- ด้านการประชาสัมพันธ์ ควรมีการสนับสนุนให้มีการรวมกลุ่มกันทำกิจกรรมในพื้นที่ย่านสามแพร่งมากขึ้น ไม่เฉพาะแต่ในกลุ่มประชาคมคลองคูเมืองเดิมเท่านั้น แต่ควรรวมถึงกลุ่มผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในพื้นที่ต่อเนื่องกับย่าน เนื่องจากกลุ่มบุคคลในบริเวณดังกล่าวมีความสนใจในกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่แพร่ง เพื่อหาทางร่วมมือกันพัฒนากิจกรรมการค้าของย่านอีกครั้ง

บทบาทด้านที่พักอาศัย

- แนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณที่พักอาศัย ควรมีการควบคุมกิจกรรมบางประเภทที่ก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัย และปัญหาสิ่งแวดล้อมที่มีต่อผู้ที่พักอาศัยในพื้นที่ โดยเฉพาะการควบคุมดูแลคนเร่ร่อนในพื้นที่ศึกษา หญิงให้บริการ และสถานบันเทิงยามราตรี ที่สร้างความรู้สึกไม่ปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก ทำให้กิจกรรมที่ควรเกิดขึ้นในยามค่ำคืนหลังจากที่ผู้พักอาศัยในย่านกลับจากที่ทำงาน ได้แก่ การออกกำลังกาย นันทนาการ การพบปะพูดคุยกันระหว่างคนในชุมชน แทบจะไม่มีปรากฏให้เห็น

- แสงสว่างเป็นสิ่งจำเป็นอีกประการหนึ่งที่จะมีเพิ่มในพื้นที่ย่านสามแพร่ง เนื่องจากตรอก โขงตึก และเส้นทางสัญจรบางแห่งในพื้นที่ศึกษายามกลางคืนมีสภาพน่ากลัว และสร้างความไม่ปลอดภัยแก่ผู้พักอาศัยที่เดินทางกลับบ้านในตอนกลางคืน

- ควรมีการควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยในกลุ่มห้องแถวรายวัน และห้องแบ่งเช่า ซึ่งไม่ได้มาตรฐานของอาคารที่พักอาศัย อาจก่อให้เกิดอัคคีภัย หรืออาชญากรรมในพื้นที่ได้

- พื้นที่ย่านสามแพร่งบริเวณแพร่งภูธร และแพร่งนรามีศักยภาพในการที่จะพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยราคาสูงใจกลางเมืองได้ เนื่องจากศักยภาพของรูปลักษณะอาคารที่มีสถาปัตยกรรมการตกแต่งตามแบบอย่างตึกแถวในสมัยรัชกาลที่ 5 ประกอบการรวมกลุ่มกันของกลุ่มอาคารทำให้เกิดลักษณะเฉพาะของแผนผังชุมชน ที่ให้ความรู้สึกของการในย้อนเวลากลับไปสู่เมืองเก่า ปัจจุบันพื้นที่นี้มีแนวโน้มที่จะมีกลุ่มผู้ที่มีฐานะ และมีการศึกษาสูงเริ่มสนใจเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่มากขึ้น

7.4 สรุป และเสนอแนะ

ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นการศึกษาถึงบทบาทหน้าที่ของย่านสามแพร่งที่มีอยู่ในปัจจุบัน คือ ย่านพาณิชย์กรรมและพักอาศัย และเอกลักษณ์ของย่านที่มีอยู่ในปัจจุบัน วิเคราะห์หาปัจจัยที่ทำให้ย่านสามารถรักษาบทบาทดังกล่าวไว้ได้ โดยใช้ทัศนคติของกลุ่มประชาชนที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำรงอยู่ของย่านสามแพร่งในฐานะที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมและพักอาศัยที่ให้บริการแก่กลุ่มลูกค้าที่เป็นเจ้าหน้าที่ที่ทำงานอยู่ในหน่วยงานราชการที่อยู่โดยรอบย่านมาโดยตลอด

โดยการนำเสนอแนวทางพัฒนาย่านสามแพร่งในมิติของการรักษาและพัฒนาย่านการค้า ทำให้มีบทบาทด้านการค้าและการพักอาศัยอย่างที่เคยเป็นมาในอดีต และยังคงเป็นอยู่ในปัจจุบัน โดยมีปัญหา ความต้องการ และข้อจำกัดของชุมชนในย่านเป็นปัจจัยในการวางแผนพัฒนาภายใต้กรอบแนวความคิดในการอนุรักษ์และพัฒนาชุมชน

แนวทางการศึกษาในอนาคตควรให้ความสำคัญในการศึกษาถึงรูปแบบเฉพาะตัวของชุมชนแต่ละกลุ่มในพื้นที่แต่ละแห่ง ซึ่งมีลักษณะทางเศรษฐกิจ และสังคมแตกต่างกัน ทำให้เกิดการรวมกลุ่มของประชากรในพื้นที่ที่แตกต่างกัน และในกลุ่มผู้ประกอบการมีลักษณะการพัฒนาแบบต่างคนต่างอยู่ ทำให้ไม่มีการรวมกลุ่มกันในย่าน ทำให้ไม่สามารถต่อสู้กับอิทธิพลของย่านการค้าแห่งอื่น ๆ รอบย่านได้ สำหรับประชากรที่พักอาศัยในพื้นที่โดยทำงานนอกพื้นที่นั้น มีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชนน้อยที่สุด