

บทที่ 6

การดำเนินการตามแผนการปรับปรุงฟื้นฟู

ดังได้กล่าวแล้วว่าการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งนั้น เป็นงานที่ต้องมีการปรับปรุงการใช้ที่ดินและอาคารให้เหมาะสมกับประโยชน์ใช้สอย ตลอดจนปรับปรุงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้มีเพียงพอกับความต้องการของประชาชน รวมทั้งปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้เหมาะสมต่อการพักอาศัยด้วยโดยมีการผังเมืองเป็นแนวทางในการพัฒนา จากการศึกษาที่แขวงจกรวรรดีเป็นแขวงหนึ่งที่มีแนวโน้มของการพัฒนาสูงในเขตสัมพันธวงศ์ และเป็นแขวงที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ประกอบกับเพื่อให้เป็นการสอดคล้องกับแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ที่มุ่งจะปรับปรุงฟื้นฟูเขตพื้นที่ในเพื่อยับยั้งการแผ่ขยายเมืองออกไปยังพื้นที่รอบนอก ดังนั้นจึงเป็นการสมควรที่จะทำการปรับปรุงฟื้นฟูบริเวณนี้

เนื่องจากการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ใดๆ ก็ตามนั้นต้องมีการปรับปรุงในด้านต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ดังนั้นในทางปฏิบัติการที่จะดำเนินการตามแผนการปรับปรุงฟื้นฟูใดๆ ก็ตามนั้นย่อมจะต้องมีผลกระทบกระเทือนต่อสิทธิและผลประโยชน์ของกลุ่มบุคคลต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าของที่ดินและเจ้าของอาคารร้านค้า ดังนั้นถ้าจะให้การปฏิบัติตามแผนการปรับปรุงฟื้นฟูเป็นไปได้อย่างมีความสะดวกและเพื่อให้ความเป็นธรรมแก่ประชาชนผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับจึงควรมีสิ่งสนับสนุนการทำงานซึ่งได้แก่กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

6.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟู

กฎหมายในลักษณะที่เกี่ยวข้องและถืออำนาจต่อการปฏิบัติหน้าที่ให้ลุกลงไปได้นั้นมีอยู่หลายบทบัญญัติด้วยกันดังนี้

6.1.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ พ.ศ.2522 เดิมกฎหมายฉบับนี้เริ่มใช้ตั้งแต่ พ.ศ.2479 ภายหลังได้มีการยกเลิกและใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯฉบับใหม่ พ.ศ.2522 แทน เนื้อหาสาระของกฎหมายฉบับนี้ ส่วนใหญ่จะครอบคลุมเกี่ยวกับการก่อสร้าง เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง มีการเน้นถึงความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคารโดยคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย ซึ่งนับว่ามีส่วนเกี่ยวข้องกับการป้องกันมิให้เกิดสภาพที่เสื่อมโทรมของอาคารได้

6.1.2 พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ.2484 สำคัญสำคัญของกฎหมายฉบับนี้มุ่งที่จะคุ้มครองทางด้านสุขอนามัยของประชาชนเป็นหลัก ได้แก่ การกำจัดขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูลต่างๆ การค้าอันน่ารังเกียจหรือเป็นอันตรายต่อประชาชน ซึ่งทั้งหมดนี้จะเป็นผลดีต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่

6.1.3 พระราชบัญญัติรักษาความสะอาด พ.ศ.2503 สำคัญสำคัญของกฎหมายฉบับนี้เกี่ยวกับการรักษาความสะอาดของบ้านเมืองโดยอาศัยความร่วมมือของประชาชน ได้แก่ การรักษาความสะอาดทางเท้าหน้าบ้าน การดูแลไม่ปล่อยให้อาคารสกปรกรุงรังต่าง ๆ เหล่านี้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของการส่งเสริมให้มีการปรับปรุงพื้นที่

6.1.4 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 นับว่าเป็นกฎหมายที่ค่อนข้างจะเกี่ยวข้องกับการปรับปรุงพื้นที่โดยตรง โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำรสำคัญที่เกี่ยวกับผังเมือง เฉพาะที่มีความมุ่งหมายถึง แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนา ดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง นั่นคือเราสามารถนำเอาข้อบัญญัติต่างๆ ในกฎหมายผังเมืองมาใช้เป็นมาตรการในการวางแผนปรับปรุงพื้นที่ได้ เช่น การกำหนดเขตการปรับปรุงพื้นที่ การสำรวจข้อมูล การรื้อย้ายอาคารที่เป็นอุปสรรคต่อการปรับปรุงพื้นที่ และการระงับยับยั้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่ไม่เป็นไปตามแผนการปรับปรุงพื้นที่ เป็นต้น

6.1.5 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เป็นกฎหมายที่ยังไม่ได้ประกาศออกมาบังคับใช้ เป็นแต่เพียงกำลังได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการการผังเมือง ซึ่งมีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนเสนอเป็นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับเป็นผังเมืองรวมต่อไป สำคัญสำคัญของร่างกฎหมายฉบับนี้มีบางส่วนจะเกี่ยวข้องกับการปรับปรุงพื้นที่ต่างๆ ภายในกรุงเทพมหานครโดยตรง เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองไปยังพื้นที่เกษตรกรรมเร็วเกินไป มีการกำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต (พ.ศ.2544) มีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นอุปกรณ์สำคัญของการใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้ควบคู่ไปกับแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีผังโครงการคมนาคมและขนส่งที่มุ่งแก้ไขปัญหการจราจรติดขัดอย่างเร่งด่วน มีข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อมเพื่อพัฒนาให้สอดคล้องกับรูปแบบการพัฒนาของเมือง ในอนาคต มีข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการบริการสังคม ฯลฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับนี้ได้เน้นในด้านการพัฒนาเมือง เช่น การพัฒนาพร้อมการอนุรักษ์การบูรณะปรับปรุงพื้นที่เมือง โดยเฉพาะเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร รวมทั้งยังมีแผนด้านอื่นๆ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนากรุงเทพมหานครที่มีอยู่เดิมแล้ว โดยมุ่งหวังให้กฎหมายฉบับนี้สามารถบังคับใช้ให้มีการปฏิบัติตามได้

6.2 อุปสรรคในการปรับปรุงฟื้นฟู

ในการดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ใดๆ ให้บรรลุวัตถุประสงค์นั้นย่อมต้องมีอุปสรรคต่อการดำเนินการทั้งนี้เพราะดัง ได้กล่าวแล้วว่า การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่จะต้องมีการกระทบกระเทือนต่อสิทธิและผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ อุปสรรคที่คาดว่าจะมีในการที่จะดำเนินการตามแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูที่เสนอแนะไว้ในบทที่ 5 ได้แก่

6.2.1 ด้านกฎหมาย จากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองที่ได้กล่าวมาในหัวข้อที่แล้ว จะเห็นได้ว่าประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายที่ว่าด้วยการปรับปรุงฟื้นฟู (Urban Redevelopment Law) โดยตรง ทั้งนี้เนื่องจากเป็นเรื่องใหม่ที่ยังไม่มีการทดลองปฏิบัติกฎหมายโดยทั่วไปที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับทางอ้อมได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ.2484 พระราชบัญญัติรักษาความสะอาด พ.ศ.2503 ก็จะเป็นกฎหมายที่กระทำได้เพียงการรักษาสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่ให้อยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อยเท่านั้น แต่ก็ยังไม่สามารถจะใช้บังคับได้อย่างที่ควรจะเป็น กฎหมายที่พอจะมีส่วนเกี่ยวข้องกับบ้างในบางส่วน ได้แก่ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ที่มีการกำหนดถึงขอบเขตของการผังเมืองเฉพาะที่จะทำการปรับปรุงฟื้นฟู อย่างไรก็ตามข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าวก็มีลักษณะกว้างๆ ไม่เฉพาะเจาะจงและไม่มีการระบุถึงสิทธิและผลประโยชน์ที่ประชาชนผู้เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟูจะได้รับทำให้ไม่มีการหยิบยกกฎหมายฉบับนี้มาใช้ประโยชน์ในด้านการปรับปรุงฟื้นฟู ส่วนผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครก็ยังไม่สามารถที่จะผลักดันให้ออกมาเป็นกฎกระทรวงได้ภายในเร็ววันนี้ ซึ่งถ้าเมื่อใดมีการบรรจุกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟูลง ไปอย่างละเอียดและมีหลักเกณฑ์การปฏิบัติที่แน่นอน รวมทั้งสามารถที่จะกำหนดบทลงโทษผู้ที่ทำการฝ่าฝืนกฎหมายได้อย่างจริงจังก็สามารถทำให้การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ประสบความสำเร็จนั้นก็จะหมายถึงการที่สามารถยับยั้งการขยายตัวของเมืองออกไปยังเขตรอบนอกได้ด้วย

6.2.2 หน่วยงานที่รับผิดชอบ ในปัจจุบันนี้การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองยังขาดหน่วยงานที่รับผิดชอบเรื่องนี้ โดยตรง ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานภาครัฐบาลหรือภาคเอกชนก็ตาม ในประเทศไทยเรานั้นมีหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติที่มุ่งดำเนินการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมโดยตรง แต่ร่างพระราชบัญญัติชุมชนแออัดที่ใช้เป็นกฎหมายในการปฏิบัติอยู่นี้ก็มุ่งแก้ปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะมากกว่าที่จะมุ่งปรับปรุงฟื้นฟูในด้านอื่นๆ ดังความมุ่งหมายของการปรับปรุงฟื้นฟู ดังนั้นหน่วยงานที่สมควรจะเข้ามารับผิดชอบนั้นควรจะมีการประสานงานกับกองผังเมืองทั้งในส่วนความรับผิดชอบของกระทรวงมหาดไทยและสำนักงานกรุงเทพมหานคร โดยอาจจะถือโอกาสเข้าทำการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้เป็นพื้นที่กว้าง หรือเมื่อมีการรื้อถอนอาคารเพื่อทำการปลูก

สร้างอาคารใหม่ เป็นต้น

6.2.3 ด้านกรรมสิทธิ์ที่ดิน ในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ปัญหาด้านกรรมสิทธิ์ที่ดินนับได้ว่า เป็นปัญหาที่สำคัญมาก ทั้งนี้เพราะว่าในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่นั้นจำเป็นต้องครอบคลุมพื้นที่กว้าง เพื่อให้คุ้มกับการลงทุน ดังเช่นการปรับปรุงที่เน้นด้านที่อยู่อาศัยที่ผ่านมาส่วนใหญ่มักจะเลือกที่ดินของทางราชการที่มีพื้นที่กว้าง เช่น ที่ดินราชพัสดุ ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ หรือที่ดินที่เป็นของรัฐวิสาหกิจ เป็นต้น เพื่อให้สะดวกต่อการดำเนินการตลอดจนการลงทุน แต่ที่ดินดังกล่าวนี้ส่วนใหญ่จะมีผู้เช่าอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นและมักจะเป็นผู้ที่มีรายได้น้อย จึงมักไม่ยินยอมในการย้ายออก ทำให้เกิดปัญหาในการรื้อถอนอาคาร ในลักษณะเดียวกันการที่จะทำการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ในเขตเมืองชั้นในก็มักจะมีปัญหาเกิดขึ้น เพราะที่ดินในเมืองมีราคาสูงและมีเจ้าของหลายรายทำให้การติดต่อเพื่อนำพื้นที่มาปรับปรุงฟื้นฟูเป็นไปได้ลำบากและล่าช้า เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงาน

6.2.4 ด้านเงินทุน ในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ใดๆ ก็ตาม ปัญหาเรื่องเงินในการดำเนินงานเป็นสิ่งสำคัญที่สุด ปัญหาต่างๆ เช่น ราคาที่ดิน ปัญหาการรื้อถอนอาคารเดิม ปัญหาด้านกรรมสิทธิ์ที่ดินต่างๆ สามารถจะดำเนินการให้ลุล่วงไปได้ ถ้าหน่วยงานที่จะดำเนินงานมีเงินลงทุนมากพอในการดำเนินงาน ซึ่งรวมไปถึงเงินทุนที่จะนำไปใช้ในการปรับปรุงด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ดังนั้นจึงควรมีการสนับสนุนด้านเงินทุนในกรณีที่เอกชนเป็นผู้ดำเนินโครงการไม่ว่าจะเป็นการลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากธนาคาร การค้ำประกันโครงการปรับปรุงฟื้นฟูที่จะดำเนินการ การให้ระยะปลอดภาษีจากเงินกู้เป็นกรณีพิเศษ เป็นต้น

6.2.5 ทักษะคติของประชาชน ตามปกติประชาชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใดๆ ก็ตามย่อมต้องการให้พื้นที่ที่ตนอาศัยอยู่นั้นมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สะอาด สวยงามและมีความสะดวกสบาย เหมาะแก่การพักอาศัย ประชากรในพื้นที่แขวงจักรวรรดิเองและประชากรที่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่นี้ต่างก็มีความเห็นว่าพื้นที่แขวงจักรวรรดิสมควรจะได้รับการปรับปรุงให้มีสภาพที่ดีขึ้น โดยดูได้จากทัศนคติของประชากรจากการสัมภาษณ์ในบทที่ 4 แต่อย่างไรก็ตามการปรับปรุงที่พวกเขาต้องการนั้นเป็นการปรับปรุงในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ และถ้าการปรับปรุงอันใดมีผลกระทบต่อเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง หรืออาคารที่พวกเขาเป็นเจ้าของ หรือกระทบต่อรายได้และผลประโยชน์ของพวกเขา เช่น การเวนคืนที่ดิน การรื้อถอนอาคาร ฯลฯ แล้วละก็ประชาชนเหล่านี้ก็จะปฏิเสธไม่ต้องการให้มีการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่นี้ ซึ่งที่เป็นอย่างนี้ อาจจะทำให้วิเคราะห์ได้ว่าประชากรตัวอย่างเหล่านี้ทั้งกลุ่มผู้ใช้อาคารเองหรือกลุ่มที่อยู่อาศัยในแขวงจักรวรรดินั้นกังวลเกี่ยวกับเรื่องของการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์และความเป็นอยู่ของตัวเอง โดยคิดว่าน่าจะสูญเสียประโยชน์มากกว่าได้รับประโยชน์ ดังเช่นถ้ามีการเวนคืนพื้นที่เพื่อไปปรับ

ปรังบริเวณนั้น ผลตอบแทนจากการเวมคืนที่ดินยัง ได้เอยกว่าสิ่งทีพวกเขาจะ ได้จากราคาตลาด ดัง นั้นความร่วมมือของประชาชนทีจะมี ให้ต่อการทีจะปรังพื้นที่ทีจ้งขึ้นอยู่กับว่าพวกเขาจะมีความ เข้าใจต่อวัตถุประสงค์ของการปรังพื้นที่ฟูอย่างไร ถ้าพวกเขาเห็นว่าถ้ามีการปรังพื้นที่ฟูที แล้วเขาได้ประโยชน์คุ้มค่าเขาก็จะสนับสนุน แต่ถ่าไม่มีผลประกันในด้านต่างๆ และทำ ให้เขาสูญเสียผลประโยชน์มากกว่าได้พวกเขาก็จะขัดขวาง ไม่ให้ความร่วมมือในการดำ เนินการอันจะเป็น อุปสรรคอย่างมากต่อการทีจะทำการปรังพื้นที่ฟู

6.3 ประโยชน์ทีจะได้รับจากการปรังพื้นที่ฟูแขวงจักรวรรค

ในการปรังพื้นที่ฟูทีแขวงจักรวรรคได้ เสนอแนวทางมาแล้วนั้น คาดว่าประโยชน์ ทีจะได้รับจากการปรังพื้นที่ฟูสามารถแยกพิจารณาออกเป็น 2 ด้านด้วยกันดังนี้ คือ

6.3.1 ประโยชน์ทางตรง ซึ่งได้แก่ประโยชน์ทีเกิดขึ้นต่อแขวงจักรวรรคเองแยก พิจารณาเป็น 3 ด้าน ดังนี้

6.3.1.1 ด้านกายภาพ

1) เป็นการเพิ่มพื้นที่ถนนและซอยให้มากขึ้น ซึ่งจะเป็นการแก้ปัญหาทีสำคัญที สุดของแขวงจักรวรรคได้เป็นอย่างดี ไม่ว่าจะเป็นการขยายขนาดของถนน หรือขยายขนาดของ ซอย ตลอดจนการปรังทางเท้า ให้มีขนาดมาตรฐานขึ้นก็จะเป็นการแก้ปัญหาด้านการจราจรของ แขวงจักรวรรคทำให้การจราจรคล่องตัวขึ้น เป็นการเปิดพื้นที่ให้มีการเข้าถึงพื้นที่ภายใน ได้สะดวก ทำให้เกิดการหมุนเวียนภายในพื้นที่ได้ดีขึ้น

2) เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดินให้มากขึ้น โดยการลดความหนาแน่นของ อาคารลง เนื่องจากแขวงจักรวรรคเป็นแขวงทีมีอาคารสิ่งปลูกสร้างหนาแน่น โดยส่วนใหญ่จะเป็น อาคารทีมีความสูงไม่มากนัก คือ ประมาณ 2-4 ชั้นและเป็นอาคารทีก่อสร้างมานานแล้วตั้งแต่เริ่ม ก่อตั้งเป็นชุมชนทำ ให้อาคารส่วนใหญ่มีสภาพทรุดโทรมและกระจายอยู่อย่างหนาแน่นในพื้นที่ ทำ ให้ขาดแคลนทีว่างทั้งภายในบริเวณอาคารและทีว่างส่วนรวม ดังนั้นการปรังพื้นที่ฟูทีจะกระทำ ให้ ค่า G.A.C. ซึ่งเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารต่อที่ดินลดลงอันจะทำให้พื้นที่ใช้สอยลดลง นั้นไปเพิ่มขึ้นได้ ในทางสูงของอาคาร ทำ ให้พื้นที่ใช้สอยมากขึ้น จึงทำให้ได้ผลดีทั้งสองทางด้วย

3) เพิ่มพื้นที่จอดรถ ตามแนวทางทีเสนอให้มีการสร้างทีจอดรถสาธารณะ บริการแก่ประชาชน หรือจัดสร้างอาคารทีจอดรถสูงหลายชั้น โดยเก็บค่าเช่าจอดจากผู้ใช้บริการ นั้นนอกจากจะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนทีจอดรถแล้วยัง เป็นการแก้ปัญหาการจราจรติดขัดในทาง อ้อม ป้องกันการทำผิดกฎจราจรและป้องกันการเกิดอุบัติเหตุได้อีกด้วย

4) ทำให้สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปดีขึ้น เมื่อได้ทำการปรับปรุงฟื้นฟูแล้วก็จะทำให้ปัญหาการจราจรติดขัดลดน้อยลง ปัญหาด้านมลภาวะของควัน กลิ่น และเสียงรบกวนก็ลดลงด้วย สภาพถนน ตรอก ซอย ก็จะได้รับการปรับปรุงใหม่สภาพที่ตื้นเขินทั้งทางด้านความสะอาด ความ เป็นระเบียบ ตลอดจนลดค่า G.A.C. ลงและการเพิ่มค่าของ F.A.R. ให้สูงขึ้นก็จะทำให้เกิดที่ว่างมากขึ้นพอที่จะจัดทำสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ หรือสวนสาธารณะให้แก่ประชาชนในพื้นที่ได้ด้วย โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ริมน้ำก็สามารถจะปรับปรุงใหม่ให้ทัศนียภาพ สำหรับเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจได้เป็นอย่างดี

5) เพิ่มปริมาณอาคารด้านการค้าและที่อยู่อาศัย การปรับปรุงการใช้อาคารให้ เป็นไป ในทางสูงจะทำให้เป็นการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยทั้งด้านการค้า และด้านที่พักอาศัย ทำให้ผู้ประกอบการสามารถอยู่อาศัยในย่านนี้ได้ดั้งเดิม อันจะเป็นการช่วยป้องกันการรुकู้พื้นที่เกษตรกรรม ชานเมืองและลดปัญหาการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงานซึ่งเป็นการแก้ปัญหาการจราจรอีก ทางหนึ่งด้วย

6.3.1.2 ด้านเศรษฐกิจ

1) ด้านธุรกิจการค้าต่างๆ เมื่อได้มีการปรับปรุงฟื้นฟูแล้วก็จะทำให้การสัญจรไปมาในย่านนี้ตลอดจนย่านใกล้เคียง เป็นไปด้วยความสะดวกมากขึ้น รวมทั้งการมีบริการที่จอดรถก็จะทำให้เกิดความคล่องตัวทางด้านธุรกิจเป็นอย่างมาก รวมทั้งจะเป็นการดึงดูดทำให้สามารถมีการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจมากขึ้น เพราะมีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเหล่านี้ล้วนแล้วแต่ทำให้พื้นที่ที่มีความเจริญทางด้านเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้นทั้งสิ้น

2) เป็นการเพิ่มรายได้ของรัฐบาล เมื่อรายได้ของประชาชนดีขึ้น ย่อมเป็นที่แน่นอนว่ารัฐบาลจะได้รับประโยชน์จากการเก็บภาษีประเภทต่างๆ เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งถ้ามีการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ของพื้นที่ให้โดดเด่นยิ่งขึ้นก็จะเป็นการเพิ่มรายได้ด้านการท่องเที่ยวอีกหนทางหนึ่งด้วย

3) เป็นการประหยัดพลังงาน เมื่อมีการย้ายสถานที่พักอาศัยกลับมาอยู่พื้นที่นี้ดั้งเดิมก็จะเป็นการรวมแหล่งงานกับบริเวณที่พักอาศัยเข้าด้วยกัน ทำให้ผู้ค้าเนินธุรกิจการค้าไม่ต้องเดินทางไปมาระหว่างที่ทำงานกับที่พักอาศัยก็จะเป็นการช่วยลดปัญหาด้านการจราจรและปัญหา ด้านการสิ้นเปลืองพลังงานได้เป็นอย่างดี

6.3.1.3 ด้านสังคม

1) เป็นการอนุรักษ์สถานที่สำคัญทางศาสนา และบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ไว้ให้ชนรุ่นหลังได้ชม ภายหลังจากการปรับปรุงฟื้นฟูภายใต้กฎเกณฑ์ทางผังเมืองแล้ว อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ก็จะได้รับการปรับปรุงบูรณะให้ประโยชน์แก่ที่จะปล่อยให้ทรุดโทรมหรือ

ใช้เป็น โกดังสินค้า หรือทำลายไปใช้ประโยชน์ด้านอื่นๆ อันจะเป็นการอนุรักษ์ไว้เพื่อประโยชน์ทางด้านการศึกษาและการท่องเที่ยวต่อไป

2) เป็นการอนุรักษ์ความเป็นชุมชนลักษณะเฉพาะเอาไว้ ในพื้นที่นี้ชุมชนมีลักษณะที่ชัดเจนเกี่ยวกับทางด้านศาสนาและวัฒนธรรมทางด้านเชื้อชาติอย่างเห็นได้ชัด การปรับปรุงฟื้นฟู พื้นที่นี้จะทำให้พวกเขาสามารถพักอาศัยในพื้นที่ต่อไป โดยไม่แยกย้ายกระจัดกระจายไปในสถานที่ต่างๆ ซึ่งจะเป็นการอนุรักษ์มรดกสิ่งหนึ่งของชาติเอาไว้ได้

3) เป็นการทำให้สภาพแวดล้อมในพื้นที่ดีขึ้น เมื่อสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปดีขึ้นก็จะเหมาะกับการพักอาศัย ท่องเที่ยว และประกอบธุรกิจการค้า โดยเฉพาะบริเวณที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา อันจะทำให้สภาพอนามัยทั้งด้านร่างกายและจิตใจของผู้พักอาศัยและผู้ผ่านไปมาในพื้นที่ดีขึ้น เป็นการลดปัญหาด้านความตึงเครียดจากสิ่งต่างๆ รอบๆ ตัวได้เป็นอย่างดี

4) ลดการอพยพโยกย้ายออกของประชากรในพื้นที่ จากปัญหาจำนวนประชากรในพื้นที่ลดน้อยลงจนเป็นที่น่าสังเกต เนื่องจากปัญหาด้านต่างๆ โดยเฉพาะปัญหาด้านสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสมกับการพักอาศัยเป็นสิ่งสำคัญ ภายหลังการปรับปรุงฟื้นฟูแล้วปัญหาดังกล่าวจะหมดไป จำนวนประชากรก็จะไม่ลดลงจนกลายเป็นเมืองที่มีเฉพาะผู้คนในตอนกลางวันดังเช่นที่คาดว่าจะเป็นในอนาคตถ้าหากว่ายังมีอัตราการอพยพออกดังเช่นที่เป็นมาแล้ว

6.3.2 ประโยชน์ทางอ้อม ซึ่งได้แก่ประโยชน์ที่เกิดขึ้นและมีผลต่อเนื่องไปถึงพื้นที่โดยรอบแขวงจักรวรรดิ ซึ่งได้แก่การเพิ่มพื้นที่การสัญจรให้คล่องตัวมากขึ้น เนื่องจากการจราจรในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงจำเป็นต้องมีการหมุนเวียนคิดต่อผ่านบริเวณพื้นที่แขวงจักรวรรดิทั้งสิ้น ดังนั้นถ้าการจราจรภายในพื้นที่แขวงเองมีความคล่องตัวก็จะเกิดผลต่อเนื่องไปยังพื้นที่โดยรอบได้ ซึ่งก็จะก่อให้เกิดผลดีต่อเศรษฐกิจการค้าในบริเวณใกล้เคียงได้ด้วย เพราะบริเวณใดก็ตามถ้ามีความสะดวกในเรื่องสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแล้วที่ข้อมจะมีความเจริญรุ่งเรืองในด้านธุรกิจการค้าเป็นอย่างมาก

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย