

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา การวางแผนพัฒนา และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาที่ผ่านมาสามารถสรุปได้ว่า การวางแผนพัฒนาย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างจะเป็นส่วนหนึ่งของการอนุรักษ์เกาะรัตนโกสินทร์ โดยจะเป็นกลยุทธ์ของ " การพัฒนาภายใต้กรอบของการอนุรักษ์ " ที่จะเน้นบทบาทในการพัฒนาเอกลักษณ์ที่สำคัญของพื้นที่ย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้าง คือการเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่ให้บริการแก่พื้นที่โดยรอบที่เกี่ยวข้อง และให้บริการแก่ผู้ที่ใช้บริการการเป็นจุดเชื่อมต่อการสัญจรที่สำคัญของพื้นที่นั่นเอง

การศึกษาในบทที่ผ่านมาแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและแนวโน้มในอนาคตของพื้นที่ในการเติบโตของกิจกรรมพาณิชย์กรรมในพื้นที่ ทั้งประเภทที่คงอยู่แต่เดิมมาตั้งแต่ในอดีต และประเภทที่มีแนวโน้มว่าจะเกิดขึ้นเพื่อรองรับกิจกรรมต่างๆที่อาจเกิดขึ้นใหม่ ซึ่งการศึกษาในบทนี้จะเป็นการสร้างวิสัยทัศน์ในอนาคตของพื้นที่ และการวางแผนในการพัฒนาย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างในอนาคต และบทสรุปเพื่อการเสนอแนะสำหรับประโยชน์ในการศึกษาในครั้งต่อไป

6.1) วิสัยทัศน์ในการวางแผนพัฒนาย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้าง

การวางแผนพัฒนาย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างในอนาคต จะต้องเป็นการวางแผนเพื่อพัฒนาพื้นที่ทั้งทางด้านสภาพทางกายภาพ เพื่อให้เกิดความสวยงาม เป็นระเบียบ ตอบสนองต่อประโยชน์ใช้สอย และมีความดึงดูดใจ และต้องเป็นการวางแผนเพื่อพัฒนาทางด้านกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมอันเป็นเสน่ห์ และเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างมาช้านาน โดยอยู่ภายใต้กรอบของการอนุรักษ์ของเกาะรัตนโกสินทร์เป็นสิ่งสำคัญ

6.2) แผนในการพัฒนาย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้าง

6.2.1) วัตถุประสงค์ในการพัฒนา

- 1) เพื่อวางแผนทางในการพัฒนาพื้นที่โดยกระบวนการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และจัดระเบียบการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- 2) เพื่อวางแผนทางในการพัฒนากิจกรรมที่เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ ซึ่งประกอบไปด้วย กิจกรรมการสัญจร กิจกรรมพาณิชย์กรรม กิจกรรมด้านการท่องเที่ยว ฯลฯ
- 3) เพื่อวางแผนทางในการปรับปรุงสาธารณูปโภคให้เพียงพอ รวมทั้งการจัดระเบียบให้มีความเหมาะสมและรองรับต่อกิจกรรมของพื้นที่ในอนาคต
- 4) เพื่อเป็นการอนุรักษ์ และปรับปรุงพื้นที่ ให้สามารถคงอยู่ได้อย่างสอดคล้องกับการพัฒนาในอนาคต

6.2.2) นโยบายในการพัฒนา

จากนโยบายหลักของพื้นที่ ซึ่งสนับสนุนให้บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์เป็นศูนย์กลางวัฒนธรรม เป็นสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์โบราณคดี ศูนย์บริหารราชการ และสถาบันการศึกษา

พร้อมทั้งควบคุมมิให้มีการขยายตัวของกิจกรรมต่างๆที่จะก่อให้เกิดปัญหาความหนาแน่น ความแออัด และปัญหาด้านภาวะมลพิษ นั้น

เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ และไม่ขัดต่อนโยบายหลักของพื้นที่ นโยบายในการพัฒนาพื้นที่ย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้าง จึงควรจะพัฒนาพื้นที่ด้วยกระบวนการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) เพื่อทำการพัฒนาพร้อมกับการอนุรักษ์ในพื้นที่ดังกล่าว

6.2.3) แนวทางการพัฒนาพื้นที่

1) วางแผน และจัดระเบียบการใช้ที่ดิน โดยกำหนดและแบ่งย่านการพัฒนา (Zoning) ให้ชัดเจน โดยพิจารณาถึงความสัมพันธ์เชื่อมโยงของการใช้ที่ดินให้มีความสอดคล้องกับกิจกรรม

2) วางแผน และจัดระเบียบของกิจกรรม โดยพิจารณาถึงความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับปัจจัยต่างๆ เช่น กิจกรรมการสัญจรควรมีการกำหนดรูปแบบและประเภทให้สัมพันธ์กับโครงข่ายโดยรวม และสัมพันธ์กับกิจกรรมประเภทอื่นๆ กิจกรรมพาณิชย์กรรมควรมีการกำหนดย่านการพัฒนาที่ชัดเจน ฯลฯ

3) วางแผนในการอนุรักษ์ (Conservation) หรือบูรณะปรับปรุง (Rehabilitation) พื้นที่ในสวนที่มีคุณค่าทั้งทางประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม และโบราณสถาน รวมทั้งวางแผนในการก่อสร้างขึ้นใหม่ (Redevelopment) ในพื้นที่ส่วนที่ควรแก่การปรับปรุง

4) จัดระบบสาธารณูปโภคให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ ทั้งทางด้านกายภาพ และทางด้านกิจกรรม

6.2.4) ลำดับความสำคัญในการพัฒนา

เป็นการสรุปถึงพื้นที่ในลำดับต่างๆของการพัฒนา เพื่อให้มีความสอดคล้องกับการจัดเตรียมพื้นที่ในการพัฒนา ซึ่งจะมีขั้นตอนใน 3 ระยะดังต่อไปนี้

1) ให้มีการพัฒนาเร่งด่วนภายในระยะเวลา 5 ปี สำหรับพื้นที่ที่เกิดปัญหา หรือพื้นที่ที่มีแนวโน้มจะเกิดการเปลี่ยนแปลงในระยะเวลาสั้น รวมทั้งการควบคุมกิจกรรม และสิ่งปลูกสร้างที่ทำลายลักษณะดั้งเดิม หรือเอกลักษณ์ของพื้นที่

2) ให้มีการปรับปรุงในระยะกลาง คือระหว่าง 5 - 15 ปี โดยกระบวนการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง เพื่อทดแทนพื้นที่ในสวนที่มีคุณค่า และส่วนที่ควรแก่การปรับปรุง รวมทั้งป้องกันปัญหาต่างๆที่อาจเกิดขึ้นได้ในระยะยาว

3) ให้มีการปรับปรุงในระยะยาว คือตั้งแต่ 15 ปีเป็นต้นไป โดยเป็นการจัดเตรียมพื้นที่เพื่อให้มีความสอดคล้องไปกับการพัฒนาของพื้นที่อื่นๆโดยรวมในเกาะรัตนโกสินทร์ เพื่อให้เกิดความเป็นเอกลักษณ์โดยรวมตามวัตถุประสงค์ของนโยบายหลักในการพัฒนาของพื้นที่

6.2.5) แผนในการพัฒนา

6.2.5.1) แผนในการพัฒนาด้านกายภาพ

(1) กำหนดเขตพื้นที่ในการพัฒนา โดยแบ่งออกเป็น 3 เขตพื้นที่คือ

- พื้นที่เขตพัฒนา (Developed Zone) อันเป็นบริเวณพื้นที่ที่จะยินยอมให้มีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงได้อย่างเต็มที่ทั้งทางกายภาพและกิจกรรม โดยการพัฒนาจะต้องอยู่ภายใต้กรอบของการอนุรักษ์ของเกาะรัตนโกสินทร์

- พื้นที่เขตพัฒนาปานกลาง (Medium Developed Zone) อันเป็นบริเวณพื้นที่ที่จะยินยอมให้มีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงได้บ้างทั้งทางกายภาพและกิจกรรม โดยการพัฒนาจะต้องไม่มีการรื้อถอนทำลาย แต่ให้เป็นในลักษณะของการปรับปรุงฟื้นฟู และจะต้องอยู่ภายใต้กรอบของการอนุรักษ์ของเกาะรัตนโกสินทร์

- พื้นที่เขตอนุรักษ์ (Conserved Zone) อันเป็นบริเวณพื้นที่ที่จะอนุรักษ์รักษาไว้ อันเนื่องมาจากเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่าทั้งทางด้านกายภาพและกิจกรรม โดยอาจอนุญาตให้ทำกิจกรรมบางอย่างได้บ้างที่ไม่มีผลกระทบต่อพื้นที่อนุรักษ์ (แผนผังที่ 6.1 ผังการกำหนดเขตพื้นที่ในการพัฒนาของย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างในอนาคต)

(2) พัฒนาระบบคมนาคม เนื่องมาจากลักษณะที่เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ขึ้นอยู่กับระบบการคมนาคมขนส่ง จึงควรให้มีการปรับปรุงระบบการส่งต่อระหว่างทางน้ำและทางบก โดยเฉพาะการขนส่งสาธารณะให้มีความเพียงพอและสอดคล้องกับการขยายตัวในอนาคต รวมทั้งจัดเตรียมที่จอดรถให้มีขนาดกว้างและเพียงพอต่อรถทัวร์นำเที่ยวขนาดใหญ่โดยอยู่ในบริเวณโดยรอบของพื้นที่และเชื่อมโยงกับพื้นที่ด้วยระบบขนส่งสาธารณะ เพื่อรองรับกิจกรรมที่จะเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการขยายตัวของการท่องเที่ยวอีกด้วย

(3) พัฒนาระบบสาธารณูปโภคของพื้นที่ อันเนื่องมาจากการที่จะต้องรองรับประชาชนเป็นจำนวนมากในอนาคต โดย

- พัฒนาระบบการรวบรวมน้ำเสียและการบำบัด
- พัฒนาระบบกำจัดขยะ
- พัฒนาระบบป้องกันน้ำท่วม ซึ่งเป็นปัญหาหลักของพื้นที่ที่จะต้องประสบทุกๆปี

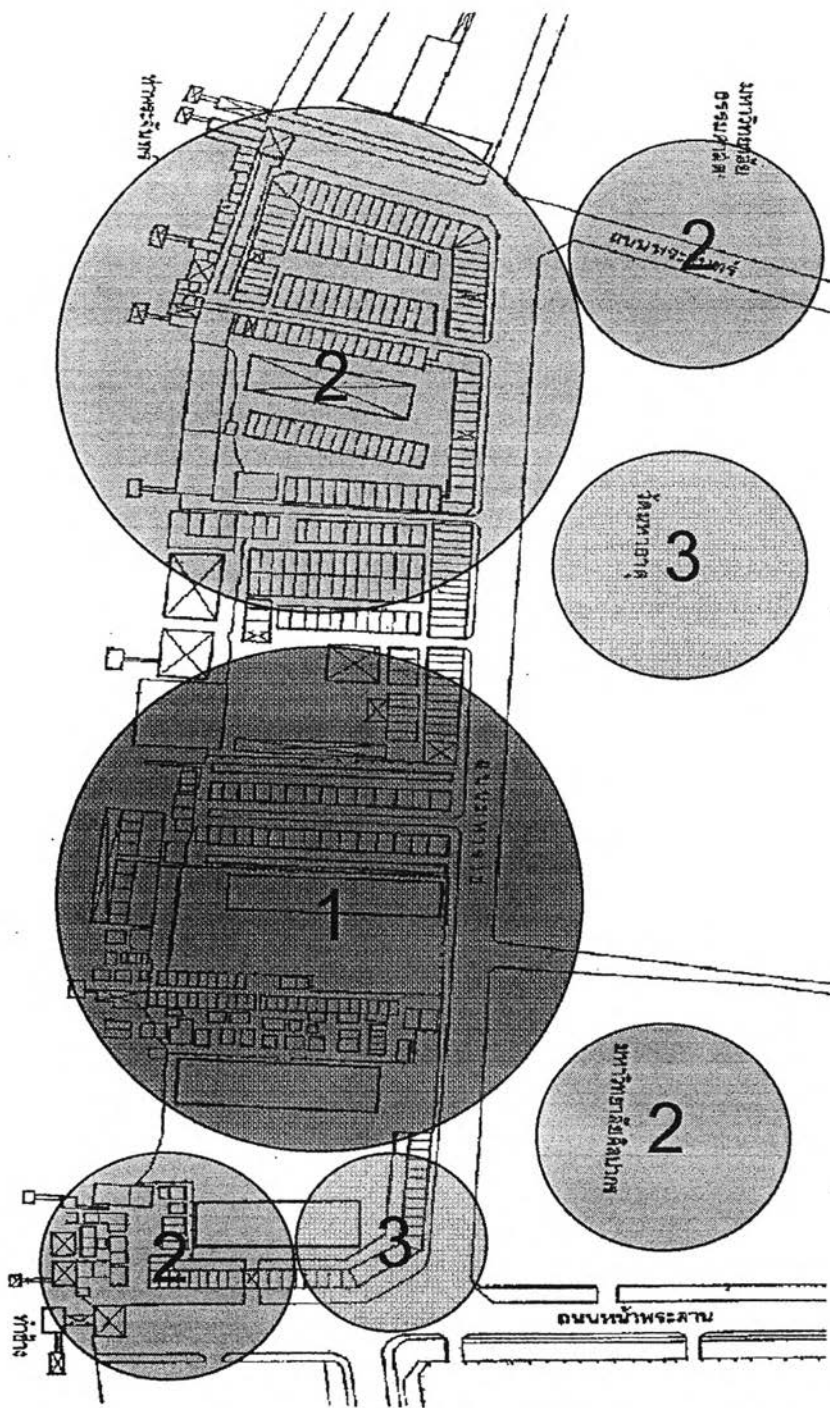
6.2.5.2) แผนในการพัฒนาด้านกิจกรรม

(1) พัฒนากิจกรรมการคมนาคมขนส่งที่เป็นกิจกรรมหลักของพื้นที่ ให้มีความเพียงพอและสอดคล้องกับการขยายตัวของประชาชนที่ใช้บริการของพื้นที่ในอนาคต โดยอาจมีการเพิ่มประเภทของกิจกรรมการคมนาคมขนส่งให้มีจำนวนที่มากและมีความหลากหลาย เช่น

- การเพิ่มระบบขนส่งมวลชนขนาดเล็กเข้ามาในพื้นที่เพื่อเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ใช้บริการ และเพื่อรองรับการขยายตัวของการท่องเที่ยวของพื้นที่ในอนาคต

- การเพิ่มเวลาในการรองรับผู้ใช้บริการของระบบขนส่งสาธารณะทั้งทางน้ำและทางบก โดยอาจมีการขยายเวลาในการรองรับผู้ใช้บริการที่มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในช่วงกลางคืน อันเนื่องมาจากปัจจัยในด้านต่างๆของพื้นที่ในอนาคต และจะส่งเสริมให้กิจกรรมที่เป็นกิจกรรมรองของพื้นที่ เช่น กิจกรรมพาณิชยกรรม มีการขยายตัวตามไปด้วยเช่นกัน (แผนผังที่ 6.2 ผังการพัฒนาด้านการคมนาคมขนส่งของย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างในอนาคต)




(2) พัฒนากิจกรรมด้านพาณิชยกรรม โดยจัดเตรียมพื้นที่ให้มีความเหมาะสมของที่ตั้ง และมีความเพียงพอกับการขยายตัวในอนาคตของกิจกรรมพาณิชยกรรมในแต่ละประเภท โดยมีการแบ่งกลุ่มพื้นที่ของกิจกรรมพาณิชยกรรมแต่ละประเภท ให้มีความสอดคล้องกับความสัมพันธ์ขององค์ประกอบทั้งทางด้านกายภาพและทางด้านกิจกรรมที่จะเพิ่มขึ้น (ตารางที่ 6.1 การคาดการณ์จำนวนร้านค้าพาณิชยกรรมประเภทต่างๆในย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างในปีพ.ศ. 2545 และ แผนผังที่ 6.3 ผังการพัฒนาและการแบ่งกลุ่มพื้นที่กิจกรรมพาณิชยกรรมของย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างในอนาคต)



การวางแผนพัฒนาย่านทำพระจันทร์ - ทำข้าง

แสดง : แสดงผังการกำหนดเขตพื้นที่ในการพัฒนาของย่านทำพระจันทร์ - ทำข้างในอนาคต

สัญลักษณ์ :

-  พื้นที่เขตพัฒนา
-  พื้นที่เขตพัฒนาปานกลาง
-  พื้นที่เขตอนุรักษ์

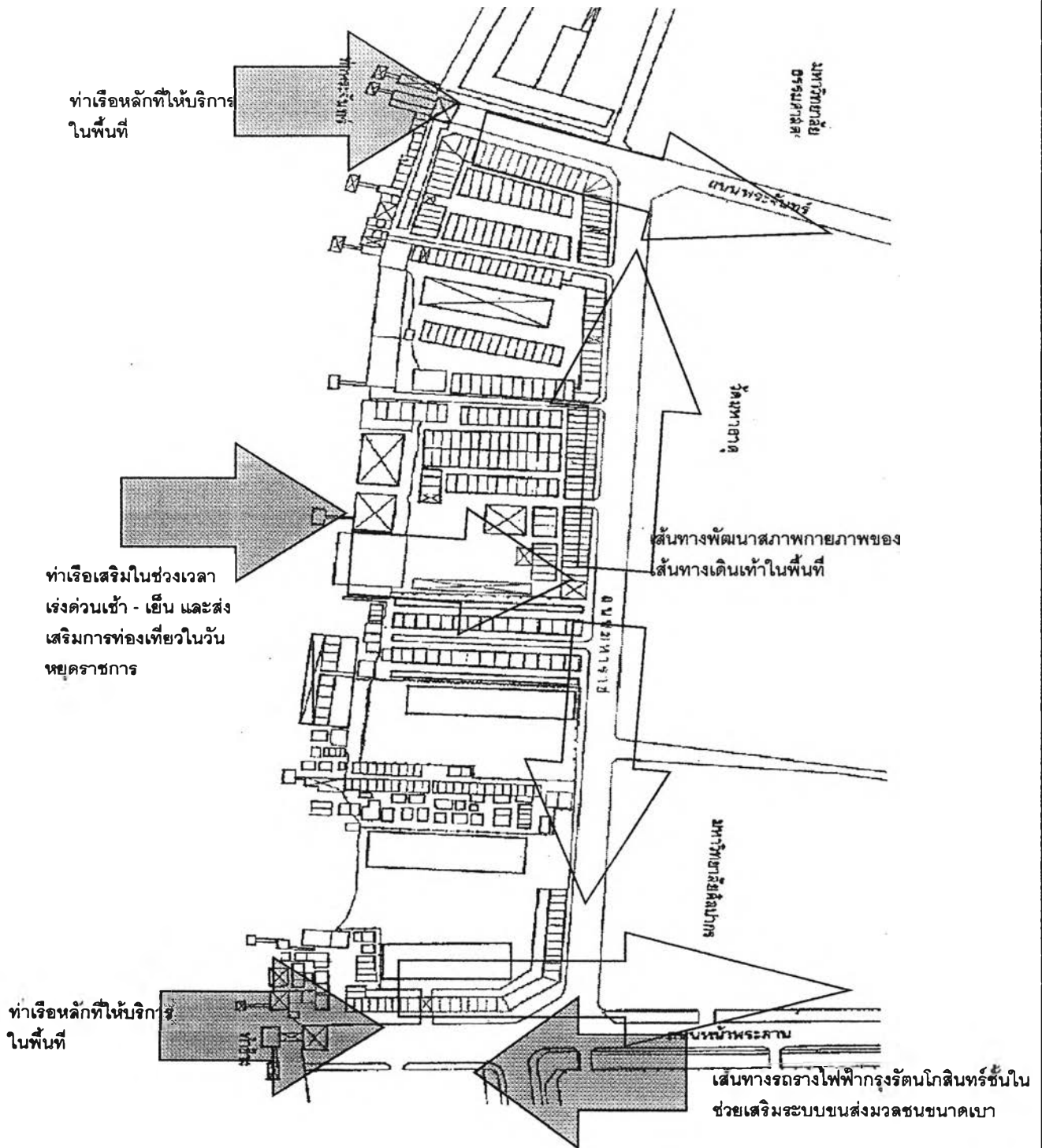
ที่มาข้อมูล : จากการวางแผน



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นาย นาวิณ ดันวิฒนประทีป รหัส 3970812425

แผนผังที่ 6.1



การวางแผนพัฒนาย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้าง

แสดง : แสดงผังการพัฒนาด้านการคมนาคมขนส่งของย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างในอนาคต

- สัญลักษณ์: เรือโดยสาร
- เส้นทางเดินเท้า
- รถรางไฟฟ้ากรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นาย นาวิณ ดันวัฒน์ประทีป รหัส 3970812425

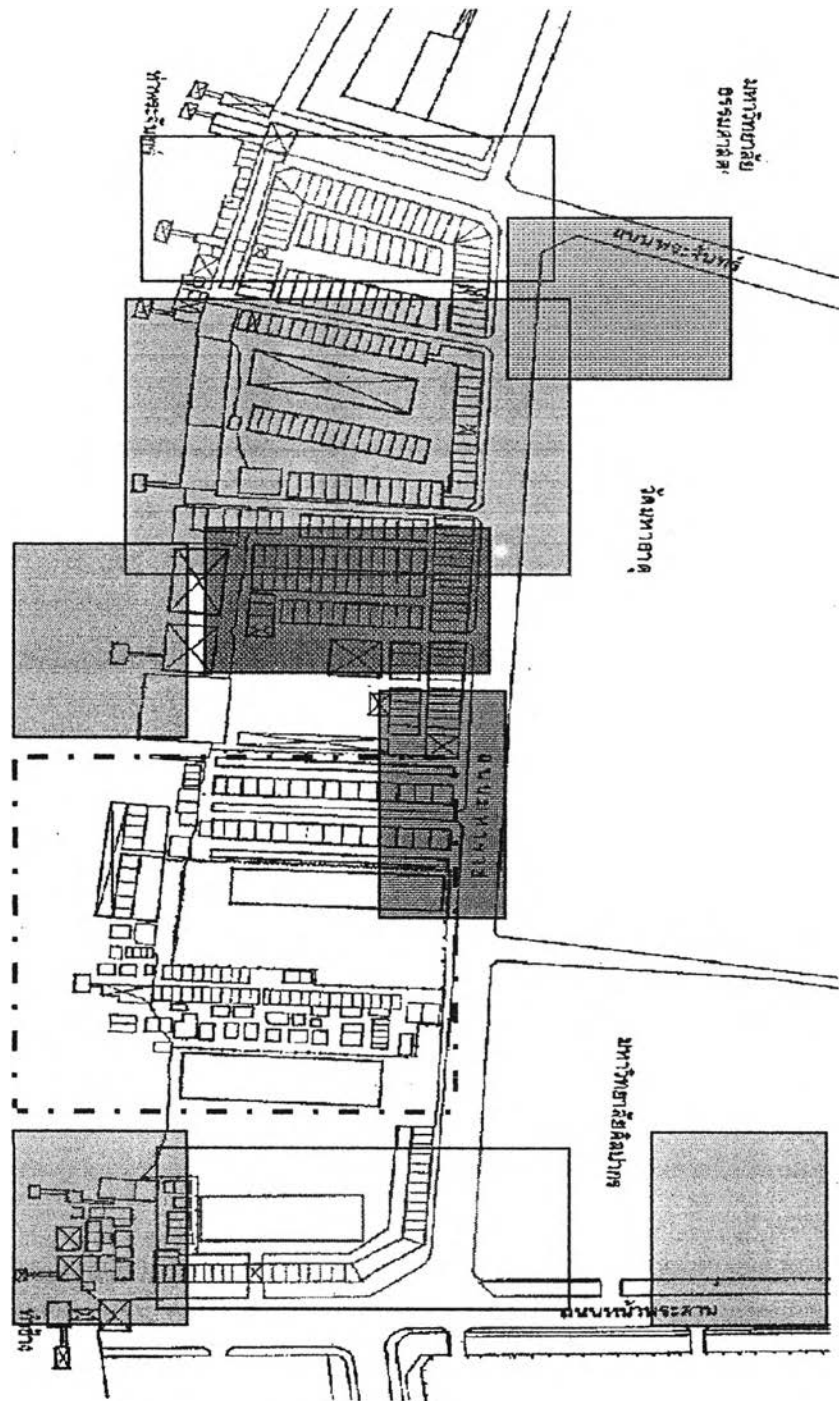
แผนผังที่ 6.2

ที่มาข้อมูล : จากการวางแผน

ตารางที่ 6.1 การคาดการณ์จำนวนร้านค้าพาณิชย์กรรมประเภทต่างๆในย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างในปี.ศ.2545

กิจกรรมพาณิชย์กรรม		ปัจจัยและองค์ประกอบที่มีอิทธิพล		จำนวน (คนต่อร้าน)	ผู้ให้บริการในอนาคต		จำนวนร้านค้าในอนาคต
ประเภท	จำนวน (ร้าน)	ปัจจัย	จำนวน (คน)		การเปลี่ยนแปลง	จำนวน	
ขายอาหาร และของว่าง	83	47.7% ของม.ธรรมศาสตร์	5,986	103	ลดลง	3,319	46
		22.2% ของม.ศิลปากร	442		คงที่	442	
		82% ของข้าราชการ และผู้ทำงานในพื้นที่	2,100		ลดลง(48%)	1,008	
		รวม	8,528		รวม	4,769	
ขายของสด ผลไม้ และอาหารสำเร็จรูป	27	19%ของผู้เดินทางทางเรือในช่วงเช้า	1,848	229	เพิ่มขึ้น (3.78%ต่อปี)	2,225	33
		34.9%ของผู้เดินทางทางเรือในช่วงเย็น	3,840		เพิ่มขึ้น (3.78%ต่อปี)	4,623	
		7.3%ของผู้เดินทางทางเรือในช่วงกลางวัน	490		เพิ่มขึ้น (3.78%ต่อปี)	590	
		รวม	6,178		รวม	7,438	
เช่าพระเครื่อง เครื่องราง ของบုชา	162	ผู้ให้บริการพิเศษเฉพาะประเภท	1,000	6	คงที่	1,000	162
ขายของที่ระลึกการท่องเที่ยว	12	72.5%ของนักท่องเที่ยวในเกาะรัตนโกสินทร์	3,347	279	เพิ่มขึ้น	4,821	17
ตัดชุดรับปริญญา	10	81.8% ของม.ธรรมศาสตร์	10,265	2,370	ลดลง	4,742	8
		86.1% ของม.ศิลปากร	1,711		คงที่	1,711	
		84.4% ของม.มหิดล	11,725		คงที่	11,725	
		รวม	23,701		รวม	18,178	
ร้านค้าที่ให้บริการโดยทั่วไป	46	ประชาชนที่มีที่อยู่อาศัยในพื้นที่	7,476	218	คงที่	7,476	40
		ข้าราชการ และผู้ทำงานในพื้นที่	2,559		ลดลง(48%)	1,228	
		รวม	10,035		รวม	8,704	








ที่มา : จากการคำนวณ



การวางแผนพัฒนาย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้าง

แสดง : ผังการพัฒนาและการแบ่งกลุ่มพื้นที่กิจกรรมพาณิชย์กรรมของย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างในอนาคต

สัญลักษณ์ :

-  ชายอาหาร
-  คัดชุดรับปริญญา
-  ตลาดพระเครื่อง
-  ยาแผนโบราณ, เครื่องประดับราชการ
-  สินค้าอุปโภคทั่วไป
-  ของที่ระลึกการท่องเที่ยว, พิล์ม
-  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ และพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นาย นาวิณ ดันวิฒนประทีป รหัส 3970812425

แผนผังที่ 6.3

(3) พัฒนากิจกรรมทางด้านการท่องเที่ยว โดยส่งเสริมให้มีกิจกรรมการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ และการท่องเที่ยวแบบศิลปวัฒนธรรม จากที่อยู่ในพื้นที่โดยรอบให้เข้ามามีกิจกรรมในพื้นที่ย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้าง เพื่อที่จะนำมาซึ่งการพัฒนาในด้านอื่นๆเช่นกัน (แผนผังที่ 6.4 ผังการพัฒนาด้านการท่องเที่ยวของย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างในอนาคต)

6.2.5.3) แผนในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ส่งเสริมให้มีการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง โดย

(1) ส่งเสริมให้ทำการก่อสร้างหรือเปลี่ยนแปลงอาคาร และกิจกรรมที่มีลักษณะรูปแบบไม่สอดคล้องกับสภาพบรรยากาศโดยรวมของเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นใหม่ (Redevelopment) ในพื้นที่เขตพัฒนา (Redevelopment Zone)

(2) ส่งเสริมให้ทำการบูรณะปรับปรุงอาคารและกิจกรรม ที่มีลักษณะ และรูปแบบสอดคล้องกับสภาพบรรยากาศโดยรวมของเกาะรัตนโกสินทร์ แต่มีสภาพที่ทรุดโทรมขาดการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสม (Rehabilitation) ให้มีการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของพื้นที่ โดยมีการควบคุมรูปแบบของการบูรณะปรับปรุงให้มีรูปแบบที่เหมาะสม ในพื้นที่เขตพัฒนาปานกลาง (Rehabilitation Zone)

(3) ส่งเสริมให้ทำการอนุรักษ์อาคาร และกิจกรรมที่มีลักษณะรูปแบบเป็นเอกลักษณ์พิเศษเฉพาะของพื้นที่ (Conservation) หรืออนุญาตให้ทำกิจกรรมบางอย่างได้บ้างที่ไม่มีผลกระทบต่อพื้นที่อนุรักษ์ ในพื้นที่เขตอนุรักษ์ (Conservation Zone) (แผนผังที่ 6.5 ผังการแบ่งพื้นที่ในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองของย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างในอนาคต)

6.3) ข้อเสนอแนะ

ในการที่จะทำให้แผนบรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ นอกจากการมีแผนที่เหมาะสมต่อพื้นที่แล้วนั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการดำเนินการในการควบคุมให้เป็นไปตามแผน และวิธีการในการนำแผนสู่การปฏิบัติ ซึ่งมีแนวทางดังต่อไปนี้

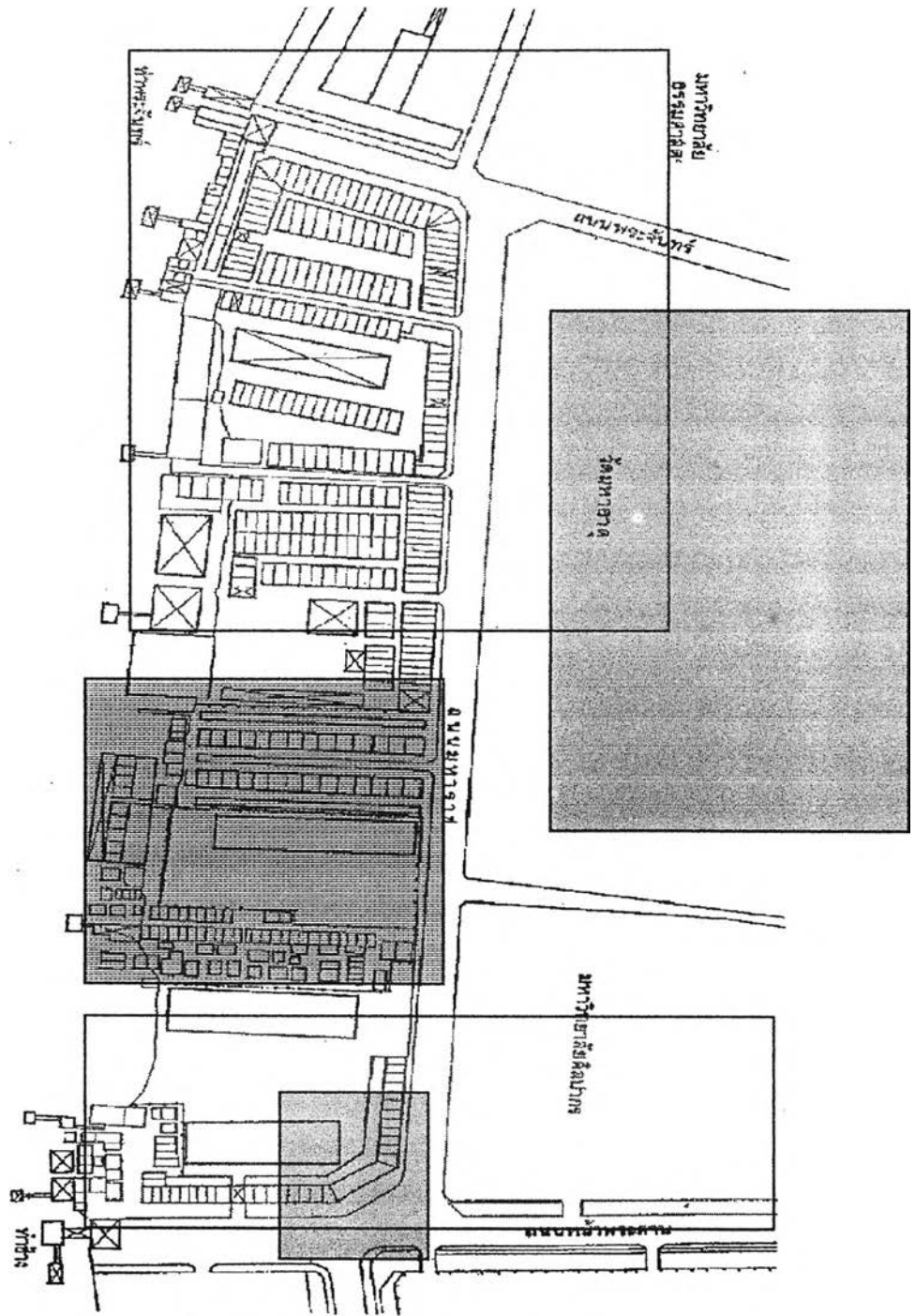
1) ควรวางมาตรการทางด้านกฎหมายเฉพาะพื้นที่ ซึ่งเป็นมาตรการที่จะบังคับให้การพัฒนาเป็นไปตามที่แผนกำหนด โดยจะต้องออกกฎข้อบังคับทางผังเมืองให้สอดคล้อง และครอบคลุมเทศบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายการจัดสรรที่ดินด้วย

2) ควรกำหนดมาตรการด้านงบประมาณ และการเงิน ซึ่งเป็นมาตรการที่สำคัญในการส่งเสริม และชี้้นำให้แผนในการพัฒนาเป็นไปตามวัตถุประสงค์

3) ควรวางแผน หรือวางแผนวิธีการในการชักจูง การสร้างความเข้าใจให้กับประชาชน และนักท่องเที่ยว ที่จะให้ความร่วมมือกับหน่วยงานที่รับผิดชอบต่อการนำแผนสู่การปฏิบัติ




6.4) ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในครั้งต่อไป

การศึกษาในครั้งนี้ เป็นการศึกษาเพื่อการวางแผนพัฒนาพื้นที่ย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้าง ในด้านการวางแผนควบคุมลักษณะทางกายภาพ และกิจกรรมพาณิชยกรรมในพื้นที่ โดยการศึกษาครั้งนี้ได้มุ่งเน้นที่การศึกษาถึงความสัมพันธ์เชื่อมโยงขององค์ประกอบทางกายภาพ และกิจกรรมของย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้าง ที่เกี่ยวข้องกับ



การวางแผนพัฒนาย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้าง

แสดง : ผังการแบ่งพื้นที่ในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองของย่านท่าพระจันทร์ - ท่าช้างใน
อนาคต

- สัญลักษณ์ :
-  Redevelopment Zone
 -  Rehabilitation Zone
 -  Conservation Zone



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นาย นาวิณ ดันวิฒนประทีป รหัส 3970812425

แผนผังที่ 6.5

การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โดยรอบ และระบบการสัญจร เพื่อวิเคราะห์แนวโน้ม ศักยภาพ และข้อจำกัดในการพัฒนา เพื่อนำเสนอแนวทางในการวางแผนพัฒนาที่เหมาะสม ซึ่งส่งเสริมกิจกรรมที่ตอบสนองต่อบทบาทและหน้าที่ ควบคู่ไปกับการพัฒนาสภาพทางด้านกายภาพภายใต้กรอบของการอนุรักษ์เกาะรัตนโกสินทร์เป็นสำคัญ

และเนื่องจากการศึกษานี้เป็นการศึกษาในพื้นที่เฉพาะที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว การศึกษานี้จึงมิได้นำปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ และสังคมโดยรวมที่อาจมีผลกระทบต่อการศึกษาที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ฯลฯ จึงมีข้อเสนอแนะถึงข้อควรพิจารณาสำหรับพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตอนุรักษอื่นๆ และสำหรับการศึกษาในครั้งต่อไป ดังต่อไปนี้

- 1) ควรศึกษารายละเอียดความเป็นมาของแต่ละพื้นที่ ทั้งความเป็นมาในอดีต วัฒนธรรม ประเพณี
- 2) ควรศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับสภาพทางด้านกายภาพ และกิจกรรมพาณิชย์กรรมของแต่ละพื้นที่ที่จะมีความแตกต่างกันไป
- 3) ควรศึกษาปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ และสังคมโดยรวมที่อาจมีผลกระทบต่อการศึกษาที่เกี่ยวข้องด้วย ในกรณีพื้นที่ศึกษาที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรง
- 4) ควรศึกษาถึงวิธีการชักจูง การสร้างความเข้าใจให้กับประชาชน และนักท่องเที่ยว ที่จะให้ความร่วมมือต่อการนำแผนสู่การปฏิบัติ
- 5) ควรศึกษาถึงการกำหนดข้อกฎหมายผังเฉพาะ ที่จะนำมาควบคุมเฉพาะแต่ละพื้นที่ไป

ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในครั้งต่อไปที่ได้กล่าวมาข้างต้น เป็นสิ่งที่ผู้ทำการศึกษาสำหรับพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมในเขตอนุรักษอื่นๆ และสำหรับการศึกษาในครั้งต่อไปควรจะคำนึงถึงเป็นอย่างดี เนื่องจากจะเป็นปัจจัยที่จะนำไปสู่การวางแผนพัฒนาพื้นที่ในขั้นต่อไป