

แนวทางการพัฒนาสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน กรุงเทพมหานคร

นายเมธี เดิศปรีชาภักดี

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2555
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

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 Graduate School.

REAL ESTATE DEVELOPMENT APPROACH FOR THA TIAN AREA,
BANGKOK METROPOLITAN

Mr. Metee Lertpreechapakdee

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 2012

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน

กรุงเทพมหานคร

โดย

นายเมธี เลิศปรีชาภักดี

สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณชาติ พานิชภักดี

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณชาติ พานิชภักดี)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ยงธินันท์ พิมลเสถียร)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.สมบัติ วนิชประภา)

เมธี เลิศปรีชาภักดี : แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน กรุงเทพมหานคร
(REAL ESTATE DEVELOPMENT APPROACH FOR THA TIAN AREA, BANGKOK
METROPOLITAN) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ.ดร.กฤษณัทพิทย พานิชภักดี, 256
หน้า.

พื้นที่ตลาดท่าเตียน เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์มาตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยาจน
รัตนโกสินทร์ เคยเป็นทั้งตลาดค้าส่งที่สำคัญและศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศ การขยายตัวของเมือง
เส้นทางคมนาคม และสภาพสังคมทำให้บริเวณท่าเตียนค่อยๆลดความสำคัญลงจนกลายเป็นพื้นที่ถดถอย เสื่อม
โทรม ในปีพ.ศ. 2540 คณะรัฐมนตรีได้เห็นชอบกับแผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ มี
โครงการปรับปรุงพื้นที่ภายในเกาะรัตนโกสินทร์ โดยมีแผนปรับปรุงพื้นที่ตลาดท่าเตียนในโครงการเปิดมุมมองวัด
โพธิ์แต่ต้องชะลอโครงการเนื่องจากมีแรงต่อต้านจากชุมชน ทำให้เกิดการศึกษาวิจัยถึงแนวทาง รูปแบบและ
ความเหมาะสมในการพัฒนาบริเวณท่าเตียนมาแล้วหลายครั้ง แต่ยังคงขาดการศึกษาในเรื่องการมีส่วนร่วมของผู้
เข้าในการปรับปรุงฟื้นฟู โดยเน้นเฉพาะบริเวณที่อยู่ในการดูแลของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

จากการศึกษาพบว่า สำนักงานทรัพย์สินฯ มีนโยบายพัฒนาพื้นที่โดยการประสานประโยชน์ ให้
ความสำคัญต่อชุมชนและมุ่งสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เห็นว่าบริเวณท่าเตียนมีศักยภาพสูงและมีโอกาสในการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์มากโดยเฉพาะธุรกิจเพื่อ
รองรับการท่องเที่ยว ในส่วนของผู้เช่านั้น ผู้เช่าอาคารอนุรักษ์นั้นมีความต้องการและมีศักยภาพที่จะพัฒนาและ
เปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจเพื่อรองรับการท่องเที่ยว ผู้เช่าแผงค้าในตลาดและผู้เช่าอาคารแถวภายในตลาดให้
ความสำคัญกับสิทธิในการเช่าพื้นที่และยินยอมปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจตามนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ
นำมาสู่การสังเคราะห์เสนอแนวทางในการพัฒนา 3 รูปแบบคือ 1) แบบ Rehabilitation พื้นฟูอาคารให้กลับมา
ใช้งานได้ใหม่ ปรับตึกแถวภายในตลาดเป็นพื้นที่โล่ง 2) แบบ Rehabilitation และ Redevelopment ปรับโรง
ตลาดและตึกแถวภายในออกเป็นพื้นที่ว่างและสร้างอาคารใหม่ทดแทนบางส่วน 3) แบบ Rehabilitation และ
Conservation ปรับปรุงโรงตลาดให้กลับสู่สภาพเดิมและปรับตึกแถวในตลาดให้เป็นพื้นที่โล่ง

เพื่อใช้เกณฑ์ คุณค่าทางสถาปัตยกรรม นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ ศักยภาพของชุมชน
ผลกระทบกับชุมชน และผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์ในการพิจารณา พบว่ารูปแบบที่ 1 เหมาะสมในการ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียนมากที่สุด ถึงแม้ว่าจะได้ผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์ไม่มาก แต่เป็น
แนวทางในการพัฒนาที่ผู้เช่าสามารถร่วมดำเนินการบริหารจัดการได้ และเป็นไปตามนโยบายในการพัฒนาของ
สำนักงานทรัพย์สินฯ จากการวิจัยนี้จึงเสนอให้มีการประชุมชุมชนเพื่อเสนอรูปแบบในการพัฒนา และสร้างความ
เข้มแข็งให้กับชุมชนอย่างมีธรรมาภิบาล เพื่อชุมชนจะสามารถพัฒนาพื้นที่ได้ด้วยตัวเองอย่างยั่งยืน

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา....การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์... ลายมือชื่อ อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

ปีการศึกษา.....2555.....

5473560925 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: PROTOTYPE / RENEWAL / REDEVELOPMENT / THA TIAN / CROWN
PROPERTY BUREU / REAL ESTATE DEVELOPMENT / GUIDELINE / APPROACH.

METEE LERTPREECHAPAKDEE ; REAL ESTATE DEVELOPMENT APPROACH
FOR THA TIAN AREA, BANGKOK METROPOLITAN. ADVISOR; ASST. PROF.
KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., 256 pp.

Tha Tian market area has always been a place of great historical significance from the Ayutthaya period up through the present Rattanakosin period. The area was once an important wholesale market and trade centre of Thailand. However, with rapid urban growth, advancements in the transportation system and changes in social structure, Tha Tian has become a somewhat desolate area. A model scheme to preserve and develop certain parts of the old Siam including the development of Tha Tian area was launched by Thai Government in 1997; however, it was met with objections from the local community. Several more attempts were made to find appropriate ways to develop the area. But, these were also unsuccessful likely due to the fact that most of the studies conducted have not tried to involve the local tenants on the redevelopment of the area, especially the parts under the supervision of the Crown property Bureau.

Based on a number of studies conducted, it was found that the land development policy of the Crown property Bureau aims for sustainable development and also involves idea of local community as much as possible. In terms of real estate development, developers see great potential in developing the area to meet demand of tourists. With the agreement of tenants of market stalls and other tenants in market area who gave consent for development of Tha Tian, three development strategies were created; 1) Renovate old buildings and create more open space, 2) Clear the market of open space and restore building in market area, 3) Renovate market to original style and create more open space.

In order to preserve the architectural beauty of Tha Tian area the Crown Property Bureau believes that the first strategy would be the most appropriate for development, albeit resulting in only a small return in terms of real estate development. This research suggests that there should be a meeting with people in the local community to try and involve them in implementing this development strategy which will eventually lead to a sustainable development.

Department :Housing..... Student's Signature :

Field of Study :Real Estate Development.... Advisor's Signature :

Academic Year :2012.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วย ความกรุณาของ ผศ.ดร.กฤษณาทิพย์ พาณิชภักดิ์ ที่ให้ความอนุเคราะห์ช่วยเหลือ ให้คำปรึกษา แนะนำความคิดเห็น ใส่ใจดูแล ให้กำลังใจ ติดตามความก้าวหน้าและปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ อันเป็นประโยชน์แก่การดำเนินการศึกษารวมถึง รศ.มานพ พงศ์ทัต, รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์, ดร.สมบัติ วณิชประภา และคณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทความรู้ด้านวิชาการและประสบการณ์ต่างๆ อย่างมากมายตลอดระยะเวลาที่ได้ศึกษาอยู่ เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในภายภาคหน้า ซึ่งผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

ขอกราบขอบพระคุณ ผศ.ดร.ยงฉนิศร์ พิมลเสถียร ที่ให้ความกรุณาสละเวลาให้คำปรึกษาความคิดเห็นตลอดจนแนะนำแนวความคิดต่างๆ ให้เป็นแนวทางในการทำการศึกษาวิจัย ด้วยความเมตตา รวมถึง คุณณฤต รัตนพิเชฏฐชัย รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) คุณวรรณรช วัฒนวิทย์ ผู้จัดการฝ่ายการตลาดโครงการ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) คุณโสทัย เนตตะสูต ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท ทีซีซีแลนด์ จำกัด คุณสรรพลสิทธิ์ ฟุ้งเฟื่องเชวง ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายออกแบบ บริษัท ทีซีซีแลนด์ จำกัด คุณสุรพงษ์ เตชะหรรณวิจิตร ประธานสมาคมโรงแรมไทย ที่ให้ความกรุณาสละเวลาให้เข้าพบเพื่อสัมภาษณ์ความคิดเห็น และแสดงวิสัยทัศน์ในเรื่องต่างๆ อย่างเป็นกันเอง ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างมากต่อการดำเนินการวิจัย

ขอขอบคุณ คุณเขมทัต วิศวโยธิน หัวหน้าฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ คุณอภิรดี เงินวิจิตร หัวหน้าฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ คุณวีระวัฒน์ รัตนทัศนีย์ หัวหน้ากองบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ 1 คุณวรวิทย์ พันธุ์ธนพฤกษ์ หัวหน้าแผนกโครงการอนุรักษ์ 2 คุณน้อง คุณไฉ่ต และคุณแชมป์ ที่คอยให้กำลังใจและช่วยสนับสนุนเรื่องข้อมูลในการดำเนินการวิจัย

ขอขอบคุณชาวชุมชนท่าเตียน ที่ได้สละเวลาให้ข้อมูล ให้ความเป็นกันเองตลอดระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย รวมถึงอาหาร ขนม ของฝากที่ลุง-ป้า มอบให้ในระหว่างดำเนินการวิจัย

สุดท้ายขอกราบขอบคุณครอบครัวของผู้ดำเนินการวิจัยที่คอยสนับสนุน ห่วงใย และเป็นกำลังใจที่สำคัญในการฝ่าฟันอุปสรรคต่างๆ ในชีวิต

ความดีทั้งหมดที่ผู้วิจัยได้จากงานวิจัยชิ้นนี้ ขอมอบให้แก่ผู้มีอุปการคุณทุกท่านที่มีต่อผู้วิจัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฐ
สารบัญภาพ.....	ฑ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.1.1 ประวัติความเป็นมาของพื้นที่ทำเตียน.....	1
1.1.2 ที่มาของชื่อทำเตียน.....	11
1.1.3 ความสำคัญของปัญหา.....	12
1.2 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย.....	14
1.3 ข้อตกลงเบื้องต้น.....	14
1.4 ขอบเขตงานวิจัย.....	14
1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	14
1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	14
1.4.3 ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	15
1.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	15
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	16
1.6.1 วิธีศึกษาข้อมูล.....	16
1.6.2 ขั้นตอนการวิจัย.....	18
1.7 การคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญ.....	21
1.8 การคัดเลือกนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	22
1.9 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	22
1.10 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	23
1.11 อุปสรรคในการดำเนินการวิจัย.....	23
1.12 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	24

บทที่ 2	แนวคิดทฤษฎี งานวิจัย นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	26
2.1.	แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	26
2.1.1	แนวความคิดมิติเชิงพื้นที่.....	26
2.1.2	แนวความคิดมิติเชิงบริการจัดการ.....	27
2.1.3	แนวความคิดมิติด้านสังคมเศรษฐกิจ.....	28
2.1.4	เทคนิคในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	29
2.1.5	คุณค่ามรดกทางวัฒนธรรม.....	30
2.1.6	การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย.....	32
2.1.7	แนวความคิด Top Down และ Bottom Up Manner.....	33
2.2	นโยบายที่เกี่ยวข้อง.....	34
2.2.1	นโยบายภาครัฐ.....	34
2.2.2	นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.....	35
2.2.2.1	นโยบายของฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์.....	36
2.2.2.2	นโยบายของฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์.....	40
2.3	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	40
2.3.1	รายงานการวิจัยเพื่อนเสนอแนะเรื่อง โครงการปรับปรุงและอนุรักษ์บริเวณเมืองเก่าของกรุงเทพมหานคร (เกาะรัตนโกสินทร์) (พ.ศ.2416).....	41
2.3.2	รายงานฉบับสมบูรณ ์กรณีศึกษาโครงการวางผังเฉพาะแห่งพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณท่าเตียน-ปากคลองตลาด (พ.ศ.2542).....	41
2.3.3	เปลี่ยนแปลงชีวิตสังคมเมืองในเกาะรัตนโกสินทร์กรุงเทพฯ (2547).....	43
2.3.4	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนสำหรับพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตพื้นที่อนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน : กรณีศึกษาย่านท่าเตียน (พ.ศ.2550).....	43
2.3.5	รายงานผลการศึกษาด้านฉบับสมบูรณ ์ โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาอาคารอนุรักษ์บริเวณท่าเตียน (พ.ศ.2552).....	45

2.4	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	49
2.4.1	รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550.....	49
2.4.2	พระราชบัญญัติการผังเมือง.....	49
2.4.3	พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุและ พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติพ.ศ.2504 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535.....	49
2.4.4	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522, ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2535), ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2550).....	50
2.4.5	กฎหมายท้องถิ่นอื่นๆ.....	50
2.5	สรุปกรอบความคิดและข้อจำกัดในการพัฒนาพื้นที่.....	55
บทที่ 3	สภาพปัจจุบันของพื้นที่ทำเตียน.....	57
3.1	ขนาด ที่ตั้งและกรรมสิทธิ์ของพื้นที่ทำเตียน.....	57
3.2	ลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไป.....	58
3.2.1	ลักษณะทั่วไปของพื้นที่โดยรอบ.....	58
3.2.2	ลักษณะสภาพทั่วไปของพื้นที่.....	64
3.2.3	การคมนาคมและการเข้าถึง.....	82
3.3	ลักษณะกิจกรรมภายในพื้นที่.....	84
3.4	สภาพเศรษฐกิจ.....	97
3.5	ประเมินคุณค่าของอาคารในพื้นที่.....	98
3.6	สรุปสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจของพื้นที่ทำเตียน.....	99
บทที่ 4	ทัศนคติในการพัฒนาและทางเลือกในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริเวณทำเตียน.....	102
4.1	ทัศนคติของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่.....	102
4.1.1	การแบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่.....	102
4.1.2	ศึกษาโครงการตัวอย่างที่ได้ข้อมูลจากการทำ Pilot Test.....	104

4.1.3	ทัศนคติของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่ทำสัญญาเช่ากับ สำนักงานทรัพย์สินฯ.....	111
4.2	ศักยภาพของผู้เช่า.....	115
4.3	แนวทางในการพัฒนาตามทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญและ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	116
4.3.1	ทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญ.....	116
4.3.2	ทัศนคติของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	116
4.4	โอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน.....	119
4.4.1	ทัศนคติของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	119
4.4.2	MOU ระหว่างกรุงเทพมหานครกับบริษัท ขนส่ง จำกัด.....	119
4.5	หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์แนวทางในการพัฒนาบริเวณท่าเตียน.....	120
4.6	ทางเลือกในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน.....	121
4.6.1	ทางเลือกที่ 1.....	121
4.6.2	ทางเลือกที่ 2.....	126
4.6.3	ทางเลือกที่ 3.....	131
4.7	สรุปทางเลือกในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน.....	136
บทที่ 5	แนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน.....	137
5.1	การวิเคราะห์แนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน.....	137
5.1.1	พิจารณาถึงข้อดี-ข้อเสีย ของแต่ละทางเลือก.....	137
5.1.2	พิจารณาโดยคำนึงถึงผลตอบแทนและคุณค่าทางเศรษฐกิจ.....	138
5.1.3	พิจารณาโดยคำนึงถึงนโยบายของสำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์.....	139
5.1.4	พิจารณาโดยคำนึงถึงศักยภาพของผู้เช่าและชุมชน.....	140
5.1.5	สรุปแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน.....	140
5.2	รูปแบบการบริหารจัดการ.....	141
5.2.1	ทัศนคติของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	141
5.2.2	ทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญ.....	141

5.2.3	นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.....	142
5.2.4	ศักยภาพของชุมชน.....	142
5.2.5	สรุปรูปแบบในการบริหารจัดการ.....	143
5.3	ข้อเสนอแนะในการดำเนินการพัฒนาสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน.....	143
5.3.1	ข้อเสนอแนะด้านนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.....	143
5.3.2	ข้อเสนอแนะด้านกฎหมายท้องถิ่น.....	144
5.3.3	ข้อเสนอแนะด้านการสนับสนุนของภาครัฐ.....	144
5.4	ข้อเสนอแนะในการศึกษาขั้นต่อไป.....	144
รายการอ้างอิง.....		145
ภาคผนวก.....		150
ภาคผนวก ก.....		151
บทความงานแถลงนโยบายการส่งเสริมความเชื่อมั่นและศรัทธาต่อองค์กรสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.....		152
ประกาศกรมศิลปากร เรื่อง ขึ้นทะเบียนและกำหนดเขตที่ดินโบราณสถาน พ.ศ. 2554.....		158
กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551.....		160
หนังสือการบังคลทูลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยพระเจ้าบรมวงศ์เธอ พระองค์เจ้าสวัสดิประวัติ กรมสมมตอมรพันธุ์ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม รศ.127.....		166
ภาคผนวก ข.....		169
ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์ผู้เช่าอาคารแถวอนุรักษ์.....		170
ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์ผู้เช่าอาคารแถวในตลาด.....		171
ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์ผู้เช่าแผงในโรงตลาด.....		172
แผนผังตำแหน่งอาคารเช่าหรือแผงเช่า.....		173

หน้า

รูปแบบตัวอย่างในการพัฒนา 1 ตลาดนางเลิ้ง.....	174
รูปแบบตัวอย่างในการพัฒนา 2 เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์.....	176
รูปแบบตัวอย่างในการพัฒนา 3 ฮาโกะ ทาวน์.....	178
รูปแบบตัวอย่างในการพัฒนา 4 ตลาด 100 ปี.....	180
สรุปข้อมูลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างอาคารแถวอนุรัักษ์.....	182
สรุปข้อมูลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างอาคารแถวในตลาด.....	191
สรุปข้อมูลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าแผงในตลาด.....	202
ภาคผนวก ค.....	209
บันทึกการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารงานอนุรัักษ์ สำนักงานทรัพย์สินฯ.....	210
บันทึกการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานทรัพย์สินฯ	212
บันทึกการสัมภาษณ์ ผู้เชี่ยวชาญ ผศ. ดร. ยงฉัตร พิมลเสถียร.....	214
บันทึกการสัมภาษณ์ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คุณนฤต รัตนพิเชฏฐชัย.	217
บันทึกการสัมภาษณ์ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คุณวรรณวรรษ วัฒนวิทย์...	218
บันทึกการสัมภาษณ์ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คุณโสฎทัย เนตตะสูต และคุณสรพรพิสิทธิ์ ฟุ่งเฟื่องแขวง.....	219
บันทึกการสัมภาษณ์ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คุณสุรพงษ์ เตชะหริวิจิตร.....	220
ภาคผนวก ง.....	222
เงื่อนไขทางการเงินแบบ Base Case.....	223
เงื่อนไขทางการเงินแบบ Worst Case.....	234
เงื่อนไขทางการเงินแบบ Best Case.....	245
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	256

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1-1	แสดงความแตกต่างและจำนวนของกลุ่มตัวอย่าง..... 15
ตารางที่ 1-2	แสดงกรอบแนวความคิดในงานวิจัย..... 17
ตารางที่ 2-1	เปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 46
ตารางที่ 2-2	เปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 47
ตารางที่ 2-3	เปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 48
ตารางที่ 2-4	สรุปข้อจำกัดทางกฎหมายตามลำดับชั้นของกฎหมาย..... 54
ตารางที่ 3-1	เปรียบเทียบคุณค่าของอาคารในพื้นที่ทำเตียน..... 98
ตารางที่ 4-1	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภาพรวมโครงการ..... 102
ตารางที่ 4-2	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเมื่อพิจารณาเฉพาะผู้ทำสัญญาเช่ากับสำนักงาน ทรัพย์สินฯ..... 103
ตารางที่ 4-3	แสดงผลสรุปข้อมูลสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง..... 111
ตารางที่ 4-4	แสดงผลสรุปข้อมูลสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง..... 112
	แสดงปรากฏความถี่แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณทำเตียน ตามทัศนคติของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์..... 118
ตารางที่ 4-5	หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์หาแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียน..... 120
ตารางที่ 4-6	เปรียบเทียบความคุ้มค่าในการลงทุน ทางเลือกที่ 1..... 123
ตารางที่ 4-7	เปรียบเทียบความคุ้มค่าในการลงทุน ทางเลือกที่ 2..... 128
ตารางที่ 4-8	เปรียบเทียบความคุ้มค่าในการลงทุน ทางเลือกที่ 3..... 133
ตารางที่ 5-1	เปรียบเทียบข้อดี – ข้อเสีย ทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียน..... 137
ตารางที่ 5-2	แสดงปรากฏความถี่ของเกณฑ์ในการพิจารณาทางเลือก ในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียน ตามทัศนคติของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ..... 138
ตารางที่ 5-3	แสดงปรากฏความถี่ของเกณฑ์ในการพิจารณาทางเลือกในการพัฒนา พื้นที่ทำเตียนตามนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์... 139

สารบัญภาพ

		หน้า
ภาพที่ 1-1	บ้านเรือนแพริมน้ำช่วงปี พ.ศ. 2437.....	2
ภาพที่ 1-2	สภาพท่าเรือคลังสินค้าหลวง (ท่าราชวรดิษฐ์) พ.ศ. 2437.....	3
ภาพที่ 1-3	สภาพท่าเรือคลังสินค้าหลวง (ท่าราชวรดิษฐ์).....	3
ภาพที่ 1-4	อาคารศาลต่างประเทศ (หน้าบันสีขาว) ตึกหลวงรับราชทูต และโรงพักพลตระเวน.....	5
ภาพที่ 1-5	บ้านและโรงละครเจ้าพระยามหินทรศักดิ์ธำรง (เพ็ง เพ็งกุล) พรินส์เธียเตอร์	5
ภาพที่ 1-6	สภาพตลาดท่าเตียนและตลาดเพ็ญพัฒน์ในสมัยรัชกาลที่ 5.....	8
ภาพที่ 1-7	ภาพบรรยากาศอาคารแถวท่าเตียนช่วงปี พ.ศ. 2525.....	8
ภาพที่ 1-8	ความคึกคักของตลาดท่าเตียนบริเวณท่าโรงไม้ (ท่าเตียนปัจจุบัน).....	9
ภาพที่ 1-9	พื้นที่ที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถานตามประกาศกรมศิลปากร 14 พฤศจิกายน 2544.....	10
ภาพที่ 1-10	ขั้นตอนการวิจัย.....	19
ภาพที่ 2-1	หุ่นจำลองตัดขวางอาคารอนุรักษ์ที่สร้างขึ้นสมัยรัชกาลที่ 5 แบบที่ 1.....	37
ภาพที่ 2-2	หุ่นจำลองขอบเขตพื้นที่ฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ที่สร้างขึ้นสมัยรัชกาลที่ 5.....	37
ภาพที่ 2-3	หุ่นจำลองตัดขวางอาคารอนุรักษ์ริมน้ำที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 7 แบบที่ 1.....	38
ภาพที่ 2-4	หุ่นจำลองขอบเขตพื้นที่ฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ริมน้ำที่สร้างขึ้นในสมัย รัชกาล ที่ 7 และพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	39
ภาพที่ 2-5	หุ่นจำลองขอบเขตพื้นที่ฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ริมน้ำที่สร้างขึ้นในสมัย รัชกาล ที่ 7 และพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	39
ภาพที่ 3-1	ที่ตั้งของพื้นที่ท่าเตียน.....	57
ภาพที่ 3-2	ตำแหน่งโรงแรมขนาดเล็กรอบพื้นที่ท่าเตียน.....	59
ภาพที่ 3-3	สภาพอาคารรอบพื้นที่ท่าเตียน.....	59
ภาพที่ 3-4	สภาพอาคารรอบพื้นที่ท่าเตียน.....	60
ภาพที่ 3-5	ลักษณะร้านค้าริมถนนมหาธาตุ.....	60
ภาพที่ 3-6	ลักษณะร้านค้าริมถนนมหาธาตุ.....	61

หน้า

ภาพที่ 3-7	ลักษณะร้านอาหารริมถนนมหาสาร.....	61
ภาพที่ 3-8	อาคารที่เปลี่ยนแปลงเป็นร้านอาหารและโรงแรม.....	62
ภาพที่ 3-9	อาคารที่เปลี่ยนแปลงเป็นร้านอาหารและโรงแรม.....	62
ภาพที่ 3-10	อาคารที่เปลี่ยนแปลงเป็นร้านอาหารและโรงแรม.....	63
ภาพที่ 3-11	ลักษณะการจอดรถบริการนักท่องเที่ยว.....	63
ภาพที่ 3-12	ตำแหน่งอาคารแถวที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5.....	64
ภาพที่ 3-13	สภาพอาคารส่วนหน้า ด้านริมถนนมหาสาร.....	66
ภาพที่ 3-14	สภาพอาคารส่วนหน้า ด้านริมซอยท่าเตียน.....	66
ภาพที่ 3-15	สภาพซุ้มทางเข้าตลาดส่วนหน้า ด้านริมซอยท่าเตียนและถนนท้ายวัง.....	67
ภาพที่ 3-16	สภาพซุ้มทางเข้าตลาดส่วนหน้า ด้านริมซอยท่าเตียนและถนนท้ายวัง.....	67
ภาพที่ 3-17	สภาพการต่อเติมอาคารส่วนหลังอย่างไร้ระเบียบ.....	68
ภาพที่ 3-18	สภาพการต่อเติมอาคารส่วนหลังอย่างไร้ระเบียบ.....	68
ภาพที่ 3-19	สภาพการต่อเติมอาคารส่วนหลังอย่างไร้ระเบียบ.....	69
ภาพที่ 3-20	สภาพการต่อเติมอาคารส่วนหลังอย่างไร้ระเบียบ.....	69
ภาพที่ 3-21	ตำแหน่งอาคารแถวริมแม่น้ำที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7.....	70
ภาพที่ 3-22	สภาพอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 และลานริมน้ำ มุมมองจากแม่น้ำ.....	71
ภาพที่ 3-23	สภาพอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านริมแม่น้ำ.....	72
ภาพที่ 3-24	สภาพอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านริมแม่น้ำ.....	72
ภาพที่ 3-25	สภาพอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านริมแม่น้ำ.....	73
ภาพที่ 3-26	สภาพอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านในตลาด.....	73
ภาพที่ 3-27	สภาพลานริมแม่น้ำ ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7.....	74
ภาพที่ 3-28	สภาพหลังคาลานริมแม่น้ำ.....	74
ภาพที่ 3-29	ตำแหน่งอาคารแถวภายในตลาด.....	75
ภาพที่ 3-30	สภาพอาคารแถวภายในตลาด.....	76
ภาพที่ 3-31	สภาพอาคารแถวภายในตลาด.....	76
ภาพที่ 3-32	สภาพอาคารแถวภายในตลาด.....	77
ภาพที่ 3-33	สภาพอาคารแถวภายในตลาด.....	77

ภาพที่ 3-34	สภาพอาคารแถวภายในตลาด.....	78
ภาพที่ 3-35	สภาพอาคารแถวภายในตลาด.....	78
ภาพที่ 3-36	ตำแหน่งโรงตลาด.....	79
ภาพที่ 3-37	สภาพโรงตลาด.....	80
ภาพที่ 3-38	สภาพโรงตลาด.....	80
ภาพที่ 3-39	สภาพโรงตลาด.....	81
ภาพที่ 3-40	สภาพโรงตลาด.....	81
ภาพที่ 3-41	ที่ตั้งของพื้นที่ท่าเตียนและตำแหน่งสถานีรถไฟฟ้ามหานคร.....	83
ภาพที่ 3-42	แผนผังกิจกรรมของอาคารในพื้นที่ท่าเตียน.....	84
ภาพที่ 3-43	ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 ด้านถนนมหาธาตุ.....	86
ภาพที่ 3-44	ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 ด้านถนนมหาธาตุ.....	86
ภาพที่ 3-45	ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 ด้านถนนท้ายวัง.....	87
ภาพที่ 3-46	ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 ด้านในตลาด.....	87
ภาพที่ 3-47	ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านในตลาด.....	88
ภาพที่ 3-48	ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านริมแม่น้ำ.....	88
ภาพที่ 3-49	ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านริมแม่น้ำ.....	89
ภาพที่ 3-50	ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารแถวในตลาด.....	89
ภาพที่ 3-51	ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารแถวในตลาด.....	90
ภาพที่ 3-52	ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารแถวในตลาด.....	90
ภาพที่ 3-53	แผนผังกิจกรรมภายในโรงตลาด.....	91

ภาพที่ 3-54	ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (ร้านค้า)	92
ภาพที่ 3-55	ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (ร้านค้า)	92
ภาพที่ 3-56	ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (ร้านค้า)	93
ภาพที่ 3-57	ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (เก็บสินค้า)	93
ภาพที่ 3-58	ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (เก็บสินค้า)	94
ภาพที่ 3-59	ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (พักอาศัย)	94
ภาพที่ 3-60	ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (พักอาศัย)	95
ภาพที่ 3-61	ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (พักอาศัย)	95
ภาพที่ 3-62	ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (พักอาศัย)	96
ภาพที่ 3-63	ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (พักอาศัย)	96
ภาพที่ 3-64	เปรียบเทียบโรงตลาดในปัจจุบันและโรงตลาดช่วง พ.ศ. 2486 – 2490.....	99
ภาพที่ 4-1	โซนขายอาหารพร้อมปรุง ตลาดนางเลิ้ง.....	104
ภาพที่ 4-2	โซนขายอาหารสด ตลาดนางเลิ้ง.....	105
ภาพที่ 4-3	โซนขายสินค้าและเสื้อผ้า ตลาดนางเลิ้ง.....	105
ภาพที่ 4-4	บรรยากาศของตลาดร้อยปี สามชุก.....	106
ภาพที่ 4-5	ร้านค้าในตลาดร้อยปี สามชุก.....	107
ภาพที่ 4-6	ร้านค้าในเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์.....	108
ภาพที่ 4-7	พื้นที่ว่างหน้าร้านค้าที่สามารถทำธุรกิจได้ในเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์...	108
ภาพที่ 4-8	ลานกิจกรรมริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์.....	109
ภาพที่ 4-9	ที่รับประทานอาหารและร้านค้า ในฮาโกะ ทาวน์.....	110
ภาพที่ 4-10	ที่รับประทานอาหารและร้านค้า ในฮาโกะ ทาวน์.....	110
ภาพที่ 4-11	แสดงศักยภาพของผู้เช่าในการพัฒนา.....	115
ภาพที่ 4-12	ทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียน ทางเลือกที่ 1.....	123
ภาพที่ 4-13	ทัศนียภาพทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียน ทางเลือกที่ 1.....	124
ภาพที่ 4-14	ขนาดพื้นที่ในทางเลือกที่ 1.....	124
ภาพที่ 4-15	ทัศนียภาพทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียน ทางเลือกที่ 1.....	125
ภาพที่ 4-16	ทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียน ทางเลือกที่ 2.....	128
ภาพที่ 4-17	ทัศนียภาพทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียน ทางเลือกที่ 2.....	129

หน้า

ภาพที่ 4-18	ขนาดพื้นที่ในทางเลือกที่ 2.....	129
ภาพที่ 4-19	ทัศนียภาพทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน ทางเลือกที่ 2.....	130
ภาพที่ 4-20	ทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน ทางเลือกที่ 3.....	133
ภาพที่ 4-21	ทัศนียภาพทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน ทางเลือกที่ 3.....	134
ภาพที่ 4-22	ขนาดพื้นที่ในทางเลือกที่ 3.....	134
ภาพที่ 4-23	ทัศนียภาพทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน ทางเลือกที่ 3.....	135

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

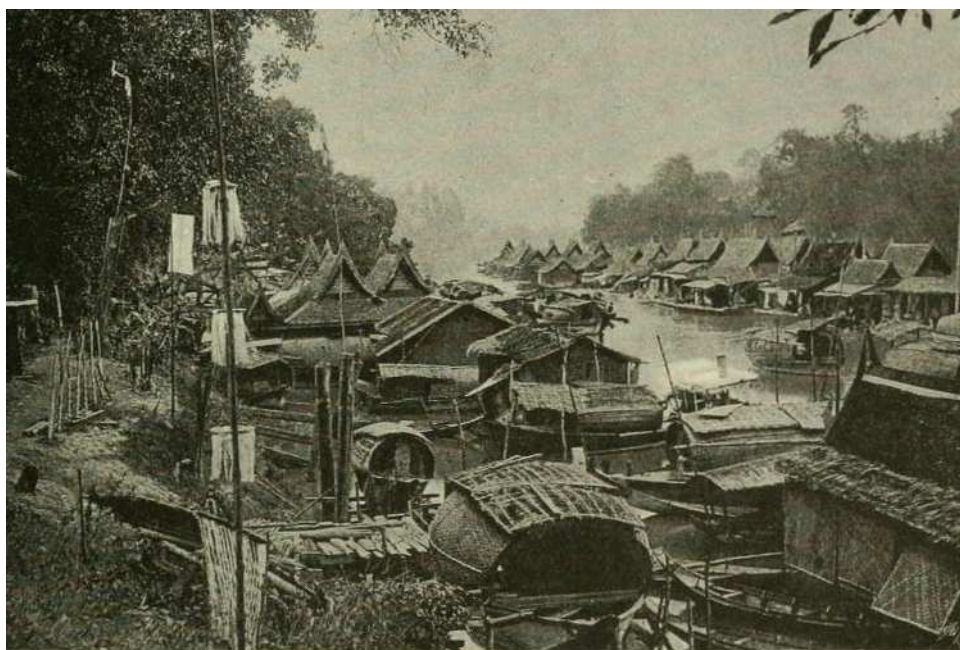
ท่าเตียนเป็นบริเวณที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์มาตั้งแต่สมัยอยุธยา และเดิมโตขึ้นพร้อมกับกรุงรัตนโกสินทร์ ต่อมามีการวางแผนแม่บทเพื่ออนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ บริเวณท่าเตียนก็เป็นหนึ่งในพื้นที่ที่อยู่ในแผนแม่บทด้วย

1.1.1 ประวัติความเป็นมาของพื้นที่ท่าเตียน

หลักฐานทางประวัติศาสตร์แสดงไว้ในสมัยที่พระเจ้าอู่ทองทรงสถาปนากรุงศรีอยุธยาเป็นราชธานีนั้น แต่เดิมพื้นที่บางกอกน้อยและพื้นที่ท่าเตียนเป็นพื้นดินแผ่นดินเดียวกัน โดยมีเมืองพระประแดงเป็นเมืองหน้าด่านที่สำคัญ ถัดมาเป็นเมืองบางกอก ต่อมาในรัชสมัยพระบรมไตรโลกนาถ โปรดให้ขุดคลองเชื่อมต่อคลองหลายเส้นเพื่อลดความคดเคี้ยวของแม่น้ำเจ้าพระยาและเพื่อประโยชน์ทางการค้า จวบจนรัชสมัยพระชัยราชาธิราช มีการขุดคลองลัดบางกอกน้อยถึงคลองบางกอกใหญ่ ทำให้เมืองบางกอกถูกแบ่งเป็น 2 ส่วน และได้กลายเป็นเมืองหน้าด่านที่สำคัญมีชื่อปรากฏในพระราชพงศาวดารว่า เมืองธนบุรีศรีมหาสมุทร ในรัชสมัยสมเด็จพระมหาจักรพรรดิ ได้กำหนดให้เมืองธนบุรีศรีมหาสมุทรเป็นจุดบังคับให้เรือสำเภาทุกลำหยุดทอดสมอเพื่อแจ้งวัตถุประสงค์ของการเดินทาง จำนวนผู้โดยสาร สินค้า และจัดเก็บภาษี ทำให้ชุมชนบางกอกเปลี่ยนจากชุมชนเกษตรกรรมเป็นเมืองหน้าด่านที่สำคัญกว่า 300 ปี ตามพงศาวดารกรุงศรีอยุธยาและบันทึกจดหมายเหตุต่างชาติ บรรยายไว้ว่า ในรัชสมัยพระนารายณ์ มีกำแพงล้อมรอบเมืองและมีป้อมทั้งสองฝากแม่น้ำเรียกป้อมบางกอกและป้อมธนบุรี หรือป้อมพระยาวิไชยเยนทร์ ระหว่างป้อมทั้ง 2 ฝั่งมีไซ่ใหญ่ซึ่งขวางลำแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อป้องกันข้าศึก ทางฝั่งตะวันตก (ฝั่งธนบุรี) มีอาคารเจ้าเมือง ตึกพักรับรองบุคคลสำคัญ โบสถ์ฝรั่ง เมืองธนบุรีศรีมหาสมุทร มีความสำคัญมากขึ้นเมื่อสมเด็จพระรามาธิบดีที่ 4 (พระเจ้าตากสิน) ทรงสถาปนากรุงธนบุรีขึ้นเป็นเมืองหลวง¹

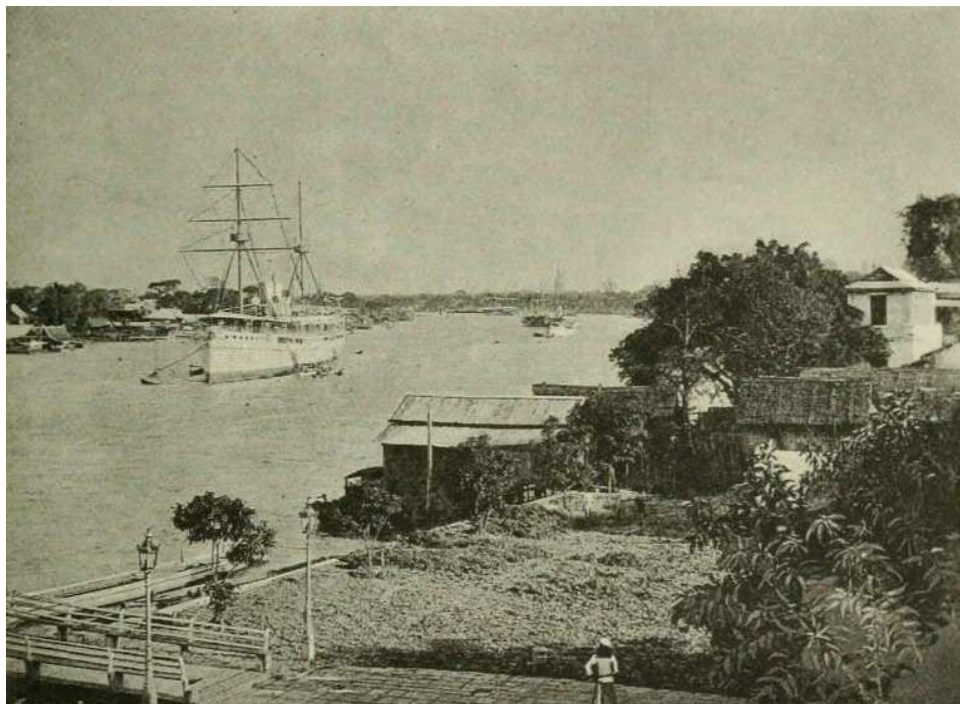
¹ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร. รายงานขึ้นสมบูรณโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่ประวัติศาสตร์บริเวณชุมชนท่าพระจันทร์ ด้วยการมีส่วนร่วมของประชาชน. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์เจบีเอ็น, 2543.

เมื่อพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก รัชกาลที่ 1 ได้ปราบดาภิเษกขึ้นครองราชย์แล้ว ทรงย้ายเมืองหลวงมายังฝั่งตะวันออก และได้สร้างแนวกำแพงเมืองเดียวกับริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งปรากฏหลักฐานอยู่ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จนถึงปัจจุบัน ภายหลังจากที่เมืองขยายตัวมากขึ้นและพระเจ้าลูกยาเธอ เจริญพระชันษาพอที่จะเสด็จออกไปอยู่นอกพระบรมมหาราชวัง พื้นที่ท่าเตียนจึงมีบทบาทมากขึ้นเนื่องจากเป็นบริเวณที่ว่างที่อยู่ใกล้พระบรมมหาราชวังมากที่สุด พระบรมวงศานุวงศ์พระองค์แรกที่ประทับบริเวณท่าเตียนได้แก่ พระสัมพันธวงศ์เธอ เจ้าฟ้าเกษตร กรมขุนอิศราณรัักษ์ พระโอรสลำดับที่ 6 ในสมเด็จพระบรมวงศ์เธอ เจ้าฟ้ากรมพระศรีสุดารักษ์ พระพี่นางองค์รองในพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก ทรงสร้างวัง ณ ตำแหน่งของตลาดท่าเตียนในปัจจุบันส่วนพื้นที่ที่ติดต่อกันทางด้านทิศเหนือของ 'วังอิศราณรัักษ์' เป็นพื้นที่คลังสินค้า และถูกเพลิงไหม้ในเวลาต่อมา จึงถูกปรับให้เป็นวังที่ประทับของพระสัมพันธวงศ์เธอ เจ้าฟ้ากรมหลวงพิทักษ์มนตรี พระโอรสลำดับที่ 5 ในสมเด็จพระบรมวงศ์เธอ เจ้าฟ้ากรมพระศรีสุดารักษ์ พระพี่นางองค์รองในพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก ในบริเวณดังกล่าวนี้ ปัจจุบันคือพื้นที่สวนนคราภิรมณ์



ภาพที่ 1-1 บ้านเรือนแพริมน้ำช่วงปี พ.ศ. 2437

ที่มา : ET ARR I SIAM โดย WALTER CHRISTMAS หน้า 97



ภาพที่ 1-2 สภาพท่าเรือคลังสินค้าหลวง (ท่าราชวรดิษฐ์) พ.ศ. 2437
ที่มา : ET ARR I SIAM โดย WALTER CHRISTMAS หน้า 45



ภาพที่ 1-3 สภาพท่าเรือคลังสินค้าหลวง (ท่าราชวรดิษฐ์)
ที่มา Siam an account of the country and The People โดย P.A.Thomson

ช่วงต้นรัตนโกสินทร์ บริเวณโดยรอบพระบรมมหาราชวังมักเป็นที่ตั้งของเรือนข้าราชการผู้ใหญ่ ส่วนรอบวังของพระบรมวงศานุวงศ์มักแวดล้อมไปด้วยบ้านเรือนราษฎร ส่วนในพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยานั้นมีการปลูกบ้านเรือนแพและตลาดแพอย่างหนาแน่น มีท่าขึ้นลงสินค้าและท่าเทียบเรือสินค้า รวมไปถึงพื้นที่พักไม้ซุงที่ล่องมาจากภาคเหนือ (ปัจจุบันเป็นท่าราชวรดิษฐ์) เนื่องจากยังคงใช้การคมนาคมทางน้ำเป็นเส้นทางหลักในการสัญจร และติดต่อค้าขาย ถึงแม้เส้นทางคมนาคมทางบกจะยังไม่มียุคทองมากนักแต่ในสมัยรัชกาลที่ 2-3 มีการตัดถนนทำยว้งขึ้นเพื่อใช้เป็นเส้นทางเชื่อมระหว่าง วังหลวงกับกิจกรรมอื่นๆ

ในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 4 เกิดไฟไหม้ครั้งใหญ่ตั้งแต่บริเวณคลังสินค้าหลวง ลามไปจนถึงประตูนกยูง (ในปัจจุบันคือพื้นที่ตั้งแต่ท่าราชวรดิษฐ์จนถึงซอยประตูนกยูง) พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงโปรดฯ ให้สร้างตึกหลวงรับราชทูต และตึกหลวงที่พักชาวต่างชาติขึ้นเป็นอาคารก่ออิฐแบบฝรั่ง ณ บริเวณสวนนคราภิรมย์ในปัจจุบัน เมื่อมีราชทูตนำพระราชสาส์นส่งเข้ามาถึงพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พระองค์ทรงโปรดฯ ให้นำเรือเอกชัยออกไปเพื่อรับสาส์น นำเรือกันยาออกไปรับคณะราชทูต ทรงโปรดฯ ให้พำนักในบริเวณตึกหลวงนี้ นอกจากนี้ทรงโปรดฯ ให้สร้างศาลต่างประเทศ ณ บริเวณตลาดท่าเตียนในปัจจุบัน เนื่องจากทรงยอมรับอิทธิพลของชาติตะวันตกที่เข้ามามีบทบาทด้านการเมืองและค้าขายมากขึ้น จากการแลกเปลี่ยนวิทยาการและการค้าขายกับต่างชาติ จากรูปแบบเดิมของท่าเตียนที่เป็นเพียงตลาดแพริมน้ำได้พัฒนาเป็นท่าเทียบเรือสินค้าและตลาดค้าส่งที่สำคัญของพระนคร อีกทั้งยังเป็นท่าเรือข้ามฟากแห่งแรกในสยามที่ใช้เรือกลไฟด้วย มีการสร้างตึกแถวเรือนแถว เรือนพักกึ่งร้านค้า ซึ่งได้รับอิทธิพลจากเมืองปีนัง เมืองสิงคโปร์ และประเทศจีน บริเวณถนนสนามไชยและถนนมหาธาตุ ตลาดบกตามถนนสายต่างๆ เริ่มมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากการคมนาคมทางบกเริ่มมีบทบาทมากขึ้น



ภาพที่ 1-4 อาคารศาลต่างประเทศ (หน้าบันสีขาว) ตึกหลวงรัชมารชทูต และโรงพักพลตระเวน
ที่มา : หอจดหมายเหตุแห่งชาติ



ภาพที่ 1-5 บ้านและโรงละครเจ้าพระยามหินทรศักดิ์ธำรง (เพ็ง เพ็งกุล) พรินส์เธียเตอร์
ที่มา : หอจดหมายเหตุแห่งชาติ

ช่วงรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ทรงมีนโยบายพัฒนาประเทศให้ทัดเทียมชาติตะวันตก มีการตัดถนนขึ้นหลายสายทั้งในตัวพระนครและรอบนอก รวมถึงสร้างสะพานข้ามคลองต่างๆ ทำให้การคมนาคมทางบกสะดวกขึ้นมาก แต่การคมนาคมทางน้ำก็ยังคงมีความสำคัญอยู่เช่นเดียวกัน ช่วงปลายรัชสมัยของพระองค์ พื้นที่ท่าเตียนถูกพัฒนาเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ เป็นแหล่งการค้าที่สำคัญ จนถึงขั้นมีการสร้างโรงแรมหรูซึ่งถูกเรียกว่า ‘พรินส์เธียเตอร์’ ในบริเวณทิศใต้ถัดจากตลาดท่าเตียนลงไป ผู้เป็นเจ้าของโรงแรมหรูคือ เจ้าพระยามหินทรศักดิ์ธำรง (เพ็ง เพ็งกุล) และถัดจากโรงแรมหรูลงไปทางใต้ก็จะเป็นที่ตั้งวังของ พระเจ้าบรมวงศ์เธอ พระองค์เจ้าเพ็ญพัฒนพงศ์ กรมหมื่นพิไชยมหินทโรดม พระโอรสองค์ที่ 38 ในพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว

ในปีพ.ศ.2451 พระเจ้าบรมวงศ์เธอ พระองค์เจ้าสวัสดิประวัติ กรมพระสมมตอมรพันธุ์ มีหนังสือกราบบังคมทูล พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม มีข้อความบางตอนในหนังสือกราบบังคมทูลกล่าวถึงท่าเตียนดังนี้

“... ๔ ที่ตลาดท่าเตียนนั้นเห็นด้วยเกล้าฯ ว่า ถ้าจะเรียกว่าท่าเมืองก็เป็นการสมควร การสปรกที่เป็นอยู่ในตลาดหมู่นี้ใครผ่านไปทางนั้นย่อมรู้สิกราคานอยู่เสมอ เห็นด้วยเกล้าฯ ว่าเป็นการสมควรแท้ที่จะคิดแก้ทำอย่างไรให้เปนความสะดวกขึ้นเสีย เพราะตลาดถ้าจะเรียกว่าตลาดสำคัญๆ เปนตลาดที่หนึ่งที่ตั้งอยู่ในลำแม่น้ำเจ้าพระยาก็ควรเรียกได้ทั้งไม่เปนที่ห่างไกลจากพระบรมมหาราชวังนัก เมื่อว่าด้วยประโยชน์ของการค้าขายแล้ว สินค้าทั้งหลายโดยมากย่อมมาประชุมในตลาดนี้ก่อนแล้วจึงกระจายไปในร้านตลาดอื่นๆ แลทุกวันนี้ข้าพระพุทธเจ้าสังเกตว่าสินค้าที่นำมาจำหน่ายขายซื้อในตลาดตำบลนี้ย่อมเจริญขึ้นเปนอันมาก เวลาตลาดออกเปนการเหยียดยัดจอบแจกันเต็มที ที่ๆมีอยู่ไม่ใคร่พอแก่สินค้าและคนไปมาซื้อขาย...

... เพราะฉะนั้นจึงคิดด้วยเกล้าฯ ว่า เมื่อได้รื้อแก้ตึกโรงของเก่าที่ระระอยู่ตอนในๆ ขึ้นมา แลจัดทำตึกแถวแลโรงร้านตลาดขึ้นประจูปควรแก่ที่ๆมีอยู่ความสะดวกก็จะเกิดมีขึ้น แลที่สำหรับจะเปนที่ตั้งการจำหน่ายขายสินค้าต่างๆ ก็จะได้กว้างขวางออกไปอีก ผลประโยชน์ก็คงจะเจริญขึ้นได้กว่าที่เป็นอยู่บัดนี้ หวังด้วยเกล้าฯ ว่าทูลที่จะลงทำไปคงจะได้ดอกเบ็ยกุ่ม แลได้ความสะดวกเปนกำไร

อีกส่วนหนึ่ง แปลงที่จะแก้ทำประการใดนั้น เมื่อเวลาทรงพระราชดำริห์จะตัดถนนทำยว้งตรงลงไปแม่น้ำเจ้าพระยาโปรดเกล้า ฯ ให้คิดแก้ทำตลาดนี้

ข้าพระพุทธเจ้าได้รับพระราชทานคิดไว้ครั้งหนึ่ง ขอพระราชทานทูลเกล้า ฯ ถวายแผนที่แลแปลนความคิดที่ได้ขีดลงไว้ ทราบฝ่าละอองธุลีพระบาทด้วย แปลนที่คิดว่าจะทำนั้นก็เป็นทำนองแถววังน้ำวัดราชบูรณ คือทำเป็นตึกแถวล้อม ๓ ด้านเหนือจับแนวถนนทำยว้งที่จะตัดลงไป ด้านใต้ตึกแนวถนนตรงประตูยอดท่าเตียนลงไปอันอยู่ในเขตรที่พระคลังข้างที่ได้ปกครองอยู่โดยมากแล้วตอนหนึ่ง ในที่ใจกลางของตึกแถวที่ล้อมอยู่สามด้านนั้นคิดว่าทำเป็นโรงตลาดใหญ่หลังหนึ่งประจุลงพอเหมาะกะที่ แต่การที่จะแก้ตามแปลนนี้ฤาอย่างอื่นก็ดี คงอยู่ในจะต้องย้ายตึกบ้านที่ก้าวก่ายก็คือนั้นออกไปจัดทำใหม่ให้เบียดแถวจึงจะเป็นความสะอาดแลมีผลประโยชน์ได้ แต่การย้ายบ้านย้ายคนที่อยู่ในบ้านนั้นๆ ก็จะต้องกินเวลาไว้อยู่ เพราะฉนั้นจึงเห็นด้วยเกล้า ฯ ว่าแปลงที่ควรจะทำประการใดต่อไปนั้น เมื่อเป็นที่ตกลงไว้เสียแล้วตอนใดควรจะทำไปก่อนได้ก็ค่อยชยบายทำไป การก็จะค่อยง่ายแลมีทางสำเร็จขึ้น ...”²

เอกสารนี้แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของตลาดท่าเตียน และรูปแบบการก่อสร้างอาคารตึกแถวรอบตลาด แต่ตลาดที่สร้างขึ้นแห่งแรกในปี พ.ศ. 2452 ในบริเวณนี้ไม่ได้สร้างในพื้นที่ตลาดท่าเตียนปัจจุบัน แต่สร้างในพื้นที่ที่ติดกันเบื้องไปทางทิศใต้ เป็นที่รู้จักกันในชื่อ ‘ตลาดพระองค์เจ้าเพ็ญพัฒนพงษ์’ หรือตลาดเพ็ญพัฒน์ ในปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ของเอกชนอยู่ติดกับตลาดท่าเตียนจากนั้นในปี พ.ศ. 2454 จึงมีการสร้างตลาดท่าเตียนแห่งที่ 2 ขึ้น ณ ตำแหน่งตลาดท่าเตียนปัจจุบัน โดยสร้างอาคารตึกแถวรูปตัวยูล้อมพื้นที่ตลาด และเปิดโล่งทางด้านแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อเป็นที่ขนถ่ายสินค้า

² พระเจ้าบรมวงศ์เธอ พระองค์เจ้าสวัสดิประวัติ กรมพระสมมตอมรินทร์. หนังสือกราบบังคมทูล พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว, 21 พฤษภาคม ร.ศ. 127.



ภาพที่ 1-6 สภาพตลาดท่าเตียนและตลาดเพ็ญพัฒน์ในสมัยรัชกาลที่ 5
 โดยกลุ่มอาคารกลางภาพคือตลาดท่าเตียนและกลุ่มอาคารด้านขวาคือตลาดเพ็ญพัฒน์
 ที่มา : หอจดหมายเหตุแห่งชาติ



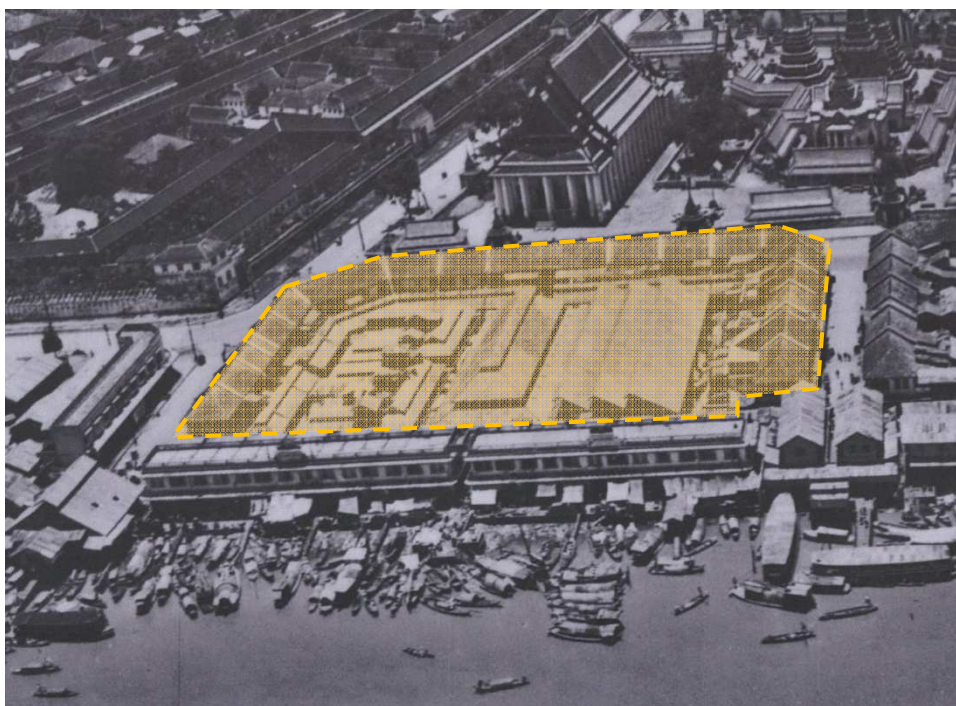
ภาพที่ 1-7 ภาพบรรยากาศอาคารแถวท่าเตียนช่วงปี พ.ศ. 2525
 ที่มา: หนังสือที่ระลึก ภาพประวัติศาสตร์แห่งราชวงศ์จักรี กรุงรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี หน้า 405

ต่อมาในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 7 พระองค์ทรงโปรดฯ ให้สร้างตึกแถวขึ้นอีกชุดหนึ่ง บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในตลาดท่าเตียนแห่งที่ 2 ในแบบแปลน การก่อสร้างอาคารนั้นมีการผนวกโครงสร้างเชื่อมกันดินสมัยใหม่ แบบเฟอโรซีเมนต์ตลอดแนวยาว ตามด้านหน้าของอาคารที่ขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยา โครงสร้างดังกล่าวนี้เป็นการลงเสาเข็ม คอนกรีตลึก 12 เมตรใกล้กับด้านหน้าอาคาร 1 ชุด และล้าเข้าไปในแม่น้ำเจ้าพระยาอีก 1 ชุด (ซึ่งเป็นเสาเข็มที่ยาวกว่าฐานรากของอาคารแต่เชื่อมโครงสร้างทั้งหมดไว้ด้วยกัน) และสร้างลานกว้างไว้ด้านบนเชื่อมอาคารและเสาเข็มทั้ง 2 ชุดไว้ด้วยกัน มีการสันนิษฐานว่าโครงสร้างดังกล่าวก่อสร้างเพื่อป้องกันการทรุดตัวของตลิ่งบริเวณนั้น โดยโครงสร้างและลานกว้างทั้งหมดนี้ล้าเข้าไปในลำน้ำเจ้าพระยา แต่เป็นที่น่าเสียดายที่โครงสร้างเชื่อมดังกล่าวถูกทำลายโดยการสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมของกรุงเทพฯ เนื่องจากถูกตัดขาดออกจากโครงสร้างของตึกแถว เพื่อสร้างเขื่อนคอนกรีตป้องกันน้ำท่วมตลอดแนวแม่น้ำเจ้าพระยา



ภาพที่ 1-8 ความคึกคักของตลาดท่าเตียนบริเวณท่าโรงโม่ (ท่าเตียนปัจจุบัน)
และอาคารแถวริมน้ำที่รัชกาลที่ 7 ทรงโปรดเกล้าฯ ให้สร้างขึ้น
ที่มา : หอจดหมายเหตุแห่งชาติ

ในปี พ.ศ. 2544 กรมศิลปากรได้ออกประกาศกรมศิลปากร เรื่องขึ้นทะเบียนและกำหนดเขตที่ดินโบราณสถาน ขึ้นทะเบียนตึกแถวท่าเตียน โดยกำหนดพื้นที่โบราณสถานไว้ 4 ไร่ 2 งาน 62 ตารางวา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออนุรักษ์ไว้ซึ่งอาคารแถวที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 ริมถนนมหาธาตุ



ภาพที่ 1-9 พื้นที่ที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถานตามประกาศกรมศิลปากร 14 พฤศจิกายน 2544

ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีการจัดสรรพื้นที่ให้เช่าเพื่อหาประโยชน์ โดยแบ่งเป็นเช่าอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 จำนวน 55 คูหา อาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ริมแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 26 คูหา อาคารแถวในตลาดจำนวน 26 คูหา และแผงค้าในตลาดจำนวน 184 แผง และแผงเช่ารายวันที่ตั้งอยู่ริมทางต่างๆ สำนักงานทรัพย์สินฯ มีรายได้จากการเช่าอาคารประมาณ 342,130.00 บาทต่อเดือน (เฉลี่ยค่าเช่าคูหาละ 4,200.00 บาทต่อเดือน) รายได้จากแผงค้าในตลาดประมาณ 89,080.00 บาทต่อเดือน (เฉลี่ยค่าเช่าแผงละ 480.00 บาทต่อเดือน) รวมค่าเช่าที่จัดเก็บได้ทั้งหมดประมาณ 5,174,520.00 บาทต่อปี ส่วนพื้นที่ริมน้ำแต่เดิมมีผู้มาบุกรุกและทำเป็นแผงค้าและพักอาศัย แต่ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ดำเนินการย้ายผู้บุกรุกออกไปและปิดกั้นพื้นที่ไว้เพื่อรอการพัฒนาพื้นที่

โครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ท่าเตียน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาพื้นที่โดยรอบพระบรมมหาราชวัง ดำเนินการโดยฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งได้ดำเนินโครงการปรับปรุงฟื้นฟูตึกแถวหน้าพระลานไปแล้วโดยใช้กระบวนการ Rehabilitation หรือ Adaptive Re-Use ร่วมกับ Replication และการมีส่วนร่วมของชุมชนในการดำเนินการ ในการดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ท่าเตียน สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้แจ้งรายละเอียดของแบบปรับปรุงอาคารแก่ผู้เช่าและผู้เช่าจะต้องส่งคืนสถานที่เช่าอย่างน้อย 1 ปีเพื่อดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซม โดยจะเริ่มดำเนินการตั้งแต่ กรกฎาคม 2556 ส่วนค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงฟื้นฟูอาคาร สำนักงานทรัพย์สินฯ จะออกค่าใช้จ่ายร้อยละ 75 และผู้เช่าแต่ละคูหาออกค่าใช้จ่ายร้อยละ 25 โดยให้ผ่อนจ่ายนาน 3 ปีโดยไม่เก็บค่าเช่าในช่วงที่ผ่อนจ่าย

1.1.2 ที่มาของชื่อท่าเตียน³

ข้อสันนิษฐานแรกคือ เหตุการณ์เพลิงไหม้ครั้งใหญ่ตั้งแต่บริเวณคลังสินค้าหลวงจนถึงประตูนกยูง ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 4) จนกลายเป็นที่ว่างทั้งหมด มีการใช้งานพื้นที่นี้เป็นท่าเรือขนถ่ายสินค้า ท่าเรือข้ามฟาก ผู้คนจึงเรียกบริเวณนี้ว่า "ท่าเตียน" ซึ่งปรากฏในพระราชนิพนธ์ในพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เรื่อง "ตำหนักแพ"

ข้อสันนิษฐานอีกข้อหนึ่งนั้น นายยิ้ม บัณฑยทางกูร ผู้เชี่ยวชาญทางประวัติศาสตร์ในปัจจุบัน ได้แสดงไว้ในบทความเรื่อง "ที่ดินแปลงที่สร้างพระบรมมหาราชวังและพระราชวังบวรสถานมงคล" สรุปได้ว่า สมัยกรุงธนบุรีนั้น ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาตั้งแต่ส่วนที่เป็นวังท่าเตียน (สวนนคราภิรมณ์) ตลอดไปจนถึงบ่อมิไชยประสิทธิ์ (โรงเรียนราชินี) เป็นที่ตั้งบ้านเรือนของพวกเวียดนาม ซึ่งอพยพมาจากเมืองพุทโธมาศ ซึ่งชาวเวียดนามเรียกว่า เมือง "ฮาเตียน" (Hatien) และด้วยความเคยชินของชาวเวียดนามเหล่านี้ จึงเรียกบริเวณที่ตั้งบ้านเรือนริมแม่น้ำเจ้าพระยานี้ว่า ฮาเตียน ต่อมาชาวไทยเรียกคำว่า ฮาเตียน เป็น "ท่าเตียน" และมีการผูกนิยายเรื่องยักษ์วัดแจ้งยกทัพข้ามไปปราบยักษ์วัดโพธิ์ จนกระทั่งบริเวณที่รบกวนราบพนาสุรกลายเป็นท่าเตียน

³ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. รายงานฉบับสมบูรณ์ กรณีศึกษาโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณท่าเตียน-ปากคลองตลาด. กรุงเทพฯ: รุ่งนภาการพิมพ์, 2542.

1.1.3 ความสำคัญของปัญหา

พื้นที่ท่าเตียน ก็เป็นพื้นที่หนึ่งที่เคยเป็นศูนย์กลางการค้าระดับประเทศ ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาด้านหลังพระบรมมหาราชวัง และอยู่ในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นใน ซึ่งเป็นบริเวณที่มีการลงทุนพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 แต่ด้วยการขยายตัวของเมือง สภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลง และวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป มีโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ เกิดขึ้นมากมาย ทั้งโครงการประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ อาคารชุด ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ โดยส่วนมากนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเลือกลงทุนพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพ ซึ่งมีต้นทุนราคาที่ดินถูก หรือพื้นที่ตามเส้นทางของรถไฟฟ้าซึ่งมีความต้องการสูง อีกทั้งการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ก็เปลี่ยนจากครอบครัวขยายเป็นครอบครัวเดี่ยว รูปแบบการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่และการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ทำให้ท่าเตียนมีสภาพเศรษฐกิจที่ถดถอย กลายเป็นพื้นที่เสื่อมโทรม อาคารแถวรอบตลาดที่เคยเป็นร้านค้าส่งที่มีการค้าขายตลอดเวลาก็กลายเป็นปิดร้างและเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจไป ตลาดที่เคยเป็นศูนย์กลางการขายส่งผักผลไม้ ก็เปลี่ยนเป็นตลาดค้าอาหารทะเลตากแห้ง และห้องพักสำหรับคนงาน ทั้งที่พื้นที่นี้อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงและไม่มีที่ดินทำเลอื่นสามารถทดแทนหรือเทียบเคียงได้

ในวโรกาสสมโภชกรุงรัตนโกสินทร์ครบรอบ 200 ปี สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติได้จัดโครงการประกวดงานออกแบบและวางผังเมืองกรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นสำคัญของการตั้งคณะกรรมการโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นคณะกรรมการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์และเมืองเก่า) และคณะกรรมการโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ได้เสนอแผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ โดยมีภาพรวมในการปรับปรุงเชิงอนุรักษ์พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งสามารถสรุปเป็นประเด็นได้ดังนี้

- 1) อนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
- 2) การรื้อย้ายอาคารที่ไม่มีคุณค่าเพื่อปรับปรุงให้เป็นพื้นที่เปิดโล่ง นันทนาการ เปิดมุมมองจากแม่น้ำเจ้าพระยาสู่อาคารที่มีความสำคัญกับประวัติศาสตร์และส่งเสริมการท่องเที่ยว
- 3) การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและกิจกรรม เพื่อให้สอดคล้องกับบริเวณพื้นที่อนุรักษ์

โครงการดังกล่าวได้รวมพื้นที่ท่าเตียน เข้าไว้ในโครงการเปิดมุมมองวัดโพธิ์ กรุงเทพมหานครได้พยายามดำเนินการปรับปรุงพื้นที่บริเวณท่าเตียนแต่ไม่สามารถดำเนินการ เนื่องจากมีอุปสรรคหลายประการเช่น ปัญหากรรมสิทธิ์ที่ดิน แรงต่อต้านจากชุมชน และความต่อเนื่องของงบประมาณ

ในการดำเนินการ เป็นต้น อีกทั้งยังขาดแนวทางในการจัดการและกำหนดประเภทกิจกรรมที่เหมาะสมให้กับพื้นที่ ทำให้เกิดการศึกษาวิจัยรูปแบบในการพัฒนาและผลกระทบกับพื้นที่มากมาย

“การศึกษาโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณท่าเตียน-ปากคลองตลาด”⁴ ผู้ศึกษาได้จัดประชุมประชาชนท่าเตียนและได้ข้อสรุปในการปรับปรุงชุมชนและสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เจ้าของพื้นที่ ได้เห็นชอบด้วย แต่ชุมชนก็ยังสงสัยในความเป็นไปได้ในการปฏิบัติตามแผนเนื่องจากมีความขัดแย้งกับแผนแม่บทฯ และในการประชุมคณะกรรมการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2542 มีความเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการค้าให้เป็นบริการ ควรจะเสนอว่ามีกิจกรรมประเภทใดบ้างเพื่อเป็นแนวทางและให้สอดคล้องกับแผนแม่บท

ปัจจุบันแนวทางการอนุรักษ์และพัฒนาในกระแสโลกก็เปลี่ยนจากแนวทาง Reconstruction เป็น Renewal^{**} ซึ่งให้ความสำคัญกับสังคม ชุมชน และบทบาทของท้องถิ่นมากขึ้น (Community Involvement) และยังมีตัวอย่างชุมชนที่ประสบความสำเร็จในการอนุรักษ์และพัฒนาที่ยังคงไว้ซึ่งวิถีชีวิตของชุมชนให้เห็นมากมาย ขณะนี้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในฐานะเจ้าของที่ดิน ได้มอบหมายให้ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่โดยรอบพระบรมมหาราชวัง ซึ่งการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ท่าเตียนก็เป็นส่วนหนึ่งของโครงการด้วย โดยจะดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารแถวรอบตลาดท่าเตียน รวมทั้งสิ้น 81 คูหา แต่ไม่ดำเนินการปรับปรุงในส่วนของโรงตลาดและอาคารแถวด้านในตลาด เสมือนเป็นการพัฒนาพื้นที่เพียงครั้งเดียว ไม่สามารถใช้พื้นที่ให้เต็มศักยภาพได้ ทั้งที่พื้นที่ท่าเตียนเปรียบเสมือนชุมทางของนักท่องเที่ยว ในการท่องเที่ยวภายในเกาะรัตนโกสินทร์ หากสามารถพัฒนาพื้นที่ทั้งหมดที่มีอยู่ให้ตรงกับความต้องการของเจ้าของที่ดิน ชุมชน สังคม และรองรับกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจในอนาคตได้ จะเป็นการเพิ่มศักยภาพทางการท่องเที่ยว มูลค่าทางสังคมและ

⁴ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. รายงานฉบับสมบูรณ์ การศึกษาโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณท่าเตียน-ปากคลองตลาด. กรุงเทพฯ: รุ่งนภาการพิมพ์, 2542.

* กระบวนการพัฒนาที่เน้นการพัฒนาทางกายภาพให้ได้ตามมาตรฐานและมีแผนแม่บท (Master Plan) ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนจากรัฐฝ่ายเดียว

** กระบวนการฟื้นฟูพื้นที่ที่กำลังเสื่อมสภาพให้กลับมาใช้ได้ใหม่ โดยเริ่มให้ความสนใจกับชุมชน มีแผนพัฒนาชุมชน

เศรษฐกิจของประเทศได้ อีกทั้งผู้อยู่อาศัยรุ่นก่อนได้ลดบทบาทตัวเองลงให้ทายาทรุ่นใหม่ดำเนินกิจกรรมภายในพื้นที่แทน ทำให้ทัศนคติของคนในพื้นที่ก็เปลี่ยนแปลงไป และเงื่อนไขในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียนเปลี่ยนแปลงไปด้วย

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (เจ้าของที่ดิน)
2. ศึกษาศักยภาพของพื้นที่และโอกาสในการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์
3. ศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ของผู้ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และทัศนคติที่มีต่อการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ทำเตียน
4. วิเคราะห์หาแนวทาง โอกาสในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียน ให้สอดคล้องกับนโยบายภาครัฐ และรองรับกิจกรรมด้านสังคมและเศรษฐกิจในอนาคต

1.3 ข้อตกลงเบื้องต้น

การวิจัยครั้งนี้มุ่งเน้นเพื่อนำเสนอรูปแบบที่เหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียนเป็นสำคัญ จะจำกัดนำเสนอประเด็นด้านการลงทุนเป็นเพียงกรอบเบื้องต้นเท่านั้น

1.4 ขอบเขตของงานวิจัย

1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

ในการศึกษานี้ จะเจาะเฉพาะพื้นที่ทำเตียนที่อยู่ในความดูแลของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เท่านั้น ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารแถวอนุรักษ์ ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5, อาคารแถวริมน้ำเจ้าพระยาที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 7, อาคารแถวภายในตลาด และโรงตลาดทำเตียน

1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1. ศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตามที่ได้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์และเอกสารที่มีการเผยแพร่
2. ศึกษาสภาพกายภาพ การใช้พื้นที่ในปัจจุบัน เฉพาะพื้นที่สามารถเข้าถึงได้
3. วิเคราะห์ข้อเสนอและแนวทางการพัฒนาพื้นที่
4. เสนอทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่
5. วิเคราะห์แนวทางในการพัฒนาที่เหมาะสมกับพื้นที่

1.4.3 ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มเป้าหมาย

1. ในการเก็บข้อมูลจะเก็บข้อมูลเฉพาะผู้ที่ทำสัญญาเช่าโดยตรงกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์หรือบุคคลในครอบครัวของผู้ที่ทำสัญญา ที่ยังคงดำเนินกิจกรรมหรืออาศัยอยู่ในพื้นที่เท่านั้น และหากผู้ให้ข้อมูลครอบครองพื้นที่หลายส่วนจะแยกสอบถามเป็นส่วนๆ แต่หากครอบครองพื้นที่ส่วนเดียวกันแต่หลายอัตราจะเก็บข้อมูลเพียงแค่ชุดเดียว

2. การสัมภาษณ์นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะเลือกจากผู้ที่ทำงานในบริษัทมหาชนหรือนายกสมาคมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

1.5 ประชากรเป้าหมาย

ทำเทียบ สามารถแบ่งพื้นที่ตามลักษณะทางกายภาพได้ 4 กลุ่ม ได้แก่ อาคารแถวอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5, อาคารแถวริมน้ำที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 7, อาคารแถวภายในตลาดและโรงตลาดทำเทียบ เนื่องจากแต่ละกลุ่มมีลักษณะทางกายภาพ สภาพเศรษฐกิจ และความมั่นคงในเรื่องสัญญาเช่าแตกต่างกัน จึงแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 3 กลุ่มเพื่อไม่ให้เกิดความคลาดเคลื่อนในข้อมูลที่ได้ดัง ตารางที่ 1-1

กลุ่มตัวอย่าง	ระยะสัญญา	กิจกรรม	การฟื้นฟูอาคาร	จำนวน
กลุ่มอาคารที่สร้างสมัยรัชกาลที่ 5	3 ปี	ร้านค้า/พักอาศัย	มี	55 คูหา
กลุ่มอาคารที่สร้างสมัยรัชกาลที่ 7				26 คูหา
รวม				81 คูหา
กลุ่มอาคารภายในตลาด	รายเดือน	แผงค้า/เก็บของ	ไม่มี	22 คูหา
กลุ่มแผงค้าในโรงตลาด	รายเดือน	ร้านค้า/พักอาศัย	ไม่มี	184 แผง

ตารางที่ 1-1 แสดงความแตกต่างและจำนวนของกลุ่มตัวอย่าง

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน กรุงเทพฯ เป็นการศึกษาข้อมูลโดยการศึกษเอกสารด้านนโยบายภาครัฐ เจ้าของที่ดิน และข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย, สัมภาษณ์ความคิดเห็นของคนในพื้นที่, สัมภาษณ์มุมมองของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อหาความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่และนำมาให้คำแนะนำโดยใช้ข้อมูลที่ได้จากนโยบาย, ข้อจำกัดทางกฎหมายและการสัมภาษณ์เป็นที่ตั้ง สามารถกำหนดเป็นขั้นตอนการศึกษาดังนี้

1.6.1 วิธีศึกษาข้อมูล

1) การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ

- สัมภาษณ์ภาคสนาม เก็บรวบรวมข้อมูลด้านกายภาพ และสังเกตกิจกรรมภายในพื้นที่
- สัมภาษณ์นโยบายในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียนจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และโอกาส, แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียนจากนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สัมภาษณ์ความคิดเห็นของประชากรในพื้นที่ เพื่อสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพเศรษฐกิจ การปรับตัวในอนาคตและการพัฒนาพื้นที่

2) การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ

- ศึกษาบทความและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
- ศึกษาเอกสาร นโยบายภาครัฐ นโยบายของเจ้าของที่ดิน และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ศึกษาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ท่าเตียน

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
1. ศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	- นโยบายรัฐบาล		- ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ - ฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์	- สัมภาษณ์ - ศึกษาเอกสาร
2. ศึกษาศักยภาพของพื้นที่และโอกาสในการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์	- กฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ความคุ้มค่าในการลงทุน	- การคมนาคม - กิจกรรมที่เกิดขึ้น - กลุ่มเป้าหมายที่เข้ามาใช้งานในพื้นที่	- นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	- สัมภาษณ์ - ศึกษาเอกสาร - บันทึกภาพ
3. ศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และความต้องการในการพัฒนาและทัศนคติที่มีต่อการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่ของผู้ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	- ระยะเวลาที่อยู่อาศัย - อายุ - อาชีพในปัจจุบัน - ความสัมพันธ์ในชุมชน	- ระดับการศึกษา - รายได้ต่อครัวเรือน - อาชีพดั้งเดิม	- ผู้ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	- สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง - การสังเกต
4. วิเคราะห์หาแนวทาง โอกาสในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียน ให้สอดคล้องกับนโยบายภาครัฐ และรองรับกิจกรรมด้านสังคมและเศรษฐกิจในอนาคต	- เจ้าของที่ดิน	- ผลตอบแทน	- เจ้าของที่ดิน - นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	- การให้น้ำหนักคะแนน - การสัมภาษณ์

ตารางที่ 1-2 แสดงกรอบแนวความคิดในงานวิจัย

1.6.2 ขั้นตอนการวิจัย

ขั้นที่ 1 ศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ข้อจำกัดในพื้นที่และนโยบายของเจ้าของที่ดิน

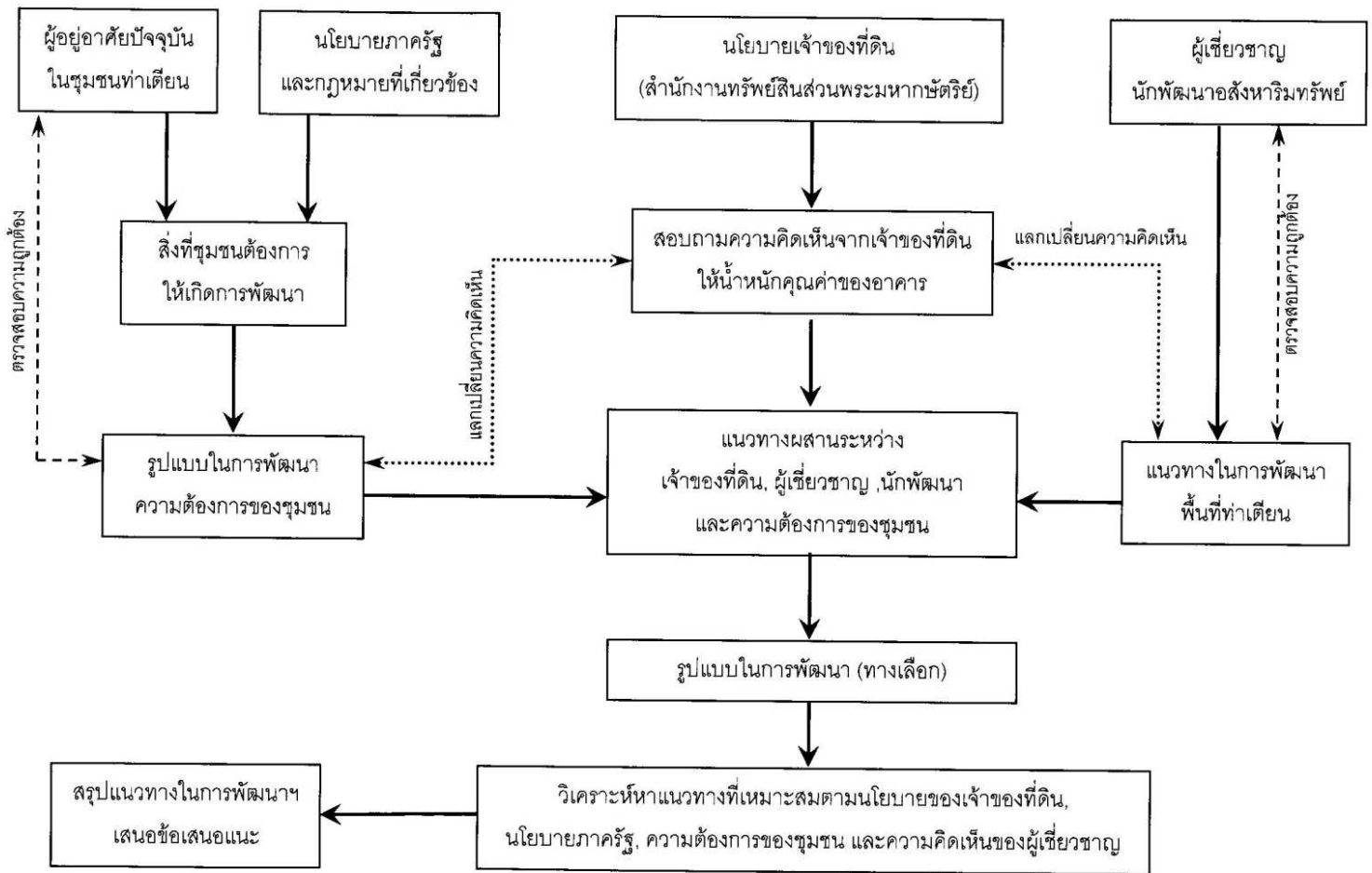
- ศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และโครงการพัฒนาพื้นที่โดยรอบพระบรมมหาราชวัง ซึ่งอยู่ในความดูแลของฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์
- สัมภาษณ์ผู้บริหารฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์และผู้บริหารฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ถึงนโยบายที่มีต่อพื้นที่ทำเตียนและแผนการดำเนินงานในปัจจุบัน และขอข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ทำเตียนที่ทางสำนักงานฯ สามารถมอบให้ได้
- ศึกษาแผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ในปี พ.ศ. 2537
- ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ การศึกษาโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณท่าเตียน-ปากคลองตลาด และโครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาอาคารอนุรักษ์บริเวณท่าเตียน
- ศึกษาทฤษฎีและงานวิจัย กฎหมายและข้อบังคับที่มีผลบังคับใช้กับพื้นที่ทำเตียน

ขั้นที่ 2 สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

- สัมภาษณ์ ผู้เชี่ยวชาญถึง แนวความคิดในการบูรณะฟื้นฟูพื้นที่ การเป็นหุ้นส่วน และผลตอบแทนทางด้านสังคม
- ส่งข้อมูลบันทึกการสัมภาษณ์ให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตรวจสอบความถูกต้องก่อนนำมาประกอบการพิจารณา ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ขั้นที่ 3 สสำรวจลักษณะทางกายภาพ ทำแผนที่ชุมชน สัมภาษณ์หัวหน้าชุมชน และ สัมภาษณ์ Pilot Test

- สัมภาษณ์หัวหน้าชุมชนท่าเตียน (คุณเกรียงไกร โอฟาร์พันธุ์สกุล) ถึงประวัติชุมชน ความเข้มแข็งของชุมชน การดำเนินการของชุมชนตั้งแต่มีการประกาศแผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ขออนุญาตเข้าพื้นที่เพื่อทำการศึกษา
- เก็บข้อมูลเบื้องต้นจากผู้ที่ทำธุรกิจบริเวณถนนมหาธาตุ และอาคารริมแม่น้ำ
- สสำรวจสภาพของชุมชน ลักษณะทางกายภาพ การคมนาคม สภาพทางเศรษฐกิจ สภาพสังคม และพื้นที่โดยรอบ สังเกตกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ และทำแผนที่แบ่งประเภทการใช้งานอาคาร



ภาพที่ 1-10 ขั้นตอนการวิจัย

ขั้นที่ 4 ศึกษาโครงการตัวอย่างที่ได้ข้อมูลจากการทำ Pilot Test และตรวจสอบความเข้าใจกับผู้ให้สัมภาษณ์

- จากการทำ Pilot Test ผู้ให้ข้อมูลได้กล่าวถึงรูปแบบของโครงการที่ใกล้เคียงกับรูปแบบที่ต้องการได้แก่ ตลาด100ปี (สามชุก) ตลาดนางเลิ้ง เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ (Asiatique The Riverfront) และฮาโกะทาวน์ (Hako Town) จึงได้ศึกษารูปแบบและเก็บภาพถ่ายโครงการต่างๆดังกล่าว และนำข้อมูลที่ได้กลับไปถามผู้ให้ข้อมูลกลุ่มเดิม ถึงความหมายที่ต้องการกล่าวถึงและรูปแบบที่ต้องการให้เกิดขึ้น

ขั้นที่ 5 ลงพื้นที่เก็บข้อมูลสัมภาษณ์ และเก็บรูปถ่ายลักษณะทางกายภาพของชุมชน

- ทำการเก็บสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อย่างมีแบบแผนและมีภาพลักษณ์ของโครงการตัวอย่างที่ได้มาจากการทำ Pilot Test ประกอบ โดยการลงพื้นที่ในแต่ละครั้งต้องปรับเปลี่ยนช่วงเวลาให้แตกต่างกันเพื่อที่จะสามารถเข้าถึงประชากรได้ทุกกลุ่มและบ่อยครั้งที่ต้องอาศัยคนในชุมชนติดต่อผู้ให้ข้อมูลรายอื่นๆให้ และเก็บรูปถ่ายลักษณะทางกายภาพของชุมชนไปด้วยพร้อมกัน

- ให้ผู้บริหารสำนักงานทรัพย์สินฯ ให้ค่าความถี่ คุณค่าของอาคารโดยใช้เกณฑ์จากคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรม

- นำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างมาให้ความถี่และหาสัดส่วนในข้อมูลด้านต่างๆ

ขั้นที่ 6 สรุปข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (วิเคราะห์โอกาสในการพัฒนา)

- แบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและความร่วมมือของชุมชน และนำข้อมูลความถี่ในด้านความคิดเห็นต่างๆมาประกอบการสัมภาษณ์

- สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถึงแนวทางและโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ตามความคิดเห็นของคนในชุมชน

ขั้นที่ 7 เสนอทางเลือกในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- นำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ข้อจำกัดทางกฎหมาย นโยบายที่มีต่อพื้นที่ ความสำคัญของสิ่งก่อสร้างภายในพื้นที่ มาวิเคราะห์และเสนอรูปแบบในการพัฒนา พร้อมทั้งศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

ขั้นที่ 8 สัมภาษณ์นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- สัมภาษณ์นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถึงโอกาสและแนวทาง ความสนใจในการพัฒนาพื้นที่ โดยใช้ข้อมูลทางด้านกายภาพและเศรษฐกิจของชุมชน ความถี่จากการสัมภาษณ์ กลุ่มตัวอย่าง รูปแบบที่คนในชุมชนต้องการ และนำเสนอรูปแบบในการพัฒนา 3 รูปแบบ รวมถึงแนวทางการดำเนินการแบบหุ้นส่วน
- ส่งข้อมูลบันทึกการสัมภาษณ์ให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตรวจสอบความถูกต้องก่อนนำมาประกอบการพิจารณา ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ขั้นที่ 9 วิเคราะห์หาแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน

- นำข้อมูลที่ได้ตั้งแต่ขั้นตอนที่ 1 ถึงขั้นตอนที่ 8 มาหาหลักเกณฑ์ในการพิจารณา
- ให้ผู้บริหารสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับนโยบายในการพัฒนาพื้นที่ และนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลงคะแนนลับ (Ballot Election) เพื่อให้คำแนะนำนักคัดเลือกแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน
- วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้ร่วมกับนโยบายของสำนักงานทรัพย์สิน ความต้องการของชุมชนและศักยภาพของคนในชุมชน ความเป็นไปได้ในการพัฒนา
- สรุปแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน

1.7 การคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญ

ในการคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญนั้น ได้คัดเลือกจากผู้ทำงานเกี่ยวข้องกับกาพื้นที่พัฒนาพื้นที่ที่เคยเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ เป็นที่ยอมรับทั้งหน่วยงานภาครัฐและเอกชน และเคยทำการศึกษาแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียนในอดีต โดยในพื้นที่ท่าเตียนมีที่มวิจัที่ศึกษาถึงแนวทางการพัฒนาพื้นที่ 2 ทีม ได้แก่ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ทำการศึกษาเรื่อง " การศึกษาการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณท่าเตียน-ปากคลองตลาด" และสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ทำการศึกษาเรื่อง "โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาอาคารอนุรักษ์บริเวณท่าเตียน"

โดย ผศ.ดร. ยงธนิศร์ พิมลเสถียร หัวหน้าโครงการการศึกษาการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณท่าเตียน-ปากคลองตลาด มีผลงานเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่เมืองเก่าเป็นที่ยอมรับทั้งภาครัฐและเอกชน เช่น ร่วมกับประชาชนชาวภูเก็ตฟื้นฟู เป็นที่ปรึกษาให้กับ

ชาวชุมชนเลื่อนฤทธิ์ในการจัดตั้งองค์กรชุมชน เพื่อบริหารจัดการชุมชน และยังคงดำรงตำแหน่งเป็นรองประธาน คณะกรรมการบริหารอโคโมสไทย ที่ปรึกษาด้านงานอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และยังเป็นทีปรึกษาของชุมชนท่าเตียนอีกด้วย

จึงเลือก ผศ.ดร. ยงฉนิศร์ พิมลเสถียร เป็นผู้เชี่ยวชาญในการสัมภาษณ์แนวความคิด และรูปแบบในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน

1.8 การคัดเลือกนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การคัดเลือกนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยได้กำหนดหลักเกณฑ์ดังนี้

- 1) เป็นผู้ที่อยู่ในวงการอสังหาริมทรัพย์
- 2) ทำงานระดับผู้บริหารหรือหัวหน้าส่วน ในบริษัทหรือองค์กร
- 3) เป็นที่ยอมรับของวงการอสังหาริมทรัพย์
- 4) อยู่ในองค์กรหรือหน่วยงานที่เป็นคู่สัญญากับสำนักงานทรัพย์สินฯ

ในการติดต่อขอสัมภาษณ์ มีผู้ให้ความอนุเคราะห์ในการสัมภาษณ์ทั้งหมด 5 ท่านได้แก่

- 1) คุณณฤต รัตนพิเชษฐชัย รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- 2) คุณวรรณรศ วัฒนวิทย์ ผู้จัดการฝ่ายการตลาดโครงการ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- 3) คุณโรทัย เนตตะสูต ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท ทีซีซีแลนด์ จำกัด
- 4) คุณสรวิสิทธิ์ ฟุ้งเฟื่องเชวง ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายออกแบบ บริษัท ทีซีซีแลนด์ จำกัด
- 5) คุณสุรพงษ์ เตชะหรรวิจิตร สยามคอมโวงแรมไทย และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ Asia Hotel Group.

1.9 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการดำเนินการวิจัยครั้งนี้มีการใช้เครื่องมือทางการวิจัยดังนี้

- **แผนที่ชุมชน**
ใช้ในการสำรวจข้อมูลทางกายภาพ และบันทึกข้อมูลลักษณะการใช้อาคาร
- **แบบสัมภาษณ์**

ในการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยใช้การสัมภาษณ์อย่างมีรูปแบบเพื่อให้ได้ข้อมูลอย่างครบถ้วนและมีแบบแผนเดียวกัน โดยแบ่งข้อมูลออกเป็นส่วนๆ ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป
- ส่วนที่ 2 ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจในพื้นที่
- ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านแนวความคิดต่อพื้นที่ในอนาคต

- **รูปแบบโครงการตัวอย่าง**

เนื่องจากการสัมภาษณ์ส่วนที่ 3 แนวความคิดนั้น หากไม่มีรูปแบบประกอบอาจจะทำให้เกิดความเข้าใจคลาดเคลื่อนกันได้ ผู้วิจัยจึงนำรูปถ่ายโครงการตัวอย่างมา 4 โครงการ ซึ่งโครงการตัวอย่างนี้ ได้แนวทางมาจากการทำการทดสอบแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น

1.10 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. รู้ถึงศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่และข้อกำหนดด้านนโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รู้ถึงแนวโน้มความต้องการในการคงไว้ หรือเปลี่ยนแปลงการดำเนินกิจกรรมของผู้เช่า
3. สามารถหาแนวทางพัฒนาพื้นที่ ให้สอดคล้องกับความต้องการของชุมชน เจ้าของที่ดิน และนโยบายภาครัฐบาล
4. สามารถเป็นต้นแบบการพัฒนากระบวนการวางแผนในการพัฒนาพื้นที่ที่มีศักยภาพใกล้เคียงกัน

1.11 อุปสรรคในการดำเนินการวิจัย

1. อาคารแถวที่สร้างในสมันรัชการที่ 7 ริมแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 26 คูหา ส่วนมากเป็นอาคารที่ปิดร้างหรือดัดแปลงเป็นห้องเช่า ไม่สามารถติดต่อกับผู้ทำสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยตรงได้
2. ช่วงเวลาที่ดำเนินการเก็บข้อมูล สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้เริ่มโครงการพัฒนาพื้นที่โดยรอบพระบรมมหาราชวัง ในพื้นที่ท่าเตียน โดยปรับปรุงฟื้นฟูสภาพอาคารแถวท่าเตียน แต่ดำเนินการเฉพาะส่วนอาคารอนุรักษ์ ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 และอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ทำให้เกิดความกดดันและความไม่มั่นคงแก่ ผู้เช่าในโรงตลาด และผู้เช่าอาคารแถว

ภายในตลาด เป็นผลให้กลุ่มตัวอย่างไม่เปิดเผยข้อมูลในการสัมภาษณ์ จึงต้องใช้ความละเอียดอ่อนในการเก็บข้อมูลเพื่อหลีกเลี่ยงแรงต่อต้านและความคาดหวังจากกลุ่มตัวอย่าง

3. นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สำหรับพื้นที่ที่ทำการศึกษายังไม่ชัดเจน มีเพียงนโยบายการปรับปรุงฟื้นฟูสภาพอาคารอนุรักษ์เท่านั้น

4. พื้นที่ที่ทำการศึกษามีกิจกรรมการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจ ตั้งแต่เวลา 05:00 น. จนถึงเวลา 17:00 น. และมีกิจกรรมแตกต่างกันในแต่ละช่วงเวลา ในการเก็บข้อมูลจำต้องแบ่งพื้นที่ในการเก็บข้อมูลเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มตัวอย่างได้

5. ในการติดต่อเพื่อขอสัมภาษณ์นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มักไม่ได้รับความร่วมมือเนื่องจากทุกท่านที่ติดต่อขอสัมภาษณ์ เป็นผู้บริหารขององค์กร ในการให้ข้อมูลอาจส่งผลถึงองค์กรได้ และ ต้องการข้อมูลการวิเคราะห์ทางการตลาดเพิ่มเติม เพื่อใช้ประกอบการพิจารณา

5. ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัยจำกัด

1.12 นิยามศัพท์เฉพาะ

เพื่อไม่ให้เกิดความเข้าใจคลาดเคลื่อน จึงขอให้ความหมายของคำศัพท์ที่ใช้ในงานวิจัยดังนี้

พื้นที่ท่าเตียน หมายถึง ชุมชนท่าเตียนที่ตั้งอยู่บนที่ดิน ซึ่งอยู่ในการดูแลของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

อาคารอนุรักษ์ หมายถึง อาคารตึกแถวในชุมชนท่าเตียนที่อยู่ในโครงการอนุรักษ์ฟื้นฟูของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทั้งนี้ได้แก่อาคารแถวที่ชั้นทะเบียนโบราณสถานซึ่งสร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 จำนวน 55 คูหา ตั้งอยู่ริมถนนท้ายวังยาวต่อเนื่องไปยังถนนมหาราชและซอยท่าเตียน ลักษณะเป็นรูปเกือกม้า และอาคารริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 จำนวน 26 คูหา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง การพัฒนาที่ดินและฟื้นฟูสภาพของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ภายในพื้นที่ให้กลับมาใช้งานได้ สามารถเพิ่มมูลค่าภาพรวมทางเศรษฐกิจ เพิ่มผลประโยชน์ให้แก่เจ้าของที่ดิน และมีคุณค่าทางสังคม

ตลาดท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม การท่องเที่ยวเยี่ยมชมพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม สถาปัตยกรรม วิถีชีวิตความเป็นอยู่ รวมถึงชื่อของที่ระลึกที่เป็นงานหัตถกรรมละงานฝีมือที่เกิดจากภูมิปัญญาของ คนในท้องถิ่นนั้น

GOURMET MARKET หมายถึง ตลาดที่ผู้คนที่สามารถซื้ออาหารรับประทานและซื้อสินค้ากลับบ้านเมื่อเกิดความพอใจในสินค้า

FOOD & BEVERAGE หมายถึง การบริการอาหารและเครื่องดื่ม

COMMUNITY MALL หมายถึง โครงการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจค้าปลีก เพื่อให้บริการเช่าพื้นที่ทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยเน้นการออกแบบพื้นที่เป็นแบบเปิด (Open-air Shopping Center)

BOUTIQUE HOTEL หมายถึง โรงแรมขนาดกะทัดรัด มีรูปแบบการตกแต่งและออกแบบเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว มีความโดดเด่นไม่เหมือนใคร โดยเน้นการให้บริการห้องพักเพียงอย่างเดียว อาจดัดแปลงมาจากอาคารที่มีประวัติศาสตร์ยาวนาน

COMPITITIVE COOPERATION หมายถึง ความร่วมมือกันให้เกิดความก้าวหน้าและพัฒนาไปด้วยกัน หรือการแข่งขันกันพัฒนาให้ดีขึ้น ให้ความช่วยเหลือกันเพื่อให้ทุกคนได้ประโยชน์ซึ่งกันและกันและได้ประโยชน์สูงสุด

บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎี งานวิจัย นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากพื้นที่ท่าเตียนเป็นชุมชนเก่าที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของประเทศ ตั้งอยู่ในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ชั้นใน จึงมีแนวคิดทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้องมากมาย รวมไปถึงนโยบายและกฎหมายข้อบังคับที่มีผลกับการพัฒนาที่ดิน ซึ่งงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและนโยบายที่จะกล่าวถึงต่อไปนี้จะนำมาเฉพาะงานวิจัยและนโยบายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ส่วนของกฎหมายที่เกี่ยวข้องจะกล่าวถึงเฉพาะกฎหมายที่มีผลบังคับใช้ในพื้นที่ศึกษาเท่านั้น

2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวความคิดมิติเชิงพื้นที่

แนวความคิดนี้เป็นการเน้นพัฒนาทางกายภาพ โดยมีการกำหนดแผนแม่บท โดยไม่ได้ให้ความสำคัญกับชุมชน และวัฒนธรรม

ยงธนิศร์ พิมลเสถียร¹ อ้างถึง วิลเฟรด เบิร์นส์ (Burns) แชปินและไกเซอร์ (Chapin & Kaiser) ได้พิจารณาสภาพทางกายภาพของพื้นที่ที่จะปรับปรุง โดยมุ่งหมายให้เกิดการใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ เพื่อส่งเสริมให้เศรษฐกิจดีขึ้นแต่พิจารณาถึงผลกระทบทางสังคม วัฒนธรรมและชุมชน ค่อนข้างน้อย ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดการวางแผนแบบใช้เหตุผลรวบยอด (Rational Comprehensive Planning Approach) ในด้านการวางผังเมือง โดยทั้ง เบิร์นส์ แชปินและไกเซอร์ แบ่งพื้นที่ที่ต้องฟื้นฟูออกเป็น 3 ลักษณะ

- 1) พื้นที่ที่ต้องมีการรื้อถอนทั้งหมด และให้มีการสร้างขึ้นใหม่
- 2) พื้นที่ที่มีความกำกึ่งระหว่างการเสื่อมสภาพทั้งหมดกับการคงประโยชน์ใช้สอยไว้
- 3) พื้นที่ที่มีอาคารสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

ในทำนองเดียวกัน เปเรนี อิมเรย (Perenyi) ได้พิจารณารายละเอียดที่มีความกำกึ่งระหว่างการเสื่อมสภาพกับการที่ยังใช้งานได้อยู่ และจำแนกพื้นที่ในเขตเมืองชั้นในที่ต้องการให้มีการปรับปรุงฟื้นฟูออกเป็น 4 ประเภท

ก) พื้นที่ที่มีความล้าสมัยโดยสิ้นเชิง (Absolute Obsolete Area) หมายถึง พื้นที่ที่มีความทรุดโทรมมาก ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการล้าสมัยจนต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงมากใน

¹ ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556.

การปรับปรุงซ่อมแซม โครงข่ายถนนไม่สามารถรองรับสภาพการจราจรในปัจจุบัน แนวทางแก้ไขคือให้มีการรื้อถอนและฟื้นฟูขึ้นใหม่ทั้งหมด (Total Rehabilitation หรือ Total Redevelopment)

ข) พื้นที่ที่มีความล้าสมัยบางส่วน (Partly Obsolete Area) หมายถึง พื้นที่ที่อาคารและสิ่งก่อสร้างส่วนใหญ่มีสภาพโทรมมาก แต่บางส่วนยังใช้งานได้ โครงข่ายถนนที่แคบไปก็อาจจะขยายได้ สาธารณูปโภคอาจต้องซ่อมแซมบางส่วนเพื่อให้กลับมารองรับการใช้งานได้

ค) พื้นที่ที่ยังใช้ประโยชน์ได้ (Usable Area) หมายถึง บริเวณที่อาคาร โครงข่ายถนน ยังอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ยังไม่ล้าสมัยสามารถรองรับการใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ง) พื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ (Historic Area) หมายถึง พื้นที่ที่อาคารมีประวัติศาสตร์แต่ไม่มีการใช้งานหรือใช้สอยไม่สมประโยชน์ โครงข่ายจราจร ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการล้าสมัยไม่ตอบสนองกับการใช้งานในปัจจุบัน แนวทางในการปรับปรุงพื้นที่นี้ไม่อาจนำความคึกคักทางเศรษฐกิจมาใช้เป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจปรับปรุงพื้นที่ เนื่องจากมีปัจจัยด้านอื่นๆมาเกี่ยวข้อง

2.1.2 แนวความคิดมิติเชิงบริหารจัดการ

จากแนวความคิดมิติเชิงพื้นที่ ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสังคมและชุมชน จนกระทั่งได้รับอิทธิพลจากแนวความคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน การบริหารจัดการแบบการกระจายอำนาจและการมีส่วนร่วมของประชาชน ทำให้การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองให้ความสำคัญกับ เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และวัฒนธรรมไปควบคู่กับด้านกายภาพ

ยงธนิศร์ พิมลเสถียร² อ้างถึง โรเบิร์ต แมรวีออน (Roberts) ได้นำเสนอวิธีการบริหารจัดการในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง โดยมีวิธีการที่สำคัญ 7 ประการ

1) การแทรกแซงด้วยยุทธศาสตร์ (Strategic Intervention) หมายถึงการพัฒนาโครงการโดยรัฐบาลต้องมีนโยบายและยุทธศาสตร์การพัฒนาที่ชัดเจน โดยเป็นโครงการที่สามารถดึงดูดให้ผู้คนหันมาสนใจพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่กำลังเสื่อมโทรม เป็นโครงการที่ถือเป็นเรือธง (Flagship) เพื่อเพิ่มกิจกรรมและรายได้ให้ชุมชนในเมืองเก่า

2) การเปลี่ยนตำแหน่งและบทบาทของเมือง (Repositioning) หมายถึง การเปลี่ยนรูปลักษณะของเมืองด้วยโครงการขนาดใหญ่ มักจะเชิญสถาปนิกระดับโลกมาออกแบบโครงการ

² ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556.

3) การมีส่วนร่วมของชุมชน (Community Involvement) หมายถึง การที่ชุมชนมีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางของโครงการตั้งแต่ต้น ไม่ใช่เพียงแค่ให้คำปรึกษาหรือรับฟังชุมชน โดยมากมักเป็นโครงการที่ทำให้ชุมชนมีความเสี่ยงในการรื้อย้ายหรือเปลี่ยนแปลง

4) การพัฒนาแบบผสมผสานของแหล่งงบประมาณ (Mixed Development, Mixed Finance) หมายถึง การพัฒนาโครงการที่มีผู้ร่วมดำเนินการหลายฝ่าย โดยแต่ละฝ่ายจะใช้ทรัพยากรที่ตัวเองมีอยู่ในการดำเนินการและแบ่งผลประโยชน์กัน ในด้านงบประมาณจะเป็นลักษณะของการลงทุนร่วมกันเพื่อลดความเสี่ยง

5) การสร้างอย่างต่อเนื่อง (Continuity) หมายถึง การนำพื้นที่ประวัติศาสตร์ในเมืองชั้นในมาสร้างอย่างต่อเนื่องกับการพัฒนาปัจจุบัน โดยการนำประวัติศาสตร์มาใช้ให้เกิดประโยชน์ในชุมชนร่วมสมัย หรือนำอาคารเก่ามาใช้ประโยชน์ให้เหมาะสมกับชีวิตร่วมสมัย

6) การผสมผสานหรือบูรณาการ (Integration) หมายถึง การนำกิจกรรมที่มีพฤติกรรมหลากหลายของเมืองมาเชื่อมโยงกัน ทำให้เกิดความน่าสนใจในเมือง

7) การสร้างสรรค (Creativity) หมายถึง การนำความคิดสร้างสรรค์ด้านอื่นๆ มาช่วยในการปรับปรุงพื้นที่ ทำให้เกิดความน่าสนใจ เช่นด้านศิลปะ ที่ไม่จำเป็นต้องใช้งบลงทุนสูง

2.1.3 แนวคิดมิติด้านสังคมเศรษฐกิจ

ยงธนิศร์ พิมลเสถียร³ อ้างถึง ชิเอเลนบาค (Zielenbach) ได้แบ่งประเภทของการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองไว้ 2 กลุ่มคือ

1) กลุ่มที่เน้นการพัฒนาคน (Individual-Based Approach) หมายถึงการปรับปรุงสภาพการอยู่อาศัยของประชาชนโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองชั้นในให้ดีขึ้น รวมถึงการเพิ่มสมรรถนะให้ผู้ที่มีความคุณภาพชีวิตดีมีรายได้สูงขึ้น จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สร้างสรรค์ขึ้นใหม่ สามารถแบ่งได้ 3 วิธีย่อยดังนี้

- การพัฒนาสังคม (Social Development) คือ การเน้นพัฒนาด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสังคมที่จำเป็น เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น

- การพัฒนาเศรษฐกิจด้วยโครงการต่างๆ (Program-Driver Economic Development) คือ การก่อสร้างโครงการต่างๆเพื่อให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ รวมไปถึงภาครัฐเข้ามาปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการด้วย

³ ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556.

- การส่งเสริมเศรษฐกิจทางอ้อม (Trickle-Down Economic Growth) คือ การสนับสนุนหรือส่งเสริมการค้าหรือการพัฒนาในระดับภูมิภาคแต่มีการกำหนดมาตรการจูงใจให้ผู้ประกอบการสร้างรายได้ให้แก่ผู้ที่อาศัยอยู่ในเมืองชั้นใน
- 2) กลุ่มที่เน้นพัฒนาพื้นที่ (Place-Based Approach) หมายถึงการเน้นการเพิ่มมูลค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์มากกว่าเรื่องคุณภาพชีวิตของคน มีการดำเนินการ 3 วิธีได้แก่
 - เจนตรีฟิเคชัน (Gentrification) คือ การมีนโยบายให้คนจากภายนอกที่มีสภาพเศรษฐกิจที่ดีกว่า ย้ายเข้ามาอยู่ในเขตเมืองชั้นใน
 - การฟื้นฟูโดยคนในชุมชน (Incumbent Upgrading) คือ การที่ชุมชนพัฒนาพื้นที่ด้วยตนเองไม่ต้องมีบุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้อง
 - การปรับการใช้สอย (Adaptive Re-use) คือการนำเอาอาคารเก่ามาใช้ใหม่โดยปรับปรุงอาคารให้มีความเหมาะสมกับการใช้งานในปัจจุบัน โดยต้องคำนึงถึงคุณค่าทางวัฒนธรรมข้อจำกัดทางกฎหมาย รวมถึงพิจารณากิจกรรมใหม่ที่ทดแทนอาคารเก่าเพื่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจและดำรงอยู่ได้

2.1.4 เทคนิคในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

ยงธนีสร์ พิมลเสถียร⁴ ได้อธิบายไว้ว่านิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการบูรณะฟื้นฟูเมืองนั้นทางประเทศยุโรปและประเทศสหรัฐอเมริกาให้ความหมายต่างกัน ในการดำเนินการวิจัยครั้งนี้ขอใช้อ้างอิงความหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาดังนี้

(Urban) Renewal หรือ Revitalization หมายถึง การที่พื้นที่ขนาดใหญ่ของเมืองปรับตัวเองที่ละน้อยจนทำให้ลักษณะของพื้นที่เปลี่ยนไปเพื่อตอบสนองความต้องการของสังคม ในทางกลับกัน หมายถึงการทำให้พื้นที่เสื่อมโทรมกลับมาใช้งานได้ใหม่โดยใช้เทคนิควิธีต่างๆ

(Urban) Redevelopment หมายถึง กระบวนการรื้อถอน หรือ ที่ดินและอาคารที่เสื่อมโทรมลง และสร้างใหม่ตามแผนที่เตรียมไว้ โดยรูปแบบแตกต่างไปจากของเดิมโดยสิ้นเชิง ซึ่งรวมไปถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อให้มีความเหมาะสมกับสภาพในยุคนี้

Rehabilitation หมายถึง กระบวนการปรับปรุงพื้นที่เมืองเดิมที่กลายเป็นล้าสมัยและกำลังเสื่อมโทรม ให้กลับมาใช้ได้ใหม่ รวมถึงมาตรการ ลดความหนาแน่นของประชากร เว้นคืนกลุ่มอาคารและพื้นที่รกร้าง ซ่อมแซม บูรณะ ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค

⁴ ยงธนีสร์ พิมลเสถียร. การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556.

Conservation หมายถึง กระบวนการรักษาและปกป้องพื้นที่ที่ยังมีสภาพดีในแง่ของการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นของประชากร ความสำคัญทางประวัติศาสตร์หรือสถาปัตยกรรม เพื่อรักษาสภาพอันดีไว้ และมีมาตรการที่เป็นระบบอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนเอกชน

Restoration หมายถึง กระบวนการการรักษา บูรณะ ด้วยความเชี่ยวชาญเฉพาะเพื่อแสดงให้เห็นถึงความงามและคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โดยอาศัยข้อมูลประวัติศาสตร์ที่พิสูจน์ได้

Relocation หมายถึง กระบวนการย้ายสิ่งก่อสร้างออกไปจากพื้นที่เดิมเนื่องจากสภาพแวดล้อมเปลี่ยนแปลงหรือเสื่อมโทรมจนขัดแย้งกับอาคาร ซึ่งอาคารนั้น ยังมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์สูง เป็นการเสียบุรณภาพและความแท้ของสภาพโดยรอบของแหล่งมรดกฯ นั้นไป

Replication หมายถึง กระบวนการจำลองอาคารขึ้นมาใหม่ให้เหมือนกับของเดิมซึ่งคล้ายกับ Reconstruction แต่ต่างกันตรงที่ อาคารที่สร้างใหม่นั้นไม่จำเป็นต้องตั้งอยู่บนที่เดิมก็ได้ ขนาดของอาคารอาจลดทอนหรือขยายสัดส่วนก็ได้ การจำลองนี้แม้จะไม่มีคุณสมบัติในด้านความแท้และบุรณภาพ แต่คุณค่าความสำคัญอยู่ที่ประโยชน์ทางการศึกษา (Education value) ซึ่งจะช่วยเหลือเสริมการดำเนินการด้านการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรมด้วย

2.1.5 คุณค่ามรดกวัฒนธรรม

ยงธนิศร์ พิมลเสถียร⁵ การวิเคราะห์คุณค่าสิ่งที่จะอนุรักษ์อาจแบ่งเป็นเกณฑ์ในด้านคุณค่า ความสำคัญของมรดกวัฒนธรรมออกเป็น 3 กลุ่มได้แก่ เกณฑ์คุณค่าพื้นฐาน (Basic Criteria) เกณฑ์คุณค่าในเชิงเปรียบเทียบ (Comparative Criteria) เกณฑ์คุณค่าทางเศรษฐกิจสังคมร่วมสมัย (Contemporary Socio-Economic Criteria)

เกณฑ์คุณค่าพื้นฐาน (Basic Criteria) เป็นเกณฑ์ที่แทบทุกประเทศรวมถึงประเทศไทยใช้เป็นเหตุผลในการระบุว่าสิ่งใดควนอนุรักษ์มีดังนี้

ประวัติศาสตร์ (History) หมายถึงสิ่งที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือบุคคลที่เกิดขึ้นในอดีต ซึ่งได้มีการบันทึกไว้ และประวัติศาสตร์มักเกี่ยวข้องกับช่วงเวลาซึ่งอาจใช้เป็นกรอบในการอธิบายความสัมพันธ์ของมรดกวัฒนธรรมนั้นๆกับเหตุการณ์หรือบุคคลที่เกิดขึ้นทางประวัติศาสตร์

โบราณคดี (Archaeology) หมายถึงการมีหลักฐานที่อธิบายได้เกี่ยวกับมนุษย์และอารยธรรมของมนุษย์ในอดีต แหล่งโบราณคดีส่วนใหญ่หากมีความสำคัญมากฯ รัฐบาลจะเข้าไปบริหารจัดการเนื่องจากมีความสำคัญต่อความภูมิใจในความเป็นชาติอย่างยิ่ง

⁵ ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556.

ลักษณะแห่งการก่อสร้าง (Architecture) หมายถึงสิ่งก่อสร้างหรือสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเด่นในด้านรูปแบบ ยุคสมัย วิธีการก่อสร้าง วัสดุ หรือองค์ประกอบต่างๆ ที่แสดงให้เห็นถึงความสามารถของผู้สร้างในอดีต การอธิบายคุณค่าในด้านลักษณะแห่งการก่อสร้างนั้นต้องอาศัยการศึกษาวิชาการด้านประวัติศาสตร์สถาปัตยกรรม

สุนทรียภาพ (Aesthetic) หรือความงาม เป็นคุณสมบัติของพื้นที่ที่ผู้พบเห็นแล้วเกิดความรู้สึกนรมยยินดี ตื่นตาตื่นใจ หรือแม้แต่เกิดความสะเทือนใจก็ได้ การตัดสินว่าพื้นที่หรือแหล่งมรดกวัฒนธรรมใดมีความงามขึ้นอยู่กับบุคคลและมีลักษณะเป็นนามธรรม และบางครั้งอาจเกิดความขัดแย้งได้

อายุ (Age) มีความเกี่ยวข้องกับเกณฑ์ในด้านประวัติศาสตร์ในเรื่องของช่วงเวลา หลักสากลให้นับเวลาว่าเป็นประวัติศาสตร์ไว้ที่ 50 ปี แต่ในการพิจารณาขึ้นอยู่กับแต่ละประเทศกำหนด บางแห่งไม่นำเงื่อนไขเรื่องอายุอาคารมาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

เกณฑ์คุณค่าเชิงเปรียบเทียบ (Comparative Criteria) นอกจากคุณค่าพื้นฐานแล้วยังมีการพิจารณาด้านคุณค่าสากลที่โดดเด่นเมื่อเปรียบเทียบในประเภทเดียวกัน เช่น

ความเป็นแห่งแรก (Being First) หมายถึงแหล่งมรดกนั้นสร้างขึ้นเป็นที่แรกหรือไม่

ความเกี่ยวข้องกับประวัติศาสตร์ (Being Historically Noteworthy) หมายถึงอาคารหรือสถานที่นั้นมีความเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือบุคคลสำคัญในประวัติศาสตร์อย่างไรบ้าง การใช้เป็นสถานที่เกิดเหตุการณ์ทางประวัติศาสตร์

การเป็นแบบอย่างที่ดีที่สุด (Being Exemplary) หมายถึงเป็นงานที่ประสบความสำเร็จและเป็นแบบอย่างให้แก่งานอื่นๆ หรือเป็นที่สุดของงานในกลุ่มเดียวกัน

การเป็นตัวแทน (Being Typical) หมายถึงงานที่สะท้อนให้เห็นวิถีชีวิตทั่วไป โดยมากมักเป็นอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่เป็นบ้านแถว ห้องแถว ตลาด ไชโยเก็บพืชผล ฯลฯ

การเป็นสิ่งหายาก (Being Rare) แหล่งมรดกวัฒนธรรมในประเภทเดียวกันในสมัยก่อน อาจจะมีอยู่เป็นจำนวนมาก แต่ได้ลดน้อยลงไปตามกาลเวลา เมื่อเหลือน้อยลงแล้วก็มักจะมีคุณค่ามากขึ้นจึงต้องมีการอนุรักษ์

เกณฑ์คุณค่าทางเศรษฐกิจสังคมร่วมสมัย (Contemporary Socio-Economic Criteria) จากมาตรา 5 ของกฎบัตรเวนิซ คือการนำแหล่งมรดกวัฒนธรรมมาใช้เพื่อประโยชน์การใช้สอยทางสังคมด้วย ทำให้ประเด็นการใช้ประโยชน์ปัจจุบันดังกล่าวถือเป็นข้อพิจารณาในการกำหนดคุณค่าอีกกลุ่มหนึ่งด้วย ซึ่งอาจเรียกได้ว่าเป็นคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคมร่วมสมัย

คุณค่าทางเศรษฐกิจ (Economic Value) หมายถึงการที่แหล่งมรดกวัฒนธรรมนั้นยังสามารถให้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้ ทั้งในด้านศักยภาพทางการท่องเที่ยวและการใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เชื่อมโยงกับลักษณะเฉพาะของมรดกทางวัฒนธรรม

คุณค่าด้านประโยชน์ใช้สอย (Function Value) ได้แก่ความต่อเนื่องของการใช้ประโยชน์ของแหล่งมรดกฯ หรือ การสร้างสรรค์การใช้สอยใหม่ที่สอดคล้องสัมพันธ์หรือสื่อให้เห็นคุณค่าของแหล่งมรดก

คุณค่าทางการศึกษา (Education Value) หมายถึงการมีศักยภาพในการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่เน้นการเรียนรู้หรือการสืบทอดประเพณีโบราณที่ผสมผสานเข้ากับวิถีชีวิตในปัจจุบัน

คุณค่าทางสังคม (Social Value) หมายถึงการเป็นแหล่งมรดกฯ มีการใช้งานเพื่อกิจกรรมทางสังคมที่เป็นประเพณีสืบเนื่องกันมาจนถึงปัจจุบัน หรือหมายถึงการเป็นสถานที่ที่มีความหมายต่อความสัมพันธ์ในชุมชนอันก่อให้เกิดเป็นเอกลักษณ์ของชุมชนนั้นๆ

คุณค่าทางการเมือง (Political Value) หมายถึงการเป็นสถานที่ที่เกี่ยวข้องผูกพันกับเหตุการณ์สำคัญหรือบุคคลสำคัญของชาติ ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจในการพัฒนาหรืออนุรักษ์ในปัจจุบัน

2.1.6 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholder Analysis)

วิลม โรมา⁶ ได้กล่าวว่า การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมีความสำคัญกับโครงการมาก เนื่องจากความต้องการของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องมีความหลากหลายและมีเป้าหมายที่แตกต่างกันไป อาจเห็นด้วยหรือขัดแย้งกับเป้าหมายของโครงการ จึงต้องทำการระบุความสำคัญและความต้องการ และหาวิเคราะห์อิทธิพลของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อวางกลยุทธ์ที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนเหล่านั้น การบริหารจัดการผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เป็นกระบวนการที่จะทำให้เราระบุถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสำคัญ ช่วยให้สามารถเข้าถึงและได้รับการสนับสนุนจากเขา

จึงกล่าวได้ว่า การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย คือการวิเคราะห์หาคน กลุ่มบุคคล องค์กร หรือหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ซึ่งความเกี่ยวข้องนี้จะมีหลากหลาย อาจจะเป็นความเกี่ยวข้องในรูปของการได้ประโยชน์ สิทธิ การแข่งขัน กฎระเบียบหรือความรับผิดชอบก็ได้ ขึ้นอยู่

⁶วิลม โรมา และ ศรีวิภา เลี้ยงพันธุ์สกุล. การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียที่มีต่อโครงการ (Stakeholder Analysis). [ออนไลน์]. 2011. แหล่งที่มา:

https://www.google.co.th/search?q=pdf_1987a904da9db2a7275a2671c5247e24.pdf&ie=utf-8&oe=utf-8&aq=t&rls=org.mozilla:en-US:official&client=firefox-a [14 พฤศจิกายน 2555]

กับประเด็นและเป้าหมายที่ต้องการศึกษา มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ง่ายต่อการแยกแยะกลุ่มผู้สนับสนุนหรือคัดค้าน วิเคราะห์อำนาจ บทบาท ความสำคัญของกลุ่ม เป็นข้อมูลเพื่อจัดระดับการมีส่วนร่วม การเจรจา การทำงานร่วมกัน

ในการแบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียนั้นไม่มีข้อจำกัดตายตัวขึ้นอยู่กับลักษณะโครงการ เช่น ผู้ได้รับผลประโยชน์ สิทธิ ความเป็นเจ้าของ ผู้สนับสนุน คู่ต่อสู้ หรือจุดอ่อน ทางกลยุทธ์นิยมแบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่

- 1) ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (Primary Stakeholder) ได้แก่ กลุ่มผู้มีความเกี่ยวข้องกับโครงการ หรือได้รับผลกระทบทั้งทางบวกและทางลบโดยตรง
- 2) ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรอง (Secondary Stakeholder) ได้แก่ กลุ่มผู้มีความเกี่ยวข้องกับโครงการ หรือได้รับผลกระทบทั้งทางบวกและทางลบโดยอ้อม
- 3) ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก (Key Stakeholder) ได้แก่ กลุ่มผู้มีความเกี่ยวข้องกับโครงการ ที่มีอิทธิพลที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ อาจจะเป็นกลุ่มบุคคลหรือกลุ่มคนใน 2 กลุ่มแรกก็ได้

ทำให้สามารถประเมินผลประโยชน์ อำนาจต่อรอง และกลุ่มที่เป็นปัจจัยต่อความสำเร็จหรือล้มเหลวของโครงการ และวางยุทธศาสตร์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเข้าร่วมกระบวนการ

2.1.7 แนวความคิด Top-Down Policy และ Bottom-Up Policy

วัชรพล เพ็ญโฉม⁷ กล่าวว่า Top-Down คือ รอคำสั่งจากหน่วยงานของรัฐแต่เพียงอย่างเดียว Bottom-Up คือ ประชาชนเป็นผู้ร่วมกำหนดทิศทางการนโยบาย และกระบวนการในการพัฒนาโดยตรง โดยมี “การออกแบบ” เป็นเครื่องมือสำคัญที่ใช้เพื่อปรับปรุงคุณภาพชีวิตหลายๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน สภาพความเป็นอยู่ในชุมชน

บุญชัย ปัตนุรอำพร⁸ กล่าวว่า Top Down เป็นการบริหารจัดการแบบเผด็จการ ซอบรวมศูนย์แบบเป็นกลุ่มก้อนรวบอำนาจอยู่กับตนเอง ไม่ไว้วางใจผู้อื่น วิสัยทัศน์แคบ มองไม่เห็น

⁷ วัชรพล เพ็ญโฉม. Top-down สู่ Bottom-up นโยบายการพัฒนาชุมชนยุคใหม่ที่ใครๆ ก็ออกแบบได้. [ออนไลน์]. 2011. แหล่งที่มา: <http://article.tcdconnect.com/ideas/top-down-bottom-up-design> [30 May 2011]

⁸ บุญชัย ปัตนุรอำพร. ธุรกิจ : CEO. เมื่อ Top down คือ Dictator Bottom up คือ ประชาธิปไตย. [ออนไลน์]. 2555. <http://www.bangkokbiznews.com/home/details/business/ceo->

ผลกระทบในอนาคต ไม่วางแผน ไม่เปิดโอกาสให้ผู้ได้บังคับบัญชาแสดงออก หรือเปิดโอกาสแต่สุดท้ายคำตอบในใจที่ตนเองกำหนดอยู่แล้วก็เป็นคำตอบที่ต้องการอยู่ดี แต่การบริหารที่นิยมแบบ Bottom Up ต้องการสร้าง Employee Engagement มากจนเกินไปก็ส่งผลเสียได้เช่นกัน ความล่าช้าในการแก้ปัญหาต่างๆ หรือแม้แต่การไม่มีใครตัดสินใจ เพราะคอยแต่จะวิเคราะห์หาผลเลิศ สอบตกในเรื่องของเวลาไม่ทันการกับการแข่งขัน เพราะต้องใช้เวลาในการรวบรวมความคิดเห็นจากผู้คนมากมาย ตลอดจนการเพิ่มขึ้นตอนเพิ่มกระบวนการการทำงานที่ซ้ำซ้อน หรือแม้แต่การตัดสินใจผิดโดยความเห็นของผู้นำเผ่งในกลุ่มก็เป็นได้

สรุปได้ว่าการบริการแบบ Top-Down เป็นการบริหารที่วางนโยบายจากผู้มีอำนาจสั่งการอย่างเดียว ไม่ได้รับฟังความเห็นจากระดับปฏิบัติการ อาจก่อให้เกิดปัญหาเรื่องมุมมองในการบริหารและผลกระทบ ส่วน Bottom-Down เป็นการบริหารแบบรับฟังความคิดเห็นจากส่วนปฏิบัติการ หาข้อสรุปแล้วจึงนำมากำหนดเป็นนโยบาย แต่ข้อเสียคือความล่าช้าของกระบวนการและอิทธิพลเผ่งในการตัดสินใจ

2.2 นโยบายที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 นโยบายภาครัฐ

จากแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2520-2524) ในบทที่ 5 มีนโยบายจัดทำแผนพัฒนากรุงเทพฯ ต่อมาในปี พ.ศ. 2525 วโรกาสสมโภชกรุงรัตนโกสินทร์ครบรอบ 200 ปี สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ได้จัดประกวด "งานออกแบบและวางผังเมืองกรุงรัตนโกสินทร์" ขึ้น ภายใต้การดูแลของคณะกรรมการกรุงรัตนโกสินทร์ ต่อมาสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ทำหน้าที่ฝ่ายเลขานุการของคณะกรรมการโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ มอบหมายให้ บริษัท ชินครอนกรุ๊ป จำกัด เป็นที่ปรึกษาในการศึกษาวางแผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ในปี พ.ศ. 2537 ต่อมาในปี พ.ศ. 2538 ทางบริษัท ชินครอนกรุ๊ป จำกัด ได้เสนอ แผนแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ยึดถือจากผลการประกวดแบบเป็นแนวทาง และเป็นโครงการที่ยังไม่มีหน่วยงานใดดำเนินการ ทั้งหมด 20 โครงการ โดยโครงการที่ 13 "โครงการเปิดมุมมองวัดโพธิ์" ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ชุมชนท่าเตียน ทางบริษัทฯ เสนอแผนการบริหารและจัดการดังนี้ "อนุรักษ์และปรับปรุงอาคารเก่าริมถนนมหาธาตุหัวมุมถนน

ทำยั้ง ให้อยู่ในสภาพดีโดยอาจพิจารณาเป็น ศูนย์บริการนักท่องเที่ยวหรือร้านค้าย่อย, จัดให้มี ศาลาทำน้ำและท่าเรือ ทำยถนนทำยวาง, เวนคีนและรื้อถอนอาคารตึกแถวที่มีใช้อาคารอนุรักษ์ออก แล้วจัดเป็นพื้นที่เปิดโล่ง”⁹ และได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานไว้ 1,233.17 ล้านบาท

แต่ทางสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมีความเห็นว่า จะดำเนินการได้ก็ ต่อเมื่อมีการสอบถามความคิดเห็นจากชุมชนและผู้เกี่ยวข้องก่อน¹⁰ และได้รับความเห็นชอบจาก คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2540

2.2.2 นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

จากงานแถลงนโยบายการส่งเสริมความเชื่อมั่นและศรัทธาต่อองค์กร ของสำนักงาน ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2551สามารถสรุปนโยบายของสำนักงาน ได้ดังนี้ “ด้วยความจงรักภักดีต่อสถาบันพระมหากษัตริย์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการทรัพย์สินในความรับผิดชอบเพื่อให้เกิดประโยชน์ที่ยั่งยืนต่อชุมชนและผู้ อยู่อาศัยในพื้นที่และสังคมโดยรวม โดยยึดหลักการพัฒนาอย่างสมเหตุสมผลบนพื้นฐานความ พอดีของสภาพภูมิสังคมและวัฒนธรรมชุมชน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นองค์ประกอบอย่างของประเทศ ใน การพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนและสังคมอย่างพอเพียงและยั่งยืน...”¹¹

พันธกิจ (MISSION) การบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย เพื่อประโยชน์ สูงสุดของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายภายใต้หลักการของการพัฒนาอย่างยั่งยืน

แรงบันดาลใจ (INSPIRATION) ด้วยความจงรักภักดีต่อสถาบันพระมหากษัตริย์ เราขอ มุ่งมั่นในผลงานเพื่อเชิดชูเกียรติยศและพระมหากษัตริย์คุณ

จุดยืน (POSITION) การบริหารจัดการบนจุดยืนของการพัฒนาเพื่อพสกนิกรของ พระองค์และชุมชนเป็นสำคัญ

คุณลักษณะ (ATTRIBUTES)

ประการที่ 1 การพัฒนาโดยคำนึงถึง ‘คน’ เป็นหลัก ให้นึกถึงความรู้สึกและ พยายามตอบสนองความต้องการให้เกิดความรู้สึกที่ดี เกิดการยอมรับของคนที่เกี่ยวข้อง

⁹ บ.จก.ชินครอนกรุ๊ป จำกัด. แผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์. กรุงเทพฯ: 2538.

¹⁰ เรื่องเดียวกัน.

¹¹ งานแถลงนโยบายการส่งเสริมความเชื่อมั่นและศรัทธาต่อองค์กร สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์. วารสารทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (กุมภาพันธ์ 2551) : 2-7.

ประการที่ 2 ด้วยความยั่งยืน ต้องยึดพระราชาบายที่พระองค์ท่านได้พระราชทาน คือ "เข้าใจ เข้าถึง พัฒนา" ต้องเข้าใจบริบท เข้าใจวัฒนธรรมและสังคมของเขา และต้องหาวิธีให้เขาช่วยตัวเอง ต้องหาวิธีที่ยั่งยืน

ประการที่ 3 มีเกียรติภูมิ ต้องให้เกียรติซึ่งกันและกัน

ประการที่ 4 ความพอดี มีเหตุผล พร้อมภูมิคุ้มกันและความรู้คู่คุณธรรม คือไม่ทำอะไรสุดโต่ง ใช้หลักของความพอประมาณ แสดงหาความรู้ ข้อมูลที่ถูกต้อง ทันท่วงทีอยู่เสมอ และใช้ความคิดอย่างมีเหตุมีผล

คำมั่นสัญญา (PROMISE) การพัฒนาอย่างสมเหตุสมผล คือทุกสิ่งที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ทำสามารถอธิบายได้

ทั้งนี้ ยังได้อธิบายคุณลักษณะของคำว่า "ด้วยความยั่งยืน" ไว้ว่า มีอนาคตที่ดีพร้อม, ชุมชนสามารถช่วยเหลือตัวเองได้อย่างยั่งยืน, การพัฒนาพื้นที่ที่มีศักยภาพให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมอย่างมีสมดุลสมเหตุสมผล, ปรับปรุงมาตรฐานการทำงานและให้บริการอย่างต่อเนื่องเพื่อความ เป็นเลิศและสร้างสัมพันธที่เกื้อหนุนการยอมรับเชื่อถือได้

นอกจากนโยบายหลักแล้ว สำนักงานทรัพย์สินฯ ยังได้กำหนดนโยบายในการดำเนินงานด้านต่างๆ เช่นงานด้านการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรม, งานด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์, งานด้านกิจการสังคม, งานด้านชุมชน เป็นต้น

2.2.2.1 นโยบายของฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์

พื้นที่ของท่าเตียนอยู่ในการดูแลของฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ และกำลังดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่โดยรอบพระบรมมหาราชวัง ประกอบไปด้วย พื้นที่กรมการค้าภายใน ซึ่งปัจจุบันปรับปรุงเป็น สวนนคราภิรมย์, ตึกแถวหน้าพระลาน, ตึกแถวท่าช้าง และตึกแถวท่าเตียน

ในการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ท่าเตียนนั้น สำนักงานทรัพย์สินฯ ดำเนินการเพียงอาคารที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 จำนวน 55 คูหา และมีสถานะเป็นโบราณสถานตามประกาศของกรมศิลปากรพ.ศ.2544 และอาคารที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 7 จำนวน 26 คูหา โดยกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการบูรณะ 1 ปี ปัจจุบันโครงการบูรณะดังกล่าวได้ผ่านขั้นตอนการประชุมประชาชนไปแล้วและกำลังดำเนินการการทำแบบ และชี้แจงรายละเอียดของแบบแก่ผู้เช่าเป็นรายสัญญา

รูปแบบในการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารแยกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) อาคารอนุรักษ์ที่สร้างขึ้นสมัยรัชกาลที่ 5 ตำบลท่าเตียน หรืออาคารรูปตัวยู อาคารส่วนหน้าที่หันหน้าออกสู่ถนน ซึ่งเป็นส่วนที่ได้ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานนั้น จะถูกซ่อมแซมให้กลับสู่รูปแบบดั้งเดิม มีการเสริมความแข็งแรงและใช้เทคนิคตามอย่างโบราณในการซ่อมแซม อาคารส่วนด้านหลังที่หันหน้าเข้าตลาด ซึ่งไม่ได้ขึ้นทะเบียนอนุรักษ์ มีการต่อเติมกันอย่างไร้ระเบียบ จะถูกรื้อทิ้งและสร้างใหม่เป็นอาคาร 2 ชั้นครึ่ง ให้เป็นรูปแบบเดียวกัน โดยให้ความกลมกลืนกับอาคารส่วนหน้า



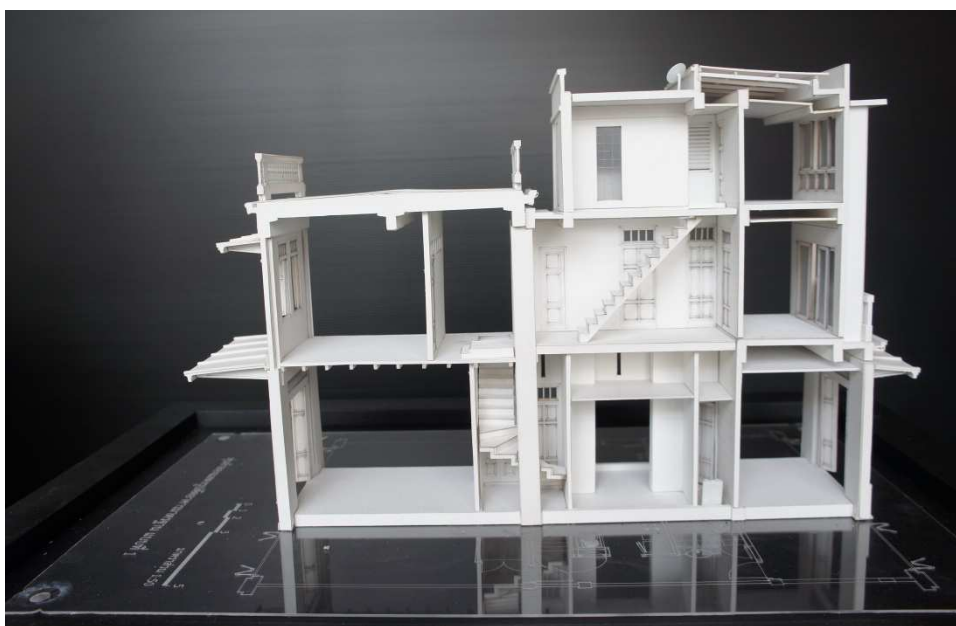
ภาพที่ 2-1 หุ่นจำลองตัดขวางอาคารอนุรักษ์ที่สร้างขึ้นสมัยรัชกาลที่ 5 แบบที่ 1
ที่มา : ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์



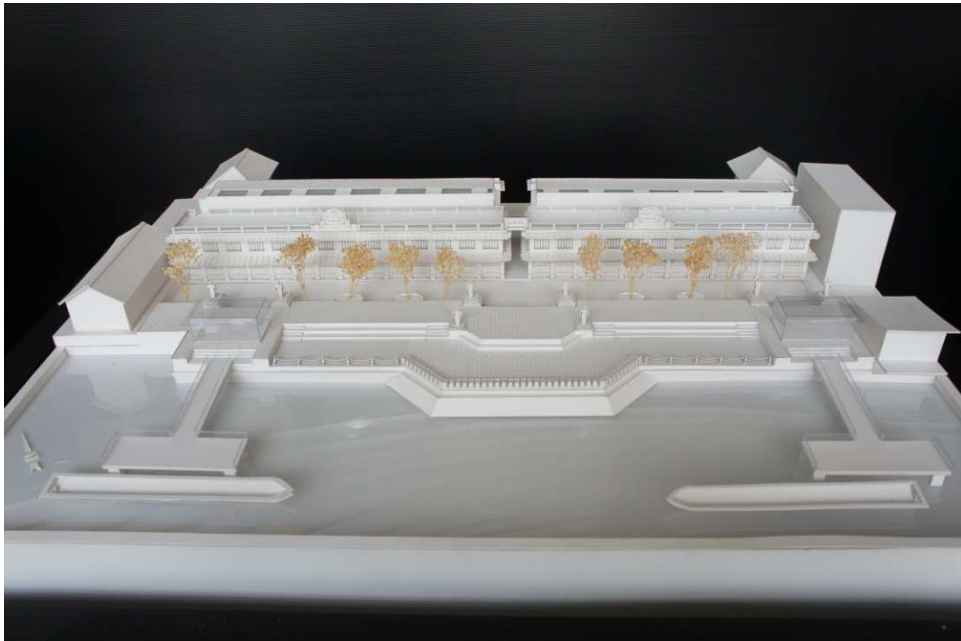
ภาพที่ 2-2 หุ่นจำลองขอบเขตพื้นที่ฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ที่สร้างขึ้นสมัยรัชกาลที่ 5
ที่มา : ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

2) อาคารอนุรักษ์ริมน้ำที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 7 ตำบลริมน้ำท่าเตียน หรืออาคารรูปตัวไอ อาคารด้านที่หันออกแม่น้ำ จะถูกรื้อส่วนต่อเติมออกและซ่อมแซมให้กลับสู่สภาพดั้งเดิมซึ่งเป็นอาคาร 2 ชั้น และทำพื้นที่คาดฟ้าให้เป็นพื้นที่ส่วนกลางของชุมชน อาคารด้านหลังซึ่งหันหน้าเข้าตลาดแต่เดิมเป็นอาคารชั้นเดียว จะถูกปรับให้เป็นอาคาร 3 ชั้นเพื่อให้เพียงพอกับการใช้สอยของผู้เช่า ส่วนพื้นที่บริเวณริมน้ำเจ้าพระยา จะปรับเป็นลานโล่งเพื่อเปิดมุมมองสู่มแม่น้ำและวัดอรุณฯ และใช้เป็นเขื่อนป้องกันน้ำท่วม

ในการดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ท่าเตียน ผู้เช่าจะต้องส่งคืนสถานที่เช่า อย่างน้อย 1 ปีเพื่อดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซม สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้กำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนให้แก่ผู้เช่าตามความเหมาะสม เช่น ค่าขนย้าย ตลอดจนงดเก็บค่าเช่าในระหว่างการก่อสร้าง เป็นต้น



ภาพที่ 2-3 หุ่นจำลองตัดขวางอาคารอนุรักษ์ริมน้ำที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 7 แบบที่ 1
ที่มา : ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์



ภาพที่ 2-4 รุ่นจำลองขอบเขตพื้นที่ฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ริมน้ำที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 7
และพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ที่มา : ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์



ภาพที่ 2-5 รุ่นจำลองขอบเขตพื้นที่ฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ริมน้ำที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 7
และพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ที่มา : ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

2.2.2.2 นโยบายของฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์

นโยบายด้านค่าเช่านั้นค่าเช่าเป้าหมายสำหรับกลุ่มผู้เช่าอยู่อาศัยหรือหาประโยชน์รายย่อยนั้น ซึ่งอัตราค่าเช่าเดิมตั้งแต่อดีตค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับทำเลและศักยภาพของพื้นที่เช่า ค่าเช่าเป้าหมายที่ตั้งไว้สำหรับผู้เช่ากลุ่มนี้คือ ร้อยละ 4 ของมูลค่าสินทรัพย์ แต่การปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นจำเป็นต้องพิจารณาอย่างรอบคอบและคำนึงถึงความสามารถของผู้เช่าด้วย เป้าหมายระยะใกล้ของอัตราค่าเช่าจึงอยู่ที่ ร้อยละ 35 ของร้อยละ 4 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยเทียบมูลค่าที่ดินตามราคาประเมินของกรมธนารักษ์ และคิดมูลค่าอาคารอยู่ที่ 2,500.00 บาท ต่อตารางเมตร

ผู้เช่าในตำบลท่าเตียนและ ตำบลลพบุรีท่าเตียนนั้น สำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ได้ปรับขึ้นค่าเช่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 ค่าเช่าจึงไม่สะท้อนกับมูลค่าของสินทรัพย์ มูลค่าที่จัดเก็บค่าเช่าได้ปัจจุบันประมาณ 431,200.00 บาทต่อเดือน แต่เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าว อยู่ระหว่างดำเนินการโครงการพัฒนาพื้นที่โดยรอบพระบรมมหาราชวัง ปัจจุบันจึงยังไม่มี การปรับขึ้นค่าเช่า แต่จะปรับขึ้นค่าเช่าหลังจากได้ปรับปรุงฟื้นฟูอาคารแล้วเสร็จไปอีก 1 รอบสัญญา (รอบสัญญาละ 3 ปี) โดยจะขึ้นค่าเช่าแบบค่อยเป็นค่อยไปให้สะท้อนกับมูลค่าของสินทรัพย์บริเวณนั้น

2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

หลายโครงการในแผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ เช่น โครงการเปิดมุมมองวัดโพธิ์ โครงการปรับปรุงบริเวณท่าเตียน โครงการปรับปรุงบริเวณปากคลองตลาด โครงการปรับปรุงบริเวณท่าพระจันทร์ โครงการอนุรักษ์และปรับปรุงป้อมมหากาฬ เป็นต้น ก่อเกิดความขัดแย้งระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนาและส่งผลกระทบต่อประชาชนในหลายชุมชน กระทั่งสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเองก็มีความเห็นว่า หลายโครงการนั้นจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อมีการสอบถามความคิดเห็นจากชุมชนและผู้เกี่ยวข้องก่อน จึงมีการศึกษาวิจัยโครงการที่มีผลกระทบต่อชุมชนอย่างกว้างขวาง ซึ่งพื้นที่ท่าเตียนก็เป็นพื้นที่หนึ่งที่ได้รับ ความสนใจจากนักวิจัยหลายหน่วยงาน โดยสามารถเรียบเรียงตามปีที่ทำการศึกษาวิจัยดังนี้

2.3.1 รายงานการวิจัยเพื่อเสนอแนะเรื่อง โครงการปรับปรุงและอนุรักษ์ บริเวณเมืองเก่าของกรุงเทพมหานคร (เกาะรัตนโกสินทร์)¹² (พ.ศ.2416)

เป็นการศึกษาวิจัยที่ดำเนินก่อนที่จะมีการกำหนดแผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยงานวิจัยชิ้นนี้ได้ทำการศึกษาพื้นที่ระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองหลอด ทั้งหมด รวมไปถึงบริเวณภายนอกขอบของบริเวณดังกล่าว และตลอดเลยไปตามพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งกรุงเทพฯด้านเหนือ ถึงบริเวณป้อมพระสุเมรุปากคลองโอ่งอ่าง และด้านใต้บริเวณสะพานพระพุทธยอดฟ้าฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุงชุมชนและพื้นที่ที่เสื่อมโทรมใหม่ ให้เป็นสวนสาธารณะ อนุรักษ์รักษาอาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และมีคุณค่าทางศิลปสถาปัตยกรรมไว้และกำหนดการใช้ที่ดินและปรับปรุงการจราจรให้เหมาะสม

บทสรุปงานวิจัยได้เสนอแนะให้ปรับปรุงพื้นที่พาณิชย์, ที่อยู่อาศัย, และหน่วยงานราชการ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นพื้นที่เปิดโล่ง สวนสาธารณะ เพื่อส่งเสริมทัศนียภาพของกลุ่มอาคารให้กับอาคารทางประวัติศาสตร์ และควรจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์ที่แยกตัวเป็นอิสระกับพื้นผิวจราจร โดยกำหนดเป็นจุดตามบริเวณที่มีการใช้สอยมา

2.3.2 รายงานฉบับสมบูรณ์ กรณีศึกษาโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณท่าเตียน-ปากคลองตลาด¹³ (พ.ศ.2542)

จากที่สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มีความเห็นว่า ก่อนที่จะดำเนินการตามแผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงเทพมหานคร ที่จัดทำโดยบริษัท ชินคอร์นกรุ๊ป จำกัด นั้น จะต้องมีการสอบถามความเห็นจากชุมชนและผู้ที่เกี่ยวข้องก่อน ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาในพื้นที่ท่าเตียนและได้ผ่านการประชุมชุมชนท่าเตียน เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2541 สามารถสรุปแนวทางการปรับปรุงที่งานวิจัยเสนอไว้เกี่ยวกับชุมชน โดยข้อเสนอนี้ได้ ดังนี้

- อนุรักษ์อาคารตึกแถวริมถนนมหาธาตุ

¹² ทองใหญ่ ทองใหญ่, หม่อมราชวงศ์. รายงานการวิจัยเพื่อเสนอแนะเรื่องโครงการปรับปรุงและอนุรักษ์บริเวณเมืองเก่าของกรุงเทพมหานคร(เกาะรัตนโกสินทร์). คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร: 2416.

¹³ ภาควิชาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. รายงานฉบับสมบูรณ์การศึกษาโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณท่าเตียน-ปากคลองตลาด.กรุงเทพฯ: รุ่งนภาการพิมพ์, 2542.

- จัดทำแนวทางการอนุรักษ์สำหรับอาคารอนุรักษ์ และแนวทางการปรับปรุงอาคารสำหรับอาคารใหม่
- ปรับปรุงตลาดสดท่าเตียนโดยวิธี Adaptive Reuse (ปรับการใช้โดยให้มีโครงสร้างเดิม) และเปลี่ยนกิจกรรมเป็นร้านค้าขายอาหารแห้ง และศูนย์บริการนักท่องเที่ยว
- ปรับปรุงท่าเรือท่าเตียน ท่าสุพรรณ พร้อมทั้งสร้างศาลาท่าเรือใหม่
- จัดให้มีทางเดินเท้าบนถนนท้ายวัง ซอยท่าเตียน พร้อมทั้งนำสายไฟ, สายโทรศัพท์ลงดิน
- เวนคืนตึกแถวและอาคารบุกรุกริมน้ำ เพื่อเปิดพื้นที่โล่งและจัดทำเขื่อนกั้นน้ำไปด้วย

ในส่วนของกิจกรรมทางเศรษฐกิจนั้น มีข้อเสนอให้สนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- การพาณิชย์ค้าปลีก ผสมผสานกับที่พักอาศัย
- สำนักงานที่มีกิจกรรมขนส่งหรือโกดังดั้งเดิม และได้ย้ายโกดังออกไปนอกเขตอนุรักษ์
- อาหารสำเร็จรูป ร้านอาหารนานาชาติ ริมน้ำ
- ของที่ระลึก, ร้านหนังสือ, ร้านกาแฟรองรับนักท่องเที่ยว
- Gallery, พิพิธภัณฑ์หรือศูนย์ข้อมูลท่าเตียน
- กลุ่มร้านอาหารแห้ง (จัดกลุ่มภายในตลาดเดิมที่ปรับปรุงแล้ว)
- ร้านค้าเบ็ดเตล็ดของเดิม เช่นร้านยาไทย, ร้านขายลูกเต๋า ฯลฯ

ส่วนกิจกรรมที่ควรจะลดบทบาทลงได้แก่ โกดังเก็บสินค้า, การทำอาหารสด, การตากปลาทำปลาแห้ง

นอกจากนั้นยังมีข้อเสนอแนะจากการประชุม คณะกรรมการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2542 สรุปได้ดังนี้¹⁴

- การเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการค้าให้เป็นประเภทบริการ น่าจะมีข้อเสนอว่าจะมีบริการประเภทใดบ้าง เพื่อเป็นแนวทางและให้สอดคล้องกับแผนแม่บท
- ให้คำนึงถึงระบบสาธารณูปโภค โดยเฉพาะสายไฟฟ้า สายโทรศัพท์ หม้อแปลงไฟฟ้า ความรกรุงรังต่างๆ
- การสร้างแรงจูงใจ หรือเงินช่วยเหลือในเรื่องการบูรณะอาคาร

¹⁴ ภาควิชาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. รายงานฉบับสมบูรณ์การศึกษาโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณท่าเตียน-ปากคลองตลาด. กรุงเทพฯ: รุ่งนภาการพิมพ์, 2542.

ผู้วิจัยได้เสนอแนะให้มีการจัดทำแนวทางการอนุรักษ์สำหรับอาคารอนุรักษ์ และแนวทางการปรับปรุงอาคารสำหรับอาคารใหม่ ปรับปรุงตลาดด้วยวิธี Adaptive Reuse และเปลี่ยนกิจกรรมเป็นร้านค้าขายอาหารแห้งและศูนย์บริการนักท่องเที่ยว อีกด้วย

2.3.3 การเปลี่ยนแปลงชีวิตสังคมเมืองในเกาะรัตนโกสินทร์กรุงเทพฯ¹⁵ (2547)

ได้ทำการศึกษาถึงกระบวนการเปลี่ยนแปลงสภาพชีวิตสังคมเมืองในเกาะรัตนโกสินทร์ สภาพชีวิตสังคมเมืองในพื้นที่เมืองเก่า(เกาะรัตนโกสินทร์)และกำหนดแนวทางพัฒนาและอนุรักษ์พื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ ในพื้นที่เดียวกับ ‘การวิจัยเพื่อนเสนอแนะเรื่อง โครงการปรับปรุงและอนุรักษ์บริเวณเมืองเก่าของกรุงเทพมหานคร (เกาะรัตนโกสินทร์)’ ซึ่งเป็นการศึกษาหลังจากมีการประกาศใช้แผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ในปี พ.ศ. 2538 และได้เสนอผลการวิจัยว่าในการใช้ที่ดินควรเน้นการใช้ที่ดินแบบผสมผสานทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชย์ และส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อให้ชุมชนสามารถคงอยู่ได้ ควรมีการจัดพื้นที่สีเขียวหรือเปิดทางสัญจรสู่พื้นที่ที่อาคารหรือตึกแถวที่ปิดล้อมเพื่อไม่ให้เกิดความเสื่อมโทรม ในส่วนบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งซึ่งมีศักยภาพสูง ในการสร้างบรรยากาศที่สวยงาม จัดทำเป็นทางเดินเท้าโดยตลอดเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ และการจัดทำเป็นลานศิลปะริมทาง ทัศนศิลป์ และศิลปะด้านอื่นๆด้วย รวมถึงการก่อสร้างท่าเรือข้ามฟากที่มีมาตรฐานความปลอดภัยและสะดวกต่อผู้เดินทาง

2.3.4 แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนสำหรับพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตพื้นที่อนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน : กรณีศึกษาย่านท่าเตียน¹⁶ (พ.ศ.2550)

ศึกษาแนวทางในการจัดตั้งตลาดวัฒนธรรมของกรุงเทพมหานคร ในเกาะรัตนโกสินทร์ และสร้างรูปแบบทางธุรกิจทางวัฒนธรรมจำลองเพื่อประเมินความเป็นไปได้ในการประกอบธุรกิจจริง

¹⁵ ชรินทร์ วิเศษสิทธิกุล. การเปลี่ยนแปลงชีวิตสังคมเมืองในเกาะรัตนโกสินทร์กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการวางผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

¹⁶ กฤติพงศ์ หาริณสุต. แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนสำหรับพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตพื้นที่อนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน : กรณีศึกษาย่านท่าเตียน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการวางผังเมืองและสภาพแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2550.

ได้เสนอผลการศึกษาว่าเป็นพื้นที่ที่มีเรื่องราวทางประวัติศาสตร์ อีกทั้งชุมชนเองก็มีความเข้มแข็ง ทำให้สามารถนำวิธีการมีส่วนร่วมของชุมชนมาปรับปรุงสภาพพื้นที่ด้วยเทคนิคการอนุรักษ์เมือง Rehabilitation ซึ่งเป็นกระบวนการปรับปรุงอาคารหรือพื้นที่เสื่อมโทรมให้สามารถกลับมาใช้ใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับการเปิดมุมมองให้กับวัดโพธิ์นั้น ตั้งแต่อดีตวัดโพธิ์ถูกบดบังด้วยเรือนแพและตลาดแพของราษฎรและวังของเจ้านายอยู่แล้ว ถึงแม้เหตุการณ์ไฟไหม้ครั้งใหญ่ในสมัยรัชกาลที่ 4 จะทำให้พื้นที่ดังกล่าวเตียนโล่งไปหมด แต่ก็ถูกแทนที่ด้วยอาคารตึกแถวและตลาด และเนื่องจากวัดโพธิ์ไม่ได้ตั้งอยู่ริมน้ำอย่างวัดอรุณฯ จึงเห็นว่าการเปิดมุมมองของวัดโพธิ์ออกสู่มแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น่าจะเป็นแนวคิดหลักในการปรับปรุงพื้นที่ แต่ควรจะเน้นเรื่องการคงไว้ซึ่งระดับความสูงของอาคารในบริเวณชุมชนท่าเตียนอย่างเคร่งครัด และรื้อย้ายอาคารที่บุกรุกริมแม่น้ำเจ้าพระยาออกไป

ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ นายกำพล เอกพันธุ์ หัวหน้าแผนกโครงการอนุรักษ์ 1 กองโครงการอนุรักษ์ ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ แนวทางการพัฒนาตลาดท่าเตียน (ม.ค. 2546) มีใจความว่า จากปี พ.ศ. 2545 แนวคิดในการพัฒนาอาคารและตลาดท่าเตียน รื้อตึกแถวในส่วนริมแม่น้ำเจ้าพระยาออก เพื่อเปิดมุมมองสู่มแม่น้ำเจ้าพระยาและเพื่อเปิดช่องให้อากาศผ่าน จัดประโยชน์เป็นร้านค้าย่อยต่างๆที่สอดคล้องกับธุรกิจท่องเที่ยวและแนะนำผู้ที่อยู่อาศัยให้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการค้าเป็นธุรกิจที่เหมาะสมกับการท่องเที่ยว เช่น Antique Hotel หรืออาจจะเป็นที่พักในลักษณะ Home stay ร้านขายของที่ระลึก ร้านหนังสือ ตลอดจนร้านอาหารวัดสุทัศน์ โดยใช้ทัศนียภาพของวัดอรุณเป็นจุดดึงดูดความสนใจ โดยยังคงการค้าแบบเดิมบางส่วนไว้ เช่น อาหารแห้ง ยาสมุนไพรไทย ในส่วนพื้นที่ตลาดสดเดิม ควรมีการรื้อถอนและยกเลิกตลาด ปรับเปลี่ยนให้เป็นทัศนียภาพที่ดีกับอาคาร โดยอาจจะสร้างโดมคลุมพื้นที่ตลาดเดิม ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ เพิ่มส่วนพื้นที่บริการนักท่องเที่ยวลานระเปียงริมน้ำปรับให้เป็นพื้นที่ลานกิจกรรม

2.3.5 รายงานผลการศึกษาระดับสมบูรณั โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาอาคารอนุรักษ์บริเวณท่าเตียน¹⁷ (พ.ศ.2552)

ในการศึกษานี้ศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาอาคารอนุรักษ์บริเวณท่าเตียน ซึ่งตั้งอยู่ในเขตรัตนโกสินทร์ชั้นใน ได้แบ่งพื้นที่ของอาคารอนุรักษ์บริเวณท่าเตียนออกเป็น 4 พื้นที่และแต่ละพื้นที่มีแนวทางการพัฒนาที่แตกต่างกันไปซึ่งได้แก่

พื้นที่ส่วนที่ 1 ส่วนพื้นที่อาคารอนุรักษ์ แนวทางการพัฒนา – บูรณะซ่อมแซม, จัดระเบียบการต่อเติมอาคาร, วางแนวทางการจัดรายละเอียดทางสถาปัตยกรรมให้กลมกลืนกันทั้งโครงการ

พื้นที่ส่วนที่ 2 ตึกแถวริมแม่น้ำเจ้าพระยา แนวทางการพัฒนา – รื้อถอนส่วนต่อเติมชั้น 2 และชั้น ๓, ปรับประโยชน์การใช้สอยใหม่

พื้นที่ส่วนที่ 3 พื้นที่ส่วนลำลำนน้ำ แนวทางการพัฒนา – รื้อถอนบ้านแถวส่วนรุกลำลำนน้ำ, ปรับปรุงสวนเขื่อนกันน้ำท่วม, จัดพื้นที่ริมน้ำเป็นพื้นที่เปิดโล่งและพื้นที่สีเขียว, พัฒนาพื้นที่เป็นลานโล่ง 1,100 ตร.ม.

พื้นที่ส่วนที่ 4 พื้นที่ตลาดเดิม แนวทางการพัฒนา – รื้อถอนอาคารเดิม ปรับพื้นที่ใหม่ โดยแบ่งออกเป็น 3 แนวความคิด ได้แก่ 1. ปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่สีเขียวทั้งบริเวณ 2. สร้างอาคารสูง 1 ชั้นใหม่ และปรับการใช้ประโยชน์ใหม่ 3. สร้างอาคารสูง 2 ชั้นและปรับพื้นที่สีเขียวเป็นที่เปิดโล่ง

หลังจากศึกษาปัจจัยด้านการตลาด, และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน สรุปได้ว่าควรจะพัฒนาโครงการตามทางเลือกที่ 3 จึงจะมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านทัศนคติในการพัฒนาท่าเตียนเป็นแหล่งท่องเที่ยวพบว่า

- กลุ่มผู้ใช้พื้นที่ที่ทำสัญญากับสำนักงานทรัพย์สินโดยตรง ร้อยละ 56 เห็นด้วยกับการพัฒนาท่าเตียนเพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยว แต่กลุ่มผู้เช่าที่ไม่ได้ระบุสัญญา เห็นด้วยเพียงร้อยละ 38

- การปรับเปลี่ยนกิจกรรมเพื่อให้สอดคล้องกับการค้าด้านการท่องเที่ยว มีเพียงร้อยละ 24.3 ต้องการปรับเปลี่ยน โดยต้องการปรับปรุงร้านค้าให้ดูทันสมัยเป็นอันดับแรก รองลงมาได้แก่การเปลี่ยนร้านค้าให้เป็นร้านอาหาร, ร้านขายเสื้อผ้า

- การดำเนินกิจการค้าหรือบริการต่อไป ผู้เช่าเดิมมีความต้องการให้ช่วยเหลือด้านการแนะนำสินค้า/บริการเพื่อนักท่องเที่ยว เป็นอันดับแรก รองลงมาได้แก่การฝึกภาษาต่างประเทศ

¹⁷ สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. รายงานผลการศึกษาระดับสมบูรณั โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาอาคารอนุรักษ์บริเวณท่าเตียน. เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่

งานวิจัย	ของเขตพื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง	ข้อสรุป/ข้อเสนอแนะ
<p>รายงานการวิจัยเพื่อเสนอแนะเรื่อง โครงการปรับปรุงและอนุรักษ์บริเวณเมืองเก่าของกรุงเทพมหานคร (เกาะรัตนโกสินทร์)</p>	<p>ศึกษาพื้นที่ระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองหลอดทั้งหมดรวมทั้งบริเวณภายนอกขอบของบริเวณดังกล่าว และตลอดพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งกรุงเทพฯด้านเหนือ ถึงบริเวณป้อมพระสุเมรุปากคลองโอ่งอ่าง และด้านใต้บริเวณสะพานพระพุทธยอดฟ้าฯ</p>	<p>ศึกษาลักษณะทางกายภาพและการสำรวจ</p>	<p>ให้ปรับปรุงพื้นที่พาณิชย์, ที่อยู่อาศัย, และหน่วยงานราชการ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นพื้นที่เปิดโล่ง สวนสาธารณะ เพื่อส่งเสริมทัศนียภาพของกลุ่มอาคารให้กับอาคารทางประวัติศาสตร์ และควรจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์ที่แยกตัวเป็นอิสระกับพื้นผิวจราจร โดยกำหนดเป็นจุดตามบริเวณที่มีการใช้สอยมาก</p>
<p>รายงานฉบับสมบูรณ์กรณีศึกษาโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณท่าเตียน-ปากคลองตลาด</p>	<p>ศึกษาพื้นที่ตั้งแต่ถนนท้ายวัง ต่อเนื่องไปตลอดถนนมหาสารจนถึงปากคลองตลาด</p>	<p>ผู้อยู่อาศัยในตึกแถวทุกคูหา (ประมาณ 800 ชุด) ผู้ค้าหาบเร่แผงลอย (ประมาณ 80 ชุด) นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ (ประมาณ 60 ชุด)</p>	<p>อนุรักษ์อาคารตึกแถวริมถนนมหาสาร จัดทำแนวทางการอนุรักษ์สำหรับอาคารอนุรักษ์ และแนวทางการปรับปรุงอาคารสำหรับอาคารใหม่ ปรับปรุงตลาดสดทำเตียนโดยวิธี Adaptive Reuse กิจกรรมเป็นร้านค้าขายอาหารแห้ง และศูนย์บริการนักท่องเที่ยว สนับสนุนกิจกรรม การพาณิชย์ค้าปลีก ผสมผสานกับที่พักอาศัย ลดบทบาทลงได้แก่ โกดังเก็บสินค้า ทำปลาแห้ง นอกจากนี้ยังมีข้อเสนอแนะจากการประชุมคณะกรรมการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2542 สรุปว่า การเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการค้าให้เป็นประเภทบริการ น่าจะมีข้อเสนอว่าจะมีบริการประเภทใดบ้าง</p>

ตารางที่ 2-1 เปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัย	ของเขตพื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง	ข้อสรุป/ข้อเสนอแนะ
<p>การเปลี่ยนแปลงชีวิตสังคมเมืองในเกาะรัตนโกสินทร์ กรุงเทพฯ</p>	<p>ศึกษาพื้นที่ระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองหลอดทั้งหมดรวมทั้งบริเวณภายนอกขอบของบริเวณดังกล่าว และตลอดพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งกรุงเทพฯด้านเหนือ ถึงบริเวณป้อมพระสุเมรุปากคลองโองอ่าง และด้านใต้บริเวณสะพานพระพุทธยอดฟ้าฯ</p>	<p>ศึกษาลักษณะทางกายภาพและการสำรวจ</p>	<p>การใช้ที่ดินควรเน้นการใช้ที่ดินแบบผสมผสานทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชย์ และส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อให้ชุมชนสามารถคงอยู่ได้ ควรมีการจัดพื้นที่สีเขียวหรือเปิดทางสัญจรสู่พื้นที่ที่อาคารหรือตึกแถวที่ปิดล้อมเพื่อไม่ให้เกิดความเสื่อมโทรม ในส่วนบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งซึ่งมีศักยภาพสูง ในการสร้างบรรยากาศที่สวยงาม จัดทำเป็นทางเดินเท้าโดยตลอดเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ และการจัดทำเป็นลานศิลปะริมทาง ทัศนศิลป์ และศิลปะด้านอื่นๆด้วย รวมถึงการก่อสร้างท่าเรือข้ามฟากที่มีมาตรฐานความปลอดภัย และสะดวกต่อผู้เดินทาง</p>
<p>แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนสำหรับพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตพื้นที่อนุรักษุ์กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน : กรณีศึกษาย่านท่าเตียน</p>	<p>ศึกษาพื้นที่ย่านท่าเตียน ตั้งแต่ถนนท้ายวังไปจนถึงวังจักรพงษ์</p>	<p>นักท่องเที่ยวชาวไทย 72 คน ชาวต่างชาติ 28 คน บริเวณพื้นที่ท่าเตียน</p>	<p>พื้นที่ท่าเตียนว่าเป็นพื้นที่ที่มีเรื่องราวทางประวัติศาสตร์ ชุมชนเองมีความเข้มแข็ง ทำให้สามารถนำวิธีการมีส่วนร่วมของชุมชนมาปรับปรุงสภาพพื้นที่ได้ ส่วนการเปิดมุมมองให้กับวัดโพธิ์นั้น เห็นว่าการเปิดมุมมองของวัดโพธิ์ออกสู่มแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น่าจะเป็นแนวคิดหลักในการปรับปรุงพื้นที่ แต่ควรจะเน้นเรื่องการคงไว้ซึ่งระดับความสูงของอาคารในบริเวณชุมชนท่าเตียนอย่างเคร่งครัด</p>

ตารางที่ 2-2 เปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัย	ของเขตพื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง	ข้อสรุป/ข้อเสนอแนะ
<p>รายงานผลการศึกษาระดับ สมบูรณ โดยการศึกษาความ เป็นไปได้ในการพัฒนาอาคาร อนุรักษ์บริเวณท่าเตียน</p>	<p>ศึกษาพื้นที่ชุมชนท่าเตียนที่อยู่ใน ครอบครองโดยสำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์</p>	<p>ผู้เช่าอาคารบริเวณท่าเตียน (ผู้ทำสัญญา เช่า 34 ราย ผู้เช่าช่วง 34 ราย) ผู้ค้าหาบเร่แผงลอย (20 ชุด) นักท่องเที่ยว/กรุ๊ปทัวร์ (20 ชุด) ผู้ค้าขายย่านแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ (75 ชุด)</p>	<p>รู้พื้นที่โรงตลาดและตึกแถวด้านในตลาดออก สร้างทดแทนด้วยอาคาร 2 ชั้น (พื้นที่ประมาณ 3,800 ตร.ม.) โดยใช้งานเป็น แหล่งรวมร้านค้า โดยรูปแบบ สถาปัตยกรรมต้องสอดคล้องรูปแบบโดยรอบ</p>
<p>แนวทางการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์บริเวณท่า เตียน กรุงเทพมหานคร</p>	<p>ชุมชนท่าเตียนที่อยู่ในครอบครองของ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ประกอบไปด้วยอาคารโบราณสถานริม ถนนมหาไชย อาคารอนุรักษ์ริมแม่น้ำ เจ้าพระยา อาคารแถวในตลาดและโรง ตลาด</p>	<p>ผู้ทำสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สิน โดยตรงหรือลูกหลาย</p>	

ตารางที่ 2-3 เปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.4.1 รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550

มาตรา 66 บุคคลซึ่งรวมกันเป็นชุมชน ชุมชนท้องถิ่น หรือชุมชนท้องถิ่นดั้งเดิม ย่อมมีสิทธิอนุรักษ์หรือฟื้นฟูจารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น ศิลปวัฒนธรรม อันดีของท้องถิ่นและของชาติ และมีส่วนร่วมในการจัดการ การบำรุงรักษาและการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งความหลากหลายทางชีวภาพอย่างสมดุลและยั่งยืน

2.4.2 พระราชบัญญัติการผังเมือง

ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) พ.ศ.2556-2560 ได้กำหนดให้บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ เป็นที่ดินประเภท ศ.1 ให้เป็นเพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย มีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยว โดยกำหนดให้ 'ตลาด' เป็นกิจกรรมที่ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินยกเว้นตลาดที่มีพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร และตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร, 'โรงแรม' ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีห้องพักเกิน 80 ห้อง, 'อาคารอยู่อาศัยรวม' ที่มีพื้นที่อาคารเกิน 1,000 ตารางเมตร

และยังกำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ให้มีอัตราส่วนระหว่างพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 3:1 และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 แต่อัตราส่วนของที่ว่างจะต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

2.4.3 พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุและพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ.2504 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

ได้ให้ความหมายของ "โบราณสถาน" ไว้ว่า "อสังหาริมทรัพย์ซึ่งโดยอายุหรือโดยลักษณะแห่ง การก่อสร้างหรือ โดยหลักฐานเกี่ยวกับประวัติของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นประโยชน์ในทาง ศิลปะ ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี ทั้งนี้ ให้รวมถึงสถานที่ที่เป็นแหล่งโบราณคดี แหล่งประวัติศาสตร์ และอุทยานประวัติศาสตร์ด้วย"

มาตรา 7 ทวิ ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างภายในโบราณสถาน ซึ่งอธิบดีได้ประกาศขึ้นทะเบียนไว้แล้วแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือ

จากอธิบดี ในกรณีที่มีการปลูกสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาต ให้อธิบดีมีอำนาจสั่งระงับการก่อสร้างและให้รื้อถอนอาคารหรือส่วนแห่งอาคารนั้นภายในกำหนด 60 วันนับแต่วันที่รับคำสั่ง

2.4.4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522, ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2535), ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2543), ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2550)

จุดประสงค์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้ระบุไว้ใน มาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2543) ความว่า”เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรตลอดจน การอื่นที่จำเป็น และยังมีกฎกระทรวงอีกหลายฉบับที่ออกตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวงที่มีครอบคลุมอาคารอนุรักษ์ทำเตียนได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 38 (พ.ศ.2536) ข้อ 2 วรรค 2 “ในกรณีที่อาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ใช้บังคับ และไม่อยู่ในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ.2479 หรือ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ.2476 มีสภาพที่อาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพ ร่างกาย และทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองดำเนินการแก้ไขเท่าที่จะทำได้ตามความจำเป็นและความเป็นธรรม ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

กฎกระทรวงฉบับอื่นๆจะเป็นการกำหนดระยะเวลาของอาคาร ช่องเปิด ทางหนีไฟ การติดตั้งระบบดับเพลิงสำหรับอาคารแต่ละประเภท ซึ่งมีผลบังคับใช้กับอาคารทั่วไปไม่ได้เจาะจงในเขตพื้นที่ศึกษาจึงไม่กล่าวถึงในที่นี้

2.4.5 กฎหมายท้องถิ่น

1. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงเทพมหานครชั้นใน ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528

ข้อ 5 ภายในบริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท มีตัวอย่างดังนี้ โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม, สถานที่เก็บสินค้า หรือ

อาคารที่ใช้เป็นที่พักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า, ห้องแถวหรือตึกแถว, อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตรโดยวัดจากระดับถนน หรือขอบทางเท้า

ข้อ 8 อาคารที่ก่อสร้างหรือที่มีการใช้มาก่อนแล้วและขัดกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ ห้ามดัดแปลงและห้ามเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร เว้นแต่เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเพื่อให้อาคารนั้นไม่ขัดกับข้อ 4 และข้อ 5

2. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ตลาด พ.ศ.2546

สามารถสรุปดังนี้ ตลาดที่มีโครงสร้างหลังคาและมีการดำเนินกิจการเป็นประจำต้องจัดให้มีเนื้อที่ต่างๆดังนี้

- มีถนนล้อมรอบตลาดไม่น้อยกว่า 4 เมตร และมีทางเข้าออกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- ต้องจัดแสงสว่างให้เพียงพอ ต้องมีจุดขนถ่ายสินค้า ต้องมีประตูป้องกันสัตว์ต่างๆไม่ให้เข้าไปในตลาด และต้องมีที่รวมขยะมูลฝอย
- มีการจัดระบบประปาและจำนวนก๊อกน้ำให้เพียงพอกับการล้างสินค้า รวมถึงระบบระบายน้ำที่ดี มีบ่อตกขยะ บ่อตกไขมัน ระบบบำบัดน้ำเสีย เครื่องดับเพลิงตามกฎหมายควบคุมอาคาร
- กำหนดจำนวนอัตราห้องส้วมต่อจำนวนแผนค้า และกำหนดลักษณะต่างๆของห้องส้วม
- ต้องจัดที่จอดรถให้เป็นไปตาม ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครว่าด้วยการควบคุมอาคาร

3. ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์และเมืองเก่า พ.ศ. 2546

ซึ่งได้ให้นิยามคำว่า “กรุงรัตนโกสินทร์” และ “เมืองเก่า” ไว้ดังนี้

“กรุงรัตนโกสินทร์” หมายความว่า

1) บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ให้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ ชั้นใน ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528

2) บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ ชั้นนอก ในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชบพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530

3) บริเวณฝั่งธนบุรีตรงข้ามบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ภายในบริเวณฝั่งธนบุรีตรงข้ามบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ในท้องที่แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด แขวง อรุณอมรินทร์ แขวงศิริราช เขตบางกอกน้อย แขวงวัดอรุณ เขตบางกอกใหญ่ แขวงวัดกัลยาณ์ เขต ธนบุรี และแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535

4) บริเวณอื่นที่ติดต่อกับหรือเกี่ยวข้องกับบริเวณตาม (1) (2) หรือ (3) ตามที่คณะกรรมการ กำหนด

“เมืองเก่า” หมายความว่า

1) เมืองหรือบริเวณของเมือง ที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะแห่งสืบต่อมาแต่กาลก่อนแต่ไม่พบ หลักฐานทางกายภาพที่เด่นชัดของเมืองนั้นแล้วในปัจจุบัน เช่น แหล่งโบราณคดีที่อยู่ใต้ดินที่ยัง มิได้มีการขุดค้น

2) เมืองหรือบริเวณของเมือง ที่มีรูปแบบผสมผสานสถาปัตยกรรมท้องถิ่นหรือมีลักษณะเป็น รูปแบบวิวัฒนาการทางสังคมที่สืบต่อมาในยุคต่างๆ และยังมีหลักฐานทางกายภาพของเมืองอยู่ แต่ถูกทิ้งร้าง ตัวอย่างเช่น เมืองที่มีการประกาศเป็นอุทยานประวัติศาสตร์โดยกรมศิลปากร

3) เมืองหรือบริเวณของเมือง ที่เคยเป็นตัวเมืองดั้งเดิมในสมัยหนึ่งและยังคงมีลักษณะเด่น มี ขนาดเป็นเมืองขนาดเล็กที่ยังมีผู้คนอยู่อาศัยแต่ไม่ได้เป็นศูนย์กลางทางการปกครอง หรือทาง เศรษฐกิจแล้ว เช่น เมืองเชียงแสน เมืองนครชุม

4) เมืองหรือบริเวณของเมือง ซึ่งโดยหลักฐานทางประวัติศาสตร์ หรือโดยอายุ หรือโดย ลักษณะแห่งการก่อสร้าง หรือคุณค่าในงานศิลปะ โบราณคดี หรือประวัติศาสตร์ และยังมีการใช้ สอยสืบเนื่องกันต่อมา เป็นชุมชนศูนย์กลางเมืองขนาดใหญ่ที่ยังมีชีวิต เช่น กรุงรัตนโกสินทร์ เมือง เชียงใหม่

กฎหมายฉบับนี้ได้มีการแต่งตั้งให้มีคณะกรรมการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ และเมืองเก่า และกำหนดอำนาจหน้าที่ดังนี้

- 1) วางนโยบาย กำหนดพื้นที่ และจัดทำแผนแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ และเมืองเก่า โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี
- 2) จัดทำแนวทาง แผนปฏิบัติการและมาตรการต่างๆ เพื่อดำเนินการในพื้นที่รับผิดชอบ
- 3) ให้คำปรึกษาและความเห็นโครงการของรัฐในพื้นที่รับผิดชอบ
- 4) สนับสนุนการจัดสรรงบประมาณให้แก่หน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบเพื่อดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ และเมืองเก่า

- 5) ออกระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ และเมืองเก่า
เก่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี
- 6) สนับสนุน และประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนและภาคเอกชนได้มีส่วนร่วมในการอนุรักษ์
และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ และเมืองเก่า
- 7) ประสานงาน ติดตาม ตรวจสอบและกำกับดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามแนวทาง
โครงการ และแผนงาน ที่ได้จัดทำไว้
- 8) เชิญผู้แทนหน่วยงานราชการและภาคเอกชน หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องมาให้คำชี้แจง
และข้อมูล
- 9) แต่งตั้งคณะกรรมการหรือคณะทำงานตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อทำการ
แทนคณะกรรมการในเรื่องที่ได้รับมอบหมาย
- 10) รายงานผลการดำเนินงานให้คณะรัฐมนตรีทราบตามที่เหมาะสม
- 11) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะรัฐมนตรีเพื่อให้อการอนุรักษ์
และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ และเมืองเก่าประสบความสำเร็จ

กฎหมาย	ข้อจำกัด
รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550	ทุกคนมีสิทธิอนุรักษ์หรือฟื้นฟูจารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น ศิลปวัฒนธรรม อันดีของท้องถิ่นและของชาติ
พระราชบัญญัติการผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) พ.ศ.2556-2560	'ตลาด' ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.'โรงแรม' ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง'พาณิชยกรรม' พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม. FAR ไม่เกิน 3:1 OSR ไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่
พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ	ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างภายในโบราณสถาน ซึ่งอธิบดีได้ประกาศขึ้นทะเบียนไว้แต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดี
ประกาศกรมศิลปากร พ.ศ. 2544	อาคารแถวริมถนนพระราชวังซึ่งสร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 ขึ้นทะเบียนเป็นอาคารโบราณสถาน และนับพื้นที่บริเวณตลาดและตึกแถวในตลาดเป็นพื้นที่รอบโบราณสถาน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	หากไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองดำเนินการแก้ไขเท่าที่จะทำได้ตามความจำเป็นและความเป็นธรรม
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ฯ พ.ศ.2528	ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท มีตัวอย่าง ดังนี้ โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม, สถานที่เก็บสินค้า หรืออาคารที่ใช้เป็นที่พักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า, ห้องแถวหรือตึกแถว, อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตรโดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้า
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ตลาด	ปรับปรุงให้มีที่จอดรถ ห้องน้ำห้องส้วม ที่ทิ้งขยะ ให้เพียงพอตามอัตราส่วนพื้นที่ เตรียมก๊อกน้ำให้เพียงพอกับแผงค้า ปรับปรุงระบบไฟฟ้า แสงสว่างให้เพียงพอ
ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์และเมืองเก่า พ.ศ. 2546	ให้มีคณะกรรมการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ และเมืองเก่ามีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้ วางนโยบาย กำหนดพื้นที่ และจัดทำแผนแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ และเมืองเก่า จัดทำแนวทาง แผนปฏิบัติการและมาตรการต่างๆ เพื่อดำเนินการในพื้นที่รับผิดชอบ สนับสนุนการจัดสรรงบประมาณให้แก่หน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบเพื่อดำเนินงาน

ตารางที่ 2-4 สรุปข้อจำกัดทางกฎหมายตามลำดับชั้นของกฎหมาย

2.5 สรุปกรอบความคิดและข้อจำกัดในการพัฒนาพื้นที่

จากการศึกษาข้อมูลทางด้านแนวความคิดทฤษฎี นโยบายภาครัฐและเจ้าของที่ดิน ข้อจำกัดทางกฎหมาย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปเป็นหัวข้อได้ดังนี้

▪ ลักษณะทางกายภาพ

พื้นที่ทำเตียน ไม่สามารถรื้ออาคารที่อยู่รอบตลาดได้

พื้นที่ส่วนที่เหลือ สามารถสร้างอาคารสูงได้ไม่เกิน 16.00 เมตร และต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดีกรมศิลปากร

หากสร้างอาคารใหม่ต้องมี OSR ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดิน และ FAR ไม่เกิน 1 : 3

▪ กิจกรรมที่สามารถดำเนินการได้

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด พาณิชยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. อาคารอยู่อาศัยรวมไม่เกิน 1,000 ตร.ม. สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม. โรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง (กฎหมายผังเมืองระบุให้สามารถทำได้แต่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ ชั้นใน ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528 ไม่ให้ใช้เป็นโรงแรม) สถานศึกษาระดับต่ำกว่าอุดมศึกษา/อาชีวะ สถานพยาบาล สถานสงเคราะห์

▪ ด้านนโยบายภาครัฐและเจ้าของที่ดินและแนวโน้มในการพัฒนา

จากการศึกษานโยบายและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง แนวทางเกือบทั้งหมดเสนอเปลี่ยนกิจกรรมไปสู่ธุรกิจบริการเพื่อรองรับนักท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็น ร้านขายของที่ระลึก ร้านหนังสือ ร้านกาแฟ ร้านอาหาร และให้ลดบทบาทของโกดังเก็บสินค้า การทำอาหารตากแห้ง ธุรกิจค้าส่งลง

นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์นั้น เน้นการพัฒนาอย่างยั่งยืน ความพอดี มีเหตุผล และคำนึงถึง คน เป็นหลัก

▪ รูปแบบในการพัฒนา

พื้นที่ทำเตียนเป็นพื้นที่เมืองเก่าที่กำลังเสื่อมสภาพลงเรื่อยๆ และอาคารบางส่วนก็ได้ขึ้นทะเบียนเป็นอาคารโบราณสถาน อีกทั้งชุมชนก็มีการรวมตัวกัน แนวทางที่น่าจะเลือกใช้ในการพัฒนาพื้นที่ได้แก่ Renewal โดยใช้กระบวนการ Rehabilitation หรือ Adaptive Re-Use ร่วมกับ Redevelopment เพื่อให้คงคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและประวัติศาสตร์ของพื้นที่ไว้

▪ ด้านการบริหารจัดการ

เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนและใช้องค์ความรู้แบบบูรณาการ ในปัจจุบัน จำต้องให้ชุมชนมีส่วนร่วมในการวางแผนในการดำเนินการ การวางนโยบายแบบ Top-Down ก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนมากมาย ควรให้ชุมชนมีส่วนร่วมในการวางนโยบายและออกแบบแนวทางในการพัฒนาชุมชนของตัวเองเพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน แต่การรับฟังชุมชนอย่างเดียวก็อาจจะทำให้ไม่สามารถสรุปแนวทางการพัฒนาได้ ดังนั้นในการบริหารจัดการควรเป็นจุดสมดุลระหว่าง Top-Down และ Bottom-Up และในการหาจุดสมดุลนี้ต้องใช้แนวคิดเรื่อง ธรรมมาภิบาล เป็นหลักในการดำเนินการ เพื่อให้สามารถพบจุดสมดุลอย่างแท้จริง

บทที่ 3 สภาพปัจจุบันของพื้นที่ท่าเตียน

3.1 ขนาด ที่ตั้งและกรรมสิทธิ์ของพื้นที่ท่าเตียน



ภาพที่ 3-1 ที่ตั้งของพื้นที่ท่าเตียน

ที่มา: Google maps, <https://maps.google.co.th> (พิกัดค้นหา 13.746045,100.490824)

ชุมชนท่าเตียน ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของพระบรมมหาราชวัง มีพื้นที่ 5 ไร่ 58 ตารางวา (2,058 ตารางวา) อยู่ในพื้นที่เขตพระนคร กรุงเทพฯ อยู่ในความดูแลของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ประกอบด้วย ส่วนที่ 1 อาคารแถวที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 จำนวน 55 คูหา เป็นอาคารที่สร้างล้อมรอบตลาดท่าเตียนด้านทิศเหนือ ใต้และตะวันออก ส่วนที่ 2 อาคารที่สร้างสมัยรัชกาลที่ 7 จำนวน 26 คูหา อยู่ทางทิศตะวันตกของตลาดท่าเตียนและเป็นด้านที่อยู่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนที่ 3 อาคารในตลาด ซึ่งสร้างประมาณ พ.ศ. 2490 จำนวน 22

คูหา ส่วนที่ 4 ตลาด มีแผงค้าจำนวน 218 แผง ราคาประเมินที่ดินโดยกรมธนารักษ์ปี พ.ศ. 2556 มีมูลค่า 260,000 บาทต่อตารางวา (มูลค่าทั้งสิ้น 535,080,000 บาท)

ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จรดถนนท้ายวัง ปลายถนนมีท่าเรือข้ามฟากไปยังท่าโพธิ์อรุณ เพื่อข้ามไปยังวัดอรุณราชวราราม และท่าเรือด่วนเจ้าพระยา แต่เดิมท่าเรือนี้เรียก "ท่าโรงไม้" แต่ปัจจุบันผู้คนเรียกกันติดปากว่า "ท่าเตียน" และมีนักท่องเที่ยวมาใช้บริการตลอดทั้งวัน

ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จรดถนนมหาธาตุ ซึ่งกั้นชุมชนท่าเตียนกับวัดพระเชตุพนวิมลมังคลารามราชวรมหาวิหาร หรือวัดโพธิ์

ทิศตะวันออกเฉียงใต้ จรดซอยท่าเตียน ท่าซอยมีท่าเรือเอกชนใช้เป็นที่จอดเรือ ภัตตาคารและชนถ่ายอาหาร ทำความสะอาดเรือ

ทิศตะวันตกเฉียงใต้ จรดแม่น้ำเจ้าพระยา หากมองข้ามไปฝั่งตรงข้ามจะเห็นพระปรางค์วัดอรุณฯ ได้อย่างชัดเจน และเป็นมุมมองที่สวยงามที่สุด

3.2 ลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไป

3.2.1 ลักษณะทั่วไปของพื้นที่โดยรอบ

บริเวณโดยรอบพื้นที่ท่าเตียน ปัจจุบันมีสภาพเป็นตึกแถวเพื่อการพาณิชย์ ตั้งแต่บริเวณพื้นที่ท่าเตียนไปจนถึง วงจักรพงษ์ ตลอดถนนมหาธาตุ ดำเนินธุรกิจค้าส่งโดยขยายตัวออกจากพื้นที่ท่าเตียนในยุครุ่งเรือง แต่ปัจจุบันเริ่มมีการเปลี่ยนจากการค้าเป็นโรงแรมขนาดเล็กที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Boutique Hotel) และร้านอาหารเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ

แหล่งท่องเที่ยวสำคัญที่อยู่ใกล้กับพื้นที่ได้แก่ พระบรมมหาราชวัง วัดพระเชตุพนวิมลมังคลารามราชวรมหาวิหาร (วัดโพธิ์) วัดอรุณราชวรารามราชวรมหาวิหาร (วัดแจ้ง) พิพิธภัณฑ์มิวเซียมสยาม สวนนคราภิรมณ์ โดยสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมสำหรับนักท่องเที่ยวได้แก่ พระบรมมหาราชวัง วัดโพธิ์ และวัดแจ้ง และเส้นทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวทั่วไป จะเข้าชมพระบรมมหาราชวังและวัดโพธิ์ในช่วงเช้า แล้วใช้เรือข้ามฟากไปวัดแจ้งในช่วงบ่าย โดยส่วนมากนักท่องเที่ยวจะมาข้ามเรือที่ท่าเตียน สิ่งที่พบจากการสำรวจคือร้านอาหารสำหรับรองรับนักท่องเที่ยวไม่เพียงพอ ร้านอาหารส่วนมากมีเพื่อรองรับคนไทยและคนในพื้นที่

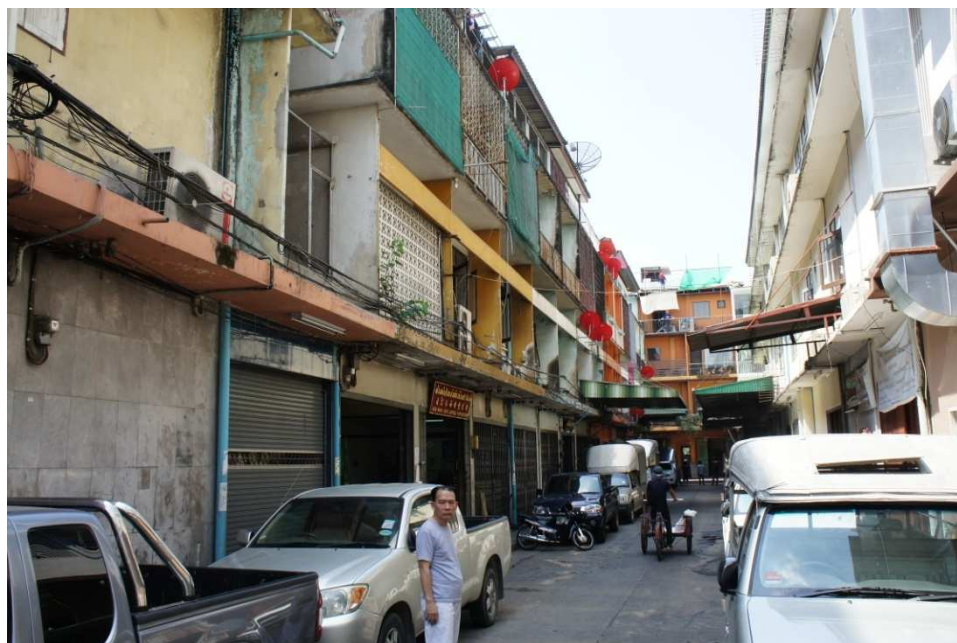
เนื่องจากเส้นทางท่องเที่ยวดังกล่าว ไม่มีพื้นที่จอดรถรองรับรถตู้ รถจักรยานยนต์ หรือรถบริการนักท่องเที่ยวต้องจอดริมถนน หรือวนรอบเพื่อรอรับนักท่องเที่ยวไปยังจุดอื่น มีการรับส่งนักท่องเที่ยวตลอดเวลา เป็นการกีดขวางการจราจร และเนื่องจากนักท่องเที่ยวมีจำนวนมากขนาดทางเท้าไม่สามารถรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวได้ และยังมีกรวางสินค้าหาบเร่ขวางทางเดิน ทำให้

มีผู้คนบางส่วนลงมาเดินบนผิวถนน ทำให้เกิดปัญหาจราจรติดขัดอย่างมากในช่วงเวลาเปิดให้ชมสถานที่ท่องเที่ยวดังกล่าว



ภาพที่ 3-2 ตำแหน่งโรงแรมขนาดเล็กกรอบพื้นที่ท่าเตียน

ที่มา: Google maps, <https://maps.google.co.th> (พิกัดค้นหา 13.746045,100.490824)



ภาพที่ 3-3 สภาพอาคารรอบพื้นที่ท่าเตียน

ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-4 สภาพอาคารรอบพื้นที่ท่าเตียน
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-5 ลักษณะร้านค้าริมถนนมหาธาตุ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-6 ลักษณะร้านค้าริมถนนมหาธาตุ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-7 ลักษณะร้านอาหารริมถนนมหาธาตุ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-8 อาคารที่เปลี่ยนแปลงเป็นร้านอาหารและโรงแรม
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-9 อาคารที่เปลี่ยนแปลงเป็นร้านอาหารและโรงแรม
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-10 อาคารที่เปลี่ยนแปลงเป็นร้านอาหารและโรงแรม
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-11 การจราจรติดขัดเนื่องจากการจอดรถรับส่งนักท่องเที่ยว
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

3.2.2 ลักษณะสภาพทั่วไปของพื้นที่

เนื่องจากพื้นที่ท่าเตียนมีวิวัฒนาการของชุมชนมาเป็นเวลานานในด้านกายภาพ แต่ละส่วนมีประวัติและคุณค่าที่แตกต่างกันจึงขอกล่าวถึงพื้นที่แต่ละส่วนดังนี้

- อาคารแถวอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5



ภาพที่ 3-12 ตำแหน่งอาคารแถวที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 และแสดงอาคารส่วนดั้งเดิมและส่วนต่อเติมภายหลัง

อาคารแถวชุดนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 55 คูหา อาคารชุดนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนหน้า (แสดงเป็นพื้นที่สีเหลืองในภาพที่ 3-11) เป็นอาคารส่วนที่อยู่ด้านหน้าติดกับถนนท่าช้าง ถนนมหาราชและซอยท่าเตียนนั้น เป็นสถาปัตยกรรมดั้งเดิมที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 รูปแบบสถาปัตยกรรม เป็นสถาปัตยกรรมยุคโคโลเนียล (Colonial Style) เป็นรูปแบบผสมผสานกันระหว่างรูปแบบสถาปัตยกรรมตะวันตก กับสถาปัตยกรรมท้องถิ่น ซึ่งคนสมัยก่อนจะเรียกอาคารแบบนี้ว่า “ตึกฝรั่ง” เป็นส่วนที่ทางกรมศิลปากรให้ความสำคัญในการอนุรักษ์ และส่วนหลัง (แสดงเป็นพื้นที่สีขาวในภาพที่ 3-11) เป็นอาคารที่มีการต่อเติมขึ้นมาในภายหลัง ไม่ปรากฏหลักฐานว่าต่อเติมขึ้นมาตั้งแต่เมื่อใด โดยผู้เช่าอาคารเป็นผู้ต่อเติมเอง

ลักษณะโครงสร้าง

อาคารส่วนหน้า เป็นโครงสร้างแบบผนังรับน้ำหนัก สันนิษฐานว่า เป็นระบบฐานรากแผ่ โดยใช้อิฐมวลเบารองรับน้ำหนักเพื่อรับน้ำหนักและกระจายลงสู่ดิน พื้นชั้น 2 เป็นโครงสร้างไม้ฝังไว้ในผนังทั้ง 2 ซ้าง บันไดเป็นบันไดไม้

อาคารส่วนหลัง เนื่องจากผู้เช่าแต่ละรายมีการต่อเติมที่ไม่เหมือนกัน ทำให้แต่ละคูหา มีรูปแบบของโครงสร้างที่แตกต่างกันไป มีทั้งระบบเสาคานแบบสมัยใหม่ โครงสร้างเบาแบบผนังไม้ หรือสังกะสี

ความสูงอาคาร

อาคารส่วนหน้า ทุกคูหามีความสูงเสมอกัน 2 ชั้นหรือประมาณ 6 เมตร

อาคารส่วนหลัง แต่ละคูหามีการต่อเติมที่ไร้ระเบียบ ทำให้มีความสูงตั้งแต่ 1 ชั้น – 4 ชั้น

สภาพอาคาร

อาคารส่วนหน้า ไม่มีการบูรณะฟื้นฟูเป็นเวลานาน ปัจจุบันปูนปั้นเริ่มแตกร้าวและร่วงหล่น เป็นอันตรายต่อผู้คนที่สัญจรและทำกิจกรรมในบริเวณนั้น ระบบผนังรับน้ำหนัก มีการดูดซึมน้ำไว้ในตัวทำให้ก้อนอิฐที่เป็นโครงสร้างหลักของผนังเกิดความเปื่อยยุ่ย ปูนฉาบมีการหลุดร่อนเนื่องจากความชื้นของผนัง พื้นชั้น 1 ยังคงอยู่ในสภาพที่ดีแต่ไม่เหมาะกับการใช้งานในปัจจุบัน ผู้เช่าหลายคูหาได้ทำการปรับระดับพื้นใหม่และเปลี่ยนวัสดุปูพื้นใหม่ โดยการทำทับไปบนพื้นเดิมซึ่งเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับอาคาร

อาคารส่วนหลัง เนื่องจากมีการต่อเติมอย่างไร้ระเบียบโดยผู้เช่าแล้ว สภาพอาคารยังทรุดโทรมเนื่องจากผู้เช่าไม่มั่นใจว่าสำนักงานทรัพย์สินฯ จะบังคับให้รื้อออกเมื่อใด ผู้เช่าจึงไม่ได้ใส่ใจดูแลรักษาเท่าที่ควร เพียงแค่ทำเพื่อให้ใช้งานได้



ภาพที่ 3-13 สภาพอาคารส่วนหน้า ด้านริมถนนมหาธาตุ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-14 สภาพอาคารส่วนหน้า ด้านริมซอยท่าเตียน
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-15 สภาพขั้มทางเข้าตลาดส่วนหน้า ด้านริมซอยท่าเตียนและถนนท้ายวัง
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-16 สภาพขั้มทางเข้าตลาดส่วนหน้า ด้านริมซอยท่าเตียนและถนนท้ายวัง
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-17 สภาพการต่อเติมอาคารส่วนหลังอย่างไร้ระเบียบ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-18 สภาพการต่อเติมอาคารส่วนหลังอย่างไร้ระเบียบ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-19 สภาพการต่อเติมอาคารส่วนหลังอย่างไร้ระเบียบ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-20 สภาพการต่อเติมอาคารส่วนหลังอย่างไร้ระเบียบ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

- อาคารแถวอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7



ภาพที่ 3-21 ตำแหน่งอาคารแถวริมแม่น้ำที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7

อาคารแถวชุดนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 26 คูหา อาคารชุดนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ อาคารริมน้ำ (แสดงเป็นพื้นที่สีเหลืองในภาพที่ 3-31) เป็นอาคารที่สร้างด้วยระบบเสาเข็มเชื่อมกับลานที่ยื่นล้ำเข้าไปในแม่น้ำ และลานริมแม่น้ำ (แสดงเป็นพื้นที่สีขาวในภาพที่ 3-31) จุดประสงค์ตั้งแต่แรกสร้างต้องการให้เป็นที่ยืนลงสินค้า ภายหลังโดนบุกรุกโดยร้านค้า ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้รื้อย้ายผู้บุกรุกออกไปแล้ว เตรียมปรับปรุงเป็นพื้นที่สาธารณะ

ลักษณะโครงสร้าง

อาคารแถวและลานริมแม่น้ำ สร้างโดยระบบเสาและคานเชื่อมทั้งโครงสร้างอาคารและลานริมน้ำโดยลงเสาเข็มลึกไม่เท่ากันยึดโยงกันไว้ด้วยคาน เรียกว่าระบบเฟอโรซีเมนต์ แต่ปัจจุบันโครงสร้างดังกล่าวโดนตัดออกจากกันโดยโครงการสร้างเขื่อนกันน้ำท่วมของกรุงเทพมหานคร ทำให้เสียสมดุลของโครงสร้างไป

ความสูงอาคาร

แต่เดิมอาคารมีความสูง 2 ชั้น แต่ถูกผู้เช่าต่อเติมเป็น 3 ชั้นบ้าง 4 ชั้นบ้าง ด้วยเหตุผลว่าพื้นที่อาคารที่มีอยู่ใช้งานไม่เพียงพอ

สภาพอาคาร

ปูนฉาบผนังอาคารมีรอยแตกร้าวและหลุดร่อน โครงสร้างบางส่วนเริ่มแตกร้าวเนื่องจากการใช้งานผิดประเภทและผลกระทบจากการตัดโครงสร้างกับลานริมน้ำ มีการต่อเติมโดยไม่คำนึงถึงการรับน้ำหนักของโครงสร้างเดิม

พื้นที่ลานริมน้ำ อยู่ในสภาพอันตรายไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โครงสร้างเสาที่ระดับน้ำและพื้นลานผูกרון ปัจจุบันได้มีการล้อมรั้วไว้เพื่อป้องกันอันตรายและการบุกรุก



ภาพที่ 3-22 สภาพอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 และลานริมน้ำ มุมมองจากแม่น้ำ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-23 สภาพอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านริมแม่น้ำ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-24 สภาพอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านริมแม่น้ำ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-25 สภาพอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านริมแม่น้ำ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-26 สภาพอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านในตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-27 สภาพลานริมแม่น้ำ ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-28 สภาพหลังคาลานริมแม่น้ำ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

- อาคารแถวภายในตลาด



ภาพที่ 3-29 ตำแหน่งอาคารแถวภายในตลาด

อาคารแถวชุดนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 22 คูหา เป็นอาคารที่สร้างช่วงปี พ.ศ. 2496 เริ่มจากที่ผู้เช่าเห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ว่างจึงขอเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อสร้างเป็นอาคารไม้ไว้พักอาศัยและค้าขายในตลาด แต่ปัจจุบันมีการต่อเติมอาคารเป็นอาคารก่ออิฐฉาบปูนแล้วหลายคูหา

ลักษณะโครงสร้าง

โครงสร้างอาคารมีหลายรูปแบบทั้งอาคารไม้ชั้นเดียว อาคารไม้ 2 ชั้น และอาคารก่ออิฐระบบเสาคาน

ความสูงอาคาร

แต่เดิมอาคารมีความสูง 1-2 ชั้น แต่ถูกผู้เช่าต่อเติมเป็น 4 ชั้นบ้าง 5 ชั้นบ้าง

สภาพอาคาร

ถูกต่อเติมอย่างไร้ระเบียบ โดยใช้วัสดุหลากหลายรูปแบบ จนไม่อาจสืบหาสภาพดั้งเดิมได้ มีอัตราเสี่ยงต่อการเกิดเพลิงไหม้สูง



ภาพที่ 3-30 สภาพอาคารแถวภายในตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-31 สภาพอาคารแถวภายในตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-32 สภาพอาคารแถวภายในตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-33 สภาพอาคารแถวภายในตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-34 สภาพอาคารแถวภายในตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-35 สภาพอาคารแถวภายในตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

- โรงตลาด



ภาพที่ 3-36 ตำแหน่งโรงตลาด

ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

โรงตลาด แต่เดิมสร้างเป็นหลังคาใหญ่ไว้กกลางตลาด (จากรูปที่ 3-8) ต่อมามีการก่อสร้างหลังคาทรง 3 เหลี่ยม เพิ่มเติมไว้ที่ด้านข้าง (พื้นที่สี่เหลี่ยมในรูปที่ 3-50) และเมื่อมีการซ่อมแซมโรงตลาดมีการปรับแก้ทรงหลังคาจากเดิม ให้เป็นรูปแบบ 3 เหลี่ยมหมด อย่างที่เห็นในปัจจุบัน (พื้นที่สีขาวในรูปที่ 3-50)

ลักษณะโครงสร้าง

โครงสร้างเสาและหลังคาเป็นโครงสร้างไม้สัก มุงหลังคาด้วยกระเบื้องลอนคู่ มีบานเกร็ดกระฉกติดตายเพื่อระบายอากาศ ทุกช่วงหลังคา พื้นตลาด ถูกเททับหน้าหลายครั้งเพื่อยกให้สูงขึ้นหน้าน้ำท่วม

ความสูงอาคาร

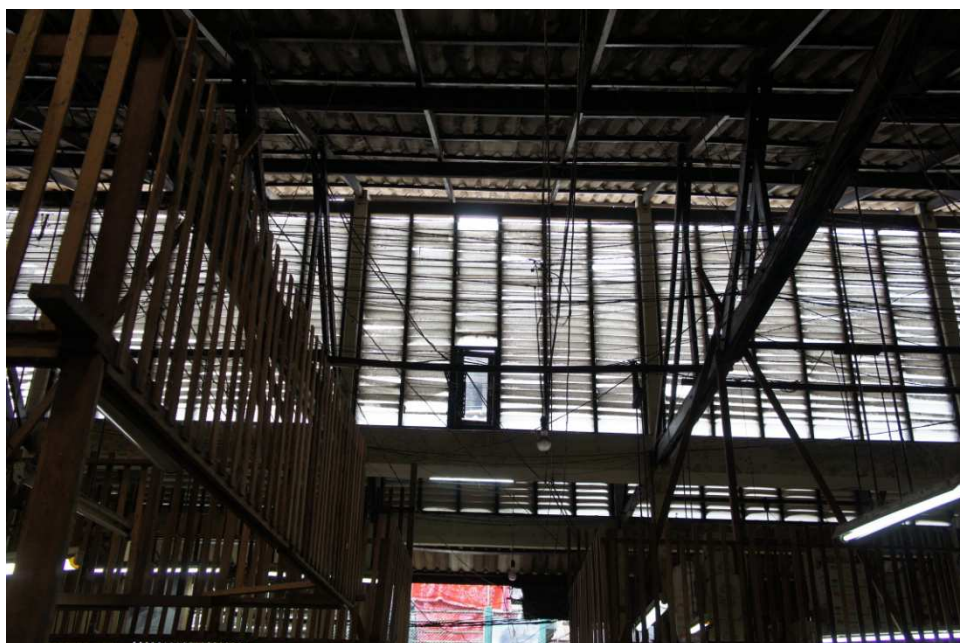
หลังคาโรงตลาดมีความสูงประมาณ 9.00 เมตร

สภาพอาคาร

โครงสร้างยังอยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ แต่มีการต่อเติมหลังคาผ้าใบทำให้ดูรกตา อีกทั้งไม่ได้รับการดูแลรักษาเท่าที่ควร



ภาพที่ 3-37 สภาพโรงตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-38 สภาพโรงตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-39 สภาพโรงตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-40 สภาพโรงตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

3.2.3 การคมนาคมและการเข้าถึง

การสัญจรทางน้ำ

ในอดีตทางสัญจรทางน้ำเป็นทางสัญจรหลักของพื้นที่ท่าเตียนเนื่องจากเป็นท่าเรือสินค้าและท่าเรือเพื่อเดินทางไปยังหัวเมืองอื่นๆ เนื่องจากการสัญจรทางบกยังไม่ได้รับการพัฒนา แต่ปัจจุบันในพื้นที่ท่าเตียน มีท่าเรืออยู่ 2 ท่า ได้แก่ท่าเรือควนเจ้าพระยาสายสีส้ม และท่าเรือข้ามฟากไปยังวัดอรุณฯ โดยผู้โดยสารที่ใช้ท่าเรือข้ามฟากจะมีตลอดทั้งวัน แต่จะเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ต้องการข้ามไปวัดอรุณฯ เนื่องจากพื้นที่ท่าเตียนอยู่ใน Loop ของการท่องเที่ยวของเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นใน

การสัญจรทางบก

ถนนมหาราชเป็นถนนสายหลักที่ผ่านชุมชน และมีถนนทำยวงตัดผ่านไปยังท่าเรือข้ามฟาก การจราจรในบริเวณนี้จะคับคั่งจนถึงขั้นติดขัดตลอดทั้งวัน โดยเฉพาะจุดตัดของถนนทั้ง 2 สาย เนื่องจากรถบัสโดยสารของนักท่องเที่ยวมีการจอดรอและรับส่งนักท่องเที่ยว รถประจำทางจอดรอที่ป้ายโดยสาร รถรับจ้างสาธารณะจอร์จลูค้ำ รถสกู๊ตและรถกระบะจอดเพื่อขนถ่ายสินค้า และคนงานขนถ่ายสินค้าด้วยรถเข็นไปตามถนน จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินข้ามถนนจากท่าเตียนไปยังวัดโพธิ์ มีอยู่ตลอดทั้งวันก็เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดการจราจรติดขัด

ที่จอดรถเป็นปัญหาสำคัญของพื้นที่ท่าเตียน เนื่องจากเป็นเมืองเก่าจึงไม่มีพื้นที่ว่างรองรับได้อย่างเพียงพอ พื้นที่ที่สามารถจอดรถได้ในปัจจุบันคือพื้นที่จอดรถของวัดโพธิ์ ริมถนนช้างมัวเทียมสยาม แต่กระนั้นก็ไม่สามารถรองรับรถของนักท่องเที่ยวและผู้เดินทางเข้ามาในพื้นที่ได้ในช่วงเวลากลางวัน แต่ในช่วงเย็นหลังเลิกงาน กิจกรรมต่างๆ เหล่านี้จะหายไปทำให้ปัญหาจราจรและพื้นที่จอดรถคลี่คลายลง

สภาพทางเดินเท้ามีหาบเร่แผงลอยกีดขวางตลอดทั้งเส้นทาง รวมถึงร้านค้าริมถนนตั้งสิ่งของรูกล้าทางเท้า ทำให้ใช้งานได้อย่างไม่มีประสิทธิภาพ

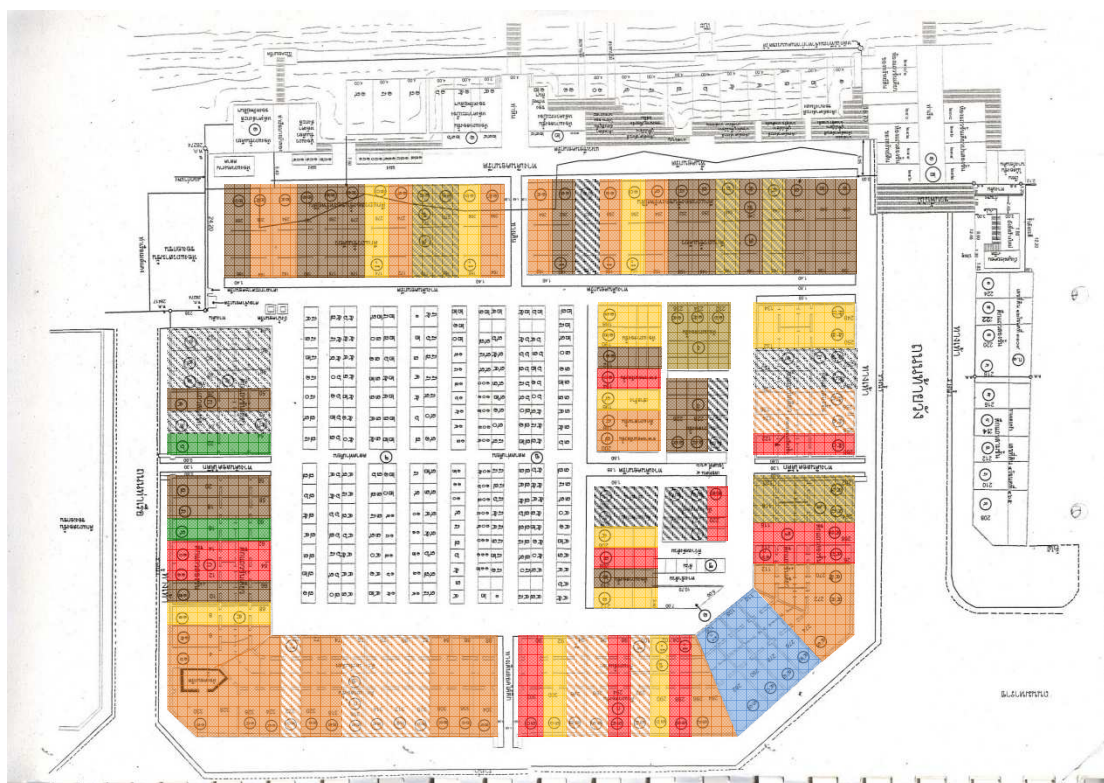
สถานีสนามไชย โครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน อยู่ห่างจากพื้นที่ท่าเตียน เพียง 500 เมตร โดยจะสามารถเปิดใช้งานได้ในปี พ.ศ. 2559 คาดว่าจะเป็นเส้นทางขนส่งหลักในอนาคต












ภาพที่ 3-41 ที่ตั้งของพื้นที่ท่าเตียนและตำแหน่งสถานีรถไฟฟ้าสนามไชย
ที่มา: Google maps, <https://maps.google.co.th> (พิกัดค้นหา 13.746045,100.490824)

3.3 ลักษณะกิจกรรมภายในพื้นที่

จากการสำรวจสามารถแยกประเภทของกิจกรรมภายในอาคารได้ดังนี้



	พักอาศัยอย่างเดี่ยว		พาณิชย์อย่างเดี่ยว		พาณิชย์พักอาศัย
	สำนักงาน		โกดังเก็บของ		ปิดร้าง
	บริการนักท่องเที่ยว		ธนาคาร		เช่าช่วง

ภาพที่ 3-42 แผนผังกิจกรรมของอาคารในพื้นที่ท่าเตียน

ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

จากการสำรวจ สามารถสรุปสัดส่วนกิจกรรมในพื้นที่ได้ดังนี้ ใช้พักอาศัยอย่างเดี่ยวร้อยละ 12.62 ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ร้อยละ 10.68 ใช้เชิงพาณิชย์และพักอาศัยร้อยละ 22.33 สำนักงานร้อยละ 1.94 โกดังเก็บสินค้าร้อยละ 11.65 ปิดร้างร้อยละ 18.45 ประกอบกิจการบริการนักท่องเที่ยวร้อยละ 9.70 ธนาคารร้อยละ 3.88 และให้ผู้อื่นเช่าช่วงร้อยละ 8.75

 ร้อยละ 12.62	 ร้อยละ 10.68	 ร้อยละ 22.33
 ร้อยละ 1.94	 ร้อยละ 11.65	 ร้อยละ 18.45
 ร้อยละ 9.70	 ร้อยละ 3.88	 ร้อยละ 8.75

หากแยกข้อมูลสำรวจเฉพาะอาคารแถวที่อยู่ในโครงการปรับปรุงพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้แก่อาคารแถวอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 และอาคารแถวอนุรักษ์ริมน้ำที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 สามารถสรุปสัดส่วนกิจกรรมได้ดังนี้ ใช้พักอาศัยอย่างเดียวร้อยละ 9.88 ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ร้อยละ 9.88 ใช้เชิงพาณิชย์และพักอาศัยร้อยละ 25.92 สำนักงานร้อยละ 2.47 โกดังเก็บสินค้าร้อยละ 8.64 ปิดร้างร้อยละ 18.52 ประกอบกิจการบริการนักท่องเที่ยวร้อยละ 12.34 ธนาคารร้อยละ 4.94 และให้ผู้อื่นเช่าช่วงร้อยละ 7.41

 ร้อยละ 9.88	 ร้อยละ 9.88	 ร้อยละ 25.92
 ร้อยละ 2.47	 ร้อยละ 8.64	 ร้อยละ 18.52
 ร้อยละ 12.34	 ร้อยละ 4.94	 ร้อยละ 7.41

หากแยกข้อมูลสำรวจเฉพาะอาคารแถวภายในตลาดสามารถสรุปสัดส่วนกิจกรรมได้ดังนี้ ใช้พักอาศัยอย่างเดียวร้อยละ 22.72 ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ร้อยละ 13.64 ใช้เชิงพาณิชย์และพักอาศัยร้อยละ 9.09 สำนักงานร้อยละ 0.00 โกดังเก็บสินค้าร้อยละ 22.73 ปิดร้างร้อยละ 18.18 ประกอบกิจการบริการนักท่องเที่ยวร้อยละ 0.00 ธนาคารร้อยละ 0.00 และให้ผู้อื่นเช่าช่วงร้อยละ 13.63

 ร้อยละ 22.72	 ร้อยละ 13.64	 ร้อยละ 9.09
 ร้อยละ 0.00	 ร้อยละ 22.73	 ร้อยละ 18.18
 ร้อยละ 0.00	 ร้อยละ 0.00	 ร้อยละ 13.63



ภาพที่ 3-43 ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 ด้านถนนมหาธาตุ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-44 ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 ด้านถนนมหาธาตุ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-45 ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 ด้านถนนทำยวง
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



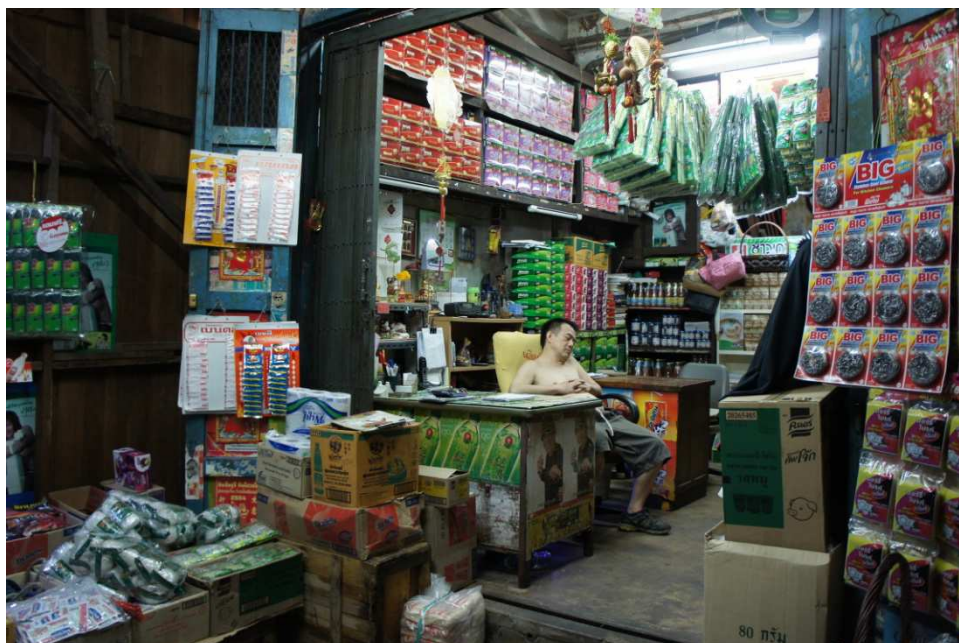
ภาพที่ 3-46 ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านในตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-47 ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านในตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-48 ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านริมแม่น้ำ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



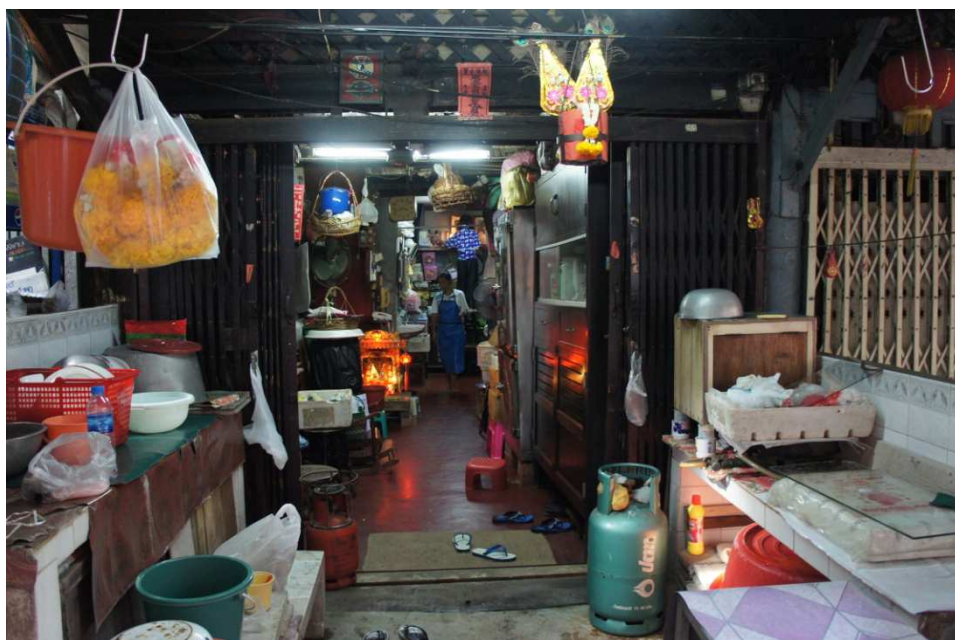
ภาพที่ 3-49 ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ด้านริมแม่น้ำ
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-50 ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารแถวในตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-51 ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารแถวในตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-52 ตัวอย่างกิจกรรมภายในอาคารแถวในตลาด
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

จากการสำรวจสามารถแยกประเภทของกิจกรรมภายในโรงตลาดได้ดังนี้



ประกอบการค้า
 เก็บของ
 อยู่อาศัย
 ศูนย์ชุมชน

ภาพที่ 3-53 แผนผังกิจกรรมภายในโรงตลาด

ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

จากการสำรวจพบว่า มีแผงค้าที่ประกอบการค้าอยู่ร้อยละ 27.53 ใช้เก็บของร้อยละ 56.42 อยู่อาศัยร้อยละ 13.30 และใช้เป็นศูนย์ชุมชนร้อยละ 2.75

ร้อยละ 27.53
 ร้อยละ 56.42
 ร้อยละ 13.30
 ร้อยละ 2.75



ภาพที่ 3-54 ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (ร้านค้า)
 ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-55 ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (ร้านค้า)
 ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-56 ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (ร้านค้า)
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-57 ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (เก็บสินค้า)
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-58 ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (เก็บสินค้า)
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-59 ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (พักอาศัย)
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-60 ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (พักอาศัย)
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-61 ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (พักอาศัย)
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-62 ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (พักอาศัย)
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 3-63 ตัวอย่างกิจกรรมภายในโรงตลาด (พักอาศัย)
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

3.4 สภาพเศรษฐกิจ

ในอดีตท่าเตียนมีท่าเรือมากถึง 8 ท่าได้แก่ ท่าโรงไม้ ท่าเรือแดง ท่าเรือเขียว (บางเอกสารว่าท่าเรือขาว) ท่าคุณนาย ท่าประตุนกยูง ท่าสุพรรณ ท่าหิน และท่าสหกรณ์ โดยท่าเรือเขียวและท่าเรือแดงจะเป็นท่าเรือสำหรับเดินทางและขนส่งสินค้าไปยังหัวเมืองอื่นๆ ส่วนที่เหลือจะให้เป็นท่าเรือสำหรับข้ามฟากบ้าง ขนถ่ายสินค้าบ้าง ทำให้ท่าเตียนเป็นพื้นที่ที่มีความคึกคักเป็นพิเศษทั้งการค้าขายและชุมชนทางการคมนาคม ผู้ที่อาศัยในท่าเตียนมักใช้ชั้นล่างของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการและที่เก็บสินค้าและชั้นบนเป็นที่พักอาศัย พื้นที่ตลาดก็เป็นการค้าส่งผักและผลไม้ แต่ปัจจุบันร้านค้าด้านถนนท้ายวังและถนนมหาธาตุ เปลี่ยนเป็นร้านขายของที่ระลึกบ้าง ร้านขายอาหารบ้าง ส่วนด้านถนนท่าเตียนและอาคารริมแม่น้ำยังพอมีการดำเนินกิจการค้าส่งและสำนักงานอยู่บ้างแต่ก็ไม่ใช่งานใหญ่โตอย่างในอดีต ลูกหลานส่วนใหญ่เมื่อเรียนจบก็ไม่ได้สืบทอดกิจการของครอบครัว

จากการสัมภาษณ์ชาวท่าเตียนช่วงอายุตั้งแต่ 60 ปีที่เกิดและเติบโตในพื้นที่ ได้เล่าให้ฟังว่า “สมัยก่อนมีเรือสินค้าเข้าออกเทียบท่าตลอดทั้งวัน เริ่มขายของกันตั้งแต่ยังไม่สว่างจนถึง 4 - 5 โมง ร้านค้าส่วนมากจะเป็นร้านขายส่งของเบ็ดเตล็ดทุกอย่าง มีทั้งน้ำตาลปีบ ซอสเครื่องปรุง น้ำมันพืช ถูพาลสติก ชีโต้และถ่านก็ยังมี เรือจากอยุธยาที่จะขนสินค้าเกษตรมาขายที่ตลาดนี้ และบางทีก็ขนถ่ายใส่เรืออื่นเลยไม่เอามาลงในตลาด เรือจากแม่กลองก็ขนเอาปลาสดๆมาขายตรงบริเวณลานริมแม่น้ำบ้างริมถนนบ้าง เวลานั้นเด็กทุกคนก็จะเดินลงไปกั้นแม่น้ำ หาเก็บของแปลกๆที่ตกลงมาจากเรือสินค้า ทางเดินกั้นแม่น้ำนี้เดินไปได้ถึงท่าช้างเลย น้ำใสมากลงไปว่ายน้ำจับกุ้งกันได้เลย หัวมุมทั้ง 2 ด้านของตึกแถวด้านถนนมหาธาตุเป็นโรงรับจำนำ คิดดูสิว่าที่เล็กๆแค่นี้มีโรงรับจำนำถึง 2 ร้านเศรษฐกิจจะดีขนาดไหน คนจะเยอะขนาดไหน แต่พอมีถนนสายเอเชียท่าเตียนก็เริ่มซบเซาเรือสินค้าค่อยๆน้อยลง คนก็เปลี่ยนไปใช้ถนนแทน (ถนนสายเอเชียเริ่มเปิดใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516) บริเวณริมน้ำก็ถูกพวกแม่กลองทำเป็นที่ชำแหละปลา ตากปลาแห้งปลาเค็ม ช่วงนั้นในตลาดยังมีคนขายของแห้ง ผักผลไม้อยู่บ้าง จนกระทั่งมีการสร้างปากคลองตลาดพวกที่ขายผักผลไม้ก็ย้ายไปอยู่ที่นั่น พวกขายปลาแห้งก็เลยเข้ามาแทน ส่วนร้านค้าที่เคยขายส่งมาซบเซาจริงๆก็ตั้งแต่มีตลาดค้าส่งตามหัวเมือง ทำให้คนไม่เข้ามาซื้อของที่นี้ ทุกวันนี้ยิ่งแยกว่าเพราะมีห้างค้าส่งขนาดใหญ่มาเปิดในเมืองทำให้ลูกค้าหายไปเยอะจนหลายร้านก็ปิดกิจการหรือไม่ก็เปลี่ยนไปขายของให้นักท่องเที่ยว”

3.5 ประเมินคุณค่าของอาคารในพื้นที่

เนื่องจากในพื้นที่ท่าเตียน มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องในอดีต ทำให้มีการก่อสร้างหลายครั้งตามแนวทางการพัฒนาในขณะนั้น ทำให้มีความหลากหลายของรูปแบบสถาปัตยกรรมและช่วงเวลาในการก่อสร้าง อีกทั้งยังมีอาคารที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถานโดยกรมศิลปากร และอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ทำให้ต้องประเมินคุณค่าของอาคารภายในพื้นที่เพื่อนำมาพิจารณาร่วมกับแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ โดยในการพิจารณาคุณค่าของอาคารนั้นได้ใช้หลักเกณฑ์จากแนวความคิด 'คุณค่ามรดกทางวัฒนธรรม' และให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน ของสำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นผู้ให้ความถี่ ตามตารางที่ 3-1

คะแนนความถี่ขออาคารอนุรักษ์ได้มากที่สุดเกือบทุกหัวข้อยกเว้นในเรื่องความเป็นแห่งแรก การเป็นตัวแทนและคุณค่าทางการศึกษา ซึ่งคะแนนถูกเฉลี่ยไปให้กับโรงตลาด ส่วนโรงตลาดนั้นมีความถี่คะแนนเป็นตัวแทน และความเป็นแห่งแรกมากที่สุด แต่อาคารแถวในตลาดไม่มีคะแนนในเรื่องคุณค่าของอาคารเลย

หลักเกณฑ์การให้คุณค่าสิ่งก่อสร้าง	อาคารแถวอนุรักษ์	อาคารแถวในตลาด	โรงตลาด
คุณค่าทางประวัติศาสตร์, การเมือง	✓✓		
ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและสุนทรียภาพ	✓✓		
อายุ	✓✓		
ความเป็นแห่งแรก			✓✓
การเป็นตัวแทน	✓		✓✓
การเป็นสิ่งหายาก	✓✓		✓
คุณค่าทางเศรษฐกิจ	✓✓		
คุณค่าด้านประโยชน์ใช้สอย	✓✓		
คุณค่าทางการศึกษา	✓		✓
คุณค่าทางสังคม	✓✓		
คุณค่าทางการเมือง	✓✓		
ความถี่	มากที่สุด	ค่อนข้างน้อย	ปานกลาง

ตารางที่ 3-1 เปรียบเทียบคุณค่าของอาคารในพื้นที่ท่าเตียน

3.6 สรุปลักษณะทางกายภาพและเศรษฐกิจของพื้นที่ท่าเตียน

● ด้านกายภาพ

อาคารที่ทรงคุณค่าและมีความเป็นมาควบคู่กับพื้นที่ ได้แก่ อาคารอนุรักษ์ที่สร้างสมัยรัชกาลที่ 5 และรัชกาลที่ 7 สำนักงานทรัพย์สินกำลังดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูให้กลับสู่สภาพเดิม และควบคุมรูปแบบการต่อเติมให้กลมกลืนกับอาคารที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถาน

อาคารแถวที่อยู่ภายในตลาดมีการก่อสร้างภายหลัง ช่วงประมาณปี พ.ศ. 2496 (60 ปีที่แล้ว) เป็นการก่อสร้างแบบไม่มีระเบียบ ไม่มีรูปแบบ มีการใช้งานผิดประเภทและมีแนวโน้มก่อให้เกิดอันตรายกับโครงสร้างอาคารและอาคารข้างเคียงได้

โรงตลาดปัจจุบันอยู่ในสภาพทรุดโทรม และมีการดัดแปลงให้ผิดไปจากอาคารดั้งเดิม จากข้อมูลที่สืบค้นได้จากภาพถ่ายทางอากาศ รูปแบบของโรงตลาดที่ยังคงเหลืออยู่และเป็นเอกลักษณ์สถาปัตยกรรมยุคโมเดิร์นคือ หลังคาโรงตลาดที่มีลักษณะเป็น สามเหลี่ยมเรียงต่อกัน ออกแบบโดยศาสตราจารย์อัน นิมมานเหมินท์ ผู้วางรากฐานสถาปัตยกรรมไทยแบบใหม่ (ดูภาพที่ 3-84)



ภาพที่ 3-64 เปรียบเทียบโรงตลาดในปัจจุบันและโรงตลาดช่วง พ.ศ. 2486 - 2490

จากตารางเปรียบเทียบคุณค่าของสิ่งก่อสร้างในพื้นที่ท่าเตียน ตารางที่ 3-1 เมื่อนำแนวความคิดเรื่องเกณฑ์คุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมมาใช้ในการให้ความถี่ จะเห็นว่าอาคารอนุรักษ์ได้ความถี่มากที่สุด โรงตลาดมีความถี่ระดับปานกลาง แต่อาคารแถวในตลาดมีความถี่

ค่อนข้างน้อยและบางหัวข้อไม่มีคะแนน ทำให้สามารถพิจารณาถึงการพัฒนาทางด้านศักยภาพ และเก็บรักษาคุณค่าของสิ่งก่อสร้างได้

● กิจกรรม

จากการสำรวจรูปแบบภาพรวมของกิจกรรมในอาคารแถวพบว่ากิจกรรมที่มีความถี่มากที่สุดคือ พาณิชยกรรมพักอาศัย อันดับรองลงมาได้แก่ อาคารที่ปิดร้าง พาณิชยกรรมเพียงอย่างเดียว และพักอาศัยอย่างเดียว ตามลำดับ แต่หากแยกพิจารณาแต่อาคารอนุรักษ์ทั้ง 2 ส่วน จะมีการทำกิจกรรมเชิงพาณิชยกรรมพักอาศัยมากที่สุด รองลงมาเป็นอาคารที่ปิดร้าง พาณิชยกรรมเพียงอย่างเดียวและ โกดังเก็บสินค้าตามลำดับ ส่วนอาคารแถวในตลาดจะมีกิจกรรมพักอาศัยและโกดังสินค้ามากที่สุด รองลงมาได้แก่ปิดร้าง และพาณิชยกรรมเพียงอย่างเดียวตามลำดับ

การใช้พื้นที่ด้านล่างเพื่อประกอบธุรกิจและใช้ด้านบนเป็นที่พักอาศัย เป็นวิถีชีวิตแบบดั้งเดิมของพื้นที่ที่ยังคงเหลืออยู่ และคนในชุมชนส่วนมากมีวิถีทัศน์ในการทำธุรกิจ ถึงแม้ว่าหลายธุรกิจนั้นจะเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมแล้ว หากมีการพัฒนาพื้นที่ควรจะให้โอกาสแก่ผู้เช่าเดิมได้ดำเนินกิจกรรมพาณิชยกรรมพักอาศัยต่อไป

● ด้านเศรษฐกิจ

รูปแบบเศรษฐกิจเดิมหรืออาชีพดั้งเดิมของพื้นที่ท่าเตียน ถูกเปลี่ยนไปด้วยระบบการขนส่ง ความสำคัญของพื้นที่ลดลงด้วยการขยายตัวของเมืองและเศรษฐกิจ จึงเป็นเรื่องยากที่จะรักษากิจกรรมดั้งเดิมของพื้นที่ไว้ แต่จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ที่เดินทางเข้ามาในพื้นที่ กลับเป็นปัจจัยที่จะทำให้ชุมชนมีโอกาสทางด้านเศรษฐกิจมาก จากการสังเกต และศึกษาโครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาอาคารอนุรักษ์บริเวณท่าเตียน รวมถึงร้านอาหารที่ไม่เพียงพอกับนักท่องเที่ยวและคนในพื้นที่ในช่วง สาย - เทียง - ปาย และการเชื่อมต่อของระบบสัญจรในอนาคต ที่ท่าเรือท่าเตียนจะเป็นจุดเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน เปิดโอกาสทางธุรกิจให้กับพื้นที่ในช่วง เข้า-เย็น

ซึ่งช่วงเช้า-เย็น น่าจะเป็นการดำเนินธุรกิจเพื่อตอบสนองคนเมืองที่สัญจรผ่านพื้นที่ไปทำงานและกลับบ้าน ช่วงสาย-เที่ยง-ปาย เป็นการดำเนินธุรกิจเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวและผู้ที่อยู่รอบพื้นที่ ช่วงค่ำ ทำธุรกิจเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการชมความงามของเมืองเก๋ยามค่ำคืน

● แนวทางในการพัฒนา

อาคารแถวอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชการที่ 5 และรัชกาลที่ 7 ควรฟื้นฟูโดยวิธี Rehabilitation ในส่วนของโครงสร้างดั้งเดิม และใช้วิธีการ Redevelopment ในส่วนด้านหลัง

อาคารที่ถูกต่อเติม ให้มีสอดคล้องกับอาคารอนุรักษ์ มีรูปแบบที่ช่วยส่งเสริมคุณค่าให้อาคารอนุรักษ์ ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคให้ทันสมัยรองรับกับการใช้งานในปัจจุบัน และวางระบบป้องกันอัคคีภัยและทางหนีไฟให้กับอาคาร

อาคารแถวภายในตลาด ควรใช้วิธีการ Redevelopment รื้อถอนอาคารดังกล่าวออกและปรับพื้นที่เป็นที่ว่างสำหรับชุมชน เพื่อลดความแออัดของสิ่งก่อสร้างและเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับชุมชน และที่ว่างที่เกิดขึ้นยังช่วยส่งเสริมให้อาคารอนุรักษ์และโบราณสถานมีความโดดเด่นสง่างามขึ้น หรือใช้แนวคิด Reconstruction สร้างใหม่ให้กลมกลืนกับอาคารอนุรักษ์ที่มีอยู่โดยรอบ เพื่อส่งเสริมให้พื้นที่มีคุณค่ามากขึ้น

อาคารโรงตลาด ควรใช้วิธีการฟื้นฟูแบบ Redevelopment ปรับปรุงอาคารให้กลับมาใช้ได้ใหม่โดยเพิ่มเติมระบบสาธารณูปโภคให้เหมาะสมกับการใช้งานในปัจจุบัน หรืออาจเป็นแนวทาง Conservation รื้อถอนส่วนต่อเติมโรงตลาดออกให้กลับสู่รูปลักษณะเดิมที่สืบค้นได้ (รูปภาพที่ 3-84) หรืออาจใช้แนวความคิด Replication อาจจะเปลี่ยนโครงสร้างจากเดิมที่เป็นเสาไม้ให้เป็นโครงสร้างเหล็กเพื่อความคงทนแข็งแรง

ลานคอนกรีตริมแม่น้ำ ควรปรับปรุงให้เป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์ที่ทุกคนสามารถเข้าใช้งานได้ และมีการออกแบบให้เป็นเชื่อมกันน้ำท่วมของชุมชน เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการในการป้องกันน้ำท่วมของ กรุงเทพมหานคร ควรสำรวจและปรับปรุงโครงสร้างของคานคอนกรีตใหม่เนื่องจากโครงสร้างเดิมถูกทำให้เสียหายหมดไปแล้ว

บทที่ 4

ทัศนคติในการพัฒนาและทางเลือกในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริเวณท่าเตียน

4.1 ทัศนคติของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่

4.1.1 การแบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่

ในการพิจารณาผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของภาพรวมโครงการ สามารถแบ่งออกเป็นกลุ่มได้
ดังนี้

ประเภท	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
ผู้มีส่วนได้เสียหลัก (Key Stakeholder)	<ul style="list-style-type: none">- สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์- ผู้อาศัยในพื้นที่ท่าเตียน- ผู้ทำกิจการในพื้นที่ท่าเตียน
ผู้มีส่วนได้เสียโดยตรง (Primary Stakeholder)	<ul style="list-style-type: none">- คณะกรรมการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์และเมืองเก่า- กรมศิลปากร- กรุงเทพมหานคร- ลูกค้าประจำของกิจการในพื้นที่- กรรมการ ลูกจ้างรายวัน
ผู้มีส่วนได้เสียรอง (Secondary Stakeholder)	<ul style="list-style-type: none">- นักท่องเที่ยว- สำนักงานเขต- เทศกิจ- หาบเร่ แผงลอยในพื้นที่- สามล้อ แท็กซี่ รถรับจ้าง

ตารางที่ 4-1 ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภาพรวมโครงการ

แต่หากพิจารณาเพียงผู้เช่าในพื้นที่ท่าเตียนสามารถแยกกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยใช้
ปัจจัยเรื่องสัญญาเช่าและการให้ความสำคัญในการปรับปรุงพื้นที่ฟู้อาคารอนุรักษ์ท่าเตียนของ
สำนักงานทรัพย์สินฯ ร่วมพิจารณาด้วย สามารถแบ่งผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้ดังนี้

ประเภท	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก (Key Stakeholder)	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ทำสัญญาเช่าอาคารแถวอนุรักษณ์สมัยรัชกาลที่ 5 - ผู้ทำสัญญาเช่าอาคารแถวอนุรักษณ์สมัยรัชกาลที่ 7
ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (Primary Stakeholder)	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ทำสัญญาเช่าอาคารแถวภายในตลาด - ผู้ทำสัญญาเช่าแผงในตลาด - ผู้เช่าช่วง
ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรอง (Secondary Stakeholder)	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ทำสัญญาเช่าแผงค้ารายวัน - ผู้พักอาศัยในตลาด - ลูกจ้าง/กรรมกร - ลูกค้าประจำของธุรกิจในพื้นที่

ตารางที่ 4-2 ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเมื่อพิจารณาเฉพาะผู้ทำสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินฯ

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก (Key Stakeholder) ผู้เช่าอาคารแถวอนุรักษณ์ที่สร้างสมัยรัชกาลที่ 5 ผู้เช่าอาคารแถวอนุรักษณ์ที่สร้างสมัยรัชกาลที่ 7 เนื่องจากเป็นผู้ที่มีความมั่นคงในการทำสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินฯ มากที่สุด และมีแนวโน้มมากที่สุดที่สำนักงานทรัพย์สินฯ จะต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่นานที่สุด มีการรวมกลุ่มกันเพื่อจัดตั้งเป็นชุมชนท่าเตียน

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (Primary Stakeholder) ผู้เช่าแผงค้าในโรงตลาด ผู้เช่าอาคารแถวภายในตลาด ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ทำสัญญาเช่าเป็นรายเดือน ทำให้ไม่มีความมั่นคงในสัญญาเช่า มีความสัมพันธ์กับการรวมกลุ่มกันของชุมชนค่อนข้างน้อย

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรอง (Secondary Stakeholder) ผู้ทำสัญญาเช่ารายวัน แรงงานในพื้นที่ ผู้ที่พักอาศัยในตลาด เป็นกลุ่มที่ไม่มีความมั่นคงในสัญญาเช่าและไม่มีสิทธิ์ต่อรองสิ่งใดกับสำนักงานทรัพย์สินฯ

ในการดำเนินการศึกษานี้ จะให้ความสำคัญกับผู้ทำสัญญาเช่าโดยตรงกับสำนักงานทรัพย์สินฯ เท่านั้น เนื่องจากเป็นผู้มีสิทธิในการอยู่อาศัยหรือหาประโยชน์ในพื้นที่

4.1.2 ศึกษาโครงการตัวอย่างที่ได้ข้อมูลจากการทำ Pilot Test

ในการทำ Pilot Test ผู้ให้สัมภาษณ์ได้กล่าวถึงรูปแบบในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียนไว้ 4 รูปแบบได้แก่ 1) ตลาดนางเลิ้ง 2) ตลาดร้อยปี สามชุก 3) เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ 4) ฮาโกะ ทาวน์ จึงได้ศึกษารูปแบบของโครงการทั้งหมดและนำมาสอบถามความคิดเห็นผู้ที่ให้ การสัมภาษณ์กลุ่มเดิม ถึงความหมายและรูปแบบที่ต้องการในโครงการเหล่านั้น

1) ตลาดนางเลิ้ง

ลักษณะตลาดนางเลิ้งใกล้เคียงกับตลาดท่าเตียน เนื่องจากมีอาคารแถวล้อมรอบโรง ตลาด แต่ตลาดนางเลิ้งมีพื้นที่มากกว่า และระยะห่างระหว่างอาคารแถวกับโรงตลาดมากกว่าของ ตลาดท่าเตียน สำนักงานทรัพย์สินฯได้ดำเนินการปรับปรุงภายในตลาดนางเลิ้ง โดยการแบ่งพื้นที่ ชายของออกเป็นโซน โซนขายอาหารพร้อมปรุง โซนขายอาหารสด โซนขายเสื้อผ้า ทำให้เกิดความ เรียบร้อยภายในตลาด ง่ายต่อการดูแลจัดการ หลังจากที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ปรับปรุงตลาด นางเลิ้งแล้วได้รับผลตอบรับที่ดีจากคนในชุมชน และผู้ที่มาจับจ่ายภายในตลาด

รูปแบบที่ได้ผู้ให้สัมภาษณ์ต้องการกล่าวถึงในโครงการตลาดนางเลิ้งคือ การจัดแบ่งพื้นที่ ในตลาดให้เป็นสัดส่วน มีการทำการค้าที่หลากหลายในตลาด ยังคงสภาพโครงตลาดไว้



ภาพที่ 4-1 โซนขายอาหารพร้อมปรุง ตลาดนางเลิ้ง

ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 4-2 โซนขายอาหารสด ตลาดนางเลิ้ง
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 4-3 โซนขายสินค้าและเสื้อผ้า ตลาดนางเลิ้ง
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

2) ตลาดร้อยปี สามชุก

ลักษณะตลาดร้อยปี สามชุก เป็นชุมชนเก่า เคยเป็นตลาดค้าส่งไปตามหัวเมืองต่างๆ โดยอาศัยการคมนาคมทางน้ำเป็นหลัก แต่หลังจากที่การคมนาคมทางบกสะดวกและได้รับความนิยมมากขึ้นทำให้ตลาดซบเซาและเริ่มปิดกิจการ ภายหลังชุมชนมีการรวมตัวกันจากปัญหาการไล่อื้อคนในชุมชนจึงช่วยกันฟื้นฟูธุรกิจภายในชุมชน และอนุรักษ์ชุมชนดั้งเดิมไว้ จนไม่ถูกไล่อื้อและได้รับความสนใจจากบุคคลภายนอก กลายเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ที่มีชื่อเสียงของจังหวัดสุพรรณบุรี

รูปแบบที่ได้ผู้ให้สัมภาษณ์ต้องการกล่าวถึงในตลาดร้อยปี สามชุก คือ การทำให้ชุมชนและร้านค้าต่างๆ กลับมามีความคึกคักและมีวิถีชีวิตแบบดั้งเดิม คงไว้ซึ่งเอกลักษณ์การค้าของชุมชนและท้องถิ่น



ภาพที่ 4-4 บรรยากาศของตลาดร้อยปี สามชุก

ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 4-5 ร้านค้าในตลาดร้อยปี สามชุก
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

3) เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์

ลักษณะเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ เป็นริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่นำเอาโกดังสินค้าเก่ามา Reuse ปรับปรุงเป็นสถานที่ Shopping สำหรับนักท่องเที่ยว โดยปรับพื้นที่ในโกดังสินค้าเก่าเป็นร้านค้าให้เช่า และปรับปรุงพื้นที่ริมแม่น้ำให้เป็นลานกิจกรรมและร้านอาหาร และยังคงไว้ซึ่งเรื่องราวของพื้นที่ โดยใช้ป้ายปิดประกาศ ประติมากรรมบอกเล่าถึงเรื่องราววิถีชีวิตในพื้นที่ และเก็บรักษารูปแบบสถาปัตยกรรมแบบเดิมไว้

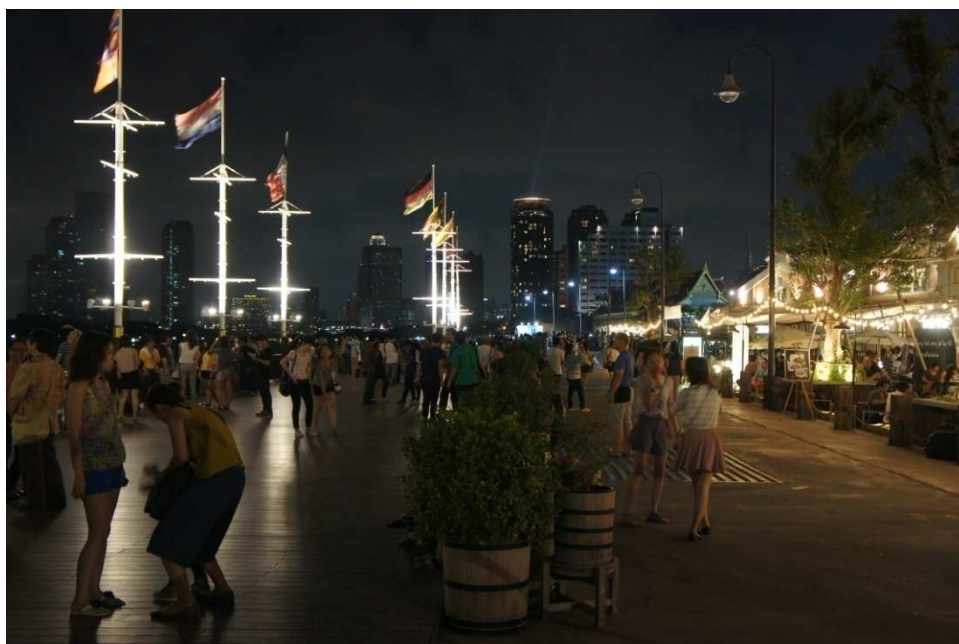
รูปแบบที่ได้ผู้ให้สัมภาษณ์ต้องการกล่าวถึงในเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ คือการแบ่งร้านค้าและออกแบบให้เข้ากับสถาปัตยกรรมเดิมที่มีอยู่ พื้นที่ว่างริมแม่น้ำ และพื้นที่สำหรับการค้าบริเวณหน้าร้านของตัวเอง



ภาพที่ 4-6 ร้านค้าในเอเชียทีค เดอะริเวอร์พาร์ค
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 4-7 พื้นที่ว่างหน้าร้านค้าที่สามารถทำธุรกิจได้ในเอเชียทีค เดอะริเวอร์พาร์ค
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 4-8 ลานกิจกรรมริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

3) ฮาโกะ ทาวน์

ลักษณะฮาโกะ ทาวน์ เป็นศูนย์อาหารกลางแจ้ง บรรยากาศสไตล์ญี่ปุ่น ใช้ตู้คอนเทนเนอร์ มาดัดแปลงเป็นร้านค้า จำหน่ายอาหารญี่ปุ่น การออกแบบร้านค้าและตกแต่งบรรยากาศโดยรอบ เสมือนการจำลองเมืองเก่าของญี่ปุ่นมา ในการวางผังโครงการนั้น มีที่ว่างตรงกลางเพื่อให้นั่งรับประทานอาหาร และมีร้านค้าอยู่โดยรอบ อีกทั้งยังมีการจัด Gimmicks เอกลักษณะของประเพณีญี่ปุ่นไว้ตามมุมต่างๆ รวมไปถึงพนักงานในร้านอาหารด้วย

รูปแบบที่ได้ผู้ให้สัมภาษณ์ต้องการกล่าวถึงในฮาโกะ ทาวน์ คือ พื้นที่เปิดโล่งกลางโครงการ และการตกแต่งบรรยากาศให้เป็นเนื้อหาเดียวกันทั้งโครงการ มีการวาง Gimmick เป็นเอกลักษณ์ของโครงการ



ภาพที่ 4-9 ที่รับประทานอาหารและร้านค้า ในฮาโกะ ทาวน์
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 4-10 ที่รับประทานอาหารและร้านค้า ในฮาโกะ ทาวน์
ที่มา : เมธี เลิศปรีชาภักดี

4.1.3 ทศนคติของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่ทำสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินฯ

จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง สามารถเข้าถึงกลุ่มตัวอย่างได้ดังนี้

- ผู้อยู่อาศัยในอาคารแถวอนุรัักษ์ จำนวน 42 รายซึ่งเป็นผู้เช่าอาคาร 66 คูหาจาก 81 คูหา (คิดเป็นร้อยละ 81.48 ของอาคารแถว)
- กลุ่มผู้เช่าอาคารแถวภายในตลาด จำนวน 13 รายซึ่งเป็นผู้เช่าอาคาร 15 คูหาจาก 21 คูหา (คิดเป็นร้อยละ 71.43 ของอาคารแถว)
- กลุ่มผู้เช่าแผงในตลาด จำนวน 21 รายซึ่งเป็นเจ้าของแผงค้า 156 แผงจาก 184 แผง (คิดเป็นร้อยละ 84.78 ของแผงค้า)

หัวข้อ	อาคารแถวอนุรัักษ์	อาคารแถวในตลาด	โรงตลาด
ระยะเวลาที่อยู่อาศัย/ ดำเนินกิจการ	ส่วนมากอยู่มาตั้งแต่เริ่ม ก่อสร้างอาคาร	ประมาณ 60 ปี	ช่วงเวลาที่เช่าแผงมาก ที่สุดคือ 40-60 ปี แต่ ผู้ประกอบการจริง อยู่ ระหว่าง 30-40 ปี
แนวโน้มธุรกิจปัจจุบัน	คงที่ ร้อยละ 41 แย่ง ร้อยละ 37 ไม่มีความเห็น ร้อยละ 17	คงที่ ร้อยละ 46 ไม่มีความเห็น ร้อยละ 31 แย่ง ร้อยละ 23	คงที่ ร้อยละ 48 แย่ง ร้อยละ 19 ไม่ทำธุรกิจ ร้อยละ 24
แนวโน้มในการ เปลี่ยนแปลงอาชีพ	กำลังตัดสินใจว่าจะทำ อาชีพอะไร ร้อยละ 39 เปลี่ยนอาชีพเพื่อรองรับ นักท่องเที่ยว ร้อยละ 32 ทำธุรกิจเดิม ร้อยละ 24	ส่วนใหญ่ยังไม่มีแนวความคิด ในการเปลี่ยนแปลง แต่หาก เจ้าของที่ดินมีนโยบายให้ เปลี่ยนแปลงก็จะทำตาม	ไม่คิดเปลี่ยนแปลง
โอกาสจากสถานี รถไฟฟ้าใต้ดิน	เป็นโอกาส ร้อยละ 49 ไม่เป็นโอกาส ร้อยละ 49	ส่วนใหญ่ไม่คิดว่าเป็นโอกาส ในการพัฒนา	ไม่ได้เป็นโอกาสในการ พัฒนา
สิ่งที่อยากให้ปรับปรุง ต่อจากอาคารอนุรัักษ์	โรงตลาด	โรงตลาด ร้อยละ 77 ไม่มีความเห็น ร้อยละ 23	เห็นด้วยกับการ ปรับปรุงตลาดร้อยละ 48

ตารางที่ 4-3 แสดงผลสรุปข้อมูลสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง

หัวข้อ	อาคารแถวอนุรักษ์	อาคารแถวในตลาด	โรงตลาด
ที่อยู่อาศัยภายนอกพื้นที่	มีที่อยู่อาศัยร้อยละ 44 เป็นของญาติร้อยละ 34	มีที่อยู่อาศัยร้อยละ 39 มีของญาติร้อยละ 23	ผู้ที่ค้าขายมากกว่าร้อยละ 95 ไม่ได้อาศัยอยู่ในพื้นที่
ผลกระทบจากการปรับปรุงพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ	- ไม่มีที่อยู่ร้อยละ 32 - ไม่มีที่ประกอบอาชีพร้อยละ 22 - ไม่มีที่ประกอบอาชีพและที่อยู่ร้อยละ 19	ไม่มีผลกระทบ แต่กังวลเรื่องการต่อสัญญาเช่าอาคาร	ไม่มีผลกระทบ
รูปแบบในการปรับปรุงตลาดที่อยากให้เป็น	สิ่งที่อยากให้ทำ 2 อันดับแรกคือจัดระเบียบพื้นที่ขายภายในตลาดและจัดให้มีพื้นที่เปิดโล่งมากขึ้น	จัดระเบียบให้กับตลาดแบ่งพื้นที่ให้เป็นสัดส่วน	จัดระเบียบพื้นที่ให้เป็นสัดส่วนแต่ละประเภทสินค้า
หากมีการปรับเปลี่ยนกิจกรรมภายในโรงตลาด	-	-	ยอมทำตาม แต่ขอให้ได้สิทธิ์ในการเช่าต่อไป

ตารางที่ 4-4 แสดงผลสรุปข้อมูลสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างจากผู้เช่าอาคารแถวอนุรักษ์ มากกว่าร้อยละ 70 อยู่อาศัยในพื้นที่มานานกว่า 70 ปี โดยครอบครัวได้เช่าอาคารตั้งแต่ก่อสร้างเสร็จ และในการดำเนินธุรกิจแบบเดิมมีแนวโน้มลดลงจนมีหลายครอบครัวเปลี่ยนไปดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับนักท่องเที่ยว และบางส่วนปิดกิจการเปลี่ยนเป็นที่พักอาศัยอย่างเดียว และหลังจากที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ดำเนินการฟื้นฟูสภาพอาคารแล้ว ผู้เช่ามากถึงร้อยละ 71 มีแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงอาชีพและครึ่งหนึ่งนั้นยังไม่สามารถระงับอาชีพใหม่ได้ และร้อยละ 32 อยากให้สำนักงานทรัพย์สินฯ ช่วยเหลือเรื่องการดำเนินธุรกิจใหม่ ส่วนโอกาสในการดำเนินธุรกิจอันเกิดจากรถไฟฟ้าใต้ดินผู้เช่าอาคารอนุรักษ์ยังไม่แน่ใจว่าจะเป็นโอกาสสำหรับการดำเนินธุรกิจ เนื่องจาก ครึ่งหนึ่งของผู้ให้สัมภาษณ์คิดว่าเป็นโอกาสในการประกอบธุรกิจแต่อีกครึ่งหนึ่งคิดว่าไม่มีผล และสิ่งที่อยากให้มีการปรับปรุงต่อจากอาคารอนุรักษ์คือ การปรับปรุงตลาด เนื่องจากไม่อยากให้มีการขายสินค้าที่ส่งกลิ่นเหม็นและไม่อยากให้มีคนมาอาศัยอยู่ในโรงตลาด โดยรูปแบบในการปรับปรุงนั้นร้อยละ 37 อยากให้ปรับปรุง

แบบตลาดนางเลิ้ง มีการแบ่งโซนในการขายสินค้าและอาหาร มีพื้นที่ว่างสำหรับนั่งรับประทานอาหารเป็นสัดส่วน และอีกร้อยละ 32 อยากให้ปรับปรุงแบบ ฮาโกะทาวน์ มีพื้นที่เปิดโล่ง มีพื้นที่อเนกประสงค์ และให้เป็นที่ส่วนกลางของชุมชน ร้อยละ 83 เห็นด้วยกับกรพื้นที่ฟื้นฟูสภาพอาคารเนื่องจากว่าร้อยละ 46 เห็นว่าหากไม่มีการฟื้นฟูสภาพอาคารพื้นที่ท่าเตียนจะกลายเป็นพื้นที่เสื่อมโทรม การสัมภาษณ์ยังพบว่าผู้เช่าอาคารอนุรักษ์ร้อยละ 44 มีที่พักอาศัยภายนอกพื้นที่เป็นของตนเอง และร้อยละ 34 สามารถไปอาศัยอยู่กับญาติภายนอกพื้นที่ระหว่างกรฟื้นฟูอาคาร แต่จากการสอบถามถึงผลกระทบระหว่างกรฟื้นฟูสภาพอาคาร ร้อยละ 32 กลับตอบว่าไม่มีที่อยู่อาศัย ร้อยละ 19 ไม่มีที่อยู่อาศัยและไม่มีอาชีพ ร้อยละ 22 ไม่มีที่ประกอบอาชีพ ร้อยละ 17 สูญเสียอาชีพเดิม และร้อยละ 10 ต้องย้ายที่อยู่

จากการสัมภาษณ์ข้อสังเกตที่พบคือผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่กล่าวถึงการสูญเสียรายได้ในช่วงเวลา 1 ปีระหว่างกรฟื้นฟูอาคาร แต่จะกังวลถึงอัตราค่าเช่าใหม่ที่ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ จะจัดเก็บ

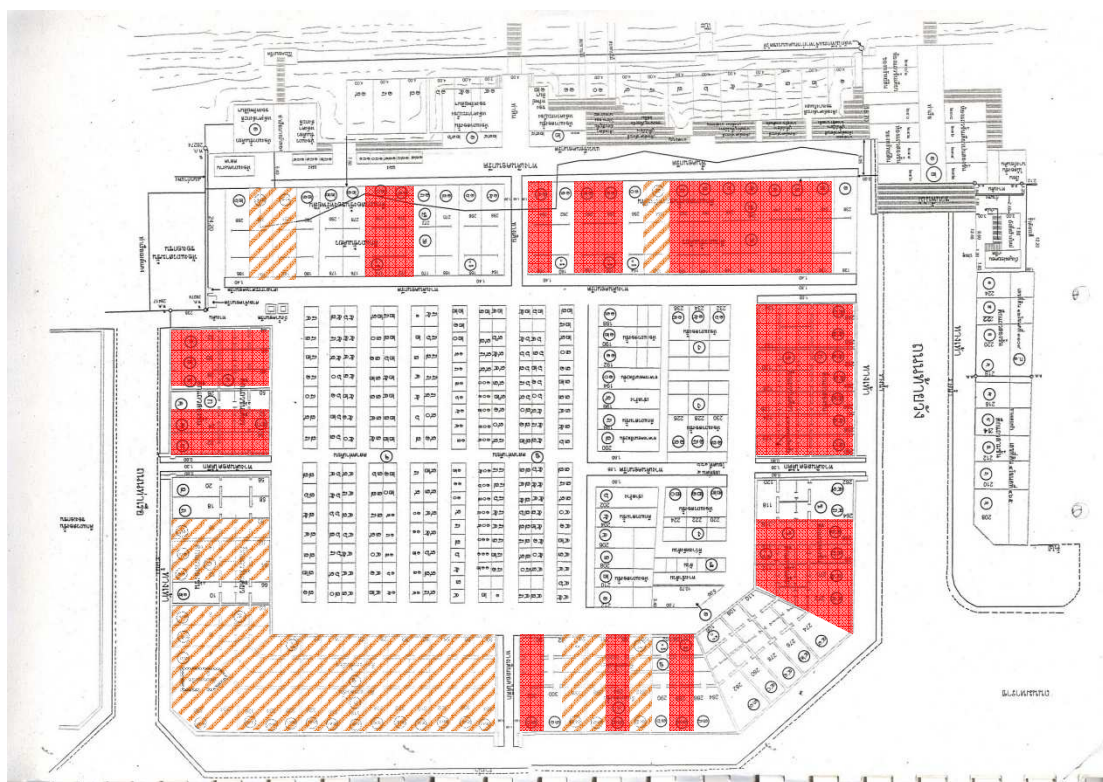
กลุ่มตัวอย่างจากผู้เช่าอาคารแถวภายในตลาด ระยะเวลาในการอยู่อาศัยทั้งหมดอยู่ระหว่าง 50-70 ปี มีที่อยู่อาศัยนอกชุมชนร้อยละ 39 อีกร้อยละ 23 มีของญาติ กลุ่มตัวอย่างเห็นว่าแนวโน้มทางธุรกิจในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาแยลงร้อยละ 23 ร้อยละ 31 ไม่ให้ความเห็น แต่ร้อยละ 46 มีความเห็นว่าสภาพเศรษฐกิจที่ ซึ่งเป็นความถี่เดียวกับผู้ที่ไม่คิดจะย้ายออกไปในขณะที่สำนักงานทรัพย์สินฯ กำลังดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ ผู้เช่าร้อยละ 54 เห็นว่าโอกาสในการดำเนินธุรกิจอันเกิดจากรถไฟฟ้าใต้ดินไม่ได้สร้างโอกาสให้กับตนเองเนื่องจากที่ตั้งอาคารอยู่ด้านในตลาด ซึ่งมีความถี่เท่ากับผู้ประกอบการค้าส่งตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และยังมีความถี่เท่ากับผู้ที่ไม่ออกความเห็นเรื่องแนวทางในการพัฒนาตลาดเพราะเห็นว่าขึ้นอยู่กับนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ และเมื่อถามความเห็นเรื่องการพัฒนาพื้นที่ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมดอยากให้ปรับปรุงอาคารที่ตนเองเช่าเป็นสิ่งที่ต่อไปเนื่องจากกลัวว่าสำนักงานทรัพย์สินฯ จะไม่ต่อสัญญาเช่าและจะรื้อถอนอาคารออก แต่หากไม่นับรวมอาคารแถวภายในตลาดร้อยละ 77 อยากให้ปรับปรุงตลาดให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ส่วนอีกร้อยละ 23 ไม่มีความคิดเห็น และรูปแบบที่อยากให้ปรับปรุงนั้นร้อยละ 46 อยากให้จัดระเบียบพื้นที่ขายของและแบ่งโซนให้ชัดเจนเช่นเดียวกับตลาดนางเลิ้ง ร้อยละ 8 อยากให้ปรับปรุงให้มีที่เปิดโล่งแบบ ฮาโกะทาวน์ ส่วนอีกร้อยละ 28 ไม่มีความเห็นในรูปแบบการปรับปรุงแล้วแต่ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ จะดำเนินการ ร้อยละ 39 มีที่อยู่อาศัยของตนเองภายนอกพื้นที่ ร้อยละ 23 มีญาติอาศัยอยู่นอกพื้นที่ และร้อยละ 38 ไม่มีที่อยู่



อาศัยนอกพื้นที่ และเมื่อถามถึงผลกระทบระหว่างกรพื้นที่ฟูอาคารแถวอนุรักษ์นั้น ร้อยละ 31 ไม่คิดว่าจะมีผลกระทบระหว่างดำเนินการ ร้อยละ 46 ตั้งใจที่จะไม่ย้ายออกไปนอกพื้นที่ และร้อยละ 23 คิดว่ามีผลกระทบและจะย้ายออกนอกพื้นที่ ผู้ให้สัมภาษณ์กลุ่มนี้มีร้อยละ 84 อยากให้สำนักงานทรัพย์สินฯ แบ่งพื้นที่ในการบูรณะอาคารเป็นส่วนๆ เพื่อจะได้ไม่กระทบกับอาคารแถวในตลาดมากนัก ร้อยละ 52 อยากให้สำนักงานทรัพย์สินฯ ชี้แจงนโยบายการพัฒนาอาคารแถวในตลาดให้ชัดเจน

กลุ่มตัวอย่างจากผู้เช่าแผงในตลาด ร้อยละ 5 เช่าแผงตลาดนานกว่า 61 ปี ร้อยละ 38 เช่าแผงนาน 51-60 ปี ร้อยละ 29 เช่าแผงนาน 41-50 ปี แนวโน้มธุรกิจในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ร้อยละ 48 มีอัตราคงที่ ร้อยละ 19 แ่ลง และไม่ประกอบกิจการ ร้อยละ 24 ผู้ที่ยังดำเนินการค้าขายในแผงทั้งหมดไม่คิดที่จะเปลี่ยนแปลงการค้า และไม่คิดว่าการมีสถานีรถไฟใต้ดินอยู่ใกล้พื้นที่จะทำให้เกิดโอกาสทางธุรกิจมากขึ้นเนื่องจากลูกค้าทั้งหมดเป็นลูกค้าประจำ และเมื่อถามถึงผู้ที่สืบทอดกิจการต่อ ร้อยละ 43 ไม่มีผู้สืบทอดกิจการต่อเนื่องจากไปทำอาชีพอื่น ร้อยละ 33 ลูกยังศึกษาอยู่ และร้อยละ 24 ลูกยังศึกษาอยู่และไม่คิดว่าจะมาสืบทอดกิจการต่อ และเมื่อถามถึงความเห็นในการซ่อมแซมโรงตลาด ร้อยละ 48 เห็นด้วยกับการซ่อมแซม และร้อยละ 52 คิดว่าไม่จำเป็นจะต้องปรับปรุงอะไรทั้งสิ้น แต่เมื่อสร้างเงื่อนไขว่าหากสำนักงานทรัพย์สินฯ จะปรับปรุงโรงตลาด ผู้เช่าอยากให้มีรูปแบบอย่างไร ร้อยละ 57 อยากให้ปรับปรุงแบบตลาดนางเลิ้ง ให้มีการแบ่งโซนในการค้าขาย เพราะไม่อยากเปลี่ยนอาชีพ ร้อยละ 24 อยากให้ทำเป็นร้านค้าแบบเอเชียติก และร้อยละ 19 อยากให้เพิ่มพื้นที่ว่างในโรงตลาดแบบฮาโกะทาวน์ และเมื่อถามว่าหากสำนักงานทรัพย์สินฯ มีโครงการปรับปรุงรูปแบบตลาดและการค้าไปเป็นแบบอื่นเลยจะยอมรับได้หรือไม่ ผู้เช่าทั้งหมดให้ความเห็นว่า หากเป็นนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ ก็ยินดีที่จะปฏิบัติตามแต่อยากให้อย่างคงมีสิทธิ์ในการเช่าพื้นที่ไม่ว่า สำนักงานทรัพย์สินฯ จะปรับปรุงแบบเป็นอย่างไรก็ตาม ผู้เช่าที่ยังคงดำเนินธุรกิจในตลาด ร้อยละ 62 ไม่ได้อาศัยอยู่ในพื้นที่ และผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมดไม่คิดว่าระหว่าง การปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ จะมีผลกระทบกับการทำธุรกิจภายในตลาด

4.2 ศักยภาพของผู้เช่า

จากการสังเกตและการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ที่ทำสัญญาเช่าอาคารโดยตรงกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีศักยภาพและความต้องการในการเปลี่ยนแปลงอาชีพและพัฒนาชุมชนของตนเองให้มีเอกลักษณ์และยั่งยืน เพียงแต่ยังขาดความรู้และความมั่นใจในการดำเนินการ ดังภาพที่ 4-11



-  ผู้เช่าฯ ที่ยังขาดศักยภาพด้านเงินทุนและความรู้
-  ผู้เช่าฯ ที่ยังขาดศักยภาพด้านความรู้

ภาพที่ 4-11 แสดงศักยภาพของผู้เช่าฯ ในการพัฒนา

จะเห็นผู้เช่าฯ ที่มีศักยภาพพร้อมที่จะพัฒนาแต่ยังขาดความรู้เรื่องการดำเนินธุรกิจและการตลาด เปลี่ยนแปลงรูปแบบของธุรกิจ มีจำนวน 31 คูหาจาก 81 คูหา (คิดเป็นร้อยละ 38.27) และผู้เช่าฯ ที่ต้องการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงอาชีพแต่ยังขาดเงินทุนและความรู้ มีจำนวน 24 คูหาจาก 81 คูหา (คิดเป็นร้อยละ 29.63)

4.3 แนวทางในการพัฒนาตามทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญและนักพัฒนาสังหาริมทรัพย์

4.3.1 ทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญ

จากการสัมภาษณ์ ผศ.ดร. ยงฉนิศร์ พิมลเสถียร ถึงแนวทางการพัฒนาพื้นที่ทำเตียนนั้น ในส่วนของอาคารอนุรักษ์ทั้ง 2 ส่วน เห็นควรที่จะฟื้นฟูสภาพให้กลับสู่รูปแบบเดิมในอดีต และมีการปรับปรุงภายในอาคารให้เหมาะสมกับการใช้งานในปัจจุบัน ตามที่สำนักงานทรัพย์สินฯ กำลังดำเนินการอยู่ แต่ในโรงตลาดนั้น หากปรับปรุงเป็นกิจกรรมอย่างอื่นแล้ว ก็จะไม่สามารถขอใบอนุญาตหรือกลับมาใช้งานเป็นตลาดได้อีก เนื่องจาก ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องตลาด พ.ศ.2546 นั้น กำหนดให้ตลาดต้องมีที่จอดรถและมาตรฐานด้านสุขอนามัย ซึ่งสามารถทำได้ยากกับตลาดทำเตียน ส่วนอาคารแถวในตลาดนั้นเห็นว่าบางอาคาร มีรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบอาคารแถวอนุรักษ์ น่าจะปรับปรุงฟื้นฟูอาคารชุดนี้ด้วย ด้านการดำเนินธุรกิจของผู้เช่านั้นเชื่อว่า หลังจากดำเนินการฟื้นฟูอาคารแถวแล้ว ผู้เช่าจะปรับเปลี่ยนกิจกรรม หรือรูปแบบการดำเนินธุรกิจเองแต่อาจจะเป็นไปได้บ้างเป็นค่อยเป็นค่อยไป แต่หากทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ช่วยดำเนินการอาจจะเป็นในรูปแบบของหุ้นส่วนหรือการเป็นพี่เลี้ยงในการดำเนินธุรกิจก็อาจจะทำให้มีการเปลี่ยนแปลงเร็วขึ้น

ส่วนในเรื่องการบริหารจัดการนั้น หากชุมชนสามารถรวมตัวกันเพื่อพัฒนาชุมชนของตัวเอง มีการจัดตั้งองค์กรชุมชนอย่างเป็นรูปธรรม หรืออาจจะจัดตั้งเป็น บริษัทจำกัด เพื่อร่วมกันพัฒนาพื้นที่ โดยสำนักงานทรัพย์สินฯ อาจจะวางตัวเป็นพี่เลี้ยงในการดำเนินการ หรือหากเป็นการร่วมทุนระหว่างชาวชุมชนกับเอกชน ก็ต้องคำนึงถึงหลักธรรมาภิบาล มีความเป็นธรรมในการบริหารจัดการไม่รอนสิทธิ หรือเอาเปรียบซึ่งกันและกัน

4.3.2 ทัศนคติของนักพัฒนาสังหาริมทรัพย์

จากการสัมภาษณ์ความคิดเห็นส่วนบุคคล ของนักพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความอนุเคราะห์ในการสัมภาษณ์ ได้แก่

- 1) คุณณฤต รัตนพิเชษฐชัย รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- 2) คุณวรรณรศ วัฒนวิทย์ ผู้จัดการฝ่ายการตลาดโครงการ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- 3) คุณรัฐทัย เนตตะสุด ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท ทีซีซีแลนด์ จำกัด
- 4) คุณสรพรพิสิทธิ์ ฟุ้งเฟื่องเชวง ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายออกแบบ บริษัท ทีซีซีแลนด์ จำกัด

5) คุณสุรพงษ์ เตชะหรรษวิจิตร สมาคมโรงแรมไทย และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ Asia Hotel Group

สามารถสรุปเป็นหัวข้อได้ดังนี้

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่

ความเห็นด้านแนวทางในการพัฒนาพื้นที่นั้น ทุกท่านเห็นว่าควรจะประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยว เช่นร้านอาหารของที่ระลึกที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มหรือโรงแรมขนาดเล็กที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวของพื้นที่ โดยใช้ข้อได้เปรียบเรื่องพื้นที่ประวัติศาสตร์และเอกลักษณ์สถาปัตยกรรมเป็นจุดดึงดูดกลุ่มลูกค้า สภาพโรงตลาดในปัจจุบันแออัดเกินไป ควรจะปรับให้มีพื้นที่ว่างเป็นลานกิจกรรมภายในหรือพื้นที่สีเขียวเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้ดูโปร่ง สบาย ดึงดูดให้นักท่องเที่ยวที่เหนื่อยจากการท่องเที่ยวในเส้นทางท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมเข้ามาพักผ่อน ผ่อนคลาย ใช้บริการต่างๆภายในโครงการ และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทุกท่านให้คำนึงถึงกลุ่มลูกค้าคนไทยด้วย การคำนึงถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเพียงอย่างเดียวนั้นเป็นการวางกลุ่มเป้าหมายที่ค่อนข้างแคบ

ในรายละเอียดการพัฒนาพื้นที่นั้น คุณวรรณรชและคุณสุรพงษ์ มีความเห็นว่า อาคารริมน้ำควรพัฒนาเป็น Home Stay หรือโรงแรมขนาดเล็ก อาคารอนุรักษุ์รอบพื้นที่ และโรงตลาดควรพัฒนาเป็นร้านค้าหรือกิจการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยว แต่คุณฐิทธิ์ คุณสรวิสิทธิ์ และคุณนฤต มีความเห็นว่า พื้นที่บริเวณโรงตลาดท่าจะปรับเปลี่ยนให้เป็นพื้นที่ให้บริการประเภท F&B เพราะมี Demand ของนักท่องเที่ยวอยู่แล้ว และยังมี Demand แฝงจากกลุ่มคนไทยที่สัญจรไปมา และเป็นการเปิดตลาดให้นักชิม-นักกินกลุ่มใหม่เข้ามาใช้บริการภายในโครงการ โดยคุณฐิทธิ์ และคุณสรวิสิทธิ์ เสนอว่าหากพัฒนาเป็น Gourmet Market ให้ลูกค้าได้เข้ามาจับจ่ายและทดลองชิมและเลือกซื้อรับประทาน โดยเน้นอาหารชั้นเลิศและวัตถุดิบชั้นเยี่ยมที่เป็นเอกลักษณ์ของไทย ก็เป็นโอกาสทางการตลาดที่ยังไม่มีคู่แข่ง และสามารถดึงดูดทั้งนักท่องเที่ยวต่างชาติ และคนไทยได้

ความสนใจของนักลงทุน

ในมุมมองของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุกท่านยกเว้นคุณนฤต มีความเห็นว่า หากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามาลงทุนในพื้นที่ทำเดียน จะได้รับความสนใจจากภาคเอกชนแน่นอน แต่ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของสำนักงานทรัพย์สินฯ ว่าจะ

กำหนดอัตราผลตอบแทน ระยะเวลาของสัญญา รูปแบบในการพัฒนา และการบริหารจัดการ
อย่างไร

คุณนฤต ให้ความเห็นว่าพื้นที่โครงการมีขนาดเล็กเกินกว่าที่จะพัฒนาให้คุ้มทุนได้

รูปแบบในการบริหารจัดการ

รูปแบบในการบริหารจัดการ ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมดนอกจากคุณนฤต มีความเห็นว่า ให้
เอกชนรายเดียวดำเนินการบริหารโครงการเป็นสิ่งที่ดีที่สุด โดยคุณนฤต มีความเห็นว่า ควรเป็นการ
ดำเนินการโดยผู้ที่อยู่ในพื้นที่เพื่อลดต้นทุนในการบริหารจัดการ

ด้านแนวคิดเรื่องการเป็นหุ้นส่วนกับชุมชนนั้น คุณวรรณรชม์ คุณโจทย์ คุณสรรพสิทธิ์ และ
คุณสุรพงษ์ ให้ความเห็นว่า เป็นเรื่องที่ยอมรับได้แต่ต้องมีการวางกฎเกณฑ์ และข้อกำหนดให้
ชัดเจนเนื่องจากเห็นว่าเป็นการลดทอนสิทธิ์ของผู้เช่ารายเดิม แต่ถ้าสามารถเลือกได้จะขอให้บริหาร
จัดการโดยเอกชนรายเดียว

	ร้านค้า / บริการ นักท่องเที่ยว	โรงแรม / Home Stay	F&B	Open Space/ Rebuilt
อาคารแถวอนุรักษณ์สมัย ร.5	✓✓✓✓✓			
อาคารแถวริมแม่น้ำ	✓✓	✓✓✓		
อาคารแถวภายในตลาด	✓		✓	✓✓✓
โรงตลาด			✓✓✓✓	✓

ตารางที่ 4-5 แสดงปรากฏความถี่แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน
ตามทัศนคติของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จากตารางที่ 4-5 แสดงปรากฏความถี่แนวทางการพัฒนาฯ ตามทัศนคติของนักพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ สามารถสรุปได้ว่า

- 1) พื้นที่อาคารแถวอนุรักษณ์ ที่สร้างสมัยรัชกาลที่ 5 นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกท่านมี
ความเห็นว่าควรพัฒนาเป็นร้านค้าหรือบริการเพื่อรองรับนักท่องเที่ยว
- 2) พื้นที่อาคารแถวริมแม่น้ำสร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 3 ท่านมี
ความเห็นว่า ควรพัฒนาเป็นที่พักสำหรับรองรับนักท่องเที่ยว และอีก 2 ท่านมีความเห็นว่าควร
พัฒนาเป็นร้านค้าหรือบริการเพื่อรองรับนักท่องเที่ยว

- 3) พื้นที่อาคารแถวภายในตลาด นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 3 ท่านมีความเห็นว่า ควรพัฒนาเป็น ที่ว่างหรือลานกิจกรรม และมีความเห็นให้พัฒนาเป็นร้านอาหารและร้านค้าหรือบริการ เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวความเห็นละ 1 ท่าน
- 4) พื้นที่โรงตลาด นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4 ท่านมีความเห็นว่าควรจะเป็นรูปแบบ F&B หรือบริการอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยว และมี 1 ท่านมีความเห็นให้รื้อออกเปลี่ยนเป็นลานกิจกรรมหรือสร้างสิ่งใหม่ขึ้นมาทดแทน

4.4 โอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน

4.4.1 ทศนคติของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นักพัฒนาฯ ทุกท่านเห็นว่าบริเวณท่าเตียนมีโอกาสในการพัฒนาสูงมาก เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่เป็นเอกลักษณ์ ไม่สามารถหาที่อื่นได้อีก เป็นเส้นทางการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมของประเทศไทย และเป็นพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ที่ควรจะอนุรักษ์รูปแบบทางสถาปัตยกรรมไว้ การจราจรไม่ใช่ปัญหาหลักของโครงการเนื่องจาก ถึงจะไม่มีโครงการพัฒนาพื้นที่เกิดขึ้นก็เกิดปัญหาจราจรอยู่แล้ว ซึ่งเกิดจากรถรับส่งนักท่องเที่ยวในช่วงเวลากลางวัน แต่ในช่วงเวลาเช้า และเย็นหลังจากแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมต่างๆ ปิด การจราจรก็จะคลี่คลาย และเป็นโอกาสในการดำเนินธุรกิจได้อีก อีกทั้งการมีสถานีระบบขนส่งรถไฟฟ้าใต้ดินอยู่บริเวณใกล้เคียง ก็ถือเป็นโอกาสในการดำเนินธุรกิจเช่นกัน

เมื่อสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสนามไชย เปิดให้บริการ ท่าเรือท่าเตียนน่าจะมีความสำคัญมากขึ้นกว่าปัจจุบันเนื่องจากจะถูกใช้เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการคมนาคม ช่วงเช้าและเย็นซึ่งเป็นเวลาทำงานจะมีคนสัญจรผ่านพื้นที่ท่าเตียนมาก ทำให้เป็นโอกาสในการประกอบธุรกิจ นอกเหนือจากการทำธุรกิจเพื่อรองรับนักท่องเที่ยว

4.4.2 MOU ระหว่างกรุงเทพมหานคร กับ บริษัท ขนส่ง จำกัด

ได้มีการเซ็น MOU ระหว่างกรุงเทพมหานคร กับ บริษัทขนส่ง เพื่อใช้พื้นที่บริเวณสถานีขนส่งสายใต้ใหม่ (เดิม) เป็นที่จอดรถรับบริการนักท่องเที่ยวและให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้าสู่พื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ทางน้ำ โดยใช้ท่าเรือที่มีอยู่โดยรอบพระบรมมหาราชวัง เพื่อแก้ปัญหาการจราจรภายในเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นใน ซึ่งท่าเรือที่อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว มีทั้งหมด 3 ท่าได้แก่ ท่าเตียน ท่าราชวรดิษฐ์ และท่าช้าง จะเป็นท่าเรือที่รองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวจากบริษัททัวร์

4.5 หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์แนวทางในการพัฒนาบริเวณท่าเตียน

จากการศึกษานโยบายภาครัฐ นโยบายสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ข้อจำกัดทางกฎหมาย ทักษะของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่ และทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญ สามารถกำหนดหลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์หาแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียนได้ดังนี้

หัวข้อ	เงื่อนไขในการพิจารณา
นโยบายภาครัฐ	<ul style="list-style-type: none"> - เปิดมุมมองจากแม่น้ำเจ้าพระยา - ต้องการให้ระบุกิจกรรมในพื้นที่ให้ชัดเจน - สนับสนุนธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยว
นโยบายสำนักงานทรัพย์สินฯ	<ul style="list-style-type: none"> - ปรับปรุง พื้นฟูอาคารอนุรักษ์ - ต้องการผลตอบแทนร้อยละ 4 ของมูลค่าที่ดินและมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
กฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> - สิ่งปลูกสร้างสูงได้ไม่เกิน 16 เมตร - OSR 1:10 และ FAR ไม่เกิน 1: 3 - ต้องได้รับความเห็นชอบจากอธิบดีกรมศิลปากร - ทำกิจการโรงแรมได้ไม่เกิน 80 ห้อง, พาณิชยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม., อาคารอยู่อาศัยรวมไม่เกิน 1,000 ตร.ม., สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.
ทัศนคติของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	<ul style="list-style-type: none"> - ต้องการให้มีการพัฒนาตลาด - ต้องการให้มีพื้นที่โล่งบางส่วน - ต้องการเปลี่ยนแปลงอาชีพจากเดิมไปสู่อาชีพอื่นที่ทำรายได้มากขึ้น - สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติได้ - อยากให้พื้นที่มีเอกลักษณ์
ทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญ	<ul style="list-style-type: none"> - คงรูปแบบของตลาดไว้ - ประชาชนสามารถรวมกลุ่มเพื่อบริหารชุมชนได้
ทัศนคติของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> - มีความสนใจในการลงทุน - รูปแบบกิจกรรมภายในพื้นที่

ตารางที่ 4-6 หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์หาแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน

4.6 ทางเลือกในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน

จากการศึกษาแนวความคิดทฤษฎี ข้อจำกัดทางกฎหมาย คุณค่าของสิ่งก่อสร้าง ทัศนคติในการพัฒนาของผู้เช่าในพื้นที่ และความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ สามารถเสนอรูปแบบในการพัฒนาได้ดังนี้

4.6.1 ทางเลือกที่ 1 ปรับปรุงโรงตลาดและเพิ่มที่ว่างให้กับบริเวณท่าเตียน

ด้านกายภาพ

- ปรับปรุงพื้นปูอาคารแถวอนุรักษตามโครงการปรับปรุงพื้นปูอาคารอนุรักษท่าเตียนของสำนักงานทรัพย์สินฯ ปรับปรุงภาพลักษณ์ของร้านค้าในโรงตลาด โรงตลาด และระบบสาธารณูปโภคให้รองรับกับการใช้งานในปัจจุบัน และแบ่งพื้นที่ในตลาดให้เป็นสัดส่วนในการขายสินค้าและบริการ จัดให้มีที่ว่างสำหรับนั่งพักหรือใช้บริการร้านค้าของตลาด
- รื้อถอนอาคารแถวภายในตลาดออก ปรับเป็นพื้นที่โล่งและลานอเนกประสงค์เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของคนในพื้นที่และเป็นพื้นที่ส่งเสริมการขายให้ร้านค้าในตลาด

ด้านกิจกรรมและเศรษฐกิจ

- อาคารโบราณสถานที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 ปรับปรุงเป็นร้านค้าเพื่อบริการนักท่องเที่ยว เช่น ร้านขายของที่ระลึก ร้านขายของชำร่วย ร้านค้าของเก่า ร้านหนังสือ ร้านกาแฟ ร้านขายอาหาร ฯลฯ อาคารอนุรักษริมน้ำที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ปรับปรุงเป็นร้านค้าประเภท F&B บริการอาหารและเครื่องดื่ม ให้บริการทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
- โรงตลาด ปรับปรุงเป็นพื้นที่ให้บริการประเภท F&B และของฝากประเภทอาหาร
- ลานอเนกประสงค์ ใช้เป็นพื้นที่ส่งเสริมการขาย และเป็นที่พักผ่อนของคนในชุมชน และคนที่เข้ามาทำกิจกรรมในพื้นที่

ความเป็นไปได้ด้านการเงิน

ระยะเวลาในการเช่า 30 ปี D/E Ratio = 1:1 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR = 6% คิดอัตราค่าเช่าที่ 4% ของมูลค่าที่ดิน และมูลค่าค่าเช่าอาคารคิดที่ 4% ของมูลค่าอาคาร (ตารางเมตรละ 2,500 บาท) เงินลงทุนในการปรับปรุงอาคารและพื้นที่ 459,741,171 บาท ค่าจ้างพนักงาน 4,440,000 บาท/ปี อัตราเพิ่ม 4% ต่อปี ค่าสวัสดิการ คิดเป็น 30% ของค่าจ้าง ค่าบำรุงรักษา 1,500 บาท/ตารางวา และมีอัตราเพิ่ม 1% ทุกปี ค่าน้ำค่าไฟส่วนกลาง 1,000 บาท/ตารางวา และ

มีอัตราเพิ่ม 1% ทุกปี ค่าโฆษณา 5% ของรายได้ ค่าดำเนินการ 5% ของรายได้ ค่าใช้จ่าย
เบ็ดเตล็ด 5% ของรายได้

Worst Case

อาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ริมแม่น้ำ คิดค่าเช่า 800 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1
คูหา 120 ตารางเมตร ค่าเช่า 96,000 บาท/เดือน คิดอัตราเช่าที่ 60%

อาคารโบราณสถานที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 คิดค่าเช่า 500 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1
คูหา 125 ตารางเมตร ค่าเช่า 62,500 บาท/เดือน คิดอัตราเช่าที่ 60%

แผงค้าในตลาด คิดค่าเช่า 5,000 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 แผง 6 ตารางเมตร ค่าเช่า
30,00 บาท/เดือน คิดอัตราเช่าที่ 60%

อ้างอิงค่าเช่าจากอาคารแถวในบริเวณใกล้เคียง

Base Case

อาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ริมแม่น้ำ คิดค่าเช่า 800 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1
คูหา 120 ตารางเมตร ค่าเช่า 96,000 บาท/เดือน คิดอัตราเช่าที่ 90%

อาคารโบราณสถานที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 คิดค่าเช่า 500 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1
คูหา 125 ตารางเมตร ค่าเช่า 62,500 บาท/เดือน คิดอัตราเช่าที่ 90%

แผงค้าในตลาด คิดค่าเช่า 5,000 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 แผง 6 ตารางเมตร ค่าเช่า
30,00 บาท/เดือน คิดอัตราเช่าที่ 90%

อ้างอิงค่าเช่าจากอาคารแถวในบริเวณใกล้เคียง

Best Case

อาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ริมแม่น้ำ คิดค่าเช่า 3,000 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย
1 คูหา 120 ตารางเมตร ค่าเช่า 360,000 บาท/เดือน คิดอัตราเช่าที่ 90%

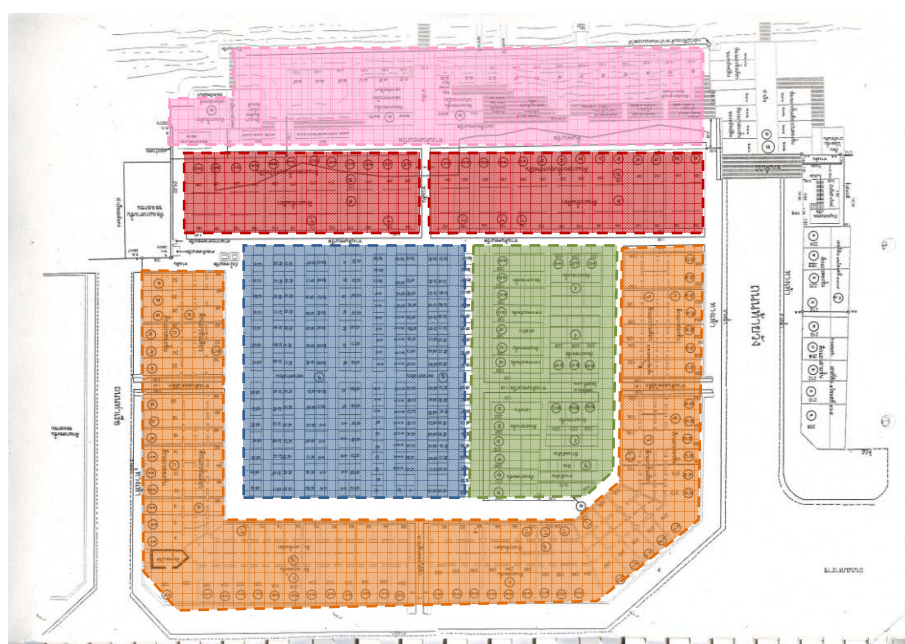
อาคารโบราณสถานที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 คิดค่าเช่า 2,000 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1
คูหา 125 ตารางเมตร ค่าเช่า 250,000 บาท/เดือน คิดอัตราเช่าที่ 90%

แผงค้าในตลาด คิดค่าเช่า 10,000 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 แผง 6 ตารางเมตร ค่าเช่า
60,00 บาท/เดือน คิดอัตราเช่าที่ 90%

อ้างอิงค่าเช่าจากค่าเช่าของโครงการ เอเซียทีค เดอะริเวอร์พาร์ค ค่าเช่า ตารางเมตรละ
15,000 บาท/เดือน

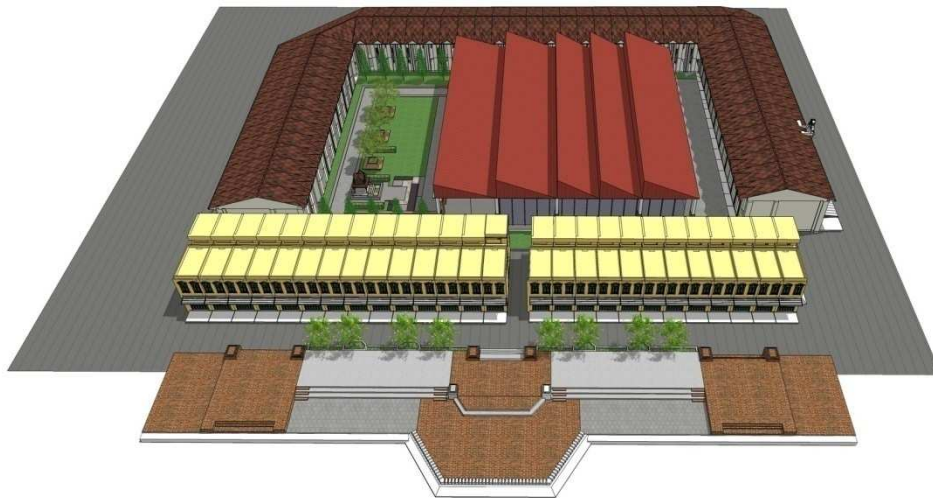
	Worst Case	Base Case	Best Case
Payback Period	26.7 ปี	9.75 ปี	< 2 ปี
IRR	1.68 %	12.53 %	60.23 %
NPV	-265,793,845.75	93,273,147.71	1,948,499,690.70
ROI	0.31	3.02	17.05
WACC	-2.06 %	4.81 %	41.15 %

ตารางที่ 4-7 เปรียบเทียบความคุ้มค่าในการลงทุน ทางเลือกที่ 1

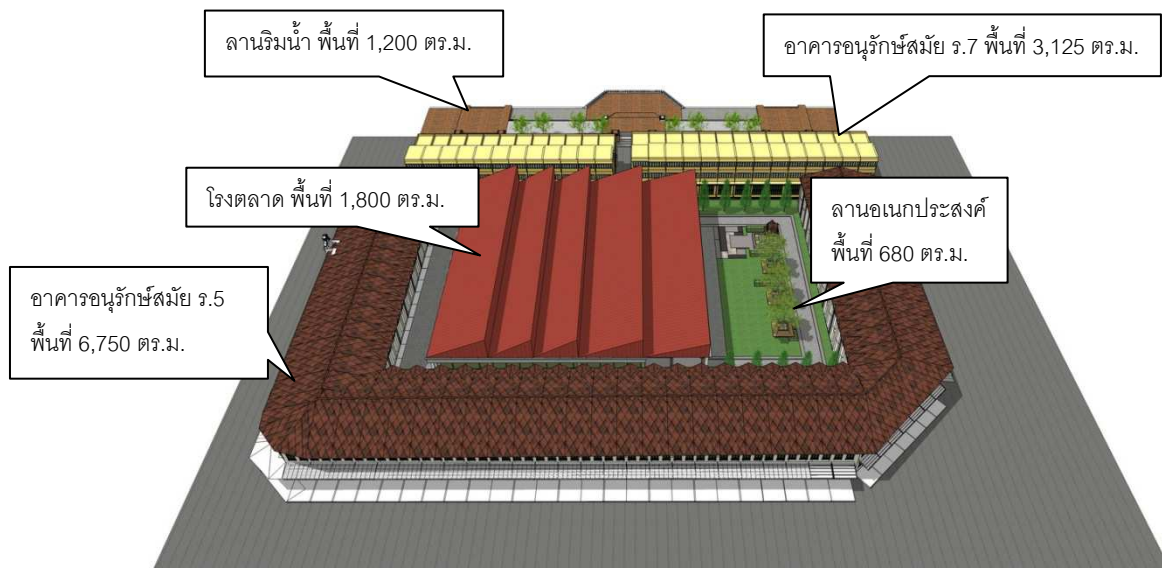


- บูรณะโรงตลาดให้อยู่ในสภาพที่ดี จัดระเบียบ Zone การค้า เน้นการขายอาหาร
- รั้วอาคารแถวในตลาด ปรับเป็นลานอเนกประสงค์ รวมถึงพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา
- ส่งเสริมให้ผู้เช่าอาคารแถวประกอบธุรกิจเพื่อรองรับการท่องเที่ยวเช่นร้านอาหาร บริการ ของที่ระลึก
- ส่งเสริมให้ผู้เช่าอาคารแถวประกอบธุรกิจการ F&B บริการอาหารและเครื่องดื่ม

ภาพที่ 4-12 ทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน ทางเลือกที่ 1



ภาพที่ 4-13 ทักษะภาพทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน ทางเลือกที่ 1
ที่มา : นายเมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 4-14 ขนาดพื้นที่ในทางเลือกที่ 1
ที่มา : นายเมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 4-15 ทัศนียภาพทางเลี้ยวในการพัฒนาพื้นที่ทางเดียน ทางเลี้ยวที่ 1
ที่มา : นายเมธี เลิศปริญญาภักดี

4.6.2 ทางเลือกที่ 2 รื้อถอนโรงตลาดและปรับปรุงอาคารแถวในตลาด

ด้านกายภาพ

- ปรับปรุงพื้นปูอาคารแถวอนุรักษ์ตามโครงการปรับปรุงพื้นปูอาคารอนุรักษ์ท่าเตียนของสำนักงานทรัพย์สินฯ
- รื้อถอนโรงตลาด ปรับให้เป็นพื้นที่ว่าง อเนกประสงค์เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น และใช้เป็นพื้นที่ส่งเสริมการขายให้กับธุรกิจภายในพื้นที่
- ปรับปรุงอาคารในตลาดโดยวิธีการ Reconstruction สร้างใหม่ให้มีรูปแบบใกล้เคียงกับอาคารอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมคุณค่าให้กับพื้นที่

ด้านกิจกรรมและเศรษฐกิจ

- อาคารโบราณสถานที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 ปรับปรุงเป็นร้านค้าเพื่อบริการนักท่องเที่ยว เช่น ร้านขายของที่ระลึก ร้านขายของชำร่วย ร้านค้าของเก่า ร้านหนังสือ ร้านกาแฟ ร้านขายอาหาร ฯลฯ
- อาคารอนุรักษ์ริมน้ำที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ปรับปรุงเป็น Home Stay ร้านค้าประเภท F&B บริการอาหารและเครื่องดื่ม ให้บริการทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
- อาคารแถวในตลาด เป็นร้านอาหารและของฝากประเภทอาหาร
- ลานอเนกประสงค์ ใช้เป็นพื้นที่ส่งเสริมการขาย และเป็นที่พักผ่อนของคนในชุมชน และคนที่เข้ามาทำกิจกรรมในพื้นที่

ความเป็นไปได้ด้านการเงิน

ระยะเวลาในการเช่า 30 ปี D/E Ratio = 1:1 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR = 6% คิดอัตราค่าเช่าที่ 4% ของมูลค่าที่ดิน และมูลค่าค่าเช่าอาคารคิดที่ 4% ขอมมูลค่าอาคาร (ตารางเมตรละ 2,500 บาท) เงินลงทุนในการปรับปรุงอาคารและพื้นที่ 647,847,171 บาท ค่าจ้างพนักงาน 4,440,000 บาท/ปี อัตราเพิ่ม 4% ต่อปี ค่าสวัสดิการ คิดเป็น 30% ของค่าจ้าง ค่าบำรุงรักษา 1,500 บาท/ตารางวา และมีอัตราเพิ่ม 1% ทุกปี ค่าน้ำค่าไฟส่วนกลาง 1,000 บาท/ตารางวา และมีอัตราเพิ่ม 1% ทุกปี ค่าโฆษณา 5% ของรายได้ ค่าดำเนินการ 5% ของรายได้ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด 5% ของรายได้

Worst Case

อาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ริมแม่น้ำ คัดกิจกรรมเป็น Home Stay และร้านอาหาร โดยคิดรายได้ที่ห้องพักคืนละ 1,500 บาท และค่าF&B 1,500 บาท/ 1 ห้องพัก จำนวน 50 ห้องพัก คิดอัตราการเช่าที่ 40%

อาคารโบราณสถานที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 คิดค่าเช่า 500 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 คูหา 125 ตารางเมตร ค่าเช่า 62,500 บาท/เดือน คิดอัตราการเช่าที่ 60%

อาคารแถวสร้างใหม่ในตลาด คิดค่าเช่า 700 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 คูหา 130 ตารางเมตร ค่าเช่า 91,000 บาท/เดือน คิดอัตราการเช่าที่ 60%

อ้างอิงค่าเช่าจากอาคารแถวและโรงแรมในบริเวณใกล้เคียง

Base Case

อาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ริมแม่น้ำ คัดกิจกรรมเป็น Home Stay และร้านอาหาร โดยคิดรายได้ที่ห้องพักคืนละ 1,500 บาท และค่าF&B 1,500 บาท/ 1 ห้องพัก จำนวน 50 ห้องพัก คิดอัตราการเช่าที่ 80%

อาคารโบราณสถานที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 คิดค่าเช่า 500 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 คูหา 125 ตารางเมตร ค่าเช่า 62,500 บาท/เดือน คิดอัตราการเช่าที่ 90%

อาคารแถวสร้างใหม่ในตลาด คิดค่าเช่า 700 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 คูหา 130 ตารางเมตร ค่าเช่า 91,000 บาท/เดือน คิดอัตราการเช่าที่ 90%

อ้างอิงค่าเช่าจากอาคารแถวและโรงแรมในบริเวณใกล้เคียง

Best Case

อาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ริมแม่น้ำ โดยคิดรายได้ที่ห้องพักคืนละ 1,500 บาท และค่าF&B 1,500 บาท/ 1 ห้องพัก จำนวน 50 ห้องพัก คิดอัตราการเช่าที่ 80%

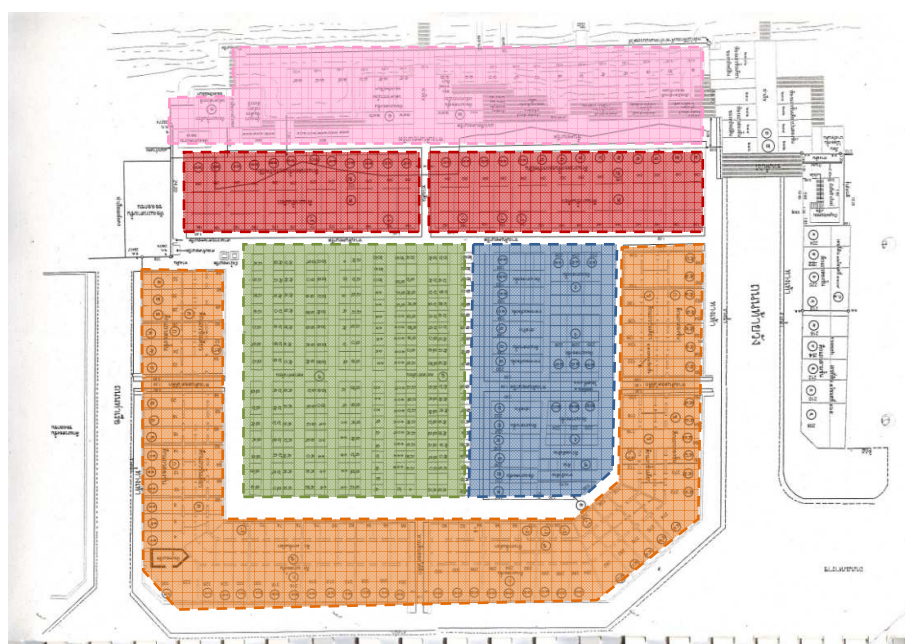
อาคารโบราณสถานที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 คิดค่าเช่า 2,000 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 คูหา 125 ตารางเมตร ค่าเช่า 250,000 บาท/เดือน คิดอัตราการเช่าที่ 90%

อาคารแถวสร้างใหม่ในตลาด คิดค่าเช่า 3,000 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 คูหา 130 ตารางเมตร ค่าเช่า 390,000 บาท/เดือน คิดอัตราการเช่าที่ 90%

อ้างอิงค่าเช่าจากค่าเช่าของโครงการ เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ ค่าเช่า ตารางเมตรละ 15,000 บาท/เดือน

	Worst Case	Base Case	Best Case
Payback Period	> 30 ปี	> 30 ปี	4.24 ปี
IRR	หาค่าไม่ได้	-32.00 %	26.44 %
NPV	-740,885,817.42	-395,378,222.67	638,980,329.05
ROI	-3.05	-0.54	7.25
WACC	-8.76 %	-3.98 %	15.29 %

ตารางที่ 4-8 เปรียบเทียบความคุ้มค่าในการลงทุน ทางเลือกที่ 2

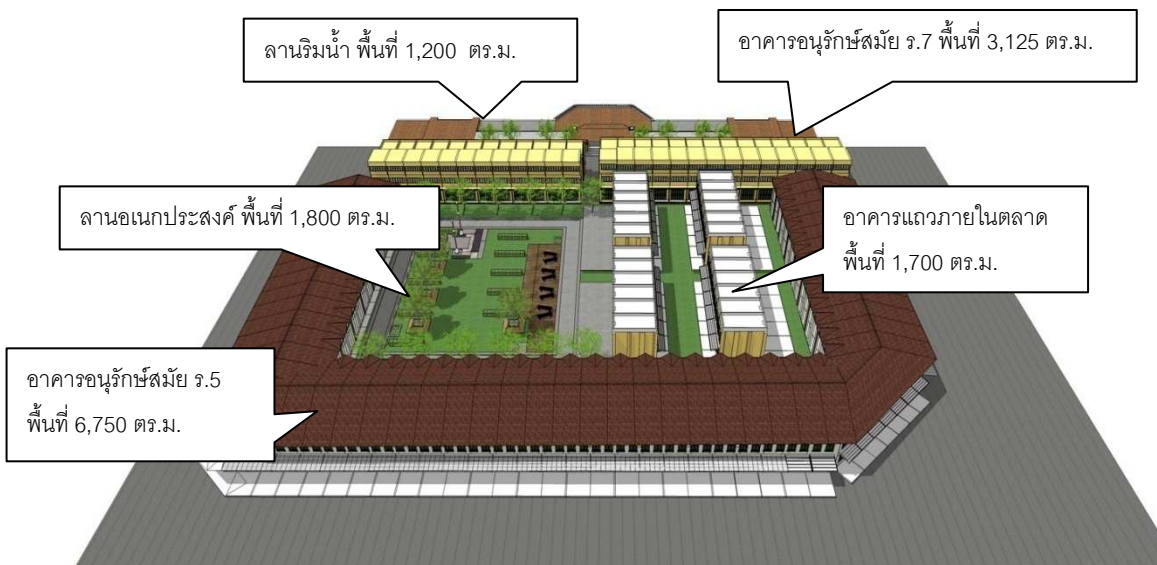


- ปรับปรุงอาคารแถวในตลาดให้กลมกลืนกับอาคารอนุรักษ์ ส่งเสริมให้ปรับเป็นร้านอาหาร
- รื้อถอนโรงตลาดออก และปรับปรุงให้เป็นพื้นที่อเนกประสงค์ รวมถึงพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา
- ส่งเสริมให้ผู้เช่าอาคารแถวประกอบธุรกิจเพื่อรองรับการท่องเที่ยวเช่นร้านอาหาร บริการ ของที่ระลึก
- ส่งเสริมให้ผู้เช่าอาคารแถวประกอบธุรกิจการ F&B บริการอาหารและเครื่องดื่ม

ภาพที่ 4-16 ทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน ทางเลือกที่ 2



ภาพที่ 4-17 ทศนิยมภาพทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน ทางเลือกที่ 2
ที่มา : นายเมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 4-18 ขนาดพื้นที่ในทางเลือกที่ 2
ที่มา : นายเมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 4-19 ชั้นนิยภาพทางเลื้อกในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียน ทางเลื้อกที่ 2
ที่มา : นายเมธี เลิศปรีชาภาคี

4.6.3 ทางเลือกที่ 3 รื้อส่วนต่อเติมโรงตลาดและรื้อถอนอาคารแถวในตลาด

ด้านกายภาพ

- ปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารแถวอนุรักษ์ตามโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์ท่าเตียนของสำนักงานทรัพย์สินฯ
- รื้อถอนส่วนต่อเติมโรงตลาด ปรับปรุงโรงตลาดด้วยวิธี Redevelopment เปลี่ยนแปลงโครงสร้างเป็นหลัก ปรับปรุงให้เป็นพื้นที่ประกอบธุรกิจ F&B ที่ทันสมัย รองรับชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคให้รองรับกับการใช้งาน
- รื้อถอนอาคารแถวในตลาดออก และปรับปรุงร่วมกับโรงตลาดที่รื้อออกให้เป็นลานอเนกประสงค์ เพื่อเพิ่มศักยภาพในพื้นที่

ด้านกิจกรรมและเศรษฐกิจ

- อาคารโบราณสถานที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 ปรับปรุงเป็นร้านค้าเพื่อบริการนักท่องเที่ยว เช่น ร้านขายของที่ระลึก ร้านขายของชำร่วย ร้านค้าของเก่า ร้านหนังสือ ร้านกาแฟ ร้านขายอาหาร ฯลฯ
- อาคารอนุรักษ์ริมน้ำที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 7 ปรับปรุงเป็น Boutique Hotel และกิจกรรมประเภท F&B
- โรงตลาด พัฒนาเป็นร้านค้าประเภท Gourmet Market บริการอาหารและเครื่องดื่มให้บริการทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ในระดับ 5 ดาว
- ลานอเนกประสงค์ ใช้เป็นพื้นที่ส่งเสริมการขาย และเป็นที่พักผ่อนของคนในชุมชน และคนที่เข้ามาทำกิจกรรมในพื้นที่

ความเป็นไปได้ด้านการเงิน

ระยะเวลาในการเช่า 30 ปี D/E Ratio = 1:1 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR = 6% คิดอัตราค่าเช่าที่ 4% ของมูลค่าที่ดิน และมูลค่าค่าเช่าอาคารคิดที่ 4% ขอมมูลค่าอาคาร (ตารางเมตรละ 2,500 บาท) เงินลงทุนในการปรับปรุงอาคารและพื้นที่ 493,016,171 บาท ค่าจ้างพนักงาน 4,440,000 บาท/ปี อัตราเพิ่ม 4% ต่อปี ค่าสวัสดิการ คิดเป็น 30% ของค่าจ้าง ค่าบำรุงรักษา 1,500 บาท/ตารางวา และมีอัตราเพิ่ม 1% ทุกปี ค่าน้ำค่าไฟส่วนกลาง 1,000 บาท/ตารางวา และ

มีอัตราเพิ่ม 1% ทุกปี ค่าโฆษณา 5% ของรายได้ ค่าดำเนินการ 5% ของรายได้ ค่าใช้จ่าย เบ็ดเตล็ด 5% ของรายได้

Worst Case

อาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ริมแม่น้ำ คิดกิจกรรมเป็น Boutique Hotel และร้านอาหาร โดยคิดรายได้ที่ห้องพักคืนละ 3,500 บาท และค่าF&B 3,000 บาท/ 1 ห้องพัก จำนวน 50 ห้องพัก คิดอัตราการเช่าที่ 40%

อาคารโบราณสถานที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 คิดค่าเช่า 500 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 คูหา 125 ตารางเมตร ค่าเช่า 62,500 บาท/เดือน คิดอัตราการเช่าที่ 60%

แผงค้าในตลาด คิดค่าเช่า 10,000 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 แผง 6 ตารางเมตร ค่าเช่า 60,00 บาท/เดือน คิดอัตราการเช่าที่ 60%

อ้างอิงค่าเช่าจากอาคารแถวและโรงแรมในบริเวณใกล้เคียง

Base Case

อาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ริมแม่น้ำ คิดกิจกรรมเป็น Boutique Hotel และร้านอาหาร โดยคิดรายได้ที่ห้องพักคืนละ 3,500 บาท และค่าF&B 3,000 บาท/ 1 ห้องพัก จำนวน 50 ห้องพัก คิดอัตราการเช่าที่ 80%

อาคารโบราณสถานที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 คิดค่าเช่า 500 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 คูหา 125 ตารางเมตร ค่าเช่า 62,500 บาท/เดือน คิดอัตราการเช่าที่ 90%

แผงค้าในตลาด คิดค่าเช่า 10,000 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 แผง 6 ตารางเมตร ค่าเช่า 60,00 บาท/เดือน คิดอัตราการเช่าที่ 90%

อ้างอิงค่าเช่าจากอาคารแถวและโรงแรมในบริเวณใกล้เคียง

Best Case

อาคารอนุรักษ์ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 ริมแม่น้ำ คิดกิจกรรมเป็น Boutique Hotel และร้านอาหาร โดยคิดรายได้ที่ห้องพักคืนละ 3,500 บาท และค่าF&B 10,000 บาท/ 1 ห้องพัก จำนวน 50 ห้องพัก คิดอัตราการเช่าที่ 40%

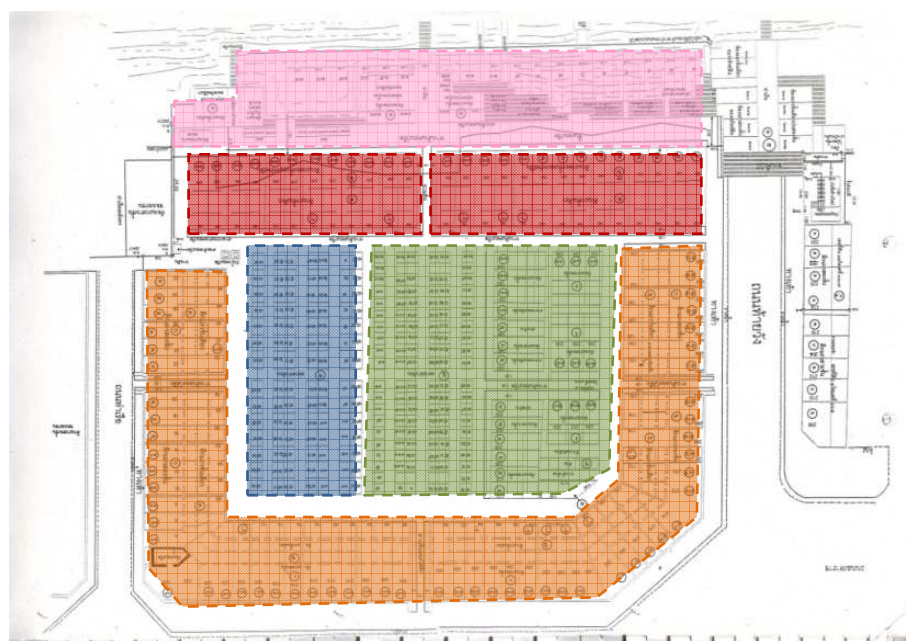
อาคารโบราณสถานที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 คิดค่าเช่า 2,000 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 คูหา 125 ตารางเมตร ค่าเช่า 250,000 บาท/เดือน คิดอัตราการเช่าที่ 60%

แผงค้าในตลาด คิดค่าเช่า 10,000 บาท/ตารางเมตร เฉลี่ย 1 แผง 6 ตารางเมตร ค่าเช่า 60,00 บาท/เดือน คิดอัตราการเช่าที่ 90%

อ้างอิงค่าเช่าจากค่าเช่าของโครงการ เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ ค่าเช่า ตารางเมตรละ 15,000 บาท/เดือน

	Worst Case	Base Case	Best Case
Payback Period	13.78 ปี	4.60 ปี	< 2 ปี
IRR	8.88 %	24.48 %	68.40 %
NPV	-41,572,193.65	582,017,903.26	1,970,464,690.57
IRR	2.06	6.82	17.38
WACC	2.26 %	13.67 %	39.03 %

ตารางที่ 4-9 เปรียบเทียบความคุ้มค่าในการลงทุน ทางเลือกที่ 3

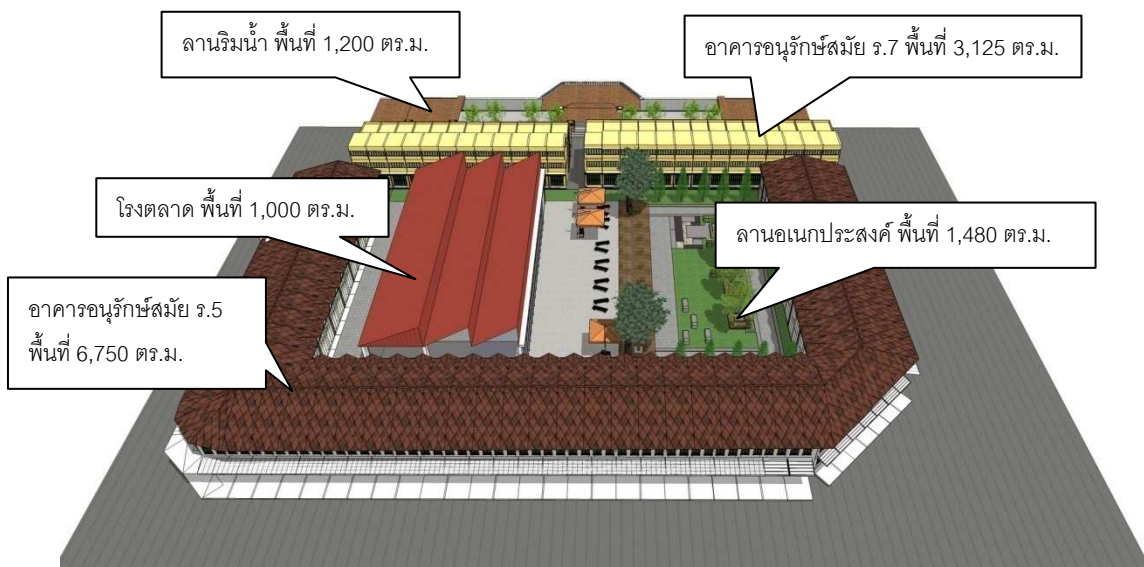


- รื้อโครงหลังคาออกครึ่งหนึ่งและบูรณะให้กลับไปสู่รูปแบบเดิม เปลี่ยนกิจกรรมภายในโรงตลาดเป็นพื้นที่ขายอาหารแบบ Gourmet Market เพื่อรองรับนักท่องเที่ยว
- รื้ออาคารแถวในตลาด ปรับเป็นลานอเนกประสงค์ รวมถึงพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา
- ส่งเสริมให้ผู้เช่าอาคารแถวริมน้ำประกอบธุรกิจ Boutique Hotel และ F&B
- ส่วนผู้เช่าอาคารบริเวณอื่น ส่งเสริมให้ประกอบธุรกิจด้านบริการของที่ระลึก

ภาพที่ 4-20 ทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน ทางเลือกที่ 3



ภาพที่ 4-21 ทศนิยมภาพทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน ทางเลือกที่ 3
ที่มา : นายเมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 4-22 ขนาดพื้นที่ในทางเลือกที่ 3
ที่มา : นายเมธี เลิศปรีชาภักดี



ภาพที่ 4-23 ทัศนียภาพทางเลี้ยวในการพัฒนาพื้นที่ท่าอากาศยาน ทางเลี้ยวที่ 3

ที่มา : นายเมธี เลิศปริญญาภักดี

4.7 สรุปทางเลือกในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน

ทางเลือกที่ 1 ใช้เทคนิค Rehabilitation ในการปรับปรุงอาคารอนุรักษ์ พื้นที่ริมแม่น้ำและโรงตลาดให้กลับมาใช้งานได้ใหม่ และปรับตึกแถวภายในตลาดให้เป็นพื้นที่เปิดโล่งหรือพื้นที่เขียว เพื่อให้ชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

กิจกรรมภายในพื้นที่เป็นการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อรองรับการท่องเที่ยว ผู้เช่าสามารถพัฒนาได้เองแบบค่อยเป็นค่อยไป

ยังสามารถคงคุณค่าของพื้นที่และสถาปัตยกรรมสำคัญได้ทั้งหมด สามารถคืนทุนได้ภายใน 10 ปี ถึงผลตอบแทนทางการเงินจะน้อยแต่เมื่อเทียบอัตราส่วนระหว่างรายได้ต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ก็ยังมีค่า 0.31 ถึง 3.02 แสดงว่าผลตอบแทนที่ได้ยังมีค่าใกล้เคียงกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ทางเลือกที่ 2 ใช้เทคนิค Rehabilitation ในการปรับปรุงอาคารอนุรักษ์และพื้นที่ริมแม่น้ำ ใช้เทคนิค Redevelopment ปรับปรุงโรงตลาดให้เป็นพื้นที่เปิดโล่งเพื่อส่งเสริมการทำธุรกิจและปรับปรุงตึกแถวภายในตลาดให้มีรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบเดียวกับอาคารอนุรักษ์

กิจกรรมภายในพื้นที่ เป็นการส่งเสริมกิจกรรมประเภท ร้านหนังสือ ของที่ระลึก ร้านอาหาร ร้านกาแฟที่ได้มาตรฐาน และห้องพักรายวันสำหรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

เป็นการสร้างโอกาสทางธุรกิจให้กับอาคารอนุรักษ์ด้านชอยท่าเตียน ระยะเวลาในการคืนทุน 26 ปี เนื่องจากรายได้ทั้งหมดมาจากค่าเช่าอาคาร ซึ่งจัดเก็บได้น้อยกว่าค่าเช่าแผงในตลาด เมื่อเทียบอัตราส่วนระหว่างรายได้ต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ก็ยังมีค่าติดลบ แสดงว่าผลตอบแทนที่ได้ยังมีโอกาสน้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ทางเลือกที่ 3 ใช้เทคนิค Rehabilitation ในการปรับปรุงอาคารอนุรักษ์และพื้นที่ริมแม่น้ำ ใช้เทคนิค Conservation ในการปรับปรุงโรงตลาดให้กลับสู่รูปแบบดั้งเดิมที่เหลืออยู่ และปรับปรุงอาคารแถวในตลาดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตให้คนในชุมชนและเป็นพื้นที่ส่งเสริมการทำธุรกิจ

กิจกรรมภายในพื้นที่ ส่งเสริมกิจกรรม Boutique Hotel ร้านขายของที่ระลึกและร้านกาแฟ ส่วนพื้นที่ตลาดส่งเสริมกิจกรรม F&B รูปแบบ Gourmet Market ระดับ 5 ดาว แต่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเองได้ ต้องให้เอกชนลงทุนหรือเป็นรูปแบบการร่วมทุนระหว่างผู้เช่ากับเอกชน

มีผลตอบแทนทางการเงินสูง ใช้ระยะเวลาในการคืนทุนน้อยที่สุด อัตราส่วนระหว่างรายได้ต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์มีค่าสูงถึง 7.57

บทที่ 5

แนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน

5.1 การพิจารณาแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน

5.1.1 พิจารณาถึงข้อดีข้อเสียของแต่ละทางเลือก

จากทางเลือกทั้ง 3 ทางเลือกนั้น แต่ละทางเลือกจะมีข้อเด่นข้อด้อยในแต่ละด้านต่างกัน ในการพิจารณาหาแนวทางที่เหมาะสม จึงวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของแต่ละทางเลือก

	ข้อดี	ข้อเสีย
ทางเลือกที่ 1	<ul style="list-style-type: none">- อนุรักษ์ไว้ซึ่งคุณค่าทางสถาปัตยกรรมได้- ใช้งบประมาณในการลงทุนน้อยที่สุด- สามารถคงเอกลักษณ์ของท่าเตียนไว้ได้- สามารถเพิ่มพื้นที่ว่างภายในชุมชน สอดคล้องกับสวนนาคราภิรมย์- มีผลกระทบต่อชุมชนน้อยที่สุด- ชุมชนสามารถบริหารจัดการเองได้	<ul style="list-style-type: none">- มีผลกระทบต่อผู้เช่าอาคารภายในตลาด- ได้ผลตอบแทนในการลงทุนต่ำ- ไม่มีความแตกต่างจากชุมชนโบราณอื่นๆ- ไม่สอดคล้องกับนโยบายภาครัฐ
ทางเลือกที่ 2	<ul style="list-style-type: none">- สามารถเพิ่มพื้นที่ว่างให้กับโครงการและชุมชนได้มากที่สุด- สามารถสร้างโอกาสทางธุรกิจให้ทั่วถึงทั้งโครงการ- มีผลกระทบต่อผู้เช่าในตลาด	<ul style="list-style-type: none">- ไม่สามารถคงไว้ซึ่งคุณค่าทางสถาปัตยกรรม- สูญเสียเอกลักษณ์ความเป็นตลาด- มีผลกระทบต่อผู้เช่าภายในตลาด- งบประมาณในการก่อสร้างอาคารใหม่สูง- ได้ผลตอบแทนในการลงทุนน้อยที่สุด- ไม่สอดคล้องกับนโยบายภาครัฐ
ทางเลือกที่ 3	<ul style="list-style-type: none">- อนุรักษ์ไว้ซึ่งคุณค่าทางสถาปัตยกรรมดั้งเดิมไว้ได้ทุกส่วน- สามารถตอบสนองการขยายตัวของเศรษฐกิจได้ในอนาคต- ได้ผลตอบแทนในการลงทุนเร็วที่สุด- เปิดโอกาสทางธุรกิจใหม่ในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว- สอดคล้องกับนโยบายภาครัฐ	<ul style="list-style-type: none">- มีผลกระทบต่อผู้เช่ามากที่สุด- ใช้งบประมาณในการตกแต่งภายในอาคารแถวริมน้ำและโรงตลาดสูง- ผู้เช่าไม่สามารถบริหารจัดการเองได้- หากเป็นการร่วมทุนกับเอกชน ผู้เช่าอาจถูกรอนสิทธิในการบริหารจัดการ- กิจกรรมขัดกับกฎหมายท้องถิ่น

ตารางที่ 5-1 เปรียบเทียบข้อดี – ข้อเสีย ทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน

5.1.2 พิจารณาโดยคำนึงถึงผลตอบแทนและคุณค่าทางเศรษฐกิจ

ในการพิจารณาหาแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน ได้ใช้หลักเกณฑ์ความเหมาะสมทางกายภาพและสิ่งแวดล้อม, ผลตอบแทนทางสังคม, ผลตอบแทนด้านเศรษฐกิจและการเงิน โดยให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ท่าเตียน รวมทั้งสิ้น 8 ท่าน ลงคะแนนลับ (Ballot Election) เพื่อให้คำแนะนำในการเลือกแนวทางในการพัฒนาบริเวณท่าเตียน

เกณฑ์ในการพิจารณา	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
ความเหมาะสมด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม			
ความสวยงาม		✓✓✓✓	✓✓✓✓
ความเหมาะสมของกิจกรรมในพื้นที่	✓✓	✓✓	✓✓✓✓
ความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ	✓✓	✓✓✓	✓✓✓
ความเป็นเอกลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม	✓✓✓		✓✓✓✓✓
ผลตอบแทนทางสังคม			
ยังคงไว้ซึ่งคุณค่าทางสังคมและวัฒนธรรมของพื้นที่	✓✓✓	✓	✓✓✓✓
ความสอดคล้องกับนโยบายภาครัฐ	✓✓	✓	✓✓✓✓✓
ยังคงไว้ซึ่งประโยชน์ของส่วนรวม	✓✓✓	✓✓	✓✓✓
ความเป็นเอกลักษณ์และตัวแทนทางสังคม	✓✓✓		✓✓✓✓✓
ผลตอบแทนด้านเศรษฐกิจและการเงิน			
ผลตอบแทนทางการเงิน	✓	✓	✓✓✓✓✓✓
ผลตอบแทนภาพรวมทางเศรษฐกิจ		✓✓	✓✓✓✓✓✓
แรงจูงใจในการลงทุน	✓✓✓	✓	✓✓✓✓
ความเป็นไปได้ในการพัฒนา	✓✓✓✓	✓	✓✓✓
รวมปรมาณความถี่	25	18	53

ตารางที่ 5-2 แสดงปรมาณความถี่ของเกณฑ์ในการพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน ตามทัศนคติของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ

จากตารางที่ 5-2 ทางเลือกที่ 3 มีปรมาณความถี่มากที่สุด รองลงมาคือทางเลือกที่ 1 และทางเลือกที่ 2 ตามลำดับ โดยจะเห็นว่าทางเลือกที่ 1 นั้นสามารถตอบสนองเกณฑ์ในการพิจารณาทั้ง 3 ด้าน แต่ที่น่าสังเกตคือ ปรมาณความถี่ 'ความเป็นไปได้ในการพัฒนา' ทางเลือกที่ 1 มีจำนวน

ความถี่มากกว่าซึ่งหมายความว่าผู้ให้คะแนนความถี่เห็นว่ารูปแบบทางเลือกที่ 1 มีความเป็นไปได้มากกว่าในทางเลือกที่ 3

แสดงให้เห็นว่า ถึงแม้ทางเลือกที่ 3 จะตอบสนองทั้งทางด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจมากที่สุดแต่มีความเป็นไปได้น้อยกว่าทางเลือกที่ 1 ซึ่งมีผลกระทบกับชุมชนน้อยที่สุดและยังคงไว้ซึ่งมีคุณค่าทางกายภาพ และผลตอบแทนทางสังคม

5.1.3 พิจารณาโดยคำนึงถึงนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ

ในการพิจารณานี้ได้พิจารณานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ประกอบกับรูปแบบทางเลือกทั้ง 3 รูปแบบ

นโยบาย	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
บริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายภายใต้การพัฒนาอย่างยั่งยืน	✓		
การบริหารจัดการบนจุดยืนของการพัฒนาเพื่อพลนิกรของพระองค์และชุมชนเป็นสำคัญ	✓		
พัฒนาโดยคำนึงถึง คน เป็นหลัก	✓		
พัฒนาด้วยความ “เข้าถึง เข้าใจ พัฒนา” และใช้ชุมชนช่วยตัวเอง	✓		
พัฒนาอยู่ในความพอดี มีเหตุผล	✓		

ตารางที่ 5-3 แสดงปรากฏความถี่ของเกณฑ์ในการพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียนตามนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

จะเห็นว่าทางเลือกที่ 1 เป็นแนวทางที่ตรงกับนโยบายในการทำงานของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มากที่สุด คือเป็นการพัฒนาเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย เป็นการพัฒนาอย่างยั่งยืน และหากพิจารณาถึงรายได้ต่อมูลค่าสินทรัพย์ (ROI) ของทางเลือกที่ 1 โดยคำนึงถึงผู้เช่าและการพัฒนาที่ยั่งยืนอย่างสมเหตุสมผล โดยไม่ได้หวังผลตอบแทนสูงสุด ถึงแม้จะพิจารณา WORST CASE ยังได้ค่า 0.31 แปลว่ารายได้ที่ได้ยังมากกว่ามูลค่าสินทรัพย์

5.1.4 พิจารณาโดยคำนึงถึงศักยภาพของผู้เช่าและชุมชน

จากการลงพื้นที่สัมภาษณ์ ผู้ที่ทำสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สิ่งที่ค้นพบคือ เมื่อสำนักงานทรัพย์สินฯ ปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์เสร็จแล้ว ผู้เช่ามากถึงร้อยละ 71 ของผู้เช่าอาคารอนุรักษ์พร้อมที่จะเปลี่ยนแปลงอาชีพจากเดิมเป็นอาชีพใหม่ โดยการสัมภาษณ์ ถึงผลกระทบจากการดำเนินการโครงการปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคาร ผู้เช่าส่วนใหญ่กังวลในเรื่องที่เก็บของ และการขนย้ายของออก แต่ไม่มีการกล่าวถึงเงินทุนในการทำธุรกิจใหม่ และผู้ให้สัมภาษณ์บาง ราย เช่น ผู้เช่าอาคารเลขที่ 55,56 มีความต้องการจะปรับปรุงอาคารให้เป็น Home Stay ให้ นักท่องเที่ยวเช่าเพื่อเป็นรายได้เสริม, ผู้เช่าอาคารเลขที่ 17,18,19,20 ต้องการเปลี่ยนแปลงธุรกิจ ขายอุปกรณ์ไฮโลเป็นธุรกิจ F&B, ผู้เช่าอาคารริมน้ำเลขที่ 24,25 ต้องการเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจขาย ส่งเป็นธุรกิจร้านกาแฟ, ผู้เช่าอาคารริมน้ำเลขที่ 11,12 ต้องการรวมเพื่อนบ้านให้เปลี่ยนรูปแบบ ธุรกิจจากค้าส่งและปิดร้านให้เป็น Boutique Hotel แต่ยังคงขาดประสบการณ์และความรู้

จะเห็นว่าผู้เช่าส่วนมากมีแนวคิดที่จะเปลี่ยนแปลงกิจกรรม การดำเนินธุรกิจให้สอดคล้อง กับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของพื้นที่ และสามารถดำเนินการด้วยตนเอง แต่ขาดความรู้ วิธีการในการดำเนินการ หากมีการให้ความรู้หรือมีพี่เลี้ยงในการดำเนินธุรกิจแก่ผู้เช่าฯ จะทำให้เกิดการพัฒนา รูปแบบทางธุรกิจได้เร็วขึ้น และหากผู้เช่าสามารถรวมกลุ่มกันได้เพื่อบริหารจัดการ พื้นที่ภายในชุมชนอย่างเป็นระบบ จนถึงขั้นสามารถจัดตั้งเป็นองค์กรชุมชนหรือบริษัทได้ จะเป็น การพัฒนาอย่างยั่งยืน และสามารถเป็นตัวอย่างให้กับสังคมและชุมชนอื่นๆ ต่อไป

5.1.5 สรุปแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน

จากการพิจารณาถึงข้อดีข้อเสีย, ผลตอบแทนและคุณค่าทางเศรษฐกิจ, นโยบายของ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และศักยภาพของชุมชน ภายใต้กรอบการพัฒนาอย่าง ยั่งยืน พบว่าการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียนได้ตามรูปแบบที่ 1 เหมาะสมที่สุด

ถึงแม้ว่าการพัฒนาตามรูปแบบที่ 1 จะมีผลตอบแทนทางการเงินน้อยกว่ารูปแบบที่ 3 แต่ อัตราส่วนระหว่างรายได้ต่อมูลค่าสินทรัพย์ (ROI) ก็ยังมีค่าเป็นบวก ซึ่งหมายถึงผลตอบแทนที่ได้ ไม่น้อยกว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ และด้วยนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ ในเรื่อง การพัฒนาด้วยความ “เข้าถึง เข้าใจ พัฒนา” และใช้ชุมชนช่วยตัวเอง ด้วยความพอดี มีเหตุผลและ พัฒนาอย่างยั่งยืน อีกทั้งผู้เช่าฯ ยังมีศักยภาพในการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ด้วยตนเอง จึงทำให้ รูปแบบการพัฒนาที่ 1 มีความเหมาะสมที่สุด

5.2 รูปแบบการบริหารจัดการ

การบริหารจัดการโครงการ ก็เป็นปัจจัยหนึ่งของการดำเนินงานให้เป็นที่ไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หากมีแนวทางในการพัฒนาพื้นที่แล้วแต่ขาดระบบหรือรูปแบบการบริหารจัดการที่ดี โครงการก็ไม้อาจประสบความสำเร็จได้

5.2.1 ทักษะคตินักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทักษะคตินักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ มีความเห็นว่าหากต้องการให้แนวทางในการพัฒนา ประสบความสำเร็จและได้ผลรวดเร็ว ควรมีการบริหารจัดการแบบเบ็ดเสร็จโดยนักลงทุนรายเดียว เพื่อให้ง่ายต่อการบริหารจัดการและตัดสินใจในนโยบายต่างๆ แต่หากต้องให้ผู้เช่าเดิมมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการในฐานะหุ้นส่วน (Partnership) นั้น ต้องมีการวางกรอบความร่วมมือและอำนาจในการตัดสินใจ รวมถึงการลิดรอนสิทธิของผู้เช่าเพื่อนำพื้นที่เช่ามาเป็นต้นทุนในการพัฒนา ไม่ได้เป็นการดำเนินการบริหารแบบหุ้นส่วนที่แท้จริง แต่กลับแฝงไปด้วยการบริหารจัดการแบบ Top - Down Manner โดยให้ผู้มีอำนาจสูงสุดตัดสินใจในเรื่องต่างๆ ในการบริหารจัดการดังกล่าวหากขาดซึ่ง ธรรมชาติแล้วก็จะก่อให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อไปได้

แต่คุณณฤต (รักษาการกรรมการผู้จัดการใหญ่ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา) มีความเห็นว่าคนในชุมชนควรจะเป็นผู้บริหารจัดการกันเองแบบค่อยเป็นค่อยไป หากให้เอกชนหรือจ้างบริษัท มาบริหารจัดการ อาจจะทำให้เกิดปัญหากับคนในชุมชนได้

5.2.2 ทักษะคตินักผู้เชี่ยวชาญ

ทักษะคตินักผู้เชี่ยวชาญ กลับมองว่าควรให้ผู้เช่าดำเนินการพัฒนาด้วยตนเองแบบค่อยเป็นค่อยไป โดยสำนักงานทรัพย์สินฯ อาจเข้ามาช่วยเป็นที่ปรึกษา ผู้สนับสนุนหรือหุ้นส่วน ในการติดต่อกับภาครัฐ ในการจัดทำแผนพัฒนา ซึ่งเป็นกรวางแนวทางร่วมกันระหว่างผู้เช่า เจ้าของที่ดินและหน่วยงานราชการ ที่มีส่วนได้ส่วนเสียในบริเวณท่าเตียน แต่ในการดำเนินการดังกล่าว อาจก่อให้เกิดความยุ่งยากด้านกระบวนการตัดสินใจ และใช้เวลานานในการเผยแพร่ข้อมูลและทำความเข้าใจให้แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องให้มีข้อมูลเดียวกันและเข้าใจแนวทางในการพัฒนา ตรงกัน แต่จะเป็นการพัฒนาที่เกิดความยั่งยืนกับชุมชนและเจ้าของที่ดิน อีกทั้งผลประโยชน์ต่างๆ ก็ตกสู่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในบริเวณท่าเตียนทั่วถึงกัน

สิ่งที่สำคัญที่สุดในการบริหารจัดการคือ ต้องให้ทุกคนยึดหลัก “ธรรมาภิบาล” มีความเป็นกลางไม่เห็นแก่ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้ทุกคนมีสิทธิ์เท่าเทียมกันในการออกความเห็นและลงความเห็นในเรื่องต่างๆ ซึ่งหากขาดซึ่งหลักธรรมาภิบาลแล้วผู้เข้าก็ไม่อาจจะรวมตัวกันได้เนื่องจากความขัดแย้งในเรื่องผลประโยชน์ที่ได้ไม่เท่าเทียมกัน

5.2.3 นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

หลักจากการฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์แล้ว สำนักงานไม่มีนโยบายผลักดันให้ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงรูปแบบในการดำเนินธุรกิจ มีแต่เพียงข้อห้ามในการใช้อาคารซึ่งมีผลต่อรูปแบบสถาปัตยกรรมและกำหนดกิจกรรมที่ควรถูกหลีกเลี่ยงสำหรับอาคารอนุรักษ์ไว้ ดังนี้

- 1) การพนัน การเชื่อม-กลึงโลหะ บั้มลม ทำมอเตอร์ เจียรในอัญมณี
- 2) ร้านยางและแบตเตอรี่
- 3) โรงพิมพ์
- 4) อุตสาหกรรมพลาสติก
- 5) อุตสาหกรรมอาหารสัตว์
- 6) ร้านซ่อมรถยนต์และจักรยานยนต์
- 7) คลังสินค้า
- 8) สถานบันเทิง

แต่หากผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงกิจกรรมเอง หรือบริหารจัดการกันเองสำนักงานทรัพย์สินฯ ก็ไม่ขัดข้องหากการบริหารจัดการดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาเช่าอาคาร

5.2.4 ศักยภาพของชุมชน

ผู้เช่ามีการรวมกลุ่มกันเพื่อดำเนินกิจกรรมต่างๆเกี่ยวกับชุมชน แต่ยังไม่เข้มแข็งมาก จากการสัมภาษณ์และการสังเกตจะเห็นว่าคนในชุมชนแบ่งเป็น 3 กลุ่มได้แก่ กลุ่มผู้เช่าแผงในตลาด กลุ่มที่เห็นด้วยกับประธานชุมชนคนปัจจุบัน และกลุ่มที่ไม่เห็นด้วยกับประธานชุมชน ทำให้การดำเนินการบางอย่างไม่ประสบความสำเร็จ เช่น การจัดระเบียบการวางของบริเวณทางเดิน การเข้าร่วมประชุมและแสดงความคิดเห็น การทำความสะอาดพื้นที่ตลาด

แต่เมื่อมีกิจกรรมที่ต้องร่วมแรงร่วมใจกัน ผู้เช่าทั้งหมดก็สามารถดำเนินการได้เป็นอย่างดี เช่น งานไหว้ศาลเจ้าประจำปี การจัดเวรยามป้องกันอัคคีภัยและตรวจตราชุมชน การร่วมมือร่วมใจประกาศให้เป็นชุมชนปลอดยาเสพติด แสดงให้เห็นว่าถึงแม้ผู้เช่าจะมีความขัดแย้งกัน แต่เมื่อ

ต้องทำเพื่อส่วนรวมทุกคนก็พร้อมที่จะให้ความร่วมมือ เพียงแต่ขาดการประสานความสัมพันธ์ภายในชุมชนให้เข้มแข็ง หากมีการประชุมชุมชนเพื่อแลกเปลี่ยนทัศนคติ โดยยึดหลักธรรมาภิบาล จะทำให้ชุมชนแข็งแกร่งขึ้น

5.2.5 สรุปรูปแบบในการบริหารจัดการ

จากการพิจารณาถึงศักยภาพชุมชน นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญ พบว่าการบริหารจัดการที่เหมาะสมที่สุดคือให้ชุมชนบริหารจัดการกันเองแบบค่อยเป็นค่อยไป สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ควรสนับสนุนให้ชุมชนรวมกลุ่มกันจัดตั้งเป็นองค์กรชุมชน หรือบริษัทจำกัด เพื่อร่วมกันพัฒนาพื้นที่อย่างมีระเบียบแบบแผน

การมีส่วนร่วมของชุมชนในการพัฒนาพื้นที่ ตามแนวทาง Bottom-Up Policy อาจจะทำให้การดำเนินการพัฒนาพื้นที่เป็นไปอย่างเชื่องช้า แต่ทำให้คนในชุมชนมีการรับฟังความคิดเห็นซึ่งกันและกัน ตัดสินใจ กำหนดนโยบายร่วมกัน และนำไปสู่การรวมตัวกันอย่างเข้มแข็ง เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนต่อไป

5.3 ข้อเสนอแนะในการดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน

5.3.1 ข้อเสนอแนะด้านนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ควรมีการจัดทำบัญชีผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่ ในเรื่องความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ของผู้เช่า ความสามารถในการพัฒนาพื้นที่ของผู้เช่า และผู้เสียประโยชน์จากการพัฒนาเพื่อประโยชน์ในการเจรจาต่อรอง และกำหนดเป้าหมายในการพัฒนาร่วมกับผู้เช่า

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ควรใช้ผลวิจัยนี้ในการเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเป็นรายบุคคล เพื่อให้เกิดการปรับปรุงพื้นที่อาคารอนุรักษ์ตามนโยบายของสำนักงานฯ และเกิดการพัฒนาพื้นที่อย่างเป็นรูปธรรมโดยผู้เช่าเอง

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ควรสนับสนุนให้เกิดการรวมกลุ่มกันของผู้เช่าเป็นองค์กรชุมชน หรือบริษัทจำกัด หรือหุ้นส่วนในการพัฒนาพื้นที่ เพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนา

ส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นใหม่เพื่อรองรับตลาดการท่องเที่ยวหรือการเติมโตของภาพรวมทางเศรษฐกิจในอนาคต ให้ความรู้ความเข้าใจแก่ผู้เช่าหรือชุมชนในด้านการดำเนินธุรกิจ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ของชุมชน

5.3.2 ข้อเสนอแนะด้านกฎหมายท้องถิ่น

จากการศึกษาพบว่ากฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) พ.ศ.2556-2560 อนุญาตให้สามารถดำเนินกิจกรรม โรงแรมว่าด้วยกฎหมายโรงแรมประเภทที่ 1 ได้แก่ โรงแรมที่ให้บริการห้องพักจำนวนไม่เกิน 80 ห้อง แต่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงเทพมหานครโกสินทร์ชั้นใน พ.ศ.2528 กลับไม่ให้มีกิจกรรมโรงแรมในพื้นที่ท่าเตียน

ทั้งนี้การดำเนินกิจกรรมโรงแรมที่ให้บริการห้องพักอย่างเดียว หรือโรงแรมที่ให้บริการห้องพักและร้านอาหาร ไม่ได้ส่งผลเสียให้กับพื้นที่อนุรักษ์ หรือตัวโบราณสถานแต่อย่างใด แต่ในทางกลับกัน กลับยิ่งทำให้พื้นที่อนุรักษ์และโบราณสถานมีความน่าสนใจ มีคุณค่าทางด้านเศรษฐกิจและสังคมมากขึ้นด้วย

จึงเห็นว่าควรมีการทบทวน ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงเทพมหานครโกสินทร์ชั้นใน พ.ศ.2528 ให้ทันสมัยและใช้แนวความคิดแบบบูรณาการ ในการพิจารณา

5.3.3 ข้อเสนอแนะด้านการสนับสนุนของภาครัฐบาล

ควรผลักดันให้มีการจัดตั้งหน่วยงานเพื่อสนับสนุน การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณเมืองเก่าหรือบริเวณที่เคยเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ ให้กลับมาใช้ประโยชน์ได้ และสร้างมูลค่าทางภาพรวมเศรษฐกิจ เน้นการดำเนินการที่ให้ประชาชนมีส่วนร่วมและพัฒนาด้วยตนเองเพื่อประหยัดงบประมาณในการดำเนินการของภาครัฐ

5.4 ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาขั้นต่อไป

เพื่อที่จะนำไปสู่การพัฒนาบริเวณท่าเตียนอย่างเป็นรูปธรรมและเกิดผลสำเร็จ ผู้ศึกษาเห็นสมควรให้มีการศึกษาประเด็นเพิ่มเติมดังนี้

- ศึกษาด้านการวางแผนการตลาด
- ศึกษาด้านการเงินและแผนการลงทุนโดยชุมชน
- ศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งองค์กรชุมชนหรือการรวมกลุ่มของชุมชนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคล

โดยผู้ศึกษาหวังว่าการศึกษาในครั้งนี้ จะนำไปสู่กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณท่าเตียนอย่างเป็นรูปธรรม

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กรุงเทพมหานคร, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. การประชุมวิชาการ สาขาการออกแบบและวางผังชุมชนเมืองและผังเมือง ครั้งที่ 1 เรื่อง “มหานคร”. ใน เอกสารบทความวิชาการประกอบการสัมมนา, 24 มกราคม 2543 ณ ห้องประชุมอาคาร สถาบัน 3 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

กฤติพงศ์ หาริณสุต. แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนสำหรับพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตพื้นที่ อนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน : กรณีศึกษาย่านท่าเตียน. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต, สาขาวิชาการวางผังเมืองและสภาพแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2550.

คณะกรรมการพัฒนาตลาดสามชุกเชิงอนุรักษ์. ตลาดมีชีวิตพิพิธภัณฑน์มีชีวิต สามชุกตลาดร้อยปี. 2,000 เล่ม, ครั้งที่ 3. สุพรรณบุรี: 2551.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร. รายงานชิ้นสมบูรณ์ โครงการวางผังเฉพาะแห่ง ในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณชุมชนท่าพระจันทร์ ด้วยการมีส่วนร่วมของ ประชาชน. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์เจปรีนซ์, 2543.

งานแถลงนโยบายการส่งเสริมความเชื่อมั่นและศรัทธาต่อองค์กร สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์. วารสารทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (กุมภาพันธ์ 2551) : 2-7

ชนินทร์ วิเศษสิทธิกุล, การเปลี่ยนแปลงชีวิตสังคมเมืองในเกาะรัตนโกสินทร์กรุงเทพมหานคร.

วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

ชูวิทย์ สุจฉายา. สังคมและเศรษฐกิจในงานสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง. เอกสาร คำสอนรายวิชา 246-201, กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2542.

ณัฐวุฒิ อัครวโกวิทวงศ์. ย่านตลาด 100 ปี สามชุก กับกลไกชุมชนในมิติการอนุรักษ์. 2,000 เล่ม, ครั้งที่ 1. สุพรรณบุรี: 2550.

ธราธร สุวรรณรักษ์. โครงการพัฒนาตลาดวัฒนธรรมในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์: กรณีศึกษาชุมชนท่าเตียน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารงานวัฒนธรรม วิทยาลัยนวัตกรรม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2552.

ฐิติพงษ์ ออมทวีพูนทรัพย์. แนวทางการปรับปรุงตึกแถวของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารงานวัฒนธรรม ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

ณัฐวุฒิ อัสวโกวิทวงศ์, สุชมาภรณ์ จงภักดี. ความร่วมมือของผู้มีส่วนได้เสียเพื่อการฟื้นฟูที่ว่างสาธารณะเพื่อการนันทนาการของชุมชนนิคมอุตสาหกรรม กรณีศึกษา: โครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1. [ออนไลน์]. 2005. แหล่งที่มา:

http://www.ap.tu.ac.th/jars/download/jars/v3/10_Nuttawut%20Usavagovitwong%20and%20Sukumaporn%20Jongpukdee.pdf [22 ตุลาคม 2555]

เด็อนเต็มดวง บุญคง. การคงอยู่ของชุมชนพักอาศัยในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์: กรณีศึกษา ชุมชนหลังวัดราชนัคนาด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารงานวัฒนธรรม ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

ตรีนา ภิญญาพันธ์. แนวทางการพัฒนาเขตสาทรในบทบาทการเป็นพื้นที่รอยต่อระหว่างศูนย์กลางธุรกิจสีลมและพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพระราม 3. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารงานวัฒนธรรม ภาควิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

ทองใหญ่ ทองใหญ่, หม่อมราชวงศ์. รายงานการวิจัยเพื่อเสนอแนะเรื่องโครงการปรับปรุงและอนุรักษ์บริเวณเมืองเก่าของกรุงเทพมหานคร(เกาะรัตนโกสินทร์). กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2416

นิพัทธ์ ทวนนวรรตน์. แนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารงานวัฒนธรรม ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

บ.จก.ชินครอนกรุ๊ป จำกัด. แผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์. กรุงเทพฯ: 2538.

- บุญชัย ปันจอร์ธัมพร. ธุรกิจ : CEO. เมื่อ Top down คือ Dictator Bottom up คือ ประชาธิปไตย. [ออนไลน์]. 2555. <http://www.bangkokbiznews.com/home/details/business/ceo-blogs/boonchai/20120714/461476/เมื่อ-Top-down-คือ-DictatorBottom-up-คือ-ประชาธิปไตย.html> [14 กรกฎาคม 2555]
- ปทุมทิพย์ ทองเจริญ. วิเคราะห์ Top Down/Bottom Up. [ออนไลน์]. 2555. แหล่งที่มา: http://yim-siam-imaginationhasnolimit.blogspot.com/2012_06_01_archive.html [14 พฤศจิกายน 2555]
- ภาควิชาการวางแผนผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. รายงานฉบับสมบูรณ์การศึกษาโครงการวางแผนเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณท่าเตียน-ปากคลองตลาด. กรุงเทพฯ: รุ่งนภาการพิมพ์, 2542.
- มานพ พงศทัต. ทิศทางการขยายตัวและแนวโน้มการพัฒนาเมือง. โครงการอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้จัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- ยงธนศิริ พิมลเสถียร. การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556.
- วัชรพล เพ็ญโฉม. Top-down สู่ Bottom-up นโยบายการพัฒนาชุมชนยุคใหม่ที่ใครๆก็ออกแบบได้. [ออนไลน์]. 2011. แหล่งที่มา: <http://article.tcdcconnect.com/ideas/top-down-bottom-up-design> [30 May 2011]
- วิมล โรมา และ ศรีวิภา เลี้ยงพันธุ์สกุล. การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียที่มีต่อโครงการ (Stakeholder Analysis). [ออนไลน์]. 2011. แหล่งที่มา: https://www.google.co.th/search?q=pdf_1987a904da9db2a7275a2671c5247e24.pdf&ie=utf-8&oe=utf-8&aq=t&rls=org.mozilla:en-US:official&client=firefox-a [14 พฤศจิกายน 2555]
- สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. รายงานผลการศึกษาด้านสมบูรณ์โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาอาคารอนุรักษ์บริเวณท่าเตียน. เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่: 2552.
- สมชาย เกตุรัตนมาลี. ศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยย่านเมืองเก่า: กรณีศึกษาชุมชนนางเลิ้ง กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

สมพล ตงศิริกุล. แนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคลองในกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาคลองคูเมืองเดิม. การค้นคว้าอิสระ, สาขาวิชาบัณฑิตกรรมการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,
2553.

สิทธิ กองสาสนะ. แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหาร
สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

สุภา รุจิรกุล. แนวทางการฟื้นฟูพื้นที่ศูนย์กลางเก่า: กรณีศึกษาย่านวงเวียนใหญ่. วิทยานิพนธ์
ปริญญาโทบริหาร สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กองอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและศิลปกรรม, สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. ชุดความรู้
ด้านการอนุรักษ์ พัฒนา และบริหารจัดการเมืองเก่า. เล่มที่ 1-6. [ออนไลน์]. 2555.

แหล่งที่มา: <http://lib.mnre.go.th/index.php/2012-04-30-03-57-01/2012-10-12-09-13-14/234-2012-10-29-07-15-05> [10 พฤศจิกายน 2555]

อภิชัย กาบทอง. กระบวนการเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบชุมชนในกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษา
ย่านบางลำพู. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหาร สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการ
วางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

Wullop Santipracha. Competitive Cooperation หมายถึง การร่วมมือกันพัฒนาก้าวหน้าไป
ด้วยกัน. [ออนไลน์]. 2544. แหล่งที่มา: <http://share.psu.ac.th/blog/fnr-devolop/21286>
[19 มีนาคม 2556]

ภาษาอังกฤษ

Division of Public Health Systems and Workforce Development Center for Global Health.

Participant's Webinar Workbook Stakeholder Analysis. [Online]. Available from:
<http://influenzatraining.org/documents/s18763en/s18763en.pdf> [2012,October
22]

Investopedia Stuff. What's the difference between "top-down" and "bottom-up" investing?. [Online]. 2009. Available from:
<http://www.investopedia.com/ask/answers/193.asp#ixzz2NJSUZWMP>
[2012,December2]

P.A.Thomson. Siam an Account of the country and The People. Boston: J.B. Millet company, 1910.

Walter Christmas. Et Aar I Siam. Kjøbenhavn: Trykt hos J.Jørgensen & Co., 1894.

Yongtanit Pimonsathean. Conservation Education as a Form of Community Service in Bangkok, Thailand. Built Environment 33 (November 2007) : 357-370.

Yongtanit Pimonsathean. Cultural Resources Management In Historic Community In Bangkok: The Tha Tian Case. In Urban Culture Research Center, pp11-24.
Bangkok : Chulalongkorn University Printing House, 2007.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก.

- งานแถลงนโยบายการส่งเสริมความเชื่อมั่นและศรัทธาต่อองค์กร สำนักงานทรัพย์สินฯ
- ประกาศกรมศิลปากร เรื่อง ขึ้นทะเบียนและกำหนดเขตที่ดินโบราณสถาน พ.ศ. 2544
- กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551
- หนังสือการบับังคหุลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยพระเจ้าบรมวงศ์เธอ พระองค์เจ้าสวัสดิประวัติ กรมสมมตอมรพันธุ์ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม รศ.127

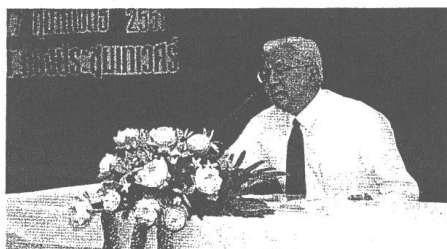
งานแถลงนโยบายการส่งเสริมความเชื่อมั่นและศรัทธาต่อองค์กร สำนักงาน
ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์. ใน วารสารทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
กรุงเทพฯ: กุมภาพันธ์ 2551.



งานแถลงนโยบาย

การส่งเสริมความเชื่อมั่น และศรัทธาต่อองค์กร

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2551 ณ ห้องแถว 8



นายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา
ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
งานแถลงนโยบายการส่งเสริมความเชื่อมั่นและศรัทธา
ต่อองค์กรในวันนี้ เหมือนเป็นการทบทวนจุดยืนของเราร่วม
กันว่าควรจะเป็นอย่างไร ใน 20 ปีที่ผ่านมาสำนักงานทรัพย์สินฯ
ได้ผ่านร้อนผ่านหนาวมาพอสมควร มีการปรับปรุงการทำงาน
และสวัสดิการมาโดยตลอด องค์กรก็มีความมั่นคง ทำตาม
หน้าที่ได้ค่อนข้างดี เป็นที่น่าพอใจในระดับหนึ่ง แต่ผมมีความ
คิดว้าวุ่นที่ผ่านมายังไม่พอเพียง ควรที่จะต้องปรับปรุงการ
ทำงานของสำนักงานทรัพย์สินฯ อย่างเข้มข้นขึ้นไปอีก

งานพระราชพิธีฉลองสิริราชสมบัติครบ 60 ปี เมื่อเดือน
มิถุนายน 2549 วันที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวเสด็จออก
มหาสมาคม เราได้เห็นความรู้สึกร่วมของคนไทยทั้งชาติที่มี
ความจงรักภักดี มีความรัก และสำนึกในพระมหากรุณาธิคุณ
ของพระองค์ท่าน และก็เกือบจะเป็นเสียงเดียวกันที่ทุกคนบอก
ว่าเราจะช่วยกันทำอะไรเพื่อตอบสนองพระมหากรุณาธิคุณ
ของพระองค์ท่าน ที่ปฏิบัติพระราชกรณียกิจต่างๆ เพื่อพสกนิกร
ของพระองค์มาตลอด 60 ปี จากวันนั้นเราในฐานะที่มีความ
โชคดีที่ได้ทำงานอยู่ในองค์กรซึ่งทำงานถวายพระองค์ท่าน
โดยตรง เราสมควรหรือที่จะพยายามปรับปรุงตัวเองเพื่อ

ทำงานถวายพระองค์ท่านให้ดียิ่งขึ้นอีก

แต่เดิมเรามีวิสัยทัศน์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่ออก
มาแล้ว 4 ข้อ แต่ว่าภายใต้แรงบันดาลใจอันสืบเนื่องมาจาก
ที่กล่าวไว้ข้างต้นคือ สำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องปรับปรุงตัว
ขึ้นมามากขึ้น ต้องสามารถทำอะไรให้ดีขึ้น ต้องทำให้ 4 ข้อนี้
เข้มข้นและเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น ซึ่งวิธีการก็คือ การส่งเสริม
ความเชื่อมั่นและศรัทธาต่อองค์กรของสำนักงานทรัพย์สินฯ
จะต้องทำให้คนมีความเชื่อมั่นและศรัทธาต่อองค์กร คือ
สำนักงานทรัพย์สินฯ มากขึ้น จึงได้มีความพยายามไปร่วมกับ
ผู้เชี่ยวชาญ หารูปแบบวิธีที่จะทำให้เกิดความชัดเจนเป็น
รูปธรรม มีความเข้มข้นมากยิ่งขึ้นในการดำเนินการ โดยแบ่ง
ออกเป็น 5 หัวข้อด้วยกัน

หัวข้อที่ 1 คือ การกำหนดพันธกิจให้ชัดเจน คือ จะต้อง
หาคุณภาพในการจัดการให้ได้ ระหว่างกลุ่มที่มีส่วนได้ส่วน
เสีย ที่เรียกว่า Stakeholders ซึ่งมีอยู่ 4 กลุ่มด้วยกัน คือ
ผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง พนักงาน และสังคม

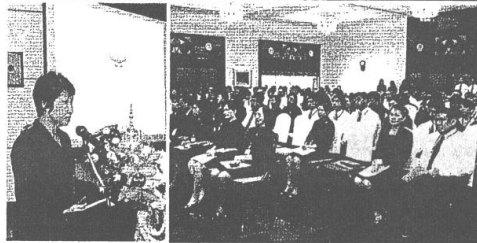
หัวข้อที่ 2 คือ แรงบันดาลใจ การทำหน้าที่ ตาม
กฎหมายเฉยๆ นั้นไม่เพียงพอ การที่จะให้บรรลุถึงสิ่งที่ดีกว่า
หน้าที่ จำเป็นจะต้องมีแรงบันดาลใจ พวกเราจะต้องมีแรง
บันดาลใจร่วมกัน ถ้าต่างคนต่างทำ ไม่สำเร็จแน่ เราจะต้อง
มีแรงบันดาลใจที่เหมือนมีไฟ มีความเต็มใจ เพื่อใช้พลังร่วม
กันระหว่างพนักงานและผู้บริหารในองค์กร เพื่อมุ่งสู่การบรรลุ
เป้าหมายและคุณค่าขององค์กร ซึ่งก็คือเป้าหมายที่จะสร้าง
ความพึงพอใจ การยอมรับและศรัทธาให้กับองค์กร พวกเรา
เองต้องมีแรงบันดาลใจที่จะขับเคลื่อนไปสู่ยังจุดจุดนั้น

หัวข้อที่ 3 คือ จุดยืน จะต้องหาจุดยืนที่ทุกคนจะร่วม
กัน ไม่ว่าจะอยู่ในหน่วยงานไหนทุกคนจะสามารถเห็นจุดยืน
ของทั้งองค์กร ถ้าเราไม่มีความเข้าใจพื้นฐานอันนี้ร่วมกัน

ไม่มีจุดยืนที่มั่นคงแล้ว จะส่งผลถึงการดำเนินการของเราคือ จุดยืนไม่แน่นอน ไม่เป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน จึงจำเป็นต้องมีจุดยืนที่มั่นคงร่วมกัน

หัวข้อที่ 4 คือ คุณลักษณะ ในขณะที่ทุกคนเริ่มต้นดี มีความเข้าใจในพันธกิจอย่างดี มีแรงบันดาลใจ แมแต่หาจุดยืนรวมกันได้ แต่จะทำให้สำเร็จจริงๆ จะต้องร่วมกันสร้างคุณลักษณะภายในองค์กร ภายในตัวพนักงาน คุณลักษณะเหล่านี้คือสิ่งที่ทำให้ประสบความสำเร็จ ถ้าไม่มีคุณลักษณะก็จะได้แต่พูดคือ ต่างคนต่างพูดกันไป เพราะฉะนั้นจะสร้างคุณลักษณะภายในองค์กรอย่างไรที่จะทำให้ประสบความสำเร็จให้ได้

หัวข้อสุดท้าย คือ คำมั่นสัญญา เมื่อรู้พันธกิจ มีไฟแรง และมีจุดยืนที่ค่อนข้างชัดเจน ขณะเดียวกันสร้างคุณลักษณะมาเป็นการใหญ่ แต่ต้องมีคำมั่นสัญญา นี่คือน้ำที่ปิดฝักไม่ได้ พอพูดไปแล้ววันนี้ พูดอย่างฟุ้งนือบือไม่เป็นไรขอเปลี่ยนไปอีกอย่างได้ไหม ต้องบอกว่าไม่ได้ ถ้าไปสัญญาอะไรกับใครไว้ ระวัง ถ้าสัญญาแล้วไม่มีความมั่นใจว่าจะสามารถทำได้ ไปสัญญาเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เปลี่ยนไปเรื่อยๆวันจะไม่มีใครเชื่อถือ ก่อนที่เราจะสัญญาต้องมั่นใจว่าทำได้ จะเปลี่ยนคำมั่นสัญญาไม่ได้




พันธกิจ (Mission)

ภารกิจของเราคือ การบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย เพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายภายใต้หลักการของการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ภารกิจของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่ยึดมั่นอยู่คือสำนักงานทรัพย์สินฯ มีพระราชบัญญัติจัดตั้งพ.ศ. 2479, พ.ศ.2484 และ พ.ศ.2491 ซึ่งกำหนดบทบาทหน้าที่ว่าต้องดูแล รักษา และบริหารจัดการผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และพร้อมให้การสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ เพื่อประโยชน์สุขของพสกนิกรของพระองค์ท่าน นี่คือนโยบายที่เราได้รับมาจากพระราชบัญญัติ คือ ภารกิจทางกฎหมาย เป็นหน้าที่ที่เราต้องทำ แต่ภารกิจนี้ยังไม่พอ จะต้องดูแลไปถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการจัดการเกี่ยวกับส่วนได้ส่วนเสียของสำนักงานทรัพย์สินฯ ว่า เป็นใคร

กลุ่มแรกนั่นก็คือ ผู้ถือหุ้น ซึ่งหมายถึง เจ้าของ เจ้าของก็คือ สถาบันพระมหากษัตริย์ เพราะว่าเวลาที่เรานึกถึงประโยชน์ของเจ้าของของสำนักงานทรัพย์สินฯ ก็คือสถาบันพระมหากษัตริย์ อะไรที่ส่งเสริมพระเกียรติคุณ พระเกียรติยศ หรือให้เป็นไปตามพระบรมราโชบายของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว นี่คือนโยบายที่เราต้องทำ เพราะถือว่าคือพันธกิจที่สำคัญที่สุดของสำนักงานทรัพย์สินฯ อันหนึ่ง

 การส่งเสริมความเชื่อมั่นและศรัทธาต่อองค์กร	
พันธกิจ (Mission)	ภารกิจของเราคือ การบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย เพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายภายใต้หลักการของการพัฒนาอย่างยั่งยืน
แรงบันดาลใจ (Inspiration)	ศรัทธา ความรักก็คือน้ำใจที่พระมหากษัตริย์เราขอฝากไว้ให้เราเราเพื่อเชิดชูพระเกียรติยศและพระมหากษัตริย์คุณ
จุดยืน (Position)	การบริหารจัดการบนจุดยืนของการพัฒนาเพื่อพสกนิกรของพระองค์และชุมชนเป็นสำคัญ
คุณลักษณะ (Attributes)	<ul style="list-style-type: none"> • คำมั่นถึง "คน" เป็นหลัก • ศรัทธาความยั่งยืน • มีเกียรติคุณ • ความพอดี มีเหตุผล พร้อมปฏิบัติสัมพันธ และความรับผิดชอบต่อส่วนรวม
คำมั่นสัญญา (Promise)	การพัฒนาอย่างสมเหตุสมผล

ทั้งหมดนี้ นักวิชาการแนะนำว่าถ้าสำนักงานทรัพย์สินฯ สนใจจะปรับปรุงองค์กร ต้องการจะสร้างศรัทธาและความเชื่อมั่นให้กับองค์กร ขอให้พิจารณาจาก 5 หัวข้อนี้ ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินฯ ก็มีวิสัยทัศน์ที่ยังเป็นจริงอยู่ ไม่ใช่เราทำวิสัยทัศน์นี้แล้วจะทิ้งวิสัยทัศน์เดิม เพียงแต่ยังมีมีความเข้มข้นและความชัดเจนที่น้อยเกินไป จึงได้กำหนดวิธีการในการส่งเสริมความเชื่อมั่นและศรัทธาต่อองค์กรจากทั้ง 5 หัวข้อดังนี้





วารสารสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

กลุ่มที่ 2 คือ **ผู้เช่า** ผู้เช่าก็สามารถแบ่งได้เป็นผู้เช่ารายใหญ่ ผู้เช่ารายปานกลาง ผู้เช่ารายย่อย ผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัย ผู้เช่าหน่วยงานราชการ/รัฐวิสาหกิจ ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจ ตั้งแต่ห้องแถวจนถึงธุรกิจรายใหญ่ ผู้เช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ มีหลากหลาย เราจะต้องวิเคราะห์และจะต้องเข้าใจความเป็นส่วนได้ส่วนเสียของเขาคด้วย

กลุ่มที่ 3 คือ **พนักงาน** พนักงานของสำนักงานทรัพย์สินฯ เอง ก็เป็น Stakeholders หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องของ สำนักงานทรัพย์สินฯ จะทำอะไรต้องนึกถึงพนักงาน

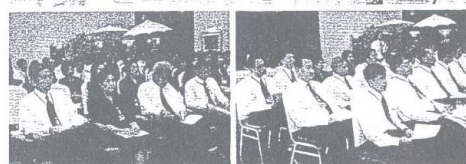
และกลุ่มที่ 4 คือ **สังคม** อย่างที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น สังคมคาดหวังอะไรเกี่ยวกับสำนักงานทรัพย์สินฯ ทุกๆ เสียงจากส่วนต่างๆ ถือเป็นสังคมทั้งสิ้น เราต้องเอาเข้ามาใส่ใจ

สิ่งที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องจัดการในกรณีของพันธกิจ สิ่งแรกคือ ผู้บริหารทั้งหมด เมื่อจะคิดจะทำอะไรต้องนึกถึง 4 กลุ่มนี้อยู่เสมอ สิ่งที่ทำนั้นกระทบต่อความคาดหวัง หรือมีส่วนได้ส่วนเสียของ 4 กลุ่มนี้อย่างไร ซึ่งผมเชื่อว่าทุกคนสามารถเอาไปคิดได้แน่นอน ความยากของการจัดการนี้อยู่ที่ความพอดี ของการให้นำหนักกับความมีส่วนได้ส่วนเสียของแต่ละกลุ่มซึ่งขัดกัน เพราะฉะนั้นตรงนี้การหาความพอดีเป็นเรื่องวิจารณ์ญาณ และสามารถจะทำงานร่วมกันได้ ถ้าเริ่มต้นจากความสำนึกว่าเราต้องดี ก็ช่วยไปได้มากแล้ว ถ้าเรามาทำงานทำโอกาสที่จะประสบความสำเร็จก็มีมาก

แรงบันดาลใจ (Inspiration)

ด้วยความจงรักภักดีต่อสถาบันพระมหากษัตริย์
เรามุ่งมั่นในผลงานเพื่อเชิดชูพระเกียรติยศและพระมหากรุณาธิคุณ

คงไม่มีแรงบันดาลใจอะไรที่จะยิ่งใหญ่ไปกว่าความรู้สึก
ร่วมกัน เริ่มต้นเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2549 เพราะทำไมใช่แรงบันดาลใจที่แต่ละคนจะรู้สึกเอง แต่สัมผัสได้และมองเห็นเป็นรูปธรรมมาต่อเนื่องตั้งแต่นั้น ไม่ใช่เพียงแรงบันดาลใจของคนในสำนักงานทรัพย์สินฯ เท่านั้น แต่เป็นแรงบันดาลใจของพลกนิกรไทยซึ่งรู้สึกถึงพระองค์ท่านทำงานมา 60 ปีแล้วทุกคนก็แสวงหาวางจะสามารถทำอะไรได้บ้างเพื่อตอบสนองพระมหากรุณาธิคุณ แต่พวกเราคนในสำนักงานทรัพย์สินฯ โชคดีที่ไม่ต้องไปคิดเลย ขอให้เราทำงานด้วยความจงรักภักดี ทำงานในหน้าที่เพื่อเชิดชูสถาบันพระมหากษัตริย์



ผมเชื่อว่าแรงบันดาลใจของเราไฟแรงมาก แม้ว่าในการที่จะทำให้ประสบความสำเร็จ ไม่ใช่ของที่จะทำได้ง่ายๆ สิ่งที่เราจะต้องอาศัยความร่วมมือร่วมใจกัน

จุดยืน (Position)

การบริหารจัดการบนจุดยืนของ
การพัฒนาเพื่อพลกนิกรของพระองค์และชุมชนเป็นสำคัญ

จุดยืนของสำนักงานทรัพย์สินฯ คือ การพัฒนาเพื่อพลกนิกรของพระองค์และชุมชนเป็นสำคัญ ผู้เช่า ก็คือพลกนิกรของพระองค์ และไม่ใช่พลกนิกรคนเดียวด้วยแต่ให้นึกไปถึงชุมชนที่เขาอยู่ด้วย มองในแง่ของการพัฒนาเมืองจุดยืนของสำนักงานทรัพย์สินฯ คือ มองบุคคลคนหนึ่งไม่ว่าจะเป็นเด็กหรือผู้ใหญ่ในฐานะพลกนิกร เขาอยู่ในชุมชนไหนแล้วชุมชนนั้นต้องการพัฒนาระยะยาวอย่างไร ตามองอย่างนี้ทุกคนจะมีจุดยืนเดียวกันหมดไม่ว่าจะอยู่กองไหนไปดูที่จุดนี้จะมองเป็นว่าเขาคือพลกนิกร สำนักงานทรัพย์สินฯ มีแผนที่จะพัฒนาชุมชนนั้นอย่างไร ในฐานะที่เขาเป็นคนคนหนึ่งที่อยู่ชุมชนนั้นๆ ถ้ามีจุดยืนมีภาพร่วมกัน ผมคิดว่าจะเป็นจุดเชื่อมที่ทำให้เราไปช่วยหรือดำเนินนโยบายหรือมาตรการที่เหมาะสมได้



คุณลักษณะ (Attributes)

- * คำนิยามถึง "คน" เป็นหลัก
- * ด้วยความยั่งยืน
- * มีเกียรติภูมิ
- * ความพอดี มีเหตุผล พร้อมภูมิคุ้มกัน และความรู้คู่คุณธรรม

คุณลักษณะขององค์กร คือสิ่งที่เราต้องค่อยๆ สร้างขึ้นมา มีอยู่ 4 ประการ ดังนี้

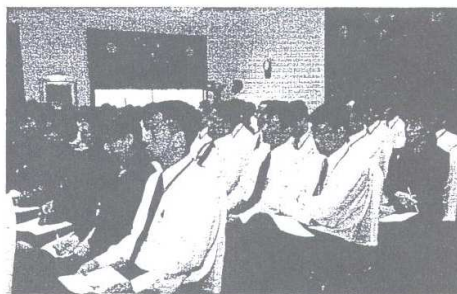
ประการที่ 1 คือ การพัฒนาโดย คำนิยามถึง "คน" เป็นหลัก ไม่ว่าจะพนักงาน ผู้เช่า หรือสังคม เพราะคนเป็นทั้งเป้าหมายและเป็นทั้งส่วนร่วมในการดำเนินงาน ให้นึกถึงความรู้สึกของคนเป็นหลัก พยายามตอบสนองความต้องการให้เกิดความรู้สึกที่ดี เกิดการยอมรับของคนที่เกี่ยวข้อง นี่เป็นเรื่องของจิตวิทยาและคนเป็นส่วนใหญ่ อะไรจะทำให้สำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นที่ยอมรับหรือเกิดความรู้สึกที่ดีขึ้นมา ไม่ว่าจะเป็นผู้เช่ารายย่อย จะเป็นใครก็ตาม เราสามารถที่จะให้เกียรติอย่างเหมาะสม มีความจริงใจ และเอื้ออาทรอย่างเหมาะสมกับทุก คน

ประการที่ 2 คือ ด้วยความยั่งยืน เราต้องนึกถึงที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรับสั่งเกี่ยวกับภาคใต้ เนื่องจากความหลากหลายของวัฒนธรรมทางสังคม เวลาที่เราจะไปติดต่อกับคน ต้องเข้าใจบริบท เข้าใจวัฒนธรรมและสังคมของเขา ต้องยึดพระราชาธิบายที่พระองค์ท่านได้พระราชทานไว้คือ "เข้าใจ เข้าถึง พัฒนา" เพื่อจะทำให้เกิดคุณประโยชน์ในการพัฒนาระยะยาวต่อพสกนิกรของพระองค์ท่านด้วยความยั่งยืน ซึ่งก็คืออย่าประชาธิปไตยเกินไปนัก ประชาธิปไตยไม่ใช่สิ่งที่เสียหายแต่ประชาธิปไตยนั้นหมายถึงว่า วันนี้ทำออกไปง่ายๆ ดีกว่า เรายังมีของให้มาก แจกเลย แต่แจกแล้วไม่ยั่งยืน ทุกคนรู้ว่าพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรับสั่งมานานแล้วว่า ต้องหาวิธีให้เขาช่วยตัวเอง ต้องหาวิธีที่ยั่งยืน

การพัฒนาที่ยั่งยืนนั้นเป็นจุดยืนของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่ต้องคำนึงถึง ซึ่งเป็นเรื่องยากไม่ใช่งานที่ง่าย ยกตัวอย่างเรื่องของชุมชน ก็เน้นกันว่าไม่ใช่ออกไปให้ของเขา เขาขอแล้วเราก็ให้เขา ต้องบอกว่าคุณต้องช่วยตัวเองด้วย เพราะคุณจะได้้อย่างยั่งยืน เพราะฉะนั้นโครงการอะไรที่สำนักงานทรัพย์สินฯ จะออกไปทำ อย่าไปคิดแต่แก้ปัญหาเฉพาะหน้าเท่านั้น ต้องนึกถึงผลที่ยั่งยืนให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ แต่ในขณะเดียวกันถ้าไปเจอคนที่กำลังจะตายอยู่แล้ว เรบอกไม่ได้ คุณต้องช่วยตัวเองก่อน นั่นก็เกินไปเหมือนกัน เพราะฉะนั้นบางครั้งสิ่งใดที่เขาไม่สามารถจะช่วยเหลือตัวเองได้ เราจำเป็นต้องทำให้เขาพินามาพอสมควรก่อน คือจะต้องหาความพอดีแต่ต้องนึกถึงความยั่งยืนเป็นหลัก

ประการที่ 3 คือ มีเกียรติภูมิ เวลาคนเราจะไปทำงานร่วมกัน เราจะเข้าไปในสังคม ไปพูดคุยกับผู้เช่า ต่างคนต่างต้องให้เกียรติแก่กันและกัน หากความมีนโยบายดีแต่ภาพลักษณ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ วางตัวเหนือกว่าเขาโดยที่ไม่มีศรัทธา ก็ไม่ถูกต้อง เวลาที่จะไปสร้างความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว ต่างคนต่างต้องมีเกียรติภูมิ ซึ่งจะได้มาจากความถูกต้อง โปร่งใส สุจริต เป็นมืออาชีพ คือ มีความรู้

ประการที่ 4 คือ ความพอดี มีเหตุผล พร้อมภูมิคุ้มกัน และความรู้คู่คุณธรรม สำนักงานทรัพย์สินฯ สร้างปรัชญาขึ้นในหมู่พนักงานทั้งหลาย ซึ่งมีหลักของความพอดี คือ ไม่ทำอะไรมากเกินไป ใช้หลักของความพอประมาณ มีเหตุมีผล คือ แสวงหาความรู้ ไม่ใช่คิดเอาเอง หาข้อมูลที่ต้องการ ทันสมัย อยู่เสมอ และใช้ความคิดอย่างมีเหตุมีผล ขณะเดียวกันมีการเตรียมภูมิคุ้มกันเอาไว้ ให้สำหรับทั้งสำนักงานทรัพย์สินฯ และผู้เช่า และสำคัญที่สุด คือ คุณธรรม คุณธรรมทั้งหลาย ความอดทน การให้อภัย การแบ่งปัน





วารสารสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สิ่งต่างๆ เหล่านี้เป็นสิ่งที่เป็นคุณลักษณะ รวมกันแล้วเป็นคุณลักษณะ 4 ประการ ซึ่งตามความคิดของผมไม่ใช่ทุกคนจะมีทั้งหมด 100% บางคนก็จะมีบางคุณลักษณะมาก แต่เมื่อรวมกันเป็นองค์รวม ยกตัวอย่างเช่น คนคนหนึ่งมีความอดทนน้อยหน่อย ต้องไปเจอกับผู้เช่าที่พูดจาไม่ค่อยเพราะเท่าไร คนที่อดทนมากหน่อยก็จะถูกส่งไปคุย ส่วนอีกคนที่อดทนน้อยก็จะอยู่ข้างหลังหน่อย แต่คนๆ นั้นอาจจะมีความกล้า ถึงอดทนน้อยแต่อาจสามารถแนะนำในเชิงพัฒนาได้ดีกว่า เพราะฉะนั้นเราไม่จำเป็นจะต้องเหมือนกันหมด 100% แต่เราจะช่วยกันร่วมมือกัน

คำมั่นสัญญา (Promise)

การพัฒนาร่วมอย่างสมเหตุสมผล

การพัฒนาร่วมอย่างสมเหตุสมผล คือ ทุกอย่างที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ทำ สามารถอธิบายได้ ไม่มีอะไรที่อธิบายไม่ได้ เพราะฉะนั้นการพัฒนาร่วมอย่างสมเหตุสมผลคือ คำมั่นสัญญาที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ให้กับสังคม กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้ง 4 กลุ่ม สำนักงานทรัพย์สินฯ พร้อมทั้งจะสัญญาว่าในการดำเนินการทุกอย่าง เป็นเรื่องของการพัฒนาร่วมอย่างสมเหตุสมผล

ขณะนี้สำนักงานทรัพย์สินฯ มีแผนอยู่แล้ว เป็นส่วนเล็กๆ ซึ่งเมื่อรวมเข้ามาเป็นแผนใหญ่ ทำให้เป็นการส่งเสริมความเชื่อมั่นและศรัทธาต่อองค์กรเหมือนกับมีไม้ยันเล็กๆ แต่ถ้าวางกันแล้วก็จะเป็นการใหญ่ที่มีความแข็งแกร่ง ทั้งนี้ก็เพื่อจะให้ประสบผลสำเร็จ คือ ถ้าทำตามภารกิจตามกฎหมาย อย่างเช่น ในพื้นที่ที่ตลาดเก่าเราได้มีการทำสัญญาเช่า และเช่า



ก็จ่ายค่าเช่า ทุกอย่างก็เป็นไปด้วยดี แต่สำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ได้หยุดอยู่แค่นั้น เนื่องจากเขาเป็นผู้เช่า แล้วเราอยู่ในฐานะที่ช่วยเหลือเขา คือ สำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องการมาช่วยเป็นลูกค้ายอดหนุนเขา จะไปประชาสัมพันธ์ให้คนทั่วไปได้รู้จักร้านค้าของเขา อันนี้เป็นเรื่องที่เราเรียกว่าพิเศษ สำนักงานทรัพย์สินฯ ดำเนินการนอกเหนือจากหน้าที่ตามกฎหมาย แต่สิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงว่ามีต้นน้ำมี 2 คม ถ้าสมมติว่าสำนักงานทรัพย์สินฯ ทำแบบจบจบจบบ้างก็อาจจะถูกวิพากษ์วิจารณ์ได้เหมือนกันว่าทำเพื่อสร้างภาพ เพราะฉะนั้นต้องมีความจริงจัง อย่างเวลาที่เราลงไปในพื้นที่ก็ต้องเตือนพวกเรากันว่านี่เป็นส่วนหนึ่งของการทำงาน เป็นส่วนหนึ่งของงานพิเศษ เพราะสำนักงานทรัพย์สินฯ มีความรู้สึกที่ดี ต้องการไปช่วยผู้เช่าเหล่านี้ซึ่งเป็นพสกนิกรของพระองค์ท่าน

สิ่งที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องพิจารณา คือ สำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่สามารถทำทุกสิ่งทุกอย่างได้ องค์กรเราก็มีข้อจำกัด สามารถทำได้ในขอบเขตหนึ่งก็ค่อยๆ ทำไป ส่วนแรกในส่วนของงบประมาณ ถ้าจะไปทำอะไรมากจนเกินไป ก็ทำไม่ได้ไม่มีกำลังพอ อย่างเช่นในการบูรณะปฏิสังขรณ์วัดก็มีความสำคัญ สามารถเข้าไปช่วยได้พอสมควร แต่ที่สำคัญคือไม่ใช่เรื่องงบประมาณอย่างเดียว กองช่างเข้าไป ฝ่ายการเงินก็เข้าไป ทางदानเจ้าหน้าที่ยังบริหารก็เข้าไป และไม่ได้เข้าไปจากความรู้ความสามารถของช่างของการเงินอย่างเดียว แต่เข้าไปด้วยความจริงใจของเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินฯ สำนักงานทรัพย์สินฯ จึงได้รับการยอมรับและเชื่อมั่นและศรัทธา ทั้งหมดนี้ไม่ได้เกิดขึ้น

เพราะเราประสาสัมพันธ์ แต่เกิดขึ้นเพราะการกระทำของเรา ตรงนี้ผมต้องการชี้ให้เห็นถึงอย่างเป็นรูปธรรม ต่อไปข้างหน้า กองอสังหาริมทรัพย์หรือกองโครงการธุรกิจ หรือหน่วยงานใดก็ตามที่มีโอกาสสัมผัสทำงานกับลูกค้าหรือทางสังคมก็ตาม แต่ครั้งที่มีการติดต่อมีการพูดจา ทุกๆ ครั้งนั้นเขาก็มีความรู้สึกที่ดีต่อเรา เขาพูดถึงกันว่าคนทรัพย์สินฯ เดียวนี้รู้เรื่องดี ทำงานดี มีจิตใจที่ดี เอื้ออาทรแบ่งปัน ให้เกียรติอย่างนั้นอย่างนี้ ทั้งหมดนี้จะรวมกัน ทำให้เกิดการบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้

กล่าวโดยสรุป คือ ด้วยความจงรักภักดีต่อสถาบันพระมหากษัตริย์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการทรัพย์สินในความรับผิดชอบ เพื่อให้เกิดประโยชน์ที่ยั่งยืนต่อชุมชนและผู้อยู่อาศัยในพื้นที่และสังคมโดยรวม โดยยึดหลักการพัฒนาอย่างสมเหตุสมผลบนพื้นฐานความพอดีของสภาพภูมิสังคม และวัฒนธรรมชุมชน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นองค์กรแบบอย่างของประเทศ ในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนและสังคมอย่างพอเพียงและยั่งยืน

ผมถือว่าสำนักงานทรัพย์สินฯ เดินมาถึงจุดที่จะเป็นองค์กรของประเทศได้ในการพัฒนาคุณภาพชีวิตและสังคมอย่างพอเพียงและยั่งยืน นี่เป็นบทสรุปที่คิดว่าน่าจะมีจุดร่วมกันได้ ที่สำคัญคือผู้ที่มาฟังในวันนี้คือ คนที่คาดหวังว่าจะต้องไปถ่ายทอดว่า

1. ช่วยไปคิดว่าจะไปทำให้หน่วยงานของตัวเองเป็นอย่างไร
2. ไปถ่ายทอดถึงพนักงานสำนักงานทรัพย์สินฯ รับทราบ
3. เมื่อไปถ่ายทอดแล้ว ก็ปฏิบัติตนให้เป็นแบบอย่าง ไปเป็นผู้นำ

ใน 3 อย่างนี้ นี่คือการคาดหวังจากวันนี้ ซึ่งวันนี้แน่นอนว่าสำนักงานทรัพย์สินฯ ยังไม่ใช่องค์กรแบบอย่าง แต่ว่าภายในเวลาไม่นานนี้ สำนักงานทรัพย์สินฯ จะเป็นองค์กรแบบอย่างได้ ผมมีความเชื่อมั่นอย่างนั้น และต้องอาศัยคนที่มาฟังในวันนี้ ที่จะไปคิด ไปถ่ายทอด และไปปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างต่อไป ขอขอบคุณครับ



การส่งเสริมความเชื่อมั่นและศรัทธาต่อองค์กร

พันธกิจ (Mission)	ภารกิจของเราคือ การบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย เพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายภายใต้หลักการของการพัฒนาอย่างยั่งยืน
แรงบันดาลใจ (Inspiration)	ด้วยความจงรักภักดีต่อสถาบันพระมหากษัตริย์ เราขอมุ่งมั่นในผลงานเพื่อเชิดชูพระเกียรติยศและพระมหากรุณาธิคุณ
จุดยืน (Position)	การบริหารจัดการบนจุดยืนของ การพัฒนาเพื่อพสกนิกรของพระองค์และชุมชนเป็นสำคัญ
คุณลักษณะ (Attributes)	* คำนึงถึง "คน" เป็นหลัก * ด้วยความยั่งยืน * มีเกียรติภูมิ * ความพอดี มีเหตุผล พร้อมภูมิคุ้มกัน และความรู้คู่คุณธรรม
คำมั่นสัญญา (Promise)	การพัฒนาอย่างสมเหตุสมผล

ประกาศกรมศิลปากร เรื่อง ขึ้นทะเบียนและกำหนดเขตที่ดินโบราณสถาน

หน้า ๑

เล่ม ๑๑๘ ตอนพิเศษ ๑๑๓ ง ราชกิจจานุเบกษา ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๔

ประกาศกรมศิลปากร

เรื่อง ขึ้นทะเบียนและกำหนดเขตที่ดินโบราณสถาน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔ อธิบดีกรมศิลปากรจึงประกาศ ขึ้นทะเบียนและกำหนดเขตที่ดินโบราณสถานในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. โบราณสถานตำหนักพรหมฉาย แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พื้นที่โบราณสถานประมาณ ๓ ไร่ ๑ งาน ๕๘ ตารางวา
๒. โบราณสถานตึกแถวบริเวณท่าเตียน แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พื้นที่โบราณสถานประมาณ ๔ ไร่ ๒ งาน ๖๒ ตารางวา
๓. โบราณสถานโรงสุรบางยี่ขัน แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร พื้นที่โบราณสถานประมาณ ๖ ไร่ ๑ งาน ๕๗ ตารางวา
๔. โบราณสถานสถานีรถไฟธนบุรี แขวงศิริราช เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พื้นที่โบราณสถานประมาณ ๖๐ ไร่ ๑๕ ตารางวา
๕. โบราณสถานวัดมกุฏกษัตริยาราม แขวงบางขุนพรหม เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พื้นที่โบราณสถานประมาณ ๑๕ ไร่
๖. โบราณสถานวัดเบญจมบพิตรดุสิตวนาราม แขวงดุสิต เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร พื้นที่โบราณสถานประมาณ ๒๗ ไร่ ๓ งาน ๓๒ ตารางวา
๗. โบราณสถานวัดบพิตรพิมุข แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร พื้นที่โบราณสถานประมาณ ๕ ไร่ ๓ งาน ๕๘ ตารางวา

หน้า ๒

เล่ม ๑๑๘ ตอนพิเศษ ๑๑๓ ง ราชกิจจานุเบกษา ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๔

รายละเอียดดังปรากฏตามแผนผังแนบท้ายประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๔

นาวาอากาศเอก อาวุธ เงินชูกลิ่น

อธิบดีกรมศิลปากร



กฎกระทรวง

กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม

พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความใน (๓) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา ๔ มาตรา ๕ และมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

หมวด ๑

สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม

ข้อ ๑ ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (๓) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา ๔

ข้อ ๒ โรงแรมแบ่งเป็น ๔ ประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมประเภท ๑ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(๒) โรงแรมประเภท ๒ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

(๓) โรงแรมประเภท ๓ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

(๔) โรงแรมประเภท ๔ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

หมวด ๒

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท

ข้อ ๓ สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย

(๒) เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร

(๓) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่น ต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของโรงแรม

(๔) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถาน อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทั่งต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

ข้อ ๔ โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก

(๒) โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรม โดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก

(๓) การประชุมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง

(๔) ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง

ข้อ ๕ โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ

ข้อ ๖ ห้องพักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา

ข้อ ๗ ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพักกำกับไว้ทุกห้องเป็นตัวเลขอารบิกโดยให้แสดงไว้บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และในกรณีที่โรงแรมใดมีหลายอาคารเลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน

ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง

ข้อ ๘ สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพักต้องไม่มีลักษณะมิดชิดและต้องสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา

ข้อ ๙ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในห้องที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๐ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในห้องที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย โดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียนว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ ๑๑ ข้อ ๑๒ ข้อ ๑๓ ข้อ ๑๔ ข้อ ๑๕ ข้อ ๑๖ และข้อ ๑๗

ข้อ ๑๑ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีการรักษาความสะอาด มีการจัดแสงสว่างอย่างเพียงพอ และมีระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศที่ถูกต้องลักษณะ

ข้อ ๑๒ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมกับสภาพของอาคาร และวัสดุภายใน จำนวนकुหาละ ๑ เครื่อง

(๒) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๑) ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือในแต่ละชั้น จำนวน ๑ เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน ๔๕ เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ ๑ เครื่อง

(๓) การติดตั้งเครื่องดับเพลิง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร และต้องติดตั้งไว้ในที่ที่สามารถมองเห็นและอ่านคำแนะนำการใช้ได้โดยสะดวก

(๔) เครื่องดับเพลิงต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลาและสามารถนำมาใช้งานได้โดยสะดวก

ข้อ ๑๓ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกคูลา

(๒) อาคารตาม (๑) ที่มีความสูงเกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูลา

(๓) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๑) และ (๒) ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น

ข้อ ๑๔ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๑๕ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีทางหนีไฟหรือบันไดหนีไฟตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๖ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ภายในอาคารต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติ และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองตามวรรคหนึ่ง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอ สำหรับเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง

ข้อ ๑๗ บ่อเกราะและบ่อซึมของส้วมของอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องอยู่ ห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร เว้นแต่กรณีที่ส้วมมีระบบ กำจัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาลและมีขนาดที่เหมาะสม

หมวด ๓

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมแต่ละประเภท

ข้อ ๑๘ โรงแรมประเภท ๑ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) มีห้องพักไม่เกิน ๕๐ ห้อง

(๒) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(๓) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกต้องสุขลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ ๑๙ โรงแรมประเภท ๒ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(๒) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกต้องสุขลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ ๒๐ โรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๑๔ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(๒) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกต้องสุขลักษณะในห้องพักทุกห้อง

(๓) กรณีมีห้องพักไม่เกิน ๘๐ ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

ความใน (๓) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการ และโรงแรมที่ตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการหรือโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่งอนุญาตให้ตั้งสถานบริการซึ่งมีสถานบริการตามมาตรา ๓ (๕) แห่งพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๐๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสถานบริการ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๖

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๑ ความในข้อ ๓ (๔) ข้อ ๕ เว้นแต่การรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ ข้อ ๑๔ ข้อ ๑๘ (๒) และข้อ ๑๘ (๑) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมประเภท ๑ และประเภท ๒ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หรือโรงแรมประเภท ๑ และประเภท ๒ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ แต่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๒๒ ความในข้อ ๓ (๔) และข้อ ๒๐ (๓) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หรือโรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ แต่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่ปัจจุบันการท่องเที่ยวในเชิงอนุรักษ์ได้รับความนิยมมากขึ้น ในแต่ละท้องถิ่นมีการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กเป็นรายได้เสริมอันเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว สร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการประกอบกิจการดังกล่าว สมควรกำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็กซึ่งมีห้องพักไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักไม่เกินยี่สิบคนซึ่งให้บริการเพื่อหารายได้เสริม ไม่เป็นโรงแรมตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๖ และโดยที่ มาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะและความปลอดภัยของโรงแรม จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

หนังสือการบับังคทูลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยพระเจ้า
บรมวงศ์เธอ พระองค์เจ้าสวัสดิประวดี กรมสมมตอมรพันธุ์ เมื่อวันที่ 21
พฤษภาคม รศ.127

Handwritten signature

(สำเนา)

ที่ ๒๖/๒๕๑

ห้องกรมพระคลังข้างที่

วันที่ ๒๑ พฤษภาคม วันโกนขึ้นเพ็ญที่ ๑๒๗

ขอเคาะหน้าของธัญธิระ ษบาทปกเกล้า ฯ

ที่ริมถนนหัวลำโพงในฤๅตามยาชุกฎประ โยชนริคว่าริมถนนเจริญ
กรุงทรงนำว่าสามจีนข้าม ของพระคลังข้างที่ ฯ มีอยู่ ความจริงไม่ตก
ถึงถนนเจริญกรุงหากมีได้ ค้วยมีที่ของวัดสามจีนเดี๋ยวนั้นขายของขี้จ้อย
การก่อสร้างที่จะทำลงจำจะต้องคิดให้ใครที่วัดสามจีนรวมเข้าค้วย
เรื่องที่วัดสามจีนนั้นใครเคยทูลกับกระทรงกรมการมาครั้งหนึ่ง แต่ยังไม่
ไปค้างอยู่ จะใคร่รับพระราชทานศุภจากต่อไปให้ถึงที่สุด ขอพระ
ราชทานศุภเกล้า ฯ ถวายแทนที่รายนี้ซึ่งทำไว้กับขี้เดี๋ยวนั้นที่หมู่สวนกว้างค้วยแต่
เดิมกันเป็นหมู่สวนกว้างค้วยนี้ใคร่พระราชทานเป็นของ สมเด็จพระเจ้าลูก
ยาเธอ เจ้าฟ้ากรมขุนวิเศษไชยชาญไปแล้ว ทรายหน้าของธัญ
ธิระบาท

๒ ที่ ฯ จศในยาชุกฎหมายเลข ๑๐ เรียกว่าคลองเตยฤๅคลองหัว
ลำโพงนั้น ใคร่รับพระราชทานเชิจารณาตามกระบเสพระราชดำริห์ เสน
ค้วยเกล้า ฯ ว่าที่นั้นควรเรียกว่าที่ริมคลองหัวลำโพง ค่อยไปจะใคร่รับ
พระราชทานเกล้าฯในยาชุกฎคามนี้

๓ ที่บ้านริมถนนแนวราชโกธี่สถานภาพพันธุรายหรือรากจีนอื่น
ชาวพระพุทธรเจ้าขอพระ ราชทานศุภเกล้า ฯ ถวายแทนที่ เชื่อกทราบว่า
ของธัญธิระ ษบาทปกเกล้า ฯ

๔ ที่ศาลาทำเทียนนั้นเสนค้วยเกล้า ฯ ว่า ถ้าจะเรียกว่าว่า

เมืองก็เป็นการสมควร การสปรกที่เปนนุ้ยในตลาดหนึ่ใคร่ผ่านไปทาง
 นึ่นยอมร้สึกราคาขายอยู่เสมอ เห็นด้วยเกล้า ่า เป็นการสมควรแท้ที่จะ
 คิดแก้ทำอย่างไรให้เปนนความสอาดขึ้นเสีย เพราะตลาดถ้าจะเรียกว่า
 ตลาดสาธุศุฎาเปนนตลาดที่หนึ่งที่ตั้งอยู่ในลำแม่น้ำเจ้าพระยา ก็ควร เรียกได้
 ทั้งไม่เป็นที่ห่างไกลจากพระบรมมหาราชวังนัก เมื่อว่าด้วยประโยชน์
 ของการค้าขายแล้ว สินค้าทั้งหลายโดยมากย่อมมาประชุมในตลาดนี้ก่อน
 แล้วจึงกระจายไปในร้านตลาดอื่น ๆ แลทุกวันนี้ข้าพระพุทธเจ้าสังเกตว่า
 สินค้าที่นำมาจำหน่ายขายชื้อกันอยู่ในตลาดท่าขลมนึ่นยอมเจริญขึ้นเปนนมาก
 เวลาตลาดออกเป็นการ เบียดคย็กรอแรกขึ้นเต็มที่ ที่ ๆ มีอยู่ไม่ใคร่พอแก่
 สินค้าแลคนไปมาชื้อขาย ใ้รับพระพรหมมาแดงเห็นมคญลประโยชน์ของ
 ตลาดนี้ แต่ในรัชชศกที่ ๆ พระคตจข้างที่ปกครองจกัใ้ให้เขาอยู่ คิดแต่
 เฉพาะที่ดินว่างเปล่าอยู่ก่อนริมแม่น้ำเจ้าพระยาประมาณที่สัก ๓๓ วาจรุศธิ
 กยัใ้ในน้ำทรงกันลงไป เก็บค่าเช่าใ้ค้อยู่เมื่อ ร.ศก ๑๒๕ ใ้ว้เดือนละ
 ๒๕๓ บาท ร.ศก ๑๒๖ ใ้ว้เดือนละ ๓๐๐ บาท ร.ศก ๑๒๗ นึ่นถึงเดือน
 ละ ๔๔๔ บาท เพราะฉนั้นจึงคิดด้วยเกล้า ่า ว่า เมื่อใ้ว้แกที่กร
ของเก่าที่เรระอยู่ตอนใ้ใน ๆ ขึ้นมา แลจกัทำที่กแถวแลโรงร้านตลาด
ขึ้นประจุกพอควรแก่ที่ ๆ มีอยู่ความสอาดก็จกัเกิดมีขึ้น แลที่สำหรับจะเปนน
ที่ตั้งการจำหน่ายขายสินค้าต่าง ๆ ก็จกัใ้ค้วางขวางออกไปถึก แลประ
โยชนกัจกัจะเจริญขึ้นใ้ค้วกว่าที่เปนนอยู่ที่นี่ หวังด้วยเกล้า ่า ว่าทุนที่จกั
 ลงทำไปคองจะใ้ค้วออกเบ็ญคุม แลใ้ค้วความสอาดเปนน่าใ้รอีกส่วนหนึ่ง
 แลแผนที่จะแก้ทำประการใ้ค้วนั้น เมื่อเวลาทรงพระพรหมคำริจะพคัคณ
 ทำว้จกัทรงลงไปแม่น้ำเจ้าพระยาใ้ปรคเกล้า ่า ใ้ค้วคิดแก้ทำตลาดนี้


ข้าพระพุทธเจ้าได้รับพระราชทานคิดไว้อ่างหนึ่ง ขอพระราชทานดู
 เสด็จฯ ถวายแผนที่แลแผนความคิดที่ใค้คิดลงไว้ ทราบว่าถองขัติพระ
 บาทด้วย แผนที่คิดจะทำนั้นก็เป็นทำนองแถววังหน้าวังกลาง คือทำ
ที่ล้อม ๓ ด้าน ๆ เหนือขั้วแนวถนนท้ายวังที่จะทอดไป ด้านใต้
แนวถนนตรงประชิดคุกทำเทียนลงไปอยู่ในเขตที่ ๆ พระคลังข้างที่
ปกครองอยู่โดยมากแล้วท่อนหนึ่ง ในที่ใจกลางของศึกแถวที่ล้อมอยู่สาม
ด้านนั้นคิดว่าทำเป็นโรงศาลาใหญ่หลังหนึ่งประดุจพอเหมาะก็ แต่
 การที่จะแก้ความแปลนนี้อาจอย่างอื่นก็ คงอยู่ในจะท้องนายศึกบ้านที่ก้าว
 กายก็คอยู่ขึ้นออกไปจัดทำใหม่ให้เป็นถองแถวซึ่งจะเป็นความสอาดแลมี
 ผลประโยชน์ได้ แต่การย้ายบ้านย้ายคนที่อยู่ในบ้านนั้น ๆ ก็จะต้องกิน
 เวลายาวอยู่ เพราะฉะนั้นจึงเห็นด้วยเกล้าฯ ว่า แปลงที่ควรระจัดทำ
ประการใดต่อไปนี้ เมื่อแปลงที่คิดลงไว้เสียแล้วท่อนใดควรระจัดแก้ทำ
 ไปก่อนใดก็ค่อยขริขขยายทำไป การที่จะค่อยง่ายแลมีทางสำเร็จนั้น
 ส่วนแปลงที่จะจัดทำต่อไปนี้ ถ้าทรงพระราชมดำริห์เห็นชอบจะ
 ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้เป็นอันตกลงทำตามแปลงความคิดดังได้

รับพระราชทานดูเกล้าฯ ถวายมาบัดนี้แล้ว การเริ่มกันเห็นด้วยเกล้าฯ
 ว่า ควรระจัดที่ถนนท้ายวังซึ่งตรงลงไปแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเบื้องต้น
 ก่อน เมื่อเริ่มจัดที่ถนนท้ายวังลงไปแล้ว โรงไม้ศาลาก็เป็นการจำเป็น
 จะต้องย้ายไปแห่งที่อื่น (ซึ่งคิดด้วยเกล้าฯ ว่า กรมศุขาภิบาลก็คงมี
 ความคิดที่จะย้ายอยู่) เมื่อย้ายโรงไม้ศาลาแลที่ถนนลงไปแล้ว การ
 ก่อสร้างย้ายผลประโยชน์เพื่อความสอาดด้วยกันก็จะรับทั้งต้นลงมือ

ภาคผนวก ข.

- ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์ผู้เช่าอาคารแถวอนุรัักษ์
- ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์ผู้เช่าอาคารแถวในตลาด
- ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์ผู้เช่าแผงในตลาด
- แผนผังตำแหน่งอาคารเช่าหรือแผงเช่า
- รูปแบบตัวอย่างในการพัฒนา 1 ตลาดนางเลิ้ง
- รูปแบบตัวอย่างในการพัฒนา 2 เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์
- รูปแบบตัวอย่างในการพัฒนา 3 ฮาโกะ ทาวน์
- รูปแบบตัวอย่างในการพัฒนา 4 ตลาด 100 ปี
- ตัวอย่างเกณฑ์การให้ความถี่คุณค่าของอาคารในพื้นที่ทำเตียน
- ตัวอย่างเกณฑ์การให้ความถี่ความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ
- สรุปข้อมูลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างอาคารแถวอนุรัักษ์
- สรุปข้อมูลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างอาคารแถวในตลาด
- สรุปข้อมูลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าแผงในตลาด

ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์ผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารแถวอนุรักษ์ชุมชนท่าเตียน

	แบบสอบถามผู้เช่าอาคารอนุรักษ์ พื้นที่ท่าเตียน
	วิทยานิพนธ์เรื่อง แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการศึกษาโดย นายเมธิเลิศปรีชาภักดี สาขาวิชาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

วันที่สัมภาษณ์.....

- 1) ชื่อ..... อายุ..... เบอร์โทร.....
- 2) ระดับการศึกษาของผู้ให้สัมภาษณ์.....
- 3) จำนวนสมาชิกในครอบครัวที่เคยอยู่อาศัย..... จำนวนผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน.....
- 4) ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในท่าเตียน (ตนเอง)..... (ครอบครัว).....
- 5) มีที่พักอาศัยนอกพื้นที่ท่าเตียนหรือไม่..... ย่าน.....
- 6) อาชีพ และระดับการศึกษาของลูกหลาน.....

ส่วนที่ 2 สภาพเศรษฐกิจของพื้นที่ท่าเตียน

- 7) อาชีพเดิมของครอบครัว..... อาชีพปัจจุบัน.....
- 8) แนวโน้มธุรกิจในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา(เพิ่มขึ้น-ลดลง)..... เนื่องจาก.....
- 9) แนวโน้มของท่าเตียนในอนาคตจะเป็นอย่างไร
- 10) โครงการรถไฟฟ้าใต้ดิน มีผลกับธุรกิจในชุมชนท่าเตียนไหม..... อย่างไร


ส่วนที่ 3 ทศนคติด้านการพัฒนาพื้นที่

- 11) โครงการฟื้นฟูอาคารท่าเตียน มีผลกระทบต่อท่านอย่างไรบ้าง
- 12) ท่านเห็นด้วย/ไม่เห็นด้วยกับเรื่องใดในโครงการฟื้นฟูอาคาร
- 13) สิ่งที่ยากให้สำนักงานทรัพย์สินฯ ช่วยเหลือเพิ่มเติม.....
- 14) แนวโน้มในการดำเนินธุรกิจหลังจากบูรณะอาคารแล้ว.....
- 15) สิ่งที่ยากให้มีการปรับปรุงต่อจากการฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์.....
- 16) ท่านอยากเห็นท่าเตียนเป็นอย่างไรในอนาคต

ส่วนที่ 4 ความสัมพันธ์ในชุมชน

- 17) ท่านรู้จักเพื่อนบ้าน ในตลาด..... ตึกแถวกลางตลาด..... ตึกแถวริมน้ำ..... ตึกแถวท่าเตียน.....

ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์ผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารแถวในตลาดท่าเตียน

	แบบสอบถามผู้เช่าอาคารแถวในตลาด พื้นที่ท่าเตียน วิทยาลัยนันทวิทยา เรื่อง แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการศึกษาโดย นายเมธีเลิศปรีชาภักดี สาขาวิชาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
---	--

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

วันที่สัมภาษณ์.....

- 1) ชื่อ..... อายุ..... เบอร์โทร.....
- 2) ระดับการศึกษาของผู้ให้สัมภาษณ์.....
- 3) จำนวนสมาชิกในครอบครัวที่เคยอยู่อาศัย..... จำนวนผู้ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน.....
- 4) ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในท่าเตียน (ตนเอง)..... (ครอบครัว).....
- 5) มีที่พักอาศัยนอกพื้นที่ท่าเตียนหรือไม่..... ย่าน.....
- 6) อาชีพ และระดับการศึกษาของลูกหลาน.....

ส่วนที่ 2 สภาพเศรษฐกิจของพื้นที่ท่าเตียน

- 7) อาชีพเดิมของครอบครัว..... อาชีพปัจจุบัน.....
- 8) แนวโน้มธุรกิจในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (เพิ่มขึ้น-ลดลง)..... เนื่องจาก.....
- 9) แนวโน้มของท่าเตียนในอนาคตจะเป็นอย่างไร
- 10) โครงการรถไฟฟ้าใต้ดิน มีผลกับธุรกิจในชุมชนท่าเตียนใหม่..... อย่างไร


ส่วนที่ 3 ทศนคติด้านการพัฒนาพื้นที่

- 11) โครงการฟื้นฟูอาคารท่าเตียน มีผลกระทบต่อท่านหรือไม่.....
- 12) ท่านเห็นด้วย/ไม่เห็นด้วยกับเรื่องใดในโครงการบูรณะอาคาร
- 13) มีความคิดจะย้ายออกในระหว่างการบูรณะอาคารหรือไม่.....
- 14) ผลกระทบจากการฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์.....
- 15) หลังจากบูรณะอาคารแล้ว ท่านมีแนวโน้มในการดำเนินธุรกิจอย่างไร
- 16) หลังจากบูรณะอาคารแล้ว มีสิ่งใดที่ท่านอยากให้มีการ ปรับปรุงหรือบูรณะต่อไป
- 17) รูปแบบที่อยากให้ท่าเตียนเป็นในอนาคต.....
- 18) ข้อเสนอแนะ.....

ส่วนที่ 4 ความสัมพันธ์ในชุมชน

- 19) ท่านรู้จักเพื่อนบ้าน ในตลาด..... ตึกแถวกลางตลาด..... ตึกแถวริมน้ำ..... ตึกแถวท่าเตียน.....

ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์ผู้เช่าแผงในตลาด

	แบบสอบถามผู้เช่าแผงในตลาด พื้นที่ทำเตียน
	วิทยาลัยนพนธ์เรื่อง แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณทำเตียน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการศึกษาโดย นายเมธีเลิศปรีชาภักดี สาขาวิชาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์ วันที่สัมภาษณ์.....

- 1) ชื่อ..... อายุ..... เบอร์โทร.....
- 2) ระดับการศึกษาของผู้ให้สัมภาษณ์.....
- 3) ระยะเวลาที่ดำเนินธุรกิจในตลาดทำเตียน
- 4) มีที่พักอาศัยนอกพื้นที่ทำเตียนหรือไม่..... ย่าน.....
- 5) อาชีพ และระดับการศึกษาของลูกหลาน.....

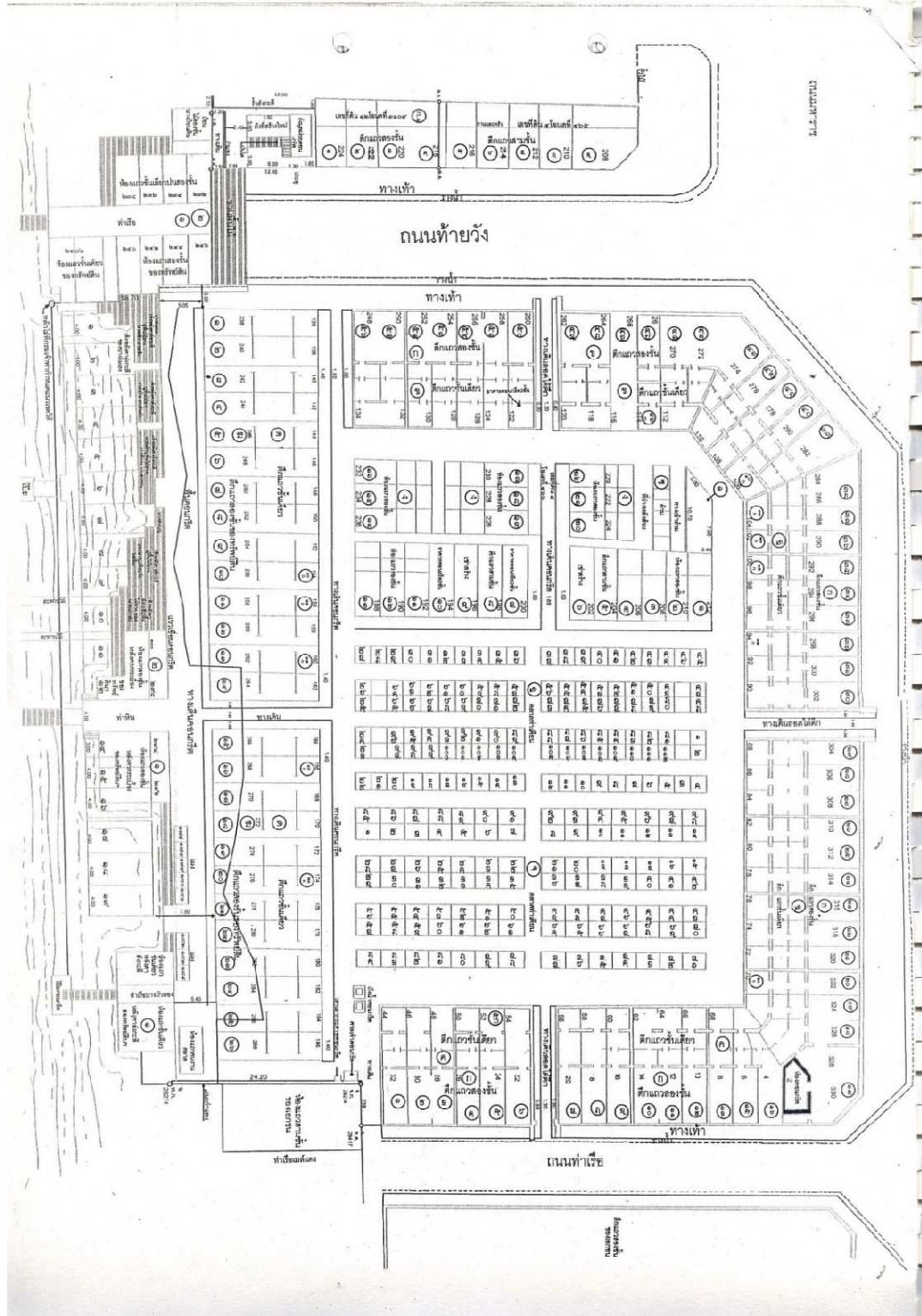
ส่วนที่ 2 สภาพเศรษฐกิจของพื้นที่ทำเตียน

- 6) แนวโน้มธุรกิจในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา(เพิ่มขึ้น-ลดลง).....เนื่องจาก.....
- 7) มีแนวโน้มจะเปลี่ยนอาชีพหรือไม่.....
- 8) โครงการรถไฟใต้ดิน มีผลกับธุรกิจในชุมชนทำเตียนไหม..... อย่างไร

ส่วนที่ 3 ทศนคติด้านการพัฒนาพื้นที่

- 9) โครงการฟื้นฟูอาคารทำเตียน มีผลกระทบต่อท่านหรือไม่.....
- 10) ท่านเห็นด้วย/ไม่เห็นด้วยหากมีการปรับปรุงตลาด
- 11) รูปแบบที่อยากให้ทำเตียนเป็นในอนาคต.....
- 12) หากปรับปรุงตลาดแล้ว ท่านมีแนวโน้มในการดำเนินธุรกิจอย่างไร
- 13) หากต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบตลาดและต้องเปลี่ยนลักษณะอาชีพ.....
.....
- 14) งบประมาณในการปรับปรุงโรงตลาดน่าจะมาจากส่วนไหน.....
- 15) ข้อเสนอแนะ.....

ตำแหน่งแผงเช่าจากสำนักงานทรัพย์สิน และจำนวนแผงที่ทำสัญญาเช่า



รูปแบบตัวอย่างในการพัฒนา 1 ตลาดนางเลิ้ง





รูปแบบตัวอย่างในการพัฒนา 2 เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์





รูปแบบตัวอย่างในการพัฒนา 3 สาขา ทาวน์



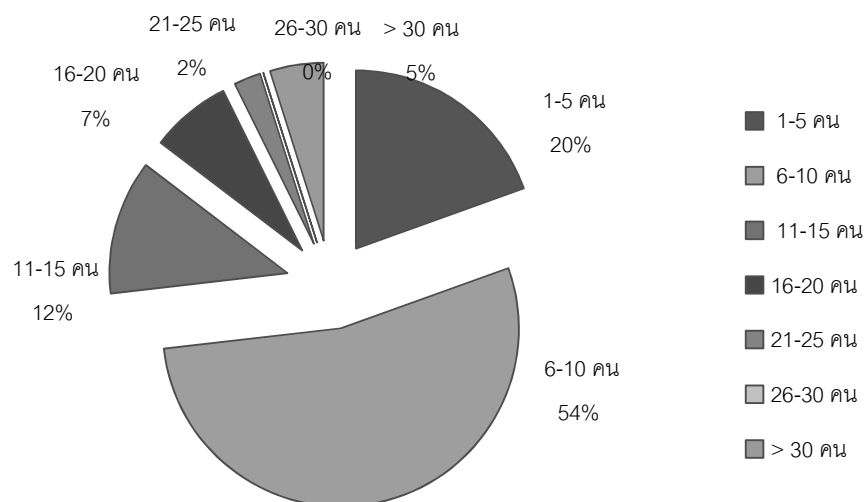


รูปแบบตัวอย่างในการพัฒนา 4 ตลาด 100 ปี

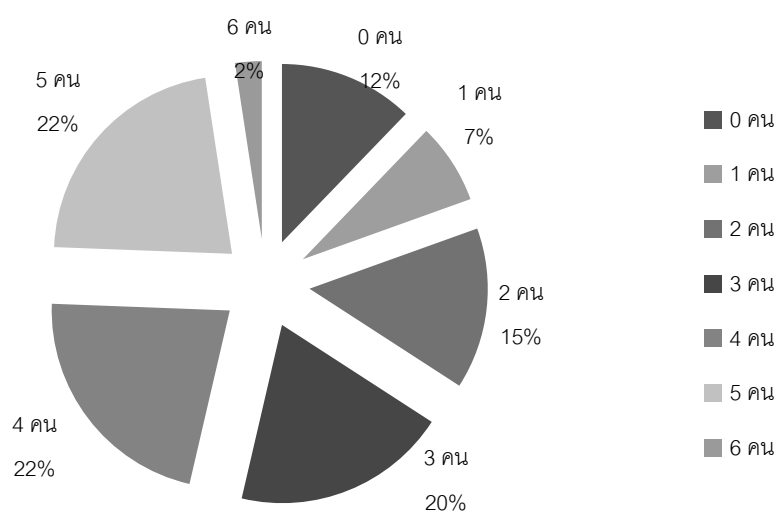




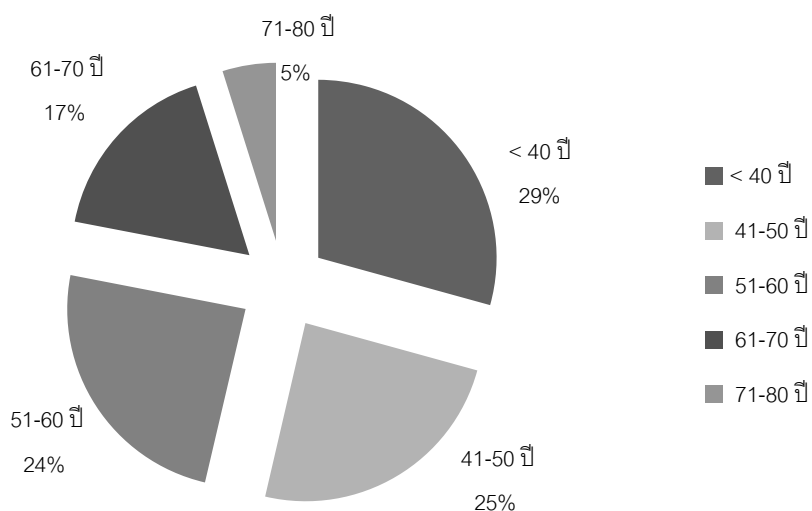
3.1) จำนวนสมาชิกในครอบครัวที่เคยอยู่อาศัย



3.2) จำนวนผู้ที่อาศัยอยู่ในปัจจุบัน

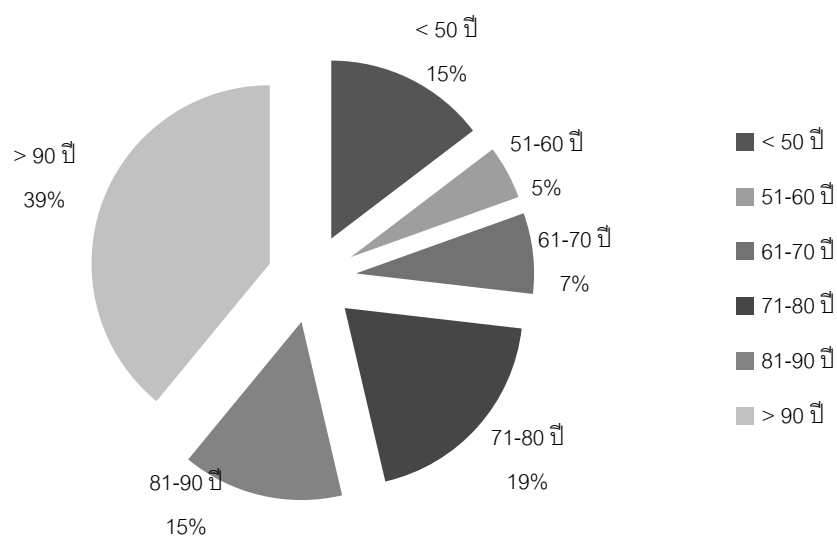


4.1) ระยะเวลาที่ตนเองอาศัยอยู่ในพื้นที่ท่าเตียน

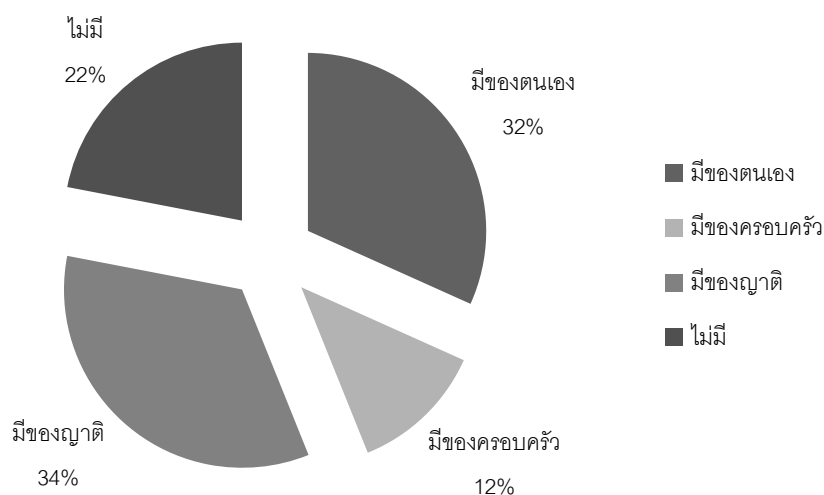


ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมด อยู่อาศัยในพื้นที่ท่าเตียนมาตั้งแต่เกิด

4.2) ระยะเวลาที่ครอบครัวอาศัยอยู่ในพื้นที่ท่าเตียน

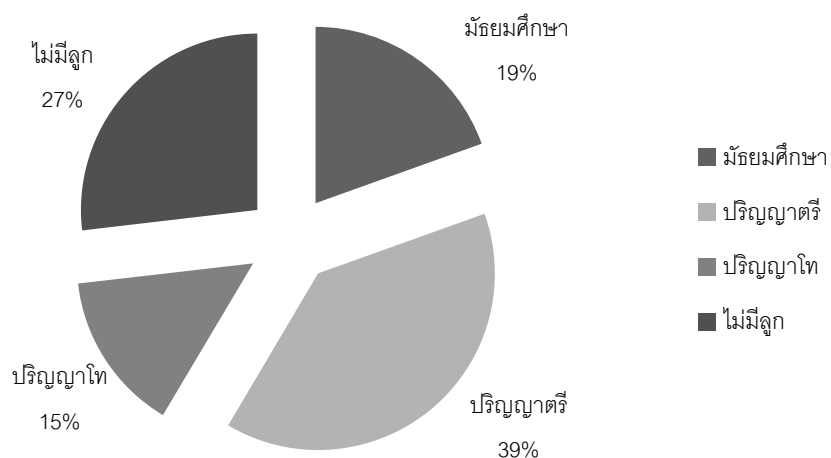


5) มีที่พักอาศัยนอกพื้นที่หรือไม่ หรือไปพักอาศัยกับผู้ใดได้ระหว่างปรับปรุงอาคาร

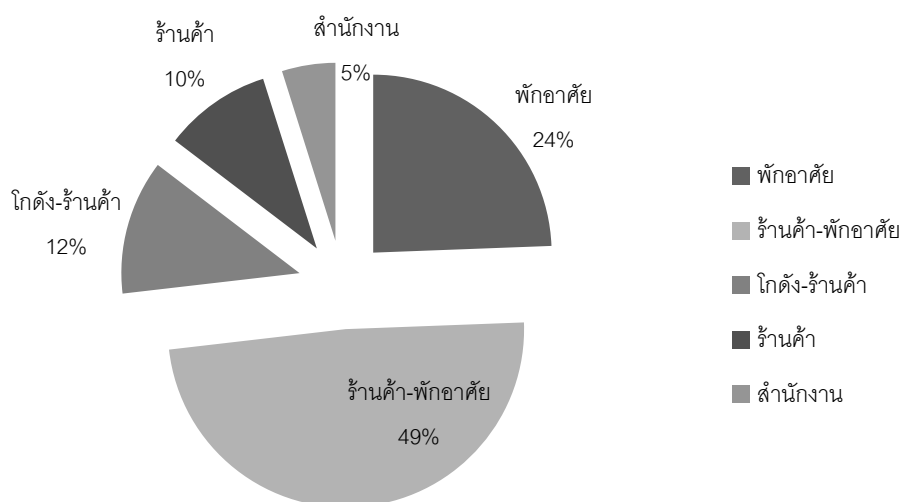


ในการสัมภาษณ์ข้อมูลนี้ผู้ให้สัมภาษณ์มักไม่ตอบข้อมูลที่แท้จริง บางครั้งได้ข้อมูลจากผู้ให้สัมภาษณ์รายอื่น

6) ระดับการศึกษาของทายาท

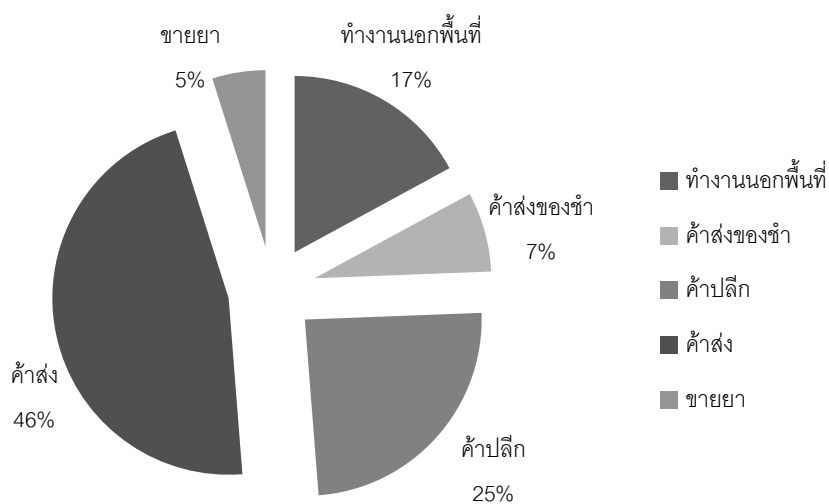


7.0) กิจกรรมภายในอาคารที่สังเกตได้

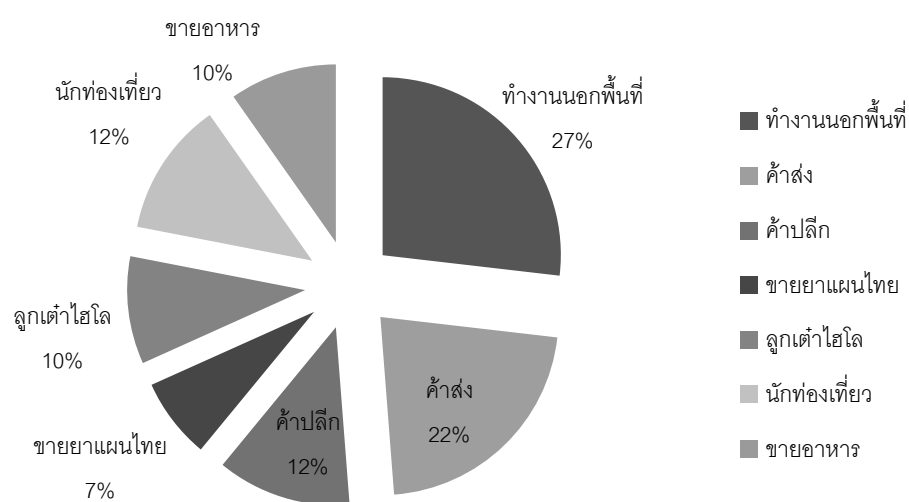


ข้อมูลที่ได้จากการสังเกตระหว่างสัมภาษณ์

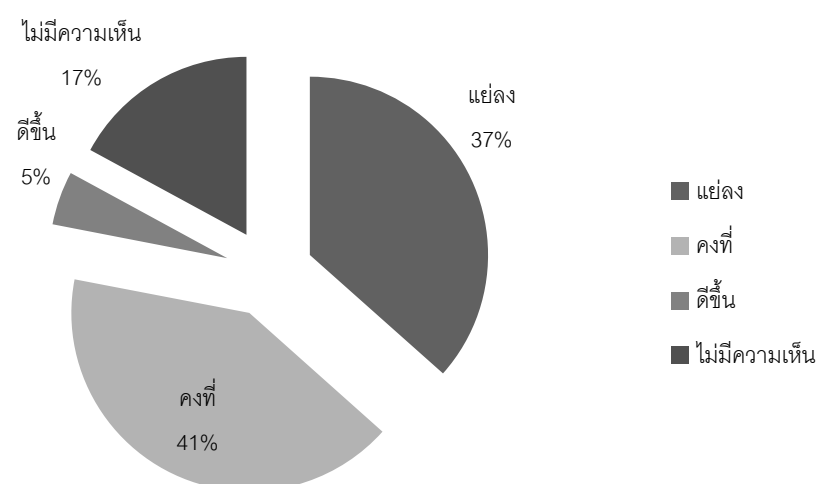
7.1) อาชีพดั้งเดิมของครอบครัว



7.2) อาชีพดั้งเดิมของครอบครัว

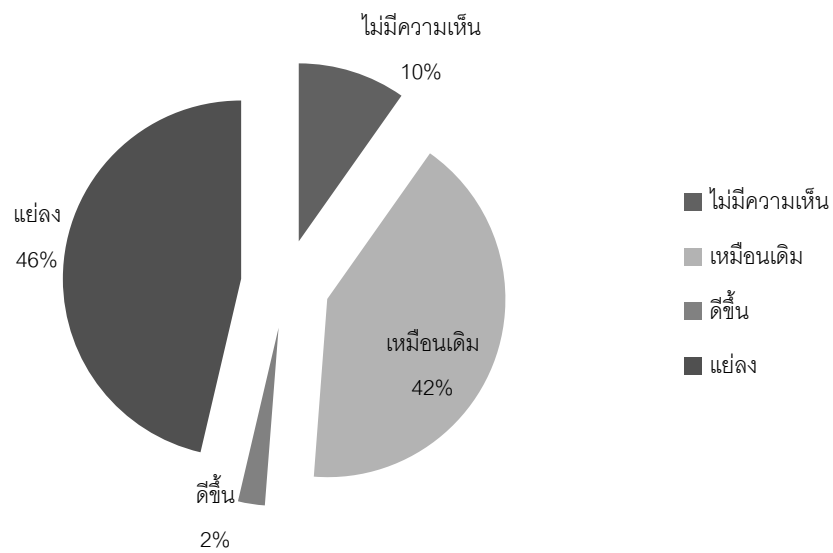


8) แนวโน้มธุรกิจในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

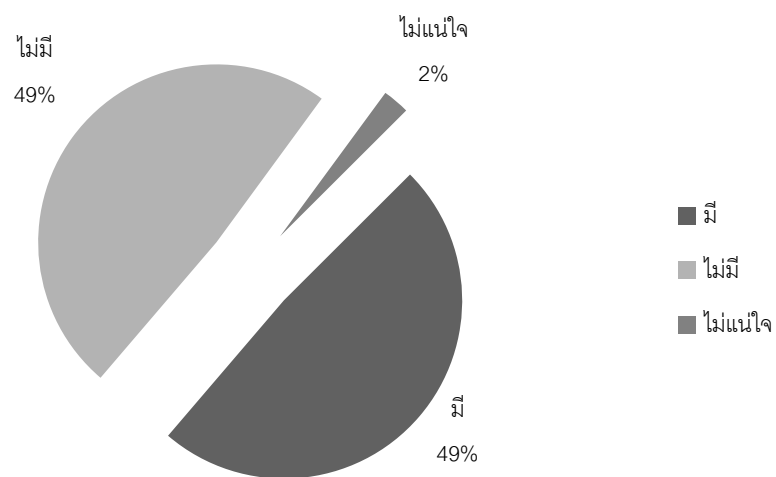


จากข้อมูลการสัมภาษณ์ สาเหตุที่แนวโน้มธุรกิจลดลงเนื่องจากห้างสรรพสินค้าขายส่งเกิดมากขึ้น และลูกค้าหันไปซื้อของจากตลาดค้าส่งรอบนอกกรุงเทพฯ

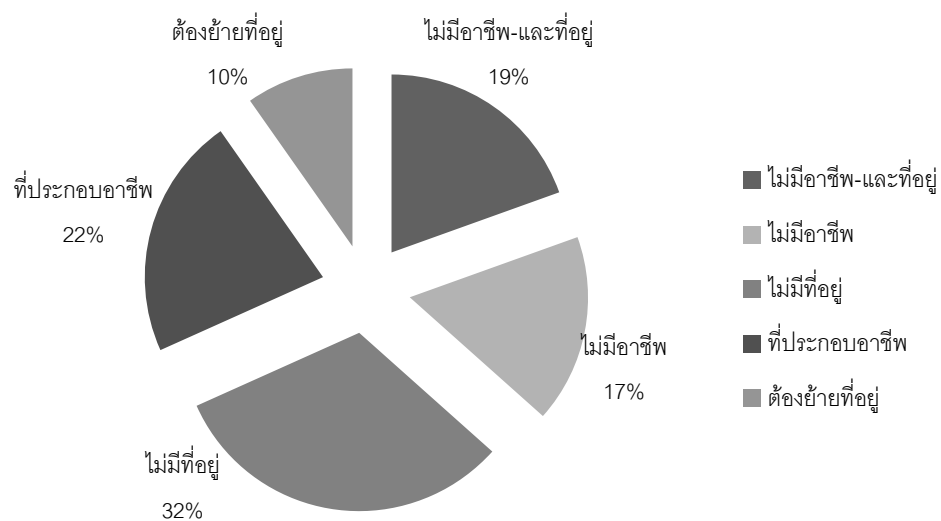
9) อาชีพดั้งเดิมของครอบครัว



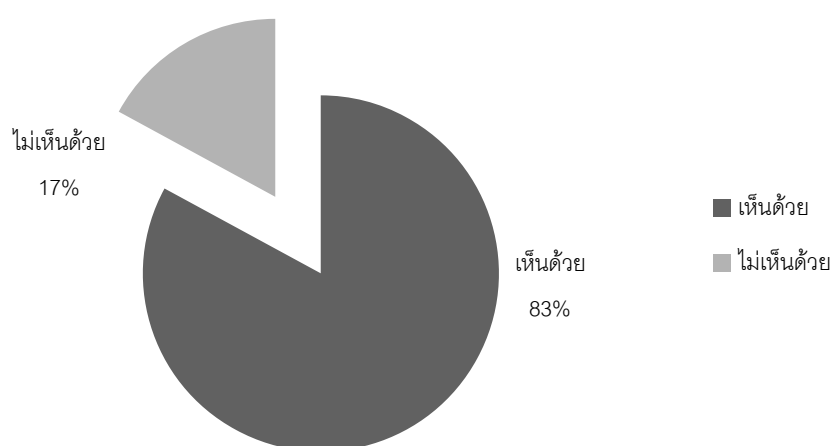
10) โครงการรถไฟฟ้าใต้ดินมีผลกับการดำเนินธุรกิจในพื้นที่หรือไม่



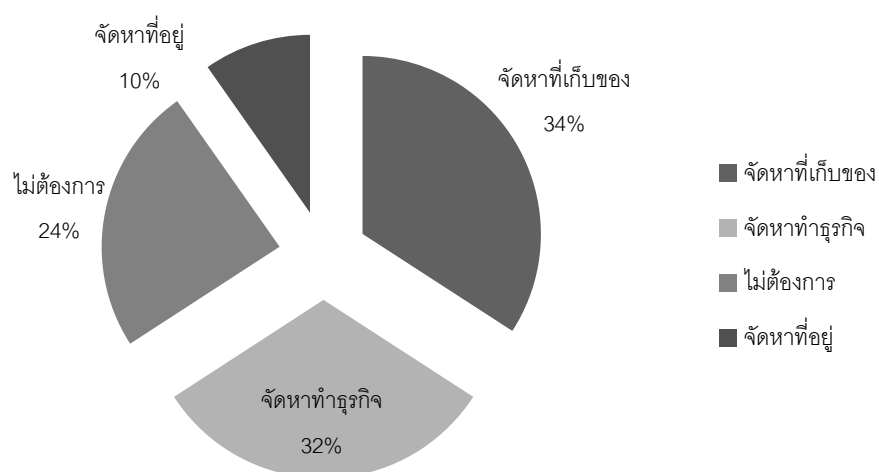
11) โครงการฟื้นฟูอาคารทำเตียนมีผลกระทบต่อท่านอย่างไร



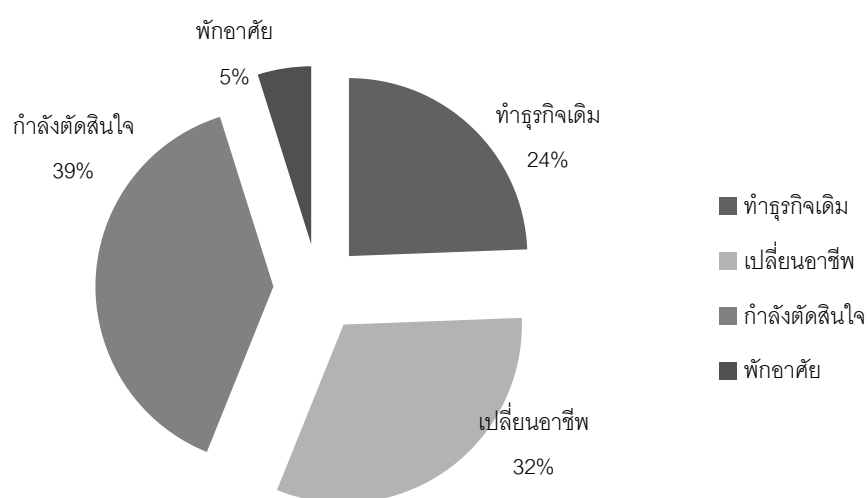
12) ความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์



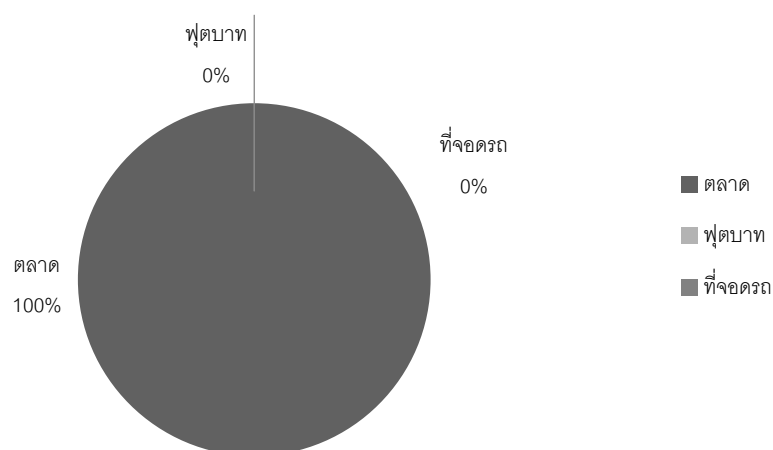
13) สิ่งที่ยากให้สำนักงานช่วยเหลือ



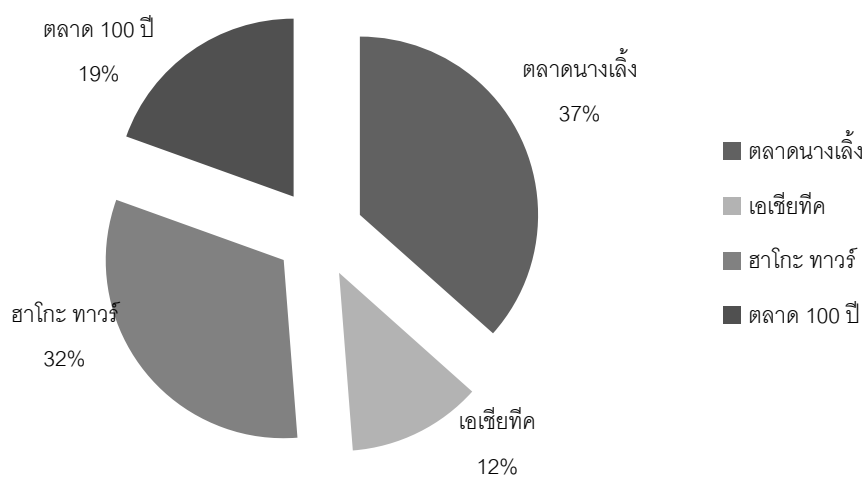
14) แนวโน้มในการดำเนินธุรกิจในอนาคต



15) สิ่งที่ยากให้มีการปรับปรุงต่อจากการฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์



16) ท่านอยากให้ทำเตียนเป็นอย่างไรในอนาคต



17) ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน

ผู้ให้สัมภาษณ์ทุกคน เกิดและเติบโตในพื้นที่ ทำให้รู้จักกับคนในชุมชนทั้งหมด เป็นเพื่อนเล่นกันมาตั้งแต่เด็ก การรวมกลุ่มกันของชุมชนทำให้คนในพื้นที่ที่มีความสัมพันธ์มากขึ้นด้วย

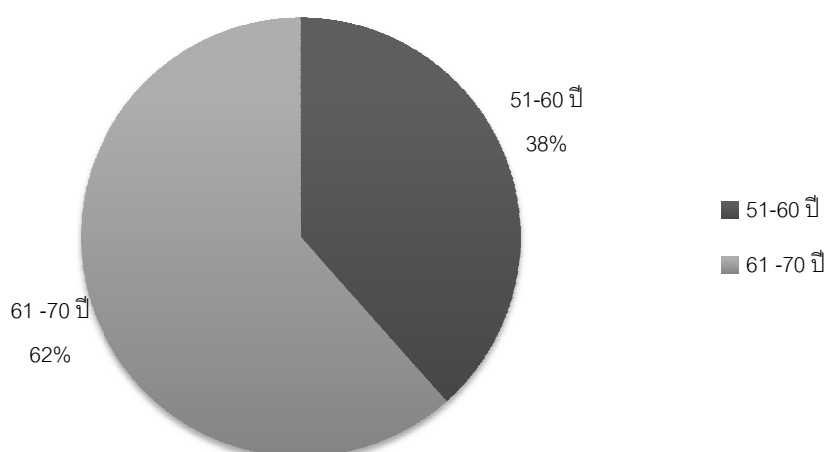
ข้อเสนอแนะที่ได้จากผู้ให้สัมภาษณ์

1 การปรับปรุงพื้นที่ฟูอาคารอนุรักษ์นั้น ควรจะแบ่งเป็น Zone ในการปรับปรุง อาจะย้ายคน/ร้านค้า ไปอยู่บริเวณพื้นที่ริมน้ำที่ได้ย้ายผู้บุกรุกออกไปแล้ว แล้วค่อยหมุนเวียนซ่อมแซมอาคาร จะทำให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ไม่เกิดผลกระทบมากนัก

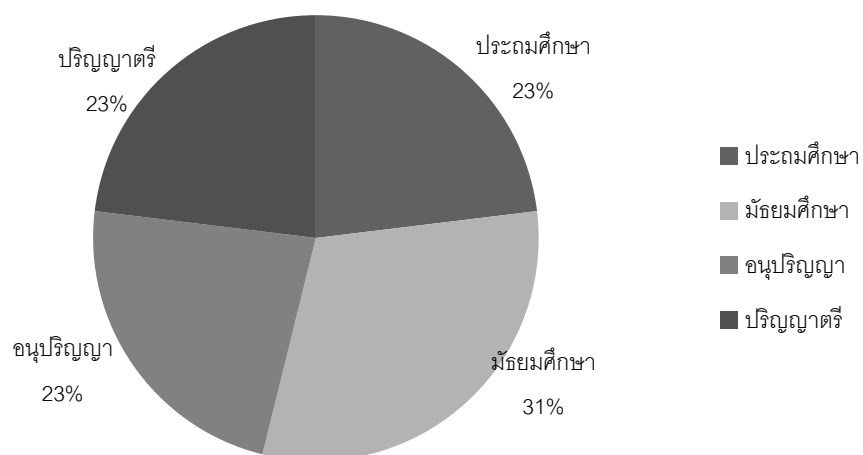
2 อยากให้สำนักงานทรัพย์สิน ปรับปรุงตลาดและตึกแถวด้านในไปพร้อมกันเลย เมื่อย้ายกลับเข้ามาอยู่แล้วจะได้ไม่มีมลภาวะจากการก่อสร้างด้านในตลาด

สรุปข้อมูลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างอาคารแถวภายในตลาด

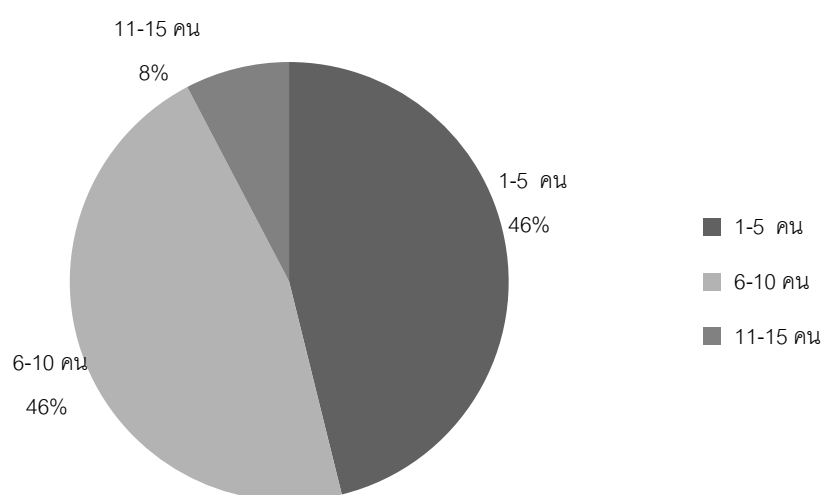
1) ช่วงอายุ



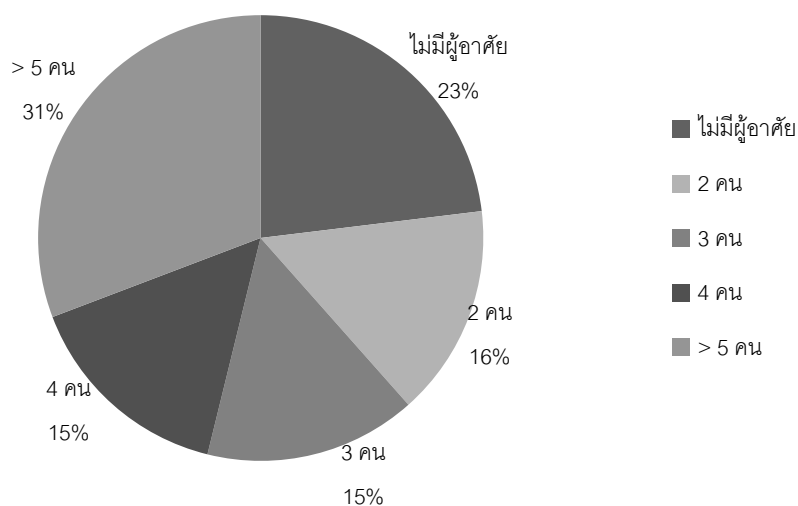
2) ระดับการศึกษาของผู้ให้สัมภาษณ์



3.1) จำนวนสมาชิกในครอบครัวที่เคยอาศัยอยู่



3.2) จำนวนสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยอยู่ในปัจจุบัน



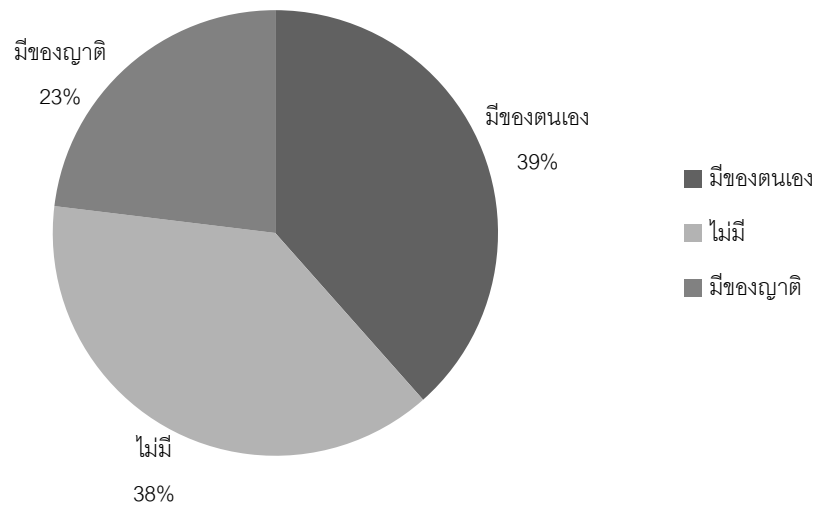
4.1) ระยะเวลาที่ตนเองพักอาศัยในพื้นที่ทำเตียน

กลุ่มตัวอย่างที่ให้สัมภาษณ์ อยู่ที่พื้นที่ทำมาตั้งแต่สร้างอาคารแถวชุดใน คือประมาณ 60 ปี จึงไม่แสดงเป็นแผนภูมิ

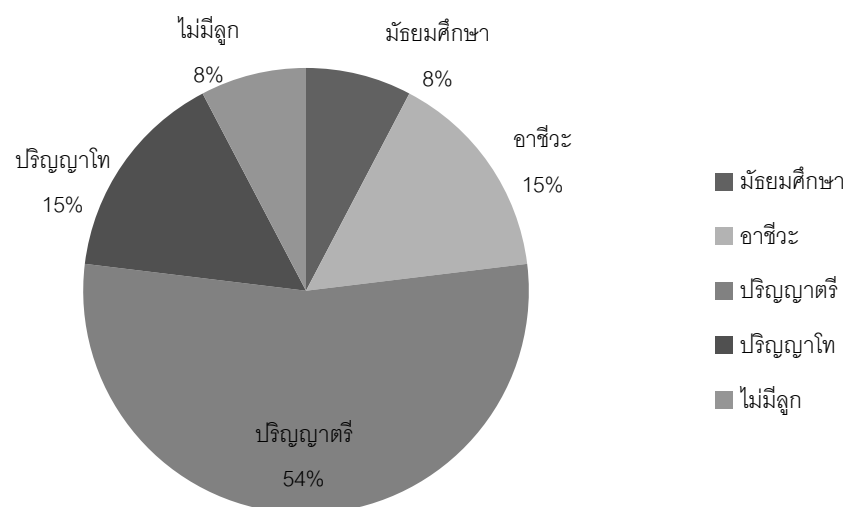
4.2) ระยะเวลาที่ครอบครัวพักอาศัยในพื้นที่ทำเตียน

เนื่องจากอาคารแถวภายในตลาดมีการก่อสร้างเมื่อ 60 ปีที่แล้วและผู้ที่ให้สัมภาษณ์เป็นผู้ทำสัญญาตั้งแต่เริ่มก่อสร้างอาคาร ข้อมูลที่ได้จึงเหมือนกับ 4.1) คือครอบครัวอาศัยอยู่ในพื้นที่ประมาณ 60 ปี

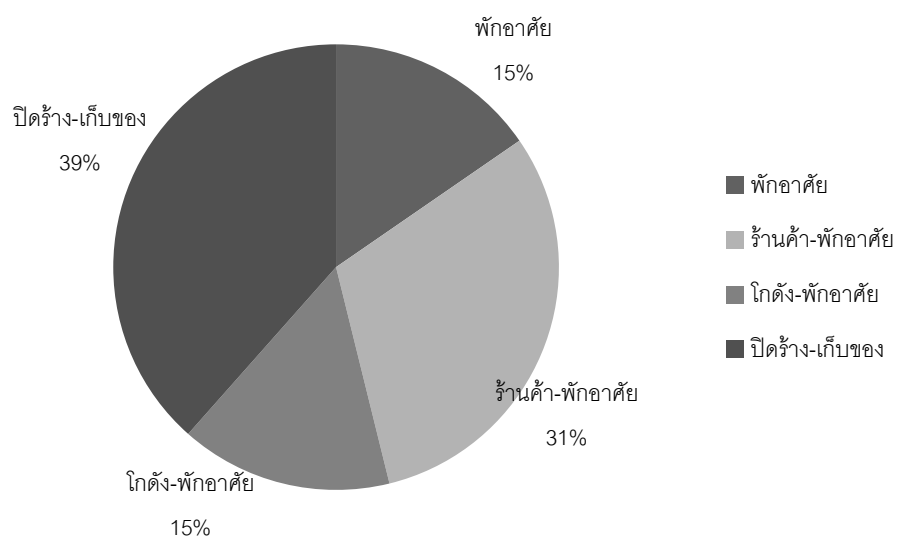
5) มีที่พักอาศัยอยู่นอกพื้นที่ทำเตียนหรือไม่



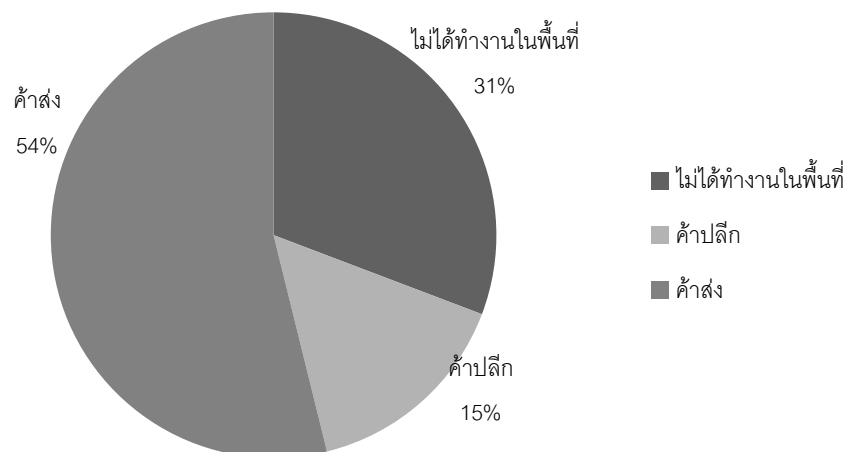
6) ระดับการศึกษาและอาชีพของทายาท



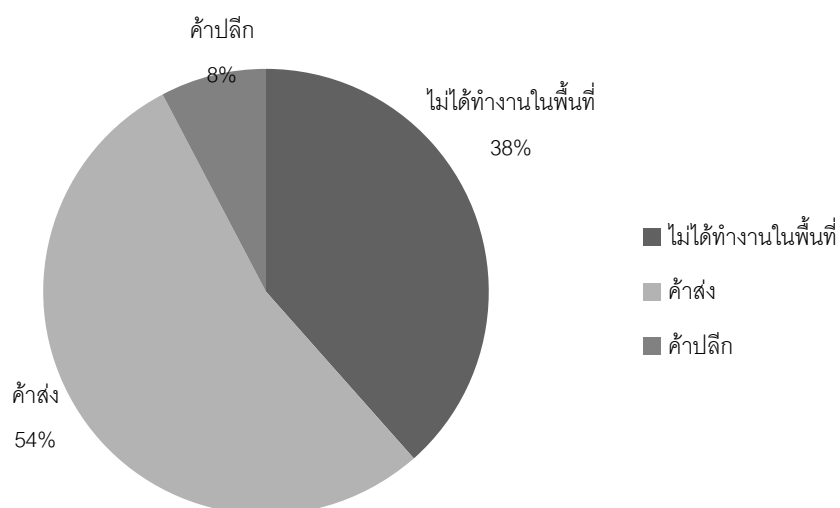
7.0) กิจกรรมภายในอาคารที่สังเกตได้



7.1) อาชีพเดิมของครอบครัว

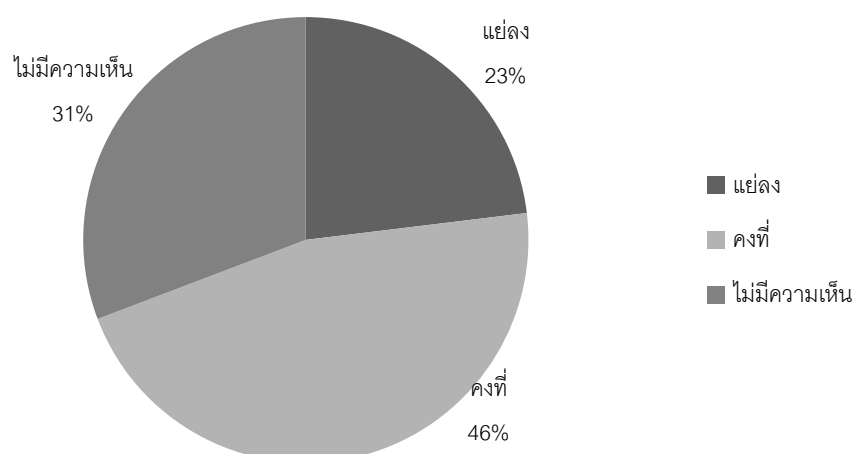


7.2) อาชีพปัจจุบันของครอบครัว



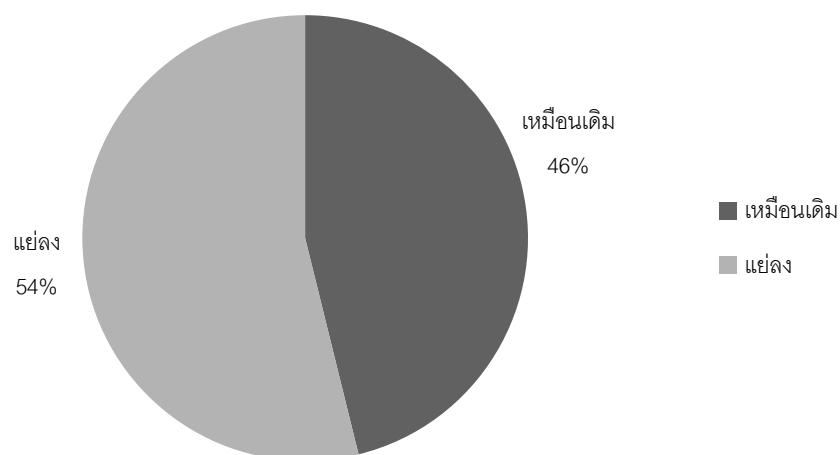
จากข้อมูลที่ได้จะเห็นว่ามีการค้าปลีกลดลงและเปลี่ยนเป็นไม่ได้ทำกิจการเพิ่มมากขึ้น

8) แนวโน้มธุรกิจในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

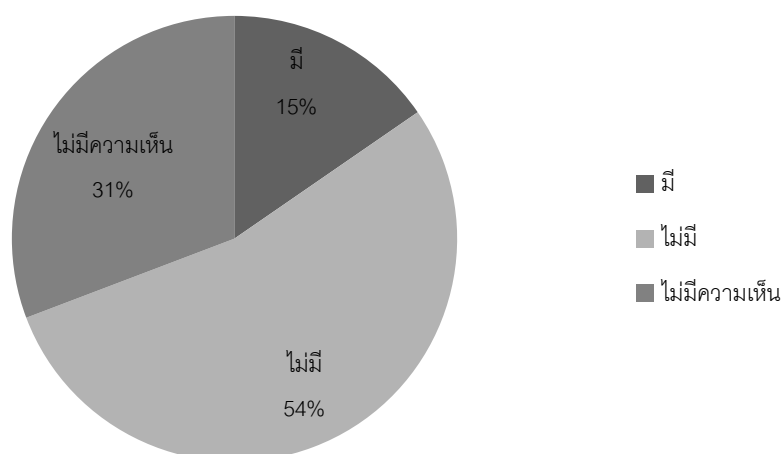


จะเห็นว่าผู้ที่ไม่ออกความเห็นมีจำนวนเท่ากับ ผู้ที่ไม่ได้ประกอบอาชีพดังเดิมในพื้นที่ 7.2) และผู้ที่ประกอบกิจการค้าปลีกบางส่วนมีความเห็นว่าแนวโน้มธุรกิจแย่ลง

9) แนวโน้มของพื้นที่ทำเตียนในอนาคต

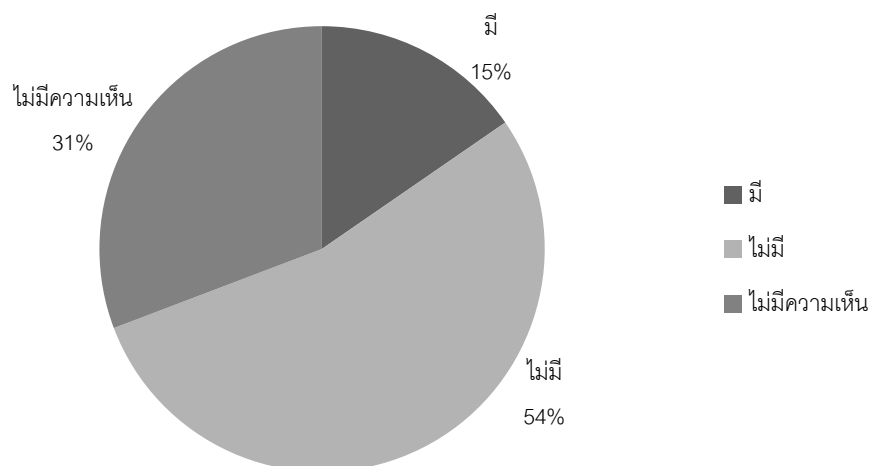


10) โครงการรุดไฟฟ้าใต้ดินมีผลกับการดำเนินธุรกิจในพื้นที่หรือไม่



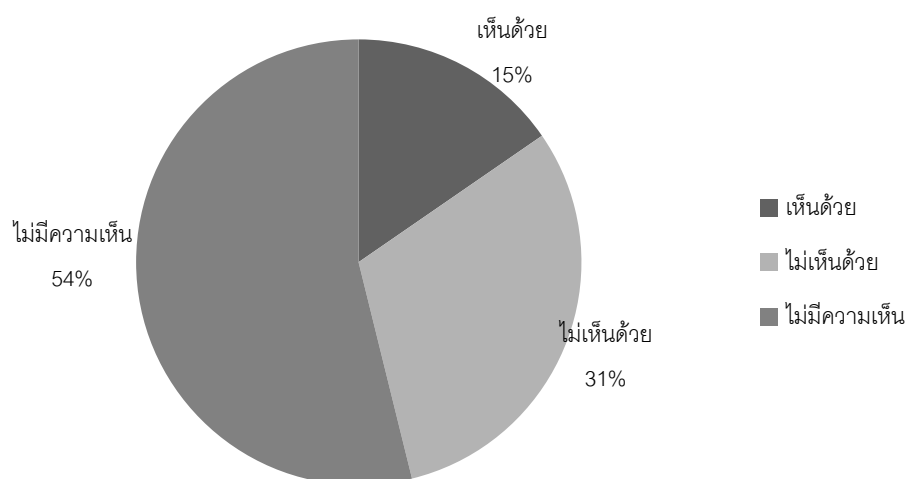
จำนวนผู้ที่เห็นว่ารุดไฟฟ้าใต้ดินมีผลกับการดำเนินธุรกิจ มีจำนวนเท่ากับผู้ที่ประกอบกิจการค้าส่ง 7.2) และผู้ที่เห็นว่าสภาพของทำเตียนมีแนวโน้มແ່ລง

11) โครงการฟื้นฟูปูอาครทำเตียนมีผลกระทบต่อท่านอย่างไร



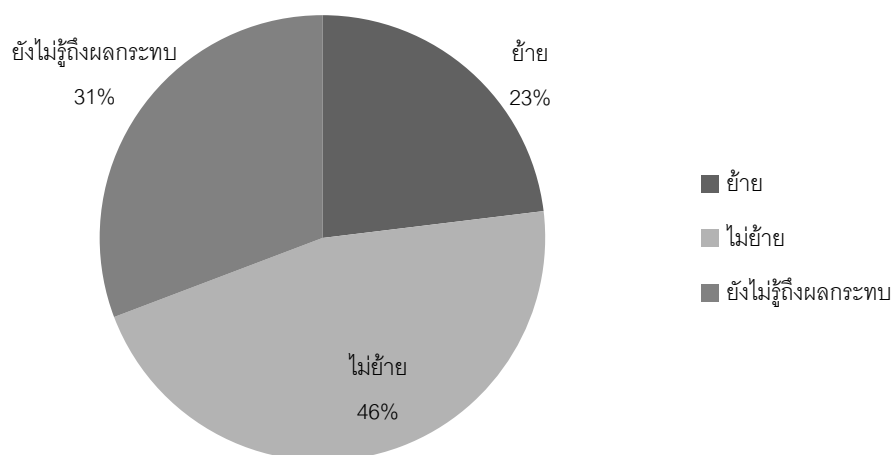
ผู้ที่เห็นว่าการฟื้นฟูปูอาครไม่มีผลกระทบมีจำนวนเท่ากับ ผู้ที่เห็นว่ารถไฟใต้ดินมีผลกับการดำเนินธุรกิจ ผู้ที่ประกอบกิจการค้าส่ง 7.2) และผู้ที่เห็นว่าสภาพของทำเตียนมีแนวโน้มแย่ลง

12) ความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการปรับปรุงฟืนฟูปูอาครอนุรักษ์

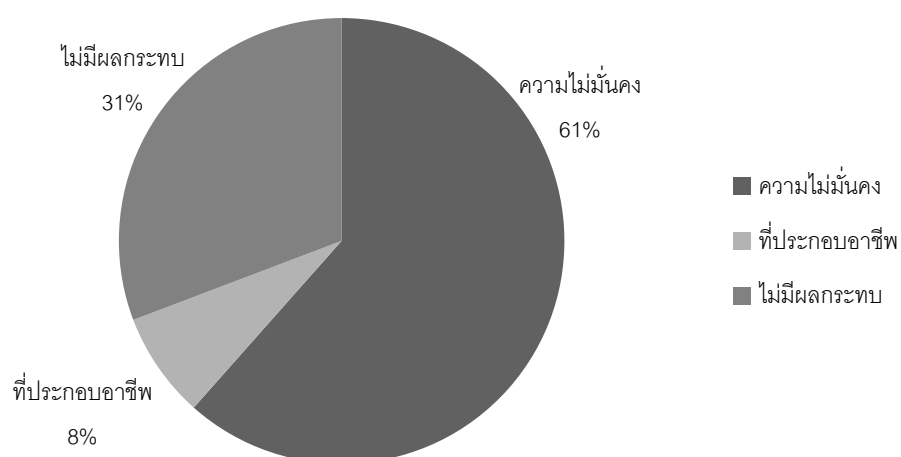


ผู้ที่ไม่แสดงความเห็นมีจำนวนเท่ากับ ผู้ที่เห็นว่าการฟื้นฟูปูอาครไม่มีผลกระทบ ผู้ที่เห็นว่ารถไฟใต้ดินมีผลกับการดำเนินธุรกิจ ผู้ที่ประกอบกิจการค้าส่ง 7.2) และผู้ที่เห็นว่าสภาพของทำเตียนมีแนวโน้มแย่ลง

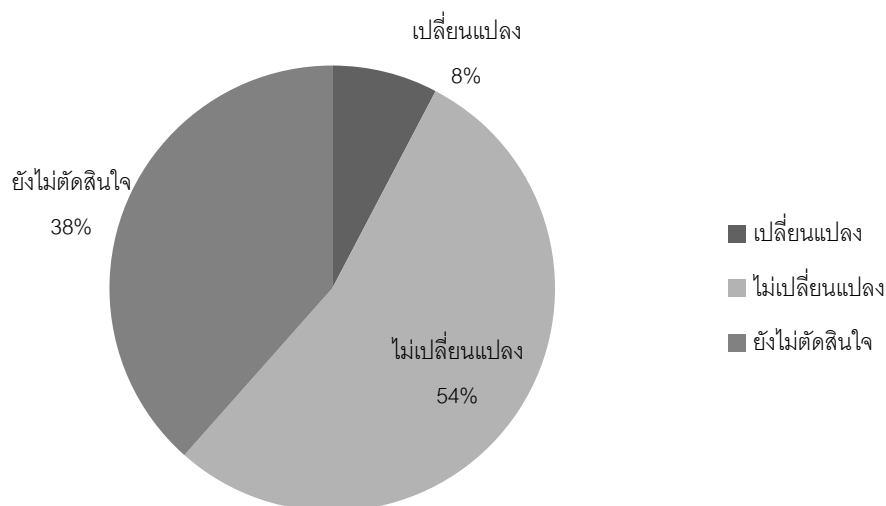
13) แนวความคิดที่จะย้ายออกในระหว่างดำเนินการฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์



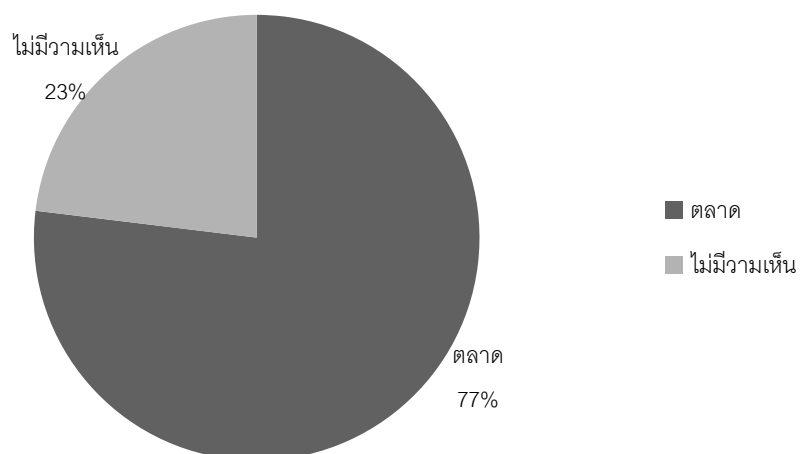
14) ผลกระทบจากการฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์



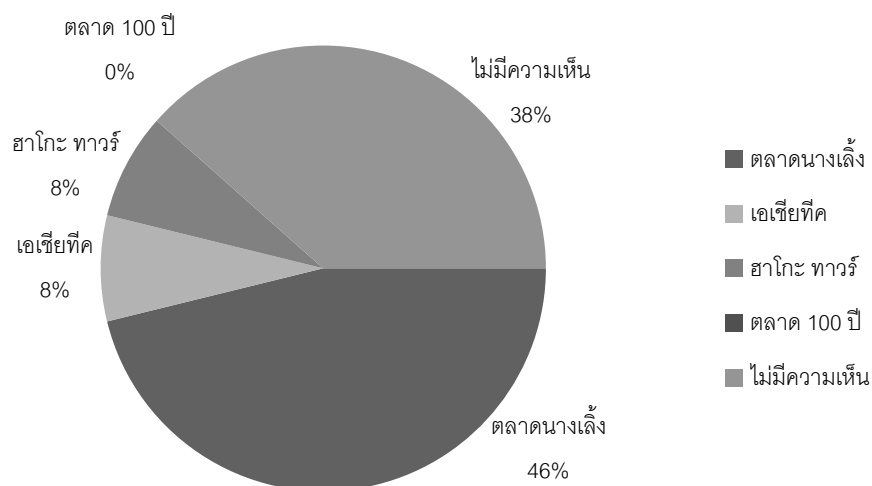
15) แนวโน้มในการดำเนินธุรกิจหลักจากฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์แล้ว



16) สิ่งที่ยากให้ปรับปรุงหลังจากฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์แล้ว

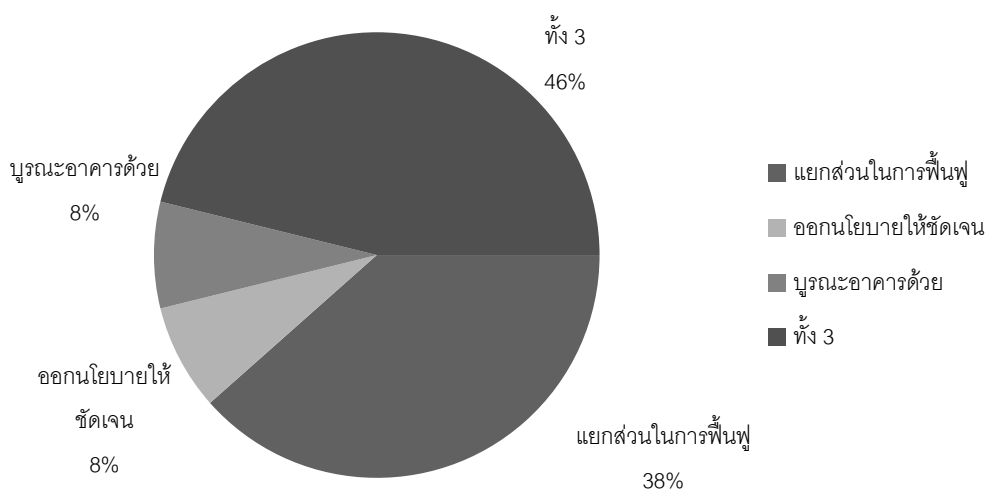


17) รูปแบบที่อยากให้เป็นในอนาคต



ผู้ที่ไม่แสดงความเห็นเนื่องจากขึ้นอยู่กับนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ แต่จะพัฒนาเป็นรูปแบบใด

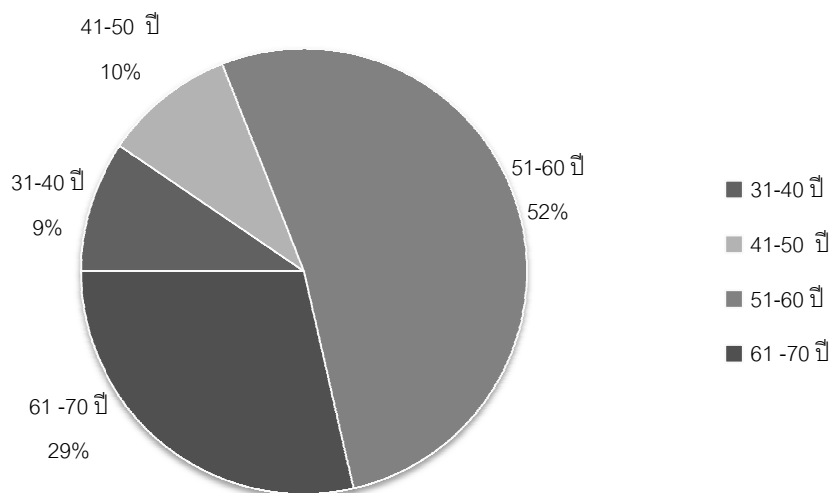
18) ข้อเสนอแนะ



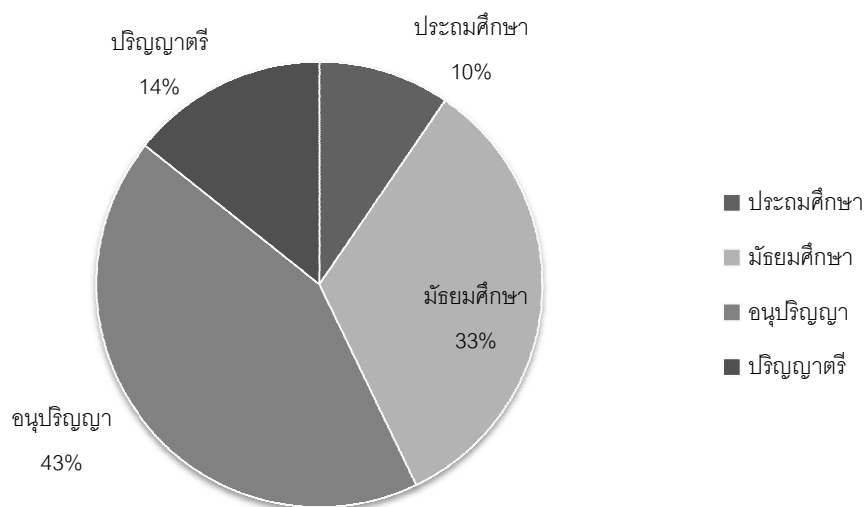
ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ต้องการให้แยกส่วนในการฟื้นฟูอาคาร และให้สำนักงานทรัพย์สินฯ มีนโยบายที่ชัดเจนเรื่องการพัฒนาพื้นที่อาคารแถวด้านในตลาด

สรุปข้อมูลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างอาคารแถวภายในตลาด

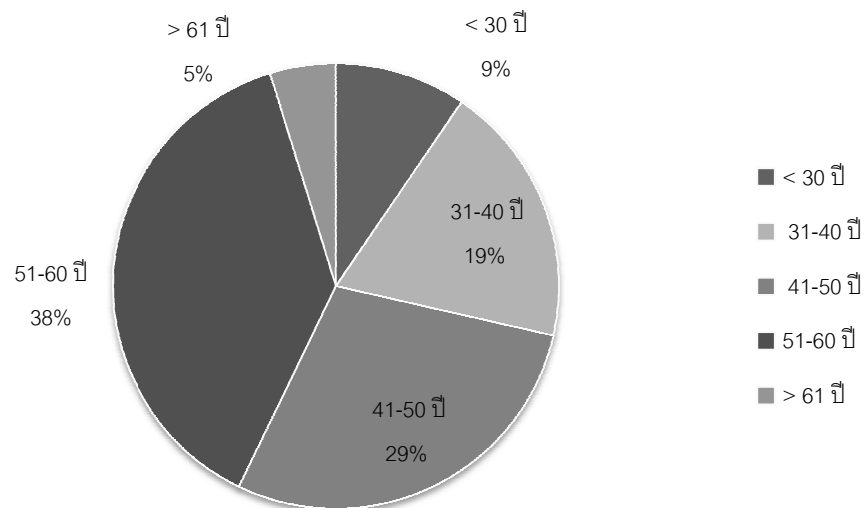
1) ช่วงอายุ



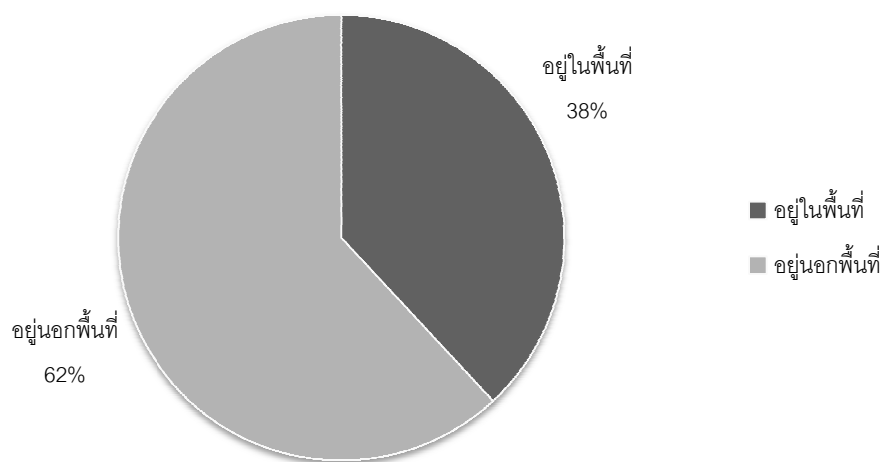
2) ระดับการศึกษาของผู้ให้สัมภาษณ์



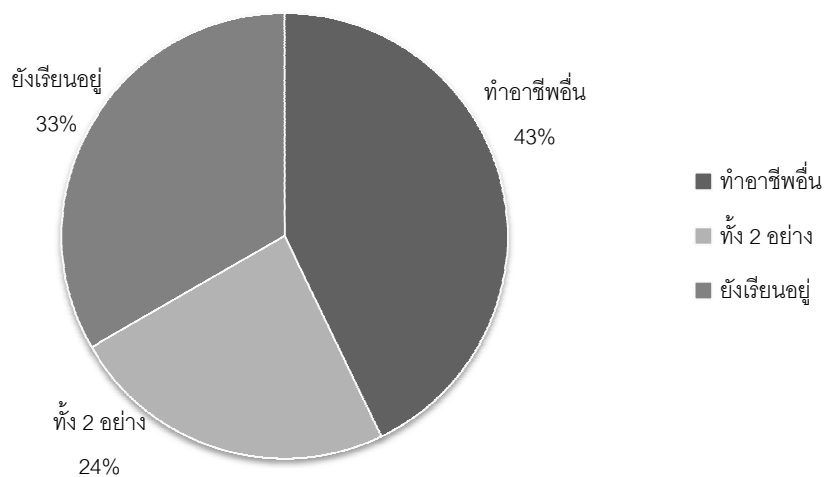
3) ระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจที่ตลาดท่าเตียน



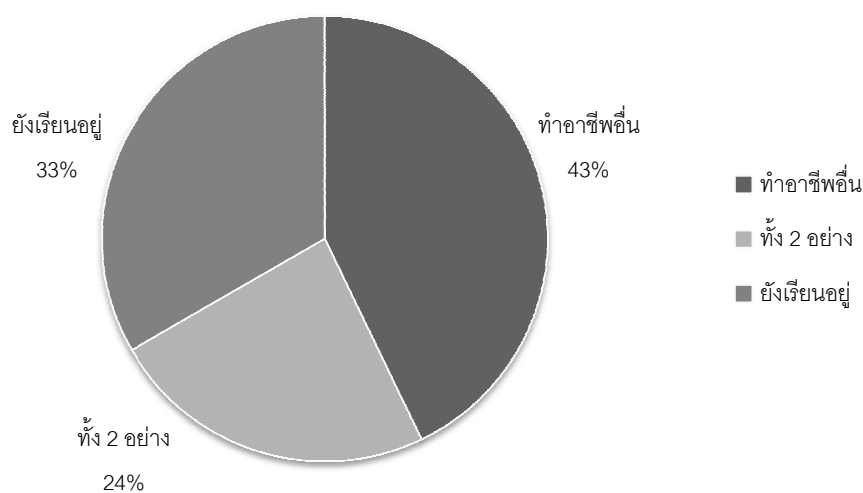
4) มีที่พักอาศัยนอกพื้นที่ท่าเตียนหรือไม่



5.1) ระดับการศึกษาของทายาท

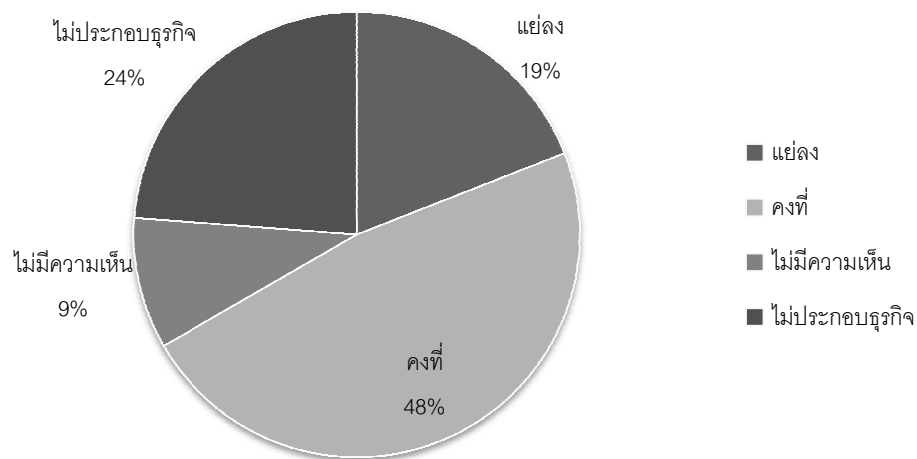


5.2) อาชีพของทายาท

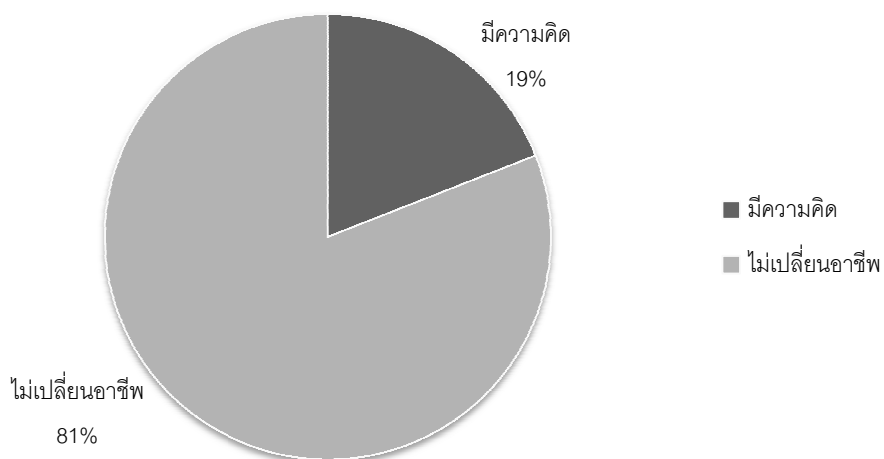


จากข้อมูลที่ได้สามารถสรุปได้ว่าทายาทไม่ต้องการสืบทอดกิจการเนื่องจากผู้สำเร็จการศึกษาแล้วหันไปประกอบอาชีพอื่น

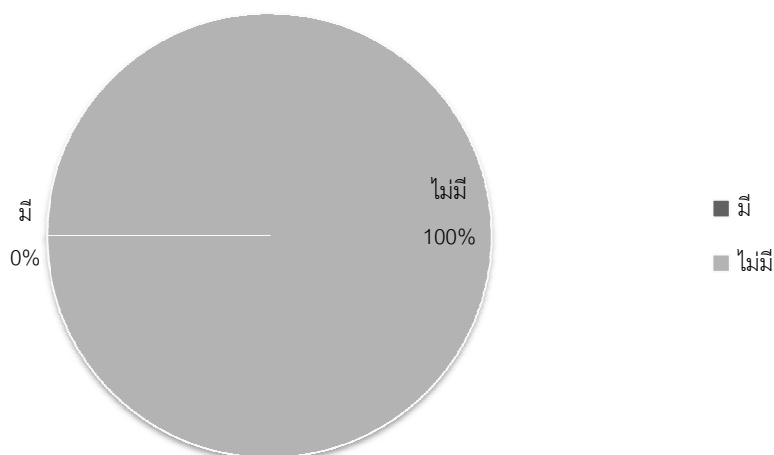
6) แนวโน้มธุรกิจในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา



7) แนวโน้มในการเปลี่ยนอาชีพ

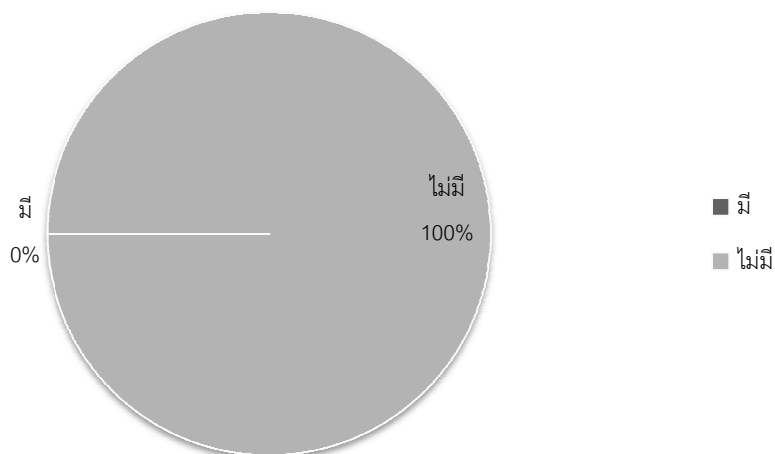


8) โครงการรถไฟฟ้าใต้ดินมีผลกับการดำเนินธุรกิจในพื้นที่หรือไม่



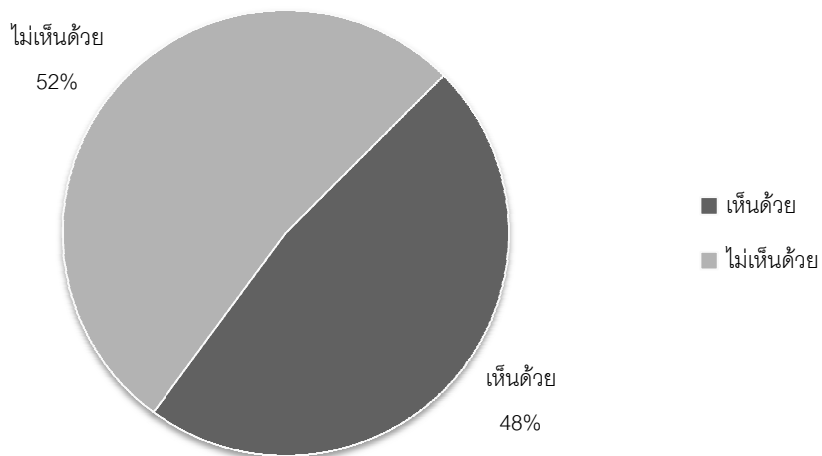
เนื่องจากการดำเนินธุรกิจของแผงค้าในตลาดทั้งหมดเป็นการค้าส่ง ผู้ให้สัมภาษณ์จึงคิดว่ารถไฟฟ้าใต้ดินไม่มีผลกับการดำเนินกิจการอีกทั้งลูกค้ารายย่อยก็หันไปซื้อของจากห้องสรรพสินค้าทั้งหมด

9) โครงการฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ท่าเตียนมีผลกับท่านหรือไม่

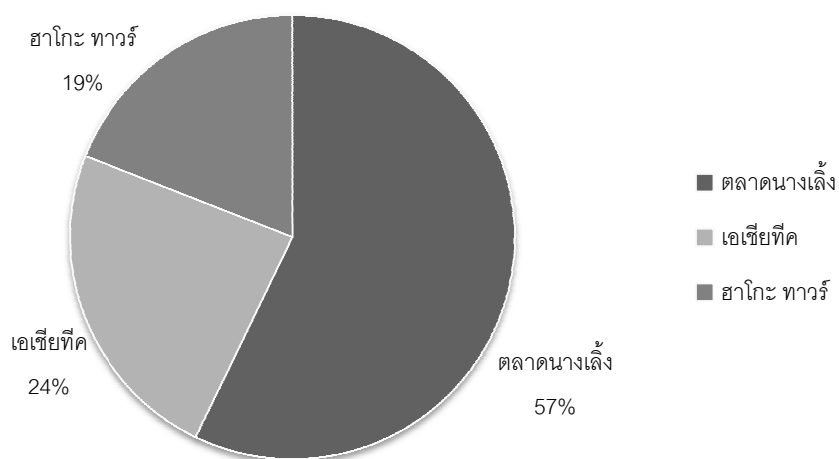


ผู้ให้สัมภาษณ์เห็นว่าเป็นพื้นที่คนละส่วนกัน ถึงแม้อาคารโดยรอบจะอยู่ระหว่างการปรับปรุงฟื้นฟู แต่ธุรกิจภายในตลาดก็สามารถดำเนินต่อไปได้

10) ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรหากมีการปรับปรุงตลาด



11) รูปแบบที่อยากให้เป็นในอนาคต



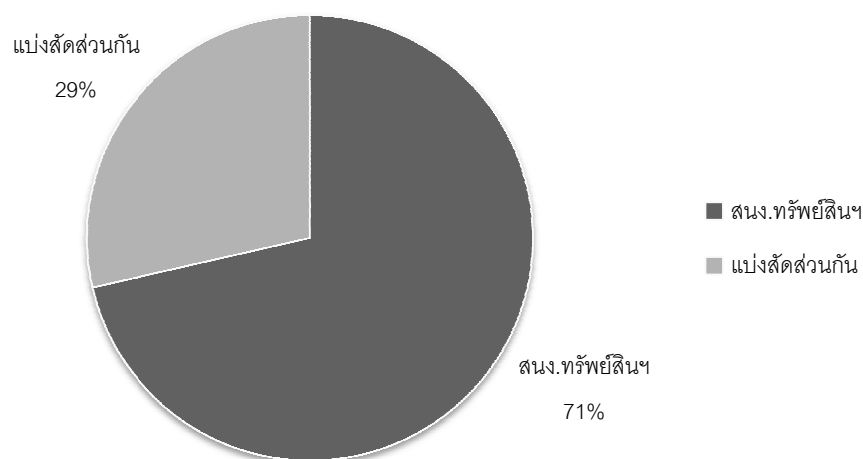
ไม่มีผู้ใดอยากให้ตลาดมีรูปแบบอย่างตลาด 100 ปี

12) หากปรับปรุงตลาดแล้วท่านมีแนวโน้มในการเนิษฐกิจอย่างไร

13) หากต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบตลาดและต้องเปลี่ยนลักษณะอาชีพ

ผู้ให้สัมภาษณ์ทุกคน ไม่คิดเปลี่ยนแปลงอาชีพของตัวเอง เพราะอายุมากแล้ว แต่หากทางสำนักงานทรัพย์สินฯ มีโครงการพัฒนาตลาดและมีนโยบายให้เปลี่ยนอาชีพก็จะทำตามนโยบายของสำนักงานฯ แต่ขอให้อย่างคงมีสิทธิ์ในการเช่าพื้นที่ใหม่ หรือมีส่วนร่วมในการหาประโยชน์จากโครงการใหม่

14) งบประมาณในการปรับปรุงตลาดใหม่น่าจะมาจากส่วนใด



ภาคผนวก ค.

- บันทึกการสัมภาษณ์ ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- บันทึกการสัมภาษณ์ ฝ่ายบริหารงานสงฆ์สงฆ์สงฆ์ สำนักงานทรัพย์สินฯ
- บันทึกการสัมภาษณ์ ผู้เชี่ยวชาญ ผศ. ดร. ยงนิตร์ พิมลเสถียร
- บันทึกการสัมภาษณ์ นักพัฒนาสงฆ์สงฆ์สงฆ์ คุณนฤต รัตนพิเชฏฐชัย
- บันทึกการสัมภาษณ์ นักพัฒนาสงฆ์สงฆ์สงฆ์ คุณวรรณรช วัฒนวิทย์
- บันทึกการสัมภาษณ์ นักพัฒนาสงฆ์สงฆ์สงฆ์ คุณไฉ่ทัย เนตตะสูต
และคุณสรพสิทธิ์ ฟุ้งเฟื่องแขวง
- บันทึกการสัมภาษณ์ นักพัฒนาสงฆ์สงฆ์สงฆ์ คุณสุรพงษ์ เตชะหริวิจิตร

บันทึกการสัมภาษณ์

นโยบายที่เกี่ยวข้องกับชุมชนท่าเตียน

วันที่ 16 พฤษภาคม 2555 ณ ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ผู้สัมภาษณ์ : นายเมธีเลิศปรีชาภักดี วันที่ 16 พฤษภาคม 2555

ผู้ให้สัมภาษณ์ : นายวรวีทย์ พันธุ์ธนพฤกษ์ หัวหน้าแผนกโครงการอนุรักษ์ 2

ให้สัมภาษณ์แทนหัวหน้าฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์

หัวหน้าแผนกโครงการอนุรักษ์ 2 ให้สัมภาษณ์ว่า หลังจากที่ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารแถวท่าเตียนแล้ว ทางสำนักงานฯ ยังคงให้ผู้เช่าเดิมเช่าอาคารต่อไปโดยจะปรับสัญญาให้เป็นสัญญาระยะยาว ในการเก็บค่าเช่านั้นในปีที่ 1-3 จะยังคงคิดในอัตราค่าเช่าเดิม แต่ตั้งแต่ปีที่ ๔ จะปรับอัตราค่าเช่าใหม่ให้ตรงกับสภาพการณ์ในขณะนั้นๆ โดยสำนักงานฯ มีเป้าหมายที่จะติดอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 4% ของมูลค่าที่ดินที่ผู้เช่าเช่าอาคารอยู่ (จะอยู่ที่ประมาณ 3,000-3,500 บาท/หลัง/เดือน) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปัจจุบันอยู่ที่ 2,500 บาท/เดือน/คูหา หากต้องการรายละเอียดที่ชัดเจน ต้องสอบถามจากฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์

จากพันธกิจ ของสำนักงานฯ ที่ว่า “ภารกิจของเราคือการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย เพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายภายใต้หลักการของการพัฒนาอย่างยั่งยืน” นั้น หากถามว่าทางสำนักงานฯ อยากจะให้ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงการใช้งานภายในอาคาร หรือเปลี่ยนกิจกรรม อาชีพ ให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบันและสามารถรองรับกิจกรรมในอนาคตที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ ท่าเตียน สำนักงานฯ ย่อมเห็นด้วยแน่นอน แต่สำนักงานฯ จะไม่ใช้นโยบายผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเหล่านั้น แต่จะเป็นการช่วยซ่อมแซมอาคารให้ดูดีมีคุณค่าทั้งสภาพภายนอกและจัดระเบียบสภาพภายในของอาคาร ผู้ที่เช่าอยู่จะต้องปรับเปลี่ยนการใช้งานและสร้างกิจกรรมใหม่ๆ ขึ้นมาเอง อย่างเช่นอาคารบริเวณ ถนนหน้าพระลานจำนวน ๒๙ ห้อง ผู้เช่าเกิดการตื่นตัวและปรับเปลี่ยนกิจกรรมให้เหมาะสมกับอาคารเอง และในการบูรณะอาคารนั้นผู้เช่าก็ต้องออกค่าใช้จ่าย ๑:๔ ของมูลค่าการซ่อมแซมอาคาร เพื่อทำให้เกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของอาคาร จะได้ช่วยกันดูแลและปกป้องอาคารอนุรักษ์ ให้มีสภาพที่ดีอยู่ต่อไป

ส่วนการใช้อาคารตึกแถวท่าเตียนที่ยังผิผืนใจของสำนักงานฯ นั้น จากการประชุมผู้เช่า ผู้เช่ามีความคิดที่จะปรับเปลี่ยนการใช้งานใหม่ เช่าปรับปรุงเป็น BED AND BREAKFAST ผู้เช่าที่ยังใช้อาคารเป็นที่พักอาศัยก็มีแนวความคิดที่จะทำธุรกิจเพื่อรองรับการท่องเที่ยว แต่ทั้งนี้การ

เปลี่ยนแปลงดังกล่าวคาดว่าจะต้องเป็นการเปลี่ยนแปลงแบบค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากผู้เช่าส่วนมากไม่มีทุนมากนักในการดำเนินการ แต่คาดการณ์ว่า ความเปลี่ยนแปลงทั้งหมดน่าจะเกิดขึ้นในอีก 20-30 ปีข้างหน้า

เหตุที่สำนักงานไม่ผลักดันให้ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงกิจกรรมในทันที เพราะต้องใช้งบประมาณค่อนข้างมาก และผู้เช่าก็ไม่มี ความชำนาญในการทำธุรกิจใหม่ แต่การค่อยเป็นค่อยไปจะทำให้ผู้เช่าได้เรียนรู้ว่าควรจะทำอย่างไร

บันทึกการสัมภาษณ์

นโยบายที่เกี่ยวข้องกับชุมชนท่าเตียน

วันที่ 10 มิถุนายน 2555 ณ ฝ่ายอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ผู้สัมภาษณ์ : นายเมธีเลิศปรีชาภักดี

ผู้ให้สัมภาษณ์ : น.ส.อภิรดี เงินวิจิตร หัวหน้าฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์

นายวีระวัฒน์ รัตนทัศนีย์ หัวหน้ากองบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ 1

หัวหน้าฝ่ายอสังหาริมทรัพย์ และหัวหน้ากองอสังหาริมทรัพย์ 1 ให้สัมภาษณ์เกี่ยวกับนโยบายด้าน ค่าเช่าของบริเวณท่าเตียนว่า ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ได้มีการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2548 และจะไม่มีการปรับค่าเช่าจนกว่าจะทำการบูรณะอาคารแล้วเสร็จไปอีก 1 รอบสัญญา หรือ 3 ปี ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ค่าเช่าอาคารไม่รวมแผงค้าในตลาดเป็นมูลค่า 342,130 บาทต่อเดือน ค่าเช่าเป้าหมายที่ทางสำนักงานฯ ต้องการ คือ 4% มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ราคาที่ดินและราคาอาคาร คิดมูลค่าอาคาร 2,500 บาท/ตร.ม.) หรือหากทำได้ถึง 35% ของ 4% ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ก็เป็นที่พอใจแล้ว

หลังจากที่ดำเนินการซ่อมแซมอาคารตามโครงการซ่อมแซมอาคารอนุรักษ์(โบราณสถาน) บริเวณพื้นที่ตึกแถวตำบลท่าเตียนแล้ว ทางสำนักงานจะปรับสัญญาเช่าให้เป็นสัญญาระยะยาว โดยยังให้ผู้เช่าเดิม เช่าต่อไป และยังคงอัตราเช่าเดิมไปอีก 3 ปี จากนั้นจะมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นให้เหมาะสมกับสถานการณ์ขณะนั้นแต่อาจจะเป็นการปรับค่าเช่าแบบค่อยเป็นค่อยไป

หัวหน้ากองอสังหาริมทรัพย์ 1 ให้ความเห็นว่า ปัจจุบันแผงค้าที่อยู่ริมแม่น้ำได้ย้ายออกไปแล้ว และนโยบายของฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ จะปรับปรุงให้เป็นลานโล่งเปิดสู่มแม่น้ำเจ้าพระยา ถือเป็นโอกาสให้อาคารตึกแถวริมแม่น้ำ มีการพัฒนาได้เร็วกว่าบริเวณอื่นๆ และทางสำนักงานฯ เคยได้เจรจากับท่าเรือสุพัฒตราขอให้ย้ายท่าเรือด่วนมาที่หน้าตึกแถวริมแม่น้ำ และทางท่าเรือสุพัฒตรา ก็ยินดีที่จะให้การสนับสนุนโครงการดังกล่าว

ส่วนในเรื่องการรื้อย้ายหรือปรับปรุงภายในตลาดนั้นต้องถามนโยบายจากฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์เพราะเป็นเจ้าของโครงการซ่อมแซมอาคารอนุรักษ์(โบราณสถาน) บริเวณพื้นที่ตึกแถวตำบลท่าเตียน

วันที่ 18 มีนาคม 2555 ณ กองบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ 1 สำนักงานทรัพย์สินฯ

ล่าสุดได้มีการเซ็น MOU ระหว่างกรุงเทพมหานคร กับ บริษัทขนส่ง เพื่อใช้พื้นที่บริเวณ สถานีขนส่งสายใต้เก่า เป็นที่จอดรถรับบริการนักท่องเที่ยวและให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้าสู่พื้นที่ เกาะรัตนโกสินทร์ทางน้ำ โดยใช้ท่าเรือที่มีอยู่โดยรอบพระบรมมหาราชวัง เพื่อแก้ปัญหาคาราคาจร ภายในเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นใน

จากการทำ MOU ดังกล่าว เป็นการเปิดโอกาสให้กับบริเวณท่าเตียน เนื่องจากปริมาณ นักท่องเที่ยว 10,000-20,000 คน/วัน ต้องใช้ระบบขนส่งทางน้ำ เข้ามาในพื้นที่ท่องเที่ยว แต่ โดยรอบพระบรมมหาราชวังมีท่าเรือรองรับเพียง 3 ท่าเท่านั้นได้แก่ ท่าพระจันทร์ ท่าช้าง ท่าเตียน

บันทึกการสัมภาษณ์ ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ

แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน

วันที่ 25 ธันวาคม 2555 ณ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาลัยธรรมศาสตร์รังสิต

ผู้สัมภาษณ์ : นายเมธี เลิศปรีชาภักดี

ผู้ให้สัมภาษณ์ : ผศ.ดร. ยงธนิศร์ พิมลเสถียร

อาจารย์ประจำคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ที่ปรึกษาด้านงานอนุรักษ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ในการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารอนุรักษ์ท่าเตียนนั้นในส่วนที่เป็นอาคารโบราณสถาน ทางกรมศิลปากรให้ความสำคัญแต่ด้านหน้าอาคาร (Facade) ส่วนด้านในจะปรับปรุงอย่างไรก็ได้ แต่ผมคิดว่าในการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารน่าจะต้องทำทั้งภายนอกและภายในด้วย เพราะคุณค่าของอาคารไม่ได้อยู่แต่ส่วนหน้าตาด้านหน้าอย่างเดียว ภายในอาคารก็ยังคงบอกถึงวิถีชีวิตและการดำเนินชีวิตของคนด้วย ข้อสำคัญในการร่วมงานกับชุมชนคือความจริงใจและการรับรู้ข้อมูลที่เท่าเทียมกัน จะไม่ทำให้เกิดปัญหาในภายหลัง ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินฯ เองก็เชิญทุกฝ่ายมารับทราบข้อมูลร่วมกันเพื่อให้ได้ข้อมูลที่เท่าเทียมกัน เหมือนๆกัน จะได้ไม่เกิดความเข้าใจผิด หรือเข้าใจคลาดเคลื่อน แต่ไม่ว่าจะทำอะไรกับพื้นที่ท่าเตียนก็ต้องส่งแผนให้กรมศิลปากรพิจารณาว่าเห็นด้วยหรือไม่

ในการฟื้นฟูอาคารแถวท่าเตียนมีขั้นตอนหลายอย่าง ทั้งซ่อมแซมอาคารเดิม รื้ออาคารส่วนต่อเติม วางระบบท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำใหม่ หากจะทยอยซ่อมเป็นโซน ทางชุมชนน่าจะได้รับความเดือดร้อนมากกว่า ปิดซ่อมพร้อมกัน แทนที่จะซ่อม 1 ปี แล้วทุกคนกลับเข้ามาอยู่ได้ มาดำเนินกิจการต่อไปได้ กลายเป็นต้องขยายเวลาออกไป 2-3 ปี และต้องทนอยู่กับฝุ่น เสียง มลภาวะจากการก่อสร้างซ่อมแซม

ในการบริหารจัดการแบบการเป็นหุ้นส่วนนั้น ต้องมีการตั้งคณะทำงานโดยใช้ Stakeholder เพื่อหาผู้มีส่วนสนับสนุนหรือผู้ที่ไม่เห็นด้วยและเพื่อมารับรู้ข้อมูลร่วมกันและเท่าๆกัน จะทำให้กระบวนการต่างๆสามารถขับเคลื่อนไปได้ และในการเป็นหุ้นส่วนมีหลายรูปแบบ อาจจะเป็น สำนักงานทรัพย์สินฯ ลงทุนให้ หรือเป็นแบบ Matching Funding คือแบ่งสัดส่วนการลงทุน หรือ

ชุมชนลงทุนเองทั้งหมดแต่สำนักงานทรัพย์สินฯ ช่วยในเรื่องของสัญญาเช่าระยะยาว แต่ความยากคือคนที่จะมาเป็นคนกลางต้องเป็นคนที่ไม่หวังผลประโยชน์เลย เพื่อสร้างความไว้วางใจ เพราะเมื่อเราทำแล้วผลประโยชน์จะกระจายไปสู่ชุมชนทุกคน ดังนั้นคำว่า ธรรมภิบาล (Good government) จึงมีความสำคัญอย่างมากกับการพัฒนาชุมชน

พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร มาตรา 9 และ 13 ให้อำนาจรัฐบาลท้องถิ่นสามารถออกกฎหมายได้ นั้นเปิดโอกาสให้ชุมชนสามารถดูแลตนเองและพัฒนาตนเอง เมื่อชุมชนเข้มแข็งแล้ว ท้องถิ่นก็ออกกฎหมายควบคุม มารองรับได้ อย่างถูกต้องหลังจากที่ชุมชนช่วยกันอนุรักษ์เมืองเก่าและอาคารเก่าไว้ได้แล้ว ตอนนี้ก็เริ่มอยากจะทำผลักดันให้มีกฎหมายควบคุมอาคารที่จะสร้างใหม่ให้กลมกลืนกับอาคารแบบเดิม

วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2556 ณ ห้องประชุมภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในการจะเลือกว่าแนวทางไหนเหมาะสม ต้องระวังว่าจะเอาความคิดของตัวเองไปตัดสิน ต้องตั้ง Criteria ขึ้นมา ข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญ นักพัฒนาสังหาริมทรัพย์ อาจจะทำให้สามารถตั้ง Criteria ได้ การพัฒนาแบบ Redevelopment หรือ Regeneration หรือ แนวทางตรงกลาง ควรนำแนวคิดทฤษฎีมาเป็นตัวกำหนดในการตัดสินใจ ในการจัดประชุมชุมชนนั้น “เราไม่มีสิทธิ์ที่จะบอกว่าจะทำอะไรกับที่นี่ แต่จะทำเป็นอะไรให้มาชุมนุมกันดีกว่า” คือให้ชาวชุมชนออกมาแสดงความคิดเห็นและรับรู้ข้อมูลที่เท่าเทียมกับ หากผู้ประสานงานหรือผู้ดำเนินการหลักมีความโน้มเอียงหรือมีเป้าหมายแอบแฝง (Hidden Agenda) เมื่อชาวชุมชนรู้ก็จะเกิดความไม่เชื่อใจกันขึ้น ดังนั้น “ธรรมาภิบาล” มีความสำคัญที่สุดในกระบวนการพัฒนาชุมชน

วันที่ 7 มีนาคม 2556 ณ คณะสถาปัตยกรรม มหาลัยธรรมศาสตร์รังสิต

ในการให้คำแนะนำนักแนวทางการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ หารูปแบบไหนมีความเหมาะสมมากที่สุดนั้น อาจจะใช้วิธีการเดลฟายมาช่วยในการวิเคราะห์ (Delphi Technique) หรือให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหลักร่วมกันแสดงความคิดเห็น (Brains Storming) หรือการลงคะแนนลับ (Ballot Election) เพื่อให้คำแนะนำ

ในการมีส่วนร่วมของชุมชนและความเป็นหุ้นส่วน นั้นสิ่งที่สำคัญคือ “ธรรมาภิบาล” ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการวางกรอบระเบียบในการบริหาร หรือการวางกฎกติกาต่างๆ หากขาดซึ่งธรรมาภิบาลแล้วความสำเร็จก็คงจะเกิดขึ้นได้ยาก อย่างเช่นชุมชนเลื่อนฤทธิ์ ที่ให้หลักการ Community –Cooperation คือคนในชุมชนร่วมกันจดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด และร่วมกันพัฒนาชุมชนแต่กว่าจะมาสู่ขั้นตอนนี้ได้ต้องมีการประชุม พูดคุยกันหลายครั้ง โดยผู้ที่เป็นตัวกลางในการดำเนินการจะต้องมีธรรมาภิบาล ไม่เห็นแก่ผลประโยชน์ส่วนตัว และเป็นบุคคลที่ชุมชนยอมรับไว้วางใจ เพราะเมื่อทำแล้วผลประโยชน์ต้องไม่ไปสู่คนใดคนหนึ่งหรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง แต่ผลประโยชน์จะต้องกระจายไปสู่ชุมชนโดยทั่วกัน หากในอนาคตมีกฎหมายเกี่ยวกับองค์กรชุมชนเกิดขึ้น คาดว่าจะเปิดโอกาสให้ชุมชนต่างๆ เกิดความร่วมมือกัน ช่วยกันพัฒนาชุมชนของตัวเองได้

บันทึกการสัมภาษณ์ ความคิดเห็นส่วนตัวของผู้ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียน

วันที่ 28 มกราคม 2556 ณ ห้องรับรองชั้น 32 อาคาร The Offices at Centralworld

ผู้สัมภาษณ์ : นายเมธี เลิศปรีชาภักดี

ผู้ให้สัมภาษณ์ : คุณนฤต รัตนพิเชษฐชัย

รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

พื้นที่ทำเตียนเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพมาก แต่อยู่ในเขตเมืองเก่า ทำให้มีเงื่อนไขในการพัฒนาหลายอย่าง ถ้าหากมีการพัฒนาพื้นที่ทำเตียนไปในเชิงพาณิชย์ จะมีผลกระทบกับวิถีชีวิตของคนในย่านนั้นทั้งหมด อย่างเช่นถนนที่ไม่สามารถขยายได้ พื้นที่จอดรถที่แทบจะไม่มีในพื้นที่ หากมีคนเข้ามาใช้พื้นที่ทำเตียนมากๆ คนที่อาศัยอยู่โดยรอบก็ได้รับความเดือดร้อน การพัฒนาพื้นที่นั้น ควรเป็นนโยบายจากทุกฝ่าย ทั้งเจ้าของที่ดิน หน่วยงานราชการ และชุมชน

การพัฒนาพื้นที่น่าจะทำเป็น SCALE ขนาดเล็ก ทำให้มี CULTURE อาจจะทำเป็น BOUTIQUE HOTEL ก็ได้แต่ต้องทำให้มีขอบเขต ไม่เช่นนั้นก็จะกลายเป็นแบบถนนข้าวสาร เห็นด้วยกับการเอาตลาดออก อาจทำเป็นลานพักผ่อน ลานกิจกรรม ตลาดนัดวันหยุด เอาธุรกิจมาเป็นค่า OPRETION ให้กับส่วนอื่นๆ

โดนส่วนตัวคิดว่าพื้นที่นี้ไม่เหมาะจะพัฒนาไปในเชิงพาณิชย์ เนื่องจากพื้นที่ทำเตียนเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่ามาก เมื่อมีการพัฒนาพื้นที่แล้ว ควรจะส่งเสริมให้เกาะรัตนโกสินทร์มีคุณค่ามากขึ้น อาจทำเป็นพิพิธภัณฑ์ หรือ จุดรวมเรื่องราวต่างของเกาะรัตนโกสินทร์

บันทึกการสัมภาษณ์ ความคิดเห็นส่วนตัวของผู้ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน

วันที่ 31 มกราคม 2556 ณ สำนักงานฝ่ายการตลาดโครงการ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้สัมภาษณ์ : นายเมธี เลิศปรีชาภักดี

ผู้ให้สัมภาษณ์ : คุณวรรณรช วัฒนวิทย์

ผู้จัดการฝ่ายการตลาดโครงการ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

จากข้อมูลเบื้องต้นที่ได้รับเกี่ยวกับพื้นที่ท่าเตียน ก็รู้สึกว่าเป็นที่น่าสนใจมาก แนวทางในการพัฒนาน่าจะให้เป็นพื้นที่เช่า ภายในอาคารอนุรักษ์ สร้างบรรยากาศที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว อาจเล่าถึงประวัติศาสตร์ของพื้นที่ มีสัญลักษณ์ของเรือขนส่งสินค้า แสดงให้เห็นความเป็นไทย

โดยปกติแล้วในการลงทุนโครงการใดๆก็แล้วแต่ ผู้ลงทุนจะมองที่ผลประโยชน์เป็นหลัก ในการลงทุน 100 ส่วน ควรจะได้ผลตอบแทน 30 ส่วน อีก 70 ส่วนจะถูกแยกออกเป็นค่าบริหารจัดการบ้าง ค่าดำเนินการบ้างค่าการตลาดบ้าง ดังนั้นข้อมูลที่ให้มาในขณะนี้ ยังไม่สามารถตัดสินใจได้ว่าเมื่อลงทุนแล้วจะคุ้มหรือไม่ ต้องมีข้อมูล DEMAND ของนักท่องเที่ยว และ SUPPLY ในบริเวณนั้นๆ

ส่วนเรื่องการร่วมลงทุนกับผู้อยู่อาศัยในชุมชนนั้น คิดว่ามีทางเป็นไปได้แต่จะเกิดขึ้นยากมาก บางครั้งเมื่อเราดำเนินธุรกิจแล้ว อาจมีการรอนสิทธิของชุมชน ชุมชนอาจไม่พอใจและหากชุมชนถอนตัวภายหลังจะทำให้เกิดผลกระทบกับธุรกิจ ทางที่ดีและสะดวกน่าจะเป็นการลงทุนโดยผู้ลงทุนรายเดียว

**บันทึกการสัมภาษณ์ ความคิดเห็นส่วนตัวของผู้ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ทำเตียน**

วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 ณ ห้องประชุมบริษัท ทีซีซีแลนด์ จำกัด

ผู้สัมภาษณ์ : นายเมธี เลิศปรีชาภักดี

ผู้ให้สัมภาษณ์ : คุณโจทย์ เนตตะสูต

ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท ทีซีซีแลนด์ จำกัด

: คุณสรรพสิทธิ์ ฟุ้งเฟื่องแขวง

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายออกแบบ บริษัท ทีซีซีแลนด์ จำกัด

จากทำเลที่ตั้งและข้อมูลที่ได้รับ พื้นที่ทำเตียนมีศักยภาพสูงในการลงทุน พิจารณาดูแล้ว คิดว่ากิจกรรมที่เหมาะสมคือ กิน และซื้อ เนื่องจากได้ผลตอบแทนในการลงทุนกลับมาเร็วที่สุด และเป็นกิจกรรมที่นักท่องเที่ยว และคนกรุงเทพต้องการ จากลักษณะอาคารที่มีความเป็นเอกลักษณ์ แบบโบราณอยู่แล้ว น่าจะเอากิจกรรมหรือของที่ทันสมัยใส่เข้าไปทำให้เกิดความน่าสนใจ หากวางเรื่องราวเป็นของเก่าทั้งหมดมันจะดูไม่น่าสนใจ ตัวอย่างก็เข้า LOUVER MUSEUM ที่สร้างพีระมิด กระจกไว้กลางอาคารเก่า หรืออาจจะเป็น FOOD & BEVERAGE ทำให้ออกมาเป็น GOURMET MARKET อย่าง BOROUGHT MARKET ที่ LONDON ประเทศอังกฤษ หรือ EL MERCADO DE SAN MIGUEL ที่ MADRID ประเทศสเปน ที่คนมาเดินจับจ่ายกินอาหารได้หลากหลายหากชอบก็ซื้อติดมือกลับไป ส่วนตลาดตรงกลางอาจเปลี่ยนเป็นลานกิจกรรม หรือเปลี่ยนเป็น BAZAAR ตามเทศกาลต่างๆ อาคารอาจจะตัดแปลงเป็น RETAIL ขายของที่ค่อนข้างมีเอกลักษณ์ทันสมัย

ในด้านการลงทุนนั้นในความคิดเห็นส่วนตัวนั้น เห็นว่าเป็นพื้นที่ที่น่าลงทุนมาก และค่าเช่า เป้าหมายที่ สำนักงานทรัพย์สินต้องการก็ยังคงอยู่ในระดับที่สามารถลงทุนได้ แต่ต้องศึกษา รายละเอียดในเรื่องตลาด และการลงทุนมากกว่านี้ก่อน เพราะยังไม่เห็นแบบปรับปรุงของ สำนักงานทรัพย์สินฯ

บันทึกการสัมภาษณ์ ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ

แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ท่าเตียน

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2556 ณ โรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ

ผู้สัมภาษณ์ : นายเมธี เลิศปรีชาภักดี

ผู้ให้สัมภาษณ์ : คุณสุรพงษ์ เตชะหรรษวิจิตร

นายกสมาคมโรงแรมไทย และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ Asia Hotel Group.

ปัจจุบัน กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 แบ่งโรงแรมออกเป็น 4 ประเภท 1) โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก ไม่เกิน 50 ห้อง 2) โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร 3) โรงแรมที่ให้บริการห้องพักห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหาร หรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา 4) โรงแรมที่ให้บริการห้องพักห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหาร หรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการและห้องประชุมสัมมนา และมีการปรับเปลี่ยนวิธีคำนวณพื้นที่จอดรถของโรงแรมให้ทันต่อสภาพการณ์ในปัจจุบัน อีกทั้งทางสมาคมฯ ยังผลักดันให้สามารถสร้างโรงแรมประเภทที่ 1) และ 2) ในทุกผังสี ซึ่งตอนนี้กระทรวงมหาดไทยได้ทำหนังสือแจ้งไปยังหน่วยงานราชการต่างๆ ให้อนุญาตให้สร้างโรงแรมประเภทที่ 1) และ 2) ได้ในทุกผังสี และจะให้บรรจุไว้ในกฎหมายผังเมืองรวมต่อไป

ปัจจุบันมีโรงแรมเกิดขึ้นมากมาย ทั้งที่ตั้งใจให้เป็นโรงแรมแต่ไม่สามารถขอให้ประกอบการได้ เนื่องจากข้อจำกัดด้านกฎหมาย และห้องพักรายเดือนที่เปลี่ยนตัวเองมาเป็นห้องเช่ารายวัน ทำให้ปริมาณห้องพักในตลาดมีมากกว่าที่จดทะเบียนจริง ทำให้เกิดการแข่งขันเรื่องราคาสูง ข้อมูลโรงแรมที่จดทะเบียนในช่วงปลายปี พ.ศ. 2554 มีประมาณ 320,000 ห้อง แต่มีห้องจริงๆ มากกว่า 500,000 ห้อง เราผลักดันให้เกิดกฎกระทรวงกำหนดอาคารที่ใช้เป็นโรงแรม เพื่อเป็นทางเลือกให้ผู้ใช้อาคารพักอาศัยรวมทำเป็นโรงแรมที่ทางออก และสามารถจดทะเบียนเป็นโรงแรมได้

ปัญหาที่จอดรถในพื้นที่ คิดว่าไม่ใช่เป็นปัญหาเฉพาะจุดของพื้นที่ท่าเตียน แต่คิดว่าเป็นปัญหาของ Loop การท่องเที่ยวตั้งแต่พระบรมหาราชวัง วงโบริ์ วัดอรุณ หากจะแก้ปัญหานี้หรือที่จอดรถ ต้องแก้ของทั้ง Loop การท่องเที่ยวต้องหาที่จอดรถท่องเที่ยวให้ได้ ล้วนทุกอย่างก็จะคลี่คลายไปเอง

ในพื้นที่ท่าเตียนถ้าจะพัฒนาเป็นโรงแรมนั้นคิดว่าเป็นไปได้ อาจจะเป็นโรงแรมประเภทที่ 1) หรือ 2) ด้วยทำเลที่ตั้งแล้วคิดว่าหากสำนักงานทรัพย์สินเปิดให้เอกชนมาลงทุน จะมีผู้สนใจมาก เพราะเอกลักษณ์ของที่ตั้งที่ไม่มีที่อื่นในกรุงเทพแล้ว แต่ก็ต้องขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของสำนักงาน ฯ เรื่องค่าเช่า การตกแต่ง และรายละเอียดปลีกย่อยอื่นๆ เนื่องจากเป็นอาคารโบราณสถาน อาจจะทำอะไรได้ลำบาก

หากจะต้องลงทุนในลักษณะหุ้นส่วนกับชุมชน ก็คิดว่าเป็นไปได้แต่ต้องกำหนดกฎเกณฑ์และบทบาทให้ชัดเจนเพื่อป้องกันปัญหาเรื่องผลประโยชน์และอำนาจการตัดสินใจ และต้องทำการศึกษาเรื่องการตลาดเพิ่มเติมว่าจะบริหารจัดการอย่างไร

ภาคผนวก ง.

- เงื่อนไขทางการเงินแบบ Base Case
- เงื่อนไขทางการเงินแบบ Worst Case
- เงื่อนไขทางการเงินแบบ Best Case

ขนาดที่ดิน	2,058	ตร.วา
ราคาประเมิน	260,000	บาท / ตร.วา
ราคาที่ดิน	535,080,000	บาท
อัตราเช่าที่ดิน	4%	
ค่าเช่าที่ดิน	21,403,200	บาท / ปี
พื้นที่อาคารสีส้ม	6,750	ตร.ม.
พื้นที่อาคารสีแดง	3,125	ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวม	9,875	ตร.ม.
ราคาอาคาร	2,500	บาท / ตร.ม.
อัตราเช่าอาคาร	4%	
ค่าเช่าอาคาร	987,500	บาท / ปี
ค่าเช่ารวม	22,390,700	บาท / ปี
หรือ	671,721,000	บาท / 30 ปี
ค่าเช่าปีที่ 0	67,172,100	บาท / ปี
ค่าเช่าปีที่ 1 - 30	20,151,630	บาท / ปี

Base Case	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3
Payback period	9.75	>30	4.61 ปี
IRR	12.53%	-32.00%	24.48%
NPV	93,273,147.71	-395,378,222.67	582,017,903.26
ROI	3.02	-0.54	6.82
WACC	4.81%	-3.98%	13.67%

Discount rate for NF 10%

$$WACC = EBIT (1 - Tax) / (Debt + Equity)$$

D/E = 1:1

เงื่อนไขทางการเงิน Base Case

Period 30
MLR 6%

Case I
Loan - 229,870,586

Year	Repayment	Principle	Interest
1	16,699,848	2,907,613	13,792,235
2	16,699,848	3,082,069	13,617,778
3	16,699,848	3,266,994	13,432,854
4	16,699,848	3,463,013	13,236,835
5	16,699,848	3,670,794	13,029,054
6	16,699,848	3,891,042	12,808,806
7	16,699,848	4,124,504	12,575,344
8	16,699,848	4,371,974	12,327,873
9	16,699,848	4,634,293	12,065,555
10	16,699,848	4,912,350	11,787,497
11	16,699,848	5,207,091	11,492,756
12	16,699,848	5,519,517	11,180,331
13	16,699,848	5,850,688	10,849,160
14	16,699,848	6,201,729	10,498,119
15	16,699,848	6,573,833	10,126,015
16	16,699,848	6,968,263	9,731,585
17	16,699,848	7,386,359	9,313,489
18	16,699,848	7,829,540	8,870,307
19	16,699,848	8,299,313	8,400,535
20	16,699,848	8,797,272	7,902,576
21	16,699,848	9,325,108	7,374,740
22	16,699,848	9,884,614	6,815,234
23	16,699,848	10,477,691	6,222,157
24	16,699,848	11,106,353	5,593,495
25	16,699,848	11,772,734	4,927,114
26	16,699,848	12,479,098	4,220,750
27	16,699,848	13,227,844	3,472,004
28	16,699,848	14,021,514	2,678,334
29	16,699,848	14,862,805	1,837,043
30	16,699,848	15,754,573	945,274
	500,995,435	229,870,586	271,124,849

Case II
Loan - 233,920,586

Year	Repayment	Principle	Interest
1	16,994,076	2,958,841	14,035,235
2	16,994,076	3,136,371	13,857,705
3	16,994,076	3,324,554	13,669,522
4	16,994,076	3,524,027	13,470,049
5	16,994,076	3,735,468	13,258,608
6	16,994,076	3,959,596	13,034,479
7	16,994,076	4,197,172	12,796,904
8	16,994,076	4,449,003	12,545,073
9	16,994,076	4,715,943	12,278,133
10	16,994,076	4,998,899	11,995,177
11	16,994,076	5,298,833	11,695,243
12	16,994,076	5,616,763	11,377,313
13	16,994,076	5,953,769	11,040,307
14	16,994,076	6,310,995	10,683,081
15	16,994,076	6,689,655	10,304,421
16	16,994,076	7,091,034	9,903,042
17	16,994,076	7,516,496	9,477,580
18	16,994,076	7,967,486	9,026,590
19	16,994,076	8,445,535	8,548,541
20	16,994,076	8,952,267	8,041,809
21	16,994,076	9,489,403	7,504,673
22	16,994,076	10,058,767	6,935,308
23	16,994,076	10,662,293	6,331,782
24	16,994,076	11,302,031	5,692,045
25	16,994,076	11,980,153	5,013,923
26	16,994,076	12,698,962	4,295,114
27	16,994,076	13,460,900	3,533,176
28	16,994,076	14,268,554	2,725,522
29	16,994,076	15,124,667	1,869,409
30	16,994,076	16,032,147	961,929
	509,822,277	233,920,586	275,901,692

Case III
Loan - 246,508,086

Year	Repayment	Principle	Interest
1	17,908,544	3,118,059	14,790,485
2	17,908,544	3,305,142	14,603,402
3	17,908,544	3,503,451	14,405,093
4	17,908,544	3,713,658	14,194,886
5	17,908,544	3,936,478	13,972,066
6	17,908,544	4,172,666	13,735,878
7	17,908,544	4,423,026	13,485,518
8	17,908,544	4,688,408	13,220,136
9	17,908,544	4,969,712	12,938,832
10	17,908,544	5,267,895	12,640,649
11	17,908,544	5,583,969	12,324,575
12	17,908,544	5,919,007	11,989,537
13	17,908,544	6,274,147	11,634,397
14	17,908,544	6,650,596	11,257,948
15	17,908,544	7,049,632	10,858,912
16	17,908,544	7,472,610	10,435,934
17	17,908,544	7,920,966	9,987,578
18	17,908,544	8,396,224	9,512,320
19	17,908,544	8,899,998	9,008,546
20	17,908,544	9,433,998	8,474,546
21	17,908,544	10,000,037	7,908,507
22	17,908,544	10,600,040	7,308,504
23	17,908,544	11,236,042	6,672,502
24	17,908,544	11,910,205	5,998,339
25	17,908,544	12,624,817	5,283,727
26	17,908,544	13,382,306	4,526,238
27	17,908,544	14,185,244	3,723,300
28	17,908,544	15,036,359	2,872,185
29	17,908,544	15,938,540	1,970,004
30	17,908,544	16,894,853	1,013,691
	537,256,323	246,508,085	290,748,237

การลงทุนเบื้องต้นปีแรก

		พื้นที่ ตร.ม.	ค่าใช้จ่าย / ตร.ม.	คิดเป็น
งานเรือคอน	รับน้ำดิบขุมท	1,200		
	อาคารในตลาคสิเขียวกุม	680		
		1,880	500	940,000
งานปรับปรุงพื้นที่สีเขียว	รับน้ำดิบขุมท	1,200	15,000	41,876,171
	อาคารในตลาคสิเขียวกุม	680	10,000	6,800,000
งานบูรณะโรงตลาค	โรงตลาคสิฟ้า	1,800	20,000	36,000,000
	ค่าตกแต่งภายใน		20,000	36,000,000
ปรับปรุงอาคารรับน้ำ 26 คูหา	อาคารรับน้ำสีแดง	3,125		70,000,000
	ค่าตกแต่งภายใน		15,000	46,875,000
ปรับปรุงอาคารโบราณสถาน 55 คูหา	อาคารสีส้ม	6,750		120,000,000
	ค่าตกแต่งภายใน		15,000	101,250,000
				459,741,171
อัตราค่าเสื่อมอาคาร	30	ปี	ค่าเสื่อมราคาต่อปี	15,324,706
Grand Opening				2,000,000

Base Case ทางเลือกที่ 1

มูลค่าที่ดิน	535,080,000
มูลค่าอาคาร	24,687,500
รวมมูลค่าสินทรัพย์	559,767,500

ค่าปรับปรุงสถานที่ทุก 10 ปี	15,000,000
-----------------------------	-------------------

รายได้

		พื้นที่ ตร.ม.	ค่าเช่า / ตร.ม.	คิดเป็น
ค่าเช่า	อาคารรับน้ำสีแดง	3,125	800	2,500,000
	อาคารสีส้ม	6,750	500	3,375,000
ตลาดของเที่ยว	โรงตลาคสิฟ้า	1,800	5,000	9,000,000
อัตราค่าเช่า	90%		รายได้ต่อเดือน	13,875,000
			รายได้ต่อปี	160,650,000
				อัตราเพิ่มค่าเช่าต่อปี 3%

120 ตร.ม./คูหา	= 96,000/คูหา
125 ตร.ม./คูหา	= 62,500/คูหา
6 ตร.ม./แผง	= 30,000/แผง

ค่าใช้จ่าย

	จำนวน	รายได้ / คน	คิดเป็น	
ค่าจ้างพนักงานเงินเดือนผู้บริหาร	15	18,000	270,000	
	2	50,000	100,000	
		ต่อเดือน	370,000	
		ต่อปี	4,440,000	
		อัตราเพิ่มค่าจ้างต่อปี	4%	
สวัสดิการ	30%	ของค่าจ้าง	ต่อเดือน	111,000
			ต่อปี	1,332,000

	พื้นที่ ตร.ว	ค่าใช้จ่าย / ตร.ว	คิดเป็น
ค่าบำรุงรักษา	2,058	1,500	3,087,000
		ต่อปี	37,044,000
		อัตราเพิ่มต่อปี	1%
ค่าไฟค่าไฟ	2,058	1,000	2,058,000
		ต่อปี	24,696,000
		อัตราเพิ่มต่อปี	1%

ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	669,375
			ต่อปี	8,032,500
ค่าดำเนินการ	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	669,375
			ต่อปี	8,032,500
ค่าเบ็ดเตล็ด	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	669,375
			ต่อปี	8,032,500

Case 1

อัตราค่าเสื่อม 30 ปี

A	ลงทุนเบื้องต้น	459,741,171
B	ปรับปรุงปีที่ 11	15,000,000
C	ปรับปรุงปีที่ 21	15,000,000

Base Case ทางเลือกที่ 1 อัตราเสื่อมราคา

30 ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A ค่าเสื่อมราคา	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706
B ค่าเสื่อมราคา											500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
C ค่าเสื่อมราคา																
รวม	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	ค่าเสื่อมทั้งหมด	ค่าซาก
15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	459,741,171	-
500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	10,000,000	5,000,000
				500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	5,000,000	10,000,000
15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	474,741,171	15,000,000

อัตราเสื่อมราคา ทางเลือกที่ 1 Base Case

P&L	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
รายได้																			
ค่าเช่า		150,650,000	165,469,500	170,433,585	175,546,593	180,812,990	185,237,380	191,824,501	197,579,236	203,506,614	209,611,812	215,900,166	222,377,171	229,048,486	235,919,941	242,997,539	250,287,465	257,796,009	
ค่าใช้สอย																			
ค่าจ้างพนักงาน	67,172,100	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	21,151,630	21,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	
วัสดุสาร	2,220,000	4,440,000	4,617,600	4,602,204	4,994,396	5,191,172	5,401,939	6,618,016	5,842,737	6,075,447	6,319,504	6,577,285	6,835,176	7,108,583	7,392,926	7,688,543	7,996,189	8,316,037	
ค่าโฆษณา	666,000	1,332,000	1,385,380	1,440,491	1,498,319	1,558,252	1,620,582	1,685,405	1,752,821	1,822,934	1,895,851	1,971,683	2,050,533	2,132,575	2,217,878	2,306,593	2,398,857	2,494,811	
ค่าจ้างบริการ	4,016,200	8,032,500	8,273,475	8,521,679	8,777,130	9,040,650	9,311,869	9,591,225	9,878,562	10,175,331	10,480,591	10,795,008	11,118,859	11,452,424	11,795,997	12,149,877	12,514,373	12,889,804	
ค่าใช้สอยอื่น	4,016,200	8,032,500	8,273,475	8,521,679	8,777,130	9,040,650	9,311,869	9,591,225	9,878,562	10,175,331	10,480,591	10,795,008	11,118,859	11,452,424	11,795,997	12,149,877	12,514,373	12,889,804	
ค่าเช่าไฟฟ้า	12,348,000	24,696,000	24,942,960	25,192,390	25,444,313	25,698,787	25,955,744	26,215,302	26,477,455	26,742,279	27,009,651	27,279,748	27,552,545	27,828,071	28,106,352	28,387,415	28,671,289	28,958,002	
กำไรสุทธิ		15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	
ค่าใช้สอยทั้งหมด	90,438,600	129,055,836	128,657,041	130,265,343	131,911,823	133,597,699	136,223,824	137,001,686	138,902,416	140,787,281	142,657,582	145,134,701	147,100,004	149,144,944	151,241,010	153,389,741	155,592,725	157,851,602	
EBIT	90,438,600	31,304,184	38,812,459	40,168,242	43,634,769	47,215,291	50,913,556	54,732,615	58,676,620	62,749,332	66,954,220	70,795,466	75,277,187	79,903,542	84,678,921	89,607,768	94,694,741	99,944,487	
ดอกเบี้ย	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	
ภาษี	9,466,249	11,043,738	12,052,473	13,090,431	14,164,617	15,274,067	16,419,895	17,603,046	18,824,800	20,086,266	21,238,640	22,581,150	23,971,063	25,403,679	26,882,359	28,408,422	29,983,396		
Net Income	90,438,600	5,385,647	9,068,674	11,417,922	13,844,491	16,350,926	18,939,642	21,613,123	24,373,926	27,224,685	30,168,106	32,856,978	35,994,169	39,232,632	42,575,404	46,025,611	49,586,471	53,261,293	

CF	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Cash Flow	320,309,186	29,719,773	24,393,579	26,742,620	29,169,196	31,675,632	34,264,347	36,937,828	39,699,422	42,549,390	45,497,812	48,641,694	51,816,875	55,057,338	58,400,100	61,850,317	65,411,176	69,085,999
Accumulated CF	320,309,186	299,589,413	275,195,833	248,453,206	219,284,009	187,608,378	153,344,031	116,406,282	76,707,570	34,158,180	11,334,632	45,016,315	96,835,191	151,892,529	210,292,038	272,142,955	337,554,131	406,640,130

Pay-back period	9.75 ปี
IRR	12.53%
NPV	93,273,147.71
ROI	3.02

Base Case ทางเลือกที่ 1 Cash Flow

18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
265,529,572	273,495,371	281,700,747	290,151,770	298,856,323	307,822,013	317,056,673	326,568,373	336,365,424	346,456,387	356,850,079	367,555,581	378,582,499
20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630
8,446,676	8,994,525	9,354,410	9,726,597	10,117,730	10,522,439	10,943,337	11,381,670	11,836,313	12,309,766	12,802,186	13,214,241	13,646,812
2,994,603	2,998,388	2,806,323	2,518,576	3,035,319	3,156,732	3,283,001	3,414,321	3,550,894	3,692,930	3,840,647	3,994,277	4,154,044
15,176,499	13,674,794	14,085,037	14,507,888	14,942,816	15,391,101	15,852,834	16,328,419	16,818,271	17,322,619	17,842,504	18,377,779	18,929,112
13,276,499	13,674,794	14,085,037	14,507,888	14,942,816	15,391,101	15,852,834	16,328,419	16,818,271	17,322,619	17,842,504	18,377,779	18,929,112
13,276,499	13,674,794	14,085,037	14,507,888	14,942,816	15,391,101	15,852,834	16,328,419	16,818,271	17,322,619	17,842,504	18,377,779	18,929,112
43,871,173	44,310,287	44,753,188	45,200,720	45,652,727	46,109,254	46,570,347	47,036,050	47,506,411	47,981,475	48,461,290	48,945,903	49,435,302
29,247,182	29,540,058	29,835,459	30,133,813	30,435,151	30,739,563	31,046,888	31,357,167	31,670,541	31,987,650	32,307,526	32,630,400	32,956,908
15,824,706	15,824,706	15,824,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	15,000,000
160,168,069	162,543,074	164,980,028	167,580,797	170,345,712	173,177,566	176,078,420	178,650,101	181,495,706	184,116,614	187,115,467	190,494,603	201,656,799
105,361,903	110,851,997	116,719,920	122,170,373	128,310,611	134,644,447	141,178,253	147,917,173	154,869,716	162,039,773	169,434,612	177,060,884	169,925,450
16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848
31,608,571	33,285,690	35,015,976	36,651,292	38,403,183	40,383,734	42,383,476	44,375,392	46,460,515	48,611,932	50,830,384	53,118,267	50,977,635
57,053,485	60,966,150	65,004,096	68,819,813	73,117,588	77,551,265	82,124,930	86,842,733	91,708,954	96,727,993	101,904,380	107,242,774	102,147,847

18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
7,879,190	76,751,256	90,020,892	70,144,229	89,442,286	93,875,970	98,449,635	103,167,130	108,031,659	113,052,699	118,220,086	123,547,488	131,572,673
479,518,320	556,309,576	637,138,378	707,282,917	796,725,202	890,601,173	989,050,888	1,092,218,747	1,200,251,906	1,313,304,605	1,431,533,691	1,555,101,177	1,688,673,844

การลงทุนเบื้องต้นปีแรก

งาน	ปริมาณ	พื้นที่ ตร.ม.	ค่าใช้จ่าย / ตร.ม.	คิดเป็น
งานเรือกอน	รับน้ำท่วมขัง	1,200		
	อาคารในตลาดสีเขียว	680		
	โรงตลาดสีเขียว	1,800		
	รวม	3,680	500	1,840,000
งานปรับปรุงพื้นที่สีเขียว	รับน้ำท่วมขัง	1,200	20,000	41,676,171
	โรงตลาดสีเขียว	1,800	10,000	18,000,000
งานปรับปรุงอาคารเก่า ค่าตกแต่งภายใน	ตึกแถวในตลาดสีเขียว	1,700	25,000	42,500,000
			15,000	25,500,000
ปรับปรุงอาคารรวมน้ำ 26 คูหา ค่าตกแต่งภายใน	อาคารรวมน้ำสีแดง	3,125		70,000,000
			15,000	46,675,000
ปรับปรุงอาคารโบราณสถาน 55 คูหา ค่าตกแต่งภายใน	อาคารสีส้ม	6,750		120,000,000
			15,000	101,250,000
				467,841,171
อัตราค่าเสื่อมอาคาร	30	ปี	ค่าเสื่อมราคาต่อปี	15,594,706
Grand Opening				2,000,000

Base Case ทางเลือกที่ 2

มูลค่าที่ดิน	535,080,000
มูลค่าอาคาร	28,937,500
รวมมูลค่าสินทรัพย์	564,017,500

ค่าปรับปรุงสถานที่ทุก 10 ปี	15,000,000
-----------------------------	-------------------

รายได้

ประเภท	อัตรา	ห้อง	ราคาห้องพักต่อคืน	คิดเป็น
Home Stay, F&B อัตราการใช้	80%	50	3,000	150,000
		3,125	รายได้ต่อเดือน	3,600,000
ค่าเช่า อัตราการใช้	90%	อาคารสีส้ม	6,750	500
		อาคารแถวในตลาด	1,700	700
				คิดเป็น
				3,275,000
				1,190,000
				4,108,500
รวมรายได้ต่อเดือน				7,708,500
รายได้ต่อปี				92,502,000
อัตราเพิ่มค่าเช่าต่อปี				3%

Home stay	= 1,500/คืน
F&B	= 1,500/วัน
125 ตร.ม./คูหา	= 62,500/คูหา
130 ตร.ม./คูหา	= 91,000/คูหา

ค่าใช้จ่าย

ประเภท	จำนวน	รายได้ / คน	คิดเป็น	
ค่าจ้างพนักงาน เงินเดือนผู้บริหาร	15	18,000	270,000	
	2	50,000	100,000	
			ต่อเดือน	370,000
			ต่อปี	4,440,000
อัตราเพิ่มค่าจ้างต่อปี			4%	
สวัสดิการ	30%	ของค่าจ้าง	111,000	
		ต่อเดือน	ต่อปี	1,332,000

ประเภท	พื้นที่ ตร.วา	ค่าใช้จ่าย / ตร.วา	คิดเป็น	
ค่าบำรุงรักษา	2,058	1,500	3,087,000	
		ต่อปี	37,044,000	
			อัตราเพิ่มต่อปี	1%
ค่าน้ำค่าไฟ	2,058	1,000	2,058,000	
		ต่อปี	24,696,000	
			อัตราเพิ่มต่อปี	1%

ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	205,425	
				ต่อปี	2,465,100
ค่าดำเนินการ	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	205,425	
				ต่อปี	2,465,100
ค่าเบ็ดเตล็ด	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	205,425	
				ต่อปี	2,465,100

อัตราดอกเบี้ย 30 ปี

A	ลงทุนเบื้องต้น	467,841,171
B	ปรับปีที่ 11	15,000,000
C	ปรับปีที่ 21	15,000,000

Base Case ทางเลือกที่ 2 อัตราเสื่อมราคา

30 ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A ค่าเสื่อมราคา	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706
B ค่าเสื่อมราคา											500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
C ค่าเสื่อมราคา																
รวม	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	ค่าเสื่อมทั้งหมด	ค่าซาก
15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	467,841,171	-
500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	10,000,000	5,000,000
				500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	5,000,000	10,000,000
16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	482,841,171	15,000,000

อัตราเสื่อมราคา ทางเลือกที่ 2 Base Case

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
รายได้																
ค่าเช่า	92,502,000	93,277,000	98,133,372	101,079,433	104,111,815	107,235,170	110,452,226	113,765,792	117,178,766	120,694,129	124,314,953	128,044,402	131,885,734	135,842,306	139,917,575	144,115,102
ค่าใช้จ่าย																
ค่าเช่าที่ดิน	67,472,100	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630
ค่าจ้างพนักงาน	2,220,300	4,940,000	4,617,600	4,802,304	4,994,396	5,194,172	5,401,939	5,618,016	5,844,737	6,079,447	6,319,504	6,572,285	6,835,176	7,106,533	7,392,928	7,698,441
วัสดุสาร	666,000	1,302,000	1,385,200	1,440,691	1,498,319	1,558,252	1,620,582	1,685,445	1,752,821	1,822,624	1,895,851	1,971,685	2,050,513	2,132,575	2,217,878	2,306,591
ค่าโฆษณา		6,625,100	4,761,813	4,906,769	5,053,972	5,205,591	5,361,759	5,522,611	5,688,290	5,858,638	6,034,705	6,215,748	6,402,220	6,594,237	6,791,115	6,995,879
ค่าซ่อมแซม	2,312,550	4,625,100	4,763,813	4,906,769	5,053,972	5,205,591	5,361,759	5,522,611	5,688,290	5,858,638	6,034,705	6,215,748	6,402,220	6,594,237	6,791,115	6,995,879
ค่าดอกเบี้ย	2,312,550	4,625,100	4,763,813	4,906,769	5,053,972	5,205,591	5,361,759	5,522,611	5,688,290	5,858,638	6,034,705	6,215,748	6,402,220	6,594,237	6,791,115	6,995,879
ค่าปรับปรุงค่า		37,094,000	37,414,440	37,788,584	38,166,470	38,548,135	38,933,616	39,322,912	39,716,182	40,113,344	40,514,477	40,919,622	41,328,818	41,742,106	42,159,527	42,581,123
ค่าไฟฟ้า	12,340,000	24,696,000	24,942,960	25,192,300	25,444,311	25,698,757	25,955,741	26,215,342	26,477,455	26,742,229	27,009,651	27,279,748	27,552,545	27,828,071	28,106,351	28,387,415
หักเงินอุดหนุน		15,394,706	15,394,706	15,394,706	15,394,706	15,394,706	15,394,706	15,394,706	15,394,706	15,394,706	15,394,706	15,394,706	15,394,706	15,394,706	15,394,706	15,394,706
ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	87,031,200	115,303,636	118,396,475	119,690,611	121,011,749	122,362,423	123,741,462	125,155,615	126,600,399	128,078,101	129,589,940	131,136,919	132,720,048	134,340,531	136,000,365	138,197,746
EBIT	5,470,800	-22,026,636	-20,263,103	-18,611,178	-16,900,934	-15,517,253	-14,286,287	-13,113,823	-12,002,633	-10,943,974	-10,000,000	-9,162,517	-8,434,314	-7,800,797	-7,286,191	-6,832,604
ดอกเบี้ย	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076
ภาษี															515,949	1,253,470
Net Income	-11,463,276	-43,626,712	-40,116,191	-38,649,315	-36,926,362	-35,244,683	-33,520,398	-31,697,655	-29,128,683	-27,893,414	-25,888,886	-24,316,042	-22,160,783	-20,348,873	-17,651,135	-15,790,196

ปี	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Cash Flow	30,951,786	26,031,006	24,520,485	22,954,609	21,331,687	19,649,978	17,907,652	16,102,990	14,233,977	12,299,708	10,255,181	8,075,057	6,075,057	4,854,158	3,156,430	304,510	2,025,392
Accumulated CF	30,951,786	56,982,791	81,503,276	104,457,885	125,789,572	145,439,550	163,347,242	179,450,231	193,684,208	206,983,916	219,239,097	230,464,154	240,669,111	250,843,969	260,988,399	261,292,909	261,318,301

Pay-back period	>30 ปี
IRR	-32.00%
NPV	-395,378,222.67
ROI	-0.54
WACC	-3.98%

Base Case ทางเลือกที่ 2 Cash Flow

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
149,438,355	152,891,712	157,478,463	162,202,817	167,064,901	172,068,968	177,223,998	182,540,699	188,027,520	193,678,646	199,499,005	205,473,676	211,617,866	217,947,022
20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630
8,316,037	8,648,678	8,994,625	9,354,410	9,728,587	10,117,730	10,522,439	10,943,327	11,381,070	11,836,313	12,309,766	12,802,155	13,314,243	13,846,812
2,499,511	2,594,663	2,698,388	2,806,323	2,918,576	3,035,319	3,156,792	3,283,061	3,414,321	3,550,684	3,692,230	3,840,047	3,994,273	4,154,044
7,421,928	7,644,586	7,873,923	8,110,141	8,351,445	8,600,048	8,862,170	9,128,035	9,401,876	9,681,932	9,974,450	10,273,684	10,581,854	10,899,351
7,421,928	7,644,586	7,873,923	8,110,141	8,351,445	8,600,048	8,862,170	9,128,035	9,401,876	9,681,932	9,974,450	10,273,684	10,581,854	10,899,351
43,437,003	43,871,373	44,310,047	44,753,188	45,200,720	45,652,727	46,109,294	46,570,347	47,036,050	47,506,411	47,981,475	48,461,290	48,945,903	49,435,362
28,938,002	29,247,342	29,540,058	29,835,459	30,133,413	30,435,151	30,739,903	31,046,898	31,357,367	31,670,941	31,987,650	32,307,328	32,630,062	32,956,906
16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706
14,717,972	14,542,510	14,541,283	14,732,138	14,978,367	15,179,409	15,386,074	15,597,623	15,814,773	16,036,891	16,264,507	16,497,107	16,734,308	16,975,615
5,720,583	9,349,382	12,067,200	14,876,679	17,286,535	20,281,560	23,342,524	26,586,676	29,896,748	33,311,955	36,847,498	40,494,669	44,260,847	33,149,506
16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076
2,016,175	2,804,815	3,620,160	4,463,004	5,104,166	6,094,468	7,014,787	7,976,003	8,969,024	9,994,786	11,054,250	12,146,401	13,270,254	5,944,852
-12,285,608	-10,449,509	-8,347,030	-5,380,401	-4,897,702	-2,796,984	-626,239	1,616,597	3,933,648	8,327,092	8,799,173	11,352,192	13,988,517	6,210,580

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
3,803,033	5,643,157	7,347,670	9,141,305	11,000,996	13,797,722	15,968,466	18,211,303	20,528,353	22,821,798	25,395,679	27,946,195	30,583,223	37,803,285
536,850,149	531,204,952	523,657,282	514,142,977	517,445,573	523,548,251	487,679,785	469,468,482	446,940,129	426,011,331	400,624,452	372,677,154	342,094,331	304,789,046

การลงทุนเบื้องต้นปีแรก		พื้นที่ ตร.ม.	ค่าใช้จ่าย / ตร.ม.	คิดเป็น
งานรื้อถอน	รื้อน้ำเสียน้ำ	1,200		
	อาคารในศาลาสีฟ้า	680		
	โรงตลาดสีฟ้า	800		
	รวม	2,680	500	1,340,000
งานปรับปรุงพื้นที่สีเขียว	รื้อน้ำเสียน้ำ	1,200	20,000	41,876,171
	โรงตลาดละอองแก้ว	1,480	10,000	14,800,000
งานซ่อมอาคารแถว	โรงตลาดสีฟ้า	1,000	20,000	20,000,000
	ค่าตกแต่งภายใน		30,000	30,000,000
ปรับปรุงอาคารร้านค้า 26 คูหา	อาคารร้านค้าสีแดง	3,125		70,000,000
	ค่าตกแต่งภายใน		30,000	93,750,000
ปรับปรุงอาคารในร้านสถาน 55 คูหา	อาคารสีส้ม	6,750		120,000,000
	ค่าตกแต่งภายใน		15,000	101,250,000
				493,016,171
อัตราค่าเสื่อมอาคาร	30	ปี	ค่าเสื่อมราคาต่อปี	16,433,872
Grand Opening				2,000,000

Base Case ทางเลือกที่ 3

มูลค่าที่ดิน	535,080,000
มูลค่าอาคาร	27,187,500
รวมมูลค่าสินทรัพย์	562,267,500
ค่าปรับปรุงสถานที่ทุก 10 ปี	15,000,000

รายได้		ห้อง	ราคาห้องพักต่อคืน	คิดเป็น
Boutique Hotel	อัตราการเข้าพัก	50	6,500	325,000
		3,125	รายได้ต่อเดือน	7,800,000
คาเฟ่	อาคารสีส้ม	พื้นที่ ตร.ม.	ค่าเช่า / ตร.ม.	คิดเป็น
		6,750	500	3,375,000
	โรงตลาดสีฟ้า	1,000	10,000	10,000,000
		อัตราการเข้าพัก	90%	รายได้ต่อเดือน
รวมรายได้ต่อเดือน				19,837,500
รายได้ต่อปี				238,050,000
อัตราเพิ่มค่าเช่าต่อปี				3%

Boutique Hotel F&E	= 3,500/คืน
	= 3,000/วัน
125 ตร.ม./คูหา	= 62,500/คูหา
6 ตร.ม./แผง	= 60,000/แผง

ค่าใช้จ่าย		จำนวน	รายได้ / คน	คิดเป็น
ค่างานพนักงานเงินเดือนผู้บริหาร		15	18,000	270,000
		2	50,000	100,000
		ต่อเดือน		370,000
ต่อปี				4,440,000
อัตราเพิ่มค่าจ้างต่อปี				4%
สวัสดิการ	30%	ของค่าจ้าง	ต่อเดือน	111,000
		ต่อปี		1,332,000

ค่าบำรุงรักษา	พื้นที่ ตร.วา	ค่าใช้จ่าย / ตร.วา	คิดเป็น	
				2,058
			ต่อปี	37,044,000
			อัตราเพิ่มต่อปี	1%
ค่าน้ำค่าไฟ	2,058	1,000	คิดเป็น	
			ต่อปี	24,696,000
			อัตราเพิ่มต่อปี	1%

ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	601,875
				7,222,500
ค่าดำเนินการ	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	601,875
				7,222,500
ค่าเบ็ดเตล็ด	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	601,875
				7,222,500

อัตราค่าเสื่อม 30 ปี

A	ลงทุนเบื้องต้น	493,016,171
B	ปรับปรุงปีที่ 11	15,000,000
C	ปรับปรุงปีที่ 21	15,000,000

Base Case ทางเลือกที่ 3 อัตราเสื่อมราคา

30 ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A	ค่าเสื่อมราคา	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872
B	ค่าเสื่อมราคา									500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
C	ค่าเสื่อมราคา															
รวม		16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	ค่าเสื่อมทั้งหมด	ค่าหาก
16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	493,016,171	-
500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	10,000,000	5,000,000
				500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	5,000,000	10,000,000
16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	508,016,171	15,000,000

อัตราเสื่อมราคา ทางเลือกที่ 3 Base Case

P&L	ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
รายได้																
ค่าเช่า		238,030,000	245,191,500	252,547,245	260,123,662	267,927,372	275,965,193	284,244,149	292,771,474	301,554,618	310,601,256	319,919,204	329,518,873	339,402,379	349,584,456	360,071,994
ค่าใช้จ่าย																
ค่าเช่าที่ดิน		67,172,100	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630
ค่าจ้างพนักงาน		2,220,000	4,440,000	4,617,600	4,802,304	4,994,396	5,194,172	5,401,539	5,618,016	5,842,737	6,076,447	6,319,504	6,572,285	6,835,176	7,108,583	7,392,926
วัสดุภัณฑ์		466,000	1,332,000	1,385,280	1,440,661	1,498,316	1,558,252	1,620,582	1,685,405	1,752,821	1,822,934	1,895,851	1,971,685	2,050,553	2,132,575	2,217,878
ค่าเสื่อมค่า		13,902,500	12,259,575	12,627,362	13,006,183	13,396,369	13,798,260	14,212,207	14,638,574	15,077,731	15,530,063	15,995,965	16,475,844	16,970,119	17,478,223	18,003,599
ค่าดำเนินการ		5,951,250	11,902,500	11,259,575	12,627,362	13,006,183	13,396,369	13,798,260	14,212,207	14,638,574	15,077,731	15,530,063	15,995,965	16,475,844	16,970,119	17,478,223
ค่าเมล็ดผล		5,951,250	11,902,500	11,259,575	12,627,362	13,006,183	13,396,369	13,798,260	14,212,207	14,638,574	15,077,731	15,530,063	15,995,965	16,475,844	16,970,119	17,478,223
ค่าปริญญา		12,340,000	24,696,000	24,942,060	25,192,390	25,444,113	25,698,757	26,215,302	26,471,455	26,742,229	27,009,651	27,279,748	27,552,545	27,828,017	28,106,352	28,387,415
ค่าเสื่อมราคา																
ค่าเช่า		16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872
ค่าจ้างทั้งหมด		98,836,800	191,805,002	141,724,507	143,691,598	145,707,550	147,773,923	149,892,162	152,063,800	154,290,416	156,573,649	158,915,175	161,816,737	164,280,126	166,807,155	169,399,861
EBIT		94,308,600	96,244,998	103,466,993	108,855,687	114,416,112	120,153,449	126,073,031	132,180,349	138,481,055	144,980,969	151,686,081	158,102,558	165,236,747	172,995,185	180,984,597
ดอกเบี้ย		17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544
ภาษี		28,873,499	31,040,098	32,656,706	34,324,834	36,046,035	37,821,909	39,651,105	41,544,317	43,494,261	45,501,824	47,430,767	49,571,024	51,778,555	54,555,376	56,403,573
Net Income		94,308,600	49,462,954	54,518,351	58,299,437	62,112,734	66,198,870	70,342,578	74,617,700	79,028,193	83,578,134	88,274,713	92,763,246	97,757,179	102,908,085	108,220,674

CF	ปี	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Cash Flow		340,815,686	65,896,827	70,952,223	74,724,309	78,516,607	82,632,742	86,776,450	91,051,573	95,461,067	100,012,007	104,705,585	94,697,119	114,691,051	119,841,957	125,154,594	130,633,665
Accumulated CF		340,815,686	274,918,859	202,967,436	126,243,327	50,526,720	32,006,022	118,782,472	209,834,045	305,296,112	405,308,119	510,013,704	604,710,822	719,401,873	839,243,831	964,298,377	1,095,022,042

Pay-back period	4.6 ปี
IRR	24.48%
NPV	582,017,903.26
ROI	6.82
WACC	13.67%

Base Case ทางเลือกที่ 3 Cash Flow

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
370,874,144	382,000,368	393,460,379	405,264,190	417,422,116	429,944,779	442,843,123	456,128,416	469,812,269	483,906,637	498,413,836	513,376,551	528,777,848	544,641,183	560,980,419
20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630
7,996,189	8,316,037	8,648,678	8,994,425	9,354,410	9,728,587	10,117,730	10,522,129	10,943,237	11,381,070	11,836,313	12,309,764	12,802,156	13,314,243	13,846,812
2,398,857	2,494,811	2,594,603	2,698,338	2,806,323	2,918,576	3,035,319	3,156,732	3,283,001	3,414,321	3,550,894	3,692,530	3,840,647	3,994,773	4,154,044
18,543,767	19,100,018	19,673,019	20,263,210	20,871,106	21,497,239	22,142,156	22,806,421	23,490,613	24,195,332	24,921,192	25,668,828	26,438,892	27,232,659	28,059,011
18,543,767	19,100,018	19,673,019	20,263,210	20,871,106	21,497,239	22,142,156	22,806,421	23,490,613	24,195,332	24,921,192	25,668,828	26,438,892	27,232,659	28,059,011
18,543,767	19,100,018	19,673,019	20,263,210	20,871,106	21,497,239	22,142,156	22,806,421	23,490,613	24,195,332	24,921,192	25,668,828	26,438,892	27,232,659	28,059,011
43,006,934	43,437,003	43,871,373	44,310,087	44,753,188	45,200,720	45,652,727	46,109,254	46,570,347	47,036,050	47,506,411	47,981,475	48,461,290	48,945,903	49,435,362
28,671,289	28,958,002	29,247,582	29,540,058	29,835,459	30,131,813	30,435,151	30,739,503	31,046,898	31,357,367	31,670,941	31,987,650	32,307,526	32,630,602	32,956,908
16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	17,433,672	17,433,672	17,433,672	17,433,672	17,433,672	17,433,672	17,433,672	17,433,672	17,433,672	17,433,672
174,769,893	177,591,411	180,466,796	183,418,289	186,448,200	190,058,615	193,252,898	196,532,693	199,900,926	203,360,307	206,913,636	210,563,806	214,313,709	218,166,700	227,125,651
196,044,250	204,408,957	212,993,582	221,845,901	230,973,916	239,885,664	249,590,224	259,993,723	269,911,343	280,546,330	291,510,200	302,812,746	314,464,049	326,474,484	323,854,728
17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544
58,815,275	61,322,687	63,898,075	66,553,770	69,292,175	71,965,759	74,877,067	77,878,717	80,973,403	84,163,899	87,453,600	90,843,824	94,339,215	97,942,345	97,564,818
119,350,431	125,177,724	131,186,964	137,383,587	143,773,197	150,011,561	156,804,613	163,808,462	171,029,396	178,473,887	186,148,596	194,060,378	202,216,190	210,623,594	208,789,766

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
136,234,304	142,111,598	148,120,836	154,317,459	160,707,070	152,445,433	174,238,485	181,242,735	188,443,269	195,807,759	203,582,468	211,494,280	219,650,162	228,057,467	241,223,638
1,231,316,346	1,373,427,344	1,521,158,780	1,675,806,239	1,836,573,369	1,989,018,742	2,163,257,227	2,344,499,562	2,532,962,830	2,728,870,590	2,932,433,058	3,143,947,308	3,363,597,471	3,591,654,537	3,832,878,575

ขนาดที่ดิน	2,058	ตร.วา
ราคาประเมิน	260,000	บาท / ตร.วา
ราคาที่ดิน	535,080,000	บาท
อัตราเช่าที่ดิน	4%	
ค่าเช่าที่ดิน	21,403,200	บาท / ปี
พื้นที่อาคารสี่สั้ม	3,625	ตร.ม.
พื้นที่อาคารสี่แดง	1,650	ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวม	5,275	ตร.ม.
ราคาอาคาร	2,500	บาท / ตร.ม.
อัตราเช่าอาคาร	4%	
ค่าเช่าอาคาร	527,500	บาท / ปี
ค่าเช่ารวม	21,930,700	บาท / ปี
หรือ	657,921,000	บาท / 30 ปี
ค่าเช่าปีที่ 0	65,792,100	บาท / ปี
ค่าเช่าปีที่ 1 - 30	19,737,630	บาท / ปี

Worst Case	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3
Payback period	26.7	>30	13.8 ปี
IRR	1.68%	#DIV/0!	8.88%
NPV	-265,793,846	-740,885,817	-41,572,194
ROI	0.31	-3.05	2.06
WACC	-2.06%	-8.76%	2.26%

Discount rate for NPV 10%

$$WACC = EBIT (1 - Tax) / (Debt + Equity)$$

เงื่อนไขทางการเงิน Worst Case

Period 30
MLR 6%

Case I

Loan - 229,870,586

Year	Repayment	Principle	Interest
1	16,699,848	2,907,613	13,792,235
2	16,699,848	3,082,069	13,617,778
3	16,699,848	3,266,994	13,432,854
4	16,699,848	3,463,013	13,236,835
5	16,699,848	3,670,794	13,029,054
6	16,699,848	3,891,042	12,808,806
7	16,699,848	4,124,504	12,575,344
8	16,699,848	4,371,974	12,327,873
9	16,699,848	4,634,293	12,065,555
10	16,699,848	4,912,350	11,787,497
11	16,699,848	5,207,091	11,492,756
12	16,699,848	5,519,517	11,180,331
13	16,699,848	5,850,688	10,849,160
14	16,699,848	6,201,729	10,498,119
15	16,699,848	6,573,833	10,126,015
16	16,699,848	6,968,263	9,731,585
17	16,699,848	7,386,359	9,313,489
18	16,699,848	7,829,540	8,870,307
19	16,699,848	8,299,313	8,400,535
20	16,699,848	8,797,272	7,902,576
21	16,699,848	9,325,108	7,374,740
22	16,699,848	9,884,614	6,815,234
23	16,699,848	10,477,691	6,222,157
24	16,699,848	11,106,353	5,593,495
25	16,699,848	11,772,734	4,927,114
26	16,699,848	12,479,098	4,220,750
27	16,699,848	13,227,844	3,472,004
28	16,699,848	14,021,514	2,678,334
29	16,699,848	14,862,805	1,837,043
30	16,699,848	15,754,573	945,274
	500,995,435	229,870,586	271,124,849

Case II

Loan - 233,920,586

Year	Repayment	Principle	Interest
1	16,994,076	2,958,841	14,035,235
2	16,994,076	3,136,371	13,857,705
3	16,994,076	3,324,554	13,669,522
4	16,994,076	3,524,027	13,470,049
5	16,994,076	3,735,468	13,258,608
6	16,994,076	3,959,596	13,034,479
7	16,994,076	4,197,172	12,796,904
8	16,994,076	4,449,003	12,545,073
9	16,994,076	4,715,943	12,278,133
10	16,994,076	4,998,899	11,995,177
11	16,994,076	5,298,833	11,695,243
12	16,994,076	5,616,763	11,377,313
13	16,994,076	5,953,769	11,040,307
14	16,994,076	6,310,995	10,683,081
15	16,994,076	6,689,655	10,304,421
16	16,994,076	7,091,034	9,903,042
17	16,994,076	7,516,496	9,477,580
18	16,994,076	7,967,486	9,026,590
19	16,994,076	8,445,535	8,548,541
20	16,994,076	8,952,267	8,041,809
21	16,994,076	9,489,403	7,504,673
22	16,994,076	10,058,767	6,935,308
23	16,994,076	10,662,293	6,331,782
24	16,994,076	11,302,031	5,692,045
25	16,994,076	11,980,153	5,013,923
26	16,994,076	12,696,962	4,295,114
27	16,994,076	13,460,900	3,533,176
28	16,994,076	14,268,554	2,725,522
29	16,994,076	15,124,667	1,869,409
30	16,994,076	16,032,147	961,929
	509,822,277	233,920,586	275,901,692

Case III

Loan - 246,508,086

Year	Repayment	Principle	Interest
1	17,908,544	3,118,059	14,790,485
2	17,908,544	3,305,142	14,603,402
3	17,908,544	3,503,451	14,405,093
4	17,908,544	3,713,658	14,194,886
5	17,908,544	3,936,478	13,972,066
6	17,908,544	4,172,666	13,735,878
7	17,908,544	4,423,026	13,485,518
8	17,908,544	4,688,408	13,220,136
9	17,908,544	4,969,712	12,938,832
10	17,908,544	5,267,895	12,640,649
11	17,908,544	5,583,969	12,324,575
12	17,908,544	5,919,007	11,989,537
13	17,908,544	6,274,147	11,634,397
14	17,908,544	6,650,596	11,257,948
15	17,908,544	7,049,632	10,858,912
16	17,908,544	7,472,610	10,435,934
17	17,908,544	7,920,966	9,987,578
18	17,908,544	8,396,224	9,512,320
19	17,908,544	8,899,998	9,008,546
20	17,908,544	9,433,998	8,474,546
21	17,908,544	10,000,037	7,908,507
22	17,908,544	10,600,040	7,308,504
23	17,908,544	11,236,042	6,672,502
24	17,908,544	11,910,205	5,998,339
25	17,908,544	12,624,817	5,283,727
26	17,908,544	13,382,306	4,526,238
27	17,908,544	14,185,244	3,723,300
28	17,908,544	15,036,359	2,872,185
29	17,908,544	15,938,540	1,970,004
30	17,908,544	16,894,853	1,013,691
	537,256,323	246,508,085	290,748,237

การลงทุนเบื้องต้นเป็นแรก

งานหรือคอน	รพน้ำสิงหนุ อาคารในตลาดสีเขียว รวม	พื้นที่ ตร.ม. 1,200 680 1,880	ค่าใช้จ่าย / ตร.ม. 500	คิดเป็น 940,000
งานปรับปรุงพื้นที่สีเขียว	รพน้ำสิงหนุ อาคารในตลาดสีเขียว	1,200 680	15,000 10,000	41,876,171 6,800,000
งานบูรณะโรงตลาด ศาลกกตั้งภายใน	โรงตลาดสีฟ้า	1,800	20,000 20,000	36,000,000 36,000,000
ปรับปรุงอาคารร้านค้า 26 คูหา ศาลกกตั้งภายใน	อาคารร้านค้าสีแดง	3,125	15,000	70,000,000 46,875,000
ปรับปรุงอาคารโบราณสถาน 55 คูหา ศาลกกตั้งภายใน	อาคารสีส้ม	6,750	15,000	120,000,000 101,250,000
				459,741,171
อัตราค่าเสื่อมอาคาร	30	ปี	ค่าเสื่อมราคาต่อปี	15,324,706
Grand Opening				2,000,000

Worst Case ทางเลือกที่ 1

มูลค่าที่ดิน	535,080,000
มูลค่าอาคาร	29,187,500
รวมมูลค่าสินทรัพย์	564,267,500

ค่าปรับปรุงสถานที่ทุก 10 ปี	15,000,000
-----------------------------	-------------------

รายได้

คาเช่า	อาคารร้านค้าสีแดง อาคารสีส้ม	พื้นที่ ตร.ม. 3,125 6,750	ค่าเช่า / ตร.ม. 800 500	คิดเป็น 2,500,000 3,375,000
Gourmet Market	โรงตลาดสีฟ้า	1,800	5,000	9,000,000
อัตราค่าเช่า	60%	รายได้ต่อเดือน รายได้ต่อปี		8,925,000 107,100,000
อัตราเพิ่มค่าเช่าต่อปี				3%

120 ตร.ม./คูหา	= 96,000/คูหา
125 ตร.ม./คูหา	= 62,500/คูหา
6 ตร.ม./แผง	= 30,000/แผง

ค่าใช้จ่าย

ค่าจ้างพนักงาน เงินเดือนผู้บริหาร	จำนวน 15 2	รายได้ / คน 18,000 50,000	คิดเป็น 270,000 100,000
			370,000
			4,440,000
อัตราเพิ่มค่าจ้างต่อปี			4%
สวัสดิการ	30%	ของค่าจ้าง	ค่าเดือน ต่อปี
			111,000 1,332,000

ค่าบำรุงรักษา	พื้นที่ ตร.ม. 2,058	ค่าใช้จ่าย / ตร.ม. 1,500	คิดเป็น 3,087,000
			37,044,000
อัตราเพิ่มต่อปี			1%
ค่าน้ำค่าไฟ	2,058	1,000	2,058,000
			24,696,000
อัตราเพิ่มต่อปี			1%

ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	5%	ของรายได้	ค่าเดือน ต่อปี	446,250 5,355,000
ค่าดำเนินการ	5%	ของรายได้	ค่าเดือน ต่อปี	446,250 5,355,000
ค่าเน็ตเน็ต	5%	ของรายได้	ค่าเดือน ต่อปี	446,250 5,355,000

อัตราค่าเสื่อม 30 ปี

A	ลงทุนเบื้องต้น	459,741,171
B	ปรับปีที่ 11	15,000,000
C	ปรับปีที่ 21	15,000,000

Worst Case ทางเลือกที่ 1 อัตราเสื่อมราคา

30 ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A ค่าเสื่อมราคา	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706
B ค่าเสื่อมราคา											500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
C ค่าเสื่อมราคา																
รวม	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	ค่าเสื่อมราคา	ค่าขาด
15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	459,741,171	-
500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	10,000,000	5,000,000
				500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	5,000,000	10,000,000
15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	474,741,171	15,000,000

อัตราเสื่อมราคา ทางเลือกที่ 1 Worst Case

P&L		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
รายได้																			
ค่าขาย		107,100,000	110,313,000	113,622,390	117,031,002	120,541,994	124,158,253	127,883,001	131,719,491	135,671,078	139,741,208	143,931,444	148,251,448	152,698,951	157,279,951	161,998,360	166,858,110		
ค่าใช้จ่าย																			
ค่าเช่าที่ดิน		65,792,100	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630
ค่าจ้างพนักงาน		2,220,800	4,440,000	4,617,600	4,802,304	4,994,296	5,194,172	5,401,939	5,618,016	5,842,737	6,078,447	6,319,504	6,575,285	6,835,176	7,108,583	7,392,926	7,688,643	7,996,189	
วัสดุภัณฑ์		660,000	1,332,000	1,385,230	1,440,691	1,498,119	1,558,282	1,620,882	1,685,465	1,752,821	1,822,834	1,895,651	1,971,600	2,050,553	2,132,575	2,217,678	2,306,593	2,399,057	
ค่าโฆษณา		7,985,000	7,985,000	5,616,650	5,681,120	5,851,853	6,027,100	6,207,913	6,394,150	6,585,975	6,781,554	6,987,060	7,196,672	7,412,577	7,634,950	7,863,998	8,099,918	8,342,616	
ค่าจ้างบริหาร		2,577,500	5,355,000	5,515,650	5,681,120	5,851,853	6,027,100	6,207,913	6,394,150	6,585,975	6,781,554	6,987,060	7,196,672	7,412,577	7,634,950	7,863,998	8,099,918	8,342,616	
ค่าขนส่งสินค้า		2,577,500	5,355,000	5,515,650	5,681,120	5,851,853	6,027,100	6,207,913	6,394,150	6,585,975	6,781,554	6,987,060	7,196,672	7,412,577	7,634,950	7,863,998	8,099,918	8,342,616	
ค่าปรับปรุงอาคาร		37,044,000	37,414,400	37,788,584	38,166,470	38,548,135	38,933,616	39,322,552	39,714,182	40,113,344	40,514,477	40,918,622	41,326,818	41,742,106	42,164,527	42,594,123	43,030,934	43,475,000	
ค่าประกันภัย		12,348,000	24,696,000	24,542,950	25,192,590	25,444,213	25,696,757	25,950,744	26,215,302	26,477,425	26,742,229	27,009,651	27,279,748	27,552,455	27,828,071	28,106,352	28,387,415	28,671,289	
หนี้สินทางภาษี			15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	
ค่าใช้จายทั้งหมด		66,301,100	120,639,336	119,969,566	121,309,663	122,700,194	124,142,950	125,637,955	127,086,461	128,606,454	130,187,951	131,743,001	133,369,602	135,067,145	137,278,520	139,031,013	140,825,864	142,664,351	
EBIT		66,301,100	-13,539,336	-9,656,366	-7,707,373	-5,689,432	-3,600,956	-1,439,701	796,540	3,110,037	5,203,125	7,978,207	10,037,752	12,604,302	15,420,471	18,426,917	21,172,496	24,193,059	
ดอกเบี้ย			16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	
ภาษี								238,562	533,011	1,050,938	2,393,462	3,111,306	3,805,291	4,626,151	5,479,684	6,361,749	7,258,168		
Net Income		66,381,100	30,239,184	26,356,414	24,407,121	22,389,280	20,300,884	18,139,549	16,142,270	14,522,822	12,847,660	11,115,103	9,673,422	7,820,836	5,905,518	3,925,545	1,876,101	235,923	

CF		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Cash Flow		316,251,686	-14,914,478	-11,031,708	-9,082,416	-7,064,574	-4,976,098	-2,814,844	817,564	801,894	2,477,045	4,209,622	8,846,716	8,003,869	9,919,188	11,699,121	13,945,605	16,000,629
Accumulated CF		316,251,686	291,337,208	280,305,500	271,223,084	264,158,510	259,182,412	256,367,568	255,549,994	256,367,568	258,844,613	263,054,235	271,900,951	280,305,500	289,224,688	298,625,809	308,571,414	319,072,043
Pay-back period		26.55 ปี																
IRR		1.68%																
NPV		-265,793,845.75																
ROI		0.31																
WACC		-2.06%																

Worst Case ทางเลือกที่ 1 Cash Flow

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
171,864,060	177,011,951	182,330,581	187,800,958	193,404,513	199,237,549	205,214,675	211,371,115	217,732,249	224,213,616	230,870,925	237,000,082	243,037,054	249,388,366
19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630
8,316,017	8,646,678	8,996,625	9,364,410	9,748,587	10,117,730	10,512,439	10,941,337	11,381,078	11,840,313	12,309,766	12,822,156	13,314,243	13,846,811
2,499,811	2,529,603	2,598,388	2,686,323	2,781,676	2,892,319	3,026,219	3,184,732	3,361,301	3,541,321	3,734,894	3,942,930	4,164,447	4,400,544
8,593,223	8,856,999	9,115,529	9,390,025	9,671,726	9,961,877	10,260,734	10,568,296	10,885,611	11,212,181	11,548,946	11,895,303	12,251,853	12,619,408
8,593,223	8,856,999	9,115,529	9,390,025	9,671,726	9,961,877	10,260,734	10,568,296	10,885,611	11,212,181	11,548,946	11,895,303	12,251,853	12,619,408
8,593,223	8,856,999	9,115,529	9,390,025	9,671,726	9,961,877	10,260,734	10,568,296	10,885,611	11,212,181	11,548,946	11,895,303	12,251,853	12,619,408
43,437,003	43,437,373	43,437,007	43,437,149	43,437,149	43,437,149	43,437,149	43,437,149	43,437,149	43,437,149	43,437,149	43,437,149	43,437,149	43,437,149
28,958,002	29,241,582	29,540,058	29,818,449	30,133,813	30,435,151	30,799,503	31,167,998	31,587,367	31,670,941	31,987,650	32,367,525	32,630,602	32,958,508
16,824,706	16,824,706	16,824,706	16,824,706	16,824,706	16,824,706	16,824,706	16,824,706	16,824,706	16,824,706	16,824,706	16,824,706	16,824,706	16,824,706
144,547,798	146,477,570	148,455,081	150,481,790	153,059,205	155,188,896	157,372,465	159,611,586	161,907,982	164,263,417	166,679,795	169,158,963	171,702,914	189,313,686
27,316,262	30,541,411	33,876,500	37,318,768	40,175,305	44,048,553	47,842,210	51,759,525	55,804,267	59,980,179	64,291,130	68,741,089	73,334,140	65,079,480
16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848
8,194,879	9,161,723	10,162,650	11,195,612	12,111,591	13,214,596	14,362,663	15,127,856	16,741,280	17,994,054	19,287,235	20,622,327	22,000,242	18,922,344
2,421,535	4,679,840	7,013,002	9,423,248	11,812,885	14,134,209	16,789,660	19,511,823	22,363,131	25,286,278	28,303,943	31,418,915	34,634,050	27,452,288

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
18,746,241	23,504,546	12,837,708	25,247,953	12,187,571	30,458,915	33,114,405	35,856,529	38,687,846	41,610,983	44,628,649	47,743,600	56,558,796	58,775,991
290,238,898	269,734,352	246,856,545	221,640,611	208,761,120	178,302,205	145,187,801	109,331,272	70,643,427	29,002,444	15,596,305	63,339,825	114,298,582	173,075,575

การลงทุนเบื้องต้นเป็นค่า

งานเบื้องต้น	พื้นที่ ตร.ม.	ค่าใช้จ่าย / ตร.ม.	คิดเป็น
งานก่อสร้าง รวมน้ำเสีย อาคารในตลาคสีเขีย โรงตลาดสีฟ้า รวม	1,200		
	680		
	1,800		
	3,680	500	1,840,000
งานปรับปรุงพื้นที่สีเขียว	1,200	20,000	41,876,171
	1,800	10,000	18,000,000
งานปรับปรุงอาคารแถว ค่าตกแต่งภายใน	1,700	25,000	42,500,000
		15,000	25,500,000
ปรับปรุงอาคารรวมท่า 26 คูหา ค่าตกแต่งภายใน	3,125	70,000,000	70,000,000
		15,000	46,875,000
ปรับปรุงอาคารในราวสถาน 55 คูหา ค่าตกแต่งภายใน	6,750		120,000,000
		15,000	101,250,000
			467,841,171
อัตราค่าเสื่อมอาคาร	30	ปี	ค่าเสื่อมราคาต่อปี 15,594,706
Grand Opening			2,000,000

Worst Case ทางเลือกที่ 2

มูลค่าที่ดิน	535,080,000
มูลค่าอาคาร	28,937,500
รวมมูลค่าสินทรัพย์	564,017,500
ค่าปรับปรุงสถานที่ทุก 10 ปี	15,000,000

รายได้	ห้อง	ราคาห้อง/ต่อคืน	คิดเป็น
Home Stay, F&B สมัครการเช่า	อาคารรวมท่าสีแดง 40%	50 3,125	3,000 1,800,000
		รายได้ต่อเดือน	
ค่าเช่า สมัครการเช่า	อาคารสีส้ม อาคารแถวในตลาด 60%	พื้นที่ ตร.ม.	คิดเป็น
		ค่าเช่า / ตร.ม.	
	6,750	500	3,375,000
	1,700	700	1,190,000
	รวมรายได้ต่อเดือน		4,539,000
	รายได้ต่อปี		54,468,000
	อัตราเพิ่มค่าเช่าต่อปี		3%

Home stay	= 1,500/คืน
F&B	= 1,500/วัน
125 ตร.ม./คูหา	= 52,500/คูหา
130 ตร.ม./คูหา	= 91,000/คูหา

ค่าใช้จ่าย	จำนวน	รายได้ / คน	คิดเป็น
ค่าจ้างพนักงาน เงินเดือนผู้บริหาร	15	18,000	270,000
	2	50,000	100,000
		ต่อเดือน	370,000
		ต่อปี	4,440,000
		อัตราเพิ่มค่าจ้างต่อปี	4%
สวัสดิการ	30%	ของค่าจ้าง	111,000
		ต่อปี	1,332,000

พื้นที่ ตร.วา	ค่าใช้จ่าย / ตร.วา	คิดเป็น
ค่าบำรุงรักษา	2,058	1,500
		3,087,000
		ต่อปี
		37,044,000
		อัตราเพิ่มต่อปี
		1%
ค่าน้ำค่าไฟ	2,058	1,000
		2,058,000
		ต่อปี
		24,696,000
		อัตราเพิ่มต่อปี
		1%

ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	136,950
			ต่อปี	1,643,400
ค่าดำเนินการ	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	136,950
			ต่อปี	1,643,400
ค่าวัสดุเมล็ด	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	136,950
			ต่อปี	1,643,400

อัตราค่าเสื่อม 30 ปี

A	ลงทุนเบื้องต้น	467,841,171
B	ปรับปรุ้งปีที่ 11	15,000,000
C	ปรับปรุ้งปีที่ 21	15,000,000

Worst Case ทางเลือกที่ 2 อัตราเสื่อมราคา

30 ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A	ค่าเสื่อมราคา	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706
B	ค่าเสื่อมราคา										500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
C	ค่าเสื่อมราคา															
	รวม	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	ค่าเสื่อมโดยนอ	ค่าภาษี
15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	467,841,171	-
500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	10,000,000	5,000,000
				500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	5,000,000	10,000,000
16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	482,841,171	15,000,000

อัตราเสื่อมราคา ทางเลือกที่ 2 Worst Case

PBL	ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
รายได้																	
ค่าเช่า		54,460,000	56,102,040	57,785,101	59,518,594	61,304,214	63,143,340	65,037,640	66,986,770	68,996,433	71,068,386	73,200,437	75,396,450	77,658,394	79,988,094	82,387,737	84,859,389
หักเงิน																	
ค่าเช่าที่ดิน	65,792,100	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630
ค่าจ้างพนักงาน	2,220,000	1,440,000	4,617,600	1,802,304	1,994,206	5,194,172	5,401,989	5,618,016	5,842,757	6,078,407	6,325,504	6,572,285	6,825,176	7,082,583	7,352,525	7,634,643	7,928,189
วัสดุอาคาร	666,000	1,332,000	1,385,280	1,440,691	1,498,319	1,558,252	1,620,582	1,685,405	1,752,821	1,822,339	1,893,851	1,971,685	2,056,353	2,137,575	2,217,870	2,305,937	2,398,857
ค่าโฆษณา		4,723,400	2,805,102	2,889,255	2,975,933	3,065,211	3,157,167	3,251,882	3,349,438	3,449,922	3,553,410	3,660,022	3,769,823	3,881,917	3,996,405	4,113,387	4,242,908
ค่าดำเนินการ	1,361,700	2,723,400	2,805,102	2,889,255	2,975,933	3,065,211	3,157,167	3,251,882	3,349,438	3,449,922	3,553,410	3,660,022	3,769,823	3,881,917	3,996,405	4,113,387	4,242,908
ค่าเสื่อมค่า	1,361,700	2,723,400	2,805,102	2,889,255	2,975,933	3,065,211	3,157,167	3,251,882	3,349,438	3,449,922	3,553,410	3,660,022	3,769,823	3,881,917	3,996,405	4,113,387	4,242,908
ค่าบำรุงรักษา		37,044,000	37,414,440	37,788,584	38,166,470	38,548,135	38,933,616	39,322,952	39,716,183	40,113,344	40,514,477	40,919,622	41,328,838	41,742,106	42,159,527	42,581,123	43,006,934
ค่าเช่าไฟฟ้า	12,546,000	24,696,000	24,942,960	25,192,390	25,444,313	25,698,757	25,955,744	26,215,302	26,477,455	26,742,229	27,009,651	27,279,748	27,552,595	27,828,071	28,106,252	28,387,415	28,671,285
ค่าเสื่อมค่า		15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706
ค่าเช่าที่ดินรวม	83,749,500	113,014,536	111,127,922	113,224,070	114,363,633	115,527,283	116,715,718	117,929,657	119,169,846	120,437,054	121,732,078	123,055,741	124,408,966	125,792,423	127,207,233	128,654,271	130,134,610
EBIT	83,749,500	58,546,536	56,025,882	55,438,969	54,844,978	54,221,069	53,572,378	52,892,017	52,181,076	51,438,621	50,661,692	50,355,304	45,512,445	48,634,079	47,719,139	46,766,534	45,775,141
ดอกเบี้ย		16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076
ภาษี																	
Net Income		83,749,500	73,546,612	72,999,958	72,433,045	71,839,054	71,217,145	70,566,453	69,886,093	69,175,152	68,432,697	67,749,386	66,506,521	65,628,155	64,713,215	63,760,609	62,769,217

CF	ปี	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Cash Flow		317,670,086	30,945,906	57,405,252	56,838,339	56,244,349	55,621,439	54,971,748	54,291,387	53,580,447	52,837,952	52,063,053	46,254,674	50,411,816	48,533,449	46,618,509	47,665,934	46,674,311
Accumulated CF		317,670,086	377,615,991	435,021,243	491,859,582	548,103,931	603,726,370	658,698,118	712,989,505	766,698,952	819,407,943	871,471,006	922,725,680	984,137,496	1,037,670,944	1,086,210,453	1,133,655,367	1,180,629,863

Pay-back period >30 ปี
 IRR #DIV/0!
 NPV -740,885,817.42
 ROI 3.05
 WACC -8.76%

Worst Case ทางเลือกที่ 2 Cash Flow

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
87,405,180	90,027,305	92,728,124	95,509,968	98,376,267	101,326,525	104,366,320	107,497,310	110,722,229	114,043,896	117,465,213	120,989,170	124,618,845	128,357,410
19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630
8,446,076	8,994,525	9,361,410	9,728,587	10,117,720	10,522,426	10,943,337	11,381,070	11,836,313	12,309,746	12,801,156	13,311,423	13,840,812	14,400,000
2,494,811	2,594,603	2,668,388	2,806,323	2,918,576	3,035,319	3,156,732	3,283,001	3,414,321	3,550,894	3,692,930	3,840,647	3,994,273	4,154,044
4,370,288	4,301,305	4,636,406	4,775,498	4,918,763	5,066,326	5,218,316	5,374,868	5,536,111	5,702,195	5,873,261	6,049,458	6,230,942	6,417,870
4,370,288	4,301,305	4,636,406	4,775,498	4,918,763	5,066,326	5,218,316	5,374,868	5,536,111	5,702,195	5,873,261	6,049,458	6,230,942	6,417,870
13,437,003	13,471,373	14,310,087	14,761,188	15,200,720	15,629,727	16,049,284	16,459,347	16,860,050	17,252,411	17,626,475	18,000,140	18,373,405	18,746,270
28,938,002	29,477,582	29,540,058	29,835,459	30,133,813	30,435,151	30,739,503	31,046,858	31,357,367	31,670,941	31,987,680	32,307,520	32,630,402	32,956,906
16,094,706	16,994,706	16,994,706	16,994,706	16,994,706	16,994,706	16,994,706	16,994,706	16,994,706	16,994,706	16,994,706	16,994,706	16,994,706	16,994,706
132,148,962	133,986,665	135,264,712	136,906,211	139,070,322	140,772,422	142,515,212	144,300,515	146,125,479	148,003,479	149,923,938	151,892,331	153,910,182	157,678,073
44,743,811	43,171,364	42,556,588	41,398,243	40,655,055	39,445,717	38,148,892	36,803,205	35,407,250	33,959,583	32,458,725	30,903,161	29,291,338	41,621,663
16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076
61,737,887	60,645,440	59,550,464	58,392,319	57,089,131	56,439,793	55,142,968	53,797,281	52,441,325	50,952,658	49,452,801	47,897,237	46,285,114	50,615,739

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
46,643,111	41,570,734	42,455,959	42,207,613	56,004,425	39,845,388	38,548,262	37,202,575	35,806,620	34,358,943	32,858,095	31,302,531	29,690,708	21,021,033
1,226,273,000	1,270,843,784	1,314,299,742	1,356,597,396	1,412,691,781	1,454,536,969	1,491,005,130	1,518,287,706	1,544,094,325	1,568,453,278	1,631,311,373	1,662,613,905	1,692,304,613	1,726,325,646

การลงทุนเบื้องต้นเป็นราย

		พื้นที่ ตร.ม.	ค่าใช้จ่าย / ตร.ม.	คิดเป็น
งานเรือกลอน	บริษัท สิบหนุ	1,200		
	อาคารโบลาลดสีฟ้า	680		
	โรงกลาดสีฟ้า	800		
	รวม	2,680	500	1,340,000
งานปรับปรุงพื้นที่สีเขียว	บริษัท สิบหนุ	1,200	20,000	41,876,171
	โรงกลาดลดสีเทา	1,480	10,000	14,800,000
งานซ่อมอาคารแถว	โรงกลาดสีฟ้า	1,000	20,000	20,000,000
	ค่าตกแต่งภายใน		30,000	30,000,000
ปรับปรุงอาคารรับน้ำ 26 คูหา	อาคารรับน้ำสีแดง	3,125		70,000,000
	ค่าตกแต่งภายใน		30,000	93,750,000
ปรับปรุงอาคารโบราณสถาน 55 คูหา	อาคารสีส้ม	6,750		120,000,000
	ค่าตกแต่งภายใน		15,000	101,250,000
				493,016,171
อัตราค่าเสื่อมอาคาร	30	ปี	ค่าเสื่อมราคาต่อปี	16,433,872
Grand Opening				2,000,000

Worst Case ทางเลือกที่ 3

มูลค่าที่ดิน	533,080,000
มูลค่าอาคาร	27,187,500
รวมมูลค่าสินทรัพย์	562,267,500

ค่าปรับปรุงสถานที่ทุก 10 ปี	15,000,000
-----------------------------	-------------------

รายได้

		ห้อง	ราคาห้องพักต่อคืน	คิดเป็น
Boutique Hotel	อาคารริมน้ำสีแดง	50	6,500	325,000
	อัตราการใช้	40%	รายได้ต่อเดือน	3,900,000
สาขา	อาคารสีส้ม	6,750	500	3,375,000
	โรงกลาดสีฟ้า	1,000	10,000	10,000,000
	อัตราการใช้	60%	รายได้ต่อเดือน	8,325,000
			รวมรายได้ต่อเดือน	11,925,000
			รายได้ต่อปี	143,100,000
			อัตราเพิ่มค่าเช่าต่อปี	3%

Boutique Hotel F&B	= 3,500/คืน
	= 3,000/วัน
125 ตร.ม./คูหา	= 62,500/คูหา
6 ตร.ม./แผง	= 60,000/แผง

ค่าใช้จ่าย

	จำนวน	รายได้ / คน	คิดเป็น
ค่าจ้างพนักงาน	15	18,000	270,000
เงินเดือนผู้บริหาร	2	50,000	100,000
		ต่อเดือน	370,000
		ต่อปี	4,440,000
		อัตราเพิ่มค่าจ้างต่อปี	4%
สวัสดิการ	30%	ของค่าจ้าง	111,000
		ต่อเดือน	1,332,000

	พื้นที่ ตร.วา	ค่าใช้จ่าย / ตร.วา	คิดเป็น
ค่าบำรุงรักษา	2,058	1,500	3,087,000
		ต่อปี	37,044,000
		อัตราเพิ่มต่อปี	1%
ค่าน้ำค่าไฟ	2,058	1,000	2,058,000
		ต่อปี	24,696,000
		อัตราเพิ่มต่อปี	1%

ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	401,250
			ต่อปี	4,815,000
ค่าดำเนินการ	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	401,250
			ต่อปี	4,815,000
ค่าเบ็ดเตล็ด	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	401,250
			ต่อปี	4,815,000

อัตราค่าเสื่อม 30 ปี

A	ลงทุนเบื้องต้น	493,016,171
B	ปรับปีที่ 11	15,000,000
C	ปรับปีที่ 21	15,000,000

Worst Case ทางเลือกที่ 3 อัตราเสื่อมราคา

	30 ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A	ค่าเสื่อมราคา	15,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872
B	ค่าเสื่อมราคา											500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
C	ค่าเสื่อมราคา																
	รวม	15,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872

	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	ค่าเสื่อมทั้งหมด	ค่าขาด
	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	493,016,171	-
	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	10,000,000	5,000,000
				500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	5,000,000	10,000,000
	16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	508,016,171	15,000,000

อัตราเสื่อมราคา ทางเลือกที่ 3 Worst Case

P&L	ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
รายได้		143,100,000	147,393,000	151,814,790	56,366,734	161,060,311	165,892,120	170,866,894	175,994,950	181,274,799	186,711,043	192,314,434	198,083,867	204,026,383	210,147,174	216,451,590	222,945,137	229,633,491
ค่าใช้จ้อ																		
ค่าขายที่ดิน	55,792,100	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630
ค่าจ้างพนักงาน	2,220,000	4,440,000	4,617,600	4,802,304	4,994,306	5,194,172	5,401,939	5,618,016	5,842,737	6,076,447	6,319,494	6,572,185	6,835,176	7,108,583	7,392,926	7,688,643	7,996,189	8,316,037
วัสดุคักร	666,000	1,332,000	1,385,280	1,440,691	1,496,319	1,558,252	1,620,582	1,685,405	1,752,821	1,822,934	1,895,851	1,971,685	2,050,553	2,132,575	2,217,878	2,306,563	2,398,857	2,494,811
ค่าโฆษณา		9,195,000	7,369,600	7,590,740	7,816,462	8,053,016	8,294,606	8,543,444	8,799,748	9,063,740	9,335,652	9,615,722	9,904,193	10,201,319	10,507,160	10,822,579	11,147,257	11,481,675
ค่าค่าเบ้การ	3,577,500	7,155,000	7,369,650	7,590,740	7,816,462	8,053,016	8,294,606	8,543,444	8,799,748	9,063,740	9,335,652	9,615,722	9,904,193	10,201,319	10,507,160	10,822,579	11,147,257	11,481,675
ค่าเบ้เคอเคอ	3,577,500	7,155,000	7,369,650	7,590,740	7,816,462	8,053,016	8,294,606	8,543,444	8,799,748	9,063,740	9,335,652	9,615,722	9,904,193	10,201,319	10,507,160	10,822,579	11,147,257	11,481,675
ค่าเบ้การ	37,044,000	37,414,440	37,788,584	38,166,470	38,548,135	38,933,616	39,322,952	39,716,182	40,113,344	40,514,477	40,919,522	41,328,818	41,742,106	42,159,527	42,581,123	43,006,934	43,437,009	43,871,008
ค่าเบ้การ	12,348,000	24,696,000	24,942,360	25,192,390	25,444,313	25,698,757	25,955,744	26,215,302	26,477,455	26,742,219	27,009,651	27,279,748	27,552,545	27,828,071	28,106,352	28,387,415	28,671,289	28,958,008
ค่าเบ้การ	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872
ค่าใช้จ้อ	88,181,100	127,148,500	126,640,732	128,187,690	129,730,388	131,279,864	132,907,201	134,634,510	136,359,940	138,117,676	139,911,943	142,262,307	144,151,175	146,086,795	148,070,262	150,103,015	152,184,542	154,322,379
EBIT	88,181,100	15,951,496	20,752,268	23,647,100	25,638,894	29,730,447	32,944,919	36,225,373	39,635,010	43,137,123	46,795,099	50,622,425	54,622,692	57,939,588	62,076,912	66,348,574	70,756,595	75,311,112
ลก.เบ้	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544
ภค	4,785,446	6,725,580	7,094,130	7,891,654	8,919,134	9,879,476	10,867,612	11,890,503	12,947,137	14,038,330	15,015,728	16,179,808	17,381,876	18,623,074	19,904,572	21,227,173	22,593,134	23,993,134
Net Income	88,181,100	6,742,496	3,381,957	1,855,524	738,649	2,802,769	5,138,899	7,449,217	9,835,963	12,301,442	14,848,015	17,128,154	19,844,340	22,649,167	25,545,295	28,535,458	31,622,473	34,809,234

CF	ปี	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Cash flow		394,689,186	9,991,377	13,351,916	15,078,298	17,172,521	19,336,541	21,572,771	23,883,090	26,269,830	28,735,314	31,281,898	19,062,027	36,778,213	39,583,046	42,479,167	45,469,330	48,556,245	51,743,107	
Accumulated CF		394,689,186	324,997,809	311,945,893	296,867,595	279,695,074	260,358,433	238,785,661	214,902,572	188,632,736	159,897,422	129,614,924	109,953,407	77,775,285	33,192,245	9,288,922	54,786,252	103,312,597	155,055,709	
Pay-back period		13.78																		
IRR		8.88%																		
NPV		-41,572,193.65																		
ROI		2.05																		
WACC		2.34%																		

Worst Case ทางเลือกที่ 3 Cash Flow

18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
236,521,496	243,618,171	250,926,716	258,454,518	266,208,153	274,194,398	282,420,230	290,892,837	299,619,222	308,608,210	317,866,487	327,402,450	337,224,524
19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630	19,737,630
6,646,678	6,994,625	6,364,410	9,728,687	10,117,790	10,512,479	10,943,337	11,381,070	11,836,313	12,309,766	12,802,156	13,314,242	13,846,812
2,591,601	2,698,388	2,806,313	2,918,576	3,035,319	3,156,722	3,281,001	3,414,321	3,550,894	3,692,930	3,840,647	3,994,273	4,154,944
11,826,125	12,180,909	12,546,346	12,922,726	13,310,408	13,709,720	14,121,011	14,544,642	14,980,981	15,430,411	15,891,323	16,370,123	16,861,226
11,826,125	12,180,909	12,546,346	12,922,726	13,310,408	13,709,720	14,121,011	14,544,642	14,980,981	15,430,411	15,891,323	16,370,123	16,861,226
11,826,125	12,180,909	12,546,346	12,922,726	13,310,408	13,709,720	14,121,011	14,544,642	14,980,981	15,430,411	15,891,323	16,370,123	16,861,226
43,871,373	44,310,087	44,753,138	45,200,720	45,652,727	46,109,254	46,570,347	47,036,150	47,506,411	47,981,475	48,461,290	48,945,903	49,435,362
29,247,582	29,540,058	29,835,489	30,133,813	30,435,151	30,739,503	31,046,898	31,357,367	31,670,941	31,987,626	32,307,526	32,630,602	32,956,908
16,933,872	16,933,872	16,933,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872
156,512,114	158,757,388	161,059,890	163,421,376	166,343,653	168,818,590	171,376,120	173,994,137	176,679,004	179,434,554	182,263,090	185,166,990	201,148,396
80,010,382	84,860,785	89,866,826	94,533,742	99,864,500	105,365,807	111,044,110	116,898,600	122,940,617	129,172,656	135,603,366	142,235,361	134,076,217
17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544
24,003,115	25,428,235	26,960,048	28,592,941	29,939,350	31,629,742	33,312,633	35,069,580	36,882,185	38,752,097	40,681,010	42,670,568	46,222,365
38,096,723	41,494,905	44,998,214	48,264,655	51,894,404	55,847,521	59,820,933	63,926,474	68,149,888	72,513,015	77,013,812	81,656,348	75,944,808

18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
55,012,596	56,427,878	61,937,107	50,698,528	69,430,478	73,281,393	77,254,805	81,354,148	85,533,760	89,946,887	94,647,683	99,090,221	108,376,980
210,088,300	286,516,178	330,448,284	381,146,812	450,577,290	523,058,614	601,113,485	682,467,127	764,051,598	87,994,485	952,446,170	1,051,536,391	1,159,915,071

Cash Flow ทางเลือกที่ 3 Worst Case

ขนาดที่ดิน 2,058 ตร.วา
 ราคาประเมิน 260,000 บาท / ตร.วา
 ราคาที่ดิน 535,080,000 บาท
 อัตราเช่าที่ดิน 4%
ค่าเช่าที่ดิน 21,403,200 บาท / ปี

พื้นที่อาคารสี่สั้ม 6,750 ตร.ม.
 พื้นที่อาคารสีแดง 3,125 ตร.ม.
 พื้นที่อาคารรวม 9,875 ตร.ม.
 ราคาอาคาร 2,500 บาท / ตร.ม.
 อัตราเช่าอาคาร 4%
ค่าเช่าอาคาร 987,500 บาท / ปี

ค่าเช่ารวม 22,390,700 บาท / ปี
หรือ 671,721,000 บาท / 30 ปี

ค่าเช่าปีที่ 0 **67,172,100 บาท / ปี**
 ค่าเช่าปีที่ 1 - 30 **20,151,630 บาท / ปี**

	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3
Payback period	<2	4.24	<2 ปี
IRR	60.23%	26.44%	58.40%
NPV	1,948,499,690.07	638,980,329.05	1,970,464,690.57
ROI	17.05	7.25	17.38
WACC	41.15%	15.29%	39.03%

Discount rate for NP 10%

$$WACC = EBIT (1 - Tax) / (Debt + Equity)$$

เงื่อนไขทางการเงิน Best Case

Period 30
MLR 6%

Case I
Loan - 229,870,586

Year	Repayment	Principle	Interest
1	16,699,848	2,907,613	13,792,235
2	16,699,848	3,082,069	13,617,778
3	16,699,848	3,266,994	13,432,854
4	16,699,848	3,463,013	13,236,835
5	16,699,848	3,670,794	13,029,054
6	16,699,848	3,891,042	12,808,806
7	16,699,848	4,124,504	12,575,344
8	16,699,848	4,371,974	12,327,873
9	16,699,848	4,634,293	12,065,555
10	16,699,848	4,912,350	11,787,497
11	16,699,848	5,207,091	11,492,756
12	16,699,848	5,519,517	11,180,331
13	16,699,848	5,850,688	10,849,160
14	16,699,848	6,201,729	10,498,119
15	16,699,848	6,573,833	10,126,015
16	16,699,848	6,968,263	9,731,585
17	16,699,848	7,386,359	9,313,489
18	16,699,848	7,829,540	8,870,307
19	16,699,848	8,299,313	8,400,535
20	16,699,848	8,797,272	7,902,576
21	16,699,848	9,325,108	7,374,740
22	16,699,848	9,884,614	6,815,234
23	16,699,848	10,477,691	6,222,157
24	16,699,848	11,106,353	5,593,495
25	16,699,848	11,772,734	4,927,114
26	16,699,848	12,479,098	4,220,750
27	16,699,848	13,227,844	3,472,004
28	16,699,848	14,021,514	2,678,334
29	16,699,848	14,862,805	1,837,043
30	16,699,848	15,754,573	945,274
	500,995,435	229,870,586	271,124,849

Case II
Loan - 233,920,586

Year	Repayment	Principle	Interest
1	16,994,076	2,958,841	14,035,235
2	16,994,076	3,136,371	13,857,705
3	16,994,076	3,324,554	13,669,522
4	16,994,076	3,524,027	13,470,049
5	16,994,076	3,735,468	13,258,608
6	16,994,076	3,959,596	13,034,479
7	16,994,076	4,197,172	12,796,904
8	16,994,076	4,449,003	12,545,073
9	16,994,076	4,715,943	12,278,133
10	16,994,076	4,998,899	11,995,177
11	16,994,076	5,298,833	11,695,243
12	16,994,076	5,616,763	11,377,313
13	16,994,076	5,953,769	11,040,307
14	16,994,076	6,310,995	10,683,081
15	16,994,076	6,689,655	10,304,421
16	16,994,076	7,091,034	9,903,042
17	16,994,076	7,516,496	9,477,580
18	16,994,076	7,967,486	9,026,590
19	16,994,076	8,445,535	8,548,541
20	16,994,076	8,952,267	8,041,809
21	16,994,076	9,489,403	7,504,673
22	16,994,076	10,058,767	6,935,308
23	16,994,076	10,662,293	6,331,782
24	16,994,076	11,302,031	5,692,045
25	16,994,076	11,980,153	5,013,923
26	16,994,076	12,698,962	4,295,114
27	16,994,076	13,460,900	3,533,176
28	16,994,076	14,268,554	2,725,522
29	16,994,076	15,124,667	1,869,409
30	16,994,076	16,032,147	961,929
	509,822,277	233,920,586	275,901,692

Case III
Loan - 246,508,086

Year	Repayment	Principle	Interest
1	17,908,544	3,118,059	14,790,485
2	17,908,544	3,305,142	14,603,402
3	17,908,544	3,503,451	14,405,093
4	17,908,544	3,713,658	14,194,886
5	17,908,544	3,936,478	13,972,066
6	17,908,544	4,172,666	13,735,878
7	17,908,544	4,423,026	13,485,518
8	17,908,544	4,688,408	13,220,136
9	17,908,544	4,969,712	12,938,832
10	17,908,544	5,267,895	12,640,649
11	17,908,544	5,583,969	12,324,575
12	17,908,544	5,919,007	11,989,537
13	17,908,544	6,274,147	11,634,397
14	17,908,544	6,650,596	11,257,948
15	17,908,544	7,049,632	10,858,912
16	17,908,544	7,472,610	10,435,934
17	17,908,544	7,920,966	9,987,578
18	17,908,544	8,396,224	9,512,320
19	17,908,544	8,899,998	9,008,546
20	17,908,544	9,433,998	8,474,546
21	17,908,544	10,000,037	7,908,507
22	17,908,544	10,600,040	7,308,504
23	17,908,544	11,236,042	6,672,502
24	17,908,544	11,910,205	5,998,339
25	17,908,544	12,624,817	5,283,727
26	17,908,544	13,382,306	4,526,238
27	17,908,544	14,185,244	3,723,300
28	17,908,544	15,036,359	2,872,185
29	17,908,544	15,938,540	1,970,004
30	17,908,544	16,894,853	1,013,691
	537,256,323	246,508,085	290,748,237

การลงทุนเบื้องต้นปีแรก

งานเรียก	รับนำสัมปทาน	พื้นที่ ตร.ม.	ค่าใช้จ่าย / ตร.ม.	คิดเป็น
งานเรียก	รับนำสัมปทาน	1,200		
	อาคารในตลาคสี่เหลี่ยม	680		
	รวม	1,880	500	940,000
งานปรับปรุงพื้นที่สีเขียว	รับนำสัมปทาน	1,200	15,000	41,876,171
	อาคารในตลาคสี่เหลี่ยม	680	10,000	6,800,000
งานบูรณะโรงคั่วกาแฟ	โรงคั่วกาแฟ	1,800	20,000	36,000,000
			20,000	36,000,000
ปรับปรุงอาคารรับน้ำ 26 ลูหา	อาคารรับน้ำสีแดง	3,125		70,000,000
			15,000	46,875,000
ปรับปรุงอาคารโบราณสถาน 55 คูหา	อาคารสีส้ม	6,750		120,000,000
			15,000	101,250,000
				459,741,171
อัตราค่าเสื่อมอาคาร	30	ปี	ค่าเสื่อมราคาต่อปี	15,324,706
Grand Opening				2,000,000

Best Case ทางเลือกที่ 1

มูลค่าที่ดิน	535,080,000
มูลค่าอาคาร	29,187,500
รวมมูลค่าสินทรัพย์	564,267,500

ค่าปรับปรุงสถานที่ทุก 10 ปี	15,000,000
-----------------------------	-------------------

รายได้

ค่าเช่า	อาคารรับน้ำสีแดง	พื้นที่ ตร.ม.	ค่าเช่า / ตร.ม.	คิดเป็น
	อาคารรับน้ำสีแดง	3,125	3,000	9,375,000
	อาคารสีส้ม	6,750	2,000	13,500,000
Gourmet Market	โรงคั่วกาแฟ	1,800	10,000	18,000,000
อัตราการใช้	90%		รายได้ต่อเดือน	36,787,500
			รายได้ต่อปี	441,450,000
			อัตราเพิ่มค่าเช่าต่อปี	3%

120 ตร.ม./คูหา	= 360,000/คูหา	เทียบเอเชียทิด	15,000/ตร.ม.
125 ตร.ม./คูหา	= 250,000/คูหา		10,000/ตร.ม.
6 ตร.ม./แผง	= 60,000/แผง		
เทียบเอเชียทิด	รับน้ำ	15,000/ตร.ม.	คิดครึ่งเดียว
	ไม่รับน้ำ	10,000/ตร.ม.	คิดครึ่งเดียว

ค่าใช้จ่าย

ค่าจ้างพนักงาน	จำนวน	รายได้ / คน	คิดเป็น
ค่าจ้างพนักงาน	15	18,000	270,000
เงินเดือนผู้บริหาร	2	50,000	100,000
		ต่อเดือน	370,000
		ต่อปี	4,440,000
		อัตราเพิ่มค่าจ้างต่อปี	4%
สวัสดิการ	30%	ของค่าจ้าง	111,000
		ต่อเดือน	1,332,000

ค่าบำรุงรักษา	พื้นที่ ตร.ม.	ค่าใช้จ่าย / ตร.ม.	คิดเป็น
ค่าบำรุงรักษา	2,058	1,500	3,087,000
		ต่อปี	37,044,000
		อัตราเพิ่มต่อปี	1%
ค่าเช่าค่าไฟ	2,058	1,000	2,058,000
		ต่อปี	24,696,000
		อัตราเพิ่มต่อปี	1%

ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	1,839,375
			ต่อปี	22,072,500
ค่าดำเนินการ	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	1,839,375
			ต่อปี	22,072,500
ค่าเน็ตเสิร์ช	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	1,839,375
			ต่อปี	22,072,500

อัตราค่าเสื่อม 30 ปี

A	ลงทุนเบื้องต้น	459,741,171
B	ปรับปรองปีที่ 11	15,000,000
C	ปรับปรองปีที่ 21	15,000,000

Best Case ทางเลือกที่ 1 อัตราเสื่อมราคา

30 ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A	ค่าเสื่อมราคา	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706
B	ค่าเสื่อมราคา										500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
C	ค่าเสื่อมราคา															
	รวม	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	ค่าเสื่อมทั้งหมด	ค่าซาก
15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	459,741,171	-
500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	10,000,000	5,000,000
				500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	5,000,000	10,000,000
15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	16,324,706	474,741,171	15,000,000

อัตราเสื่อมราคา ทางเลือกที่ 1 Best Case

P&L																	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
รายได้																	
ค่าเช่า		441,490,000	494,693,500	468,334,305	481,384,324	496,855,864	511,761,590	527,114,286	542,927,818	559,215,652	575,992,122	593,271,886	611,070,042	629,402,143	648,284,208	667,720,734	687,764,736
ค่าใช้จ่าย																	
ค่าเช่าที่ดิน	67,172,100	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630
ค่าจ้างพนักงาน	2,220,000	4,440,000	4,617,600	4,802,394	4,994,396	5,194,172	5,401,936	5,618,016	5,842,737	6,076,447	6,319,594	6,572,265	6,835,176	7,108,583	7,392,926	7,688,143	7,994,189
วัสดุ	666,000	1,332,000	1,385,280	1,440,691	1,498,219	1,558,252	1,620,582	1,685,405	1,752,211	1,821,534	1,892,851	1,971,685	2,058,532	2,142,575	2,232,788	2,326,593	2,398,857
ค่าโฆษณา		24,072,500	22,734,675	21,416,715	24,119,217	24,842,793	25,588,677	26,353,719	27,146,391	27,966,783	28,799,606	29,663,594	30,553,302	31,470,137	32,414,210	33,386,037	34,302,236
ค่าดำเนินการ	11,034,250	22,072,500	22,734,675	23,416,715	24,119,217	24,842,793	25,588,677	26,353,719	27,146,391	27,966,783	28,799,606	29,663,594	30,553,302	31,470,137	32,414,210	33,386,037	34,302,236
ค่าเบ็ดเตล็ด	11,034,250	22,072,500	22,734,675	23,416,715	24,119,217	24,842,793	25,588,677	26,353,719	27,146,391	27,966,783	28,799,606	29,663,594	30,553,302	31,470,137	32,414,210	33,386,037	34,302,236
ค่าบำรุงรักษา		37,094,000	37,414,490	37,784,594	38,186,470	38,548,135	38,933,616	39,322,952	39,716,102	40,113,544	40,514,477	40,919,622	41,328,818	41,742,106	42,159,627	42,581,123	43,006,934
ค่าไฟฟ้า	12,344,000	24,688,000	24,942,960	25,192,390	25,444,313	25,688,757	25,935,744	26,175,302	26,417,455	26,742,229	27,009,651	27,279,748	27,552,545	27,828,071	28,106,352	28,387,415	28,671,289
ค่าเสื่อมราคา		15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706	15,324,706
ค่าจ่ายทั้งหมด	104,478,600	171,205,636	172,040,641	174,550,451	177,937,465	181,004,031	184,152,446	187,385,169	190,704,203	194,113,637	197,614,639	201,210,459	205,903,935	209,199,993	211,095,630	217,000,020	221,214,312
EBIT	104,478,600	270,244,164	282,652,859	291,381,854	304,446,850	315,851,834	327,609,140	339,725,217	352,223,115	365,102,015	378,377,483	391,561,427	405,666,103	420,204,151	435,188,538	450,632,714	466,550,404
ดอกเบี้ย		16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848
ภาษี		81,073,249	84,796,858	88,015,156	91,334,055	94,755,550	98,282,726	101,916,705	105,666,931	109,530,465	113,513,245	117,614,428	121,839,332	126,061,245	130,556,567	135,189,814	139,965,171
Net Income	104,478,600	172,471,067	181,157,154	188,668,650	196,412,947	204,396,436	212,628,517	221,110,604	229,856,332	238,871,563	248,144,391	257,393,151	267,264,428	277,443,058	287,932,442	298,743,052	309,885,435

CF																		
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Cash Flow		334,346,186	387,795,773	196,481,859	203,993,556	211,737,653	219,721,141	227,951,223	136,438,310	245,181,038	254,196,269	263,489,096	252,217,857	283,911,133	293,267,764	301,756,848	314,567,758	325,710,140
Accumulated CF		334,346,186	722,141,962	918,623,821	1,122,617,377	1,334,355,030	1,554,076,171	1,781,927,394	1,918,365,704	2,063,546,732	2,217,743,001	2,381,232,107	2,554,049,264	2,736,266,401	2,927,993,165	3,129,750,013	3,342,817,153	3,567,527,293
Pay-back period																		< 2
IRR																		60.23%
NPV																		1,948,499,690.07
ROI																		17.05
WACC																		41.15%

Best Case ทางเลือกที่ 1 Cash Flow

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
708,397,658	729,449,587	751,539,075	774,086,247	797,307,805	821,227,039	846,863,850	871,239,765	897,176,558	924,298,267	952,027,215	980,588,832	1,010,005,672	1,040,305,843
20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630
8,315,027	3,446,678	6,994,625	9,351,410	9,728,587	10,117,790	10,622,429	10,943,327	11,381,070	11,836,313	12,309,766	12,802,156	13,314,243	13,846,812
2,494,811	7,194,603	2,698,388	2,806,323	2,913,576	3,035,319	3,166,732	3,283,001	3,414,321	3,550,894	3,692,930	3,840,497	3,994,273	4,154,094
35,419,883	36,482,479	37,576,954	38,704,262	39,865,399	41,061,352	42,293,192	43,561,968	44,868,648	46,214,913	47,601,361	49,029,402	50,500,284	52,015,292
35,419,881	36,482,479	37,576,954	38,704,262	39,865,399	41,061,352	42,293,192	43,561,968	44,868,648	46,214,913	47,601,361	49,029,402	50,500,284	52,015,292
35,419,881	36,482,479	37,576,954	38,704,262	39,865,399	41,061,352	42,293,192	43,561,968	44,868,648	46,214,913	47,601,361	49,029,402	50,500,284	52,015,292
43,437,003	43,471,273	44,310,087	44,793,188	45,200,720	45,451,727	45,706,234	46,570,347	47,336,550	47,506,411	47,941,475	48,461,190	48,945,923	49,435,362
28,355,002	29,477,582	29,540,058	29,835,459	30,133,813	30,435,151	30,739,503	31,046,959	31,357,367	31,670,911	31,987,650	32,307,528	32,630,602	32,956,968
15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706	15,824,706
225,441,838	229,786,011	234,250,585	238,838,563	244,054,202	249,901,319	255,833,842	259,005,843	264,171,688	269,685,634	275,212,228	280,976,160	286,862,206	292,915,338
462,955,820	499,363,576	517,288,720	535,246,744	553,253,602	572,325,719	591,980,068	612,233,982	633,105,270	654,612,633	676,774,977	699,611,872	723,143,406	722,390,505
16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848	16,699,848
144,886,746	140,358,071	155,186,616	150,574,023	165,976,681	171,697,216	177,594,002	183,670,165	189,931,581	196,381,790	203,022,493	209,883,561	216,943,040	215,717,152
321,369,324	333,284,654	345,402,256	357,977,873	370,577,674	383,978,156	397,686,158	411,863,870	426,473,881	441,528,995	457,041,636	473,028,462	489,500,578	495,973,506

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
337,193,932	349,329,361	361,226,962	373,777,579	371,902,380	400,152,861	414,010,864	428,188,576	442,796,547	457,851,731	473,367,392	489,353,166	505,825,384	522,284,211
4,028,439,164	4,377,466,525	4,736,695,497	5,112,493,066	5,494,395,445	5,881,644,307	6,266,659,170	6,736,807,746	7,169,645,293	7,627,496,983	8,100,867,335	8,590,220,503	9,096,045,787	9,623,383,998

การลงทุนเบื้องต้นเป็นราย

งาน/กิจกรรม	พื้นที่ ตร.ม.	ค่าใช้จ่าย / ตร.ม.	คิดเป็น
งานรื้อถอน	รื้อน้ำเสียขุม	1,200	
	อาคารในศาลาสีเขียว	680	
	โรงคั่วกาแฟ	1,800	
	รวม	3,680	500
			1,840,000
งานปรับปรุงพื้นที่สีเขียว	รื้อน้ำเสียขุม	1,200	20,000
	โรงคั่วกาแฟ	1,800	10,000
			41,876,171
งานปรับปรุงอาคารและศาลก่อกำภายใน	ตึกแถวในศาลาสีฟ้า	1,700	25,000
			15,000
			42,500,000
ปรับปรุงอาคารรื้อน้ำ 26 คูหา ศาลก่อกำภายใน	อาคารรื้อน้ำสีแดง	3,125	15,000
			70,000,000
ปรับปรุงอาคารโบราณสถาน 55 คูหา ศาลก่อกำภายใน	อาคารสีส้ม	6,750	15,000
			120,000,000
			101,250,000
			467,841,171
อัตราค่าเสื่อมอาคาร	30	ปี	ค่าเสื่อมราคาต่อปี
			15,594,706
Grand Opening			2,000,000

Best Case ทางเลือกที่ 2

มูลค่าที่ดิน	535,080,000
มูลค่าอาคาร	21,250,000
รวมมูลค่าส่วนทรัพย์	556,330,000

ค่าปรับปรุงสถานที่ทุก 10 ปี	15,000,000
-----------------------------	-------------------

รายได้

ประเภท	พื้นที่ ตร.ม.	ค่าเช่า / ตร.ม.	คิดเป็น
Home Stay, F&B อัตราการใช้เช่า 80%	ห้อง	50	ราคาห้องพักต่อคืน
		3,125	รายได้ต่อเดือน
			150,000
			3,500,000
ค่าเช่า อัตราการใช้เช่า 90%	พื้นที่ ตร.ม.	6,750	ค่าเช่า / ตร.ม.
	อาคารสีส้ม	1,700	2,000
	อาคารแถวในศาลาสีเขียว		3,000
			13,500,000
			5,100,000
			16,740,000
			รวมรายได้ต่อเดือน
			20,340,000
			รายได้ต่อปี
			244,080,000
			อัตราเพิ่มค่าเช่าต่อปี
			3%

Home stay	= 1,500/คืน
F&B	= 1,500/วัน
125 ตร.ม./คูหา	= 250,000/คูหา
130 ตร.ม./คูหา	= 390,000/คูหา

เทียบเอเชียทีค	รื้อน้ำ	15,000/ตร.ม.	คิดครึ่งเดียว
	ไม่รื้อน้ำ	10,000/ตร.ม.	คิดครึ่งเดียว

ค่าใช้จ่าย

ประเภท	จำนวน	รายได้ / คน	คิดเป็น
ค่าจ้างพนักงานเงินเดือนผู้บริหาร	15	18,000	270,000
	2	50,000	100,000
			ต่อเดือน
			370,000
			ต่อปี
			4,440,000
			อัตราเพิ่มค่าจ้างต่อปี
			4%
สวัสดิการ	30%	ของค่าจ้าง	ต่อเดือน
			111,000
			ต่อปี
			1,332,000

ประเภท	พื้นที่ ตร.ม.	ค่าใช้จ่าย / ตร.ม.	คิดเป็น
ค่าบำรุงรักษา	2,058	1,500	3,087,000
			ต่อปี
			37,044,000
			อัตราเพิ่มต่อปี
			1%
ค่าน้ำค่าไฟ	2,058	1,000	2,058,000
			ต่อปี
			24,696,000
			อัตราเพิ่มต่อปี
			1%

ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	837,000
			ต่อปี	10,044,000
ค่าดำเนินการ	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	837,000
			ต่อปี	10,044,000
ค่าเปิดตัวผลิตภัณฑ์	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	837,000
			ต่อปี	10,044,000

อัตราค่าเสื่อม	30 ปี
A ลงทุนเบื้องต้น	467,841,171
B ปรับปรุงปีที่ 11	15,000,000
C ปรับปรุงปีที่ 21	15,000,000

Best Case ทางเลือกที่ 2 อัตราเสื่อมราคา

30 ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A ค่าเสื่อมราคา	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706
B ค่าเสื่อมราคา											500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
C ค่าเสื่อมราคา																
รวม	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	ค่าเสื่อมทั้งหมด	ค่าราคา
15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	467,841,171	-
500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	10,000,000	5,000,000
				500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	5,000,000	10,000,000
16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	16,594,706	482,841,171	15,000,000

อัตราเสื่อมราคา ทางเลือกที่ 2 Best Case

PBL																
ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
รวมได้																
ค่าเช่า	144,080,000	251,402,900	258,941,472	266,712,806	174,714,190	282,955,616	291,444,285	300,187,610	309,192,241	318,469,029	328,023,110	337,863,803	347,999,717	358,439,700	369,192,906	380,268,687
ค่าใช้จ่าย																
ค่าเช่าที่ดิน	67,172,000	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630
ค่าจ้างพนักงาน	2,220,000	4,440,000	4,617,600	4,822,304	4,994,296	5,194,172	5,401,939	5,628,219	5,842,137	6,076,447	6,319,504	6,572,285	6,835,176	7,108,583	7,392,926	7,688,643
ค่าขนส่ง	666,000	1,332,000	1,385,280	1,440,691	1,498,119	1,558,282	1,620,582	1,686,406	1,752,821	1,822,884	1,895,851	1,971,685	2,056,553	2,132,575	2,217,878	2,306,593
ค่าโฆษณา	14,204,000	12,570,120	12,947,224	13,335,440	13,735,710	14,147,781	14,572,214	15,009,381	15,456,662	15,923,452	16,401,155	16,891,190	17,399,986	17,921,985	18,459,645	19,013,494
ค่าค่าเสื่อมค่า	6,102,000	12,204,000	12,947,224	13,335,440	13,735,710	14,147,781	14,572,214	15,009,381	15,456,662	15,923,452	16,401,155	16,891,190	17,399,986	17,921,985	18,459,645	19,013,494
ค่าปิดล้อม	6,102,000	12,204,000	12,947,224	13,335,440	13,735,710	14,147,781	14,572,214	15,009,381	15,456,662	15,923,452	16,401,155	16,891,190	17,399,986	17,921,985	18,459,645	19,013,494
ค่าปรับปรุง	37,044,000	37,044,000	37,768,584	38,105,470	38,546,125	39,033,616	39,522,952	39,716,382	40,112,344	40,514,477	40,919,622	41,328,818	41,742,106	42,159,527	42,581,123	43,006,934
ค่าค่าไฟฟ้า	12,348,000	24,696,000	24,042,060	25,444,313	25,498,757	25,955,744	26,215,302	26,477,455	26,742,279	27,009,651	27,279,748	27,552,945	27,828,071	28,106,352	28,387,415	28,671,289
ค่าเสื่อมค่า	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706	15,594,706
ค่าขาย																
ค่าใช้ขายทั้งหมด	94,610,100	141,870,336	141,816,976	143,812,976	145,856,755	147,952,779	150,101,559	152,304,554	154,562,673	156,880,275	159,256,176	162,103,142	164,692,599	167,257,639	169,888,975	172,589,045
EBIT	94,610,100	102,309,664	106,585,424	115,122,486	120,856,951	126,761,411	132,884,057	139,170,631	145,623,641	152,312,666	159,212,863	165,820,968	173,170,804	180,742,089	188,550,733	196,603,855
ดอกเบี้ย	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076
ภาษี	30,662,895	31,675,617	34,529,749	36,226,415	38,028,423	39,856,217	41,714,089	43,608,382	45,629,890	47,763,859	49,978,999	51,951,241	54,222,627	56,645,220	58,981,156	61,472,694
Net Income	94,610,100	34,552,689	59,175,721	63,298,671	67,605,180	71,738,912	76,003,764	80,403,666	84,942,681	89,625,090	94,454,228	99,084,901	104,225,417	109,525,266	114,191,437	120,624,623

CF																	
ปี	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Cash Flow	328,530,386	20,147,291	71,210,427	79,173,377	83,199,465	87,233,617	91,598,470	95,968,371	100,337,388	105,215,706	110,049,634	100,181,507	120,326,193	125,620,092	131,066,143	136,723,128	142,536,775
Accumulated CF	328,530,386	258,383,191	181,072,864	113,819,487	20,279,421	86,853,996	158,252,466	254,230,837	354,788,225	460,007,931	570,057,565	670,239,172	790,559,355	916,179,457	1,047,285,600	1,183,988,928	1,326,523,703
Pay-back period	4.24 ปี																
IRR	26.44%																
NPV	638,980,329.05																
ROI	7.25																
WACC	15.29%																

Best Case ทางเลือกที่ 2 Cash Flow

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
391,676,748	401,427,050	415,579,862	437,965,757	440,835,630	454,060,699	467,682,520	481,712,996	496,164,386	511,049,37	526,380,797	542,172,220	558,437,387	575,190,599
20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630
8,648,678	8,648,678	8,648,678	8,648,678	8,648,678	8,648,678	8,648,678	8,648,678	8,648,678	8,648,678	8,648,678	8,648,678	8,648,678	8,648,678
2,494,811	2,494,811	2,494,811	2,494,811	2,494,811	2,494,811	2,494,811	2,494,811	2,494,811	2,494,811	2,494,811	2,494,811	2,494,811	2,494,811
19,583,837	20,171,353	20,776,493	21,399,788	22,041,782	22,703,035	23,384,126	24,085,659	24,808,219	25,552,446	26,319,040	27,108,611	27,921,869	28,759,525
19,583,837	20,171,353	20,776,493	21,399,788	22,041,782	22,703,035	23,384,126	24,085,659	24,808,219	25,552,446	26,319,040	27,108,611	27,921,869	28,759,525
43,437,002	43,871,373	44,310,067	44,753,188	45,196,727	45,652,777	46,109,254	46,570,347	47,036,050	47,506,411	47,981,475	48,461,290	48,945,903	49,435,362
28,958,002	29,247,582	29,540,058	29,835,149	30,133,811	30,435,151	30,739,503	31,046,898	31,357,367	31,670,911	31,987,650	32,307,528	32,630,602	32,956,968
16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706	16,094,706
178,203,701	181,122,630	184,118,973	187,185,079	190,353,176	194,066,368	197,926,642	202,966,868	204,359,802	207,998,212	211,675,276	215,483,788	219,396,904	238,418,038
213,473,047	222,304,420	231,410,889	240,800,578	249,981,254	259,964,331	270,255,878	280,866,128	291,804,583	303,081,035	314,703,521	326,585,431	339,040,423	336,772,471
16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076	16,994,076
64,041,914	66,691,326	69,423,247	72,240,203	74,994,676	77,988,299	81,076,763	84,259,838	87,541,375	90,924,388	94,411,656	98,006,530	101,712,127	101,031,741
132,437,857	138,619,018	144,992,546	151,566,399	157,993,502	164,380,956	171,185,039	178,612,213	187,269,132	195,162,642	203,299,789	211,687,827	220,334,221	218,746,654

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
148,331,762	154,713,724	161,068,212	167,641,104	159,588,208	181,575,661	188,779,744	196,206,919	203,861,838	211,757,347	219,894,494	228,282,532	236,928,526	250,341,390
1,475,057,466	1,629,771,199	1,790,609,441	1,958,620,545	2,118,108,753	2,299,684,914	2,488,444,119	2,644,671,078	2,848,534,916	3,106,292,263	3,320,186,758	3,548,469,290	3,788,394,216	4,035,798,576

Cash Flow ทางเลือกที่ 2 Best Case

การขออนุญาตตั้งเป็นแรก				
		พื้นที่ ตร.ม.	ค่าใช้จ่าย / ตร.ม.	คิดเป็น
งานก่อสร้าง	รับน้ำส้มขมพ	1,200		
	อาคารในอาคารสีฟ้า	680		
	โรงตลาดสีฟ้า	800		
	รวม	2,680	500	1,340,000
งานปรับปรุงพื้นที่สีเขียว	รับน้ำส้มขมพ	1,200	20,000	41,876,171
	โรงตลาดเด็กแนว	1,480	10,000	14,800,000
งานซ่อมอาคารเก่า ค่าตกแต่งภายใน	โรงตลาดสีฟ้า	1,000	20,000 30,000	20,000,000 30,000,000
	ปรับปรุงอาคารรับน้ำ 26 ตูหา ค่าตกแต่งภายใน	อาคารรับน้ำสีแดง	3,125	70,000,000 30,000
ปรับปรุงอาคารโบราณสถาน 55 ตูหา ค่าตกแต่งภายใน	อาคารสีส้ม	6,750		120,000,000
			15,000	101,250,000
				493,016,171
อัตราค่าเสื่อมอาคาร	30	ปี	ค่าเสื่อมราคาต่อปี	16,433,872
Grand Opening				2,000,000

Best Case ทางเลือกที่ 3

มูลค่าที่ดิน	535,080,000
มูลค่าอาคาร	27,187,500
รวมมูลค่าสินทรัพย์	562,267,500

ค่าปรับปรุงสถานที่ทุก 10 ปี	15,000,000
-----------------------------	-------------------

รายได้				
		ห้อง	ราคาห้องพักต่อคืน	คิดเป็น
Boutique Hotel	อาคารรับน้ำสีแดง อัตราการใช้	50	13,500	675,000
		3,125	รายได้ต่อเดือน	16,200,000
ค่าเช่า	อาคารสีส้ม โรงตลาดสีฟ้า อัตราการใช้	พื้นที่ ตร.ม.	ค่าเช่า / ตร.ม.	คิดเป็น
		6,750	2,000	13,500,000
		1,000	10,000	10,000,000
		รวมรายได้ต่อเดือน รายได้ต่อปี		37,350,000 448,200,000
อัตราเพิ่มค่าเช่าต่อปี				3%

Boutique Hotel	= 3,500/คืน
F&B	= 10,000/วัน

125 ตร.ม./ตูกหา	= 250,000/ตูกหา
6 ตร.ม./แผง	= 60,000/แผง

เทียบเฉลี่ยที่ดิน	รับน้ำ	15,000/ตร.ม.	คิดจริงได้ยก
-------------------	--------	--------------	--------------

ค่าใช้จ่าย					
	จำนวน	รายได้ / คน	คิดเป็น		
ค่าจ้างพนักงาน เงินเดือนผู้บริหาร	15	18,000	270,000		
	2	50,000	100,000		
			ต่อเดือน	370,000	
			ต่อปี	4,440,000	
		อัตราเพิ่มค่าจ้างต่อปี	4%		
สวัสดิการ	30%	ของค่าจ้าง	ต่อเดือน	111,000	
		ต่อปี	1,332,000		

	พื้นที่ ตร.วา	ค่าใช้จ่าย / ตร.วา	คิดเป็น
ค่าบำรุงรักษา	2,058	1,500	3,087,000
			ต่อปี
			37,044,000
			อัตราเพิ่มต่อปี
			1%
ค่าน้ำค่าไฟ	2,058	1,000	2,058,000
			ต่อปี
			24,696,000
			อัตราเพิ่มต่อปี
			1%

ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	1,057,500
			ต่อปี	12,690,000
ค่าดำเนินการ	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	1,057,500
			ต่อปี	12,690,000
ค่าเน็ตเดสก์	5%	ของรายได้	ต่อเดือน	1,057,500
			ต่อปี	12,690,000

อัตราค่าเสื่อม 30 ปี

A	ลงทุนเบื้องต้น	493,016,171
B	ปรับปรองปีที่ 11	15,000,000
C	ปรับปรองปีที่ 21	15,000,000

Best Case ทางเลือกที่ 3 อัตราเสื่อมราคา

	30 ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A	ค่าเสื่อมราคา	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872
B	ค่าเสื่อมราคา											500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
C	ค่าเสื่อมราคา																
	รวม	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	ค่าเสื่อมทั้งหมด	ค่าขาด
16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	493,016,171	-
500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	10,000,000	5,000,000
				500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	5,000,000	10,000,000
16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	508,016,171	15,000,000

อัตราเสื่อมราคา ทางเลือกที่ 3 Best Case

P&L	ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
รายได้																	
ค่าเช่า		448,200,000	461,646,000	475,495,380	489,760,741	504,453,049	519,586,640	535,174,339	551,224,466	567,766,330	584,799,341	602,343,321	620,413,611	639,026,329	658,195,810	677,942,715	
ค่าใช้จ่าย																	
ค่าจ้าง		67,172,700	70,151,630	73,151,630	76,181,630	79,241,630	82,331,630	85,451,630	88,601,630	91,781,630	94,991,630	98,231,630	101,501,630	104,801,630	108,131,630	111,491,630	
ค่าจ้างเทคนิค		1,220,000	4,440,000	4,617,600	4,802,304	4,994,396	5,194,172	5,401,339	5,615,016	5,845,737	6,093,004	6,357,328	6,638,196	6,935,116	7,248,583	7,579,124	
วัสดุ		666,000	1,332,000	1,385,280	1,440,691	1,498,319	1,558,252	1,620,582	1,685,405	1,752,821	1,822,934	1,895,851	1,971,685	2,050,533	2,132,576	2,217,878	
ค่าซ่อมแซม		24,410,000	23,042,300	23,042,300	23,042,300	23,042,300	23,042,300	23,042,300	23,042,300	23,042,300	23,042,300	23,042,300	23,042,300	23,042,300	23,042,300	23,042,300	
ค่าจ้างบริการ		11,205,000	22,410,000	23,042,300	23,774,769	24,488,012	25,222,652	25,979,332	26,758,712	27,561,473	28,388,318	29,238,967	30,111,166	31,002,641	31,911,301	32,836,136	
ค่าวัสดุ		11,205,000	22,410,000	23,042,300	23,774,769	24,488,012	25,222,652	25,979,332	26,758,712	27,561,473	28,388,318	29,238,967	30,111,166	31,002,641	31,911,301	32,836,136	
ค่าบริหาร		17,044,000	37,414,440	37,788,584	38,166,470	38,548,135	38,933,515	39,322,452	39,714,182	40,113,344	40,514,477	40,918,622	41,325,811	41,736,044	42,149,321	42,564,641	
ค่าไฟฟ้า		12,348,000	24,696,000	24,942,960	25,192,390	25,444,313	25,698,757	25,955,744	26,215,302	26,477,455	26,742,229	27,009,651	27,279,748	27,552,515	27,828,071	28,106,352	
ค่าเสื่อมราคา		16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	16,433,872	
ค่าจ้างซ่อมแซม		104,816,100	173,227,502	174,192,042	177,130,779	180,151,037	183,252,775	186,435,379	189,703,314	193,055,117	196,505,409	200,044,888	204,180,341	207,914,638	211,750,742	215,691,707	
EBIT		104,816,100	174,192,042	174,192,042	177,130,779	180,151,037	183,252,775	186,435,379	189,703,314	193,055,117	196,505,409	200,044,888	204,180,341	207,914,638	211,750,742	215,691,707	
หักภาษี		17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	
กำไร		82,451,749	86,235,955	85,500,480	91,821,161	96,340,082	99,945,378	103,941,178	107,451,139	111,378,203	115,420,136	119,498,894	123,799,695	128,162,580	132,751,331	137,466,609	
Net Income		104,816,100	174,502,204	183,308,778	190,944,577	198,816,499	206,931,648	215,297,338	223,921,104	232,810,700	241,974,115	251,415,573	260,805,542	270,840,744	281,184,157	291,845,028	302,832,877

CF	ปี	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Cash Flow		351,324,186	190,936,077	189,742,051	207,376,449	215,250,371	223,305,520	231,728,211	240,354,976	249,144,573	258,407,908	267,553,445	267,739,415	267,774,616	268,110,029	300,770,900	319,766,750
Accumulated CF		351,324,186	160,388,109	39,354,542	246,732,961	461,983,362	685,348,882	917,080,093	1,157,435,969	1,406,679,642	1,665,087,629	1,932,941,075	2,195,680,490	2,481,455,106	2,781,573,135	3,090,352,036	3,410,118,785
Pay-back period		< 2 ปี															
IRR		58.40%															
NPV		1,970,464,690.57															
ROI		17.3%															
WACC		39.03%															

Best Case ทางเลือกที่ 3 Cash Flow

ปี	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
รายได้	698,280,956	719,229,416	740,886,309	763,250,498	785,521,413	809,499,055	833,784,027	858,797,548	884,561,474	911,098,319	938,431,268	966,584,206	995,581,732	1,025,449,184	1,056,211,660	
ค่าจ้าง	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	20,151,630	
ค่าจ้างเทคนิค	7,996,189	8,316,017	8,648,678	8,994,675	9,354,410	9,728,587	10,117,730	10,521,436	10,941,317	11,381,070	11,835,111	12,308,766	12,807,156	13,324,243	13,861,611	
วัสดุ	2,298,857	2,494,811	2,599,603	2,699,398	2,806,323	2,918,579	3,036,319	3,156,712	3,283,001	3,414,321	3,552,894	3,699,930	3,854,647	3,994,273	4,154,094	
ค่าซ่อมแซม	34,914,050	35,361,471	37,040,315	38,151,525	39,296,071	40,474,953	41,689,201	42,939,877	44,228,074	45,554,916	46,921,563	48,329,210	46,779,087	51,272,459	52,810,633	
ค่าจ้างบริการ	34,914,050	35,361,471	37,040,315	38,151,525	39,296,071	40,474,953	41,689,201	42,939,877	44,228,074	45,554,916	46,921,563	48,329,210	46,779,087	51,272,459	52,810,633	
ค่าวัสดุ	43,006,934	43,437,003	43,871,373	44,310,087	44,753,188	45,200,720	45,652,727	46,109,254	46,570,347	47,036,050	47,506,411	47,981,475	48,461,290	48,945,503	49,435,352	
ค่าบริหาร	23,671,289	26,958,002	29,247,582	29,540,058	29,635,459	30,133,813	30,435,151	30,739,503	31,046,888	31,357,367	31,671,941	31,989,650	32,307,526	32,630,502	32,958,508	
ค่าเสื่อมราคา	16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	16,933,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	17,433,872	
ค่าจ้างซ่อมแซม	223,900,051	228,175,770	232,548,686	237,083,233	241,723,094	246,992,057	251,894,034	256,933,063	262,111,306	267,430,059	272,914,751	278,544,954	284,334,382	290,267,900	311,410,527	
หักภาษี	474,380,075	491,253,656	508,237,623	525,897,603	544,196,319	562,506,959	581,809,993	601,864,485	622,498,168	643,659,260	665,315,517	688,039,252	711,247,351	735,161,284	744,801,131	
กำไร	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	17,908,544	
ค่าไฟฟ้า	142,314,622	147,318,097	152,471,287	157,789,179	163,265,496	168,752,100	174,566,998	180,559,345	186,794,450	193,057,778	199,654,955	206,411,776	213,374,205	220,548,385	223,440,640	
Net Income	314,157,508	325,829,015	337,857,792	350,254,540	363,030,279	375,848,155	389,414,451	403,396,595	417,805,173	432,452,938	447,951,018	463,718,933	479,964,601	494,704,355	503,452,949	
Pay-back period		< 2 ปี														
IRR		58.40%														
NPV		3,741,210,166														
ROI		17.3%														
WACC		39.03%														

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ – สกุล	นายเมธี เลิศปรีชาภักดี
Name- Last name	Mr.Metee Lertprechapakdee
วัน/เดือน/ปี เกิด	28 มีนาคม 2521
ศาสนา	พุทธ
ที่อยู่ปัจจุบัน	188, หมู่บ้าน กฤษดานคร 18, ถนน พุทธรมณทลสาย 3, แขวงศาลาธรรมสพน์, เขต ทวีวัฒนา, กทม. 10170
บิดา	นายเมธา เลิศปรีชาภักดี
มารดา	นางจุฑาทิพย์ เลิศปรีชาภักดี
น้องชาย	นายเมธีส เลิศปรีชาภักดี
การศึกษา	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรังสิต (ปีการศึกษา 2543) เคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ปีการศึกษา 2555)
Education	Bachelor Degree Of Architecture., Rangsit University. (Academic Year 2000) Master Degree Of Housing Development Program In Real Estate. (Academic Year 2012)