

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู อันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยวมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลง และปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย อันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยวในย่านบางลำภู รวมทั้งเสนอผลจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา

ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ครอบคลุมพื้นที่ศึกษาในย่านบางลำภู (เขตพระนคร) ประกอบด้วย 6 แขวง ได้แก่ แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงบวรนิเวศ แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม และแขวงบางขุนพรหม โดยศึกษาลักษณะทางกายภาพในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Used) ภาพถ่ายทางอากาศ การลงพื้นที่ศึกษา สามารถแยกลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย 3 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ 1 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยสิ้นเชิง ซึ่งให้เป็นพาณิชยกรรมเพียงอย่างเดียว กลุ่มที่ 2 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยใช้เป็นที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมอยู่รวมกัน และกลุ่มที่ 3 ลักษณะยังคงใช้เป็นที่อยู่อาศัยแบบเดิมเพียงอย่างเดียว วิธีการดำเนินการวิจัย โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิ จากการสำรวจลงพื้นที่ภาคสนามย่านบางลำภู การออกแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย ข้อมูลทุติยภูมิ จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลสถิติแผนต่างๆ การแบ่งกลุ่มตัวอย่างจะแบ่งตามลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย โดยสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มที่ 1 แขวงละ 1 กลุ่มตัวอย่าง รวมจำนวน 6 กลุ่มตัวอย่าง สัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มที่ 2 แขวงละ 2 กลุ่มตัวอย่าง รวมจำนวน 12 กลุ่มตัวอย่าง และให้กลุ่มตัวอย่างในกลุ่มที่ 3 ทำแบบสอบถาม จำนวน 120 กลุ่มตัวอย่าง ใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ (Stratified Random Sampling) และกระจายสัดส่วน

ผลการศึกษา

การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยวในย่านบางลำภู

1.1 จากสถิติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารและแก้ไขปรับปรุงต่อเติมอาคารตั้งแต่ปี พ.ศ.2529 - 2538 (ระยะเวลา 10 ปี) และการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม พบว่า มีการเปลี่ยนแปลง

การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภูจากที่อยู่อาศัยประเภทที่พักอาศัย (สีเหลือง) มาเป็นประเภทพาณิชย์กรรม - ที่พักอาศัย (สีแดง) มากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

1.2 จากสถิติการใช้ประโยชน์ที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ.2529 - 2542 พบว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแขวงตลาดยอดและแขวงชนะเลิศกรมมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินมาเป็นพาณิชย์กรรมในอัตราสูง เนื่องจากทั้ง 2 แขวง ได้รับการพัฒนาการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก

1.3 จากสถิติการขออนุญาตก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ.2538 - 2542 พบว่า มีจำนวนลดลงเนื่องจากมีการปลูกสร้างอาคารเต็มพื้นที่แล้ว ส่วนการแก้ไขปรับปรุงต่อเติมอาคารตั้งแต่ปี พ.ศ.2538 - 2542 พบว่ามีจำนวนลดลง เนื่องจากประเทศไทยอยู่ในช่วงประสบปัญหาภาวะเศรษฐกิจถดถอย

1.4 จากสถิติจำนวนที่อยู่อาศัยหรือจำนวนบ้าน (หลังคาเรือน) เปรียบเทียบระหว่างปี พ.ศ.2529 กับปี พ.ศ.2542 พบว่า จำนวนที่อยู่อาศัยหรือจำนวนบ้าน (หลังคาเรือน) มีสถิติลดลงในทุก ๆ แขวง

อภิปรายผล

การพัฒนาการท่องเที่ยวทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นสถานประกอบการในแขวงชนะเลิศกรม และแขวงตลาดยอด

จากสถิติ การใช้ประโยชน์ที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 จนถึงปี พ.ศ.2542 ระยะเวลา 10 ปี พบว่า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยมีแนวโน้มลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแขวงชนะเลิศกรม และแขวงตลาดยอด มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินมาเป็นพาณิชย์กรรมในอัตราสูง (ดังตารางที่ 5-4 แผนที่ 5-1 แผนที่ 5-2) โดยพิจารณาแยกตามแขวง ดังนี้

แขวงชนะเลิศกรม

ในปี 2529 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะที่พักอาศัย 0.053 ตารางกิโลเมตร มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะพาณิชย์กรรม (สีแดง) 0.013 ตารางกิโลเมตร ส่วนในปี 2542 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะที่พักอาศัย 0.033 ตารางกิโลเมตร มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะพาณิชย์กรรม (สีแดง) 0.026 ตารางกิโลเมตร และตั้งแต่มีนักท่องเที่ยว

เข้ามาย่านบางลำภู ทำให้พื้นที่แขวงชนะเลิศกรรม เช่น ถนนราชบุตรี ซอยชนะเลิศกรรม ตรอกไถแจ้ ซอยโรงไหม ตรอกมะขม ตรอกชุมชนเขียนนิวาสน์ ถนนพระอาทิตย์ ฯลฯ ได้รับพัฒนาการการ ท่องเที่ยว จนมีธุรกิจสถานประกอบการประเภทที่พักอาศัยประเภทเกสต์เฮ้าส์ (Guest House) และสถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการท่องเที่ยวเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก และเริ่มเป็นที่รู้จัก มากขึ้นจากการที่ได้ขยายพื้นที่มาจากฝั่งด้านถนนข้าวสารในแขวงตลาดยอด

แขวงตลาดยอด

ในปี 2529 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะที่พักอาศัย 0.045 ตารางกิโลเมตร มี ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะพาณิชย์กรรม (สีแดง) 0.039 ตารางกิโลเมตร ส่วนในปี 2542 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะที่พักอาศัย 0.009 ตารางกิโลเมตร มีลักษณะการใช้ ประโยชน์ที่ดินในลักษณะพาณิชย์กรรม (สีแดง) 0.069 ตารางกิโลเมตร จากการใช้ที่ดินได้เริ่มมีการ พัฒนาการท่องเที่ยวในย่านนี้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2514 จนทำให้พื้นที่ย่าน "ถนนข้าวสาร" เป็นที่รู้จักและมี ชื่อเสียงอย่างมากในทั่วโลก เป็นย่านที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยวระดับล่างถึงกลาง มาตั้งแต่ใน ระยะเริ่มแรกจนปัจจุบันย่านธุรกิจถนนข้าวสารนี้ แออัด พลุกพล่าน ไปด้วยนักท่องเที่ยวชาว ต่างประเทศ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินทางพาณิชย์กรรมสูงสุด มีการก่อสร้างต่อเติมอาคาร โดยทั้ง การขออนุญาตที่ถูกต้องตามกฎหมาย และไม่ถูกต้องตามกฎหมายขึ้นเป็นจำนวนมาก จนใน ปัจจุบันเกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยจนแทบไม่มีที่อยู่อาศัยแบบดั้งเดิมเหลืออยู่ ทั้งนี้เนื่องจากการ พัฒนาทางธุรกิจการท่องเที่ยวไปหลากหลายรูปแบบ

เนื่องจากทั้งสองแขวงดังกล่าวได้รับการพัฒนาทางการท่องเที่ยวอย่างมากทำให้มีการ เปลี่ยนแปลง ที่อยู่อาศัยไปเป็นสถานประกอบการธุรกิจที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก แนวโน้มดังกล่าวได้แผ่กระจายไปยังแขวงวัดสามพระยา และบวรนิเวศซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันอีกด้วย

จากการสำรวจพื้นที่ศึกษาและการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มที่ 1 และ 2 เกี่ยวกับเหตุผล ในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นสถานประกอบการ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งของย่านบางลำภู ซึ่งมีทำเล อยู่ใจกลางเมือง มีการคมนาคมสะดวกสบาย อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญต่างๆ มากมายทั้งวัด วัง และโบราณสถาน (Tourist Attraction) เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวปากต่อปากในเรื่องเป็น แหล่งที่ตั้งของที่พักอาศัย (Guest House) ราคาถูกจำนวนมาก และมีสิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) ครบครัน อีกทั้งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวในระดับเดียวกัน (ระดับล่าง-กลาง) จึงไม่ ทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างนักท่องเที่ยว และทำให้อยู่ร่วมกันได้เป็นอย่างดี

ด้วยเหตุดังกล่าว จึงทำให้นักท่องเที่ยวหลังโหลเข้ามาที่ย่านบางลำภูเพื่อการท่องเที่ยว และทำนักอาศัยเป็นจำนวนมากมาตั้งแต่ปี 2514 และได้ขยายพื้นที่เป็นวงกว้างออกไปโดยรอบขึ้นเรื่อยๆ จากสถิติของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เดือนมกราคม 2543 ได้สำรวจจำนวนที่พักอาศัยประเภทต่างๆ เช่น Guest House โรงแรม อพาร์ทเมนต์เฉพาะย่านบางลำภู พบว่า มีจำนวน 77 แห่ง จำนวนห้องประมาณ 4,000 ห้อง ซึ่งมีอัตรานักท่องเที่ยวพักอาศัยห้องละประมาณ 2 คน มีจำนวนวันเข้าพักโดยเฉลี่ย 3.3 วัน โดยมีอัตราการเข้าพักตลอดทั้งปี (Occupancy) ประมาณร้อยละ 80 ซึ่งสามารถประมาณการได้ว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวประมาณ 707,000 คนต่อปี เข้ามาทำนักอาศัยในย่านบางลำภู จากความต้องการที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยวจึงเป็นสาเหตุให้ประชาชนในย่านบางลำภูเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยมาประกอบธุรกิจทำนักอาศัย และเมื่อมีนักท่องเที่ยวทำนักอาศัยอยู่ในย่านนี้มากขึ้น และมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ จึงเป็นสาเหตุให้ผู้อยู่อาศัยรายอื่นๆ เปลี่ยนแปลงตามเพื่อนบ้าน สภาพแวดล้อม และชุมชนโดยเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ เพื่อรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจร้านอาหาร ธุรกิจบริษัททัวร์ บริษัทจัดการรถโดยสาร ร้านขายของที่ระลึก ร้านขายของสิ่งอำนวยความสะดวก ร้านบริการซักรีด ร้าน Oversea Call & Internet Access เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยจึงเกิดขึ้นเนื่องจากการพัฒนาการท่องเที่ยว โดยเป็นการรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยว ในขณะที่เดียวกันได้นำมาซึ่งการเพิ่มรายได้ สร้างงาน สร้างอาชีพแก่ครอบครัว

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นสถานประกอบการ และแนวทางการพัฒนาและข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา

2.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นสถานประกอบการ พบว่า เป็นผลมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยว ได้แก่ จำนวนนักท่องเที่ยวที่ทำนักอาศัยในย่านบางลำภู ประมาณการ 707,000 คนต่อปี ความได้เปรียบของย่านบางลำภูในเชิงทำเลที่ตั้ง และผลตอบแทนของผู้ประกอบการ

2.2 แนวทางการพัฒนาและข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา

- ปัญหาของย่านบางลำภูในปัจจุบัน ได้แก่ ปัญหาด้านกายภาพ สังคม สิ่งแวดล้อม และเศรษฐกิจ ปัญหาการแก้ไขปรับปรุงต่อเติมอาคารโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย และปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆจนยากที่จะควบคุม

- แนวโน้มปัญหาของพื้นที่ย่านบางลำภูในอีก 10 ปีข้างหน้า ได้แก่ จำนวนที่อยู่อาศัยหรือบ้าน (หลังคาเรือน) มีจำนวนลดลง การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมจะเต็มพื้นที่ย่าน

บางลำภูและมีแนวโน้มขยายไปยังพื้นที่อื่นๆ โดยรอบ ปัญหามลภาวะทางสิ่งแวดล้อม เสียง อากาศ และปัญหาจราจร และที่จอดรถ

- ความต้องการและข้อเสนอแนะของผู้อยู่อาศัยในย่านบางลำภู พบว่า การเปลี่ยนแปลงที่ อยู่อาศัยในกลุ่ม 1 และ 2 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยว การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในกลุ่มที่ 3 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในแขวงชนะสงคราม บวรนิเวศ บ้านพานถม ส่วน แขวงวัดสามพระยาจะเปลี่ยนแปลงหากมีนักท่องเที่ยวมีมากกว่านี้ ผู้อยู่อาศัยต้องการให้ย่านบาง ลำภูมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความเจริญทางเศรษฐกิจ มีพื้นที่สีเขียว ปราศจากมลภาวะ มีระบบการจราจรที่ดี และคงสภาพพื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์

- ข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัยย่านบางลำภู ได้แก่ ควบคุมและเข้มงวดในการแก้ไข ปรับปรุง ต่อเติมอาคาร ส่งเสริมอนุรักษ์อาคารดั้งเดิมและพื้นที่ทางประวัติศาสตร์ เพิ่มพื้นที่สีเขียว ที่พักผ่อนหย่อนใจ จัดให้มีระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน แก้ไขปัญหาจราจรและที่จอดรถ กำหนดมาตรการในการจัดระเบียบ ความสะอาด และลดมลภาวะ จากข้อเสนอแนะการแก้ไข ปัญหาและพัฒนาดังกล่าวสามารถที่จะส่งเสริมการพัฒนาการท่องเที่ยวในย่านบางลำภูได้อย่างดี ในอนาคต

ข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย

จากผลการศึกษาต่างๆ และการลงพื้นที่สำรวจภาคสนามในครั้งนี้นำมาวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลง และปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นเพื่อเสนอแนะแนวทางดังต่อไปนี้

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภูทั้ง 6 แขวง (เขตพระนคร) ควรควบคุมดูแลเข้มงวดกวดขันในการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความสอดคล้องตามนโยบายตามผังเมืองรวม กรุงเทพมหานครฉบับใหม่ หรือแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ที่กำหนดให้เขตพระนครเป็นเขตพื้นที่สีน้ำตาลอ่อน คือ ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย และพื้นที่ทางประวัติศาสตร์เพื่อทำให้พื้นที่ย่านบางลำภูมีสภาพแวดล้อมและมีการควบคุมการเจริญเติบโตของเมืองดีขึ้น มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและเป็นเขตอนุรักษ์พื้นที่ทางประวัติศาสตร์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. หน่วยงานภาครัฐควรเข้ามาดูแลและเข้มงวดไม่ให้เกิดการลักลอบแก้ไข ปรับปรุง ต่อเติมอาคารต่างๆที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายในย่านบางลำภู เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาอาคารที่ไม่ได้มาตรฐาน และให้เกิดความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัยโดยรอบ

3. การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยมาเป็นพาณิชย์กรรม (สีแดง) ต้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย การขออนุญาตแก้ไข ปรับปรุงและต่อเติมอาคาร ทั้งนี้เพื่อที่จะสามารถควบคุมปริมาณและคุณภาพของอาคาร

4. การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู ควรจะได้รับการพัฒนาควบคู่ไปกับนโยบายการพัฒนาการท่องเที่ยวอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้เพื่อคงเอกลักษณ์ของอาคารดั้งเดิม และพื้นที่ทางประวัติศาสตร์ รวมทั้งสภาพแวดล้อมของย่านบางลำภูไว้ อีกทั้งควรกำหนดนโยบายการพัฒนาศักยภาพในการรองรับการท่องเที่ยว (Carrying Capacity) ในแขนงอื่นๆ ของย่านบางลำภูนอกเหนือจากแขนงขนส่งมวลชนและแขนงตลาดยอดซึ่งมีการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมเต็มพื้นที่แล้ว

5. สร้างทางเดินเรียบแม่น้ำเจ้าพระยาตลอดแนวฝั่งในย่านบางลำภู เพื่อเพิ่มเส้นทางสัญจรและความสะดวกให้กับผู้อยู่อาศัยในย่านบางลำภู อีกทั้งเป็นการสร้างภูมิทัศน์ที่สวยงาม

6. การลดมลภาวะทางอากาศ และเสียงที่เกิดจากปัญหาการจราจร ทำได้โดยการลดปริมาณการจราจรที่ผ่านในย่านนี้ โดยการจัดระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้าใต้ดิน (Underground Mass Transit System) เพื่อความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้บริการในย่านบางลำภูในอนาคต

7. ควรจัดให้มีมรรควิถี (Walking Street) เพิ่มรูปแบบ คือ การงดเดินรถในถนนบางสายที่เชื่อมต่อระหว่างกันบางเส้นทางในวันหยุดเพื่อเพิ่มสีสัน และพัฒนาการท่องเที่ยวให้กับย่านบางลำภู เช่น ถนนทานี หรือถนนข้าวสาร และจัดให้มี Street Furniture เช่น โคมไฟตามทางเดินต่างๆ ป้ายบอกทิศทาง ป้ายบอกข้อมูลที่เป็นเอกลักษณ์ไทยเพื่อภูมิทัศน์ที่สวยงาม และความเป็นเอกลักษณ์ของย่านนี้ไว้

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรศึกษาศักยภาพในการรองรับนักท่องเที่ยว (Carrying Capacity) ในแขนงอื่น ๆ ของย่านบางลำภู เช่น แขนงวัดสามพระยา แขนงบวรนิเวศ ซึ่งกำลังมีการพัฒนาการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น นอกเหนือจากแขนงขนส่งมวลชน และแขนงตลาดยอดซึ่งได้รับการพัฒนาการท่องเที่ยวเต็มพื้นที่แล้ว

2. ควรศึกษาแนวโน้มและปัจจัยในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านอื่น ๆ ที่มีความสำคัญ เพื่ออนุรักษ์คุณค่าทางประวัติศาสตร์ เช่น ย่านเยาวราช (ไชน่าทาวน์เมืองไทย) เขตสัมพันธวงศ์ ย่านพระประแดง (ชุมชนชาวมอญ) เป็นต้น

3. ควรศึกษามาตรการและวิธีป้องกันปัญหาที่เกิดจากการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยให้เป็นแหล่งท่องเที่ยว

การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู อันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยว

ย่านบางลำภู : พื้นที่ศึกษา 6 แขวง
 ชนระสงคราม ตลาดยอด วัดสามพระยา บวรนิเวศ บ้านพานถม บางขุนพรหม

วัตถุประสงค์

ศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง และแนวทางการพัฒนาและข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา

วิธีวิจัย

การสำรวจลงพื้นที่ โดยการสำรวจ สังเกต การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การสัมภาษณ์

แบบสอบถาม

กลุ่มตัวอย่าง

ลักษณะการเปลี่ยนแปลง

- การขออนุญาตก่อสร้างอาคารปี 2529-2538 มีจำนวนเพิ่มขึ้น
- การขออนุญาตก่อสร้างอาคารปี 2538-2542 มีจำนวนลดลง
- การใช้ประโยชน์ที่ดินในปี 2529-2542 ในลักษณะพาณิชยกรรมมีจำนวนเพิ่มขึ้น และลักษณะที่พักอาศัยมีจำนวนลดลง ในแขวงชนระสงคราม และตลาดยอด
- จำนวนที่อยู่อาศัยหรือบ้าน(หลังคาเรือน)เปรียบเทียบปี 2529-2542 มีจำนวนลดลงในทุกๆแขวง

กลุ่มที่ 1
พาณิชยกรรม
อย่างเดียว
6 ตัวอย่าง

กลุ่มที่ 2
ที่อยู่อาศัย +
พาณิชยกรรม
12 ตัวอย่าง

กลุ่มที่ 3
ที่อยู่อาศัย
อย่างเดียว
120 ตัวอย่าง

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู → การพัฒนาการท่องเที่ยว

1. จำนวนนักท่องเที่ยว
เข้าพำนักอาศัยในย่านบางลำภู
ประมาณการ 707,000 คน/ปี

2. ความสะดวกสบายของย่านบางลำภูในเชิงทำเลที่ตั้ง

- มีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง (City Center)
- อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ (Tourist Attraction)
- เป็นจุดรวมที่ตั้งของที่พักอาศัย (Guest House)
- มีสิ่งอำนวยความสะดวกสบาย (Facilities)
- มีความพร้อมในเรื่องสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
- เมื่อมีนักท่องเที่ยวจำนวนมากก่อให้เกิด "อุปสงค์ความต้องการ" (Demand) และเกิด "การตอบสนอง" (Supply) เพื่อรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยว

3. ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของผู้ประกอบการ

- เกิดการสร้างงาน สร้างอาชีพ เพิ่มรายได้
- รองรับความต้องการของนักท่องเที่ยว
- เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยตามเพื่อนบ้าน สภาพแวดล้อม และชุมชน

ปัญหาของย่านบางลำภูในปัจจุบัน

- ทำให้เกิดปัญหาด้าน กายภาพ สังคม สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ
- ปัญหาการแก้ไขปรับปรุงต่อเติมอาคารโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย
- เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) มีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนยากที่จะควบคุม

แนวโน้มปัญหาของพื้นที่ย่านบางลำภูในอีก 10 ปีข้างหน้า

- จำนวนที่อยู่อาศัยหรือบ้าน(หลังคาเรือน)มีจำนวนลดลง
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจะเต็มพื้นที่ย่านบางลำภูและมีแนวโน้มขยายไปยังพื้นที่อื่นๆ โดยรอบ
- เกิดปัญหามลภาวะทางสิ่งแวดล้อม ทางเสียง อากาศ
- เกิดปัญหาการจราจร และที่จอดรถ

ข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัยย่านบางลำภู

- ควบคุมและเข้มงวดในการแก้ไข ปรับปรุง ต่อเติมอาคาร
- ส่งเสริมอนุรักษ์อาคารดั้งเดิม และพื้นที่ทางประวัติศาสตร์
- จัดให้มีระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน แก้ไขปัญหาจราจร และที่จอดรถ
- กำหนดมาตรการในการจัดระเบียบ ความสะอาด และลดมลภาวะ

ความต้องการและข้อเสนอแนะของผู้อยู่อาศัยในย่านบางลำภู

- การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในกลุ่ม 1 และ 2 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยว
- การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในกลุ่ม 3 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในแขวงชนระสงคราม บวรนิเวศ บ้านพานถม ส่วนแขวงวัดสามพระยาจะเปลี่ยนแปลงหากมีนักท่องเที่ยวมากกว่านี้
- ต้องการให้ย่านบางลำภูมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย/มีความเจริญทางเศรษฐกิจ / มีพื้นที่สีเขียว / ปราศจากมลภาวะ / มีระบบการจราจรที่ดี / คงสภาพพื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์