

บทที่ 6

สรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 การนำแผนและผังไปปฏิบัติ (Implementation)

เป็นขั้นตอนที่สำคัญ ควรตั้งอยู่ในพื้นฐานความเป็นไปได้ โดยอาศัยการวางแผนอย่างมีระบบ รวมถึงผลประโยชน์ของหน่วยงานที่รับผิดชอบและเจ้าของที่ดินที่ยอมปฏิบัติตาม โดยจะต้องอยู่ในกรอบของสาธารณะประโยชน์เป็นสำคัญ โดยมีมาตรการสำคัญ 4 ประการ ได้แก่

- 6.1.1 มาตรการด้านเวลา
- 6.1.2 มาตรการด้านกฎหมาย
- 6.1.3 มาตรการด้านการจัดการองค์การบริหาร
- 6.1.4 มาตรการด้านงบประมาณ

6.1.1 มาตรการด้านเวลา

เป็นการแบ่งขั้นตอนในการปรับปรุง โดยเสนอให้แบ่งออกเป็น 3 ระยะ โดยใช้เกณฑ์หลัก คือ ลักษณะของงาน โดยภาครัฐจะดำเนินการเรื่องของสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นหลัก ส่วนการเอกชนจะดำเนินการในเรื่องของกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั่วไป การกำหนดพื้นที่บริเวณในการพัฒนาจะใช้เวลาเป็นไปได้อย่างเหมาะสมและคำนึงถึงปัญหาของพื้นที่ที่เป็นการเร่งด่วน

6.1.1.1 ระยะแรก เป็นการดำเนินงานช่วง 1-5 ปี เป็นแผนงานระยะสั้น เป็นช่วงเริ่มโครงการที่ต้องการการสร้างภาพโดยรวมของโครงการ ให้มีความชัดเจน คือ

ด้านนโยบาย เป็นการดำเนินงานในช่วงแรกที่มีความสำคัญ โดยเป็นระยะที่ต้องจัดทำแนวทางและข้อบัญญัติการอนุรักษ์และฟื้นฟูที่เหมาะสม พร้อมทั้งเผยแพร่ให้ชุมชนทราบ

ด้านอาคารและการใช้ที่ดิน

- ดำเนินการตามโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ เริ่มโยกย้ายหน่วยงานของศาลาว่าการกรุงเทพมหานครไปที่ดินแดง
- การออกข้อบัญญัติเพิ่มเติมและข้อบัญญัติใหม่ในการอนุรักษ์และฟื้นฟูพื้นที่ เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารใหม่และการใช้ที่ดินในพื้นที่
- อาคารก่อสร้างใหม่ บริเวณพื้นที่หลังวัดเทพธิดารามและตรอกตึกดิน ในชั้นของการเวนคืนที่ดินและรื้อถอนอาคารเก่าเพื่อใช้เป็นพื้นที่ว่างและก่อสร้างอาคารใหม่

- อาคารอนุรักษ์และอาคารที่ต้องการการปรับปรุง เป็นการซ่อมแซม ปรับปรุงอาคาร โดยเน้นงานภายนอกเป็นหลัก พร้อมกับการจัดระเบียบองค์ประกอบรูปด้านหน้า เช่น ช่องเปิด กันสาด ผ่าใบ ป้ายร้านค้า เป็นต้น

ด้านระบบการสัญจร

- จัดระเบียบเส้นทางรถยนต์ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการขยายความกว้างของเส้นทางรถยนต์ ในถนนสายรองและสายย่อย
- การสร้างเส้นทางเท้าเชื่อมคลองหลอดวัดเทพธิดารามสู่คลองหลอดวัดราชบพิธ
- การปรับปรุงขนาดและความต่อเนื่องของทางเท้า บริเวณถนนบำรุงเมือง

ด้านภูมิสถาปัตยกรรม

- การปรับปรุงพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ ได้แก่ ลานคนเมือง ลานภายในศาลาว่าการกทม. และลานด้านหลัง ให้มีความต่อเนื่อง
- การปรับปรุงพื้นที่โล่งกึ่งสาธารณะภายในพื้นที่ย่อยแต่ละส่วน

6.1.1.2 ระยะที่สอง เป็นการดำเนินงานช่วง 5-10 ปี คือ

ด้านอาคารและการใช้ที่ดิน

- ปรับปรุงอาคารศาลาว่าการกทม. ขณะการโยกย้ายหน่วยงานออกนอกพื้นที่ ทางด้านของเชื่อมสู่ลานคนเมือง, เสาชิงช้า
- การจัดตั้งศูนย์ชุมชนขนาดเล็กเพื่อใช้เป็นพื้นที่ในการรวมกลุ่มกันทางสังคม โดยใช้พื้นที่ว่างและอาคารที่มีคุณค่าเดิม
- การก่อสร้างอาคารใหม่บริเวณหลังวัดเทพธิดารามและตรอกตี๊กดิน ทดแทนการรื้อถอน
- อาคารใหม่บริเวณข้างวังกรมพระสมมติฯ และโบสถ์พราหมณ์ ชั้นการสร้างแรงจูงใจในการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน และก่อสร้างใหม่

ด้านระบบการสัญจร

- การจัดระบบการจราจรใหม่ โดยการขยายพื้นที่การเข้าถึง รวมถึงการเปลี่ยนเส้นทางเดินรถและเส้นทางเท้า ได้แก่ ถนนดินสอ ถนนสำราญราษฎร์ และถนนตัดใหม่บริเวณวังกรมพระสมมติฯ เพื่อบริการพื้นที่ภายใน
- การเชื่อมทางเท้าจากลานคนเมืองกับพื้นที่ที่มีความสำคัญโดยรอบ ได้แก่ เสาชิงช้าและโบสถ์พราหมณ์

ด้านภูมิสถาปัตยกรรม

- การปรับปรุงพื้นที่ว่างริมคลองตลอด พร้อมทั้งการขยายขนาดคลองตลอด

6.1.1.3 ระยะที่สาม เป็นการดำเนินงานช่วง 10-15 ปี เป็นแผนงานระยะยาวที่มีความต่อเนื่อง เป็นส่วนของการบริหารจัดการ และต้องใช้ระยะเวลาในการสร้างแรงจูงใจในการพัฒนาอาคาร คือ

ด้านการดำเนินงานบริหาร ได้แก่ การจัดการบริหารโดยชุมชนแต่ละพื้นที่ ทั้งนี้ควรมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจากภาครัฐเป็นผู้ประสานงานและให้ความรู้ความเข้าใจ

ด้านอาคารและการใช้ที่ดิน

- ปรับปรุงการใช้สอยศาลาว่าการกทม. หลังการโยกย้ายหน่วยงานออกนอกพื้นที่ โดยปรับเปลี่ยนตามบทบาทหลักที่กำหนดไว้ ทางด้านของเชื่อมสู่สถานคนเมือง, เสาชิงช้า
- การปรับปรุงอาคารเอกชนให้เป็นไปตามแนวทางการพัฒนาอาคาร

ด้านระบบการสัญจร

- เป็นการปรับปรุงสาธารณูปโภค เช่น สายไฟฟ้า โทรศัพท ซึ่งควรดำเนินการไปพร้อมกับการปรับปรุงทางเท้า และการขยายพื้นที่ถนนบางสาย

ด้านภูมิสถาปัตยกรรม

- การปรับปรุงทางเท้าทั้งพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า และการเปลี่ยนเพิ่มอุปกรณ์ประดับถนน ภายหลังจากจากการปรับปรุงทางด้านสาธารณูปโภคและการสัญจร

6.1.2 มาตรการด้านกฎหมาย

พื้นที่โครงการบริเวณเสาชิงช้า ซึ่งภาครัฐโดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบส่วนใหญ่ ส่วนภาคเอกชนเป็นผู้ร่วมลงทุนในการพัฒนา ซึ่งภาครัฐจะเข้าช่วยในส่วนของการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในการปฏิบัติจึงมีความจำเป็นต้องมีมาตรการหรือเครื่องมือที่จะนำมาใช้ในการผลักดันให้ดำเนินการ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือข้อบัญญัติต่างๆ ที่มีอยู่เดิม และเพิ่มเติมกฎหมายใหม่ที่เสนอให้มีขึ้นเพื่อใช้เฉพาะพื้นที่ โดยแบ่งเป็น

6.1.2.1 แนวทางการเสนอมาตรการควบคุม

การศึกษามาตรการที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน พบว่ากฎหมายหลักในการควบคุมอาคารและการใช้ที่ดินของอาคารในพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า ได้แก่ ยังคงเป็นไปตาม

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

จากสภาพพื้นฐานของการพัฒนารูปแบบอาคารทำให้อาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นรูปแบบของอาคารตึกแถว โดยเฉพาะตึกแถวบริเวณถนนบำรุงเมือง ที่มีอายุมากกว่า 80 ปี จึงจัดอยู่ในกลุ่มอาคารที่สมควรเก็บ แต่จากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่ห้ามการก่อสร้างอาคารประเภทตึกแถวหรือห้องแถว จึงจะเป็นผลให้เกิดการปรับปรุงและรักษาอาคารตึกแถวเดิมให้คงสภาพการใช้งานให้ยาวนานที่สุด ประกอบกับการรื้อตึกแถวและก่อสร้างใหม่นั้นจะทำให้พื้นที่ใช้สอยลดลง เนื่องจากผลของกำหนดตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 ดังนั้น จึงเป็นการมาตรการที่เป็นแนวบังคับให้เจ้าของที่ดินปรับปรุงตามกรอบที่กำหนดปรับปรุงตามกรอบของรายละเอียดการควบคุมอาคารที่เสนอแนวทาง

โดยเพิ่มเติมรายละเอียดข้อกำหนดควบคุมอาคาร เพิ่มเติมจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ที่ยังไม่ได้มีรายละเอียด เพื่อใช้บังคับอาคารที่ก่อสร้างใหม่ เหตุผลที่ใช้เป็นข้อบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม เนื่องจากข้อกำหนดเดิมยังคงใช้บังคับ ส่วนที่แก้ไขคือ ส่วนที่เพิ่มเติม โดยจะทำให้สามารถซ่อมแซมและตัดแปลงอาคารประเภทตึกแถว

จากแนวทางการอนุรักษ์ในเชิงควบคุมที่ผ่านมา ที่เสนอให้มีการต่อเติมพื้นที่ใช้สอยอาคารในช่วงหลังแนวสันหลังคานั้น ในลักษณะดังกล่าวถือได้ว่าเป็นการตัดแปลงโครงสร้างของอาคารไม่ใช่การซ่อมแซมอาคาร จึงขัดกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และไม่สามารถนำไปปฏิบัติได้ในความเป็นจริง ดังนั้นจึงเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530 โดยส่วนที่แก้ไขคือส่วนที่เพิ่มเติมลงไปให้มีรายละเอียดข้อกำหนดสำหรับอาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่อย่างชัดเจน และเป็นประโยชน์ต่อการแก้ไขอาคารเดิมที่มีการต่อเติมอย่างผิดกฎหมาย ซึ่งเป็นมาตรการชักจูงใจให้เจ้าของและผู้ถือครองได้ร่วมกันปรับปรุงซ่อมแซมอาคารให้มีคุณค่า

6.1.2.2 มาตรการที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และฟื้นฟู

6.1.2.2.1 มาตรการในการอนุรักษ์ และปรับปรุงอาคารที่มีคุณค่า การขึ้นทะเบียนอนุรักษ์อาคารและสถานที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์เป็นวิธีการที่มีประสิทธิภาพมากที่สุดในการป้องกันอาคารและสถานที่เหล่านั้นจากการรื้อถอน ทำลาย โดยขยายขอบเขตกระบวนการจัดบันทึกหรือขึ้นทะเบียน

6.1.2.2.2 มาตรการในการควบคุมอาคารก่อสร้างใหม่

การเพิ่มเติมจากกฎหมายเดิม จากการปรับปรุงข้างต้นนี้เป็นเพียงแนวทางในการอนุรักษ์และฟื้นฟูพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า ที่ถือเป็นเกณฑ์ที่เสนอไว้เท่านั้น ซึ่งไม่สามารถมีผลบังคับใช้ในทางปฏิบัติ ดังนั้น จึงควรที่จะต้องออกกฎหมายหรืออาศัยอำนาจของกฎหมายในการบังคับใช้ ซึ่งจะมีลักษณะในการบังคับ โดยเสนอให้แยกออกตามฐานของกฎหมายที่มีอยู่เดิม 2 ลักษณะ คือ

1. การควบคุมด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ การควบคุมในด้านของกิจกรรมและขนาดของอาคาร โดยอาศัยอำนาจจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก พ.ศ. 2530 เนื่องจากควบคุมในเรื่องของประเภทกิจกรรมและขนาดของอาคารที่ออกโดยหน่วยงานท้องถิ่นโดยตรง เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมจากข้อบัญญัติเดิม โดยกำหนดห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารอยู่อาศัย หรืออาคารอยู่อาศัยรวม หรืออาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่มีพื้นที่ทุกชั้นรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร

การกำหนดกิจกรรมที่ไม่เหมาะสมอันอาจเกิดขึ้นในอนาคต เช่น ร้านอาหารประเภท Pub แต่จากการปรับเปลี่ยนบทบาทเพื่อรองรับการท่องเที่ยว นั้น กลุ่มกิจกรรมที่อาจเกิดขึ้นได้แก่ กิจกรรมประเภทที่พักอาศัยขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นที่พักขนาดเล็ก ไม่สามารถใช้กับกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

2. การควบคุมด้านอาคาร ได้แก่ การควบคุมรูปแบบลักษณะของอาคาร รวมทั้งความสูง อาศัยอำนาจจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ที่ให้ยกเลิกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง อาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. 2521 โดยออกกฎหมายมาทำการควบคุมอาคารเฉพาะพื้นที่ เฉพาะบริเวณ โดยอาจออกเป็นข้อบัญญัติหรือประกาศกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณี โดยทำการควบคุม ในเรื่องของ ความหนาแน่นของอาคาร และขนาดของอาคาร พร้อมกับระยะเวลาของอาคาร

ส่วนในเรื่องของรูปแบบทางสถาปัตยกรรม ป้าย และ การใช้สีในพื้นที่นั้น อาจมีข้อจำกัดที่ไม่อาจลงลึกในส่วนที่เป็นรายละเอียดบางประการ จึงอาจต้องอาศัยมาตรการในรูปของข้อกำหนดชี้แนะ (Guidelines) ที่มีรายละเอียดในสิ่งที่ควรและไม่ควรทำ เพื่อให้เจ้าของที่ดินมีความคล่องตัวในการก่อสร้างและปรับปรุง อย่างไรก็ตาม ในความเป็นจริง มาตรการดังกล่าวนี้ควรต้องอาศัยการพิจารณาจากวิจารณญาณในรูปของกรรมการหรือผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบ

ทั้งนี้ เพื่อให้การควบคุมมีผลบังคับใช้และเป็นผลในเชิงรูปธรรมมากขึ้น ก่อนที่จะออกข้อบัญญัติต่างๆ ควรมีประกาศหรือข้อบัญญัติชั่วคราว เพื่อรอข้อบัญญัติเพิ่มเติม และป้องกันการเพิ่มของการพัฒนาไม่เหมาะสมจากเจ้าของที่ดินในช่วงเวลานี้ ทั้งยังเป็นการควบคุมที่ไม่ก่อให้เกิดการต่อต้านจากเจ้าของที่ดิน หรือการหยุดการพัฒนาอาคารในพื้นที่มากจนเกินไป การควบคุมจึงควรนำไปใช้ร่วมกับข้อบัญญัติอื่นๆ ที่เป็นลักษณะบวกและส่งเสริมการพัฒนา ลงทุนควบคู่ไปด้วย เช่น ข้อบัญญัติสร้างแรงจูงใจ โดยการได้สิทธิ์พิเศษบางอย่าง เช่น ได้พื้นที่ใช้สอยอาคารที่เพิ่มขึ้น จากข้อบัญญัติเดิม แลกกับความสูงของอาคารที่ลดลง หรือ การลดหย่อนภาษี เป็นต้น

กฎหมายใหม่ที่เสนอ



1. การซื้อสิทธิ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสาธารณประโยชน์ ในการพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรม สามารถแบ่งการครองครองที่ดิน การพัฒนาได้หลายส่วน คือ

- สิทธิในแปลงที่ดิน คือการเป็นเจ้าของ
- สิทธิอยู่ใต้ดิน คือการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ใต้ดิน
- สิทธิอยู่เหนือดิน เช่น กรรมสิทธิ์ที่ดิน และสิทธิในการพัฒนาที่ดิน

โดยสิทธิ์ต่างๆเหล่านี้สามารถแยกออกจากกันได้ การเข้าพื้นที่เพื่อปลูกสร้างหรือปรับปรุงอาคาร โดยเจ้าของที่ดินยังถือโฉนดที่ดินแสดงความเป็นเจ้าของอยู่ แต่สิทธิในการพัฒนาเป็นผู้เช่าเป็นผู้ซื้อสิทธิ์ในการพัฒนามาจากเจ้าของที่ดิน ในช่วงเวลาตามกำหนด โดยเจ้าของที่ดินจะได้รับค่าทดแทนจำนวนหนึ่งและยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่หรือในอาคารเดิมได้ แต่จะต้องไม่ทำการเปลี่ยนแปลงสภาพของอาคารเดิม

2. ข้อบัญญัติสร้างแรงจูงใจ (Incentive Zoning) (สิทธิพรภิรมย์รีน, 2543 : หน้า 210) หลักคือผลกำไรที่จะได้จากการพัฒนาตามข้อตกลงจะเป็นแรงจูงใจให้ผู้ลงทุน เงื่อนไขข้อแลกเปลี่ยนตามที่กำหนด ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทน (bonus) ในรูปของผลประโยชน์บางอย่าง เช่น ได้พื้นที่เป็นตารางเมตรเพิ่มขึ้น ถึงระดับสูงสุดที่กำหนดไว้ และจากลักษณะของข้อบัญญัตินี้ พบว่าข้อบัญญัติการก่อสร้างอาคารใหม่ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เช่น ระยะถอยร่นของอาคาร เป็นอุปสรรคต่อข้อบัญญัติในการสร้างแรงจูงใจ

3. ข้อบัญญัติป้องกันการรื้อทำลาย (Antidemolition Ordinances) ถูกสร้างขึ้นมาเพื่อช่วยในการรื้อถอนท่างายอาคารในเมือง อาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ที่อาจมีคุณค่าและซ่อมแซมได้ก็ได้รับการป้องกันเช่นกัน โดยป้องกันชุมชนย่อย หรือย่านที่พิกอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย อย่างไรก็ตาม ข้อบัญญัตินี้เป็นเพียงมาตรการชั่วคราว ที่ช่วยให้เกิดการเจรจาต่อรองเพื่อจะดำเนินการในขั้นอื่นต่อไป

6.1.2.3 การกำหนดกลุ่มอาคารสำหรับมาตรการที่ควบคุม

6.1.2.2.1 กลุ่มอาคารที่สมควรเก็บ บริเวณที่มีการควบคุมค่อนข้างเคร่งครัด

กลุ่มอาคารอนุรักษ์ กระทำในลักษณะของการอนุรักษ์ โดย

- ส่วนที่มีการต่อเติมเสียรูปให้รื้อออก
- เปลี่ยนรายละเอียดทางสถาปัตยกรรม เช่น วัสดุผนังหลังคา การใช้สี เป็นต้น

กลุ่มอาคารอนุรักษ์ควบคุม โดยยอมรับการต่อเติมในบางส่วน และการคงรูปแบบเดิมเท่าที่จะทำได้ ได้แก่ ตึกแถวเก่าริมถนนบำรุงเมือง โดย

- สามารถดัดแปลงต่อเติมได้บางส่วน เพื่อการอนุรักษ์รักษาและฟื้นฟูสภาพอาคาร รวมถึงส่วนประกอบต่าง ๆ ของอาคารให้กลับคืนในรูปแบบสถาปัตยกรรมเดิม

- การต่อเติมหรือดัดแปลงชั้นอาคารเพิ่มขึ้น 1 ชั้น คือ บริเวณริมถนนบำรุงเมือง ความสูงแต่ละชั้น ไม่เกิน 2.80 เมตร เพื่อแลกกับการดัดแปลงอาคารชั้นล่าง คือ การเว้นระยะจากแนวขอบถนนไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ให้เป็นทางเดินเท้าด้านหน้าอาคาร ทั้งนี้ การต่อเติมเพื่อทดแทนพื้นที่ทางเท้าด้านหน้าอาคาร ให้ค่อนข้างไปทางด้านหลังอาคาร นับจากแนวสันหลังคาเดิม เพื่อลดการกระทบการมองเห็นจากแนวถนน โดยต่อเติมได้ในส่วนด้านหลังอาคารนับจากแนวสันหลังคาตามรูปแบบอาคารเดิม

- ทั้งนี้ส่วนต่อเติมต้องมีโครงสร้างเบา มีหลังคาคลุม โดยมีความลาดชันเหมือนกับหลังคาด้านหน้า และวัสดุที่ใช้มุง ต้องเป็นกระเบื้อง

- อาคารที่ต่อเติมที่ผิดจากรูปแบบเดิม หรือรูปแบบที่เสนอให้ดำเนินการปรับปรุงรูปด้านหน้า ให้คงสภาพที่เป็นอยู่เดิม โดยมีส่วนของรูปด้านหน้าดังนี้

- ช่องเปิด กันสาด และทางเดินเท้าด้านหน้าอาคาร

- การใช้สี สีสผนังอาคารภายนอก ให้เป็นสีใดสีหนึ่ง ดัง

เช่น สีอ่อน สีครีมหรือสีขาว ในส่วนของสีที่เป็นองค์ประกอบของอาคาร เช่น ประตูหน้าต่างสามารถใช้สีในวรรณะร้อน ห้ามการใช้สีวาด หรือพ่นเป็นลาย รูปภาพ หรือสัญลักษณ์ เนื่องจากจะทำให้เกิดความไม่เรียบร้อย

- การติดตั้งป้าย ต้องติดตั้งชิดกับผนังด้านหน้าอาคาร ห้ามติดตั้งป้ายสูงเกินกว่าระดับกันสาดชั้นล่าง

- วัสดุในจุดที่ความไม่ถูกต้อง ให้รื้อออก เช่น ป้ายร้านค้า กันสาดอลูมิเนียม

- ส่วนที่ชำรุดและดัดแปลงไปทำให้เสียรูปแบบ ให้ซ่อมแก้ไขตามรูปแบบเดิม โดยเฉพาะองค์ประกอบที่สำคัญของรูปด้านหน้าให้ตาม สัดส่วนเดิม

6.1.2.2.2 การอาคารก่อสร้างใหม่ มาตรการที่จะนำมาใช้ในการควบคุมที่เป็นผลมาจาก การศึกษารูปแบบที่เหมาะสมโดยการเปรียบเทียบจากอาคารที่มีคุณค่าในพื้นที่ที่อยู่ริมถนนบำรุงเมือง และลานคนเมือง แต่ละบริเวณ ในบทข้างต้นที่ผ่านมาแล้ว มีผลกับกลุ่มอาคารที่จะสร้างขึ้นทดแทนอาคารเก่าที่ไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่า และอาคารบางส่วนที่ยังสามารถใช้งานได้ต่อไปอีกระยะหนึ่ง โดยจะทำการควบคุมใน 3 ส่วนประกอบ ได้แก่

- ความกลมกลืนในเรื่องของรูปทรง (Form)

- ความกลมกลืนในเรื่องของขนาดและสัดส่วน (Scale and Proportion)

- ความกลมกลืนในเรื่องของส่วนประกอบ (Element)

6.1.3 มาตรการด้านการจัดการองค์การบริหาร

โดยปกติองค์การบริหาร ซึ่งเป็นหน่วยงานท้องถิ่น จะมีหน้าที่ในการควบคุม กำกับดูแล ดังนั้นการประสานงานอย่างดีระหว่างองค์การบริหารและเอกชนในการปฏิบัติจึงควรประกอบด้วยหน่วยงานต่างๆ ดังต่อไปนี้

6.1.3.1 ภาครัฐ โดยการแต่งตั้งจากข้าราชการประจำ ที่มาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรุงเทพมหานคร, คณะกรรมการกรุงรัตนโกสินทร์, คณะกรรมการสิ่งแวดล้อม, สำนักผังเมือง, กรมศิลปากร, กรมธนารักษ์ และกรมการศาสนา เป็นผู้บริหารแนวทางในส่วนของระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมทั้งอำนวยความสะดวกให้กับภาคเอกชน

6.1.3.2 คณะกรรมการเอกชน เป็นการจัดตั้งองค์การพัฒนาร่วมกัน โดยมีกรุงเทพมหานครเป็นผู้ประสานผลประโยชน์ ร่วมกับกลุ่มเอกชนเดิมและกลุ่มเอกชนที่สนใจ ที่จะนำมาพัฒนาในส่วนในพื้นที่สร้างใหม่ทดแทนบริเวณที่ถูกรื้อถอน เวณคืน เพื่อการพัฒนากิจกรรมการค้ารูปแบบใหม่

6.1.3.3 กลุ่มบุคคลผู้ได้รับผลกระทบจากโครงการ เป็นกลุ่มของผู้อยู่อาศัยหรือผู้ประกอบการค้าเดิมที่ต้องย้ายออกนอกพื้นที่ หรือเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนและไม่ถูกเวนคืน แต่ไม่มีความประสงค์จะอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าในพื้นที่ โดยทำหน้าที่เสนอความคิดเห็นต่างๆ อันแสดงถึงผลประโยชน์อันชอบธรรมของตนเอง

6.1.4 มาตรการด้านงบประมาณ แหล่งเงินทุนที่สำคัญมาจาก

6.1.3.2 ภาครัฐ เป็นงบประมาณประจำปีของรัฐที่ต้องจัดสรร เพื่อการจัดเตรียมการพัฒนา และจากงบประมาณที่เกี่ยวข้องของโครงการในแผนแม่บทกรุงรัตนโกสินทร์โดยแบ่งเป็น

- โครงการลานเอนกประสงค์เพื่อกิจกรรมด้านวัฒนธรรม บริเวณลานคนเมือง เป็นโครงการระยะสั้น 5 ปี งบประมาณทั้งหมด 114.54 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างลานคนเมือง 29.13 ล้านบาท ที่เหลือใช้ในการจัดระบบการจราจร และการรื้อถอนอาคาร 85.41 ล้านบาท

- โครงการจัดระเบียบย่านพักอาศัย บริเวณหลังอาคารราชดำเนิน และโครงการจัดทางเดินตลอดแนวคลองหลอดเหนือ เป็นโครงการระยะกลาง 10 ปี งบประมาณทั้งหมด 333.80 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ในพื้นที่ 108.17 ล้านบาท ดังนั้นจึงมีงบประมาณในการดำเนินการส่วนที่เหลือ 225.63 ล้านบาท สามารถจัดสรรงบประมาณส่วนหนึ่ง (คิดตามพื้นที่โครงการ) ในการดำเนินการ

- โครงการจัดทำอุปกรณ์สาธารณูปโภคในกรุงรัตนโกสินทร์ เป็นโครงการระยะสั้น 5 ปี จัดให้มีอุปกรณ์บนถนนสายสำคัญ ได้แก่ ถนนบำรุงเมือง ถนนตรีทอง และถนนดินสอ โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายทั้งหมดบนถนน 3 เส้น 7.50 ล้านบาท

6.1.3.3 ภาคเอกชน เป็นงบประมาณในการลงทุนของเจ้าของที่ดิน หรือผู้สนใจรายย่อย โดยเอกชนจะเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด ในขณะที่รัฐบาลให้ความสนับสนุนด้านต่าง ๆ เช่น การหาแหล่งเงินทุนดอกเบี้ยต่ำ การค้ำประกันเงินกู้ หรือการลดภาษีในช่วงของการพัฒนา

6.2 วิธีการในการนำไปปฏิบัติ

ในการที่จะนำไปสู่การปฏิบัติให้บรรลุเป้าหมาย นอกจากจะใช้กฎหมายข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งย่อมต้องมีการต่อต้านจากผู้ที่ไม่เห็นด้วย และผู้ที่เสียผลประโยชน์ เช่น เจ้าของที่ดิน หรือกลุ่มประกอบการค้า หรือผู้เช่าอาศัย ดังนั้นวิธีในการนำผังไปปฏิบัติ จึงต้องขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่ โดยแยกออกเป็น 2 ลักษณะดังนี้

1. การบังคับ เป็นลักษณะการควบคุมทางลบโดยใช้กฎหมายบังคับ ซึ่งย่อมต้องเกิดผลกระทบมีผู้ต่อต้าน ซึ่งควรจะต้องอาศัยความยืดหยุ่นทางกฎหมาย มิให้เป็นการจำกัดมากเกินไป และควรใช้ในกรณีที่จำเป็นเพื่อให้เกิดความเสียหายน้อยที่สุด

2. การสร้างแรงจูงใจ เป็นลักษณะในการควบคุมทางบวก ซึ่งอาจมีสิทธิพิเศษเพื่อจูงใจให้ปฏิบัติตามข้อเสนอแนะ เช่น การลดหย่อนค่าเสียหายอย่างยุติธรรม การลดหย่อนภาษี การช่วยเหลือแหล่งเงินทุน การค้ำประกันเงินกู้ โดยภาคเอกชนมีโอกาสในการปรับปรุงรูปแบบอาคารที่หมดสภาพ ในขณะที่ภาครัฐได้รับการแบ่งเบาภาระบางส่วน

6.3 สรุปและข้อเสนอแนะอื่น ๆ

การดำเนินโครงการให้เป็นไปตามแนวทางที่เสนอ ต้องอาศัยความร่วมมือจากชุมชน โดยมีหน่วยงานของภาครัฐเป็นผู้ประสาน เนื่องจากที่ผ่านมาโครงการของภาครัฐทำให้เกิดผลกระทบโดยตรงต่อชุมชนในพื้นที่ และเป็นโครงการที่ต้องใช้งบประมาณในการลงทุนของภาครัฐฝ่ายเดียว ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงบทบาท หรือหน้าที่ของพื้นที่บริเวณเสาชิงช้า ทางด้านเศรษฐกิจและการค้ำนั้น ต้องการความเข้าใจ และแนวทางที่ชุมชนสามารถปรับตัวให้พร้อมในการปรับเปลี่ยนดังกล่าว อีกทั้งยังช่วยลดงบประมาณในการใช้จ่ายลงไปโดยเพิ่มบทบาทในการจัดการบริหารมากขึ้น