

โอกาสและข้อจำกัดของผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของอาคาร ในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ในเชิงอนุรักษ์ในย่านเมืองเก่านครราชสีมา

The Opportunities and Limitations of Conservation-Oriented Shophouses Renovation Among Entrepreneurs Owning Properties in the Old Town of Nakhon Ratchasima

รับบทความ 23/05/2568
แก้ไขบทความ 19/07/2568
ยอมรับบทความ 25/07/2568

ณภัทร นิवासบุตร* กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ กรรณิกา สงวนสินธุกุล
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Napat Nivasabute, Kundoldibya Panitchpakdi, Kannika Sangunsintukul
Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
Napat.Nivasabute@gmail.com, kpanitchpakdi@gmail.com, Kannika.san@chula.ac.th

*ผู้ประพันธ์บรรณกิจ

บทคัดย่อ

เมืองเก่านครราชสีมา โดยเฉพาะย่านถนนจอมพลเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรมแต่ปัจจุบันกลับเผชิญภาวะซบเซาทางกายภาพและเศรษฐกิจ บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโอกาสและข้อจำกัดในการปรับปรุงอาคารเชิงอนุรักษ์ จากทัศนคติและความต้องการของเจ้าของอาคารพาณิชย์ โดยมีกรณีศึกษา 4 กิจการ โดยใช้วิธีสำรวจสภาพกายภาพและสัมภาษณ์เชิงลึก

ผลการศึกษาพบว่า โอกาสสำคัญคือเจ้าของอาคารทั้ง 4 กิจการมีทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์ เห็นคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของอาคาร โดยแสดงออกแตกต่างกันในแต่ละราย มีความสัมพันธ์ในระดับเครือข่ายและชุมชนที่ดี และมีสถานะทางเศรษฐกิจที่มั่นคง โดย 3 ใน 4 ยังสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมีเสถียรภาพ อาคารยังคงสภาพดั้งเดิมอยู่และกิจการมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นกิจกรรมการท่องเที่ยว ส่วนข้อจำกัด ได้แก่ เจ้าของอาคาร 4 ราย ยังไม่มีแผนการส่งต่อทั้งกิจการและอาคารชัดเจน มีเพียงหนึ่งกรณีศึกษาเท่านั้นที่ได้ดำเนินการปรับปรุงอาคาร ขณะที่อาคารอื่น ๆ มีการปรับปรุงเพียงบางส่วนเท่านั้น สถานการณ์ปัจจุบันพบว่าตึกแถวไม่มีปัญหาผุพังจากปลวกและอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กหลังคาที่ราบแบนมีการรั่วซึม ถึงแม้ว่าจะมีความต้องการปรับปรุงแต่ประสบปัญหาขาดผู้เชี่ยวชาญในการให้คำปรึกษาและดำเนินการซ่อมแซม

จากการศึกษาแนวทางการอนุรักษ์ของเมืองเก่าภูเก็ต แสดงให้เห็นว่า การรวมกลุ่มของภาคประชาชนในชุมชนเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งในการขับเคลื่อนการอนุรักษ์ ดังนั้นจึงเสนอแนวทางโดยการจัดตั้งเครือข่ายเจ้าของอาคาร การเผยแพร่กรณีตัวอย่างที่ดำเนินการปรับปรุงแล้ว และการปรับบทบาทหน่วยงานท้องถิ่นในการดำเนินการสนับสนุนเชิงรุกผ่านกระบวนการมีส่วนร่วมในลักษณะที่ไม่เป็นทางการ

คำสำคัญ: โอกาสและข้อจำกัด อาคารพาณิชย์ การอนุรักษ์ เมืองเก่า นครราชสีมา

Abstract

Nakhon Ratchasima Old Town, especially Chomphon Road, is an area with historical and architectural value, but now faces physical and economic stagnation. This article aims to study the opportunities and limitations of protected building renovation, as well as the attitudes of commercial building owners, through four case studies, physical surveys, and in-depth interviews.

Research has found that an essential opportunity is for all building owners to have optimistic attitude towards conservation and appreciate the historical value of the building, which is expressed differently in each case. intimate relationships with the family and community levels, and have economic stability status. In most cases, buildings still maintain their original state and have the potential to develop into tourism activities. The restrictions include that all owners do not have clear business and building transfer plans, and a certain building has renovated. but other buildings have been partially renovated, also termite infested wooden buildings. Reinforced concrete buildings have roof leakage issues. Although renovation is needed, A lack of expert consultation and maintenance remained

From the study of the conservation guidelines of Phuket Old Town found that the integration of the public sector and the mechanisms within the community are major factors in driving conservation. Therefore, guidelines for establishing a network of building owners, disseminating examples, and adjusting the roles of local administration to provide proactive support through informal participation processes are proposed.

Keywords: *opportunities and limitations, shophouse, conservation-oriented, old town, Nakhonratchasima*

ความเป็นมาและความสำคัญของงานวิจัย

เมืองนครราชสีมาได้มีการตั้งถิ่นฐานตั้งแต่อ่อนประวัติศาสตร์ปรากฏหลักฐานครั้งแรกในบันทึกสมัยสมเด็จพระบรมไตรโลกนาถ (ลาลูแบร์, 2552) ในสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราชมีการวางผังเมืองอย่างเป็นระบบด้วยกำแพงเมือง คูเมือง และประตูเมืองทั้งสี่ทิศ ต่อมาในสมัยต้นรัตนโกสินทร์ เมืองได้รับการยกฐานะเป็นเมืองชั้นเอกและทำหน้าที่เป็นเมืองหน้าด่าน ในปี พ.ศ. 2434 ได้มีการสร้างทางรถไฟสายแรกจากกรุงเทพฯ ถึงนครราชสีมา ต่อมาในปี พ.ศ. 2475 เมืองนครราชสีมาเป็นฐานที่มั่นของกบฏบวรเดช หลังการปราบกบฏ บทบาททางการเมืองของเมืองถูกลดลง กระทั่งในปี พ.ศ. 2498 รัฐบาลสหรัฐฯ สนับสนุนการก่อสร้างถนนมิตรภาพและในช่วงสงครามเวียดนาม พ.ศ. 2504 ทหารสหรัฐฯ ได้เข้ามาทำภารกิจและตั้งฐานทัพในพื้นที่ซึ่งส่งผลให้เศรษฐกิจของเมืองถึงจุดสูงสุดแต่ภายหลังสิ้นสุดสงครามเวียดนามและการถอนกำลังทหารในปี พ.ศ. 2518 ประกอบกับการกระจายตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจไปตามแนวถนนมิตรภาพทำให้เศรษฐกิจในย่านเมืองแก่นนครราชสีมาซบเซาลง (มาริสสา หิรัญติยะกุล, 2565)

ย่านเมืองแก่นนครราชสีมามีกิจกรรมการค้าที่มีมายาวนาน โดยเฉพาะบริเวณถนนจอมพลซึ่งเชื่อมต่อระหว่างอนุสาวรีย์ท้าวสุรนารี วัดพระนารายณ์ และศาลหลักเมือง จึงมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ตามการขยายตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจ โดยเฉพาะหลังการก่อสร้างทางรถไฟในปี พ.ศ. 2434 และถนนมิตรภาพในปี พ.ศ. 2498 ซึ่งนำวัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่เข้ามาส่งผลให้ย่านนี้มีอาคารพาณิชย์ที่มีเอกลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมและคุณค่าทางประวัติศาสตร์ อย่างไรก็ตาม หลังสิ้นสุดสงครามเวียดนาม ย่านเมืองเก่าประสบภาวะซบเซา อาคารจำนวนมากขาดการปรับปรุงส่งผลให้มรดกทางสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เสื่อมโทรมและเสี่ยงต่อการสูญหาย (การุณย์ ศุภมิตรโยธิน, 2567)

ต่อมา ในปี พ.ศ. 2559 พื้นที่ภายในคูเมืองนครราชสีมาได้รับการประกาศให้เป็นเขตเมืองเก่าอย่างเป็นทางการ (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2559) และในปี พ.ศ. 2562 ได้มีการจัดทำแผนแม่บทและผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนาบริเวณเมืองเก่า เพื่อกำหนดกรอบแนวทางในการอนุรักษ์และพัฒนาแบบบูรณาการในพื้นที่อย่างเป็นระบบ โดยได้คัดเลือกอาคารพาณิชย์จำนวน 3 หลังบนถนนจอมพล ได้แก่ ตึกสี่แยกสวนหมาก ตึกอังศุพันธ์ และตึกจ๊วนตั้ง-แสงฟ้า-มิ่งมี ให้เป็นมรดกทางวัฒนธรรมที่จับต้องได้ (คณะกรรมการอนุรักษ์เมืองแก่นนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา, 2562)

แม้ว่าย่านเมืองแก่นนครราชสีมาได้มีแผนแม่บทและผังแม่บทดังกล่าว และยังมีงานวิจัยที่ให้ความสำคัญต่อการอนุรักษ์ อาทิ “เมืองนครราชสีมา : การศึกษาเมืองเก่าผ่านประวัติศาสตร์ การตั้งถิ่นฐาน และมรดกทางสถาปัตยกรรม” (รังสิมา กุลพัฒน์ และคณะ, 2560) ได้มีการศึกษารูปแบบการตั้งถิ่นฐาน รูปแบบสถาปัตยกรรม และแนวทางการอนุรักษ์โดยเน้นการมีส่วนร่วมของชุมชนและหน่วยงานรัฐ งานวิจัยเชิงปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วมเพื่อฟื้นฟูย่านการค้าบนถนนจอมพล เมืองแก่นนครราชสีมา (นิคม บุญญาสุสิทธิ์, 2561) ที่มุ่งศึกษาศักยภาพเพื่อพัฒนาย่านประวัติศาสตร์การค้าและโครงการอนุรักษ์ฟื้นฟูและพัฒนาย่านการค้าเมืองแก่นนครราชสีมาให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์ การุณย์ ศุภมิตรโยธิน (2567) เสนอแนวทางการฟื้นฟูและพัฒนาเมืองเก่าให้เป็นแหล่งท่องเที่ยว แต่ยังไม่มีพบการศึกษาใดที่สำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร เกี่ยวกับโอกาสและข้อจำกัดในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ในเชิงอนุรักษ์ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จของการฟื้นฟูพื้นที่ บทความนี้จึงมุ่งศึกษาประเด็นดังกล่าวเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการอนุรักษ์และพัฒนาย่านเมืองแก่นนครราชสีมา โดยผู้วิจัยได้กำหนดคำถามวิจัยดังนี้

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันของอาคารพาณิชย์ที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ตามที่ระบุในแผนแม่บทและผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนาบริเวณเมืองเก่า นครราชสีมา และงานวิจัยที่เกี่ยวกับการอนุรักษ์ย่านเมืองแก่นนครราชสีมา
2. เพื่อศึกษาลักษณะครัวเรือน กิจกรรม ความเข้าใจถึงประโยชน์และทัศนคติต่อการอนุรักษ์ ความต้องการ โอกาส และข้อจำกัดของผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของอาคารในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ในเชิงอนุรักษ์
3. เพื่อวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดของผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของอาคารในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ในเชิงอนุรักษ์ ในย่านเมืองแก่นนครราชสีมา
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางการดำเนินงานปรับปรุงอาคารพาณิชย์ในเชิงอนุรักษ์ กรณีที่ผู้ประกอบการเป็นเจ้าของอาคาร

ขอบเขตของการวิจัย

เนื่องจากความสำคัญของถนนจอมพล และการกระจุกตัวของอาคารที่ได้รับการคัดเลือกให้เป็นอาคารที่มีคุณค่าในแผนพัฒนาเมืองเก่าและงานวิจัยที่ให้ความสำคัญต่อการอนุรักษ์จึงกำหนดขอบเขตพื้นที่การศึกษาเป็นกิจการที่อยู่บนด้านหน้าถนนจอมพลถึงแยกศาลหลักเมือง ทั้งนี้ กิจการที่ทำการศึกษาทั้งหมด ตั้งอยู่บริเวณบล็อกแรกของถนนจอมพล จำนวนทั้งหมด 4 กิจการ (รายละเอียดวิธีการคัดเลือก : ระเบียบวิธีวิจัย)



ภาพ 1 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาและอาคารตำแหน่งอาคารที่ถูกกล่าวถึงในแผนและผังแม่บทฯและงานวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัยดัดแปลงจากแผนที่กรรมสิทธิ์บนพื้นที่เมืองเก่านครราชสีมา

การทบทวนวรรณกรรม

แนวคิดการอนุรักษ์สถาปัตยกรรม หมายถึง การจัดการกับมรดกวัฒนธรรมภายใต้กระบวนการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องมากกว่าจะเป็นการไปหยุดการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น (ICOMOS, 1999a) โดยแนวทางการปรับปรุงเชิงอนุรักษ์มีอยู่หลายระดับ ตั้งแต่การปล่อยตามธรรมชาติ (laissez-faire) การสงวนรักษา (preservation) การเสริมความมั่นคง (stabilization) การปฏิสังขรณ์ (restoration) การบูรณะ (reparation) การสร้างขึ้นใหม่ (reconstruction) การย้ายอาคาร (relocation) จำลอง (replication) จนไปถึงการฟื้นฟู (rehabilitation หรือ adaptive re-use) ซึ่งคือ การปรับเปลี่ยนเพื่อรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและวิถีชีวิตสมัยใหม่ พร้อมรักษาคุณค่าความแท้ และบูรณภาพของอาคาร สามารถทำได้ในทุกระดับของการอนุรักษ์ (ยงชนิษฐ์ พิมลเสถียร, 2556)

แนวคิดการอนุรักษ์โดยใช้การมีส่วนร่วมของชุมชน หมายถึง การวางแผนและดำเนินการอนุรักษ์ที่เปิดโอกาสให้ท้องถิ่นมีส่วนร่วมอย่างแท้จริง โดยต้องคำนึงถึงสิทธิและความสนใจของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ตั้งแต่กระบวนการกำหนดเป้าหมาย แนวทางนโยบาย ตลอดจนการดำเนินการ เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับบริบททางวัฒนธรรมและความยั่งยืนในระยะยาว (ICOMOS, 1999b; Khoo & Jenkins, 2002: 211 อ้างถึงใน อรพรรณ ศาสณียกุล, 2559)

บทบาทของเจ้าของอาคาร มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการอนุรักษ์อาคาร โดยเฉพาะอาคารอยู่ภายใต้การดูแลของภาคเอกชน ซึ่งได้เปรียบในด้านการจัดการแบบล่างขึ้นบนที่ยืดหยุ่นและสอดคล้องกับการใช้งานจริง แม้ว่าบางอาคาร สภาพกายภาพอาจมีการปรับปรุงอย่างเหมาะสม แต่อาคารเหล่านี้ยังคงรักษาความเป็นชุมชนไว้ได้ (อรพรรณ ศาสณียกุล, 2559)

กรณีศึกษาที่ประสบผลสำเร็จ

มาจิซึคิริ (Machizukuri) กระบวนการฟื้นฟูเมืองเก่าในโตเกียวและเกียวโต

พื้นที่เมืองเก่าในญี่ปุ่นเคยประสบปัญหาชุมชนเสื่อมถอยจากการย้ายถิ่นของคนหนุ่มสาวส่งผลให้เศรษฐกิจชะลอตัวและเกิดบ้านร้างจากภาวะชราภาพและความยุ่งยากในการบูรณะอาคารเก่า แนวคิด “มาจิซึคิริ” (Machizukuri) จึงถูกพัฒนาขึ้น โดยเน้นการมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางแผนฟื้นฟูพื้นที่ภายในอาคารและสภาพแวดล้อมให้เหมาะกับการใช้ชีวิตในปัจจุบัน ควบคู่กับการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมโดยรวมของย่านเมืองเก่า ซึ่งนำไปสู่การจัดตั้งเครือข่ายความร่วมมือของภาคประชาชนในระดับท้องถิ่นครอบคลุมทั้งด้านการบริหารจัดการ เทคนิคการก่อสร้าง วิถีชีวิตร่วมสมัย และระบบสาธารณสุข ผลลัพธ์คือ เมืองเก่ากลับมามีชีวิตชีวา อาคารเก่าได้รับการอนุรักษ์ควบคู่กับการใช้ประโยชน์ใหม่อย่างยั่งยืนทั้งด้านวัฒนธรรมและเศรษฐกิจ

กรณีศึกษาการอนุรักษ์ย่านเมืองเก่าภูเก็ต

ย่านเมืองเก่าภูเก็ตมีพัฒนาการจากการตั้งถิ่นฐานของชาวจีนฮกเกี้ยนบริเวณใกล้ท่าเรือ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่นำไปสู่การค้าระหว่างประเทศและการขยายตัวของเมืองส่งผลต่อการเติบโตของเศรษฐกิจและการก่อรูปของสถาปัตยกรรมพาณิชย์กรรมโดยเฉพาะ “ตึกแถวแบบชิโน-โปรตุกีส” ซึ่งกลายเป็นอัตลักษณ์เมืองเก่าภูเก็ต

การฟื้นฟูย่านเริ่มจากความพยายามของเจ้าของอาคารและผู้ประกอบการในการปรับปรุงเพื่อรองรับการท่องเที่ยว แต่จากการศึกษาของอรรถกร ศาสณียกุล (2559) พบว่า การกำกับจากภาครัฐยังล่าช้า ขาดการมีส่วนร่วมและการให้คำปรึกษา ส่งผลให้เกิดการปรับปรุงอาคารโดยไม่ยึดหลักการอนุรักษ์ จนส่งผลต่อคุณค่าทางประวัติศาสตร์และความสมดุลของพื้นที่

จากผลดังกล่าวภาคประชาชนจึงรวมกลุ่มจัดทำ “กฎระเบียบชุมชนย่านเมืองเก่าภูเก็ต” ในปี พ.ศ. 2561 และปรับปรุงในปี พ.ศ. 2565 โดยมีพันธกิจในการอนุรักษ์อาคาร วิถีชีวิต และทำหน้าที่เป็นตัวกลางกับภาครัฐรวมถึงการรักษาสมดุลด้านเศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม โดยกำหนดให้การก่อสร้าง ปรับปรุง หรือรื้อถอนอาคารต้องแจ้งคณะกรรมการชุมชนและผ่านความเห็นชอบ เพื่อให้การพัฒนาเป็นไปอย่างเหมาะสมกับบริบทท้องถิ่น แม้ไม่มีผลบังคับทางกฎหมายแต่การรวมกลุ่มของภาคประชาชนเป็นจุดเปลี่ยนสำคัญที่นำไปสู่ความสำเร็จในการสร้างการมีส่วนร่วมและรักษาอัตลักษณ์พื้นที่อย่างเป็นระบบ

ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยนี้ใช้ระเบียบวิธีวิจัยแบบผสม (mixed methods research) ประกอบด้วย 4 ขั้นตอนหลัก ดังนี้

การศึกษาเอกสาร ประกอบด้วย แนวคิด ทฤษฎี แนวทางการดำเนินนโยบายเกี่ยวกับการอนุรักษ์ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานวิจัยเกี่ยวกับเมืองเก่านครราชสีมา งานวิจัยเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารพาณิชย์และอาคารเก่า

การสำรวจเพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพและสภาพของอาคารพาณิชย์ในย่านเมืองเก่านครราชสีมาในปัจจุบัน

กลุ่มตัวอย่างคัดเลือกโดยใช้วิธีการเลือกแบบเจาะจง วิธีการคัดเลือก 1) เลือกอาคารที่ถูกเลือกงานวิจัยอื่น มีจำนวน 10 หลัง 2) เลือกอาคารที่มีการใช้สอยอยู่ในปัจจุบันและผู้ประกอบการเป็นเจ้าของอาคาร มีจำนวน 3 หลัง 5 กิจการ 3) เลือกจากความสามารถเข้าถึงกลุ่มตัวอย่าง และได้รับความยินยอมจากเจ้าของอาคาร 2 หลัง 4 กิจการ ได้แก่ อาคารเรือนแถวไม้ 1 หลัง 1 กิจการ 5 คูหา และอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 3 กิจการ กิจการละ 3 คูหา

การสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ประกอบการผู้เป็นเจ้าของอาคาร เพื่อศึกษาลักษณะครัวเรือน ลักษณะกิจการค้า ความสัมพันธ์กับคนในชุมชน การมีส่วนร่วม ทัศนคติต่อการอนุรักษ์ สถานภาพเศรษฐกิจ ความต้องการใช้สอย และความต้องการในการปรับปรุงอาคาร

การวิเคราะห์ข้อมูล แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจสภาพอาคาร ถ่ายภาพ และจดบันทึกลักษณะทางกายภาพ สภาพปัจจุบันของอาคารพาณิชย์ เพื่อนำมาวิเคราะห์ลักษณะกายภาพและองค์ประกอบของกรณีศึกษา

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก ทำการสังเกตประกอบกับการบันทึกเสียง มาทำการถอดความทั้งคำพูด อากัปกริยา และน้ำเสียงของผู้ให้สัมภาษณ์ในขณะที่ทำการสัมภาษณ์ และแยกเนื้อหาที่สำคัญและสร้างหมวดหมู่ เพื่อนำมาตีความและวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของข้อมูล

ผลการศึกษา

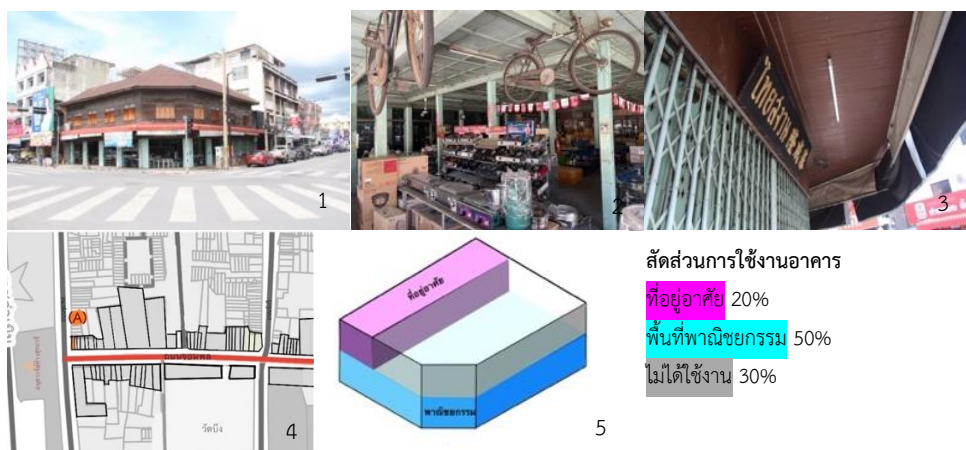
กรณีศึกษา A ร้านไทยสงวน

อาคารตั้งอยู่บริเวณหัวมุมถนนจอมพลตัดกับถนนชุมพลเป็นห้องแถวไม้สองชั้น 5 คูหา หลังคาทรงปั้นหยาคลุมด้วยสังกะสี ชั้นล่างเป็นพื้นปูนขัดมัน ส่วนชั้นบนเป็นพื้นไม้ ผนังภายนอกกรุด้วยไม้ตีตามแนวยาว ประตูร้านค้าเป็นเหล็กยัด หน้าต่างไม้บานเปิด ด้านบนติดตั้งกระชกแบบติดตายและบริเวณด้านบนสุดของผนังมีช่องระบายอากาศลักษณะบานเกร็ดไม้ แม้อาคารจะมีอายุประมาณ 80 ปี แต่จากการสำรวจ โครงสร้างไม้ยังอยู่ในสภาพดีไม่มีปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อการใช้งาน อาคารแห่งนี้เป็นห้องแถวไม้ที่มีความโดดเด่นด้านสถาปัตยกรรมในย่านเมืองเก่านครราชสีมา ควรค่าแก่การอนุรักษ์ ทั้งยังสะท้อนบริบททางสังคมและวิถีชีวิต

ในอดีตได้อย่างชัดเจน (การณย์ ศุภมิตรโยธิน, 2567) ผู้ให้สัมภาษณ์ระบุว่า ครอบครัวที่พักอาศัยในปัจจุบัน ซึ่งประกอบด้วยคุณศรพล และคุณสุภาพันท์ (สามีภรรยา ผู้ให้สัมภาษณ์และเจ้าของอาคาร) มีทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์ จากระสนิยมส่วนบุคคลและความภาคภูมิใจที่มีต่ออาคาร โดยมองว่า การอนุรักษ์มีส่วนช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของธุรกิจไทยสงวน อีกทั้งยังผูกพันกับพื้นที่เนื่องจากอาศัยในอาคารนี้มาตั้งแต่เกิด โดยเห็นมารดาประกอบกิจการร้านจักรยานก่อนที่จะเปลี่ยนเป็นร้านจำหน่ายเตาแก๊ส และเครื่องใช้ไฟฟ้าดังเช่นในปัจจุบัน จึงมีความพยายามในการดูแลซ่อมแซมอาคารให้คงสภาพเดิมมากที่สุด โดยมีความต้องการให้มีการตรวจสอบสภาพอาคารภายหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2568 และซ่อมแซมส่วนที่เสื่อมสภาพจากปลวก แต่กำลังประสบปัญหาการขาดแคลนช่างฝีมือ เช่น กรณีกันสาดไม้เดิมที่พังลงมา ซึ่งไม่สามารถซ่อมแซมในรูปแบบดั้งเดิมได้ จึงจำเป็นต้องเปลี่ยนเป็นกันสาดเมทัลชีท

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ชั้นล่างของอาคารใช้เป็นร้านจำหน่ายเตาแก๊ส เครื่องใช้ไฟฟ้า สำนักงาน และพื้นที่รับประทานอาหาร ส่วนชั้นบนเป็นที่เก็บของ ห้องน้ำ และที่พักอาศัย แม้รายได้จากกิจการหลักจะอยู่ในระดับต่ำแต่ครัวเรือนยังมีสถานภาพทางเศรษฐกิจดี เนื่องจากมีรายได้หลักจากธุรกิจอื่นในเครือไทยสงวน

ด้านครัวเรือน ผู้ให้สัมภาษณ์ระบุว่ามีความรู้เกี่ยวกับอีกหนึ่งครอบครัวอาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียง อย่างไรก็ตาม สำหรับแผนการสืบทอดกิจการและอาคารนั้นยังไม่มี ความชัดเจน เนื่องจากผู้ให้สัมภาษณ์มีบุตรชายเพียงคนเดียวซึ่งปัจจุบันประกอบอาชีพอยู่ที่กรุงเทพมหานคร และยังไม่มีความประสงค์ที่จะกลับมาดำเนินกิจการต่อในพื้นที่



ภาพ 2 ภายนอก (1) และภายใน (2) กรณีศึกษา A ร้านไทยสงวน (3)
แผนที่แสดงตำแหน่งอาคาร (4) และรูปแสดงตำแหน่งการใช้งานอาคาร (5)
ที่มา: ผู้วิจัยดัดแปลงจากแผนที่กรรมสิทธิ์บนพื้นที่เมืองเก่านครราชสีมา

กรณีศึกษา B ร้านขายยาจันต๊ะ

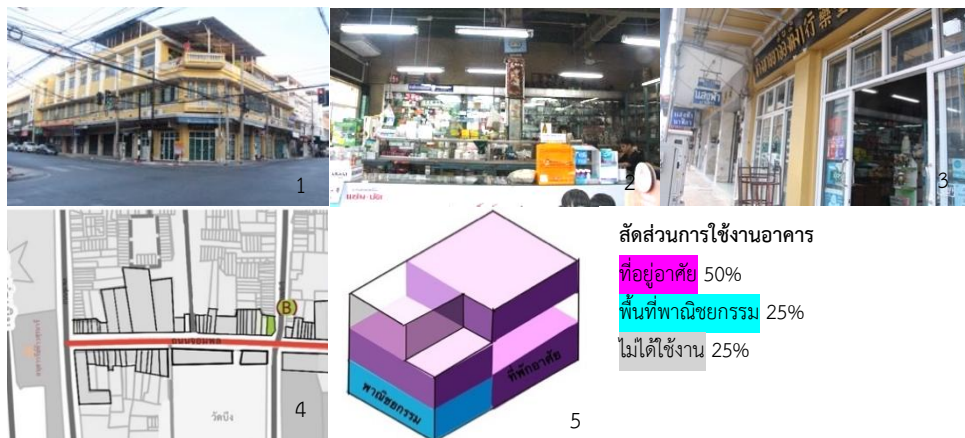
อาคารตั้งอยู่บริเวณหัวมุมถนนจอมพลตัดกับถนนจักรีเป็นอาคารโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กสูงสามชั้น 3 คูหาสร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 6 พื้นบริเวณร้านขายยาปูกระเบื้อง ผืนงอกอิฐฉาบปูน ตกแต่งด้วยปูนปั้นค้ำยัน หัวเสา คาน ประติมากรรมและหน้าต่างเป็นไม้ ด้านในเป็นเกล็ดเปิดเพื่อระบายอากาศ ประตูร้านเป็นกระจก ติดเหล็กยึดกันขโมย อาคารหลังนี้เป็นองค์ประกอบที่สำคัญของพื้นที่เมืองเก่า มีคุณค่าทั้งในด้านสถาปัตยกรรม สภาพกายภาพ ประวัติศาสตร์ อายุอาคาร และบทบาทในเชิงองค์ประกอบเมือง ซึ่งสะท้อนอัตลักษณ์ของเมืองเก่าอย่างชัดเจน (คณะกรรมการอนุรักษ์เมืองเก่านครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา, 2562) โดยการใช้งานในปัจจุบัน ชั้นล่างด้านหน้าถูกใช้เป็นพื้นที่ดำเนินการร้านขายยา ส่วนพื้นที่ด้านหลังของชั้นหนึ่งและพื้นที่ชั้นสามยังคงใช้เป็นที่พักอาศัย สำหรับชั้นสองด้านหน้าถูกปรับใช้เป็นห้องเก็บของ โดยมีช่องซักรอกเชื่อมโยงกับพื้นที่ชั้นล่าง ขณะที่พื้นที่ชั้นสามด้านหน้าและชั้นสองด้านหลัง ผู้ให้สัมภาษณ์ คือ คุณอาทิตย์ เจ้าของอาคารและเภสัชกรประจำร้านขายยา ได้กล่าวว่า ในอดีตพื้นที่ดังกล่าวเคยเป็นที่พักอาศัยของสมาชิกในครอบครัว ก่อนที่ปัจจุบันสมาชิกบางส่วนจะย้ายออกไปอาศัยอยู่ที่อื่น โดยผู้ที่ยังคงใช้งานอาคารในปัจจุบัน ได้แก่ คุณอาทิตย์

คุณบรรชา (บิดาของผู้ให้สัมภาษณ์) และคุณสุกัญญา (อาของผู้ให้สัมภาษณ์) นอกจากนี่ยังมีเครือญาติอีกสองครอบครัวอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง หนึ่งในนั้นคือ ครอบครัวของพี่สาวซึ่งได้สมรสและย้ายออกไป

แม้จากการสำรวจ พบว่า โครงสร้างอาคารยังคงมั่นคงและสามารถใช้งานได้ดีแต่ปัจจุบันอาคารกำลังเผชิญข้อจำกัดด้านสภาพแวดล้อมภายใน โดยเฉพาะปัญหาอุณหภูมิที่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการตามพระราชบัญญัติฯ พ.ศ. 2510 ซึ่งกำหนดให้ร้านขายยาต้องควบคุมอุณหภูมิไม่เกิน 30 องศาเซลเซียส แต่ด้วยเพดานสูงถึง 4 เมตร ส่งผลให้ระบบปรับอากาศไม่สามารถควบคุมอุณหภูมิได้อย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดภาระค่าไฟฟ้าสูง นอกจากนี้ยังประสบปัญหาการรั่วซึมบริเวณพื้นระเบียง และข้อจำกัดสำคัญอีกประการหนึ่งคือ งบประมาณที่จำกัดในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคาร

ผู้ให้สัมภาษณ์มีทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์อาคาร โดยแสดงให้เห็นผ่านความตั้งใจในการเก็บรักษาองค์ประกอบดั้งเดิม เช่น ความพยายามฟื้นฟูหน้าต่างบานเพี้ยมรวมถึงการใช้สื่อออนไลน์อย่าง TikTok เพื่อเผยแพร่วิดีโอบรรยากาศภายในร้าน ซึ่งสะท้อนความมุ่งมั่นในการสื่อสารคุณค่าทางสถาปัตยกรรมไปยังสาธารณะ ทั้งนี้ ผู้ให้สัมภาษณ์เชื่อว่า การอนุรักษ์มีส่วนช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ของกิจการและเพิ่มคุณค่าในเชิงสุนทรียภาพให้แก่พื้นที่

แม้ว่าผู้ให้สัมภาษณ์จะสนับสนุนแนวคิดการอนุรักษ์ แต่ไม่สามารถให้ข้อมูลประวัติของอาคารและกิจการได้อย่างละเอียด ทราบเพียงว่า ในอดีตผู้เป็นเจ้าของอาคารเพื่อประกอบกิจการจำหน่ายยา และภายหลังเมื่อมีกฎหมายกำหนดให้ร้านขายยาต้องมีเภสัชกรประจำร้าน ผู้ให้สัมภาษณ์จึงเข้าศึกษาในคณะเภสัชศาสตร์เพื่อสืบทอดกิจการ โดยปัจจุบันผลประกอบการอยู่ในระดับปานกลาง รายได้ส่วนใหญ่มาจากการจำหน่ายยาแผนโบราณแต่ผู้ให้สัมภาษณ์ระบุว่ายังไม่มีแผนการสืบทอดอาคารและกิจการอย่างชัดเจน เนื่องจากไม่มีทายาท ทั้งนี้ ผู้ให้สัมภาษณ์มีแนวคิดปรับเปลี่ยนกิจการเป็นบาร์ในอนาคตแต่ยังไม่มีแผนดำเนินงานที่ชัดเจน



ภาพ 3 ภายนอก (1) และภายใน (2) กรณีศึกษา B ร้านขายยาจันต๊ะ (3)

แผนที่แสดงตำแหน่งอาคาร (4) และรูปแสดงตำแหน่งการใช้งานอาคาร (5)

ที่มา: ผู้วิจัยดัดแปลงจากแผนที่กรรมสิทธิ์บนพื้นที่เมืองเก่านครราชสีมา

กรณีศึกษา C ร้านนาฬิกาแสงฟ้า

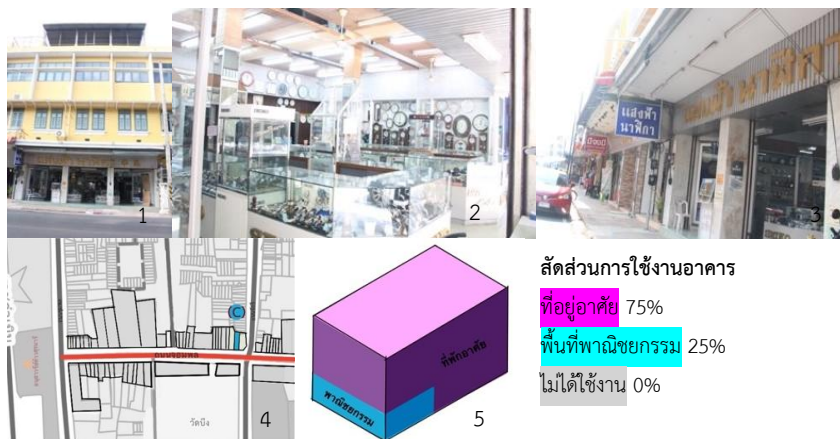
ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารและครอบครัวได้จากการสัมภาษณ์คุณพนมพร ผู้เป็นบุตรของเจ้าของอาคาร เนื่องจากเจ้าของอาคารปัจจุบันมีอายุมาก ไม่สามารถให้ข้อมูลได้ด้วยตนเอง โดยผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า เดิมทีแกวนี้เป็นอาคารเดียวกัน ประกอบกิจการโรงแรมและบาร์ก่อนถูกแบ่งขายเป็นตึกแถว โดยอาคารเดิมมีความสูงสองชั้น ต่อมาได้มีการต่อเติมชั้นที่สามบริเวณด้านหน้า และก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูงสามชั้น บริเวณด้านหลังอาคาร ชั้นสองมีความสูงประมาณ 4 เมตร เป็นพื้นไม้ ส่วนพื้นชั้นล่างเป็นหินขัด ผนังก่ออิฐฉาบปูน ตกแต่งด้วยปูนปั้นในส่วนของค้ำยัน หัวเสา และคาน ประติมากรรมต่างทำด้วยไม้ด้านในติดตั้งบานเกล็ดไม้สำหรับระบายอากาศ ประตูทางเข้าร้านเป็นประตูไม้บานบริเวณชั้นล่างด้านหน้าใช้เป็นร้านนาฬิกา ขณะที่ส่วนที่เหลือถูกใช้เป็นที่พักอาศัยด้วยลักษณะที่สะท้อนคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ และความเก่าแก่จากการถูกสร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 6

ประกอบกับความสมบูรณ์ของอาคาร จึงเป็นองค์ประกอบสำคัญของเมืองเก่าที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ (คณะกรรมการอนุรักษ์เมืองเก่า นครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา, 2562)

ผู้ให้สัมภาษณ์ระบุว่า คุณบุญลื้ม (บิดาของผู้ให้สัมภาษณ์) เป็นเจ้าของอาคาร เกิดเมื่อ พ.ศ. 2475 เป็นชาว อ.พิมาย จ.นครราชสีมา มีการศึกษาระดับประถมศึกษาปีที่ 4 และเติบโตในครอบครัวยากจน เดิมมีอาชีพแบกหาบน้ำให้ผู้ประกอบการบริเวณถนนจอมพล ภายหลังเหตุการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมือง เจ้าของอาคารเดิมได้แบ่งขายอาคารหลังนี้ให้คุณบุญลื้มจึงมีโอกาสซื้ออาคาร และใช้เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและร้านค้าภายใต้ชื่อ “ร้านแสงฟ้า” ซึ่งนำไปสู่การยกระดับฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว โดยผลประกอบการปัจจุบันอยู่ในระดับปานกลาง และครอบครัวยังมีรายได้ที่ค่อนข้างดีจากธุรกิจอื่นโดยสมาชิกครอบครัวมีทั้งหมด 5 คน ประกอบด้วย คุณบุญลื้ม (เจ้าของอาคารและบิดาของผู้ให้สัมภาษณ์) อายุ 93 ปี คุณสงบอายุ 87 ปี (มารดาของผู้ให้สัมภาษณ์) คุณสมบัติ (พี่ชายของผู้ให้สัมภาษณ์) และคุณเยาวรัตน์ (ภรรยาของคุณสมบัติ) ใช้อาคารเป็นที่พักอาศัย และคุณพนมพร (ผู้ให้สัมภาษณ์) ใช้อาคารเป็นที่ทำงาน และมีเครื่องญาติอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงอีกหนึ่งครอบครัว

อาคาร “จ๊อตั้งแต่ – แสงฟ้า – มีจมี” ได้รับรางวัลประกาศนียบัตรอาคารควรค่าแก่การอนุรักษ์ประเภทอาคารพาณิชย์ ประจำปี 2561 จากสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ โดย รศ.ดร. สมพล ดำรงเสถียร บุตรชายคนเล็กของคุณบุญลื้ม เป็นผู้ออกแบบการปรับปรุงและเสนออาคารเข้ารับรางวัล อาคารหลังนี้เป็นส่วนหนึ่งของแนวคิดอนุรักษ์ย่านการค้าเก่า “จอมพลถนนหัวมังกร” ที่ส่งเสริมความร่วมมือของเจ้าของอาคารในการฟื้นฟูและอนุรักษ์ให้สอดคล้องกับบริบทประวัติศาสตร์ของเมืองเก่า (สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์, 2561)

ด้วยความผูกพัน ความรักในตัวอาคาร รสนิยมส่วนบุคคล และความรู้ด้านการอนุรักษ์ของสมาชิกในครอบครัว จากการสำรวจจึงพบว่า อาคารหลังนี้ได้รับการดูแลอย่างดี พบเพียงรอยร้าวเล็กน้อยบริเวณบัวผนัง สะท้อนถึงทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์ อีกทั้งผู้ให้สัมภาษณ์ยังมองเห็นประโยชน์ในเชิงสุนทรียภาพ แต่เนื่องจากอาคารปรับปรุงไปแล้วเกือบทุกส่วน และบางส่วนจะไม่ได้มีคนมาใช้งานประจำ เพราะสมาชิกครอบครัวได้ย้ายออกไปที่อื่น จึงไม่มีความต้องการในการปรับปรุงเพิ่มเติม



ภาพ 4 ภายนอก (1) และภายใน (2) กรณีศึกษา C ร้านแสงฟ้า (3)

แผนที่แสดงตำแหน่งอาคาร (4) และรูปแสดงตำแหน่งการใช้งานอาคาร (5)

ที่มา: ผู้วิจัยดัดแปลงจากแผนที่กรรมสิทธิ์บนพื้นที่เมืองเก่านครราชสีมา

กรณีศึกษา D ร้านนาฬิกาและแว่นตามีจมี

อาคารมีความสูงสามชั้น โดยผู้ให้สัมภาษณ์ระบุว่า เดิมเป็นอาคารสองชั้น ก่อนมีการต่อเติมชั้นที่สามและส่วนอาคารโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กสูงห้าชั้นด้านหลัง หลังคาเป็นลักษณะหลังคาแบน (flat slab roof) พื้นที่ด้านหน้าชั้นล่างใช้ประกอบกิจการร้าน “มีจมี” จำหน่ายนาฬิกาและแว่นตา พื้นปูด้วยหินขัด ผนังก่ออิฐฉาบปูน ประตูเหล็กม้วน หน้าต่างชั้นสองทำจากไม้ภายในติดตั้งบานเกล็ดไม้เพื่อการระบายอากาศ จากคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ย้อนไปถึงยุครัตนโกสินทร์ที่ 6 และบทบาทในบริบทเมืองเก่า อาคารหลังนี้จึงได้รับการจัดให้เป็นหนึ่งในอาคารที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ (คณะกรรมการอนุรักษ์เมืองเก่า นครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา, 2562)

จังหวัดนครราชสีมา, 2562) อย่างไรก็ตาม ผู้ให้สัมภาษณ์ คือ คุณคมกฤษ ผู้เป็นเจ้าของอาคาร ได้กล่าวว่า พื้นที่ภายในอาคารมีการอยู่อาศัยเพียงบางส่วน ได้แก่ ห้องฝั่งขวาของชั้นสอง และห้องฝั่งซ้ายของชั้นสาม โดยสมาชิกครอบครัวที่พักอาศัยในอาคาร ได้แก่ คุณคมกฤษ (ผู้ให้สัมภาษณ์) ภรรยา มารดา และบุตรชายวัย 8 ปีซึ่งยังอยู่ในวัยเยาว์ จึงยังไม่มีแผนการสืบทอดกิจการหรืออาคารอย่างชัดเจน นอกจากนี้ ยังมีเครือญาติอีกหนึ่งครอบครัวอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง

ผู้ให้สัมภาษณ์มีทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์อย่างชัดเจนสะท้อนผ่านความต้องการในการพัฒนากิจการควบคู่กับการคงเอกลักษณ์ดั้งเดิมของอาคาร แม้ยังประสบข้อจำกัดด้านแนวทางดำเนินงานที่เหมาะสม แต่สำหรับพื้นที่อยู่อาศัย ผู้ให้สัมภาษณ์พิจารณาว่า การย้ายไปอยู่ในพื้นที่อื่นที่มีความสะดวกมากกว่า อาจเป็นทางเลือกที่เหมาะสมกว่า นอกจากนี้ ยังมีความต้องการที่จะปรับเปลี่ยนรูปแบบกิจการในอนาคต โดยอาจยุติการจำหน่ายนาฬิกาคงไว้เฉพาะกิจการแวนตาและเพิ่มกิจการร้านอาหารและผู้ให้สัมภาษณ์ยังเห็นว่า การอนุรักษ์เป็นโอกาสสำคัญในการส่งเสริมภาพลักษณ์ของพื้นที่และสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อธุรกิจชุมชน อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันยังไม่เห็นผลต่อรายได้อย่างชัดเจน อีกทั้งคนรุ่นใหม่มักเลือกประกอบอาชีพในพื้นที่อื่น จึงไม่สนใจสืบทอดกิจการเป็นข้อจำกัดสำคัญต่อแรงจูงใจในการขับเคลื่อนการอนุรักษ์ในภาพรวมของเมืองเก่านครราชสีมา

อย่างไรก็ตาม แม้ผู้ให้สัมภาษณ์มีทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์แต่ไม่สามารถให้รายละเอียดเกี่ยวกับประวัติอาคารหรือกิจการได้ เนื่องจากปู่ของผู้ให้สัมภาษณ์ ผู้เป็นเจ้าของพื้นที่ส่วนแรกของอาคารได้เสียชีวิตก่อนที่ผู้ให้สัมภาษณ์เกิดก่อนที่บิดาของผู้ให้สัมภาษณ์ซื้อพื้นที่เพิ่มเติมในภายหลัง ผู้ให้สัมภาษณ์ระบุว่า ครอบครัวประกอบกิจการนาฬิกาและแวนตามาไม่น้อยกว่า 80 ปี โดยมีหลักฐานจากภาพถ่ายในช่วงวัยรุ่นของบิดาที่แสดงให้เห็นการค้าสินค้าหลายประเภท เช่น ตะเกียงและเครื่องใช้ไฟฟ้า และเคยขยายกิจการสู่การค้าส่งในต่างอำเภอในช่วงประมาณ 40 ปีก่อน แต่ยุติลงจากปัญหาการฉ้อโกง



ภาพ 5 ภายนอก (1) และภายใน (2) อนุบาลศึกษา D ร้านมีจิงมี (3)
แผนที่แสดงตำแหน่งอาคาร (4) และรูปแสดงตำแหน่งการใช้งานอาคาร (5)
ที่มา: ผู้วิจัยดัดแปลงจากแผนที่กรรมสิทธิ์บนพื้นที่เมืองเก่านครราชสีมา

ตาราง 1 สรุปข้อมูลโอกาสและข้อจำกัด แต่ละกรณีศึกษา

	โอกาสและข้อจำกัด ในการปรับปรุงอาคารใน เชิงอนุรักษ์		กรณีศึกษา A ร้านไทยสงวน	กรณีศึกษา B ร้านขายยาจันทน์	กรณีศึกษา C ร้านนาฬิกาแสงฟ้า	กรณีศึกษา D ร้านนาฬิกาและแว่นตามิ่งมี
1	ลักษณะทางกายภาพ	โอกาส	• โครงสร้างไม่ยังอยู่ในสภาพดี ไม่มีปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อการใช้งาน	• โครงสร้างยังอยู่ในสภาพดี	• สภาพอาคารทั้งหมดถูกปรับปรุง ดูแลเป็นอย่างดี	• สภาพโดยรวมดี ไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งาน
		ข้อจำกัด	• การเสื่อมสภาพจากการถูกปลวกทำลาย • ประสบปัญหาการขาดช่างไม่มีฝีมือ	• ปัญหาการรั่วซึมบริเวณพื้นระเบียง • เพดานสูง จึงประสบปัญหาเกี่ยวกับระบบปรับอากาศ	-	-
2	การใช้อาคาร	โอกาส	-	-	• อาคารถูกใช้งานทุกส่วน	-
		ข้อจำกัด	• อาคารถูกใช้งานเพียงบางส่วน ถูกใช้ประมาณ 80% ของพื้นที่	• อาคารถูกใช้งานเพียงบางส่วน ถูกใช้ประมาณ 75% ของพื้นที่	• แต่ไม่ได้ถูกใช้งานอย่างต่อเนื่องตลอดเวลา	• อาคารถูกใช้งานเพียงบางส่วน ถูกใช้ประมาณ 20% ของพื้นที่
3	การประกอบกิจการค้า	โอกาส	• มีรายได้ที่ดีจากกิจการอื่น	• มีรายได้เสริมจากกิจการอื่น • กิจการขายสินค้าโบราณมีความเฉพาะตัว • รายได้จากกิจการปานกลาง	• มีรายได้ที่ดีจากกิจการอื่น • รายได้จากกิจการภายในอาคารอยู่ในระดับปานกลาง	• มีรายได้จากกิจการอื่น • กิจการค้าเงินยวรายวัน มีเครือข่ายลูกค้าและกลุ่มลูกค้าหลักเป็นผู้บริโภคระดับบน • รายได้จากกิจการปานกลาง
		ข้อจำกัด	• รายได้จากกิจการภายในอาคารต่ำ	• กิจการยาแผนปัจจุบันมีการแข่งขันสูง	• แต่รายได้ลดลงจากในอดีต	• ปัจจุบันไม่ได้มุ่งหวังผลกำไรเป็นหลัก
4	ลักษณะครัวเรือนและการส่งต่ออาคาร	โอกาส	-	-	-	-
		ข้อจำกัด	ไม่มีแผนการสืบทอดอาคารและกิจการชัดเจน	ไม่มีแผนการสืบทอดอาคารและกิจการชัดเจน	ไม่มีแผนการสืบทอดอาคารและกิจการชัดเจน	ไม่มีแผนการสืบทอดอาคารและกิจการชัดเจน
5	ความสัมพันธ์ในชุมชน	โอกาส	มีเครือข่ายอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง 1 ครอบครัว	มีเครือข่ายอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง 2 ครอบครัว	มีเครือข่ายอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง 1 ครอบครัว	มีเครือข่ายอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง 1 ครอบครัว
		ข้อจำกัด	-	-	-	-
6	ทัศนคติในการปรับปรุงเชิงอนุรักษ์	โอกาส	• มีทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์จากความผูกพัน เห็นคุณค่าในเชิงสุนทรียภาพ และการส่งเสริมภาพลักษณ์ของกิจการ • มีความพยายามในการปรับปรุงเชิงอนุรักษ์	• มีทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์ เห็นคุณค่าในเชิงสุนทรียภาพให้พื้นที่และการประชาสัมพันธ์กิจการ • มีความต้องการฟื้นฟูองค์ประกอบอาคารเดิม • ส่งเสริมการรับรู้อาคารผ่านเผยแพร่ในช่องทางออนไลน์	• มีทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์ จากความผูกพันเห็นคุณค่าในเชิงสุนทรียภาพ • อาคารได้รับการดูแล ปรับปรุงรักษาทุกส่วนเป็นอย่างดี	• มีทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์ โดยเห็นว่า เป็นโอกาสในการเสริมภาพลักษณ์พื้นที่และส่งผลดีต่อธุรกิจชุมชน • มีความต้องการปรับปรุงอาคารในเชิงอนุรักษ์
		ข้อจำกัด	-	• เจ้าของอาคารไม่ทราบประวัติชัดเจน	-	• เจ้าของอาคารไม่ทราบประวัติชัดเจน
	ความต้องการในการปรับปรุงเชิงอนุรักษ์	โอกาส	• ต้องการปรับปรุงซ่อมแซมส่วนที่เสื่อมสภาพ คงความดั้งเดิมให้มากที่สุด	• ต้องการปรับปรุงซ่อมแซมส่วนที่เสื่อมสภาพ และฟื้นฟูองค์ประกอบอาคารเดิม เช่น หน้าต่างบานเฟี้ยมซึ่งเคยมีอยู่ในอดีต	-	• ต้องการปรับปรุงให้คงความทันสมัยควบคู่กับการรักษาเอกลักษณ์ดั้งเดิม
7	โอกาสและข้อจำกัดในการปรับปรุงเชิงอนุรักษ์	โอกาส	• เจ้าของอาคารมีความพยายามในการปรับปรุงอาคาร	• เจ้าของอาคารมีความต้องการฟื้นฟูองค์ประกอบอาคารเดิม	• ทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์ และความรู้ด้านการอนุรักษ์ของสมาชิกในครอบครัว จึงสามารถปรับปรุงดูแลอาคารได้อย่างดี	• มีความพยายามในการปรับปรุงอาคารอยู่เสมอ และมีแผนในระยะยาว
		ข้อจำกัด	• การขาดช่างไม่มีฝีมือ และความเสื่อมสภาพจากปลวก	• ประสบปัญหาด้านกายภาพจากการรั่วซึมบริเวณพื้นระเบียง และเพดานสูง จึงประสบปัญหาเกี่ยวกับระบบปรับอากาศ	• อาคารถูกปรับปรุงไปแล้วเกือบทุกส่วนจึงไม่มีความต้องการในการปรับปรุงเพิ่มเติม	• มีความต้องการปรับปรุงเพียงบางส่วน

ที่มา: ผู้วิจัย

สรุปโอกาสและข้อจำกัดของการปรับปรุงเชิงอนุรักษ์

ด้านกายภาพ ทั้งหมดยังคงมีโครงสร้างหลักในสภาพดีในขณะที่ข้อจำกัด คืออาคารบางส่วนมีความเสื่อมโทรมเฉพาะจุด เช่น การผุพังจากปลวกหรือการรั่วซึม ซึ่งต้องอาศัยช่างฝีมือเฉพาะทางที่ยังขาดแคลนในพื้นที่

ด้านการใช้งาน อาคารทั้งหมดถูกใช้งานไม่เต็มประสิทธิภาพ โดยแม้จะมีอาคารที่มีการใช้พื้นที่ทุกส่วนแต่มีลักษณะการใช้งานที่ไม่ต่อเนื่อง ขณะที่อาคารที่เหลือมีการใช้ประโยชน์เพียงบางส่วนของพื้นที่เท่านั้น

ด้านการประกอบกิจการค้า ทั้งสามกิจการยังคงมีรายได้และเสถียรภาพทางเศรษฐกิจในระดับหนึ่ง ขณะที่อีกหนึ่งกิจการแม้จะมีรายได้จากกิจการภายในอาคารค่อนข้างต่ำแต่ครัวเรือนยังมีรายได้รวมในระดับสูง และมีถึงสองกิจการที่มีแผนที่จะปรับเปลี่ยนกิจการให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน

ด้านลักษณะครัวเรือน การส่งต่ออาคาร และความสัมพันธ์ในชุมชน ทุกรอบครัวมีเครือญาติอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงแต่ไม่มีครอบครัวใดเลยที่มีแผนการสืบทอดอาคารและกิจการชัดเจน

ด้านทัศนคติในการปรับปรุงเชิงอนุรักษ์ ผู้ประกอบการทุกคนมีทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์ แม้เหตุผลจะแตกต่างกันออกไป อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการที่อายุต่ำกว่า 48 ปี ไม่ทราบประวัติอาคารและกิจการชัดเจน

ด้านโอกาสและข้อจำกัดในการปรับปรุงเชิงอนุรักษ์ เจ้าของอาคารทั้งหมดมีความพยายาม หรือความต้องการในการปรับปรุงอาคารในเชิงอนุรักษ์แต่มีข้อจำกัดในการดำเนินงานแตกต่างกันไปตามบริบทของแต่ละอาคาร

ข้อเสนอแนะจากผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของอาคาร

ผู้ประกอบการมีความคิดเห็นว่า กระบวนการมีส่วนร่วมยังขาดความชัดเจนและไม่ครอบคลุมกลุ่มผู้มีส่วนเกี่ยวข้องจึงควรปรับปรุงให้สอดคล้องกับบริบทของชุมชน โดยมีผู้ประสานงานที่ชัดเจนและรายงานความคืบหน้าอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความร่วมมือ และแม้ผู้ประกอบการจะมีทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์แต่ยังไม่สามารถริเริ่มได้ด้วยตนเอง เนื่องจากภาระงานอื่นและความกังวลเรื่องความขัดแย้งในชุมชน จึงควรมีการดำเนินงานเชิงรุกจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ มาตรการสนับสนุนที่มีอยู่ เช่น การส่งเสริมการเปลี่ยนสีอาคารยังไม่เพียงพอจึงควรเพิ่มเติมคำแนะนำด้านการปรับปรุงทั้งทางกายภาพและการบริหารจัดการ เพื่อให้การอนุรักษ์มีความเหมาะสมและยั่งยืน

การวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ในเชิงอนุรักษ์

ผลจากการสำรวจและสัมภาษณ์ ผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

โอกาสในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ในเชิงอนุรักษ์

ด้านกายภาพ อาคารทั้งหมดยังคงโครงสร้างดั้งเดิมและยังอยู่ในสภาพดีจึงเอื้อต่อการบูรณะในเชิงอนุรักษ์ อีกทั้งก่อสร้างก่อน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงไม่ติดข้อจำกัดด้านระยะร่นทำให้การอนุรักษ์คุ้มค่ากว่าการรื้อสร้างใหม่

ด้านการใช้งาน อาคารหนึ่งหลังมีการใช้งานเต็มพื้นที่สะท้อนศักยภาพในการใช้งานในปัจจุบันได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ด้านการประกอบกิจการค้า การดำเนินกิจการมีความเฉพาะทาง เป็นธุรกิจดั้งเดิม มีเครือข่ายลูกค้า และ 2 กิจการมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นผู้บริโภคระดับบน ซึ่งมีความไวต่อภาวะเศรษฐกิจต่ำ ทั้งนี้ ความต่อเนื่องทางธุรกิจและเอกลักษณ์เฉพาะของร้านค้าสามารถนำมาใช้เป็นจุดขายในการส่งเสริมการท่องเที่ยวสอดคล้องกับแนวทางอนุรักษ์เมืองเก่านครราชสีมา (คณะกรรมการอนุรักษ์เมืองเก่านครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา, 2562) และมีถึงสองกิจการที่มีแผนที่จะปรับเปลี่ยนกิจการให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความต้องการที่จะพัฒนากิจการให้เหมาะสมกับสภาพสังคมปัจจุบัน

ด้านลักษณะครัวเรือน ความสัมพันธ์ระดับชุมชนยังคงแน่นแฟ้นจากการมีเครือญาติพำนักอยู่ในพื้นที่ การดำเนินงานต่าง ๆ สามารถอาศัยเครือข่ายครอบครัวและชุมชนในการสนับสนุนกิจกรรม และเสริมสร้างความยั่งยืนในระยะยาว

ด้านทัศนคติในการปรับปรุงเชิงอนุรักษ์ เจ้าของอาคารทั้งหมดมีทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์ โดยตระหนักถึงคุณค่าทางสุนทรียภาพและประวัติศาสตร์เป็นจุดเริ่มต้นที่สำคัญในการสร้างความร่วมมือระหว่างภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง และนำไปสู่การกำหนดแนวทางการอนุรักษ์ที่ตอบสนองต่อประโยชน์ของทุกฝ่ายอย่างยั่งยืน

ข้อจำกัดในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ในเชิงอนุรักษ์

ด้านกายภาพ อาคารมีอายุการใช้งานยาวนาน การบูรณะจึงซับซ้อน ต้องใช้งบประมาณสูงและอาศัยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางที่หาได้ยากในปัจจุบัน นอกจากนี้ การปรับปรุงให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตปัจจุบันอาจส่งผลให้สูญเสียเอกลักษณ์บางส่วน of อาคาร เช่น การติดตั้งฝ้าเพดานเพื่อลดความสูงเพื่อให้เครื่องปรับอากาศสามารถควบคุมอุณหภูมิได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งกระทบต่อรูปแบบดั้งเดิมของพื้นที่ภายใน

ด้านการใช้งาน อาคารถูกใช้งานไม่เต็มประสิทธิภาพหลายส่วนถูกปล่อยว่างหรือถูกใช้ไม่ต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้เจ้าของอาคารต้องการปรับปรุงอาคารเพียงบางส่วน

ด้านการประกอบกิจการค้า รายได้จากกิจการภายในอาคารยังไม่เพียงพอที่จะก่อให้เกิดแรงจูงใจในการพัฒนาต่อยอดกิจการในอนาคต อีกทั้งเจ้าของอาคารบางรายมองว่า กิจกรรมอนุรักษ์กระทบต่อรายได้และความเป็นส่วนตัว

ด้านลักษณะครัวเรือน ไม่มีครอบครัวใดมีแผนสืบทอดกิจการและอาคารชัดเจน ซึ่งอาจนำไปสู่ปัญหาอาคารร้าง

ด้านทัศนคติในการปรับปรุงเชิงอนุรักษ์ แม้มีทัศนคติเชิงบวกต่อการอนุรักษ์แต่เจ้าของอาคารส่วนใหญ่ไม่เห็นประโยชน์ทางเศรษฐกิจจากการอนุรักษ์ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่จะก่อให้เกิดแรงจูงใจในการปรับปรุงอาคาร

การอภิปรายผลการศึกษานำมาสู่ข้อเสนอแนะ

กรณีศึกษาการอนุรักษ์อาคารพาณิชย์ในย่านเมืองเก่าภูเก็ต แสดงให้เห็นว่า การตระหนักรู้ในคุณค่าทางประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรมของอาคารโดยภาคประชาชนเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ แม้ความไม่พึงพอใจต่อภาครัฐเป็นแรงผลักดันให้เกิดการริเริ่มจากชุมชนแต่ก็สะท้อนข้อจำกัดด้านการสนับสนุนและการมีส่วนร่วมที่ไม่เพียงพอ นำไปสู่การปรับปรุงอาคารโดยขาดหลักการอนุรักษ์ในช่วงแรก ทำให้ชุมชนรวมตัวกันจัดตั้งคณะกรรมการและออกกฎระเบียบเพื่อเป็นแนวทางดำเนินงานและทำหน้าที่เป็นตัวกลางกับภาครัฐ ขณะเดียวกันแนวคิด “มาจิซึคิริ” (Machizukuri) จากญี่ปุ่นเสนอแนวทางการอนุรักษ์อย่างยั่งยืนผ่านการมีส่วนร่วมของประชาชน การปรับปรุงพื้นที่ให้เหมาะสมกับวิถีชีวิตปัจจุบันและการสร้างเครือข่ายร่วมกับผู้เชี่ยวชาญหลากหลายสาขา ซึ่งจากทั้งสองแนวคิดสามารถประยุกต์ใช้ในบริบทเมืองเก่านครราชสีมาได้

ข้อเสนอแนะต่อบทบาทของผู้ประกอบการ

ควรส่งเสริมการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ระหว่างเจ้าของอาคารที่เคยดำเนินการปรับปรุงเชิงอนุรักษ์กับผู้ที่ยังไม่เริ่มดำเนินการเพื่อสร้างแรงจูงใจและแบบอย่างที่ดีชัดเจน นอกจากนี้การรวมกลุ่มของผู้ประกอบการหรือเครือข่ายในพื้นที่ให้กลไกสำคัญในกำหนดแนวทางอนุรักษ์ที่สอดคล้องกับบริบทท้องถิ่น อีกทั้งยังสามารถเป็นตัวกลางกับภาครัฐอย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อเสนอแนะต่อบทบาทของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

แม้แผนแม่บทการอนุรักษ์เมืองเก่านครราชสีมาจะเน้นการมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์และพัฒนา แต่พบว่า เจ้าของอาคารส่วนใหญ่ยังไม่รับรู้บทบาทและไม่ได้มีส่วนร่วมอย่างแท้จริง หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงควรกำหนดให้มีคณะทำงานรับผิดชอบในการดำเนินงานโดยตรง โดยสมาชิกต้องมาจากทั้งฝ่ายประชาชนและผู้เชี่ยวชาญ และปรับกลไกการมีส่วนร่วมให้มีความชัดเจนและเข้าถึงง่าย เช่น การจัดประชุมย่อยในระดับครัวเรือน พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้เจ้าของอาคารมีส่วนร่วมในทุกขั้นตอนตั้งแต่การวางแผนจนถึงการตัดสินใจ

ขณะเดียวกัน พบว่า ทุกครอบครัวยังไม่มีแผนการสืบทอดอาคาร หรือกิจการ หน่วยงานจึงควรสนับสนุนการถ่ายทอดมรดกทั้งทางกายภาพและวัฒนธรรมให้สอดคล้องกับบริบทครอบครัว

ในด้านเทคนิค ควรจัดให้เจ้าของอาคารเข้าถึงผู้เชี่ยวชาญด้านการอนุรักษ์ พร้อมจัดตั้งคณะทำงานที่เชื่อมโยงภาคประชาชน ผู้เชี่ยวชาญ และภาคธุรกิจ เพื่อพัฒนาแนวทางอนุรักษ์ร่วมกันและเป็นสื่อกลางแลกเปลี่ยนความรู้กับพื้นที่อื่น

นอกจากนี้ หน่วยงานควรสนับสนุนการพัฒนาธุรกิจควบคู่กับการอนุรักษ์ เช่น การเชื่อมโยงกับกิจการที่ประสบความสำเร็จ ในการปรับภาพลักษณ์ธุรกิจ ให้คำปรึกษาด้านอาชีพและการบริหารธุรกิจแก่ทายาท และช่วยเสริมศักยภาพในการแข่งขันของกิจการ ในระบบเศรษฐกิจปัจจุบัน เพื่อให้งานอนุรักษ์ดำเนินควบคู่ไปกับความยั่งยืนทางเศรษฐกิจ

บรรณานุกรม

- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2543, 7 สิงหาคม).
- ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 117 ตอนที่ 75 ก หน้า 16–30.
- การุณย์ ศุภมิตรโยธิน. (2567, กันยายน – ธันวาคม). แนวทางการอนุรักษ์ฟื้นฟูและพัฒนาย่านการค้าเมืองเก่านครราชสีมา เป็นแหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์. *วารสารสิ่งแวดล้อมสรรค์สร้างวินิจัย มหาวิทยาลัยขอนแก่น*, 23(3), 20–38.
- คณะกรรมการอนุรักษ์เมืองเก่านครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา. (2562). *แผนแม่บทและผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนา บริเวณเมืองเก่านครราชสีมา*. คณะกรรมการ.
- The Coverage. (2565, 21 ตุลาคม). เขียน 'กตিকা' เมืองเก่าภูเก็ต สร้างสมดุล 'ท่องเที่ยว-วิถีชีวิต' บนความยั่งยืนของชุมชน. <https://www.thecoverage.info/news/content/4168>
- ทรงศักดิ์ วิมลกิตติพงศ์ และเมษยา ปานทอง. (2558). *GPP แนวทางการจัดการสู่วิถีปฏิบัติทางเภสัชกรรมชุมชนสำหรับร้านยา แผนปัจจุบัน (ขย.1)*. <https://www.kanpho.go.th/new/images/know/แนวทางการจัดการสู่%20GPP%20สำหรับร้านยาแผนปัจจุบัน.pdf>
- นิคม บุญญานุสิทธิ์. (2561). *การวิจัยเชิงปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วม เพื่อฟื้นฟูย่านการค้าถนนจอมพล เมืองเก่านครราชสีมา*. คณะศิลปกรรมและออกแบบอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน.
- ประชาคมชุมชนย่านเมืองเก่าภูเก็ต. (2565). *กฎระเบียบชุมชนย่านเมืองเก่าภูเก็ต*. https://old.nationalhealth.or.th/sites/default/files/upload_files/กฎระเบียบชุมชนย่านเมืองเก่าภูเก็ต.pdf
- พิกุล สิทธิประเสริฐกุล และครรชิต จูประพัทธศรี. (2552). *มาจิซึคิริ (Machizukuri) กระบวนการฟื้นฟูเมืองเก่าในโตเกียว และเกียวโต : บทเรียนสำหรับการฟื้นฟูเมืองเก่าในประเทศไทย*. บางกอกฟอรัม.
- มาริสา หิรัญติยะกุล. (2565). *การเปลี่ยนแปลงและคงอยู่ของอัตลักษณ์ถิ่นที่เมืองโคราชผ่านมุมมองกลุ่มชาติพันธุ์ [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทระดับบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]*. มหาวิทยาลัยขอนแก่น.
- ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. (2556). *การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง*. สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- รังสิมา กุลพัฒน์, จิตรมณี ตีอุดมจันทร์, และมาริสา หิรัญติยะกุล. (2560). *เมืองนครราชสีมา : การศึกษาเมืองเก่าผ่านประวัติศาสตร์ การตั้งถิ่นฐาน และมรดกทางสถาปัตยกรรม*. คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา.
- ลาลูแบร์, ซีมอง เดอ. (2552). *จดหมายเหตุ ลา ลูแบร์ ราชอาณาจักรสยาม (แปลโดย สันต์ ท. โกมลบุตร)*. ศรีปัญญา.
- สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์. (2561). *ประกาศนียบัตรอาคารควรค่าแก่การอนุรักษ์ประจำปี 2561 ประเภท อาคารพาณิชย์ : อาคารพาณิชย์ (จีอันตัง – แสงฟ้า – มีจิมมี)* [Image attached]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1559984944105902&set=a.199623256808751>
- สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2559, 22 มกราคม). *โครงการกำหนดขอบเขตพื้นที่เมืองเก่า เมืองเก่านครราชสีมา*. สำนักจัดการสิ่งแวดล้อมธรรมชาติและศิลปกรรม.
- อรรถธรณ ศาสณียกุล. (2559). *แนวทางการอนุรักษ์ตึกแถวเอกชนในพื้นที่เมืองเก่า : กรณีศึกษา ตึกแถวบนถนนกลางและถนน เยาวราช เมืองเก่าภูเก็ต [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทระดับบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]*. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

Hfocus. (2565, 1 ตุลาคม). จัดระเบียบ ‘ย่านเมืองเก่า-ถนนคนเดินภูเก็ต’ โดยชุมชน สร้างสมดุลท่องเที่ยว-เศรษฐกิจ-วิถีชีวิต
ต้นภูระเียบให้เป็น “ธรรมนูญชุมชน” ฉบับแรกของภูเก็ต.

<https://www.hfocus.org/content/2022/10/26088>

@drbiggi. (2025). จี๋อันตั่ง [วิดีโอ]. TikTok. <https://www.tiktok.com/@drbiggi/video/7485030644146343176>

Heritage Lottery Fund. (1998). *Conservation plans for historic places*.

http://us.icomos.org/~fleblanc/documents/management/doc_ConservationPlansForHistoricPlaces

ICOMOS. (1999a). *Charter on the built vernacular heritage (1999)*.

https://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR_en0464200001536913566.pdf

ICOMOS. (1999b). *International cultural tourism charter: Managing tourism at places of heritage*

significance (1999). https://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR_en0301114001536913522.pdf