



การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่น เพื่อรองรับการท่องเที่ยว ในย่านวัดเกต จังหวัดเชียงใหม่ Adaptive re - use of vernacular houses for tourism in Wat Ket Community, Chiang Mai

ปวีณะ ศิริวัฒน์ชัยพร¹ และ วิมลรัตน์ อิศระธรรมบุญ²
Paveena Siriwatchaiporn and Wimonrart Issarathumnoon

บทคัดย่อ

บทความนี้มุ่งศึกษาการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ผ่านการทำความเข้าใจลักษณะการใช้งานอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่น กระบวนการดำเนินงาน และปัจจัยที่ส่งต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่เกิดขึ้นในพื้นที่ย่านวัดเกต โดยกำหนดศึกษาเฉพาะอาคารที่เป็นบ้านพักอาศัย รวมถึงเรือนค้าขาย ประเภทเรือนไม้และเรือนกึ่งไม้กึ่งปูน ที่ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวเท่านั้น วิธีการวิจัย ประกอบด้วย การรวบรวมข้อมูล สัมภาษณ์และสังเกตการณ์เชิงลึกในกรณีศึกษาที่สมัครใจให้ข้อมูลจำนวน 21 โครงการ จากโครงการทั้งหมด 25 โครงการ แล้วนำมาวิเคราะห์ข้อมูลที่รวบรวมได้ มาเปรียบเทียบกับแนวทางการดำเนินงานตามหลักการสากล เพื่อให้ทราบจุดแข็งและจุดอ่อนของกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในย่าน เพื่อสามารถนำมาพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานในย่านวัดเกตและประยุกต์ใช้กับชุมชนที่มีบริบทใกล้เคียงกันต่อไป ผลการศึกษาพบว่า กระบวนการการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่นในย่านวัดเกตส่วนใหญ่ไม่ได้ดำเนินการตามขั้นตอนและหลักการสากล แต่เป็นการดำเนินการตามความเข้าใจในคุณค่าความสำคัญของอาคาร โดยมีปัจจัยสำคัญที่ส่งต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่าน คือ ลักษณะกายภาพของอาคาร การให้คุณค่าความสำคัญต่ออาคารของผู้ดำเนินการ โดยสัมพันธ์กับการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการเป็นชุมชนอนุรักษ์ที่เข้มแข็ง มีข้อเสนอแนะ 3 ด้าน คือ 1) ด้านนโยบาย

1 มหาวิทยาลัยศิลปากร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

E-mail: fah1009warehouse@gmail.com

2 ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ประจำคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาครัฐควรให้ความรู้และให้การสนับสนุนในเรื่องการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และควรทำแผนพัฒนาพื้นที่เฉพาะร่วมกับชุมชน 2) ด้านผู้ประกอบการในย่าน ควรรักษาความเข้มแข็งของชุมชน และส่งเสริมความร่วมมือภายในชุมชน 3) ด้านการศึกษา ควรมีการศึกษาข้อมูลเชิงช่าง และขยายขอบเขตการศึกษาไปสู่อาคารสมัยใหม่ด้วย

คำสำคัญ: การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร กระบวนการ บ้านพักอาศัยพื้นถิ่น ย่านวัดเกต การท่องเที่ยว

Abstract

This article explores the adaptive re-use of buildings by comprehending the use of vernacular houses, the processes and the factors affecting such adaptations in Wat Ket Community. The study focuses on vernacular 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 participating projects (out of the total participants of 25). The data gathered is then analyzed and compared to standard principles, to identify the strengths and weaknesses of the adaptive re-use process conducted in Wat Ket Community in order to improve efficiency of the said process and to explore possible implementation of the process to other communities with similar context. The study reveals that the adaptive re-use process of vernacular houses in Wat Ket Community almost always occurred independent of relevant guidelines and relied heavily on the developer's perspective on each building value and significance. The key factors of adaptive re-use process are the physical condition and limitation of the building itself, the awareness of the building's value and significance of the operator which is related to the title ownership of the land, and, unity of the community. In conclusion, the author makes suggestion in the following aspects; 1) Policy aspect: the government should disseminate knowledge and give collaboration to community to perform an adaptive re-use and establish a comprehensive development plan that includes the community in the making; 2) Community aspect: the community should maintain their strength and unity, and encourage cooperation among members and; 3) Educational aspect: the knowledge of local craftsmen and modern buildings should be studied and carried forward.

Keywords: adaptive re-use, process, vernacular house, Wat Ket Community, tourism

บทนำ

การปรับเปลี่ยนการใช้สอย (adaptive re-use) คือ หนึ่งในวิธีการอนุรักษ์ที่ใช้การปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคารร่วมกับการปรับปรุงกายภาพของอาคาร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการใช้สอยในปัจจุบัน โดยมีเป้าหมายเพื่อยืดอายุอาคารและเพิ่มคุณค่าจากการใช้สอยเป็นสำคัญ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงควรส่งผลกระทบต่อคุณค่าและความสำคัญของอาคารเดิมให้น้อยที่สุด ผู้วิจัยจึงทำการศึกษาการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารจากแนวคิดที่มาจากทฤษฎีและหลักการสากล แล้วนำมาเป็นกรอบในการเปรียบเทียบกับกรณีงานในบริบทของสังคมไทย

ทั้งนี้ ผู้วิจัยเลือก “ย่านวัดเกต” ตำบลวัดเกต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มาเป็นพื้นที่ศึกษา เนื่องจากเป็นย่านเศรษฐกิจสำคัญแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่มาตั้งแต่ในอดีต และเป็นย่านที่มีอาคารที่แสดงลักษณะเฉพาะของพื้นที่มากที่สุดแห่งหนึ่งของเมืองเชียงใหม่ (Tansukanun & Daungthima, 2013) โดยเฉพาะอย่างยิ่ง บ้านพักอาศัยและเรือนค้าขายพื้นถิ่น ที่เป็นอาคารไม้และอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน ซึ่งเป็นสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นที่มีคุณค่า สะท้อนวิถีชีวิต วัฒนธรรมของผู้อยู่อาศัยในย่านที่มีความหลากหลาย รวมถึงฝีมือเชิงช่างและวัสดุที่ได้รับอิทธิพล ทั้งจากคนภายนอกที่อพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานเพื่อทำการค้า และคนพื้นเมืองเดิม เนื่องจากเคยเป็นย่านการค้าทางน้ำที่สำคัญของเมือง ตลอดจนมีทำนน้ำที่ถูกใช้ในธุรกิจค้าไม้ และเป็นที่ตั้งของบริษัทค้าไม้สำคัญในช่วงเวลานั้น คือ บริษัทบริติช บอร์เนียว จำกัด ส่งผลให้ย่านวัดเกตเป็นที่ตั้งของสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นที่สร้างด้วยไม้เป็นองค์ประกอบหลักสำคัญอยู่หลายอาคาร

ย่านวัดเกตค่อย ๆ ผันตัวกลายเป็นย่านพักอาศัย จากระถางไฟสายเหนือที่สร้างแล้วเสร็จใน ปี พ.ศ. 2464 ทำให้การขนส่งทางน้ำที่ลดความนิยมลง จนภายหลัง ปี พ.ศ. 2527 เริ่มมีการนำอาคารบ้านพักอาศัยและเรือนร้านค้ามาปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อบริการกิจกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นอิทธิพลที่ส่งผลต่อย่านวัดเกตอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา โดยใน ปี พ.ศ. 2542 ย่านวัดเกตได้รับการประชาสัมพันธ์จากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ให้เป็นย่านท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ของเมืองเชียงใหม่ ทำให้การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่น เพื่อบริการการท่องเที่ยวภายในย่าน ยังคงมีอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

นอกจากนั้นแล้ว ย่านวัดเกตยังเป็นชุมชนที่เข้มแข็ง จนสะท้อนออกมาเป็นภาพลักษณ์สำคัญหนึ่งของย่าน ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ อาทิ การลงประชามติเพื่อเก็บรักษาอาคารศาลาบาตร วัดเกตการาม ในปี พ.ศ. 2542 ซึ่งถือว่าเป็นจุดเริ่มต้นของการตระหนักและเห็นถึงความสำคัญของการอนุรักษ์ในชุมชน จนมีการจัดทำหนังสือบ้านด้าววัดเกต (Chairut, et al., 2006) ที่รวบรวมประวัติความเป็นมาของครอบครัวและสถาปัตยกรรมในย่านโดยสมาชิกในชุมชน ยิ่งไปกว่านั้น มีการรวมตัวเพื่อเรียกร้องขอเปลี่ยนประเภทการใช้ที่ดินของย่านในร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) จากพื้นที่สีแดงหรือที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก เป็นพื้นที่สีเหลืองทแยงขาวหรือที่ดินอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย โดยเรียกร้องสำเร็จในปี พ.ศ. 2556

กรอบทฤษฎี

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาถึงหลักการอนุรักษ์ โดยเฉพาะการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร รวมถึงกระบวนการดำเนินงาน จากแนวคิด ทฤษฎี และหลักการสากล อาทิ กฎบัตรบูรา (ICOMOS, 2013) หลักการในการอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมและชุมชน (Khanjanusthiti, 2009) Creative re-use of buildings (Latham, 2000) Architectural conservation : principles and practice (Orbasli, 2008) New uses for heritage places (The heritage council of NSW, 2008) และจาก The secretary of the interior's standards for rehabilitation (Weeks & Grimmer, 1995) เพื่อนำมาเป็นกรอบในการพิจารณาวิเคราะห์ข้อมูลในพื้นที่ศึกษา โดยแบ่งเป็น 2 ประเด็นหลัก คือ หลักการและกระบวนการในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หลักการในการดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร โดยสามารถสรุปเบื้องต้นได้ ดังนี้

- ควรมีการทำความเข้าใจ เคารพ และรักษาคุณค่า (value) ความสำคัญ (significance) และความแท้ (authenticity) ของมรดกทางสถาปัตยกรรมก่อนการดำเนินการ (ICOMOS, 2013; Khanjanusthiti, 2009; Orbasli, 2008)

- ควรพิจารณาเลือกประโยชน์ใช้สอยใหม่ (new use) ที่ส่งผลกระทบต่อมรดกสถาปัตยกรรมให้น้อยที่สุด และสามารถรักษาคุณค่าและความสำคัญของมรดกทางวัฒนธรรมนั้น ๆ เอาไว้ให้ได้มากที่สุด (ICOMOS, 2013; Khanjanusthiti, 2009; Orbasli, 2008)

- ควรเลือกการเปลี่ยนแปลงที่น้อยที่สุด (minimum intervention) และเป็นวิธีที่มีความยืดหยุ่นรองรับการปรับปรุงที่ดีขึ้นได้ในอนาคต และรักษาเอกลักษณ์ของอาคารที่บ่งบอกถึงช่วงเวลา ยุคสมัยของอาคารได้ โดยองค์ประกอบใหม่ที่เพิ่มเข้าไปไม่ควรทำให้เกิดความเข้าใจผิด รวมถึงควรเลือกการซ่อมแซมอาคาร (repair) มากกว่าเปลี่ยนของทดแทน (replace) ด้วยของใหม่ (Latham, 2000; The heritage council of NSW, 2008; Weeks & Grimmer, 1995)

- ควรมีการจัดบันทึกและเก็บข้อมูลในทุกช่วงของการดำเนินการ (The heritage council of NSW, 2008)

- ควรมีแผนงานในการดูแลรักษาอาคารในระยะยาว และควรมีการสื่อความประชาสัมพันธ์ (interpretation) ให้ผู้ใช้งาน นักท่องเที่ยว และสาธารณชน ให้ทราบถึงประวัติความเป็นมา ความสำคัญและสิ่งที่มีการเปลี่ยนแปลงกับอาคาร ตลอดจนการดำเนินงานปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร (Orbasli, 2008; The heritage council of NSW, 2008)

กระบวนการการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ตามหลักการสากล อ้างอิงจาก New Uses for Heritage Places (The heritage council of NSW, 2008) สามารถแบ่งออกเป็น 3 ระยะหลัก ได้ดังนี้

1) ช่วงการวางแผนและกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงาน ประกอบไปด้วยการทำความเข้าใจคุณค่าความสำคัญของอาคารและที่ตั้ง การพิจารณาการใช้สอยใหม่ และการเลือกกระดัดการปรับเปลี่ยนอาคารที่เหมาะสม

2) ช่วงของการดำเนินงาน เป็นช่วงที่นำเอาแผนงานมาลงมือปฏิบัติจริง โดยตลอดการปฏิบัติงานควรต้องดำเนินงานตามหลักการของการอนุรักษ์

3) ช่วงการวางแผนระยะยาว เป็นช่วงสำคัญที่จะทำให้เกิดกระบวนการอนุรักษ์ที่ยั่งยืนกับอาคารและชุมชน ประกอบไปด้วย การวางแผนในระยะยาว สำหรับการดำเนินงานทั้งการดูแลกายภาพและการจัดทำงบประมาณ นอกจากนี้ ควรมีการสื่อสารความประชาสัมพันธ์ สร้างความเข้าใจอันดีและส่งต่อข้อมูลคุณค่าความสำคัญของอาคาร รวมถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการบูรณะปรับปรุงอาคารไปสู่สาธารณชน เพื่อเป็นรากฐานสำคัญในการดูแลรักษาอาคารอย่างยั่งยืน

ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ผ่านการทำความเข้าใจลักษณะการใช้งานอาคาร กระบวนการดำเนินงาน และปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารในย่านวัดเกต เพื่อหาข้อเสนอแนะจากการเปรียบเทียบกับแนวทางการดำเนินงานตามหลักการสากล เพื่อเป็นข้อมูลในการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการในการดำเนินงานภายในย่าน และนำไปประยุกต์ใช้กับชุมชนที่มีบริบทใกล้เคียงกันได้ต่อไป

วัตถุประสงค์

บทความนี้เป็นการนำเสนอผลการศึกษาศึกษาเปรียบเทียบระหว่างการดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่นในย่านวัดเกต เพื่อรองรับการท่องเที่ยว กับหลักการการปรับเปลี่ยนการใช้สอยตามหลักการสากลได้แนะนำไว้ เพื่อนำมาพิจารณาหาจุดแข็งและจุดอ่อน ที่สามารถนำมาพัฒนาประสิทธิภาพการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารภายในย่านได้ต่อไป

วิธีการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นวิจัยเชิงคุณภาพ (qualitative research) ประกอบด้วยการรวบรวมข้อมูล การสำรวจภาคสนาม และการสัมภาษณ์เชิงลึกในกรณีศึกษาที่สมัครใจให้ข้อมูล จำนวน 21 โครงการ ในจำนวนทั้งหมด 25 โครงการ เกณฑ์ในการเลือกกรณีศึกษา คือ

1) เป็นอาคารใน “ย่านวัดเกต” ตำบลวัดเกต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของแม่น้ำปิง มีถนนสายสำคัญคือ ถนนเจริญราษฎร์ ตัดผ่านด้านตะวันตก (ด้านหลังของวัดเกตการาม) และถนนหน้าวัดเกตผ่านด้านตะวันออก (ด้านหน้าของวัด) มีถนนแก้ววรัญญู ถนนบำรุงราษฎร์ และถนนเจริญเมือง เป็นขอบเขตทางทิศเหนือ ทิศตะวันออก และทิศใต้ตามลำดับ (ตามภาพที่ 1)

2) เป็นอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่น รวมถึงบ้านพักอาศัยที่เป็นเรือนค้าขาย ที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและประวัติศาสตร์ ประเภทอาคารไม้และอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน ที่ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อรองรับการท่องเที่ยวเท่านั้น

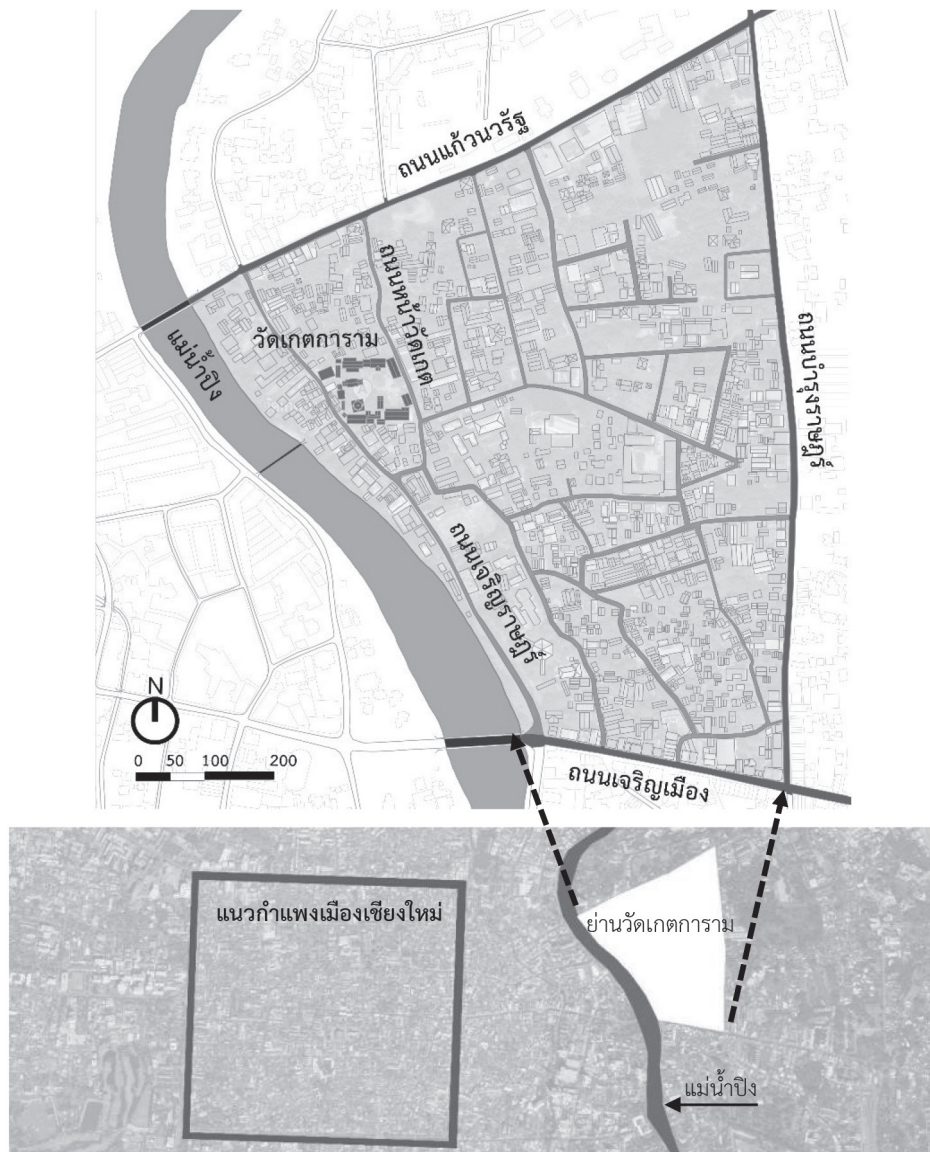
ขั้นตอนการศึกษา มีดังนี้

1) ทบทวนข้อมูลด้านเอกสาร เพื่อทำความเข้าใจถึงบริบทที่เกิดขึ้นในพื้นที่ และนำมาถ้อยแถลงเป็นประเด็นคำถาม เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการสำรวจต่อไป

2) การเก็บข้อมูลภาคสนามขั้นต้น เพื่อพิจารณาในประเด็นเรื่อง ลักษณะสถาปัตยกรรม และการใช้สอยอาคารในปัจจุบัน ตั้งแต่เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2560 ได้ข้อมูลว่าในย่านวัดเกต มีอาคารบ้านพักอาศัยที่เป็นอาคารไม้และอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน ที่ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว จำนวน 25 โครงการ

3) การเก็บข้อมูลภาคสนามเชิงลึก ในเดือนมีนาคม - เมษายน พ.ศ. 2561 ได้เข้าพื้นที่ศึกษา เพื่อทำการขออนุญาตเจ้าของโครงการ เพื่อทำการสัมภาษณ์เชิงลึกและสำรวจหน้างานจริง ในประเด็นเรื่อง ประวัติการใช้งาน ความเป็นมาของโครงการ แนวความคิด กระบวนการ และปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร

4) การสังเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับจากข้อมูลภาคเอกสารและการสำรวจพื้นที่ศึกษา และสรุปผล



ภาพที่ 1 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา ย่านวัดเกตการาม อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
ที่มา: ผู้วิจัยดัดแปลงจากแผนที่จังหวัดเชียงใหม่ ของกรมโยธาธิการและผังเมือง ฉบับปี พ.ศ. 2552
และ Google Map (2559)

ผลการศึกษา

ย่านวัดเกตเป็นย่านการค้าเก่าแก่ของเมืองเชียงใหม่ ริมแม่น้ำปิงทางตะวันออก ซึ่งเป็นที่ตั้งของบ้านพักอาศัยพื้นถิ่นรวมถึงเรือนแถวค้าขายที่เป็นอาคารไม้หรืออาคารกึ่งไม้กึ่งปูน อันเป็นสถาปัตยกรรมที่สะท้อนลักษณะสังคมอันหลากหลายของย่านวัดเกตมาตั้งแต่ในอดีต เนื่องด้วยการเป็นที่ทำน้ำสำคัญของเมือง ประกอบกับการเป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถเข้ามาตั้งถิ่นฐาน ดำเนินธุรกิจ และเผยแพร่ศาสนาได้ ตั้งแต่สมัยพระเจ้าอินทวิชยานนท์ (พ.ศ. 2413 - 2440) (Ongsakun, 2003) จนมีผู้คนอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานในย่านเป็นจำนวนมาก อาทิ ชาวจีน ชาวพม่า ชาวอินเดีย และชาวตะวันตก เป็นต้น ด้วยเหตุนี้ ทำให้สถาปัตยกรรมพื้นถิ่นภายในย่านได้รับอิทธิพลจากรูปแบบศิลปวัฒนธรรม เทคนิคเชิงช่าง ความนิยม และรูปแบบชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คนที่เข้ามาอยู่อาศัยภายในย่าน ส่งผลทำให้เกิดสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นที่เป็นเอกลักษณ์สำคัญของย่าน ดังที่เห็นได้จากรูปแบบของเรือนแพ หรือเฮือนแป เรือนค้าขายพื้นถิ่นที่ผสมเอาที่พักอาศัยและพื้นที่ค้าขายเข้าไว้ด้วยกัน แต่เป็นเรือนแพที่ตั้งอยู่บนบก ดังคำกล่าวที่ว่า

“เฮือนแปไม่ใช่ เรือนแพที่ลอยน้ำ แต่เป็นเรือนไม้ (ไม้สัก ไม้ตะเคียน ไม้เนื้อแข็ง) หลังคามุงดินขอ (กระเบื้อง) ปลุกสร้างหน้าบ้านติดถนน ใกล้แม่น้ำ แต่ละหลังมักจะทำเป็นสามห้องไล่หากัน ไม่มีฝา กัน เปิดเป็นร้านค้าขายของ เปิดปิดหน้าบ้าน (บางที่เรียกหน้าบ้านว่าหน้าถ้ง) ด้วยบานพับม หรือไม้กระดานยกเข้าออกทีละแผ่นๆ หน้าบ้านเป็นร้านค้า หลังบ้านเป็นที่อยู่อาศัย สินค้าที่นำมาขายในร้าน นำมาจากเรือแพ จึงเรียกบ้านเหล่านี้ว่า เฮือนแป” (Chairut, et al., 2006)

โดยเรือนแพในย่านวัดเกต มีทั้งที่เป็นอาคารไม้และอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน จำนวน 1 - 2 ชั้น โดยบางหลังมีเอกลักษณ์พิเศษคือ มีการตกแต่งด้วยงานปูนปั้นหรือลายเขียนสีแบบจีน รวมถึงมีการตกแต่งด้วยลายไม้ฉลุ เช่น ร้าน The Gallery (ดูภาพที่ 2)



ภาพที่ 2 อาคารเรือนค้าขายในย่านวัดเกต ร้าน The Gallery ซึ่งเป็นเรือนกึ่งไม้กึ่งปูน 1 ชั้น (ด้านซ้าย) และร้าน Regina เป็นเรือนไม้ 2 ชั้น (ด้านขวา)



ภาพที่ 3 อาคารเรือนคหบดีในย่านวัดเกต โรงแรมระรินจินดา อาคารกิ่งไม้กิ่งปูน 2 ชั้น (ด้านซ้าย)
และบ้านอรพินท์ อาคารไม้ 2 ชั้น มีงานไม้ฉลุตกแต่งโดยรอบบ้าน (ด้านขวา)

อีกทั้ง มีเรือนบ้านพักอาศัยแบบเรือนคหบดีที่ได้รับอิทธิพลจากตะวันตก หรือแบบโคโลเนียล ที่มีลักษณะเป็นเรือนไม้คุณภาพดีขนาดใหญ่ มีมากกว่า 2 ห้องนอนขึ้นไป มีชานหรือระเบียงโดยรอบตามความนิยมของชาวตะวันตกที่มาอาศัยอยู่ในเขตร้อน (Siriwetchapun, 2010) รวมถึงมีมุขข้างห้องนอนส่วนหน้า และมีการตกแต่งอาคารด้วยไม้ฉลุ ส่วนหลังคานิยมใช้หลังคาปั้นหยาหรือจั่วผสมปั้นหยา รวมทั้งมีการแยกเรือนครัวและห้องคนใช้ออกจากตัวเรือนหลัก (ดูภาพ 3 ประกอบ) โดยมีบางโครงการ ที่มีทั้งเรือนแถวค้าขายไม้และเรือนคหบดี โดยมีลักษณะคือ ด้านหน้าเป็นเรือนแพไม้ 2 ชั้นอยู่ริมถนน และมีเรือนคหบดี 1 - 2 ชั้น อยู่ในส่วนด้านหลัง เช่น โครงการบ้าน Parami เป็นต้น นอกจากนี้แล้ว ในปัจจุบันภายในย่านมีบ้านพักอาศัยและอาคารพาณิชย์ ที่ถูกสร้างขึ้นด้วยโครงสร้างสมัยใหม่ในภายหลัง ตั้งกระจายอยู่ภายในย่านอีกด้วย

ผลจากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น

จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น ในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2560 ถึงเดือนเมษายน พ.ศ. 2561 พบว่ามีบ้านพักอาศัยและเรือนค้าขายพื้นถิ่นถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ เพื่อรองรับการกิจกรรมการท่องเที่ยวจำนวน 25 โครงการ โดยได้รับการตอบรับให้เข้าเก็บข้อมูลเชิงลึกได้จำนวน 21 โครงการ โดยมีการศึกษาในรายละเอียดเรื่องอายุอาคาร การครอบครองกรรมสิทธิ์ การใช้งานในอดีตและปัจจุบัน รวมถึงลักษณะการใช้งานอาคารประวัติศาสตร์ และพื้นที่ของโครงการ โดยสรุปเป็นภาพรวมของกรณีศึกษาทั้ง 21 โครงการ มีรายละเอียด ดังนี้



- 1) ร้าน Serene Backyard Café & Eatery และโรงแรม Serene Backyard River View House 2) ร้าน Hintlay Curry House
- 3) ร้าน Ohmelicious Café 4) โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา และออนเซ็น รีสอร์ท 5) บ้านอรพินท์ 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) ร้านนุสร 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 (โครงการที่ 22-25 ไม่ได้เข้าเก็บข้อมูลเชิงลึก)

ภาพที่ 4 แผนที่แสดงตำแหน่งและลักษณะอาคารของกรณีศึกษา ทั้ง 25 หลัง ที่ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว ในย่านวัดเกตจากการสำรวจ พ.ศ. 2560 - 2561

1) ที่ตั้งอาคาร ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนถนนเจริญราษฎร์ ซึ่งเป็นถนนสายสำคัญของย่าน และอาคารบางส่วนตั้งอยู่บนถนนหน้าวัดเกตซึ่งเป็นที่ตั้งของที่ทำการ บริษัทบริติช บอร์เนียว จำกัด บริษัทค้าไม้สำคัญในอดีต รวมถึงกระจายอยู่ภายในพื้นที่ด้านในย่านบางส่วน (ดูภาพที่ 4 ประกอบ)

2) อายุการใช้งาน มากกว่า 60 ถึงประมาณ 180 ปี

3) วัสดุอาคาร เป็นอาคารไม้ 15 โครงการ และเป็นอาคารกึ่งไม้กึ่งปูน 6 โครงการ

4) การถือครองกรรมสิทธิ์อาคาร เจ้าของกิจการครอบครองอาคารเอง 11 โครงการ เจ้าของกิจการเป็นผู้เช่าอาคาร 9 โครงการ และเจ้าของกิจการเช่าอาคารบางส่วนและครอบครองเองบางส่วน 1 โครงการ

5) ลักษณะรูปแบบอาคาร เป็นเรือนคหบดี 10 โครงการ เป็นเรือนแถวค้าขาย 9 โครงการ และมีทั้งเรือนคหบดีและเรือนค้าขาย 2 โครงการ

6) การใช้งานใหม่ ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นที่พักนักท่องเที่ยว 2 โครงการ ร้านขายของและแกลเลอรี 5 โครงการ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม 7 โครงการ และการใช้งานผสม (mixed use) 7 โครงการ

ผลการสังเคราะห์ข้อมูล

การสังเคราะห์ข้อมูลในประเด็นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยบ้านพักอาศัยพื้นถิ่นในย่านวัดเกต เพื่อรองรับการท่องเที่ยว ทำให้เข้าใจกระบวนการ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร จากการนำข้อมูลมาเปรียบเทียบกับกระบวนการและหลักการสากล โดยพิจารณาผ่านกระบวนการในแต่ละช่วง ได้ผลสรุปดังนี้

1. ช่วงการวางแผนและกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงาน

1.1 การทำความเข้าใจคุณค่าความสำคัญของอาคารและที่ตั้ง

ผู้ประกอบการภายในย่านต่างเห็นคุณค่าและความสำคัญของอาคารและที่ตั้งของโครงการ ทั้งในระดับครอบครัวที่อาคารเป็นตัวแทนของบรรพบุรุษ เช่น โครงการบ้านทองอยู่ ที่ต้องการดูแลอาคารเก่า จึงตัดสินใจนำอาคารบ้านเก่าของครอบครัวกลับมาใช้อีกครั้ง และดำเนินกิจการด้วยตนเอง จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ ได้กล่าวว่า “จุดประสงค์หลัก คือ ต้องการดูแลบ้าน เพราะเราย้ายไปอยู่อีกที่หนึ่ง ตอนแรกตั้งใจให้เขาเช่าแต่เราไม่รู้ว่าคนเช่าเขาจะดูแลบ้านเราได้ดีแค่ไหน เราดูแลเองดีกว่า” (2561)

นอกจากนั้น มีการให้ความสำคัญและเห็นคุณค่าด้านสถาปัตยกรรมและที่ตั้งของอาคารที่เป็นพื้นที่อนุรักษ์ เป็นย่านศิลปวัฒนธรรมเก่าแก่ เช่น โครงการร้าน Vila Cini ที่เจ้าของโครงการกล่าวว่า “ด้วยความสวยงามของตัวตึก ที่สร้างได้อย่างสมบูรณ์สวยงามที่สุดในเชียงใหม่ก็ได้ ซึ่งเราต้องชื่นชมผู้ที่สร้างในอดีต ก็ถือว่าเป็นความภูมิใจที่เรามีโอกาสได้เป็นเจ้าของ และเราจะดูแลให้ดีที่สุด” (2561) อีกทั้งรูปแบบทางด้านสถาปัตยกรรมและศิลปวัฒนธรรม นำมาซึ่งกลุ่มลูกค้าและภาพลักษณ์ที่ช่วยส่งเสริมให้กับรูปแบบธุรกิจที่เข้ามาใช้งานใหม่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นการนำเอาคุณค่าของอาคารมาสร้างคุณค่าใหม่ที่เกิดจากการใช้สอยใหม่โดยตรง

โดยพบว่า การให้คุณค่าและความสำคัญของย่านและอาคารมีสัมพันธ์กับเรื่องการครอบครองกรรมสิทธิ์ของอาคารที่เป็นของบรรพบุรุษ ซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจดำเนินการต่าง ๆ กับอาคาร นอกจากนี้ การคงเอกลักษณ์ของการเป็นชุมชนพักอาศัยดั้งเดิม ที่มีการพึ่งพาอาศัยกันแบบชุมชนในชนบทย่อมเอื้อให้เกิดสภาวะที่น่าอยู่ จนทำให้เกิดความรักความผูกพันของคนที่เข้ามาอยู่ใหม่ ซึ่งเป็นการสานต่อคุณค่าความสำคัญของย่านไปยังผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันได้มากขึ้นด้วย ดังที่หุ้นส่วนของร้าน Suvannabhumi Art Gallery ได้สะท้อนว่า “การอยู่อาศัยและดำเนินธุรกิจอยู่ในอาคารเรือนแถวไม้เก่าแบบนี้ ทำให้เกิดความผูกพัน คิดถึงญาติในชนบทของผม ที่ยังคงมีความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างเพื่อนบ้าน ยิ่งทำให้มีความผูกพันและรู้สึกเหมือนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน อาคารนี้เป็นมากกว่าที่ทำงาน แต่เป็นเหมือนบ้านของเราด้วย” (2561)

1.2 การพิจารณาการใช้สอยใหม่

การพิจารณาเลือกการใช้สอยใหม่ เจ้าของโครงการส่วนมาก เลือกการใช้งานใหม่จากความต้องการส่วนตัว ความชอบ และความถนัดของตนเอง กล่าวโดยรวมคือ เจ้าของโครงการส่วนใหญ่มีความปรารถนาในการดำเนินกิจการใด ๆ เป็นต้นทาง แล้วจึงหาอาคารที่มีความเหมาะสมกับกิจการที่ตนเองทำมาตอบโจทย์ความต้องการนั้น ๆ ซึ่งไม่สอดคล้องกับหลักการสากลที่แนะนำว่า ควรพิจารณาจากการใช้สอยที่ส่งผลต่อคุณค่าและความสำคัญของอาคารให้น้อยที่สุด หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ การเลือกการใช้สอยใหม่ควรเป็นการพิจารณาจากตัวอาคารเป็นหลัก (ICOMOS, 2013; Khanjanusthiti, 2009; The heritage council of NSW, 2008) แต่ในบริบทที่เกิดขึ้นจริงในย่านวัดเกต ไม่สอดคล้องไปตามหลักการดังกล่าวมาแล้วในข้างต้น ซึ่งอาจจะมีปัจจัยเนื่องมาจากกรณีศึกษาในพื้นที่ทั้งหมดเป็นการดำเนินการของภาคเอกชน จึงพิจารณาเลือกการใช้งานใหม่จากความถนัดของผู้ดำเนินการ โดยต้องก่อให้เกิดผลประโยชน์การไปในทิศทางที่เหมาะสม มาเป็นประเด็นในการตัดสินใจในการเลือกการใช้สอยใหม่ให้กับตัวอาคาร

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารส่วนใหญ่ มีแนวโน้มใกล้เคียงกับการใช้งานเดิม เช่น จากเรือนร้านค้าที่ขายส่งสินค้าอุปโภคบริโภคในอดีต ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นร้านขายของที่ระลึกสำหรับนักท่องเที่ยว หรือบ้านพักอาศัยในอดีตถูกปรับเปลี่ยนมาเป็นส่วนต้อนรับนักท่องเที่ยวของโรงแรมที่ยังคงรูปแบบของบ้านเดิมเอาไว้ เช่น โครงการร้าน Vila Cini และโครงการบ้านอรพินท์ เป็นต้น เนื่องจากรูปแบบอาคารและทำเลที่ตั้งต่างเอื้ออำนวยให้มีการใช้งานใกล้เคียงแบบเดิม รวมถึงความเข้าใจในคุณค่าและข้อจำกัดของอาคาร โดยมีบางโครงการที่มีการใช้งานใหม่ที่ไม่สอดคล้องกับการใช้งานเดิมนัก เช่น การเปลี่ยนบ้านพักอาศัยมาเป็นร้านอาหาร เนื่องจากความสะดวกในการมีที่จอดรถโดยรอบ ทำให้ต้องมีการต่อเติมอาคารและติดตั้งงานระบบเพิ่มเติมมากขึ้น เช่น ในโครงการร้าน Kitchen Hush และโครงการร้าน Arco-baleno เป็นต้น ทั้งนี้ พบว่าอาคารที่มีการใช้งานใหม่ที่ไม่สอดคล้อง ใกล้เคียงกับการใช้งานเดิม ย่อมส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงอาคารเพื่อรองรับการใช้งานใหม่น้อยกว่า ทำให้มีโอกาสที่จะรักษาคุณค่าและความสำคัญของเอาไว้ได้มากกว่า การใช้งานใหม่ที่ไม่สอดคล้องกัน ซึ่งสอดคล้องตามหลักการแนะนำ

1.3 การเลือกระดับการปรับเปลี่ยนอาคารที่เหมาะสม

โครงการส่วนใหญ่ มีแนวโน้มที่จะดำเนินการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารบ้านพักอาศัยเก่าให้คงอยู่เป็นภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการ และปรับปรุงอาคารให้เหมาะสมกับการใช้งานใหม่เป็นหลัก โดยในกรณีที่มีการสร้างอาคารใหม่เพิ่มภายในโครงการ มีทั้งการสร้างให้ดูกลมกลืนไปกับอาคารเดิม เช่น ในโครงการบ้านอรพินท์ และโครงการระรินจินดา เป็นต้น รวมถึงมีการสร้างต่อเติมให้ดูแตกต่างไปจากอาคารเดิม โดยเป็นการนำเอาส่วนต่อเติมไว้ด้านในโครงการเป็นหลัก เพื่อรักษาภาพลักษณ์รวมจากมุมมองภายนอกถนนเอาไว้ อาทิเช่น โครงการร้าน Woo Chiang Mai และโครงการร้าน Serene Backyard (ภาพที่ 5) เป็นต้น จากการศึกษาพบว่า ระดับการเปลี่ยนแปลงอาคาร มีความสัมพันธ์กับหลายปัจจัย เช่น ลักษณะพื้นที่ใช้สอยของอาคารและพื้นที่โดยรอบที่มีอยู่เดิม ลักษณะการครอบครองกรรมสิทธิ์ และงบประมาณในการดำเนินงาน เป็นต้น



ภาพที่ 5 โครงการร้าน Serene Backyard ที่มีการคงรักษาอาคารบ้านพักอาศัยไม้เอาไวเป็นภาพลักษณ์สำคัญด้านหน้าโครงการ โดยมองเห็นจากถนนเจริญราษฎร์ แล้วสร้างที่พนักท่งที่ยาวด้วยตู้คอนเทนเนอร์ ด้านในโครงการที่ติดริมแม่น้ำปิงแทน

กล่าวโดยสรุปคือ เจ้าของโครงการในย่านวัดเกตส่วนใหญ่ มีความเข้าใจและความตั้งใจที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงอาคารเท่าที่จำเป็น และดำเนินการให้ดูกลมกลืนกับพื้นที่ย่านอนุรักษ์ โดยเป็นผลสืบเนื่องมาจากการให้คุณค่าและความสำคัญกับอาคาร ทำให้โครงการโดยรวมมีความสอดคล้องกับหลักการสากลที่แนะนำไว้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านอื่น ๆ ของโครงการด้วย

2. ช่วงของการดำเนินงาน

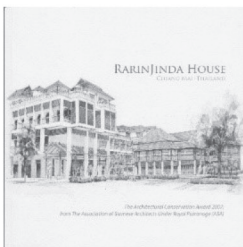
การดำเนินงานที่เกิดขึ้นในโครงการย่านวัดเกตส่วนใหญ่ มีแนวโน้มที่จะดำเนินการไปตามหลักการสากล ซึ่งโดยรวมไม่ได้เป็นผลมาจากความเข้าใจจากการศึกษา หรือเข้าถึงข้อมูลที่หลักการสากลได้แนะนำไว้โดยตรง แต่เป็นการดำเนินการตามความเข้าใจคุณค่าและเห็นความสำคัญของอาคารประวัติศาสตร์ รวมถึงการมีข้อจำกัดในเรื่องงบประมาณ และผลจากการครอบครองกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้โครงการส่วนใหญ่มีการรักษารูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นเอาไว้

นอกจากนั้นแล้ว พบว่ามีอุปสรรคในการเข้าถึงข้อมูลเทคนิคเชิงช่างท้องถิ่นที่มีอยู่ในวงแคบ การขาดแคลนช่างที่ชำนาญการ อีกทั้งการบูรณะปรับปรุงอาคารเก่าเป็นการดำเนินการที่ต้องการความละเอียด ทำให้ค่าดำเนินการค่อนข้างสูง ส่งผลให้มีเฉพาะบางโครงการที่สามารถเข้าถึงข้อมูล เห็นความสำคัญ และมีงบประมาณในการลงทุนที่จะการดำเนินการให้สอดคล้องไปกับหลักการได้ นอกจากนี้ ยังขาดการบันทึกสภาพและรายละเอียดโครงการอย่างเป็นรูปธรรมและต่อเนื่อง มีเพียงโครงการขนาดใหญ่ เช่น โครงการระรินจินดา ที่มีคณะผู้ดำเนินการในการบูรณะที่ชัดเจน ทำให้มีการจัดการหลักฐานต่าง ๆ ไว้เป็นรูปธรรมมากกว่าโครงการอื่น ๆ โดยโครงการที่เหลือส่วนใหญ่เป็นการดำเนินการโดยลักษณะส่วนบุคคล ซึ่งไม่ได้มีแบบแผนการดำเนินงานในเรื่องนี้โดยตรง ทำให้ยังขาดการจัดการเพื่อส่งต่อข้อมูลในอนาคต นอกจากนี้ การเสริมความแข็งแรงของอาคาร หรือการสร้างอาคารใหม่ถูกดำเนินการไปในทิศทางที่ค่อนข้างจะเหมาะสม คือ ทำให้เห็นความแตกต่างจากโครงสร้างเดิม และยืดหยุ่นในการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และส่วนมากยังคงรักษาภาพรวมของอาคารจากมุมมองภายนอกไว้ได้ดี

3. ช่วงการวางแผนระยะยาว

3.1 แผนระยะยาว โครงการทั้งหมดไม่มีแผนการดำเนินการในระยะยาว เพื่อการดูแลรักษาอาคารที่ชัดเจน เป็นเพียงการดูแลรักษาตามสภาพการใช้งานในแต่ละวัน และตามรอบของการดำเนินธุรกิจในแต่ละประเภท

3.2 การสื่อสารและการประชาสัมพันธ์ โครงการส่วนใหญ่ไม่มีการสื่อสารเกี่ยวกับอาคาร ออกมาเป็นกายภาพ มีเพียงการบอกเล่าตามความเข้าใจ เมื่อมีคนสอบถามเท่านั้น มีเพียง 5 โครงการ ที่มีการดำเนินการเป็นรูปธรรม ได้แก่ โครงการบ้านทองอยู่ โครงการระรินจินดา โครงการบ้านอรพินท์ โครงการร้าน The Gallery และโครงการบ้าน Tanita โดยโครงการทั้ง 5 มีลักษณะเป็นกิจการที่เป็นที่พักนักท่องเที่ยว หรือเป็นโครงการที่มีผู้ดำเนินกิจการเป็นทายาท ผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์อาคารเอง โดยมีการประชาสัมพันธ์ทางเว็บไซต์ แผ่นพับ นิทรรศการ การวาดบนกำแพงบ้าน หรือการจัดเป็นพิพิธภัณฑ์ของครอบครัวภายในโครงการ เป็นต้น แต่มีเพียงโครงการ โรงแรมระรินจินดาที่มีการสื่อสารถึงรายละเอียดของการปรับปรุงอาคารด้วย



ภาพที่ 6 รูปแบบของการสื่อสารประชาสัมพันธ์ของกรณีศึกษาในย่านวัดเกตในปัจจุบัน
อันได้แก่ การจัดนิทรรศการ การตีพิมพ์เอกสารประชาสัมพันธ์ การวาดรูปเล่าเรื่องราวบนกำแพงบ้าน

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารในย่านวัดเกตยัง ขาดการดำเนินการในเรื่องการวางแผนระยะยาว ที่ไม่มีเป็นรูปธรรมที่ชัดเจนนัก รวมถึงการสื่อความและการประชาสัมพันธ์ที่มีเพียงบางโครงการเท่านั้น ที่ให้ความสำคัญและดำเนินการ ทั้งนี้ อาจเกิดจากการขาดความเข้าใจของสำคัญของกระบวนการในช่วงนี้ ควรมีการเผยแพร่ความรู้และคำแนะนำจากภาครัฐต่อไป

อภิปรายผลและสรุปผล

การศึกษาการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในย่านวัดเกตพบว่า กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในย่าน ส่วนใหญ่เกิดขึ้นอย่างไม่ได้มีแบบแผนที่ชัดเจนตามหลักการสากลที่ได้ให้คำแนะนำไว้ เนื่องจากการปรับเปลี่ยนอาคารส่วนใหญ่ เกิดขึ้นเพื่อรองรับธุรกิจครอบครัวหรือธุรกิจส่วนตัว จึงส่งผลให้การตัดสินใจ เกิดจากความเห็นชอบและเงื่อนไขส่วนบุคคลเป็นหลัก ถึงแม้ว่าในเรื่องความปลอดภัยและการจัดทำแบบก่อสร้างเพื่อขออนุญาตจากภาครัฐ จะมีสถาปนิกหรือวิศวกรเข้ามามีส่วนในการดำเนินการก็ตาม แต่ท้ายสุดการตัดสินใจยังขึ้นอยู่กับกลุ่มเจ้าของโครงการและครอบครัว รวมถึงเจ้าของอาคารผู้เป็นคนควบคุมดูแลผ่านกลไกกรรมสิทธิ์ โดยจากการศึกษาพบปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกลุ่มอาคารที่เป็นกรณีศึกษา มีรายละเอียด ดังนี้

1. ลักษณะทางกายภาพของอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่น

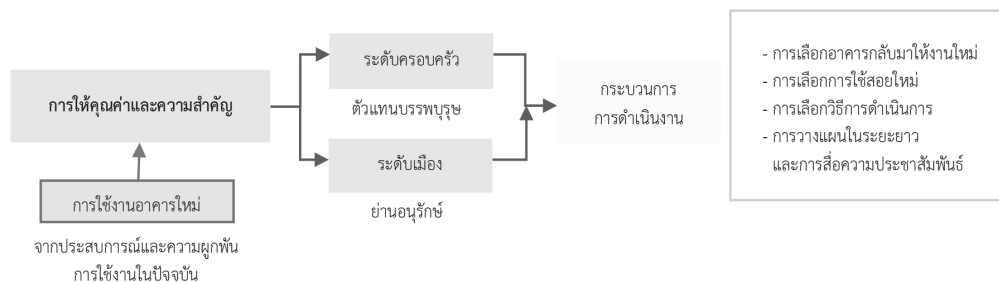
ลักษณะทางกายภาพของอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่นในย่านวัดเกต มีรูปแบบที่หลากหลายทั้งด้านโครงสร้าง อายุ วัสดุ และพื้นที่ ลักษณะทางกายภาพดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ตั้งแต่การกำหนดเป้าหมาย การพิจารณาเลือกการใช้งานที่เหมาะสม รวมถึงการพิจารณาระดับการเปลี่ยนแปลงอาคาร โดยลักษณะทางกายภาพของอาคารถือเป็นทั้งข้อจำกัดและจุดแข็งที่สำคัญของการปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคารในย่าน โดยในการดำเนินงานต้องคำนึงถึงภาพลักษณ์ คุณค่าและความสำคัญของอาคาร ทั้งในระดับครอบครัว ชุมชน และเมือง ซึ่งกลายเป็นโจทย์เริ่มต้นและตัวกำหนดแนวทางในการตัดสินใจในการดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยตรง

2. การให้คุณค่าและความสำคัญต่ออาคารและกรรมสิทธิ์การครอบครองอาคาร

การให้เห็นคุณค่าและความสำคัญของอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่น ทั้งในระดับครอบครัวและในระดับย่าน ที่เป็นพื้นที่อนุรักษ์ดั้งเดิมของเมือง นอกจากจะส่งผลดีต่อสังคมโดยรวมแล้ว ยังส่งผลดีต่อการดำเนินกิจการภายในย่านอีกด้วย อีกทั้งสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นเอง มีส่วนช่วยสนับสนุนภาพลักษณ์ที่ดีกับธุรกิจท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ดังกล่าว และเป็นเหตุผลสำคัญหนึ่งที่ทำให้เจ้าของโครงการเลือกพื้นที่ย่านวัดเกตมาดำเนินกิจการ สิ่งนี้ชี้ให้เห็นว่า การตระหนักถึงคุณค่าและความสำคัญของอาคารย่อมส่งผลโดยตรงต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารบ้านพักอาศัยพื้นถิ่น ตั้งแต่การเลือกนำอาคารกลับมาใช้ การพิจารณาเลือกการใช้สอยใหม่ การพิจารณาระดับการเปลี่ยนแปลงอาคาร รวมถึงการวางแผนโครงการในระยะยาว และการสื่อความประชาสัมพันธ์โครงการ

จากการศึกษาพบว่า การให้คุณค่าและความสำคัญกับอาคารเชื่อมโยงโดยตรงกับการถือครองกรรมสิทธิ์ โดยหากเป็นอาคารที่บรรพบุรุษเคยอยู่อาศัย และยังอยู่ในการครอบครองของครอบครัวเดิมนั้นย่อมมีความสัมพันธ์อย่างลึกซึ้ง มากกว่าการที่อาคารเป็นเพียงที่อยู่อาศัยหรือสถานที่ดำเนินกิจการ เนื่องจากอาคารมีคุณค่าทางจิตใจ ในการเป็นตัวแทนของ บรรพบุรุษและครอบครัว ด้วยเหตุผลนี้ย่อมส่งผลต่อการตัดสินใจในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร ยิ่งไปกว่านั้นพบว่า การครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารส่วนใหญ่ของกรณีศึกษาในย่านวัดเกต ยังคงอยู่ในการดูแลของครอบครัวดั้งเดิม ประเด็นนี้จึงเป็นจุดแข็งสำคัญที่ช่วยส่งเสริมให้เกิดการตระหนักถึงคุณค่าความสำคัญของตัวอาคารและย่านวัดเกต โดยย่อมส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในย่านอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา

หากพิจารณาในประเด็นการทำให้เกิดคุณค่าจากการใช้สอยในปัจจุบัน การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นวิธีการสำคัญที่ช่วยทำให้เกิดการให้คุณค่าและการเห็นความสำคัญของอาคารและย่าน จากประสบการณ์ในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการใช้งานอาคาร และสามารถพัฒนาขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นการส่งต่อการให้คุณค่าและความสำคัญต่ออาคารผ่านการใช้งานในปัจจุบัน รวมถึงเกิดความผูกพันในระดับของชุมชนและระดับครอบครัวสืบต่อไป เป็นการขยายฐานของกลุ่มคนที่เข้าใจและเห็นความสำคัญของอาคารอย่างลึกซึ้งให้เพิ่มมากขึ้น

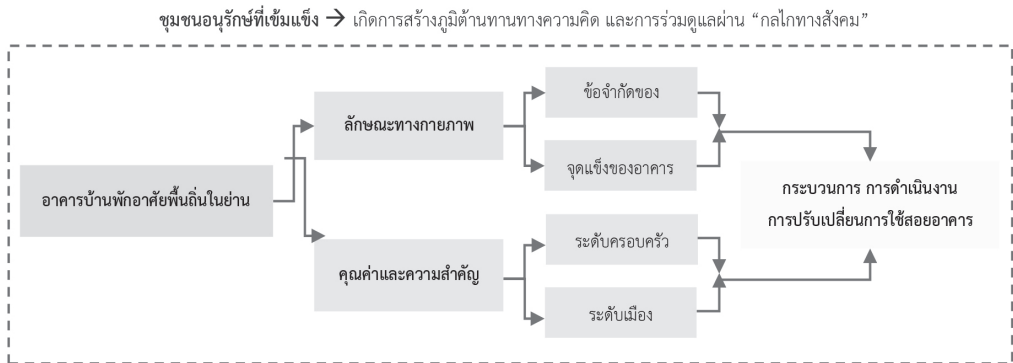


ภาพที่ 7 แผนผังแสดงความเชื่อมโยงของการให้คุณค่าและความสำคัญต่ออาคาร ที่สัมพันธ์กับกระบวนการ และการดำเนินงานของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารในย่านวัดเกต

3. การเป็นชุมชนอนุรักษ์ที่เข้มแข็ง

ลักษณะสำคัญอีกประการหนึ่งของย่านวัดเกต คือ การเป็นชุมชนดั้งเดิมที่มีความเข้มแข็งและมีความต่อเนื่องในการร่วมมือร่วมใจกันดูแลรักษาย่าน ซึ่งเป็นเสมือนบ้านหลังใหญ่ของทุกคน ถึงแม้ว่าภายในย่านจะมีความหลากหลายของเชื้อชาติและศาสนา แต่เหมือนว่าความแตกต่างนี้จะไม่เป็นอุปสรรคในการอยู่ด้วยกัน หากแต่ทำให้ย่านกลับมีความหลากหลาย และเรียนรู้การอยู่อาศัยร่วมกันบนความแตกต่างนี้ มาตั้งแต่ในอดีต ความร่วมมือร่วมใจของคนในชุมชนผ่านกิจกรรมต่างๆ ที่ผ่านมา สะท้อนให้เห็นความเข้ม

แข็งของสมาชิก ที่เห็นความสำคัญและตระหนักถึงคุณค่าของย่าน ย่อมส่งผลให้เกิดความรัก ความภูมิใจ และความผูกพันที่มีต่อย่านให้คงอยู่ต่อไป เป็นเสมือนกลไกทางสังคมที่ช่วยให้เกิดการควบคุมและสอดส่องดูแลย่าน รวมถึงมรดกวัฒนธรรมภายในย่านอย่างเข้าใจ อีกทั้งยังเป็นการสร้างภูมิคุ้มกันที่สำคัญให้กับคนในพื้นที่และคนภายนอกที่ต้องการจะย้ายเข้ามาเป็นสมาชิกใหม่ในอนาคตต่อไป



ภาพที่ 8 แผนผังแสดงความเชื่อมโยงของลักษณะทางกายภาพ การให้คุณค่าความสำคัญต่ออาคารและย่าน รวมถึงการเป็นชุมชนอนุรักษ์ที่เข้มแข็ง ที่ส่งผลต่อกระบวนการและการดำเนินงานของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารของย่านวัดเกต

กลไกทางสังคมนี้เองที่ช่วยควบคุมดูแลและเป็นส่วนสนับสนุนให้กฎหมายของภาครัฐ สามารถดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ ยิ่งไปกว่านั้น ย่านวัดเกตยังเป็นพื้นที่ที่สาธารณชนสามารถเข้ามาเรียนรู้ในการรักษาคุณค่าและมรดกวัฒนธรรมผ่านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยได้ ทั้งนี้ จากกรณีศึกษาสามารถชี้ให้เห็นว่า ชุมชนที่เข้มแข็งและมีความร่วมมือร่วมใจ ควรถูกสานต่อและส่งเสริมให้คงอยู่อย่างมั่นคงคู่กับย่านวัดเกตต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารภายในย่านเกิดขึ้นได้อย่างสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ผู้วิจัยขอเสนอข้อเสนอแนะ 3 ด้าน คือ

1. ข้อเสนอแนะด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร ในระดับนโยบายส่วนท้องถิ่น ภาครัฐควรสนับสนุนและให้ความรู้แก่เจ้าของกิจการ ให้เข้าถึงองค์ความรู้ในการอนุรักษ์และการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารที่เหมาะสม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจดบันทึกสภาพอาคารและการดำเนินงาน เพื่อเป็นฐานข้อมูลในการดูแลรักษาอาคารต่อไป นอกจากนี้ภาครัฐควรสร้างแรงจูงใจให้มีการดูแลรักษาสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นเอาไว้อย่างเป็นรูปธรรม เช่น การให้ทุนสนับสนุนการบูรณะสำหรับโครงการที่เหมาะสม เป็นต้น ยิ่งไปกว่านั้น ภาครัฐควรมีการจัดทำแผนพัฒนาพื้นที่เฉพาะย่านร่วมกับคนในชุมชน เพื่อหาแนวทางในการควบคุมดูแล

การเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นเนื่องด้วยแรงขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวให้เป็นรูปธรรม เพื่อป้องกันการเติบโตและการเปลี่ยนแปลงที่เข้ามาอย่างรวดเร็วจนเกินความสามารถของกลไกทางสังคมจะสามารถควบคุมดูแลได้ และเป็นการเพิ่มเครื่องมือในการจัดการดูแลสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของย่าน หากการให้คุณค่าและความสำคัญต่ออาคารประวัติศาสตร์ของผู้มีส่วนร่วมลดความเข้มแข็งลงเมื่อกาลเวลาผ่านไป

2. ข้อเสนอแนะด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร ในระดับผู้ประกอบการในพื้นที่ ควรรักษาจุดแข็งของชุมชนเอาไว้ ในการเป็นชุมชนอนุรักษ์ที่เข้มแข็ง ที่เห็นคุณค่าและความสำคัญของมรดกวัฒนธรรมภายในย่าน ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญที่ช่วยรักษาสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของย่านเอาไว้ และเป็นการช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวและนักลงทุนจากภายนอกที่มีความเข้าใจและเห็นคุณค่าของย่านที่จะเข้ามาเป็นสมาชิกใหม่ที่มีคุณภาพให้แก่ย่านในอนาคต อีกทั้ง ควรมีการศึกษาทำความเข้าใจหลักการในเรื่องของการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และเทคนิคการก่อสร้างที่เหมาะสมกับอาคารก่อนลงมือดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

3. ข้อเสนอแนะด้านการศึกษา ควรมีการรวบรวมข้อมูลเชิงเทคนิควิธีการเชิงช่าง รวมถึงวิธีการบูรณะที่ผ่านมาและติดตามผล เพื่อเลือกนำไปประยุกต์ใช้กับอาคารอื่น ๆ ภายในย่านอย่างเหมาะสมต่อไป และการศึกษาวิจัยควรขยายขอบเขตการศึกษาไปถึงอาคารสมัยใหม่ที่ถูกสร้างในภายหลังต่อไป

กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยนี้ได้รับการสนับสนุนทุนวิจัยจาก “ทุนอุดหนุนวิทยานิพนธ์สำหรับนิสิต” บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสำเร็จลงได้ด้วยดีด้วยความอนุเคราะห์จากชาวบ้านวัดเกต ผู้ให้ข้อมูลทุกท่าน คณาจารย์ เพื่อนและครอบครัวที่ให้การสนับสนุนมาโดยตลอด ขอขอบพระคุณทุกท่านจากใจ

เอกสารอ้างอิง

- Chairut, W. (Ed.). (2006). **Ban tha Wat Ket**. (In Thai) [Waterside community in Wat Ket area]. Chiang Mai: Chomphu Kan Phim lae Thayakekasan Publishing.
- ICOMOS, A. (2013). **The Burra Charter: the Australia ICOMOS charter for places of cultural significance**. Sydney: ICOMOS.
- Khanjanusthiti, P. (2009). **Karn anurak sathapattayakam lae chumchom**. (In Thai) [Architectural heritage and community conservation]. Bangkok: Chulalongkorn University Printing House.
- Latham, D. (2000). **Creative re-use of buildings**. Shaftesbury: Donhead.
- Orbasli, A. (2008). **Architectural conservation: principles and practice**. West Sussex: Blackwell.
- Ongsakun, S. (2003). **Rai ngan wijai chabab sombun khrongkan wijai prawattisat chumchon nai Chiang Mai: Karn sang prawattisat thongthin**. (In Thai) [Complete research, Chiang Mai community history research project: the establishment of local history]. Chiang Mai: The Thailand Research Fund.
- Siriwetchapun, S. (2010). **Wikhro sathapattayakam Lanna** (In Thai) [Analysis of Lanna Architecture]. In Dhamkeaw, S. (Eds.). **Phumpanya chaoban su ngan sathapattayakam phuen thin** (In Thai) [Folk wisdom to vernacular architecture]. (pp.59 - 74). Bangkok: The Association of Siamese Architects.
- Tansukanun, P. & Daungthima, W. (2013). **Naewtang karn pattana kwam pen an lak miti khong mueang Chiang Mai**. (In Thai) [Guidelines for the diversity improvement of the city of Chiang Mai]. Chiang Mai: Pu Pae Publishing.
- The heritage council of NSW. (2008). **New Uses for heritage places: guidelines for the adaptation of historic buildings and sites**. Retrieved from Australia.
- 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**. Pennsylvania: Diane Publishing.