

แนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ย่านทรงวาด

จากการศึกษาและวิเคราะห์ศักยภาพของย่านทรงวาด พบว่าทัศนคติของประชาชนต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันไม่คุ้มค่าต่อมูลค่าที่ดินถึงร้อยละ 74.62 และ ร้อยละ 81 เห็นด้วยว่าควรมีการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่ศึกษา ซึ่งในการวางแผนทางปรับปรุงพื้นที่ย่านทรงวาดจะเป็นการเสนอแนวทางการปรับปรุงพื้นที่และอาคารรวมทั้งแนวทางการแก้ปัญหาต่างๆภายในพื้นที่ศึกษา ซึ่งสอดคล้องต่อศักยภาพและบทบาทของพื้นที่ ตลอดจนมาตรการต่างๆในการดำเนินการ โดยมีประเด็น ดังนี้

- 6.1 เป้าหมาย วัตถุประสงค์และ กรอบแนวทางการปรับปรุงพื้นที่
- 6.2 แนวทางการฟื้นฟู
- 6.3 กฎหมายและข้อบังคับต่างๆ
- 6.4 ลำดับช่วงเวลาในการฟื้นฟู
- 6.5 การบริหารจัดการ
- 6.6 สรุปแนวทางการฟื้นฟูพื้นที่ย่านทรงวาด

6.1 เป้าหมาย วัตถุประสงค์และ กรอบแนวทางการปรับปรุงพื้นที่

จากการวิเคราะห์ศักยภาพ บทบาทและทัศนคติผู้ที่อาศัยในย่านทรงวาดจากบทที่แล้วนั้น พบว่าบทบาทที่เหมาะสมในการฟื้นฟู ได้แก่ “ย่านการค้าแบบเดิมผสมกับการท่องเที่ยวเมืองเก่า” เนื่องจากศักยภาพทางทำเลที่ตั้งมีความเป็นศูนย์กลางเมืองที่มีความเชื่อมต่อกับเกาะรัตนโกสินทร์และเป็นพื้นที่ริมน้ำ ซึ่งสภาพอาคารริมน้ำส่วนใหญ่ถูกใช้เป็นโกดังเก็บสินค้าและมีสภาพทรุดโทรมไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า ในขณะที่บริเวณอาคารริมถนนทรงวาดส่วนใหญ่มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าแต่ทรุดโทรม ซึ่งควรได้รับการพัฒนาพื้นที่และปรับปรุงอาคาร โดยการท่องเที่ยวจะสนับสนุนให้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสภาพแวดล้อมสำหรับชุมชนเมือง อย่างไรก็ตามสภาพพื้นที่ศึกษาในปัจจุบันมีความหนาแน่นและข้อจำกัดทางด้านกฎหมายในการต่อเติมอาคาร ดังนั้นการพัฒนาปรับปรุงอาคารทั้งอาคารเก่าและที่จะสร้างขึ้นใหม่นั้นต้องสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่เพื่อรองรับแรงงานและนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในพื้นที่ศึกษา และยังคงจำเป็นต้องพัฒนาการคมนาคมขนส่งให้มีความพร้อมและมีโครงข่ายเชื่อมต่อกันทั้งทางบกและทางน้ำ ซึ่งจะเป็นการส่งเสริมและรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวและผู้ที่มีสัญจรเข้ามาในพื้นที่ให้เกิดความสะดวกยิ่งขึ้น

6.1.1 เป้าหมายในการปรับปรุงพื้นที่

1. เป็นย่านพาณิชย์กรรมผสมผสานการท่องเที่ยวทางด้านสถาปัตยกรรมและวัฒนธรรม ซึ่งทำให้เกิดพลวัตทางเศรษฐกิจมากขึ้น ก่อให้เกิดรายได้และมูลค่าของที่ดินเพิ่มมากขึ้น
2. เป็นศูนย์บริการการคมนาคม ที่เน้นการเชื่อมต่อกับพื้นที่ย่านประวัติศาสตร์และย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองทั้งทางบกและทางน้ำที่มีประสิทธิภาพ
3. เป็นแบบอย่างในการฟื้นฟูปรับปรุงอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ในลักษณะเชิงอนุรักษ์อาคารตลอดจนพัฒนาพื้นที่สีเขียวและภูมิทัศน์ต่างๆเพื่อคุณภาพชีวิตของประชาชน
4. การปรับปรุงที่สามารถแก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อมและปัญหาทางสังคมที่เกิดจากสภาพกายภาพของพื้นที่และอาคาร

6.1.2 วัตถุประสงค์ในการปรับปรุงฟื้นฟู

1. เพื่อปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐ และแผนในระดับเขตสัมพันธวงศ์ ตลอดจนทัศนคติของประชาชนในพื้นที่ศึกษาซึ่งสามารถนำไปปฏิบัติได้ต่อไป
2. เพื่อพัฒนาเศรษฐกิจของพื้นที่ให้เกิดรายได้ ที่เหมาะสมต่อศักยภาพและมูลค่าที่ดิน
3. เพื่อพัฒนาและฟื้นฟูสภาพอาคารที่รกร้างและเสื่อมโทรมให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสม
4. เพื่อรักษาสถาปัตยกรรมของอาคารที่มีคุณค่าไว้มิให้ถูกเปลี่ยนแปลง หรือ เสียหายไป
5. เพื่อปรับปรุงสภาพพื้นที่ริมน้ำให้มีความเหมาะสมต่อศักยภาพและมีประสิทธิภาพ
6. เพื่อแก้ไขปัญหาและสภาพแวดล้อมภายในพื้นที่ ยกกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน

6.1.3 กรอบแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟู

จากการศึกษาสภาพโครงสร้างของย่านทรงวาด พบว่ามีความหนาแน่นของการใช้ที่ดินสูง ซึ่งประกอบไปด้วยการใช้พื้นที่ที่มีความหลากหลายแตกต่างกัน รวมทั้งลักษณะอาคารมีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมในระดับที่แตกต่างกัน ดังนั้นในการกำหนดแนวทางการฟื้นฟูจึงน่าปัจจัยต่างๆที่ได้ทำการวิเคราะห์มาซ้อนทับกัน ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพอาคารและ ระดับคุณค่าอาคาร (แผนที่ 6.1) ประกอบกับพิจารณาจากภาพถ่ายสภาพริมน้ำย่านทรงวาด (ภาพที่ 6.1) ซึ่งจะเห็นได้ว่าบางพื้นที่ควรทำการพัฒนาโดยการจัดสร้างอาคารขึ้นใหม่ (Redevelopment) และ บางพื้นที่ควรได้รับการฟื้นฟู (Restoration) เพื่อให้เกิดการพัฒนาและใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยกรอบการพัฒนาในด้านต่างๆ มีดังนี้

• ด้านการพัฒนาสภาพกายภาพ

- การพัฒนาอาคารที่รกร้างและเสื่อมโทรมในบริเวณริมน้ำ ซึ่งมีอาคารเป็นโกดังสินค้าและริมถนน ทรงวาดมีลักษณะเป็นตึกแถวที่เก็บสินค้า เป็นการพัฒนาพื้นที่ในลักษณะของการรื้อล้างและสร้างใหม่ (Redevelopment) ซึ่งการพัฒนาอาคารและพื้นที่นั้นเพื่อสนับสนุนต่อบทบาทการท่องเที่ยว รวมทั้งการปรับปรุงทัศนียภาพริมน้ำ และ เพิ่มพื้นที่สีเขียวริมน้ำ เพื่อลดปัญหาทางเศรษฐกิจและปัญหาสังคมในระดับชุมชน
- มุ่งเน้นการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารเสื่อมโทรมที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม โดยการอนุรักษ์และฟื้นฟูสภาพอาคาร (Conservation and Rehabilitation) จากการกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่และอาคาร เพื่อใช้ประโยชน์ของอาคารได้อย่างเต็มที่
- การพัฒนาแก้ปัญหาทางด้านสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพในภาพรวม เพื่อส่งเสริมกิจกรรมการท่องเที่ยวและเพิ่มระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน เช่น ลานกิจกรรมส่งเสริมวัฒนธรรม

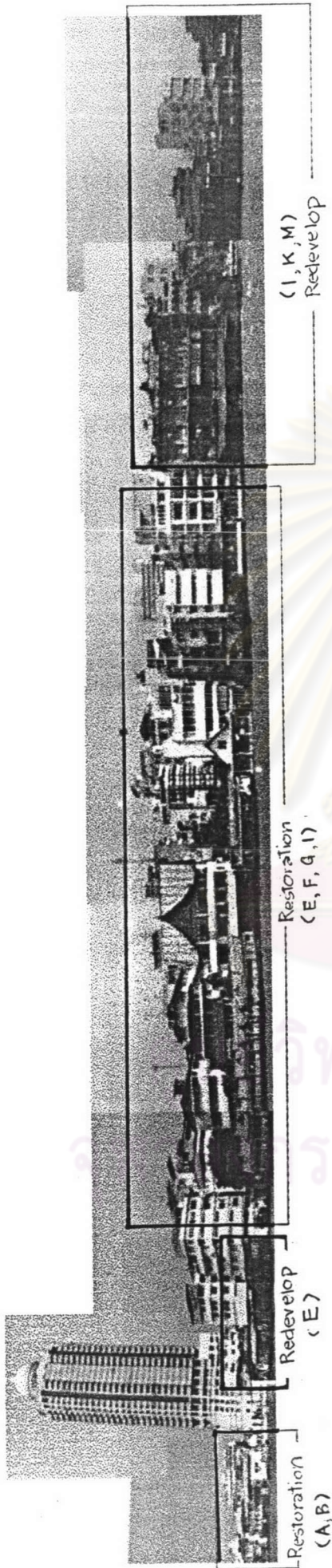
• ด้านการพัฒนาทางเศรษฐกิจ

- ลดบทบาทกิจกรรมการค้าประเภทการค้าส่ง โดยการโยกย้ายโกดังเก็บสินค้าไปบริเวณชานเมือง และ ปรับเปลี่ยนให้เป็นกิจการค้าปลีกซึ่งรองรับความต้องการในระดับชุมชน
- มุ่งเน้นกิจกรรมการค้าเพื่อรองรับกิจกรรมด้านการท่องเที่ยว พร้อมกับการพัฒนาพื้นที่ทางกายภาพซึ่งจะเป็นการพัฒนาพื้นที่และอาคารให้มีมูลค่าเพิ่ม (Land Value Added) เช่น โรงแรม ร้านอาหาร
- สร้างกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ศึกษาให้ต่อเนื่องกับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ การท่องเที่ยวต่อเนื่องจากเกาะรัตนโกสินทร์ การท่องเที่ยวย่านเก่าในระดับเขตสัมพันธวงศ์

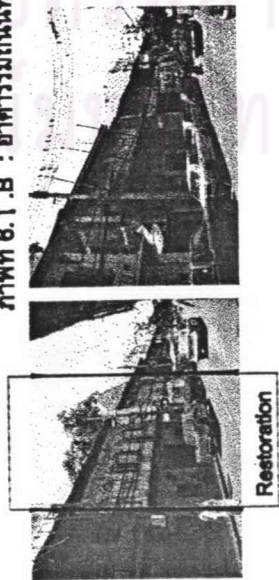
การฟื้นฟูย่านพาณิชย์และคลังสินค้าย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร

THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK

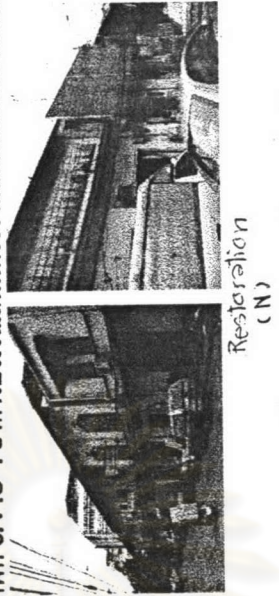
ภาพที่ 6.1.A : อาคารริมน้ำย่านทรงวาด



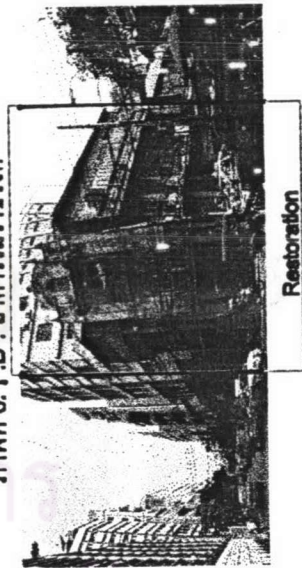
ภาพที่ 6.1.B : อาคารริมน้ำย่านทรงวาด



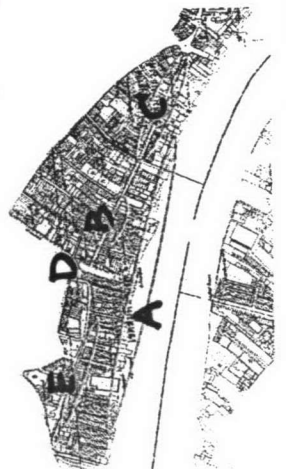
ภาพที่ 6.1.C : อาคารบริเวณถนนทรงวาดตัดกับถนนเยาวราช



ภาพที่ 6.1.D : อาคารริมน้ำทรงวัด



ภาพที่ 6.E : อาคารบริเวณตรอกไทร



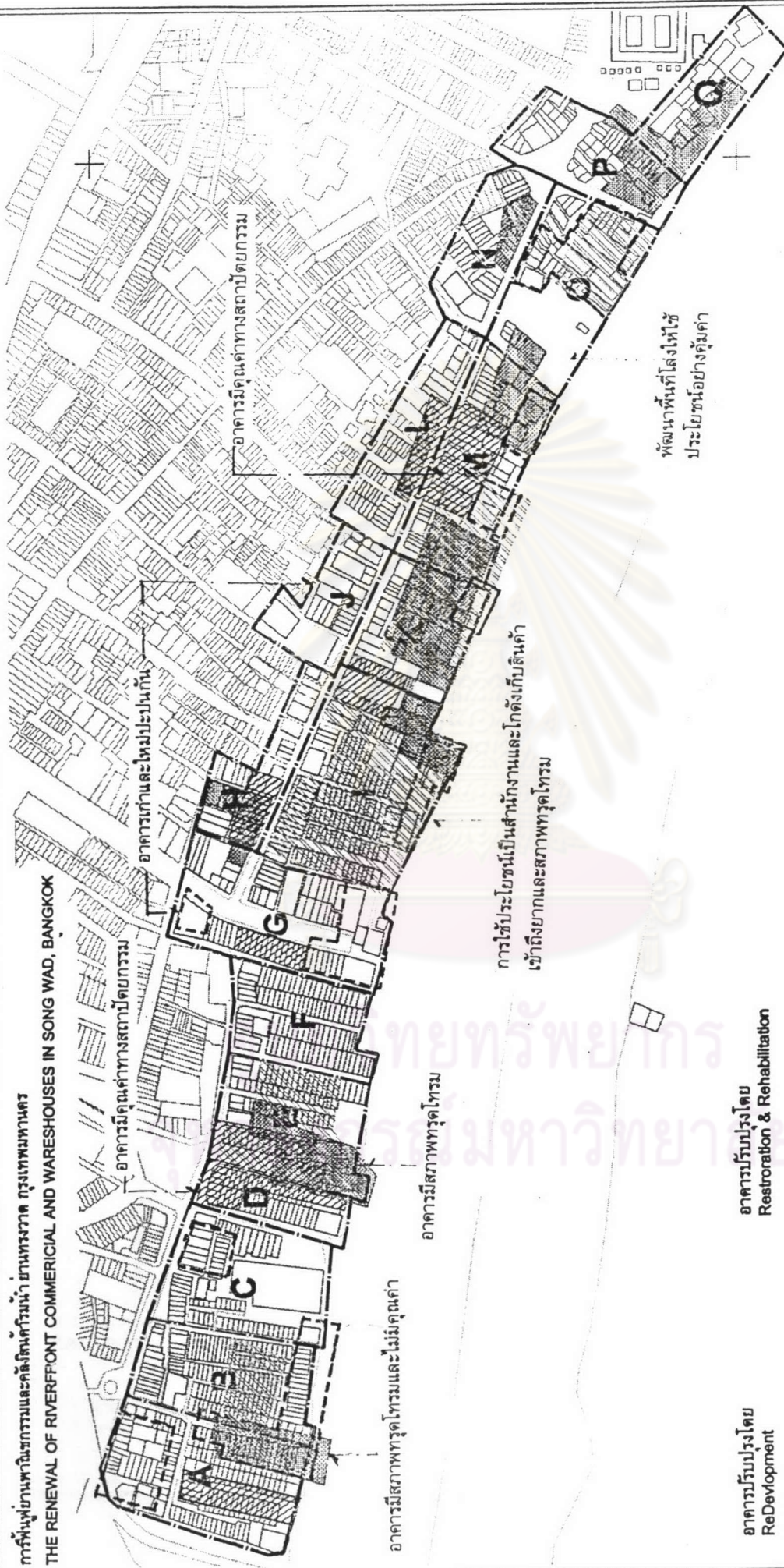
ภาพที่ 6.1

วิเคราะห์สภาพอาคารสำหรับแนวทางการฟื้นฟู

ภาควิชาการวางผังเมืองและนิเวศน์สถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , ปีการศึกษา 2546

() = จุดถ่ายภาพ

การฟื้นฟูย่านพาณิชย์และคลังสินค้าริมแม่น้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK



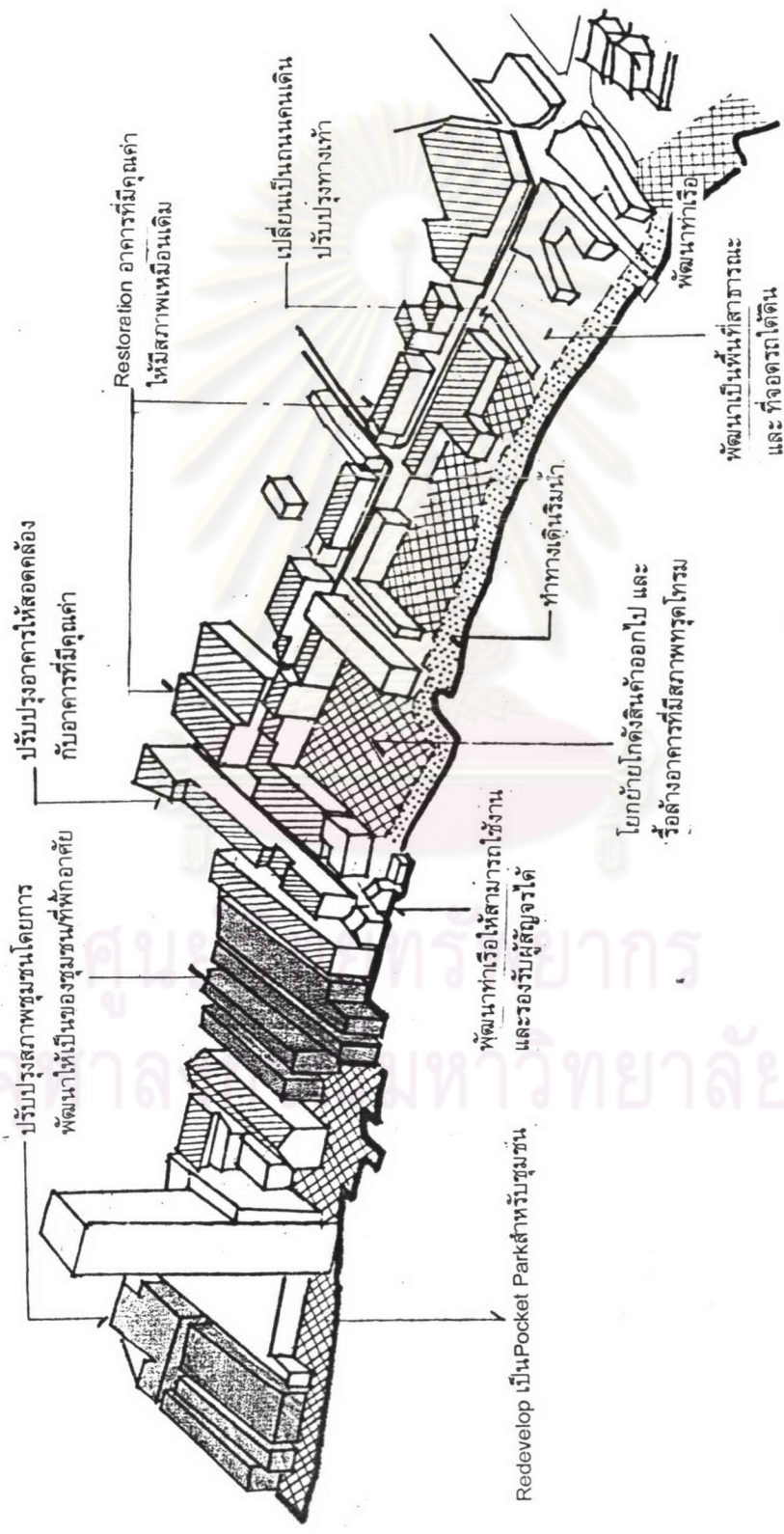
แผนที่ 6.1



Scale
 0 25 50 100 m

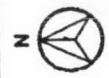
วิเคราะห์สภาพอาคารสำหรับแนวทางการฟื้นฟู

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2546

การฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมและคลังสินค้าริมน้ำ ย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK

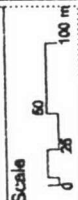


-  Redevelop
-  Restoration



กรอบแนวทางการพัฒนาย่านพื้นที่ศึกษา
 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 6.2



- ด้านสังคม
 - เน้นการประสานผลประโยชน์กับเจ้าของอาคารและที่ดินในพื้นที่ศึกษา โดยการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่ ให้ทราบถึงผลประโยชน์ที่พึงจะได้รับทั้งทางตรง และทางอ้อม รวมถึงสภาพแวดล้อมในพื้นที่ที่ศึกษา ซึ่งส่งผลกระทบต่อประชากรในพื้นที่
 - จัดให้มีองค์กรหรือหน่วยงานของชุมชน เพื่อเป็นตัวแทนของประชาชนในพื้นที่เพื่อรักษาผลประโยชน์ของชุมชน
 - จัดให้มีกิจกรรม หรือ เทศกาลที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดความสัมพันธ์ระหว่างประชาชนในพื้นที่
- ด้านการคมนาคมขนส่ง
 - พัฒนาพื้นที่เป็นศูนย์บริการการคมนาคมและเพิ่มโครงข่ายการสัญจร โดยเฉพาะระบบขนส่งมวลชน เพื่อให้เกิดความสะดวกในการเดินทางและลดปัญหาการจราจรติดขัด
 - เน้นเส้นทางทางท่องเที่ยวต่อเนื่องมาจากเกาะรัตนโกสินทร์ โดยเฉพาะการสัญจรทางน้ำ
 - จัดระเบียบการใช้นถนนและเส้นทางเดินรถ ให้เหมาะสมต่อศักยภาพและเส้นทางสัญจรภายในพื้นที่
 - ปรับปรุงสภาพถนนและทางเท้าภายในพื้นที่ให้เกิดความคล่องตัวในการสัญจร เช่น วัสดุพื้นผิวทางเท้า การจัดระเบียบในการวางสิ่งกีดขวางต่างๆ บนทางเท้า
 - ส่งเสริมการสัญจรที่ลดมลภาวะภายในถนนทรงวาด เช่น การสัญจรทางเท้า เส้นทางจักรยาน

6.2 แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟู

จากกรอบความคิดการพัฒนาย่านทรงวาดนั้น เป็นการพัฒนาโครงสร้างทางกายภาพของพื้นที่ที่สามารถรองรับกิจกรรม และใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสมต่อศักยภาพของย่านทรงวาด โดยการพัฒนาสภาพกายภาพแบ่งแนวทางการปรับปรุงพื้นที่เป็น 3 แนวทาง คือ แนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์พื้นที่ แนวทางการพัฒนาอาคาร และ แนวทางการพัฒนาสภาพแวดล้อม

6.2.1 แนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์พื้นที่

จากการวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆที่นำมาช้อนทับกันนั้น จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินในปัจจุบันยากแก่การพัฒนาพื้นที่และสภาพอาคารส่วนใหญ่มีความเสื่อมโทรม ควรได้รับการเปลี่ยนแปลงพัฒนาเพื่อให้สามารถรองรับกับบทบาทของย่านทรงวาด ซึ่งจะเป็นการสร้างแหล่งงานและเกิดกิจกรรมการท่องเที่ยวภายในพื้นที่ โดยการพัฒนาพื้นที่แบ่งวิธีการออกเป็น 2 วิธี โดยการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมกิจกรรมในพื้นที่ และ สำหรับการพัฒนาพื้นที่เสื่อมโทรมที่ไม่คุ้มค่าใช้จ่ายหรือล้างพื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้

6.2.1.1 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

สภาพปัจจุบันพื้นที่ศึกษา : ปัจจุบันย่านทรงวาดมีพื้นที่ 165,600 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ปกคลุมอาคารถึงร้อยละ 74 และพื้นที่โล่งร้อยละ 3.16 โดยมีค่าความหนาแน่น G.A.C.เท่ากับ 0.62 และค่า F.A.R ของพื้นที่ศึกษาเท่ากับ 2.72 ซึ่งเห็นได้ว่าแม้ว่าพื้นที่มีความหนาแน่นสูงแต่การใช้ประโยชน์ของอาคารน้อย เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารเก่าและโกดังสินค้าที่รกร้าง มิได้พัฒนาปรับปรุงให้คุ้มกับมูลค่าที่ดินและศักยภาพของพื้นที่ และจากแบบสอบถามนั้นเห็นได้ประชาชนในย่านทรงวาดเห็นด้วยว่าการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่าถึงร้อยละ 74.62 ด้วยเช่นกัน

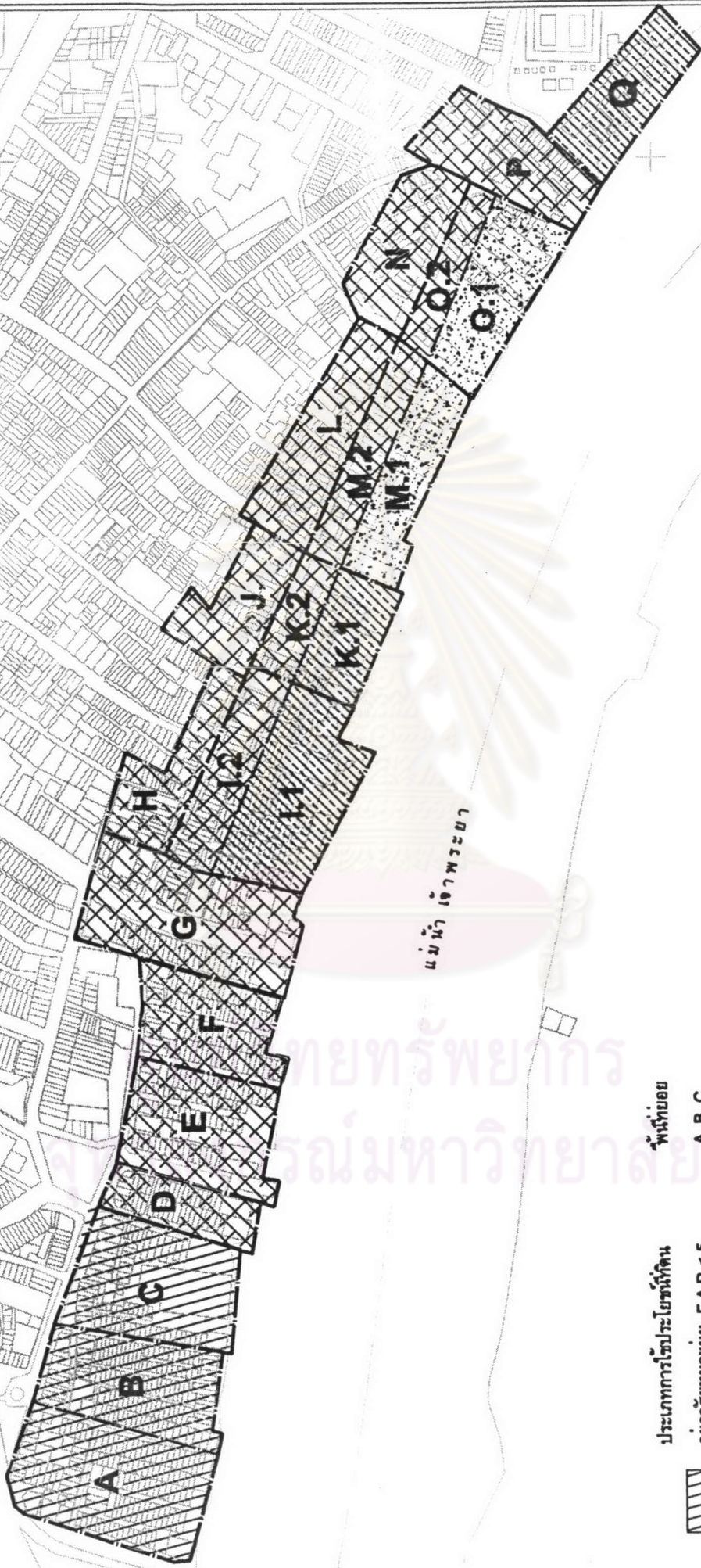
แนวคิดและหลักการที่นำมาใช้ : จากพระราชบัญญัติผังเมืองฉบับปี พ.ศ.2541 ได้กำหนดให้พื้นที่พาณิชยกรรมมีค่า F.A.R. ไม่เกิน 10 ซึ่งในแผนปรับปรุงเขตสัมพันธวงศ์ได้กำหนดค่า F.A.R. สำหรับอาคารประเภทตึกแถวสูงสุดเท่ากับ 6 ในขณะที่การศึกษาในระดับเขตของภาคการวางแผนภาคและผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง กำหนดให้พื้นที่พาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองควรมี F.A.R. ไม่เกิน 6.5 และ G.A.C. ไม่ต่ำกว่า 0.95 (อ้างจากรัฐภูมิ ปาการเสรี, 2545:165) ซึ่งในการวิเคราะห์ค่า F.A.R. ของพื้นที่ศึกษาย่อย (พื้นที่ย่อย F) มีค่ามากที่สุดแค่ 3.55 และค่า G.A.C. มากสุดที่ 0.80 ซึ่งพื้นที่ศึกษามีความหนาแน่นสูง จึงเป็นการยากที่จะเพิ่มความสูงของอาคารประกอบกับข้อจำกัดด้านความสูงตามพรบ.ควบคุมอาคาร ซึ่งจากการหาสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินหลังการพัฒนาแล้วนั้นได้ ค่า F.A.R. เท่ากับ 4.88 ดังนั้นในการกำหนดความเข้มข้นของการใช้ที่ดินจึงเป็นการควบคุมอาคารและเพิ่มโอกาสการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้เกิดประโยชน์ในการใช้ที่ดินได้อย่างเต็มที่







แนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน : จากการกำหนดสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในย่านทรงวาด นำมาวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินลงบนพื้นที่ย่อย โดยกำหนดเพิ่มเติมในรายละเอียดสำหรับเขตสัมพันธวงศ์ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับแก้ไขปรับปรุงครั้งที่ 1 ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 414(พ.ศ.2542) โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้

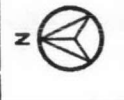
1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น : ประกอบไปด้วยพื้นที่ย่อย A, B, C และพื้นที่ประมาณ 26,495.85 ตารางเมตร ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย พร้อมทั้งพัฒนาสภาพแวดล้อม โดยจัดการด้านการบริการและสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อให้มีคุณภาพชีวิตชุมชนที่ดี โดยกำหนดค่า F.A.R. ไม่เกิน 5 และ กำหนดความสูงไม่เกิน 23 เมตร (ประมาณ 5 ชั้น) เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับแรงงานในอนาคต
2. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม: ประกอบไปด้วยพื้นที่ย่อย D, E, F, G, H, J, L, N, P และ บริเวณริมถนนในพื้นที่ย่อย I.2, K.2, M.2, O.2 พื้นที่ประมาณ 58,100 ตารางเมตร ซึ่งมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมการค้าเดิมรวมกับที่พักอาศัย และ ประเภทสำนักงาน ซึ่งมีลักษณะอาคารประเภทตึกแถวอย่างในปัจจุบัน แต่มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบกิจการโดยเน้นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว และมีศักยภาพในการเข้าถึงที่สะดวก โดยกำหนดค่า F.A.R. ไม่เกิน 5
3. ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย : ประกอบไปด้วยบริเวณริมน้ำในพื้นที่ย่อย I.1, K.1, Q มีพื้นที่ประมาณ 16,600 ตารางเมตร ซึ่งจัดเป็นลานวัฒนธรรม หรือ อาคารที่ส่งเสริมการท่องเที่ยวโดยกำหนดค่า F.A.R. ไม่เกิน 3
4. ที่ดินประเภทพื้นที่โล่งเพื่อสันทนาการ : ประกอบไปด้วยพื้นที่ย่อย M.1, O.1 และ มีพื้นที่ประมาณ 16,600 ตารางเมตร ซึ่งมีลักษณะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นลานกิจกรรม หรือเป็นสวนหย่อมในระดับชุมชนในบริเวณริมน้ำเจ้าพระยา ซึ่งกำหนดให้ใช้เพื่อประโยชน์นันทนาการ สาธารณะประโยชน์ และ รักษาสภาพแวดล้อม

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ นั้น อาทิเช่น สถาบันศาสนา มีสัดส่วนการใช้ประโยชน์น้อยมากภายในพื้นที่ศึกษา ซึ่งดำรงรักษารูปแบบกิจกรรมและอาคาร มิได้เปลี่ยนแปลงพื้นที่ซึ่งประชาชนสามารถใช้บริการในระดับเขตสัมพันธวงศ์ หรือการใช้ประโยชน์ประเภทสถาบันการศึกษา สถาบันราชการ ซึ่งจะอยู่ภายในระดับเขตสัมพันธวงศ์

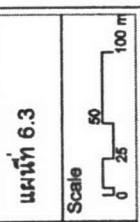
การฟื้นฟูย่านพาณิชย์และคลังสินค้า ย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK



-  ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 -  อุตสาหกรรม, F.A.R < 5
 -  พาณิชยกรรม, F.A.R < 5
 -  พื้นที่โล่งเพื่อสาธารณะ
 -  พื้นที่ประเภทธุรกิจเพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย, F.A.R < 3
-  พื้นที่ย่อย
 - A, B, C
 - D, E, F, G, H, J, L, N, P, I, 2, K, 2, M, 2, O, 2
 - M.1, O.1
 - I.1, K.1, Q



กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการฟื้นฟู
 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2546



แผนที่ 6.3

6.2.1.2 การปรับปรุงด้วยการรื้อล้างพื้นที่ (Redevelopment)

สภาพปัจจุบันพื้นที่ศึกษา : จากการวิเคราะห์สภาพพื้นที่และอาคารด้วยการนำปัจจัยดังกล่าวมาซ้อนทับกัน พบว่าพื้นที่ที่ควรปรับปรุงโดยการรื้อล้างอาคารเฉพาะบริเวณริมน้ำในพื้นที่ย่อย I, K, M, O และ Q มีลักษณะเป็นโกดังหรืออาคารขนาดใหญ่ซึ่งมีสภาพทรุดโทรม และส่วนใหญ่ไม่มีคานอาศัยในอาคาร ซึ่งทางเข้าไปยังพื้นที่ริมน้ำส่วนใหญ่เป็นทางส่วนบุคคลและมีขนาดแคบทำให้ยากแก่การเข้าถึง ทำให้พื้นที่ด้านในมีแนวโน้มต่ออัตรากี๊ยและเป็นแหล่งมั่วสุม ซึ่งเมื่อพิจารณาพร้อมกับศักยภาพอาคารในการพัฒนา (แผนที่ 5.5) มีพื้นที่ย่อย C, M และ Q ที่มีศักยภาพต่ำ และมุมมองสภาพอาคารริมแม่น้ำเจ้าพระยา (ภาพที่ 6.1) ซึ่งสอดคล้องการวิเคราะห์สภาพอาคารดังกล่าว แต่ในพื้นที่ย่อย C ไม่สามารถรื้อล้างอาคารสูงในปัจจุบันได้เพราะต้องมีการลงทุนสูงมากหากจะทำการเวนคืน และขนาดพื้นที่ก็ไม่มากสำหรับการพัฒนาซึ่งไม่คุ้มค่าในการลงทุน โดยเมื่อทำการคำนวณพื้นที่รื้อล้างในพื้นที่ย่อยดังกล่าว มีพื้นที่ประมาณ 42,500 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 25.65 ของพื้นที่ศึกษา

แนวคิดและหลักการที่นำมาใช้ : สำหรับปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์ว่า พื้นที่ใดควรทำการพัฒนานั้นได้แก่พื้นที่ที่มีการใช้งานประเภทโกดังสินค้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่าและมีสภาพทรุดโทรมทั้งที่ตั้งอยู่ริมน้ำและริมถนนทางลาด และ อาคารที่มีระดับคุณค่าอาคารต่ำซึ่งไม่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม โดยการดำเนินการรื้อถอนอาคารเก่าหรือการฟื้นฟูอาคารและปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยภายในอาคารตามศักยภาพที่พัฒนาพื้นที่ และกำหนดประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ค่า F.A.R แนวทางการก่อสร้างอาคารที่จะสร้างขึ้นใหม่เพื่อก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้งานสูงสุด แต่อย่างไรก็ตามการรื้อย้ายอาคารย่อมกระทบต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและผู้ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ซึ่งการพัฒนาพื้นที่โดยให้เป็นเงินทดแทน การร่วมลงทุนระหว่างเจ้าของที่ดินและรัฐบาล และโบนัสต่างๆหากมีการพัฒนาอาคารขึ้นมาซึ่งจะทำให้เกิดความเป็นไปได้ ซึ่งพยายามแสดงให้เห็นถึงผลลัพธ์ของการพัฒนาและโอกาสทางเศรษฐกิจ

แนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน : ปัจจุบันย่านทรงวาดมีพื้นที่ 165,600 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ปกคลุมอาคารถึงร้อยละ 74 ซึ่งรวมไปถึงอาคารที่เป็นโกดังสินค้าที่รกร้างและสภาพทรุดโทรมไม่คุ้มค่า ในขณะที่พื้นที่โล่งมีแค่ร้อยละ 3.16 ซึ่งน้อยมากหากเปรียบเทียบกับมาตรฐาน ดังนั้นการใช้ที่ดินประเภทพื้นที่ปกคลุมอาคารจะลดน้อยลงโดยมาจากการรื้อล้างในบริเวณพื้นที่ริมน้ำ ได้แก่ อาคารประเภทโกดังสินค้าและอาคารที่มีสภาพทรุดโทรมมากซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 42,500 ตารางเมตร และพิจารณาแยกการใช้ประโยชน์พื้นที่แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ พื้นที่ที่จัดสร้างอาคารขึ้นใหม่ และ พื้นที่เปิดโล่งโดยกำหนดพื้นที่โล่งเพิ่มเป็นร้อยละ 10 และเพิ่มพื้นที่ถนน ซอย ทางเท้า เป็นร้อยละ 25 ซึ่งเป็นการเพิ่มทางสัญจรเฉพาะเส้นทางที่เข้าถึงพื้นที่ริมน้ำให้เกิดความสะดวก และ แก้ปัญหาพื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดอัตรากี๊ยและอาชญากรรม ซึ่งถนนราชวงศ์และถนนทรงวาดฝั่งตะวันตกมีความกว้างเท่าเดิม แต่สำหรับถนนทรงวาดฝั่งตะวันออกปรับเปลี่ยนเป็นถนนคนเดิน

ตารางที่ 6.1: เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ที่ดินระหว่างปีพ.ศ.2545และ ปีพ.ศ.2556

| การใช้ที่ดิน | ปัจจุบัน (ปีพ.ศ.2545) | | หลังการพัฒนา(ปีพ.ศ.2556) | |
|---------------------------------|-----------------------|--------|--------------------------|--------|
| | พื้นที่ (ตร.ม.) | ร้อยละ | พื้นที่ (ตร.ม.) | ร้อยละ |
| พื้นที่ปกคลุมอาคาร | 122,779.93 | 74.14 | 105,984.00 | 64 |
| พื้นที่ถนน เกาะกลาง ซอย ทางเท้า | 36,008.00 | 21.74 | 41,400.00 | 25 |
| พื้นที่ว่างเปล่าปกคลุมอื่นๆ | 5,225.57 | 3.16 | 16,560.00 | 10 |
| พื้นที่น้ำ | 1,586.50 | 0.96 | 1,656.00 | 1 |
| พื้นที่เขตทั้งหมด | 165,600.00 | 100.00 | 165,600.00 | 100.00 |

ซึ่งในการกำหนดการใช้ที่ดินในอนาคตนั้น แม้ว่าพื้นที่อาคารจะลดลง มิได้แสดงว่าปริมาณพื้นที่การใช้ประโยชน์ก็ลดลง แต่จะเป็นการพัฒนาพื้นที่ในลักษณะแนวตั้งและเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อให้ได้มาซึ่งพื้นที่เปิดโล่งบริเวณริมน้ำ โดยแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูย่านทรงวาดจะออกมาในรูปแบบของผังเมืองเฉพาะ ซึ่งการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีรายละเอียด ดังตาราง

ตารางที่ 6.2: สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนการพัฒนาและหลังการพัฒนา

| ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน | ปัจจุบัน (พ.ศ.2545) | | อนาคต (พ.ศ.2556) | |
|---|---------------------|--------|------------------|--------|
| | พื้นที่ | ร้อยละ | พื้นที่ | ร้อยละ |
| อยู่อาศัยหนาแน่น | 21,142.92 | 12.77 | 26,495.85 | 16.00 |
| พาณิชยกรรม | 42,183.21 | 25.47 | 57,959.65 | 35.00 |
| ค้าส่งและโกดังเก็บสินค้า | 53,323.17 | 32.20 | 0.00 | 0.00 |
| พื้นที่โล่งเพื่อสันทนาการ | 0.00 | 0.00 | 16,559.91 | 10.00 |
| วัดและสาธารณูปการ | 3,926.60 | 2.37 | 4,967.97 | 3.00 |
| อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย | 0.00 | 0.00 | 16,559.91 | 10.00 |
| พื้นที่น้ำ | 1,586.50 | 0.96 | 1,655.99 | 1.00 |
| พื้นที่ถนน เกาะกลาง ซอย ทางเท้า | 36,008.00 | 21.74 | 41,399.77 | 25.00 |
| พื้นที่ไร้สิ่งปกคลุมอื่นๆ | 5,225.57 | 3.16 | 0.00 | 0.00 |
| ที่ว่างไม่มีข้อมูล | 2,203.10 | 1.79 | 0.00 | 0.00 |
| รวม | 165,599.00 | 100 | 165,599.00 | 100 |

การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินสอดคล้องกับบทบาทและศักยภาพของพื้นที่ โดยกำหนดให้เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหนาแน่น เป็นร้อยละ 16 (เพิ่มขึ้น 25 %จากการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน) เพื่อรองรับแรงงานที่จะเข้ามารวมทั้งนักท่องเที่ยวในอนาคต และ กำหนดให้มีที่ดินประเภทพาณิชยกรรมเพิ่มเป็นร้อยละ 35 เพื่อให้สอดคล้องกับศักยภาพของสภาพกายภาพของย่านทรงวาด สำหรับพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นของอาคารโดยคิดจำนวนชั้นอาคารมากที่สุดที่ 8 ชั้น (จากการกำหนดความสูงสูงสุดของที่ 23 เมตร) ดังนั้นพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และ อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย) มีพื้นที่ประมาณ 808,000 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นค่า F.A.R. เท่ากับ 4.88 และเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ใช้สอยในปัจจุบัน พบว่าเพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณ 1.8 เท่า หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 357,800 ตารางเมตร

สำหรับการใช้ประโยชน์ประเภทค้าส่งและโกดังเก็บสินค้า เสนอให้โยกย้ายไปพื้นที่นอกบริเวณย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมือง เนื่องจากไม่ก่อให้เกิดความคุ้มค่าต่อมูลค่าที่ดินและไม่เหมาะสมต่อลักษณะทางกายภาพและศักยภาพของพื้นที่

6.2.2 แนวทางการพัฒนาอาคาร

สภาพปัจจุบันพื้นที่ศึกษา : อาคารภายในย่านทรงวาดมีลักษณะเป็นตึกแถว ทั้งที่เป็นตึกแถวเก่ามีลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าสูงและ ตึกแถวที่สร้างใหม่หรือปรับปรุงใหม่ไม่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมหรือรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเปลี่ยนแปลงไป โดยส่วนหนึ่งมาจากไม่มีรูปแบบกำหนดในการฟื้นฟู ซึ่งเมื่อพิจารณาจากแบบสอบถามเกี่ยวกับอุปสรรคในการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารที่สำคัญ คือ “ขาดรูปแบบอาคารหรือ

แนวทางการพัฒนาอาคาร" ดังนั้นการกำหนดวิธีการ มาตรการและแนวทางการออกแบบนั้นจะเป็นกรอบเพื่อให้เกิดความเหมาะสม

แนวคิดและหลักการที่นำมาใช้ : ในการพัฒนาอาคารจะเป็นในลักษณะของหลักการ Old Building – New Use เป็นการปรับปรุงอาคารเก่าเพื่อรองรับการใช้งานใหม่โดยการนำอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมมาปรับปรุง (Restoration) แต่จำเป็นต้องพิจารณาถึงพื้นฐานและการยอมรับในสังคมนั้นๆด้วย โดยการเปลี่ยนแปลงอาจเริ่มตั้งแต่เล็กน้อย ไปจนถึงการเปลี่ยนแปลงเกือบทั้งอาคารซึ่งสอดคล้องกับวิธีการของการฟื้นฟูอาคาร และหลักการ New Building -New Use เป็นการปรับเปลี่ยนทางด้านเนื้อหาใช้สอยอาคาร เพื่อรองรับการใช้งานรูปแบบใหม่ รวมถึงการปรับปรุงทางด้านประสิทธิภาพการใช้งานของอาคาร และรูปร่างภายนอกบางประการของอาคาร ซึ่งสอดคล้องกับวิธีการของการพัฒนาอาคารใหม่ ซึ่งมาจากการรื้อล้างอาคารที่มีศักยภาพต่ำและสภาพทรุดโทรม (Redevelopment)

6.2.2.1 การอนุรักษ์ปรับปรุงอาคารเก่า (Restoration) : เป็นการปรับปรุงอาคารที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีระดับคุณค่าอาคารสูง-ปานกลางแต่มีสภาพอาคารเสื่อมโทรม โดยปรับปรุงสภาพอาคารให้กลับมาเป็นแบบเดิม และสามารถใช้ประโยชน์ในด้านต่างๆเหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน ดังตัวอย่างในประเทศสิงคโปร์ (ภาพที่ 2.5 และ 2.6) โดยแบ่งระดับความเข้มในการพัฒนาอาคารออกเป็น 2 ระดับตามระดับคุณค่าของสถาปัตยกรรมอาคาร ได้แก่

- **ความเข้มระดับที่ 1** ได้แก่ อาคารเอกชนในพื้นที่ย่อย G, H, L และ D ซึ่งเป็นอาคารประเภทตึกแถวซึ่งตั้งอยู่ริมถนนทรงวาดฝั่งตะวันออกในบริเวณช่วงทางเข้าถนนเยาวพานิชถึงตรอกข้าวสาร และ อาคารริมถนนทรงวาดฝั่งตะวันตกในบริเวณตรอกไกร มีรูปแบบสถาปัตยกรรมตะวันตกผสมกับสถาปัตยกรรมจีน ซึ่งสร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 มีลักษณะส่วนใหญ่เป็นหลังคาทรงจั่ว หรือ ทรงมโนปิ่นทงมีการตกแต่งหน้าจั่ว สันหลังคา และเชิงชายด้วยไม้ฉลุลวดลายละเอียด แบบขนมปังขิง (Ginger Bread) ตกแต่งองค์ประกอบต่างๆของอาคารด้วยปูนปั้นประดับซุ้มหน้าต่างหลายรูปแบบทั้งรูปโค้งและโค้งปลายแหลม(Pointed Arch) คล้ายสถาปัตยกรรมยุคโกธิค ส่วนหน้าต่างเป็นบานไม้ มีลายฉลุเป็นไม้ ลายดอกไม้ ลายเครือเถา และลายเรขาคณิต

ภาพที่ 6.2 : ตัวอย่างอาคารที่อยู่ในความเข้มระดับที่ 1



อาคารในพื้นที่ย่อย L



อาคารในพื้นที่ย่อย H



อาคารในพื้นที่ย่อย D



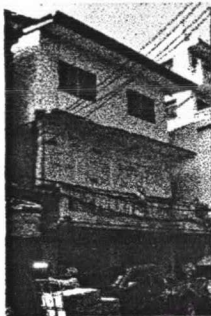
อาคารในพื้นที่ย่อย G

สำหรับแนวทางการปรับปรุงจะเป็นลักษณะการอนุรักษ์อาคารโดยรักษาองค์ประกอบต่างๆของอาคารให้กลับมามีเหมือนเดิมมากที่สุด ทั้งวัสดุ สีและ สัดส่วนต่างๆ มีรายละเอียด ดังนี้

- ส่วนซากรุททรุคโทรมให้ทำการซ่อมแซมให้เหมือนของเดิม โดยคงไว้ซึ่งวัสดุและสีแบบเดิม
- ส่วนที่มีการต่อเติมเสียที่ทำให้เสียรูปแบบให้รื้อออก เช่น ท่อเครื่องปรับอากาศ
- วัสดุในองค์ประกอบของอาคารที่ถูกตัดแปลงไม่ถูกต้องให้เปลี่ยนใหม่ เช่น กระจ่างมุงหลังคา
- แกะไขปรับปรุงช่องเปิดของประตูหน้าต่างและส่วนตกแต่งให้อยู่ในรูปแบบเดิม และ ส่วนที่แปลกปลอมให้รื้อออก
- ทาสีตามรูปแบบเดิมหรือแบบเดียวกับอาคารติดแถวที่ร่วมสมัยกัน โดยใช้สีอ่อน ให้กลมกลืนกันทั่วทั้งพื้นที่
- รื้อป้ายโฆษณาหรือกันสาดที่บดบังลักษณะเด่นของอาคาร และ ปรับตำแหน่งและระยะของป้ายให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม

• ความเข้มระดับที่ 2 ได้แก่ อาคารเอกชนในพื้นที่ย่อย A, B, C, E, F, J, N, P และ อาคารริมถนนในพื้นที่ย่อย I.2, K.2, M.2 ซึ่งเป็นการปรับปรุงอาคารที่มีระดับคุณค่าปานกลาง และมีสภาพอาคารที่มีสาเหตุมาจากความทรุดโทรมและการต่อเติมผิดแบบ ซึ่งในการปรับปรุงอาคารจะไม่รบกวนโครงสร้างทางกายภาพ แต่เป็นการปรับปรุงสภาพและรูปแบบให้มีความกลมกลืนกับอาคารที่มีคุณค่า โดยไม่กระทบกับผู้อยู่อาศัยมากทั้งในด้านเวลาและงบประมาณในการลงทุน ซึ่งในส่วนนี้สามารถให้เจ้าของเป็นผู้ดำเนินการเองได้ เนื่องจากไม่มีองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมที่ซับซ้อน

ภาพที่ 6.3 : ตัวอย่างอาคารที่อยู่ในความเข้มระดับที่ 2



อาคารในพื้นที่ย่อย



อาคารในพื้นที่ย่อย

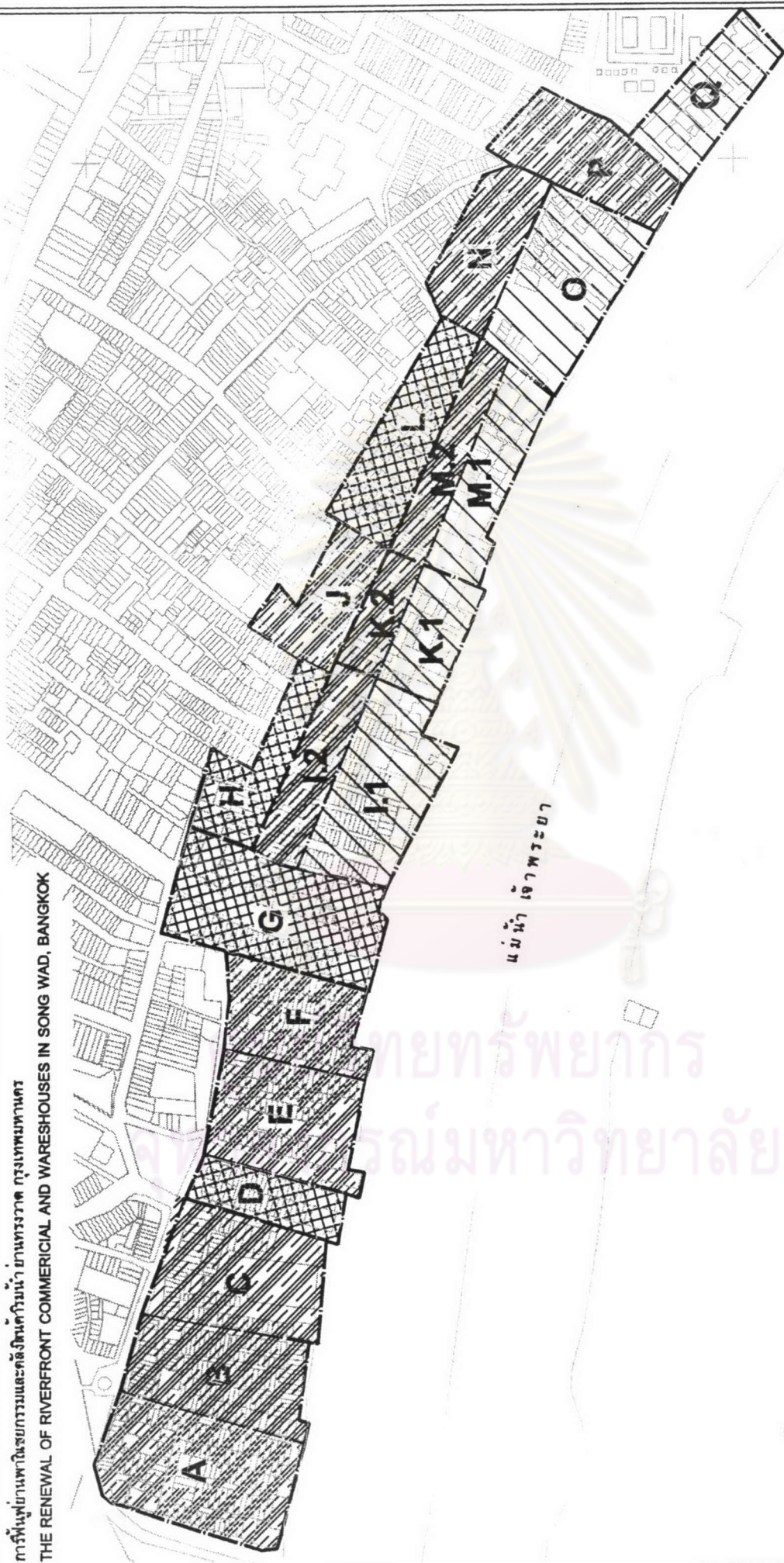


อาคารในพื้นที่ย่อย

สำหรับแนวทางการปรับปรุง เป็นการรักษารูปแบบอาคารให้มีความสอดคล้องกับอาคารในภาพรวมของย่านทรงวาด โดยคงไว้ซึ่งรูปแบบที่มีลักษณะสำคัญให้คงไว้มากที่สุด มีรายละเอียด ดังนี้




- การตัดแปลงและต่อเติมอาคาร ให้สอดคล้องกับความสูงของอาคารเดิมและอาคารข้างเคียง
 - สภาพอาคารภายนอกที่ชำรุด ตัดแปลงโดยเฉพาะรูปด้านหน้าอาคาร(Facade) ให้ซ่อมแซมตามลักษณะรูปแบบสำคัญ สัดส่วนของช่องเจาะ หน้าต่าง แนวระเบียบ กันสาดหลังคา
 - การรื้อหรือเปลี่ยนแปลงสิ่งที่ไม่ใช่องค์ประกอบอาคารที่ต่อเติม เช่น ช่องเครื่องปรับอากาศ ท่อสายไฟฟ้า เสาไฟฟ้าหรืออาจเพิ่มเติมส่วนที่ราวระเบียบซึ่งสอดคล้องกับอาคารเดิมเพื่อบังส่วนที่ต่อเติม
 - สำหรับอาคารที่ไว้วัสดุที่ไม่ถูกต้องให้เปลี่ยนใหม่ให้กลมกลืนกับอาคารที่ทำการอนุรักษ์ เช่น ผนังที่ทาสีผิดเพี้ยนไปจากเดิม
- จัดระเบียบการเดินสายไฟฟ้าภายในบริเวณอาคารให้เรียบร้อย

การฟื้นฟูย่านพาณิชย์และคลังสินค้าริมน้ำ ย่านทรวาด กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK



แม่น้ำเจ้าพระยา

แนวทางการฟื้นฟูอาคาร

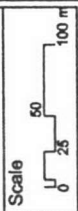
-  Restoration ระดับ 1 (D, G, H, L)
-  Restoration ระดับ 2 (A, B, C, E, F, J, N, P, I.2, K.2, M.2)
-  Redevelopment (I.1, K.1, M.1, O, Q)



กลุ่มพื้นที่ศึกษาย่อยกับระดับการฟื้นฟู

ภาควิชาการวางผังเมืองและนิเวศ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2548

แผ่นที่ 6.4



6.2.2.2 แนวทางการสร้างอาคารใหม่ (Redevelopment)

การกำหนดแนวทางการสร้างอาคารใหม่ เพื่อควบคุมลักษณะและรูปแบบของอาคารให้กลมกลืนกับอาคารเดิมในพื้นที่ที่จะทำการรื้อล้างอาคารจากการประเมินอาคารว่ามีศักยภาพต่ำและไม่คุ้มค่า ได้แก่ พื้นที่ริมน้ำในพื้นที่ย่อย I.1, K.1, M.1, O และ Q ซึ่งอาคารที่สร้างใหม่ควรมีความสอดคล้องกับอาคารเก่า และควรส่งเสริมเอกลักษณ์และความสำคัญของชุมชน ซึ่งแนวคิดออกแบบ มี 2 แนวคิด ดังนี้

1. การออกแบบสถาปัตยกรรมของอาคารใหม่ในลักษณะจำลองแบบอาคารเดิม หรือทำให้มีลักษณะคล้ายคลึงกับอาคารอนุรักษ์เดิม โดยอาจใช้องค์ประกอบของอาคารเดิม
2. การออกแบบสถาปัตยกรรมอาคารใหม่มีลักษณะเรียบง่ายไม่โดดเด่น คำนึงถึงความสอดคล้องกลมกลืน โดยใช้องค์ประกอบของรูปทรง จังหวะ สัดส่วน วัสดุ ส่วน วัสดุ ระดับที่ต่อเนื่องของอาคารข้างเคียง รวมถึงความสอดคล้องด้านลักษณะพื้นผิวและสีของวัสดุ เป็นต้น

ซึ่งสำหรับการออกแบบที่จำลองอาคารเก่า นั้น อาจมีผลกระทบ เช่น ไม่สามารถสนองต่อความต้องการใช้สอยในปัจจุบัน วัสดุและฝีมือของช่างในปัจจุบัน อาจไม่เหมาะสม ซึ่งอาจกระทบเรื่องราคาก่อสร้าง หรืออาคารที่จำลองนั้นอาจทำให้อาคารเดิมลดคุณค่าลง ซึ่งการออกแบบอาคารที่สร้างใหม่ที่จำลองอาคารเดิมนั้น อาจไม่เหมาะสมสำหรับสภาพและตอบสนองต่อศักยภาพของย่านทรงวาด ดังนั้นในการสร้างอาคารใหม่ จึงควรจะเป็นการลดทอนรายละเอียดขององค์ประกอบอาคารที่ซับซ้อน และ ดำรงไว้ซึ่งสัดส่วน รูปแบบองค์ประกอบหลักๆ ของอาคารที่ดูสอดคล้อง หรือ อาจทำให้อาคารเดิมดูโดดเด่นและมีความสำคัญมากยิ่งขึ้น อาทิเช่น แนวความสูงของอาคาร การจัดวางตำแหน่ง ของช่องประตู และหน้าต่างความสูงของอาคารที่สัมพันธ์กับอาคารข้างเคียง และ ยังควรคำนึงถึงมุมมองจากแม่น้ำเจ้าพระยาที่พื้นที่ เพื่อเปิดมุมมอง โดยคำนึงถึง ความสูงและความกว้างของอาคาร ซึ่งควรกำหนดความสูงอาคารไม่เกิน 3 ชั้น และ การออกแบบด้านหน้าอาคารที่หันออกสู่ด้านแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งอาจจะเป็นด้านหลังของอาคารที่ติดถนน จึงควรคำนึงถึงการออกแบบสัดส่วนและองค์ประกอบของอาคารด้วยกัน เช่น เส้นระนาบแนวนอน หรือ แนวเส้นขอบฟ้าของพื้นที่ศึกษา (Skyline)

โดยในปัจจุบันมีการควบคุมอาคารในลักษณะข้อกำหนดทางกฎหมาย ได้แก่

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ซึ่งกำหนดในระยะ 3 ถึง 15 เมตร อาคารความสูงได้ไม่เกิน 8 เมตร และ ในระยะ 15-45 เมตร อาคารสูงได้ไม่เกิน 16 เมตร และระยะถอยร่นจากเขตที่ดินอย่างน้อย 2 เมตรและระหว้าอาคารอย่างน้อย 4 เมตร
- ข้อบัญญัติข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ซึ่งพื้นที่ศึกษาอยู่ในบริเวณที่ 2 ห้ามสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 37 เมตร

นอกจากนั้นได้กำหนดประเภทของการใช้ที่ดินให้พื้นที่ย่อยดังกล่าวเป็น พื้นที่โล่งเพื่อสันถนาการและพื้นที่อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ซึ่งจะเป็นการจำกัดขนาดอาคารและประเภทของกิจกรรมได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตามข้อกำหนดดังกล่าวไม่ครอบคลุมในรายละเอียดขององค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นมาตรการในรูปของข้อกำหนดชี้แนะ (Design Guidelines) โดยจะมีรายละเอียดที่บอกถึงว่า ควรทำอะไร ไม่ควรทำอะไร ซึ่งในประเทศไทยยังไม่ได้นำไปปฏิบัติกัน ดังนั้นมาตรการในรูปของข้อกำหนดชี้แนะจึงนำมาเสริมกับมาตรการทางกฎหมายที่มีอยู่แล้ว ซึ่งจะเป็นการควบคุมการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นให้ และ ช่วยให้สิ่งปลูกสร้างและสภาพแวดล้อมรับกับรูปแบบที่ได้วางเป้าหมายไว้ ตลอดจนเหมาะสมกับสภาพของพื้นที่ศึกษา ซึ่งจะกล่าวถึงรายละเอียดในหัวข้อกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ

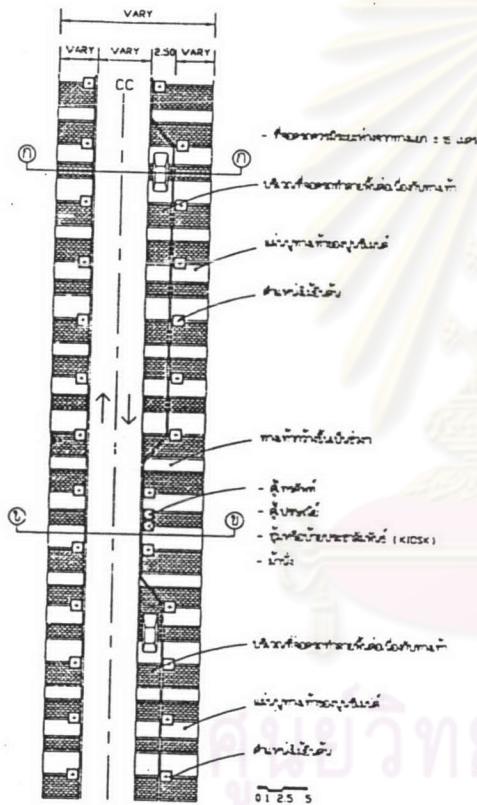
6.2.3 การพัฒนาสภาพแวดล้อม

การพัฒนาสภาพแวดล้อม เป็นการพัฒนาที่ดำเนินการได้ง่ายการพัฒนาที่ดินและอาคาร ซึ่งจากแบบสอบถามและการสำรวจ พบว่าปัญหาด้านสภาพแวดล้อมมาจากสภาพกายภาพของพื้นที่นั่นเอง โดยปัญหาหลักของพื้นที่ (ตาราง 5.3) ได้แก่ ขาดที่จอดรถ ความคล่องตัวของจราจร และ ปัญหาควันและไอเสีย และ ปัญหารอง ได้แก่ สภาพทางเท้าและขาดพื้นที่โล่ง ซึ่งแนวทางการพัฒนาสภาพแวดล้อมมีรายละเอียด ดังนี้

- ปัญหาหลัก**
- **สภาพปัญหา :** การขาดแคลนที่จอดรถ ซึ่งพื้นที่ที่ประสบปัญหา ได้แก่ พื้นที่ 1 และ 2 ประกอบด้วยพื้นที่ย่อย 1.A, 1.B, 2.C, 2.D, 2.E และ 2.F (แผนที่ 5.5) โดยปัจจุบันรถยนต์จะจอดในบริเวณขอบทางหน้าด้านอาคารซึ่งจะจอดได้ประมาณ 1 คันต่อครัวเรือน
 - **แนวทางการแก้ไข :** โดยการจัดระเบียบการใช้ถนนเพื่อการจอดรถโดยจัดเป็นช่วงเวลา เช่น ในเวลากลางคืนอาจกำหนดให้ปิดถนนห้ามให้มีการสัญจรเพื่อให้สามารถจอดรถยนต์ได้ หรือ สร้างลานหรืออาคารจอดรถในบริเวณจุดเชื่อมต่อของการคมนาคม ได้แก่ บริเวณท่าเรือ ท่ารถ และส่งเสริมการใช้บริการขนส่งมวลชน ซึ่งจะช่วยลดปริมาณการจราจรติดขัดอีกด้วย
 - **สภาพปัญหา :** ความคล่องตัวของจราจร ซึ่งมีสาเหตุมาจากสภาพถนนและกิจกรรมของพื้นที่ซึ่งย่านค้าส่ง ทำให้มีรถบรรทุกขนาดใหญ่เข้ามาในพื้นที่และมีการขนถ่ายสินค้าด้านหน้าอาคาร ซึ่งพื้นที่ที่ประสบปัญหา ได้แก่ พื้นที่ 2 และ 4 ประกอบด้วยพื้นที่ย่อย 2.C, 2.D, 2.E, 2.F และบริเวณ 4.H และ 4.I ซึ่งเป็นช่วงแยกเข้าถนนทรงวาด จะมีปริมาณรถหนาแน่นมาก
 - **แนวทางการแก้ไข :** การโยกย้ายโกดังสินค้าและกิจกรรมค้าส่งไปอยู่บริเวณชานเมือง โดยให้ร้านค้าให้บริการเฉพาะชุมชนในระดับเขต และ การวางแผนในระดับนโยบายของกรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับการส่งเสริมระบบขนส่งมวลชน และโครงการสัญจร อาทิเช่น การสัญจรทางเท้า หรือ เส้นทางจักรยาน ระหว่างพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ต่อเนื่องในระดับเมือง
 - **สภาพปัญหา :** ปัญหาควันและไอเสีย สืบเนื่องมาจากปัญหาความคล่องตัวของจราจรและสาเหตุจากสภาพที่ตั้งของอาคารกับระยะถอยร่นของอาคารกับถนนน้อยมาก อีกทั้งขาดพื้นที่สีเขียวที่ช่วยกรองควันและไอเสีย ซึ่งส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนและ เป็นสาเหตุหนึ่งที่ผลักดันให้ประชาชนย้ายที่อยู่ไปพื้นที่ชานเมือง โดยพื้นที่ที่ประสบปัญหา ได้แก่ พื้นที่ 3.G โดยเฉพาะบริเวณอาคารที่อยู่ใกล้ท่ารถประจำทางและ รถรับจ้าง
 - **แนวทางการแก้ไข :** ในการแก้ปัญหาควันและไอเสียนั้นต้องแก้ปัญหาที่ต้นเหตุ คือ ปัญหาด้านการจราจร โดยการส่งเสริมการสัญจรที่ลดมลพิษภายในอาคารที่พักอาศัย เช่น จักรยาน การเดินเท้า และ การจัดสรรพื้นที่ที่เป็นสำหรับเป็นศูนย์รวมที่ท่ารถ ซึ่งมีระยะที่ไม่กระทบต่ออาคารในละแวกใกล้เคียง
- ปัญหารอง**
- **สภาพปัญหา :** ขาดพื้นที่โล่ง ในที่นี้หมายถึงพื้นที่เพื่อการพักผ่อน นันทนาการ ซึ่งพื้นที่โล่งในย่านทรงวาดจะถูกใช้เป็นลานจอดรถ ซึ่งมีได้มีการพัฒนาอย่างเหมาะสม ซึ่งในความเป็นจริงแล้วนั้นหากมีการลงทุนออกแบบและพัฒนาให้เป็นอาคารผสมกับพื้นที่สีเขียวก็จะเป็นการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่ามากกว่าสภาพในปัจจุบัน

- แนวทางการแก้ไข : เพิ่มพื้นที่สีเขียวในบริเวณที่รือล้างอาคารหรือโกดังที่เสื่อมโทรม โดยอาจจัดทำสวนหย่อมชุมชน (Pocket Park) และปลูกต้นไม้เพิ่มโดยเฉพาะพื้นที่ริมน้ำ ซึ่งจะช่วยลดปัญหามลพิษทั้งทางอากาศ คับแค้นและไอเสีย และ การพัฒนาทางเดินริมน้ำเชื่อมโยงพื้นที่สีเขียวในแต่พื้นที่ย่อย ซึ่งอาจจัดเป็นลานกิจกรรม ซึ่งจะช่วยส่งเสริมทัศนียภาพของพื้นที่ด้วย
- สภาพปัญหา : สภาพทางเท้า ซึ่งสภาพปัจจุบันมีขนาดแคบและ วัสดุพื้นผิวทรุดโทรม โดยเฉพาะทางเท้าทั้ง 2 ฟากถนนตรงววด และ แม้ว่าทางเท้าบริเวณราชวงศ์จะมีขนาดกว้างแต่ก็มีร้านค้าแผงลอยตั้งอยู่ ซึ่งทำให้ผู้ที่ใช้การสัญจรเข้า-ออกท่าเรือไม่สะดวก โดยเฉพาะเวลามีเรือเทียบท่า

ภาพที่ 6.4 : ตัวอย่างทางเดินเท้าแบบมาตรฐาน



- แนวทางการแก้ไข : การจัดระเบียบทางเดินเท้า โดยขยายความกว้างทางเดิน ให้อยู่ในมาตรฐาน ดังรูปแบบ แต่เนื่องด้วยถนนมีขนาดจำกัดและ แคบอยู่แล้ว ดังนั้นแนวทางแก้ไขที่เหมาะสมควร เปลี่ยน การสัญจรทางรถ เป็นการสัญจรทางเท้า ในบริเวณย่านตรงววด เพราะเมื่อพิจารณาถึงความยาวของถนน เป็นระยะที่เหมาะสมสำหรับการเดินเท้า และ ในบริเวณถนนราชวงศ์ กำหนด ระเบียบโดยห้ามวางสิ่งกีดขวางการสัญจร เช่นถึง ชะยะ แผงสินค้า รวมทั้งซ่อมแซมวัสดุของทางเดิน โดยเฉพาะการสร้างทางเดินเรียบแม่น้ำ และเพิ่ม โครงข่ายการสัญจรให้เหมาะแก่การเดินเท้า

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นอกจากปัญหาหลักและรองดังกล่าว ซึ่งจากที่ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจปัญหาที่เด่นชัดอีกอย่างสำหรับ ย่านตรงววด ได้แก่ ปัญหาด้านทัศนียภาพที่ไม่เป็นระเบียบและขาดอุปกรณ์ที่ส่งเสริมรูปแบบอาคารภายในพื้นที่ศึกษา ซึ่งน่าจะได้รับการพัฒนาและ ออกแบบอุปกรณ์ประดับถนน (Street Furniture) และ เช่น ตู้โทรศัพท์ ไฟถนน ป้ายบอกทาง ให้สอดคล้องกับรูปแบบสถาปัตยกรรมและสภาพแวดล้อม และยังเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วย สนับสนุนด้านการท่องเที่ยว

6.3 กฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ

จากการกำหนดแนวทางการฟื้นฟูอาคารเก่าและอาคารที่จะสร้างขึ้นใหม่ในพื้นที่ศึกษา มีกฎหมายและข้อบังคับที่ควบคุมอาคารที่สร้างใหม่เกี่ยวกับระยะถอยร่นและความสูงของอาคาร ได้แก่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง พ.ศ. 2542 และ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 แต่ไม่ได้กำหนดถึงรายละเอียดของอาคาร ไม่ว่าจะเป็น แนวความสูงของอาคาร การจัดวางตำแหน่ง ของช่องประตู และหน้าต่างความสูงของอาคารที่สัมพันธ์กับอาคารข้างเคียง ซึ่งในประเทศไทยยังขาดมาตรการที่ชี้ชัดที่กล่าวไปแล้วนั้น ดังนั้นในรายละเอียดข้อกำหนดควบคุมอาคารควรเพิ่มเติมในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งพื้นที่ศึกษาในบริเวณริมถนนทรงวาดอยู่ในบริเวณที่ 2 มีการกำหนดเพียงแต่ห้ามสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 37 เมตร เท่านั้น จึงกำหนดเพิ่มบริเวณ 3 บริเวณสำหรับแขวงสัมพันธ์วงศ์และแขวงจักรวรรดิ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริเวณที่ 4 บริเวณอาคารตึกแถว ห้างแถว ทิศเหนือจรดถนนทรงวาด ทิศตะวันออกจรดถนนราชวงศ์ ทิศใต้จรดแนวกิ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศตะวันตกจรดเขตสัมพันธ์วงศ์

(4.1) การควบคุมอาคาร ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง เพื่อใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดังต่อไปนี้

(4.1.1) อาคารที่รูปแบบสถาปัตยกรรม ซึ่งไม่กลมกลืนกับรูปแบบสถาปัตยกรรมของกลุ่มอาคารเดิมที่มีอยู่ โดยเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นเป็นผู้กำหนด

(4.1.2) อาคารที่ใช้สี วัสดุผนังหลังคาและวัสดุบุผนังอาคาร ที่ไม่กลมกลืนกับกลุ่มอาคารเดิมที่มีอยู่

(4.2) ห้ามบุคคลใดก่อสร้าง หรือ ดัดแปลงอาคาร เว้นแต่เพื่อการอนุรักษ์ รักษาและฟื้นฟูสภาพอาคาร รวมถึงส่วนประกอบต่างของอาคารให้กลับคืนในรูปแบบสถาปัตยกรรมเดิม ตามข้อกำหนด ดังนี้

(4.2.1) ให้รื้อถอนสิ่งก่อสร้าง ต่อเติมหรือดัดแปลงส่วนที่ผิดไปจากรูปแบบสถาปัตยกรรมเดิม

(4.2.2) บริเวณส่วนของอาคารตึกแถว ห้างแถวด้านทิศใต้บริเวณริมแม่น้ำที่ล้อมโทรม ชำรุดทรุดโทรม ให้รื้อถอนและจัดทำบางส่วนเป็นที่โล่งว่าง และ ที่เหลือให้ก่อสร้างสิ่งก่อสร้าง ที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมความกลมกลืนกับอาคารข้างเคียง

(4.2.3) สีผนังอาคารภายนอกให้เป็นสีใดสีหนึ่ง ดังนี้ สีครีม สีขาว สีเนื้อ หรือ สีเทาอ่อน และสีของวงกบ กรอบประตูหน้าต่าง ให้ใช้สีเข้ม โดยให้มีพื้นที่ภายในกรอบเป็นสีเดียวกันที่อ่อนกว่า ห้ามการใช้สีวาดขีดหรือพ่น หรืออื่นๆ เป็นลายเส้นเรขาคณิต รูปภาพ สัญลักษณ์ ที่จะทำให้พื้นผิวสีอาคารไม่เรียบร้อย และไม่กลมกลืนกัน

(4.2.4) ช่องเปิดส่วนของวงกบ บานประตู หน้าต่าง ให้จัดทำส่วนประกอบและการเข้าไม้เหมือนรูปเดิมหรือกลมกลืนกับอาคารข้างเคียง

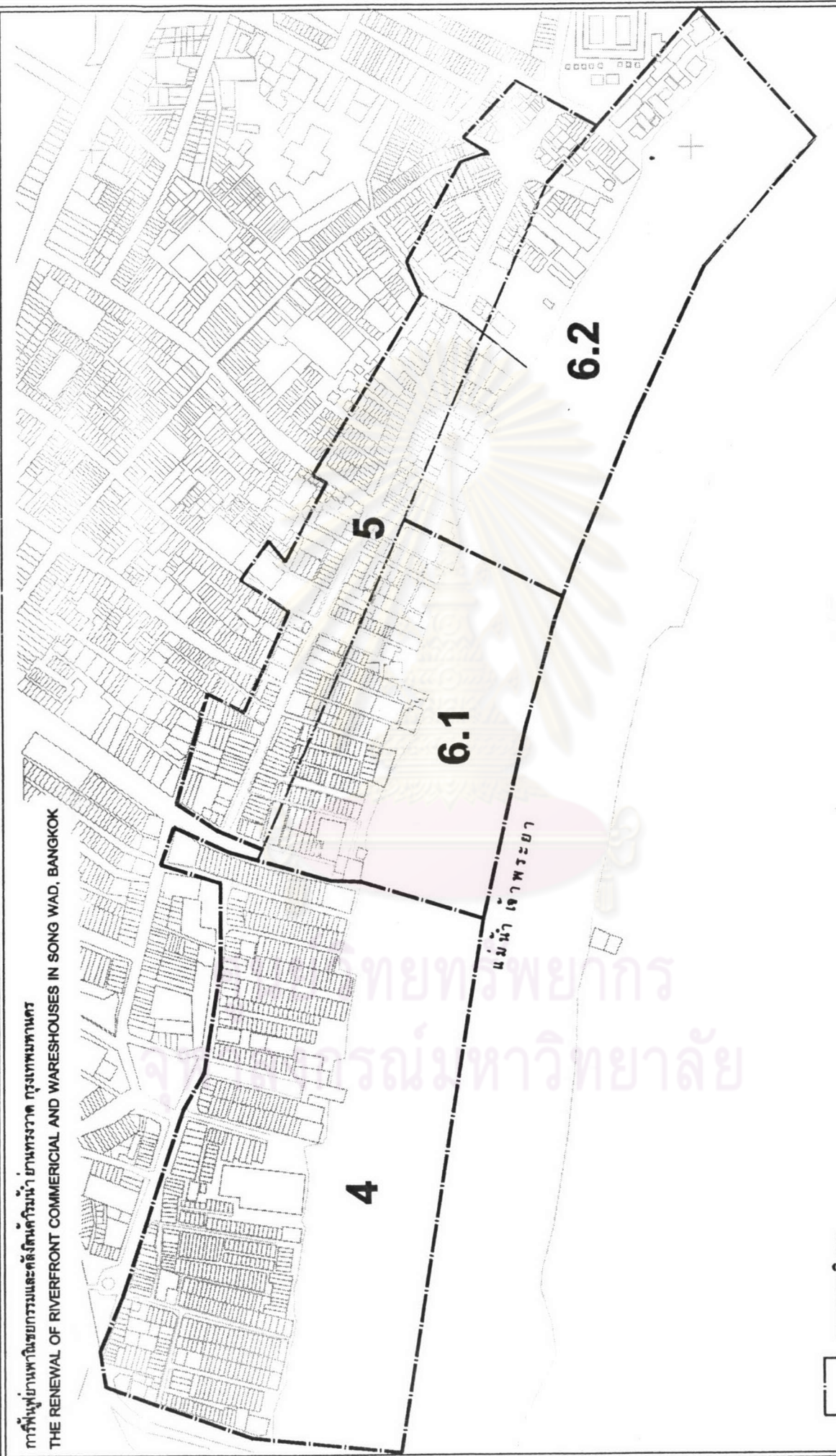
(4.2.5) ผนังอาคารภายนอกที่มีลวดลายปูนปั้น คิ้ว บัว ให้เป็นไปตามรูปแบบเดิม

(4.2.6) วัสดุผนังหลังคา เป็นกระเบื้องซีเมนต์รูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส สีเหลี่ยมขนมเปียกปูน หรือ รูปแบบอื่นที่คล้ายคลึงซีเมนต์

(4.2.7) เครื่องจักรอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกและอื่นๆ สามารถติดตั้งวางหรือแขวนตรงส่วนด้านนอกของผนังอาคารได้ เว้นแต่ได้มีการออกแบบจัดที่ไว้เป็นการเฉพาะและปิดบังไม่ให้เห็นตัวอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าว

(4.2.8) ห้ามการใช้วัสดุประกอบอาคารที่ผิดไปจากรูปแบบเดิม รวมถึงวัสดุสะท้อนแสง

การฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมและคลังสินค้าริมหน้าย่านทรงรวาด กรุงเทพมหานคร
THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK

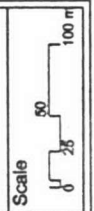


□ อาณาเขตบริเวณ



บริเวณที่เพิ่มเติมในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณควบคุมการตัดแปลง
อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่ต่อเนื่องกันบริเวณนอก
ภาคีราชการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , ปีการศึกษา 2546

แผนที่ 6.5



บริเวณที่ 5 บริเวณอาคารตึกแถว ห้องแถว สองฟากถนนทรงวาดตั้งแต่ช่วงจุดตัดระหว่างถนนทรงวาดกับถนนราชวงศ์ และ จุดตัดของถนนทรงวาดและซอยคลองถมวัดปทุมคงคา

(5.1) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทพาณิชย์กรรม

(5.2) การควบคุมอาคาร ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง เพื่อใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดังต่อไปนี้

(5.2.1) อาคารที่รูปแบบสถาปัตยกรรม ซึ่งไม่กลมกลืนกับรูปแบบสถาปัตยกรรมของกลุ่มอาคารเดิมที่มีอยู่ โดยเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นเป็นผู้กำหนด

(5.2.2) อาคารที่มีการต่อเติมรูปแบบผิดแปลกไปจากรูปแบบอาคารเดิม

(5.2.3) อาคารที่ใช้สี วัสดุผนังหลังคาและวัสดุบุผนังอาคาร ที่ไม่กลมกลืนกับกลุ่มอาคารเดิมที่มีอยู่

(5.3) ห้ามบุคคลใดก่อสร้าง หรือ ดัดแปลงอาคาร เว้นแต่การปรับปรุงสภาพอาคารให้กลับมามีรูปแบบที่เหมาะสมในเชิงอนุรักษ์ และ สร้างความเป็นระเบียบของรูปแบบอาคารภายในบริเวณ ตามข้อกำหนดดังนี้

(5.3.1) ห้ามกระทำการใดๆ อันเป็นการทำลายลักษณะทางกายภาพ รูปทรงทางสถาปัตยกรรม และส่วนที่เป็นองค์ประกอบของอาคารเดิม

(5.3.2) ให้รื้อถอนสิ่งก่อสร้าง ต่อเติมหรือดัดแปลงส่วนที่ผิดไปจากรูปแบบสถาปัตยกรรมเดิม

(5.3.3) การรักษาโครงสร้างทางวิศวกรรม และรูปแบบสถาปัตยกรรมให้คงสภาพเดิม

(5.3.4) การก่อสร้างหลังคากันฝนคลุมช่องทางเดินระหว่างอาคารลักษณะโค้งมนหรือกลมกลืนกับรูปแบบอาคารเดิม ระบายน้ำฝนและระบายอากาศได้ วัสดุหลังคาที่บสลับกับส่วนโปร่งแสง ไม่นำพาหรือเป็นสื่อแผ่รังสีความร้อน คงทนไม่ติดไฟง่าย

(5.3.5) สีผนังอาคารภายนอกให้เป็นสีใดสีหนึ่ง ดังนี้ สีครีม สีขาว สีเนื้อ หรือ สีเทาอ่อน และสีของวงกบ กรอบประตูหน้าต่าง ให้ใช้สีเข้ม โดยให้มีพื้นที่ภายในกรอบเป็นสีเดียวกันที่อ่อนกว่า ห้ามการใช้สีวาดขีดหรือพ่น หรืออื่นๆ เป็นลายเส้นเรขาคณิต รูปภาพ สัญลักษณ์ ที่จะทำให้พื้นผิวสีอาคารไม่เรียบร้อย และไม่กลมกลืนกัน

(5.3.6) ช่องเปิดส่วนของวงกบ บานประตู หน้าต่าง ให้จัดทำส่วนประกอบและการเข้าไม้เหมือนรูปเดิมหรือกลมกลืนกับกลุ่มอาคารในบริเวณ

(5.3.7) วัสดุผนังหลังคา เป็นกระเบื้องซีเมนต์รูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส สี่เหลี่ยมขนมเปียกปูน หรือ รูปแบบอื่นที่คล้ายคลึงซีเมนต์

(5.3.8) การติดตั้งป้ายต้องติดตั้งชิดกับผนังด้านหน้าอาคาร และห้ามติดตั้งป้ายสูงเกินกว่ากันสาด หรือ ชั้นล่างของอาคาร

(5.3.9) ห้ามติดตั้ง วางแขวนสิ่งของ เครื่องจักรอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกและอื่นๆ รวมถึงวัสดุที่ไม่เกี่ยวข้องกับวัสดุประกอบของอาคารตามรูปแบบที่มีอยู่เดิม ทุกชนิด ทุกประเภทชนกันสาด หลังคา ด้านนอกของผนัง ส่วนหน้าและส่วนข้างของอาคาร

(5.3.10) ห้ามการใช้วัสดุประกอบอาคารที่ผิดไปจากรูปแบบเดิม รวมถึงวัสดุสะท้อนแสง

บริเวณที่ 6 บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศเหนือจรดบริเวณที่ 5 ทิศตะวันออกจรดเขตวัดปทุมคงคา ทิศใต้จรดแนวทแยงกลางแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศตะวันตกจรดถนนราชวงศ์

(6.1) บริเวณที่ 6.1 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

(6.2) บริเวณที่ 6.2 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ โดยการห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นๆ ทุกประเภท เว้นแต่สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

(6.3) บริเวณที่ 6.1 และ 6.2 ห้ามบุคคลใดก่อสร้าง หรือ ดัดแปลงอาคาร ตามข้อกำหนดดังนี้

(6.3.1) บริเวณส่วนของอาคารตึกแถว ห้องแถวด้านทิศใต้บริเวณริมแม่น้ำที่เชื่อมโทรม ชำรุดทรุดโทรม ให้รื้อถอนและจัดทำบางส่วนเป็นที่โล่งว่าง และ ที่เหลือให้ก่อสร้างสิ่งก่อสร้าง ที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมความกลมกลืนกับอาคารข้างเคียง

(6.3.2) การก่อสร้างหลังคากันฝนคลุมช่องทางเดินระหว่างอาคารลักษณะโค้งมนหรือกลมกลืนกับรูปแบบอาคารเดิม ระบายน้ำฝนและระบายอากาศได้ วัสดุหลังคาที่บสลับกับส่วนโปร่งแสง ไม่นำพาหรือเป็นสื่อแผ่รังสี

(6.3.3) ช่องเปิดส่วนของวงกบ บานประตู หน้าต่าง ให้จัดทำส่วนประกอบและการเข้าไม้เหมือนรูปเดิมหรือกลมกลืนกับกลุ่มอาคารในบริเวณ

(6.3.4) สีผนังอาคารภายนอกให้เป็นสีใดสีหนึ่ง ดังนี้ สีครีม สีขาว สีเนื้อ หรือ สีเทาอ่อน และสีของวงกบ กรอบประตูหน้าต่าง ให้ใช้สีเข้ม โดยให้มีพื้นที่ภายในกรอบเป็นสีเดียวกันที่อ่อนกว่า ห้ามการใช้สีวาดขีดหรือพ่น หรืออื่นๆ เป็นลายเส้นเรขาคณิต รูปภาพ สัญลักษณ์ ที่จะทำให้พื้นผิวสีอาคารไม่เรียบร้อย และไม่กลมกลืนกัน

(6.3.5) เครื่องจักรอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกและอื่นๆ สามารถติดตั้งวางหรือแขวนตรงส่วนด้านนอกของผนังอาคารได้ เว้นแต่ได้มีการออกแบบจัดที่ไว้เป็นการเฉพาะและปิดบังไม่ให้เห็นตัวอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าว

(6.3.6) ห้ามการใช้วัสดุประกอบอาคารที่ผิดไปจากรูปแบบเดิม รวมถึงวัสดุสะท้อนแสง

6.4 ลำดับช่วงเวลาในการฟื้นฟู

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและตัวอย่างโครงการต่างๆที่ผ่านมา พบว่าแม้ว่าการปรับปรุงสภาพกายภาพและเศรษฐกิจให้ดีขึ้น และเหมาะสมต่อศักยภาพของพื้นที่ในอนาคต แต่อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงย่อมกระทบต่อวิถีชีวิตของผู้ที่อาศัยในพื้นที่และผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นในการกำหนดขั้นตอนการนำผังการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ศึกษาไปปฏิบัติ (Implementation Plan) โดยแบ่งพื้นที่พัฒนาตามระยะเวลาที่กำหนด (Phasing) ซึ่งพิจารณาถึงปัญหาหรือพื้นที่ที่จำเป็น สิ่งที่จะทำการปรับปรุงได้ก่อน หรือ ความยากง่ายในการดำเนินการ โดยเฉพาะช่วงพัฒนาพื้นที่ที่ทำการรื้อสร้าง จำเป็นต้องโยกย้ายชุมชนแบบชั่วคราวในบริเวณพื้นที่ศึกษาหรือบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงการวางแผนด้านงบประมาณของโครงการให้สอดคล้องกับการกำหนดระยะเวลาการพัฒนา

สำหรับการฟื้นฟูพื้นที่ศึกษากำหนดช่วงวาระการพัฒนาเป็นช่วงๆละ 5 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับช่วงเวลาของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยการนับปีที่เริ่มต้นของการพัฒนาแผนพัฒนาพื้นที่ให้นับเรียงไปตามจำนวนปีที่เริ่มใช้แผนฯ เพื่อความสะดวกเมื่อมีการนำแผนฯไปปรับใช้ ซึ่งสำหรับแผนในการดำเนินการแบ่งช่วงเวลาและขั้นตอนได้ ดังนี้

- ปีที่ 1-2 เป็นโครงการที่ปรับปรุงปัญหาที่จำเป็นเร่งด่วนและดำเนินการพัฒนาโดยไม่ยุ่งยาก ซึ่งจะ เป็นโครงการที่ไม่กระทบต่อกิจกรรมของประชาชนในพื้นที่มากนัก โดยเน้นการพัฒนาสภาพแวดล้อม เพื่อเกิดผลลัพธ์และ สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ประชาชน ได้แก่
 - การพัฒนาสภาพแวดล้อม เช่น การปลูกต้นไม้ การกำหนดการใช้รถใช้ถนนภายในพื้นที่ศึกษา
 - การปรับเปลี่ยนถนนทรูวาคเป็นถนนคนเดิน ซึ่งอาจเริ่มในช่วงที่มีเทศกาลต่างๆพร้อมกับพัฒนาเส้นทางการสัญจร และ กิจกรรมภายในพื้นที่ที่ส่งเสริม

- การซ่อมแซมอาคารที่ทรุดโทรมให้มีสภาพดี โดยเฉพาะอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม
- การจัดระเบียบการใช้ถนน และทางเท้า

ได้แก่ พื้นที่ย่อย : G, H, J, L, N, P และบริเวณริมถนนในพื้นที่ย่อย I, K, M

- ปีที่ 3-5 ปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงกิจกรรมและพื้นที่ ซึ่งจะการพัฒนาแบบ Redevelopment ร่วมกับการพัฒนาแบบ Restoration โดยมีรายละเอียด ดังนี้
 - การรวบรวมพื้นที่รายย่อยและพัฒนาอาคารขึ้นใหม่
 - ปรับปรุงพื้นที่ริมน้ำ สร้างอาคารสาธารณะ สร้างอาคาร กิจกรรม รองรับการท่องเที่ยว
 ได้แก่ พื้นที่ย่อย: O, Q และ บริเวณพื้นที่ริมน้ำในพื้นที่ย่อย G, I, K, M ซึ่งเป็นการพัฒนาแบบ Redevelopment และ พื้นที่ย่อย A, B, C, D, E และ F เป็นการพัฒนาแบบ Restoration and Rehabilitation ซึ่งเป็นการปรับปรุงสภาพอาคารให้เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้
- หลังจากปีที่ 5 เป็นการเตรียมแผนการพัฒนาขั้นต่อไปเพื่อรองรับแนวโน้มเศรษฐกิจที่อาจเกิดขึ้นต่อไป เช่น ลดกิจการค้าเดิมออกไป และเหลือแต่กิจกรรมด้านการท่องเที่ยวเพียงอย่างเดียว โดยเน้นการพัฒนาตามนโยบายของชาติในการพัฒนาพื้นที่ให้ชุมชนอยู่ได้ด้วยตนเองและนำศักยภาพของพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

แต่อย่างไรก็ตามในการดำเนินการจริงอาจมีปัจจัยอื่น ๆ ที่กระทบต่อการดำเนินการ ไม่ว่าจะเป็นระดับความรุนแรงของปัญหา หรือทัศนคติของประชาชนในช่วงเวลานั้น ซึ่งทำให้ช่วงระยะเวลาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสม

6.5 การบริหารการจัดการ

การบริหารจัดการ ที่จะนำแนวทางและวิธีการฟื้นฟูไปปฏิบัติต้องอาศัยองค์ประกอบในด้านต่าง ๆ ที่ทำให้สามารถดำเนินการฟื้นฟูพื้นที่ ได้แก่ องค์การในการพัฒนาและแหล่งเงินทุน รวมถึงกลยุทธ์ที่ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและประชาชนที่เกี่ยวข้อง

6.5.1 องค์การในการพัฒนา

จากแบบสอบถามเกี่ยวกับอุปสรรคในการฟื้นฟูของเจ้าของที่ดินและอาคารนั้น พบว่าปัจจัยด้านการเงิน (อุปสรรคอันดับที่ 2 รองจากขาดหน่วยงานหรือองค์กรเข้ามาฟื้นฟู) เป็นส่วนหนึ่งที่ไม่ก่อให้เกิดการฟื้นฟูภายในพื้นที่ ดังนั้นในการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ศึกษาพิจารณาออกเป็นการลงทุนร่วมระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน กับ การร่วมลงทุนระหว่างเอกชนรายใหญ่กับเจ้าของที่ดินและอาคาร โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- การลงทุนร่วมกันระหว่างภาครัฐและเอกชน : ในลักษณะหุ้นส่วนร่วมลงทุน (Partnership) ซึ่งหมายถึง การประสานประโยชน์จากกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียต่างๆที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ ในขั้นตอนของการพัฒนาในลักษณะที่พึ่งพาและสนับสนุนซึ่งกันและกัน ซึ่งการลงทุนดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ในการระดมทุนจากภาครัฐและภาคเอกชน และการประสานประโยชน์ร่วมกันเป็นอย่างมาก เนื่องจากการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง เป็นโครงการที่มีการลงทุนสูงในการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ดังนั้นการส่งเสริมให้เอกชนเข้าร่วมลงทุน จึงเป็นแนวทางการบริหารด้านการเงินก่อนการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ที่สำคัญมาก รวมไปถึงการจัดทำงบประมาณจากภาครัฐที่สอดคล้องกับระยะเวลาการพัฒนาพื้นที่ (Phasing) ในการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน

- การลงทุนสำหรับในภาคเอกชนนั้นสามารถแบ่งย่อยของการร่วมลงทุน โดยมีลักษณะการพัฒนา
ร่วมกัน (Joint Development) : เป็นการร่วมลงทุนพัฒนาระหว่างเจ้าของที่ดินกับนักลงทุนราย
ใหญ่ โดยนักลงทุนอาจจะมีรายเดียวหรือหลายรายเป็นบริษัท หรือสถาบันการเงินและกลุ่มทุน
ต่างๆ มารวมตัวกันจดทะเบียนเป็นบริษัท พัฒนาในพื้นที่เพียงบริษัทเดียว ด้วยการทำสัญญากับ
เจ้าของที่ดินในการเข้ามาพัฒนา และแบ่งผลประโยชน์ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่พอใจด้วยกัน
ทุกฝ่าย โดยกรุงเทพมหานครเป็นผู้ประสานการจัดการให้โครงการเกิดขึ้น ซึ่งจะมีข้อดี คือช่วยให้
เจ้าของที่ดินที่ไม่มีทุนทรัพย์ ไม่ต้องหาเงินมาลงทุนเอง

6.5.2 การจัดการแปลงที่ดิน

เนื่องจากที่ดินในย่านทรงวาด ส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนรายย่อย ดังนั้นในการเวนคืนที่ดิน
ซึ่งเป็นเครื่องมือในการรวบรวมที่ดินภาครัฐที่มีกฎหมายรองรับ แต่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งได้ ซึ่งจากแบบ
สอบถามแม้ว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่จะยินยอมให้มีการฟื้นฟู แต่ในการดำเนินการปฏิบัติย่อมกระทบต่อกิจ
กรรมการค้าและผลประโยชน์ในแต่ละเอกชนรายย่อย ซึ่งมีความคิดเห็นแตกต่างกัน โดยอาจแก้ปัญหาได้ ดังนี้

- เจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องขายที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตน แต่นำไปเป็นหลักทรัพย์ที่แปลงเป็น
หุ้นในการลงทุนพัฒนาที่ดิน
- เจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องอพยพไปที่อื่น หากมีการปรับเปลี่ยนอาคารแต่มีสิทธิ์สามารถอยู่
อาศัยได้ดั้งเดิม ซึ่งยังสามารถได้รับประโยชน์จากการฟื้นฟูอาคารและที่ดิน ในเชิงพาณิชย์
- การพัฒนาในลักษณะอาคารขนาดใหญ่ ภายใต้กรรมสิทธิ์ร่วมกันของเอกชนรายย่อย สามารถ
แก้ปัญหาการใช้ประโยชน์อาคารในตึกแถวที่ไม่อาจกระทำได้ เช่น ประเภทสำนักงาน

นอกจากนั้นการใช้กฎหมายและการรวมกลุ่มของชุมชน เป็นวิธีการหนึ่งที่ลดความขัดแย้งและเป็น
ปัจจัยที่ทำให้เกิดแนวทางที่เหมาะสมมากที่สุด

6.5.3 การจัดสรรเงินทุน

ในการจัดสรรเงินทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ เพื่อการเวนคืนและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ซึ่ง
แหล่งเงินทุนสามารถแบ่งออกเป็นช่วงก่อนการปรับปรุงฟื้นฟู และ หลังการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ มีรายละเอียด
ดังนี้

• แหล่งเงินทุนก่อนการปรับปรุงฟื้นฟู

- งบประมาณจากกองทุนฟื้นฟูกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544
- งบประมาณสาธารณูปโภค หรือ งบประมาณกรุงเทพมหานครทั้งหมด
- งบประมาณการสนับสนุนการท่องเที่ยวจากสำนักงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
- เงินกองทุนเอกชน โดยรัฐเป็นผู้ควบคุมโครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่ก่อให้เกิดรายได้ เช่น พัฒนา
พื้นที่เพื่อกิจการค้าขาย
- ภาษี ค่าธรรมเนียมต่างๆ เงินอุดหนุน หรือ เงินช่วยเหลือจากต่างประเทศ

• แหล่งเงินทุนหลังการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่

: การบริหารโครงการในด้านการดูแลรักษาพื้นที่ ด้าน
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สามารถนำรายได้จากภาษีทรัพย์สิน (Property Tax) และการจัดเก็บค่า
บริการจากโครงการต่างๆ จากการพัฒนาพื้นที่ มาบริหารโครงการได้ดังนี้

1. ภาษีทรัพย์สิน เป็นรายได้โดยตรงที่หน่วยงานท้องถิ่นจัดเก็บภายใต้อำนาจการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของกรุงเทพมหานคร อันประกอบด้วย ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีป้ายซึ่งรายได้ดังกล่าวประกอบกับรายได้ด้านอื่นๆ จะกระจายเป็นงบประมาณของเขตต่างๆ จำแนกตามแผนงานของเขตที่มาจากความต้องการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตลอดจนความเร่งด่วนในการป้องกันและแก้ไขปัญหาในพื้นที่ ซึ่งย่านทรงวาดอยู่ในเขตการปกครอง คือ เขตสัมพันธวงศ์ ดังนั้นภาษีทรัพย์สินที่รัฐเป็นผู้จัดเก็บ จะเป็นรายได้ที่กลับมาเป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณในการพัฒนาพื้นที่ของเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร

2. การจัดเก็บค่าบริการจากโครงการต่างๆ จากการพัฒนาพื้นที่

ในแนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนหนึ่งพัฒนาในรูปอาคารเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวและ อาคารอเนกประสงค์ ซึ่งเพื่อเป็นที่จอดรถและประกอบกิจการค้า โดยเก็บผลประโยชน์จากค่าบริการจอดรถ และ พื้นที่ให้เช่าประกอบการค้านั้นสามารถดำเนินการได้ตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร

6.5.4 กลยุทธ์ (Strategies)

• กลยุทธ์การจัดการพื้นที่ :

- การปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ ซึ่งรักษาอาคารที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่า ผสมผสานกับการรื้อถอนอาคารที่ทรุดโทรมแล้วพัฒนาขึ้นใหม่ โดยอาคารที่พัฒนาขึ้นใหม่พยายามให้เกิดความสอดคล้องกับความต้องการของเจ้าของและผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่

- การพัฒนาพื้นที่โดยจัดทำเป็นช่วงเวลา (Phasing) โดยการปรับปรุงจากสภาพแวดล้อมที่กระทำได้ทันทีไม่กระทบต่อผู้ที่อยู่อาศัย ซึ่งเมื่อมีผลลัพธ์ของพื้นที่ดีขึ้น ทำให้ประชาชนเห็นภาพในการพัฒนาและเชื่อมั่นในการลงทุนมากขึ้น ซึ่งจะมีโอกาสพัฒนาพื้นที่ที่ซับซ้อนมากขึ้น

- การขยายกิจกรรมของพื้นที่ต่อเนื่องครอบคลุมไปยังพื้นที่ศึกษา อาทิเช่น งานเทศกาลอาหารจากย่านเยาวราช งานในเกาะรัตนโกสินทร์ เป็นต้น ซึ่งขยายพื้นที่ของโครงการครอบคลุมพื้นที่ย่านทรงวาด โดยจัดระบบโครงข่ายการคมนาคมให้เกิดความสะดวก และเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก รวมทั้งการสัญจรของถนนทรงวาดเป็นย่านถนนคนเดินในบริเวณเยาวราชต่อเนื่องมายังพื้นที่ศึกษา

- ในการจัดทำพื้นที่จอดรถสาธารณะ และกำหนดเวลาในการจอดซึ่งส่งผลต่อค่าจอดรถ เช่น ช่วงเวลาเร่งด่วนคิดค่าจอดเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาปกติ หรือ ห้ามจอดรถในช่วงเย็นแต่ปรับพื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่เปิดโล่งในการจัดกิจกรรมต่างๆ ของชุมชน

- การลดหย่อนข้อบังคับของกฎหมายในการควบคุมความสูงและความหนาแน่นอาคาร สำหรับอาคารที่สร้างใหม่ หากมีการเพิ่มระยะถอยร่นโดยให้ F.A.R. Bonus เช่นดังตัวอย่างในโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ ปีพ.ศ.2544 เพื่อเป็นแรงจูงใจในการเพิ่มพื้นที่อาคารและจูงใจให้เอกชนมาร่วมลงทุน

• กลยุทธ์ทางการเงิน :

- การเพิ่ม หรือลดภาระทางการเงินให้กับผู้พัฒนาซึ่งดำเนินการสอดคล้อง หรือขัดแย้งกับแนวทางการพัฒนาที่กำหนด แนวทางในการปฏิบัติอาจทำได้ด้วยการเพิ่มหรือลดภาษีทรัพย์สิน หรือการใช้มาตรการส่งเสริมการลงทุนให้กับกิจกรรมที่เกิดประโยชน์ต่อสังคม กลยุทธ์ทางการเงินอาจนำมาใช้ในการแก้ไขข้อขัดแย้งที่เกิดจากการลิดรอนสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยนำเงินภาษีที่เก็บจากผู้ที่ได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นไปชดเชยกับผู้สูญเสียผลประโยชน์จากมาตรการควบคุมต่างๆ

- การลดหย่อนภาษีเป็นกรณีพิเศษในพื้นที่ศึกษาสำหรับอาคาร หรือพื้นที่ที่เป็นสาธารณะเพื่อสังคม เนื่องจากโครงการพัฒนาเมืองเป็นโครงการที่ต้องใช้เงินทุนสูง แต่ในทางกลับกันก็มีโอกาสเกิดผลกำไรจำนวนมากเช่นกัน

- การสร้างอาคารขึ้นมาใหม่ (Redevelopment) นั้นอาจจะมีการจัดตั้งกองทุนเพื่อปรับปรุงเขตเมืองเก่าเพื่อช่วยเกี่ยวกับดอกเบี้ยที่มาจากภาษี โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินรายย่อย ย่อมมีปัญหาและเงินลงทุนน้อยกว่าเจ้าของรายใหญ่ ซึ่งรัฐจำเป็นต้องมีส่วนร่วมในการประนีประนอม เพื่อลดต้นทุน ซึ่งอาจจะคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ถูกกว่าสถาบันการเงิน และผ่อนส่งกลับคืนในระยะยาว เพื่อให้เกิดแรงจูงใจ และความเป็นไปได้ ที่จะให้เจ้าของกรรมสิทธิ์เข้ามาร่วมลงทุน ประกอบกับให้แต่ละเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้มีส่วนร่วมในการระดมของทุนสนับสนุน ในลักษณะอุดหนุนซึ่งกันและกัน เช่น การค้าประกันผู้ขายย่อย ในการร่วมพัฒนาพื้นที่ และ แจ้งให้ทราบถึงผลประโยชน์ที่จะได้รับก็ขึ้นอยู่กับประเภทหรือขนาดของกรรมสิทธิ์ที่ร่วมฟื้นฟู

• กลยุทธ์ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชน : การมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางแผน เป็นปัจจัยที่สำคัญในการในผังไปปฏิบัติ เพราะการวางผังในปัจจุบันมีรูปแบบการวางผังที่มาจากความต้องการของสังคม โดยการสร้างระบบสื่อสารกับชุมชนและกลุ่มสังคมในท้องถิ่นอย่างเป็นธรรม เพื่อให้ได้มาซึ่งความเข้าใจร่วมกัน เพื่อสร้างวิสัยทัศน์การพัฒนาเมืองที่เป็นเอกภาพ

6.6 สรุปแนวทางการฟื้นฟูพื้นที่ย่านทรงวาด

การดำเนินการฟื้นฟูย่านทรงวาด ในบทบาท “ย่านการค้าแบบเดิมผสมกับการท่องเที่ยวเมืองเก่า” จะเป็นแนวทางที่มีความสอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่และทัศนคติของประชาชนในพื้นที่ศึกษา ซึ่งจะเป็นการผสมผสานกิจกรรมการค้าเดิมและกิจกรรมการท่องเที่ยวในการฟื้นฟูสภาพกายภาพและเศรษฐกิจในพื้นที่ศึกษา โดยเฉพาะการปรับขนาดของกิจกรรมการค้าให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ และการพัฒนาพื้นที่เสื่อมโทรมให้สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาทิเช่น การลดกิจกรรมค้าส่งภายในพื้นที่ และการอนุรักษ์ฟื้นฟูรูปแบบสถาปัตยกรรม ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจให้เกิดการท่องเที่ยวภายในพื้นที่ รวมไปถึงการปรับปรุงโครงสร้างการสัญจรให้เหมาะสมและเชื่อมต่อการคมนาคมในระบบขนส่งมวลชนให้เข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกมากขึ้น สำหรับในด้านปัญหาสภาพแวดล้อมที่รุนแรงนั้น พบว่ามาจากศักยภาพของถนนทรงวาดไม่สอดคล้องกับกิจกรรมการค้าในพื้นที่ อาทิเช่น การขนถ่ายสินค้าของรถบรรทุกทำให้จราจรติดขัด ไม่คล่องตัว และยังไอเสียของรถยนต์กระทบต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ เป็นต้น ซึ่งหากมีการลดกิจกรรมการค้าดังกล่าวแล้วนั้นจะเป็นการจำกัดประเภทของรถที่จะเข้ามาในพื้นที่ได้ส่วนหนึ่ง หรือ จำกัดประเภทของรถยนต์ที่จะผ่านเข้ามาในพื้นที่ หรือ เปลี่ยนการสัญจรเป็นการสัญจรโดยการเดินเท้าซึ่งเมื่อพิจารณาถึงความยาวและความกว้างของถนนทรงวาดนั้นอยู่ในระยะที่สามารถสัญจรโดยการเดินได้

ในการดำเนินการพัฒนาพื้นที่และอาคาร นอกจากเสนอสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่เพื่อรองรับกับความต้องการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และได้เสนอวิธีการอนุรักษ์และฟื้นฟูสภาพอาคาร (Conservation and Rehabilitation) สำหรับอาคารที่จัดอยู่ระดับคุณค่าสูงดำเนินการบูรณะให้มีสภาพเหมือนเดิม ในขณะที่อาคารที่จัดอยู่ในระดับคุณค่าปานกลางและสภาพอาคารทรุดโทรมที่เกิดจากการต่อเติมผิดแบบ ดำเนินการปรับปรุงสภาพและรูปแบบให้มีความกลมกลืนกับอาคารที่มีคุณค่า ซึ่งจะดำเนินการช่วงแรกในการฟื้นฟูพื้นที่ศึกษาเพื่อให้ประชาชนในพื้นที่เห็นถึงผลลัพธ์และสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และวิธีการการรื้อล้างพื้นที่ (Redevelopment) สำหรับอาคารรกร้างเสื่อมโทรมมากโดยเฉพาะพื้นที่บริเวณริมน้ำ เห็นได้ว่ากระทบต่อผลประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและอาคารและส่งผลกระทบต่อกิจกรรมความเป็นอยู่ของประชาชนด้วย ซึ่งในด้านสังคมของพื้นที่ในเชิงความ

สัมพันธ์ของประชาชนนั้น มีความสัมพันธ์ในรูปแบบของกิจกรรมการค้าที่เหมือนกันทั้งในด้านส่งเสริมและแข่งขันกันภายในพื้นที่ศึกษาโดยจากแบบสอบถามผู้ประกอบการค้า แม้ว่าส่วนใหญ่เห็นว่ามีความโน้มเอียงการค้าลดลงก็ตามแต่เนื่องจากเป็นกิจกรรมการค้าที่สืบต่อกันมานานแต่อดีต ทำให้เป็นอุปสรรคหนึ่งในการพัฒนากิจกรรมในพื้นที่ ดังนั้นการผลักดันส่งเสริมกิจกรรมอื่นๆอย่างค่อยเป็นค่อยไปจะทำให้ประชาชนเห็นถึงโอกาสที่จะพัฒนาหรือเปลี่ยนแปลงกิจกรรมได้ นอกจากวิธีการที่ได้กล่าวมาแล้วนั้นการกำหนดระยะเวลาและกฎหมายบังคับการใช้ถนนและอาคารเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง ดังนั้นความสัมพันธ์ของระยะเวลาและขั้นตอนการฟื้นฟูจึงเป็นสิ่งผลักดันให้เกิดการพัฒนาได้ ตั้งแต่การซ่อมแซมภายนอกอาคาร การรวบรวมที่ดิน การประกาศโฉนดที่ดิน และการรื้อล้างอาคารนั้นจำเป็นต้องวางกลยุทธ์รวมทั้งผลตอบแทนต่างๆ โดยให้เจ้าของที่ดินเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนา (Joint Development) หรือการจัดสรรผลตอบแทนตามความต้องการของผู้มีส่วนได้-เสีย แหล่งเงินทุนในการพัฒนาด้านการท่องเที่ยวน่าจะมีได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐและหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ทั้งนั้นต้องพยายามให้เห็นถึงผลลัพธ์ที่จะเกิดหลังการพัฒนาและคุณภาพชีวิตที่ดี



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย