

การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยกับการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำ
: กรณีศึกษา ย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร

นางสาว นิรมล เห่งตระกูล

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2551

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ADAPTIVE REUSE AND REHABILITATION OF OLD COMMERCIAL AND WAREHOUSE DISTRICTS IN
RIVERFRONT AREAS: A CASE STUDY OF SONG WAT DISTRICT, BANGKOK

Ms. Niramon Ngawtrakun



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Architecture Program in Urban Design

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2008

Copyright of Chulalongkorn University

นางสาว นิรมล เห่งตระกูล : การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยย่านพาณิชย์กรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำ: กรณีศึกษา ย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร. (ADAPTIVE REUSE OF OLD COMMERCIAL AND WAREHOUSE DISTRICTS IN RIVERFRONT AREAS: A CASE STUDY OF SONG WAT DISTRICT, BANGKOK) อ. ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์
หลัก : อ.ดร.นิรมล กุลศรีสมบัติ, 211 หน้า.

“การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย” (adaptive reuse) เป็นการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ โดยการนำเอาโครงสร้างเก่า หรือพื้นที่ของเมืองที่เสื่อมโทรม ไม่ว่าจะเป็นย่านอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือที่อยู่อาศัยที่ล้าสมัย ที่มีระดับการใช้งานที่ต่ำ มาปรับปรุงสภาพทางกายภาพ พร้อมปรับเปลี่ยนกิจกรรมประโยชน์ใช้สอยใหม่ เพื่อให้พื้นที่เหล่านี้สามารถตอบสนองกับความต้องการอย่างร่วมสมัย ทั้งยังสามารถสร้างแรงดึงดูดต่อกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่ได้ ทั้งนี้ สิ่งสำคัญที่เป็นเงื่อนไขในการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชย์กรรมเก่าริมน้ำคือ การดำรงรักษาความเป็นสถานที่ (Place) ภายใต้อาณาเขตประโยชน์ใช้สอยใหม่ที่เหมาะสม และการส่งเสริมพลวัตในพื้นที่ สำหรับในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะเขตเมืองชั้นใน พบว่ามีพื้นที่ริมน้ำลักษณะนี้อยู่มากและหลายฝ่ายเห็นสมควรให้มีการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ดังกล่าว แต่ยังไม่พบว่ามีที่ใดใช้วิธีการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยส่วนใหญ่มักทำในระดับอาคาร ยังไม่พบว่ามีการศึกษาในระดับย่านมาก่อน จึงเป็นที่มาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเงื่อนไขในการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชย์กรรมเก่าริมน้ำประเภทคลังสินค้าผ่านกรณีศึกษาของย่านทรงวาด ด้วยวิธีการสำรวจและเก็บข้อมูลพื้นที่ ตลอดจนประมวลเกณฑ์การประเมินสภาพกายภาพของอาคารและพื้นที่สำหรับการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย พร้อมทั้งวิเคราะห์ปัญหาและศักยภาพเพื่อนำไปสู่การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่

ผลการศึกษาพบว่าองค์ประกอบที่อันสะท้อนถึงความเป็นย่านทรงวาด ได้แก่ ลักษณะเชิงกายภาพของเส้นทางลำเลียงสินค้าริมน้ำในอดีต และห้องแถวเก่าที่ใช้เป็นโกดังสินค้าริมถนนทรงวาด กิจกรรมงานประเพณีที่เกี่ยวข้องกับขนบธรรมเนียมวัฒนธรรมตลอดจนความเชื่อต่างๆ ของชาวจีน รวมทั้งสถานที่สำคัญและมีคุณค่าในย่าน ซึ่งเป็นเงื่อนไขสำคัญที่ต้องนำมาพิจารณาในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย นอกจากนี้ ในด้านกิจกรรมการใช้พื้นที่พบว่ามีความโน้มเอียงการลดลงของประชากรและกิจกรรมการค้า และมีการใช้พื้นที่ไม่เต็มศักยภาพ จนก่อให้เกิดปัญหาพื้นที่บางแห่งถูกทิ้งร้างในบางช่วงเวลา

จากผลการศึกษาดังกล่าวนำมาสู่ข้อค้นพบว่า นอกจากองค์ประกอบความเป็นสถานที่และเกณฑ์ทางสถาปัตยกรรมอันเป็นเงื่อนไขในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยแล้ว การเพิ่มพลวัตในพื้นที่นับเป็นส่วนสำคัญของการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาดให้กลับมามีชีวิตชีวา ทั้งนี้ การสนับสนุนพลวัตในพื้นที่ ได้แก่ การออกแบบพื้นที่ให้ใช้งานได้ยืดหยุ่น การเพิ่มความหนาแน่นของกิจกรรม การสร้างความเชื่อมต่อภายในพื้นที่และโครงข่ายการสัญจรโดยรอบ ตลอดจนการปรับปรุงคุณภาพพื้นที่ทั้งด้านสภาพแวดล้อมและการใช้งาน โดยต้องมีการพิจารณาเงื่อนไขความคุ้มทุน กรรมสิทธิ์ที่ดิน และความต้องการของเจ้าของพื้นที่เป็นส่วนประกอบ เพื่อให้มีความเป็นไปได้ในการใช้งานจริงและนำไปสู่การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่อื่นๆ ที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันต่อไป

สาขาวิชา การออกแบบชุมชนเมือง
ปีการศึกษา 2551

ลายมือชื่อนิรมล..... นิรมล เห่งตระกูล
ลายมือชื่อ อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

5074121925 : MAJOR URBAN DESIGN

KEYWORDS: ADAPTIVE REUSE / OLD COMMERCIAL DISTRICTS IN RIVERFRONT AREAS / SONG WAT

NIRAMON NGAWTRAKUN : ADAPTIVE REUSE OF OLD COMMERCIAL AND WAREHOUSE DISTRICTS IN RIVERFRONT AREAS: A CASE STUDY OF SONG WAT DISTRICT, BANGKOK. THESIS ADVISOR : NIRAMON KULSRISOMBAT, Ph.D., 211 pp.

"Adaptive reuse" is a method of urban rehabilitation by retrieving old structures and declining urban areas such as industrial areas, commercial areas, or residential areas that are outmoded and unused. Physical condition development and function changing to the new use make these areas fit to the contemporary need and motivate some activities to those areas. Accordingly, the important conditions to restore the old commercial district in riverfront area are to conserve the identity of place with in the suitable function, and to encourage the dynamic activities in public space. For Bangkok, especially in the old city inner area, there are many places as mentioned that are eligible to restore, but there has never been any adaptive reuse method in the development process. Moreover, adaptive reuse normally implements in architectural level but not find in district level. This research, therefore, seeks to study the criteria to rehabilitate the old commercial and warehouse district in riverfront area through the case study of Song Wat district. Site surveying and collecting data were used as the research methodologies. Later, compiling of building physical criteria and space physical criteria for evaluation were used together with problem and potential analysis for adaptive reuse and rehabilitation.

The results reveal that elements which reflect to Song Wat district are the characteristic of logistic trail by the river in the past, the row house that was use as warehouse along Song Wat road, activities that relate to culture and tradition, Chinese belief, and valuable places in the district. These are important criteria to consider for adaptive reuse. It is also found that population and commercial activities have also been decreased. The space has not been used in its full potential, so some areas are still abandoned.

In addition to the findings, the element of place and architectural criteria are not the only conditions for adaptive reuse, but adding dynamics in places is also important to restore Song Wat district back to the new live. In order to stimulate and encourage the dynamics in place, the following strategies are needed; the design for flexible use, density of activities, transportation network, and area improving for use and environment. The study needs to be conducted under the condition of financial feasibility, investment, land ownership, and user's requirement for the implementation. This would eventually lead to another areas that are the same potential.

Field of Study: Urban design

Student's Signature.....

Academic Year: 2008

Advisor's Signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความดูแลเอาใจใส่ของอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อาจารย์ ดร. นิรมล กุลศรีสมบัติ ที่กรุณาดูแลเอาใจใส่ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาในทุกด้าน ผู้ทำวิจัยขอขอบพระคุณท่านอาจารย์เป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ และอาจารย์สรายุทธ ทรัพย์สุข ที่ให้คำปรึกษาที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัย และขอขอบพระคุณคณาจารย์ในสาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง และภาควิชาการวางแผนภาคและเมืองที่ได้ประสิทธิประสาทวิชาความรู้ต่างๆ ให้แก่ผู้วิจัย ทำให้ผู้วิจัยมีวิสัยทัศน์ในการออกแบบและพัฒนาเมือง

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพินทร์ ตาปนานนท์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ไชศรี ภักดีสุขเจริญ และ ดร.พชรธรรม ธรรมวิมล ที่ได้สละเวลาอ่านเล่มวิทยานิพนธ์ และรับฟังการเสนอผลงานวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ และกรุณาให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ราชการทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และกรมแผนที่ทหาร ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ในการเก็บข้อมูล และให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิจัยครั้งนี้ รวมทั้งผู้คนในย่านทรงวาดที่กรุณาให้ความอนุเคราะห์ด้านการเก็บข้อมูล และให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการทำวิจัย

ขอขอบพระคุณสำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย (สกว.) ที่กรุณาให้ทุนสนับสนุนการวิจัย เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายและจัดซื้ออุปกรณ์ที่จำเป็นต่างๆ ในการทำวิจัย

ขอขอบพระคุณอาจารย์ อังชพล ดุสิตนานนท์ ที่ให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์และการสนับสนุนด้านทุนทรัพย์ตลอดระยะเวลาการศึกษา

ขอขอบพระคุณพ่อแม่ สำหรับกำลังใจและความช่วยเหลือในด้านต่างๆ ตลอดมา และขอขอบคุณคุณภาณุพงศ์ ธรรมพาลีศ สำหรับการสนับสนุนและกำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้

ขอขอบคุณ คุณวัฒนา ศรีอ่อน สำหรับความช่วยเหลือด้านเอกสารการศึกษาตลอดระยะเวลาการเรียน ขอขอบคุณ พี่โบ พี่แทน และพี่ก้อง สำหรับรูปทัศนียภาพ ขอขอบคุณเพื่อนร่วมรุ่นปี 2551 สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง สำหรับกำลังใจและความช่วยเหลือในด้านต่างๆ ด้วยดีตลอดมา

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญภาพ.....	ฏ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฑ
สารบัญแผนที่.....	ฒ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 คำถามงานวิจัย.....	2
1.3.สมมติฐานในการศึกษา.....	2
1.4.วัตถุประสงค์.....	2
1.5.ขอบเขตการศึกษา	3
1.6.การเก็บรวบรวมข้อมูลและขั้นตอนดำเนินการวิจัย.....	6
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1.1 ความสำคัญของพื้นที่พาณิชยกรรมประเภทโกดังและคลังสินค้าริมน้ำกับสาเหตุของ ความเสื่อมสภาพ.....	9
2.1.2 ย่านพาณิชยกรรมเก่าริมน้ำและความเป็นสถานที่.....	10
2.1.3 การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยกับการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมเก่าริมน้ำ.....	11
2.1.4 เส้นไขทางกายภาพที่ส่งเสริมพลวัตของพื้นที่ว่างสาธารณะ.....	16
2.1.5 เส้นไขทางกายภาพที่ส่งเสริมพลวัตของการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำร่วมสมัย.....	17
2.2 กรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง.....	20
2.2.1 East river waterfront, New York.....	21
2.2.2 East bayfront-west precinct, Toronto.....	22
2.2.3 The Red Brick Warehouse (Akarenga), Yokohama.....	23
2.2.4 The Tate Museum, London.....	24
2.3 สรุปการทบทวนวรรณกรรมและกรอบแนวคิดการศึกษา.....	25

บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	
3.1 การออกแบบงานวิจัย.....	27
3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	27
3.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ.....	28
3.2.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ.....	28
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	28
3.3.1 การวิเคราะห์เอกลักษณ์ความเป็นสถานที่ของย่านทรงวาด	28
3.3.2 การวิเคราะห์สภาพและลักษณะทางสถาปัตยกรรม.....	28
3.3.3 การวิเคราะห์ตามเงื่อนไขทางกายภาพของการส่งเสริมพลวัตในพื้นที่ว่างสาธารณะ....	29
3.4 การเสนอแนะการวางผังและออกแบบทางกายภาพของพื้นที่.....	29
บทที่ 4 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานของย่านทรงวาด	
4.1 ข้อมูลด้านประวัติศาสตร์.....	31
4.2 ข้อมูลด้านกายภาพ.....	35
4.2.1 ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ.....	35
4.2.2 ระบบการสัญจรและการเข้าถึง.....	35
4.2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	36
4.2.4 การใช้ประโยชน์อาคาร.....	36
4.2.5 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในย่าน.....	37
4.2.6 ลักษณะทั่วไปของอาคารในย่านทรงวาด.....	45
4.3 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม.....	49
4.3.1 ชุมชนและประชากร.....	49
4.3.2 กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม.....	49
4.3.3 การถือครองกรรมสิทธิ์.....	53
4.4 กฎหมาย มาตรการ และนโยบายที่เกี่ยวข้อง.....	55
4.4.1 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.....	55
4.4.2 มาตรการทางผังเมืองที่เกี่ยวข้อง.....	55
4.4.3 กฎหมายควบคุมอาคาร.....	55
4.4.4 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2502-2542.....	56
4.5 สรุปท้ายบท.....	58
บทที่ 5 องค์ประกอบความเป็นสถานที่ของย่านทรงวาด	
5.1 องค์ประกอบทางกายภาพของย่านทรงวาด.....	60
5.1.1 ระดับย่าน.....	60

5.1.2 ระดับอาคาร.....	68
5.2 องค์ประกอบด้านกิจกรรม.....	74
5.2.1 กิจกรรมในชีวิตประจำวัน.....	74
5.2.2 กิจกรรมงานประเพณี.....	76
5.3 องค์ประกอบด้านความหมาย.....	78
5.4 สรุปความเป็นสถานที่ย่านทรงวาด.....	79
บทที่ 6 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อกำหนดโปรแกรมการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาด	
6.1 การวิเคราะห์ข้อมูลระดับอาคาร.....	82
6.1.2 การประเมินความเหมาะสมของวิธีการฟื้นฟูบูรณะอาคารในย่านทรงวาด.....	82
6.1.3 การประเมินจากเงื่อนไขด้านการถือครองกรรมสิทธิ์.....	84
6.2 การวิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่ในระดับย่าน.....	86
6.2.1 การวิเคราะห์องค์ประกอบความเป็นสถานที่ย่านทรงวาด.....	86
6.2.2 การวิเคราะห์ตามกรอบเงื่อนไขทางกายภาพของการส่งเสริมพลวัตพื้นที่ว่าง สาธารณะ.....	87
6.3 ข้อเสนอจากการวิเคราะห์.....	96
บทที่ 7 แนวทางการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาด	
7.1 สรุปประเด็นในการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาด.....	97
7.2 แนวความคิดในการพัฒนาย่านทรงวาด.....	97
7.3 แผนและผังแนวคิดการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาด (เปรียบเทียบก่อนและหลัง)	98
7.3.1 แนวคิดระบบโครงข่ายการสัญจรระดับย่านกับการเชื่อมต่อโครงข่ายในระดับเมือง.....	98
7.3.2 แนวคิดการเชื่อมต่อระบบโครงข่ายการสัญจรระดับย่าน.....	102
7.3.3 แนวคิดระบบกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร.....	105
7.3.4 แนวคิดเรื่องความหนาแน่นของมวลอาคารและพื้นที่ว่างสาธารณะ.....	108
7.3.5 แนวคิดการมองเห็นและระบบการเข้าถึงย่านทรงวาด.....	111
7.3.6 แนวคิดการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยย่านทรงวาด.....	113
7.3.7 แนวคิดการฟื้นฟูบูรณะองค์ประกอบจินตภาพและความเป็นสถานที่ย่านทรงวาด...	115
7.4 ผังแม่บทการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชย์กรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร.....	119
7.4.1 แผนและผังรายละเอียด.....	126
7.4.2 ผังรายละเอียดแนวทางการออกแบบอาคารริมถนนทรงวาด.....	143
7.4.3 ตัวอย่างการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยในระดับพื้นที่.....	147
7.4.4 แนวทางการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่าในย่านทรงวาด.....	150

บทที่ 8 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
8.1 สรุปผลการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยย่านพาณิชย์กรรมเก่าและคลังสินค้า ย่านทรงวาด.....	154
8.2 แนวทางการนำไปสู่การปฏิบัติ.....	156
8.2.1 มาตรการส่งเสริมให้เกิดการลงทุนเพื่อฟื้นฟูพื้นที่.....	157
8.2.2 หน่วยงานที่มีส่วนเกี่ยวข้อง.....	165
8.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	165
รายการอ้างอิง.....	167
ภาคผนวก ก การประเมินสภาพและอายุอาคารในย่านทรงวาด.....	170
ภาคผนวก ข การประเมินคุณค่าทางสถาปัตยกรรมของอาคารในย่านทรงวาด.....	178
ภาคผนวก ค การประเมินความเหมาะสมในการกำหนดมาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมือง.....	188
ภาคผนวก ง ตัวอย่างแบบสำรวจและแบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บข้อมูลพื้นที่.....	197
ภาคผนวก จ หลักเกณฑ์พิจารณาในการอนุรักษ์อาคาร.....	204
ประวัติผู้เขียน.....	211

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
ตารางที่ 5.1 ประเภทอิทธิพลทางสถาปัตยกรรมของอาคารในย่านทรงวาด.....	68
ตารางที่ 5.2 ลักษณะห้องแถวและโกดังสินค้าที่มีคุณค่าริมถนนทรงวาด.....	71
ตารางที่ 5.3 รูปแบบการใช้ห้องแถวริมถนนทรงวาดแบบต่างๆ.....	75
ตารางที่ 6.1 สรุปการวิเคราะห์ทัศนียภาพ ข้อจำกัด โอกาส และภาวะคุกคามในระดับย่าน	92
ตารางที่ 7.1 สรุปการใช้พื้นที่ zone A (active zone: 2,170 sq.m.)	129
ตารางที่ 7.2 สรุปการใช้พื้นที่ zone B (art &cultural zone: 21,069 sq.m.)	134
ตารางที่ 7.3 สรุปการใช้พื้นที่ zone C (passive zone:12,549 sq.m.)	141
ตารางที่ 8.1 แผนงานโครงการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และระยะเวลาในการนำไปปฏิบัติ.....	159

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
ภาพที่ 2.1: East riverfront, New York.....	21
ภาพที่ 2.2: East beyfront-west precinct, Toronto.....	22
ภาพที่ 2.3: The Red Brick Warehouse Yokohama.....	23
ภาพที่ 2.4: The Tate museum, London.....	24
ภาพที่ 4.1 ย่านทรงวาด ปีพ.ศ.2450.....	31
ภาพที่ 4.2 ย่านทรงวาด ปีพ.ศ.2475.....	32
ภาพที่ 4.3 ภาพถ่ายทางอากาศย่านทรงวาด ปีพ.ศ.2517.....	33
ภาพที่ 4.4 ภาพถ่ายทางอากาศย่านทรงวาด ปีพ.ศ.2530 และปีพ.ศ.2551.....	33
ภาพที่ 4.5 ลักษณะการสัญจรและเข้าถึงก่อนการพัฒนาการพัฒนาระบบคมนาคมทางบก.....	34
ภาพที่ 4.6 ลักษณะการสัญจรและเข้าถึงหลังการพัฒนาการพัฒนาระบบคมนาคมทางบก	35
ภาพที่ 4.7 น้ำท่วมขังถนนและอาคารภายในย่านทรงวาด.....	45
ภาพที่ 4.8 อาคารที่มีสภาพทรุดโทรมบริเวณริมน้ำ.....	45
ภาพที่ 4.9 กิจกรรมการค้าพืชผลการเกษตรในย่านทรงวาด.....	50
ภาพที่ 4.10 พื้นที่กิจกรรมบริเวณศาลเจ้าและโรงเรียนผยอง.....	50
ภาพที่ 4.11 บริเวณห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงต่างๆกัน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร.....	57
ภาพที่ 4.12 แนวถอยร่นอาคารริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร.....	57
ภาพที่ 5.1 ภาพถ่ายทางอากาศย่านทรงวาด ปี พ.ศ. 2475, 2517, 2530 และ 2551.....	60
ภาพที่ 5.2 ถนนราชวงศ์และถนนทรงวาด	64
ภาพที่ 5.3 ลักษณะเส้นขอบฟ้าของย่านทรงวาด มุมมองจากแม่น้ำเจ้าพระยา	64
ภาพที่ 5.4 ท่าเรือราชวงศ์ ศาลเจ้า และโรงเรียนผยอง	65
ภาพที่ 5.5 อาคารหุ้มมถนถนนทรงวาด และวงเวียนห้าแยกถนนทรงสวัสดิ์.....	65
ภาพที่ 5.6 ศาลเจ้า โรงเรียนผยอง มัสยิดหลวงโกษา	70
ภาพที่ 5.7 การประดับตกแต่งอาคาร	70
ภาพที่ 5.8 ลักษณะป้ายชื่ออาคารในย่านทรงวาด	70
ภาพที่ 5.9 ตัวอย่างห้องแถวและโกดังสินค้าที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม	72
ภาพที่ 5.10 กิจกรรมการค้าส่งพืชผลการเกษตรของย่านทรงวาด	74
ภาพที่ 5.11 กิจกรรมในบริเวณท่าเรือราชวงศ์.....	76
ภาพที่ 5.12 กิจกรรมการค้าของย่านทรงวาดในช่วงเวลาต่างๆ.....	76
ภาพที่ 5.13 กิจกรรมทางสังคมบริเวณศาลเจ้าเล่าปุ่นเก้ากงย่านทรงวาด.....	76
ภาพที่ 7.1 รูปตัด 1 และรูปตัด 2.....	121
ภาพที่ 7.2 รูปตัด 3 และรูปตัด 4.....	122
ภาพที่ 7.3 รูปตัด 5.....	123

ภาพที่	หน้า
ภาพที่ 7.4 ทศนิยมภาพของย่านทรงวาดหลังจากการฟื้นฟูบูรณะ (มุมมองจากแม่น้ำเจ้าพระยาทางทิศใต้ของย่านทรงวาด).....	124
ภาพที่ 7.5 ทศนิยมภาพของย่านทรงวาดหลังจากการฟื้นฟูบูรณะ (มุมมองจากแม่น้ำเจ้าพระยาทางทิศเหนือของย่านทรงวาด)	125
ภาพที่ 7.6 ทศนิยมภาพบริเวณท่าเรือราชวงศ์	130
ภาพที่ 7.7 ทศนิยมภาพบริเวณทางเดินริมน้ำ.....	130
ภาพที่ 7.8 ทศนิยมภาพบริเวณอาคารร้านค้าและลานนั่งนอนการริมแม่น้ำ.....	130
ภาพที่ 7.9 ทศนิยมภาพบริเวณศาลเจ้าเล่าปุนเก้ากง	135
ภาพที่ 7.10 ทศนิยมภาพพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา	136
ภาพที่ 7.11 ทศนิยมภาพบริเวณถนนทรงวาดและทางเชื่อมต่อไปยังริมแม่น้ำ.....	137
ภาพที่ 7.12 ทศนิยมภาพพื้นที่ริมน้ำด้านหน้าโรงแรม.....	142
ภาพที่ 7.13 แนวทางการควบคุมและออกแบบอาคารริมถนนทรงวาดด้านทิศเหนือ.....	144
ภาพที่ 7.14 แนวทางการควบคุมและออกแบบอาคารริมถนนทรงวาดด้านทิศใต้	145
ภาพที่ 7.15 ตัวอย่างการควบคุมการออกแบบอาคารริมถนนทรงวาดฝั่งทิศใต้	146
ภาพที่ 7.16 ตัวอย่างการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารหุ้มถนนทรงวาด (อาคารหมายเลข 1)	151
ภาพที่ 7.17 ตัวอย่างการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยโกดังสินค้าเก่าในย่าน (อาคารหมายเลข 2)	152
ภาพที่ 7.18 ตัวอย่างการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าริมถนนทรงวาด (อาคารหมายเลข 3)	153

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
แผนภูมิที่ 2.1 กรอบแนวคิดการศึกษา.....	26
แผนภูมิที่ 6.1 การสร้างเกณฑ์ประเมินอาคารเพื่อนำไปสู่การกำหนดมาตรฐานด้านการออกแบบชุมชนเมือง.....	82



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนที่

แนที่	หน้า
แนที่ 4.1 พื้นที่ศึกษาเขตสัมพันธวงศ์ และพื้นที่โครงการ.....	38
แนที่ 4.2 พื้นที่โครงการย่านทรงวาด.....	39
แนที่ 4.3 ระบบโครงข่ายคมนาคมและการเชื่อมต้อระดับเมือง	40
แนที่ 4.4 ระบบถนนและทางเท้าในย่านทรงวาด.....	41
แนที่ 4.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตสัมพันธวงศ์.....	42
แนที่ 4.6 การใช้ประโยชน์อาคารในย่านทรงวาด.....	43
แนที่ 4.7 แผนงานโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและขนส่ง.....	44
แนที่ 4.8 ประเภทอาคารในย่าน.....	46
แนที่ 4.9 ความสูงอาคารในย่านทรงวาด.....	47
แนที่ 4.10 สภาพอาคารในย่านทรงวาด	48
แนที่ 4.11 ชุมชนต่างๆ ในเขตสัมพันธวงศ์.....	51
แนที่ 4.12 ย่านการค้าในเขตสัมพันธวงศ์	52
แนที่ 4.13 การถือครองกรรมสิทธิ์อาคารในย่านทรงวาด.....	54
แนที่ 5.1 มวลอาคารและพื้นที่ว่างในย่านทรงวาด.....	61
แนที่ 5.2 ลักษณะของตรอกริมน้ำในย่านทรงวาด	62
แนที่ 5.3 พื้นที่เปิดโล่งภายในย่าน	63
แนที่ 5.4 ลักษณะของตรอกริมน้ำในย่านทรงวาด	66
แนที่ 5.5 มุมมองต่างๆ ภายในย่านทรงวาด.....	67
แนที่ 5.6 ลักษณะอิทธิพลทางสถาปัตยกรรมของอาคารในย่านทรงวาด	69
แนที่ 5.7 คุณค่าอาคารในย่านทรงวาด.....	73
แนที่ 5.8 กิจกรรมการใช้พื้นที่ของย่านทรงวาดในช่วงเวลาต่างๆ	77
แนที่ 5.9 องค์ประกอบความเป็นสถานที่ย่านทรงวาด.....	80
แนที่ 6.1 สรุปมาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมืองที่ใช้พื้นที่บูรณะย่านทรงวาด	83
แนที่ 6.2 ความเป็นไปได้ในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่จากข้อพิจารณาด้านการถือครองกรรมสิทธิ์	85
แนที่ 6.3 การจับจองพื้นที่บริเวณต่างๆของย่านทรงวาด ในช่วงวันระหว่างสัปดาห์และวันหยุดสุดสัปดาห์...	88
แนที่ 6.4 การสัญจรผ่านพื้นที่บริเวณต่างๆของย่านทรงวาด ช่วงวันระหว่างสัปดาห์และวันหยุดสุดสัปดาห์.....	89
แนที่ 6.5 สรุปศักยภาพและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่ย่านทรงวาด.....	94
แนที่ 6.6 สรุปปัญหาและข้อจำกัดของการพัฒนาพื้นที่ย่านทรงวาด	95
แนที่ 7.1 ผังแนวคิดการเชื่อมต้อย่านทรงวาดกับโครงข่ายระดับเมือง.....	100
แนที่ 7.2 ผังแนวคิดโครงข่ายการสัญจร และการเชื่อมโยงกับย่านข้างเคียง.....	101
แนที่ 7.3 ผังแนวคิดโครงข่ายการสัญจรระดับพื้นที่.....	103

แผนที่	หน้า
แผนที่ 7.4 ผังแนวคิดการเชื่อมโยงพื้นที่ศูนย์รวมกิจกรรมภายในย่าน.....	104
แผนที่ 7.5 ผังแนวคิดการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านทรงวาด	106
แผนที่ 7.6 ผังแนวคิดกิจกรรมการใช้พื้นที่ย่านทรงวาด	107
แผนที่ 7.7 ผังแนวคิดมวลอาคารและพื้นที่ว่าง	109
แผนที่ 7.8 ผังแนวคิดความสูงอาคารในย่านทรงวาด	110
แผนที่ 7.9 ผังแนวคิดการสร้างความต่อเนื่องของระดับพื้นจากถนนทรงวาดถึงแม่น้ำ.....	112
แผนที่ 7.10 ผังแนวคิดการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารในย่านทรงวาด	114
แผนที่ 7.11 ผังแนวคิดทางจินตภาพของย่านทรงวาด.....	116
แผนที่ 7.12 รูปผังแนวคิดการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาด	117
แผนที่ 7.13 ผังแม่บทการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชย์กรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด	119
แผนที่ 7.14 รูปตัดพื้นที่ริมน้ำบริเวณต่างๆ ของย่านทรงวาดหลังการฟื้นฟูบูรณะ	120
แผนที่ 7.15 ผังการแบ่งโซนการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร	126
แผนที่ 7.16 ผังรายละเอียดพื้นที่ zone A.....	127
แผนที่ 7.17 ผังรายละเอียดพื้นที่ zone B.....	131
แผนที่ 7.18 ผังรายละเอียดพื้นที่ zone C	138
แผนที่ 7.19 ผังแสดงแนวอาคารริมถนนทรงวาดที่จะควบคุมด้านการออกแบบชุมชนเมือง.....	143
แผนที่ 7.20 สภาพปัจจุบัน และแนวทางการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่หน้าศาลเจ้า	147
แผนที่ 7.21 แนวคิดและรายละเอียดการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่หน้าศาลเจ้า.....	148
แผนที่ 7.22 เปรียบเทียบก่อนและหลังการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่หน้าศาลเจ้า	149
แผนที่ 7.23 แนวทางการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารภายในย่านทรงวาด	150

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

“ย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำ” มีบทบาทสำคัญในการสะท้อนเอกลักษณ์ทางสังคมวัฒนธรรมของพื้นที่ และแสดงให้เห็นถึงต้นกำเนิดของการตั้งถิ่นฐานและพัฒนาการของสังคมเมืองในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน รวมถึงกิจกรรมการใช้พื้นที่อันแสดงถึงคุณค่าเชิงอัตลักษณ์ของชุมชนที่เป็นรากฐานของวัฒนธรรม ดังนั้น ย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำในอดีต จึงเป็นมากกว่าพื้นที่การค้า แต่มีคุณค่าในบริบทของความเป็นสถานที่หรือความเป็นเอกลักษณ์ของเมืองกรุงเทพฯ

ย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำประเภทโกดังและคลังสินค้าในกรุงเทพมหานครมีจุดเริ่มต้นมาจากการลำเลียงผลผลิตทางการเกษตรจากสวนผลไม้ตลอดสองฝั่งแม่น้ำมาตามระบบเครือข่ายลำน้ำ โดยใช้การสัญจรทางน้ำเป็นหลัก และมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนกันตามจุดนัดพบและเกิดเป็นตลาดน้ำขึ้น (ศรีศักร วัลลิโภดม, 2536:50) ต่อมา มีการพัฒนาและขยายตัวขึ้นสูง โดยเฉพาะพื้นที่ในเขตเมืองชั้นในที่มีความเป็นศูนย์กลางทางการค้าจะมีการสร้างโกดังสำหรับเก็บสินค้าไว้ริมน้ำเพื่อรอการขนส่งไปขายยังพื้นที่อื่นๆ ทั่วเขตพระนคร ย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำเข้าสู่ยุครุ่งเรืองสูงสุด เมื่อมีการเปิดตลาดค้าขายกับต่างประเทศภายใต้กระแสพาณิชย์นิยม (Mercantilism) ส่งผลให้กิจกรรมด้านการนำเข้า และส่งออกจึงเพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว ข้าว พริกไทย เครื่องเทศ น้ำตาล น้ำมันมะพร้าว และสินค้าพื้นเมืองอีกเป็นจำนวนมาก กลายเป็นสินค้าส่งออกไปยังต่างประเทศที่เพิ่มจำนวนอย่างรวดเร็ว พืชผลการเกษตรที่ผลิตและหาได้จากพื้นที่ตอนบนของประเทศ ถูกลำเลียงล่องลงมาตามลำน้ำโดยอาศัยร่องน้ำคลองบางกอกน้อยเป็นเส้นทางลำเลียงเข้าสู่โกดังสินค้าริมน้ำเพื่อรอการขนส่งไปขาย (สมศักดิ์ ดำรงสุนทรชัย, 2544)

ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมทางบกตามแผนและนโยบายของภาครัฐ ทำให้เกิดการขยายตัวของโครงข่ายคมนาคมทางบกที่เพิ่มมากขึ้นจนเสียสมดุลระหว่างการเดินทางขนส่งสินค้าทางน้ำและบกกลายเป็นปัจจัยสำคัญ ที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงระบบการค้าและวิถีชีวิตของย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำเดิม ประกอบกับกระบวนการเปลี่ยนแปลงสภาพของชุมชนไปสู่สังคมสมัยใหม่ ทำให้ระบบโครงสร้างชุมชนเดิมเกิดการเปลี่ยนแปลง ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม ส่งผลให้บทบาทของน้ำในฐานะเส้นทางสัญจรหลักของการขนส่งสินค้าถูกลดความสำคัญลง รูปแบบการค้าส่งและโกดังสินค้าที่ต้องอาศัยสายน้ำในการขนส่งสินค้าในปริมาณมาก กลับกลายเป็นต้องพึ่งพาถนนขนาดเล็กซึ่งขนส่งสินค้าได้ในปริมาณจำกัด ทำยที่สุดแล้ว ย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำและโกดังสินค้าหลายแห่งที่บางแห่งไม่สามารถปรับตัวให้เข้ากับเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นได้ จึงเกิดความเสื่อมถอยของกิจกรรมการค้าและหมดลงไปในที่สุด

ปัจจุบันพื้นที่พาณิชย์กรรมริมน้ำประเภทโกดังและคลังสินค้าหลายแห่งของกรุงเทพมหานครกำลังประสบปัญหาความเสื่อมสภาพ การถูกทิ้งร้างมีการย้ายออกของกิจกรรมการค้า เนื่องจากระบบโครงสร้างพื้นฐานไม่สามารถรองรับต่อการใช้งานในปัจจุบัน จึงเป็นอุปสรรคสำคัญของการดำรงรักษาลักษณะทางกายภาพอันเป็นมรดกตกทอดจากยุคที่เคยรุ่งเรืองในการค้าขายทางน้ำ อย่างไรก็ตาม วิธีหนึ่งในการผสมผสาน

พาดิขกรรมเก่าริมน้ำเข้ากับเนื้อเมือง คือ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ซึ่งเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับการดำรงรักษาเอกลักษณ์ความเป็นสถานที่ของย่าน อันประกอบไปด้วยองค์ประกอบทางกายภาพที่แสดงถึงยุคสมัยตอบสนองต่อกิจกรรมการใช้งานที่มีมาช้านาน และผูกพันกับวิถีชีวิตเรื่องราว ความทรงจำของผู้คนในย่านนั้น กล่าวคือ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ เป็นการประสานเอกลักษณ์ของสถานที่นั้น (identity of Place) เข้ากับประโยชน์ใช้สอยใหม่ (new uses) เพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการร่วมสมัยของชุมชนเมือง เกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างสูงสุด ตลอดจนสอดคล้องกับการพัฒนาเมืองในภาพรวม ดังนั้น การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงมุ่งเน้นนำเสนอข้อค้นพบที่เป็นเงื่อนไขในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่พาดิขกรรมริมน้ำให้กลับมามีชีวิตชีวา ตลอดจนเสนอแนะแนวทางการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ ผ่านกรณีศึกษาของย่านทรงวาด เพื่อนำไปสู่การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่อื่นๆ ที่มีปัญหาและศักยภาพใกล้เคียงกันให้ตอบสนองต่อการใช้งานอย่างร่วมสมัยต่อไป

1.2 คำถามงานวิจัย

- 1) การฟื้นฟูบูรณะย่านพาดิขกรรมเก่าริมน้ำประกอบไปด้วยเงื่อนไขใดบ้าง
- 2) ในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยย่านพาดิขกรรมเก่าริมน้ำประเภทโกดังและคลังสินค้ามีองค์ประกอบและเกณฑ์ในการพิจารณาอย่างไร

1.3 สมมติฐานในการศึกษา

- 1) การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย เป็นแนวทางที่เหมาะสมในการฟื้นฟูบูรณะย่านพาดิขกรรมเก่าที่ประสบปัญหาความเสื่อมสภาพ ภายหลังการเปลี่ยนแปลงระบบคมนาคมขนส่งจากน้ำสู่บก
- 2) ย่านพาดิขกรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย
- 3) ประโยชน์ใช้สอยของย่านทรงวาดควรจะเปลี่ยนจากย่านค้าส่งและโกดังสินค้า ไปเป็นย่าน พาดิขกรรมแบบผสมระหว่างการค้าปลีกและที่พักอาศัยแบบโรงแรม ที่ส่งเสริมกิจกรรมการท่องเที่ยวและการนันทนาการ ให้เกิดการใช้พื้นที่ 24 ชั่วโมง เพื่อแก้ปัญหาประชากรภาคกลางคืนที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนสนองตอบกับนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร

1.4 วัตถุประสงค์

- 1) ค้นหาสาเหตุการเสื่อมสภาพของย่านพาดิขกรรมริมน้ำ ตลอดจนเงื่อนไขของการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ด้วยการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย
- 2) สำรวจองค์ประกอบความเป็นสถานที่ของย่านพาดิขกรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำของย่านทรงวาด พร้อมทั้งประมวลเกณฑ์การประเมินทางสถาปัตยกรรมเพื่อนำไปสู่การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย
- 3) กำหนดแนวทางการฟื้นฟูบูรณะย่านพาดิขกรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำถนนทรงวาด ด้วยวิธีการส่งเสริมพลวัตของพื้นที่และความเป็นศูนย์กลางทางกิจกรรม
- 4) เสนอแนวทางการวางผังและออกแบบทางกายภาพเพื่อการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยย่าน พาดิขกรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำของย่านทรงวาด

1.5 ขอบเขตการศึกษา

1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาและสำรวจสภาพพื้นที่ตามกรอบแนวคิดเรื่องพื้นที่พาดพิงกรรมริมน้ำ องค์ประกอบความเป็นสถานที่ และการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย เพื่อค้นหาสาเหตุความเสื่อมและประเด็นปัญหาของพื้นที่พาดพิงกรรมริมน้ำย่านทรงวาด โดยนำไปสู่การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ด้วยวิธีการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ทั้งนี้ ต้องมีการประมวลเกณฑ์และเงื่อนไขของการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย พร้อมทั้งกำหนดแนวทางพัฒนา และผังรายละเอียดของพื้นที่ย่านทรงวาด

1.5.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

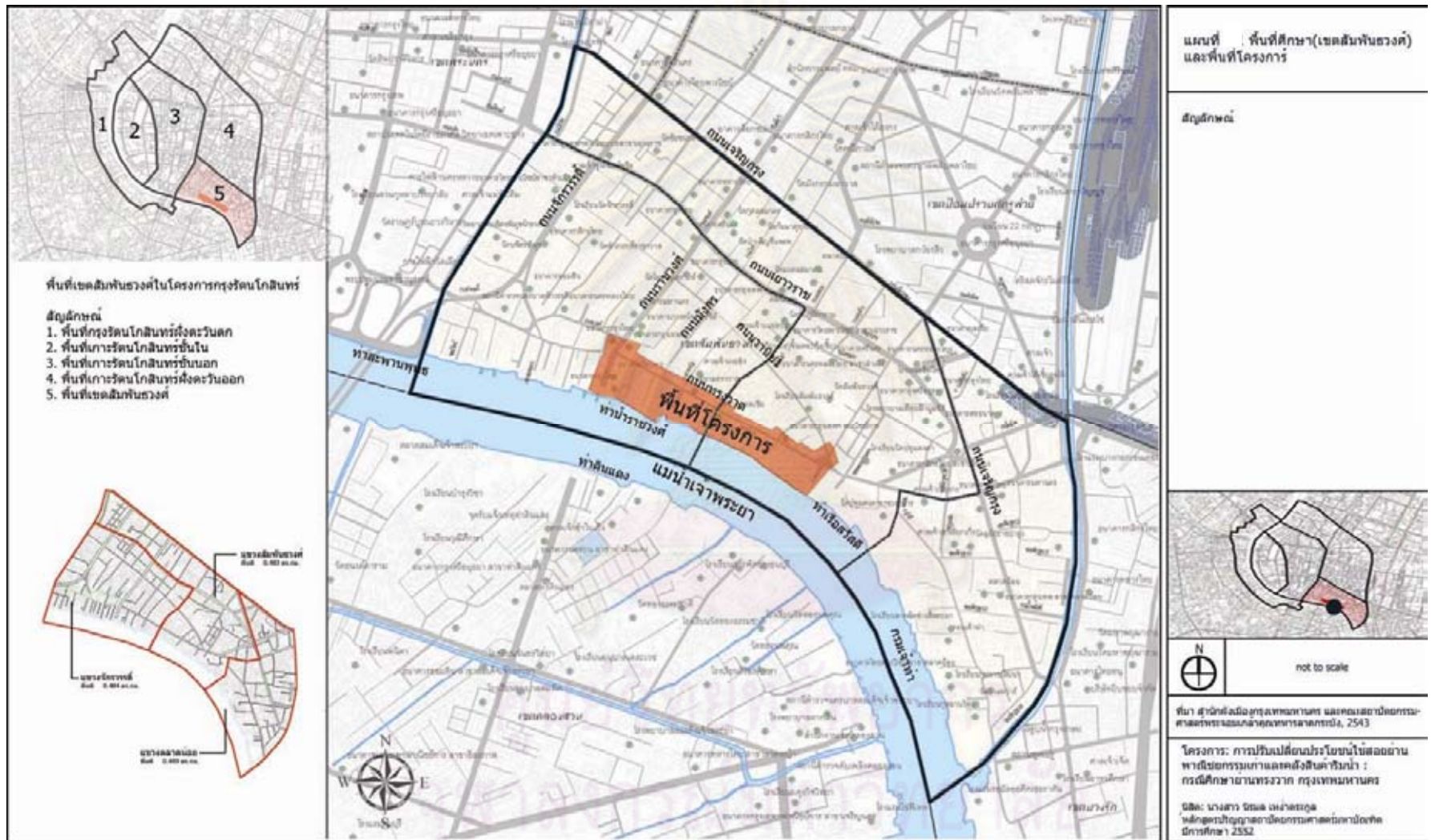
พิจารณา 2 ระดับ คือ

ในระดับพื้นที่ศึกษา หมายถึง พื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ รวมทั้งพื้นที่ตามขอบเขตของแผนแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ตลอดจนการเชื่อมโยงระบบโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะ

ในระดับพื้นที่โครงการ หมายถึง พื้นที่ในการวางผังและออกแบบทางกายภาพ คือ พื้นที่ย่านทรงวาด ซึ่งมีขอบเขตดังนี้

- ทิศเหนือ จรดแนวอาคารริมถนนทรงวาด
- ทิศตะวันออก จรดซอยท่าเรือสวัสดิ์
- ทิศใต้ จรดแม่น้ำเจ้าพระยา
- ทิศตะวันตก จรดแนวอาคารริมถนนราชวงศ์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 1.1 พื้นที่ศึกษา เขตสัมพันธวงศ์ (ที่มา สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร และคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์เจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2543)



แผนที่ 1.2 พื้นที่โครงการ ย่านทรงวาด เขตสัมพันธวงศ์ (ที่มา สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร และจากการสำรวจโดยผู้วิจัย, 2551)

1.6 การเก็บรวบรวมข้อมูลและขั้นตอนดำเนินการวิจัย

1.6.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้มีการเก็บรวบรวมข้อมูลในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับกรอบแนวคิดเรื่อง เงื่อนไขทางกายภาพที่ส่งเสริมพลวัตของพื้นที่ว่างสาธารณะริมน้ำ องค์ประกอบความเป็นสถานที่ และเกณฑ์ทางสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย โดยมีที่มาของข้อมูลจาก 2 แหล่ง ได้แก่ 1. ข้อมูลทุติยภูมิ จากการทบทวนเอกสาร งานวิจัย ตลอดจนแผนงานโครงการต่างๆที่เกี่ยวข้อง 2. ข้อมูลปฐมภูมิ จากการสำรวจภาคสนาม โดยใช้วิธีการสังเกตการณ์ สัมภาษณ์ และสอบถาม โดยแบ่งหมวดหมู่ของการเก็บข้อมูลจากกรอบแนวคิดข้างต้นได้ ดังนี้

- 1) องค์ประกอบทางกายภาพ แบ่งเป็น 2 ระดับ คือ ระดับย่าน (ลักษณะเนื้อเมือง องค์ประกอบทางจินตภาพของเมือง) และระดับอาคาร (คุณค่าทางสถาปัตยกรรม สภาพอาคาร)
- 2) องค์ประกอบด้านกิจกรรม แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ กิจกรรมในชีวิตประจำวัน และกิจกรรมงานประเพณี
- 3) องค์ประกอบด้านความหมาย สถานที่ที่มีคุณค่า ความเป็นมาความสำคัญของพื้นที่ (จากการสอบถามคนในพื้นที่)

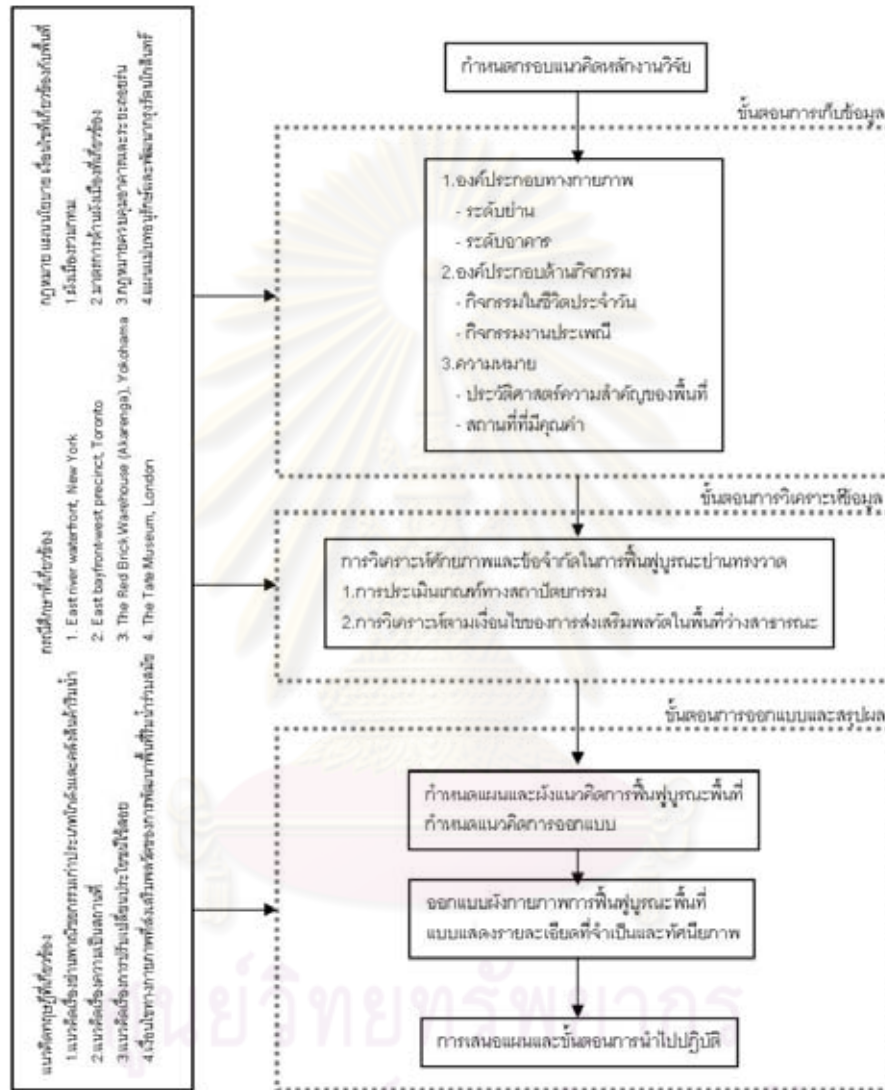
1.6.2 ขั้นตอนดำเนินการวิจัย

- 1) ศึกษาแนวคิดทฤษฎีเรื่องย่านพาณิชยกรรมริมน้ำ แนวคิดเรื่องการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยกับความเป็นสถานที่ ตลอดจนเงื่อนไขในการสร้างพลวัตให้กับพื้นที่สาธารณะเพื่อสร้างกรอบแนวคิดหลักของงานวิจัย รวมทั้งการสำรวจเอกสารและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง
- 2) สัมภาษณ์และเก็บรวบรวมข้อมูลของสภาพพื้นที่ในประเด็นหลักตามกรอบแนวคิด ตลอดจนประมวลเกณฑ์การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่
- 3) วิเคราะห์สาเหตุความเสื่อมของพื้นที่ตามกรอบแนวคิดเรื่องย่านพาณิชยกรรมริมน้ำ วิเคราะห์ความเป็นสถานที่ และการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ รวมถึงเงื่อนไขต่างๆ ในการพัฒนาพื้นที่
- 4) กำหนดเงื่อนไขและแนวคิดในการวางผังทางกายภาพ
- 5) เสนอแนะแผนและผังทางกายภาพของการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) เข้าใจสาเหตุของความเสื่อมสภาพ ตลอดจนเงื่อนไขและวิธีการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมริมน้ำ
- 2) เป็นตัวอย่างของการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ด้วยการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย (adaptive reuse)
- 3) เป็นตัวอย่างของการสร้างเกณฑ์การประเมินสภาพทางกายภาพของพื้นที่ เพื่อนำไปสู่การพัฒนาด้วยวิธีการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ว่าอาคารหรือพื้นที่แบบใดมีสภาพที่เหมาะสมและคุ้มค่าต่อการซ่อมแซมปรับปรุง
- 4) เป็นประโยชน์สำหรับการพัฒนาย่านถนนทรงวาดในอนาคต ตลอดจนเป็นตัวอย่างการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารและพื้นที่โดยที่ยังคง "เอกลักษณ์ของสถานที่" ไว้ เพื่อสร้างความมีชีวิตชีวาให้กับเมือง

ตลอดจนมีความสอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาเมืองและวิถีชีวิตของชุมชนที่อยู่โดยรอบ สามารถนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครที่มีปัญหาและศักยภาพใกล้เคียงกัน ได้



แผนภูมิ 1.1 ขั้นตอนการศึกษา (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขของการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมเก่าประเภทโกดังและคลังสินค้าริมน้ำ จากการทบทวนวรรณกรรม มีแนวคิดที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดกรอบแนวคิดของการวิจัย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 ความสำคัญของพื้นที่พาณิชยกรรมประเภทโกดังและคลังสินค้าริมน้ำกับสาเหตุของความเสื่อมสภาพ

2.1.2 ย่านพาณิชยกรรมเก่าริมน้ำและความเป็นสถานที่

2.1.3 การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยกับการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมเก่าริมน้ำ

2.1.4 เงื่อนไขทางกายภาพที่ส่งเสริมผลดีของการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำร่วมสมัย

2.2 กรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ริมน้ำ East river waterfront, New York

2.2.2 การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ริมน้ำ East bayfront-west precinct, Toronto

2.2.3 The Red Brick Warehouse (Akarenga), Yokohama

2.2.4 The Tate Museum, London

2.3 สรุปการทบทวนวรรณกรรมและกรอบแนวคิดการศึกษา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 ความสำคัญของพื้นที่พาณิชย์กรรมประเภทโกดังและคลังสินค้าริมน้ำกับสาเหตุของความเสื่อมสภาพ

“พื้นที่พาณิชย์กรรมริมน้ำ” มีบทบาทสำคัญในการสะท้อนเอกลักษณ์ทางสังคมวัฒนธรรมของพื้นที่ และแสดงให้เห็นถึงต้นกำเนิดของการตั้งถิ่นฐานและพัฒนาการของสังคมเมืองในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน รวมถึงกิจกรรมการใช้พื้นที่อันแสดงถึงคุณค่าเชิงอัตลักษณ์ของชุมชนที่เป็นรากฐานของวัฒนธรรมไทย ดังนั้น ย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำในอดีต จึงมีความสำคัญมากกว่าการเป็นย่านการค้า แต่มีคุณค่าในบริบทของความเป็นสถานที่หรือความเป็นเอกลักษณ์ของเมืองกรุงเทพฯ

พื้นที่พาณิชย์กรรมริมน้ำในยุคแรกๆของกรุงเทพมหานคร เริ่มต้นจากการลำเลียงผลผลิตทางการเกษตรจากสวนผลไม้ตลอดสองฝั่งแม่น้ำมาตามระบบเครือข่ายลำน้ำที่เชื่อมโยงกันโดยใช้การสัญจรทางน้ำเป็นหลัก และมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนกันตามจุดนัดพบและเกิดเป็นตลาดน้ำขึ้น (ศรีศักร, 2536:50) ต่อมาเมื่อกิจกรรมการค้าเจริญขึ้นมีการพัฒนาจากการติดต่อค้าขายทางน้ำมาเป็นตลาดนัด เกิดเป็นเครือข่ายตลาดที่มีการพัฒนาและขยายตัวขึ้นสู่บก เริ่มต้นจากการอาศัยทำน้ำเป็นจุดรวมสินค้า ขยายตัวจนเป็นตลาดนัดบนบก โดยเฉพาะอย่างยิ่งย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำในเขตเมืองชั้นในที่มีความเป็นศูนย์กลางทางการค้ามีการสร้างโกดังสำหรับเก็บสินค้าไว้ริมน้ำเพื่อรอการขนส่งไปขายยังพื้นที่อื่นๆ ทั่วเขตพระนคร

ต่อมาความสำคัญของย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำและโกดังสินค้าเพิ่มมากขึ้นเมื่อมีการเปิดตลาดค้าขายกับต่างประเทศภายใต้กระแสพาณิชย์นิยม (Mercantilism) และการล่าอาณานิคม (Colonialism) ส่งผลให้กิจกรรมด้านการนำเข้า และส่งออกจึงเพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว ข้าว พริกไทย เครื่องเทศ น้ำตาล น้ำมัน มะพร้าว และสินค้าพื้นเมืองอีกเป็นจำนวนมาก กลายเป็นสินค้าส่งออกไปยังต่างประเทศที่เพิ่มจำนวนอย่างรวดเร็ว พืชผลการเกษตรที่ผลิตและหาได้จากพื้นที่ตอนบนของประเทศ ถูกลำเลียงล่องลงมาตามลำน้ำ ขณะที่บางส่วนได้มาจากเขตเรือกสวนไร่นาทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งได้อาศัยร่องน้ำคลองบางกอกน้อยเป็นเส้นทางลำเลียงเข้าสู่โกดังสินค้าริมน้ำเพื่อรอการขนส่งไปขายต่อไป(สมศักดิ์ ดำรงสุนทรชัย, 2544) ต่อมามีการพัฒนาระบบคมนาคมทางบกด้วยการตัดถนนและสร้างทางรถไฟในสมัยรัชกาลที่ 4-5 เพื่อเปิดเส้นทางใหม่สำหรับพื้นที่การค้า ย่านพาณิชย์กรรมและโกดังสินค้าริมน้ำต้องการเส้นทางเข้าถึงสำหรับลำเลียงสินค้ามารองรับ เพื่อให้การขนส่งสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ ในเมืองมีความสะดวกสบาย จึงเกิดเป็นลักษณะเฉพาะเชิงสัณฐานของพื้นที่ ที่ประกอบไปด้วยเส้นทางขนส่งลำเลียงสินค้าจำนวนมากจากริมแม่น้ำมาเชื่อมโยงกับถนนสายหลักของย่าน ส่งผลให้มีการเดินทางเข้าออกของผู้คนมากขึ้น เกิดการขยายตัวของกิจกรรมการค้า และส่งผลให้พื้นที่พาณิชย์กรรมริมน้ำหลายแห่งมีความเจริญรุ่งเรืองยิ่งขึ้นในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม การพัฒนาโครงข่ายคมนาคมทางบกตามแผนและนโยบายของภาครัฐ ทำให้เกิดการขยายตัวของโครงข่ายคมนาคมทางบกที่เพิ่มมากขึ้นจนเสียสมดุลระหว่างการเดินทางขนส่งสินค้าทางน้ำและบกกลายเป็นปัจจัยสำคัญ ที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงระบบการค้าและวิถีชีวิตของย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำเดิม ประกอบกับกระบวนการเปลี่ยนสภาพของชุมชนไปสู่สังคมสมัยใหม่ ทำให้ระบบโครงสร้างชุมชนเดิมเกิดการเปลี่ยนแปลง ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม ส่งผลให้บทบาทของน้ำในฐานะเส้นทาง

สัญจรหลักของขนส่งสินค้าถูกลดความสำคัญลง รูปแบบการค้าส่งและโกดังสินค้าที่ต้องอาศัยสายน้ำในการขนส่งสินค้าในปริมาณมาก กลับกลายเป็นต้องพึ่งพาถนนขนาดเล็กซึ่งขนส่งสินค้าได้ในปริมาณจำกัด ทำยที่สุดแล้ว ย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำและโกดังสินค้าหลายแห่งที่บางแห่งไม่สามารถปรับตัวให้เข้ากับเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นได้ จึงเกิดความเสื่อมถอยของกิจกรรมการค้าและหมดลงไปในพื้นที่ที่สุด (disappearance) ปัจจุบันพื้นที่พาณิชย์กรรมเก่าริมน้ำหลายแห่งของกรุงเทพมหานครหลายแห่งกำลังประสบปัญหาความเสื่อมสภาพ การถูกทิ้งร้างมีการย้ายออกของกิจกรรมการค้า เนื่องจากระบบโครงสร้างพื้นฐานไม่สามารถรองรับต่อการใช้งานในปัจจุบันอีกต่อไป จึงเป็นอุปสรรคสำคัญของการดำรงรักษาลักษณะทางกายภาพอันเป็นมรดกตกทอดจากยุคที่เคยรุ่งเรืองในการค้าขายทางน้ำ

2.1.2 ย่านพาณิชย์กรรมเก่าริมน้ำและความเป็นสถานที่

ตามที่ได้กล่าวไปแล้วว่าย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำมีคุณค่าในบริบทของความเป็นสถานที่หรือความเป็นเอกลักษณ์ของเมืองกรุงเทพฯ “สถานที่” (place) ตามความหมายที่ได้รับการนิยามไว้ในกฎบัตรเบอร์รา (The Burra Charter, 2004) หมายถึงที่ตั้ง พื้นที่ ที่ดิน ภูมิทัศน์ อาคารหรืองานก่อสร้างอื่น ๆ กลุ่มของอาคารหรือสิ่งก่อสร้าง ซึ่งอาจรวมถึงส่วนประกอบหรือรายละเอียดของที่ว่างและมุมมองที่เป็นสิ่งเตือนความจำ ทำให้รำลึกถึงความสำคัญทางประวัติศาสตร์ เศรษฐกิจ และสังคมของพื้นที่ ทั้งนี้ เงื่อนไขสำคัญที่ทำให้เกิดความเป็นสถานที่ (place) ได้แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ เงื่อนไขเชิงกายภาพ และเงื่อนไขเชิงกิจกรรมและความหมาย โดยแนวคิดที่ให้ความสำคัญต่อเงื่อนไขเชิงกายภาพนั้นเน้นความเป็นสถานที่ซึ่งเกิดจากองค์ประกอบทางจินตภาพของกายภาพที่ชัดเจน โดยทฤษฎีหนึ่งที่กล่าวถึงองค์ประกอบทางกายภาพที่ทำให้ “พื้นที่” เกิดจินตภาพที่เด่นชัดและถูกจดจำเป็น “สถานที่” คือ ทฤษฎีจินตภาพของเมือง (The Image of The City) โดยเควิน ลินช์ (Lynch, 1960: 47-90) ทฤษฎีนี้กล่าวถึงองค์ประกอบทางกายภาพที่เป็นสิ่งกำหนดจินตภาพของพื้นที่ โดยจินตภาพของเมืองที่ดั้นเกิดจากองค์ประกอบพื้นฐานทางกายภาพ 5 ประเภท คือ ทางสัญจร ขอบเขต ย่าน จุดรวม และจุดหมายตา

นอกเหนือจากเงื่อนไขเชิงกายภาพแล้ว เงื่อนไขเชิงกิจกรรมและความหมายที่ได้รับการถ่ายทอดผ่านวิถีชีวิตของผู้คนก็มีความสำคัญต่อความเป็นสถานที่ของพื้นที่หนึ่งๆ โดย Aldo Rossi (1999) ได้กล่าวถึงความเป็นสถานที่ของพื้นที่ใดๆ ก็ตามว่า ประกอบไปด้วย 2 องค์ประกอบ คือ องค์ประกอบทางกายภาพ (permanencies) และคุณค่าทางจิตใจ หรือจิตวิญญาณของสถานที่ (spiritual value) ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่มองไม่เห็นด้วยตา แต่เกิดจากวิถีชีวิตของผู้คนเกิดเป็นเรื่องราว และความหมายจากการอยู่อาศัยกันมาอย่างต่อเนื่องจนเป็นความทรงจำร่วมกัน ทำให้เกิดเอกลักษณ์ของพื้นที่ และเป็นที่ยอมรับของคนทั่วไป

นอกจากนี้ ในกฎบัตรเบอร์รา (1999) ได้กล่าวถึงเรื่อง ความเป็นสถานที่ ไว้ว่าเป็นสิ่งที่เกิดจากการรวมของวัฒนธรรม หรือมรดกทางวัฒนธรรม ที่ครอบคลุมทั้งสุนทรียศาสตร์ ประวัติศาสตร์ วิทยาศาสตร์ และคุณค่าทางสังคม หรือจิตวิญญาณที่มีมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งแสดงออกถึงความสัมพันธ์อย่างลึกซึ้งระหว่างผู้คนและสิ่งแวดล้อม โดยมีองค์ประกอบสำคัญ 3 ประการ ดังนี้

1) ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ (fabric and setting) หมายถึง ทุกสิ่งที่เป็นองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ และพื้นที่แวดล้อม รวมทั้งภูมิทัศน์ของพื้นที่นั้นด้วย

2) ประโยชน์ใช้สอย (use) หมายถึง การใช้ประโยชน์ กิจกรรม และปรากฏการณ์ใดๆ ก็ตามที่เกิดขึ้นในพื้นที่นั้น

3) ความหมาย และความสัมพันธ์ระหว่างผู้คนกับพื้นที่ (meaning & associations) หมายถึง นัยสำคัญของพื้นที่ มักเป็นคุณค่าเชิงนามธรรม ได้แก่ ความเป็นเอกลักษณ์ และความทรงจำเกี่ยวกับพื้นที่ อันเกิดจากความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างผู้คนกับพื้นที่

ย่านพาณิชยกรรมเก่าประเภทโกดังและคลังสินค้าริมน้ำในเขตเมืองชั้นใน ประกอบไปด้วย ลักษณะเฉพาะอันเกิดขึ้นจากความสัมพันธ์ระหว่างโครงสร้างเชิงกายภาพกับระบบกิจกรรมในพื้นที่ เกิดเป็น ลักษณะเฉพาะของความเป็นสถานที่ ดังนี้

ด้านกายภาพ ย่านพาณิชยกรรมริมน้ำและคลังสินค้ามักมีทำเลที่ตั้งในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ ชุมชน หรือสถานที่สำคัญต่างๆ ริมแม่น้ำ โดยมีเส้นทางคมนาคมลำเลียงสินค้าจากท่าเรือริมแม่น้ำจำนวนมากไป เชื่อมต่อกับถนนสายหลักในพื้นที่ ส่งผลให้เกิดลักษณะเฉพาะของทิศทางการหันหน้าอาคารและโกดังที่ตั้งฉากกับ แม่น้ำขนานไปตลอดแนวเส้นทางคมนาคมลำเลียง ซึ่งเป็นลักษณะทางกายภาพอันเกิดขึ้นด้วยเหตุผลของความสะดวก ในการใช้งาน

ด้านกิจกรรม การใช้งานและการจับจองพื้นที่ พบว่าพื้นที่พาณิชยกรรมและโกดังสินค้าส่วนใหญ่ มีการ ใช้งานแบบอเนกประโยชน์และมีความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ บางแห่งเป็นย่านการค้าส่งที่เป็นแหล่งสินค้าเฉพาะ ประเภท จนกระทั่งเรียกเป็นชื่อย่านการค้า มีการขนส่งและลำเลียงสินค้าเข้า-ออกจากพื้นที่อย่างเป็นระบบจาก เส้นทางคมนาคมลำเลียงทั้งทางบกและทางน้ำตาม จึงกล่าวได้ว่า พื้นที่พาณิชยกรรมริมน้ำและโกดังสินค้ามี ความสำคัญในเชิงศูนย์กลางการค้าและกระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ ของเมือง

ด้านความหมาย พื้นที่พาณิชยกรรมหลายแห่งมีคุณค่าในเชิงสังคมและวัฒนธรรมที่สืบทอดกิจกรรม การค้ามารุ่นต่อรุ่น และมีความเชื่อเข้ามาเกี่ยวข้อง เช่น มักมีการสร้างศาลเจ้าไว้ใกล้กับตลาดหรือท่าเรือ บางแห่ง มีการสะท้อนภาพของกิจกรรมการค้าและประเภทสินค้าในพื้นที่ ด้วยลวดลายประดับตกแต่งอาคารที่เป็น เอกลักษณ์ นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่สำคัญอันเกิดจากความทรงจำร่วมกันของผู้คน ทั้งที่กายภาพเปลี่ยนแปลงไปหมดแล้ว เช่น ชื่อท่าเรือเก่า หรือการเรียกชื่อตลาด ถนนหรือชื่อซอย ตามลักษณะกิจกรรมที่มีในอดีต ซึ่งปัจจุบัน ไม่หลงเหลืออยู่แล้ว แต่ยังเป็นที่ยังรับรู้ร่วมกัน

2.1.3 การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยกับการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมเก่าริมน้ำ

จากปัญหาความเสื่อมสภาพของย่านพาณิชยกรรมและโกดังสินค้าริมน้ำหลายแห่งของ กรุงเทพมหานครในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เมืองชั้นในที่มีความหนาแน่น และมีความต้องการใช้ ประโยชน์จากพื้นที่สูง ส่งผลให้มีความจำเป็นต้องฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ให้เกิดการใช้ประโยชน์ ทั้งนี้ ینگธนิศร์ พิมล เสถียร (2551) ได้ให้คำจำกัดความของ“การฟื้นฟูบูรณะเมือง” ว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพทางกายภาพของ เมือง หรือส่วนของเมืองที่เสื่อมสภาพ ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของสังคมร่วมสมัย และกองสำนักผังเมือง และการเคหะแห่งชาติ ได้กล่าวถึงการฟื้นฟูบูรณะเมืองว่า คือการพัฒนาพื้นที่ในเมืองที่ สภาพทางกายภาพ และกิจกรรมด้านเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม ของผู้อยู่อาศัยได้เสื่อมลง จึงควรมีการ

ฟื้นฟูให้เหมาะสมกับความเจริญของเมือง เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ และคงไว้ซึ่งวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ ให้ผู้อยู่อาศัยเดิมมีโอกาสได้ประโยชน์จากการฟื้นฟูนั้นมากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การฟื้นฟูบูรณะเมืองในบริบทของพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมเก่าริมน้ำที่เคยมีบทบาทสำคัญทางสังคมวัฒนธรรมของพื้นที่ และเป็นต้นกำเนิดของการตั้งถิ่นฐาน พัฒนาการทางสังคมเมืองของกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน อีกทั้งยังสะท้อนกิจกรรมการใช้พื้นที่อันแสดงถึงคุณค่าเชิง อัตลักษณ์ของชุมชนที่เป็นรากฐานของวัฒนธรรมนั้น นอกจากนี้จะเน้นการฟื้นฟูบูรณะเมือง ซึ่งเป็นกระบวนการเปลี่ยนแปลงสภาพทางกายภาพเป็นหลักแล้ว ยังต้องให้ความสำคัญกับ **มิติทางด้านสังคมวัฒนธรรม** ด้วย นั่นก็คือการดำรงรักษา **“ความเป็นสถานที่”** อันหมายรวมถึง บริบทของพื้นที่ ประวัติศาสตร์ ตลอดจนกิจกรรมที่เป็นลักษณะเฉพาะของพื้นที่ตามที่ได้กล่าวไปแล้ว

นอกจากนี้ การฟื้นฟูบูรณะเมืองยังมีปัจจัยแวดล้อมทางด้านการเมือง เศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม ทำให้ต้องมีการพิจารณาในหลายมิติ ทั้งในมิติเชิงพื้นที่ มิติด้านการออกแบบ และมิติด้านเศรษฐกิจสังคมเป็นส่วนประกอบด้วย ซึ่ง Roberts และ Perenyi (1973: 57-58 อ้างถึงใน ยงธนิศร์ พิมลเสถียร, 2551: 10) ได้รวบรวมแนวคิดในการฟื้นฟูบูรณะเมืองในหลายมิติ ได้แก่ มิติในเชิงพื้นที่ มิติด้านการออกแบบชุมชนเมือง และมิติทางด้านเศรษฐกิจสังคม ทั้งนี้ สำหรับการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมเก่าริมน้ำที่อยู่ในเขตเมืองชั้นในเมื่อพิจารณาถึงมิติในเชิงพื้นที่ หากเป็นพื้นที่เมืองชั้นในที่มีโครงสร้างพื้นฐานที่ล้ำสมัย แต่มีอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่เป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่และบางส่วนยังมีสภาพพอใช้งานได้ เมื่อมาพิจารณาประกอบกับมิติด้านเศรษฐกิจสังคมของพื้นที่แล้ว พบว่าหากพื้นที่นั้นอยู่ในทำเลที่ตั้งเหมาะสมแก่การเน้นการพัฒนาที่เพิ่มมูลค่าให้กับพื้นที่ (Place-based approach) “การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย” นับเป็นแนวทางหนึ่งที่เหมาะสมในการฟื้นฟูบูรณะเมืองในพื้นที่นั้น

Richard L. Austin (1988) ได้ให้ความหมายของ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย (Adaptive reuse) ว่าเป็นกระบวนการปรับเปลี่ยนโครงสร้างของอาคาร หรือสิ่งก่อสร้างเก่า ให้มีการพัฒนาเพื่อตอบสนองต่อคุณค่าทางด้านเศรษฐกิจ และตอบรับกับการใช้งานใหม่ ในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร อาจหมายรวมถึง เรื่อง การบูรณปฏิสังขรณ์ (Restoration) หรือการปรับปรุงซ่อมแซม (Renovated) นอกจากนี้ John A. Kilpatrick (2008) ยังได้กล่าวถึง การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ว่าเป็น กระบวนการปรับเปลี่ยนสิ่งก่อสร้างเก่าเพื่อการใช้งานใหม่ เมื่อการใช้งานเดิมของสิ่งก่อสร้างเปลี่ยนแปลงไป หรือถูกยกเลิกการใช้ อาจด้วยเหตุผลของการเปลี่ยนแปลงระบบอุตสาหกรรม หรือสถาปัตยกรรม ทั้งนี้ จึงก่อให้เกิดโอกาสในการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยเดิมของอาคาร สิ่งก่อสร้างนั้น โดยที่คงไว้ซึ่งองค์ประกอบบางอย่างที่แสดงถึงความเป็นสถานที่หรือเอกลักษณ์ของสิ่งก่อสร้างนั้น

ทั้งนี้ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ยังหมายถึง การคงไว้หรือปรับปรุงโครงสร้างของอาคาร และส่วนประกอบของอาคารบางส่วนหรือทั้งหมด เพื่อให้อาคารกลับไปสู่สภาพที่ดีดังเดิม ซึ่งการใช้ประโยชน์ของอาคารสามารถเปลี่ยนกลับไปกลับมา เพราะการใช้งานมีมิติของเวลาเข้ามาเกี่ยวข้อง และใช้วิธีการนี้กับอาคารที่มีคุณค่า หรือเกี่ยวกับวัฒนธรรม เช่น Museums, Art centers, อาคารบ้านเรือน โดยอาจจะตั้งอยู่ที่เดิมหรือย้ายไปที่ใหม่ก็ได้ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย หมายรวมถึงวิธีการดังต่อไปนี้ด้วย

- Remodeling เป็นการปรับเปลี่ยนลักษณะการใช้สอย หรือ Space ของอาคาร

- Modernization การทำให้อาคารทันสมัยขึ้น โดยรักษาโครงสร้างเดิมของอาคารไว้
- Replacement เป็นการสร้างอาคารใหม่ในลักษณะเดิมเพื่อทดแทนอาคารเก่า

(http://www.info.gov.hk/bd/english/documents/code/cmbse_e.pdf, 2002)

จากแนวคิดเรื่องความเป็นสถานที่ ได้กล่าวถึงองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ว่าประกอบไปด้วยองค์ประกอบทางกายภาพ ประโยชน์ใช้สอย กิจกรรมและความหมายนั้น ในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยมีการพิจารณาองค์ประกอบด้านต่างๆ ร่วมกัน

โดย Stella MARIS CASAL (อ้างถึงใน <http://www.international.icomos.org>, 2008) ได้กล่าวถึงหัวใจสำคัญของการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ว่า ในการพิจารณาประโยชน์ใช้สอยใหม่ของอาคารหรือพื้นที่นอกจากจะให้ความสำคัญกับ **มิติทางด้านสถาปัตยกรรม** อันได้แก่ องค์ประกอบอาคาร สภาพ ความมั่นคงแข็งแรง พื้นที่ภายใน ตลอดจน วัสดุอาคาร และเทคนิคการก่อสร้างบางอย่างที่เป็นตัวแทนของยุคสมัย แล้ว ยังต้องคำนึงถึง **มิติทางด้านสังคมวัฒนธรรม** ด้วย นั่นก็คือ “เอกลักษณ์ของสถานที่” ดังได้กล่าวไปแล้วข้างต้นว่าหมายรวมถึง บริบทของที่ตั้ง ความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และมูลเหตุของการเกิดกิจกรรมที่เป็นลักษณะเฉพาะของพื้นที่นั้น เพื่อคงรักษา “ความเป็นสถานที่” นั้นไว้ด้วย

เงื่อนไขสำคัญในการพิจารณาเพื่อปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารหรือพื้นที่ใด สรายุทธ์ ทรัพย์สุข (2551) ได้กล่าวไว้ในกรรณการบรรยายเรื่อง การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ว่าสามารถพิจารณาได้ 2 ลักษณะ คือ

1. พิจารณาสีงก่อสร้างและพื้นที่ว่าเหมาะที่จะปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยเป็นอะไร
2. พิจารณาพื้นที่และสภาพแวดล้อมนั้นว่าต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไร

ดังนั้น ในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยจึงต้องคำนึงถึงทั้งสภาพทางกายภาพและกิจกรรมการใช้งานควบคู่กันไป พร้อมกับการรักษาเอกลักษณ์บางอย่างของโครงสร้างหรือพื้นที่นั้นไว้ด้วย นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยยังสามารถพิจารณาได้จากเกณฑ์ทางด้านกิจกรรมการใช้งานของอาคารสิ่งก่อสร้างซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ลักษณะ ดังนี้

- อาคารไม่มีศักยภาพในการใช้งาน แต่มีกิจกรรมใหม่เกิดขึ้นในพื้นที่ จึงจำเป็นต้องปรับปรุงฟื้นฟูอาคารเพื่อรองรับการใช้งานใหม่
- อาคารเริ่มไม่มีศักยภาพในการใช้งาน แต่มีกิจกรรมเดิมอยู่ในพื้นที่ และจำเป็นต้องใช้งานอาคารอย่างต่อเนื่อง จึงจำเป็นต้องปรับปรุงฟื้นฟูอาคารเพื่อรองรับการใช้งานเดิมให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- อาคารอยู่ในสภาพดี แต่มีกิจกรรมใหม่เกิดขึ้น จำเป็นต้องปรับปรุงฟื้นฟูให้สอดคล้องกับการใช้งานใหม่
- อาคารอยู่ในสภาพดี และมีกิจกรรมการใช้งานเดิมอยู่ จึงไม่จำเป็นต้องปรับเปลี่ยนการใช้งานใหม่ แต่ปรับปรุงในส่วนประกอบปลีกย่อยของอาคาร

(<http://www.ci.mtnview.ca.us/citydepts/cd/ed/face.htm>, 2002)

นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยยังสามารถแบ่งประเภทได้ตามลักษณะของสภาพอาคาร ดังที่ กษิติ สี-มานนทปริญา (2542) ได้กล่าวไว้ ดังนี้

- อาคารเก่า ประโยชน์ใช้สอยใหม่ (Old Building - New Use) เป็นการนำอาคารเก่ามาปรับปรุงเพื่อรองรับการใช้งานใหม่ เป็นวิธีที่นิยมมากในประเทศตะวันตก แต่ยังไม่แพร่หลายในประเทศไทย โดยเฉพาะการนำอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมมาปรับปรุง โดยการเปลี่ยนแปลงอาจเริ่มตั้งแต่เล็กน้อย ไปจนถึงการเปลี่ยนแปลงเกือบทั้งอาคาร ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารต้องมองถึงพื้นฐานและการยอมรับของสังคมนั้นๆด้วย

- อาคารใหม่ ประโยชน์ใช้สอยใหม่ (New Building - New Use) เป็นการปรับเปลี่ยนทางด้านเนื้อที่ ใช้สอยของอาคารให้รองรับการใช้งานรูปแบบใหม่ ทั้งนี้รวมถึงการปรับปรุงด้านประสิทธิภาพการใช้งานของอาคารและรูปร่างภายนอกบางประการ

- อาคารเก่า ประโยชน์ใช้สอยเดิม (Old Building – Same Use) ส่วนใหญ่เป็นอาคารเก่าที่ต้องการการปรับปรุงเนื่องจากการใช้งานของอาคาร ซึ่งทรุดโทรมตามกาลเวลา หรือความเสียหายที่เกิดจากการใช้งานเป็นเวลานาน

- อาคารใหม่ ประโยชน์ใช้สอยเดิม (New Building - Same Use) โดยมากเป็นการปรับปรุงเรื่องส่วนประกอบปลีกย่อยของอาคาร อาจถือว่าการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้งานอาคาร หรือการแก้ไข หรือปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับข้อบังคับทางกฎหมาย ที่มีผลใช้บังคับกับอาคารเก่า แม้ว่าอาคารนั้นจะเป็นอาคารที่สร้างมาเมื่อไม่นานนักก็ตาม

นอกจากนี้ Stella MARIS CASAL (2008) ยังได้กล่าวถึง **เงื่อนไขสำคัญที่ต้องพิจารณาในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย** โดยสรุปเป็นหัวข้อได้ ดังนี้

- ประโยชน์ใช้สอยใหม่ได้มาจากการสร้างโปรแกรมการวิเคราะห์ เพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการใช้งาน โดยคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยหรือกิจกรรมเดิมที่สะท้อนผ่านทางรูปทรงของอาคาร ซึ่งบ่งบอกความเป็นเอกลักษณ์ของสถานที่นั้น และอาจนำมาปรับเปลี่ยนให้รองรับต่อประโยชน์ใช้สอยใหม่ที่ใกล้เคียงกันได้ เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับวิถีชีวิตโดยรอบ นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยใหม่ ควรคำนึงถึงผลประโยชน์ที่สาธารณชนจะได้รับ นอกเหนือไปจากความต้องการส่วนตัวหรือผลประโยชน์ในเชิงธุรกิจ เพื่อให้เกิดการพัฒนาในภาพรวมด้วย

- ในกรณีที่เกิดความต้องการประโยชน์ใช้สอยใหม่ที่แตกต่างจากเดิมอย่างสิ้นเชิง ส่งผลให้ต้องเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากเดิม จะต้องคำนึงถึงการคงรักษาองค์ประกอบบางส่วนที่เป็นลักษณะเด่นของอาคารหรือสถานที่นั้น เพื่อคงรักษาเอกลักษณ์ของสถานที่ (identity of Place) เอาไว้ โดยตัดองค์ประกอบส่วนที่ไม่จำเป็นต่อการใช้งานออกไป ทั้งนี้ หากมีการเพิ่มเติมรายละเอียดหรือองค์ประกอบบางอย่างลงไป เพื่อให้ตอบสนองต่อการใช้งานใหม่ ในการออกแบบควรแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างระหว่างสิ่งเก่า และสิ่งใหม่ที่เพิ่มเติมลงไป ทั้งนี้เพื่อป้องกันการบิดเบือนทางประวัติศาสตร์

- กรณีที่อาคารหรือสิ่งก่อสร้างจัดเป็นมรดกทางสถาปัตยกรรม (Built heritage) การปรับเปลี่ยนควรมุ่งเน้นไปในทิศทางของการอนุรักษ์ (Conservation) และซ่อมแซม (Renovate) อาคารเป็นหลัก ทั้งนี้ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยควรอยู่บนพื้นฐานของการเก็บรักษาส่วนของอาคารที่มีคุณค่าไว้ โดยซ้อนทับมิติของการใช้งานอย่างใหม่ลงไป เพื่อรักษาความมีชีวิตชีวาของอาคารสถานที่นั้นไว้ (keep it alive)

- ให้ความสำคัญกับการดำรงรักษาคุณค่าความเป็นสถานที่ (Place) ความทรงจำ (Memory) และ ความหมาย (Meaning) ของอาคารสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าของพื้นที่นั้นไว้ โดยเฉพาะหัวใจของการใช้สอยที่สะท้อน ผ่านทางรูปทรงอาคาร ตัวอย่างเช่น อาคารโรงงานอุตสาหกรรมเก่าที่มีรูปทรงสะท้อนถึงการใช้งานที่เป็นลักษณะ เฉพาะตัว (Specific function holders) เมื่อมีการยกเลิกการใช้งานลง พื้นที่ภายในอาคารนั้นอาจสามารถ ปรับเปลี่ยนให้รองรับต่อการใช้งานแบบใหม่ได้อย่างน่าสนใจ อีกทั้งยังแฝงไปด้วยความหมายทางประวัติศาสตร์

- ก่อนการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารหรือพื้นที่ ต้องมีการสำรวจสภาพอาคาร เพื่อประเมิน สภาพ ความมั่นคงแข็งแรง วัสดุอาคาร และเทคนิคการก่อสร้าง ตลอดจนคุณค่าในเชิงนามธรรม นั่นก็คือ ความ เป็น“เอกลักษณ์ของสถานที่” อันประกอบจากคุณค่าทางประวัติศาสตร์ สุนทรียภาพ และสังคม อย่างไรก็ตาม ควรจะมีการพิจารณาบริบททางด้านที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม เป็นส่วนประกอบด้วย

- “เอกลักษณ์ของสถานที่” บางอย่างเกิดจากการรักษาความต่อเนื่องทางสังคม เนื่องจากความมี คุณค่าของสถาปัตยกรรมบางอย่าง ต้องอ้างอิงกับมิติทางสังคม ที่ผ่านช่วงเวลา ยุคสมัย จนเกิดเป็น ประวัติศาสตร์ของสถานที่นั้น ได้แก่ ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนกับอาคารสิ่งก่อสร้างในยุคหนึ่ง ที่ส่งผลให้เกิด กิจกรรมต่างๆในเมืองในปัจจุบัน เป็นต้น

- คำนึงถึงการสร้าง “ความมีชีวิตชีวา” ให้กับอาคารและสถานที่ ทั้งนี้ จิตวิญญาณของสถานที่ (spirit of Place) และ อารมณ์ บรรยากาศ (feeling) เป็นองค์ประกอบสำคัญในการสร้างชีวิตชีวาให้กับเมือง

ขณะที่ Richard L. Austin (1988) ยังได้กล่าวไว้ทำนองเดียวกันถึง**สิ่งสำคัญที่ต้องพิจารณาในการ ปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย**ไว้ ดังนี้

- อาคาร หรือสิ่งก่อสร้างที่เหมาะสมกับการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ควรเป็นอาคารที่มีคุณค่า ทางประวัติศาสตร์ ควรต้องเก็บรักษาไว้

- การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ต้องมีความเข้าใจถึงคุณค่าความสำคัญของอาคารอย่างแท้จริง ควรมีการศึกษาการใช้งานใหม่ที่ใกล้เคียงกับการใช้งานเดิม การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารจะล้มเหลว เมื่อไม่สามารถรักษาคุณค่าของอาคารเอาไว้ได้

- พื้นที่ที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะทางกายภาพ สภาพแวดล้อมที่ปรากฏ และบ่งบอกถึงเหตุการณ์ บางอย่างที่เคยเกิดขึ้น ผ่านการรับรู้ของผู้ที่อยู่ในพื้นที่มาก่อน นั่นคือ ความหมายที่แฝงอยู่ในพื้นที่ (meaning) และส่งผ่านสิ่งเหล่านั้นออกมาทางสภาพสังคม วัฒนธรรม กฎระเบียบ และธรรมเนียมปฏิบัติของสังคม ดังนั้น การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยควรให้ความสำคัญกับความหมาย (meaning) ของพื้นที่นั้นด้วย

- บริบทของพื้นที่ หมายรวมถึง ลักษณะทางภูมิสถาปัตยกรรม ระบบการจราจร และการบริการ สาธารณะของพื้นที่ รายละเอียดเหล่านี้จะต้องสอดคล้องและตอบรับกับงานออกแบบและฟังก์ชันการใช้งานเพื่อ เป็นเหตุผลสนับสนุนงานออกแบบที่มีการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยใหม่อย่างเหมาะสม

- งานออกแบบต้องมีการประสานกับบริบทโดยรอบโครงการ ต้องคำนึงถึงผลกระทบของโครงการ ต่อพื้นที่โดยรอบทั้งในแง่ของสภาพแวดล้อมและภูมิทัศน์ ทั้งนี้ ต้องรักษาสสมดุลของสภาพแวดล้อมในระหว่างการทำโครงการให้ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

- ผลสำเร็จของการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอยู่ที่การเคารพต่อบริบทเดิมของอาคารและพื้นที่ตั้งไปพร้อมๆกับการประสานการใช้งานที่ร่วมสมัยเข้าด้วยกัน และควรมีการออกแบบรองรับต่อการใช้งานในอนาคตไว้ด้วย

- ผลตอบแทนที่สาธารณะจะได้รับจากโครงการ เป็นสิ่งสำคัญในการสร้างโปรแกรมพัฒนาพื้นที่ ทั้งนี้ในการเสนอแนวคิดการออกแบบ ไม่ควรคำนึงถึงเฉพาะผลตอบแทนแก่เจ้าของอาคารแต่เพียงอย่างเดียว ควรคำนึงผลประโยชน์ที่สาธารณะชนจะได้รับด้วย

คุณค่าของการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ตามที่ Australian Government: Department of the Environment and Heritage (2004) ได้กล่าวถึง สรุปเป็นหัวข้อได้ดังนี้

1) **คุณค่าด้านสิ่งแวดล้อม** การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยช่วยสร้างสรรคสภาพแวดล้อมที่ดีทางภูมิทัศน์ บ่งบอกถึงความเป็นมา และสร้างเอกลักษณ์ของสถานที่นั้น อีกทั้งยังลดพลังงานและการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ตลอดจนสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ยังลดการเกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่ได้มากกว่าการรื้อสร้างใหม่

2) **คุณค่าด้านสังคม** การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยสร้างผลตอบแทนในระยะยาวให้แก่ชุมชน เป็นการรักษามรดกทางสังคมให้แก่คนรุ่นต่อไป และเป็นแนวทางการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน อีกทั้งยังส่งเสริมการอยู่ร่วมกันแบบพึ่งพาอาศัยกันของอาคารเก่าที่มีคุณค่าร่วมกับสภาพแวดล้อมของยุคปัจจุบัน และสอดคล้องกับวิถีชีวิตในปัจจุบันที่ต้องการลดการใช้พลังงาน และทรัพยากร โดยส่งเสริมให้ใช้ประโยชน์จากอาคารเก่าที่ไม่มีการใช้งานแล้วให้กลับมาใช้งานได้

3) **คุณค่าด้านเศรษฐกิจ** การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ช่วยประหยัดงบประมาณในการก่อสร้างและรื้อถอนอาคารได้เป็นจำนวนมาก รวมถึงการลดการใช้พลังงานในการก่อสร้าง และเป็นการแปลงสินทรัพย์ที่ใช้งานไม่ได้ ให้เกิดการใช้งานได้ เป็นการสร้างผลตอบแทนให้แก่เจ้าของอาคารด้วย

กล่าวโดยสรุปได้ว่า การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยเป็นวิธีการหนึ่งของการฟื้นฟูบูรณะเมือง ให้เกิดประโยชน์จากพื้นที่ที่เคยเสื่อมสภาพและทิ้งร้างกลับมามีชีวิตชีวาด้วยกิจกรรมการใช้งานใหม่ นอกจากนั้นการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยยังให้คุณค่าด้านต่างๆ ทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และเศรษฐกิจ ทั้งนี้ สิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ย่านเมืองเก่าคือ การประสานความเป็นสถานที่นั้น (identity of Place) เข้ากับประโยชน์ใช้สอยใหม่ (new uses) ซึ่งต้องมีการพิจารณาองค์ประกอบทางด้านกายภาพ กิจกรรม และความหมายควบคู่กันไป พร้อมกับเงื่อนไขทางด้านสถาปัตยกรรม ได้แก่ คุณค่าและสภาพอาคาร นอกจากนี้ประโยชน์ใช้สอยใหม่ที่จะซ้อนทับลงบนพื้นที่เมืองเก่าต้องสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้งาน ตลอดจนผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ด้วย

2.1.4 เงื่อนไขทางกายภาพที่ส่งเสริมพลวัตของพื้นที่ว่างสาธารณะ

ตามที่ทราบมาแล้วว่า ปัจจุบันมีพื้นที่พาณิชย์กรรมเก่าริมน้ำหลายแห่งในเขตเมืองชั้นในที่กำลังประสบปัญหาสภาพแวดล้อมโทรม และถูกทิ้งร้างจากการย้ายออกของกิจกรรมการค้า นอกจากจะส่งผลกระทบต่อการลดลงของประชากร และก่อให้เกิดปัญหาอาชญากรรมตามมาแล้ว ยังเป็นอุปสรรคสำคัญของการดำรงรักษา

ลักษณะทางกายภาพอันเป็นเอกลักษณ์ของการค้าส่งและโกดังสินค้าด้วย นับเป็นปัญหาที่ทุกฝ่ายเห็นว่าควรมีการแก้ไข และมีความพยายามที่จะฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ริมน้ำหลายแห่ง ซึ่งมีทั้งที่ประสบความสำเร็จ และล้มเหลว พื้นที่พาณิชย์กรรมเก่าบางแห่งถูกพัฒนาให้มีประโยชน์ใช้สอยที่ต่างไปจากเดิม ภายใต้เงื่อนไขทางกายภาพที่ไม่เหมาะสม จนทำให้กลายเป็นพื้นที่เปลี่ยว ลับตาคน และก่อให้เกิดปัญหาอาชญากรรม หรือพื้นที่บางแห่งถูกพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยของเอกชนราคาแพง ซึ่งไม่เปิดโอกาสให้คนภายนอกเข้าไปใช้งาน จึงเกิดคำถามหลายอย่างตามมา ไม่ว่าจะเป็นเรื่องความเหมาะสมของกิจกรรมการใช้งาน ความคุ้มค่าของการใช้พื้นที่ และแนวทางในการพัฒนาที่เหมาะสม ประกอบกับในการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำของประเทศไทย จากการศึกษายังไม่พบว่ามีการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ริมน้ำ โดยเฉพาะพื้นที่พาณิชย์กรรมเก่าด้วยการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย จึงต้องมีการศึกษาเงื่อนไขของการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่พาณิชย์กรรมเก่าด้วยวิธีการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ตลอดจนศึกษาจากตัวอย่างการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ริมน้ำในประเทศอื่นๆ ดังจะกล่าวถึงในหัวข้อต่อไป

2.1.5 เงื่อนไขทางกายภาพที่ส่งเสริมพลวัตของการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำร่วมสมัย

การฟื้นฟูบูรณะเมืองในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมเก่าให้กลับมามีพลวัต ต้องอาศัยการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมความมีชีวิตชีวาให้กับพื้นที่ พบว่าเงื่อนไขที่ทำให้ พื้นที่พาณิชย์กรรมมีความคึกคักของกิจกรรม ผู้คน ในช่วงเวลาที่หลากหลาย หรือ ความเป็นพื้นที่สาธารณะริมน้ำที่ดี ประกอบไปด้วยคุณลักษณะเชิงพื้นที่ 4 ประการ ได้แก่ ความยืดหยุ่น ความหนาแน่น ความเชื่อมต่อ และคุณภาพของพื้นที่ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ความยืดหยุ่น (flexibility) “พื้นที่พาณิชย์กรรมที่ดี” ต้องมีความหลากหลายของประโยชน์ใช้สอย โดยเฉพาะที่ว่างสาธารณะที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชย์กรรมซึ่งมักจะมีขนาดเล็กและจำนวนน้อย จะต้องสามารถปรับตัวเพื่อให้เกิดศักยภาพของการใช้พื้นที่อย่างสูงที่สุด มีการให้บริการสาธารณูปการแบบผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนตลอด 24 ชั่วโมง (cyclic use) โดยอาศัยองค์ประกอบทางกายภาพแบบชั่วคราว (temporary setting) เช่น การปรับเปลี่ยนลานโล่งหรือทางเดินเท้าเพื่อใช้ประโยชน์ชั่วคราวทางการค้าและการบริการ เช่น เป็นตลาดนัด หรือแผงลอยชั่วคราว

ความหนาแน่น (density) ขนาดและความหนาแน่นของกิจกรรมและกลุ่มคนที่เข้ามาใช้พื้นที่เป็นปัจจัยขั้นต้นที่มีผลต่อความสำเร็จของพื้นที่ว่างสาธารณะในย่านพาณิชย์กรรมหลัก เพราะความหนาแน่นที่สูงจะทำให้เกิดอุปทานคือผู้คนจำนวนมากที่มีศักยภาพต่อการใช้ประโยชน์พื้นที่ ในขณะที่ปัจจัยสำคัญในระดับย่าน และพื้นที่ที่มีผลต่อความมีชีวิตชีวาบนพื้นที่ว่างสาธารณะนั้นคือปริมาณความหนาแน่นของการสัญจรทางเท้าในบริเวณโดยรอบ (Gibberd, 1967: 95)

ความเชื่อมต่อ (connectivity) ทฤษฎีการสัญจรอิสระของฮิลลีเออร์ (Hillier et al., 1993 อ้างในไชศรี ภัคดีสุขเจริญ, 2548) ได้อธิบายความสำคัญของการเชื่อมต่อโครงข่ายทางเดินเท้าว่า พื้นที่รวมกลุ่มของกิจกรรมการค้าและพาณิชย์กรรมนั้นจะเกิดขึ้นได้เมื่อมีการหล่อเลี้ยงด้วยการสัญจรอิสระที่มากกว่าปกติ หากโครงข่ายถนนและพื้นที่สาธารณะมีการประสานเชื่อมต่อกันอย่างทั่วถึงและมีประสิทธิภาพ คนเดินเท้าจะสามารถสัญจรจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งในระบบได้อย่างเสรี ถนนและพื้นที่สาธารณะก็จะมีทั้งกิจกรรมการสัญจรเพื่อผ่านไป

(moving through) และเข้าถึง (moving to) เกิดการไหลเวียนปะปนกันของผู้คนเดินถนนที่มีวัตถุประสงค์หลากหลาย มีจุดมุ่งหมายที่แตกต่าง เอื้อให้เกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างหลากหลาย คึกคัก และมีชีวิตชีวาได้

คุณภาพของพื้นที่ (quality of space) พื้นที่ว่างที่ดีสามารถเปลี่ยนแปลงไปตามวิถีชีวิตและสถานการณ์ทางสังคมของแต่ละพื้นที่ สภาพแวดล้อมและภูมิอากาศที่เหมาะสมถือเป็นปัจจัยที่สำคัญที่จะทำให้ผู้คนเข้ามาใช้งานและใช้ระยะเวลาอยู่ในพื้นที่ได้หลากหลายและยาวนานยิ่งขึ้น นอกจากนี้ พื้นที่ใดที่มีองค์ประกอบทางกายภาพและภูมิทัศน์ที่ดี ก็จะช่วยส่งเสริมให้พื้นที่สาธารณะนั้นดูน่าสนใจและเอื้อให้เกิดการใช้งานพื้นที่ที่ยาวนานขึ้นได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ วิชาญสรวง อติโพธิ (อ้างโดยไชศรี ภักดีสุขเจริญ, 2551) ได้อธิบายคุณภาพของพื้นที่ว่างสาธารณะตัวอย่างไทยไว้ว่า “นอกจากจะต้องเป็นพื้นที่ขนาดเล็กที่มีชั้นมีเชิง หรือเป็นชุดของพื้นที่ที่เชื่อมไหลต่อเนื่องกันแล้ว จะต้องเอื้อให้เกิดการนั่งพักผ่อนคุยกันได้ภายใต้ร่มเงาที่ดี โดยมีน้ำเป็นองค์ประกอบสำคัญของพื้นที่ ทั้งยังต้องมีกิจกรรมการกินหรือมีอาหารและเครื่องดื่มขายที่บริเวณข้างเคียงอีกด้วย”

นอกจากนี้ จากการทบทวนวรรณกรรมยังพบว่า การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ริมน้ำมีเงื่อนไขในการออกแบบและหลักการในการพัฒนา ซึ่งรวบรวมโดย Project for Public Spaces Inc. (2008) ดังนี้

1) คำนึงถึงประโยชน์ที่สาธารณะชนจะได้รับเป็นหลัก เนื่องจากพื้นที่ริมน้ำเป็นพื้นที่สาธารณะ อันดับถัดมา ต้องให้ความสำคัญกับเจ้าของพื้นที่ ซึ่งมีส่วนในพื้นที่นั้น

2) วิสัยทัศน์ของชุมชนกับการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำเป็นเครื่องมือที่จะช่วยให้การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่มีน้ำหนัก

3) การพัฒนาพื้นที่ควรตอบสนองต่อหลายเป้าหมาย คือ พื้นที่ริมน้ำต้องใช้งานได้อย่างอเนกประโยชน์ ต้องคำนึงถึงผลดีหลายๆ ด้านที่จะได้รับจากการพัฒนามากกว่าเป็นพื้นที่โล่งหรือสวนสาธารณะเพียงอย่างเดียว ควรคำนึงถึงความยั่งยืนต่อชุมชน ต่อเศรษฐกิจของพื้นที่ และทำให้เกิดการปฏิสัมพันธ์กันของคนในชุมชน โดยที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่มีส่วนร่วมในการดำเนินการ ทำให้พื้นที่มีการใช้งาน และเกิดกิจกรรมที่หลากหลาย เต็มเต็มต่อความต้องการของคนในพื้นที่ได้

4) การประสานประโยชน์ใช้สอย ให้การพัฒนาพื้นที่ริมน้ำควรเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาพื้นที่เมือง เช่น ทางเดินริมน้ำที่จะเชื่อมต่อไปยังพื้นที่กลางเมืองได้ โดยที่รักษาความต่อเนื่องของการเดินด้วยกิจกรรมที่หลากหลาย เช่น บ้าน ร้านค้า สวนสาธารณะ หรือสถานบันเทิง ตลอดเส้นทางที่จะเชื่อมไปสู่จุดหมายปลายทาง คำนึงถึงการออกแบบที่จะผสมผสานระหว่างพื้นที่สาธารณะ และพื้นที่การค้าของคนในละแวกนั้น การสร้างความต่อเนื่องไปยังพื้นที่ริมน้ำช่วยสนับสนุนการเดินเท้า และการใช้จักรยาน แทนที่จะใช้รถยนต์ส่วนตัว

5) ให้เส้นทางเข้าถึงพื้นที่สาธารณะเกิดประโยชน์สูงสุด เช่น การออกแบบทางเดินไปสู่พื้นที่ริมน้ำที่ตัดกับเส้นทางเดินเท้าในเมือง เพื่อเปิดโอกาสให้เกิดการเข้าถึงพื้นที่ริมน้ำได้โดยสะดวก เป็นการสร้างความต่อเนื่องไปสู่พื้นที่ริมน้ำ และเปิดโอกาสให้คนเข้าไปทำกิจกรรมต่างๆ ริมแม่น้ำ เช่น การให้อาหารปลา การออกกำลังกาย หรือการพักผ่อนริมน้ำ เพื่อสร้างประสบการณ์ให้กับผู้เข้ามาใช้งานในหลายรูปแบบ

6) การพัฒนาพื้นที่ควรสอดคล้องกับวิสัยทัศน์พัฒนาชุมชน โดยให้วิสัยทัศน์นำการพัฒนา และให้การพัฒนาเป็นส่วนหนึ่งที่จะนำไปสู่การพัฒนาชุมชน เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำสร้างให้เกิดความเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ได้อย่างมาก ดังนั้น การพัฒนาต้องเป็นไปตามที่เสียงส่วนใหญ่เห็นชอบ และไม่ก่อให้เกิด

ผลกระทบ หรือกีดขวางเส้นทางเชื่อมต่อพื้นที่เดิม ไม่ทำให้เกิดความต้องการพื้นที่จอดรถมากขึ้น หรือเกิดการพัฒนามิควัฒนประสงค์

7) สนับสนุนให้เกิดการใช้พื้นที่ตลอด 24 ชั่วโมง ทั้งนี้ พื้นที่ที่รื้อน้ำที่ติดตั้งไม่มีที่พักอาศัยรถล้อออกไปในแม่น้ำ เนื่องจากพื้นที่รื้อน้ำเป็นพื้นที่สาธารณะที่มีผู้คนเข้าไปใช้งานตลอดเวลา ควรเป็นพื้นที่สาธารณะที่ยืดหยุ่นสำหรับงานเทศกาล ตลาดนัด การจัดแสดงดนตรี และกิจกรรมต่างๆ เป็นพื้นที่ที่มีพลวัตสูง ส่วนการพัฒนาเป็นเป็นย่านที่อยู่อาศัยของเอกชน ส่งผลกระทบต่อความหลากหลายของกิจกรรมริมน้ำ และทำให้ไม่เกิดการใช้อย่างเต็มที่

8) ให้พื้นที่สาธารณะริมน้ำควรสร้างความเชื่อมต่อไปยังสถานที่ต่างๆ ของเมือง ไม่ควรเป็นเพียงพื้นที่สวนสาธารณะริมน้ำเพียงอย่างเดียวโดยปราศจากการใช้งานอย่างหลากหลาย ควรจะให้คนเข้ามาใช้งานได้ และมีกิจกรรมที่หลากหลายในแต่ละช่วงเวลา และประสานกิจกรรมนั้นเข้ากับบริบทของพื้นที่รื้อน้ำได้

9) การออกแบบ และสร้างโปรแกรม ควรให้ความสำคัญกับพื้นที่สาธารณะสำหรับประชาชน อาคารริมแม่น้ำควรมีการใช้งานที่เป็นสาธารณะประโยชน์ และเอื้ออำนวยต่อการใช้ประโยชน์พื้นที่โดยรอบ ควรมีสัดส่วนของพื้นที่การค้าและพื้นที่สาธารณะอย่างลงตัว ในทางตรงข้าม การสร้างอาคารสูงริมน้ำ โดยเฉพาะอาคารพักอาศัย เป็นการพัฒนาเพื่อรองรับต่อการใช้งานของคนเพียงบางกลุ่ม อีกทั้งยังมีความโดดเด่นไม่เข้ากับสภาพแวดล้อมโดยรอบ

10) การออกแบบพื้นที่รื้อน้ำควรรองรับการสัญจรที่ใช้ความเร็วต่ำ ซึ่งในการเข้าไปใช้พื้นที่ มักจะมีการใช้พาหนะส่วนตัวในการเดินทาง บางครั้งมีการเดินทางมาทางน้ำ การเดินเท้า และปั่นจักรยาน ควรให้ความสำคัญกับการอำนวยความสะดวกในการเดินทาง พื้นที่รื้อน้ำที่ดีหลายแห่งมีการออกแบบทางเดินเท้า และทางจักรยานที่เหมาะสม แทนการสร้างที่จอดรถ เพื่อให้ผู้ที่มาใช้งานได้สูดอากาศบริสุทธิ์ริมน้ำ และทำกิจกรรมอื่นๆอย่างเต็มที่ (ยกเว้นในกรณีพื้นที่นั้นเป็นพื้นที่ธุรกิจการค้าที่มีความสำคัญของย่าน)

11) คำนึงถึงการจัดกิจกรรมในช่วงฤดูกาลต่างๆ ของพื้นที่ ในการออกแบบควรรองรับการใช้งานในช่วงฤดูกาลต่างๆได้ ไม่ว่าจะเป็นฤดูฝน หรือฤดูร้อน ควรมีการสร้างโปรแกรมการใช้พื้นที่รื้อน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการทำกิจกรรมในทุกฤดู เพื่อให้เกิดการใช้งานที่สอดคล้องไปกับสภาพแวดล้อม และเกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่คุ้มค่า ควบคู่ไปกับความสะดวกสบายในการใช้พื้นที่

12) อาคารสำคัญในพื้นที่ควรรองรับต่อการใช้งานหลายรูปแบบ โดยเฉพาะอาคารที่เป็นสัญลักษณ์ของพื้นที่ ควรมีประโยชน์ใช้สอยที่หลากหลาย ตัวอย่างเช่น ศาลาว่าการริมน้ำ ในกรุงสต็อกโฮล์ม ที่ตั้งอยู่ในสวนสาธารณะริมน้ำ เป็นที่ที่คนมารอเรือ และเป็นที่นั่งพักผ่อนของคนจะเดินทางไปลงแม่น้ำ อาคารนี้จึงทำหน้าที่เป็นจุดหมายตาที่ไม่ได้เป็นเพียงสัญลักษณ์ของพื้นที่เท่านั้น แต่มีความหมายพิเศษในแง่ของความเป็น Place เปิดโอกาสให้การใช้พื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นต่อกิจกรรม และแสดงถึงจิตวิญญาณของสถานที่

13) การบริหารจัดการพื้นที่ เป็นสิ่งสำคัญในการบำรุงรักษาพื้นที่รื้อน้ำที่ยั่งยืน จากการใช้งานที่หลากหลาย พื้นที่รื้อน้ำมีส่วนช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจของเมืองได้ นับเป็นเครื่องมือหนึ่งของการพัฒนาพื้นที่ใจกลางเมืองให้ประสบความสำเร็จ โปรแกรมพัฒนาพื้นที่รื้อน้ำที่มีการออกแบบพื้นที่สำหรับแสดงงานศิลปะ หรือแสดงดนตรี ช่วยสร้างความเป็นเอกลักษณ์ให้แก่ชุมชนได้

นอกจากนี้ L. Azeo Torre (1989) ได้กล่าวถึงองค์ประกอบสำคัญในการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำให้ประสบความสำเร็จ ว่าประกอบไปด้วยองค์ประกอบต่อไปนี้

1) เรื่องราว (Theme) เป็นองค์ประกอบที่บอกเล่าเรื่องราวและเพิ่มเสน่ห์ให้กับพื้นที่มากขึ้น ซึ่งองค์ประกอบเหล่านี้ อาจเกิดจากสภาพอากาศ การใช้ที่ดิน รูปแบบสถาปัตยกรรม และการพัฒนาเมือง รวมถึงประวัติศาสตร์ วัฒนธรรมในพื้นที่

2) ภาพลักษณ์ (Image) หรือ เอกลักษณ์ของสถานที่ เป็นองค์ประกอบที่ทำให้พื้นที่มีความเป็นเอกลักษณ์ และจดจำได้

3) สัจจะของพื้นที่ (Authenticity) เกิดจากกิจกรรม และการใช้งานพื้นที่ในอดีต ที่บ่งบอกที่มาของพื้นที่ในปัจจุบัน โดยคำนึงถึงประสบการณ์ที่ผู้ใช้งานจะได้รับจากพื้นที่นั้น

4) ประโยชน์ใช้สอย (Function) ในด้านต่างๆ ดังนี้

- ความสะดวกในการเข้าถึง ระบบการสัญจร ความสะดวกสบาย และปลอดภัยของทางเท้าและพื้นที่จอดรถในโครงการ
- มีพื้นที่เอนกประสงค์รองรับการใช้งานได้อย่างหลากหลาย
- มีพื้นที่สำหรับการรวมกลุ่มทำกิจกรรมร่วมกันของคนในพื้นที่
- สร้างกิจกรรมที่หลากหลายในพื้นที่
- เปิดโอกาสในการทำกิจกรรมต่างๆ ของผู้เข้ามาใช้งาน

5) การตอบสนองต่อความต้องการของสาธารณะชน (Public perception of need; forming a consensus) การมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น และความต้องการของคนในพื้นที่ โดยเฉพาะเจ้าของพื้นที่ เป็นสิ่งสำคัญในการพัฒนาให้ตอบสนองต่อความต้องการใช้งาน

6) งบประมาณ (Financial feasibility) ควรมีการบริหารจัดการงบประมาณในการพัฒนาพื้นที่ให้เหมาะสมและเป็นไปตามแผนนโยบายที่วางไว้

7) ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental approval) ควรมีการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ พยายามลดกระทบที่จะเกิดขึ้นจากโครงการให้มากที่สุด

8) เทคโนโลยีการก่อสร้าง (Construction technology) สำหรับพื้นที่ริมน้ำบางแห่งไม่เอื้ออำนวยต่อการก่อสร้าง ดังนั้นเทคโนโลยีจึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะนำมาช่วยในการออกแบบพัฒนาพื้นที่ได้

9) ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ (Effective management) และการเริ่มต้นทำโครงการ (Beginning the project)

จากเงื่อนไขทางกายภาพ 4 ประการที่ส่งเสริมพลวัตของการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำ ประกอบกับข้อพิจารณาต่างๆ ในการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำ มีส่วนสำคัญอย่างยิ่งในการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมเก่าริมน้ำ ซึ่งมีโครงสร้างทางกายภาพอันเกิดจากการกิจกรรมใช้งานเดิมหลงเหลืออยู่ ทั้งนี้ ต้องมีการพัฒนากายภาพของพื้นที่ให้สอดคล้องตามเงื่อนไขดังกล่าวไปพร้อมๆ กับข้อพิจารณาด้านสถาปัตยกรรม ได้แก่ คุณค่าและสภาพอาคารซึ่งเป็นเงื่อนไขสำคัญในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ตลอดจนมีการศึกษาองค์ประกอบของพื้นที่ในด้านกายภาพ กิจกรรม และความหมาย เพื่อดำรงรักษาความเป็นสถานที่ของย่านพาณิชยกรรมริมน้ำไว้ ทั้งนี้เพื่อให้

เกิดการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่อย่างเหมาะสม ตลอดจนเกิดศูนย์กลางทางกิจกรรมใหม่ที่มีชีวิตชีวาและสอดคล้องกับวิถีชีวิตริมน้ำร่วมสมัย

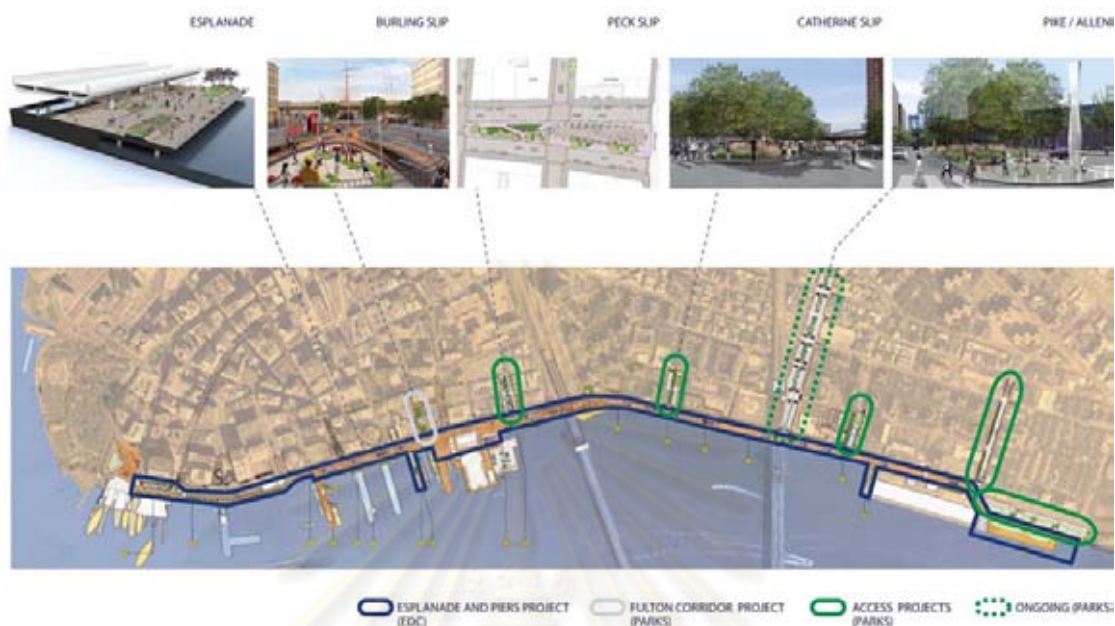
2.2 กรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาและทบทวนวรรณกรรม ยังไม่พบว่ามีกรณีศึกษาที่ปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่บริเวณริมน้ำในประเทศไทย โดยเฉพาะในบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมเก่าประเภทโกดังและคลังสินค้าริมแม่น้ำ แต่ในต่างประเทศพบว่ามีกรณีศึกษาที่ปรับเปลี่ยนพื้นที่ริมน้ำด้วยการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอย่างแพร่หลาย Marcus Binney (1975) กล่าวถึง พื้นที่อุตสาหกรรมเก่าที่ถูกยกเลิกการใช้งานลง ซึ่งมีอยู่มากมายในประเทศแถบตะวันตก และพบว่าพื้นที่เหล่านี้มักตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง ในการขนส่ง เช่น บริเวณริมน้ำ อีกทั้งยังเป็นบริเวณที่มีทัศนียภาพสวยงาม ดังนั้น จึงได้ศึกษาการใช้ประโยชน์จากโครงสร้างอุตสาหกรรมเก่าเหล่านี้ แทนการรื้อทำลาย โดยการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์อย่างมหาศาลและเป็นการพัฒนาพื้นที่ในระดับเมืองได้

การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ริมน้ำ ซึ่งนิยมทำกันอย่างแพร่หลายในต่างประเทศ มีตั้งแต่การปรับเปลี่ยนในระดับอาคารไปจนถึงระดับพื้นที่ ซึ่งบางครั้ง การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยในระดับอาคาร อาจส่งผลต่อความเปลี่ยนแปลงในระดับย่านได้ ดังตัวอย่างของโครงการ The Red Brick Warehouse Yokohama ในประเทศญี่ปุ่นที่ปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยโกดังสินค้าเก่าให้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม และ The Tate Museum ในลอนดอน (ซึ่งจะกล่าวถึงรายละเอียดในหัวข้อต่อไป) ที่เป็นการปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคารเก่าริมน้ำ โดยคำนึงถึงการสร้างความเชื่อมโยงกับพื้นที่เมืองโดยรอบ มีการเปิดพื้นที่สาธารณะให้คนมาทำกิจกรรมในช่วงเวลาต่างๆ เพื่อเพิ่มชีวิตชีวาให้กับพื้นที่ และมีการเก็บรักษาองค์ประกอบของอาคารที่เป็นเอกลักษณ์ไว้ นอกจากนี้พบว่าตัวอย่างการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยในระดับพื้นที่ ที่ประสบความสำเร็จ ได้แก่ โครงการ East river waterfront project ในนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา และโครงการ East bayfront-west precinct เมืองโตรอนโต ประเทศแคนาดา ซึ่งต่างก็เป็นพื้นที่การค้าและท่าเรือเก่าที่ถูกปรับเปลี่ยนการใช้งานให้เป็นพื้นที่การค้าและนันทนาการ ซึ่งช่วยแก้ปัญหาพื้นที่ริมน้ำเสื่อมโทรม และลดการเกิดมลภาวะทางน้ำ อีกทั้งยังสร้างความมีชีวิตชีวาให้แก่เมืองด้วย

อย่างไรก็ตาม พบว่าการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยในพื้นที่ริมน้ำหลายแห่งประสบความสำเร็จเพียงบางส่วน จากหลายสาเหตุ ไม่ว่าจะเป็นความไม่สะดวกด้านการใช้งาน การแก้ปัญหาบางอย่างที่ผิดวัตถุประสงค์ ทำให้ไม่มีผู้เข้าไปใช้งาน กลายเป็นพื้นที่ล้นตาและเกิดอาชญากรรมในที่สุด ดังนั้น การศึกษาจากกรณีศึกษาต่างๆ จึงเป็นส่วนสำคัญในการนำไปปรับใช้ในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ต่อไป

2.2.1 East river waterfront, New York



ภาพที่ 2.1: East riverfront, New York (ที่มา: NYC Department of City Planning, 2004)

ย่าน East river waterfront เป็นย่านการค้า และท่าเรือเก่า ที่เกิดขึ้นเมื่อประมาณ 350 ปีที่แล้ว เป็นย่านประวัติศาสตร์ ที่เมือง New York เริ่มพัฒนาขึ้นจากพื้นที่บริเวณนั้น ในปี 1613 ชาวดัตช์มาตั้งถิ่นฐาน บริเวณเกาะแมนฮัตตัน และเริ่มขยายกิจการการค้าและขนส่งทางน้ำครอบคลุมพื้นที่โดยรอบ หลังจากนั้น ย่านนี้กลายเป็นย่านตลาดการค้าอาหารทะเลที่ขึ้นชื่อ ปัจจุบัน ย่านนี้ถูกยกเลิกการใช้งานเนื่องจากการค้าและการขนส่งย้ายออกไปใช้พื้นที่อื่น ประกอบกับวิสัยทัศน์ในการพัฒนาเมืองต้องการพัฒนา (Redevelop) และฟื้นฟูเมือง (Urban renewal) ดังนั้นพื้นที่ย่าน East river waterfront (Lower Manhattan) จึงเป็นพื้นที่หลักของการพัฒนา โดยใช้เวลากว่า 45 ปีในการทำแผนแม่บท

หลังจากการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ย่าน East river waterfront ถูกกำหนดให้พัฒนาเป็นพื้นที่สาธารณะ สำหรับการนั่งพักผ่อนริมน้ำ โดยทำหน้าที่เป็นพื้นที่เชื่อมต่อไปยังส่วนต่างๆ ในเมืองด้วย ทั้งนี้มีแนวคิดในการออกแบบมาจากแผนนโยบายหลักในการพัฒนาพื้นที่มี 3 ประเด็นคือ 1.เชื่อมต่อพื้นที่ Lower Manhattan กับพื้นที่โดยรอบ 2.สร้างความเป็นย่านให้เกิดขึ้นในพื้นที่ 3.สร้างพื้นที่สาธารณะในระดับเมือง โดยมีการแบ่งเฟสในการพัฒนาพื้นที่เป็นหลายส่วน และมีการวิเคราะห์พื้นที่ในลักษณะของการซ้อนชั้นแผนที่ มีการแบ่งประเด็นในการวิเคราะห์ ดังนี้

1) สภาพปัจจุบันของพื้นที่ (Existing conditions) พิจารณาเรื่อง ระบบการสัญจรและการเชื่อมต่อ สิ่งอำนวยความสะดวก การใช้ประโยชน์พื้นที่ ลักษณะของพื้นที่ริมน้ำ และระบบนิเวศของพื้นที่

2) ความต้องการ และโอกาสในการพัฒนา (Needs and Opportunities) พิจารณาถึงกิจกรรม การใช้ประโยชน์ที่เป็นไปได้ ในลักษณะของการใช้แผนที่ (Activities map) โดยมีการสร้างฐานข้อมูลในเชิงแผนที่ และ graphic อย่างง่าย

2.2.2 East bayfront-west precinct, Toronto



ภาพที่ 2.2: East bayfront-west precinct, Toronto (ที่มา: transit@waterfrontoronto.ca, 2008)

East Bayfront เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมเก่า และมีท่าเรือสำหรับการขนส่ง ต่อมาเมื่อเมืองมีการขยายตัว พื้นที่นี้กลายเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมที่เสื่อมสภาพ และก่อให้เกิดมลภาวะ จึงมีโครงการปรับปรุงพื้นที่ที่ริมนี้แห่งนี้ โดยในการสร้างโปรแกรมพัฒนาพื้นที่ได้มีการจัด workshop ขึ้น โดยเชิญตัวแทนของทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นที่ปรึกษาโครงการ เจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียมาร่วมแสดงความคิดเห็นและออกแบบร่วมกับนักวางผัง และสถาปนิก

หลังจากการฟื้นฟูบูรณะ East Bayfront ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่นันทนาการ ร้านค้า สำนักงาน และสวนสาธารณะ สำหรับแนวความคิดในการออกแบบ เนื่องจากย่านนี้เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมเก่า มีการตรวจสอบหลักฐานทางโบราณคดี พบว่ามีพื้นที่ 6 แห่งที่มีหลักฐานทางประวัติศาสตร์หลงเหลืออยู่ ได้แก่ โครงสร้างอุตสาหกรรม รางรถไฟ และท่าจอดเรือ ซึ่งมีการศึกษาพื้นที่ใน 2 ประเด็นหลัก คือ ลักษณะทางกายภาพที่มีลักษณะเฉพาะ และอาคารสิ่งก่อสร้างที่มีลักษณะสะท้อนกิจกรรมอุตสาหกรรมในยุคนั้น ทั้งนี้ ในการพัฒนาพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ได้มีการนำกลับมาใช้ใหม่ (Re-use) โดยการปรับเปลี่ยนจากย่านอุตสาหกรรมเก่า เป็นย่านที่มีการใช้งานอย่างผสมผสาน ได้แก่ ย่านสำนักงาน ร้านค้า พื้นที่สาธารณะเพื่อการนันทนาการ เป็นต้น โดยการออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมให้สอดคล้องกับสิ่งก่อสร้างที่เป็นซากอุตสาหกรรม และท่าเรือเก่า มีทางเดินเท้าเพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ที่ริมนี้ไปยังสำคัญในเมือง เพื่อเปิดโอกาสให้คนเข้ามาใช้พื้นที่มากขึ้น และทำอุโมงค์ลอดบริเวณที่มีโครงสร้างเก่า เพื่อเก็บรักษาหลักฐานทางประวัติศาสตร์ไว้ และออกแบบพื้นที่โดยให้โครงสร้างเก่า เช่น รางรถไฟ ท่าเรือ เป็นส่วนหนึ่งของภูมิสถาปัตยกรรม มีการควบคุมความสูงอาคารใหม่ในพื้นที่ และเปิดพื้นที่สาธารณะบริเวณริมนี้ให้เป็นพื้นที่นันทนาการ และเชื่อมต่อด้วยระบบขนส่งสาธารณะ และการสัญจรความเร็วต่ำ มีการออกแบบพื้นที่สาธารณะที่ยืดหยุ่นต่อการทำกิจกรรมต่างๆ เพื่อสร้างควมมีชีวิตชีวาให้กับเมือง

2.2.3 The Red Brick Warehouse (Akarenga), Yokohama



ภาพที่ 2.3: The Red Brick Warehouse Yokohama (ที่มา: www.takenaka.co.jp/.../aut/gifs/akarenga2)

The Red Brick Warehouse Yokohama เป็นโกดังสินค้าที่สร้างขึ้นระหว่างปี 1911-1913 เพื่อใช้งาน เป็นโกดังเก็บสินค้าที่ขนส่งมาทางเรือ นับเป็นสัญลักษณ์ของการพัฒนาเมืองโยโกฮามาในยุคนั้น เป็นอาคารที่มีประวัติศาสตร์ยาวนานตั้งแต่ครั้งเหตุการณ์แผ่นดินไหวในยุคน Kanto และผ่านช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 มาจนกระทั่งกลับมาใช้งานตามเดิมอีกครั้งหนึ่ง ต่อมาในปี 1944 มีการบูรณปฏิสังขรณ์อาคารขึ้น และปรับเปลี่ยนการใช้งานภายในอาคารใหม่ให้เป็นอาคารเอนกประสงค์ ร้านค้า ร้านอาหาร และห้องแสดงงานศิลปะ

หลังจากการฟื้นฟูบูรณะ The Red Brick Warehouse ถูกปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยเป็นอาคารเอนกประสงค์สำหรับแสดงสินค้า และงานศิลปะ แนวคิดในการออกแบบ คือ การปรับปรุงฟื้นฟูให้อาคาร และพื้นที่โดยรอบกลับมามีชีวิตชีวาขึ้น ภายใต้กรอบของการอนุรักษ์คุณค่าในเชิงวัฒนธรรม โดยรักษาสภาพดั้งเดิมของอาคารภายนอกไว้ให้มากที่สุด ส่วนภายในอาคารมีการปรับเปลี่ยนให้ตอบรับกับการใช้งานแบบใหม่ รวมถึงการเสริมโครงสร้างอาคารให้รับแรงจากแผ่นดินไหวได้ และปรับปรุงฟื้นฟูอาคารให้เข้ากับมาตรฐานการใช้งานในยุคปัจจุบัน โดยที่ยังคงรักษาบรรยากาศของยุคนั้นไว้ด้วยลักษณะโครงสร้างอาคารเดิม และมีการเปิดพื้นที่โล่งระหว่างอาคารภายนอกให้เป็นพื้นที่เอนกประสงค์สำหรับจัดงานในเทศกาลต่างๆ เป็นความพยายามที่จะเพิ่มชีวิตชีวาให้กับอาคารเก่าที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ซึ่งตั้งอยู่ท่ามกลางย่านการค้า และที่พักอาศัยสมัยใหม่ ซึ่งการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โดยการนำกลับมาใช้งานแบบใหม่ไม่เคยมีมาก่อนในธรรมเนียมปฏิบัติของญี่ปุ่น เพิ่งจะเกิดขึ้นในยุคที่เศรษฐกิจเฟื่องฟู ในปี 1970 ทำให้หลายเมืองที่เป็นเมืองประวัติศาสตร์ถูกพัฒนาใหม่อาคารเก่าที่มีคุณค่าถูกทำลายลง และสร้างอาคารสูงที่มีประโยชน์ใช้สอยมากกว่ามาแทน แนวคิดในการพัฒนาพื้นที่ในยุคนั้น คือ การรื้อและสร้างใหม่ บริเวณรอบๆ ย่านนั้นจึงเต็มไปด้วยอาคารขนาดใหญ่ที่เป็นร้านค้า ร้านอาหาร สำนักงาน และศูนย์การค้า รวมถึงย่านที่พักอาศัยใหม่ที่เพิ่งสร้างเสร็จ แต่โครงการ The Red Brick Warehouse ได้สร้างความแตกต่าง คือมีแนวคิดในการรักษาสมดุลระหว่างอดีต และปัจจุบันของพื้นที่ไว้ ซึ่งนับเป็นจุดเปลี่ยนของงานอนุรักษ์ในประเทศญี่ปุ่น โดยมีหลักการที่เป็นตัวอย่างคือ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร โดยรักษาสภาพดั้งเดิมของอาคารภายนอกไว้ ส่วนภายในมีการปรับเปลี่ยนให้ตอบรับกับการใช้งานแบบใหม่ ตลอดจนสอดคล้องกับการใช้ที่ประโยชน์ดินในย่าน

2.2.4 The Tate Museum, London



ภาพที่ 2.4: The Tate museum, London (ที่มา: Courtesy the Pritzker Prize)

เดิมพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำ Thames ทางทิศใต้เป็นที่ตั้งของ Plant น้ำมันเก่า (the oil-fire Bankside Power Plant) สีนํ้าตาลขนาดใหญ่ ที่ถูกทิ้งร้างมาเป็นเวลานาน Plant น้ำมันนี้ได้รับการออกแบบในปี 1947 โดย Sir Giles Gilbert Scott และถูกยกเลิกการใช้งานในปี 1981 ต่อมา มีการจัดประกวดแบบเพื่อปรับปรุงพื้นที่นี้ สถาปนิก Laureates Herzog และ de Meuron ชนะการประกวดแบบครั้งนี้ โดยเสนอให้ปรับปรุงเป็นพิพิธภัณฑ์แสดงงานศิลปะ หรือ The Tate Museum และได้รับรางวัล Pritzker Prize ในปี 2001

แนวคิดในการออกแบบ คือ การเก็บโครงสร้างเดิมของอาคารที่มีความโดดเด่นไว้ เป็นหอคอยของกังหัน ซึ่งสูง 500 ฟุตไว้ เพื่อใช้เป็นทางเข้าหลักของพิพิธภัณฑ์ โดยใช้วัสดุผนังอาคารเป็นโถงสีเทาอมน้ำตาล กับเหล็กพ่นสีดำ และใช้หลังคากระจกเพื่อให้แสงธรรมชาติสอดเข้ามาอบพื้นที่แสดงงานศิลปะภายในอาคารด้วย ซึ่งคณะกรรมการตัดสินแบบเห็นว่า space ที่มีเส้นทึบเช่นนี้จะไม่มีทางเกิดในอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ สถาปนิกได้ออกแบบยอมรับในบริบทของพื้นที่ตั้งและลักษณะอันใหญ่โต ที่บั้นต้นของอาคารเดิมแทนที่จะทำลายมันลง และนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์แบบใหม่ พื้นที่ภายในอาคาร ประกอบด้วย ร้านหนังสือ และห้องแสดงงานศิลปะจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีร้านขายเครื่องดื่ม ร้านค้า และห้องประชุม อยู่ชั้นบนของอาคาร ตกแต่งด้วยผนังกระจก เพื่อให้มองเห็นทัศนียภาพของแม่น้ำ Thames

ในการปรับปรุงอาคารทั่วไปที่ใช้โครงสร้างอาคารเก่าบางครั้งใช้งบประมาณสูงกว่าการสร้างอาคารขึ้นใหม่ และอาจต้องมีการซ่อมแซมโครงสร้างเก่าให้แข็งแรง ในการรีโนเวทหรือเปลี่ยนแปลงส่วนของอาคารภายในเช่นผนัง บางครั้งเป็นเรื่องที่ยาก เนื่องจากอาจเป็นส่วนสำคัญที่รับแรง และต้องมีการปรับโครงสร้างอาคารให้เป็นไปตามมาตรฐานของระบบป้องกันอัคคีภัย และมาตรฐานการออกแบบสำหรับผู้พิการ ในการก่อสร้างประมาณ 20% ของงบประมาณถูกใช้ไปในการรีโนเวทวัสดุอาคารเก่าที่เสื่อมสภาพ และอาจก่อให้เกิดอันตรายแก่ผู้ใช้งานต่อไปได้ เนื่องจากอาคารยุคก่อนไม่ได้มีการออกแบบเพื่อการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน และไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมมากนัก

The Tate Museum ได้รับการยกย่องว่าเป็นอาคารที่ไม่เพียงแต่ออกแบบมาเพื่องานศิลปะเท่านั้น แต่แสง-เงาที่เกิดในอาคารก็เป็นงานศิลปะชิ้นหนึ่งด้วย คุณภาพแสงภายในอาคารนั้นเทียบเท่ากับแสงในโบสถ์ วิหาร

ซึ่งนับว่าเหมาะสำหรับการแสดงงานศิลปะ สถาปนิกมีแนวคิดว่าการออกแบบไม่ควรเริ่มต้นจากศูนย์ การผสมผสานสิ่งใหม่กับสิ่งเดิมที่มีอยู่เป็นความท้าทาย เพื่อให้เกิดสถาปัตยกรรมร่วมสมัยของศตวรรษที่ 21

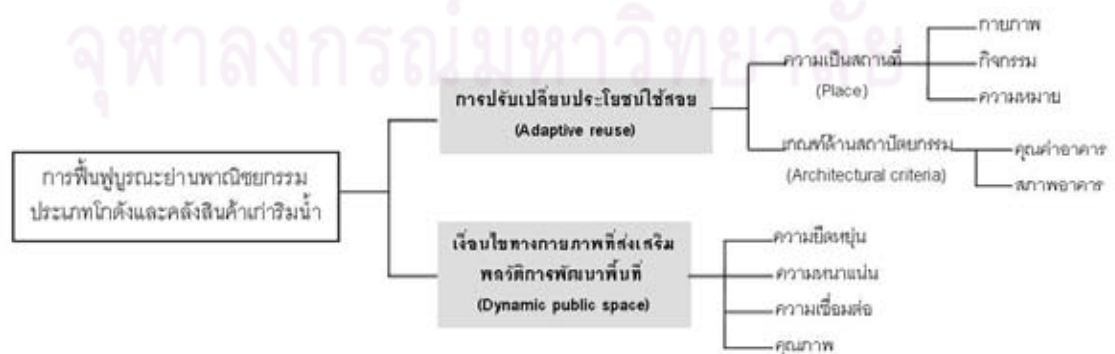
หลักการที่เป็นตัวอย่าง คือ ตัวอย่างของการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารที่เก็บรักษาเฉพาะบางส่วนของโครงสร้างอาคารที่มีความสำคัญไว้

2.3 สรุปการทบทวนวรรณกรรมและกรอบแนวคิดการศึกษา

จากการทบทวนแนวคิดทฤษฎี พบว่ามีแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมเก่าริมน้ำประเทภโกดังและคลังสินค้า ประกอบไปด้วย 2 แนวคิดหลัก ได้แก่ แนวคิดเรื่องการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย และเงื่อนไขทางกายภาพที่ส่งเสริมพลวัตของการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำร่วมสมัย โดยแต่ละแนวคิดมีหลักการสำคัญดังนี้

แนวคิดเรื่องการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย คือ กระบวนการปรับเปลี่ยนสิ่งก่อสร้างเก่า เพื่อการใช้งานใหม่ ภายใต้เงื่อนไขของการดำรงรักษาเอกลักษณ์ของสิ่งก่อสร้าง ที่แสดงถึงความเป็นสถานที่ของพื้นที่นั้น ซึ่งเกี่ยวข้องกับแนวคิดเรื่อง**ความเป็นสถานที่ (Place)** ซึ่งประกอบไปด้วย ลักษณะกายภาพ กิจกรรมหรือประโยชน์ใช้สอย และความหมาย ทั้งนี้ ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ หมายถึง ทุกสิ่งที่เป็นองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ โดยทฤษฎีหนึ่งที่กล่าวถึงองค์ประกอบทางกายภาพที่ทำให้ “พื้นที่” เกิดจินตภาพที่เด่นชัดและถูกจดจำเป็น “สถานที่” คือ **ทฤษฎีจินตภาพของเมือง (The Image of The City)** กล่าวถึงจินตภาพของเมืองที่ด้นั้นเกิดจากองค์ประกอบพื้นฐานทางกายภาพ 5 ประเภท คือ ทางสัญจร ขอบเขต ย่าน จุดรวม และจุดหมายตา นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยยังมี**ข้อพิจารณาด้านสถาปัตยกรรม (Architectural criteria)** ได้แก่ คุณค่าทางสถาปัตยกรรม และสภาพความมั่นคงแข็งแรงของอาคารด้วย

เงื่อนไขทางกายภาพที่ส่งเสริมพลวัตของการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำร่วมสมัย ได้กล่าวถึงคุณสมบัติสำคัญของพื้นที่ 4 ประการ อันจะทำให้พื้นที่มีความคึกคักด้วยกิจกรรม ผู้คน ในช่วงเวลาที่หลากหลาย หรือความเป็นพื้นที่สาธารณะริมน้ำที่ดี ได้แก่ ความยืดหยุ่นของการใช้พื้นที่ ความหนาแน่นของกิจกรรม ความเชื่อมต่อ และคุณภาพของพื้นที่ ซึ่งจะนำไปสู่การกำหนดเงื่อนไขการออกแบบต่อไป



แผนภูมิ 2.1 กรอบแนวคิดการศึกษา (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

ในการวิจัย “การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่พาณิชยกรรมเก่าและโกดังสินค้าย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร” มีระเบียบวิธีวิจัยที่แบ่งหัวข้อได้ดังนี้

- 1) การออกแบบงานวิจัย
- 2) การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3) การวิเคราะห์ข้อมูล
- 4) การเสนอแนะการวางผังและออกแบบทางกายภาพของพื้นที่

3.1 การออกแบบงานวิจัย

จากการศึกษาแนวคิดทฤษฎีต่างๆ ในบทที่ 2 นำไปสู่การกำหนดกรอบแนวคิดในการศึกษา โดยใช้แนวคิดและเงื่อนไขของการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่พาณิชยกรรมริมน้ำ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย และแนวคิดเรื่องเอกลักษณ์ความเป็นสถานที่ มาแก้ปัญหาความเสื่อมสภาพของพื้นที่และนำไปเป็นแนวทางในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่พาณิชยกรรมเก่าริมน้ำต่อไป ทั้งนี้ มีการออกแบบงานวิจัย ดังนี้

ศึกษาและสำรวจลักษณะย่านทรงวาดตามองค์ประกอบความเป็นสถานที่ ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพ กิจกรรม และความหมาย พร้อมทั้งวิเคราะห์ความเป็นสถานที่ย่านทรงวาดว่าประกอบไปด้วยองค์ประกอบใดบ้าง ตลอดจนวิเคราะห์ความเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมของย่านทรงวาดตามเงื่อนไขของการเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมที่มีความคึกคัก 4 ประการ คือ ความยืดหยุ่น ความหนาแน่น ความเชื่อมต่อ และคุณภาพของพื้นที่ เพื่อทราบประเด็นปัญหาและสาเหตุของความเสื่อมของพื้นที่พาณิชยกรรมริมน้ำย่านทรงวาด และศึกษาความเป็นไปได้ของการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยองค์ประกอบต่างๆ ในพื้นที่ย่านทรงวาด พร้อมทั้งกำหนดระดับและวิธีการที่เหมาะสมในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยของแต่ละองค์ประกอบ โดยวิเคราะห์จากผลการสำรวจด้านสภาพความมั่นคงแข็งแรง คุณค่าทางสถาปัตยกรรม และองค์ประกอบความเป็นสถานที่ของย่านพร้อมทั้ง ศึกษาความเป็นไปได้ของประโยชน์ใช้สอยใหม่ ภายใต้เงื่อนไขของกรอบทางกฎหมาย กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน แผนนโยบายจากทางภาครัฐ รวมถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนและความคุ้มทุน เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยใหม่ที่เหมาะสมของย่านทรงวาด ก่อนที่จะเข้าสู่กระบวนการสร้างโปรแกรมพัฒนาพื้นที่และการออกแบบผังทางกายภาพต่อไป

3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

จากกรอบแนวคิดเรื่ององค์ประกอบความเป็นสถานที่ อันประกอบไปด้วย ลักษณะทางกายภาพ กิจกรรม และความหมาย อันเป็นสิ่งสะท้อนให้เห็นถึงความเป็นสถานที่นั้น จึงได้นำมาเป็นแนวทางในการเก็บรวบรวมข้อมูล ทั้งนี้ การเก็บรวบรวมข้อมูล แบ่งออกเป็น การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ ดังนี้

3.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ

จากการสำรวจภาคสนาม โดยใช้วิธีการสังเกตการณ์ สัมภาษณ์ และสอบถาม ตามหัวข้อการศึกษาเรื่องความเป็นเอกลักษณ์ของสถานที่จากองค์ประกอบหลักของความเป็นสถานที่ ดังนี้

1) ลักษณะทางกายภาพ แบ่งเป็น 2 ระดับคือ

- ระดับอาคาร ได้แก่ องค์ประกอบอาคาร อิทธิพลทางสถาปัตยกรรม การประดับตกแต่งอาคาร วัสดุและศิลปะเทคนิค ตลอดจนสภาพความมั่นคงแข็งแรง

- ระดับย่าน ได้แก่ ลักษณะเนื้อเมือง ระบบการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่ ตลอดจนองค์ประกอบทางจินตภาพของเมือง

2) ลักษณะกิจกรรม แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

- กิจกรรมในชีวิตประจำวัน ได้แก่ กิจกรรมทางสังคม และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

- กิจกรรมงานประเพณี

3) ความหมายของพื้นที่

- ความเป็นมาและความสำคัญของย่านทรงวาด จากการสอบถามคนในพื้นที่

3.2.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ

เก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารอ้างอิงเกี่ยวกับนโยบาย มาตรการ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยศึกษาจากแผน และนโยบายการพัฒนาพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร แบ่งข้อมูลออกเป็น 3 ประเภท คือ

1) ข้อมูลทางด้านประวัติศาสตร์ และความเป็นมาของพื้นที่

ได้แก่ ความเป็นมาและความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของย่านทรงวาด และเขตสัมพันธวงศ์

2) ข้อมูลทางสถิติ และเอกสารอ้างอิง

ทางด้านลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของย่าน ข้อมูลด้านกรรมสิทธิ์ที่ดิน สถิติประชากรและแนวโน้มการลงทุนของย่าน กฎหมายข้อบังคับ แผนนโยบายการพัฒนาเมืองที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

3) แผนที่ และภาพถ่ายทางอากาศ

จากหน่วยงานราชการ ตั้งแต่ปีพ.ศ.2495 พ.ศ.2523 พ.ศ.2544 และปีพ.ศ.2551 เพื่อนำมาศึกษาความเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.3.1 การวิเคราะห์เอกลักษณ์ความเป็นสถานที่ของย่านทรงวาด จากองค์ประกอบต่อไปนี้

- องค์ประกอบทางกายภาพของย่านทรงวาดในสองระดับคือ ระดับย่านและระดับอาคาร

- องค์ประกอบด้านกิจกรรม แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ กิจกรรมในชีวิตประจำวัน และกิจกรรมงานประเพณี

- องค์ประกอบด้านความหมายของพื้นที่

3.3.2 การวิเคราะห์สภาพและลักษณะทางสถาปัตยกรรม

วิเคราะห์สภาพอาคารและคุณค่าทางสถาปัตยกรรมจากข้อมูลการสำรวจอาคารทุกหลังในย่าน ด้านการประดับตกแต่งอาคาร ลักษณะอิทธิพลทางสถาปัตยกรรม เพื่อนำไปสร้างเกณฑ์การประเมินศักยภาพอาคารในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย

3.3.3 การวิเคราะห์ตามเงื่อนไขทางกายภาพของการส่งเสริมพลวัตในพื้นที่ว่างสาธารณะ

วิเคราะห์ลักษณะของย่านพาณิชยกรรมริมถนนทรงวาด ตามเงื่อนไข 4 ประการของการส่งเสริมพลวัตในพื้นที่สาธารณะ ได้แก่ ความยืดหยุ่น ความหนาแน่น ความเชื่อมต่อ และคุณภาพพื้นที่ เพื่อทราบประเด็นปัญหาและข้อจำกัดของพื้นที่

3.4 การเสนอแนะการวางผังและออกแบบทางกายภาพของพื้นที่

จากการวิเคราะห์ข้อมูลในข้างต้น นำมาสู่การเสนอแนะการออกแบบวางผังทางกายภาพของพื้นที่ โดยกำหนดถึงบทบาทของพื้นที่และกิจกรรมการใช้พื้นที่ในอนาคต ตลอดจนแนวความคิดในการออกแบบและการวางผังทางกายภาพตามเกณฑ์มาตรฐานทางด้านการออกแบบชุมชนเมือง ให้ตอบโจทย์และแก้ปัญหาตรงตามกรอบแนวคิดที่ตั้งไว้เบื้องต้น เพื่อให้ย่านทรงวาดกลับมามีความคึกคักของกิจกรรมการใช้งาน มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ และตอบสนองต่อประโยชน์ใช้สอยอย่างร่วมสมัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

การศึกษาข้อมูลพื้นฐานของย่านทรงวาด

ในการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาดจำเป็นต้องมีการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของย่าน ทั้งในด้านประวัติศาสตร์ กายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ตลอดจนกฎหมายมาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ได้แบ่งหัวข้อการศึกษาได้ ดังนี้

4.1 ข้อมูลด้านประวัติศาสตร์

- ยุคเริ่มต้น: เริ่มก่อตั้งกิจกรรมการค้าและท่าเรือ
- ยุครุ่งเรือง: การค้าที่อาศัยระบบคมนาคมทางน้ำเป็นหลัก
- ยุคเสื่อมสภาพ: หลังจากการพัฒนาระบบขนส่งทางบก

4.2 ข้อมูลด้านกายภาพ

- ที่ตั้ง อาณาเขต และสภาพทั่วไป
- ระบบโครงข่ายการสัญจร
- การใช้ประโยชน์ที่ดิน
- การใช้ประโยชน์อาคาร
- ระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการ
- ลักษณะทั่วไปของอาคารในพื้นที่

4.3 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม

- ชุมชนและประชากร
- กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม
- การถือครองกรรมสิทธิ์ในพื้นที่

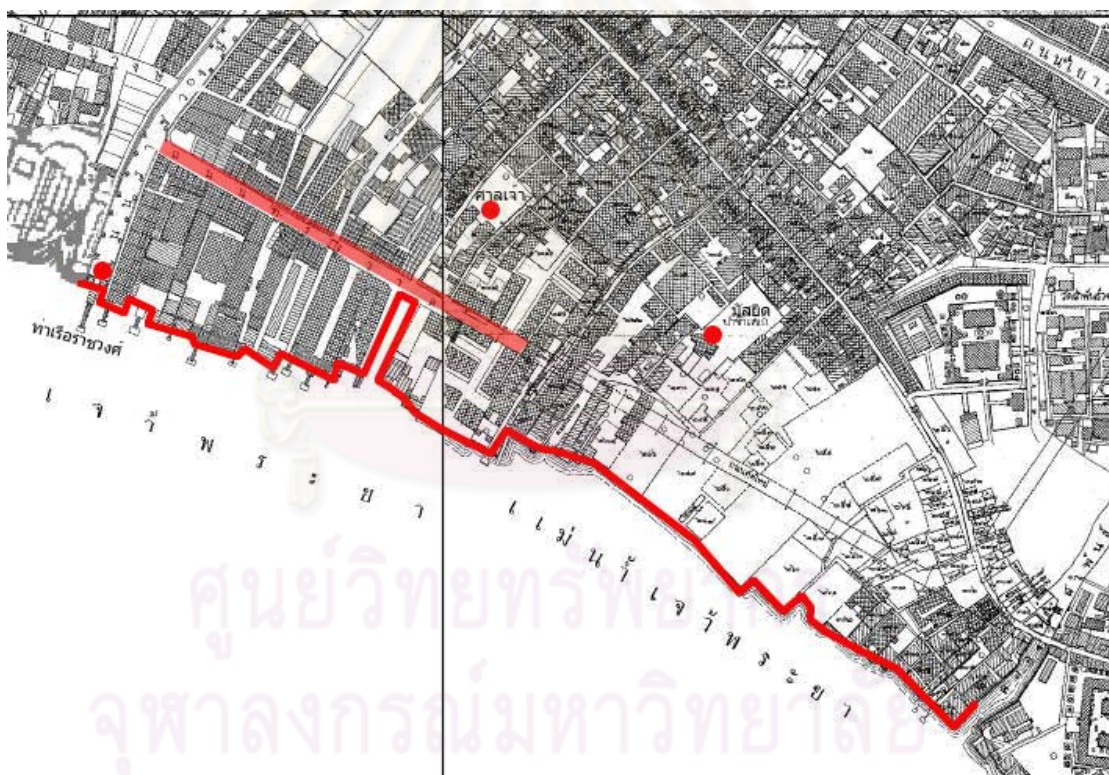
4.4 กฎหมาย มาตรการ และนโยบายที่เกี่ยวข้อง

- ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
- มาตรการต่างๆด้านผังเมือง
- กฎหมายควบคุมอาคาร
- ระเบียบปฏิบัติกรุงเทพมหานคร

4.5 สรุปท้ายบท

4.1 ข้อมูลด้านประวัติศาสตร์

ยุคเริ่มต้น ในปีพ.ศ.2398 หลังจากการลงนามในสนธิสัญญาบาวริง ทำให้ไทยต้องเปิดประเทศค้าขายกับชาติตะวันตก มีการก่อตั้งท่าน้ำราชวงศ์ขึ้นเป็นประตูติดต่อค้าขายกับต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับชาติตะวันตก ถนนทรงวาดเป็นถนนที่ตัดขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 ในช่วงปี พ.ศ. 2499-2450 พร้อมๆ กับการตัดถนนหลายสายได้แก่ ถนนอนุวงศ์ ถนนเยาวราช และทรงวาด ด้วยเหตุผลสองประการคือ เพื่อขยายพื้นที่การค้าของชาวจีนในย่านสำเพ็ง จึงได้การตัดถนนเพื่อรองรับการขนส่งสินค้าทางบกด้วยรถม้าซึ่งได้รับอิทธิพลมาจากชาติตะวันตก เหตุผลอีกประการหนึ่งคือ เพื่อแก้ปัญหาเพลิงไหม้ที่เกิดขึ้นบ่อยครั้งในย่านสำเพ็ง ในการตัดถนนช่วงแรกตัดถึงเพียงบริเวณปลายถนนเยาวราชมีมีการก่อตั้งท่าเรือและโกดังสินค้าไปตามแนวถนนทางทิศเหนือ (ภาพ 4.1) มีการวางแนวอาคารตั้งฉากกับแม่น้ำ สลับกับเส้นทางลำเลียงสินค้าจากท่าเทียบเรือที่อยู่ริมฝั่งแม่น้ำ ส่วนพื้นที่ด้านทิศใต้ยังไม่มีการตัดถนนไปถึง บริเวณมัสยิดหลวงโกษาไม่ปรากฏว่ามีอาคารอยู่ มีเพียงพื้นที่ว่าง และสุสาน เนื่องจากความเจริญที่เกิดจากการตัดถนนยังไม่เข้าไปถึง



ภาพที่ 4.1 ย่านทรงวาด ปีพ.ศ.2450 (ที่มา คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2551)

ยุครุ่งเรือง ย่านทรงวาดมีความเจริญรุ่งเรืองสูงสุดหลังจากการตัดถนนด้านทิศตะวันออกแล้วเสร็จ อาคารริมน้ำในย่านทรงวาดเป็นโกดังสำหรับเก็บสินค้าประเภทข้าว พริกไทย เครื่องเทศ น้ำตาล น้ำมันมะพร้าว และสินค้าพื้นเมืองอีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นสินค้าส่งออกสำคัญไปยังต่างประเทศ ที่เพิ่มจำนวนอย่างรวดเร็ว พิษผลทางการเมืองกระทบทั่วประเทศถูกล่าเหยียดและขนส่งมาทางน้ำเข้าสู่คลังสินค้าดังกล่าว เพื่อเตรียมขนถ่ายไปสู่

ตลาดต่างประเทศ ย่านทรงวาดกลายเป็นย่านการค้าส่งพืชผลทางการเกษตรในระดับภูมิภาคในที่สุด (ภาพที่ 4.1) จากแผนที่จะเห็นว่าอาคารส่วนใหญ่วางตัวในแนวยาวตั้งฉากกับแม่น้ำ มีเส้นทางลำเลียงสินค้าจากท่าเทียบเรือยุริมแม่น้ำที่มีอยู่จำนวนมากที่เชื่อมต่อไปยังถนนทรงวาด และต่อเนื่องไปถึงย่านสำเพ็ง นอกจากนี้ยังพบพื้นที่ว่างขนาดเล็กบริเวณหน้าศาลเจ้าและมัสยิดด้วย



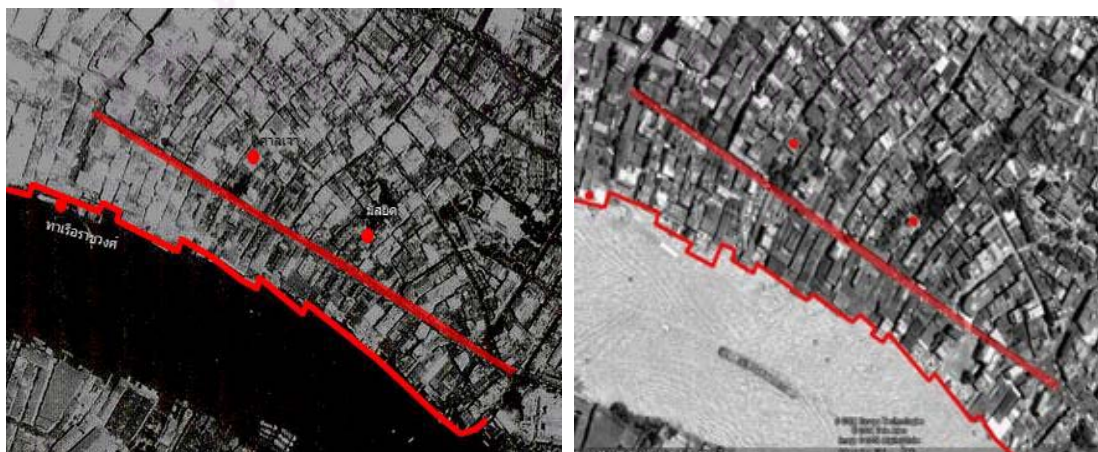
ภาพที่ 4.2 ย่านทรงวาด ปีพ.ศ.2475 (ที่มา คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2551)

จนกระทั่งในปีพ.ศ. 2517 เป็นยุคที่ถนนเริ่มเข้ามามีบทบาทในการคมนาคมขนส่งเทียบเท่ากับเส้นทางน้ำ จากข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศ (ภาพที่ 4.3) พบว่ายังมีการขนส่งสินค้าจากทางน้ำอยู่ เห็นได้จากท่าเทียบเรือที่ยังคงมีอยู่แต่ลดปริมาณลงบ้าง สัดส่วนของมวลอาคารมีความหนาแน่นมากขึ้น ขอบตลิ่งริมแม่น้ำที่เคยเว้าเข้าไปเป็นที่จอดเรือถูกถมกลายเป็นถนนจนหมด ส่วนปลายถนนทรงวาดทางทิศตะวันตกมีอาคารใหม่เกิดขึ้นแทนอาคารเดิมจำนวนมาก นอกจากนี้ ในบริเวณหน้าศาลเจ้า และมัสยิด ยังคงมีพื้นที่โล่งอยู่ในลักษณะเดิม



ภาพที่ 4.3 ภาพถ่ายทางอากาศย่านทรงวาด ปีพ.ศ.2517 (ที่มา กรมแผนที่ทหาร)

ยุคเสื่อมถอย หลังจากการพัฒนากระบวนขนส่งทางบกทั่วกรุงเทพมหานครแล้ว มีการยกเลิกการขนส่งสินค้าและท่าเรือในย่านทรงวาด กิจกรรมการค้าส่งของย่านเริ่มประสบปัญหาความเสื่อมถอยอันเกิดจากความไม่สะดวกในการขนส่ง ตลอดจนปริมาณสินค้าที่ขนส่งได้ลดลง เมื่อพิจารณาภาพถ่ายทางอากาศในปีพ.ศ.2530 และปีพ.ศ. 2551 ซึ่งเป็นปัจจุบัน (ภาพที่ 4.4) ไม่พบว่ามีการเรือลงเหลืออยู่ตามแนวตลิ่งนอกจากท่าเรือราชวงศ์ ซึ่งถูกลดบทบาทลงเป็นเพียงท่าเรือโดยสารและข้ามฟาก ส่วนมณฑลอาคารและพื้นที่ว่างมีสัดส่วนความหนาแน่นใกล้เคียงกับปีพ.ศ.2517 เนื่องจากไม่มีพื้นที่ว่างพอในการขยายหรือการพัฒนาอาคารอีก



ภาพที่ 4.4 ภาพถ่ายทางอากาศย่านทรงวาด ปีพ.ศ.2530 และปีพ.ศ.2551 (ที่มา กรมแผนที่ทหาร)

ความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับย่านพาณิชยกรรมริมน้ำของถนนทรงวาดหลังจากการพัฒนาถนนหนทางพบว่า มีการเปลี่ยนทิศทางการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่(ภาพที่ 4.7) จากเดิมที่มีการเข้าถึงจากเส้นทางน้ำเป็นหลัก ซึ่งมีการเข้าถึงได้อย่างอิสระตลอดแนวริมฝั่งแม่น้ำ กลับกลายเป็นการเข้าถึงพื้นที่จากถนนที่มีความกว้างไม่ถึง 10 เมตร อีกทั้งยังถูกบังคับด้วยเส้นทางและระบบการจราจรเฉพาะในพื้นที่ จึงเป็นสาเหตุของปัญหาการจราจรในปัจจุบันภายในย่านทรงวาด



ภาพที่ 4.5 ลักษณะการสัญจรและเข้าถึงก่อนการพัฒนาการพัฒนาระบบคมนาคมทางบก (ทีมา ผู้วิจัย, 2551)



ภาพที่ 4.6 ลักษณะการสัญจรและเข้าถึงหลังการพัฒนาการพัฒนาระบบคมนาคมทางบก (ทีมา ผู้วิจัย, 2551)

4.2 ข้อมูลด้านกายภาพ

4.2.1 ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ

ย่านทองวาด ตั้งอยู่ในเขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับพื้นที่โครงการกรุงรัตนโกสินทร์ โดยอยู่ฝั่งตะวันออกของโครงการ ทิศเหนือติดกับเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ทิศใต้ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศตะวันออกติดกับเขตบางรัก ทิศตะวันตกติดกับพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก มีพื้นที่ทั้งหมด 1.416 ตารางกิโลเมตร หรือ 0.09% ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร เขตสัมพันธวงศ์แบ่งการปกครองออกเป็น 3 แขวง ได้แก่ แขวงจักรวรรดิ แขวงสัมพันธวงศ์ และแขวงตลาดน้อย โดยมีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้ (แผนที่ 4.1)

ทิศเหนือ	จรดถนนเจริญกรุง จากช่วงสะพานเจริญสวัสดิ์ถึงสะพานดำรงสถิต
ทิศใต้	จรดแม่น้ำเจ้าพระยาช่วงปากคลองผดุงกรุงเกษมถึงปากคลองโองอ่าง
ทิศตะวันออก	จรดคลองผดุงกรุงเกษมช่วงสะพานเจริญสวัสดิ์ถึงปากคลองผดุงกรุงเกษมทิศใต้
ทิศตะวันตก	จากคลองโองอ่าง ช่วงสะพานดำรงสถิตถึงปากคลองโองอ่างด้านทิศใต้

ในระดับพื้นที่โครงการ ย่านทองวาด หมายถึงพื้นที่และอาคารตลอดสองฝั่งถนนทองวาด ซึ่งขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยา มีความยาวประมาณ 1 กิโลเมตร อาณาเขตด้านทิศเหนือจรดแนวอาคารริมถนนทองวาด ด้านทิศตะวันตกจรดแนวอาคารริมถนนราชวงศ์ ทิศตะวันออกสิ้นสุดที่แนวอาคารริมถนนทรงเสริมซึ่งเป็นถนนสายที่สั้นที่สุดในกรุงเทพฯ ส่วนทิศใต้จรดแม่น้ำเจ้าพระยา นอกจากนี้ย่านทองวาดยังมีอาณาเขตติดต่อกับย่านสำคัญใกล้เคียง ได้แก่ ย่านการค้าสำเพ็ง-เยาวราชทางด้านทิศเหนือ และย่านสถาบันการเงินบริเวณถนนราชวงศ์ (แผนที่ 4.2)

4.2.2 ระบบการสัญจรและการเข้าถึง

จากการสำรวจพบว่า ระบบการสัญจรในเขตสัมพันธวงศ์ แบ่งออกเป็นระบบการสัญจรทางบก ระบบการสัญจรทางน้ำ และการสัญจรทางเท้า โดยทุกระบบมีความเชื่อมต่อกัน (แผนที่ 4.3)

ระบบการสัญจรทางบก ได้แก่ รถประจำทางซึ่งมีบางสายที่เข้ามาถึงท่าเรือราชวงศ์ นอกจากนี้ยังมีรถรับจ้าง รถจักรยานยนต์รับจ้าง และรถยนต์ส่วนตัว ซึ่งประชาชนกว่าร้อยละ 50 นิยมใช้บริการรถโดยสารประจำทางในการเดินทางเพื่อต่อเรือที่ท่าราชวงศ์ ระบบถนนในพื้นที่ย่านทองวาดบริเวณฝั่งริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะมีลักษณะเป็นซอยเล็กๆ ตรงไปสู่อริมแม่น้ำ เนื่องจากในอดีตใช้เป็นเส้นทางขนส่งสินค้าลงเรือ ในปัจจุบันกลายเป็นที่จอดรถบรรทุกที่ขนส่งสินค้าไปยังโกดังริมแม่น้ำ ส่วนปัญหาการจราจรในพื้นที่ย่านทองวาดคือ ปัญหาการจราจรติดขัดเนื่องจากถนนมีความแคบและรถบรรทุกขนาดใหญ่วิ่งเข้ามารับ-ส่งของในพื้นที่ตลอดเวลา ถนนทองวาดจึงถูกจัดให้เป็นเส้นทางจราจรแบบทางเดียว (one way) นอกจากนี้ยังเกิดปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอกับความต้องการของผู้ใช้รถส่วนตัว อย่างไรก็ตาม ในแผนงานของระบบขนส่งของฝั่งเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดแนวทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่วิ่งผ่านถนนเจริญกรุงในเขตสัมพันธวงศ์ตลอดแนว เพื่อช่วยลดปัญหาการจราจรดังกล่าว ซึ่งมีโอกาสที่จะพัฒนาเส้นทางให้เชื่อมต่อกับท่าเรือราชวงศ์ได้

ระบบการสัญจรทางน้ำ ได้แก่ เรือโดยสารประจำทาง(เรือด่วนเจ้าพระยา) เรือท่องเที่ยว เรือข้ามฟากไปยังท่าดินแดง และเรือรับจ้าง ซึ่งมีการเดินทางผ่านทางท่าน้ำราชวงศ์ ที่อยู่ปลายด้านทิศตะวันตกของถนนทองวาด โดยส่วนใหญ่มีผู้ใช้บริการเฉลี่ยประมาณ 2 หมื่นคนต่อวัน ทั้งนี้ การสัญจรทางน้ำนับมีบทบาทมากในการเดินทาง

ของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่นิยมใช้เส้นทางน้ำเป็นหลัก ส่วนการขนส่งสินค้าทางน้ำ มักผ่านทางท่าเรือสวัสดิ์ซึ่งอยู่ปลายสุดทางด้านทิศตะวันออกของถนนทรงวาด

ส่วนระบบการสัญจรทางเท้าในพื้นที่มีหลายลักษณะ บริเวณถนนทรงวาดมีทางเท้าที่มีความกว้างสองฝั่งถนนไม่เท่ากัน สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากกฎหมายว่าด้วยการปลูกสร้างอาคารใหม่กำหนดให้เว้นระยะจากขอบถนนเข้าไปประมาณ 10 เมตร จึงส่งผลให้ความทางเท้าหน้าอาคารที่สร้างในสมัยหลังมีความกว้างมากกว่าทางเท้าหน้าอาคารยุคแรกๆ (แผนที่ 4.4) นอกจากนี้ พื้นที่บริเวณ ถนนวานิช 1 และถนนมังกร เป็นทางเท้าที่มีการใช้งานร่วมกับรถ ส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร และด้านหลังตึกแถว มักมีลักษณะเป็นตรอกทางเดินที่รถสี่ล้อเข้าไม่ได้ ทั้งนี้ในแผนแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ เสนอให้มีการจัดย่านถนนคนเดินในย่านเยาวราช ซึ่งหากเป็นไปตามนโยบายดังกล่าว การปรับปรุงทางเดินเท้า ภายในย่านทรงวาดให้มีความสะดวกก็จะช่วยสร้างความต่อเนื่องไปยังย่านเยาวราชได้

4.2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมกำหนดให้เขตสัมพันธวงศ์เป็นเขตพาณิชย์กรรม ซึ่งในความเป็นจริงมีการใช้พื้นที่อาคารเพื่อการพาณิชย์กรรมเพียงร้อยละ 60 ซึ่งเป็นการค้าผสมระหว่างการค้าปลีกและส่ง ส่วนอีกร้อยละ 22 เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว และอีกร้อยละ 13 เป็นพื้นที่อาคารที่ใช้งานเป็นวัดและสาธารณูปการ โดยกิจกรรมประเภทการค้าปลีก-ส่ง จะอยู่บริเวณริมถนนสายหลัก และย่านสำเพ็ง ส่วนที่เป็นโกดังสินค้าจะพบบริเวณริมถนนทรงวาด ส่วนที่เป็นที่พักอาศัยอย่างเดียว มักจะหลบอยู่ในบล็อกรวมของกลุ่มอาคาร และริมคลองผดุงกรุงเกษมทางด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ ไม่พบว่าอยู่ริมถนนสายหลักแต่อย่างใด (แผนที่ 4.5)

4.2.4 การใช้ประโยชน์อาคาร

การใช้อาคารในเขตสัมพันธวงศ์ มีการใช้งานหลากหลาย โดยเฉพาะการค้าซึ่งไม่สามารถจำเพาะเจาะจงประเภทได้ชัดเจน และมีการใช้งานอาคารชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย เก็บของ และมีบางแห่งใช้เป็นสำนักงานอีกด้วย จากรายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการวางผังเฉพาะแห่งพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ (2544) กล่าวถึงแนวโน้มการใช้อาคารทุกประเภทว่ามีสัดส่วนลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารประเภทกิจการค้าส่งและโกดังสินค้าที่ลดลงถึงร้อยละ 54.60 สาเหตุอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงโยกย้ายกิจกรรมการค้าส่งและโกดังสินค้าออกไปสู่ชานเมือง

การใช้อาคารในย่านทรงวาดส่วนใหญ่เป็นแบบผสม (mixed used) ระหว่างพาณิชย์กรรมประเภทบริษัทร้านค้าและโกดังสินค้า หรือโกดังสินค้าและที่พักอาศัย โดยส่วนใหญ่มีการใช้อาคารชั้นล่างเป็นพื้นที่ พาณิชยกรรม และโกดังสินค้า พบว่ามีการใช้ประโยชน์อาคารประเภทพาณิชย์กรรมมากถึง 33% ส่วนใหญ่อยู่ในลักษณะของบริษัทร้านค้าจะกระจายตัวอยู่ตลอดแนวถนนทรงวาดเรื่อยไปจนถึงถนนราชวงศ์ทั้งสองฝั่ง ส่วนการใช้อาคารประเภทโกดังเก็บสินค้ามีมากที่สุดถึง 43% โดยพบมากบริเวณกลางบล็อกอาคาร บริเวณริมแม่น้ำ และมีบางส่วนอยู่ริมถนนทรงวาด นอกจากนี้ยังพบว่ามีการใช้อาคารแบบผสมประมาณ 18% คือเป็นทั้งร้านค้าและโกดังสินค้าอยู่ในอาคารหลังเดียวกัน เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารในลักษณะห้องแถวที่มีหลายเจ้าของ และจากการสำรวจการใช้อาคารชั้นบนพบว่าส่วนใหญ่มีการใช้เป็นโกดังสินค้ามากถึง 61% โดยกระจายตัวอยู่

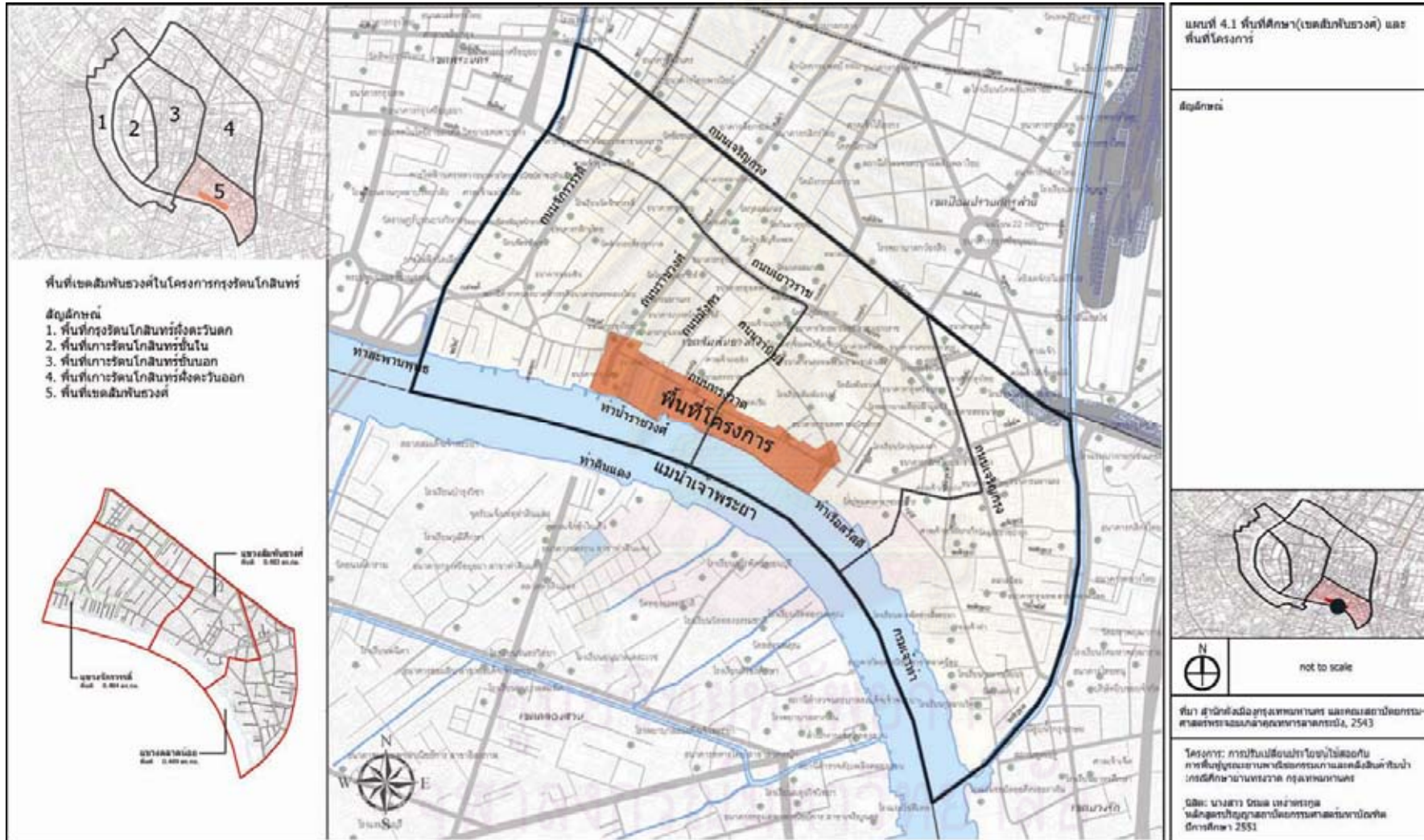
ตลอดแนวถนนทรงวาดไปจนถึงบริเวณกลางบล็อกอาคาร ส่วนบริเวณพื้นที่ริมน้ำใช้เป็นที่พักอาศัยของคนงาน อย่างไรก็ตาม มีการใช้อาคารชั้นบนบางส่วนเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมประเภทสำนักงานต่างๆ โดยส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่บริเวณปลายถนนทรงวาดทางทิศตะวันตกใกล้กับท่าเรือราชวงศ์ นอกจากนี้ยังมีการใช้งานแบบผสมระหว่างที่พักอาศัยของคนงานและโกดังเก็บสินค้า ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนของการใช้อาคารแล้ว พบว่าการใช้อาคารประเภทพาณิชย์กรรม การใช้อาคารแบบผสม และที่พักอาศัยมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ 13% ส่วนการใช้อาคารประเภทโกดังสินค้ามีสัดส่วนมากที่สุดถึง 61% อย่างไรก็ตาม พบว่ามีอาคารบางส่วนที่ถูกทิ้งร้างเนื่องจากสภาพอาคารมีความทรุดโทรมมาก นอกจากนี้ย่านทรงวาดยังมีอาคารทางศาสนาที่มีความเก่าแก่ และสำคัญทางประวัติศาสตร์ได้แก่ ศาลเจ้าเหยอิง และมัสยิดหลวงโกชาอีกด้วย(แผนที่ 4.6)

4.2.5 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในย่าน

ระบบสาธารณูปโภคภายในย่านได้แก่ ระบบไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ ซึ่งมีครบถ้วนแล้ว ส่วนปัญหาที่พบในพื้นที่ ได้แก่ ปัญหาเรื่องมลภาวะทางน้ำที่เกิดจากการระบายน้ำเสียลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาโดยตรงของบ้านเรือนที่อยู่ริมแม่น้ำ นอกจากนี้ ยังพบว่าเกิดปัญหาน้ำท่วมขัง เนื่องจากบางพื้นที่เป็นที่ต่ำ เมื่อฝนตกหนักและน้ำทะเลหนุนจะเกิดปัญหาน้ำท่วมตลอดแนวถนนทรงวาด จนถึงบริเวณถนนสำเพ็ง อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันกำลังดำเนินการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมและระบบระบายน้ำเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวแล้ว

ทั้งนี้ ในแผนงานผังเมืองรวมและแผนแม่บทกรุงรัตนโกสินทร์ มีโครงการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ ได้แก่ โครงการก่อสร้างเส้นทางและสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดง ช่วงบางซื่อ-รังสิต โครงการระบบท่อรวมสาธารณูปโภคหลักและรอง รวมถึงโครงการเขื่อนป้องกันน้ำท่วม ซึ่งอยู่ในขั้นตอนการศึกษาและบางส่วนกำลังดำเนินการอยู่ หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคตามแผนงานทั้งหมดนี้ จะส่งผลต่อความเป็นไปได้ในการปรับปรุงสภาพแวดล้อมของย่านทรงวาด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการเตรียมแผนงานการปรับถนน ทางเท้า และเส้นทางการคมนาคม (แผนที่ 4.7)

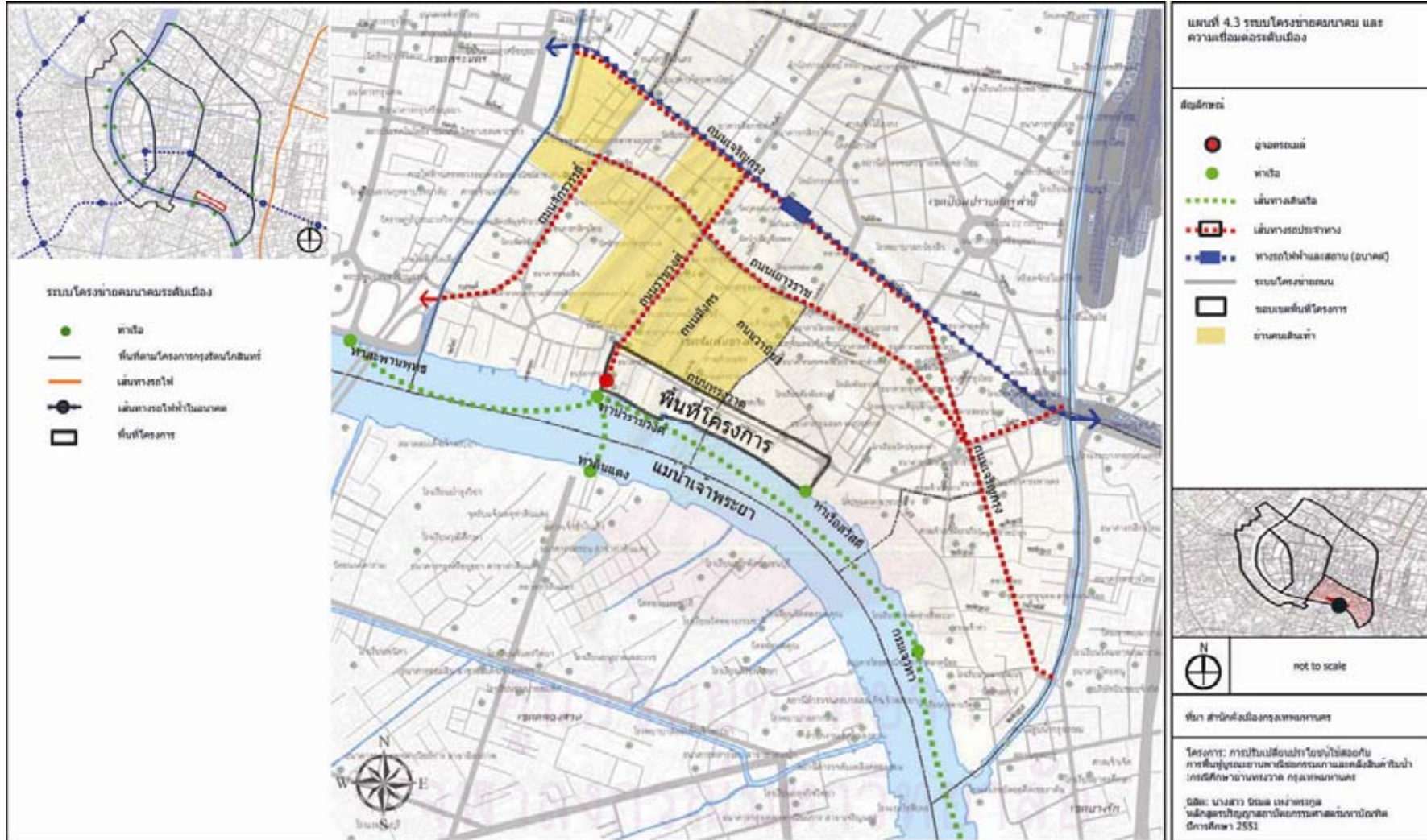
สาธารณูปการและบริการสาธารณะในพื้นที่ ได้แก่ ศาสนสถาน บริการสาธารณสุข การบริการการศึกษา เมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่นพบว่ามีความสมบูรณ์ครบถ้วน แต่ในกรณีของโรงเรียนประถมมีสถิติของการแจ้งเข้าเรียนลดน้อยลงทุกปี สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากปริมาณประชากรที่มีแนวโน้มลดลงเรื่อยๆ และนิยมส่งบุตรหลานไปเรียนในโรงเรียนที่อยู่เขตอื่น ส่วนการบริการสาธารณสุข พบว่าไม่มีโรงพยาบาลขนาดใหญ่ในเขตสัมพันธวงศ์ แต่ประชาชนในเขตสามารถไปใช้บริการโรงพยาบาลโรงพยาบาลในเขตอื่นได้โดยสะดวก นอกจากนี้ปัญหาของระบบสาธารณูปการที่สำคัญของเขตสัมพันธวงศ์ คือ ปัญหาการขาดพื้นที่สวนสาธารณะ เนื่องจากที่ดินในเขตสัมพันธวงศ์ค่อนข้างมีราคาสูง และมีการใช้งานอย่างหนาแน่น จึงทำให้มีพื้นที่สาธารณะที่เป็นสวนหย่อมเพียง 6 แห่ง คิดเป็นพื้นที่รวมกันได้ประมาณ 940 ตารางเมตรเท่านั้น ซึ่งนับว่าน้อยมากเมื่อเทียบกับเขตอื่น อย่างไรก็ตามมีประชาชนส่วนน้อยที่ต้องการใช้บริการสวนสาธารณะ และมีบางส่วนที่สะดวกในเดินทางไปใช้สวนสาธารณะของเขตอื่น



แผนที่ 4.1 พื้นที่ศึกษาเขตสัมพันธวงศ์ และพื้นที่โครงการ (ที่มา สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2551)



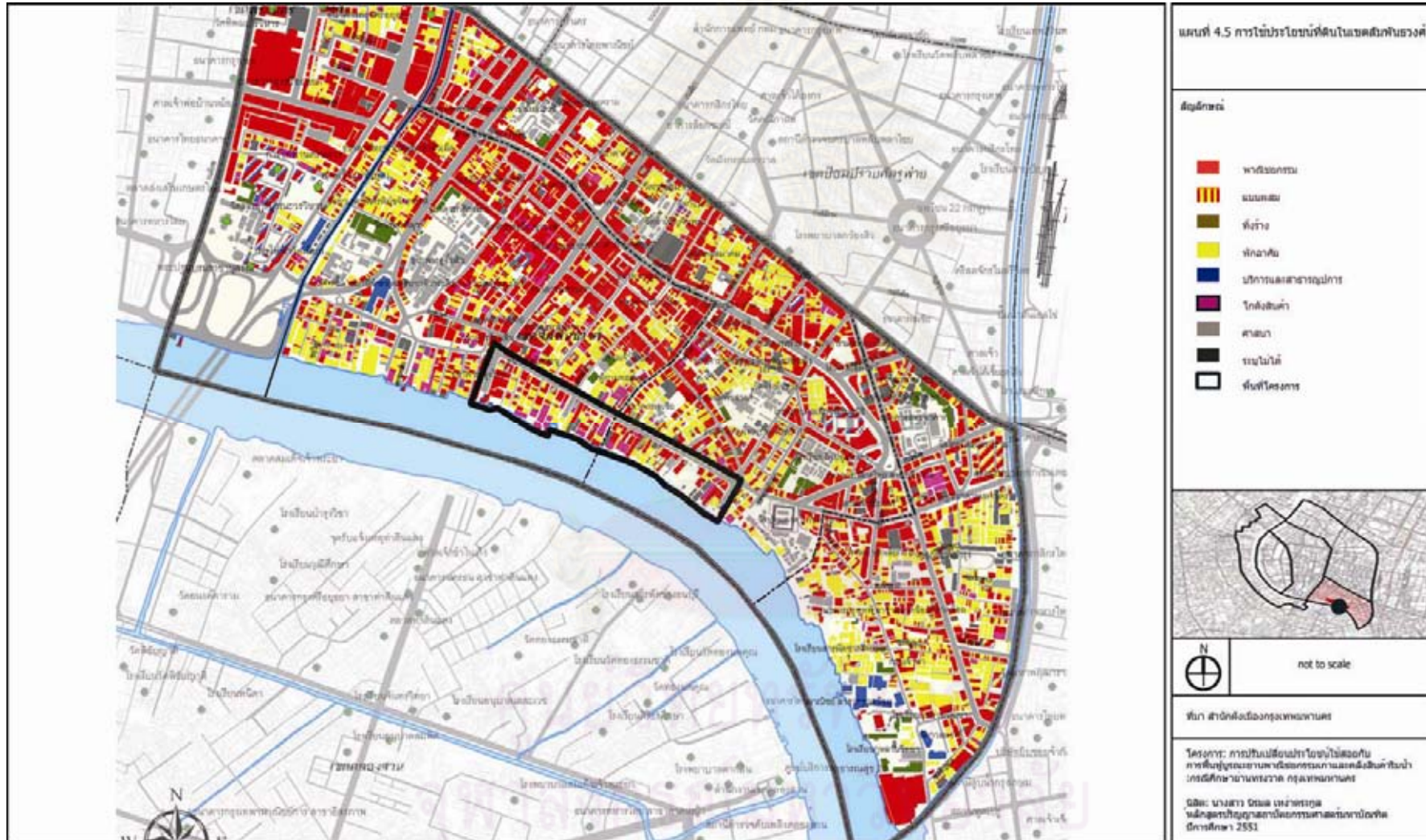
แผนที่ 4.2 พื้นที่โครงการย่านทรงวาด (ที่มา จากกรมสำรวจเดือนพฤศจิกายน 2551)



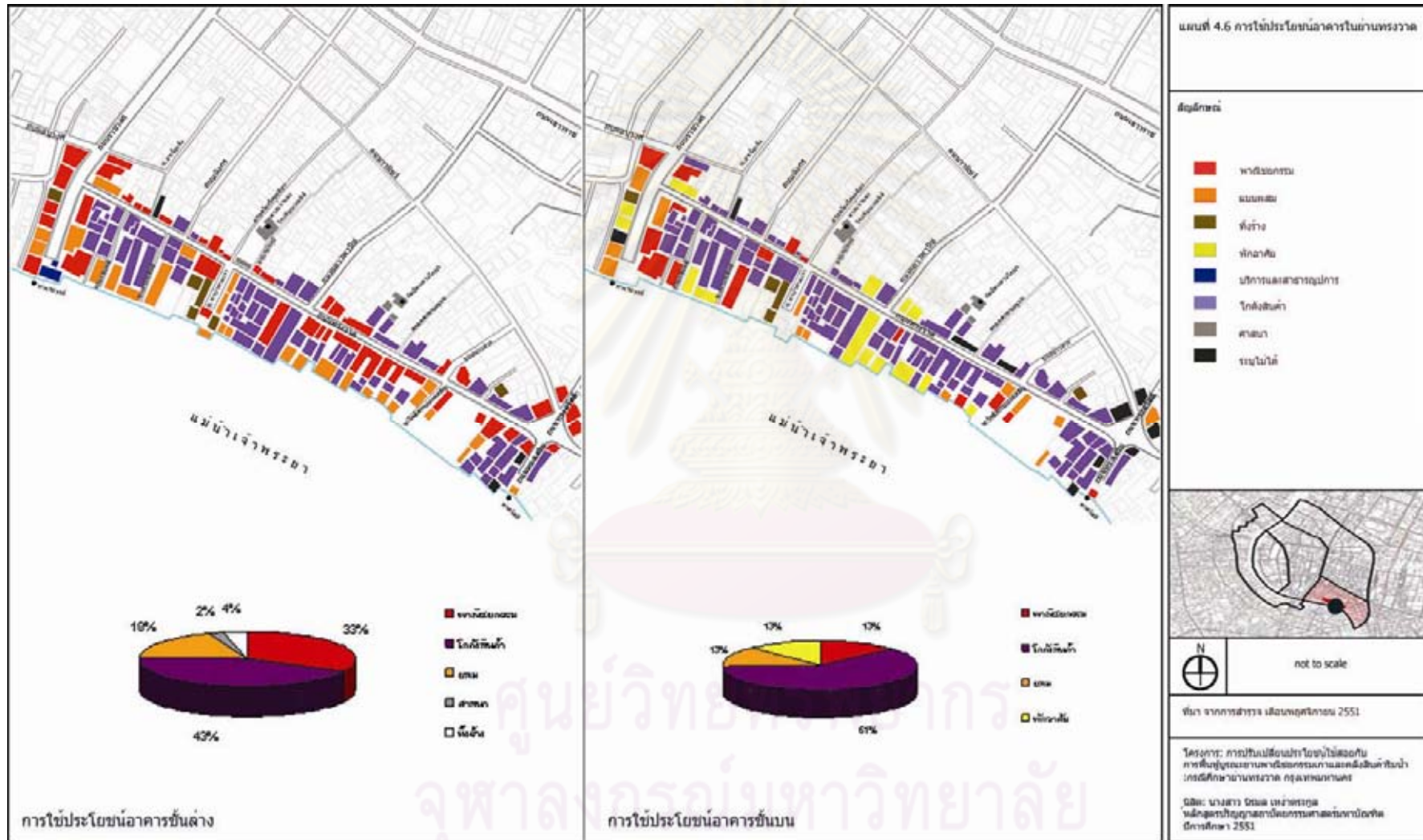
แผนที่ 4.3 ระบบโครงข่ายคมนาคมและการเชื่อมต่อระดับเมือง (ที่มา สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2551)



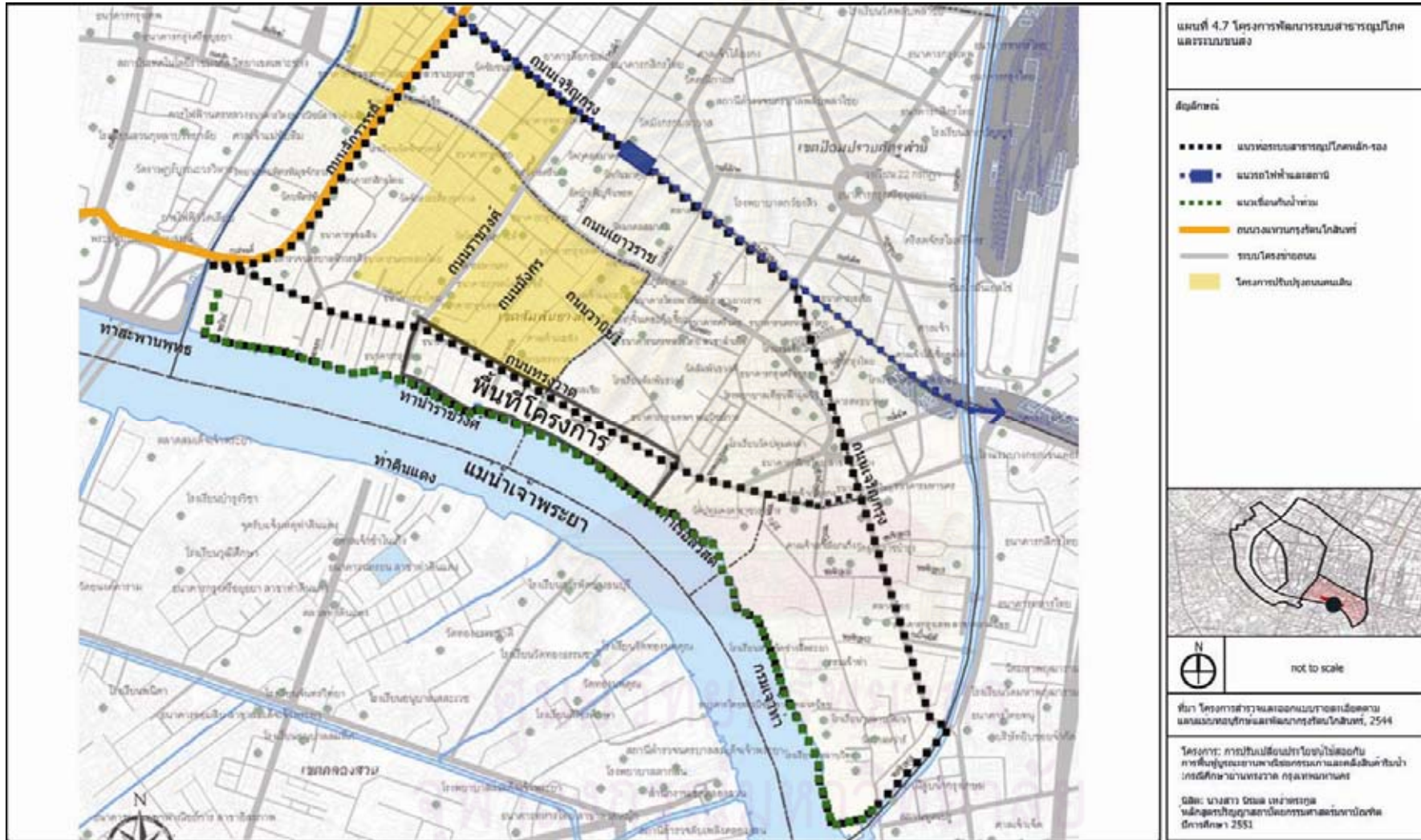
แผนที่ 4.4 ระบบถนนและทางเท้าในย่านทรงวาด (ที่มา จากการสำรวจเดือนพฤศจิกายน 2551)



แผนที่ 4.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตสัมพันธวงศ์ (ที่มา สำนักงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2551)



แผนที่ 4.6 การใช้ประโยชน์อาคารในย่านทรงวาด (ที่มา จากการสำรวจเดือนพฤศจิกายน 2551)



แผนที่ 4.7 แผนงานโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและขนส่ง (ที่มา แผนแม่บททอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์, 2544)

4.2.6 ลักษณะทั่วไปของอาคารในย่านทรงวาด

ประเภทอาคารในย่านทรงวาด ส่วนใหญ่เป็นอาคารเดี่ยวและห้องแถว มีเพียงส่วนน้อยที่เป็นกลุ่มอาคาร และมักจะมีแทรกตัวอยู่ตรงกลางบล็อกอาคาร ส่วนอาคารที่เป็นห้องแถว มีการเรียงตัวขนานไปตลอดสองฝั่งถนนทรงวาด มีเพียงบางหลังที่ตั้งฉากกับถนน อาคารเหล่านั้นมักจะอยู่ฝั่งริมแม่น้ำและวางตัวขนานกับถนนซอยที่แยกจากถนนทรงวาดไปจนถึงริมแม่น้ำ นอกจากนี้ อาคารประเภทห้องแถวยังสามารถจำแนกได้รูปแบบได้อีกตามชนิดของวัสดุ และศิลปะเทคนิคในการก่อสร้างซึ่งจะกล่าวถึงต่อไป ส่วนอาคารเดี่ยวกระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่ และพบมากบริเวณริมแม่น้ำทางทิศตะวันออก (แผนที่ 4.8)

ความสูงอาคารในพื้นที่ พบว่าส่วนใหญ่มีความสูง 1-2 ชั้น รองลงมาสูง 3-5 ชั้น และ 6-8 ชั้น ตามลำดับ อาคารสูงสุดอยู่ที่ 8 ชั้น ซึ่งมีเพียงส่วนน้อยและมักอยู่ริมถนนใหญ่ ส่วนอาคารสูง 3-5 ชั้น กระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่ พบมากบริเวณปลายสองข้างของถนนทรงวาด ในพื้นที่ฝั่งริมแม่น้ำ (แผนที่ 4.9)

ระดับพื้นอาคารจากการสำรวจพบว่า ส่วนใหญ่มีระดับพื้นชั้นล่างต่ำกว่าระดับถนน และเท่ากับระดับถนนอยู่ในระดับที่น้ำท่วมถึง โดยเฉพาะในช่วงฤดูน้ำหลากและเวลาที่น้ำทะเลหนุนสูงสุด นอกจากนี้ยังพบว่ามีอาคารหลายหลังที่แก้ปัญหาน้ำท่วมด้วยการก่อกำแพงเตี้ยๆ เว้นเฉพาะทางเข้าออกไว้และอุดด้วยกระสอบทรายเพื่อป้องกันน้ำเข้า และมีอาคารบางหลังที่มีการปรับระดับพื้นชั้นล่างให้สูงกว่าระดับถนน รวมทั้งอาคารใหม่ที่กำลังสร้างในสมัยหลังด้วย ทั้งนี้ อาคารภายในย่านทรงวาดที่มีระดับพื้นต่ำกว่า เท่ากับ และสูงกว่าระดับถนนมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน และกระจายอยู่ทั่วไปภายในย่าน



ภาพที่ 4.7 น้ำท่วมขังถนนและอาคารภายในย่านทรงวาด (ที่มา จากการสำรวจ เดือนพฤศจิกายน 2551)

สภาพอาคารโดยรวมจากการประเมิน (ดูภาคผนวก ก) ส่วนใหญ่ในระดับปานกลาง ส่วนที่เหลือคือมีสภาพทรุดโทรมและสภาพดีอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน และมีการกระจายตัวปะปนกันอยู่ทั่วพื้นที่ (แผนที่ 4.10) นอกจากนี้ จากการสำรวจอายุอาคารในย่านทรงวาดพบว่าอาคารที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไปพบมากบริเวณสองฝั่งถนนทรงวาด และถนนราชวงศ์ ทั้งนี้ ยังพบว่ามีอาคารบริเวณริมแม่น้ำบางส่วนที่อายุ 50 ปีขึ้นไป อย่างไรก็ตาม พบว่ามีอาคารที่อายุต่ำกว่า 50 ปีจำนวนมาก และกระจายตัวอยู่บริเวณกลางบล็อกอาคารไปจนถึงริมแม่น้ำ



ภาพที่ 4.8 อาคารที่มีสภาพทรุดโทรมบริเวณริมแม่น้ำ (ที่มา จากการสำรวจ เดือนพฤศจิกายน 2551)



แผนที่ 4.8 ประเภทอาคารในย่าน (ที่มา จากการสำรวจเดือนพฤศจิกายน 2551)



แผนที่ 4.9 ความสูงอาคารในย่านทรงวาด (ที่มา จากการสำรวจเดือนพฤศจิกายน 2551)



แผนที่ 4.10 สภาพอาคารในย่านทรงวาด (ที่มา จากการสำรวจเดือนพฤศจิกายน 2551)

4.3 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม

4.3.1 ชุมชนและประชากร

ชุมชนในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ประกอบด้วยชุมชนพักอาศัยทั้งหมด 21 ชุมชน (แผนที่ 4.11) ซึ่งได้จดทะเบียนกับสำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร ที่เรียกว่าชุมชนเมือง ซึ่งมีทั้งเช่าและเป็นเจ้าของเอง ทั้งนี้ ในกลุ่มชุมชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับย่านถนนทรงวาด ได้แก่ ชุมชนอิสราณูภาพ และชุมชนมิตรชัยภูมิ ซึ่งมีผู้อยู่อาศัยรวมกันประมาณร้อยครัวเรือน ส่วนในบริเวณพื้นที่ย่านทรงวาดเองไม่มีกลุ่มชุมชนอยู่เลย แม้ว่ามีอาคารบางส่วนในย่านทรงวาดถูกใช้เป็นที่พักอาศัย แต่ไม่ได้มีการรวมกลุ่มทางสังคมในลักษณะชุมชนใดๆ เป็นแต่เพียงที่พักอาศัยของเจ้าของอาคารและคนงานบางส่วนเท่านั้น อย่างไรก็ตามพบว่าบริเวณที่มีผู้พักอาศัย ได้แก่ บริเวณตรอกสะพานญวน และอาคารริมน้ำบางหลังซึ่งใช้เป็นที่พักคนงาน

4.3.2 กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม

ลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในเขตสัมพันธวงศ์มีความหลากหลายและมีลักษณะเฉพาะตัวตามแต่ละพื้นที่ มีการแบ่งย่านตามประเภทกิจกรรมการค้า และเรียกชื่อตามชนิดของสินค้าและบริการ ได้แก่ ย่านทองคำ ย่านหัวเม็ด ย่านค้าเครื่องเหล็ก ย่านค้าเครื่องหนัง ย่านสถาบันการเงิน และย่านเซียงกง เป็นต้น อย่างไรก็ตามบางย่านมีการเรียกชื่อตามสถานที่ เช่น ย่านทรงวาด ย่านลำเพ็ญ ย่านสะพานหัน และย่านตลาดน้อย เป็นต้น (แผนที่ 4.12) ส่วนย่านทรงวาดมีกิจกรรมการค้าประเภทการค้าส่งและโกดังสินค้าพืชผลทางการเกษตร ได้แก่ เมล็ดพืช ข้าวสาร แป้ง เมล็ดกาแฟ และอาหารแห้งเป็นหลัก ทั้งนี้ เจ้าของกิจการส่วนใหญ่เป็นคนไทยเชื้อสายจีน นอกจากนี้ยังมีสินค้าประเภทพลาสติก ของเล่นเด็ก และเครื่องประดับ ซึ่งมีเป็นส่วนน้อย นอกจากนี้ จากข้อมูลการใช้อาคารของเขตสัมพันธวงศ์พบว่ามีความโน้มเอียงการย้ายออกของโกดังสินค้าพืชผลทางการเกษตรที่ลดลงร้อยละ 54.60 จากปีพ.ศ. 2532 เนื่องจากความไม่สะดวกด้านการขนส่งสินค้า และมีแนวโน้มในการคงไว้แต่บริษัทสำหรับติดต่อสั่งซื้อสินค้าเท่านั้น (รายงานชั้นสมบูรณ โครงการวางผังเฉพาะแห่งพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ อ้างถึงใน อรุมา สิริวัฒนชัย, 2546: หน้า 33) จากข้อมูลดังกล่าว แสดงให้เห็นว่ากิจกรรมการค้าส่งในพื้นที่ไม่มีการเติบโต และมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนเป็นการค้าปลีกแทน

ในด้านกิจกรรมทางสังคมภายในเขตสัมพันธวงศ์ มีความสัมพันธ์กันในหลายแบบ หลายระดับ สืบเนื่องมาจากพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ประกอบด้วยลักษณะ ได้แก่ กลุ่มองค์กรชุมชน กลุ่มวัฒนธรรมและศาสนา และกลุ่มบำเพ็ญประโยชน์ ซึ่งทั้งหมดไม่ได้แยกจากกันชัดเจน บางกลุ่มอาจมีการซ้อนทับกันอยู่ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันการรวมกลุ่มในเขตสัมพันธวงศ์ ประกอบไปด้วย กลุ่มชุมชน ซึ่งมีการรวมตัวทั้งหมด 21 ชุมชน และได้จดทะเบียนกับสำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร ที่เรียกว่าชุมชนเมือง ซึ่งมีทั้งเช่าและเป็นเจ้าของเอง ทั้งนี้ ในกลุ่มชุมชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับย่านถนนทรงวาด ได้แก่ ชุมชนอิสราณูภาพ และชุมชนมิตรชัยภูมิ ส่วนในบริเวณพื้นที่ย่านทรงวาดเองไม่มีกลุ่มชุมชนอยู่เลย อย่างไรก็ตาม พบว่ามีการใช้พื้นที่หน้าศาลเจ้าจัดเทศกาลที่เกี่ยวข้องกับประเพณีความเชื่อของชาวจีน ได้แก่ การจัดเทศกาลกินเจ เทศระจาด การเล่นงิ้ว เทศกาลตรุษจีน และการสักการะพระโพธิสัตว์ซึ่งเป็นที่เคารพนับถือของคนในพื้นที่มากโดยมีผู้เข้ามาสักการะตลอดทั้งปีอย่างไม่ขาดสาย นอกจากนี้ ในบริเวณโรงเรียนเผยอิงซึ่งเป็นโรงเรียนประถมที่สอนภาษาจีนแบบแมนดารินที่มีความเก่าแก่กว่า 90 ปี โดยสมเด็จพระเทพฯ ทรงเสด็จมาทุกปี ได้ใช้เป็นที่ตั้งงานเทศกาลวันเด็กหรือกิจกรรมต่างๆ

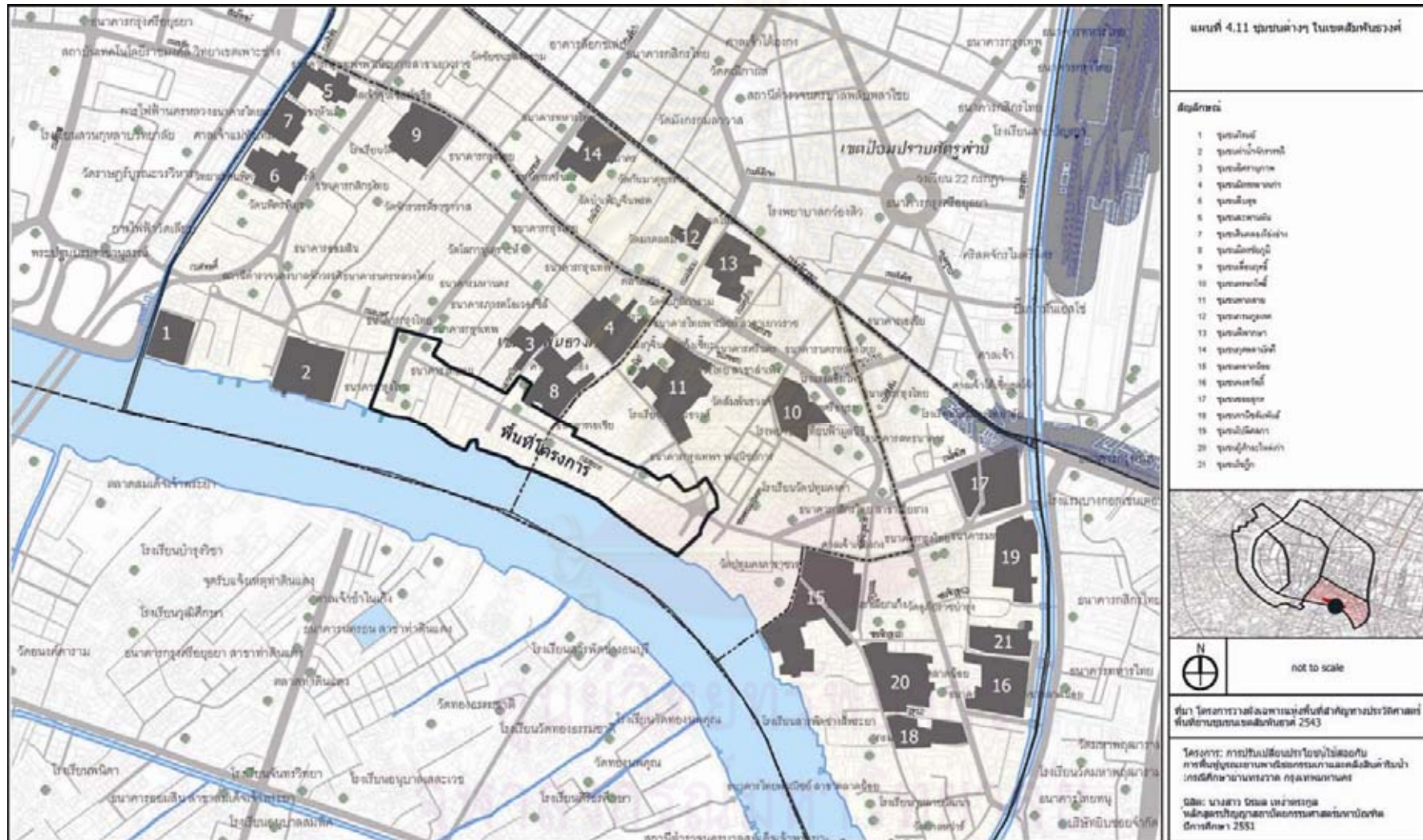
เกี่ยวข้องกับเด็กซึ่งเป็นลูกหลานของชาวจีนในพื้นที่นั้นด้วย นอกจากนี้ในเวลาเช้า และเย็นซึ่งเป็นเวลาที่ผู้ปกครองไปรับ-ส่งเด็ก เป็นโอกาสหนึ่งของการพบปะสนทนากันระหว่างผู้ปกครองและครูในช่วงเวลาสั้นๆด้วย



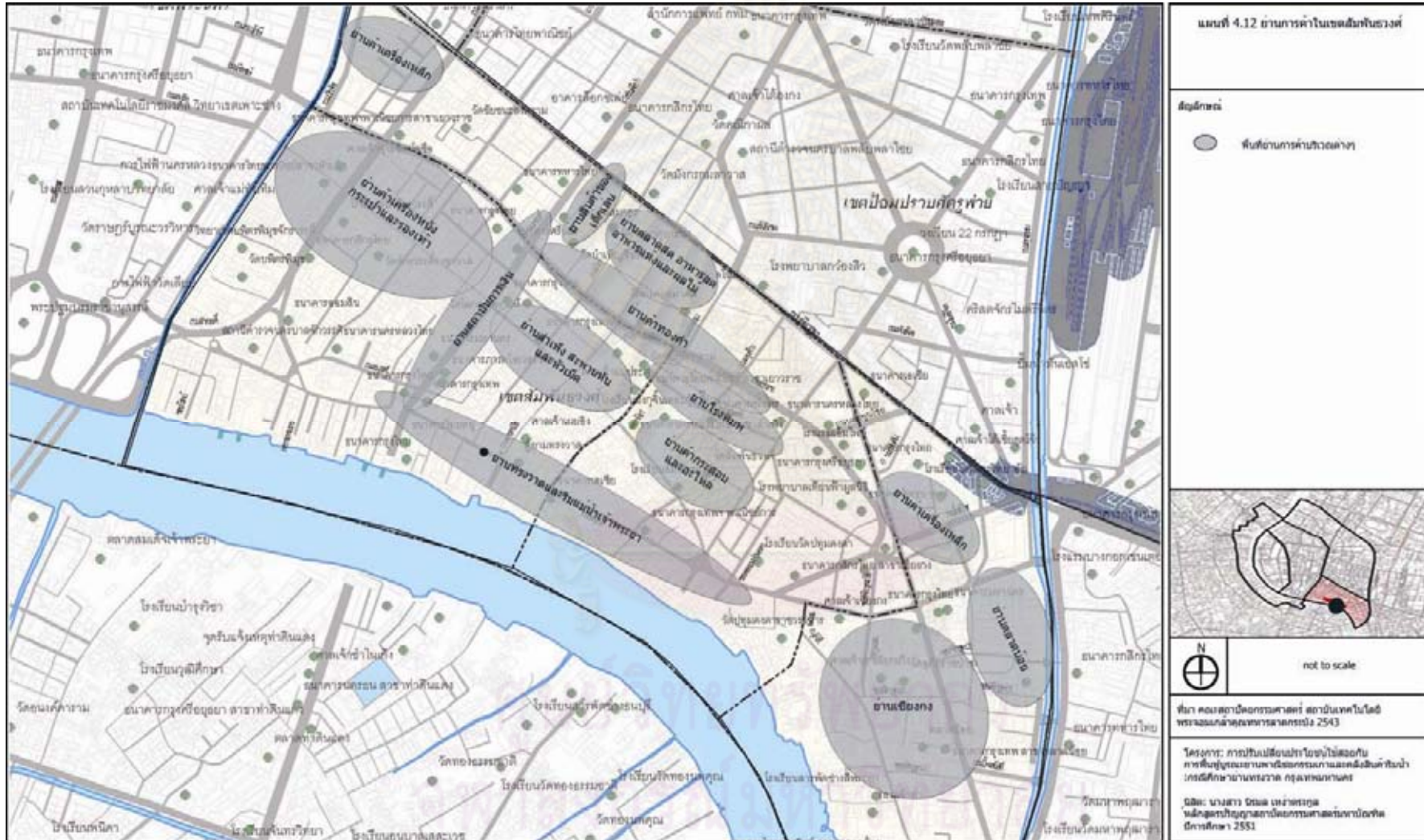
ภาพที่ 4.9 กิจกรรมการค้าพืชผลการเกษตรในย่านทรงวาด (ที่มา จากการสำรวจ เดือนพฤศจิกายน 2551)



ภาพที่ 4.10 พื้นที่กิจกรรมบริเวณศาลเจ้าและโรงเรียนผยอง (ที่มา จากการสำรวจ เดือนพฤศจิกายน 2551)



แผนที่ 4.11 ชุมชนต่างๆ ในเขตสัมพันธวงศ์ (ที่มา จากการสำรวจเดือนพฤศจิกายน 2551)



แผนที่ 4.12 ย่านการค้าในเขตสัมพันธวงศ์ (ที่มา จากการสำรวจเดือนพฤศจิกายน 2551)

4.3.3 การถือครองกรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารภายในย่านทรงวาด แบ่งประเภทเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้เป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ องค์การทางศาสนา เอกชนรายใหญ่กว่า 1 ไร่ และเอกชนรายย่อย (แผน ที่ 4.13) เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนแล้วพบว่า อาคารส่วนใหญ่ถึง 84% ในย่านทรงวาดเป็นของเอกชนรายย่อย รองลงมา 11% เป็นของเอกชนรายใหญ่ และที่เหลือเป็นของสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และองค์การทาง ศาสนาตามลำดับ ทั้งนี้ อาคารส่วนใหญ่ในย่านทรงวาดเป็นอาคารในลักษณะห้องแถวที่มีหลายเจ้าของ ดังนั้น อาคารที่ครอบครองโดยเจ้าของรายย่อยนั้นมีโอกาสที่จะทำการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่จึงมีความ เป็นไปได้ค่อนข้างยาก



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 4.13 การถือครองกรรมสิทธิ์อาคารในย่านทรงวาด (ที่มา สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2547)

4.4 กฎหมาย มาตรการ และนโยบายที่เกี่ยวข้อง

4.4.1 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับแก้ไขปรับปรุงครั้งที่ 1 ซึ่งได้ออกเป็นกฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) กำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองในทางกายภาพ โดยให้ชะลอการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร และกระจายกิจกรรมทางเศรษฐกิจสู่เขตปริมณฑลและภูมิภาค พร้อมทั้งจัดรูปแบบการพัฒนาเมืองให้มีความเจริญเติบโตแบบหลายศูนย์กลาง เพื่อลดปัญหาการเดินทาง และกำหนดบทบาทศูนย์กลางชุมชนเพื่อพัฒนาเป็นศูนย์พาณิชยกรรมย่อย ตามลำดับความสำคัญของชุมชน โดยคณะผู้บริหารกรุงเทพมหานครได้กำหนดวิสัยทัศน์ของกรุงเทพมหานครที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง โดยเฉพาะเขตเมืองชั้นในไว้ ได้แก่ การเป็นเมืองที่ดำรงรักษามรดกทางประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรม สงวนรักษาสภาพแวดล้อมและทรัพยากรอย่างมีคุณค่า มีความคล่องตัวและสะดวกสบายในการเดินทาง มีระบบคมนาคมขนส่งที่มีประสิทธิภาพ และมีการวางแผนการใช้ที่ดินรองรับการเจริญเติบโตในอนาคตอย่างมีระเบียบแบบแผน

ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เขตสัมพันธวงศ์อยู่ในพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรมที่มีการพัฒนาสูงมาก กำหนดให้ใช้ที่ดินเพื่อธุรกิจการค้าและพักอาศัยหนาแน่นสูง โดยประมาณการอนาคตของการใช้ที่ดินทั้ง 2 ประเภทไว้ ดังนี้

ก) เพิ่มพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรมในย่านใจกลางเมือง (C.B.D) ประมาณ 700 ไร่ ซึ่งกระจายอยู่ในเขต พระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก ราชเทวี และพญาไท

ข) พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นมากกำหนดให้มีความหนาแน่นเฉลี่ย 50 คนต่อไร่

ทั้งนี้ ไม่เสนอแนะให้มีการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรมมากนัก นอกจากการพัฒนาบริเวณที่มีสภาพเสื่อมโทรม ให้สอดคล้องกับควมมีศักยภาพของพื้นที่ และสนับสนุนให้มีการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่พาณิชยกรรมเดิมให้มีความสมบูรณ์ในตัวเองยิ่งขึ้น ได้แก่ การจัดกลุ่มกิจกรรมและการบริการต่างๆ ให้เพียงพอ การจัดเตรียมที่จอดรถที่ได้มาตรฐาน ส่งเสริมระบบการเดินทางที่มีประสิทธิภาพและสร้างสภาพแวดล้อมในพื้นที่ให้มีคุณภาพ

4.4.2 มาตรการทางผังเมืองที่เกี่ยวข้อง

มาตรการทางด้านผังเมืองที่ช่วยสร้างแรงจูงใจให้เอกชนเข้ามาร่วมการพัฒนาพื้นที่ นอกเหนือจากการที่รัฐบาลจะดำเนินการเอง มีวิธีการดังนี้

- มาตรการทางภาษี เมื่อผู้ประกอบการยอมทำตามเงื่อนไขในผังเมืองรวมจะได้รับการลดหย่อนภาษี เช่น ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน และภาษีป้าย เป็นต้น หรือได้รับสิทธิพิเศษในกรณีอื่นๆตามที่กำหนดไว้

- มาตรการการให้สิทธิพิเศษในการพัฒนา เมื่อผู้ประกอบการรายใดยอมเสียสละเพื่อสาธารณะ ก็จะได้สิทธิพิเศษในการพัฒนามากกว่าผู้ประกอบการรายอื่นๆ เช่น อนุญาตให้ก่อสร้างสูงในจำนวนชั้นที่มากกว่าที่กฎหมายกำหนด ถ้าผู้ประกอบการยินยอมเสียสละพื้นที่ส่วนหนึ่งมาเป็นพื้นที่เปิดโล่ง (Open space) ให้กับชุมชน เป็นต้น มาตรการนี้เป็นมาตรการส่งเสริม และสร้างแรงจูงใจให้กับผู้ประกอบการและทำให้เมืองได้ประโยชน์ในแง่ของการลงทุนที่เพิ่มขึ้นด้วย

4.4.3 กฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคาร มีกฎหมายหลักคือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) เกี่ยวกับการพัฒนาอาคาร โดยเฉพาะอาคารสูงและข้อจำกัดในการสร้างตึกแถวเรียง

ความสูงและระยะถอยร่น โดยกำหนดให้อาคารสูงเกิน 23 เมตรจัดให้เป็นอาคารสูง โดยขนาดที่ดินต้องมีด้านกว้างที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 12 เมตร ส่วนถนนสาธารณะจะต้องมีความกว้างมากกว่า 10 เมตร (หรือมากกว่า 18 เมตร ในกรณีที่อาคารมีพื้นที่รวมกันมากกว่า 30,000 ตารางเมตร) นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดระยะถอยร่นรอบอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตร และกำหนดค่า F.A.R สูงสุดที่ 10 และค่า O.S.R กำหนดไว้ร้อยละ 30 สำหรับอาคารเพื่ออยู่อาศัย และร้อยละ 10 สำหรับอาคารประเภทอื่นๆ จากข้อจำกัดดังกล่าว ทำให้โอกาสในการพัฒนาความสูงของอาคารในเขตสัมพันธวงศ์เป็นไปได้ยากเนื่องจากขนาดถนนในย่านมีความแคบและแปลงที่ดินมีขนาดเล็ก (โครงการวางผังเฉพาะแห่งพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์, 2544:6-7) อย่างไรก็ตาม หากจะพัฒนาอาคารนั้นต้องรวบรวมแปลงที่ดินให้ได้มาก เพราะจะทำให้พัฒนาได้เต็มที่ และคุ้มกับการลงทุน นอกจากนี้ยังมีข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับเขตสัมพันธวงศ์ ดังนี้

4.4.4 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2502-2542

พื้นที่เขตสัมพันธวงศ์อยู่ในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกมีการแบ่งบริเวณควบคุมความสูง เป็น 3 บริเวณ โดยย่านทรงวาดและพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์อยู่ในบริเวณที่ 2 และ 3 โดยบริเวณที่ 2 ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 37 เมตร ส่วนในบริเวณที่ 3 ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร ในระยะ 50 เมตรรอบวัด (ภาพที่ 4.11)

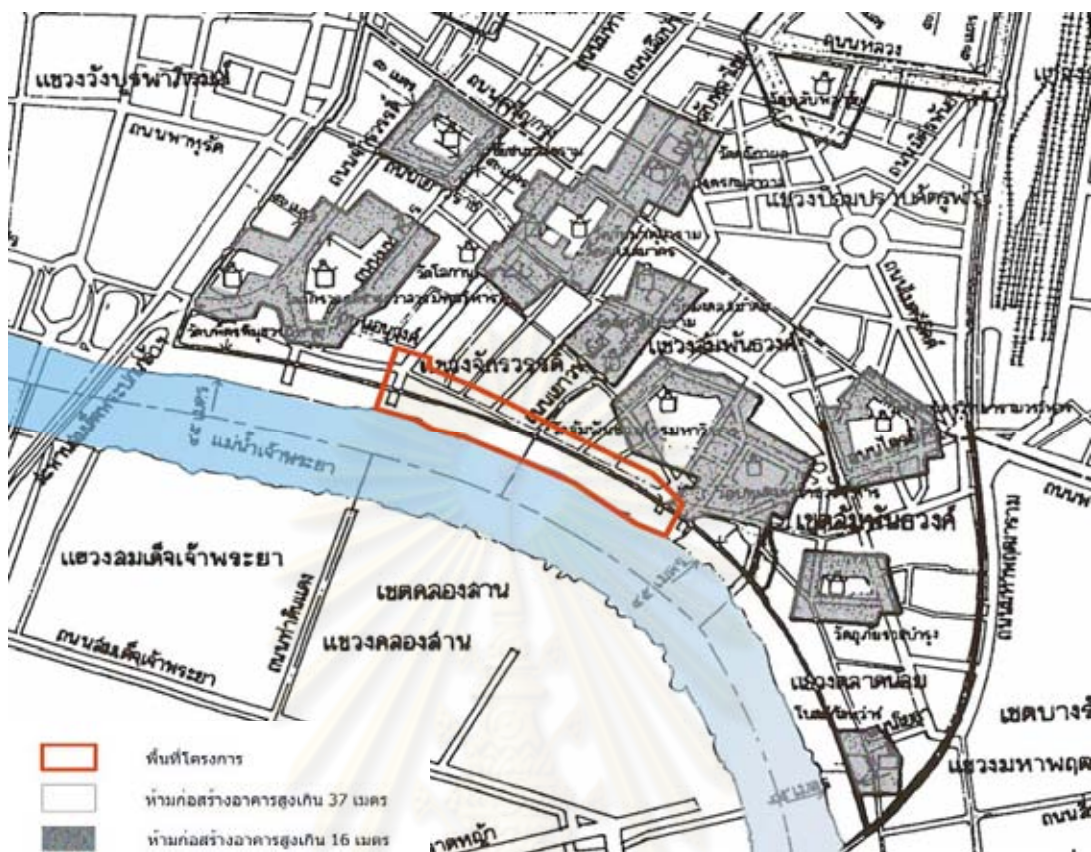
บริเวณที่ 1 ห้ามสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 20 เมตร

บริเวณที่ 2 ห้ามสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 37 เมตร

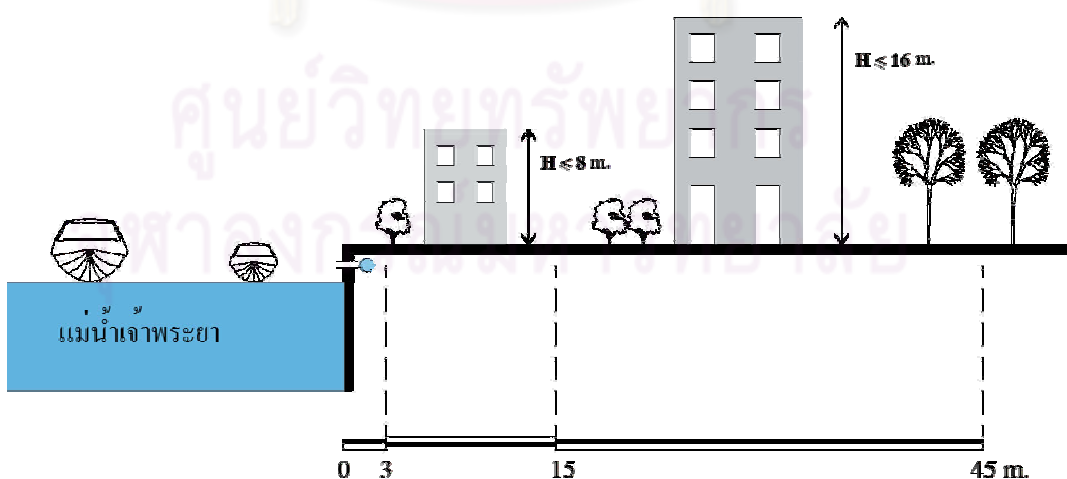
บริเวณที่ 3 ห้ามสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร

4.4.5 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลงอาคารบางชนิดหรือประเภทริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง พ.ศ. 2542 พื้นที่ที่ถูกกำหนดคือ บริเวณที่ห่างจากริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งในระยะ 45 เมตร (ภาพที่ 4.12) มีรายละเอียดดังนี้

- ภายในระยะ 3 เมตร จากฝั่งริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งสามารถก่อสร้างเขื่อน อุโมงค์ สะพาน หรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง หรือประตู
- ภายในระยะเกิน 3 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 15 เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร ซึ่งมีใช้ห้องแถวหรือตึกแถว และให้อาคารมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือมีระยะห่างระหว่างอาคารห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- ภายในระยะ 15 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 45 เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร
- การวัดความสูงให้วัดจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร
- อาคารที่มีหลังคาทรงจั่วหรือทรงทางสถาปัตยกรรมไทย ให้วัดความสูงจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงยอดผนัง หรือยอดฝ้าด้านที่สูงที่สุดของชั้นที่อยู่สูงที่สุด
- ป้ายที่เป็นอาคารให้วัดความสูงจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของป้าย



ภาพที่ 4.11 บริเวณห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงต่างกัน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร (ที่มา ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2502-2542)



ภาพที่ 4.12 แนวถอยร่นอาคารริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร (ที่มา ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542)

4.5 สรุปท้ายบท

ประวัติศาสตร์ความเป็นมาของย่านทรงวาด แสดงถึงวิวัฒนาการของพื้นที่พาณิชยกรรมแบบค้าส่งริมแม่น้ำที่มีลักษณะเฉพาะที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัยและการพัฒนาเมือง โดยมีพัฒนาการตั้งแต่เริ่มก่อตั้งกิจกรรมการค้าในสมัยรัชกาลที่ 5 ที่อาศัยเส้นทางน้ำเป็นหลัก กิจกรรมการค้าเจริญเติบโตเรื่อยมาจนกระทั่งเข้าสู่ยุคที่มีความรุ่งเรืองสูงสุด จนเป็นย่านการค้าที่ขผลทางการเกษตรที่ยิ่งใหญ่ในระดับภูมิภาค และต่อมาย่านทรงวาดต้องเริ่มปรับตัวเมื่อมีการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งทางบกเข้ามาแทนที่การขนส่งทางน้ำเดิม แต่เนื่องจากโครงสร้างพื้นฐานของย่านไม่สามารถรองรับกิจกรรมการค้าส่งได้อย่างเพียงพอส่งผลให้กิจกรรมการค้าส่งและประชากรในพื้นที่มีแนวโน้มลดลงและเกิดปัญหาการทิ้งร้างของกิจกรรม ย่านทรงวาดจึงเข้าสู่ยุคแห่งความเสื่อมสภาพเช่นในปัจจุบัน

ในด้านกายภาพ ทำเลที่ตั้งของย่านทรงวาดอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งใกล้กับย่านการค้าสำคัญหลายแห่งของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ย่านเยาวราช สำเพ็ง และพาหุรัด มีระบบโครงข่ายการสัญจรที่สมบูรณ์และเชื่อมต่อกับโครงข่ายในระดับเมือง ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกำหนดให้ย่านทรงวาดพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ในขณะที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันเป็นโกดังสินค้า และแบบผสมระหว่างพาณิชยกรรมและโกดังสินค้า มีการใช้งานอาคารชั้นล่างเป็นบริษัทสำหรับติดต่อการค้าและโกดัง ส่วนอาคารชั้นบนถูกใช้เป็นส่วนสำนักงาน โกดังสินค้า และที่พักอาศัยของคนงาน มีบางส่วนถูกทิ้งร้างไม่มีการใช้งาน ทั้งนี้อาคารส่วนใหญ่ในย่านทรงวาดเป็นอาคารประเภทตึกแถวและอาคารเดี่ยวที่มีการสร้างและใช้งานมาเป็นเวลานานจึงมีสภาพค่อนข้างทรุดโทรมและเสื่อมสภาพ นอกจากนี้ยังมีระดับพื้นอาคารต่ำกว่าระดับถนนทรงวาด ส่งผลให้เกิดน้ำท่วมเป็นประจำในฤดูฝน ส่วนอาคารริมแม่น้ำมักเป็นอาคารใหม่ที่มีความสูงและมีการยื่นฐานอาคารลึกลงไปในแม่น้ำ ส่งผลกระทบต่อมุมมองเส้นขอบฟ้าและภาพรวมของย่านด้วย ส่วนในด้านระบบสาธารณูปโภค และระบบสาธารณูปการในย่านทรงวาดมีครบถ้วนสมบูรณ์ เพียงแต่มีโครงสร้างที่ล้าสมัยและเสื่อมสภาพจากการกิจกรรมใช้งานเป็นเวลานาน ปัจจุบันมีแผนงานโครงการของกรุงเทพมหานครในการพัฒนาระบบดังกล่าวให้มีความสมบูรณ์และทันสมัยมากขึ้น ได้แก่ โครงการวางระบบท่อสาธารณูปโภคใหม่ใต้ถนนทรงวาด ส่งผลให้เกิดโอกาสในการปรับปรุงถนนและทางเท้าใหม่ ตลอดจนโครงการพัฒนาย่านคนเดินเท้าจากเยาวราชเรื่อยมาจนถึงย่านทรงวาด ซึ่งเป็นโอกาสในการพัฒนาโครงข่ายเส้นทางเดินเท้าที่เชื่อมต่อกันในอนาคต

เศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่ พบว่าย่านทรงวาดมีกิจกรรมการค้าส่งที่ขผลทางการเกษตรเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักของพื้นที่ ทั้งนี้มีแนวโน้มการลดลงของกิจกรรมดังกล่าว โดยเปลี่ยนแปลงไปเป็นกิจกรรมการค้าปลีกมากขึ้น ส่วนกิจกรรมทางสังคมในย่านทรงวาดมีค่อนข้างน้อย เนื่องจากในย่านทรงวาดไม่มีลักษณะของชุมชนอยู่อาศัย แต่พบว่ามีชุมชนในบริเวณใกล้เคียงเข้ามาใช้พื้นที่บริเวณศาลเจ้าเล้าปูนเก่า และโรงเรียนเผยอิงสำหรับจัดกิจกรรมทางสังคมที่เกี่ยวข้องกับประเพณีความเชื่อแบบจีน นอกจากนี้ยังมีมัสยิดที่เป็นศูนย์กลางทางกิจกรรมของชาวมุสลิมที่มาจากนอกพื้นที่เข้ามาใช้งานเป็นครั้งคราวด้วย

บทที่ 5

องค์ประกอบความเป็นสถานที่ของย่านทรงวาด

การศึกษาความเป็นสถานที่ย่านทรงวาดเป็นส่วนสำคัญในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่
การศึกษาตามองค์ประกอบทั้ง 3 ประการดังนี้

ทั้งนี้ได้แบ่งหัวข้อใน

5.1 องค์ประกอบทางกายภาพ

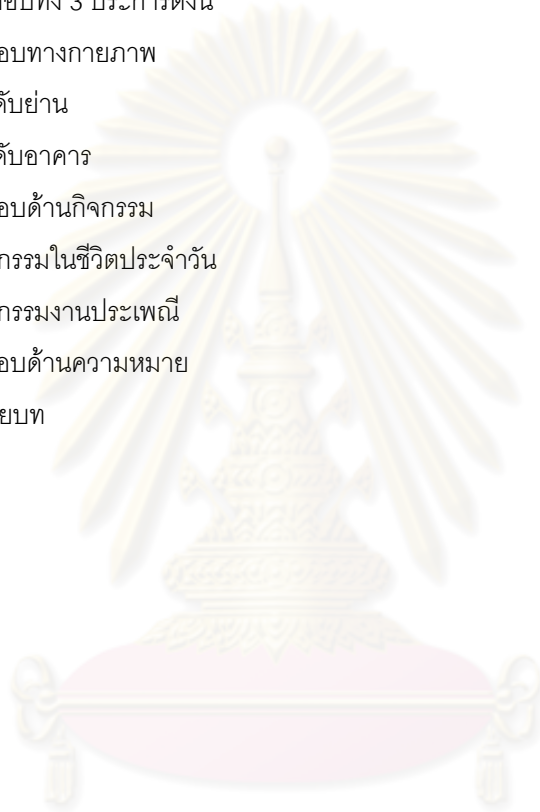
- ระดับย่าน
- ระดับอาคาร

5.2 องค์ประกอบด้านกิจกรรม

- กิจกรรมในชีวิตประจำวัน
- กิจกรรมงานประเพณี

5.3 องค์ประกอบด้านความหมาย

5.4 ข้อเสนอทำยบท

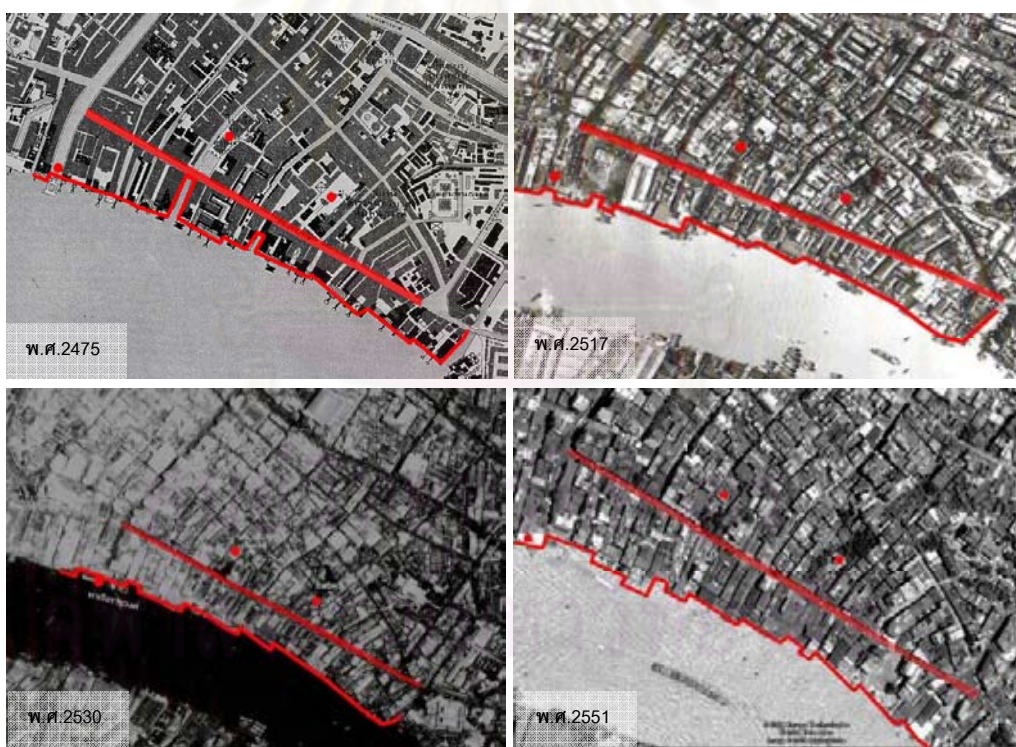


ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.1 องค์ประกอบทางกายภาพของย่านทรงวาด

5.1.1 รัศมีย่าน

ลักษณะเนื้อเมือง (urban fabric) พื้นที่ย่านทรงวาด ประกอบไปด้วยกลุ่มอาคารที่ค่อนข้างหนาแน่น เป็นแนวยาวไปตลอดริมแม่น้ำ มีพื้นที่ว่างของตรอกซอกซอยมากมายที่ตั้งฉากกับแม่น้ำและเชื่อมต่อกับถนนทรงวาดซึ่งเป็นถนนสายหลักของย่าน (แผนที่ 5.1) มีการหันทิศทางอาคารตั้งฉากกับแม่น้ำ และขนานไปตลอดแนวถนนทรงวาด เมื่อพิจารณาภาพถ่ายทางอากาศตั้งแต่ปีพ.ศ. 2475 เรื่อยมาจนถึงปี พ.ศ. 2551 เปรียบเทียบกัน (ภาพที่ 5.1) จะเห็นได้ว่า มีความเปลี่ยนแปลงของลักษณะขอบตลิ่งริมแม่น้ำจากเดิมบ้าง แต่ไม่พบความเปลี่ยนแปลงของแนวอาคาร ตลอดจนการหันทิศทางมากนัก ส่วนตรอกซอกซอยริมแม่น้ำมีขนาดเล็กแคบลงจากเดิม ในขณะที่มวลอาคารมีความหนาแน่นมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับวิวัฒนาการของกิจกรรมการค้าส่งและโกดังสินค้าในย่านที่เปลี่ยนแปลงจากการขนส่งทางน้ำมาเป็นทางบก เส้นทางลำเลียงสินค้าในอดีตจากริมแม่น้ำเจ้าพระยาไปยังถนนทรงวาด และจากถนนทรงวาดแจกจ่ายไปถึงโกดังสินค้าในย่านลำเพ็ญได้ค่อยๆ ถูกลดความสำคัญลง และกลายเป็นตรอกเล็กๆ ที่บางแห่งถูกขวางด้วยอาคาร ดังเช่นในปัจจุบัน (แผนที่ 5.2) ดังนั้นตรอกซอกซอยดังกล่าวและแนวขอบตลิ่งริมแม่น้ำ จึงถือเป็นลักษณะเฉพาะเชิงสัณฐานที่พบในพื้นที่พาณิชย์กรรมริมน้ำโดยเฉพาะย่านทรงวาด



ภาพที่ 5.1 ภาพถ่ายทางอากาศย่านทรงวาด ปี พ.ศ. 2475, 2517, 2530 และ 2551 (ที่มา กรมแผนที่ทหาร)

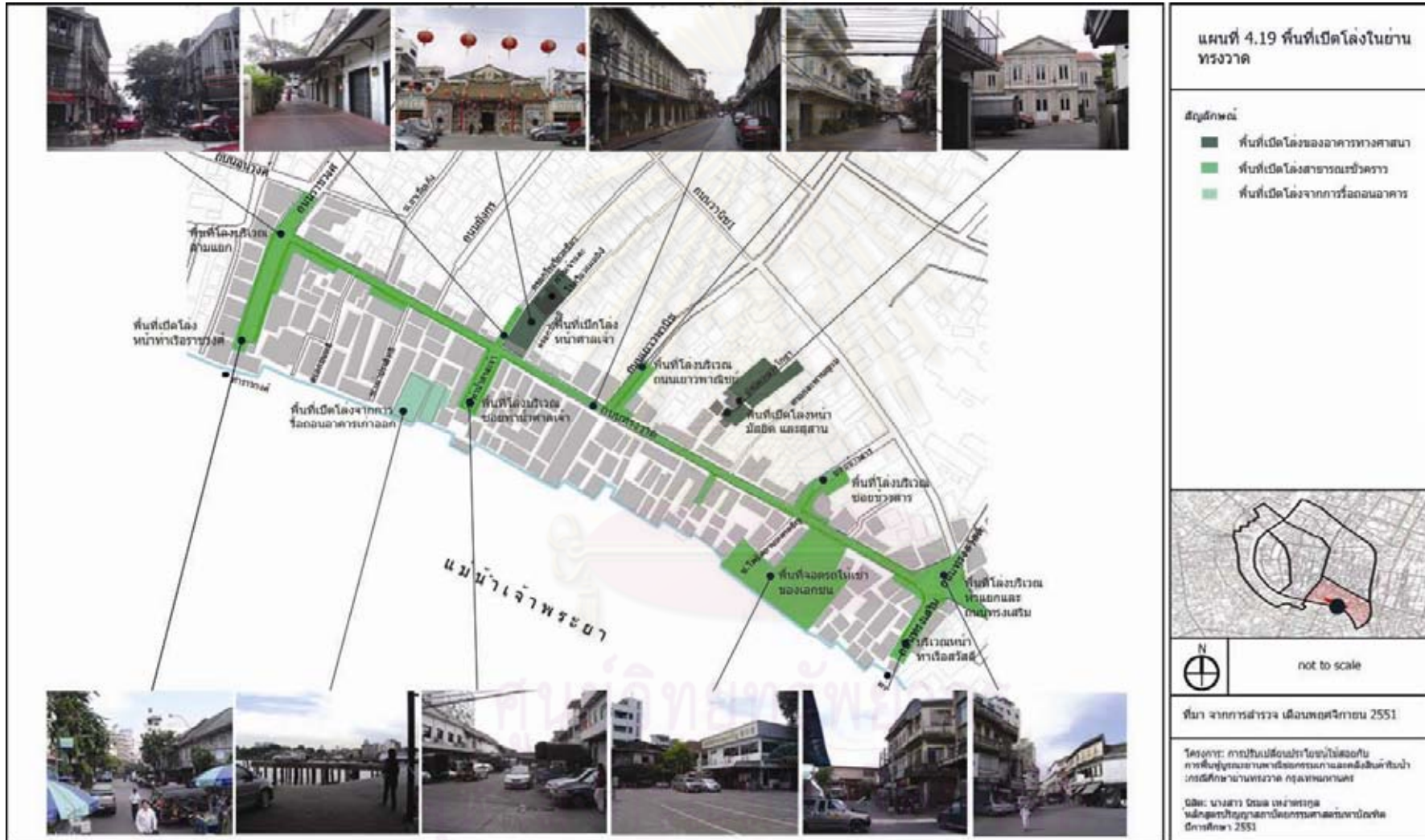
นอกจากนี้พบว่าในพื้นที่เปิดโล่งในย่านทรงวาด คือบริเวณพื้นที่ริมน้ำของเอกชน 1-2 แห่ง ซึ่งบางแห่งมีการสร้างยื่นลงไปแม่น้ำสำหรับให้เช่าจอดรถ นอกจากนี้ยังมีพื้นที่บริเวณหน้าศาลเจ้า โรงเรียนเผยอิง หน้ามัสยิดและสุสานอีกด้วย อย่างไรก็ตาม มีพื้นที่เปิดโล่งบางส่วนเป็นพื้นที่ถนนที่ ตรอก ซอยต่างๆ บางแห่งมีการใช้งานหลากหลาย เช่น พื้นที่ซอยทำน้ำศาลเจ้า พื้นที่ถนนหน้าท่าเรือราชวงศ์ บริเวณตรอกโรงโคมเขียว บริเวณวงเวียนห้าแยกปลายถนนทรงวาดทางทิศตะวันออก และบริเวณถนนทรงเสริมหน้าท่าเรือสวัสดิ์เป็นต้น (แผนที่ 5.3)



แผนที่ 5.1 มวลอาคารและพื้นที่ว่างในย่านทรงวาด (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)



แผนที่ 5.2 ลักษณะของตรอกกั้นน้ำในย่านทรงวาด (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)



แผนที่ 5.3 พื้นที่เปิดโล่งภายในย่าน (ที่มา จากการสำรวจเดือนพฤศจิกายน 2551)

ลักษณะทางจินตภาพของพื้นที่อ้างอิงตามที่ เควิน ลินช์ (Lynch, 1960: 47-90) ได้กล่าวถึงในทฤษฎีจินตภาพของเมือง (The Image of The City) ว่าประกอบไปด้วยองค์ประกอบพื้นฐานทางกายภาพ 5 ประเภท คือ เส้นทาง ขอบเขต ย่าน จุดรวม และจุดหมายตา ทั้งนี้ เมื่อมาพิจารณาพื้นที่ย่านทรงวาด พบว่าองค์ประกอบทางจินตภาพของพื้นที่มีดังนี้ (แผนที่ 5.4)

– เส้นทาง ย่านทรงวาด มาจากชื่อเรียกของถนนทรงวาด ซึ่งเป็นถนนสายสำคัญของย่าน ทั้งนี้ ปลายทั้งสองข้างของถนนทรงวาดไปบรรจบกับถนนสายสำคัญ คือ ถนนราชวงศ์ และถนนทรงสวัสดิ์ ซึ่งไปเชื่อมต่อกับย่านสำคัญใกล้เคียงคือ ย่านสำเพ็งและย่านเยาวราช นอกจากนี้ ยังมีถนนสายสำคัญสายอื่นๆ ได้แก่ ถนนมังกร และถนนเยาวพาณิชย์ ถนนมังกรเป็นถนนที่เชื่อมต่อย่านทรงวาดกับวัดมังกร ซึ่งเป็นวัดสำคัญในย่านเยาวราช ส่วนถนนเยาวพาณิชย์เป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อย่านทรงวาดกับย่านสำเพ็ง นอกจากถนนสายสำคัญหลายสายดังกล่าว ยังมีตรอกทางเดินที่เชื่อมระหว่างชุมชนหลายแห่ง ได้แก่ ตรอกโรงโคมเขียว ตรอกสะพานญวน และซอยอานเนี้ยเก็ง เป็นต้น



ภาพ 5.2 ถนนราชวงศ์และถนนทรงวาด (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

– ขอบเขต ย่านทรงวาดถูกแบ่งด้วยขอบเขตที่ชัดเจนของแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนทรงวาด ทั้งนี้ คนส่วนใหญ่รับรู้ภาพรวมของพื้นที่ย่านทรงวาดจากมุมมองทางน้ำเป็นหลัก โดยเส้นขอบเขตของย่านบริเวณริมน้ำเกิดจากแนวอาคารจำนวนมากที่ยื่นฐานอาคารล้าลงไปแม่น้ำ และเมื่อพิจารณาเส้นขอบฟ้าของอาคารบริเวณริมน้ำ พบว่าไม่ได้แสดงถึงความเป็นจินตภาพของพื้นที่ย่านที่คนจะสังเกตเห็น และจดจำได้ ตลอดจนภาพรวมของพื้นที่ยังขาดความเป็นเอกภาพด้วย (ภาพ 5.3)



ภาพ 5.3 ลักษณะเส้นขอบฟ้าของย่านทรงวาด มุมมองจากแม่น้ำเจ้าพระยา (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

– ย่าน ความเป็นย่านทรงวาดที่คนรับรู้และจดจำได้ เกิดจากกิจกรรมการค้าส่งและโกดังสินค้าประเภทพืชผลทางการเกษตรในพื้นที่ที่มีความเหมือนและคล้ายกัน โดยมีขอบเขตระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยาจนถึง

แนวตึกแถวริมถนนทรงวาด โดยอยู่ใกล้กับย่านสำเพ็งซึ่งเป็นย่านการค้าเช่นเดียวกัน แต่มีประเภทกิจการค้าขายที่เป็นลักษณะเฉพาะแตกต่างกัน

- จุดรวม หรือศูนย์รวมคนและกิจกรรม ย่านทรงวาดมีท่าเรือราชวงศ์ที่เป็นศูนย์รวมคนในการเปลี่ยนถ่ายการเดินทางจากน้ำและบก นอกจากนี้ยังมีพื้นที่บริเวณศาลเจ้าเล่าปุ่นเล่ากวางและมัสยิดที่เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมทางศาสนา เทศกาลประเพณีที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราว และบริเวณโรงเรียนเผยอิง เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมการเรียนการสอนซึ่งเกิดขึ้นทุกวันเป็นปกติ (ภาพ 5.4)



ภาพ 5.4 ท่าเรือราชวงศ์ ศาลเจ้า และโรงเรียนเผยอิง (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

- จุดหมายตา หรือมุมมองและทัศนียภาพของพื้นที่ย่านทรงวาดที่ผู้คนรับรู้และจดจำพื้นที่ย่านทรงวาดได้ พบว่ามุมมองที่สามารถมองเห็นพื้นที่ได้แต่ไกลและชัดเจนที่สุดคือ มุมมองจากแม่น้ำเจ้าพระยา โดยบริเวณที่มองเห็นเป็นด้านยาวของพื้นที่ซึ่งขนานไปกับแม่น้ำ ทั้งนี้ เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่หันหน้าเข้าหาถนน ส่งผลให้ทัศนียภาพที่มองเห็นจากแม่น้ำ เป็นด้านหลังอาคารและเป็นส่วนบริการที่ไม่เป็นระเบียบเกือบทั้งหมด อย่างไรก็ตาม พบว่ามุมมองจากหัวถนนทรงวาดบริเวณท่าราชวงศ์ เป็นด้านที่มองเห็นตึกแถวเก่าบริเวณนี้จำนวนมาก โดยเฉพาะอาคารหัวมุมถนนที่มีความงดงามและเป็นสัญลักษณ์ของย่านอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังพบว่ามุมมองจากบริเวณถนนทรงสวัสดิ์ ไปสู่ถนนทรงเสริมและถนนทรงวาดนั้น มีมุมมองที่เปิดกว้าง แต่อาคารสิ่งก่อสร้างบริเวณปลายถนนทรงวาดด้านนี้ไม่มีความงดงามเท่ากับถนนทรงวาดทางด้านท่าราชวงศ์ เนื่องจากเป็นตึกแถวสูงที่สร้างในสมัยหลังและไม่เน้นความสวยงามมากนัก (ภาพ 5.5 และแผนที่ 5.5)



ภาพ 5.5 อาคารหัวมุมถนนทรงวาด และวงเวียนห้าแยกถนนทรงสวัสดิ์ (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)



แผนที่ 5.4 ลักษณะของตรอกก้นน้ำในย่านทรงวาด (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)



แผนที่ 5.5 มุมมองต่างๆ ภายในย่านทรงวาด (ที่มา จากการสำรวจเดือนพฤศจิกายน 2551)

5.1.2 ระดับอาคาร

อาคารในย่านทรงวาดส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทตึกแถวและอาคารเดี่ยว จากการสำรวจพบว่าอาคารริมถนนทรงวาดส่วนใหญ่เป็นตึกแถวสูง 2-4 ชั้น และเป็นอาคารเก่าที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ทั้งนี้ อาคารดังกล่าวได้แก่ ศาลเจ้า โรงเรียนเผยอิง มัสยิดหลวงโกษา ตึกแถว และโกดังเก่า มีลักษณะอิทธิพลทางสถาปัตยกรรมผสมผสานระหว่างจีนและตะวันตก โดยสามารถแบ่งลักษณะดังกล่าวได้ 5 ยุคสมัย ดังนี้ (ตาราง 5.1 และแผนที่ 5.6)

ตารางที่ 5.1 ประเภทอิทธิพลทางสถาปัตยกรรมของอาคารในย่านทรงวาด

อิทธิพลทางสถาปัตยกรรม	จำนวนชั้น	วัสดุอาคารและโครงสร้าง	รูปร่างอาคาร	ลวดลายประดับ
จีน	1-2 ชั้น	ใช้อิฐก้อนโตแบบจีน วัสดุหลังคาเป็นกระเบื้องดินเผาแบบจีนแบบกาบกล้วย และแบบหางมน แต่งแนวด้วยปูนปั้น	ห้องแถว และกลุ่มอาคาร หลังคาทรงจั่วและปั้นหยา สัดส่วนรูปทรงอาคารมีลักษณะหนักแน่น (massive)	ใช้ลายประดับตัวอาคารน้อย มีการตกแต่งเล็กน้อยบริเวณจั่วหลังคาและเชิงชาย
ผสมระหว่างจีนและตะวันตก	2 ชั้น	ใช้วัสดุก่อสร้างเหมือนแบบจีน แต่เปลี่ยนกระเบื้องหลังคาเป็นแบบสี่เหลี่ยมข้าวหลามตัด	ห้องแถว หลังคาทรงจั่วและปั้นหยา รูปทรงอาคารดูเพรียวกว่าแบบจีนยุคแรก มีการเจาะช่องระบายอากาศหรือช่องหน้าต่าง บางหลังมีการทำกันสาดด้วยแผ่นสังกะสี	มีลายประดับตามหัวเสาแนวคาน ตามผนังเหนือช่องหน้าต่าง โดยใช้ลายปูนปั้น หรือลายแบบตะวันตก
ตะวันตก	2-3 ชั้น	มีการใช้วัสดุแบบใหม่ ได้แก่ ค.ส.ล. และกระจก เข้ามาผสมกับแบบเดิม	ห้องแถว หลังคาเป็นทรงปั้นหยาและหลังคาแบน มีการทำกันสาด และส่วนยื่นบริเวณต่างๆของอาคารด้วยค.ส.ล.	มีการประดับลวดลายแบบตะวันตกตามกันสาดและราวระเบียงทั่วไป
สมัยใหม่	2-3 ชั้นขึ้นไป	มีการใช้วัสดุค.ส.ล.เป็นหลัก	เป็นอาคารเดี่ยว (ต่างจาก 3 แบบแรกที่เป็นห้องแถว) ใช้หลังคาและกันสาดค.ส.ล. แบบแบนรูปทรงอาคารมีลักษณะหนักแน่น แสดงเส้นตั้งและเส้นนอนของอาคารอย่างเด่นชัด	มีการประดับลวดลายอาคารน้อยมาก หรือไม่มีเลย
รูปแบบอื่นๆ	ไม่จำกัด	ใช้ค.ส.ล. และก้อนอิฐฉาบปูนเป็นส่วนใหญ่	เป็นทั้งอาคารเดี่ยวและห้องแถว หลังคารูปทรงจั่ว หมาแหงนลาดลงไปด้านหลังอาคาร หรือแบบผสม ส่วนยื่นชายคา กันสาด เป็นค.ส.ล. แบบบางลง	ลวดลายประดับลดน้อยจนไม่ปรากฏให้เห็น

(ที่มา: สันติ ชันทวิลาศวงศ์, 2524 และจากการสำรวจเดือนพฤศจิกายน, 2551)



แผนที่ 5.6 ลักษณะอิทธิพลทางสถาปัตยกรรมของอาคารในย่านทรงวาด (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)



ภาพที่ 5.6 ศาลเจ้า โรงเรียนเผยอิง มัสยิดหลวงโกษา (ที่มา จากการสำรวจ เดือนพฤศจิกายน 2551)

ทั้งนี้ มีการประดับตกแต่งอาคารพบในบริเวณต่างๆ ได้แก่ หน้าจั่ว ชายคาอาคาร เหนือประตูหน้าต่าง ผนังอาคาร รวาระเบียง และหัวเสาเป็นต้น โดยลวดลายการตกแต่งที่พบมาก ได้แก่ ลวดลายธรรมชาติ เช่น ลายพืชผักผลไม้ ลายเรขาคณิต ลายเซาะร่อง ตลอดจนเส้นขอบบัวต่างๆ ทั้งนี้ ลวดลายในบริเวณต่างๆ ของอาคารมีการใช้ทักษะฝีมือช่างที่ต่างกัน เช่น บริเวณผนังอาคารและหัวเสามักตกแต่งด้วยลายปูนปั้น ส่วนบริเวณเหนือช่องหน้าต่างและชายคามักกรุด้วยลายไม้แกะสลัก เป็นต้น (ภาพที่ 5.7) นอกจากนี้ ยังมีการประดับป้ายชื่อของร้านค้า บริษัทค้าส่ง และโกดังสินค้า ด้วยตัวอักษรหลายภาษา เช่น ภาษาไทย จีน อังกฤษ เป็นต้น จากการสำรวจพบว่าป้ายชื่อส่วนใหญ่ประกอบด้วยตัวอักษร 2-3 ภาษาในป้ายเดียวกัน และมีการใช้สีตัวอักษรเป็นสีทองบนพื้นสีแดง ส่วนในกรณีที่เป็นป้ายขนาดเล็กจะมีการใช้ตัวอักษรภาษาจีนสีแดง และภาษาอื่นสีดำหรือน้ำเงิน สลักบนโลหะสีทอง เป็นต้น (ภาพที่ 5.8)



ภาพที่ 5.7 การประดับตกแต่งอาคาร (ที่มา จากการสำรวจ เดือนพฤศจิกายน 2551)



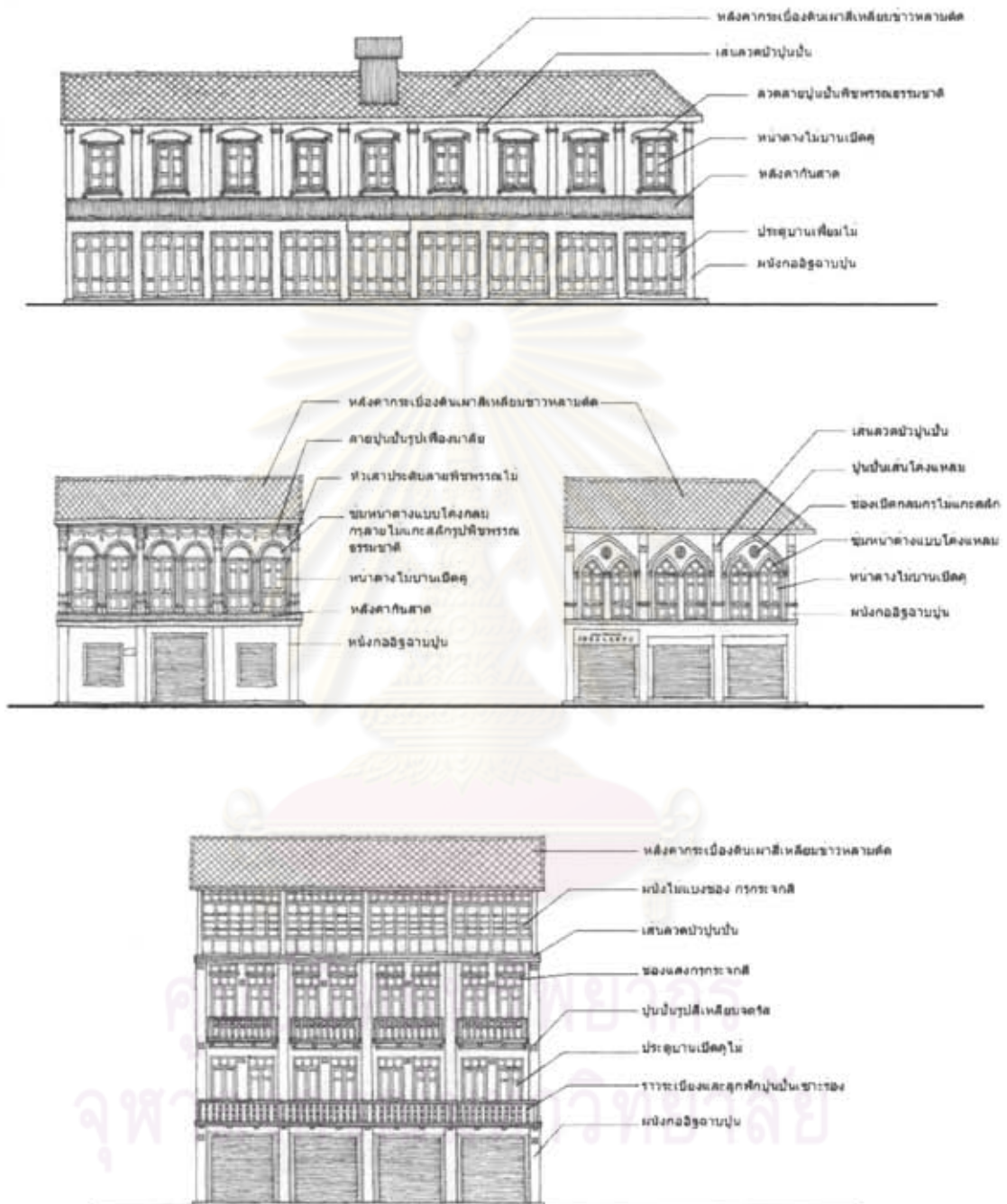
ภาพที่ 5.8 ลักษณะป้ายชื่ออาคารในย่านทรงวาด (ที่มา จากการสำรวจ เดือนพฤศจิกายน 2551)

อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจและเก็บข้อมูล สามารถสรุปลักษณะของอาคารประเภทตึกแถวและโกดังสินค้าที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมได้ ดังนี้

ตารางที่ 5.2 ลักษณะห้องแถวและโกดังสินค้าที่มีคุณค่าวิมถนทรงวาด

	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	รูปแบบที่ 4	รูปแบบที่ 5
หลังคา	หลังคาปั้นหย่า	หลังคาปั้นหย่า	หลังคาทรงระแนง	มีนภษณไม้ค้ำยัน	หลังคาทรงระแนงมีฝ้าเพดาน
ผนังอาคาร	อาคารครึ่งปูน (๑)	อาคารครึ่งปูน (๒)	อาคารครึ่งอิฐครึ่งปูน		
เส้นแบ่งระดับ	ค้ำยัน	ค้ำยัน	ราวบันได		
ลักษณะรูปด้าน					
จุดเด่นทาง	ฐานสามเหลี่ยม	ฐานโค้ง (arch)	ฐานโค้งแหลม (point)	ฐานสี่เหลี่ยม	ฐานสี่เหลี่ยมแบน
ประตู	ประตูบานเลื่อน	ประตูบานคู่			
การติดป้ายชื่อ	ติดไว้ที่เสา	ติดบนผนัง			
ลักษณะป้าย	(ป้าย) ฝั่ง (ซ้ายขวา) ฝั่งบน	(ป้าย) ฝั่ง (ซ้าย) ฝั่งบน ฝั่งขวา (ซ้าย)	(ป้าย) ฝั่ง (ซ้าย) ฝั่งบน ฝั่งขวา (ซ้าย)	ป้าย ฝั่ง ฝั่งขวา	

(ที่มา จากการสำรวจ เดือนพฤศจิกายน 2551 และจำแนกลักษณะโดยผู้วิจัย)



ภาพที่ 5.9 ตัวอย่างห้องแถวและโกดังสินค้าที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม (ที่มา ผู้วิจัย, 2551)

ในการสำรวจได้เก็บข้อมูลอาคารในด้านการประดับตกแต่ง ศิลปะเทคนิค ลักษณะลวดลายตกแต่ง ตลอดจนอิทธิพลทางสถาปัตยกรรม เพื่อนำไปสู่ขั้นการวิเคราะห์คุณค่าของอาคารทุกหลังในย่านทรงวาด ซึ่งจะนำไปใช้ในกระบวนการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยต่อไป ทั้งนี้ มีการจัดเก็บข้อมูลดังกล่าวในรูปแบบของตารางและประเมินคุณค่าของอาคารแต่ละหลังในย่าน (ดูภาคผนวก ข) พร้อมทั้งสรุปเป็นแผนที่ได้ ดังนี้



แผนที่ 5.7 คุณค่าอาคารในย่านทรงวาด (ที่มา: จากการประเมินโดยผู้วิจัย, 2552)

5.2 องค์ประกอบด้านกิจกรรม

ตามที่ได้ศึกษาข้อมูลของชุมชนในเขตสัมพันธวงศ์ จากโครงการวางผังเฉพาะแห่งพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ (สำนักผังเมืองกรุงเทพฯ, 2543) ไม่พบว่ามีชุมชนอยู่อาศัยในย่านทรงวาด แต่พบว่ามีชุมชนที่อยู่ใกล้เคียง 2 ชุมชนคือ ชุมชนนิศรานุกาพกับชุมชนมิตรชัยภูมิ ซึ่งได้เข้ามาใช้พื้นที่บางส่วนในย่านทรงวาดบ้าง ทั้งนี้ พบว่าผู้อยู่อาศัยในย่านทรงวาดมีจำนวนน้อย ได้แก่ เจ้าของอาคารและแรงงานจากนอกพื้นที่ ดังนั้น ลักษณะกิจกรรมภายในย่านทรงวาดจึงเป็นกิจกรรมทั่วไปที่เกิดขึ้นในชีวิตประจำวัน และกิจกรรมที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราว คือกิจกรรมงานประเพณี ซึ่งจากการสำรวจและสอบถามพบว่ากิจกรรมดังกล่าวมีลักษณะเด่นดังนี้

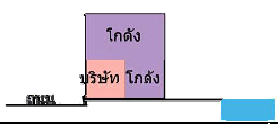
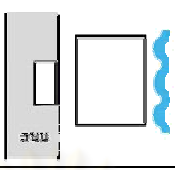
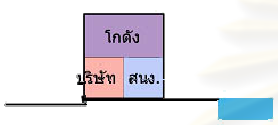
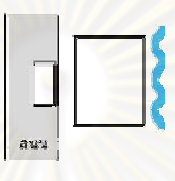
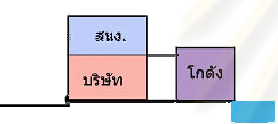
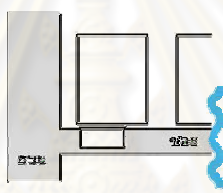
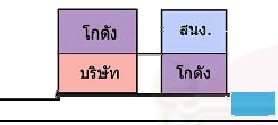
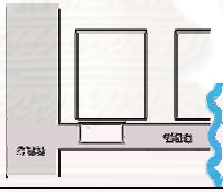
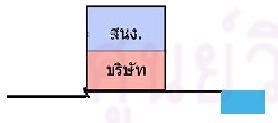
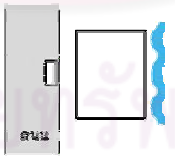
5.2.1 กิจกรรมในชีวิตประจำวัน

ย่านทรงวาดมีลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจเด่นชัด คือกิจกรรมการค้าส่งประเภทสินค้าทางการเกษตร ได้แก่ สินค้าประเภทเมล็ดพืช อาหารแห้ง เครื่องเทศ ข้าวสาร เป็นต้น โดยกิจกรรมการค้าส่งลักษณะนี้ มีความสัมพันธ์กับการใช้พื้นที่ในย่าน คือการขนส่งและลำเลียงสินค้าเข้าสู่โกดังในย่าน ตลอดจนส่งผลต่อระบบการจราจรภายในย่านด้วย ทั้งนี้ มีการใช้พื้นที่สาธารณะบริเวณซอยท่าน้ำศาลเจ้า ทางเท้าสาธารณะหน้าอาคารและบริเวณริมถนนทรงวาดตลอดแนวเป็นที่พักของกอนลำเลียงเข้าสู่โกดังสินค้า และพบว่ามีกิจกรรมการใช้งานอาคารเพื่อรองรับกิจกรรมการค้าส่งในหลายรูปแบบ จากการสำรวจสามารถแบ่งได้เป็น 5 รูปแบบ (ตาราง 5.4) ซึ่งจากการศึกษาข้อมูลแนวโน้มของกิจกรรมการค้าพบว่า รูปแบบการค้าในย่านทรงวาดมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงไปเป็นรูปแบบที่ 5 คือ มีบริษัทสำหรับติดต่อการค้าอยู่แยกกับโกดังสินค้านอกเมือง (สำนักผังเมืองกรุงเทพฯ, 2543) อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันพบว่ากิจกรรมการค้าส่งในช่วงเวลากลางวัน ตั้งแต่ 9.00-18.00 น. เป็นช่วงเวลาที่มีการขนส่งและลำเลียงสินค้าอย่างคึกคัก โดยเฉพาะถนนทรงวาดทางทิศเหนือ ส่วนเวลาเย็นถึงค่ำเป็นเวลาที่คุณงานเดินทางออกจากพื้นที่แล้ว จึงไม่พบกิจกรรมใดๆในพื้นที่ นอกจากการค้าขายอาหารที่เป็นรถเข็นและแผงลอยอยู่บ้างเล็กน้อย



ภาพที่ 5.10 กิจกรรมการค้าส่งที่ซบผลการเกษตรของย่านทรงวาด (ที่มา ผู้วิจัย, 2551)

ตารางที่ 5.3 รูปแบบการใช้ห้องแถวริมถนนทรงวาดแบบต่างๆ

ลักษณะการใช้งานอาคาร	การจordanขนส่งสินค้า	รายละเอียด
รูปแบบที่ 1 		อาคารชั้นล่างบริษัทสำหรับติดต่อการค้า และเป็นโกดัง ชั้นบนเป็นโกดัง มีการขนส่งสินค้าจากรถบรรทุกที่จอดริมถนนทรงวาด
รูปแบบที่ 2 		อาคารชั้นล่างบริษัทสำหรับติดต่อการค้า และสำนักงาน ชั้นบนเป็นโกดัง มีการขนส่งสินค้าจากรถบรรทุกที่จอดริมถนนทรงวาด
รูปแบบที่ 3 		อาคารชั้นล่างบริษัทสำหรับติดต่อการค้า ชั้นบนเป็นสำนักงาน ส่วนโกดังอยู่ด้านหลัง มีการขนส่งสินค้าจากรถบรรทุกที่จอดในซอยข้างอาคาร
รูปแบบที่ 4 		อาคารชั้นล่างบริษัทสำหรับติดต่อการค้า ชั้นบนเป็นโกดัง มีอาคารด้านหลังเป็นโกดัง และสำนักงาน การขนส่งสินค้าจากรถบรรทุกที่จอดในซอยข้างอาคาร
รูปแบบที่ 5 		อาคารชั้นล่างบริษัทสำหรับติดต่อการค้า ชั้นบนเป็นสำนักงาน ส่วนโกดังสินค้าย้ายออกไปนอกเมือง มีการติดต่อการค้าด้วยรถส่วนตัว และการเดินเท้า

(ที่มา: จากการสำรวจ โดยผู้วิจัย, 2551)

นอกจากกิจกรรมการค้าส่งในย่านแล้ว ยังพบว่าการเดินทางผ่านท่าเรือราชวงศ์ เป็นกิจกรรมในชีวิตประจำวันที่มีความคึกคัก เนื่องจากมีคนเดินทางผ่านบริเวณถนนราชวงศ์เป็นจำนวนมาก โดยเฉลี่ยถึงวันละ 15,000 คน จากเรือด่วนเจ้าพระยาและเรือข้ามฟาก (ข้อมูลจาก กรมเจ้าท่า, 2551) ส่งผลให้บริเวณโดยรอบมีความคึกคักของกิจกรรมการค้าปลีกและร้านอาหาร โดยเฉพาะในช่วงเวลากลางวันของการให้บริการเรือโดยสาร ส่วนช่วงเย็นและหัวค่ำ กิจกรรมการค้าดังกล่าวเริ่มลดลงไปพร้อมๆ กับการหยุดให้บริการเรือโดยสาร ผู้ใช้งานส่วนใหญ่มีทั้งคนในพื้นที่ที่เดินทางเป็นประจำ แรงงานจากนอกพื้นที่ นักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ นอกจากนี้ยังมีโรงเรียนสอนภาษาจีนเก่าแก่ในพื้นที่ คือ โรงเรียนผยอง ซึ่งเป็นโรงเรียนขนาดเล็กและมีการเรียนการสอนทุกวันตามเวลาราชการ โดยผู้เข้ามาใช้งานส่วนใหญ่เป็นคนในชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงในเขตสัมพันธวงศ์



ภาพที่ 5.11 กิจกรรมในบริเวณท่าเรือราชวงศ์ (ที่มา ผู้วิจัย,2551)



ภาพที่ 5.12 กิจกรรมการค้าของย่านทรงวาดในช่วงเวลาต่างๆ (ที่มา ผู้วิจัย,2551)

5.2.2 กิจกรรมงานประเพณี

จากการสำรวจและสอบถามพบว่า มีการใช้พื้นที่บริเวณศาลเจ้าและโรงเรียนเผยอิงจัดกิจกรรมงานประเพณีทางศาสนา ได้แก่ การจัดเทศกาลกินเจ เทศระจาด การเล่นงิ้ว เทศกาลตรุษจีน และการสักการะพระโพธิสัตว์ซึ่งเป็นที่เคารพนับถือของคนในพื้นที่มากโดยมีผู้เข้ามาสักการะตลอดทั้งปีอย่างไม่ขาดสาย และบริเวณโรงเรียนเผยอิงซึ่งเป็นโรงเรียนประถมที่สอนภาษาจีนแบบแมนดารินที่เก่าแก่กว่า 90 ปี ทุกปีจะมีการจัดกิจกรรมเพื่อรับเสด็จสมเด็จพระเทพฯ และใช้เป็นที่จัดงานเทศกาลวันเด็กหรือกิจกรรมต่างๆที่เกี่ยวข้องกับเด็กซึ่งเป็นลูกหลานของชาวจีนในพื้นที่นั้นด้วย นอกจากนี้ พบว่าในบริเวณมัสยิดหลวงโกชามีการใช้พื้นที่ทำกิจกรรมทางศาสนาอิสลาม ได้แก่ การทำละหมาดทุกวันศุกร์ตอนเที่ยงวันเป็นประจำ และช่วงเทศกาลสำคัญต่างๆ ของชาวมุสลิมอีกด้วย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากย่านทรงวาดเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับย่านสำเพ็งและเยาวราช ซึ่งเป็นย่านการค้าของชาวจีน ดังนั้น เทศกาลงานประเพณีต่างๆ จึงสัมพันธ์กับความเชื่อและประเพณีแบบจีน โดยการจัดกิจกรรมเทศกาลงานประเพณีต่างๆ ในปัจจุบัน มีศูนย์กลางอยู่ที่ชุมชนประตู่ไทย-จีนบริเวณถนนเยาวราชเป็นหลัก



ภาพที่ 5.13 กิจกรรมทางสังคมบริเวณศาลเจ้าเล่าปุนเก้ากงย่านทรงวาด (ที่มา peing.makewebeasy.com)



แผนที่ 5.8 กิจกรรมการใช้พื้นที่ของย่านทรงวาดในช่วงเวลาต่างๆ (ที่มา: จากการสำรวจเดือนพฤศจิกายน 2551)

5.3 องค์ประกอบด้านความหมาย

ถนนทรงวาด เป็นถนนที่ตัดขึ้นหลังจากเกิดไฟไหม้ย่านสำเพ็ง ชื่อของถนน “ทรงวาด” เกิดจากการที่ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ทรงลากเส้นบนแผนที่และมีรับสั่งให้ตัดถนนตามแนวเส้นที่ ทรงวาดไว้ (กรีติ สัทธานนท์, 2547) ถนนทรงวาดเป็นถนนที่ขนานฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทางทิศใต้ของเขตสัม พันธ์วงศ์ และเป็นเขตการค้าที่รุ่งเรืองระหว่างประเทศไทยกับโลกภายนอกมาตลอดระยะเวลาอันยาวนาน โดยเฉพาะการค้าพืชผลทางการเกษตร ที่ถูกล่าเลียงจากแหล่งผลิตในประเทศไทยมาเก็บไว้ในโกดังสินค้าริมน้ำ ย่านทรงวาด เพื่อรอคอยการขนถ่ายไปยังเรือสินค้าขนาดใหญ่ที่ท่าราชวงศ์ และส่งออกสู่ต่างประเทศต่อไป นอกจากนี้ ในการเดินทางติดต่อกับต่างประเทศ โดยเฉพาะแถบยุโรปของพระบรมวงศานุวงศ์ และเจ้านายชั้นสูง ก็ยังใช้ท่าราชวงศ์เป็นประตูสำคัญที่จะนำไปสู่การเชื่อมต่อกับโลกตะวันตกด้วย ท่าราชวงศ์จึงนับว่าเป็นท่าเรือ สำคัญและเก่าแก่ที่สุดแห่งหนึ่งในบรรดาท่าเรือทั้งหมดกว่า 30 แห่ง (สมศักดิ์ คำรงสุนทรชัย, 2551)

ความจริงรุ่งเรืองของกิจกรรมการติดต่อกับต่างชาติกับต่างประเทศในขณะนั้นส่งผลให้เกิดอาคารบริษัท ร้านค้า และโกดังเก็บสินค้าขนาดใหญ่มากมายสองฟากฝั่งถนนทรงวาด และเป็นตำนานของบรรษัทน้อยใหญ่ใน ประเทศไทย จำนวนไม่น้อยเริ่มต้นขึ้น หนึ่งในนั้นคือ กลุ่มเจริญโภคภัณฑ์ (CP) ที่เริ่มขึ้นในปี 2464 และดำเนิน กิจการค้าเมล็ดพันธุ์พืช ก่อนที่จะขยายกิจการ และกลายเป็นหนึ่งในตำนานเครือข่ายธุรกิจการค้า ที่ทรงอิทธิพล ที่สุดของประเทศไทยในปัจจุบัน (ข้อมูลจากนิตยสารผู้จัดการ, 2544)

ปัจจุบันย่านทรงวาดเป็นเพียงย่านการค้าพืชผลทางการเกษตรที่เก่าแก่ที่สุดแห่งหนึ่งของ กรุงเทพมหานครที่คนส่วนใหญ่ไม่ทราบประวัติความเป็นมามากนัก จากการสอบถามคนในพื้นที่ถึงความสำคัญ ของย่านทรงวาด พบว่ามีความเห็นที่เกี่ยวข้องกับการนิยามความหมายของย่านทรงวาด ดังนี้ “ตั้งแต่มาอยู่ก็เห็น มีการค้าเดิมอยู่ คือการค้าพืชผลทางการเกษตรอยู่มานานมากแล้ว นอกจากนั้นไม่ค่อยทราบอะไรมาก” (คุณยุพา อายุ 36 ปี) “ย่านนี้เป็นแหล่งคนจีนมาตั้งแต่สมัยก่อน ร้านรวงส่วนใหญ่มีคนจีนเป็นทั้งเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นลูกจ้างคนไทยทางภาคอีสานมากขึ้น” (ไม่ประสงค์ออกนาม อายุ 52 ปี, 2551) “ย่านนี้มีมีการ ขยายข้าว และพืชผลทางการเกษตรมาตั้งแต่เกิด เมื่อก่อนจะมีการขนส่งสินค้าจากทางน้ำมาขึ้นท่าเพื่อส่งต่อไป ขายที่ย่าน เยาวราชและพาหุรัด” (คุณจุฬาลักษณ์ อายุ 37 ปี, 2551) นอกจากนี้ยังพบว่าในย่านทรงวาดยังมี สถานที่ที่เก่าแก่และสำคัญต่อวิถีชีวิตผู้คนอยู่หลายแห่ง จากการสอบถามพบว่าคนส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับ โรงเรียนผยอง ศาลเจ้าเล่าปุ่นเก้ากง และมัสยิดหลวงโกษา ตามลำดับ โดยคุณยุพิน ผู้อยู่ในพื้นที่มาประมาณ 10 ปี กล่าวว่า “โรงเรียนผยองเป็นโรงเรียนแห่งแรกที่มีการเปิดสอนภาษาจีนแบบแมนดารินอย่างเป็นทางการ ซึ่ง มีการสอนภาษาจีนมาแล้วเกือบ 90 ปี และสมเด็จพระเทพฯ ทรงเสด็จมาเยี่ยมทุกปี เนื่องจากพระอาจารย์ของท่านอยู่ที่โรงเรียนนี้ ส่วนศาลเจ้าเล่าปุ่นเก้ากงนั้นสร้างขึ้นภายหลังจากการสร้างโรงเรียนผยอง เป็นที่ประดิษฐาน ของพระโพธิสัตว์ หรือเจ้าแม่กวนอิมที่คนจีนในย่านนั้นให้ความเคารพนับถือกันมาก” นอกจากนี้ยังเป็นที่ยังจัดงาน เทศกาลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับประเพณีจีน เช่น งานเทศกาลกินเจเทศกาล การเล่นงิ้วประจำปี และเทศกาล ตรุษจีน เป็นต้น (ข้อมูลจากการสัมภาษณ์คุณสุนทร อายุ 63 ปี, 2551) นอกจากนี้ ยังมีมัสยิดเก่าแก่ที่สร้างขึ้นใน สมัยรัชกาลที่ 5 คือ มัสยิดหลวงโกษา ซึ่งเป็นมัสยิดเพียงแห่งเดียวในย่านเยาวราช ชาวบ้านเล่าต่อกันมาว่า เดิม เป็นของหมอสอนศาสนา ต่อมาหลวงโกษา ซึ่งเป็นนายวานิชมุสลิมจึงขอซื้อไว้และเปลี่ยนเป็นมัสยิด ด้วยเหตุนี้ ตัวอาคารจึงรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบตะวันตกแทนที่จะเป็นแบบมุสลิมเหมือนมัสยิดอื่นๆ และว่ากันว่าชาว

มุสลิมมาขึ้นท่าครั้งแรกที่นี้จึงร่วมกันก่อตั้งมัสยิดขึ้น ต่อมาในภายหลังได้ย้ายไปตั้งถิ่นฐานและค้าขายที่พาหุรัด จนถึงทุกวันนี้ อย่างไรก็ตาม ทุกวันศุกร์ตอนเที่ยงซึ่งเป็นวันละหมาดใหญ่ก็จะมีชาวมุสลิมในย่านนี้เดินทางมาละหมาดกันอย่างพร้อมเพรียงเป็นประจำ

5.4 สรุปความเป็นสถานที่ย่านทรงวาด

ความเป็นสถานที่ของย่านทรงวาดตามการรับรู้และจดจำของผู้คนที่อาศัยอยู่ในละแวกนั้น คือ ย่านค้าส่งพืชผลทางการเกษตรริมน้ำที่อยู่ต่อเนื่องกับย่านสำเพ็งซึ่งเป็นย่านการค้าของชาวจีนมาแต่ในอดีต และเคยเจริญรุ่งเรืองสูงสุดในสมัยรัชกาลที่ 5 มีการติดต่อค้าขายสินค้าทางน้ำและมาเทียบส่งสินค้าเข้าโกดังตลอดแนวริมแม่น้ำ โดยมีท่าเรือราชวงศ์เป็นท่าเรือสำคัญในการเดินทางติดต่อกับต่างประเทศ ปัจจุบันย่านทรงวาดเป็นย่านการค้าส่งที่เก่าแก่ของกรุงเทพมหานคร มีกิจกรรมการค้าขายของชาวไทยเชื้อสายจีนที่สืบทอดต่อกันมาเป็นรุ่นต่อรุ่นและเป็นต้นกำเนิดของบริษัทการค้าที่ยิ่งใหญ่หลายแห่งในปัจจุบัน

ย่านทรงวาดอันประกอบไปด้วยองค์ประกอบทางกายภาพที่สำคัญคือ ตรอก ซอก ซอย อันเป็นเส้นทางลำเลียงสินค้าเก่าที่ผู้คนในพื้นที่รู้จักกันทั่วถึง และบางส่วนใช้เป็นเส้นทางสำหรับเดินทางลัดเลาะไปยังย่านสำเพ็งที่อยู่ใกล้เคียง มีศาลเจ้าซึ่งอยู่คู่กับกิจการค้าขายและเป็นที่ประดิษฐานของพระโพธิสัตว์ที่คนจีนในย่านนั้นให้ความเคารพนับถือกันมาก อีกทั้งยังเป็นศูนย์รวมของการจัดงานเทศกาลตรุษจีน มีการจัดเล่นจี่วหน้าศาลเจ้าตลอดจนเทศกาลกินเจเทศกาลระจาดของชาวจีน นอกจากนี้ยังมีโรงเรียนเผยอิงซึ่งเป็นโรงเรียนสอนภาษาจีนที่อยู่คู่กับย่านทรงวาดมาอย่างยาวนานกว่า 90 ปี และเป็นที่ภาคภูมิใจของคนในย่านที่สมเด็จพระเทพฯทรงเสด็จมาเยือนทุกปี นอกจากศาลเจ้าซึ่งเป็นตัวแทนทางวัฒนธรรมของชาวจีนแล้ว ในย่านยังมีมัสยิดที่มีลักษณะศิลปะแบบตะวันตกอยู่ ซึ่งหมอสอนศาสนาชาวตะวันตกได้มาสร้างไว้ ต่อมานายวาณิชได้มาขอซื้อไว้และเปลี่ยนเป็นมัสยิด ดังนั้นทั้งศาลเจ้าและมัสยิดจึงเป็นเสมือนตัวแทนของสองวัฒนธรรม คือ วัฒนธรรมทางตะวันตก และวัฒนธรรมจีนที่ผสมผสานกันอยู่ในย่าน และสะท้อนสิ่งเหล่านั้นออกมาผ่านงานสถาปัตยกรรมตึกแถวสองฝั่งถนนทรงวาดที่มีความงดงามเช่นในปัจจุบัน

ความหมายและความเป็นสถานที่ของย่านทรงวาดผ่านการรับรู้ของผู้คน คือ ย่านทรงวาดเป็นย่านการค้าพืชผลการเกษตรที่เก่าแก่ริมน้ำ ในอดีตเคยอาศัยเส้นทางขนส่งสินค้าทางน้ำเป็นหลัก โดยกิจการค้าขายส่วนใหญ่มีชาวไทยเชื้อสายจีนเป็นเจ้าของกิจการ ผู้คนในพื้นที่มีวิถีชีวิตและวัฒนธรรมแบบจีน ตลอดจนความเชื่อในการสร้างศาลเจ้าไว้คู่กับกิจการค้าขายเพื่อให้เกิดความเจริญรุ่งเรืองทางการค้า นับเป็นวิถีชีวิตสืบทอดกันมาอย่างยาวนานผ่านการรับรู้ของผู้คนในพื้นที่สืบทอดกันมารุ่นต่อรุ่น



บทที่ 6

การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อกำหนดโปรแกรมการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาด

ในการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อกำหนดโปรแกรมการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ด้วยวิธีการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย มีการแบ่งหัวข้อการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ระดับคือ ระดับอาคารและระดับย่าน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

6.1 การวิเคราะห์ข้อมูลระดับอาคาร (เพื่อกำหนดมาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมือง)

- เกณฑ์ด้านกายภาพ ประกอบด้วย คุณค่าอาคารและสภาพอาคาร
- เกณฑ์การใช้งานอาคาร 4 ประการ
- เงื่อนไขด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ในพื้นที่

6.2 การวิเคราะห์ข้อมูลระดับย่าน (ศักยภาพและข้อจำกัดตามกรอบเงื่อนไขการส่งเสริมพลวัตพื้นที่)

- ความยืดหยุ่น
- ความหนาแน่น
- ความเชื่อมต่อ
- คุณภาพพื้นที่

6.3 ข้อสรุปจากการวิเคราะห์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

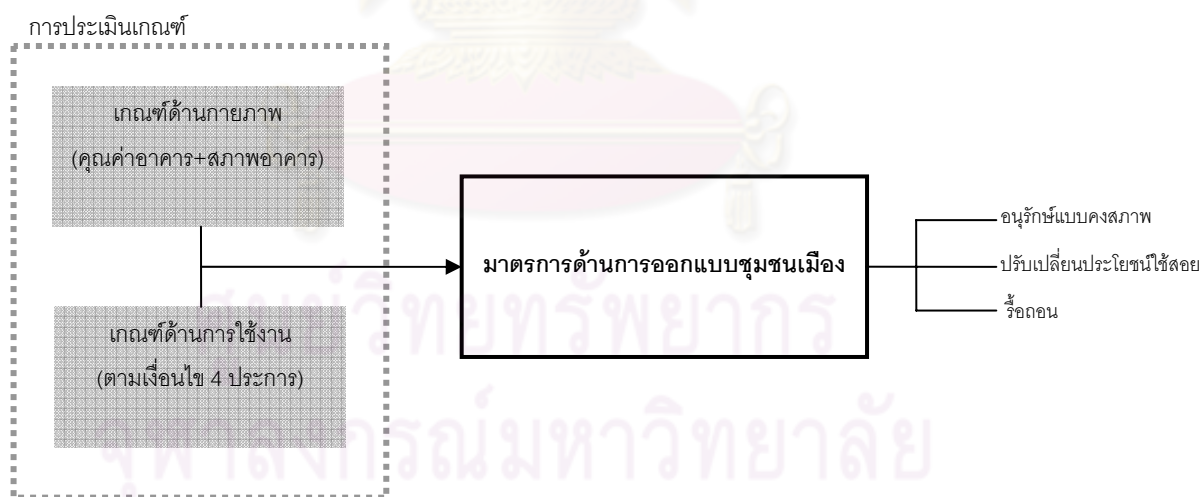
6.1 การวิเคราะห์ข้อมูลระดับอาคาร

6.1.2 การประเมินความเหมาะสมของวิธีการฟื้นฟูบูรณะอาคารในย่านทรงวาด

สิ่งที่ต้องพิจารณาในการกำหนดมาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมืองเพื่อฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ ประกอบไปด้วย เงื่อนไขทางกายภาพของพื้นที่ ได้แก่ คุณค่าอาคาร(ในบทที่4) และสภาพอาคาร รวมทั้งผลสำรวจการใช้งานอาคาร 4 ประเภท (ตามที่ได้ทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2) ได้แก่

- 1) อาคารไม่มีศักยภาพในการใช้งาน แต่กิจกรรมเดิมไม่มีความเหมาะสมหรือมีกิจกรรมใหม่เกิดขึ้นในพื้นที่ จึงจำเป็นต้องปรับปรุงฟื้นฟูอาคารเพื่อรองรับการใช้งานใหม่
- 2) อาคารเริ่มไม่มีศักยภาพในการใช้งาน แต่มีกิจกรรมเดิมอยู่ในพื้นที่ และจำเป็นต้องใช้งานอาคารอย่างต่อเนื่อง จึงจำเป็นต้องปรับปรุงฟื้นฟูอาคารเพื่อรองรับการใช้งานเดิมให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- 3) อาคารอยู่ในสภาพดี แต่กิจกรรมเดิมไม่มีความเหมาะสมหรือมีกิจกรรมใหม่เกิดขึ้นในพื้นที่ จำเป็นต้องปรับปรุงฟื้นฟูให้สอดคล้องกับการใช้งานใหม่
- 4) อาคารอยู่ในสภาพดี และมีกิจกรรมการใช้งานเดิมอยู่ จึงไม่จำเป็นต้องปรับเปลี่ยนการใช้งานใหม่ แต่ต้องปรับปรุงในส่วนประกอบปลีกย่อยของอาคาร

จากข้อมูลทั้งสองส่วนนี้จะนำมาสู่การพัฒนาเกณฑ์ประเมินอาคารในพื้นที่เพื่อกำหนดมาตรฐานด้านการออกแบบชุมชนเมืองตามกรอบแนวคิดที่ตั้งไว้ในบทที่ 2 ดังนี้



แผนภูมิที่ 6.1 การสร้างเกณฑ์ประเมินอาคารเพื่อนำไปสู่การกำหนดมาตรฐานด้านการออกแบบชุมชนเมือง (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

ทั้งนี้ ในการประเมินความเหมาะสมของการกำหนดมาตรฐานด้านการออกแบบชุมชนเมือง มีการประเมินข้อมูลของอาคารทุกหลังในย่านในลักษณะตาราง (ดูภาคผนวก ค) และนำผลที่ได้มาสรุปเป็นข้อมูลในเชิงแผนที่ได้ดังนี้ (แผนที่ 6.1)



แผนที่ 6.1 สรุปมาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมืองที่ใช้ในพื้นที่ป้อมพระยาเมรุมาศ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

6.1.3 การประเมินจากเงื่อนไขด้านการถือครองกรรมสิทธิ์

การถือครองกรรมสิทธิ์นับเป็นเงื่อนไขสำคัญในการฟื้นฟูบูรณะอาคารในย่านทรงวาด ทั้งนี้ที่ดินส่วนใหญ่ในย่านทรงวาดเป็นที่ดินหลายกรรมสิทธิ์ประกอบไปด้วย กรรมสิทธิ์ของเอกชนรายย่อย กรรมสิทธิ์ของเอกชนรายใหญ่กว่า 1 ไร่ กรรมสิทธิ์ของสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และกรรมสิทธิ์ขององค์กรทางศาสนา ทำให้การพัฒนาพื้นที่ตลอดจนกิจกรรมการใช้พื้นที่ย่านทรงวาดต้องอาศัยความร่วมมือจากเจ้าของพื้นที่หลายราย หรืออาจต้องมีการรวมกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วนเพื่อให้เกิดโครงการเดียวกันในพื้นที่ อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นการรักษาเอกลักษณ์ความเป็นย่านการค้าขนาดเล็กของทรงวาดไว้ กิจกรรมการใช้พื้นที่ที่เหมาะสมกับที่ดินหลายกรรมสิทธิ์อาจเป็นการค้าแบบผสมผสาน และการค้าปลีกมากกว่าการทำโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ ทั้งนี้ ได้แบ่งการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการฟื้นฟูบูรณะอาคารในย่านตามเงื่อนไขทั้ง 4 ประการของการถือครองกรรมสิทธิ์ ดังนี้

- กรรมสิทธิ์ของเอกชนรายย่อย นับว่ามีมากที่สุดในพื้นที่ ดังนั้นโอกาสในการฟื้นฟูบูรณะอาคารจึงต้องอาศัยความร่วมมือให้เกิดการพัฒนาที่มีจุดร่วมบางอย่างในทิศทางเดียวกัน ได้แก่ การเปิดพื้นที่สาธารณะบางส่วนบริเวณชั้นล่างอาคาร เพื่อดึงดูดให้เกิดการใช้งานและเพิ่มความหนาแน่นของกิจกรรมในพื้นที่ เป็นโอกาสที่จะสร้างความหลากหลายให้กับกิจกรรมภายในอาคารได้ ตลอดจนการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารเพื่อรองรับต่อการใช้งานใหม่ที่เหมาะสมและร่วมสมัย

- กรรมสิทธิ์ของเอกชนรายใหญ่กว่า 1 ไร่ มีโอกาสในการฟื้นฟูบูรณะกลุ่มอาคารในพื้นที่ให้เป็นโครงการเดียวกัน เพื่อสร้างจุดเด่นและแรงดึงดูดให้กับพื้นที่ ตลอดจนกิจกรรมการใช้พื้นที่ที่เป็นสาธารณะขนาดใหญ่ หรือเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมของพื้นที่ได้

- กรรมสิทธิ์ของสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ส่วนใหญ่อาคารในกรรมสิทธิ์ดังกล่าวมักเป็นอาคารเก่าแก่มีคุณค่า และถูกเปลี่ยนแปลงน้อย เนื่องจากมีสัญญาเช่าควบคุมอยู่ ดังนั้นจึงมีโอกาสนในการฟื้นฟูบูรณะให้คงสภาพภายนอกอาคารที่มีความงดงามไว้ และปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยภายในให้รองรับต่อกิจกรรมการใช้งานใหม่ที่จะช่วยเพิ่มมูลค่าให้กับอาคาร เช่น เป็นภัตตาคาร ร้านอาหาร และโรงแรม เป็นต้น

- กรรมสิทธิ์ขององค์กรทางศาสนา กรรมสิทธิ์ในลักษณะนี้ค่อนข้างมีการใช้งานที่เป็นสาธารณะ และมักมีพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ ดังนั้น จึงมีโอกาสนในการพัฒนาให้เป็นพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะชั่วคราว ที่รองรับการจัดเทศกาลงานประเพณีที่เกี่ยวข้องกับความเชื่อทางศาสนา การพักผ่อนนันทนาการ ตลอดจนสามารถพัฒนาไปในเชิงการท่องเที่ยวได้ ทั้งนี้ การฟื้นฟูบูรณะอาคารมีความเหมาะสมที่จะคงรูปแบบลักษณะดั้งเดิมของอาคารที่มีคุณค่าไว้ และปรับปรุงสภาพ ตลอดจนโครงสร้างให้มีความมั่นคงแข็งแรง

จากการวิเคราะห์ดังกล่าว จึงสรุปความเป็นไปได้ในการฟื้นฟูบูรณะอาคารในย่านทรงวาดตามเงื่อนไขด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ ได้ตามแผนที่ 6.2 ดังนี้



แผนที่ 6.2 ความเป็นไปได้ในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่จากข้อพิจารณาด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

6.2 การวิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่ในระดับย่าน

สำหรับการวิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดของย่านทรงวาด แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

1. การวิเคราะห์ตามองค์ประกอบความเป็นสถานที่ย่านทรงวาดจากผลการสำรวจ ทั้งในด้านกายภาพ กิจกรรม และความหมาย
2. การวิเคราะห์ตามเงื่อนไขทางกายภาพของการส่งเสริมพลวัตในพื้นที่ว่างสาธารณะ จากกรอบแนวคิดที่ตั้งไว้ในบทที่ 2 เพื่อนำไปสู่การฟื้นฟูบูรณะพลวัตในพื้นที่ต่อไป

6.2.1 การวิเคราะห์องค์ประกอบความเป็นสถานที่ย่านทรงวาด

1) กายภาพ

องค์ประกอบทางกายภาพของย่านทรงวาด แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ องค์ประกอบทางด้านพื้นที่ที่ตั้ง และองค์ประกอบทางด้านสถาปัตยกรรม โดยทั้งสององค์ประกอบมีลักษณะเด่นดังนี้

- **ที่ตั้งและสภาพแวดล้อม** ย่านทรงวาดเป็นย่านที่ตั้งอยู่ติดกับย่านสำเพ็งซึ่งเป็นตลาดค้าส่งขนาดใหญ่ ย่านทรงวาดจึงมีศักยภาพในด้านการค้าที่ต่อเนื่องกับสำเพ็ง ตลอดจนมีศักยภาพในการเชื่อมต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยาและย่านสำเพ็ง เนื่องจากย่านทรงวาดเป็นพื้นที่ริมน้ำที่มีซอยเล็กๆ มากมายจากริมแม่น้ำมาเชื่อมต่อกับถนนทรงวาดและต่อเนื่องไปถึงย่านสำเพ็ง อย่างไรก็ตาม พบว่ามีข้อจำกัดด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ เนื่องจากซอยริมน้ำดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นซอยส่วนบุคคล ทำให้ขาดการเชื่อมต่อที่เป็นสาธารณะ

- **ลักษณะทางสถาปัตยกรรม** ย่านทรงวาดประกอบไปด้วยอาคารเก่าที่มีคุณค่ามากมาย ซึ่งนับเป็นศักยภาพของพื้นที่อย่างหนึ่ง เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีลักษณะอิทธิพลทางสถาปัตยกรรมเป็นแบบจีนและตะวันตก มีการประดับตกแต่งอาคารด้วยลวดลายพืชพรรณธรรมชาติที่สวยงาม สะท้อนถึงกิจกรรมการค้าภายในย่าน ซึ่งพบว่าอาคารดังกล่าวนี้มีอยู่ตลอดแนวถนนทรงวาดทั้งสองฝั่ง อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดที่พบคืออาคารส่วนใหญ่มีสภาพที่ทรุดโทรมและถูกต่อเติมบางส่วน เนื่องจากกิจกรรมการใช้งานที่ต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานและไม่จำเป็นต้องมีการปรับปรุงรูปร่างหน้าตาอาคาร นอกจากนี้ ยังพบอาคารใหม่ที่สร้างขึ้นรุกล้ำพื้นที่ริมน้ำเกิดขึ้นอย่างหนาแน่น ทำให้บดบังมุมมองและส่งผลกระทบต่อทัศนียภาพโดยรวมของย่านด้วย

2) กิจกรรม

กิจกรรมการค้าส่งของย่านในปัจจุบันถือเป็นข้อจำกัดอย่างหนึ่งในพื้นที่ เนื่องจากไม่สอดคล้องกับเนื้อเมืองที่มีความหนาแน่นมากขึ้น ส่งผลกระทบต่อระบบการจราจร ตลอดจนความไม่สะดวกในการขนส่ง เห็นได้ชัดจากแนวโน้มการลดลงของกิจกรรมการค้าในพื้นที่ ที่มีแนวโน้มลดลงมากถึง 70% (อรอุมา สิริวัณชัย, 2546) อย่างไรก็ตาม เนื่องจากย่านทรงวาดมีที่ตั้งอยู่ใกล้พื้นที่กิจกรรมการค้าแหล่งใหญ่ คือย่านสำเพ็งและเยาวราช ซึ่งมีกิจกรรมการค้าที่ต่อเนื่องทั้งกลางวันและกลางคืน ย่านทรงวาดจึงมีโอกาสในการพัฒนาให้เป็นพื้นที่กิจกรรมที่ต่อเนื่องและรองรับการใช้งานจากย่านสำคัญดังกล่าวได้ อีกทั้งในย่านทรงวาดมีท่าเรือราชวงศ์เป็นท่าเรือสำคัญในการเดินทางของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศไปยังย่านสำเพ็งและเยาวราช ซึ่งเป็นจุดเปลี่ยนทางการเดินทางที่รองรับผู้คนถึงประมาณวันละ 15,000 คน (ข้อมูลจากกรมเจ้าท่า, 2551) ดังนั้น จึงมีโอกาสในการเพิ่มความหนาแน่นของกิจกรรมและผู้คนให้เข้าไปใช้พื้นที่ได้มากขึ้น

3) ความหมาย

ปัจจุบันกิจกรรมการค้าส่งในย่านทรงวาดมีความเปลี่ยนแปลงรูปแบบไปจากในอดีตมาก ทั้งวิธีการขนส่ง ปริมาณสินค้า และการใช้พื้นที่ ตลอดจนประเภทของสินค้าที่ปรับตัวไปตามยุคสมัย อีกทั้งผู้คนที่อยู่อาศัยในพื้นที่มีปริมาณลดลงเรื่อยๆ และผู้ที่เข้ามาในย่านส่วนใหญ่เป็นคนจากนอกพื้นที่ซึ่งเข้ามาติดต่อการค้า รวมถึงผู้ใช้งานนอกพื้นที่ ดังนั้นในแง่ความหมาย ความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของย่านจึงถูกลดบทบาทความสำคัญลงมาก ความสำคัญของการใช้พื้นที่แบบเดิมถูกเปลี่ยนแปลง เช่น เส้นทางลำเลียงสินค้าเก่าจากทางน้ำ ถูกใช้เป็นที่จอดรถบรรทุกขนาดใหญ่ และบางแห่งถูกสร้างครอบทับด้วยอาคาร ความสำคัญของการเป็นย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำถูกลดบทบาทลงอย่างสิ้นเชิง อย่างไรก็ตาม ยังมีพื้นที่บางส่วนที่ยังคงความสำคัญในแง่ของศูนย์รวมกิจกรรมและความเชื่อทางศาสนาที่คนในพื้นที่ให้ความสำคัญอยู่บ้าง ได้แก่ ศาลเจ้า โรงเรียนเผยอิง มัสยิดหลวงโกษา และท่าเรือราชวงศ์ ทั้งนี้ อาคาร 3 แห่งแรกนั้น ยังคงสภาพเดิมอยู่ ส่วนท่าเรือราชวงศ์มีความหมายในแง่ของการเป็นท่าเรือที่ก่อตั้งท่าแรกๆ ของกรุงเทพฯ แต่ตัวอาคารถูกสร้างใหม่และเปลี่ยนแปลงจากเดิมมากแล้ว

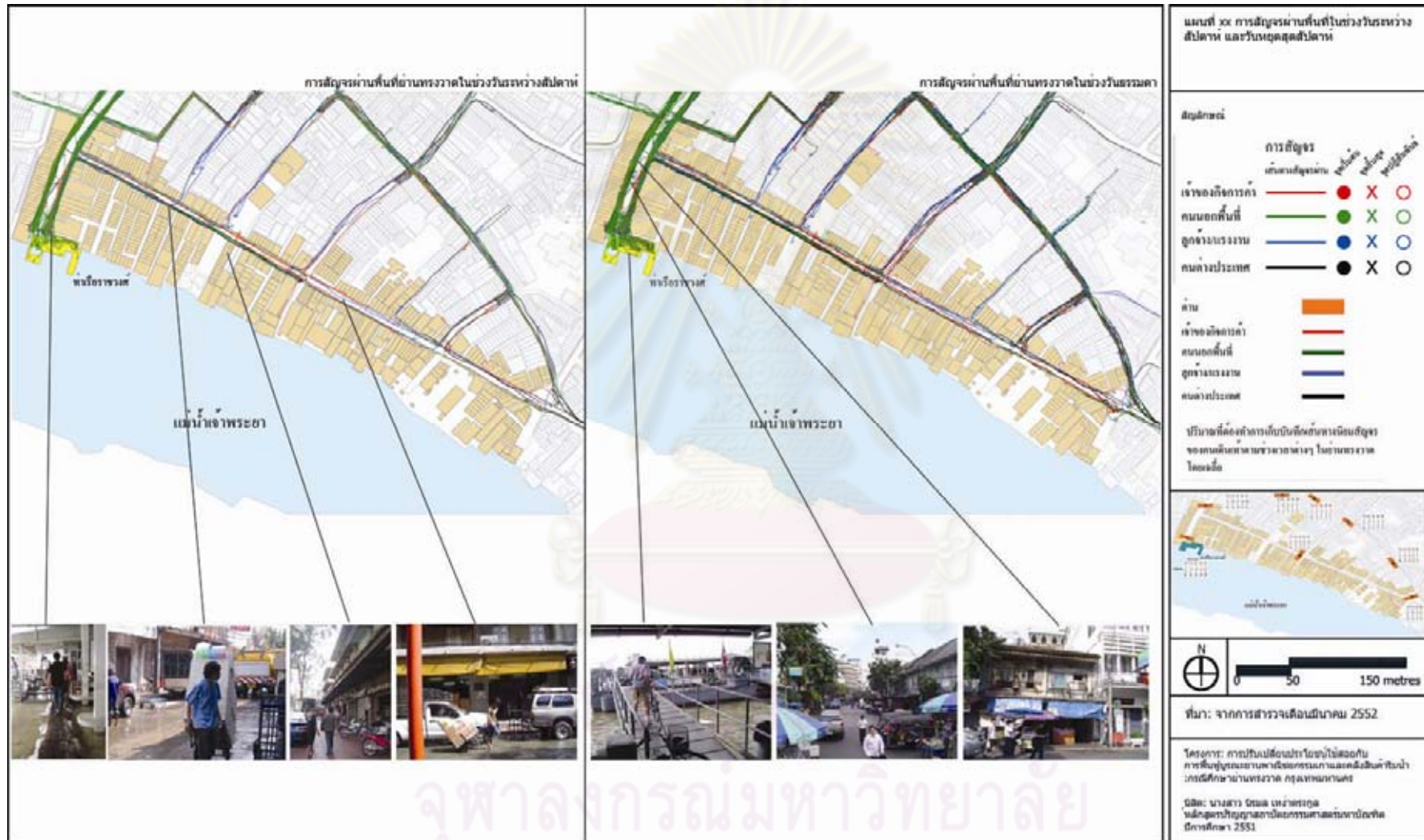
6.2.2 การวิเคราะห์ตามกรอบเงื่อนไขทางกายภาพของการส่งเสริมพลวัตพื้นที่ว่างสาธารณะ

จากผลการสำรวจและศึกษาพื้นที่ย่านทรงวาด ทั้งในด้านกายภาพ กิจกรรม และความหมาย จึงนำมาสู่การสรุปประเด็นปัญหาและศักยภาพตามกรอบเงื่อนไขทางกายภาพของการส่งเสริมพลวัตพื้นที่ว่างสาธารณะ 4 ประการ ได้แก่ ความยืดหยุ่น ความหนาแน่น ความเชื่อมต่อ และคุณภาพของพื้นที่ ทั้งนี้ ความยืดหยุ่นเกิดจากกิจกรรมการใช้พื้นที่ที่หลากหลาย ของผู้ใช้งานต่างๆ ในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งสอดคล้องกับความหนาแน่นของกิจกรรมในพื้นที่ที่มีการใช้พื้นที่อย่างสม่ำเสมอทุกช่วงเวลาเช่นกัน ดังนั้นในการวิเคราะห์ข้อมูลจึงได้ใช้ข้อมูลด้านการสำรวจการจับจองพื้นที่ (แผนที่ 6.3) และการสัญจรผ่านพื้นที่ของคนประเภทต่างๆ (แผนที่ 6.4) ในย่านทรงวาด ซึ่งนำมาสู่การวิเคราะห์ตามเงื่อนไขของการส่งเสริมพลวัตในพื้นที่ได้ดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 6.3 การจับจองพื้นที่บริเวณต่างๆของย่านทรกวาด ในช่วงวันระหว่างสัปดาห์และวันหยุดสุดสัปดาห์ (ที่มา จากการสำรวจเดือนมีนาคม, 2552)



แผนที่ 6.4 การสัญจรผ่านพื้นที่บริเวณต่างๆของย่านทองวาด ในช่วงวันระหว่างสัปดาห์และวันหยุดสุดสัปดาห์ (ที่มา จากการสำรวจเดือนมีนาคม, 2552)

1) ความยืดหยุ่น (flexibility)

จากการสำรวจในด้านกิจกรรม พบว่ากิจกรรมการค้าส่งและประเภทสินค้าภายในย่านค่อนข้างมีความเฉพาะเจาะจง ส่งผลให้ระบบการสัญจรค่อนข้างเป็นเวลา แต่การใช้พื้นที่ที่มีความยืดหยุ่น เนื่องจากต้องการใช้พื้นที่ชั่วคราวสำหรับรองรับในการถ่ายเทและลำเลียงสินค้าค่อนข้างมากตามลักษณะกิจกรรมการค้าส่ง นอกจากนี้ยังพบว่ากิจกรรมการค้าของย่านขาดความหลากหลาย จากลักษณะการจับจองพื้นที่ (แผนที่ 6.3) พบว่าย่านทองวาดมีการจับจองโดยกลุ่มผู้ใช้งาน และผู้มาติดต่อการค้าจากภายนอก และกระจุกตัวอยู่บริเวณริมถนน ส่วนตามตรอกซอกซอย และพื้นที่ริมน้ำ พบว่ามีการจับจองน้อย แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ริมน้ำขาดการเข้าถึงและใช้งานที่เป็นสาธารณะ นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบการจับจองพื้นที่ย่านทองวาดกับย่านลำเพ็งแล้วพบว่า ย่านทองวาดมีการจับจองและใช้งานพื้นที่ค่อนข้างน้อย เนื่องจากมีการใช้พื้นที่เฉพาะบางช่วงเวลา เช่น กิจกรรมการค้าลำเลียงสินค้าเข้าสู่พื้นที่ เกิดขึ้นเฉพาะช่วงเวลาที่อนุญาตให้รถบรรทุกวิ่งในเมืองได้ หรือช่วงเวลาทำงานของลูกจ้างแรงงานที่ขนส่งสินค้า ทำให้การใช้พื้นที่ไม่คุ้มค่า และทิ้งร้างจากการใช้งานเป็นบางเวลา

2) ความหนาแน่น (density)

จากการสำรวจพบว่ากิจกรรมการใช้พื้นที่หลักของย่านทองวาดคือ กิจกรรมการค้าส่ง ที่มีการขนส่งและลำเลียงสินค้าที่หนาแน่นเป็นช่วงเวลา จากการสำรวจการสัญจรผ่านพื้นที่ (แผนที่ 6.4) พบว่ามีการสัญจรผ่านบริเวณถนนราชวงศ์ค่อนข้างมากเมื่อเปรียบเทียบกับถนนทองวาด และมีการสัญจรผ่านออกไปยังพื้นที่อื่น ส่วนบริเวณย่านลำเพ็งมีการสัญจรผ่านมากแสดงให้เห็นถึงความหนาแน่นของกิจกรรมการใช้พื้นที่ แต่พบว่ามี การผ่านเข้ามาที่ย่านทองวาดน้อย ทั้งนี้ ผู้สัญจรที่ผ่านบริเวณถนนทองวาดส่วนใหญ่เป็นผู้ใช้แรงงาน ลูกจ้าง และคนจากนอกพื้นที่ นอกจากนี้ จากการสำรวจและสอบถามไม่พบว่ามีกิจกรรมทางสังคมอื่นๆ หรือกลุ่มผู้ใช้พื้นที่อื่นมากนัก เนื่องจากในย่านไม่มีลักษณะของความเป็นชุมชนอยู่อาศัย แต่มีชุมชนใกล้เคียงเข้ามาใช้พื้นที่บริเวณศาลเจ้าและมัสยิดบ้างในช่วงเทศกาลงานประเพณี ส่วนบริเวณบริเวณท่าเรือราชวงศ์ ที่เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรจากน้ำไปบก พบว่ามีผู้คนใช้งานมาก ทั้งกลุ่มคนในพื้นที่และนอกพื้นที่ และมักจะสัญจรผ่านไปยังพื้นที่อื่นๆ เช่น ท่าเรือดินแดง ลำเพ็ง และเยาวราช มากกว่าจะเข้ามาในพื้นที่ ส่งผลให้ในพื้นที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมการใช้งานในระดับต่ำ

อย่างไรก็ตาม พบว่ามีโอกาสในการเพิ่มความหนาแน่นให้กับพื้นที่ได้ จากบริเวณท่าเรือราชวงศ์ ซึ่งเป็นพื้นที่เปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่จะเชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินในอนาคต และจากย่านข้างเคียงคือลำเพ็งและเยาวราช ซึ่งเป็นย่านที่มีความหนาแน่นไปด้วยกิจกรรมและผู้คน จึงมีโอกาสนในการสร้างแรงดึงดูดกลุ่มคนจากพื้นที่เหล่านั้นให้เข้ามาในย่านทองวาดได้

3) ความเชื่อมต่อ (connectivity)

ระบบการสัญจรและเชื่อมต่อของย่าน สามารถเชื่อมต่อไปยังพื้นที่อื่นๆได้พอสมควร แต่ยังคงขาดความสะดวกปลอดภัย ทั้งเส้นทางเดินเท้าและระบบถนน และพบว่าบางเส้นทางใช้สัญจรเฉพาะคนในพื้นที่ ส่วนเส้นทางหลักในการเชื่อมต่อไปยังย่านข้างเคียงหรือท่าเรือมีค่อนข้างน้อย และในบริเวณถนนทองวาด พบว่าเส้นทางเท้ามีความแคบและต่างระดับ ทำให้ไม่ปลอดภัยในการสัญจร อีกทั้งยังถูกขวางด้วยกิจกรรมการถ่ายเทและลำเลียงสินค้าเข้าสู่โกดัง นอกจากนี้ ตรอกซอกซอยต่างๆ ที่เชื่อมทะลุไปยังริมน้ำส่วนใหญ่เป็นซอยส่วนบุคคล ไม่เปิดโอกาสให้คนทั่วไปเข้าไปใช้พื้นที่ริมน้ำได้ ดังนั้น ย่านทองวาดจึงมีข้อจำกัดด้านความเชื่อมต่อกับพื้นที่ริมน้ำ

อย่างไรก็ตาม ย่านทรงวาดมีศักยภาพที่จะพัฒนาให้เป็นจุดเชื่อมต่อการสัญจรได้ เนื่องจากมีท่าเรืออยู่ในพื้นที่ และในอนาคตจะเกิดสถานีรถไฟฟ้าขึ้นบริเวณถนนเจริญกรุง ดังนั้น จึงเป็นโอกาสในการพัฒนาถนนและเส้นทางเดินเท้าให้เชื่อมต่อกันได้ ส่วนตรอกชอกชอยต่างๆ ที่เป็นเส้นทางการค้าปลีกสินค้าเก่า อันถือเป็นเอกลักษณ์เฉพาะของย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำ มีโอกาสที่จะพัฒนาให้เป็นเส้นทางทำสาธารณะเข้าไปสู่พื้นที่ริมน้ำได้เช่นกัน

4) คุณภาพของพื้นที่ (quality of space)

จากการสำรวจ พบว่าอาคารส่วนใหญ่มีสภาพทรุดโทรม ขาดการดูแลรักษา เนื่องจากการใช้งานอย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน ถนนและตรอกชอกชอยในพื้นที่มักประสบปัญหาน้ำท่วมขังเป็นประจำ อีกทั้งยังทรุดโทรมจากการวิ่งเข้าออกของรถบรรทุก และเส้นทางเท้าในพื้นที่ยังถูกใช้งานเป็นที่ถ่ายเทและกองสินค้าชั่วคราว นอกจากนี้ ภายในย่านยังขาดพื้นที่สาธารณะที่มีคุณภาพเนื่องจากพื้นที่ว่างส่วนใหญ่ถูกใช้เป็นที่เช่าจอดรถและลำเลียงสินค้า ส่วนพื้นที่ริมน้ำหนาแน่นไปด้วยอาคารเก่าที่ทรุดโทรมและอาคารใหม่ที่สร้างรุกล้ำแม่น้ำ ทำให้มีสภาพแวดล้อมและมุมมองที่ไม่มีคุณภาพ

อย่างไรก็ตาม ย่านทรงวาดมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่ริมแม่น้ำ ซึ่งถือเป็นพื้นที่โล่งว่างสาธารณะขนาดใหญ่ มีมุมมองที่มองเป็นภาพรวมของย่านได้ทั้งหมด จึงมีโอกาที่จะพัฒนาพื้นที่ริมน้ำให้มีคุณภาพได้ อีกทั้งมีโครงสร้างเก่าที่ยังพอใช้งานได้และเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่อยู่ ดังนั้นจึงมีโอกาที่จะพัฒนาพื้นที่และอาคารเก่าให้มีคุณภาพเพื่อรองรับต่อประโยชน์ใช้สอยใหม่อย่างร่วมสมัยได้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 6.1 สรุปการวิเคราะห์ศักยภาพ ข้อจำกัด โอกาส และภาวะคุกคามในระดับย่าน

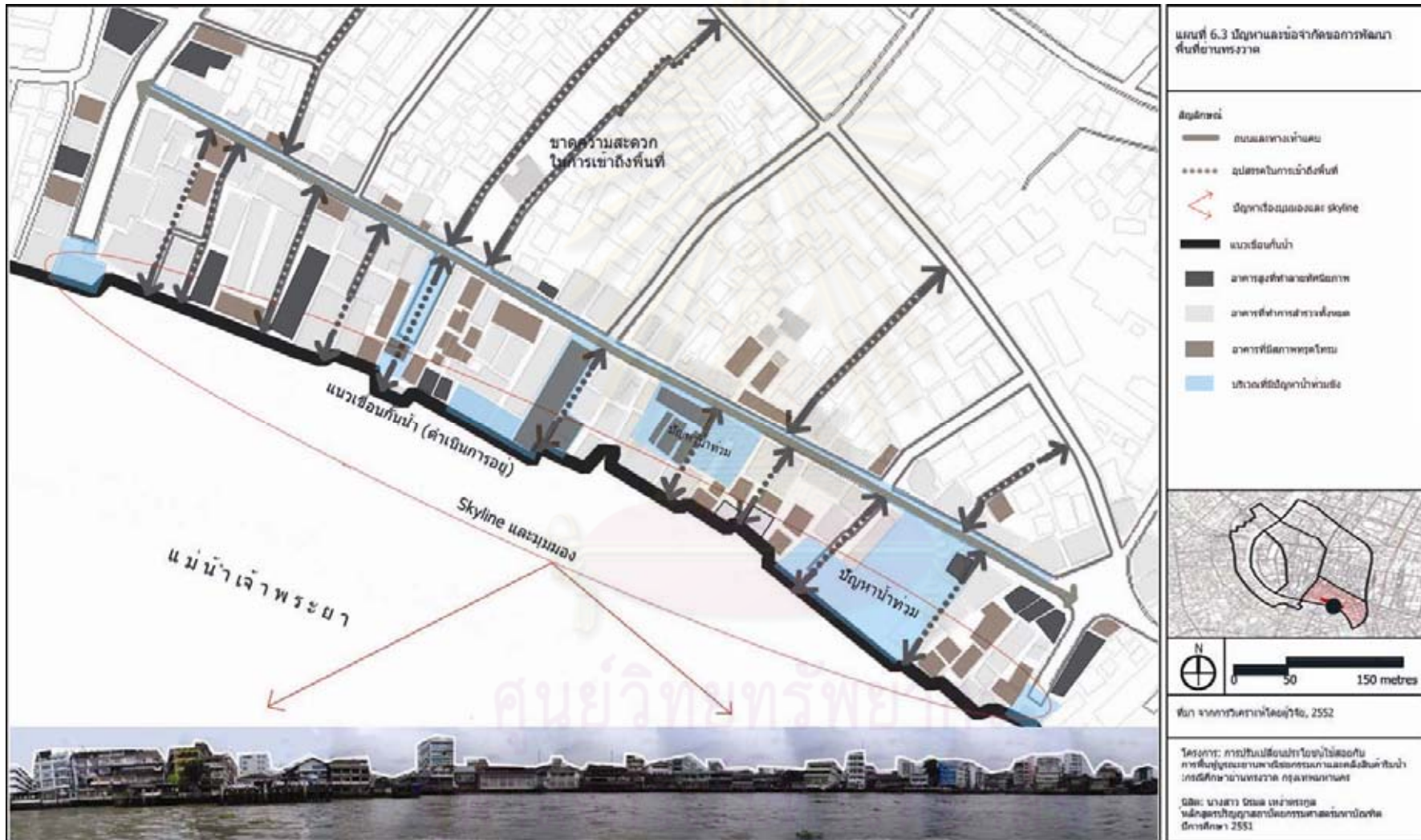
องค์ประกอบความเป็นสถานที่ (Place)	ศักยภาพ (Strengths)	ข้อจำกัด (Weaknesses)	โอกาส (Opportunities)	ภาวะคุกคาม (Threats)
<p>กายภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ย่านทรงวาดมีศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ได้ทั้งทางบกและทางน้ำ - ตรอกซอกซอยต่างๆในย่านทรงวาด ถือเป็นศักยภาพในการเชื่อมต่อและเข้าถึงพื้นที่ได้ด้วยการเดินทางเท้า - ย่านทรงวาดอยู่ใกล้กับย่านการค้าสำคัญคือเยาวราช-สำเพ็ง ซึ่งส่งผลให้เกิดกิจกรรมการค้าที่ต่อเนื่องกัน - อาคารสำคัญและเก่าในย่านทรงวาดส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและถือเป็นเอกลักษณ์สำคัญของย่าน - ทำเลที่ตั้งริมน้ำของย่านทรงวาดเป็นข้อได้เปรียบทางทัศนียภาพและมุมมองจากแม่น้ำ 	<ul style="list-style-type: none"> - ย่านทรงวาดมีศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน ทำให้ยากต่อการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ - พื้นที่ย่านทรงวาดมีลักษณะแคบยาว เป็นข้อจำกัดของการพัฒนาอาคารเนื่องจากถูกควบคุมด้วยกฎหมายควบคุมความสูงและระยะถอยร่น - ในฤดูฝนมักเกิดปัญหาน้ำท่วมขังพื้นที่ในช่วงที่น้ำทะเลหนุนสูงสุด - ถนนและทางเท้าในย่านทรงวาดมีความแคบและต่างระดับ ทำให้ขาดความสะดวกในการสัญจร - ตรอกซอกซอยที่เชื่อมจากถนนทรงวาดไปยังริมน้ำ ส่วนใหญ่เป็นซอยส่วนบุคคล จึงเป็นอุปสรรคในการเข้าถึงพื้นที่ริมน้ำของคนทั่วไป - ด้านมุมมองและทัศนียภาพ พบว่าอาคารส่วนใหญ่ในย่านทรงวาดเป็นอาคารสูง 2-4 ชั้น แต่มีอาคารสูงบางหลังเกิดขึ้น โดยส่งผลกระทบต่อทัศนียภาพและภาพรวมของย่าน - อาคารเก่าในย่านทรงวาดส่วนใหญ่มีสภาพทรุดโทรมเนื่องจากขาดการดูแลรักษา 	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการรถไฟฟ้าใต้ดินที่กำลังจะเกิดขึ้น สร้างโอกาสในการเชื่อมต่อการเดินทางไปยังท่าอากาศยานได้ - โครงการปรับปรุงถนนและเส้นทางเดินเท้าของกรุงเทพมหานคร ในย่านสำเพ็ง-เยาวราช ต่อเนื่องมาถึงถนนทรงวาด เป็นการเปิดโอกาสให้คนเข้าถึงพื้นที่สะดวกและมากขึ้น - ย่านทรงวาดมีทำเลที่ตั้งริมแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเป็นโอกาสในการพัฒนาเพื่อเพิ่มมูลค่าของพื้นที่ได้ - มีพื้นที่บางแห่งของย่านที่ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเอกชนรายใหญ่ ทำให้มีโอกาสพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ได้ 	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการสร้างเขื่อนกันน้ำท่วมของกทม. บริเวณริมน้ำ อาจส่งผลกระทบต่อทางด้านมุมมองและทัศนียภาพของย่านทรงวาดได้ 	

องค์ประกอบความเป็นสถานที่ (Place)	ศักยภาพ (Strengths)	จุดอ่อน (Weaknesses)	โอกาส (Opportunities)	ภาวะคุกคาม (Threats)
กิจกรรม	- ย่านทองวาดมีพื้นที่ศูนย์รวมกิจกรรมคือบริเวณท่าเรือราชวงศ์ ศาลเจ้า โรงเรียน เหยือง และมีสียิด	- กิจกรรมการค้าส่งและโกดังสินค้าของย่านทองวาด ส่งผลกระทบต่อระบบการสัญจร ทั้งถนนและทางเท้า ตลอดจนอาคารสิ่งก่อสร้างต่างๆ ที่กำลังประสบปัญหาความเสื่อมโทรม - กิจกรรมการค้าส่งของย่านทองวาดมีแนวโน้มลดลง - กิจกรรมทางสังคม และประชากรภายในย่านมีแนวโน้มลดลง	- ตามแผนนโยบายการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ มีโอกาสในการส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของย่านทองวาดได้	- ปัญหาการขาดแคลนพื้นที่จอดรถของย่านลำแพิง-เยาวราช ส่งผลให้คนเริ่มเข้ามาใช้พื้นที่ย่านทองวาดสำหรับจอดรถ โดยเฉพาะพื้นที่ริมน้ำที่มีการสร้างที่มีแนวโน้มของการสร้างที่จอดรถล้ำเข้าไปในแม่น้ำเพิ่มขึ้นหลายแห่ง เป็นสาเหตุหนึ่งของปัญหาการจราจรในย่านและพื้นที่ถูกทิ้งร้างในช่วงกลางคืน
ความหมาย	- ย่านทองวาดเป็นที่รู้จักในนามของย่านการค้าส่งที่ชมผลทางการเกษตรที่เก่าแก่แห่งหนึ่งของกรุงเทพ - ย่านทองวาดเคยเป็นประตูการค้าไปสู่โลกตะวันตก และเป็นย่านการค้าของชาวจีนที่ได้รับอิทธิพลทางวัฒนธรรมจากตะวันตก - ย่านทองวาดเป็นจุดเริ่มของกิจการค้าขายที่ชมผลทางการเกษตรที่ทรงอิทธิพลของไทยหลายแห่งในปัจจุบัน	- ผู้เข้ามาใช้พื้นที่ย่านทองวาดส่วนใหญ่เป็นแรงงานจากนอกพื้นที่ ส่วนคนในพื้นที่เองมีน้อย และมีแนวโน้มการย้ายออก เกิดกิจกรรมทางสังคมน้อย ทำให้ความหมายและความสำคัญของย่านเริ่มสูญหายไป		- การที่มีผู้ใช้งานส่วนใหญ่เป็นแรงงานจากนอกพื้นที่ ซึ่งเดินทางไปกลับเช้า-เย็น ทำให้พื้นที่ถูกทิ้งร้างช่วงเย็นถึงกลางคืน และมักเกิดอาชญากรรมขึ้นบ่อยครั้ง ทำให้คนทั่วไปมองว่าย่านนี้ค่อนข้างอันตรายและค่อนข้างเปลี่ยว

(ที่มา จากการวิเคราะห์โดยผู้วิจัย, 2552)



แผนที่ 6.5 สัณยภาพและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่ย่านทรงวาด (ที่มา จากกรวิเคระห์โดยผู้วิจัย, 2552)



แผนที่ 6.6 สรุปปัญหาและข้อจำกัดของการพัฒนาพื้นที่ย่านทรงวาด (ที่มาจากกรวิเคราะห์โดยผู้วิจัย, 2552)

6.3 ข้อสรุปจากการวิเคราะห์

จากการวิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดของย่านทรงวาดโดยภาพรวมทั้งในระดับอาคารและระดับย่าน พบว่า ย่านทรงวาดมีความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาให้สอดคล้องกับความต้องการพื้นฐานของผู้ใช้งานทั้งในและนอกพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ ตลอดจนสามารถพัฒนาให้มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ และสอดคล้องกับแผนนโยบายการพัฒนาเมืองได้ ทั้งนี้ โอกาสในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารในย่านทรงวาด จากผลการวิเคราะห์พบว่า อาคารเก่าในย่านมีศักยภาพในการพัฒนาและปรับเปลี่ยนเพื่อรองรับต่อการใช้งาน 2 ลักษณะคือ 1.กิจกรรมการใช้งานเดิมที่ยังมีความคุ้มค่าแต่ปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เหมาะสมกับการใช้พื้นที่และยุคสมัยมากขึ้น 2.กิจกรรมการใช้งานใหม่ที่สร้างพลวัตให้กับพื้นที่ มีความร่วมสมัยและดึงดูดให้เกิดการลงทุน ดังนั้น การพัฒนาดังกล่าวจะส่งผลให้เกิดภาพรวมของการพัฒนาในระดับย่านที่มีเอกลักษณ์ความเป็นสถานที่ย่านทรงวาดไว้ได้ ตลอดจนเป็นการสร้างศูนย์กลางที่มีชีวิตชีวาของกิจกรรม

ประโยชน์ใช้สอยใหม่ของพื้นที่ย่านทรงวาดที่เป็นไปได้และสอดคล้องกับความต้องการพื้นฐานของผู้คนในเขตสัมพันธวงศ์ ได้แก่ กิจกรรมการใช้งานประเภทการค้าแบบผสมระหว่างการค้าปลีก การบริการ และที่พักอาศัยประเภทโรงแรม ตลอดจนพื้นที่สาธารณะสำหรับการนันทนาการริมแม่น้ำ ทั้งนี้ กิจกรรมการค้าปลีกเป็นกิจกรรมที่เหมาะสมกับลักษณะกรรมสิทธิ์ที่ดินหลายเจ้าของ อีกทั้งยังสอดคล้องกับแนวโน้มการลงทุนของย่านธุรกิจการค้าใกล้เคียงอย่างเยาวราชและสำเพ็ง อย่างไรก็ตาม ประเภทสินค้าและกิจกรรมการค้าควรมีความต่อเนื่องและรองรับกับกิจกรรมจากย่านดังกล่าว มากกว่าที่จะเป็นการค้าขายประเภทเดียวกันเพื่อลดการแข่งขันกันเองในพื้นที่ นอกจากนี้ หากพิจารณาตามกฎหมายควบคุมอาคารพบว่าความสูงของอาคารในย่านทรงวาดถูกควบคุมด้วยกฎหมาย ทำให้ไม่สามารถขึ้นอาคารสูงได้มากนัก ซึ่งสอดคล้องกับความสูงของอาคารเก่าในพื้นที่ จึงเหมาะแก่การพัฒนาที่เน้นการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (low rise- height value) ย่านทรงวาดทรงวาดจึงมีศักยภาพที่จะพัฒนาให้เป็นย่านการค้ามีระดับที่มีการใช้งานตลอด 24 ชั่วโมงได้ ทั้งนี้ กิจกรรมที่จะทำให้เกิดการใช้งานในพื้นที่ตลอดเวลา ได้แก่ กิจกรรมการนันทนาการ และที่พักอาศัยประเภทโรงแรม ซึ่งสอดคล้องกับแผนแม่บทกรุงรัตนโกสินทร์ที่ส่งเสริมกิจกรรมประเภทพาณิชยกรรมและการท่องเที่ยวในเขตสัมพันธวงศ์ด้วย อย่างไรก็ตามในการพัฒนาต้องมีการรักษาสมดุลระหว่างการใช้พื้นที่ในเชิงพาณิชย์กรรมกับการใช้พื้นที่แบบสาธารณะ เพื่อให้เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจตามเงื่อนไขทางมูลค่าของพื้นที่ และตอบสนองต่อวิถีชีวิตสาธารณะริมน้ำที่ผู้ใช้งานทุกประเภทควรมีโอกาสได้ใช้อย่างเท่าเทียมกัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 7

แนวทางการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาด

จากผลการวิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดของการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาด ทำให้ได้ข้อค้นพบที่นำไปสู่การกำหนดแนวทางฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาดตามลำดับดังนี้

- 7.1 สรุปประเด็นการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาด
- 7.2 แนวความคิดในการพัฒนาย่านทรงวาด
- 7.3 แผนและผังแนวความคิดการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาด
- 7.4 ผังแม่บทการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่พาณิชยกรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร

7.1 สรุปประเด็นในการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาด

ประเด็นสำคัญในการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาด สืบเนื่องมาจากความจำเป็นในการแก้ปัญหาความเสื่อมสภาพของย่านพาณิชยกรรมริมน้ำถนงทรงวาด อันมีสาเหตุมาจากความไม่เหมาะสมของกิจกรรมการค้าเดิมกับบริบทของพื้นที่ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย ดังนั้น ในการฟื้นฟูบูรณะจะต้องส่งเสริมประโยชน์ใช้สอยใหม่ที่ทำให้เกิดพลวัตในพื้นที่ ตลอดจนการออกแบบทางกายภาพทั้งในระดับอาคารและระดับย่าน โดยอาศัยการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยในระดับอาคาร และการส่งเสริมพลวัตพื้นที่สาธารณะในระดับย่านด้วยการพัฒนาตามเงื่อนไข 4 ประการ คือ ความเชื่อมต่อ ความยืดหยุ่น ความหนาแน่นของกิจกรรม และส่งเสริมคุณภาพของพื้นที่ ดังนี้

- การฟื้นฟูบูรณะในระดับอาคาร: ใช้มาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมือง (การอนุรักษ์ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย การรื้อถอนอาคาร)

- การฟื้นฟูบูรณะระดับพื้นที่: ใช้กรอบเงื่อนไขการส่งเสริมพลวัตพื้นที่ (การสร้างเชื่อมต่อ ความยืดหยุ่น ความหนาแน่นของกิจกรรม และส่งเสริมคุณภาพของพื้นที่)

7.2 แนวความคิดในการพัฒนาย่านทรงวาด

ในการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาดซึ่งเป็นย่านพาณิชยกรรมเก่าริมน้ำ มีแนวคิดในการดำรงรักษาเอกลักษณ์ความเป็นย่านพาณิชยกรรมริมน้ำไว้ ภายใต้การใช้งานที่ร่วมสมัย ตอบสนองต่อศักยภาพของพื้นที่ ตลอดจนความคุ้มค่าทางการลงทุน ดังนั้นจึงนำเอาวิธีการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยมาเป็นแนวคิดหลักในการฟื้นฟูบูรณะ ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์จากโครงสร้างเก่าในพื้นที่ให้น่ากลับมาใช้งานได้อย่างคุ้มค่า ตลอดจนเป็นการรักษาเอกลักษณ์ความเป็นสถานที่ของย่านทรงวาดไว้ โดยพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางที่มีชีวิตชีวาของกิจกรรมใหม่ที่ตอบสนองต่อวิถีรึมน้ำอย่างร่วมสมัย ทั้งนี้มีวิสัยทัศน์ในการพัฒนาย่านทรงวาด ดังนี้

– **การเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีความหลากหลายและส่งเสริมการท่องเที่ยวที่ต่อเนื่องตามแผนแม่บทการพัฒนาเมือง**

ย่านทองวาดอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง ทั้งนี้ การพัฒนาไปในเชิงพาณิชย์กรรมที่มีความหลากหลายของกิจกรรมการค้าตลอดจนประเภทของสินค้าจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจของพื้นที่ได้ อีกทั้งการส่งเสริมการท่องเที่ยวเป็นโครงการต่อเนื่องกับโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ ทำให้การพัฒนาพื้นที่ย่านสอดคล้องกับภาพรวมของการพัฒนาเมือง

– **การเป็นพื้นที่สาธารณะริมน้ำที่สร้างควมมีชีวิตชีวาในระดับเมือง**

ย่านทองวาดมีโอกาสในการพัฒนาให้เชื่อมต่อกับโครงข่ายการสัญจรในระดับเมือง ด้วยโครงการรถไฟฟ้าที่กำลังจะเกิดขึ้น ประกอบกับย่านทองวาดอยู่ในเขตเมืองชั้นในที่มีความหนาแน่นและต้องการพื้นที่สาธารณะสำหรับนันทนาการ ย่านทองวาดซึ่งขนานกับแม่น้ำเป็นแนวยาว มีโอกาสในการพัฒนาให้มีการใช้งานเป็นพื้นที่สาธารณะริมน้ำที่สร้างควมมีชีวิตชีวา รองรับต่อการจัดกิจกรรม เทศกาลงานประเพณีต่างๆ ในระดับเมืองได้

– **การอยู่ร่วมกันของโครงสร้างทางประวัติศาสตร์กับวิถีชีวิตร่วมสมัยของคนเมือง**

ย่านทองวาดเป็นย่านเก่าที่มีโครงสร้างทางประวัติศาสตร์ และสามารถนำมาพัฒนาให้รองรับต่อการใช้งานอย่างร่วมสมัยได้ จากกระแสการพัฒนาเมืองที่หลายประเทศทั่วโลกกำลังให้ความสนใจกับวิธีการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ซึ่งนับเป็นวิธีหนึ่งของการฟื้นฟูบูรณะเมือง เป็นการลดการใช้พลังงานและทรัพยากรในการพัฒนาเมือง อีกทั้งยังคงเอกลักษณ์ของพื้นที่ไว้ภายใต้การใช้งานอย่างร่วมสมัยและตอบสนองต่อวิถีชีวิตคนเมืองในปัจจุบัน

7.3 แผนและผังแนวคิดการฟื้นฟูบูรณะย่านทองวาด (เปรียบเทียบก่อนและหลัง)

จากการวิเคราะห์ปัญหา ข้อจำกัด และศักยภาพของพื้นที่ พบว่าย่านทองวาดควรมีการพัฒนาในด้านต่างๆ ตามเงื่อนไขทางกายภาพที่ส่งเสริมพลวัตของพื้นที่สาธารณะ 4 ประการ คือ ความยืดหยุ่น ความหนาแน่น ความเชื่อมต่อ และคุณภาพ โดยมีแนวคิดในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ที่สอดคล้องกับเงื่อนไขข้างต้น ดังนี้

- 7.3.1 แนวคิดระบบโครงข่ายการสัญจรระดับย่านกับการเชื่อมต่อโครงข่ายในระดับเมือง
- 7.3.2 แนวคิดการเชื่อมต่อระบบโครงข่ายการสัญจรในระดับพื้นที่
- 7.3.3 แนวคิดระบบกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร
- 7.3.4 แนวคิดเรื่องความหนาแน่นของมวลอาคารและพื้นที่ว่างสาธารณะ
- 7.3.5 แนวคิดการมองเห็นและระบบการเข้าถึงพื้นที่
- 7.3.6 แนวคิดการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่
- 7.3.7 แนวคิดการฟื้นฟูบูรณะองค์ประกอบทางจินตภาพและความเป็นสถานที่ย่านทองวาด

7.3.1 **แนวคิดระบบโครงข่ายการสัญจรระดับย่านกับการเชื่อมต่อโครงข่ายในระดับเมือง**

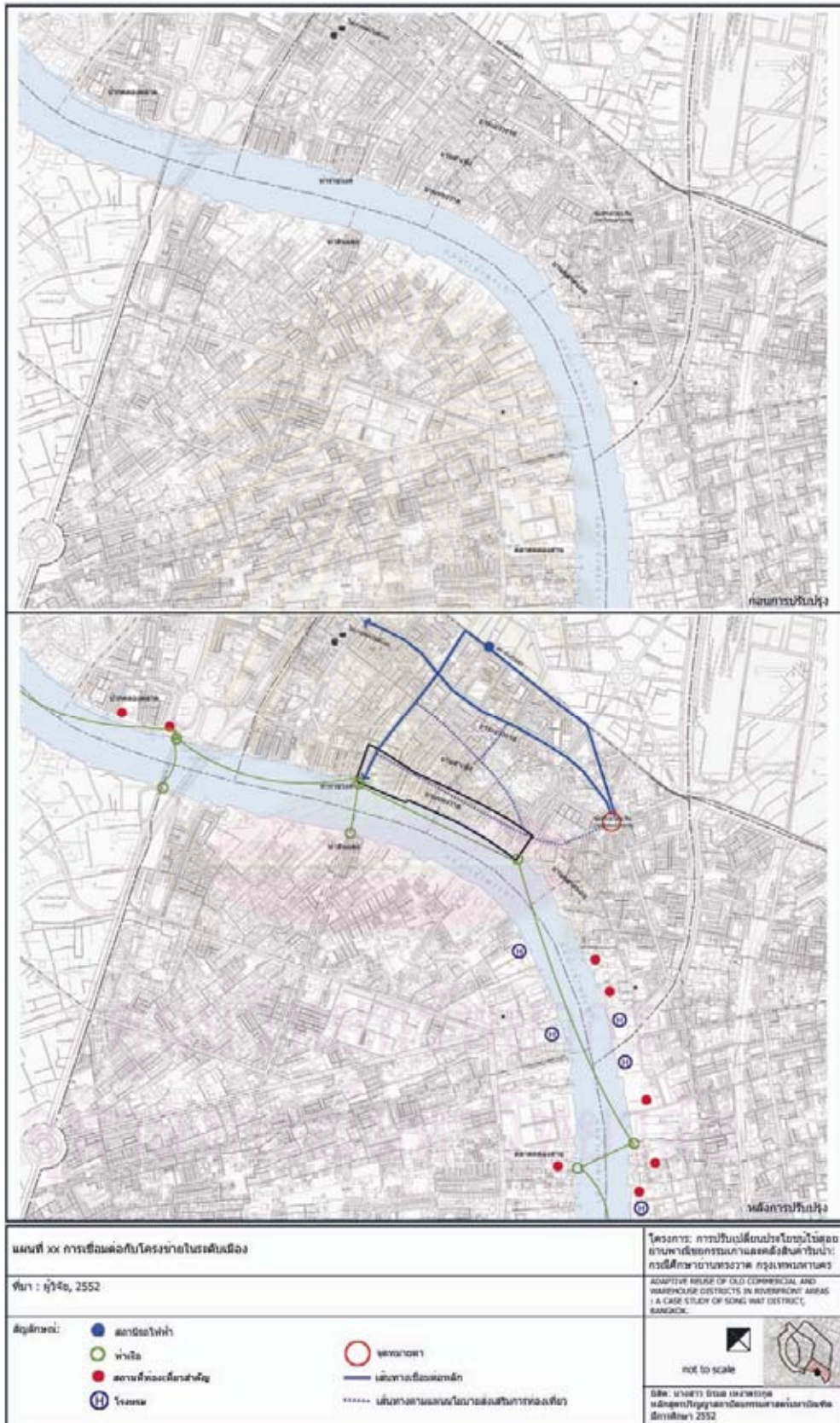
– **ปรับปรุงระบบโครงข่ายการสัญจรของย่านทองวาดให้สอดคล้องกับโครงข่ายในระดับเมือง (แผนที่ 7.1) ปรับปรุงและพัฒนาโครงข่ายการสัญจรทางบกของย่านและพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ให้เชื่อมต่อ**

กับระบบรถไฟฟ้าใต้ดินซึ่งเป็นโครงข่ายระดับเมืองที่จะเกิดขึ้น รวมถึงเตรียมพื้นที่รองรับการใช้งาน ให้มีความสะดวก คล่องตัว รวมทั้งการพัฒนากระบวนการเข้าถึงพื้นที่ทางน้ำที่ต่อเนื่องกับสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ ตลอดจนโรงแรมห้าดาวริมแม่น้ำหลายแห่ง ซึ่งเป็นโครงข่ายการท่องเที่ยวในระดับเมืองต่อเนื่องไปยังเส้นทางท่องเที่ยวของเกาะรัตนโกสินทร์ ตามแผนแม่บทที่ส่งเสริมการท่องเที่ยวในเกาะรัตนโกสินทร์ กรุงเทพมหานคร

- **พัฒนาและเชื่อมต่อจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร และการเข้าถึงพื้นที่** (แผนที่ 7.2) เชื่อมต่อคือ สถานีรถไฟฟ้าที่จะเกิดขึ้นใหม่บริเวณถนนเจริญกรุง กับ ท่าเรือราชวงศ์ ซึ่งอยู่ในพื้นที่ให้รองรับปริมาณผู้ใช้งานที่คาดการณ์ไว้ได้อย่างเหมาะสม พร้อมทั้งปรับปรุงระบบถนนและเส้นทางทำให้มีความสะดวกในการเดินทาง โดยเฉพาะถนนมังกรซึ่งเป็นถนนที่มุ่งตรงจากสถานีรถไฟฟ้ามายังถนนทรงวาด รวมทั้งปรับปรุงโครงข่ายถนน ตรอกซอกซอยที่เชื่อมต่อจากย่านเยาวราช-สำเพ็งมายังย่านทรงวาด จากเดิมเป็นถนนปลายตันให้เกิดโครงข่ายที่สมบูรณ์ของการเข้าถึงพื้นที่ โดยมีการปรับปรุงตรอกซอกซอยขนาดเล็กให้เป็นถนนคนเดิน และถนนมังกร ถนนเยาวพาณิชย์ และซอยข้าวสารเป็นถนนคนเดิน มีเส้นทางจักรยานและรถวิ่งความเร็วต่ำ

- **ปรับปรุงและพัฒนาระบบถนน ทางจักรยาน และทางเดินเท้าให้เชื่อมต่อกับย่านสำคัญโดยรอบ** ปรับปรุงระบบโครงข่ายการสัญจรของ ถนน ทางจักรยาน และทางเดินเท้า ให้เป็นโครงข่ายที่สะดวก ปลอดภัยเอื้อประโยชน์กับคนทุกประเภท ตลอดจนเชื่อมต่อพื้นที่สำคัญและย่านข้างเคียง เช่น ย่านเยาวราช-สำเพ็ง พาหุรัด และตลาดน้อย รวมถึงย่านสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญแมริมน้ำต่างๆ มายังย่านทรงวาด และพื้นที่ริมน้ำด้วยระบบเส้นทางเท้าและทางจักรยาน มีจุดทางข้ามที่ปลอดภัย และมีร่มเงาต่อเนื่องตลอดเส้นทางมาจนถึงในพื้นที่ย่านทรงวาด ทั้งนี้ ระบบทางสัญจรดังกล่าวต้องประสานกับโครงข่ายเดิมที่มีอยู่ในพื้นที่ให้เกิดโครงข่ายที่สมบูรณ์มากขึ้น และต่อเนื่องไปสู่จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรในพื้นที่ ได้แก่ สถานีรถไฟฟ้า(ที่จะเกิดใหม่) และท่าเรือด้วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 7.1ผังแนวคิดการเชื่อมต่อย่านทรงวาดกับโครงข่ายระดับเมือง (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



แผนที่ 7.2 ผังแนวคิดโครงข่ายการสัญจร และการเชื่อมโยงกับย่านข้างเคียง (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

7.3.2 แนวคิดการเชื่อมต่อระบบโครงข่ายการสัญจรระดับย่าน

- ระบบโครงข่ายถนน ทางเท้า และทางจักรยาน (แผนที่ 7.3) สร้างระบบโครงข่ายที่สมบูรณ์ของเส้นทางเท้าและทางจักรยานในย่านทรงวาด มีจุดทางข้ามที่ปลอดภัยและมีร่มเงาต่อเนื่องตลอดเส้นทาง มีความประสานกับโครงข่ายการสัญจรรอบนอก และเชื่อมโยงไปสู่พื้นที่สำคัญของย่าน ชุมชน ตลอดจนพื้นที่ริมน้ำ ทั้งนี้ ระบบทางสัญจรดังกล่าวต้องมีการออกแบบให้ผู้ใช้งานสามารถรับรู้ทิศทางได้

- พื้นที่สาธารณะตรอกซอกซอยต่างๆ ที่เป็นเส้นทางลำเลียงสินค้าเก่าให้เชื่อมต่อไปยังพื้นที่ริมน้ำ โดยปรับปรุงให้เป็นทางเดินเท้าสาธารณะที่มีความสะดวกปลอดภัย และมีกิจกรรมการใช้พื้นที่อย่างหลากหลายตลอดสองข้างทาง และดึงเอาเอกลักษณ์ของตรอกซอกซอยเดิมที่มองผ่านช่องมองของตรอกแคบๆ ออกสู่พื้นที่เปิดโล่งริมน้ำในลักษณะต่างๆมาใช้ในการออกแบบ

- สนับสนุนให้ถนนทรงวาดเป็นถนนความเร็วยุทธศาสตร์และมีทางข้ามที่ปลอดภัยสำหรับคนเดินเท้า โดยออกแบบถนนด้วยการใช้วัสดุพื้นแบบทางเดินเท้าแต่แยกสีและทำผิวขรุขระก่อนจะถึงทางข้าม เพื่อเตือนให้รถยนต์ต้องชะลอความเร็วก่อนถึงจุดดังกล่าว และแก้ปัญหาทางเท้าแคบด้วยการทำทางเท้าระดับเดียวกับถนนโดยใช้แนวต้นไม้เป็นตัวกั้นขอบทาง

- สนับสนุนทางเท้าสาธารณะที่มีหลังคาคลุมสองฝั่งถนนทรงวาด โดยใช้พื้นที่ใต้อาคารริมถนนทรงวาด เพื่อสร้างพื้นที่สาธารณะที่มีคุณภาพ และแก้ปัญหาทางเท้าเดิมที่มีความแคบ ไม่สะดวกในการสัญจร รวมถึงปรับระดับถนนทรงวาดให้มีระดับสูงขึ้นเท่ากับระดับขอบทางเท้าเดิม เพื่อแก้ปัญหาทางเท้าแคบและต่างระดับ ตลอดจนปัญหาน้ำท่วมขังถนนด้วย

- การสร้างความเชื่อมโยงระหว่างศูนย์รวมกิจกรรมต่างๆ ภายในย่าน (แผนที่ 7.4) สร้างความเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่สำคัญภายในย่านที่เป็นศูนย์รวมกิจกรรมเก่า และศูนย์รวมกิจกรรมใหม่ที่สร้างขึ้นริมน้ำ ด้วยแนวแกนที่เกิดจากเส้นสายของพื้นที่ทางเท้า วังทะลุผ่านพื้นที่ต่างๆ เช่น ลานโล่ง ใต้ถุนอาคาร และพื้นที่การค้า เพื่อร้อยเรียงความเป็นสถานที่ (Place) ของย่านทั้งเก่าและใหม่เข้าด้วยกัน ทั้งนี้ พื้นที่สำคัญของย่าน ได้แก่ ท่าเรือราชวงศ์ ศาลเจ้าและโรงเรียนเผยอิง มัสยิดหลวงโกษา และบริเวณท่าแยกถนนทรงสวัสดิ์ ที่ถูกเชื่อมโยงกับศูนย์รวมกิจกรรมใหม่ของพื้นที่บริเวณริมน้ำ

- สร้างความต่อเนื่องตลอดแนวพื้นที่ริมน้ำและส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมการเดินเท้ามากขึ้น ด้วยทางเดินเท้าและทางจักรยานที่มีร่มเงาไปจนถึงทางเดินเลียบแม่น้ำ และมีการเชื่อมต่อพื้นที่สำคัญต่างๆ เช่น ท่าเรือ พื้นที่สาธารณะ ศูนย์รวมกิจกรรม และอาคารสำคัญของย่านเข้าด้วยกัน

- พื้นที่สาธารณะจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรทางน้ำ ให้สัมพันธ์และสอดคล้องกับโครงข่ายการสัญจรทางเท้าและกิจกรรมอื่นๆ ของย่าน รวมถึงสถานีรถไฟใต้ดินที่กำลังจะเกิดขึ้น ตลอดจนปรับเปลี่ยนท่าเรือขนส่งเอกชน (ท่าเรือสวัสดิ์) ให้เป็นท่าเรือสาธารณะสำหรับรับส่งนักท่องเที่ยว และส่งเสริมให้เกิดการเดินทางเพื่อเปลี่ยนถ่ายการสัญจร ระหว่างการสัญจรทางน้ำ บก และราง



แผนที่ 7.3ผังแนวคิดโครงข่ายการสัญจรระดับพื้นที่ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



แผนที่ 7.4 ผังแนวคิดการเชื่อมโยงพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจรวมภายในย่าน (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

7.3.3 แนวคิดระบบกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

- สนับสนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีความคุ้มค่าต่อการลงทุนในพื้นที่ และเหมาะสมกับพื้นที่ย่านเมืองเก่า ปรับเปลี่ยนกิจกรรมการใช้พื้นที่ย่านทรงวาดให้เป็นกิจกรรมที่เพิ่มมูลค่าให้พื้นที่ ตามเงื่อนไขของทำเลที่ตั้งที่อยู่ในพื้นที่ยุทธศาสตร์การพัฒนาทั้งด้านพาณิชยกรรมและการท่องเที่ยว โดยสนับสนุนให้มีที่พักอาศัยประเภทโรงแรมในบริเวณปลายถนนทรงวาดทางทิศใต้ เพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยว และช่วยแก้ปัญหาการทิ้งร้างของพื้นที่ในเวลากลางคืน ตลอดจน สนับสนุนให้มีลานกิจกรรมทางวัฒนธรรม เช่นลานแสดงดนตรี ละครนาฏศิลป์ต่างๆ ที่เอื้อต่อการท่องเที่ยว และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมในพื้นที่ ทั้งนี้ เพื่อตอบรับกับนโยบายส่งเสริมเส้นทางการท่องเที่ยวที่ต่อเนื่องกับพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ของกรุงเทพมหานครด้วย

- ส่งเสริมกิจกรรมการใช้พื้นที่อย่าง และร่วมสมัย (แผนที่ 7.5) ตามแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน กรุงเทพมหานคร ย่านทรงวาดถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่ต่อเนื่องกับย่านเยาวราชและสำเพ็ง (สีแดง) ดังนั้น การใช้ประโยชน์อาคารเดิมที่เป็นการค้าส่งและโกดังสินค้าจึงมีโอกาสเปลี่ยนเป็นพาณิชยกรรมประเภทการค้าปลีก หรือแบบผสมระหว่างพาณิชยกรรมและที่พักอาศัยได้ โดยเน้นการเพิ่มมูลค่าให้กับพื้นที่ด้วยกิจกรรมใหม่ คือ การส่งเสริมกิจกรรมการใช้พื้นที่อย่างหลากหลาย (mix uses) และร่วมสมัย เพื่อสร้างความคึกคักด้านหน้าอาคาร ตึกแถวเก่าบริเวณถนนราชวงศ์ตั้งแต่ทำนักราชวงศ์เรื่อยไปจนตลอดแนวถนนทรงวาด และต่อเนื่องไปตามตรอกซอกซอยที่ทะลุไปจนถึงพื้นที่ริมน้ำ ตลอดจนเพิ่มพื้นที่สำหรับกิจกรรมทางสังคม เช่น พื้นที่เปิดโล่งสาธารณะสำหรับการนั่งพักผ่อน และการจัดกิจกรรมในเทศกาลต่างๆ

- เปลี่ยน “ค้าส่ง” เป็น “ค้าปลีก” และส่งเสริมกิจกรรมใหม่ที่ดึงดูดให้คนเข้ามาใช้พื้นที่ (แผนที่ 7.6) เพิ่มความหลากหลายให้กับกิจกรรมการค้า ให้มีประเภทสินค้าที่หลากหลาย ล้อมรอบไปด้วยกิจกรรมที่ดึงดูดผู้คน เช่น ตลาดนัด ร้านอาหาร และร้านค้าที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้ใช้ คำนึงถึงกิจกรรมการท่องเที่ยวและการค้าที่มีความต่อเนื่องกับย่านข้างเคียงคือสำเพ็ง-เยาวราช เพื่อเปิดโอกาสให้เพิ่มความหนาแน่นของผู้ใช้งานในพื้นที่มากขึ้น ตลอดจนเพิ่มกิจกรรมการนั่งพักผ่อนในพื้นที่ริมน้ำเพื่อตอบสนองความต้องการใช้งานของคนในพื้นที่และกลุ่มนักท่องเที่ยวเช่น ตลาดนัด กิจกรรมนั่งทานอาหารริมน้ำ ร้านอาหาร เส้นทางเดินเท้าและทางจักรยานริมน้ำ เป็นต้น โดยมีกิจกรรมผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนกันต่อเนื่องในหลายช่วงเวลา

- ปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้อาคารให้เป็นสาธารณะมากขึ้น คำนึงถึงปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารเดิมและการใช้งานอาคารใหม่ ตามลำดับการเข้าถึงพื้นที่ ได้แก่ อาคารริมถนนทรงวาดและถนนราชวงศ์ กำหนดให้เป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีก และอาคารกึ่งพาณิชยกรรมและที่พักอาศัย แทนกิจกรรมการค้าส่งเดิม และคงกิจการค้าขายพืชผลทางการเกษตรบางส่วนไว้ในรูปแบบของบริษัทสำหรับติดต่อการค้า โดยมีโกดังสินค้าอยู่นอกพื้นที่แทน ทั้งนี้ สนับสนุนให้ริมถนนทรงวาดมีการใช้งานที่เป็นสาธารณะมากขึ้น โดยเปิดพื้นที่ใต้อาคารชั้นล่างบางส่วนให้เป็นทางเดินสาธารณะแบบมีหลังคาคลุม โดยใช้มาตรการทางกฎหมาย เช่น การลดหย่อนภาษีและการอนุญาตให้เพิ่มความสูงของอาคารข้างหลังได้ ส่วนอาคารด้านในที่อยู่ริมตรอกซอยต่างๆ ซึ่งแยกจากถนนทรงวาด กำหนดให้เป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีก และร้านอาหาร เพื่อดึงดูดคนให้เข้าไปสู่พื้นที่ริมน้ำมากขึ้น



แผนที่ 7.5 ผังแนวคิดการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านทรงวาด (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



แผนที่ 7.6 ผังแนวคิดกิจกรรมการใช้พื้นที่ย่านทรงวาด (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

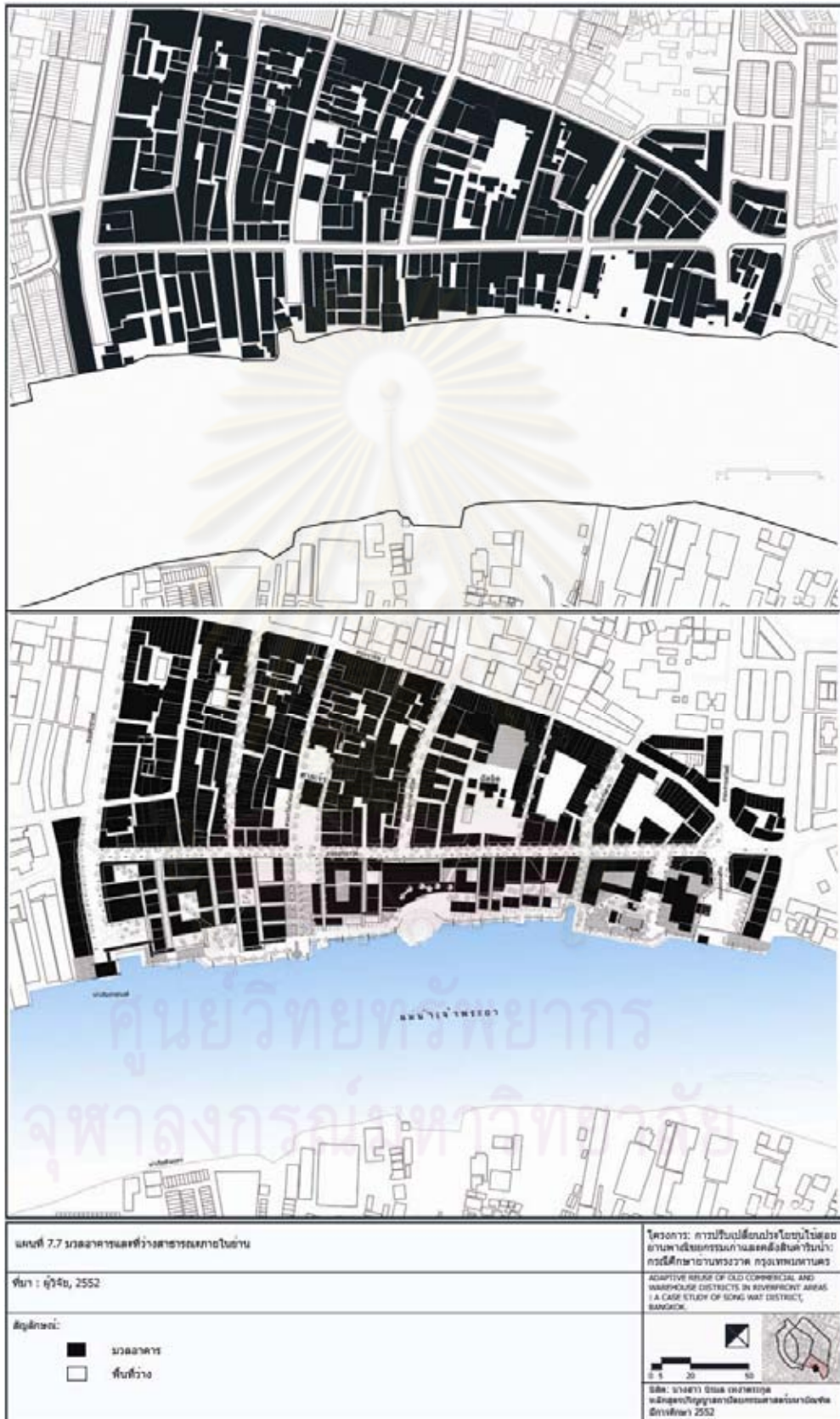
7.3.4 แนวคิดเรื่องความหนาแน่นของมวลอาคารและพื้นที่ว่างสาธารณะ

- **ความหนาแน่นของมวลอาคาร และพื้นที่ว่าง** (แผนที่ 7.8, 7.9) จากเดิมที่ในพื้นที่มีมวลอาคารหนาแน่นมาก โดยเฉพาะบริเวณริมน้ำ แต่มีการใช้งานอาคารในระดับต่ำ ขณะที่พื้นที่ว่างส่วนใหญ่เป็นที่ส่วนบุคคลและมีการใช้งานเฉพาะบางช่วงเวลา การใช้พื้นที่จึงไม่มีความคุ้มค่า ดังนั้น ในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ จึงกำหนดให้มีการเพิ่มพื้นที่ว่างที่เป็นสาธารณะมากขึ้น และเพิ่มระดับการใช้งานในอาคารที่มากขึ้นตามด้วย ทั้งนี้ กำหนดให้มีการปรับแนวอาคารใหม่ พร้อมทั้งเน้นเส้นแนวแกนที่ชัดเจนมุ่งไปยังพื้นที่ที่ริมน้ำและพื้นที่สำคัญต่างๆ ด้วย

- **ส่งเสริมคุณภาพของพื้นที่ว่างสาธารณะและยืดหยุ่นต่อกิจกรรมการใช้งาน** ได้แก่ พื้นที่ริมน้ำ โดยส่งเสริมกิจกรรมการใช้พื้นที่อย่างหลากหลาย หมุนเวียน ตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีลักษณะบรรยากาศเฉพาะของพื้นที่แตกต่างกันตามกิจกรรมการใช้งาน ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพที่ดี สามารถรองรับผู้ใช้พื้นที่ได้ทุกประเภทอย่างเพียงพอ รวมถึงการส่งเสริมพื้นที่ว่างสาธารณะที่มีหลังคาคลุม ได้แก่ พื้นที่ใต้อาคารทางเดินตามตรอกซอกซอยต่างๆ ให้บางส่วนเป็นพื้นที่ศูนย์รวมกิจกรรมและเชื่อมต่อไปยังพื้นที่สำคัญอื่นๆ ได้

- **พื้นที่ว่างสำหรับจอดรถและส่วนบริการในพื้นที่** (แผนที่ 7.9) พัฒนาพื้นที่โล่งว่างสาธารณะสำหรับรองรับการจอดรถภายในย่านและคาดการณ์รองรับการใช้งานพื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต ประมาณหนึ่งเท่าจากเดิม ประกอบไปด้วย ที่จอดรถสาธารณะ จอดรถตัวรถนักท่องเที่ยว(ชั่วคราว) และที่จอดรถของโรงแรม โดยพื้นที่จอดรถใหม่สามารถรองรับการจอดรถได้เพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่าของที่จอดรถเดิม ทั้งนี้ เพื่อรองรับกลุ่มผู้ใช้งานเดิมที่มายังย่านลำเพ็ญ-เขาวราช และกลุ่มผู้ใช้งานใหม่ที่จะเข้ามาใช้พื้นที่ รวมถึงกลุ่มลูกค้าของโรงแรมซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวด้วย

- **ควบคุมการเจริญเติบโตของเมืองด้วยการกำหนดแนวอาคาร ระยะถอยร่น และความสูงอาคาร** (แผนที่ 7.10) กำหนดให้ปรับปรุงแนวอาคารเดิมริมถนนทรงวาดมีความต่อเนื่องมากขึ้น ด้วยระยะถอยร่น และเส้นแนวระดับเดียวกัน โดยต้องมีการอ้างอิงกับกรรมสิทธิ์อาคารเดิมเป็นหลัก ทั้งนี้ ตามกฎหมายได้กำหนดระยะถอยร่นและความสูงของอาคารในย่าน โดยให้สร้างอาคารสูงไม่เกิน 8 เมตร ในระยะ 15 เมตรจากริมแม่น้ำ ทั้งนี้ต้องเว้นเป็นพื้นที่เปิดโล่ง 3 เมตร ส่วนอาคารในระยะ 30 เมตรถัดมา กำหนดให้สูงได้ประมาณ 16 เมตร หรือ 4-5 ชั้น ส่วนอาคารในระยะถัดจากนั้นจนถึงริมถนนทรงวาดกำหนดให้ควบคุมตามพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ซึ่งกำหนดให้พื้นที่พาณิชยกรรมมี F.A.R = 7:1 และ O.S.R. ร้อยละ 4.5 แต่ในทางปฏิบัติจริงไม่สามารถสร้างอาคารสูงมากได้เนื่องจากต้องเว้นระยะถอยร่นจากถนนทรงวาดอย่างน้อย 10 เมตร ซึ่งทำให้ไม่เหลือพื้นที่เพียงพอที่จะสร้างอาคารได้ ดังนั้น อาคารส่วนใหญ่ในย่านจึงควบคุมให้มีความสูงได้ 2-5 ชั้น



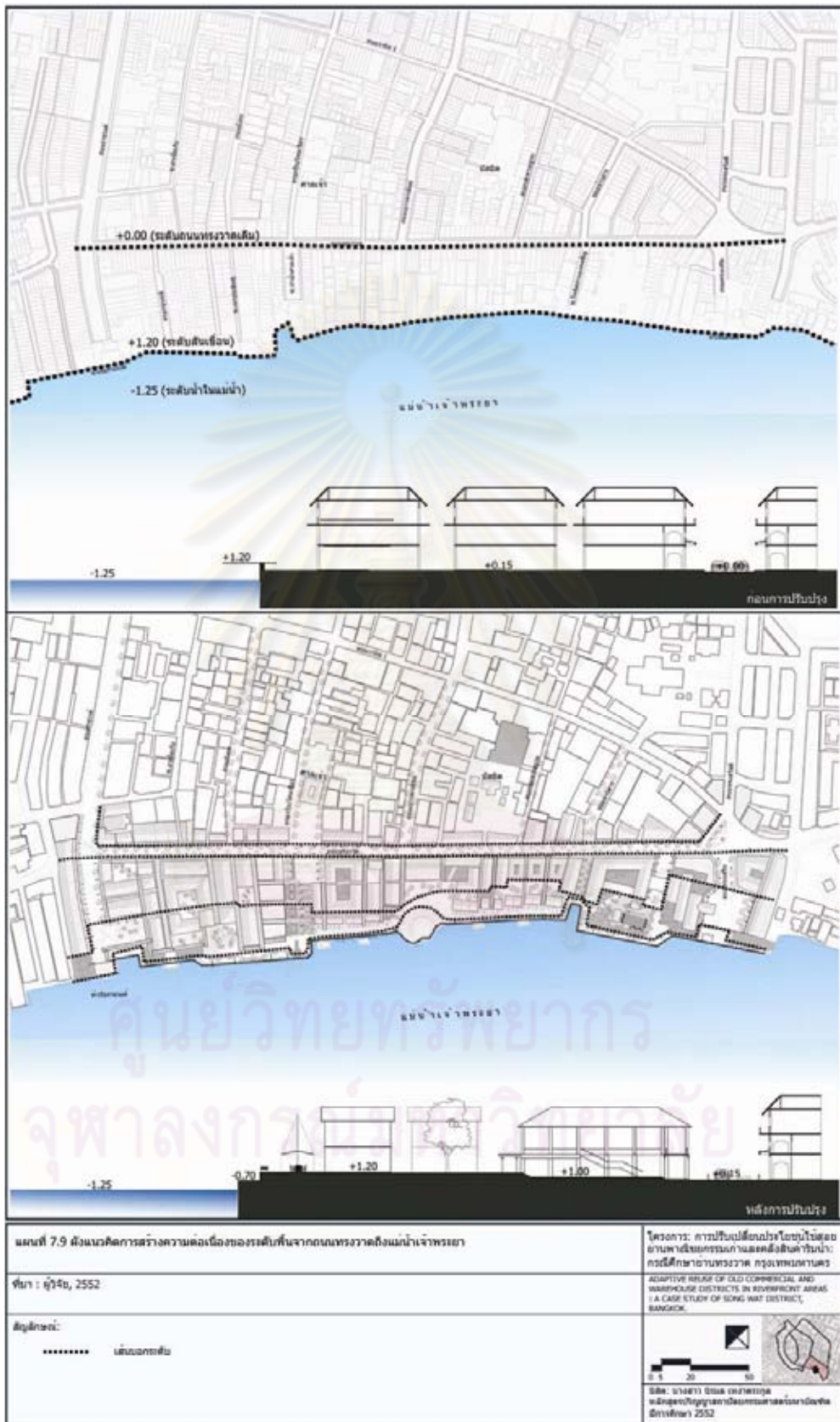
แผนที่ 7.7 ผังแนวคิดมวลอาคารและพื้นที่ว่าง (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



แผนที่ 7.8 ผังแนวคิดความสูงอาคารในย่านทรงวาด (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

7.3.5 แนวคิดการมองเห็นและระบบการเข้าถึงย่านทรงวาด

- **พัฒนามุมมองการเข้าถึงพื้นที่ริมน้ำ** พื้นที่ริมน้ำในปัจจุบันมีความหนาแน่นมาก และไม่สามารถระบุขอบเขตของย่านได้จากการมองเห็น จึงควรสร้างมุมมองที่ดีและรับรู้ขอบเขตของย่านได้จากแม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากเป็นจุดที่จะเห็นพื้นที่ย่านทรงวาดเป็นแนวยาวมากที่สุดจากระยะไกล รวมถึงสามารถมองเห็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นริมแม่น้ำได้มากที่สุด ทั้งนี้ จึงกำหนดให้ปรับปรุงมุมมองและทัศนียภาพริมน้ำ ดังนี้ ควรสร้างจุดหมายตาเพื่อเป็นสัญลักษณ์บอกทิศทาง (sign) ตลอดจนมุมมอง ช่องมอง จากจุดเปลี่ยนถ่ายการเดินทางจากท่าเรือ ไปยังจุดสำคัญต่างๆ ภายในย่าน และจากพื้นที่ศูนย์รวมกิจกรรมในย่านไปยังพื้นที่ริมน้ำ โดยมีมุมมองการเข้าถึงที่น่าสนใจตลอดจนเส้นทาง เช่น ลานกิจกรรม พื้นที่การค้าใต้อาคาร แนวต้นไม้ น้ำพุ เป็นต้น นอกจากนี้ควรมีการปรับปรุงสภาพแวดล้อมริมแม่น้ำ เพื่อให้เกิดสภาวะแวดล้อมและทัศนียภาพที่ดี มีมุมมองที่สวยงามจากริมแม่น้ำ และดึงดูดให้คนเข้าไปใช้งานมากขึ้น
- **ลำดับการเข้าถึงพื้นที่และมุมมอง** เดิมการเข้าถึงพื้นที่ย่านทรงวาด มักเข้าถึงโดยกลุ่มคนที่มาจากเยาวราชและสำเพ็ง หรือผู้ที่เดินทางผ่านทางท่าเรือราชวงศ์ ซึ่งจะมองเห็นอาคารเขียวหัวมุมถนนทรงวาดเป็นจุดหมายตา อย่างไรก็ตาม ในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ได้ให้ความสำคัญกับเส้นทางการเข้าถึงที่หลากหลายมากขึ้น โดยจะเพิ่มเส้นทางจากย่านสำเพ็ง ที่มีลักษณะเป็นตรอกเล็ก เหมาะแก่การเดินเท้า และบางส่วนเป็นเส้นทางที่ใช้ในชุมชนซึ่งรถยนต์ไม่สามารถวิ่งเข้าได้ ทั้งนี้ เส้นทางส่วนใหญ่จะตั้งฉากกับถนนทรงวาดและบางส่วนสามารถทะลุผ่านไปยังพื้นที่ริมน้ำได้ ในการออกแบบจึงใช้ลักษณะเฉพาะของตรอกซอยแคบๆ ที่บิบบมมองไปจนถึงพื้นที่โล่งริมน้ำมาใช้ในการออกแบบ รวมทั้งการพัฒนาแนวแกนใหม่ที่เชื่อมระหว่างพื้นที่สำคัญๆ ในย่าน กับพื้นที่กิจกรรมใหม่ริมแม่น้ำ โดยให้ลำดับการเข้าถึงแต่ละพื้นที่เป็นประสบการณ์จากการเคลื่อนตัวผ่านลานโล่งใต้ถุนอาคาร และในอาคารสาธารณะ ทั้งนี้ ใช้การออกแบบเส้นสายแนวแกนที่พื้นทางเดินเพื่อเป็นสัญลักษณ์เพื่อบอกทิศทางด้วย
- **สร้างความต่อเนื่องจากถนนทรงวาดและริมแม่น้ำโดยการเล่นระดับความสูงพื้นจากถนนทรงวาดไปจนถึงระดับสันเขื่อน** (แผนที่ 7.10) เพื่อสร้างความต่อเนื่องด้านมุมมองระหว่างพื้นที่ว่างและมวลอาคารจากถนนทรงวาดไปยังพื้นที่ริมน้ำ ตลอดจนเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนให้คนลงไปใกล้ชิดกับน้ำได้ รวมถึงการควบคุมความสูงอาคารตลอดแนวสองฝั่งถนนทรงวาดให้อยู่ที่ประมาณ 2-4 ชั้น ตามรูปแบบดั้งเดิมของพื้นที่ ส่วนบริเวณหลังบล็อกอาคารจนถึงริมน้ำอนุญาตให้ขึ้นสูงได้มากขึ้นตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ต้องมีการควบคุม skyline ริมแม่น้ำให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมโดยรอบด้วย



แผนที่ 7.9 ผังแนวคิดการสร้างความต่อเนื่องของระดับพื้นจากถนนทรวงวดถึงแม่น้ำ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

7.3.6 แนวคิดการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยย่านทรงวาด

– การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยภายใต้เงื่อนไขของการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน (แผนที่ 7.11) กรรมสิทธิ์ที่ดินในย่านทรงวาด ส่วนใหญ่เป็นของเอกชนรายย่อย และมีบางส่วนเป็นของเอกชนรายใหญ่ ทั้งนี้ ในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ต้องมีการพิจารณาเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินควบคู่ไปกับศักยภาพและการพัฒนาพื้นที่ในภาพรวม และอาจต้องมีการรื้อย้ายหรือรวมกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อวางผังพื้นที่ใหม่ในบางบริเวณ โดยต้องอาศัยความร่วมมือจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้แก่ เอกชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และองค์กรทางศาสนาภายในพื้นที่ ตลอดจนการสนับสนุนกลุ่มผู้ลงทุนใหม่ให้เข้ามาลงทุนในพื้นที่ด้วย อย่างไรก็ตาม ต้องดำเนินการตามขอบเขตที่ดินและแนวอาคารเก่าโดยใช้โครงสร้างเดิมเป็นหลัก ส่วนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของเอกชนรายใหญ่ 3 แห่งในย่าน มีศักยภาพในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยเพื่อรองรับโครงการขนาดใหญ่ได้

– การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่าในพื้นที่ (แผนที่ 7.12) ในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยเป็นผลมาจากการวิเคราะห์สภาพความมั่นคงแข็งแรง อายุ และคุณค่าอาคาร โดยคำนึงถึงการนำโครงสร้างอาคารเก่ากลับมาใช้ประโยชน์เป็นหลัก การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยทำได้หลายระดับ โดยอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์มาก อาจทำเพียงการปรับปรุงโครงสร้างและสภาพอาคาร โดยที่ยังรักษารูปแบบเดิมไว้ ได้แก่ ศาลเจ้า โรงเรียนเผยอิง และมัสยิดเก่า ส่วนอาคารที่มีคุณค่ารองลงมาแต่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมสวยงาม ได้แก่ หอแก้ววิมถนทรงวาด และถนนราชวงศ์ อาจปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยภายใน โดยปรับปรุงโครงสร้าง และเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบของอาคารบางส่วนตามความเหมาะสม ส่วนอาคารบริเวณริมน้ำที่มีการต่อเติม และสร้างรुकูล้ำแม่น้ำกำหนดให้รื้อถอนออกและสร้างใหม่ให้มีระยะถอยร่นถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ มีการเปิดพื้นที่บางส่วนให้เป็นพื้นที่โล่งสาธารณะริมน้ำแทน



แผนที่ 7.10 ผังแนวคิดการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารในย่านทรงวาด (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

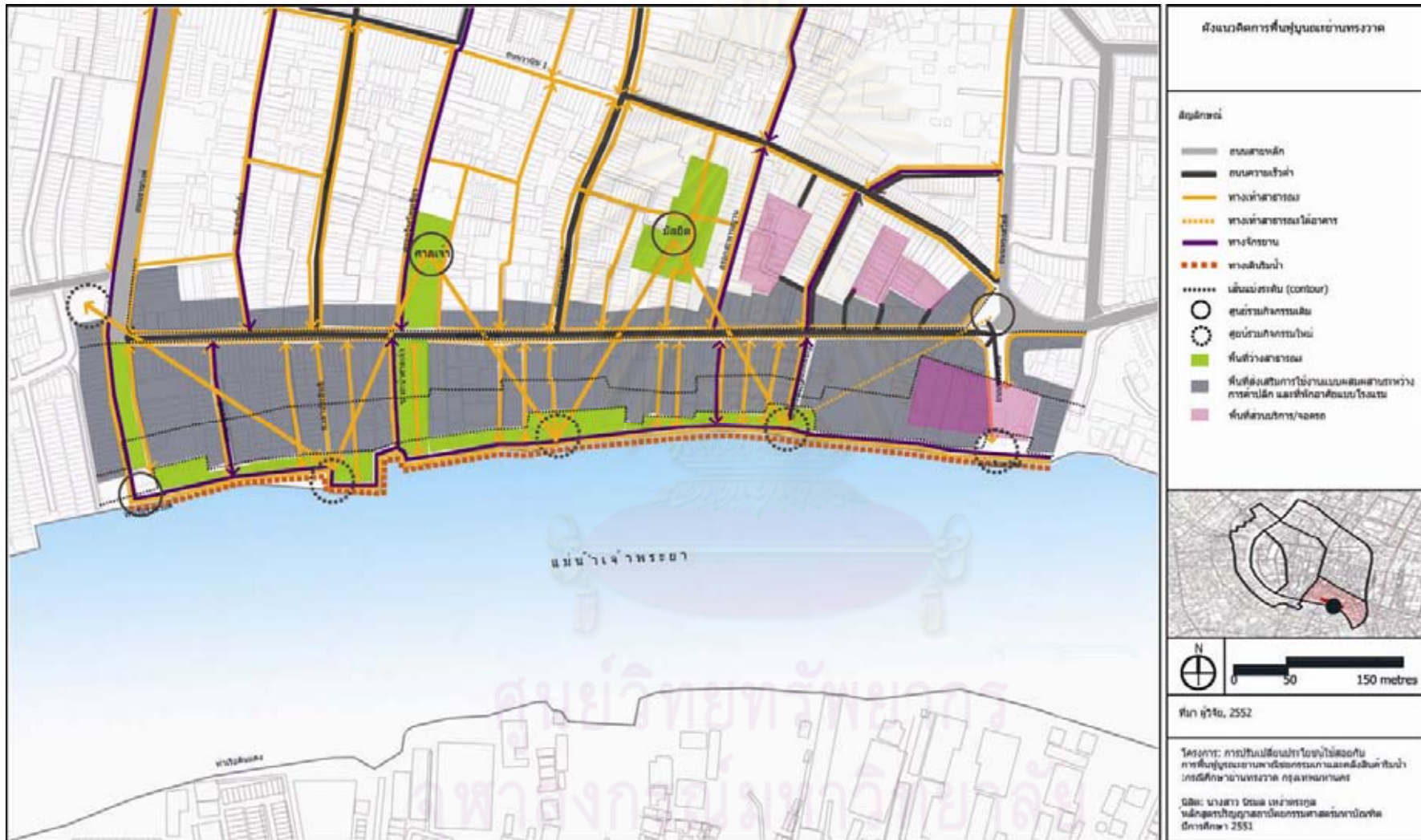
7.3.7 แนวคิดการฟื้นฟูบูรณะองค์ประกอบจินตภาพและความเป็นสถานที่ย่านทรงวาด

ฟื้นฟูบูรณะองค์ประกอบทางจินตภาพและความเป็นสถานที่ของย่าน โดยการพัฒนาและปรับปรุงจินตภาพเดิมที่มีอยู่ให้ดีขึ้น และส่งเสริมองค์ประกอบความเป็นสถานที่ใหม่ ทั้งกิจกรรมและกายภาพของพื้นที่ให้เกิดจินตภาพใหม่ที่สอดคล้องกลมกลืนกัน โดยมีประกอบทางจินตภาพทั้ง 5 ประเภทดังต่อไปนี้ (แผนที่ 7.14)

- **จุดหมายตา** ฟื้นฟูบูรณะจุดหมายตาเดิมในย่าน เช่น อาคารตึกแถวเก่าหัวมุมถนนทรงวาด ท่าเรือราชวงศ์ อาคารธนาคารกรุงเทพ รวมทั้งส่งเสริมให้มีจุดหมายตาที่เป็นองค์ประกอบใหม่ที่จะช่วยในการกำหนดความเป็นสถานที่ของแต่ละพื้นที่ย่อยๆ ได้
- **ศูนย์รวมกิจกรรม** ฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ศูนย์รวมกิจกรรมเก่าให้ต่อเนื่องกับศูนย์รวมกิจกรรมใหม่ที่เพิ่มขึ้น ให้สอดคล้องกับจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรทางน้ำเส้นทางเดินเท้า ตลอดจนพื้นที่ที่คาดการณ์ได้ว่าจะมีกิจกรรมหนาแน่น ให้มีพื้นที่รองรับอย่างเหมาะสม
- **เส้นทาง** ส่งเสริมให้เกิดโครงข่ายเส้นทางที่ชัดเจน ต่อเนื่อง และง่ายต่อการรับรู้ ด้วยความต่อเนื่องทางการมองเห็นของแนวเสาไฟ ต้นไม้ ผนังอาคาร เป็นต้น
- **ย่าน** ฟื้นฟูบูรณะความเป็นสถานที่ของย่านทรงวาด ซึ่งเป็นพาณิชยกรรมริมน้ำเก่าแก่ ด้วยการเก็บองค์ประกอบที่เป็นเอกลักษณ์ของย่านไว้ ได้แก่ อาคารเก่าที่ประดับลวดลายพืชผลการเกษตร ตระอกชอกชอยลำเลียงสินค้าเก่า เป็นต้น ตลอดจนเสริมสร้างบรรยากาศให้ระลึกถึงพัฒนาการของพื้นที่ในอดีต ด้วยองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมที่พัฒนาใหม่ในพื้นที่
- **ขอบเขต** ส่งเสริมองค์ประกอบเดิมที่แสดงขอบเขตของย่านให้ชัดเจนขึ้น เช่น แนวทางเดินริมน้ำ ขอบเขตระหว่างย่านทรงวาดกับสำเพ็ง เป็นต้น ตลอดจนการฟื้นฟูบูรณะจุดรวมกิจกรรมที่เป็นทางเข้าหลักของย่าน เพื่อให้เกิดการรับรู้เมื่อเข้าถึงย่าน



แผนที่ 7.11 ผังแนวคิดทางจินตภาพของย่านทรงวาด (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



แผนที่ 7.12 สรุปผังแนวคิดการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาด (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

7.4 ผังแม่บทการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่พาณิชย์กรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร

- รูปตัด
- ทศนิยมภาพโดยรวม

7.4.1 แผนและผังรายละเอียด

- พื้นที่ Zone A (2,170 ตารางเมตร)
- พื้นที่ Zone B (21,069 ตารางเมตร)
- พื้นที่ Zone C (12,549 ตารางเมตร)

7.4.2 ผังรายละเอียด แนวทางการออกแบบอาคารริมถนนทรงวาด (Design guideline)

7.4.3 ตัวอย่างการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยในระดับพื้นที่

7.4.4 แนวทางการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่า



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7.4 แผนผังการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชย์กรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร (ทีมา ผู้วิจัย, 2552)



แผนที่ 7.13 แผนผังการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชย์กรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร (ทีมา ผู้วิจัย, 2552)

รูปตัดบริเวณต่างๆ ของย่านทรงวาดหลังการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



แผนที่ 7.14 รูปตัดพื้นที่ริมน้ำบริเวณต่างๆ ของย่านทรงวาดหลังการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาพที่ 7.1 รูปตัด 1 และรูปตัด 2 (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาพที่ 7.2 รูปตัด 3 และรูปตัด 4 (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 7.3 รูปตัด 5 (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาพที่ 7.4 ทรรศนียภาพของย่านทรงวาดหลังจากการฟื้นฟูบูรณะ (มุมมองจากแม่น้ำเจ้าพระยาทางทิศใต้ของย่านทรงวาด) (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาพที่ 7.5 ทศนิยมภาพของย่านทรงวาดหลังจากการฟื้นฟูบูรณะ (มุมมองจากแม่น้ำเจ้าพระยาทางทิศเหนือของย่านทรงวาด) (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

7.4.1 แผนและผังรายละเอียด



แผนที่ 7.15 ผังการแบ่งโซนการพัฒนาพื้นที่ริมย่านทองวาด กรุงเทพมหานคร (ที่มา ผู้วิจัย, 2551)

พื้นที่ Zone A (2,170 ตารางเมตร)



<p>แผนที่ 7.16ผังรายละเอียดพื้นที่ zone A (active zone)</p> <p>ที่มา : ผู้วิจัย, 2552</p> <p>หมายเหตุ : ผังรายละเอียดนี้เป็นการปรับแก้ผังจากผังสถาปัตย์เดิมแล้ว จึงมีรายละเอียดบางส่วนแตกต่างไปจากภาพที่ตีพิมพ์ (สีชมพู)</p>		<p>โครงการ: การปรับเปลี่ยนปรโยชน์ใช้สอย ย่านพาณิชย์เก่าและตึกสูงดำริ่งเก่า: กรณีศึกษากรณีแรก กรุงเทพมหานคร ADAPTIVE REUSE OF OLD COMMERCIAL AND HANDICRAFT DISTRICTS IN REDBRICK AREAS A CASE STUDY OF SONG WIT DISTRICT, BANGKOK.</p>
<p>สัญลักษณ์:</p> <ul style="list-style-type: none"> ① ทำเลจอดรถและพื้นที่จอดรถโดยสาธารณะ ② สวนกลางแจ้งหน้าห้าง (กลางแจ้งกลางคืน) ③ ร้านค้าปลีก/ร้านอาหารริมคลองเก่า ④ อาคารศูนย์พหุสาขาของบรรพบุรุษ ⑤ ศิลปะการอนุรักษ์ ไม้สักเก่า ⑥ พื้นที่ร้านค้าของเมืองยุคใหม่ (shopping street) ⑦ สวนกิจกรรมเชิงสุขภาพแบบ active ⑧ บริเวณที่เล่นน้ำสันทนาการกลางแจ้ง เช่น พายเรือ, water balloon, แอโรยน้ำ, ลากู๋ล่า เป็นต้น ⑨ ลิฟท์บันได ใช้งานอาคาร ⑩ ถนนคนเดิน/พารานึ่งน้ำ เชื่อมต่อไปสถานีรถไฟฟ้า 		
<p>not to scale</p>		<p>ผู้เขียน: นางสาว สิริมา นนทพรญา ผู้เรียบเรียงข้อมูลและเขียนผังรายละเอียด: ผู้วิจัย 2552</p>

แผนที่ 7.16 ผังรายละเอียดพื้นที่ zone A (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

พื้นที่ zone A (active zone) ขนาดพื้นที่ประมาณ 22,586 ตารางเมตร มีศักยภาพในการพัฒนาให้เป็นพื้นที่กิจกรรมหนาแน่นสูง โดยเสนอให้มีการแทนที่กิจกรรมการค้าส่งเดิมด้วยกิจกรรมการค้าและการนันทนาการรูปแบบใหม่ที่สร้างแรงดึงดูดผู้ใช้ทั้งคนไทยและนักท่องเที่ยวจากท่าเรือให้เข้ามาใช้พื้นที่ริมน้ำภายในย่าน รวมถึงการเปิดโอกาสให้คนในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ได้เข้ามาใช้พื้นที่ริมน้ำเพื่อการนันทนาการด้วย ทั้งนี้ กิจกรรมในพื้นที่ zone A มีการเปลี่ยนแปลงไปตามแต่ละช่วงเวลา โดยมีรายละเอียดการใช้อาคารและพื้นที่ (อ้างอิงตามแผนที่ 6.3) ดังนี้

- หมายเลข 1 ท่าเรือราชวงศ์ พื้นที่ปูพรมท่าเรือเก่าให้มีศักยภาพการรองรับผู้โดยสารในปริมาณที่เพิ่มขึ้น และมีรูปทรงที่ร่วมสมัยเป็นที่จดจำง่าย ตลอดจนมีลักษณะโปร่งเบา ไม่บดบังทัศนียภาพและมุมมองสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

- หมายเลข 2 ลานหน้าท่าเรือราชวงศ์ พื้นที่ปูพรมให้เป็นลานโล่ง และมีร่มเงาของต้นไม้ ให้สามารถใช้งานได้อย่างอเนกประโยชน์ เช่น จัดตลาดนัดตอนเย็น จัดงานเทศกาลต่างๆ ตลอดจนเป็นที่นัดหมายของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาทางน้ำ เป็นต้น

- หมายเลข 3 ตึกแถวบริเวณถนนราชวงศ์ พื้นที่ปูพรมโดยการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารภายในใหม่ให้เป็นร้านค้า ร้านอาหารที่มีความหลากหลายของประเภทการค้า ที่ตอบสนองต่อกลุ่มผู้ใช้งานใหม่ที่เดินทางผ่านท่าเรือราชวงศ์เป็นหลัก

- หมายเลข 4 อาคารธนาคารกรุงเทพฯ เป็นอาคารเก่าที่ได้รับอิทธิพลจากยุคโมเดิร์นและเป็นอาคารสูงหลังเดียวในย่านทรงวาดที่นับเป็นจุดหมายตา โดยทำการฟื้นฟูพื้นที่ปูพรมและปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารใหม่ ทั้งนี้ เสนอให้เก็บเฉพาะเอกลักษณ์บางอย่างของอาคารไว้ และปรับเปลี่ยนโครงสร้างทางกายภาพอาคารได้ตามความเหมาะสมของการใช้งาน

- หมายเลข 5 อาคารไม้หัวมุมถนนทรงวาด เป็นอาคารเก่าที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ปัจจุบันเป็นร้านค้าส่งและโกดัง เสนอให้พื้นที่ปูพรมโดยการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยภายในเป็นภัตตาคารอาหารกึ่งผับระดับหรู เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์ ในย่าน ตามเงื่อนไขของราคาที่ดินในปัจจุบัน ตลอดจนสนองตอบต่อกลุ่มผู้ใช้งานใหม่ที่คาดการณ์ว่าเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยว

- หมายเลข 6 ตรอกขุนหลี่ พื้นที่ปูพรมให้มีเส้นทางท่าสาธารณะที่มีหลังคาคลุมเชื่อมต่อไปยังพื้นที่ริมน้ำ โดยสนับสนุนให้สองข้างทางเป็นร้านค้าปลีก เพื่อดึงดูดให้เกิดกิจกรรมและการเข้าไปใช้งานพื้นที่ริมน้ำ ทั้งนี้ ได้ดึงเอกลักษณ์ของตรอกซอยเดิมที่มักมีหลังคาคลุมมาใช้ และออกแบบให้ลดความรู้สึกอึดอัดด้วยการใช้หลังคาโปร่งแสงแทน

- หมายเลข 7 ลานกิจกรรมริมแม่น้ำ สนับสนุนกิจกรรมการนันทนาการที่มีความเข้มข้นสูงที่ต่อเนื่องกับกิจกรรมทางน้ำ ตลอดจนเป็นที่พบปะของกลุ่มวัยรุ่นและนักท่องเที่ยว โดยมีการออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมและมุมมอง เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี เช่น มีลานน้ำพุ ที่นั่งคอย ชุมนุมอาหารและเครื่องดื่มในบริเวณนั้นด้วย

- หมายเลข 8 ระเบียงริมน้ำ ออกแบบให้มีพื้นที่สำหรับกิจกรรมนันทนาการทางน้ำในช่วงเวลาเย็นถึงค่ำ ซึ่งเป็นเวลาที่เรือโดยสารหยุดให้บริการและไม่มีแสงแดดจัด โดยสนับสนุนกิจกรรมทางน้ำที่มีความเข้มข้นสูง

ได้แก่ การพายเรือ การเล่นบอลลูนน้ำ (water balloon) เป็นต้น เพื่อให้คนได้ใกล้ชิดกับแม่น้ำและสร้างชีวิตชีวาให้กับพื้นที่

- หมายเลข 9 กลุ่มอาคารร้านค้า พัฒนาพื้นที่โดยเพิ่มความหนาแน่นของกิจกรรมการค้าที่หลากหลายไปในกลุ่มอาคารร้านค้าที่มีความสูง 2-4 ชั้น ตลอดจนสนับสนุนเส้นทางเดินเท้าสาธารณะตามตรอกซอยเดิมให้มีส่วนร่วมต่อเนื่องไปยังพื้นที่โล่งสาธารณะริมแม่น้ำ

- หมายเลข 10 ถนนมังกร พื้นฟูบูรณะถนนมังกรซึ่งเป็นถนนที่มุ่งตรงไปยังวัดมังกรในย่านเยาวราช ซึ่งจะเกิดสถานีรถไฟฟ้าแห่งใหม่ในอนาคต โดยสนับสนุนให้เป็นถนนความเร็วต่ำที่มีทางจักรยานและเส้นทางเท้าที่สะดวก ปลอดภัย และต่อเนื่องไปกับโครงการถนนคนเดินของกรุงเทพมหานครด้วย

ตารางที่ 7.1 สรุปการใช้พื้นที่ zone A (active zone: 2,170 sq.m.)

	ปัจจุบัน	หลังการปรับปรุง
กิจกรรม	<ul style="list-style-type: none"> - ท่าเรือโดยสาร - ร้านค้าปลีก - ร้านอาหาร/แผงลอย - โกดังสินค้า/บริษัทร้านค้า 	<ul style="list-style-type: none"> - ท่าเรือโดยสาร/นักท่องเที่ยว - ร้านค้าปลีก - ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร - ตลาดนัดหน้าท่าเรือ /สินค้าทำมือ - พื้นที่นันทนาการริมน้ำ ลานกิจกรรม - พื้นที่กิจกรรมแบบเข้มข้นสูง/กีฬาทางน้ำต่างๆ - ทางเดินเท้า ทางจักรยานสาธารณะริมแม่น้ำ
ผู้ใช้งาน	<ul style="list-style-type: none"> - คนในพื้นที่ย่าน - คนจากนอกพื้นที่ ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - นักท่องเที่ยว(ไทย) - ผู้ใช้แรงงานจากนอกพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - คนในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ - คนจากย่านใกล้เคียง/ กลุ่มวัยรุ่น - นักท่องเที่ยวไทย และต่างชาติ - กลุ่มผู้ลงทุนรายใหม่
ช่วงเวลา	6.00-18.00 น.	6.00-24.00 น.
ลักษณะเฉพาะ	<ul style="list-style-type: none"> - ย่านค้าส่งพืชผลทางการเกษตรและโกดังสินค้า - ท่าเรือสำคัญทางประวัติศาสตร์ - ย่านการค้าอิทธิพลจีน+ตะวันตก 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่กิจกรรมความเข้มข้นสูง - ย่านการค้าปลีก+ภัตตาคารอาหารใกล้ท่าเรือ - บรรยากาศแบบจีน+ตะวันตกร่วมสมัย - เป็นพื้นที่ต่อเนื่องไปยังพื้นที่อื่นๆ ได้แก่ พื้นที่ริมน้ำ สำเพ็งเยาวราช

(ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาพ 7.6 ทศนียภาพบริเวณท่าเรือราชวงศ์ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาพ 7.7 ทศนียภาพบริเวณทางเดินริมน้ำ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาพ 7.8 ทศนียภาพบริเวณอาคารร้านค้าและลานนั่งพักผ่อนการริมแม่น้ำ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

พื้นที่ Zone B (21,069 ตารางเมตร)



แผนที่ 7.17 ผังรายละเอียดพื้นที่ zone B (ที่มา ผู้วิจัย, 2551)

พื้นที่ zone B (art & cultural zone) ขนาดพื้นที่โดยประมาณ 21,069 ตารางเมตร มีศักยภาพในการพัฒนาให้เป็นพื้นที่กิจกรรมหนาแน่นปานกลาง โดยเสนอให้มีการแทนที่กิจกรรมการค้าส่งและโกดังสินค้า ด้วยกิจกรรมการนันทนาการและกิจกรรมที่ส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมและการท่องเที่ยว ได้แก่ พื้นที่การแสดงดนตรีละคร และนาฏศิลป์ รวมถึงพื้นที่แสดงงานศิลปะ และเปิดโอกาสให้กลุ่มคนเฉพาะ เช่น ศิลปินวาดภาพ นักดนตรี นักเขียน เข้ามาเช่าใช้พื้นที่ เพื่อให้พื้นที่เกิดการใช้งานตลอดเวลา นอกจากนี้ยังมีพื้นที่การค้าในลักษณะของตลาดนัดงานศิลปะ สินค้าทำมือ สตูดิโอแสดงภาพวาด สถาบันสอนการแต่งและนาฏศิลป์ เป็นต้น พร้อมทั้งเปิดพื้นที่ที่รมน้ำให้เป็นเวทีการแสดงกลางแจ้งที่สามารถรองรับการจัดงานเทศกาลต่างๆ เช่น เทศกาลลอยกระทงและเทศกาลปีใหม่ในระดับเมืองได้ และเปิดพื้นที่บริเวณซอยท่าน้ำศาลเจ้าให้รองรับกิจกรรมที่ต่อเนื่องกับศาลเจ้า ได้แก่ กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับเทศกาล งานประเพณีต่างๆ เช่น เทศกาลตรุษจีน การแสดงจิว และเทศกาลกินเจ เพื่อเปิดโอกาสให้คนในพื้นที่ได้มีโอกาสเข้ามาใช้พื้นที่ทำกิจกรรมที่ต่อเนื่องกับศูนย์รวมกิจกรรมเดิม ให้เกิดการไหลของกิจกรรมเก่าไปยังพื้นที่ใหม่ เป็นการสร้างความเชื่อมต่อทางวัฒนธรรมประเพณีแบบเก่ากับวิถีชีวิตแบบร่วมสมัย ทั้งนี้ มีรายละเอียดของโครงการ (อ้างอิงตามแผนที่ 6.4) ดังนี้

- หมายเลข 1 ลานหน้าศาลเจ้า เดิมเป็นพื้นที่ ซ.ท่าน้ำศาลเจ้าเก่าที่เคยมีการขุดเว้าเข้ามาในแผ่นดิน เพื่อเป็นที่จอดเรือบรรทุกสินค้าในอดีต นับว่าเป็นพื้นที่ทางประวัติศาสตร์ของย่าน จึงออกแบบให้เป็นลานสำหรับชุมชนที่อาศัยในพื้นที่ใกล้เคียง โดยใช้เป็นลานเอนกประสงค์และสวนสาธารณะสำหรับออกกำลังกาย ตลอดจนการจัดเทศกาลงานประเพณีที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ เช่น เทศกาลตรุษจีน และเทศกาลกินเจ เป็นต้น ทั้งนี้ ให้มีการเล่าเรื่องราวทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่ ผ่านงานออกแบบทางภูมิสถาปัตยกรรมด้วย

- หมายเลข 2 ศาลเจ้าเล่าปุ่นเก๋ากง เนื่องจากเป็นศาลเจ้าที่คนในพื้นที่ให้ความเคารพนับถือ จึงเสนอให้พื้นที่ปูพรมประติมากรรมสถาปัตยกรรมให้มีความมั่นคงแข็งแรงอยู่ในลักษณะเดิม พร้อมทั้งปรับปรุงภูมิทัศน์หน้าศาลเจ้าให้มีความต่อเนื่องกับลานเอนกประสงค์บริเวณ ซ.ท่าน้ำศาลเจ้าและพื้นที่รมน้ำ

- หมายเลข 3 ตรอกโรงโคมเขียวและถนนยาวพาณิชย์ เดิมตรอกโรงโคมเขียวเป็นตรอกขนาดเล็กที่คนในพื้นที่ใช้สัญจรเป็นหลัก จึงเสนอให้พื้นที่ปูพรมถนนเป็นถนนคนเดินและทางจักรยานที่เชื่อมต่อพื้นที่รมน้ำกับโรงเรียนเผยอียง ชุมชนอยู่อาศัย และย่านสำเพ็ง นอกจากนี้ ยังมีถนนยาวพาณิชย์ ที่เป็นเส้นทางหลักที่เชื่อมต่อย่านสำเพ็งกับย่านทรงวาด เสนอให้พื้นที่ปูพรมถนนให้เป็นถนนความเร็วต่ำ มีเส้นทางเท้าที่สะดวกปลอดภัย ต่อเนื่องจากสำเพ็งมายังย่านทรงวาด

- หมายเลข 4 เวทีการแสดงริมน้ำ เป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมทางศิลปวัฒนธรรมที่ช่วยสร้างความมีชีวิตชีวาให้กับพื้นที่รมน้ำ โดยออกแบบให้ลดระดับจากสันเขื่อนและยื่นลงไปใต้ม่าน้ำ เพื่อให้มีความต่อเนื่องใกล้ชิดกับแม่น้ำ และเป็นส่วนหนึ่งของภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่ โดยใช้เส้นสายตามธรรมชาติของขอบตลิ่งและรูปร่างของน้ำวนที่ดึงดูดกิจกรรมและคนเข้ามาสู่ศูนย์รวม ตลอดจนการใช้วัสดุผิวที่ดูแลรักซาง่าย และยอมให้น้ำท่วมได้ในฤดูน้ำหลาก เนื่องจากมีโอกาสใช้งานน้อยในฤดูฝน

- หมายเลข 5, 6 กลุ่มร้านค้าและอาหารริมแม่น้ำ(outdoor café) แต่เดิมพื้นที่รมน้ำถูกขวางด้วยอาคารสูงอย่างหนาแน่น จึงเสนอให้มีการรื้อถอนอาคารบางส่วนออก และสร้างบางส่วนใหม่ ทั้งนี้ อาคารที่สร้างเพิ่มใหม่ เสนอให้ใช้รูปแบบของโกดังสินค้าสมัยเก่าที่เคยมีอยู่ริมแม่น้ำในย่าน แต่เพียงถูกรื้อถอนไปไม่นานนี้ ซึ่งวิธีนี้เป็นวิธีการหนึ่งของการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย เป็นวิธีการ replacement หรือสร้างอาคารใหม่ในรูปแบบเดิม

โดยที่มีประโยชน์ใช้สอยใหม่ ทั้งนี้ ออกแบบให้มีด้านหน้าอาคารสองฝั่ง โดยด้านหนึ่งเป็นร้านค้า งานศิลปะ สินค้าทำมือ สตูดิโอวาดภาพ และถนนคนเดิน ส่วนอีกด้านที่อยู่ริมน้ำกำหนดให้เป็นร้านอาหารแบบ out door เพื่อให้คนได้นั่งชมทิวทัศน์ริมน้ำ ภายใต้หลังคาผ้าใบที่มีโครงสร้างคล้ายกับเสากระโดงเรือสำเภา ซึ่งออกแบบให้สื่อถึงความเป็นเอกลักษณ์ของย่านทรงวาดในอดีตที่เคยมีเรือสำเภาบรรทุกสินค้ามาเทียบท่าตลอดแนวริมฝั่งแม่น้ำ

- หมายเลข 7 พิพิธภัณฑ์และหอศิลป์ เป็นกลุ่มอาคารที่อยู่ต่อเนื่องกับลานหน้าศาลเจ้าซึ่งเป็นพื้นที่ประวัติศาสตร์ของย่าน เสนอให้ปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร โดยเก็บรูปด้านอาคารริมถนนแบบเดิมไว้ และปรับเปลี่ยนโครงสร้างอาคารด้านหลังถนนทรงวาดให้เชื่อมต่อกัน และมีความร่วมสมัยมากขึ้น

- หมายเลข 8 โรงเรียนสอนศิลปะการแสดง, ดนตรี และร้านค้า โดยปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารโกดังเก่าให้เชื่อมต่อกับโครงสร้างอาคารใหม่ พร้อมทั้งสนับสนุนให้มีการใช้งานพื้นที่ชั้นล่างอาคารที่เป็นสาธารณะ มีการสร้างความต่อเนื่องทางมุมมองและระดับไปยังพื้นที่ริมน้ำ ตลอดจนสนับสนุนกิจกรรมการใช้พื้นที่ที่ตั้งดูตึก เช่น การยอมให้คนผ่านอาคารไปยังพื้นที่ริมน้ำ โดยรวมห้างสรรพสินค้า โรงเรียนสอนศิลปะการแสดง ดนตรี และร้านอาหาร ไว้ด้วยกัน โดยสนับสนุนการใช้พื้นที่อย่างผสมผสานและหลากหลายช่วงเวลา

- หมายเลข 9 มัสยิดหลวงโกษา เป็นมัสยิดเก่าตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 กำหนดให้ฟื้นฟูบูรณะสภาพอาคาร ตลอดจนโครงสร้างให้มีความมั่นคงแข็งแรง และเปลี่ยนแปลงไปจากรูปแบบเดิมน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังรวมถึงการปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบ จากเดิมที่ถูกล้อมด้วยตึกแถวเก่า และมีอาคารบดบัง กำหนดให้เปิดมุมมองชั้นล่างของตึกแถวริมถนนทรงวาดไปสู่มัสยิด ตลอดจนเชื่อมต่อกับพื้นที่ด้านหลังกับย่านสำเพ็ง เพื่อให้เกิดการสัญจรผ่านพื้นที่ ทั้งนี้ ให้มีการออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมให้กลมกลืนกับพื้นที่สุสานด้านหลังเพื่อสร้างภูมิทัศน์ที่ดีและเกิดการใช้งานพื้นที่มากขึ้น

- หมายเลข 10 พื้นที่จอดรถสาธารณะ พัฒนาพื้นที่โล่งหลังตึกแถวเพื่อรองรับการจอดรถทดแทนพื้นที่จอดรถเดิมที่อยู่ริมแม่น้ำ และเพิ่มขึ้นจอดรถใต้ดินอีก 1 ชั้น เพื่อรองรับการใช้งานในอนาคตด้วย อย่างไรก็ตามในการออกแบบเผื่อพื้นที่จอดรถต้องควบคุมไม่ให้มีพื้นที่มากเกินไป เพื่อจำกัดปริมาณรถยนต์ที่เข้ามาในย่าน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

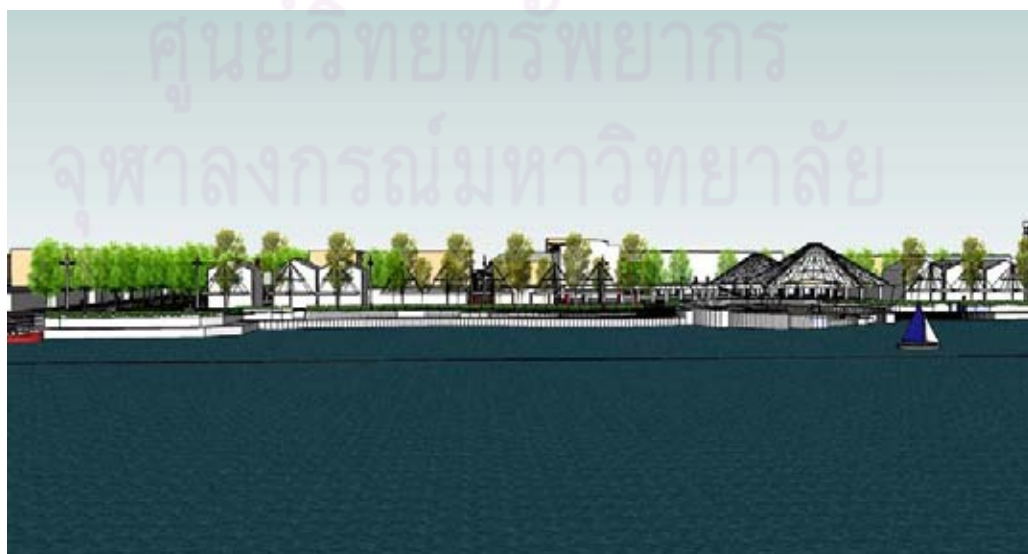
ตารางที่ 7.2 สรุปการใช้พื้นที่ zone B (art & cultural zone: 21,069 sq.m.)

	ปัจจุบัน	หลังการปรับปรุง
กิจกรรม	<ul style="list-style-type: none"> - การถ่ายเทสินค้าเข้าโกดัง - การค้าส่ง/โกดังสินค้า - กิจกรรมของศาลเจ้า - กิจกรรมของมัสยิด 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่นั่งทานอาหารริมน้ำ/หน้าศาลเจ้า - ลานแสดงดนตรี นาฏศิลป์ต่างๆ - ร้านอาหารกึ่งผับ /out door café ริมแม่น้ำ - ตลาดนัดชั่วคราว/สินค้าทำมือ - art gallery โรงเรียนสอนการแสดง พิพิธภัณฑ
ผู้ใช้งาน	<ul style="list-style-type: none"> - คนในพื้นที่ย่าน/ชุมชนใกล้เคียง - ผู้ใช้แรงงานจากนอกพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - คนในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ - คนจากย่านใกล้เคียง - นักท่องเที่ยวไทย และต่างชาติ - กลุ่มผู้ลงทุนรายใหม่ ศิลปิน, นักเขียน, นักแสดง (ที่มาเช่าอยู่ในพื้นที่)
ช่วงเวลา	6.00-18.00 น.	6.00-24.00 น.
ลักษณะเฉพาะ	<ul style="list-style-type: none"> - ย่านค้าส่งที่ผลทางการเกษตรและโกดังสินค้า - อาคารเก่าแก่ ทรวดโหล่ม ลักษณะอิทธิพลจีน+ตะวันตก - ตรอก ซอกซอยขนาดเล็กมากมาย 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่การนั่งทานอาหารที่ส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมและการท่องเที่ยว - พื้นที่แสดงดนตรี และศิลปะการแสดงต่างๆ - ย่านการค้าและงานศิลปะ สินค้าทำมือ+ร้านอาหารกึ่งผับ, สตูดิโอวาดภาพ, โรงเรียนสอนดนตรี - บรรยากาศแบบจีน+ตะวันตกร่วมสมัย - มีพื้นที่ริมน้ำที่ต่อเนื่องเป็นแนวยาว

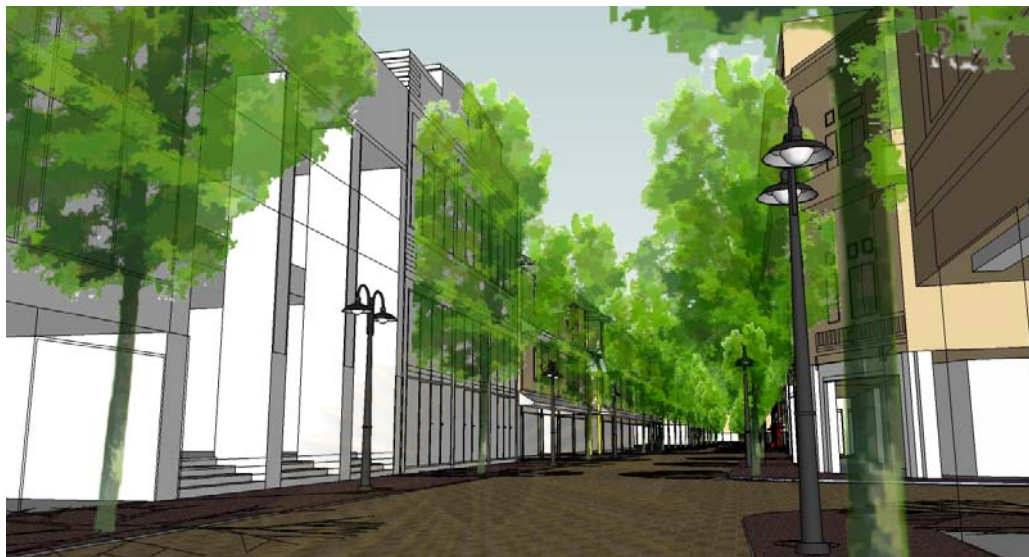
(ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาพ 7.9 ทศนิยมภาพบริเวณศาลเจ้าเล่าปุนเก้ากง (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาพ 7.10 ทศนียภาพพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาพ 7.11 ทศนิยมภาพบริเวณถนนทรงวาดและทางเชื่อมต่อไปยังริมแม่น้ำ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

พื้นที่ Zone C (12,549 ตารางเมตร)



<p>แผนที่ 7.18 ผังรายละเอียดพื้นที่ zone C (Passive zone)</p> <p>ที่มา : ผู้วิจัย, 2552</p> <p>หมายเหตุ ผังรายละเอียดนี้ใช้การเป็นแม่แบบซึ่งจากผลงานวิชาการของ ผังรายละเอียดของงานส่วนกลางที่เสนอไปจากภาพที่ปรึกษา (ดังเดิม)</p>		<p>โครงการ: การปรับเปลี่ยนปรโยชน์ใช้สอย อาคารพาณิชย์เก่าและตึกสินค้าบริเวณท่า พระนฤมิตรารามหลวง กรุงเทพมหานคร ADAPTIVE REUSE OF OLD COMMERCIAL AND HANDICRAFT DISTRICTS IN REDBRICK AREAS (A CASE STUDY OF SONG WIT DISTRICT, BANGKOK)</p>
<p>สัญลักษณ์: 1) สวนนิเวศวิทยาแบบ passive /สวนชุมชน 2) ถนนค้าขาย (ถนนควานไต้ฟ้า) 3) โรงแรมหรู 5 ดาว (Boutique hotel) 4) ทางเดินปั่นจักรยาน 5) ทางเดินปั่นจักรยานสองฝั่ง</p>		
<p>6) สวนแนวตั้ง/แปลงทำน้ำดื่มเพื่อสุขภาพ 7) อาคาร ร้านค้า 8) พื้นที่สวนนิเวศวิทยาของโรงแรม/สวนอเนกประสงค์ 9) พื้นที่จอดรถ (2) 10) น้ำตกธรรมชาติ (เชื่อมต่อไปสู่อุทยานไซอิ๋ว)</p>		<p>not to scale</p> <p>ชื่อ: นางสาว ธิดา นพพร ผู้ดูแลเว็บไซต์: นางสาวธิดา นพพร ปีการศึกษา 2552</p>

แผนที่ 7.18 ผังรายละเอียดพื้นที่ zone C (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

พื้นที่ zone C (Passive zone) ขนาดพื้นที่ประมาณ 21,069 ตารางเมตร มีศักยภาพในการพัฒนาให้เป็นพื้นที่พักอาศัยประเภทโรงแรม เพื่อรองรับกลุ่มผู้ใช้งานใหม่ที่เป็นนักท่องเที่ยว เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้อยู่ใกล้กับย่านเยาวราช และแหล่งท่องเที่ยวริมแม่น้ำ ซึ่งสามารถเที่ยวโดยใช้การเดินเท้า การปั่นจักรยาน หรือล่องเรือตามแม่น้ำยามค่ำคืนได้ ประกอบกับพื้นที่โซนนี้เป็นพื้นที่ค่อนข้างสงบ จึงเหมาะสำหรับกิจกรรมที่ไม่หนาแน่นมาก แต่มีผู้ใช้งานเรื่อยๆ ตลอดเวลา ทั้งนี้ แม้ว่าการใช้พื้นที่ของโรงแรมจะค่อนข้างเป็นส่วนตัวสำหรับกลุ่มคนบางประเภท แต่ก็ได้เปิดเส้นทางสาธารณะริมน้ำเพื่อให้คนทั่วไปได้มีโอกาสใช้งานโดยออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมให้มีความเป็นส่วนตัว ไม่รบกวนแขกที่มาพักโรงแรม นอกจากนี้ยังคำนึงถึงพื้นที่บริการ เช่นพื้นที่จอดรถ เพื่อรองรับกลุ่มผู้ใช้งานที่คาดว่าจะเพิ่มมากขึ้น โดยแบ่งออกเป็นที่จอดรถสาธารณะ และที่จอดรถของโรงแรม ซึ่งมีทั้งที่จอดรถตัวชั่วคราว และที่จอดรถของแขกที่มาพักโรงแรม ซึ่งมีขนาดพื้นที่สำหรับการรองรับเพิ่มขึ้นจากปัจจุบันอีก 1 เท่า โดยจัดให้อยู่บริเวณหลังตึกแถวเดิม ในลักษณะของที่จอดรถบนดินและใต้ดิน ส่วนที่จอดรถของโรงแรมจัดให้ที่จอดรถชั่วคราวอยู่ใกล้กับท่าเรือนักท่องเที่ยว และที่จอดรถสำหรับแขกของโรงแรม อยู่ชั้นใต้ดินบริเวณใต้โรงแรม อย่างไรก็ตาม แม้ว่าพื้นที่โครงการยังมีพื้นที่อื่นๆ ที่สามารถเพิ่มพื้นที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานในอนาคตได้อีก แต่ได้กำหนดให้ส่งเสริมการเข้าถึงพื้นที่ด้วยระบบขนส่งมวลชนสาธารณะเป็นหลัก เพื่อช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรภายในพื้นที่โครงการและย่านใกล้เคียงอีกทางหนึ่งด้วย ทั้งนี้ มีรายละเอียดของพื้นที่ส่วนต่างๆ (อ้างอิงตามแผนที่ 6.5) ดังนี้

- หมายเลข 1 พื้นที่นันทนาการและสวนสาธารณะ พัฒนาจากเดิมที่เป็นพื้นที่โล่งว่างสำหรับให้เขาจอดรถ พื้นปูบุรณะให้เป็นพื้นที่ศูนย์รวมกิจกรรมนันทนาการแบบเข้มข้นต่ำ ได้แก่ การนั่งพักผ่อน อ่านหนังสือ ชมวิว ตกปลา วาดภาพ เป็นต้น เพื่อให้กิจกรรมในพื้นที่บริเวณนี้ไม่ไปรบกวนพื้นที่โรงแรมที่ต้องการความสงบ โดยให้มีการปรับปรุงภูมิทัศน์ให้มีสภาพแวดล้อมและมุมมองที่ดี

- หมายเลข 2 ซอยข้าวสาร เป็นซอยที่มีแนวแกนเดียวกับวัดสัมพันธวงศ พัฒนาให้เป็นถนนความเร็วต่ำ มีทางเดินเท้าที่สะดวก ปลอดภัยต่อเนื่องไปยังพื้นที่กิจกรรมริมน้ำ

- หมายเลข 3 โรงแรม 5 ดาว เป็นโรงแรมแบบ low-rise boutique hotel ที่มีระดับ โดยอยู่ในบริเวณที่มีความสงบและเป็นส่วนตัวมากที่สุดภายในย่าน รวมถึงมีความสะดวกในการเข้าถึงจากถนนทรงสวัสดิ์ ซึ่งเป็นถนนใหญ่ที่รถทัวร์นักท่องเที่ยวสามารถเข้าถึงได้ง่าย ตลอดจนมีพื้นที่จอดรถ และพื้นที่ส่วนบริการรองรับอย่างเพียงพอ

- หมายเลข 4 ทางเดินสาธารณะริมน้ำ เพื่อสร้างความต่อเนื่องของพื้นที่ริมแม่น้ำที่มีความเป็นสาธารณะ ซึ่งมักมีการใช้วิธีนี้แก้ปัญหาพื้นที่ริมน้ำที่ถูกขวางด้วยพื้นที่เอกชน อย่างไรก็ตาม การฟื้นฟูบุรณะพื้นที่ที่เต็มไปด้วยเงื่อนไขทางกรรมสิทธิ์ของเอกชน ควรมีการประสานระหว่างพื้นที่สาธารณะ และพื้นที่เอกชนที่ยอมสละส่วนหนึ่งให้เป็นสาธารณะ แต่ได้ผลตอบแทนด้านมูลค่าที่เกิดจากการเข้ามาใช้งานมากขึ้น

- หมายเลข 5 ท่าเรือรับส่งนักท่องเที่ยว เดิมเป็นท่าเรือเอกชนสำหรับขนส่งสินค้า ทำการฟื้นฟูบุรณะให้เป็นท่าเรือรับส่งนักท่องเที่ยว ให้สอดคล้องกับการใช้งานใหม่ที่สนับสนุนการท่องเที่ยวและโรงแรม ทั้งโดยมีลักษณะเป็นท่าเรือของโรงแรมไปด้วย เพื่อให้เกิดการใช้งานในช่วงเวลากลางคืน เช่นการล่องเรือชมแม่น้ำเจ้าพระยายามค่ำคืน เป็นต้น

- หมายเลข 6,7 ลานเอนกประสงค์บริเวณถนนทรงสวัสดิ์ และกลุ่มอาคารร้านค้าหัวมุมถนน เดิมพื้นที่บริเวณนี้เป็นที่จอดรถบรรทุกขนส่งสินค้า ทำการฟื้นฟูบุรณะเป็นลานโล่งสำหรับใช้จอดรถทัวร์รับส่งนักท่องเที่ยว

แบบชั่วคราว และล้อมรอบด้วยร้านค้า ร้านอาหารที่ปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยจากตึกแถวและโกดังสินค้าเก่า ให้รองรับการใช้งานดังกล่าว เพื่อสนองตอบต่อกลุ่มผู้ใช้งานที่เป็นนักท่องเที่ยว นอกจากนี้ ยังออกแบบให้มีพื้นที่จอดรถใต้ดินในบริเวณดังกล่าว เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าของโรงแรมด้วย

- หมายเลข 8 พื้นที่บริเวณริมหน้าของโรงแรม ได้แก่ ส่วนบริการนักท่องเที่ยว สระว่ายน้ำ และภัตตาคาร ริมน้ำ เป็นพื้นที่ที่พัฒนาขึ้นใหม่ โดยการรื้อถอนอาคารเก่าบางส่วนออกเพื่อเปิดมุมมองไปสู่แม่น้ำ ทั้งนี้ เนื่องจากมีทางเดินสาธารณะผ่านบริเวณริมน้ำ จึงต้องอาศัยการออกแบบทางภูมิสถาปัตยกรรมและการออกแบบระดับพื้นที่ต่างกัน เพื่อรักษาความเป็นส่วนตัวให้กับพื้นที่โรงแรมส่วนดังกล่าวด้วย

- หมายเลข 9 พื้นที่จอดรถสาธารณะ (2) ทำการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่หลังตึกแถวให้เป็นพื้นที่จอดรถอีกแห่งหนึ่ง เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้อยู่ใกล้กับถนนใหญ่ ซึ่งเข้าออกได้สะดวก และช่วยลดปัญหาการจราจรภายในย่านได้ เนื่องจากมีทางออกได้หลายทาง

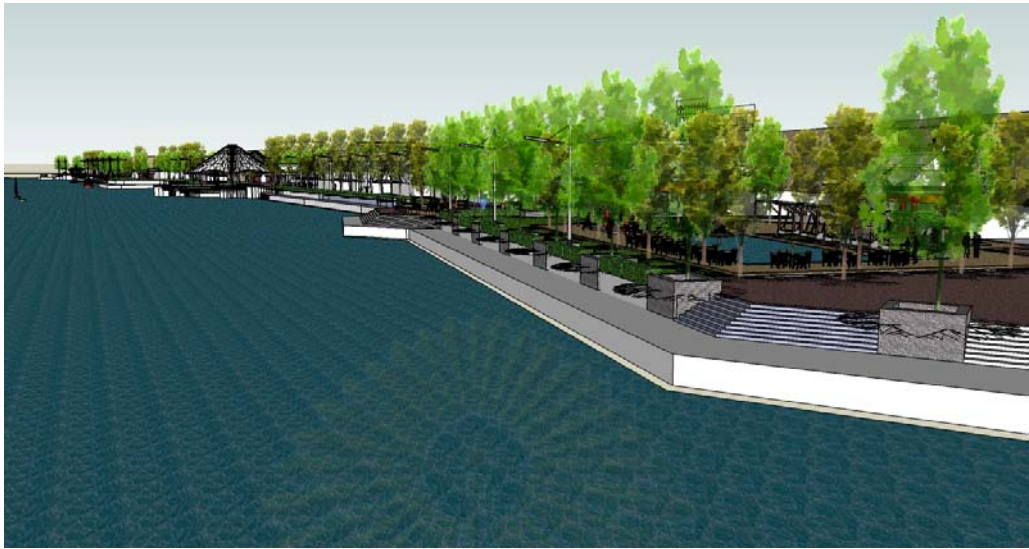
- หมายเลข 10 พื้นที่บริเวณห้าแยกถนนทรงสวัสดิ์ พื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่ต่อเนื่องที่มีแนวแกนมุ่งไปสู่บริเวณหุ้มประตูไทย-จีนของเขาวราช และวงเวียน 22 กรกฎาคม จึงออกแบบให้มีองค์ประกอบที่เป็นจุดหมายตาเพื่อบอกจินตภาพของพื้นที่ย่านทรงวาด

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.3 สรุปการใช้พื้นที่ zone C (passive zone:12,549 sq.m.)

	ปัจจุบัน	หลังการปรับปรุง
กิจกรรม	<ul style="list-style-type: none"> - ท่าเรือขนส่งสินค้า - ร้านอาหาร/แผงลอย - โกดังสินค้า/บริษัทร้านค้า - ที่จอดรถให้เช่า 	<ul style="list-style-type: none"> - ท่าเรือรับส่งนักท่องเที่ยว - โรงแรมระดับ 5 ดาว - ภัตตาคารอาหาร ร้านค้า (duty free) - ทางเดิน/ทางจักรยานสาธารณะริมน้ำเชื่อมต่อท่าเรือ - ท่าเรือรับส่งนักท่องเที่ยว/ ล่องเรือชมแม่น้ำยามค่ำคืน - พื้นที่บริการ ส่วนจอดรถของโรงแรมและจอดรถสาธารณะ - จุดหมายตาบริเวณห้าแยกถนนทรงสวัสดิ์
ผู้ใช้งาน	<ul style="list-style-type: none"> - คนในพื้นที่ย่าน - ผู้ใช้แรงงานจากนอกพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ/ ชาวไทย - กลุ่มผู้ลงทุนรายใหม่ - ผู้มาใช้บริการจากย่านใกล้เคียง
ช่วงเวลา	6.00-18.00 น.	24 ชั่วโมง
ลักษณะเฉพาะ	<ul style="list-style-type: none"> - ย่านค้าส่งและโกดังสินค้า - ท่าเรือเก่า - พื้นที่ต่อเนื่องไปเยาวราช /ตลาดน้อย 	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นพื้นที่กิจกรรมที่มีความเข้มข้นต่ำ แต่มีการใช้งานต่อเนื่องตลอดเวลา (24 ชั่วโมง) - บูติกโฮเทล - บรรยากาศแบบจีน+ตะวันตกร่วมสมัย - เป็นพื้นที่ต่อเนื่องไปยังย่านเยาวราช และแหล่งท่องเที่ยวริมแม่น้ำเจ้าพระยา

(ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

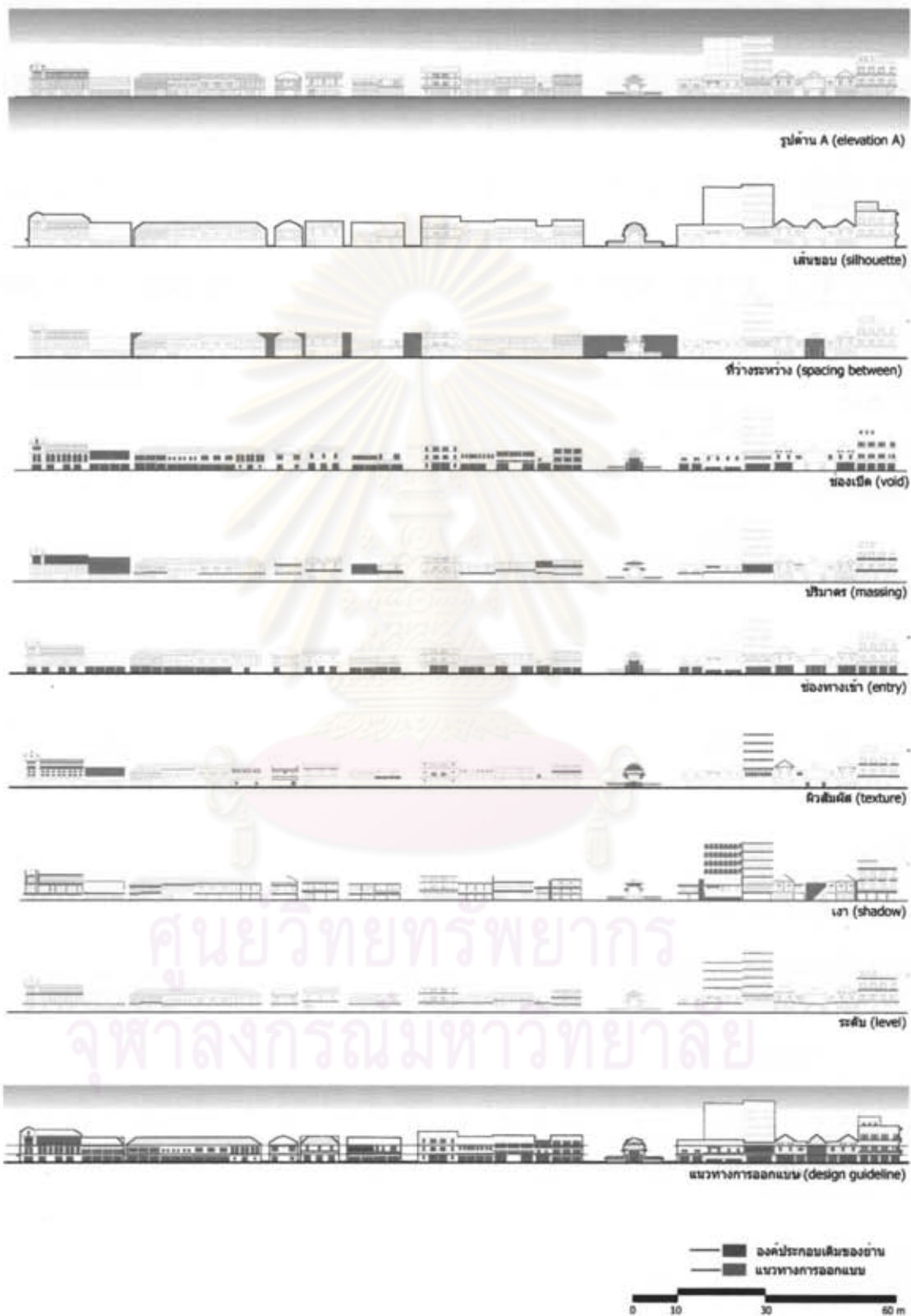


ภาพที่ 7.12 ทศนียภาพพื้นที่ริมน้ำด้านหน้าโรงแรม (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

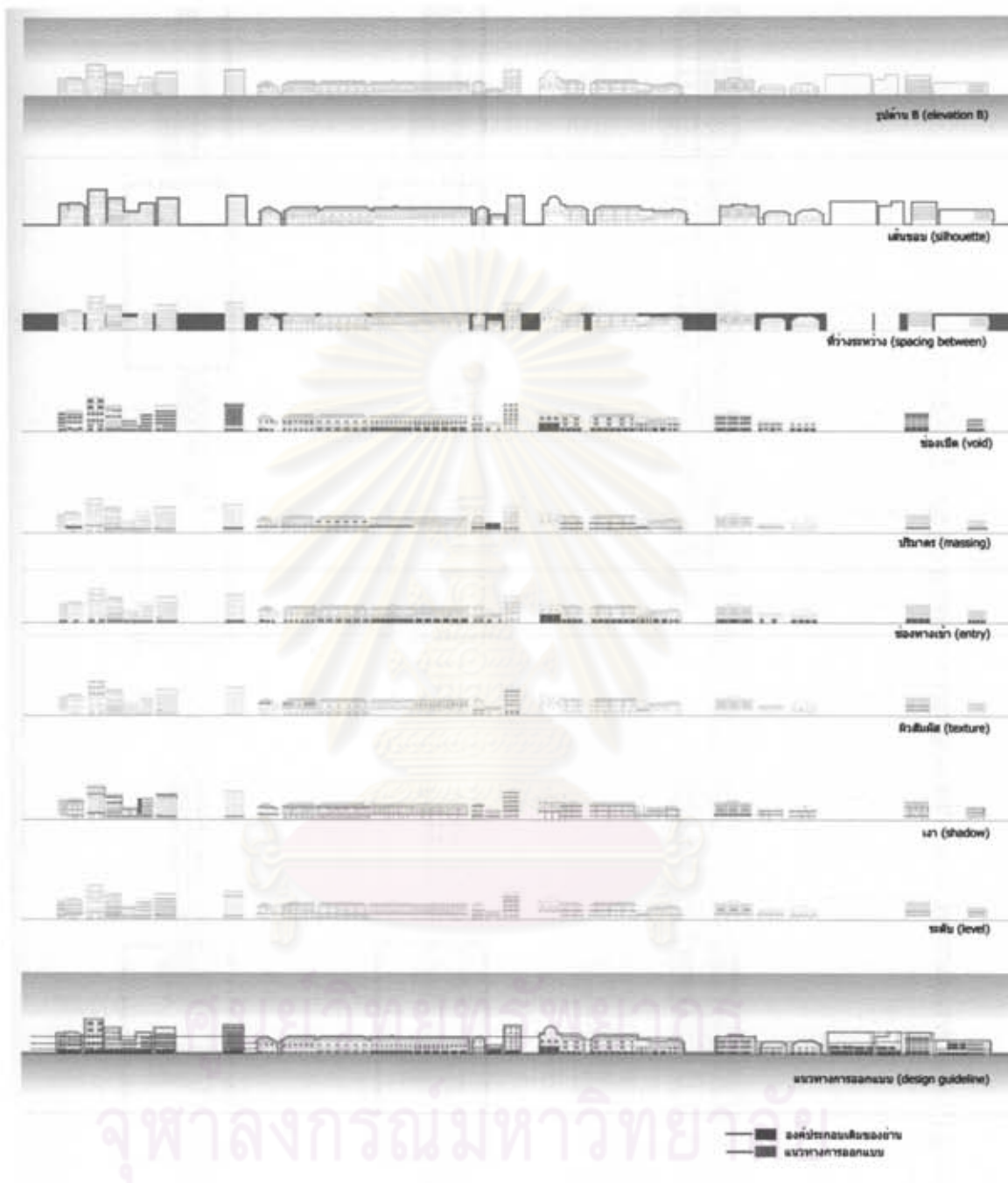
7.4.2 มังรายละเอียดแนวทางการออกแบบอาคารริมถนนทรงวาด (Design guideline)



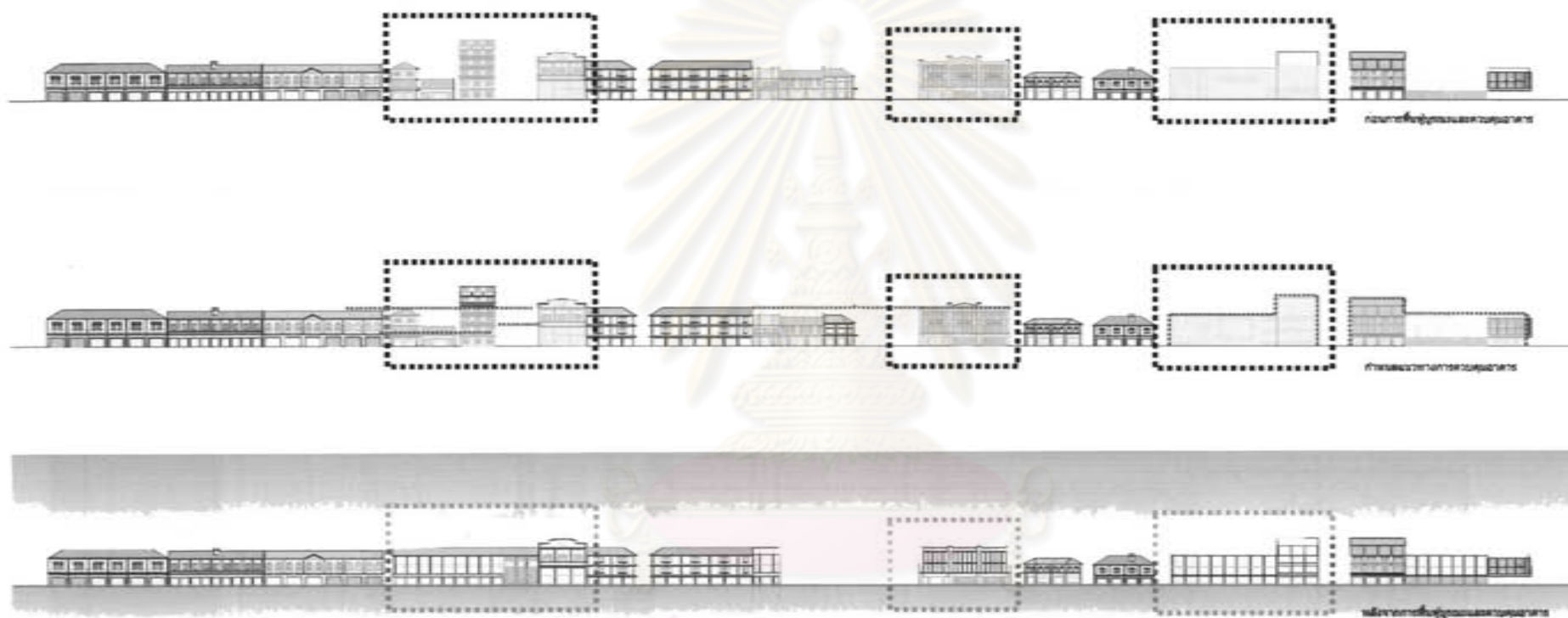
แผนที่ 7.19 มังแสดงแนวอาคารริมถนนทรงวาดที่จะควบคุมด้านการออกแบบชุมชนเมือง (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาพที่ 7.13 แนวทางการควบคุมและออกแบบอาคารริมถนนทรงวาดด้านทิศเหนือ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาพที่ 7.14 แนวทางการควบคุมและออกแบบอาคารริมถนนทรงวาดด้านทิศใต้ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 7.15 ตัวอย่างการควบคุมการออกแบบอาคารริมถนนทวงวดฝั่งทิศใต้ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

7.4.3 ตัวอย่างการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยในระดับพื้นที่



แผนที่ 7.20 สภาพปัจจุบัน และแนวทางการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่หน้าศาลเจ้า (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

 <p>ปรับเปลี่ยนประตูโยชนาให้สอดคล้องของอาคารสองฝั่งถนนค่าปฏิกรรมเก่า พื้นที่บริเวณประตู โยชนาใช้ภาพอาคารอื่น โดยที่ออกแบบทางสถาปัตย์ อาคารเก่าไปจนถึงพื้นที่ใหม่</p>		 <p>ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยอาคารบริเวณศาลเจ้า ให้เป็นที่สาธารณะที่เฉพาะ สำหรับการเดินเท้า และสนับสนุนให้ร้านค้ามีและกำหนดพื้นที่จอดรถ ตลอดแนวริมน้ำ</p>	<p>แผนที่ XX รายละเอียดและแนวคิดการปรับเปลี่ยน ประตูโยชนาให้สมัยพื้นที่</p>
 <p>ปรับปรุงพื้นที่ว่างหน้าศาลเจ้าให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี ตลอดจนการเดิน และการใช้สวนที่เชื่อม ระหว่างตึกข้างถนนเก่าและพื้นที่ใหม่</p>		 <p>ปรับเปลี่ยนประตูโยชนาให้สอดคล้องจากที่ตั้งของถนนทุก เป็นลานกิจกรรม ที่ต่อเนื่องกับศาลเจ้า และพื้นที่สาธารณะสำหรับการพักผ่อน โดยที่ การออกแบบอาคารที่เชื่อมระหว่างถนน King Place ของอาคารศาล โชนาคัด เป็น การทำสะพานไม้บริเวณที่เชื่อมเป็นเส้นทางนำสาขาริมฝั่ง นครทุกฝั่งทางใต้</p>	<p>สัญลักษณ์</p>  <p>not to scale</p>
 <p>โดยอาคารทางด้านที่วิศวกรรมแล้วบริเวณพื้นที่ว่างนอกพื้นที่ พื้นที่ใช้สอยสาธารณะ และปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยอาคารบางส่วนให้ เป็นการค้าปลีก ที่ใช้กิจกรรมเชิงชุมชน</p>		 <p>ปรับเปลี่ยนประตูโยชนาให้สอดคล้องอาคาร โดยปรับ facade ของอาคาร และอาคารข้างเคียงโครงสร้างอาคารใหม่ (modernization) เป็นร้านค้าปลีก</p>	<p>ที่มา: ผู้วิจัย, 2552</p>
 <p>ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใหม่ให้ใช้การร่วมกันเป็นสาธารณะมากขึ้น เพื่อส่งเสริม กิจกรรมพักผ่อน การสัญจรเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ค้าขายของเก่า และพื้นที่ใหม่สู่วิถีชีวิตและสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้นภาพมากขึ้น</p>		 <p>ปรับเปลี่ยนโครงสร้างเก่า (replacement) ให้เป็นร้านค้าและ ร้านอาหาร และนำเอาองค์ประกอบที่คล้ายกับ Place ของ อาคาร ศาลเจ้าหรือศาลเจ้าโบราณเป็น ส่วนประกอบของ ร้านอาหารแบบ outdoor เพื่อใช้เชื่อมของอาคารใช้งานอย่างรวมสมัย</p>	<p>โครงการ การปรับเปลี่ยนประตูโยชนาให้สอดคล้องการฟื้นฟู ย่านประวัติศาสตร์เก่าและก่อสร้างตึกใหม่: กรณีศึกษา ย่านศาลเจ้า กรุงเทพมหานคร</p> <p>ณัฐ นางสาว อธิษฐ์ เหมะอรุณ หลักสูตรปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (ภาควิชาสถาปัตย์) ปีการศึกษา 2551</p>

แผนที่ 7.21 แนวคิดและรายละเอียดการปรับเปลี่ยนประตูโยชนาให้สมัยพื้นที่หน้าศาลเจ้า (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

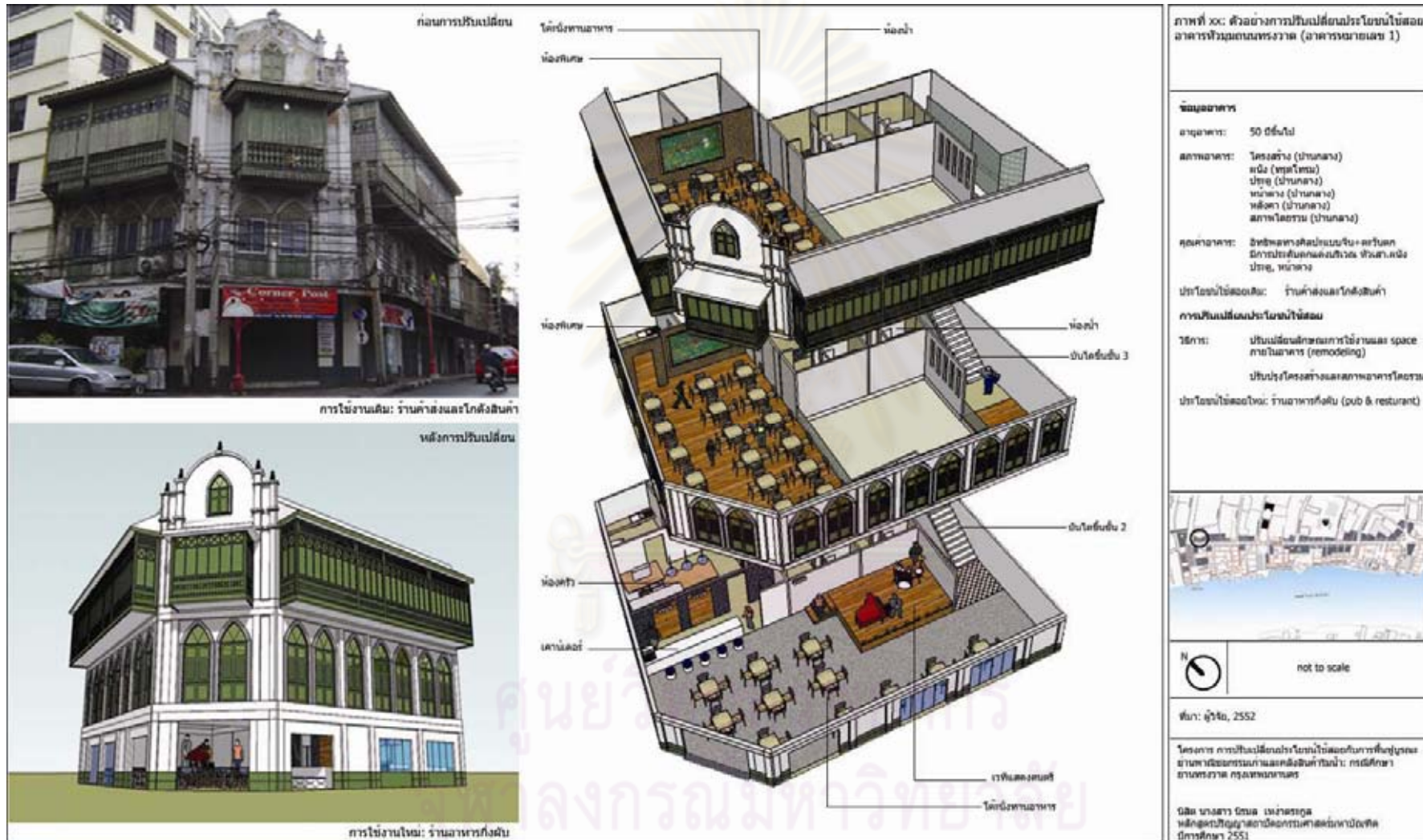


แผนที่ 7.22 เปรียบเทียบก่อนและหลังการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยพื้นที่หน้าศาลเจ้า (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

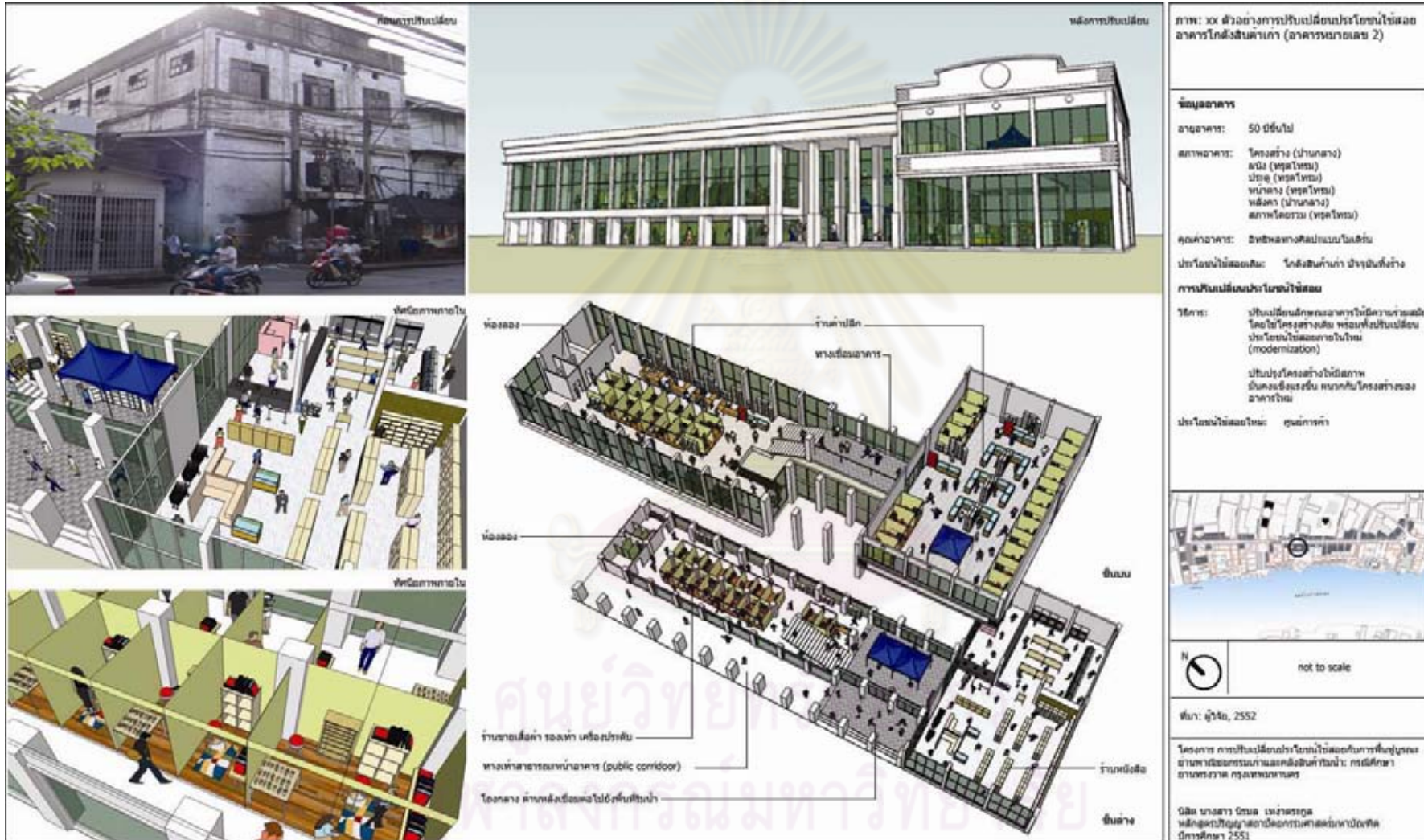
7.4.4 แนวทางการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่าในย่านทรงวาด



แผนที่ 7.23 แนวทางการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารภายในย่านทรงวาด (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)




ภาพที่ 7.16 ตัวอย่างการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารหั่วมถนนวนทรวงวาด (อาคารหมายเลข 1) (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)




ภาพที่ 7.17 ตัวอย่างการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยโกดังสินค้าเก่าในย่าน (อาคารหมายเลข 2) (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)




ก่อนการปรับปรุง



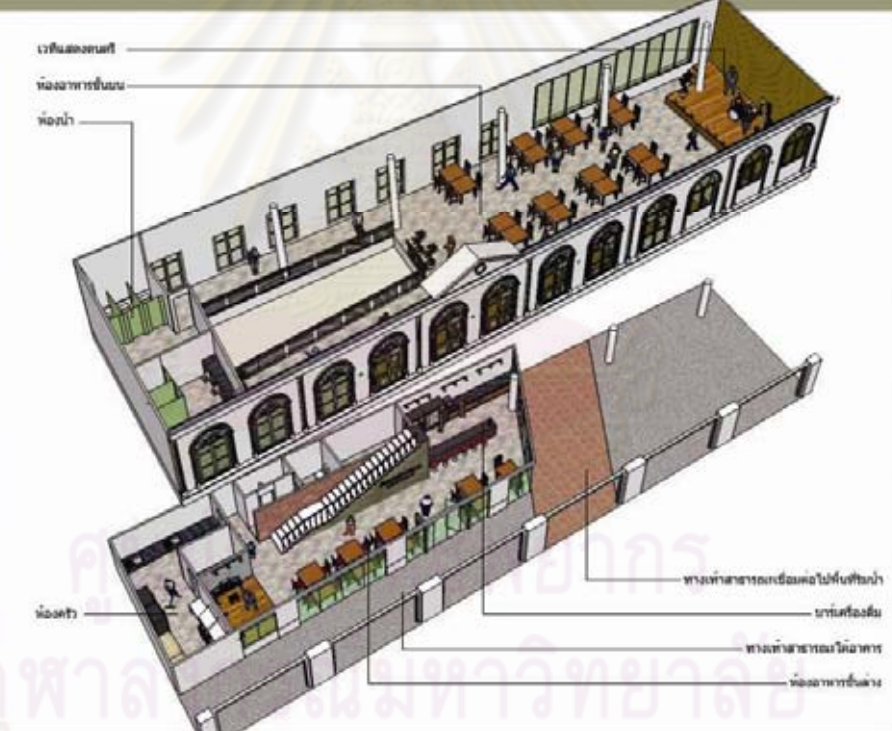
พื้นที่ภายใน



พื้นที่ภายใน



หลังการปรับปรุง



เวทีแสดงดนตรี
ห้องอาหารชั้นบน
ห้องน้ำ
ทางเท้าสาธารณะเชื่อมต่อไปยังพื้นที่น้ำ
บาร์เครื่องดื่ม
ทางเท้าสาธารณะใต้อาคาร
ห้องอาหารชั้นล่าง
ห้องครัว

ภาพ xx ตัวอย่างการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าริมถนนทรงวาด (อาคารหมายเลข 3)

ข้อมูลอาคาร

ขนาดอาคาร: 50 ปีขึ้นไป

สภาพอาคาร: โครงสร้าง (ปานกลาง)
ผนัง (ทรุดโทรม)
ประตู (ทรุดโทรม)
หน้าต่าง (ทรุดโทรม)
หลังคา (ปานกลาง)
สถาปัตยกรรม (ทรุดโทรม)


คุณค่าอาคาร: วัตถุประสงค์เดิมเป็นอาคารที่มีการประดับตกแต่งภายในบริเวณลานหน้าจั่วหลังคา ผนัง และจุดกึ่งกลาง

ประโยชน์ใช้สอยเดิม: เป็นร้านค้าและโกดังสินค้า

การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย

วิธีการ: ปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคารที่มีความเหมาะสม และปรับปรุงโครงสร้างอาคารเดิมให้มีความมั่นคงแข็งแรง และสนับสนุนรูปแบบที่ยั่งยืน (remodeling)

ประโยชน์ใช้สอยใหม่: ศูนย์การค้า



N

not to scale

ที่มา: ผู้วิจัย, 2552

โครงการ การปรับเปลี่ยนอาคารโบราณใช้สอยเพื่อการฟื้นฟูบูรณะย่านประวัติศาสตร์เก่าแก่ริมถนนทรงวาด: กรณีศึกษา ย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร

ณัฐ นางสาว อธิมล เหมเจ้าอรกุล
หลักสูตรปริญญาโทสาขาสถาปัตยกรรมศาสต์บัณฑิต
ปีการศึกษา 2551

ภาพที่ 7.18 ตัวอย่างการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยตึกแถวเก่าริมถนนทรงวาด (อาคารหมายเลข 3) (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

บทที่ 8

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

8.1 สรุปผลการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยย่านพาณิชยกรรมเก่าและคลังสินค้า ย่านทรงวาด

ย่านทรงวาด เป็นหนึ่งในย่านพาณิชยกรรมเก่าที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาเมืองที่เปลี่ยนแปลงจาก “น้ำท่วม” ส่งผลให้พื้นที่ซึ่งมีโครงสร้างพื้นฐานเก่าไม่สามารถรองรับต่อความเปลี่ยนแปลงนั้นได้ จึงเป็นสาเหตุให้เกิดความเสื่อมถอยของกิจกรรมการค้า (disappearance) เห็นได้จากแนวโน้มการลดลงของกิจกรรมการค้า และประชากรในพื้นที่ ความเสื่อมโทรม และการทิ้งร้างของอาคารสิ่งก่อสร้าง จึงเป็นเหตุผลสำคัญที่ควรต้องมีการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ ทั้งนี้ ผลจากการศึกษาพบว่าสาเหตุความเสื่อมสภาพของพื้นที่พาณิชยกรรมเก่าริมน้ำในย่านทรงวาดเกิดจากประเด็นปัญหาหลักของพื้นที่ คือ ความไม่สะดวกในการเข้าถึง เนื่องจากโครงสร้างพื้นฐานเดิมของพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการรองรับกิจกรรมการค้าส่ง ประกอบกับกิจกรรมการค้าส่งและโกดังสินค้าในปัจจุบันไม่มีความเหมาะสมกับความเป็นย่านเก่าในเขตเมืองชั้นในที่มีความหนาแน่น อย่างไรก็ตาม ย่านทรงวาดยังมีโครงสร้างบางอย่างที่เป็นลักษณะเฉพาะของพื้นที่พาณิชยกรรมเก่าริมน้ำ ที่สะท้อนถึงกิจกรรมการใช้งานในอดีต และวิถีชีวิตที่เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ จึงนำมาสู่การศึกษาวิเคราะห์เพื่อค้นหาเงื่อนไขในการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมเก่าริมน้ำของถนนทรงวาดอย่างเหมาะสม

จากการศึกษาแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องพบว่า แนวคิดเรื่องการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย เป็นแนวทางที่น่าสนใจและสอดคล้องกับการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ย่านเมืองเก่าอันประกอบไปด้วยเอกลักษณ์ของพื้นที่ตั้ง โดยแนวคิดดังกล่าวประกอบไปด้วยเงื่อนไขของการศึกษา 3 ประการ ได้แก่ 1. เอกลักษณ์ของสถานที่ 2. เกณฑ์ทางสถาปัตยกรรม 3. ประโยชน์ใช้สอยใหม่ของพื้นที่ ทั้งนี้ เอกลักษณ์ของสถานที่ย่านทรงวาดเป็นผลมาจากการวิเคราะห์องค์ประกอบด้านกายภาพ กิจกรรม และความหมายของพื้นที่ ตลอดจนการกำหนดเกณฑ์ทางสถาปัตยกรรมในการสำรวจเพื่อให้ทราบสภาพความมั่นคงแข็งแรง และคุณค่าของอาคาร ประกอบการกำหนดแนวทางการปรับเปลี่ยนทางกายภาพ รวมถึงการวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยใหม่ของพื้นที่จากการซ้อนทับของชุดข้อมูลต่างๆ ได้แก่ แนวโน้มการลงทุน ความคุ้มทุน มาตรการทางกฎหมาย เงื่อนไขด้านกรรมสิทธิ์ที่ดิน และแผนนโยบายของภาครัฐ เพื่อให้ได้ประโยชน์ใช้สอยใหม่ที่เหมาะสม นอกจากนี้ จากการศึกษาแนวคิดเรื่องการสร้างพลวัตให้กับพื้นที่สาธารณะพบว่าประกอบด้วย 4 ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้พื้นที่ที่หลากหลายทั้งกิจกรรม เวลา และประเภทของผู้ใช้พื้นที่ ได้แก่ ความยืดหยุ่น ความหนาแน่น ความเชื่อมต่อ และคุณภาพของพื้นที่ ซึ่งเป็นแนวคิดสำคัญที่จะใช้ในการกำหนดแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ด้วย

จากการสำรวจตามกรอบแนวคิดข้างต้น พบว่าย่านทรงวาดมีองค์ประกอบทางกายภาพเดิมที่บ่งบอกถึงลักษณะของความเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมริมน้ำได้อย่างชัดเจน นั่นคือ ตระกูลชอกชอยที่มีมากมายในพื้นที่ ซึ่งเป็นเส้นทางการค้าเชิงสินค้าจากน้ำท่วมในอดีตที่เชื่อมต่อจากริมน้ำไปยังถนนทรงวาด ก่อนที่จะมีการพัฒนาระบบถนนหนทางและกลายเป็นที่จอดรถบรรทุกเช่นในปัจจุบัน จากการพัฒนาดังกล่าวส่งผลให้กิจกรรมการใช้พื้นที่จากน้ำท่วมโดยมีแม่น้ำเป็นเส้นทางสำคัญกลับกลายเป็นการหันหลังให้น้ำและใช้เส้นทางบกเป็นหลัก ถนนทรง

วาดซึ่งเป็นถนนเล็กๆ เมื่อเทียบกับเส้นทางน้ำเก่า จึงนับว่ามีศักยภาพในการรองรับการขนส่งสินค้าได้น้อยกว่ามาก อีกทั้งการเข้าถึงทางน้ำเป็นการสัญจรและเข้าถึงแบบอิสระมากกว่าทางบก ส่งผลให้ขนส่งสินค้าได้ในปริมาณที่น้อยกว่าในระยะเวลาที่เท่ากัน จึงเป็นสาเหตุสำคัญของความเสื่อมถอยของกิจกรรมการค้าในพื้นที่ จาก การสำรวจพบว่ากิจกรรมการค้าส่งและประชากรในพื้นที่มีแนวโน้มลดลง ส่งผลให้พื้นที่ถูกทิ้งร้าง และเกิดปัญหา อาชญากรรมตามมา แม้ว่าจะมีพื้นที่บางส่วนที่เป็นศูนย์รวมกิจกรรมทางสังคม เช่น ศาลเจ้าและมัสยิด แต่เป็น กิจกรรมที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราวในช่วงเทศกาลเท่านั้น ส่วนในด้านความหมายของพื้นที่ พบว่าคนส่วนใหญ่ให้ความ สำคัญกับพื้นที่ศาลเจ้า มัสยิด และท่าเรือราชวงศ์ ซึ่งเป็นพื้นที่เก่าแก่ของย่าน

ในการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาดด้วยการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย จึงเน้นการปรับเปลี่ยนโครงสร้าง เดิมเป็นหลัก โดยคำนึงถึงการเก็บรักษาองค์ประกอบที่เป็นเอกลักษณ์ของย่านไว้ ทั้งด้านกายภาพ กิจกรรม และ ความหมาย ทั้งนี้ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยต้องคำนึงถึงการให้ประโยชน์ของคนในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ และควรดำเนินการภายใต้เงื่อนไขของการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและพิจารณาเรื่องความคุ้มทุนเป็นหลัก ในกรณี ของย่านทรงวาด พบว่ากรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชนรายย่อย จึงอาจเป็นข้อจำกัดของการทำโครงการ ขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม ได้มีการเสนอให้เอกชนรายย่อยกลุ่มใหม่เข้ามาลงทุนในพื้นที่ โดยส่งเสริมกิจกรรมที่ เน้นการเพิ่มมูลค่าให้กับพื้นที่ เช่น กิจกรรมที่เน้นหนักไปทางด้านพาณิชยกรรมแบบค้าปลีกและนันทนาการเป็น หลัก เพื่อสร้างแรงดึงดูดผู้ใช้งานกลุ่มใหม่ที่เป็นนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างชาติให้เข้ามาใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ต้องมี ข้อตกลงร่วมกันเพื่อให้โครงการต่างๆ ในพื้นที่ดำเนินไปในทิศทางเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้โครงการต่างๆ บรรลุตามวัตถุประสงค์ตามแผนและผัง และเกิดความเป็นรูปธรรม ในการพัฒนาจำเป็นต้องอาศัยกลยุทธ์และการจัดทำโครงการพัฒนาพื้นที่ ในด้านต่างๆ ดังนี้

1. การฟื้นฟูบูรณะระบบโครงข่ายการสัญจร
2. การฟื้นฟูบูรณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและระบบกิจกรรมในพื้นที่
3. การฟื้นฟูบูรณะความหนาแน่นของมวลอาคารและพื้นที่ว่างสาธารณะ
4. การฟื้นฟูบูรณะลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่
5. การฟื้นฟูบูรณะสภาพแวดล้อม มุมมองและและการเข้าถึงพื้นที่
6. การฟื้นฟูบูรณะองค์ประกอบทางจินตภาพและความเป็นสถานที่ย่านทรงวาด

รายละเอียดสำคัญของการทำงานฟื้นฟูบูรณะพื้นที่คือ ปรับปรุงระบบโครงข่ายการสัญจร และการใช้ประโยชน์ ที่ดิน ซึ่งเป็นประเด็นปัญหาหลักของย่านทรงวาด ทั้งนี้ ในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ต้องมีการเข้าถึงและการเชื่อมต่อที่ ดีและสอดคล้องกับระบบกิจกรรมการใช้พื้นที่ ในกรณีของย่านทรงวาดมีการเข้าถึงพื้นที่ด้วยระบบถนนเป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับกิจกรรมการค้าส่งที่ต้องการระบบขนส่งมารับ แต่ขาดศักยภาพในการรองรับการขนส่งใน ปริมาณมาก จึงจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของย่านใหม่ ให้สอดคล้องกับระบบการ สัญจรและขนส่งที่จำกัด ทั้งนี้ ผู้วิจัยเสนอแนะให้ปรับเปลี่ยนกิจกรรมการค้าจากการค้าส่งเป็นการค้าปลีกและการ บริการ และปรับปรุงระบบการสัญจรให้เน้นการเดินทางและทางจักรยานมากขึ้น เพื่อเปิดโอกาสในการเข้าถึงพื้นที่ ของคนหลายๆกลุ่ม และเป็นการเพิ่มความหนาแน่นของกิจกรรมในพื้นที่ด้วย นอกจากนี้ ยังเสนอให้มีพื้นที่ว่าง สาธารณะ ที่มีหลังคาคลุมและพื้นที่โล่ง โดยรองรับต่อกิจกรรมการใช้งานอย่างยืดหยุ่น เพื่อให้เกิดกิจกรรมอย่าง

หลากหลายในทุกช่วงเวลา ทั้งนี้ สนับสนุนให้มีการเพิ่มความหนาแน่นของกิจกรรมการใช้น้ำในพื้นที่ ในขณะที่ลดความหนาแน่นของมวลอาคารและเพิ่มพื้นที่ว่างสาธารณะให้มากขึ้นด้วย

ส่วนการฟื้นฟูบูรณะสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่ ผู้วิจัยเสนอให้มีการใช้โครงสร้างของอาคารเดิมเป็นหลัก โดยให้คงเอกลักษณ์บางส่วนที่มีคุณค่าของอาคารไว้และปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยภายในให้รองรับกับกิจกรรมการใช้งานใหม่ ส่วนภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่เน้นความสะดวกและง่ายต่อการดูแลรักษา แสดงออกถึงความเป็นเอกลักษณ์ของความเป็นย่านการค้าเก่าแก่ และคุณภาพของพื้นที่ที่เอื้อต่อผู้ใช้งานทุกประเภท ทั้งนี้ ต้องมีการปรับปรุงภูมิทัศน์และมุมมองสู่พื้นที่ย่าน เพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงพื้นที่ให้มากขึ้น รวมถึงการฟื้นฟูบูรณะองค์ประกอบทางจินตภาพและองค์ประกอบความเป็นสถานที่ย่าน เพื่อให้เกิดการรับรู้ทิศทาง ตลอดจนความหมายของพื้นที่ด้วย

ผลการวิจัยครั้งนี้เป็นองค์ความรู้ที่อธิบายถึงสาเหตุความเสื่อมสภาพของพื้นที่พาณิชยกรรมริมน้ำ ตลอดจนเงื่อนไขของการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ โดยใช้แนวทางการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ผ่านกรณีศึกษาของย่านทรงวาดตลอดจนนำเสนอผลการสำรวจพื้นที่ การวิเคราะห์ประเด็นปัญหา และศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ เพื่อนำไปสู่การวางผังฟื้นฟูบูรณะพื้นที่อย่างเป็นระบบ ทั้งนี้ ผู้วิจัยหวังว่าผลการวิจัยนี้จะเป็นข้อมูลพื้นฐานที่เป็นประโยชน์สำหรับการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ที่หน่วยงานหรือผู้ที่มีความสนใจเกี่ยวกับการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่พาณิชยกรรมริมน้ำจะสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่อื่นๆ ที่มีปัญหาและศักยภาพที่ใกล้เคียงกันได้

8.2 แนวทางการนำแผนไปสู่การปฏิบัติ

ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นว่าแผนและผังในการดำเนินการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาดสามารถแบ่งได้เป็น 6 หมวดหมู่ ประกอบด้วย 1.การฟื้นฟูบูรณะระบบโครงข่ายการสัญจร 2.การฟื้นฟูบูรณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและระบบกิจกรรมในพื้นที่ 3.การฟื้นฟูบูรณะความหนาแน่นของมวลอาคารและพื้นที่ว่างสาธารณะ 4.การฟื้นฟูบูรณะลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่ 5.การฟื้นฟูบูรณะสภาพแวดล้อม มุมมองและและการเข้าถึงพื้นที่ 6.การฟื้นฟูบูรณะองค์ประกอบทางจินตภาพและความเป็นสถานที่ย่านทรงวาด โดยการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ นั้นจะต้องขึ้นอยู่กับหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหน่วยงานท้องถิ่นของรัฐผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบโดยตรง คือ สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ รวมถึงคนในพื้นที่ เจ้าของกิจการ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียทุกคนที่จะต้องร่วมกันเห็นความสำคัญของปัญหา ก่อน จึงจะทำให้เกิดแรงผลักดันในการวางแผนเพื่อการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ในระยะยาวได้

ในการนำแผนและผังการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ไปสู่การปฏิบัติ เป็นกระบวนการสำคัญ ซึ่งภาครัฐจะต้องรับบทบาทเป็นผู้ประสานงานใน ส่วนนี้ รวมทั้งต้องสนับสนุนหรือจัดมาตรการในการรองรับสถานการณ์ที่จะเกิดขึ้น ระหว่างการดำเนินการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้เสนอให้แบ่งแผนงานทั้งหมดออกเป็น 3 ส่วนตามลำดับความสำคัญและระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- **โครงการระยะเร่งด่วน หรือแผนงานระยะสั้น (1-2 ปี)** เป็นโครงการที่สามารถจัดทำได้ทันที ไม้มีความซับซ้อน เช่นการรื้อถอนอาคารริมน้ำ การปรับปรุงแนวเขื่อน การปรับปรุงถนนและทางเท้า เป็นต้น ซึ่งจะช่วยให้เห็นความสำคัญต่อพื้นที่ และจะทำให้เกิดความก้าวหน้าต่อภาพรวมของโครงการอย่างชัดเจน

- **โครงการระยะปานกลาง หรือแผนงานระยะกลาง (3-5 ปี)** เป็นโครงการที่มีความซับซ้อน ต้องการใช้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น การสำรวจและปรับปรุงโครงสร้างอาคาร เนื่องจากมีขั้นตอนการออกแบบและการพัฒนาที่ต้องพิจารณาผลกระทบ

- **โครงการระยะยาว หรือแผนงานระยะยาว (5-10 ปี)** เป็นโครงการที่สนับสนุนไม่เร่งด่วน แต่จะต้องทำต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน เพื่อความสมบูรณ์ของการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ในภาพรวม เช่น การสนับสนุนทางเดินเท้าสาธารณะใต้อาคาร เป็นต้น (ตาราง 8.1)

8.2.1 มาตรการส่งเสริมให้เกิดการลงทุนเพื่อฟื้นฟูพื้นที่

ผังออกแบบชุมชนเมืองและแผนงานในโครงการจะเป็นกรอบชี้ให้เห็นถึงรูปร่างหน้าตาที่เป็นผลสำเร็จของการพัฒนา ทั้งด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน กิจกรรม อาคาร สถานที่ สิ่งอำนวยความสะดวก และคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้น ซึ่งเป็นประโยชน์และบรรลุเป้าหมายสูงสุดของการพัฒนาที่จะเห็นได้ว่าเป็นรูปธรรมอย่างไรก็ตาม การปฏิบัติให้เป็นไปตามผังออกแบบชุมชนเมืองดังกล่าวมีส่วนที่เกี่ยวข้องอย่างยิ่งกับการให้ได้มาของที่ดิน จึงมีความจำเป็นต้องศึกษาถึงวิธีการที่ได้มาของที่ดิน ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

เป็นการดำเนินการตามขั้นตอนของร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งขณะนี้อยู่ในขั้นตอนกระบวนการทางนิติบัญญัติของรัฐสภา โดยในหลักการจะเป็นส่งเสริมให้เจ้าของที่ดินเข้ามามีส่วนร่วมในการรวมแปลงที่ดิน เพื่อการพัฒนาในโครงการหรือกิจการใดกิจการหนึ่ง ไม่ว่าจะพื้นที่หรือแปลงที่ดินนั้น จะได้มีการพัฒนาเป็นอาคารสิ่งปลูกสร้างไปแล้วอย่างหนาแน่น หรือยังเป็นแปลงที่ดินโล่งว่างมีศักยภาพการพัฒนาสูงหรือเป็นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก เสื่อมโทรม สิ้นศักยภาพการพัฒนา

2. การร่วมลงทุนการพัฒนา

เป็นวิธีการดำเนินการร่วมลงทุนพัฒนาระหว่างรัฐกับเจ้าของที่ดิน หรือเจ้าของที่ดินกับกลุ่มทุนธุรกิจโดยรัฐเป็นผู้ประสานการดำเนินการให้เกิดการลงทุน หรือรัฐร่วมกับเจ้าของที่ดินและกลุ่มทุนดำเนินการลงทุน ซึ่งอาจจะรวมถึงประชาชนทั่วไปถือหุ้นในการจัดตั้งบริษัทมหาชน(จำกัด) เป็นวิธีการที่เหมาะสมสำหรับการดำเนินโครงการลักษณะเชิงพาณิชย์ ที่ทุกฝ่ายมีส่วนร่วมได้รับผลประโยชน์และลดความเสี่ยงของการลงทุนซึ่งสามารถนำมาใช้เพื่อเป็นมาตรการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะในส่วนของแผนผังแสดงโครงการพัฒนาต่างๆ ได้

3. มาตรการส่งเสริม

การส่งเสริมกิจกรรมเศรษฐกิจภายในพื้นที่ด้วยโครงการของเอกชนและผู้ลงทุนรายใหม่ โดยมีมาตรการเชิงบวก (Positive Control) เพื่อส่งเสริมให้เกิดการลงทุน และพัฒนาในเป้าหมายเวลาที่ต้องการ ดังนี้

- มาตรการจูงใจด้านภาษี (Tax Incentive) เช่น การลดหย่อนการเก็บภาษี

- การส่งเสริมการลงทุน (Financial Incentive) เช่น การให้ความช่วยเหลือทางการเงิน จัดตั้งกองทุนเพื่อการพัฒนา

- มาตรการผ่อนปรนทางการควบคุมผังเมืองพิเศษ (Zoning Incentive) เช่น กรณีเจ้าของที่ดินจัดให้มีพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะมากขึ้นจะได้รับ FAR มากขึ้นหรือได้รับการลดหย่อนภาษี
- การร่วมลงทุนระหว่างท้องถิ่นกับเอกชน
- ส่งเสริมให้เกิดการร่วมทุนพัฒนา



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 8.1 แผนงานโครงการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และระยะเวลาในการนำไปปฏิบัติ (ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2551)

แผนงานและโครงการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่	ระยะเวลาดำเนินการ (ปี)			ลักษณะของการนำไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	เอกชน
1. แผนงานด้านการฟื้นฟูบูรณะระบบโครงข่ายการสัญจร						
1.1 โครงการปรับปรุงระบบโครงข่ายการสัญจรของย่านทรวงวาทให้สอดคล้องกับโครงข่ายในระดับเมือง			●	- ปรับปรุงถนนเดิมในพื้นที่ซึ่งอยู่ในแนวโครงข่ายเชื่อมต่อไปยังสถานีรถไฟฟ้าในอนาคตและทำเรือสาธารณะทั้งสองแห่งได้แก่ท่าเรือราชวงศ์ และท่าเรือสวัสดิ์เพื่อให้ขนาดของถนน ผิวจราจร รวมถึงทางเดินเท้าได้ตามมาตรฐานเพื่อรองรับการใช้งานของมวลชนเป็นจำนวนมากในอนาคต	กรุงเทพมหานคร สำนักงานนโยบายและแผน กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ และกรมเจ้าท่า	ชุมชนในพื้นที่ เจ้าของกิจการ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียในโครงการ
1.2 โครงการพัฒนาและเชื่อมต่อจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร และการเข้าถึงพื้นที่		●		- ก่อสร้างและปรับปรุงท่าเรือราชวงศ์ใหม่เพื่อรองรับการเชื่อมต่อของระบบโครงข่ายการสัญจรทางระบบถนนและระบบราง - ก่อสร้างและปรับปรุงท่าเรือสวัสดิ์ใหม่เพื่อรองรับการเชื่อมต่อของระบบโครงข่ายการสัญจรทางน้ำของนักท่องเที่ยวตามโรงแรมต่างๆริมแม่น้ำเพื่อการมาท่องเที่ยวในพื้นที่ทรวงวาท - ปรับปรุงถนนมังกรซึ่งเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อจากพื้นที่ทรวงวาทไปยังสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินในอนาคต ให้เป็นถนนคนเดิน มีเส้นทางจักรยานและรถวิ่งความเร็วต่ำ	กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ และกรมเจ้าท่า	

ตารางที่ 8.1 (ต่อ) แผนงานโครงการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และระยะเวลาในการนำไปปฏิบัติ (ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2551)

แผนงานและโครงการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่	ระยะเวลาดำเนินการ (ปี)			ลักษณะของการนำไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	เอกชน
1.3 ปรับปรุงและพัฒนาระบบถนน ทางจักรยาน และทางเดินเท้าให้เชื่อมต่อกับย่านสำคัญโดยรอบ			●	<ul style="list-style-type: none"> - ปรับปรุงถนนเยาวพาณิชย์ และซอยข้าวสาร ให้เป็นถนนคนเดิน มีเส้นทางจักรยานและรถวิ่งความเร็วต่ำ - ปรับปรุงตรอกชอกชอยที่เป็นปลายตันเดิมให้เป็นถนนที่สามารถเชื่อมต่อกจากย่านเยาวราช-สำเพ็งมายังย่านทรงวาดเพื่อใช้เป็นถนนคนเดินและพัฒนาให้เป็นโครงข่ายการเชื่อมต่อที่สมบูรณ์ของการเข้าถึงพื้นที่ - ก่อสร้างเส้นทางเดินเท้าและเส้นทางจักรยานในบริเวณพื้นที่ริมน้ำ - พัฒนาพื้นที่ใต้อาคารริมถนนทรงวาดให้เป็นทางเท้าสาธารณะที่มีหลังคาคลุม - พัฒนาเส้นทางข้ามถนนในจุดต่างๆให้มีความปลอดภัย 	กรุงเทพมหานคร สำนักงานนโยบายและแผน กรมโยธาธิการและผังเมือง และสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์	ชุมชนในพื้นที่ เจ้าของกิจการ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียในโครงการ
2. แผนงานการฟื้นฟูบูรณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและระบบกิจกรรมในพื้นที่						
2.1 โครงการส่งเสริมธุรกิจการค้าที่มีความคุ้มค่าต่อการลงทุนในพื้นที่ และมีความเหมาะสมกับพื้นที่ย่านเมืองเก่า		●		<ul style="list-style-type: none"> - ปรับเปลี่ยนกิจกรรมการใช้พื้นที่ของย่านทรงวาดให้เป็นกิจกรรมที่เพิ่มมูลค่าให้กับพื้นที่ ตามเงื่อนไขของทำเลที่ตั้งที่อยู่ในพื้นที่ยุทธศาสตร์การพัฒนาทั้งด้านพาณิชย์กรรมและการท่องเที่ยว - สนับสนุนให้มีที่พักอาศัยประเภทโรงแรมในบริเวณปลายถนนทรงวาดทางทิศใต้ เพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาใช้พื้นที่ 	กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์	เจ้าของกิจการ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ตารางที่ 8.1 (ต่อ) แผนงานโครงการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และระยะเวลาในการนำไปปฏิบัติ (ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2551)

แผนงานและโครงการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่	ระยะเวลาดำเนินการ (ปี)			ลักษณะของการนำไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	เอกชน
2.2 โครงการส่งเสริมกิจกรรมการใช้พื้นที่อย่างเหมาะสม และ ร่วมสมัย		●		<ul style="list-style-type: none"> - ปรับปรุงถนนเยาวพาณิชย และซอยข้าวสาร ให้เป็นถนนคนเดิน มีเส้นทางจักรยานและรถวิ่งความเร็วต่ำ - ปรับปรุงตรอกชอกซอยที่เป็นปลายตันเดิมให้เป็นถนนที่สามารถเชื่อมต่อกาย่านเยาวราช-สำเพ็งมายังย่านทรงวาดเพื่อใช้เป็นถนนคนเดินและพัฒนาให้เป็นโครงข่ายการเชื่อมต่อที่สมบูรณ์ของการเข้าถึงพื้นที่ - ก่อสร้างเส้นทางเดินเท้าและเส้นทางจักรยานในบริเวณพื้นที่ริมน้ำ - พัฒนาพื้นที่ได้อาคารริมถนนทรงวาดให้เป็นทางเท้าสาธารณะที่มีหลังคาคลุม - พัฒนาเส้นทางข้ามถนนในจุดต่างๆให้มีความปลอดภัย 	กรุงเทพมหานคร สำนักงานนโยบายและ แผน กรมโยธาธิการ และผังเมือง และ สำนักงานเขตสัม พันธวงศ์	ชุมชนในพื้นที่ เจ้าของ กิจการ เจ้าของ กรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ที่มี ส่วนได้ส่วนเสียใน โครงการ
		●		<ul style="list-style-type: none"> - ก่อสร้างลานกิจกรรมทางวัฒนธรรม เช่นลานแสดง กลางแจ้งเพื่อใช้ประโยชน์ทางด้านดนตรี ละคร นาฏศิลป์ต่างๆ ที่เอื้อต่อการท่องเที่ยว และส่งเสริม ศิลปวัฒนธรรมในพื้นที่ - ส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมการใช้พื้นที่อย่างหลากหลาย (mix uses)ผสมระหว่างพาณิชยกรรมและที่พักอาศัย และมีความร่วมสมัย - เพิ่มพื้นที่สำหรับกิจกรรมทางสังคม เช่น พื้นที่เปิดโล่ง สาธารณะสำหรับการนันทนาการ และการจัดกิจกรรม ในเทศกาลต่างๆ 	กรุงเทพมหานคร กรม โยธาธิการและผังเมือง และสำนักงานเขตสัม พันธวงศ์	ชุมชนในพื้นที่ เจ้าของ กิจการ เจ้าของ กรรมสิทธิ์ที่ดิน

ตารางที่ 8.1 (ต่อ) แผนงานโครงการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และระยะเวลาในการนำไปปฏิบัติ (ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2551)

แผนงานและโครงการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่	ระยะเวลาดำเนินการ (ปี)			ลักษณะของการนำไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	เอกชน
2.3 โครงการปรับเปลี่ยนพื้นที่การค้าส่งเป็นการค้าปลีก และส่งเสริมกิจกรรมใหม่ลงในพื้นที่	●	●		<ul style="list-style-type: none"> - ยกเลิกและรื้อถอนพื้นที่ก่อตั้งสินค้าเก่าในพื้นที่ออก - ส่งเสริมให้มีธุรกิจการค้าปลีกที่มีความหลากหลายให้กับพื้นที่ มีประเภทสินค้าที่หลากหลายตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้โครงการ - สร้างพื้นที่สำหรับกิจกรรมที่ดึงดูดผู้คน เช่น ตลาดนัด ร้านอาหาร และร้านค้า เพื่อเชื่อมโยงการท่องเที่ยวและการค้าที่มีความต่อเนื่องกับย่านข้างเคียงคือลำเพ็ญ-เยาวราช - ก่อสร้างเส้นทางเดินเท้าและทางจักรยานริมน้ำ และส่งเสริมให้มีกิจกรรมการนันทนาการในพื้นที่ริมน้ำตลอดแนว - ปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารเดิมให้เป็นสาธารณะมากขึ้นตลอดทั้งพื้นที่ 	กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ และกรมเจ้าท่า	ชุมชนในพื้นที่ เจ้าของกิจการ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียในโครงการ
3. แผนงานการฟื้นฟูบูรณะความหนาแน่นของมวลอาคารและพื้นที่ว่างสาธารณะ						
3.1 โครงการพัฒนาพื้นที่ตามเงื่อนไขของการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน	●			<ul style="list-style-type: none"> - ใช้มาตรการทางกฎหมายทางด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อรื้อย้ายหรือรวมกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อการวางผังพื้นที่ใหม่ในบางบริเวณ - ใช้มาตรการทางกฎหมายในการเวนคืนที่ดินบางส่วนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ 	กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียในโครงการ

ตารางที่ 8.1 (ต่อ) แผนงานโครงการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และระยะเวลาในการนำไปปฏิบัติ (ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2551)

แผนงานและโครงการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่	ระยะเวลาดำเนินการ (ปี)			ลักษณะของการนำไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	เอกชน
3.2 โครงการพัฒนาความหนาแน่นของมวลอาคาร และพื้นที่ว่าง		●		<ul style="list-style-type: none"> - สร้างพื้นที่ว่างที่เป็นสาธารณะให้มากขึ้น และเพิ่มระดับการใช้งานในอาคารที่มากขึ้น - ปรับแนวอาคารใหม่ พร้อมทั้งเน้นเส้นแนวแกนที่ชัดเจน มุ่งไปยังพื้นที่ริมน้ำและพื้นที่สำคัญต่างๆในพื้นที่โครงการ 	สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์	ชุมชนในพื้นที่
3.3 โครงการส่งเสริมคุณภาพของพื้นที่ว่างสาธารณะและมีความยืดหยุ่นต่อกิจกรรมการใช้งาน		●		<ul style="list-style-type: none"> - ส่งเสริมกิจกรรมการใช้พื้นที่อย่างหลากหลาย หมุนเวียนตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีลักษณะบรรยากาศเฉพาะของพื้นที่แตกต่างกันตามกิจกรรมการใช้งาน - สร้างพื้นที่ว่างสาธารณะที่มีหลังคาคลุม ได้แก่ พื้นที่ใต้อาคาร และทางเดินตามตรอกซอยต่างๆ 	สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์	ชุมชนในพื้นที่
3.4 โครงการจัดหาพื้นที่ว่างสำหรับจอดรถและส่วนบริการในพื้นที่	●	●		<ul style="list-style-type: none"> - สร้างพื้นที่สำหรับจอดรถสาธารณะ จอดรถทัวร์ นักท่องเที่ยว (ชั่วคราว) และที่จอดรถของโรงแรม โดยพื้นที่จอดรถใหม่สามารถรองรับการจอดรถได้เพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่าของที่จอดรถเดิม 	กรุงเทพมหานคร และสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียในโครงการ
3.5 โครงการควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง	●	●	●	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้มาตรการทางกฎหมายควบคุมระยะถอยร่นและความสูงอาคารจากริมแม่น้ำเจ้าพระยา และกฎหมายพ.ร.บ.ควบคุมอาคารมาบังคับใช้ - ปรับปรุงแนวอาคารเดิมริมถนนทรงวาดให้มีความต่อเนื่องมากขึ้น ด้วยระยะถอยร่น และเส้นแนวระดับเดียวกัน โดยต้องมีการอ้างอิงกับกรรมสิทธิ์อาคารเดิมเป็นหลัก 	กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์	ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียในโครงการ

ตารางที่ 8.1 (ต่อ) แผนงานโครงการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และระยะเวลาในการนำไปปฏิบัติ (ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2551)

แผนงานและโครงการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่	ระยะเวลาดำเนินการ (ปี)			ลักษณะของการนำไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	เอกชน
3.6 โครงการพัฒนามุมมองและระบบการเข้าถึงพื้นที่		●		<ul style="list-style-type: none"> - ปรับปรุงมุมมอง ช่องมอง จากจุดเปลี่ยนถ่ายการเดินทาง จากท่าเรือ ไปยังจุดสำคัญต่างๆ ภายในย่าน และจากพื้นที่ศูนย์รวมกิจกรรมในย่านไปยังพื้นที่ริมน้ำให้สามารถมองเห็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นริมแม่น้ำได้มากที่สุด - สร้างความต่อเนื่องจากถนนทรงวาดและริมแม่น้ำโดยการเล่นระดับความสูงพื้นจากถนนทรงวาดไปจนถึงระดับสันเขื่อนโดยปราศจากผนังกั้นน้ำมาปิดบังมุมมอง 	สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ และกรมเจ้าท่า	ชุมชนในพื้นที่
4. แผนงานการฟื้นฟูบูรณะลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่						
4.1 โครงการอนุรักษ์อาคารที่ทรงคุณค่าในพื้นที่		●		<ul style="list-style-type: none"> - ปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงการใช้งานกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมเก่าแกริมน้ำ ด้วยการเก็บองค์ประกอบที่เป็นเอกลักษณ์ของย่านไว้ ได้แก่ อาคารเก่าที่ประดับลวดลายพีชผลการเกษตร - ปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงการใช้งานอาคารพาณิชย์กรรมหัวมุมถนนทรงวาดโดยเก็บรูปด้านอาคารทางด้านหน้าไว้คงเดิม 	กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์	ชุมชนในพื้นที่ เจ้าของกิจการ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียในโครงการ

8.2.2 หน่วยงานที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

ในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ต้องอาศัยความร่วมมือจากบุคคลและหน่วยงานต่างๆ ดังนี้

1. **หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาเมือง** โดยเฉพาะอย่างยิ่งหน่วยงานของรัฐที่มีส่วนรับผิดชอบ ได้แก่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ รวมถึงสมาคม และหน่วยงานต่างๆ ในเขตสัมพันธวงศ์ โดยให้มีการประสานงานร่วมกัน เพื่อให้เกิดแรงผลักดันโครงการต่างๆ ในพื้นที่ให้เป็นจริงได้

2. **กลุ่มผู้ลงทุนรายใหม่** โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคเอกชน และกลุ่มนักธุรกิจรายใหม่ที่เข้ามาลงทุนในพื้นที่ ต้องอาศัยความร่วมมือและการสนับสนุนในการจัดทำโครงการ หรือกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่ เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือกิจกรรมทางสังคมที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราว ตลอดจนการจัดทำโครงการต่างๆ ที่มีความสอดคล้องต่อเนื่องกัน และไม่เกิดการแข่งขันกันเอง

3. **ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน** พื้นที่ส่วนใหญ่ในย่านทรงวาดมีผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นเอกชนรายย่อย ดังนั้น ในการพัฒนาพื้นที่ หรือการทำโครงการต่างๆ จึงเหมาะที่จะใช้การสร้างแรงจูงใจ และอาศัยความร่วมมือจากผู้ลงทุนรายย่อย เพื่อให้โครงการเป็นไปในทิศทางเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บางพื้นที่มีความจำเป็นต้องทำโครงการขนาดใหญ่ อาจต้องมีการรวมหลายกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนรายใหญ่

4. **ความร่วมมือของคนในพื้นที่และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการพัฒนาพื้นที่** เนื่องจากเป็นผู้ที่ได้รับผลจากโครงการโดยตรง ดังนั้น ในการผลักดันโครงการต่างๆ ให้เป็นจริงได้นั้น ต้องอาศัยความร่วมมือจากคนในพื้นที่ด้วย

8.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

ปัจจุบัน พบว่ามีพื้นที่พาณิชย์กรรมเก่าริมน้ำหลายแห่งที่ประสบภาวะถดถอยของกิจกรรมการค้า ดังนั้น การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ดังกล่าวจึงเป็นประเด็นการศึกษาที่กำลังได้รับความสนใจ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีความสำคัญในการสะท้อนวิวัฒนาการทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม ตลอดจนวิถีชีวิตการค้าตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน ซึ่งงานวิจัยนี้ได้เสนอแนะแนวทางการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ ในมุมมองของนักออกแบบชุมชนเมืองที่เน้นการศึกษาในระดับพื้นที่ การให้ความสำคัญกับลักษณะทางกายภาพที่สัมพันธ์กับกิจกรรมและความหมายของพื้นที่ โดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามเป็นฐานข้อมูลสำคัญ อย่างไรก็ตาม ด้วยข้อจำกัดทางด้านเวลาและบุคลากรทำให้งานวิจัยนี้ต้องอ้างอิงผลการศึกษาด้านสถิติประชากร แนวโน้มการลงทุน กรรมสิทธิ์ที่ดิน ตลอดจนผลการสำรวจความคิดเห็นและการมีส่วนร่วมจากงานวิจัยในอดีต ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้งานวิจัยนี้เกิดเป็นประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรมได้ในอนาคต ความคลาดเคลื่อนของข้อมูลจากเหตุผลดังกล่าวนี้อาจเป็นปัจจัยที่ทำให้ผลการวิจัยเปลี่ยนแปลงและส่งผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่ได้ นอกจากนี้การใช้แนวคิดเรื่องการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ ควรต้องมีการตรวจสอบสภาพกายภาพในรายละเอียด ทั้งในระดับย่านและระดับอาคาร ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้มีข้อจำกัดในด้านระยะเวลาและบุคลากร ทำให้การตรวจสอบสภาพและการประเมินสภาพความมั่นคงแข็งแรงของอาคารทำได้เพียงการประเมินเบื้องต้นด้วยสายตา ดังนั้น

เพื่อให้มีความเป็นไปได้ในการนำไปปฏิบัติจริง ควรมีการสำรวจสภาพ ตลอดจนลักษณะทางสถาปัตยกรรมโดยผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอแนะและผังแม่บทในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยย่านทรงวาดนี้ เป็นแนวทางหนึ่งของการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ ควรมีการศึกษาข้อมูลพื้นฐานที่มีความทันสมัยต่อช่วงเวลานั้นๆ ตลอดจน ควรมีการรับฟังความคิดเห็นของผู้คนในเขตสัมพันธวงศ์ รวมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่เนื่องจากได้รับผลกระทบจากโครงการโดยตรง รวมทั้งควรมีการสำรวจและคาดการณ์กลุ่มผู้ใช้งานใหม่ที่จะเข้ามาใช้พื้นที่ในอนาคต เพื่อให้โครงการต่างๆในพื้นที่มีความเป็นไปได้จริงมากที่สุด และสามารถใช้เป็นกรณีศึกษาของพื้นที่ที่มีปัญหาและศักยภาพใกล้เคียงกันได้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กีรติ สัทธานนท์. การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและเส้นทางเชื่อมต่อบริเวณถนนทรงวาด เขตสัมพันธวงศ์.

วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2547.

ชินครอนกรู๊ป. แผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์พัฒนากรุงรัตนโกสินทร์. กรุงเทพมหานคร: สำนักนโยบายและ

แผนพัฒนาสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม, 2535.

ชินครอนกรู๊ป. โครงการแผนแม่บทเพื่อการพัฒนากระบวนสาธาณูปโภค สาธารณูปการ ระบบการจราจร ทางบก
ทางน้ำ ทางเดินเท้า ในกรุงรัตนโกสินทร์. กรุงเทพมหานคร: สำนักนโยบายและแผนพัฒนาสิ่งแวดล้อม
กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม, 2537.

แน่นน้อย ศักดิ์ศรี, ม.ร.ว., และคณะ. องค์ประกอบทางกายภาพกรุงรัตนโกสินทร์. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. วิวัฒนาการและแนวคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง. ใน

การสัมมนาเชิงวิชาการ 35 ปีการเคหะแห่งชาติ ทิศทางการพัฒนาและฟื้นฟูชุมชนเมือง, หน้า 10-19.

11 กุมภาพันธ์ 2551 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ กรุงเทพมหานคร.

สมศักดิ์ ดำรงสุนทรชัย. ลัดเลาะเยาวราช ศึกษาตำนานการค้าที่ทรงวาดกับปูนซีเมนต์ไทย. กรุงเทพมหานคร :
นิตยสารผู้จัดการ, 2544.

สุเมธ ชุมสาย ณ อยุธยา. น้ำ ป่อเกิดแห่งวัฒนธรรมไทย. กรุงเทพมหานคร: สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรม
ราชูปถัมภ์, 2539.

สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร และ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหาร

ลาดกระบัง. โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัม
พันธวงศ์. กรุงเทพมหานคร, 2543.

อรอุมา สิริวัฒนชัย. การฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมและคลังสินค้าริมน้ำ ย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร.

วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2546.

ภาษาอังกฤษ

Australian Government: Department of the Environment and Heritage.

Adaptive Reuse: Preserving our past, building our future. Australia: Pirion, 2004.

Binney, M., Machin, F., and Powell, K. Bright Future: The re-use of industrial buildings. London: SAVE Britain's heritage, 1975.

Colquhoun, I. Urban Regeneration. London: B.T. Batsford, 1995.

L. Azeo Torre. Waterfront development. New York: Van Nostrand Reinhold, 1989.

Meeda, B., Parkyn, M., and David, S. Graphics for Urban Design. London: Thomas Telford, 2008.

Neville, M., Hai, T., and Shannon, K. Water Urbanisms. Vietnam: HCMC, 2007.

Richard L. Austin, ASLA. Adaptive Reuse: Issue and Case studies in Building Preservation. New York : Van Nostrand company, 1988.

Watson, D., and Plattus, A. Time-sever standards for urban design. New York: McGraw-hill, 2001.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การประเมินสภาพและอายุอาคารในย่านทรงวาด

ในการประเมินสภาพอาคารเบื้องต้นมีการสำรวจองค์ประกอบส่วนต่างๆ ของอาคารด้วยตาเปล่า ตลอดจนมีการสำรวจอายุอาคารจากการสอบถามและพิจารณาจากลักษณะอิทธิพลทางสถาปัตยกรรม เพื่อประเมินและสรุปเป็นสภาพอาคารโดยรวม ทั้งนี้ จากการประเมินสภาพเบื้องต้นด้วยการเก็บข้อมูลด้านสภาพองค์ประกอบส่วนต่างๆ ของอาคาร นำไปสู่การประเมินและสรุปเป็นสภาพอาคารโดยรวม (ในตารางช่องสุดท้าย) ได้ดังนี้

ตารางที่ ก-1 สภาพและอายุอาคารในย่านทรงวาด (อ้างอิงกับแผนที่ ก-1)

หมายเลขอ้างอิง	อายุอาคาร	สภาพองค์ประกอบต่างๆของอาคาร					สภาพอาคารโดยรวม
		โครงสร้าง	ผนัง	ประตู	หน้าต่าง	หลังคา	
C01	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง
C02	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี
C03	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
C04	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี
C05	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ดี	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี
C06	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
C07	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี
C08	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
C09	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
C10	50 ปีขึ้นไป	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม
C12	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
C13	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม
C14	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ดี	ดี	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง
C15	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม
C16	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ดี	ดี	ดี	ปานกลาง	ดี
C17	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี
C18	50 ปีขึ้นไป	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี

หมายเลขอ้างอิง	อายุอาคาร	สภาพองค์ประกอบต่างๆของอาคาร					สภาพอาคารโดยรวม
		โครงสร้าง	ผนัง	ประตู	หน้าต่าง	หลังคา	
C19	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี
C20	50 ปีขึ้นไป	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี
C21	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
C22	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี
C23	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
C24	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
C25	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ปานกลาง	ดี	ดี	ดี	ดี
C26	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ดี
C27	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี
C28	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
C29	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
F01	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
F02	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง
M01	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
M02	50 ปีขึ้นไป	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม
M03	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง
M04	50 ปีขึ้นไป	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม
M05	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง
M06	50 ปีขึ้นไป	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม
M07	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
M08	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
M09	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี	ดี	ปานกลาง
M10	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี
M11	50 ปีขึ้นไป	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม
M13	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ดี

หมายเลขอ้างอิง	อายุอาคาร	สภาพองค์ประกอบต่างๆของอาคาร					สภาพอาคารโดยรวม
		โครงสร้าง	ผนัง	ประตู	หน้าต่าง	หลังคา	
M14	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง
M15	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม
M16	ระบุไม่ได้	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
M18	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
M19	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
M20	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
M21	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง
M22	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
M23	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ปานกลาง	ดี	ดี	ปานกลาง	ดี
M24	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
M25	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
M26	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
R01	50 ปีขึ้นไป	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี
W01	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม
W02	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม
W03	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
W04	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
W05	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
W06	ระบุไม่ได้	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
W07	ระบุไม่ได้	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง
W08	ระบุไม่ได้	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
W09	ระบุไม่ได้	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
W10	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง
W11	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
W12	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี

หมายเลขอ้างอิง	อายุอาคาร	สภาพองค์ประกอบต่างๆของอาคาร					สภาพอาคารโดยรวม
		โครงสร้าง	ผนัง	ประตู	หน้าต่าง	หลังคา	
W67	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี	ดี	ปานกลาง
W68	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
W69	ระบุไม่ได้	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม
W70	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง
W71	ระบุไม่ได้	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม
W72	50 ปีขึ้นไป	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม
W73	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
W76	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม
W77	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี
W78	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง
W79	50 ปีขึ้นไป	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม
W80	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
W81	50 ปีขึ้นไป	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม
W82	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม
W83	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ทรุดโทรม
W84	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
W85	ต่ำกว่า 50 ปี	ระบุไม่ได้	ระบุไม่ได้	ระบุไม่ได้	ระบุไม่ได้	ระบุไม่ได้	ระบุไม่ได้
W86	50 ปีขึ้นไป	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม
W87	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม
W88	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
W90	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
W91	ต่ำกว่า 50 ปี	ดี	ระบุไม่ได้	ระบุไม่ได้	ระบุไม่ได้	ระบุไม่ได้	ระบุไม่ได้
W92	ต่ำกว่า 50 ปี	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี	ดี	ดี	ปานกลาง
W93	50 ปีขึ้นไป	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม



แผนที่ ก-1 สภาพอาคารโดยรวม จากการประเมิน (ที่มา ผู้วิจัย, 2551)



ภาคผนวก ข

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การประเมินคุณค่าทางสถาปัตยกรรมของอาคารในย่านทรงวาด

ในการประเมินคุณค่าทางสถาปัตยกรรมภายในย่านเมืองเก่าประกอบในการพิจารณา ได้แก่ รายละเอียด การประดับตกแต่งอาคาร ศิลปกรรมเทคนิค ลักษณะลวดลายการตกแต่ง และลักษณะอิทธิพลทางสถาปัตยกรรม โดยในแต่ละองค์ประกอบมีการสำรวจและเก็บข้อมูลในลักษณะตารางและแผนที่ ทั้งนี้ มีการให้ค่าและนับจำนวน ในแต่ละองค์ประกอบ และนำไปสู่การประเมินคุณค่าอาคาร (ในตารางช่องสุดท้าย) โดยมีการแบ่งคุณค่าอาคาร ออกเป็น 3 ระดับ คือ คุณค่ามาก ปานกลาง และน้อย ตามลำดับ จากการสำรวจสามารถประเมินคุณค่าอาคาร ทั้งหมดภายในย่านโดยอ้างอิงรหัสอาคารกับแผนที่ได้ ดังนี้ (ตาราง ข-1)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ข-1 การประเมินคุณค่าทางสถาปัตยกรรมของอาคารในย่านทรงวาด (อ้างอิงกับแผนที่ ข-1)

หมายเลขอาคาร	บริเวณที่มีลวดลายประดับตกแต่ง							ศิลปกรรม/เทคนิค					ลักษณะลวดลายตกแต่ง					อิทธิพลทางสถาปัตยกรรม					สรุปคุณค่าอาคาร		
	หลังคา	ชายคา	หน้าจั่ว	ผนัง	ประตู/หน้าต่าง	ระบียง	หัวเสา	ปูนปั้น	ไม้แกะสลัก	ประดับกระเบื้อง	ประดับกระจกสี	อื่นๆ	พืชพรรณธรรมชาติ	เรขาคณิต	เส้นขอบบัว	ลายอักษรจีน	อื่นๆ	สี	ตะวันตก	จีน+ตะวันตก	โมเดิร์น	ระบุไม่ได้	มาก	ปานกลาง	น้อย
C01	0							0							0						0			0	
C02																					0			0	
C03																				0			0	0	
C04																				0				0	
C05	0							0								0					0		0	0	
C06			0	0	0			0							0					0			0	0	
C07																					0			0	
C08																					0			0	
C09																				0				0	
C10		0	0	0				0	0				0	0	0					0			0	0	
C12																					0			0	
C13																	0							0	
C14	0	0	0					0					0		0	0		0				0		0	
C15																					0			0	
C16																	0						0	0	
C17			0					0							0						0			0	
C18						0						0	0					0				0		0	
C19						0		0					0	0								0		0	
C20						0		0					0	0				0				0		0	
C21			0	0	0			0	0				0	0	0						0			0	

หมายเลขอาคาร	บริเวณที่มีผลลดอายุประดับตกแต่ง							ศิลปกรรม/เทคนิค					ลักษณะผลลดอายุตกแต่ง					อิทธิพลทางสถาปัตยกรรม					สรุปคุณค่าอาคาร		
	หลังคา	ชายคา	หน้าจั่ว	ผนัง	ประตู/หน้าต่าง	ระเบียง	หุ้มเสา	ปูนปั้น	ไม้แกะสลัก	ประดับกระเบื้อง	ประดับกระจกสี	อื่น ๆ	พืชพรรณธรรมชาติ	เรขาคณิต	เส้นขอบบัว	ลายอักษรจีน	อื่น ๆ	สี	ตะวันตก	จีน+ตะวันตก	โมเดิร์น	ระบุไม่ได้	มาก	ปานกลาง	น้อย
C22																					0			0	
C23						0		0										0					0		
C24				0				0					0						0				0		
C25																					0			0	
C26																				0				0	
C27																					0		0		
C28																		0						0	
C29																					0			0	
F01	0			0				0								0				0				0	
F02																				0				0	
M01																					0			0	
M02		0		0				0						0					0				0		
M03		0		0	0			0	0			0		0					0			0			
M04			0	0				0				0		0					0			0			
M05				0				0						0				0					0		
M06	0			0	0	0		0	0			0	0	0					0			0			
M07				0	0		0	0				0		0					0			0			
M08																					0			0	
M09																					0			0	
M10				0	0			0	0			0		0					0			0			
M11						0		0						0					0				0		
M13				0	0			0	0			0	0	0					0				0		

หมายเลขอาคาร	บริเวณที่มีลวดลายประดับตกแต่ง							ศิลปกรรมเทคนิค					ลักษณะลวดลายตกแต่ง					อิทธิพลทางสถาปัตยกรรม					สรุปคุณค่าอาคาร		
	หลังคา	ชายคา	หน้าจั่ว	ผนัง	ประตู/หน้าต่าง	ระเบียง	หับเส้า	ปูนปั้น	ไม้แกะสลัก	ประดับกระเบื้อง	ประดับกระจกสี	อื่นๆ	พืชพรรณธรรมชาติ	เรขาคณิต	เส้นขอบบัว	ลายอักษรจีน	อื่นๆ	จีน	ตะวันตก	จีน-ตะวันตก	โมเดิร์น	ระบุไม่ได้	มาก	ปานกลาง	น้อย
M14				0	0			0											0				0		
M15					0			0				0						0					0		
M16																			0					0	
M18																					0			0	
M19																					0			0	
M20																					0			0	
M21																					0			0	
M22																					0			0	
M23																					0			0	
M24																					0			0	
M25																					0			0	
M26				0	0			0				0							0			0			
W01					0	0		0			0		0					0				0			
W02																					0			0	
W03																					0			0	
W04																					0			0	
W05																					0			0	
W06																					0			0	
W07																					0			0	
W08																					0			0	
W09																					0			0	
W10						0		0													0			0	

หมายเลขอาคาร	บริเวณที่มีลวดลายประดับตกแต่ง							ศิลปกรรมเทคนิค					ลักษณะลวดลายตกแต่ง					อิทธิพลทางสถาปัตยกรรม					สรุปคุณค่าอาคาร					
	หลังคา	ชายคา	หน้าจั่ว	ผนัง	ประตู/หน้าต่าง	ระแนง	หัวเสา	ปูนปั้น	ไม้แกะสลัก	ประดับกระเบื้อง	ประดับกระจกสี	อื่น ๆ	พืชพรรณธรรมชาติ	เรขาคณิต	เส้นขอบบัว	ลายอักษรจีน	อื่น ๆ	สี	ตะวันตก	สี+ตะวันตก	โมเดิร์น	ระบุนิโต้	มาก	ปานกลาง	น้อย			
W34																									0			0
W35	0											0		0											0			0
W36																									0			0
W37																				0						0		0
W38																				0							0	0
W39																				0							0	0
W40																									0			0
W41																									0			0
W42																									0			0
W43																									0			0
W44																				0						0		0
W45																									0			0
W46			0	0				0						0						0						0		0
W47				0				0							0					0						0		0
W49					0	0		0		0				0											0			0
W51				0	0	0		0					0	0	0			0							0			0
W52																									0			0
W53																									0			0
W54																									0			0
W55																									0			0
W56																									0			0
W57		0	0	0	0			0					0	0	0					0					0			0



แผนที่ ข-1 คุณค่าอาคารในย่านทรงวาด จากการประเมิน (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาคผนวก ค

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การประเมินความเหมาะสมในการกำหนดมาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมือง

ในการกำหนดมาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมือง มีประเมินความเหมาะสม จากข้อมูลด้านกายภาพและเกณฑ์การใช้งานอาคาร ทั้งนี้ เกณฑ์ทางด้านกายภาพ ประกอบไปด้วย คุณค่าอาคารและสภาพอาคารในย่าน ซึ่งได้ประเมินไว้ในภาคผนวก ก และ ข โดยข้อมูลทั้งสองส่วนนี้ นำมาสู่การพัฒนาเกณฑ์การประเมินอาคารในย่านเพื่อกำหนดมาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมือง ดังนี้



แผนภูมิที่ ค-1 การสร้างเกณฑ์ประเมินอาคารเพื่อนำไปสู่การกำหนดมาตรฐานด้านการออกแบบชุมชนเมือง (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

ตารางที่ ค-1 การประเมินความเหมาะสมและข้อกำหนดมาตรฐานด้านการออกแบบชุมชนเมือง

หมายเลขอาคาร	เกณฑ์ด้านกายภาพ						เกณฑ์ด้านการใช้งาน				มาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมือง				
	คุณค่าอาคาร			สภาพอาคาร			ไม่มีศักยภาพ+ มีกิจกรรมใหม่	ไม่มีศักยภาพ+ มีกิจกรรมเดิม	สภาพดี+มี กิจกรรมใหม่	สภาพดี+มี กิจกรรมเดิม	อนุรักษ์ แบบคง สภาพเดิม	ปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย			รื้อ ถอน
	มี คุณค่า มาก	มีคุณค่า ปาน กลาง	มี คุณค่า น้อย	ดี	ปาน กลาง	ทรุด โทรม						remodeling	Modernization	replacement	
C01			0		0			0							0
C02			0	0						0					0
C03		0			0			0					0		
C04			0	0			0								0
C05		0		0				0					0		
C06	0				0		0					0			
C07			0	0					0						0
C08			0		0		0								0
C09			0		0		0								0
C10	0					0	0					0			
C12			0		0			0							0
C13			0			0		0							0
C14	0				0					0		0			
C15			0			0	0								0
C16		0		0				0							0
C17			0	0					0				0		
C18	0			0					0			0			
C19			0	0				0							0
C20	0			0					0			0			
C21			0		0				0				0		
C22			0	0				0							0
C23		0			0			0							0
C24		0			0			0					0		
C25			0	0						0					0

หมายเลขอาคาร	เกณฑ์ด้านกายภาพ						เกณฑ์ด้านการใช้งาน				มาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมือง				
	คุณค่าอาคาร			สภาพอาคาร			ไม่มีศักยภาพ+ มีกิจกรรมใหม่	ไม่มีศักยภาพ+ มีกิจกรรมเดิม	สภาพดี+มี กิจกรรมใหม่	สภาพดี+มี กิจกรรมเดิม	อนุรักษ์ แบบคง สภาพเดิม	ปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย			รื้อ ถอน
	มี คุณค่า มาก	มีคุณค่า ปาน กลาง	มี คุณค่า น้อย	ดี	ปาน กลาง	ทรุด โทรม						remodeling	Modernization	replacement	
C26			0	0					0				0		
C27		0		0					0						0
C28			0		0			0					0		
C29			0		0			0							0
F01			0		0			0							0
F02			0		0		0								0
M01			0		0			0							0
M02		0				0		0				0			
M03	0				0			0				0			
M04	0					0		0				0			
M05		0			0			0					0		
M06	0					0		0			0				
M07	0				0		0					0			
M08			0		0			0							0
M09			0		0			0							0
M10	0			0				0				0			
M11		0				0		0				0			
M13		0		0				0				0			
M14		0			0		0					0			
M15		0				0	0					0			
M16			0		0			0					0		
M18			0		0		0								0
M19			0		0		0								0
M20			0		0			0							0

หมายเลขอาคาร	เกณฑ์ด้านกายภาพ						เกณฑ์ด้านการใช้งาน				มาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมือง				
	คุณค่าอาคาร			สภาพอาคาร			ไม่มีศักยภาพ+ มีกิจกรรมใหม่	ไม่มีศักยภาพ+ มีกิจกรรมเดิม	สภาพดี+มี กิจกรรมใหม่	สภาพดี+มี กิจกรรมเดิม	อนุรักษ์ แบบคง สภาพเดิม	ปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย			รื้อ ถอน
	มี คุณค่า มาก	มีคุณค่า ปาน กลาง	มี คุณค่า น้อย	ดี	ปาน กลาง	ทรุด โทรม						remodeling	Modernization	replacement	
M21			0		0				0						0
M22			0		0				0						0
M23			0	0				0							0
M24			0		0		0								0
M25			0		0		0								0
M26		0			0		0								0
W01	0			0					0				0		
W02			0			0	0								0
W03			0			0	0								0
W04			0		0				0						0
W05			0		0				0						0
W06			0		0		0								0
W07			0		0		0								0
W08			0		0			0							0
W09			0		0			0							0
W10			0		0				0				0		
W11			0		0		0								0
W12			0		0		0								0
W13			0	0			0								0
W14			0		0		0								0
W15			0		0		0								0
W16	0					0		0				0			
W17	0				0		0					0			
W18	0				0			0							0

หมายเลขอาคาร	เกณฑ์ด้านกายภาพ						เกณฑ์ด้านการใช้งาน				มาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมือง				
	คุณค่าอาคาร			สภาพอาคาร			ไม่มีศักยภาพ+ มีกิจกรรมใหม่	ไม่มีศักยภาพ+ มีกิจกรรมเดิม	สภาพดี+มี กิจกรรมใหม่	สภาพดี+มี กิจกรรมเดิม	อนุรักษ์ แบบคง สภาพเดิม	ปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย			รื้อ ถอน
	มี คุณค่า มาก	มีคุณค่า ปาน กลาง	มี คุณค่า น้อย	ดี	ปาน กลาง	ทรุด โทรม						remodeling	Modernization	replacement	
W44		0			0		0						0		
W45			0		0		0								0
W46		0				0	0						0		
W47		0			0		0						0		
W49			0		0			0					0		
W51	0				0		0					0			
W52			0		0		0								0
W53			0			0	0								0
W54			0		0		0								0
W55			0		0		0								0
W56			0		0		0								0
W57	0					0	0					0			
W58			0			0	0								0
W59			0		0		0								0
W60			0		0		0								0
W61			0		0		0								0
W62			0			0	0								0
W63	0				0		0					0			
W64	0				0			0				0			
W65			0			0	0								0
W67			0		0		0								0
W68			0		0		0								0
W69			0			0	0								0
W70	0				0			0				0			

หมายเลขอาคาร	เกณฑ์ด้านกายภาพ						เกณฑ์ด้านการใช้งาน				มาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมือง				
	คุณค่าอาคาร			สภาพอาคาร			ไม่มีศักยภาพ+ มีกิจกรรมใหม่	ไม่มีศักยภาพ+ มีกิจกรรมเดิม	สภาพดี+มี กิจกรรมใหม่	สภาพดี+มี กิจกรรมเดิม	อนุรักษ์ แบบคง สภาพเดิม	ปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย			รี ไซเคิล
	มี คุณค่า มาก	มีคุณค่า ปาน กลาง	มี คุณค่า น้อย	ดี	ปาน กลาง	ทรุด โทรม						remodeling	Modernization	replacement	
W71			0			0	0								0
W72			0			0	0								0
W73			0		0			0							0
W76	0					0	0					0			
W77			0	0					0						0
W78		0			0		0						0		
W79	0					0		0				0			
W80		0			0			0				0			
W81			0			0	0								0
W82			0			0	0								0
W83			0			0	0								0
W84			0		0				0						0
W85			0						0						0
W86		0				0	0								0
W87			0			0	0								0
W88			0		0		0								0
W90			0		0		0								0
W91			0						0						0
W92			0		0				0						0
W93			0			0	0						0		

(ที่มา การวิเคราะห์โดยผู้วิจัย, 2552)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ ค-1 สรุปมาตรการด้านการออกแบบชุมชนเมืองที่ใช้พื้นที่บูรณะย่านทรงวาด (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)



ภาคผนวก ง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่างแบบสำรวจและแบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บข้อมูลพื้นที่

1. แบบสำรวจองค์ประกอบด้านกายภาพของย่านทรงวาดในระดับอาคาร

แบบสำรวจชุดที่.....

แบบสำรวจอาคาร: ย่านทรงวาด		ผู้สำรวจ
		วันที่
หมายเลขอ้างอิงอาคาร		ภาพถ่ายอาคาร
หมายเลขภาพถ่าย		
บ้านเลขที่		
หมายเหตุ (ขายอะไร/โกดังเก็บสินค้าอะไร)		
คุณลักษณะอาคาร		
จำนวนชั้น		
<input type="checkbox"/> 1 ชั้น <input type="checkbox"/> 2 ชั้น <input type="checkbox"/> 3 ชั้น <input type="checkbox"/> 4ชั้น <input type="checkbox"/> มากกว่า 4ชั้น ระบุ.....		
ประเภทอาคาร		
<input type="checkbox"/> เดี่ยว <input type="checkbox"/> กลุ่มอาคาร <input type="checkbox"/> ห้องแถว <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....		
การใช้สอยอาคารชั้นล่าง		
<input type="checkbox"/> ที่อยู่อาศัย <input type="checkbox"/> พาณิชยกรรม(ขายอะไร ระบุ.....)		
<input type="checkbox"/> โกดัง (เก็บอะไร ระบุ.....) <input type="checkbox"/> ผสม (ระหว่างอะไร ระบุ.....)		
<input type="checkbox"/> ศาสนา(ระบุ.....) <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....		
การใช้สอยอาคารชั้นบน (ชั้นสองขึ้นไป)		
<input type="checkbox"/> ที่อยู่อาศัย <input type="checkbox"/> สำนักงาน <input type="checkbox"/> โกดังเก็บสินค้า <input type="checkbox"/> ผสม ระบุ.....		
<input type="checkbox"/> ไม่สามารถระบุได้		
รูปแบบสถาปัตยกรรมและการตกแต่ง (อ้างอิงวิธีพิจารณาจาก สันติ ชันทวิลาศวงศ์, 2524:16-19)		
<input type="checkbox"/> อิทธิพลจีน <input type="checkbox"/> อิทธิพลตะวันตก <input type="checkbox"/> อิทธิพลจีน+ตะวันตก <input type="checkbox"/> สากล/สมัยใหม่		
<input type="checkbox"/> อื่นๆ.....		

รูปทรงหลังคา <input type="checkbox"/> จั่ว <input type="checkbox"/> ปั้นหยา <input type="checkbox"/> หมาแหงน <input type="checkbox"/> แบน <input type="checkbox"/> ผสม <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....
วัสดุหลังคา <input type="checkbox"/> กระเบื้องลอนคู่ <input type="checkbox"/> กระเบื้องดินเผา(ลอนกากกล้วย, กระเบื้องว่าว) <input type="checkbox"/> ซีแพคโมเนีย <input type="checkbox"/> ค.ส.ล <input type="checkbox"/> อื่นๆ ระบุ..... <input type="checkbox"/> ระบุไม่ได้
วัสดุผนัง <input type="checkbox"/> ก่ออิฐฉาบปูน <input type="checkbox"/> ไม้ <input type="checkbox"/> กระจก <input type="checkbox"/> อลูมิเนียม Cladding <input type="checkbox"/> ผสม ระบุ <input type="checkbox"/> อื่นๆ ระบุ.....
วัสดุหน้าต่าง <input type="checkbox"/> เกล็ดตกระจก <input type="checkbox"/> ไม้ <input type="checkbox"/> อลูมิเนียม+กระจก <input type="checkbox"/> ไม้+กระจก <input type="checkbox"/> อื่นๆ ระบุ
วัสดุประตู <input type="checkbox"/> ประตูเหล็กเลื่อน <input type="checkbox"/> ไม้ <input type="checkbox"/> อลูมิเนียม+กระจก <input type="checkbox"/> อื่นๆ ระบุ.....
ลักษณะฐานอาคาร <input type="checkbox"/> บนดิน <input type="checkbox"/> เสาเหนือน้ำ <input type="checkbox"/> ยกใต้ถุน <input type="checkbox"/> อื่นๆ/ผสม ระบุ.....
ระดับพื้นชั้นล่างในอาคาร <input type="checkbox"/> สูงกว่าระดับถนน <input type="checkbox"/> เท่ากับระดับถนน <input type="checkbox"/> ต่ำกว่าระดับถนน <input type="checkbox"/> ระบุไม่ได้
บริเวณที่มีลวดลายตกแต่งอาคาร (เลือกได้มากกว่า 1 ช่อง) <input type="checkbox"/> หลังคา <input type="checkbox"/> เซึ่งชาย <input type="checkbox"/> หน้าจั่ว <input type="checkbox"/> ผนัง <input type="checkbox"/> ประตูหน้าต่าง <input type="checkbox"/> ระเบียง <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....
ศิลปกรรม/เทคนิค(เลือกได้มากกว่า 1 ช่อง) <input type="checkbox"/> ปูนปั้น <input type="checkbox"/> ไม้แกะสลัก <input type="checkbox"/> ประดับกระเบื้อง <input type="checkbox"/> ประดับกระจกสี <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....
ลักษณะลวดลายตกแต่ง(เลือกได้มากกว่า 1 ช่อง) <input type="checkbox"/> ลายพืชพรรณธรรมชาติ <input type="checkbox"/> ลายเรขาคณิต <input type="checkbox"/> ลายเส้นลวดบัว <input type="checkbox"/> ลายอักษรจีน <input type="checkbox"/> อื่นๆ ระบุ.....
ลักษณะตัวอักษรป้ายชื่อร้าน(เลือกได้มากกว่า 1 ช่อง) <input type="checkbox"/> ภาษาไทย <input type="checkbox"/> ภาษาจีน <input type="checkbox"/> ภาษาอังกฤษ <input type="checkbox"/> ไม่มีป้ายชื่อ <input type="checkbox"/> อื่นๆ/ผสม ระบุ.....
อายุอาคาร <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 50ปี <input type="checkbox"/> 50 ปีขึ้นไป <input type="checkbox"/> ไม่สามารถระบุได้ โดยทั่วไปโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กในสภาพแวดล้อมและการใช้งานปกติจะมีอายุการใช้งานประมาณ 50 ปี ซึ่งเป็นค่าอายุที่หลายสถาบัน เช่น AASHTO, ACI, FHWA, AREMA, etc. ได้ใช้เป็น Design Life พื้นฐานของโครงสร้าง ซึ่งอาจใช้งานได้ยาวนานกว่านั้นหากมีการบำรุงรักษาที่ดี

สภาพอาคาร	
สภาพโครงสร้างอาคาร	<input type="checkbox"/> ดี <input type="checkbox"/> ปานกลาง (อาคารเก่าที่ยังไม่มีรอยร้าวมากนัก) <input type="checkbox"/> ทరుดโทรม (มีรอยร้าว กะเทาะมาก พื้นหรือผนังทรุด)
สภาพผนังอาคาร	<input type="checkbox"/> ดี <input type="checkbox"/> ปานกลาง (อาคารเก่าที่อาจมีรอยร้าวเล็กน้อย) <input type="checkbox"/> ทรุดโทรม (มีรอยร้าว กะเทาะมาก หรือผนังทรุด)
สภาพประตู	<input type="checkbox"/> ดี <input type="checkbox"/> ปานกลาง (เก่าแต่ยังคงสภาพดีอยู่) <input type="checkbox"/> ทรุดโทรม (เก่าและเสียหายมาก)
สภาพหลังคา	<input type="checkbox"/> ดี <input type="checkbox"/> ปานกลาง (เก่าแต่ยังคงสภาพดีอยู่) <input type="checkbox"/> ทรุดโทรม (มีรอยร้าวและเสียหายมาก)
สภาพหน้าต่าง	<input type="checkbox"/> ดี <input type="checkbox"/> ปานกลาง (เก่าแต่ยังคงสภาพดีอยู่) <input type="checkbox"/> ทรุดโทรม (เก่าและเสียหายมาก)
สภาพอาคารโดยรวม	<input type="checkbox"/> ดี <input type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> ทรุดโทรม

หมายเหตุ การสำรวจสภาพอาคารนี้เป็นเพียงการสำรวจเบื้องต้นด้วยตา การนำไปใช้จริงควรมีการสำรวจสภาพโดยวิศวกร เพื่อให้ได้ข้อมูลที่แท้จริงมากขึ้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ ง-1 รหัสอาคารทั้งหมดในย่านทรงวาดที่สำรวจสภาพ (ที่มา ผู้วิจัย, 2552)

2. แบบสัมภาษณ์ด้านกิจกรรมและความหมายของย่านทรงวาด

แบบสัมภาษณ์: ในพื้นที่ย่านทรงวาด	ผู้สัมภาษณ์
	วันที่
ผู้ให้สัมภาษณ์	
ชื่อ _____ นามสกุล _____ อายุ _____ อาศัยอยู่ในพื้นที่มาประมาณ _____ ปี	
<input type="checkbox"/> คนในพื้นที่ <input type="checkbox"/> เจ้าหน้าที่เขต <input type="checkbox"/> ผู้เชี่ยวชาญ-อาจารย์มหาวิทยาลัย <input type="checkbox"/> อื่นๆ ระบุ _____	
1. ประวัติศาสตร์ความเป็นมาของย่าน	
ชาวบ้านคิดว่าย่านทรงวาดมีความสำคัญในประวัติศาสตร์อย่างไร มีเกร็ดทางประวัติศาสตร์อะไรที่น่าสนใจ	

2. การใช้พื้นที่ในย่านทรงวาด	
มีกิจกรรมใดบ้างที่ชาวบ้านทำร่วมกันในพื้นที่ย่านทรงวาด	
<input type="checkbox"/> พบปะพูดคุย ใช้พื้นที่บริเวณ _____	
<input type="checkbox"/> จัดเทศกาล ประเพณีต่างๆ _____	
<input type="checkbox"/> กิจกรรมอื่นๆ ระบุ _____ ใช้พื้นที่บริเวณ _____	
3. ความผูกพันต่อพื้นที่ การเป็นที่ยอมรับของคนในสังคม	
อะไรที่ชาวบ้านคิดว่าเป็นลักษณะเฉพาะ หรือเป็นตัวแทนของย่านทรงวาด	
<input type="checkbox"/> กิจกรรมการค้าพืชผลทางการเกษตร	
<input type="checkbox"/> โกดังสินค้า	
<input type="checkbox"/> ศาลเจ้าและโรงเรียนเผยอิง	
<input type="checkbox"/> เก้าที่อาคารสวยงามริมถนนทรงวาด เช่น อาคาร _____	
<input type="checkbox"/> ทำเรือราชวงศ์	
<input type="checkbox"/> อื่นๆ ระบุ _____	
ชาวบ้านคิดว่าสถานที่ใดในย่านทรงวาดที่มีความสำคัญ เพราะอะไร	
<input type="checkbox"/> บริเวณท่าเรือราชวงศ์ เพราะ _____	
<input type="checkbox"/> บริเวณศาลเจ้าและโรงเรียนเผยอิง เพราะ _____	
<input type="checkbox"/> บริเวณมัสยิดหลวงโกษา เพราะ _____	
<input type="checkbox"/> บริเวณตรอกสะพานญวน เพราะ _____	
<input type="checkbox"/> บริเวณซอยโพธิสถานมงคลธัญ เพราะ _____	
<input type="checkbox"/> บริเวณท่าเรือสวัสดิ์ เพราะ _____	
<input type="checkbox"/> บริเวณอื่นๆ ระบุ _____ เพราะ _____	

4. ความสำคัญต่อเศรษฐกิจสังคมร่วมสมัย

ชาวบ้านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อกิจกรรมการค้าขายผลิตผลทางการเกษตรและโกดังสินค้าในย่านทรงวาด



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ๑

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หลักเกณฑ์พิจารณาในการอนุรักษ์อาคาร

การอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์ โดย Sir Bernard M. Feilden

เรียบเรียงโดย ผู้ช่วยศาสตราจารย์สมชาติ จิ่งสิริอารักษ์

การอนุรักษ์คืออะไร What is conservation?

การอนุรักษ์ (Conservation) คือ การกระทำเพื่อป้องกันความทรุดโทรม รวมทั้งกิจกรรมทั้งหลายที่ยืดอายุของมรดกทางวัฒนธรรมและธรรมชาติของเรา จุดประสงค์เพื่อเสนอ แสดง ต่อผู้ใช้และผู้ชมอาคารทางประวัติศาสตร์เหล่านั้นด้วยความฉงน พิศวง ในทางศิลปะและข้อมูลของมนุษย์ชาติในด้านต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในอาคารนั้น การกระทำที่มีประสิทธิภาพและน้อยที่สุดเป็นเรื่องที่ดีที่สุดถ้าเป็นไปได้ การซ่อมแซมทั้งหลายต้องถอดเปลี่ยนได้ และต้องไม่จำกัดความเป็นไปได้ในอนาคตที่จะมีการแทรกแซงโครงสร้างนั้นอีก (หมายถึงการซ่อม) พื้นฐานของการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมเริ่มต้นด้วยกฎหมายควบคุมอาคาร โดยการขึ้นทะเบียนอาคารและซากโบราณสถาน โดยการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอและการจดบันทึก โดยการวางผังเมืองและกิจกรรมในการอนุรักษ์ต่างๆ

ขอบเขตของการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้น (Built Environment) ซึ่งประกอบด้วยอาคารประวัติศาสตร์เป็นส่วนใหญ่ ครอบคลุมตั้งแต่การวางผังชุมชนไปจนถึงการอนุรักษ์หรือเสริมความมั่นคงให้กับศิลปวัตถุเพียงชิ้นเดียว การอนุรักษ์ต้องการความชำนาญของผู้เชี่ยวชาญหลายสาขาครอบคลุมตั้งแต่นักวางผังชุมชน ภูมิสถาปนิก ช่างสำรวจ สถาปนิกอนุรักษ์ วิศวกร ผู้รับเหมา ช่างฝีมือ นักโบราณคดี นักประวัติศาสตร์ ศิลปิน โดยมีนักชีววิทยา เคมี ฟิสิก ภูมิศาสตร์ สันนิษฐาน

คุณค่าในการอนุรักษ์ (Values in Conservation)

การอนุรักษ์จะต้องรักษาและดำเนินไปเพื่อการส่งเสริมข้อมูลและคุณค่า (Message and Values) ของมรดกทางวัฒนธรรมนั้น คุณค่าเหล่านี้ช่วยในการจัดลำดับอย่างเป็นระบบเพื่อการตัดสินใจในการเข้าแทรกแซงโครงสร้าง รวมทั้งการกำหนดขอบเขตและธรรมชาติในการซ่อมแซมเฉพาะราย การจัดลำดับก่อนหลังของคุณค่าจะสะท้อนเนื้อหา (Content) ของอาคารประวัติศาสตร์แต่ละแห่งด้วย เช่น อาคารไม้หลังเล็กๆ สมัยปลายศตวรรษที่ 18 ในออสเตรเลียจะถูกรื้อเหมือนสมบัติล้ำค่าของชาติ เพราะอายุของมันใกล้เคียงกับการก่อสร้างประเทศ และมีสถาปัตยกรรมน้อยมากในยุคที่นั่นที่เหลือรอดมาได้ ในทางกลับกันที่อิตาลี ด้วยจำนวนโบราณสถานนับพัน อาคารอายุดังกล่าวจะถูกจัดลำดับไว้ค่อนข้างต่ำสำหรับการอนุรักษ์ของประเทศนั้น

คุณค่าของโบราณสถาน มาจาก 3 ประการหลัก

1. คุณค่าทางอารมณ์ (Emotional Values)

- น่าพิศวง (Wonder)
- เอกลักษณ์ (Identity)
- ต่อเนื่อง (Continuity)
- จิตใจและสัญลักษณ์ (Spiritual and Symbolic)

2. คุณค่าทางวัฒนธรรม (Cultural Values)

- a. เอกสาร(บอกข่าวสาร) (Documentary)
- b. ประวัติศาสตร์ (Historic)
- c. โบราณคดี (Archaeological) อายุ (Age) ความหายาก (Scarcity)
- d. สุนทรียภาพ (Aesthetic) และ สัญลักษณ์ (Symbolic)
- e. สถาปัตยกรรม (Architectural)
- f. ชุมชน (Townscape) ภูมิสถาปัตยกรรม (Landscape) และ สภาพแวดล้อม (Ecological)
- g. วิทยาศาสตร์ (Scientific)

3. คุณค่าในการใช้สอย (Use Values)

- a. ประโยชน์ใช้สอย (Functional)
- b. เศรษฐกิจ (Economic)
- c. สังคม (Social)
- d. การเมือง (Political)

ในขณะที่การประเมินคุณค่าของศิลปวัตถุ (Movable Objects) ค่อนข้างจะตรงไปตรงมากกว่า ในเรื่องของสถาปัตยกรรม ปัญหามักจะเกิดขึ้นเพราะเรื่องประโยชน์ใช้สอยของอาคารประวัติศาสตร์ ซึ่งนอกจากจะมีคุณค่าทางวัฒนธรรมแล้วจำเป็นต้องมีคุณค่าทางเศรษฐกิจและประโยชน์ใช้สอยด้วย ดังนั้นความขัดแย้งระหว่างคุณค่าทางวัฒนธรรมและเศรษฐกิจจึงเกิดขึ้นได้ แม้จนกระทั่งคุณค่าในแต่ละกลุ่มก็ขัดแย้งกันได้เช่นตัวอย่างระหว่างคุณค่าทางโบราณคดีและสถาปัตยกรรม การตัดสินใจที่เที่ยงตรง ขึ้นกับความรู้อันลึกซึ้งทางศิลปวัฒนธรรมที่กว้างขวางและความละเอียดอ่อนที่ถูกต้อง

จริยะในการอนุรักษ์ (Ethics of Conservation)

มาตรฐานของจริยะดังต่อไปนี้ต้องยึดถืออย่างเข้มงวดในงานอนุรักษ์

- (1) สภาพของอาคารก่อนการแทรกแซงใดๆ และกรรมวิธีแทรกแซงทั้งหลายและวัสดุที่ใช้ระหว่างการซ่อมแซม ต้องมีการจดบันทึกโดยละเอียด
- (2) หลักฐานทางประวัติศาสตร์จะต้องไม่ถูกทำลาย บิดเบือนหรือเคลื่อนย้าย
- (3) การแทรกแซงใดๆต้องน้อยที่สุดเท่าที่จำเป็น
- (4) การแทรกแซงใดๆต้องอยู่ภายใต้ความเคารพที่เที่ยงตรงในด้านสุนทรียภาพ ประวัติศาสตร์ และกายภาพของมรดกวัฒนธรรม

การแทรกแซงโครงสร้างใดๆ จะต้อง

- (1) ถอดเปลี่ยนได้ หากเป็นไปได้ทางเทคนิค หรือ
- (2) อย่างน้อยต้องไม่ขัดแย้งกับการแทรกแซงในอนาคต หากเกิดจำเป็นขึ้นมาในอนาคต
- (3) ต้องไม่ปิดบังซ่อนเร้นความเป็นไปได้ในภายหลัง ที่จะมีการค้นหาหลักฐานทั้งหมดในวัตถุนั้นๆ
- (4) อนุญาตให้วัสดุเดิมจำนวนมากที่สุดคงอยู่

(5) ผลผสมกลมกลืนในสีความเข้ม (Tone) มิวรูปทรง และ ขนาดส่วน (Scale) หากการเดิมจำเป็น แต่ต้องมีความเด่นชัดน้อยกว่าวัสดุเดิม ในขณะที่เดียวกันมองเห็นว่าต่างกัน

(6) ไม่อยู่ภายใต้การรับผิดชอบของนักอนุรักษ์ บุรณะที่ยังขาดประสบการณ์และความรู้ความสามารถที่เพียงพอ หากไม่ได้รับคำแนะนำปรึกษาที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตามควรตระหนักว่าปัญหาบางประการเป็นเรื่องพิเศษและต้องแก้ไข ปัญหาจากหลักการแรกบนพื้นฐานของการลองผิดลองถูก Trial and Error Basis

ระดับของการแทรกแซงโครงสร้าง (Degrees of Intervention)

ระดับการแทรกแซงที่ต่ำที่สุดเท่าที่จำเป็นและวิธีการที่ใช้ขึ้นอยู่กับสภาพของภูมิอากาศที่โบราณสถานนั้นตั้งอยู่ หมายรวมถึงความสกปรกของอากาศ และความสั่นสะเทือนจากจราจร แผ่นดินไหว น้ำท่วม ซึ่งก็ต้องนำมาพิจารณาด้วย

ในทางปฏิบัติแล้ว การแทรกแซงใดๆ มักจะทำให้เกิดการเสีย "คุณค่า" ของทรัพย์สินทางวัฒนธรรมเสมอ แต่ทั้งนี้ก็เพื่อการรักษาวัตถุชิ้นๆ สำหรับอนาคต การอนุรักษ์รวมการแทรกแซงโครงสร้างหลายขนาดและระดับของความรุนแรง ทั้งนี้ขึ้นกับสภาพทางกายภาพ สาเหตุของความเสื่อมทรุดของโครงสร้างและการทำนายสภาพแวดล้อมในอนาคตทาง ทรัพย์สินวัฒนธรรมภายใต้การซ่อมแซมในแต่ละกรณีต้องพิจารณาทั้งหมดและเฉพาะ เรื่องโดยนำองค์ประกอบทั้งหลายร่วมพิจารณาด้วย

จะต้องระลึกระลึกในใจเสมอถึงจุดมุ่งหมายสุดท้าย หลักการและกฎเกณฑ์ของการอนุรักษ์ โดยเฉพาะกฎที่ว่า การแทรกแซงน้อยที่สุดที่ได้ผลเป็นสิ่งที่ดีที่สุดเสมอ ระดับการแทรกแซง 7 ระดับต่อไปนี้จะได้อธิบายต่อไป ในโครงการอนุรักษ์ใหญ่ๆ ระดับการแทรกแซงเหล่านี้อาจถูกนำมาใช้ในเวลาเดียวกันหลายระดับในส่วนต่างๆ ของโครงสร้าง ซึ่งได้แก่

- 1) การป้องกันการทรุดโทรม (Prevention of Deterioration or Indirect Conservation)
- 2) การสงวนรักษา (Preservation)
- 3) การเสริมความแข็งแรงของโครงสร้าง (Consolidation)
- 4) การบูรณะฟื้นฟู (Restoration)
- 5) การปรับปรุงที่อยู่อาศัยใหม่ (Rehabilitation)
- 6) การทำขึ้นใหม่ (Reproduction)
- 7) การสร้างขึ้นมาใหม่ (Reconstruction)
- 8) ระดับการแทรกแซงเกี่ยวข้องกับสิ่งต่อไปนี้
- 9) การป้องกันการทรุดโทรม หรือการอนุรักษ์โดยทางอ้อม (Prevention of Deterioration or indirect conservation)

การป้องกันคือการรักษาทรัพย์สินทางวัฒนธรรมโดย การควบคุมสภาพแวดล้อมของมัน ดังนั้นคือการป้องกันสาเหตุของการเสื่อมโทรมและทำลายไม่ให้นั้นมีประสิทธิภาพขึ้นมา การละเลย (Neglect) ก็จะต้องได้รับการป้องกันโดยการบำรุงรักษาที่มีการตรวจสอบสม่ำเสมอ ดังนั้น การป้องกันหมายรวมถึงการควบคุมความชื้นภายในอาคาร อุณหภูมิและแสง ตลอดจนการป้องกันอัคคีภัย การลอบวางเพลิง โจรกรรมและความป่าเถื่อน

(Vandalism) การมีวิธีการดูแลรักษาทำความสะอาดที่ดี ในสภาพแวดล้อมของสังคมอุตสาหกรรม การป้องกัน รวมถึงวิธีการลดอันตรายทั้งจากอากาศสกปรก และการสั่นสะเทือนเนื่องจากจรวด การควบคุมการหลุดตัวของดิน เนื่องจากปัญหาสำคัญคือการดูน้ำใต้ดินขึ้นมาใช้

กล่าวโดยสรุป การตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินทางวัฒนธรรมโดยสม่ำเสมอเป็นพื้นฐานของการป้องกัน ความทรุดโทรม การบำรุงรักษา การทำความสะอาด การดูแลและการบริหารงานที่ได้ดีเป็นการช่วยป้องกันและ การตรวจสอบสภาพจะเป็นขั้น แรกของการบำรุงรักษาและซ่อมแซมแบบป้องกัน

การสงวนรักษา (Preservation)

หมายถึงการรักษาสภาพเดิมของโบราณสถานโดยจะต้องมีการซ่อมทันทีเมื่อโบราณสถานมีข้อบกพร่องขึ้น การรักษาสภาพเกี่ยวพันโดยตรงกับทรัพย์สินทางวัฒนธรรม จุดมุ่งหมายคือการรักษาสภาพวัตถุให้คงสภาพ อย่างเป็นอยู่นั้น การซ่อมแซมต้องกระทำเมื่อมีความจำเป็นในการป้องกันการทรุดโทรมที่จะมีต่อไป การทลาย และทรุดโทรมที่เกิดจากทุกรูปแบบของน้ำ โดยสารเคมี โดยแมลงและสัตว์รบกวน และจุลินทรีย์จะต้องถูกยับยั้งเพื่อ รักษาสภาพของโครงสร้าง

การเสริมความมั่นคง (Consolidation) หรือ การอนุรักษ์ทางตรง (Direct Conservation)

การเสริมความมั่นคงคือการเพิ่มหรือใส่วัตถุเพื่อเชื่อมประสานหรือรับน้ำหนักใน โครงสร้างจริงของ ทรัพย์สินวัฒนธรรม เพื่อให้โครงสร้างนั้นคงทนถาวรสืบต่อไปหรือโยกยัดให้โครงสร้างเป็นขึ้นเดี่ยว กัน ในกรณีของ อสังหาริมทรัพย์ การเสริมความมั่นคงอาจจะได้แก่การฉีดน้ำยาประสานเพื่อรักษาให้จิตรกรรมฝาผนังคงทนติด กับฝาและรักษาสภาพของแผ่นภาพนั้น

ในอาคารประวัติศาสตร์ที่โครงสร้างทรุดโทรมจนไม่สามารถทนทานต่อภัยอันตรายต่อไปได้อีก การเสริม ความมั่นคงอาจจะต้องกระทำ อย่างไรก็ตามจะต้องเคารพและรักษาในระบบและรูปทรงของโครงสร้างเดิม จะต้องไม่มีการทำลายหลักฐานทางประวัติศาสตร์ใดๆ ด้วยความรู้เบื้องต้นแรกว่าอาคารประวัติศาสตร์มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมอย่างไรเท่านั้น จึงจะสามารถที่จะใช้เทคนิคใหม่ๆมาช่วยการซ่อมแซมได้อย่างน่าพอใจ หรือสร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมให้แก่ศิลปวัตถุได้หรือปรับปรุงอาคารเดิมให้เข้ากับการใช้งานใหม่ได้

การใช้ประโยชน์ของความชำนาญและวัสดุพื้นเมืองเป็นเรื่องสำคัญยิ่งยวด อย่างไรก็ตามหากวิธีแบบ พื้นเมืองไม่เพียงพอ การอนุรักษ์ทรัพย์สินทางวัฒนธรรมอาจใช้วิธีการสมัยใหม่ที่ต้องสามารถถอดออกได้ (Reversible) มีการพิสูจน์แล้วโดยประสบการณ์ และใช้ได้เหมาะสมกับขนาดของโครงการและสภาพภูมิอากาศ ของอาคาร วิธีการที่ละเอียดอ่อนในการอนุรักษ์คือการใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม

สำหรับ วัสดุที่มีอายุสั้น เช่น หญ้า - ฝา โคลน ดินอัด อิฐไม่เผา และไม้ เราต้องใช้วัสดุดังกล่าวนี้ในการ ซ่อมแซมส่วนที่ผุพังเสียหายและด้วยช่างฝีมือพื้นเมือง การรักษาลักษณะของแบบเป็นเรื่องสำคัญของการ อนุรักษ์เท่ากับการรักษาวัสดุ เดิมเช่นกัน ในที่สุดสำหรับในหลายกรณีเป็นเรื่องฉลาดที่ปล่อยให้เป็นเรื่องของ กาลเวลาที่ จะสามารถค้นคิดหาวิธีการซ่อมแซมที่ดีกว่าได้ โดยเฉพาะในกรณีที่การเสริมความมั่นคงอาจทำให้ งานอนุรักษ์ในอนาคตต้องเสียหายได้

การบูรณะ (Restoration)

จุดมุ่งหมายของการบูรณะ คือ การฟื้นฟูแนวความคิดดั้งเดิมของวัตถุหรือทำให้วัตถุนั้นกลับคืนสู่ความชัดเจน การบูรณะและการทำส่วนรายละเอียดและและลักษณะของวัตถุให้คืนสมบูรณ์ (Re-Integration) เกิดขึ้นอยู่บ่อยๆ และอยู่บนพื้นฐานของความเคารพในวัสดุดั้งเดิม หลักฐานทางโบราณคดี การออกแบบดั้งเดิม และพยานหลักฐานเอกสารที่แท้จริง การเปลี่ยนส่วนที่ผุพังหรือสูญหายจะต้องรวมกันกลมกลืนกับโครงสร้างทั้งหมด แต่จะต้องเห็นความแตกต่างจากของเดิม เมื่อมีการตรวจสอบอย่างใกล้ชิด (Close Inspection) ดังนั้นการบูรณะจะไม่เป็นการปลอมแปลงหลักฐานทางประวัติศาสตร์และโบราณคดี โดยนัยหนึ่งการทำความสะดวกอาคารก็เป็นรูปแบบหนึ่งของการบูรณะ และการเปลี่ยนชิ้นส่วนตกแต่งที่หายไปก็เป็นอีกตัวอย่างหนึ่งเช่นกัน

การมีส่วนร่วมจากทุกๆ สมัยจะต้องเคารพ การต่อเติมยุคหลังที่พิจารณาได้ว่าเป็นพยานหลักฐานเอกสารทางประวัติศาสตร์ (Historic Document) ที่ไม่ใช่การบูรณะที่เพิ่งผ่านมาจะต้องอนุรักษ์ไว้ เมื่ออาคารหนึ่งประกอบด้วยงานที่ซ้อนกันหลายชั้นในต่างยุค การเปิดเผยงานชั้นล่างที่ถูกปิดจะกระทำได้ในสถานการณ์ที่ยกเว้นจริงๆ กล่าวคือเมื่อส่วนที่จะถูกเอาออกไปได้ถูกเห็นพ้องแล้วว่าน่าสนใจน้อยจริงๆ หรือต้องเป็นที่แน่ใจแล้วว่าวัตถุที่จะเปิดเผยจะมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่ยิ่งใหญ่ และการกระทำดังกล่าวจะไม่กระทบกระเทือนต่อการอนุรักษ์อาคารดังกล่าว นี่เป็นเงื่อนไขที่ยากจะทำให้เป็นที่พอใจ (ในการกระทำดังกล่าว) แต่โชคไม่ดีที่ว่ามันมักจะถูกกวาดไปอยู่ข้างๆ ด้วยความยากลำบากเห็นทางโบราณคดีที่ไว้ความยับยั้งชั่งใจ

การบูรณะฟื้นฟูด้วยวิธี Anastylosis โดยการนำวัสดุเดิม(ของแท้) เป็นเรื่องพหุมีเหตุผลถ้ามีหลักฐานทางโบราณคดีที่เชื่อถือได้สนับสนุน และเมื่อมันทำให้ซากโบราณสถานดูเข้าใจได้ง่ายขึ้น ทำให้ปริมาตรของอากาศดูได้ง่ายขึ้น แต่หากทำมากเกินไปมันอาจทำให้พื้นที่ประวัติศาสตร์นั้นดูคล้ายฉากภาพยนตร์ และจะลดคุณค่าข่าวสาร (Message ของตัวอาคาร) ของพื้นที่นั้นๆ (วิธี Anastylosis ที่หมายถึงในข้อความนี้ คือ การเก็บเอาหินที่ตกเริ่ราดอยู่ในบริเวณนั้นมาก่อขึ้นใหม่เป็นตัวอาคารเดิม)

การปรับปรุงใหม่เป็นที่ยุอาศัย (Rehabilitation)

วิธีการที่ดีที่สุดในการเก็บรักษาอาคาร (Preserving) ด้วยวิธีตรงข้ามกับจุดประสงค์ดังกล่าว คือ การนำมันมาใช้งาน หรือทำให้ทันสมัยโดยปราศจากหรือมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง โดยทั่วไปการใช้งานตามจุดประสงค์ดั้งเดิมเป็นเรื่องที่ดีที่สุดในการอนุรักษ์อาคาร เพราะนั่นหมายถึงการเปลี่ยนแปลงที่น้อยลง การปรับปรุงการใช้อาคาร (Adaptive Use) เช่น ใช้คอนแวนต์ยุคกลาง (ในเวนิส) เป็นโรงเรียนหรือห้องปฏิบัติงานอนุรักษ์หิน หรือเปลี่ยนโรงงานสมัยศตวรรษที่ 18 เป็นบ้านพักอาศัย มักจะเป็นทางเดียวที่คุณค่าทางประวัติศาสตร์และสุนทรียภาพสามารถถูกรักษาได้อย่างมีประโยชน์ทางเศรษฐกิจ และอาคารทางประวัติศาสตร์เหล่านั้นถูกปรับปรุงให้มีมาตรฐานสำหรับการอยู่อาศัยเทียบเท่ามาตรฐานปัจจุบัน

การสร้างชิ้นส่วนใหม่ (Reproduction)

การสร้างชิ้นส่วนใหม่คือการลอกแบบชิ้นส่วนศิลปะวัตถุที่มีอยู่ ทั้งนี้เพื่อการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนที่สูญหายไปหรือเสื่อมโทรมไป ส่วนใหญ่เป็นพวกลวดลายประดับประดา เพื่อให้เกิดความกลมกลืนทางสุนทรียภาพ หากทรัพย์สินทางวัฒนธรรมใดกำลังถูกทำลายอย่างชนิดเอากลับคืนไม่ได้หรือถูกคุกคามโดยสภาพแวดล้อม มัน

อาจจำเป็นต้องเคลื่อนย้ายศิลปวัตถุขึ้นไปยังสถานที่ที่มีสภาพแวดล้อมเหมาะสม และชิ้นส่วนใหม่จะถูกนำไปแทนที่เพื่อรักษาเอกภาพของสถานที่หรืออาคารนั้น ตัวอย่างในประติมากรรมเดวิด ของไมเคิลแองเจโล ถูกเคลื่อนย้ายจาก Piazza Della Signoria ในนครฟลอเรนซ์ ไปยังพิพิธภัณฑสถานแห่งหนึ่งเพื่อป้องกันมันจากอากาศและประติมากรรมเทียมถูกนำไปตั้งไว้แทน การสืบเปลี่ยนเช่นนี้ยังกระทำกับประติมากรรมของ Cathedrals of Strasbourg และ Wells ด้วย

การสร้างชิ้นใหม่ (Reconstruction)

การสร้างอาคารประวัติศาสตร์ของเมืองเก่าขึ้นมาใหม่โดยใช้วัสดุใหม่ๆ อาจจะเป็นถ้าอาคารเหล่านั้นพังทลายไปเพราะไฟหรือสงครามหรือแผ่นดินไหว การสร้างชิ้นใหม่ไม่สามารถสร้างร่องรอยเก่าแก่ของอายุได้เหมือนอย่างเช่นการบูรณะ การสร้างใหม่จะต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักฐานเอกสารที่เที่ยงตรงหาใช่ความเพ้อฝันไม่

การเคลื่อนย้ายอาคารทั้งหมดไปยังสถานที่ตั้งใหม่เป็นอีกรูปแบบหนึ่งของการสร้างชิ้นใหม่ ซึ่งอาคารที่ทำเช่นนี้ต้องเป็นอาคารสำคัญระดับนานาชาติเท่านั้น อย่างไรก็ตามมันหมายถึงการสูญเสียคุณค่าทางวัฒนธรรมที่สำคัญ และการเกิดความเสียหายของสภาพแวดล้อมใหม่ ตัวอย่างสำคัญของการนี้คือกลุ่มอาคารแห่ง ออบู ซิมเบล แห่งราชวงศ์ที่ 19 ของอียิปต์ ซึ่งก็ถูกย้ายออกไปเพื่อป้องกันการถูกน้ำท่วม เพราะการก่อสร้าง เขื่อนอัสวาน แต่ปัจจุบันกำลังถูกลมพัดเซาะสึกกร่อน

(ที่มา National Discovery Museum Institute (NDMI) พิพิธภัณฑสถานการเรียนรู้แห่งชาติ, 2003)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อสกุล : นางสาว นิรมล เห่งตระกูล

ประวัติการศึกษา:

- ศึกษาต่อหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีพ.ศ.2550
- สถ.บ. (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2547

ทุนวิจัย:

- ทุนวิจัยมหาบัณฑิต สกว. ด้านมนุษยศาสตร์ – สังคมศาสตร์ รุ่นที่ 5, พ.ย. 2551 – เม.ย. 2552

บทความ:

- นิรมล เห่งตระกูล (2552), การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยกับการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชย์กรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำ: กรณีศึกษา ย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร, วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

โครงการเชิงปฏิบัติการ:

- เข้าร่วมในโครงการ: Sukhothai Planning and Housing Advanced Architectural Design Studio Spring 2008 จัดโดย Department of Architecture Massachusetts Institute of Technology (MIT), มีนาคม 2551.
- เข้าร่วมในโครงการ: “ชวนกันเฮ็ด ลานริมมูล และพื้นเมืองเก่าอุบล” จัดโดย เครือข่ายพลเมืองฮักอุบล สมาคมชาวอุบลราชธานี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และมหาวิทยาลัยอุบลราชธานี, สิงหาคม 2550.

ศูนย์วิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย