

บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูล

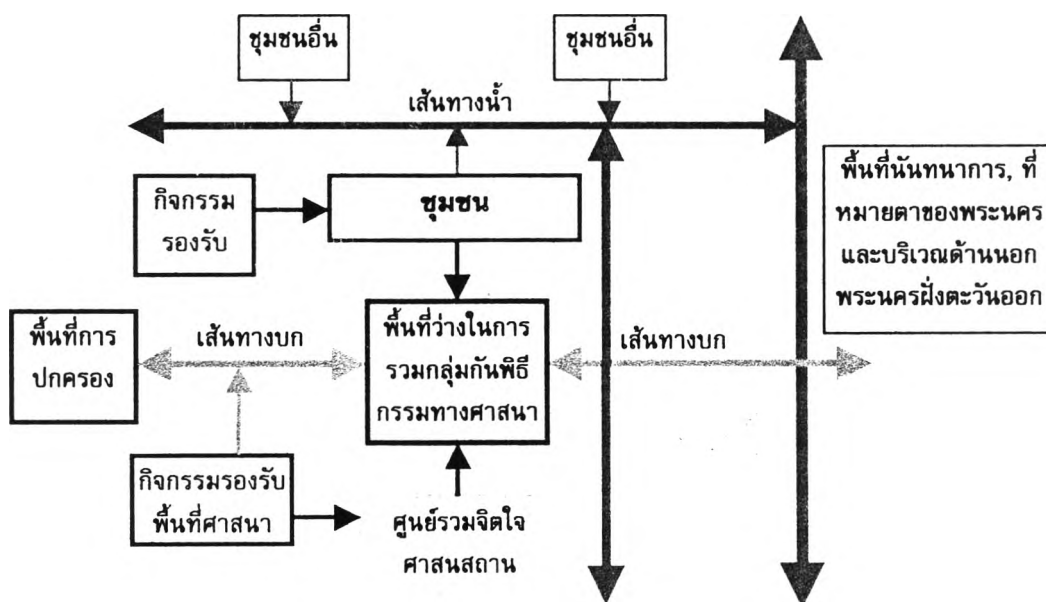


ในบทที่ 4 จะเป็นการวิเคราะห์จากข้อมูลข้างต้น เพื่อให้ทราบถึงความเป็นไปได้ และแนวทางของการอนุรักษ์และฟื้นฟูพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า โดยอาศัยกรอบจากโครงการกรุงรัตนโกสินทร์และซอว์งคั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 4 ส่วน

- 4.1 การศึกษาในด้านความหมาย หรือบทบาทของพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า
- 4.2 สภาพปัญหาและศักยภาพในการอนุรักษ์และฟื้นฟูพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า
- 4.3 การวิเคราะห์ประสิทธิภาพของมาตรการควบคุมทางกายภาพ
- 4.4 แนวทางที่เหมาะสมในการอนุรักษ์และฟื้นฟู

4.1 การศึกษาในด้านความหมาย หรือบทบาทของพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า

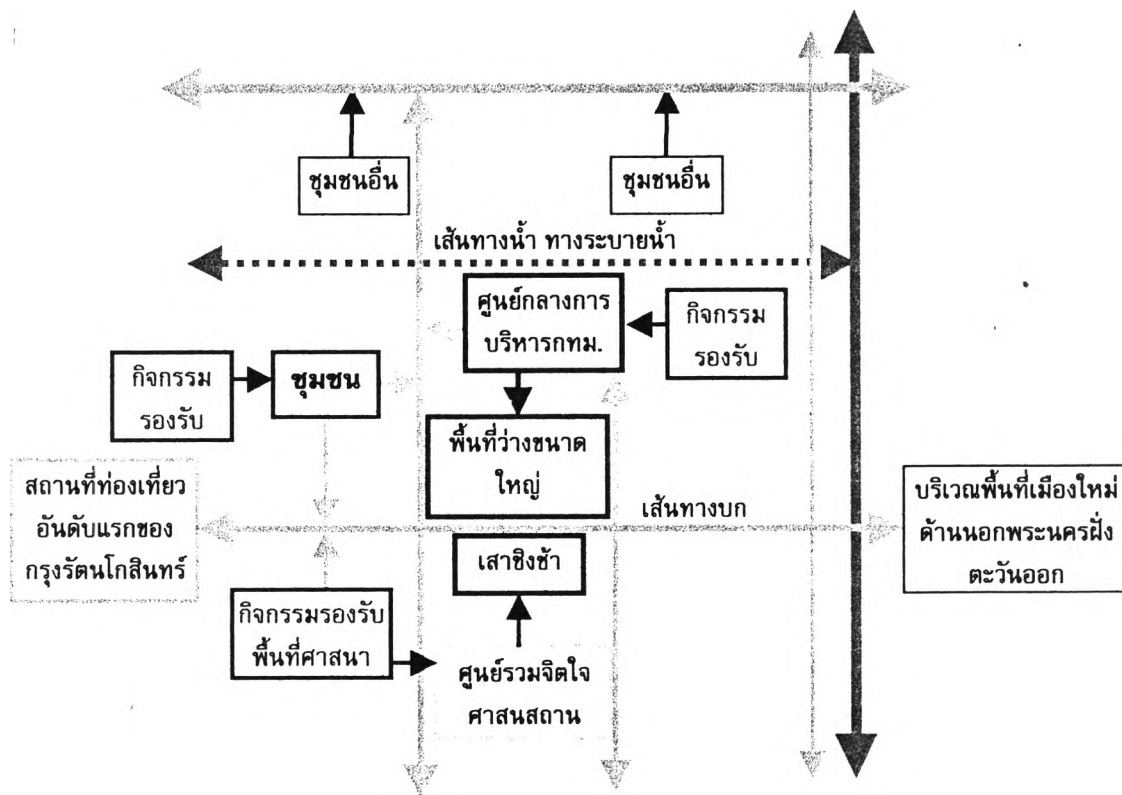
ในอดีต บทบาทในการเป็นศูนย์กลางพระนคร ที่มีองค์ประกอบทางกายภาพ ประกอบด้วย พื้นที่อยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์กับเส้นทางน้ำ และพื้นที่ของความเชื่อศรัทธาที่มีความสัมพันธ์กับทางบก โดยมีพื้นที่ว่างเป็นตัวเชื่อมพื้นที่ต่างๆ เพื่อใช้ในการทำกิจกรรมพิธีกรรมทางศาสนาและการค้าขายบริการแก่ชุมชน (แผนภูมิที่ 4-01)



แผนภูมิที่ 4-01 องค์ประกอบ ความสัมพันธ์ทางกายภาพของพื้นที่บริเวณเสาชิงในอดีต

ในปัจจุบัน บทบาทในการเป็นศูนย์กลางการบริหารส่วนท้องถิ่น ที่มีองค์ประกอบทางกายภาพที่ซับซ้อนมากขึ้น ประกอบด้วย การใช้ที่ดินเดิม ได้แก่ พื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ทางศาสนา และการใช้ที่ดินใหม่ ได้แก่ พื้นที่ศูนย์กลางการบริหาร ใช้เส้นทางบกเป็นตัวเชื่อมกับพื้นที่หลักในส่วนต่างๆ และพื้นที่รอบนอกทั้งหมด เส้นทางน้ำปัจจุบันกลายเป็นทางระบาย

น้ำ ส่วนพื้นที่ว่างในปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ที่มีเสาชิงช้าตั้งอยู่ภายใน ที่เป็นตัวเชื่อมพื้นที่ข้างต้นเข้าด้วยกัน เพื่อใช้ในการทำกิจกรรมการพักผ่อนของคนในชุมชน และกิจกรรมทางด้านการศึกษา เช่น การเลือกตั้งและประกาศผลการเลือกตั้ง ส่วนกิจกรรมทางศาสนาได้ลดบทบาทลง ดังนั้นการใช้พื้นที่ว่างส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่ภายในวัด (แผนภูมิที่ 4-02)







แผนภูมิที่ 4-02 องค์ประกอบ ความสัมพันธ์ทางกายภาพของพื้นที่ในปัจจุบัน

การวิเคราะห์บทบาทของพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า ตามกรอบนโยบายของโครงการกรุงรัตนโกสินทร์กับการศึกษาทางประวัติศาสตร์ เป็นการพยายามรักษาโครงสร้างหลักและสิ่งก่อสร้าง โบราณสถานของพระนคร จึงเกิดการโยกย้ายความเป็นศูนย์กลางการบริหารที่นำการจราจรเข้ามาในพระนคร และการรื้อฟื้นเส้นทางน้ำเพื่อใช้ในการสัญจรในรูปแบบของการท่องเที่ยว แต่สภาพในปัจจุบันของคลองหลอดที่มีความกว้างประมาณ 4.00 เมตร และการให้ความสำคัญกับเส้นทางถนนมากกว่าในบริเวณที่เป็นจุดตัดกับคลอง การรื้อฟื้นเส้นทางน้ำในคลองหลอดจึงเป็นในลักษณะของการทำทางเดินเท้าชานานกับแนวคลอง เพื่อใช้เป็นเส้นทางเชื่อมระหว่างพื้นที่ชุมชนดั้งเดิม

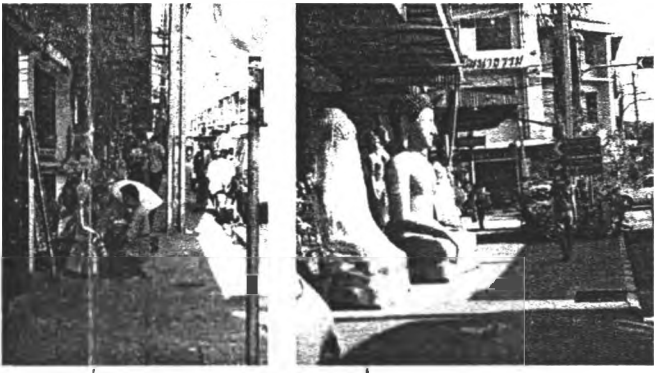
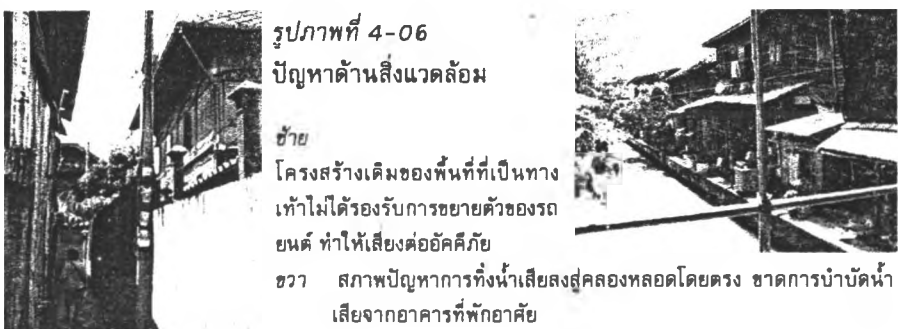
4.2 สภาพปัญหาและศักยภาพในการอนุรักษ์และฟื้นฟูพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า

จากการสำรวจและศึกษาข้อมูลในบทข้างต้น จึงทำการสรุปสภาพปัญหา และศักยภาพของพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า ตามตารางที่ 4-01

ตารางที่ 4-01 สรุปสภาพปัญหาและศักยภาพในการอนุรักษ์และฟื้นฟูพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า

หัวข้อ	สภาพปัญหาและข้อจำกัดในการพัฒนา		ข้อได้เปรียบและศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนา
นโยบายจากภาครัฐ	การดำเนินการตามนโยบายของภาครัฐ	การดำเนินการตามแนวทาง หรือกรอบของโครงการกรุงรัตนโกสินทร์เพื่ออนุรักษ์โบราณสถานและพัฒนาพื้นที่ในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ ให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวในเชิงศิลปวัฒนธรรม จึงเกิดมีแนวโน้มที่จะมีการโยกย้ายของหน่วยงานกม. ออกนอกพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ ผลที่ตามมาอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ก็คือ ผลกระทบโดยตรงต่อความเป็นอยู่ วิถีชีวิตและสภาพทางเศรษฐกิจของคนที่อยู่อาศัยและทำการค้าในพื้นที่ โดยเปรียบเทียบจากการเริ่มย้ายออกของหน่วยงานที่ต้องให้บริการประชาชนที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งมีผลทำให้สภาพทางเศรษฐกิจของพื้นที่ซบเซาและเกิดการลดขนาด-เปลี่ยนประเภทของกิจกรรมลงไปแล้วส่วนหนึ่ง แต่จำนวนข้าราชการที่เหลือทั้งหมดยังคงเป็นผู้ใช้บริการหลักในพื้นที่ โดยเฉพาะในช่วงวันธรรมดา ดังนั้น การเสนอบทบาทใหม่ของศาลาว่าการกม. เนื่องจากการย้ายออกของหน่วยงานจึงมีความจำเป็นเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมและสอดคล้องจากโครงการของภาครัฐที่มีต่อพื้นที่บริเวณนี้	<p>ความเป็นไปได้จากแนวนโยบายทางภาครัฐ จากแผนแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ที่ให้แนวทางการพัฒนาในพื้นที่ส่วนต่างๆ โดยมีงบประมาณทั้งหมด 455.84 ล้านบาท ซึ่งเป็นงบประมาณจำนวนมาก และค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการเวนคืน จัดกรรมสิทธิ์และรื้อย้าย ในส่วนของโครงการโยกย้ายศาลาว่าการกม. ออกนอกพื้นที่ ปัจจุบันเริ่มการก่อสร้างอาคารศาลาว่าการกม.แห่งใหม่บางบริเวณดินแดง โดยอาคารแห่งใหม่มีพื้นที่ใช้สอยที่สามารถรองรับหน่วยงานได้ทั้งหมด ดังนั้น การย้ายของหน่วยงานจึงนำมาสู่การปรับเปลี่ยนพื้นที่และจัดกิจกรรมใหม่ที่เหมาะสมเข้ามา มีบทบาทแทน จากผลกระทบที่อาจทำให้กิจกรรมในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องมีสภาพทางเศรษฐกิจที่ซบเซา อีกทั้งยังเป็นการส่งเสริมและสร้างความสำคัญให้กับพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า ทำให้ลดความพลุกพล่าน</p> <p>จากการศึกษาประวัติศาสตร์และกรอบของโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ จะเห็นว่าพื้นที่ที่มีข้อได้เปรียบและศักยภาพในการอนุรักษ์และฟื้นฟูอย่างมาก เนื่องจาก ความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ที่เป็นที่ตั้งของศูนย์กลางพระนคร และศูนย์รวมจิตใจโดยศาสนสถานหรือพื้นที่ของความเชื่อถือศรัทธา ประกอบกับ อาคารศาลาว่าการกม. ที่ต้องการการใช้สอยในรูปแบบใหม่และที่จอดรถจำนวนมาก บริเวณชั้นใต้ดินของลานคนเมือง ทำให้การก่อสร้างหรือการพัฒนาใหม่ในพื้นที่จึงเป็นไปในแนวทางของการรื้อฟื้น หรือปรับปรุง</p>
	ประสิทธิภาพในการควบคุมภาคเอกชนจากมาตรการที่เกี่ยวข้อง	<p>ผลจากมาตรการที่ไม่ครอบคลุม และเป็นไปในลักษณะของการควบคุม จึงเกิดเป็นข้อจำกัดในการพัฒนาภายใต้กรอบของเมืองที่มีชีวิตที่พัฒนาอย่างต่อเนื่อง นอกจากมาตรการเหล่านี้ไม่สามารถรักษาอาคารเดิมที่มีคุณค่า ยังขาดแรงจูงใจในการพัฒนาอาคารเดิมที่ไม่มีคุณค่าให้มีรูปแบบที่เป็นลักษณะเฉพาะ อีกทั้งรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีผลบังคับใช้เฉพาะตึกแถว (ตามประกาศของกม.) จึงเกิดช่องว่างให้เกิดการก่อสร้างอาคารรูปแบบอื่นที่ไม่มีความเหมาะสม ทดแทนในส่วนที่เป็นบ้านเดี่ยวที่มีคุณค่าหรือบ้านในชุมชนแออัด เช่น รูปแบบอาคารชุด ส่งผลให้ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและรูปแบบที่อยู่อาศัยความหนาแน่นน้อยเริ่มถูกรบกวน</p> <p>ความไม่เหมาะสมของมาตรการกับความเป็นพื้นที่เมืองเก่า ทำให้ขัดกับการอนุรักษ์ ได้แก่</p> <p>การควบคุมด้านอาคารและรูปแบบทางสถาปัตยกรรม เช่น การร่นระยะด้านหน้าอาคารที่ก่อสร้างใหม่ เป็นผลให้เกิดขนาดของที่ดินที่ต่ำกว่ามาตรฐาน และรูปแบบอาคารที่ไม่สอดคล้องกับอาคารข้างเคียง</p> <p>การควบคุมอาคารประเภทตึกแถว ไม่ให้เพิ่มขึ้นจากเดิม จากสภาพความเป็นจริงที่อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทตึกแถว มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันบริเวณด้านข้าง และเจ้าของที่ดินเป็นผู้ประกอบการรายย่อยขนาดเล็ก หากเจ้าของที่ดินมีความต้องการที่จะพัฒนาหรือสร้างใหม่ จึงมีความจำเป็นต้องพึ่งพิงเจ้าของอาคารที่อยู่ข้างเคียง</p>	
ปัญหาทางกายภาพ	อาคารและการใช้ที่ดิน	<p>อาคารและสิ่งก่อสร้าง</p> <p>ปัญหาหลักโดยรวมคือ แนวโน้มที่ลดลงของอาคารที่มีคุณค่าและการก่อสร้างอาคารใหม่ทำให้อาคารในพื้นที่มีรูปแบบที่สามารถพบเห็นได้นอกพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ เนื่องจากความเสื่อมสภาพของอาคาร ทั้งที่เกิดจากการดูแลรักษาและจากสภาพของโครงสร้างอาคารที่เป็นไม้ ประกอบกับ ความสูง และแนวร่นด้านหน้าของอาคารไม่สม่ำเสมอ ส่งผลให้เส้นขอบฟ้าและคุณภาพของพื้นที่ว่างถูกรบกวน ทั้งนี้ยังรวมถึงการต่อเติมอาคาร ที่เป็นการทำลายรูปแบบเดิมของอาคาร เพื่อตอบสนองความต้องการพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้น และเป็นผลทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบ ความทรุดโทรมและการเสื่อมสภาพของอาคารและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า</p> <p>ความไม่เป็นระเบียบของค้ประกอบอาคาร เช่น ป้ายร้านค้า ฝ้าใบกันแดด นอกจากเป็นสิ่งกีดขวางในการระบายอากาศของอาคาร ยังมีผลในการรบกวนการมองเห็นทางภูมิทัศน์ เช่น ในเรื่องของขนาด, ตำแหน่งการติดตั้งและรูปแบบทางสถาปัตยกรรมบริเวณมุมมองจากเส้นทางหลักไม่มีลักษณะเฉพาะและไม่สอดคล้องกับรูปแบบโดยรวมของพื้นที่ที่มีความสำคัญ</p>	<p>อาคารและโครงสร้างเดิมในรูปแบบของที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยในอดีต ได้แก่ บ้านเดี่ยวบริเวณตรอกตึกดินและหลังวัดเทพธิดารามที่เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยที่สามารถเป็นตัวแทนของที่อยู่อาศัยตามแผนแม่บท โดยการอนุรักษ์รูปแบบอาคารและโครงสร้างพื้นฐาน การก่อสร้างอาคารใหม่ จากสภาพอาคารเดิม ที่ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีอายุมากกว่า 35 ปี และไม่มีรูปแบบที่มีคุณค่า จึงเป็นการเร่งก่อสร้างฟื้นฟูในรูปแบบของการสร้างแรงจูงใจ</p> <p>รูปภาพที่ 4-03 แสดงสภาพปัญหาด้านอาคารและสิ่งก่อสร้างในพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>บ้านซิว รูปแบบและความสูงที่ไม่ต่อเนื่องจากการต่อเติมหรือก่อสร้างใหม่ของตึกแถวบริเวณหน้าเมืองธนบุรี ความทรุดโทรมของอาคาร ที่มีการใช้งานมานานกว่า 10 ปี บางส่วนเป็นที่เช่าจากกรมการศาสนา</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>บ้านซิว ความไม่กลมกลืนในเรื่องของสีและรูปแบบทางสถาปัตยกรรมบริเวณถนนบำรุงเมืองธนบุรี รูปแบบและตำแหน่งป้ายร้านค้าที่ปิดทางระบายอากาศเข้าสู่อาคาร และขนาดของป้ายร้านค้า</p>
	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> • ขาดการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย ในเรื่องของขนาดอาคารที่ยังมีความแตกต่างจากการใช้ที่ดินประเภทอื่น • การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในรูปแบบของตึกแถวที่มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารจากแบบผสมมาเป็นเพื่ออยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว เนื่องจากสภาพทางเศรษฐกิจที่ซบเซา • ร้านค้าขายเครื่องสังฆภัณฑ์ที่มีลักษณะเฉพาะ เป็นการค้าที่ต้องมีส่วนต่อเนื่องกับโรงงานผลิตและโกดังทางด้านหลัง เป็นการใช้ที่ดินในลักษณะของอุตสาหกรรมซึ่งไม่เหมาะสมกับพื้นที่ในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ แต่ในขณะเดียวกันก็เป็นสิ่งที่มีความจำเป็นและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวที่สนใจ • การคงอยู่ของการใช้อาคารเดิมที่มีลักษณะไม่เหมาะสมกับพื้นที่ตามข้อบัญญัติ เช่น อุซอมรด โรงพิมพ์ ที่ยังปรากฏให้เห็น จากความไม่ครอบคลุมของมาตรการที่มี ในความเป็นจริงกิจกรรมบางอย่าง เช่น อุซอมรด นับว่าเป็นสิ่งพื้นฐานในการบริการของชุมชนที่อาศัยในพื้นที่ และเป็นกิจกรรมที่มีความเสี่ยงไม่มากนักต่อการเกิดอัคคีภัย 	

หัวข้อ	สภาพปัญหาและข้อจำกัดในการพัฒนา			ข้อได้เปรียบและศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนา
ปัญหาทางกายภาพ	ระบบการสัญจร	การเข้าถึง	การเข้าถึงพื้นที่โดยรถยนต์จากถนนสายหลัก ที่ถูกจำกัดจากลักษณะของการเดินทางเดียว ในการปรับเปลี่ยนบทบาทหน้าที่ของศาลาว่าการกทม. ให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญนั้นจึงต้องอาศัยการเข้าถึงพื้นที่จากเส้นทางหรือพื้นที่ที่มีความสำคัญ	ข้อได้เปรียบของพื้นที่บริเวณนี้คือ ระบบโครงสร้างเดิมที่จัดวางเส้นทางสัญจร จากการพัฒนาในอดีต ส่งผลให้พื้นที่บริเวณเสาชิงช้า มีความเป็นลักษณะเฉพาะ และการโยกย้ายของหน่วยงานราชการและการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนที่จะมีขึ้นในอนาคต จะทำให้ความคับคั่งของการจราจรในพื้นที่ลดลง ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการขยายหรือตัดเส้นทางถนนเพิ่มเติม  รูปภาพที่ 4-04 ปัญหาของระบบโครงข่ายการสัญจร ชาย ความไม่ต่อเนื่องและความไม่ปลอดภัยในการเดินเท้าหน้าอาคารตึกแถวบริเวณถนนบำรุงเมือง ขวา ใช้พื้นที่ถนนและพื้นที่ทางเท้าในการจอดรถสำหรับผู้อยู่อาศัย
	โครงสร้างของระบบการสัญจร	ระบบทางเดินเท้า	ความไม่ต่อเนื่องและขนาดของทางเท้าที่ค่อนข้างแคบ ของเส้นทางเท้าหลัก	
		ระบบถนนและที่จอดรถ	<ul style="list-style-type: none"> บริเวณจุดตัดของเส้นทางการเดินทาง เช่น เส้นทางถนนรอบลานเสาชิงช้า ที่ทำให้เกิดความสับสน มีลักษณะเป็นวงเวียน เพื่อไปสู่ถนนตีทอง ที่จอดรถสำหรับเอกชน เนื่องจากโครงสร้างของพื้นที่ที่ไม่ได้รองรับการสัญจรโดยรถยนต์ ทำให้ชุมชนและร้านค้า ต้องพึ่งพิงที่จอดรถยนต์ส่วนตัว และรถยนต์สำหรับการขนถ่ายสินค้า หรือที่จอดรถสำหรับลูกค้า โดยเฉพาะร้านขายเครื่องสังฆภัณฑ์ มีปัญหาขาดแคลนพื้นที่จอดรถ ทำให้มีการจอดรถโดยใช้พื้นที่ของถนนสายรองและสายย่อยในพื้นที่ อันเป็นผลทำให้พื้นที่ของถนนลดลง 	
		ระบบขนส่งมวลชน	จำนวนเส้นทางและการเดินทางของรถโดยสารประจำทางส่วนใหญ่ผ่านถนนดินสอ ทำให้พื้นที่ทางฝั่งตะวันออกของศาลาว่าการกทม. มีการติดต่อและการเข้าถึงค่อนข้างลำบาก	
	ลักษณะทางภูมิสถาปัตยกรรม	องค์ประกอบทางภูมิทัศน์	ต้นไม้และพืชพรรณ	
		สิ่งก่อสร้างทางภูมิสถาปัตยกรรม	<ul style="list-style-type: none"> การสร้างเขื่อนและทางเดินริมคลองตลอดของกม. เป็นสร้างทับพื้นที่ของคลอง ทำให้ความกว้างของคลองตลอดในปัจจุบันเหลือเพียง 4.00 เมตร จึงกลายเป็นคลองระบายน้ำทิ้งจากบ้านพักอาศัยริมคลอง มีสภาพเน่าเสียและถูกการจับจองเป็นพื้นที่ส่วนตัวไม่สามารถผ่านไปมาได้ ตำแหน่งในการวางองค์ประกอบระดับถนนในบางพื้นที่ที่กีดขวางทางเดินเท้า และรูปแบบขององค์ประกอบระดับถนนที่ไม่มีลักษณะเฉพาะ 	ข้อได้เปรียบ คือ เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องจากการให้ความสำคัญของพื้นที่ในอดีต มุมมองหลักในพื้นที่จึงเป็นมุมมองเดิมที่มีความสำคัญตั้งแต่อดีต โดยเฉพาะมุมมองจากเส้นทางสัญจรที่ถ่ายทอดการรับรู้ความเป็นลักษณะเฉพาะของพื้นที่ เช่น ช่องมองจากถนนบำรุงเมืองที่สามารถมองกลับไปสู่พระบรมมหาราชวัง ในขณะที่มองไปอีกด้านหนึ่งก็เป็นอนุสาวรีย์ประชาธิปไตย ที่เป็นตัวแทนของระบบการปกครองในปัจจุบัน
		มุมมอง	จากความเป็นพื้นที่เดิมที่ได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โครงสร้างพื้นฐานของพื้นที่ส่วนใหญ่ยังปรากฏอยู่ ปัญหาจึงเป็นเรื่องของ การบดบังมุมมองหลักในการรับรู้ความเป็นพื้นที่ เช่น ช่องมองจากพื้นที่ไปสู่สถานที่สำคัญโดยรอบ เช่น ช่องมองไปสู่ภูเขาทองและโลหะปราสาทจากลานคนเมืองถูกบดบังโดยป้ายร้านค้า หรือช่องมองไปสู่อนุสาวรีย์ประชาธิปไตยทางถนนดินสอ ที่มีขนาดแคบ และถูกบดบังโดยต้นไม้ 2 ฝั่ง ส่วน มุมมองรองที่เกิดขึ้นใหม่จากการพัฒนาในช่วงหลัง ส่วนใหญ่ยังไม่มี ความชัดเจน และอ้างอิงกับอาคารศาลาว่าการกทม.มากกว่าเสาชิงช้า อันเป็นที่หมายตาหลักของพื้นที่ อีกทั้ง ปัญหาความต่อเนื่องของมุมมอง ตลอดแนวคลองตลอดไปสู่ภูเขาทองอันเป็นที่หมายตาสาคัญ	
		ระบบพื้นที่โล่งว่าง	<ul style="list-style-type: none"> สภาพปัญหาโดยรวมได้แก่ การต่อเนื่องของระบบพื้นที่ว่างและลักษณะของกิจกรรมที่เหมาะสมของพื้นที่ว่าง พื้นที่โล่งว่างสาธารณะ ได้แก่ ลานคนเมือง, เสาชิงช้า และสวนรมณีนาถ ปัญหาหลัก คือ การเข้าถึงจากพื้นที่โดยรอบ เนื่องจากถูกล้อมรอบด้วยถนนทั้ง 4 ด้าน และลักษณะของลานคนเมืองที่มีผลกระทบต่อแสงสะท้อนจากรังสีเกิดจากพื้นของลาน และเส้นทางเท้าที่ใช้สำหรับการสัญจรยังไม่มีความต่อเนื่อง พื้นที่โล่งว่างกึ่งสาธารณะ เป็นของเอกชนและวัด ส่วนใหญ่ใช้เป็นพื้นที่จอดรถสำหรับผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงเกือบทั้งหมด พื้นที่ว่างในชุมชน ปัจจุบันการทำกิจกรรมส่วนใหญ่ เพื่อใช้เป็นพื้นที่ขนาดเล็กจะเป็นที่ตากผ้า หรือการรวมกลุ่มกันเพื่อทำกิจกรรมซึ่งตอบสนองกับสภาพทางเศรษฐกิจ เช่น เป็นร้านค้าในพื้นที่ ประกอบกับใช้พื้นที่ในการจัดเตรียมอาหารเพื่อนำมาขายในช่วงเย็น และใช้ในการรวมกลุ่มทางสังคมในบางโอกาส ปัญหาที่พบ คือ การขาดแคลนในเรื่องของขนาดพื้นที่ที่เปิดโล่งและความเชื่อมต่อของพื้นที่เปิดโล่ง การทำกิจกรรมสำหรับคนนั้นเนกาการจึงเกิดบนพื้นที่ของถนนหรือบริเวณทางเดินเท้าหน้าบ้าน 	 รูปภาพที่ 4-05 แสดงการใช้พื้นที่ว่างในการประกอบกิจกรรมนันทนาการ บนชาย การใช้พื้นที่ว่างในการรวมกลุ่มของชุมชนบริเวณตรอกคึกคัก บนขวา การใช้พื้นที่บนถนนในการทำกิจกรรมนันทนาการบริเวณชุมชนหลังโบสถ์พราหมณ์

หัวข้อ	สภาพปัญหาและข้อจำกัดในการพัฒนา		ข้อได้เปรียบและศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนา
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">ปัญหาทางเศรษฐกิจและสังคม</p>	<p>ทางสังคม</p>	<p>ประชากร</p> <p>ความหนาแน่นโดยรวมของประชากรสำหรับพื้นที่อยู่อาศัย จากการคำนวณรวมได้ประมาณ 58 คนต่อไร่ แต่จากการสัมภาษณ์ จำนวนประชากรแฝงที่เข้าพื้นที่ ทำให้ความเป็นจริงของความหนาแน่นของประชากรค่อนข้างสูงกว่าความหนาแน่นที่ได้จากการคำนวณ ในขณะที่แผนแม่บทเสนอให้มีความหนาแน่นปานกลางเท่านั้น</p>	<p>ข้อได้เปรียบและศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนา</p> <p>จำนวนประชากรมีแนวโน้มอย่างต่อเนื่อง โดยเฉลี่ย 1.52% ต่อปี ทำให้แนวโน้มของความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ลดลงตามมา เป็นผลทำให้พื้นที่มีศักยภาพในการที่จะคงรูปแบบอาคาร และโครงสร้างของที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยถึงปานกลางไว้ได้ ทั้งยังมีผลต่อสภาพความแออัดในพื้นที่ที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น</p>
	<p>การรวมกลุ่มทางสังคม</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● การขาดพื้นที่ในการรวมกลุ่มและการเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ข้างภายใน เนื่องจากสภาพปัญหาทางกายภาพที่มีการสัญจรไม่ทั่วถึง ● จากลักษณะการรวมกลุ่มเป็นชุมชน พบว่า พื้นที่บริเวณวังกรมพระสมมติอมรพันธุ์นั้น ยังไม่มีการรวมกลุ่มเป็นชุมชนขึ้น ทำให้พื้นที่บริเวณนี้ยังขาดการบริการขั้นพื้นฐาน เช่น เงินทุนอุดหนุนในการพัฒนาพื้นที่ภายในชุมชน ได้แก่ ดั้งดับเพลิง หรือการทำทางเท้า และศูนย์สุขภาพ 	<p>ความเป็นชุมชนและมีการรวมกลุ่มทางสังคม หรือการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจที่มีอยู่เดิมในพื้นที่ ที่แสดงถึงวิถีชีวิตและความเป็นอยู่ของคนในปัจจุบัน ส่งผลให้เมืองคึกครื้นในลักษณะของประชาคมเมือง ที่มีส่วนสำคัญในการช่วยเหลือตนเองในการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัย โดยมีภาครัฐเป็นผู้ประสานงาน</p> <p>พื้นที่แห่งการรวมกลุ่มทางความเชื่อความศรัทธา ที่มีมาตั้งแต่ในอดีตและดำเนินมาถึงปัจจุบัน ถึงแม้ว่ากิจกรรมทางศาสนาที่เป็นลักษณะเฉพาะของพื้นที่ อันได้แก่ พิธีโล้ชิงช้า จะถูกยกเลิกไป และบทบาทของศาสนาที่ลดลงในปัจจุบัน แต่กิจกรรมทางศาสนาในพื้นที่แห่งนี้ยังคงปรากฏให้เห็น เช่น การเทศน์ของชาวพุทธและชาวฮินดู ในพระอุโบสถของวัดสุทัศน์ฯ ที่มีทุกวันในช่วงเย็น และการไหว้พระในโบสถ์พราหมณ์ วัดพระวิษณุ-นารายณ์</p>
<p>ทางเศรษฐกิจ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ระดับของเศรษฐกิจโดยรวมลดลง และมีความซบเซา ทั้งนี้เนื่องจากการย้ายออกของหน่วยงานในกทม. โดยเฉพาะกิจกรรมที่ต้องมีความเกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่ย้ายออก สภาพการใช้อาคารจึงมีแนวโน้มที่ถูกเปลี่ยนไปเพื่อเป็นที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียวมากขึ้น ● รายขายเครื่องสังฆภัณฑ์ ซึ่งเป็น กิจกรรมที่มีลักษณะเฉพาะมีความซบเซา จากการสัมภาษณ์และปริมาณของกิจกรรมที่ลดลงเนื่องจากการขยายตัวของเมือง และการพึ่งพิงกับถนนบำรุงเมืองที่ปัจจุบันห้ามมีการจอดรถ ตลอดเวลา ทำให้การเข้าถึงพื้นที่ค้าขายลำบาก และขาดพื้นที่สำหรับการขนส่งสินค้าที่มีขนาดใหญ่ ● ลักษณะของกิจกรรมในพื้นที่ไม่มีลักษณะเฉพาะ ทำให้มีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงง่าย 	 <p>รูปภาพที่ 4-04 ปัญหาของกิจกรรมที่มีลักษณะเฉพาะ ต้องพึ่งพิงพื้นที่ในการขนถ่ายสินค้าและกิจกรรมที่ต้องใช้พื้นที่ทางเท้าด้านหน้าในทางกลับกัน ลักษณะกิจกรรมที่เกิดขึ้นสามารถสร้างความน่าสนใจให้กับพื้นที่บริเวณนี้ได้เป็นอย่างดี</p>	<p>ความสามารถของพื้นที่ต่อการรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ อันได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กิจกรรมการค้าเฉพาะด้าน ที่สามารถให้บริการลูกค้าจากพื้นที่ด้านนอกได้ เพราะลักษณะของย่านที่มีความโดดเด่นและเป็นเอกลักษณ์ เช่น ร้านขายเครื่องสังฆภัณฑ์ หรือร้านอาหาร โดยเฉพาะย่านขายสังฆภัณฑ์ ที่เกิดขึ้นควบคู่กับวัดสุทัศน์เทพวราราม ● กิจกรรมการค้าบริการระดับชุมชน เป็นกิจกรรมหลักของพื้นที่ในปัจจุบัน เนื่องจากการใช้ที่ดินหลักโดยรอบเป็นที่พักอาศัยเป็นจำนวนมาก ดังนั้นกิจกรรมการค้าในพื้นที่ให้บริการคนในพื้นที่และพื้นที่โดยรอบได้อย่างเพียงพอ (จากการคาดการณ์จำนวนประชากรในพื้นที่ในปัจจุบัน คาดว่ามีประชากรประมาณ 3,744 คน) ● กิจกรรมที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว ในปัจจุบันแม้ว่าพื้นที่จะไม่ได้จัดให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ แต่เป็นบริเวณที่อยู่ใกล้กับสถานที่ที่มีความสำคัญมากมาย จึงมีนักท่องเที่ยวเข้ามาใช้พื้นที่บ้าง ร้านค้าที่เป็นการบริการพื้นฐาน เช่น ร้านอาหาร ร้านถ่ายรูป จึงสามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้ ประกอบกับการใช้อาคารในบางส่วนที่ไม่ตรงกับการใช้งานของอาคาร ได้แก่ การใช้อาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว และคูหาร้าง ดังนั้นความสามารถในการรองรับกิจกรรมต่างๆ จึงมีแนวโน้มที่สูงขึ้นได้
<p>ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม</p>	<p>ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เนื่องจากพื้นที่ด้านทิศเหนือ ได้แก่ พื้นที่บริเวณตรอกตึกดิน และพื้นที่หลังวัดเทพธิดาราม ที่เป็นพื้นที่ค่อนข้างแออัด บ้านเรือนโครงสร้างไม้ และมีการปลูกชิดกันมาก เนื่องจากลักษณะของผังสมัยก่อนที่ไม่ได้มีพื้นที่สำหรับกรขยายตัวโดยรถยนต์ การสัญจรภายในพื้นที่เป็นทางเดินเท้าที่คับแคบ ดังนั้น จึงเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัยสูง เนื่องจากไม่สามารถนำรถเข้าบริการได้ในกรณีฉุกเฉิน เป็นผลทำให้เสี่ยงต่อการสูญเสียชีวิตและทรัพย์สินแล้ว ยังเป็นสิ่งที่ทำลายอาคารที่เป็นบ้านเก่าที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และสถาปัตยกรรมในพื้นที่</p> <p>ส่วนปัญหาที่สำคัญอีกประการได้แก่ ระบบการบำบัดน้ำเสีย ที่ปัจจุบันมีการทิ้งน้ำเสียจากบ้านเรือนลงในคลองตลอดโดยขาดการบำบัด ทำให้คลองไหลที่เปรียบเสมือนโครงสร้างหลักของพระนครกลายเป็นคลองระบายน้ำมากกว่า</p>		 <p>รูปภาพที่ 4-06 ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม</p> <p>ซ้าย โครงสร้างเดิมของพื้นที่ที่เป็นทางเท้าไม่ได้รับการขยายตัวของรถยนต์ ทำให้เสี่ยงต่ออัคคีภัย</p> <p>ขวา สภาพปัญหาการทิ้งน้ำเสียลงสู่คลองตลอดโดยขาดการบำบัดน้ำเสียจากอาคารที่พักอาศัย</p>

4.3 การวิเคราะห์ประสิทธิภาพของมาตรการควบคุมทางกายภาพ

เป็นการวิเคราะห์จากมาตรการที่มีผลบังคับใช้กับพื้นที่โดยตรง อันได้แก่ ข้อบัญญัติ ที่มีผลในเรื่องของการควบคุมอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดิน และประกาศของกรุงเทพมหานครที่มีผลในเรื่องของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของห้องแถวหรือตึกแถว ทำให้ทราบถึงเกณฑ์ในการบังคับทางกายภาพที่มีการใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยเฉพาะกับภาคเอกชน และเกณฑ์หรือมาตรการบางประการที่ไม่เหมาะสมกับพื้นที่

4.3.1 การควบคุมอาคารและสิ่งก่อสร้าง

4.3.1.1 การควบคุมความสูงและขนาดของอาคาร มาตรการควบคุมด้านความสูงที่ไม่ให้อาคารมีความสูงเกิน 16.00 เมตร โดยไม่คำนึงถึงแนวความสูงที่ควรมีความสัมพันธ์กันระหว่างอาคารติดกับอาคารที่อยู่ข้างเคียง และความสูงที่แท้จริงของอาคารที่มีลักษณะเฉพาะ เช่น บริเวณถนนบำรุงเมืองที่มีความสูงเพียง 2 ชั้น อันจะส่งผลให้เกิดความต่อเนื่อง (Continuity) ระหว่างอาคาร ดังนั้นสภาพความสูงของอาคารในพื้นที่จึงมี

- ความสูงของอาคาร โดยเฉพาะตึกแถว มีความลดหลั่นไม่สม่ำเสมอ อันเนื่องมาจากการต่อเติม หรือสร้างใหม่ ทำให้แนวความสูงของอาคารไม่มีความเป็นระเบียบ ก่อให้เกิดความไม่ต่อเนื่อง
- ไม่สามารถควบคุมอาคารสูงที่สร้างก่อนมาตรการควบคุมมีผลบังคับใช้
- ขาดมาตรการควบคุมในเรื่องของขนาดอาคารกับกิจกรรมประเภทที่พักอาศัย โดยห้ามเป็นอาคารขนาดใหญ่ หรือพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ซึ่งขนาดมวลของอาคาร (Mass) แตกต่างและขัดแย้งกับขนาดมวลของอาคารเก่า
- การฝ่าฝืนมาตรการควบคุมของอาคารเอกชน

4.3.1.2 การควบคุมแนวร่นระยะของอาคารด้านหน้า เพื่อเพิ่มพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร ส่งผลให้เกิดความสามารถในการขยายพื้นที่ถนนในอนาคต ทั้งที่ไม่มีความจำเป็นและไม่เหมาะสมกับความเป็นลักษณะเฉพาะของถนนแบบดั้งเดิม โดยให้อาคารที่อยู่ติดกับถนนกว้างไม่เกิน 10.00 เมตร ต้องร่นระยะด้านหน้า 6.00 เมตร ทำให้

- การร่นระยะด้านหน้าอาคารก่อสร้างใหม่ ทำให้เกิดความไม่สม่ำเสมอของแนวอาคารเดิมและแนวอาคารที่สร้างใหม่ ส่งผลให้เกิดความไม่เป็นระเบียบและความไม่ต่อเนื่อง
- การร่นระยะอาคารสำหรับการก่อสร้างใหม่ ทำให้เกิดขนาดที่ดินที่ต่ำกว่ามาตรฐาน เนื่องจากตึกแถวเดิม ส่วนใหญ่มีความลึกของคูหาไม่เกิน 12.00 เมตร

การร่นระยะด้านหน้าอาคารกับการอนุรักษ์ตึกแถวที่มีคุณค่า
ริมถนนบำรุงเมือง สามารถแก้ไขปัญหาทางเท้าที่ไม่ต่อเนื่อง
สำหรับอาคารรุ่นใหม่ แต่ไม่สามารถจัดการปัญหาของอาคารรุ่น
เก่าที่มีทางเท้าได้อาคาร ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของตึกแถวรุ่นนี้

4.3.1.3 การควบคุมรูปแบบของอาคาร มีผลสืบเนื่องจากการควบคุม
กิจกรรมและขนาดของอาคาร โดยลักษณะของการควบคุมรูปแบบอาคารที่มีผลกระทบอย่าง
มากในพื้นที่ ได้แก่ การห้ามก่อสร้างอาคารประเภทตึกแถว ซึ่งมีการใช้ที่ดินในลักษณะผสม
ระหว่างพื้นที่อยู่อาศัยกับพื้นที่ค้าขาย หลักการคือ การไม่เพิ่มรูปแบบของอาคารในลักษณะนี้
การดัดแปลง หรือก่อสร้างอาคารทำได้ในลักษณะของการสร้างทดแทนตึกแถวเดิม โดยไม่
คำนึงถึงการคงอยู่ของตึกแถวรุ่นหลังที่เกิดจากการพัฒนาที่ไม่เหมาะสมกับความเป็นพื้นที่อยู่
อาศัยในช่วงที่มาตรการยังไม่มีผลบังคับใช้

4.3.1.4 การควบคุมรูปแบบทางสถาปัตยกรรม มาตรการมีผลบังคับ
ใช้กับอาคารประเภทตึกแถว โดยไม่มีผลบังคับใช้กับอาคารประเภทอื่นๆ ที่เกิดขึ้นใหม่ โดยให้
มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมคล้ายอาคารเดิม หรืออาคารข้างเคียง หลักการ คือ เป็นหลังคา
และรูปแบบโดยรวมคล้ายเดิมหรือคล้ายอาคารข้างเคียง โดยไม่คำนึงถึงอาคารข้างเคียงหรือตึก
แถวเดิมที่ไม่มีลักษณะเฉพาะ ทั้งที่เป็นอาคารส่วนใหญ่ของพื้นที่บริเวณนี้ ทำให้

- มีผลใช้ได้กับตึกแถวเก่าในพื้นที่เฉพาะบริเวณถนนบำรุงเมือง
- รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารที่มีลักษณะเฉพาะในพื้นที่
ขาดความต่อเนื่องกับอาคารใกล้เคียง
- รูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่ไม่สอดคล้องกับอาคารตึกแถวที่มีคุณค่า
ในช่วงการพัฒนาในระยะหลัง ซึ่งกลายเป็นอาคารที่มีคุณค่า
สำหรับพื้นที่ตามความจริงในปัจจุบัน เช่น ตึกโค้งหัวมุมถนนดินสอ
- ขาดแนวทางของการต่อเติมอาคารที่เหมาะสม จึงทำให้เกิดเป็น
ปัญหาการต่อเติมที่ทำลายรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเดิม
- หลังคา ให้เป็นหลังคาจั่วหรือปั้นหยา ซึ่งเห็นได้น้อยในปัจจุบัน
นอกจากจะทำให้เกิดความแตกต่างในเรื่องของเส้นขอบฟ้าด้านบน
แล้ว ยังทำให้เกิดความหลากหลายของอาคารเก่าและอาคารใหม่
- กันสาด จากข้อบัญญัติกทม. กำหนดความสูงต่ำสุดของกันสาดชั้น
ล่าง คือ 3.25 เมตร ทำให้ความสูงที่ไม่ต่อเนื่องของเส้นแนวนอน
ในระดับของกันสาดระหว่างอาคารเก่า-ใหม่ อีกทั้งความสูงที่มาก
ทำให้การกำบังแดด ลม อาจมีประสิทธิภาพลดลง
- การใช้สีและวัสดุที่แปลกแยก ของอาคารประเภทอื่นที่มีใช้ตึกแถว
- การฝ่าฝืนมาตรการควบคุมของเจ้าของที่ดิน

4.2.1.5 การควบคุมองค์ประกอบอื่นๆ ของอาคาร ที่อยู่ในข้อบัญญัติ
ได้แก่ ป้าย เป็นการควบคุมในเรื่องของขนาดป้าย ที่ให้มีพื้นที่รวมของป้ายทุกป้ายที่มากที่สุด

คือมีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร และมีผลต่อเนื่องจากประกาศในเรื่องของ ตำแหน่งในการติดตั้งป้ายบริเวณชั้นล่าง จึงทำให้เกิด

- ความหลากหลายของรูปแบบ ขนาด ตลอด จนสีและวัสดุ
- การควบคุมการติดตั้งป้ายตามข้อบัญญัติกฎหมายใหม่ ให้มีความสูงไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ซึ่งสูงกว่าระดับกันสาดของตึกแถวเดิม และเป็นระดับที่ต่ำสุดของกันสาดของอาคารก่อสร้างใหม่ ดังนั้น ตำแหน่งในการติดตั้งป้ายที่มีลักษณะเฉพาะร่วมกัน คือ การติดตั้งป้ายตามแนวขวางกับทางเท้า ไม่สามารถทำได้จึงเกิดแนวโน้มในการตั้งป้ายชั่วคราวในระดับพื้นทางเท้าแทน
- การฝ่าฝืนมาตรการควบคุมในเรื่องขนาดของป้าย

4.3.2 การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือกิจกรรม หลักการ คือ การห้ามกิจกรรมที่แปลกปลอมหรือเปลี่ยนไปจากเดิม และการไม่เพิ่มของกิจกรรมที่เป็นผลเสียและรบกวนกิจกรรมโดยรอบ ทั้งนี้จะอนุญาตกิจกรรมที่รองรับความต้องการขั้นพื้นฐานทั่วไป และมีขนาดไม่ใหญ่มาก เพื่อไม่เป็นการดึงดูดการจราจรเข้ามาในพื้นที่ จึงทำให้

- กิจกรรมเดิมที่ไม่เหมาะสมต่อลักษณะของบริเวณ หรือกิจกรรมที่ประกอบการในอาคารขนาดใหญ่ ยังคงมีการดำเนินการค้าอยู่
- ลักษณะของกิจกรรมที่มีอยู่ และที่จะเกิดขึ้นจะไม่มี ความชัดเจน

4.4 แนวทางที่เหมาะสมในการอนุรักษ์และฟื้นฟู

4.4.1 กรอบและแนวทางจากโครงการกรุงรัตนโกสินทร์

ในวันที่ 5-6 เมษายน พ.ศ. 2545 ภายใต้ชื่องาน เฉลิมฉลองราชธานี 220 ปี กรุงรัตนโกสินทร์ จึงมีการจัดตกแต่งถนนในรูปแบบที่แสดงเอกลักษณ์ของถนนบริเวณลานคนเมือง ภายใต้หัวข้อการจัด “กรุงเทพฯ สวยงาม ปานสวรรค์” การตกแต่งหน้าโบสถ์พราหมณ์และบริเวณร้านขายเครื่องอัฐบริวาร ตามรูปแบบ “ศาสนาศูนย์รวมน้ำใจไทยทั้งชาติ” จากที่กล่าวข้างต้นแสดงให้เห็นถึงลักษณะความสำคัญของพื้นที่ที่ไม่เพียงแต่เป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการ แต่ยังเป็นตัวแทนของกรุงเทพฯ ที่เปรียบเสมือนสถานที่ที่สวยงาม โดยมีศาสนสถานเป็นศูนย์รวมจิตใจของคนไทย หรือหมายถึงชาวพุทธ

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร, เสาชิงช้า เมื่อมีการย้ายหน่วยงานออก จึงมีความจำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงบทบาท และลักษณะการใช้งาน ซึ่งเป็นรูปแบบเดียวกันกับอาคารราชการอื่นๆ ที่อยู่ในกรุงรัตนโกสินทร์เช่นกัน โดยการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานของอาคารกม. ซึ่งเปรียบเสมือนการใช้ที่ดินหลักของบริเวณนี้ โดยพื้นฐานหลัก นอกจากจะต้องคำนึงถึงความสอดคล้องกับโครงการกรุงรัตนโกสินทร์และแนวนโยบายอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตแล้ว ควรคำนึงถึงความสำคัญของบทบาทหน้าที่และเอกลักษณ์ของพื้นที่ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันเข้ามามีส่วนช่วย อีกทั้งการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ที่เหมาะสมระหว่างวิถีชีวิต สภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของชุมชนเดิมโดยรอบกับผลประโยชน์ที่ได้รับตอบแทนในการอนุรักษ์และฟื้นฟูพื้นที่บริเวณนี้จึงเป็นสิ่งสำคัญ

4.4.2 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยของศาลาว่าการกม.

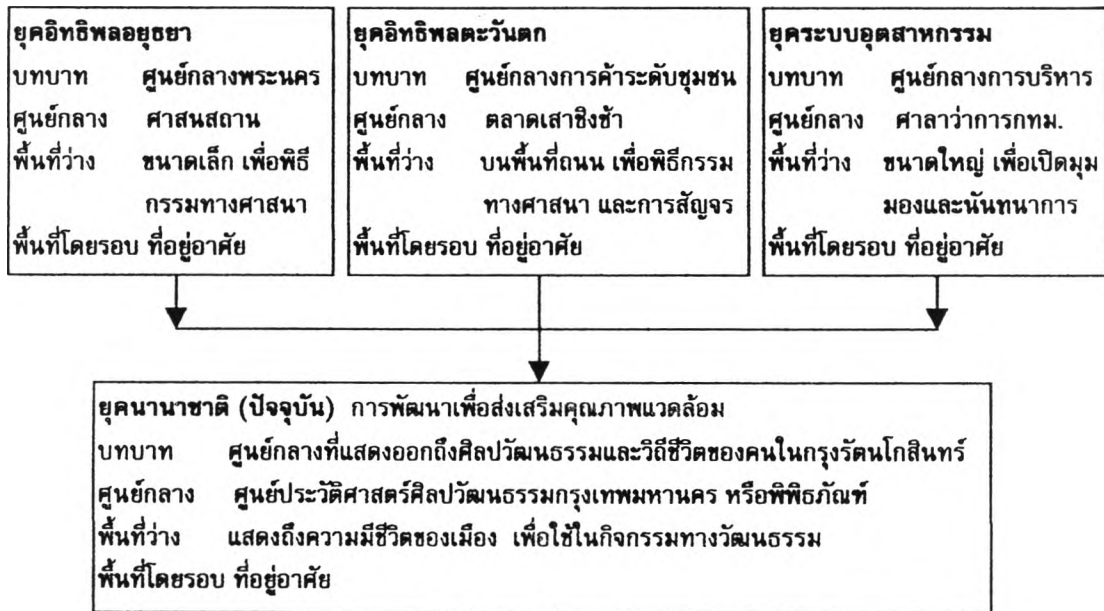
4.4.2.1 ความเป็นไปได้ในการโยกย้ายของกม. เนื่องจากที่ผ่านมาทาง กม. ได้จัดประกวดแบบของศาลาว่าการกม.ใหม่ ดินแดง เป็นที่เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว ในปัจจุบันเริ่มมีการก่อสร้างในบางส่วน เนื่องจากยังขาดงบประมาณสำหรับการก่อสร้างทั้งหมด ในอนาคตหากการก่อสร้างอาคารใหม่ดังกล่าวเสร็จสิ้น สามารถรองรับหน่วยงานทั้งหมดของกม.ได้ โดยศาลาว่าการกม. เสาชิงช้า สามารถทำการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของอาคารได้ทั้งหมด หรือการใช้พื้นที่อาคารส่วนหนึ่งสำหรับการจัดงานของกม.ได้บางส่วน

4.4.2.2 บทบาทใหม่ที่เหมาะสมของศาลาว่าการกม.

- จากแนวทางของโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ ส่งเสริมให้เป็นพื้นที่สำหรับการท่องเที่ยว เพื่อลดความพลุกพล่าน และการรบกวนโบราณสถานที่มีคุณค่าจากแผนแม่บทกรุงรัตนโกสินทร์ เสนอแนวทางส่งเสริมให้พื้นที่บริเวณริมคลองหลอดวัดราชนัดดาราม จากเดิมพื้นที่ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ให้เป็นตัวแทนของที่อยู่อาศัยในกรุงรัตนโกสินทร์

- จากผังเมืองรวมกทม. มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยให้พื้นที่บริเวณเสาชิงช้าและพื้นที่โดยรอบนั้น มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมไทย

- จากการศึกษาบทบาทหน้าที่ของพื้นที่การใช้สอยจากข้อมูลทางประวัติศาสตร์ สรุปเป็นบทบาทหลักของพื้นที่บริเวณเสาชิงช้าในแต่ละยุค แผนภูมิที่ 4-07



แผนภูมิที่ 4-07 สรุปแนวความคิดเพื่อเสนอบทบาทที่เหมาะสมของศาลาว่าการกทม.

- โครงการรกรางไฟฟ้ารอบกรุงรัตนโกสินทร์ ส่งเสริมการขนส่งในรูปแบบของขนส่งมวลชน เพื่อลดความพลุกพล่านเข้าสู่พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ โดยโครงการดังกล่าว มีการเสนอให้พื้นที่จอดรถของกทม.และพื้นที่ข้างวัดสุทัศนฯนั้นเป็นจุดขนถ่ายผู้โดยสาร หรือเป็นจุดที่เปลี่ยนการคมนาคมจากรถยนต์มาสู่การคมนาคมในรูปแบบที่มีเอกลักษณ์

แนวทางของโครงการต่างๆ ช่างต้น ทำให้ทราบถึงบทบาทใหม่ที่เหมาะสมและสมควรได้รับการส่งเสริม คือ บทบาทที่แสดงถึงความเป็นศูนย์กลางประวัติศาสตร์ด้านศิลปวัฒนธรรมที่แสดงถึงวิถีชีวิตและความเป็นอยู่ในกรุงรัตนโกสินทร์ และบทบาทที่เน้นเพิ่มเติมนั้น เมื่อพิจารณาจากศักยภาพของพื้นที่ที่สามารถรองรับความต้องการพื้นฐานของการคมนาคมประเภทรถยนต์ และการกำหนดหน้าที่ของพื้นที่จากโครงการรกรางไฟฟ้านั้น พื้นที่บริเวณเสาชิงช้าจึงควรที่จะเป็นจุดเริ่มต้นของการท่องเที่ยวในกรุงรัตนโกสินทร์

และจากที่กล่าวมาแล้ว ทำให้ศาลาว่าการกทม. นอกจากจะเป็นศูนย์ประวัติศาสตร์ศิลปวัฒนธรรมแล้ว จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมียุทธศาสตร์สำหรับบริการนักท่องเที่ยวควบคู่ไปด้วย ดังนั้น แนวทางในการปรับเปลี่ยนบทบาทและการใช้สอยของศาลาว่าการกทม. จึงควรที่จะเป็น **พื้นที่เริ่มต้นในบอกเล่าถึงความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับ ความเป็นมา ประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม และวิถีชีวิตอันดีงามของกรุงเทพมหานคร** โดย

เฉพาะกรุงเทพมหานคร ในแง่ของการแสดงออก คือ พื้นที่โดยรอบที่เป็นตัวแทนที่อยู่อาศัย พื้นที่โล่งว่างที่ส่งเสริมการแสดงออกถึงวิถีชีวิตของคนในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ของศาลาว่าการกทม.เป็นศูนย์กลาง

4.4.2.3 การศึกษาความต้องการด้านพื้นที่ใช้สอย

- พื้นที่ใช้สอยของอาคารที่มีการใช้สอยประเภทหรือลักษณะเดียวกัน จากการอ้างอิงวิทยานิพนธ์ของการออกแบบ ตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิตและการอ้างอิงจากอาคารที่มีอยู่ในปัจจุบัน

ตารางที่ 4-02 แสดงพื้นที่ใช้สอยของอาคารประเภทเดียวกัน

ชื่อโครงการ	พื้นที่ใช้สอยที่ต้องการทั้งหมด (ตร.ม.)
ศูนย์ประวัติศาสตร์รัตนโกสินทร์	6,366.37 ตร.ม.
พิพิธภัณฑ์ประวัติศาสตร์กรุงเทพมหานคร	9,814.50 ตร.ม.
ศูนย์วัฒนธรรมราชบุรี	11,591.00 ตร.ม.
ศูนย์ศึกษาประวัติศาสตร์อยุธยา	2,733.00 ตร.ม.

จากการคำนวณพื้นที่ใช้สอยของศาลาว่าการกทม.ในปัจจุบัน มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 38,500 ตร.ม. และเมื่อการเปรียบเทียบในตารางที่ 4-02 พบว่า ความต้องการใช้พื้นที่ที่มากที่สุดของอาคารประเภทนี้ ประมาณ 12,000 ตร.ม. มีความต้องการเพียง 31% ของพื้นที่ใช้สอยของศาลาว่าการกทม. และความต้องการพื้นที่จอดรถ (คิดจากพื้นที่อาคารสาธารณะ 120 ตร.ม.ต่อที่จอดรถ 1 คัน) ได้ประมาณ 100 คัน ในขณะที่พื้นที่ในปัจจุบันมีที่จอดรถเฉพาะลานคนเมืองมากถึง 550 คัน

- ความสามารถของศาลาว่าการในการรองรับกิจกรรมประเภทการท่องเที่ยว จากปัญหาในด้านการท่องเที่ยว พบว่าแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญหรือบริเวณที่เป็นจุดเปลี่ยนการเดินทาง ขาดแหล่งประชาสัมพันธ์ เผยแพร่ข่าวสารและความรู้เกี่ยวกับสถานที่ท่องเที่ยว เป็นบริเวณที่ควรมีสื่อการเดินทาง สำหรับนักท่องเที่ยวชาวไทย แม้จะคุ้นเคยกับทรัพยากรท่องเที่ยวในพื้นที่ แต่การเดินทางที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการท่องเที่ยวที่แท้จริงยังเข้าไปในลักษณะจำกัด ดังนั้น จึงควรมีการปรับปรุงในเรื่องด้านของการให้ความรู้ความเข้าใจ สร้างความสนใจต่อพื้นที่ ก็จะทำให้ปริมาณนักท่องเที่ยวของชาวไทยสูงขึ้น จากการอ้างอิงพื้นที่อาคารสำหรับศูนย์บริการนักท่องเที่ยวที่มีอยู่ในวิทยานิพนธ์ของการออกแบบตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต (วิทวัส,2537:74-80) ที่กำหนดสัดส่วนของพื้นที่อาคารต่อนักท่องเที่ยว คือ พื้นที่อาคารบริการ 1.5 ตารางเมตรต่อนักท่องเที่ยว 1 คน พบว่า และจากสถิติอ้างอิงปริมาณผู้เข้ามาเยี่ยมชมแหล่งท่องเที่ยวสนามหลวงซึ่งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญอันดับหนึ่ง พบว่าในปี พ.ศ. 2542 เฉลี่ยแล้วมีนักท่องเที่ยวประมาณ 35,000 คนต่อวัน (ชาวต่างชาติ ประมาณ 16,000 คนต่อวัน ชาวไทย 19,000 คนต่อวัน) เมื่อหักพื้นที่ใช้สอยของส่วนที่เป็นศูนย์ประวัติศาสตร์ จะเหลือพื้นที่ 26,800 ตร.ม. (พื้นที่ศูนย์ประวัติศาสตร์ ประมาณ 12,000 ตร.ม.) ความสามารถของศาลาว่าการกทม. ที่จะรองรับนักท่องเที่ยวจากพื้นที่ที่เสียชื่อทั้งหมด ได้ประมาณ 51% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด หรือ ประมาณ 17,866 คน

ทั้งนี้ความต้องการของที่จอดรถเท่ากับ (คิดจากพื้นที่อาคารสาธารณะ 120 ตร.ม.ต่อที่จอดรถ 1 คัน) 226 คัน ดังนั้น ถ้าจะกำหนดการรองรับนักท่องเที่ยวของศาลาว่าการกทม. ให้เหลือเพียง 40% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด (14,000 คน) ความต้องการพื้นที่ใช้สอยจึงเท่ากับ 21,000 ตร.ม. คิดเป็นพื้นที่ 54% ของพื้นที่ศาลาว่าการกทม.ทั้งหมด

- และเป็นพื้นที่ศูนย์กลางชุมชน 15% หรือพื้นที่ประมาณ 5,820 ตร.ม. เพื่อรองรับคนในชุมชนโดยรอบ จำนวน 3,144 คน

จากการศึกษาพื้นที่ใช้สอย ทำให้ทราบถึงศักยภาพของศาลาว่าการกทม. ว่าสามารถรองรับการใช้สอยอาคารประเภท ศูนย์ประวัติศาสตร์, ศูนย์กลางบริการนักท่องเที่ยว อีกทั้งยังสามารถเป็นศูนย์กลางชุมชนเพื่อบริการชุมชนโดยรอบ

4.4.3 แนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพที่จะเกิดขึ้นใหม่ ควรให้มีลักษณะที่ส่งเสริมและสอดคล้องกับองค์ประกอบเดิมที่สำคัญ โดยไม่ทำลายความเป็นเมืองเก่า และเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่แสดงความต่อเนื่องของการพัฒนา ดังนั้น แนวทางที่เหมาะสมจึงต้องยอมรับการพัฒนาบางส่วนที่ไม่ส่งเสริมความเป็นเมืองเก่า เนื่องจากถือว่าเป็นแนวความคิดและการพัฒนาในช่วงยุคหนึ่งเช่นกัน และจากความคิดที่กล่าว แนวทางที่เหมาะสมจึงควรเน้นที่การพัฒนาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตให้มีความเหมาะสมทั้งยังสามารถแสดงออกถึงแนวความคิดในปัจจุบันที่มีต่อการพัฒนาได้อย่างชัดเจน และการลดความขัดแย้งของการพัฒนาที่ผ่านมาให้น้อยลง

การประเมินคุณค่าของอาคาร เพื่อหาความเหมาะสมในการกำหนดแนวทางเพื่อดำเนินการพัฒนาอาคารและสิ่งก่อสร้างต่างๆ โดยใช้วิธีการกำหนดค่าน้ำหนักของการประเมิน เพื่อให้ตรงกับการพัฒนาด้านสถาปัตยกรรม มีเกณฑ์

1. คุณค่าด้านประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรม มีความสำคัญมากที่สุด กำหนดให้ค่าน้ำหนักของการประเมินเป็น 3 โดยพิจารณาจาก

- ลักษณะเฉพาะของรูปแบบทางสถาปัตยกรรม (Architecture Style) สามารถเป็นตัวแทนของแนวความคิดในยุคใดยุคหนึ่งที่ มีผลต่องานสถาปัตยกรรม
- ความสมบูรณ์ขององค์ประกอบ เนื่องจากอาคารในพื้นที่มีรูปแบบที่ยังสมบูรณ์อยู่ แต่มีบางส่วนชำรุด เนื่องจากขาดการบำรุงรักษา และมีการต่อเติม หรือการเปลี่ยนวัสดุของส่วนประกอบที่สำคัญ เช่น หลังคา
- คุณค่าเชิงสัญลักษณ์ โดยพื้นที่นั้นมีบทบาทและความเป็นมาที่ยาวนาน ตลอดจนมีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับแนวความคิดในการพัฒนาด้านต่างๆ ของกรุงรัตนโกสินทร์

2. คุณค่าทางภูมิทัศน์ชุมชน มีความสำคัญปานกลาง กำหนดให้ค่าน้ำหนักของการประเมินเป็น 2 โดยพิจารณาจาก ตำแหน่งที่ตั้งของอาคาร ตั้งอยู่บนแนวถนน มุม

มองหรือพื้นที่ที่มีความสำคัญ คือ ถนนถนนบำรุงเมือง และพื้นที่อยู่อาศัยตรอกตึกดิน และหลังวัดเทพธิดาราม ที่ถือว่าเป็นเส้นทางสัญจรหลักและตัวแทนของที่อยู่อาศัยตั้งแต่ในอดีต

3. **สภาพของอาคาร** มีความสำคัญปานกลาง กำหนดให้ค่าน้ำหนักของการประเมินเป็น 2 เนื่องจากสภาพที่ทรุดโทรมของอาคารบางหลัง ทำให้การอนุรักษ์ต้องมีค่าใช้จ่ายที่สูง และอาจไม่คุ้มค่ากับค่าใช้จ่ายที่ต้องใช้ในการอนุรักษ์

4. **อายุของอาคาร** มีความสำคัญน้อย กำหนดให้ค่าน้ำหนักของการประเมินเป็น 1 เนื่องจากภายในพื้นที่ อาคารส่วนใหญ่เป็นรูปแบบที่ไม่มีเอกลักษณ์ เมื่อสภาพการใช้งานของอาคารนั้นสิ้นสุดลง จึงมีแนวโน้มที่จะก่อสร้างใหม่

จากการศึกษา โดยการให้คะแนน ผลการให้ค่าน้ำหนักของการประเมินสรุปการคัดเลือกอาคาร เพื่อดำเนินการพัฒนาปรับปรุง ด้านกายภาพ สามารถจัดลำดับความสำคัญของอาคาร โดยจำแนกตามแนวทางการฟื้นฟูอาคารออกเป็น 2 กลุ่ม ตามแผนผังที่ 4-02 โดยแบ่งเป็น

กลุ่มอาคารที่สมควรเก็บ

เป็นกลุ่มอาคารที่มีคุณค่า มีแนวโน้มในการดำรงไว้อย่างเต็มหรือคงให้มีสภาพดี เป็นกลุ่มที่ต้องการมาตรการในการป้องกันหรือคุ้มครอง เพื่อรักษาให้คงสภาพดี ในส่วนของอาคารที่มีความสำคัญมาก อาคารในกลุ่มนี้ ส่วนใหญ่จะเกิดปัญหาในเรื่องของค่าใช้จ่ายสูงในการบำรุงรักษา ดังนั้น ในขั้นแรกควรแก้ไขปัญหาคือพื้นฐานจากสภาพที่ทรุดโทรม โดยไม่ควรเปลี่ยนแปลงระบบเดิมของอาคาร ต่อจากนั้นควรรื้อถอนส่วนต่อเติมที่ทำให้รูปแบบเดิมเสียไป คงไว้เท่าที่จำเป็น แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

กลุ่มอาคารอนุรักษ์ ได้แก่ อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์สูง จึงต้องคงความแท้ทั้งรูปแบบทางสถาปัตยกรรมและการใช้สอย ใช้วิธีในการอนุรักษ์เข้าช่วย โดย การขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถาน ซึ่งส่วนใหญ่ได้รับการขึ้นทะเบียนไปบ้างแล้ว แบ่งเป็น

- สิ่งก่อสร้าง ได้แก่ เสาชิงช้า
- อาคาร ได้แก่ อาคารทางศาสนาทั้งหมด (วัดสุทัศนฯ, โบสถ์พราหมณ์, วัดเทพธิดาราม, วัดราชชนิตดาราม), อาคารตึกแถว (ตึกโค้ง) และอาคารบ้านไทยบริเวณหลังถนนดินสอ

กลุ่มอาคารอนุรักษ์ควบคุม กลุ่มอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีศักยภาพในการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยให้สอดคล้องกับความต้องการในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขของเมืองเก่าที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง วิธีการที่ใช้ คือ **ข้อบัญญัติในการป้องกันการรื้อถอน, แนวทางการต่อเติมตึกแถว และการชื้อกรรมสิทธิ์ในการพัฒนาอาคารบางหลัง** เพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอย เช่น การทำเป็นศูนย์ชุมชน เป็นต้น โดยแนวทางในการต่อเติมควรแสดงให้เห็นถึงรอยต่อของส่วนเก่าและใหม่อย่างชัดเจน เพื่อแสดงถึงความต่อเนื่องการใช้งานของ

อาคารที่แตกต่างกันในแต่ละยุคสมัย อาคารในกลุ่มนี้ ได้แก่ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร, ดิเกอวริมถนนบำรุงเมือง, ดิเกอวหน้าโบสถ์พราหมณ์ และอาคารเรือนไทย, บ้านไทย

กลุ่มอาคารที่ควรมีการสร้างขึ้นใหม่ในอนาคต

กลุ่มอาคารที่ต้องการการแก้ไขปรับปรุง เป็นกลุ่มอาคารที่มีรูปแบบกลางเก่า-กลางใหม่ หรือรูปแบบทันสมัย ไม่มีลักษณะเฉพาะ โดยมีลักษณะบางประการที่ไม่สอดคล้องกับอาคารโดยรอบ เช่น การต่อเติม อันก่อให้เกิดการทำลายภูมิทัศน์แก่พื้นที่โดยรวม แต่เป็นอาคารที่มีอายุการใช้งานไม่มากและยังมีการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพปานกลาง-ดี กลุ่มอาคารนี้เป็นกลุ่มที่ต้องการ วิธีเสนอแนะในการปรับปรุง แก้ไขอาคารหรือรื้อส่วนต่อเติมในบางส่วน เช่น ความสูง, การใช้สี, รูปด้านหน้า โดยมีความมุ่งหมายที่จะปรับปรุงรูปแบบเพื่อให้กลมกลืนกับอาคารในพื้นที่ เนื่องจากในการรื้อและสร้างใหม่นั้น ยังไม่มีความจำเป็นเพราะยังสามารถใช้งานได้ดี และเป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายโดยไม่จำเป็น

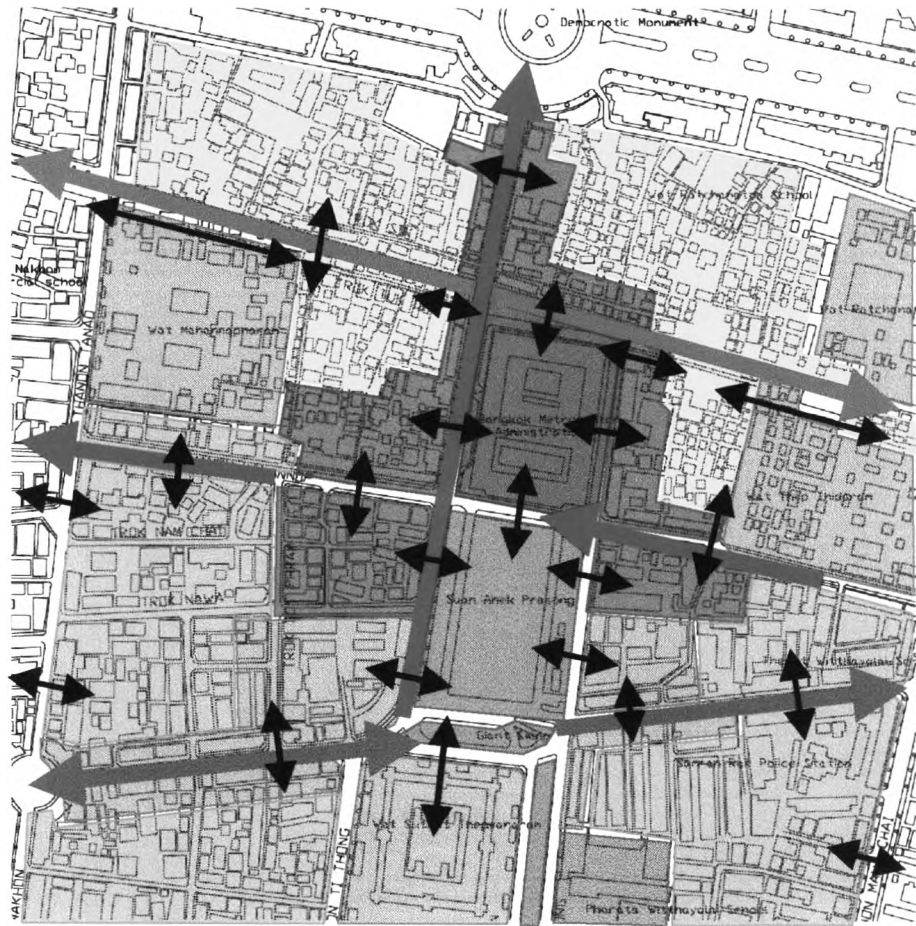
กลุ่มอาคารที่สมควรได้รับการรื้อถอนและการสร้างใหม่ตามรูปแบบที่ควบคุม อาจหมายถึง การรื้อสร้างใหม่ หรือการรื้อถอนเพื่อเปลี่ยนรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อชุมชน เช่น พื้นที่ว่าง ที่จอดรถ เป็นต้น เป็นกลุ่มอาคารที่ไม่มีรูปแบบที่จำเป็นต่อพื้นที่ประกอบกับขาดการดูแล ทั้งนี้ควรดูจากอายุการใช้งานของอาคารที่อยู่ในช่วงของการเสื่อมลงจากการใช้งาน จึงเป็นช่วงที่อาคารมีปัญหา ต้องการการบำรุงรักษามาก จึงมีแนวโน้มในการรื้อถอนและก่อสร้างอาคารใหม่ ดังนั้นกลุ่มนี้จึงมีความต้องการในเรื่องของรูปแบบอาคารที่เหมาะสมในการก่อสร้าง เพื่อให้มีรูปแบบที่สอดคล้องกันพื้นที่ และอาคารข้างเคียง กระบวนการที่ใช้เนื่องจากเป็นกระบวนการที่สร้างค่าใช้จ่ายจำนวนมาก ดังนั้น อาคารในกลุ่มนี้ จึงควรใช้ควบคู่กับข้อบัญญัติในการสร้างแรงจูงใจ (Incentive Zoning) เพื่อให้เกิดการพัฒนาได้อย่างอิสระของเจ้าของที่ดินรายย่อยแต่ละราย โดยอยู่ในกรอบที่เสนอไว้ หรือใช้วิธีการเวนคืนที่ดินในบางส่วน เพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะ

กลุ่มอาคารที่อยู่ด้านในพื้นที่ เป็นกลุ่มอาคารที่มีรูปแบบทันสมัย ในอนาคตจึงสามารถทำการสร้างใหม่ได้ โดยมีรูปแบบในการควบคุมที่ไม่เคร่งครัดเท่าอาคารในกลุ่มที่กล่าวมาแล้วทั้งหมดที่ส่วนใหญ่อยู่บนเส้นทางสัญจร หรือพื้นที่ที่สำคัญ โดยจะอยู่บริเวณด้านในของพื้นที่ย่อยส่วนต่างๆ เนื่องจากจะมีผลกระทบน้อยต่อการรับรู้จากมุมมองหลักที่มีความสำคัญ กลุ่มอาคารประเภทนี้จึงต้องการวิธีการควบคุมที่ไม่เคร่งครัดมากนัก โดยจะใช้การควบคุมในระดับที่อยู่ในมาตรการหรือข้อบังคับที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน อาคารในกลุ่มนี้ ได้แก่ อาคารที่อยู่ด้านหลังหลังโบสถ์พราหมณ์ และวังกรมพระสมมตอมรพันธุ์

4.4.4 แนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคม

4.4.4.1 กิจกรรม ในปัจจุบัน โดยรวมแล้วน่าจะมีแนวโน้มที่ยังเป็นร้านค้าขายสินค้าบริการที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน และร้านค้าที่มีสินค้าเฉพาะทางด้านศาสนา เนื่องจากยังมีความต้องการจากกลุ่มผู้อยู่อาศัย และศาสนสถานโดยรอบ ได้แก่ กิจกรรมทางด้านร้านอาหาร และร้านขายเครื่องอัฐบริวาร ดังนั้น การบริการในช่วงเวลาเย็น

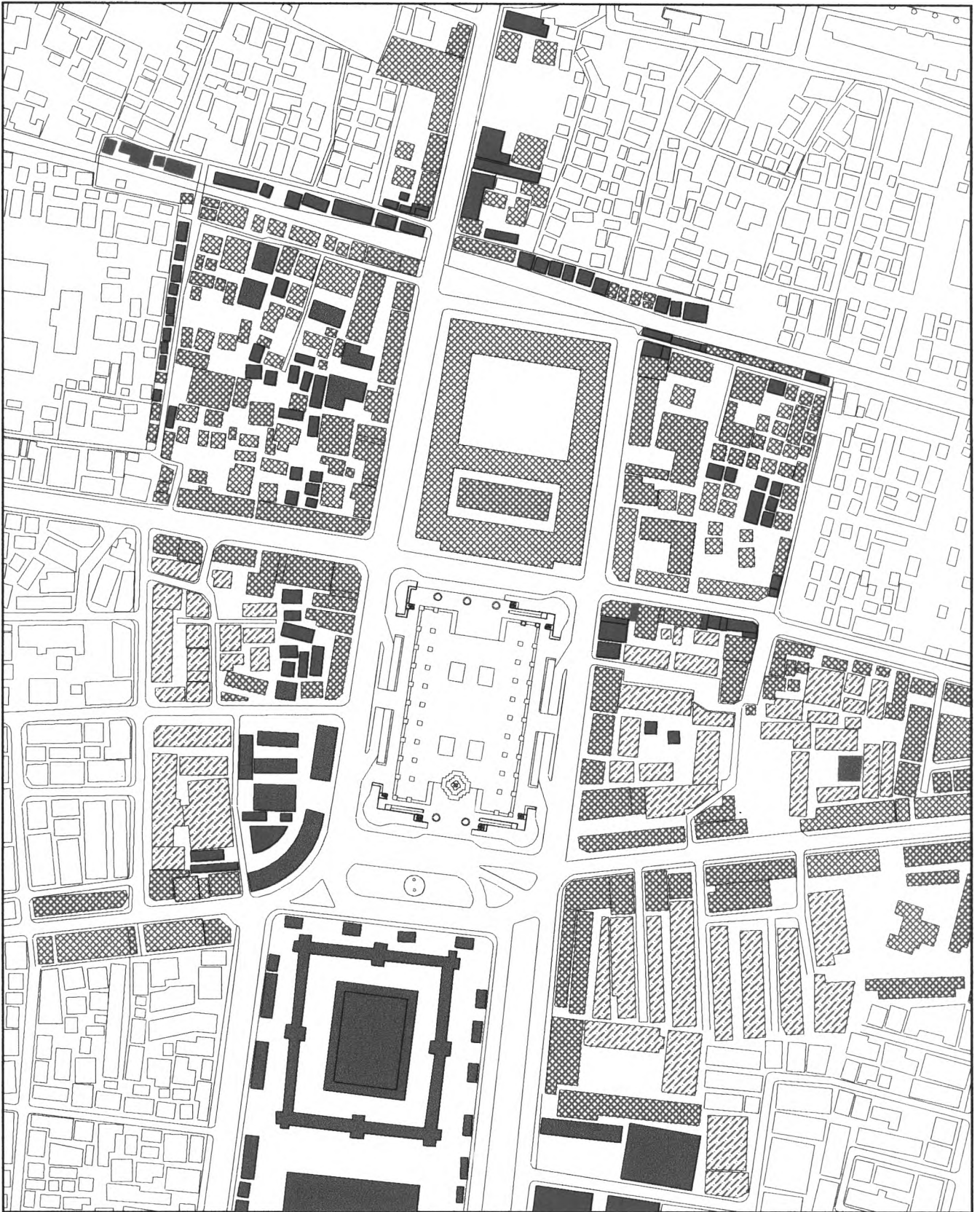
เย็นและกลางคืน จะมีการตั้งรถเซ็น แฉงลอยจำนวนมากตามทางเดิน ทำให้พื้นที่ดู คึกคัก ส่วนกิจกรรมที่โดดเด่นและมีลักษณะเฉพาะ ได้แก่ ร้านขายเครื่องอัฐบริวาร จะมีบทบาทเกี่ยวข้องกับถนนบำรุงเมืองมากกว่าพื้นที่โดยรอบลานคนเมือง (แผนผังที่ 4-01)



- | | | | |
|--|--------------------------------------|--|---|
| | รูปแบบที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย | | พื้นที่ที่มีความสัมพันธ์ด้านความเชื่อศรัทธา |
| | พื้นที่การค้าในพื้นที่ | | พื้นที่ทางศิลปวัฒนธรรม |
| | พื้นที่ด้านนอกที่มีความสัมพันธ์ร่วม | | พื้นที่โรงเรียน |
| | เส้นทางร่วมทางน้ำของพื้นที่อาศัย | | เส้นทางเชื่อมของทางร่วมในพื้นที่ |
| | เส้นทางร่วมของพื้นที่ความเชื่อศรัทธา | | |

แผนผังที่ 4-01 ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ภายใน และพื้นที่รอบนอก

กิจกรรมใหม่ที่จะนำเข้ามาเสริม ควรเป็นกิจกรรมที่เข้ามาทดแทนกิจกรรมเดิมที่ได้รับผลกระทบจากการย้ายออกของศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร ซึ่งนับได้ว่าเป็นผู้ใช้บริการหลักของพื้นที่ จากแนวทางในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของศาลาว่าการกทม. ทำให้เกิดศูนย์รวมของพื้นที่ในบทบาทใหม่เพิ่มเติมจากอาคารทางศาสนา เป็นอาคารเพื่อศิลปวัฒนธรรม เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยว ดังนั้น กิจกรรมที่เข้ามามีบทบาทเพิ่มเติม จึงควรเป็นกิจกรรมที่สอดคล้องกับบทบาทใหม่ ได้แก่ การค้าเพื่อบริการพื้นที่ศิลปวัฒนธรรม การค้าเพื่อบริการการท่องเที่ยว และการค้าบริการรถรางไฟฟ้า



สัญลักษณ์	กลุ่มอาคารที่ควรเก็บ	กลุ่มอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ในอนาคต	
	<ul style="list-style-type: none"> อาคารที่ควรเก็บขึ้นทะเบียนอนุรักษ์ อาคารที่ควรเก็บ และควบคุมรูปแบบทางสถาปัตยกรรม 	<ul style="list-style-type: none"> อาคารที่ควรรื้อถอนเมื่อหมดอายุการใช้งานอาคาร สร้างใหม่ตามรูปแบบที่ควบคุม อาคารที่ควรรื้อถอน สร้างใหม่ตามรูปแบบที่ควบคุม 	<ul style="list-style-type: none"> อาคารที่ควรรื้อถอนเมื่อหมดอายุการใช้งานอาคาร และสร้างใหม่ตามขอบัญญัติเดิม อาคารนอกพื้นที่

แนวทางการอนุรักษ์และฟื้นฟูพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า , กรุงเทพมหานคร THE URBAN CONSERVATION AND REGENERATION OF SAO CHINGCHA AREA, BANGKOK.		แผนผังที่ 4-02	North	
		การประเมินอาคาร		
สาขาวิชา การออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ผู้ทำ นางสาวสุนนมาลัย กาญจนะ รหัส 437 42175 25	ที่มา การให้คำปรึกษาการประเมิน	มาตราส่วน 1 : 3000	

ตารางที่ 4-03 กิจกรรมและการใช้ที่ดินที่มีความเหมาะสมกับพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า

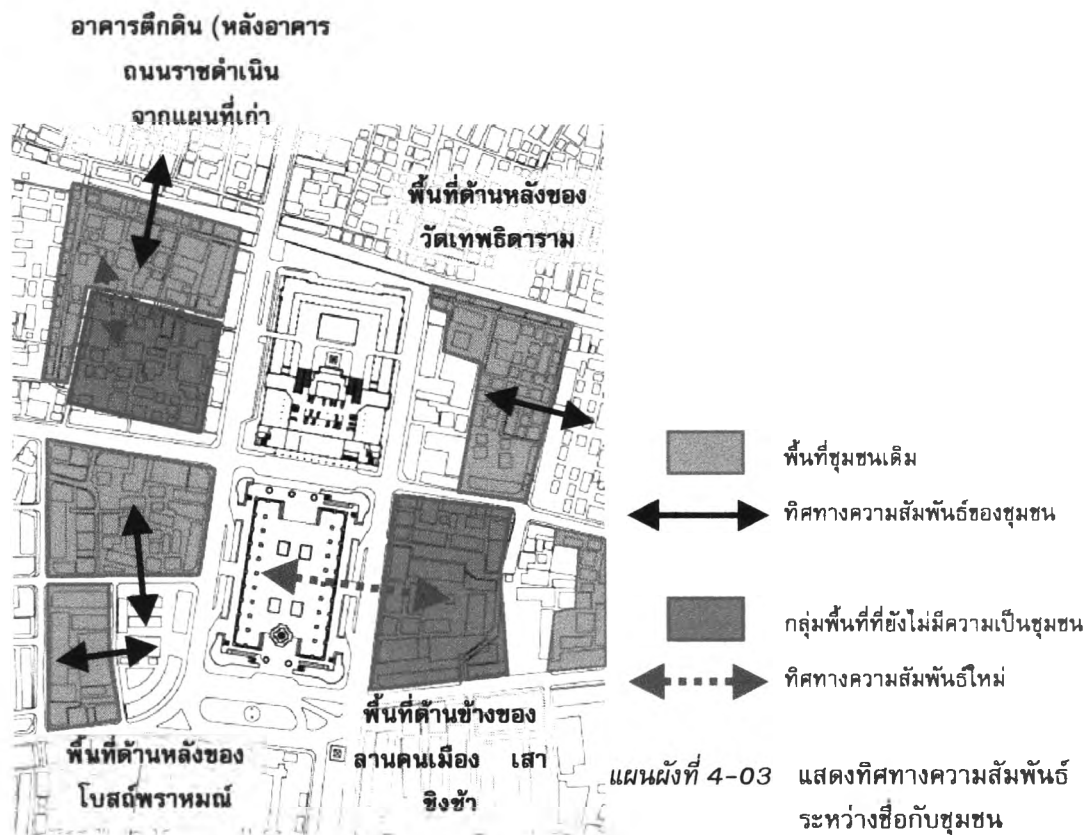
หัวข้อ	ประเภท	กิจกรรมและพื้นที่
กลุ่มกิจกรรมเดิม	เพื่อการค้าขาย	<p>กิจกรรมทางด้านบริการ ได้แก่</p> <p>ร้านอาหาร เป็นบริการที่จำเป็นสำหรับชีวิตประจำวัน มีแนวโน้มที่ไม่เพิ่มมากขึ้น แต่ร้านอาหารเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ตั้งในทำเลที่ดี น่าจะมีทดแทนร้านอาหารเดิมที่อาจหายไปจากการย้ายออกของกทม. และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพื่อรับนักท่องเที่ยว</p> <p>สินค้าเบ็ดเตล็ด คัดผม เสริมสวย เป็นร้านค้าที่บริการสำหรับชีวิตประจำวันอย่างแท้จริง ไม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเนื่องจากจำนวนประชากรโดยรวมลดลง แต่ผลจากการท่องเที่ยวทำให้ควรที่จะคงกิจกรรมนี้ให้อยู่ในปริมาณใกล้เคียงกับปริมาณเดิม</p> <p>ร้านค้ารูปถ่ายเอกสาร เป็นสินค้าบริการเฉพาะอย่าง เดิมเกิดจากความต้องการของกทม. และสถานศึกษาโดยรอบ เมื่อเกิดการโยกย้ายของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับกิจการร้านค้าประเภทนี้ เช่น สำนักโยธา ทำให้ระดับการค้าเริ่มซบเซา มีการปิดและลดขนาดให้คงเหลือกับการบริการสถาบันการศึกษาและคนในพื้นที่</p> <p>กิจกรรมเดิมที่มีสินค้าเฉพาะอย่าง ได้แก่ ร้านขายเครื่องสำอางค์ เป็นการค้าที่โดดเด่นและเป็นลักษณะเฉพาะของพื้นที่ โดยมีส่วนต่อเนื่องกับโรงงานที่ใช้ผลิตที่อยู่ถัดเข้าไปด้านหลังพื้นที่ค้าขาย นับเป็นสิ่งที่น่าจะเพิ่มความน่าสนใจแก่พื้นที่ จากสภาพปัญหาและความต้องการของร้านค้าประเภทนี้ จึงกำหนดให้เพิ่มพื้นที่ใช้สอยของกิจกรรมประเภทนี้ โดยจะเป็นการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยของพื้นที่สาธารณะ เพื่อส่งเสริมความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่หน้าร้านค้า เช่น พื้นที่ทางเดินเท้า พื้นที่จอดรถหรือขนถ่ายสินค้า และพื้นที่ใช้สอยร่วมกันเพื่อที่ใช้ในการตั้งสินค้า</p> <p>กิจกรรมเดิมที่ไม่สอดคล้องกับพื้นที่ ได้แก่ อยู่ซ่อมรถ โรงพิมพ์ จากสภาพโดยรวมที่ไม่สามารถลดการมีอยู่ของกิจกรรมประเภทนี้ เนื่องจากเป็นกิจกรรมที่มีมาก่อนมาตรการมีผลบังคับใช้ แนวทางที่แท้จริงในการปฏิบัติ คือ การลดปริมาณของกิจกรรมประเภทนี้ แต่จากสภาพความต้องการจริงของความเป็นชุมชน กิจกรรมบางอย่าง เช่น อยู่ซ่อมรถ ถือได้ว่าเป็นกิจกรรมที่มีความต้องการจากชุมชน อีกทั้งกิจกรรมประเภทนี้มีผลกระทบต่อเพียงทางด้านมลภาวะทางเสียงที่รบกวนพื้นที่ข้างเคียง ดังนั้น จึงควรอนุโลมการมีอยู่ของกิจกรรมประเภทอยู่ซ่อมรถ ให้มีปริมาณเท่าเดิม โดยเสนอแนวทางในการจัดกลุ่มพื้นที่ให้ห่างจากพื้นที่ชุมชน หรือใกล้กับพื้นที่โรงงานบริเวณด้านหลังของร้านค้าเครื่องสำอางค์</p>
	เพื่ออยู่อาศัย	<p>พื้นที่เพื่ออยู่อาศัย จากสภาพของพื้นที่ที่เป็นย่านชุมชนที่พักอาศัยและในส่วนด้านทิศเหนือ ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นแบบบ้านเดี่ยวอย่างเด่นชัด ความเหมาะสมของความหนาแน่นของการปลูกสร้างอาคารจากการศึกษา พบว่าสัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมคือ หากมีความต้องการเพิ่มปริมาณพื้นที่อยู่อาศัย ก็จำเป็นต้องเพิ่มปริมาณการใช้สอยอาคาร ซึ่งจะเป็นไปใน 2 ลักษณะ คือ การเพิ่มความสูงอาคาร และการเพิ่มอาคารเข้าไปในพื้นที่ว่าง ในส่วนของพื้นที่บริเวณวังกรมพระสมมติอมรพันธุ์และพื้นที่หลังโบสถ์พราหมณ์ โครงสร้างพื้นฐานได้ถูกพัฒนาจนเป็นโครงสร้างตามแบบตึกแถวทั่วไป การพัฒนาจึงสามารถเป็นไปตามแนวทางดังกล่าว และพื้นที่บริเวณหลังถนนดินสอ, ตรอกคึกคัก และหลังวัดเทพธิดาราม เนื่องจากมีโครงสร้างพื้นฐานเดิมเป็นแบบบ้านเดี่ยว การสัญจรเป็นทางเท้า ที่ไม่สามารถรองรับการขยายตัวทั้ง 2 ลักษณะที่กล่าวไปแล้ว ดังนั้นจึงไม่สมควรให้มีการเพิ่มความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยอีก</p>

หัวข้อ	ประเภท	กิจกรรมและพื้นที่
กลุ่มกิจกรรมเดิม (ต่อ)	เพื่ออยู่อาศัย (ต่อ)	<p>กิจกรรมอื่นๆ ในย่านที่พักอาศัย เป้าหมายของการฟื้นฟูเมืองเก่าโดยมีเป้าหมายการปรับปรุงทางสังคมและวัฒนธรรมควบคู่ไปด้วย การรื้อฟื้นเอกลักษณ์ของพื้นที่ การจัดสถานที่ที่ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของคนในพื้นที่ ทั้งยังต้องสร้างความเข้มแข็งของชุมชนให้เกิดขึ้นไปพร้อมกัน ดังนั้นศูนย์ชุมชนที่จะรองรับกิจกรรมต่างๆ ร่วมกันจึงมีส่วนสำคัญ เพื่อให้ชุมชนเกิดการรวมตัว จัดการบริหารชุมชนของตนเอง ศูนย์ชุมชน ควรรองรับกิจกรรมที่สามารถตอบสนองความจำเป็นของคนในชุมชนและชุมชนข้างเคียง ทั้งยังสามารถส่งเสริมการหารายได้และรองรับกิจกรรมที่เกิดจากอาชีพให้กับคนในชุมชน เพื่อสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของชุมชน</p> <p>ส่วนของการได้มาซึ่งตัวอาคารและพื้นที่ว่างของศูนย์ชุมชนในพื้นที่นั้น เป็นสิ่งที่เป็นไปได้ยาก จึงเสนอให้พิจารณาอาคารที่มีแนวโน้มในการอนุรักษ์และสภาพอาคารทรุดโทรมหรือไม่มีการใช้งานในปัจจุบัน ทั้งยังเสนอให้ใช้พื้นที่โล่งว่างที่มีอยู่เดิมให้เป็นพื้นที่ของศูนย์ชุมชน โดยการเวรคืนหรือสร้างแรงจูงใจให้กับเจ้าของที่ดินในการพัฒนาพื้นที่</p>
	กลุ่มกิจกรรมใหม่	กิจกรรมด้านศิลปวัฒนธรรม
		<p>กิจกรรมเสริมจากความเป็นพื้นที่ทางศิลปวัฒนธรรม เช่น ตลาดนัดทางศิลปวัฒนธรรม (แต่เดิมเคยมีการจัดที่ตรอกศิลป์) ร้านขายของเครื่องศิลป์</p>
		<p>กิจกรรมด้านการท่องเที่ยว เป็นกิจกรรมใหม่ที่สมควรได้รับการส่งเสริมให้เพิ่มขึ้นและเข้ามาทดแทนกิจกรรมเดิมที่มีแนวโน้มลดลงจากการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากกิจกรรมการช้อปปิ้งนั้นเป็นกิจกรรมหลักของนักท่องเที่ยวโดยมีแนวโน้มเป็นร้านขายของที่ระลึก เช่น วัดอุดมคงที่เกี่ยวกับความเชื่อทางศาสนา ของเล่น หัตถกรรมพื้นบ้าน และผลิตภัณฑ์จากไม้ โลหะ เป็นต้น นอกจากนี้กิจกรรมอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นตามมา ได้แก่ บริษัททัวร์ ร้านบริการทาง Internet หรือร้านแลกเงิน เป็นต้น โดยกิจกรรมเหล่านี้ เป็นธุรกิจขนาดเล็ก ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบโดยรวมได้</p> <p>กิจกรรมรองรับระบบคมนาคมประเภทรางไฟฟ้า จากรายงานโครงการจ้างศึกษาและประชาสัมพันธ์ระบบขนส่งมวลชนเสริมรถรางไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานครโกสินทร์ชั้นใน ได้เสนอให้พื้นที่นี้เป็นที่จอดรถในการรองรับการคมนาคมประเภทรางไฟฟ้า โดยเป็นที่จอดรถสำหรับรถจักรยาน 60 คัน ดังนั้นพื้นที่บริเวณนี้จึงเปรียบเสมือนจุดเปลี่ยนถ่ายการคมนาคมจากรถยนต์ซึ่งเป็นการคมนาคมในปัจจุบันกับรถรางไฟฟ้า</p>
อื่นๆ		<p>กิจกรรมอื่นๆ ที่ไม่มีผลกระทบต่อกิจกรรมหลัก เช่น สำนักงานขนาดเล็ก คลินิกแพทย์และทำฟัน เป็นกิจกรรมที่สามารถควบคุมได้จากมาตรการที่มีอยู่ในปัจจุบัน</p>

4.3.4.2 ผลทางเศรษฐกิจและสังคมที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ผลการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ จากการพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางศิลปวัฒนธรรมและเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายนักท่องเที่ยวตามโครงการกรุงรัตนโกสินทร์นั้น นักท่องเที่ยว คือ ผู้เข้ามาใช้บริการพื้นที่กลุ่มใหม่ แทนกลุ่มข้าราชการที่ต้องโยกย้ายออกนอกพื้นที่ ดังนั้น อาชีพใหม่ที่เกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยว ทำให้พื้นที่เกิดความเป็นสากลมากขึ้น เช่น ร้านขายของที่ระลึก บริษัททัวร์ แม้กระทั่งการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยว จึงเป็นสิ่งที่อาจเกิดขึ้น

ผลการเปลี่ยนแปลงกับสังคมของพื้นที่อยู่อาศัยเดิม จากการปรับปรุงพื้นที่ในลักษณะของการควบคุมรูปแบบการอยู่อาศัยและกระตุ้นการปฏิสัมพันธ์ของคนในพื้นที่ เนื่องจากการปฏิสัมพันธ์ของคนในชุมชนถูกกำหนดทิศทาง และการจำกัดความสัมพันธ์จากโครงสร้างทางกายภาพ โดยการจัดระบบโครงข่ายการสัญจรใหม่ที่เชื่อมโยงภายในพื้นที่ให้มีความทั่วถึง (การสร้างทิศทางของความสัมพันธ์ใหม่ตามแผนผังที่ 4-03) และการตั้งชุมชนเพิ่มเติมและพื้นที่ของศูนย์ชุมชน รวมถึงการจัดหาพื้นที่ว่างสำหรับการรวมกลุ่มที่มีความยืดหยุ่นในการทำกิจกรรมต่างๆ จะเป็นตัวกระตุ้นการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีขึ้น

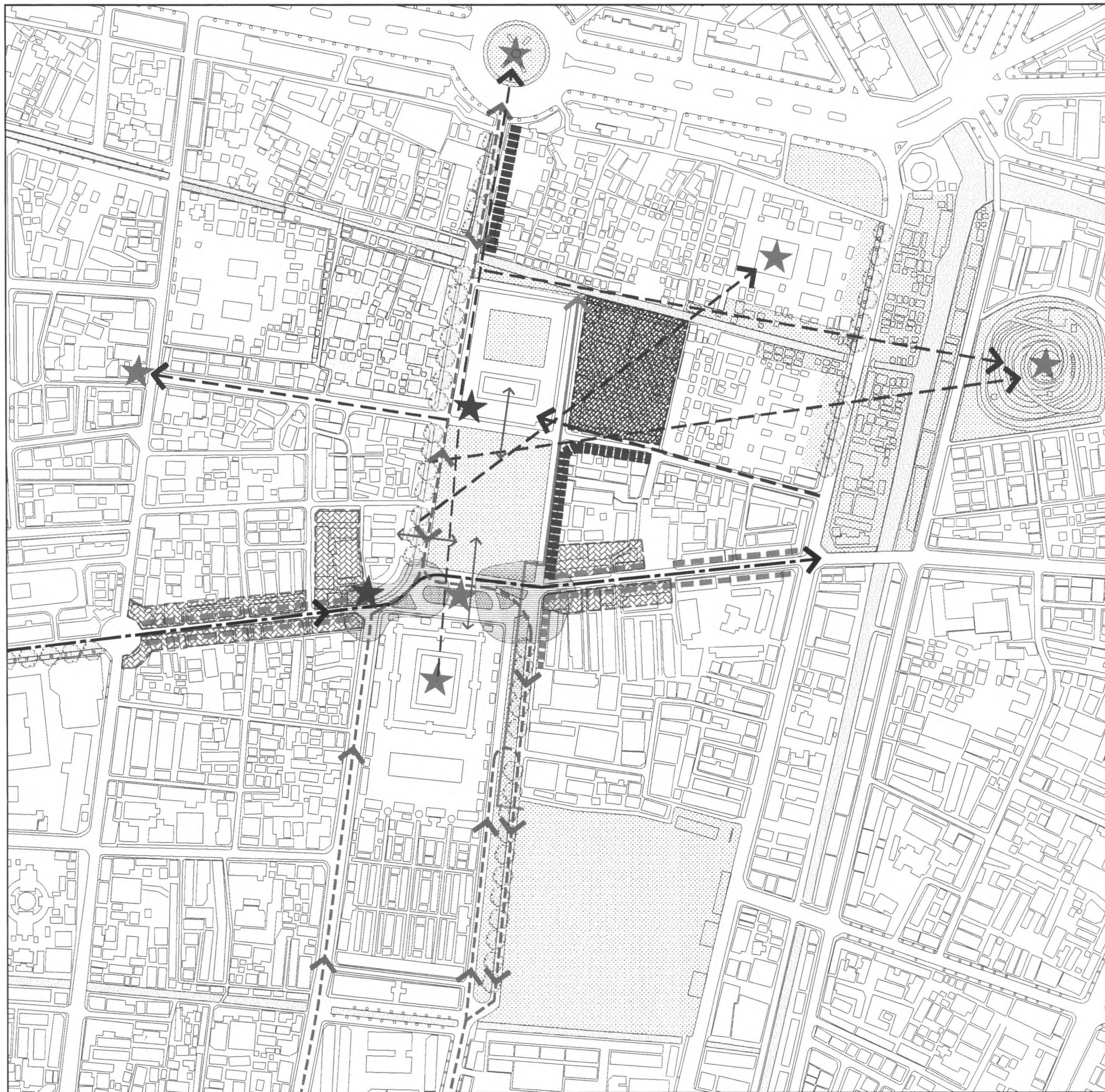


ในแง่ของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม นักท่องเที่ยวอาจถือเป็นผู้รบกวนผู้อยู่อาศัยเดิม ดังนั้น ควรมีการจัดเส้นทางเดินของนักท่องเที่ยวตามเส้นทางสายหลักและภายในพื้นที่ที่เป็นศูนย์ชุมชน เพื่อไม่ให้เป็นการรบกวนความเป็นพื้นที่อยู่อาศัยจนเกินไป

ตารางที่ 4-04 สรุปลักษณะเด่น-ข้อดีของพื้นที่ในส่วนย่อย เพื่อใช้ในการเสนอแนวทางการอนุรักษ์และฟื้นฟู

พื้นที่	ลักษณะเด่น	ปัญหา	
พื้นที่โดยรวม	<ul style="list-style-type: none"> - ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ เปรียบเสมือนศูนย์กลางพระนคร ที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง จึงเป็นบริเวณที่ตั้งของอาคาร และบ้านเรือนที่มีคุณค่า อีกทั้งย่านการค้าที่มีเอกลักษณ์ แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของชุมชนกับศาสนาที่เชื่อมโยงกันอย่างเหนียวแน่น - ศาลาว่าการทรม. ที่มีบทบาทสำคัญทางเศรษฐกิจต่อการค้าโดยรอบ กำลังมีการโยกย้ายออกจังก่อให้เกิดแนวโน้มการลดความคับคั่งในพื้นที่ และโอกาสที่จะพัฒนาพื้นที่ให้มีความเหมาะสม กับความเป็นศูนย์กลางพระนคร - การที่พื้นที่โล่งขนาดใหญ่ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะของพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า ที่แสดงถึงความมีชีวิตชีวา ส่งเสริมให้เกิดการรวมกลุ่มทางสังคม และเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ 	<ul style="list-style-type: none"> - การโยกย้ายออกของหน่วยงานราชการ ที่ทำให้ภาวะทางเศรษฐกิจของร้านค้าโดยรอบซบเซา - รูปแบบความเป็นอยู่เดิมที่เริ่มเปลี่ยนแปลงไป จากรูปแบบที่อยู่อาศัยเดิม มาเป็นอาคารชุด เพื่อสนองตอบผลทางด้านเศรษฐกิจ - คุณภาพของพื้นที่ว่างที่เชื่อมพื้นที่สำคัญโดยรอบ สภาพโดยรวมไม่มีความเป็นระเบียบ ส่งผลกระทบต่อสภาพการปิดล้อมที่ดี - เส้นทางน้ำ ที่เป็นสัญจรหลักในอดีต ปัจจุบัน จากการสร้างทางเท้าริมคลอง ทำให้มีสภาพเป็นทางระบายน้ำแก่บ้านเรือนที่อยู่โดยรอบ 	
พื้นที่หลังวัดเทพธิดาราม	ทางกายภาพ	ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่เป็นพื้นที่ต่อเนื่องทางด้านหลังของวัดเทพธิดาราม โดยมีการวางผังของพื้นที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่งต่อเนื่องกัน ประกอบกับมีอาคารเรือนไทย ในสมัยต้นกรุงรัตนโกสินทร์ และบ้านไทยประยุกต์ที่หลงเหลืออยู่ รูปแบบการวางอาคารแบบตารางแสดงถึงต่อเนื่องจากวัด เส้นทางหลักรองรับการสัญจรแบบเดินเท้า อีกทั้งยังเป็นเส้นทางริมคลองตลอดและมุมมองจากพื้นที่ลานคนเมืองไปสู่โครงการภูเขาทอง	โครงสร้างพื้นฐานของพื้นที่ไม่สามารถรองรับรถยนต์ ทำให้การเข้าถึงในกรณีฉุกเฉินจากพื้นที่ด้านนอกนั้นทำได้ยาก เนื่องจากการขาดการวางผัง นอกจากนี้ยังเป็นผลทำให้พื้นที่ถูกแบ่งเป็นส่วนย่อยที่ไม่ต่อเนื่องกัน และปัญหาอาคารชุดพักอาศัยที่เริ่มเข้ามาทดแทนรูปแบบที่อยู่อาศัยความหนาแน่นน้อย ทำให้รูปแบบของที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยวกำลังจะเริ่มสูญหาย
	ทางเศรษฐกิจและสังคม	ส่วนใหญ่ กิจกรรมหลักเพื่ออยู่อาศัย ทั้งพื้นที่ด้านในและตึกแถวด้านนอก ความเป็นชุมชนสูง ดูจากการรวมกลุ่มทางสังคมในพื้นที่ชุมชนด้านใน	ภาพลักษณ์ทางกายภาพที่เกิดจากความทรุดโทรมของอาคาร เนื่องจากความเป็นชุมชนแออัด และความเป็นชุมชนที่จำกัดอยู่ในบริเวณพื้นที่ด้านใน เนื่องจากสภาพทางกายภาพ ทำให้ภายในพื้นที่ถูกแบ่งออกเป็นส่วน ไม่เชื่อมโยงกัน
พื้นที่ตรอกตึกดิน	ทางกายภาพ	ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่อยู่อาศัยที่มีมาตั้งแต่อดีต ที่มีความต่อเนื่องทางด้านความหมายและทางกายภาพกับพื้นที่อยู่อาศัยฝั่งตรงข้ามคลองหลอด หรือพื้นที่หลังอาคารถนนราชดำเนิน โดยมีคลองหลอดเป็นเส้นทางน้ำที่ใช้สัญจรเชื่อม ดังนั้นจึงมี อาคารบ้านไทยประยุกต์ที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมจำนวนมากที่หลงเหลืออยู่ และในปัจจุบันโครงสร้างพื้นฐานรองรับการสัญจรในรูปแบบเดินเท้า จึงทำให้ยังไม่มีเปลี่ยนแปลงสภาพที่อยู่อาศัย หรือกล่าวคือ ภาพลักษณ์โดยรวมของการเป็นที่อยู่อาศัยแบบเดิมยังคงอยู่	ปัญหาจากโครงสร้างพื้นฐานของพื้นที่และ กิจกรรมในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยที่เริ่มเข้ามาทดแทนรูปแบบที่อยู่อาศัยความหนาแน่นน้อย เช่นเดียวกับพื้นที่หลังวัดเทพธิดาราม

พื้นที่	ลักษณะเด่น		ปัญหา
พื้นที่ตรอกตึกดิน (ต่อ)	เศรษฐกิจและสังคม	กิจกรรมหลักเพื่ออยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ด้านใน และกิจกรรมการค้าพื้นฐานทั่วไปริมถนน โดยเฉพาะร้านอาหารที่มีชื่อเสียง เก้าแก่ ริมนถนน ความเป็นชุมชนสูง และการใช้พื้นที่ว่างในการรวมกลุ่มกันทำกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจ	ภาพลักษณ์ทางกายภาพที่เกิดจากความทรุดโทรมของอาคารเนื่องจากสภาพการใช้งานของโครงสร้างอาคารที่มีความเก่าแก่ และปัญหาการเข้าถึงพื้นที่กับขอบเขตความเป็นชุมชนที่ถูกแบ่งออกเป็นส่วนใหญ่ๆ ไม่เชื่อมโยงกัน เช่นเดียวกับพื้นที่หลังวัดเทพธิดาราม
พื้นที่หลังโบสถ์พราหมณ์	ทางกายภาพ	เป็นที่ตั้งของศาสนสถานทางความเชื่อ ได้แก่ โบสถ์พราหมณ์ และที่ตั้งเดิมของศาลเจ้าพ่อเสือ อีกทั้งยังเป็นทางผ่านไปสู่วัดสุทัศนฯ พื้นที่จึงมีความสัมพันธ์กัน ในลักษณะของย่านการค้าที่รองรับความต้องการดังกล่าว ส่วน อาคารที่มีคุณค่า ได้แก่ โบสถ์พราหมณ์ ดิถีโค้งริมถนนดินสอ ดิถีแถวหน้าโบสถ์พราหมณ์ และอาคารดิถีแถวแรกๆ ที่ขนานกับเส้นทางถนนเสาชิงช้า (บำรุงเมือง) ที่มีทางเท้าใต้อาคาร ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของดิถีแถวนี้ ประกอบกับการเป็นพื้นที่แรกๆ ของเส้นทางหลักในการเข้าถึงพื้นที่บริเวณลานคนเมือง	จากการพัฒนาเส้นทางสัญจรในพื้นที่ให้เป็นรูปแบบของถนน ทำให้อาคารที่อยู่โดยรอบส่วนใหญ่ได้รับการพัฒนาให้เป็นรูปแบบของดิถีแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าทำการค้า และมีอายุมากกว่า 20 ปี (จากการสำรวจ) ดังนั้นพื้นที่ในการจอดรถจึงเป็นปัญหาสำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบดิถีแถวที่สร้างก่อนข้อบัญญัติมีผลบังคับ ปัจจุบันจึงใช้พื้นที่ถนนสายย่อยด้านหน้าอาคารในการจอดรถส่วนตัว เป็นผลให้พื้นที่ถนนลดลงตามมา
	เศรษฐกิจและสังคม	กิจกรรมที่มีลักษณะเฉพาะ ได้แก่ ร้านขายเครื่องสังฆภัณฑ์ และการมีกลุ่มทางสังคมขนาดใหญ่ ในรูปแบบของชุมชนเมือง	ปัญหาความต่อเนื่องของพื้นที่โรงงานเช่นเดียวกับพื้นที่หลังโบสถ์พราหมณ์ และความเป็นชุมชนที่ดูจากการรวมกลุ่มมีน้อย เนื่องจากสภาพความสัมพันธ์ของชุมชนเมือง ประกอบกับการขาดพื้นที่ว่างภายในชุมชนในการทำกิจกรรม
พื้นที่ข้างวังกรมพระสมมติอมรพันธุ์	ทางกายภาพ	เดิมเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่วังกรมพระสมมติอมรพันธุ์ ในปัจจุบันถือเป็นพื้นที่ด้านข้างของลานคนเมือง เนื่องจากปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเอกชนแล้ว ความสัมพันธ์เชิงกายภาพของพื้นที่ถูกคั่นออกจากวังกรมฯ ด้วยโรงเรียนเทเวศน์วิทยาลัย (ปิดทำการ) ดังนั้น พื้นที่จึงถูกแบ่งจากความเป็นพื้นที่วังกรมฯ และจากการสำรวจพื้นที่ที่มีความสัมพันธ์กับพื้นที่ลานคนเมืองมากกว่า จึงทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีคุณสมบัติที่เป็นส่วนหนึ่งของลานคนเมือง โดยเป็นฉากด้านข้างของอาคารที่มีสำคัญ และความเป็นย่านขายเครื่องสังฆภัณฑ์ที่ยังต่อเนื่องจากความต้องการของศาสนสถาน	การขาดการวางผังในการพัฒนา ทำให้อาคารวางผังตามแนวขนานกับเส้นทางสัญจร ทำให้เกิดพื้นที่ว่างหรือพื้นที่เสื่อมโทรมบริเวณด้านใน ที่ขาดการพัฒนาและการเข้าถึงพื้นที่
	เศรษฐกิจและสังคม	กิจกรรมที่มีลักษณะเฉพาะ ร้านขายเครื่องสังฆภัณฑ์	ความต่อเนื่องของพื้นที่โรงงานที่อยู่ด้านหลังของร้านขายเครื่องสังฆภัณฑ์ เป็นกิจกรรมที่ไม่สอดคล้องกับข้อบัญญัติ และยังไม่มีการรวมกลุ่มทางสังคมที่เป็นรูปแบบของชุมชน จากความสัมพันธ์ของพื้นที่ที่มีต่อลานคนเมือง จึงสมควรมีการส่งเสริมความเป็นชุมชน



สัญลักษณ์

อาคารและกิจกรรม

- รูปด้านหน้าตึกแถวที่ต้องการการอนุรักษ์ และชื่อพื้นที่ทางเท้าอาคาร
- ระยะด้านหน้าอาคารที่ร่นให้เกิดความเป็นระเบียบ และการปรับปรุงรูปด้านหน้า
- Area of WEAK ORIENTATION พื้นที่ที่ต้องการการควบคุมเชิงอนุรักษ์ ทั้งรูปแบบอาคารและความหนาแน่นในพื้นที่ และปรับปรุงการเข้าถึงพื้นที่ในกรณีฉุกเฉิน
- Area IN NEED TO IMPROVEMENT พื้นที่ที่ต้องการการควบคุมความหนาแน่น รูปแบบอาคาร และการวางผัง และปรับปรุงการเข้าถึงพื้นที่ในกรณีฉุกเฉิน
- พื้นที่ของความศรัทธา ต้องการการอนุรักษ์ ทางด้านความหมาย อาคาร และกิจกรรม

การสัญจร

- เส้นทางเดินเท้าต่อเนื่อง
- เส้นทางรถโดยสารประจำทาง
- เส้นทางที่อนุรักษ์ อาคาร กิจกรรม และชื่อพื้นที่รูปแบบทางเท้าอาคาร
- การเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ และกิจกรรม
- จุดดีการจราจรที่เกิดปัญหา
- พื้นที่น้ำ ใช้ในการพักผ่อนและเส้นทางเท้า

ลักษณะทางภูมิสถาปัตยกรรม

- ที่หมายตาเดิม
- จุดมองที่สำคัญ
- ต้นไม้เดิม
- มุมมองในลักษณะของช่องมองที่ควรได้รับการรักษา

แนวทางการอนุรักษ์และฟื้นฟูพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า , กรุงเทพมหานคร
 THE URBAN CONSERVATION AND REGENERATION OF SAO CHINGCHA AREA, BANGKOK.

สาขาวิชา การออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 นิสิต นางสาวสุนนมาลัย กาญจนะ รหัส 437 42175 25

แผนผังที่ 4-04

ที่มา จากการศึกษาและสำรวจ

มาตราส่วน 1 : 4000

North