

แผนผังอาคารที่ใช้สถาปัตยกรรมโบราณมาทำศูนย์ราชการ
กรณีศึกษา : เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

TOWARDS THE ADAPTIVE RE-USE FOR HISTORIC BUILDINGS
THE CASE OF SANPANTAWONG DISTRICT, BANGKOK



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของงานวิจัยที่สนับสนุนโดยมูลนิธิส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมแห่งกรุงเทพมหานคร

สำนักวิชาศิลปวัฒนธรรม มหาวิทยาลัยบูรพา และสถาบันวิจัยสังคม

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2545

ISBN 974-648-840-6

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

แนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์
กรณีศึกษา : เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

TOWARDS THE ADAPTIVE RE-USE FOR HISTORIC BUILDINGS
THE CASE OF SAMPANTAWONG DISTRICT, BANGKOK



สักรินทร์ แซ่ภู
SAKKARIN SAPU

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน 64094
วัน,เดือน,ปี - 4 ก.ย. 2549

b.....
i.....

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
บัณฑิตวิทยาลัย
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง
พ.ศ. 2545

ISBN 974-648-840-6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

TOWARDS THE ADAPTIVE RE-USE FOR HISTORIC BUILDINGS
THE CASE OF SAMPANTAWONG DISTRICT, BANGKOK



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING
IN URBAN AND ENVIRONMENTAL PLANNING
SCHOOL OF GRADUATE STUDIES
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

2002

ISBN 974-648-840-6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



COPYRIGHT 2002

SCHOOL OF GRADUATE STUDIES

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์
นักศึกษา	นายศักดิ์กรินทร์ แซ่ภู
รหัสประจำตัว	41063015
ปริญญา	การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
พ.ศ.	2545
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ยงฉนิทร์ พิมลเสถียร

บทคัดย่อ

พื้นที่บริเวณเขตชั้นในของเมือง (Inner City) มักเป็นบริเวณที่เป็นจุดศูนย์กลางรวมของกิจกรรมหลายหลากของเมือง ซึ่งกิจกรรมที่เริ่มต้นมาตั้งแต่อดีตและมีวิวัฒนาการต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน มักจะต้องมีการปรับตัวให้เหมาะสมกับบริบทที่เปลี่ยนไป สำหรับพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์เป็นอีกพื้นที่หนึ่งที่มีประเด็นที่ในการปรับตัวของกิจกรรมต่างๆ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีกิจกรรมในลักษณะย่านศูนย์กลางมาตั้งแต่อดีต แต่ในแง่ของปัจจุบันที่พื้นที่และผู้คนได้ปรับเปลี่ยนไปตามกาลเวลา ความเป็นย่านศูนย์กลางจึงต้องมีการปรับตัวให้สอดคล้องกับบริบทมากขึ้น ประกอบกับในบริเวณดังกล่าวเป็นบริเวณที่มีอาคารทางประวัติศาสตร์ที่สวยงามอยู่เป็นจำนวนมาก จึงทำให้เกิดการค้นหาสมดุลของการพัฒนาและการอนุรักษ์ในพื้นที่ดังกล่าวขึ้น

การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ 5 ข้อคือ ข้อที่หนึ่งเพื่อทบทวนแนวนโยบายการพัฒนาพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ทั้งจากจากภาครัฐ และเอกชน ข้อที่สองเพื่อศึกษาลักษณะโดยทั่วไปของย่านประวัติศาสตร์ ทั้งในอาคารทางประวัติศาสตร์บริเวณโดยรอบ ข้อที่สามเพื่อศึกษาข้อขัดแย้งภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ทั้งที่เป็นกิจกรรมโดยทั่วไปและกิจกรรมแสดงออกถึงเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมและประเพณีของย่านประวัติศาสตร์ ข้อที่สี่เพื่อศึกษาความคิดเห็นและข้อจำกัดของกลุ่มประชาชนในพื้นที่ศึกษาที่มีต่ออาคารทางประวัติศาสตร์ต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และการพักอาศัยภายในพื้นที่ ต่อสภาพปัญหาบางประการภายในพื้นที่ และต่อแนวทางจากภาครัฐบาล และข้อที่ห้าเพื่อนำเสนอแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษา

โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูลในประเด็นต่างๆคือ การทบทวนนโยบาย แผนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง สถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ (แบ่งได้เป็น 3 เรื่องคือ สถานการณ์ทางคุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์ สถานการณ์ของกิจกรรมทั้งในอาคาร และในพื้นที่ และสถานการณ์ของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในอาคาร) ศักยภาพและข้อจำกัดในการปรับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การใช้สอยภายในอาคาร และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร โดยมีเป้าหมายเพื่อค้นหาแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารในพื้นที่ศึกษา

ผลการศึกษาที่ได้พบว่า แนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคารภายในพื้นที่ศึกษาแต่ละบริเวณมีเนื้อหาที่แตกต่างกันออกไป ดังนี้

ย่านทองวาด ควรปรับเปลี่ยนจากภารกิจกรรมการค้าส่งสินค้าทางการเกษตร และคลังสินค้ามาเป็นลักษณะของกิจกรรมค้าปลีก และกิจกรรมทางการท่องเที่ยว รวมทั้งควรเพิ่มเติมกิจกรรมการพักผ่อนในบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง ควรปรับโครงสร้างจากการค้าปลีก-ส่งมาเน้นการค้าปลีก พร้อมทั้งส่งเสริมลักษณะของถนนคนเดินเท้า รวมทั้งควรเพิ่มเติมกิจกรรมสนับสนุนที่ประชาชนในพื้นที่ยอมรับได้เช่น คลินิก ฟิสิโธราพีชุมชน ห้องสมุดขนาดเล็ก และศาลาประชาชน

ย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด ควรปรับโครงสร้างการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ จากกิจกรรมการค้าอะไหล่รถยนต์เก่า และกิจกรรมประเภทโรงพิมพ์มาเป็นกิจกรรมทางการพักอาศัย หรือเป็นกิจกรรมการท่องเที่ยวที่ไม่มีความคึกคักมากเกินไปนัก เช่น โรงแรม หรือร้านอาหาร รวมทั้งควรเพิ่มเติมกิจกรรมสนับสนุนที่ประชาชนในพื้นที่ยอมรับได้เช่น คลินิก (เนื่องจากประชาชนในพื้นที่มีกิจกรรมที่สามารถยอมรับได้ไม่มากนัก จึงควรมีกิจกรรมสนับสนุนเท่าที่จำเป็น)

ย่านการค้าผ้า ควรปรับโครงสร้างการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ จากกิจกรรมการค้าส่งผ้า ให้เป็นกิจกรรมทางการค้าปลีกและกิจกรรมทางการพักอาศัยที่ไม่มีความคึกคักมากเกินไปนัก เช่น โรงแรม หรือร้านอาหาร รวมทั้งเพิ่มเติมกิจกรรมสนับสนุนที่ประชาชนในพื้นที่ยอมรับได้เช่น คลินิก โรงละครขนาดเล็ก ห้องสมุดประชาชน และควรสนับสนุนให้จัดตั้งฟิสิโธราพีเกี่ยวกับกิจการการค้าผ้า และศาลาประชาคมของชุมชนขึ้น โดยอาศัยสมาคมผู้ค้าผ้าเป็นองค์กรหลักในการจัดตั้ง

ในการศึกษานี้ได้มีข้อเสนอแนะในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ ควรพิจารณามาตรการในการนำแผนมาใช้ในทางปฏิบัติด้วยเช่น การโอนสิทธิ์ในการพัฒนา (Transfer of Development Right) และการใช้การลดหย่อนภาษีเพื่อสร้างแรงจูงใจในการฟื้นฟูพื้นที่ (Investment Tax Credit For Rehabilitation) ซึ่งในการศึกษาในครั้งต่อไปเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ควรขยายผลจากการศึกษาในเรื่องดังกล่าวต่อไป

Thesis Title	Towards the Adaptive Re-use for Historic Buildings The Case of Sampantawong District, Bangkok
Student	Mr. Sakkarin Sapu
Student ID.	41063015
Degree	Master of Urban and Regional Planning
Programme	Urban and Environment Planning
Year	2002
Thesis Advisor	Assistant Professor Dr. Yongtanit Pimonsatean

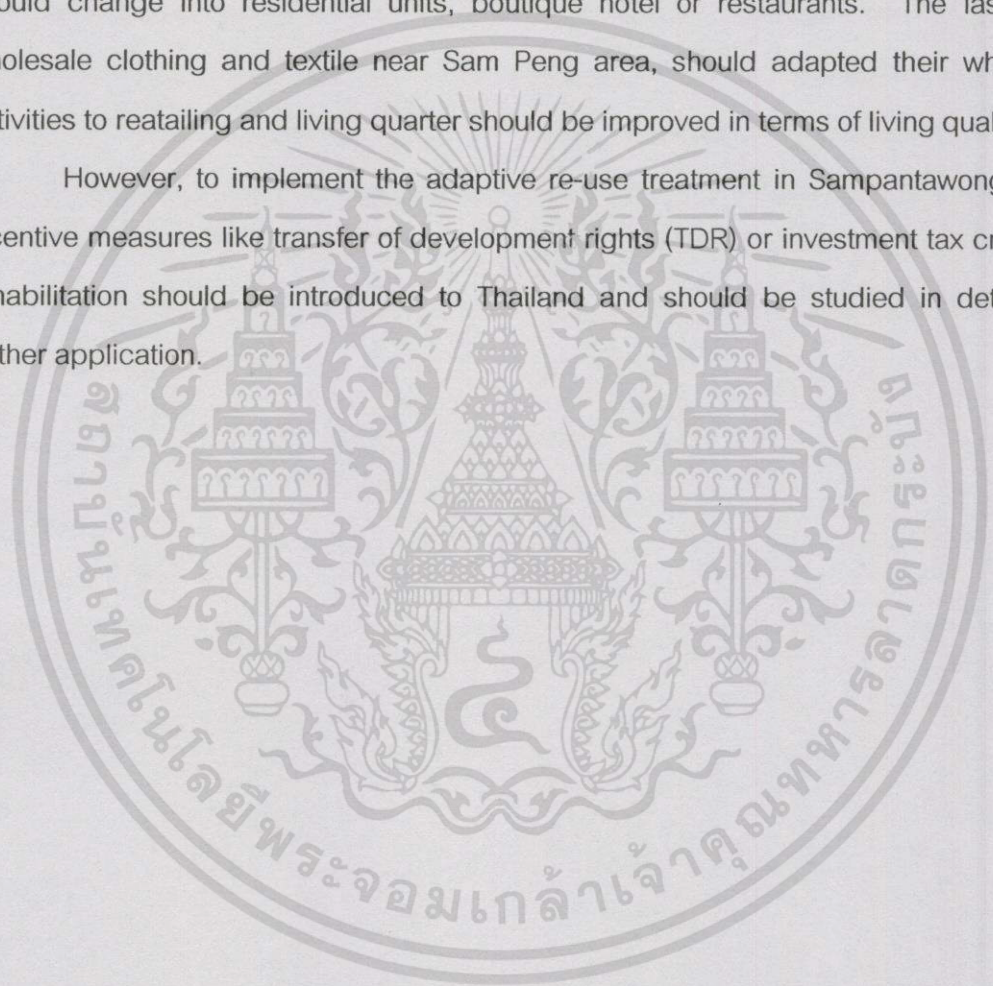
ABSTRACT

Inner city is always a place where several activities are generated. Such activities have changed from time to time to satisfy contemporary demand. The district of Sampantawong or commonly known among the Thai people as Chinatown, is not the exceptional case of the inner city's consecutive changes of economic activities. The area is in between the conservation area and the modern business center in Bangkok. There are also a large number of old buildings especially shophouses that hold historic and aesthetic value. With recent government policy, some economic activities in Sampantawong may have to move out for the sake of conservation and the issue is how to seek for appropriate activities that the historic buildings can accommodate in the contemporary socioeconomic context. In this regard, adaptive re-use may be an appropriate treatment to those historic buildings.

This study has four main objectives, which are a) to review of existing conservation policies, particularly those concerning proposed economic activities as well as infrastructural development; b) to explore the building conditions physically and economically; c) to find out the conflict of usage in the buildings and d) to investigate the residents' opinions towards type of possible economic activities. Relevant primary data are collected by observation and questionnaire surveys. Descriptive analysis, mapping and simple statistics are used to interpret the findings. It is found out that there are four sub-areas that have high potential for adaptive re-use treatment. And the treatments should be applied differently due to different characteristics of the four areas.

The first area, Song Wad neighborhood, should reform its original activity of wholesale and silos of agricultural goods to be tourism-oriented activities as well as recreation space near the bank of the Chao Phraya River. The second area, Sam Peng, having souvenirs and leatherware wholesale should increase its retail activities and should include popular demanding activities like clinic, local museum, community library and community center. The third area is that having legally unconfirming activities like second handed spare parts or printing services. The existing unconfirming activities should change into residential units, boutique hotel or restaurants. The last area, wholesale clothing and textile near Sam Peng area, should adapted their wholesale activities to reatailing and living quarter should be improved in terms of living quality.

However, to implement the adaptive re-use treatment in Sampantawong some incentive measures like transfer of development rights (TDR) or investment tax credit for rehabilitation should be introduced to Thailand and should be studied in details for further application.



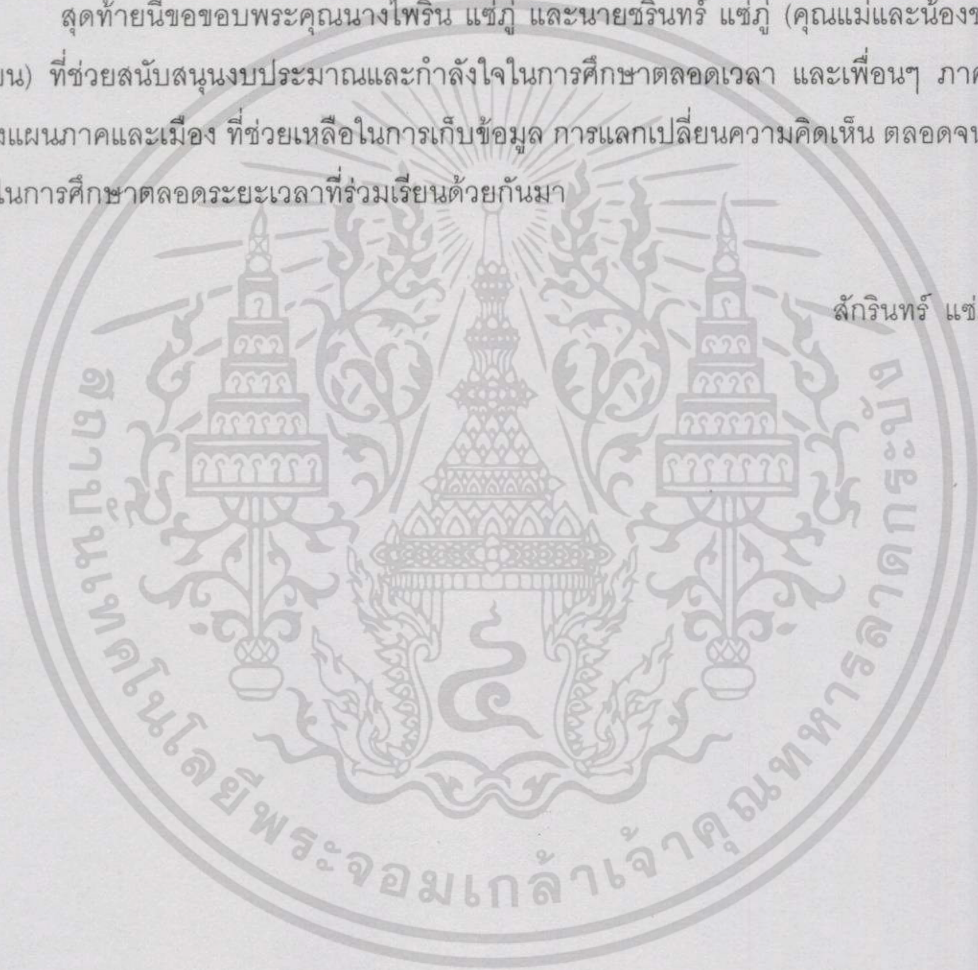
กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความกรุณาจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ยงนิตร์ พิมลเสถียร อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพดล สหชัยเสรี และ ดร.นันทนา ศิริประภาศิริ ที่คอยให้คำปรึกษาในการศึกษาครั้งนี้

ขอขอบพระคุณกองโบราณคดี กรมศิลปากร สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ ที่เอื้อเฟื้อข้อมูลที่เป็นประโยชน์ยิ่งในการศึกษา

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณนางไพริน แซ่ภู และนายชรินทร์ แซ่ภู (คุณแม่และน้องชายของผู้เขียน) ที่ช่วยสนับสนุนงบประมาณและกำลังใจในการศึกษาตลอดเวลา และเพื่อนๆ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ที่ช่วยเหลือในการเก็บข้อมูล การแลกเปลี่ยนความคิดเห็น ตลอดจนใจกำลังใจในการศึกษาตลอดระยะเวลาที่ร่วมเรียนด้วยกันมา

สักรินทร์ แซ่ภู



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	III
กิตติกรรมประกาศ	V
สารบัญ	VI
สารบัญตาราง	IX
สารบัญภาพ	VII
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	3
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการศึกษา	3
1.5 คำจำกัดความและนิยามศัพท์เฉพาะ	4
1.6 กรอบแนวความคิดในการศึกษา	5
บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรม	6
2.1 ทฤษฎีการอนุรักษ์และการฟื้นฟูงานประวัติศาสตร์	6
2.2 แนวความคิดในการปรับการใช้สอยภายในอาคาร	11
2.3 กรณีศึกษาในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์	21
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย	26
3.1 การคัดเลือกพื้นที่ศึกษา	26
3.2 วิธีการเก็บข้อมูล	31
3.3 การกำหนดขนาดของประชากรและการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง	32
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล	33
3.5 การนำเสนอข้อมูล	33
3.6 ข้อจำกัดของการศึกษา	34

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และตั้งชื่ออ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 การทบทวนนโยบาย แผนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	38
4.1 แนวนโยบาย และแผนที่เกี่ยวข้อง	38
4.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร	51
4.3 สรุปสาระในการทบทวนนโยบาย แผนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	53
บทที่ 5 สถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์	54
5.1 สภาพทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่เขตลุ่มพื้นวงค์	54
5.2 ลักษณะของประชากร	56
5.2.1 ลักษณะของกลุ่มประชากร	56
5.2.2 ความคิดเห็นของประชากรต่อแนวทางจากภาครัฐและเอกชน	63
5.3 สถานการณ์ทางคุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์	65
5.3.1 ลักษณะทางอาคารทางประวัติศาสตร์	65
5.3.2 ความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์	71
5.3.3 คุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์	83
5.3.4 ความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์	84
5.3.5 ข้อเสนอเบื้องต้นเกี่ยวกับสถานการณ์ทางคุณค่าของอาคาร	89
5.4 สถานการณ์ของกิจกรรมทางการใช้สอย	90
5.4.1 สถานการณ์ของกิจกรรมการใช้สอยภายในอาคาร	90
5.4.2 สถานการณ์ของกิจกรรมการใช้สอยภายในพื้นที่	111
5.4.3 ข้อเสนอเกี่ยวกับสถานการณ์ของกิจกรรมการใช้สอย	116
บทที่ 6 ศักยภาพ ข้อจำกัด และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอย	117
6.1 ศักยภาพและข้อจำกัดในการปรับการใช้สอยภายในอาคาร	117
6.1.1 ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่	117
6.1.2 ศักยภาพและข้อจำกัดของอาคารทางประวัติศาสตร์	123
6.2 กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร	136
6.2.1 กิจกรรมทางการค้า	136
6.2.2 กิจกรรมการท่องเที่ยว	138

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตี VII อ่างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
6.2.3 กิจกรรมที่พักอาศัย	140
6.2.4 การเปลี่ยนแปลงกิจกรรมที่สามารถยอมรับได้	141
บทที่ 7 สรุปผลการศึกษาและแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์.....	144
7.1 สรุปสาระที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา	144
7.1.1 นโยบาย แผนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	144
7.1.2 สถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์	145
7.1.3 ศักยภาพและข้อจำกัดในการปรับการใช้สอยภายในอาคาร	147
7.1.4 กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร	148
7.2 การประเมินเลือกพื้นที่ที่ควรปรับการใช้สอยภายในอาคาร	149
7.3 ทางเลือกในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์	152
7.4 การประเมินเลือกทางแก้ไขในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ ..	152
7.5 แนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ และแนวทางในการอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์	153
7.6 ข้อเสนอแนะในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ และแนวทางในการอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์	164
บรรณานุกรม	165
ภาคผนวก	168
ก.แบบสอบถาม	169
ข.ภาพแสดงพื้นที่ศึกษา	174
ค.ประวัติผู้เขียน.....	183

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 แสดงความสัมพันธ์ของสภาพปัญหาของพื้นที่กับแนวทางในการแก้ปัญหา	14
3.1 แสดงการพิจารณาเลือกพื้นที่ศึกษา	28
3.2 แสดงจำนวนของกลุ่มตัวอย่างที่ควรสุ่ม	32
3.3 แสดงกลุ่มตัวอย่างตามแต่ละพื้นที่ศึกษา	33
3.4 แสดงตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา	35
5.1 แสดงลักษณะทางประชากรของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา	57
5.2 แสดงระดับรายได้ของกลุ่มตัวอย่างแยกตามย่านพื้นที่ศึกษา	58
5.3 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองอาคารทางประวัติศาสตร์แยกตามแต่ละย่าน	59
5.4 แสดงลักษณะการครอบครองอาคารแยกตามแต่ละย่านศึกษา	60
5.5 แสดงระยะเวลาในการต่อสัญญาการครอบครองแยกตามแต่ละย่านพื้นที่ศึกษา	61
5.6 แสดงความสัมพันธ์ของเจ้าของกรรมสิทธิ์กับอัตราค่าเช่า	62
5.7 แสดงการความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการอนุรักษ์	64
5.8 แสดงความคิดเห็นต่อระเบียบสัญญาเช่า	64
5.9 แสดงรูปแบบทางสถาปัตยกรรมในอาคารเอกชนที่มีคุณค่าในเขตสัมพันธวงศ์	66
5.10 แสดงความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์	73
5.11 แสดงความสัมพันธ์ของสภาพอาคารกับความสมบูรณ์ของหลักฐานทางประวัติศาสตร์	74
5.12 แสดงความคิดเห็นต่อบริเวณที่ควรอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์	83
5.13 แสดงความคิดเห็นต่อสาเหตุที่ควรอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์	83
5.14 แสดงความคิดเห็นต่อความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยในอาคารทางประวัติศาสตร์	84
5.15 แสดงความสัมพันธ์ของความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัย ในอาคารทางประวัติศาสตร์ กับสถานภาพในครอบครัว	85
5.16 แสดงความสัมพันธ์ของความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัย ในอาคารทางประวัติศาสตร์ กับสถานะภาพในครอบครัว	86
5.17 แสดงความสัมพันธ์ของความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัย ในอาคารทางประวัติศาสตร์ กับระยะเวลาในการอยู่อาศัย	87
5.18 แสดงความสัมพันธ์ของความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัย ในอาคารทางประวัติศาสตร์ กับอายุของกลุ่มตัวอย่าง	88
5.19 แสดงกิจกรรมภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่ศึกษา	93

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และตัด IX อ่างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

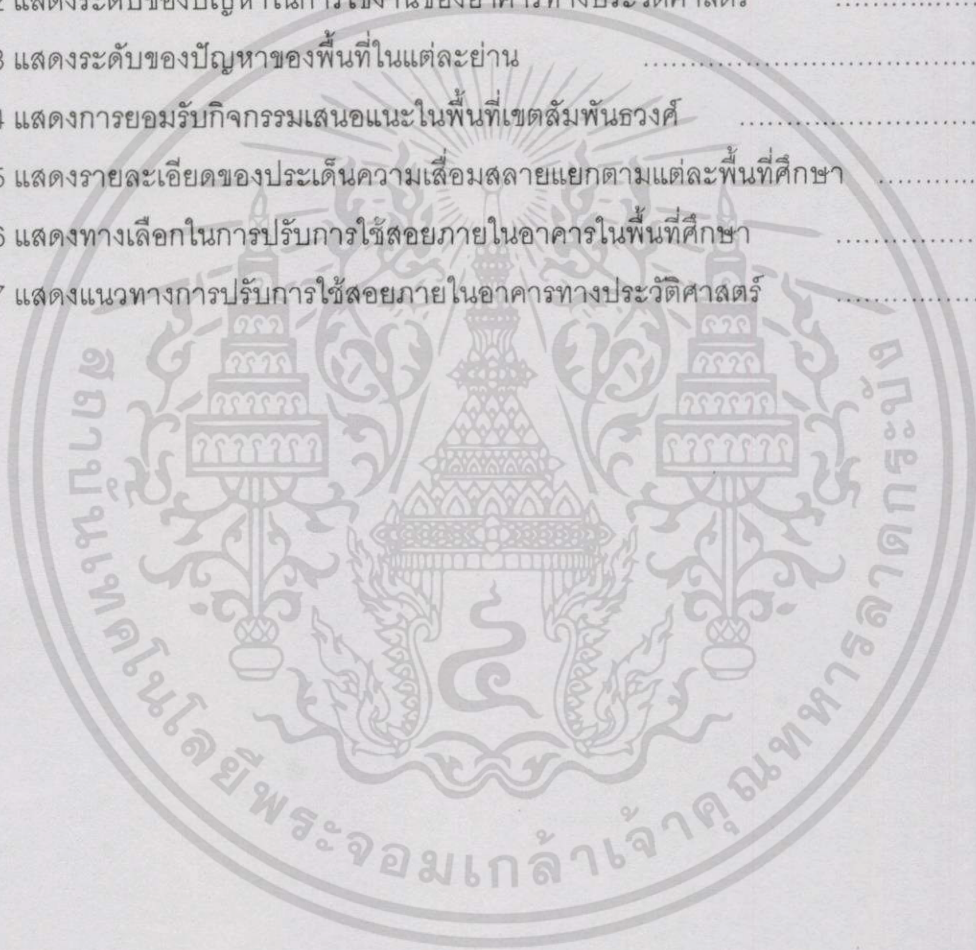
สารบัญตาราง(ต่อ)

ตารางที่	หน้า
5.20 แสดงความคิดเห็นต่อปัญหาทางโครงสร้างภายในอาคารทางประวัติศาสตร์	100
5.21 แสดงความคิดเห็นต่อปัญหาพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	102
5.22 แสดงความคิดเห็นต่อปัญหาถนนเข้าสู่อาคาร	104
5.23 แสดงความคิดเห็นต่อปัญหาพื้นที่จอดรถรับส่งสินค้า	106
5.24 แสดงความคิดเห็นต่อกิจกรรมภายในอาคารทางประวัติศาสตร์	108
5.25 แสดงความคิดเห็นต่อการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมภายในอาคาร	109
5.26 แสดงกิจกรรมที่แสดงออกถึงเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมและประเพณี	110
5.27 แสดงความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก ต่อปัญหาภายในย่านของตนเอง	111
5.28 แสดงความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าส่งผ้า ต่อปัญหาภายในย่านของตนเอง	112
5.29 แสดงความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง ต่อปัญหาภายในย่านของตนเอง	113
5.30 แสดงความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด ต่อปัญหาภายในย่านของตนเอง	114
5.31 แสดงความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าส่งทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา ต่อปัญหาภายในย่านของตนเอง	115
6.1 แสดงปริมาณผู้โดยสารในท่าเรือต่างๆในเขตลุ่มพันธุวงศ์ ในปี พ.ศ.2542	119
6.2 แสดงลักษณะการเข้าถึงย่านต่างๆ ในพื้นที่ศึกษา	121
6.3 แสดงจำนวนชั้นของอาคารในพื้นที่ศึกษา	123
6.4 แสดงสภาพอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษา	125
6.5 แสดงประเภทอาคารของพื้นที่ศึกษา	126
6.6 แสดงโครงสร้างของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษา	135
6.7 แสดงความคิดเห็นต่อกิจกรรมการค้าส่งภายในพื้นที่	137
6.8 แสดงความคิดเห็นต่อแนวโน้มกิจกรรมการค้าส่งในพื้นที่ลุ่มพันธุวงศ์	138
6.9 แสดงความคิดเห็นต่อกิจกรรมการท่องเที่ยวในพื้นที่ลุ่มพันธุวงศ์	139
6.10 แสดงความคิดเห็นต่อแนวโน้มกิจกรรมการท่องเที่ยวในพื้นที่ลุ่มพันธุวงศ์	139

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตัด X อ่างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตารางที่	หน้า
6.11 แสดงการพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างในเวลากลางวัน	140
6.12 แสดงความคิดเห็นต่อการย้ายกิจกรรมการพักอาศัยของตนเอง	141
6.13 แสดงการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมที่สามารถยอมรับได้	142
7.1 แสดงย่านพื้นที่ศึกษาที่มีสาระเกี่ยวข้องกับนโยบาย แผนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	145
7.2 แสดงระดับของปัญหาในการใช้งานของอาคารทางประวัติศาสตร์	146
7.3 แสดงระดับของปัญหาของพื้นที่ในแต่ละย่าน	147
7.4 แสดงการยอมรับกิจกรรมเสนอแนะในพื้นที่เขตลัมพินวงศ์	149
7.5 แสดงรายละเอียดของประเด็นความเสื่อมสลายแยกตามแต่ละพื้นที่ศึกษา	150
7.6 แสดงทางเลือกในการปรับการใช้สอยภายในอาคารในพื้นที่ศึกษา	152
7.7 แสดงแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์	157



สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 แสดงกรอบแห่งทฤษฎีในการศึกษา	5
2.1 แสดงการเชื่อมโยงกลุ่มตัวแปรในการศึกษา	25
3.1 แสดงการจำแนกย่านการค้าในพื้นที่ศึกษา	30
3.2 แสดงแผนผังแสดงระเบียบวิธีการวิจัย	37
4.1 แสดงโครงการถนนวงแหวนรอบกรุง	48
4.2 แสดงโครงการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคหลักในเขตสัมพันธวงศ์	49
4.3 แสดงโครงการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภครองในเขตสัมพันธวงศ์	50
5.1 แสดงอาณาบริเวณของเขตสัมพันธวงศ์	55
5.2 แสดงตำแหน่งของอาคารทางประวัติศาสตร์ภายในพื้นที่ศึกษา	70
5.3 ก. แสดงคุณค่าของอาคารภายในพื้นที่ศึกษา	75
5.3 ข. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้าเครื่องเหล็ก บริเวณเวียงนาครเขษม	76
5.3 ค. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้าเครื่องเหล็ก บริเวณวงเวียนโอเดียน	77
5.3 ง. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้าผ้า บริเวณลำเพ็ญ	78
5.3 จ. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้าของชำรวยและเครื่องหนัง บริเวณลำเพ็ญ	79
5.3 ฉ. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้าบริเวณถนนทรงวาด	80
5.3 ช. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่ บริเวณเชียงกง	81
5.3 ซ. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่ บริเวณถนนพาดสาย	82
5.4 ก. แสดงอาคารว่างจำนวน 44 หลัง ในพื้นที่ศึกษา	94
5.4 ข. แสดงอาคารว่างจำนวน 5 หลัง ในย่านการค้าผ้า บริเวณลำเพ็ญ	95
5.4 ค. แสดงอาคารว่างจำนวน 31 หลัง และอาคารที่ขัดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่ จำนวน 7 หลัง ภายในย่านค้าบริเวณถนนทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา	96
5.4 ง. แสดงอาคารว่างจำนวน 3 หลัง และอาคารที่ขัดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่ จำนวน 16 หลัง ภายในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด บริเวณถนนพาดสาย	97
5.4 จ. แสดงอาคารว่างจำนวน 1 หลัง และอาคารที่ขัดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่ จำนวน 60 หลัง ภายในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด บริเวณเชียงกง	98

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และ XII อังอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ(ต่อ)

ภาพที่	หน้า
5.4 ฉ. แสดงอาคารว่างจำนวน 4 หลัง ภายในย่านค้าเครื่องเหล็ก บริเวณวงเวียนโอเดียน	99
5.5 แสดงปัญหาในด้านโครงสร้างของอาคารในแต่ละย่าน	101
5.6 แสดงปัญหาในด้านพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารในแต่ละย่าน	103
5.7 แสดงปัญหาในด้านถนนเข้าสู่ตัวอาคารอาคารในแต่ละย่าน	105
5.8 แสดงปัญหาในด้านที่จอดรถรับส่งสินค้าในแต่ละย่าน	107
6.1 แสดงตำแหน่งที่จอดรถในเขตสัมพันธวงศ์	120
6.2 แสดงเส้นทางเดินรถขนส่งมวลชนในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์	122
6.3 แสดงอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีความสูง 3 -6 ชั้น ในพื้นที่ศึกษา	124
6.4 ก. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้าเครื่องเหล็ก บริเวณเวียงนครเกษม	127
6.4 ข. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้าเครื่องเหล็ก บริเวณวงเวียนโอเดียน	128
6.4 ค. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้าผ้า บริเวณลำเพ็ญ	129
6.4 ง. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้าของชำรวยและเครื่องหนัง บริเวณลำเพ็ญ	130
6.4 จ. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้าบริเวณถนนทรงวาด	131
6.4 ฉ. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่ บริเวณเชียงกง....	132
6.4 ช. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่ บริเวณถนนพาดสาย	133
6.4 ซ. แสดงสภาพของอาคารภายในพื้นที่ศึกษา	134
7.1 แสดงการย่านการค้าในพื้นที่ศึกษา ที่ควรปรับการใช้สอยภายในอาคาร	151
7.2 ก. แสดงแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคาร ในเขตสัมพันธวงศ์	158
7.2 ข. แสดงแนวทางการปรับการใช้สอยภายในของอาคารภายในย่านค้าผ้า บริเวณลำเพ็ญ....	159
7.2 ค. แสดงแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคารภายในย่านค้าของชำรวย และเครื่องหนัง บริเวณลำเพ็ญ	160
7.2 ง. แสดงแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคาร ในย่านค้า บริเวณถนนทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา	161

สารบัญญภาพ(ต่อ)

ภาพที่	หน้า
7.2 จ. แสดงแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคาร ในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด บริเวณเชียงใหม่	162
7.2 ฉ. แสดงแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคาร ในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด บริเวณถนนพาดสาย	163



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา

เขตเมืองชั้นใน (Inner City) เป็นบริเวณที่มักเป็นจุดกำเนิดของกิจกรรมมากมายหลายประเภทของเมือง วิวัฒนาการของกิจกรรมเหล่านั้นได้ดำเนินไปควบคู่กับการขยายตัวของพื้นที่เมือง แต่เมื่อการเติบโตของเมืองเป็นไปอย่างรวดเร็ว การรักษาสสมดุลของเขตเมืองชั้นในจึงกระทำได้โดยยากลำบาก ปัญหาต่างๆของเมืองชั้นในจึงเกิดขึ้น เช่น ปัญหาการจราจร ความแออัด การขาดแคลนที่โล่ง การลดลงของประชากร เป็นต้น

เขตลัมพินวงค์ เป็นพื้นที่หนึ่งในเขตเมืองชั้นในที่นอกจากจะพบปัญหาดังกล่าว ยังพบว่าบริเวณพื้นที่เกิดประเด็นความขัดแย้งระหว่างความต้องการทางการพัฒนาและความต้องการทางการอนุรักษ์ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นส่วนเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่อนุรักษ์ (ได้แก่เกาะรัตนโกสินทร์) กับพื้นที่ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ (ได้แก่บางรัก) ทำให้เกิดปัญหาความขัดแย้งในแนวทางการนโยบาย สำหรับแง่มุมในการอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์พบว่ามีจำนวนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานของกรมศิลปากรจนถึงปี พ.ศ.2543 เพียง 5 แห่งคือ สะพานพิทยเสถียร ร.ร.ปทุมคงคา วัดไตรมิตรวิทยาลัยวรมหาวิหาร วัดจักรวรรดิราชาวรมหาวิหาร และวัดกันมาตุยาราม ซึ่งพบว่ายังคงหลงเหลืออาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่ยังขาดมาตรการการรักษาและแนวทางการอนุรักษ์ที่ชัดเจนอยู่อีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งอาคารเหล่านั้นโดยมากมักมีได้อยู่ในกรรมสิทธิ์การครอบครองของภาครัฐบาล ทำให้การดำเนินการอนุรักษ์กระทำได้โดยยาก

สำหรับมุมมองในการพัฒนาพื้นที่ที่จะพบว่าจะเกิดปัญหาความขัดแย้งระหว่างรูปแบบทางการค้ากับลักษณะพื้นที่ของเมืองชั้นใน โดยรูปแบบทางการค้าในเขตลัมพินวงค์มีลักษณะเป็นย่านการค้า เช่น ย่านอะไหล่รถยนต์บริเวณเชิงกงหรือตอนใต้ของลำเพ็ญ ย่านโกดังสินค้าและเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่ทรงวาดและอนุวงศ์ ซึ่งย่านการค้าเฉพาะอย่างเหล่านี้ตั้งอยู่ในบริเวณที่เรียกว่า ย่านการค้าริมถนน (Principal Business Thoroughfares) ซึ่งมีความเหมาะสมกับการค้าปลีกมากกว่า แต่ปรากฏว่ามีหลายย่านในเขตลัมพินวงค์เป็นย่านการค้าส่งหรือโกดัง ซึ่งควรจะตั้งอยู่ในพื้นที่เฉพาะเพื่อมิให้เกิดปัญหาทางการจราจร ย่านดังกล่าวจึงถูกมองว่าเป็นรูปแบบกิจกรรมทางการค้าที่ไม่เหมาะสมกับโครงสร้างของเขตเมืองชั้นใน แต่ขณะเดียวกันการย้าย หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของกิจกรรมทางเศรษฐกิจดังกล่าวอาจทำให้เกิดปัญหาได้เช่นกัน

มูลเหตุเริ่มต้นในการศึกษาจึงเกิดจากประเด็นปัญหาที่เกิดจากวิวัฒนาการของเมืองที่เป็นไปอย่างไม่สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ และประเด็นปัญหาอันเกิดจากข้อจำกัดของ

มาตรการในการดำเนินการอนุรักษ์จากภาครัฐบาล ซึ่งประเด็นปัญหาทั้งสอง ทำให้ทราบได้ว่าการดำเนินไปของย่านประวัติศาสตร์นั้นๆ มีความต้องการแนวทางที่จะผสมผสานแนวทางในการอนุรักษ์ และการพัฒนาให้ดำเนินไปอย่างสมดุล รวมทั้งแก้ไขข้อบกพร่องบางประการที่เกิดขึ้นในความเป็นจริงได้ โดยนำแนวความคิดเกี่ยวกับการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ (Adaptive re-use for historical building) มาตรวจสอบกับบริบท ซึ่งต้องให้สอดคล้องกับรูปแบบของอาคาร ศักยภาพทางเศรษฐกิจของพื้นที่ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง Wilson และ Jame (1966: อ้างโดย อัญชลี 2540: 23) ได้ให้ทัศนะเกี่ยวกับการอนุรักษ์ที่สอดคล้องกับแนวคิดดังกล่าวไว้ว่า วิธีการอนุรักษ์และฟื้นฟูมีเป้าหมายอยู่ที่การลดความเสื่อมโทรม ลดความแออัดในย่านเพื่อให้บริเวณที่อยู่ในโครงการกลับสามารถใช้งานได้อีกครั้งหนึ่ง หรือเพื่อรักษาชุมชนเก่านั้นไว้ ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากปัญหาทางสังคม เศรษฐกิจ ประชากร หรือพื้นที่ที่ยังไม่เหมาะที่จะทำกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนอย่างเพียงพอ โดยต่อมา Tiesdell, Tener และ Heath (1996: 41) ได้เสนอแนะเกี่ยวกับแนวคิดดังกล่าวไว้ว่า การฟื้นฟูทางกายภาพของเมืองจะสร้างความมั่นใจให้กับพื้นที่ แต่ถ้าต้องการให้เกิดความเชื่อมั่นเช่นนั้นต่อไปจะต้องทำการฟื้นฟูทางเศรษฐกิจ เพราะถ้าปราศจากเครื่องมือทางเศรษฐกิจ การรักษาไว้ซึ่งกายภาพก็จะไม่เกิดขึ้น รูปแบบทางประวัติศาสตร์นั้นๆ ต้องมีบทบาททางการใช้งานที่จะนำไปสู่การลงทุนในระยะยาว และส่งผลไปสู่การบำรุงรักษาและบูรณะอาคาร ซึ่งจะเห็นได้ว่าถ้านำแนวความคิดในการปรับการใช้สอยภายในอาคารมาปฏิบัติใช้อย่างเหมาะสม จะก่อให้เกิดผลดีทั้งในแง่การอนุรักษ์ลักษณะทางประวัติศาสตร์ และการพัฒนาเศรษฐกิจของพื้นที่

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อทบทวนแนวนโยบายการพัฒนาพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ทั้งจากภาครัฐ และเอกชน รวมทั้งในแง่ของกฎหมายการอนุรักษ์ที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับและระเบียบต่างๆจากภาคเอกชน เจ้าของอาคารที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์

1.2.2 เพื่อศึกษาลักษณะโดยทั่วไปของย่านประวัติศาสตร์ ทั้งในอาคารทางประวัติศาสตร์ บริเวณโดยรอบ เพื่อทราบถึงสถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษา และค้นหาศักยภาพและข้อจำกัดเบื้องต้นในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์

1.2.3 เพื่อศึกษาข้อขัดแย้งภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ทั้งที่เป็นกิจกรรมโดยทั่วไปและกิจกรรมแสดงออกถึงเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมและประเพณีของย่านประวัติศาสตร์ ที่ส่งผลต่อแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์

1.2.4 เพื่อศึกษาความคิดเห็นและข้อจำกัดของกลุ่มประชาชนในพื้นที่ศึกษาที่มีต่ออาคารทางประวัติศาสตร์ต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และการพักอาศัยภายในพื้นที่ ต่อสภาพปัญหาบางประการภายในพื้นที่ และต่อแนวทางจากภาครัฐบาล

1.2.5 เพื่อนำเสนอแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษา

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

งานวิจัยฉบับนี้จะมีขอบเขตครอบคลุมเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินชั้นล่างภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ที่ยังคงแสดงออกคุณค่าทางประวัติศาสตร์ได้ทั้งที่มีการใช้สอยในปัจจุบัน และอาคารที่เสื่อมทางการใช้สอยในปัจจุบัน โดยเฉพาะเจาะจงไปที่อาคารภายในเขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งใช้กลุ่มประชากรในการศึกษาเฉพาะผู้ใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านประวัติศาสตร์แต่เพียงเท่านั้น

การตั้งประเด็นทางการศึกษาจะแบ่งออกเป็น ประเด็นเกี่ยวกับสถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ ประเด็นศักยภาพและข้อจำกัดของอาคารและพื้นที่ ประเด็นทางนโยบาย แผนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และประเด็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร แต่ในความเป็นจริงแล้วประเด็นการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์อาจมีมากกว่างานวิจัยฉบับนี้ เช่น ประเด็นทางพฤติกรรมศาสตร์ วิวัฒนาการทางการใช้สอยของอาคาร (โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอาคารที่เสื่อมสลายทางการใช้งานในปัจจุบัน) หรือแม้แต่วิธีการตรวจสอบความเหมาะสมของกิจกรรมภายในอาคาร ซึ่งงานวิจัยฉบับนี้ได้เลือกมาเพียงเฉพาะกลุ่มเท่านั้น เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านเวลาและงบประมาณ ทำให้ผู้ศึกษาเลือกศึกษาเฉพาะประเด็นดังกล่าวข้างต้น

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1.4.1 เพื่อตรวจสอบความเหมาะสมทางการใช้สอยในปัจจุบันของอาคารทางประวัติศาสตร์ ทั้งที่มีต่ออาคาร และที่มีต่อพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์

1.4.2 ให้ทราบถึงศักยภาพและข้อจำกัดของอาคารทางประวัติศาสตร์ในการปรับการใช้สอยภายในอาคาร ตามปัจจัยที่อยู่ในขอบเขตของการวิจัย

1.4.3 เพื่อเป็นแนวทางในการหากรอบนโยบายที่เหมาะสมในการปรับการใช้สอยของอาคารทางประวัติศาสตร์ให้สอดคล้องกับสภาพในการพัฒนาในปัจจุบัน

1.4.4 เพื่อนำเสนอกิจกรรมใช้สอยภายในอาคารที่เหมาะสม และพื้นที่เขตลัมพันวงศ์ในปัจจุบัน

1.5 คำจำกัดความและนิยามศัพท์เฉพาะ

1.5.1 การปรับการใช้สอยภายในอาคาร หมายถึง การปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้สอยภายในอาคารเพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับรูปแบบอาคาร สภาพแวดล้อมโดยรอบอาคารและศักยภาพในการใช้สอยภายในอาคาร

1.5.2 อาคารทางประวัติศาสตร์ หมายถึง อาคารที่บ่งบอก หรือ แสดงออกถึง คุณค่าทางศิลปกรรมและสถาปัตยกรรม คุณค่าทางด้านอายุ คุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์ของสถานที่นั้นๆ โดยแสดงออกทางคุณค่าด้านใดด้านหนึ่งเป็นอย่างน้อยที่สุด

1.5.3 กิจกรรมทางวัฒนธรรมและประเพณี หมายถึง กิจกรรมวัฒนธรรม หรือประเพณีที่แสดงออกโดยเป็นลักษณะที่โดดเด่น ชัดเจน ซึ่งสามารถสร้างความเป็นเอกลักษณ์ให้กับพื้นที่นั้นๆ

1.5.4 มาตรการสร้างแรงจูงใจ หมายถึง มาตรการและแนวทางจากภาครัฐบาล ในการสร้างแรงกระตุ้นที่จะก่อให้เกิดการอนุรักษ์แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร หรือผู้ครอบครองอาคาร ทั้งในด้านการช่วยเหลือทางการเงินและทางกฎหมาย

1.5.5 ความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ หมายถึง ความสมบูรณ์ของหลักฐานทางประวัติศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโดยในการศึกษาคั้งนี้จะใช้การพิจารณาจากรูปด้านหน้าของอาคารเป็นประเด็นในการพิจารณา

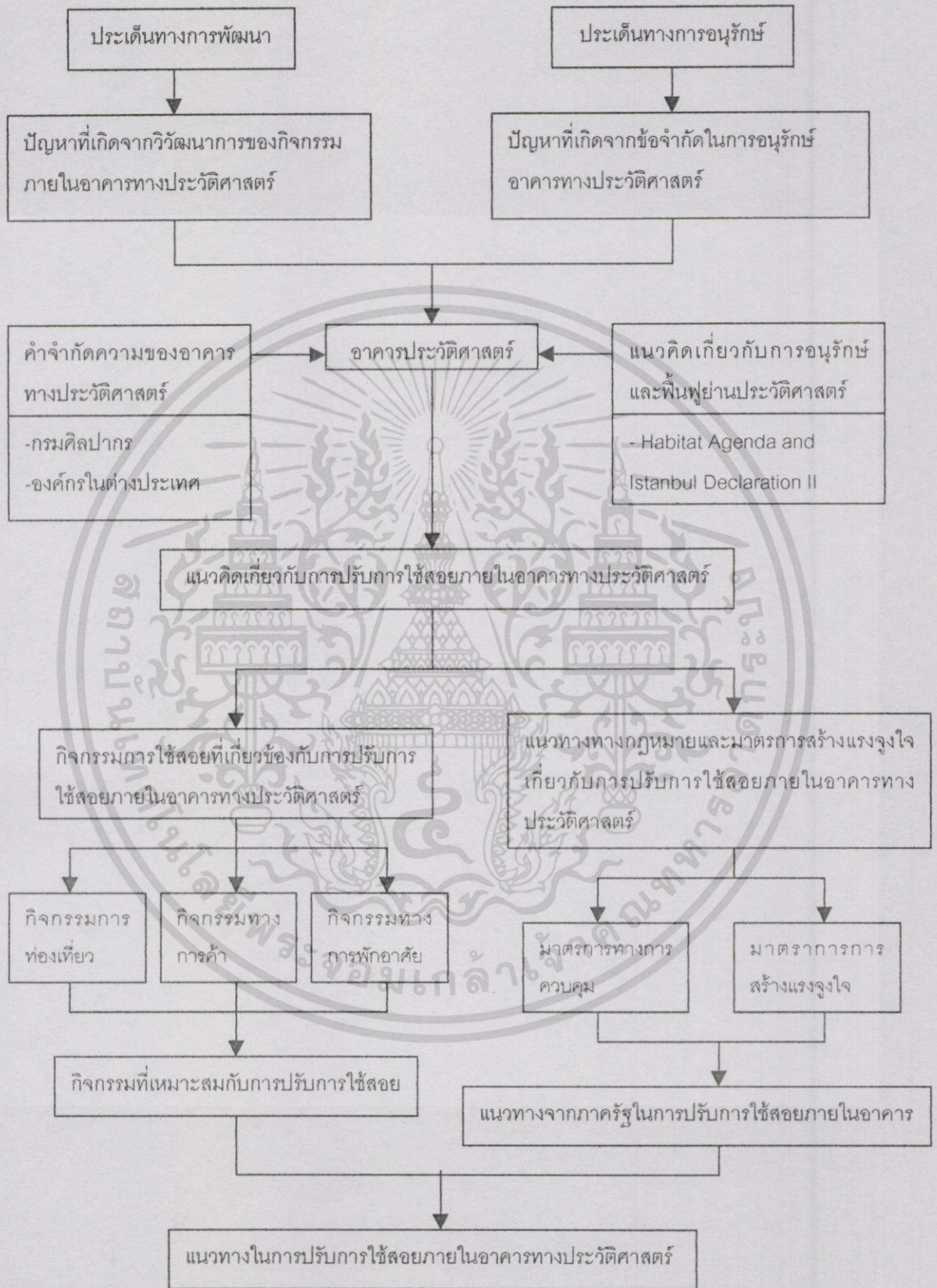
1.5.6 สถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ หมายถึง สภาพการในปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกับอาคารทางประวัติศาสตร์ โดยในการศึกษาคั้งนี้จะแบ่งเป็น 3 สถานการณ์ ดังนี้คือ

1. สถานการณ์ทางคุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์ หมายถึง สภาพปัจจุบันของอาคารทางประวัติศาสตร์ในเรื่องเกี่ยวกับคุณค่าของอาคาร ทั้งที่ได้จากการสำรวจและการสอบถามจากประชาชน

2. สถานการณ์ของกิจกรรม หมายถึง สภาพปัจจุบันของอาคารทั้งในเรื่องของกิจกรรม การใช้สอยต่างๆ ทั้งในระดับพื้นที่และในระดับอาคาร

3. สถานการณ์ของผู้อยู่อาศัยภายในอาคาร หมายถึง ลักษณะทางประชากรของกลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร

1.6 กรอบแห่งทฤษฎีในการศึกษา



ภาพที่ 1.1 แสดงกรอบแห่งทฤษฎีในการศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรม

การทบทวนวรรณกรรมและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ข้อมูลพื้นฐาน และประเด็นในการศึกษา อันจะนำไปสู่การประยุกต์แนวทางการปรับการใช้อาคารทางประวัติศาสตร์เพื่อการอนุรักษ์และฟื้นฟู สำหรับแนวคิดที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 3 แนวคิดหลัก คือ

1. ทฤษฎีการอนุรักษ์และฟื้นฟูย่านประวัติศาสตร์ จะอธิบายถึงการให้คำจำกัดความเกี่ยวกับอาคารทางประวัติศาสตร์ ตลอดจนหลักการและกระแสวิคิดที่เกิดขึ้นกับการอนุรักษ์และฟื้นฟูพื้นที่ ซึ่งแนวคิดดังกล่าวจะทำให้สามารถจำแนกอาคารทางประวัติศาสตร์และสามารถนำไปสู่แนวทางในการปรับการใช้อาคารต่อไป

2. แนวคิดในการปรับการใช้อาคารในอาคาร จะอธิบายถึงหลักการและเหตุผลในการปรับการใช้อาคารทางประวัติศาสตร์ ที่สอดคล้องกับแนวทางในการอนุรักษ์และฟื้นฟูพื้นที่ ตลอดจนอธิบายถึงกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในการปรับการใช้อาคารและแนวทางการหมายและมาตรการสร้างแรงจูงใจ ซึ่งสาระในส่วนนี้จะนำไปค้นหาคะบวนการและแนวทางในการปรับการใช้อาคารต่อไป

3. กรณีศึกษาในการปรับการใช้อาคารทางประวัติศาสตร์ จะอธิบายถึงกรณีศึกษาในต่างประเทศที่ใช้การปรับการใช้อาคารไปสู่กิจกรรมต่างๆ เช่น กิจกรรมการท่องเที่ยว กิจกรรมทางการค้า และกิจกรรมทางการพักอาศัย โดยการทบทวนเกี่ยวกับกรณีศึกษา นอกจากการจะได้ตัวแปรที่ใช้ทำการศึกษา ยังทำให้ทราบถึงประเด็นที่ควรให้ความสนใจเกี่ยวกับการปรับการใช้อาคาร

2.1 ทฤษฎีการอนุรักษ์และการฟื้นฟูย่านประวัติศาสตร์

2.1.1 คำจำกัดความที่เกี่ยวข้องกับอาคารทางประวัติศาสตร์

การให้คำจำกัดความของคำว่า "โบราณสถาน" จากพระราชบัญญัติโบราณสถานฯ พ.ศ.2504 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโบราณสถานฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 ได้ให้ความหมายไว้ว่า "อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโดยอายุ หรือโดยลักษณะแห่งการก่อสร้าง หรือโดยหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับประวัติศาสตร์ของอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประโยชน์ในทางศิลปะ ประวัติศาสตร์ หรือ โบราณคดี" โดยอสังหาริมทรัพย์ในที่นี้จะหมายรวมถึง "ที่ดินและทรัพย์สิน อันติดกับที่ดินนั้น หรือ

ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น" และจากพระราชบัญญัติ ฉบับดังกล่าวยังคงให้เกณฑ์ในการพิจารณาโบราณสถาน โดยจะต้องมีหลักการสำคัญอย่างหนึ่งอย่างใดใน 3 ประการนี้ คือ

- ก. อายุของอสังหาริมทรัพย์
- ข. ลักษณะการก่อสร้างของอสังหาริมทรัพย์
- ค. หลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ใน 3 ข้อที่กล่าวมาจะต้องเป็นประโยชน์ต่อศาสตร์แขนงหนึ่งแขนงใดใน 3 แขนงนี้ คือ ศิลปะ ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี (กรมศิลปากร: 2541: 20-23)

สำหรับในประเทศสหรัฐอเมริกาได้ตั้งเกณฑ์ในการพิจารณาโบราณสถานว่า อาคารนั้นๆ จะต้องมีความสำคัญทางด้านประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรม โบราณคดี และวัฒนธรรมของชาวอเมริกา โดยมีหลักการ 4 ข้อ (กองโบราณคดี : 2532) คือ

- ก. ทรัพย์สินนั้นจะต้องเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ต่างๆ ที่เป็นส่วนสำคัญในการขยายรูปแบบของประวัติศาสตร์ให้กว้างขึ้น
- ข. เกี่ยวกับชีวิต และความเป็นอยู่ของคนในอดีต
- ค. มีลักษณะเฉพาะตัว รูปแบบของยุคสมัย กรรมวิธีการก่อสร้างที่เด่นชัดหรือมีคุณค่าทางศิลปะอย่างสูง
- ง. ให้ประโยชน์ที่สำคัญทางด้านประวัติศาสตร์และก่อนประวัติศาสตร์ ทั้งนี้ควรมีอายุมากกว่า 50 ปีขึ้นไป

นอกจากจากนี้ กรมศิลปากร (2542) ยังได้จำแนกของประเภทของโบราณสถาน เพื่อความสะดวกในการพิจารณา และจัดหมวดหมู่ของโบราณสถานให้ชัดเจนขึ้น โดยแบ่งประเภทของโบราณสถานออกเป็น 5 กลุ่ม ดังนี้

1. สิ่งก่อสร้างเดี่ยว หมายถึง สิ่งปลูกสร้างเดี่ยวที่รวมถึงที่ตั้ง องค์ประกอบ หรืออุปกรณ์ติดที่ดิน
2. กลุ่มของสิ่งก่อสร้าง หมายถึง สิ่งก่อสร้างเดี่ยวที่ส่วนเชื่อมต่อกัน หรือตั้งอยู่รวมกันเป็นกลุ่มในบริเวณเดียวกันทั้งหมด อาจประกอบด้วยลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่มีเนื้อหาเดียวกัน หรือมีความเกี่ยวเนื่องกัน
3. ย่าน ชุมชน และเมืองประวัติศาสตร์ หมายถึง ย่าน หรือเมืองที่ประกอบด้วยโบราณสถาน ร่องรอย หลักฐานของเมือง เช่น พื้นที่คูเมือง กำแพงเมือง หรือพื้นที่ตั้งสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะกลมกลืนกัน มีความเก่าแก่ต่อเนื่องมาจากอดีต จนถึงช่วงเวลาหนึ่ง และมีเรื่องราวสืบต่อกันมาเป็นรูปแบบต่างๆที่เกี่ยวข้องกับวิถีชีวิตและพัฒนาการของสังคมในท้องถิ่นนั้นๆ ซึ่งจะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คลอบคลุมพื้นที่ และครอบคลุมมากกว่ากลุ่มของสิ่งปลูกสร้าง

4.แหล่งโบราณคดี และประวัติศาสตร์ หมายถึง บริเวณหรือแหล่งที่พบหลักฐาน ผลงานการกระทำของมนุษย์ ทั้งที่อยู่ใต้ดิน ใต้น้ำ รวมถึงซากของสิ่งปลูกสร้างที่ข้อมูลยังปรากฏไม่ชัดเจน

5.ภูมิทัศน์ประวัติศาสตร์ หมายถึง บริเวณหรือสถานที่ที่เป็นการสร้างสรรค์ที่มีการใช้พืชพันธุ์มาประกอบ หรือเป็นพื้นที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างที่มีส่วนประกอบของ อุปกรรมประกอบ ถนน ลวดลายพื้น องค์ประกอบบริการสาธารณะ และลานโล่ง เป็นต้น

ซึ่งจากการศึกษาเกี่ยวกับคำจำกัดความของอาคารทางประวัติศาสตร์ทำให้สามารถสรุปได้ว่า การนิยามอาคารทางประวัติศาสตร์ต้องใช้การพิจารณาในหลายๆเรื่อง เช่น อายุของสิ่งปลูกสร้าง ลักษณะการก่อสร้าง เรื่องราวที่เกี่ยวข้องทั้งในข้อมูลเชิงวรรณกรรมและผู้คน เป็นตัวกำหนด

2.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการอนุรักษ์และฟื้นฟูย่านประวัติศาสตร์

ทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับการอนุรักษ์ ได้มีการศึกษาและมีวิวัฒนาการมาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งแนวคิดดังกล่าวจะมีความแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ จนกระทั่งปี ค.ศ.1996 จากการประชุมครั้งที่ 2 ว่าด้วยข้อตกลงเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ ขององค์การสหประชาชาติ ณ เมืองอิสตันบูล ประเทศตุรกี ได้ข้อสรุปแนวทางบางประการของการอนุรักษ์ได้ดังนี้ การให้ความสำคัญสนับสนุนพื้นที่ทางประวัติศาสตร์และสร้างกระแสความต่อเนื่องทางวัฒนธรรม ควรพิจารณาและจัดเก็บข้อมูลทางด้านประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรมของพื้นที่ทั้งในด้านที่ตั้ง ภูมิศาสตร์ ระบบนิเวศน์ อาคารสิ่งก่อสร้าง รวมถึงควรพิจารณาให้ความสำคัญกับการรักษาลักษณะทางสังคม และเศรษฐกิจของชุมชน ซึ่งการทำการศึกษาควรให้ความสำคัญในรายละเอียดเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับชุมชน เช่น การสนับสนุนการมีส่วนร่วมของชุมชนต่อการอนุรักษ์ การสนับสนุนและสืบทอดเกี่ยวกับช่างฝีมือ และศิลปินท้องถิ่นให้ดำรงสืบต่อไป การพยายามปลูกฝังเยาวชนให้มีจิตสำนึกในการอนุรักษ์ รวมทั้งศึกษาผลกระทบทางมลภาวะที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายกับอาคารประวัติศาสตร์นั้นๆ เป็นต้น

Ashworth และ Tunbridge (1990:14-15) ได้กล่าวไว้ว่า การอนุรักษ์เฉพาะแต่ตัวอาคาร และตัวพื้นที่เป็นสิ่งที่มีความสำคัญ แต่ไม่สามารถทำให้ให้การอนุรักษ์ประสบความสำเร็จได้ แนวความคิดในการอนุรักษ์ควรที่จะมองผลกระทบที่เกี่ยวข้องกับตัวอาคาร และพื้นที่นั้นๆ เช่น การใช้ที่ดินทั้งในปัจจุบัน และการใช้ที่ดินในอนาคต เส้นทางการคมนาคม ลักษณะทางประชากร และลักษณะทางสังคม สิ่งเหล่านี้เกี่ยวข้องกับประเด็นการอนุรักษ์ทั้งสิ้น ต่อมา Rypkema (1992:206) ได้ให้ข้อเสนอไว้ก่อนหน้าข้อตกลงฉบับนี้ไว้ว่า การอนุรักษ์ส่วนมากจะมีการกล่าวถึง คุณค่าของทรัพย์สินทางประวัติศาสตร์ โดยจะหมายรวมถึง คุณค่าทางสังคม วัฒนธรรม สุนทรียศาสตร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริบทของเมือง คุณค่าทางสถาปัตยกรรม คุณค่าทางประวัติศาสตร์ และคุณค่าในเรื่องความรู้สึกต่อพื้นที่ (Sense of Place) ซึ่งในความเป็นจริงนั้นคุณค่าที่ควรที่จะให้ความสำคัญมากอีกประการคือ คุณค่าของชุมชน นอกจากนี้ Baig (1998) ได้นำเสนอมุมมองการอนุรักษ์ในประเทศอินเดียไว้ว่า กระบวนการการจำแนกอาคารทางประวัติศาสตร์จะให้ความสนใจแต่เฉพาะตัวอาคาร ซึ่งมีความคิดคัดค้านว่า เป็นการมุ่งความสนใจไปเฉพาะแต่ด้านกายภาพแต่เพียงเท่านั้น ควรที่จะมุ่งประเด็นไปที่ด้านสังคม เศรษฐกิจ และลักษณะทางกฎหมาย ที่มีผลต่ออาคารทางประวัติศาสตร์เหล่านั้น

การมองประเด็นทางเศรษฐกิจ กับแนวคิดในการอนุรักษ์ ถูกหยิบยกมากล่าวถึงอย่างแพร่หลายในช่วงปลายศตวรรษที่ 20 Teisdell, Taner และ Heath (1996: 16) ได้มองความคิดทางการอนุรักษ์ไว้ว่า โดยปกติการอนุรักษ์จะมุ่งความสนใจไปที่คุณค่าทางความงาม สังคม และวัฒนธรรมมากกว่าคุณค่าทางเศรษฐกิจ แต่สำหรับในบริบทที่กองทุนสาธารณะไม่อาจรองรับความต้องการทางการอนุรักษ์ได้ การสร้างความพึงพอใจทางเศรษฐกิจกลับกลายเป็นประเด็นที่ต้องถูกสนับสนุนสำหรับการอนุรักษ์หลักฐานทางประวัติศาสตร์ ซึ่ง Linchfield (1988: 22) ได้นำเสนอแนวคิดไว้ก่อนหน้านี้ไว้ว่า การสร้างกรอบกำหนดการอนุรักษ์ และการควบคุมการอนุรักษ์ที่มากเกินไป อาจทำให้เกิดการฟื้นฟูเมืองไม่ประสบความสำเร็จ รวมถึงไม่ก่อให้เกิดการพัฒนาใหม่ๆ ขึ้น รายละเอียดของการปกป้องอาคารที่มากเกินไปอาจทำลายการพัฒนา และ Linchfield ได้ขยายความต่อ (1988: 25) ว่าอาคารหรือพื้นที่ที่กำลังจะหมดสมัย จะเป็นการแสดงออกถึงความไม่สมดุลกันระหว่างการให้บริการกับการต้องการทางการใช้งาน ซึ่งความไม่สมดุลเหล่านี้จะสามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน ฉะนั้นการฟื้นฟูแต่เพียงกายภาพแต่เพียงอย่างเดียวอาจจะได้ผลในระยะสั้น แต่จะไม่เกิดความจริงทางการอนุรักษ์ที่แท้จริง ต่อมามีนักวิชาการกล่าวสนับสนุนเกี่ยวกับแนวคิดในการมองประเด็นทางเศรษฐกิจควบคู่ไปกับการอนุรักษ์ขึ้นอย่างมากมาย เช่น Mitchell (1992: 68) และ Sax, Lee (1992: 243) ได้ให้ข้อสนับสนุนในแนวทางเดียวกันไว้ว่า การมองประเด็นในการอนุรักษ์โดยมองเหตุผลทางด้านสุนทรียศาสตร์แต่เพียงอย่างเดียวจะไม่เพียงพอที่จะกำหนดมาตรการข้อบังคับได้ การกระทำเช่นนั้นเหมือนการบังคับให้เจ้าของอาคารอุทิศทรัพย์สินโดยปราศจากค่าชดเชย เพื่อประโยชน์สาธารณะแต่เพียงฝ่ายเดียวและในท้ายที่สุดกระบวนการดังกล่าวจะนำไปสู่การคัดค้านการอนุรักษ์ นอกจากนี้ Rypkema (1992: 206) ได้ให้ข้อสนับสนุนว่า การดึงดูดการลงทุนไปสู่การอนุรักษ์หลักฐานทางประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นอันดับแรกที่ต้องก่อให้เกิดขึ้น และอาคารเหล่านั้นก็ควรมีลักษณะบางประการที่สำคัญ เช่น เป็นอาคารที่โดดเด่นและเป็นอาคารที่ไม่สามารถพบเจอได้ทั่วไป เจ้าของอาคารมีอำนาจในการซื้อขายและมีอำนาจในการตัดสินใจ ท้ายที่สุดอาคารเหล่านั้นควรมีการใช้สอยอยู่ในปัจจุบัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับการแยกประเภทการอนุรักษ์ มีผู้ให้คำจำกัดความที่แตกต่างกันไปในแต่ละประเทศ แต่ละทองถิ่น Burns (1963) ได้ให้ความหมายของการอนุรักษ์ในเทคนิคการปรับปรุงฟื้นฟู (Renewal) ว่า เป็นกระบวนการที่พื้นที่ขนาดใหญ่ของเมือง เช่น ศูนย์กลางเมือง ค่อยๆปรับตัวทีละน้อยจนทำให้ลักษณะของพื้นที่เปลี่ยนไปจากเดิม ทั้งนี้เพื่อตอบสนองของความต้องการของสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย ต่อมา Chapin และ Kaiser (1979) ได้ให้ความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟู (Renewal) อีกนัยหนึ่งว่าการวางแผนพื้นที่เสื่อมโทรมให้กับมาใช้ใหม่ได้ โดยใช้วิธีต่างๆ เช่น การฟื้นฟูการพัฒนา (Redevelopment) การฟื้นฟูเมือง (Rehabilitation) หรือการอนุรักษ์ (Conservation) แล้วแต่ความเหมาะสม

แต่สำหรับในงานวิจัยฉบับนี้จะเกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมืองเป็นส่วนใหญ่ จึงเลือกหยิบยกแนวคิดดังกล่าวมากล่าวถึง Tiesdell, Tener และ Heath (1996: 41-42) ได้ให้ความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมืองที่มองประเด็นทางเศรษฐกิจไว้ว่า การฟื้นฟูทางกายภาพจะก่อให้เกิดความเชื่อมั่นขึ้นในพื้นที่ แต่ถ้าต้องการให้เกิดความเชื่อมั่นเช่นนั้นต่อไปจำเป็นต้องมีการฟื้นฟูทางเศรษฐกิจ เพราะถ้าขาดเครื่องมือทางเศรษฐกิจการรักษาสภาพทางกายภาพจะไม่สามารถเกิดขึ้น บทบาททางประวัติศาสตร์นั้นจำเป็นต้องควบคู่ไปกับการใช้งาน ซึ่งจะก่อให้เกิดการลงทุนในระยะยาว และท้ายที่สุดก็จะส่งผลกลับมาถึงการบูรณะและการรักษาทางประวัติศาสตร์ การฟื้นฟูที่ดีต้องสามารถสร้างความรุ่งเรืองให้กับพื้นที่ โดยอาจจะพัฒนาจากบริบทเดิมที่มีอยู่ หรืออาจจะเติบโตจากการดึงดูดทางกิจกรรม และการลงทุนจากนอกพื้นที่เข้ามาได้ และ Tiesdell, Tener และ Heath (1996:30) ได้จำแนกประเภทของการฟื้นฟูชีวิตให้แก่เมืองไว้ 2 แนวทาง คือ

1. การสร้างชีวิตชีวาทางกายภาพให้กับบริเวณที่สำคัญทางประวัติศาสตร์
2. การสร้างชีวิตชีวาทางเศรษฐกิจให้กับบริเวณที่สำคัญทางประวัติศาสตร์

อาจกล่าวได้ว่าเทคนิคในการฟื้นฟูเมืองมีความจำเป็นที่จะมองประเด็นที่เกี่ยวข้องกับกายภาพ และเศรษฐกิจของเมืองเป็นสำคัญ และ Staeinberg (1996: 463-475) ได้ให้ทัศนะที่เพิ่มเติมว่า กระแสการต่อต้านรูปแบบของชีวิตสมัยใหม่ได้ก่อให้เกิดแนวคิดในการฟื้นฟูย่านประวัติศาสตร์ โดยมีได้หมายเพียงแค่การอนุรักษ์เฉพาะแต่อาคารเท่านั้น แต่ยังหมายรวมถึงทุกสิ่งที่มีความเก่าแก่สำหรับการสร้างการใช้งาน หรือการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ ต้องมองประเด็นและใช้วิธีการในหลายๆส่วน เช่น การซ่อมแซมอาคาร การสร้างสาธารณูปการที่จะก่อให้เกิดการใช้งานที่ต่อเนื่อง รวมถึงการปรับปรุงสาธารณูปโภค เช่น ประปา การระบายน้ำ การระบายน้ำทิ้ง ถนน เป็นต้น และควรทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายประชากรออกจากพื้นที่ให้น้อยที่สุด นอกจากนี้ Staeinberg (1996: 463-475) ยังได้แบ่งประเด็นในการศึกษาเกี่ยวกับการคืนชีวิตชีวาให้กับเมืองไว้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ก. ประเด็นทางนโยบายและกฎหมาย การคืนชีวิตสู่เมืองจำเป็นต้องศึกษาเกี่ยวกับมาตรการรองรับ แต่จากประสบการณ์ในหลายๆเมือง พบว่าไม่ควรคาดหวังจากการรองรับทางนโยบาย รวมทั้งควรเปิดโอกาสให้องค์กรทางประวัติศาสตร์ องค์กรทางการอนุรักษ์ องค์กรทางวัฒนธรรม ได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็นในนโยบายนั้นๆ

ข. ประเด็นทางวัฒนธรรม เป็นส่วนที่มีความสำคัญมากในการฟื้นชีวิตให้แก่เมือง สำหรับในปัจจุบันได้มีการนำแนวคิดในการใช้การท่องเที่ยวมาสร้างการตลาดให้แก่เมือง ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์จากคุณค่าทางวัฒนธรรมได้

ค. ประเด็นทางสังคม ปัญหาที่เกิดขึ้น คือ ปัญหาความยากจนที่อาศัยอยู่ในย่านกลางเมืองเก่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีค่าเช่าต่ำ ซึ่งส่งผลให้เจ้าของอาคารขาดแรงจูงใจในการดูแลรักษาอาคาร ซึ่งโครงการฟื้นฟูเมืองส่วนใหญ่จะเคลื่อนย้ายคนยากจนออกจากเมือง แต่ในเมือง Tunis ได้พยายามรักษากลุ่มคนกลุ่มดังกล่าวไว้โดยการผสมผสานปะปนไปกับกลุ่มคนชนชั้นอื่นๆ

ง. ประเด็นทางเศรษฐกิจ เป็นสาระอีกประการที่สำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริบทที่องค์กรการอนุรักษ์ไม่สามารถรองรับการอนุรักษ์ได้ การสร้างผลกำไรให้เกิดขึ้นกับพื้นที่ประวัติศาสตร์เป็นสิ่งที่ควรปฏิบัติ เพื่อที่จะทำให้ย่านประวัติศาสตร์นั้นสามารถหล่อเลี้ยงตัวเองได้

จ. ประเด็นทางด้านความเป็นเมือง เป็นอีกประเด็นที่ต้องให้ความสนใจ ซึ่งในแต่ละพื้นที่จะมีรูปแบบของเมืองที่แตกต่างกันออกไป เช่น ความหนาแน่นของประชากร ความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน ความสูงของอาคาร ความกว้างและรูปแบบของทางสัญจร ประเภทของอาคารและสาธารณูปโภคต่างๆซึ่งลักษณะทางกายภาพเหล่านี้จะเกี่ยวข้องกันกับแนวทางในการสร้างกิจกรรมให้กับชุมชน และอาคารเก่าต่อไป

ซึ่งจากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับการอนุรักษ์และฟื้นฟูย่านประวัติศาสตร์ทำให้สามารถสรุปได้ว่า การดำเนินการอนุรักษ์ไม่สามารถมองไปที่รูปลักษณะทางกายภาพของอาคารทางประวัติศาสตร์ แต่ต้องคิดคำนึงถึงความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ วัฒนธรรมและรูปแบบของสังคมประกอบควบคู่กันไป จึงจะทำให้แนวทางการอนุรักษ์และฟื้นฟูจะสามารถบรรลุผลได้

2.2 แนวความคิดในการปรับการใช้สอยภายในอาคาร

2.2.1 หลักการและเหตุผลเกี่ยวกับแนวคิดในการปรับการใช้สอยภายในอาคาร

Steinberg (1996: 463-475) ได้ให้ทัศนะในแนวทางเดียวกันว่า อนุสรณ์สถานถ้าขาดการใช้งานในอนาคต อาจก่อให้เกิดความเสื่อมในสถานที่นั้นๆ ขณะที่สถานที่แห่งนั้นๆยังคงมีการใช้งานที่ดี ก็จะทำนำไปสู่การสงวนรักษาอาคารที่ดีต่อไป อาจจะสามารถกล่าวได้ว่าการสร้างการใช้งาน หรือ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การปรับการใช้สอยภายในอาคาร จะก่อให้เกิดการรักษาอาคารดังกล่าวไว้ แต่ในความเป็นจริงการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ ยังคงมีปัญหาในการสร้างความจริงที่แท้จริงในการอนุรักษ์ เช่นปัญหาในการจัดตั้งกองทุนทางการเงินที่สามารถเลี้ยงตัวเองได้ ต่อมา Lichfield (1988: 29) ได้สนับสนุนแนวคิดดังกล่าวว่า การเอาอาคารเก่ากลับมาใช้ใหม่ จะทำให้สามารถอนุรักษ์อาคารเหล่านั้นไว้ได้ รวมทั้งยังเป็นการลดพลังงาน และวัสดุในการก่อสร้าง ทั้งยังเป็นการจัดการทรัพยากรที่มีอยู่ได้เป็นอย่างดีอีกด้วย นอกจากนี้ ยงธนิศร์ (1999) ได้ให้คำจำกัดความของการปรับการใช้สอยภายในอาคาร ว่าหมายถึง การสงวนรักษาอาคาร บริเวณ หรือกลุ่มอาคาร หรือสิ่งก่อสร้าง โดยการเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยจากเดิมที่ล้าสมัย มาเป็นกิจกรรมร่วมสมัย ให้เป็นไปตามความต้องการของสังคม หรือชุมชน วิธีการนี้จะคล้ายกับการนำเอาอาคารมา "รีไซเคิล" เพื่อให้มีคุณค่าทางเศรษฐกิจมากพอที่จะรักษาอาคารเหล่านั้นไว้ได้ การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยอาจดำเนินการร่วมกับ การฟื้นฟูเมือง (Rehabilitation) หรือการบูรณะเมือง (Restoration) ก็ได้

การปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ เป็นเรื่องละเอียดอ่อนที่ต้องคำนึงถึงประเด็นต่างๆ ในหลายๆแห่งหลายๆมุม Ashworth และ Tunbridge (1990: 14-15) บอกไว้ว่า สิ่งที่สำคัญที่สุดในการปรับการใช้สอยภายในอาคาร คือ ศักยภาพของการปรับการใช้สอย ซึ่งวิถีทางดังกล่าวอาจก่อให้เกิดการเผชิญหน้ากับความขัดแย้งระหว่างผู้ที่ต้องการอนุรักษ์กับผู้ที่ต้องการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ สำหรับ Burtenshaw (1991: 157-158) ได้ศึกษาเกี่ยวกับความล้มเหลวที่พบในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ ซึ่งได้ข้อสรุปว่า การปรับการใช้สอยต้องคำนึงถึงลักษณะการใช้งานของพื้นที่ และการใช้งานทางเศรษฐกิจของอาคารประกอบกัน นอกจากนี้ Ford (1994: 82) ได้ทำการศึกษาบริเวณย่าน Vieux Carre ในเมือง New York พบว่า ภายหลังจากที่กิจกรรมการค้าภายในท้องถิ่นถูกเปลี่ยนกิจกรรมไปเป็นภัตตาคาร สิ่งสูญเสียตามมาก็ คือ ความรู้สึกและบรรยากาศของพื้นที่ ซึ่งต่อมา Tiesdell, Tener และ Heath (1996:41) ได้ให้ประเด็นที่น่าสนใจไว้ว่า การปรับโครงสร้างหรือการปรับการใช้สอยภายในอาคารเป็นการนำกิจกรรมใหม่เข้ามาแทนที่กิจกรรมเดิม ต้องระมัดระวัง เป็นพิเศษเกี่ยวกับความรู้สึกของประชาชนที่มีต่ออาคาร หรือพื้นที่ประวัติศาสตร์ เพราะกิจกรรมของพื้นที่จะส่งผลโดยตรงต่อความรู้สึกต่อพื้นที่นั้นๆ

สาเหตุของความเสื่อมในการใช้สอยเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่ต้องทำการศึกษา เพื่อที่จะสามารถทราบถึงข้อบกพร่อง หรือปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างแท้จริง โดย Lichfield (1988: 22) ได้จำแนกระดับของความเสื่อมไว้ 2 ระดับ คือ การเสื่อมสมัยในระดับของอาคาร หรือการใช้งาน กับความเสื่อมสมัยในระดับพื้นที่หรือเมืองในปี ค.ศ. 1990 Yeomans (1990) ได้มองมูลเหตุของความเสื่อมทางการใช้สอยของอาคารแยกเป็น 2 ประเภท คือ การเติบโตทางเศรษฐกิจทำให้อาคารทางประวัติศาสตร์ถูกกดดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกับการถูกทอดทิ้งโดยไม่ก่อให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภายในอาคารทางจนทำให้เกิดแรงกดดันให้เปลี่ยนแปลง ซึ่งต่อมา Tiesdell, Tener และ Heath (1996: 22) ได้แบ่งประเภทของความเสื่อมสลายของอาคารเป็น 7 ประเภท คือ

1. ความเสื่อมสลายทางกายภาพและทางโครงสร้าง เป็นความเสื่อมสลายที่เกิดขึ้นจาก ระยะเวลา ภูมิอากาศ การเคลื่อนไหวจากพื้นโลก การสั่นสะเทือนจากการจราจร หรือแม้แต่การขาดการดูแลเอาใจใส่

2. ความเสื่อมสลายทางการใช้งาน สามารถแบ่งย่อยได้เป็น

ก. ความเสื่อมสลายอันเกิดเนื่องมาจากตัวอาคาร เช่น การมีพื้นที่ไม่เพียงพอทางการใช้งาน การขาดเครื่องอำนวยความสะดวกในวิถีชีวิตสมัยใหม่ เป็นต้น

ข. ความเสื่อมอันเกิดเนื่องมาจากพื้นที่ เช่น อาจเกิดจากความไม่เพียงพอของที่จอดรถ หรือความยากลำบากในการเข้าถึง อันเนื่องมาจากถนนที่แคบและการจราจรที่คับคั่ง เป็นต้น

3. ความเสื่อมสลายทางภาพลักษณ์ เป็นความเสื่อมในแง่ของการสูญเสียเอกลักษณ์บางประการทั้งในแง่กายภาพ เช่น รูปด้านหน้าอาคาร ลักษณะทางอาคาร หรือการเสื่อมสลายในแง่ของการสูญเสียเอกลักษณ์ทางสังคมและกิจกรรม

4. ความเสื่อมสลายทางนโยบายและทางการบริหาร เป็นความเสื่อมที่มีสาเหตุจากการไม่มีศักยภาพทางนโยบาย ที่จะต้องสร้างมาตรฐานสาธารณสุข ความปลอดภัย และการป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น

5. ความเสื่อมลงในด้านของทำเลที่ตั้ง เป็นความเสื่อมอันเกิดจากการย้ายไปใช้งานในพื้นที่อื่น บริเวณอื่น หรือมีการปรับเปลี่ยนระบบขนส่งภายในเมืองไปใช้ระบบอื่น ซึ่งอาจมีระดับความเสื่อมตั้งแต่ ระดับประเทศ ระดับภูมิภาค ระดับเมือง และระดับพื้นที่ เป็นต้น

6. ความเสื่อมสลายอันมีสาเหตุทางการเงิน เป็นความเสื่อมอันเกิดจากการขาดการส่งเสริมทางกองทุนสาธารณะในการอนุรักษ์

7. ความเสื่อมลงทางเศรษฐกิจหรืออื่นๆที่เกี่ยวข้อง เป็นความเสื่อมที่เกิดจากการขาดศักยภาพทางการแข่งขัน หรือการที่บริเวณอื่นมีศักยภาพที่สูงกว่า จึงทำให้พื้นที่เดิมเสื่อมสลายลง

ต่อมา Tiesdell Tener และ Heath (1996: 41) ได้ให้แนวทางสำหรับการแก้ปัญหาของพื้นที่ที่เสื่อมสลายไว้ 3 แนวทาง คือ

1. การปรับโครงสร้างทางการใช้งาน (Functional Restruction) โดยปรับเปลี่ยนลักษณะทางการใช้งานให้สอดคล้องกับบริบทที่มีอยู่ โดยในที่นี้จะหมายรวมถึงการปรับเปลี่ยนกลุ่มประชากร และกลุ่มผู้ใช้สอยด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. การฟื้นฟูกิจกรรมทางการใช้งาน (Functional Regeneration) โดยเป็นวิธีการใช้งานเดิมที่สูญหายไป หรือกำลังมีแนวโน้มว่าจะเสื่อมให้ยังคงอยู่กับพื้นที่

3. ความหลากหลายทางการใช้งาน (Functional Diversification) เป็นวิธีการที่ต้องสร้างความหลากหลายทางการใช้งานเพื่อให้เกิดชีวิตชีวาแก่พื้นที่

ซึ่งจากสาเหตุทางความเสื่อมกับแนวทางการแก้ปัญหาของ ของ Tiesdell Tener และ Heath (1996) สามารถสร้างความสัมพันธ์ของมูลเหตุและแนวทางการแก้ไขได้ดังตาราง 2.1

ตารางที่ 2.1 แสดงความสัมพันธ์ของสภาพปัญหาของพื้นที่กับแนวทางในการแก้ปัญหา

แนวทางกรแก้ไข	การปรับโครงสร้างทางการใช้งาน(Functional Restructing)	การฟื้นฟูกิจกรรมทางการใช้งาน(Functional Regeneration)	ความหลากหลายทางการใช้งาน(Functional Diversification)
สภาพปัญหา			
1.ความเสื่อมสลายทางกายภาพและโครงสร้าง	●		
2. ความเสื่อมสลายทางการใช้สอย			
2.1ความเสื่อมสลายอันเกิดจากอาคาร	●		●
2.2ความเสื่อมสลายอันเกิดจากพื้นที่	●		●
3. ความเสื่อมสลายทางภาพลักษณะ	●	●	●
4.ความเสื่อมสลายทางนโยบาย	●	●	●
5.ความเสื่อมสลายของทำเลที่ตั้ง	●		●
6.ความเสื่อมสลายทางการเงิน	●	●	●
7.ความเสื่อมสลายทางเศรษฐกิจ	●	●	●

นอกจากแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์จะเกี่ยวข้องกับประเด็นปัญหาที่ได้กล่าวมาแล้ว ยังคงมีประเด็นที่ถูกหยิบยกเข้ามาเกี่ยวข้องกับแนวทางดังกล่าวอีก คือ ประเด็นในการอนุรักษ์พลังงาน โดย Woodcock, Steward และ R.Alan (1975: 13) ได้ที่ประเด็นเปรียบเทียบการใช้พลังงานของการอนุรักษ์กับการสร้างอาคารใหม่ โดยยกตัวอย่างให้เห็นเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ว่า พลังงานที่ใช้ทำอิฐใน 1 ลบ.ฟุตที่ถูกนำมาใช้สร้างกำแพงนั้นต้องใช้พลังงานประมาณ 400,000 Btus ซึ่งจะหมดไปกับการขุดดิน การปั้นอิฐ การเผา รวมถึงการขนส่ง หรือถ้าจะยกตัวอย่างให้เห็นชัดเจน คือ อิฐ 8 ก้อนที่นำมาสร้างกำแพง จะต้องใช้พลังงานประมาณเท่ากับก๊าซโซลีน 1 แกลลอน ซึ่งชี้ให้เห็นว่าการสร้างอาคารขึ้นใหม่นั้นจะต้องสิ้นเปลืองพลังงานมากเพียงใด ต่อมา Linchfield (1988: 29) ได้กล่าวสนับสนุนว่า “การปรับการใช้สอยภายในอาคารจะก่อให้เกิดการอนุรักษ์อาคารที่หายาก อีกทั้งยังเป็นการลดการบริโภคพลังงาน และลดวัสดุในการก่อสร้างซึ่งจะเป็นการจัดการกับทรัพยากรน้อยอย่างคุ้มค่าที่สุด” ต่อมาปี พ.ศ. 2543 ในการสัมมนาทางวิชาการ ในหัวข้อเรื่องสถาปัตยกรรมสีเขียวที่จัดโดย สมาคมนักคิดคณะสถาปัตยกรรมแห่งประเทศไทย Ross King (2000: 87-89) ได้อภิปรายเชื่อมโยงกับแนวคิดดังกล่าวว่า แนวคิดด้านการอนุรักษ์เมืองในปัจจุบันมุ่งที่จะก่อให้เกิดความยั่งยืนในพฤติกรรมปฏิบัติทางด้านวัฒนธรรม การทำนุบำรุงอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์อาจจะทำได้โดยการปรับใช้อาคารเก่าที่ยังคงมีคุณค่า เพื่อสนองตอบความต้องการ ซึ่งชี้ให้เห็นว่ามาตรการดังกล่าวนอกจากจะสามารถตอบคำถามทางการอนุรักษ์ลักษณะทางประวัติศาสตร์ได้แล้วยังสามารถตอบคำถามเกี่ยวกับการอนุรักษ์ทางด้านพลังงานได้เป็นอย่างดีอีกด้วย

จากการทบทวนเกี่ยวกับหลักการและเหตุผลในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ทำให้ผู้ศึกษาพบว่า ประเด็นที่ต้องศึกษาในการปรับการใช้สอยภายในอาคารที่สำคัญคือ ศักยภาพในการปรับการใช้สอยทั้งจากตัวอาคารและพื้นที่โดยรอบ และสาเหตุที่ทำให้เกิดความเสื่อมทางการใช้สอยทั้งในระดับอาคาร การใช้งานและความเสื่อมภายในพื้นที่ นอกจากนี้การทบทวนวรรณกรรมในส่วนนี้ยังทำให้ทราบถึงแนวทางในการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นจากมูลเหตุของความเสื่อมต่างๆ ดังตาราง 2.1 (หน้า 14)

2.2.2 กิจกรรมการใช้สอยที่เกี่ยวข้องกับแนวคิดในการปรับการใช้สอยภายในอาคาร

กิจกรรมที่เป็นเป้าหมายของการปรับการใช้สอยภายในอาคาร เป็นอีกเรื่องหนึ่งที่ต้องทำการศึกษา เพราะกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นใหม่จะมีผลกระทบโดยตรงกับวัฒนธรรมชุมชน ในปี ค.ศ.1996 Tiesdell, Tener และ Heath (1996) ได้จำแนกกิจกรรมที่เป็นเป้าหมายในการปรับการใช้สอย ออกเป็นกิจกรรมทางการท่องเที่ยวและวัฒนธรรม กิจกรรมทางการพักอาศัย กิจกรรมทางการค้าและอุตสาหกรรม ต่อมา Yeomans (1990) ได้ศึกษาแนวทางที่จะปรับการใช้สอยอาคารภายในเมือง Liverpool และสามารถสรุปกิจกรรมที่พอจะเป็นไปได้ไว้ 3 กิจกรรม คือ กิจกรรมที่พักอาศัย กิจกรรมทางการค้า และกิจกรรมแบบผสมผสานซึ่งเป็นการรวมกันหลายๆกิจกรรม เช่น กิจกรรมการค้า กิจกรรมการพักอาศัย กิจกรรมทางการค้าและการอุตสาหกรรม ซึ่งก่อนหน้านั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

D.Highfield (1987: 101) ได้แจกแจงประเภทของการใช้งานทั้งหมดที่จะเป็นไปได้ เพื่อค้นหาการใช้งานที่เหมาะสมสำหรับอาคารเก่าดังนี้

- ก. ร้านค้าปลีก
- ข. สำนักงาน
- ค. อุตสาหกรรมการ
- ง. อุตสาหกรรมการเบา
- จ. อุตสาหกรรมการหนัก หรืออุตสาหกรรมการพิเศษ
- ฉ. โกดังสำหรับขายส่ง
- ช. โรงแรม หรือบ้านพักรับรองนักท่องเที่ยว
- ซ. ที่พักอาศัย หรือ หอพัก
- ฅ. อาคารที่เกี่ยวกับพิธีกรรมทางศาสนา หรือกิจกรรมทางสังคม
- ญ. กลุ่มบ้านพักสวัสดิการเช่นบ้านพักคนชรา และบ้านพักฟื้น
- ฎ. ศูนย์อนามัย หรือ คลินิก
- ฏ. หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์ห้องสมุด หอนิทรรศการ และหอประชุมประชาชน
- ฐ. โรงมหรสพ โรงหนัง และโรงภาพยนตร์
- ฑ. ลานสเก็ต และสเก็ตไค้เดค

สำหรับแนวทางแรกที่จะกล่าวถึงคือ การปรับการใช้สอยไปสู่กิจกรรมทางการท่องเที่ยวและกิจกรรมทางวัฒนธรรม โดยในปี ค.ศ.1967 หลังจากการลงนามว่าด้วยข้อตกลงการพัฒนาการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม โดย UNCTAD (United Nations Conference on Trade and Development) การท่องเที่ยวได้ถูกนำเอามาเกี่ยวพันกับการอนุรักษ์ และนำพาเอามรดกทางวัฒนธรรมเข้าสู่การแข่งขันทางเศรษฐกิจ หลังจากนั้นในหลายๆ พื้นที่พบว่าการท่องเที่ยวมีบทบาทที่สำคัญในการฟื้นฟูวัฒนธรรมท้องถิ่น ทางกายภาพ รวมทั้งสามารถสร้างผลประโยชน์และผลกำไรที่เกิดขึ้นกับท้องถิ่น ต่อมา Tiesdell, Tener และ Heath (1996: 69) ได้ให้ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนกิจกรรมท่องเที่ยวไว้ 2 ปัจจัยคือ

1. พื้นที่เหล่านั้นควรได้รับความเสียหายจากความเสื่อมลงในภาคเศรษฐกิจ และภาคอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นผลให้เกิดการย้ายออกของแรงงาน และทำให้เมืองนั้นถูกทอดทิ้ง
2. พื้นที่เหล่านั้นควรมีศักยภาพทางการท่องเที่ยว หรือมีกิจกรรมการพักผ่อนที่น่าสนใจ ซึ่งในทางปฏิบัติภาครัฐบาลควรสนับสนุนอาคารที่เห็นว่ามีโอกาสในการพัฒนาการท่องเที่ยว นอกจากนี้รัฐบาลท้องถิ่นต้องผลักดันกลยุทธ์ทางการท่องเที่ยวบางประการ เช่น การจัดหาพื้นที่โล่งสาธารณะ การสร้างแรงจูงใจให้กับภาคเอกชนที่จะก่อให้เกิดการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วิธีการสร้างแนวทางการท่องเที่ยววนนอกจากจะหาประโยชน์จากของที่มีอยู่เดิมแล้ว อาจกระทำได้โดยการสร้างกิจกรรมขึ้นมาใหม่ได้อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามสิ่งสำคัญที่ไม่อาจมองข้ามได้คือ สิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว อาทิเช่นการบริการทางการคมนาคมขนส่งที่สามารถสร้างความพึงพอใจให้ทุกคนภายในชุมชน และนักท่องเที่ยวผู้มาเยือน ซึ่ง Pearce (1981: 44) ยังคงเสนอแนะเกี่ยวกับการเพิ่มเติมองค์ประกอบทางกิจกรรมที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ เช่น อพาทเมนต์ โรงแรม ศูนย์อาหาร แกลลอรี่ ศูนย์วัฒนธรรม และพื้นที่นันทนาการ เป็นต้น ต่อมา Graham Brooks (1999) ยังได้เสนอแนะเพิ่มเติมว่า ความหลากหลายทางวัฒนธรรม และความหลากหลายของกิจกรรม จะเป็นแม่เหล็กในการดึงดูดนักท่องเที่ยว แต่ต้องการการจัดการที่ดีเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการสูญหายทางวัฒนธรรมดั้งเดิม และ Brooks (1999) ยังได้ให้แนวทางการปฏิบัติที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมไว้ว่า ก่อนที่สถานที่ทางประวัติศาสตร์นั้นๆจะถูกส่งเสริมและพัฒนาเป็นสถานที่ท่องเที่ยว จะต้องมีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน การเปลี่ยนแปลงที่สามารถยอมรับได้ โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพ เนื้อแท้ของหลักฐานทางประวัติศาสตร์ ความหลากหลายของเมือง ระบบขนส่งภายในท้องถิ่น ซึ่งการยอมรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต้องให้ชุมชนท้องถิ่นมีส่วนร่วมทางการทำความเข้าใจด้วย นอกจากนี้ Brooks (1999) ยังให้ข้อระมัดระวังในการกำหนดเส้นทางเดินทางของนักท่องเที่ยว ควรมีผลกระทบให้น้อยที่สุดต่อกายภาพ และลักษณะทางวัฒนธรรมของชุมชน และข้อระมัดระวังอีกประการจากการเสนอของ Nuryanti (1999) คือ ความแตกต่างของคนภายในท้องถิ่น กับนักท่องเที่ยว เพราะกลุ่มคนทั้ง 2 กลุ่มนี้จะมีโครงสร้างทางสังคม วัฒนธรรม และความมุ่งหมายที่แตกต่างกัน

แนวทางที่สองที่จะกล่าวถึง คือ แนวทางการปรับการใช้สอยไปสู่กิจกรรมทางการค้า โดย Steinberg (1996: 463-475) ได้ให้แนวคิดสนับสนุนไว้ว่า ส่วนที่เป็นมรดกของเมืองนั้นๆ จะต้องอยู่ในสถานภาพทางทรัพย์สินที่สามารถสร้างผลกำไรได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้ ซึ่งทรัพย์สินเหล่านี้ไม่ควรถูกจำกัดอยู่ในมุมมองทางวัฒนธรรมแต่เพียงอย่างเดียว แต่ต้องสามารถสร้างศักยภาพในการเติบโตทางเศรษฐกิจได้ โดยอาจจะอาศัยการท่องเที่ยว ภาพลักษณ์ของอาคาร หรือแม้แต่การส่งเสริมการรวมตัวกันของผู้ประกอบการรายย่อย สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นการสร้างยุทธวิธีสร้างความเติบโตทางเศรษฐกิจทั้งสิ้น และสำหรับงานวิจัยฉบับนี้ ได้จำแนกระดับของกิจกรรมทางการค้าออกเป็น 2 ระดับ คือ

1. การค้าส่งที่รองรับความต้องการของเมือง โดย Burn (1963) ได้กล่าวถึง อิทธิพลที่ส่งผลในด้านเศรษฐกิจของย่านการค้าในเมือง เช่น รถประจำทาง สถานที่สำคัญใจกลางเมือง ความกว้างของทางเดินเท้าและถนน ระยะห่างระหว่างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สถานียขนส่งและที่จอดรถ และยังรวมไปถึงสถานที่ที่ส่งผลกระทบต่อการค้า เช่น ธนาคาร และสำนักงาน เป็นต้น ต่อมา Baig (1999) ได้นำเสนอเพิ่มเติมเกี่ยวกับ ปัจจัยที่ส่งผลต่อกิจกรรมการค้าระดับตั้ง

กล่าวที่สำคัญคือ การดึงดูดทางการลงทุน ซึ่งจะต้องให้ความสำคัญเกี่ยวกับ ปริมาณความต้องการ (Demand) และปริมาณการรองรับความต้องการ (Supply) นอกจากนี้ในส่วนของรายละเอียดของพื้นที่บางอย่าง เช่น ขนาดความกว้างของถนน จำนวนของที่จอดรถ และศักยภาพของระบบขนส่งมวลชน ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะมีผลต่อการลงทุนจากภาคเอกชนทั้งสิ้น

2. การค้าปลีกที่รองรับความต้องการของประชาชนในท้องถิ่น เป็นกิจกรรมที่มีส่วนช่วยส่งเสริมบรรยากาศให้กับเมือง Baig (1999) ได้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับวิธีการทำให้ร้านค้าปลีกประสบความสำเร็จจำเป็นต้องคำนึงถึงความพึงพอใจของประชาชนภายในพื้นที่ ความพึงพอใจของนักท่องเที่ยว ประเภทและลักษณะของสินค้าที่มีความแตกต่าง ความสะดวกในการเข้าถึงร้านค้านั้นๆ

สำหรับแนวทางสุดท้ายที่จะกล่าวถึง คือ แนวทางการปรับการใช้สอยไปสู่กิจกรรมการพักผ่อน โดย Ashworth และ Tunbridge (1990: 115) ได้จำแนกกลุ่มผู้อยู่อาศัยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ใส่ใจในคุณค่าของลักษณะทางประวัติศาสตร์ และมีความปรารถนาที่จะอยู่ภายในอาคารดังกล่าวกับกลุ่มที่พอใจจะอยู่อาศัยในย่านกลางเมือง เพราะสามารถเดินทางเข้าสู่แหล่งงานได้โดยสะดวก ซึ่งกลุ่มผู้อยู่อาศัยในกลุ่มที่สองจะให้ความสนใจกับค่าเช่าราคาถูก และความยืดหยุ่นทางสัญญาเช่าเป็นสิ่งสำคัญ อย่างไรก็ตาม Tiesdell, Tener และ Heath (1996: 97) ได้พูดถึง ประชาชนดั้งเดิมภายในพื้นที่ที่เป็นส่วนหนึ่งของประวัติศาสตร์ เช่นกัน ฉะนั้นการเก็บรักษากลุ่มคนเหล่านี้ไว้ในพื้นที่จึงเป็นสิ่งที่พึงกระทำ

สรุปสาระที่ได้จากการทบทวนกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคารพบว่า กิจกรรมที่เป็นเป้าหมายในการปรับการใช้สอยภายในอาคารมี 3 กลุ่มคือ กิจกรรมทางการท่องเที่ยว กิจกรรมทางการค้าและกิจกรรมทางการพักผ่อน โดยในการพิจารณาเลือกกิจกรรมเป้าหมายในการปรับการใช้สอยต้องคำนึงถึงพื้นที่ อาคารและผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ

2.2.3 แนวทางทางกฎหมายและมาตรการสร้างแรงจูงใจที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร

มาตรการจากภาครัฐบาลเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่มีส่วนสำคัญต่อแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคาร ซึ่ง Balchin (1988: 274) ได้จำแนกแนวทางจากภาครัฐบาลต่อการปรับการใช้สอยภายในอาคารเป็น 2 แบบ คือ

1. การออกกฎหมายข้อห้ามและข้อบังคับให้กับพื้นที่นั้นๆ
2. การสร้างวิถีทางการช่วยเหลือทางการเงินให้กับพื้นที่นั้นๆ

สำหรับการออกกฎข้อห้ามและข้อบังคับในการอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์ ภายในประเทศไทยจะดำเนินการโดยองค์การหลักในการอนุรักษ์ คือ กรมศิลปากร ซึ่งได้ระบุเกี่ยวกับการขึ้นทะเบียนโบราณสถานที่มีเจ้าของหรือมีผู้ครอบครองไว้ใน พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม โบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มีใจความว่าการขึ้นทะเบียนโบราณสถานที่มีเจ้าของ หรือผู้ครอบครองจะต้องได้รับการยินยอมจากเจ้าของอาคารนั้นๆ นอกจากนี้ พ.ร.บ.ฉบับดังกล่าวยังได้บ่งบอกถึงผลของการขึ้นทะเบียนไว้ว่า ภายหลังจากที่โบราณสถานนั้นๆ ได้รับการขึ้นทะเบียนจะถูกควบคุมการปลูกสร้างอาคารเพื่อมิให้เกิดการทำลายทัศนียภาพของโบราณสถานนั้นๆ ซึ่งผู้ละเมิดจะมีผู้ละเมิดทั้งทางแพ่งและทางอาญา (กรมศิลปากร: 2541: 23-24)

การออกกฎข้อบังคับนอกจาก พ.ร.บ. ฉบับดังกล่าว ยังมีรายละเอียดที่ออกใน ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมการค้าซึ่งเป็นที่น่ารังเกียจ หรือเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ซึ่งถูกกำหนดให้ควบคุมในมาตรา 8 แห่ง พ.ร.บ.สาธารณสุข พ.ศ. 2484 มีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องดังนี้ (สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์: 2538)

- 1(44) การต่อ ประกอบ หรือซ่อมเครื่องจักร เครื่องยนต์ รถยนต์ เรือยนต์ เรือกลไฟ
- 2(54) การพิมพ์หนังสือด้วยเครื่องจักร (เว้นแต่การพิมพ์หนังสือพิมพ์)
- 3(86) การประกอบกิจกรรมโรงแรม

โดยการค้าประเภทดังกล่าว ต้องได้รับการอนุญาตจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร และมีเงื่อนไขอันเกี่ยวกับสุขลักษณะบางประการ เช่น ต้องทำรางระบายน้ำโสโครกให้พื้นที่โดยสะดวก ต้องทำรางระบายน้ำหรือบ่อรับน้ำโสโครกด้วยวัสดุถาวร ไม่รั่ว ไม่ซึม น้ำไหลได้สะดวก รวมทั้งไม่เป็นที่เดือดร้อนแก่ผู้ใช้ น้ำสาธารณะ หรือผู้ที่อยู่อาศัยใกล้เคียง ต้องมีเครื่องป้องกันกลิ่นไอ เสียง ความสั่นสะเทือน ฝุ่น ละออง เขม่า หรือสิ่งใดที่จะก่อให้เกิดความรำคาญให้แก่ผู้อื่นได้

นอกจากข้อบังคับข้างต้น ภายในพื้นที่ที่ศึกษายังคงเกี่ยวพันกับ รายละเอียดของสัญญาเช่าอาคารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งมีข้อกำหนดไม่ให้เกิดการค้าใดๆที่น่ารังเกียจ หรือน่ากลัวที่จะก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัย เช่น โรงเรียน โรงพิมพ์ โรงทำเครื่องดื่ม โรงซ่อมรถยนต์ รวมทั้งโรงงานต่างๆ หรือวัสดุที่เป็นเชื้อเพลิง ได้แก่ น้ำมันเชื้อเพลิง ฟิล์มภาพยนตร์ สติ๊กไม้ขีด เป็นต้น

อย่างไรก็ตามมาตรการการควบคุมกิจกรรมแต่เพียงอย่างเดียวนั้น ไม่สามารถส่งผลให้ประสบผลสำเร็จในการปรับการใช้สอยภายในอาคารได้ "การสร้างวิถีทางการช่วยเหลือทางการเงินหรือมาตรการสร้างแรงจูงใจ" จึงเป็นอีกกลยุทธ์หนึ่งที่สามารถทำให้การปรับการใช้สอยภายในอาคารประสบความสำเร็จได้ D.Highfield (1987) ได้จำแนกการช่วยเหลือทางการเงินสำหรับการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ฟื้นฟูอาคาร ออกเป็น 3 รูปแบบ คือ การให้กู้ (Loans) การให้กู้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loans) และการให้เงินช่วยเหลือ (Grants) ซึ่งต่อมา Anthony J.Cantanese และ Jame C.Snyder (1988: 359) ยังคงแบ่งประเภทของการกู้ออกเป็น 2 ประเภท คือ

1.การให้กู้เงินจากภาครัฐบาล หรือรับประกันการให้กู้ยืม ซึ่งใน(บริบทของ)ยุโรป มักจะให้สิทธิในการกู้ยืมจากภาครัฐบาล แต่ในสหรัฐอเมริกาจะมีการลดขอบเขตของการช่วยเหลือลง โดยรัฐบาลท้องถิ่น หรือรัฐบาลกลางจะทำหน้าที่เพียงแครับประกันการให้กู้ของเจ้าของอาคาร ในการกู้เงินจากภาคเอกชน

2.กองทุนหมุนเวียน โดยจะให้เจ้าของอาคารกู้เงินจากกองทุนหมุนเวียน มีการเก็บดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำ ซึ่งดอกเบี้ยเหล่านั้นจะสะสม และทำให้เงินกองทุนหมุนเวียนสามารถหล่อเลี้ยงตัวเองได้

นอกจากนี้ Anthony J.Cantanese และ Jame C.Snyder (1988: 359) ยังได้เสนอแนะการให้เงินช่วยเหลือในรูปแบบของการเอาหลักฐานการใช้เงินที่ใช้ในการฟื้นฟูอาคารมาเป็นส่วนลดหย่อนในการเสียภาษีได้(Investment Tax Credit For Rehabilitation)ต่อมาในการประชุมเชิงปฏิบัติการของ UNESCO ในหัวข้อเรื่อง การปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ใน เอเชียแปซิฟิก วันที่ 9-17 เมษายน 2542 ที่เมือง ปีนังและมะละกา ประเทศมาเลเซีย ซึ่งได้มีการหยิบยกเอาเรื่อง ข้อแลกเปลี่ยนทางการพัฒนาเพื่อสร้างแรงจูงใจในการอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์มาเป็นหัวข้อหนึ่งในการประชุม โดย Hayes (1999) ได้ให้ประโยชน์ของการใช้กฎหมายแลกเปลี่ยนในการพัฒนา (Transfer of Development Right) ว่าการนำมาตราการดังกล่าวจะสามารถทำให้ทราบถึงแนวทางการพัฒนาที่ถูกต้อง ซึ่งประชาชนภายในชุมชนจะเป็นผู้ตัดสินใจเกี่ยวกับการยอมรับการพัฒนาและการกำหนดขอบเขตของการพัฒนานั้นๆ ได้เอง รวมทั้งมาตรการดังกล่าวยังสามารถย้ายการใช้ที่ดินที่ไม่เหมาะสมภายในพื้นที่ออกไปอยู่ในพื้นที่อื่นๆ ที่เหมาะสมได้อีกด้วย Hayes (1999) ยังได้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการเลือกบริษัทที่เหมาะสมกับการใช้มาตราการดังกล่าว ดังนี้

1.ควรเป็นพื้นที่ที่ต้องการที่จะให้อาคาร หรือพื้นที่นั้นๆ มีความชัดเจนเกี่ยวกับการอนุรักษ์ และกำลังได้รับผลกระทบจนก่อให้เกิดการสูญเสียทางคุณค่า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดการสูญเสียศักยภาพในการพัฒนา

2.ควรเป็นพื้นที่ที่เกิดความแตกต่างทางความต้องการระหว่างพื้นที่ใช้สอยภายในปัจจุบัน กับพื้นที่ใช้สอยสูงสุดตามข้อกำหนดทางกฎหมายจากภาครัฐบาล

3.ควรเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางการตลาด หรือมีแรงจูงใจในการลงทุน

ในการประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งดังกล่าว Laidet (1999) ได้นำเสนอโครงการ The Hue Decentralized Cooperation Project ในประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นโครงการที่มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเอากิจกรรมการค้าและกิจกรรมอุตสาหกรรมย้ายออกไปจากพื้นที่ที่เป็นมรดกโลก ไปสู่ศูนย์กลางเมืองใหม่ รวมทั้งยังคงมีมาตรการ และแนวทางในการฟื้นฟูอนุสรณ์สถาน ฟื้นฟูชีวิตให้กับช่างฝีมือและพิธีกรรม อีกทั้งมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างเพื่อรองรับอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และยังมีแนวทางในการให้เงินชดเชยสำหรับประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ดั้งเดิมที่ต้องถูกปรับการใช้งานเป็นบ้านพักอาศัย โดยโครงการดังกล่าวจะแบ่งแนวทางปฏิบัติออกเป็น 2 แนวทาง คือ

ก. แผนการอนุรักษ์เมือง และมาตรการทางกฎหมาย ซึ่งได้ทำการสำรวจโดยนักเรียนสถาปัตยกรรมจำนวน 100 คน โดยมีจุดมุ่งหมายในการสำรวจ 2 ประการ คือ เพื่อการค้นหาลักษณะการพัฒนาเพื่อที่จะนำไปสู่ขอบเขตทางกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎข้อบังคับผังเมืองกับจุดมุ่งหมายที่สองที่ต้องการจัดทำบัญชีรายการมรดกของเมือง โดยจัดทำประเมินงบประมาณในการฟื้นฟูอาคาร การปรับมาตรฐานของที่พักอาศัย และการแก้ไขปรับปรุงที่ว่างส่วนบุคคลที่มีอยู่เดิม ซึ่งสามารถสรุปได้ว่ากรอบประมาณดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับการใช้งานของอาคารนั้นๆ

ข. แผนการสร้างกองทุนช่วยเหลือสำหรับประชาชน ได้มีการนำเสนอวิธีการหาแหล่งเงินทุนทางการอนุรักษ์ โดยการจัดตั้งธนาคารสาธารณะขึ้น เพื่อที่จะลดความช่วยเหลือจากทางรัฐบาล และ UNESCO ให้น้อยที่สุด รวมทั้งได้พยายามใช้มาตรการสร้างแรงจูงใจ เพื่อที่จะฟื้นฟูที่พักอาศัยให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์โครงการ ซึ่งในกรณีของการปรับการใช้สอยของบ้านโบราณ จะต้องอาศัยข้อบังคับเกี่ยวกับการให้เงินชดเชย ที่จะทำงานควบคู่ไปกับกฎหมายการอนุรักษ์เมือง

ซึ่งจากการทบทวนสาระในส่วนดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่ามาตรการทางกฎหมายที่ดำเนินการเฉพาะแต่การควบคุมจะไม่สามารถทำให้แนวทางในการปรับการใช้สอยได้รับผลสำเร็จได้ ต้องมีการดำเนินการสร้างแรงจูงใจในการปรับการใช้สอยควบคู่กันไป ซึ่งในรายละเอียดทั้งของมาตรการการควบคุมและมาตรการการสร้างแรงจูงใจนั้นต้องสัมพันธ์กับความต้องการทางวิชาการและความต้องการของประชาชนเป็นสำคัญ

2.3 กรณีศึกษาในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์

2.3.1 กรณีศึกษาในการปรับการใช้สอยภายในอาคารไปสู่กิจกรรมการท่องเที่ยว

ก. Castlefield, Manchester ประเทศอังกฤษ ซึ่งแต่เดิมจะเป็นกิจกรรมอุตสาหกรรมประเภทสิ่งทอ ต่อมากิจกรรมดังกล่าวเริ่มมีการเสื่อมลง อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงการขน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่ง และวิธีในการเก็บสินค้า จนกระทั่งในปี ค.ศ.1974 สภาเมืองได้นำเสนอแผนในการปรับโครงสร้างของเมืองโดยเน้นไปที่การพัฒนาทางการท่องเที่ยว กิจกรรมการใช้เวลาว่างของประชาชนเป็นหลัก เริ่มแรกนั้นสภาเมืองได้นำเสนอแผนในการนำ พิพิธภัณฑสถานเป็นวิธีการหลักของการอนุรักษ์ เพื่อกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจและกิจกรรมการพักผ่อนโดยรอบ ซึ่ง Dawson และ Evans (1992: 246) ได้เสนอแนะว่า โครงการเช่นนี้จะประสบความสำเร็จก็ต่อเมื่อ สามารถกระตุ้นให้กิจกรรมอื่นๆ สามารถตื่นตัวขึ้นมาได้ ต่อมาพรรคแรงงานของเมือง Cestlefield ได้เสนอว่า การพัฒนาการท่องเที่ยวต้องเพิ่มองค์ประกอบต่างๆลงไป เช่น การสร้างสวนประวัติศาสตร์ของเมือง การอนุรักษ์และการประยุกต์ใช้อาคารและที่ดิน การปรับปรุงสภาพแวดล้อม การจัดการเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะเพิ่มขึ้น การเชื่อมโยงการเดินทางโดยใช้การเดินทาง และการสร้างการตลาดโดยการโฆษณาพื้นที่ เป็นต้น แต่มีข้อพึงระมัดระวัง คือ เมื่อการท่องเที่ยวมีการเติบโตขึ้น ปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นตามมาได้ เช่น ความพอเพียงของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จะรองรับกิจกรรม

ข. Temple Bar, Dublin ประเทศไอร์แลนด์ Montgomery (1995: 138) ได้กล่าวว่า "ความเสื่อมสภาพของสิ่งหริมหทรัพย์ และการขาดคุณค่าในการลงทุนของพื้นที่เป็นมูลเหตุสำคัญที่จะก่อให้เกิดการฟื้นฟู" ต่อมาในปี ค.ศ. 1990 เริ่มมีการสำรวจการใช้ที่ดิน การจราจร สภาพอาคาร คุณภาพของสภาพแวดล้อม และกรรมสิทธิการครอบครองอาคาร เพื่อจัดทำแผนในการพัฒนา ซึ่งแผนดังกล่าวได้เสนอแนวทางการแก้ปัญหาไว้อย่างหลากหลาย เช่น มาตรการจูงใจทางด้านภาษี การปรับปรุงในด้านกายภาพ และการสร้างเส้นทางการเดินเท้าใหม่ เป็นต้น ต่อมา Law (1994: 128) ได้ให้ข้อเสนอแนะไว้ว่า นักท่องเที่ยวโดยมากมักชอบเมืองที่มีขนาดกระทัดรัดสามารถเดินได้ทั่ว และต้องการสาธารณูปการที่อยู่กันเป็นศูนย์กลาง เพราะจะทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเข้าใจเกี่ยวกับพื้นที่ได้โดยง่าย อีกทั้งศูนย์กลางสาธารณูปการดังกล่าวยังสามารถส่งผลให้เกิดกิจกรรมสนับสนุน เช่น โรงแรม ร้านค้าปลีก ร้านขายอาหาร เกิดขึ้นโดยรอบศูนย์กลางดังกล่าวได้โดยง่าย นอกจากนี้ Laws (1994: 128) ยังได้ให้ประเด็นข้อคิดที่น่าสนใจต่อท้ายไว้ 3 ประการคือ

1. การเพิ่มขึ้นของการแข่งขันระหว่างพื้นที่เพื่อแย่งชิงตลาดในการท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ประวัติศาสตร์หรือไม่ก็ตาม ซึ่งสิ่งเหล่านี้อาจจะก่อให้เกิดปัญหาขึ้นในระยะยาวได้
2. การสร้างความสมดุลของสิ่งอำนวยความสะดวกในการท่องเที่ยว หรือแหล่งท่องเที่ยว มักเกิดความขัดแย้ง กับการยอมรับภายในชุมชน
3. การเพิ่มขึ้นของการท่องเที่ยว มักก่อให้เกิดปัญหาการแออัด และมลพิษ รวมทั้งการพอเพียงของสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

2.3.2 กรณีศึกษาในการปรับการใช้สอยภายในอาคารไปสู่กิจกรรมทางการค้า

ก. **Jewelry Quarter, Birmingham ประเทศอังกฤษ** เป็นย่านการค้าที่ยังคงมีแรงงานมีฝีมือในการทำ Jewelry ต่อมาในปี ค.ศ. 1973 การก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ภายในพื้นที่ ทำให้เกิดการย้ายออกของกิจกรรมรายย่อยภายในพื้นที่ อันเนื่องมาจากค่าเช่าที่มีราคาแพงขึ้น ในปี ค.ศ. 1989 แนวทางจากภาครัฐในการแก้ปัญหาดังกล่าว โดยการกระตุ้นให้เกิดการเติบโตของกิจกรรมภายในปัจจุบัน ควบคู่ไปกับการสร้างกิจกรรมทางการค้า หรือแหล่งงานอื่นๆ เพื่อก่อให้เกิดการจ้างงาน ซึ่งภาครัฐบาลได้ให้ข้อเสนอทางการเงิน เพื่อสร้างแรงจูงใจทางการเงินให้กับเจ้าของอาคาร เพื่อที่จะบำรุงรักษาอาคารนั้นๆ

ข. **Lace Market, Nottingham ประเทศอังกฤษ** เป็นย่านอุตสาหกรรมสิ่งทอ และเสื้อผ้า ต่อมาในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เป็นต้นมาความเสื่อมสลายของกิจกรรมดังกล่าวก็เกิดขึ้น จนกระทั่งในปี ค.ศ. 1984 แนวทางการฟื้นฟูย่านดังกล่าวจึงเริ่มต้นขึ้น โดยการก่อตั้งศูนย์แฟชั่น Nottingham และเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากแต่เดิมที่เป็นโกดัง หรือโรงงาน ไปสู่การใช้งานเป็นภัตตาคาร อาคารธุรกิจขนาดเล็กและสำนักงาน แต่ต่อมากิจกรรมดังกล่าวก็เริ่มเสื่อมลงอีกครั้งหนึ่ง อันเนื่องมาจากความมั่นใจในแผนพัฒนาดังกล่าวมากเกินไป ซึ่งในช่วงปลายทศวรรษที่ 80 สถาท้องถิ่นได้มีแนวทางในการยอมรับการปรับโครงสร้างทางการตลาดภายในท้องถิ่น ซึ่งจากการศึกษาของ Roche ได้เสนอแนะการขึ้นเพดานค่าเช่า เพื่อที่จะสร้างรายได้ให้กับเจ้าของอาคารที่จะนำไปสู่การทะนุบำรุงอาคารอีกทอดหนึ่งแต่ยังคงกิจกรรมเดิมของเมืองไว้ รวมทั้งเสนอแนะการเพิ่มเติมกิจกรรมการพักผ่อนซึ่งจะสามารถช่วยสนับสนุนการใช้งานในปัจจุบันและยังสามารถเพิ่มความต้องการภายในพื้นที่ที่จะมีส่วนส่งเสริมกิจกรรมการค้าปลีกอีกด้วย

ค. **Lower Downtown, Denver ประเทศสหรัฐอเมริกา** แต่เดิมนั้นเป็นย่านของโกดังสินค้า อาคารส่วนใหญ่จะสูงประมาณ 3-4 ชั้น ซึ่งแผนฟื้นฟูเมืองได้สนับสนุนการผสมผสานของกิจกรรม เช่น สำนักงาน ภัตตาคาร อาคารพักอาศัย ศูนย์กลางทางศิลปะของเมือง Denver ในช่วงปลายทศวรรษที่ 70 ถึงช่วงต้นทศวรรษที่ 80 กระแสการตื่นตัวของอสังหาริมทรัพย์ของพื้นที่ได้เติบโตขึ้นอย่างมากมายน มีการสร้างกิจกรรมที่ส่งเสริมพื้นที่ เช่น การสร้างย่านการค้าบริเวณชานเมือง และการสร้างที่จอดรถไม่เก็บค่าบริการเพื่อเป็นการดึงดูดให้ประชากรไหลเข้าสู่เมืองอีกครั้ง ต่อมา Collin (1991: 70) ได้เสนอแนะรัฐบาลท้องถิ่นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอันจะก่อให้เกิดการสูญเสียลักษณะของพื้นที่ ทำให้รัฐบาลท้องถิ่นจัดทำแผนการอนุรักษ์เมือง โดยแบ่งออกเป็น 3 แนวทาง คือ

1. แผนการควบคุมการทำลายลักษณะทางกายภาพของอาคารทางประวัติศาสตร์
2. แผนการจัดทำมาตรฐานการออกแบบ (Design Standard) เพื่อเป็นแนวทางที่จะผสมผสานอาคารเก่า กับอาคารใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.แผนการจัดการด้าน ข้อแลกเปลี่ยนทางการพัฒนา (Transfer of Development Right) แก่นักลงทุน เช่น ถ้ามีการจัดสร้างที่พักอาศัย ที่จอดรถใต้ดิน หรือถนนสาธารณะ อาจจะได้ข้อแลกเปลี่ยนในการก่อสร้างอาคาร (Density Bonuses)

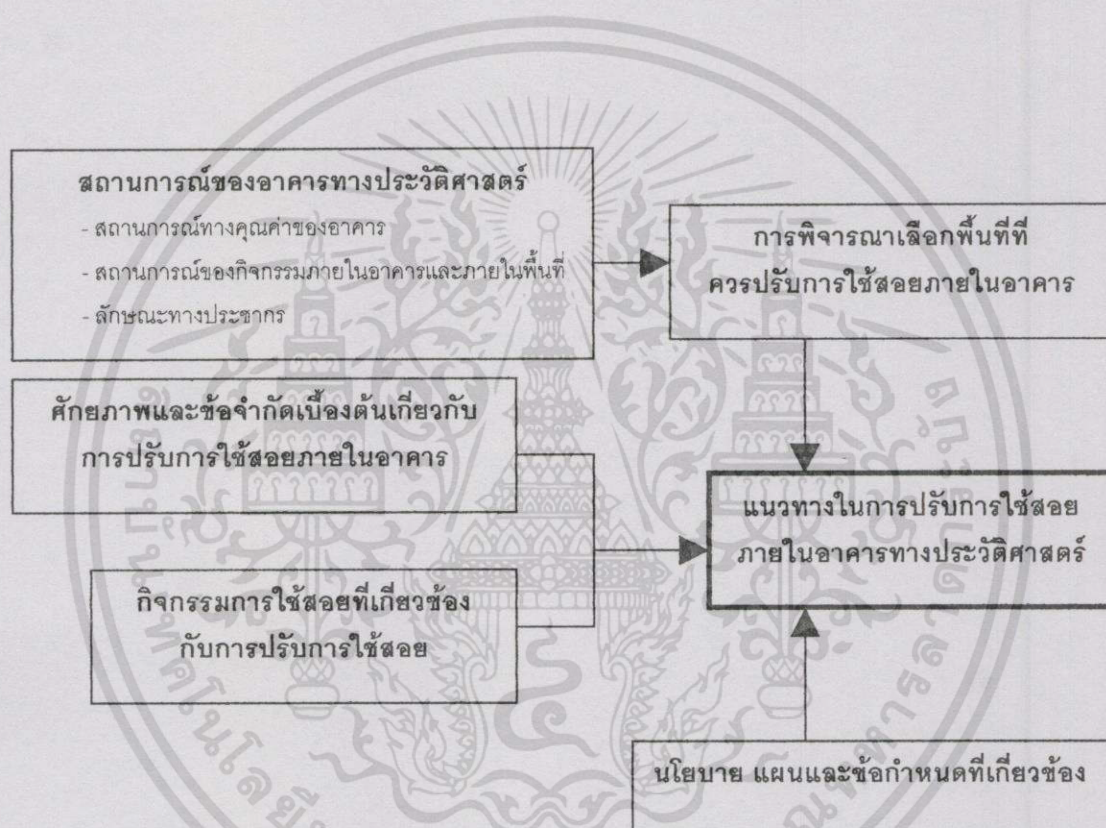
สำหรับในรายละเอียดของกิจกรรม ยานดังกล่าวยังมีการส่งเสริมกิจกรรมบันเทิง และกิจกรรมทางศิลปะ เช่น ร้านค้างานศิลปะ ร้านค้าปลีก ภัตตาคาร สถานบันเทิง เป็นต้น นอกจากนี้ยังได้มีการก่อตั้งกองทุนกู้ยืมเพื่อการซ่อมแซมอาคาร ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ

2.3.3 กรณีศึกษาในการปรับการใช้สอยภายในอาคารไปสู่กิจกรรมการพักอาศัย

ก. Marais, Paris ประเทศฝรั่งเศส เป็นตัวอย่างที่ประสบความสำเร็จในการอนุรักษ์ทางด้านกายภาพ และการปรับปรุงเมืองเป็นย่านที่พักอาศัย แต่กลับได้รับการโต้แย้งเป็นอย่างมาก เพราะการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ที่ดินของพื้นที่ได้ส่งผลให้เกิดการย้ายถิ่นฐานของประชาชนดั้งเดิมในพื้นที่ ซึ่งอาจจะกล่าวได้ว่า กระบวนการการฟื้นฟูเมืองดังกล่าวประสบความสำเร็จเพียงแค่มาตรการในการควบคุมเท่านั้น ต่อมา Zukin (1989:5) กล่าวว่า การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในเมือง Marais ก่อให้เกิดความสำเร็จแต่เพียงมิติเดียว ซึ่งประชาชนภายในพื้นที่ไม่ได้พึงพอใจต่อการแก้ปัญหาเมืองในวิธีการดังกล่าว

ข. The Merchant City, Glasgow ประเทศสกอตแลนด์ ในช่วงศตวรรษที่ 60 การใช้ที่ดินของเมืองถูกใช้เป็นการค้า แต่ต่อมากความเสื่อมของเมืองเกิดขึ้นจากความเสื่อมของทำเลที่ตั้ง และความเสื่อมทางการใช้งาน ภายหลังจากการสร้างทางด่วนบริเวณชานเมือง ต่อมาแนวคิดในการฟื้นฟูเมืองไปสู่กิจกรรมที่พักอาศัยให้กับประชาชนในท้องที่ที่เกิดขึ้น โดยมีการเพิ่มเติมในเรื่องสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น การเพิ่มเส้นทางเดินเท้า การเพิ่มพื้นที่โล่งสาธารณะระหว่างอาคาร และความพยายามแก้ไขปัญหาคอขวดของเมือง เป็นต้น

จากการทบทวนวรรณกรรมและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ว่า ในการศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคาร จะต้องมีการเก็บรวบรวมข้อมูลพื้นฐานในด้านต่างๆของพื้นที่ ด้วยวิธีที่แตกต่างกันตามลักษณะของกลุ่มตัวแปร ดังตาราง 3.4 (หน้า 35-36) ทั้งในด้านสถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ ศักยภาพและข้อจำกัดของอาคารและพื้นที่ กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร รวมทั้งนโยบาย แผนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อมูลเหล่านี้จะเป็นพื้นฐานที่สำคัญในการนำเสนอแนวทางปรับการใช้สอยภายในอาคาร



ภาพที่ 2.1 แสดงการเชื่อมโยงกลุ่มตัวแปรในการศึกษา

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการวิจัย

ในงานวิจัยฉบับนี้จะเป็น การวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) ทั้งในด้านกายภาพ กิจกรรมทางเศรษฐกิจและการใช้สอยที่ดิน เพื่อจัดเก็บข้อมูลเกี่ยวกับอาคารทางประวัติศาสตร์นั้นๆ ซึ่งจะทำให้ได้ระบบข้อมูลพื้นฐานในการทำงานวิจัยขั้นต่อไป ภายหลังจากนั้นจะนำข้อมูลที่ได้เข้าสู่กระบวนการวิจัยเชิงค้นพบ (Exploratory Research) และกระบวนการวิจัยเชิงประเมิน (Evaluative Research) ซึ่งเป็นการค้นหาเกี่ยวกับทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างที่มีต่ออาคารทางประวัติศาสตร์ กิจกรรมภายในอาคาร และกิจกรรมภายในย่านดังกล่าว รวมถึงการประเมินเกี่ยวกับข้อกฎหมาย และข้อบังคับในปัจจุบันว่ามีความเหมาะสมกับกรณีศึกษาอย่างไร โดยกระบวนการวิจัยทั้งหมดจะให้ความสำคัญกับการสำรวจดูความเป็นจริงของพื้นที่ศึกษา เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับข้อมูลทฤษฎีที่มีอยู่ และนำไปสู่ข้อสรุปของงานวิจัยฉบับนี้

โดยผลท้ายที่สุดของงานวิจัยฉบับนี้ จะอยู่ในลักษณะของการเสนอแนะแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ รวมทั้งให้แนวทางของกิจกรรมเสนอแนะที่เหมาะสมกับอาคารทางประวัติศาสตร์ในแต่ละย่านนั้นๆ ต่อไป

3.1 การคัดเลือกพื้นที่ศึกษา

พื้นที่เขตลัมพินวงศ์เป็นพื้นที่ที่มีวิวัฒนาการทางการค้าสืบทอดกันมายาวนาน จนปรากฏเอกลักษณ์เฉพาะตัวในแต่ละพื้นที่ ซึ่งในการสำรวจพื้นที่ในการศึกษาครั้งนี้ได้จำแนกพื้นที่ย่านการค้าออกเป็น 10 ย่าน ซึ่งมีรายละเอียดเฉพาะย่าน ดังนี้

ย่านค้าเครื่องเหล็กและอุปกรณ์ช่าง ในพื้นที่เขตลัมพินวงศ์จะมีย่านการค้าลักษณะดังกล่าว 2 บริเวณ คือ บริเวณเวียงนาครเขษม กับบริเวณวงเวียนโอเดียน ซึ่งปัจจุบันเป็นย่านการค้าปลีกส่ง ประเภทเครื่องจักร เครื่องลมต่างๆ รวมทั้งอุปกรณ์ช่างและอะไหล่

ย่านค้าผ้าบริเวณสำเพ็งและซอยเลื่อนฤทธิ์ เป็นย่านค้าส่งผ้าที่ต่อเนื่องมาจากย่านพาหุรัดในบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ ที่ยังคงมีอาคารทางประวัติศาสตร์หลงเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก

ย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนังบริเวณสำเพ็ง เป็นย่านที่มีพื้นที่ที่ใหญ่มาก ปัจจุบันมีร้านค้าที่ขายของชำร่วย นอกจากนี้ยังคงมีสินค้าประเภทอื่นๆ เช่น ผลไม้ ขนมปังอบ ขนมขบเคี้ยว และต่อเนื่องมาจนถึงบริเวณถนนวานิช 1 ที่จะพบกับร้านค้าเครื่องหนัง กระเป๋า รองเท้า ซึ่งบริเวณดังกล่าวเป็นย่านที่มีความแออัดจอบมาก ถนนแคบ และลักษณะของการค้าจะเน้นการค้าส่งเป็นหลัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ย่านทรงวาด เป็นย่านที่มีความเก่าแก่ เดิมเป็นบริเวณที่มีท่าเรือที่เดินเรือระหว่างหัวเมืองใหญ่ ปัจจุบันย่านทรงวาดยังคงมีกิจกรรมเกี่ยวกับการขนส่งสินค้าเป็นส่วนใหญ่ และยังคงหลงเหลืออาคารที่มีลักษณะของโกดังเก็บสินค้ามากมาย ประเภทของสินค้าที่ยังคงใช้การขนส่งจากย่านทรงวาดอยู่ ได้แก่ พืชผลทางการเกษตรและเมล็ดพืช เช่น ข้าว ข้าวโพด เป็นต้น ซึ่งลักษณะของกิจกรรมเช่นนี้ทำให้มีรถบรรทุกขนส่งของเข้าออกพื้นที่เป็นจำนวนมาก

ย่านเชียงใหม่ เป็นย่านค้าอะไหล่รถยนต์เก่าแห่งแรกของประเทศไทย ซึ่งเกิดขึ้นหลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 ปัจจุบันย่านเชียงใหม่ในเขตเมืองชั้นในทั้งหมดมีแนวโน้มที่จะย้ายออกไปยังย่านเชียงใหม่บริเวณชานเมือง เช่น รังสิต หลักสี่ พระราม 3 และบางนา เป็นต้น

ย่านของเล่นเด็กบริเวณถนนนวมินทร์ เป็นย่านที่มีขนาดเล็กและผู้คนไม่พลุกพล่านเท่าบริเวณลำพัง แต่มีผู้ซื้อขายเข้ามาตลอดเวลา

ย่านอาหารสด ผลไม้และอาหารแห้งจากประเทศจีน บริเวณถนนนวมินทร์และถนนแปลงนาม เป็นย่านที่สะท้อนถึงความเป็นชนาชาวนได้เป็นอย่างดี

ย่านโรงพิมพ์ บริเวณถนนพาดสายใกล้วัดสัมพันธวงศ เป็นย่านที่มีขนาดไม่ใหญ่มาก มีประวัติการตั้งโรงพิมพ์ที่ยังคงสืบทอดกันมาอย่างยาวนาน ปัจจุบันมีโรงพิมพ์หลงเหลืออยู่พอสมควร

ย่านตลาดน้อย เดิมเป็นย่านที่คนจีนเรียกว่า ตลาดเกียะ (ยงธนิศร์ : 2543) เป็นตลาดที่มีสินค้าจากประเทศจีนและของสดที่มีคุณภาพ ปัจจุบันไม่ค่อยเป็นที่นิยมแล้ว แต่ยังมีการค้าขายที่ยังคงมีชื่อเสียงอยู่

ย่านเยาวราช เป็นย่านค้าทองคำที่พบได้อย่างหนาแน่นบริเวณช่วงกลางทั้งสองฟากของถนนเยาวราช เป็นย่านค้าทองคำที่มีชื่อเสียงและใหญ่ที่สุดในประเทศ ย่านค้าทองคำจะมีจุดเด่นคือ มีอาคารที่มีความสูงเฉลี่ยมากกว่าย่านอื่นๆ (มีอาคารทางประวัติศาสตร์ที่สูง 6-7 ชั้น) และมีป้ายโฆษณาเป็นจำนวนมากซึ่งเป็นเอกลักษณ์ที่เห็นได้อย่างชัดเจน สำหรับในเวลากลางคืนบริเวณริมถนนสองข้างทางจะเป็นที่ตั้งของร้านอาหารที่มีชื่อเสียงเป็นอย่างมาก

การศึกษาวิจัยฉบับนี้มีข้อพิจารณาในการเลือกย่านการค้าในการศึกษา โดยมีหลักการดังต่อไปนี้ คือ

3.1.1. พิจารณาเลือกย่านที่ยังคงหลงเหลืออาคารทางประวัติศาสตร์ให้พบเห็นได้ในปัจจุบัน ทั้งที่เป็นอาคารที่ยังคงหลงเหลือความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์มากจนถึงอาคารที่หลงเหลือหลักฐานทางประวัติศาสตร์เพียงเล็กน้อย

3.1.2 พิจารณาเลือกย่านที่มีกิจกรรมการค้าขายที่จัดอยู่ในประเภทของการค้าส่ง ซึ่งเป็นประเภทของการค้าที่ไม่เหมาะสมในเชิงนโยบายเกี่ยวกับการค้าในบริเวณย่านชั้นในของเมือง โดย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จะพิจารณาถึงพฤติกรรมการรับส่งสินค้าด้วยยานพาหนะขนาดกลางไปจนถึงขนาดใหญ่ เช่น รถกระบะ หรือรถบรรทุก เป็นต้น

3.1.3 พิจารณาเลือกย่านที่มีกิจกรรมที่ขัดกับแนวนโยบายและข้อกำหนดต่างๆ เช่น กฎหมายหรือข้อกำหนดจากเจ้าของอาคาร เช่น ระเบียบสัญญาเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นต้น

แต่ภายหลังจากการออกสำรวจในพื้นที่ศึกษา พบว่า ในย่านบางย่านมีจำนวนอาคารทางประวัติศาสตร์หลงเหลืออยู่ในจำนวนที่น้อยเกินกว่าที่จะทำการวิเคราะห์ได้ ในงานวิจัยฉบับนี้จึงได้ทำการแบ่งย่านพื้นที่ศึกษาใหม่เป็น 5 ย่านหลักๆ คือ

1. ย่านการค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก (ย่านเวียงนครเกษม ย่านวงเวียนโอเดียน)
2. ย่านค้าส่งผ้า (บริเวณลำเพ็ญและซอยเลื่อนฤทธิ์)
3. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วย (ย่านลำเพ็ญ)
4. ย่านค้าส่งสินค้าทางการเกษตร ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา)
5. ย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด (ย่านเชียงใหม่และย่านโรงพิมพ์ถนนพาดสาย)

ตารางที่ 3.1 แสดงการพิจารณาเลือกพื้นที่ศึกษา

ย่านการค้าในพื้นที่สัมพันธวงศ์	กิจกรรมทางการค้า		ลักษณะอาคาร		การขัดกับข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ
	การค้าปลีก	การค้าส่ง	อาคารทางประวัติศาสตร์	อาคารสมัยใหม่	
1. ย่านการค้าเครื่องเหล็ก (ย่านเวียงนครเกษม และ ย่านวงเวียนโอเดียน)	●	●	●		
2. ย่านค้าผ้า (บริเวณลำเพ็ญและซอยเลื่อนฤทธิ์)		●	●		
3. ย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง (ย่านลำเพ็ญ)	●	●	●		
4. ย่านค้าสินค้าทางการเกษตร (ย่านทรงวาด)		●	●		
5. ย่านค้าอะไหล่เก่า (ย่านเชียงใหม่)	●	●	●		● #

กิจกรรมประเภทโรงพิมพ์ และกิจกรรมประเภทต่อประกอบซ่อมเครื่องยนต์ รถยนต์ ขัดกับข้อบัญญัติ

กรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมการค้าซึ่งเป็นที่น่ารังเกียจ หรือเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ซึ่งถูกควบคุมในมาตราที่ 8 แห่ง พ.ร.บ.สาธารณสุข พ.ศ. 2484 รวมทั้งยังขัดต่อระเบียบสัญญาเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

ย่านการค้าในพื้นที่สัมพันธวงศ์	กิจกรรมทางการค้า		ลักษณะอาคาร		การขัดกับข้อ กำหนดทาง กฎหมายและข้อ กำหนดอื่นๆ
	การค้าปลีก	การค้าส่ง	อาคารทาง ประวัติ ศาสตร์	อาคารสมัย ใหม่	
6. ย่านสินค้าของเล่น	●			●	
7. ย่านอาหารสด ผลไม้ และอาหารแห้ง จากประเทศจีน	●			●	
8. ย่านโรงพิมพ์(บริเวณถนนพาด สาย)			●		● #
9. ย่านตลาดน้อย	●		●		
10. ย่านค้าทองคำ (ย่านเยาวราช)	●	●	●		

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม พ.ศ.2543

กิจกรรมประเภทโรงพิมพ์ และกิจกรรมประเภทต่อประกอบซ่อมเครื่องยนต์ รถยนต์ ขัดกับข้อบัญญัติ

กรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมการค้าซึ่งเป็นที่น่ารังเกียจ หรือเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ซึ่งถูกควบคุมในมาตรา
ที่ 8 แห่ง พ.ร.บ.สาธารณสุข พ.ศ. 2484 รวมทั้งยังขัดต่อระเบียบสัญญาเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.1 แสดงการจำแนกย่านการค้าในพื้นที่ศึกษา มาตรฐาน 1 : 12,500

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2 วิธีการเก็บข้อมูล

ซึ่งการกำหนดประเด็นในการศึกษาเกี่ยวกับการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ จะแบ่งประเด็นในการศึกษาที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมออกเป็น ประเด็นที่เกี่ยวกับแนวทางจากภาครัฐและเอกชน ประเด็นเกี่ยวกับสถานการณ์ของอาคาร ประเด็นศักยภาพและข้อจำกัดในอาคารและในพื้นที่ ประเด็นเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร โดยจะใช้วิธีการจัดเก็บข้อมูลและสังเคราะห์ข้อมูลตามตาราง 3.1 (หน้า 35 - 36)

3.2.1 ประเด็นที่เกี่ยวกับแนวนโยบายจากภาครัฐบาลและเอกชน

โดยจะศึกษาเกี่ยวกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับและระเบียบจากเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร แนวนโยบาย แผนและโครงการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีวิธีการเก็บข้อมูลจากเอกสารหนังสือ เพื่อเป็นการทบทวนแนวทางจากภาครัฐบาลและเอกชนอันจะนำไปสู่แนวทางในการปรับการใช้สอยต่อไป

3.2.2 ประเด็นที่เกี่ยวกับสถานการณ์ของอาคาร

จะแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วนคือ สถานการณ์ทางคุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์ ซึ่งมีตัวแปรในการศึกษาได้แก่ รูปแบบของอาคารทางประวัติศาสตร์ ความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ คุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์ และความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ ส่วนสาระในส่วนที่สองจะเป็นเรื่องเกี่ยวกับ สถานการณ์ของกิจกรรมการใช้สอย ซึ่งมีตัวแปรที่จะทำการศึกษาได้แก่ กิจกรรมในอาคารที่แสดงถึงวัฒนธรรมและประเพณีในพื้นที่ สภาพปัญหาภายในย่านพื้นที่ศึกษา สภาพปัญหาภายในอาคาร และความคิดเห็นต่อกิจกรรมภายในอาคาร ซึ่งจะมีวิธีการเก็บข้อมูลจากแบบสำรวจโดยแผนที่ฐานขนาด 1 : 1000 โดยทำการแก้ไขและปรับปรุงแผนที่จากภาพถ่ายทางอากาศขนาด 1 : 4000 พร้อมกับการตรวจสอบจากการออกสำรวจในพื้นที่จริง นอกจากนี้การเก็บข้อมูลในเรื่องดังกล่าวยังมีการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม เพื่อที่จะทราบถึงสถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษา

3.2.3 ประเด็นที่เกี่ยวกับศักยภาพและข้อจำกัดในการปรับการใช้สอยภายในอาคาร

โดยจะศึกษาข้อมูลในตัวแปรดังนี้ คือ จำนวนชั้น สภาพอาคาร ลักษณะประเภทอาคาร ลักษณะทางโครงสร้าง ทำเลที่ตั้ง ลักษณะการเข้าถึงพื้นที่ ลักษณะทางประชากร กรรมสิทธิ์ การครอบครอง ซึ่งจะใช้การเก็บข้อมูลจากการสำรวจ การออกแบบสอบถาม และข้อมูลทุติยภูมิมาประกอบในการวิเคราะห์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.4 ประเด็นเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร

โดยจะศึกษาในตัวแปรเกี่ยวกับกิจกรรมทางการค้า กิจกรรมทางการท่องเที่ยว กิจกรรมทางการพักอาศัย และการเปลี่ยนแปลงที่สามารถยอมรับได้ ซึ่งจะใช้การเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามโดยจะสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ประกอบการภายในอาคารทางประวัติศาสตร์จำนวนทั้งสิ้น 179 ชุด

3.3 การกำหนดขนาดของประชากรและการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

จากวัตถุประสงค์ของการศึกษาและขอบเขตของการศึกษา ที่ต้องการข้อมูลเกี่ยวกับประเด็นที่เกี่ยวกับแนวทางจากภาครัฐและเอกชน ประเด็นเกี่ยวกับสถานการณ์ของอาคาร ประเด็นศักยภาพและข้อจำกัดในอาคารและในพื้นที่ ประเด็นเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร โดยมีเป้าหมายเพื่อที่จะเสนอแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์

จากการสำรวจเพื่อค้นหากลุ่มประชากรในพื้นที่ศึกษา พบว่า มีผู้ประกอบการภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ทั้งสิ้น 703 ราย (ในกรณีที่เป็นอาคารร้างจะนับตามจำนวนคูหาอาคาร) และจากในเกณฑ์ในการพิจารณาหาจำนวนกลุ่มตัวอย่างจากกลุ่มประชากรที่สามารถยอมรับได้ของ ประคอง กรรณสูตร (2538 : 8) พบว่ามีรายละเอียดดังตาราง 3.2

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนของกลุ่มตัวอย่างที่ควรสุ่ม

ขนาดของประชากร (หน่วย)	จำนวนของกลุ่มตัวอย่าง ที่ควรสุ่มคิดเป็นร้อยละของจำนวนประชากร
1 – 999	25
1,000 – 9,999	10
ตั้งแต่ 10,000 ขึ้นไป	1

ที่มา : ประคอง กรรณสูตร, สถิติเพื่อการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์ ฉบับปรับปรุงแก้ไข,

กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538

ในการศึกษาครั้งนี้จึงพบว่า ควรที่จะมีการสุ่มตัวอย่างอย่างน้อยที่สุด คือ ร้อยละ 25 ของกลุ่มประชากร คือ จำนวน 176 ตัวอย่าง ซึ่งในการศึกษาฉบับนี้นั้นได้จำแนกกลุ่มตัวอย่างตามแต่พื้นที่ศึกษาโดยมีรายละเอียด ดังตาราง 3.3 (หน้า 33)

ตารางที่ 3.3 แสดงกลุ่มตัวอย่างตามแต่ละพื้นที่ศึกษา

ย่านพื้นที่ศึกษา	กลุ่มประชากร	จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ	จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่เก็บได้
1. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	133	33	34
2. ย่านค้าส่งผ้า	197	49	49
3. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง	87	22	22
4. ย่านค้าส่งทรงวาด	171	43	44
5. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	115	29	30
รวม	703	176	179

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

ตัวแปรที่ใช้ในงานวิจัยฉบับนี้ สามารถแบ่งออกเป็น 4 ประเด็นใหญ่ คือ กลุ่มประเด็นที่เกี่ยวข้องสถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ ประเด็นของศักยภาพและข้อจำกัดเบื้องต้นในการปรับการใช้สอยภายในอาคาร ประเด็นของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร ประเด็นเกี่ยวกับแนวทางภาครัฐและเอกชน ซึ่งในแต่ละกลุ่มตัวแปรจะมีการวิเคราะห์ข้อมูลที่แตกต่างกัน ดังนี้

1. ประเด็นที่เกี่ยวข้องสถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ใช้วิธีการพรรณนา ซึ่งจะแสดงโดยแผนผัง รูปถ่าย นอกจากนี้ยังใช้การวิเคราะห์ข้อมูลโดยการพรรณนาทางสถิติด้วย
2. ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับศักยภาพเบื้องต้นในการปรับการใช้สอยภายในอาคารใช้วิธีการพรรณนาซึ่งจะแสดงโดยแผนผัง และวิธีการวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ ได้แก่ โปรแกรม SPSS-Statistical Package for Social Science
3. ประเด็นของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคารซึ่งใช้วิธีการพรรณนาประกอบกับใช้สถิติพรรณนา
4. ประเด็นเกี่ยวกับแนวทางภาครัฐและเอกชนใช้การพรรณนาประกอบกับใช้สถิติพรรณนา

3.5 การนำเสนอข้อมูล

การนำเสนอข้อมูลจะนำเสนอในรูปแบบของการบรรยายประกอบตามตาราง รูปถ่าย แผนผัง และแผนที่ ในท้ายที่สุดงานวิจัยจะนำเสนอข้อเสนอแนะ พร้อมทั้งสถิติที่ได้จากตัวแปร

3.6 ข้อจำกัดของการศึกษา

3.5.1 การปรับปรุงแผนที่พื้นฐานจากเดิมที่เป็นแผนที่ขนาด 1 : 4000 ซึ่งจัดทำในปี พ.ศ.2530 ทำให้ต้องมีการปรับปรุงแผนที่ค่อนข้างมาก

3.5.2 กิจกรรมภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมทางการค้า ซึ่งทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามไม่มีเวลาเพียงพอในการตอบแบบสอบถาม

3.5.3 ข้อมูลบางอย่างอาจเกิดความเอนเอียง (Bias) ได้เพราะผู้ตอบโดยเฉพาะที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่มีปัญหา เช่น ย่านเชียงใหม่ ซึ่งอาจให้ข้อมูลที่เกิดความเอนเอียงได้

3.5.4 จากความคับคั่งและแออัดของย่าน ทำให้ยากต่อการสำรวจ เช่นบางอาคารมีแผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ปกปิดรูปด้านหน้าของอาคาร ซึ่งทำให้ไม่สามารถสำรวจได้ชัดเจนถึงคุณค่าทางอาคารได้ เป็นต้น



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

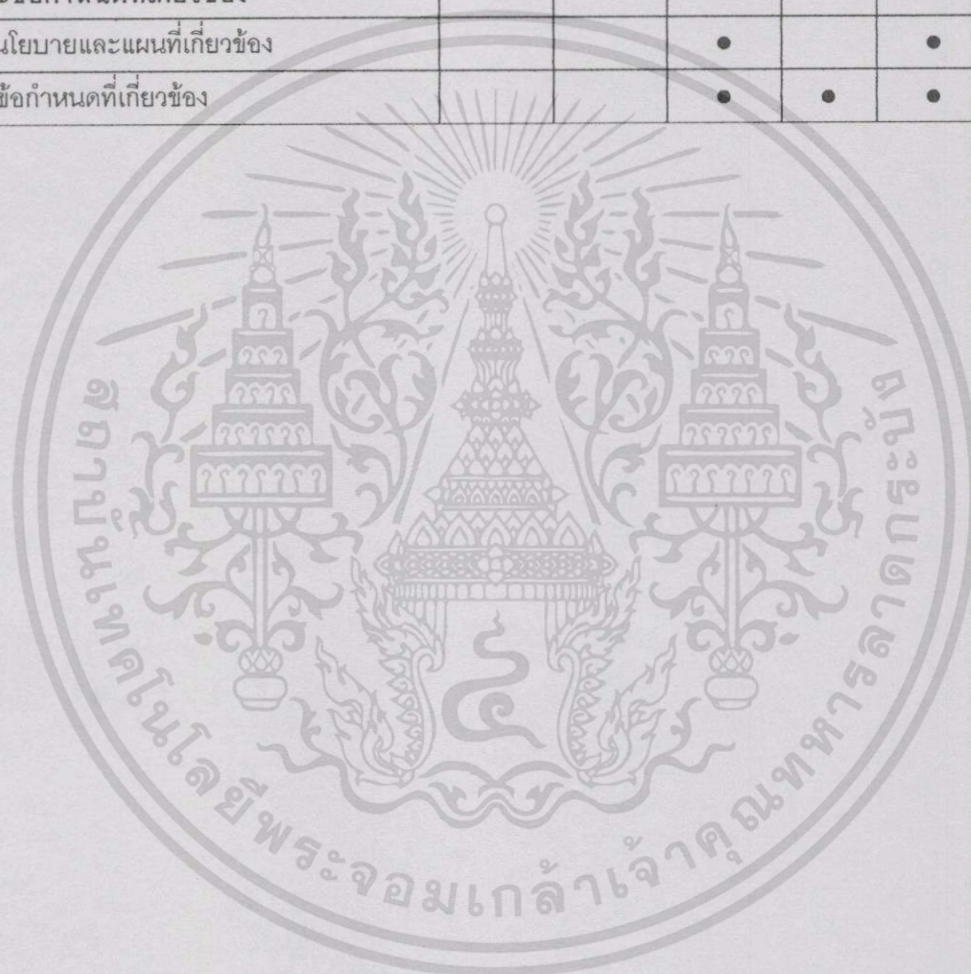
ตารางที่ 3.4 แสดงตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

ตัวแปร	วิธีการเก็บข้อมูล			วิธีการวิเคราะห์	
	แบบสอบถาม	แบบสำรวจ	ข้อมูลทุติยภูมิ	SPSS	พรรณนา
1. ประเด็นเกี่ยวกับสถานภาพของอาคาร					
1.1 สถานการณ์ทางคุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์					
- รูปแบบของอาคารทางประวัติศาสตร์		•	•		•
- ความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์		•			•
- คุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์	•			•	•
- ความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยในอาคาร	•			•	•
1.2 สถานการณ์ของกิจกรรมการใช้สอย					
- กิจกรรมในอาคารทางประวัติศาสตร์		•			•
- กิจกรรมในอาคารที่แสดงถึงวัฒนธรรมและประเพณีในพื้นที่	•				•
- สภาพปัญหาภายในอาคาร	•				•
- ความคิดเห็นต่อกิจกรรมภายในอาคาร	•				•
- สภาพปัญหาภายในย่านพื้นที่	•				•
1.3 ลักษณะของประชากร					
- ลักษณะทางประชากร	•			•	•
- กรรณสิทธิการครอบครอง	•			•	•
- ลักษณะการครอบครอง	•			•	•
2. ประเด็นเกี่ยวกับศักยภาพและข้อจำกัดของอาคารและพื้นที่					
2.1 ศักยภาพและข้อจำกัดของตัวอาคาร					
- จำนวนชั้น		•			•
- สภาพอาคาร		•			•
- ลักษณะประเภทอาคาร		•			•
- ลักษณะทางโครงสร้าง		•			•
2.2 ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่					
- ทำเลที่ตั้ง		•	•		•
- ลักษณะการเข้าถึงพื้นที่		•	•		•
3. ประเด็นเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวกับการปรับการใช้สอย					
- กิจกรรมทางการค้า	•			•	•

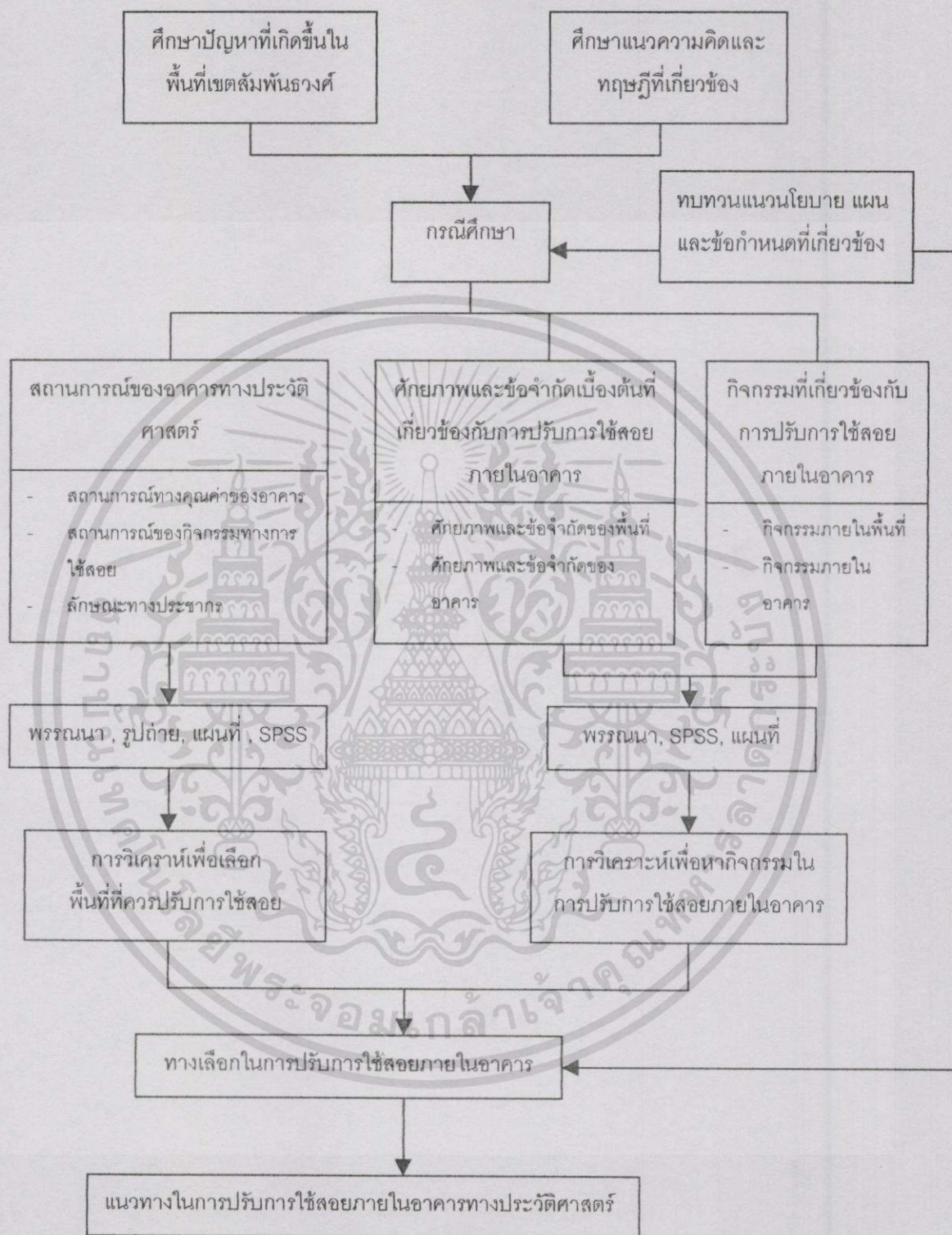
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.4 (ต่อ)

ตัวแปร	วิธีการเก็บข้อมูล			วิธีการวิเคราะห์	
	แบบ สอบถาม	แบบ สำรวจ	ข้อมูล ทุติยภูมิ	SPSS	พรรณนา
- กิจกรรมการท่องเที่ยว	•			•	•
- กิจกรรมการพักอาศัย	•			•	•
- การเปลี่ยนแปลงกิจกรรมที่ยอมรับได้	•			•	•
4. ประเด็นเกี่ยวกับนโยบาย แผน และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง					
- นโยบายและแผนที่เกี่ยวข้อง			•		•
- ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง			•	•	•



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.2 แผนผังแสดงระเบียบวิธีการวิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การทบทวนแนวนโยบาย แผน และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

สาระในการศึกษาในบทที่ 4 มีวัตถุประสงค์ที่จะทบทวนแนวนโยบาย แผนและข้อกำหนดจากภาครัฐบาลและเอกชนที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ โดยจะใช้การศึกษาจากการทบทวนจากเอกสารโดยผู้ทำการศึกษา เป็นผู้วิเคราะห์นโยบาย แผนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

4.1 แนวนโยบายและแผนที่เกี่ยวข้อง

สำหรับเนื้อหาสาระของแผนที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา พบว่าโครงการกรุงรัตนโกสินทร์จะมีสาระบางส่วนที่เกี่ยวข้องมาสู่พื้นที่ศึกษา โดยในแผนแม่บทเพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ระบบการจราจรทางบก ทางน้ำ ทางเดินเท้าและการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ ที่จัดทำโดย บริษัท ชินคอนกรีต จำกัด (2542) ได้กำหนดให้บางส่วนของพื้นที่ศึกษา คือ เวียงนครเกษม เชียงกง (ตอนใต้ของย่านลำพัง) ลำพัง (ทั้งบริเวณย่านค้าผ้าและย่านค้าของชำร่วย) และทรงวาด ให้เป็น “บริเวณพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก” ของโครงการดังกล่าว

4.1.1 แผนปรับปรุงสภาพแวดล้อมและจัดระเบียบอาคาร

ซึ่งในรายงานฉบับดังกล่าวได้เสนอโครงการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา เช่น โครงการปรับปรุงสภาพแวดล้อมบริเวณย่านการค้าลำพัง ซึ่งกำหนดให้เป็นย่านกิจกรรมถนนคนเดิน (Pedestrian Area) ที่เป็นย่านการค้าที่เก่าแก่ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว โดยมีแนวทางและมาตรการในการดำเนินการดังนี้

- กำหนดให้เป็นย่านพาณิชย์กรรม และทำการลดอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อเนื้อที่ดิน ซึ่งอาคารนั้นตั้งอยู่ (F.A.R.) เพื่อเพิ่มอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่ปราศจากหลังคาคลุมต่อเนื้อที่ดิน (O.S.R.) ของอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้าง
- การควบคุมความหนาแน่น และประเภทกิจกรรมที่อนุญาตให้มีได้
- ปรับปรุงทางเดินเท้าและจัดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้เหมาะสมกับการใช้งาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- จัดระเบียบของร้านค้าย่อย หาบเร่ แผงลอยต่างๆ ให้อยู่ในที่ที่กำหนดไว้
- ทำการบูรณะ และอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

จากการวิเคราะห์แผนปรับปรุงสภาพแวดล้อมและจัดระเบียบอาคาร พบว่าแนวทางการดำเนินการยังขาดการศึกษาเกี่ยวกับประเภทกิจกรรมที่อนุญาตให้มีได้ ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้เป็นอย่างมาก นอกจากนี้ในการกำหนดการควบคุมบางอย่าง เช่น การควบคุมอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อเนื้อที่ดินซึ่งอาคารนั้นตั้งอยู่ (F.A.R.) การเพิ่มอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่ปราศจากหลังคาคลุมต่อเนื้อที่ดิน (O.S.R.) ของอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้าง รวมทั้งการควบคุมความหนาแน่นต่างๆ ควรที่จะนำเสนอข้อแลกเปลี่ยนสิทธิ์สำหรับการพัฒนา (T.D.R.) เพื่อที่จะสร้างทางเลือกและเป็นการโน้มน้าวให้ประชาชนปฏิบัติตามข้อบังคับดังกล่าว

4.1.2 แผนเกี่ยวกับมาตรการใช้ประโยชน์ที่ดิน

สำหรับประเด็นการออกมาตรการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะมีแผนงานการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม โดยมีพื้นที่ศึกษาที่เกี่ยวข้องกับแผนดังกล่าว คือ ย่านเวียงนครเกษม และบริเวณวงเวียนโอเดียน (ทั้งสองบริเวณอยู่ในมณฑลเจริญกรุงและถนนเยาวราช) และบริเวณทรงวาด ซึ่งในแผนดังกล่าวมีแนวความคิดในการควบคุมการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม โดยควบคุมประเภทของกิจกรรมและความหนาแน่นไม่ให้เพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน โดยมีมาตรการดำเนินโครงการดังนี้

- จัดระเบียบกลุ่มอาคารในพื้นที่ บูรณะและอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
- ยกเลิกการประกอบกิจการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า และกำหนดประเภทของกิจการที่อนุญาตให้มีได้อย่างเหมาะสม
- กำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อเนื้อที่ดิน ซึ่งอาคารนั้นตั้งอยู่ (F.A.R.) ไม่เกิน 6:1 และเพิ่มอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่ปราศจากหลังคาคลุมต่อเนื้อที่ดิน (O.S.R.) ของอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างให้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20

จากการวิเคราะห์แผนเกี่ยวกับมาตรการการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่าข้อเสนอแนะให้ยกเลิกกิจการประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (ซึ่งพบมากในย่านทรงวาด) ควรที่จะนำเสนอพื้นที่ที่จะรองรับการย้ายออกของกิจกรรมดังกล่าว เพื่อให้ผู้ประกอบการได้รับข้อเสนอที่ดี และจะทำให้เกิดความสมัครใจในการย้ายกิจกรรมดังกล่าวออกไปจากพื้นที่ แต่การย้ายกิจกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใดๆออกจากพื้นที่ ต้องระมัดระวังเกี่ยวกับการย้ายออกของผู้คนหรือชุมชน เพราะจะเป็นการทำลายโครงสร้างความสัมพันธ์เดิมที่มีอยู่ในพื้นที่

4.1.3 แผนเกี่ยวกับระบบคมนาคมขนส่ง

สำหรับแผนที่เกี่ยวข้องกับระบบคมนาคมขนส่ง มีสาระที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา 5 โครงการ คือ

ก.โครงการจัดระบบถนนวงแหวนรอบกรุง ซึ่งกำหนดให้มีถนนสายวงแหวนรอบกรุงรัตนโกสินทร์ (Inner Ring Road) ซึ่งมีขอบเขตที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา ในถนนจักรวรรดิ ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของวงแหวนดังกล่าว โดยมีแนวทางในการดำเนินการดังนี้ คือ

- ดำเนินการปรับปรุงและขยายผิวจราจรในเส้นทางที่ถูกกำหนดให้เป็นถนนวงแหวนรอบกรุงรัตนโกสินทร์ (Inner Ring Road)
- ทำการศึกษาความเหมาะสมในการดำเนินการออกมาตรการควบคุมการจราจรที่เข้ามาสู่พื้นที่ภายใน เช่น การจำกัดประเภทของยานพาหนะ หรือการเก็บเงินค่าใช้พื้นที่ (Area Pricing /Area Licensing) เป็นต้น

จากการวิเคราะห์โครงการจัดระบบวงแหวนรอบกรุง พบว่าการขยายพื้นผิวจราจร โดยเฉพาะในพื้นที่ศึกษานั้น กระทำได้โดยยากเพราะทั้ง 2 ข้างถนนจักรวรรดิจะมีอาคารที่เป็นอาคารทางประวัติศาสตร์อยู่มากมาย ซึ่งทำให้ไม่คุ้มค่าแก่การเวนคืนที่ดินเพื่อขยายพื้นผิวจราจร โดยข้อเสนอดังกล่าวจึงควรที่จะหบทวนหามาตรการอื่นๆ ในการจัดระบบถนนวงแหวนดังกล่าวต่อไป

ข.โครงการจัดระบบการจราจรทางบก ซึ่งมีแนวคิดในการกำหนดให้มีการจัดการเดินรถยนต์ส่วนบุคคลเฉพาะในเส้นทางที่กำหนดเท่านั้น รวมถึงกำหนดเส้นทางสำหรับรถบริการขนส่งของย่านถนนคนเดินเท้า ซึ่งสามารถเชื่อมต่อการจราจรภายนอกด้วยถนนวงแหวน โดยมีถนนภายในพื้นที่ศึกษาที่เกี่ยวข้องคือ ถนนเจริญกรุงและถนนเยาวราช ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นเส้นทางสำหรับรถบริการขนส่ง (Service Routes) โดยมีแนวทางดำเนินการดังนี้

- ดำเนินการศึกษาเพื่อหาความเหมาะสมในการกำหนดเส้นทางดังกล่าว เพื่อนำไปปฏิบัติให้เกิดผล
- เตรียมพร้อมขอบเขตที่ดินที่อาจมีการปรับปรุงขยายถนน เพื่อรองรับปริมาณการจราจรในอนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ดำเนินการจัดอันดับความสำคัญของการปรับปรุงและการดำเนินการจัดการเส้นทาง เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในระยะเวลาของการจัดตั้งงบประมาณ

จากการวิเคราะห์โครงการจัดระบบการจราจรทางบก พบว่าโครงการดังกล่าวต้องมีการทบทวนเกี่ยวกับการจัดการเดินรถยนต์ส่วนบุคคลเฉพาะในเส้นทางที่กำหนดนั้น เพราะการจัดการเฉพาะแต่การเดินทางส่วนบุคคล (Private Transportation) อาจทำให้ปัญหาการจราจรยิ่งเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นจึงควรที่จะศึกษาและเพิ่มเติมในรายละเอียดของการเดินทางส่วนสาธารณะ (Public Transportation) ควบคู่กันไปด้วย

อีกทั้งในการจัดการสำหรับรถบริการขนส่ง (Service Routes) อาจต้องดำเนินการควบคู่ไปกับการใช้การควบคุมช่วงเวลาในการใช้ถนนดังกล่าว (Time Control) เพราะการขยายผิวจราจรเพื่อรองรับการใช้งานดังกล่าว อาจกระทำไม่ได้โดยยาก เพราะต้องอาศัยงบประมาณสูง เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีมูลค่าของที่ดินที่สูง

ค.โครงการทางเดินเท้าและทางสำหรับจักรยาน ซึ่งมีแนวคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงและกำหนดเส้นทางสำหรับการเดินเท้าและทางสำหรับจักรยาน เพื่อสนับสนุนระบบคมนาคมทางบกให้ครบให้ครบวงจร โดยมีถนนในพื้นที่ศึกษาที่ถูกกำหนดให้มีบทบาทเป็นถนนสายรอง คือ ถนนทรงวาด ถนนจักรวรรดิและถนนเยาวราช (จากถนนสนามชัยถึงอัษฎางค์) นอกจากนี้ยังมีถนนและซอยที่ถูกกำหนดให้เป็นย่านถนนคนเดิน (Pedestrian Area) คือ ย่านการค้าสำเพ็ง โดยมีมาตรการดำเนินการ ดังนี้

- ดำเนินการขยายทางเดินเท้า ปรับปรุงวัสดุปูพื้น จัดเตรียมเส้นทางสำหรับจักรยาน และอุปกรณ์สาธารณูปโภค (Street Furniture) ที่จำเป็น
- ดำเนินการจัดอันดับความสำคัญโครงการการก่อสร้างปรับปรุงและขยายผิวจราจรของถนนสายต่างๆ รวมถึงระบบทางเดินเท้า และทางสำหรับจักรยานที่ได้นำเสนอไว้ในพื้นที่ศึกษา เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในระยะเวลาของการจัดตั้งงบประมาณ

จากการวิเคราะห์โครงการทางเดินเท้าและทางสำหรับจักรยาน พบว่าควรมีการกำหนดความชัดเจนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของเส้นทางแต่ละประเภทว่าต้องการที่จะรองรับประชากรกลุ่มใดเป็นหลัก เช่น เพื่อรองรับนักท่องเที่ยว เพื่อรองรับประชากรในพื้นที่ หรือเพื่อรองรับประชากรทั้งสองกลุ่ม เป็นต้น ซึ่งการกำหนดวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน จะทำให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับเส้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทางการเดินทางของผู้มาเยือน (Tourist Routes) และจะไม่ก่อให้เกิดการรบกวนตัวชุมชนมากเกินไป

ง. โครงการจัดที่จอดรถ ซึ่งมีแนวคิดในการปรับปรุงบริเวณที่ใช้จอดรถเดิม และจัดสถานที่จอดรถใหม่ที่มีความเหมาะสมและเพียงพอ เพื่อรองรับต่อการจัดระบบการจราจรใหม่ และแก้ไขปัญหาภูมิทัศน์อันเกิดจากการจอดรถ โดยมีที่จอดรถเดิมภายในพื้นที่ศึกษาที่อยู่ในขอบเขตของโครงการ คือ อาคารยูไนเต็ท ฟลาวมิงค์ ถนนราชวงศ์ อาคารจอดรถศูนย์การค้าคาเฟ่ ถนนเยาวราช และอาคารจอดรถศูนย์การค้าใต้ฟ้า ถนนเยาวราช โดยมีแนวทางในการดำเนินงาน ดังนี้

- ดำเนินการศึกษา กำหนดและออกแบบที่จอดรถ ให้สามารถรองรับจำนวนรถยนต์ส่วนบุคคลและรถจักรยานอย่างเพียงพอ

จากการวิเคราะห์โครงการจัดที่จอดรถ พบว่าความเป็นไปได้ทางการจัดการอาจต้องอาศัยมาตรการสร้างแรงจูงใจในการโน้มน้าวเจ้าของที่จอดรถ (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน) ให้ทำการปรับปรุงระบบการจอดรถ และแก้ไขปัญหาภูมิทัศน์ อีกทั้งควรศึกษาเพื่อวางระบบการสัญจรและการจอดรถในระบบที่กว้างขึ้น โดยอาจนำเสนอกำหนดพื้นที่จอดรถรวม ที่เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน (Park and Ride) ควบคู่กันไป

จ. โครงการจัดระบบเรือด่วนเจ้าพระยา ที่มีแนวคิดในการจัดการระบบการเดินทางเรือด่วนในแม่น้ำเจ้าพระยาใหม่ เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับการจัดระบบการเดินทางข้ามฟาก ระบบคมนาคมทางบก และระบบขนส่งมวลชน รวมทั้งการลดความสับสนในการเดินทางเรือด่วนเจ้าพระยา และส่งเสริมการเดินทางเรือในแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อการท่องเที่ยวทางน้ำด้วย ซึ่งมีสาระที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา บริเวณท่าราชวงศ์ และมีแนวทางดำเนินการ ดังนี้

- ดำเนินการศึกษาและสำรวจรายละเอียดของเส้นทางเดินทางเรือด่วนที่นำเสนอ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสม และสอดคล้องกับระบบการคมนาคมขนส่งอื่นๆ
- ขจัดอุปสรรคในการเดินทางเรือ ปรับปรุงและจัดสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการโดยสารทางเรือ เช่น ท่าจอดเรือ ท่าเทียบเรือ โดยคำนึงถึงความปลอดภัยในการสัญจรเป็นหลัก

จากการวิเคราะห์โครงการจัดระบบเรือด่วนเจ้าพระยา พบว่าโครงการดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลดีต่อการเดินทางและการท่องเที่ยวภายในพื้นที่ แต่ควรพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับ กิจกรรมที่ส่งเสริมการเดินทางดังกล่าว เช่น ร้านค้าย่อย สำนักงานการท่องเที่ยว เป็นต้น

4.1.4 แผนปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค

ก. โครงการก่อสร้างระบบท่อรวมสาธารณูปโภค(Main-Supply Utilities Tunnels) โดยมีแนวความคิดในการจัดระบบสาธารณูปโภคหลัก 3 ระบบ เข้ารวมกันในท่อรวมที่จัดเตรียมไว้ เพื่อสะดวกในการดูแลรักษา (Maintenance) และขยายโครงข่ายอื่น ได้แก่

- ระบบไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 115 K.V., 69 K.V. และ 12 K.V.
- ระบบโทรศัพท์ ประกอบด้วย สายสายปฐมภูมิ (Primary Cable) เพื่อเชื่อมต่อระหว่างสาย และต่อจากชุมสายไปยังตู้ต่อผ่าน
- ระบบปะปา คือ ท่อประธานเส้นผ่าศูนย์กลางขนาด 400 ม.ม. – 1,000 ม.ม.

ซึ่งมีสาระที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา ในบริเวณถนนเจริญกรุง ถนนทรงวาด และถนนจักรวรรดิ และมีแนวทางการดำเนินโครงการ ดังนี้

- การออกแบบปรับปรุงและก่อสร้างระบบท่อรวมอุปกรณ์สาธารณูปโภคหลักทั้ง 3 ระบบบนถนนสายต่างๆ โดยกำหนดรูปแบบการเดินทางที่ร้อยสายข้ามคลองของระบบรวมให้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการสร้างสะพาน
- นำพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 และประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44 เรื่อง แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ มาใช้ในกรณีที่เป็น และสมควรให้ได้มาซึ่งที่ดินในกิจการสาธารณูปโภค และการขยายผิวจราจร

ข. โครงการก่อสร้างระบบท่อรวมสาธารณูปโภครอง (Sub - Supply Utilities Tunnels) ซึ่งมีแนวคิดที่จะกำหนดให้มีการจัดระบบสาธารณูปโภค 4 ระบบ เข้ามารวมกันในท่อและกล่องคอนกรีต (Duct Bank) ซึ่งฝังขนานอยู่ใต้พื้นผิวทางเดินเท้าทั้ง 2 ฝั่งถนนสายต่างๆ เพื่อแก้ปัญหาทางด้านภูมิทัศน์อันเกิดมาจากการเดินสายลอย ได้แก่

- ระบบไฟฟ้า แรงต่ำ ขนาด 380/220 V. (ไฟฟ้าสำหรับอาคารและไฟฟ้าสาธารณะ)

- ระบบโทรศัพท์ ประกอบด้วย โครงข่ายสายทุติยภูมิ (Secondary Cable)
- ระบบปะปา ประกอบด้วย ท่อจ่ายน้ำปะปาขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 400 ม.ม.
- ระบบระบายน้ำ ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำสาธารณะขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 600-800 ม.ม.

โดยมีขอบเขตที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา คือ ถนนเจริญกรุง ถนนเยาวราช ถนนทรงวาด และถนนจักรวรรดิ โดยมีแนวทางดำเนินการ

- การออกแบบปรับปรุงและก่อสร้างระบบท่อรวมอุปกรณ์สาธารณูปโภคหลักทั้ง 3 ระบบบนถนนสายต่างๆ โดยกำหนดรูปแบบการเดินท่อร้อยสายข้ามคลองของระบบรวมให้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการสร้างสะพาน
- นำพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 และประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44 เรื่อง แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ มาใช้ในกรณีที่ทำเป็นและสมควรให้ได้มาซึ่งที่ดินในกิจการสาธารณูปโภค และการขยายผิวจราจร

จากการวิเคราะห์โครงการก่อสร้างระบบท่อรวมสาธารณูปโภคหลักและรอง พบว่าทั้ง 2 โครงการมุ่งที่จะสร้างความสะดวกสบายในการดูแลรักษา และความสวยงามในเชิงภูมิทัศน์ เป็นสำคัญ แต่ในแนวทางในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจัดทำโครงการดังกล่าวนั้น อาจมีความเป็นไปได้น้อย เนื่องจากเหตุผลในแง่ของงบประมาณ ประกอบกับไม่ก่อให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน ดังนั้นควรมีการพิจารณาและศึกษา รวมทั้งออกแบบระบบดังกล่าวให้มีความเป็นไปได้ที่สูงขึ้นทั้งในแง่งบประมาณและการจัดการ

ค.โครงการปรับปรุงพื้นผิวจราจร กำหนดและจัดเตรียมอุปกรณ์สาธารณูปโภค โดยมีแนวคิดของโครงการดังนี้ คือ

- การกำหนดความกว้างของถนนต้องมียุทธศาสตร์ประกอบในการพิจารณา เช่น ปริมาณการจราจร ยานการใช้ที่ดิน ประเภทของถนน รวมทั้งขนาดของอาคาร ท่อสายส่งของสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นต้น

- ทางเท้า (Side Walk) ควรทำการปรับปรุงวัสดุพื้น เลือกใช้วัสดุที่เหมาะสมกับการใช้งานและย่านการใช้ที่ดิน ทำการขยายความกว้างของทางเดินเท้า ลดจำนวนช่องจราจร และกำหนดให้มีความกว้างของทางเท้าไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- ทางจักรยาน (Bicycle Lane) บนทางเท้าที่ทำการปรับปรุงนั้นจะต้องมีการจัดเตรียมทางสำหรับรถจักรยานด้วย ทางจักรยานควรออกแบบให้เป็นประเภทการจราจรเดินทางเดียวความกว้างคือ 2.50 เมตร หรืออย่างน้อย 1.80 เมตร
- อุปกรณ์สาธารณูปโภค (Street Furniture) ออกแบบและจัดเตรียมอุปกรณ์สาธารณูปโภครวมทั้งจัดสาธารณูปโภคที่เหมาะสมและสอดคล้องกับย่านการใช้ที่ดินและความต้องการในการใช้ที่ดินในบริเวณนั้นๆ

ซึ่งโครงการดังกล่าวจะมีขอบเขตที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา คือ ถนนเจริญกรุง ถนนเยาวราชและถนนจักรวรรดิ โดยมีแนวทางในการดำเนินโครงการ ดังนี้

- ออกแบบปรับปรุงและดำเนินการก่อสร้าง วัสดุพื้นผิวถนน ทางเดินเท้า ทางจักรยาน และอุปกรณ์สาธารณูปโภค
- ดำเนินการประชาสัมพันธ์และทำความเข้าใจกับประชาชน และชุมชนในพื้นที่ให้เกิดความเข้าใจ เห็นประโยชน์ที่ตนเองได้รับ เช่น การมีส่วนร่วมในการเสนอโครงการและมีส่วนร่วมในการดำเนินงานโครงการ และประโยชน์ที่จะได้รับจากโครงการ
- การเสนอให้องค์กร หรือหน่วยงานเอกชนที่อยู่ในพื้นที่มีส่วนร่วม หรือเป็นผู้ลงทุนในโครงการที่เป็นความต้องการของพื้นที่ และมีประโยชน์โดยตรงต่อประชากรในพื้นที่นั้น ซึ่งควรลงทุนโดยผู้รับประโยชน์ที่มากกว่าเป็นการลงทุนจากภาครัฐบาล การให้ผู้ได้รับประโยชน์เป็นผู้ลงทุนสามารถกระทำได้โดยการใช้ระบบค่าธรรมเนียมเพื่อการพัฒนา ซึ่งเจ้าของที่ดินเป็นผู้ใช้ประโยชน์ต้องจ่ายคืนค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบริการพื้นฐานในช่วงเวลาที่กำหนด (เช่น 5 ปี หรือ 10 ปี โดยจ่ายเป็นรายปี) การดำเนินงานในเรื่องนี้ควรแบ่งแยกค่าใช้จ่ายเป็นสัดส่วนตามประโยชน์ที่จะได้รับ เช่น ขนาดของพื้นที่ด้านหน้าอาคาร (สำหรับการทางเท้าหรือ ถนน) จำนวนหน่วยที่พักอาศัยหรือจำนวนพื้นที่อาคารที่บริการ(สำหรับการจัดวางท่อน้ำเสียด้านแนว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ราบ) หรือขนาดของที่ดิน (สำหรับการปรับปรุงทางระบายน้ำ) และควรจัดตั้งกองทุนกู้ยืมเงิน สำหรับการปรับปรุงบริการพื้นฐานต่างๆ เมื่อการส่งคืนเงินกู้เข้ากองทุนครบแล้ว จะสามารถนำไปปรับปรุงโครงการอื่นๆได้

จากการวิเคราะห์โครงการปรับปรุงพื้นผิวจราจร กำหนดและจัดเตรียมอุปกรณ์สาธารณูปโภค พบว่าแนวคิดในการจัดทำทางเดินเท้าของโครงการจะมีการลดจำนวนช่องทางจราจร ซึ่งจะขัดแย้งกับแนวความคิดในการปรับปรุงระบบการคมนาคมขนส่งที่ต้องการขยายพื้นผิวจราจร และเป็นที่น่าสังเกตว่า มีถนนที่อยู่ในขอบเขตของทั้ง 2 โครงการ คือ ถนนจักรวรรดิ ถนนเยาวราชและถนนเจริญกรุง ซึ่งชี้ให้เห็นว่า โครงการดังกล่าวควรมีการทบทวนแนวคิดให้ชัดเจนเพื่อสร้างแนวทางที่ไม่ขัดแย้งในตัวเองอีกต่อไป

4.1.5 แผนสิ่งแวดล้อมและภูมิทัศน์ของเมือง

ในแผนดังกล่าวจะมีสาระที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา คือ การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นต่อเนื้อที่ดิน (Floor Area Ratio) ให้ไม่เกิน 6:1 และอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่ปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมพื้นที่ (Open Space Ratio) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเนื้อที่ดิน

ซึ่งสาระในแผนเรื่องดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อการใช้สอยเพียงเล็กน้อย เฉพาะในกรณีที่มีการพัฒนาและสร้างอาคารใหม่บนพื้นที่ดินเดิมเท่า เพราะกฎหมายดังกล่าวจะไม่มีผลบังคับย้อนหลังไปหาอาคารทางประวัติศาสตร์

4.1.6 สรุปการทบทวนนโยบายและแผนที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาพบว่า ในบริเวณพื้นที่เขตลุ่มพื้นวงศ์จะมีโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ เพียงโครงการเดียวที่มีผลต่อเนื่องมาสู่กรอบในการศึกษาเรื่องแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ โดยสาระของแผนดังกล่าวที่เกี่ยวข้องจะสามารถจำแนกได้เป็น 3 ประเภท คือ

ก. นโยบายและแผนที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์โดยตรง ซึ่งได้แก่ สาระในแผนการปรับปรุงพื้นที่ย่านการค้าลำพัง ให้เป็นย่านพาณิชยกรรมที่มีลักษณะของถนนคนเดินเท้า(Pedestrian Area) และสาระในแผนเกี่ยวกับมาตรการการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ให้ยกเลิกกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ในบริเวณย่านเวียงนครเกษม วงเวียนโอเดียนและย่านทรงวาด อีกทั้งสาระในแผนทั้งสองโครงการยังบอกถึงการบูรณะและอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ดังกล่าว

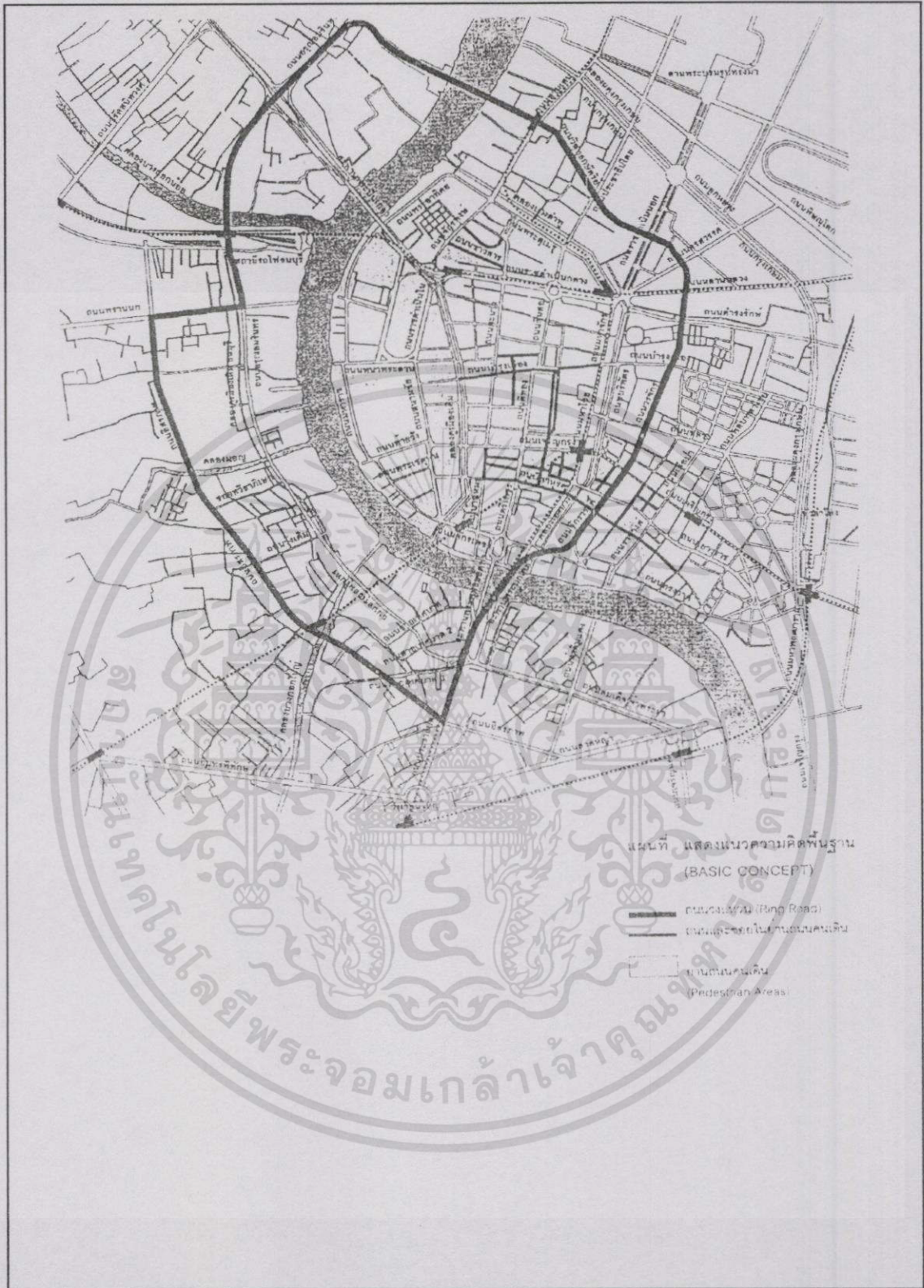
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งจากแนวนโยบายและแผนที่เกี่ยวข้องดังกล่าวสามารถแบ่งสาระที่จะนำไปสู่การกำหนดกรอบในการปรับการใช้สอยภายในอาคารได้ 2 สาระคือ สาระที่เป็นกิจกรรมสนับสนุน ได้แก่ กิจกรรมการค้าปลีกที่สามารถสนับสนุนกิจกรรมการเดินเท้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณย่านการค้าสำเพ็ง และในสาระในส่วนที่สองที่จะนำมาสู่กรอบของการศึกษาคือ กิจกรรมที่เป็นข้อจำกัดที่ไม่เหมาะสมภายในพื้นที่ ได้แก่ กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งจะเป็กิจกรรมที่ไม่เหมาะสมกับพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์

ข.แนวนโยบายและแผนที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงศักยภาพเชิงพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา ซึ่งได้แก่ แผนที่เกี่ยวกับระบบการคมนาคมทางบก การจัดถนนบริการขนส่ง (Service Routes) การปรับปรุงท่าเรือสาธารณะ การปรับปรุงที่จอดรถ รวมทั้งการจัดการทางสำหรับจักรยานและทางเดินเท้า ซึ่งถ้าโครงการทั้งหมดสามารถจัดทำให้เกิดขึ้นได้ และมีการทบทวนแนวคิดที่ชัดเจน จะทำให้ศักยภาพในการเดินทางเข้าออกในพื้นที่ เป็นไปได้อย่างสะดวกมากขึ้น ซึ่งจะสามารถสร้างแรงดึงดูดให้ทั้งนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางเข้ามาในพื้นที่ได้สะดวกสบายมากยิ่งขึ้น อันเป็นการเพิ่มทางเลือกของกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่ได้อีกด้วย

ค.แนวนโยบายและแผนที่เกี่ยวข้องกัระบบสาธารณูปโภค พบว่า จะเกี่ยวข้องกับการอำนวยความสะดวกในเรื่องโครงสร้างพื้นฐานเป็นสำคัญ ซึ่งถ้าโครงการดังกล่าวสามารถจัดทำให้ขึ้นได้ จะทำให้ภายในพื้นที่ศึกษามีระบบสาธารณูปโภคที่สามารถรองรับการพัฒนาในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี อันจะเป็นการเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ที่จะสามารถรองรับกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ได้อีกด้วย

ซึ่งจากแนวนโยบายและแผนที่เกี่ยวข้องทั้งหมดสามารถสรุปได้ว่าในย่านเวียงนครเกษมวงเวียนโอเดียนและย่านทรงวาด เป็นย่านที่มีข้อจำกัดในการทำกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า อันเกิดจากปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ส่วนแนวนโยบายในส่วนอื่นจะเป็นการปรับให้อำนวยความสะดวกให้กับพื้นที่ศึกษา ซึ่งถ้าสามารถปฏิบัติให้เกิดขึ้นจริงจะเป็นประโยชน์กับแนวทางการปรับการใช้สอยเป็นอย่างมาก



ภาพที่ 4.1 แสดงโครงการถนนวงแหวนรอบกรุง
 ที่มา : บ. ชินคอนกรีต จำกัด , แผนแม่บทเพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
 ในบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์, 2542

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.2 แสดงโครงการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคหลัก

ที่มา : บ. ชินคอนกรีต จำกัด , แผนแม่บทเพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
ในบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์, 2542

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร

4.2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สำหรับการออกกฎข้อห้ามและข้อบังคับในการอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์ภายในประเทศไทยจะดำเนินการโดยองค์การหลักในการอนุรักษ์ คือ กรมศิลปากร ซึ่งได้ระบุเกี่ยวกับการขึ้นทะเบียนโบราณสถานที่มีเจ้าของหรือมีผู้ครอบครองไว้ใน พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มีใจความว่า การขึ้นทะเบียนโบราณสถานที่มีเจ้าของ หรือผู้ครอบครองจะต้องได้รับการยินยอมจากเจ้าของอาคารนั้นๆ นอกจากนี้ พ.ร.บ.ฉบับดังกล่าวยังได้บ่งบอกถึงผลของการขึ้นทะเบียนไว้ว่า ภายหลังจากที่โบราณสถานนั้นๆ ได้รับการขึ้นทะเบียนจะถูกควบคุมการปลูกสร้างอาคารเพื่อมิให้เกิดการทำลายทัศนียภาพของโบราณสถานนั้นๆ ซึ่งผู้ละเมิดจะมีความผิดทั้งทางแพ่งและทางอาญา (กรมศิลปากร: 2541: 23-24)

นอกจากนี้ในการออกกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคารจะมีสาระส่วนหนึ่งใน ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมการค้าซึ่งเป็นที่น่ารังเกียจ หรือเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ซึ่งถูกกำหนดให้ควบคุมในมาตรา 8 แห่ง พ.ร.บ.สาธารณสุข พ.ศ. 2484 มีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องดังนี้ (สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์: 2538)

- 1(44) การต่อ ประกอบ หรือซ่อมเครื่องจักร เครื่องยนต์ รถยนต์ เรือยนต์ เรือกลไฟ
- 2(54) การพิมพ์หนังสือด้วยเครื่องจักร (เว้นแต่การพิมพ์หนังสือพิมพ์)
- 3(86) การประกอบกิจกรรมโรงแรม

โดยการค้าประเภทดังกล่าว ต้องได้รับการอนุญาตจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร และมีเงื่อนไขอันเกี่ยวกับสัญลักษณ์บางประการ เช่น ต้องทำวางระบายน้ำโสโครกให้พื้นที่โดยสะดวก ต้องทำวางระบายน้ำหรือรับน้ำโสโครกด้วยวัสดุถาวร ไม้รั้ว ไม้ซิม น้ำไหลได้สะดวก รวมทั้งไม่เป็นที่เดือดร้อนแก่ผู้ใช้น้ำสาธารณะ หรือผู้ที่อยู่อาศัยใกล้เคียง ต้องมีเครื่องป้องกันกลิ่นไอ เสียง ความลั่นสะเทือน ฝุ่น ละออง เขม่า หรือสิ่งใดที่จะก่อให้เกิดความรำคาญให้แก่ผู้อื่นได้

ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อกำหนดดังกล่าว พบว่า ในย่านเชียงใหม่และย่านโรงพิมพ์ถนนพาดสาย จะเป็นบริเวณที่มีกิจกรรมการค้าที่เป็นที่น่ารังเกียจดังกล่าว ซึ่งทำให้ทราบว่ากิจกรรมที่เป็นข้อจำกัดและสร้างปัญหาภายในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาคือ กิจกรรมประเภทโรงพิมพ์และกิจกรรมประเภทการซ่อมรถยนต์

นอกจากนี้ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ซึ่งมีการกำหนดมาตรการต่างๆ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ความกว้างของตึกแถว ต้องไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ซึ่งจากการสังเกตในพื้นที่ศึกษา พบว่า อาคารทางประวัติศาสตร์ส่วนใหญ่มักมีความกว้างอาคารน้อยกว่า 4.00 เมตร ซึ่งถ้าหากมีการสร้างตึกแถวใหม่บนเนื้อที่ดินเดิมจะไม่สามารถกระทำได้ ซึ่งการกำหนดมาตรฐานดังกล่าวทำให้เป็นการอนุรักษ์และรักษาอาคารทางประวัติศาสตร์ได้ในทางอ้อม แต่ควรมีการทบทวนเพิ่มเติมเกี่ยวกับมาตรการการสร้างแรงจูงใจ เพื่อให้เกิดทางเลือกแก่ประชาชนในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น
- การกำหนดระดับพื้นชั้นล่างของอาคารให้สูงกว่าระดับถนนสาธารณะ 25 เซนติเมตร หรือสูงกว่าทางเดินเท้า 10 เซนติเมตร เป็นอย่างน้อย ซึ่งจากการสังเกตในพื้นที่ศึกษา พบว่า อาคารทางประวัติศาสตร์โดยส่วนใหญ่ มักมีระดับพื้นชั้นล่างต่ำกว่าพื้นถนน เนื่องจากการมีกรรมกรณให้สูงขึ้นเมื่อมีการปรับปรุงถนน ซึ่งถ้ามีการปรับปรุงระดับพื้นดังกล่าว จะทำให้การใช้งานภายในอาคารได้รับความสะดวกมากขึ้น แต่ต้องระมัดระวังเกี่ยวกับ สัดส่วนของอาคารทางประวัติศาสตร์ที่อาจเปลี่ยนลักษณะไปจากเดิมได้ อีกทั้งต้องระมัดระวังเกี่ยวกับความสูงจากระดับพื้นสู่ระดับฝ้าเพดาน เพราะการยกยกระดับพื้นให้สูงขึ้น อาจทำให้เสียพื้นที่ใช้งานในทางสูงของอาคารไป ซึ่งเป็นการลดพื้นที่ใช้สอยในอาคารลงอีกทางหนึ่งด้วย

4.2.2 ระเบียบข้อบังคับของเอกชนที่เกี่ยวข้อง

นอกจากข้อบังคับข้างต้น ภายในพื้นที่ศึกษายังคงเกี่ยวข้องกับรายละเอียดของสัญญาเช่าอาคารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งมีข้อกำหนดไม่ให้ดำเนินการค้าใดๆที่น่ารังเกียจ หรือน่ากลัวที่จะก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัย เช่น โรงเรียน โรงพิมพ์ โรงทำเครื่องดื่ม โรงซ่อมรถยนต์ รวมทั้งโรงงานต่างๆ หรือวัสดุที่เป็นเชื้อเพลิง ได้แก่ น้ำมันเชื้อเพลิง ฟิล์มภาพยนตร์ สัตว์อกไม้ขีด เป็นต้น

ซึ่งจากการวิเคราะห์ระเบียบข้อบังคับดังกล่าว พบว่า ในย่านเชียงใหม่และย่านโรงพิมพ์ถนนพาดสาย จะเป็นบริเวณที่มีกิจกรรมการค้าที่เป็นที่น่ารังเกียจดังกล่าว ซึ่งทั้งข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องและระเบียบข้อบังคับของเอกชน จะมีข้อสรุปที่สอดคล้องกันในกิจกรรมการค้าที่ไม่พึงประสงค์อันได้แก่ กิจกรรมประเภทโรงพิมพ์และกิจการประเภทซ่อมรถยนต์ หรือการถอดประกอบชิ้นส่วนรถยนต์

4.3 สรุปสาระการทบทวนนโยบาย แผนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาสาระในส่วนของบทที่ 4 ทำให้สามารถจำแนกสาระที่ได้แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนที่หนึ่งเป็นสาระที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมกิจกรรมอันจะได้จากการทบทวนแผนแม่บทเพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ระบบการจราจรทางบก ทางน้ำ ทางเดินเท้าและการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์(2542) การทบทวนกฎหมาย ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมการค้าซึ่งเป็นที่น่ารังเกียจ หรือเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ซึ่งถูกกำหนดให้ควบคุมใน มาตรา 8 แห่ง พ.ร.บ.สาธารณสุข พ.ศ. 2484 มีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องดังนี้ (สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์: 2538) และการทบทวนรายละเอียดของสัญญาเช่าอาคารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งสามารถสรุปได้ว่า มีกิจกรรมภายในพื้นที่ศึกษา 3 บริเวณที่มีความเกี่ยวข้องคือ บริเวณทรงวาดที่มีแผนที่จะย้ายกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าออกไปนอกพื้นที่ บริเวณย่านเชียงใหม่ที่มีการควบคุมกิจกรรมประเภทซ่อมรถยนต์และการถอดประกอบชิ้นส่วนรถยนต์ และบริเวณถนนพาดสายที่มีการควบคุมกิจกรรมประเภทโรงพิมพ์ ซึ่งความเกี่ยวเนื่องทั้งสามบริเวณจะถูกนำไปประกอบกับข้อมูลในส่วนอื่นๆเพื่อที่จะสรุปผลการศึกษาในบทที่ 7 ต่อไป

สำหรับสาระในส่วนที่สองคือ สาระเกี่ยวกับการส่งเสริมกิจกรรมอันได้จากการทบทวนนโยบายและแผนที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปได้ว่า มีกิจกรรมในพื้นที่ศึกษาที่เกี่ยวข้อง 1 บริเวณคือ ย่านการค้าลำเพ็ง (ทั้งในย่านค้าของชำรายและเครื่องหนัง และย่านค้าผ้า) โดยเป็นบริเวณที่จะส่งเสริมให้เป็นย่านพาณิชย์กรรมที่มีลักษณะของถนนคนเดินเท้า

ส่วนสาระในส่วนที่สามคือ สาระเกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ในพื้นที่ศึกษา เช่น การจัดทำถนนวงแหวน ถนนบริการขนส่ง การจัดที่จอดรถ การคมนาคมขนส่งและทางเรือ การปรับปรุงระบบไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งสาระในส่วนนี้จะป็นข้อมูลสนับสนุนแนวทางในการปรับการใช้สอยในครั้งนี้ต่อไป

สถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์

สาระในการศึกษาในบทที่ 5 มีจุดมุ่งหมายที่จะได้สาระสำคัญ 2 ประการ คือ เพื่อทราบถึงสถานการณ์เกี่ยวกับคุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์ภายในพื้นที่ศึกษา ซึ่งจะใช้การศึกษาในเรื่องเกี่ยวกับลักษณะทางประชากร และสถานการณ์ในการครอบครองอาคาร กรรมสิทธิ์ และราคาเช่าอาคาร ลักษณะทางอาคารทางประวัติศาสตร์ ความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ สภาพของอาคาร ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ มาพิจารณาประกอบกับข้อมูลในเรื่องเกี่ยวกับคุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์ และความภาคภูมิใจในความเป็นเจ้าของอาคาร ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม อันจะทำให้ทราบว่า ในพื้นที่ใดมีสถานการณ์ที่จะก่อให้เกิดความเสื่อมสลายเกี่ยวกับคุณค่าของอาคารได้มากที่สุด

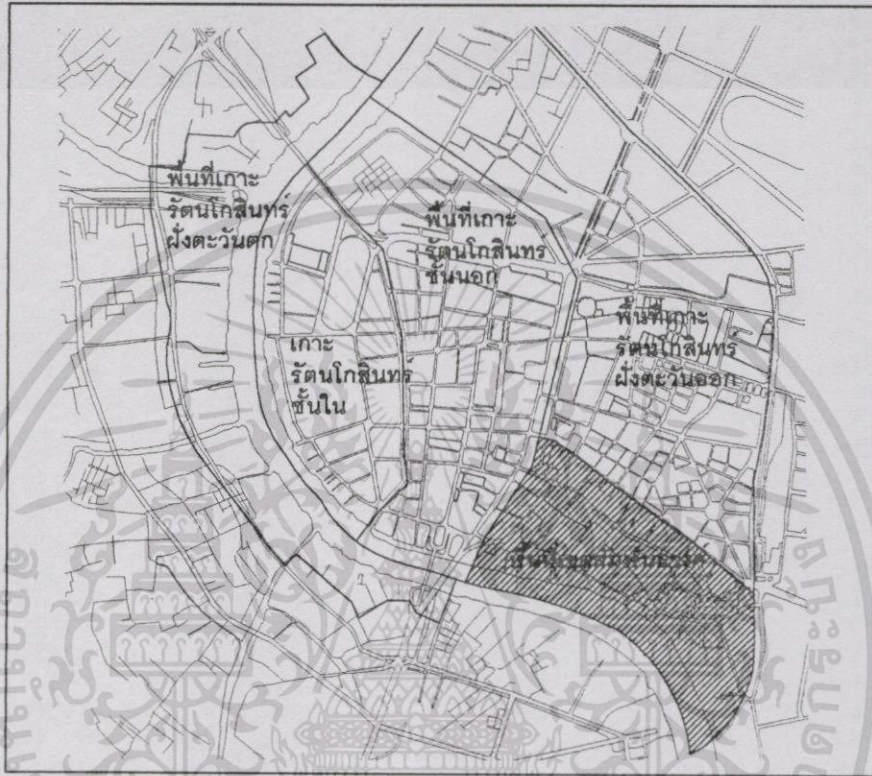
สำหรับสาระในส่วนที่สองของการศึกษาในบทนี้ คือ เพื่อทราบถึงสถานการณ์เกี่ยวกับกิจกรรมการใช้สอยทั้งภายในอาคารทางประวัติศาสตร์และภายในพื้นที่ศึกษา ซึ่งจะใช้การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมภายในอาคาร ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาพิจารณาประกอบกับข้อมูลในเรื่องสภาพปัญหาภายในย่านพื้นที่ศึกษา สภาพปัญหาภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ และความคิดเห็นของประชาชนต่อกิจกรรมภายในอาคาร ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม อันจะทำให้ทราบว่า ในพื้นที่ใดมีสถานการณ์ที่จะก่อให้เกิดความเสื่อมสลายในเชิงของกิจกรรมได้มากที่สุด

5.1 สภาพทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์

เขตสัมพันธวงศ์ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีอาณาเขตติดต่อ (สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ : ม.ป.ท.)

- 1.ทิศเหนือ จรดถนนเจริญกรุง จากช่วงสะพานเจริญสวัสดิ์ถึงสะพานดำรงสถิต
- 2.ทิศใต้ จรดแม่น้ำเจ้าพระยาช่วงปากคลองผดุงกรุงเกษมถึงปากคลองโอง่าง (คลองรอบกรุง)
- 3.ทิศตะวันออก จรดคลองผดุงกรุงเกษมช่วงสะพานเจริญสวัสดิ์ถึงปากคลองผดุงกรุงเกษมด้านทิศใต้
- 4.ทิศตะวันตก จรดคลองโอง่างช่วงสะพานดำรงสถิตถึงปากคลองโอง่างด้านทิศใต้

เขตลัมพินวงศ์เป็นพื้นที่ถูกล้อมรอบด้วยพื้นที่เขตอื่นๆ คือ เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตบางรัก และได้เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออก ในโครงการกรุงรัตนโกสินทร์



ภาพที่ 5.1 แสดงอาณาบริเวณของเขตลัมพินวงศ์

ที่มา : โครงการจัดทำผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ เขตลัมพินวงศ์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2544

5.2 ลักษณะของประชากร

5.2.1 ลักษณะของกลุ่มประชากร

ก. ลักษณะทางประชากร

เมื่อพิจารณาปัจจัยทางลักษณะทางประชากรของกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ สถานภาพทางครอบครัว อายุ เพศ รายได้และอาชีพ พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะเป็นคนครอบครัวของผู้ประกอบกิจกรรมในอาคาร (เช่น หัวหน้าครัวเรือน แม่บ้าน บิดามารดาของหัวหน้าครัวเรือน และบุตร) เป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 74.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ส่วนที่เหลือจะเป็นคนนอกครอบครัว (เช่น ญาติใกล้ชิด ญาติห่างๆ และผู้อยู่อาศัย) (ร้อยละ 23.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) โดยจะมีสัดส่วนของเพศชายและเพศหญิงใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 53.1 และ 46.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดตามลำดับ) และมีอายุ 41-60 ปี และ 21 – 40 ปี เป็นสัดส่วนที่มากที่สุด (ร้อยละ 43.8 และ 42.1 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดตามลำดับ) รองลงมา คือ อายุ 61-80 ปี และน้อยกว่า 20 ปี (ร้อยละ 7.9 และ 6.2 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดตามลำดับ)

สำหรับระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า โดยส่วนใหญ่จะสูงกว่าระดับมัธยมปลาย (ร้อยละ 42.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) รองลงมา คือ ระดับน้อยกว่ามัธยม และระดับมัธยม (ร้อยละ 32.4 และ 25.1 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดตามลำดับ) โดยส่วนใหญ่จะประกอบอาชีพค้าขาย (ร้อยละ 52.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) รองลงมา ได้แก่ พนักงานบริษัท แม่บ้าน นักเรียน ประกอบธุรกิจส่วนตัวและข้าราชการ (ร้อยละ 19.6, 10.1, 10.1, 5.6 และ 2.8 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดตามลำดับ) ซึ่งจะมีระดับรายได้ต่อครัวเรือน 10,000-25,000 บาท ต่อเดือน (ร้อยละ 46.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) รองลงมาจะมีรายได้ต่อครัวเรือน 25,001-50,000 บาท ต่อเดือน (ร้อยละ 39.7 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) นอกจากนั้นจะมีระดับรายได้ต่อครัวเรือนน้อยกว่า 10,000 บาท ต่อเดือน และสูงกว่า 50,000 บาท ต่อเดือน แต่จะเป็นสัดส่วนที่น้อยมาก (ร้อยละ 6.7 และ 4.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดตามลำดับ)

และเมื่อแยกพิจารณารายได้ครัวเรือนแยกจากรายละเอียดเฉพาะย่านจะพบว่า ในย่านการค้าส่วนใหญ่จะมีระดับรายได้ 10,000-25,000 บาท ต่อเดือน แต่ในย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง และย่านค้าส่งผ้าจะมีช่วงระดับรายได้ต่อครัวเรือนที่ 25,001-50,000 บาท ต่อเดือน เป็นสัดส่วนที่มากที่สุด (ร้อยละ 63.3 และ 51.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดตามลำดับ)

ตารางที่ 5.1 แสดงลักษณะทางประชากรของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา

ลักษณะทางประชากร	จำนวน 179 คน	ร้อยละ	
สถานะภาพทางครอบครัว	คนในครอบครัว	134	74.9
	คนนอกครอบครัว	42	23.9
	(ไม่ตอบ)	3	1.7
อายุ	น้อยกว่า 20 ปี	11	6.1
	21 – 40 ปี	75	41.9
	41 – 60 ปี	78	43.6
	มากกว่า 60 ปี	14	7.8
	(ไม่ตอบ)	1	0.6
เพศ	ชาย	95	53.1
	หญิง	84	46.9
การศึกษา	น้อยกว่ามัธยม	58	32.4
	มัธยม	45	25.1
	มากกว่ามัธยม	76	42.5
อาชีพ	ค้าขาย	93	52.0
	ธุรกิจส่วนตัว	10	5.6
	พนักงานบริษัท	35	19.6
	ข้าราชการ	5	2.8
	แม่บ้าน	18	10.1
	นักเรียน	18	10.1
รายได้ต่อครัวเรือน	น้อยกว่า 10,000 บาท/เดือน	12	6.7
	10,001 – 25,000 บาท/เดือน	84	46.9
	25,001 – 50,000 บาท/เดือน	71	39.7
	สูงกว่า 50,000 บาท	7	4.0
	(ไม่ตอบ)	5	2.8

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.2 แสดงระดับรายได้ของกลุ่มตัวอย่างแยกตามย่านพื้นที่ศึกษา

ย่านการค้า	ระดับรายได้ต่อครัวเรือน					รวม
	น้อยกว่า 10,000 บาท/เดือน	10,001 – 25,000 บาท/เดือน	25,001 – 50,000 บาท/เดือน	สูงกว่า 50,000 บาท/เดือน	ไม่ตอบ	
1. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	1 (2.9)	19 (55.9)	12 (35.3)	2 (5.9)	-	34 (100.0)
2. ย่านค้าส่งผ้า	2 (4.1)	20 (40.8)	25 (51.0)	1 (2.0)	1 (2.0)	49 (100.0)
3. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วย และเครื่องหนัง	1 (4.5)	6 (27.3)	14 (63.6)	1 (4.5)	-	22 (100.0)
4. ย่านค้าส่งทรงวาด	5 (11.4)	21 (47.7)	13 (29.5)	2 (4.5)	3 (6.8)	44 (100.0)
5. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	3 (10.0)	18 (60.0)	7 (23.3)	1 (3.3)	1 (3.3)	30 (100.0)
รวม	12 (6.7)	84 (46.9)	70 (9.9)	7 (3.9)	5 (2.8)	179 [100.0]

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

ข. กรรมสิทธิ์การครอบครองอาคาร

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ครอบครองอาคารจากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า อาคารส่วนใหญ่จะอยู่ในกรรมสิทธิ์ขององค์กรและหน่วยงานต่างๆ (เช่น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สำนักงานบริพัตร และกรมการศาสนา) (ร้อยละ 33.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) และจะอยู่ในกรรมสิทธิ์ของเอกชนรายย่อยอีกเล็กน้อย (ร้อยละ 16.8 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ซึ่งจากข้อมูลชี้ให้เห็นว่า ในพื้นที่ศึกษาจะมีผู้ประกอบการในอาคารที่ไม่มีกรรมสิทธิ์การครอบครองเป็นของตนเองมากกว่า ผู้ประกอบการที่มีกรรมสิทธิ์ครอบครองเป็นของตนเองโดยสมบูรณ์ (ร้อยละ 61.5 และ 33.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดตามลำดับ)

และถ้าแยกพิจารณาตามย่านพื้นที่ศึกษา จะพบข้อสังเกตว่า โดยส่วนใหญ่ย่านพื้นที่ศึกษาจะมีสัดส่วนของอาคารที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการเอง อยู่ในกรรมสิทธิ์ของหน่วยงานต่างๆ และอยู่ในกรรมสิทธิ์ของเอกชนรายย่อยในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน อันได้แก่ ย่านการค้าส่งทรงวาด ย่านค้าผ้าสำเพ็งและย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด เป็นต้น สำหรับย่านการค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง จะพบข้อสังเกตว่าจะไม่มีอาคารที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของหน่วยงานต่างๆ เลย ซึ่งชี้ให้เห็นว่าในย่านดังกล่าวจะมีอิสระในการจัดการภายในอาคารสูงมาก และนอกจากนี้ยัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พบว่า ในย่านการค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก จะมีสัดส่วนของอาคารที่อยู่ในกรรมสิทธิ์การครอบครองของหน่วยงานต่างเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 97.1 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านการค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก) ซึ่งบ่งบอกว่า ในย่านดังกล่าวจะมีอำนาจในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดการอาคารของตนเองไม่มากนัก

ตารางที่ 5.3 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองอาคารทางประวัติศาสตร์แยกตามแต่ละย่าน

ย่านพื้นที่ศึกษา	เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร				รวม
	เป็นเจ้าของ เอง	หน่วยงาน ต่างๆ	เอกชนราย ย่อย	ไม่ตอบ	
1. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	1 (2.9)	33 (97.1)	-	-	34 (100.0)
2. ย่านค้าส่งผ้า	17 (34.7)	19 (38.3)	7 (14.3)	6 (12.2)	49 (100.0)
3. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วย และเครื่องหนัง	13 (59.1)	-	8 (36.4)	1 (4.5)	22 (100.0)
4. ย่านค้าส่งทองวาด	19 (43.2)	14 (38.8)	9 (20.5)	2 (4.5)	44 (100.0)
5. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	10 (33.3)	14 (46.7)	6 (20.0)	-	30 (100.0)
รวม	60 (33.5)	80 (44.7)	30 (16.8)	9 (5.0)	179 (100.0)

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

ค. ลักษณะการครอบครองอาคาร

สำหรับผู้ที่พักอาศัยหรือผู้ประกอบการที่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคารโดยตรงนั้น โดยส่วนใหญ่จะทำสัญญาเช่าโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ (ร้อยละ 54.2 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ส่วนที่เหลืออีกส่วนน้อยจะทำสัญญาในลักษณะของการเช่า (ร้อยละ 3.4 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) และทำสัญญาในลักษณะของการเช่า-ช่วงต่อจากผู้อื่น (ร้อยละ 2.2 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) และจะมีอยู่เฉพาะในย่านค้าส่งผ้าแต่เพียงเท่านั้น ซึ่งชี้ให้เห็นว่าผู้พักอาศัยหรือผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะมีปฏิสัมพันธ์กับเจ้าของอาคารโดยตรง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.4 แสดงลักษณะการครอบครองอาคารแยกตามแต่ละย่านศึกษา

ย่านพื้นที่ศึกษา	ลักษณะการครอบครองอาคาร					รวม
	เป็นเจ้าของ ตนเอง	เช่าโดย ตรง	เช่า	เช่า ช่าง	ไม่ตอบ	
1. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	1 (2.9)	31 (91.2)	2 (5.9)	-	-	34 (100.0)
2. ย่านค้าส่งผ้า	17 (34.7)	18 (36.7)	2 (4.1)	4 (8.2)	8 (16.3)	49 (100.0)
3. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วย และเครื่องหนัง	13 (59.1)	7 (31.8)	1 (4.5)	-	1 (4.5)	22 (100.0)
4. ย่านค้าส่งทรงวาด	19 (43.2)	21 (47.7)	-	-	-	44 (100.0)
5. ย่านค้าที่ชิดกับข้อกำหนด	10 (33.3)	20 (66.7)	1 (2.3)	-	3 (6.8)	30 (100.0)
รวม	60 (33.5)	97 (54.2)	6 (3.4)	4 (2.2)	12 (6.7)	179 [100.0]

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

ส่วนการวิเคราะห์ระยะเวลาการต่อสัญญาเช่าพบว่า โดยส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญาทุกๆ 1 - 5 ปี เป็นสัดส่วนที่สูงที่สุด (ร้อยละ 26.8 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ส่วนที่รองลงมา คือ การต่อสัญญาทุกๆ 3 เดือน - 1 ปี (ร้อยละ 21.8 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) และจะมีการต่อสัญญาทุกๆ 5 ปีขึ้นไปเพียงเล็กน้อย (ร้อยละ 4.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) แต่จะมีข้อสังเกตใน ย่านทรงวาด จะมีประชากรที่ไม่ต้องทำสัญญาเช่าแต่ใช้สัญญาปากเปล่า (ร้อยละ 1.7 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าความสัมพันธ์ของผู้เช่ากับเจ้าของอาคารอยู่ในระดับที่เชื่อใจกันมาก นอกจากนี้ยังพบว่า ผู้ที่ไม่ตอบในข้อดังกล่าวเป็นอัตราที่มากพอสมควร (ร้อยละ 13.4 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) เนื่องจากไม่ต้องการให้ข้อมูลในเรื่องดังกล่าว

ตารางที่ 5.5 แสดงระยะเวลาในการต่อสัญญาการครอบครองแยกตามแต่ย่านพื้นที่ศึกษา

ย่านพื้นที่ศึกษา	ระยะเวลาในการต่อสัญญา							รวม
	เป็นเจ้าของอาคารเอง	น้อยกว่า 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ไม่ต้องทำสัญญา	ไม่ตอบ		
1.ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	1 (2.9)	10 (29.4)	20 (58.8)	-	-	3 (8.8)	34 (100.0)	
2.ย่านค้าส่งผ้า	17 (34.7)	9 (18.4)	9 (18.4)	5 (10.2)	-	9 (18.4)	49 (100.0)	
3.ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง	13 (59.1)	4 (18.2)	2 (9.1)	-	-	3 (13.6)	22 (100.0)	
4.ย่านค้าส่งทรงวาด	19 (43.2)	7 (15.9)	8 (18.2)	-	3 (6.8)	2 (6.7)	44 (100.0)	
5.ย่านค้าที่ชิดกับข้อกำหนด	10 (33.3)	9 (30.0)	9 (30.0)	-	-	7 (15.9)	30 (100.0)	
รวม	60 (33.5)	39 (21.8)	48 (26.8)	5 (2.8)	3 (1.7)	24 (13.4)	179 [100.0]	

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

สำหรับการวิเคราะห์ให้อัตราค่าเช่านั้น ในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่ พบว่า จะเสียค่าเช่าในอัตราค่าเช่า ต่ำกว่า 1,000บาท ต่อเดือน (ร้อยละ 71.3 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่ถูกมากเมื่อเทียบกับความเป็นพื้นที่ชั้นในของเมือง และเป็นที่น่าสังเกตว่า อาคารที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ และกรมการศาสนา จะมีอัตราค่าเช่าส่วนใหญ่อยู่ในช่วงต่ำกว่า 1,000บาท ต่อเดือน (ร้อยละ 71.7 และ 100 ของกลุ่มตัวอย่างแยกตามกรรมสิทธิ์การครอบครองตามลำดับ) แต่ในย่านเวียงนาครเขมรซึ่งอยู่ในกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ จะมีอัตราค่าเช่าที่สูงคือ ในช่วงที่สูงกว่า 5,000 บาท ต่อเดือนเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 82.6 ของกลุ่มตัวอย่างแยกตามกรรมสิทธิ์การครอบครอง) ซึ่งชี้ให้เห็นว่า ย่านเวียงนาครเขมรมีเพดานค่าเช่าที่สูงมากกว่าพื้นที่อื่นๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.6 แสดงความสัมพันธ์ของเจ้าของกรรมสิทธิ์กับอัตราค่าเช่า

เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อัตราค่าเช่า					รวม
	ไม่ต้อง ตอบ	น้อยกว่า 1,000 บาท/เดือน	1,001 ถึง 2,500 บาท/เดือน	2,501 ถึง 5,000 บาท/เดือน	สูง ก ว่า 5,000 บาท/เดือน	
1.เป็นเจ้าของเอง	60* (100.0)	-	-	-	-	60 [33.5]
2.หน่วยงานราชการ	-	1 (100.0)	-	-	-	1 [0.6]
3.สนง.ทรัพย์สินฯ	-	33 (71.8)	12 (26.1)	-	1 (2.1)	46 [25.7]
4.เอกชนรายย่อย	-	13 (43.3)	6 (20.0)	11 (36.7)	-	30 [16.8]
5.สนง.บริษัทฯ	-	2 (8.7)	1 (4.3)	1 (4.3)	19 (82.7)	23 [12.8]
6.กรมการศาสนา	-	9 (100.0)	-	-	-	9 [5.0]
7.ไม่ตอบ	10 (100.0)	-	-	-	-	10 [5.6]
รวม	70 (39.1)	58 (32.4)	19 (10.6)	12 (6.7)	20 (11.2)	179 [100.0]

* หมายเหตุ อาคารที่ผู้ประกอบการเป็นเจ้าของอาคารเองไม่ต้องเสียค่าเช่า

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะประชากร พบว่าระดับรายได้ของครัวเรือนในย่านการค้าของชำร่วย และย่านการค้าส่งผ้าจะมีสัดส่วนที่สูงที่สุด รองลงมา คือ ย่านการค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก และย่านการค้าทรงวาด สำหรับย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนดจะเป็นย่านที่มีระดับรายได้ต่อครัวเรือนในระดับที่น้อยที่สุด ซึ่งชี้ให้เห็นว่ากิจกรรมในย่านดังกล่าวให้ผลประโยชน์ที่น้อยที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับย่านอื่นๆ

สำหรับการพิจารณาเกี่ยวกับ กรรมสิทธิ์การครอบครองและลักษณะการครอบครองพบว่า ในย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง และย่านการค้าทรงวาดจะมีสัดส่วนของผู้ที่ประกอบกิจการที่เป็นเจ้าของอาคารเองมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ย่านค้าส่งผ้าและย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด ตามลำดับ สำหรับในย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก จะพบว่ามีผู้ประกอบการที่เป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เจ้าของอาคารเองอยู่ในสัดส่วนที่น้อยมาก (ร้อยละ 2.9 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านดังกล่าว) ซึ่งชี้ให้เห็นว่าประชากรในย่านดังกล่าวจะมีบทบาทที่น้อยลงในการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับอาคารดังกล่าว โดยผลที่ได้จากการวิเคราะห์ในส่วนนี้จะนำไปพิจารณาประกอบกับข้อมูลในส่วนของกรวางแนวนโยบายและการให้ประชาชนในพื้นที่มีส่วนร่วมในการวางแผน ซึ่งจะเสนอแนะต่อไปในบทที่ 7 (หน้า 145)

5.2.2 ความคิดเห็นของประชาชนต่อแนวทางจากภาครัฐและเอกชน

Steinberg (1996: 463-475) ได้ให้ประเด็นในการศึกษาเกี่ยวกับการคืนชีวิตชีวาให้กับเมืองที่มีสาระส่วนหนึ่งเกี่ยวข้องกับประเด็นทางนโยบายและกฎหมายว่า การคืนชีวิตสู่เมืองจำเป็นต้องศึกษาเกี่ยวกับมาตรการรองรับ แต่จากประสบการณ์ในหลายๆเมือง พบว่าไม่ควรคาดหวังจากการรองรับทางนโยบาย รวมทั้งควรเปิดโอกาสให้องค์กรทางประวัติศาสตร์ องค์กรทางการอนุรักษ์ องค์กรทางวัฒนธรรม ได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็นในนโยบายนั้นๆ ทำให้ในการศึกษาครั้งนี้จำเป็นต้องมีการทบทวนเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยใช้ความคิดเห็นของกลุ่มประชากรที่ใช้สอยอาคารทางประวัติศาสตร์ตามขอบเขตของการศึกษาที่กำหนดไว้

ก. ความคิดเห็นของประชาชนต่อแนวทางการดำเนินการอนุรักษ์

จากการวิเคราะห์ พบว่าในเขตพื้นที่ศึกษาจะยอมรับมาตรการในการลดหย่อนภาษีแก่ผู้ที่สนับสนุนการอนุรักษ์มากที่สุด (ร้อยละ 70.4 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) เนื่องจากมาตรการดังกล่าว จะส่งผลโดยตรงต่อรายรับรายจ่ายของครอบครัว ซึ่งคล้ายคลึงกับการศึกษาของ Roche ใน Lace Market, Nottingham ประเทศอังกฤษ

สำหรับแนวทางที่เปิดโอกาสให้ประชาชนหรือองค์กรประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการอนุรักษ์ ก็จะมีระดับการยอมรับอยู่ในสัดส่วนที่สูงอีกเช่นกัน (ร้อยละ 63.1 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ซึ่งกลุ่มตัวอย่างดังกล่าวยังให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมว่า มาตรการทั้งสองแนวทางจะมีความเป็นไปได้ในการปฏิบัติให้เกิดขึ้น

ส่วนมาตรการการให้เงินกู้ยืมในการซ่อมแซมอาคารพบว่า ได้รับการยอมรับในระดับที่ไม่เกินครึ่ง (ร้อยละ 44.1 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) โดยมีเหตุผลประกอบว่า เจ้าของอาคารหรือผู้ประกอบการในพื้นที่ศึกษามีศักยภาพทางการเงินในการซ่อมแซมอาคารของตนเองโดยมิต้องพึ่งพิงเงินสนับสนุนจากทางภาครัฐ ประกอบกับคิดว่าสถานการณ์ในปัจจุบันภาครัฐบาลไม่สามารถนำเงินงบประมาณมาใช้จ่ายอย่างฟุ่มเฟือยได้

ตารางที่ 5.7 แสดงการความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการอนุรักษ์

แนวทางในการการดำเนินการอนุรักษ์	การยอมรับแนวทางในการการดำเนินการอนุรักษ์			รวม
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่ตอบ	
การลดภาษีให้แก่ผู้สนับสนุนการอนุรักษ์	126 (70.4)	44 (24.6)	9 (5.0)	179 (100.0)
การมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์	113 (63.1)	57 (31.8)	9 (5.0)	179 (100.0)
ให้กู้ยืมเพื่อการซ่อมแซมอาคาร	75 (41.9)	95 (53.1)	9 (5.0)	179 (100.0)

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

ข. ความคิดเห็นของประชาชนต่อระเบียบสัญญาเช่า

จากการวิเคราะห์ พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะมีความคิดเห็นเฉยๆกับสัญญาเช่า (ร้อยละ 25.7 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) แต่มีข้อสังเกตว่า กลุ่มตัวอย่างที่พึงพอใจในสัญญาเช่าจะมีอยู่ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับกลุ่มผู้ที่ตอบว่า เฉยๆ (ร้อยละ 21.2 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) โดยกลุ่มที่พึงพอใจในสัญญาเช่าจะให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า ราคาเช่าไม่สูงมากนักและมีบางส่วนที่คิดเห็นว่า ถ้าไม่พึงพอใจก็ไม่มีผลอะไรเพราะตนเองไม่มีอำนาจต่อรอง สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่ตอบว่าไม่พึงพอใจจะเป็นสัดส่วนที่น้อยมาก (ร้อยละ 4.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นความไม่พึงพอใจเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของหน่วยงานเจ้าของกรรมสิทธิ์

ตารางที่ 5.8 แสดงความคิดเห็นต่อระเบียบสัญญาเช่า

ความคิดเห็นต่อระเบียบสัญญาเช่า	จำนวนคน	ร้อยละ
เป็นเจ้าของเอง	N.A.	N.A.
พอใจ	38	31.9
เฉยๆ	46	38.7
ไม่พอใจ	8	6.7
ไม่ตอบ	27	22.7
รวม	119	100.0

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3 สถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ภายในพื้นที่ศึกษา

5.3.1 ลักษณะทางประวัติศาสตร์

ในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์มีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์อยู่อย่างมากมายหลายลักษณะ ซึ่งเราสามารถจำแนกเป็น 3 ประเภทหลักๆ (ยงธนิศร์ : 2544) คือ

ประเภทที่ 1 อาคารทางศาสนาที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

ประเภทที่ 2 อาคารสาธารณะที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

ประเภทที่ 3 อาคารเอกชนที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

ซึ่งในการศึกษาวิจัยครั้งนี้จะมีขอบเขตครอบคลุมเฉพาะอาคารเพียง 2 ประเภทแต่เพียงเท่านั้น คืออาคารสาธารณะที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และอาคารเอกชนที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และจากการสำรวจพื้นที่พบว่า อาคารสาธารณะที่มีคุณค่าจะมีเพียง 2 อาคาร คือ โรงเรียนผดุงและอาคารสมาคมสัมพันธอารีย์ในย่านทรงวาดและย่านเชียงกงตามลำดับ ส่วนอาคารเอกชนที่มีคุณค่าจะกระจายอยู่โดยรอบของพื้นที่ศึกษา ซึ่ง ยงธนิศร์ พิมลเสถียร (2544) ได้สรุปรูปแบบสถาปัตยกรรมในอาคารเอกชนที่มีคุณค่าในเขตสัมพันธวงศ์ไว้ 9 รูปแบบ (ดูรูปประกอบในหน้า 55-57) คือ

รูปแบบที่ 1 เป็นอาคารตึกแถวความสูง 2 ชั้น วัสดุผนังหลังคาจะใช้กระเบื้องว่าว ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นบานเฟี้ยมไม้ 6 บาน มีลวดลายเหนือช่องประตู หน้าต่างจะใช้หน้าต่างไม้ 2 ช่อง มีช่องลมและกันสาด

รูปแบบที่ 2 เป็นอาคารตึกแถว 2-3 ชั้น หลังคาเป็นหลังคาแบน มีดาดฟ้าและมีระเบียงที่ชั้น 2 หน้าต่างที่ชั้น 2 และ 3 มี 3 ช่องช่องกลางจะเป็นประตูออกสู่ระเบียง ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นบานเฟี้ยมไม้ 6 บาน

รูปแบบที่ 3 เป็นอาคารตึกแถว 2 ชั้น วัสดุผนังหลังคาจะใช้กระเบื้องว่าว หน้าต่างชั้น 2 จะมีช่องเดี่ยว บางอาคารมีการตกแต่งช่องหน้าต่างที่ได้รับอิทธิพลจากยุโรป ประตูชั้นล่างเป็นบานเฟี้ยมไม้ มีการตกแต่งเหนือช่องลม

รูปแบบที่ 4 เป็นอาคารตึกแถวความสูง 2 ชั้น วัสดุผนังหลังคาจะใช้กระเบื้องว่าว ช่องหน้าต่างมีรูปโค้ง มี 2 ช่อง มีการตกแต่งลวดลายปูนปั้นทรงเรขาคณิต ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นบานเฟี้ยมไม้ 6 บาน

รูปแบบที่ 5 เป็นอาคารตึกแถวโครงสร้างคอนกรีตความสูง 2-3 ชั้น วัสดุผนังหลังคาจะใช้กระเบื้องว่าว ช่องหน้าต่างเป็นรูปโค้งหรือสี่เหลี่ยมประดับลวดลายปูนปั้นต่างๆ ปัจจุบันได้เปลี่ยนบานประตูไปใช้ประตูเหล็กยึดเป็นส่วนใหญ่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

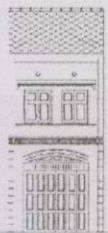
รูปแบบที่ 6 เป็นอาคารตึกแถวความสูง 2 ชั้น วัสดุผนังหลังคาจะใช้กระเบื้อง หน้าต่างและผนังชั้นบนเป็นไม้ มีบานเกล็ดและบานเปิดเป็นไม้ ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นบานเฟี้ยมไม้ 8 บาน

รูปแบบที่ 7 เป็นอาคารแถวความสูง 2 ชั้น มีช่วงความสูงของชั้นล่างมากที่สุด คล้องกับกิจกรรมประเภทโกดัง ช่วงเสาจะแบ่งออกเป็น 3 ช่วงโดยช่วงกลางจะมีขนาดกว้างที่สุด วัสดุผนังหลังคาจะใช้กระเบื้อง หน้าต่างเป็นบานไม้สี่เหลี่ยม ช่องแสงเป็นสามเหลี่ยมบ้าง โค้งบ้าง และจะมีการตกแต่งเหนือช่องหน้าต่าง ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นบานเฟี้ยมไม้

รูปแบบที่ 8 เป็นอาคารตึกแถว 3 ชั้น มีการตกแต่งบริเวณคานหุ้มมุมด้วยหน้าจั่วปูนปั้น บางแห่งประดับหัวเสาด้วยรูปปูนปั้นหรือรูปถ้วยรางวัล (Trophy) และมีชื่ออาคารหรือชื่อร้านประดับอยู่บริเวณหน้าจั่ว หน้าต่างแบ่งเป็น 3 ช่องบานสี่เหลี่ยม ส่วนใหญ่มีประตูอยู่ช่องกลาง มีระเบียงชั้น 2 ที่มีราวลูกกรงเป็นปูนปั้นลวดลายต่างๆ ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นบานเฟี้ยมไม้ 6 บานแต่ปัจจุบันได้เปลี่ยนบานประตูไปใช้ประตูเหล็กยึดเป็นส่วนใหญ่

รูปแบบที่ 9 เป็นอาคารตึกแถวความสูง 3-4 ชั้น มีช่องหน้าต่างแบ่งเป็น 2-3 ช่อง หรือช่องเดียวก็มี มีลักษณะเป็นบานไม้สี่เหลี่ยม ด้านในเป็นบานกระทุ้ง ไม่มีระเบียง ลักษณะหลังคาจะเป็นหลังคาแบนมีแผงกันตก (Parapet) ก่ออิฐถือปูนและมีการตกแต่งประดับประดาลวดลายปูนปั้น


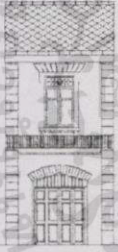

ตารางที่ 5.9 แสดงรูปแบบทางสถาปัตยกรรมในอาคารเอกชนที่มีคุณค่าในเขตสัมพันธวงศ์

รูปแบบสถาปัตยกรรม	คำอธิบาย	ย่านพื้นที่ศึกษา				
		ย่านค้ำเคเรือเหล็ก	ย่านค้ำผั่ว	ย่านค้าขลังข้างรัวย	ย่านทรงวาด	ย่านค้ำที่ซัดกับซอกกำหนด
1 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารตึกแถวสองชั้น ▪ หลังคามุงกระเบื้องว่าว ▪ ประตูเดิมเป็นบานเฟี้ยมไม้ 6 บาน ▪ มีลวดลายเหนือช่องประตู ▪ หน้าต่างไม้ 2 ช่องมีช่องลมและกันสาด 	●	●			●

ที่มา : โครงการวางผังเฉพาะแห่งในเขตพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2544

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้


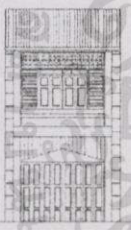

ตารางที่ 5.9 (ต่อ)

รูปแบบสถาปัตยกรรม	คำอธิบาย	ย่านพื้นที่ศึกษา				
		ย่านการค้าเครื่องเหล็ก	ย่านค้าผ้า	ย่านค้าของชำราย	ย่านทรงวาด	ย่านค้าที่ติดกับ ซอกกำหนด
2. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารตึกแถวปูนสูง 2-3 ชั้น ▪ หลังคากระเบื้องจั่ว ▪ ช่องหน้าต่างเป็นรูปโค้งหรือสี่เหลี่ยมประดับลวดลายปูนปั้นต่างๆ ▪ ประตูปัจจุบันเปลี่ยนเป็นบานประตูเหล็กยึดเป็นส่วนใหญ่ 	●	●	●	●	●
3. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารตึกแถว 2 ชั้น ▪ หลังคามุงกระเบื้องจั่ว ▪ หน้าต่างชั้น 2 มีช่องเดียว บางแห่งมีการตกแต่งช่องหน้าต่างเลียนแบบยุโรป ▪ บานเพ็ญไม้มีการตกแต่งเหนือของลง 	●				
4. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารตึกแถว 2 ชั้น ▪ หลังคามุงกระเบื้องจั่ว ▪ ช่องหน้าต่างเป็นรูปโค้ง มี 2 ช่อง มีการตกแต่งลวดลายปูนปั้นทรงเรขาคณิต ▪ ประตูบานเพ็ญไม้ มีลูกฟัก จำนวน 6 บาน 	●				●

ที่มา : โครงการวางผังเฉพาะแห่งในเขตพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2544

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้


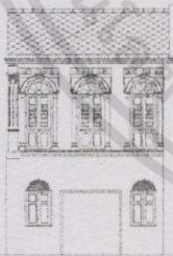
ตารางที่ 5.9 (ต่อ)

รูปแบบสถาปัตยกรรม	คำอธิบาย	ย่านพื้นที่ศึกษา				
		ย่านการค้าเครื่องเหล็ก	ย่านค้าผ้า	ย่านค้าของชำราย	ย่านทรงวาด	ย่านค้าที่ติดกับ ซอกกำหนด
5. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารแถว 2-3 ชั้น ▪ หลังคาแบนมีดาดฟ้าและระเบียง ▪ หน้าต่างชั้น 2 และ 3 มี 3 ช่องเปิด ด้าช่องกลางมีประตูกมกมีระเบียง ▪ ประตูเดิมเป็นบานเพี้ยมไม้ 6 บาน 			●	●	
6. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารแถว 2 ชั้น ▪ หลังคามุงกระเบื้อง ▪ หน้าต่างและผนังด้านบนเป็นไม้ มีบานเกล็ดและบานเปิดเป็นไม้ ▪ ประตูเดิมเป็นบานเพี้ยมไม้ 8 บาน 			●		●
7. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารตึกแถว-โกดัง 2 ชั้น แบ่งเป็น 3 ช่วงเสา ส่วนมากช่วงกลางจะกว้างที่สุด ▪ หลังคามุงกระเบื้อง ▪ หน้าต่างบานไม้สี่เหลี่ยม ช่องแสงเป็นสามเหลี่ยมบ้าง โค้งบ้าง มีการตกแต่งลวดลายเหนือช่องหน้าต่าง ▪ ประตูชั้นล่างเดิมเป็นบานเพี้ยมไม้ 			●		

ที่มา : โครงการวางผังเฉพาะแห่งในเขตพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2544

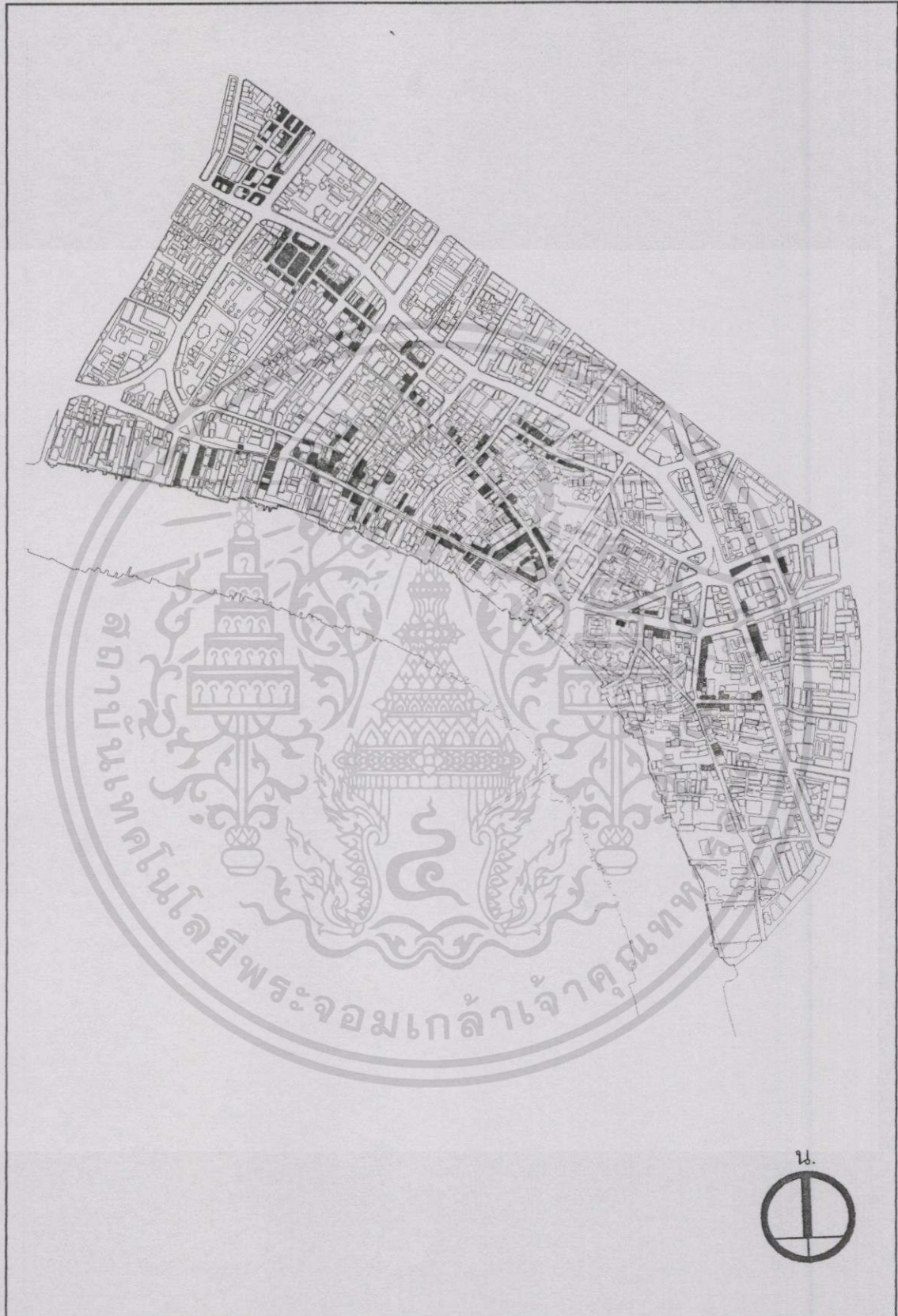
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.9 (ต่อ)

รูปแบบสถาปัตยกรรม	คำอธิบาย	ย่านพื้นที่ศึกษา				
		ย่านค่าเครื่องเหล็ก	ย่านค่าผ้า	ย่านค่าของชำร่วย	ย่านทรงวาด	ย่านค่าที่ซัดกับ ซัดก้าหนด
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารตึกแถว 3 ชั้น ▪ มีการตกแต่งบริเวณคูหาหัวมุมด้วยหน้าจั่วปูนปั้น บางแห่งประดับหัวเสาด้วยรูปปั้นหรือรูปถ้วยรางวัล (Trophy) และมีชื่ออาคารหรือชื่อร้านประดับอยู่บริเวณหน้าจั่ว ▪ หน้าต่างแบ่งเป็น 3 ช่อง บานไม้เหลี่ยม ส่วนใหญ่มีประตูอยู่ตรงกลาง มีระเบียงซึ่งมีราวลูกกรง ระเบียงเป็นปูนปั้นลวดลายต่างๆ 				●	●
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารแถว 3-4 ชั้น ของหน้าต่างแบ่งเป็น 2-3 ช่อง หรือช่องเดียวก็มี บานไม้เหลี่ยม ตันในเป็นบานกระทุ้ง ไม่มีระเบียง ▪ หลังคาเป็นหลังคาแบน มีแผงบังสายตา (Parapet) ก่ออิฐตีปูน มีการตกแต่งลวดลายปูนปั้น 	●			●	●

ที่มา : โครงการวางผังเฉพาะแห่งในเขตพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2544

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.2 แสดงตำแหน่งของอาคารทางประวัติศาสตร์ภายในพื้นที่ศึกษา มาตรฐาน 1: 12,500

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการเรียนเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3.2 ความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์

ความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในการศึกษาฉบับนี้จะมีขอบเขตเฉพาะรูปด้านหน้าของอาคารแต่เพียงเท่านั้น ซึ่งมีเกณฑ์ในการพิจารณาจากองค์ประกอบในรูปด้านหน้าของอาคาร โดยอาคารที่ยังคงมีความสมบูรณ์ของหลักฐานทางประวัติศาสตร์ในระดับมากจะพิจารณาจากรูปด้านหน้าอาคารที่มีลวดลายประกอบอาคารที่สมบูรณ์หรือเสียหายไม่มาก มีหน้าต่างหรือประตูไม้แบบดั้งเดิม มีวัสดุผนังหลังคาแบบดั้งเดิม ส่วนอาคารที่ยังคงมีความสมบูรณ์ของหลักฐานทางประวัติศาสตร์ในระดับปานกลางจะพิจารณาจากรูปด้านหน้าของอาคารที่มีลวดลายประกอบอาคารอยู่เพียงเล็กน้อย มีหน้าต่างหรือประตูไม้หรือมีการดัดแปลง ต่อเติม มีวัสดุผนังหลังคาแบบสมัยใหม่ และอาคารที่ยังคงมีความสมบูรณ์ของหลักฐานทางประวัติศาสตร์ในระดับน้อยจะพิจารณาจากรูปด้านหน้าอาคารที่มีเฉพาะทรงภายนอกที่สื่อถึงอาคารทางประวัติศาสตร์แต่ในรายละเอียดต่างๆเป็นวัสดุ และรูปแบบสมัยใหม่

ซึ่งจากการสำรวจพื้นที่ พบว่าอาคารที่ยังคงมีความสมบูรณ์ของหลักฐานทางประวัติศาสตร์ในระดับมาก (ร้อยละ 29.7 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) จะกระจายตัวอยู่บริเวณย่านทรงวาด และย่านค้าผ้า เป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 37.3 และ 30.1 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีความสมบูรณ์ในระดับที่มาก)

ส่วนอาคารที่ยังคงหลงเหลือลักษณะทางประวัติศาสตร์อยู่ในระดับปานกลาง จะพบเป็นสัดส่วนที่มากที่สุด (ร้อยละ 41.5 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) โดยจะพบเห็นได้ในบริเวณย่านค้าผ้าเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 34.9 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีความสมบูรณ์ในระดับที่ปานกลาง) ส่วนที่เหลือจะกระจายตัวอยู่ทั่วไปตามย่านต่างๆ

สำหรับอาคารที่มีความสมบูรณ์ของหลักฐานทางประวัติศาสตร์อยู่ในระดับที่น้อย จะพบเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันกับระดับที่สมบูรณ์มาก (ร้อยละ 28.7 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) ซึ่งจะพบมากในย่านค้าเครื่องเหล็กส่วนใหญ่ (ร้อยละ 34.9 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีความสมบูรณ์ในระดับที่น้อย)

จากการสำรวจพื้นที่อาจตั้งข้อสังเกตได้ว่า การหลงเหลือหลักฐานทางประวัติศาสตร์ของอาคารเฉพาะในแต่ละย่านจะมีสัดส่วนที่แตกต่างกันออกไป เช่น ย่านทรงวาดจะพบอาคารที่มีความสมบูรณ์ของอาคารในระดับที่มากอยู่เป็นส่วนใหญ่เมื่อเทียบสัดส่วนกับอาคารเก่าที่เหลืออยู่ในย่านเดียวกัน (ร้อยละ 45.6 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านทรงวาด) ส่วนย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด ย่านค้าผ้า ย่านลำเพ็ง เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนของอาคารในย่านเดียวกันพบว่า จะมีอาคารที่มีความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์อยู่ในระดับปานกลางเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 51.8, 54.8 และ 46.0 ของอาคารในแต่ละย่านดังกล่าวตามลำดับ) อาจมีมูลเหตุเนื่องมาจากลักษณะดั้งเดิมของอาคารมีรายละเอียดของลักษณะทางสถาปัตยกรรมไม่มากนัก ประกอบเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กับการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะของอาคารเกิดขึ้น ซึ่งน่าจะเป็นมูลเหตุเดียวกันกับย่านที่มีรายละเอียดของอาคารทางประวัติศาสตร์เหลืออยู่ในระดับที่น้อย

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ของสภาพอาคารกับความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ พบว่าอาคารที่มีความสมบูรณ์ของรูปแบบทางประวัติศาสตร์ที่มาก ปานกลางและน้อย ส่วนใหญ่จะอยู่ในสภาพอาคารระดับปานกลาง แต่จะมีข้อสังเกตในบางย่าน เช่น ย่านการค้าปลีกส่งเครื่องเหล็กที่มีอาคารที่มีความสมบูรณ์ของรูปแบบทางประวัติศาสตร์ในระดับที่มากอยู่เป็นจำนวนที่น้อยนั้น ส่วนใหญ่จะมีสภาพทรุดโทรมอีกด้วย (ร้อยละ 83.3 ของอาคารที่มีความสมบูรณ์ของรูปแบบทางประวัติศาสตร์ในระดับที่มาก เฉพาะในย่านการค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก) ซึ่งชี้ให้เห็นว่าสถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านการค้าปลีกส่งเครื่องเหล็กควรได้รับการใส่ใจเป็นอย่างยิ่ง

และเมื่อแยกพิจารณาเฉพาะอาคารที่มีความสมบูรณ์ของรูปแบบทางประวัติศาสตร์ในระดับที่มาก พบว่าอาคารในกลุ่มดังกล่าวที่ยังคงอยู่ในสภาพดีที่มีจำนวนไม่มากนัก (ร้อยละ 4.6 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา) ส่วนใหญ่จะพบได้ในย่านทรงวาด (ร้อยละ 68.8 ของอาคารที่มีความสมบูรณ์ของรูปแบบทางประวัติศาสตร์อยู่ในระดับที่มากและมีสภาพอาคารดี) แต่ในขณะเดียวกันก็พบว่าในย่านทรงวาดอีกเช่นกันที่สามารถพบอาคารที่มีความสมบูรณ์ของรูปแบบทางประวัติศาสตร์มากและอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรมอยู่เป็นสัดส่วนที่มากเช่นกัน เมื่อเทียบกับอาคารในกลุ่มดังกล่าว (ร้อยละ 68.8 ของอาคารที่มีความสมบูรณ์ของรูปแบบทางประวัติศาสตร์อยู่ในระดับที่มากและมีสภาพอาคารทรุดโทรม) ซึ่งแสดงให้เห็นว่า อาคารในย่านทรงวาดจะมีความแตกต่างของลักษณะอาคารที่สูงมาก เมื่อพิจารณาด้วยปัจจัยเกี่ยวกับสภาพอาคารและความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์

ตารางที่ 5.10 แสดงความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์

ย่านการค้า	ความสมบูรณ์ของรูปแบบทางประวัติศาสตร์			รวม
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
1.ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	18 (13.5) [8.6]	36 (27.1) [12.3]	79 (59.4) [39.1]	133 [18.9]
2.ย่านค้าส่งผ้า	63 (32.0) [30.1]	102 (51.8) [34.9]	32 (16.2) [15.8]	197 [28.0]
3.ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วย และเครื่องหนัง	21 (24.1) [10.1]	40 (46.0) [13.7]	26 (29.9) [12.9]	87 [12.4]
4.ย่านค้าส่งทองวาด	78 (45.6) [37.3]	51 (29.8) [17.5]	42 (24.6) [20.8]	171 [24.3]
5.ย่านค้าที่ซัดกับซอกกำหนด	29 (25.2) [13.9]	63 (54.8) [21.6]	23 (20.0) [11.4]	115 [16.4]
รวม	209 (29.7)	292 (41.5)	202 (28.7)	703 [100.0]

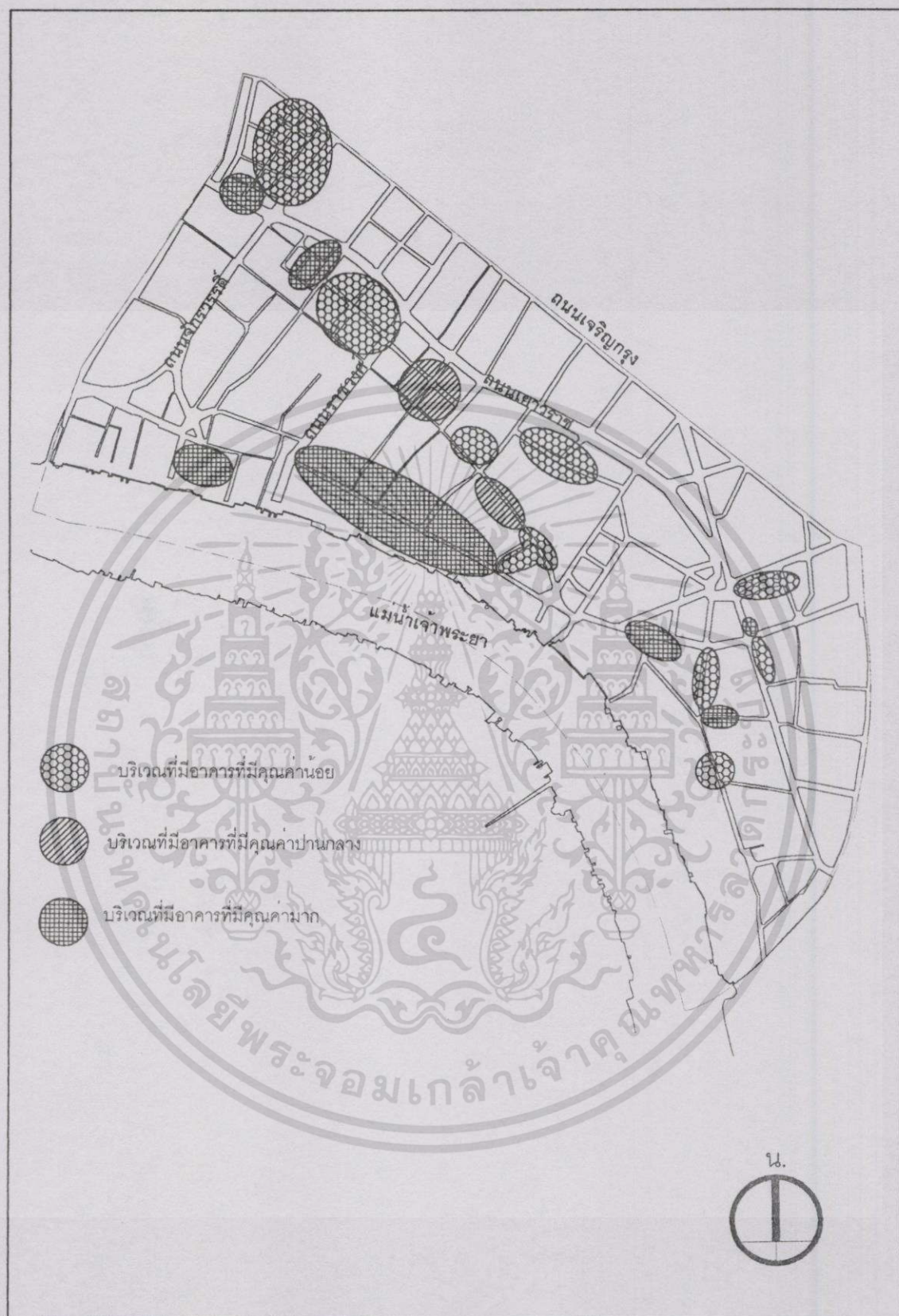
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม พ.ศ.2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.11 แสดงความสัมพันธ์ของสภาพอาคารกับความสมบูรณ์ของหลักฐานทางประวัติศาสตร์

สภาพอาคาร ย่านการค้า	ความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์									รวม
	สมบูรณ์มาก			สมบูรณ์ปานกลาง			สมบูรณ์น้อย			
	ดี	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ดี	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ดี	ปานกลาง	ทรุดโทรม	
1.ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	-	3 (2.3) [2.1]	15 (11.3) [41.7]	1 (0.8) [6.7]	28 (21.1) [10.6]	7 (5.3) [58.3]	5 (3.8) [45.5]	67 (50.4) [39.6]	7 (5.3) [31.8]	133 [18.9]
2.ย่านค้าส่งผ้า	5 (2.5) [15.6]	56 (28.4) [39.7]	2 (1.0) [5.6]	2 (1.0) [13.3]	98 (49.7) [37.0]	2 (1.0) [16.7]	2 (1.0) [18.2]	26 (13.2) [15.4]	4 (2.0) [18.2]	197 [28.0]
3.ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วย และเครื่องหนัง	5 (5.7) [15.6]	15 (17.2) [10.6]	1 (1.0) [2.8]	- (0.0) [0.0]	39 (44.8) [14.7]	1 (1.0) [8.3]	- (0.0) [0.0]	20 (22.98) [11.8]	6 (6.9) [27.3]	87 [12.4]
4.ย่านค้าส่งทองวาด	22 (12.9) [68.8]	38 (22.2) [27.0]	18 (10.5) [50.0]	10 (5.9) [66.7]	39 (22.8) [14.7]	2 (1.2) [16.7]	4 (2.3) [36.0]	34 (19.9) [20.1]	4 (2.3) [18.2]	171 [24.3]
5.ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	-	29 (25.2) [20.6]	- (0.0) [0.0]	2 (1.7) [13.3]	61 (53.0) [23.0]	- (0.0) [0.0]	- (0.0) [0.0]	22 (19.1) [13.0]	1 (0.9) [4.5]	115 [16.4]
รวม	32 (4.6)	141 (20.1)	36 (5.1)	15 (2.1)	265 (37.7)	12 (1.7)	11 (1.6)	169 (24.0)	22 (3.1)	703 [100.0]

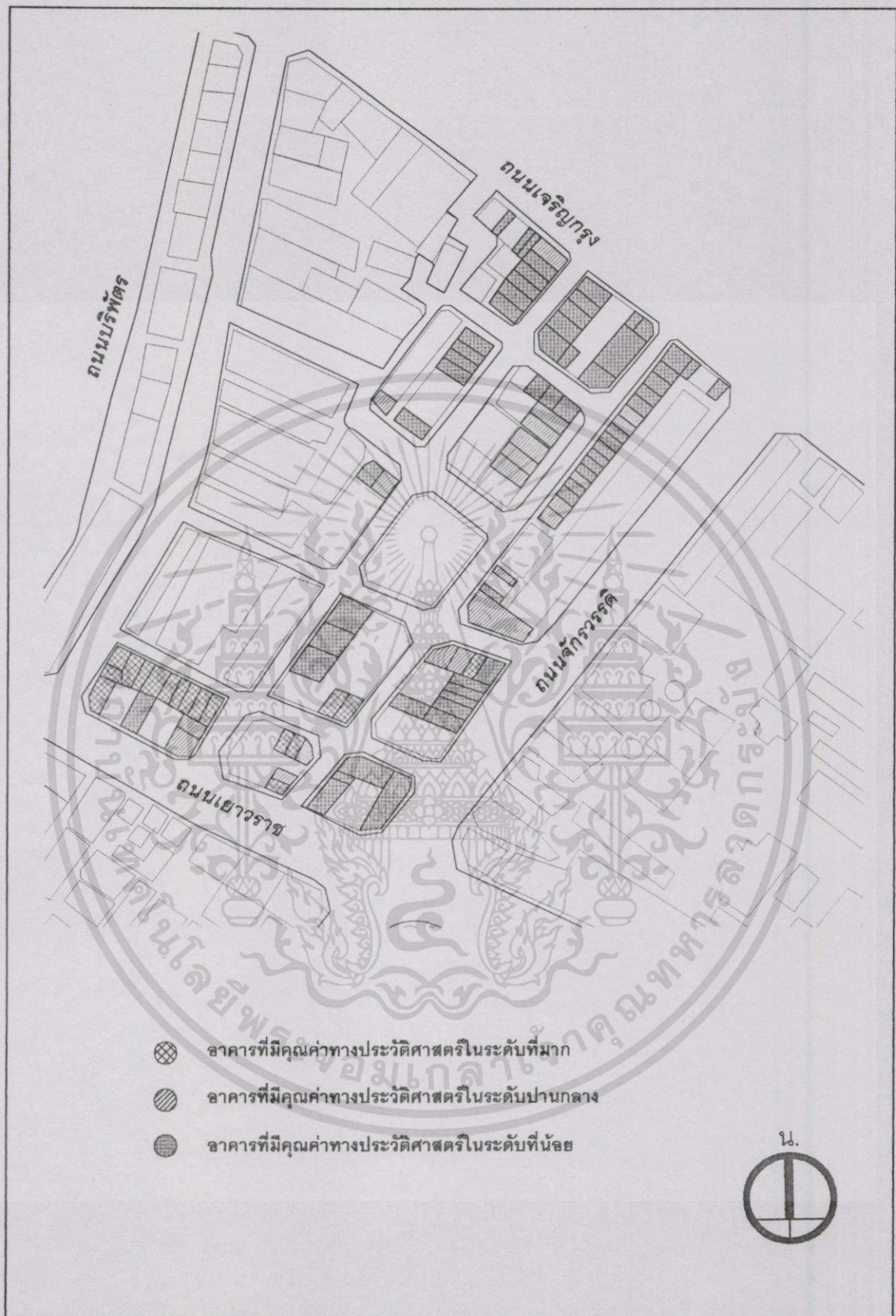
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม พ.ศ. 2543



ภาพที่ 5.3 ก. แสดงคุณค่าของอาคารภายในพื้นที่ศึกษา มาตรฐาน 1 : 12,500

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

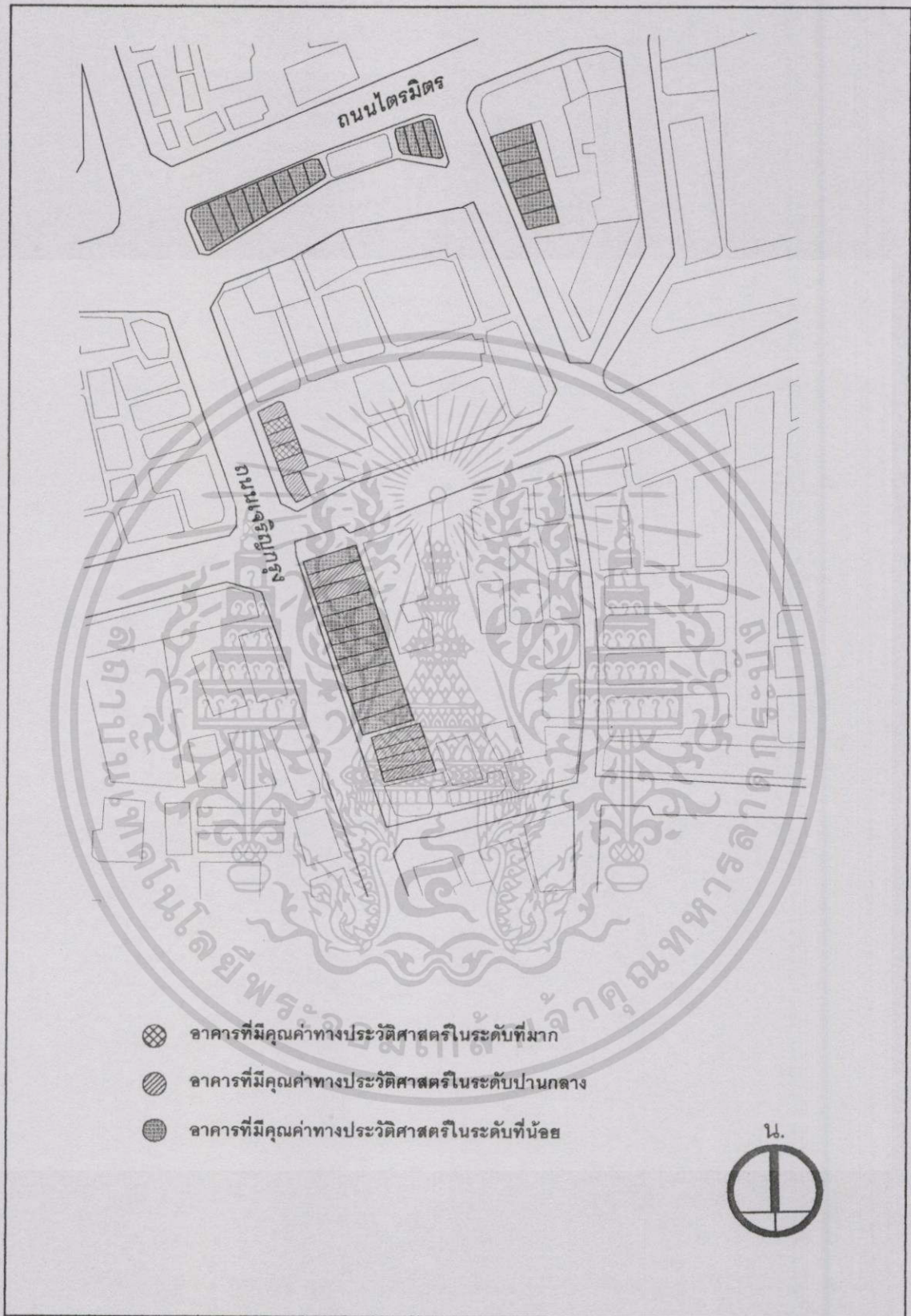


ภาพที่ 5.3 ข. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้าเครื่องเหล็ก บริเวณเวียงนครเกษม

มาตราส่วน 1 : 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.3 ค. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้าเครื่องเหล็ก บริเวณวงเวียนไอเดียน

มาตราส่วน 1 : 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.3 ง. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้ำฟ้า บริเวณลำเพ็ญ มาตรฐาน 1 : 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

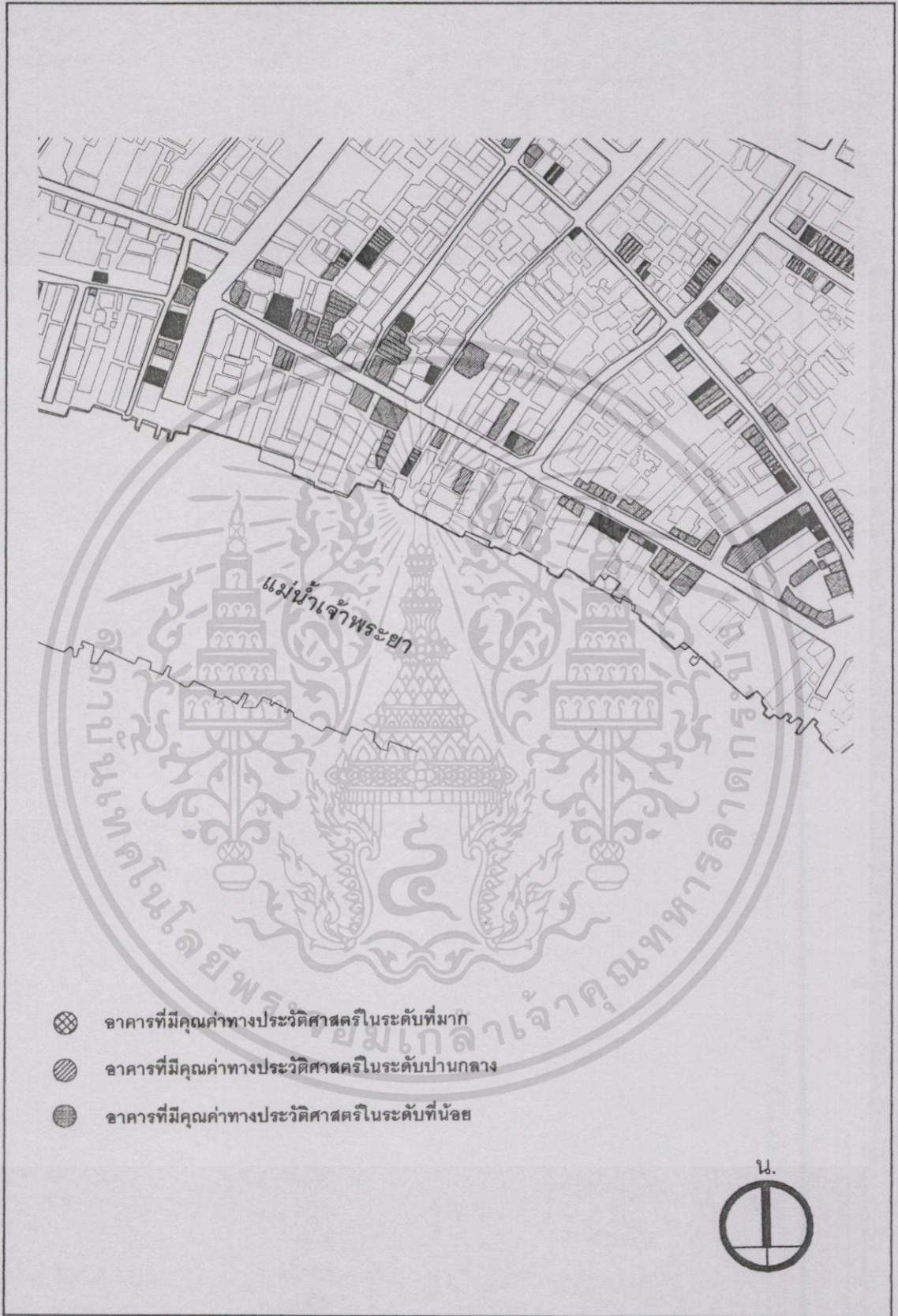
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.3 จ. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง บริเวณลำเพ็ง

มาตราส่วน 1 : 2,500

เอกสารนี้มา: ภาครสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543 เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

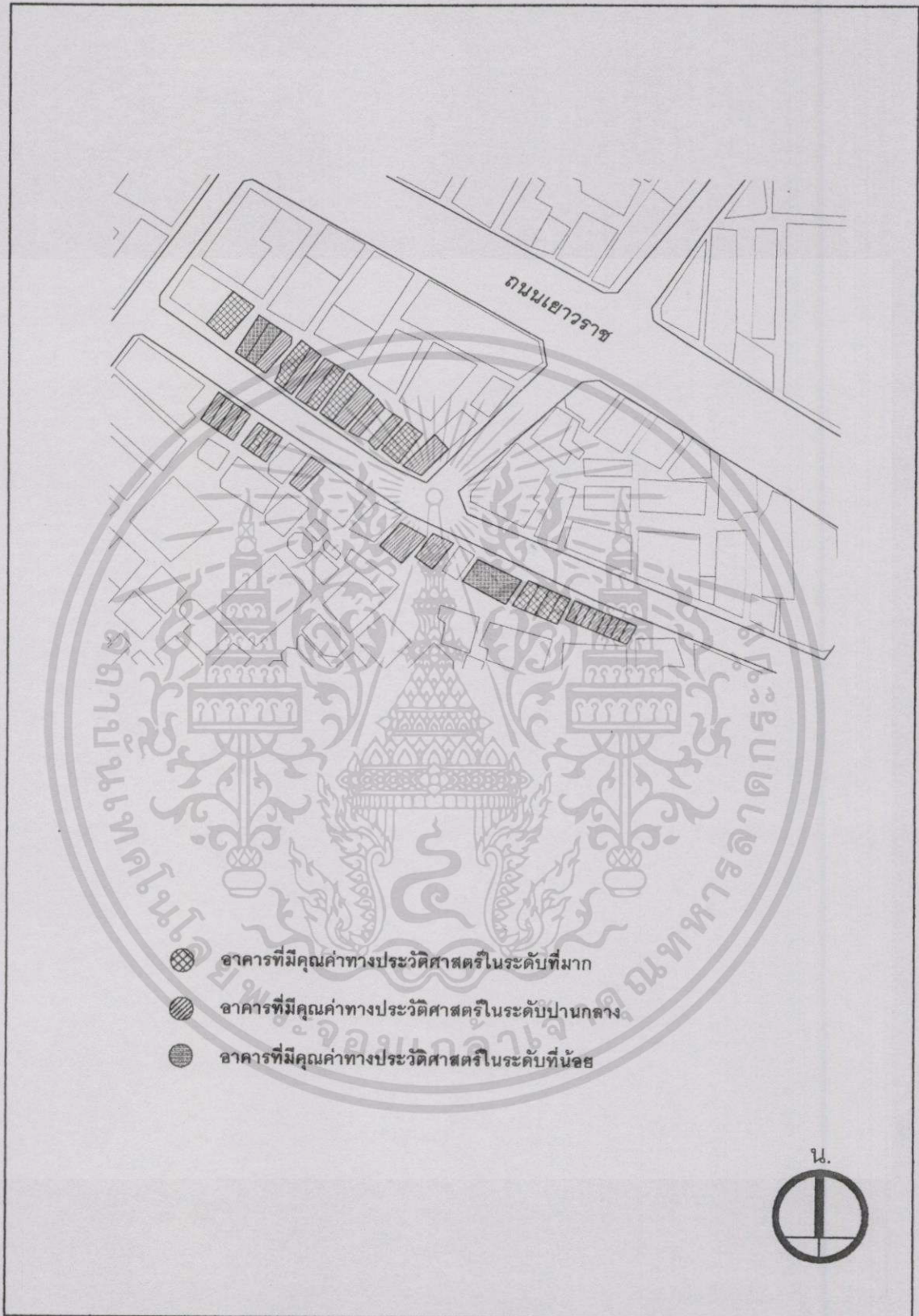


ภาพที่ 5.3 จ. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้าบริเวณถนนทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา

มาตราส่วน 1: 5,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

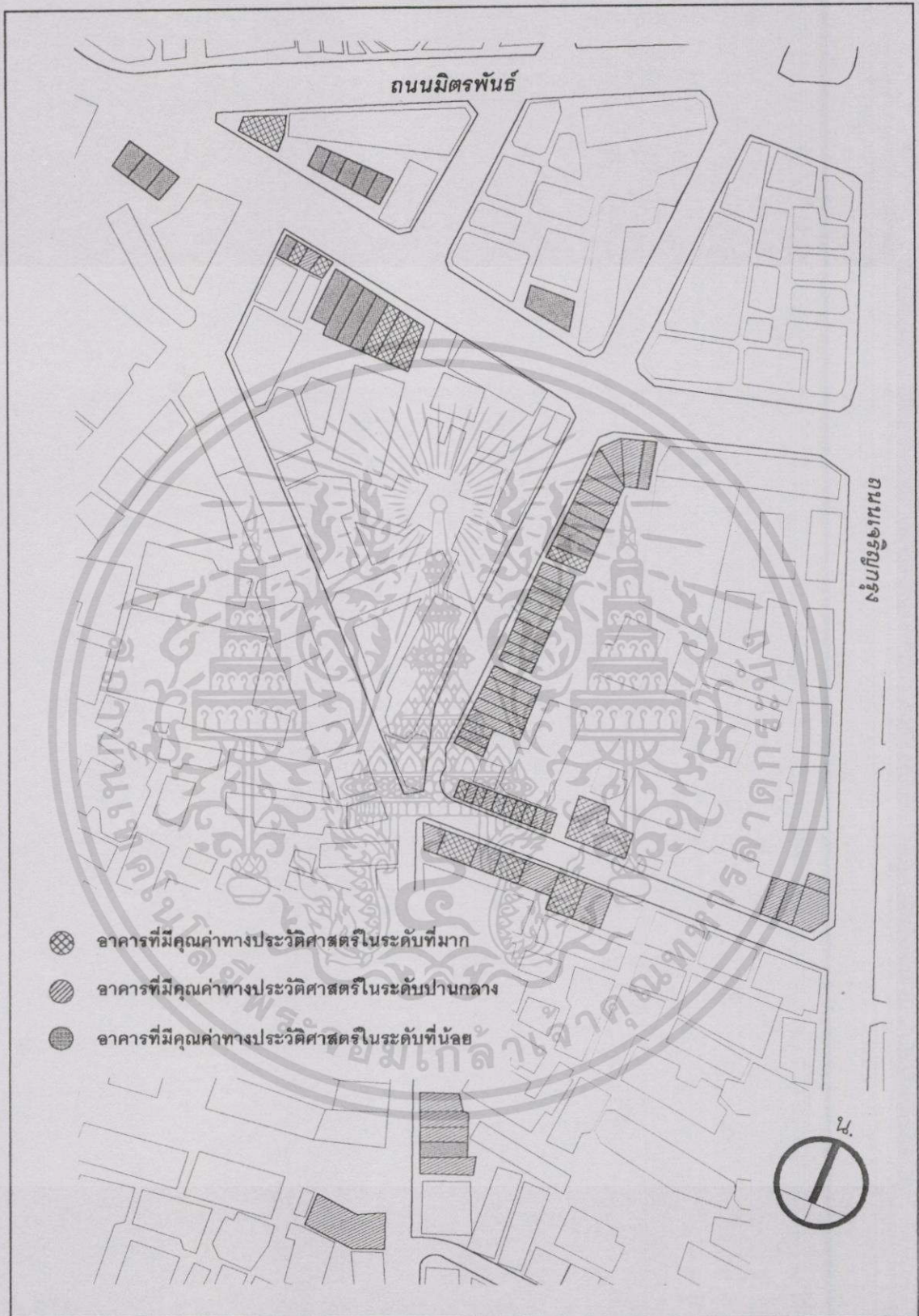


ภาพที่ 5.3 ข. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้ำที่ขีดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่

บริเวณถนนพาดสาย มาตรฐาน 1 : 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.3 ช. แสดงคุณค่าของอาคารภายในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่
บริเวณเชียงใหม่ มาตรฐาน 1: 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3.3 คุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์

จากการสอบถาม พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะเห็นด้วยกับการอนุรักษ์อาคารสำคัญทางประวัติศาสตร์ โดยมีความคิดเห็นว่า ควรอนุรักษ์ไว้บางบริเวณที่สำคัญๆ (ร้อยละ 41.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) อันได้แก่ บริเวณแยวราช ซอยเลื่อนฤทธิ์ บริเวณถนนทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นส่วนใหญ่ และมีความคิดเห็นว่าควรอนุรักษ์ไว้ทั้งหมดเป็นสัดส่วนที่รองลงมา (ร้อยละ 38.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) โดยผู้ที่เห็นว่าควรอนุรักษ์อาคารเหล่านั้นจะให้เหตุผลในการอนุรักษ์ส่วนใหญ่ว่า เป็นอาคารที่มีความเก่าแก่ (ร้อยละ 54.2 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ส่วนเหตุผลอื่นๆที่รองลงมาได้แก่ เหตุผลที่ว่า เป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์ให้คนรุ่นหลังได้ศึกษา (ร้อยละ 38.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) เป็นอาคารที่มีความเป็นเฉพาะตัวไม่เหมือนที่อื่น (ร้อยละ 31.1 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) และเป็นอาคารที่มีความสวยงาม (ร้อยละ 19.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ซึ่งชี้ให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะมองประเด็นของอาคารทางประวัติศาสตร์ เป็นสิ่งที่ยังบอกถึงความเก่าแก่ของพื้นที่ และเป็นสิ่งที่สืบทอดเรื่องราวให้คนรุ่นหลังได้ทราบถึงความเป็นมาของพื้นที่เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ยังพบว่าจะมีกลุ่มตัวอย่างบางส่วนที่เห็นว่า ไม่ควรอนุรักษ์ (ร้อยละ 20.1 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ซึ่งจากการสอบถามพบว่า กลุ่มตัวอย่างกลุ่มนี้ต้องการข้อมูลเกี่ยวกับการอนุรักษ์เพิ่มเติมว่ามีแนวทางหรือมาตรการอย่างไรบ้างเมื่อมีการอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่

ตารางที่ 5.12 แสดงความคิดเห็นต่อบริเวณที่ควรอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์

บริเวณที่ควรอนุรักษ์	จำนวนคน	ร้อยละ
1.อนุรักษ์ทั้งหมด	68	38.0
2.บางบริเวณ	75	41.9
3.ไม่ควรอนุรักษ์	36	20.1
รวม	179	100.0

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

ตารางที่ 5.13 แสดงความคิดเห็นต่อสาเหตุที่ควรอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์

สาเหตุของการอนุรักษ์	ใช่	ไม่ใช่	ไม่ตอบ	รวม
1.เป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์	38.0	49.7	12.3	100.0
2.มีความสวยงาม	19.0	68.7	12.3	100.0
3.เป็นอาคารที่เก่าแก่	54.2	33.5	12.3	100.0
4.เป็นอาคารที่ลักษณะเฉพาะตัว	31.3	56.4	12.3	100.0

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3.4 ความภาคภูมิใจในความเป็นเจ้าของอาคาร

จากข้อมูลจากการสอบถามกลุ่มตัวอย่าง พบว่าโดยส่วนใหญ่ประชากรจะแสดงความคิดเห็นว่า มีความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ (ร้อยละ 63.1 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) แต่เมื่อแยกพิจารณาเฉพาะย่านพบว่าในย่านค้าของชำร่วยจะมีสัดส่วนของผู้ที่ตอบว่า ภาคภูมิใจ กับเฉยๆ ในสัดส่วนที่เท่ากัน (ร้อยละ 50.0 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านดังกล่าว) และจากการสอบถามพบว่าประชากรในกลุ่มดังกล่าวจะให้ความสำคัญกับกิจกรรมการค้าขายมากกว่าที่จะใส่ใจกับสภาวะทางประวัติศาสตร์ อีกทั้งกิจกรรมในย่านดังกล่าวจะมีความคับคั่งอยู่ตลอดวัน ทำให้กลุ่มผู้ประกอบการต้องวุ่นวายกับกิจกรรมของตนเองเกือบทั้งวัน ซึ่งชี้ให้เห็นว่า กลุ่มประชากรในพื้นที่ดังกล่าวจะมีความปรารถนาที่จะอยู่ในย่านกลางเมืองเป็นเหตุผลมากกว่าการอยู่อาศัยเนื่องจากความภาคภูมิใจในอาคารทางประวัติศาสตร์ ตามที่ Ashworth และ Tunbridge (1990: 115) ดังที่กล่าวไว้ในบทที่ 2 (หน้า) สำหรับในกลุ่มที่ตอบว่า ไม่ภาคภูมิใจเลย จะพบเป็นสัดส่วนที่น้อยมาก (ร้อยละ 1.7 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด)

ตารางที่ 5.14 แสดงความคิดเห็นต่อความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยในอาคารทางประวัติศาสตร์

ย่านพื้นที่ศึกษา	ความคิดเห็นต่อความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยในอาคารทางประวัติศาสตร์				รวม
	ภาคภูมิใจ	เฉยๆ	ไม่ภาคภูมิใจ	ไม่ตอบ	
1. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	21 (70.0)	8 (26.7)	1 (3.3)	-	30 (100.0)
2. ย่านค้าส่งผ้า	32 (65.3)	17 (34.7)	-	-	49 (100.0)
3. ย่านค้าส่งทองวาด	28 (63.6)	16 (36.4)	-	-	44 (100.0)
4. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	21 (61.8)	10 (29.4)	2 (5.9)	1 (2.9)	34 (100.0)
5. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง	11 (50.0)	11 (50.0)	-	-	22 (100.0)
รวม	113 (63.1)	62 (34.6)	3 (1.7)	1 (0.6)	179 (100.0)

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และเมื่อนำข้อมูลไปทดสอบความเป็นอิสระของตัวแปร พบว่าสถานะภาพของผู้ตอบแบบทดสอบจะมีความสัมพันธ์กับความภาคภูมิใจในความเป็นเจ้าของอาคารทางประวัติศาสตร์ ($X^2 = 7.883$, ค่าระดับนัยสำคัญ = 0.05) ซึ่งจากการวิเคราะห์ดังกล่าวทำให้เราทราบว่า คนในครอบครัวจะตอบว่า ภาคภูมิใจเป็นสัดส่วนที่สูงกว่า (ร้อยละ 69.2 ของกลุ่มตัวอย่างที่มีสถานะภาพเป็นคนในครอบครัว) และตอบว่า ไม่ภาคภูมิใจ เป็นสัดส่วนที่น้อยกว่า (ร้อยละ 30.8 ของกลุ่มตัวอย่างที่มีสถานะภาพเป็นคนในครอบครัว) ส่วนคนที่มีสถานะภาพเป็นคนนอกครอบครัว จะตอบว่า ไม่ภาคภูมิใจ เป็นสัดส่วนที่มากกว่า (ร้อยละ 54.8 ของกลุ่มตัวอย่างที่มีสถานะภาพเป็นคนนอกครอบครัว) แต่เป็นที่น่าสังเกตว่ามีผู้ที่ตอบว่า ภาคภูมิใจในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 45.2 ของกลุ่มตัวอย่างที่มีสถานะภาพเป็นคนนอกครอบครัว) ซึ่งอาจสรุปเบื้องต้นได้ว่า ประชากรโดยรวมจะตอบว่าภาคภูมิใจซึ่งในกลุ่มประชากรที่มีความสัมพันธ์กับผู้ประกอบกิจกรรมในอาคารมากกว่า จะมีระดับความภาคภูมิใจที่มากขึ้น

ตารางที่ 5.15 แสดงความสัมพันธ์ของความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยในอาคารทางประวัติศาสตร์ กับสถานะภาพในครอบครัว

สถานะภาพทางครอบครัว ของกลุ่มตัวอย่าง	ความคิดเห็นต่อความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยในอาคารทางประวัติศาสตร์		รวม
	ภาคภูมิใจ	ไม่ภาคภูมิใจ	
คนในครอบครัว	92 (69.2) [82.9]	41 (30.8) [64.1]	133 [76.0]
คนนอกครอบครัว	19 (45.2) [17.1]	23 (54.8) [35.9]	42 [24.0]
รวม	111 (63.4)	64 (36.6)	175 [100.0]

$$X^2 = 7.883$$

$$df. = 1$$

$$sig. = 0.05$$

Minimum Expected Count = 15.36

Missing Value = 4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากนี้ยังพบว่า ทัศนคติการครอบครองจะมีความสัมพันธ์กับความภาคภูมิใจในความเป็นเจ้าของอาคาร ($X^2 = 9.799$, ค่าระดับนัยสำคัญ = 0.007) ซึ่งสังเกตได้ว่า กลุ่มที่เป็นเจ้าของอาคารเองจะมีสัดส่วนของผู้ที่ตอบว่า ภาคภูมิใจเป็นสัดส่วนที่มากกว่า กลุ่มที่มีหน่วยงานต่างๆ และเอกชนรายย่อยเป็นเจ้าของทัศนคติอาคาร (ร้อยละ 76.7, 63.3 และ 43.3 ของกลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะแต่ละกลุ่มทัศนคติตามลำดับ) นอกจากนี้ยังพบว่า ในกลุ่มที่มีเอกชนเป็นเจ้าของทัศนคติจะมีผู้ที่ตอบว่า ไม่ภาคภูมิใจ เป็นสัดส่วนที่มากกว่าผู้ที่ตอบว่า ภาคภูมิใจ อยู่เพียงเล็กน้อย (ร้อยละ 56.7 และ 43.3 ของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในอาคารที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนรายย่อย) ซึ่งอาจสร้างสมมติฐานต่อเนื่องได้ว่า แม้ว่าประชากรจะมีแนวโน้มที่จะตอบว่า ภาคภูมิใจเป็นส่วนใหญ่ แต่ในกลุ่มที่มีความชัดเจนเกี่ยวกับทัศนคติการครอบครองจะมีระดับความภาคภูมิใจที่สูงขึ้นด้วย

ตารางที่ 5.16 แสดงความสัมพันธ์ของความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยในอาคารทางประวัติศาสตร์ กับสถานะภาพในครอบครัว

กรรมสิทธิ์การครอบครอง	ความคิดเห็นต่อความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยในอาคารทางประวัติศาสตร์		รวม
	ภาคภูมิใจ	ไม่ภาคภูมิใจ	
เป็นเจ้าของเอง	46 (76.7) [42.2]	14 (23.3) [23.3]	60 [33.5]
เช่าจากหน่วยงานต่างๆ	50 (63.3) [45.9]	29 (36.7) [48.3]	79 [46.7]
เช่าจากเอกชนรายย่อย	13 (43.3) [11.9]	17 (56.7) [28.3]	30 [17.8]
รวม	109 (64.5)	60 (35.5)	169 [100.0]

$X^2 = 9.799$

df. = 2

sig. = 0.007

Minimum Expected Count = 10.65

Missing Value = 10

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากนี้ยังมีประเด็นที่น่าสนใจเกี่ยวกับ ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารจะมีความสัมพันธ์กับระดับความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ ($\chi^2 = 11.866$, ค่าระดับนัยสำคัญ = 0.003) โดยจะพบว่ากลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัย 41 ปีขึ้นไป จะมีระดับความภาคภูมิใจเป็นสัดส่วนที่สูง และจะค่อยๆลดลงมาตามเวลาที่อาศัย 21-40 ปี และน้อยกว่า 20 ปี ตามลำดับ (ร้อยละ 77.8, 75.9 และ 51.6 ของกลุ่มประชากรในแต่ละช่วงเวลาในการอยู่อาศัยตามลำดับ) ซึ่งอาจสร้างสมมุติฐานต่อเนื่องได้ว่า ระยะเวลาในการอยู่อาศัยและระยะเวลาในการประกอบกิจการ ยิ่งนานมากขึ้นระดับความภาคภูมิใจจะมีสูงขึ้นด้วย

ตารางที่ 5.17 แสดงความสัมพันธ์ของความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยในอาคารทางประวัติศาสตร์ กับระยะเวลาในการอยู่อาศัย

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย	ความคิดเห็นต่อความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยในอาคารทางประวัติศาสตร์		รวม
	ภาคภูมิใจ	ไม่ภาคภูมิใจ	
น้อยกว่า 20 ปี	48 (51.6) [42.5]	45 (48.4) [69.2]	93 [52.0]
21 – 40 ปี	44 (75.9) [38.9]	14 (24.1) [21.5]	58 [32.4]
41 ปีขึ้นไป	21 (77.8) [18.6]	6 (22.2) [9.2]	27 [14.5]
รวม	113 (63.5)	65 (36.5)	178 [100.0]

$\chi^2 = 11.866$

df. = 2

sig. = 0.003

Minimum Expected Count = 9.86

Missing Value = 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับการศึกษาค้างนี้ ยังพบประเด็นที่น่าสนใจเกี่ยวกับอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม กับความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ โดยเมื่อตรวจสอบความสัมพันธ์จะพบว่า มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน ($X^2 = 9.965$, ค่าระดับนัยสำคัญ = 0.019) โดยจะพบว่าในกลุ่มประชากรที่มีอายุอยู่ในช่วง 61-80 ปี, 41-60 ปี และ น้อยกว่า 20 ปี จะเป็นกลุ่มที่มีความภาคภูมิใจเป็นสัดส่วนที่สูงมาก (ร้อยละ 78.6, 72.7 และ 72.7 ของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละช่วงอายุตามลำดับ) แต่สำหรับในกลุ่มประชากรที่มีอายุ 21-40 ปี จะมีสัดส่วนของความภาคภูมิใจที่ลดลงจนใกล้เคียงกับระดับความไม่ภาคภูมิใจ (ร้อยละ 50.7 กับ 49.3 ของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละช่วงอายุ) ซึ่งอาจจะตั้งสมมุติฐานต่อเนืองได้ว่า ประชากรในกลุ่มดังกล่าวอาจมีภาระในเรื่องอื่น ๆ มากขึ้นจนทำให้ความสนใจในเรื่องดังกล่าวลดน้อยลง

ตารางที่ 5.18 แสดงความสัมพันธ์ของความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยในอาคารทางประวัติศาสตร์ กับ อายุของกลุ่มตัวอย่าง

อายุของกลุ่มตัวอย่าง	ความคิดเห็นต่อความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยในอาคารทางประวัติศาสตร์		รวม
	ภาคภูมิใจ	ไม่ภาคภูมิใจ	
น้อยกว่า 20 ปี	8 (72.7) [7.1]	3 (27.3) [4.7]	11 [6.2]
21 – 40 ปี	38 (50.7) [33.6]	37 (49.3) [57.8]	75 [42.4]
41 – 60 ปี	56 (72.7) [49.6]	21 (27.3) [32.8]	77 [43.5]
มากกว่า 60 ปี	11 (78.6) [9.7]	3 (21.4) [4.7]	14 [7.9]
รวม	113 (63.5)	64 (36.2)	178 [100.0]

$X^2 = 9.965$

df. = 3

sig. = 0.019

Minimum Expected Count = 3.98

Missing Value = 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3.5 ข้อสรุปเบื้องต้นเกี่ยวกับสถานการณ์ทางคุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์

จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ทางคุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษา พบว่าในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด (บริเวณเชียงใหม่และถนนพาดสาย) และย่านการค้าเครื่องเหล็ก (บริเวณเวียงนครเขมมและวงเวียนโอบเดียน) จะมีความหลากหลายของรูปแบบของอาคารทางประวัติศาสตร์มากที่สุด(พบรูปแบบของอาคาร 5 รูปแบบ) เมื่อพิจารณาจากการแบ่งรูปแบบอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่เขตลัมพินวงค์ของ ยงธนีสร์ พิมลเสถียร (2543) และในย่านการค้าอื่นๆ จะมีความหลากหลายของรูปแบบอาคารที่ลดลง เช่น ย่านทรงวาด (พบรูปแบบของอาคาร 3 รูปแบบ) ย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง (พบรูปแบบของอาคาร 3 รูปแบบ) และย่านค้าส่งผ้า (พบรูปแบบของอาคาร 2 รูปแบบ) ตามลำดับ

ซึ่งเมื่อพิจารณาต่อเนื่องเกี่ยวกับคุณค่าของอาคารโดยให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารเป็นผู้ประเมิน กับความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ที่ผู้สำรวจเป็นผู้ประเมิน พบว่าการมองภาพของคุณค่าของอาคารจากการประเมินทั้ง 2 วิธีจะได้ผลที่ใกล้เคียงกัน คือ ในย่านทรงวาด บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และบริเวณย่านค้าผ้าโดยเฉพาะในซอยเลื่อนฤทธิ์ จะถูกประเมินว่าเป็นบริเวณที่มีอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีความสมบูรณ์และมีคุณค่าสูงที่สุด

นอกจากนี้ยังพบข้อสังเกตในการศึกษาข้อมูลเรื่องความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์กับสภาพอาคาร พบว่าในย่านค้าเครื่องเหล็กที่มีอาคารที่มีระดับความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในระดับที่มากอยู่เพียงเล็กน้อยนั้นกลับมีสภาพที่ทรุดโทรมเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งชี้ให้เห็นว่าอาคารในบริเวณดังกล่าวควรได้รับการใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์และรักษาอาคารมากขึ้น

และเมื่อพิจารณาเกี่ยวกับความภาคภูมิใจในการในการอยู่อาศัยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ พบว่าย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด กลับเป็นย่านที่มีระดับความภาคภูมิใจในสัดส่วนที่สูงที่สุด และมีย่านค้าผ้าและย่านทรงวาดที่มีระดับความภาคภูมิใจในระดับที่รองลงมา

จากการวิเคราะห์ในส่วนนี้ทำให้สามารถได้ข้อสรุปเบื้องต้นว่า ย่านทรงวาดและย่านค้าผ้าจะเป็นบริเวณที่ผู้คนให้ความสนใจในแง่มุมมองทางประวัติศาสตร์มากที่สุด เพราะว่าทั้งผู้สำรวจ ผู้ใช้สอยภายในที่พักอาศัยในอาคารภายในย่านดังกล่าวและผู้ใช้สอยอาคารที่ไม่ได้พักอาศัยในย่านดังกล่าว ต่างมีความคิดเห็นที่สอดคล้องกันเกี่ยวกับประเด็นดังกล่าว

5.4 สถานการณ์ของกิจกรรมการใช้สอย

ในการศึกษาเกี่ยวกับสถานการณ์ของกิจกรรมการใช้สอยจะแบ่งออกเป็น 2 ภาระใหญ่ๆ คือ สถานการณ์ของกิจกรรมการใช้สอยภายในอาคาร (ซึ่งจะมีประเด็นในการศึกษาคือ กิจกรรมภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ กิจกรรมที่แสดงออกถึงเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมและประเพณีภายในพื้นที่ สภาพปัญหาภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ และความคิดเห็นต่อกิจกรรมภายในอาคาร) และสถานการณ์กิจกรรมการใช้สอยภายในพื้นที่ (ซึ่งมีประเด็นในการศึกษาคือ สภาพปัญหาภายในย่านพื้นที่ศึกษา) อันจะนำไปสู่การหาข้อสรุปว่าในบริเวณควรดำเนินการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ต่อไป

5.4.1 สถานการณ์ของกิจกรรมการใช้สอยภายในอาคาร

5.4.1.1 กิจกรรมภายในอาคาร

กิจกรรมในอาคารทางประวัติศาสตร์โดยรวมของพื้นที่ศึกษาจะมีกิจกรรมการค้าส่งเป็นสัดส่วนที่สูง (ร้อยละ 45.2 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) ซึ่งจะคล้ายคลึงกับสัดส่วนของกิจกรรมหลักของแต่ละย่านเป็นส่วนใหญ่ เช่น ย่านค้าผ้า ย่านค้าของชำรายและเครื่องหนังจะเป็นย่านที่มีสัดส่วนของกิจกรรมการค้าส่งอยู่ในสัดส่วนที่สูงมากเมื่อเทียบกับอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านนั้นๆ (ร้อยละ 84.8, 65.5 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านเดียวกันตามลำดับ) (ดูตาราง 5.11 หน้า 85)

สำหรับย่านที่มีกิจกรรมหลักเป็นกิจกรรมประเภทอื่นๆ เช่น กิจกรรมการค้าปลีกส่ง จะมีสัดส่วนมากในย่านการค้าเครื่องเหล็ก (ร้อยละ 43.6 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านเดียวกัน) และกิจกรรมที่ขัดกับข้อกำหนดทางกฎหมายในพื้นที่ศึกษา คือ กิจกรรมการค้าอะไหล่รถยนต์เก่า และกิจกรรมประเภทโรงพิมพ์ (ในบริเวณย่านเชียงใหม่และย่านถนนพาดสาย) นั้นพบว่าจะมีสัดส่วนที่มากที่สุดเมื่อเทียบกับกิจกรรมอื่นในย่านดังกล่าว (ร้อยละ 52.2 และ 13.9 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด) และยังพบว่าในย่านดังกล่าวจะมีกิจกรรมการพักอาศัยอยู่เป็นสัดส่วนที่สูงขึ้น (ร้อยละ 12.2 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด)

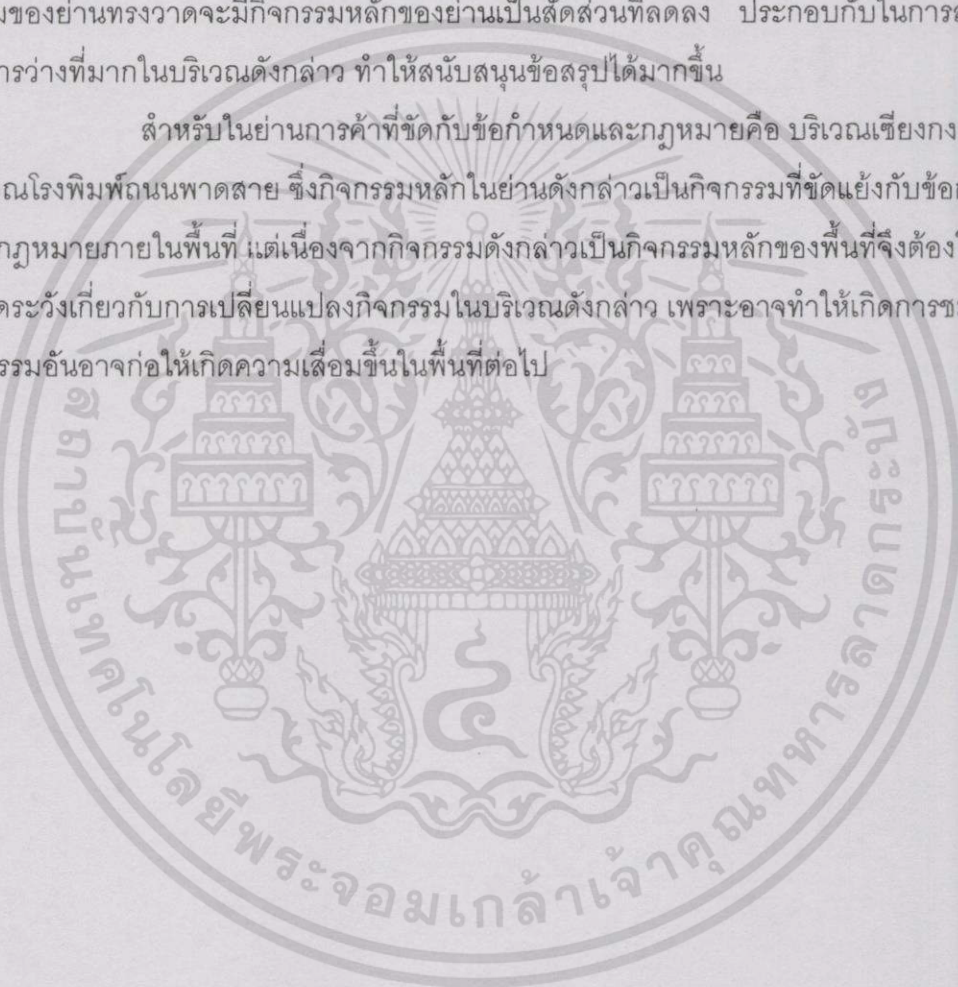
จากการสำรวจข้อมูลในพื้นที่ศึกษา ทำให้เราได้ข้อสังเกตบางประการในย่านการค้าส่งทรงวาด ซึ่งจะมีกิจกรรมหลักของย่านอยู่ในสัดส่วนที่ไม่เกินครึ่ง (ร้อยละ 41.5 ของอาคารทางประวัติศาสตร์เฉพาะในย่านทรงวาด) และจะมีสัดส่วนของกิจกรรมประเภทอื่นๆมากขึ้น เช่น กิจกรรมการพักอาศัย และกิจกรรมประเภทสำนักงาน (ร้อยละ 15.8 และ 15.2 ของอาคารทางประวัติศาสตร์เฉพาะในย่านทรงวาด) อีกทั้งยังพบว่าย่านทรงวาดจะมีอาคารที่ว่างอยู่ในสัดส่วนที่สูงอีกด้วย (ร้อยละ 18.1 ของอาคารทางประวัติศาสตร์เฉพาะในย่านทรงวาด) และถ้าเปรียบเทียบสัดส่วน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สวนอาคารที่ว่างในย่านทรงวาด กับอาคารที่ว่างทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา จะพบว่าอาคารที่ว่างเหล่านั้นโดยส่วนใหญ่จะอยู่ในย่านทรงวาด (ร้อยละ 70.4 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ที่ว่างทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา)

จากข้อมูลที่ได้จากการศึกษาทำให้สามารถตั้งข้อสรุปเบื้องต้นได้ว่า ในย่านพื้นที่ศึกษาจะมีความชัดเจนของกิจกรรมที่อยู่ในแต่ละพื้นที่นั้นๆ แต่จะพบว่าในย่านทรงวาดจะมีกิจกรรมหลักของย่านเป็นสัดส่วนที่น้อยกว่าย่านอื่นๆ ซึ่งเป็นตัวบ่งชี้เบื้องต้นได้ว่าแนวโน้มของกิจกรรมของย่านทรงวาดจะมีกิจกรรมหลักของย่านเป็นสัดส่วนที่ลดลง ประกอบกับในการสำรวจพบอาคารว่างที่มากในบริเวณดังกล่าว ทำให้สนับสนุนข้อสรุปได้มากขึ้น

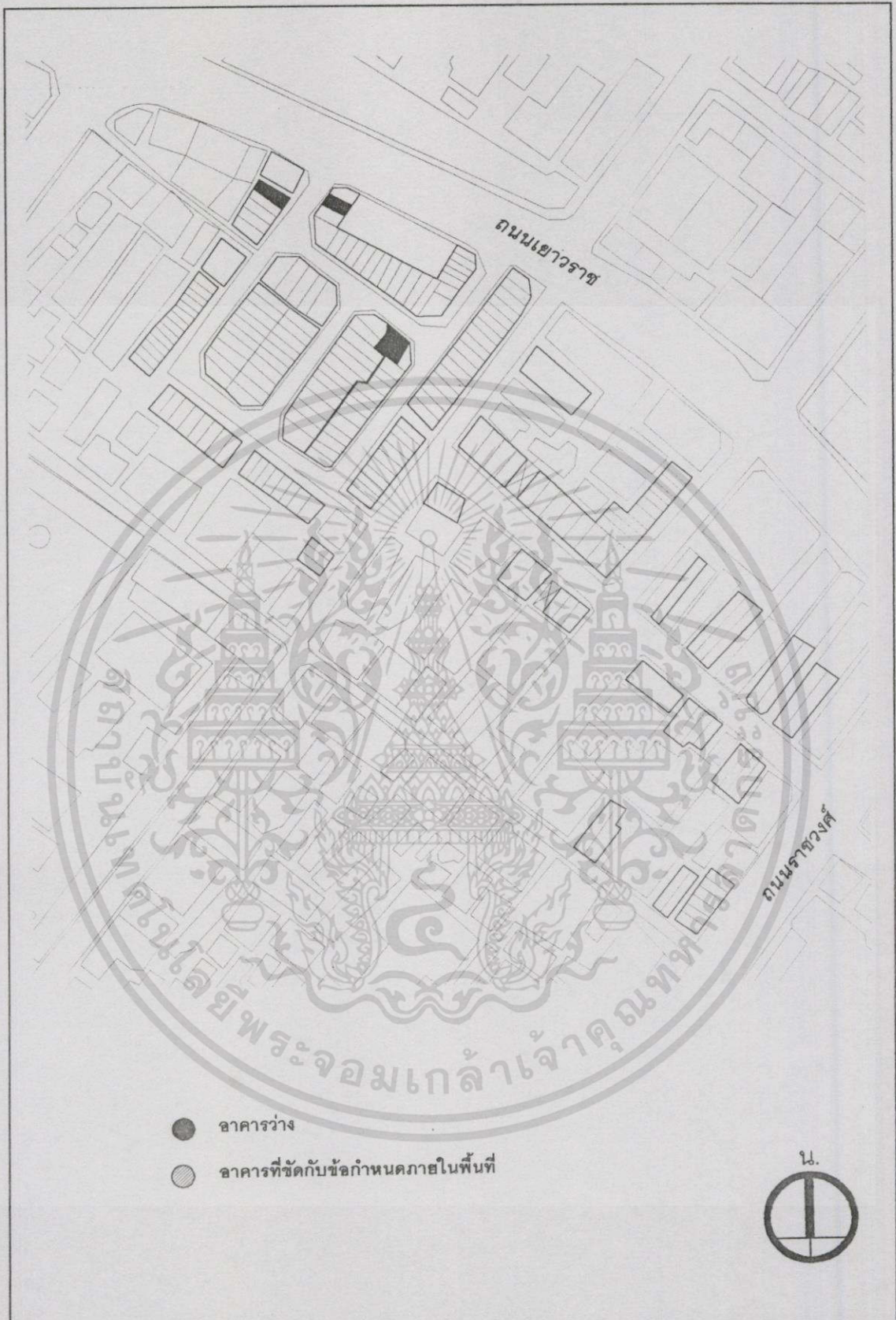
สำหรับในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนดและกฎหมายคือ บริเวณเชียงใหม่ และบริเวณโรงพิมพ์ถนนพาดสาย ซึ่งกิจกรรมหลักในย่านดังกล่าวเป็นกิจกรรมที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดและกฎหมายภายในพื้นที่ แต่เนื่องจากกิจกรรมดังกล่าวเป็นกิจกรรมหลักของพื้นที่จึงต้องให้ความระมัดระวังเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมในบริเวณดังกล่าว เพราะอาจทำให้เกิดการชะงักของกิจกรรมอันอาจก่อให้เกิดความเสื่อมขึ้นในพื้นที่ต่อไป



ตารางที่ 5.19 แสดงกิจกรรมภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่ศึกษา

ย่านการค้า	กิจกรรมภายในอาคารทางประวัติศาสตร์											รวม	
	ค้าปลีก	ค้าส่ง	ค้าปลีกส่ง	ร้านอาหาร	พิกอาศัย	ที่เก็บของ	สำนักงาน	ร้านค้าบริการ	ขายอะไหล่รถยนต์เก่า	ว่าง	โรงพิมพ์		อื่นๆ
1.ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	34 (25.6) [64.2]	21 (15.8) [6.6]	58 (43.6) [69.1]	3 (2.3) [37.5]	13 (9.8) [17.3]	-	-	-	-	4 (3.0) [9.1]	-	-	133 [18.9]
2.ย่านค้าส่งผ้า	3 (1.5) [5.7]	167 (84.8) [52.5]	9 (4.6) [10.7]	2 (1.0) [25.0]	11 (5.6) [14.7]	-	-	-	-	5 (2.5) [11.4]	-	-	197 [28.0]
3.ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วย และเครื่องหนัง	-	57 (65.5) [17.9]	13 (14.9) [15.5]	-	10 (11.5) [13.3]	1 (1.2) [12.5]	6 (6.9) [18.2]	-	-	-	-	-	87 [12.4]
4.ย่านค้าส่งทรงวาด	5 (2.9) [9.4]	71 (41.5) [22.3]	1 (0.6) [1.2]	-	27 (15.8) [36.0]	7 (4.1) [87.5]	26 (15.2) [78.8]	2 (1.2) [100.0]	-	31 (18.1) [70.4]	-	1 (0.6) [50.0]	171 [24.3]
5.ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	11 (9.6) [20.7]	2 (1.7) [0.6]	3 (2.6) [3.5]	3 (2.6) [37.5]	14 (12.2) [18.7]	-	1 (0.9) [3.0]	-	60 (52.2) [100.0]	4 (3.5) [9.1]	16 (13.9) [100.0]	1 (0.9) [50.0]	115 [16.4]
รวม	53 (7.5)	318 (45.2)	84 (12.0)	8 (1.1)	75 (10.7)	8 (1.1)	33 (4.7)	2 (0.3)	60 (8.5)	44 (6.3)	16 (2.3)	2 (0.3)	703 [100.0]

ที่มา : การสำรวจ ตุลาคม พ.ศ.2543

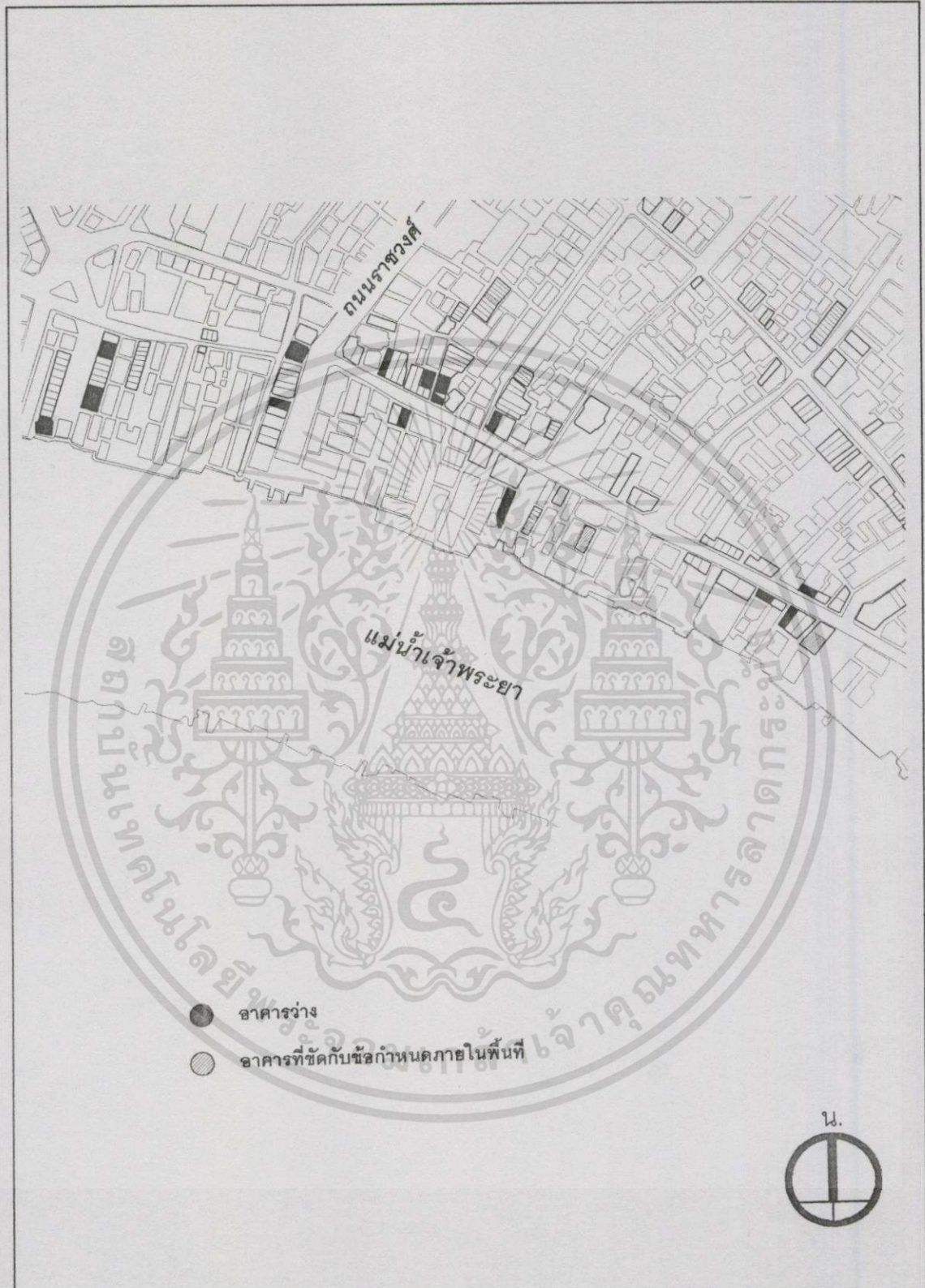


ภาพที่ 5.4 ข. แสดงอาคารว่างจำนวน 5 หลัง ในย่านการค้าผ้า บริเวณสำเพ็ง

มาตราส่วน 1 : 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

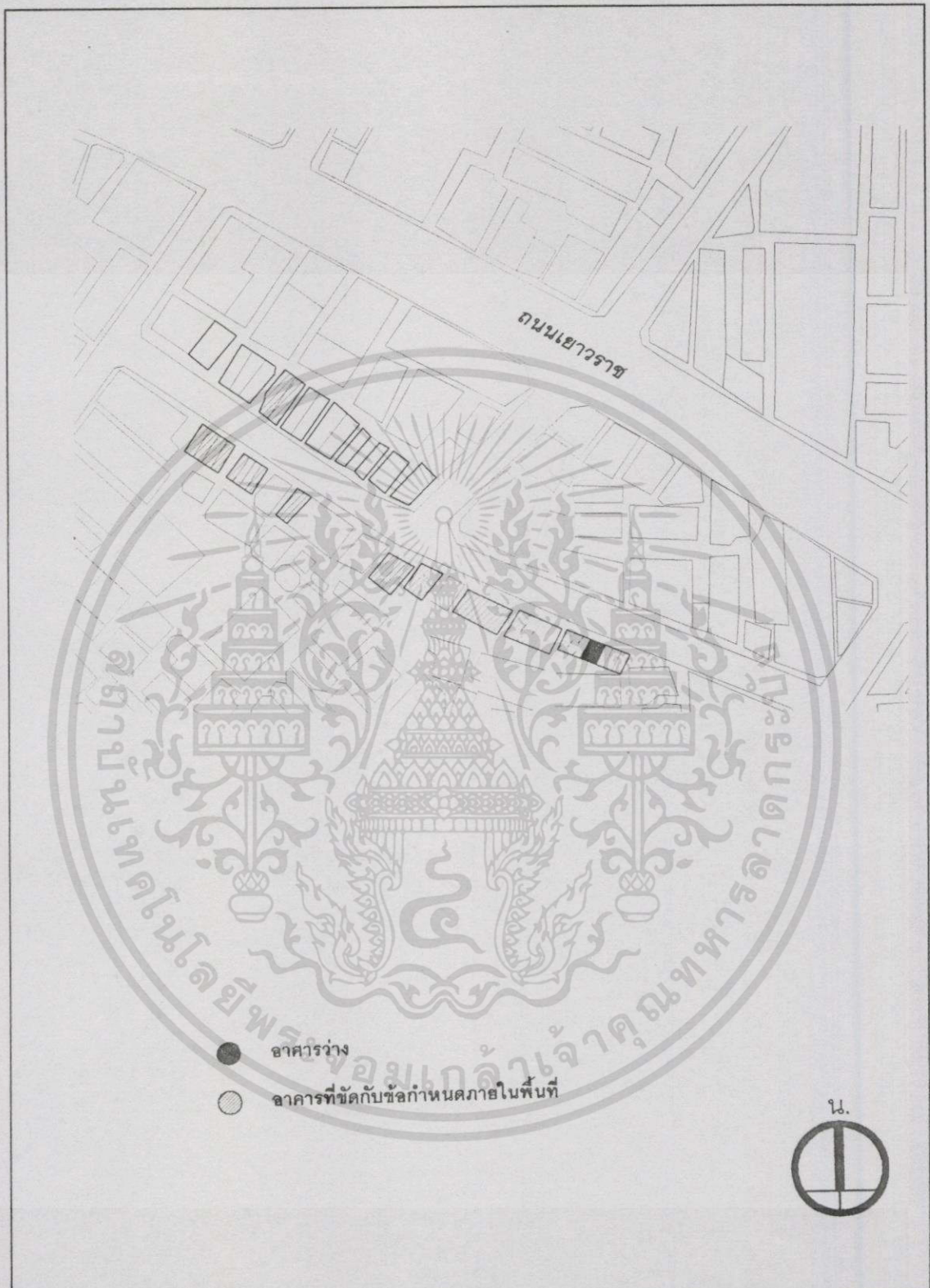
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.4 ค. แสดงอาคารว่างจำนวน 31 หลัง และอาคารที่ขัดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่
จำนวน 7 หลัง ภายในย่านค้ำบริเวณถนนทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา
มาตราส่วน 1 : 5,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

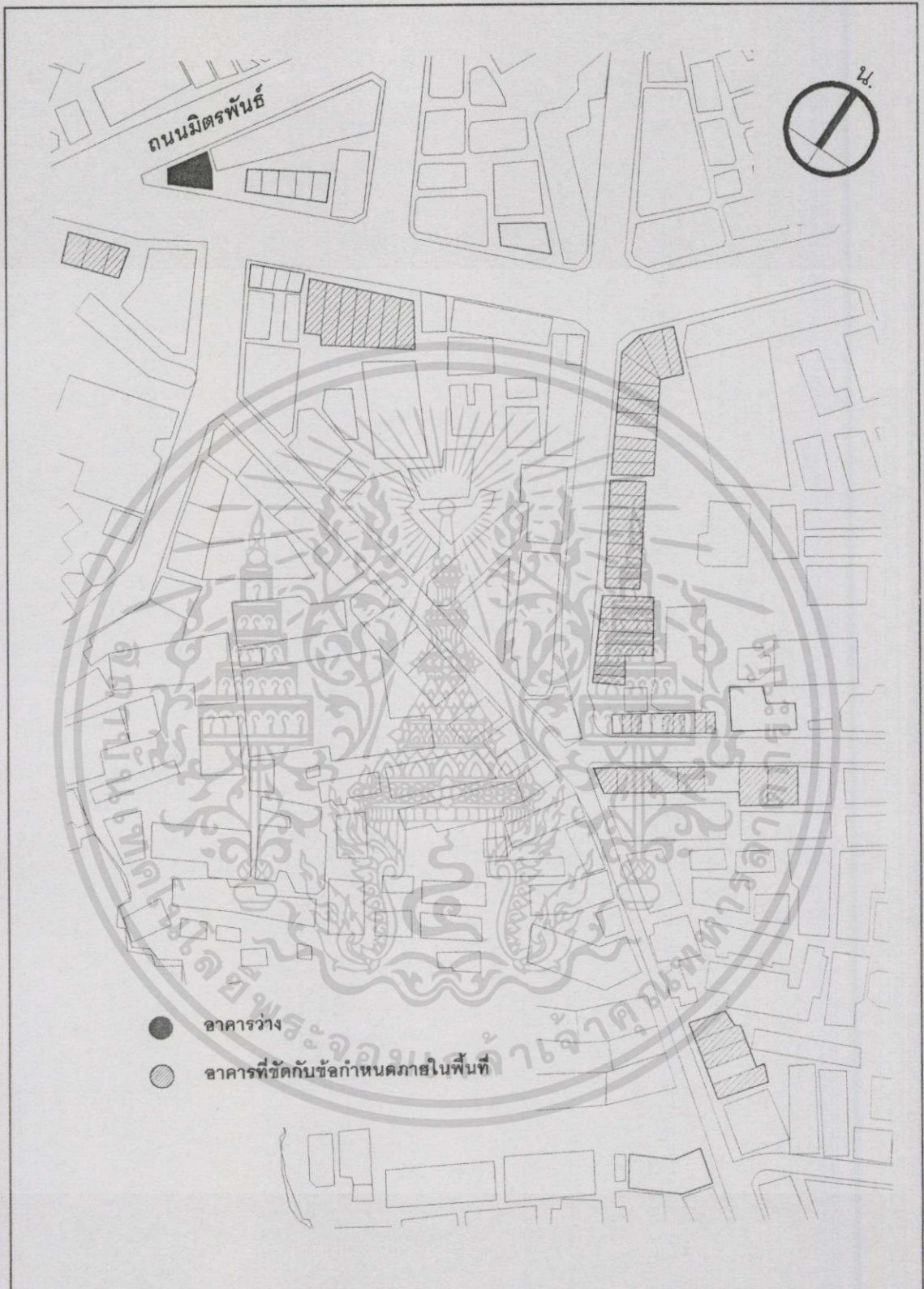
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.4 ง. แสดงอาคารว่างจำนวน 3 หลัง และอาคารที่ขีดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่
จำนวน 16 หลัง ภายในย่านค้าที่ขีดกับข้อกำหนด บริเวณถนนพาดสาย
มาตราส่วน 1 : 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

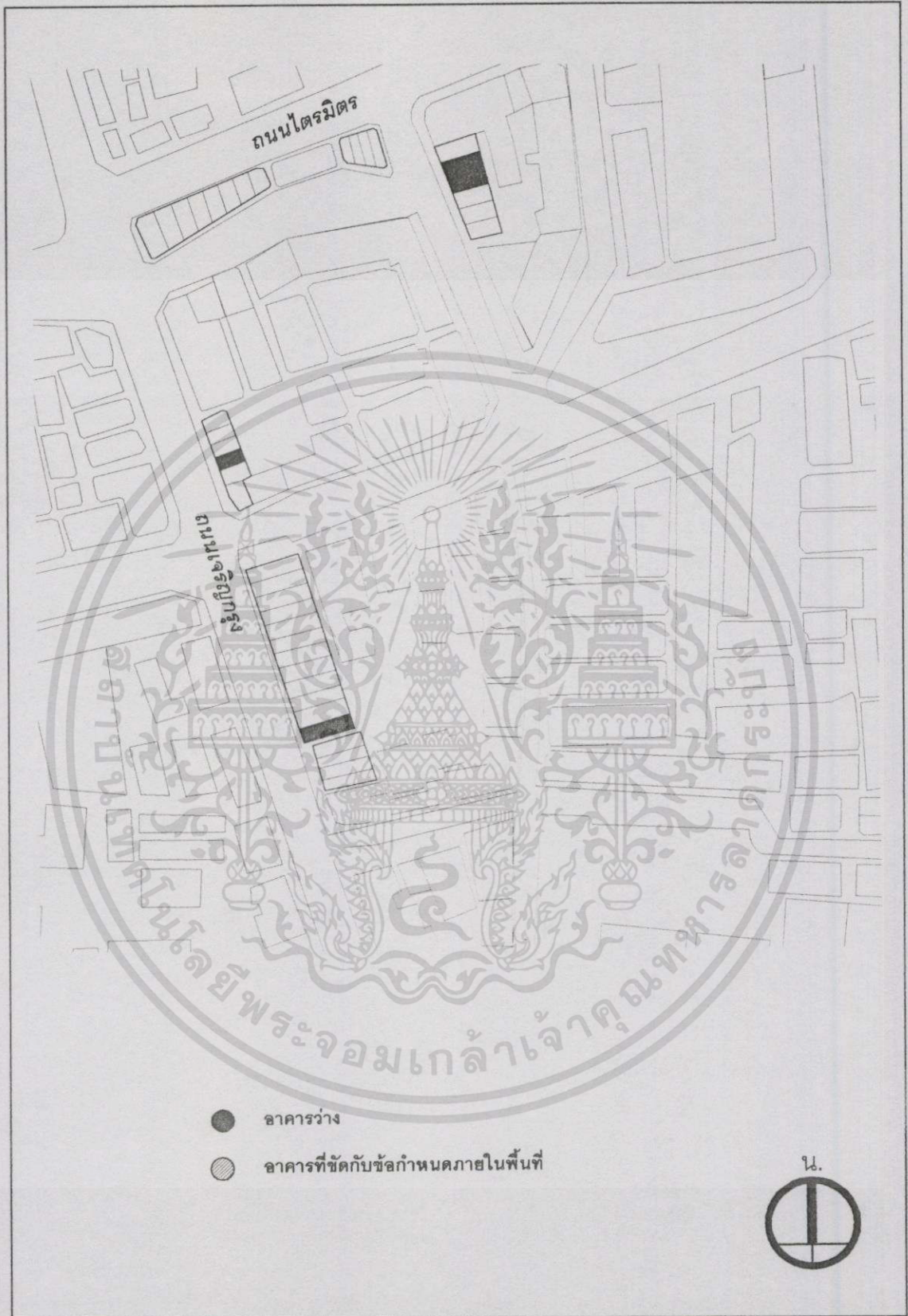
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.4 จ. แสดงอาคารว่างจำนวน 1 หลัง และอาคารที่ขัดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่
จำนวน 60 หลัง ภายในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด บริเวณเชียงใหม่
มาตราส่วน 1 : 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.4 ฉ. แสดงอาคารว่างจำนวน 4 หลัง ภายในย่านค้าเครื่องเหล็ก บริเวณวงเวียนโอเดียน

มาตราส่วน 1 : 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4.1.2 สภาพปัญหาในการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์

ก.ปัญหาเกี่ยวกับโครงสร้างอาคาร พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะมองว่าเป็นปัญหา (ร้อยละ 47.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) โดยกลุ่มตัวอย่างดังกล่าวได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า ส่วนมากมักเป็นปัญหาเกี่ยวกับโครงสร้างหลังคาและวัสดุค้ำหลังคาที่เกิดการรั่วซึมของน้ำฝนเกิดขึ้นและได้มีการซ่อมแซมเรียบร้อยแล้ว สำหรับในกลุ่มที่ตอบว่า ไม่มีปัญหาด้านโครงสร้าง (ร้อยละ 32.4 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) นั้นได้ให้ทัศนะเพิ่มเติมว่า อาคารเก่าส่วนใหญ่มักมีโครงสร้างที่แข็งแรงมาก มีการใช้คานไม้ขนาดใหญ่และมีน้ํงก่ออิฐที่ใช้ก้อนอิฐที่มีขนาดใหญ่ ทำให้อาคารมีโครงสร้างที่ยังคงแข็งแรงมาจนถึงปัจจุบัน

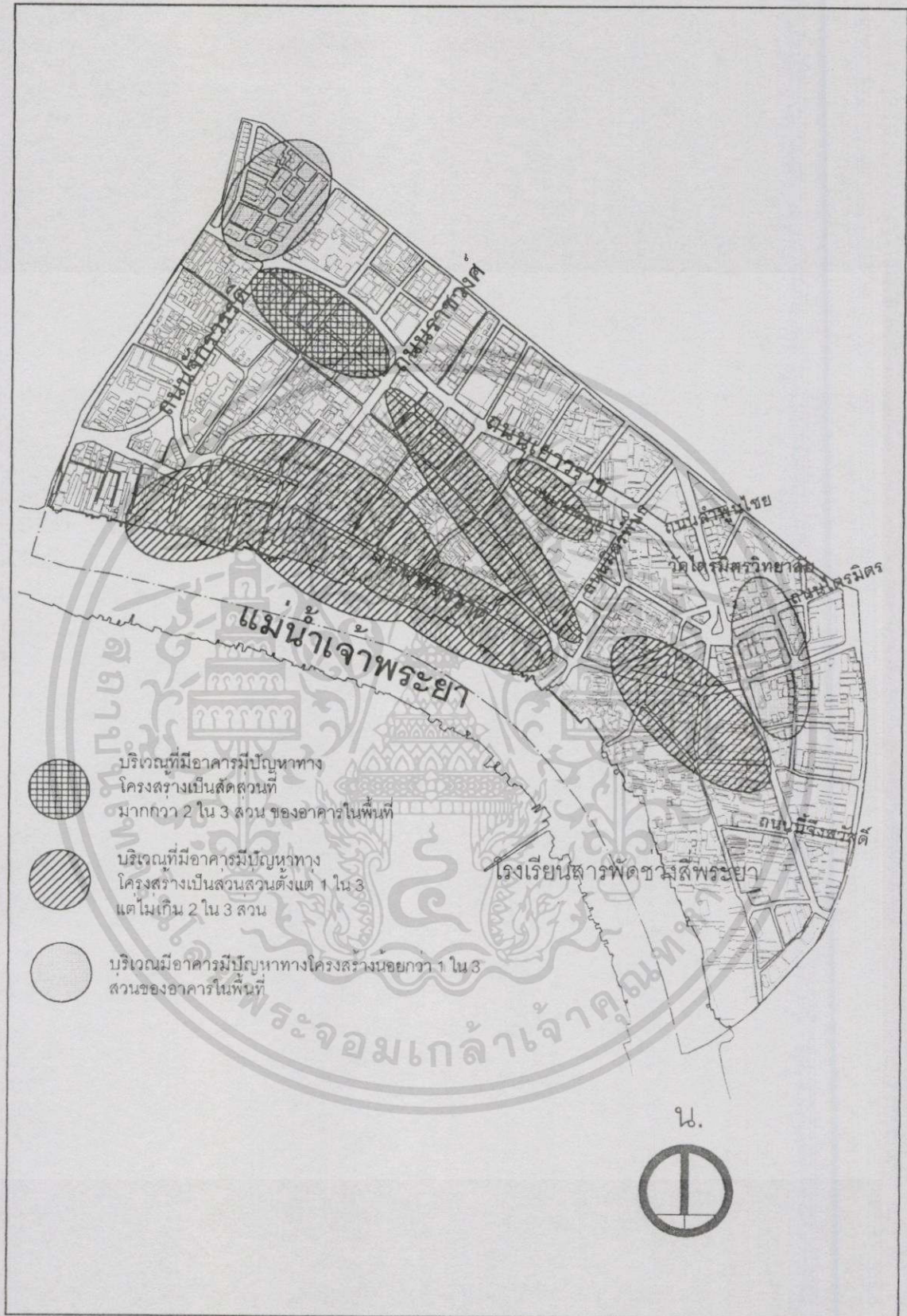
และเมื่อพิจารณาแยกย่านพื้นที่ศึกษา พบว่าย่านการค้าลำเพ็ญ ย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด และย่านทรงวาด จะมีสัดส่วนของผู้ที่ตอบว่ามีปัญหาด้านโครงสร้างเป็นสัดส่วนที่มาก (ร้อยละ 61.2 , 53.3 และ 47.7 ของกลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะแต่ละย่านพื้นที่ศึกษาตามลำดับ) สำหรับย่านการค้าของชำร่วยและเครื่องหนังจะพบว่าสัดส่วนของผู้ที่ตอบว่าไม่มีปัญหา กับมีปัญหาในเรื่องดังกล่าวจะเป็นสัดส่วนที่เท่ากัน (ร้อยละ 40.9 ของกลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะแต่ละย่านพื้นที่ศึกษา) ส่วนในย่านการค้าเครื่องเหล็กจะมีผู้ตอบว่า ไม่มีปัญหาเป็นสัดส่วนที่สูงที่สุด (ร้อยละ 47.1 ของกลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะแต่ละย่านพื้นที่ศึกษา)

ตารางที่ 5.20 แสดงความคิดเห็นต่อปัญหาทางโครงสร้างภายในอาคารทางประวัติศาสตร์

ย่านพื้นที่ศึกษา	ความคิดเห็นต่อปัญหาทางโครงสร้างภายในอาคาร				รวม
	มีปัญหา	เฉยๆ	ไม่มีปัญหา	ไม่ตอบ	
1.ย่านค้าส่งผ้า	30 (61.2)	1 (2.0)	12 (24.5)	6 (12.2)	49 (100.0)
2.ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	16 (53.3)	1 (3.3)	6 (20.0)	7 (23.3)	30 (100.0)
3.ย่านค้าส่งทรงวาด	21 (47.7)	-	15 (34.1)	8 (18.2)	44 (100.0)
4.ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง	9 (40.9)	2 (9.1)	9 (40.9)	2 (9.1)	22 (100.0)
5.ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	9 (26.5)	3 (8.8)	16 (47.1)	6 (17.6)	34 (100.0)
รวม	85 (47.5)	7 (3.9)	58 (32.4)	29 (16.2)	179 [100.0]

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.5 แสดงปัญหาในด้านโครงสร้างของอาคารในแต่ละย่าน มาตราส่วน 1 : 12,500

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข. ปัญหาเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะตอบว่า มีปัญหา (ร้อยละ 48.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ซึ่งประชากรในกลุ่มดังกล่าวได้ให้ทัศนะเพิ่มเติมว่า ปัจจัยที่มีผลต่อปัญหาดังกล่าวคือ การเพิ่มขึ้นของสมาชิกในครอบครัวเป็นส่วนใหญ่ และเมื่อพิจารณาแยกเฉพาะย่านจะพบว่า ในย่านการค้าส่งผ้า ย่านค้าของชำราย และย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด มีความคิดเห็นในปัญหาดังกล่าวอยู่ในสัดส่วนที่สูง (ร้อยละ 59.2 , 59.1 และ 56.7 ของกลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะแต่ละย่านพื้นที่ศึกษาตามลำดับ) ส่วนในย่านทรงวาดจะมีผู้ที่ตอบว่าเป็นปัญหา กับไม่เป็นปัญหาในเรื่องดังกล่าวในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 48.0 , 33.3 ของกลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะแต่ละย่านพื้นที่ศึกษาตามลำดับ) นอกจากนี้ในย่านค้าเครื่องเหล็กจะมีผู้ตอบว่าไม่มีปัญหาเรื่องดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่สูงที่สุด (ร้อยละ 50.0 ของกลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะแต่ละย่านพื้นที่ศึกษา)

ตารางที่ 5.21 แสดงความคิดเห็นต่อปัญหาพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร

ย่านพื้นที่ศึกษา	ความคิดเห็นต่อปัญหาพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร				รวม
	มีปัญหา	เฉยๆ	ไม่มีปัญหา	ไม่ตอบ	
1. ย่านค้าส่งผ้า	29 (59.2)	1 (2.0)	12 (24.5)	7 (14.3)	49 (100.0)
2. ย่านค้าปลีกส่งของชำราย และเครื่องหนัง	13 (59.1)	1 (4.5)	6 (27.3)	2 (9.1)	22 (100.0)
3. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	17 (56.7)	-	7 (23.3)	6 (20.0)	30 (100.0)
4. ย่านค้าส่งทรงวาด	18 (40.9)	1 (2.3)	17 (38.6)	8 (18.2)	44 (100.0)
5. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	9 (26.5)	2 (5.9)	17 (50.0)	6 (17.6)	34 (100.0)
รวม	86 (48.0)	5 (2.8)	59 (33.0)	29 (16.2)	179 (100.0)

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

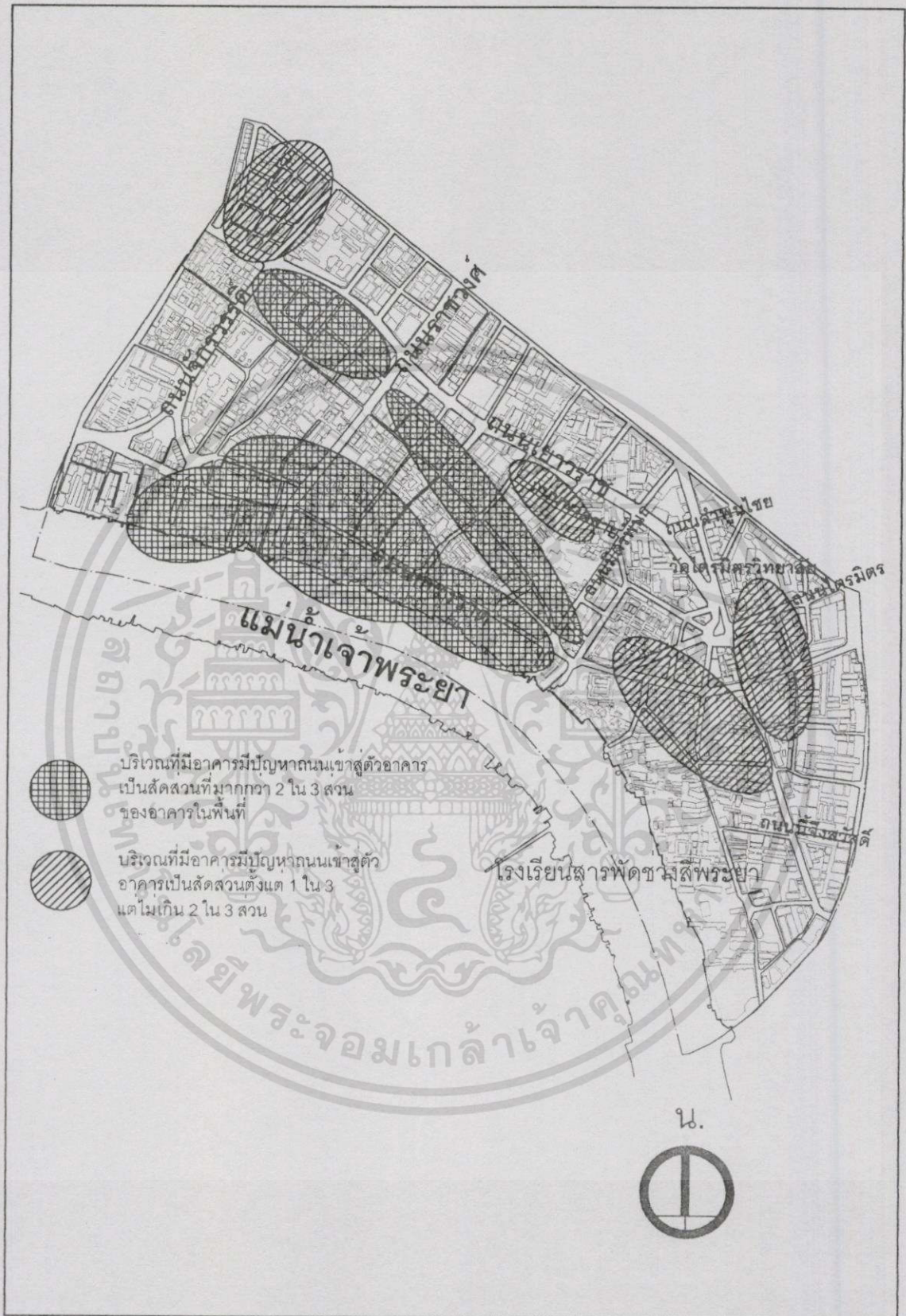
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค.ปัญหาเกี่ยวกับถนนที่เข้าสู่ตัวอาคาร พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ จะให้ข้อคิดเห็นว่าเป็นปัญหา (ร้อยละ 58.1 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) และเมื่อแยกพิจารณาแยก เฉพาะย่าน จะพบว่า ในย่านการค้าของชำร่วย ย่านทรงวาด ย่านค้าผ้าและย่านการค้าที่ติดกับข้อ กำหนด จะมีปัญหาในเรื่องดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่สูงมาก (ร้อยละ 81.8, 61.4, 61.2 และ 56.7 ของ กลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะแต่ละย่านพื้นที่ศึกษาตามลำดับ) ส่วนในย่านการค้าเครื่องเหล็กพบว่า มีผู้ ที่ตอบว่าไม่มีปัญหาในสัดส่วนที่สูงที่สุด (ร้อยละ 44.1 ของกลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะแต่ละย่านพื้นที่ ศึกษา)

ตารางที่ 5.22 แสดงความคิดเห็นต่อปัญหาถนนเข้าสู่อาคาร

ย่านพื้นที่ศึกษา	ความคิดเห็นต่อปัญหาถนนเข้าสู่อาคาร				รวม
	มีปัญหา	เฉยๆ	ไม่มีปัญหา	ไม่ตอบ	
1.ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วย และเครื่องหนัง	18 (81.8)	-	3 (13.6)	1 (4.5)	22 (100.0)
2.ย่านค้าส่งทรงวาด	27 (61.4)	1 (2.3)	8 (18.2)	8 (18.2)	44 (100.0)
3.ย่านค้าส่งผ้า	30 (61.2)	-	12 (24.5)	7 (14.3)	49 (100.0)
4.ย่านค้าที่ติดกับข้อกำหนด	17 (56.7)	-	7 (23.3)	6 (20.0)	30 (100.0)
5.ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	12 (35.3)	1 (2.9)	15 (44.1)	6 (17.6)	34 (100.0)
รวม	104 (58.1)	2 (1.1)	45 (25.1)	28 (15.6)	179 [100.0]

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543



ภาพที่ 5.7 แสดงปัญหาในด้านถนนเข้าสู่ตัวอาคารอาคารในแต่ละย่าน มาตรฐาน 1 : 12,500
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 254

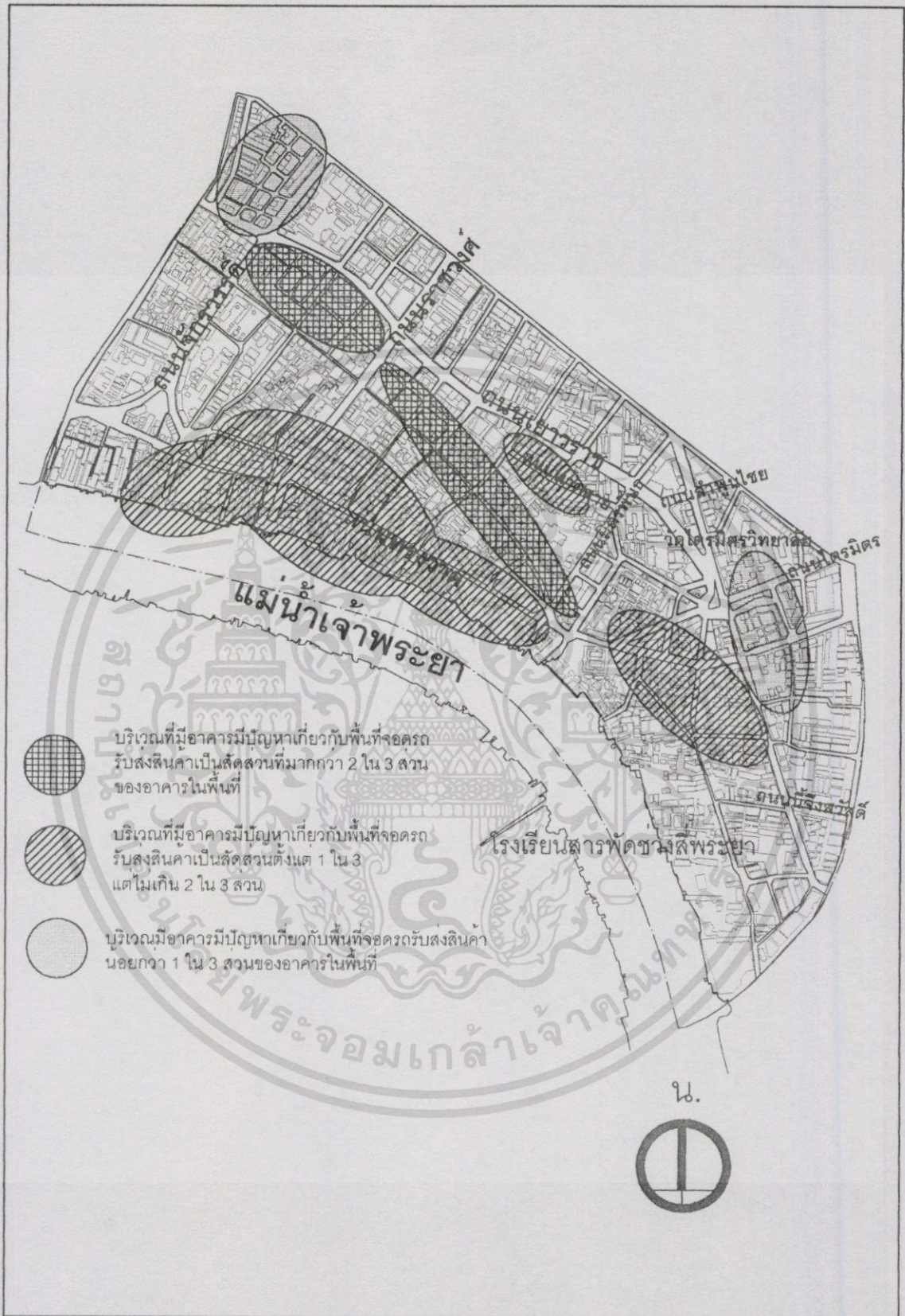
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ง.ปัญหาเกี่ยวกับพื้นที่จอตกรับส่งสินค้า พบว่า กลุ่มตัวอย่างจะให้ความคิดเห็นว่าเป็นปัญหา (ร้อยละ 51.4 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) และเมื่อแยกพิจารณาในแต่ละย่านพบว่า ย่านค้าผ้าสำเพ็ง ย่านค้าของของชำร่วย ย่านค้าทองวาดและย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด จะมีสัดส่วนผู้ที่ตอบว่า มีปัญหาในเรื่องดังกล่าวมากที่สุด (ร้อยละ 61.2, 59.1, 52.3 และ 50.0 ของกลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะแต่ละย่านพื้นที่ศึกษาตามลำดับ) ส่วนในย่านค้าเครื่องเหล็กจะมีผู้ที่ตอบว่า ไม่มีปัญหาเป็นสัดส่วนที่มากที่สุด (ร้อยละ 44.2 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าเครื่องเหล็ก)

ตารางที่ 5.23 แสดงความคิดเห็นต่อปัญหาพื้นที่จอตกรับส่งสินค้า

ย่านพื้นที่ศึกษา	ความคิดเห็นต่อปัญหาพื้นที่จอตกรับส่งสินค้า				รวม
	มีปัญหา	เฉยๆ	ไม่มีปัญหา	ไม่ตอบ	
1.ย่านค้าส่งผ้า	30 (61.2)	-	12 (24.5)	7 (14.3)	49 (100.0)
2.ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง	13 (59.1)	-	7 (31.8)	2 (9.1)	22 (100.0)
3.ย่านค้าส่งทองวาด	23 (52.3)	1 (2.3)	8 (18.2)	12 (27.3)	44 (100.0)
4.ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	15 (50.0)	3 (10.0)	6 (20.0)	6 (20.0)	30 (100.0)
5.ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	11 (32.4)	2 (5.9)	15 (44.1)	6 (17.6)	34 (100.0)
รวม	92 (51.4)	6 (3.4)	48 (26.8)	33 (18.4)	179 [100.0]

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543



ภาพที่ 5.8 แสดงปัญหาในด้านที่จอตกรับส่งสินค้าในแต่ละย่าน มาตรฐาน 1 : 12,500
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4.1.3 ความคิดเห็นต่อกิจกรรมภายในอาคาร

โดยพบว่ากลุ่มตัวอย่างจะให้ความเห็นว่า กิจกรรมที่ทำอยู่ในปัจจุบันมีความเหมาะสมดี (ร้อยละ 64.2 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) แต่ยังคงมีประชากรบางส่วนที่คิดเห็นว่ากิจกรรมที่ทำอยู่ในปัจจุบันไม่เหมาะสม (ร้อยละ 13.4 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) และมีอีกบางส่วนที่ไม่แน่ใจเกี่ยวกับกิจกรรมที่เป็นอยู่ (ร้อยละ 16.2 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) นอกจากนี้ยังพบข้อสังเกตบางประการเมื่อพิจารณาแยกเฉพาะย่านพบว่า ในย่านค้าของชำร่วยและย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด จะมีสัดส่วนของผู้ที่ตอบว่าไม่แน่ใจอยู่ในสัดส่วนที่สูง (ร้อยละ 36.4 และ 26.7 ของกลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะย่านตามลำดับ) ซึ่งในกลุ่มที่ตอบว่าไม่แน่ใจว่ากิจกรรมที่ทำอยู่เหมาะสมหรือไม่เหมาะสมได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า กิจกรรมนั้นๆ ดำเนินมานานและปัจจุบันยังสามารถดำเนินกิจการอยู่ได้จึงไม่แน่ใจว่าจะเหมาะสมหรือไม่

ตารางที่ 5.24 แสดงความคิดเห็นต่อกิจกรรมภายในอาคารทางประวัติศาสตร์

ย่านพื้นที่ศึกษา	ความคิดเห็นต่อกิจกรรมภายในอาคารทางประวัติศาสตร์				รวม
	เหมาะสม	ไม่แน่ใจ	ไม่เหมาะสม	ไม่ตอบ	
1. ย่านค้าส่งทองวาด	34 (77.3)	3 (6.8)	7 (15.9)	-	44 (100.0)
2. ย่านค้าส่งผ้า	33 (67.3)	5 (10.2)	6 (12.2)	5 (10.2)	49 (100.0)
3. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	22 (64.7)	5 (14.7)	4 (11.8)	3 (8.8)	34 (100.0)
4. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง	13 (59.1)	8 (36.4)	1 (4.5)	-	22 (100.0)
5. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	13 (43.3)	8 (26.7)	6 (20.0)	3 (10.0)	30 (100.0)
รวม	115 (64.2)	24 (13.4)	92 (16.2)	11 (6.1)	179 [100.0]

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

และเมื่อวิเคราะห์เกี่ยวกับทัศนคติในการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมในอาคาร พบว่า โดยส่วนใหญ่ยังไม่มีโครงการที่จะเปลี่ยนแปลงกิจกรรมของตนเอง (ร้อยละ 71.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) แต่เมื่อแยกพิจารณาแยกเฉพาะย่าน จะพบข้อสังเกตบางประการในย่านค้าผ้า จะมีผู้ที่ตอบว่าไม่แน่ใจเป็นสัดส่วนที่สูงขึ้น (ร้อยละ 20.4 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าผ้า) ซึ่งประชากรในย่านดังกล่าวได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า ยังไม่ทราบว่า จะเปลี่ยนกิจกรรมไปเป็นกิจกรรมใด และยังไม่เคยคิดเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวมาก่อน สำหรับในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนดนั้นจะมีสัดส่วนของผู้ที่ตอบว่ามีโครงการจะเปลี่ยนแปลงกิจกรรมสูงขึ้น (ร้อยละ 20.0 ของกลุ่มตัวอย่างเฉพาะในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด) โดยได้ให้ข้อมูลว่ามีความประสงค์ที่จะย้ายไปอยู่บริเวณชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ (โดยเฉพาะบริเวณเชียงใหม่)

ตารางที่ 5.25 แสดงความคิดเห็นต่อการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมภายในอาคารทางประวัติศาสตร์

ย่านพื้นที่ศึกษา	ความคิดเห็นต่อการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมภายในอาคารทางประวัติศาสตร์				รวม
	มีโครงการ	ไม่แน่ใจ	ไม่มีโครงการ	ไม่ตอบ	
1. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	6 (20.0)	3 (10.0)	16 (53.3)	5 (16.7)	30 (100.0)
2. ย่านค้าส่งทรงวาด	3 (6.8)	5 (11.4)	33 (75.0)	3 (6.8)	44 (100.0)
3. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	1 (2.9)	4 (11.8)	26 (76.5)	3 (8.8)	34 (100.0)
4. ย่านค้าส่งผ้า	1 (2.0)	10 (20.4)	32 (65.3)	6 (12.2)	49 (100.0)
5. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง		1 (4.5)	21 (95.5)	-	22 (100.0)
รวม	11 (6.1)	128 (71.5)	23 (12.8)	17 (9.5)	179 (100.0)

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

5.4.1.4 กิจกรรมที่แสดงออกถึงเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมและประเพณี

ในการนำเสนอแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ ต้องคำนึงถึงกิจกรรมเดิมที่มีอยู่ในพื้นที่เป็นสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจกรรมที่เป็นโครงสร้างเดิมของพื้นที่และกิจกรรมที่เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่

จากแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างที่ใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ พบว่ากิจกรรมที่แสดงออกถึงเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมในพื้นที่เขตลัมพินวงค์มากที่สุด คือ กิจกรรมการค้าทองคำ การค้าขายอาหารและการค้าในย่านลำเพ็งทั้งการค้าผ้าและของชำร่วย (ร้อยละ 45.8, 24.0 และ 14.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดตามลำดับ) ซึ่งกิจกรรมทั้งสามก็เป็นกิจกรรมที่แสดงวัฒนธรรมการซื้อขายของชาวจีนที่มีมาแต่ดั้งเดิมในพื้นที่ (หนึ่งสำหรับกิจกรรมที่บ่งบอกถึงเอกลักษณ์ทางประเพณีภายในพื้นที่ศึกษานั้นจะไม่ปรากฏ)

จากการศึกษาข้อมูลดังกล่าวทำให้เราทราบว่า กิจกรรมที่ประชาชนในพื้นที่ให้การยอมรับว่าเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ และอยู่ในพื้นที่ของการศึกษา คือ กิจกรรมการค้าขายอาหารและกิจกรรมการค้าในบริเวณลำเพ็ง (เช่น การค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง และการค้าผ้า) ซึ่งแสดงให้เห็นว่า กิจกรรมดังกล่าวเป็นเอกลักษณ์ภายในพื้นที่ที่ควรได้รับการรักษาไว้ภายในพื้นที่สืบต่อไป ตารางที่ 5.26 แสดงกิจกรรมที่แสดงออกถึงเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมและประเพณีภายในพื้นที่

กิจกรรมที่แสดงออกถึงเอกลักษณ์ในพื้นที่	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1. กิจกรรมการค้าทองคำ	82	45.8
2. กิจกรรมค้าขายอาหาร	43	24.0
3. กิจกรรมในย่านลำเพ็ง	26	14.5
4. กิจกรรมอื่นๆ	16	9.0
5. ไม่ตอบ	12	6.7
รวม	179	100.0

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

5.4.2 สถานการณ์ของกิจกรรมการใช้สอยภายในพื้นที่

เมื่อพิจารณาจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นกลุ่มผู้ประกอบกิจกรรมในย่านนั้นๆ จะสามารถทราบถึงปัญหาที่แท้จริงที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ศึกษานั้นๆ ได้ดีที่สุด ซึ่งจากการพิจารณาแยกตามพื้นที่ต่างๆ นั้นจะมีรายละเอียดของปัญหาที่แตกต่างกันดังต่อไปนี้

ก.ย่านการค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก พบว่าจะมีปัญหาเกี่ยวกับที่จอดรถ การจราจรแออัด อากาศเสียและเสียงรบกวน เป็นปัญหาที่สำคัญของย่าน (ร้อยละ 85.3,82.4,82.4 และ 70.6 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็กตามลำดับ) ส่วนปัญหาเกี่ยวกับทางระบายน้ำ ทางเดินเท้า การเข้าออกจากซอย จะเป็นปัญหาในระดับปานกลางของย่าน (ร้อยละ 47.1,41.2 และ 34.7 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก) และปัญหาเกี่ยวกับอาชญากรรม และการจัดเก็บขยะ จะถูกมองว่าเป็นปัญหาที่เป็นสัดส่วนที่น้อยที่สุดในย่าน (ร้อยละ 32.4 และ 26.5 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็กตามลำดับ)

ตารางที่ 5.27 แสดงความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็กต่อปัญหาภายในย่านของตนเอง

สภาพปัญหาในย่าน	ความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็กต่อปัญหาภายในย่านของตน (34คน)						อันดับที่	ระดับปัญหา
	ไม่มีปัญหา		มีปัญหา		ไม่ตอบ			
	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ		
1.ที่จอดรถ	5	14.7	29	85.3	-	-	1	มาก
2.จราจรแออัด	6	17.6	28	82.4	-	-	2	มาก
3.อากาศเสีย	6	17.6	28	82.4	-	-	2	มาก
4.เสียงรบกวน	10	29.4	24	70.6	-	-	4	มาก
5.การระบายน้ำ	17	50.0	16	47.1	1	2.9	5	ปานกลาง
6.ทางเดินเท้า	19	55.9	14	41.2	1	2.9	6	ปานกลาง
7.การเข้าออกจากซอย	15	44.1	12	35.3	7	20.6	7	ปานกลาง
8.อาชญากรรม	22	64.7	11	32.4	1	2.9	8	น้อย
9.การจัดเก็บขยะ	24	70.6	9	26.5	1	2.9	9	น้อย
ค่าเฉลี่ย	-	40.5	-	55.9	-	3.6	-	-

ที่มา : แบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

ระดับของปัญหาในย่าน :

- มาก (มีความเห็นมากกว่า 2 ใน 3 ส่วน)
- ปานกลาง (มีความเห็นตั้งแต่ 1 ใน 3 ส่วน แต่ไม่เกิน 2 ใน 3 ส่วน)
- น้อย (มีความเห็นน้อยกว่า 1 ใน 3 ส่วน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีกรนำไปใช้

ข. ยานค้าส่งผ้า พบว่าจะมีปัญหาเกี่ยวกับการจราจรแออัด ที่จอดรถ อากาศเสีย และเสียงรบกวน เป็นปัญหาที่สำคัญของย่าน (ร้อยละ 91.8 , 89.8 , 83.7 และ 81.6 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าส่งผ้าตามลำดับ) ส่วนปัญหาเกี่ยวกับการเข้าออกจากซอย ทางเดินเท้า อาชญากรรม ทางระบายน้ำและการจัดเก็บขยะ จะเป็นปัญหาในระดับปานกลางของย่าน (ร้อยละ 59.2 , 59.2 , 49.0 , 44.9 และ 34.7 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าส่งผ้าตามลำดับ) และเป็นที่น่าสังเกตว่า จะไม่มีปัญหาที่ถูกมองว่าเป็นปัญหาในสัดส่วนที่น้อยเลย

ตารางที่ 5.28 แสดงความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าส่งผ้าต่อปัญหาภายในย่านของตนเอง

สภาพปัญหาในย่าน	ความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าส่งผ้าต่อปัญหาภายในย่านของตนเอง (49 คน)						อันดับที่	ระดับปัญหา
	ไม่มีปัญหา		มีปัญหา		ไม่ตอบ			
	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ		
1.จราจรแออัด	1	2.0	45	91.8	3	6.1	1	มาก
2.ที่จอดรถ	2	4.1	44	89.8	3	6.1	2	มาก
3.อากาศเสีย	4	8.2	41	83.7	4	8.2	3	มาก
4.เสียงรบกวน	5	10.2	40	81.6	4	8.2	4	มาก
5.การเข้าออกจากซอย	15	30.6	29	59.2	5	10.2	5	ปานกลาง
6.ทางเดินเท้า	16	32.7	29	59.2	4	8.2	6	ปานกลาง
7.อาชญากรรม	19	38.8	24	49.0	6	12.2	7	ปานกลาง
8.การระบายน้ำ	21	42.9	22	44.9	6	12.2	8	ปานกลาง
9.การจัดเก็บขยะ	26	53.1	17	34.7	6	12.2	9	ปานกลาง
ค่าเฉลี่ย	-	24.7	-	66.0	-	9.3	-	-

ที่มา : แบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

ระดับของปัญหาในย่าน :

มาก (มีความเห็นมากกว่า 2 ใน 3 ส่วน)

ปานกลาง (มีความเห็นตั้งแต่ 1 ใน 3 ส่วน แต่ไม่เกิน 2 ใน 3 ส่วน)

น้อย (มีความเห็นน้อยกว่า 1 ใน 3 ส่วน)

ค. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง พบว่า จะมีปัญหาเกี่ยวกับการจราจรแออัด ที่จอดรถ อากาศเสีย เสียงรบกวนและทางเดินเท้า เป็นปัญหาที่สำคัญของย่าน (ร้อยละ 90.9 , 90.9 , 90.9 , 81.8 และ 72.7 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หนึ่งตามลำดับ) ส่วนปัญหาเกี่ยวกับอาชญากรรม การเข้าออกจากซอย การจัดเก็บขยะและทางระบายน้ำ จะเป็นปัญหาในระดับปานกลางของย่าน (ร้อยละ 54.5 ,54.5 ,45.5 และ 36.4 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนังตามลำดับ) และเป็นที่น่าสังเกตว่าจะไม่มีปัญหาที่ถูกมองว่าเป็นปัญหาในสัดส่วนที่น้อยเลยเช่นเดียวกับย่านค้าผ้า

ตารางที่ 5.29 แสดงความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนังต่อปัญหาภายในย่านของตนเอง

สภาพปัญหาในย่าน	ความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยต่อปัญหาภายในย่านของตนเอง (22 คน)						อันดับที่	ระดับปัญหา
	ไม่มีปัญหา		มีปัญหา		ไม่ตอบ			
	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ		
1.จราจรแออัด	1	4.5	20	90.9	1	4.5	1	มาก
2.ที่จอดรถ	1	4.5	20	90.9	1	4.5	1	มาก
3.อากาศเสีย	1	4.5	20	90.9	1	4.5	3	มาก
4.เสียงรบกวน	3	13.6	18	81.8	1	4.5	4	มาก
5.ทางเดินเท้า	5	22.7	16	72.7	1	4.5	5	มาก
6.การเข้าออกจากซอย	9	40.9	12	54.5	1	4.5	6	ปานกลาง
7.อาชญากรรม	9	40.9	12	54.5	1	4.5	6	ปานกลาง
8.การจัดเก็บขยะ	10	45.5	10	45.5	2	9.1	8	ปานกลาง
9.การระบายน้ำ	13	59.1	8	36.4	1	4.5	9	ปานกลาง
ค่าเฉลี่ย	-	26.2	-	68.8	-	5.0	-	-

ที่มา : แบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

ระดับของปัญหาในย่าน :

มาก (มีความเห็นมากกว่า 2 ใน 3 ส่วน)

ปานกลาง (มีความเห็นตั้งแต่ 1 ใน 3 ส่วน แต่ไม่เกิน 2 ใน 3 ส่วน)

น้อย (มีความเห็นน้อยกว่า 1 ใน 3 ส่วน)

ง. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด พบว่าจะมีปัญหาเกี่ยวกับอากาศเสีย เสียงรบกวนและการจราจรแออัด ที่จอดรถ จะเป็นปัญหาที่สำคัญของย่านซึ่งมีระดับความสำคัญของปัญหาที่เท่าๆกัน (ร้อยละ 90.0 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด) ส่วนปัญหาเกี่ยวกับทางเดินเท้าและอาชญากรรม จะเป็นปัญหาในระดับปานกลางของย่าน (ร้อยละ 56.7 และ 36.7 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนดตามลำดับ) และปัญหาที่เกี่ยวข้องกับทางระบายน้ำ การเข้าออกจากซอยและการจัดเก็บขยะ จะถูกมองว่าเป็นปัญหาในสัดส่วนที่น้อย (ร้อยละ 30.0,

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

26.7 และ 6.7 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนดตามลำดับ) ซึ่งในย่านนี้เป็นที่น่าสังเกตเกี่ยวกับการจัดเก็บขยะจะถูกมองว่าเป็นปัญหาเพียงเล็กน้อยมาก

ตารางที่ 5.30 แสดงความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนดต่อปัญหาภายในย่านของตนเอง

สภาพปัญหาในย่าน	ความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนดต่อปัญหาภายในย่านของตนเอง (30 คน)						อันดับที่	ระดับปัญหา
	ไม่มีปัญหา		มีปัญหา		ไม่ตอบ			
	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ		
1.เสียงรบกวน	2	6.7	27	90.0	1	3.3	1	มาก
2.อากาศเสีย	2	6.7	27	90.0	1	3.3	1	มาก
3.จราจรแออัด	3	10.0	27	90.0	-	-	3	มาก
4.ที่จอดรถ	3	10.0	27	90.0	-	-	3	มาก
5.ทางเดินเท้า	12	40.0	17	56.7	1	3.3	5	ปานกลาง
6.อาชญากรรม	18	60.0	11	36.7	1	3.3	6	ปานกลาง
7.การระบายน้ำ	20	66.7	9	30.0	1	3.3	7	น้อย
8.การจัดเก็บขยะ	27	90.0	2	6.7	1	3.3	9	น้อย
9.การเข้าออกจากซอย	20	66.7	8	26.7	2	6.7	8	น้อย
ค่าเฉลี่ย	-	39.7	-	57.4	-	2.9	-	-

ที่มา : แบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

ระดับของปัญหาในย่าน :

- มาก (มีความเห็นมากกว่า 2 ใน 3 ส่วน)
- ปานกลาง (มีความเห็นตั้งแต่ 1 ใน 3 ส่วน แต่ไม่เกิน 2 ใน 3 ส่วน)
- น้อย (มีความเห็นน้อยกว่า 1 ใน 3 ส่วน)

จ. ย่านค้าส่งทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา พบว่าจะมีปัญหาเกี่ยวกับการจราจรแออัด อากาศเสีย เสียงรบกวนและที่จอดรถ จะเป็นปัญหาที่สำคัญของย่าน (ร้อยละ 84.1 ,81.8 ,79.5 และ 75.0 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าส่งทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยาตามลำดับ) ส่วนปัญหาเกี่ยวกับทางระบายน้ำ ทางเดินเท้า การเข้าออกจากซอยและอาชญากรรม จะเป็นปัญหาในระดับปานกลางของย่าน (ร้อยละ 59.1 ,50.0 ,43.2 และ 38.6 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าส่งทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยาตามลำดับ) และมีเพียงปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บขยะเท่านั้นที่ถูกมองว่าเป็นปัญหาในสัดส่วนที่น้อยที่สุด (ร้อยละ 25.0 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าส่งทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.31 แสดงความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าส่งทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยาต่อ
ปัญหาภายในย่านของตนเอง

สภาพปัญหาในย่าน	ความคิดเห็นของประชาชนในย่านค้าส่งทรงวาดต่อ ปัญหาภายในย่านของตนเอง (44 คน)						อันดับที่	ระดับ ปัญหา
	ไม่มีปัญหา		มีปัญหา		ไม่ตอบ			
	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ		
1.จราจรแออัด	5	11.4	37	84.1	2	4.5	1	มาก
2.อากาศเสีย	6	13.6	36	81.8	2	4.5	2	มาก
3.เสียงรบกวน	7	15.9	35	79.5	2	4.5	3	มาก
4.ที่จอดรถ	9	20.5	33	75.0	2	4.5	4	มาก
5.การระบายน้ำ	15	34.1	26	59.1	2	4.5	5	ปานกลาง
6.ทางเดินเท้า	18	40.9	22	50.0	4	9.1	6	ปานกลาง
7.การเข้าออกจากซอย	15	34.1	19	43.2	10	22.7	7	ปานกลาง
8.อาชญากรรม	24	54.5	17	38.6	3	6.8	8	ปานกลาง
9.การจัดเก็บขยะ	30	68.2	11	25.0	3	6.8	9	น้อย
ค่าเฉลี่ย	-	32.6	-	59.6	-	7.8	-	-

ที่มา : แบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

ระดับของปัญหาในย่าน :

- มาก (มีความเห็นมากกว่า 2 ใน 3 ส่วน)
 ปานกลาง (มีความเห็นตั้งแต่ 1 ใน 3 ส่วน แต่ไม่เกิน 2 ใน 3 ส่วน)
 น้อย (มีความเห็นน้อยกว่า 1 ใน 3 ส่วน)

เมื่อพิจารณาจากค่าเฉลี่ยของปัญหาในย่านพื้นที่ศึกษาแต่ละย่านจะพบว่า ย่านที่
 จัดว่ามีปัญหามากที่สุด คือ ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง รองลงมาได้แก่ ย่านค้าส่งผ้า
 ย่านค้าส่งทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก และย่านค้าที่ขัดกับข้อ
 กำหนด ตามลำดับ (มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 68.8 , 66.0 , 59.6 , 57.4 และ 55.9 ตามลำดับ) ซึ่งปัญหา
 โดยทั่วไปของย่านพื้นที่ศึกษาต่างๆ คือ การจราจรแออัด ที่จอดรถไม่เพียงพอ อากาศเสียและเสียง
 รบกวน เป็นส่วนใหญ่ แต่จะพบข้อสังเกตในย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนังจะมีปัญหาที่
 เด่นชัดขึ้นอีก คือ ปัญหาเกี่ยวกับทางเดินเท้า ส่วนในย่านค้าส่งทรงวาดจะมีปัญหาเกี่ยวกับทาง
 ระบายน้ำ เพราะเป็นบริเวณที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา และเป็นเส้นทางระบายน้ำลงสู่แม่น้ำ
 เจ้าพระยาของเขตสัมพันธวงศ์

จากการศึกษาข้อมูลในเรื่องเกี่ยวกับปัญหาภายในย่านพื้นที่ศึกษาพบว่า ปัญหาโดยส่วนใหญ่คือ ปัญหาที่จอดรถ จราจรแออัด อากาศเสียและเสียงรบกวน ซึ่งโดยส่วนใหญ่มีสาเหตุจากระบบขนส่งบริเวณริมถนน ซึ่งทำให้ทราบข้อควรระวังเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ว่า กิจกรรมที่ควรส่งเสริมภายในพื้นที่ควรเป็นกิจกรรมที่ไม่เพิ่มปริมาณการจราจรจากปัจจุบัน และควรเป็นกิจกรรมที่สามารถใช้ระบบขนส่งมวลชน (Mass Transit) เป็นสำคัญเพื่อที่จะช่วยลดปริมาณการจราจรและการขนส่งภายในพื้นที่

5.4.3 ข้อเสนอเบื้องต้นของกิจกรรมการใช้สอย

จากการวิเคราะห์เกี่ยวกับสถานการณ์ในเรื่องของกิจกรรมการใช้สอยภายในพื้นที่และภายในอาคาร พบว่าอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนดจะมีกิจกรรมประเภทที่พักอาศัยเป็นสัดส่วนที่มากขึ้นเมื่อเทียบกับกิจกรรมในย่านดังกล่าว และอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านท่องเที่ยวจะมีกิจกรรมการค้าส่งเป็นสัดส่วนไม่ถึงครึ่งของอาคารภายในย่าน แต่จะพบว่ามีกิจกรรมประเภทอื่นๆในอาคารมากขึ้น เช่น กิจกรรมการพักอาศัย อาคารสำนักงาน และที่สำคัญจะพบอาคารที่ร้างมากขึ้น ซึ่งจากการวิเคราะห์ในเรื่องดังกล่าวจะทำให้ทราบว่าปัจจุบันในย่านทั้งสองจะมีสัดส่วนของกิจกรรมอื่นๆเข้ามาปะปน และในย่านท่องเที่ยวอาจขี้ให้เห็นว่ากิจกรรมการค้าส่งของพื้นที่กำลังค่อยๆลดลง

และเมื่อพิจารณาต่อเนื่องเกี่ยวกับ ความคิดเห็นต่อกิจกรรมภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ จากการสอบถามผู้อาศัยในอาคาร พบว่าในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนดจะมีผู้ที่ตอบว่ากิจกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสมน้อยที่สุด รองลงมาคือ ย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง

สำหรับการมองประเด็นเกี่ยวกับสภาพปัญหาทั้งภายในย่านพื้นที่ศึกษาและภายในอาคาร พบว่าในย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง และย่านค้าผ้า จะเป็นย่านที่มีระดับของปัญหาทั้งภายในอาคารและภายในพื้นที่ในระดับที่สูง นอกจากนี้ยังพบข้อสังเกตที่น่าสนใจในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด ซึ่งเป็นย่านที่มีระดับของปัญหาภายในพื้นที่น้อยที่สุด แต่กลับพบว่ามีปัญหาการใช้สอยในอาคารในสัดส่วนที่มากขึ้น (ดูตารางสรุปในบทที่ 7 หน้า 147 -148)

บทที่ 6

ศักยภาพ ข้อจำกัดและกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง กับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร

สาระของการศึกษาในบทที่ 6 จะแบ่งออกเป็นจุดมุ่งหมายหลัก 2 ส่วนคือ เพื่อทราบถึงศักยภาพและข้อจำกัดเบื้องต้นในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ โดยในส่วนี้ จะศึกษาทั้งจากศักยภาพและข้อจำกัดของตัวอาคาร(ซึ่งใช้การศึกษาข้อมูลในเรื่องของจำนวนชั้น สภาพอาคาร ลักษณะประเภทอาคารและลักษณะทางโครงสร้างอาคาร ที่ได้จากการสำรวจ) ศักยภาพและข้อจำกัดที่เกี่ยวกับบริเวณโดยรอบ (ซึ่งใช้การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง และลักษณะการเข้าถึงพื้นที่ ที่ได้จากการสำรวจและข้อมูลทุติยภูมิ) และลักษณะของผู้ประกอบกิจการเอง (ซึ่งใช้การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางประชากร กรรมสิทธิ์การครอบครองและลักษณะการครอบครอง ที่ได้จากการสอบถาม)

และสาระในส่วนที่สองจะมีความมุ่งหมาย คือ เพื่อทราบถึงความคิดเห็นต่อผู้ที่อยู่อาศัยภายในอาคารต่อกิจกรรมภายในพื้นที่และกิจกรรมที่สามารถยอมรับได้ อันจะนำไปสู่การเสนอแนะกิจกรรมในการปรับการใช้สอยภายในอาคารต่อไป

6.1 ศักยภาพ และข้อจำกัดในการปรับการใช้สอยภายในอาคาร

6.1.1 ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่ศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้จะใช้ข้อมูลจากทำเลที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา และลักษณะการเข้าถึงพื้นที่ ที่ได้จากการสำรวจและข้อมูลทุติยภูมิ เป็นตัวแปรในการศึกษาซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ก.ทำเลที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา

ระบบทางสัญจร สามารถแยกรายละเอียดเฉพาะย่านได้ดังต่อไปนี้

ย่านเวียงนครเกษม มีถนนสายหลัก 3 สายขนานอยู่โดยรอบในทิศเหนือ ทิศใต้และทิศตะวันออก คือ ถนนเจริญกรุง ถนนเยาวราชและถนนราชวงศ์ตามลำดับ สำหรับถนนสายย่อย (ถนนซอย) ในบริเวณย่านเวียงนครเกษม จะมีลักษณะของระบบตารางที่มีขนาดความกว้างของถนนประมาณ 6 เมตรและมีทางเดินเท้ากว้างประมาณ 1.2-1.5 เมตร

ย่านวงเวียนโอเดียน เป็นย่านที่ตั้งอยู่ติดกับถนน 2 สาย คือ ถนนไตรมิตรทางทิศตะวันตก และถนนเยาวราชทางทิศใต้ และอาคารทางประวัติศาสตร์โดยมากจะอยู่บริเวณริมถนนดังกล่าว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ย่านคำผ้า ย่านคำผ้าจะสามารถแบ่งอาณาบริเวณได้เป็น 2 ส่วน คือ ย่านเลื่อนฤทธิ์ กับย่านลำเพ็ง โดยย่านเลื่อนฤทธิ์จะอยู่ติดกับถนนสายหลัก 1 สาย คือถนนเยาวราชทางทิศเหนือ และมีถนนสายซอย เข้าออกได้ 2 ทาง มีลักษณะของถนนระบบตาราง ความกว้างประมาณ 4.5 เมตรมีทางเดินเท้ากว้างประมาณ 1.5 เมตร ซึ่งซอยดังกล่าวเรียกว่า ซอยเลื่อนฤทธิ์ ส่วนบริเวณลำเพ็งมีการเชื่อมต่อกับถนนสายหลักเพียง 1 สาย คือ ถนนราชวงศ์ทางทิศตะวันออก แต่การกระจายตัวของอาคารทางประวัติศาสตร์จะอยู่บริเวณด้านในที่เป็นถนนซอยเป็นส่วนใหญ่

ย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง เป็นย่านที่มีการกระจายตัวของอาคารทางประวัติศาสตร์ไปตามถนนซอยหรือตรอกลำเพ็งที่มีขนาดแคบ ซึ่งตรอกดังกล่าวจะมีการเชื่อมต่อกับถนนราชวงศ์ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือและถนนมิตรพันธ์ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ในช่วงกลางของย่านจะมีถนน 2 สายพาดผ่าน คือ ถนนมังกรและถนนเยาวพานิชซึ่งในปัจจุบันจะใช้เป็นเส้นทางขนส่งสินค้าของย่าน

ย่านทรงวาด เป็นย่านที่ทอดยาวขนานไปกับถนนทรงวาดทั้ง 2 ฟาก โดยการสัญจรบนถนนทรงวาดจะใช้การเดินรถทางเดียว (One Way) ตลอดทั้งสาย แต่ก็มีอาคารทางประวัติศาสตร์บางส่วนที่กระจายตัวออกไปด้านถนนอนุวงศ์และด้านถนนราชวงศ์

ประกอบกับในบริเวณทรงวาดเป็นบริเวณที่ทอดตัวเป็นแนวยาวขนานไปกับแม่น้ำเจ้าพระยา และมีท่าเทียบเรือคั่นเจ้าพระยา และท่าเทียบเรือข้ามฟากราชวงศ์อยู่บริเวณปลายสุดของถนนราชวงศ์

ย่านเชียงกง เป็นย่านที่อาคารที่มีคุณค่าส่วนใหญ่จะอยู่บนถนนซอยที่มีขนาดความกว้างประมาณ 6 เมตร มีทางเดินเท้าขนาดความกว้างประมาณ 1-1.2 เมตร แต่จากการสำรวจพบว่าการวางสิ่งของกีดขวางการเดินเท้า

ย่านโรงพิมพ์ เป็นย่านที่พาดยาวกับถนนพาดสาย ซึ่งมีขนาดความกว้างของถนนประมาณ 6 เมตร มีทางเดินเท้าขนาดความกว้างประมาณ 1-1.2 เมตร มีความหนาแน่นของการจราจรไม่สูงมาก

ที่จอดรถ พื้นที่จอดรถในเขตสัมพันธวงศ์จะมี 2 ลักษณะ คือ ลานจอดรถ (14 แห่ง) กับอาคารจอดรถ (14 แห่ง) ซึ่งสามารถรองรับจำนวนรถได้ทั้งหมด 3,023 คัน โดยส่วนใหญ่จะสามารถจอดรถได้ทั้งวัน ยกเว้นที่จอดรถของวัดไตรมิตรวิทยาราม (จอดได้เฉพาะเวลา 8.00 – 17.00 น. และช่วงเวลา 5.00- 23.00 น. จะใช้เป็นลานกีฬา) สำหรับอัตราค่าจอดรถโดยมากจะประมาณ ชั่วโมงละ 20-40 บาท จะมีเฉพาะที่วัดไตรมิตรวิทยารามเท่านั้นที่ไม่เก็บค่าที่จอดรถ ส่วนที่จอดรถของโรงแรมแกรนด์ไฮน่า ฯ จะเก็บค่าที่จอดรถในอัตราที่สูงมากถึงชั่วโมงละ 100 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ท่าเรือ ในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์มีท่าเรือโดยสารทั้งหมด 3 ท่าเรือ ได้แก่ ท่าเรือราชวงศ์ ท่าเรือกรมเจ้าท่าและท่าสวัสดิ์ ซึ่งท่าเรือทั้ง 3 แห่งจะมีลักษณะการเดินทางที่แตกต่างกันออกไป (ดังตาราง 6.1)

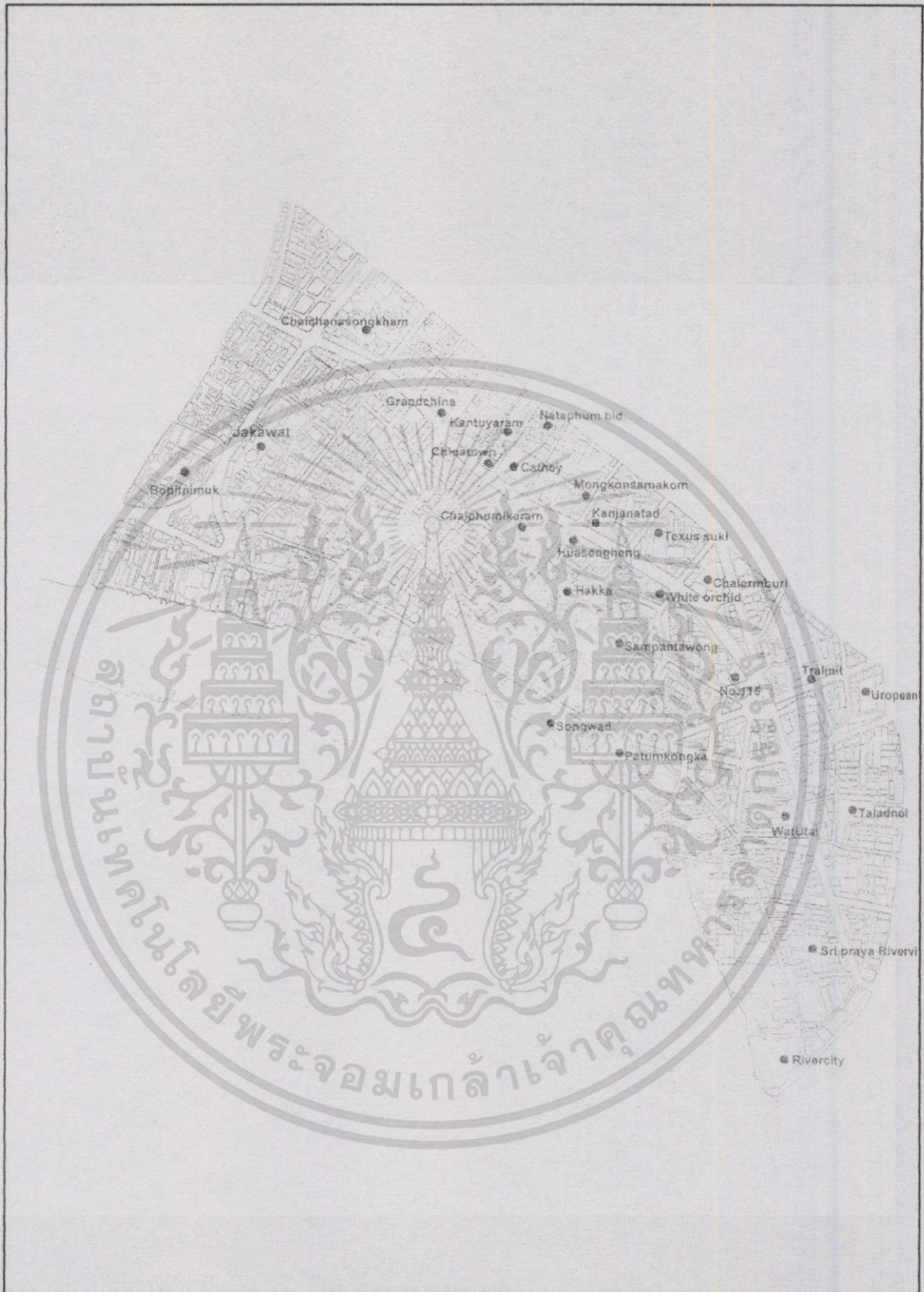
ตารางที่ 6.1 แสดงปริมาณผู้โดยสารในท่าเรือต่างๆในเขตสัมพันธวงศ์ ในปี พ.ศ.2542

ท่าเรือ/ประเภทการเดินทางเรือ	จำนวนผู้โดยสาร		
	เฉลี่ยต่อวัน	ชั่วโมงเร่งด่วนต่อชั่วโมง	วันหยุดต่อวัน
ท่าราชวงศ์ (เรือด่วน)	5,877	728	2,250
ท่าราชวงศ์ (ข้ามฟาก)	16,476	1,385	11,715
ท่าสวัสดิ์ (ข้ามฟาก)	2,501	261	1,528
ท่ากรมเจ้าท่า (เรือธรรมดา)	775	63	ไม่บริการ

ที่มา : บริษัทสุภัทรา จำกัด

ซึ่งจากการศึกษาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของพื้นที่ศึกษาพบว่า ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่ศึกษาจะสามารถแบ่งได้เป็นสองประเภทคือ พื้นที่ศึกษาที่มีลักษณะเป็นกลุ่มของกิจกรรม (Cluster Activity) คือ บริเวณย่านเวียงนครเกษม และบริเวณย่านคำผ้า ซึ่งลักษณะของกิจกรรมที่เกิดเป็นกลุ่มก่อนจะสามารถกำหนดพื้นที่บริการหรือพื้นที่การรับส่งสินค้า (Service Area) ได้โดยง่าย สำหรับพื้นที่ศึกษาที่มีลักษณะเป็นกิจกรรมที่ทอดยาวไปตามแนวทางเดินหรือแนวถนน (Linear Activity) คือ บริเวณย่านวงเวียนโอเดียน บริเวณย่านคำของชำร่วยและเครื่องหนัง บริเวณย่านทองกวาด บริเวณย่านเตียงกง และบริเวณย่านโรงพิมพ์ จะเป็นพื้นที่ที่ยากต่อการกำหนดพื้นที่บริการหรือพื้นที่สำหรับรับ-ส่งสินค้า แต่ในบริเวณดังกล่าวจะเป็นบริเวณที่เหมาะสมกับกิจกรรมที่สัมพันธ์กับทางสัญจรเนื่องจากลักษณะของอาคารจะเรียงตัวกันไปตามแนวของทางสัญจร

สำหรับจำนวนที่จอดรถจะเป็นข้อจำกัดในการเดินทางเข้ามาในพื้นที่เนื่องจากมีปริมาณไม่เพียงพอต่อพื้นที่ศึกษา ส่วนท่าเรือที่มีอยู่ในพื้นที่ศึกษาจะเป็นการเพิ่มศักยภาพให้กับพื้นที่มากขึ้น หากมีการปรับปรุงท่าเทียบเรือให้มีความสะดวกและปลอดภัยมากยิ่งขึ้น



ภาพที่ 6.1 แสดงตำแหน่งที่จอดรถในเขตสัมพันธวงศ์

ที่มา : โครงการจัดทำผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ เขตสัมพันธวงศ์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง, 2544

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข. ลักษณะการเข้าถึงพื้นที่

ลักษณะการเข้าถึงพื้นที่ของย่านศึกษาจะมีความแตกต่างกันไปตามแต่ประเภทของการเดินทาง โดยพบว่าการใช้การเดินทางทางรถประจำทาง จะสามารถเข้าถึงย่านเวียงนาครเขษมและย่านวงเวียนโอเดียนได้โดยสะดวกเพียง 2 ย่านเท่านั้น ส่วนย่านการค้าผ้า ย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง ย่านทรงวาดและย่านเซียงกง นั้นสามารถใช้รถประจำทางได้แต่ไม่สะดวกมากนัก ซึ่งจากการสำรวจพื้นที่พบว่าย่านดังกล่าวเหล่านั้นจะทอดตัวเป็นแนวยาวตั้งฉากกับเส้นทางการเดินรถประจำทาง จึงทำให้ลักษณะการเดินทางประเภทนี้ไม่สามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก

สำหรับการเดินทางด้วยรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์จะสามารถเข้าถึงย่านเวียงนาครเขษม ย่านวงเวียนโอเดียน ย่านทรงวาด ย่านเซียงกงและย่านโรงพิมพ์ได้โดยสะดวก แต่จะเข้าถึงย่านการค้าผ้าและย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนังได้แต่ไม่สะดวกนัก ซึ่งจากการสำรวจพบว่าย่านดังกล่าวจะมีเส้นทางรถจักรยานที่แคบ ประกอบกับมีผู้คนสัญจรไปมาอย่างคับคั่งตลอดเวลา

ส่วนลักษณะการเดินทางประเภทการเดินทางเร็วจะสามารถเข้าถึงพื้นที่ศึกษาได้โดยสะดวกเฉพาะย่านทรงวาดและพื้นที่บริเวณริมน้ำ ส่วนย่านอื่นๆ จะไม่สามารถเข้าถึงได้อันสืบเนื่องมาจากข้อจำกัดทางภูมิศาสตร์

ตารางที่ 6.2 แสดงลักษณะการเข้าถึงย่านต่างๆ ในพื้นที่ศึกษา

ลักษณะการเข้าถึง	รถประจำทาง	รถยนต์	รถจักรยานยนต์	เดินเท้า	เรือ
ย่านการค้า					
1. ย่านทรงวาด	■	●	●	●	●
2. ย่านค้าเครื่องเหล็ก	●	●	●	●	X
3. ย่านค้าผ้า	■	■	■	●	X
4. ย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง	■	■	■	●	X
5. ย่านการค้าที่ขัดกับข้อกฎหมาย	X	●	●	●	X

- เข้าถึงได้โดยสะดวก
- เข้าถึงได้แต่ไม่สะดวก
- X เข้าถึงไม่ได้

หมายเหตุ ตารางวิเคราะห์ดังกล่าวจะใช้การวิเคราะห์ในเชิงพื้นที่แต่เพียงเท่านั้น

ที่มา : การสำรวจ ตุลาคม พ.ศ. 2543

6.1.2 ศักยภาพและข้อจำกัดของอาคารทางประวัติศาสตร์

ก. จำนวนชั้น

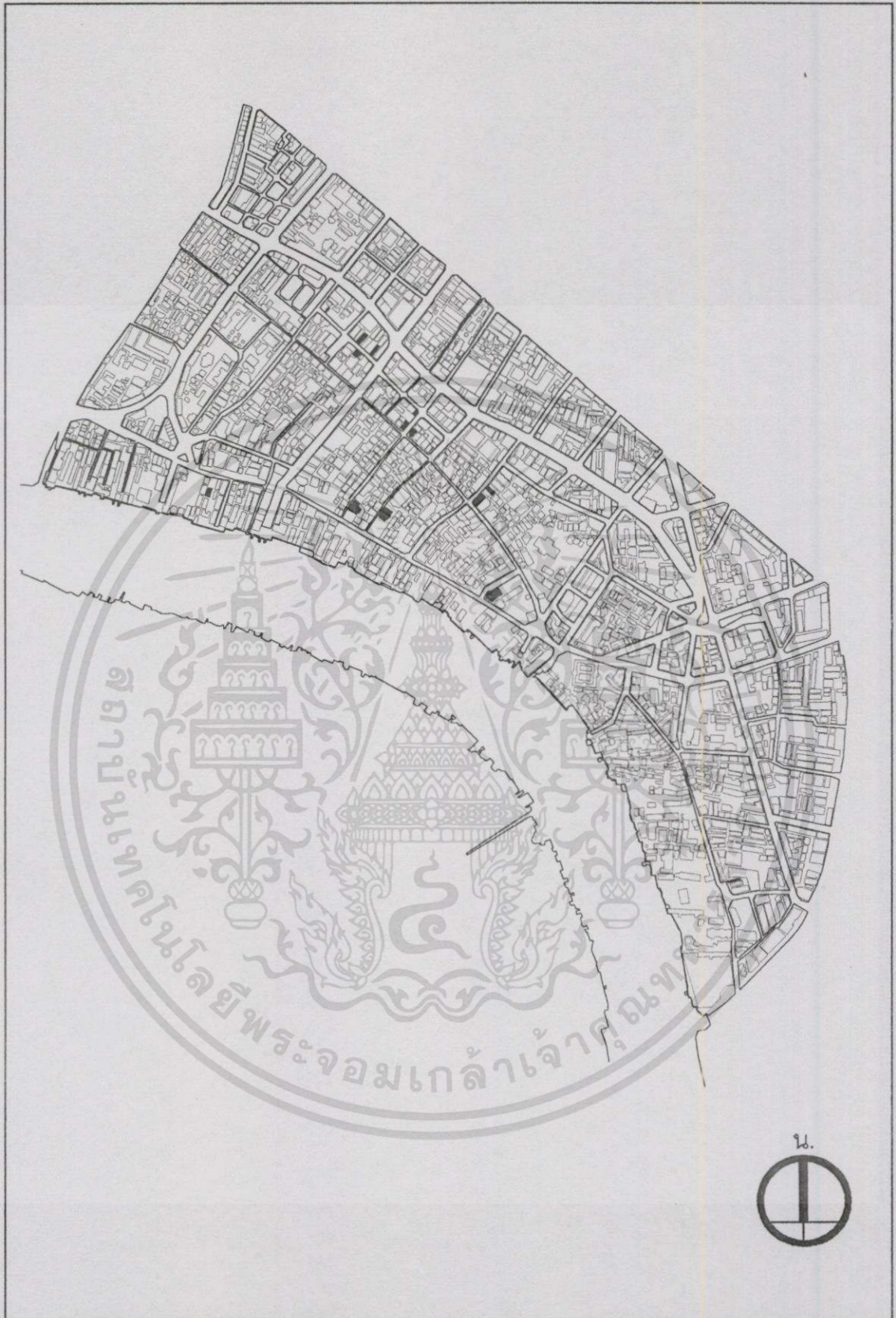
จากการสำรวจความสูงของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้ง 5 ย่าน พบว่าโดยมากจะเป็นอาคารที่มีความสูง 1-3 ชั้นเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 93.9 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) ซึ่งจากการสำรวจพบว่าโดยมากจะเป็นอาคาร 2 ชั้นและ 3 ชั้นส่วนใหญ่และมักจะเป็นอาคารที่ทำการต่อเติมจากอาคารที่มีความสูง 2 ชั้นเป็นส่วนใหญ่ ส่วนอาคารชั้นเดียวจะพบเฉพาะในย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนังเพียง 2 อาคารเท่านั้น สำหรับอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 4-6 ชั้น จะพบกระจายกันไปตามย่านต่างๆ แต่จะเป็นส่วนน้อย (ร้อยละ 6.1 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) จะสามารถพบได้เป็นเพียงบางบริเวณ เช่น บริเวณลำเพ็ญทั้งย่านค้าผ้าและย่านค้าของชำร่วย บริเวณทรงวาด เป็นต้น นอกจากนี้ยังพบข้อสังเกตอีกว่า ในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด เช่น ย่านเชียงกงและย่านโรงพิมพ์ถนนพาดสาย จะไม่พบอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีความสูงเกิน 3 ชั้นอยู่เลย

ตารางที่ 6.3 แสดงจำนวนชั้นของอาคารในพื้นที่ศึกษา

ย่านการค้า	จำนวนชั้น		รวม
	1 - 3 ชั้น	4 - 6 ชั้น	
1. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	131 (98.5) [19.9]	2 (1.5) [4.7]	133 [18.9]
2. ย่านค้าส่งผ้า	184 (93.4) [27.9]	13 (6.6) [30.2]	197 [28.0]
3. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง	74 (85.1) [11.2]	13 (14.9) [30.2]	87 [12.4]
4. ย่านค้าส่งทรงวาด	156 (91.2) [23.6]	15 (8.8) [34.9]	171 [24.3]
5. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	115 (100) [17.42]	-	115 [16.4]
รวม	660 (93.9)	43 (6.1)	703 [100.0]

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม พ.ศ.2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 6.3 แสดงอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีความสูง 3-6 ชั้น ในพื้นที่ศึกษา

มาตราส่วน 1 : 12,500

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข. สภาพอาคาร

จากการสำรวจ พบว่า โดยรวมของอาคารทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่ศึกษา พบว่าจะมีอาคารที่อยู่ในสภาพปานกลางเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 81.8 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) ส่วนอาคารที่ยังคงได้รับการดูแลให้อยู่ในสภาพดี (ร้อยละ 8.3 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) ซึ่งจะพบว่าอาคารที่อยู่ในสภาพดีส่วนใหญ่จะอยู่ในย่านทรงวาด (ร้อยละ 62.1 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ที่ยังคงอยู่ในสภาพดี) สำหรับอาคารที่มีสภาพที่ทรุดโทรมทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา (ร้อยละ 9.9 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) โดยส่วนใหญ่จะพบในย่านค้าเครื่องเหล็กและย่านทรงวาด (ร้อยละ 41.4 และ 34.3 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ที่ยังคงอยู่ในสภาพทรุดโทรม)

ตารางที่ 6.4 แสดงสภาพอาคารทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่ศึกษา

ย่านการค้า	สภาพอาคาร			รวม
	ดี	ปานกลาง	ทรุดโทรม	
1. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	6 (4.5) [10.3]	98 (73.7) [17.0]	29 (21.8) [41.4]	133 [18.9]
2. ย่านค้าส่งผ้า	9 (4.6) [15.5]	180 (91.4) [31.3]	8 (4.0) [11.4]	197 [28.0]
3. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วย และเครื่องหนัง	5 (5.7) [8.6]	74 (85.1) [12.9]	8 (9.2) [11.4]	87 [12.4]
4. ย่านค้าส่งทรงวาด	36 (21.1) [62.1]	111 (64.9) [19.3]	24 (14.0) [34.3]	171 [24.3]
5. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	2 (1.7) [3.5]	112 (97.4) [19.5]	1 (0.9) [1.4]	115 [16.4]
รวม	58 (8.3)	575 (81.8)	70 (9.9)	703 [100.0]

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม พ.ศ.2543

ถ้าพิจารณาถึงสัดส่วนของสภาพอาคารในแต่ละย่านพื้นที่ศึกษาพบว่า ในย่านพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะยังคงมีสัดส่วนของอาคารที่มีสภาพปานกลาง แต่จะพบข้อสังเกตในย่านทรงวาด จะมีสัดส่วนของอาคารที่อยู่ในสภาพดีและสภาพทรุดโทรมเป็นสัดส่วนที่มากขึ้นเมื่อเทียบกับย่านอื่นๆ (ร้อยละ 21.1 และ 14.0 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านทรงวาดตามลำดับ) ซึ่งชี้ให้เห็นว่าใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

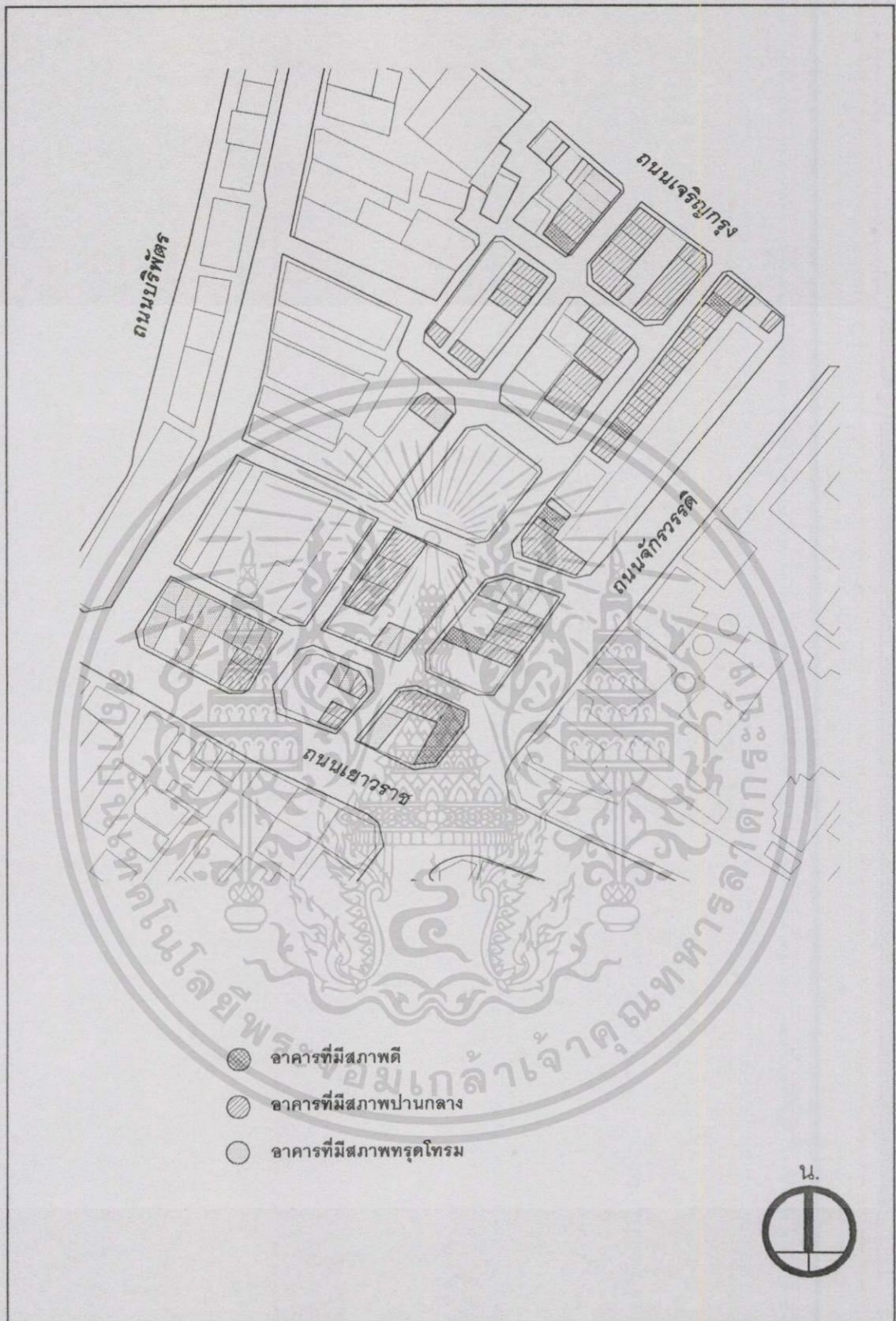
ย่านทรงวาดจะมีอาคารที่ยังคงได้รับความใส่ใจและดูแลให้อยู่ในสภาพที่ดีเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าย่านอื่นๆ แต่ขณะเดียวกันก็จะมีอาคารที่ถูกปล่อยให้ทรุดโทรมเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าย่านอื่นๆอีกเช่นกัน (ซึ่งโดยส่วนใหญ่มักเป็นอาคารที่ร้างหรือว่าง) (ดูภาพประกอบในหน้า)

ค. ลักษณะประเภทของอาคาร

จากการสำรวจพบว่าอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษา จะมีลักษณะที่เป็นอาคารแถว (ร้อยละ 98.4 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) ซึ่งเป็นอาคารที่มีลักษณะที่ตอบสนองกิจกรรมทางการค้าเป็นหลัก ส่วนอาคารที่มีลักษณะเป็นอาคารเดี่ยว มักจะพบกระจายตัวอยู่ตามย่านต่างๆแต่มีจำนวนที่น้อยมาก (ร้อยละ 1.6 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) โดยอาคารเหล่านี้มักจะมีกิจกรรมที่แตกต่างกันออกไป เช่น อาคารสมาคม สัมพันธ์อารีย์ โรงเรียนเผยอิงหรือแม้แต่โกดังสินค้า เป็นต้น ตารางที่ 6.5 แสดงประเภทอาคารของพื้นที่ศึกษา

ย่านการค้า	ประเภทของอาคาร		รวม
	อาคารแถว	อาคารเดี่ยว	
1. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	133 (100) [19.2]	-	133 [18.9]
2. ย่านค้าส่งผ้า	197 (100) [28.5]	-	197 [28.0]
3. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วย และเครื่องหนัง	84 (96.6) [12.1]	3 (3.4) [27.3]	87 [12.4]
4. ย่านค้าส่งทรงวาด	165 (96.5) [23.8]	6 (3.5) [54.5]	171 [24.3]
5. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	113 (98.3) [16.3]	2 (1.7) [18.2]	115 [16.4]
รวม	692 (98.4)	11 (1.6)	703 [100.0]

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม พ.ศ.2543



ภาพที่ 6.4 ก. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้าเครื่องเหล็ก บริเวณวังนาครเกษม

มาตราส่วน 1 : 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

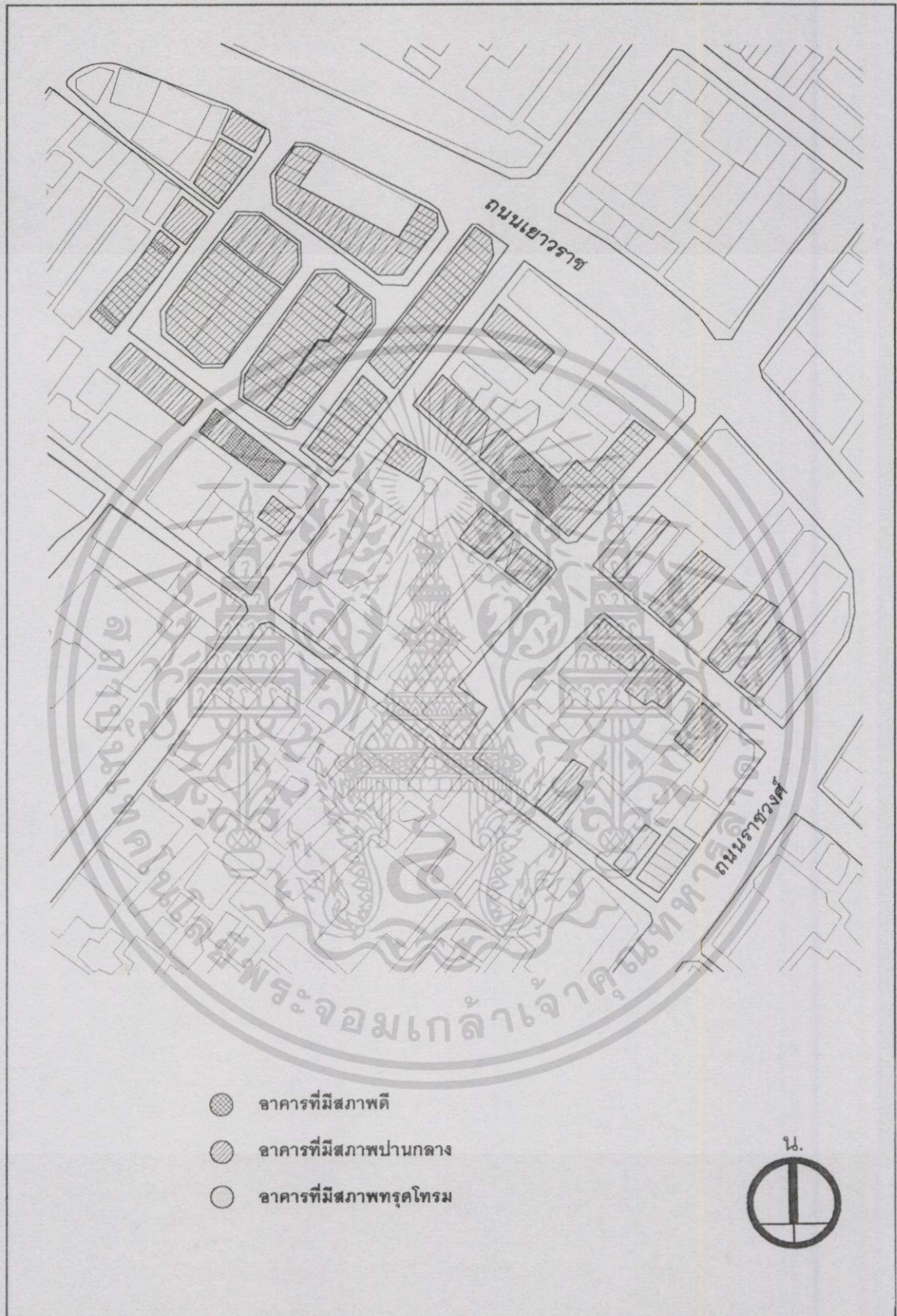


ภาพที่ 6.4 ข. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้าเครื่องเหล็ก บริเวณวงเวียนโอเดียน

มาตราส่วน 1 : 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

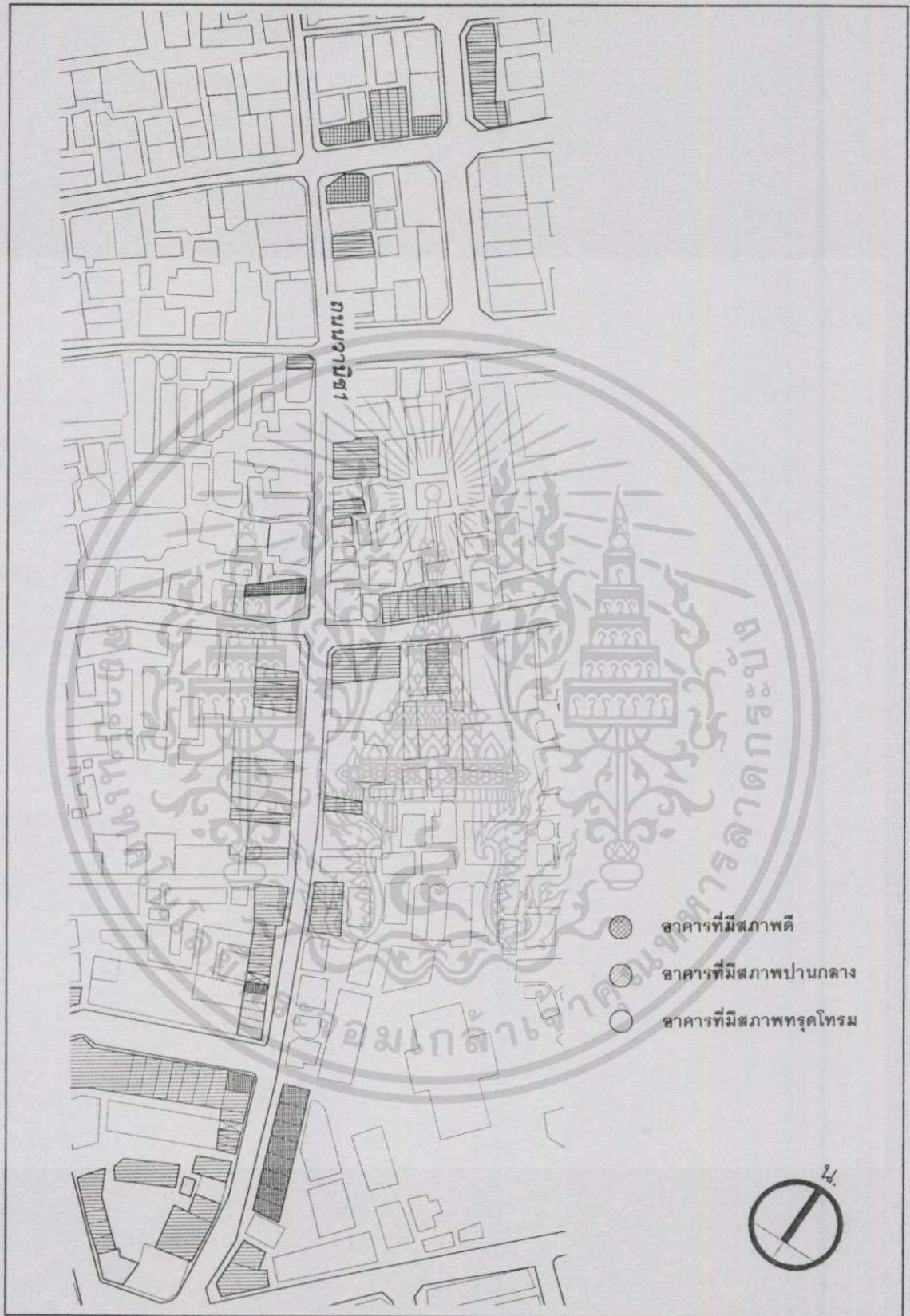
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 6.4 ค. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้ำผ้า บริเวณลำเพ็ง มาตรฐาน 1 : 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

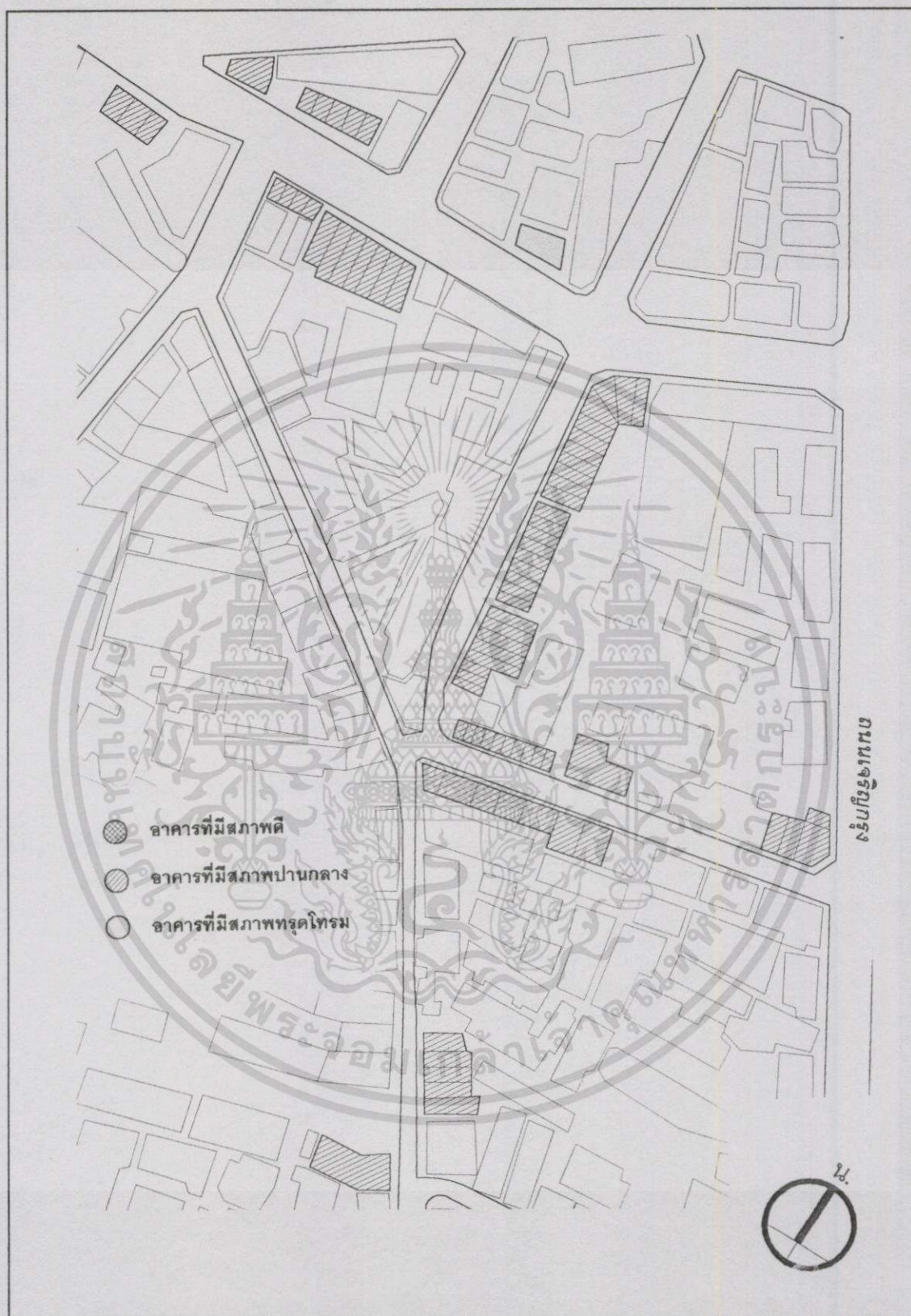


ภาพที่ 6.4 ง. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง บริเวณลำเพ็ง

มาตราส่วน 1: 2,500

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับบริการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

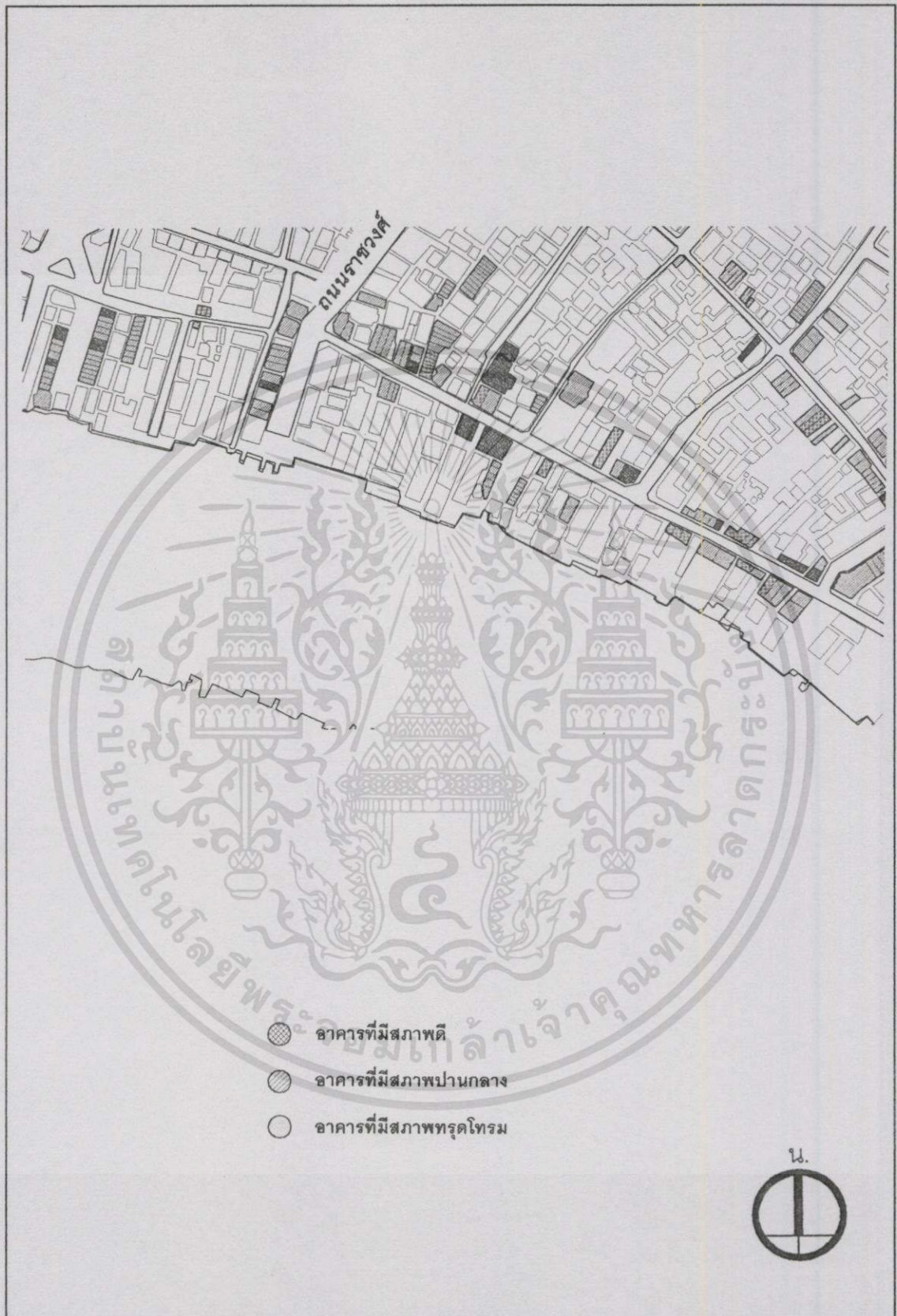


ภาพที่ 6.4 จ. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้าบริเวณถนนทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา

มาตราส่วน 1 : 5,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

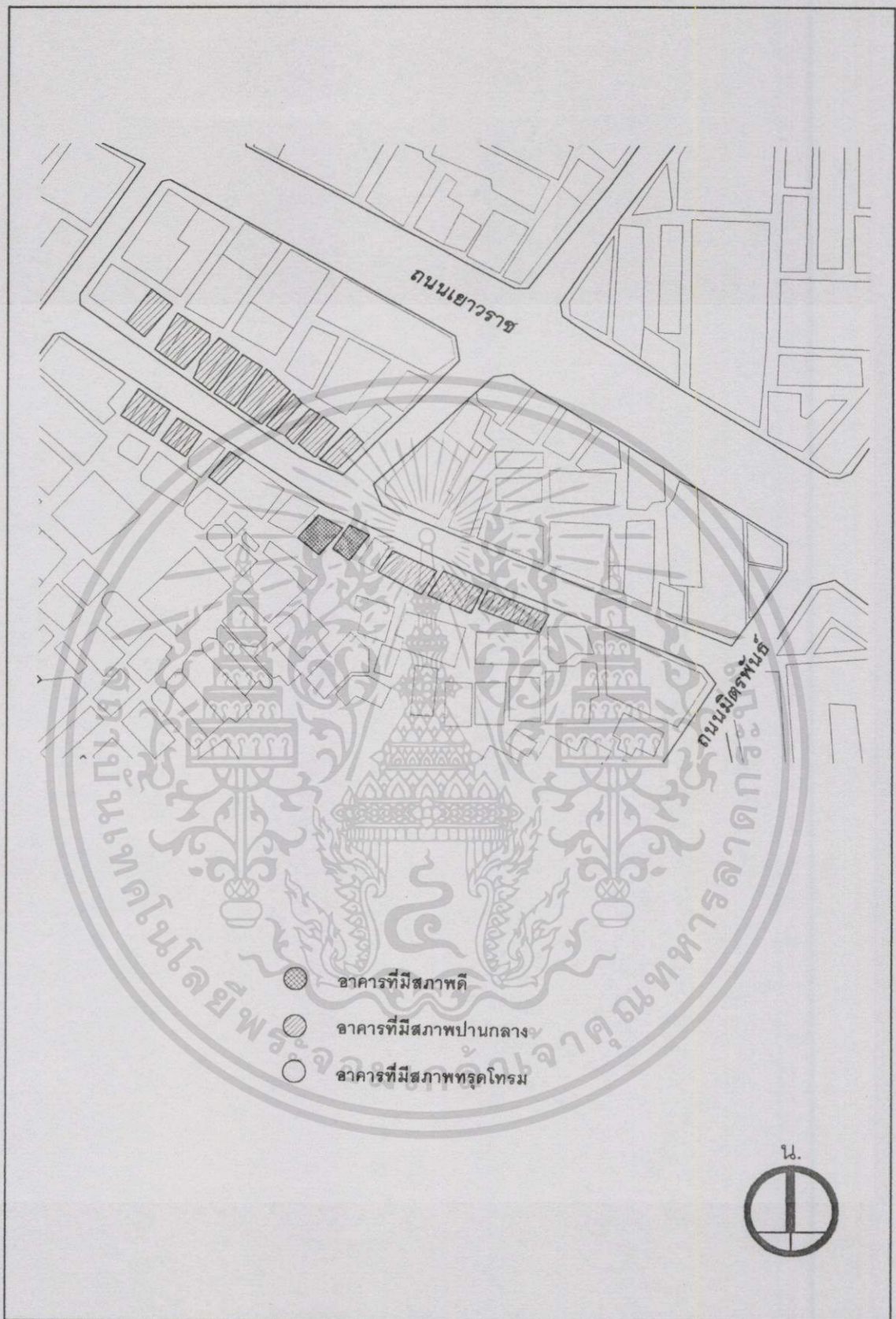


ภาพที่ 6.4 ฉ. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่

บริเวณเชียงใหม่ มาตรฐาน 1: 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 6.4 ฉ. แสดงสภาพของอาคารภายในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนดภายในพื้นที่

บริเวณถนนพาดสาย มาตรฐาน 1 : 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ง. ลักษณะทางโครงสร้าง

จากการสำรวจอาคารทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่ศึกษา จะพบอาคารที่มีโครงสร้างเป็นคอนกรีตเป็นส่วนมาก (ร้อยละ 98.0 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) โดยพบว่า ย่านการค้าเครื่องเหล็ก ย่านค้าผ้าและย่านของชำร่วยบริเวณลำเพ็ญ จะสามารถพบแต่อาคารที่มีโครงสร้างคอนกรีตเท่านั้น ส่วนอาคารที่มีโครงสร้างไม้ (ร้อยละ 0.6 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) และโครงสร้างผสมคอนกรีตกับไม้ (ร้อยละ 1.4 ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด) จะหลงเหลืออยู่เฉพาะย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด และย่านทรงวาด ซึ่งมีพื้นที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา แต่ก็มีจำนวนไม่มากนัก

ตารางที่ 6.6 แสดงโครงสร้างของอาคารทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่ศึกษา

ย่านการค้า	ลักษณะทางโครงสร้าง			รวม
	ไม้	คอนกรีต	คอนกรีตผสมไม้	
1. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	-	133 (100.0) [19.3]	-	133 [18.9]
2. ย่านค้าส่งผ้า	-	197 (100.0) [28.6]	-	197 [28.0]
3. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วย และเครื่องหนัง	-	87 (100.0) [12.6]	-	87 [12.4]
4. ย่านค้าส่งทรงวาด	4 (2.3) [100]	165 (96.5) [24.0]	2 (1.2) [20.0]	171 [24.3]
5. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	-	107 (93.1) [15.5]	8 (6.9) [80.0]	115 [16.4]
รวม	4 (0.6)	575 (81.8)	10 (1.4)	703 [100.0]

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม พ.ศ.2543

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับ จำนวนชั้นของอาคาร สภาพอาคาร ลักษณะประเภทของอาคาร และลักษณะทางโครงสร้างของอาคาร พบว่า อาคารภายในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะมีความสูงประมาณ 1 - 3 ชั้น มีลักษณะเป็นอาคารแถวหรือตึกแถวที่มีโครงสร้างเป็นคอนกรีต โดยพบว่ามีอาคารในพื้นที่ศึกษาที่เป็นอาคารเดี่ยวเพียง 11 หลัง ซึ่งจะพบมากที่สุดที่ย่านทรงวาดจำนวน 6 หลัง (ในจำนวนนั้นมี 5 หลังที่เป็นโกดังสินค้า) ซึ่งทำให้สามารถวิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดเบื้องต้นของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาได้ดังนี้ คือ อาคารภายในพื้นที่ศึกษาจะเหมาะสมกับกิจกรรมทางการค้าปลีก ร้านอาหารหรือกิจกรรมที่มีความสัมพันธ์กับการเดินเท้าเป็นหลัก เนื่องจากลักษณะของอาคารที่เป็นอาคารแถว และประกอบกับพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่มีลักษณะของพื้นที่หน้าอาคารที่แคบทำให้ไม่เหมาะสมกับกิจกรรมบางประเภทที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยที่มาก เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงแรม ฟิฟิธกันท์ เป็นต้น

6.2 กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์

ในการศึกษาข้อมูลในประเด็นเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ เพื่อที่จะค้นหาสาระในสองส่วนคือ แนวโน้มของกิจกรรมภายในพื้นที่ และกิจกรรมที่จะนำเสนอให้เป็นแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารต่อไป โดยในสาระทั้งสองส่วนจะใช้การสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากข้อจำกัดของงบประมาณและระยะเวลาในการศึกษา

6.2.1 กิจกรรมทางการค้า

เนื่องด้วยการศึกษารุ่นนี้มีประเด็นเริ่มต้นในงานวิจัยส่วนหนึ่งเกี่ยวกับย่านการค้าริมถนนภายในพื้นที่เมืองชั้นใน การศึกษาจึงมุ่งประเด็นไปที่จะตอบปัญหาเกี่ยวกับกิจกรรมการค้าส่งเป็นสำคัญ ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า กลุ่มตัวอย่างโดยมากจะคิดเห็นว่า กิจกรรมการค้าส่งยังคงเหมาะสมกับพื้นที่ (ร้อยละ 46.4 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) สำหรับกลุ่มตัวอย่างในกลุ่มที่เหลือจะมีความคิดเห็นว่า กิจกรรมการค้าส่งไม่เหมาะสมกับพื้นที่ศึกษา (ร้อยละ 27.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด)และไม่แน่ใจ (ร้อยละ 22.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) โดยกลุ่มที่ตอบว่าไม่แน่ใจนั้นได้ให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมว่า กิจกรรมการค้าส่งอยู่ในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์มานาน ซึ่งก็ยังคงดำเนินอยู่ในปัจจุบันจึงไม่แน่ใจว่ากิจกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสมกับพื้นที่ศึกษาหรือไม่

แต่เมื่อพิจารณาแยกรายละเอียดเฉพาะย่าน กลับพบข้อสังเกตบางประการในย่านค้าของชำรายและเครื่องหนัง มีผู้ตอบแบบสอบถามว่า ไม่แน่ใจ ในสัดส่วนที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับกลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะย่าน (ร้อยละ 45.5 ของกลุ่มตัวอย่างเฉพาะในย่านค้าของชำรายและ

เครื่องหนัง) ซึ่งชี้ให้เห็นว่า แม้ว่าในย่านดังกล่าวจะมีกิจกรรมประเภทการค้าส่งอยู่มากแต่ผู้ประกอบการก็ยังไม่แน่ใจว่ากิจกรรมของตนเองมีความเหมาะสมกับพื้นที่หรือไม่

นอกจากนี้แล้วยังพบว่าในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนดจะมีผู้ตอบแบบสอบถามว่า กิจกรรมการค้าส่งไม่เหมาะสมกับพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ในสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับกลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะย่าน (ร้อยละ 34.1 ของกลุ่มตัวอย่างเฉพาะในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด) ซึ่งอาจเป็นผลมาจากที่ย่านดังกล่าวมีกิจกรรมการค้าส่งอยู่จำนวนน้อยมาก ความมีส่วนได้ส่วนเสียเกี่ยวกับกิจกรรมการค้าส่งจึงมีไม่มากนัก ประกอบกับกิจกรรมการค้าส่งในบริเวณโดยรอบของย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนดจะสร้างปัญหาให้กับย่านดังกล่าว

ตารางที่ 6.7 แสดงความคิดเห็นต่อกิจกรรมการค้าส่งภายในพื้นที่

ย่านพื้นที่ศึกษา	ความคิดเห็นต่อกิจกรรมการค้าส่งภายในพื้นที่				รวม
	เหมาะสม	ไม่แน่ใจ	ไม่เหมาะสม	ไม่ตอบ	
2.ย่านค้าส่งผ้า	28 (57.1)	8 (16.3)	11 (22.4)	2 (4.1)	49 (100.0)
1.ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	15 (44.1)	10 (29.4)	9 (26.5)	-	34 (100.0)
4.ย่านค้าส่งทรงวาด	19 (43.2)	8 (18.2)	15 (34.1)	2 (4.5)	44 (100.0)
5.ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	13 (43.3)	5 (16.7)	11 (36.7)	1 (3.3)	30 (100.0)
3.ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง	8 (36.4)	10 (45.5)	4 (18.2)	-	22 (100.0)
รวม	83 (46.4)	50 (27.9)	41 (22.9)	5 (2.8)	179 [100.0]

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

สำหรับความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวโน้มของกิจกรรมการค้าส่งภายในพื้นที่ศึกษาพบว่า โดยส่วนใหญ่ประชากรจะมีความคิดเห็นว่าจะมีแนวโน้มที่คงตัวเท่าเดิม (ร้อยละ 49.2 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) โดยให้เหตุผลเพิ่มเติมว่า พื้นที่ในเขตสัมพันธวงศ์ไม่สามารถขยายกิจการใหม่ได้ และไม่มีพื้นที่ที่จะรองรับกิจการที่จะเกิดขึ้นมาใหม่ได้ สำหรับกลุ่มประชากรที่ตอบว่า กิจกรรมดังกล่าวจะมีแนวโน้มที่ลดลงนั้น (ร้อยละ 24.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า กิจกรรมดังกล่าวมีแนวโน้มกระจายออกไปอยู่ตามชานเมืองมากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 6.8 แสดงความคิดเห็นต่อแนวโน้มกิจกรรมการค้าส่งในพื้นที่สัมพันธวงศ์

ความคิดเห็นต่อแนวโน้มกิจกรรมการค้าส่ง ในพื้นที่สัมพันธวงศ์	จำนวนคน	ร้อยละ
มากขึ้น	38	21.2
เท่าเดิม	88	49.2
ลดลง	43	24.0
ไม่ตอบ	10	5.6
รวม	179	100.0

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

6.2.2 กิจกรรมการท่องเที่ยว

โดยในปี ค.ศ.1967 หลังจากการลงนามว่าด้วยข้อตกลงการพัฒนากการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม โดย UNCTAD (United Nations Conference on Trade and Development) การท่องเที่ยวได้ถูกนำเอามาเกี่ยวพันกับการอนุรักษ์ และนำพาเอามรดกทางวัฒนธรรมเข้าสู่การแข่งขันทางเศรษฐกิจ หลังจากนั้นในหลายๆ พื้นที่พบว่าการท่องเที่ยวมีบทบาทที่สำคัญในการฟื้นฟูวัฒนธรรมท้องถิ่น ทางกายภาพ รวมทั้งสามารถสร้างผลประโยชน์และผลกำไรที่เกิดขึ้นกับท้องถิ่น

โดยเมื่อพิจารณาจากกลุ่มตัวอย่าง พบว่าประชากรส่วนใหญ่ยอมรับว่ากิจกรรมการท่องเที่ยวมีความเหมาะสมกับพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ (ร้อยละ 62.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) โดยให้ทัศนะเพิ่มเติมว่า นักท่องเที่ยวโดยมากมักให้ความสนใจเกี่ยวกับกิจการการค้าขายอาหารในเวลากลางคืน และก็มีนักท่องเที่ยวบางส่วนที่เข้ามาจับจ่ายซื้อของในย่านของข้าวสวยในช่วงเวลากลางวัน นอกจากนี้ยังมีนักท่องเที่ยวบางส่วนที่เข้ามาเที่ยวที่วัดต่างๆ สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่ตอบว่ากิจกรรมดังกล่าวไม่เหมาะสม (ร้อยละ 24.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) และได้ให้ทัศนะเพิ่มเติมว่า พื้นที่ศึกษาเหมาะสมกับกิจกรรมทางการค้ามากกว่ากิจกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งโดยรวมอาจที่จะกล่าวได้ว่า ในย่านสัมพันธวงศ์จะมีศักยภาพในการดึงดูดนักท่องเที่ยวได้หลากหลายทั้งกิจกรรมและช่วงเวลา

ตารางที่ 6.9 แสดงความคิดเห็นต่อกิจกรรมการท่องเที่ยวในพื้นที่สัมพันธวงศ์

ความคิดเห็นต่อกิจกรรมการท่องเที่ยวในพื้นที่สัมพันธวงศ์	จำนวนคน	ร้อยละ
เหมาะสม	111	62.0
ไม่แน่ใจ	43	24.0
ไม่เหมาะสม	20	11.2
ไม่ตอบ	5	2.8
รวม	179	100.0

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

สำหรับความคิดเห็นของประชากรเกี่ยวกับ แนวโน้มทางการท่องเที่ยวในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์นั้น พบว่าประชากรส่วนมากเชื่อว่าการท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษาจะมีแนวโน้มที่เพิ่มมากขึ้น (ร้อยละ 59.3 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) เนื่องจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการท่องเที่ยวในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการวิเคราะห์ของ Dawson และ Evan (1992: 246) ที่เกี่ยวข้องกับแนวทางที่สำคัญที่ทำให้ การปรับการใช้สอยไปสู่กิจกรรมการท่องเที่ยวใน Castlefield , Manchester ประเทศอังกฤษ ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่คิดเห็นว่ากิจกรรมดังกล่าวจะมีแนวโน้มที่เท่าเดิมนั้น (ร้อยละ 35.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ได้ให้ความคิดเห็นเพิ่มเติมว่าแหล่งดึงดูดนักท่องเที่ยวยังคงมีอยู่เท่าเดิมไม่ได้เพิ่มขึ้น ทำให้แม้ว่าจะประชาสัมพันธ์มากขึ้นเท่าใด ก็ไม่สามารถทำให้การท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นได้

ตารางที่ 6.10 แสดงความคิดเห็นต่อแนวโน้มกิจกรรมการท่องเที่ยวในพื้นที่สัมพันธวงศ์

ความคิดเห็นต่อแนวโน้มกิจกรรมการท่องเที่ยวในพื้นที่สัมพันธวงศ์	จำนวนคน	ร้อยละ
มากขึ้น	99	55.3
เท่าเดิม	60	33.5
ลดลง	8	4.5
ไม่ตอบ	12	6.7
รวม	179	100.0

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

6.2.3 กิจกรรมการพักอาศัย

จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่าง พบว่าประชากรส่วนมากยังคงพักอาศัยอยู่ในอาคารทางประวัติศาสตร์ในช่วงเวลากลางคืน (ร้อยละ 62.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) และจะมีประชากรถึงหนึ่งในสามส่วนที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในอาคารในเวลากลางคืน (ร้อยละ 37.4 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) โดยจะพักอยู่ในเขตอื่นๆของกรุงเทพมหานครมากที่สุด (ร้อยละ 32.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) เช่น เขตบางรัก บางแค บางกอกน้อย ธนบุรีและปทุมวัน เป็นต้น ส่วนที่เหลือนั้นจะพักอาศัยอยู่ในจังหวัดอื่นๆ (ร้อยละ 4.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด)และอยู่ในเขตสัมพันธวงศ์แต่ไม่ใช้ในอาคารดังกล่าวอีกแต่เป็นส่วนน้อยมาก (ร้อยละ 2.2 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ซึ่งพิจารณาแยกเฉพาะแต่ละย่านพื้นที่ศึกษา พบว่า ในย่านพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะมีประชากรพักอาศัยอยู่ในอาคารเวลากลางคืนเป็นสัดส่วนที่สูงมาก เช่น ย่านการค้าที่ติดกับชอว์กำหนด ย่านค้าผ้าลำเพ็ง ย่านค้าเครื่องเหล็กและย่านทรงวาด (ร้อยละ 83.3, 65.3, 58.8 และ 54.5 ของกลุ่มตัวอย่างแยกเฉพาะในแต่ละย่าน) สำหรับในย่านค้าของชำรายและเครื่องหนัง จะมีสัดส่วนของประชากรที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารเวลากลางคืน มากกว่าที่พักอาศัยในอาคาร (ร้อยละ 54.4 กับ 45.5 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าของชำรายและเครื่องหนังตามลำดับ) ซึ่งชี้ให้เห็นว่า ผู้ตอบในย่านดังกล่าวจะมีลักษณะของประชากรในภาคกลางวันมากกว่า (Day-Time Population)

ตารางที่ 6.11 แสดงการพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างในเวลากลางคืน

ย่านพื้นที่ศึกษา	การพักอาศัยในอาคารเวลากลางคืน			รวม
	พัก	ไม่ได้พัก	ไม่ตอบ	
1. ย่านการค้าที่ติดกับชอว์กำหนด	25 (83.3)	5 (16.7)	-	30 (100.0)
2. ย่านค้าส่งผ้า	32 (65.3)	17 (34.7)	-	49 (100.0)
3. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	20 (58.8)	14 (41.2)	-	34 (100.0)
4. ย่านค้าส่งทรงวาด	24 (54.5)	19 (43.2)	1 (2.3)	44 (100.0)
5. ย่านค้าปลีกส่งของชำรายและเครื่องหนัง	10 (45.5)	12 (54.5)	-	22 (100.0)
รวม	111 (62.0)	67 (37.4)	1 (0.6)	179 (100.0)

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

และเมื่อพิจารณาประกอบกับความต้องการในการย้ายที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าประชากรโดยส่วนใหญ่ไม่มีความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 65.4 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) แต่เมื่อพิจารณาแยกรายละเอียดเฉพาะย่าน จะพบข้อสังเกตในย่านค้าผ้าซึ่งแม้ว่าจะมีผู้ที่ตอบว่า ยังไม่มีโครงการย้ายที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนที่มากที่สุด แต่เมื่อพิจารณาต่อไปจะพบว่าจะมีผู้ที่ตอบว่ามีโครงการที่จะย้ายที่อยู่อาศัยกับยังไม่แน่ใจ เป็นสัดส่วนที่เกือบถึงหนึ่งในสามทีเดียว (ร้อยละ 16.3 และ 26.5 ของกลุ่มตัวอย่างในย่านค้าส่งผ้า)

ตารางที่ 6.12 แสดงความคิดเห็นต่อการย้ายกิจกรรมการพักอาศัยของตนเอง

ย่านพื้นที่ศึกษา	ความคิดเห็นต่อการย้ายกิจกรรมที่พักอาศัยของตนเอง				รวม
	มีโครงการ	ไม่แน่ใจ	ไม่มีโครงการ	ไม่ตอบ	
1. ย่านค้าส่งผ้า	8 (16.3)	13 (26.5)	27 (55.1)	1 (2.0)	49 (100.0)
2. ย่านค้าส่งทรงวาด	6 (13.6)	4 (9.1)	29 (65.9)	5 (11.4)	44 (100.0)
3. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	4 (11.8)	5 (14.7)	24 (70.6)	1 (2.9)	34 (100.0)
4. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	3 (10.0)	3 (10.0)	21 (70.0)	3 (10.0)	30 (100.0)
5. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง	-	4 (18.2)	16 (72.7)	2 (9.1)	22 (100.0)
รวม	21 (11.7)	29 (16.2)	117 (65.5)	12 (6.7)	179 [100.0]

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

6.2.4 การเปลี่ยนแปลงกิจกรรมที่สามารถยอมรับได้

จากการสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง พบว่าประชากรจะยอมรับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการค้าปลีกเป็นสัดส่วนที่สูงมาก (ร้อยละ 81.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ส่วนกิจกรรมที่ได้รับการยอมรับอยู่ในระดับปานกลาง คือ กิจกรรมการค้าส่ง และกิจกรรมการพักอาศัย (ร้อยละ 55.3 และ 49.3 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) นอกจากนี้กิจกรรมเสนอแนะที่นำเสนอส่วนที่เหลือจะได้รับการยอมรับในระดับที่ต่ำมาก เช่น คลินิก ที่เก็บของ สถานบันเทิง พิพิธภัณฑสถาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรม ศาลาประชาชน โรงละครคอน เป็นต้น (ร้อยละ 20.7 , 17.3 , 10.6 , 8.9 , 7.8 , 2.8 , 1.7 , 1.1 ของกลุ่มตัวอย่างทั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมดตามลำดับ) สำหรับกิจกรรมที่ไม่เป็นที่ยอมรับ คือ กิจกรรมโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ซึ่งกลุ่มตัวอย่างได้ให้ข้อขยายความเพิ่มเติมว่า ในเขตพื้นที่ศึกษานั้นมีความเหมาะสมกับกิจการทางการค้ามากกว่ากิจกรรมประเภทอื่น อีกทั้งมีประชากรบางส่วนที่ไม่แน่ใจว่ากิจกรรมประเภทอื่นๆจะสามารถอยู่ในอาคารได้เนื่องจากยังไม่มีตัวอย่างให้เห็นชัดเจน

ตารางที่ 6.13 แสดงการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมที่สามารถยอมรับได้ของกลุ่มผู้ใช้สอยภายในอาคาร

กิจกรรมภายในอาคาร	ยอมรับได้ (ร้อยละ)	ยอมรับไม่ได้ (ร้อยละ)	ไม่ตอบ (ร้อยละ)	อันดับ
การค้าปลีก	81.0	12.3	6.7	1
การค้าส่ง	55.3	38.0	6.7	2
ที่พักอาศัย	46.4	46.9	6.7	3
คลินิก	20.7	72.6	6.7	4
ที่เก็บของ	17.3	76.0	6.7	5
สถานบันเทิง	10.6	82.7	6.7	6
พิพิธภัณฑ์	8.9	84.4	6.7	7
ห้องสมุด	7.8	85.5	6.7	8
โรงแรม	2.8	90.5	6.7	9
ศาลาประชาคม	1.7	91.6	6.7	10
โรงละคร	1.1	92.2	6.7	11
โรงงานอุตสาหกรรม	0.0	93.3	6.7	12

ที่มา : ข้อมูลจากแบบสอบถาม ตุลาคม - พฤศจิกายน 2543

จากการศึกษาข้อมูลดังกล่าวสามารถหาข้อสรุปเบื้องต้นเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคารได้สองส่วน คือ แนวโน้มของกิจกรรมภายในพื้นที่ศึกษา ซึ่งพบว่ากลุ่มประชากรตัวอย่างมีความคิดเห็นว่า กิจกรรมการค้าส่งภายในพื้นที่จะมีแนวโน้มที่เท่าเดิมเนื่องจากภายในพื้นที่ศึกษาไม่สามารถที่จะขยายกิจกรรมได้ ขณะเดียวกันกิจกรรมการค้าส่งดังกล่าวจะไม่ลดลงเนื่องจากเป็นกิจกรรมที่อยู่ภายในพื้นที่มานานและเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ สำหรับแนวโน้มของกิจกรรมทางการท่องเที่ยวพบว่า มีกลุ่มตัวอย่างคิดเห็นว่าเป็นกิจกรรมที่เหมาะสมกับพื้นที่ และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากการประชาสัมพันธ์ของภาครัฐบาล และแนวโน้มของกิจกรรมที่พักอาศัยภายในพื้นที่ศึกษาพบว่า กลุ่มประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ยังมีความต้องการที่จะอยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษา เนื่องจากเป็นบริเวณที่ใกล้กับสถานที่ประกอบอาชีพของตนเอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับสาระในส่วนที่สองคือ กิจกรรมที่เป็นแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ภายในพื้นที่ศึกษาพบว่า กิจกรรมการค้าปลีกจะได้รับการยอมรับจากประชาชนเป็นสัดส่วนที่สูงมาก รองลงมาได้แก่ กิจกรรมการค้าส่ง และกิจกรรมการพักอาศัย ส่วนกิจกรรมที่ได้รับการยอมรับเพียงเล็กน้อยได้แก่ คลินิก ที่เก็บของ สถานบันเทิง พิพิธภัณฑน์ ห้างสรรพสินค้า โรงแรม ศาลาประชาชน โรงละคร เป็นต้น ส่วนกิจกรรมที่ไม่ได้รับการยอมรับคือ กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปผลการศึกษาและแนวทางในการปรับ การใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์

แนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ พบว่าจะมีสาระที่อยู่ในขอบเขตของการศึกษาคั้งนี้ 4 เรื่องคือ นโยบาย แผนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง สถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ ศักยภาพและข้อจำกัดในการปรับการใช้สอยภายในอาคาร และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร โดยผลสรุปที่ได้จากสาระในเรื่องดังกล่าวจะใช้เป็นข้อมูลในการเลือกพื้นที่ที่ควรปรับการใช้สอยภายในอาคาร การนำเสนอทางเลือกและการประเมินทางเลือก อันจะนำไปสู่แนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ที่เหมาะสมที่สุด

7.1 สรุปสาระที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

7.1.1 นโยบาย แผนและข้อกำหนดต่างๆที่เกี่ยวข้อง

จากแผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์พบว่า ในบริเวณพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออกของพื้นที่โครงการ ซึ่งมีสาระของแผนที่เกี่ยวข้องกับหลายโครงการและที่มีความเกี่ยวข้องกับการรอบของการศึกษาคั้งนี้มากที่สุด คือ แนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ย่านการค้าลำเพ็ญให้เป็นย่านพาณิชยกรรมที่มีลักษณะของถนนคนเดิน (Pedestrian Area) และแนวทางที่ให้อุทิศการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในบริเวณย่านเวียงนครเกษม บริเวณวงเวียนโอเดียน และย่านทรงวาด (แต่จากการสำรวจพื้นที่พบว่า มีเพียงบริเวณทรงวาดเท่านั้นที่มีอาคารทางประวัติศาสตร์ที่ประกอบกิจกรรมในลักษณะของคลังสินค้าทั้งสิ้นจำนวน 7 หลัง)

สำหรับแผนในเรื่องอื่นๆ จะเป็นแผนที่เกี่ยวกับการเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ อาทิเช่น แผนการปรับปรุงการคมนาคมทางบก การจัดถนนบริการขนส่ง การปรับปรุงท่าเรือสาธารณะ การปรับปรุงที่จอดรถ การจัดทางเดินสำหรับจักรยานและทางเดินเท้า และแผนเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ซึ่งถ้ามีการปรับแนวคิดของแต่ละแผนให้มีความสอดคล้องกันมากยิ่งขึ้น และสามารถจัดทำให้เกิดขึ้นจะทำให้ศักยภาพในการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่เพิ่มสูงมากขึ้นด้วย

ในเรื่องของกฎหมายที่เกี่ยวข้องจะมี ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมการค้าซึ่งเป็นที่น่ารังเกียจ หรือเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ซึ่งออกใน พ.ร.บ. สาธารณสุข พ.ศ.2484

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยมีการควบคุมกิจกรรมการต่อ ประกอบ หรือซ่อมแซมเครื่องจักร เครื่องยนต์ รถยนต์ เรือยนต์ เรือกลไฟ กิจกรรมการพิมพ์หนังสือด้วยเครื่องจักร (เว้นแต่การพิมพ์หนังสือพิมพ์) และกิจกรรมโรงแรม ซึ่งในพื้นที่ศึกษาจะมีบริเวณที่ประกอบกิจกรรมดังกล่าว คือ อาคารในบริเวณเชียงกงที่มีกิจกรรมการค้าอะไหล่เก่าของรถยนต์จำนวน 60 หลัง และอาคารในบริเวณถนนพาดสายที่มีกิจกรรมประเภทโรงพิมพ์จำนวน 16 หลัง โดยในบริเวณทั้งสองยังไม่มีจัดการให้เป็นไปตามเงื่อนไขอันเกี่ยวกับสุขลักษณะบางประการ เช่น การทำรางระบายน้ำโสโครก การทำเครื่องป้องกันเสียง กลิ่น ไล ความลื่นสะเทือน ฝุ่นละออง เขม่า ดังที่กำหนดในข้อบัญญัติดังกล่าว

และนอกจากนี้ในรายละเอียดของสัญญาเช่าอาคารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะมีข้อกำหนดไม่ให้ดำเนินการเกี่ยวกับกิจกรรมประเภทโรงพิมพ์ ซึ่งจะเกี่ยวข้องโดยตรงกับอาคารในบริเวณถนนพาดสาย ที่มีอาคารส่วนใหญ่อยู่ในการครอบครองของสำนักงานดังกล่าว

ตารางที่ 7.1 แสดงย่านพื้นที่ศึกษาที่มีสาระเกี่ยวข้องกับนโยบาย แผนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ย่านพื้นที่ศึกษาที่เกี่ยวข้อง	สาระของนโยบาย แผนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
1. ย่านการค้าสำเพ็ง	ส่งเสริมให้เป็นย่านพาณิชย์กรรมที่มีลักษณะของถนนคนเดิน
2. ย่านการค้าทรงวาด	ยกเลิกกิจกรรมเกี่ยวกับอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
3. ย่านการค้าบริเวณเชียงกง	กิจกรรมในพื้นที่ขัดกับข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร
4. ย่านการค้าบริเวณถนนพาดสาย	กิจกรรมในพื้นที่ขัดกับข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร และระเบียบข้อบังคับของสำนักงานทรัพย์สิน

7.1.2 สถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษา

ความมุ่งหมายในการศึกษาสถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์คือ เพื่อต้องการอธิบายเกี่ยวกับสถานการณ์ทางคุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์ และสถานการณ์เกี่ยวกับกิจกรรมภายในอาคารและพื้นที่โดยรอบ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ในสาระที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ทางคุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์ (ดูภาพประกอบ 5.3 ก. หน้า 75) พบว่าในย่านค้าผ้าและบริเวณทรงวาด จะเป็นพื้นที่ที่ถูกประเมินว่าเป็นบริเวณที่มีอาคารทางประวัติศาสตร์ที่ยังคงมีความสมบูรณ์ในระดับที่มาก (ข้อมูลจากการสำรวจ) และบริเวณที่มีคุณค่าทางอาคารประวัติศาสตร์มากที่สุด (ข้อมูลจากการสอบถาม) อีกทั้งผู้ที่อยู่อาศัยภายในอาคารทั้งสองบริเวณ ยังมีระดับความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยภายในอาคารดังกล่าวในระดับที่สูงอีกด้วย (ร้อยละ 65.3 และ 63.6 ของประชากรในย่านดังกล่าวตามลำดับ) นอกจากนี้ในการศึกษาในครั้งนี้ยัง พบว่าในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด แม้ว่าประชาชนที่ไม่ได้อยู่ใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ดังกล่าวจะไม่เห็นคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่ดังกล่าวมากนัก แต่จากการสำรวจพบว่า ยังคงมีอาคารที่มีความสมบูรณ์ของรูปแบบทางประวัติศาสตร์ในระดับที่มากหลงเหลืออยู่ถึง 1 ใน 4 ของอาคารทั้งหมดในย่าน ประกอบกับผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคารในย่านดังกล่าวมีระดับความภาคภูมิใจในการพักอาศัยอยู่ในอาคารดังกล่าวในระดับที่สูงมาก (ร้อยละ 70.0 ของประชากรในย่านดังกล่าว) ซึ่งสามารถสรุปได้ในเบื้องต้นว่า บริเวณถนนทรงวาดและย่านค้าผ้าจะเป็นที่รู้จักและให้ความสนใจเกี่ยวกับคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในวงที่กว้างขวาง ส่วนในบริเวณย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนดจะเป็นที่รู้จักและให้ความสนใจเกี่ยวกับคุณค่าทางประวัติศาสตร์โดยเฉพาะภายในชุมชนและบริเวณข้างเคียงแต่เพียงเท่านั้น

สำหรับสถานการณ์ที่เกี่ยวกับกิจกรรมภายในอาคารและพื้นที่โดยรอบ พบว่าในย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง และย่านค้าผ้า จะเป็นย่านที่มีระดับของปัญหาทั้งภายในอาคารและภายในพื้นที่ในระดับที่สูง นอกจากนี้ยังพบข้อสังเกตที่น่าสนใจในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด ซึ่งเป็นย่านที่มีระดับของปัญหาภายในพื้นที่น้อยที่สุด แต่กลับพบว่ามีปัญหาการใช้สอยในอาคารในสัดส่วนที่มากขึ้นซึ่งอาจชี้ให้เห็นได้ว่า กิจกรรมภายในอาคารในย่านดังกล่าวมีความขัดแย้งกับลักษณะของอาคารในปัจจุบันเป็นอย่างมาก

และเมื่อพิจารณาต่อเนื่องเกี่ยวกับความคิดเห็นต่อกิจกรรมภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยในอาคาร พบว่าในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนดจะมีผู้ที่ตอบว่ากิจกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสมน้อยที่สุด รองลงมาคือย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง

ตารางที่ 7.2 แสดงระดับของปัญหาในการใช้งานของอาคารทางประวัติศาสตร์

ย่านการค้า	ปัญหาในการใช้งานของอาคารทางประวัติศาสตร์			
	ปัญหาต่อถนนเข้าสู่ตัวอาคาร	ปัญหาเกี่ยวกับพื้นที่จอดรถรับส่งสินค้า	ปัญหาพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	ความเสื่อมสลายทางโครงสร้าง
1. ย่านค้าส่งผ้า	●	●	●	●
2. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง	●	●	●	◆
3. ย่านค้าส่งทรงวาด	●	◆	◆	◆
4. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	◆	◆	◆	◆
5. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	◆	○	○	○

- มีปัญหาในเรื่องดังกล่าวมาก (มีความเห็นมากกว่า 2 ใน 3 ส่วน)
- ◆ มีปัญหาในเรื่องดังกล่าวปานกลาง (มีความเห็นตั้งแต่ 1 ใน 3 ส่วน แต่ไม่เกิน 2 ใน 3 ส่วน)
- มีปัญหาในเรื่องดังกล่าวน้อย (มีความเห็นน้อยกว่า 1 ใน 3 ส่วน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.3 แสดงระดับของปัญหาของพื้นที่ในแต่ละย่าน

ย่านการค้า	ปัญหาทางการใช้สอยของพื้นที่ในแต่ละย่าน								
	จรรยาที่แออัด	ที่จอดรถ	อากาศเสีย	เสียงรบกวน	ทางเดินเท้า	การเข้าออก จากซอย	การระบายน้ำ	อาชญากรรม	การจัดเก็บขยะ
1. ย่านค้าปลีกส่งของชำร่วย และเครื่องหนัง	●	●	●	●	●	◆	◆	◆	◆
2. ย่านค้าส่งผ้า	●	●	●	●	◆	◆	◆	◆	◆
3. ย่านค้าส่งทรงวาด	●	●	●	●	◆	◆	◆	◆	○
4. ย่านค้าปลีกส่งเครื่องเหล็ก	●	●	●	●	◆	◆	◆	○	○
5. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	●	●	●	●	◆	○	○	◆	○

- มีปัญหาในเรื่องดังกล่าวมาก (มีความเห็นมากกว่า 2 ใน 3 ส่วน)
- ◆ มีปัญหาในเรื่องดังกล่าวปานกลาง (มีความเห็นตั้งแต่ 1 ใน 3 ส่วน แต่ไม่เกิน 2 ใน 3 ส่วน)
- มีปัญหาในเรื่องดังกล่าวน้อย (มีความเห็นน้อยกว่า 1 ใน 3 ส่วน)

7.1.3 ศักยภาพและข้อจำกัดในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์

ในการศึกษาเรื่องศักยภาพและข้อจำกัดในการปรับการใช้สอยภายในอาคารจะแบ่งประเด็นที่จะศึกษาออกเป็น 2 ส่วน โดยในส่วนแรกจะศึกษาเพื่อให้ทราบถึงศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่(จะพิจารณาข้อมูลจากทำเลที่ตั้งของพื้นที่ศึกษาและลักษณะของการเข้าถึงพื้นที่) ซึ่งพบว่า สามารถจำแนกลักษณะทางกายภาพของย่านการค้าในพื้นที่ศึกษาได้ 3 ลักษณะคือ ย่านการค้าที่ก่อตัวเป็นแนวยาวตามถนนสายรอง (เช่น ย่านวงเวียนโอเดียน และย่านทรงวาด) ย่านการค้าที่เรียงตัวไปตามแนวถนนสายย่อย (เช่น ย่านเชียงกง ย่านโรงพิมพ์ถนนพาดสาย และย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง) และย่านการค้าที่กระจุกตัวกันเป็นกลุ่ม(เช่น ย่านค้าผ้า และย่านเวียงนาครเขมร) ซึ่งทำให้ศักยภาพและข้อจำกัดของแต่ละบริเวณให้การทำกิจกรรมแตกต่างกันออกไป กล่าวคือในบริเวณย่านการค้าที่กระจุกตัวเป็นกลุ่มก่อนจะสามารถทำกิจกรรมได้สะดวกกว่าย่านการค้าที่เรียงตัวเป็นแนวยาวไปตามแนวถนน เนื่องจากสามารถควบคุมพื้นที่บริการต่างๆและพื้นที่รับส่งสินค้า (Service Area) ได้ง่ายกว่า แต่ในขณะเดียวกันย่านการค้าที่เรียงตัวกันตามแนวถนนจะมีข้อได้เปรียบในการทำกิจกรรมที่สัมพันธ์กับทางสัญจรเนื่องจากการมองเห็นและการเข้าถึงจากถนนสามารถกระทำได้โดยง่ายกว่า นอกจากนี้จากการสำรวจพื้นที่ยังพบว่า ย่านทรงวาดซึ่งเป็นบริเวณที่อยู่ติดกับริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีทัศนียภาพที่สวยงาม ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่ควรที่จะนำประเด็นดังกล่าวมาพิจารณาประกอบด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับในส่วนที่สองจะเป็นการศึกษาเกี่ยวกับศักยภาพของตัวอาคารทางประวัติศาสตร์ โดยพบว่าอาคารโดยส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่มีจำนวนชั้นตั้งแต่ 1 – 3 ชั้น มีลักษณะเป็นอาคารแถวซึ่งมีโครงสร้างเป็นคอนกรีต และพบว่าโดยส่วนใหญ่อาคารเหล่านี้จะอยู่ในสภาพปานกลาง ซึ่งลักษณะของอาคารดังกล่าวจะเหมาะสมกับกิจกรรมทางการค้าที่สัมพันธ์กับการเดินเท้า เช่น กิจกรรมการค้าปลีก การค้าส่งและการขายอาหาร เป็นต้น สำหรับอาคารที่มีลักษณะเป็นอาคารเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา จะพบเพียงจำนวน 11 หลัง (โดยจะพบในย่านทรงวาด ย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง และย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด) ซึ่งอาคารดังกล่าวจะมีความเหมาะสมกับกิจกรรมที่หลากหลายขึ้น เช่น กิจกรรมการค้าส่ง การค้าปลีก ที่พักอาศัย พิพิธภัณฑน์ โรงแรม โรงละครคอน สถานบันเทิง และห้องสมุด เป็นต้น

7.1.4 กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร

ในการศึกษากิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ จะแบ่งสาระของการศึกษาออกเป็น 2 ส่วนคือ ในส่วนที่หนึ่งจะเป็นการศึกษาเพื่อทราบถึงการยอมรับของประชาชนต่อกิจกรรมภายในพื้นที่ ซึ่งสามารถสรุปได้ว่า ประชาชนส่วนใหญ่ในพื้นที่จะยอมรับกิจกรรมทางการท่องเที่ยว (ร้อยละ 62.0 ของกลุ่มตัวอย่าง) สำหรับกิจกรรมทางการพักอาศัยภายในพื้นที่ศึกษาจะมีระดับการยอมรับและมีแนวโน้มที่มากขึ้น (พิจารณาจากความคิดเห็นต่อการย้ายที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ประกอบกับสัดส่วนในการพักอาศัยในเวลากลางคืนของกลุ่มตัวอย่าง) และเมื่อพิจารณารายละเอียดในแต่ละย่านพบว่า แนวโน้มของกิจกรรมการพักอาศัยในย่านการค้าผ้าและย่านทรงวาดจะมีแนวโน้มในการย้ายออกมากขึ้นเพราะว่ามีผู้ที่ตอบว่าไม่มีโครงการที่จะย้ายออกไปประมาณหนึ่งในสองส่วนที่เหลือยังคงไม่แน่ใจและมีโครงการที่จะย้ายออกแล้ว สำหรับความคิดเห็นของประชาชนต่อกิจกรรมการค้าส่งในพื้นที่ พบว่าจะมีระดับการยอมรับเพียงหนึ่งในสองส่วน โดยในส่วนที่เหลือจะตอบว่าไม่แน่ใจและไม่เหมาะสม

สำหรับในส่วนที่สองเป็นการศึกษาเพื่อทราบถึงระดับการยอมรับต่อกิจกรรมภายในอาคาร โดยใช้การสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างพบว่า กิจกรรมการค้าปลีกจะได้รับการยอมรับจากประชาชนเป็นสัดส่วนที่สูงมาก รองลงมาได้แก่ กิจกรรมการค้าส่ง และกิจกรรมการพักอาศัย ส่วนกิจกรรมที่ได้การยอมรับเพียงเล็กน้อยได้แก่ คลินิก ที่เก็บของ สถานบันเทิง พิพิธภัณฑน์ ห้องสมุด โรงแรม ศาลาประชาชน โรงละครคอน เป็นต้น ส่วนกิจกรรมที่ไม่ได้รับการยอมรับคือ กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรม

ตารางที่ 7.4 แสดงการยอมรับกิจกรรมเสนอแนะในพื้นที่เขตลุ่มพันดวงค์

ย่านพื้นที่ศึกษา	การยอมรับกิจกรรมภายในอาคาร											
	การค่าปลีก	การค่าส่ง	ที่พักอาศัย	คลินิก	ที่เก็บของ	สถานบันเทิง	พืชรักบี้	ห้องสมุด	โรงแรม	ศาลาประชาคม	โรงละคร	โรงงานอุตสาหกรรม
1. ย่านการค้าส่งผ้า	●	◎	◎	■	■	■	■	■	■	■	■	X
2. ย่านค้าของชำรายและเครื่องหนัง	●	●	■	■	■	■	■	■	X	■	X	X
3. ย่านการค้าเครื่องเหล็ก	●	◎	■	■	■	■	■	■	X	X	■	X
4. ย่านค้าส่งทรงวาด	●	◎	◎	■	■	■	■	X	■	X	X	X
5. ย่านค้าที่ชิดกับข้อกำหนด	●	◎	●	■	■	■	X	X	■	X	X	X

- การยอมรับในระดับที่มาก (มีความเห็นมากกว่า 2 ใน 3 ส่วน)
- ◎ การยอมรับในระดับปานกลาง (มีความเห็นตั้งแต่ 1 ใน 3 ส่วน แต่ไม่เกิน 2 ใน 3 ส่วน)
- การยอมรับในระดับที่น้อยมาก (มีความเห็นน้อยกว่า 1 ใน 3 ส่วน)
- X ไม่ได้รับการยอมรับ

7.2 การประเมินเลือกพื้นที่ที่ควรปรับการใช้สอยภายในอาคาร

ในการศึกษาในส่วนนี้จะนำข้อสรุปจากการทบทวนนโยบาย แผนและข้อกำหนดต่างที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ มาวิเคราะห์เพื่อให้ทราบถึงความเสื่อมสลายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ซึ่งจาก Tiesdell, Tener และ Heath (1996: 2) ได้จำแนกประเภทของความเสื่อมสลายในการใช้สอยภายในอาคารไว้ 7 ประเภท (ตาราง 2.1 หน้า 14) แต่ในกรอบของการศึกษาในครั้งนี้สามารถหาข้อสรุปเกี่ยวกับลักษณะทางความเสื่อมดังกล่าวได้เพียง 5 ประเภทคือ ความเสื่อมสลายทางกายภาพและโครงสร้างของอาคาร ความเสื่อมสลายของการใช้งานภายในพื้นที่ ความเสื่อมสลายของการใช้งานภายในอาคาร ความเสื่อมสลายในแง่ของนโยบายและกฎหมาย และความเสื่อมอันเนื่องมาจากทำเลที่ตั้ง ซึ่งมีรายละเอียดของประเด็นความเสื่อมในแต่ละย่านที่แตกต่างกันออกไป และสามารถสรุปได้ว่าย่านที่ควรได้รับการปรับการใช้สอยภายในอาคารภายในพื้นที่ศึกษามี 4 ย่าน คือ

ย่านทรงวาด เป็นย่านที่มีแนวโน้มทางความเสื่อมมากที่สุด คือ ความเสื่อมทางกายภาพและโครงสร้างของอาคาร ดังจะเห็นได้จากการพบอาคารร้างอยู่เป็นจำนวนมากที่สุดในพื้นที่ศึกษา (จำนวน 31 คูหา) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่หน้า 90 - 91) นอกจากนี้ยังมีความเสื่อมในทำเลที่ตั้งอันเกิดจากการลดลงของการใช้ระบบการขนส่งทางเรือภายในพื้นที่ ซึ่งเป็นระบบขนส่งที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สัมพันธ์กับย่านทรงวาดมาตั้งแต่อดีต และสำหรับความเสื่อมในประเด็นสุดท้ายคือ ความเสื่อมในทางนโยบายและกฎหมาย ดังจะเห็นได้จากการพบอาคารที่ประกอบกิจกรรมประเภทคลังสินค้า (จำนวน 7 หลัง) ที่ขัดกับนโยบายและแผนในการปรับปรุงพื้นที่ (ดูรายละเอียดที่ 4.3 หน้า 53)

ย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง เป็นย่านที่มีแนวโน้มทางความเสื่อมทางการใช้งานภายในพื้นที่ และความเสื่อมทางการใช้สอยภายในอาคาร ซึ่งพบว่าปัญหาภายในอาคารส่วนใหญ่จะเกี่ยวกับการขนส่งสินค้าและที่จอดรถเนื่องจากย่านดังกล่าวมีถนนที่แคบและมีผู้สัญจรเข้ามาในพื้นที่โดยตลอด (ดูรายละเอียดที่ 5.2.1.2 หน้า 100 - 107) ส่วนปัญหาในระดับที่รองลงมาคือ ปัญหาพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารไม่เพียงพอซึ่งจากการสำรวจพื้นที่พบว่ากิจกรรมในย่านดังกล่าวเป็นกิจกรรมที่มีความคับคั่งของกิจกรรมสูง จึงทำให้ความต้องการในการใช้พื้นที่สูงไปด้วย สำหรับปัญหาในเรื่องเกี่ยวกับโครงสร้างอาคารนั้น จะมีสัดส่วนประมาณ 1 ใน 2 ของพื้นที่

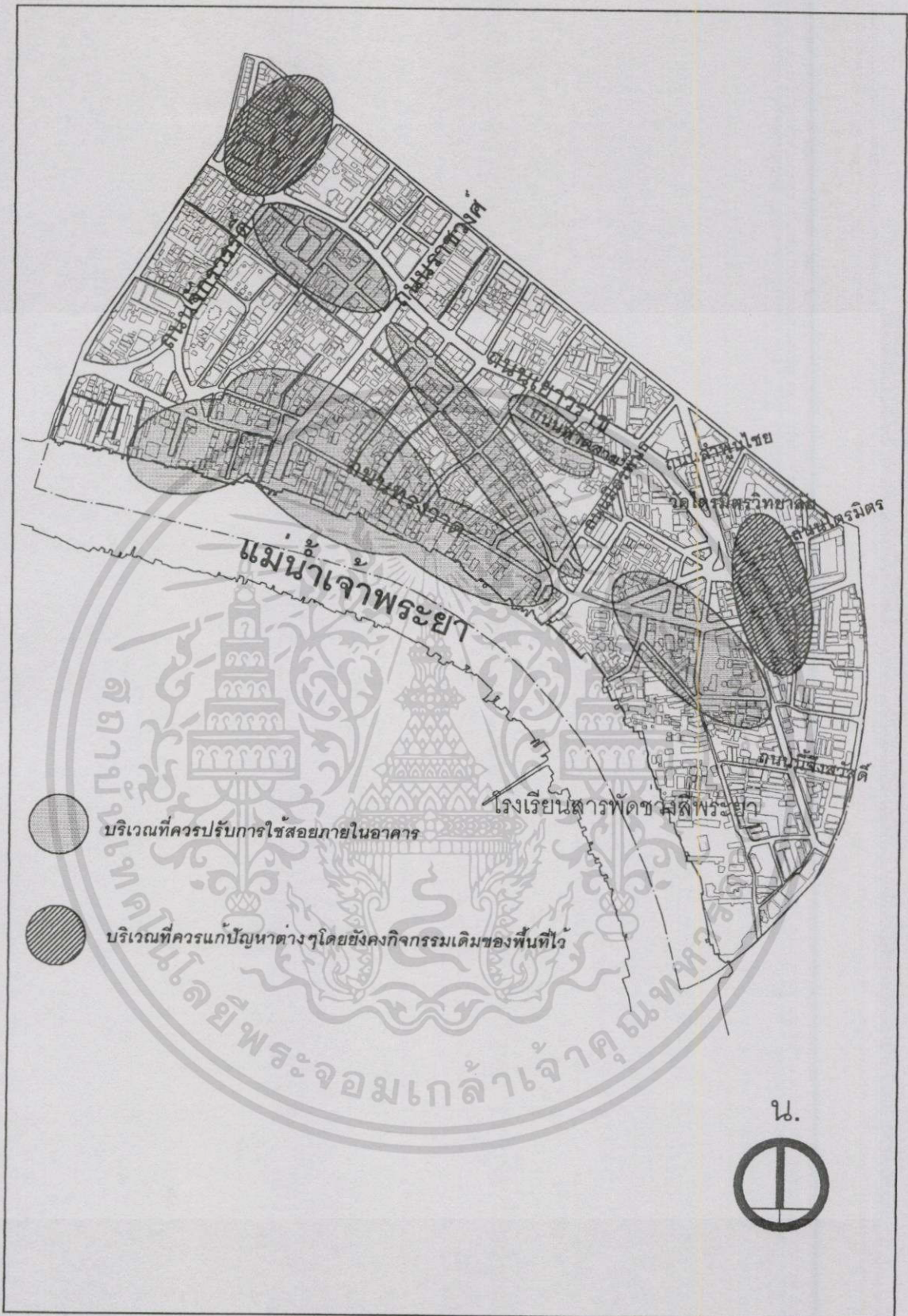
ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด เป็นบริเวณที่มีแนวโน้มทางความเสื่อมในทางนโยบายและกฎหมาย (ดูรายละเอียดที่ 4.3 หน้า 53) โดยบริเวณดังกล่าวมีกิจกรรมการค้าอะไหล่รถยนต์เก่าในบริเวณเชิงกึ่งที่ขัดกับข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมประเภทโรงพิมพ์ในถนนพาดสายที่ขัดกับข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครและระเบียบสัญญาเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ย่านค้าผ้า เป็นย่านที่มีแนวโน้มทางความเสื่อมทางการใช้งานภายในพื้นที่ และความเสื่อมทางการใช้สอยภายในอาคาร ซึ่งพบว่าปัญหาภายในอาคารส่วนใหญ่จะเกี่ยวกับการขนส่งสินค้าและที่จอดรถเนื่องจากย่านดังกล่าวมีความคับคั่งของกิจกรรมการขนส่งมาก ส่วนปัญหาในเรื่องอื่นๆ ได้แก่ ปัญหาพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารไม่เพียงพอซึ่งจากการสำรวจพื้นที่พบว่ากิจกรรมในย่านดังกล่าวต้องใช้พื้นที่สำหรับเก็บสินค้ามากจึงทำให้พื้นที่ในอาคารในปัจจุบันไม่เพียงพอสำหรับปัญหาในเรื่องเกี่ยวกับโครงสร้างอาคารนั้น จะมีสัดส่วนประมาณ 3 ใน 5 ของพื้นที่

ตารางที่ 7.5 แสดงรายละเอียดของประเด็นความเสื่อมสลายแยกตามแต่ละพื้นที่ศึกษา

ย่านการค้า	สาเหตุของความเสื่อมสลายที่เกิดขึ้นในอาคาร				
	ความเสื่อมทางกายภาพและโครงสร้างของอาคาร	ความเสื่อมทางการใช้งานภายในพื้นที่	ความเสื่อมทางการใช้งานภายในอาคาร	ความเสื่อมในทำเลที่ตั้ง	ความเสื่อมในทางนโยบายและกฎหมาย
1. ย่านค้าส่งทรงวาด	●	●		●	●
2. ย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง		●	●		
3. ย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด					●
4. ย่านการค้าส่งผ้า		●	●		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 7.1 แสดงการย่านการค้าในพื้นที่ศึกษา ที่ควรปรับการใช้อยู่ภายในอาคาร

มาตราส่วน 1 : 12,500

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.3 ทางเลือกในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์

จาก Tiesdell, Turner และ Heath (1996: 41) ที่ได้นำเสนอแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ไว้ 3 แนวทางคือ

1. การปรับโครงสร้างทางการใช้งาน (Functional Restructuring) โดยปรับเปลี่ยนลักษณะทางการใช้งานให้สอดคล้องกับบริบทที่มีอยู่ โดยในที่นี้จะหมายรวมถึงการปรับเปลี่ยนกลุ่มประชากร และกลุ่มผู้ใช้สอยด้วย

2. การฟื้นฟูกิจกรรมทางการใช้งาน (Functional Regeneration) โดยเป็นวิธีการใช้งานเดิมที่สูญหายไป หรือกำลังมีแนวโน้มว่าจะเสื่อมให้ยังคงอยู่กับพื้นที่

3. ความหลากหลายทางการใช้งาน (Functional Diversification) เป็นวิธีการที่ต้องสร้างความหลากหลายทางการใช้งานในพื้นที่เพื่อให้เกิดชีวิตชีวาแก่พื้นที่

และเมื่อวิเคราะห์ควบคู่ไปกับสาเหตุของความเสื่อมที่ใช้พิจารณาเลือกพื้นที่ที่ควรปรับการใช้สอยภายในอาคาร พบว่าสามารถที่จะสร้างทางเลือกในการปรับการใช้สอยภายในอาคารที่สอดคล้องกับแนวคิดของ Tiesdell, Turner และ Heath ที่เสนอไว้ในบทที่ 2 ได้ดังตาราง 2.1 (หน้า 14)

ตารางที่ 7.6 แสดงทางเลือกในการปรับการใช้สอยภายในอาคารในพื้นที่ศึกษา

ย่านพื้นที่ศึกษา	แนวทางการปรับการใช้สอย		
	การปรับโครงสร้างทางการใช้งาน (Functional Restructuring)	การฟื้นฟูกิจกรรมทางการใช้งาน (Functional Regeneration)	ความหลากหลายทางการใช้งาน (Functional Diversification)
1. ย่านค้าส่งทรงวาด	●	●	●
2. ย่านค้าของชำรายและเครื่องหนัง	●		●
3. ย่านค้าที่ซัดกับข้อกำหนด	●	●	●
4. ย่านการค้าส่งผ้า	●		●

7.4 การประเมินทางเลือกในการปรับการใช้สอยภายในอาคารในพื้นที่ศึกษา

สำหรับการประเมินทางเลือกในการปรับการใช้สอยภายในอาคารสามารถทำได้ในหลายวิธี เช่น เทคนิคเดลฟี (Delphi Technique) ซึ่งเป็นเทคนิคที่รื้อการรวบรวมความคิดเห็นของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญในสาขาต่างๆที่เกี่ยวข้องให้มาลงมติเป็นเอกฉันท์ในเรื่องใดเรื่องหนึ่ง หรือจะให้การ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเมินทางเลือกแบบให้ประชาชนในพื้นที่เป็นผู้ตัดสินใจเลือกโดยการจัดประชุมประชาชนเป็นต้น

แต่เนื่องจากข้อจำกัดของผู้ศึกษาทั้งในด้านระยะเวลาและงบประมาณ จึงไม่สามารถใช้การประเมินทางเลือกด้วยวิธีอื่นๆได้ ผู้ศึกษาจึงใช้ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาประกอบกับการสอบถามจากผู้เชี่ยวชาญบางท่านถึงความเป็นไปได้ของแนวทางที่จะนำเสนอเท่านั้น โดยผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความเห็นว่าแนวทางที่ผู้ศึกษานำเสนอมีความเป็นไปได้ในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษา ตามข้อตกลงเบื้องต้นของการศึกษา

แต่อย่างไรก็ตาม เพื่อให้แนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษาได้รับการยอมรับจากหน่วยงานและประชาชนในพื้นที่มากขึ้น ควรมีการใช้เทคนิคเดลไฟประกอบกับการจัดประชุมประชาชนในพื้นที่ เพื่อให้ได้แนวทางที่เหมาะสมต่อไปในอนาคต

7.5 แนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์และการอนุรักษ์อาคารในพื้นที่

การนำเสนอแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์และการอนุรักษ์อาคาร จะใช้ข้อสรุปจากการศึกษาในครั้งนี้มาเป็นกรอบในการนำเสนอแนวทาง โดยจะใช้ข้อสรุปเกี่ยวกับสถานการณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ทั้งทางคุณค่าและทางการใช้สอย ศักยภาพและข้อจำกัดของอาคารทางประวัติศาสตร์ กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการปรับการใช้สอยภายในอาคาร และนโยบาย แผนและข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับการปรึกษาผู้เชี่ยวชาญบางท่านเนื่องจากข้อจำกัดในการศึกษา ซึ่งจะมีรายละเอียดของของแนวทางดังกล่าวที่แตกต่างกันไปในแต่ละย่านดังนี้

ย่านทรงวาด เป็นบริเวณที่มีการควบคุมไม่ให้ประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งคาดว่าจะทำให้แนวโน้มของกิจกรรมดังกล่าวจะค่อยหมดไปในพื้นที่ ประกอบกับลักษณะของพื้นที่จะทอดตัวเป็นแนวยาวขนานไปกับถนนทรงวาดและแม่น้ำเจ้าพระยา (ดูรายละเอียดประกอบในบทที่ 6 หน้า 118) จึงทำให้ในย่านดังกล่าวมีความเหมาะสมกับกิจกรรมที่มีความสัมพันธ์กับแม่น้ำและถนนดังกล่าว นอกจากนี้ภายในบริเวณทรงวาดยังมีอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีความสมบูรณ์อยู่เป็นจำนวนมาก (จำนวนทั้งสิ้น 78 หลัง ดูรายละเอียดในตาราง 5.11 หน้า 74) ผู้ศึกษาจึงได้เสนอแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ ควบคู่ไปกับแนวทางการอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์ในบริเวณดังกล่าวไว้ดังนี้

1. ปรับการโครงสร้างการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ จากกิจกรรมการค้าส่งสินค้าทางการเกษตร และคลังสินค้านำมา (เนื่องจากกิจกรรมดังกล่าวขัดกับแนวโน้ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การปรับปรุงพื้นที่) เป็นลักษณะของกิจกรรมค้าปลีก และกิจกรรมทางการท่องเที่ยว ซึ่งสามารถนำเสนอกิจกรรมที่ประชาชนยอมรับได้และมีความเหมาะสมกับพื้นที่ เช่น การค้าปลีก ที่พักอาศัย คลินิก สถานบันเทิง (เช่น ผับหรือดิสโก้เทค) พิพิธภัณฑสถาน และโรงแรม เป็นต้น และสำหรับกิจกรรมประเภทสถานบันเทิง (เช่น ผับหรือดิสโก้เทค) พิพิธภัณฑสถาน และโรงแรม จะสามารถประยุกต์ใช้อาคารที่เป็นคลังสินค้าเดิมมาปรับให้สามารถใช้งานในกิจกรรมดังกล่าวได้

2. การสร้างความหลากหลายทางการใช้งานในพื้นที่ ซึ่งนอกจากจะมีกิจกรรมที่น่าเสนอดังกล่าวแล้วควรเพิ่มเติมกิจกรรมการพักผ่อนในบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งมีทัศนียภาพที่สวยงาม และควรที่จะสร้างพื้นที่เปิดโล่งเพื่อเปิดมุมมองออกสู่มแม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในความเป็นพื้นที่ริมน้ำที่มีวิวทัศนียภาพที่
3. การปฏิสังขรณ์อาคาร (Restoration) ควรปรับปรุงฟื้นฟูอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีสภาพทรุดโทรมจำนวน 18 หลัง ประกอบกับการใช้มาตรการสร้างแรงจูงใจเพื่อให้อาคารที่อยู่ในสภาพปานกลางได้ปรับปรุงฟื้นฟูอาคารของตนเองด้วย

ย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง เป็นย่านที่มีเป้าหมายในการปรับปรุงให้เป็นย่านพาณิชย์กรรมที่มีลักษณะของถนนคนเดิน ซึ่งทำให้คาดว่าแนวโน้มของกิจกรรมการค้า และกิจกรรมทางการท่องเที่ยว ในพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ 4.3 หน้า 53) ประกอบกับในย่านดังกล่าวเป็นบริเวณที่มีอาคารที่มีความสมบูรณ์ในระดับที่มากที่สุดสภาพปานกลางจำนวน 15 หลังและสภาพทรุดโทรมจำนวน 1 หลัง ผู้ศึกษาจึงได้เสนอแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ ควบคู่ไปกับแนวทางการอนุรักษ์อาคารเก่าในบริเวณดังกล่าวไว้ ดังนี้

1. ปรับโครงสร้างการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ โดยยังคงกิจกรรมการค้าปลีกส่งไว้ในพื้นที่ เนื่องจากกิจกรรมดังกล่าวเป็นเอกลักษณ์อย่างหนึ่งของพื้นที่ ประกอบกับกิจกรรมดังกล่าวเป็นกิจกรรมที่มีบทบาทที่สำคัญภายในพื้นที่ ซึ่งอาจมีการส่งเสริมให้ผู้ประกอบการหันมามุ่งเน้นลักษณะการค้าปลีกเพื่อส่งเสริมกิจกรรมทางการท่องเที่ยวในพื้นที่มากขึ้น
2. การสร้างความหลากหลายทางการใช้งานในพื้นที่ โดยเพิ่มเติมกิจกรรมสนับสนุนต่างๆ โดยอ้างอิงจากกิจกรรมที่ประชาชนยอมรับได้และมีความเหมาะสมกับพื้นที่ เช่น คลินิก พิพิธภัณฑสถาน ห้างสรรพสินค้าขนาดเล็ก หรือแม้แต่ศาลาประชาคมของคนในชุมชน เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. การปฏิสังขรณ์อาคาร (Restoration) ควรปรับปรุงฟื้นฟูอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีสภาพปานกลางจำนวน 15 หลังและที่มีสภาพทรุดโทรมจำนวน 1 หลัง ประกอบกับการใช้มาตรการสร้างแรงจูงใจเพื่อให้อาคารที่อยู่ในสภาพปานกลางเหล่านั้นได้ปรับปรุงฟื้นฟูอาคารของตนเองด้วย

ย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด บริเวณทั้งสองแห่งที่ย่านเชียงใหม่ และย่านโรงพิมพ์ถนนพาดสายมีทำเลที่ตั้งอยู่บนถนนสายย่อยที่มีความคับคั่งไม่สูงมากนัก และเป็นบริเวณที่ไม่ติดกับเส้นทางเดินทางของรถประจำทางโดยตรง (ดูภาพที่ 6.2 หน้า 122) ประกอบกับในย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนดจะมีอาคารที่มีความสมบูรณ์ของอาคารทางประวัติศาสตร์ที่อยู่ในสภาพปานกลางอยู่จำนวน 29 หลัง (ดูรายละเอียดในตาราง 5.11 หน้า 74) ผู้ศึกษาจึงได้เสนอแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ ควบคู่ไปกับแนวทางการอนุรักษ์อาคารในบริเวณดังกล่าวไว้ ดังนี้

1. ปรับโครงสร้างการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ จากกิจกรรมการค้าอะไหล่รถยนต์เก่า และกิจกรรมประเภทโรงพิมพ์ (ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ขัดกับข้อกำหนดและกฎหมายภายในพื้นที่) มาเป็นกิจกรรมทางการพักอาศัย หรือเป็นกิจกรรมการท่องเที่ยวที่ไม่มีความคึกคักมากเกินไปนัก เช่น โรงแรม หรือร้านอาหาร เพราะบรรยากาศในทั้งสองบริเวณจะไม่พลุกพล่านมาก ซึ่งอาจจะมีการออกแบบเส้นทางสัญจรให้ระบบการเดินเท้าเข้ามามีบทบาทในพื้นที่มากขึ้นเพื่อลดความวุ่นวายที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่
2. การสร้างความหลากหลายทางการใช้งานในพื้นที่ ซึ่งจะไม่สามารถนำเสนอกิจกรรมได้มากนัก เนื่องจากประชาชนในพื้นที่มีกิจกรรมที่สามารถยอมรับได้ไม่มากนัก จึงควรมีกิจกรรมสนับสนุนเท่าที่จำเป็น เช่น คลินิก เป็นต้น
3. การปฏิสังขรณ์อาคาร (Restoration) ควรปรับปรุงฟื้นฟูอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีสภาพปานกลางจำนวน 29 หลัง ประกอบกับการใช้มาตรการสร้างแรงจูงใจเพื่อให้อาคารที่อยู่ในสภาพปานกลางเหล่านั้นได้ปรับปรุงฟื้นฟูอาคารของตนเองด้วย

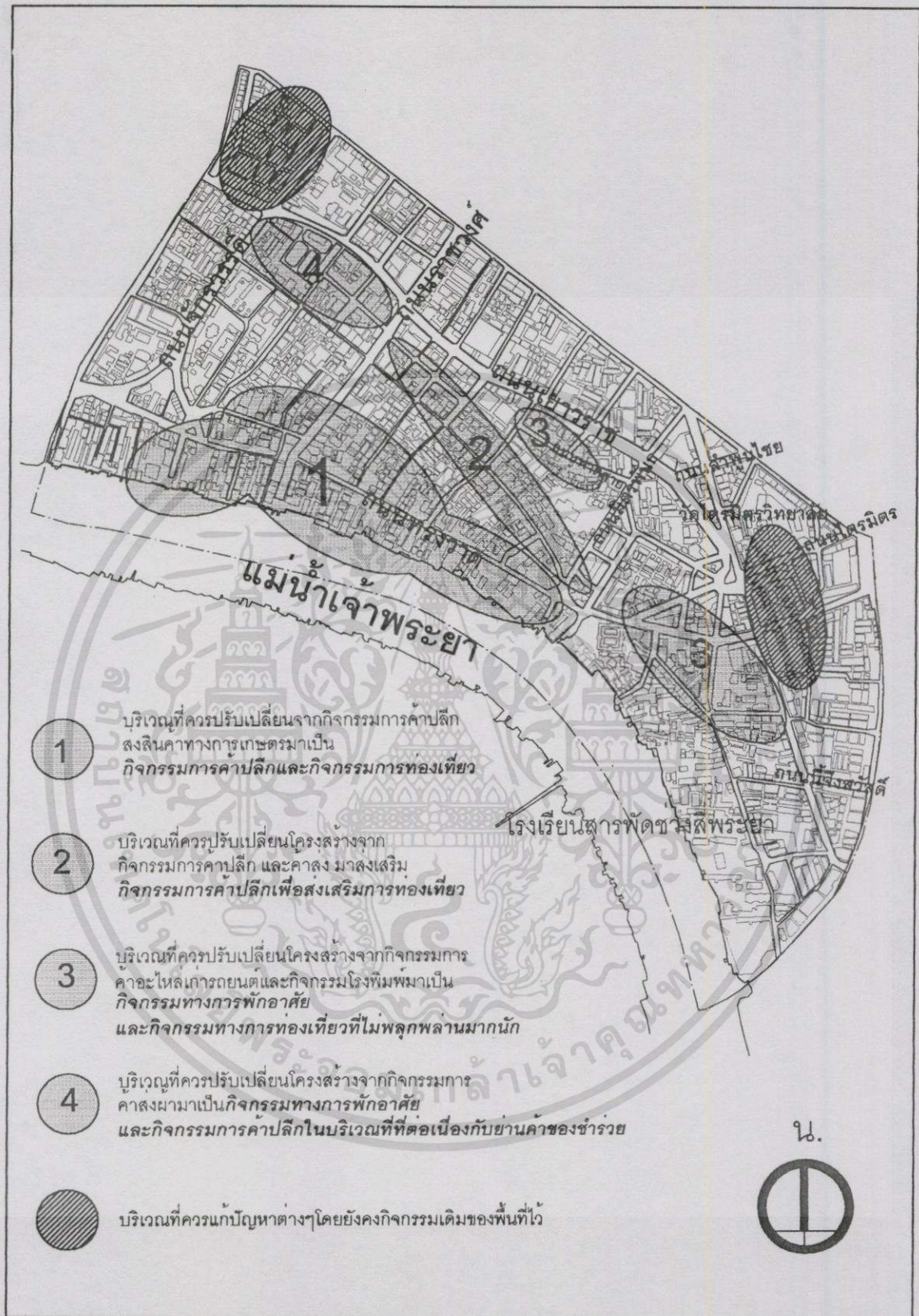
ย่านค้าผ้า เป็นบริเวณที่มีการเกาะกลุ่มของกิจกรรมรวมกันเป็นกลุ่มก้อน (Cluster Activity) ซึ่งทำให้ย่านดังกล่าวมีศักยภาพในการปรับการใช้สอยได้หลากหลายมากยิ่งขึ้น ประกอบกับในย่านการค้าผ้าเป็นบริเวณที่มีอาคารที่มีความสมบูรณ์ทางประวัติศาสตร์ที่ส่วนใหญ่อยู่ในสภาพปานกลาง (มีอาคารที่มีความสมบูรณ์มากจำนวน 63 หลัง) ผู้ศึกษาจึงได้เสนอแนวทางในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ ควบคู่ไปกับแนวทางการอนุรักษ์อาคาร ในบริเวณดังกล่าวไว้ ดังนี้

1. ปรับโครงสร้างการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ จากกิจกรรมการค้าส่งผ้า ให้เป็นกิจกรรมทางการค้าปลีกและกิจกรรมทางการพักอาศัยที่ไม่มีความคึกคักมากจนเกินไปนัก (เนื่องจากเป็นบริเวณที่ประชาชนในพื้นที่พักอาศัยในอาคารในเวลากลางคืนเป็นสัดส่วนที่มาก) เช่น โรงแรม หรือร้านอาหาร ประกอบกับอาคารทางประวัติศาสตร์ในบริเวณดังกล่าวมีสภาพที่สวงามอยู่เป็นจำนวนมาก จึงทำให้สามารถสร้างแรงดึงดูดให้กับนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาทำกิจกรรมในพื้นที่
2. การสร้างความหลากหลายทางการใช้งานในพื้นที่ โดยอ้างอิงจากกิจกรรมที่ประชาชนในพื้นที่สามารถยอมรับได้ เช่น คลินิก โรงละครขนาดเล็ก ห้องสมุดชุมชน เป็นต้น และควรสนับสนุนให้จัดตั้งพิพิธภัณฑ์เกี่ยวกับกิจการการค้าผ้า และศาลาประชาคมของชุมชนขึ้น โดยอาศัยสมาคมผู้ค้าผ้าเป็นองค์กรหลักในการจัดตั้ง
3. การปฏิสังขรณ์อาคาร (Restoration) ควรปรับปรุงฟื้นฟูอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีสภาพปานกลางจำนวน 56 หลังและที่มีสภาพทรุดโทรมจำนวน 2 หลัง ประกอบกับการใช้มาตรการสร้างแรงจูงใจเพื่อให้อาคารที่อยู่ในสภาพปานกลางเหล่านั้นได้รับปรับปรุงฟื้นฟูอาคารของตนเองด้วย

ตารางที่ 7.7 แสดงแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ในแต่ละบริเวณ

ย่านพื้นที่ศึกษา	แนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคาร		แนวทางการอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์ภายในพื้นที่ศึกษา
	ปรับโครงสร้างการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์	การสร้างความหลากหลายทางการใช้งานในพื้นที่	
1. ย่านทรงวาด	ปรับเปลี่ยนจากการกิจกรรมการค้าส่งสินค้าทางการเกษตร และคลังสินค้ามาเป็นลักษณะของกิจกรรมค้าปลีก และกิจกรรมทางการท่องเที่ยว	เพิ่มเติมกิจกรรมการพักผ่อนในบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา	การปฏิสังขรณ์อาคาร (Restoration) ควรปรับปรุงฟื้นฟูอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีสภาพทรุดโทรมจำนวน 18 หลัง
2. ย่านค้าของชำร่วยและเครื่องหนัง	ปรับโครงสร้างจากการค้าปลีก-ส่งมาเน้นการค้าปลีก พร้อมทั้งส่งเสริมลักษณะของถนนคนเดินเท้า	เพิ่มเติมกิจกรรมสนับสนุนที่ประชาชนในพื้นที่ยอมรับได้เช่น คลินิก ฟิสิกส์ชุมชน ห้องสมุดขนาดเล็ก และศาลาประชาชน	การปฏิสังขรณ์อาคาร (Restoration) ควรปรับปรุงฟื้นฟูอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีสภาพปานกลางจำนวน 15 หลัง
3. ย่านการค้าที่ขัดกับข้อกำหนด	ปรับโครงสร้างการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ จากกิจกรรมการค้าอะไหล่รถยนต์เก่า และกิจกรรมประเภทโรงพิมพ์มาเป็นกิจกรรมทางการพักอาศัย หรือเป็นกิจกรรมการท่องเที่ยวที่ไม่มีความคึกคักมากจนเกินไปนัก เช่น โรงแรม หรือร้านอาหาร	เพิ่มเติมกิจกรรมสนับสนุนที่ประชาชนในพื้นที่ยอมรับได้เช่น คลินิก (เนื่องจากประชาชนในพื้นที่มีกิจกรรมที่สามารถยอมรับได้ไม่มากนัก จึงควรมีกิจกรรมสนับสนุนเท่าที่จำเป็น)	การปฏิสังขรณ์อาคาร (Restoration) ควรปรับปรุงฟื้นฟูอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีสภาพปานกลางจำนวน 29 หลัง
4. ย่านการค้าผ้า	ปรับโครงสร้างการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์จากกิจกรรมการค้าส่งผ้า ให้เป็นกิจกรรมทางการค้าปลีกและกิจกรรมทางการพักอาศัยที่ไม่มีความคึกคักมากจนเกินไปนัก เช่น โรงแรม หรือร้านอาหาร	เพิ่มเติมกิจกรรมสนับสนุนที่ประชาชนในพื้นที่ยอมรับได้เช่น คลินิก โรงละครขนาดเล็ก ห้องสมุดประชาชน และควรสนับสนุนให้จัดตั้งฟิสิกส์ชุมชนเกี่ยวกับกิจการการค้าผ้า และศาลาประชาคมของชุมชนขึ้นโดยอาศัยสมาคมผู้ค้าผ้าเป็นองค์กรหลักในการจัดตั้ง	การปฏิสังขรณ์อาคาร (Restoration) ควรปรับปรุงฟื้นฟูอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีสภาพปานกลางจำนวน 56 หลัง และอาคารที่มีสภาพทรุดโทรมจำนวน 2 หลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

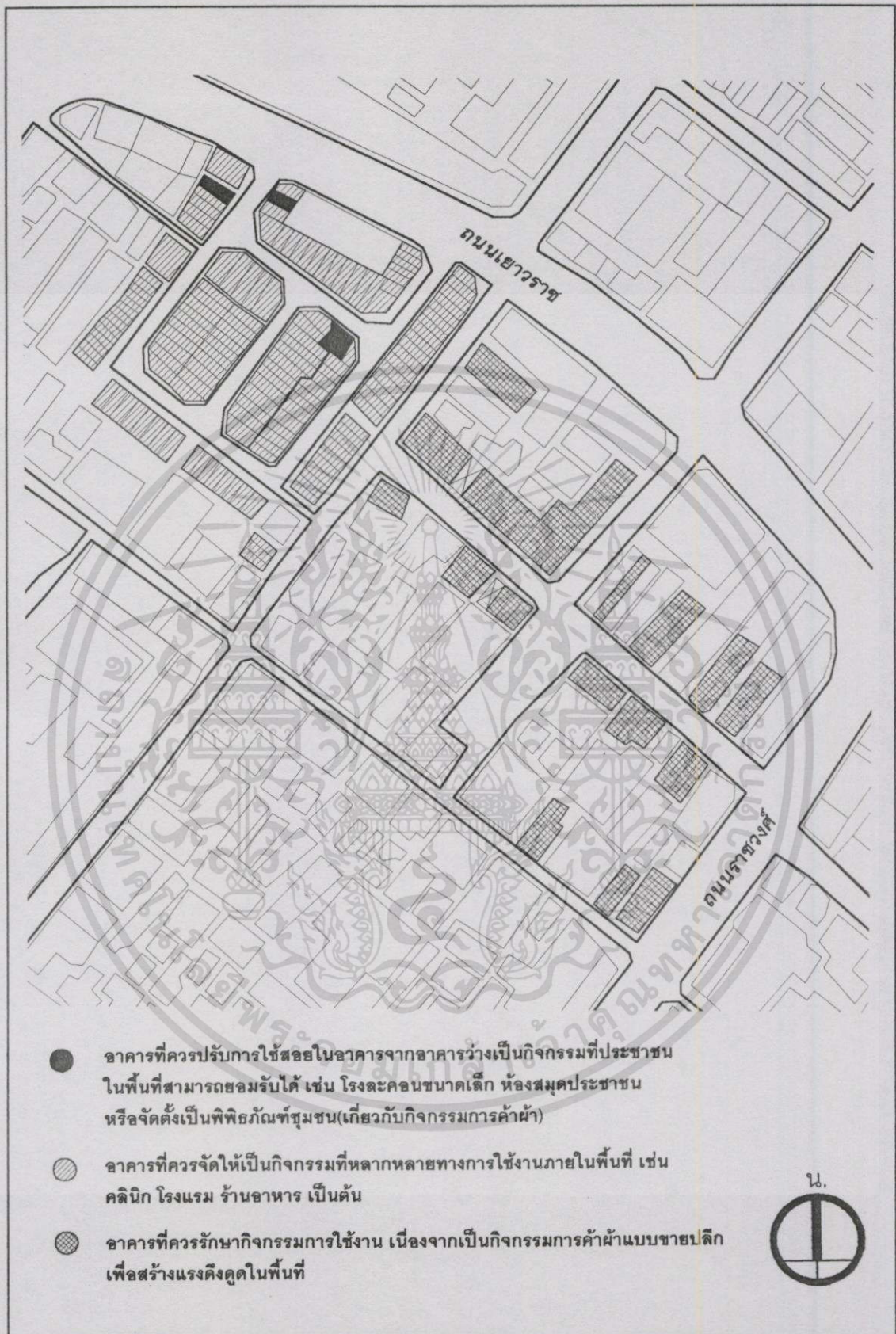


ภาพที่ 7.2 ก.แสดงแนวทางการปรับการใช้สอยภายในของอาคารภายในเขตสัมพันธวงศ์

มาตราส่วน 1 : 12,500

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 7.2 ข. แสดงแนวทางการปรับการใช้สอยภายในของอาคารภายในย่านค้าผ้า บริเวณลำเพ็ง

มาตราส่วน 1 : 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

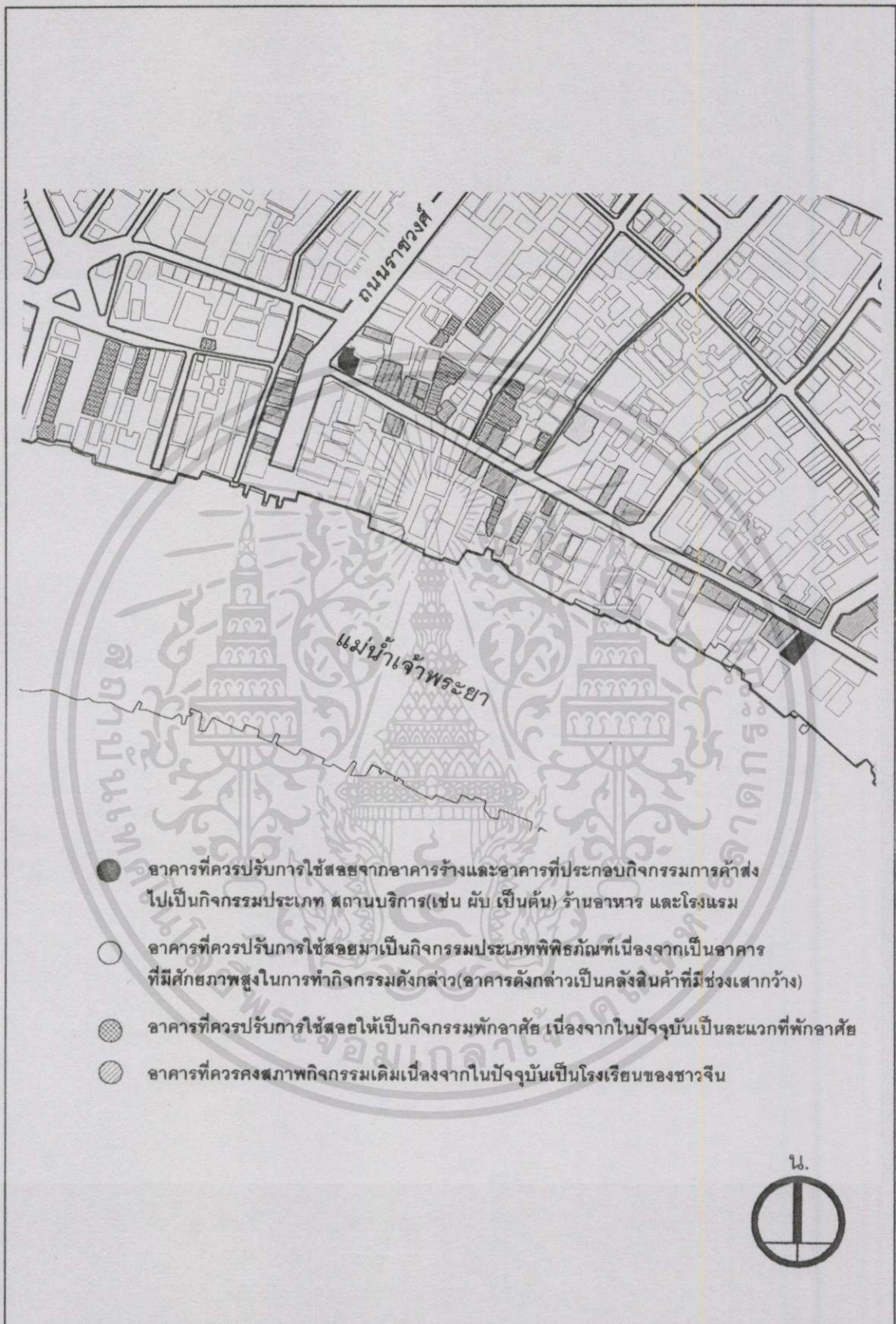
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 7.2 ค. แสดงแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคารภายในย่านค้าของชำรวยและ
เครื่องหนัง บริเวณลำเพ็ง มาตรฐาน 1: 2,500

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

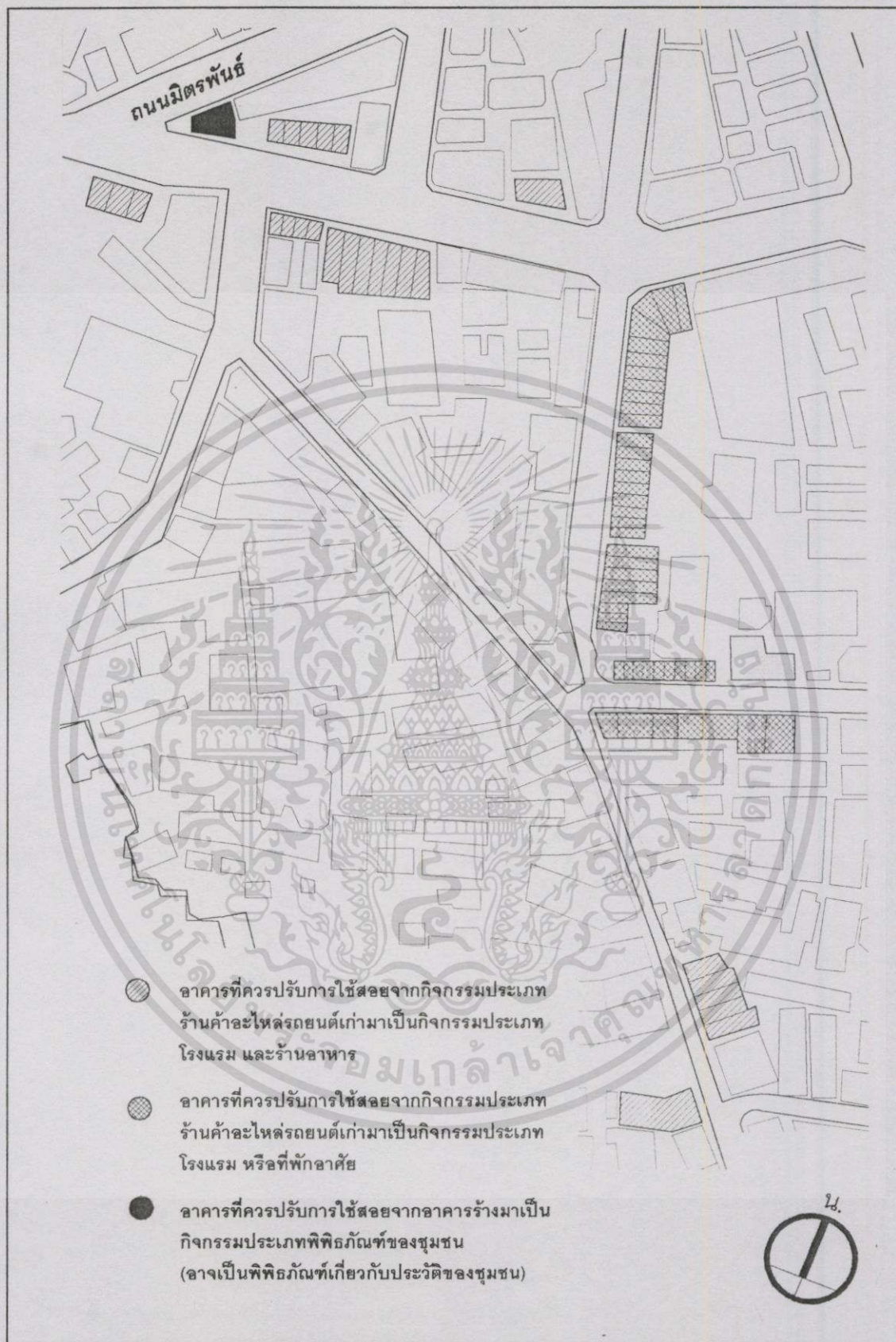
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 7.3 ง. แสดงแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคาร ในย่านค้าบริเวณถนนทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา มาตรฐาน 1: 5,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

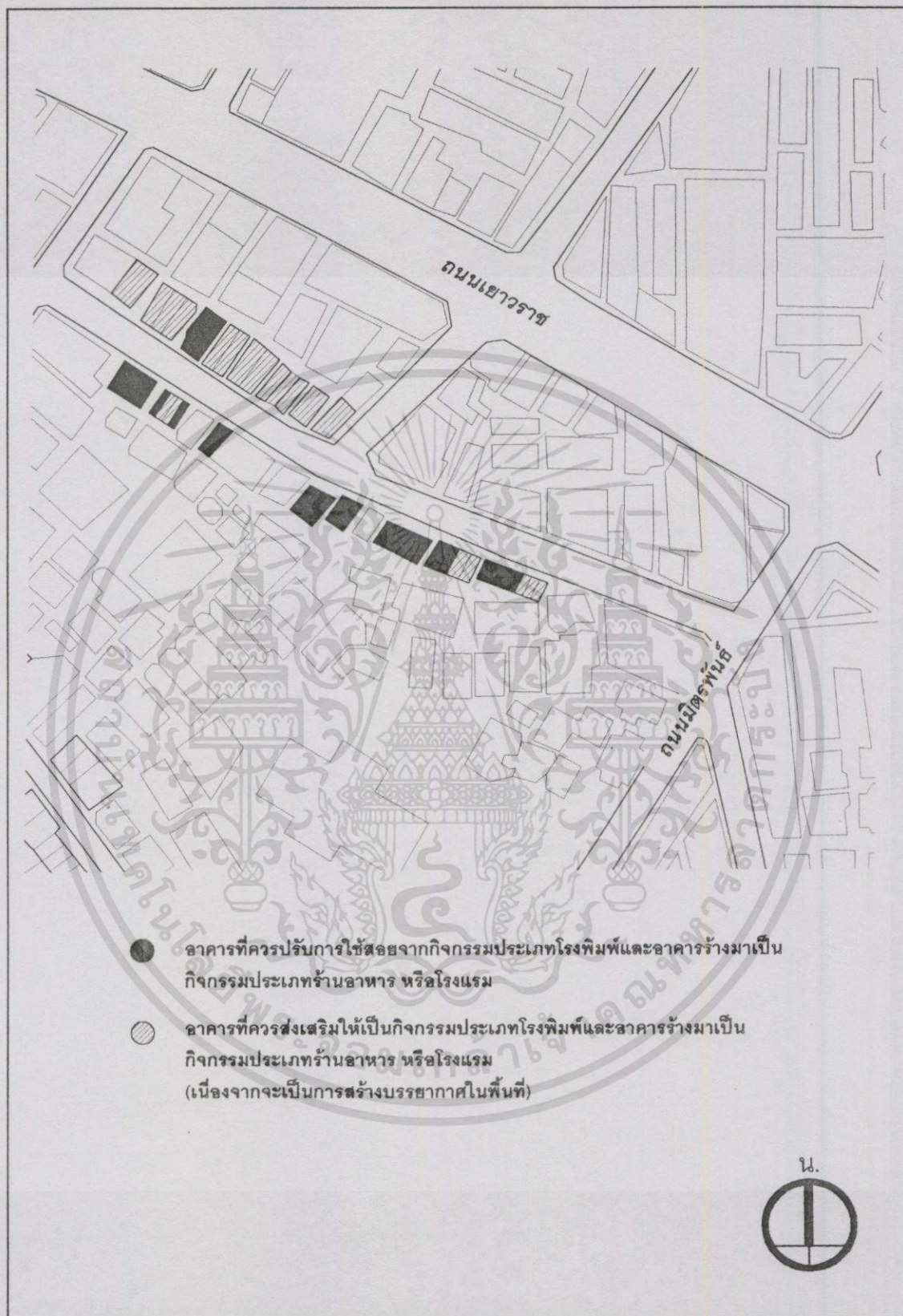
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 7.3 จ. แสดงแนวทางการปรับการให้สอยภายในอาคาร ในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด
บริเวณเชียงใหม่ มาตรฐาน 1: 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 7.3 จ. แสดงแนวทางการปรับการใช้สอยภายในอาคาร ในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด

บริเวณเชียงใหม่ มาตรฐาน 1: 2,000

ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.6 ข้อเสนอแนะในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ และการอนุรักษ์อาคารในพื้นที่

ในการดำเนินการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ ควรที่จะนำเสนอ เป็น 3 มาตรการ คือ มาตรการการควบคุมกิจกรรมที่ไม่เหมาะสม มาตรการการส่งเสริมกิจกรรมที่เหมาะสม และมาตรการการสร้างแรงจูงใจในการปรับการใช้สอยภายในอาคารและการอนุรักษ์อาคาร ซึ่งมาตรการในการควบคุมกิจกรรมที่ไม่เหมาะสม ควรจะอ้างอิงจากข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับภายในพื้นที่ ซึ่งห้ามการประกอบกิจกรรมประเภทคลังสินค้า ร้านซ่อมอุปกรณ์รถยนต์ และโรงพิมพ์ โดยควรที่จะดำเนินการศึกษาเกี่ยวกับการค้นหาพื้นที่ที่จะย้ายกิจกรรมดังกล่าวออกไปอยู่ในพื้นที่ใด

ส่วนมาตรการการส่งเสริมกิจกรรมที่เหมาะสมกับอาคารและพื้นที่ดังกล่าว ควรอ้างอิงจากกิจกรรมจากนโยบาย แผน โครงการภายในพื้นที่ ศักยภาพของอาคารและพื้นที่ และกิจกรรมที่ประชาชนสามารถยอมรับได้ (ดังที่สรุปในข้อ 7.1.4 หน้า 148) โดยการส่งเสริมให้ประชาชนในพื้นที่ให้ประกอบกิจกรรมดังกล่าวควรใช้มาตรการสร้างแรงจูงใจเป็นเครื่องมือช่วยให้สัมฤทธิ์ผล

สำหรับมาตรการการสร้างแรงจูงใจในการปรับการใช้สอยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์ และการอนุรักษ์อาคาร ควรอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้จากการสอบถามจากประชาชนในเรื่องความคิดเห็นของประชาชนต่อแนวทางจากภาครัฐบาล ซึ่งประชาชนในพื้นที่โดยส่วนใหญ่จะเห็นด้วยกับการลดภาษีให้แก่ผู้ดำเนินการอนุรักษ์และปรับการใช้สอยภายในอาคาร สำหรับวิธีการการให้เงินกู้ยืมแก่ประชาชนควรเป็นวิธีการสนับสนุนรองลงมา (เนื่องจากการยอมรับของประชาชนต่อวิธีการดังกล่าวมีเพียงร้อยละ 41)

นอกจากนี้ในการในบทที่ 5 ยังพบว่ามีข้อสรุปบางประการที่น่าสนใจคือ ความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์จะมีความสัมพันธ์กับข้อมูลบางอย่าง เช่น สถานภาพทางครอบครัวของผู้ตอบแบบสอบถาม ระยะเวลาในการอยู่อาศัย ช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่าง กรรมสิทธิ์การครอบครอง เป็นต้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 5 หน้า 56 - 60)

โดยการดำเนินมาตรการทั้งสามควรที่จะใช้วิธีการที่ประชาชนและหน่วยงานองค์กรต่างๆในพื้นที่มีส่วนร่วมกับการค้นหาแนวทางให้มากที่สุด เพื่อให้แนวทางดังกล่าวเป็นข้อตกลงร่วมกันของประชาชนในพื้นที่ และหน่วยงานของภาครัฐบาล

บรรณานุกรม

- กรมศิลปากร. 2541. พระราชบัญญัติ โบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ(ฉบับที่2). กรุงเทพมหานคร: สมาพันธ์ จำกัด
- กรมศิลปากร. 2542. เอกสารการประชุม "เกณฑ์การพิจารณาจัดลำดับความสำคัญของโบราณสถาน ครั้งที่ 8/2542
- คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. 2544. โครงการวางผังเฉพาะแห่งในเขตพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ . กรุงเทพฯ: รุ่งนภาการพิมพ์
- ชินคอนกรุ๊ป จำกัด. 2542. แผนแม่บทเพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์. กรุงเทพฯ
- ประคอง กรรณสูตร. 2538. สถิติเพื่อการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์ ฉบับปรับปรุงแก้ไข. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย
- ยงนิศร์ พิมลเสถียร. เอกสารประกอบการบรรยาย วิชา ทฤษฎีการอนุรักษ์ เรื่องนิยามและศัพท์ต่างๆ. สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- สมาคมสถาปนิกในพระบรมราชูปถัมภ์. 2538. กฎหมายควบคุมอาคาร 2. กรุงเทพฯ: บ.เมฆาเพชร จำกัด
- Ashworth G.J. and Tunbridge J.E. 1990. The Tourist - Historical City. London: Belhaven Press
- Baig,A. 1999. Transfer of Developments Rights as an Incentive for Historical Preservation, UNESCO Conference / Workshop on Adaptive Re-use of Historical Properties in Asia and The Pacific : The Economic of Heritage . Penang and Malaka. Malaysia,9-17 May 1999
- Balchin P.N., Kieve J.L., Bull G.H.1988. Urban Land Economics and Public Policy. 4th ed. London: Macmillan
- Bianchini F.,J. Dawson and R.Evans . Flagship Projects in Urban Regeneration . in P. Healey.et.al(eds). Rebuilding the City : Property - led Regeneration. London: E.&F.N. Spon

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Brooks G. 1999. *Adaptive Re-use of Historic Building For Social Housing*, UNESCO Conference / Workshop on Adaptive Re-use of Historical Properties in Asia and The Pacific : The Economic of Heritage. Penang and Malaka. Malaysia. 9-17 May 1999
- Burns W. 1963. *New Town for Old : The Techniques of Urban Renewal*. London : Leonard Hill
- Burtenshaw D. Bateman M. and Ashworth GJ. 1994. *The European City : A Western Perspective*. London: David Fulton Publishers
- Cantanese A.J.and Snyder A.C. ed.1988. *Urban Planning* . USA
- Chapin F.S. Godschalk DR.and Kaiser E.1979. *Urban Land Use Planning* (third edition). Urbana and Chicago: University of Illinois Press
- Ford L.R. 1994. *City and Buildings : Skyscrapers, Skid Rows and Suburbs*. London: The John Hopkins University Press
- Hayes B. 1999. *Transfer of Developments Rights as an Incentive for Historical Preservation*, UNESCO Conference / Workshop on Adaptive Re-use of Historical Properties in Asia and The Pacific : The Economic of Heritage . Penang and Malaka. Malaysia,9-17 May 1999
- Highfield D. 1987. *Rehabilitation and Re-use of Old Buildings*. London: E & F.N. Span Ltd.
- King R. 2000. *Green Architecture :The Sustainable Built Environment in The New Millennium* . Conference Proceeding , April 21-22,2000 . Thailand: Council of Deans of Architecture Schools of Thailand
- Laidet M. 1999. *The Economic and Political Rational For Local Government Investment In Heritage Conservation and Adaptive Re-use : a Consideration of Laws and Incentives*, UNESCO Conference / Workshop on Adaptive Re-use of Historical Properties in Asia and The Pacific : The Economic of Heritage. Penang and Malaka. Malaysia. 9-17 May 1999
- Law C.M.1994. *Urban Tourism : Attracting Visitors to Large Cities*. London: Mansell
- Lee AJ.1992. *Past meets Future: Saving America's Historic Environmental*. Washington DC.:National Trust for Historical Preservation/ The preservation Press

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Lichfield N.1988. "Economic in Urban Conservation". Cambridge: Cambridge University Press
- Mitchell H.B.1992. The States : 25 Years In The Middle, in Lee AJ. (ed.), Past meets Future: Saving America's Historic Environmental. Washington DC.: National Trust for Historical Preservation/ The preservation Press
- Montgomery J.1995. The Story of Temple Bar : Creating Dublin's Cultural Quarter. Planning Practice and Research, Vol.10(2)
- Nuryanti W.1999. Yogyakarta Case Study : The Role of Tourism in Adaptive Re-use and Development of Historic Public Space . UNESCO Conference / Workshop on Adaptive Re-use of Historical Properties in Asia and The Pacific : The Economic of Heritage . Penang and Malaka. Malaysia. 9-17 May 1999
- Pearce D. 1989. Conservation Today , London: Routledge
- Ryphema D.D.1992. Rethinking Economic Values, in Lee A.J. (ed.),Past meets Future: Saving America's Historic Environmental. Washington DC.:National Trust for Historical Preservation/ The preservation Press
- Staeinberg F. 1996. Conservation and Rehabilitation of Urban Heritage in Developing Countries, Habitat INTL. Vol. No.3, pp.463-475. UK.: Elsevier Science Ltd.
- Tiesdell S., Taner Oc. And Heath T. 1996. Revitalizing Historic Urban Quarters. Oxford: Architecture Press
- UNESCO.1996. Habitat Agenda and Istanbul Declaration . Second United Nations Conference on Human Settlements. Istalbul. Turkey 3-14 June 1996, New York: United Nations of Public Information
- Water E.B. and Dotson A.b. 1991. American's Downtowns : Growth, Politics and Preservation . Washington DC: The Preservation Press
- Yeomans D. 1999. The Economic and Political Rationale For Local Government Investment in Heritage Conservation and Adaptive Re-use : Consideration of Laws and Incentives, UNESCO Conference / Workshop on Adaptive Re-use of Historical Properties in Asia and The Pacific : The Economic of Heritage. Penang and Malaka. Malaysia. 9-17 May 1999
- Zukin S. 1989. Loft Living : Culture and Capital in Urban Change. New Bruswick : Rutgers University Press

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถามความคิดเห็นของผู้พักอาศัยภายในอาคารทางประวัติศาสตร์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยี พระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ขอรับรองว่า ข้อมูลในการศึกษาในแบบสอบถามฉบับนี้จะเก็บเป็นข้อมูลในการศึกษาแต่เพียงเท่านั้น

ข้อมูลทั่วไป

1. สถานภาพของท่านในครอบครัว คือ

ก. หัวหน้าครอบครัว ข. บิดามารดาของหัวหน้าครอบครัว ค. บุตร ง. ญาติใกล้ชิด

จ. ญาติห่างๆ ฉ. ผู้พักอาศัย ง. อื่นๆ โปรดระบุ _____

2. เพศ ก. ชาย ข. หญิง

3. ท่านมีอายุ _____ ปี

4. การศึกษาระดับสูงสุดของท่าน

ก. น้อยกว่าประถมศึกษา ข. ประถมศึกษา ค. มัธยมศึกษา ง. มัธยมศึกษา

จ. อนุปริญญา ฉ. ปริญญาตรี ข. สูงกว่าปริญญาตรี

5. อาชีพ

ก. ตำรวจ ข. รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ ค. พนักงานบริษัท/ลูกจ้างเอกชน

ง. ธุรกิจส่วนตัว จ. แม่บ้าน ข. นักเรียน/นักศึกษา ข. อื่นๆ โปรดระบุ

6. คร่าวๆ ของท่านมีรายได้ต่อเดือนประมาณเท่าไร _____

ก. น้อยกว่า 10,000 บาท/เดือน ข. 10,000 - 25,000 บาท/เดือน

ค. 25,000 - 50,000 บาท/เดือน ง. สูงกว่า 50,000 บาท/เดือน

7. ท่านพักอาศัยในอาคารหลังนี้มาเป็นเวลานาน _____ ปี

8. ท่านประกอบกิจการในปัจจุบันมาเป็นเวลานาน _____ ปี

9. อาคารหลังนี้อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ

ก. ตัวท่านเอง หรือครอบครัว (ให้ข้ามไปตอบข้อ 13) ข. หน่วยงานราชการ

ค. สนง. ทรัพย์สินฯ ง. เอกชนรายย่อย

จ. อื่นๆ โปรดระบุ _____

10. ท่านทำสัญญาในลักษณะใดกับเจ้าของอาคาร

ก. เข้าจากเจ้าของอาคารโดยตรง ข. เข้า-ช่วงต่อจากผู้อื่น ค. เช่า

ง. อื่นๆ ระบุ _____

11. ในกรณีที่ท่านทำสัญญาเช่าจากเจ้าของอาคาร ท่านมีการต่อสัญญาในลักษณะใด

ก. ต่อสัญญารายเดือน ข. ต่อสัญญาทุก 3 เดือน ค. ต่อสัญญารายปี

ง. อื่นๆ โปรด ระบุ _____

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

12. ท่านเสียค่าเช่า หรือเช่าในราคา _____ บาท ต่อ _____

ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับการอนุรักษ์อาคาร

13. ในฐานะที่ท่านเป็นผู้พักอาศัยภายในอาคารเก่าที่มีอายุยาวนาน ท่านมีความรู้สึกเช่นไร

ก.ภาคภูมิใจมาก ข.ภาคภูมิใจ ค.เฉยๆ ง.ไม่ภาคภูมิใจเลย

14. ในเขตสัมพันธวงศ์มีอาคารเก่าอยู่มากมาย ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่ออาคารเหล่านี้

ก.ควรอนุรักษ์ไว้ทั้งหมด ข.ควรอนุรักษ์เป็นบางบริเวณ ระบุ _____

ค.ไม่จำเป็นต้องอนุรักษ์

15. ในกรณีที่ท่านมีความเห็นว่าควรอนุรักษ์อาคาร ท่านคิดว่าเพราะเหตุใด(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ก.เป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์ให้คนรุ่นหลังได้ศึกษา ข.เป็นอาคารที่สวยงาม

ค.เป็นอาคารเก่าแก่ที่มีอายุ ง.เป็นอาคารที่มีลักษณะเฉพาะตัวไม่เหมือนกับที่อื่น

จ. อื่น ๆ ระบุ _____

ข้อมูลข้อคิดเห็นเกี่ยวกับกิจกรรม

ก.กิจกรรมภายในอาคาร

16. ท่านคิดถึงเขตสัมพันธวงศ์ ท่านคิดถึงกิจกรรมประเภท _____

17. ท่านและครอบครัวท่านส่วนใหญ่จะพักอาศัยอยู่ในอาคารหลังนี้ในเวลากลางคืน หรือไม่

ก.ใช่ (ข้ามไปตอบข้อ 18) ข.ไม่ใช่

18. ถ้าท่านไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารหลังนี้ในเวลากลางคืน ท่านพักอยู่ที่ใด

ก.ในเขตสัมพันธวงศ์ ข.เขตอื่นในกรุงเทพฯ ระบุ _____

ค.จังหวัด อื่นโปรด ระบุ _____

19. ท่านมีโครงการจะย้ายที่อยู่อาศัยหรือไม่

ก.มี เพราะ _____ ข.ไม่มี ค.ไม่แน่ใจ

20. ท่านคิดว่าอาคารที่ท่านอาศัยอยู่มีข้อบกพร่องหรือไม่

ก.มี ข.ไม่มี(ข้ามไปตอบข้อ 21) ค.ไม่ตอบ

21. ถ้าท่านคิดว่าอาคารหลังนี้มีข้อบกพร่องท่านคิดว่า บกพร่องเรื่องใด

ปัญหาภายในอาคาร	มีปัญหา	เฉยๆ	ไม่มีปัญหา	หมายเหตุ
1. โครงสร้างทรุดโทรม				
2. พื้นที่ใช้งานไม่เพียงพอ				
3. ขาดแคลนที่จอดรถรับ-ส่งของ				
4. ถนนเข้าสู่อาคารแคบ				
5. อื่นๆ ระบุ _____				

22. ท่านคิดว่าอาคารหลังนี้มีความเหมาะสมกับกิจการของท่านหรือไม่

ก. เหมาะสม ข. ไม่เหมาะสม เพราะ _____ ค. ไม่แน่ใจ

23. ท่านมีโครงการจะเปลี่ยนแปลงกิจการของท่านหรือไม่

ก. มี เพราะ _____
ข. ไม่มี ค. ไม่แน่ใจ

24. นอกจากกิจการที่ท่านทำอยู่นี้ ท่านคิดว่าอาคารหลังนี้สามารถประกอบกิจการประเภทใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ก. ร้านค้าปลีก จำพวก _____ ข. สถานบันเทิง เช่น ดิสโก้ เทค ผับ
ข. ร้านค้าส่ง จำพวก _____ ข. โรงละคร
ค. โกดังเก็บสินค้า ค. ศาลาประชาคม
ง. พักอาศัยแต่เพียงอย่างเดียว ก. คลินิก
จ. พิพิธภัณฑ์ ก. ห้องสมุด
ฉ. โรงแรม ข. อุทยานธรรมชาติ

ข. กิจกรรมภายในพื้นที่

25. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรกับกิจกรรมการค้าส่ง ในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์

ก. เหมาะสม ข. ไม่เหมาะสม เพราะ _____
ค. ไม่แน่ใจ

26. ท่านคิดว่าแนวโน้มกิจกรรมการค้าส่ง ในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ ในอนาคตจะเป็นเช่นไร

ก. เพิ่มมากขึ้น เพราะ _____
ข. เท่าเดิม เพราะ _____
ค. ลดลง เพราะ _____

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

27. ท่านฐานะที่ท่านอยู่ในเขตพื้นที่สัมพันธวงศ์ ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อยานดังต่อไปนี้

ยานต่างๆ	ไม่เป็น ปัญหา เลย	เฉยๆ	มีปัญหา	เหตุผล หรือ ระบุปัญหาอื่น ๆ
1. ยานเว็มนาครเซสม				
2. ยานค้าผ้า (บริเวณเลื่อนฤทธิ์)				
3. ยานทวงวาด-ราชวงศ์				
4. ยานค้าเครื่องเหล็ก (บริเวณวงเวียนโอเดียน)				
5. ยานลำเพ็ง				
6. ยานเชียงกง				
7. ยานโรงพิมพ์ (บริเวณถนนพาดสาย)				

28. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรในกรณีที่ยานสัมพันธวงศ์ หรือบริเวณอาคารของท่านจะเป็นแหล่งท่องเที่ยว

ก. เหมาะสม ข. ไม่เหมาะสม เพราะ _____

ค. ไม่แน่ใจ

29. ท่านคิดว่าแนวโน้มกิจกรรมการท่องเที่ยว ในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ ในอนาคตจะเป็นเช่นไร

ก. เพิ่มขึ้น เพราะ _____

ข. เท่าเดิม เพราะ _____

ค. ลดลง เพราะ _____

ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับแนวทางจากภาครัฐบาลและเอกชน

30. ท่านทราบรายละเอียดของกฎหมายควบคุมความสูงเพื่อการอนุรักษ์อาคารในพื้นที่ของท่านหรือไม่

ก. ทราบโดยละเอียด ข. ทราบบ้างเล็กน้อย ค. ไม่ทราบ

31. ในฐานะที่ท่านเป็นผู้พักอาศัยในอาคารเก่า ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรกับกฎหมายควบคุมความสูงเพื่อการอนุรักษ์

ก. เห็นด้วย เพราะ _____

ข. ไม่เห็นด้วย เพราะ _____

ค. เฉยๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

32. ในกรณีที่ภาคีรัฐบาลจะให้การสนับสนุนการอนุรักษ์ ท่านคิดว่ารัฐบาลควรจะทำอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ก. ออกกฎหมายควบคุมให้ชัดเจน

ข. มีการจัดตั้งกองทุนของรัฐบาลให้กู้ยืมเพื่อการซ่อมแซม

ค. จัดตั้งองค์กรร่วมกับประชาชนและภาคเอกชนในการอนุรักษ์

ง. ให้การตอบแทนผู้ที่สนับสนุนการอนุรักษ์ เช่น การลดภาษี เป็นต้น

จ. อื่นๆ โปรดระบุ _____

33. ในกรณีที่ท่านอยู่ในอาคารของ สนง. ทรัพย์สินฯ ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อระเบียบสัญญาเช่าของท่าน

ก. พอใจ เพราะ _____

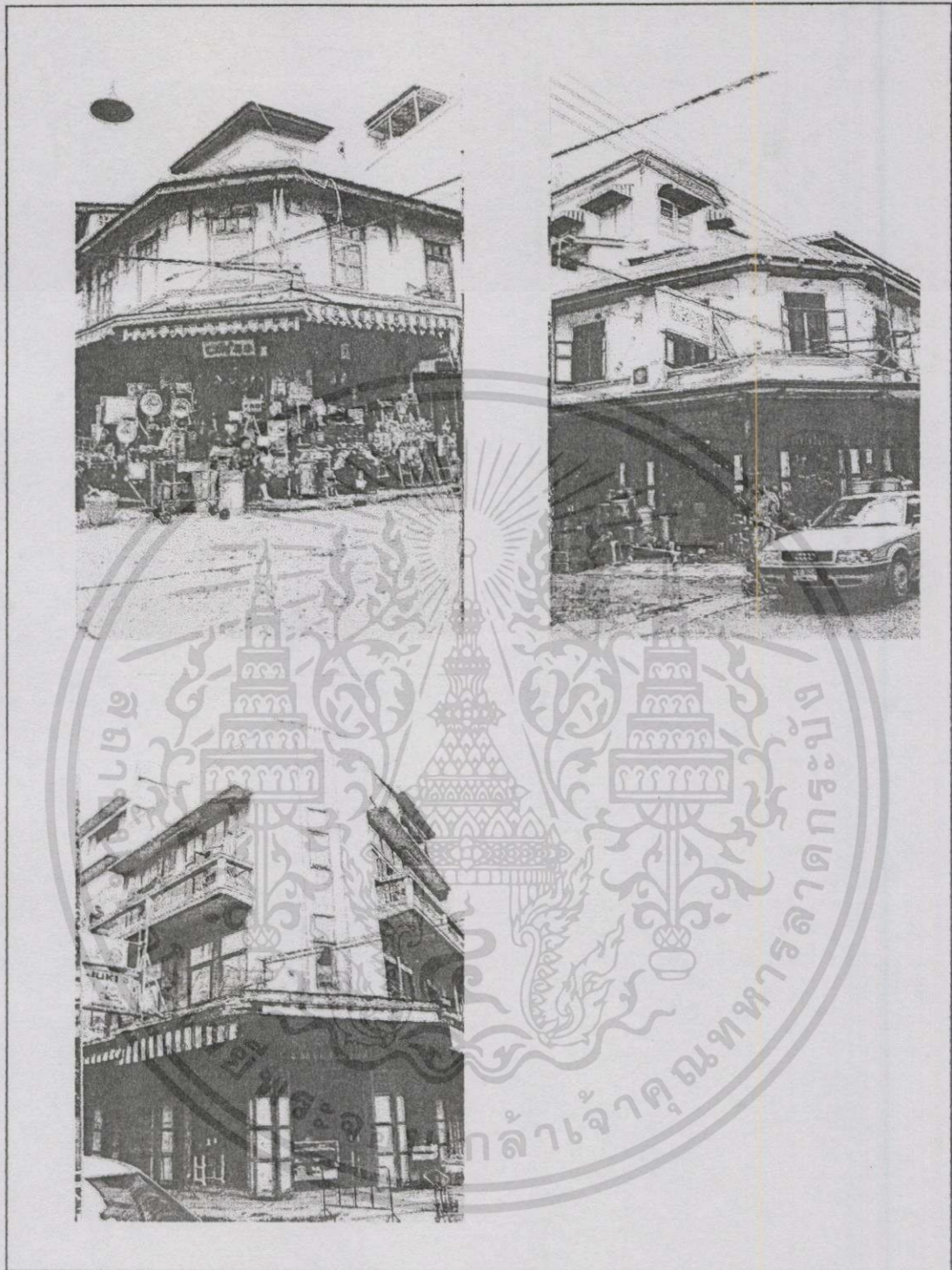
ข. เฉยๆ

ค. ไม่พอใจ เพราะ _____

ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาในพื้นที่

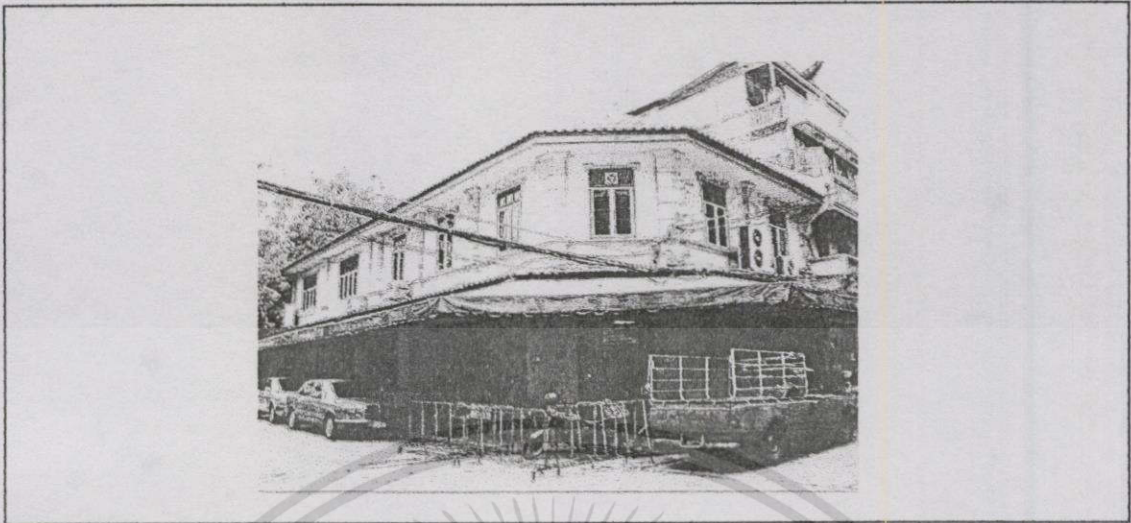
34. ท่านคิดว่าบริเวณที่พักอาศัยของท่านมีปัญหาเรื่องใดบ้าง

ปัญหาต่างๆ	ไม่เป็นปัญหาเลย	เฉยๆ	มีปัญหา	เหตุผล
1. การจราจร				
2. ที่จอดรถ				
3. การระบายน้ำ				
4. อาชญากรรม				
5. ทางเดินเท้า				
6. การเก็บขยะ				
7. การเข้าออกจากซอย				
8. เสียงรบกวน				
9. อากาศเสีย				
10. อื่นๆ ระบุ _____				



ภาพ แสดงอาคารทางประวัติในย่านค้าเครื่องเหล็กบริเวณเวียงนครเขมม
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

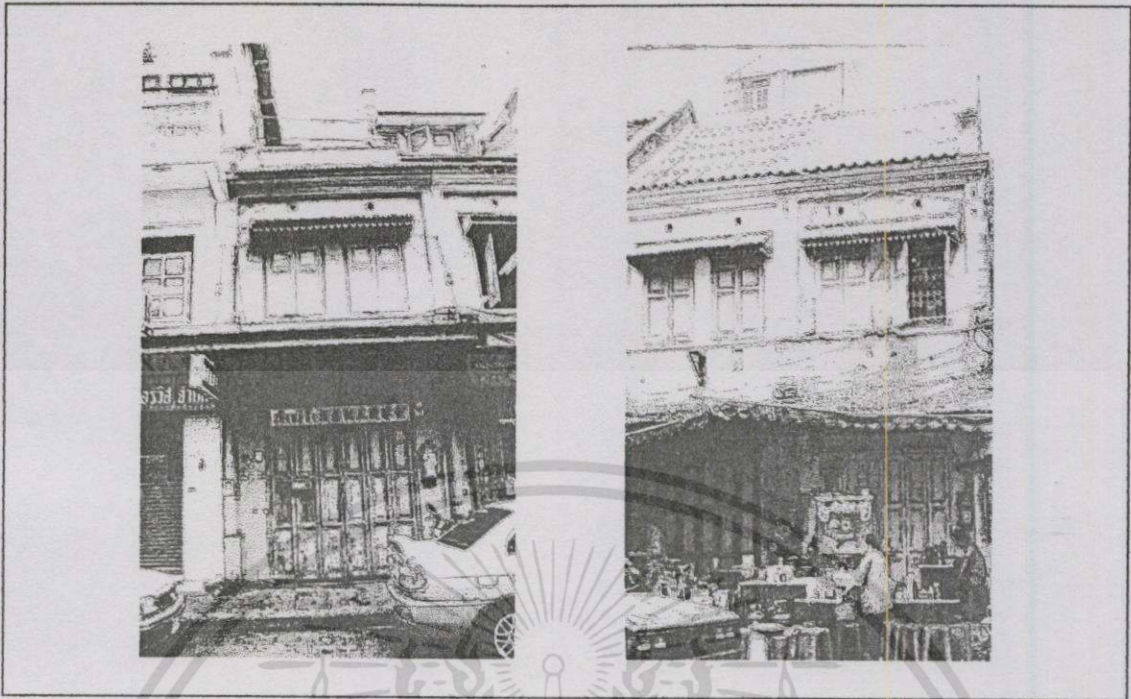


ภาพแสดงอาคารทางประวัติในย่านค้าเครื่องเหล็กบริเวณเวียงนครเขมร
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม 2543

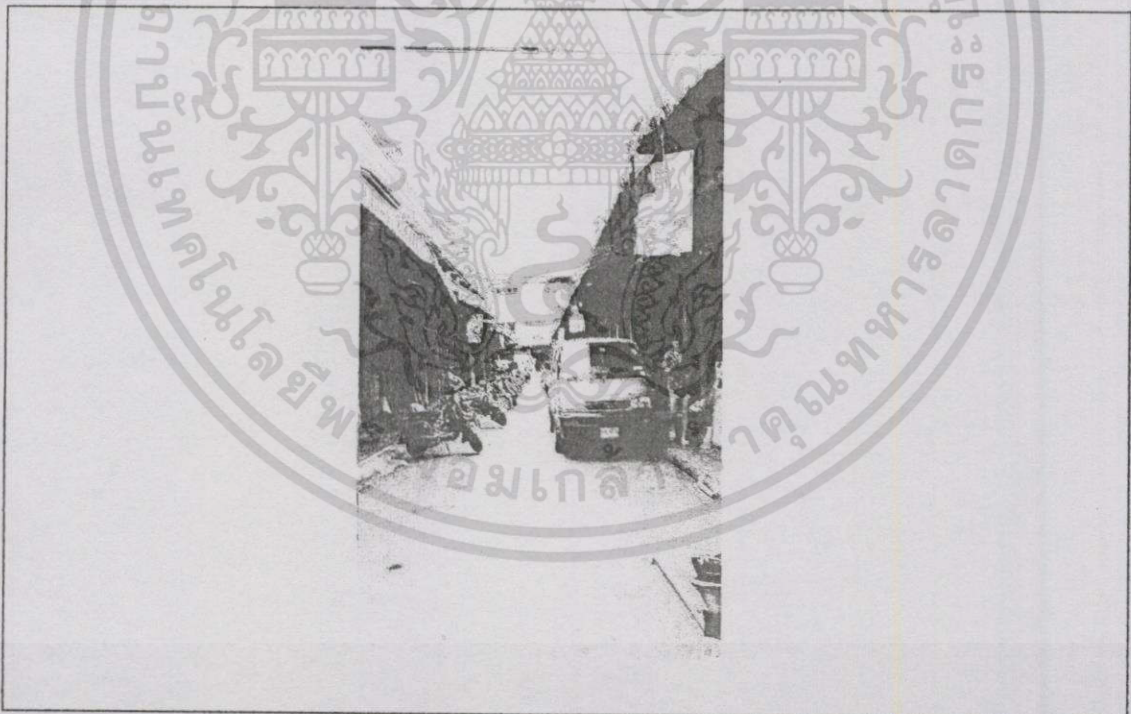


ภาพแสดงอาคารทางประวัติในย่านค้าเครื่องเหล็กบริเวณวงเวียนโอเดียน
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

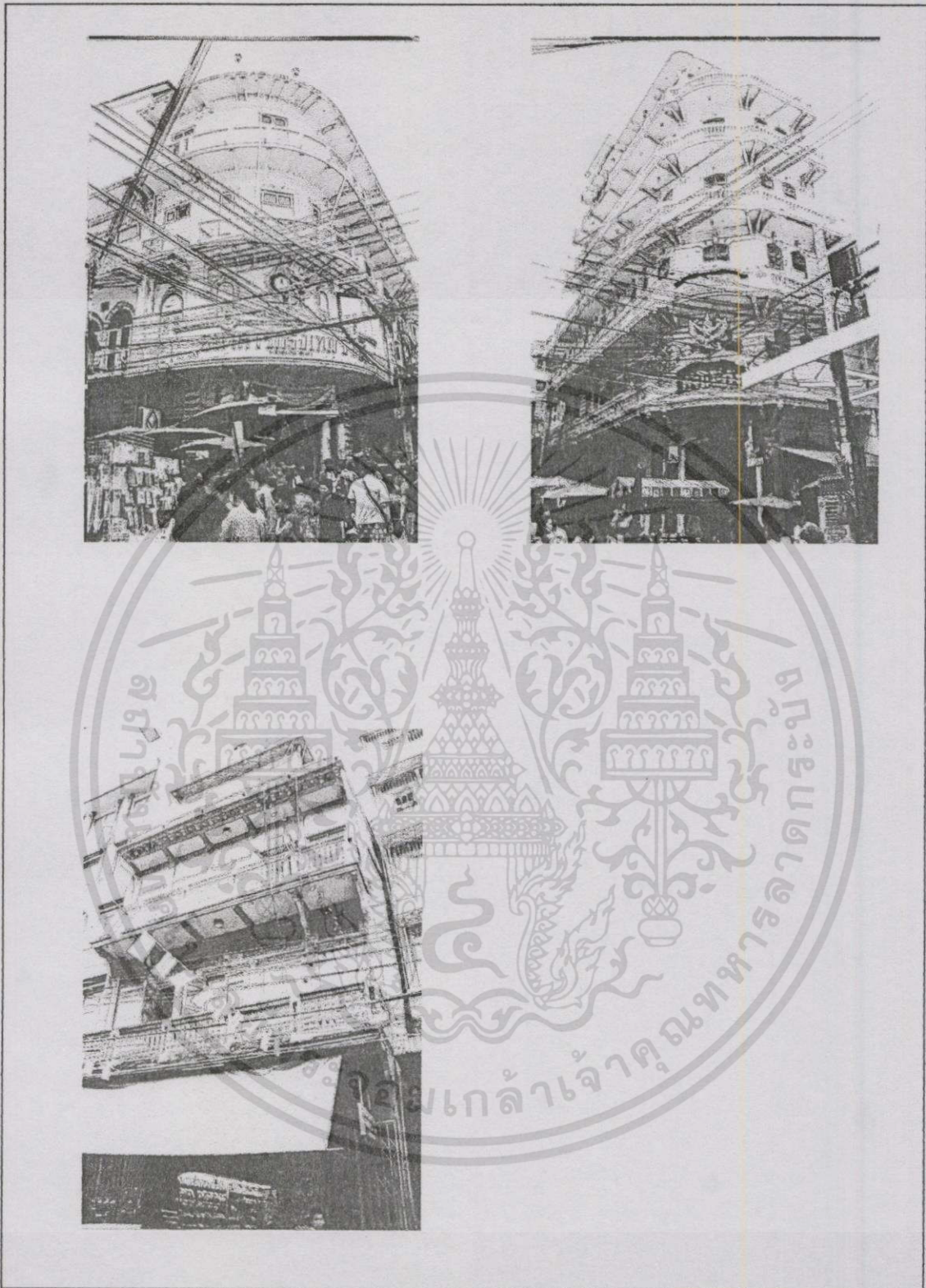


ภาพแสดงอาคารทางประวัติในย่านค้าส่งผ้า บริเวณซอยเดือนฤทธิ์
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม 2543



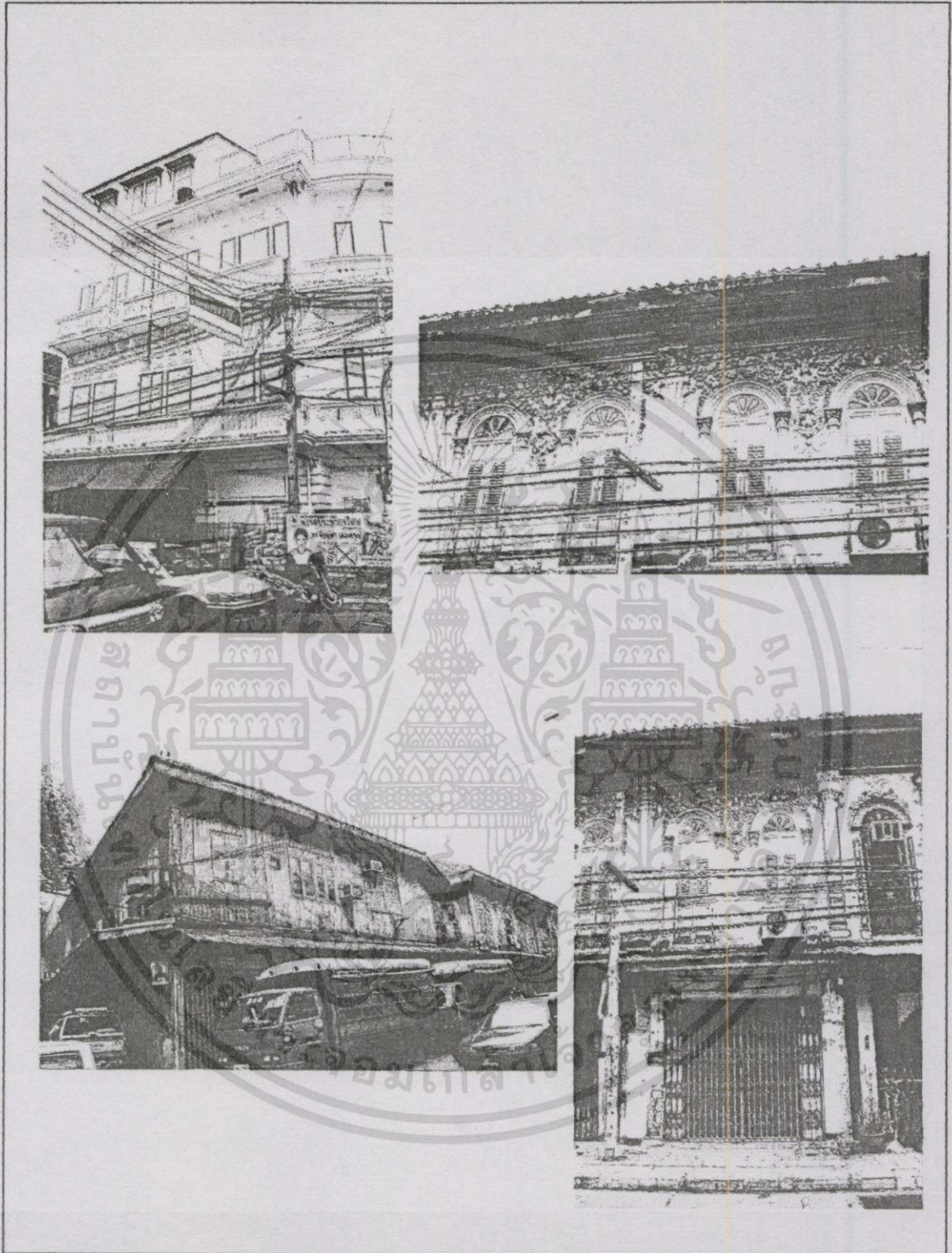
ภาพแสดงการจอดรถในย่านค้าส่งผ้า บริเวณซอยเดือนฤทธิ์
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



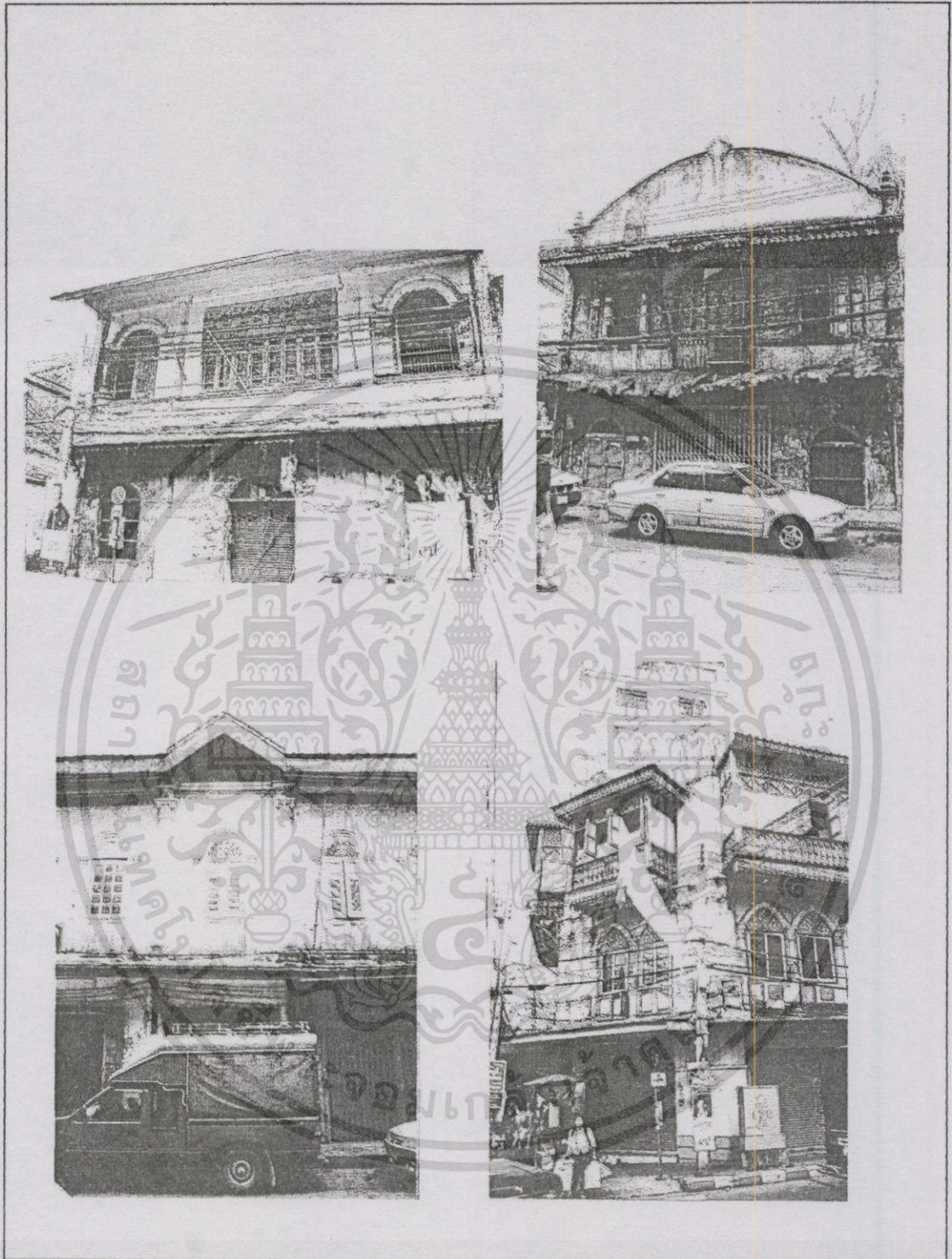
ภาพแสดงอาคารทางประวัติในย่านค้าปลีกส่งของชำร่วยและเครื่องหนัง
บริเวณสำเพ็ง
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



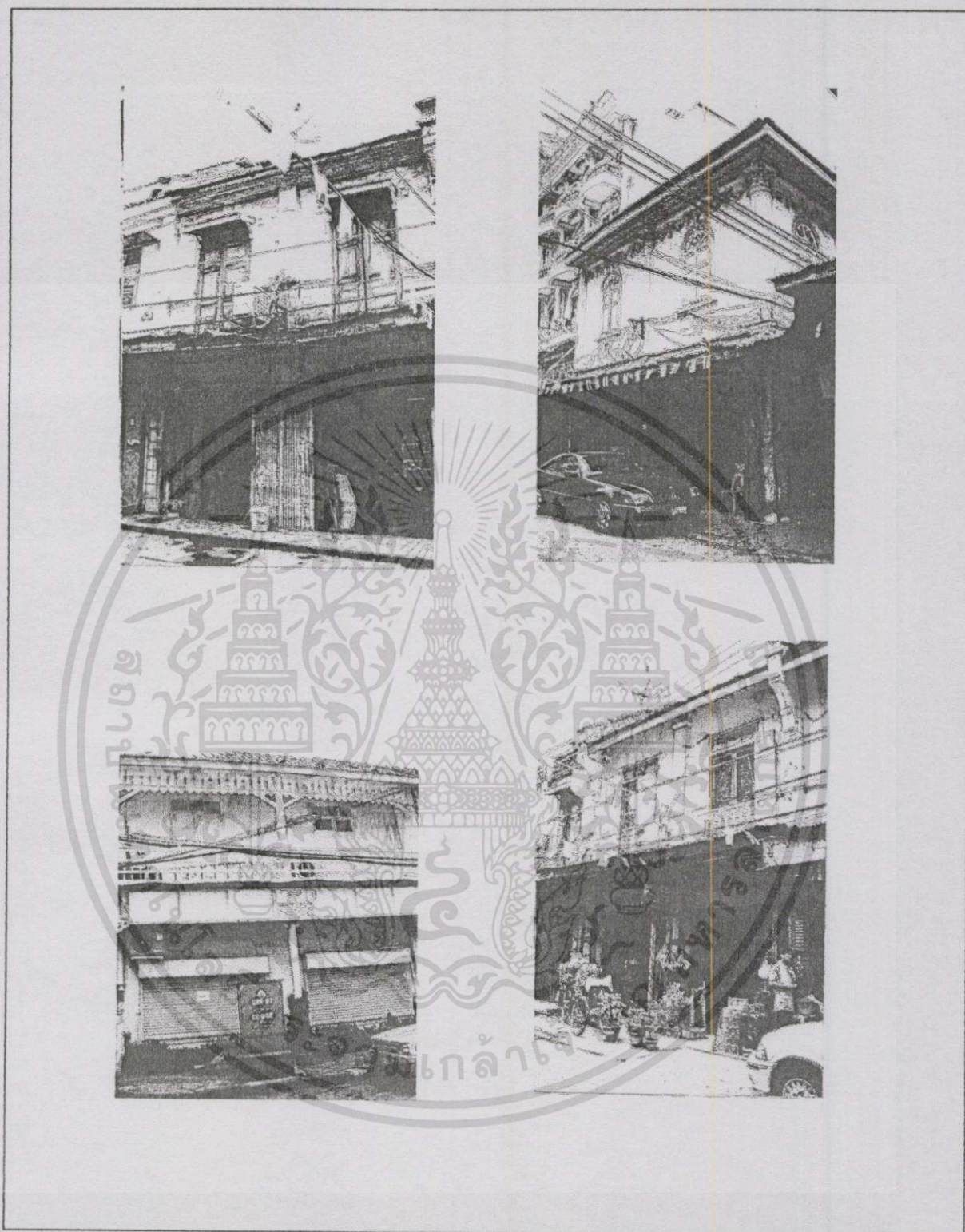
ภาพที่แสดงอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านค้าส่งทรงวาด บริเวณถนนทรงวาด
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



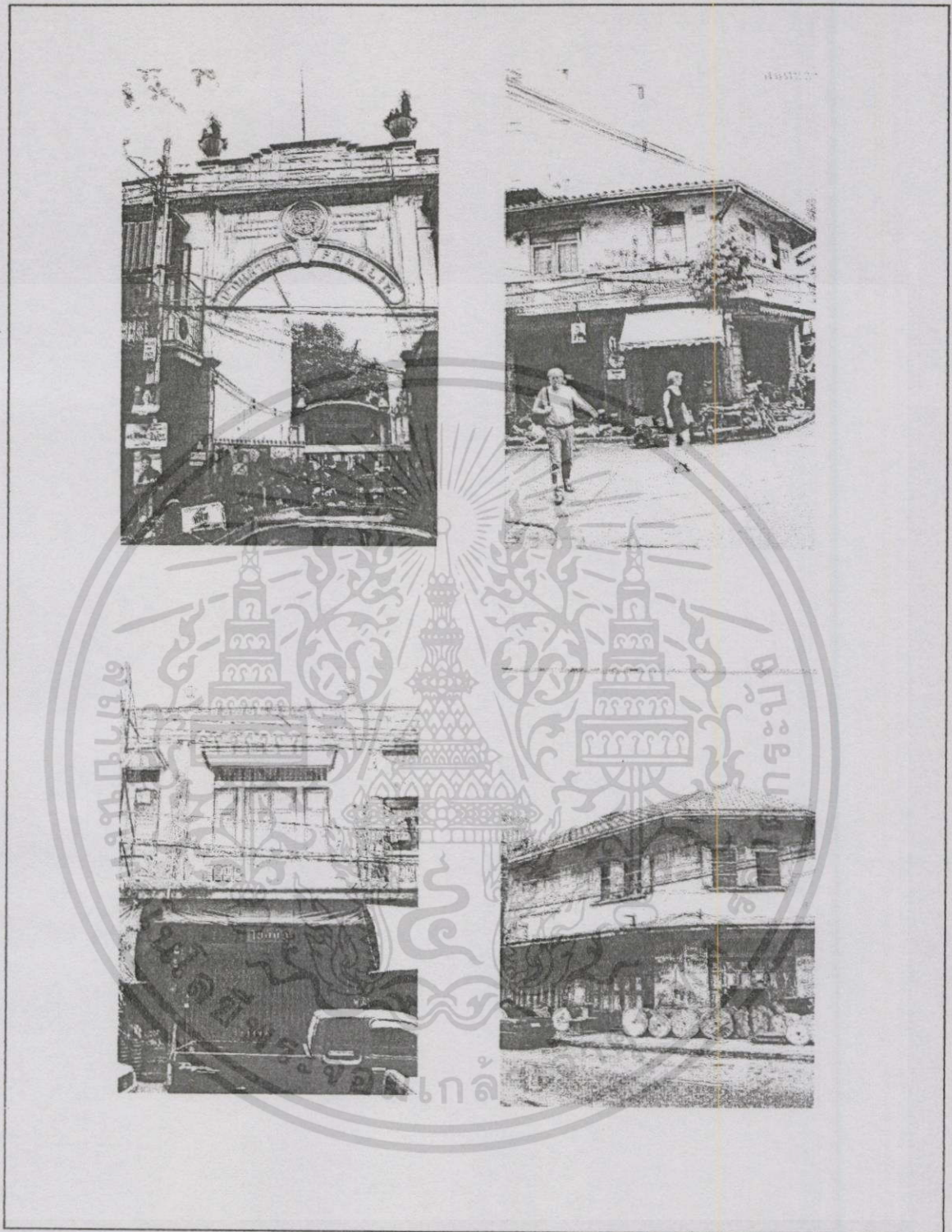
ภาพแสดงอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านค้าส่งทรงวาด บริเวณถนนทรงวาด
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพแสดงการอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านค้าส่งทรงวาด บริเวณถนนทรงวาด
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

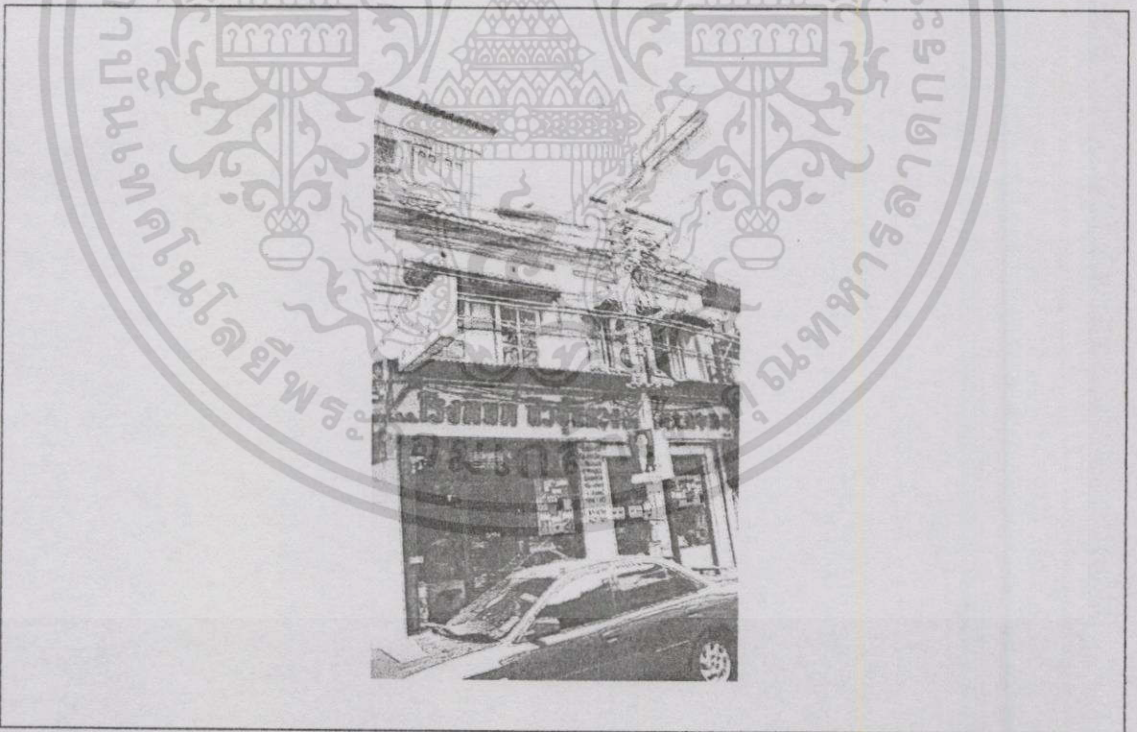


ภาพแสดงอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านค้าที่ขัดกับข้อกำหนด บริเวณเขียงกง
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพแสดงอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านค้าที่ซัดกับข้อกำหนด บริเวณเชียงใหม่
 ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม 2543



ภาพแสดงอาคารทางประวัติศาสตร์ในย่านค้าที่ซัดกับข้อกำหนด
 บริเวณย่านโรงพิมพ์ถนนพาดสาย
 ที่มา : การสำรวจพื้นที่ ตุลาคม 2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

นายสักรินทร์ แซ่ภู เกิดเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2518 ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร หลังจากจบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลายจากโรงเรียนโยธินบูรณะ ได้เข้าศึกษาต่อในระดับอุดมศึกษาที่ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง จนสำเร็จการศึกษาเมื่อปี พ.ศ. 2541 ภายหลังจากนั้นได้เข้าศึกษาต่อในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง สาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง ในปี พ.ศ. 2541



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้