

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อรองรับการท่องเที่ยว
ย่านวัดเกตการาม จังหวัดเชียงใหม่



บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2560
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ADAPTIVE RE-USE FOR TOURISM OF HISTORIC BUILDINGS IN WAT KET KARAM AREA,
CHIANG MAI



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Architecture Program in Architecture

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2017

Copyright of Chulalongkorn University

ปิวิณะ ศิริวัฒน์ชัยพร : การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อรองรับการท่องเที่ยว ย่านวัดเกตการาม จังหวัดเชียงใหม่ (ADAPTIVE RE-USE FOR TOURISM OF HISTORIC BUILDINGS IN WAT KET KARAM AREA, CHIANG MAI) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ. ดร. วิมลรัตน์ อิศระธรรมบุญ, 198 หน้า.

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์เป็นการยืดอายุอาคาร ด้วยการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยจำเป็นต้องเหมาะสมกับบริบทของอาคารเดิม และส่งผลต่อคุณค่าความสำคัญของอาคารประวัติศาสตร์นั้น ๆ ให้น้อยที่สุด ย่านวัดเกตการามเป็นย่านท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ที่มีอาคารประวัติศาสตร์อันมีลักษณะเฉพาะของสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นประเภทอาคารบ้านพักอาศัยที่มีคุณค่ามากที่สุดแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่

วิทยานิพนธ์นี้มีเป้าหมายเพื่อศึกษาการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ผ่านการทำความเข้าใจ ลักษณะการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ กระบวนการดำเนินงาน และปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่เกิดขึ้นในพื้นที่ย่านวัดเกตการาม โดยกำหนดการศึกษาเฉพาะอาคารประวัติศาสตร์ในลักษณะที่เป็นที่พักอาศัย รวมถึงเรือนค้าขายดั้งเดิม ประเภทเรือนไม้และเรือนกึ่งไม้กึ่งปูนที่ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว วิธีการวิจัยประกอบด้วย การรวบรวมข้อมูล สัมภาษณ์และสัมภาษณ์เชิงลึกในกรณีศึกษาจำนวน 21 โครงการ แล้วนำมาวิเคราะห์และสังเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบกับแนวทางการดำเนินงานตามหลักการสากล เพื่อให้ได้แนวทางในการปรับปรุงประสิทธิภาพ การดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่านวัดเกตการาม ตลอดจนประยุกต์ใช้กับชุมชนที่มีบริบทใกล้เคียงกันต่อไป

ผลการศึกษาพบว่า 1) กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ภายในย่านวัดเกตการามส่วนใหญ่เกิดขึ้นอย่างเป็นธรรมชาติ ไม่ได้เป็นไปตามแบบแผนที่หลักการสากลได้แนะนำไว้ 2) การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์มีปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนการคงอยู่ของอาคารประวัติศาสตร์ ได้แก่ การเห็นคุณค่าความสำคัญของอาคาร การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ส่วนใหญ่ยังเป็นของครอบครัวดั้งเดิม และการเป็นย่านชุมชนอนุรักษ์ที่เข้มแข็ง

ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์

ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา สถาปัตยกรรม

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

ปีการศึกษา 2560

5973358025 : MAJOR ARCHITECTURE

KEYWORDS: ADAPTIVE REUSE / CHIANG MAI / HISTORIC BUILDING / CONSERVATION / WAT KET KARAM

PAVEENA SIRIWATCHAIPORN: ADAPTIVE RE-USE FOR TOURISM OF HISTORIC BUILDINGS IN WAT KET KARAM AREA, CHIANG MAI. ADVISOR: ASST. PROF. WIMONRART ISSARATHUMNOON, 198 pp.

Adaptive re-use of historical buildings is a measure to extend the life of a building and to increase its utility to match current needs. Such adaptation must take into consideration the existing context of the building while doing the least amount of harm to their value and significance. Wat Ket Karam community is a heritage tourism destination with historical buildings of local architectural design, including the most valuable residential building of Chiang Mai.

This thesis aims to study the tackle adaptive re-use of buildings by comprehending the use of historical buildings, the processes and the factors affecting such adaptations in Wat Ket Karam community. The study focuses on historical residential buildings including shophouses that are made of wood, or, wood and cement where adaptations were made for tourism purposes. The research method includes compilation of information, site inspection, and in-depth interview with 21 volunteering participants. The data gathered is then analyzed and compared with international procedures in order to derive a direction to improve the operation efficiency within Wat Ket Karam community which may be further applied to such other communities of similar context.

The study reveals that: 1) the adaptive re-use procedure of historical buildings in Wat Ket Karam community happened naturally and not in the way suggested by international norm and; 2) the success of adaptive re-use of historical buildings relies on the awareness of the building's value and significance, the family tie in the line of title and the strength of the community.

Department: Architecture

Student's Signature

Field of Study: Architecture

Advisor's Signature

Academic Year: 2017

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้จะไม่สำเร็จล่วงได้ หากขาดผู้มีพระคุณต่าง ๆ ที่ได้ให้โอกาสและความช่วยเหลือแก่ผู้วิจัยเป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณอาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วิมลรัตน์ อิศระธรรมบุญ ที่แนะนำ สั่งสอน และเมตตาในการมอบความรู้ ประสบการณ์ทั้งในห้องเรียนและนอกห้องเรียนเสมอมา

ขอขอบพระคุณคณาจารย์กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ โดยมีรองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนชัชฎิติ เป็นประธานกรรมการ รวมถึงผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เทตศักดิ์ เตชะกิจขจร และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นवलลักษณ์ วัสสันตชาติ ที่กรุณาให้คำปรึกษาและคำแนะนำในการทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้

ขอขอบพระคุณรวมถึงคณาจารย์ประจำ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย วิทยากรจากภายนอก และครูอาจารย์ในอดีตทุกท่านที่ได้เมตตาสั่งสอน และให้คำแนะนำในดำเนินวิชาชีพ และวิชาการมาโดยตลอดซึ่งเป็นรากฐานสำคัญในการดำเนินวิทยานิพนธ์นี้

ขอขอบพระคุณเจ้าของกิจการ และชาวบ้านย่านวัดเกตการามทุกท่านที่สละเวลาอันมีค่าให้เข้าทำการสัมภาษณ์ และช่วยเหลืออนุเคราะห์ข้อมูล รวมถึงอนุญาตให้สำรวจหน้างานจริง หากไม่มีทุก ๆ ท่านแล้ว ไม่มีทางที่วิทยานิพนธ์เล่มนี้จะเกิดขึ้นได้

ขอขอบพระคุณผู้สนับสนุนการเก็บข้อมูลในทุก ๆ ด้าน ได้แก่ สมาชิกบริษัท ป่าเหนือสตูดิโอ จำกัด ทุกท่านโดยเฉพาะอาจารย์จุลพร นันทพานิช พี ๆ ร้าน Aqaaligo Shop และคุณสิทธิกันต์ สัตย์ชื่อ ที่ช่วยเหลือและเอื้ออำนวยความสะดวกให้การเก็บข้อมูลเป็นไปอย่างราบรื่นและสมบูรณ์ที่สุด

ขอบพระคุณ พี่ ๆ เพื่อน ๆ และน้อง ๆ ทุกท่านที่ช่วยเหลือเกื้อกูล แนะนำ เป็นกำลังใจ และเข้าใจตลอดการดำเนินการทำวิทยานิพนธ์นี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งคุณพริมา อำนวยวัฒนา และคุณวรบุญ ล้วนรัตน์ที่ช่วยเหลือและให้คำแนะนำผู้วิจัยมาโดยตลอด

ขอขอบพระคุณพ่อแม่และครอบครัวที่อยู่เคียงข้าง ดูแล และเป็นกำลังใจที่สำคัญของผู้วิจัยตลอดมา โดยหากไม่มีทุกท่านทั้งหลายที่กล่าวมาแล้ว วิทยานิพนธ์เล่มนี้คงจะเสร็จสมบูรณ์ไม่ได้ ขอขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างสูงจากใจ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญภาพ	11
สารบัญตาราง.....	16
บทที่ 1 บทนำ	17
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	17
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	19
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	19
1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	19
1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	20
1.4 ระเบียบวิธีการศึกษา	21
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	22
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	24
2.1 ความหมายและคำจำกัดความของการอนุรักษ์โดยการปรับการใช้สอยอาคาร	24
2.1.1 การอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรม.....	24
2.1.2 คำจำกัดความ การปรับเปลี่ยนการใช้สอย	25
2.1.3 ประเภทอาคารที่เหมาะสมกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย	27
2.2 คุณค่าและความสำคัญของ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร	28
2.3 หลักการการอนุรักษ์สถาปัตยกรรม โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอย	31
2.4 กระบวนการอนุรักษ์สถาปัตยกรรม โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร.....	32

2.5 ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการปรับเปลี่ยนการใช้สอย	33
2.6 การปรับเปลี่ยนการใช้สอย กับการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์	35
บทที่ 3 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่านวัดเกตการาม	38
3.1 ย่านวัดเกตการาม	38
3.1.1 ข้อมูลพื้นฐานของย่านวัดเกตการาม	38
3.1.2 ความเป็นมาของย่านวัดเกตการาม	41
3.2 สถาปัตยกรรมพื้นถิ่นในย่านวัดเกตการาม	47
3.2.1 อิทธิพลที่ส่งผลต่อสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นในย่าน	48
3.2.2 รูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นในย่านวัดเกตการาม	50
3.3 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยบ้านพักอาศัย ในย่านวัดเกตการาม เพื่อรองรับการท่องเที่ยว	54
3.3.1 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอันเนื่องมาจากการท่องเที่ยว	54
3.3.2 สถานการณ์ในปัจจุบันของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยบ้านพักอาศัย เพื่อรองรับการ ท่องเที่ยว ในย่านวัดเกตการาม	55
บทที่ 4 กรณีศึกษา	58
4.1 การเลือกกรณีศึกษา	58
4.2 ภาพรวมและรายละเอียดกรณีศึกษา	59
4.3 ข้อมูลเบื้องต้น ความเป็นมา และแนวคิดที่นำมาสู่การเลือกวิธีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ของกรณีศึกษา	66
4.4 การวิเคราะห์แบบแผนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์	128
4.4.1 แบบแผน A ไม่ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในการรองรับการใช้งานใหม่ ใช้แต่ อาคารที่สร้างใหม่เท่านั้น	131
4.4.2 แบบแผน B ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์อย่างเบา โดยใช้อาคารใหม่เป็นหลักในการ รองรับการใช้งานใหม่	132

4.4.3 แบบแผน C ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ และอาคารใหม่เป็นหลักร่วมกัน ในการ รองรับการใช้งานใหม่.....	133
4.4.4 แบบแผน D ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ และใช้งานอาคารใหม่หรือส่วนต่อเติมเป็นส่วนเสริม	134
4.4.5 แบบแผน E ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ แต่ ใช้เฉพาะพื้นที่ภายในเท่านั้น.....	136
บทที่ 5 กระบวนการและปัจจัยที่ส่งต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกรณีศึกษา	137
5.1 การสังเคราะห์กรณีศึกษา โดยแบ่งตามแบบแผนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย 5 ลักษณะ	139
5.1.1 การสังเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน A ไม่ใช้งานอาคาร ประวัติศาสตร์ในการรองรับการใช้งานใหม่ ใช้แต่อาคารที่สร้างใหม่เท่านั้น.....	139
5.1.2 การสังเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน B ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ อย่างเบา โดยใช้อาคารใหม่เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่	143
5.1.3 การสังเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน C ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ และอาคารใหม่เป็นหลักร่วมกัน ในการรองรับการใช้งานใหม่.....	148
5.1.4 การสังเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน D ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ และใช้งานอาคารใหม่หรือส่วนต่อเติมเป็น ส่วนเสริม.....	154
5.1.5 การสังเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน E ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ แต่ใช้เฉพาะพื้นที่ภายในเท่านั้น.....	159
5.2 สรุปผลการสังเคราะห์.....	163
5.2.1 การใช้สอยอาคาร	163
5.2.2 กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย.....	167
5.2.3 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอย	176
บทที่ 6 บทสรุป และข้อเสนอแนะ.....	183
6.1 บทสรุป	183

6.2 ข้อเสนอแนะ.....	189
6.2.1 ข้อเสนอแนะด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่านวัดเกตการาม.....	189
6.2.2 ข้อเสนอแนะด้านการศึกษา.....	191
รายการอ้างอิง.....	192
ภาคผนวก.....	195
ตัวอย่างแบบสอบถามในการสัมภาษณ์ แบบกึ่งโครงสร้าง.....	195
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	198



สารบัญภาพ

ภาพที่ 1	แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา	20
ภาพที่ 2	ตัวอย่างตึกแถวที่ถูกรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็น ร้านขายสินค้าและโรงแรม	36
ภาพที่ 3	แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา	39
ภาพที่ 4	ภาพแสดงบรรยากาศโดยรอบของอาคารบ้านเรือนสองฝั่งริมถนนเจริญราษฎร์	40
ภาพที่ 5	ภาพแสดงบรรยากาศโดยรอบของอาคารบ้านเรือนสองฝั่งริมถนนหน้าวัดเกต	40
ภาพที่ 6	ภาพแสดงบรรยากาศโดยรอบของอาคารบ้านเรือนสองฝั่งริมถนนแก้วนครรัฐ	40
ภาพที่ 7	ภาพแสดงบรรยากาศโดยรอบของอาคารบ้านเรือนสองฝั่งริมถนนบำรุงราษฎร์	40
ภาพที่ 8	แผนที่แสดงพื้นที่ย่านวัดเกต ที่ทำโดยคณะของมิชชันนารี	41
ภาพที่ 9	ภาพแสดงบรรยากาศของการค้าขายผ่านทางแม่น้ำปิง หน้าวัดเกตการาม	42
ภาพที่ 10	ภาพแสดงบรรยากาศของบ้านเรือนและท่อนซุงที่ถูกล่องไปตามแม่น้ำปิง	42
ภาพที่ 11	ภาพแสดงบรรยากาศของอาคารบ้านเรือนในอดีต	43
ภาพที่ 12	ภาพอาคารศาลาบาตร ภายในวัดเกตการาม ที่ได้รับการอนุรักษ์เอาไว้จากชุมชน	44
ภาพที่ 13	แผนที่สำหรับนักท่องเที่ยว จัดทำโดย	46
ภาพที่ 14	อาคารเรือนแพ รูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นที่ได้รับอิทธิพลจากจีน	48
ภาพที่ 15	งานไม้ฉลุตกแต่ง หน้าร้าน VILA CINI	48
ภาพที่ 16	บ้านพักอาศัยภายในย่าน ที่ได้รับอิทธิพลจากตะวันตก หรือแบบโคโลเนียล	49
ภาพที่ 17	อาคารเรือนแพชั้นเดียว แบบอาคารไม้ และอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน บนถนนเจริญราษฎร์	51
ภาพที่ 18	อาคารเรือนแพสองชั้น แบบอาคารไม้ และอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน บนถนนเจริญราษฎร์	51
ภาพที่ 19	รูปแบบเรือนคหบดี ที่ได้รับอิทธิพลตะวันตก ในย่านวัดเกตการาม	52
ภาพที่ 20	เรือนคหบดีร่วมสมัยอื่นๆ บนถนนเจริญราษฎร์และถนนบำรุงราษฎร์	53
ภาพที่ 21	บ้าน Parami รูปแบบผสม โดยมีเรือนแถวไม้สองชั้นด้านหน้า และมีเรือนคหบดีไม้สองชั้นตั้งอยู่ด้านหลัง	53

ภาพที่ 22	บรรยากาศบนถนนเจริญราษฎร์ ในย่านวัดเกตการาม	55
ภาพที่ 23	แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านวัดเกตการาม.....	56
ภาพที่ 24	แผนที่แสดงตำแหน่งและลักษณะอาคารประวัติศาสตร์ ทั้ง 25 หลัง ที่ถูกปรับเปลี่ยน ...	61
ภาพที่ 25	รูปแสดงบรรยากาศภายในโครงการ ร้าน Serene Backyard Café & Eatery.....	68
ภาพที่ 26	รูปแสดงบรรยากาศภายในโครงการ ร้าน Serene Backyard Café & Eatery.....	68
ภาพที่ 27	ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการ ร้าน Serene Backyard Café & Eatery	69
ภาพที่ 28	ภาพรวมของโครงการร้าน Hinlay Curry House	70
ภาพที่ 29	อาคารใหม่ร้าน Hinlay Curry House.....	71
ภาพที่ 30	ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Hinlay Curry House	71
ภาพที่ 31	ภาพรวมของโครงการร้าน Ohmelicious Cafe ด้านหน้าจากถนนบำรุงราษฎร์	73
ภาพที่ 32	ภายในอาคารใหม่ของร้าน Ohmelicious Cafe.....	73
ภาพที่ 33	ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการ ร้าน Ohmelicious Café.....	74
ภาพที่ 34	ภาพรวมของโครงการโรงแรมระรินจินดา ด้านหน้าของอาคารประวัติศาสตร์	76
ภาพที่ 35	มุมจัดนิทรรศการประชาสัมพันธ์ภายในเรือนระรินจินดา บริเวณต้อนรับของโรงแรม.....	76
ภาพที่ 36	บริเวณเชื่อมต่อกับอาคารเก่าและอาคารที่สร้างใหม่.....	77
ภาพที่ 37	ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคาร ภายในโครงการโรงแรมระรินจินดา.....	78
ภาพที่ 38	ภาพรวมของโครงการบ้านอรพิน ด้านหน้าบ้านเก่า.....	80
ภาพที่ 39	บริเวณบ้านเก่าเดิมในโครงการบ้านอรพิน เชื่อมต่อกับส่วนอาคารใหม่.....	80
ภาพที่ 40	ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการบ้านอรพิน	81
ภาพที่ 41	ภาพรวมของโครงการบ้านทองอยู่ ด้านหน้าร้าน จากถนนเจริญราษฎร์	83
ภาพที่ 42	ภาพด้านหลังโครงการบ้านทองอยู่เป็นอาคารสมัยใหม่ที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยเดิม..	83
ภาพที่ 43	ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการบ้านทองอยู่.....	84
ภาพที่ 44	ภาพรวมของโครงการร้าน Regina ด้านหน้าร้าน มุมมองจากถนนเจริญราษฎร์.....	86

ภาพที่ 45 อาคารที่ถูกต่อเติมเพิ่มด้านหลังบ้านเดิมของ ร้าน Regina	86
ภาพที่ 46 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Regina	87
ภาพที่ 47 ภาพรวมของโครงการร้าน Woo Chiang Mai ด้านหน้าร้านจากถนนเจริญราษฎร์	89
ภาพที่ 48 พื้นที่ภายในเรือนแพหลังหน้าที่ปรับปรุงภายในใหม่และโดยถูกนำเอาผนังไม้เดิม บางส่วนออก (รูปซ้าย) และรูปภายในส่วนต่อเติม แสดงให้เห็นการยกเรือนแพเดิมเรือนหลังขึ้น ไปอยู่ชั้น 2.....	89
ภาพที่ 49 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Woo Chiang Mai.....	90
ภาพที่ 50 ภาพรวมของโครงการร้าน The Meeting Room Art Café.....	92
ภาพที่ 51 รูปภายในโครงการร้าน The Meeting Room Art Café	92
ภาพที่ 52 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน The Meeting Room Art.....	93
ภาพที่ 53 ภาพรวมของโครงการร้านบ้านเปี่ยมสุขด้านข้างร้าน	94
ภาพที่ 54 ภาพด้านในของร้านบ้านเปี่ยมสุข ผนังภายในและพื้นที่ที่ถูกฉาบใหม่ด้วยปูนขัดมัน	95
ภาพที่ 55 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้านบ้านเปี่ยมสุข	96
ภาพที่ 56 ภาพรวมของโครงการร้าน Riverside	97
ภาพที่ 57 ส่วนต่อเติมระเบียงริมน้ำของร้าน Riverside	98
ภาพที่ 58 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Riverside.....	99
ภาพที่ 59 ภาพรวมของโครงการร้าน Arcobalenoด้านหน้าอาคาร.....	101
ภาพที่ 60 ภาพรวมของพื้นที่ภายในโครงการร้าน Arcobaleno.....	101
ภาพที่ 61 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Arcobaleno	102
ภาพที่ 62 ภาพรวมของโครงการร้าน Good View ด้านหน้าของร้าน.....	103
ภาพที่ 63 ภาพรวมของโครงการร้าน Good View.....	104
ภาพที่ 64 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Good View	105
ภาพที่ 65 ภาพรวมของโครงการร้าน Kitchen Hush ด้านหน้าของร้าน ด้านขวามือของร้าน	107
ภาพที่ 66 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Kitchen Hush.....	107

ภาพที่ 67 ภาพรวมของโครงการร้าน Vila Cini และร้าน Siam Oriental Style	109
ภาพที่ 68 การตามคานไม้เดิมด้วยเหล็ก การตกแต่งภายในด้วยไม้ให้ดูกลมกลืนกับอาคารเดิม	109
ภาพที่ 69 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Vila Cini และร้าน Siam Oriental Style.....	110
ภาพที่ 70 ภาพรวมของเรือนค้าขายไม้ 2 ชั้นของร้านนุสรฯ	112
ภาพที่ 71 ภาพรวมของเรือนพักอาศัยไม้ ยกใต้ถุนสูง ที่ตั้งอยู่ด้านในของร้านนุสรฯ	112
ภาพที่ 72 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้านนุสรฯ.....	113
ภาพที่ 73 ภาพรวมของร้าน The Gallery	115
ภาพที่ 74 ภาพรวมของร้าน The Gallery เรือนไม้ด้านหลัง	115
ภาพที่ 75 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคาร ภายในโครงการ ร้าน The Gallery	116
ภาพที่ 76 ภาพรวมของโครงการบ้าน Tanita ด้านหน้าของเรือนหลัก.....	118
ภาพที่ 77 ภาพรวมของโครงการบ้าน Tanita	118
ภาพที่ 78 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการ บ้าน Tanita.....	119
ภาพที่ 79 ภาพรวมของโครงการบ้าน Parami ด้านหน้าของเรือนหลัก	121
ภาพที่ 80 บ้าน Parami มุมมองจากระเบียงชั้น 2 เห็นส่วนที่เชื่อมต่อของเรือนร้านค้า	121
ภาพที่ 81 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการ บ้าน Parami.....	122
ภาพที่ 82 ภาพรวมของโครงการร้าน Torboon ด้านหน้าร้านจากถนนเจริญราษฎร์	124
ภาพที่ 83 ภาพรวมของภายในร้าน Torboon.....	124
ภาพที่ 84 รูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Torboon	124
ภาพที่ 85 ภาพรวมของโครงการร้าน Suvannabhumi Art Gallery.....	126
ภาพที่ 86 ภาพรวมภายในของโครงการร้าน Suvannabhumi Art Gallery.....	126
ภาพที่ 87 รูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Suvannabhumi Art Gallery	127
ภาพที่ 88 ภาพแสดงสรุปแบบแผนการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในแต่ละโครงการ ทั้ง 5 แบบ แผน	130

ภาพที่ 89	แผนผังการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในโครงการ รูปแบบ A.....	131
ภาพที่ 90	แผนผังการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในโครงการ รูปแบบ B.....	132
ภาพที่ 91	แผนผังการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในโครงการ รูปแบบ C.....	133
ภาพที่ 92	แผนผังการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในโครงการ รูปแบบ D (12 - 15)	134
ภาพที่ 93	แผนผังการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในโครงการ รูปแบบ D (16 - 19).....	135
ภาพที่ 94	แผนผังการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในโครงการ รูปแบบ D.....	136
ภาพที่ 95	รูปแสดงเสาเหล็กด้านหน้าร้าน Woo Chiang Mai (ด้านซ้าย).....	151
ภาพที่ 96	แนวกำแพงข้างบ้าน ทั้งภายนอกและภายในโครงการบ้านทองอยู่	151
ภาพที่ 97	การจัดแสดงข้าวของเครื่องใช้เก่าแก่ภายในบ้าน ตั้งแต่สมัยที่ทำการค้าขายทางน้ำ เป็น พิพิธภัณฑ์ครอบครัวภายในโครงการบ้านทองอยู่.....	152
ภาพที่ 98	ภาพแสดงลักษณะพื้นที่ 1 ของโครงการร้าน Arcobaleno	158
ภาพที่ 99	ภายในของร้าน Suvannabhumi Art Gallery ที่เจ้าของโครงการ	162
ภาพที่ 100	แผนผังสรุปประเด็นเรื่องการใช้งานในแต่ละกลุ่มกรณีศึกษาและหลักการสากล	166
ภาพที่ 101	แผนผังสรุปประเด็นเรื่องกระบวนการดำเนินงาน.....	170
ภาพที่ 102	แผนผังสรุปประเด็นเรื่องระดับการเปลี่ยนแปลงกายภาพของอาคารประวัติศาสตร์	173
ภาพที่ 103	รูปแบบของการสื่อสารประชาสัมพันธ์ของกรณีศึกษาในย่านวัดเกตการาม ในปัจจุบัน	174
ภาพที่ 104	แผนผังสรุปประเด็นเรื่องปัจจัยที่เกี่ยวกับผู้มีส่วนร่วม	178
ภาพที่ 105	แผนผังแสดงความเชื่อมโยงของปัจจัยการให้คุณค่าและความสำคัญต่อ	186
ภาพที่ 106	แผนผังแสดงความเชื่อมโยงของปัจจัยทั้ง 3 ประการ อันได้แก่.....	187

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1 ตารางแสดงราย ละเอียดกรณีศึกษา ทั้ง 21 โครงการ	65
ตารางที่ 2 แสดงตัวอย่างของการใช้งานเป็นหลัก และการใช้งานอย่างเบา	129



บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การอนุรักษ์ คือ กระบวนการจัดการการเปลี่ยนแปลงอย่างยั่งยืน (Feilden, 1994) การปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Re-use) คือ หนึ่งในวิธีการอนุรักษ์ที่ใช้การปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคารร่วมกับการปรับปรุงกายภาพ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการทำงานในปัจจุบัน การปรับเปลี่ยนการใช้สอย จึงไม่เหมาะกับอาคารที่มีคุณค่าในลักษณะที่เป็นโบราณสถาน หรือมีความสำคัญในการเป็นตัวแทนของสถาบันที่จำเป็นต้องคงสภาพลักษณะอาคารเอาไว้ให้เหมือนเดิมมากที่สุด จึงมักถูกใช้กับอาคารที่มีความสำคัญรองลงมา ซึ่งยอมรับการปรับเปลี่ยนได้ โดยมีเป้าหมาย เพื่อรักษายืดอายุอาคาร และเพิ่มคุณค่าจากการใช้สอยให้กับอาคารเป็นสำคัญ ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงควรอยู่บนพื้นฐานของการกระทำที่คำนึงถึงผลกระทบต่อคุณค่าและความสำคัญของอาคารประวัติศาสตร์เดิมให้น้อยที่สุด

ด้วยเหตุที่การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารเกิดขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการในการใช้งานอาคารที่เปลี่ยนแปลงตามช่วงเวลาต่าง ๆ ส่งผลให้วิธีการอนุรักษ์ในลักษณะนี้ได้รับการดำเนินการโดยผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ประกอบการที่เล็งเห็นคุณค่า ความสำคัญของอาคารประวัติศาสตร์ จึงตัดสินใจนำอาคารเหล่านั้นกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ นอกจากนี้การปรับการใช้สอยอาคารอาจเป็นผลมาจากปัจจัยอื่น อาทิ แรงกดดันทางเศรษฐกิจของที่ตั้งอาคารนั้น ๆ หรือเป็นความตั้งใจของเจ้าของอาคาร ที่อยากให้อาคารประวัติศาสตร์กลับมาใช้ชีวิตอีกครั้ง เป็นต้น

จากการวางเป้าหมาย กระบวนการดำเนินงาน และปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ รวมถึงผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในแต่ละโครงการ ย่อมส่งผลให้โครงการมีผลลัพธ์ที่ออกมาเป็นกายภาพที่แตกต่างกัน ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาการปรับเปลี่ยนการใช้สอย โดยทำการศึกษาจากแนวคิดที่มาจากทฤษฎีและหลักการสากล แล้วนำมาเป็นกรอบในการเปรียบเทียบกับการดำเนินงานในพื้นที่ บนบริบทของสังคมไทย ทั้งนี้ ผู้วิจัยเลือก “ย่านวัดเกตการาม” ตำบลช้างม่อย อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มาเป็นพื้นที่ศึกษา เนื่องจากย่านนี้ เป็นย่านเศรษฐกิจสำคัญแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ นับตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน ตลอดจนได้ชื่อว่า เป็นย่านที่มีอาคารประวัติศาสตร์ที่แสดงลักษณะเฉพาะของพื้นที่มากที่สุดแห่งหนึ่งของเมืองเชียงใหม่ (ปราณอม ต้นสุขานันท์ และวิทยา ดวงธิดา, 2556) โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นในลักษณะอาคารไม้ และ อาคารกึ่งไม้กึ่งปูน ที่ในอดีตถูกใช้เป็นบ้านพักอาศัยและเรือนค้าขาย เมื่อการค้าขายทางน้ำยังเป็นการขนส่งสำคัญ บริเวณนี้เป็นทำนน้ำสำคัญของเมืองเชียงใหม่ ในการลำเลียงสินค้าผ่านทางแม่น้ำปิง ตลอดจนเป็นทำนน้ำที่ถูกใช้ในธุรกิจค้าไม้ และเป็นที่ตั้งของบริษัทค้าไม้สำคัญในช่วงเวลานั้น คือ

บริษัท บริติช บอร์เนียว จำกัด ส่งผลให้ย่านวัดเกตการามเป็นที่ตั้งของอาคารประวัติศาสตร์ ที่สร้างด้วยไม้เป็นองค์ประกอบหลักสำคัญอยู่หลายอาคาร¹ ต่อมาพื้นที่ย่านวัดเกตการามผ่านการเปลี่ยนแปลง อันเป็นผลมาจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก ในช่วงเวลาต่าง ๆ จนในปัจจุบันอาคารประวัติศาสตร์หลายหลัง ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอย จากอิทธิพลของการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลต่อย่านวัดเกตการาม มาอย่างต่อเนื่องมากกว่า 30 ปี โดยเฉพาะภายหลังปี พ.ศ. 2542 ย่านวัดเกตการามได้รับการประชาสัมพันธ์ จากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ให้เป็นย่านท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์จวบจนปัจจุบัน

นอกจากย่านวัดเกตการามจะมีอาคารประวัติศาสตร์ที่มีคุณค่า และเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดแล้ว ประเด็นที่สำคัญของย่านวัดเกตการามอีกประการหนึ่ง คือ การที่ชุมชนให้ความสำคัญ และตระหนักถึงคุณค่าของประวัติศาสตร์ท้องถิ่น ดังจะเห็นได้จากการดำเนินงานของสมาชิกในชุมชน อันได้แก่ การจัดทำหนังสือ “บ้านตัววัดเกต” (ชาวบ้านย่านวัดเกต, 2549) ซึ่งทำการรวบรวมประวัติอาคารของครอบครัวดั้งเดิมในย่าน รวมถึงมีการจัดทำ “แนวทางการออกแบบสถาปัตยกรรมย่านถนนเจริญราษฎร์” โดยชนิด ชุมแสง (2554) ที่เป็นสถาปนิกและผู้ประกอบการในย่าน นอกจากนี้ กิจกรรมสำคัญที่เป็นจุดเริ่มต้น ของการอนุรักษ์ภายในย่าน คือ ในปี พ.ศ. 2542 มีการรวมกลุ่มของชาวบ้าน ร่วมกับนักวิชาการและผู้สนใจจากภายนอก เพื่อระดมความคิดเห็น จนกระทั่งเกิดการลงมติ เพื่อขอเก็บรักษา และบูรณะอาคารศาลาบาตร อายุกว่า 100 ปีในวัดเกตการาม เอาไว้ได้

จากการสำรวจของผู้วิจัยในเบื้องต้น ตั้งแต่เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2560 จนถึงเดือนเมษายน พ.ศ. 2561 พบว่ามีอาคารบ้านพักอาศัย และเรือนค้าขายที่เป็นอาคารไม้หรืออาคารกึ่งไม้กึ่งปูน ที่ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวอยู่ 25 โครงการ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนี้ ส่วนใหญ่เกิดจากผู้ประกอบการภาคเอกชน ทั้งจากทายาทของครอบครัวดั้งเดิมหรือจากคนต่างถิ่น ที่เห็นศักยภาพของอาคารและย่านวัดเกตการาม แล้วจึงเลือกเข้ามาประกอบธุรกิจ

¹ ย่านวัดเกตการาม เป็นย่านที่เป็นที่ตั้งสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นที่มีคุณค่า โดยมีอาคารที่ได้รับรางวัลอนุรักษ์สถาปัตยกรรมดีเด่น โดยสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ 4 อาคาร ได้แก่ ร้านเดอะแกลเลอรี (พ.ศ. 2536) บ้าน 4 เสา 6 เสา (พ.ศ. 2540) เรือนระรินจินดา โรงแรมระรินจินดา (พ.ศ. 2550) บ้านบอร์เนียว โรงแรม 137 พิลาร์เฮาส์ (พ.ศ. 2556) นอกจากนี้ย่านวัดเกตการามได้รับรางวัลอนุรักษ์สถาปัตยกรรมดีเด่น ประเภทชุมชนพื้นถิ่น ในปี พ.ศ. 2548

ผู้วิจัยจึงมีความสนใจศึกษา การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ผ่านการทำ ความเข้าใจลักษณะการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ กระบวนการดำเนินงาน และปัจจัยที่ส่งผลต่อการ ปรับเปลี่ยนการใช้สอยของย่านวัดเกตการาม เพื่อหาข้อเสนอแนะจากการเปรียบเทียบกับแนว ทิศทางการดำเนินงานตามหลักการสากล เพื่อเป็นข้อมูลในการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการในการ ดำเนินการภายในย่าน และสามารถนำมาใช้เป็นข้อมูลประกอบในการจัดทำแผนอนุรักษ์ย่าน ตลอดจนสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับชุมชนที่มีบริบทใกล้เคียงกันได้ต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

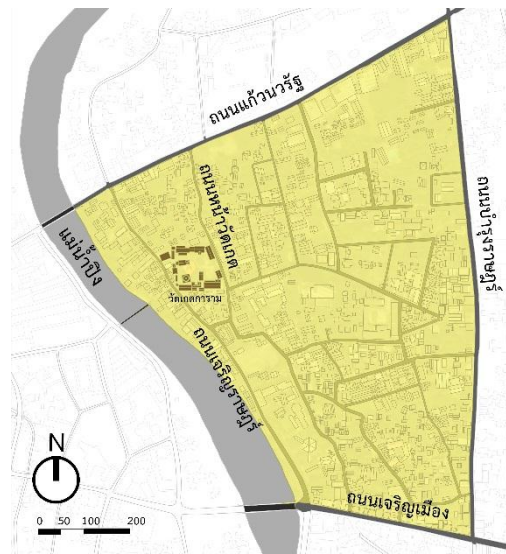
- 1.2.1 เพื่อทำความเข้าใจการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อรองรับ การท่องเที่ยว ในย่านวัดเกตการาม
- 1.2.2 เพื่อศึกษากระบวนการการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ ใน ย่านวัดเกตการาม
- 1.2.3 เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ของ ย่านวัดเกตการาม

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

พื้นที่ศึกษา “ย่านวัดเกตการาม” ตำบลวัดเกต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ตั้งอยู่ทางทิศ ตะวันออกของแม่น้ำปิง ซึ่งมีวัดเกตการามเป็นศูนย์กลาง มีถนนสายสำคัญคือ “ถนนเจริญราษฎร์” ตัดผ่านด้านตะวันตก หรือด้านหลังของวัดเกตการาม และ “ถนนหน้าวัดเกต” ผ่านด้านตะวันออก ด้านหน้าของวัด ทั้งนี้สามารถกำหนดขอบเขตโดยประมาณได้ ดังนี้

ทางทิศเหนือ	ติดถนนแก้วนครรัฐ
ทางทิศใต้	ติดถนนเจริญเมือง
ทางทิศตะวันออก	ติดถนนบำรุงราษฎร์
ทางทิศตะวันตก	ติดลำแม่น้ำปิง



ภาพที่ 1 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย ดัดแปลงจาก แผนที่จังหวัดเชียงใหม่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง ฉบับ พ.ศ.2552
 หมายเหตุ อ้างอิงจากการวิจัยในพื้นที่ศึกษาเดิม ได้แก่ ดวงจันทร์ อาภาวีชรุตม์ เจริญเมือง (2549)
 พรานอม ต้นสุขานันท์ และวิทยา ดวงธิดา (2556) สมโชติ อ่องสกุล (2544)

ที่มา : ผู้วิจัยดัดแปลงมาจาก Google Map, 2559

1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

วิทยานิพนธ์นี้จะทำความเข้าใจ ในเรื่องการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Re-use) โดยเน้นไปที่ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว ทั้งนี้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น โดยผู้วิจัยพบว่า มีอาคารประวัติศาสตร์ประเภทอาคารไม้ และอาคารกึ่งไม้กึ่งปูนถูกปรับเปลี่ยนการใช้งานจากเดิมที่เคยเป็น บ้านพักอาศัย และเรือนแถวค้าขาย มารองรับการใช้สอยใหม่ ที่มีการท่องเที่ยวเป็นแรงขับเคลื่อน เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในรอบ 30 ปีที่ผ่านมา อาทิ ที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยว ได้แก่ เกสต์เฮาส์ โฮมสเตย์หรือโรงแรมรวมถึงร้านขายของ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม แกลเลอรี และพิพิธภัณฑ์ครอบครัว เป็นต้น

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่าน ไม่ได้เกิดขึ้นกับเฉพาะอาคารที่ถูกสร้างด้วยไม้เท่านั้น แต่เกิดขึ้นกับอาคารในยุคหลังที่เป็นโครงสร้างสมัยใหม่แล้วด้วยเช่นกัน แต่ด้วย ข้อจำกัดในเรื่องเวลาของการทำวิจัย และเพื่อให้สามารถหาข้อสรุปแนวทางได้ชัดเจนลงไปกับอาคารประเภทใดประเภทหนึ่ง ผู้วิจัยจึงเน้นการศึกษาไปที่อาคารไม้และอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน ซึ่งเป็นภาพลักษณ์สำคัญของย่าน มาทำการศึกษาเท่านั้น รวมถึงลงลึกเฉพาะอาคารที่ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นอิทธิพลสำคัญที่ส่งผลกับการเปลี่ยนแปลงต่อย่านในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้จึงเป็นที่มา ให้งานวิจัยนี้ กำหนดการศึกษาไปที่ อาคารประวัติศาสตร์ที่เป็นบ้านพักอาศัย หรือเรือนค้าขาย

ดั้งเดิม ประเภทอาคารไม้ หรืออาคารกึ่งไม้กึ่งปูน ที่ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวเท่านั้น

1.4 ระเบียบวิธีการศึกษา

ขั้นตอนการศึกษาในวิทยานิพนธ์นี้แบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การทบทวนวรรณกรรม

หนังสือและเอกสารที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยเอกสารในเรื่อง ทฤษฎีการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมและชุมชน โดยเฉพาะเรื่องของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร

ขั้นตอนที่ 2 การสำรวจอาคารประวัติศาสตร์ ในย่านวัดเกตการาม

2.1) การรวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

รวบรวมข้อมูลจากเอกสาร บทความวิจัย หนังสือ ภาพถ่าย และแผนที่ เพื่อทำความเข้าใจในเรื่องประวัติความเป็นมาและพัฒนาการของย่านอิทธิพล และพัฒนาการของสถาปัตยกรรมในย่าน

2.2) การสำรวจภาคสนามในเบื้องต้น

สำรวจด้วยสายตาและการสัมภาษณ์ เพื่อพิจารณาในประเด็นเรื่องรูปแบบลักษณะสถาปัตยกรรมและการใช้สอยอาคารอาคาร

ขั้นตอนที่ 3 การศึกษาเชิงลึก ในกรณีศึกษาที่ได้รับการคัดเลือกมา

ศึกษาข้อมูลและวิเคราะห์ในประเด็นเรื่องประวัติศาสตร์ กระบวนการ หลักการและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารผ่านวิธีการเก็บข้อมูล ดังนี้

3.1) สัมภาษณ์เชิงลึก

3.2) รวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง การบูรณะ และปรับปรุงอาคาร และภาพถ่ายเก่า

3.3) สำรวจภาคสนาม (ในระดับที่เหมาะสมกับข้อมูลที่จะนำไปวิเคราะห์ในเรื่องกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร)

ขั้นตอนที่ 4 การสังเคราะห์ข้อมูล

สังเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับจากข้อมูลภาคเอกสารและการสำรวจพื้นที่ศึกษา

ขั้นตอนที่ 5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.5.1 เกิดความเข้าใจในสถานการณ์การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว ในพื้นที่ย่านวัดเกตการาม
- 1.5.2 ได้ข้อมูลมาใช้ประกอบการพิจารณาการดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอย อาคารที่มีคุณค่าหลังอื่นในย่าน
- 1.5.3 ได้ฐานข้อมูลที่สามารถนำมาเป็นส่วนหนึ่งในการจัดทำแผนอนุรักษ์ย่านวัดเกตการาม ตลอดจนปรับใช้กับพื้นที่ย่านชุมชนเก่าที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน



โครงสร้างวิทยานิพนธ์



บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยนี้ทบทวนทฤษฎี แนวความคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการอนุรักษ์ โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Re-use) ในประเด็นต่อไปนี้

- ความหมาย และคำจำกัดความของการอนุรักษ์โดยการปรับการใช้สอย
- การอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรม
- คำจำกัดความ การปรับเปลี่ยนการใช้สอย
- คุณค่าและความสำคัญของ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร
- หลักการการอนุรักษ์สถาปัตยกรรม โดยเฉพาะการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร
- กระบวนการอนุรักษ์สถาปัตยกรรม โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร
- ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร
- การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารกับการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์

2.1 ความหมายและคำจำกัดความของการอนุรักษ์โดยการปรับการใช้สอยอาคาร

2.1.1 การอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรม

หัวใจของการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรมอยู่ที่การส่งต่อหรือการรักษาคุณค่า (value) และ ความสำคัญ (significant) ของมรดกทางวัฒนธรรมให้คงอยู่ นอกเหนือจากการรักษาคุณค่าเดิมที่มีอยู่ในมรดกทางวัฒนธรรมนั้น ๆ แล้ว การรักษาและการสามารถตอบสนองความต้องการร่วมสมัย ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม แก่คนในชุมชนที่มรดกวัฒนธรรมนั้น ๆ ตั้งอยู่ได้ (เป็นรัฐกฤษฎีกาฉบับที่ 2552, น.45) ย่อมเป็นการเพิ่มคุณค่าในปัจจุบันให้แก่มรดกทางวัฒนธรรมนั้น ๆ อีกทั้งเป็นหลักสำคัญในการช่วยรักษา และดูแลให้มรดกทางวัฒนธรรมนั้น ๆ ยังคงดำรงอยู่ได้อย่างยั่งยืนอีกด้วย ในส่วนของการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรมที่เป็นอาคารบ้านเรือน สถาปัตยกรรม หรือจะเรียกอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมโดยเฉพาะอาคารที่มีการใช้งานเกินกว่า 100 ปีว่า **อาคารประวัติศาสตร์ (Historical Building)** (Bernard M. Feilden, 1994, น.1)

กฎบัตรบูรรา (Burra Charter) (ICOMOS, 2013) ได้เสนอแนวทางการรักษา และการจัดการกับคุณค่าความสำคัญทางศิลปวัฒนธรรมของสถานที่ (The Conservation and Management of Places of Cultural Significant) โดยรวมไปถึงสถานที่ ทุก ๆ ประเภท อันได้แก่ สถานที่ทางธรรมชาติ (natural place) สถานที่ของชนกลุ่มพื้นเมือง (indigenous place) และสถานที่ทางประวัติศาสตร์ (historic place) ที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม โดยมีเป้าหมายคือ **การอนุรักษ์ คุณค่าความสำคัญทางศิลปวัฒนธรรมของสถานที่ เพื่ออนุชนในปัจจุบันและในอนาคตต่อไป**

2.1.2 คำจำกัดความ การปรับเปลี่ยนการใช้สอย

มีนักวิชาการได้กล่าวถึงความหมาย และความสำคัญของการอนุรักษ์อาคารโดยการปรับปรุง หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน (Adaptive Re-use / Adaptive Use) ไว้ดังนี้

Directorate General, Central Public Works Department, New Delhi (2013, น. 75) ได้เสนอไว้ใน Conservation of Heritage Buildings ว่า

“ผลประโยชน์หนึ่งที่ได้จากการนำอาคารกลับมาใช้ใหม่ คือ การรักษาลักษณะ และคง จิตวิญญาณของอาคารเอาไว้ ซึ่งการรักษาจิตวิญญาณเดิมของอาคารเอาไว้ได้ ย่อมทำให้ โครงการนั้น ๆ สามารถดำรงอยู่ได้อย่างยั่งยืน มากกว่าการสร้างอาคารใหม่ซึ่งการ ปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นการช่วยฟื้นฟู และดูแลรักษา ความสำคัญของมรดกสถาปัตยกรรม ไว้และช่วยให้คงอยู่ไม่สูญหายไป แทนการถูกละเลยและไม่เห็นคุณค่า อีกทั้งเป็นการสืบต่อ การใช้งาน (used) ของอาคาร และทำให้อาคารนั้น ๆ ถูกกลับมาเป็นที่ชื่นชม (appreciated) หรือมีความสำคัญอีกครั้ง”

The Heritage Council of NSW, Australian (2008) ได้กล่าวไว้ใน New Uses for Heritage Places ว่า

“การปรับปรุง (adaptation) หรือ การปรับเปลี่ยนการใช้สอย คือ การดัดแปลง (modification) สถานที่ที่เป็นมรดกทางวัฒนธรรม (heritage place) เพื่อการใช้งานใหม่ (new use) โดยคงรักษาคุณค่าของมรดกนั้น ๆ ไว้ได้ การปรับปรุง(Adaptation) รวมไปถึง การเพิ่มประสิทธิภาพของงานระบบต่าง ๆ หรือการเพิ่มใช้งานแบบใหม่ หรือการ เปลี่ยนแปลงเพื่อรักษาความปลอดภัยแก่องค์ประกอบของมรดกนั้น ๆ ”

Joseph P. Luther (1988, น. 49) ได้กล่าวว่า

“การปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse) คือ กระบวนการพัฒนาอาคาร เพื่อตอบสนองการใช้งานใหม่ในเชิงเศรษฐกิจ โดยกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยนั้น อาคารจำเป็นจะต้องทำ การบูรณะ (restoration) หมายถึง เปลี่ยนอาคารกลับไปยังรูปแบบ ดั้งเดิมมากที่สุด หรือ การปรับปรุงอาคาร (renovation) ซึ่งหมายถึง การปรับปรุง เปลี่ยนแปลงอาคารให้มีประสิทธิภาพเหมาะสมกับการใช้งาน ทั้งในส่วนของงานระบบต่าง ๆ และวัสดุก่อสร้างโดยยังรักษาลักษณะดั้งเดิมของอาคารเอาไว้ ทั้งนี้ในการเปลี่ยนแปลงทั้ง 2 แบบ ย่อมต้องอยู่ภายใต้บริบทของที่ตั้ง (site) และบริบทของสถานการณ์นั้น ๆ (situation) อันหมายถึงสภาพแวดล้อมทั้งทางกายภาพ และทางนามธรรมของอาคารนั่นเอง”

Pimonsathean Yongtanit (2002, น. 161 - 170) กล่าวไว้ใน Current Issues Concerning Adaptive Re-use in the Conservation of Urban Cultural Heritage ไว้ว่า

“การนำอาคารกลับมาใช้ใหม่โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นวิธีการสำคัญหนึ่งที่จะช่วยในการยืดอายุของอาคาร และป้องกันการถูกทิ้งร้าง เป็นการอนุรักษ์อาคารวิธีการหนึ่งที่ใช้การปรับปรุงอาคารเดิมจากที่ไม่ตอบโจทยการใช้งานแล้ว มาสร้างการใช้งานใหม่เพื่อตอบโจทยความต้องการในปัจจุบัน”

“การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นการทำงานร่วมกับการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจซึ่งย่อมต้องส่งผลต่อวิถีชีวิตของผู้คนที่เกี่ยวข้องกับตัวอาคาร ไม่ว่าจะเป็นผู้อยู่อาศัย (resident) ผู้มาเยี่ยมชม (visitor) หรือผู้ใช้งาน (user) อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้”

ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐิติ (2552, น.86) ได้กล่าวถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารไว้ว่า

“ในปัจจุบันเราจะพบว่า การปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงอาคารเก่าในหลายลักษณะ เพื่อให้เหมาะสมกับประโยชน์ใช้สอยที่ต้องการ มีคำที่เรียกต่าง ๆ ว่า adaptation, renovation, revitalization เป็นต้น วิธีการทั้งหมดก็คือการที่จะรักษารูปลักษณะสำคัญ และคุณค่าของอาคารไว้ แต่ในขณะเดียวกันก็จะพยายามที่จะเปลี่ยนแปลงบางส่วนให้รองรับความต้องการแบบปัจจุบันได้ ประโยชน์ใช้สอยใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอาคารเก่านั้นจะต้องพยายามให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอาคารให้น้อยที่สุด สิ่งที่ดีที่สุดคือการใช้ประโยชน์ใช้สอยเดิม หรือเลือกประโยชน์ที่เหมาะสมกับคุณค่าและความหมายของอาคาร”

โดยสรุป การปรับเปลี่ยนการใช้สอย คือ หนึ่งในกระบวนการอนุรักษ์ หรือคือกระบวนการจัดการการเปลี่ยนแปลง ทั้งทางเศรษฐกิจและสังคมของมรดกทางวัฒนธรรมอย่างยั่งยืน (Orbasli, 2008, น.6) นอกจากนั้นแล้วยังเป็นการส่งต่อและการรักษาคุณค่า รวมถึงความสำคัญของมรดกวัฒนธรรม โดยเฉพาะสถาปัตยกรรม หรือชุมชนเอาไว้ให้สามารถตอบสนองความต้องการในปัจจุบันได้ ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงงานระบบ หรืองานโครงสร้าง (The Heritage Council of NSW, 2008) ที่ไม่มีประสิทธิภาพแล้วให้ทันสมัยและเหมาะสมแก่การใช้งาน โดยทำงานร่วมกับการปรับเปลี่ยน การใช้งานใหม่ ที่จำเป็นต้องตอบรับและเหมาะสมกับบริบทของอาคารเดิม โดยส่งผลต่อคุณค่าและความสำคัญของอาคารประวัติศาสตร์นั้นให้น้อยที่สุด

2.1.3 ประเภทอาคารที่เหมาะสมกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เนื่องจาก หัวใจสำคัญของการอนุรักษ์ โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอย คือ การดึงเอา ระบบเศรษฐกิจ มาช่วยสนับสนุนให้อาคารประวัติศาสตร์เดิม มีคุณค่าทางเศรษฐกิจ และการใช้สอย ในปัจจุบันมากขึ้น เพื่อให้อาคารสามารถดำรงอยู่ และเกิดประโยชน์กับชุมชน หรือผู้ที่มีส่วนร่วมใน โครงการได้อย่างเต็มที่ สุดท้ายแล้วเป้าหมายสำคัญก็เพื่อที่ช่วยให้อาคารสามารถยังคงดำรงอยู่ได้อย่าง ยั่งยืน แทนที่จะถูกทิ้งร้างหรือถูกทำลายลง เนื่องจากปัญหาการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่มีมักเป็น ปัญหาสำคัญ และส่งผลกระทบต่อตรงต่อการถูกทำลายลงของอาคารทางประวัติศาสตร์ (Orbasli, 2008, น. 194 - 195) โดยเฉพาะอาคารที่อยู่ในพื้นที่สำคัญทางเศรษฐกิจของเมือง

เนื่องด้วยการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ย่อมให้เกิดการปรับปรุงประสิทธิภาพตัวอาคาร ร่วมกับการปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคารซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่ง ที่ส่งผลกระทบต่อคุณค่าและความแท้ของอาคาร ประวัติศาสตร์ได้ เพื่อให้อาคารประวัติศาสตร์ยังคงอยู่ และสามารถตอบสนองการใช้งานในบริบท สังคมและเศรษฐกิจในเวลานั้น ๆ ได้ ด้วยเหตุนี้วิธีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร จึงไม่เหมาะสมกับ อาคารที่มีคุณค่าในลักษณะที่เป็นโบราณสถานสำคัญ หรือมีลักษณะการใช้งานในการเป็นตัวแทนของ สถาบันใด ๆ (institutional buildings) ที่จำเป็นต้องคงสภาพลักษณะของอาคารเอาไว้ให้เหมือนเดิม มากที่สุด

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารจึงถูกใช้กับอาคารที่มีความสำคัญในด้านอื่น อันได้แก่ อาคารที่ถูกใช้ในเชิงธุรกิจ (commercial buildings) และอาคารบ้านพักอาศัย (domestic buildings) (Brand, 1995, น.7) อาคารที่ถูกใช้ในเชิงธุรกิจและอาคารบ้านพักอาศัยนี้ มีแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอตามการขึ้นลงของธุรกิจและความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่หลากหลาย ตามแต่ละช่วงเวลา หรือการถูกส่งต่อในเชิงของมรดกครอบครัว ย่อมทำให้อาคารมีโอกาสถูก เปลี่ยนแปลงไปได้ตลอดเวลาโดยเฉพาะ ในกรณีที่ผู้อาศัยที่เป็นเจ้าของอาคารเอง โดยมีความแตกต่าง จากผู้อยู่อาศัยที่เป็นการเช่าอาคารที่มีปัจจัยเอื้อให้มีการเปลี่ยนแปลงที่น้อยกว่า เพราะย่อมต้องขอ อนุญาตจากเจ้าของอาคารก่อน และการลงทุนในการปรับปรุงอาคารที่ไม่ใช่ของตัวเองย่อมมีน้อยกว่า (Brand, 1995) ทั้งนี้ อาคารมักจะถูกเปลี่ยนแปลงไป เพื่อรองรับการใช้งานใหม่ หลักๆ 3 ประเภท คือ เพื่อรองรับท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม เพื่อการพักอาศัย และเพื่อธุรกิจการค้า (Tiesdell, 1996 อ้างถึงใน Pimonsathean Yongtanit, 2002, น. 164) โดยยงธนิศร์ พิมลเสถียร ได้แบ่งรูปแบบของ การใช้งานอาคารใหม่ ออกเป็น 2 ประเภท ตามรูปแบบของผลประกอบการจากธุรกิจของการทำงาน ใหม่ คือ

1) การใช้งานที่เอื้อประโยชน์โดยตรงแก่อาคารและโครงการเอง (Active Use)

คือ กิจกรรมการใช้งานใหม่ที่สามารถ ทำให้เกิดรายได้ครอบคลุมโครงการการอนุรักษ์ ซ่อมแซมตัวโครงการ โดยส่วนใหญ่แล้วมักจะถูกปรับเปลี่ยนการใช้งานเป็นโรงแรม ร้านอาหาร ร้านค้า หรือ ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น

2) การใช้งานที่เอื้อประโยชน์กับชุมชนรอบข้าง (Passive Use)

คือ กิจกรรมการใช้งานใหม่ที่ไม่ได้สร้างรายได้โดยตรงให้กับโครงการ หรือครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการบูรณะดูแลอาคาร แต่ส่งผลดีต่อสังคม และชุมชนโดยรอบ อาทิเช่น พิพิธภัณฑ์ ห้องสมุด บ้านพักสวัสดิการ แกลเลอรี และอาคารสาธารณประโยชน์อื่นๆ

2.2 คุณค่าและความสำคัญของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร

โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร เพื่อนำอาคารกลับมาใช้งานใหม่ นอกเหนือจากประโยชน์ทางตรงที่ส่งผลกับอาคารและเจ้าของอาคารแล้ว ยังก่อให้เกิดประโยชน์และความสำคัญต่อภาพรวมของสังคมอีกหลายประการ ดังนี้

ด้านการอนุรักษ์

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นการช่วยต่ออายุของอาคารแทนที่จะถูกทิ้งร้างหรือถูกรื้อแล้วสร้างอาคารใหม่ โดยเป็นการส่งต่อคุณค่าและความสำคัญของมรดกทางวัฒนธรรมให้คงอยู่ และเป็นตัวแทนขององค์ความรู้ ภูมิปัญญา และจิตวิญญาณที่มีมาจากรุ่นหนึ่งได้เรียนรู้ นอกจากนั้น การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร ยังช่วยลดภาระเรื่องค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาอาคารได้ ทำให้ผู้ดำเนินการตัดสินใจในการอนุรักษ์อาคารไว้ได้ง่ายมากกว่าการมีเพียงคุณค่าในเชิงประวัติศาสตร์และความงามเท่านั้น (Pimonsathean Yongtanit, 2002, น.161 - 162) ยิ่งไปกว่านั้น การปรับปรุงและซ่อมแซมอาคารเป็นการเอื้อให้เกิดกระบวนการพัฒนาและถ่ายทอดองค์ความรู้ของวิทยาการการก่อสร้างในอดีตให้กับคนในปัจจุบัน โดยเฉพาะคนในพื้นที่อีกด้วย อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มโอกาสในการพัฒนาวิทยาการสมัยใหม่ที่น่าสนใจกับงานบูรณะ (Richard L. Austin, 1988, น. ix)

ด้านสิ่งแวดล้อม

เมื่ออาคารไม่ถูกรื้อทิ้งลงแล้วสร้างอาคารใหม่ หมายถึงทรัพยากรธรรมชาติย่อมถูกใช้อย่างคุ้มค่า และไม่เกิดการทำลายทรัพยากรธรรมชาติเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจึงไม่ได้เป็นเพียงการอนุรักษ์ตัวอาคารหรือชุมชนเพียงอย่างเดียว แต่เป็นการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมด้วยเช่นกัน (Pimonsathean Yongtanit, 2002, น.161 - 162)

ด้านเศรษฐกิจ

การนำอาคารกลับมาใช้ใหม่และทำให้อาคารกลับมามีประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้อีกครั้ง ย่อมทำให้เกิดความคุ้มค่าจากการก่อสร้างเดิม และลดค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อสร้างอาคารใหม่ นอกจากนั้นแล้ว งานบูรณะซ่อมแซม ปรับปรุงอาคารเดิม ยังเป็นการกระตุ้นให้เกิดการสร้างงานในพื้นที่โดยรอบของโครงการ อาทิเช่น แรงงานก่อสร้าง ผู้ควบคุมงาน ช่างฝีมือ ผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างแบบดั้งเดิม เป็นต้น อีกทั้งยังเป็นการเปิดโอกาสให้เกิดการลงทุนใหม่ๆ จากภาคเอกชนในพื้นที่ซึ่งส่งผลในแง่ดีต่อระบบเศรษฐกิจของชุมชนและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอื่นๆ อีกด้วย

อีกทั้งการนำเอาอาคารเก่าที่มีคุณค่ากลับมาใช้งานใหม่ โดยเฉพาะเพื่อการสนับสนุนการท่องเที่ยวที่ยั่งยืน ย่อมสามารถนำมาพัฒนาเป็นจุดแข็งของโครงการและชุมชนได้ เพื่อใช้ในการพัฒนาและประชาสัมพันธ์ เพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ของชุมชนได้เป็นอย่างดี ซึ่งถ้าหากโครงการประสบความสำเร็จ ส่งผลให้เกิดผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจตามมาหลายด้าน แต่ในกรณีนี้จำเป็นต้องได้รับการวางแผน เพื่อรองรับการท่องเที่ยวให้รอบครอบและรัดกุม เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะไปกระทบต่อมรดกทางวัฒนธรรมและคนในพื้นที่ให้น้อยที่สุด

ด้านการเมืองและสังคม

สาเหตุสำคัญอันหนึ่งของการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรมหนึ่ง คือ การนำเอามรดกทางวัฒนธรรมนั้น ๆ มาเป็นตัวแทนศูนย์รวมจิตใจของความเป็นชาติและสังคม การที่อาคารประวัติศาสตร์ยังคงอยู่ และยังสามารถส่งผ่านคุณค่าและความสำคัญจากในอดีตผ่านปัจจุบันไปยังอนาคตได้นั้น ย่อมมีความหมายโดยตรงกับการรวมจิตใจของคนในชุมชน หรือสังคมนั้น ๆ เพราะการเป็นตัวแทนที่เต็มไปด้วยเรื่องราว ความเป็นมา และประวัติศาสตร์ย่อมส่งผลต่อจิตใจของคนในพื้นที่

อีกทั้งกระบวนการอนุรักษ์ของย่อมเอื้อให้เกิดกระบวนการความร่วมมือ ระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน และคนในชุมชน ผ่านการทำงานและการแก้ปัญหาของโครงการซึ่งจะส่งผลประโยชน์อันดีต่อการทำงานร่วมกันในอนาคตด้วย

ด้านการฟื้นฟูชุมชน ด้วยความคิดสร้างสรรค์

มีหลายกรณีที่ชุมชนเดิมที่ถูกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของทางเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรม ก่อให้เกิดการอพยพย้ายออกหรือเกิดการทิ้งร้างอาคารในชุมชน จนเหลือเพียงผู้สูงอายุ และเด็กให้อยู่โดยลำพัง ทั้งนี้ มีปรากฏการณ์การย้ายเข้ามาของกลุ่มศิลปินหรือกลุ่มคนรุ่นใหม่ ที่เลือกเข้ามาอยู่ในพื้นที่ เนื่องจากเหตุผลเรื่อง ค่าครองชีพ และค่าเช่าที่ราคาไม่สูงนัก โดยใช้ความคิดสร้างสรรค์ในการปรับเปลี่ยนพื้นที่และใช้งานของอาคาร เพื่อตอบโจทย์วิถีชีวิตของตนเอง (Jane Jacobs ถูกอ้างถึงใน Brand, 1995, น. 28) ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวให้

กลับมามีชีวิตชีวา หรือมีคุณค่าทางเศรษฐกิจขึ้นมาอีกครั้ง โดยอาจจะมีการกระตุ้นประชาสัมพันธ์ผ่าน การท่องเที่ยวและการสื่อสารสมัยใหม่ Steward Brand (1995, น.105) ได้อธิบายว่า อาคารเก่า สามารถช่วยขับเคลื่อนความคิดสร้างสรรค์ได้ดีกว่าอาคารใหม่ที่สมบูรณ์แบบ เนื่องด้วยผู้ที่เข้าไปอยู่ อาศัยรู้สึกมีอิสรภาพและไร้ความกดดันมากกว่า อีกทั้งความไม่สมบูรณ์แบบของอาคารทำให้ผู้อาศัย สามารถเข้าถึงความเป็นธรรมชาติของสิ่งแวดล้อมได้ ซึ่งเป็นการเปิดโอกาสให้เกิดการเติบโตทาง ความคิดและการแก้ปัญหา ยิ่งไปกว่านั้นแล้วอาคารเก่ายังเต็มไปด้วยความทรงจำ เรื่องราว และ ประสบการณ์ที่คอยสื่อสารกับผู้อาศัย นำไปสู่ความผูกพันและความสุขร่วมกับพื้นที่ได้มากกว่า อาคารใหม่



2.3 หลักการการอนุรักษ์สถาปัตยกรรม โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

จากการศึกษาพบว่า มีนักวิชาการ และองค์กรต่างๆของแต่ละประเทศได้นำเสนอแนวทางการอนุรักษ์ โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอยู่อย่างหลากหลาย ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาหลักการสากล และหาแนวทางการดำเนินงานจาก กฎบัตรบูรา (ICOMOS, 2013) หลักการในการอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมและชุมชน (ปีนรัชฎ์ กาญจนนัษฐิติ, 2552) Creative re-use of buildings (Latham, 2000) The Secretary of the Interior's Standards for Rehabilitation (Weeks & Grimmer, 1995) และจาก New Uses for Heritage Places (The Heritage Council of NSW, 2008) ได้หลักการอนุรักษ์เพื่อดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารไว้ ดังนี้

- ควรมีการทำความเข้าใจ เคารพ และรักษาคุณค่า (value) ความสำคัญ (significant) และความแท้ (authenticity) ของมรดกทางสถาปัตยกรรม
- ควรพิจารณาเลือกประโยชน์ใช้สอยใหม่ (new use) ให้เหมาะสมที่สุด และส่งผลกระทบต่อมรดกสถาปัตยกรรมให้น้อยที่สุด
- ควรรักษาความสัมพันธ์ระหว่างอาคาร และพื้นที่แวดล้อมรวมถึงชุมชนโดยรอบเอาไว้
- ควรทำการเปลี่ยนแปลงอาคารให้น้อยที่สุด (minimum intervention) รวมถึงควรเลือกการซ่อมแซมอาคาร (repair) มากกว่าเปลี่ยนของทดแทน (replace) ด้วยของใหม่
- ควรมีการจดบันทึกและเก็บข้อมูลในทุกช่วงของการดำเนินการ
- ควรเลือกการปรับปรุงอาคาร โดยวิธีที่ไม่สูญเสียสภาพของอาคารเดิม มีความยืดหยุ่น และรองรับการปรับปรุงที่ดีขึ้นได้ในอนาคต
- การดำเนินการใด ๆ ต้องส่งผลต่อคุณค่าความสำคัญและความแท้ของอาคารให้น้อยที่สุด และคงรักษาเอกลักษณ์ของอาคารที่บ่งบอกถึงช่วงเวลา ยุคสมัยของอาคาร และองค์ประกอบใหม่ที่เพิ่มเข้าไปไม่ควรทำให้เกิดความเข้าใจผิด
- ควรเลือกวิธีการปรับปรุงอาคารด้วยเทคนิควิธีการและวัสดุดั้งเดิมที่อ่อนโยน และเป็นมิตรกับธรรมชาติ
- ควรมีแผนงานในการดูแลรักษาอาคาร และงบประมาณในระยะยาว
- ควรมีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้ใช้งาน นักท่องเที่ยว และสาธารณชน ให้ทราบถึงประวัติความเป็นมา ความสำคัญ และสิ่งที่มีการเปลี่ยนแปลงกับอาคารตลอดการดำเนินงาน

2.4 กระบวนการอนุรักษ์สถาปัตยกรรม โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร

โดยจากหลักการในเบื้องต้น โดยเฉพาะจากการอ้างอิงโดยใช้กรอบพิจารณา จาก New Uses for Heritage Places (The Heritage Council of NSW, 2008) ทำให้ผู้วิจัยได้แบ่งการพิจารณากระบวนการดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของอาคารประวัติศาสตร์ออกมา 3 ช่วง ดังนี้

1) ช่วงวางแผนและกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงาน

ช่วงวางแผนและกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงานประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังนี้

- การทำความเข้าใจคุณค่าความสำคัญของอาคารและที่ตั้ง
- การพิจารณาการใช้สอยใหม่
- การเลือกระดับการปรับเปลี่ยนอาคารที่เหมาะสม

โดยควรพิจารณาให้เหมาะสมกับบริบทของอาคารประวัติศาสตร์ การใช้งานใหม่งบประมาณและการตลาดที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นฐานในการพิจารณาตัดสินใจก่อนการลงมือดำเนินการใด ๆ กับอาคารประวัติศาสตร์นั้น ซึ่งถือว่าเป็นช่วงที่สำคัญมากของการดำเนินงานต่อไป

2) ช่วงของการดำเนินงาน

ช่วงของการดำเนินงานเป็นช่วงที่นำเอาแผนงานมาลงมือปฏิบัติจริงซึ่งการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ย่อมเป็นไปตามการวางแผนว่าจะมีการบูรณะ หรือปรับปรุงประสิทธิภาพอาคารมากน้อยเท่าใด และดำเนินการเปลี่ยนแปลงอาคารไปในส่วนไหนบ้าง โดยระดับของการเปลี่ยนแปลงมีหลายระดับ ในการพิจารณาระดับของการเปลี่ยนแปลงกายภาพของอาคาร อ้างอิงจาก Steward Brand (1995) ที่แบ่งการเปลี่ยนแปลงของอาคารที่ถูกใช้ในเชิงธุรกิจออกเป็น 6 ระดับ แต่เพื่อให้เหมาะสมกับกรณีศึกษา จึงปรับแบ่งระดับการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงอาคาร ออกเป็น 4 ส่วนหลัก ดังนี้

- ระดับโครงสร้าง (structure)
- ระดับงานระบบ (service)
- ระดับเปลือกอาคาร (skin)
- ระดับผังพื้นภายในและเครื่องเรือน (space plan and stuff)

โดยตลอดการปฏิบัติงานควรต้องดำเนินงานตามหลักการที่เหมาะสมของการอนุรักษ์ด้วย

3) ช่วงการดำเนินแผนระยะยาว และการประชาสัมพันธ์

ช่วงการดำเนินแผนระยะยาวและการประชาสัมพันธ์เป็นช่วงสำคัญที่จะทำให้เกิดกระบวนการอนุรักษ์ที่ยั่งยืนกับอาคารและชุมชน ประกอบไปด้วย

- การวางแผนในการดำเนินการทั้งการดูแลกายภาพ และการจัดหางบประมาณ เพื่อมาใช้ในการดูแลอาคารในอนาคต
- การประชาสัมพันธ์สื่อสาร สร้างความเข้าใจอันดีและส่งต่อข้อมูล คุณค่า ความสำคัญ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการบูรณะปรับปรุงของอาคาร ประวัติศาสตร์ไปสู่สาธารณชน เพื่อเป็นรากฐานสำคัญในการดูแลรักษาอาคาร ประวัติศาสตร์อย่างยั่งยืนต่อไป

2.5 ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

นอกจากกระบวนการในการดำเนินงานแล้ว ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในวางแผน และดำเนินงานก็เป็นประเด็นที่น่าสนใจในการนำมาพิจารณา เพราะในแต่ละชุมชนย่อมมีบริบทที่ส่งผลต่อการตัดสินใจดำเนินงานในพื้นที่ที่แตกต่างกัน โดยในเบื้องต้น ตาม Bullen and Love (2011) ได้สำรวจปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย โดยแสดงให้เห็นว่าปัจจัยที่เกี่ยวข้องมีอยู่หลายประการ อาทิเช่น มุมมองของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในโครงการ ศักยภาพของตัวอาคาร อิทธิพลของเศรษฐกิจในพื้นที่ หรือคุณค่าของอาคารที่มีต่อย่าน เป็นต้น หรือการที่ผู้ประกอบการเป็นผู้เช่าอาคาร หรือเป็นผู้ถือครองอาคารเอง (Brand, 1995, น.7) ย่อมส่งผลต่อลักษณะการตัดสินใจในการดำเนินการปรับเปลี่ยนอาคาร โดยกล่าวโดยสรุปแล้ว

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ที่ย่อมมีความหลากหลายในแต่ละโครงการ ผู้วิจัยจึงพิจารณาแบ่งปัจจัยที่เกี่ยวข้อง แบ่งออกเป็น 3 ประเด็น ดังนี้

1) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนร่วมในโครงการ (participants)

- ผู้มีส่วนร่วมในโครงการ

เนื่องด้วยผู้มีส่วนร่วม (participant) ในโครงการ ย่อมมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร ทั้งทางตรงและทางอ้อม ตั้งแต่เริ่มวางแผนโครงการจนโครงการแล้วเสร็จและคงอยู่ต่อไปทั้งผู้มีส่วนร่วมในโครงการประกอบไปด้วยหลายส่วน ขึ้นอยู่กับบริบทของโครงการนั้นๆ โดย Kincaid (2003) ได้นำเสนอผู้มีส่วนร่วมตัดสินใจ ในการเปลี่ยนการใช้สอย ออกมา ดังนี้ กลุ่มผู้ลงทุน (investors) กลุ่มผู้ดำเนินการ (producers) กลุ่มการตลาด (marketers) กลุ่มผู้ดูแลกฎข้อบังคับ (regulators) กลุ่มผู้ใช้งาน (user) ซึ่งประกอบด้วย ผู้ประสานงาน (corporate) ผู้

อยู่อาศัย (residential) และผู้พัฒนาโครงการ (developers) เกิดจากการรวม ผู้ลงทุน การตลาด และผู้ดำเนินการ เอาไว้ด้วยกัน

โดยในบริบทของสังคมไทย ในบางพื้นที่ที่มีความเข้มแข็งของชุมชน สมาชิกในชุมชนที่อาคารประวัติศาสตร์นั้น ๆ ตั้งอยู่ ย่อมอาจจะมีผลต่อโครงการทั้งในแง่ของผู้ใช้งานโครงการ เพื่อนบ้าน หรือผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมโดยรอบด้วย

ทั้งนี้ ในแต่ละโครงการย่อมมีผู้มีส่วนร่วม และมีบทบาทในการตัดสินใจ ที่ส่งผลกระทบต่อกระบวนการทำงาน และทำให้การใช้งานพื้นที่ที่แตกต่างกันออกไป นอกจากนั้นแล้วขนาดของโครงการหรือ ขนาดของธุรกิจที่เข้ามาใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ ย่อมส่งผลกระทบต่อผู้มีส่วนร่วมต่างกันไป ด้วย อาทิเช่น ธุรกิจขนาดเล็ก อาจมีแนวโน้มที่จะมีคณะทำงานและผู้ร่วมตัดสินใจที่น้อยกว่า ธุรกิจขนาดใหญ่ที่มีผู้ถือหุ้นจำนวนมาก และมีคณะทำงานเฉพาะทางที่ดูแลในแต่ละด้านไป หรือในทางตรงกันข้าม ธุรกิจขนาดเล็กแต่หากเป็นธุรกิจครอบครัว อาจจะเกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการตัดสินใจต่าง ๆ ในโครงการจำนวนมากและซับซ้อนกว่าในเชิงความสัมพันธ์ก็เป็นได้

- กรรณสิทธิการครอบครองอาคาร

ในเรื่องของผู้มีส่วนร่วมในโครงการย่อมมีแนวโน้มจะสัมพันธ์กับ เรื่องกรรณสิทธิการถือครองอาคารด้วย ซึ่งการถือครองกรรณสิทธินั้นย่อมมีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อระดับการตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงด้วยในเบื้องต้นจากปัจจัยที่ต้องขออนุญาตจากเจ้าของอาคาร และความต้องการลงทุนในอาคารที่ไม่ใช่ของตนเองย่อมส่งผลต่อการตัดสินใจอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ (Brand, 1995, น.7)

นอกจากนั้นแล้ว เรื่องกรรณสิทธิการครอบครองอาคารหากเป็นอาคารที่ส่งต่อกันมาจากรุ่นสู่รุ่นภายในครอบครัว อาคารนั้นย่อมมีความหมายมากกว่าเป็นเพียงอาคาร โดยเฉพาะอาคารที่เป็นบ้านพักอาศัย เนื่องจากที่พักอาศัยเป็นที่ก่อให้เกิดกิจกรรมร่วมกันภายในครอบครัว จึงเชื่อมโยงไม่เพียงในเรื่องของที่ตั้งแต่สัมพันธ์ไปถึงเรื่องของคน และกิจกรรมที่เคยเกิดขึ้นมาในอาคารนั้น ๆ ด้วย (พีรยา บุญประสงค์, 2560)

2) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับ อาคารประวัติศาสตร์ คือ ศักยภาพของอาคารประวัติศาสตร์ ทั้งใน ด้านกายภาพ อันได้แก่ สภาพอาคารเดิม ข้อจำกัดและความยืดหยุ่นของอาคารที่รองรับการปรับเปลี่ยนได้ (Robiglio, 2016, น.13) ทั้งในส่วนของโครงสร้าง รูปแบบอาคาร และพื้นที่ในโครงการ ย่อมส่งผลต่อแนวโน้มการตัดสินใจต่อเติม หรือเปลี่ยนแปลงอาคารในอนาคต

อีกทั้งใน ด้านของคุณค่าในเชิงสังคม อันได้แก่ประวัติความเป็นมา ความผูกพัน การมีคุณค่า หรือความสำคัญของอาคารต่อระดับครอบครัว ระดับชุมชน หรือในระดับเมือง (Bullen & Love,

2011, น.415) ไม่ว่าจะในด้านของเศรษฐกิจ สังคม หรือศิลปวัฒนธรรม หรือในประเด็นอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3) **ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับที่ตั้งของอาคารประวัติศาสตร์** คือ ที่ตั้งรวมถึงพื้นที่โดยรอบอาคารประวัติศาสตร์ ทั้งในระดับย่าน หรือเมือง ที่เป็นสิ่งแวดล้อมโดยรอบของโครงการนั้น ๆ โดยใน *ด้านของกายภาพ* ย่อมเกี่ยวเนื่องกับการเข้าถึงโครงการ มุมมองจากภายนอกสู่โครงการ (approach) มุมมองจากภายในโครงการสู่ภายนอก (view) (Robiglio, 2016, น.13) ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมถึงในระดับกฎหมาย ในเรื่องของการลักษณะใช้พื้นที่ตามกฎหมายผังเมืองต่าง ๆ ย่อมส่งผลโดยตรงต่อการตัดสินใจ ตั้งแต่การเลือกการใช้งานใหม่ จนถึงการปรับเปลี่ยนอาคาร

นอกจากนี้แล้วใน **ด้านทางบริบททางสังคม** ที่อาคารประวัติศาสตร์นั้น ๆ ตั้งอยู่ เช่น บรรยากาศของพื้นที่โดยรอบ การให้ความสำคัญของคนในชุมชนที่มีต่ออาคารประวัติศาสตร์ รวมถึงการให้การสนับสนุนในด้านใดด้านหนึ่งจากภาครัฐ หรือคุณค่า ความสำคัญ และภาพลักษณ์ของชุมชนที่มีต่อเมือง และสาธารณชน

2.6 การปรับเปลี่ยนการใช้สอย กับการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์

การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์เป็น 1 ใน 3 ของการใช้สอยอาคารใหม่ที่ Tiesdell (อ้างอิงใน Pimonsathean Yongtanit, 2002, น.164) ชี้ให้เห็นว่าอาคารประวัติศาสตร์มีแนวโน้มถูกปรับเปลี่ยนไปเพื่อรองรับการท่องเที่ยว การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจึงถูกนำมาใช้อย่างหลากหลาย ทั้งจากนักอนุรักษ์ เจ้าของอาคารประวัติศาสตร์ หรือทั้งจากนักลงทุนที่เลือกเอาอาคารประวัติศาสตร์ มาดำเนินธุรกิจ เพื่อตอบรับอิทธิพลการท่องเที่ยวที่กลายเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในกระแสโลกในยุคปัจจุบัน (ปรานอม ต้นสุขานันท์, 2559, น.179) ซึ่งจะเห็นได้ชัดในเขตย่านเก่าในแต่ละเมืองที่มีต้นทุนเป็นสถาปัตยกรรมดั้งเดิมและศิลปวัฒนธรรมท้องถิ่น จนได้รับทั้งแรงสนับสนุนทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชนในพื้นที่ เพื่อกระตุ้นให้มีการเติบโตทางเศรษฐกิจ แต่ในขณะเดียวกัน การท่องเที่ยวก็อาจจะทำให้ผู้คนในพื้นที่นั้น ๆ ได้รับแรงกดดันด้วยสภาวะเศรษฐกิจ ค่าครองชีพ และมูลค่าที่ดินที่สูงขึ้นด้วยเช่นกัน

เนื่องด้วยการขับเคลื่อนของกระแสการท่องเที่ยวประกอบกับการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในรูปแบบเดิมบางส่วนไม่ได้สอดคล้องกับวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไปในปัจจุบัน อีกทั้งมูลค่าในการบูรณะปรับปรุงอาคารเก่าที่มีอายุมาก มีค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างและใช้ระยะเวลาาน โดยจำเป็นต้องใช้ความรู้ความเข้าใจเฉพาะ มากกว่าการสร้างอาคารใหม่ในระบบการก่อสร้างสมัยใหม่ เป็นเหตุที่ผลักดันให้เกิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ในอาคารประวัติศาสตร์ในเขตพื้นที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว โดยสามารถพบเห็นได้ทั่วไป อาทิเช่น ย่านเขตเมืองเก่าภูเก็ต ชุมชนริมน้ำจันทบูร จังหวัดจันทบุรี เมือง

หลวงพระบาง สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว เขตย่านเก่าเมืองปีนัง และเมืองมะละกา ประเทศมาเลเซียที่ถูกขึ้นทะเบียนเป็นมรดกโลก² เป็นต้น



ภาพที่ 2 ตัวอย่างตึกแถวที่ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็น ร้านขายสินค้าและโรงแรม เพื่อรองรับการท่องเที่ยว เมืองมะละกา ประเทศมาเลเซีย
ที่มา : <https://velvetescape.com/exploring-malacca> (2561)

จากข้อมูล Tourist Dependent Adaptive reuse in the old residential quarter of Melaka city, Malaysia (CHUA & Deguchi, 2011) ได้แสดงให้เห็นว่า ในเขตพื้นที่ศึกษาในเขตเมืองเก่าของมะละกา ประเทศมาเลเซีย มีสัดส่วนของอาคารที่ถูกใช้งานเพื่อรองรับการท่องเที่ยว (tourist - dependent uses) 24.3%³ ประกอบไปด้วยการปรับเปลี่ยนการใช้งานไปเป็นร้านค้า ร้านอาหาร ที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยว ที่อำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ร้านนวด ร้านเสริมความงาม พื้นที่จัดกิจกรรม (workshop) พื้นที่แสดงผลงานศิลปะ พื้นที่เพื่อการศึกษาหรือพิพิธภัณฑ์ต่าง ๆ เห็นได้ว่าการท่องเที่ยวโดยเฉพาะการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ ที่มีอาคารประวัติศาสตร์เป็นบริบทหนึ่งที่สำคัญของสิ่งแวดล้อมในกิจกรรมการท่องเที่ยว ย่อมส่งผลสัมพันธ์และผลักดันให้เกิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อให้ตอบสนองความต้องการร่วมสมัย และเป็นการช่วยทำให้อาคารประวัติศาสตร์นั้น ๆ สามารถดำรงอยู่ได้อย่างมีความสำคัญกับชุมชนภายใต้การเปลี่ยนแปลงของบริบทสังคม และเศรษฐกิจได้อย่างยั่งยืน

ปัจจัยดังกล่าวย่อมส่งผลให้แนวทางของการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวในแต่ละโครงการย่อมมีความแตกต่างกันออกไป รวมถึงส่งผลต่อวิธีการดำเนินงาน และการ

² ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นมรดกโลกในปี พ.ศ. 2551

³ 59.1% เป็นการใช้งานอาคารที่ไม่ได้ขึ้นอยู่กับการท่องเที่ยว (Non - tourist - dependent Uses) ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่ที่ทิ้งร้างไม่มีการใช้งาน หรืออยู่ในระหว่างการก่อสร้าง หรือเป็นพื้นที่ที่เป็นสุสาน

เลือกใช้อาคารประวัติศาสตร์ในบริบทของแต่ละโครงการ ในบทต่อไปจะลงรายละเอียดไปในพื้นที่ศึกษาในบริบทของประเทศไทย คือ กลุ่มอาคารประวัติศาสตร์ในย่านวัดเกตการาม อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ อาคารประวัติศาสตร์บางส่วนถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอยไปสู่การใช้งานเพื่อรองรับการท่องเที่ยว ตามการเปลี่ยนแปลงไปตามบริบททางสังคมและเศรษฐกิจของเมือง



บทที่ 3 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่านวัดเกตการาม

จากวัตถุประสงค์ของการศึกษาในการอนุรักษ์สถาปัตยกรรม ด้วยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารที่ผ่านมา เพื่อเป็นการประยุกต์เอาความรู้ที่ศึกษาจากทฤษฎี และหลักการสากล นำมาทำความเข้าใจสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ในบริบทของประเทศไทย ผู้วิจัยจึงศึกษาการปรับเปลี่ยนการใช้สอยย่านวัดเกตการาม อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ชุมชนการค้าและที่พักอาศัยเก่าแก่ ที่มีประวัติความเป็นมาอันยาวนาน รวมถึงเป็นที่ตั้งของบ้านพักอาศัยพื้นถิ่นล้านนา ที่ได้รับอิทธิพลผสมผสานจากหลากหลายวัฒนธรรม และยังปรากฏให้เห็นอยู่ในปัจจุบัน (อภิญา นนทนาท, 2558) โดยในปัจจุบันอาคารประวัติศาสตร์ในพื้นที่หลายหลัง ได้รับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย โดยมีการท่องเที่ยวเป็นปัจจัยสำคัญหนึ่งที่เข้ามาเป็นตัวเร่ง และเป็นแรงจูงใจทางเศรษฐกิจ

ในบทนี้ได้แบ่งเนื้อหาออกเป็น 3 ประเด็น คือ

- ย่านวัดเกตการาม ในเรื่องเชิงกายภาพ และประวัติศาสตร์ความเป็นมา
- รูปแบบสถาปัตยกรรมในย่านวัดเกตการาม และอิทธิพลที่ส่งผลต่อรูปแบบ
- การปรับเปลี่ยนการใช้สอยบ้านพักอาศัยในย่านวัดเกตการาม เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว รวมถึงสถานการณ์ปัจจุบันในย่าน

จากนั้นข้อมูลข้างต้นจะถูกนำไปวิเคราะห์ เพื่อทำความเข้าใจ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่เกิดขึ้นในย่าน ผ่านกรณีศึกษาที่ได้รับการคัดเลือกมาต่อไป

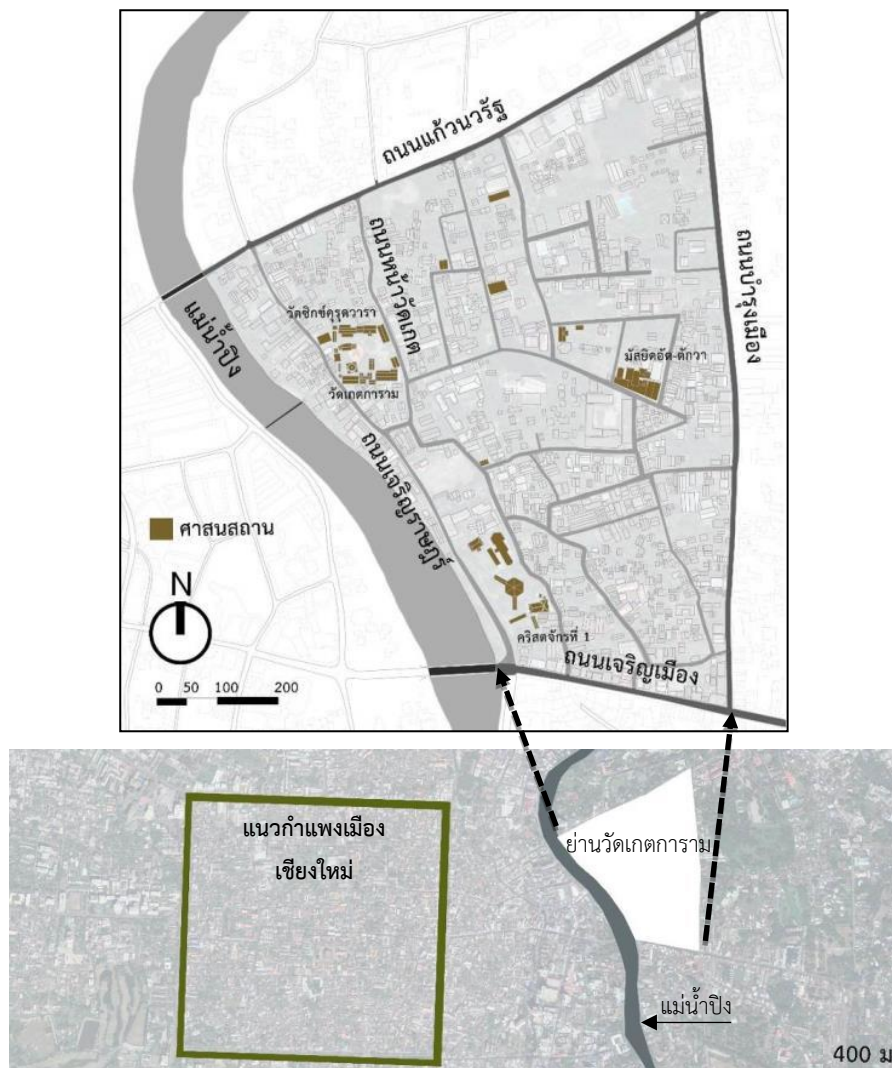
3.1 ย่านวัดเกตการาม

3.1.1 ข้อมูลพื้นฐานของย่านวัดเกตการาม

“ย่านวัดเกตการาม” หรือที่คนทั่วไปเรียกว่า “ย่านวัดเกต” “ชุมชนวัดเกต” หรือ “บ้านวัดเกต” เป็นคำที่ปรากฏอยู่ในหนังสือ และวิจัยจำนวนมากกล่าวถึง ชุมชนที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของแม่น้ำปิง ตำบลวัดเกต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีสถานที่สำคัญในย่าน คือ พระเกสรธาตุ วัดเกตการาม อีกทั้งเป็นที่ตั้งของศาสนสถานสำคัญๆ อีกหลายแห่ง ได้แก่ คริสตจักรที่ 1 วัดซิกซ์ครุฑวารามและมัสยิดอัด - ตักวา เนื่องด้วยย่านนี้ประกอบไปด้วยผู้คนที่มีความหลากหลายทั้งศาสนาและเชื้อชาติ จากการที่เคยเป็นชุมชนค้าขายที่เก่าแก่ของเมือง และเป็นทางเชื่อมต่อไปสู่ส่วนอื่นๆที่สำคัญของเมือง เพราะเป็นย่านที่ถูกขนานนามด้วยถนนหลายสาย (ปรานอม ต้นสุขานันท์ และวิทยา ดวงธิดา, 2556) ได้แก่

ทางเหนือ	ติดถนนแก้วนารัฐ
ทางใต้	ติดถนนเจริญเมือง
ทางตะวันออก	ติดถนนบำรุงราษฎร์
ทางตะวันตก	ติดลำแม่น้ำปิง

โดยมีถนนสายสำคัญคือ ถนนเจริญราษฎร์ ตัดผ่านด้านตะวันตกของวัดเกตการาม (ด้านหลัง) และถนนหน้าวัดเกต อยู่ด้านตะวันออกของวัด (ด้านหน้า) โดยในวิจัยนี้จะเรียกพื้นที่ย่านดังกล่าวนี้ว่า “ย่านวัดเกตการาม” เพื่อแสดงถึงพื้นที่ศึกษาในการวิจัยนี้



ภาพที่ 3 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย ตัดแปลงจากแผนที่จังหวัดเชียงใหม่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง

ฉบับ พ.ศ. 2552 และ Google Map, 2559



ภาพที่ 4 ภาพแสดงบรรยากาศโดยรอบของอาคารบ้านเรือนสองฝั่งริมถนนเจริญราษฎร์
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 5 ภาพแสดงบรรยากาศโดยรอบของอาคารบ้านเรือนสองฝั่งริมถนนหน้าวัดเกต
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



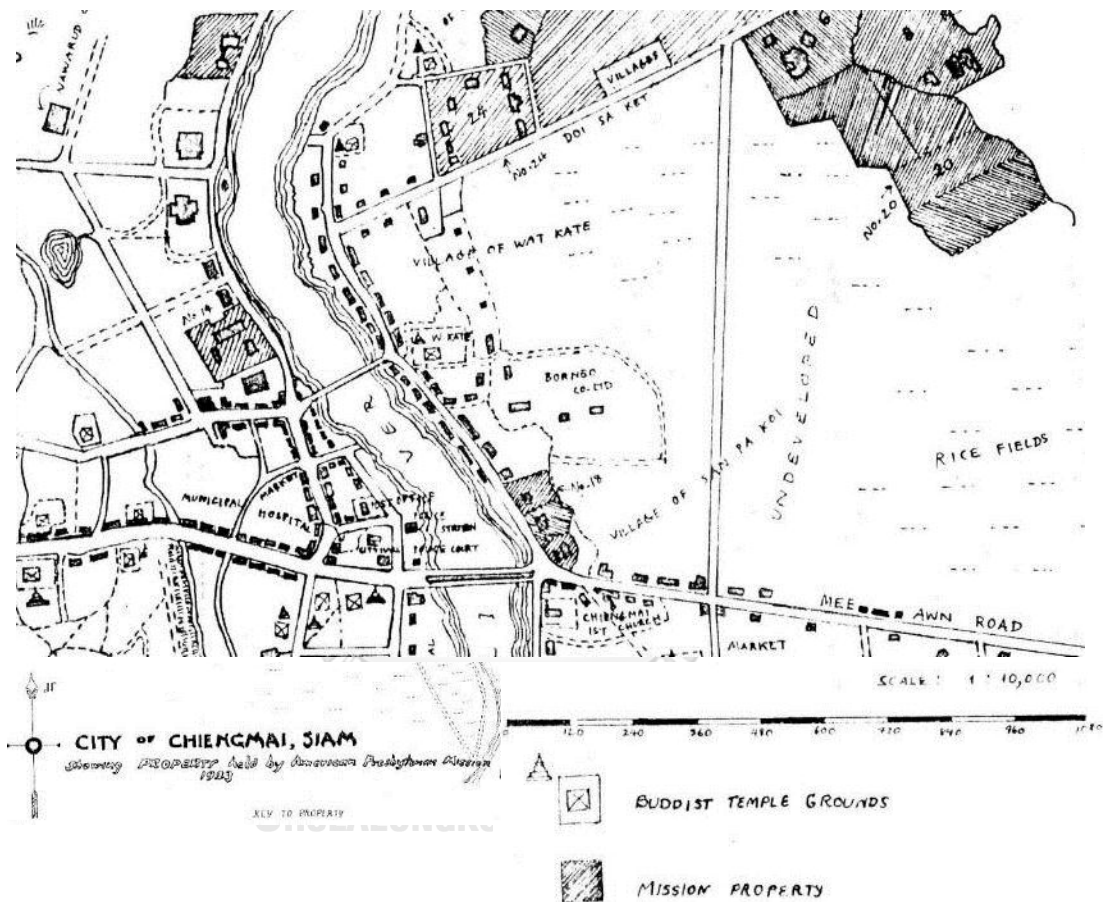
ภาพที่ 6 ภาพแสดงบรรยากาศโดยรอบของอาคารบ้านเรือนสองฝั่งริมถนนแก้ววรัฐ
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 7 ภาพแสดงบรรยากาศโดยรอบของอาคารบ้านเรือนสองฝั่งริมถนนบำรุงราษฎร์
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

3.1.2 ความเป็นมาของย่านวัดเกตการาม

ย่านวัดเกตการาม เป็นย่านชุมชนเก่าแก่ทางตะวันออกของแม่น้ำปิง มีประวัติความเป็นมาอันยาวนาน ตั้งแต่เป็น *ชุมชนเกษตรกรรม* ที่เติบโตรายรอบวัดสระเกษหรือวัดเกตการามในปัจจุบัน อายุกว่า 500 ปี⁴ ปรากฏหลักฐานการตั้งถิ่นฐานว่าเป็นชุมชนเกษตรกรรมที่มีหมู่บ้านอยู่อย่างกระจัดกระจายมาตั้งแต่ในอดีต จากแผนที่ของมิชชันนารีที่เขียน เมื่อ ปี พ.ศ. 2456 (สมโซติ อ่องสกุล, 2546)



ภาพที่ 8 แผนที่แสดงพื้นที่ย่านวัดเกต ที่ทำโดยคณะของมิชชันนารี
 นิกายโปรเตสแตนต์ คณะอเมริกันเพรสไบทีเรียน ในปี พ.ศ. 2466
 แสดงให้เห็นการครอบครองพื้นที่ของคณะมิชชันนารีในเวลานั้น และเห็นว่าพื้นที่ส่วนใหญ่
 ในย่านยังคงเป็นทุ่งนา โดยอาคารส่วนใหญ่จะเกาะไปตามแนวถนน และแม่น้ำ
 ที่มา : (ทิว วิชัยชัทคะ, 2529)

⁴ วัดเกตการามมีการฉลองสมโภชวัด ครบ 590 ปี ในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2561

ย่านวัดเกตการามนี้มีความสำคัญ และมีบทบาทต่อเมืองเชียงใหม่ อย่างมากโดยเฉพาะการเป็น **ย่านการค้าทางน้ำ** ที่รุ่งเรือง และเป็นยุคสมัยที่ย่านวัดเกตการามรุ่งเรืองมากเช่นกัน เนื่องด้วยชัยภูมิของย่านที่ติดแม่น้ำปิง แม่น้ำสายหลักที่เชื่อมเมืองเชียงใหม่กับปากน้ำโพธิ์ เส้นทางสัญจรและการขนส่งในอดีตที่เชื่อมโยงไปยังภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศ รวมถึงกรุงเทพมหานคร จนเรียกได้ว่าย่านวัดเกตการาม เป็นชุมชนการค้าใหญ่ของเมืองเชียงใหม่และหัวเมืองทางเหนือ โดยมีการบันทึกว่า มีเรือล่องขึ้นลงกรุงเทพฯ - เชียงใหม่ กว่า 1000 ลำต่อปี (สมโชติ อ๋องสกุล, 2546, น.375) ด้วยความรุ่งเรืองนี้ ทำให้ย่านวัดเกตการาม โดยคนจีนยุคแรกได้ตั้งถิ่นฐานอยู่สองฝั่งถนนด้านหลังวัดเกตการามตามแนวแม่น้ำปิงหรือบริเวณถนนเจริญราษฎร์ ย่านวัดเกตการามจึงเป็นแหล่งค้าขายสินค้าอุปโภคบริโภคทั้งปลีกและส่ง มีอาคารร้านค้าหนาแน่น โดยปลูกสร้างเป็นรูปแบบอาคารบ้านเรือนแบบสถาปัตยกรรมจีนที่ยังคงหลงเหลืออยู่ให้เห็นในปัจจุบัน

นอกจากนี้ เนื่องด้วยที่ตั้งของย่านที่มีระยะห่างจากกำแพงเมือง ศูนย์กลางการปกครองในอดีต เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้ในบริเวณนี้ได้รับอนุญาตจากพระเจ้าอินทวิชยานนท์ (พ.ศ. 2413 - 2440) เจ้าหลวงเมืองเชียงใหม่ในขณะนั้น พระราชทานให้เป็นพื้นที่อาศัยของพ่อค้า มิชชันนารีชาวต่างชาติ ที่เข้ามาเจริญไมตรีและค้าขายในเมืองเชียงใหม่ ทั้งพ่อค้าชาวไทยใหญ่ พ่อค้าชาวจีน พ่อค้าชาวพม่า พ่อค้าแขกอินเดียทั้งมุสลิม และแขกซิกข์ รวมถึงชาวตะวันตกที่เข้ามาทำกิจการค้าไม้รวมถึง คณะของมิชชันนารีนิวกายโปสเตสแตนท์คณะอเมริกันเพรสไบเตเรียน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2407 นอกจากนั้นยังมีช่างชาวลาวขมุที่เข้ามาทำงานให้กับบริษัทค้าไม้อีกด้วย



ภาพที่ 10 ภาพแสดงบรรยากาศของการค้าขายผ่านทางแม่น้ำปิง หน้าวัดเกตการาม
ถ่ายเมื่อปี พ.ศ. 2450
ภาพจากหอสมุดแห่งชาติ
ที่มา : (ดวงจันทร์ อาภาวัชรุตม์, 2543)



ภาพที่ 9 ภาพแสดงบรรยากาศของบ้านเรือนและท่อนซุงที่ถูกล่องไปตามแม่น้ำปิง ผ่านหน้าวัดเกตการาม
ที่มา : วารสารเมืองโบราณ เล่มที่ 41.3
(วิยะดา ทองมิตร, 2558, น.62)

โดยในปี พ.ศ. 2432 บริษัทบริติช บอร์เนียว จำกัด มาตั้งสำนักงานบริเวณถนนหน้าวัดเกต⁵ และบริษัท บอมเบย์เบอร์มา เข้ามาในปี พ.ศ. 2435 ตั้งอยู่ในย่านสันป่าข่อย ทางตอนใต้ของย่านวัดเกตการาม เรียกได้ว่าในยุคนั้น ย่านวัดเกตการามเป็น **ยุคแห่งการค้าไม้** โดยเฉพาะทำน้ำในย่านกลายเป็นจุดปล่อยขงลงแม่น้ำที่สำคัญของเมือง (สมโภช อ่องสกุล, 2546, น.385) จนถูกเรียกอีกชื่อว่า “บ้านท่าช้าง”

กระทั่งเมื่อ ปี พ.ศ. 2464 การรถไฟสายเหนือ สร้างขึ้นมาถึงตัวเมืองเชียงใหม่ (สันต์ สุวัจนราภินันท์, 2559, น.37-38) ทำให้การขนส่งทางบกมีบทบาทเข้ามาแทนที่ การขนส่งทางน้ำที่กำลังลดความนิยมลง ส่งผลให้ย่านค้าขายย้ายไปอยู่ในบริเวณย่านสถานีรถไฟ ขยายตัวไปตามเส้นถนนเจริญเมือง เข้าสู่ย่านท่าแพเชื่อมเข้ากับเขตเมืองเก่า ทำให้การค้าขายในย่านวัดเกตการามลดบทบาทลงตามการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ประกอบกับสภาวะซบเซาทางเศรษฐกิจระหว่างช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 (พ.ศ. 2484 - 2488) และปัจจัยทางการเมืองที่ส่งผลให้ชาวต่างชาติจำนวนมากที่อาศัยอยู่ใน ย่านวัดเกตการามและเชียงใหม่ในขณะนั้น ต้องอพยพลี้ภัยออกนอกพื้นที่ ย่านวัดเกตการาม จึงได้ผันตัวกลายเป็น **ย่านที่พักอาศัยเก่าแก่** และที่เก็บสินค้าของเจ้าของกิจการค้าเดิมในพื้นที่ที่ย้ายร้านไปอยู่ที่ ย่านท่าแพ หรือตลาดวโรรสแทน



ภาพที่ 11 ภาพแสดงบรรยากาศของอาคารบ้านเรือนในอดีต
บริเวณรอบวัดเกตการาม ริมแม่น้ำปิง ถ่ายเมื่อ ปี พ.ศ. 2512 โดย บุญเสริม สาดราภัย
ที่มา : หอสมุดแห่งชาติ

⁵ ที่ตั้งของ บริษัทบริติชบอร์เนียว จำกัด คือ โรงแรม 137 พิลลาร์เฮาส์ เชียงใหม่ มูลินนิสमानใจ และร้าน Hintlay Curry House ในปัจจุบัน

ในปี พ.ศ. 2540 ตำบลวัดเกต มีประชากรอยู่อาศัยมากเป็นอันดับที่ 2 ของอำเภอเมืองเชียงใหม่ มีประชากรประมาณ 25,000 คน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าย่านวัดเกตการาม เป็นย่านพักอาศัยที่สำคัญแห่งหนึ่งของเมืองเชียงใหม่มาตั้งแต่ในอดีต โดยผู้ที่อยู่ในย่านส่วนใหญ่ ยังคงเป็นลูกหลานของคนที่มาตั้งถิ่นฐานดั้งเดิม นอกจากนั้นแล้วก็มีคนจากภายนอกเริ่มอพยพเข้ามาอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจเรื่อยมา (สมโชติ อ๋องสกุล, 2546, น.395)

ในปี พ.ศ. 2542 ย่านวัดเกตการาม ถูกประชาสัมพันธ์จากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของ การเป็น **ย่านการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์** โดยมีอาคารประวัติศาสตร์ของชุมชนเป็นหนึ่งในจุดหมายสำคัญในการศึกษาเที่ยวชมชุมชนมาอย่างต่อเนื่อง และมีการร่วมมือกันระหว่างชาวบ้านในชุมชนกับสถาบันการศึกษาในพื้นที่ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในแง่ของการอนุรักษ์ขึ้นมาอย่างเป็นรูปธรรม จากการรวมกันชะลอการรื้อศาลาบาตร อายุกว่า 100 ปี ใน วัดเกตการาม ด้วยการจัดเสวนาเรื่อง "ฮ่วมกั๊ด ฮ่วมใจ พัฒนาวัดเกต" (ร่วมคิด ร่วมใจ พัฒนาวัดเกต) แล้วส่งผลให้เกิดการลงประชามติยกเลิกการรื้อถอนศาลาบาตรจากคนในชุมชน ต่อเนื่องทำให้มีการทอดกฐิน เพื่อหาเงินบูรณะศาลาบาตรจนแล้วเสร็จ ซึ่งนับได้ว่า เป็นจุดเริ่มต้นสำคัญของการอนุรักษ์ ทำให้เกิดความตระหนักถึงความสำคัญในการดูแลสถาปัตยกรรมในชุมชน



ภาพที่ 12 ภาพอาคารศาลาบาตร ภายในวัดเกตการาม ที่ได้รับการอนุรักษ์เอาไว้จากชุมชน
ภายในยังคงมีงานเขียนสี และงานปูนปั้นตกแต่งผนังโดยช่างชาวจีน
ที่มา : ผู้วิจัย (2560)

ต่อมาในปี พ.ศ. 2550 ชุมชนได้มีการร่วมตัวกันอีกครั้ง เพื่อเรียกร้องคัดค้านร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ที่กำหนดให้ย่านวัดเกตการามเป็นพื้นที่สีแดง ซึ่งหมายถึงที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยจะส่งผลให้มีการขยายถนนเจริญราษฎร์ถึง 20 เมตร ซึ่งจะทำให้อาคารบ้านเรือนสองฝั่งถนนที่เป็นเรือนไม้พื้นถิ่นดั้งเดิมสูญหายไป รวมถึงรูปแบบการใช้พื้นที่ของย่านก็จะถูกเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมอย่างมาก จนทำให้เกิดการรวมตัวเพื่อเรียกร้องขอเปลี่ยนแปลงผังสีจากสีแดง เป็นพื้นที่สีเหลืองทแยงขาวที่หมายถึงที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย สำเร็จในปี พ.ศ. 2556

หลังจากนั้นมา ย่านวัดเกตการามเป็นที่สนใจจากนักวิชาการ ในการศึกษาเชิงอนุรักษ์ สถาปัตยกรรมและชุมชนมาอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการวิจัยภายในย่าน อาทิเช่น วิจัยเรื่องเมือง เชียงใหม่ที่ยั่งยืน แนวความคิดและประสบการณ์ของย่านวัดเกต (ดวงจันทร์ อาภาวัชรุทธิ์ เจริญเมือง, 2549) หรือ หนังสือเล่าเรื่อง ย่านวัดเกตการาม (อนุ เนินหาด, 2546) รวมถึงหนังสือแนวทางการ ออกแบบสถาปัตยกรรมย่านถนนเจริญราษฎร์ (ธนิต ชุมแสง, 2554) เป็นต้น ด้วยปัจจัยที่เหล่านี้ ช่วย สนับสนุนให้คนภายในย่านและคนนอก เริ่มรับรู้ถึงความเป็นพื้นที่อนุรักษ์ของย่านวัดเกตการาม เรื่อยมา

โดยหากพิจารณาการเคลื่อนไหวตัวของย่านวัดเกตการามในเรื่องของการอนุรักษ์และการ ท่องเที่ยวแล้ว สามารถสรุปภาพรวมบางส่วนของย่านในแต่ละช่วงเวลาได้ ดังนี้

- พ.ศ. 2536 - ร้านอาหาร The Gallery ได้รับรางวัลอนุรักษ์สถาปัตยกรรมดีเด่น โดย สมาคมสถาปนิกสยามฯ
- พ.ศ. 2540 - มีการจัดกิจกรรมทัวร์ย่านวัดเกต ส่วนหนึ่งในกิจกรรมทัวร์วัฒนธรรมเนื่อง ในงานสืบสานล้านนา ครั้งที่ 1
 - บ้าน 4 เสา 6 เสา ได้รับรางวัลอนุรักษ์สถาปัตยกรรมดีเด่น โดยสมาคม สถาปนิกสยามฯ
- พ.ศ. 2542 - จัดกิจกรรมทัวร์ย่านวัดเกต ส่วนหนึ่งในกิจกรรมทัวร์วัฒนธรรมเนื่องใน งานสืบสานล้านนา ครั้งที่ 3 จนทำให้เกิดการลงประชามติเก็บรักษาศาลา บาตร ในวัดเกตการามแล้วดำเนินการบูรณะให้กลับมาใช้ได้อีกครั้ง
- พ.ศ. 2543 - มีการจัดตั้งพิพิธภัณฑวัดเกต โดยปรับปรุงจากกุฏิเจ้าอาวาสเดิม
- พ.ศ. 2548 - ย่านวัดเกตการาม ได้รับรางวัลอนุรักษ์สถาปัตยกรรมดีเด่น ประเภท ชุมชนพื้นถิ่น โดยสมาคมสถาปนิกสยามฯ
- พ.ศ. 2549 - มีการจัดทำหนังสือบ้านต้าวัดเกต โดยชาวบ้านย่านวัดเกต เพื่อรวบรวม ประวัติของชุมชน
- พ.ศ. 2550 - มีการรวมตัวกันออกมาคัดค้านร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุง ครั้งที่ 3) สำเร็จในปี พ.ศ. 2556
 - เรือนระรินจินดา โรงแรมระรินจินดา ได้รับรางวัลอนุรักษ์สถาปัตยกรรม ดีเด่น โดยสมาคมสถาปนิกสยามฯ
- พ.ศ. 2554 - มีหนังสือแนวทางการออกแบบสถาปัตยกรรมย่านถนนเจริญราษฎร์ (ธนิต ชุมแสง, 2554)
- พ.ศ. 2556 - บ้านบอร์เนียว โรงแรม 137 พิลาร์เฮาส์ ได้รับรางวัลอนุรักษ์ สถาปัตยกรรมดีเด่น โดยสมาคมสถาปนิกสยามฯ

กิจกรรมต่าง ๆ ที่กล่าวมา เป็นตัวอย่างที่แสดงให้เห็นการขับเคลื่อนของชุมชนย่านวัดเกตการามที่มีความเข้มแข็งและเห็นความสำคัญของการดูแลรักษาอาคารและชุมชนให้ถูกพัฒนาไปในทิศทางที่คนในย่านต้องการ จนสะท้อนออกมาเป็นภาพลักษณ์หนึ่งของย่านที่ชัดเจน จนในปัจจุบัน ย่านวัดเกตการาม บนสองฝั่งถนนเจริญราษฎร์และถนนหน้าวัดเกต มีกิจการที่รองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวอยู่หลายประเภท ทั้งที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ เพื่อทำให้กลมกลืนกับอาคารเดิมหรือเป็นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ในอาคารประวัติศาสตร์ดั้งเดิม ซึ่งช่วยทำให้ย่านวัดเกตการามในปัจจุบันนี้ ได้กลับมาเป็นย่านเศรษฐกิจสำคัญแห่งหนึ่งของเมืองอีกครั้ง



ภาพที่ 13 แผนที่สำหรับนักท่องเที่ยว จัดทำโดย

โครงการ Wonder Wat Ket : Travel to save Wat Ket Community (2560)

ซึ่งแสดงให้เห็นว่า อาคารประวัติศาสตร์ภายในย่าน เป็นหมุดหมายสำคัญของการท่องเที่ยวในพื้นที่

ที่มา : <http://www.wonderwatket.org> (2561)

ด้วยประวัติศาสตร์อันยาวนานเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งเสริมให้ย่านวัดเกตการามแห่งนี้ เต็มไปด้วยศิลปวัฒนธรรมที่มีความหลากหลาย จากการผสมผสานกันทางชาติพันธุ์และศาสนาที่สะท้อนออกมาผ่านมรดกทางวัฒนธรรมที่ยังคงเหลืออยู่ให้เห็นในปัจจุบัน ทั้งวิถีชีวิตความเป็นอยู่ รวมถึงอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่น ที่ผสมผสานอัตลักษณ์ท้องถิ่นล้านนากับรูปแบบอาคารตะวันตก ซึ่งเกิดจากการขยายตัวของย่านการค้าชาวจีนในอดีต (อภิญา นนทนาท, 2558) จนเรียกได้ว่า ย่านวัดเกตการามเป็น ย่านของอาคารประวัติศาสตร์ที่สำคัญแห่งหนึ่งของเมืองเชียงใหม่จวบจนปัจจุบัน

3.2 สถาปัตยกรรมพื้นถิ่นในย่านวัดเกตการาม

เนื่องด้วยประวัติศาสตร์อันยาวนาน และความหลากหลายของวัฒนธรรม ส่งผลให้ภายในย่านมีสถาปัตยกรรมที่มีความหลากหลายตามอิทธิพล และความเป็นอยู่ตามช่วงเวลา โดยหากไม่นับอาคารที่เป็นศาสนสถานแล้ว อาคารประวัติศาสตร์ส่วนใหญ่ที่พบในย่าน คือ อาคารบ้านพักอาศัย ทั้งที่เป็นเรือนเดี่ยวเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว หรือเรือนแถวค้าขายที่เป็นบ้านพักอาศัยร่วมกับพื้นที่ค้าขาย ซึ่งสอดคล้องไปกับความเป็นมาของย่านที่เคยเป็นท่าหน้าสำคัญของเมือง

ทั้งนี้ อาคารบ้านพักอาศัย ถือว่าเป็นสถาปัตยกรรมขั้นพื้นฐานของมนุษย์ที่สร้างขึ้นมาเป็นที่กำบังเพื่อพำนักอาศัย (shelter) ตนเองจากอันตรายที่บีบคั้นจากสภาพแวดล้อมภายนอก และ **ที่พักอาศัยของคนแต่ละกลุ่มย่อมเป็นที่สั่งสมภูมิปัญญา วัฒนธรรมของคนในท้องถิ่นนั้นๆ ซึ่งสะท้อนให้เห็นฝีมือเชิงช่างในท้องถิ่น และวัสดุหาได้ในบริเวณที่ตั้งนั้น ทำให้บ้านพักอาศัยท้องถิ่นนี้ มีความหลากหลายและสะท้อนภูมิปัญญา คติความเชื่อ ลักษณะภูมิประเทศ ภูมิอากาศ และจิตวิญญาณของคนในท้องที่เอาไว้ได้อย่างดี** จนได้รับการยอมรับให้เป็นสถาปัตยกรรมที่ควรค่าแก่การศึกษาแขนงหนึ่งซึ่งถูกเรียกว่า **สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น (Vernacular Architecture)** (วิวัฒน์ เตมีย์พันธ์, 2553)

จากความสำคัญของสถาปัตยกรรมที่เป็นบ้านพักอาศัยพื้นถิ่นที่ช่วยสะท้อนรูปแบบการดำรงชีวิตของคนในชุมชน ณ ช่วงเวลานั้นไว้ซึ่งมีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ และสังคม อีกทั้งเป็นสถาปัตยกรรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นจำนวนมาก เนื้อหาในส่วนต่อไปจะให้ความสำคัญในการศึกษาอาคารประวัติศาสตร์ประเภทบ้านพักอาศัยพื้นถิ่น ในย่านวัดเกตการาม

3.2.1 อิทธิพลที่ส่งผลต่อสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นในย่าน

อิทธิพลที่ส่งผลต่อสถาปัตยกรรมบ้านพักอาศัยพื้นถิ่นในย่านวัดเกตการามมีด้วยกันหลายประการโดย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ จากอิทธิพลการค้าขายทางน้ำ ย่านวัดเกตการามจัดอยู่ในรูปแบบของ **หมู่บ้านตลาด รอบเมือง**⁶ กล่าวคือ เป็นชุมชนค้าขายเก่าแก่ ที่ได้รับอิทธิพลจากพ่อค้าชาวจีน ที่เริ่มเข้ามาตั้งถิ่นฐานค้าขายทางภาคเหนือ ตั้งแต่สมัยของพระเจ้ากรุง - ธนบุรี⁷ (สมโชติ อ๋องสกุล, 2546, น.375) ที่นิยมตั้งถิ่นฐานอยู่ตามหัวเมืองใหญ่ริมน้ำเหมาะแก่การทำการค้าขาย ทำให้ในย่านได้รับอิทธิพลรูปแบบศิลปะ สถาปัตยกรรม การอยู่อาศัย และเทคนิคเชิงช่างจากจีน ดังจะเห็นได้จากสถาปัตยกรรมที่ยังหลงเหลืออยู่โดยเฉพาะเรือนแพ ทั้งที่เป็นเรือนไม้และเรือนปูน อาทิเช่น ร้านเดอะแกลเลอรี ร้าน Vila Cini และเรือนแพของร้าน Woo Chiang Mai เป็นต้น



ภาพที่ 14 อาคารเรือนแพ รูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นที่ได้รับอิทธิพลจากจีน
บนถนนเจริญราษฎร์ ย่านวัดเกตการาม
ที่มา: ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 15 งานไม้ฉลุตกแต่ง หน้าร้าน VILA CINI (รูปซ้าย)
และงานปูนปั้นตกแต่งกระเบื้องหน้าร้าน The Gallery (รูปขวา)
งานตกแต่งอาคารเรือนแถวที่รับอิทธิพลจากจีนบนถนนเจริญราษฎร์ ย่านวัดเกตการาม
ที่มา: ผู้วิจัย (2561)

⁶ อนุวิทย์ เจริญสกุล และวิวัฒน์ เตมียพันธ์ (2539) ได้แบ่งรูปแบบชุมชนล้านนา ออกเป็น 3 ลักษณะคือ หมู่บ้านชนบท หมู่บ้านตลาดภายในและรอบเมือง และหมู่บ้านในเขตเมือง

⁷ พ.ศ. 2310 - พ.ศ. 2325

นอกจากนั้น สถาปัตยกรรมภายในย่านก็ได้รับอิทธิพลจากชาวตะวันตก ที่เข้ามาทำการค้าไม้ และเผยแพร่ศาสนา ตั้งแต่การทำสนธิสัญญาเบาว์ริงของรัชกาลที่ 4 แห่งกรุงรัตนโกสินทร์ ได้ทำกับ ประเทศอังกฤษ ในปี พ.ศ. 2398 ทำให้มีการไหลเข้ามาของชาวตะวันตกโดยเฉพาะชาวอังกฤษ และ อเมริกัน รวมถึงแรงงานจากประเทศที่เป็นอาณานิคมของประเทศเหล่านั้น เพื่อนำมาเป็นแรงงานด้วย ก่อให้เกิดเรือนไม้ร่วมสมัยประยุกต์ที่ผสมผสานเอาวัสดุ ฝีมือเชิงช่าง และภูมิปัญญาท้องถิ่นล้านนา เข้ากับความนิยมของการอยู่อาศัย และรูปแบบการตกแต่งของชาวตะวันตกเอาไว้ด้วยกัน ทั้งยัง ประกอบการฝีมือของช่างจีน และลาวขมุ ก่อให้เกิดสถาปัตยกรรมที่ได้รับอิทธิพลตะวันตก หรือ รูปแบบโคโลเนียล (Colonial Style) เข้ามาผสมอยู่ด้วย ดังจะเห็นได้จากบ้านบอร์เนียว ในโรงแรม 137 Pillar House ในปัจจุบัน หรือบ้านอรพิน เป็นต้น



ภาพที่ 16 บ้านพักอาศัยภายในย่าน ที่ได้รับอิทธิพลจากตะวันตก หรือแบบโคโลเนียล บ้านบอร์เนียว ในโรงแรม 137 Pillars House (ด้านซ้ายมือ) และบ้านอรพิน (ด้านขวามือ)
ที่มา : ผู้วิจัย (2560-2561)

ทั้งนี้ มีอาคารที่ยังเป็นเรือนไม้แบบท้องถิ่นในยุคหลังที่ ถูกสร้างขึ้นและปรับเปลี่ยนไปตาม ความต้องการของผู้พักอาศัยที่น่าสนใจอีกหลายอาคาร เนื่องด้วยย่านวัดเกตการามส่วนใหญ่แล้ว เป็นย่านบ้านพักอาศัย ที่ประกอบกิจการของพ่อค้า ทำให้เป็นย่านที่พักอาศัยของครอบครัวที่ค่อนข้าง มีฐานะที่ดี ส่งผลให้สามารถว่าจ้างช่างที่มีฝีมือที่พัฒนาตัดแปลงรูปแบบอาคารตามความต้องการของ ผู้ใช้งานได้

อีกทั้ง **ความเป็นย่านที่มีความหลากหลายทางวัฒนธรรม ย่อมทำให้ได้รับอิทธิพล และ วิทยาการจากภายนอกได้มาก รวมถึงสามารถเข้าถึงวัสดุที่มีคุณภาพ โดยเฉพาะไม้คุณภาพดี เนื่องจากตัวย่านเป็นแหล่งที่ตั้งของกิจการค้าไม้ที่สำคัญของเมือง** ปัจจัยดังกล่าวจึงส่งเสริมให้ ย่าน วัดเกตการามเป็นที่ตั้งของอาคารประวัติศาสตร์อันทรงคุณค่าของเมืองเชียงใหม่

3.2.2 รูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นในย่านวัดเกตการาม

หากพิจารณาอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่น ร่วมกับอิทธิพลที่ส่งผลต่อรูปแบบสถาปัตยกรรมภายในย่านในอดีต จะพบว่าอาคารส่วนใหญ่ของย่านวัดเกตการามเป็น **อาคารบ้านพักอาศัยแบบล้านนาร่วมสมัย** หมายถึง เรือนพักอาศัยที่ร่วมสมัยกับเรือนกาแล ที่เป็นรูปแบบเรือนไม้ชั้นสูงของล้านนา แต่ไม่ได้สร้างด้วยแบบแผนของเรือนกาแลทั้งหมด หรือได้รับอิทธิพลสถาปัตยกรรมจากต่างชาติด้วย (เฉลียว ปิยะชน, 2552) เช่น จีน ตะวันตก เป็นต้น โดยพบมากในย่านวัดเกตการาม ย่านท่าแพ ย่านสันป่าข่อย บริเวณที่เป็นชุมชนค้าขายดั้งเดิม ที่มีโอกาสได้รับอิทธิพลจากคนภายนอกได้มากกว่าย่านอื่น โดยในย่านวัดเกตการามพบรูปแบบอาคาร แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่มหลัก ๆ คือ เรือนร้านค้า เรือนคหบดี และแบบผสมระหว่างเรือนร้านค้าและเรือนคหบดี

1) เรือนร้านค้า

เรือนร้านค้าได้รับอิทธิพลจากการอยู่อาศัยของพ่อค้าชาวจีน หรือถูกเรียกว่า **เรือนแพ** หรือ **เฮือนแป** ในภาษาท้องถิ่น ซึ่งถือว่าเป็นเอกลักษณ์สำคัญหนึ่งของย่านวัดเกตการาม มีทั้งอาคารที่เป็นเรือนไม้ และเรือนปูน (กิ่งไม้กิ่งปูน) มีทั้งแบบชั้นเดียว และสองชั้น โดยมีเอกลักษณ์สำคัญของ ย่านคือ

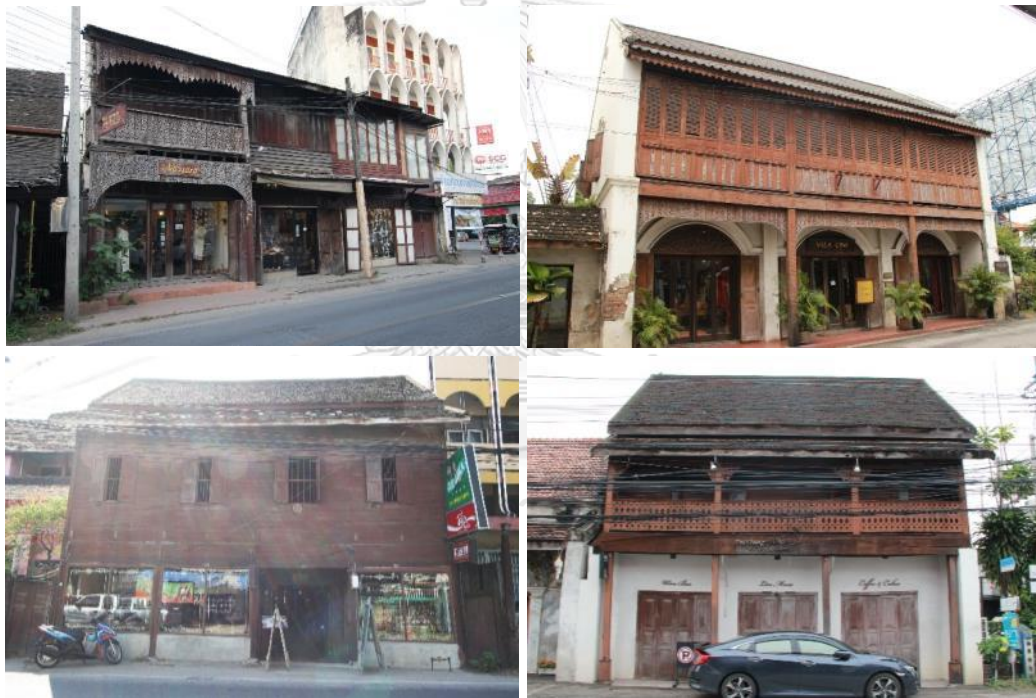
“ เฮือนแปไม่ใช่ เรือนแพที่ลอยน้ำ แต่เป็นเรือนไม้ (ไม้สัก ไม้ตะเคียน ไม้เนื้อแข็ง) หลังคามุงดินขอ (กระเบื้อง) ปลูกสร้างหน้าบ้านติดถนน ใกล้เคียงน้ำ แต่ละหลังมักจะทำเป็นสามห้องโถงหากัน ไม่มีฝาผนัง เปิดเป็นร้านค้าขายของ เปิดปิดหน้าบ้าน (บางที่เรียกหน้าบ้านว่าหน้าถ้ง) ด้วยบานพับม หรือไม้กระดานยกเข้าออกทีละแผ่นๆ หน้าบ้านเป็นร้านค้า หลังบ้านเป็นที่อยู่อาศัย สินค้าที่นำมาขายในร้าน นำมาจากเรือแพ จึงเรียกบ้านเหล่านี้ว่า เฮือนแป” (มาตี เดชคำรณ, ชาวบ้านย่านวัดเกต, 2549, น.172)

จะเห็นได้ว่าเรือนแพสามารถสะท้อนรูปแบบความเป็นอยู่ของคนในย่านในขณะนั้นได้เป็นอย่างดี เรือนแพที่ตั้งอยู่ริมสองฝั่งถนนที่พบในย่านมีลักษณะการใช้งาน กล่าวคือ อาคารด้านหน้าเป็นที่ค้าขายดำเนินกิจการ วางตัวเรียงยาวไปตามถนน มีขนาดหน้ากว้าง 3 - 4 ช่วงเสา ด้านนอกมองว่าถูกแบ่งออกเป็นหลายช่วง แต่ส่วนใหญ่แล้วภายในอาคารเชื่อมต่อกันหมด โดยบางหลังก็พบแค่ 1 - 2 ช่วงเสา เช่น ร้านบ้านเปี่ยมสุข ที่ด้านในเชื่อมยาวกันเป็นห้องเดียว ส่วนด้านสกัดส่วนใหญ่จะกว้างมาก และจะปิดทึบ ทำให้เกิดหลังคาจั่วที่กว้างและสูงกว่าเรือนล้านนาปกติ หลังคาเป็นกระเบื้องดินขอหรือหลังคาแป้นเกล็ด ส่วนตรงกลางบ้านจะมีลานเปิดโล่ง คล้ายบ้านจีน ใช้เชื่อมต่อกับส่วนพักอาศัยที่อยู่ด้านหลัง หากด้านหลังบ้านติดแม่น้ำ จะเป็นจุดขึ้นหรือลงสินค้าด้วย โดยบางหลังพบว่า มีงานปูน

บันทึกแต่งแบบเงินบนผนังหน้าร้านอยู่ด้วย (กณิกนันท์ วิมาลา, 2552) โดยเรือนแพนี้จะพบมากบริเวณริมถนนสองฝั่งถนนเจริญราษฎร์



ภาพที่ 17 อาคารเรือนแพชั้นเดียว แบบอาคารไม้ และอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน บนถนนเจริญราษฎร์
ที่มา: ผู้วิจัย (2560)



ภาพที่ 18 อาคารเรือนแพสองชั้น แบบอาคารไม้ และอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน บนถนนเจริญราษฎร์
ที่มา: ผู้วิจัย (2560 - 2561)

2) เรือนคหบดี

เรือนคหบดี หมายถึง เรือนบ้านพักอาศัยที่ตั้งอยู่เดี่ยว ๆ ไม่ได้เป็นเรือนแถว ส่วนใหญ่แล้วจะมีพื้นที่โดยรอบ พร้อมอาคารบริวาร อาทิ เรือนคนงาน ยุ้งข้าว หรือที่เก็บผลิตผลทางการเกษตรอื่นๆ และยังแสดงถึงนัยยะที่มีรูปทางศิลปกรรมผ่านฝีมือช่างฝีมือมากกว่าเรือนชาวบ้านทั่วไป เรือนคหบดีนี้พบตั้งกระจายอยู่ทั้งริมถนนเจริญราษฎร์ ถนนหน้าวัดเกต และในพื้นที่ย่านด้านในโดยในย่านวัดเกต-การามจะเห็นอาคารเรือนคหบดีนี้ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

2.1) เรือนคหบดีที่ได้รับอิทธิพลจากตะวันตก เป็นบ้านพักอาศัยแบบท้องถิ่นที่ถูกสร้าง โดยได้รับอิทธิพลจากรูปแบบของตะวันตก หรือเพื่อรองรับการอยู่อาศัย และความนิยมของชาวตะวันตกที่มาทำงานอยู่ในย่าน บางส่วนถูกเรียกว่า **แบบโคโลเนียล** เป็นเรือนไม้คุณภาพดีขนาดใหญ่ มีมากกว่า 2 ห้องนอนขึ้นไป มีชานหรือระเบียงโดยรอบตามความนิยมของชาวตะวันตกที่มาอาศัยอยู่ในเขตร้อน (สามารถ สิริเวชพันธ์, 2553, น.73) รวมถึงมีมุขหน้าข้างห้องนอนส่วนหน้า อีกทั้งมีการตกแต่งอาคารด้วยไม้ฉลุต่าง ๆ อย่างสวยงาม ส่วนทรงหลังคานิยมใช้หลังคาปั้นหย่า หรือจั่วผสมปั้นหยามาใช้ รวมทั้งมีการแยกเรือนครัวไฟและห้องคนใช้ออกจากตัวเรือนหลัก ดังจะเห็นได้จากเรือน บ้านอรพิน บ้านบอร์เนียวใน 137 Pillar House และร้าน Arcobaleno รวมถึงเรือนระรินจินดาที่เป็นเรือนของคหบดีชาวพม่า ที่ผสมารูปแบบพม่า ล้านนา และรูปแบบโคโลเนียลที่ได้รับความนิยมในสมัยนั้นด้วย



ภาพที่ 19 รูปแบบเรือนคหบดี ที่ได้รับอิทธิพลตะวันตก ในย่านวัดเกตการาม

ที่มา: ผู้วิจัย (2560 - 2561)

2.2) เรือนคหบดีร่วมสมัยอื่นๆ เป็นเรือนไม้พื้นถิ่นล้านนาที่อยู่นอกแบบแผนของเรือนกาแล เนื่องจากถูกดัดแปลงผสมผสานให้เข้ากับรูปแบบผู้อยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย ทั้งเชื้อชาติ และการใช้งานที่เปลี่ยนรูปแบบไปจากแบบแผนเดิม เช่น เรือนบ้านพักอาศัย ร้าน Ohmelicious ที่บรรพบุรุษเป็นคนพื้นเมืองดั้งเดิม (ภานุพันธ์ แดงสุวรรณ, สัมภาษณ์, 2561) บ้าน Tanita และบ้านทองอยู่ซึ่งบรรพบุรุษเป็นชาวจีนที่เข้ามาทำการค้าขาย เป็นต้น



ภาพที่ 20 เรือนคหบดีร่วมสมัยอื่น ๆ บนถนนเจริญราษฎร์และถนนบำรุงราษฎร์ ย่านวัดเกตการาม
ที่มา: ผู้วิจัย (2560 - 2561)

นอกจากนั้นแล้วยังพบลักษณะ รูปแบบผสมระหว่างเรือนแถวค้าขายไม้ที่ถูกปรับใช้ร่วมกับ เรือนคหบดี โดยมีลักษณะคือ ด้านหน้าเป็นเรือนแพไม้ 2 ชั้น ตามรูปแบบเรือนค้าขายในย่าน ส่วน ด้านหลังเรือนค้าขาย มีเรือนพื้นถิ่น 1 - 2 ชั้น เพื่อใช้ในการพักอาศัย โดยผู้วิจัยไม่ชัดเจนว่า เรือนทั้งสองชุดนี้ สร้างขึ้นมาพร้อมกัน หรือมีเรือนคหบดี ด้านในก่อน แล้วจึงสร้างเรือนค้าขายตามมาภายหลัง เป็นประเด็นที่น่าศึกษาลงในรายละเอียดต่อไป โดยอาคารลักษณะนี้ที่พบในย่านได้แก่ เรือนร้านนุสรณ์ บ้าน Parami เป็นต้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 21 บ้าน Parami รูปแบบผสม โดยมีเรือนแถวไม้สองชั้นด้านหน้า และมีเรือนคหบดีไม้สองชั้นตั้งอยู่ด้านหลัง
ที่มา: ผู้วิจัย (2561)

3.3 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยบ้านพักอาศัย ในย่านวัดเกตการาม เพื่อรองรับการท่องเที่ยว

อิทธิพลจากการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์เข้ามามีบทบาท จนเป็นปัจจัยหนึ่งส่งผลให้เกิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่านวัดเกตการามอย่างต่อเนื่อง ในระยะเวลากว่า 30 ปีที่ผ่านมาโดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.3.1 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอันเนื่องมาจากการท่องเที่ยว

การเปลี่ยนแปลงจากภายนอกที่ส่งผลกับเศรษฐกิจภายในย่าน ตั้งแต่ความนิยมในการขนส่งทางน้ำลดบทบาทลง ประกอบกับสภาวะชบเซาทางเศรษฐกิจ ระหว่างช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 ที่ส่งผลให้ชาวต่างชาติ จำนวนมากที่อาศัยอยู่ในย่านวัดเกตการาม ต้องอพยพพลัดถิ่นออกนอกพื้นที่ ย่านจึงผันตัวกลายเป็นย่านพักอาศัยที่เงียบสงบ และที่เก็บสินค้าของเจ้าของ กิจการร้านค้ามาอย่างต่อเนื่อง

ย่านวัดเกตการามได้รับอิทธิพล จากการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ทั้งจากการสนับสนุนจากภาครัฐ และการสนับสนุนจากผู้ประกอบการภายในชุมชนเอง เป็นปัจจัยหนึ่งส่งผลให้มีการนำเอาอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่นในอดีตมาปรับใช้ เพื่อดำเนินธุรกิจที่รองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว โดยมีการดำเนินการอย่างค่อยเป็นค่อยไป และเป็นที่ยอมรับมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งจากลูกหลานคนในย่านหรือคนที่ไม่มาจากภายนอกเอง ดังเช่น *ร้านอาหาร Riverside* เริ่มเปิดกิจการมา ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527 โดยนิรันดร์ กิตติกุล และหุ้นส่วนชาวต่างชาติ หรือ *ร้านอาหาร The Gallery* ที่ใช้บ้านและโกดังสินค้าเก่าแก่ของครอบครัวมาเป็นร้านขายของเก่า และร้านอาหาร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2532 โดยคุณสุรัชย์ เสียว-สวัสดิพงษ์ ทายาทของครอบครัว เป็นต้น

ในปัจจุบันย่านวัดเกตการาม โดยเฉพาะสองฝั่งถนนเจริญราษฎร์และถนนหน้าวัดเกต มีกิจการที่รองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวอยู่อย่างหลากหลาย ทั้งที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ หรือเป็นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ในอาคารประวัติศาสตร์ดั้งเดิม โดยหลายธุรกิจไม่ว่าจะเป็น ที่พักนักท่องเที่ยว ร้านอาหาร ร้านขายของที่ระลึก ร้านขายของเก่า แกลเลอรี ต่างก็นำเอารูปแบบของสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นมาเป็นจุดขาย และสร้างความแตกต่างให้กับธุรกิจของตน ทำให้อาคารประวัติศาสตร์เหล่านี้ต่างถูกใช้ในการประชาสัมพันธ์ย่าน โดยที่การใช้สอยอาคารเพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวนี้ ก็ยังคงสอดคล้องไปกับการใช้งานสำหรับคนท้องถิ่น และวิถีชีวิตของผู้คนที่พักอาศัยในย่านมาแต่ดั้งเดิม จนกลายเป็นเสน่ห์สำคัญของย่าน

นอกจากนี้ ดัวยที่ตั้งของย่าน ที่อยู่ไม่ไกลจากใจกลางเมืองเก่า รวมถึงการมีแม่น้ำปิงเป็นจุดดึงดูดสำคัญสำหรับนักท่องเที่ยว ประกอบกับการมีประวัติศาสตร์ของชุมชน และอาคารประวัติศาสตร์ดั้งเดิมที่ยังเหลืออยู่ เป็นหลักฐานให้ได้เรียนรู้และศึกษา เป็นต้นทุนที่สำคัญของย่านวัดเกตการาม ซึ่ง

ทำให้ย่านยังคงรักษาคุณค่าและความสำคัญในฐานะที่เป็นพื้นที่ท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ของเมืองเชียงใหม่ได้จนถึงทุกวันนี้



ภาพที่ 22 บรรยากาศบนถนนเจริญราษฎร์ ในย่านวัดเกตการาม
ที่ยังคงมีวิถีชีวิตของคนในชุมชนประสานไปกับธุรกิจการท่องเที่ยวในย่าน
ที่มา: ผู้วิจัย (2561)

3.3.2 สถานการณ์ในปัจจุบันของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยบ้านพักอาศัย เพื่อรองรับการท่องเที่ยว ในย่านวัดเกตการาม

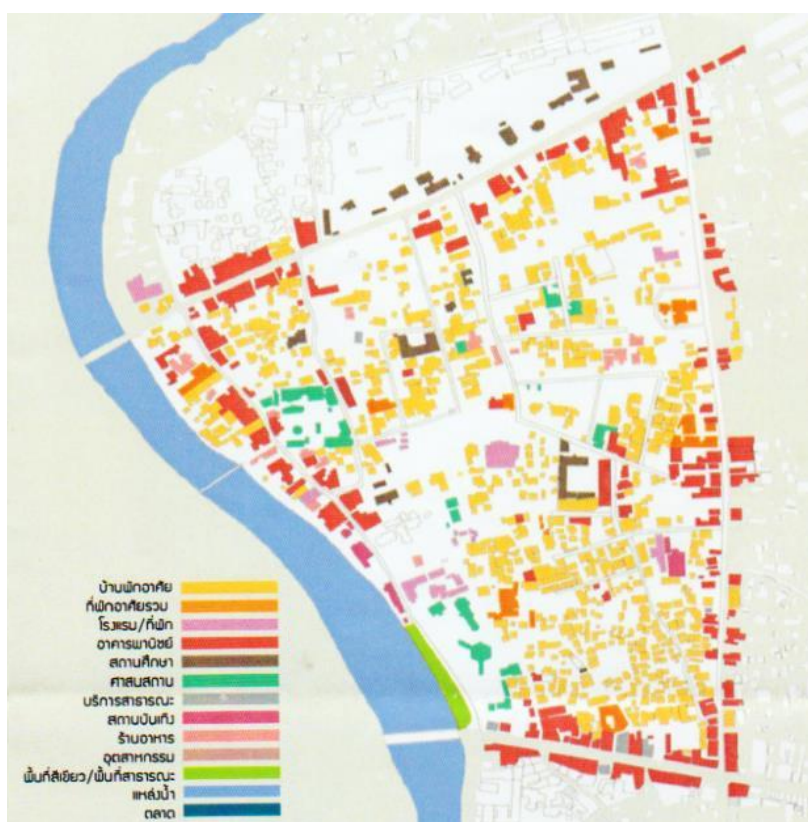
การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์มีผลต่อการขับเคลื่อนของย่านวัดเกตการามมาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสัมพันธ์กับภาพรวมของเมืองเชียงใหม่ และนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวของประเทศ และนี่จึงเหตุผลหนึ่งซึ่งส่งผลให้บ้านพักอาศัยดั้งเดิมถูกนำมาทำการปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ โดยนำมาเป็นจุดขายและเป็นภาพลักษณ์สำคัญของย่าน

ในขณะเดียวกัน การปรับเปลี่ยนการใช้สอยก็เป็นเครื่องมือที่ช่วยให้อาคารประวัติศาสตร์ในย่านให้กลับมามีชีวิตอีกครั้ง จากอาคารที่ถูกปิดทิ้งร้างหรือถูกใช้เพื่อเก็บของจนมีสภาพทรุดโทรมเป็นเหตุให้อาคารบางส่วนถูกรื้อทำลายลง เนื่องด้วยภาระในการดูแลรักษาอาคารเก่าที่มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมดูแลค่อนข้างสูง และยากที่จะตอบสนองความต้องการให้กลับมาใช้เป็นที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับความต้องการของคนในปัจจุบัน ถึงแม้ว่าทายาทหรือครอบครัวของเจ้าของอาคารเดิมมีความต้องการอยากเก็บรักษาไว้มากเพียงใด แต่ก็ยังคงเป็นโจทย์ที่ยากในการจัดการให้อาคารดำรงอยู่ในบริบทที่เหมาะสม

เมื่อมีกระแสการท่องเที่ยวทำให้อาคารประวัติศาสตร์บางส่วน ในย่านวัดเกตการามกลับมาถูกใช้งานใหม่และเป็นการช่วยกระตุ้นระบบเศรษฐกิจของย่าน โดยมีแนวความคิดในการอนุรักษ์ย่านและอาคารเก่าของคนในชุมชนที่มีเป็นพื้นฐาน ทำให้การปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ในอาคาร-ประวัติศาสตร์ เพื่อใช้รองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวเป็นทางออกหนึ่งแก่เจ้าของอาคารได้เป็นอย่างดี

ในปัจจุบันมีแนวโน้มในการนำอาคารประวัติศาสตร์ในย่านบางส่วนถูกนำกลับมาใช้งานในบริบทการใช้สอยใหม่ เพื่อรองรับการท่องเที่ยวในย่านมากขึ้นเรื่อย ๆ⁸

เมื่อพิจารณาในพื้นที่ศึกษาแล้ว พบว่าการปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคารบ้านพักอาศัยเพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว ถูกใช้งานใหม่เป็น ที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว ร้านขายของที่เอื้อการค้าขายแก่นักท่องเที่ยว หรือคนภายนอกย่านเป็นหลัก เช่น ของที่ระลึก งานผ้าท้องถิ่น ร้านขายของเก่า รวมถึงร้านอาหารและร้านขายเครื่องดื่ม บาร์ คาเฟ่ หรือแกลเลอรี เป็นต้น และรวมถึงการใช้งานแบบผสม (mixed use) ที่ภายในโครงการมีการใช้งานมากกว่าหนึ่งประเภทซึ่งเป็นที่นิยมในการปรับใช้งานเช่นกัน



ภาพที่ 23 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านวัดเกตการาม

ที่มา: แผ่นพับพิพิธภัณฑน์มีชีวิทยานวัดเกต โครงการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของย่านวัดเกต โดยความร่วมมือของภาคประชาชนย่านวัดเกต จังหวัดเชียงใหม่

(สมพร สง่างศ์ และจิรติกาล พันธุศิลป์ และคณะ, 2559)

⁸ รายงานการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของย่านวัดเกตโดยความร่วมมือของภาคประชาชนย่านวัดเกต จังหวัดเชียงใหม่ (สมพร สง่างศ์ และจิรติกาล พันธุศิลป์ และคณะ, 2559) แสดงให้เห็นว่า ย่านพาณิชย์กรรม ซึ่งหมายถึง อาคารพาณิชย์ ร้านค้า โรงแรม สถานบันเทิง และอุตสาหกรรม ในพื้นที่ย่านวัดเกตการาม ในปี พ.ศ. 2511, 2528, 2545 และ 2556 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นตามลำดับคือ ร้อยละ 8.82, 11.25, 13.01 และ 14.28

จากรายงานการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของย่านวัดเกตการาม โดยความร่วมมือของภาคประชาชนย่านวัดเกต จังหวัดเชียงใหม่ โดยสมพร สว่างวงศ์ และจิรติกาล พันธุศิลป์ และคณะ (2559) (ดูภาพที่ 23 ประกอบ) แสดงให้เห็นว่าอาคารพาณิชย์ รวมถึงร้านอาหาร โรงแรม สถานบันเทิง หรืออาคารที่ถูกใช้เพื่อรองรับการท่องเที่ยวกระจายเกาะอยู่ตามสองฝั่งตามแนวถนนสายหลักโดยรอบย่านวัดเกตการาม รวมถึงถนนเจริญราษฎร์ นอกจากนี้อาคารบ้านพักอาศัย (สีเหลือง) กระจายอยู่ภายในย่านเป็นหลัก แสดงให้เห็นว่าในย่านวัดเกตการามยังมีการผสมผสานระหว่างชุมชนพักอาศัยดั้งเดิม ร่วมกับธุรกิจท่องเที่ยว

ในบทต่อไปจะลงลึกไปยังกรณีศึกษาการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากบ้านพักอาศัย ไปสู่การใช้งานใหม่เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวในย่านวัดเกตการาม เพื่อทำความเข้าใจถึงการใช้งานใหม่ที่เกิดขึ้น กระบวนการและปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของอาคารในย่าน จากการลงพื้นที่เก็บข้อมูลภายในย่านผ่านการสำรวจพื้นที่จริง และการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนร่วมในโครงการ เพื่อทำให้เกิดความเข้าใจการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในพื้นที่ศึกษาต่อไป



บทที่ 4 กรณีศึกษา

จากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลจากสถานการณ์การปรับเปลี่ยนการใช้สอย ภายในย่านวัดเกตการาม ในบทที่ 3 นำมาสู่การพิจารณากลุ่มอาคารประวัติศาสตร์ บ้านพักอาศัยดั้งเดิมที่ถูกปรับการใช้งานใหม่ซึ่งได้รับอิทธิพลจากท้องเที่ยว ก่อให้เกิดการใช้งานอาคารในลักษณะใหม่ อาทิ ที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยว ร้านอาหาร ร้านขายของ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม แกลเลอรี และพิพิธภัณฑ์ครอบครัว เป็นต้น เมื่อได้กรณีศึกษามาแล้ว จึงนำเอาข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนาม และการสัมภาษณ์เชิงลึก มาจัดหมวดหมู่ แล้วจึงรวบรวมข้อมูลมาวิเคราะห์หากระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อสรุปผลและหาข้อเสนอแนะในการอนุรักษ์อาคาร ผ่านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในย่านต่อไป

ทั้งนี้ในบทนี้ได้แบ่งเนื้อหาออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

- การเลือกกรณีศึกษา
- ภาพรวมและรายละเอียดกรณีศึกษา
- ความเป็นมาและแนวคิดที่นำมาสู่การเลือกวิธีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย
- วิเคราะห์แบบแผนการใช้อาคารประวัติศาสตร์ และพื้นที่ในโครงการ

4.1 การเลือกกรณีศึกษา

หลักเกณฑ์ในการเลือกกรณีศึกษา

จากการสำรวจในเบื้องต้น ในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2560 ถึงเดือนเมษายน พ.ศ. 2561 พบว่า **บ้านพักอาศัยดั้งเดิมภายในย่านที่ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว มีทั้งสิ้นจำนวน 25 โครงการ โดยผู้วิจัยได้รับการตอบรับจากเจ้าของโครงการ ให้สามารถเข้าเก็บข้อมูลเชิงลึกได้ จำนวน 21 โครงการ** โดยโครงการมีหลักเกณฑ์ร่วมกัน ดังนี้

- 1) เป็นอาคารประวัติศาสตร์ บ้านพักอาศัยและเรือนค้าขายพื้นที่ผ่านกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้งานใหม่ เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวในย่าน ได้แก่ ที่พักนักท่องเที่ยวรูปแบบต่าง ๆ อาทิ เกสต์เฮาส์ โฮมสเตย์ หรือโรงแรม เป็นต้น รวมถึงร้านขายของ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม แกลเลอรี พิพิธภัณฑ์ครอบครัว และการใช้งานผสม เป็นต้น
- 2) เป็นบ้านพักอาศัยประเภทอาคารไม้ หรืออาคารกึ่งไม้กึ่งปูนที่สะท้อนลักษณะเฉพาะทางสถาปัตยกรรมที่สำคัญของย่าน

เนื่องจาก เรือนไม้พื้นถิ่นในย่านวัดเกตการามเป็นมรดกทางวัฒนธรรมที่มีคุณค่าและความสำคัญต่อย่านและจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเกิดจากความผสมผสานของฝีมือช่างที่หลากหลาย ทั้งจากแรงงานชาวลาวขมุ ช่างฝีมือชาวจีน คนเมือง (ไทยยวน) และลักษณะการใช้งานอาคารจากผู้คนที่อพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานภายในย่าน โดยเฉพาะชาวตะวันตก แวกอินเดีย ชาวพม่า และชาวจีนที่เข้ามาทำธุรกิจการค้า โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2398 – 2481 ซึ่งเป็นยุคการค้าขายทางน้ำรุ่งเรืองของย่านวัดเกตการาม (ปรานอม ต้นสุขานันท์ และวิทยา ดวงธิดา, 2556, น.75) ทำให้เกิดการผสมผสานของสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น วัสดุก่อสร้างในท้องถิ่นโดยเฉพาะอย่างยิ่งงานไม้ และความต้องการจากผู้คนที่มาอยู่อาศัยและมีวัฒนธรรมที่หลากหลาย ทำให้สถาปัตยกรรมบ้านพักอาศัยในช่วงเวลานั้น มีเอกลักษณ์ และสามารถสะท้อนลักษณะสังคมในย่าน ที่เป็นการผสมกลมกลืนของผู้คนในย่านได้เป็นอย่างดี

อย่างไรก็ตาม การปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่าน ไม่ได้เกิดขึ้นกับเฉพาะอาคารที่ถูกสร้างด้วยไม้เท่านั้น แต่รวมถึงเกิดขึ้นกับอาคารในยุคหลังที่เป็นโครงสร้างสมัยใหม่แล้วด้วยเช่นกัน แต่ด้วยเรือนไม้ถือว่าเป็นอาคารพื้นถิ่นที่มีคุณค่า และมีความสำคัญกับย่านมาอย่างยาวนานจนเป็นภาพลักษณ์ที่สำคัญของย่านจวบจนปัจจุบัน และเพื่อให้สามารถหาข้อสรุปแนวทางไปกับอาคารประเภทใดประเภทหนึ่งได้อย่างชัดเจน ผู้วิจัยจึงทำการศึกษาไปที่อาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่นที่มีไม้เป็นองค์ประกอบสำคัญ ในการก่อสร้างเป็นหลักในการทำการศึกษ

4.2 ภาพรวมและรายละเอียดกรณีศึกษา

ตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรณีศึกษา ทำให้ได้อาคารบ้านพักอาศัย หรือเรือนค้าขายดั้งเดิมที่เป็นอาคารไม้ และอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน เป็นกรณีศึกษา จำนวน 25 โครงการซึ่งสามารถเข้าทำการเก็บข้อมูลเชิงลึกได้จริงจำนวน 21 โครงการ โดยมีรายละเอียดในเบื้องต้นจากการสัมภาษณ์เจ้าของธุรกิจ ประกอบกับผู้ออกแบบในบางโครงการ และจากการสำรวจภาคสนาม โดยพิจารณาข้อมูล ในเรื่องอายุอาคาร ลักษณะการครอบครองพื้นที่อาคารของเจ้าของธุรกิจ การใช้งานในอดีตและปัจจุบัน รวมถึงลักษณะการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ และพื้นที่ของโครงการ ดังนี้

ภาพรวมของกรณีศึกษา 21 โครงการ เป็นดังนี้

อายุ :	มากกว่า 60 ปี ถึงประมาณ 180 ปี	
ที่ตั้ง :	อาคารประวัติศาสตร์ส่วนใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนเจริญราษฎร์ ซึ่งเป็นถนนสายสำคัญ ตั้งแต่ในยุคการค้าขายทางน้ำยังรุ่งเรือง โดยถนนวิ่งขนานไปกับแนวแม่น้ำปิง จากทางเหนือลงสู่ใต้ นอกจากนั้นแล้วอาคารบางส่วนเกาะอยู่ตามแนวถนนหน้าวัดเกตซึ่งเป็นที่ตั้งของที่ทำการ บริษัทบริติช บอร์เนียว จำกัด บริษัทค้าไม้สำคัญในอดีต รวมถึงกระจายอยู่ภายในพื้นที่ที่เป็นบ้านพักอาศัยด้านในย่านบางส่วน	
ลักษณะวัสดุอาคาร :	อาคารเรือนไม้	จำนวน 15 โครงการ
	อาคารกึ่งไม้กึ่งปูน	จำนวน 6 โครงการ
กรรมสิทธิ์การถือครอง :	เจ้าของกิจการ ครอบครองอาคารเอง	จำนวน 11 โครงการ
	เจ้าของกิจการ เช่าอาคาร	จำนวน 9 โครงการ
	เจ้าของกิจการ เช่าอาคารบางส่วน และครอบครองเองบางส่วน	จำนวน 1 โครงการ
ลักษณะอาคาร :	เรือนคหบดี (และเรือนบริวาร)	จำนวน 10 โครงการ
	เรือนแถวค้าขาย (ส่วนพักอาศัย และส่วนค้าขาย)	จำนวน 11 โครงการ
การใช้งานใหม่ :	ที่พักนักท่องเที่ยว	จำนวน 3 โครงการ
	ร้านขายของ และแกเลอรี	จำนวน 5 โครงการ
	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	จำนวน 7 โครงการ
	การใช้งานผสม	จำนวน 6 โครงการ

ดูที่ตั้งและลักษณะของอาคารแต่ละแห่ง ดูภาพที่ 24



ภาพที่ 24 แผนที่แสดงตำแหน่งและลักษณะอาคารประวัติศาสตร์ ทั้ง 25 หลัง ที่ถูกปรับเปลี่ยน
การใช้สอย เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว ในย่านวัดเกตการามจากการสำรวจ พ.ศ. 2560-2561
ที่มา: ผู้วิจัย (2561)

- 1) ร้าน Serene Backyard Café & Eatery และโรงแรม Serene Backyard River View House
- 2) ร้าน Hinlay Curry House 3) ร้าน Ohmelicious Cafe 4) โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา และออนเซ็น รีสอร์ท
- 5) บ้านอรพิน 6) บ้านทองอยู่ 7) ร้าน Regina 8) ร้าน Woo Chiang Mai 9) ร้าน The Meeting Room Art Café
- 10) ร้านบ้านเปี่ยมสุข 11) ร้าน Riverside 12) ร้าน Arcobaleno 13) ร้าน Good View 14) ร้าน Kitchen Hush
- 15) ร้าน Vila Cini และร้าน Siam Oriental Style 16) ร้านนุสรรา 17) ร้าน The Gallery 18) บ้าน Tanita
- 19) บ้าน Parami 20) ร้าน Torboon 21) ร้าน Suvannabhumi Art Gallery 22) โรงแรม 137 Pillars House Chiang Mai
- 23) ร้าน 169 เจริญราษฎร์ 24) Bedtini Guest House 25) ร้าน The Tigris Moon

รหัส	โครงการ	การถือครอง	การใช้งานในปัจจุบัน	การใช้งานในอดีต
		อายุอาคาร		
1	Serene Backyard Café & Eatery 	ครอบครอง (ทายาท) อายุมากกว่า 100 ปี	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่พิกนัทท่องเที่ยว (บูติกโฮเทล) ที่พักอาศัยส่วนตัว	- บ้านพักอาศัย - โรงงานในสวนด้านหลัง และสำนักงานด้านหน้า
2	ร้าน Hinlay Curry House 	ครอบครอง (เป็นทายาท) อายุมากกว่า 100 ปี	ร้านอาหาร และเบเกอรี่ ที่พักอาศัยส่วนตัว	- บ้านพักอาศัย และ สำนักงานของบริษัทบริติช บอร์เนียว จำกัด - ให้เช่าเป็นบ้านพักอาศัย กงสุลญี่ปุ่นและร้านอาหาร
3	ร้าน Ohmelicious Cafe 	ครอบครอง (เป็นทายาท) อายุ 77 ปี	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่พักอาศัยส่วนตัว	- บ้านพักอาศัย และโรงบ่ม ยาสูบ - บ้านพักอาศัย ภายหลัง ถูกปิดทิ้งไว้ช่วงหนึ่ง
4	โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปาและออนเซ็น รีสอร์ท 	ครอบครอง (ซื้อจาก ทายาท) อายุประมาณ 150 ปี	อาคารรับรองแขก และ พื้นที่จัดประชุมของ ภายในโรงแรม	- บ้านพักอาศัย - บ้านพักอาศัย ของ โรงพยาบาลหมอจินดา - ร้านอาหาร ภายหลังถูก ปิดทิ้งไว้ช่วงหนึ่ง
5	บ้านอรพิน 	ครอบครอง (เป็นทายาท) อายุ 104 ปี	บริเวณต้อนรับแขก พื้นที่ที่รับประทาน อาหารเช้าของโรงแรม และ พื้นที่ส่วนตัวของ ครอบครัว	- บ้านพักอาศัย และเรือน บริวาร ยุงฉาง และที่เก็บ สินค้า - บ้านพักอาศัยและบ้าน เช่ารายเดือน (ถูกดัดแปลง จาก เรือนบริวารเดิม)
6	บ้านทองอยู่ 	ครอบครอง (เป็นทายาท) อายุมากกว่า 80 ปี	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่พิกนัทท่องเที่ยว (โฮมสเตย์) และที่พักอาศัยส่วนตัว	- บ้านพักอาศัย และ ค้าขาย - บ้านพักอาศัยและ สำนักงาน ร้านกาแฟ ถูก ปิดไว้ช่วงหนึ่ง

รหัส	โครงการ	การถือครอง	การใช้งานในปัจจุบัน	การใช้งานในอดีต
		อายุอาคาร		
7	ร้าน Regina 	ครอบครอง (เป็นทายาท เช่าต่อจาก ครอบครัว)	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่พนักงานท่องเที่ยว (เกสต์ เฮาส์) ร้านขายของเก่า และของที่ระลึก	- บ้านพักอาศัยและค้าขาย - ให้เช่าทำการค้าขายมา อย่างต่อเนื่อง ถูกปิดไว้ ช่วงหนึ่ง
	อายุประมาณ 180 ปี			
8	ร้าน Woo Chiang Mai 	เช่า (จากทายาท)	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านขายของ Life Style แกลเลอรี และที่พัก อาศัย	- บ้านพักอาศัยและค้าขาย - อาคารด้านหน้า ให้เช่า ทำการค้าขาย และเป็น ที่เก็บสินค้ามาอย่างต่อเนื่อง
	อายุประมาณ 99 ปี			
9	ร้าน The Meeting Room Art Cafe 	เช่า (จากทายาท)	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านขายของ และงาน ศิลปะ ห้องจัดแสดงงาน ศิลปะ และ ที่พักอาศัยส่วนตัว	- บ้านพักอาศัย - ปลอยเช่าทำร้านขนม ถูก ปิดไว้ช่วงหนึ่ง
	อายุมากกว่า 100 ปี			
10	ร้านบ้านเปี่ยมสุข 	ครอบครอง (เป็นทายาท)	ร้านเบเกอรี่ และ เครื่องดื่ม ที่พักอาศัยส่วนตัว	- บ้านพักอาศัยและคลินิก - ร้านขายยาจีน - ร้านขายอาหาร ถูกปิดไว้ ช่วงหนึ่ง
	อายุมากกว่า 100 ปี			
12	ร้าน Riverside 	เช่า (จากทายาท)	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	เรือนค้าขาย 3 ห้อง และ บ้านพักอาศัย
	อายุมากกว่า 80 ปี			
13	ร้าน Arcobaleno 	เช่าจาก ทายาท	ร้านอาหารอิตาเลียน	- บ้านพักอาศัยและ โรงพยาบาลหมอมนุ - ปลอยให้เช่า เป็นสถาน เที่ยวกลางคืน และ ร้านอาหารมาอย่าง ต่อเนื่อง
	อายุมากกว่า 100 ปี			

รหัส	โครงการ	การถือครอง	การใช้งานในปัจจุบัน	การใช้งานในอดีต
		อายุอาคาร		
19	ร้าน Goodview 	ครอบครอง (เป็นทายาท) อายุประมาณ 70 ปี	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	โรงกลึงและ บ้านพักอาศัย (เท่าที่สืบความได้)
15	ร้าน Vila Cini และ ร้าน Oriental Style 	เช่าและ ครอบครอง (เป็นทายาท) อายุมากกว่า 97 ปี	ร้านขายผ้าไหม เสื้อผ้า และของแต่งบ้าน ของ เก่า	- บ้านพักอาศัยและค้าขาย ที่เก็บสินค้า - ปล่อยเช่าทำร้านขายของ (เจ้าของกิจการร้าน Oriental Style เดิม)
16	ร้านนุสรรา 	เช่า (จากทายาท) อายุมากกว่า 100 ปี	ร้านขายผ้าและเสื้อผ้า พื้นถิ่น ที่พักอาศัย ส่วนตัว(กำลังดำเนินการ ต่อเติม ให้เป็นแกลเลอรี บางส่วน)	- บ้านพักอาศัยและค้าขาย - ปล่อยเช่าทำร้านขายของ มาอย่างต่อเนื่อง
17	ร้าน The Gallery 	ครอบครอง (เป็นทายาท) อายุ 126 ปี	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านขายของเก่าและ แกลเลอรี	- บ้านพักอาศัยและค้าขาย - บ้านพักอาศัยและโกดัง เก็บสินค้า ถูกปิดไว้ ช่วงหนึ่ง
18	บ้าน Tanita 	ครอบครอง (เป็นทายาท) อายุ 156 ปี	ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ที่พนักงานท่องเที่ยว (เกสต์ เฮาส์) ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	- บ้านพักอาศัย และเรือน บริวาร ยุงฉาง และเรือน เก็บสินค้า - บ้านพักอาศัย
19	ร้าน Parami 	เช่า อายุมากกว่า 70 ปี	ที่พักนักท่องเที่ยว (เกสต์ เฮาส์) ร้านนวด ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	- บ้านพักอาศัยและค้าขาย - ให้เช่าทำธุรกิจมาอย่าง ต่อเนื่อง อาทิเช่น ร้านเช่า หนังสือ ร้านเครื่องดื่ม

รหัส	โครงการ	การถือครอง	การใช้งานในปัจจุบัน	การใช้งานในอดีต
		อายุอาคาร		
20	ร้านทอบุญ 	เช่า อายุมากกว่า 60 ปี (ไม่ทราบแน่นอน)	ร้านขายสินค้าจากผ้าทอ	เรือนค้าขาย ให้เช่ามาอย่างต่อเนื่อง
21	Suvannabhumi Art 	เช่า อายุมากกว่า 60 ปี (ไม่ทราบแน่นอน)	แกลเลอรี ที่พักอาศัยส่วนตัว	- บ้านพักอาศัยและค้าขาย - ให้เช่าทำธุรกิจมาอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 1 ตารางแสดงราย ละเอียดกรณีศึกษา ทั้ง 21 โครงการ

ข้อมูลจากกรณีศึกษาทั้ง 21 แห่ง จะถูกนำไปวิเคราะห์ใน 2 ส่วนหลัก ได้แก่

ส่วนแรก เป็นการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ความเป็นมาของโครงการ แนวความคิดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย กระบวนการดำเนินงาน และผู้มีส่วนร่วมในโครงการ ในหัวข้อ 4.3

ส่วนที่สอง เป็นการนำแนวความคิดและผลเกิดขึ้นจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในปัจจุบัน มาทำการวิเคราะห์ให้เห็นเป็นแบบแผน (pattern) ของการปรับใช้อาคารประวัติศาสตร์ และพื้นที่ในโครงการ ในหัวข้อ 4.4

จากนั้นผลจากการวิเคราะห์ทั้ง 2 ส่วน จะนำไปสู่การถอดผลสรุปในเรื่องกระบวนการและปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในย่านวัดเกตการามในบทที่ 5 ต่อไป

4.3 ข้อมูลเบื้องต้น ความเป็นมา และแนวคิดที่นำมาสู่การเลือกวิธีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกรณีศึกษา

ในส่วนต่อไปจะเป็นการลงรายละเอียดในเรื่องของ ข้อมูลเบื้องต้นของแต่ละโครงการ อันได้แก่เรื่อง รูปแบบอาคาร อายุอาคาร การถือครองกรรมสิทธิ์ การใช้งานในปัจจุบัน ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ รวมถึงความเป็นมาและแนวคิดที่นำมาสู่การเลือกวิธีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย การดำเนินการปรับปรุงอาคาร ระดับการเปลี่ยนแปลง ผู้มีส่วนร่วม ผลตอบรับ ปัญหาและอุปสรรคที่พบของทั้ง 21 โครงการ และมีการวิเคราะห์รูปแบบการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ อาคารอื่น ๆ และพื้นที่โดยรอบของโครงการ โดยจะมีการจำแนกโดยพิจารณาผ่านผังพื้นของอาคารในโครงการในแต่ละ โดยไม่เข้ามาตราส่วน และมีมีการแบ่งพื้นที่ต่าง ๆ ในโครงการ ออกเป็น 4 ลักษณะ ได้แก่

- 1) อาคารประวัติศาสตร์หรือบ้านหลัก ถูกปรับใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
- 2) อาคารอื่น ๆ ในโครงการ ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
- 3) อาคารประวัติศาสตร์หรือบ้านหลัก ไม่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
- 4) อาคารอื่น ๆ ในโครงการ ไม่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว

- 1) กรณีศึกษาที่ 1 ร้าน Serene Backyard Café & Eatery และโรงแรม
Serene Backyard River View House

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้ประกอบการ :	คุณปัญญาวัฒน์ สุขสภา (ผู้ให้ข้อมูล) ทายาทเจ้าของอาคาร และหุ้นส่วนของโครงการ
รูปแบบอาคาร :	เรือนคหบดีแบบร่วมสมัย เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น
อายุ ⁹ :	มากกว่า 100 ปี
การถือครองกรรมสิทธิ์ :	ครอบครอง (ทายาท)
การใช้งานปัจจุบัน :	เป็นที่พักนักท่องเที่ยว บูทีคโฮเทล จำนวน 6 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และบ้านพักอาศัยส่วนตัว
ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ :	ปี พ.ศ. 2560

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิดของการปรับเปลี่ยนการใช้สอย :

หุ้นส่วนของโครงการที่เป็นทายาทของครอบครัว ตัดสินใจเปลี่ยนพื้นที่สวนด้านหลังบ้านเก่าจากเดิมที่เคยเป็นโรงงานและบ้านพักริมน้ำของตนเอง ให้เป็นร้านอาหารและโรงแรมขนาดเล็ก *โดยมีความตั้งใจไม่ให้อาคารใหม่ไปเกี่ยวข้องรบกวนอาคารบ้านไม้เดิมที่เป็นบ้านของบรรพบุรุษ ทั้งในแง่ของโครงสร้างอาคารและการทำงาน ดังที่ได้กล่าวไว้*

"ผมมองว่าบ้านเป็นของที่บรรพบุรุษเขาทำไว้ และเขาก็คงไม่อยากให้ไปยุ่งอะไร

กับตัวบ้าน เลยไม่ได้มองว่าธุรกิจจะไปสัมพันธ์กับตัวนั้น" (ปัญญาวัฒน์ สุขสภา, สัมภาษณ์, 2561)

ส่วนบ้านไม้เก่ามีการปรับปรุงดูแลเพื่อการอยู่อาศัยเรื่อยมา สำหรับอาคารใหม่ ด้วยโจทย์ในเรื่องความยืดหยุ่นของอาคารที่ต้องสามารถเอาออกและขยายตัวได้ในอนาคต รวมถึงความชอบของเจ้าของ และงบประมาณจึงได้ใช้ตู้คอนเทนเนอร์มาเป็นห้องพักสำหรับนักท่องเที่ยว (ดูภาพที่ 26) โดยวางอาคารแทรกไปตามต้นไม้ใหญ่เดิมภายในบ้านที่เจ้าของโครงการต้องการเก็บรักษาไว้ และแยกสัดส่วนของอาคารที่ใช้ต้อนรับนักท่องเที่ยวและบ้านพักอาศัยส่วนตัวออกจากกันอย่างชัดเจน ผ่านการ

⁹ อายุอาคาร เป็นข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลในแต่ละโครงการ ประกอบกับจากการศึกษาภาคเอกสาร

วางผังโครงการ แต่คงรักษาบ้านไม้เดิมไว้เป็นภาพลักษณ์หลักของโครงการซึ่งสามารถเห็นได้ชัดเจนจากริมถนน นับเป็นการช่วยรักษามุมมองโดยรวมจากภายนอกได้อย่างดี (ดูภาพที่ 25)



ภาพที่ 25 รูปแสดงบรรยากาศภายในโครงการ ร้าน Serene Backyard Café & Eatery ในบริเวณอาคารบ้านพักอาศัยดั้งเดิม ด้านหน้าโครงการเมื่อมองจากถนนเจริญราษฎร์ (ซ้าย) และทางเข้าสู่ภายในโครงการด้านหลัง มีการใช้กำแพงไม้ไผ่ด้านซ้ายมือ แบ่งแยกพื้นที่ส่วนตัวออกจากทางเดินของนักท่องเที่ยว (ขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



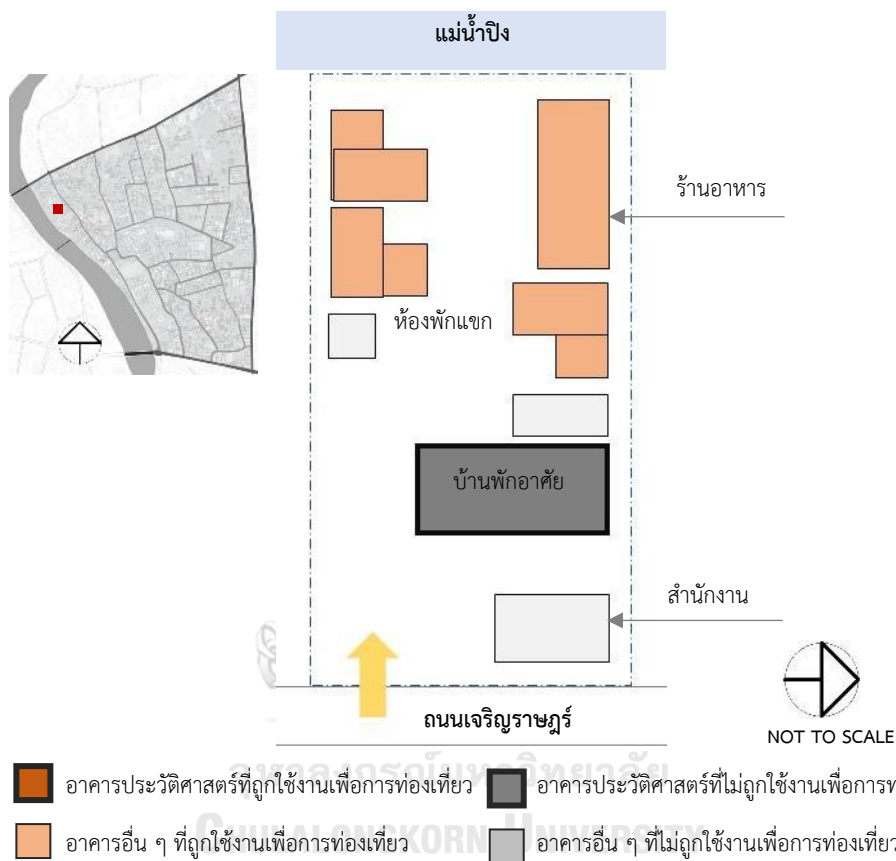
ภาพที่ 26 รูปแสดงบรรยากาศภายในโครงการ ร้าน Serene Backyard Café & Eatery และ โรงแรม Serene Backyard River View House ในบริเวณที่ต่อเติมใหม่ด้านหลังอาคารประวัติศาสตร์เดิม
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ : ตัวอาคารประวัติศาสตร์ไม่ได้ถูกเปลี่ยนแปลงจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยตรง เป็นการปรับปรุงอาคารตามการใช้งานเพื่อเป็นบ้านพักอาศัยตามกาลเวลามาอย่างต่อเนื่อง ส่วนงานระบบสุขาภิบาลของอาคารใหม่เป็นการเดินแยกจากอาคารเดิม

ผู้มีส่วนร่วม : เจ้าของโครงการดำเนินงานร่วมกับสถาปนิกและผู้รับเหมา ในส่วนของการออกแบบอาคารใหม่ภายในโครงการ

ผลตอบรับ¹⁰ : นักท่องเที่ยวชื่นชอบและประทับใจความร่มรื่นของโครงการ และชอบถ่ายรูปร่วมกับอาคารบ้านพักอาศัยเก่า

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : เนื่องด้วยด้านหน้าโครงการเห็นเพียงเรือนไม้ดั้งเดิมและป้ายโครงการ ทำให้บางครั้งนักท่องเที่ยวไม่ทราบว่าโครงการใหม่อยู่ด้านใน



ภาพที่ 27 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการ ร้าน Serene Backyard Café & Eatery และ โรงแรม Serene Backyard River View House

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

¹⁰ ผลตอบรับ เป็นข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลในแต่ละโครงการ

2) กรณีศึกษาที่ 2 ร้าน Hinlay Curry House

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้ประกอบการ :	คุณประณีต เชิดจาริวัฒนานันท์ (ผู้ให้ข้อมูล) เจ้าของอาคารและเจ้าของกิจการ
รูปแบบอาคาร :	เรือนคหบดีแบบร่วมสมัย เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น
อายุ :	มากกว่า 100 ปี
การถือครองกรรมสิทธิ์ :	ครอบครอง (ทายาท)
การใช้งานปัจจุบัน :	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และบ้านพักอาศัยส่วนตัว
ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ :	ปี พ.ศ. 2547

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เนื่องจาก เจ้าของร้านและครอบครัว ต้องการเปิดร้านอาหารในพื้นที่บ้านของตนเอง และด้วยความถนัดในการทำอาหารจึงตัดสินใจเปิดร้านอาหารอินดี้โดยสร้างอาคารใหม่ด้านริมถนนหน้า วัดเกต และใช้บ้านเก่าที่เป็นมรดกของครอบครัว และเคยเป็นบ้านพักและสำนักงานของผู้จัดการ บริษัทค้าไม้สำคัญในอดีตซึ่งมีคุณค่าและความสำคัญกับประวัติศาสตร์ของย่าน โดยทำเป็นบ้านพักอาศัยส่วนตัวเท่านั้น โดยเจ้าของมีความตั้งใจที่จะเก็บรักษานบ้านเก่าเอาไว้ให้ดีที่สุด (ดูภาพที่ 28)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ : มีการสร้างอาคารใหม่เป็นโครงสร้าง เหล็กจำนวน 1 ชั้น (ดูภาพที่ 29) โดยโครงสร้าง งานระบบ และการตกแต่งทั้งหมดแยกออกมาจากรือนเก่าอย่างชัดเจน และมีการปรับปรุงบ้านเก่าเพื่อการอยู่อาศัยให้มีสภาพเหมาะสมเท่านั้น นอกจากนี้ยังปรับปรุงให้เป็นมุมมองหนึ่งของร้านด้วย



ภาพที่ 28 ภาพรวมของโครงการร้าน Hinlay Curry House

ในส่วนของอาคารบ้านพักอาศัยเก่า ด้านหน้าอาคาร (ด้านซ้าย) และด้านหลังของอาคาร (ด้านขวา)

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 29 อาคารใหม่ร้าน Hinlay Curry House

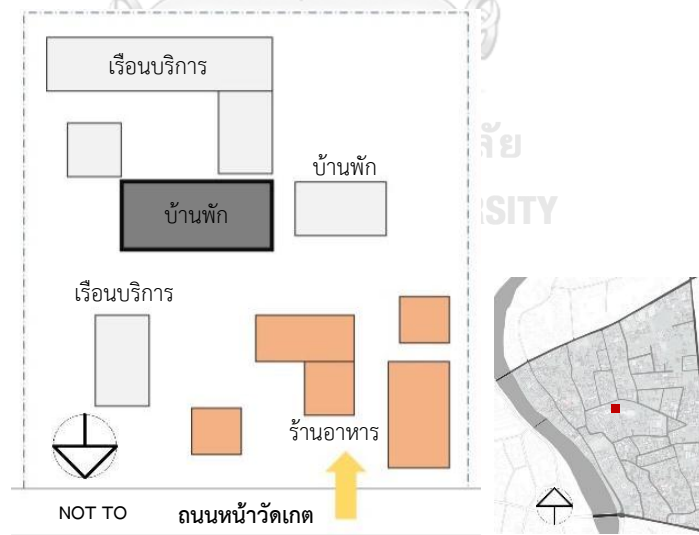
ด้านหน้าของร้าน เมื่อมองจากถนนหน้าวัดเกต (ด้านซ้าย) และภายในร้าน (ด้านขวา)

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ผู้มีส่วนร่วม : ในการดำเนินการปรับปรุงอาคารเก่าและสร้างอาคารใหม่ เจ้าของโครงการและครอบครัวเป็นผู้ดำเนินการ ร่วมกับผู้ออกแบบภายในที่มาช่วยในการปรับปรุงการใช้งานในบ้านพักอาศัยดั้งเดิม

ผลตอบแทน : ลูกค้าส่วนใหญ่ชอบบรรยากาศร้าน

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : สำหรับตัวอาคารประวัติศาสตร์เองจำเป็นต้องมีการดูแลซ่อมแซมอย่างสม่ำเสมอ โดยเฉพาะระบบสุขาภิบาล



ภาพที่ 30 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Hinlay Curry House

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

3) กรณีศึกษาที่ 3 ร้าน Ohmelicious Café

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้ประกอบการ :	คุณภานุพันธ์ แดงสุวรรณ (ผู้ให้ข้อมูล) ทนายทเจ้าของอาคาร และเจ้าของกิจการ
รูปแบบอาคาร :	เรือนคหบดีแบบร่วมสมัย เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น
อายุ :	77 ปี (สร้างประมาณปี พ.ศ. 2484)
การถือครองกรรมสิทธิ์ :	ครอบครอง (ของครอบครัว)
การใช้งานปัจจุบัน :	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม (ในอาคารใหม่) บ้านพักอาศัยส่วนตัวและครัว (ในอาคารประวัติศาสตร์เดิม)
ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ :	ปี พ.ศ. 2560

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เนื่องจากเจ้าของโครงการต้องการฟื้นฟูบ้านไม้เก่าของครอบครัวที่ถูกปิดทิ้งไว้กว่า 7 ปี จนประสบปัญหาการถูกลักลอบขโมยของภายในบ้าน ทำให้ตัดสินใจเปิดร้านกาแฟและร้านขายอาหาร เพื่อได้กลับมาดูแลบ้าน เจ้าของโครงการ *เลือกสร้างอาคารใหม่ไว้หน้าเรือนไม้เดิม โดยไม่ให้อาคารใหม่รบกวนตัวเรือนไม้เก่า* ซึ่งเป็นมรดกของครอบครัวที่ยังไม่ได้มีการจัดสรรจึงถูกใช้เป็นที่พักอาศัยของครอบครัวเท่านั้น และขยายห้องครัวเดิมที่มีอยู่แล้ว เพื่อมาเป็นส่วนสนับสนุนของร้าน

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ : อาคารร้านที่สร้างใหม่เป็นอาคารคสล. จำนวน 1 ชั้น ตกแต่งด้วยงานไม้ ทำให้รูปลักษณะกลมกลืนกับบ้านเก่าเดิมที่เป็นฉากหลังสำคัญของร้าน และมองเห็นได้จากถนนสายหลัก โดยแยกโครงสร้างและงานระบบออกจากบ้านเดิมทั้งหมด นอกจากนี้มีการนำเศษไม้เดิมจากบ้านเก่ามาประยุกต์ตัดแปลงเป็นเครื่องเรือนภายในร้าน ประกอบกับการดูแลภูมิทัศน์โดยรอบร้านให้เป็นที่นั่งของลูกค้านั่งพักผ่อน (ดูภาพที่ 32)

ส่วนอาคารเก่ามีเพียงการปรับปรุงส่วนครัวให้ขยายใหญ่ขึ้นเพื่อรองรับร้านอาหาร และปรับปรุงห้องน้ำเดิมเพื่อรองรับลูกค้า นอกจากนี้แล้วเป็นการดูแลอาคารตามการใช้งานเป็นบ้านพักอาศัยเรื่อยมา อาทิเช่น การเปลี่ยนกระเบื้องหลังคา การปรับปรุงระบบไฟฟ้า และประปาใหม่ เป็นต้น



ภาพที่ 31 ภาพรวมของโครงการร้าน Ohmelicious Cafe ด้านหน้าจากถนนบำรุงราษฎร์ (ด้านซ้าย) และด้านข้างของบ้านเก่าที่มีการต่อเติมจากการเป็นบ้านพักอาศัยของครอบครัวมาอย่างยาวนาน (ด้านขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

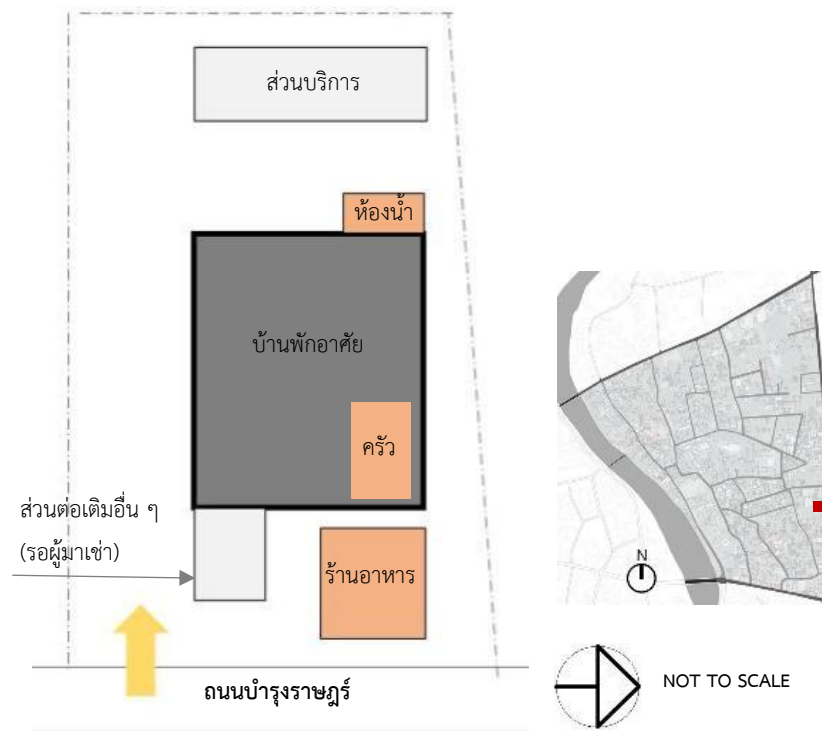


ภาพที่ 32 ภายในอาคารใหม่ของร้าน Ohmelicious Cafe (ด้านซ้าย) และด้านข้างร้าน จะเห็นส่วนของอาคารใหม่ และส่วนของบ้านเก่าที่ตั้งอยู่ต่อเนื้องกัน (ด้านขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ผู้มีส่วนร่วม : ในการดำเนินการเจ้าของโครงการภายใต้การขออนุญาตจากครอบครัว ดำเนินงานกับร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผลตอบรับ : ไม่มีข้อมูล

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : เรื่องของความเก่าของโครงสร้างไม้และงานระบบไฟฟ้าเดิม



- อาคารประวัติศาสตร์ที่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
 อาคารประวัติศาสตร์ที่ไม่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
 อาคารอื่น ๆ ที่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
 อาคารอื่น ๆ ที่ไม่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว

ภาพที่ 33 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการ ร้าน Ohmelicious Café

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

4) กรณีศึกษาที่ 4 โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปาและออนเซ็น รีสอร์ท

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้ประกอบการ :	บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) คุณฐานิศร์ อมรธีรสรณ์ รองกรรมการผู้จัดการ (ผู้ให้ข้อมูล) คุณสิทธิศักดิ์ เปาอินทร์ สถาปนิกโครงการ (ผู้ให้ข้อมูล)
รูปแบบอาคาร :	เรือนคหบดี ได้รับอิทธิพลโคโลเนียลและพม่า เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น
อายุ :	ประมาณ 150 ปี
การถือครองกรรมสิทธิ์ :	ครอบครอง (ซื้อจากครอบครัวเจ้าของเดิม)
การใช้งานปัจจุบัน :	โรงแรม ขนาด 34 ห้อง และธุรกิจสปาครบวงจร โดยใช้อาคารประวัติศาสตร์ใช้เป็นเรือนรับรอง และห้องประชุม
ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ :	ประมาณ ปี พ.ศ. 2549

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เนื่องด้วยทางบริษัทเจ้าของโครงการมีวัตถุประสงค์ต้องการขยายธุรกิจ โดยตั้งใจเลือกให้เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางของธุรกิจสปา พร้อมขยายการให้บริการที่พักสำหรับลูกค้าที่มารับบริการสปาด้วย จึงสรรหาพื้นที่ที่เหมาะสมโดยคุณฐานิศร์ อมรธีรสรณ์ ได้อธิบายถึงการเลือกสถานที่และความ เป็นมาของโครงการว่า

“ มีปัจจัยที่ทำให้เลือกพื้นที่บริเวณนี้มาดำเนินกิจการ คือ 1) เป็นพื้นที่ใจกลางเมือง 2) เป็นย่านที่มีประวัติศาสตร์ความเป็นมา ทำให้มีเรื่องราวเล่าให้ลูกค้าที่เป็นนักท่องเที่ยว 3) มีบ้านและโรงพยาบาลของหม่อจินดา ลิงหนัตร ที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมโดดเด่นหลงเหลืออยู่เพียงไม่กี่หลัง โดยสิ่งที่เราจะทำก็คือ เราจะเก็บอาคารไว้ ซึ่งเป็นโจทย์ที่ยากนิดหนึ่งเพราะบ้านตั้งอยู่กลางพื้นที่เลย เราจะทำอย่างไรที่จะทำให้เขาเด่นด้วยและสามารถใช้งานได้เหมาะสมกับต้องการของธุรกิจ” (ฐานิศร์ อมรธีรสรณ์, สัมภาษณ์, 2561)

โดยอาคารบ้านพักอาศัยเดิมนี้อาจมีลักษณะเป็นอาคารไม้ที่ได้รับอิทธิพลตะวันตกแบบโคโลเนียล จำนวน 2 ชั้น และอาคารรูปแบบสมัยใหม่ของโรงพยาบาลที่ติดริมถนนเจริญราษฎร์มาด้วย

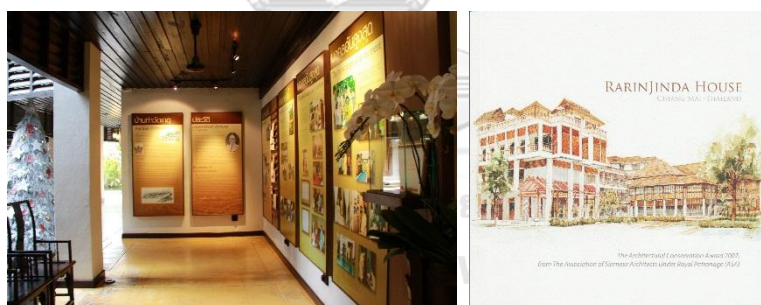
เจ้าของโครงการมีการให้ความสำคัญกับความเป็นมาและเจ้าของอาคารเดิม โดยมีการตัดสินใจที่เก็บรักษา อาคารทั้งสองหลังเอาไว้ถึงแม้ว่าเรือนไม้เดิมจะมีสภาพที่ทรุดโทรมมาก แต่ด้วย

แนวความคิดที่ว่า **“ประวัติศาสตร์ซื้อไม่ได้”** เป็นเหตุให้ตัดสินใจนำเอาประวัติศาสตร์ของบ้านเก่ามาสนับสนุนให้เป็นภาพลักษณ์สำคัญของโครงการ และตั้งใจให้อาคารถูกใช้งานเป็น **“พิพิธภัณฑ์ที่มีชีวิต”** จำลองวิถีชีวิตของคนในย่านวัดเกตการามในอดีต (ดูภาพที่ 34)

นอกจากนั้นแล้วยังมี การจัดนิทรรศการประชาสัมพันธ์ความเป็นมาของย่าน อาคารประวัติศาสตร์ และเจ้าของอาคารเดิมตลอดจนการรายละเอียดการบูรณะ โดยจัดแสดงเพื่อให้กับคนที่มาใช้บริการได้ศึกษาเรียนรู้ อีกทั้งยังมีการจัดทำหนังสือ รวมถึงการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์ของตนด้วย



ภาพที่ 34 ภาพรวมของโครงการโรงแรมระรินจินดา ด้านหน้าของอาคารประวัติศาสตร์ (ด้านซ้าย) บริเวณภายในชั้น 2 ของอาคารที่ยังคงรักษาบรรยากาศของอาคารให้ใกล้เคียงของเดิม (ด้านขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 35 มุมจัดนิทรรศการประชาสัมพันธ์ภายในเรือนระรินจินดา บริเวณต้อนรับของโรงแรม (ด้านซ้าย) หนังสือที่เล่าเรื่องความเป็นมาและประวัติของโครงการ (ด้านขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ : ทางบริษัทได้ดำเนินงานร่วมกับสถาปนิกและวิศวกร ตั้งแต่การเข้าสำรวจพื้นที่ หาแนวทางอนุรักษ์ปรับปรุง เลือกยุคสมัย แล้วบูรณะกลับไปในช่วงเวลานั้น ๆ เนื่องจากอาคารผ่านการต่อเติมตามช่วงเวลาามาก่อนข้างมาก โดยเลือกใช้อาคารเก่าเป็นส่วนต้อนรับและห้องประชุมเพื่อรองรับการใช้งานอย่างเบา และสร้างอาคารใหม่โดยรอบรองรับเป็นห้องพักและส่วนบริการอื่น ๆ โดยในส่วนของอาคารเก่ามีการดำเนินการในแต่ละระดับดังนี้

ระดับโครงสร้าง - มีการเสริมความแข็งแรงของคานและเสาไม้เดิมด้วยโครงสร้างเหล็ก เพื่อเพิ่มความสามารถในการรับน้ำหนักให้ได้มากขึ้น และมีการต่อเติมห้องน้ำเป็นงาน คสล.ในบริเวณระเบียงด้านข้างของอาคาร

ระดับงานระบบ - ดำเนินงานใหม่ทั้งหมด โดยพยายามรักษาภาพลักษณ์ของงานระบบเดิม เช่น การเดินสายไฟลอย เป็นต้น

ระดับเปลือกอาคาร - มีการซ่อมแซมผนังโดยการเปลี่ยนทดแทนผนังไม้เดิมที่ผุพัง ในรูปแบบที่ใกล้เคียงของเดิมเท่าที่จะดำเนินการได้ และใช้เทคนิควิธีการรักษาผิวไม้ด้วยเทคนิคดั้งเดิม ในส่วนของหลังคามีการเปลี่ยนกระเบื้องดินขอเดิมที่ชำรุดไปเป็นกระเบื้องดินเผาใหม่ที่สั่งทำขึ้นมาเป็นพิเศษ ให้ใกล้เคียงของเดิม

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน - มีความพยายามรักษารูปแบบของการใช้งานเดิมไว้ โดยเฉพาะในพื้นที่ชั้น 2 ที่คงรูปแบบของห้องพักของเดิมเอาไว้โดยปรับไปเป็นห้องจัดการประชุมขนาดเล็ก ส่วนพื้นที่ชั้น 1 มีการปรับเปลี่ยนผังบางส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งานในปัจจุบัน ส่วนเครื่องเรือนมีการนำเอาเครื่องเรือนเดิมที่เป็นรูปแบบ Art Deco และ Victorian (ลัทธิศักร์ดี เปาอินทร์, 2561) นำกลับมาใช้ภายในพื้นที่ร่วมกับเครื่องเรือนของใหม่ที่มีรูปแบบกลมกลืนกัน (ดูภาพที่ 34)



ภาพที่ 36 บริเวณเชื่อมต่อกับอาคารเก่าและอาคารที่สร้างใหม่ (ด้านซ้าย)

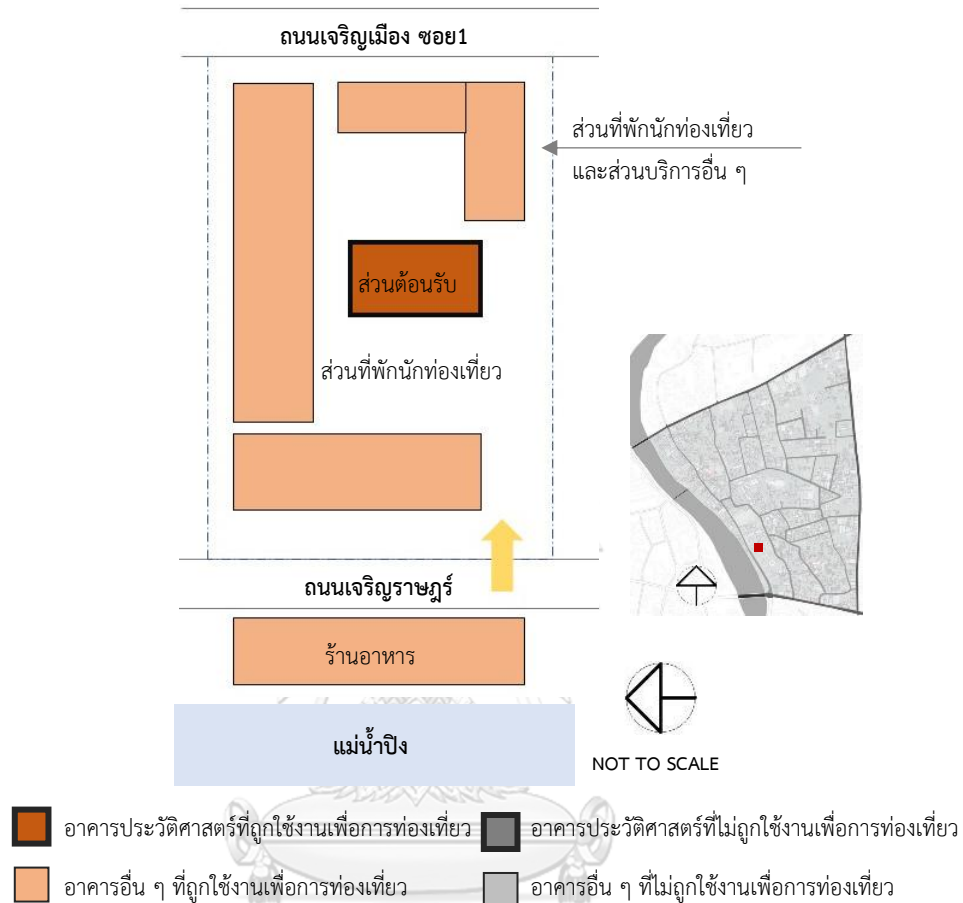
และอาคารโรงพยาบาลเก่าที่ถูกปรับการใช้สอยใหม่ ด้านหน้าโครงการ (ด้านขวา)

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ผู้มีส่วนร่วม : ในการดำเนินการมีการว่าจ้างสถาปนิกมาตั้งแต่เริ่มโครงการ จึงมีรูปแบบการทำงานที่ค่อนข้างเป็นระบบ มีการจดบันทึก มีการค้นคว้า และจัดทำแบบก่อสร้าง รวมถึงได้รับคำแนะนำเชิงช่างบางส่วน จากผู้รับเหมาด้วย

ผลตอบรับ : เจ้าของเก่ามีความสุขที่ได้เห็นอาคารกลับมามีชีวิตอีกครั้ง ลูกค้าชาวต่างชาติชื่นชอบ และได้ประสบการณ์กับอาคารเก่าที่ช่วยบอกเล่าเรื่องราวของเชียงใหม่และย่านวัดเกตการาม

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : มีข้อจำกัดในการรับน้ำหนัก และการป้องกันเสียงจากภายนอกของผนังและพื้นไม้ และงานระบบต่าง ๆ ที่ดำเนินการยากกว่าอาคารสมัยใหม่



ภาพที่ 37 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคาร ภายในโครงการโรงแรมระรินจินดา

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

5) กรณีศึกษาที่ 5 บ้านอรพิน

ข้อมูลเบื้องต้น

- ผู้ประกอบการ : คุณโอภาส และคุณอนุชญา เซาวนปรีชา (ผู้ให้ข้อมูล)
 เจ้าของอาคารและเจ้าของกิจการ
- รูปแบบอาคาร : เรือนคหบดีได้รับอิทธิพลโคโลเนียล เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น
- อายุ : 104 ปี (สร้างประมาณปี พ.ศ. 2457)
- การถือครองกรรมสิทธิ์ : ครอบครอง (ของครอบครัว)
- การใช้งานปัจจุบัน : ที่พักนักท่องเที่ยว บูทีคโฮเทล จำนวน 15 ห้อง
 และบ้านพักส่วนตัว โดยใช้อาคารประวัติศาสตร์ เป็นเรือนรับรอง
 ห้องรับประทานอาหารเช้า และการใช้งานส่วนตัวของครอบครัว
- ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ : ประมาณ ปี พ.ศ. 2545

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

ในอดีตครอบครัวมีการตัดแปลงเรือนบริวารในพื้นที่บ้านให้เป็นห้องเช่ารายเดือน เจ้าของกิจการซึ่งเป็นทายาท เมื่อเข้ามาดำเนินการต่อจึงเริ่มจากการปรับปรุงอาคารเดิมให้มีสภาพที่ดีขึ้น แล้วปรับลักษณะการให้บริการเป็นโรงแรมแทนการเช่าระยะยาว **โดยเจ้าของโครงการมีความตั้งใจจะดูแลรักษาบ้านเอาไว้ให้เหมือนเดิมมากที่สุด และเห็นความสำคัญว่าอาคารเก่าสวยงามและมีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม จนได้รับรางวัลอนุรักษ์สถาปัตยกรรมดีเด่น ในปี พ.ศ. 2550 จากสมาคมสถาปนิกสยามฯ จึงนำเอารูปแบบอาคารเก่ามาเป็นต้นแบบในการประยุกต์สร้างอาคารใหม่โดยรอบ และด้วยความเข้าใจข้อจำกัดของอาคารเก่าจึงเลือกใช้อาคารในระดับที่เหมาะสม คือ ใช้เป็นส่วนต้อนรับและพื้นที่รับประทานอาหารเช้าของผู้ที่มาพัก โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ของเรือน โดยเฉพาะชั้น 2 ยังคงถูกเก็บไว้ในการใช้งานของครอบครัวเป็นหลัก ส่วนที่ใช้รองรับการใช้งานหลักของโครงการอยู่ในอาคารที่สร้างใหม่เกือบทั้งหมด รวมถึงบ้านพักอาศัยของเจ้าของกิจการเองด้วย**

นอกจากนี้มีการเล่าเรื่องราวของบ้านและย่านวัดเกตการามในสื่อออนไลน์ของโครงการ และมีการพาทชมบ้านไม้เก่าหากมีลูกค้าที่เข้าพักสนใจ



ภาพที่ 38 ภาพรวมของโครงการบ้านอรพิน ด้านหน้าบ้านเก่า (ด้านซ้าย)
และภายในลานกลางบ้านเก่าที่เชื่อมต่อกับเรือนครัวเดิม (ด้านขวา)

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 39 บริเวณบ้านเก่าเดิมในโครงการบ้านอรพิน เชื่อมต่อกับส่วนอาคารใหม่
ที่สร้างให้กลมกลืนกับเรือนหลัก (ด้านซ้าย) และภายในเรือนหลักที่ถูกใช้เป็นที่รับรอง (ด้านขวา)

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ : ในส่วนอาคารเก่าเป็นการดูแลสภาพตามเพื่อเอื้อแก่การใช้งานใหม่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระดับโครงสร้าง - โครงสร้างทั้งหมดเป็นของเดิม

ระดับงานระบบ - งานระบบทั้งไฟฟ้าและสุขาภิบาลมีการปรับปรุงดูแลตามการใช้งานเป็นบ้านพักอาศัยมาโดยตลอด ก่อนหน้าที่จะปรับมาเป็นโรงแรม โดยยังคงรักษาภาพลักษณ์ของลักษณะรางไฟไม้แบบโบราณอยู่ซึ่งหากต้องดำเนินการใหม่จะเป็นการเดินคู่ไปกับของเดิม ไม่ได้รื้อเอาของเดิมออก อีกทั้งมีการตรวจสอบและวางระบบป้องกันปลวกเป็นประจำทุกปี

ระดับเปลือกอาคาร - มีการปรับปรุงดูแลตามการใช้งาน เช่น การทาสี การติดตั้งบานมุ้งลวด เป็นต้น อีกทั้งมีการเปลี่ยนกระเบื้องมุงหลังคาใหม่ และเก็บกระเบื้องเก่าที่ยังใช้ได้ไว้ใช้ซ่อมแซมเรือนบริวารอื่น ๆ

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน - โดยรวมแล้วคงสภาพบ้านพักอาศัยเดิมเป็นหลัก มีเพียงบางส่วนที่รื้อเอาผนังใหม่ที่ถูกรื้อไปใส่เข้าไปในยุคที่เป็นห้องเช่ารายเดือนออก เพื่อขยายพื้นที่ให้

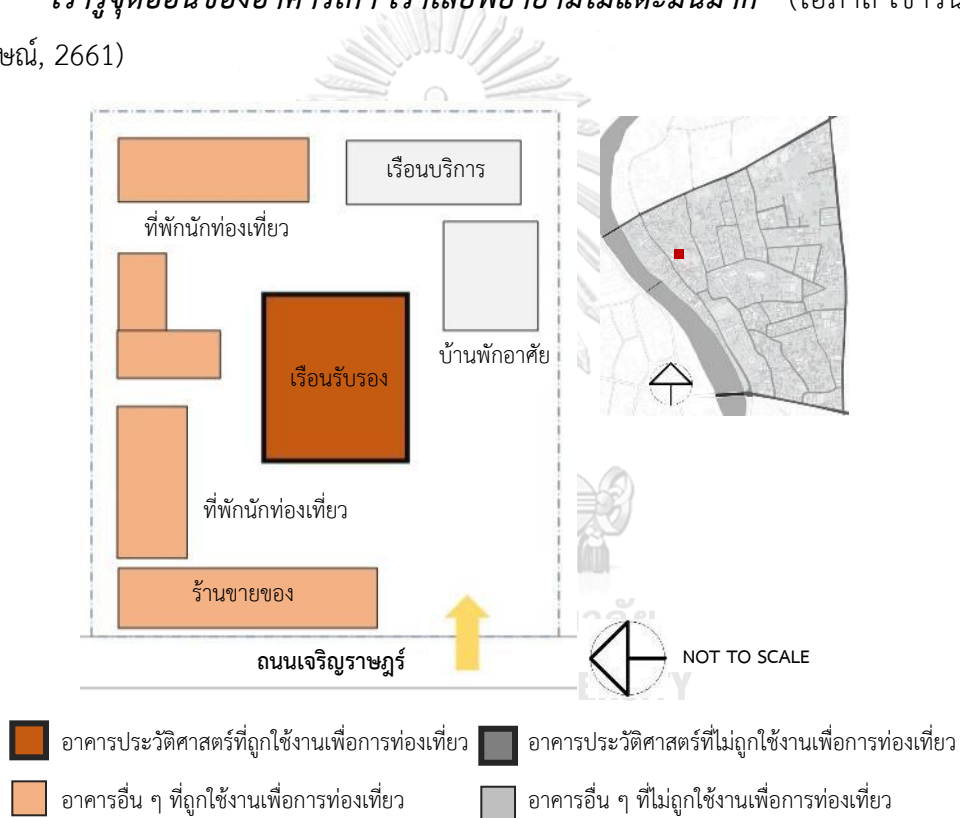
เหมาะสมในการใช้เป็นห้องรับประทานอาหารเข้าของนักท่องเที่ยว ส่วนเครื่องเรือนมีการเก็บรักษาและใช้งานเครื่องเรือนเก่า ร่วมกับเครื่องเรือนใหม่ที่มีลักษณะกลมกลืนกับตัวบ้าน

ผู้มีส่วนร่วม : ในการดำเนินการเจ้าของกิจการผู้เป็นวิศวกรเป็นผู้ดำเนินการดูแลการปรับปรุงและก่อสร้างอาคารใหม่ด้วยตนเองตลอดมาร่วมกับครอบครัว

ผลตอบรับ : นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ชื่นชอบโดยเฉพาะในส่วนของห้องพักที่สร้างขึ้นให้มีความกลมกลืนกับอาคารเดิมทำให้มีความแตกต่างจากที่อื่น

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการทำงาน โดยเจ้าของโครงการกล่าวว่า

“เรารู้จุดอ่อนของอาคารเก่า เราเลยพยายามไม่ตะแมันมาก” (โอภาส เขาวนปรีชา, สัมภาษณ์, 2661)



ภาพที่ 40 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการบ้านอรพิน

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

6) กรณีศึกษาที่ 6 บ้านทองอยู่

ข้อมูลเบื้องต้น

- ผู้ประกอบการ : คุณพัฒนา ตียาภรณ์ (ผู้ให้ข้อมูล)
เจ้าของอาคาร และเจ้าของกิจการ
- รูปแบบอาคาร : เรือนคหบดีแบบร่วมสมัย เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น
- อายุ : มากกว่า 80 ปี
- การถือครองกรรมสิทธิ์ : ครอบครอง (ของครอบครัว)
- การใช้งานปัจจุบัน : ที่พักนักท่องเที่ยว โฮมสเตย์ จำนวน 7 ห้อง
และพิพิธภัณฑ์ครอบครัว - ใช้พื้นที่อาคารประวัติศาสตร์
ร้านอาหาร และบ้านพักส่วนตัว
- ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ : ประมาณ ปี พ.ศ. 2560

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เจ้าของโครงการมีความตั้งใจที่จะดูแลบ้านไม้เก่าของครอบครัวด้วยตัวเอง จึงหากิจการที่เอื้อให้บ้านถูกใช้งานอย่างเหมาะสมมากกว่าการปิดอาคารทิ้งเอาไว้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

“จุดประสงค์หลักจริง ๆ คือ ต้องการดูแลบ้าน เพราะเราย้ายไปอยู่อีกที่หนึ่ง ตอนแรกตั้งใจให้เขาเช่าแต่เราไม่รู้ว่าคนเช่าเขาจะดูแลบ้านเราได้ดีแค่ไหน เราดูแลเองดีกว่า” (พัฒนา ตียาภรณ์, สัมภาษณ์, 2561)

จากการสัมภาษณ์ ชี้ให้เห็นการให้ความสำคัญและความตั้งใจที่จะดูแลบ้านเก่าของครอบครัวเป็นเป้าหมายสำคัญของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในโครงการนี้ เจ้าของโครงการจึงนำบ้านมาปรับใช้เป็นบ้านพักแบบโฮมสเตย์และร้านอาหารแก่นักท่องเที่ยว โดยมีมุมมองว่าชาวต่างชาติน่าจะชื่นชอบการอยู่อาศัยอยู่ในบ้านไม้เหมือนในอดีต อีกทั้งทำเลที่ตั้งที่ดีของบ้านที่ติดแม่น้ำปิง และอยู่ตรงข้ามกับประตูทางเข้าวัดเกตการาม ประกอบกับความชอบส่วนตัวในการตกแต่งบ้านเป็นเหตุผลในการตัดสินใจดำเนินธุรกิจให้บริการที่พักแก่นักท่องเที่ยว

ด้วยเหตุนี้ เจ้าของโครงการจึงค่อยๆทำการบูรณะปรับปรุงบ้านเก่า และเปิดอาคารด้านหลัง รูปแบบสมัยใหม่ที่เคยเป็นบ้านพักของครอบครัว โดยเปิดร้านอาหารด้านหลังบ้านก่อน ส่วนอาคารบ้านเดิมมีการดำเนินการปรับปรุงเพื่อรองรับการใช้งานใหม่¹¹

ยิ่งไปกว่านั้นเจ้าของมีการรวบรวมข้าวของเครื่องใช้ภายในบ้าน ตั้งแต่ยุคที่ทำการค้าขายมา จัดแสดงไว้ในส่วนหน้าของบ้านเก่า เพื่อเป็นพิพิธภัณฑ์เล็ก ๆ ของครอบครัวอีกด้วย (ดูภาพที่ 41) และมีการบอกเล่าเรื่องราวของย่าน ครอบครัว และอาคารไว้บนกำแพงบ้าน (ดูภาพที่ 42) เพื่อให้สาธารณชนได้เรียนรู้และมีการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์ของตนเองด้วย



ภาพที่ 41 ภาพรวมของโครงการบ้านทองอยู่ ด้านหน้าร้าน (ด้านซ้าย) จากถนนเจริญราษฎร์ และภายในบ้านเก่าส่วนหน้า ที่ถูกจัดแสดงเป็นพิพิธภัณฑ์ครอบครัว (ด้านขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 42 ภาพด้านหลังโครงการบ้านทองอยู่เป็นอาคารสมัยใหม่ที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยเดิมให้เป็นที่พักนักท่องเที่ยว (ด้านซ้าย) และกำแพงด้านข้างบ้านที่วาดเรื่องราวของบ้าน และชุมชน (ด้านขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

¹¹ ระหว่างการเก็บข้อมูลจนถึงเดือนเมษายน พ.ศ. 2561 โครงการยังอยู่ในระหว่างการดำเนินการบูรณะปรับปรุงอาคารบ้านเก่าเดิม

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ :

ระดับโครงสร้าง - มีการเสริมความแข็งแรงของโครงสร้างเดิม โดยการเสริมโครงเหล็กบริเวณพื้นที่ชั้น 1 รวมถึงต่อเติมโครงสร้าง คสล. กับเรือนไม้เดิมบริเวณด้านหลังอาคาร เพื่อใช้เป็นห้องน้ำส่วนตัวของแต่ละห้องพัก

ระดับงานระบบ - มีการปรับปรุงก่อนหน้าที่จะเปิดเป็นที่พักนักท่องเที่ยวมาก่อนแล้ว จึงไม่ได้ดำเนินการอะไรเพิ่มเติมมากนัก รวมถึงระบบป้องกันปลวกด้วย

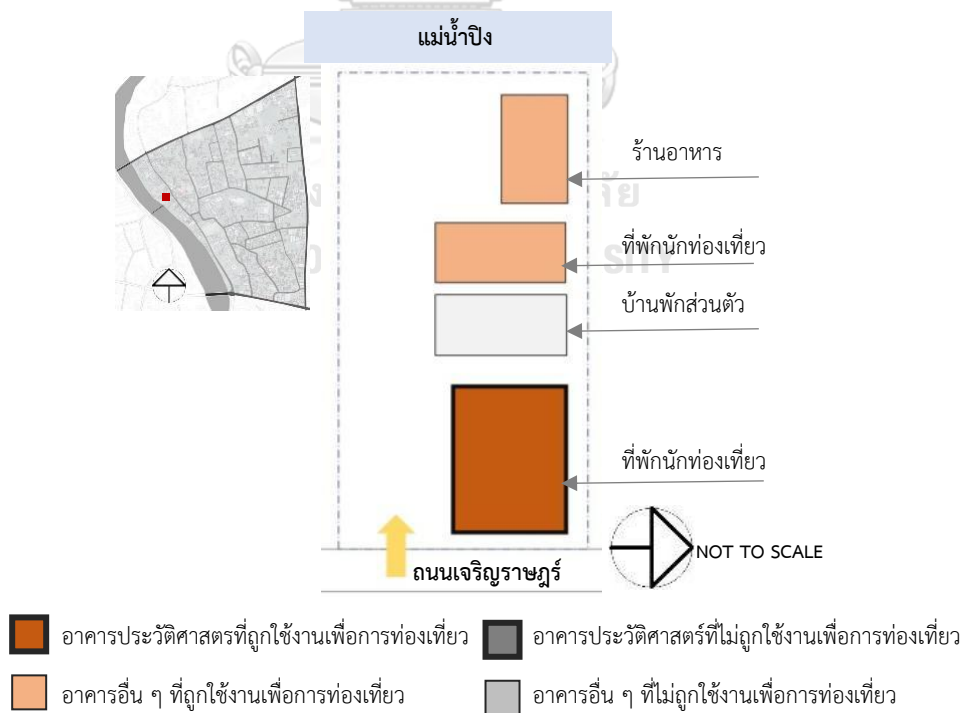
ระดับเปลือกอาคาร - มีการดูแลปรับปรุงผนังและประตูหน้าต่างเดิมด้วยการทาสีใหม่ และเสริมหน้าต่างและประตูกระจกในห้องที่ต้องการติดตั้งระบบปรับอากาศ หลังคามีการซ่อมแซมเปลี่ยนเป็นจุด ๆ เฉพาะที่ชำรุดเสียหาย

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน - ผังพื้นโดยรวมคล้ายของเดิม ส่วนเครื่องเรือนมีการใช้ของเก่าร่วมกับของใหม่ที่มีลักษณะกลมกลืนกัน

ผู้มีส่วนร่วม : การดำเนินงานเจ้าของโครงการ และครอบครัวดำเนินการร่วมกับผู้รับเหมา

ผลตอบรับ : คนชื่นชอบ

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : ไม่พบ เพราะยังไม่ได้เปิดใช้ส่วนอาคารเก่าเพื่อต้อนรับแขก



ภาพที่ 43 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการบ้านทองอยู่

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

7) กรณีศึกษาที่ 7 ร้าน Regina

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้ประกอบการ :	คุณอานนท์ จันทรปัญญา (ผู้ให้ข้อมูล) เจ้าของกิจการและทายาทของครอบครัวเจ้าของอาคาร
รูปแบบอาคาร :	เรือนร้านค้าแบบเรือนแพ เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น
อายุ :	ประมาณ 180 ปี
การถือครองกรรมสิทธิ์ :	ครอบครัว (ของครอบครัว)
การใช้งานปัจจุบัน :	ที่พักนักท่องเที่ยว เกสต์เฮาส์ จำนวน 4-6 ห้อง ในอาคารใหม่ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ในอาคารใหม่และภายนอกอาคาร ร้านขายของเก่าและของที่ระลึก ในอาคารประวัติศาสตร์
ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ :	ประมาณ ปี พ.ศ. 2535

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

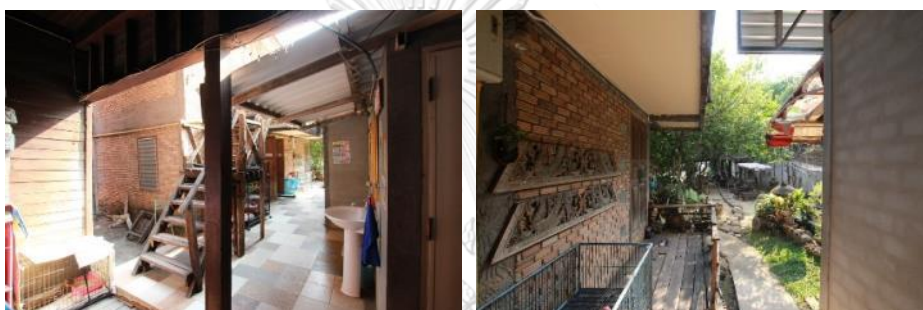
เจ้าของโครงการที่เป็นทายาทคนหนึ่งของครอบครัว จึงตัดสินใจนำเอาอาคารเรือนแพไม้ซึ่งเป็นบ้านของบรรพบุรุษที่ถูกปิดทิ้งร้างเอาไว้กลับมาเปิดดำเนินธุรกิจอีกครั้ง โดยเริ่มจากการเป็นร้านขายของเก่าและของที่ระลึกตามที่ตนเองชอบ แล้วขยายตามความต้องการของลูกค้าเป็นร้านอาหาร และที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวขนาดเล็ก โดยในพื้นที่ชั้น 2 ของอาคารเก่าใช้เป็นพื้นที่ส่วนตัวของครอบครัวเท่านั้น ตามคำสั่งเสียของบรรพบุรุษ โดยเจ้าของโครงการเห็นว่า **“ความดั้งเดิมเป็นเสน่ห์ของอาคาร สะท้อนความเป็นเชียงใหม่ในอดีต”** (อานนท์ จันทรปัญญา, 2561) ซึ่งเข้ากับ ความชอบส่วนตัว จึงดำเนินการปรับเปลี่ยนเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

ในโครงการมีการสร้างอาคารขึ้นมาใหม่ด้านหลังอาคารเก่า เพื่อรองรับการใช้งานเป็นห้องครัวและห้องพักนักท่องเที่ยว (ดูภาพที่ 45) รวมถึงใช้พื้นที่ริมน้ำด้านหลังบ้านเป็นที่รับรองแขกร้านอาหารเป็นหลัก ส่วนอาคารบ้านเก่าเดิม ชั้น 1 ถูกใช้เป็นพื้นที่ขายของที่ระลึกและสำนักงานเท่านั้น (ดูภาพที่ 44)



ภาพที่ 44 ภาพรวมของโครงการร้าน Regina ด้านหน้าร้าน มุมมองจากถนนเจริญราษฎร์ (ด้านซ้าย) และรูปภายในร้านขายของที่ระลึก ด้านในบ้านไม้เก่า (ด้านขวา)

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 45 อาคารที่ถูกต่อเติมเพิ่มด้านหลังบ้านเดิมของ ร้าน Regina อาคารอิฐคือที่พักนักท่องเที่ยว และอาคารฉาบปูนเรียบด้านขวา คือ เรือนครัวที่สร้างขึ้นใหม่

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ :

ระดับโครงสร้าง - มีวิศวกรเข้ามาตรวจสอบโดยพบว่าโครงสร้างอาคารยังคงสภาพอยู่ดี ถึงแม้ว่าจะเอียงไปบ้างจากน้ำที่ผลิตเอาดินโคลนเข้ามาถมใต้ถนนแต่ยังคงเสถียรไม่อันตราย จึงไม่ได้ทำอะไรเพิ่มเติม

ระดับงานระบบ - มีการดำเนินการปรับปรุงใหม่ทั้งหมด

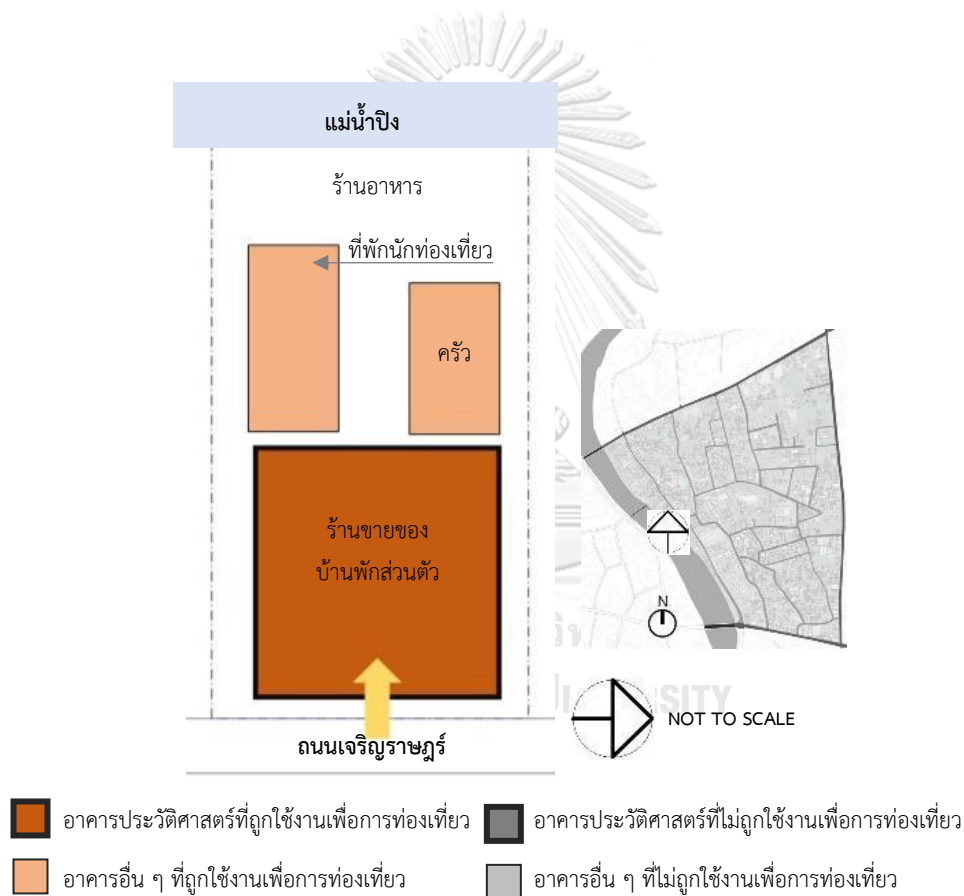
ระดับเปลือกอาคาร - ผนัง หลังคา ประตูและหน้าต่างทั้งหมดยังคงเป็นของเดิม มีการทาน้ำมันเพื่อถนอมผิวผนังไม้ด้วยเทคนิคดั้งเดิมเมื่อประมาณ 10 ปีที่แล้ว และมีการติดตั้งหน้าต่างและประตูกระจกเพิ่มบริเวณหน้าร้านเพื่อทำเป็นที่แสดงสินค้า และป้องกันฝุ่นละออง รวมถึงเสียงที่มาจากถนนด้านหน้าร้าน

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน – ในบริเวณชั้น 2 คงสภาพแบบเดิมในอดีต ส่วนพื้นที่ชั้น 1 ผังพื้นคล้ายของเดิมเป็นส่วนใหญ่ มีการตัดแปลงเอาผนังภายในบางส่วนออกตามการใช้งานในปัจจุบัน ส่วนเครื่องเรือนเป็นของใหม่ทั้งหมด โดยเลือกให้เข้ากับอาคารเรือนไม้เดิม

ผู้มีส่วนร่วม : การดำเนินงานเจ้าของโครงการ ทำงานร่วมกับผู้รับเหมาโดยตรง มีวิศวกรเข้ามาช่วยตรวจเช็คโครงสร้างในช่วงแรกที่เข้ามาซ่อมแซม

ผลตอบรับ : ลูกค้ำส่วนใหญ่ชอบ บอกว่าอาคารมีเสน่ห์

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : ไม่มี



ภาพที่ 46 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Regina

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

8) กรณีศึกษาที่ 8 ร้าน Woo Chiang Mai

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้ประกอบการ : คุณซัชชัย จุลตามระ (ผู้ให้ข้อมูล)

เจ้าของกิจการ และผู้เช่าอาคาร

รูปแบบอาคาร : เรือนร้านค้าแบบเรือนแพ เป็นอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน 1 ชั้น

อายุ : ประมาณ 93 ปี (สร้างประมาณปี พ.ศ. 2468)

การถือครองกรรมสิทธิ์ : เช่าอาคาร

การใช้งานปัจจุบัน : ร้านอาหารและเครื่องดื่ม แกลเลอรี

ร้านขายของ และสำนักงาน ชั้น 1 ของเรือนแพ

บ้านพักอาศัยของเจ้าของอาคาร ชั้น 2 ของเรือนแพ

ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ : ประมาณ ปี พ.ศ. 2557

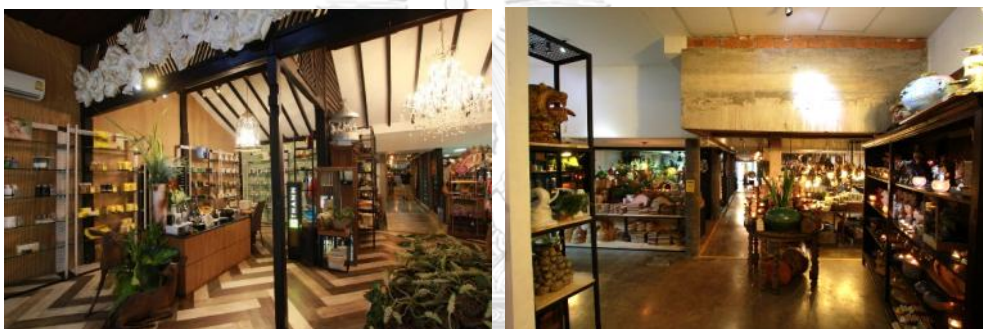
ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เจ้าของโครงการต้องการย้ายร้านขายของจากร้านเก่า (บริเวณร้าน Torboon ในปัจจุบัน) เนื่องจากได้เรือนแพและอาคารบ้านพักอาศัยคสล. ริมนนเจริณราษฎ์ที่อยู่ติดกัน เนื่องจากมีที่จอดรถสำหรับลูกค้าและมีพื้นที่มากขึ้น จึงทำการขยายกิจการให้มีร้านขายอาหารและเครื่องดื่ม ของตกแต่งบ้าน รวมถึงพื้นที่แสดงงานศิลปะ *โดยเจ้าของโครงการมีความชื่นชอบย่านวัดเกตกรรมมาแต่เดิม ด้วยลักษณะชุมชนที่เข้มแข็ง เป็นย่านศิลปวัฒนธรรม (art and crafts) และความเป็นมาอันยาวนาน จึงตั้งใจรักษาความกลมกลืนของอาคารในย่านไว้ โดยปรับเปลี่ยนอาคารภายนอกเฉพาะเท่าที่จำเป็น แล้วมาตกแต่งเสริมบรรยากาศด้านในทดแทน* นอกจากนั้น เจ้าของโครงการมีความตระหนักอยู่เสมอว่า *อาคารประวัติศาสตร์หลังนี้เป็นที่รักและเป็นที่ยึดเหนี่ยวของเจ้าของอาคารเป็นอย่างมาก* จึงเป็นเหตุผลที่ปรับเปลี่ยนอาคารเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

โดยในการดำเนินงานต่อเติมโครงสร้างใหม่ร่วมกับอาคารเรือนไม้เดิม เจ้าของเลือกที่จะแสดงโครงสร้างทั้งงาน คสล. และเหล็กให้เห็นถึงความแตกต่างของส่วนต่อเติมและอาคารเก่าให้ชัดเจนภายใน *โดยนำเอาความแตกต่างของโครงสร้างมาช่วยให้คนรับรู้ถึงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ และลักษณะการให้บริการ* (ดูภาพที่ 48) เช่น จากร้านขายสินค้าไปยังส่วนร้านอาหาร และส่วนจัดแสดงงานศิลปะ เป็นต้น



ภาพที่ 47 ภาพรวมของโครงการร้าน Woo Chiang Mai ด้านหน้าร้านจากถนนเจริญราษฎร์ (รูปซ้าย) ด้านข้างของเรือนแพหลังหน้า และหลังด้านหลังที่ถูกยกขึ้นเป็นชั้น 2 โดยถูกเชื่อมกับบ้านสมัยใหม่ (รูปขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 48 พื้นที่ภายในเรือนแพหลังหน้าที่ปรับปรุงภายในใหม่และโดยถูกนำเอาผนังไม้เดิมบางส่วนออก (รูปซ้าย) และรูปภายในส่วนต่อเติม แสดงให้เห็นการยกเรือนแพเดิมเรือนหลังขึ้นไปอยู่ชั้น 2 ส่วนชั้น 1 เป็นโครงสร้าง คสล.ใหม่ เชื่อมกับเรือนแพไม้ด้านหน้า
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ : มีการบูรณะปรับปรุงเรือนแพกิ่งไม้กิ่งปูน ส่วนหน้าให้เป็นส่วนจัดแสดงสินค้า และเรือนแพด้านหลังมีการตียกอาคารขึ้น 1 ชั้น โดยคงให้เป็นที่พักอาศัยของเจ้าของอาคาร โดยทางร้านใช้พื้นที่ชั้น 1 เป็นสำนักงานและพื้นที่ขายสินค้า (ดูภาพที่ 48) และสร้างอาคารใหม่ด้วยโครงสร้างเหล็กเป็นส่วนต่อเติมเชื่อมเรือนแพด้านหลังและอาคารบ้านพักอาศัยคสล. 2 ชั้นเข้าด้วยกัน

ระดับโครงสร้าง - มีการดำเนินการยกเรือนแพไม้ด้านหลังขึ้นไปเป็นชั้น 2 แล้วเสริมโครงสร้าง คสล. เป็นพื้นที่ใช้งานชั้น 1 นอกจากนั้นแล้ว มีการเปลี่ยนเสาไม้ด้วยโครงสร้างเหล็กในบริเวณด้านหน้าร้านของเรือนแพ ด้านหน้าที่เสาไม้ชำรุดไปจากอุบัติเหตุรถชน

ระดับงานระบบ - มีการดำเนินการปรับปรุงใหม่ทั้งหมด พร้อมติดตั้งระบบปรับอากาศ

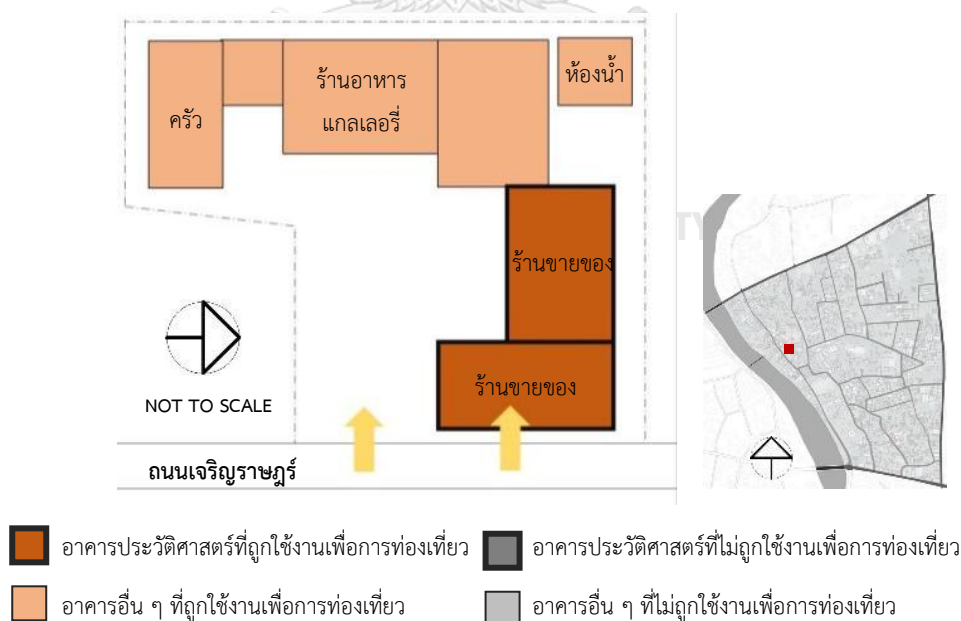
ระดับเปลือกอาคาร – ผนัง หลังคา ประตูและหน้าต่างทั้งหมดยังคงเป็นของเดิม มีเพียงประตูและหน้าต่างด้านหน้าร้านที่นำประตูบานเฟี้ยมไม้ถอดเก็บและติ๊กช่องซ่อนเอาไว้ในผนังด้านข้าง แล้วติดตั้งชุดประตูหน้าต่างกระจกใหม่ เพื่อรองรับการแสดงสินค้าและระบบปรับอากาศ ส่วนผนังภายในเป็นตีผนังเบาตกแต่งตามความต้องการในปัจจุบัน

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน – ในพื้นที่ชั้น 1 มีการปรับเปลี่ยนตามการใช้งานในปัจจุบัน รวมถึงนำเอาผนังบางส่วนออกเพื่อขยายพื้นที่ ส่วนในพื้นที่ชั้น 2 (เรือนแพไม้ด้านหลัง) ยังคงการใช้งานเป็นที่พักอาศัย เครื่องเรือนเป็นของใหม่ทั้งหมด และมีการนำเอาไม้เสาเดิมที่ชำรุดมาตัดแปลงเป็นม้านั่งในร้านด้วย

ผู้มีส่วนร่วม : การดำเนินการเจ้าของโครงการเป็นผู้ตัดสินใจ ภายใต้การดูแลของเจ้าของอาคาร โดยการทำงานร่วมกับสถาปนิกและวิศวกร ในส่วนที่ต้องต่อเติมและขออนุญาตกับทางราชการ แต่ส่วนใหญ่แล้ว การตัดสินใจยังคงขึ้นกับเจ้าของโครงการและ เจ้าของอาคารเป็นหลัก

ผลตอบรับ : ลูกค้าชื่นชอบและได้รับความนิยมมากในปัจจุบัน เสมือนจุดหมายหนึ่งของย่านวัดเกตการาม โดยลูกค้าเห็นว่าร้านมีความแตกต่าง และมีหลากหลายน่าสนใจ

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : เรื่องสภาพแวดล้อมโดยรอบอาคาร โดยเฉพาะเรื่องที่ไม่มียุทธศาสตร์ระบายน้ำบนถนนเจริญราษฎร์

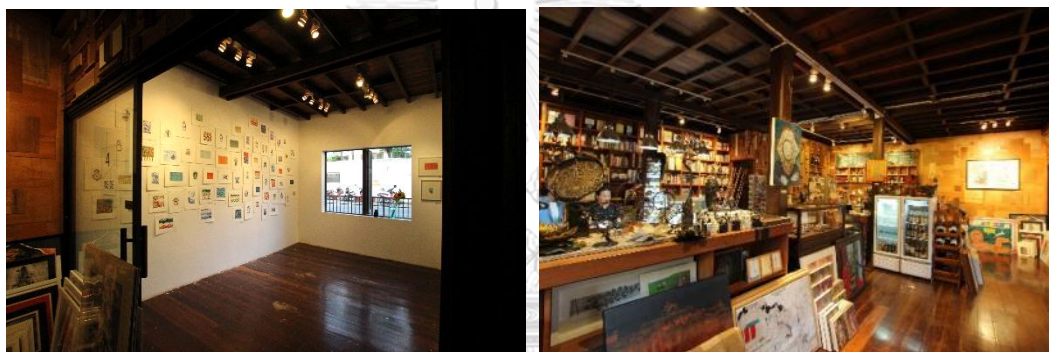


ภาพที่ 49 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Woo Chiang Mai

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 50 ภาพรวมของโครงการร้าน The Meeting Room Art Café
 ด้านหน้าร้านจากถนนเจริญราษฎร์ (ด้านซ้าย) และ
 รูปด้านข้างของร้านทางทิศใต้ ด้านหลังจะเห็นส่วนต่อเติม เพื่อการอยู่อาศัยในชั้น 2 (ด้านขวา)
 ที่มา : ผู้วิจัย (2559, 2561)



ภาพที่ 51 รูปภายในโครงการร้าน The Meeting Room Art Café
 บริเวณส่วนจัดแสดงงานศิลปะ (ด้านซ้าย) และบริเวณภายในร้านขายสินค้า (ด้านขวา)
 ที่มา : ผู้วิจัย (2559)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ : โดยดำเนินการตกแต่งภายในเป็นหลัก
 ระดับโครงสร้าง - ไม่ได้ดำเนินการ

ระดับงานระบบ - ใช้ระบบไฟฟ้าและสุขาภิบาลจากตัวบ้านเดิม โดยมีการเพิ่มระบบปรับ
 อากาศเข้าไป เพื่อกันฝุ่นและเสียงจากถนนด้านหน้าร้าน

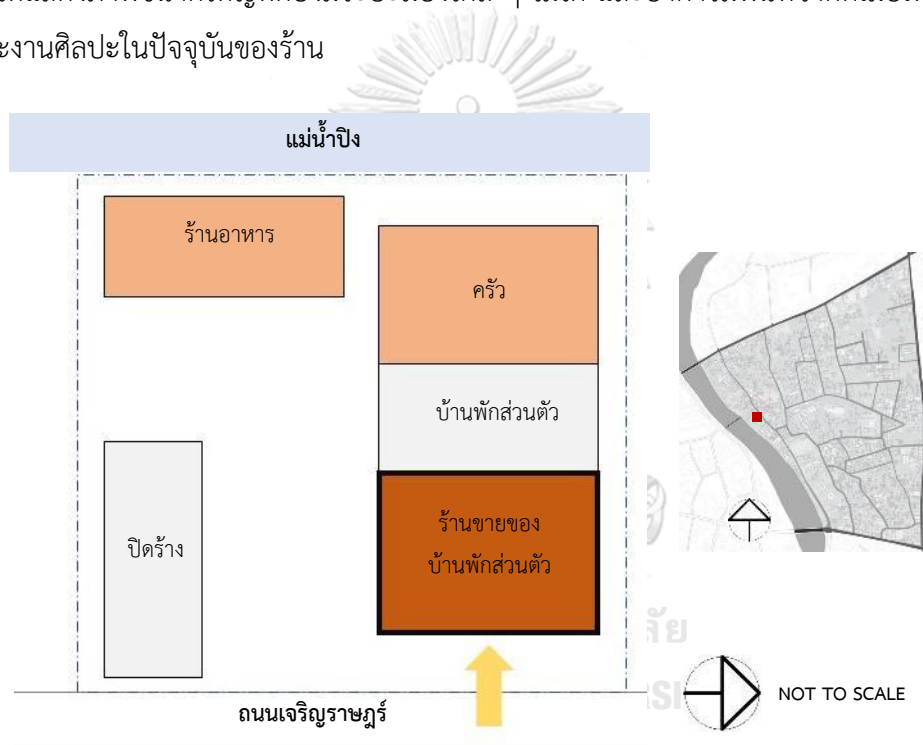
ระดับเปลือกอาคาร - ผนังภายนอกคงสภาพของเดิม โดยมีการเจาะหน้าต่างเพิ่มด้านหน้า
 เพื่อเพิ่มปริมาณแสงธรรมชาติทางหน้าร้าน และมีการติดหน้าต่างประตูกระจกเพิ่มเติมด้านในเพื่อ
 รองรับระบบปรับอากาศ ส่วนผนังตกแต่งภายในเป็นการปิดทับของเดิมที่สามารถนำออกได้ภายหลัง

ระดับฝ้าเพดานและเครื่องเรือน - ฝ้าเพดาน และเครื่องเรือนเป็นของใหม่ทั้งหมดที่ยังคงภาพลักษณ์
 ให้เข้ากับบ้านเดิม

ผู้มีส่วนร่วม : ในการดำเนินงานเจ้าของโครงการเข้ามาควบคุมงานและออกแบบเองร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยเจ้าของอาคารมีส่วนเกี่ยวข้องในเรื่องของการใช้งานใหม่ที่ต้องไม่เป็นการขายของมีนเมาที่ผิดกับหลักทางศาสนาที่ตนเองนับถือ ส่วนการออกแบบในเบื้องต้นมีการว่าจ้างผู้ออกแบบภายใน แต่ไม่ตรงกับความต้องการ จึงดำเนินการเองตามที่ตนเองชอบ

ผลตอบแทน : ลูกค้านิยมชอบทั้งตัวอาคาร และผู้คนในย่าน

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานยังไม่สะดวก เช่น การไม่มีทางเดินเท้า จุดทิ้งขยะ ระบบระบายน้ำเสีย ส่วนในเรื่องของอาคารมีข้อจำกัดในเรื่องของขนาดอาคาร ทำให้แสดงภาพขนาดใหญ่ที่ต้องมีระยะมองไกล ๆ ไม่ได้ และอาคารมีพื้นที่จำกัดเมื่อเทียบกับสินค้าและงานศิลปะในปัจจุบันของร้าน



- | | |
|---|---|
| อาคารประวัติศาสตร์ที่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว | อาคารประวัติศาสตร์ที่ไม่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว |
| อาคารอื่น ๆ ที่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว | อาคารอื่น ๆ ที่ไม่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว |

ภาพที่ 52 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน The Meeting Room Art Café

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

10) กรณีศึกษาที่ 10 ร้านบ้านเปี่ยมสุข

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้ประกอบการ : คุณเปี่ยมสุข ฉัตรธนาเสรี (ผู้ให้ข้อมูล)

เจ้าของกิจการ และเจ้าของอาคาร

รูปแบบอาคาร : เรือนร้านค้าแบบเรือนแพ เป็นอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน 1 ชั้น

อายุ : มากกว่า 100 ปี

การถือครองกรรมสิทธิ์ : ครองครอง (ทายาท)

การใช้งานปัจจุบัน : ร้านขายเครื่องตี๋มและขนม ในอาคารประวัติศาสตร์

ร้านอาหาร และที่พักอาศัย ในอาคารใหม่ด้านหลัง

ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ : ประมาณ ปี พ.ศ. 2555

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เจ้าของกิจการเป็นทายาทของครอบครัว มีความต้องการเปิดร้านค้าและเครื่องตี๋ม จากความถนัดของตนเองและครอบครัว จึงนำอาคารของครอบครัวที่ตั้งอยู่ริมถนนเจริญราษฎร์ เป็นเหตุให้ตัดสินใจบูรณะปรับปรุงอาคารที่ถูกปิดเก็บของเอาไว้ โดยมีโจทย์เรื่องงบประมาณเป็นสำคัญ เป็นเหตุให้ดำเนินการปรับปรุงเท่าที่จำเป็น พร้อมมีความตั้งใจที่จะติดตั้งระบบปรับอากาศเพื่อรองรับลูกค้า



ภาพที่ 53 ภาพรวมของโครงการร้านบ้านเปี่ยมสุขด้านข้างร้าน (ด้านซ้าย) และด้านหน้า จากถนนเจริญราษฎร์ (ด้านขวา) จะเห็นประตูบานเพี้ยมที่ถูกรักษาไว้ โดยมีการติดตั้ง ชุดประตูหน้าต่างอลูมิเนียม สำหรับระบบปรับอากาศไว้ด้านใน
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 54 ภาพด้านในของร้านบ้านเปี่ยมสุข ผงังภายในและพื้นที่ถูกฉาบใหม่ด้วยปูนขัดมัน (ด้านซ้าย) และด้านหลังของร้าน (ด้านขวา) เป็นเรือนห้องน้ำ และลานที่ใช้ขายกล้วยเดี่ยวในสวนด้านหลังร้าน โดยอาคารด้านหลังสุดเป็นพื้นที่พักอาศัยส่วนบุคคล

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ :

ระดับโครงสร้าง - ไม่ได้ดำเนินการกับตัวอาคารประวัติศาสตร์โดยตรง แต่มีการต่อเติมอาคารคสล. ด้านหลังอาคารเดิมเพื่อใช้เป็นครัว และสร้างอาคารห้องน้ำแยกออกมาด้านหลังอาคารเดิม (ดูภาพที่ 54)

ระดับงานระบบ - มีการดำเนินการปรับปรุงใหม่ทั้งหมด พร้อมติดตั้งระบบปรับอากาศ

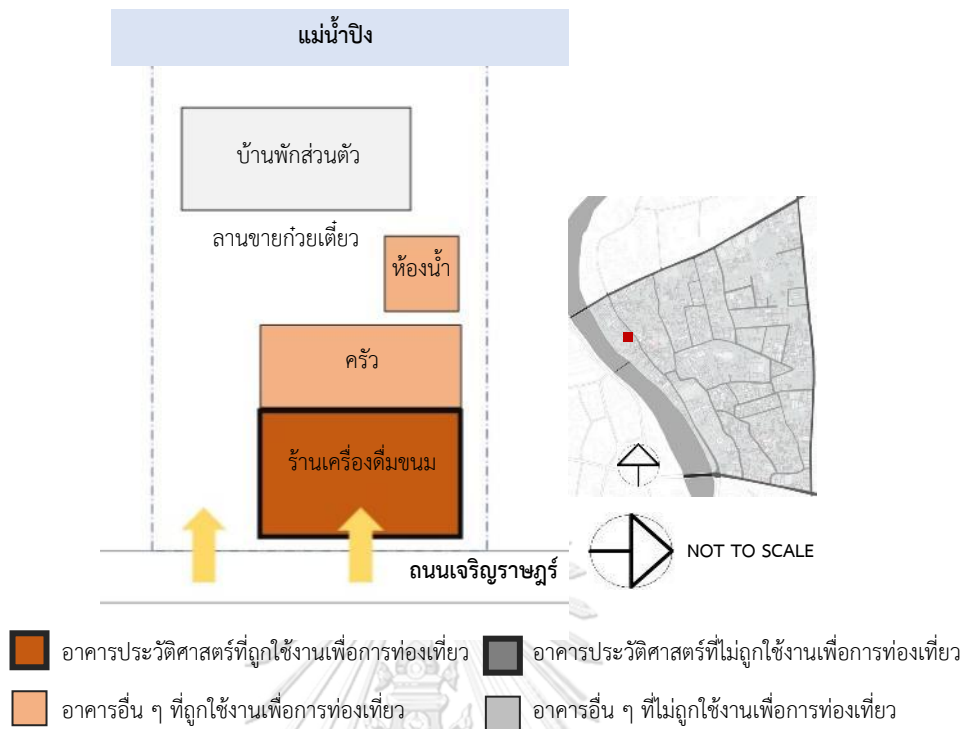
ระดับเปลือกอาคาร - มีการฉาบผนังใหม่ทั้งภายในและภายนอกทั้งหมดด้วยวัสดุสมัยใหม่ เนื่องจากผนังเดิมที่เป็นปูนหมักโบราณหลุดร่อนไปตามกาลเวลา และมีการติดตั้งประตูหน้าต่างกระจก ด้านในเพื่อรองรับระบบปรับอากาศ โดยยังคงเก็บประตูบานเพี้ยมไม้เดิมเอาไว้ (ดูภาพที่ 53)

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน - เป็นของใหม่ทั้งหมด (ดูภาพที่ 54)

ผู้มีส่วนร่วม : การดำเนินงานมีเจ้าของโครงการและครอบครัวเป็นผู้ตัดสินใจ โดยมีผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการ

ผลตอบแทน : ผู้คนชื่นชอบอาคารเก่า และสนับสนุนให้เก็บรักษาไว้ โดยเฉพาะคนเมืองเชียงใหม่เอง

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : ไม่มี



ภาพที่ 55 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการบ้านเปี่ยมสุข

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

11) กรณีศึกษาที่ 11 ร้าน Riverside

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้ประกอบการ : คุณ Judith Vloet และคุณนิรันดร์ กิตติกุล (ผู้ให้ข้อมูล)

ผู้บริหาร หุ่นส่วนของร้าน และผู้เช่าอาคาร

รูปแบบอาคาร : เรือนร้านค้าแบบเรือนแพ เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น

อายุ : มากกว่า 80 ปี

การถือครองกรรมสิทธิ์ : เช่าอาคาร

การใช้งานปัจจุบัน : ร้านอาหารและเครื่องดื่ม

ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ : ประมาณ ปี พ.ศ. 2527

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

หุ้นส่วนโครงการ มีความตั้งใจจะเปิดร้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีพื้นที่เล่นดนตรีตามความชอบของตนเอง โดยต้องการอาคารริมน้ำ จนได้เรือนแพไม้ดั้งเดิมหลังนี้มาปรับใช้เป็นร้านอาหารขนาดเล็กในช่วงแรก และมีการขยายตัวของกิจการมาอย่างต่อเนื่อง ทำให้อาคารถูกต่อเติมขยายตัวไปตามกระแสตอบรับของธุรกิจ จนปัจจุบันมีการเช่าอาคารคสล. ที่เป็นบ้านพักอาศัยรูปแบบสมัยใหม่ ผังตรงข้ามของถนนเพื่อเพิ่มพื้นที่ในการต้อนรับลูกค้าด้วย โดยปัจจุบันส่วนของห้องครัวอยู่บนชั้น 2 ของร้าน โดยผู้บริหารโครงการกล่าวถึงอาคารเรือนแพไม่ว่า

“ธุรกิจโตมากับร้าน จนเรือนแพเก่าหลังนี้เป็นภาพลักษณ์ของร้าน Riverside ไปแล้ว” (Judith Vloet, สัมภาษณ์, 2561)



ภาพที่ 56 ภาพรวมของโครงการร้าน Riverside

ด้านหน้าอาคาร (ด้านซ้าย) และภายในอาคาร บริเวณโถงต้อนรับ (ด้านขวา)

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 57 ส่วนต่อเติมระเบียงริมน้ำของร้าน Riverside (ด้านซ้าย)
ส่วนทางเข้าและหน้าต่างกระจกสองชั้นที่ใช้กันเสียงที่ถูกเพิ่มเติมเข้าไป (ด้านขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ : ในการปรับปรุงอาคาร มีการดำเนินการมาอย่างต่อเนื่องไปตามการขยายร้าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระดับโครงสร้าง - มีการเสริมโครงเหล็กเพื่อช่วยในการรับน้ำหนักของอาคารไม้เดิมอยู่เสมอ อีกทั้งมีการขยายระเบียงไม้ เพื่อเพิ่มพื้นที่รับรองลูกค้ามาเป็นระยะอย่างต่อเนื่อง

ระดับงานระบบ - มีการดำเนินการปรับปรุงใหม่ทั้งหมด รวมถึงเพิ่มงานระบบระบายอากาศสำหรับส่วนห้องครัวของร้าน

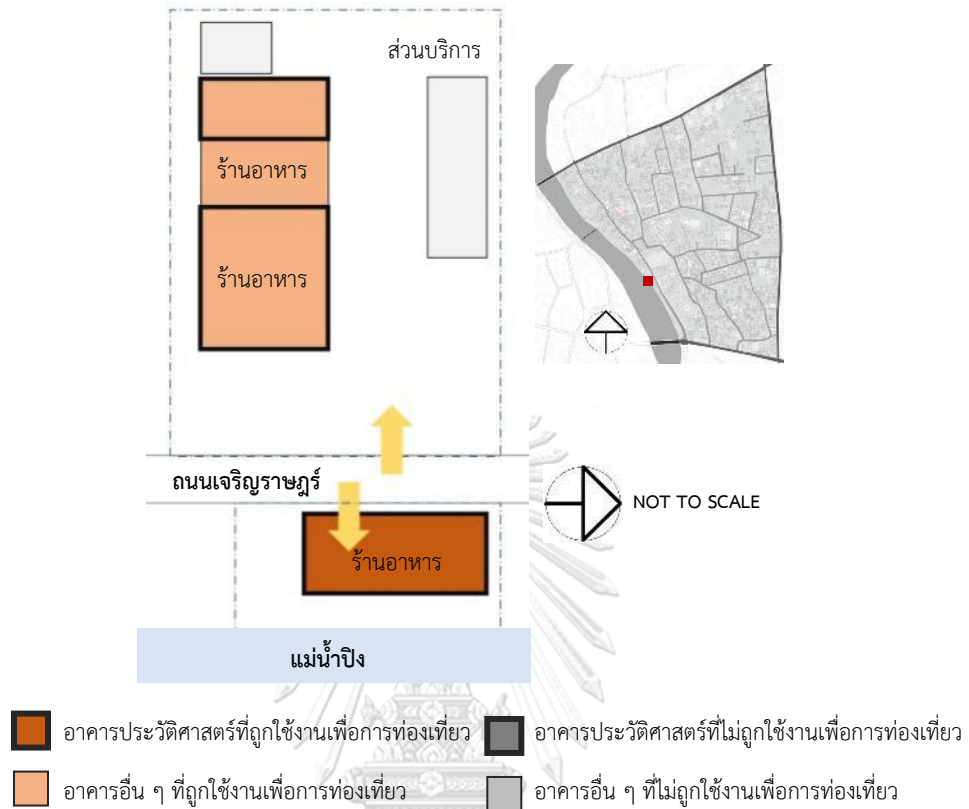
ระดับเปลือกอาคาร - มีการซ่อมแซมผนังโดยรอบเดิมมาอย่างต่อเนื่อง โดยบริเวณผนังทางเข้าด้านหน้ามีการปรับทางเข้าด้วยบานหน้าต่างกระจกสองชั้น เพื่อเก็บเสียงจากภายในไม่ให้รบกวนภายนอก และเพื่อให้ภาพลักษณ์ที่เหมาะสมกับการใช้งาน

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน - รูปแบบการใช้งานด้านในมีการปรับเปลี่ยน และขยายตัวให้เหมาะสมกับการใช้งานมาโดยตลอด ส่วนเครื่องเรือนเป็นของใหม่ทั้งหมด

ผู้มีส่วนร่วม : ในการดำเนินการผู้บริหารมีการตัดสินใจร่วมกัน และมีการประชุมกันอย่างสม่ำเสมอ โดยมีวิศวกรเป็นที่ปรึกษาในการตรวจสอบโครงสร้าง และมีช่างไม้ 2-3 คนประจำร้านในการดูแลความเรียบร้อยของอาคารโดยตลอด เนื่องจากอาคารถูกใช้งานค่อนข้างหนัก

ผลตอบรับ : เป็นกิจการที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีมาเป็นเวลานาน ทั้งจากอาหาร ดนตรี และอาคารไม้ที่เป็นเอกลักษณ์สำคัญของร้าน แต่ก็มีบางส่วนที่บอกว่าอาคารเรือนไม้ดูเก่าทำให้ดูไม่ดีเช่นกัน

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : ต้องการการดูแลรักษา และปรับปรุงอยู่เสมอทั้งในส่วนของงานระบบและโครงสร้างอาคาร



ภาพที่ 58 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Riverside

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

12) กรณีศึกษาที่ 12 ร้าน Arcobaleno

ข้อมูลพื้นฐาน

ผู้ประกอบการ : คุณเอเลน่า เมธาวุฒิ (ผู้ให้ข้อมูล)

เจ้าของกิจการ และผู้เช่าอาคาร

รูปแบบอาคาร : เรือนคหบดีได้รับอิทธิพลตะวันตก เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น

อายุ : มากกว่า 100 ปี

การถือครองกรรมสิทธิ์ : เช่าอาคาร

การใช้งานปัจจุบัน : ร้านขายอาหารอิตาเลียน

ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ : ประมาณ ปี พ.ศ. 2549

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เจ้าของโครงการดำเนินกิจการร้านอาหารอิตาเลียนโดยตั้งอยู่ที่อื่นมาก่อน เมื่อมีแผนขยาย ขยาย จนได้พื้นที่ในปัจจุบัน ด้วยข้อดีของอาคารที่มีบริเวณโดยรอบสามารถรองรับการจอดรถของลูกค้าได้จำนวนมาก อีกทั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวและย่านวัดเกตการาม จึงได้ตัดสินใจเลือกใช้อาคารนี้ โดยเจ้าของโครงการมีความเข้าใจและเห็นคุณค่าของความเป็นมาของอาคารหลังนี้ ซึ่งเคยเป็นบ้าน และโรงพยาบาลหมอมนุที่มีความสำคัญกับประวัติศาสตร์ของในย่าน จึงมีความตั้งใจต้องการจะอนุรักษ์ ทำให้กลมกลืนสอดคล้องกับอาคารเดิม แต่ยังคงรองรับการใช้งานที่เหมาะสมกับการเป็นร้านอาหารด้วย

ในการใช้งานปัจจุบันทางร้านใช้เพียงชั้น 1 ของอาคารหลักเป็นส่วนรับรองลูกค้า และใช้อาคารอีกด้านหนึ่งเป็นครัว ส่วนอาคารชั้น 2 ถูกปิดเอาไว้ นอกจากนั้นแล้วอาคารสมัยใหม่ด้านหลังอาคารเก่าถูกใช้เป็นส่วนงานบริการอื่น ๆ และห้องน้ำสำหรับลูกค้า



ภาพที่ 59 ภาพรวมของโครงการร้าน Arcobalenoด้านหน้าอาคาร (ด้านซ้าย)
และด้านหลังอาคารที่เชื่อมต่อกับอาคารห้องน้ำที่ถูกสร้างขึ้นภายหลัง (ด้านขวา)

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 60 ภาพรวมของพื้นที่ภายในโครงการร้าน Arcobaleno
ทางเข้าด้านหน้าที่มีการเปลี่ยนประตูและหน้าต่างใหม่ (ด้านซ้าย) และด้านในของร้าน (ด้านขวา)

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ : ในการดำเนินการเป็นการปรับปรุงสภาพอาคารให้เหมาะกับการใช้งานเป็นหลัก และเนื่องด้วยอาคารถูกปล่อยเข้ามาอย่างต่อเนื่อง รองรับการใช้งานมาหลากหลาย ทำให้อาคารผ่านการปรับเปลี่ยนมามากพอสมควรจนถึงในการใช้งานปัจจุบัน

ระดับโครงสร้าง - มีการเสริมความแข็งแรงที่คานและเสาบางจุด

ระดับงานระบบ - มีการปรับปรุงระบบสุขาภิบาลของเดิมที่มีอยู่แล้ว และดำเนินการปรับเปลี่ยนระบบไฟฟ้าใหม่ทั้งหมด

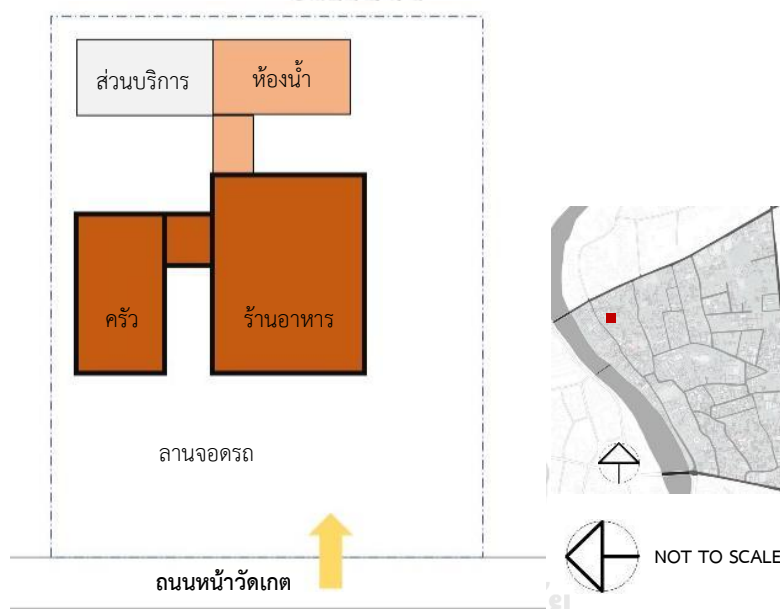
ระดับเปลือกอาคาร - มีการทาสีผนังใหม่โดยรอบ รวมถึงเพิ่มหน้าต่างและประตูกระจกในส่วนที่ต้องการติดตั้งระบบปรับอากาศ ปรับขยายประตูทางเข้าและหน้าต่างด้านหน้าให้เหมาะสมกับความต้องการ ด้านในเป็นการตกแต่งทาสี และทำฝ้าใหม่ที่ชำรุดเสียหาย (ดูภาพที่ 60)

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน – ด้านในมีการปรับปรุงเป็นรูปแบบใหม่ทั้งหมด นอกจากนั้นแล้วเป็นการปรับปรุงภูมิทัศน์ด้านนอก จากที่ในอดีตถูกปรับเปลี่ยนมากมาพอสมควร

ผู้มีส่วนร่วม : ในการดำเนินงานเจ้าของโครงการดำเนินการตัดสินใจ ภายใต้การดูแลของเจ้าของอาคาร และดำเนินการร่วมกับผู้รับเหมา

ผลตอบรับ : ลูกค้ามักสอบถามถึงพื้นที่ชั้นสองที่ปิดไม่ได้ใช้งาน

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : เนื่องด้วยเป็นอาคารเก่าทำให้มีข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยนอาคารพอสมควร และมีปัญหาในเรื่องของระดับพื้นที่มีหลายระดับ ทำให้ไม่สะดวกในการเข้าถึงของรถคนพิการ



- | | |
|---|---|
| อาคารประวัติศาสตร์ที่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว | อาคารประวัติศาสตร์ที่ไม่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว |
| อาคารอื่น ๆ ที่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว | อาคารอื่น ๆ ที่ไม่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว |

ภาพที่ 61 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Arcobaleno

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

13) กรณีศึกษาที่ 13 ร้าน Good View

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้ประกอบการ : คุณธนิต ชุมแสง¹² (ผู้ให้ข้อมูล)

หุ้นส่วนของโครงการ

รูปแบบอาคาร : เรือนร้านค้าแบบเรือนแพ เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น

อายุ : ประมาณ 60-70 ปี

การถือครองกรรมสิทธิ์ : ครอบครอง (หุ้นส่วนโครงการเป็นทายาท)

การใช้งานปัจจุบัน : ร้านอาหารและเครื่องดื่ม

ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ : ประมาณ ปี พ.ศ. 2539

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

ผู้ดำเนินกิจการมีความตั้งใจจะเปิดร้านอาหารและเครื่องดื่ม โดยอาคารหลังนี้เป็นมรดกของครอบครัวซึ่งเป็นหนึ่งในหุ้นส่วนของโครงการ อีกทั้งมีข้อดีที่ติดแม่น้ำปิงทำให้มีมุมมองที่ดี ประกอบกับผู้ดำเนินกิจการเห็นคุณค่าของอาคารเก่า **ตั้งใจอยากจะได้รักษาอาคารไว้ ให้ดูกลมกลืนไม่แปลกแยก เพราะต้องการรักษาความเป็นย่านอนุรักษ์ จึงตัดสินใจไปสร้างกิจกรรมและความแตกต่างภายในร้านแทน โดยพยายามปรับปรุงให้สอดคล้องกับการใช้งานใหม่**



ภาพที่ 62 ภาพรวมของโครงการร้าน Good View ด้านหน้าของร้าน (ด้านซ้าย)

และพื้นที่นั่งภายในอาคารเก่า (ด้านขวา)

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

¹² ผู้เขียนหนังสือ แนวทางการออกแบบสถาปัตยกรรม ย่านถนนเจริญราษฎร์ (2554)



ภาพที่ 63 ภาพรวมของโครงการร้าน Good View
 ในส่วนต่อเติมระเบียงเป็นที่นั่งรับประทานอาหารที่เชื่อมต่อกับแม่น้ำปิง
 ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ : ในการดำเนินงานภาพรวมโครงการถูกรักษาเอาไว้ แต่ด้วยความทรุดโทรมของอาคารและลักษณะการใช้งานใหม่ ทำให้อาคารถูกปรับเปลี่ยนโดยมีรายละเอียดดังนี้

ระดับโครงสร้าง - มีการเสริมโครงสร้างเหล็กภายในหลายจุดเพื่อเสริมการรับน้ำหนัก แล้วใช้ไม้ตกแต่งหุ้มปิดเอาไว้ โดยรอบโครงการมีการต่อเติมเพื่อเพิ่มพื้นที่โดยรอบจำนวนมาก อย่างค่อยเป็นค่อยไปตามความต้องการการใช้พื้นที่ โดยเฉพาะในลักษณะระเบียงที่เชื่อมไปสู่แม่น้ำปิง เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้งาน (ดูภาพที่ 63)

ระดับงานระบบ - ดำเนินการทำใหม่ทั้งหมด

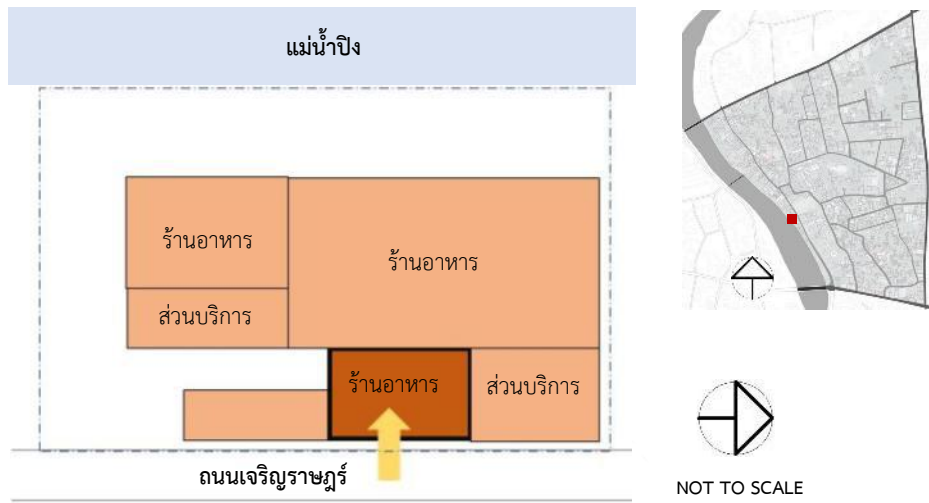
ระดับเปลือกอาคาร - ส่วนใหญ่เป็นการเปลี่ยนทดแทนไม้เดิมที่ผุพัง แต่ยังคงรักษารูปแบบอาคารเดิมเอาไว้ (ดูภาพที่ 62)

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน - เป็นของใหม่ทั้งหมด

ผู้มีส่วนร่วม : ในการทำงานหุ้่นส่วนผู้ดำเนินกิจการที่เป็นสถาปนิก เป็นผู้ดำเนินการออกแบบ วางแผน และดำเนินการร่วมกับสถาปนิกและผู้รับเหมา

ผลตอบรับ : คนเห็นคุณค่าและชื่นชมการเก็บรักษาอาคารเอาไว้ โดยเฉพาะในเรื่องการคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : ข้อจำกัดของอาคารที่มีขนาดเล็ก



- อาคารประวัติศาสตร์ที่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
- อาคารประวัติศาสตร์ที่ไม่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
- อาคารอื่น ๆ ที่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
- อาคารอื่น ๆ ที่ไม่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว

ภาพที่ 64 ฝั่งแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Good View
 ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

14) **กรณีศึกษาที่ 14** **ร้าน Kitchen Hush****ข้อมูลเบื้องต้น**

ผู้ประกอบการ : คุณ Kenji Fujita (ผู้ให้ข้อมูล)

 เจ้าของร้าน และผู้เช่าอาคาร

รูปแบบอาคาร : เรือนคหบดีแบบร่วมสมัย เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น

อายุ : มากกว่า 60 ปี

การถือครองกรรมสิทธิ์ : เช่าอาคาร

การใช้งานปัจจุบัน : ร้านอาหารญี่ปุ่น

ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ : ประมาณ 16 ปี

ความเป็นมาโครงการและการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เจ้าของโครงการซึ่งเป็นเจ้าของร้านอาหารญี่ปุ่น ต้องการเปลี่ยนที่ตั้งร้านอาหารจากที่เดิม จึงได้ทำการเช่าบ้านเก่าหลังนี้ซึ่งปัจจัยในการเลือกอาคารหลังนี้ คือ ที่ที่ตั้งที่ดีกว่าอาคารเดิม มีบริเวณที่จอดรถสำหรับลูกค้าได้ และใกล้แหล่งท่องเที่ยวอื่น ๆ ในย่าน นอกจากนี้แล้ว ด้วยตัวอาคารเองและบริเวณย่านวัดเกตการามที่มีร่มรื่น ไม่พลุกพล่าน ทำให้เจ้าของร้านที่เป็นคนญี่ปุ่น *รู้สึกเหมือนได้อยู่บ้านที่ประเทศของตนเอง อีกทั้งเห็นคุณค่าของอาคารเก่าที่มีประวัติศาสตร์น่าเก็บรักษาเอาไว้*

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ :

ระดับโครงสร้าง - ไม่ได้ดำเนินการในตัวอาคารบ้านเก่า แต่มีการต่อเติมอาคารปูนสำหรับรองรับงานบริการของร้านอาหารโดยตั้งเชื่อมกับอาคารเดิม (ดูภาพที่ 65)

ระดับงานระบบ - ดำเนินการทำใหม่ทั้งหมด รวมถึงระบบปรับอากาศ

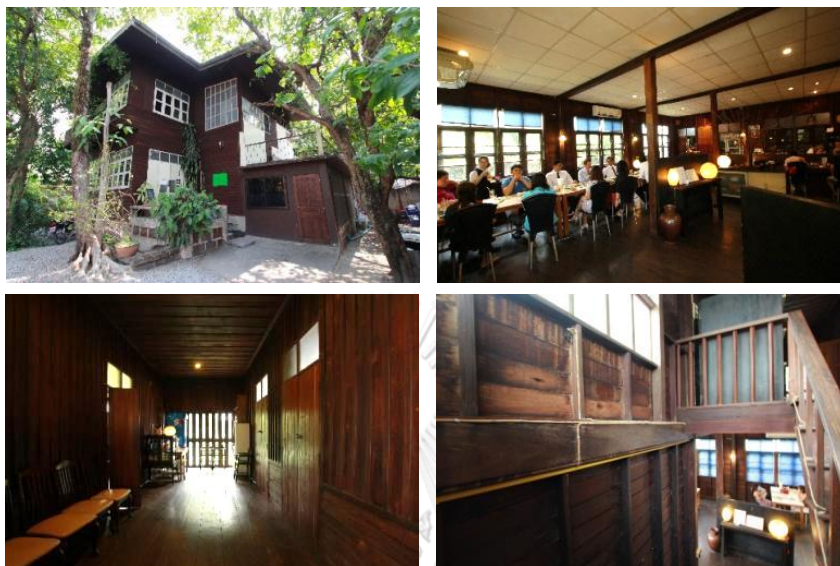
ระดับเปลือกอาคาร - ส่วนใหญ่เป็นของเดิมทั้งหมด มีการปรับปรุงประตูหน้าต่างเดิมเพื่อให้เหมาะในการใช้งาน เช่น เพิ่มตัวล็อค เหล็กดัด เป็นต้น

ระดับผนังและเครื่องเรือน - ในส่วนของผนังภายในมีการเอาผนังที่กั้นห้องภายในชั้น 1 ออกเปิดเป็นห้องโถงรวม 1 ห้อง เพื่อใช้เป็นที่รับรองลูกค้า ส่วนชั้น 2 ส่วนใหญ่คงลักษณะห้องไว้แบบเดิม มีการเชื่อมบางส่วนเข้าหากันตามความต้องการด้านการใช้งาน ส่วนเครื่องเรือนเป็นของใหม่ทั้งหมด

ผู้มีส่วนร่วม : เจ้าของโครงการดำเนินการร่วมกับช่างในท้องถิ่นเอง

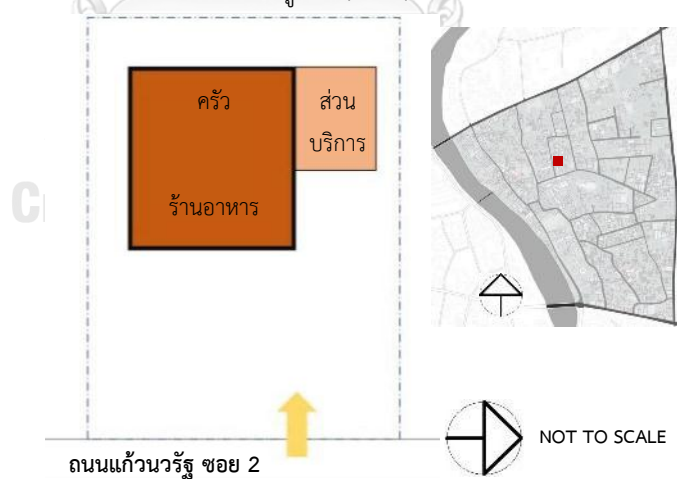
ผลตอบรับ : ไม่ได้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ เนื่องจากข้อจำกัดด้านภาษา แต่จากการสังเกต
ร้านนี้ได้รับความนิยมจากลูกค้ามาอย่างต่อเนื่อง

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : ไม่มีปัญหา



ภาพที่ 65 ภาพรวมของโครงการร้าน Kitchen Hush ด้านหน้าของร้าน ด้านขวามือของร้าน
เป็นอาคาร 1 ชั้น คือส่วนต่อเติมเป็นส่วนบริการ (ด้านซ้ายบน) และภาพพื้นที่ภายในชั้น 1 ของร้าน (ด้านขวาบน)
โถงทางเดินชั้น 2 (ด้านซ้ายล่าง) และโครงสร้างผนังไม้ด้านในบริเวณโถงบันไดเดิม (ด้านขวาล่าง)

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



- | | |
|---|--|
|  อาคารประวัติศาสตร์ที่ใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว |  อาคารประวัติศาสตร์ที่ไม่ใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว |
|  อาคารอื่น ๆ ที่ใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว |  อาคารอื่น ๆ ที่ไม่ใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว |

ภาพที่ 66 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Kitchen Hush

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

15) กรณีศึกษาที่ 15 ร้าน Vila Cini และร้าน Siam Oriental Style

ข้อมูลเบื้องต้น

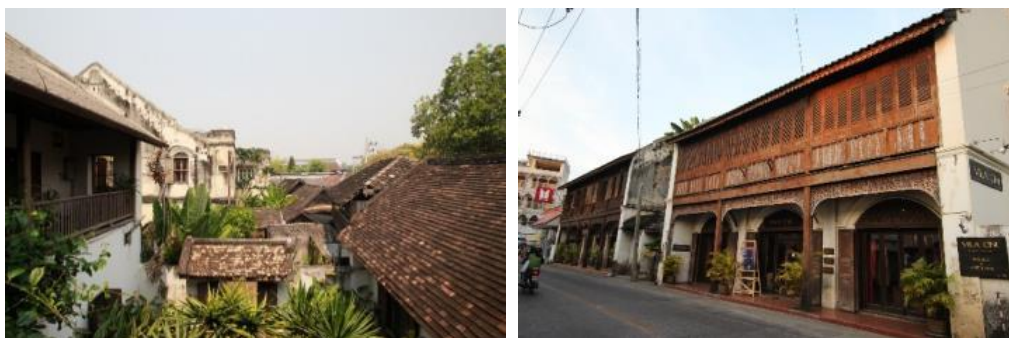
- ผู้ประกอบการ : คุณสรรพวิทย์ คงประยูร (ผู้ให้ข้อมูล)
 เจ้าของร้าน เจ้าของอาคาร และผู้เช่าอาคาร (บางส่วน)
- รูปแบบอาคาร : เรือนร้านค้าแบบเรือนแพ ได้รับอิทธิพลรูปแบบจีน
 เป็นอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน 2 ชั้น
- อายุ : มากกว่า 97 ปี
- การถือครองกรรมสิทธิ์ : ครอบครอง (ทายาท) และเช่าอาคาร
- การใช้งานปัจจุบัน : ร้านขายผลิตภัณฑ์จากผ้าไหม เสื้อผ้า และของเก่า
 รวมถึงสำนักงาน และส่วนบริการอื่น ๆ
- ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ : ประมาณ ปี พ.ศ. 2534

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เจ้าของโครงการเป็นทายาทของครอบครัวผู้ครอบครองบ้าน 4 เสา ตัดสินใจอยากดำเนินธุรกิจค้าผลิตภัณฑ์จากผ้าไหม จึงได้ซื้อกิจการร้าน Siam Oriental Style ที่ตั้งอยู่ในบ้าน 6 เสา ต่อจากเจ้าของกิจการเดิม โดยรับช่วงเป็นผู้เช่าต่อเพราะเห็นศักยภาพของพื้นที่ย่านวัดเกตการามว่า เป็นย่านเก่าแก่ของเชียงใหม่ เป็นย่านวัฒนธรรม Art and Crafts อีกทั้งลูกค้าต่างชาติในบริเวณนี้ เป็นลูกค้าที่มีกำลังซื้อ และเห็นความสำคัญของงานศิลปะ หัตถกรรม ดังที่กล่าวว่า **“ลูกค้ากลุ่มนี้มีความชื่นชอบของโบราณ ชอบมาเดินชมอาคารเก่า”** (สรรพวิทย์ คงประยูร, สัมภาษณ์, 2561) ซึ่งสอดคล้องไปกับรูปแบบสินค้าของตนเอง อีกทั้งตัวอาคารเก่า มีส่วนในการช่วยในการดึงดูดลูกค้าเข้ามาชม แล้วมาจับจ่ายซื้อสินค้า โดยเจ้าของโครงการได้ให้สัมภาษณ์ถึงมุมมองต่ออาคารว่า

“ด้วยความสวยงามของตัวตึก ที่สร้างได้อย่างสมบูรณ์สวยงามที่สุดในเชียงใหม่ก็ได้ ซึ่งเราต้องชื่นชมผู้ที่สร้างในอดีต ก็ถือว่าเป็นความภูมิใจที่เรามีโอกาสได้เป็นเจ้าของ และเราจะดูแลให้ดีที่สุด” (สรรพวิทย์ คงประยูร, สัมภาษณ์, 2561)

เจ้าของกิจการได้ดำเนินปรับปรุงอาคารอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามการใช้งาน โดยมีความตั้งใจคือ **“จะเปลี่ยนแปลงเท่าที่จำเป็น”** โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



ภาพที่ 67 ภาพรวมของโครงการร้าน Vila Cini และร้าน Siam Oriental Style
มีการวางอาคาร มีคอร์ทยายใน (ด้านซ้าย) และการตกแต่งไม้ฉลุที่ได้รับอิทธิพลจากจีน (ด้านขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 68 การตามคานไม้เดิมด้วยเหล็ก (1) การตกแต่งภายในด้วยไม้ให้ดูกลมกลืนกับอาคารเดิม (2)
และการรักษาบานเพ็ญไม้เดิมและอุปกรณ์ของประตูด้านหน้าเอาไว้ แล้วมีการเพิ่มประตูกระจกด้านใน (3)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ :

ระดับโครงสร้าง – มีการเสริมความแข็งแรงของคานไม้เดิมด้วยเหล็กในบางจุด (ดูภาพที่ 68 (1)) รวมถึงมีการปรับปรุงพื้นใหม่ ชั้น 1 ใหม่ ป้องกันน้ำใต้ดิน แต่ยังคงใช้พื้นไม้เดิมเท่าที่ใช้ได้และใช้พื้นไม้ใหม่เสริมเท่าที่จำเป็น

ระดับงานระบบ – มีการเดินงานระบบใหม่ทั้งหมด รวมถึงระบบปรับอากาศ

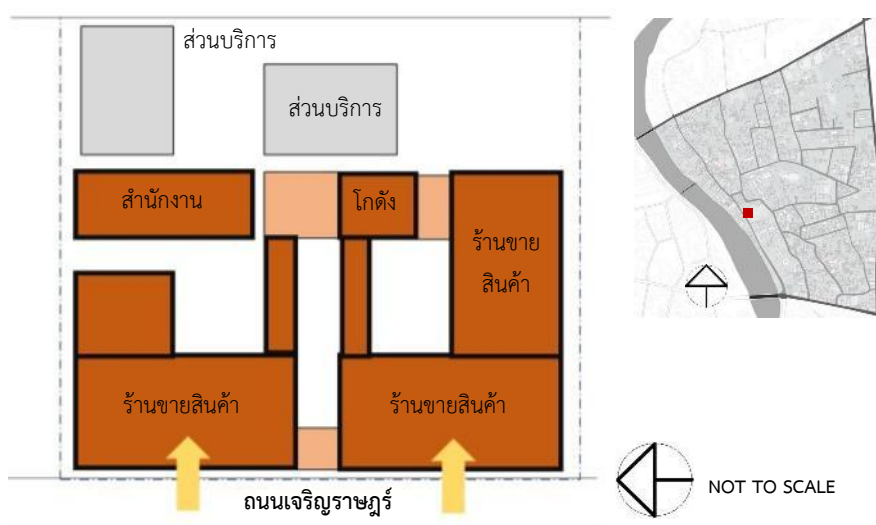
ระดับเปลือกอาคาร – ส่วนใหญ่ยังเป็นของเดิมมีการปรับปรุงผนังปูนโบราณ ที่ชำรุดเสียหายจากความชื้นและเพิ่มลายไม้ฉลุเข้าไปบางส่วน รวมถึงเพิ่มประตูหน้าต่างบานกระจกเพื่อรองรับระบบปรับอากาศ แต่ยังคงมีการเก็บบานประตูหน้าต่างไม้เดิมเอาไว้ (ดูภาพที่ 68 (3)) ส่วนหลังคามีการเปลี่ยนกระเบื้องมุงหลังคาใหม่แทนกระเบื้องดินขอเดิม โดยเก็บของเดิมเอาไว้มุงหลังคาเรือนเล็กด้านหลัง

ระดับฝ้าพื้นและเครื่องเรือน – ฝ้าพื้นภายในส่วนใหญ่คล้ายเดิม มีการปรับเปลี่ยนบางส่วนในชั้น 1 เพื่อรองรับการจัดแสดงสินค้า ส่วนงานเครื่องเรือนเป็นของใหม่ที่ทำให้กลมกลืนไปกับอาคารและเหมาะสมกับภาพลักษณ์ของร้าน

ผู้มีส่วนร่วม : เจ้าของโครงการเป็นผู้ออกแบบ และตัดสินใจดำเนินการด้วยตนเองร่วมกับช่างก่อสร้างเป็นหลัก

ผลตอบรับ : ได้รับคำชื่นชมจากลูกค้าจำนวนมาก โดยเฉพาะเกี่ยวกับอาคารประวัติศาสตร์

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : ไม่มีในเชิงของอาคารโดยตรง



- อาคารประวัติศาสตร์ที่ถูกรื้อใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
- อาคารประวัติศาสตร์ที่ไม่ถูกรื้อใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
- อาคารอื่น ๆ ที่ถูกรื้อใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
- อาคารอื่น ๆ ที่ไม่ถูกรื้อใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว

ภาพที่ 69 แสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Vila Cini และร้าน Siam Oriental Style

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

16) กรณีศึกษาที่ 16 ร้านนุสรรา

ข้อมูลเบื้องต้น

- ผู้ประกอบการ : คุณนุสรรา เตียงเกต (ผู้ให้ข้อมูล)
 เจ้าของร้านและผู้เช่าอาคาร
- อายุ : มากกว่า 100 ปี
- รูปแบบอาคาร : เรือนร้านค้าแบบร่วมสมัย เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น และ
 เรือนคหบดี เป็นอาคารไม้ยกใต้ถุนสูง (ถูกยกขึ้นภายหลัง)
- การถือครองกรรมสิทธิ์ : ครอบครอง (ทายาท) และเช่าอาคาร
- การใช้งานปัจจุบัน : ร้านขายผลิตภัณฑ์จากผ้าพื้นถิ่น รวมถึงที่พักอาศัยส่วนตัว และ
 แกลเลอรี (กำลังปรับปรุงพื้นที่ ระหว่างการสำรวจ)
- ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ : ประมาณ ปี พ.ศ. 2543

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เจ้าของกิจการผู้เป็นผู้เชี่ยวชาญเรื่องงานผ้าท้องถิ่น ได้เช่าอาคารเรือนแถวไม้สองชั้น และ เรือนไม้ด้านหลังนี้ เนื่องด้วยทำเลที่ตั้งที่ดี อยู่ในย่านวัดเกตการามที่มีเสน่ห์ มีภาพลักษณ์ช่วยส่งเสริม สินค้าของร้าน และมีพื้นที่ภายในโครงการที่เป็นธรรมชาติ โดยในการดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้ สอยใหม่ โดยมีเป้าหมายสำคัญคือ **การใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน และรักษาคุณค่าของ อาคารเก่าที่มีอยู่เอาไว้ให้ได้มากที่สุด**

ในการใช้งานอาคารทั้ง 2 อาคาร พื้นที่ชั้น 1 ถูกใช้เป็นบริเวณจัดแสดงสินค้า ส่วนพื้นที่ชั้น 2 เป็นพื้นที่พักอาศัยส่วนตัว โดยพื้นที่ชั้น 2 บางส่วนของเรือนร้านค้ากำลังถูกปรับเปลี่ยนให้เป็นส่วน แสดงงานศิลปะ¹³ นอกจากนั้นมีการก่อสร้างอาคารห้องน้ำขนาดเล็กแยกออกมาด้านหลังบ้านไม้เก่า ด้วย

¹³ ระหว่างการเก็บข้อมูลเดือนเมษายน พ.ศ. 2561 พื้นที่ชั้น 2 ของเรือนค้าขายทางทิศใต้ อยู่ในระหว่างการก่อสร้างปรับปรุง ให้เป็นพื้นที่จัดแสดงงานศิลปะ



ภาพที่ 70 ภาพรวมของเรือนค้าขายไม้ 2 ชั้นของร้านนุสรรา
ด้านหน้าของร้านจากถนนเจริญราษฎร์ (ด้านซ้าย) และภายในชั้น 1 ของร้านเป็นพื้นที่แสดงสินค้า (ด้านขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 71 ภาพรวมของเรือนพักอาศัยไม้ ยกใต้ถุนสูง ที่ตั้งอยู่ด้านในของร้านนุสรรา
ด้านข้างอาคารเรือนพักอาศัยไม้ ผนังเป็นฝาไหล โดยมองจากด้านในออกไปสู่ถนน ภายในเป็นสวนเล็ก ๆ (ด้านซ้าย)
และภายในชั้น 1 ของร้าน ภายในเรือนพักอาศัยไม้ ยกใต้ถุนสูง จะเห็นแนวการยกอาคารขึ้น (ด้านขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ :

ระดับโครงสร้าง - มีการปรับปรุงโครงสร้างไม้เดิม และในส่วนของเรือนคหบดีด้านหลังถูกรื้อ
โครงสร้างไม้เก่าที่ทรุดโทรมลง แล้วประกอบเรือนขึ้นไปใหม่ด้วยรูปแบบเดิมพร้อมกับการติด อาคาร
ให้สูงขึ้นเพื่อใช้พื้นที่ชั้นล่างได้

ระดับงานระบบ - ดำเนินการใหม่ทั้งหมด

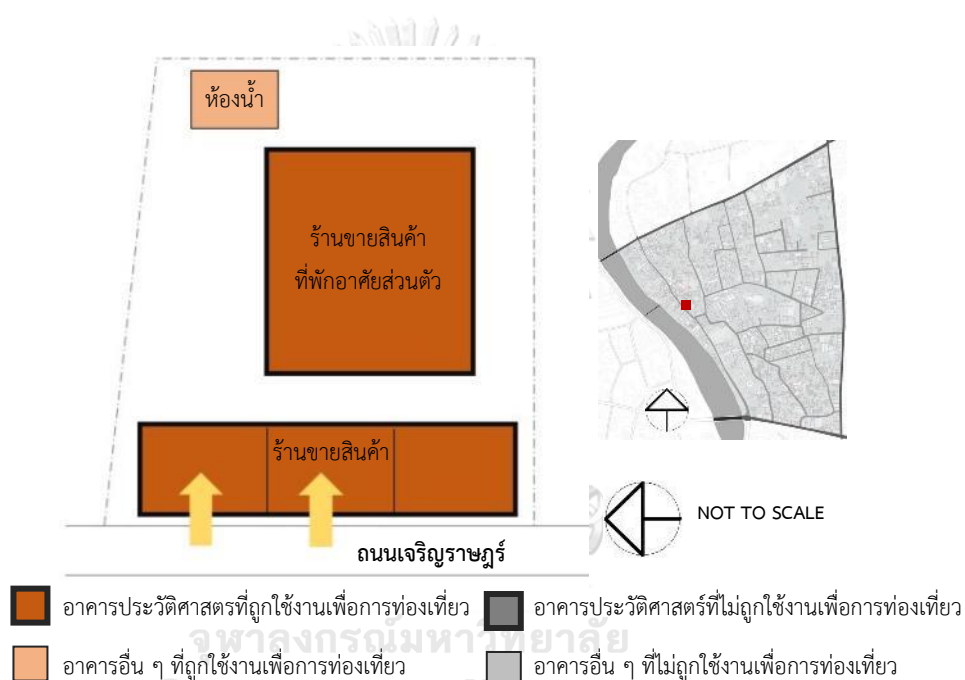
ระดับเปลือกอาคาร - มีการซ่อมแซมปรับปรุงผนังไม้ให้มีสภาพดีโดยมีการเปลี่ยนเฉพาะชั้น
ที่ชำรุดออก ส่วนประตูหน้าต่างส่วนใหญ่ยังคงเป็นของเดิม โดยชุดประตูหน้าต่างด้านที่ติดริมถนนถูก
เพิ่มเป็นบานกระจก เพื่อจัดแสดงสินค้ารวมถึงป้องกันเรื่องเสียงและฝุ่นละอองจากถนน อีกทั้งมีการ
เพิ่มงานตกแต่งไม้ฉลุด้านหน้าอาคาร

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน – ถูกปรับใหม่ให้เหมาะสมกับกิจการปัจจุบัน ในส่วนของเครื่องเรือนมีการเลือกใช้ที่มีภาพลักษณ์กลมกลืนไปกับอาคารเป็นหลัก

ผู้มีส่วนร่วม : การดำเนินการเจ้าของโครงการ ทำงานร่วมกับกับผู้รับเหมาเป็นหลัก ส่วนในปัจจุบันนี้มีสถาปนิกที่เป็นสมาชิกในครอบครัว เข้ามาช่วยดูแลดำเนินการ

ผลตอบรับ : นักท่องเที่ยวชื่นชอบบรรยากาศในร้าน ความร่มรื่น และอาคารเก่า

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : หลังคากระเบื้องดินเผาเก่าต้องซ่อมแซมอยู่เสมอ ส่วนภายนอกมีความไม่สะดวกในเรื่องของรถที่ค่อนข้างหนาแน่น และไม่มีทางเท้าทำให้คนเดินลำบาก



ภาพที่ 72 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้านนุสรุา

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

17) **กรณีศึกษาที่ 17** **ร้าน The Gallery****ข้อมูลเบื้องต้น**

ผู้ประกอบการ :	คุณสุรชัย เลี้ยวสวัสดิพงศ์ (ผู้ให้ข้อมูล)
	เจ้าของร้าน และเจ้าของอาคาร
รูปแบบอาคาร :	เรือนร้านค้าแบบเรือนแพ ได้รับอิทธิพลจากจีน
	เป็นอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน 1 ชั้น และเรือนไม้ 1 ชั้น
อายุ :	ประมาณ 126 ปี (สร้างประมาณปี พ.ศ. 2435)
การถือครองกรรมสิทธิ์ :	ครอบครอง (ทายาท)
การใช้งานปัจจุบัน :	ร้านขายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านขายของเก่า และแกลเลอรี
ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ :	ประมาณ ปี พ.ศ. 2532

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เจ้าของโครงการที่เป็นทายาทของครอบครัว และเติบโตมาในบ้านหลังนี้ ได้เห็นสภาพของบ้านพักอาศัยของครอบครัวที่ถูกปิดทิ้งไว้เป็นที่เก็บสินค้าจนมีสภาพทรุดโทรม จึงมีแนวความคิดว่า **ต้องการพลิกฟื้นบ้านให้กลับมามีชีวิตและได้รับการดูแลที่เหมาะสมอีกครั้ง** รวมถึงมีงบประมาณมากพอในการดูแลอาคาร โดยตัดสินใจปรับการใช้งานใหม่ที่เหมาะสมกับอาคาร และตนเองถนัดในการดำเนินกิจการ จึงตัดสินใจเปิดร้านอาหาร แกลเลอรี และร้านขายของเก่า มีความตั้งใจให้ *อาคารเป็นแหล่งเรียนรู้ และคนทั่วไปเข้าถึงได้* จึงพยายามรักษาอาคารอยู่ในสภาพคล้ายเดิมให้มากที่สุด และเชื่อว่าความดั้งเดิมจะเป็นจุดดึงดูดลูกค้าด้วย ในการใช้งานเรือนแพกึ่งไม้กึ่งปูนส่วนหน้าถูกใช้เป็นร้านขายของเก่า และเรือนไม้ด้านหลังเป็นส่วนของสำนักงานและร้านอาหาร

โดยภายในร้านมีการประชาสัมพันธ์ประวัติความเป็นมาของบ้าน เป็นเอกสารแนะนำภายในร้านด้วย



ภาพที่ 73 ภาพรวมของร้าน The Gallery
 ด้านหน้าของร้านจากถนนเจริญราษฎร์ (ด้านซ้าย) และภายในของเรือนแพ (ด้านขวา)
 ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 74 ภาพรวมของร้าน The Gallery เรือนไม้ด้านหลัง
 มุมมองจากฝั่งแม่น้ำ เข้าหาเรือน (ด้านซ้าย) และภายในของเรือนไม้ที่ถูกดัดแปลงให้เป็นครัว (ด้านขวา)
 ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ :

ระดับโครงสร้าง - มีการปรับปรุงโครงสร้างอาคารที่ทรุด รวมถึงเสริมคานเหล็กกับโครงสร้างไม้หลังคาเดิม

ระดับงานระบบ - มีการดำเนินการใหม่ทั้งหมด รวมถึงระบบของห้องครัวที่ตั้งอยู่ในอาคารเรือนไม้เดิม

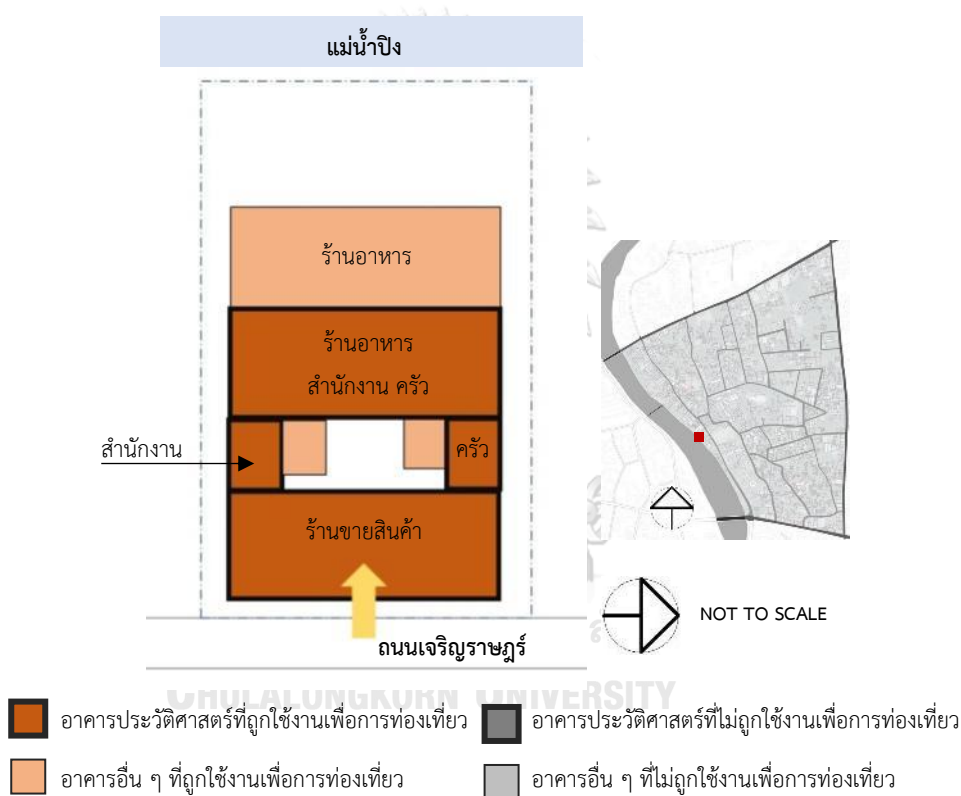
ระดับเปลือกอาคาร - มีการดูแลตามสภาพคือ เปลี่ยนไม้ที่ผุเป็นจุด ๆ ไป และฉาบผนังปูนหมักในบริเวณที่หลุดล่อน รวมถึงด้านหน้ามีการเปลี่ยนประตูและหน้าต่างด้านหน้าให้เป็นบานกระจกตามความเหมาะสมในปัจจุบัน

ระดับฝ้าเพดานและเครื่องเรือน - ฝ้าเพดานมีการเอาผนังไม้ภายในอาคารไม้บางส่วนออก เพื่อขยายพื้นที่ใช้งานให้เหมาะสม และมีการใช้เครื่องเรือนใหม่ที่เข้ากับภาพลักษณ์อาคารเดิม โดยใช้ร่วมกับเครื่องเรือนเก่าบางส่วน

ผู้มีส่วนร่วม : ในการดำเนินงานเจ้าของทำงานร่วมกับผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ซึ่งเป็นผู้ช่วยแนะนำเทคนิควิธีการ ร่วมกับคนในชุมชนเป็นผู้ช่วยแบ่งปันวิธีดั้งเดิมการตามประสบการณ์ด้วย

ผลตอบรับ : คนมีความสนใจอยากเข้ามาชมและศึกษาอาคาร จนพัฒนามาเป็นลูกค้าของร้าน ส่วนใหญ่จะชื่นชมที่เห็นอาคารเก่ายังอยู่ และโดยเชื่อมโยงไปกับประวัติศาสตร์ของย่าน

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : ใต้ถุนเรือนเดิมถูกน้ำพลัดเอาตะกอนมาทับถม ทำให้เข้าไปดูแลรักษาพื้นที่ด้านล่างไม่ได้ รวมถึงปัญหาระดับพื้นบ้านที่เสมอขอบถนนเจริญราษฎร์และอยู่ติดแม่น้ำปิง ทำให้ประสบปัญหาน้ำท่วมอยู่บ่อยครั้ง อีกทั้งปัญหาจากหลังคารั่วที่ต้องมีการซ่อมแซมอยู่เสมอ



ภาพที่ 75 ผังแสดงรูปแบบการใช้งานอาคาร ภายในโครงการ ร้าน The Gallery

ที่มา : ผู้วิจัย

18) กรณีศึกษาที่ 18 บ้าน Tanita

ข้อมูลเบื้องต้น

- ผู้ประกอบการ : คุณโสภาวรรณ ตันติพงศ์ (ผู้ให้ข้อมูล)
 เจ้าของโครงการ และทายาทเจ้าของอาคาร
- รูปแบบอาคาร : เรือนคหบดีแบบร่วมสมัย เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น
 และเรือนบริวาร¹⁴
- อายุ : ประมาณ 156 ปี (สร้างประมาณปี พ.ศ. 2405)
- การถือครองกรรมสิทธิ์ : ครอบครอง (ทายาท)
- การใช้งานปัจจุบัน : บ้านพักนักท่องเที่ยว ในเรือนบริวาร
 ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ในเรือนบริวาร
 ร้านอาหารเฟอร์นิเจอร์ และบ้านพักส่วนตัว ในเรือนบ้านหลัก
- ปีที่เริ่มดำเนินธุรกิจ : ประมาณ ปี พ.ศ. 2540

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เจ้าของโครงการผู้เป็นทายาทของครอบครัว มีความตั้งใจจะประกอบธุรกิจขายเครื่องเรือนเก่า โดยใช้ได้ถุนบ้านของเรือนบ้านหลักเป็นร้านค้า โดยเก็บชั้น 2 เป็นบ้านพักอาศัยของครอบครัว เช่นเดิม ประกอบกับมีนักท่องเที่ยวเข้ามาขอชมบ้านจนเริ่มมีการขยับขยายเป็นบ้านพักนักท่องเที่ยว ตามที่ลูกค้าแนะนำจึงค่อยๆขยายตัว โดยปรับเรือนบริวารโดยรอบบ้าน ปรับเปลี่ยนมาเป็นเรือนพักรับรองแขกและร้านอาหารขนมและเครื่องดื่ม โดยในการดำเนินงานมีความตั้งใจหลัก คือ **การเก็บและฟื้นฟูความทรงจำของบ้านในอดีต** จึงเป็นการดำเนินการปรับเปลี่ยนอาคารเท่าที่จำเป็น โดยคงรูปแบบของอาคาร และสภาพแวดล้อมโดยรอบเอาไว้ให้มากที่สุด

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ : ในส่วนของเรือนหลัก มีเพียงการจัดพื้นที่ชั้นล่างให้เป็นร้านค้า ที่รับรองแขก และสำนักงาน นอกนั้นแล้วเป็นการปรับปรุงตามสภาพการอยู่อาศัยเป็นหลักเท่านั้น (ดูภาพที่ 76)

¹⁴ เรือนบริวาร ได้แก่ ยุ้งฉาง เรือนคนงาน สำนักงาน เป็นต้น

ระดับโครงสร้าง - ในส่วนอาคารบริวาร มีการเสริมโครงสร้างเสาที่ทรุด รวมถึงมีการต่อเติมห้องน้ำด้วยงาน คสล.

ระดับงานระบบ - ปรับปรุงงานระบบเก่าที่จำเป็นมาเป็นระยะ รวมถึงติดตั้งระบบปรับอากาศ

ระดับเปลือกอาคาร - มีการปิดผาผนังของเรือนบริวารเพิ่มเติมด้วยไม้และประตูหน้าต่างบานกระจกบางส่วน ให้เหมาะสมแก่การอยู่อาศัย (ดูภาพที่ 77)

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน - ผังพื้นภายในอาคารมีการปรับปรุงเพื่อให้เหมาะกับการใช้งานใหม่ ยกเว้นในส่วนของบริษัทที่พักอาศัยส่วนบุคคล ส่วนเครื่องเรือนมีการใช้ของใหม่ที่ภาพลักษณ์กลมกลืนกับอาคาร ร่วมกับเครื่องเรือนของเก่าในช่วงแรกที่เปิดกิจการ



ภาพที่ 76 ภาพรวมของโครงการบ้าน Tanita ด้านหน้าของเรือนหลัก (ด้านขวา)

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 77 ภาพรวมของโครงการบ้าน Tanita

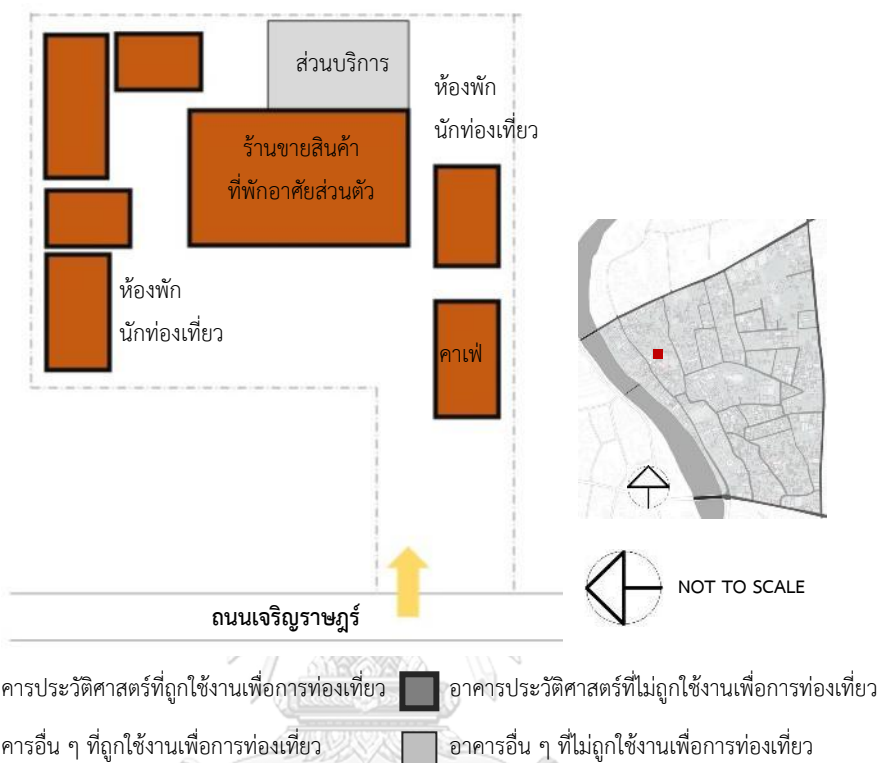
ยังข้าวที่ถูกปรับเปลี่ยนเป็นร้านอาหารและเครื่องตีม (ด้านขวา) และเรือนที่พักนักท่องเที่ยว (ด้านซ้าย)

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ผู้มีส่วนร่วม : ในการทำงานเจ้าของโครงการทำงานร่วมกับผู้รับเหมาเป็นหลัก

ผลตอบรับ : ลูกค้าส่วนใหญ่ชื่นชอบและตื่นเต้นกับการได้ประสบการณ์อยู่ในบ้านไม้ รวมถึงประทับใจธรรมชาติและความร่มรื่นของสวนภายในโครงการ

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : หลังคาที่เป็นกระเบื้องดินขอเดิมมักจะรั่วต้องมีการซ่อมแซมอยู่เสมอ และเจ้าของโครงการมีความกังวลเรื่องแผ่นดินไหว



ภาพที่ 78 แสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการ บ้าน Tanita

ที่มา : ผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

19) **กรณีศึกษาที่ 19** **บ้าน Parami****ข้อมูลเบื้องต้น**

ผู้ประกอบการ : คุณแสงอาภา สิ้นธรวาสต์ (ผู้ให้ข้อมูล)
 เจ้าของโครงการและผู้เช่าอาคาร

รูปแบบอาคาร : เรือนร้านค้าและเรือนคหบดี เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น

อายุ : มากกว่า 70 ปี

การถือครองกรรมสิทธิ์ : เช่าอาคาร

การใช้งานปัจจุบัน : บ้านพักนักท่องเที่ยว เกสต์เฮาส์ ในเรือนคหบดีด้านหลัง
 ร้านนวดไทย ในเรือนร้านค้าด้านหน้า
 ที่พักส่วนตัว ในอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ด้านหลัง

ปีที่เริ่มดำเนินการธุรกิจ : ประมาณ ปี พ.ศ. 2558

ความเป็นมาโครงการ แนวความคิด และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

เจ้าของโครงการมีความถนัดและสนใจธุรกิจท่องเที่ยว จึงได้ซื้อกิจการบ้าน Parami มาดำเนินการต่อจากเจ้าของเดิม ทำให้อาคารส่วนใหญ่ในโครงการหลักถูกปรับปรุงพร้อมใช้งานแล้ว เมื่อเข้ามาจึงดำเนินการดูแลรักษาซ่อมแซมตามสภาพ โดยมีความตั้งใจว่า *อยากให้อาคารดูเป็นบ้านเก่าดั้งเดิม และให้กลมกลืนไปกับภาพรวมของย่าน* ซึ่งเป็นสิ่งที่เจ้าของชอบ อีกทั้งเป็นการเช่าอาคารเพื่อดำเนินธุรกิจจึงไม่อยากจะลงทุนกับตัวอาคารมากเกินไป จึงเป็นการดำเนินการตามความเหมาะสมต่อการใช้งานใหม่เท่านั้น โดยมีงบประมาณ ระยะเวลาการเช่า และฤดูกาลท่องเที่ยวเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในแต่ละช่วง

ในการใช้งานเรือนค้าขาย 2 ชั้นด้านหน้าถูกปรับให้เป็นร้านนวด และพื้นที่รับประทานอาหารของนักท่องเที่ยว (ดูภาพที่ 79) ส่วนเรือนคหบดี 2 ชั้นด้านหลังถูกใช้เป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว (ดูภาพที่ 80) และมีการสร้างอาคาร คสล. 1 ชั้น ด้านหลังเพื่อใช้เป็นส่วนบริการและที่พักของครอบครัว

ระดับการเปลี่ยนแปลงของอาคารประวัติศาสตร์ :

ระดับโครงสร้าง - ในส่วนของอาคารประวัติศาสตร์เจ้าของโครงการปัจจุบันไม่ได้ดำเนินการเกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลัก เป็นเพียงการดูแลรักษาสภาพ แต่มีการสร้างอาคารใหม่ เป็นอาคาร คสล. ด้านหลังเพิ่มเติม นอกจากนี้ในส่วนของการต่อเติมห้องน้ำ และห้องพักบริเวณชั้น 1 ของเรือนคหบดีได้รับการต่อเติมมาตั้งแต่เดิม

ระดับงานระบบ - เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมประสิทธิภาพงานเป็นหลัก

ระดับเปลือกอาคาร - เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมตามสภาพ เช่น การทาสี

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน - ในส่วนของงานผังพื้นมีการใช้งานอาคารตามแบบเดิมที่มากับโครงการเป็นหลัก มีการจัดซื้อเครื่องเรือนใหม่บางส่วน



ภาพที่ 79 ภาพรวมของโครงการบ้าน Parami ด้านหน้าของเรือนหลัก จากถนนเจริญราษฎร์ (ด้านขวา) และภายในของชั้น 2 ที่ถูกปรับใช้เป็นร้านนวดไทย
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

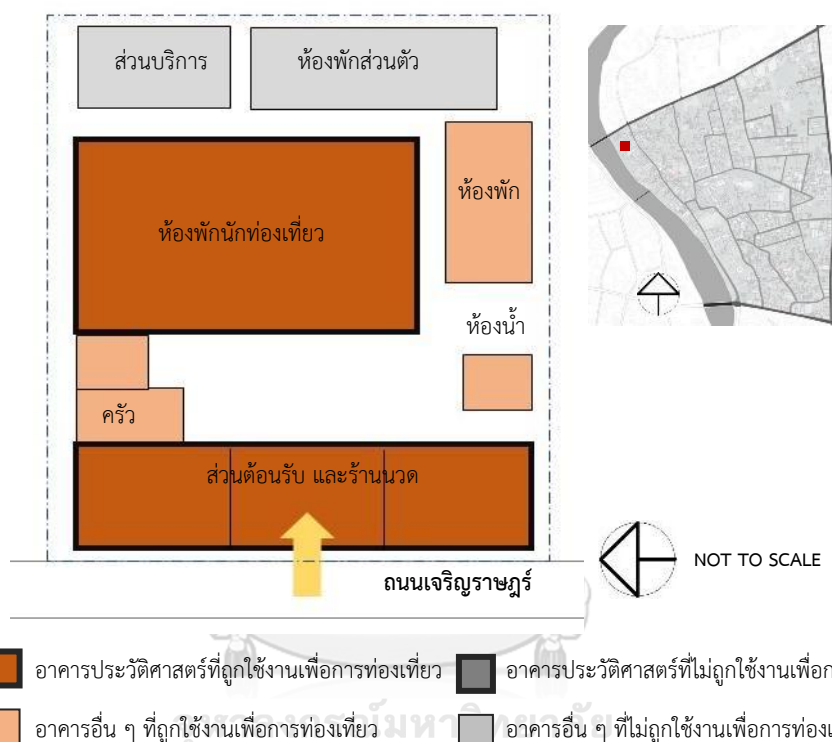


ภาพที่ 80 บ้าน Parami มุมมองจากระเบียงชั้น 2 เห็นส่วนที่เชื่อมต่อของเรือนร้านค้า และเรือนคหบดีไม้ด้านหลัง (ด้านขวา) และภายในห้องชั้น 2 ของเรือนคหบดีไม้ที่ถูกปรับใช้เป็นห้องพัก
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ผู้มีส่วนร่วม : เป็นการดำเนินการโดยเจ้าของร่วมกับผู้รับเหมาเป็นหลัก

ผลตอบรับ : ลูกค้าชอบบ้านไม้ ให้ความรู้สึกเป็นกันเองให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้าน

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : มีปัญหาเรื่องการเก็บเสียงของอาคารไม้ และหลังคาที่รั่วที่ต้องซ่อมแซมอยู่เสมอ นอกจากนั้นแล้วมีความลำบากจากการไม่มีระบบระบายน้ำสาธารณบนถนนเจริญราษฎร์

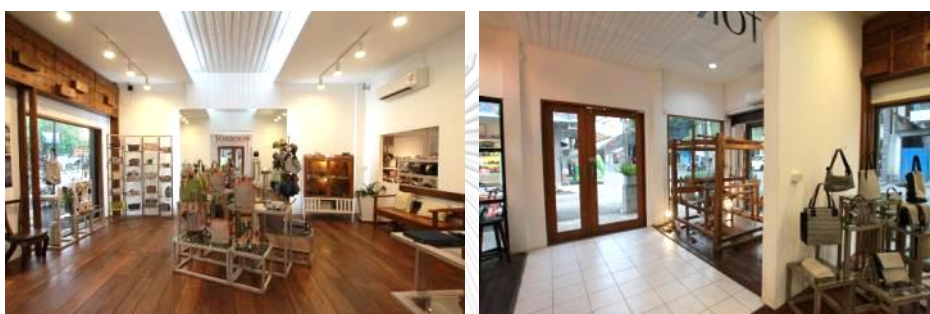


ภาพที่ 81 ฝั่งแสดงรูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการ บ้าน Parami

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



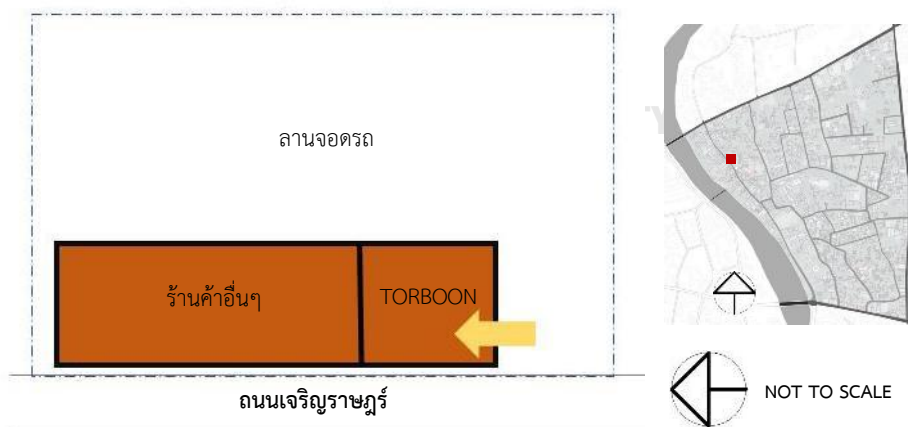
ภาพที่ 82 ภาพรวมของโครงการร้าน Torboon ด้านหน้าร้านจากถนนเจริญราษฎร์
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 83 ภาพรวมของภายในร้าน Torboon
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ผู้มีส่วนร่วม : ในการดำเนินการมีสถาปนิกผู้เป็นเจ้าของอาคารเป็นที่ปรึกษา โดยเจ้าของโครงการเป็นผู้ดำเนินการ ร่วมกับผู้รับเหมาด้วยตนเอง ภายใต้การดูแลของเจ้าของอาคาร

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : มีปัญหาการเรื่องการระบายน้ำบนถนนเจริญราษฎร์



- อาคารประวัติศาสตร์ที่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
- อาคารประวัติศาสตร์ที่ไม่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
- อาคารอื่น ๆ ที่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว
- อาคารอื่น ๆ ที่ไม่ถูกใช้งานเพื่อการท่องเที่ยว

ภาพที่ 84 รูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Torboon
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ระดับเปลือกอาคาร – ผนังภายนอกไม่มีการดำเนินการปรับเปลี่ยน ใช้อาคารตามสภาพเดิมที่มีมา ส่วนผนังภายในเป็นการทาสีและกรุผนังเรียบตามความเหมาะสมในการจัดแสดงภาพ

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน – ชั้น 1 เป็นการเปลี่ยนแปลงใหม่ทั้งหมดให้เหมาะกับการจัดแสดงงานศิลปะ ส่วนชั้น 2 ใช้เป็นที่พักอาศัย

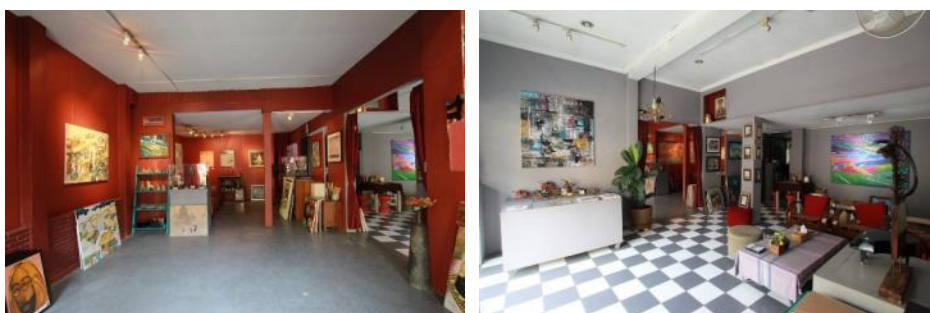
ผู้มีส่วนร่วม : เจ้าของโครงการดำเนินการด้วยตนเองเป็นหลัก มีการจ้างช่างท้องถิ่นมาดำเนินการเฉพาะในบางส่วนเท่านั้น เช่น งานเดินไฟฟ้า และเทพื้นปูน เป็นต้น

ผลตอบรับ : ลูกค้าชื่นชมว่ามีเสน่ห์ ให้ความรู้สึกเป็นกันเองเหมือนไปเยี่ยมบ้านเพื่อน ทำให้เกิดความสัมพันธ์แบบเพื่อนมากกว่าลูกค้าและคนขายสินค้า

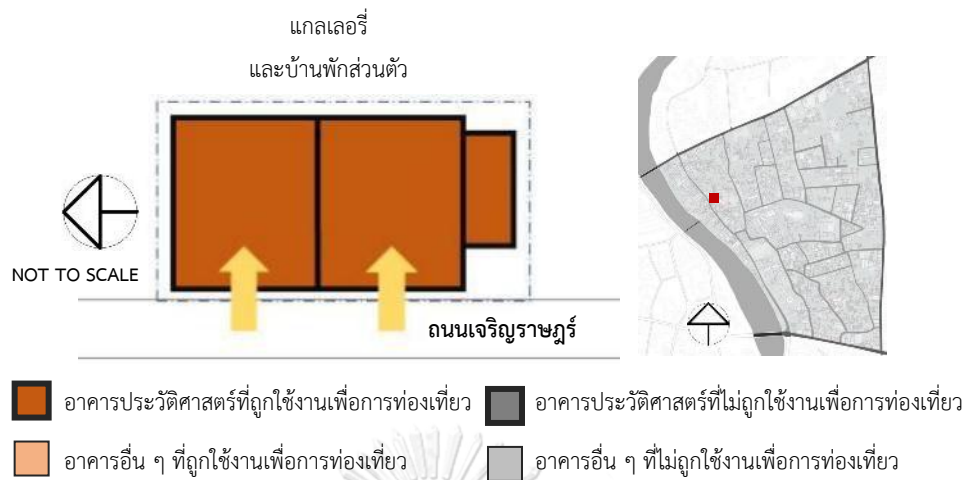
ปัญหาและอุปสรรคที่พบ : อาคารเดิมมีความไม่สมบูรณ์ ทำให้การ ปรับปรุงอาคารยากกว่าปกติ และมีช่องที่อาคารปิดไม่สนิท ทำให้มีสัตว์ขนาดเล็กเข้ามาในอาคารได้ รวมถึงต้องมีความระมัดระวังเรื่องระบบไฟฟ้ามากกว่าปกติ



ภาพที่ 85 ภาพรวมของโครงการร้าน Suvannabhumi Art Gallery
ด้านหน้าร้านจากถนนเจริญราษฎร์ (ด้านซ้าย) และด้านข้างของอาคาร (ด้านขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 86 ภาพรวมภายในของโครงการร้าน Suvannabhumi Art Gallery
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)



ภาพที่ 87 รูปแบบการใช้งานอาคารภายในโครงการร้าน Suvannabhumi Art Gallery

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

4.4 การวิเคราะห์แบบแผนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์

จากข้อมูลของกรณีศึกษาแต่ละแห่ง ดังที่บรรยายในข้อ 4.3 สามารถนำมาวิเคราะห์แบบแผน (pattern) การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ และอาคารอื่นๆ ในพื้นที่โครงการ โดยสามารถจำแนกออกมาได้เป็น 5 ลักษณะ ดังนี้

- แบบแผน A ไม่ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในการรองรับการใช้งานใหม่ ใช้แต่อาคารที่สร้างใหม่เท่านั้น
- แบบแผน B ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์อย่างเบา โดยใช้อาคารใหม่เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่
- แบบแผน C ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ และอาคารใหม่เป็นหลักร่วมกัน ในการรองรับการใช้งานใหม่
- แบบแผน D ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ และใช้งานอาคารใหม่หรือส่วนต่อเติมเป็นส่วนเสริม
- แบบแผน E ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ แต่ใช้เฉพาะพื้นที่ภายในเท่านั้น

ขยายความ *การใช้งานหลัก* และ *การใช้งานอย่างเบา* ในที่นี้พิจารณาจากรูปแบบกิจกรรมตามการใช้งานอาคาร ที่ส่งผลต่อความต้องการในการเปลี่ยนแปลงอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

การใช้งานเป็นหลัก หมายถึง การใช้งานอาคารตรงตามประโยชน์ใช้สอยหลักของรูปแบบธุรกิจ เช่น ธุรกิจโรงแรม การใช้สอยหลัก คือการเป็นห้องพักไว้รองรับนักท่องเที่ยว ซึ่งส่งผลให้มีงานระบบต่าง ๆ เข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องกับอาคารที่ใช้รองรับการใช้งานนั้น ๆ ค่อนข้างมาก นอกจากนั้นแล้ว รวมถึงส่วนบริการ (service) อื่น ๆ ด้วย หรือเมื่อเป็นร้านอาหาร การใช้งานหลัก คือส่วนของที่รับประทานอาหาร รวมถึงส่วนครัว และส่วนบริการต่าง ๆ ส่วนของร้านค้า การใช้สอยหลัก คือพื้นที่ขายสินค้า และส่วนผลิตสินค้าต่าง ๆ เป็นต้น

การใช้งานอย่างเบา หรือการใช้งานเสริม หมายถึง การใช้งานอาคารเป็นส่วนรองจากการใช้งานเป็นหลัก ซึ่งอาจจะเป็นบริการเสริมของธุรกิจนั้น ๆ อาทิเช่น ธุรกิจโรงแรม มีส่วนสนับสนุนการบริการ คือส่วนต้อนรับ (lobby) ร้านเครื่องดื่ม หรือห้องประชุมขนาดเล็ก เป็นต้น ซึ่งมีความต้องการในแง่ของงานระบบ และการใช้งานไม่มากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับ บริเวณห้องพักและส่วนบริการหรืออย่างเช่น ส่วนขายของที่ระลึกในร้านอาหาร เป็นต้น

ตัวอย่างของการใช้งานเป็นหลัก และการใช้งานอย่างเบาหรือการใช้งานเสริม ที่การศึกษานี้ หมายถึง แสดงไว้ในตารางที่ 2

ลักษณะธุรกิจ	การใช้งานเป็นหลัก	การใช้งานอย่างเบา หรือการใช้งานเสริม
โรงแรม	ห้องพักนักท่องเที่ยว ส่วนบริการต่าง ๆ	ส่วนต้อนรับ ร้านขายของที่ระลึก ห้องประชุม
ร้านอาหาร	ส่วนรับประทานอาหาร ครั้ว	ส่วนมุมขายของในร้านอาหาร
ร้านขายของ	ส่วนจัดแสดงสินค้า ส่วนผลิตสินค้า	สำนักงาน

ตารางที่ 2 แสดงตัวอย่างของการใช้งานเป็นหลัก และการใช้งานอย่างเบา

ผู้วิจัยเห็นว่า รูปแบบการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ และพื้นที่โดยรอบ ทั้ง 5 ลักษณะนี้ เป็นผลลัพธ์ทางกายภาพหนึ่งของ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารใหม่ในพื้นที่จริง โดยปรากฏออกมาเป็น ระดับของการใช้อาคารประวัติศาสตร์และในพื้นที่แบบต่าง ๆ ทั้งนี้ผู้วิจัยจึงนำลักษณะการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ ทั้ง 5 รูปแบบนี้ มาเป็นจัดกลุ่มกรณีศึกษาในเบื้องต้น เพื่อนำไปสู่การพิจารณา และศึกษาปัจจัยที่ส่งผลทำให้เกิดแบบแผนทางกายภาพที่แตกต่างกัน และกระบวนการที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่าน โดยสามารถจัดกลุ่มกรณีศึกษาทั้ง 21 โครงการ ตามแบบแผนการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ได้ มีรายละเอียดตามภาพที่ 4 - 66

แบบแผน A ไม่ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในการรองรับการใช้งานใหม่ ใช้แต่อาคารที่สร้างใหม่เท่านั้น



1) Serene Backyard 2) Hinlay Curry House 3) Ohmelicious Cafe

แบบแผน B ³ ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์อย่างเบา โดยใช้อาคารใหม่เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่



4) โรงแรมระรินจินดา 5) บ้านอรพิน 22) โรงแรม 137 Pillars House

แบบแผน C ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ และอาคารใหม่เป็นหลักร่วมกัน ในการรองรับการใช้งานใหม่



6) บ้านทองอยู่ 7) ร้าน Regina 8) ร้าน Woo Chiang Mai



9) The Meeting Room 10) ร้านบ้านเปี่ยมสุข 11) ร้าน Riverside

แบบแผน D ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ และใช้งานอาคารใหม่ หรือส่วนต่อเติมเป็นส่วนเสริม



12) ร้าน Arcobaleno 13) ร้าน Good View 14) ร้าน Kitchen Hush 15) ร้าน Vila Cini และร้าน Siam Oriental Style



16) ร้านนุสรา 17) ร้าน The Gallery 18) บ้าน Tanita 19) บ้าน Parami

แบบแผน E ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ แต่ใช้เฉพาะพื้นที่ภายในเท่านั้น



20) ร้าน Torboon 21) Suvannabhumi Gallery 23) 169 เจริญราษฎร์ 24) Bedtini House 25) ร้าน The Tigris Moon

ภาพที่ 88 ภาพแสดงสรุปแบบแผนการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในแต่ละโครงการ ทั้ง 5 แบบแผน

ที่มา : ผู้วิจัย

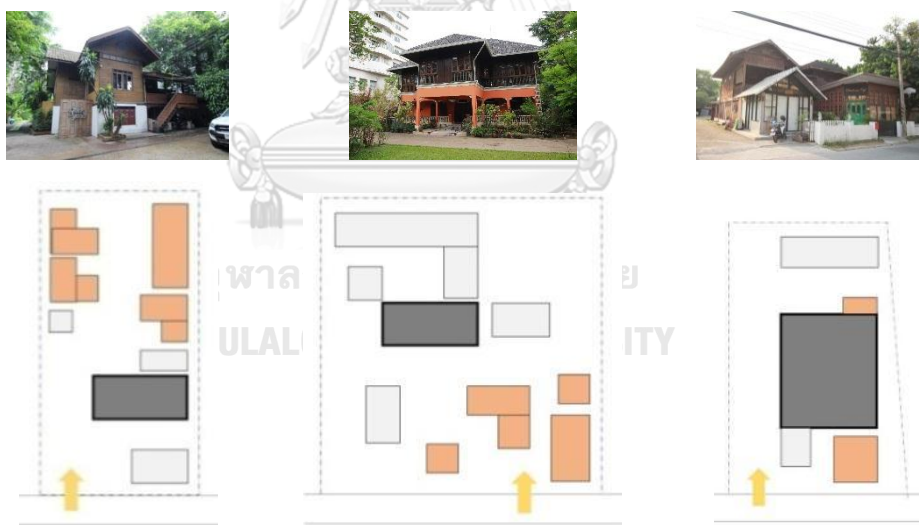
หมายเหตุ : โครงการที่ 22 – 25 ไม่ได้มีการศึกษาเชิงลึก จึงไม่ได้มีรายละเอียดข้อมูลโครงการในส่วนต่อไป

4.4.1 แบบแผน A ไม่ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในการรองรับการใช้งานใหม่ ใช้แต่อาคารที่สร้างใหม่เท่านั้น

แบบแผน A หมายถึง ในโครงการไม่ได้ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ ในการรองรับการใช้งานใหม่โดยตรง ใช้แต่อาคารที่สร้างขึ้นใหม่ ในการดำเนินธุรกิจเพื่อรองรับการท่องเที่ยวเท่านั้น

อาคารประวัติศาสตร์เดิม ถูกใช้เป็นส่วนตัวของผู้ประกอบการ และถูกใช้เป็นภาพลักษณ์ของโครงการ จากการเป็นมุมมองที่เห็นได้ถนนหรือเห็นได้จากที่นั่งรับรองของนักท่องเที่ยวในโครงการ ส่วนอาคารที่สร้างขึ้นใหม่เพื่อรองรับธุรกิจร้านค้า มีทั้งที่สร้างให้ดูกลมกลืนไปกับอาคารเก่า และการสร้างให้ดูแตกต่างจากอาคารประวัติศาสตร์เดิม โดยหากถูกสร้างให้ดูแตกต่าง อาคารใหม่เหล่านั้น จะถูกตั้งเอาไว้ในส่วนหลังของโครงการ ซึ่งมองไม่เห็นจากถนน เพื่อไม่ให้กระทบภาพลักษณ์โดยรวมของย่าน

โครงการที่มีลักษณะการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ ในแบบแผนนี้ มี 3 โครงการ คือ (1) ร้าน Serene Backyard Café & Eatery และ โรงแรม Serene Backyard River View House (2) ร้าน Hinlay Curry House (3) ร้าน Ohmelicious Cafe



โครงการ Serene Backyard

โครงการ Hinlay Curry House

โครงการ Ohmelicious Cafe

ภาพที่ 89 แผนผังการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในโครงการ รูปแบบ A

ที่มา : ผู้วิจัย

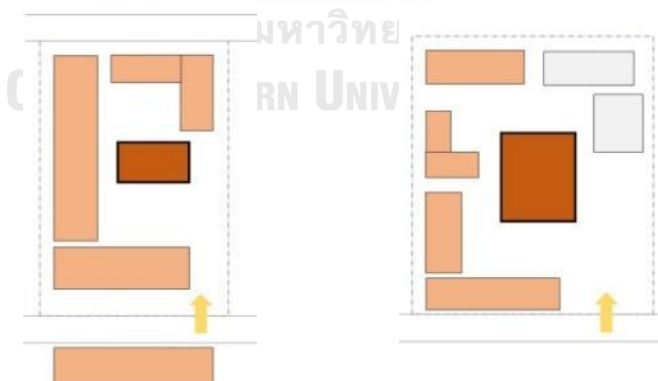
4.4.2 แบบแผน B ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์อย่างเบา โดยใช้อาคารใหม่เป็นหลัก ในการรองรับการใช้งานใหม่

หมายถึง การใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ ในการรองรับการใช้งานอย่างเบา เพื่อสนับสนุนประโยชน์ใช้สอยหลักของโครงการ อาทิ การใช้งานเป็นส่วนต้อนรับ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องประชุมในกิจการโรงแรม หรือพื้นที่ส่วนตัวของครอบครัว เป็นต้น นอกจากนั้นแล้วเป็นการใช้อาคารประวัติศาสตร์เดิม ให้ เป็นภาพลักษณ์หลัก และเป็นหัวใจของโครงการ ทั้งในแง่ของการใช้งาน การเข้าถึง และการวางผังรวม ทั้งนี้

ในส่วนของการใช้งานหลัก เป็นการสร้างอาคารใหม่ล้อมรอบอาคารเดิม เพื่อรองรับการใช้งานที่ค่อนข้างหนัก และสัมพันธ์กับดำเนินงานระบบใหม่ที่ต้องอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าผู้มาเข้าพัก ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลให้ สามารถใช้งานอาคารประวัติศาสตร์อย่างเบา เพื่อรักษาสภาพเดิมของอาคารเอาไว้ และเป็นการแก้ปัญหาการใช้งาน ที่อาจเกิดจากข้อจำกัดของการใช้งานอาคารเก่าด้วยเช่นกัน¹⁵

โครงการที่มีลักษณะการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ ในแบบแผนนี้ มี 2 โครงการ คือ

(4) โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปาและออนเซ็น รีสอร์ท (5) บ้านอรพิน



โครงการ โรงแรมระรินจินดา

โครงการ บ้านอรพิน

ภาพที่ 90 แผนผังการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในโครงการ รูปแบบ B

ที่มา : ผู้วิจัย

¹⁵ จากการสัมภาษณ์ คุณโอภาส เขาวนปรีชา ในวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ.2561

4.4.3 แบบแผน C ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์และอาคารใหม่เป็นหลักร่วมกัน ในการรองรับการใช้งานใหม่

แบบแผน C หมายถึง การใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ร่วมกับอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ เพื่อรองรับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่เป็นหลักร่วมกัน เนื่องด้วยโครงการทั้งหมดตั้งอยู่ริมถนนเจริญราษฎร์ ส่งผลให้โครงการถูกเห็น และเข้าถึงได้ง่ายจากถนนสายหลัก ส่งผลให้อาคารประวัติศาสตร์เดิม ถูกใช้งานเป็นภาพลักษณ์โครงการ ซึ่งทำให้อาคารประวัติศาสตร์เดิมมีแนวโน้มในการ ถูกเก็บรักษาลักษณะหน้าตาของโครงการเอาไว้ได้ค่อนข้างมาก

ส่วนอาคารใหม่ ทั้งที่ถูกสร้างต่อเติมออกไปจากอาคารเดิม หรือสร้างแยกขึ้นมาภายในพื้นที่โครงการ ถูกใช้เพื่อเป็นส่วนสนับสนุน ส่วนบริการ พื้นที่ส่วนตัว หรือ ส่วนการใช้งานที่ต้องรองรับกิจกรรมหนัก เช่น ห้องพักหรือ ครั้ว เป็นต้น ทั้งนี้ น้ำหนักของการเลือกใช้งานระหว่างอาคารใหม่และอาคารประวัติศาสตร์เดิมค่อนข้างมีความหลากหลาย ขึ้นอยู่กับผู้ดำเนินกิจการ และพื้นที่ของโครงการที่เอื้ออำนวย

โครงการที่มีลักษณะการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ ในแบบแผนนี้ มี 6 โครงการ ได้แก่

(6) บ้านทองอยู่ (7) ร้าน Regina (8) ร้านWoo Chiang Mai (9) ร้านThe Meeting Room Art Café (10) ร้านบ้านเปี่ยมสุข (11) ร้าน Riverside



ภาพที่ 91 แผนผังการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในโครงการ รูปแบบ C

ที่มา : ผู้วิจัย

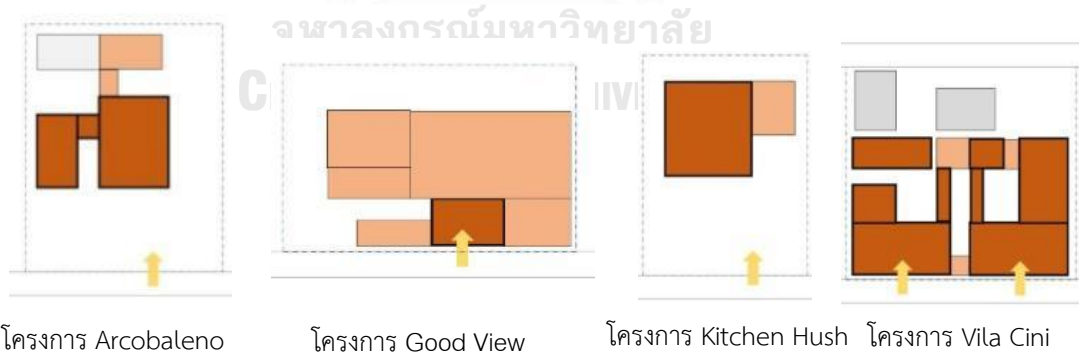
4.4.4 แบบแผน D ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ และใช้งานอาคารใหม่หรือส่วนต่อเติมเป็นส่วนเสริม

แบบแผน D หมายถึง การใช้อาคารประวัติศาสตร์ในการรองรับการใช้งานหลักของโครงการ ทั้งในด้านของการเป็นภาพลักษณ์โครงการ และรองรับการใช้งานโดยตรง ประกอบกับมีการสร้างอาคารขนาดเล็กภายนอกอาคารประวัติศาสตร์เดิม เสริมการใช้งานหลักที่อยู่ในอาคารประวัติศาสตร์ อาทิเช่น ห้องน้ำ งานบริการ โกดังสินค้า สำนักงาน และพื้นที่ส่วนตัวของผู้ดำเนินกิจการเอง เป็นต้น

โดยลักษณะการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในรูปแบบนี้ มักจะมีอาคารประวัติศาสตร์มากกว่า 1 หลังในพื้นที่โครงการ ในลักษณะเป็นกลุ่มอาคารบริวาร หรือมีเรือนค้าขายริมถนนด้านหน้า มีเรือน 1 - 2 ชั้น สำหรับพักอาศัยอยู่ด้านหลัง ทำให้ในโครงการมีพื้นที่มากพอในการรองรับการใช้งานใหม่ในปัจจุบัน

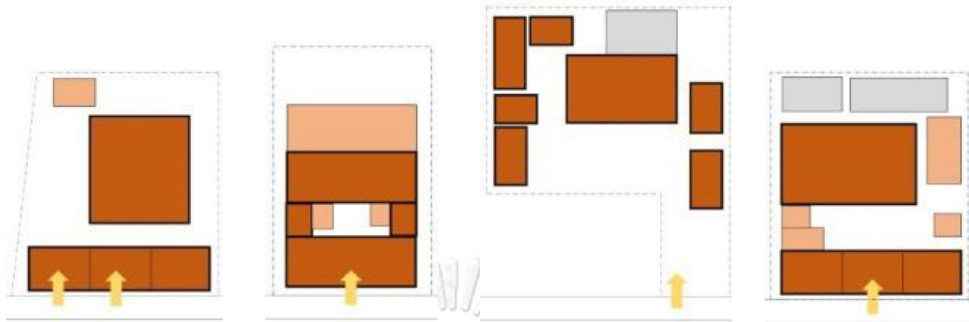
โครงการที่มีลักษณะการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ ในแบบแผนนี้ มี 8 โครงการ ได้แก่

(12) ร้าน Arcobaleno (13) ร้าน Good View (14) ร้าน Kitchen Hush (15) ร้าน Vila Cini และร้าน Siam Oriental Style (16) ร้านนุสรา (17) ร้าน The Gallery (18) บ้าน Tanita (19) บ้าน Parami



ภาพที่ 92 แผนผังการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในโครงการ รูปแบบ D (12 - 15)

ที่มา : ผู้วิจัย



โครงการ นุสรุ

โครงการ The Gallery

โครงการบ้าน Tanita

โครงการบ้าน Parami

ภาพที่ 93 แผนผังการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในโครงการ รูปแบบ D (16 – 19)

ที่มา : ผู้วิจัย

4.4.5 แบบแผน E ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ แต่ใช้เฉพาะพื้นที่ภายในเท่านั้น

แบบแผน E หมายถึง การใช้พื้นที่เฉพาะภายในอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อรองรับการใช้งานใหม่เป็นหลัก ด้วยลักษณะข้อจำกัดของลักษณะพื้นที่ โดยอาจมีการใช้พื้นที่ขนาดเล็กด้านหน้าหรือด้านหลังอาคารร่วมด้วยเท่าที่โครงการเอื้ออำนวย ส่งผลให้จึงส่งผลให้อาคารประวัติศาสตร์ ถูกปรับปรุงเฉพาะในส่วนของเปลือกอาคารและงานตกแต่งภายในเป็นหลักเท่านั้น โดยโครงการทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนถนนเจริญราษฎร์ ด้วยทำเลที่ตั้งทำให้เป็นมุมมองสำคัญของย่าน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงภายนอกอาคารย่อมส่งผลต่อภาพรวมของย่านมากพอสมควร

โครงการที่มีลักษณะการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ ในแบบแผนนี้ มี 5 โครงการ แต่มี 2 โครงการที่เข้าเก็บข้อมูลได้ ได้แก่ (20) ร้าน Torboon (21) ร้าน Suvannabhumi Art Gallery



โครงการร้าน Torboon

โครงการ ร้าน Suvannabhumi Art Gallery

ภาพที่ 94 แผนผังการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในโครงการ รูปแบบ D

ที่มา : ผู้วิจัย

จากแบบแผนการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ และพื้นที่ภายในโครงการ ทั้ง 5 ลักษณะ ดังที่กล่าวไปข้างต้น นำไปสู่การพิจารณาศึกษารายละเอียดในส่วนของการปรับเปลี่ยนการใช้งานใช้สอย และปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น รวมถึงการส่งผลไปสู่การเลือกรูปแบบการใช้งานอาคารทั้ง 5 ลักษณะที่เกิดขึ้นภายในย่านวัดเกตการาม โดยในบทต่อไปจะเป็นการศึกษาเปรียบเทียบข้อมูลภายในกลุ่ม ระหว่างกลุ่ม และระหว่างหลักการสากลที่มี กับการดำเนินการจริงในพื้นที่ เพื่อทำความเข้าใจ และนำไปสู่การหาข้อเสนอแนะเพื่อพัฒนาประสิทธิผลภายในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของอาคารประวัติศาสตร์ในย่านต่อไป

บทที่ 5 กระบวนการและปัจจัยที่ส่งต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกรณีศึกษา

จากการแบ่งกลุ่มกรณีศึกษาทั้ง 5 กลุ่ม ผ่านแบบแผนการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์และพื้นที่โดยรอบโครงการ ที่เป็นเสมือนผลลัพธ์ของการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อรองรับการท่องเที่ยวในบทที่ผ่านมา ในบทนี้จะนำเอาข้อมูลเชิงลึกของแต่ละโครงการมา ศึกษาย้อนกลับไปวิเคราะห์หากระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และปัจจัยที่เกี่ยวข้องผ่านการศึกษเปรียบเทียบข้อมูลของแต่ละกลุ่ม รวมถึงพิจารณาเปรียบเทียบร่วมกับทฤษฎีและหลักการสากล ทั้งนี้เพื่อทำความเข้าใจ และพิจารณาให้เห็นแนวโน้ม และความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่เกิดขึ้นในย่าน จากนั้นจะนำไปสู่การหาข้อเสนอแนะ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ในพื้นที่ศึกษาย่านวัดเกตการามและโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกันในพื้นที่อื่นต่อไป

ประเด็นในการสังเคราะห์ข้อมูลกรณีศึกษา เมื่อแบ่งตามแบบแผนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์และพื้นที่โดยรอบ ทั้ง 5 ลักษณะ เป็นผลลัพธ์ทางกายภาพอันเกิดจากกระบวนการการปรับเปลี่ยนการใช้สอย โดยสามารถพิจารณากรณีศึกษาเหล่านี้ ผ่านกรอบทฤษฎีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ดังที่ได้สรุปไว้ในบทที่ 2 ในประเด็นต่าง ๆ ต่อไปนี้

ก. การใช้สอยอาคาร (use)

การใช้งานเดิมในอดีตและการใช้งานในปัจจุบัน รวมถึงพิจารณาในประเด็นของความสัมพันธ์ของการใช้งานใหม่ - เก่า และลักษณะการใช้งานใหม่ที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนอาคาร

ข. กระบวนการ (process)

กระบวนการดำเนินงานปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ แบ่งออกเป็น 3 ช่วง ได้แก่

- (1) ช่วงการวางแผนและกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงาน ประกอบไปด้วย
 - การทำความเข้าใจคุณค่าสำคัญของอาคารและที่ตั้ง
 - การพิจารณาการใช้สอยใหม่
 - การเลือกระดับการปรับเปลี่ยนอาคารที่เหมาะสม
- (2) ช่วงของการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารประวัติศาสตร์เดิม

แบ่งออกเป็น 4 ระดับ ดังนี้

- ระดับโครงสร้างอาคาร
- ระดับงานระบบ
- ระดับเปลือกอาคาร
- ระดับผังพื้น และเครื่องเรือน

(3) ช่วงการวางแผนระยะยาว

- การแผนในระยะยาว
- การสื่อความ และการประชาสัมพันธ์

ค. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

แบ่งการพิจารณาออกเป็น 3 ประเด็น ดังนี้

- (1) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนร่วม
- (2) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารประวัติศาสตร์
- (3) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับที่ตั้งของโครงการ

เนื้อหาในแต่ละกลุ่มกรณีศึกษามีรายละเอียด ดังนี้

5.1 การสังเคราะห์กรณีศึกษา โดยแบ่งตามแบบแผนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย 5 ลักษณะ

5.1.1 การสังเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน A ไม่ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในการรองรับการใช้งานใหม่ ใช้แต่อาคารที่สร้างใหม่เท่านั้น

ก. การใช้สอยอาคารของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน A

- ความสัมพันธ์ของการใช้งานใหม่ และการใช้งานเดิม

กรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ อันได้แก่ ร้าน Serene Backyard Café & Eatery และ โรงแรม Serene Backyard River View House ร้าน Hinlay Curry House ร้าน Ohmelicious Cafe ปัจจุบันคงการใช้งานในแบบเดิม คือ เป็นบ้านพักอาศัยให้กับเจ้าของโครงการ ถึงแม้ว่าในอดีตอาคารจะเคยถูกเช่าเป็นสำนักงานและร้านอาหารมาก่อนก็ตาม แต่เมื่อเจ้าของอาคารเข้ามาดำเนินธุรกิจเอง จึงเลือกคงการใช้งานที่เป็นบ้านพักอาศัยส่วนตัวไว้ ส่วนอีกสองโครงการ อาคารประวัติศาสตร์เดิมถูกใช้เป็นบ้านพักอาศัยส่วนตัวมาโดยตลอด

- การใช้สอยใหม่ที่ส่งผลต่อตัวอาคาร

กรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการมีการใช้งานใหม่คล้ายกันคือ *ร้านอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงที่พักนักท่องเที่ยว* โดยการตัดสินใจเลือกสร้างอาคารใหม่รองรับการใช้งานใหม่นี้ และการแยกออกจากอาคารบ้านพักอาศัยเดิม ทำให้อาคารประวัติศาสตร์ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการใช้งานใหม่

ข. กระบวนการของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน A

(1) ช่วงวางแผนและกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงาน

- การเข้าใจคุณค่าความสำคัญของอาคารและที่ตั้ง

เจ้าของโครงการในกลุ่มนี้ทั้ง 3 โครงการ มีการให้คุณค่าและความสำคัญกับอาคารประวัติศาสตร์เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในด้านของการเป็นตัวแทนครอบครัว หรือเป็นพื้นที่ของบรรพบุรุษ ดังจะเห็นได้จากการสัมภาษณ์คุณปัญญาวัฒน์ สุขสภา (2561) เจ้าของโครงการ Serene Backyard River View House ว่า

"ผมมองว่าบ้านเป็นที่ของบรรพบุรุษเขาทำไว้ และเขาก็คงไม่อยากให้ไปยุ่งอะไรกับตัวบ้าน เลยไม่ได้มองว่าธุรกิจจะไปสัมพันธ์กับตัวนั้น" (ปัญญาวัฒน์ สุขสภา, สัมภาษณ์, 2561)

ในประเด็นนี้จึงส่งผลต่อการตัดสินใจในการเก็บรักษาอาคารประวัติศาสตร์เอาไว้ใช้รองรับเฉพาะพื้นที่ส่วนตัว ทั้งจากคำสั่งเสียของบรรพบุรุษ และทั้งจากความเหมาะสมกับการใช้งานในปัจจุบัน นอกจากนี้ เจ้าของธุรกิจยังมีความตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องของประวัติศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารมากพอสมควร โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อเป็นอาคารมีความสำคัญกับประวัติศาสตร์ของเมือง คือ เป็นบ้านพักและสำนักงานของบริษัทบริติชบอร์เนียว จำกัด ที่ตั้งอยู่ภายในพื้นที่ของร้าน Hinlay Curry โดยส่งผลต่อการวางเป้าหมายโครงการด้วยเช่นกัน

- การพิจารณาการใช้สอยใหม่

การพิจารณาเลือกการใช้สอยใหม่เป็นการตัดสินใจจากความชอบ หรือความถนัดส่วนตัวเป็นหลัก โดยมีอาคารและที่ตั้งเป็นต้นทุนที่เข้ามาสนับสนุนการดำเนินธุรกิจมากกว่าเป็นตัวกำหนดแนวทางที่ชัดเจน

- การเลือกระดับการปรับเปลี่ยนอาคาร

การเลือกระดับการปรับเปลี่ยนอาคาร เป็นผลต่อเนื่องจากการตัดสินใจสร้างอาคารใหม่ เพื่อรองรับการใช้งานใหม่เป็นหลัก ทำให้อาคารประวัติศาสตร์ส่วนใหญ่ถูกปรับปรุงซ่อมแซมอาคารตามการใช้งานเป็นพักอาศัยของครอบครัวเท่านั้น

(2) ช่วงของการดำเนินงาน

- **ระดับโครงสร้างอาคาร** ไม่มีการดำเนินงานในส่วนโครงสร้างที่สัมพันธ์กับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวโดยตรง

- **ระดับงานระบบ** มีการปรับปรุงเพิ่มเติมงานระบบต่าง ๆ ตามการใช้งานมาโดยตลอด ส่วนอาคารใหม่เป็นการเดินงานระบบแยกออกมาต่างหาก ไม่สัมพันธ์กับอาคารประวัติศาสตร์เดิม

- **ระดับเปลือกอาคาร** มีการปรับปรุงผนังเพิ่มเติม เพื่อรักษาภาพลักษณ์ภายนอกอาคารเท่านั้น เช่น การทาสี เป็นต้น นอกนั้นเป็นการปรับปรุงเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เช่น การเพิ่มหน้าต่างบานมุ้งลวด การเปลี่ยนหน้าต่างกระจก เพื่อติดระบบปรับอากาศในโครงการ Serene Backyard รวมถึงมีการต่อเติมผนังบางจุด เพื่อป้องกันน้ำท่วมและเพิ่มพื้นที่ชั้นสอยด้านล่าง ชั้น 1 ของร้าน Ohmelicious Cafe เพื่อตอบรับการใช้งาน โดยยังคงรักษาภาพลักษณ์โดยรวมของอาคารไว้

- **ระดับผังพื้น และเครื่องเรือน** มีการเปลี่ยนแปลงตามการใช้งานของการเป็นที่พักอาศัยส่วนตัวตามช่วงเวลา ซึ่งไม่สัมพันธ์กับการดำเนินกิจการใหม่แต่อย่างใด

(3) **ช่วงการดำเนินระยะยาว**

- **แผนระยะยาว** ไม่มีแผนการดำเนินงาน เพื่อการดูแลรักษาอาคารในระยะยาวที่ชัดเจน เป็นเพียงการดูแลรักษาตามสภาพการใช้งานในแต่ละวันเท่านั้น

- **การสื่อความ และการประชาสัมพันธ์** ไม่มีการสื่อความเกี่ยวกับอาคารออกมาเป็นกายภาพโดยตรง เป็นเพียงการบอกเล่าเมื่อมีคนสอบถามเท่านั้น

ค. **ปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน A**

(1) **ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนร่วม**

- **ผู้มีส่วนร่วมในโครงการ** ผู้มีส่วนร่วมในโครงการ คือ *เจ้าของกิจการซึ่งเป็นผู้ครอบครองอาคารและสถานที่เอง* ทั้งในฐานะทายาทของครอบครัวหรือเป็นเจ้าของโดยตรง โดยมี *ผู้ออกแบบภายใน หรือสถาปนิก* เป็นที่ปรึกษา สำหรับโครงการที่จำเป็นต้องทำแบบขออนุญาตจากภาครัฐ โดยการตัดสินใจส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับเจ้าของโครงการโดยตรง

- **กรรมสิทธิ์ของอาคารและสถานที่** ที่ผู้ประกอบการเป็นผู้ครอบครองอาคารเองทั้งหมด เป็นปัจจัยหนึ่งที่สนับสนุนให้ผู้ประกอบการตัดสินใจลงทุนกับการสร้างอาคารใหม่ แทนที่จะใช้อาคารประวัติศาสตร์ที่มีอยู่เดิม ยิ่งไปกว่านั้น การที่เจ้าของอาคารเป็นผู้ดำเนินกิจการเองและอาศัยอยู่ในโครงการด้วย ย่อมสามารถดูแลและเข้าใจอาคารและพื้นที่โดยรอบได้อย่างใกล้ชิด

(3) **ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารประวัติศาสตร์**

เนื่องด้วยกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ ไม่มีการใช้อาคารประวัติศาสตร์ในการรองรับการใช้งานใหม่โดยตรง ทำให้ข้อจำกัดของตัวอาคารไม่ได้ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอย แต่ไปเกี่ยวโยงในเรื่องของการส่งเสริมภาพลักษณ์โครงการ และมุมมองจากภายนอกเป็นหลัก นอกจากนี้ ลักษณะพื้นที่ว่างภายในโครงการ ที่ทำให้สามารถสร้างอาคารใหม่ เพื่อรองรับการใช้งานเชิงธุรกิจแทนการนำเอาอาคารประวัติศาสตร์เดิมมาใช้ได้

(4) **ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับที่ตั้งของโครงการ**

เนื่องจากที่ผู้ดำเนินกิจการทั้ง 3 โครงการ มาจากครอบครัวดั้งเดิมในย่าน ทำให้มีความเข้าใจและความทรงจำของชุมชนเป็นพื้นหลังที่สำคัญ รวมถึงความตระหนักถึงการอยู่

อาศัยในพื้นที่อนุรักษ์ และมีกฎหมายควบคุมเฉพาะ จึงเป็นปัจจัยให้เลือกรักษาภาพลักษณ์
อาคาร โดยเฉพาะจากมุมมองจากภายนอกที่ติดถนน ให้กลมกลืนกับย่านและบ้านเดิมให้มาก
ที่สุด



5.1.2 การสังเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน B ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ อย่างไร โดยใช้อาคารใหม่เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่

ก) การใช้สอยอาคารของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน B

- ความสัมพันธ์ของการใช้งานใหม่ และการใช้งานเดิม

ทั้งสองโครงการ อันได้แก่ บ้านอรพิน และโรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปาและออนเซ็น รีสอร์ท มีการปรับเปลี่ยนใช้งานใหม่ที่ยังมีลักษณะการใช้งานที่ใกล้เคียงกับการใช้งานอาคารเดิม คือ การเป็นที่พักอาศัย ในกรณีโครงการบ้านอรพิน มีลักษณะการปรับลักษณะการใช้งานตามความต้องการของผู้ครอบครองอาคารอย่างค่อยเป็นค่อยไป จนมาถึงยุคปัจจุบัน อาคารประวัติศาสตร์ยังคงถูกรักษาให้เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญของครอบครัว ผสานกับการใช้พื้นที่รับรองลูกค้าในบางส่วน ส่วนโครงการระรินจินดา มีความตั้งใจเลือกการใช้งานให้อาคารมีลักษณะเป็น “พิพิธภัณฑ์ที่มีชีวิต”¹⁶ จึงเลือกการใช้งานที่เหมาะสมกับสภาพอาคารในปัจจุบัน และเอื้อให้สามารถรักษาสภาพอาคารให้ใกล้เคียงกับรูปแบบเดิมมากที่สุด โดยเฉพาะในชั้นที่ 2 ถูกใช้เป็นพื้นที่รองรับการเป็นห้องประชุม และรับรองแขกซึ่งคล้ายกับการใช้งานเป็นบ้านพักอาศัยในอดีต

- การใช้สอยใหม่ที่ส่งผลต่อตัวอาคาร

กรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ มีการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ให้เป็นที่พักนักท่องเที่ยวที่มีระดับทั้งสิ้น ทำให้มีความต้องการในการใช้พื้นที่ และต้องรองรับความปลอดภัยตามกฎหมายได้ แต่เนื่องด้วยอาคารประวัติศาสตร์เดิมไม่ได้ถูกใช้รองรับการใช้งานหลักโดยตรง ทำให้ไม่ได้มีผลต่อตัวอาคารประวัติศาสตร์มากเท่าไรนัก แต่อย่างไรก็ตามยังมีการคำนึงถึงข้อจำกัดของอาคารอยู่เสมอ โดยในโครงการบ้านอรพินเลือกที่จะใช้เฉพาะพื้นที่ด้านล่างในการใช้งานเชิงสาธารณะ ส่วนในโครงการระรินจินดา มีการกำหนดจำนวนคนใช้พื้นที่ชั้น 2 ในคราวเดียวกันไว้ด้วย รวมถึงด้วยลักษณะการใช้งานใหม่ที่เป็นโรงแรม ทำให้อาคารต้องได้รับการปรับปรุงดูแลกายภาพอาคารทั้งภายในและภายนอกให้มีสภาพที่ดีอยู่เสมอ รวมถึงงานระบบต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพและความปลอดภัยอยู่เสมอ

ข. กระบวนการของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน B

(1) ช่วงวางแผนและกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงาน

¹⁶ จากการสัมภาษณ์ คุณสิทธิศักดิ์ เปาอินทร์ ในวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ.2561

- **การเข้าใจคุณค่าและความสำคัญของอาคารและที่ตั้ง**

ผู้ดำเนินกิจการทั้ง 2 โครงการ มีความเข้าใจและเห็นความสำคัญของอาคารและที่ตั้งโครงการเป็นอย่างดี จากประวัติศาสตร์ในระดับครอบครัวและระดับย่าน อีกทั้งรูปแบบสถาปัตยกรรมของอาคารทั้งสองที่มีความโดดเด่น ถึงแม้ว่าโครงการระรินจินดา ผู้ดำเนินธุรกิจจะเป็นคนจากภายนอกย่าน แต่มีความเข้าใจและมีความตั้งใจที่จะรักษาอาคารเอาไว้ แม้ว่าอาคารมีสภาพค่อนข้างทรุดโทรม และเป็นอุปสรรคในการวางผังอาคารใหม่ เนื่องจากบ้านเดิมวางขวางอยู่กลางพื้นที่โครงการ แต่ด้วยแนวความคิดว่า “ประวัติศาสตร์เป็นสิ่งที่ซื้อไม่ได้” (ฐานิสร์ อมรธีรสรรค์, สัมภาษณ์, 2561) จึงเลือกรักษาและนำเอาอาคารและประวัติศาสตร์มาเป็นภาพลักษณ์ที่สำคัญ รวมถึงนำชื่อของเจ้าของเดิมมาตั้งเป็นชื่อโรงแรม แสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญกับประวัติศาสตร์ดั้งเดิมด้วย

- **การพิจารณาการใช้สอยใหม่**

ทั้ง 2 โครงการ เป็นธุรกิจที่ดำเนินการมาอยู่ก่อนแล้ว จึงเป็นการใช้อาคารและความเหมาะสมของที่ตั้งอาคารเป็นปัจจัยที่สนับสนุนการดำเนินธุรกิจมากกว่า เป็นตัวกำหนดการใช้สอยใหม่

- **การเลือกระดับการปรับเปลี่ยนอาคาร**

เนื่องจากการใช้อาคารประวัติศาสตร์เฉพาะการใช้งานอย่างเบาเท่านั้น ทำให้การใช้งานใหม่ ไม่ได้ส่งผลต่อตัวอาคารประวัติศาสตร์โดยตรง แต่ส่งผลต่อการสร้างอาคารใหม่โดยรอบเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ตัวอาคารประวัติศาสตร์มีการถูกปรับปรุงกายภาพอาคารทั้งภายในและภายนอกให้เรียบร้อยสวยงาม ตามเทคนิควิธีการดั้งเดิมเท่าที่สามารถทำได้ รวมถึง มีการปรับปรุงงานระบบต่าง ๆ ใหม่ให้มีประสิทธิภาพเหมาะสมกับการใช้งานในปัจจุบัน โดยในส่วนของโครงการระรินจินดา มีการตัดสินใจรื้อถอนอาคารบางส่วนที่ถูกต่อเติมขึ้นมาในภายหลังด้วย

(2) **ช่วงของการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารประวัติศาสตร์เดิม**

- **ระดับโครงสร้างอาคาร** โครงการระรินจินดา มีการเสริมโครงสร้าง เพื่อเพิ่มความแข็งแรงของเสาและคานไม้เดิมด้วยโครงสร้างเหล็ก เพื่อช่วยให้สามารถรับน้ำหนักบนพื้นที่ชั้น 2 ได้ ส่วนบ้านอรพินไม่ได้มีการดำเนินการในส่วนของโครงสร้างแต่อย่างใด เพราะยังมีสภาพค่อนข้างดี และตัวเรือนไม้ได้ถูกใช้งานในเชิงสาธารณะโดยตรง

- **ระดับงานระบบ** ในโครงการระรินจินดา มีการปรับปรุงงานระบบใหม่ทั้งหมด ส่วนโครงการบ้านอรพินมีการปรับปรุงดูแลตามสภาพการใช้งานเป็นบ้านพักอาศัยมาโดยตลอด ซึ่งเป็นการปรับปรุงไปตามการใช้งานของอาคารเดิมเป็นหลัก โดยทั้งสองโครงการยังคงรักษาภาพลักษณ์ โดยเฉพาะงานไฟฟ้าให้มีลักษณะคล้ายของเดิมมากที่สุด เช่น การเดินสายไฟลอย การรักษารางไฟไม้โบราณไว้

- **ระดับเปลือกอาคาร** โครงการระรินจินดาส่วนใหญ่ เป็นการเปลี่ยนผนังไม้ทดแทนของเดิมที่ทรุดโทรมและผุพังไป โดยคงรูปแบบของเดิมให้ได้มากที่สุด จากเอกสารและศึกษาจากบ้านที่มีลักษณะใกล้เคียงกันในเมืองเชียงใหม่ รวมทั้งพยายามใช้เทคนิควิธีการในแบบดั้งเดิมเท่าที่ทำได้ด้วย ส่วนโครงการบ้านอรพิน ผนังอาคารส่วนใหญ่เป็นโครงของเดิม มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงตามการใช้งานที่มีต่อเนื่องเรื่อยมา เช่น การทาสี และเพิ่มประตูหน้าต่างมุ้งลวด เป็นต้น

- **ระดับผังพื้น และเครื่องเรือน** ทั้งสองโครงการพยายามคงรูปแบบการใช้งานให้คล้ายเดิมมากที่สุด โดยโครงการระรินจินดาคงรูปแบบห้องเดิมในพื้นที่ชั้น 2 เอาไว้ ส่วนชั้น 1 มีการปรับกันห้องใหม่ตามการใช้งานให้เหมาะสม ส่วนโครงการบ้านอรพินส่วนใหญ่แล้วมีรูปแบบผังพื้นเดิมเป็นหลัก มีเพียงการรื้อเอาห้องที่มีการต่อเติมเข้าไปภายหลังออกให้เหมาะสมกับการใช้งานในปัจจุบัน ส่วนเครื่องเรือนทั้งสองโครงการมีการใช้เครื่องเรือนที่มีมากับบ้านเดิม ผสมกับเครื่องเรือนใหม่ ที่เลือกให้มีรูปแบบคล้ายกับของเดิมเข้ามาเสริมการใช้งาน

(3) ช่วงการดำเนินระยะยาว

- **แผนระยะยาว** ไม่มีแผนการดำเนินงาน เพื่อการดูแลรักษาอาคารในระยะยาวที่ชัดเจน เป็นเพียงการดูแลรักษาตามรอบของการดูแลรักษาในกิจการโรงแรมเป็นหลัก

- **การสื่อความ และการประชาสัมพันธ์** ทั้งสองโครงการมีการให้ความสำคัญในการสื่อความหมาย ประชาสัมพันธ์ประวัติความเป็นมาของอาคาร และย่านวัดเกตการามอย่างชัดเจน โดยโครงการระรินจินดา มีการจัดนิทรรศการถาวรในตัวอาคารประวัติศาสตร์บริเวณโถงทางเข้าหลักของโรงแรม พร้อมมีการจัดพิมพ์หนังสือและโปสการ์ดที่บอกเล่าเรื่องราวของอาคารไว้แจกแก่คนที่สนใจ ส่วนบ้านอรพินมีการนำเสนอเรื่องราวของบ้าน ผ่านสื่อออนไลน์ของทางโรงแรมและมีการนำชมบ้านหากลูกค้าที่มาใช้บริการสนใจ แต่ในส่วนของสาธารณชนทั่วไป ที่ไม่ได้มาใช้บริการสามารถเข้าถึงตัวอาคารได้ค่อนข้างยาก ด้วย

รูปแบบโรงแรมที่ต้องการความสงบและเพื่อความเป็นส่วนตัวของผู้เข้าพัก จึงเป็นการตัดความสัมพันธ์ของชุมชนกับโครงการพอสมควร

ค. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน B

(1) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนร่วม

- **ผู้มีส่วนร่วมในโครงการ** สำหรับโครงการในกลุ่มนี้ ด้วยความที่เป็นลักษณะธุรกิจขนาดใหญ่ เมื่อเทียบกับลักษณะการใช้งานในแบบแผนอื่น ซึ่งมีการลงทุนค่อนข้างสูง เจ้าของโครงการจึงเป็นลักษณะการลงทุนในรูปของบริษัท เช่น โครงการระรินจินดา ทำให้ในการวางแผนและดำเนินงานมีผู้เชี่ยวชาญของบริษัทเป็นที่ปรึกษาในด้านต่าง ๆ มาร่วมกำหนดเป้าหมายและทิศทางการดำเนินงาน ทั้งฝ่ายการตลาด และบริษัทสถาปนิกที่ปรึกษารวมถึงวิศวกร มาร่วมดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบ ดังนั้น การตัดสินใจในการดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ จึงผ่านการดำเนินงานในรูปคณะกรรมการบริษัทเป็นหลัก โดยสรุปแล้ว เจ้าของโครงการในรูปบริษัทมีงบประมาณในการลงทุนเป็นปัจจัยสำคัญหนึ่ง ในการรักษาและเลือกใช้อาคารประวัติศาสตร์ในแบบแผนนี้ ส่วนโครงการบ้านอรพินเป็นธุรกิจครอบครัวในการดำเนินงาน *เจ้าของกิจการ* (เป็นวิศวกร) เป็นผู้ดำเนินการเอง โดยตัดสินใจร่วมกันภายใน *ครอบครัว* เป็นหลัก และใช้ *สำนักงานวิศวกรของตนเอง* เป็นผู้ดำเนินการดูแลแบบก่อสร้างต่าง ๆ ให้

- **กรรมสิทธิ์ของอาคารและสถานที่** ผู้ประกอบการทั้งสองรายเป็นผู้ถือครองอาคารและสถานที่เอง ซึ่งสัมพันธ์กับแบบแผนการใช้งานอาคารในแบบ B ที่มีสัดส่วนของการสร้างอาคารใหม่ค่อนข้างมาก หมายถึงการลงทุนที่มากตามมา จึงต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจเหมาะสมกับการลงทุน ดังนั้น การถือครองพื้นที่โครงการเองย่อมเป็นปัจจัยที่สำคัญหนึ่งในการดำเนินธุรกิจ และแบบแผนการใช้งานในลักษณะนี้

(2) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารประวัติศาสตร์

เนื่องจากเจ้าของโครงการหรือผู้ออกแบบพิจารณาแล้ว เห็นข้อจำกัดและจุดดีของอาคารเก่า ทั้งในเรื่องการรับน้ำหนักของโครงสร้างไม้และความสวยงามมีเอกลักษณ์ของอาคาร จึงเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกใช้งานให้เหมาะสมกับอาคาร โดยเลือกใช้อาคารในเชิงการเป็นภาพลักษณ์ของโครงการมากกว่าการใช้งานหนัก ซึ่งย่อมส่งผลดีกับการดูแลรักษาอาคารและงบประมาณในการซ่อมบำรุงอาคารในอนาคตด้วย

ส่วนของต้นทุนอาคารและพื้นที่โดยรอบ จุดสำคัญหนึ่งของการใช้พื้นที่แบบแผน B คือ การมีพื้นที่โดยรอบมากพอที่จะสร้างอาคารใหม่ รอบอาคารประวัติศาสตร์เดิมได้ รวมถึงต้องมีงบประมาณเพียงพอในการดำเนินการอีกด้วย

(3) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับที่ตั้งของโครงการ

เจ้าของกิจการทั้งสองโครงการเห็นความสำคัญของที่ตั้ง ทั้งในด้านที่เป็นย่านอนุรักษ์วัฒนธรรม เป็นชุมชนเก่าแก่ที่มีประวัติศาสตร์อันยาวนานจนสถาปนิกของโครงการระรินจินดา ได้กล่าวว่า “อยากให้โครงการนี้เป็นภาพจำลองของชุมชนในย่านวัดเกต” (สิทธิศักดิ์ เปาอินทร์, สัมภาษณ์, 2561) เป็นการสะท้อนว่า ประวัติศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารและที่ตั้งของโครงการเป็นประเด็นสำคัญหนึ่งที่เจ้าของกิจการคำนึงถึงระหว่างดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

5.1.3 การสังเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน C ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ และอาคารใหม่เป็นหลักร่วมกัน ในการรองรับการใช้งานใหม่

ก. การใช้สอยอาคารของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน C

- ความสัมพันธ์ของการใช้งานใหม่ และการใช้งานเดิม

กลุ่มอาคารทั้ง 6 โครงการ อันได้แก่ บ้านทองอยู่ ร้าน Regina ร้าน Woo Chiang Mai ร้าน The Meeting Room Art Café ร้านบ้านเปี่ยมสุข และร้าน Riverside มีการคงรูปแบบการใช้งานที่คล้ายการใช้งานเดิม คือ ร้านค้า แต่เปลี่ยนรูปแบบสินค้าและกลุ่มลูกค้าไป จากการขายส่งสินค้าอุปโภคบริโภคให้กับคนในพื้นที่ ถูกปรับเปลี่ยนเป็นการค้าขายสินค้าแก่นักท่องเที่ยวที่มาจากนอกพื้นที่ย่านเป็นหลัก โดยนำเอาจุดเด่นของที่ตั้งที่ติดแม่น้ำและติดริมถนนเป็นจุดแข็งของธุรกิจ อีกทั้งด้วยความเป็นย่านท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ ช่วยเอื้อให้เกิดบรรยากาศและกลุ่มลูกค้าที่ส่งเสริมการใช้งานใหม่บางประเภทด้วยเช่นกัน อาทิ แกลเลอรี หรือที่พักนักท่องเที่ยวที่อยู่ในบ้านเก่าแบบดั้งเดิม เป็นต้น

- การใช้สอยใหม่ที่ส่งผลต่อตัวอาคาร

ด้วยลักษณะการใช้งานที่อาคารประวัติศาสตร์ส่วนใหญ่ถูกใช้เป็นร้านขายของในรูปแบบต่าง ๆ ทำให้ลักษณะการใช้งานไม่ได้จำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงอาคารประวัติศาสตร์มาก โดยเจ้าของโครงการมักเลือกการใช้งานที่ต้องมีงานระบบ หรือต้องรองรับการใช้งานหนักอยู่ในอาคารใหม่ เช่น ครั้ว ที่พักนักท่องเที่ยว ยกเว้นโครงการบ้านทองอยู่ ที่มีการใช้อาคารประวัติศาสตร์เดิมเป็นห้องพักนักท่องเที่ยว จึงมีการต่อเติมอาคารเพื่อสร้างห้องน้ำแยกเข้าไปภายหลัง และโครงการ Riverside ที่อาคารไม้เดิมถูกใช้เป็นครั้วและรับรองลูกค้าจำนวนมาก ทำให้ต้องมีการปรับปรุงดูแลอย่างสม่ำเสมอ ประกอบกับการเสริมความแข็งแรง เพื่อรับน้ำหนักให้ได้เหมาะสม นอกนั้นแล้วโครงการอื่น ๆ อาคารประวัติศาสตร์ถูกปรับปรุงดูแลให้อยู่ในสภาพที่ดีตามการใช้งานในปัจจุบันเท่านั้น

ข. กระบวนการ ของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน C

(1) ช่วงวางแผนและกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงาน

- การเข้าใจคุณค่าความสำคัญของอาคารและที่ตั้ง

เจ้าของกิจการในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่ ไม่ว่าจะเป็นคนที่เป็นทายาทของครอบครัวดั้งเดิม ในย่าน หรือเป็นคนภายนอกที่เข้ามาดำเนินธุรกิจ ต่างเห็นความสำคัญและคุณค่าของอาคาร

ทั้งในระดับครอบครัวและระดับย่านตามแต่พื้นหลังของแต่ละคน โดยสะท้อนออกมาด้วยแนวความคิดที่อยากรักษาอาคารประวัติศาสตร์ของตนเองเอาไว้ให้ดูกลมกลืนกับภาพรวมของย่าน บางส่วนเห็นว่าการทำงานวัดเกตการาม เป็นย่านศิลปวัฒนธรรมเป็นการช่วยสนับสนุนลักษณะธุรกิจของตน เพราะกลุ่มลูกค้าของธุรกิจเป็นกลุ่มเดียวกันกับนักท่องเที่ยวของย่านวัดเกตการามที่ชื่นชอบงานฝีมือ ศิลปะ และความเนิบช้าแบบชุมชนดั้งเดิม

- การพิจารณาการใช้สอยใหม่

เจ้าของธุรกิจส่วนใหญ่ มีความคิดว่าจะดำเนินธุรกิจอะไรมาก่อนแล้ว จึงหาอาคารที่เหมาะสมกับธุรกิจนั้น ๆ มีเพียงเจ้าของร้าน Woo Chiang Mai ที่ได้ความคิดในการขายสินค้าตกแต่งบ้านเมื่อได้เช่าอาคารแล้ว ส่วนอีก 2 โครงการ คือ บ้านทองอยู่และร้าน Regina เป็นการพิจารณาการใช้งานที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจและสามารถดูแลรักษาอาคารไปได้ในเวลาเดียวกัน โดยใช้ข้อดีด้านทำเลที่ตั้งของอาคารเป็นตัวช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ

- การเลือกระดับการปรับเปลี่ยนอาคาร

อาคารกลุ่มนี้มีการปรับเปลี่ยนตัวอาคารประวัติศาสตร์ไม่มากนัก เพราะมีการใช้อาคารใหม่รองรับการใช้งานเป็นหลักร่วมกัน อีกทั้งอาคารยังถูกใช้เป็นจุดขายสำคัญของแต่ละโครงการ ทำให้การรักษาภาพลักษณ์ของอาคารเป็นสิ่งที่ถูกคำนึงถึง รวมถึงความตั้งใจของเจ้าของอาคารที่ต้องการรักษาบรรยากาศเชียงใหม่ในอดีตเอาไว้ ดังที่คุณอนันท์ จันทรปัญญา (2561) เจ้าของร้าน Regina ได้เล่าถึงสิ่งที่ลูกค้าได้กล่าวชื่นชมไว้ว่า

“เขาชอบที่นี่เพราะให้บรรยากาศแบบเชียงใหม่จริง ๆ มีแม่น้ำปิง มีดิน มีแมว”

รวมถึงโครงการ Woo Chiang Mai ที่มีการตัดสินใจยกเรือนแพด้านหลังขึ้น ด้วยเหตุผลด้านการใช้งานทั้งของทางร้านและของเจ้าของอาคาร ให้สะดวกและเป็นสัดส่วนมากขึ้น แต่ยังคงรักษาสภาพที่มองจากภายนอกไว้ให้คล้ายของเดิม นอกนั้นแล้ว เป็นการดำเนินงานปรับปรุงดูแลอาคารเท่าที่จำเป็น รวมไปถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งาน และดูแลอาคารให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมเป็นหลัก

(2) ช่วงของการดำเนินงาน

- **ระดับโครงสร้างอาคาร** โครงการส่วนใหญ่มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้าง เพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้งานใหม่ เช่น โครงการร้าน Woo Chiang Mai มีการยกบ้านเก่าขึ้นแล้วเสริมด้วยงานคสล. และโครงการบ้านทองอยู่ที่มีการต่อเติมห้องน้ำด้วยโครงสร้าง คสล. กับบ้านไม้เดิม (จากการสำรวจในเดือนเมษายน พ.ศ. 2561 โครงการอยู่ในระหว่างดำเนินการ

ก่อสร้าง) ยกเว้นโครงการ Riverside ที่มีการเสริมโครงสร้างไม้ด้วยงานเหล็ก และต้องปรับปรุงดูแลอาคารอยู่เสมอ เนื่องด้วยเป็นร้านอาหารและเครื่องดื่มที่ได้รับความนิยม ทำให้มีการใช้งานที่รองรับคนจำนวนมากในเวลาเดียวกัน

- **ระดับงานระบบ** มีการปรับปรุงงานระบบใหม่ทั้งหมดในทุกโครงการ รวมถึงส่วนใหญ่มีการเพิ่มระบบปรับอากาศ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าและป้องกันเรื่องเสียงและฝุ่นที่มาจากถนน ยกเว้นโครงการร้าน Regina และโครงการร้าน Riverside ที่เจ้าของไม่ต้องการติดระบบระบายอากาศ แต่มีการปิดกระจก และจำกัดช่องเปิดด้านที่ติดถนนแทน นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นอาคารประวัติศาสตร์ที่มีการอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีการทยอยปรับปรุงงานระบบต่าง ๆ มาตามกาลเวลา เช่น โครงการบ้านทองอยู่ และโครงการร้าน The Meeting Room ส่วนโครงการที่เหลือเป็นอาคารที่ถูกปิดทิ้งเอาไว้ช่วงเวลาหนึ่งก่อนมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ทำให้ต้องเข้าปรับปรุงงานระบบใหม่เป็นหลัก

- **ระดับเปลือกอาคาร** มีการปรับปรุงตามรูปแบบของเปลือกอาคารเดิมเป็นหลัก โดยส่วนใหญ่เป็นการทาสีสำหรับอาคารไม้ และเป็นการฉาบตกแต่งผนังใหม่ ในอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน ที่เป็นผนังปูนหมักที่ปูนเสื่อมสภาพไปแล้ว เช่น ร้านเปี่ยมสุข ประกอบกับการเพิ่มหน้าต่างกระจก เพื่อรองรับการติดตั้งระบบปรับอากาศ รวมถึงการเพิ่มชุดประตูหน้าต่างอลูมิเนียมพร้อมกระจกให้สะดวกแก่การใช้งานป้องกันฝุ่นและเสียงจากถนน แต่ภาพรวมของอาคารยังคงสภาพลักษณะที่คล้ายเดิมไว้

- **ระดับฝ้าพื้น และเครื่องเรือน** มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงตามการใช้งานในปัจจุบัน โดยบางโครงการ เช่น โครงการร้าน Woo Chiang Mai มีการนำผนังเดิมที่กั้นพื้นที่ออก เพื่อความเหมาะสมในการใช้งานปัจจุบัน เครื่องเรือนส่วนใหญ่ใช้ของใหม่ที่มีความร่วมสมัยมาใช้ในการตกแต่งและส่งเสริมบรรยากาศภายในเป็นหลัก ยกเว้น โครงการบ้านทองอยู่ที่มีการใช้เครื่องเรือนเดิม ร่วมกับของใหม่ที่ลักษณะกลมกลืนกับเครื่องเรือนเดิม หรือในโครงการ Woo Chiang Mai มีการนำเอาเสาไม้เดิมที่ชำรุดมาประยุกต์เป็นเก้าอี้ม้านั่งภายในโครงการ



ภาพที่ 95 รูปแสดงเสาเหล็กด้านหน้าร้าน Woo Chiang Mai (ด้านซ้าย)
ที่ถูกเปลี่ยนแทนเสาไม้ เนื่องจากถูกรถชน แล้วมีการนำเอาเสาไม้เดิมมาดัดแปลงเป็นม้านั่งภายในร้าน (ด้านขวา)
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

(3) ช่วงการดำเนินระยะยาว

- **แผนระยะยาว** ไม่มีแผนการดำเนินงาน เพื่อการดูแลรักษาอาคารในระยะยาวที่ชัดเจน เป็นเพียงการดูแลรักษาตามสภาพการใช้งานที่เหมาะสมของแต่ละประเภทโครงการเท่านั้น
- **การสื่อความ และการประชาสัมพันธ์** โครงการส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้ ไม่มีการสื่อความ ประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับอาคารออกมาเป็นกายภาพโดยตรง มีเพียงการบอกเล่าเมื่อมีคนสอบถาม ยกเว้นโครงการบ้านทองอยู่ที่มีการเอาเรื่องราวประวัติศาสตร์ของครอบครัว อาคารประวัติศาสตร์ รวมถึงเรื่องราวของย่านมาถ่ายทอดออกมาผ่านเว็บไซต์ โครงการ การวาดรูปบนกำแพงบ้าน รวมถึงการจัดแสดงพิพิธภัณฑ์ครอบครัวขนาดเล็กภายในโครงการ แต่ยังคงรายละเอียดในเรื่องของการบูรณะอาคาร (ผู้วิจัยเข้าไปสำรวจตอนที่โครงการยังอยู่ในการดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จดี)



ภาพที่ 96 แนวกำแพงข้างบ้าน ทั้งภายนอกและภายในโครงการบ้านทองอยู่
ที่ถูกวาดบอกเล่าเรื่องราวของย่านวัดเกตการาม บ้านทองอยู่ และครอบครัวเอาไว้ให้สาธารณชนได้เรียนรู้
ที่มา : ผู้วิจัย (2560)



ภาพที่ 97 การจัดแสดงข้าวของเครื่องใช้เก่าแก่ภายในบ้าน ตั้งแต่สมัยที่ทำการค้าขายทางน้ำ เป็นพิพิธภัณฑ์ครอบครัวภายในโครงการบ้านทองอยู่
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ค. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน C

(1) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนร่วม

- **ผู้มีส่วนร่วมในโครงการ** โครงการส่วนใหญ่มี **เจ้าของโครงการ** เป็นผู้ดำเนินการตัดสินใจ และดำเนินการการปรับเปลี่ยนอาคารร่วมกับ **ผู้รับเหมาอาคาร** เป็นหลัก โดยมี **ครอบครัวหรือเจ้าของอาคาร** เป็นผู้กำหนดทิศทางในการใช้งานร่วมด้วย เช่น ในโครงการของร้าน Regina ครอบครัวขอให้เก็บอาคารชั้น 2 ไว้เป็นพื้นที่ของครอบครัวเท่านั้น หรือตามที่ **คุณชัชชัย จุลตามระ (2561)** เจ้าของร้าน Woo Chiang Mai ได้เล่าว่า เจ้าของบ้านได้ให้โจทย์ไว้ว่า

“ขอเก็บบ้านเก่านะ ส่วนอื่นนะจะเอาไปทำอะไรก็ได้ ทำให้มันสวยก็พอ”

โดยเป็นที่มาของการกำหนดแนวทางในการปรับปรุงอาคารที่ **เปลี่ยนแปลงเท่าที่จำเป็น และทิ้งสิ่งของให้น้อยที่สุด** ดังเห็นจากการประยุกต์เอาเสาไม้เก่าของอาคารที่ถูกรถชนหัก (ดูภาพที่ 95) มากปรับใช้เป็นม้านั่งในโครงการ นอกจากนี้แล้วมี **สถาปนิกและวิศวกร** เข้ามามีช่วยเป็นที่ปรึกษา และดำเนินการเขียนแบบเพื่อขออนุญาตในโครงการร้าน Woo Chiang Mai ด้วย

- **กรรมสิทธิ์ของอาคารและสถานที่** โครงการในกลุ่มนี้มี 3 โครงการที่เป็น การเช่าเพื่อดำเนินธุรกิจ และอีก 3 โครงการเป็นการครอบครองในฐานะเป็นมรดกของครอบครัว ทั้งนี้กรรมสิทธิ์ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับระดับการปรับเปลี่ยนอาคารที่ชัดเจนนัก เพราะมีทั้งที่ผู้เช่า เช่น ร้าน Woo Chiang Mai ที่ดำเนินการปรับปรุงอาคารค่อนข้างมาก เพราะมีแนวโน้มในการทำธุรกิจดีและได้รับการไว้วางใจจากเจ้าของอาคาร และส่วนใน

โครงการบ้านเปี่ยมสุข เจ้าของธุรกิจเป็นครอบครัวอาคารเอง แต่ก็มีข้อจำกัดในเรื่องงบประมาณ ปัจจัยภายนอกอื่น ๆ เช่น ความชอบส่วนตัว เป็นต้น ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงอาคารอย่างน้อยที่สุดเท่าที่จะทำได้ ส่งผลให้แบบแผน C ไม่เห็นแนวโน้มในเรื่องการครอบครองอาคารที่ชัดเจน

(2) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับ อาคารประวัติศาสตร์

ถึงแม้ว่ารูปแบบการใช้งานแบบแผนนี้จะใช้อาคารประวัติศาสตร์รองรับการใช้งานเป็นหลัก แต่ด้วยลักษณะธุรกิจเกือบทั้งหมดเป็นร้านค้าขนาดกลางถึงขนาดย่อมที่เหมาะสมกับขนาดของอาคารประวัติศาสตร์ รวมถึงมีอาคารอื่น ๆ รองรับการใช้งานหลักร่วมด้วย ทำให้โครงการใช้อาคารประวัติศาสตร์เป็นภาพลักษณ์ที่ช่วยสนับสนุนในการสร้างความแตกต่างให้กับร้านค้า และมีข้อได้เปรียบในเรื่องของมุมมองและทำเลที่ตั้งเดิมของอาคารที่อยู่ริมถนนเจริญราษฎร์ซึ่งเป็นต้นทุนสำคัญของอาคารอีกด้วย

ในลักษณะของพื้นที่อาคารกลุ่มนี้เป็นโครงการที่มีพื้นที่โดยรอบหรือมีอาคารอื่น ๆ ภายในโครงการอยู่แล้ว และสามารถสร้างอาคารใหม่ภายในโครงการได้ให้เพียงพอกับลักษณะการใช้งานใหม่ที่จะเกิดขึ้นซึ่งเป็นปัจจัยที่เอื้อให้เกิดรูปแบบการใช้พื้นที่ในรูปแบบนี้

(3) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับที่ตั้งของโครงการ

เจ้าของโครงการเห็นความสำคัญของการที่อาคารตั้งอยู่ในย่านชุมชนอนุรักษ์เก่าแก่ และมีคนในท้องถิ่นอาศัยอยู่ซึ่งเป็นเสน่ห์ที่ช่วยสนับสนุนการท่องเที่ยว และด้วยการตระหนักเห็นถึงความสำคัญและเห็นว่าแนวทางที่รักษาภาพลักษณ์โดยรวมของย่านไว้ เป็นการสนับสนุนภาพลักษณ์และส่งผลดีต่อธุรกิจของตนเองด้วยเช่นกัน

ในด้านของปัญหาที่เกี่ยวกับที่ตั้ง คือ การที่อาคารทั้งหมดตั้งอยู่ริมถนน ทำให้มีปัญหาเรื่องมลภาวะทางเสียง ฝุ่นควันที่มากับถนน ทำให้เกิดความจำเป็นต้องติดตั้งระบบปรับอากาศ และติดตั้งบานกระจกซึ่งส่งผลต่อรูปแบบของอาคารด้วย รวมถึงเรื่องการระบายน้ำที่มาจากถนนและแม่น้ำที่ก่อความเสียหายให้กับอาคาร เมื่ออยู่ในสภาวะน้ำท่วม

5.1.4 การสังเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน D ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ และใช้งานอาคารใหม่หรือส่วนต่อเติมเป็นส่วนเสริม

ก. การใช้สอยอาคารของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน D

- ความสัมพันธ์ของการใช้สอยใหม่ และการใช้งานเดิม

อาคาร 8 โครงการ อันได้แก่ ร้าน Arcobaleno ร้าน Good View ร้าน Kitchen Hush ร้าน Vila Cini - Siam Oriental Style ร้านนุสรุา ร้าน The Gallery บ้าน Tanita และบ้าน Parami ได้รับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็น ร้านอาหาร และเครื่องดื่ม ร้านขายสินค้า ที่พนักงานท่องเที่ยว รวมถึงการใช้งานผสม โดยส่วนใหญ่เกิดจากความต้องการของเจ้าของธุรกิจที่เลือกดำเนินกิจการนั้นเป็นหลัก ร่วมกับการมีต้นทุนอาคารที่เป็นของครอบครัว หรือการได้ที่เช่าอาคารที่มีลักษณะถูกใจ เอื้ออำนวยกับการดำเนินธุรกิจ เช่น การมีที่จอดรถ การติดริมถนน ภาพภาพของอาคาร และการอยู่ในย่านวัดเกิดการรวม ซึ่งตรงกับกลุ่มลูกค้าของตน เป็นปัจจัยสนับสนุนในเรื่องของการพิจารณาในการเลือกการใช้งานใหม่

ผลที่ออกมาจึงมีทั้งการต่อยอดการใช้งานจากเรือนแถวค้าขาย โดยยังคงเป็นการค้าขายเช่นเดิมในปัจจุบัน แต่เปลี่ยนลักษณะสินค้าและกลุ่มเป้าหมายไป หรือการใช้งานใหม่ที่ไม่ได้สัมพันธ์กับการใช้งานเดิม เช่น การปรับเปลี่ยนจากบ้านพักอาศัยเดี่ยว นำมาเป็นร้านอาหาร โดยใช้ข้อดีของที่ตั้งโครงการ คือ การมีที่จอดรถในพื้นที่โครงการ

- การใช้งานใหม่ที่ส่งผลต่อตัวอาคาร

รูปแบบการใช้พื้นที่ในแบบแผนนี้ค่อนข้างมีผลต่อตัวอาคารโดยตรง เนื่องจากการใช้งานหลักอยู่ในอาคารประวัติศาสตร์ มี 4 โครงการ ที่มีการใช้งานที่ไม่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของตัวอาคารมากนัก เพราะลักษณะการใช้งานใหม่ยังคงการใช้งานเป็นร้านค้า ส่วนอีก 2 โครงการ เป็นการใช้งานเป็นที่พนักงานท่องเที่ยวสอดคล้องกับการใช้งานเดิมที่เป็นบ้านพักอาศัย มี 4 โครงการที่มีการใช้งานเป็นร้านอาหาร และมีการดัดแปลงอาคาร เป็นครัวในอาคารประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นการใช้งานที่หนักและส่งผลกระทบต่ออาคารพอสมควร ยิ่งไปกว่านั้น โครงการที่เป็นร้านอาหารและเครื่องดื่มที่ได้รับความนิยม เช่น ร้าน Good View ส่งผลให้อาคารประวัติศาสตร์ต้องรับน้ำหนักมากกว่าความสามารถของโครงสร้างไม้เดิม ทำให้จำเป็นต้องมีการตรวจสอบ และเสริมโครงสร้าง

ข. กระบวนการของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน D

(1) ช่วงวางแผนและกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงาน

- การเข้าใจคุณค่าและความสำคัญของอาคารและที่ตั้ง

เจ้าของกิจการในกลุ่มนี้ ส่วนใหญ่มีการให้ความสำคัญกับตัวอาคาร และเห็นคุณค่าของอาคารประวัติศาสตร์และย่าน จากมุมมองของคนภายนอกที่เห็นคุณค่าความสำคัญของอาคารที่ส่งผลต่อธุรกิจ มากกว่าในระดับของความผูกพันแบบครอบครัว โดยส่วนใหญ่การถือครองอยู่ในลักษณะของการเช่าอาคารและที่ดิน อย่างไรก็ตาม มี 2 โครงการ คือบ้าน Tanita และร้าน The Gallery ที่อาคารมีความสำคัญและความผูกพันถึงในระดับครอบครัว โดยคุณโสภารวรรณ ดันติพงศ์ (2561) ได้กล่าวว่า “อยากเก็บบรรยากาศเก่า ๆ ไว้ สมัยที่คุณพ่อและคุณอาเป็นเด็ก ๆ”

หรือตามที่คุณ Kenji Fujita (2561) ได้กล่าวว่า “บ้านหลังนี้ทำให้เหมือนได้อยู่ บ้านญี่ปุ่น” ที่เป็นการสะท้อนมุมมองของคนจากภายนอกที่เข้ามาดำเนินธุรกิจ แล้วมีความผูกพันและให้ความสำคัญต่ออาคารประวัติศาสตร์และย่านวัดเกตการามซึ่งเชื่อมโยงไปกับความทรงจำในอดีตที่สอดคล้องไปกับความเป็นย่านพักอาศัยดั้งเดิม

- การพิจารณาการใช้สอยใหม่

ในการเลือกรูปแบบการใช้สอยอาคารใหม่ 7 ใน 8 โครงการ เจ้าของโครงการมีความต้องการจะทำธุรกิจตามความชอบหรือตนเองถนัด หรือเจ้าของโครงการมีธุรกิจนั้นอยู่แล้ว จึงหาอาคารที่เข้ากับความต้องการที่อยากได้ มีเพียงโครงการร้าน The Gallery ที่มีความตั้งใจจากจุดเริ่มต้น คือ ความตั้งใจจะดูแลรักษาอาคารให้อาคารกลับมามีชีวิตขึ้นอีกครั้ง จึงหาการใช้งานใหม่ตามความต้องการของเจ้าของธุรกิจ เพื่อให้มีงบประมาณในการดูแลอาคารต่อไป โดยสรุปแล้วการเลือกการใช้สอยใหม่ของโครงการในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่ มาจากความต้องการของเจ้าของธุรกิจเป็นหลัก

- การเลือกระดับการปรับเปลี่ยนอาคาร

เนื่องด้วยการใช้งานอาคารในรูปแบบนี้ เป็นการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์รองรับการใช้งานใหม่อย่างเต็มรูปแบบ ทำให้อาคารมีแนวโน้มที่จะได้รับการปรับปรุงอาคาร เพื่อให้รองรับการใช้สอยได้อย่างเต็มที่ ทั้งในส่วนของโครงสร้างเสริม เพื่อเพิ่มการรับน้ำหนัก เพิ่มความแข็งแรง หรือมีการรื้ออาคารไม่ลงมาแล้ว ประกอบขึ้นไปใหม่พร้อมกับการติดอาคารให้สูงขึ้นเพื่อรองรับการใช้งานเช่นในร้านนุสรา รวมถึงมีการปรับเปลี่ยนงานระบบใหม่

เพื่อรองรับการใช้งานอย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่องการปรับปรุงภายในอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อใช้เป็นครัวภายในอาคารไม้ในโครงการที่ถูกปรับเปลี่ยนเป็นร้านอาหารทั้ง 4 โครงการ โดยสรุปรูปแบบของอาคารในกลุ่มนี้มีแนวโน้มที่ถูกปรับปรุงอาคารเพื่อรองรับการใช้งานอย่างเต็มรูปแบบ

(2) ช่วงของการดำเนินงาน

- **ระดับโครงสร้างอาคาร** โครงการส่วนใหญ่เป็นการเสริมความแข็งแรงให้กับตัวอาคารเป็นหลัก เช่น การตามโครงเหล็กเสาคาน โครงหลังคา การติดอาคาร เป็นต้น โดยจะมีการเปลี่ยนแปลงมากขึ้นขึ้นอยู่กับความต้องการด้านการใช้งาน และสภาพของอาคารประวัติศาสตร์ก่อนการบูรณะ ทำให้มีระดับการดำเนินงานตั้งแต่ไม่ได้แต่ต้องโครงสร้างอาคารเลย เช่น โครงการร้าน Kitchen Hush หรือโครงการร้าน Vila Cini ที่มีการเสริมโครงสร้างน้อยมาก จนถึงมีการรื้อโครงสร้างไม้ลงมาแล้วประกอบกลับขึ้นไปใหม่ เช่น เรือนคหบดี ด้านหลังของโครงการร้านนุสรรา

- **ระดับงานระบบ** มีการปรับปรุงงานระบบใหม่ทั้งหมดในทุกโครงการ

- **ระดับเปลือกอาคาร** ส่วนใหญ่ยังคงรักษาภาพลักษณ์ของเปลือกอาคารเดิมเอาไว้ โดยมีการปรับเปลี่ยนเพื่อการดูแลสภาพ เช่น การทาสีและการปรับประตูหน้าต่างทางเข้าเพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ และติดประตูหน้าต่างกระจก เพื่อรองรับการติดตั้งระบบปรับอากาศด้วย รวมถึงมีการติดตั้งไม้ฉลุลูกเต่างผนังอาคารทางด้านหน้า เพื่อเพิ่มความสวยงามให้กับโครงการตามมุมมองของเจ้าของกิจการ และส่งเสริมภาพลักษณ์ร้านให้เพิ่มมากขึ้น แต่ยังคงอยู่บนพื้นฐานการทำให้กลมกลืนไปกับอาคารและย่าน เช่น ในโครงการร้าน Vila Cini และโครงการร้านนุสรรา หรือในโครงการบ้าน Tanita มีการปิดผนังบางส่วนของเรือนบริวารให้เหมาะสมสามารถใช้เป็นห้องพักนักท่องเที่ยวได้ด้วย

- **ระดับผังพื้นที่ และเครื่องเรือน** มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการใช้งาน ในปัจจุบัน ทั้งที่เป็นการขยายตัวออกไปรอบอาคารเดิม เช่น โครงการร้าน Good View ที่อาคารประวัติศาสตร์เดิมค่อนข้างเล็ก จึงมีการขยายระเบียงและสร้างอาคารใหม่ เพิ่มโดยรอบอาคารประวัติศาสตร์เดิม หรือมีการเอากำแพงบางส่วนออก เพื่อขยายพื้นที่ในการรองรับแขกให้เหมาะสมอย่างเช่น เรือนไม้ด้านหลังของโครงการร้าน The Gallery ที่เคยเป็นห้องพักของสมาชิกในบ้าน ตอนนี้อยู่ถูกปรับเป็นห้องโถงใหญ่ 1 ห้องในช่วงเสาด้านหลัง หรือมีการกันห้องเพิ่ม อย่างเช่นในกรณีโครงการบ้าน Parami ที่ใช้ชั้น 2 ของอาคารด้านหน้าเป็นห้องนวด ที่จำเป็นต้องมีห้องที่ค่อนข้างหลากหลายและมิดชิดตามการใช้งาน

(3) ช่วงการดำเนินระยะยาว

- **แผนระยะยาว** ไม่มีแผนการดำเนินงาน เพื่อการดูแลรักษาอาคารในระยะยาวที่ชัดเจน เป็นเพียงการดูแลรักษาตามสภาพการใช้งานที่เหมาะสมของแต่ละประเภทโครงการเท่านั้น
- **การสื่อสาร และการประชาสัมพันธ์** โครงการส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้ไม่มีการสื่อสาร ประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับอาคารออกมาเป็นกายภาพโดยตรง มีเพียงการบอกเล่าตามมีคนสอบถาม ยกเว้นโครงการบ้าน Tanita และ The Gallery ที่เจ้าของอาคารเป็นผู้ดำเนินธุรกิจเอง มีการทำแผนพับประชาสัมพันธ์ มีการเขียนประวัติความเป็นมาในสื่อออนไลน์ของโครงการ และให้ความร่วมมือในเชิงการศึกษา

ค. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน D

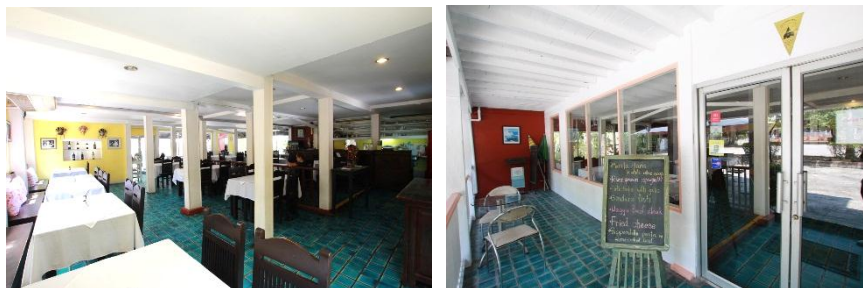
(1) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนร่วม

- **ผู้มีส่วนร่วมในโครงการ** โครงการส่วนใหญ่มี **เจ้าของโครงการ** เป็นผู้ดำเนินการตัดสินใจ และดำเนินการปรับเปลี่ยนอาคารร่วมกับ **ผู้รับเหมาอาคาร** เป็นหลัก โดยมี **ครอบครัว หรือเจ้าของอาคาร** เป็นผู้กำหนดทิศทางในการใช้งานร่วมด้วย และมี **วิศวกร** เข้ามาช่วยดูโครงสร้าง นอกจากนั้นแล้วมี **สมาชิกในชุมชน** ที่เข้ามาให้คำแนะนำ และแลกเปลี่ยนประสบการณ์จากการบูรณะอาคารกึ่งไม้กึ่งปูนในพื้นที่มาก่อน มาช่วยแนะนำเทคนิควิธีการสำหรับโครงการร้าน The Gallery
- **กรรมสิทธิ์ของอาคารและสถานที่** กรรมสิทธิ์ของโครงการค่อนข้างส่งผลโดยตรงต่อการตัดสินใจ ตั้งแต่การให้คุณค่าและความสำคัญโดยเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกับการวางเป้าหมาย และการเลือกวิธีการปรับปรุงโครงการที่มีแนวโน้มว่า ผู้เช่าอาคารจะใช้งานอาคารที่มีอยู่อย่างเต็มศักยภาพที่ทำได้ และไม่ต้องการลงทุนปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือดำเนินการใด ๆ ที่ไม่จำเป็นนัก

(2) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารประวัติศาสตร์

โครงการ 6 ใน 8 ของกรณีศึกษาในกลุ่มนี้เป็นอาคารไม้ ทำให้มีความยืดหยุ่นในการปรับปรุงและต่อเติม หรือเพิ่มความแข็งแรงให้กับอาคาร ดังจะเห็นได้ว่าการติดอาคารหรือเสริมโครงสร้าง เพื่อช่วยในการรับน้ำหนักของอาคารให้ได้มากขึ้น ในขณะที่เดียวกันโครงสร้างเดิมก็เป็นข้อจำกัดของโครงการด้วยเช่นกัน เช่น ในเรื่องของกรรับน้ำหนักหรือช่วงเสาที่

ค่อนข้างถี่ ทำให้ยากในการปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ รวมถึงมีการลดระดับพื้นเดิมหลายจุด ทำให้เป็นข้อจำกัดในการรองรับการเข้าถึงของคนพิการพอสมควร เช่น ในโครงการร้าน Arcobaleno (ดูภาพที่ 98)



ภาพที่ 98 ภาพแสดงลักษณะพื้นที่ชั้น 1 ของโครงการร้าน Arcobaleno

ที่มีพื้นที่หลายระดับซึ่งเป็นอุปสรรคในการเข้าของรถคนพิการ

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

ในทางตรงกันข้ามภาพลักษณ์โครงการก็ช่วยสนับสนุนธุรกิจด้วยเช่นกันดังที่ คุณสรรวิทย์ คงประยูร (2561) ได้ให้สัมภาษณ์ว่า

“รูปแบบของอาคารช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของธุรกิจ รวมถึงการตกแต่ง ช่วยดึงดูดลูกค้าก่อนที่จะเข้าร้านมาได้บางส่วน มีลูกค้าที่ตามมาดูตึกแล้วเข้ามาเป็นลูกค้าของร้านด้วย”

ลักษณะของพื้นที่อาคารกลุ่มนี้เป็นโครงการที่มีพื้นที่โดยรอบหรือมีอาคารบริวารอื่น ๆ ภายในโครงการมากพอที่จะรองรับการใช้งานใหม่ หรือมีพื้นที่เพียงพอสำหรับการต่อเติมอาคาร โดยรอบอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อเสริมการใช้งานได้

(3) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับที่ตั้งของโครงการ

เจ้าของกิจการทั้งหมดต่างตระหนักถึงการดำเนินกิจการอยู่ในย่านอนุรักษ์ที่ส่งผลต่อบรรยากาศภายในย่าน และนักท่องเที่ยวที่ค่อนข้างเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อ และเห็นคุณค่าของประวัติศาสตร์ ศิลปะ และงานฝีมือ ทำให้ย่านส่งผลโดยตรงกับธุรกิจหลายโครงการ โดยเฉพาะร้านขายสินค้าต่าง ๆ เช่น งานหัตถกรรมพื้นถิ่น งานศิลปะ หรือเครื่องเรือนเก่า เป็นต้น

5.1.5 การสังเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน E ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ แต่ใช้เฉพาะพื้นที่ภายในเท่านั้น

ก. การใช้สอยอาคารของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน E

- ความสัมพันธ์ของการใช้งานใหม่ และการใช้งานเดิม

หากจะพิจารณาจากโครงการที่เข้าข่ายทั้งหมด 2 โครงการ อันได้แก่ ร้าน Torboon ร้าน Suvannabhumi Art Gallery คือเป็นอาคารแบบกึ่งไม้กึ่งปูน หรือเรือนแถวไม้ซึ่งถูกนำกลับมาปรับการใช้สอยใหม่ให้เป็นร้านขายสินค้าและงานศิลปะ ซึ่งมีความสอดคล้องกับการใช้งานเดิมอยู่ และยังคงได้ใช้ข้อได้เปรียบในเรื่องของที่ตั้งอาคารที่ตั้งอยู่ริมถนนเจริญราษฎร์ ถนนสายหลักของย่าน

- การใช้สอยใหม่ที่ส่งผลต่อตัวอาคาร

เนื่องจากการใช้งานที่เป็นลักษณะร้านค้าและการอยู่อาศัยส่วนตัว ซึ่งสอดคล้องกับการใช้งานของอาคารเดิม การใช้งานใหม่ซึ่งไม่ได้ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนอาคารมากนักและจากลักษณะของพื้นที่ในกลุ่มนี้ที่ไม่มีพื้นที่โดยรอบ ทำให้การปรับเปลี่ยนเกิดขึ้นเฉพาะภายในอาคารและเปลือกอาคารเป็นหลัก ซึ่งโดยรวมแล้วรูปแบบการใช้งานใหม่ไม่ได้ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงในส่วนของโครงสร้างและงานระบบ แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงในระดับการปรับปรุงประสิทธิภาพ และการรักษาสภาพในเรื่องความแข็งแรงของอาคารเป็นหลัก

ข. กระบวนการของกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน E

(1) ช่วงวางแผนและกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงาน

- การเข้าใจคุณค่าและความสำคัญของอาคารและที่ตั้ง

เนื่องด้วยการครอบครองอาคารส่วนใหญ่เป็น การเช่าอาคารเพื่อดำเนินธุรกิจ ทำให้มีการให้ความสำคัญ และการเห็นคุณค่าไปในเชิงของศิลปวัฒนธรรม สถาปัตยกรรมและคุณค่าที่ส่งผลต่อธุรกิจเป็นหลัก ไม่ได้ให้คุณค่าในระดับครอบครัวโดยตรง หากพิจารณาการให้ความสำคัญระดับย่าน เจ้าของโครงการต่างสะท้อนว่าในย่านประกอบไปด้วยร้านและชุมชนที่ช่วยส่งเสริมสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี กับธุรกิจที่ขายงานทำมือและงานศิลปะซึ่งเป็นการช่วยสร้างภาพรวมของย่านในการเป็นย่านศิลปวัฒนธรรมที่ชัดเจนยิ่งขึ้น นอกจากนั้นแล้วคุณณรงค์ยศ ทองอยู่ (2561) หุ้นส่วนของร้าน Suvannabhumi Art Gallery ได้สะท้อนว่า

“การอยู่อาศัยและดำเนินธุรกิจอยู่ในอาคารประวัติศาสตร์เรือนแถวไม้เก่าแบบนี้ ทำให้เกิดความผูกพัน คิดถึงญาติในชนบทของผม ที่ยังคงมีความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างเพื่อนบ้าน ยิ่งทำให้มีความผูกพันและรู้สึกเหมือนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน อาคารนี้เป็นมากกว่าที่ทำงาน แต่เป็นเหมือนบ้านของเราด้วย”

ประเด็นดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงมุมมองของคนภายนอกที่เข้ามาดำเนินธุรกิจและอาศัยในย่าน โดยแสดงให้เห็นว่าการให้คุณค่าความสำคัญของอาคารและย่านสามารถเพิ่มมากขึ้นได้ตามกาลเวลาเช่นกัน

- การพิจารณาการใช้สอยใหม่

เจ้าของโครงการมีความตั้งใจที่จะดำเนินธุรกิจตามความถนัดของตนเอง จึงหาอาคารและที่ตั้งที่เหมาะสมกับกิจการ อาคารประวัติศาสตร์จึงเป็นตัวเสริมมากกว่าเป็นตัวกำหนดการใช้สอยใหม่

- การเลือกระดับการปรับเปลี่ยนอาคาร

เนื่องด้วยผู้ดำเนินกิจการส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าอาคาร ส่งผลให้ไม่มีความต้องการที่จะลงทุนไปกับตัวอาคารมากเกินไป ซึ่งส่งผลต่อระดับการเปลี่ยนแปลงตัวอาคารโดยดำเนินการเท่าที่จำเป็นด้วยงบประมาณที่พอเหมาะกับความต้องการในการใช้สอยเท่านั้น อาทิ การตกแต่งภายในและเพิ่มงานระบบเฉพาะในส่วนที่จำเป็นต่อการใช้งานเท่านั้น

(2) ช่วงของการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารประวัติศาสตร์เดิม

- **ระดับโครงสร้างอาคาร** ไม่ได้มีการดำเนินงานเกี่ยวกับโครงสร้างโดยตรง มีเพียงการซ่อมแซมโครงสร้างหลังคาไม้ และมีการเสริมความแข็งแรงเท่าที่จำเป็น เช่น ในโครงการร้าน Torboon เป็นต้น

- **ระดับงานระบบ** มีการปรับปรุงประสิทธิภาพงานระบบเท่าที่จำเป็นเท่านั้น เนื่องจากทั้งสองโครงการได้รับการปรับปรุงมาโดยตลอด

- **ระดับเปลือกอาคาร** ส่วนใหญ่ยังคงรักษาภาพลักษณ์ของอาคารเดิมเอาไว้ โดยมีการปรับเปลี่ยนเพื่อการดูแลสภาพ และการใช้งานเป็นหลัก ได้แก่ การทาสี และการเพิ่มหน้าต่างประตูกระจก และปรับทางเข้าเพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ

- **ระดับผังพื้น และเครื่องเรือน** เนื่องด้วยอาคารทั้ง 2 โครงการ ผ่านการปรับปรุงอาคารจากผู้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจมาโดยตลอด ดังนั้น สภาพภายในจึงถูกปรับเปลี่ยน

มาอย่างต่อเนื่อง เมื่อผู้ดำเนินกิจการทั้งสองเข้ามา ได้ใช้งานจากการปรับปรุงอาคารของผู้เช่าเดิมไว้เป็นหลัก และปรับตามความเหมาะสมในการใช้งานปัจจุบัน โดยสันนิษฐานว่า ผังพื้นน่าจะแตกต่างจากอาคารในยุคเริ่มแรกไปมากพอสมควร ส่วนเครื่องเรือนภายในเป็นของใหม่ทั้งหมด

(3) ช่วงการดำเนินระยะยาว

- **แผนระยะยาว** ไม่มีแผนการดำเนินงาน เพื่อการดูแลรักษาอาคารในระยะยาวที่ชัดเจน เป็นเพียงการดูแลรักษาตามสภาพการใช้งานที่เหมาะสมเท่านั้น
- **การสื่อความ และการประชาสัมพันธ์** โครงการส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้ไม่มีการสื่อความ ประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับอาคารออกมาเป็นกายภาพโดยตรง เนื่องด้วยเป็นผู้เช่าทำให้การบอกเล่าความเป็นมาของอาคารได้ยาก อีกทั้งรูปแบบและขนาดของอาคารไม่ได้มีความโดดเด่นเป็นพิเศษ หากเปรียบเทียบกับอาคารโดยรอบในย่าน ทำให้ไม่ค่อยมีคนมาสอบถาม

ค. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกลุ่มนักศึกษาแบบแผน E

(1) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนร่วม

- **ผู้มีส่วนร่วมในโครงการ** โครงการทั้งสองโครงการ มี *เจ้าของโครงการ* เป็นผู้ดำเนินการตัดสินใจ และดำเนินการปรับเปลี่ยนอาคารร่วมกับ *ผู้รับเหมาอาคาร* เป็นหลัก โดยร้าน Suvannabhumi Art Gallery หุ้นส่วนโครงการเป็นผู้ปรับปรุงอาคารเองเกือบทั้งหมด เพื่อความประหยัดและง่ายแก่การทำให้ถูกใจตนเอง โดยมีการจ้างช่างในพื้นที่มาช่วยในส่วนงานหนัก เช่น การปรับระดับพื้น และเดินสายไฟ เป็นต้น ทั้งนี้การดำเนินการใด ๆ ก็ยังอยู่ภายใต้การขออนุญาต *เจ้าของอาคาร*
- **กรรมสิทธิ์ของอาคารและสถานที่** ประเด็นเรื่องกรรมสิทธิ์ของอาคารส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุน ปรับปรุงอาคารเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากเป็นอาคารเช่าเพื่อทำธุรกิจ ทำให้เงินลงทุนกับตัวอาคารเป็นปัจจัยสำคัญหนึ่งที่ถูกคำนึงถึงและ *ส่งผลต่อระยะเวลาและแผนระยะยาวของอาคารด้วยเช่นกัน* จากการศึกษาพบว่าปัจจัยนี้ค่อนข้างส่งผลต่อระดับการเปลี่ยนแปลงต่อตัวอาคารโดยตรงในธุรกิจที่ขนาดเล็ก

(2) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารประวัติศาสตร์

เนื่องด้วยข้อจำกัดของอาคารและพื้นที่ของโครงการในกลุ่มนี้ที่มีเฉพาะพื้นที่ภายในของอาคารเท่านั้น เป็นปัจจัยสำคัญโดยตรงที่ส่งผลต่อการตัดสินใจ ส่วนอาคารเป็นเรือนไม้ มีข้อดีในการยืดหยุ่นปรับเปลี่ยนการใช้งานภายใน เช่น ในการตีผนังเพิ่ม หรือการเจาะแขวนรูปของร้าน Suvannabhumi Art Gallery เป็นต้น



ภาพที่ 99 ภายในของร้าน Suvannabhumi Art Gallery ที่เจ้าของโครงการใช้ไม้อัดกรุทับผนังไม้เดิม เพื่อปรับให้เหมาะสมกับการจัดแสดงรูปภาพของร้าน
ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

(3) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับที่ตั้งของโครงการ

การที่โครงการตั้งอยู่ในย่านอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมเป็นข้อดีที่เจ้าของกิจการต่างเห็นความสำคัญ และเป็นการช่วยสนับสนุนธุรกิจของตนเอง ซึ่งส่งผลต่อการกำหนดแนวทาง การดำเนินงานด้วยเช่นกัน แต่ในภาพรวมของย่านเจ้าของกิจการเห็นว่ายังมีปัญหาในส่วนของเรื่องการอำนวยความสะดวกในการเดินเท้า และระบบระบายน้ำที่ไม่ได้รับการจัดการที่ดีนัก

จากการศึกษาข้อมูลกรณีศึกษาที่ได้รับการจำแนกออกเป็น 5 กลุ่ม จำนวน 21 โครงการไปแล้ว ในบทต่อไปจะเป็นการนำข้อมูลการปรับเปลี่ยนการใช้สอยทั้งหมดมาสังเคราะห์ข้อมูลระหว่างกลุ่มกรณีศึกษาทั้ง 5 ลักษณะ และพิจารณาเปรียบเทียบกับหลักการสากลในแต่ละประเด็น ข้อ 5.2 ต่อไป

5.2 สรุปผลการสังเคราะห์

การสังเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มกรณีศึกษาทั้ง 5 ลักษณะ ในประเด็นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่น เพื่อรองรับการท่องเที่ยวภายในย่านวัดเกตการาม ทำให้เข้าใจกระบวนการและปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานในแต่ละแบบแผน ทั้งนี้ เพื่อให้เข้าใจในภาพรวมของทั้งย่าน เพื่อให้เห็นถึงจุดเหมือนและจุดต่างในแต่ละกลุ่มกรณีศึกษา โดยนำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับแนวความคิดตามหลักการสากล เพื่อให้เห็นลักษณะเฉพาะของย่านและสามารถนำไปพัฒนาการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่จะเกิดขึ้นในย่านได้ต่อไป ทั้งนี้ สามารถพิจารณาผ่านประเด็น 3 ด้าน (เช่นเดียวกันกับหัวข้อ 5.1) อันได้แก่ การใช้สอยอาคาร กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และปัจจัยที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.2.1 การใช้สอยอาคาร

- ความสัมพันธ์ของการใช้งานใหม่ และการใช้งานเดิม

แบบแผน A¹⁷ มีความแท้ในเรื่องการใช้งานมากที่สุด คือ มีเป็นการรักษาการใช้งานเดิมเอาไว้ เป็นบ้านพักอาศัยเช่นเดิม

แบบแผน B, C, และ E มีแนวโน้มของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ไปในแนวทางเดียวกันกับการใช้งานในอดีต คือ การเป็นร้านขายสินค้าและที่พักอาศัย ทั้งนี้ น่าจะเกิดจากลักษณะสภาพอาคาร รวมถึงทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการใช้งาน ถึงแม้ว่าจะมีการเปลี่ยนรูปแบบของสินค้าและบริการไปตามกาลเวลา ดังจะเห็นได้จากกลุ่มแบบแผน C และ E ที่อาคารส่วนใหญ่เป็นเรือนแถวค้าขาย หรือบ้านพักอาศัยที่เคยเป็นร้านค้ามาก่อน แม้ว่าในปัจจุบันอาคารจะถูกปรับเปลี่ยนไป แต่ยังคงการใช้งานหลักเป็นร้านขายสินค้านี้ดังเช่นที่เป็นมาในอดีต

¹⁷ แบบแผนและคำจำกัดความของแต่ละแบบแผน

แบบแผน A ไม่ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในการรองรับการใช้งานใหม่ ใช้แต่อาคารที่สร้างใหม่เท่านั้น

แบบแผน B ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์อย่างเบา โดยใช้อาคารใหม่เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่

แบบแผน C ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ และอาคารใหม่เป็นหลักร่วมกัน ในการรองรับการใช้งานใหม่

แบบแผน D ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ และใช้งานอาคารใหม่หรือส่วนต่อเติมเป็นส่วนเสริม

แบบแผน E ใช้งานอาคารประวัติศาสตร์เป็นหลักในการรองรับการใช้งานใหม่ แต่ใช้เฉพาะพื้นที่ภายในเท่านั้น

แบบแผน B ปัจจุบันยังคงลักษณะการใช้งานเป็นที่พักนักท่องเที่ยวซึ่งยังคงถูกเก็บรักษาภาพลักษณ์ความเป็นบ้านพักอาศัยดั้งเดิมมาเป็นจุดขายของโครงการ ถึงแม้ว่าจะไม่ได้ใช้อาคารประวัติศาสตร์เป็นที่พักนักท่องเที่ยวหลักก็ตาม

แบบแผน D มีแนวโน้มของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยไปในแนวทางเดียวกันกับการใช้งานในอดีต คล้ายกลุ่ม B, C และ E แต่มีบางโครงการที่ไม่สัมพันธ์กับการใช้สอยเดิมจำนวน 2 ใน 8 โครงการ ได้แก่ ร้าน Kitchen Hush และร้าน Arcobaleno คือ เป็นการใช้นบ้านพักอาศัยปรับมาเป็นอาคารร้านอาหาร ซึ่งมีปัจจัยด้านอื่นส่งผลต่อการตัดสินใจ เช่น การเป็นบ้านเดี่ยวมีพื้นที่โดยรอบ ทำให้มีที่จอดรถในโครงการซึ่งเป็นข้อดีกับการใช้งานเป็นร้านอาหาร เป็นต้น

โดยหากพิจารณาเปรียบเทียบกับหลักการสากลแล้ว สามารถพิจารณาลักษณะการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ในย่านวัดเกตการามได้เป็น 2 เรื่อง คือ

- อาคารที่มีแนวโน้มถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารในย่านวัดเกตการาม ที่ถูกปรับมาใช้เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว ส่วนใหญ่แล้วเป็น *อาคารบ้านพักอาศัยของเอกชนหรือเรือนแถวค้ำขาย* ซึ่งสอดคล้องกับที่ Stewart Brand (1995) ได้กล่าวว่า อาคารที่มีแนวโน้มที่จะถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอย คือ *อาคารประเภทที่ถูกใช้ในเชิงธุรกิจ และอาคารบ้านพักอาศัย* เนื่องจากอาคารที่มีการขับเคลื่อนด้วยระบบเศรษฐกิจ และอาคารที่ถูกใช้งานเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของผู้คน

- การใช้งานใหม่

กรอบทฤษฎีที่ว่า *อาคารประวัติศาสตร์มักจะถูกเปลี่ยนแปลงไป เพื่อรองรับการใช้งานใหม่* หลักๆ 3 ประเภท คือ *เพื่อรองรับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม เพื่อการพักอาศัย และเพื่อธุรกิจการค้า* (Tiesdell, 1996 อ้างถึงใน Pimonsathean Yongtanit, 2002, น. 164) มีความสอดคล้องไปกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นจริงในพื้นที่ย่านวัดเกตการาม กล่าวคืออาคารประวัติศาสตร์ในย่านถูกปรับเปลี่ยนการใช้งานไปเพื่อรองรับการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ

นอกจากนี้สามารถพิจารณากรณีศึกษาทั้ง 21 โครงการได้ว่า *เป็นการใช้งานที่เอื้อประโยชน์โดยตรงแก่ตัวโครงการเอง (Active Use)* (Pimonsathean Yongtanit, 2002) เนื่องจากการบูรณะปรับปรุงอาคารทั้งหมด ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการเอง ทำให้โครงการจำเป็นต้องมีรายได้ครอบคลุมการดำเนินกิจการ และการบูรณะปรับปรุงอาคาร โดยไม่มีการ

สนับสนุนจากภาครัฐ ส่งผลให้การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารจำเป็นต้องสร้างประโยชน์ให้กับโครงการได้

นอกจากนั้นแล้ว กรณีศึกษาทั้ง 5 ลักษณะ มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารส่วนใหญ่เป็น การเปลี่ยนการใช้สอยที่มีแนวโน้มใกล้เคียงกับการใช้งานเดิม เนื่องจากรูปแบบอาคารและทำเลที่ตั้งของอาคารประวัติศาสตร์ต่างเอื้ออำนวยให้มีการใช้งานที่คล้ายเดิม ทั้งนี้ สอดคล้องไปกับหลักการการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ที่ว่า

“ประโยชน์ใช้สอยใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอาคารเก่า นั้นจะต้องพยายามให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอาคารให้น้อยที่สุด สิ่งที่ดีที่สุดคือการใช้ประโยชน์ใช้สอยเดิม หรือเลือกประโยชน์ที่เหมาะสมกับคุณค่าและความหมายของอาคาร”

(เป็นรัชฎ์ กาญจนะขัตติ, 2552)

- การใช้งานใหม่ที่ส่งผลต่อตัวอาคาร

แบบแผน A เนื่องด้วยการใช้งานใหม่ไม่ได้อยู่ในอาคารประวัติศาสตร์ ทำให้การใช้งานใหม่ไม่ได้เป็นเหตุให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกับตัวอาคารโดยตรง เป็นเพียงการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย

แบบแผน B, C, และ E เนื่องจากการใช้สอยใหม่ส่วนใหญ่ สอดคล้องไปกับการใช้งานในอดีต และยังเป็นการใช้งานอาคารที่มีอาคารอื่น ๆ ถูกใช้งานหลักแทนอาคารประวัติศาสตร์ ทำให้การปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ไม่ได้ส่งผลต่อการปรับปรุงกายภาพอาคารมากเท่าไรนัก นอกจากนั้นแล้วเป็นการปรับปรุง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งาน และดูแลสภาพอาคารตามความเหมาะสมทั่วไป ยกเว้นโครงการร้าน Riverside ที่เป็นการใช้งานอาคารที่มีการเข้าใช้อาคารของคนจำนวนมากพร้อมกัน เนื่องจากการเป็นร้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีชื่อเสียง ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการปรับปรุงอาคาร เพื่อเพิ่มความแข็งแรงของโครงสร้าง มากกว่าโครงการอื่น ๆ ในกลุ่มเดียวกัน

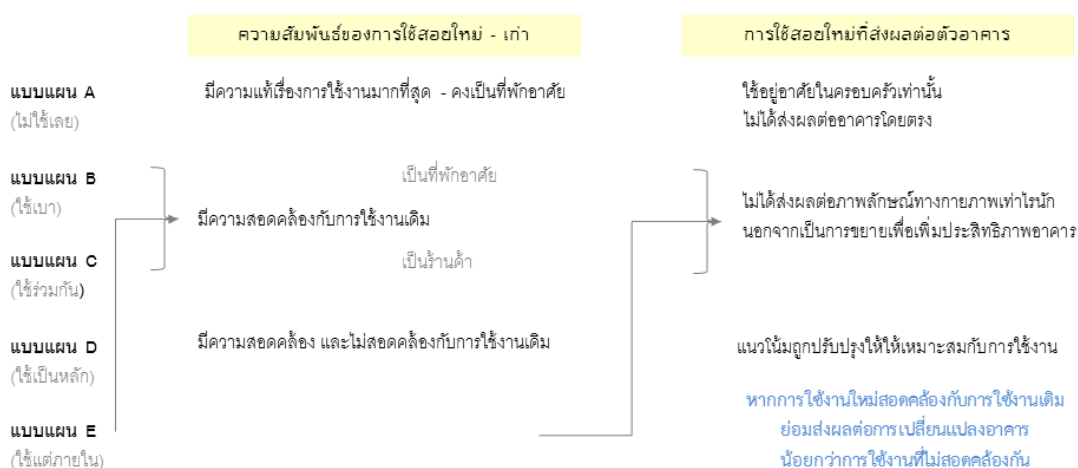
แบบแผน D เนื่องจากเป็นการใช้อาคารประวัติศาสตร์ ในการรองรับการใช้งานใหม่เป็นหลัก อีกทั้งมีบางโครงการที่การใช้สอยใหม่ไม่ได้สอดคล้องกับการใช้สอยเดิม ทำให้อาคารในกลุ่มนี้ มีแนวโน้มที่จะถูกปรับปรุงสภาพ หรือต่อเติมอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งานใหม่มากที่สุด อย่างไรก็ตาม ระดับการปรับปรุงอาคารในกลุ่มนี้มีความแตกต่างกันค่อนข้างมาก ตั้งแต่มีการเปลี่ยนแปลงเท่าที่จำเป็น ไปจนถึงมีการต่อเติม

อย่างมาก ทั้งนี้เกี่ยวเนื่องกับปัจจัยอื่น ๆ ของโครงการ เช่น ขนาดพื้นที่ใช้สอยในอาคารเดิม หรืองบประมาณโครงการ เป็นต้น

จากการวิเคราะห์กรณีศึกษาชี้ให้เห็นว่า **หากการใช้งานใหม่มีความสอดคล้องใกล้เคียงกับการใช้งานอาคารเดิม ย่อมมีแนวโน้มให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอาคารประวัติศาสตร์ น้อยกว่าการใช้งานใหม่ที่ไม่สัมพันธ์กับการใช้งานเก่า** เช่นจากกรณีศึกษา โดยเฉพาะในกลุ่ม A, B, C เป็นตัวอย่างซึ่งสอดคล้องกับหลักการสากลที่ว่า **การคงการใช้งานเดิมเป็นการใช้งานที่เหมาะสมที่สุดกับอาคาร** แต่หากไม่สามารถดำรงอยู่ในเงื่อนไขนั้นได้แล้ว ก็ควรพิจารณาจากการใช้งานที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง และส่งผลต่อคุณค่าและความสำคัญของอาคารประวัติศาสตร์ให้น้อยที่สุด



การใช้สอยอาคาร



ภาพที่ 100 แผนผังสรุปประเด็นเรื่องการใช้งานในแต่ละกลุ่มกรณีศึกษาและหลักการสากล

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

5.2.2 กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

(1) ช่วงวางแผนและกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงาน

- การเข้าใจคุณค่าและความสำคัญของอาคารและที่ตั้ง

แบบแผน A มีการให้คุณค่าและความสำคัญกับอาคารประวัติศาสตร์อย่างลึกซึ้งเนื่องจากเกี่ยวข้องกับระดับครอบครัวและบรรพบุรุษ รวมถึงระดับเมือง จากการทำมีอาคารประวัติศาสตร์สำคัญอยู่ในครอบครอง เช่น โครงการ Hinlay Curry ที่มีอาคารที่เคยเป็นบ้านพักและสำนักงานของ บริษัทบริติช บอร์เนียว จำกัด บริษัทค้าไม้ของประเทศอังกฤษที่มีความสำคัญมากในอดีต โดยความสำคัญของอาคารทั้งในระดับเมืองและครอบครัวนี้ สัมพันธ์กับการที่ทายาท หรือเจ้าของอาคารตัดสินใจเป็นผู้ดำเนินกิจการเองด้วย

แบบแผน B, C, D และ E มีการให้คุณค่าความสำคัญกับอาคารและย่านค่อนข้างมาก ทั้งในด้านคุณค่าทางสถาปัตยกรรม และที่ตั้งของอาคารที่ช่วยส่งเสริมและส่งผลดีในด้านธุรกิจ กลุ่มลูกค้า และบรรยากาศโดยรวมของย่าน โดยหากผู้ดำเนินธุรกิจเป็นทายาทของครอบครัว ยิ่งเพิ่มการให้คุณค่าและความสำคัญในระดับครอบครัวด้วย เช่น โครงการบ้านทองอยู่ โครงการบ้าน Tanita โครงการบ้านอรพิน และโครงการร้าน The Gallery เป็นต้น

โดยหากพิจารณาในเรื่องการครอบครองอาคารประกอบจะพบว่า เมื่อผู้ดำเนินธุรกิจเป็นผู้เช่าอาคารจากภายนอก ย่อมจะมีการให้คุณค่าและมุมมองต่อย่านในระดับที่ห่างกว่า ซึ่งเป็นการมองในภาพรวมของย่านที่ส่งเสริมต่อการดำเนินธุรกิจเป็นสิ่งสำคัญ แต่ก็มีบางกรณีที่มีผู้ดำเนินกิจการจากภายนอกมีความชื่นชอบและผูกพันกับย่าน จนเป็นสาเหตุให้เลือกมาดำเนินกิจการในพื้นที่ เช่น เจ้าของร้าน Woo Chiang Mai เป็นต้น รวมถึงการเกิดความผูกพันเมื่อมีโอกาสเข้ามาอาศัยเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน ด้วยเพราะความเป็นชุมชนดั้งเดิม หรือเพราะมีความคล้ายคลึงกับบ้านเดิมของตนเอง ย่อมส่งผลให้การให้คุณค่ากับย่านและอาคารมากขึ้น เช่น คุณณรงค์ยศ ทองอยู่ หุ้นส่วนของโครงการร้าน Suvannabhumi Art Gallery และ คุณ Kenji Fujita เจ้าของร้าน Kitchen Hush เป็นต้น

จะเห็นได้ว่า การให้คุณค่าและความสำคัญของ ย่านและอาคารค่อนข้างจะสัมพันธ์กับเรื่องการครอบครองกรรมสิทธิ์ของอาคารอย่างมีนัยสำคัญ โดยสอดคล้องกับที่พีรยา บุญประสงค์ (2560) ได้ชี้ให้เห็นว่า หากอาคารเป็นบ้านพักอาศัยของครอบครัวมาก่อนย่อมมีความหมาย และมีคุณค่าทางจิตใจซึ่งย่อมส่งผลต่อการตัดสินใจในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยต่อไป นอกจากนี้ การคงเอกลักษณ์ของการเป็น ชุมชนพักอาศัยดั้งเดิมที่มีการพึ่งพา

อาศัย คล้ายชุมชนในชนบทย่อมเอื้อให้เกิดสถานะที่น่าอยู่จนสามารถเกิดความรักความผูกพันของคนที่เข้ามาใหม่ **ซึ่งเป็นการสานต่อคุณค่าความสำคัญของย่านไปยังผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันได้มากขึ้น**

ในบริบทของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของย่านวัดเกตการามนั้น **ช่วงการทำความเข้าใจและเห็นความสำคัญของย่านและอาคาร ถือว่าเป็นหัวใจสำคัญของการคงอยู่ของอาคารประวัติศาสตร์ภายในย่าน** เนื่องจากการให้คุณค่าและความสำคัญต่ออาคารประวัติศาสตร์อย่างลึกซึ้งทั้งในระดับย่านและระดับครอบครัว อีกทั้ง **การครอบครองกรรมสิทธิ์ของอาคารประวัติศาสตร์** ที่ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ภายใต้การดูแลของครอบครัวคนในชุมชนเป็นหลัก ส่งผลต่อแนวทางการตัดสินใจและการวางเป้าหมายของโครงการทั้งสิ้น โดยความเข้าใจต่อคุณค่าและความสำคัญของอาคารเป็นพื้นฐานความคิดและการรับรู้ย่านที่สั่งสมมาอย่างต่อเนื่อง และมีการถ่ายทอดจากรุ่นสู่รุ่น หรือจากภายในชุมชนสู่สาธารณชน ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ จากการศึกษาที่ชี้ให้เห็นว่า **การเข้าใจคุณค่าความสำคัญของอาคารและย่านนั้นเป็นจุดแข็งสำคัญที่ควรรักษาไว้ และควรพัฒนาให้เกิดผลเป็นรูปธรรม** ซึ่งจะเป็นการช่วยส่งเสริมประสิทธิภาพของกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารของย่านได้ดียิ่งขึ้นต่อไป

- การพิจารณาการใช้สอยใหม่

เจ้าของโครงการส่วนมากเลือกการใช้งานใหม่จาก **ความต้องการส่วนตัว ความชอบ และความถนัดของตนเอง** กล่าวโดยรวมคือ เจ้าของโครงการส่วนใหญ่มีความปรารถนาในการดำเนินกิจการใด ๆ เป็นต้นทางอยู่แล้ว จึงหาอาคารที่มีความเหมาะสมกับกิจการที่ตนเองทำ มาตอบโจทย์ความต้องการนั้น ๆ ทั้งที่เป็นการเช่าหรืออาคารที่เป็นของครอบครัว ทั้งนี้ ด้วยทำเลที่ตั้งและภาพลักษณ์ของอาคารประวัติศาสตร์ในย่านวัดเกตการามที่มีเอกลักษณ์ชัดเจน เป็นการช่วยคัดสรรรูปแบบของธุรกิจ ในการใช้งานใหม่ รวมถึงเจ้าของกิจการที่เห็นความสำคัญและจุดดีของย่าน และอาคารประวัติศาสตร์ไปด้วยเช่นกัน

มีเพียงโครงการบ้านทองอยู่ และโครงการร้าน The Gallery ที่เจ้าของอาคารเป็นผู้ดำเนินกิจการเอง โดยเริ่มโครงการจากความตั้งใจที่จะดูแลอาคารประวัติศาสตร์ ให้อาคารกลับมาถูกใช้งานและมีชีวิตชีวาขึ้นมาอีกครั้ง จึงพิจารณาการใช้สอยจากความชอบ และความถนัดของตนเอง ทำให้มีแนวโน้มว่าจะพิจารณาโดยมีอาคารประวัติศาสตร์เป็นโจทย์สำคัญอันหนึ่ง ในการตัดสินใจพิจารณาเลือกการใช้งานใหม่

ตามหลักการสากล กระบวนการเลือกการใช้อ้อยใหม่เป็นหัวใจสำคัญของการปรับเปลี่ยนการใช้อ้อย ควรพิจารณาจากการใช้อ้อยที่ส่งผลกระทบต่อคุณค่าและความสำคัญของอาคารให้น้อยที่สุด หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ ในการอนุรักษ์การเลือกการใช้อ้อยเลือกควรเป็นการพิจารณาจากอาคารประวัติศาสตร์เป็นหลัก แต่ในบริบทที่เกิดขึ้นจริงในย่านวัดเกตการาม ไม่สอดคล้องไปตามหลักการดังกล่าวมาแล้วในข้างต้น ซึ่งอาจจะมีปัจจัยเนื่องมาจากกรณีศึกษาทั้งหมดเป็นการดำเนินการของภาคเอกชน หรือเป็นการปรับเปลี่ยนที่เอื้อประโยชน์โดยตรงแก่ตัวโครงการเอง (Active Use) จึงมีความจำเป็นต้องพิจารณาในเรื่องของลักษณะของธุรกิจที่มีผลประกอบการไปในทิศทางที่ดี หรือจากความถนัดของผู้ดำเนินกิจการมาร่วมในการตัดสินใจในการเลือกการใช้อ้อยใหม่ให้กับตัวอาคารเป็นสำคัญด้วย

- การเลือกระดับการปรับเปลี่ยนอาคาร

การเลือกระดับปรับเปลี่ยนอาคารมีความสัมพันธ์โดยตรงกับแบบแผนการในพื้นที่ทั้ง 5 ลักษณะ โดยส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนอาคารในแบบต่าง ๆ คือ

แบบแผน A เป็นการสร้างอาคารใหม่ขึ้นมา เพื่อรองรับการใช้งานใหม่ อาคารประวัติศาสตร์เดิมถูกใช้เพียงแค่ส่งเสริมภาพลักษณ์โครงการ จึงถูกปรับปรุงสำหรับการอยู่อาศัยเท่านั้น

แบบแผน B เป็นการสร้างอาคารใหม่โดยรอบอาคารประวัติศาสตร์ อาคารประวัติศาสตร์เดิมถูกใช้รองรับการใช้งานใหม่อย่างเบา ส่งผลให้มีความจำเป็นเปลี่ยนแปลงอาคารประวัติศาสตร์ เพียงเพื่อการรักษาสภาพอาคาร ให้เอื้อต่อการเป็นตัวแทนของโครงการที่เหมาะสมกับการใช้งานใหม่

แบบแผน C อาคารประวัติศาสตร์ถึงแม้จะถูกใช้งานเป็นหลัก แต่ก็ยังมีแนวโน้มในการใช้อาคารเฉพาะการใช้งานที่ไม่ต้องเปลี่ยนแปลงอาคารมาก เพราะมีอาคารอื่น ๆ รองรับการใช้งานที่ต้องสัมพันธ์กับงานระบบแทน ดังนั้นอาคารประวัติศาสตร์ในกลุ่มนี้ มีแนวโน้มถูกเปลี่ยนแปลงเท่าที่จำเป็น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้งาน เสริมความแข็งแรง และการเป็นภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการ

แบบแผน D อาคารประวัติศาสตร์กลุ่มนี้ มีแนวโน้มในการถูกปรับเปลี่ยนเพื่อรองรับการใช้งานใหม่มากที่สุด เพราะอาคารประวัติศาสตร์ถูกใช้เป็นพื้นที่หลักในการใช้งาน แต่ไม่ได้เกิดการเปลี่ยนแปลงมากเสมอไป เพราะมีบางโครงการที่มีพื้นที่ใช้อ้อยเพียงพอกับการใช้งานใหม่ และลักษณะการใช้งานใหม่ที่สอดคล้องกับการใช้งานเดิม หรือด้วยข้อจำกัดของงบประมาณ ซึ่งย่อมส่งผลต่อการตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงอาคารด้วยเช่นกัน

แบบแผน E เป็นการปรับเปลี่ยนอาคารเฉพาะพื้นที่ภายในเท่านั้น และสัมพันธ์กับการที่เจ้าของโครงการเป็นผู้เช่าทั้งสิ้น เป็นการดำเนินการเท่าที่จำเป็นให้อาคารมีประสิทธิภาพ และเป็นภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการได้

จากการศึกษาพบว่า **ระดับการเปลี่ยนแปลงอาคารประวัติศาสตร์ มีความสัมพันธ์กับหลายปัจจัย ดังนี้**

- 1) ลักษณะพื้นที่ใช้สอยของอาคาร และพื้นที่โดยรอบ
- 2) ลักษณะการครอบครองอาคารประวัติศาสตร์
- 3) งบประมาณในการดำเนินงาน

กล่าวโดยสรุปคือ เจ้าของโครงการในย่านวัดเกตการามส่วนใหญ่ มีความเข้าใจและความตั้งใจที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงอาคารให้น้อยที่สุด และดูกลมกลืนกับพื้นที่ย่านอนุรักษ์โดยเป็นผลสืบเนื่องมาจากการให้คุณค่าและความสำคัญ ทำให้มีความสอดคล้องไปกับหลักการแนะนำ แต่จะสามารถดำเนินการตามเจตนาอันนี้ไว้ได้หรือไม่ ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ของโครงการประกอบด้วย

1. ช่วงวางแผนและกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงาน

	การเข้าใจคุณค่าและความสำคัญ	การพิจารณาการใช้สอยใหม่	การเลือกระดับการเปลี่ยนแปลง
แบบแผน A (ไม่ใช้เลย)	คุณค่าเชิง ระดับครอบครัว ประวัติศาสตร์ชุมชน +ที่ตั้ง (ทายาทดำเนินกิจการเอง) คุณค่าทางสถาปัตยกรรม - ที่ตั้ง ที่ส่งเสริมธุรกิจ (ภาพลักษณ์ ลูกค้า) บางส่วน ระดับครอบครัว (ทายาทดำเนินกิจการเอง)	เลือกจากความชอบ ความถนัดส่วนบุคคล หรือจากลักษณะธุรกิจที่มีอยู่แล้ว	ใช้อยู่อาศัยในครอบครัวเท่านั้น
แบบแผน B (ใช้เบา)			รักษาภาพเชื่อมต่อความเป็น ภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการ และเสริมความแข็งแรง
แบบแผน C (ใช้ร่วมกัน)			
แบบแผน D (ใช้เป็นหลัก)			
แบบแผน E (ใช้แต่ภายใน)			ถูกปรับเปลี่ยนเฉพาะภายใน

ภาพที่ 101 แผนผังสรุปประเด็นเรื่องกระบวนการดำเนินงาน
ในช่วงการวางแผนและกำหนดเป้าหมายของแต่ละกลุ่มกรณีศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

(2) ช่วงของการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารประวัติศาสตร์เดิม

หลังจากการวางแผนและกำหนดเป้าหมายในการดำเนินการแล้ว ในช่วงของการดำเนินการให้สำเร็จไปตามการวางแผนเป้าหมายก็เป็นสิ่งสำคัญ เพราะเป็นช่วงที่จะส่งผลโดยตรงกับตัวอาคารประวัติศาสตร์โดยตรง ควรพิจารณาตามหลักการการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการในช่วงนี้

การดำเนินงานที่เกิดขึ้นในย่านวัดเกตการาม โครงการส่วนใหญ่ **มีแนวโน้มที่จะดำเนินการไปตามหลักการซึ่งโดยรวมไม่ได้เป็นผลมาจากความเข้าใจจากการศึกษา หรือเข้าถึงข้อมูลที่หลักการสากลได้แนะนำไว้โดยตรง แต่เป็นการดำเนินการอย่างเป็นธรรมชาติ** จากการเข้าใจคุณค่าและเห็นความสำคัญของอาคารประวัติศาสตร์ รวมถึงการมีข้อจำกัดในเรื่องงบประมาณ และผลจากการครอบครองกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้โครงการส่วนใหญ่มีการรักษารูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นเอาไว้ โดยมีการเปลี่ยนแปลงเท่าที่จำเป็น หรือเปลี่ยนกายภาพด้านนอกอาคารให้กลมกลืนกับย่านมากที่สุด

นอกจากนั้น มีพยายามปรับปรุงอาคารด้วยเทคนิควิธีการดั้งเดิมเท่าที่จะหาข้อมูลได้ เช่น โครงการบ้าน Tanita ที่มีการเก็บหลังคากระเบื้องดินขอจากเพื่อนบ้านที่รื้อเปลี่ยนเป็นหลังคาลอนคู่ โดยจัดจ้างช่างไปถอดเก็บเอาไว้ เพื่อใช้ในการปรับปรุงบ้านของตนเองแทนที่จะเปลี่ยนไปใช้กระเบื้องหลังคาสมัยใหม่ หรือการรักษาสีไม้ด้วยน้ำมันดองอ้วของโครงการระรินจินดา และร้าน Regina เป็นต้น ด้วยประเด็นเรื่องเทคนิคการก่อสร้างและวัสดุแบบดั้งเดิมนี้ พบว่ามีอุปสรรคในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภูมิปัญญาท้องถิ่นที่มีอยู่ในวงแคบ การขาดแคลนช่างที่ชำนาญการ อีกทั้งเป็นการดำเนินการที่ละเอียด ทำให้มีราคาค่าดำเนินการค่อนข้างสูง ส่งผลให้มีเฉพาะบางโครงการที่สามารถเข้าถึงข้อมูล เห็นความสำคัญ และมีงบประมาณในการลงทุนที่จะดำเนินการให้สอดคล้องไปกับหลักการ

นอกจากนี้ **การเสริมความแข็งแรงของอาคาร หรือการสร้างอาคารใหม่ถูกดำเนินการไปในทิศทางที่ค่อนข้างจะเหมาะสม** คือ ทำให้เห็นความแตกต่างจากโครงสร้างเดิม และยืดหยุ่นในการเปลี่ยนแปลงนำออกได้ในอนาคต โดยส่วนใหญ่เป็นการเสริมโครงสร้างเหล็กหรืองานคสล. เช่น การยกอาคารของโครงการร้าน Woo Chiang Mai และโครงการร้านนุสรุ หรือการใช้ตู้คอนเทนเนอร์มาทำเป็นห้องพักนักท่องเที่ยวของโครงการ The Backyard ซึ่งทำให้เห็นความแตกต่างของโครงสร้าง ยุคสมัยที่ปรับปรุงได้ค่อนข้างชัดเจน โดยเจ้าของได้นำเอาความแตกต่างในจุดนี้มาสร้างเอกลักษณ์ และแสดงถึงการเปลี่ยนถ่ายพื้นที่ในโครงการด้วยเช่นกัน

ยิ่งไปกว่านั้นพบว่า **ในการดำเนินงานยังขาดการจดบันทึกสภาพ ที่ไม่มีการจัดการ เป็นรูปธรรม** มีเพียงโครงการขนาดใหญ่ เช่น โครงการระรินจินดา ที่มีคณะผู้ดำเนินการในการบูรณะปรับปรุงที่ค่อนข้างชัดเจน ทำให้มีการจดบันทึก ทำแบบ ก่อสร้าง และเก็บหลักฐานต่าง ๆ ไว้เป็นรูปธรรมมากกว่าโครงการอื่น ๆ นอกนั้นแล้ว เป็นการดำเนินการโดยลักษณะส่วนบุคคล ซึ่งไม่ได้มีแบบแผนการดำเนินงานในเรื่องนี้โดยตรง

ระดับกายภาพของอาคารที่ถูกปรับปรุงเปลี่ยนแปลง

หากพิจารณาไปตามกายภาพของอาคาร 4 ระดับ อันได้แก่ ระดับโครงสร้าง ระดับงานระบบ ระบบเปลือกอาคาร ระดับผังพื้นและเครื่องเรือนแล้ว เมื่อเรียงลำดับตามจำนวนของโครงการที่มีการเปลี่ยนแปลงในแต่ละด้าน โดยเรียงจากมากไปหาน้อยแล้ว พบว่า

ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน รวมถึงระดับงานระบบของอาคาร มีแนวโน้มที่จะถูกเปลี่ยนแปลงมากที่สุด โครงการทั้งหมดมีการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ และให้มีความเหมาะสมกับการใช้งานในปัจจุบัน ยกเว้น อาคารในกลุ่ม B ที่เป็นการเก็บรักษาอาคารเอาไว้เป็นกึ่ง *พิพิธภัณฑสถานที่มีชีวิต* จึงมีความพยายามในการเก็บรักษารูปแบบการใช้งาน รวมถึงเครื่องเรือนเอาไว้ให้มากที่สุด อย่างไรก็ตาม อาคารก็จำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงไปให้เหมาะสมกับการใช้งานใหม่ที่เพิ่มเข้ามาด้วย

ระดับเปลือกอาคาร มีการปรับเปลี่ยนเพื่อรักษาสภาพอาคารและเพื่อตอบสนองลักษณะการใช้งานเป็นหลักซึ่งเป็นการติดตั้งบานเปิดกระจก เพื่อรองรับการติดตั้งระบบปรับอากาศ ป้องกันฝุ่นละออง เสียงจากถนน จึงมีการดำเนินงานเท่าที่จำเป็นตามความเหมาะสมของแต่ละโครงการ โดยรวมแล้วยังคงพยายามรักษาภาพลักษณ์เดิมเอาไว้ให้กลมกลืนไปกับภาพรวมของย่าน

ระดับโครงสร้างอาคาร เป็นการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงเพื่อรักษาสภาพ และเสริมความแข็งแรงปลอดภัยให้กับอาคารและผู้ใช้งาน รวมถึงเป็นไปตามกฎหมายข้อบังคับของการใช้งานประเภทนั้น ๆ ซึ่งถูกเปลี่ยนแปลงเท่าที่จำเป็น เนื่องด้วยเป็นการปรับปรุงที่ใช้งบประมาณค่อนข้างสูง และจำเป็นต้องมีผู้เชี่ยวชาญเข้ามาเกี่ยวข้อง เช่น วิศวกร สถาปนิก และผู้รับเหมาที่ชำนาญ แต่ถึงอย่างไร ส่วนของโครงสร้างอาคารก็เป็นส่วนที่ได้รับความสำคัญในการตรวจสอบอาคารเมื่อเริ่มโครงการ เพราะส่งผลกับความปลอดภัยโดยตรง

โดยรวมแล้ว **แนวโน้มการปรับเปลี่ยนอาคารในแต่ละระดับสอดคล้อง** กับที่ Stewart Brand (1995) ได้กล่าวเอาไว้เรื่องระยะของการเปลี่ยนแปลงของอาคาร เรียงตามระดับทางกายภาพจากน้อยไปมากคือ **ระดับผังพื้นและเครื่องเรือน (มีแนวโน้มเกิดการเปลี่ยนแปลงทุก**

ๆ 3 - 30 ปี และทุก ๆ วันตามลำดับ) และระดับงานระบบ (มีแนวโน้มเกิดการเปลี่ยนแปลงทุก ๆ 7-15 ปี) ระดับเปลือกอาคาร (มีแนวโน้มเกิดการเปลี่ยนแปลงทุก ๆ 20 ปี) และระดับโครงสร้าง (มีแนวโน้มเกิดการเปลี่ยนแปลงทุก ๆ 30-300 ปี)

ในระดับของเปลือกอาคารที่มีแนวโน้มที่จะถูกปรับเปลี่ยนทุก ๆ 20 ปี ตามแฟชั่นและเทคโนโลยี แต่กรณีศึกษาในย่านวัดเกตการามที่อาคารมีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไปที่อาคารส่วนใหญ่ยังคงภาพลักษณ์ของเปลือกอาคารเดิมเอาไว้เป็นภาพลักษณ์สำคัญ โดยมีเหตุจูงใจในการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านการใช้งาน ซึ่งเป็นผลของเทคโนโลยีอาคารที่เปลี่ยนที่ไปมากกว่าอิทธิพลของแฟชั่นโดยตรง

2. ช่วงการดำเนินงานปรับปรุงอาคาร ระดับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ



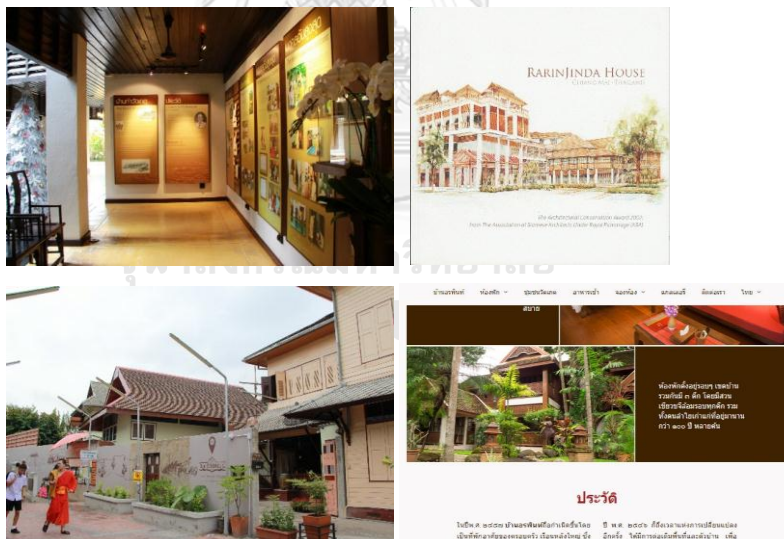
ภาพที่ 102 แผนผังสรุปประเด็นเรื่องระดับการเปลี่ยนแปลงกายภาพของอาคารประวัติศาสตร์

ในช่วงของการดำเนินงาน ของกระบวนการดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

(3) ช่วงการดำเนินระยะยาว

- **แผนระยะยาว** โครงการทั้งหมดไม่มีแผนการดำเนินการ เพื่อการดูแลรักษาอาคารประวัติศาสตร์เฉพาะในระยะยาวที่ชัดเจน เป็นเพียงการดูแลรักษาตามสภาพการใช้งานในแต่ละวัน และตามรอบของการดำเนินธุรกิจในแต่ละแบบ
- **การสื่อความ และการประชาสัมพันธ์** โครงการส่วนใหญ่ไม่มีการสื่อความเกี่ยวกับอาคารออกมาเป็นกายภาพ มีเพียงการบอกเล่าตามความเข้าใจ เมื่อมีคนสอบถามเท่านั้น มีเพียง 5 โครงการ ที่มีการดำเนินการเป็นรูปธรรม ได้แก่ โครงการบ้านทองอยู่ โครงการระรินจินดา โครงการบ้านอรพิน โครงการร้าน The Gallery และโครงการบ้าน Tanita โดยโครงการที่ส่วนใหญ่เป็นกิจการที่เป็นที่พักนักท่องเที่ยว หรือเป็นโครงการที่ผู้ที่เป็นทายาทของครอบครัวเป็นผู้ดำเนินกิจการด้วยตนเอง โดยมีการประชาสัมพันธ์ทางเว็บไซต์ แผ่นพับสูจิบัตร นิทรรศการ การวาดบนกำแพงบ้าน หรือการจัดเป็นพิพิธภัณฑ์ของครอบครัวภายในโครงการ เป็นต้น มีเพียงโครงการโรงแรมระรินจินดาที่มีการสื่อสารถึงรายละเอียดของการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารเบื้องต้นด้วย



ภาพที่ 103 รูปแบบของการสื่อสารประชาสัมพันธ์ของกรณีศึกษาในย่านวัดเกตการาม ในปัจจุบัน
อันได้แก่ นิทรรศการ สื่อสิ่งพิมพ์ วาดภาพประชาสัมพันธ์ และสื่อออนไลน์
อันได้แก่ การจัดนิทรรศการ การตีพิมพ์เอกสารประชาสัมพันธ์
การวาดรูปเล่าเรื่องราวบนกำแพงบ้าน และการลงสื่อออนไลน์ของตน

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

โดยภาพรวมกล่าวได้ว่า ช่วงนี้เป็นช่วงที่สำคัญช่วงหนึ่งที่ส่งผลต่อการรักษาดูแลอาคารในระยะยาวให้มีความยั่งยืน *การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารในย่านวัดเกตการาม* ยัง *ขาดการดำเนินการในส่วนนี้ค่อนข้างมาก โดยเฉพาะเรื่องการวางแผนระยะยาว ที่ไม่มีเป็นรูปธรรมที่ชัดเจนนัก รวมถึงการสื่อสารและการประชาสัมพันธ์* ที่มีเพียงบางโครงการเท่านั้นที่ให้ความสำคัญและดำเนินการ ทั้งนี้อาจเกิดจากการขาดความเข้าใจของสำคัญของกระบวนการในช่วงนี้ ควรมีการเผยแพร่ความรู้และคำแนะนำจากภาครัฐต่อไป



5.2.3 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

(1) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนร่วม

- **ผู้มีส่วนร่วมในโครงการ** ในโครงการในย่านวัดเกตการาม ประกอบไปด้วย 5 กลุ่มสำคัญ ที่มีบทบาทที่แตกต่างกับไปตามโครงการนั้น ๆ ได้แก่ กลุ่มเจ้าของโครงการ กลุ่มเจ้าของอาคาร กลุ่มสถาปนิกและวิศวกร กลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง และกลุ่มชุมชน

- **กลุ่มเจ้าของโครงการ**

กลุ่มเจ้าของโครงการทั้งในรูปแบบบุคคลหรือในรูปแบบบริษัท โดยส่วนใหญ่แล้วจะเป็นผู้ตัดสินใจภาพรวมของโครงการทั้งหมด โครงการส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 50 ของกรณีศึกษาทั้งหมด เป็นการดำเนินงานที่เจ้าของโครงการตัดสินใจตามความชอบ และปัจจัยทางธุรกิจ แล้วว่าจ้างผู้รับผู้รับเหมาก่อนสร้างมาดำเนินการเลย

โดยหากเจ้าของโครงการมาในรูปแบบของบริษัท เช่น โรงแรมระรินจินดา เจ้าของโครงการจึงส่งผลให้ผู้เชี่ยวชาญในด้านต่าง ๆ ที่จะส่งผลต่อแนวทางการดำเนินธุรกิจ และการปรับเปลี่ยนของอาคารด้วย เช่น ฝ่ายการตลาด ฝ่ายอาคาร หรือฝ่ายบริหารของบริษัท เป็นต้น อีกทั้งเจ้าของโครงการยังส่งผลโดยตรงกับงบประมาณในการลงทุน และการบูรณะปรับปรุงอาคาร ย่อมส่งผลโดยตรงต่อแผนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของโครงการด้วย

- **กลุ่มเจ้าของอาคาร**

กลุ่มเจ้าของอาคารจะเข้ามามีบทบาท เมื่อเจ้าของโครงการไม่ได้เป็นผู้ครอบครองอาคารเอง เป็นการเช่าอาคารประวัติศาสตร์มาดำเนินกิจการ ซึ่งเจ้าของอาคารจะมีบทบาทอย่างมากในการกำหนดเป้าหมายตั้งแต่ การให้ความสำคัญและคุณค่า จะส่งผลไปยังแนวทางการปรับเปลี่ยนอาคาร รวมถึงการควบคุมดูแลการใช้งานอาคาร และยังมีบทบาทในการปรับปรุงภาพรวมของอาคารในแต่ละช่วงอีกด้วย

- **กลุ่มสถาปนิก และวิศวกร**

สถาปนิกและวิศวกร จะเข้ามามีบทบาทในการออกแบบ หาแนวทาง และทำแบบก่อสร้างขออนุญาต รวมถึงเข้ามาช่วยตรวจสอบสภาพอาคาร ในช่วงเริ่มต้นของโครงการเป็นหลัก พบว่าโครงการที่มีสถาปนิกเข้ามามีบทบาทจะเป็นอาคารในกลุ่มแบบแผน A, B, และ C ซึ่งเป็นโครงการที่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ สำหรับ

วิศวกรจะเข้ามามีบทบาทเพื่อช่วยตรวจสอบสภาพ และเสริมความแข็งแรงให้กับอาคารและดัดแปลงอาคารด้วย พบในอาคารบางส่วนใน กลุ่ม A – D

- **กลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง หรือช่างท้องถิ่น**

กลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างหรือช่างท้องถิ่น มีบทบาทในการดำเนินงานและปรับปรุงอาคารประวัติศาสตร์ รวมถึงระดับการสร้างอาคารใหม่ ตามความต้องการของเจ้าของโครงการ โดยผู้รับเหมาบางเจ้าที่มีความชำนาญสามารถให้คำปรึกษา และแนะนำเทคนิควิธีการการบูรณะซ่อมแซมอาคารให้กับเจ้าของโครงการ หรือสถาปนิกได้ด้วย เช่น โครงการบ้าน Tanita โครงการบ้านทองอยู่ โครงการร้าน The Gallery โครงการโรงแรมระรินจินดา เป็นตัวอย่างที่ผู้รับเหมาช่วยแนะนำ เช่น เรื่องการดูแลไม้แบบดั้งเดิม การทำผนังปูนหมัก การมุงกระเบื้องดินขอ เป็นต้น

- **ชุมชน**

ชุมชนหรือสมาชิกในชุมชนเข้ามามีบทบาทในย่าน ทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ทางตรง มีการให้คำปรึกษาจากประสบการณ์ถึงเทคนิควิธีการก่อสร้างที่ตนเองเคยบูรณะบ้านมาก่อนซึ่งการแบ่งปันองค์ความรู้และประสบการณ์นี้ ค่อนข้างขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ส่วนตัวของแต่ละคนเป็นหลัก

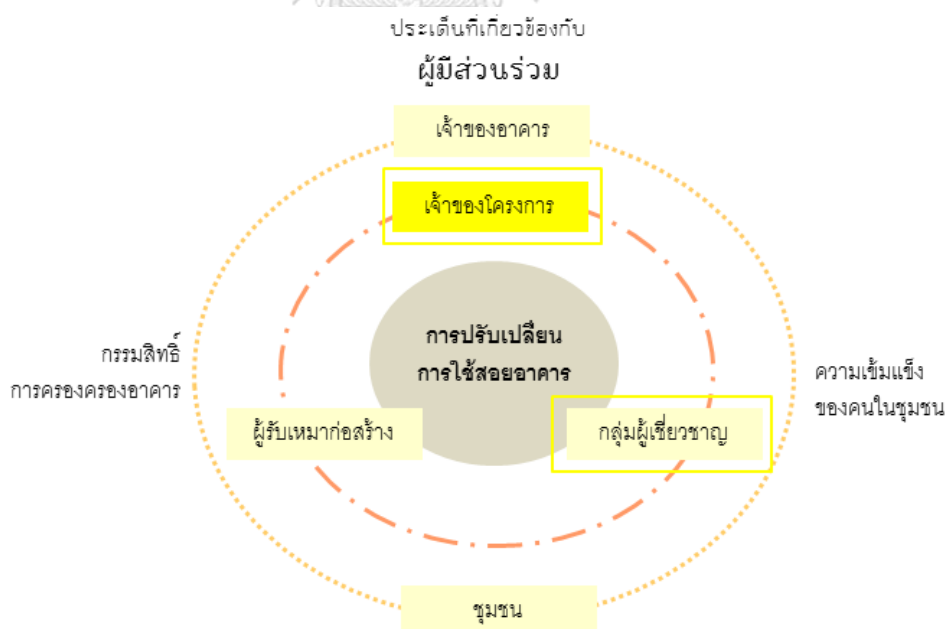
ทางอ้อม เป็นการช่วยกันสร้าง ดูแลและรักษาบรรยากาศความเป็นย่านวัดเกตการาม เอาไว้เป็นการส่งผลโดยตรงต่อกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ตั้งแต่การให้คุณค่าและความสำคัญของอาคารและย่าน รวมถึงการเลือกระดับการเปลี่ยนแปลง รวมถึงการสื่อสารประชาสัมพันธ์ แบ่งปันข้อมูลให้กันและกัน และให้กับคนภายนอกด้วย

โดยสรุปของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่านวัดเกตการาม บทบาทหน้าที่สำคัญในการกำหนดแนวทางการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ทางตรง คือ **กลุ่มเจ้าของโครงการ และเจ้าของอาคาร** ที่เป็นผู้ดำเนินงานและแจ้งความต้องการกับผู้รับเหมาให้ปรับปรุงตามความต้องการ ดังนั้น **กระบวนการในการดำเนินการจึงเกิดขึ้นและถูกตัดสินใจอยู่บนความรู้และความพอใจส่วนบุคคลเป็นหลัก** โดยโครงการที่มีสถาปนิก และ / หรือวิศวกรเข้ามามีส่วนร่วมในโครงการเป็นโครงการที่มีความจำเป็นต้องทำแบบก่อสร้างเพื่อขออนุญาตทางราชการ หรือต้องการคำปรึกษาในเชิงเทคนิค หรือความแข็งแรงของโครงการ เป็นต้น

กลุ่มสถาปนิก วิศวกร เป็นที่ปรึกษาและช่วยเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงและดูแลรักษาอาคารให้กับเจ้าของโครงการซึ่งมีผลต่อระดับการปรับปรุงอาคารมากขึ้น แต่เนื่องจากคนกลุ่มนี้ยังมีโอกาสที่เข้ามามีบทบาทในโครงการค่อนข้างจำกัด เพราะการขาดความรู้ความเข้าใจ และเห็นความสำคัญของคนโดยทั่วไป ผู้วิจัยสันนิษฐานว่าเกี่ยวเนื่องกับงบประมาณ ทำให้โครงการบางส่วนไม่มีกลุ่มสถาปนิกและวิศวกรเข้ามามีส่วนร่วม ส่วนใหญ่แล้วจะเป็น ผู้รับเหมาก่อสร้าง ที่เข้ามาดำเนินการตามความต้องการของเจ้าของโครงการโดยตรง

ชุมชน เป็นผู้ส่งผลให้เกิดการเห็นคุณค่าและความสำคัญของอาคารและย่าน ผ่านกระบวนการต่าง ๆ ของชุมชนไปสู่สาธารณชนและช่วยควบคุมดูแลกันเอง ด้วยกระบวนการภายในอย่างไม่เป็นทางการ อีกทั้งยังมีบทบาทในการสนับสนุนข้อมูลเชิงเทคนิคการก่อสร้างให้กับเจ้าของโครงการด้วย

กล่าวโดยสรุป ผู้มีส่วนร่วมและบทบาทของแต่ละกลุ่มในย่านวัดเกตการามค่อนข้างมีความแตกต่างจากบริบทของตะวันตก หรือรูปแบบของธุรกิจขนาดใหญ่อยู่พอสมควร แต่ก็ใช้องค์ประกอบที่น่าสนใจ และเกิดขึ้นจริงในพื้นที่ ที่ควรศึกษาลงไปรายละเอียดได้ต่อไป



ภาพที่ 104 แผนผังสรุปประเด็นเรื่องปัจจัยที่เกี่ยวกับผู้มีส่วนร่วม

ในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารในย่านวัดเกตการาม

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

- **กรรมสิทธิ์ของอาคารและสถานที่**

จากกรณีศึกษาในย่านวัดเกตการามแสดงให้เห็นว่า กรรมสิทธิ์การครอบครองอาคาร มีผลอย่างมากต่อการลักษณะการใช้งานใหม่ที่จะเข้ามา รวมถึงกระบวนการปรับเปลี่ยนการ ใช้สอยในทุกช่วง ตั้งแต่การตัดสินใจเลือกระดับการเปลี่ยนแปลงอาคารประวัติศาสตร์ รูปแบบการใช้พื้นที่ การวางเป้าหมายของโครงการ แผนในระยะยาวและการประชาสัมพันธ์ อย่างมีนัยยะสำคัญ รวมถึงความต้องการของการลงทุนด้วย

ยิ่งไปกว่านั้นยังพบว่า *การครอบครองกรรมสิทธิ์ของอาคารส่วนใหญ่ยังคงอยู่ ภายใต้การดูแลของครอบครัวสมาชิกดั้งเดิมของย่าน* ทำให้เจ้าของโครงการหรือเจ้าของ อาคารที่เป็นคนในพื้นที่เดิมย่อมมีการให้คุณค่าของอาคารอย่างลึกซึ้ง ในระดับครอบครัวหรือ เมื่อเป็นการปล่อยเช่าอาคาร มีความสอดคล้องว่า *หากอาคารไม่ใช่ของตนเอง ความต้องการ ในการลงทุนกับตัวอาคารย่อมมีน้อยกว่า* (Stewart Brand, 1995) ย่อมส่งผลถึงการตัดสินใจ เลือกระดับการปรับเปลี่ยนอาคารเช่นกัน แต่อย่างไรก็ตาม มีบางกรณีที่เป็นผู้เช่า แต่มีการ ลงทุนกับอาคารค่อนข้างสูง เช่น ร้าน Woo Chiang Mai ซึ่งได้รับความนิยมเป็นอย่างมากใน ปัจจุบัน ทำให้มีการลงทุนขยายร้านอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งเจ้าของโครงการและเจ้าของอาคารมี ความสัมพันธ์อันดีต่อกัน เป็นเหตุให้เจ้าของโครงการตัดสินใจลงทุนกับการปรับปรุงอาคาร ประวัติศาสตร์ให้เหมาะสมกับความต้องการตามการใช้งานใหม่ ภายใต้การดูแลของเจ้าของ โครงการ

(2) **ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารประวัติศาสตร์**

ต้นทุนของอาคารประวัติศาสตร์และพื้นที่โดยรอบส่งผลกระทบต่อระดับการปรับเปลี่ยน อาคาร โดยยังรวมถึงความยืดหยุ่นในการเลือกระดับการปรับเปลี่ยนของอาคาร ประวัติศาสตร์ด้วย นอกจากนี้แล้ว สภาพของอาคารประวัติศาสตร์ในแง่ของโครงสร้าง งานระบบ ที่ตั้ง ย่อมส่งผลต่อความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนอาคารด้วย โดยสามารถ พิจารณาอาคารประวัติศาสตร์ได้ 2 แนวทางดังนี้

- **พิจารณาผ่านลักษณะการใช้พื้นที่**

กรณีที่ 1 มีพื้นที่ว่างในโครงการ ทำให้สามารถสร้างอาคารใหม่ภายในโครงการได้ โดยพบมากในกลุ่มกรณีศึกษาแบบแผน A, B, C ส่งผลให้อาคารประวัติศาสตร์ไม่ถูกใช้ในการ ใช้งานใหม่เลยหรือถูกใช้อย่างเบา เพราะสามารถสร้างอาคารใหม่ในพื้นที่โครงการได้

กรณีที่ 2 มีพื้นที่โครงการเหลือไม่มากพอที่จะสร้างอาคารใหม่ หรือไม่มีพื้นที่โดยรอบโครงการ ซึ่งเอื้อให้เกิดการใช้พื้นที่ แบบแผน D, E ส่งผลให้การใช้งานของโครงการส่วนใหญ่อยู่ในอาคารประวัติศาสตร์ ทำให้มีแนวโน้มที่อาคารประวัติศาสตร์จะถูกปรับเปลี่ยนมากกว่า กรณีที่มีพื้นที่ว่างในโครงการ

- **พิจารณาผ่านลักษณะโครงสร้างหลัก**

อาคารไม้ ย่อมมีความยืดหยุ่นสูงในการปรับเปลี่ยน ดัดแปลง หรือการนำกลับมาใช้ใหม่ (reuse) โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารประวัติศาสตร์ในยุคสมัยที่ถูกสร้างในช่วงที่การค้าไม้มีความเจริญรุ่งเรืองอย่างมาก ทำให้มีไม้คุณภาพดี ช่างมีความชำนาญ เพราะเป็นวัสดุที่ได้รับความนิยม ส่งผลให้อาคารประวัติศาสตร์ ประเภทไม้ในพื้นที่ศึกษามีสภาพดีและทนทานมาจนปัจจุบัน

อาคารกึ่งไม้กึ่งปูน ย่อมมีความยืดหยุ่นน้อยกว่าอาคารไม้ อีกทั้งมีการเสื่อมสภาพของผนังปูนหมักจากความชื้นตามกาลเวลา ทำให้มีแนวโน้มที่จะถูกปรับปรุงสภาพไปมากกว่าอาคารไม้ อีกทั้งยังขาดแคลนช่างฝีมือที่สามารถทำงานปูนหมักแบบโบราณได้

ทั้งนี้ปัจจัยเรื่องวัสดุของอาคารย่อมส่งผลถึงสภาพของอาคารก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ทำให้เกิดระดับการปรับปรุงอาคารที่แตกต่างกัน รวมถึงกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยด้วย เช่น การหาช่างมาทำงานบูรณะปรับปรุง และงบประมาณ เป็นต้น

โดยสรุป ภาพภาพของอาคารประวัติศาสตร์ย่อมเป็นปัจจัยและข้อจำกัดสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกแนวทางในการปรับปรุงอาคาร อีกทั้งรูปแบบของสถาปัตยกรรมเดิมน่าส่งผลต่อการคุณค่าและความสำคัญในด้านสถาปัตยกรรม ศิลปกรรม ประวัติศาสตร์ที่มากับอาคารตั้งแต่แรกสร้าง ย่อมส่งผลต่อการตัดสินใจและกระบวนการดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในทุกช่วงด้วยเช่นกัน

(3) **ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับ ที่ตั้งของโครงการ**

ทำเลที่ตั้งของอาคารประวัติศาสตร์ย่อมส่งผลต่อ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยย่านวัดเกตการามมีลักษณะเฉพาะที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของย่าน ดังต่อไปนี้

- **บทบาทการเป็นพื้นที่อนุรักษ์ และชุมชนอนุรักษ์ที่เข้มแข็ง**

ด้วยบทบาทของการเป็นชุมชนอนุรักษ์ที่มีการร่วมมือร่วมใจในการปกป้องดูแลชุมชนมาอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการเรียกร้องขอเปลี่ยนผังสีในร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่

(ปรับปรุงครั้งที่ 3) จนประสบผลสำเร็จในปี พ.ศ. 2556 ยิ่งทำให้บทบาทและภาพลักษณ์ของย่านวัดเกตการามในการเป็นชุมชนอนุรักษ์ตัวอย่าง ถูกถ่ายทอดออกไปสู่สาธารณชนภายนอกอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยให้นักท่องเที่ยวหรือนักลงทุนที่ต้องการจะเข้ามาดำเนินกิจการหรือท่องเที่ยวศึกษาภายในย่านมีความเข้าใจชุมชนเบื้องต้น และเป็นการช่วยคัดกรองผู้คนที่มีความสนใจสอดคล้องไปในแนวทางเดียวกันกับชุมชน ให้เข้ามาพักอาศัยและเข้ามาท่องเที่ยวเรียนรู้ในย่านวัดเกตการามมากยิ่งขึ้น ซึ่งส่งผลดีไปยังผู้ประกอบการภายในย่าน และภาพรวมของย่านอีกด้วย

นอกจากนั้น กิจกรรมในเรื่องการอนุรักษ์ต่าง ๆ ที่ผ่านมามีเหมือนเป็นการสร้างฐานความคิดที่สำคัญให้กับคนในชุมชนเอง ทำให้เกิดความตระหนักถึงคุณค่าและความสำคัญของประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม สถาปัตยกรรมท้องถิ่นภายในย่าน และเมื่อผู้คนเห็นถึงคุณค่าและความสำคัญของมรดกทางวัฒนธรรมของย่านแล้ว ย่อมส่งผลต่อการตัดสินใจในการดำเนินการต่าง ๆ ต่อไปได้อย่างดี

- บทบาทความเป็นย่านพักอาศัยเก่าแก่

ความเป็นพื้นที่พักอาศัยเก่าแก่ของย่านวัดเกตการาม เป็นเสน่ห์สำคัญหนึ่งที่ช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ของย่าน เนื่องด้วยวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของคนในชุมชน โดยเฉพาะบริเวณบ้านพักอาศัยที่สอดคล้องสานไปกับการท่องเที่ยวที่เข้ามามีอิทธิพลภายในย่านกว่า 30 ปีมาแล้ว ทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมกับกิจกรรมที่เกิดขึ้นผ่านธุรกิจร้านขายสินค้า ร้านอาหารท้องถิ่น ศาสนสถาน บริการต่าง ๆ ได้ เป็นการช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจภายในย่านและ ช่วยทำให้ย่านวัดเกตการามเป็นชุมชนที่มีชีวิต ไม่ใช่เมืองจำลองที่สร้างขึ้นมาเพื่อรองรับการท่องเที่ยวเท่านั้น นอกจากนี้รูปแบบการอยู่ร่วมกันแบบพึ่งพาอาศัยนี้ ยังเป็นการสร้างความรักความผูกพันที่มีต่อย่านของผู้ที่เข้ามาอยู่ใหม่ด้วย ซึ่งย่อมส่งผลต่อการตัดสินใจในการดำเนินงานในทุกช่วงของกระบวนการ นอกจากนี้แล้ว การใช้งานใหม่ยังจำเป็นต้องสอดคล้อง และเคารพกับการอยู่อาศัยของคนในท้องที่ด้วย

- บทบาทความเป็นย่านศิลปวัฒนธรรมที่มีความหลากหลาย

ด้วยความต่อเนื่องจากการเป็นพื้นที่ที่ถูกประชาสัมพันธิ์ให้เป็น การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์มา ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2542 โดยมีอาคารประวัติศาสตร์เป็นภาพลักษณ์ที่สำคัญของย่าน จนเริ่มมีการนำเอาอาคารมาปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวมากขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้แนวโน้มของการค้าขายภายในย่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งบนถนนเจริญราษฎร์ เน้นไปที่การรองรับนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะกลุ่มที่ชื่นชอบศิลปวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์

ส่งผลทำให้เกิดร้านขายของเก่า แกลเลอรี ร้านขายของทำมือ ร้านขายผ้าพื้นถิ่น นอกจากนี้ อาคารประวัติศาสตร์ยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้กับธุรกิจที่ตั้งอยู่ในอาคารอีกด้วย และเมื่อบทบาทด้านการเป็นพื้นที่ศิลปวัฒนธรรมนี้ยิ่งเข้มแข็งชัดเจนมากขึ้น จึงส่งผลต่อการเลือก นำเอาอาคารประวัติศาสตร์กลับมาใช้งานใหม่ได้มากขึ้นเช่นกัน

- การมีพื้นที่ติดแม่น้ำปิง

การมีพื้นที่ติดแม่น้ำปิงถือว่าเป็นจุดแข็งที่สำคัญของย่านตั้งแต่อดีตจนปัจจุบัน ช่วยส่งเสริมการค้าทั้งในยุคที่เป็นการค้าทางเรือ จนมาถึงยุคที่การท่องเที่ยวมีอิทธิพลกับการเปลี่ยนแปลงของย่าน การมีทำเลที่ตั้งติดริมแม่น้ำปิง ย่อมส่งผลสำคัญตั้งแต่การตัดสินใจ นำเอาอาคารประวัติศาสตร์กลับมาใช้ใหม่ การเลือกการใช้สอยใหม่ รวมถึงการกำหนดแนวทางการดำเนินงาน แต่ในขณะเดียวกัน การมีที่ตั้งโครงการติดริมแม่น้ำก็เป็นข้อจำกัดที่ส่งผลต่อสภาพของอาคารด้วยเช่นกัน อาทิ การโดนดินโคลนจากแม่น้ำซัดเข้าใต้ฐานอาคาร หรือความเสี่ยงต่อสภาวะน้ำท่วม ซึ่งส่งผลต่อรูปแบบการบูรณะ และป้องกันรักษาอาคาร

นอกจากนั้นแล้ว ในด้านของการมีกฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับ **กฎหมายพิเศษเฉพาะพื้นที่** ย่อมเป็นปัจจัยสำคัญในการควบคุมดูแล การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารในเบื้องต้นซึ่งทำงานร่วมกับกระบวนการทางสังคมอย่างไม่เป็นทางการ ซึ่งเป็นฐานในการควบคุมดูแลสังคม หรือย่านอันเป็นที่รักเสมือนบ้านของทุกคนในชุมชน

จากผลสรุปจากการสังเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มกรณีศึกษาทั้ง 5 ลักษณะ เมื่อเปรียบเทียบกับหลักการสากลแล้ว ทำให้เห็นถึงประเด็นที่เป็นจุดแข็งของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในย่านวัดเกตการาม ซึ่งเป็นประเด็นที่สามารถนำมาพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการดำเนินการในอนาคตได้ต่อไป เป็นบทสรุปและข้อเสนอแนะ ในบทที่ 6

บทที่ 6 บทสรุป และข้อเสนอแนะ

จากผลการวิเคราะห์และสังเคราะห์ข้อมูลภายในกลุ่มและระหว่างกลุ่มกรณีศึกษา รวมถึงการนำมาเปรียบเทียบกับแนวทางการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่หลักการสากลได้แนะนำไว้ ทำให้เห็นลักษณะเฉพาะของการดำเนินงานในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อรองรับการท่องเที่ยวในย่านวัดเกตการามได้ชัดเจนและมีความเข้าใจมากขึ้น จนได้ข้อสรุปเพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะในการพัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานภายในย่านได้ต่อไป

โดยในบทนี้ ประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ บทสรุป และข้อเสนอแนะ โดยมีรายละเอียดดังนี้

6.1 บทสรุป

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารเป็นหนึ่งในวิธีการอนุรักษ์ หรือการรับมือกับการเปลี่ยนแปลงอย่างยั่งยืน (Feilden, 1982) โดยทำงานร่วมกับการปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานให้กับอาคาร การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารเป็นการเพิ่มคุณค่าและความสำคัญในการใช้งานให้เหมาะสมกับความต้องการด้านเศรษฐกิจและสังคม จึงมักถูกเลือกใช้กับอาคารบ้านพักอาศัย และอาคารที่ใช้งานในเชิงธุรกิจ จนอาจกล่าวได้ว่า *การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นวิธีการปรับตัวของอาคารประวัติศาสตร์ให้เติบโตไปตามกาลเวลา มากกว่าการหยุดอาคารไว้ที่ช่วงเวลาใดช่วงเวลาหนึ่ง* ด้วยเหตุนี้ผู้ดำเนินการจึงควรมีความรู้ความเข้าใจในการดำเนินงาน และเห็นคุณค่าความสำคัญของอาคารประวัติศาสตร์ มิเช่นนั้นอาจส่งผลกระทบต่อคุณค่าและความสำคัญของอาคารประวัติศาสตร์ได้

จากการศึกษาการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์จากบ้านพักอาศัยดั้งเดิมเป็นการใช้งาน เพื่อรองรับการท่องเที่ยวในย่านวัดเกตการาม ที่มีการดำเนินการเรื่อยมาตลอดกว่า 30 ปี และยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่องในปัจจุบัน มีแนวโน้มที่จะเกิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอย่างต่อเนื่อง จากผลของการเปลี่ยนแปลงของสังคมและเศรษฐกิจทั้งในระดับย่าน ระดับเมืองและในระดับประเทศ และผลการศึกษายังทำให้เข้าใจ กระบวนการและปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ที่มีแบบแผนการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ ประเภทบ้านพักอาศัยดั้งเดิมและพื้นที่โดยรอบทั้งสิ้น 5 แบบแผน

นอกจากนี้ บริบทของย่านวัดเกตการามซึ่งเป็นชุมชนเก่าแก่ของเมืองเชียงใหม่ ที่เคยเจริญรุ่งเรืองในอดีตโดยเฉพาะในยุคการค้าขายทางน้ำ ได้สะท้อนออกมาผ่านสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นที่เป็นเอกลักษณ์ ซึ่งยังคงถูกรักษาไว้ผ่านการนำอาคารประวัติศาสตร์กลับมาใช้ โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อเป็นการเก็บรักษาคุณค่าและรูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นให้คนรุ่นหลังได้เรียนรู้และเข้าใจประวัติศาสตร์ผ่านอาคารเหล่านี้ในปัจจุบัน

การศึกษาการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่านวัดเกตการามพบว่า *กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในย่าน ส่วนใหญ่เกิดขึ้นอย่างเป็นธรรมชาติไม่ได้มีแบบแผนที่ชัดเจน หรือเป็นไปตามหลักการสากลที่ได้ให้คำแนะนำไว้* เนื่องจากการปรับเปลี่ยนอาคารส่วนใหญ่ เกิดขึ้นเพื่อรองรับธุรกิจครอบครัวหรือธุรกิจส่วนตัว จึงส่งผลให้การตัดสินใจ เกิดจากความเห็นชอบและเงื่อนไขส่วนบุคคลเป็นหลัก ถึงแม้ว่าในเรื่องความปลอดภัยและการเขียนแบบก่อสร้างเพื่อขออนุญาตจากภาครัฐ จะมีสถาปนิกหรือวิศวกรเข้ามามีส่วนในการดำเนินการบางส่วนก็ตาม แต่ท้ายสุดการตัดสินใจยังขึ้นอยู่กับกลุ่มเจ้าของโครงการและครอบครัว รวมถึงเจ้าของอาคารผู้เป็น *คนควบคุมดูแลผ่านกรรมสิทธิ์* อย่างไรก็ตามย่านวัดเกตการามยังคงรักษาอาคารประวัติศาสตร์เอาไว้ เป็นภาพลักษณ์สำคัญของย่านได้เป็นอย่างดี โดยจากการศึกษาพบปัจจัยสนับสนุนการคงอยู่ของอาคารประวัติศาสตร์ผ่านการปรับเปลี่ยนการใช้สอย มีดังนี้

1) ลักษณะทางกายภาพของอาคารประวัติศาสตร์

ลักษณะทางกายภาพของอาคารประวัติศาสตร์ในย่านวัดเกตการาม ซึ่งเป็นอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่นที่มีรูปแบบที่หลากหลายทั้งด้านโครงสร้าง อายุ วัสดุ และพื้นที่ ลักษณะทางกายภาพที่หลากหลายเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ตั้งแต่การกำหนดเป้าหมาย การพิจารณาเลือกการใช้งานที่เหมาะสม รวมถึงการพิจารณาระดับการเปลี่ยนแปลงอาคารล้วนเป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึงข้อจำกัดในด้านกายภาพของอาคารทั้งสิ้น

ปัจจัยดังกล่าวถือเป็นทั้งข้อจำกัดและจุดแข็งที่สำคัญของการปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคารในย่าน โดยต้องคำนึงถึงภาพลักษณ์ของอาคารประวัติศาสตร์ คุณค่า และความสำคัญของอาคาร ทั้งในระดับครอบครัว ชุมชน และเมือง ซึ่งกลายเป็นโจทย์เริ่มต้นและตัวกำหนดแนวทางในการตัดสินใจในการดำเนินการอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

2) การให้คุณค่าและความสำคัญต่ออาคารประวัติศาสตร์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและกรรมสิทธิ์การครอบครองอาคาร

การให้เห็นคุณค่าและความสำคัญของอาคารประวัติศาสตร์ ทั้งในระดับครอบครัว และในบริบทที่เป็นย่านอนุรักษ์ดั้งเดิมของเมือง นอกจากจะส่งผลดีต่อสังคมโดยรวมแล้ว ยังส่งผลดีต่อการดำเนินการในย่านอีกด้วย เช่น ในย่านวัดเกตการามมีกลุ่มลูกค้าหลัก คือ นักท่องเที่ยวที่มีความชอบและเห็นคุณค่าของศิลปวัฒนธรรมดั้งเดิม ย่อมส่งผลดีต่อกิจการที่ดำเนินการเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวโดยตรง อีกทั้งสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นเองยังมีส่วนช่วยสนับสนุนภาพลักษณ์ที่ดีกับธุรกิจท่องเที่ยวเชิง

วัฒนธรรมดังกล่าว และเป็นเหตุผลสำคัญให้เจ้าของโครงการเลือกพื้นที่ย่านวัดเกตการาม มาดำเนินกิจการ

สิ่งนี้ชี้ให้เห็นว่า คุณค่าและความสำคัญของอาคารย่อมส่งผลโดยตรงต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ ตั้งแต่การเลือกและนำอาคารกลับมาใช้ การพิจารณาเลือกการใช้สอยอาคารให้เหมาะสม การพิจารณาระดับการเปลี่ยนแปลงอาคาร การพิจารณาขั้นตอนการดำเนินงาน รวมถึงการวางแผนโครงการในระยะยาวและการประชาสัมพันธ์โครงการ

จากการศึกษาพบว่า *การให้คุณค่าและความสำคัญกับอาคารประวัติศาสตร์เชื่อมโยงโดยตรงกับการถือครองกรรมสิทธิ์* โดยพบว่า หากอาคารประวัติศาสตร์ที่บรรพบุรุษเคยอยู่อาศัยอยู่ในการครอบครองของครอบครัวดั้งเดิม ย่อมมีความสัมพันธ์อย่างลึกซึ้งมากกว่าการที่อาคารเป็นเพียงที่อยู่อาศัยหรือสถานที่ดำเนินกิจการ เนื่องจากอาคารเป็นตัวแทนของบรรพบุรุษและครอบครัว ซึ่งเหตุผลนี้ย่อมส่งผลต่อการตัดสินใจในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร ยิ่งไปกว่านั้นพบว่า *การครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารส่วนใหญ่ของกรณีศึกษาในย่านวัดเกตการาม ยังคงอยู่ในการดูแลของครอบครัวดั้งเดิม* ประเด็นนี้จึงเป็นจุดแข็งที่สำคัญที่ช่วยส่งเสริมให้เกิดการตระหนักถึงคุณค่าความสำคัญของตัวอาคารและย่านวัดเกตการาม และยังเป็นผลดีต่อการรักษาอาคารประวัติศาสตร์และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

หากพิจารณาในประเด็นการทำให้เกิดคุณค่าจากการใช้สอยในปัจจุบัน *การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นวิธีการสำคัญที่ช่วยทำให้เกิดการให้คุณค่าและการเห็นความสำคัญต่ออาคารประวัติศาสตร์และย่าน* จากประสบการณ์ในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการใช้งานอาคาร และสามารถพัฒนาขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะผู้ดำเนินกิจการนั้นจะเป็นผู้เช่าหรือเป็นทายาทของครอบครัว ด้วยปรากฏการณ์นี้ย่อม *ทำให้เกิดการส่งต่อการให้คุณค่าและความสำคัญต่ออาคารประวัติศาสตร์ผ่านการใช้งานในปัจจุบัน รวมถึงเกิดความผูกพันในระดับของชุมชนและระดับครอบครัวสืบต่อไป* เป็นการขยายฐานของกลุ่มคนที่เข้าใจและเห็นความสำคัญของอาคารได้อย่างลึกซึ้งให้เพิ่มมากขึ้น

ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารในย่าน

2) การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินของครอบครัวดั้งเดิม



ภาพที่ 105 แผนผังแสดงความเชื่อมโยงของปัจจัยการให้คุณค่าและความสำคัญต่อ

อาคารประวัติศาสตร์ที่สัมพันธ์กับกระบวนการและการดำเนินงานของ

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารของย่านวัดเกตการาม

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

1) ลักษณะของความเป็นชุมชนอนุรักษที่เข้มแข็ง

ลักษณะสำคัญอีกประการหนึ่งของย่านวัดเกตการาม คือ การเป็นชุมชนดั้งเดิมที่มีความเข้มแข็งและมีความต่อเนื่องในการร่วมมือร่วมใจกันดูแลรักษาย่าน ซึ่งเป็นเสมือนบ้านหลังใหญ่ของชุมชน ถึงแม้ว่าภายในย่านจะมีความหลากหลายของเชื้อชาติและศาสนา แต่เหมือนว่าความต่างต่างนี้ จะไม่เป็นอุปสรรคในการอยู่ร่วมกัน หากแต่ทำให้ย่านกลับมีความหลากหลาย และเรียนรู้การอยู่อาศัยร่วมกันบนความต่างต่างนี้มาตั้งแต่ในอดีต

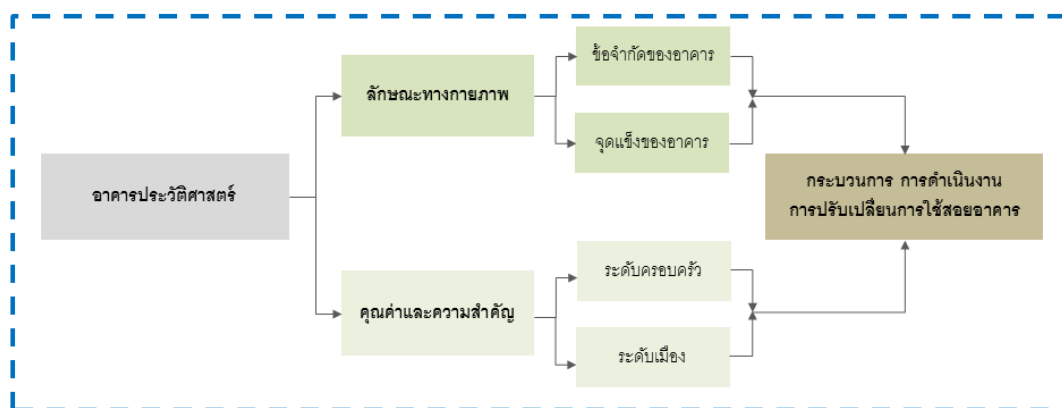
ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ความเข้มแข็งของชุมชนนี้ได้สะท้อนออกมาเป็นภาพลักษณ์และเป็นที่ประจักษ์เรื่อยมา อาทิ การรวมตัวเพื่อเรียกร้องขอเปลี่ยนผังสีของย่านในร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ซึ่งเป็นการพัฒนาที่ไม่ตรงกับความต้องการของสมาชิกในชุมชน และจากการรวมตัวนี้ ทำให้ย่านวัดเกตการามกลายเป็นพื้นที่สีเหลืองทแยงขาวหรือที่ดินอนุรักษเพื่อการอยู่อาศัยมาจนในปัจจุบัน โดยส่งผลให้เกิดการคุ้มครองอาคารประวัติศาสตร์จำนวนมาก จากการขยายถนนตามแผนพัฒนาโดยเฉพาะอาคารบนสองฝั่งถนนเจริญราษฎร์ อีกทั้งยังมีเหตุการณ์การลงประชามติเพื่อเก็บรักษาอาคารศาลาบาตร ในวัดเกตการาม ด้วยเหตุนี้ นอกจากชุมชนจะสามารถรักษาสถาปัตยกรรม อันเป็นมรดกอันมีคุณค่าเอาไว้ได้แล้ว ยังเป็นการสร้างความตระหนักถึงถึงความสำคัญของอาคารประวัติศาสตร์ในชุมชนร่วมกัน ยิ่งไปกว่านั้น มีการจัดทำหนังสือบ้านวัดเกต

(ชาวบ้านย่านวัดเกต, 2549) ที่รวบรวมประวัติความเป็นมาของครอบครัวและสถาปัตยกรรมในย่าน โดยสมาชิกในชุมชนเองด้วย

ความร่วมมือร่วมใจของคนในชุมชนสะท้อนให้เห็นความเข้มแข็งของสมาชิก ที่เห็นความสำคัญและตระหนักถึงคุณค่าของย่าน ด้วยพลังความเข้าใจอันดีร่วมกันและการเก็บรักษาชุมชนเอาไว้ ย่อมส่งผลให้เกิดความภูมิใจ ความรัก และความผูกพันที่มีต่อย่านให้คงอยู่ต่อไป เป็นเสมือนกลไกทางสังคมที่ช่วยให้เกิดการควบคุมและสอดส่องดูแลย่านและอาคารประวัติศาสตร์ รวมถึงมรดกวัฒนธรรมภายในย่านอย่างเข้าใจ และรักษาบริบทอันเป็นเอกลักษณ์นี้ไว้ให้อยู่คู่สังคมเชียงใหม่และประเทศไทย อีกทั้งเป็นการสร้างภูมิคุ้มกันที่สำคัญให้กับคนในพื้นที่และคนภายนอกที่ต้องการจะย้ายเข้ามาเป็นสมาชิกใหม่

โดยกลไกทางสังคมนี้เอง สามารถเป็นส่วนสนับสนุนและควบคุมดูแลให้กฎหมายของภาครัฐสามารถดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ ยิ่งไปกว่านั้นสาธารณชนยังสามารถเข้ามาเรียนรู้การรักษาคคุณค่าและมรดกวัฒนธรรมของย่านผ่านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอย่างเห็นคุณค่า ทั้งนี้ จากกรณีศึกษาสามารถชี้ให้เห็นว่า ชุมชนที่เข้มแข็งและมีความร่วมมือร่วมใจ ควรถูกสานต่อและส่งเสริมให้คงอยู่อย่างมั่นคงคู่กับย่านวัดเกตการามต่อไป

ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารในย่าน



ชุมชนอนุรักษ์ที่เข้มแข็ง → เกิดการสร้างภูมิทัศน์ทางความคิด และการร่วมดูแลผ่าน "กลไกทางสังคม"

ภาพที่ 106 แผนผังแสดงความเชื่อมโยงของปัจจัยทั้ง 3 ประการ อันได้แก่ ลักษณะทางกายภาพ การให้คุณค่าและความสำคัญต่ออาคารประวัติศาสตร์และย่าน รวมถึงการเป็นชุมชนอนุรักษ์ที่เข้มแข็งที่ส่งผลต่อกระบวนการและการดำเนินงานของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารของย่านวัดเกตการาม

ที่มา : ผู้วิจัย (2561)

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่เกิดขึ้นกับอาคารประวัติศาสตร์ในย่าน มีแนวโน้มที่เกิดขึ้นอย่างเป็นไปตามธรรมชาติจากผู้ประกอบการ ด้วยการตัดสินใจส่วนบุคคลเป็นหลัก ส่งผลให้กระบวนการดำเนินการ ไม่ได้มีแบบแผนชัดเจนรวมถึงไม่ได้มีความรู้ และความเข้าใจในเชิงการอนุรักษ์โดยตรง แต่จะกล่าวได้ว่าการคงอยู่ของอาคารประวัติศาสตร์ทั้ง 21 โครงการนี้ เป็นผลมาจากลักษณะสำคัญทั้ง 3 ประการที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้นของย่านวัดเกตการาม ทั้งนี้เพื่อให้เกิดการดำเนินงานที่สมบูรณ์ มีประสิทธิภาพ และเป็นประโยชน์กับการรักษามรดกทางวัฒนธรรมทางด้านสถาปัตยกรรมของย่านให้สมบูรณ์มากขึ้น ผู้วิจัยจึงขอเสนอข้อเสนอแนะ 2 ด้าน ได้แก่ ด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่านวัดเกตการาม และด้านการศึกษา โดยมีรายละเอียดดังนี้



6.2 ข้อเสนอแนะ

6.2.1 ข้อเสนอแนะด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่านวัดเกตการาม

ดังที่กล่าวมาแล้วใน หัวข้อ 5.3 ว่าย่านวัดเกตการามมีลักษณะสำคัญของย่าน ที่ช่วยสนับสนุนในการดูแลรักษาสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นในย่านเอาไว้ คือการเป็นชุมชนอนุรักษ์ที่เข้มแข็ง มีความร่วมมือร่วมใจ และมีความเข้าใจถึงคุณค่าความสำคัญของคนในชุมชนเป็นหัวใจสำคัญ ทำให้ย่านวัดเกตการามยังคงสามารถรักษาอาคารประวัติศาสตร์ และความเป็นพื้นที่อนุรักษ์ดั้งเดิมของเมืองเชียงใหม่อยู่ได้จนถึงปัจจุบัน ท่ามกลางกระแสการเปลี่ยนแปลง ดังนั้นจากการศึกษาการดำเนินงานการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่ผ่านมาจะพบว่ามีประเด็นที่สำคัญอีกหลายประการที่ชุมชนสามารถนำไปพัฒนาและทำความเข้าใจเพิ่มเติม ซึ่งคาดว่าจะสามารถช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในย่านได้สมบูรณ์ยิ่งขึ้นได้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ผู้มีส่วนร่วมควรรักษาข้อดี ในการเลือกการใช้งานใหม่ของอาคารประวัติศาสตร์ ให้สอดคล้องกับการใช้งานเดิม จากการศึกษาชี้ให้เห็นว่า การใช้งานใหม่ที่สอดคล้องกับการใช้งานเดิม เป็นการช่วยให้อาคารประวัติศาสตร์มีแนวโน้มที่จะถูกปรับปรุงเปลี่ยนแปลงน้อยกว่าการใช้งานใหม่ที่ไม่สอดคล้องกันกับการใช้งานเก่า ซึ่งเป็นการช่วยลดผลกระทบต่อคุณค่าและความสำคัญของอาคารประวัติศาสตร์ให้ตีมากขึ้น โดยภาครัฐสามารถช่วยสนับสนุนด้วยการเข้ามาศึกษาเพิ่มเติมในพื้นที่ แล้วจัดทำแนวทางการเลือกการใช้งานใหม่ให้กับอาคารประวัติศาสตร์ในย่านวัดเกตการาม เพื่อเป็นการให้ความรู้ความเข้าใจแก่คนโดยทั่วไปได้เพิ่มขึ้น

2) ผู้มีส่วนร่วมควรมีการศึกษาหลักการข้อแนะนำจากภาครัฐ หรือจากหลักการสากล เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจในเชิงหลักการและเชิงเทคนิควิธีการอนุรักษ์ให้เพิ่มมากขึ้น รวมถึงควรเสริมจุดที่ขาดของกระบวนการอนุรักษ์ในย่านจากในอดีตที่ผ่านมาโดยเฉพาะเรื่อง การจัดบันทึกสภาพอาคารและความเป็นไปตลอดกระบวนการทำงาน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับอาคารประวัติศาสตร์ให้ครบถ้วนสมบูรณ์ เพื่อเป็นฐานข้อมูลในการใช้ดูแลรักษาอาคารประวัติศาสตร์นั้น ๆ ต่อไปในอนาคต และเป็นประโยชน์ต่อการนำไปประยุกต์ใช้กับอาคารอื่นในย่านได้ต่อไป โดยนอกจากจะเป็นการจัดบันทึกด้วยตนเองแล้ว การสนับสนุนให้มีการทำวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับเทคนิคการก่อสร้างสำหรับอาคารในย่าน เป็นแนวทางหนึ่งในการส่งต่อข้อมูลอันมีค่า และสามารถนำมาต่อยอดเพื่อเผยแพร่แก่บุคคลโดยทั่วไปได้เช่นกัน

อีกทั้งควรให้ความสำคัญในเรื่องของ การวางแผนในระยะยาวรวมถึงการเผยแพร่สื่อสารประวัติศาสตร์ ความเป็นมา และกระบวนการปรับปรุงการใช้สอยที่เกิดขึ้นให้แก่สาธารณชนให้เข้าถึงข้อมูลได้มากขึ้น ในเบื้องต้นสามารถเรียนรู้ได้จากโครงการที่เป็นกรณีศึกษาในย่านเอง อาทิเช่น การ

จัดนิทรรศการ การจัดพิพิธภัณฑ์ครอบครัว การสื่อสารโดยใช้สื่อออนไลน์ เป็นต้น การสื่อสารประชาสัมพันธ์นี้ เป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีให้กับชุมชน นักท่องเที่ยว และสาธารณชนได้มีความเข้าใจ เห็นคุณค่าและความสำคัญของอาคารประวัติศาสตร์ให้ไปในวงกว้างมากขึ้น ถือเป็นกลไกสำคัญที่จะทำให้อาคารประวัติศาสตร์สามารถดำรงอยู่ได้อย่างยั่งยืนต่อไป โดยไม่ต้องพึ่งพาชุมชนอันเป็นที่ตั้งเพียงอย่างเดียว และเป็นการดำเนินการในเชิงรุก คือการส่งสารที่ดีไปยังคนภายนอกที่จะเข้ามามีส่วนร่วมร่วมกับพื้นที่ย่านในอนาคตได้อีกด้วย

3) ภาครัฐควรมีการจัดทำแผนพัฒนาพื้นที่เฉพาะในย่านร่วมกับคนในชุมชน เพื่อหาแนวทางในการควบคุมดูแล การเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นเนื่องด้วยแรงขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวให้เป็นรูปธรรม เพื่อป้องกันการเติบโตและการเปลี่ยนแปลงที่เข้ามาอย่างรวดเร็วจนเกินความสามารถของกลไกทางสังคมจะสามารถควบคุมดูแลได้ และเป็นการเพิ่มเครื่องมือในการจัดการดูแลสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของย่าน หากการให้คุณค่าและความสำคัญต่ออาคารประวัติศาสตร์ของผู้มีส่วนร่วมลดความเข้มแข็งลงเมื่อกาลเวลาผ่านไป

4) ภาครัฐควรมีการสนับสนุนหรือเสริมสร้างแรงจูงใจให้มีการดูแลรักษาอาคารประวัติศาสตร์เอาไว้เป็นรูปธรรม เช่น การให้ทุนการปรับปรุงรักษาอาคารที่เข้าเกณฑ์ตามมาตรฐานที่ตั้งไว้ หรือมีนโยบายลดหย่อนภาษีแก่ผู้ดูแลรักษาอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้กับผู้ประกอบการ อีกทั้งยังช่วยลดภาระความกดดันในด้านการเงินซึ่งน่าจะช่วยให้ผู้ดำเนินโครงการสามารถให้ความสำคัญกับการดูแลรักษาอาคารได้มากขึ้น

5) ภาครัฐและชุมชนควรมีการรวบรวมองค์ความรู้ เทคนิคเชิงช่างที่มีอยู่ในท้องถิ่น และแนวทางการปรับปรุงอาคาร และดำเนินการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนสามารถเข้าถึงข้อมูลได้สะดวกและทั่วถึงที่สุด อีกทั้งควรสนับสนุนการปรับปรุงอาคารด้วยเทคนิควิธีการแบบดั้งเดิม เพื่อทำให้องค์ความรู้นี้แพร่หลายและเป็นที่ยอมรับ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับภาคเอกชน และช่างฝีมือในท้องถิ่นให้สามารถดำรงภูมิปัญญาท้องถิ่นเอาไว้ได้อย่างเหมาะสม

6) ภาครัฐควรดูแลระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานของชุมชนให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม มีความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยท้องถิ่นและนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะบนถนนเจริญราษฎร์ ถนนสายหลักของย่าน อาทิเช่น การเอื้อให้มีทางเดินเท้า ทางระบายน้ำ หรือควบคุมเรื่องผลกระทบที่มาจากถนน เช่น ควบคุมความเร็วของรถอย่างเคร่งครัด ที่ส่งผลต่อมลภาวะทางเสียง และฝุ่นควัน ในพื้นที่ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย การปรับปรุงอาคารประวัติศาสตร์เพื่อรองรับการท่องเที่ยวในพื้นที่

6.2.2 ข้อเสนอแนะด้านการศึกษา

สำหรับการศึกษาในอนาคตเรื่องการปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในวัดเกตการามยังคงมีประเด็นที่ควรทำการศึกษาเพิ่มเติมหลายประเด็น ดังนี้

- 1) การปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่เกิดขึ้นจากอาคารที่เกิดขึ้นในอาคารยุคหลัง เช่น อาคารประวัติศาสตร์ที่ถูกสร้างด้วยรูปแบบสมัยใหม่ (modern) ในย่าน แล้วได้รับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อรองรับการใช้งานใหม่ รวมถึงรูปแบบการสร้างอาคารใหม่ที่เกิดขึ้นโดยมีความตั้งใจให้เกิดความสอดคล้องกับรูปแบบอาคารดั้งเดิมภายในย่าน รวมถึงกระบวนการและแนวความคิดของผู้มีส่วนร่วม ซึ่งจะทำได้ข้อมูลสถานการณ์การใช้งานอาคาร เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวในย่านวัดเกตการามที่สมบูรณ์ขึ้น
- 2) การรวบรวมข้อมูลเชิงเทคนิควิธีการเชิงช่าง จากการเรียนรู้ผ่านรูปแบบอาคารประวัติศาสตร์ภายในย่าน รวมถึงการดำเนินการบูรณะที่ผ่านมา และผลของการดำเนินการ เพื่อเรียนรู้ ทำความเข้าใจ และสามารถเลือกนำไปประยุกต์ใช้กับอาคารต่างในย่านได้อย่างเหมาะสมต่อไป
- 3) การศึกษาเอกลักษณ์และแบบแผนของสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นภายในย่านวัดเกตการาม กับบทบาทความสำคัญและอิทธิพลของสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นล้านนา และสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของประเทศไทยในเชิงลึกให้เพิ่มมากขึ้น เพื่อทำความเข้าใจถึงคุณค่าและความสำคัญของสถาปัตยกรรมภายในย่านได้อย่างถูกต้อง และชัดเจนให้มากยิ่งขึ้น

รายการอ้างอิง

- Brand, S. (1995). *How buildings learn : what happens after they're built*. London: Penguin.
- Bullen, P. A., & Love, P. E. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. *Structural Survey*, 29(5), 411-421.
- CHUA, R., & Deguchi, A. (2011). Tourist Dependent Adaptive reuse in the old residential quarter of Melaka city, Malaysia. *Malayisa. J. Archit. Plann.*
- ICOMOS, A. (2013). *The Burra Charter: the Australia ICOMOS charter for places of cultural significance 2013*: Australia ICOMOS Incorporated.
- Kincaid, D. (2003). *Adapting buildings for changing uses: guidelines for change of use refurbishment*: Routledge.
- Latham, D. (2000). *Creative re-use of buildings*. Shaftesbury: Donhead.
- Orbasli, A. (2008). *Architectural Conservation: Principles and Practice*. West Sussex: Blackwell Publishing Ltd.
- Pimonsathean Yongtanit. (2002). Current Issues Concerning Adaptive Re-use in the Conservation of Urban Cultural Heritage. 4.
- Robiglio, M. (2016). *The Adaptive Reuse Toolkit : How Cities Can Turn their Industrial Legacy into Infrastructure for Innovation and Growth*. German: The German Marshall Fund of the United States.
- The Heritage Council of NSW, A. (2008). *New Uses for Heritage Places : Guidelines for the adaptation of Historic Buildings and sites*. Retrieved from Australia
- Vloet, J. (2561, 17 มีนาคม) /Interviewer: ปวีณะ ศิริวัฒน์ชัยพร.
- Weeks, K. D., & Grimmer, A. E. (1995). *The Secretary of the Interior's Standards for the Treatment of Historic Properties: With Guidelines for Preserving, Rehabilitation, Restoring & Reconstructing Historic Buildings*: DIANE Publishing.
- กณิกนันท์ วิมาลา. (2552). พัฒนาการพื้นที่ใช้สอยเรือนร้านค้าย่านวัดเกต จังหวัดเชียงใหม่. (ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต), มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เชียงใหม่.
- กวิน ตรีภิตติวงศ์. (2561, 15 มีนาคม) /Interviewer: ปวีณะ ศิริวัฒน์ชัยพร.
- คุณซซซัย จุลตามระ. (2561, 21 มีนาคม) /Interviewer: ปวีณะ ศิริวัฒน์ชัยพร.

- เฉลียว ปิยะชน. (2552). เรือนกาแล. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์เมืองโบราณ.
- ชาวบ้านย่านวัดเกต. (2549). บ้านตัววัดเกต. เชียงใหม่: ชมพูการพิมพ์และถ่ายเอกสาร.
- ฐานิศร์ อมรธีรสรณ์. (2561, 20 มีนาคม) /Interviewer: ปวีณะ ศิริวัฒน์ชัยพร.
- ณรงค์ยศ ทองอยู่. (2561) /Interviewer: ปวีณะ ศิริวัฒน์ชัยพร.
- ดวงจันทร์ อาภาวิชชุต์. (2543). เชียงใหม่ก้าวสู่ศตวรรษที่ 21. เชียงใหม่: ศูนย์ศึกษาปัญหาเมืองเชียงใหม่.
- ดวงจันทร์ อาภาวิชชุต์ เจริญเมือง. (2549). เมืองเชียงใหม่ที่ยั่งยืน แนวความคิดและประสบการณ์ของย่านวัดเกต. เชียงใหม่: หจก.เชียงใหม่โรงพิมพ์แสงศิลป์.
- ทิว วิชัยชัชตะ. (2529). 134
- ธนิต ชุมแสง และคณะ. (2554). แนวทางการออกแบบสถาปัตยกรรม ย่านถนนเจริญราษฎร์. เชียงใหม่: ล็อคอินดีไซน์เวิร์ค.
- ปรานอม ต้นสุขานันท์. (2559). การอนุรักษ์ชุมชนเมือง. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ปรานอม ต้นสุขานันท์ และวิทยา ดวงธิดา. (2556). แนวทางการพัฒนาความเป็นย่านหลากหลายมิติของเมืองเชียงใหม่. เชียงใหม่: โรงพิมพ์ปุ้-เป้.
- ปัญจวัฒน์ สุขสภา. (2561) /Interviewer: ปวีณะ ศิริวัฒน์ชัยพร.
- ปิ่นรัชฎ์ กาญจนันชิตติ. (2552). การอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมและชุมชน. กรุงเทพฯ: : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พัฒนิตา ตียาภรณ์. (2561) /Interviewer: ปวีณะ ศิริวัฒน์ชัยพร.
- พิรยา บุญประสงค์. (2560). กระบวนการการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยในตึกแถว : กรณีศึกษาตึกแถวบริเวณท่าเตียน กรุงเทพฯ. (ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรดุษฎีบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิยะดา ทองมิตร. (2558). นพบุรีศรีนครพิงค์เชียงใหม่ หัวแวนแห่งล้านนา วารสารเมืองโบราณ, 41, 54-64.
- วิวัฒน์ เตมียพันธ์. (2553). เรือนพักอาศัย รูปแบบความสำคัญของสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น. ASAปริทรรศน์ (ภูมิปัญญาชาวบ้าน สู่งานสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น), 219-238.
- สมโชติ อ่องสกุล. (2546). รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ โครงการวิจัยประวัติศาสตร์ชุมชนในเชียงใหม่: การสร้างประวัติศาสตร์ท้องถิ่น. Retrieved from กรุงเทพฯ:
- สมพร สง่าวงศ์ และจิรติกาล พันธุศิลป์ และคณะ. (2559). รายงานวิจัยเพื่อท้องถิ่นฉบับสมบูรณ์ การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของย่านวัดเกตโดยความร่วมมือของภาคประชาชนย่านวัดเกตจังหวัดเชียงใหม่: รายงานวิจัยเพื่อท้องถิ่นฉบับสมบูรณ์. Retrieved from

สรรพวิทย์ คงประยูร. (2561, 16 มีนาคม) /Interviewer: ปวีณะ ศิริวัฒน์ชัยพร.

สันต์ สุวัจนราภินันท์. (2559). เชียงใหม่-ใหม่: สถาปัตยกรรมสมัยใหม่แห่งเมืองเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ.2427-2518. เชียงใหม่: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ศูนย์บริหารงานวิจัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

สามารถ สิริเวชพันธ์. (2553). วิเคราะห์สถาปัตยกรรมล้านนา. ASA พิพิธภณศน์(ภูมิปัญญาชาวบ้าน สู่งานสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น), 59-74.

สิทธิศักดิ์ เปาอินทร์. (2561) /Interviewer: ปวีณะ ศิริวัฒน์ชัยพร.

อนุ เนินหาด. (2546). ย่านวัดเกตการาม. เชียงใหม่: บริษัท นพบุรีการพิมพ์ จำกัด.

อภิญา นนทน์นาท. (2558). พันธรัก รักษาตัวตน "คนเชียงใหม่". เมืองโบราณ, 41.3, 59-64.

อานนท์ จันทรปัญญา. (2561, 19 มีนาคม) /Interviewer: ปวีณะ ศิริวัฒน์ชัยพร.

โอกาส เขวอนปรีชา. (2561) /Interviewer: ปวีณะ ศิริวัฒน์ชัยพร.



ภาคผนวก

ตัวอย่างแบบสอบถามในการสัมภาษณ์ แบบกึ่งโครงสร้าง

แบบสอบถามการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อการท่องเที่ยว ในย่านวัดเกตการาม

ชื่ออาคาร / ร้านค้า.....ประเภทธุรกิจปัจจุบัน.....

ที่อยู่ เลขที่ ถนนเจริญราษฎร์ / ถนนหน้าวัดเกต / ถนนอื่น ๆ ต.ช้างม้อย / ต.วัดเกต อ.เมือง เชียงใหม่

ชื่อผู้ให้ข้อมูล.....ตำแหน่ง/หน้าที่.....อายุ.....เพศ ช / หญิง

เกี่ยวกับอาคาร

ปีที่เริ่มสร้างอาคาร พ.ศ..... อายุ.....ปี เจ้าของเดิม.....

รูปแบบ และลักษณะอาคาร.....

ลักษณะพิเศษ.....

วัสดุ..... โครงสร้าง จำนวน ชั้น

ประวัติอาคาร และการใช้งาน

ประวัติการต่อเติมอาคาร

การใช้สอยเพื่อรองรับการท่องเที่ยว

ปีที่เริ่มนำมาใช้เพื่อรองรับการท่องเที่ยว พ.ศ..... ใช้งานเพื่อรองรับการท่องเที่ยว มานาน.....ปี

ผู้ดำเนินการสถานะกรรมสิทธิ์ โดยการ ครอบครอง / เช่า / ซื้อ /

กลุ่มลูกค้าลักษณะธุรกิจ.....

ระยะเวลาในการดำเนินการงบประมาณ ปีที่ดำเนินงาน.....

เหตุที่ตัดสินใจเลือกอาคารมาใช้งานเพื่อการรองรับท่องเที่ยว

สภาพอาคาร ก่อนการปรับปรุง และปัญหาที่พบ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง และกระบวนการ

A. การให้คุณค่าทางสังคม

ความผูกพัน และความทรงจำที่มีต่อย่านวัดเกตการาม

.....

.....

ความผูกพัน และความทรงจำที่มีต่ออาคาร

.....

.....

B. การเลือกการใช้งาน ใหม่

.....

.....

C. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการปรับเปลี่ยนอาคาร

.....

.....

D. วิธีการที่เลือกใช้ในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคาร

การเปลี่ยนแปลงอาคารที่เกิดขึ้น.....

STRUCTURE / โครงสร้าง.....

SERVICE/ งานระบบ.....

SKIN / เปลือกอาคาร.....

SPACE PLAN / ผังพื้นที่.....

STUFF / เครื่องเรือน.....

รายละเอียดการปรับปรุงย่อยอื่น ๆ

.....

.....

E. มีการวางแผน ระยะยาวอย่างไร – งบประมาณ

.....

.....

F. การสื่อความหมาย ประชาสัมพันธ์

.....

.....

G. ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับงานดำเนินงาน

..... เจ้าของอาคาร เจ้าของธุรกิจ สถาปนิก /ผู้ออกแบบ นักอนุรักษ์
ชุมชน นักการตลาด ครอบครัว ผู้รับเหมา
 ลูกค้าเดิม อื่น ๆ

แต่ละกลุ่มมีบทบาทในการร่วมดำเนินการ ตัดสินใจอย่างไร

.....

ประเด็นเพิ่มเติม

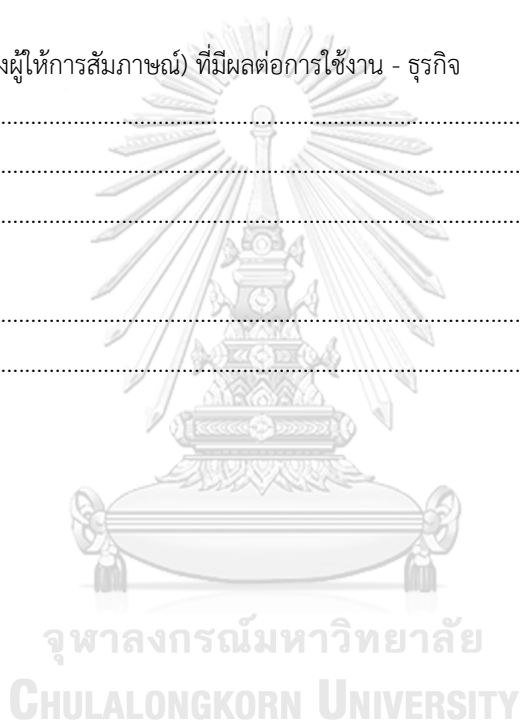
ผลตอบรับ (ในมุมมองของผู้ให้การสัมภาษณ์) ที่มีผลต่อการใช้งาน - ธุรกิจ

.....

ปัญหาและอุปสรรคที่เจอ

.....

ผังพื้นที่ในปัจจุบัน



ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวปวีณา ศิริวัฒน์ชัยพร เกิดวันพฤหัสบดีที่ 9 ตุลาคม 2529 ที่จังหวัด กรุงเทพมหานคร หลังจากได้สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษา ชั้นปีที่ 6 จากโรงเรียนสามเสน วิทยาลัย กรุงเทพมหานคร ได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สาขา สถาปัตยกรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สำเร็จการศึกษาในปี การศึกษา 2552 หลังจากจบการศึกษาได้ทำงานเป็นสถาปนิกภายใน ทั้งบริษัทเอกชนและทำงาน อิสระ ต่อมาได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรม ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2559

