

บทที่ 6

สรุป และข้อเสนอแนะ

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ เป็นการศึกษาเพื่อทำความเข้าใจถึงสภาพพื้นที่บริเวณย่านเทเวศร์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาพัฒนาการ บทบาทของย่าน และปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ รวมถึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับเอกลักษณ์ และศักยภาพของพื้นที่

6.1 สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์

จากการศึกษาพัฒนาการ และบทบาทของพื้นที่ย่านเทเวศร์ สามารถสรุปถึงกระบวนการพัฒนาพื้นที่ และปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ในแต่ละช่วงสมัยที่สื่อถึงบทบาทที่สำคัญของย่านได้ ตั้งแต่การเป็นชุมชนพักอาศัย ตลาดการค้า ที่ตั้งของสถานที่ต่างๆ จนมาถึงการเป็นย่านการค้าที่สมบูรณ์ในปัจจุบัน ทั้งนี้ได้แบ่งเป็น 4 ช่วงสมัย คือ

6.1.1 สมัยรัชกาลที่ 1 – รัชกาลที่ 3 (พ.ศ.2325-พ.ศ.2394)

สมัยนี้สืบเนื่องมาจากสมัยก่อนกรุงรัตนโกสินทร์นับเป็นช่วงเริ่มก่อตัวเป็นชุมชน ซึ่งพื้นที่ย่านเทเวศร์ในช่วงนี้จึงมีบทบาทเป็นเพียงชุมชนพักอาศัยขนาดเล็กอยู่ในบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตนอกเมืองที่ยังคงไม่ได้รับการพัฒนาใดๆ แต่อย่างไรก็ตามนับได้ว่าปัจจัยด้านการเมืองการปกครองจากการย้ายเมืองหลวงจากฝั่งธนบุรีมาตั้งยังฝั่งพระนครเป็นปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดการขยายตัวของชุมชนในช่วงนี้ ทั้งนี้มีปัจจัยจากธรรมชาติ หรือลักษณะทางกายภาพจากการเป็นพื้นที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นปัจจัยหลัก เนื่องจากปัจจัยนี้ถือเป็นตัวกำหนดที่ก่อให้เกิดการตั้งถิ่นฐานมาตั้งแต่ดั้งเดิม นอกจากนี้เนื่องจากพื้นที่บริเวณใกล้เคียงนั้นมีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติมาแต่โบราณ และพื้นที่ฝั่งตรงกันข้ามก็เป็นชุมชนมาก่อน ดังนั้นจึงอาจถือได้ว่าเป็นปัจจัยทางธรรมชาติอีกประเด็นหนึ่ง ในประเภทการใช้ที่ดินบริเวณใกล้เคียง ซึ่งอาจจะมีส่วนในการส่งเสริมให้เกิดการตั้งถิ่นฐานขึ้นในพื้นที่ย่านเทเวศร์ได้ด้วย และเนื่องจากผู้คนที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ ดังนั้นปัจจัยทางด้านวัฒนธรรมศาสนา และความเชื่อจึงมีบทบาททรงลงมา เนื่องจากพบว่านอกเหนือจากจะมีการตั้งถิ่นฐานอยู่ในบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาแล้ว ผู้คนภายในย่านยังนิยมอยู่อาศัยโดยรอบวัด ซึ่งเป็นศูนย์กลาง

ของชุมชน และด้วยเหตุที่พื้นที่ย่านอยู่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาจึงมีปัจจัยทางด้านระบบการขนส่งเข้ามา มีบทบาทร่วม เนื่องด้วยผู้คนในย่านจะต้องอาศัยเส้นทางแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นทางหลักเพียงเส้นทางเดียวในการสัญจร มิฉะนั้นต้องใช้การเดินทางเท้าในการติดต่อกับพื้นที่ต่างๆ เนื่องจากช่วงนี้ยังไม่มีเส้นทางคมนาคมใดๆ ตัดผ่านพื้นที่ มีเพียงเส้นทางแม่น้ำเจ้าพระยาเท่านั้น

6.1.2 สมัยรัชกาลที่ 4 – ปลายสมัยรัชกาลที่ 7 (พ.ศ.2394-พ.ศ.2475)

ในระยะต่อมาเมืองมีการขยายความเจริญออกมาในทิศทางที่ตั้งของย่านเทเวศร์ ภายหลังจากการตัดเส้นทางคมนาคมเข้ามาในพื้นที่ ซึ่งทำให้พื้นที่ที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว เกิดการพัฒนาย่านเทเวศร์เพื่อการใช้ประโยชน์ประเภทต่างๆ เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากเพื่อการพักอาศัยดังเช่นเดิม อาทิ มีการค้าขายเกิดขึ้นบริเวณปากคลองผดุงกรุงเกษม และการค้านี้ได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นจนกลายเป็นบทบาทที่สำคัญของย่านเทเวศร์ในช่วงเวลาต่อมา ทั้งนี้ปัจจัยที่ก่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ในช่วงนี้ นับว่าการขุดคลองผดุงกรุงเกษม และการตัดถนนสามเสน ซึ่งเป็นปัจจัยสิ่งแวดล้อมทางกายภาพนั้นมีความสำคัญที่สุด เนื่องจากถือได้ว่าเป็นการเปิดพื้นที่ด้านในของย่านที่รกร้างว่างเปล่าให้มีการตั้งถิ่นฐานจนขยายตัวออกเป็นวงกว้าง แต่การขยายตัวจะเป็นไปได้ในลักษณะขยายเป็นแนวยาวไปทางทิศเหนือเท่านั้น เนื่องด้วยพื้นที่ย่านมีแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนสามเสน ซึ่งเป็นปัจจัยจากอดีตในด้านอุปสรรคของการตั้งถิ่นฐาน เป็นตัวกีดขวางการขยายตัวของการใช้ที่ดินขนานข้างทั้งด้านตะวันตก และตะวันออก นอกจากนี้เนื่องจากระบบการคมนาคมขนส่ง หรือปัจจัยทางเทคโนโลยีเริ่มเปลี่ยนแปลง การสัญจรไปมา มีความสะดวกมากขึ้นจากการอาศัยเส้นทางถนน ประกอบกับมีพาหนะให้เลือกหลายประเภท โดยเฉพาะรถราง ซึ่งเป็นที่นิยมอย่างมาก และมีเส้นทางผ่านพื้นที่ย่านเทเวศร์ ช่วยทำให้พื้นที่ยิ่งมีความคึกคักกว่าเดิมมากขึ้นไปอีก รวมถึงพื้นที่ย่านก็มีการตั้งถิ่นฐานขยายตัวขึ้นเรื่อยๆ ด้วยเพราะมีวังเจ้านายเป็นปัจจัยดึงดูดอีกประการหนึ่ง เนื่องจากผู้คนในสมัยนั้นมีค่านิยมที่ชอบมาตั้งบ้านเรือนในบริเวณใกล้กับวัง นอกจากนี้ในช่วงนี้ยังเป็นช่วงที่ได้รับอิทธิพลในด้านเทคโนโลยีการก่อสร้าง จึงทำให้เกิดรูปแบบบ้านที่แตกต่างจากเดิม เช่น เรือนแพ กลายมาเป็นบ้านตึก และตึกแถวริมถนน เป็นต้น ประกอบกับผู้คนก็มีเสรีภาพในการเลือกที่อยู่อาศัยมากขึ้นด้วย ซึ่งนับเป็นปัจจัยทางสังคมที่ช่วยให้การตั้งถิ่นฐานเกิดการขยายตัวมากยิ่งขึ้นไปอีก ตลอดจนมีปัจจัยจากสภาพทางเศรษฐกิจที่ส่งเสริมเมืองให้เป็นเมืองการค้าเป็นปัจจัยรองมาจากสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ซึ่งส่งผลให้เกิดตลาดขึ้นภายในย่าน บริเวณปากคลองผดุงกรุงเกษม ทั้งนี้สมัยนี้นับได้ว่าเป็นช่วงเริ่มต้นที่ทำให้ย่านเทเวศร์มีบทบาททางด้านการค้าเพิ่มขึ้นมาควบคู่กับการพักอาศัยนั่นเอง

6.1.3 ปลายสมัยรัชกาลที่ 7 – สมัยรัชกาลที่ 9 (พ.ศ.2475-พ.ศ.2516)

ในช่วงสมัยนี้นับได้ว่ามี การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินครั้งสำคัญเกิดขึ้นภายในย่าน และบริเวณใกล้เคียง ซึ่งนับเป็นปัจจัยจากสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ และปัจจัยด้านการเมือง ที่ล้วนส่งผลให้การใช้ที่ดินประเภทวังภายหลังการเปลี่ยนแปลงการปกครองเปลี่ยนไปเป็นสถาบันราชการ และสถานศึกษาหลายแห่ง หรือกล่าวได้ว่าพื้นที่ได้รับการพัฒนาเพิ่มเติม มีโรงเรียน และสถานที่ราชการต่างๆ เข้ามาตั้งอยู่ภายในพื้นที่ย่านเทเวศร์ และพื้นที่โดยรอบ ทั้งนี้สถานที่ต่างๆ นี้ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนให้มีการตัดสินใจย้ายเข้ามาอยู่อาศัยภายในย่านมากขึ้นตามลำดับ ประกอบกับก่อให้เกิดการค้าขายกระจายตัวภายในพื้นที่อย่างกว้างขวาง รวมไปถึงตลาดซึ่งมีบทบาทมาตั้งแต่สมัยที่แล้วก็นับเป็นสิ่งจูงใจอีกประเด็นหนึ่งด้วย และช่วงนี้เองที่ถนนได้กลายมาเป็นเส้นทางหลักแทนแม่น้ำลำคลอง เพราะคลองเริ่มมีความเสื่อมโทรมจากการขาดการบำรุงรักษา หรือการควบคุมที่เข้มงวดจากรัฐบาล ดังนั้นเมื่อถนนมีบทบาทเพิ่มขึ้นก็ส่งผลให้การขยายตัวของชุมชนมีทิศทางขยายไปตามแนวนอนมากขึ้นด้วย ขณะที่บริเวณริมแม่น้ำลำคลองเริ่มมีการปลูกสร้างบ้านเรือนรुकูล้างไป อย่างไรก็ตามในช่วงนี้ปัจจัยที่มีความสำคัญเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์มากที่สุด ก็คือ ปัจจัยจากสังคม เศรษฐกิจ และการเมือง จากนโยบายการกำหนดผังการใช้ที่ดิน หรือผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่ส่งผลให้พื้นที่ย่านเทเวศร์และบริเวณใกล้เคียงเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ดังนั้นจึงก่อให้เกิดตลาดสด และตลาดต้นไม้ขึ้นภายในพื้นที่ ซึ่งนับเป็นการสนับสนุนความเป็นย่านการค้า และเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาที่เหมาะสมต่อไป

6.1.4 สมัยรัชกาลที่ 9 (พ.ศ.2516 ถึงปัจจุบัน)

สำหรับในปัจจุบัน ภายหลังจากได้รับการพัฒนาความเจริญเติบโตในด้านต่างๆ มาจากสมัยก่อนๆ แล้ว ประกอบกับประชากรมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วด้วยการอพยพมาจากชนบทเข้ามาทำงานภายในเมือง พื้นที่ย่านเทเวศร์ ซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของเมืองในช่วงนี้จึงได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหนาแน่นจนเต็มพื้นที่ โดยมีทั้งตลาด วัด ชุมชน สถาบันการศึกษา และสถานที่ราชการเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของพื้นที่ ซึ่งนับเป็นปัจจัยจากลักษณะทางกายภาพในด้านการใช้ที่ดินที่ส่งผลให้ย่านเทเวศร์มีบทบาทเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีการเข้าถึงอย่างสะดวก รวดเร็ว และมีสถานที่ราชการที่สำคัญต่างๆ รวมถึงสถาบันการศึกษาเกาะกลุ่มกันอยู่ในบริเวณนี้ด้วย พร้อมกันนี้ยังมีความเชื่อมโยงกับบริเวณพื้นที่โดยรอบ เนื่องจากแต่ละพื้นที่ต่างมีลักษณะหรือบทบาทความสำคัญในแบบเดียวกัน นอกจากนี้จากการที่เมืองอยู่ในสภาพที่แออัดหนาแน่น ประกอบกับมีการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร จึงทำให้มีการส่งเสริมให้ความเจริญกระจายตัวออกไปรอบนอก ซึ่งก็เป็นผลให้เมืองมีการขยายตัวออกไปในทุกทิศทาง เกิดเป็นแหล่ง

ชุมชนใหม่กระจายตัวไปทั่ว อย่างไรก็ตามเมื่อมีชุมชนเกิดขึ้นก็ย่อมมีย่านพาณิชย์กรรมเกิดขึ้นควบคู่ตามไปด้วย ขณะเดียวกับที่ภายในเมืองเดิม ท่าเลที่ตั้งของย่านการค้านั้นได้เกิดปัญหาจากการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นและผู้มาใช้บริการไม่ได้รับความสะดวก การเปลี่ยนแปลงในด้านโครงสร้างทางสังคมและเศรษฐกิจนี้ ทำให้วิถีการดำเนินชีวิตของผู้คนเปลี่ยนแปลงไป ภาวะเศรษฐกิจที่รัดตัว อีกทั้งปัญหาด้านการจราจร มีผลทำให้ประชาชนเริ่มหันไปนิยมใช้บริการตลาดสด หรือย่านการค้าแบบเบ็ดเสร็จที่มีสินค้าให้เลือกหลากหลาย สามารถจับจ่ายซื้อได้ในพื้นที่เดียวกันหรือพื้นที่ต่อเนื่องกัน พร้อมทั้งมีความสะดวกในการจอดรถและบริการอื่นๆ ที่จำเป็น โดยลักษณะของตลาดสดแบบใหม่นี้ ได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ต และห้างสรรพสินค้า หรือทั้งสองประเภทรวมกันอยู่ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (ม.ร.ว.แห่งน้อย ศักดิ์ศรี และคณะ, 2534: 109) ทั้งนี้ตลาดรูปแบบใหม่นี้ส่วนใหญ่จะมีที่ตั้งอยู่นอกเมือง ดังนั้นจึงนับได้ว่าค่านิยมของผู้คนที่เปลี่ยนไปมีส่วนทำให้การพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ชะงักงัน เนื่องจากตลาดภายในย่านที่เคยเต็มไปด้วยผู้คน และมีความคึกคักตลอดทั้งวันนั้น กลายมาเป็นตลาดที่ซบเซาลงอย่างเห็นได้ชัด ประกอบกับมีปัจจัยด้านระบบการขนส่ง ซึ่งช่วยให้การเดินทางมีความสะดวก แต่ในขณะเดียวกันก็ก่อให้เกิดปัญหาจราจรตามมา ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาพื้นที่เพิ่มเข้าไปอีก เนื่องจากก่อให้เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ รวมถึงยังมีปัจจัยด้านสิ่งปลูกสร้างที่เข้ามามีบทบาททำให้เกิดการก่อสร้างอาคารในหลายรูปแบบปะปนกัน โดยเฉพาะอาคารพาณิชย์และตึกแถวที่นิยมสร้างขึ้นตามริมถนนเพื่อประโยชน์ในการพักอาศัยร่วมกับการประกอบกิจกรรมการค้า อันเป็นผลให้พื้นที่ด้านในถูกบดบังด้วยอาคารพาณิชย์และตึกแถวต่างๆ เหล่านี้ และปัจจัยด้านการเมือง จากนโยบายการพัฒนาต่างๆ ในระดับเมืองและข้อจำกัดการก่อสร้างอาคาร รวมไปถึงมีเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย ซึ่งถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญ เนื่องจากกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่ในพื้นที่ที่มีการกำหนดตายตัว ดังนั้นจึงสามารถกำหนดทิศทางการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ต่อไปในอนาคตได้

ทั้งนี้จากพัฒนาการของย่านเทเวศร์ช่วยสรุปได้ว่ากิจกรรมในแต่ละช่วงเวลานั้นจะมีความต่อเนื่องและเชื่อมโยงกัน โดยอาศัยปัจจัยในด้านต่างๆ ช่วยในการพัฒนาพื้นที่ เพื่อให้พื้นที่เป็นย่านที่มีบทบาทที่สำคัญต่อเมืองตราบจนทุกวันนี้

6.2 สรุปเอกลักษณ์ ปัญหา และแนวโน้มของพื้นที่ย่านเทเวศร์

จากการวิเคราะห์ถึงเอกลักษณ์ ปัญหา และแนวโน้มของพื้นที่ย่านเทเวศร์ ทำให้สามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบได้ดังนี้

ตารางที่ 6.1 เอกลักษณะ ปัญหา และแนวโน้มของพื้นที่ย่านเทเวศร์

	ด้านกายภาพ	ด้านกิจกรรม	ด้านสังคม
เอกลักษณะ	<ul style="list-style-type: none"> - มีสถาปัตยกรรมโบราณที่สำคัญและแสดงให้เห็นถึงความเป็นมาและคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่ คือ พระตำหนักภายในวังต่างๆ และอาคารพาณิชย์ริมถนนสามเสน ซึ่งเป็นตึกแถวรุ่นแรกที่ถูกสร้างขึ้นในพื้นที่ - มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสม เน้นการค้าขายควบคู่กับการพักอาศัย รวมถึงมีกิจกรรมอื่นๆ ที่มีบทบาทสำคัญด้วย ทั้งนี้ต่างมีความสัมพันธ์และต้องพึ่งพาซึ่งกันและกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นที่ตั้งของตลาดสดขนาดใหญ่ที่ค้าขายของสดของแห้ง ผักผลไม้ และตลาดต้นไม้ ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่สำคัญและอยู่ควบคู่กับพื้นที่ ย่านมายาวนาน และมีกิจกรรมประเภทอื่นๆ รวมอยู่ในพื้นที่ด้วย แต่กิจกรรมด้านการค้ามีบทบาทสำคัญที่สุด 	<ul style="list-style-type: none"> - มีวัดเป็นศูนย์กลางชุมชน และเป็นสถานที่ที่มีบทบาททางด้านสังคมต่อผู้คนในภายในพื้นที่ รวมถึงมีศาลหลวงพ่อเฒ่า ภายในวัดเทวราชกุญชรวรวิหารที่เป็นที่เคารพนับถือของผู้คนในละแวกนี้
ปัญหา	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ที่มีความแออัด ขณะที่อาคารที่สร้างใหม่ก็มีความแตกต่างจากเดิม และยังมีการติดป้ายโฆษณาหน้าอาคาร - ตึกแถวริมถนน บดบังชุมชนและอาคารที่มีความสำคัญทางสถาปัตยกรรมที่อยู่ด้านใน - อาคารที่มีรูปแบบโดดเด่นทางสถาปัตยกรรมอยู่ในสภาพทรุดโทรม และมีการตั้งบ้านเรือนรุกล้ำแม่น้ำ - ถนนด้านในแคบ เป็นปัญหาด้านการจราจร และคลองผดุงกรุงเกษมเสื่อมสภาพ มีการสร้างประตูระบายน้ำ ทำให้การเข้าถึงทางคลองเป็นเส้นทางปิดตาย การเข้าถึงพื้นที่จึงขาด 	<ul style="list-style-type: none"> - ตลาดซบเซาลงมาก จากภาวะเศรษฐกิจ และค่านิยมทำให้การค้าขายภายในย่านมีผู้ค้าลดลงตามไปด้วย - การเป็นย่านการค้ากลางเมือง ซึ่งมีปัญหาจราจร และขาดแคลนที่จอดรถ ส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจในพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - สภาพสังคมเปลี่ยนแปลง คนดั้งเดิมย้ายออก ขณะที่คนใหม่เข้ามาอยู่ในลักษณะต่างคนต่างอยู่แบบสังคมเมือง - จากปัญหาเศรษฐกิจ ส่งผลต่อการว่างงาน และก่อให้เกิดเป็นปัญหาความยากจนในชุมชน

ตารางที่ 6.1 เอกลักษณะ ปัญหา และแนวโน้มของพื้นที่ย่านเทเวศร์ (ต่อ)

	ด้านกายภาพ	ด้านกิจกรรม	ด้านสังคม
ปัญหา	<p>ความเชื่อมโยง</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการตั้งวางสิ่งของต่างๆ บนทางเท้า กีดขวางการสัญจร - พื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในกรรมสิทธิ์รัฐ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการพัฒนา 		
แนวโน้ม	<ul style="list-style-type: none"> - มีการใช้ที่ดินแบบผสม เน้นการพักอาศัยร่วมกับทำการค้า และมีกิจกรรมหลากหลายขึ้น - เป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการที่มีบทบาทสำคัญต่อเมือง และยังคงเป็นสืบเนื่องต่อไป - กรรมสิทธิ์ที่ดินกำหนดการพัฒนา ทั้งนี้ต้องอาศัยการมีส่วนร่วมของคนในพื้นที่ เพื่อให้พื้นที่มีการใช้ที่เหมาะสม 	<ul style="list-style-type: none"> - การค้าขายภายในตลาดยังคงมีบทบาท แต่ต้องพัฒนาเพื่อดึงดูดให้มีผู้มาใช้บริการมากขึ้น - ตลาดต้นไม้ เป็นส่วนหนึ่งของย่าน ต้องเพิ่มความหลากหลายของการค้า เพื่อให้คงอยู่ตลอดไป 	<ul style="list-style-type: none"> - ชุมชนมีขอบเขตแยกตัวออกจากพื้นที่วังเดิม และมีความแออัด ทำให้มีการย้ายออกมากขึ้น และมีคนกลุ่มใหม่เข้ามาเช่าบ้านแทน - ความสัมพันธ์ระดับชุมชนจะลดลงเรื่อยๆ โดยเฉพาะกับคนที่เข้ามาใหม่

6.3 ข้อเสนอแนะการปรับปรุงปัญหา และแนวโน้มของพื้นที่ย่านเทเวศร์

6.3.1 ปัญหาของพื้นที่ย่านเทเวศร์

6.3.1.1 ปัญหาด้านกายภาพ

- วางแผนทางด้านผังเมือง ออกมาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือควบคุมบริเวณพื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ รวมถึงควบคุมการก่อสร้างอาคารเพื่อให้อาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้นมีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมไปในทิศทางเดียวกัน และควรควบคุมให้มีการก่อสร้างเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร โดยคำนึงถึงความเหมาะสมและศักยภาพของบริเวณต่างๆ ในพื้นที่เป็นสำคัญ เพื่อให้พื้นที่มีการใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม ไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่โดยรอบ ประกอบกับวางแผนให้ภายในย่านมีที่ว่างสำหรับกิจกรรมต่างๆ เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากพื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน

- ออกมาตรการควบคุมการก่อสร้างอาคารริมถนน ซึ่งมีผลในการบดบังสถานที่สำคัญด้านใน หรือควรรื้ออาคารที่ไม่เหมาะสม และขาดคุณค่าทางสถาปัตยกรรม เพื่อ

คงไว้ซึ่งสิ่งที่คุณค่ามากกว่า ตลอดจนควรบำรุงรักษาสภาพอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โดยอาศัยความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐกับประชาชนเจ้าของอาคาร เพื่อพัฒนาให้อาคารต่างๆ ที่มีเอกลักษณ์เหล่านี้คงคุณค่าสืบต่อไป รวมไปถึงชุมชนที่รุกล้ำแม่น้ำ หน่วยงานของเขตดุสิตและการเคหะแห่งชาติควรเข้ามาดำเนินการอาจรื้อถอน แล้วจัดหาพื้นที่ที่เหมาะสมให้จัดสร้างบ้านเรือนใหม่ เพื่อจะได้ปรับปรุงภูมิทัศน์ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อให้เกิดทัศนียภาพที่สวยงามกับพื้นที่

- ออกระเบียบข้อบังคับห้ามจอดรถริมถนนหรืออุทยานในบางช่วงเวลา และควรกำหนดระยะตั้งวางของบนทางเท้าให้เป็นสัดส่วน หรือเป็นบริเวณที่จำกัด และต้องไม่ก่อให้เกิดการกีดขวางเส้นทางสัญจรด้วย

- เน้นการส่งเสริมการสัญจรทางน้ำเส้นทางคลองผดุงกรุงเกษม โดยจะต้องอาศัยความร่วมมือระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือกรมเจ้าท่า และสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร ด้วยการเปิดประตูระบายน้ำในแต่ละช่วง และกำหนดเส้นทางเดินเรือในคลองผดุงกรุงเกษมร่วมกับเส้นทางที่มีอยู่แล้ว เน้นความเชื่อมโยงให้มีความสัมพันธ์และต่อเนื่องกับคลองแสนแสบ และแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้งนี้เพื่อให้สามารถเดินทางเชื่อมต่อกันได้สะดวก และเป็น การเปิดให้พื้นที่ย่านเทเวศร์มีความเข้าถึงได้ทุกทิศทางทั้งการสัญจรทางน้ำและการสัญจรทางบก

- เนื่องจากพื้นที่ในย่านเทเวศร์ส่วนใหญ่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของราชการ ซึ่งในที่ดินของเอกชนมีสัดส่วนน้อย ดังนั้นเพื่อให้สามารถพัฒนาพื้นที่ทั้งในปัจจุบัน และต่อเนื่องไปถึงอนาคตได้จึงควรอาศัยความร่วมมือกันระหว่างหน่วยงานผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กับผู้ที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ หรือผู้ใช้พื้นที่นั้น โดยประสานงานให้ต่างฝ่ายต่างมีส่วนร่วมในการพัฒนาร่วมกัน หรือให้ผู้อยู่อาศัยหรือใช้พื้นที่ได้มีโอกาสในการแสดงความคิดเห็นเพื่อให้การพัฒนาเป็นไปอย่างเหมาะสม และไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนกับฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด ตลอดจนต้องปรับสัดส่วนการใช้ที่ดิน แยกพื้นที่ชุมชนออกจากพื้นที่พาณิชย์กรรม เพื่อลดปัญหาด้านความแออัด และการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ล้นเกินเช่นในปัจจุบัน

6.3.1.2 ปัญหาด้านกิจกรรมการค้า

- ควรจัดระเบียบแผงขายภายในตลาดใหม่ ปรับปรุงสภาพทางกายภาพ และรูปแบบกิจกรรมให้มีความเหมาะสม และหลากหลายมากขึ้น เพื่อสร้างความคึกคักขึ้นให้ตลาด มีสภาพที่สามารถดึงดูดผู้คนได้เช่นเดิม

- จากปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ ดังนั้นจึงควรจัดหาบริเวณที่จอดรถใหม่ อาจปรับปรุงพื้นที่บางส่วนที่ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ไม่เหมาะสมให้เกิดคุณค่าขึ้นมา เช่น บริเวณพื้นที่ด้านในของถนนศรีอยุธยาซึ่งมีบริเวณกว้างพอที่จะสามารถจอดรถตามริมถนนได้

6.3.1.3 ปัญหาด้านสังคม

- เร่งแก้ปัญหาการลดลงของประชากรในพื้นที่ ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในชุมชนให้ดีขึ้น โดยเฉพาะอาคารบ้านเรือน ควบคู่ไปกับการพัฒนาพื้นที่ปฏิสัมพันธ์สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจขึ้นใหม่ หรือส่งเสริมให้มีกิจกรรมร่วมกันภายในชุมชนมากขึ้น เน้นความสำคัญของวัดสำหรับกลุ่มคนที่เข้ามาอยู่ใหม่

- ส่งเสริมให้คนภายในชุมชนที่ว่างงานมีอาชีพในครัวเรือน ฝึกอบรม และให้ความรู้ด้านวิชาชีพ เพื่อสนับสนุนให้เศรษฐกิจภายในชุมชนมีการพัฒนาและเจริญเติบโตขึ้นไป

6.3.2 แนวโน้มของพื้นที่ย่านเทเวศร์

6.3.2.1 แนวโน้มทางด้านกายภาพ

- พื้นที่ย่านเทเวศร์โดยทั่วไปคงจะเป็นการใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed Use) ที่เน้นเพื่อการพักอาศัยควบคู่กับการประกอบกิจกรรมการค้าต่อไป ทั้งนี้มีตลาด หรือกิจกรรมการค้าเป็นเอกลักษณ์ของย่าน โดยอาจจะมีการปรับเปลี่ยนประเภทกิจกรรมให้มีความหลากหลายมากขึ้น เช่น มีร้านขายอาหารใหม่ๆ ที่มีรูปแบบร้านที่น่าดึงดูด

- พื้นที่ย่านเทเวศร์ก็ยังคงจะเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการที่สำคัญต่างๆ ต่อไป โดยเฉพาะธนาคารแห่งประเทศไทย และหอสมุดแห่งชาติ นอกจากนี้ยังมีที่ทำการของกรมตรวจสอบบัญชีสหกรณ์ และกรมส่งเสริมสหกรณ์

- การใช้ที่ดินภายในย่านคงจะไม่มีมีการเปลี่ยนแปลงจากในปัจจุบันมากนัก เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในกรรมสิทธิ์ของรัฐบาล และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทำให้การพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมทำได้ค่อนข้างยาก หรือไม่ก็เป็นไปอย่างช้าๆ แต่คาดว่าในอนาคตคาดว่าจะเกิดความร่วมมือระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กับประชาชนผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนมากขึ้น และมีการจัดแบ่งสัดส่วนการใช้พื้นที่ให้เหมาะสมกว่าเดิม เช่น แยกพื้นที่ชุมชนออกมาจากพื้นที่พาณิชย์กรรม

6.3.2.2 แนวโน้มทางด้านกิจกรรมการค้า

- กิจกรรมการค้าขายอาหารสด อาหารแห่งในตลาดเทวราชก็ยังคงมีการค้าขายอยู่ต่อไป เนื่องจากเป็นกิจกรรมหลักของพื้นที่ แต่อาจจะมีปรับเปลี่ยนเป็นการขายอาหาร

ตามสั่งมากขึ้นเพื่อให้บริการในช่วงเวลากลางวัน รวมไปถึงอาจมีร้านขายอาหารว่าง หรือร้านอินเทอร์เน็ตเพื่อบริการผู้ที่มาใช้บริการหอสมุดแห่งชาติ

- สำหรับกิจกรรมการค้าของตลาดต้นไม้ ซึ่งนับเป็นเอกลักษณ์อย่างหนึ่งของย่านเทเวศร์ ควรมีการแบ่งโซนร้านขายจำแนกประเภทเฉพาะอย่างมากขึ้น เพื่อให้ผู้ซื้อเกิดความสะดวก รวมถึงอาจจะมีการเสริมการให้บริการรับจัดและตกแต่งสวนเพิ่มเติม เพื่อให้การค้าขายของตลาดต้นไม้มีความครบวงจร

6.3.2.3 แนวโน้มทางด้านสังคม

- ผู้ที่อยู่อาศัยดั้งเดิมภายในพื้นที่ย่านเทเวศร์คงจะมีการย้ายออกไปอยู่อาศัยภายนอกพื้นที่มากขึ้น เนื่องจากสภาพแวดล้อมของย่านเทเวศร์เปลี่ยนแปลงไป มีความแออัดมากกว่าเดิม ประกอบกับปัจจุบันมีการแบ่งเป็นห้องให้เช่าหลากหลาย ทำให้ผู้คนภายนอกเข้ามาอยู่ทดแทนผู้อยู่อาศัยดั้งเดิม ดังนั้นควรแก้ปัญหาภายในชุมชน ลดความแออัด และปรับปรุงสภาพบ้านเรือน รวมถึงพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในชุมชน ซึ่งจะมีผลให้มีคนย้ายออกน้อยลง
- ผู้คนที่คาดว่าจะย้ายเข้ามาใหม่เพื่อเช่าบ้านคงจะอยู่ในลักษณะต่างคนต่างอยู่กันมากขึ้น และคงจะไม่มี ความผูกพันกับวัดเท่ากับคนในชุมชนดั้งเดิม

6.4 แผน และนโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา

สำหรับพื้นที่ย่านเทเวศร์เป็นพื้นที่ในระดับย่อยที่ไม่มีแผน หรือนโยบายใดๆ เกี่ยวข้องโดยตรง เพียงแต่มีแผน นโยบาย และโครงการในระดับเมืองที่ครอบคลุมบริเวณพื้นที่ ดังนี้

1) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ย่านเทเวศร์ โดยพื้นที่ทั้งในส่วนของแขวงวัดสามพระยา เขตพระนคร และแขวงวชิรพยาบาล เขตดุสิต ถูกจัดอยู่ในประเภทเดียวกัน คือกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) และเนื่องด้วยลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดเป็นเพียงภาพรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการพัฒนา ไม่ได้มีกำหนดเฉพาะเจาะจงลงไป จึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งกับสภาพโดยรวมของบริเวณย่านและพื้นที่โดยรอบ

2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่แขวงถนนนครไชยศรี แขวงวชิรพยาบาล แขวงดุสิต แขวงสวนจิตรลดา เขตดุสิต แขวงทุ่งพญาไท แขวงสามเสนใน เขตพญาไท แขวงวัดโสมนัส เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และแขวงวัดสามพระยา แขวงบางขุนพรหม เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2526 ซึ่งในบริเวณย่านเทเวศร์เป็นเขตกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกจึงถูก

กำหนดอยู่ในพื้นที่ 2 คือ สามารถก่อสร้างอาคารความสูงไม่เกิน 20 เมตรได้ รวมถึงต่อมาได้มี
 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2535 ในเรื่องเดียวกัน คือ เป็นการแก้ไขข้อความในข้อบัญญัติ
 กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2526 โดยกำหนดให้ข้อบัญญัตินี้ไม่รวมถึงอาคารของราชการที่ใช้เพื่อ
 สาธารณะประโยชน์ เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพง

3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิด
 หรือบางประเภท ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ในท้องที่แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ แขวงถนนนครไชย
 ศรี แขวงวชิรพยาบาล เขตดุสิต แขวงวัดสามพระยา แขวงชนะสงคราม แขวงพระบรมมหาราชวัง
 แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร แขวงจักรวรรดิ แขวงตลาดน้อย แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัม
 พันธวงศ์ แขวงบางรัก เขตบางรัก แขวงยานนาวา เขตสาทร แขวงวัดพระยาไกร แขวงบางคอกแหลม
 แขวงบางโคล่ เขตบางคอกแหลม แขวงบางโพงพาง แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา แขวงคลองเตย
 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย แขวงบางจาก เขตพระโขนง แขวงบางนา เขตบางนา แขวงบางอ้อ
 แขวงบางพลัด แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด แขวงอรุณอมรินทร์ แขวงศิริราช เขตบางกอกน้อย
 แขวงวัดอรุณ เขตบางกอกใหญ่ แขวงบุคคโล แขวงวัดกัลยาณ์ เขตธนบุรี แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา
 แขวงคลองสาน แขวงคลองตันไทร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน และแขวงราชบุรีบูรณะ แขวง
 บางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร โดยข้อบัญญัตินี้กำหนดบริเวณควบคุมการ
 ก่อสร้างอาคารในพื้นที่ห่างจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งในระยะ 45 เมตร ไม่ให้ก่อสร้าง
 อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร ซึ่งพื้นที่ย่านเทเวศร์ก็อยู่ในเขตควบคุมนี้ ดังนั้นการก่อสร้างอาคาร
 ภายในพื้นที่จึงต้องอยู่ภายในข้อบัญญัตินี้ด้วย

4) โครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายใหม่ ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย
 (รฟม.) โครงการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาการเดินทางของประชาชนให้เป็นไปอย่างมี
 ประสิทธิภาพ โดยรฟม. ได้รับการมอบหมายให้รับผิดชอบดำเนินงานโครงการรถไฟฟ้าส่วนต่อ
 ขยายและสายใหม่ระยะทางรวม 91 กิโลเมตร แบ่งเป็น 3 เส้นทาง ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน
 (บางซื่อ-ท่าพระ, หัวลำโพง-บางแค) รถไฟฟ้าสายสีส้ม (บางกะปิ-สามเสน, สามเสน-บางบำหรุ)
 และรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางซื่อ-บางใหญ่, บางซื่อ-สามเสน และสามเสน-ราชบุรีบูรณะ) ทั้งนี้
 รถไฟฟ้าสายสีม่วง จากบางใหญ่-ราชบุรีบูรณะ มีแนวเส้นทางผ่านย่านเทเวศร์ ซึ่งจะช่วยให้การ
 เดินทางเข้าถึงพื้นที่ที่มีความสะดวก และง่ายขึ้นเป็นอย่างมาก และนับเป็นโครงการที่มีส่วนส่งเสริม
 ให้ย่านเทเวศร์และพื้นที่ใกล้เคียงสามารถพัฒนาต่อไปได้

6.5 ข้อเสนอแนะสำหรับพื้นที่ย่านเทเวศร์

6.5.1 บทบาทของย่านเทเวศร์ในอนาคต

จากเอกลักษณ์ ปัญหา และแนวโน้มของพื้นที่ย่านเทเวศร์ สามารถนำมากำหนดบทบาทของย่านในอนาคตได้ ดังนี้

ในอนาคตย่านเทเวศร์ก็คงจะมีบทบาทเป็นย่านการค้าที่มีการพักอาศัยควบคู่กับการประกอบกิจกรรมทางการค้าเป็นหลัก โดยมีกิจกรรมการค้าที่สำคัญหลักๆ อยู่ในบริเวณตลาดสดเทวราช และตลาดต้นไม้เทเวศร์ ซึ่งเป็นที่รู้จักกันของคนทั่วไปมานาน ที่ยังคงขายอาหารสด อาหารแห้ง ผัก ผลไม้ และของชำต่างๆ รวมถึงขายไม้ดอกไม้ประดับ ตลอดจนอุปกรณ์ในการจัดแต่งสวนอย่างครบครัน แต่อาจจะมีการปรับปรุงสภาพและจัดผังขายบางส่วนใหม่ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น โดยเฉพาะแผงในตลาด ซึ่งเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่และสามารถพัฒนาได้มากที่สุด โดยอาจแบ่งประเภทสินค้าให้เป็นหมวดหมู่มากขึ้น เช่น เนื้อสัตว์ขายรวมกันอยู่กลุ่มหนึ่ง ผักและผลไม้จัดอยู่ใกล้ๆ กัน เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยในภาพรวมของตลาด รวมไปถึงอาจจะมีการส่งเสริมให้ขายอาหารสำเร็จรูป หรืออาหารตามสั่งอย่างเป็นทางการเป็นจริงเป็นจังมากขึ้นในบริเวณที่จัดไว้เฉพาะ เพื่อให้สามารถเปิดกลุ่มลูกค้าใหม่ๆ หรือดึงดูดลูกค้าได้หลากหลายขึ้น

นอกจากนี้จากความสำคัญทางด้านการค้าขายของตลาดเทวราชที่เป็นตลาดหลักของพื้นที่ย่านเทเวศร์และบริเวณใกล้เคียงอาจทำให้เกิดกิจกรรมเสริมประจำปีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับตลาดขึ้นเพิ่มได้ อาทิเช่น กิจกรรมเกี่ยวกับการให้ความรู้ในการส่งเสริมการเลือกซื้อผัก ผลไม้ และเนื้อสัตว์ที่ถูกต้อง สะอาด และถูกหลักอนามัยตามหลักเกณฑ์ของกระทรวงสาธารณสุข รวมถึงอาจจะมีผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทำอาหารมาทำการสาธิตการทำอาหารประเภทต่างๆ เช่น อาหารคาว อาหารหวานหลากหลายชนิดเพิ่มเติม เพื่อดึงดูดให้ทั้งพ่อค้าแม่ค้า และผู้ที่เข้ามาซื้อหาสินค้าภายในตลาดที่หลากหลายนั้นได้เข้าร่วมกิจกรรมด้วยกัน อันเป็นประโยชน์สำหรับช่วยส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้ซื้อ-ผู้ขายได้อีกทางหนึ่งด้วย และส่งเสริมบทบาทความสำคัญของตลาดให้คงอยู่ต่อไป

สำหรับในส่วนของกิจกรรมการค้าประเภทอื่นๆ จะพบเห็นการประกอบกิจกรรมการค้าได้ในบริเวณรอบนอกตลาด ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการค้าขายภายในอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวริมถนน ทั้งริมถนนสามเสน และถนนสายต่างๆ ด้านในพื้นที่ โดยมีการประกอบกิจกรรมการค้าหลากหลายประเภท อาทิ ร้านขายยา ร้านถ่ายเอกสาร ร้านถ่ายรูป ร้านขายอาหาร ร้านเสริมสวย เป็นต้น ทั้งนี้อาจจะมีการส่งเสริมให้มีกิจกรรมการค้าประเภทต่างๆ มากขึ้น และให้มี

ความเป็นระเบียบเรียบร้อย เพื่อให้สามารถขยายขอบเขตการให้บริการได้กว้างขวางกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ส่วนกลุ่มอาคารเกสต์เฮาส์ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่น่าสนใจอีกประเภทหนึ่งของพื้นที่ น่าจะมีการพัฒนาและประชาสัมพันธ์ให้มากขึ้น รวมถึงส่งเสริมกิจกรรมต่อเนื่อง เช่น ร้านอาหารของที่ระลึกสำหรับชาวต่างชาติให้อยู่รวมกันเป็นกลุ่ม ตลอดจนพัฒนาและปรับปรุงสภาพเกสต์เฮาส์ให้น่าดึงดูดมากกว่าปัจจุบัน เพื่อให้สามารถรักษาทบทางของกิจกรรมประเภทนี้ให้คงอยู่ควบคู่กับย่านเทเวศร์ต่อไป

ในด้านการพักอาศัยคาดว่าจะการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ในด้านนี้คงจะมีต่อไป และคงจะพบได้อยู่ทั่วไปภายในพื้นที่ย่าน โดยจะมีการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ส่วนต่างๆ ของย่าน โดยเฉพาะชุมชนรอบตลาดเทวราช และชุมชนโดยรอบวัดทั้งสองแห่งในย่าน ซึ่งมีบ้านเรือนรวมตัวกันอย่างแออัดหนาแน่น ทั้งนี้การพักอาศัยจะอยู่ในลักษณะเช่าบ้านมากขึ้น โดยบ้านเรือนซึ่งเป็นบ้านไม้เก่า และตึกแถวในบริเวณต่างๆ เหล่านี้เริ่มจะอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรมลงมากแล้ว เนื่องจากเป็นชุมชนที่มีอายุเก่าแก่และปลูกสร้างกันมานาน อีกทั้งยังขาดการบำรุงรักษา หรือการปรับปรุงอยู่เสมอ ทำให้ในอนาคตคาดว่าสภาพของอาคารพาณิชย์ ตึกแถวและบ้านเรือนที่ปลูกสร้างอยู่ภายในย่านนี้จะยังมีสภาพที่ทรุดโทรมลงไปอีก และจะมีความแออัดหนาแน่นขึ้นอีกมากด้วย ซึ่งเป็นเพราะมีผู้เช่าเพิ่มจำนวนขึ้น ดังนั้นเพื่อคงความเป็นชุมชนเก่าแก่จึงควรส่งเสริมบทบาทในด้านนี้ โดยอาศัยการอนุรักษ์ควบคู่กับการพัฒนาพื้นที่ชุมชนให้อยู่ในสภาพเหมาะสม ถูกสุขลักษณะ และสนับสนุนให้ผู้คนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

โดยสรุปกล่าวได้ว่าในอนาคตย่านเทเวศร์ก็ยังคงมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะผสม (Mixed Use) เพื่อการพักอาศัยและการประกอบกิจกรรมการค้าควบคู่กันอยู่ดังเช่นทุกวันนี้ โดยจะยังมีสถานที่ราชการ และสถาบันการศึกษาในระดับต่างๆ ตั้งอยู่ภายในพื้นที่ด้วย และแม้ต่อไปถ้าการค้าจะซบเซาลงมากไปกว่าในปัจจุบัน โดยไม่ได้รับการปรับปรุง หรือปราศจากการส่งเสริมใดๆ จนทำให้บทบาทในความเป็นย่านการค้าหมดไป ก็ยังคงจะเหลือสภาพของย่านที่เป็นเพียงชุมชนกลางเมืองที่มีสถานที่ราชการและสถานที่สำคัญๆ ตั้งอยู่โดยรอบนั่นเอง รวมถึงพื้นที่ในอนาคตจะมีการเข้าถึงที่สะดวกยิ่งขึ้น เนื่องจากมีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านพื้นที่ ส่งผลให้สามารถพัฒนาพื้นที่ไปในด้านต่างๆ ได้มากขึ้นภายใต้ข้อจำกัดในเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นสำคัญ

และเพื่อความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาพื้นที่ และรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน จึงได้มีการกำหนดผังการใช้ที่ดินในอนาคตของพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อเป็นการส่งเสริมให้การพัฒนาสภาพโดยรวมของย่านเทเวศร์เป็นไปในทิศทางเดียวกัน (แผนที่ 6.1)



ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 6.1 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

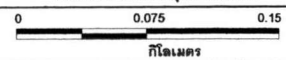
สัญลักษณ์

- | | | | |
|---|----------------|---|---|
|  | ที่อยู่อาศัย |  | สถาบันศาสนา |
|  | พาณิชย์กรรม |  | สถาบันราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ |
|  | สถาบันการศึกษา |  | ที่ว่าง |



สาขาวิชาการวางผังเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



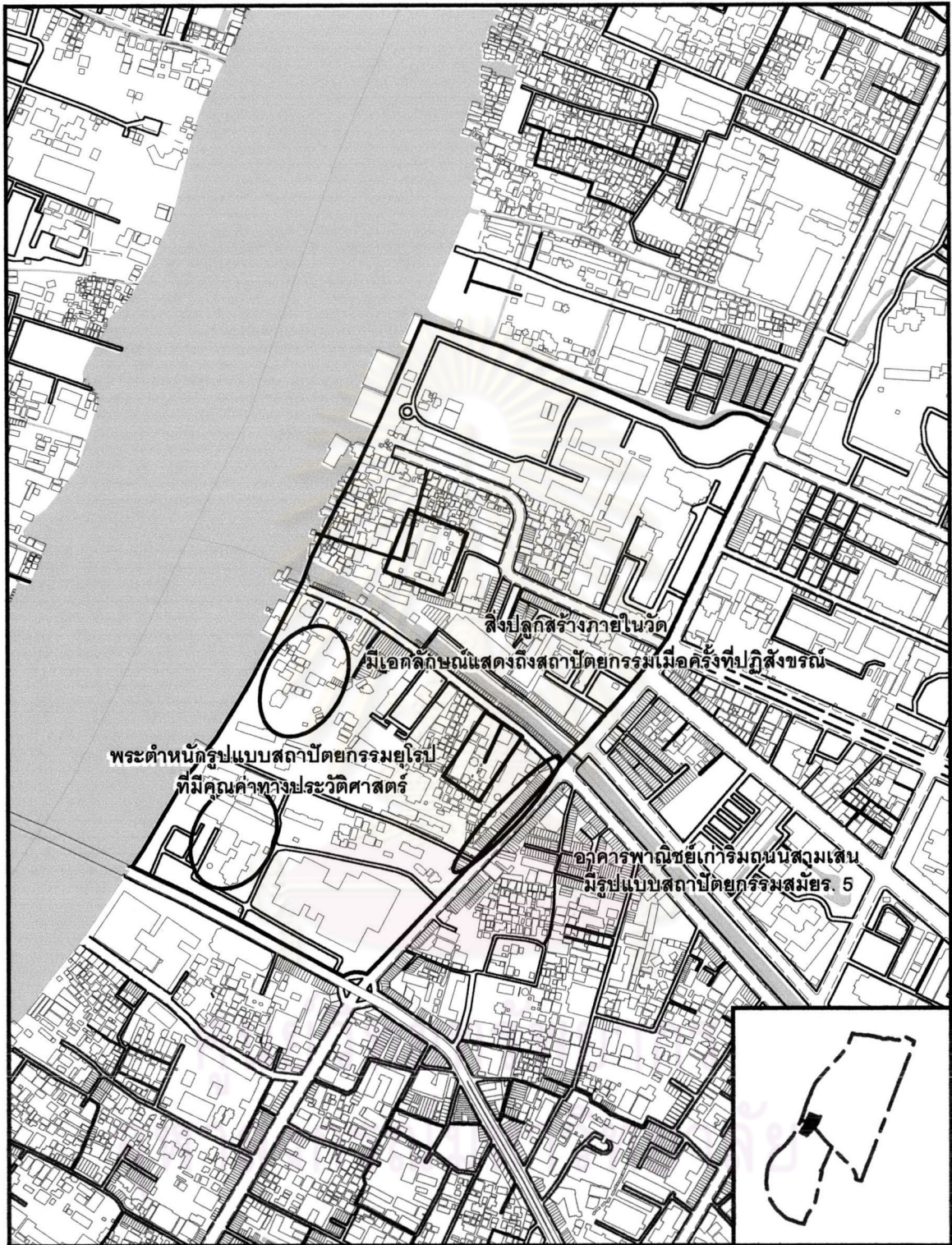
6.5.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์

การศึกษาครั้งนี้เพื่อจะเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเอกลักษณ์ และศักยภาพของพื้นที่ย่านเทเวศร์ โดยจะเน้นการอนุรักษ์บริเวณที่มีคุณค่า และพัฒนาพื้นที่เพื่อกิจกรรมด้านการค้า ด้านสังคม และด้านการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ ทั้งนี้จากการศึกษาที่อาศัยการสำรวจ การสัมภาษณ์ และการวิเคราะห์ ทำให้สามารถสรุปแนวทางการพัฒนาพื้นที่ได้ดังนี้ (แผนที่ 6.2, แผนที่ 6.3 และแผนที่ 6.4)

1) สิ่งที่มีคุณค่านับตั้งแต่อดีตมา ควรจะมีการรักษาให้คงสภาพเดิมไว้ให้มากที่สุด เช่น อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ควบคู่กับย่านเทเวศร์มาตั้งแต่โบราณที่ตั้งอยู่ในบริเวณหัวมุมถนนกรุงเกษมตัดกับถนนสามเสน ซึ่งมีการประกอบการค้าร่วมกับท่าอากาศยาน และเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นร่องรอยของอดีตสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน หรือเป็นรอยต่อระหว่างเมืองเก่าและเมืองใหม่ ควรจะได้รับการอนุรักษ์ บำรุงรักษาให้คงอยู่ในสภาพเดิมอย่างจริงจัง และให้สอดคล้องกันไปโดยตลอดแนวนอนด้วย ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบของสถาปัตยกรรม ความสูง และสีของอาคาร แต่เพื่อให้พื้นที่ริมถนนนี้น่าสนใจมากขึ้น อาจจะทาสีอาคารเป็นสีเดียวกันทั้งหมด เช่น สีเหลืองเข้ม เพื่อสร้างความโดดเด่นไปตลอดแนวนอน และเพื่อแสดงให้เห็นถึงการรู้ซึ่งคุณค่าของสถาปัตยกรรมไทย และเพื่อการอนุรักษ์ให้เป็นมรดกแก่ลูกหลานต่อไป นอกจากนี้ยังรวมไปถึงการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมของพระตำหนักภายในวังต่างๆ โบสถ์ และสิ่งปลูกสร้างภายในวัดด้วยเช่นกัน ทั้งนี้สถานที่สำคัญต่างๆ เหล่านี้ควรจะอาศัยการอนุรักษ์ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกับพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์

2) อาคารโรงเรียนตลาดเทวราช ซึ่งก่อสร้างมานานกว่า 50 ปี และเป็นสิ่งที่สะท้อนถึงบทบาทความเป็นย่านเทเวศร์หรือย่านการค้าที่เป็นรู้จักของคนทั่วไป ปัจจุบันอยู่ในสภาพทรุดโทรมลงมาก และขาดการจัดระเบียบที่เหมาะสม จึงเป็นหน้าที่ของสำนักงานตลาดกรุงเทพมหานครที่ควรปรับปรุงอาคารใหม่ให้อยู่ในสภาพที่ดี มีความสวยงามมากขึ้น เช่น เพิ่มแสงสว่างให้เพียงพอ จัดให้มีระบบระบายอากาศที่ดี มีความสะอาดมากขึ้น และควรมีการจัดระเบียบแผงขายใหม่ให้มีความเหมาะสม จัดแบ่งสัดส่วนประเภทสินค้าอย่างชัดเจน โดยควรแยกประเภทอาหารสด อาหารแห้งให้เป็นหมวดหมู่ ทั้งนี้เพื่อความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อย และความสวยงามในสายตาของผู้คนที่เข้าไปจับจ่ายซื้อหาอาหาร

สำหรับภายนอกอาคารตลาดที่จัดเป็นแผงขายริมคลองผดุงกรุงเกษม ควรมีการพัฒนาใหม่ โดยปรับปรุงสภาพแผงขายบริเวณริมคลองนี้ให้เป็นทางเดินเข้าสู่ตลาด ย้ายแผงขายทั้งหมดออกไปจัดไว้พื้นที่ที่เหมาะสม และเปลี่ยนพื้นที่ริมคลองนี้ให้เป็นทางเดินคอนกรีตจากริมถนนสามเสนเข้ามาสู่ด้านในตลาด ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณนี้เป็นส่วนที่มีการเข้าถึงได้ง่ายที่สุดของ



ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 6.2 พื้นที่ที่ควรอนุรักษ์

สัญลักษณ์

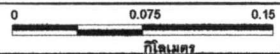


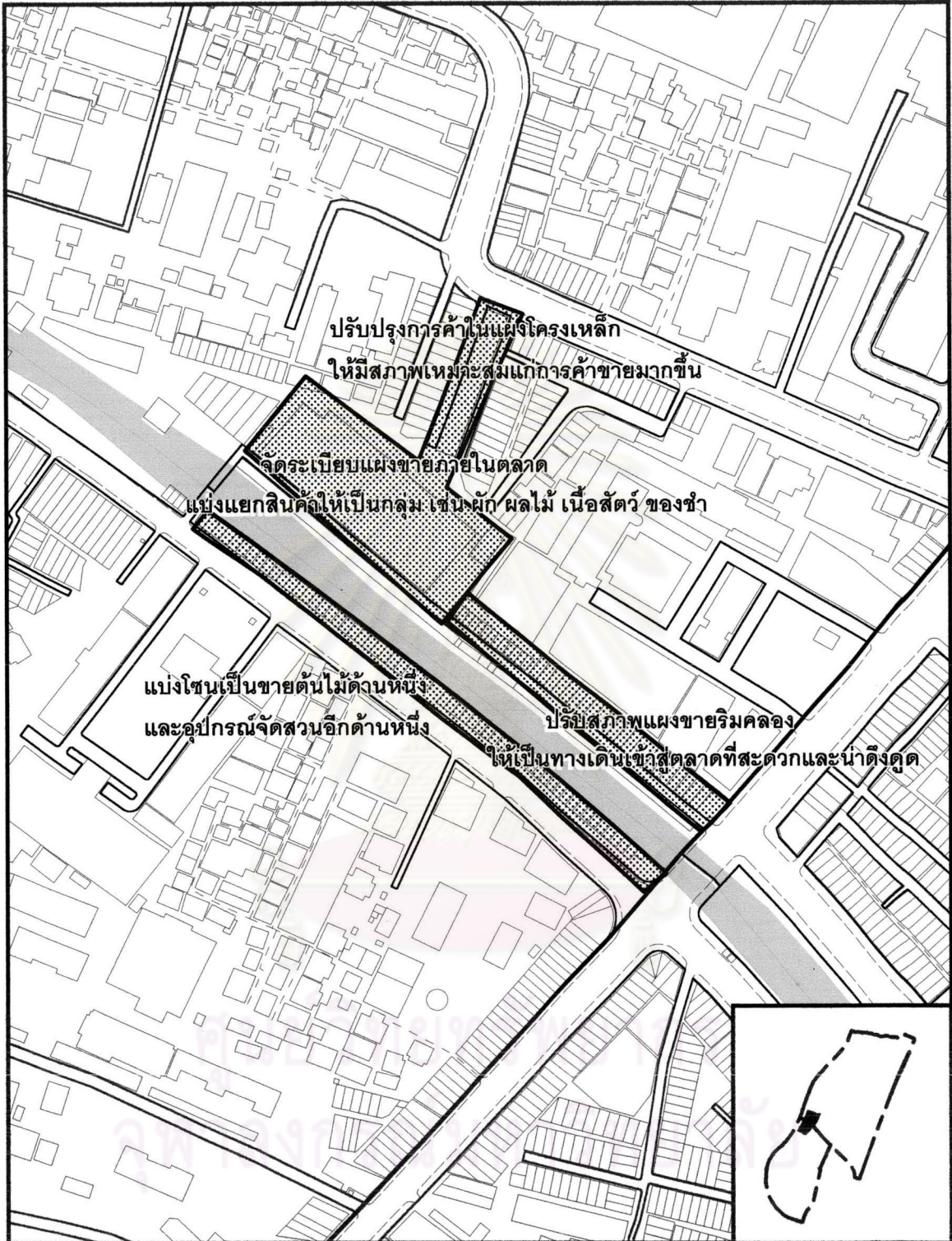
กลุ่มอาคารที่มีคุณค่า



สาขาวิชาการวางผังเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร





ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 6.3 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ภายในตลาดสด และตลาดต้นไม้

สัญลักษณ์



พื้นที่ที่ควรพัฒนา



สาขาวิชาการวางผังเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

0 0.075 0.15

กิโลเมตร



ตลาด และสามารถเดินเข้ามาจากริมถนนสามเลนได้โดยตลอด การพัฒนาทางเดินเข้าสู่ตลาดที่นำดึงดูดขึ้น และการปรับปรุงพัฒนาสภาพต่างๆ นี้ก็เพื่อให้ตลาดสามารถดำเนินกิจกรรมการค้าต่อไป เป็นการส่งเสริมระบบเศรษฐกิจภายในพื้นที่ และเป็นการเน้นศักยภาพของตลาดที่เป็นตัวกลางที่สามารถดึงดูดให้มีผู้เข้าใช้บริการภายในพื้นที่ย่านได้

ส่วนตลาดต้นไม้ก็ควรกำหนดบทบาทใหม่ให้เป็นตลาดต้นไม้ที่ครบวงจร โดยมีการจัดระเบียบแผงขายให้เป็นสัดส่วน แบ่งบริเวณสำหรับค้าต้นไม้ อุปกรณ์ตกแต่งสวน และกิจกรรมอื่นๆ ให้มีความเหมาะสมกับการให้บริการ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาตามมา โดยเฉพาะปัญหาจราจร อันเป็นผลมาจากการจอดรถกีดขวาง

3) เนื่องจากภายในพื้นที่มีการก่อสร้างอาคารต่างๆ อย่างต่อเนื่อง และมีการตัดแปลงต่อเติมอาคารอยู่ตลอดเวลา จนปัจจุบันย่านมีสภาพที่แออัดเป็นอย่างมาก พื้นที่เต็มไปด้วยอาคารต่างๆ แทบจะไม่เหลือพื้นที่ว่าง ดังนั้นจึงควรมีมาตรการควบคุมการเพิ่ม หรือก่อสร้างอาคารใหม่ภายในย่านอย่างเคร่งครัด และอยู่ภายใต้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เพื่อให้สภาพพื้นที่มีความ น่าอยู่ และน่ามองมากขึ้น รวมไปถึงให้สามารถดำเนินกิจกรรมการค้าต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4) ด้านสถานที่จอดรถ ซึ่งนับเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของย่านการค้า แม้ปัจจุบันภายในย่านจะมีที่จอดรถหลายแห่ง แต่ส่วนใหญ่ก็เป็นการจอดรถตามริมถนนแทบทั้งสิ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มปัญหาด้านการจราจร และยังคงไม่เพียงพอต่อความต้องการ ดังนั้นจึงควรพัฒนาพื้นที่จอดรถใหม่ โดยเฉพาะพื้นที่ว่างด้านในของถนนศรีอยุธยา ซึ่งเป็นบริเวณกว้าง แต่ทั้งนี้จะต้องมีการพัฒนาให้เหมาะสม และไม่เป็นการก่อให้เกิดผลกระทบหรือปัญหาเพิ่มตามมา เพื่อให้ภายในพื้นที่ย่านมีที่จอดรถที่สามารถรองรับผู้มาใช้บริการได้มากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่

5) อาคารสถานที่ราชการที่ตั้งอยู่ภายในย่าน เช่น ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบันยังคงมีการก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมอยู่นั้น ควรจะคำนึงถึงความเหมาะสมของอาคารที่จะสร้างเพิ่มเติมต่อไปอีก โดยควรปลูกสร้างให้มีสัดส่วนของจำนวนอาคารกับพื้นที่ที่เหมาะสม ไม่เป็นการเพิ่มความแออัดมากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ และควรจะเป็นอาคารที่มีความกลมกลืน ไม่แตกต่างจากอาคารโดยรอบ ซึ่งมีการใช้ประโยชน์เป็นวงเจ้านายมาก่อน

6) ชุมชน โดยเฉพาะชุมชนที่รูก้าลงไปปลูกสร้างในแม่น้ำเจ้าพระยาควรได้รับการปรับปรุงโดยด่วน โดยหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติควรเข้ามามีบทบาทสำคัญร่วมกับสำนักงานเขตดุสิตในการแก้ไขปัญหาเหล่านี้ เช่น อาจจะมีการควบคุมการขยายตัวของชุมชนไม่ให้เกิดปัญหาในด้านทัศนียภาพของแม่น้ำเจ้าพระยาเพิ่มเติม หรือควรจัดพื้นที่บริเวณอื่นสำหรับชุมชนให้บ้านเรือนย้ายออกไปบ้างบางส่วน เพื่อจัดภูมิทัศน์บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาใหม่ อันจะแสดง

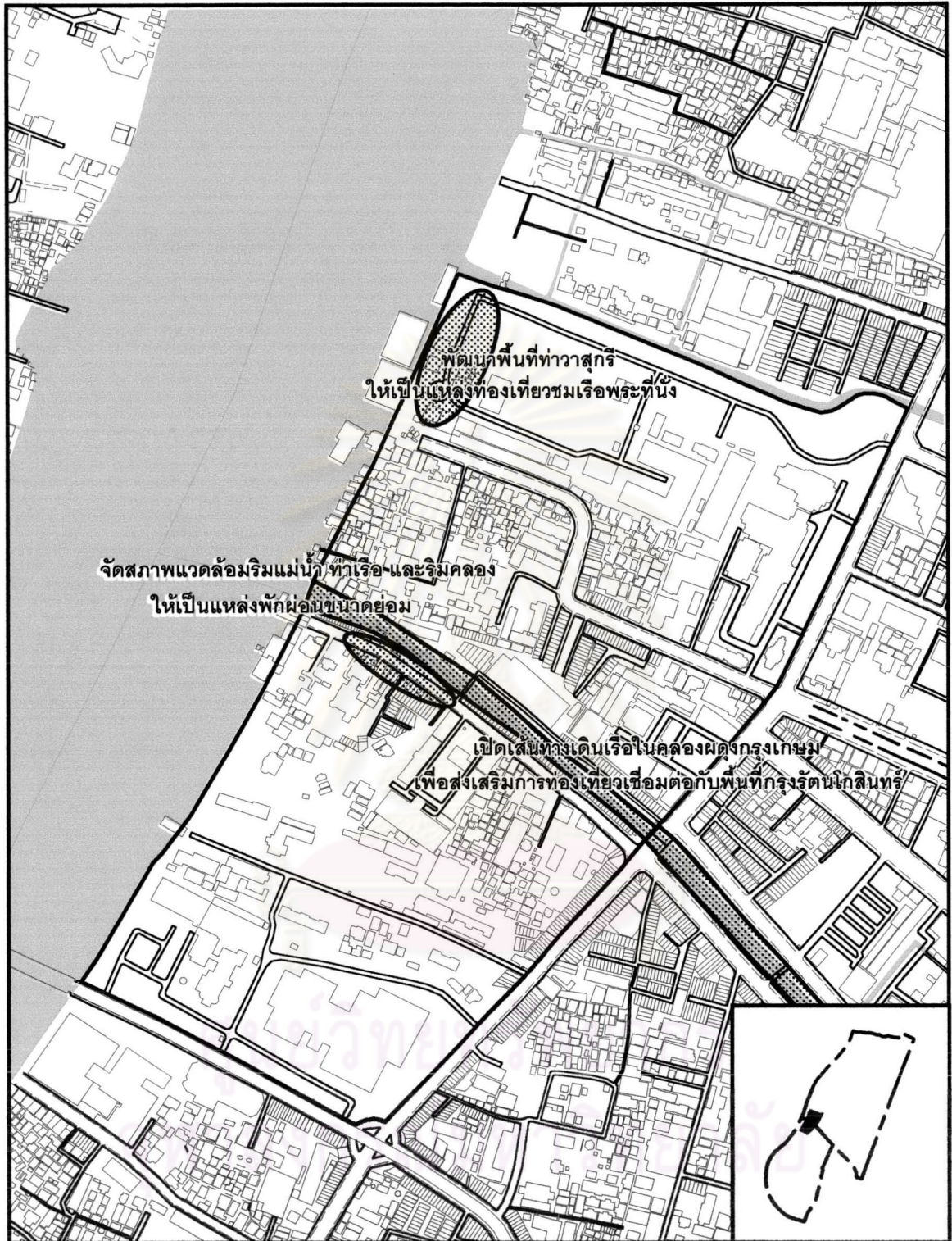
ให้เห็นถึงความสวยงามของวัดเทวราชกุญชรวรวิหารที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ และแม้ปัจจุบันบ้านเรือนเหล่านี้จะลดลงไปมาก และอยู่ในบริเวณด้านใน ขณะที่ด้านนอกริมแม่น้ำจะมีบ้านสวยงามที่ปักหลักถาวรแทน แต่เนื่องด้วยยังคงเป็นการรुक้าพื้นที่สาธารณะ ดังนั้นหน่วยงานผู้มีหน้าที่รับผิดชอบจึงควรเข้ามาดำเนินการ ออกมาตรการจัดระเบียบอย่างเร่งด่วน

7) บ้านเรือนภายในชุมชนมีสภาพเสื่อมโทรม ขาดการบำรุงรักษา และมีสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสม จำเป็นจะต้องมีการอนุรักษ์ควบคู่กับการปรับปรุงอาคารบ้านเรือนให้อยู่ในสภาพที่ดีขึ้น จัดระเบียบไม่ให้มีการก่อสร้างล้ำพื้นที่ของบ้านใกล้เคียง และมีแนวทางพัฒนาพื้นที่ภายในชุมชนให้มีที่ว่างมากขึ้น เพื่อลดความแออัดของอาคาร รวมถึงต้องมีการควบคุมการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในชุมชนที่จะส่งผลให้เกิดปัญหาต่างๆ ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาความเสื่อมโทรมภายในชุมชน เป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้จำนวนคนภายในพื้นที่ลดลง ซึ่งมีผลต่อบทบาทด้านการค้าของย่านเทเวศร์

8) บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ท่าเรือ และริมคลองผดุงกรุงเกษม ซึ่งถือว่าเป็นจุดที่มีมุมมองที่ดี สามารถพัฒนาให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมต่อไปได้ ทั้งนี้ต้องมีการจัดสภาพแวดล้อมบริเวณดังกล่าวนี้ใหม่ให้มีความสวยงาม ร่มรื่น อาทิ อาจจะมีการทำเป็นเขื่อนริมน้ำ มีการปลูกต้นไม้เพิ่มขึ้น หรือจัดเป็นสวนสาธารณะขนาดย่อมๆ รวมถึงอาจจะมีที่นั่งพักผ่อนสำหรับบริการผู้คนในพื้นที่ และผู้คนที่เดินทางสัญจรไปมาผ่านพื้นที่ย่านเทเวศร์ด้วย

9) เพื่อเป็นการส่งเสริมบทบาทด้านการท่องเที่ยว ควรมีการพัฒนาพื้นที่ในเขตพระราชวังท่าवासกรีให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวแห่งใหม่ในบริเวณนี้ ทั้งนี้เนื่องจากท่าवासกรี มีพื้นที่กว้างขวาง และเป็นสถานที่เก็บเรือพระที่นั่งบางส่วนที่มีประวัติศาสตร์น่าสนใจ ดังนั้นจึงควรปรับปรุงสภาพอาคารเก็บเรือ ตลอดจนเปิดเป็นพิพิธภัณฑ์เพื่อให้บริการแก่บุคคลทั่วไปในการเที่ยวชมเรือพระที่นั่ง และเพื่อเป็นการหารายได้ใน การปรับปรุงและบำรุงรักษาสภาพของเรือต่างๆ ให้มีความสมบูรณ์มากที่สุดสืบต่อไป

10) ควรส่งเสริมให้มีการเปิดเส้นทางท่องเที่ยวทางน้ำในคลองผดุงกรุงเกษม เชื่อมโยงกับการให้บริการเดินเรือท่องเที่ยวในแม่น้ำเจ้าพระยาที่ต่อเนื่องมาจากพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ หรือเส้นทางเดินเรือในคลองอื่นๆ ที่ต่อเชื่อมกัน เนื่องจากคลองผดุงกรุงเกษมถือเป็นเส้นทางคมนาคมทางน้ำที่สนใจ ทั้งนี้ตลอดแนวริมคลองจะมีสถานที่สำคัญต่างๆ เรียงรายอยู่เป็นจำนวนมาก เช่น วัดเทวราชกุญชรวรวิหาร วัดนรนาถสุนทริการาม สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สำนักงานสหประชาชาติ วัดโสมนัสฯ ทำเนียบรัฐบาล ตลาดโบ๊เบ๊ และหัวลำโพง เป็นต้น ซึ่งการจะพัฒนาให้มีความเป็นไปได้มากที่สุดนั้นควรจะเริ่มจากการปรับปรุงประตูปายน้ำในแต่ละจุด โดยเปิดให้สามารถเดินเรือได้ตลอดเส้นทาง และจำเป็นจะต้องปรับภูมิทัศน์ริม



ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 6.4 พื้นที่ที่ควรพัฒนาเพื่อการท่องเที่ยว

สัญลักษณ์

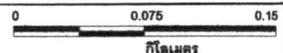


บริเวณที่ควรพัฒนา



สาขาวิชาผังเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : จากการวิเคราะห์



คลอง เปิดมุมมองของอาคารต่างๆ ไม่ได้ถูกบดบังด้วยต้นไม้หรือสิ่งกีดขวางใดๆ ตลอดจนจะต้องมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เนื่องจากคลองผดุงกรุงเกษมไม่ได้ใช้ในเชิงการท่องเที่ยวมาก่อน ดังนั้นจึงควรพัฒนาและปรับปรุงในประเด็นนี้เป็นสำคัญ อาทิ ต้องมีการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการส่งเสริมการท่องเที่ยว และการเข้าถึงสถานที่ท่องเที่ยวอย่างครบถ้วน เช่น สถานีจอดรถ ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว การรักษาความปลอดภัย ร้านอาหาร ท่าเทียบเรือ มัคคุเทศก์ประจำสถานที่ต่างๆ เพื่อบรรยายความเป็นมาของสถานที่นั้น ที่นั่งพักผ่อนท่องเที่ยว รวมถึงควรมีการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับกิจกรรมประจำปีหรืองานเทศกาลต่างๆ ของแต่ละสถานที่ และกิจกรรมเสริมประเภทการขายสินค้าท้องถิ่นเพื่อเป็นที่ระลึกบริการแก่นักท่องเที่ยวด้วย

6.6 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

- 1) ควรศึกษาแนวทางการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์เพื่อการใช้ประโยชน์ในด้านต่างๆ เฉพาะด้าน อันจะก่อให้เกิดการพัฒนาที่เหมาะสมมากขึ้นต่อไป
- 2) ควรศึกษาความเชื่อมโยงระหว่างการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ กับพื้นที่ในละแวกเดียวกัน เพื่อนำไปประยุกต์สำหรับการพัฒนาในพื้นที่อื่นๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย