แนวทางการพัฒนาอาคารเก่าแก่ในย่านพาณิชยกรรม
: กรณีศึกษา "เวิ้งนาครเขษม"

นางสาวอุรฉัตร อร่ามทอง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2555

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย
The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

COMMUNITY DEVELOPMENT GUIDELINES FOR HISTORIC COMMERCIAL DISTRICT : A CASE STUDY OF "WUENG NAKORNKASEM"

Miss Urachat Aramthong

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2012

Copyright of Chulalongkorn University

อุรฉัตร อร่ามทอง : แนวทางการพัฒนาอาคารเก่าแก่ในย่านพาณิชยกรรม : กรณีศึกษา "เวิ้งนาครเขษม" (COMMUNITY DEVELOPMENT GUIDELINES FOR HISTORIC COMMERCIAL DISTRICT : A CASE STUDY OF "WUENG NAKORNKASEM") อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ.ดร. ศิริวรรณ ศิลาพัชรนันท์, 138 หน้า.

ชุมชนเวิ้งนาครเขษม เป็นชุมชนเก่าแก่ในเขตสัมพันธวงศ์ที่มีความสำคัญเชิงประวัติศาสตร์ และกำลังได้รับผลกระทบจากโครงการรถไฟฟ้ามหานคร ชุมชนนี้อยู่ในรัศมี 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าวังบูรพา ซึ่งกำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างจึงทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้น ดังนั้นเจ้าของที่ดินจึงเปิดประมูลขายที่ดินและทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของที่ดิน ทั้งนี้มีผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา 3 ฝ่าย ได้แก่ ผู้ลงทุน ชาวชุมชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ดังนี้ 1) ศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเวิ้งนาครเขษมที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และพานิชยกรรม 2) ศึกษาแนวทางการพัฒนาเพื่อรักษาความสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนา โดยพิจารณามิติทางด้านกายภาพเป็นหลัก และมิติทาง สังคม และเศรษฐกิจเป็นประเด็นรอง

วิธีการศึกษามีดังนี้ 1) สำรวจลักษณะทางกายภาพของกลุ่มอาคารและกิจกรรมในพื้นที่โดยรอบชุมชน 2) สัมภาษณ์กลุ่มประชากรที่เกี่ยวข้อง ผลของการวิเคราะห์ มีดังนี้ การสำรวจพื้นที่เพื่อประเมินคุณค่าอาคารเก่าและการใช้ประโยชน์อาคาร สามารถจำแนกเป็น 3 ยุคด้วยกัน ได้แก่ ยุคสมัยรัชกาลที่ 5 (โครงสร้างผนังรับน้ำหนัก), ยุคเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี (โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก) และยุคปัจจุบัน (อายุไม่เกิน 30 ปี) โดยอาคารเก่าที่สร้างสมัยรัชกาลที่ 5 มีลักษณะเป็นตึกแถว 2 ชั้น มีโครงสร้างเป็นผนังรับน้ำหนัก จำนวน 200 คูหา ในจำนวนนี้มีอาคารที่ไม่ได้ต่อเติมดัดแปลงจำนวน 11 คูหา ซึ่งยังคงมีการใช้งานอย่างต่อเนื่อง การใช้ประโยชน์พื้นที่ชั้นล่างของอาคารส่วนใหญ่ใช้เพื่อการพาณิชยกรรม ส่วนใหญ่เป็นสินค้าอุตสาหกรรม ซึ่งได้แก่ เครื่องสูบน้ำ รวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องกับการทำอาหาร เช่น เครื่องขูดมะพร้าว เครื่องคั้นกะทิ เป็นต้น และรองลงมาคือสินค้าประเภทเครื่องดนตรี ซึ่งเป็นศูนย์การค้าเครื่องดนตรีที่มีชื่อเสียงมายาวนาน นอกจากนี้ยังมีสถานที่สำคัญในชุมชน คือ ศาลเจ้าพ่อหนูแดง และศาลเจ้าชุมชน ซึ่งเป็นศูนย์รวมจิตใจของชาวชุมชนอีกด้วย

ข้อเสนอแนะในการพัฒนาอาคารเก่าในบริเวณชุมชนเวิ้งนาครเขษม คือการทำให้เกิดความสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และพัฒนาซึ่งเป็นแนวทางที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสามารถยอมรับร่วมกันได้ ซึ่งจะทำให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจ และยังสามารถอนุรักษ์อาคารประวัติศาสตร์ และรักษาวิถีชีวิต สังคม วัฒนธรรม ของพื้นที่ไว้ได้

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา.....การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์..... ลายมือชื่อ อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

ปีการศึกษา.....2555.....

5473391125 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS : HISTORIC / COMMERCIAL / COMMUNITY/ WUENG NAKORNKASEM

URACHAT ARAMTHONG: COMMUNITY GUIDELINES FOR HISTORIC COMMERCIAL DISTRICT : A CASE STUDY OF "WUENG NAKORNKASEM". ADVISOR: ASSOC. PROF. SIRIWAN SILAPATCHARANAN,Ph.D. 138 pp.

Wueng Nakornkasem community, an old historical community in Sampanthawong District, is being suffered from the skytrain construction since this community is 500 meters away from the Wang Burapa Station, which is under construction. As a result, the land price soars, resulting in the landowners having sold their land to real estate developers. Those who are involved in the land development are investors, community residents and concerned organizations. The main purposes of this study were to investigate 1) the problems resulting from the development of historical and commercial Wueng Nakornkasem community and 2) community development guidelines to maintain the balance between conservation and development by taking physical features as the primary concern and social features and economic features as the secondary concerns.

The study was carried out by 1) surveying the physical characteristics of the buildings and the community activities and 2) interviewing related parties. According to the findings, the old buildings and their use can be classified into 3 periods: during the reign of King Rama V (the wall-bearing structure), during the technological change (the reinforced concrete structure) and during the present day (not more than 30 years of age). The buildings built during the first period are 200 two-story row-houses with walls bearing the weight of the structure, 11 of which have not been modified. The ground floor of these row-houses is used for commercial purposes. A wide range of products are sold ranging from water pumps to cooking electrical appliances such as coconut grater and coconut milk extractor and musical instruments. This area has been widely known as the center of musical instruments. In addition, there are places such as Phor Nu Dang Shrine and Chumchon Shrine, which hold the community residents together spiritually.

This study also suggests guidelines for developing this community that harmonize conservation and development. Such guidelines favor all stakeholders, benefiting the economy of the community, conserving historical buildings and maintaining residents' way of life and the community's society and culture.

Department : .....Housing…..…..……..... Student's Signature …….....……..…

Field of Study : .....Real Estate Development ..... Advisor's Signature.....

Academic Year : .....2012.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยการได้รับคำแนะนำแนวทางในการศึกษาอันเกิดจากความเอาใจใส่ และช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก รศ. มานพ พงศทัต ศาสตราภิชาน (ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ท่านแรก) และความเมตตา ความเอาใจใส่ จาก รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์ , รศ.ดร. ศิริวรรณ ศิลาพัชรนันท์ (ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์) ซึ่งให้คำปรึกษา รวมถึงข้อแนะนำในประเด็นที่บกพร่องตลอดระยะเวลาดำเนินงานวิจัย ทำให้เกิดกำลังใจที่ดีในการทำวิทยานิพนธ์ ทางผู้วิจัยจึงขอกราบขอบคุณ ไว้ ณ ที่นี้ และขอกราบขอบพระคุณ ดร.สมบัติ วนิชประภา และคุณ กิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา ที่กรุณาให้คำแนะนำในประเด็นที่ควรศึกษาเพื่อให้วิทยานิพนธ์มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้นและให้เกียรติเป็นกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ครั้งนี้

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ ดร.พรธรรม ธรรมวิมล และ รศ. ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนัษฐิติ ที่ให้โอกาสได้เข้าไปศึกษาในชั้นเรียนเกี่ยวกับการอนุรักษ์ ทำให้เกิดความกระจ่างและมีความเข้าใจในทฤษฎีที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาประยุกต์ใช้กับวิทยานิพนธ์นี้ และคณาจารย์ภาควิชาทุกท่านที่มีส่วนในการให้ความรู้ในหลักสูตร

ขอขอบพระคุณหน่วยงาน ที่ให้ความช่วยเหลือข้อมูลในการดำเนินงานวิจัย ได้แก่คุณ วิศิษฎ์ เตชะเกษม ที่ให้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับพื้นที่ที่ศึกษาวิจัยเบื้องต้น คณะกรรมการชุมชนเวิ้งนาครเขษมที่ให้โอกาสพูดคุยและสัมภาษณ์ คุณ ธีรวัฒน์ อาภาสพิพัฒน์ เวบคอลัมนิสท์ย่านจีนถิ่นบางกอก และคุณ ปรัชญา ลือชาจรัสสิน แห่งสถาบันอาศรมศิลป์ที่กรุณาให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ พร้อมนำสำรวจพื้นที่และพูดคุยกับชาวชุมชน ซึ่งทำให้การเข้าถึงชุมชนเป็นไปด้วยความสะดวก และคุณศุภมาศ ชาญชัย ที่กรุณาประสานงานกับคุณวิชนัน ศุภจรรยา ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อติดต่อฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับผู้ลงทุนเพื่อสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับผลการศึกษาวิทยานิพนธ์นี้

ขอขอบพระคุณสมาคมผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่เป็นผู้ให้การสนับสนุนหลักทางด้านงบประมาณในการดำเนินงานวิจัย ซึ่งช่วยให้งานวิจัยสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี และสุดท้ายนี้ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการที่อำนวยความสะดวกด้านการจัดส่งเอกสารต่างๆ ขอบคุณ พี่ๆ เพื่อนๆ นิสิต สำหรับช่วงเวลาดีๆ มิตรภาพและกำลังใจตลอดเวลาที่ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาที่สถาบันแห่งนี้ และครอบครัวของผู้วิจัยสำหรับการให้กำลังใจที่ดีเสมอมา

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย..... ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... จ
กิตติกรรมประกาศ..... ฉ
สารบัญ..... ช
สารบัญตาราง..... ญ
สารบัญรูป..... ฎ
สารบัญแผนภูมิ..... ฐ
บทที่ 1 บทนำ..... 1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... 1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย..... 2
1.3 ระเบียบวิธีวิจัย..... 2
1.4 ขอบเขตของการศึกษา..... 3
1.5 คำนิยาม..... 5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ..... 12

บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 8
2.1 หลักการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่เก่าแก่ที่มีความสำคัญเชิงประวัติศาสตร์..... 8
2.2 การรักษาเอกลักษณ์ของชุมชนในย่านเก่าแก่..... 15
2.3 แนวความคิดการวางแผนเพื่อการอนุรักษ์..... 17
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับคุณค่าในการอนุรักษ์..... 28
2.5 จริยธรรมในการอนุรักษ์..... 29
2.6 ขั้นตอนในการอนุรักษ์และพัฒนา..... 30
2.7 การวิเคราะห์โครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพของย่านพาณิชยกรรม..... 32
2.8 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชกรรม..... 38
2.8.1 รูปแบบการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม..... 38
2.8.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม..... 40
2.8.3 การกำหนดเขตการค้าของเมือง..... 42
2.8.4 ลำดับศักย์ของเขตการค้าภายในเมือง..... 43
2.8.5 ศูนย์กลางธุรกิจการค้า..... 44
2.9 แนวความคิดเกี่ยวกับการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรม..... 47
2.10 แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนพัฒนาย่านพาณิชยกรรม..... 48

หน้า

2.11 แนวความคิดเกี่ยวกับ “Neighborhood”..... 49
2.12 กรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง..... 50
2.12.1. หอพักพวงชมพู (U-Center) 50
2.12.2. เมืองเก่าภูเก็ต..... 55
2.12.3. ตึกแถวเก่าบริเวณท่าเตียน..... 56

บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย..... 60
3.1 การออกแบบงานวิจัย..... 60
3.1.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง..... 60
3.1.2 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา..... 61
3.1.3 ตารางแสดงขั้นตอนและแผนการในการดำเนินการศึกษา..... 63
3.1.4 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา..... 64
3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล..... 64
3.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ..... 64
3.2.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ..... 65
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล..... 65
3.4 การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาและออกแบบทางกายภาพของพื้นที่..... 65
3.5 กรอบแนวคิดการวิจัย..... 67
3.6 แผนการดำเนินงานวิจัย..... 68

บทที่ 4 ประวัติความเป็นมาและสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา..... 69
4.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการของพื้นที..... 69
4.2 ลำดับเหตุการณ์ขณะมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน 73
4.3 ลักษณะทางกายภาพ..... 76
4.3.1 ที่ตั้งและอาณาเขต 76
4.3.2 คุณค่าทางสถาปัตยกรรม รูปแบบ และสภาพอาคารในปัจจุบัน..... 77
4.4 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่ใช้สอยอาคาร..... 81
4.4.1 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน..... 81
4.4.2 ลักษณะการใช้สอยพื้นที่เชิงพาณิชยกรรมในปัจจุบัน..... 86
4.5 ลักษณะการสัญจร ทิศทางการจราจร และพื้นที่จอดรถ..... 90
4.6 สถานที่สำคัญในชุมชน และกิจกรรมทางสังคมและวัฒนธรรม..... 92
4.6.1 สถานที่สำคัญในชุมชน..... 92

หน้า

4.6.2 กิจกรรมทางสังคม และประเพณี..... 94
4.7 ลักษณะและรูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ / การเช่า.....96
4.8 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่และการพัฒนาอาคาร..... 96

บทที่ 5 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาพื้นที.....106
5.1 การวิเคราะห์และสรุปข้อจำกัดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่.....106
5.2 การวิเคราะห์ความต้องการของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา.....108
5.2.1 ความคิดเห็นเกี่ยวกับคุณค่าของชุมชน.....108
5.2.2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเวิ้งนาครเขษม..... 108
5.2.3 สรุปความต้องการของกลุ่มประชากรที่เกี่ยวข้อง..... 109
5.3 สรุปปัญหาที่พบในพื้นที่.....110
5.3.1 ปัญหาทางด้านกายภาพ และการใช้สอยพื้นที่..... 110
5.3.2 ปัญหาทางด้านกิจกรรมทางสังคมและวัฒนธรรมชองชาวชุมชน.....112
5.3.3 ปัญหาทางด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจ.....112
5.3.4 ปัญหาทางด้านค่าเช่า.....112
5.4 การวิเคราะห์เกณฑ์ทางด้านกายภาพ.....113
5.5 สรุปแนวความคิดในการพัฒนาโครงการ และกระบวนการนำเสนอแนวทาง..... 120
5.6 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการลงทุนกรณีที่ต้องการปรับปรุงใหม่ทั้งหมด..... 126
5.7 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป..... 126

รายการอ้างอิง..... 127
ภาคผนวก..... 129
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์..... 138

สารบัญตาราง

หน้า

ตาราง 4-1 แสดงอัตราส่วนพื้นที่ตามประเภทการใช้สอยที่ดินจากการสำรวจ.....81
ตาราง 4-2 พื้นที่กิจกรรมเชิงพาณิชย์ตามหมวดหมู่สินค้าที่พบในพื้นที่..... 86
ตาราง 4-3 ยี่ห้อสินค้าทั้งหมดที่พบบริเวณเวิ้งนาครเขษม..... 87
ตาราง 4-4 แสดงกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ตามช่วงเวลาต่างๆ.....95
ตาราง 4-5 ข้อจำกัดกฎหมายเรื่องระยะดิ่งพื้นที่ในส่วนต่างๆ..... 104
ตาราง 5-1 การคำนวณพื้นที่ก่อสร้างที่สามารถสร้างได้จากข้อกำหนดทางกฎหมาย.....107
ตาราง 5-2 สรุปการวิเคราะห์ศักยภาพ ข้อจำกัด โอกาส และภาวะคุกคามในระดับย่าน.....119

สารบัญรูป

หน้า

รูปที่ 1-1 ตำแหน่งพื้นที่กรณีศึกษา ชุมชนเวิ้งนาครเขษม..... 4
รูปที่ 1-2 ขอบเขตบริเวณพื้นที่กรณีศึกษา ชุมชนเวิ้งนาครเขษม..... 5
รูปที่ 2-1 บรรยากาศบริเวณหอพักพวงชมพู..... 50
รูปที่ 2-2 บริเวณพื้นที่ชั้นล่างภายในโครงการ..... 54
รูปที่ 2-3 อาคารด้านในและระบบรักษาความปลอดภัย..... 54
รูปที่ 2-4 ห้องรับรองผู้ปกครองนิสิต..... 54
รูปที่ 4-1 ภาพถ่ายในอดีต และบริเวณหน้าโรงภาพยนต์นาครเขษม ถนนเจริญกรุง.....71
รูปที่ 4-2 แสดงอาณาเขตของพื้นที่วิจัย ชุมชนเวิ้งนาครเขษม..... 76
รูปที่ 4-3 แสดงอาณาเขตของพื้นที่ย่านไชน่าทาวน์ กรุงเทพมหานคร และพื้นที่วิจัย..... 77
รูปที่ 4-4 รูปแบบสถาปัตยกรรมอาคารบริเวณเวิ้งนาครเขษม 78
รูปที่ 4-5 รูปแบบอาคารเก่า สมัย ร.4 - ร. 5 ที่พบในพื้นที่..... 79
รูปที่ 4-6 รูปแบบอาคารเก่าแก่สมัยรัชกาลที่ 4 - 5 ที่พบบริเวณเวิ้งนาครเขษม 79
รูปที่ 4-7 แผนผังการสำรวจอายุอาคารบริเวณย่านเวิ้งนาครเขษม 80
รูปที่ 4-8 การใช้ประโยชน์อาคารชั้น 1..... 82
รูปที่ 4-9 การใช้ประโยชน์อาคารชั้น 2..... 82
รูปที่ 4-10 การใช้ประโยชน์อาคารชั้น 3..... 83
รูปที่ 4-11 การใช้ประโยชน์อาคารชั้น 4..... 83
รูปที่ 4-12 การใช้ประโยชน์อาคารชั้น 5 84
รูปที่ 4-13 การใช้ประโยชน์อาคารชั้น 6..... 84
รูปที่ 4-14 แผนผังแสดงการสำรวจอัตราส่วนของประเภทของสินค้าบริเวณย่านเวิ้งนาครเขษม 89
รูปที่ 4-15 ทิศทางการจราจรบริเวณพื้นที่เวิ้งนาครเขษม 90
รูปที่ 4-16 ตำแหน่งที่จอดรถบริเวณใกล้เคียง 91
รูปที่ 4-17 ลักษณะการสัญจรและการจอดรถภายในพื้นที่ 92
รูปที่ 4-18 ผังตำแหน่งสถานที่สำคัญของชาวชุมชนเวิ้งนาครเขษม 92
รูปที่ 4-19 ศาลเจ้าชุมชนเวิ้งนาครเขษม 93
รูปที่ 4-20 พื้นที่บริเวณตลาดปีระกาในอดีต และสภาพตลาดปีระกาในปัจจุบัน 93
รูปที่ 4-21 ศาลเจ้าพ่อหนูแดง ศาลเจ้าประจำตลาดปีระกา ปัจจุบันถูกย้ายขึ้นมาชั้นบนอาคาร 93
รูปที่ 4-22 สภาพปัจจุบันภายใน และด้านข้างตลาดปีระกา ซึ่งปัจจุบันปิดรกร้าง..... 94
รูปที่ 4-23 กิจกรรมเชิดสิงโต บริเวณตลาดปีระกา 94
รูปที่ 4-24 ตำแหน่งชุมชนเวิ้งนาครเขษมซึ่งอยู่ในรัศมี 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าสถานีวังบูรพา 98
รูปที่ 4-25 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่บริเวณชุมชนเวิ้งนาครเขษม 99

หน้า

รูปที่ 4-26 ความกว้างของถนนที่มีผลต่อที่ดินที่จะพัฒนาโครงการ 100
รูปที่ 4-27 ระยะถนนกว้าง 6 เมตรสำหรับรถดับเพลิงรอบที่ดิน 101
รูปที่ 4-28 พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน 101
รูปที่ 4-29 ข้อจำกัดของกฎหมายทางด้านความสูงของอาคารและถนนหน้าอาคาร 102
รูปที่ 4-30 ความยาวของอาคารด้านถนนที่แคบกว่า 102
รูปที่ 4-31 ข้อจำกัดของกฎหมายห้ามใช้พื้นอาคารระดับต่ำกว่าพื้นดินเป็นที่อยู่อาศัย 103
รูปที่ 4-32 ข้อบังคับเรื่องระยะทางเดินหนีไฟ แสงสว่างและระบบอัดลม 103
รูปที่ 4-33 ข้อบังคับเรื่องระบบระบายอากาศอาคารจอดรถใต้ดิน..... 104
รูปที่ 4-34 ข้อบังคับเรื่องการระบายอากาศอาคารจอดรถบนดิน 105
รูปที่ 4-35 ข้อบังคับเรื่องการระบายอากาศอาคารจอดรถบนดิน 105

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิ 2-1 ขั้นตอนในกระบวนการวางแผนอนุรักษ์เมืองเก่า 18
แผนภูมิ 2-2 แสดงถึงการมีทรัพยากรในการจัดการ 25
แผนภูมิ 4-1 วิวัฒนาการศูนย์การค้า เวิ้งนาครเขษม..... 72
แผนภูมิ 4-2 ความสัมพันธ์ของเหตุการณ์ขณะมีการประมูลซื้อขายที่ดิน 74
แผนภูมิ 4-3 กระบวนการดำเนินงานของฝ่ายชุมชน และผู้ลงทุนหลังเสร็จสิ้นการประมูลที่ดิน..... 75
แผนภูมิ 4-4 สรุปสัดส่วนการใช้พื้นที่ใช้สอยชั้นล่าง 85
แผนภูมิ 4-5 สรุปสัดส่วนการใช้พื้นที่ใช้สอยชั้น 2 - 6 85
แผนภูมิ 4-6 สัดส่วนแสดงการใช้สอยพื้นที่เชิงพาณิชยกรรม 88
แผนภูมิ 5-1 เกณฑ์ประเมินอาคารเพื่อกำหนดมาตรฐานด้านการเสนอแนวทางในการพัฒนา 114
แผนภูมิ 5-2 กระบวนการนำเสนอแนวทางในการพัฒนาโครงการ 125

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ย่านเยาวราช เป็นย่านพาณิชยกรรมเก่าแก่ ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ โดยเป็นแหล่งการค้าของชาวจีน ซึ่งรวมวัฒนธรรมด้านชีวิต ความเป็นอยู่ ประเพณี ผสมผสานกัน และมีความหลากหลายของย่านในพื้นที่ ปัจจุบันกำลังได้รับผลกระทบจากการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร จากการเปลี่ยนแปลงระบบการเดินทางและขนส่งที่สำคัญ ได้แก่ การปรับเปลี่ยนเส้นทางการจราจรเป็นการเดินรถทางเดียว ซึ่งส่งผลกระทบต่อพื้นที่บางแห่งในย่านทำให้เกิดความซบเซาลง หรือต้องเปลี่ยนแปลงการใช้สอยเพื่อให้พื้นที่สามารถอยู่ได้ และ การเข้ามาของส่วนต่อขยายโครงการรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งส่งผลทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และอาจจะส่งผลกระทบทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเศรษฐกิจและการค้า และการเปลี่ยนแปลงทางสังคมในที่สุด อันจะเป็นสาเหตุที่ทำให้เอกลักษณ์ความเป็นพื้นที่อารยธรรมจีนของเยาวราชสูญหายไป

โดยพื้นที่ชุมชนเวิ้งนาครเขษมที่เลือกทำการศึกษานั้น เป็นชุมชนที่มีเอกลักษณ์ที่สำคัญ คือ เป็นแหล่งค้าขายเครื่องดนตรีที่มีชื่อเสียง มีพื้นที่ชุมชนตั้งอยู่ในรัศมี 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้ามหานครวังบูรพา และได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงระบบการเดินทางและขนส่งอย่างชัดเจน ซึ่งได้เกิดเหตุการณ์การประมูลขายที่ดินครั้งสำคัญขึ้น โดยชาวชุมชนได้แสดงความต้องการที่จะร่วมประมูลซื้อที่ดินของตนเองในครั้งนี้ด้วย ซึ่งราคาประมูลของที่ดินได้สูงกว่าราคากลางที่กรมที่ดินได้ประเมินไว้ถึง 3 เท่า แต่ในที่สุดแล้ว ที่ดินได้ถูกเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ไปเป็นของผู้ลงทุนเอกชน จึงทำให้มีผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่ทั้งสิ้น 3 ฝ่ายด้วยกัน ได้แก่ ชาวชุมชน ผู้ลงทุน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยความสำคัญที่ต้องการศึกษาในครั้งนี้ คือ แนวทางในการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่สมดุลระหว่างการอนุรักษ์และพัฒนา เพื่อให้เกิดความยั่งยืน มีการคงอยู่ของคุณค่าย่านเก่าแก่ที่มีความสำคัญ และในทางเดียวกันก็เกิดประโยชน์ต่อการลงทุน ซึ่งเป็นประโยชน์ร่วมกันในฐานะของเจ้าของที่ดิน ชุมชน และย่านที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจต่อไป โดยมีสมมติฐานในการศึกษา คือ การเข้ามาของโครงการรถไฟฟ้ามหานครก่อให้เกิดผลดีต่อพื้นที่และการพัฒนาโครงการ โดยสามารถทำการพัฒนาพื้นที่ให้มีศักยภาพมากขึ้น ปรับภูมิทัศน์ให้สวยงามขึ้น และยังอนุรักษ์อาคารเก่าและเอกลักษณ์สำคัญของพื้นที่ไว้ได้ โดยพัฒนาด้วยวิธีการการอนุรักษ์อาคารเก่าแก่ไว้บางส่วน และปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ซึ่งจะเป็น

แนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาอาคารในพื้นที่พาณิชกรรมเก่าแก่ ที่สามารถสนองต่อความต้องการของผู้ลงทุนและชุมชนได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1) ศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเวิ้งนาครเขษมที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และพานิชยกรรม

2) ศึกษาแนวทางการพัฒนาเพื่อความสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนา โดยเน้นมิติ ทางด้านกายภาพเป็นหลัก และมิติทาง สังคม และ เศรษฐกิจเป็นประเด็นรอง

1.3 ระเบียบวิธีวิจัย

1) ศึกษาและรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิเกี่ยวกับ แนวคิด ทฤษฎี รวมทั้งแผน นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเอกสารทางวิชาการทั้งงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ โดยศึกษาข้อมูลทั้งของภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2) วิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนา เป็นพื้นที่อนุรักษ์ย่านพาณิชยกรรม เพื่อการพัฒนาอย่างสมดุล

3) ทำการศึกษา สำรวจและรวบรวมข้อมูลในภาพรวมของพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น ทั้งทางด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ รวมถึงข้อมูลจากสิ่งตีพิมพ์ของ จากหน่วยงานภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้อง

4) จัดทำเครื่องมือโดยสร้างแบบสอบถามและแบบสำรวจ ในประเด็นของความต้องการและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้สอดคล้องกับปัจจัยในการศึกษา

- แบบสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อเก็บข้อมูลในส่วนของที่เกี่ยวข้องกับสังคม วัฒนธรรม และ เศรษฐกิจ เพื่อการพัฒนาพื้นที่บริเวณย่านเวิ้งนาครเขษม

5) การลงพื้นที่สำรวจสภาพแวดล้อมบริเวณพื้นที่ โดยเป็นการเก็บข้อมูลเพื่อทราบถึงสภาพปัจจุบัน ปัญหาการใช้งาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินโครงการในพื้นที่ศึกษา โดยการศึกษาข้อมูลปฐมภูมินี้จะแบ่งการเก็บข้อมูลออกเป็น 3 ส่วนหลัก โดยแยกตามวิธีการเก็บข้อมูล ดังนี้

- การสังเกต เป็นการเก็บข้อมูลสภาพการใช้งาน สภาพแวดล้อมของพื้นที่ศึกษา และพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา เพื่อนำข้อมูลไปวิเคราะห์ถึงผู้ใช้งาน และพฤติกรรมการใช้งานในพื้นที่ต่างๆ
- การสำรวจ เป็นการสำรวจสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษานำร่อง เพื่อศึกษา

สภาพทางกายภาพปัจจุบัน เพื่อเป็นข้อมูลในการจัดทำแผนพัฒนาทางกายภาพ ของพื้นที่ศึกษา

• แบบสัมภาษณ์เชิงลึก โดยผู้วิจัยจะทำการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสีย และมีความเกี่ยวข้องในการพัฒนาพื้นที่ ในด้านเศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม

6) การวิเคราะห์ข้อมูล

• วิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยวิเคราะห์ข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการสังเกตสำรวจและสัมภาษณ์ และข้อมูลทุติยภูมิต่างๆ โดยใช้การพรรณนาเชิงวิเคราะห์เพื่อให้ได้คำตอบตาวัตถุประสงค์

• การวิเคราะห์ข้อมูล โดยสรุปจากความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ

• การวิเคราะห์ ความเป็นไปได้ในการพัฒนา เพื่อให้เกิดการลงทุนที่มีความสมดุลระหว่าง ความต้องการของสังคม ในเชิงอนุรักษ์ และความต้องการของผู้ประกอบการ ในการพัฒนาพื้นที่ให้มีศักยภาพทางเศรษฐกิจ

7) นำรายละเอียดที่ได้จากการศึกษาและวิเคราะห์มาสรุปเป็นผลการศึกษา

8) เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาเพื่อความสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนา

9) การขยายผลนำไปสู่การนำเสนอแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนเก่าแก่ในย่านพาณิชยกรรม เพื่อความสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และเศรษฐกิจ ให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชนให้นำไปใช้ได้จริงอย่างยั่งยืนและสามารถประยุกต์ใช้กับพื้นที่อื่นที่มีบริบทใกล้เคียงกันได้

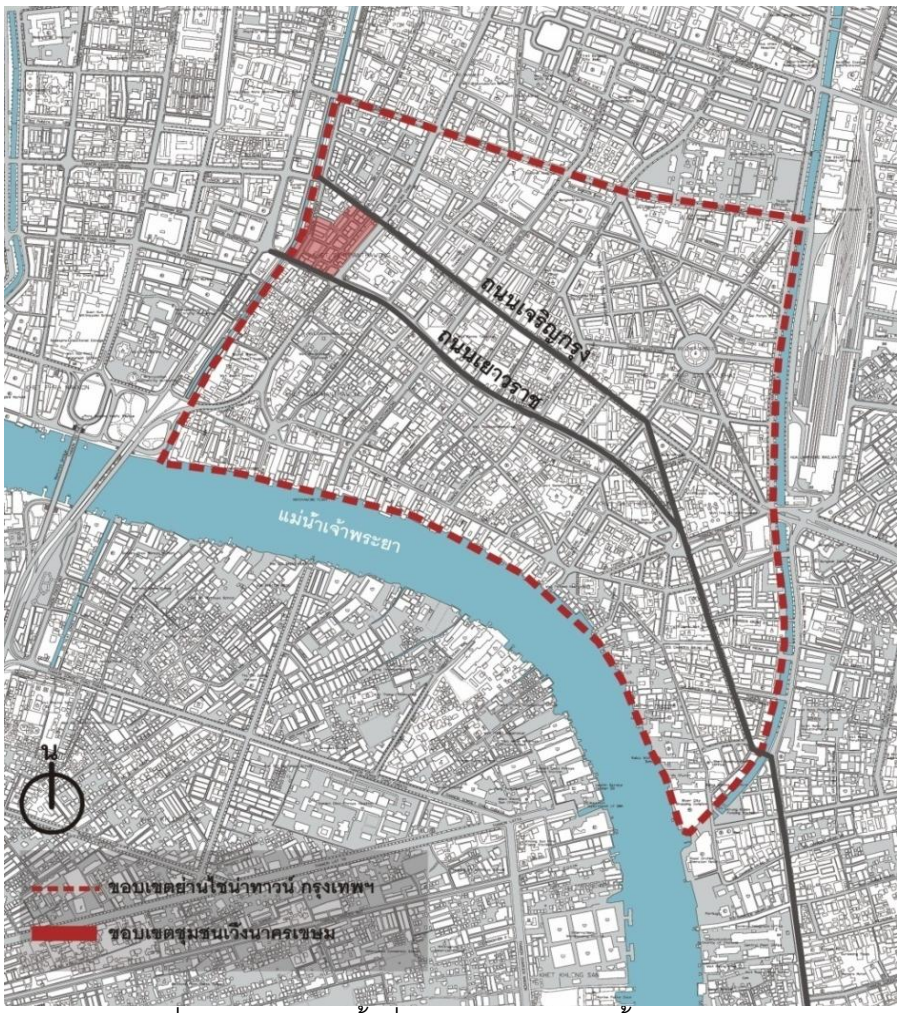
1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาแนวทางการพัฒนาเพื่อความสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนาของชุมชนเวิ้งนาครเขษม โดยการศึกษามุ่งเน้นไปที่การศึกษาสภาพทางกายภาพ ปัญหาในพื้นที่ศึกษา ความสำคัญของพื้นที่และความต้องการของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา โดยกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการศึกษา คือผู้ที่เกี่ยวข้อง ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสีย และได้รับผลกระทบจากการการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์พื้นที่บริเวณย่านเวิ้งนาครเขษมได้แก่ ผู้ลงทุน ชาวชุมชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการลงพื้นที่สำรวจ และสัมภาษณ์ เพื่อนำไปสู่การนำเสนอแนวทางในการพัฒนาที่เกิดดุลยภาพ โดยมีรายละเอียดดังนี้

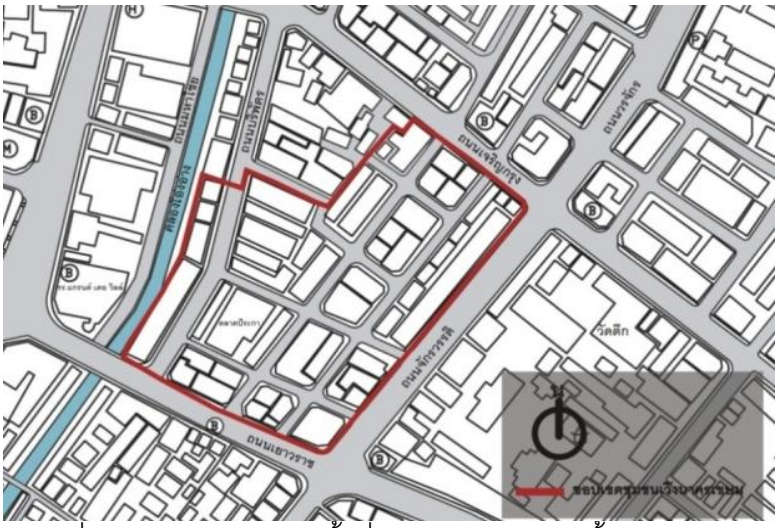
• ลักษณะทางกายภาพ ได้แก่ ลักษณะทางสถาปัตยกรรมเพื่อประเมินอาคารที่มีคุณค่าและมีศักยภาพในการอนุรักษ์

• ลักษณะและรูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์การเช่า

- ระบบการสัญจร
- การใช้ประโยชน์อาคารและที่ดิน
- ลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม
- ปัญหา อุปสรรค และแนวทางในการพัฒนาที่เหมาะสม



รูปที่ 1-1 ตำแหน่งพื้นที่กรณีศึกษา ชุมชนเวิ้งนาครเขษม



รูปที่ 1-2 ขอบเขตบริเวณพื้นที่กรณีศึกษา ชุมชนเวิ้งนาครเขษม

1.5 คำนิยาม

พื้นที่ย่านเวิ้งนาครเขษม หรือ บริเวณเวิ้งนครเกษม หมายถึง พื้นที่ชุมชนเวิ้งนาครเขษม ตั้งอยู่ระหว่างถนนเจริญกรุงและถนนเยาวราช บริเวณซอยนครเกษม 1-2 และเจริญกรุง 8 และ 1 มีพื้นที่ทั้งหมด 14 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา ซึ่งปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัททีซีซีเวิ้งนาครเขษม จำกัด โดยราชบัณฑิตยสถานได้อธิบาย คำว่า เวิ้ง หมายถึงที่ที่เปิดเป็นช่องเข้าไปภายในกว้าง ส่วนคำว่า เกษม เป็นภาษาสันสกฤต แปลว่าความสุขสบาย ภาษาบาลีว่า เขม (เข-มะ) โบราณเขียนเป็น เขษม (ขะ-เสม) และคำว่า นคร แปลว่าเมือง นาคร แปลว่าชาวเมือง

พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม หมายถึง พื้นที่ศูนย์กลางย่านที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารประเภทพาณิชยกรรมเป็นหลัก

ย่านการค้าพิเศษ หมายถึง ย่านที่มีของหายาก ไม่สามารถหาซื้อได้จากแหล่งอื่น หรือสามารถหาซื้อได้แต่ไม่มีให้เลือกมากเท่าย่านนี้ ย่านแบบนี้มักจะแข่งขันกันสูง เพราะมีสินค้าเหมือนกัน สั่งมาจากซัพพลายเออร์เดียวกัน ร้านต้องมีเอกลักษณ์ที่ชัดเจน สามารถสร้างความแตกต่างในองค์ประกอบการตลาดอื่นๆได้ อาจขายส่งหรือปลีก ย่านเหล่านี้จะมีจุดเด่นที่แข็งแกร่งมาก กล่าวคือเมื่อนึกถึงชื่อย่านจะทราบทันทีว่าขายอะไร

การปรับเปลี่ยนโครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพ หมายถึง การเปลี่ยนแปลงลักษณะโครงสร้างเชิงสัณฐานที่เกิดขึ้นระหว่างช่วงพัฒนาการหนึ่งกับอีกช่วงพัฒนาการหนึ่ง ซึ่งการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนี้ก่อให้เกิดความแตกต่างขององค์ประกอบทางกายภาพ ได้แก่ โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ลักษณะแปลงที่ดิน และความหนาแน่น

ของมวลอาคารและพื้นที่ว่าง ที่มีความสัมพันธ์กับบทบาททางเศรษฐกิจและสังคมในช่วงพัฒนาการนั้นๆ

การพัฒนา หมายถึง ความเจริญก้าวหน้าโดยทั่วๆ ไป เช่นการพัฒนาชุมชน พัฒนาประเทศ คือ การทำสิ่งเหล่านั้นให้ดีขึ้น เจริญขึ้นสนองความต้องการของประชาชนส่วนใหญ่ให้ได้ดียิ่งขึ้นหรืออาจกล่าวได้ว่า การพัฒนา เป็นกระบวนการของการเคลื่อนไหวจากสภาพที่ไม่น่าพอใจไปสู่สภาพที่น่าพอใจ การพัฒนาเป็นกระบวนการที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ไม่หยุดนิ่งการพัฒนามีความสัมพันธ์โดยตรงกับความเปลี่ยนแปลง กล่าวคือการพัฒนา หมายถึง กระบวนการของการเปลี่ยนแปลงที่มีการวางแผนไว้แล้ว คือการทำให้ลักษณะเดิมเปลี่ยนไปโดยมุ่งหมายว่า ลักษณะใหม่ที่เข้ามาแทนที่นั้นจะดีกว่าลักษณะเก่า

การอนุรักษ์ หมายถึง กระบวนการหรือวิธีการที่นำมาใช้ในการกระทำกับตัวอาคารและสภาพแวดล้อม โดยมีจุดประสงค์สูงสุดในการดำรงรักษาหรือฟื้นฟูคุณค่าและเอกลักษณ์ของเดิมไว้ รวมทั้งเพื่อยืดอายุการใช้งานของอาคาร ด้วยวิธีการที่เหมาะสมด้วยการป้องกัน การรักษา การสงวน การปฏิสังขรณ์ หรือการบูรณะ ในขณะที่เปิดโอกาสให้มีการพัฒนาในดุลยภาพที่เหมาะสมเพื่อให้อาคารสามารถสร้างประโยชน์ได้ในปัจจุบันและอนาคต ดังนั้นในการอนุรักษ์จำเป็นจะต้องทราบก่อนว่าสิ่งใดคือคุณค่าและเอกลักษณ์ของอาคารที่จะต้องมุ่งรักษาไว้ และสิ่งใดสามารถปรับปรุงได้เพื่อให้เกิดประโยชน์ในการนำอาคารมาใช้งานในปัจจุบัน และเกิดผลเสียต่อคุณค่าที่ต้องการอนุรักษ์น้อยที่สุด

ชุมชน หมายถึง กลุ่มบุคคลที่อาศัยอยู่ตามท้องถิ่นต่าง ๆ อาจเป็นหมู่บ้าน ละแวก หรือย่าน ที่มีวิถีชีวิตเกี่ยวพันกัน มีความเชื่อในระบบคุณค่าบางอย่างสอดคล้องกัน มีการติดต่อสื่อสาร มีความเอื้ออาทร มีการจัดการ มีการเรียนรู้และมีวัตถุประสงค์ร่วมกัน หรือกลุ่มบุคคลอันเนื่องมาจากการประกอบอาชีพร่วมกัน หรือ การประกอบกิจกรรมร่วมกัน หรือ การมีวัฒนธรรม หรือความสนใจร่วมกัน

การอนุรักษ์และปรับปรุงสภาพแวดล้อมชุมชนเก่า คือการปรับปรุงชุมชนที่เสื่อมโทรมให้คืนกลับสู่สภาพที่สมบูรณ์สามารถสะท้อนให้เห็นถึงคุณค่า และเอกลักษณ์ของชุมชนเก่าได้อย่างเด่นชัด และเพื่อกำหนดทิศทางการพัฒนาและควบคุมการพัฒนาชุมชนให้ถูกต้องเหมาะสม สามารถรักษาเอกลักษณ์และคุณค่าของความเป็นชุมชนเก่าแก่ที่มีวิวัฒนาการต่อเนื่องจากสมัยก่อนประวัติศาสตร์มาจนถึงปัจจุบันได้ ขณะเดียวกันก็สามารถตอบสนองต่อวิถีการดำรงชีวิตของชาวชุมชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1) เกิดแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาชุมชนที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ในย่านพานิชกรรม เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง

2) ให้ผู้ลงทุนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบถึงความต้องการของชุมชน และเอกลักษณ์เดิมของชุมชนเพื่อนำไปสู่การพัฒนาที่สอดคล้องกับการอนุรักษ์เอกลักษณ์ความเป็นย่านไว้

บทที่ 2
แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาแนวทางการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่ชุมชนเวิ้งนาครเขษม ซึ่งเป็นชุมชนเก่าแก่ที่มีพัฒนาการมาตั้งแต่สมัยรัชการที่ 5 และมีความสำคัญเชิงประวัติศาสตร์ ตามที่กล่าวในบทที่ 1 นั้น จากการกำหนดวัตถุประสงค์ในการศึกษา ครอบคลุมเรื่องการศึกษาลักษณะทางกายภาพ กิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจ ในการศึกษาต้องเข้าใจถึงหลักการและกระบวนการที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นส่วนสนับสนุนความเข้าใจในการศึกษาข้อมูลพื้นที่ศึกษา

การอนุรักษ์พื้นที่เก่าแก่นั้น ในปัจจุบันได้ให้ความสำคัญกับการศึกษาถึงวิถีชีวิตและวัฒนธรรมในพื้นที่ ซึ่งคนและสถาปัตยกรรม เป็นสิ่งที่อยู่ร่วมกันเป็นองค์ประกอบหนึ่งของพื้นที่ ดังที่ Aldo Rossi [1] ได้ให้แนวความคิดเกี่ยวกับการอนุรักษ์พื้นที่ย่านประวัติศาสตร์ที่ต้องมองภาพชุมชนในความเป็นองค์รวม คือมีองค์ประกอบที่เป็นโครงสร้างทางกายภาพ ได้แก่ สถาปัตยกรรมและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่ และองค์ประกอบที่สองคือวิถีชีวิตของคนในพื้นที่ ซึ่งลักษณะทางดำรงชีวิตและวัฒนธรรมในพื้นที่เป็นสิ่งที่สั่งสมความมีวัฒนธรรมสืบทอด สิ่งเหล่านี้เป็นส่วนสำคัญในการสร้างประสบการณ์การรับรู้สู่ภายนอก อันเป็นความรู้สึกถึงความเป็นเอกลักษณะของย่านหรือชุมชนนั้น

ชุมชนเวิ้งนาครเขษม เป็นชุมชนเก่าแก่ ในย่านการค้าเก่าแก่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์คือเป็นย่านการค้าของชาวจีนในประเทศไทย ซึ่งปัจจุบันกำลังได้รับการเปลี่ยนแปลงจากการขยายตัวของเมือง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อลักษณะของความเป็นย่านได้ ซึ่งในการจัดการพื้นที่นั้น ต้องมีหลักการและแนวความคิดในการพัฒนาควบคู่ไปกับการอนุรักษ์คุณค่าของความเป็นย่านไว้ ซึ่งมีแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และพัฒนาที่นำมาใช้ โดยได้ศึกษาจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อวิทยานิพนธ์ทางด้านการอนุรักษ์พื้นที่ชุมชนต่างๆ โดยการมีส่วนร่วมทางความคิดและวิถีชีวิตจากคนในพื้นที่เป็นหลัก โดยสามารถแบ่งเป็นหัวข้อต่างๆ ดังนี้

2.1 หลักการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่เก่าแก่ที่มีความสำคัญเชิงประวัติศาสตร์

หลักการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่เก่าแก่ที่มีความสำคัญเชิงประวัติศาสตร์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

---

[1] Aldo Rossi. อ้างถึงใน วิมลรัตน์ อิสระธรรมนูญ, "การศึกษาเพื่อจัดทำโครงการอนุรักษ์และฟื้นฟูย่านสามแพร่ง , หน้า 18.

1) รักษาเอกลักษณ์ของพื้นที่ ทั้งในด้านภูมิทัศน์ โครงสร้างของเมืองอาคารและสิ่งก่อสร้าง วิถีชีวิตของชุมชน รวมทั้งกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจ โดยการศึกษาภูมิหลัง ประวัติศาสตร์ และวิเคราะห์คุณค่าของพื้นที่ตามหลักวิชาการ

2) กำหนดขอบเขตพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์และพัฒนาให้ชัดเจน ได้แก่ การกำหนดเขตพื้นที่เมืองเก่าที่ต้องอนุรักษ์ไว้อย่างเคร่งครัด เขตพัฒนาเมืองสมัยใหม่และพื้นที่กันชนเพื่อให้บริการและลดแรงกดดันจากการพัฒนา

3) การฟื้นฟูอาคาร สิ่งก่อสร้าง ลักษณะภูมิทัศน์ พืชพรรณ และแหล่งธรรมชาติที่เสื่อมโทรมและถูกทำลายไปให้กลับคืนสภาพ

4) การเสริมสร้างองค์ประกอบต่างๆ ของเมืองให้สามารถดำเนินกิจกรรมในสังคมร่วมสมัยได้โดยไม่ทำลายคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรม

5) กำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบ กฎหมาย ข้อบังคับ แนวทางการพัฒนาพื้นที่รวมทั้งมาตรการแรงจูงใจเพื่อให้มีการดำเนินการอนุรักษ์เมืองให้ได้ผล

6) พัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ทันสมัย สะดวก และปลอดภัย แต่จะต้องสอดคล้องกับโครงสร้างของพื้นที่เดิม

7) กำหนดหรือแต่งตั้งคณะอนุกรรมการอนุรักษ์และพัฒนาเพื่อรับผิดชอบดำเนินงานเกี่ยวกับการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่ การรักษาเอกลักษณ์ ภูมิทัศน์ และการฟื้นฟูชุมชนในพื้นที่เก่าแก่ที่มีความสำคัญเชิงประวัติศาสตร์ แนวทางการรักษาที่เป็นสากลนั้น เซอร์เบอร์นาด เฟลเดน[2] ได้ให้หลักการในแง่ของการวางแผนการอนุรักษ์เมืองประวัติศาสตร์ ไว้ 4 ประการ คือ

- การผนวกการอนุรักษ์เข้าไว้ในแผนพัฒนาเมือง (Integrated conservation) แนวคิดของการอนุรักษ์พื้นที่ประวัติศาสตร์ที่สำคัญประการหนึ่งคือ จะต้องผสมผสาน (Integrate) งานอนุรักษ์ให้เป็นส่วนหนึ่งของวัตถุประสงค์ของ การวางผังเมือง เนื่องจากการอนุรักษ์เมือง ไม่อาจพิจารณาอย่างโดดเดี่ยวได้ กลวิธีที่ใช้ในการวางแผนพื้นที่ประวัติศาสตร์ในเมือง ประกอบ ด้วย เทคนิคทางด้านการอนุรักษ์และฟื้นฟู รวมทั้ง การ

[2] Feilden, M. Bernard & Jokilehto, Jukka. 1993. Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites, Page 21-27.

จัดหาบริการสาธารณะ ที่ช่วยส่งเสริมคุณภาพของพื้นที่ในระยะยาว การวางแผนอนุรักษ์ควรมีการดำเนินร่วมกับผู้อาศัย ในพื้นที่และควรมีการออกกฎหมายข้อบังคับและการกำหนดมาตรฐานในการปฏิบัติ

• การควบคุมการเปลี่ยนแปลง (Control of change) การควบคุมอัตราการเจริญเติบโตหรือ การพัฒนาใหม่ๆ เป็นวัตถุประสงค์หลักอีกประการหนึ่งการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาในด้านเศรษฐกิจและสังคมจะทำให้สามารถรับมือกับการเปลี่ยนแปลงได้เป็นอย่างดี โดยการหามาตรการควบคุมการพัฒนาที่มีมากเกินไป โดยการกำหนดขนาดและรูปแบบอาคาร การจำกัดปริมาณการจราจร และการจัดเตรียมโครงสร้างพื้นฐานที่เหมาะสม

• การออกแบบสิ่งก่อสร้างทดแทน (Infill design) การออกแบบอาคารใหม่หรือโครงสร้างหรือส่วนต่อเติม ควรมีพื้นฐานมาจากการวิเคราะห์ที่ชัดเจนและเป็นระบบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของเนื้อเมือง (Urban fabric) และหน้าที่ใช้สอย (Function) ดังนั้น หลักการของการออกแบบชุมชนเมือง และความงามของเมือง จะต้องนำมาประยุกต์ใช้

• การบริหารจัดการ (Administrative actions) การบริหารและการจัดการในพื้นที่อนุรักษ์เมืองเก่า เป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง ได้มีการกล่าวไว้ว่า ไม่มีแผนอนุรักษ์ใดที่ทำได้สำเร็จ หากไร้การสนับสนุนจากหน่วยงานท้องถิ่น และในบางครั้งอาจต้องอาศัยอำนาจระดับสูงในการดำเนินงานให้เป็นผล นอกจากหน่วยงานท้องถิ่นแล้ว ยังมีหน่วยงานอีกหลายส่วนที่ได้เข้ามาเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ รวมทั้ง การออกกฎหมายและมาตรการควบคุมและสนับสนุนให้เป็นไปตามแผนการอนุรักษ์ที่ได้จัดทำไว้ การบริหารจัดการเมืองเก่า จะแตกต่างกันบ้างเล็กน้อยในกรณีเมืองเก่าที่ยังมี ชีวิตหรือมีกิจกรรม (Living city) และเมืองที่ตายแล้วหรือไร้กิจกรรม (Dead city)

เมืองเก่าที่ยังมีชีวิต หมายถึงเมืองที่ยังคงมีกิจกรรมโดยเฉพาะกิจกรรมทางเศรษฐกิจอยู่ การส่งเสริมการอนุรักษ์ย่านเมืองเก่า จะต้องคำนึงถึงเครื่องมือทางการเมืองที่ยังมีพลวัต (Dynamic political instruments) มากกว่าวิธีการที่หยุดนิ่งหรือเน้นเฉพาะ

ทางด้านเทคนิค (Static or technical means) ซึ่งจะทำให้เมืองหยุดการเจริญเติบโต และให้ผลร้ายกับพื้นที่อนุรักษ์ไปด้วย ดังนั้น การบริหารจัดการเมืองเก่าที่ยังมีชีวิตอยู่ จะต้องให้ความสำคัญกับการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจมากกว่าการเน้นทางด้านกายภาพ (Feilden, 1993) แต่สำหรับเมืองที่ตายแล้ว วิธีการจะเน้นที่การสร้างสรรค์ หรือจัดเตรียมที่ว่าง (space) และลักษณะภูมิทัศน์ ให้สอดคล้องกับสิ่งก่อสร้างที่มีการอนุรักษ์ การควบคุมลักษณะภูมิทัศน์ทั้งหมด จะมีความสำคัญมาก [3](Goakes, 1987) ดังนั้น การบริหารจัดการควรจะให้ความสำคัญกับการพัฒนาทางด้านกายภาพ มากกว่าการพิจารณาการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคม

สำหรับในประเทศไทย ดร.นิจ หิญชีระนันทน์ ได้เคยให้แนวทางปฏิบัติในการอนุรักษ์ธรรมชาติและศิลปกรรมในเมืองไว้ 6 ประการ มีรายละเอียดดังนี้ [4]

1) การใช้ประโยชน์ที่ดิน มีข้อพิจารณาคือ

- การจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสม
- การฟื้นฟูบูรณะชุมชนให้กลับคืนสู่ชีวิต และ
- การจัดให้มีสวนสาธารณะ

2) การพัฒนาและก่อสร้าง มีข้อพิจารณาคือ

- การออกแบบสถาปัตยกรรมให้มีความกลมกลืน กับอาคารข้างเคียง
- การควบคุมความสูง หมายถึง การควบคุมความหนาแน่นโดยปริยายและยังทำให้ไม่บดบังหรือข่มอาคารเดิม ความสูงนี้รวมถึงเสาไฟฟ้า เสาโทรเลข ฯลฯ ด้วย
- ลักษณะภายนอก ต้องมีการควบคุมลักษณะภายนอกของอาคาร
- การบำรุงรักษาให้อาคารและสภาพแวดล้อมดำรงคุณค่าอยู่เสมอ

3) การอนุรักษ์

---

[3] Goakes, J. Robert. 1987, How to Design the Aesthetics of Townscape, Page 40-52

[4] นิจ หิญชีระนันทน์. 2520, การอนุรักษ์ธรรมชาติและศิลปกรรมในเมือง, หน้า 26-29

• การคุ้มครองคุณค่าและความงาม โดยการขึ้นทะเบียนวัตถุและบริเวณ ซึ่งคุณค่าที่คุ้มครอง ควรมี 3 ลักษณะ คือคุณค่าทางวิทยาการ คุณค่าทางประวัติศาสตร์ และคุณค่าความงามตามธรรมชาติ

• การอนุรักษ์สมบัติวัฒนธรรม จะต้องควบคู่ไปกับการพัฒนาเมืองและภาค โดยพยายามธำรงรักษาลักษณะพิเศษของท้องถิ่นที่ปรากฏอยู่

• แม่น้ำ ลำคลอง หนอง บึง เป็นที่โล่ง และเป็นแหล่งที่งดงาม ให้ความรื่นรมย์แก่เมือง

• ต้นไม้ ควรเก็บรักษาไว้ รวมทั้ง ให้มีการรักษาหน้าดินไว้ ในบางประเทศมีการขออนุญาตตัดต้นไม้แม้ว่าจะอยู่ในบ้านของเอกชน

• โครงการพัฒนา เช่น สะพานลอย ถนนคร่อมคลอง ควรมีการพิจารณาก่อนการดำเนินการ เพราะอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทัศนียภาพของเมือง

4) การสัญจร

• ถนนและอุปกรณ์ ควรมีทางเท้ากว้าง และบริเวณปลูกต้นไม้ เครื่องเรือนในถนนและบริการสาธารณะ อาจจัดให้อยู่ในอาคารสถานที่ราชการ รวมทั้งการนำสายไฟฟ้า สายโทรศัพท์ สายโทรเลขลงใต้ดินในถนนบางสาย

• ระบบถนน โดยสร้างถนนเลี่ยงบริเวณที่จะอนุรักษ์ และปรับเปลี่ยนถนนเดิมในบริเวณอนุรักษ์ให้เป็นทางเท้า

• ทางเท้าใต้ชายคา ควรจัดให้มีเฉพาะย่านพาณิชยกรรม

• ทางเดินและทางจักรยานในเขตอนุรักษ์ ควรลดการจราจรสำหรับรถยนต์โดยเฉพาะรถยนต์ส่วนตัว และคืนเมืองให้กับคนและจักรยาน ถนนบางแห่ง อาจให้มีการปิดการจราจรแล้วเปิดให้เป็นทางเท้า เพื่อเสริมการจับจ่ายซื้อของ โดยอาจให้มีหาบเร่แผงลอยที่เป็นระเบียบเรียบร้อยร่วมอยู่ด้วยเป็นสัดส่วน

5) บริการสาธารณะ

• ปัจจัยพื้นฐาน บริการสาธารณะจะต้องจัดให้อย่างมีประสิทธิภาพมีการวางแผนพัฒนา และบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง

• การรณรงค์ต่อต้านความน่าเกลียด โดยใช้วิธีการชักชวนและวิธีการทางกฎหมาย

• ที่สาธารณะและบริการในเมือง โดยต้องจัดให้มีสาธารณูปการกระจายอยู่ในระยะ และบริเวณอันเหมาะสม เช่น พิพิธภัณฑสถานหอสมุด สวนสาธารณะ ลานกลางเมือง

• การควบคุมสิ่งโฆษณา กำหนดให้มีได้เฉพาะย่านพาณิชยกรรม และต้องคำนึงถึงผลทางการมองเห็นด้วย

• ความเงียบสงบ จะต้องมีการควบคุมระดับเสียงที่เกิดจากอุตสาหกรรมและยานพาหนะ และจากกิจกรรมต่างๆ

6) คณะกรรมการเฉพาะกิจ โดยในท้องถิ่น ควรตั้งคณะกรรมการขึ้นชุดหนึ่งเพื่อปกป้องและส่งเสริมคุณภาพและความงามของสิ่งแวดล้อม ในท้องถิ่นของตน และควรมีการตั้งรางวัลสำหรับมอบให้แก่องค์กรหรือบุคคลที่มีส่วนในการปกป้องและส่งเสริมคุณภาพของสิ่งแวดล้อมนั้นในอีกลักษณะหนึ่ง ในเมืองเก่าที่มีชุมชนดั้งเดิมที่มีลักษณะพื้นถิ่น ควรมีแนวทางการอนุรักษ์ที่เป็นพิเศษ ในการนี้ ประสงค์ เอี่ยมอนันต์ (Eim-anant, 1997) ได้ให้แนวทางในการอนุรักษ์ชุมชนพื้นถิ่นในภาคเหนือของไทยไว้ ว่าจะต้องมีการอนุรักษ์ในสิ่งต่าง ๆ

4 ประการ คือ

• อนุรักษ์มโนทัศน์ (Conservation of concepts) หมายถึง แนวคิดของการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป จะมีผลทำให้สภาพความเป็นอยู่เดิมๆ ต้องเปลี่ยนไปด้วย หากไม่มีแนวทางในการกำหนดแบบแผนการพัฒนาแล้ว การอนุรักษ์จะดำเนินการไม่ได้เลย การอนุรักษ์มโนทัศน์ จะทำได้โดยการให้การศึกษาแก่คนในชุมชน และอาจหมายรวมถึงกิจกรรมที่ช่วยปลูกจิตสำนึกเพื่อให้เข้าใจถึงคุณค่าของสถาปัตยกรรมที่อาศัยอยู่ ซึ่งจะทำให้ชุมชนสามารถปรับแนวความคิดในการดำรงชีวิตสมัยใหม่ ให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตเดิมของตนได้

• อนุรักษ์รูปแบบ (Conservation of styles) จะต้องมีการศึกษารูปแบบของสิ่งก่อสร้างในชุมชนอนุรักษ์อย่างละเอียด และบันทึกไว้เป็นหลักฐานการดัดแปลงต่อเติม

สามารถทำได้ แต่ต้องให้สอดคล้องกับรูปแบบดั้งเดิม การบูรณปฏิสังขรณ์ จะต้องดำเนินการตามรูปแบบเดิม รวมทั้งวัสดุและฝีมือช่าง การอนุรักษ์รูปแบบนี้ เพื่อให้มีการดำเนินการไปอย่างต่อเนื่อง ควรมีการจัดตั้งศูนย์ศึกษาหรือพิพิธภัณฑ์ท้องถิ่น เพื่อเก็บรักษารวบรวมและให้มีการศึกษางานช่างเพื่อให้คงไว้ซึ่งลักษณะ รูปแบบของสิ่งก่อสร้างเดิมในชุมชน

• อนุรักษ์ฝีมือช่าง (Conservation of craftsmanship) งานช่างฝีมือมักถูกละเลยโดยเฉพาะอย่างยิ่ง งานช่างปูน ช่างไม้ ซึ่งสำคัญมากในงานสถาปัตยกรรมของไทย การอนุรักษ์งานช่างฝีมือนี้ รวมถึงเครื่องมือเครื่องไม้ที่ใช้ด้วย ต้องเหมือนของเดิมเพื่อให้ได้รูปลักษณะเดียวกัน การอนุรักษ์งานช่างทำได้โดยการฝึกอบรมช่างรุ่นใหม่ โดยให้สังเกตและฝึกฝนตามช่างฝีมือที่ได้รับการฝึกฝนมาแต่โบราณ ในประเทศไทย น่าจะได้มีการตั้งโรงเรียนช่างสิบหมู่ขึ้นและควรมีการจัดประกวดฝีมือช่างเพื่อพัฒนาฝีมือและสร้างความภาคภูมิใจให้กับช่างฝีมือด้วย

• อนุรักษ์วัสดุ (Conservation of building materials) การพิจารณาการใช้วัสดุในงานอนุรักษ์ มักจะถูกละเลย ทำให้เกิดความขัดแย้ง ความไม่กลมกลืน นอกจากนั้นบางส่วนยังเป็นตัวเร่งให้วัสดุเดิมที่มีอยู่เสื่อมสภาพเร็วขึ้น การใช้วัสดุ ไม่ใช่คำนึงแค่พื้นผิวเหมือนของเดิมเท่านั้น แต่ต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติด้วย เช่น การใช้ปูนฉาบสมัยใหม่ จะไม่เหมาะสมกับการฉาบผนังที่เป็นอิฐเก่าเนื่องจากปูนฉาบสมัยใหม่จะมีความแกร่งกว่าอิฐมาก ทำให้เกิดรอยแยกในการก่อ หรือการใช้ไม้ที่อบไม่แห้ง จะทำให้ไม้เสียกำลังวัสดุ ดังนั้น จึงควรให้มีการส่งเสริมการผลิตขึ้นมาใหม่ และควรพิจารณาในแง่ของการตลาดด้วย เพราะวัสดุแบบเก่าคงขายได้ไม่มาก จึงควรให้หน่วยงานของรัฐบาล เช่น สถาบันการศึกษา เป็นผู้ดำเนินการศึกษาวิจัย และทดลองผลิตวัสดุต่างๆ เหล่านี้

อย่างไรก็ตาม สำหรับแนวคิดหลักในการอนุรักษ์ ได้มีการกำหนดไว้ในยุทธศาสตร์การอนุรักษ์และพัฒนาเมืองเก่า พ.ศ. 2548 - 2552 ที่ว่า “เมืองเก่าหรือเมืองประวัติศาสตร์เป็นแหล่งมรดกทางวัฒนธรรมที่สำคัญของชาติเป็นพื้นที่ที่ควรได้รับการปกปักรักษาและส่งเสริมให้อัตลักษณ์และคุณลักษณะเฉพาะ (Identity and character) ดำรงอยู่ และ

ส่งผลให้เกิดคุณค่าความสำคัญบูรณภาพและความเป็นของแท้ (Integrity and authenticity) แก่พื้นที่ ทั้งในส่วนที่เป็นรูปธรรม (Tangible heritage) และส่วนที่เป็นนามธรรม (Intangible heritage) ที่มีความสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืนและให้ความสำคัญกับความสมดุลของระบบนิเวศ สภาพเศรษฐกิจชุมชน และสภาพความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชน

ซึ่งสำหรับพื้นที่ชุมชนเวิ้งนาครเขษมนี้ ยังเป็น พื้นที่ชุมชนเก่าแก่ที่ยังมีชีวิตอยู่ คือ ยังคงมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจอยู่ ซึ่งในการอนุรักษ์และพัฒนานั้น ยังต้องคำนึงถึงการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจของย่านควบคู่กันไปกับทางกายภาพด้วย เพื่อที่จะไม่ทำให้พื้นที่ของย่านหยุดการเจริญเติบโต แต่อาคารเก่าแก่ในพื้นที่ จากการแถลงการณ์ของ นายธราพงศ์ ศรีสุชาติ ผู้อำนวยการสำนักโบราณคดี กรมศิลปากร เมื่อวันที่ 12 สิงหาคม 2555 พบว่ามีเพียง 11 หลังเท่านั้นที่สามารถได้รับความคุ้มครองจากการขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานได้

2.2 การรักษาเอกลักษณ์ของชุมชนในย่านเก่าแก่

ในด้านการรักษาเอกลักษณ์ของชุมชนในพื้นที่เก่าแก่ จะเห็นได้ว่ามีอยู่หลายประการด้วยกัน ทั้งในด้านของรูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง โครงสร้าง ระบบ ถนนของเมือง ลักษณะภูมิทัศน์ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความยั่งยืน จะต้องมีลักษณะที่ประหยัดพลังงาน และสามารถใช้เป็นแหล่งท่องเที่ยว แหล่งเรียนรู้ของชุมชนและผู้มาเยือนได้ โดยศึกษาจากการรักษาเอกลักษณ์ของการอนุรักษ์ฟื้นฟูชุมชนทางภาคเหนือ[5] มีแนวความคิดที่เกี่ยวกับการรักษาเอกลักษณ์ของชุมชนที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับชุมชนเวิ้งนาครมีแนวทาง ดังนี้

1) ศึกษา สำรวจ ระบุ และจัดทำทะเบียนแหล่งที่มีคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมและมรดกทางธรรมชาติ

2) การศึกษาและอนุรักษ์รูปแบบอาคารที่มีคุณค่า อาคารที่สำรวจแล้วว่ามีคุณค่ามรดก

---

[5] คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร, โครงการศึกษาเพื่อจัดทำแผนการจัดการอนุรักษ์และปรับปรุงสภาพแวดล้อมเมืองเก่าพิษณุโลก, หน้า 21-30

ทางวัฒนธรรม ควรได้มีการศึกษาถึงลักษณะ วิธีการก่อสร้าง เพื่อจะได้เป็นแนวทางในการบูรณะซ่อมแซม ซึ่งต้องผนวกกับการมีช่างฝีมือและวัสดุดั้งเดิม

3) การวางแผนระบบถนน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในพื้นที่ ควรให้ความสำคัญกับโครงข่ายถนนเดิม ไม่ควรมีการ การตัดถนนใหม่หรือการขยายถนนในเขตกำแพงเมือง และควรส่งเสริมให้มีการปรับถนนเดิมบางสายที่มีอาคารที่มีคุณค่าอยู่ ให้เป็นถนนคนเดินเพื่อลดการใช้รถยนต์และสนับสนุนการเดินชมเมือง ในส่วนของสาธารณูปโภค โดยเฉพาะระบบระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วมควรพิจารณาถึง ระบบคูน้ำและคันดิน กำแพงเมืองของเดิม โดยออกแบบเพื่อการเพิ่มประสิทธิภาพการป้องกันน้ำท่วมในโครงสร้างเดิม ไม่ควรออกแบบระบบป้องกันน้ำท่วมทั้งระบบใหม่ เนื่องจากจะเป็นการทำลายโครงสร้างของเมืองเก่า ส่วนสายไฟฟ้า สายโทรศัพท์ ในสมัยก่อนมักมีข้อเสนอแนะให้นำลงใต้ดิน ถ้าหากทำได้ จะช่วยให้เมืองเก่ามีความสวยงาม แต่มักไม่ได้มีการดำเนินการ แม้ในประเทศที่มีรายได้สูงอย่างญี่ปุ่นก็ไม่ได้มีการนำสายไฟฟ้าลงดิน ในเขตเมืองเก่า เนื่องจากงบประมาณสูงมาก ดังนั้น จึงควรพิจารณาเพียงการปักเสาพาดสายให้มีความเป็นระเบียบ และการคำนึงถึงระยะการมองเพื่อรักษาบรรยากาศของเมืองเก่าเท่านั้น

4) การรักษาและพัฒนาองค์ประกอบหลักของพื้นที่เก่าแก่ โดยพยายามรักษาวัสดุ ขนาด และการศึกษาลักษณะ แห่งการก่อสร้างให้เป็นของดั้งเดิมมากที่สุด หากก่อสร้างขึ้นมาใหม่โดยมิได้ศึกษาว่าของเดิมเป็นอย่างไร นั่นคือไม่ได้คำนึงถึง “ความเป็นของแท้” ของอาคารเก่า ทำให้ไม่มีคุณค่าในฐานะของมรดกทางวัฒนธรรม ดังนั้น ควรมีการศึกษาหาหลักฐาน และมีกระบวนการที่ได้มาซึ่งข้อยุติในลักษณะการก่อสร้าง รูปแบบ และวัสดุขององค์ประกอบหลักของพื้นที่เก่าแก่ดังกล่าว

5) การส่งเสริมกิจกรรมและวิถีชีวิตท้องถิ่น กิจกรรมและวิถีชีวิตเป็นมรดกที่จับต้องไม่ได้ (Intangible Heritage) หมายรวมถึง ประเพณี อาหาร ลักษณะการแต่งกาย ภาษา เทศกาล คติความเชื่อ และอุตสาหกรรมท้องถิ่น จะต้องมีการฟื้นฟูอย่างเป็นระบบและต้องอาศัยความรู้จากประชาชนและนักวิชาการในท้องถิ่น และควรมีการค้นคว้า เผยแพร่ และสืบทอดอย่างต่อเนื่อง เช่น จัดพิมพ์เป็นเอกสาร หรือรื้อฟื้นงานเทศกาลต่างๆ จะได้ประโยชน์ทางการท่องเที่ยวด้วย

2.3 แนวความคิดการวางแผนเพื่อการอนุรักษ์

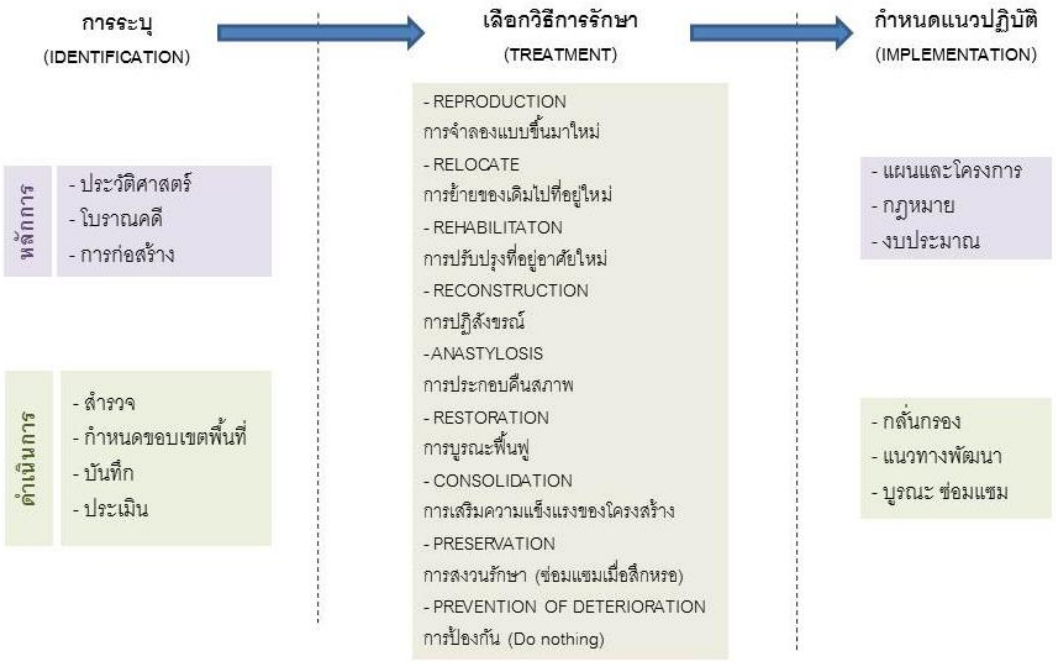
ในการบริหารจัดการพัฒนาพื้นที่เก่าแก่ที่มีความสำคัญเชิงประวัติศาสตร์นั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการวางแผนเพื่อการอนุรักษ์ เนื่องจากการรักษาคุณค่าความเป็นพื้นที่เก่าแก่ทั้งในส่วนของอัตลักษณ์ คุณลักษณะเฉพาะ บูรณภาพ และความเป็นของเดิมแท้ ทั้งที่เป็นรูปธรรม และนามธรรม เป็นสิ่งที่ต้องดำเนินการให้ได้ก่อนที่จะมีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ต่อไป การวางแผนเพื่อการอนุรักษ์ จะเริ่มจากการกำหนดขอบเขตของพื้นที่[6] ซึ่งเป็นการกำหนดบริเวณที่จะดำเนินการอนุรักษ์ตามแผน โดยบริเวณดังกล่าวอาจจะมิได้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด แต่อาจกำหนดเฉพาะบริเวณที่ตกลงกับผู้อยู่อาศัยได้ก่อนเป็นอันดับแรก ดังเช่นการประกาศเขตเมืองเก่าในประเทศอังกฤษ และอาจมีการขยายพื้นที่เพิ่มเติมได้ในอนาคต

สิ่งสำคัญอีกประการหนึ่งในการกำหนดขอบเขตของเมืองเก่า คือการกำหนดหลักเกณฑ์ของอาคารที่มีคุณค่า ทั้งที่เป็นอาคารเก่าหรืออาคารที่อาจไม่เก่าแต่เป็นสถาปัตยกรรมที่มีความงดงาม ทั้งนี้ เพื่อนำมาจัดทำรายการ (Listed) ของอาคารที่มีคุณค่า รวมทั้ง จัดทำผังบริเวณที่แสดงอาคารที่มีคุณค่า อาคารที่อาจไม่มีคุณค่าแต่มีความกลมกลืนกับความเป็นพื้นที่เก่า และอาคารใหม่ ซึ่งอาจจะต้องมีการปรับปรุงหน้าอาคารเพื่อให้มีความกลมกลืนต่อไป

เมื่อดำเนินการสำรวจ และกำหนดขอบเขตของเมืองเก่าเรียบร้อยแล้ว จึงเข้าสู่กระบวนการวางแผนอนุรักษ์เมืองเก่า ที่ประกอบด้วย ๓ ขั้นตอนใหญ่ๆ คือ การระบุ (Identification) วิธีรักษา (Treatment) และการปฏิบัติ (Implementation) ดังปรากฏผังขั้นตอน (Flow Chart) ดังนี้

---

[6] สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, ชุดความรู้ด้านการอนุรักษ์ พัฒนา และบริหารจัดการเมืองเก่า เล่มที่ ๒ แนวคิดและหลักเกณฑ์โดยทั่วไปเกี่ยวกับการอนุรักษ์ พัฒนา และฟื้นฟูเมืองเก่า, หน้า 11



แผนภูมิ 2-1 ขั้นตอนในกระบวนการวางแผนอนุรักษ์เมืองเก่า

ขั้นที่ 1 การระบุ (Identification)

การระบุเป็นขั้นตอนที่สำคัญที่สุดในกระบวนการวางแผน ประกอบด้วย 3 ขั้นตอนย่อย ได้แก่

1) การระบุ (Identification) การระบุเป็นการประกาศว่า อาคารสิ่งก่อสร้าง หรือสถานที่นั้นๆ มีคุณค่าและความสำคัญ โดยพิจารณาปัจจัยใน 4 ด้าน คือ

• ปัจจัยด้านประวัติศาสตร์ เป็นการพิจารณาความเกี่ยวข้องของแหล่งกับเหตุการณ์ หรือบุคคลสำคัญโดยมีข้อพิจารณาจากวิธีการศึกษาและเขียนประวัติศาสตร์ (Historiography) เอกสารที่ใช้ เช่น พงศาวดาร จดหมายเหตุบันทึก ภาพถ่าย แผนที่ หรือแม้แต่การบอกเล่า ฯลฯ ซึ่งควรนำมาตรวจสอบ

• ปัจจัยด้านโบราณคดี เป็นการพิจารณาจากหลักฐานที่อยู่ใต้ดิน จึงต้องดำเนินการขุดค้น และพิสูจน์ด้วยกระบวนการทางวิทยาศาสตร์ เพื่อค้นหาคำตอบที่ว่าในอดีตแหล่งนั้นเป็นอย่างไร โดยหลักฐานมักจะมีความเกี่ยวข้องกับคนหรือกิจกรรมของคนในอดีตที่แสดงออกถึงอารยธรรมของคน ในหลายกรณีอาจไม่เกี่ยวข้องกับอาคารเลยก็ได้ ทั้งนี้แหล่งประเภทนี้จัดได้ว่าเป็นแหล่งโบราณคดีเพื่อหาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแหล่งให้

ได้มากที่สุด ในระยะเวลาต่อมาเรื่องราวทางประวัติศาสตร์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หากมีหลักฐานใหม่ หรือมีข้อโต้แย้งเกิดขึ้น นับเป็นเรื่องปกติ สำหรับแหล่งที่มีคุณค่าในด้านประวัติศาสตร์ บางครั้งบริเวณที่เกี่ยวข้องอาจไม่ได้มีอาคารปลูกสร้างอยู่เลยก็ได้ อาทิ บริเวณซึ่งเดิมเป็นสนามรบ บริเวณที่เคยเป็นบ้านพักบุคคลสำคัญ แต่ปัจจุบันไม่ปรากฏอาคารเดิมบริเวณดังกล่าว คือแหล่งประวัติศาสตร์นั่นเอง

• ปัจจัยด้านการก่อสร้าง เป็นการพิจารณาถึงโครงสร้างของอาคาร ซึ่งอาจจะมีความโดดเด่น หรือรูปแบบที่สะท้อนถึงยุคของศิลปะและสถาปัตยกรรมหรืออาจเป็นอาคารที่ยังคงเหลืออยู่น้อยแห่ง หรือเป็นอาคารแห่งแรก ทั้งหมดนี้แสดงถึงแบบอย่างที่ดีที่สุดของยุคนั้น รวมทั้งพิจารณาในเรื่องของสุนทรียภาพศิลปกรรม ในหลายเรื่องต้องใช้วิชาการทางด้านประวัติศาสตร์สถาปัตยกรรมมาช่วยเป็นตัวกำหนด

• ปัจจัยด้านอายุ เป็นการพิจารณาถึงความเก่าแก่ของอาคาร ในทางสากลนิยมกำหนดอายุอาคารตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป เป็นอาคารเก่า แต่ของประเทศไทยไม่ได้มีการกำหนดไว้ เนื่องจากเกณฑ์ในการเป็นโบราณสถานตามพระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ.2504 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2535 ได้ให้คำนิยามของโบราณสถานไว้ว่า “อสังหาริมทรัพย์
ซึ่งโดยอายุหรือโดยลักษณะแห่งการก่อสร้าง หรือโดยหลักฐานเกี่ยวกับประวัติของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นประโยชน์ในทางศิลปะ ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดีทั้งนี้ ให้รวมถึงสถานที่ที่เป็นแหล่งโบราณคดี แหล่งประวัติศาสตร์ และอุทยานประวัติศาสตร์ด้วย” จะเห็นได้ว่าในคำนิยามดังกล่าวได้พิจารณาเรื่องอายุไว้ด้วยแต่ไม่ได้กำหนดว่าจะต้องมากกว่ากี่ปีจึงจะถือว่าเป็นโบราณสถาน

ภายหลังจากการระบุตามที่ได้กล่าวถึงแล้ว จะต้องมีการกำหนดตำแหน่งอาคารเหล่านั้นลงบนแผนที่ เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการวางแผนการบริหารจัดการพื้นที่เก่าแก่ต่อไป

2) <u>การบันทึก (Documentation)</u> เป็นการถ่ายหรือแปลงคุณค่าความสำคัญลงในเอกสาร มีความจำเป็นมากสำหรับการบริหารจัดการในอนาคตจะเห็นได้ว่าในปัจจุบันมีอาคารที่มีคุณค่า

หลายแห่งที่ชำรุดทรุดโทรมจนหมดสภาพ และไม่สามารถบูรณะขึ้นใหม่ได้ เนื่องจากไม่ทราบรูปแบบดั้งเดิมของอาคารเหล่านั้น เพราะการขาดหลักฐานที่ได้จากการบันทึกนั่นเอง การบันทึกควรมีการดำเนินการใน 3 ด้าน ดังนี้

• การบันทึกทางประวัติศาสตร์ โดยการเรียบเรียงและอ้างอิงข้อมูล หลักฐานทางด้านประวัติศาสตร์

• การบันทึกทางโบราณคดี โดยการถ่ายภาพหลักฐานที่พบ การพรรณนาและผลการวิเคราะห์สิ่งที่ค้นพบ ซึ่งเป็นหลักฐานทางโบราณคดีนั้นๆ การบันทึกทางโบราณคดีอาจปฏิบัติตามแนวทางสากลที่ว่าด้วยการขุดค้นและนำเสนอข้อมูลทางโบราณคดี

• การบันทึกทางสถาปัตยกรรม โดยการถ่ายภาพ รังวัด เขียนแบบ ในบางประเทศอาทิ สหรัฐอเมริกาได้มีการกำหนดมาตรฐานของการรังวัด และบันทึกอาคารสำคัญที่เริ่มดำเนินการในยุค 1930 มาแล้ว โดยข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลสาธารณะที่ถูกจัดเก็บไว้ในหอสมุดแห่งชาติ การบันทึกอาจทำในลักษณะของเอกสารการศึกษาโดยรวม (HistoricStructure Report) เป็นการสรุปผลการศึกษาทั้ง 3 ด้านดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ผนวกเข้ากับผังของงานระบบและความต้องการของผู้ใช้ในอนาคตด้วยก็ได้

3) <u>การประเมิน (Assessment)</u> เป็นขั้นตอนก่อนการตัดสินใจว่าจะอนุรักษ์ หรือพัฒนาอย่างไร โดยส่วนใหญ่จะพิจารณาจาก 2 ปัจจัยใหญ่ๆ คือ

• คุณภาพของอาคารที่มีคุณค่า คือระดับของความแท้ (Authenticity) ดังนั้น การรักษาคุณค่า ก็คือ การคงความแท้ ที่พิจารณา จากลักษณะ 4 ประการ ได้แก่

- วัสดุ (Material) โดยมีการใช้วัสดุเดิมในการบูรณะซ่อมแซม อาทิ ของเดิมเป็นไม้ ต้องใช้ไม้แบบเดิมในการซ่อม ยกเว้นกรณีที่ของเดิมไม่มีแล้ว อาจใช้วัสดุและวิธีก่อสร้างอื่นทดแทนได้

- รูปแบบ (Design) โดยรักษารูปแบบดั้งเดิมที่ได้มีการพิสูจน์และมีหลักฐานประกอบไม่เปลี่ยนแปลงเป็นรูปแบบอื่น

- วิธีการก่อสร้างและฝีมือช่าง (Workmanship) โดยรักษาวิธีการช่างดั้งเดิมและยังคงมีการใช้วิธีการดั้งเดิมในการบูรณะซ่อมแซม

- สภาพโดยรอบ (Setting) โดยยังคงรักษาสภาพแวดล้อมไว้ได้ รวมทั้งพื้นที่ใกล้เคียงต้องได้รับการดูแลด้วย

• ความเสี่ยงต่อการสูญสลาย คือ ระดับของบูรณภาพ (Integrity) ที่พิจารณาจากลักษณะ 2 ประการ ได้แก่

- การรักษาองค์รวม (Wholeness) โดยพิจารณาสภาพดั้งเดิม

- การไม่ถูกรบกวน (Intactness) โดยพิจารณาการเปลี่ยนแปลง

ปัจจัยที่ทำให้เสียบูรณภาพ และเกิดความเสี่ยงต่อการสูญสลายมีอยู่ 5 ประการ ได้แก่

- การเสื่อมตามธรรมชาติ ทั้งจากสภาพแวดล้อม อาทิ ลม ฝน แสงแดด น้ำใต้ดิน ฯลฯ และกระบวนการเสื่อมสภาพทางชีวภาพ (Biodeterioration) อาทิ แมลง นกพิราบ รา สาหร่าย ตะไคร่น้ำ ฯลฯ

- กิจกรรมของมนุษย์ทั้งที่ทำกับตัวศิลปกรรมโดยตรง และที่กระทำให้เกิดความเสียหายกับสภาพแวดล้อมโดยรวม กิจกรรมของมนุษย์ที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อศิลปกรรมโดยตรง อาทิ การดัดแปลง การต่อเติม การติดตั้งป้าย การติดตั้งอุปกรณ์ รวมทั้ง การใช้สีใน บางกรณี ส่วนกิจกรรมของมนุษย์ที่ทำให้เกิดความเสียหายกับสภาพแวดล้อมโดยรวม อาทิ แรงสั่นสะเทือน มลทัศน์ (Visual Pollution) ฝนกรด (Acid Rain) สงคราม ฯลฯ

- แผนงานการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินในอนาคต อาจเป็นกิจกรรมที่ขัดกับการอนุรักษ์ หรืออาจเป็นการรื้อทำลายอาคารที่มีคุณค่าเพื่อสร้างอาคารใหม่

- ภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย ธรณีพิบัติภัย (แผ่นดินไหว) วาตภัย (พายุ) ฯ

- อัคคีภัย ทั้งที่เกิดจากสาเหตุตามธรรมชาติ และมนุษย์

ขั้นที่ 2 วิธีรักษา (Treatments)

ในขั้นตอนนี้จะเป็นการนำคุณค่าและบูรณภาพที่ประเมินได้ในขั้นของการระบุ มาตัดสินใจเลือกใช้วิธีการอนุรักษ์ มีอยู่ 7 วิธี ได้แก่

1) การป้องกัน (Protection) เป็นการหยุดการเสื่อมสลายโดยไม่รบกวนแหล่ง โดยส่วนใหญ่ใช้กับแหล่งโบราณคดีที่มีความสำคัญสูง และอ่อนไหวต่อการเสื่อมสลาย วิธีการดังกล่าวมีข้อควรระวังในการทำให้เกิดภาวะมลทัศน์ได้ หากการออกแบบสิ่งป้องกันทำให้เกิดความแปลกปลอมขึ้นกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ

2) การสงวนรักษา (Preservation) เป็นการรักษาของเดิมเท่าที่มีอยู่และป้องกันมิให้เสื่อม โดยทั่วไปมักใช้กับอาคาร หรือแหล่งที่มีความสำคัญสูงและไม่สามารถต่อเติมได้ ซึ่งส่วนที่ป้องกันต้องแสดงถึงความแตกต่างให้ชัดเจน

3) การบูรณะ (Restoration) เป็นการนำกลับสู่สภาพเดิมอย่างที่เคยเป็นมา แต่จะต้องพิจารณาถึงประเด็นสำคัญ ดังต่อไปนี้

- ต้องมีหลักฐานที่พิสูจน์ได้ว่าสภาพเดิมเป็นอย่างไร หลักฐานดังกล่าวอาจเป็นรูปถ่ายเก่า คำบอกเล่าที่มีการตรวจสอบเพิ่มเติมด้วยหลักฐานอื่นแล้วจารึก จดหมายเหตุ แผนที่ แบบก่อสร้าง หรือใช้การเทียบเคียงกับรูปแบบในยุคนั้น
- สภาพเดิมอาจมีหลายยุคหลายสมัย จึงต้องตกลงว่าจะนำกลับสู่สมัยใด ในทางสากลให้เคารพทุกสมัย ในหลักสากลเดิมให้ใช้วิธีการประกอบคืนรูป (Anastylosis) เท่านั้น แต่วิธีดังกล่าวมักใช้กับโบราณสถานขอมที่ขนาดของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างแต่ละชิ้นไม่เท่ากัน จึงสามารถรื้อและประกอบขึ้นมาใหม่ได้ แต่วิธีดังกล่าวไม่สามารถใช้กับอาคารโดยทั่วไปได้ อย่างไรก็ตาม วิธีนี้ยังคงต้องแสดงความแตกต่างในส่วนที่ทำขึ้นใหม่ แต่ต้องให้มีความกลมกลืนไม่แปลกแยกกับของเดิมด้วย

4) การฟื้นฟู (Rehabilitation) เป็นการบูรณะส่วนที่มีคุณค่า และนำอาคารกลับมาใช้สอยใหม่ บางครั้งเรียกวิธีนี้ว่า การปรับการใช้สอย (Adaptive Reuse) วิธีนี้จึงต้องประเมินว่าส่วนใดของอาคารที่มีความสำคัญ เพื่อดำเนินการรักษา หรือบูรณะในส่วนนั้นก่อน ส่วนเรื่องของการต่อเติมนั้นอาจต่อเติมได้แต่ต้องแยกโครงสร้างของส่วนที่ต่อเติมขึ้นใหม่ออกจากโครงสร้างเดิม เพื่อให้การรื้อส่วนที่ต่อเติมใหม่ภายหลังไม่รบกวนส่วนที่รักษาไว้เดิม และไม่ทำให้ส่วนเดิมเสียคุณค่าและความแท้ โดยเฉพาะในเรื่องของมุมมองและสภาพโดยรอบ นอกจากนี้ยังต้องพิจารณาถึงงานระบบสมัยใหม่ที่ต้องเข้ากันกับอาคารเดิมได้ด้วย วิธีนี้เป็นที่นิยมในพื้นที่เมืองเก่าที่ยังมีชีวิต

5) การสร้างขึ้นใหม่ (Reconstruction) เป็นการสร้างอาคารขึ้นใหม่ให้เหมือนของเดิมที่สูญหายไปแล้ว อาจด้วยสาเหตุจากภัยพิบัติ ฯลฯ มักดำเนินการกับอาคารที่มีความสำคัญในทางประวัติศาสตร์ ความรู้สึก หรือมีความสำคัญต่อองค์ประกอบของเมืองสูง จึงต้องสร้างบนพื้นที่เดิม ขนาดเท่าเดิม ใช้เทคนิคดั้งเดิม และที่สำคัญที่สุดคือ ต้องมีหลักฐานของเดิมที่เพียงพอจะดำเนินการสร้างใหม่ได้ ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการบันทึกเป็นเรื่องที่มีความสำคัญมาก

6) การย้ายที่ตั้ง (Relocation) เป็นการย้ายอาคารจากที่เดิมไปยังที่ตั้งใหม่ เนื่องจากที่ตั้งเดิมอาจถูกรบกวน หรือมีเงื่อนไขอื่น อาทิ การถูกเวนคืนหรือสภาพโดยรอบได้ถูกทำลายไปแล้ว โดยปกติมักดำเนินการกับอาคารที่มีความสำคัญต่อประวัติศาสตร์ และความรู้สึกของประชาชน แต่วิธีนี้มีข้อจำกัดในการดำเนินการสำหรับอาคารก่ออิฐถือปูน ซึ่งรื้อย้ายได้ยาก

7) การสื่อความหมาย (Interpretation) เป็นการนำเสนอคุณค่าความสำคัญโดยไม่ดำเนินการกับอาคาร วิธีนี้จึงอาจมีอาคารหรือไม่มีก็ได้ โดยบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ซึ่งมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์สูง วิธีการสื่อความหมายสามารถดำเนินการได้ในหลายรูปแบบ ดังนี้

- การสร้างโครงสร้างใหม่
- การจัดทำป้ายสื่อความหมาย
- การจัดทำสื่อในรูปแบบต่างๆ
- การจัดนิทรรศการ โปสเตอร์ ฯลฯ

ขั้นที่ 3 การนำมาปฏิบัติ (Implementation)

ในขั้นตอนของการปฏิบัตินั้น มี 2 ลักษณะ คือ กรอบและโอกาส เกี่ยวข้องกับเรื่องของแผนและโครงการ กฎหมาย และงบประมาณ กับกลไกในการนำมาปฏิบัติ เกี่ยวข้องกับเรื่องของการกลั่นกรอง แนวทางการพัฒนา และการบูรณะซ่อมแซม แต่ละขั้นตอนมีรายละเอียด ดังนี้

1) กรอบการดำเนินงาน

- แผนและโครงการอนุรักษ์ สามารถดำเนินการได้ 2 รูปแบบ ดังนี้

- แยกเป็นแผนอนุรักษ์ต่างหาก แต่ต้องมีส่วนที่รับผิดชอบดำเนินการและติดตามผล

- ผนวกเป็นส่วนหนึ่งของแผนพัฒนาท้องถิ่น ต้องทำแบบบูรณาการโดยให้การอนุรักษ์เป็นส่วนหนึ่ง หรือเป็นหนึ่งในวัตถุประสงค์ของแผนพัฒนาจะเห็นได้ว่าการอนุรักษ์เมืองเก่าจะเกี่ยวข้องกับงานโครงสร้างพื้นฐาน การควบคุมอาคาร การศึกษา และการพัฒนาชุมชน

• กฎหมาย เป็นเรื่องที่มีความยุ่งยากที่สุดในการดำเนินการ ทั้งนี้อาจแยกการดำเนินการได้เป็น 2 ระดับ คือ

- ส่วนกลางควรทำหน้าที่เพื่อระบุ (Identification) โดยแจ้งว่าอาคารหรือแหล่งที่มีคุณค่าในเมืองเก่า มีความสำคัญ ซึ่งการดำเนินการในส่วนนี้จะไม่เกี่ยวข้องกับการรอนสิทธิ์

- ท้องถิ่น จะต้องทำหน้าที่เพื่อปกป้อง (Protection) เช่น การห้ามรื้อถอน ซึ่งเกี่ยวข้องกับการรอนสิทธิ์

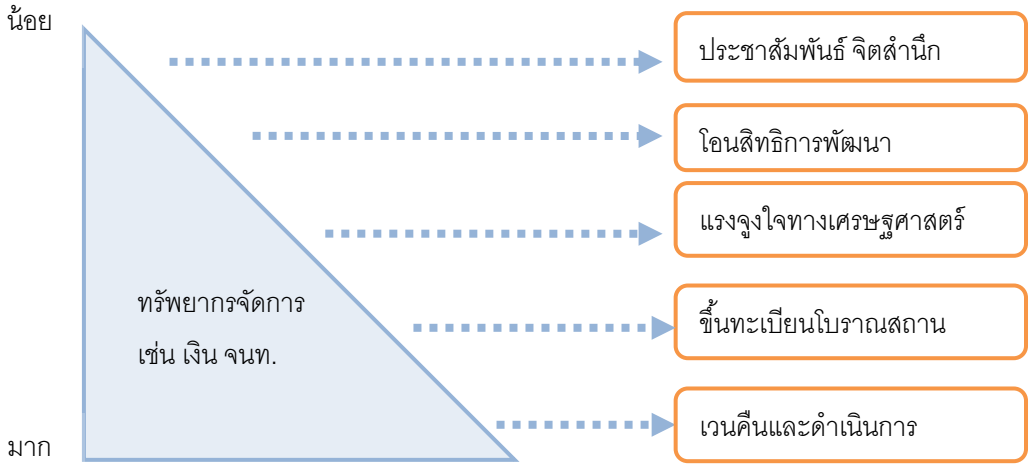
ระดับของการคุ้มครองนั้นจะแยกตามระดับความสำคัญของอาคารแบ่งได้เป็น 3 ระดับ คือ

- อาคารสำคัญ จะใช้ในเรื่องของการขึ้นทะเบียนโบราณสถาน

- อาคารอื่นๆ อาจใช้ข้อกำหนดทางผังเมือง หรือข้อกำหนดภายใต้กฎหมายควบคุมอาคาร หรือการประกาศพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ในการควบคุมได้

- องค์ประกอบของอาคาร ท้องถิ่นสามารถออกประกาศโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 และ (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2550

• งบประมาณ เป็นเรื่องที่แต่ละพื้นที่จะต้องพิจารณาทรัพยากรของตนเองว่ามีทรัพยากรมากน้อยเพียงไร และเลือกดำเนินการในเรื่องต่างๆ ดังปรากฏแผนภูมิในรูปต่อไปนี้



แผนภูมิ 2-2 แสดงถึงการมีทรัพยากรในการจัดการ

2) กลไกการตั้งคณะกรรมการกลั่นกรองที่มีความเป็นวิชาการสูง เพื่อให้ข้อมูล หรือแทรกแซงการตัดสินใจของผู้บริหาร รูปแบบของคณะกรรมการจะทำให้เกิดความยืดหยุ่นมากกว่าการใช้กฎหมายเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้พัฒนาและชุมชนได้นำเสนอความต้องการ โดยมีกรรมการเป็นผู้ตัดสินพร้อมเหตุผลตามเกณฑ์ และให้อุทธรณ์ได้ในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ คณะกรรมการอาจใช้แนวทางการพัฒนาเป็นเครื่องมือช่วยในการตัดสินใจได้ คณะกรรมการกลั่นกรองอาจแบ่งเป็นระดับต่างๆ ดังนี้

- กรรมการที่ปรึกษาระดับชาติ: ทบทวนโครงการที่มีผลกระทบ
- กรรมการกลั่นกรองระดับชาติ: พิจารณาโครงการของรัฐทุกโครงการ
- กรรมการกลั่นกรองระดับจังหวัด: พิจารณาโครงการในระดับจังหวัด
- กรรมการท้องถิ่น: พิจารณาโครงการของท้องถิ่น
- กรรมการชุมชน: เป็นส่วนหนึ่งของกรรมการท้องถิ่น เป็นผู้ประสานงานกรณีมีข้อขัดแย้งเกิดขึ้น

แนวทางการพัฒนาอาคาร จะใช้กับอาคารที่จะสร้างใหม่ (Infill) และอาคารอื่นๆ ที่มิใช่อาคารที่มีคุณค่าต้องทำตามวิธีการอนุรักษ์ตามคุณค่าที่ประเมิน ซึ่งส่วนนี้มักไม่มีการควบคุมตามกฎหมาย แต่ใช้เป็นเอกสารอ้างอิงในรายละเอียดในกระบวนการกลั่นกรอง แนวทางการพัฒนาอาคารมีข้อพิจารณา 2 ประการ คือ รูปแบบการพัฒนา และองค์ประกอบอาคารที่จะกำหนดแนวทาง รูปแบบการพัฒนาอาคารใหม่สามารถสรุปได้ 5 ทางเลือก คือ

- สร้างเหมือนอาคารเดิมที่รื้อไปแล้ว (Copy Original)
- สร้างเหมือนอาคารข้างเคียง (Copy Adjacent)
- เคารพองค์ประกอบอาคารในพื้นที่ (Keep Harmony)
- ออกแบบใหม่โดยใช้บริบทอาคารเก่า (Contextual)
- ทำให้แตกต่างโดยสิ้นเชิง (Contrast)

การกำหนดแนวทางการพัฒนาอาคาร และองค์ประกอบต่างๆ ในการอนุรักษ์ ไม่เพียงแต่อาคาร สิ่งก่อสร้าง และบริเวณที่มีคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมเท่านั้นที่จะต้องปกปักรักษา แต่เพื่อรักษาบรรยากาศโดยรอบทั้งหมด จะต้องมีการควบคุมการพัฒนาด้วย ทั้งนี้ เพื่อป้องกันปัญหาการทำลายทัศนียภาพที่ดีของย่าน ดังนั้น จึงควรมีการกำหนดแนวทางการพัฒนาอาคารและองค์ประกอบต่างๆ ของพื้นที่ เพื่อให้สอดคล้องกับบรรยากาศของย่านแต่ละย่าน ซึ่งมีลักษณะเฉพาะและรูปแบบที่แตกต่างกัน แต่ควรมีการควบคุมในภาพรวมในประเด็นต่างๆ ดังนี้

- ความสูงอาคาร (เพื่อมิให้บดบังหรือข่มอาคารสำคัญ)
- ขนาดของอาคาร (เพื่อให้เมืองมีขนาดส่วนที่เหมาะสม)
- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (เพื่อให้มีความหนาแน่นเหมาะสม)
- อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ปกคลุมอาคาร (เพื่อให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี)
- การใช้วัสดุ ผนัง พื้น หลังคา (เพื่อให้เกิดความกลมกลืนทางสายตา)
- การกำหนดจังหวะ ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง (เพื่อให้เกิดความต่อเนื่อง)
- รูปแบบอาคาร (เพื่อให้เกิดความกลมกลืน)
- รูปทรง และ/หรือ ความลาดชันของหลังคา (เพื่อให้เกิดความกลมกลืน)
- ระยะร่น (เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องและความเป็นระเบียบ)

• ป้ายโฆษณา ป้ายประกาศต่างๆ (เพื่อลดการบดบังและมิให้ข่มอาคาร)

นอกจากนั้น ในการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการของชุมชน ควรจะได้มีการออกแบบอุปกรณ์ประดับถนน การจัดพื้นที่ว่าง ลานกิจกรรม หรือการรักษาที่หมายตา (Land mark) ได้แก่ พระเจดีย์ หรือสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าและมีขนาดใหญ่ในวัด

3) แรงจูงใจ สามารถดำเนินการได้หลายรูปแบบแต่ยังไม่เคยมีการดำเนินการในประเทศไทย อาทิ การให้เงินสมทบซ่อมแซม (Matching grant) กรณีเป็นอาคารที่มีคุณค่าโดยทั่วไป (Common Heritage) การนำค่าฟื้นฟูอาคารมาหักภาษีโดยตรง (Rehabilitation Tax Credit) เก็บภาษีทรัพย์สินคงที่(Property Tax Abatement) การไม่คิดภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ในการซ่อมแซม การยกเว้นภาษีมรดก การลดหย่อนภาษีจากการบริจาคเพื่อการอนุรักษ์ การโอนส่วนของอาคารที่มีคุณค่าให้องค์กรดูแล (Easement) กรณีที่เป็นอาคารที่ขึ้นทะเบียน เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี พ.ศ 2548 รัฐบาลเดนมาร์กโดยองค์กร DANIDA (Danish International Development Assistance) ได้ให้การสนับสนุนรัฐบาลไทย ผ่านสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในการดำเนินโครงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรมของไทย โดยใช้ชุมชนคลองอัมพวาจังหวัดสมุทรสงคราม เป็นพื้นที่นำร่อง และทำโครงการสาธิตเพื่อเป็นตัวอย่างสำหรับการอนุรักษ์และปรับปรุงอาคารที่มีคุณค่าของชุมชนคลองอัมพวา เพื่อแสดงให้ประชาชนในท้องถิ่นเห็นตัวอย่างที่ดีของการอนุรักษ์อาคารตามหลักวิชาการและนำไปใช้เป็นแบบอย่างในการอนุรักษ์อาคารต่อไป การดำเนินการได้รับงบประมาณในการบูรณะอาคารโดยการสนับสนุนจากโครงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรม และงบประมาณสมทบจากเจ้าของอาคารที่เข้าร่วมโครงการในลักษณะของ Matching Fund ซึ่งเป็นตัวอย่างหนึ่งของการให้เงินสมทบซ่อมแซม (Matching grant) แต่การดำเนินการดังกล่าวได้สิ้นสุดลงตามโครงการและปัจจุบันยังมิได้มีนโยบายในการให้เงินสมทบซ่อมแซมจากภาครัฐ

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับคุณค่าในการอนุรักษ์

หลักเกณฑ์พิจารณาในการอนุรักษ์อาคารทางประวัติศาสตร์ การอนุรักษ์จะต้องรักษาและดำเนินไปเพื่อการส่งเสริมข้อมูลและคุณค่า (Message and Values) ของมรดกทางวัฒนธรรมนั้น คุณค่าเหล่านี้ช่วยในการจัดลำดับอย่างเป็นระบบเพื่อการตัดสินใจในการเข้าแทรกแทรงโครงสร้าง รวมทั้งการกำหนดขอบเขตและธรรมชาติในการซ่อมแซมเฉพาะรายการจัดลำดับก่อนหลังของคุณค่าจะสะท้อนเนื้อหา (Content) ของอาคารประวัติศาสตร์แต่ละแห่งด้วยเช่นอาคารไม้หลังเล็กๆสมัยปลายศตวรรษที่ 18 ในออสเตรเลียจะถูกถือเสมือนสมบัติสำคัญของชาติเพราะอายุของมันใกล้เคียงกับการก่อสร้างประเทศและมีสถาปัตยกรรมน้อยมากในยุคนั้นที่เหลือรอดมาได้ในทางกลับกันที่อิตาลีด้วยจำนวนโบราณสถานนับพันอาคารอายุดังกล่าวจะถูกจัดลำดับไว้ค่อนข้างต่ำ สำหรับการอนุรักษ์ของประเทศนั้นคุณค่าของโบราณสถานมาจาก 3 ประการหลัก[7]

1) คุณค่าทางอารมณ์ (Emotional Values)

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

2) คุณค่าทางวัฒนธรรม (Cultural Values)

- เอกสาร(บอกข่าวสาร) (Documentary)
- ประวัติศาสตร์ (Historic)
- โบราณคดี (Archaeological) อายุ (Age) ความหายาก (Scarcity)
- สุนทรียภาพ (Aesthetic) และสัญลักษณ์ (Symbolic)
- สถาปัตยกรรม (Architectural)
- ชุมชน (Townscape) ภูมิสถาปัตยกรรม (Landscape) และสภาพแวดล้อม (Ecological)
- วิทยาศาสตร์ (Scientific)

3) คุณค่าในการใช้สอย (Use Values)

- ประโยชน์ใช้สอย (Functional)

---

[7] สมชาติจึง สิริอารักษ์,แนวทางการอนุรักษ์โดย Sir Bernard M. Feilden, หน้า 25-37

- เศรษฐกิจ (Economic)
- สังคม (Social)
- การเมือง (Political)

ในขณะที่การประเมินคุณค่าของศิลปวัตถุ (Movable Objects) ค่อนข้างจะตรงไปตรงมากว่าในเรื่องของสถาปัตยกรรมปัญหามักจะเกิดขึ้นเพราะเรื่องประโยชน์ใช้สอยของอาคารประวัติศาสตร์ซึ่งนอกจากจะมีคุณค่าทางวัฒนธรรมแล้วจำเป็นต้องมีคุณค่าทางเศรษฐกิจและประโยชน์ใช้สอยด้วยดังนั้นความขัดแย้งระหว่างคุณค่าทางวัฒนธรรมและเศรษฐกิจจึงเกิดขึ้นได้แม้จนกระทั้งคุณค่าในแต่ละกลุ่มก็ขัดแย้งกันได้เช่นตัวอย่างระหว่างคุณค่าทางโบราณคดีและสถาปัตยกรรมการตัดสินใจที่เที่ยงตรงขึ้นกับความรู้ทางศิลปวัฒนธรรมที่กว้างขวางและความละเอียดอ่อนที่ถูกต้อง

2.5 **จริยธรรมในการอนุรักษ์**

มาตรฐานของจริยธรรมที่ต้องยึดถืออย่างเข้มงวดในงานอนุรักษ์ มีดังต่อไปนี้[8]

1) สภาพของอาคารก่อนการแทรกแซงใดๆและกรรมวิธีแทรกแซงทั้งหลายและวัสดุที่ใช้ระหว่างการซ่อมแซมต้องมีการจดบันทึกโดยละเอียด

2) หลักฐานทางประวัติศาสตร์จะต้องไม่ถูกทำลายบิดเบือนหรือเคลื่อนย้าย

3) การแทรกแซงใดๆต้องน้อยที่สุดเท่าที่จำเป็น

4) การแทรกแซงใดๆต้องอยู่ภายใต้ความเคารพที่เที่ยงตรงในด้านสุนทรียภาพประวัติศาสตร์ และกายภาพของมรดกวัฒนธรรมการแทรกแซงโครงสร้างใดๆจะต้อง

- ถอดเปลี่ยนได้หากเป็นไปได้ทางเทคนิคหรือ
- อย่างน้อยต้องไม่เดียดฉันท์การแทรกแซงในอนาคตหากเกิดจำเป็นขึ้นมาอนาคต
- ต้องไม่ปิดบังซ่อนเร้นความเป็นไปได้ในภายหลังที่จะมีการค้นหาหลักฐานทั้งมวลในวัตถุนั้นๆ
- อนุญาตให้วัสดุเดิมจำนวนมากที่สุดคงอยู่

[8] เรื่องเดียวกัน

• ผสมกลมกลืนในสีความเข้ม (Tone) ผิวรูปทรงและขนาดส่วน (Scale) หากการเติมจำเป็นแต่ต้องมีความเด่นชัดน้อยกว่าวัสดุเดิมในขณะเดียวกันมองเห็นว่าต่างกัน

5) ไม่อยู่ภายใต้การรับผิดชอบของนักอนุรักษ์บูรณะที่ยังขาดประสบการณ์และความรู้ ความสามารถที่เพียงพอหากไม่ได้รับคำแนะนำปรึกษาที่น่าเชื่อถืออย่างไรก็ตาม ควรต้องระลึกว่า ปัญหาบางประการเป็นเรื่องพิเศษและต้องแก้ไขปัญหาจากหลักการแรกบนพื้นฐานของการลองผิดลองถูก Trial and Error Basis

2.6 ขั้นตอนในการอนุรักษ์และพัฒนา

ในการดำเนินงานของกองโบราณคดี กรมศิลปากรในปัจจุบันจะแบ่งงานออกเป็นขั้นตอน (Phase) และงานย่อยดังนี้[9]

1) การสำรวจและออกแบบ (Pre –Design and Research Phase)

• ศึกษาและการวิเคราะห์การประเมินเบื้องต้น พิจารณาว่าโบราณสถานนั้นเป็นอนุสรณ์สถานประเภทใด ทำไมต้องอนุรักษ์ ควรอนุรักษ์อย่างไร

• จัดทำเอกสาร (Documentation) บันทึกสภาพที่คงอยู่ด้วยการถ่ายภาพและภาพร่างเมื่อเป็นไปได้ก็จัดทำเอกสารบันทึกข้อมูลหลักฐานเปรียบเทียบสภาพที่คงอยู่เดิมกับสภาพที่ซ่อมสร้างใหม่ จำแนกเป็น

- การค้นคว้าทางประวัติศาสตร์ (Historical Research) ศึกษาและเตรียมรายงาน ทางเอกสารภาพถ่ายสมัยเก่าและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขึ้นทะเบียนประวัติศาสตร์การก่อสร้าง ประวัติศาสตร์สถาปัตยกรรม
- การค้นคว้าทางโบราณคดี (Archaeological Research) ดำเนินการขุดค้นในพื้นที่ขอบเขตของโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการซึ่งตั้งอยู่ในแหล่งที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ และมีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมไม่เด่นชัด เช่น มีการทับถมของดินรอบฐานบริเวณ เพื่อจะใช้เป็นแนวทางในการบูรณะรวมทั้งประเมินค่าโบราณวัตถุทางวิชาการ

• การพิจารณาทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม (Architectural and Engineering) โดยใช้ข้อมูลทางด้านประวัติศาสตร์และโบราณคดี และการวิเคราะห์ทางกายภาพอย่างละเอียดในส่วนขั้น พื้นฐาน

---

[9] เรื่องเดียวกัน

• งานออกแบบขั้นต้น (Preliminary Design) เตรียมภาพร่างและเอกสารอื่นๆ ที่แสดงถึงการปรับปรุงที่จะทำขึ้น วัสดุ ความคิดทางด้านวิศวกรรม การเปลี่ยนแปลงและงานส่วนอื่นๆ ทางการสงวนรักษางบประมาณค่าใช้จ่าย (Project Budget) เตรียมรายละเอียดค่าใช้จ่าย

• รายงานขั้นต้น (Primary Report) รวบรวมข้อมูลที่เป็นลายลักษณ์อักษรตลอดจนภาพร่าง ภาพถ่าย และข้อมูลอื่นๆ สำหรับเป็นรายงานของผู้ปฏิบัติ และช่วยในการเตรียมการใช้ประโยชน์รวมไป ถึงการสำรวจของท้องถิ่นและประเทศ และการจัดทำทะเบียนสถานที่ทางประวัติศาสตร์แห่งชาติ หรือสิ่ง ที่มีประโยชน์สำหรับการจัดงบประมาณ

• การกำหนดแผนงาน (Programming) ตัดสินและชี้ให้เห็นว่าอาคารนั้นควรดำเนินการอนุรักษ์และปฏิบัติการอย่างไร

• ศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) เป็นการประเมินความเป็นไปได้ทางการเงินและเทคนิคของงานสงวนรักษาที่จะทำว่าจะได้หรือไม่

2) การพัฒนาด้านงานแบบ (Design – Development Phase)

• การออกแบบทางสถาปัตยกรรม (Architectural Design) เตรียมภาพร่างออกแบบขั้นสุดท้ายพร้อมรายละเอียดต่างๆ

• ด้านวิศวกรรม (Engineering) เตรียมออกแบบขึ้นต้น เอกสารโครงสร้าง และงานระบบ

• รายละเอียด (Outline Specification) จำแนกออกได้ดังนี้

- การจัดทำผังรูปแบบการใช้ที่ดิน (Master Plan) เป็นการกำหนดใช้ที่ดินในบริเวณโบราณสถานที่จะดำเนินการบูรณะ
- การจัดทำผังเฉพาะ (Zoning Plan) โดยกำหนดรายละเอียดแต่ละโซน
- รูปแบบการบูรณะโบราณสถาน (Elevation Drafting)
- กำหนดขั้นตอนการอนุรักษ์ ต้องกำหนดให้ชัดเจนว่าจะทำอะไร ที่ไหนอย่างไร ใช้ช่างฝีมือประเภทใด เป็นต้น

• ประมาณค่าใช้จ่ายที่เป็นไปได้ (Statement of Probable Cost)

3) การขออนุมัติงบประมาณเพื่อการบูรณะ (Construction – Documents Phase) มีเอกสาร ดังนี้

• เอกสารการก่อสร้าง (Construction Documents)

- การประมาณการค่าใช้จ่ายขั้นสุดท้าย (Final Cost Estimate)
- การอนุมัติของสำนักงบประมาณ (Approvals)

4) การประมูล การต่อรองราคา การลงนามในสัญญาก่อสร้าง (Bidding, Negotiation and Construction Contract Phase) เนื่องจากในการทำวิจัยมีจุดประสงค์เพื่อหาแนวทางการพัฒนาย่านเวิ้งนาครเขษมเพื่อความสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนา โดยผลของงานวิจัยจะนำเสนอออกมาในรูปแบบของความเป็นไปได้ทางการพัฒนา ซึ่งจะกระทำเพียงขึ้นตอนที่ 1 ของขั้นตอนการดำเนินงานอนุรักษ์เท่านั้น รวมทั้งนำขั้นตอนที่ 1 หลักอนุรักษ์ตามแนวทางสากล และระเบียบของกรมศิลปากรมาเป็นแนวทางในการหาข้อมูล การเรียบเรียงข้อมูล และการสรุปผลของงานวิจัยครั้งนี้ ดังนี้

- ศึกษาและการวิเคราะห์การประเมินเบื้องต้น
- การจัดทำเอกสาร
- ข้อมูลทางด้านกายภาพ
- ข้อมูลทางด้านสังคม
- ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ
- การกำหนดแผนงาน
- การศึกษาความเป็นไปได้ สิ่งที่จะต้องกระทำก่อที่จะดำเนินการพัฒนา
- สำรวจศึกษาสภาพปัจจุบัน
- พิจารณาถึงคุณค่าและลักษณะเด่น
- การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนา

2.7 การวิเคราะห์โครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพของย่านพาณิชยกรรม

จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้น ดังนั้นในการศึกษานี้จึงใช้การวิเคราะห์โครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพ หลักที่สำคัญ ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน มวลอาคารต่อพื้นที่ว่าง ลักษณะแปลงที่ดิน และโครงข่ายการสัญจร ที่เป็นปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของลักษณะทางกายภาพอื่นๆ อย่างเป็นพลวัต เพื่อตอบรับกับการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของเมือง โดยใช้เครื่องมือศึกษาดังที่นักคิด Trancik (1986) ที่ศึกษาเมืองในมิติโครงสร้างเชิงสัณฐานวิทยาเมือง (The morphological dimension) ที่ใช้ทฤษฎีและเทคนิคของภาพและพื้น (Figure and ground) ในการศึกษาโครงสร้าง เพื่อค้นพบความสำคัญของพื้นที่ว่างของเมืองว่า จะมีลักษณะที่สอดคล้องกับองค์ประกอบทางกายภาพ ของเมือง มีความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์

ที่ดินมากหรือน้อย มีลักษณะโครงสร้างของอาคารที่หนาแน่นหรือเบาบาง และลักษณะของแปลงที่ดินที่สัมพันธ์กับที่ตั้งมีขนาดเหมาะสม [10] แต่อย่างไรก็ตามเครื่องมือนี้เป็นการอธิบายได้เพียง 2 มิติ คือภาพของความหนาแน่นของอาคาร การกระจุกตัวของอาคารและลักษณะโครงข่าย เท่านั้น ดังนั้นจึงใช้เทคนิคในการวิเคราะห์ด้วยการทับซ้อนแผนที่เพิ่มขึ้นเพื่อศึกษาลักษณะโครงสร้าง และองค์ประกอบทางกายภาพ เพื่อสร้างความเข้าใจการปรับเปลี่ยนลักษณะทางกายภาพของย่านพาณิชยกรรมเก่าที่เกิดจากการพัฒนาระบบโครงข่ายการสัญจรจากน้ำสู่บก และเพื่อค้นหาโครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพ ของย่านเวิ้งนาครเขษมที่มีความสำคัญมาตั้งแต่อดีตและยังคงปรากฏให้เห็นอยู่ในปัจจุบัน

โดยในการศึกษาครั้งนี้ได้นำทฤษฎีการวิเคราะห์ประสานของพื้นที่กับสังคม (Sociospatial dialectic) ซึ่งเป็นวิธีการพยายามในการแบ่งประเภท หมวดหมู่ของรูปทรงและโครงสร้างของเมือง โดยแบ่งตามช่วงเวลาต่างๆ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งที่มีเงื่อนไขของสังคมและเศรษฐกิจที่ส่งผลให้เกิดความเปลี่ยนแปลงของ รูปทรงและโครงสร้างของเมืองอย่างชัดเจน เพื่อวิเคราะห์ความแตกต่างเชิงพื้นที่ของเมือง (areal differentiation) รวมทั้งต้องการระบุโครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพของย่านเวิ้งนาครเขษมว่ามีลักษณะอย่างไร โดยองค์ประกอบหลักในการวิเคราะห์ 4 ประเด็น ได้แก่

1) โครงข่ายการสัญจร

Jacobs (1961 อ้างถึงใน กำธร กุลชล, 2545) กล่าวว่า ถนนและทางเท้าคือดัชนีชี้วัดคุณภาพของเมือง เมืองใดที่มีถนนหรือทางเท้าที่มีชีวิตชีวา เมืองนั้นจะมีความ น่าสนใจ แต่ทางตรงกันข้าม เมืองที่มีถนนที่เงียบเหงาจะรู้สึกน่าเบื่อหน่ายและไม่ปลอดภัย และเมืองมีคนเดินผ่านไปผ่านมาเป็นจำนวนมากๆที่ก่อให้เกิดความหลากหลายของผู้คน กิจกรรม และเวลาที่มีความหลากหลาย ในเมือง และส่งผลให้รูปแบบเชิงเศรษฐกิจ การค้ามีศักยภาพที่ดี [11]

Carmona และคณะ (Carmona and Hrath, 2003: 67-73) ได้กล่าวว่า การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ เป็นการเปลี่ยนแปลงที่ควบคู่ไปกับโครงข่ายการสัญจร ที่ประกอบไปด้วย กิจกรรมการใช้ที่ดินของเมือง โดยให้ความกับการเปลี่ยนแปลงโครงข่ายการสัญจรเป็นหลัก เนื่องจากโครงข่ายการสัญจรจะเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่ จากการศึกษาพบว่าการเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาโครงข่ายการสัญจรในเมืองมีหลายลักษณะตามสภาพพื้นที่และภูมิประเทศ โดยได้ศึกษาและแบ่งรูปแบบโครงข่ายการสัญจรของเมืองออกเป็น 4 ประเภท คือ

---

[10] Trancik Roger, Finding lost space: Theories of Urban design, Page 18

[11] Jacob, J, The Death and Life of Great American Cities, Page 56

• รูปแบบกิ่งก้านสาขา เป็นรูปแบบทางสัญจร เกิดตามธรรมชาติหรือตามลักษณะเชิงสัณฐานของเมือง ส่วนใหญ่ถนนสายสั้นๆ และคดเคี้ยว มีการเติบโตแบบทุกทิศทุกทาง

• รูปแบบตาราง (Grid) เป็นรูปแบบทางสัญจรที่มีลักษณะทำมุมต่างๆ ต่อกันจนเป็นโครงข่าย มีความกว้างของช่วงถนนสม่ำเสมอ

• รูปแบบผสมระหว่างแบบกิ่งก้านสาขากับตาราง เป็นรูปแบบทางสัญจรที่มีช่วงถนนที่ค่อนข้างสม่ำเสมอ

• รูปแบบที่มีการแผ่กิ่งก้านสาขาและรูปแบบวงแหวน ซึ่งเป็นทางสัญจรที่ผสมระหว่างระบบวงแหวนที่เชื่อมต่อกันได้ 2 ทิศทางและแบบกิ่งก้านสาขาปลายถนนมีลักษณะเป็นถนนปลายตัน

ทั้งนี้ Hillier (1999) ได้อธิบายถึงความสัมพันธ์ระหว่างการเชื่อมต่อของโครงข่ายการสัญจรที่เป็นระบบตาราง (Grid system) ที่มีการเชื่อมต่อและความหนาแน่นนั้นจะส่งเสริมทำให้ทำให้เกิดการสัญจรผ่านและเข้าถึงพื้นที่ในปริมาณสูง และส่งผลทำให้เกิดการดึงดูดของการใช้ประโยชนที่ดินและอาคาร และการรวมกลุ่มของกิจกรรมการค้าพาณิชยกรรม มากกว่าโครงข่ายการสัญจรที่มีรูปแบบกิ่งก้านสาขาที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติหรือตามลักษณะเชิงสัณฐานของเมือง รูปแบบของโครงข่ายการสัญจรที่เกิดขึ้นภายในเมืองนั้น จึงเป็นตัวบ่งชี้ถึงกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และความหนาแน่นของมวลอาคารต่อพื้นที่ว่างในเมือง เช่น รูปแบบโครงข่ายตารางจะทำให้การสัญจรบริเวณนั้นมีความคึกคักและพัฒนากลายเป็นย่านพาณิชยก รรมของเมือง เพราะกิจกรรมการซื้อขาย อาคารบ้านเรือนจะ มีหนาแน่นมากขึ้นเรื่อยๆ หากจำนวนผู้สัญจรผ่านมีปริมาณมากขึ้น การขยายตัวและการเพิ่มขึ้นของความหนาแน่นของโครงข่ายการสัญจร ก็เพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย โครงข่ายการสัญจร ดังกล่าว จึงเป็นเส้นทางที่ตอบสนองต่อความต้องการในการเดินทางของคน โครงข่ายการสัญจรของพื้นที่ภายในเมืองจึงมีการพัฒนามาจากการเชื่อมต่อระหว่างบริเวณที่ต้องการในการเดินทางของคนเป็นหลัก ซึ่งเกิดจากความแตกต่างทางพื้นที่ที่ทำให้เกิดการติดต่อระหว่างกันตามแนวความคิดการเกิดปฏิสัมพันธ์ทางพื้นที่ [12]

2) การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

Hillier (1999) ได้กล่าวว่า เมื่อเมืองมีการพัฒนาโครงข่ายกรสัญจรทางบกหนาแน่นขึ้น

---

[12] Hillier B., CENTRALITY AS A PROCESS: accounting for attraction in equalities in deformed grids, Page 91

ส่งผลทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่มีความซับซ้อนและหลากหลายมากยิ่งขึ้น โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารประเภทพาณิชยกรรมมักจะกระจุกตัวหนาแน่นอยู่บริเวณพื้นที่ที่มีโครงข่ายการสัญจรกระจุกตัวกันอย่างหนาแน่นหรือบริเวณจุดตัดของถนนสายสำคัญ เนื่องจากพื้นที่ประกอบไปด้วยมีโครงข่ายมีศักยภาพในการสัญจรผ่านและเข้าถึงพื้นที่ที่ดี บริเวณดังกล่าวจะดึงดูดกิจกรรมที่อาศัยประโยชน์จากการสัญจรนั้น ตามแนวความคิดและทฤษฎีเศรษฐสัญจร (Theory of Movement Economy) กล่าวคือ เมื่อกลุ่มอาคารค้าขายหรือประกอบการพาณิชยกรรมต่างๆ กระจุกตัวอย่างหนาแน่นในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเข้าถึงสูงแล้ว ก็จะดึงดูดคนเดินเท้าให้เข้ามาในพื้นที่นั้นมากขึ้นเป็นทวีคูณ ปริมาณการสัญจรที่เพิ่มมากขึ้นนี้มีผลต่อรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร โดยจะดึงดูดกิจกรรมการค้าและบริการต่างๆ ในบริเวณนั้นมากขึ้นตามไปด้วย โดยผลกระทบนี้จะกลายเป็นส่งผลต่อเนื่องทำให้เกิดการแบ่งซอยพื้นที่ออกเป็นโครงข่ายขนาดย่อย เกิดเป็นบล็อ กถนนและอาคารที่มีขนาดเล็กลง (grid intensification process) เพื่อเพิ่มพื้นที่ผิวของร้านค้าเพื่อรองรับการสัญจรที่เพิ่มสูงขึ้นจนเกิดเป็นโครงข่ายที่มีการกระจุกตัวหนาแน่นเป็นพิเศษ และมีสัณฐานทางกายภาพ (spatial texture) ที่ละเอียด โครงข่ายการสัญจรภายจึงเปรียบเสมือนสิ่งเชื่อมต่อของโครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพและเป็นตัวแปรของสภาพเศรษฐกิจของย่านที่สำคัญที่สุด[13]

3) ลักษณะแปลงที่ดิน

การวิเคราะห์ลักษณะแปลงที่ดิน เป็นการวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ระหว่างแปลงที่ดินกับลักษณะภูมิประเทศ และโครงข่ายการสัญจรของเมืองไม่ว่าจะเป็นเส้นทางน้ำหรือถนน ที่ก่อให้เกิดลักษณะสัณฐานเชิงพื้นที่ของเมืองที่แตกต่างกันไปตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นๆ ด้วย โดยพิจารณาจากรูปร่าง รูปทรง และขนาดของบล็อกอาคาร เช่น แปลงที่ดินหลายๆ แปลงประกอบกลายเป็นบล็อกอาคาร (block หนึ่งช่วงถนน) ในลักษณะที่แตกต่างกันไป ขนาดบล็อกเล็กแสดงถึงความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินสูง เช่น บริเวณพื้นที่พาณิชยกรรม มักจะมีรูปร่างแปลงที่ดินขนาดค่อนข้างเล็กและมีลักษณะหน้าแคบกว่าพื้นที่โดยรอบ มักจะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพและบ่งชี้ถึงลักษณะความเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม เนื่องจากต้องการรองรับการสัญจรให้เข้าถึงพื้นที่ผิวของอาคารที่มักเป็นกิจกรรมการค้าและพาณิชยกรมให้มากที่สุดอย่างทั่วถึงเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจ เป็นศูนย์กลางกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญของเมืองหรือย่านนั้น ๆ การศึกษาการเปลี่ยนแปลงเชิงสัณฐานของเมืองด้วยการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของลักษณะแปลงที่ดินนั้น โดย

---

[13] Hillier B., Ibid., Page 98

ส่วนใหญ่จะนำมาวิเคราะห์แผนผังพื้นที่ระวางที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศเพื่อใช้ในการสังเกตการณ์สัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างความหนาแน่นของมวลอาคารกับพื้นที่ว่างภายในพื้นที่และการพัฒนาของโครงข่ายการสัญจร ที่แสดงให้ถึงขนาดแปลงที่ดินที่เปลี่ยนไปตามการเปลี่ยนแปลงของโครงข่ายการสัญจรจากทางน้ำเป็นทางบก ซึ่งแปลงที่ดินบริเวณที่อยู่ติดเส้นทางสัญจรโดยเฉพาะถนนสายหลักนั้นมักจะมีราคาที่ดินแพงกว่าบริเวณอื่น จึงมีการแบ่งซอยแปลงที่ดินขนาดเล็กตามความต้องการใช้ประโยชน์ที่มากขึ้นด้วย ซึ่งการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของลักษณะแปลงที่ดินที่เกิดขึ้นตามยุคสมัยนั้นมีความปัจจัยสำคัญหลักที่ทำให้เกิดการแบ่งซอยแปลงที่ดิน กล่าวคือ การพัฒนาโครงข่ายการสัญจรที่มากขึ้น โดยบริเวณพื้นที่มีอยู่ติดถนนที่มีศักยภาพสูงขึ้นมรการสัญจรผ่านและมีการเข้าถึงขึ้น ส่งผลทำให้ราคาที่ดินบริเวณดังกล่าวสูงขึ้น โดยเฉพาะถนนสายหลักนั้นมักจะมีราคาที่ดินแพงกว่าบริเวณอื่น จึงมีการแบ่งซอยแปลงที่ดินขนาดเล็กตามความต้องการใช้ประโยชน์ที่มากขึ้นด้วย ซึ่งการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของลักษณะแปลงที่ดินที่เกิดขึ้นตามยุคสมัยนั้น อาจกว่าได้ว่าเกิดจากความสัมพันธ์หลักคือการพัฒนาโครงข่ายการสัญจรที่มากขึ้น โดยสามารถอธิบายได้จากแผนที่ระวางที่ดินประกอบกับแผนที่มวลอาคารและพื้นที่ว่างดังที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป เพื่อให้การวิเคราะห์มีความชัดเจนขึ้น วิธีนี้จึงเป็นการวิเคราะห์โครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ที่มีความสัมพันธ์กลไกทางเศรษฐกิจที่ส่งผลทำให้เกิดการแบ่งซอยแปลงที่ดินให้มีขนาดเล็กลงตามความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้น

4) มวลอาคารและพื้นที่ว่าง

Roger (1986) ได้กล่าวถึง วิธีการนำมาใช้ในการวิเคราะห์ติดตามและศึกษาการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของมวลอาคารและพื้นที่ว่างดังกล่าว คือ ทฤษฎีแผนภาพและพื้น (Figure and Ground Theory) ซึ่งเป็นการศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างมวลของสิ่งก่อสร้างที่ปกคลุมพื้นดิน(Figure) และพื้นที่โล่งว่างที่มีช่องเปิดเชื่อมโยงเข้าถึงกันหรือพื้น (ground) เพื่อถึงรูปแบบและลักษณะของมวลอาคารกับพื้นที่ว่างของเมือง ความแตกต่างของขนาดและการกระจายตัวของมวลอาคารและพื้นที่ว่าง ซึ่งแสดงให้เห็นความชัดเจนในการมองเห็นลักษณะโครงสร้างของ ศูนย์กลาง และทำให้เห็นรูปแบบของที่ว่างที่อยู่ระหว่างมวลอาคารซึ่งเป็นแนวถนนและองค์ประกอบของเมือง (urban mass) การกำหนดรูปแบบของกลุ่มอาคาร และพื้นที่โล่งว่างระหว่างอาคาร โดยจะทำให้เกิดรูปแบบของเมืองเรียกว่าเนื้อเมือง (fabric) และถ้าพิจารณารูปแบบการกระจายตัวของเนื้อเมือง จะทำให้เห็นการกระจายตัวของเมือง กลุ่มย่านต่างๆ ความ

หนาแน่นของเมืองจะช่วยให้เข้าใจลักษณะทางกายภาพของเมืองความสำคัญของพื้นที่ และสามารถวิเคราะห์ลักษณะเฉพาะของการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะเฉพาะของโครงข่ายที่เป็นตารางหรือ ตามลักษณะภูมิประเทศ ตัวอย่างการใช้เครื่องมือทฤษฎีนี้เพื่อดูปรากฏการณ์โครงสร้างของย่าน โดยมองจากภาพหรือผังและพื้น จะเห็นรูปแบบ (pattern) ระหว่างพื้นที่ว่างที่เป็นแนวของถนนและกลุ่มของเมือง การกำหนดสนาม field ของกลุ่มอาคาร solids และที่ว่างvoids จึงทำให้เกิดรูปแบบของเมืองที่เรียกว่าเนื้อเมืองดังกล่าว การพิจารณารูปแบบการกระจายตัวของเนื้อเมืองทำให้เห็นความเป็นกลุ่มก้อนของความเป็นย่านทั้งหมด และลักษณะของพื้นที่ว่างที่ปรากฏภายในเมืองตั้งแต่อดีตมาจนถึงปัจจุบันได้

นอกจากนี้ Hillier (1999) และ Trancik (1986) ได้อธิบายว่า ย่านพาณิชยกรรมที่มีโครงข่ายถนนที่สานกันเป็นระบบตาราง และมีการแบ่งพื้นที่บล็อกขนาดเล็กนั้นจะก่อให้เกิดมวลอาคารที่มีขนาดเล็กกระจายตัวอยู่อย่างหนาแน่น โดยมีลักษณะการวางตัวค่อนข้างมีแบบแผน ซึ่งมวลอาคารอาจมีขนาดหลากหลายผสมปะปนกันและมีสัดส่วนของพื้นที่ว่างค่อนข้างน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับมวลอาคารขนาดบล็อกถนนมักมีขนาดเล็ก ทั้งนี้ก็เพื่อรองรับการสัญจรให้เข้าถึงพื้นที่เข้าถึงของอาคารที่มักเป็นกิจกรรมการค้าให้ได้มากที่สุดอย่างทั่วถึง เพื่อเป็นการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่าและเกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจสูงสุด[14]

ทั้งนี้ Cozen (1981: 53) ได้อธิบายว่าการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพของเมืองนั้นเป็นผลสรุปของการตอบสนองความต้องการด้านเศรษฐกิจและสังคมภายในเมืองหรือย่าน ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ผลักดันและสัมพันธ์กันอย่างต่อเนื่องต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพของเมือง โดย Hillier และ Hanson (1984: 62) กล่าวว่าการเปลี่ยนแปลงในเชิงพื้นที่ได้รับอิทธิพลมากจากความเชื่อ วัฒนธรรม การใช้สอย เศรษฐกิจ และลักษณะภูมิประเทศของแต่ละพื้นที่เพื่อให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์และยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงของเมืองให้มีความสอดคล้องและเหมาะสมกับการดำรงชีวิต

การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพจึงมีความสอดคล้องและเป็นผลสรุปรวบยอดของการเปลี่ยนแปลงสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมวัฒนธรรม ซึ่งแสดงออกผ่านลักษณะโครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพจนกลายเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของเมืองหรือย่านนั้นๆในที่สุดดังนั้น คุณลักษณะของเศรษฐกิจที่ดีจะเกิดขึ้นได้ต้องอาศัยปัจจัยของลักษณะโครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพหรือโครงสร้างเชิงสัณฐานของย่านที่เอื้อให้เกิดพื้นที่

---

[14] Trancik Roger, Ibid., Page 42

อรรถประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ทั้งโครงข่ายการสัญจรและการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ปัจจัยทางเศรษฐกิจนี้จึงมีความสำคัญทั้งเพื่อชี้นำการพัฒนา เช่น การตัดถนน การวางระบบขนส่งมวลชน และโครงสร้างพื้นฐานอื่นๆภายในย่านเพื่อให้เกิดการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่มีความเหมาะสมและสัมพันธ์กัน การศึกษาโครงสร้างและองค์ประกอบทางกายภาพโดยพิจารณาจากคุณลักษณะของโครงข่ายการสัญจร การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ลักษณะแปลงที่ดิน มวลอาคารและพื้นที่ว่าง ทั้งหมดที่ได้กล่าวมานั้นล้วนมีความสัมพันธ์และเกี่ยวเนื่องซึ่งกันและกัน การเปลี่ยนแปลงรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งย่อมส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงด้านใดด้านหนึ่งเสมออย่างเป็นพลวัต โดยรูปแบบ การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนั้นอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาที่ค่อยเป็นค่อยไป หรือเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับปัจจัยเร่งด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมของเมืองหรือภายในย่านนั้นๆ ด้วย

2.8 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชกรรม

2.8.1 รูปแบบการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจะครอบคลุมพื้นที่ในเมืองน้อย แต่จัดเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจสูง ย่านธุรกิจการค้าจะเป็นที่รวมของสินค้าและบริการต่าง ๆ เพื่อบริการแก่ประชาชนโดยรอบ ซึ่งตำแหน่งที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้ามักจะมีความเหมาะสมในแง่ความเป็นศูนย์กลางด้านคมนาคมเป็นบริเวณที่ง่ายต่อการเข้าถึงและเป็นบริเวณที่มีประชากรสัญจรไปมาอย่างหนาแน่น ซึ่งจะช่วยเอื้ออำนวยต่อการประกอบกิจการค้าขาย โดยทั่วไปแล้วทำเลที่ตั้งที่มีความเหมาะสมดังกล่าวนี้จะมีราคาค่าเช่าที่ดินในอัตราที่ค่อนข้างสูง ดังนั้นผู้ประกอบธุรกิจการค้าและบริการจึงต้องยอมรับเงื่อนไขเรื่องค่าเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อแลกกับที่ตั้งที่เหมาะสมและสามารถทำกำไรได้สูงสุด เมื่อพิจารณาถึงรูปแบบที่ตั้งของกิจกรรมการค้าในแต่ละเมืองจะพบว่ามีรูปแบบที่แตกต่างกันออกไปเนื่องจาก

- การแข่งขัน_เป็นลักษณะของความพยายามที่จะเอาชนะเพื่อความอยู่รอดของกิจการ ซึ่งพฤติกรรมดังกล่าวนี้เป็นจุดหนึ่งที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงทางธุรกิจ
- การพึ่งพาอาศัยกัน เมื่อมีกิจการอย่างหนึ่งเกิดขึ้น มักจะมีกิจการอื่นเกิดขึ้นตามมา สนับสนุนกันด้วย ทั้งนี้เพื่อให้การประกอบการของแต่ละหน่วยดำเนินไปได้ด้วยดีจากสาเหตุดังกล่าวนี้เอง ทำให้รูปแบบที่ตั้งของการค้าและบริการสามารถพบได้ใน 2 รูปแบบคือ

1) รูปแบบกระจายตัว

แต่ละหน่วยของกิจการจะอยู่ห่างกันเพื่อไม่ให้เกิดการแข่งขันระหว่างกันสาเหตุของการที่ต้องอยู่ห่างกันเนื่องจากมีการแข่งขันกันเพื่อแย่งปัจจัยการผลิตที่มีอยู่อย่างจำกัด เช่น ที่ดินความเหมาะสมในด้านทำเล เป็นต้น อีกสาเหตุมาจากการที่กิจการนั้นเป็นกิจการที่ต้องอาศัยกลุ่มลูกค้าจากการที่ลูกค้าอยู่กระจายตัวออกไป ทำให้กิจการต้องกระจายตัวตามไปด้วย เช่น ร้านจำหน่ายของใช้ประจำวันโดยร้านที่จำหน่ายสินค้าเหมือนกัน ผู้ซื้อจะนิยมซื้อจากร้านที่อยู่ใกล้มากกว่าจะซื้อร้านที่อยู่ไกลออกไป นอกจากนั้นยังพบว่าการกระจายตัวของธุรกิจการค้าจะอยู่ในลักษณะที่เป็นแถบยาวไปตามเส้นทางคมนาคม(Ribbon) โดยธุรกิจการค้าจะคำนึงถึงการเข้าถึง (Accessibility) จากภายนอกเป็นสำคัญ ซึ่งร้านค้าที่มีรูปแบบที่ตั้งแบบกระจายตัวนี้ ได้แก่

• ร้านค้าตามถนนหลวง เป็นร้านค้าที่ตั้งอยู่บริเวณถนนที่เป็นเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างเมือง โดยการขยายตัวของร้านค้าจะเป็นไปตามธรรมชาติไม่ได้มีการวางแผนไว้ล่วงหน้า

• ร้านค้าตามถนนภายในเมือง เป็นร้านค้าที่ตั้งอยู่บริเวณถนนสายสำคัญของเมือง เช่น ถนนที่มีประวัติศาสตร์อันยาวนาน เป็นต้น ซึ่งร้านค้าเหล่านี้จะมีที่ว่างด้านหน้าสำหรับแสดงหรือ ขายสินค้า ตามถนนสายรอง ตรอก ซอย จะมีร้านค้าตั้งอยู่โดดเดี่ยวหรือรวมกลุ่มขนาดย่อม เพื่อให้บริการแก่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในละแวกใกล้เคียง

• ร้านค้าตามถนนชานเมือง เป็นร้านค้าที่ตั้งอยู่บริเวณที่พึ่งตัดใหม่ โดยเฉพาะในเขตชาน เมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อย่างรวดเร็ว ลูกค้าส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง

2) รูปแบบรวมตัว

เป็นรูปแบบที่อาจเกิดจากกิจการค้าต้องอาศัยลูกค้าเป็นหลักใหญ่และที่มีอยู่กลุ่มเดียวหรือมีน้อย สาเหตุที่ทำให้เกดการรวมตัวเนื่องจากในพื้นที่บริเวณดังกล่าวมีแรงดึงดูดใจให้ลูกค้านิยมเข้ามาใช้บริการ ทำให้กิจการใหม่ ๆ เข้ามาตั้งอยู่ใกล้กิจการที่มีอยู่เดิมมากขึ้น อีกสาเหตุหนึ่งเนื่องมาจากสินค้าของกิจการยังไม่ได้มาตรฐานและยังไม่สามารถใช้แทนกันได้อย่างสมบูรณ์ ทำให้เกิดการรวมตัวเพื่อการเลือกซื้อโดยที่ผู้ซื้อสามารถเปรียบเทียบสินค้าได้ ซึ่งมีความจำเป็นสำหรับสินค้าบางชนิด เช่น รถยนต์ ของใช้ประจำวันเครื่องแต่งตัว เป็นต้น

2.8.2 **ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม**

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมดังต่อไปนี้[15]

1) **ปัจจัยทางกายภาพ** ประกอบด้วย

• ระบบคมนาคม มีความสำคัญในการเชื่อมต่อระหว่างการใช้ที่ดินและกิจกรรมต่าง ๆ ในระบบเศรษฐกิจ เป็นตัวนำอาหาร วัตถุดิบ ปัจจัยการผลิตอื่น ๆ มาสู่เมืองและกระจายผลผลิตของเมือง ไปยังพื้นที่โดยรอบ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการคมนาคมจะส่งผลกระทบต่อรูปแบบการใช้ที่ดินด้วย เช่น การปรากฏของห้องแถวหรืออาคารที่ขายสินค้าและบริการให้แก่ผู้ที่สัญจรไปมาหลังจากที่มีการตัดถนนขึ้นใหม่

• ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นได้แก่ ถนน ไฟฟ้า ประปา การสื่อสาร และโทรคมนาคม การขนส่ง ฯลฯ ซึ่งความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคจะเป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ลูกค้าเข้าไปซื้อสินค้าและบริการ จะเห็นว่าพื้นที่ใดในเขตเมืองที่มีความพร้อมในด้านเครือข่ายของระบบสาธารณูปโภคสูง พื้นที่นั้นจะคับคั่งไปด้วยธุรกิจประเภทต่าง ๆ ในขณะเดียวกันถ้าพื้นที่ใดขาดความพร้อมทางด้านนี้จะส่งผลให้พื้นที่นั้นด้อยศักยภาพในเชิงพาณิชยกรรมลงไปและจะส่งผลให้เกิดเป็นมุมอับของพื้นที่ในเขตเมืองไปในที่สุด

• ความสะดวกในการเข้าถึง จะหมายถึงความสะดวกของลูกค้าในการเดินทางไปรับบริการยังร้านค้า สามารถพิจารณาได้ดังนี้คือ

- วิธีการที่จะเข้าสู่ร้านค้า เช่น การเดินเท้า มอเตอร์ไซด์ รถยนต์ เป็นต้น ถ้าร้านค้าใดสามารถรับเงื่อนไขของการเข้าถึงได้มากกว่าจะถือว่ามีความสะดวกในการเข้าถึงสูง

- เส้นทางเดินรถโดยสารสาธารณะ สำหรับร้านค้าที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่รถโดยสารสาธารณะผ่านจะมีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าร้านค้าที่ไม่อยู่บนเส้นทางผ่านของรถ

- ความใกล้ไกลจากถนนสายหลักของเมือง ถ้าร้านค้าใดอยู่ใกล้กับถนนสายหลักของ เมืองจะถือได้ว่ามีความสะดวกในการเข้าถึงสูง

---

[15] กิจสุเชต ไกรวาส, อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่ , **หน้า** 112- 120

- ความกว้างของช่องทางจราจร ร้านค้าที่ตั้งอยู่ในแนวของถนนที่กว้าง 2 ช่องทางจราจร จะมีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าร้านค้าที่อยู่ในแนวของถนนกว้าง ช่องทางจราจรเดียว

- ขนาดของพื้นที่จอดรถที่ร้านค้าได้จัดไว้ให้ ร้านค้าที่มีลานจอดรถสำหรับลูกค้าเพียงพอจะได้เปรียบร้านค้าที่ไม่มีลานจอดรถ หรือมีแต่ไม่เพียงพอต่อความต้องการของลูกค้า

- ทิศทางของถนนที่เข้าสู่ร้านค้า หมายถึง เส้นทางที่ลูกค้าสามารถเดินทางไปยังร้านค้าร้านค้าใดมีเส้นทางที่ลูกค้าสามารถเดินทางไปยังร้านค้ามากย่อมจะมีความสะดวกใน การ เข้าถึงมาก

- ความคล่องตัวบนผิวจราจร ร้านค้าใดที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความคล่องตัวของการจราจรสูงจะมีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าร้านค้าที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความแออัด ของ การจราจร

- พื้นผิวจราจร ร้านค้าที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีพื้นผิวถนนที่เรียบจะมีความสะดวกในการเข้าถึง มากกว่าร้านค้าในบริเวณที่มีพื้นผิวขรุขระ

2) **ปัจจัยทางเศรษฐกิจ** ประกอบด้วย

• ราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินชี้ให้เห็นถึงสภาพการพัฒนาและแนวโน้มการใช้ที่ดินในพื้นที่นั้น บริเวณที่สะดวกแก่การเข้าถึงจะมีราคาของที่ดินในระดับสูง ราคาที่ดินจะมีอัตราค่อนข้างสูงในเขตใจกลางเมือง ซึ่งเป็นศูนย์กลางแทบทุกด้านของเมือง นอกจากนี้ตามแนวถนนสายหลักของเมือง ราคาที่ดินจะอยู่ในระดับสูงเช่นกัน

• ค่าเช่า ร้านค้าโดยทั่วไปต้องการที่จะจ่ายค่าเช่าที่ถูก ๆ ซึ่งค่าเช่าของร้านค้าจะแตกต่างกันไปมากน้อยตามทำเลที่ตั้งของร้านค้านั้น ๆ เช่น ร้านค้าที่อยู่หัวมุมถนน

• เงินลงทุน ผู้ประกอบการที่มีเงินลงทุนมากย่อมจะมีบทบาทในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูง เช่น การลงทุนกว้านซื้อที่ดินในทำเลที่เหมาะสมและดำเนินการจัดสรรที่ดิน โครงการบ้านจัดสรร ศูนย์การค้า คอนโดมิเนียม ฯลฯ

• ผลตอบแทนและผลประโยชน์ที่ได้รับ ผู้ประกอบการจะใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์มากที่สุดและขณะเดียวกันจะต้องได้รับผลตอบแทนสูงสุด โดยค่าตอบแทนจะมีส่วนในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งในการประกอบกิจการค้าของผู้ประกอบการ

• ความเกี่ยวข้องกันเชิงแข่งขันหรือส่งเสริมกัน ร้านค้าต่าง ๆ จะอยู่รวมกันเพื่อประโยชน์

ร่วมกัน โดยจะมีการแบ่งเขตตลาดกันตามพื้นที่ที่เป็นเจ้าของ ทำให้ลูกค้ามีโอกาสเปรียบเทียบสินค้าจนเกิดความพอใจ หรืออาจจะเป็นการเกี่ยวข้องกันเชิงส่งเสริมในลักษณะที่ช่วยเหลือและพึ่งพาอาศัยกัน ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของการให้บริการกับลูกค้าที่มีความต้องการสินค้าและบริการประเภทเดียวกัน

3) **ปัจจัยทางสังคม** ประกอบด้วย

• ประชากร (ลูกค้า) จำนวนประชากร การเพิ่มจำนวนโดยธรรมชาติและโดยการอพยพเข้าของประชากรจะเป็นปัจจัยที่มีผลกับที่ตั้งของกิจกรรมการค้า เพราะในพื้นที่ที่มีประชากรมากจะเอื้อโอกาสในการทำการค้าได้มาก

• ลักษณะของประชากร ลักษณะของประชากรในพื้นที่ที่ทำการค้าจะมีส่วนสำคัญต่อการประกอบกิจกรรม เช่น ในทำเลที่อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยจะเอื้อโอกาสในการขายสินค้าและบริการให้กับนักศึกษา

•. ความปลอดภัย ผู้ประกอบการจะคำนึงถึงความปลอดภัยในพื้นที่ที่กิจการจะเข้าไปเปิดดำเนินการ โดยจะมุ่งไปที่ความปลอดภัยจากโจรผู้ร้ายเป็นสำคัญ ซึ่งถ้ากิจการเข้าไปตั้งอยู่ในย่านของผู้มีฐานะดี ความเสี่ยงในเรื่องของโจรผู้ร้ายจะมีน้อยกว่าการที่เข้าไปตั้งอยู่ในย่านสลัม

2.8.3 การกำหนดเขตการค้าของเมือง

Malcolm Proudfoot (อ้างถึงใน ฉัตรชัย พงศ์ประยูร , 2527:112) ได้ศึกษาวิเคราะห์โครงสร้างทางการค้าของเมืองขนาดใหญ่ในสหรัฐอเมริกา และได้สรุปเขตการค้าออกมาดังนี้[16]

1) เขตย่านการค้ากลาง (Central Business District) หรือ Down Town เป็นศูนย์รวมของธุรกิจ ร้านค้า และบริการ มากกว่าส่วนอื่นของเมือง อาจสังเกตศูนย์รวมของกิจการดังกล่าวได้โดยการ ค้นหาอาคารสูง ๆ หลาย ๆ ชั้น ศูนย์การค้าใหญ่ ดีพาร์ทเมนต์สโตร์ ร้านขายสินค้าประเภทต่าง ๆ ซึ่งสามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมืองทั้งใกล้และไกล ปริมาณการขายในเขตนี้สูงกว่าเขตอื่น ๆ เนื่องจากเป็นบริเวณที่เป็นจุดที่เข้าถึงสะดวกที่สุด เขตนี้เป็นที่รวมของการขนส่งทุกชนิด C.B.D มีลักษณะพิเศษคือ ประชากรหนาแน่นในตอนกลางวัน พอตกกลางคืนจำนวนประชากรลดลงมาก เพราะเขตนี้ไม่ได้เป็นที่ อยู่อาศัย

---

[16] ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, ภูมิศาสตร์เมือง, หน้า 62

2) **เขตการค้ารอบนอก** (Outlying Business District) เป็นส่วนจำลองของเขต C.B.D สถานประกอบการจะรวมตัวกันอยู่เป็นแถบ ๆ และทำธุรกิจการค้าได้มาก เขตนี้ไม่สามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมือง แต่ก็สามารถดึงดูดลูกค้าจากระยะทางไกล ๆ เพราะถนนสายสำคัญเป็นเส้นทางคมนาคมของลูกค้า

3) **ย่านธุรกิจสำคัญ** (Principal Business Thoroughfare) มักตั้งอยู่บนถนนสายสำคัญและเป็นย่านธุรกิจแห่งหนึ่งของเมือง มีถนนกว้างพอที่จะจอดรถได้ จำนวนสินค้าที่ขายประกอบด้วยสินค้าทั่วไป

4) **ถนนธุรกิจในละแวก** (Neighborhood Business Street) จัดเป็นเขตการค้าในละแวก หรือย่านหนึ่ง ๆ ของเมือง และดึงดูดลูกค้าทุกระดับที่อาศัยอยู่ในละแวกนั้น ภายในรัศมีเดินเท้าจึงเสนอ สินค้าที่มีระดับทรงตัว (Threshold) ต่ำ เช่น ร้านขายของชำ ตลาดเนื้อ ผลไม้ ผัก ฯลฯ

5) **กลุ่มร้านค้าโดด ๆ** (Isolated Store Cluster) นับเป็นร้านค้าและบริการที่มีความสำคัญน้อยที่สุดในเมือง มีร้านค้าที่ต้องพึ่งพาซึ่งกันและกันอยู่ 2-3 ร้าน ตามมุมถนนในเขตรอบ ๆ เมือง สำหรับบริการแก่ผู้ที่อยู่ห่างไกลเมือง

2.8.4 ลำดับศักย์ของเขตการค้าภายในเมือง

Christaller (อ้างถึงใน จิโรจน์ สินธวานุรักษ์ , 2530 :18) ได้เสนอลำดับศักย์ของเมืองโดยยึดเอาบทบาทหน้าที่และบริการเป็นเกณฑ์ เขาพิจารณาในมาตราส่วนที่กว้างในระดับภูมิภาค และสรุปว่าเมืองที่มีลำดับสูงจะมีสินค้าและบริการมากกว่าเมืองที่มีลำดับศักย์ต่ำ เมืองในลำดับศักย์ต่ำแต่ละกลุ่มจะแตกต่างกันในเรื่องของเขตอิทธิพลหรือเขตการค้า พิสัยการค้า และระดับทรงตัว โดยที่เขตการค้าในเมืองจะมีหลายแบบ เช่นแบบศูนย์กลาง (Nucleations) แบบริบบอน (Ribbon) และแบบเขตพิเศษต่าง ๆ (Specialized Areas) ภายหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 รูปแบบการขยายตัวของเมืองได้เปลี่ยนไป เนื่องจากอิทธิพลของรถยนต์ส่วนบุคคลมีผลต่อการเปลี่ยนพฤติกรรมด้านการซื้อของและรับบริการ นอกจากนี้การขยายตัวของชายเมืองมีผลกระทบต่อการกระจายตัวของกิจการค้าและบริการ เกิดมีศูนย์การค้าแบบวางแผน (Planned Shopping Centers) เกิดขึ้นในบริเวณชานเมือง ทำให้ปริมาณการขายซึ่งผูกขาดอยู่เฉพาะภายในเขต C.B.D ลดความสำคัญลง[17]

---

[17] จิโรจน์ สินธวานุรักษ์, แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน , หน้า 131

ลำดับศักย์ของเขตการค้า แบ่งออกเป็น 5 ลำดับคือ

- เขต C.B.D
- ศูนย์การค้าของภูมิภาค (Regional Centers)
- ศูนย์การค้าของชุมชน (Community Centers)
- ศูนย์การค้าของละแวกบ้าน (Neighborhood Centers)
- กลุ่มการค้าย่อย (Isolated Store Clusters)

นอกจากนี้ วิโรจน์ สินธวานุรักษ์ ยังได้กล่าวถึงการแบ่งลักษณะของศูนย์กลางทางการค้าเป็นเขตการค้าที่อยู่ในเมืองได้ 3 ประการคือ

1) เขต C.B.D เป็นศูนย์รวมพลังทางเศรษฐกิจของเมือง เนื่องจาก C.B.D มีลักษณะเป็นใจกลาง (Centrality) ทำให้ได้เปรียบในการเข้าถึง จึงเป็นที่รวมของการคมนาคมและกิจกรรมทุกชนิดในเขตCBD มีคุณสมบัติที่กิจกรรมส่วนมากทำในเวลากลางวัน ส่วนเวลากลางคืนถนนจะว่างเพราะเป็นเขตที่เป็นแหล่งที่มีผู้อยู่อาศัยน้อย

2) ย่านการค้าแบบแถบ (Ribbon) เป็นย่านการค้าแบบที่สองภายในเมืองที่สามารถเห็นได้ชัดเจน เพราะปรากฏอยู่ตรงถนนสายสำคัญ ๆ ธุรกิจเหล่านี้ไม่ต้องการทำเลกลางเมือง ยึดเอาการเข้าถึงเป็นสำคัญ เป็นธุรกิจที่ปรากฏตามถนนหลายสายภายในเมือง

3) ย่านธุรกิจพิเศษต่าง ๆ (Specialized Areas) เป็นกลุ่มสถานประกอบการประเภทเดียวกันหรือมีความสัมพันธ์กันในแง่ธุรกิจซึ่งตั้งอยู่ในเมืองแบบใดก็ได้ แต่มักอยู่ในรัศมีโดยรอบ C.B.D ส่วนใหญ่คำนึงถึงความสะดวกของลูกค้ากลุ่มหนึ่ง ดังนั้นในบางครั้งก็ตั้งอยู่ตามถนนสายสำคัญ ส่วนมากเกิดขึ้นเองโดยไม่มีการวางแผน

2.8.5 **ศูนย์กลางธุรกิจการค้า**

ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า เป็นย่านการค้าที่สำคัญที่สุดของเมือง มีกิจกรรมทางการค้าและธุรกิจเข้มข้นมากที่สุดของเมือง กิจการทางการค้านั้นประกอบด้วยร้านค้าปลีกจะจับกลุ่มต่อเนื่องกันอย่างหนาแน่นมากที่สุดของเขตตัวเมือง เป็นตำแหน่งของเมืองที่เป็นจุดรวมของยวดยาน และคนที่สัญจรไปมาในเขตเมืองมากที่สุด เป็นเขตที่มีความเข้มของการใช้ที่ดินสูงสุดเมื่อเทียบกับเขตอื่น ๆ ของเมือง กิจกรรมทางการค้าและธุรกิจที่มีอยู่เช่น ร้านขายปลีก สำนักงานทางธุรกิจการค้าโรงแรม โรงภาพยนตร์ ศูนย์รวมของธุรกิจการเงินและธนาคาร และบริการชนิดอื่น ๆ ตำแหน่งใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Core Area) เป็นบริเวณที่มีลักษณะปลีกย่อยต่างๆ อันเป็นลักษณะพิเศษเฉพาะของตัวเมืองเกือบจะทุก ๆ เมือง ลักษณะดังกล่าวคือ ในแง่ของความ

เข้มของการใช้ที่ดิน เป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินเข้มข้นมากที่สุดและเป็นตำแหน่งที่มีความสลับซับซ้อนทางสังคมและเศรษฐกิจมาก อาคารก่อสร้างจะถูกใช้ประโยชน์หลาย ๆ ด้าน การค้าในรูปของร้านค้าปลีกมีปริมาณสูงที่สุด นอกจากนั้นอาคารยังถูกใช้เป็นกิจการต่าง ๆ คือ สำนักงาน ธนาคาร ศูนย์การบริการทางการค้า ฯลฯ ในแง่ของการขยายตัว จะมีการขยายตัวมากในแนวดิ่ง นั่นหมายความว่าการขยายตัวจะพยายามขยายโดยการสร้างอาคารสูง ๆ เพื่อใช้ประโยชน์กับที่ดินให้คุ้มค่ามากที่สุด ในขณะที่การขยายตัวทางด้านข้างกระทำได้ยาก เพราะที่ดินถูกใช้ประโยชน์เกือบจะไม่มีที่ว่างให้ขยายออกไป[18]

ตำแหน่งที่เป็นขอบของศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Frame Area) เป็นบริเวณที่เริ่มมีการใช้ที่ดินชนิดอื่นปะปนอยู่ในบริเวณ ซึ่งมักเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการขายส่งและมีบริเวณที่เป็นโรงเก็บสินค้า มีโรงงานอุตสาหกรรมที่มีขนาดเล็ก และเริ่มมีร้านจำหน่ายและบริการทางด้านยานยนต์ต่าง ๆ และจะเริ่มพบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยเกิดขึ้น โดยอาจพบเป็นอาคารที่มีการอยู่อาศัยหลาย ๆ ครอบครัวเกิดขึ้น ความเข้มของการใช้ที่ดินในบริเวณขอบข่ายของย่านธุรกิจการค้าของเมืองนี้จะมีน้อยกว่าที่ใจกลาง ตัวอาคารก่อสร้างมีความสูงเด่นน้อยลงจากเขตใจกลางลักษณะการใช้ที่ดินหรือกิจกรรมบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

1) ใช้เป็นสถานที่ให้บริการและสำนักงานทางการเงิน ตลอดจนศูนย์กลางบริหารต่าง ๆ เช่น สำนักงานทั่วไป สถานที่จอดรถ สำนักงานใหญ่ของทางธุรกิจการค้า การค้าบริการต่าง ๆ

2) ร้านขายปลีก เช่น ร้านขายเสื้อผ้า เครื่องใช้ภายในบ้าน อาหาร รถยนต์

3) เป็นพวกที่การใช้ที่ดินที่มิได้เป็นแบบการใช้ในศูนย์กลางธุรกิจการค้า เช่น สถานที่ราชการและสาธารณสถาน ที่ว่างเปล่า ที่อยู่อาศัย ร้านขายส่ง และอุตสาหกรรมเบา เป็นต้น

จิโรจน์ สินธวานุรักษ์ (อ้างถึงใน สาริยา ศรีเชื้อ , 2540 : 16-17) ได้กล่าวถึงกิจกรรมในเขตศูนย์กลางธุรกิจการค้า ว่าจะมีความสัมพันธ์กันใน 4 ลักษณะ คือ[19]

1) การเชื่อมโยงเชิงแข่งขันกัน (Competitive linkage) หมายถึง ธุรกิจร้านค้าประเภทเดียวกันรวมกลุ่มกันเพื่อประโยชน์ร่วมกัน คือ การดึงดูดลูกค้าให้ได้มากที่สุด เพิ่มยอดขายให้สูงสุด โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าเปรียบเทียบคุณภาพ ราคา ความหลากหลาย ฯลฯ ของสินค้า ธุรกิจร้านค้าประเภทนี้มักได้แก่ ร้านขายเสื้อผ้า รองเท้า กระเป๋า ร้านขายนาฬิกา โรงแรม ธนาคาร เป็นต้น

2) การเชื่อมโยงเชิงส่งเสริมกันและกัน (Complementary linkage) หมายถึง การรวมกลุ่ม

---

[18] สมชาย เดชะพรหมพันธุ์, ภูมิศาสตร์เมือง , หน้า 71-78

[19] จิโรจน์ สินธวานุรักษ์, เรื่องเดียวกัน, หน้า 16-17

ของธุรกิจร้านค้าต่างประเภทกัน เพื่อส่งเสริมกิจกรรมของกันและกัน ตัวอย่างเช่น การเชื่อมโยงระหว่างบริษัทโฆษณา ร้านขายเครื่องเขียนและโรงพิมพ์ หรือการเชื่อมโยงกันของโรงแรมกับกลุ่มบริษัทนำเที่ยว

3) การเชื่อมโยงในด้านการใช้สถานที่ร่วมกัน (Commensal linkage) หมายถึง การเกี่ยวข้องของกิจกรรมหลายประเภทที่ต้องพึ่งพาอาศัยแหล่งบริการแห่งเดียวกัน หรือที่ต้องการตัวอาคารพื้นที่เดียวกันเช่น ธุรกิจนำเที่ยวและบริการรถเช่าตั้งอยู่ในโรงแรมเดียวกัน

4) การเชื่อมโยงเชิงประกอบกัน (Ancillary linkage) หมายถึง การรวมตัวกันของธุรกิจร้านค้าในบริเวณใกล้แหล่งจ้างงาน เพื่อให้บริการแก่ผู้ที่ทำงานในแหล่งงานนั้น เช่น ร้านขายการ์ด ร้านขายหนังสือร้านของขวัญและดอกไม้ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น ต่างรวมกันให้บริการแก่สำนักงานหรือโรงพยาบาลที่อยู่ใกล้ ๆการใช้ที่ดินของเขตศูนย์กลางธุรกิจการค้า ในบริเวณที่มีราคาแพงมากนั้นจะมีการใช้ที่ดินที่เข้มและหนาแน่นมากเช่นกัน และจะเริ่มลดปริมาณความหนาแน่นลงเมื่อห่างจากเขตใจกลางออกสู่เขตที่เป็นขอบของศูนย์กลางธุรกิจการค้านั้น เนื่องจากบริเวณที่ถนนตัดมาบรรจบกัน บริเวณนี้จะมีค่าความสะดวกในการเข้าถึงที่ดีมาก จึงเป็นตำแหน่งที่ได้เปรียบในแง่ของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ดังนั้นร้านค้าปลีกต่าง ๆ จะแย่งกันเข้ามายังตำแหน่งเหล่านี้ความสามารถในการแข่งขันทางเศรษฐกิจ ที่จะทำให้ตัวเองได้เข้าไปตั้งในตำแหน่งต่าง ๆ นั้น กิจการค้าปลีกแต่ละชนิดจะมีความสามารถแตกต่างกัน ร้านค้าปลีกที่มีกำไรที่จะสู้ตำแหน่งที่มีราคาที่ดินแพงได้นั้น คือ ห้างสรรพสินค้า ร้านขายเสื้อผ้า ร้านค้าเหล่านี้จะมีหนาแน่นในบริเวณที่ราคาที่ดินสูงมากของเขตศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง ส่วนร้านค้าประเภทอื่นที่ไม่อาจสู้กับราคาที่ดินแพงได้ก็จะกระจายตัวเองออกไปอยู่ในตำแหน่งอื่น

กิจกรรมการค้าบางชนิดจะถีบตัวเองหนีออกห่างจากศูนย์กลาง (Centrifugal force) ของย่านธุรกิจการค้า ไปยังบริเวณขอบของศูนย์กลางธุรกิจการค้านั้น ๆ การค้าประเภทที่หนีศูนย์กลางนี้จะเป็นการค้าที่ต้องใช้พื้นที่กว้างขวางสำหรับการจัดแสดงให้เห็นเป็นที่ดึงดูดใจ การที่ต้องใช้พื้นที่กว้างขวางทำให้ไม่อาจทุ่มทุนจำนวนมากให้กับราคาที่ดินใจกลางย่านธุรกิจการค้าได้ จึงต้องกระจายตัวเองออกไปสู่บริเวณที่ราคาที่ดินถูกลงกิจกรรมการค้าประเภทเหล่านี้ ได้แก่ ร้านขายเครื่องประดับตกแต่งภายในอาคารบ้านเรือน ห้องโชว์รถยนต์ อู่ซ่อมรถยนต์ เป็นต้น

2.9 แนวความคิดเกี่ยวกับการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรม

ธุรกิจการค้าเป็นกิจกรรมที่ค่อนข้างสลับซับซ้อน และมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา บริเวณย่านการค้าของเมืองย่อมมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ การเปลี่ยนแปลงจะมีตั้งแต่การเปลี่ยนแปลงชนิดและหน้าที่ทางการค้าและบริการภายในย่านการค้าเอง การเปลี่ยนแปลงเช่นนี้จะมีการเปลี่ยนโฉมหน้าของร้านค้าที่ขายสินค้าเปลี่ยนไปจากเดิมอยู่เสมอ นอกจากการเปลี่ยนแปลงภายในดังกล่าวมาแล้ว ยังมีการเปลี่ยนแปลงที่แสดงถึงการขยายตัวของย่านการค้าอยู่เสมออีกเช่นกัน โดยขณะที่เมืองขยายตัวเพิ่มขึ้นนั้น บริเวณย่านการค้าของเมืองจะขยายตัวตามด้วยเสมอ และการขยายตัวของย่านการค้าของเมืองจะขยายตัวในลักษณะต่อไปนี้ [20]

1) ขยายตัวไปตามแนวถนนหลักของเมือง โดยขยายต่อเนื่องจากศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองออกไป

2) การขยายตัวของย่านการค้าจะขยายเข้าแทนที่บริเวณที่อยู่อาศัยที่ติดกับย่านการค้าเสมอ ทั้งนี้เพราะการที่ย่านการค้าอยู่ใกล้ชิดกับบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางถึงขั้นรายได้ดีนั้น ธรรมชาติของย่านการค้าจะมีการสัญจรที่พลุกพล่าน มีเสียงดังรบกวน ซึ่งทำให้บริเวณที่อยู่อาศัยเหล่านั้นลดคุณภาพที่เหมาะสมของที่อยู่อาศัยลงไป จะเริ่มมีการย้ายออก โดยย่านการค้าจะขยายตัวเข้าแทนที่อันเป็นส่วนหนึ่งของการขยายตัวของย่านการค้า

3) การขยายตัวจะขยายไปตามแนวถนน หรือสู่ตำแหน่งที่มีการเข้าถึงได้ดี เช่น บริเวณทางแยกที่มีถนนบรรจบกันหลายสาย เพราะเป็นตำแหน่งที่มีโอกาสรับลูกค้าและกระจายสินค้าออกสู่ลูกค้าได้ง่าย

4) เมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้น การแจกกระจายของประชากรขยายตัวออกห่างจากใจกลางเมืองเข้าสู่เขตชานเมืองมากขึ้น ย่านการค้าก็จะกระจายตัวออกไปเช่นกัน โดยจะเริ่มตามตำแหน่งที่ถนนจากเขตชานเมืองมาบรรจบกันหลายสาย และค่อย ๆ พัฒนาเป็นย่านการค้าที่ใหญ่ขึ้นเรื่อย ๆ ย่านการค้าใหม่เหล่านี้จะช่วยให้ประชากรในย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองไม่ต้องเดินทางไกลและเสียเวลากับการเดินทางเพื่อจะได้สินค้า และบริการบางอย่างจากศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง เพียงแต่เดินทางมายังศูนย์การค้าเหล่านี้ก็พอจะมีให้ได้บ้าง ยกเว้นสินค้าและบริการระดับสูง ยังคงต้องเข้าไปในศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองจึงจะได้สรุปแล้วการขยายตัวของย่านการค้าของเมืองจะมีผลมาจากโครงข่ายของเส้นทางคมนาคม ซึ่งกำหนดให้เกิดตำแหน่งที่เหมาะสมแก่ธุรกิจการค้าขึ้น เพราะได้ทำให้บางตำแหน่งมีความสะดวกในการเข้าถึงได้ดี จึงเป็นตำแหน่งที่การ

---

[20] สาริยา ศรีเชื้อ, แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลางของ กรุงเทพมหานคร, หน้า 84

ขยายตัวและการเริ่มของย่านการค้ามีโอกาสพัฒนาขึ้นได้เป็นอย่างดี การขยายตัวและการเปลี่ยนแปลงทางด้านการแจกกระจายของประชากรในเขตตัวเมือง การขยายตัวของเมืองทำให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่ของเมืองติดตามมาด้วย การแจกกระจายของประชากรเมืองจะกระจายออกสู่ตำแหน่งที่ห่างออกจากศูนย์กลางธุรกิจการค้ามากยิ่งขึ้น ทำให้การเดินทางเพื่อรับสินค้าและบริการต่าง ๆ เริ่มใช้ระยะทางมากขึ้น ย่านการค้าใหม่จะเริ่มเกิดขึ้นในเขตชานเมือง โดยกระจายตัวเองเข้าไปใกล้กับลูกค้าของตนมากขึ้น ในทำนองเดียวกันของการขยายตัวของประชากรจะมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจขึ้นด้วยในขณะเดียวกัน การขยายตัวของธุรกิจการค้าขึ้นเพื่อรองรับกับจำนวนประชากรที่ขยายเพิ่มมากขึ้น

2.10 แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนพัฒนาย่านพาณิชยกรรม

Eisner (1980) กล่าวถึงการศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินภายในเมืองนั้น ส่วนหนึ่งที่จะต้องทำความเข้าใจก็คือ ลักษณะของเมือง (Character of Urban Area) ต้องศึกษาสภาพปัจจุบันของเมือง (Existing)ให้ละเอียด ซึ่งความรู้ที่จะต้องค้นคว้าศึกษาและวิเคราะห์อย่างลึกซึ้งชัดเจน คือ กำเนิดของชุมชน ความเจริญเติบโตว่ามีความเป็นมาอย่างไรและทำไมถึงเจริญรุ่งเรืองได้ เพราะจะทำให้ทราบถึงสภาพลักษณะของเมืองและสามารถคาดประมาณไปถึงอนาคตได้ และเนื่องจากสภาพลักษณะของเมืองนั้นสามารถเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้นควรศึกษาสภาพลักษณะของเมืองตั้งแต่เมืองกำเนิดจนถึงปัจจุบันและคาดการณ์สภาพลักษณะของเมืองในอนาคตได้ด้วย เพราะแผนการใช้ที่ดินที่ดีและมีความเป็นไปได้มากที่สุดจะต้องสอดคล้องกับสภาพลักษณะของเมืองนั้น ๆ

Goodman (1968) กล่าวถึง การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินว่าต้องมีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะที่ดิน (Land Characteristic) และกิจกรรม (Activities) บนพื้นดินที่จะวางผัง ข้อมูลเหล่านี้ ใช้ในการวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินที่ผ่านมาในอดีต และการใช้ที่ดินจะต้องประกอบด้วยลักษณะ(Characteristic) คุณภาพ (Quality) และรูปแบบ (Pattern) ของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพสำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ภายในพื้นที่วางผัง นอกจากนี้การวางผังการใช้ที่ดินจะขึ้นอยู่กับ[21]

1) การคาดประมาณประชากรที่เชื่อถือได้

2) การคาดประมาณเศรษฐกิจที่มีเหตุผล

---

[21] เรื่องเดียวกัน, หน้า 92

3) ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ภายในเมือง

Golany (1976) กล่าวถึงนโยบายการใช้ที่ดินว่า เป็นการกำหนดแนวทาง และรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองที่เหมาะสมที่สุดสำหรับอนาคต โดยคำนึงถึง

1) รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นผลมาจากอดีตในเรื่องของที่ตั้งกิจกรรม (Activities) ตลอดจนความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องของกิจกรรมเหล่านั้น (Linkage) ปัจจัยเหล่านี้จะบอกให้ทราบถึงแนวโน้มทิศทางการขยายตัวและรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต

2) แนวโน้มการพัฒนาทางเศรษฐกิจและการขยายตัวของประชากรในอนาคต ซึ่งเป็นแนวทางสำหรับการคาดประมาณการใช้ที่ดินของเมืองในอนาคต

• วัตถุประสงค์ของการวางแผน ซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนาต่าง ๆ ได้แก่ แผนพัฒนาระดับชาติ ระดับภาค ระดับจังหวัด และแผนพัฒนาชนบทที่อยู่โดยรอบ

• ข้อจำกัดต่าง ๆ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาการขยายตัวของเมือง และมีผลต่อโครงสร้างของเมืองในอนาคต

• ระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ ซึ่งสำนักผังเมืองเป็นผู้กำหนด โดยพิจารณาความสัมพันธ์กับความเป็นไปได้ทางด้านงบประมาณการพัฒนาเมืองของท้องถิ่น

Arthur B. Gallion และ Simon Eisner (1975) ได้เสนอแนวความคิดเพื่อการวางแผนเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Redevelopment Concept) ไว้ว่าเมืองใหญ่ควรมีศูนย์กลางด้านพาณิชย์ที่แท้จริงแทนที่จะให้มีร้านค้าย่อยกระจายอยู่ทั่วไปและควรจัดระบบการขนส่งมวลชนให้เข้ากับสภาพการใช้ที่ดินด้วย มิฉะนั้นแล้วเมืองใหญ่จะประสบปัญหาการจราจร โครงข่ายการคมนาคมและที่จอดรถ การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินอาจประสบปัญหาอุปสรรคและต้องใช้เวลาดำเนินงาน ซึ่งบางครั้งอาจนานจนสิ้นหวังและรัฐจะต้องรับผิดชอบเข้ามามีบทบาทการวางผังเมืองเสียใหม่ ส่วนภาคเอกชนก็ต้องมีส่วนร่วมด้วยในการจัดทำโครงการปรับปรุงฟื้นฟูในลักษณะผสมผสานซึ่งจะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้

2.11 แนวความคิดเกี่ยวกับ “Neighborhood”

Clarence Perry เป็นคนแรกที่กำหนดความหมายของ Neighborhood โดยจำแนกพื้นฐานของหลัก การวางแผนทางกายภาพไว้ 4 ประการด้วยกันคือ[22]

---

[22] เรื่องเดียวกัน หน้า 121

1) **ขนาด** การพัฒนาหน่วยที่พักอาศัย (Residential Unit Development) ต้องจัดหาอาคารที่พักอาศัยสำหรับประชากร มีโรงเรียนประถมอยู่ด้วย ขนาดของพื้นที่และโรงเรียน ขึ้นอยู่กับความหนาแน่นของประชากร

2) **ขอบเขต** (Boundaries) หน่วยที่พักอาศัยควรอยู่ภายใต้ขอบเขตโดยรอบของ arterial street ที่มีความกว้างเพียงพอ และแยกต่างหากจากถนนใหญ่

3) **พื้นที่เปิดโล่ง** (Open Space) ควรมีสวนสาธารณะขนาดเล็ก และที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ไว้สนองความต้องการของชุมชน

4) **สถานที่ตั้งและสถาบัน** ที่ตั้งของโรงเรียนและสถาบันอื่น ๆ ควรอยู่ในรัศมีที่จะบริการหน่วยที่พักอาศัยได้ นั่นคือ รวมกลุ่มกันในพื้นที่ตรงกลาง

Perry ได้กล่าวเพิ่มเติมว่า หลักการ 4 ข้อนี้ ใช้กับชุมชนขนาดเล็ก ยังไม่ได้รวมถึงลักษณะของ real estate development และ urban neighborhood โดยทั่วไป เพราะเป็นที่ทราบกันอยู่แล้วว่า เมืองประกอบด้วยพื้นที่ลักษณะต่าง ๆ ซึ่งแต่ละแห่งก็มีการใช้สอยเฉพาะ เช่น ย่านอุตสาหกรรม ย่านสถาบัน ย่านธุรกิจ พื้นที่สำหรับเป็นสวนสาธารณะและอื่น ๆ Neighborhood ก็เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งที่จะต้องมีธุรกิจการค้าปลีกระดับท้องถิ่น ถัดจากนั้นออกไปเมืองก็จำเป็นต้องมี down town หรือ main business district และ subdiary business center บริการในพื้นที่ใหญ่ ถ้าสามารถวางแผนผสมผสานกันใน Development Plan ได้ ชุมชน Neighborhood ซึ่งเป็นพื้นฐานความต้องการของชีวิตครอบครัว ก็จะพบความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

2.12 กรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง

2.12.1. หอพักพวงชมพู (U-Center)

รูปที่ 2-1 บรรยากาศบริเวณหอพักพวงชมพู

หอพักพวงชมพูเป็นโครงการบูรณะพัฒนาอาคารพาณิชย์บริเวณถนนจุฬาฯซอย 42 ให้เป็นหอพักนิสิต โดยบูรณะพัฒนาอาคารพาณิชย์บริเวณถนนจุฬาฯซอย 42 จำนวน 88 คูหา บนพื้นที่ประมาณ 4 ไร่ โดยกระบวนการปรับเปลี่ยนประโยชน์การใช้สอย (Adaptive Reuse) ให้เป็น

หอพักนิสิตแห่งที่ 2 ต่อเนื่องจากโครงการแรกคือหอพักพวงชมพู เพื่อให้สอดคล้องกับปริมาณความต้องการของนิสิต ที่มีความต้องการหอพักข้างเคียงบริเวณมหาวิทยาลัย โดยชั้นที่ 2 และ 3 เป็นห้องพักนิสิต 210 ห้อง ชั้นล่างเป็นพื้นที่ประกอบธุรกิจ นอกจากนั้นยังมีอาคารส่วนกลางให้บริการแก่นิสิตทั้งในด้านวิชาการ สุขภาพ สันทนาการ พักผ่อน รวมทั้งจัดทำด้านภูมิสถาปัตยกรรมให้มีพื้นที่สีเขียว และสิ่งประดับถนน โดยบริษัท รวมนครก่อสร้าง(ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ก่อสร้างดำเนินโครงการ

ถนนจุฬาฯ 42 เป็นถนนในที่ดินของมหาวิทยาลัยซึ่งนับได้ว่าเป็นเขตต่อเนื่อง ระหว่างเขตการศึกษาและเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย โดยเป็นถนนที่เชื่อมต่อจากถนนพญาไทไปจนจดจุฬาซอย 9 ถนนดังกล่าวฝั่งหนึ่งเป็นที่ตั้งของธนาคารพาณิชย์ ส่วนอีกฝั่งหนึ่งเป็นที่ตั้งของคณะนิติศาสตร์และโรงเรียนสาธิตแห่งจุฬาฯ (ฝ่ายมัธยม) แต่เดิมโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาฯ ซอย 42 เป็นโครงการพัฒนาที่ดินที่ดำเนินงานเมื่อปี 2542 กำหนดขอบเขตการพัฒนาตั้งแต่ถนนพญาไทจดจุฬาฯ ซอย 9 รวมทั้งพื้นที่ถนนจุฬาฯ ซอย 42 เป็นพื้นที่โครงการรวม 12.5 ไร่ กำหนดให้พัฒนาโดยรื้อถอนอาคารเดิมเพื่อลงทุนพัฒนาให้เป็นกิจการที่ตอบสนองความต้องการของชุมชนมหาวิทยาลัยและให้สิทธิทำสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี อย่างไรก็ตามในการดำเนินงานครั้งนั้นแม้มีผู้สนใจยื่นข้อเสนอโครงการ แต่ด้วยข้อจำกัดของลักษณะโครงการรวมทั้งมูลค่าการลงทุนจึงทำให้ข้อเสนอของผู้เสนอโครงการมีรูปแบบและกิจกรรมที่ไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การพัฒนาพื้นที่ ทางมหาวิทยาลัยจึงชะลอโครงการไว้ก่อน แต่จากสภาพพื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนา จึงได้มีข้อพิจารณาปรับรูปแบบการพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าว โดยกำหนดให้ดำเนินการโครงการบูรณะและพัฒนาอาคารพาณิชย์บริเวณถนนจุฬาฯ 42 ในลักษณะการบูรณะและพัฒนาอาคารเดิมจำนวน 88 คูหา ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์บริเวณตรงข้ามอาคารเรียนคณะนิติศาสตร์ของมหาวิทยาลัย เพื่อทดแทนการรื้อและปลูกสร้างขึ้นใหม่ตามแนวทางปฏิบัติแต่เดิม ลักษณะโครงการเป็นการบูรณะและพัฒนาอาคารพาณิชย์ (Renovate) ทั้งภายในและภายนอกเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ (Adaptive Reuse) จากกิจกรรมเพื่อพาณิชย์ประเภทเดียวมาเป็นกิจกรรมเพื่อตอบสนองกิจกรรมทางการศึกษาของนิสิตมหาวิทยาลัยกำหนดรูปแบบพัฒนาเป็นหอพักนิสิตพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ครบวงจรเพื่อสนับสนุนการศึกษา การกำหนดรูปแบบพัฒนาเป็นหอพักนิสิตนั้นเนื่องจากปัจจุบันหอพักนิสิตของมหาวิทยาลัยที่มีอยู่ไม่เพียงพอที่จะรองรับความต้องการเข้าพักของนิสิต อีกทั้งพื้นที่โครงการอยู่ข้างเคียงพื้นที่การศึกษา ซึ่งนอกจากจะสะดวกในการสัญจรแล้วยังส่งเสริมให้เกิดบรรยากาศชีวิตในมหาวิทยาลัย ส่งเสริมให้นิสิตได้เข้าร่วมในกิจกรรมไม่เฉพาะแต่ในช่วงเวลาเรียนเท่านั้น นอกจากนั้นการบูรณะและ

ดัดแปลงอาคารพาณิชย์ดังกล่าวแม้ว่าจะเป็นโครงการขนาดเล็กพื้นที่ 4.2 ไร่เท่านั้น แต่นับว่าการเสริมสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี สวยงาม ร่มรื่นและเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้แก่บริเวณ สำหรับรูปแบบโครงการเป็นการบูรณะปรับปรุงดัดแปลงอาคารปัจจุบันซึ่งมีความสูง 3 ชั้น เปลี่ยนแปลงการใช้สอยพื้นที่ชั้น 1 เป็นร้านค้า พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่สำนักงาน ชั้น 2 และ 3 เป็นหอพักนิสิตและห้องเอนกประสงค์ พร้อมทั้งขยายและปรับปรุงทางเดินเท้าริมถนนจุฬาฯ 42 และพื้นที่ระหว่างอาคาร (Inner Plaza) มูลค่าก่อสร้างไม่ต่ำกว่า 70 ล้านบาท ระยะเวลาการบูรณะและพัฒนาประมาณ 8 เดือน

มหาวิทยาลัยได้ประกาศเชิญชวนผู้สนใจลงทุนพัฒนา และมหาวิทยาลัยให้สิทธิในการทำสัญญาเช่าเป็นเวลา 15 ปี โดยกำหนดคุณสมบัติของผู้ลงทุนว่า ต้องเป็นนิติบุคคล มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วไม่ต่ำกว่า 25 ล้านบาท มีประสบการณ์ด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยต่อเนื่องไม่ต่ำกว่า 3 ปี การยื่นข้อเสนอต้องยื่นข้อเสนอด้านเทคนิคและด้านการเงิน จัดทำข้อกำหนดและเงื่อนไขในการยื่นข้อเสนอ (Terms of Reference) โดยทางสำนักงานจัดการทรัพย์สินมหาวิทยาลัย

รูปแบบโครงการ

เป็นการบูรณะปรับปรุงดัดแปลงอาคารปัจจุบัน ซึ่งมีความสูง 3 ชั้น เปลี่ยนแปลงการใช้สอยพื้นที่ชั้น 1 เป็นร้านค้า พื้นที่ส่วนกลาง และ พื้นที่สำนักงาน ชั้น 2 และ 3 เป็นหอพักนิสิตชาย - หญิง และห้องเอนกประสงค์ พร้อมทั้งขยายและปรับปรุงทางเดินเท้า ริมถนนจุฬาฯ 42 และพื้นที่ระหว่างอาคาร (Inner Plaza) มูลค่าก่อสร้างไม่ต่ำกว่า 70 ล้านบาท ระยะเวลาเช่า 15 ปี

พื้นที่โครงการ

เป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ จำนวน 88 คูหา บริเวณถนนจุฬาฯ 42 พื้นที่ประมาณ 4.2 ไร่

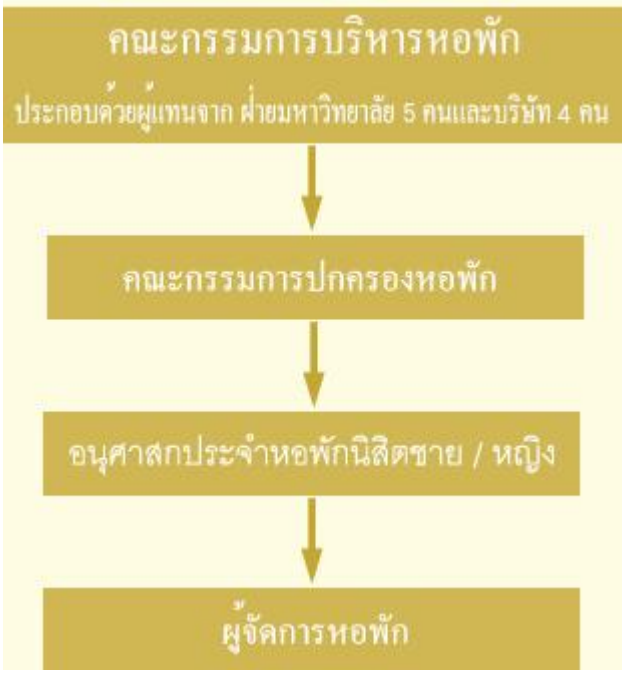
วัตถุประสงค์ในการพัฒนา

เพื่อพัฒนาให้เป็นหอพักนิสิตจุฬาฯมหาวิทยาลัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ครบวงจร เพื่อสนับสนุนการศึกษา ส่งเสริม ให้เกิดบรรยากาศชีวิตในมหาวิทยาลัย ก่อให้เกิดกิจกรรมที่เอื้อต่อความต้องการของชุมชน รวมทั้งเสริมสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี สวยงาม ร่มรื่น เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับพื้นที่โครงการ

ผู้ลงทุน

บริษัท ภานุรุจ พัฒนา จำกัด

โครงสร้างการบริหารงานหอพักพวงชมพู



รายละเอียดส่วนหอพักนิสิต

เป็นหอพักนิสิตชาย หญิง จำนวน 256 ห้อง รองรับนิสิตได้ 748 คน ประกอบด้วย

- ห้องคู่ จำนวน 126 ห้อง อัตรา 3650 บาท/คน
- ห้อง 4 คน จำนวน 114 ห้อง อัตรา 1460 บาท/คน
- ห้องสวัสดิการ จำนวน 10 ห้อง
- ห้องพักอนุศาสก จำนวน 4 ห้อง
- ห้อง Counseling Room จำนวน 2 ห้อง

ห้องสวัสดิการอื่น ๆ

- ห้องอ่านหนังสือมีที่ให้อ่านหนังสือ 40 ที่นั่ง 2 ห้อง
- ห้องสันทนาการ
- ห้องซัก อบ ผ้า และบริการน้ำดื่ม 2 ห้อง
- ห้องออกกำลังกาย ประกอบด้วยเครื่องออกกำลังกายต่าง ๆ ห้องเล่นกีฬา ตีปิงปอง

รูปที่ 2-2 บริเวณพื้นที่ชั้นล่างภายในโครงการ

รูปที่ 2-3 อาคารด้านในและระบบรักษาความปลอดภัย

รูปที่ 2-4 ห้องรับรองผู้ปกครองนิสิต

สิ่งอำนวยความสะดวก

สิ่งอำนวนความสะดวกในห้อง ประกอบด้วย เฟอร์นิเจอร์ ได้แก่ เตียง โต๊ะทำงาน ตู้เสื้อผ้า จำนวน 1 ชุด ต่อนิสิต 1 คน เครื่องปรับ อากาศ พัดลม โทรศัพท์ โทรทัศน์ พร้อมติดตั้งสัญญาณโทรทัศน์ที่มีคุณภาพ เช่น ระบบเคเบิลทีวี หรือสัญญาณดาวเทียม เฉพาะ ช่องสารคดี และข่าวสาร เป็นต้น

สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ประกอบด้วย ห้องอ่านหนังสือรวม โทรทัศน์ขนาดจอภาพประมาณ 29 นิ้วขึ้นไป พร้อมติดตั้ง สัญญาณโทรทัศน์ที่มีคุณภาพ เช่น ระบบเคเบิลทีวี หรือ สัญญาณดาวเทียม ห้องซักผ้า และเครื่องซักผ้าอัตโนมัติรวม ซึ่งแยกแต่ละ ชั้น และแต่ละส่วน

ให้มีจำนวนพอเพียงสำหรับนิสิตในหอพัก ห้องพยาบาล ห้องสันทนาการและลานเอนกประสงค์สำหรับ จัดกิจกรรม สวนพักผ่อน ระบบเรียกฉุกเฉิน

มีพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลทุกบริเวณ ตลอด 24 ชั่วโมง มีกล้องวงจรปิด CCTV ระบบ Finger scan และ Key card ระบบเตือนภัยและสัญญาณเตือนภัยในห้องพัก ระบบป้องกันอัคคีภัย

จัดตั้งคณะกรรมการบริหารหอพักร่วม

โดยมีผู้แทนจากมหาวิทยาลัยร่วมกับบริษัท

การจัดระบบรักษาความปลอดภัย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ช่วงเวลากลางวัน 7 นาย กลางคืน 7 นาย
- ระบบ CCTV ตามจุดสำคัญต่าง ๆ
- ระบบการเข้าออกประตูหอพักโดยใช้ลายมือ
- ระบบสัญญาณแจ้งภัยภายในห้องพักเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- แผนการดำเนินงานตามมาตรการความปลอดภัยของหอพัก ทุก 6 เดือน

2.12.2. **เมืองเก่าภูเก็ต**

ตั้งอยู่ในพื้นที่ชั้นในของเขตเทศบาลเมืองภูเก็ต มีพื้นที่ประมาณ 175 ไร่ เป็นพื้นที่ที่แต่เดิมเรียกกันว่า “ทุ่งคา” ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 4 ได้มีการค้นพบว่ามีแร่ดีบุกอยู่ในตำบลทุ่งคามาก (ก่อนหน้านี้ภูเก็ตก็มีชื่อเสียงทางด้านการเป็นแหล่งดีบุกอยู่ก่อนแล้ว) เจ้าเมืองในสมัยนั้น คือ หลวงพิทักษ์ทวีป (ทัด) จึงได้ตั้งเมืองขึ้นในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2394-2411 ต่อมาการค้าแร่ดีบุกเฟื่องฟูในพื้นที่แถบแหลมมลายู ได้มีการพัฒนาเมืองให้ทันสมัยมากขึ้น โดยมีพระยารัษฎานุประดิษฐ์มหิศรภักดี (คอมซิมบี้ ณ ระนอง) เป็นสมุหเทศาภิบาล สำเร็จราชการมณฑลภูเก็ต ในช่วงปี พ.ศ.2444-2456 แบบแผนการสร้างบ้านเมืองและอาคาร คล้ายคลึงกับเมืองที่มีการค้าแร่ดีบุกในภูมิภาคเดียวกัน คือ สิงคโปร์ ปีนัง รวมทั้งบางเมืองในภาคใต้ของไทย มี ระนอง และตะกั่วป่าเป็นต้น ลักษณะอาคารที่เด่นเป็นเอกลักษณ์ด้วยรูปแบบจีนผสมยุโรปนี้ บางท่านเรียกว่า รูปแบบชิโนโปรตุเกส อาคารเก่าแก่เหล่านี้มีอยู่เป็นจำนวนมาก และมีการใช้งานต่อเนื่องมาเรื่อย ๆ เพียงแต่สภาพแวดล้อมทางกายภาพของทั้งตัวอาคาร และพื้นที่อยู่ในจุดเปลี่ยนที่มีความเสื่อมโทรมตามกาลเวลาโครงการเมืองเก่าภูเก็ตในขั้นแรกนี้ มีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ ท้องถิ่น (**ซึ่งประกอบไปด้วยกลุ่ม 3 ระดับ คือประชาชนในเขตเมืองเก่า กลุ่มผู้สนใจประวัติศาสตร์**

เมืองภูเก็ต และเทศบาลเมืองภูเก็ต) เห็นความสำคัญของพื้นที่ โดยเริ่มจากการปลูกจิตสำนึกเพื่อให้ท้องถิ่นเอง หาหนทางในการดำเนินการด้วยตนเองต่อไป

จากการประเมินสถานการณ์ในขั้นต้น พบว่ากลุ่มในท้องถิ่นทั้งสามกลุ่ม มีเป้าหมายเดียวกันที่ต้องการจะอนุรักษ์เมืองเก่าไว้ และมีความรู้ในพื้นที่มากกว่าผู้ทำวิจัยมากมาย แต่ข้อมูลที่จะใช้เป็นพื้นฐานเพื่อพัฒนาให้เป็นแนวทางในการสงวนรักษาหรือบูรณะอาคาร (Preservation and Restoration Standards) แนวทางการออกแบบหรือพัฒนาอาคาร (Design and Development Guidelines) และแม้กระทั่งข้อมูลพื้นฐานของครัวเรือนที่อยู่ในพื้นที่เมืองเก่า ยังมิได้มีการเก็บรวบรวมและประมวลผลให้เป็นระบบแต่อย่างใด ต่อมาเทศบาลเมืองภูเก็ต จึงได้บรรจุโครงการพัฒนาและอนุรักษ์เมืองเก่า ไว้ในแผนพัฒนาเทศบาล เพื่อจะได้มีการดำเนินงานในเรื่องดังกล่าวอย่างเป็นทางการ ซึ่งผู้ทำการวิจัยคิดว่าเป็นท้องถิ่นแรก ๆ ในส่วนภูมิภาคที่ได้คำนึงถึงการอนุรักษ์เมืองเก่าและมีความพยายามที่จะดำเนินโครงการด้วยตนเอง โดยมิใช่แค่เป็นการออกกฎหมายควบคุมหรือรองบประมาณจากส่วนกลางแต่เพียงอย่างเดียว

การอนุรักษ์เริ่มต้นโครงการโดยการประสานงานกับกลุ่มองค์กรท้องถิ่น คือ เทศบาลเมืองภูเก็ต เป็นผู้ริเริ่มวางแผนโดยประสานงานกับมหาวิทยาลัย ใช้การออกค่ายของนักศึกษา มีการจัดทำแผนการประชาสัมพันธ์ ด้วยการจัดทำนิทรรศการ การทำสื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ ขยายองค์ความรู้และความเข้าใจแก่คนในพื้นที่เป็นลำดับแรก สิ่งนี้เป็นการสร้างจิตสำนึกแก่ประชาชนให้เกิดความตระหนักในความสำคัญของพื้นที่ที่ตนพักพิงอยู่ เมื่อแผนการประชาสัมพันธ์สร้างจุดสนใจในระดับหนึ่ง จึงเริ่มจัดการประชุมโดยเป็นการประชุมประชาชน เพื่อให้ประชาชนในพื้นที่เกิดการมีส่วนร่วมที่จะฟื้นฟูสภาพพื้นที่พักอาศัยของตน การอนุรักษ์นี้ดำเนินหลายขั้นตอนและใช้เวลาพอสมควรในการเสริมสร้างการมีส่วนร่วมของคนในพื้นที่ ในที่สุดการอนุรักษ์ปรับปรุงอาคารจึงเกิดผลเป็นรูปธรรมที่ชัดเจนมีการซ่อมแซมอาคารให้เกิดทัศนียภาพอย่างงดงาม และจัดการกับพื้นที่ที่ไม่เกิดประโยชน์ให้มีการนำกลับมาใช้งานอย่างสมบูรณ์มากขึ้น[23]

2.12.3. ตึกแถวเก่าบริเวณท่าเตียน

สันนิษฐานว่าสร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 มีลักษณะสถาปัตยกรรมที่ได้รับอิทธิพลจากสถาปัตยกรรมยุโรปในยุคฟื้นฟูศิลปวิทยาการ (Renaissance) นอกจากนั้นยังมีตึกแถวอีกกลุ่มหนึ่งที่สร้างในสมัยต่อมา โดยมีการตกแต่งลวดลายและช่องเปิดโดยใช้รูปทรงเรขาคณิตเป็นหลัก

---

[23] ยงธนิศศร์ พิมลเสถียร, การพัฒนาท้องถิ่นในประเทศไทย กรณีศึกษาโครงการพัฒนาและอนุรักษ์เมืองเก่าภูเก็ต, หน้า 15

ชุมชนท่าเตียนเคยเป็นย่านการค้าที่คึกคัก เป็นตลาดค้าส่งผักผลไม้ และเป็นท่าเรือเมล์ที่ใช้ล่องระหว่างพระนครกับจังหวัดทางภาคกลางและภาคเหนือ จึงมีผู้คนผ่านไปมาอยู่เสมอ ปัจจุบันกิจกรรมทางการค้าได้ซบเซาลงไปมาก แต่ยังคงพบเห็นตึกแถวที่ใช้เป็นโกดังเก็บสินค้าอยู่บ้าง แต่หลายกิจการได้ย้ายโกดังออกไปชานเมือง คงเหลือไว้เพียงสำนักงานติดต่อเท่านั้น ปัจจุบันมีจำนวนตึกแถวทั้งใหม่และเก่าอยู่ประมาณ 450 คูหา และยังคงดำเนินกิจการค้าอยู่จำนวนกว่าครึ่ง นอกจากนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว

ชุมชนท่าเตียนมีองค์กรชุมชนที่ได้จดทะเบียนเป็นชุมชนเมืองกับสำนักพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร ในรูปของคณะกรรมการชุมชน นอกจากนั้นยังมีองค์กรทางสังคม คล้ายเป็นสมาคมพ่อค้าภายในชุมชน โดยทั้งสององค์กรมีการติดต่อสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิด กิจกรรมการพัฒนาชุมชนของท่าเตียนมีความเข้มแข็งมาก จะเห็นได้จากมาตรการป้องกันอัคคีภัยที่มีอาสาสมัครและอุปกรณ์ดับเพลิงทุก ๆ 5-10 คูหา มีการซ้อมการบรรเทาสาธารณภัยเป็นประจำ นอกจากนั้น ชุมชนยังมีการจัดงานประจำปี 2 ครั้ง ซึ่งในงานมีการประมูลเครื่องบูชาศาลเจ้าโดยเงินที่ได้ (ซึ่งเป็นจำนวนมากพอสมควร) จะนำมาใช้การพัฒนาชุมชนต่อไปด้วย เช่น ใช้ในการระดมซื้อกระสอบทรายในเหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อ พ.ศ.2538 โดยไม่ต้องรองบประมาณจากรัฐบาล ซึ่งระดับน้ำอาจลดลงก่อนที่จะได้รับเงินช่วยเหลือ

ประเด็นสำคัญของโครงการปรับปรุงชุมชนท่าเตียน คือ การที่รัฐบาลได้มีนโยบายเปิดพื้นที่โล่ง ในขณะที่ชุมชนไม่ต้องการถูกรื้อย้ายออกไป จุดประสงค์ของจัดทำพื้นโล่ง คือ เพิ่มส่งเสริมความสง่างามและสภาพแวดล้อมที่ดีของเกาะรัตนโกสินทร์ พร้อมทั้งเป็นการลดปัญหาความแออัดในพื้นที่ แต่จุดประสงค์ของชุมชน คือ ความต้องการมีที่อยู่อาศัย ที่ดำเนินกิจการค้าซึ่งมีความสัมพันธ์และผูกพันกันมานานปัจจัยหนึ่งที่รัฐบาลท้องถิ่นไม่สามารถเปิดพื้นทีโล่งในท่าเตียน นอกเหนือจากการต่อต้านจากชุมชนแล้วคือ งบประมาณที่ต้องใช้ในการเวนคืนจากเจ้าของที่ดินที่มีทั้งเอกชนรายย่อย วัดพระเชตุพนฯ และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ รวมทั้งค่ารื้อถอน ค่าชดเชย ค่าการพัฒนาและการบำรุงรักษา ซึ่งเป็นเงินนับพันล้านบาท

ดังนั้น เพื่อการประนีประนอมปัญหาดังกล่าว ในโครงการศึกษาครั้งนี้จึงได้กำหนดแนวทางการพัฒนาในภาพรวมขึ้นมาใหม่ โดยพยายามที่จะสนองวัตถุประสงค์ของรัฐบาลในการฟื้นฟูสภาพแวดล้อม แต่รัฐบาลอาจต้องยอมรับหากการปรับปรุงนั้นไม่ได้ภาพที่สมบูรณ์แบบทั้งหมด ขณะเดียวกันชุมชนก็จะต้องยอมที่จะให้มีการรื้อถอนโครงสร้างบางส่วนเพื่อการจัดมุมมอง และการไล่รื้อชุมชนบุกรุกริมน้ำที่มาอาศัยเป็นการชั่วคราว และปรับปรุงให้เป็นที่ว่างและทางเท้าริมแม่น้ำเจ้าพระยา และชุมชนจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับในการพัฒนาพื้นที่ และแนวทางการพัฒนา

อาคารอย่างเคร่งครัด เช่นการกำหนดรูปแบบของอาคาร การต่อเติม การจัดจังหวะช่องเปิด การวางตำแหน่งเครื่องปรับอากาศ ป้ายโฆษณา การใช้วัสดุและส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรมอื่น ๆ ในการดำเนินงาน คณะทำงานได้จัดทำแบบร่างขึ้นมาก่อนเพื่อเปรียบเทียบกับแผนแม่บทเดิม และอธิบายให้ฝ่ายรัฐบาลท้องถิ่นกับชุมชนได้เข้าใจ และให้ข้อคิดเห็นเพื่อคณะทำงานจะได้นำไปปรับปรุงแบบในครั้งต่อ ๆ ไป ในการนี้ได้มีการประชุมแบบไม่เป็นทางการหลายครั้ง เพื่อให้ได้ข้อยุติ เป็นที่ยอมรับในเบื้องต้นของรัฐบาลท้องถิ่นและชุมชนก่อนที่จะนำไปเสนอผู้วางนโยบาย (คือ คณะกรรมการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์และเมืองเก่า) ได้พิจารณาต่อไป

ผลจากการดำเนินโครงการ กรุงเทพมหานครได้รับทราบถึงแนวทางที่อาจจะเป็นไปได้ในการปรับปรุงพื้นที่โดยไม่ต้องใช้งบประมาณในการพัฒนามากนัก ชุมชนก็มีความรู้สึกมั่นคงมากขึ้นในที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้มีการปรับปรุงอาคารให้มีรูปแบบที่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม นอกจากนั้นชุมชนยังได้เสนอความคิดที่จะบริหารพื้นที่ริมน้ำเอง โดยจัดตั้งเป็นบริษัทชุมชนหรือสหกรณ์ เพื่อที่จะได้มีผลประโยชน์จากการท่องเที่ยว และชดเชยการเปลี่ยนกิจกรรมทางการค้า และนำผลประโยชน์มาบริหารพัฒนาชุมชนต่อไป

สิ่งที่มีการเปลี่ยนแปลงขึ้นก่อน คือ ชุมชนได้ตระหนักว่า อาคารในชุมชนเป็นอาคารที่มีคุณค่า จึงได้ประสานงานกับกรุงเทพมหานคร สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรมศิลปากร เพื่อทำการซ่อมแซม และทาสีอาคารเก่าทั้งกลุ่มให้มีสภาพสวยงาม โดยได้ติดต่อขอบริจาคจากบริษัทเอกชน เพื่อดำเนินการซ่อมแซมทาสีอาคารโดยชุมชนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายค่าแรง และได้ดำเนินการแล้วเสร็จทันการเฉลิมฉลองเนื่องในวโรกาสที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ทรงเจริญพระชนมายุ 72 พรรษา ในวันที่ 5 ธันวาคม พ.ศ.2542 ที่ผ่านมา[24]

จากที่ผ่านมาทั้งสองโครงการสิ่งหนึ่งที่เห็นได้ชัดเจนอย่างยิ่งนั่นคือ แนวนโยบายในการอนุรักษ์ที่มีการจัดทำแผนโครงการโดยส่วนงานจากภาครัฐนั้น บางทีเป็นการวางแผนในระนาบ 2 มิติ มีมุมมองจากนโยบาย เบื้องบน (Top – Down) มิได้เข้าทำการศึกษาสภาพความเป็นอยู่ ความรู้สึกนึกคิด ทัศนคติของผู้ที่ใช้ชีวิตในชุมชนก่อน การปฏิบัติตามโครงการที่วางไว้อย่างมีระเบียบตามความเข้าใจนั้น จึงมิเกิดผลสัมฤทธิ์เท่าที่ควร แต่ในแนวทางใหม่คือการให้ประชาชนที่เป็นเจ้าของพื้นที่ หรือมิเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินก็ตาม แต่เป็นผู้มีรากฐานการใช้ชีวิตบนพื้นที่นั้น ๆ อย่างต่อเนื่องเป็นเวลานาน น่ามีคามเข้าใจในประโยชน์พื้นที่และเล็งเห็นความสำคัญของพื้นที่บางจุดที่มีความเป็นเอกลักษณ์อย่างแท้จริง การมีส่วนร่วมระหว่างภาครัฐและชาวบ้านในลักษณะ

---

[24] อนันต์ ลีระกุล,อ้างถึงใน วารสารสถาปัตยกรรม อาษา ฉบับที่ 05.40.,หน้า 66

ของนโยบายโดยเบื้องล่าง (Bottom-Up) กลับเป็นตัวส่งเสริมให้กิจกรรมการอนุรักษ์เป็นไปตามเป้าหมายมากที่สุดเนื่องจากไม่มีใครที่รู้สึกถึงการสูญเสียผลประโยชน์ทั้ง 2 ฝ่าย

บทที่ 3
ระเบียบวิธีวิจัย

3.1 การออกแบบงานวิจัย

จากการรวบรวมแนวความคิดและทฤษฎีจากบทที่ 2 นำไปสู่การกำหนดกรอบแนวคิดในการศึกษาโดยใช้แนวคิดและเงื่อนไขของการพัฒนาอาคารเก่าแก่ย่านพาณิชยกรรม การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย และแนวความคิดเรื่องเอกลักษณ์ความเป็นสถานที่ นำมาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาอาคารเก่าแก่ย่านพาณิชยกรรมให้เกิดความสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และพัฒนา โดยมีการออกแบบงานวิจัยดังนี้

ศึกษาและสำรวจลักษณะย่านเวิ้งนาครเขษมตามองค์ประกอบความเป็นสถานที่ ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม พร้อมทั้งวิเคราะห์ความเป็นสถานที่ของย่านเวิ้งนาครเขษมว่าประกอบไปด้วยองค์ประกอบใดบ้าง ตลอดจนวิเคราะห์ความเป็นพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมตามเงื่อนไข 4 ประการคือ ความยืดหยุ่น ความเชื่อมต่อ ความหนาแน่น และคุณภาพของพื้นที่ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ของแต่ละองค์ประกอบ และแนวทางการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่โดยวิเคราะห์จากผลสำรวจด้านลักษณะการใช้พื้นที่องค์ประกอบของย่าน และคุณค่าทางสถาปัตยกรรม พร้อมทั้งศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาปรับเปลี่ยนพื้นที่และประโยชน์ใช้สอยใหม่ ภายใต้เงื่อนไข ของกรอบทางกฎหมาย กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน และความต้องการของผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อเสนอแนวทางในการพัฒนาอาคารเก่าแก่ย่านพาณิชยกรรมต่อไป

3.1.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

จากวัตถุประสงค์ในการศึกษาแนวทางการพัฒนาอาคารเก่าแก่ย่านพาณิชยกรรม กรณีศึกษาเวิ้งนาครเขษม เพื่อการพัฒนาที่สมดุลระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนานั้น ผู้วิจัยในกำหนดกรอบการวิจัยออกเป็นด้านกายภาพ และด้านกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจ ซึ่งได้แบ่งกลุ่มประชากรผู้เกี่ยวข้องออกเป็น 3 กลุ่ม คือ ผู้ลงทุน ชาวชุมชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษาความต้องการ ความสำคัญและคุณค่าในการอนุรักษ์ย่าน เพื่อวิเคราะห์และเสนอแนวทางในการพัฒนา โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) **กลุ่มผู้ลงทุน** ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบริเวณย่านเวิ้งนาครเขษม โดยการสัมภาษณ์และขอข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาวิเคราะห์ในด้าน

- ข้อมูลการพัฒนาโครงการด้านกายภาพ ได้แก่ แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่

กลุ่มเป้าหมายของโครงการ การจัดการพื้นที่ใช้สอย แผนแม่บท แนวความคิดในการออกแบบและข้อจำกัดในการออกแบบ

• ข้อมูลทางด้านการลงทุน เช่น รายละเอียดต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการ การประมาณรายได้เบื้องต้นของโครงการ

2) **ชาวชุมชนเวิ้งนาครเขษม** เพื่อศึกษาคุณค่าและสิ่งสำคัญที่เป็นเอกลักษณ์ของย่านที่ควรค่าต่อการอนุรักษ์ ในมิติด้านวิถีชีวิต ความเชื่อมโยงระหว่างชุมชนต่างๆ กิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ในแต่ละช่วงเวลา ความเชื่อ ประเพณีสำคัญ เพื่อนำมาวิเคราะห์แนวทางการพัฒนาให้เกิดความสมดุล ยั่งยืน ซึ่งเป็นการรวบรวมข้อมูลทางด้านสภาพปัจจุบันของพื้นที่ รวมถึงความต้องการพร้อมทั้งปัญหาที่เกิดขึ้นในการใช้พื้นที่เดิมและปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยใหม่

3) **หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง** เพื่อศึกษาแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ที่เหมาะสมจากความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญจากหน่วยงานที่สำคัญต่างๆ

3.1.2 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา

1) ศึกษาและรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิเกี่ยวกับ แนวคิด ทฤษฎี รวมทั้งแผน นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเอกสารทางวิชาการทั้งงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ โดยศึกษาข้อมูลทั้งของภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2) วิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนา เป็นพื้นที่อนุรักษ์ย่านพาณิชยกรรม เพื่อการพัฒนาอย่างสมดุล

3) สำรวจและรวบรวมข้อมูลในภาพรวมของพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น ทั้งทางด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ รวมถึงข้อมูลจากสิ่งตีพิมพ์ของ จากหน่วยงานภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้อง

4) จัดทำเครื่องมือโดยสร้างแบบสอบถามและแบบสำรวจ ในประเด็นของความต้องการและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้สอดคล้องกับปัจจัยในการศึกษา และแบบสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อเก็บข้อมูลในส่วนของที่เกี่ยวข้องกับสังคม วัฒนธรรมและ เศรษฐกิจ เพื่อการพัฒนาพื้นที่บริเวณย่านเวิ้งนาครเขษม

5) สำรวจสภาพแวดล้อมบริเวณพื้นที่ เป็นการเก็บข้อมูลเพื่อทราบถึงสภาพปัจจุบัน ปัญหาการใช้งาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินโครงการในพื้นที่ศึกษา โดยแบ่งการเก็บข้อมูลออกเป็น 3 ส่วนหลัก โดยแยกตามวิธีการเก็บข้อมูล ดังนี้

• การสังเกต เป็นการเก็บข้อมูลสภาพการใช้งาน สภาพแวดล้อมของพื้นที่ศึกษาและพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา เพื่อนำข้อมูลไปวิเคราะห์ถึง

ผู้ใช้งาน และพฤติกรรมการใช้งานในพื้นที่ต่างๆ

• การสำรวจสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษานำร่อง เพื่อศึกษาสภาพทางกายภาพปัจจุบัน เพื่อ เป็นข้อมูลในการจัดทำแผนพัฒนาทางกายภาพ ของพื้นที่ศึกษา

• การสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสีย และมีความเกี่ยวข้องในการพัฒนาพื้นที่ ในด้านเศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม

6) การวิเคราะห์ข้อมูล

• วิเคราะห์ข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการสังเกต สำรวจและ สัมภาษณ์ และข้อมูลทุติยภูมิต่างๆ โดยใช้การพรรณนาเชิงวิเคราะห์เพื่อให้ได้ คำตอบตาวัตถุประสงค์

• การวิเคราะห์ข้อมูล โดยสรุปจากความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ

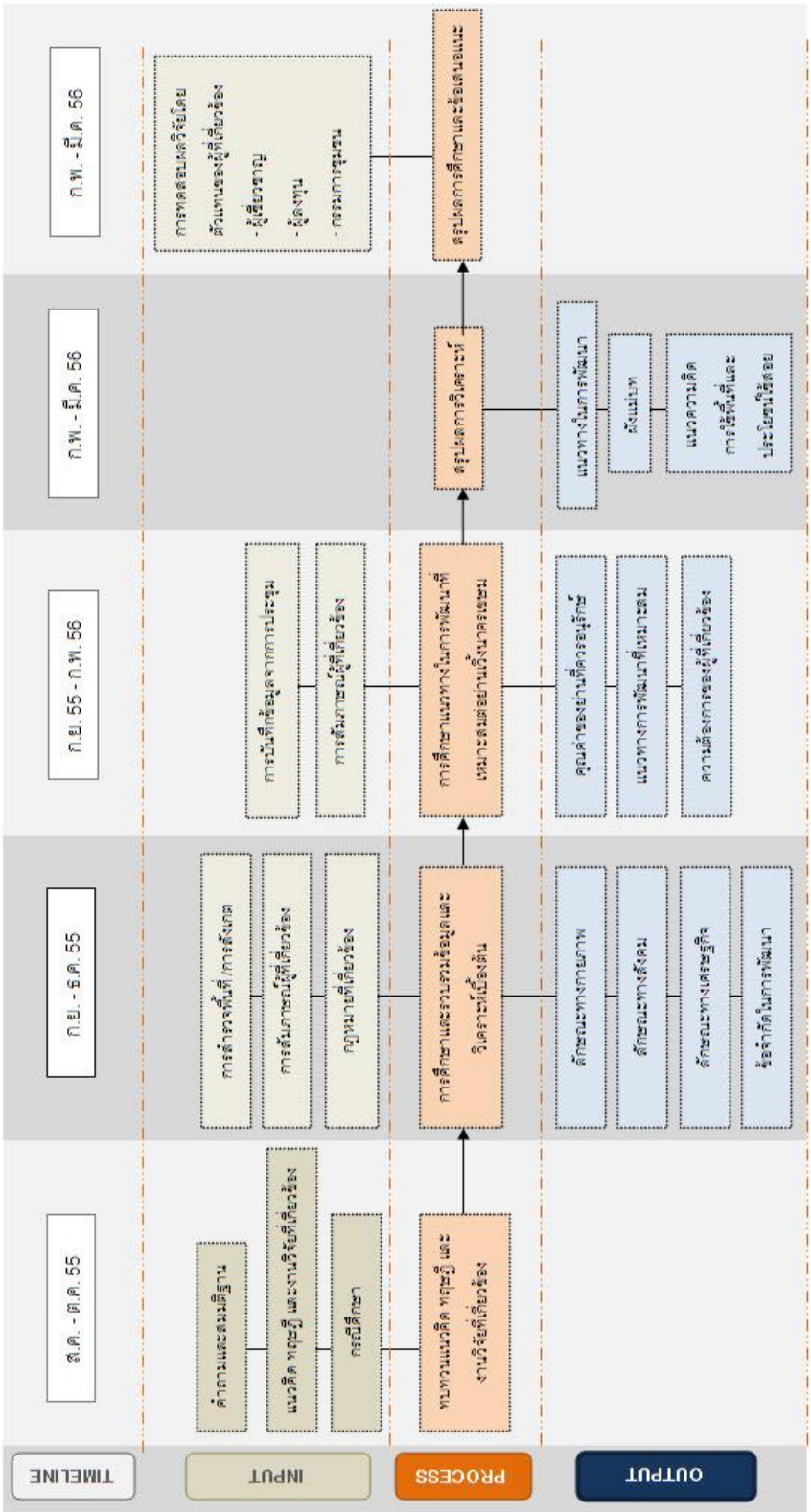
• การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการพัฒนา เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างความต้องการของสังคมในเชิงอนุรักษ์ และความต้องการของผู้ประกอบการ ในการพัฒนาพื้นที่ให้มีศักยภาพทางเศรษฐกิจ

7) นำรายละเอียดที่ได้จากการศึกษาและวิเคราะห์มาสรุปเป็นผลการศึกษา

8) เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาเพื่อความสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

9) การขยายผลนำไปสู่การนำเสนอแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนเก่าแก่ในย่านพาณิชยกรรม เพื่อความสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และเศรษฐกิจ ให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชนให้นำไปใช้ได้จริงอย่างยั่งยืน

3.1.3 ตารางแสดงขั้นตอนและแผนการในการดำเนินการศึกษา



3.1.4 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาวิจัยนั้นแบ่งวิธีการวิจัยออกเป็น 3 ส่วน คือ การสำรวจภาคสนาม การสังเกต และการสำรวจความคิดเห็นผู้ที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น โดยในการศึกษาแนวทางในการพัฒนาอาคารเก่าแก่ย่านพาณิชกรรม กรณีศึกษาเวิ้งนาครเขษมนั้น ผู้วิจัยได้ใช้เครื่องมือมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) **การสำรวจลักษณะทางกายภาพ** โดยใช้กล้อง แบบสำรวจและแผนที่

2) **การสัมภาษณ์** โดยใช้แบบสอบภามเป็นเครื่องมือในการวิจัย ประกอบด้วยข้อมูล 4 ส่วนคือ

- ส่วนที่เกี่ยวกับข้อมูลลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง
- ข้อมูลทางด้านกายภาพของพื้นที่ที่ศึกษา
- ข้อมูลทางด้านสังคม
- ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ

3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

จากกรอบแนวคิดในการศึกษาโดยใช้แนวคิดและเงื่อนไขของการพัฒนาอาคารเก่าแก่ย่านพาณิชยกรรม การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย และแนวความคิดเรื่องเอกลักษณ์ความเป็นสถานที่ อันประกอบไปด้วย ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม อันเป็นสิ่งที่สะท้อนให้เห็นถึงความเป็นสถานที่นั้นจึงได้นำมาเป็นแนวทางในการเก็บรวบรวมข้อมูล ทั้งนี้การเก็บรวบรวมข้อมูล แบ่งออกเป็น การเก็บรวบรวมข้อมูล ปฐมภูมิ และทุติยภูมิดังนี้

3.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ

จากการสำรวจภาคสนาม โดยใช้วิธีสังเกตการณ์ สำรวจ และสอบถาม ตามหัวข้อศึกษาเรื่องความเป็นเอกลักษณ์ของสถานที่จากองค์ประกอบหลักของความเป็นสถานที่ดังนี้

1) **ลักษณะทางกายภาพ** แบ่งเป็น 2 ระดับคือ

- ระดับอาคาร ได้แก่ องค์ประกอบอาคาร อิทธิพลทางสถาปัตยกรรม การประดับตกแต่ง อาคาร วัสดุ โครงสร้าง อายุอาคาร
- ระดับย่าน ได้แก่ ลักษณะระบบการสัญจร และการเข้าถึงพื้นที่ ตลอดจนองค์ประกอบอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

2) **ลักษณะทางกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจ** แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

- กิจกรรมในชีวิตประจำวัน ได้แก่ กิจกรรมทางสังคม และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ
- กิจกรรมงานประเพณี

3) **คุณค่าทางด้านการอนุรักษ์ และความหมายของพื้นที่** ได้แก่ความเป็นมาและความสำคัญของเวิ้งนาครเขษม จากการสอบถามคนในพื้นที่และข้อมูลจากแหล่งต่างๆ

3.2.2 **การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ**

เก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารอ้างอิงเกี่ยวกับนโยบาย มาตรการ และข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งข้อมูลความต้องการของชุมชนจากผู้ที่ศึกษามาก่อนแล้ว และข้อมูลทางด้านแผนการพัฒนาจากผู้ลงทุน โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น

1) **ข้อมูลเกี่ยวกับความเป็นมาของพื้นที่** ได้แก่ ความเป็นมาและความสำคัญทางประวัติศาสตร์

2) **ข้อมูลทางสถิติและเอกสารอ้างอิง** ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของย่าน ข้อมูลด้านกรรมสิทธิ์ที่ดิน สถิติประชากรและแนวโน้มการลงทุนของย่าน กฎหมายข้อบังคับ แผนนโยบาย การพัฒนาเมืองที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร แผนที่ และภาพถ่ายทางอากาศจากหน่วยงานราชการ เพื่อนำมาศึกษาความเปลี่ยนแปลงองพื้นที่ตั้งแต่อดีต จนถึงปัจจุบัน

3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.3.1 **การวิเคราะห์ลักษณะทางด้านสังคม จากองค์ประกอบต่อไปนี้**

- องค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ ระดับย่านและระดับอาคาร
- องค์ประกอบด้านกิจกรรมทางสังคมและวัฒนธรรม ได้แก่ กิจกรรมในชีวิตประจำวัน และงานประเพณี
- องค์ประกอบด้านเศรษฐกิจของพื้นที่

3.3.2 **การวิเคราะห์สภาพทั่วไปและลักษณะทางสถาปัตยกรรม**

วิเคราะห์สภาพอาคาร การใช้สอยพื้นที่ คุณค่าทางสถาปัตยกรรมจากข้อมูลการสำรวจอาคารทุกหลังในย่านด้านการประดับตกแต่งอาคาร ลักษณะอิทธิพลทางสถาปัตยกรรม เพื่อนำไปสร้างเกณฑ์การประเมินศักยภาพอาคารในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย ความสำคัญทางด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจของพื้นที่ต่อย่านเยาวราช และปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่

3.4 การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาและออกแบบทางกายภาพของพื้นที่

จากการวิเคราะห์ข้อมูลในข้างต้น นำมาสู่การเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาและออกแบบทางกายภาพเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ชุมชนเวิ้งนาครเขษม โดยกำหนดถึงบทบาทของพื้นที่และกิจกรรมการใช้พื้นที่ในอนาคต ตลอดจนแนวความคิดในการวางผังให้ตอบ

โจทย์การแก้ปัญหาตรงตามกรอบแนวความคิดที่ตั้งไว้เบื้องต้น เพื่อให้ย่านเวิ้งนาครเขษมเกิดการพัฒนาอย่างสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนา ตอบสนองต่อประโยชน์ใช้สอยและรักษาความเป็นย่านหนึ่งอันมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวของเยาวราชเอาไว้

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	กลุ่มประชากร	เครื่องมือในการวิจัย
1. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่	ปัญหาในพื้นที่ศึกษา	- ด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ - ข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการ	- ชาวชุมชนเวิ้งนาครเขษม - อาคารในพื้นที่ชุมชน 432 คูหา	- การสำรวจ/สังเกต - แบบสัมภาษณ์
2. ศึกษาแนวทางการพัฒนาเพื่อความสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และพัฒนา ทางด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ	ลักษณะทางกายภาพ	- สภาพอาคาร - การใช้ประโยชน์พื้นที่	อาคารในพื้นที่ชุมชน 432 คูหา	การสำรวจ
	ลักษณะทางสังคม	- ความเป็นมา/ความสำคัญของพื้นที่ - กิจกรรมในพื้นที่ -ความสัมพันธ์ของคนในชุมชน	- ชาวชุมชนเวิ้งนาครเขษม - คณะกรรมการชุมชน	แบบสัมภาษณ์
	ลักษณะทางเศรษฐกิจ	การใช้ประโยชน์พื้นที่ทางด้านพาณิชยกรรม	ชาวชุมชนเวิ้งนาครเขษม	- การสำรวจ/สังเกต - แบบสัมภาษณ์
	ความต้องการของผู้ที่เกี่ยวข้อง		- ผู้ลงทุน - คณะกรรมการชุมชนเวิ้งนาครเขษม - ผู้เชี่ยวชาญ/ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	- แบบสัมภาษณ์ - การบันทึกข้อมูลจากการประชุม

3.6 แผนการดำเนินงานวิจัย

ขั้นตอนการดำเนินงาน	ส.ค. 55	ก.ย. 55	พ.ย .55	ธ.ค. 55	ม.ค. 56	ก.พ .56	มี.ค. 56	เม.ย. 56
1. นำเสนอโครงร่างวิทยานิพนธ์	↔	↔						
2. การรวบรวมข้อมูลจากเอกสารงานวิจัย	↔	↔						
3.สรุปและวิเคราะห์แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	↔	↔						
4. การสำรวจพื้นที่		↔	↔					
5. การสัมภาษณ์กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย			↔	↔				
6.วิเคราะห์ข้อมูล				↔	↔			
7.สรุปผลการศึกษา					↔	↔	↔	
8.ปรับปรุงรายงานการศึกษา								↔

บทที่ 4
ประวัติความเป็นมาและสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

4.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการของพื้นที่

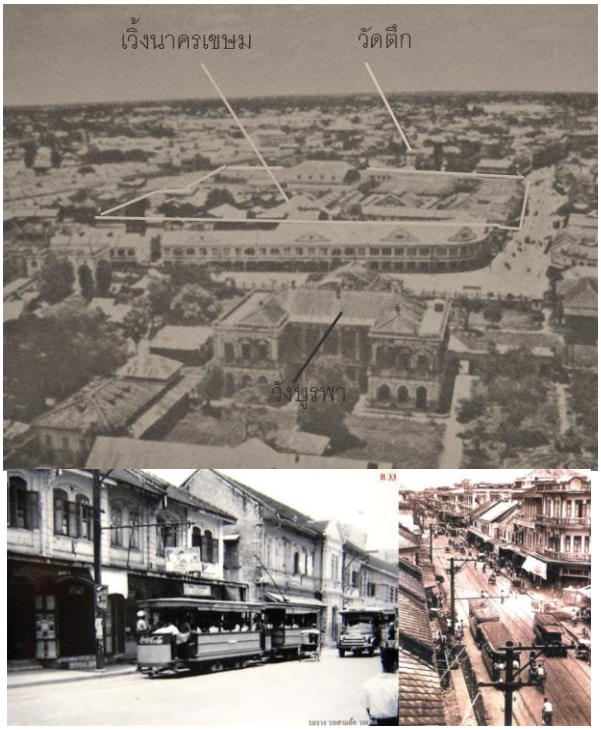
หลังจากพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก (รัชกาลที่ 1) ขึ้นครองราชย์สมบัติ มีความขัดแย้งระหว่างพระจักรพรรดิเฉียนหลงฮ่องเต้ ซึ่งเคยให้การสนับสนุนพระเจ้ากรุงธนบุรี (ตากสิน) จึงระงับความสัมพันธ์กับแผ่นดินสยาม หลังจากย้ายเมืองหลวงจากธนบุรีมาฝั่งพระนครตะวันตกแล้ว จึงต้องอาศัยแรงงานคนจำนวนมากในการสร้างเมืองใหม่ ส่วนหนึ่งที่เป็นแรงงานและกำลังสำคัญก็คือแรงงานชาวจีนที่เข้ามาอาศัยอยู่ตั้งแต่สมัยพระเจ้ากรุงธนบุรี อีกด้วยเกรงว่าคนจีนจะทำการกระด้างกระเดื่องจึงให้ย้ายชาวจีนให้ไปอาศัยอยู่ส่วนนอกสุดของคูเมืองชั้นนอก (ปัจจุบันคือคลองโอ่งอ่าง) ของพระนคร ชาวจีนจึงเป็นทั้งกำลังงานในการสร้างเมืองพระนคร อีกทั้ง ยังเป็นกำลังสำคัญในการป้องกันเมืองที่ชั้นนอกพระนครอีกด้วยมีสะพานข้ามคลองที่สามารถยกขึ้น และเปิดปิดได้ เพื่อป้องกันศึกจากภายนอกเป็นเครื่องกันอีกชั้นหนึ่ง

เมื่อพระบาทสมเด็จพระนั่งเกล้า (รัชกาลที่ 3) ขึ้นครองราชย์ไม่นาน จักรพรรดิเฉียนหลงฮ่องเต้ทรงสิ้นพระชนม์ การสานความสัมพันธ์ทางการค้าไทย-จีนจึงกลับมาอีกครั้ง คนจีนเริ่มหลงไหลอพยพมาเป็นแรงงานในแผ่นดินสยามเพิ่มขึ้น จนเกือบเรียกได้ว่า แผ่นดินสยามมีประชากรชาวจีนมากกว่าประชากรชาวสยามเสียอีก ชาวจีนฮกเกี้ยน (ฝูเจี้ยน) อยู่ใกล้ทะเลและชำนาญในด้านการทำเหมือง จึงชอบและปักหลักทางตอนใต้ของสยาม ทำอาชีพรับจ้างขุดเหมืองแร่ ชาวจีนไหหนำ(ไหหนาน) หลักแหล่งดั้งเดิมเป็นเกาะกลางทะเล มักเป็นที่แวะพักเดินทางของนักเดินเรือ จึงชำนาญเรื่องของโรงเตี๊ยม(โรงแรม) ส่วนมากจะประกอบกิจการการค้าที่พักโรงแรม ส่วนชาวจีนแต้จิ๋ว(เฉาโจว) เดิมอาศัยในท้องที่ราบลุ่ม ชอบทำนาและค้าขาย จึงชำนาญด้านขายและเข้ามาอาศัยใกล้ตัวเมืองพระนครเพื่อขายแรงงานและค้าขาย ซึ่งปักหลักอยู่ชานเมืองรอบนอกสุดตลอดริมคลองรอบนอก (คลองโอ่งอ่าง-มีที่มาจากชาวจีนนำเข้าเครื่องถ้วยโถ โอ่งอ่าง กระเบื้อง ลายคราม จากแผ่นดินจีนเข้ามาค้าขายให้กับชาวจีนในบริเวณที่มีชาวจีนอาศัยอยู่มากๆ) ใกล้ทางเข้าเมืองที่สุดก็คือแถบบริเวณเยาวราชและสำเพ็งในปัจจุบัน ชุมชนย่านนี้จึงเป็นจุดเริ่มของชุมชนชาวจีนที่ปัจจุบันมีชื่อว่า “เวิ้งนาครเขษม” (เดิมบริเวณนี้เป็นกำแพงป้อมปราการรักษาเมืองพระนครข้ามคูเมืองมาสู่ภายนอกเมือง) สถานที่สำหรับพักผ่อนเปลี่ยนอิริยาบถของคนในพระบรมมหาราชวังและวังทั่วๆ ไป รวมถึงประชาชนในเขตพระนครด้วย

ในรัชสมัยรัชกาลที่ 4 ประชากรสยามส่วนหนึ่งที่ขยับขยายเริ่มออกจากพระนคร มาอาศัยบริเวณบางลำพู จึงเกิดเป็นย่านชุมชนชาวสยามและเป็นย่านการค้าของสยามในอดีต ในช่วงรัชสมัยรัชกาลที่ 5 มีการหลง ไหลเข้ามาของวัฒนธรรมตะวันตก เกิดถนนเส้นแรก คือ ถนนเจริญกรุง ตลอดแนวถนนเจริญจึงเป็นย่านฝรั่ง เป็นการแบ่งเขตพื้นที่การค้าเป็นสามย่านขึ้นมาในขณะนั้น โดยในปี พ.ศ. 2418 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ทรงโปรดเกล้าฯให้สร้าง “วังบูรพาภิรมย์” ขึ้นเพื่อพระราชทานแก่สมเด็จพระเจ้าบรมวงศ์เธอ เจ้าฟ้าภาณุรังษีสว่างวงศ์ กรมพระยาภาณุพันธุวงศ์วรเดช พระเจ้าน้องยาเธอพระองค์สุดท้องในสมเด็จพระเทพศิรินทราบรมราชินี และพระราชทานนามวังใหม่ว่า วังบูรพาภิรมย์ ซึ่งหมายถึง "วังที่อยู่ทางทิศตะวันออก" คือ วังบูรพา ในปัจจุบัน และบริเวณตรงข้ามวังบูรพาภิรมย์แห่งนี้ คือที่ดินบริเวณเวิ้งนาครเขษม ซึ่งเดิมเคยเป็นเวิ้งน้ำอยู่หน้าวังบูรพา ถัดจากคลองโอ่งอ่างลงมา ขณะนั้นได้มีการขุดสระน้ำขนาดใหญ่ และทำเป็นสวนสาธารณะให้คนในวังบูรพามาใช้พื้นที่เพื่อการพักผ่อน จนกระทั่งมีการล้มเลิกระบบการปกครองแบบสมบูรณาญาสิทธิราชย์ เหล่าข้าราชบริพารที่ไม่ได้ทำงานในวังได้ย้ายออกมาพร้อมกับทรัพย์สินและสิ่งของติดตัวมา และได้ใช้พื้นที่บริเวณนี้เพื่อการค้าขายสิ่งของ พื้นที่บริเวณเวิ้งนาครเขษมจึงกลายเป็นแหล่งขายของเก่า ซึ่งในสมัยนั้นเรียกว่า "ตลาดโจร" หรือภาษาอังกฤษ คือ “Thief Market” จนกระทั่งสมเด็จเจ้าฟ้ากรมพระนครสวรรค์วรพินิต พระราชโอรสในพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวได้รับพระราชทานที่ดินบริเวณนี้เป็นทรัพย์สินมรดก จึงได้อนุญาตให้ชาวจีนซึ่งอพยพจากเมืองจีนมาใช้ประโยชน์ โดยในช่วงแรกชาวจีนนำสินค้ามาวางขายบริเวณพื้นดินรอบๆ เวิ้งน้ำ ซึ่งเรียกเป็นภาษาจีนว่า "จุยเจี่ยเก็ง" แปลว่า "วังน้ำทิพย์" ซึ่งนับเป็นการบุกเบิกย่านการค้าของเวิ้งนาครเขษมในยุคแรก

จากการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมีชุมชนเกิดขึ้น สมเด็จเจ้าฟ้ากรมพระนครสวรรควรพินิต ทรงเห็นว่าผืนที่ดินบริเวณนี้มีความผูกพันกับประชาราษฎร์ชาวจีนจำนวนมาก จึงมีดำริให้ถมบึงเป็นที่เนิน “เวิ้ง”กว้างใหญ่ที่จะจัดเป็นพื้นที่ให้ประชาชนชาวจีนที่อาศัยจับจองอยู่เดิม ได้อาศัยเป็นที่ทำมาหาเลี้ยงชีพสร้างฐานะตน สร้างความเจริญรุ่งเรืองและความมั่นคงให้กับครอบครัวสืบต่อจนลูกหลานในตระกูลหลายชั่วคน เป็นการสร้างรากฐานทางทรัพยากรอันมีค่าของแผ่นดินและมีความเจริญรุ่งเรืองตามความศิวิไลซ์อย่างตะวันตก จัดสร้างขึ้นเป็นสถานที่ทำการค้าเป็นอาคารสองชั้นรูปทรงแบบตะวันตก มีลายปูนปั้นตามวงกรอบประตูหน้าต่าง มีช่องระบายความร้อนและความชื้นที่แกะสลักด้วยไม้อย่างสวยงาม หลังคากระเบื้องว่าว รอบสถานที่มีซุ้มประตูไม้สักฉลุลวดลายสวยงามมากเป็นศิลปสถาปัตยกรรมแบบตะวันตกที่กำลังนิยมมากในขณะนั้น

หลังจากสมเด็จพระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมพระยาภาณุพันธุวงศ์วรเดช เสด็จทิวงคต ในปี พ.ศ.2471 วังนี้ก็ซบเซาลง ทายาทของท่านจึงให้เช่าวังเป็นที่ตั้งโรงเรียนสตรีภานุทัต ในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 และเมื่อหลังสงครามสงบลง ก็ใช้เป็นอาคารเรียนของโรงเรียนพณิชยการพระนคร เมื่อ พ.ศ.2495 ทายาทราชสกุลภาณุพันธุ์ได้ขายวังบูรพา แล้ววังบูรพาก็ถูกรื้อออกเพื่อสร้างเป็นศูนย์การค้าและโรงภาพยนตร์สามแห่ง คือโรงภาพยนตร์คิงส์ โรงภาพยนตร์ควีนส์ และโรงภาพยนตร์แกรนด์ ในปีพ.ศ.2497) หลังจากนั้น ช่วงปี 2488 หลังสิ้นสงครามโลกครั้งที่ 2 ลัทธิทางตะวันตกเข้ามาในเมืองไทยมากขึ้น กระแสดนตรีต่างชาติได้เข้ามาสู่ประเทศไทย และที่นี่ได้มีการนำเข้าเครื่องดนตรีมาขายเป็นแห่งแรก จนทุกวันนี้มีร้านเครื่องดนตรีหลายร้านในเวิ้งนาครเขษม นอกจากนี้ยังมีอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ และหนังสือเก่าหายากอีกด้วย[1]



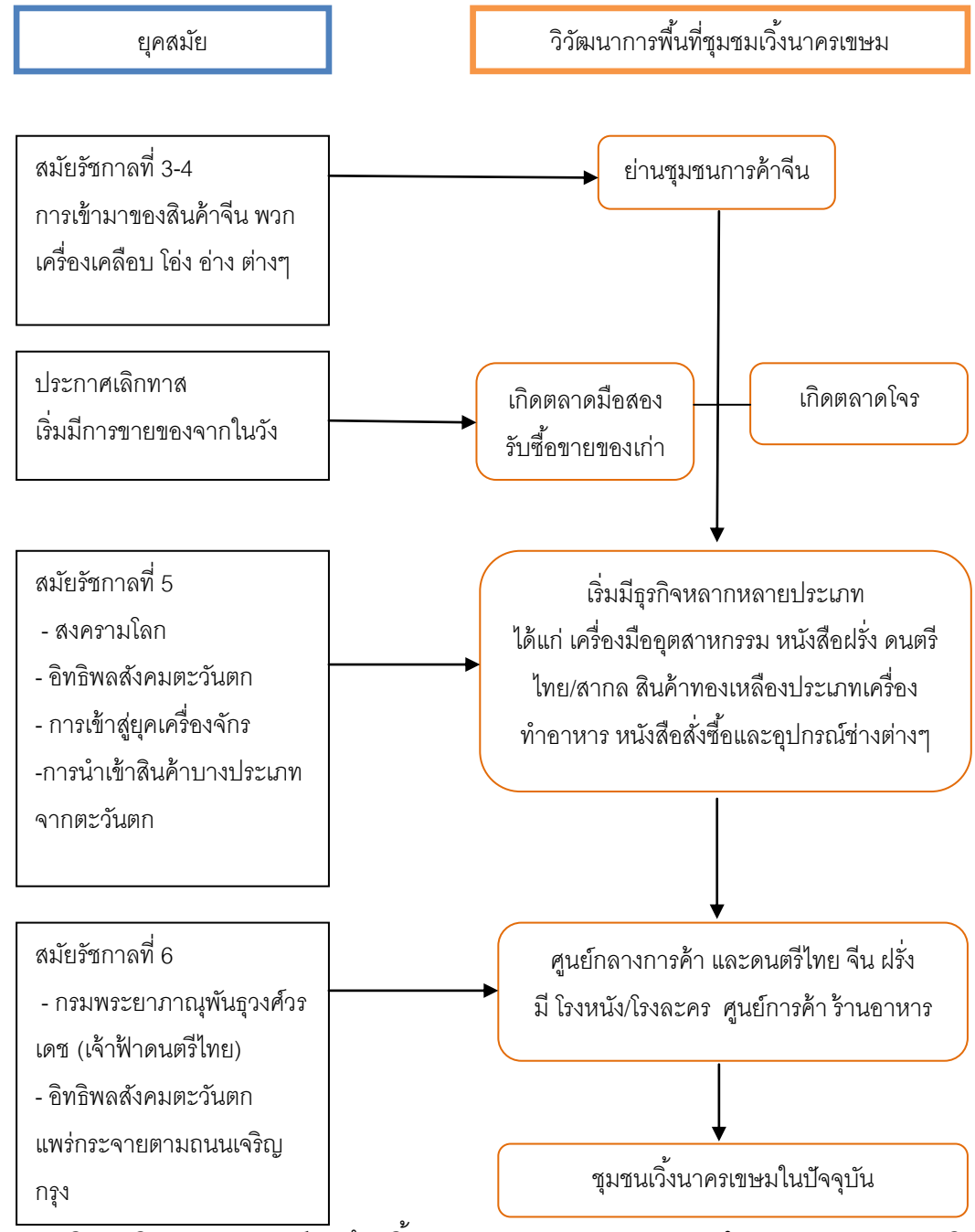
รูปที่ 4 -1 ภาพถ่ายในอดีต และบริเวณหน้าโรงภาพยนต์นาครเขษม ถนนเจริญกรุง
(ที่มา : ตลาด ชุมชนโบราณ Fan page : อัลบั้มภาพ "เวิ้งนาครเขษม")

---

[1] รวบรวมและเรียบเรียงจาก Property News: "เวิ้งนาครเขษม จากมือราชสกุลถึงเจ้าสัว"., โพสต์ทูเดย์ 15 กรกฎาคม 2554

- วิศิษฎ์ เตชะเกษม, **ประวัติและสถานการณ์ในปัจจุบันของ "เวิ้งนาครเขษม"** [ออนไลน์] 14 มิถุนายน 2555. แหล่งที่มา http://tvthainetwork.com/2010/board/index.php?topic=2832.0

โดยสามารถสรุปวิวัฒนาการของศูนย์การค้า เวิ้งนาครเขษม ในช่วงอดีตตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 3 - 6 ได้ดังนี้



แผนภูมิ 4-1 วิวัฒนาการศูนย์การค้า เวิ้งนาครเขษม (จากรายงานการสำรวจ สถาบันอาศรมศิลป์)

จะเห็นว่าชุมชนเวิ้งนาครเขษมนี้ เป็นชุมชนที่มีพัฒนาการมาตั้งแต่อดีต ซึ่งมีคุณค่าเชิงประวัติศาสตร์และมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของพื้นที่เยาวราช เป็นโครงข่ายแหล่งซื้อขายเครื่องดนตรีที่มีชื่อเสียง พร้อมทั้งเป็นชุมชนที่มีวิถีชีวิตของคนไทยเชื้อสายจีนซึ่งอาศัยในพื้นที่จากรุ่นสู่รุ่น มาจนถึงปัจจุบันซึ่งกำลังเกิดการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ โดยการเข้ามาของรถไฟฟ้าทำให้เกิดอุปสงค์ในที่ดินเพิ่มมากขึ้น ราคาที่ดินสูงขึ้น เจ้าของที่ดินจึงนำที่ดินมาประมูลขาย และเกิดการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินในที่สุด

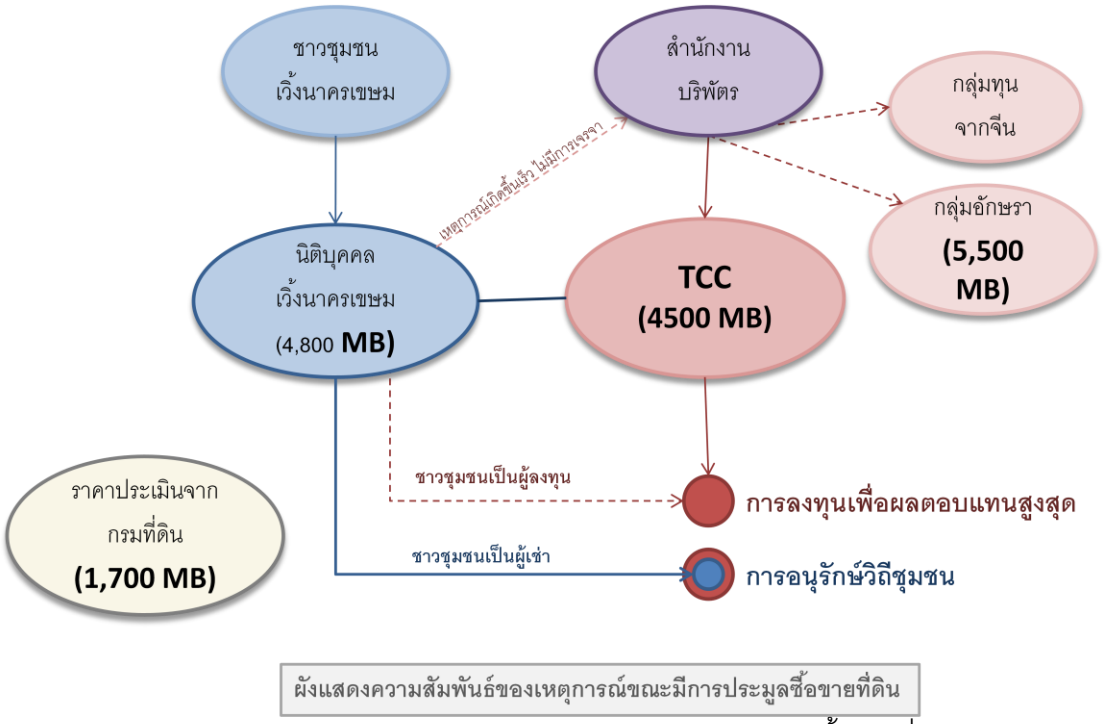
4.2 ลำดับเหตุการณ์ขณะมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่ดินชุมชนเวิ้งนาครเขษมนี้ เดิมเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานบริพัตร ซึ่งตกทอดมาตั้งแต่สมัยอดีตดังที่ได้กล่าวไปในประวัติความเป็นมา ได้นำที่ดินมาเปิดประมูลซึ่งมีผู้เข้าร่วมประมูลหลายฝ่ายด้วยกัน เช่น กลุ่มนายทุนจากประเทศจีน กลุ่มอักษรา กลุ่ม TCC รวมถึงชาวชุมชนเวิ้งนาครเขษมเอง ซึ่งมีการระดมเงินจำนวน 4,800 ล้านบาทเพื่อไปประมูลซื้อที่ดินแปลดังกล่าวคืนเช่นกัน แต่ในที่สุดแล้วชาวชุมก็ต้องพ่ายแพ้ไปตามกติกาแห่งการประมูล ซึ่งผู้ที่สามารถประมูลที่ดินได้ไปคือกลุ่มอักษรา ด้วยราคา 5,500 ล้านบาท โดยต่อมาได้ขอถอนตัวในการซื้อที่ดิน เนื่องจากไม่สามารถทำตามเงื่อนไขสัญญาที่ระบุว่าต้องยื่นแบบการพัฒนาให้กับสำนักงานบริพัตรตรวจสอบ ประกอบกับไม่ได้ชำระเงินงวดแรกจำนวน 1,500 ล้านบาทตามสัญญาซื้อขายเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2554 ได้ สำนักงานบริพัตรจึงได้ยึดเงินมัดจำกว่า 20 ล้านบบาท[2] และได้นำที่ดินแปลงดังกล่าวกลับเข้าเสนอขายให้กลับกลุ่ม TCC ของ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี ซึ่งได้จดทะเบียนโอนขายเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2555 ด้วยราคาประมาณ 4,800 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ดินที่สูงกว่าราคาประเมินของกรมที่ดินถึง 3 เท่า โดยนับตั้งแต่เริ่มมีการประมูลที่ดิน จนถึงการสิ้นสุดการประมูลและเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ได้มีการเคลื่อนไหวของชาวชุมชนเวิ้งนาครเขษม[3] ดังนี้

---

[2] ประชาชาติธุรกิจออนไลน์, **ดีลซื้อที่ดิน "เวิ้งนาครเขษม" ไร้แววคืบ** [ออนไลน์], 10 กุมภาพันธ์ 2555. แหล่งที่มา www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1328849332&grpid=no&catid=07

[3] สัมภาษณ์ ปรีชา ลือจรัสศิลป์, สถาปนิกชุมชนสถาบันอาศรมศิลป์, 27 ธันวาคม 2555



แผนภูมิ 4-2 ความสัมพันธ์ของเหตุการณ์ขณะมีการประมูลซื้อขายที่ดิน

ลำดับเหตุการณ์สถานการณ์ช่วงประมูลขายที่ดินเวิ้งนาครเขษม

วันที่ 3 มีนาคม 2554 ทราบข่าวว่าจะมีการประมูลซื้อ ขายที่ดินเวิ้งนาครเขษม

วันที่ 8 มีนาคม 2554 ขอเจรจากับผู้จัดการ สำนักงานบริพัตร

วันที่ 9 มีนาคม 2554 ขออนุญาตเข้าพบ หม่อมราชวงศ์ชิษณุสรร สวัสดิวัตน์

วันที่ 11 มีนาคม 2554 สำนักงานบริพัตรเลื่อนการประมูลซื้อ ขายที่ดิน คณะกรรมการชุมชนฯเข้าพบและแสดงความขอบคุณต่อเจ้าของที่ดินที่เลื่อนการตัดสินใจซื้อ ขายที่ดิน

วันที่ 14 มีนาคม 2554 จัดสำรวจความต้องการในการเป็นเจ้าของที่ดินของชุมชนฯ

วันที่ 17 มีนาคม 2554 ประชุมชี้แจงรายละเอียดและจัดตั้ง นิติบุคคลในนามของชุมชน

วันที่ 18 มีนาคม 2554 จดทะเบียนนิติบุคคลในนาม บริษัทเวิ้งนาครเขษม

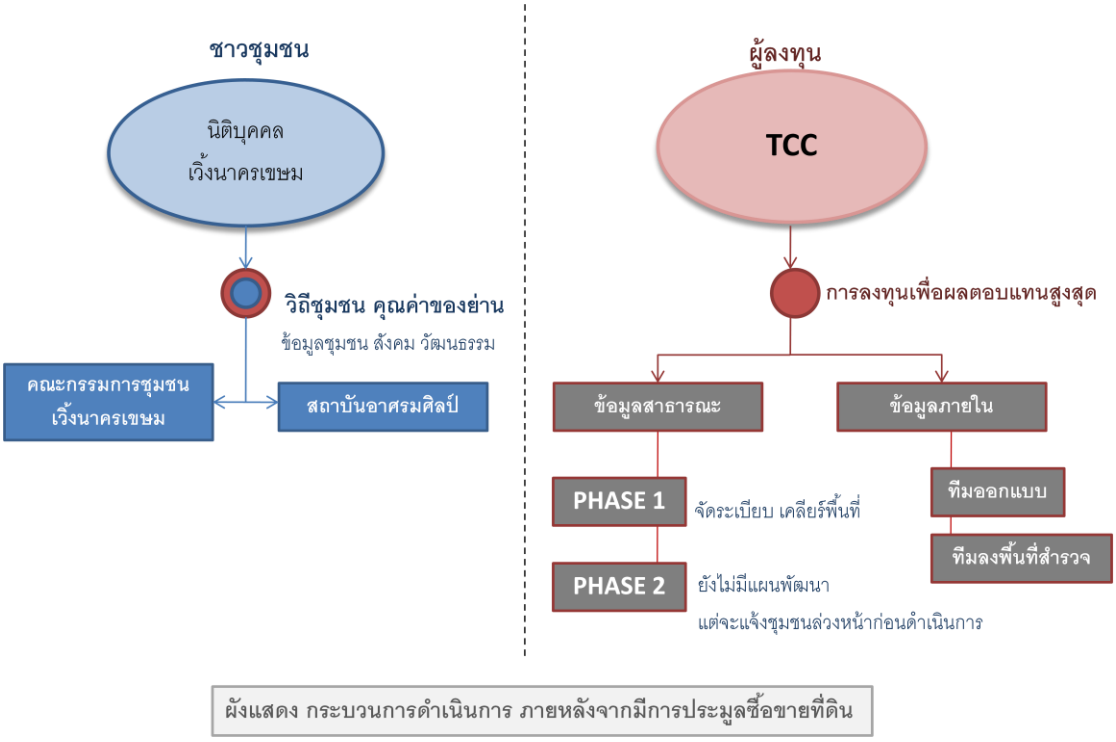
วันที่ 18 มิถุนายน 2554 แสดงป้ายเรียกร้องโดยรอบชุมชนเวิ้งนาครเขษมและ ระดมเงินเพื่อเป็น เครื่องมือในการประมูลซื้อที่ดิน

วันที่ 12 กันยายน 2554 จัดกิจกรรมทางวัฒนธรรม “ไหว้จันทรารักษาเวิ้ง ฯ”

วันที่ 19 กันยายน 2554 ร่วมให้ความคิดเห็นต่อร่างผังเมืองรวมกรุงเทพฯ

วันที่ 30 กันยายน 2554 ยื่นเรื่องกับกรรมการสิทธิมนุษยชน

ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทางชุมชนได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนขึ้น และได้มีการจัดการประชุมเพื่อหารือข้อตกลงร่วมกันในการพัฒนาระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ผู้ลงทุน) โดยชาวชุมชน ได้เจรจาต่อรองกับผู้ลงทุน โดยเสนอให้ทำการพัฒนาโดยให้สิทธิ์แก่ชาวชุมชนได้อยู่ในพื้นที่ต่อไป ซึ่งได้มีสถาบันอาศรมศิลป์เข้ามาร่วมศึกษาถึงคุณค่าของชุมชน วิถีชีวิต และกิจกรรมทางวัฒนธรรมตั้งแต่อดีตจนถึงช่วงก่อนการประมูลซื้อขายที่ดิน เพื่อศึกษาถึงแนวทางในการพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์ และทางผู้ลงทุนได้มีการศึกษาแนวทางในการพัฒนาโดยมีจุดมุ่งหมายในผลตอบแทนของการลงทุน โดยแบ่งการพัฒนาออกเป็นลำดับ และจะมีการแจ้งให้ชาวชุมชนทราบก่อนการดำเนินการทุกครั้ง ซึ่งจะสามารถเห็นได้ว่ามีแนวทางในการพัฒนา และแนวทางในการอนุรักษ์เกิดขึ้น ซึ่งเป็นที่มาของการศึกษาวิทยานิพนธ์ โดยการหาแนวทางในการพัฒนาร่วมกันเพื่อความสมดุลระหว่างการพัฒนาและอนุรักษ์ ซึ่งเป็นแนวทางที่ผู้ลงทุนและชาวชุมชนสามารถยอมรับร่วมกันได้เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่สามารถยังอนุรักษ์วิธีชุมชนเดิม และเกิดการพัฒนาพื้นที่ที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจ ให้มีศักยภาพมากขึ้น โดยไม่ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจเดิมในย่าน

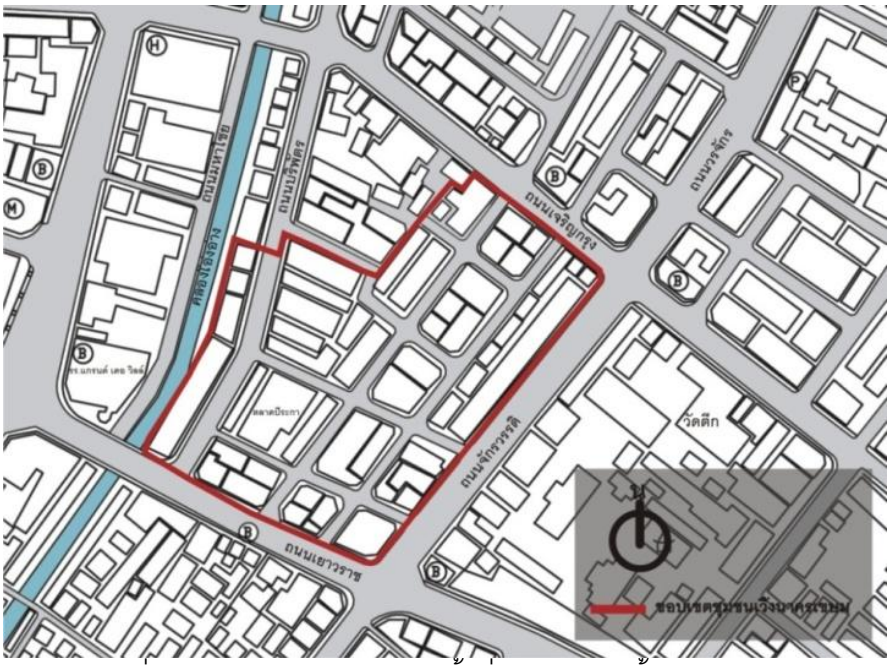


แผนภูมิ 4-3 กระบวนการดำเนินงานของฝ่ายชุมชน และผู้ลงทุนภายหลังเสร็จสิ้นการประมูลที่ดิน

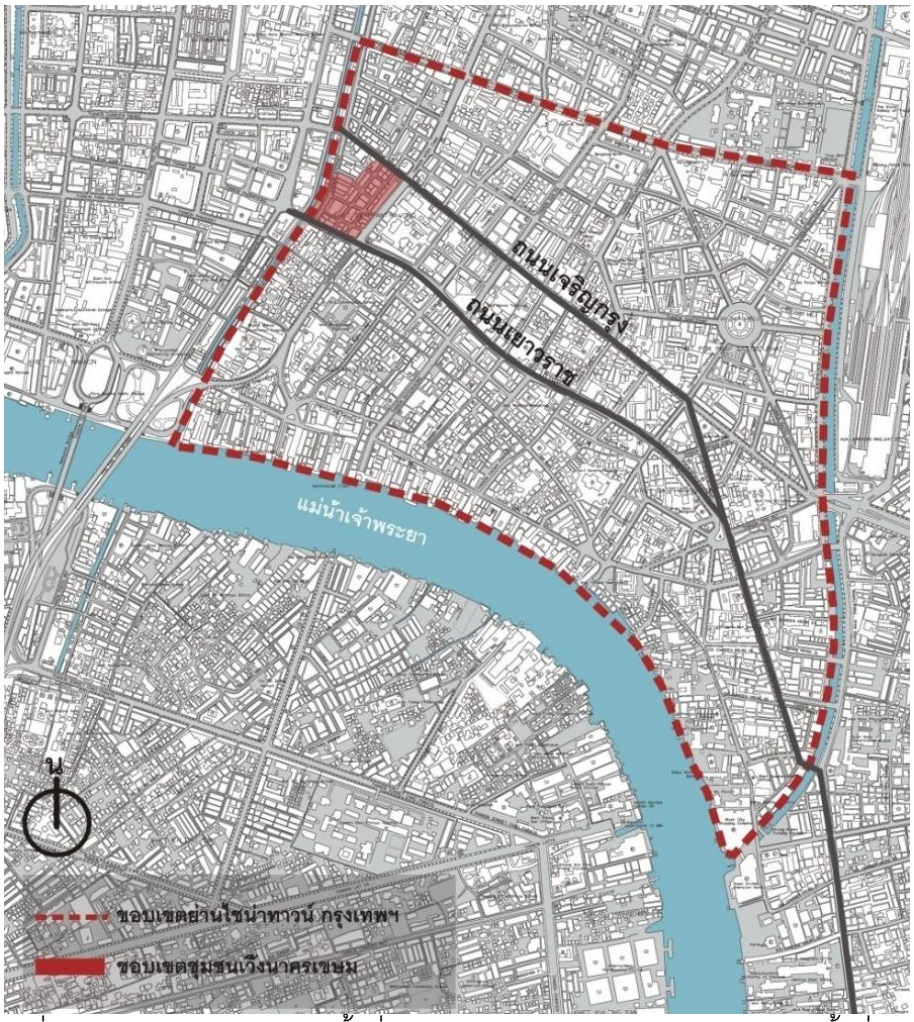
4.3 ลักษณะทางกายภาพ

4.3.1 ที่ตั้งและอาณาเขต

พื้นที่ย่านเวิ้งนาครเขษม ตั้งอยู่ระหว่างถนนเจริญกรุง และถนนเยาวราช อยู่ในอาณาเขตของย่านเยาวราช กรุงเทพมหานคร คลอบคลุมพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์และเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายตอนล่าง ขนาดพื้นที่ประมาณ 2.5 ตร.กม.ชุมชนเวิ้งนาครเขษม มีเนื้อที่ 14 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา แบ่งพื้นที่ชุมชน เป็น 14 โซน จำนวน 440 คูหา 287 สัญญาเช่า



รูปที่ 4-2 แสดงอาณาเขตของพื้นที่วิจัย ชุมชนเวิ้งนาครเขษม



รูปที่ 4-3 แสดงอาณาเขตของพื้นที่ย่านไชน่าทาวน์ กรุงเทพมหานคร และพื้นที่วิจัย

4.3.2 **คุณค่าทางสถาปัตยกรรม รูปแบบ และสภาพอาคารในปัจจุบัน**

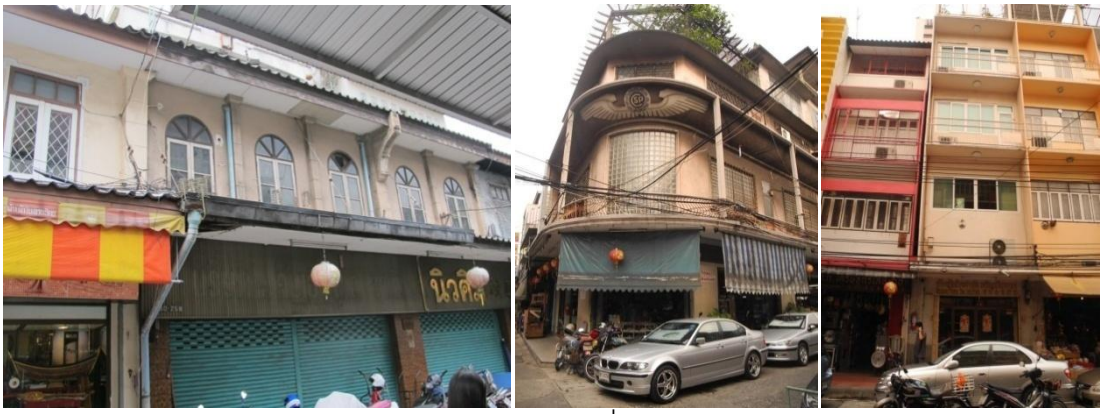
เวิ้งนาครเขษมถูกจัดเป็นศูนย์การค้าที่มีรูปแบบเป็นห้องแถว แรกเริ่มเป็นอาคารไม้ชั้นเดียว มีการปรับปรุงเป็นอาคารสองชั้นและสามชั้นตามลำดับ เปลี่ยนแปลงไปตามความเจริญทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยี มีการสร้างอาคารทันสมัยขึ้นมาแทนที่เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กผสมโครงสร้างไม้คานและตงแบบเดิมอยู่ด้วย อีกทั้งมีการสร้างตลาดขึ้นใหม่ เป็นตลาดสดซึ่งค้าขายสินค้าอาหารที่สดและมีคุณภาพมาก แม้คนที่อยู่ในบริเวณที่อื่นๆ ในช่วงเวลาเช้าและเวลาเย็นจะต้องมาจับจ่ายอาหารกับข้าวที่ตลาดแห่งนี้ไม่เว้น เพราะกล่าวขวัญกันว่าเป็นตลาดที่คัดเลือกเฉพาะของที่ดี สด มีคุณภาพที่สุดเท่านั้น จึงเป็นที่มาของแหล่งอาหารที่อร่อยมากมาย และตลาดนี้มีชื่อว่า “ตลาดปีระกา” เพราะสร้างเสร็จในปีระกานั่นเอง มีการสร้างโรงภาพยนต์ที่ทันสมัยที่สุดใน

ขณะนั้น ชื่อโรงภาพยนต์ “เวิ้งนาครเขษม” เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กทันสมัยสองชั้น มีโถงบันไดที่ดูสง่างามมาก เป็นศิลปะแบบ “อาร์ตเดโก” (Art Deco) แบบขึ้นสองฝั่ง ต่อมาถูกเพลิงไหม้จนราบเรียบในปี พ.ศ. 2508 และสร้างขึ้นใหม่เป็นอาคารสี่ชั้น ห้าชั้นด้วยโครงสร้างสมัยใหม่[4]

กล่าวโดยสรุปคือพื้นที่บริเวณนี้มีอาคารที่หลากหลายมากเนื่องจากมาการพัฒนาพื้นที่อย่างต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลายาวนานตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 ซึ่งสามารถแบ่งประเภทของอาคารตามช่วงระยะเวลาได้ออกเป็น 3 ช่วงคือ อาคารช่วงสมัยรัชกาลที่ 4-5 มีลักษณะเป็นกำแพงรับน้ำหนัก, อาคารช่วงการเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และอาคารยุคปัจจุบันที่มีอายุไม่เกิน 30 ปี ซึ่งกรมศิลปากรได้ดำเนินการสำรวจคุณค่าของสถาปัตยกรรมและอาคารเพื่อขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานแล้วแต่เนื่องจากมีอาคารเก่าที่อยู่ในสภาพสมบูรณ์ไม่ผ่านการแก้ไขต่อเติมเป็นจำนวนน้อยมากเมื่อเทียบกับอาคารทั้งหมดในย่านนี้ โดยได้มีการแถลงการณ์ถึงการดำเนินการสำรวจนี้ ในเวทีอภิปราย “รื้อเมืองเก่า รากเหง้าเราจะอยู่ตรงไหน” วันที่ 12 สิงหาคม 2555 โดยนายธราพงศ์ ศรีสุชาติ ผู้อำนวยการสำนักโบราณคดี กรมศิลปากร ถึงจำนวนอาคารที่มีคุณค่า มีสภาพดั้งเดิม ไม่ผ่านการดัดแปลงต่อเติมเพียง11 คูหา จากอาคารเก่าทั้งหมด 200 คูหาที่พอจะประกาศให้เป็นโบราณสถานได้

โดยหลักเกณฑ์ในการประเมินคุณค่านี้ประเมินจากเกณฑ์การประเมินคุณภาพของอาคารที่มีคุณค่า (ระดับของความแท้) (Authenticity) โดยพิจารณาจาก

• วัสดุ (Material) • รูปแบบ (Design) • วิธีการก่อสร้าง และฝีมือช่าง (Workmanship)



ยุค ร.4-ร.5, ยุคเปลี่ยนแปลง ยุคปัจจุบัน

รูปที่ 4-4 รูปแบบสถาปัตยกรรมอาคารบริเวณเวิ้งนาครเขษม

[4] วิศิษฏ์ เตชะเกษม, **ประวัติและสถานการณ์ในปัจจุบันของ “เวิ้งนาครเขษม” ศูนย์การค้าที่ยิ่งใหญ่แห่งแรกในอดีต** [ออนไลน์], 14 มิถุนายน 2555. แหล่งที่มา http://tvthainetwork.com/2010/board

รูปที่ 4-5 รูปแบบอาคารเก่า สมัย ร.4 - ร. 5 ที่พบในพื้นที่

รูปที่ 4-6 รูปแบบอาคารเก่าแก่สมัยรัชกาลที่ 4 - 5 ที่พบบริเวณเวิ้งนาครเขษม

รูปที่ 4-7 แผนผังการสำรวจอายุอาคารบริเวณย่านเวิ้งนาครเขษมจากแบบสำรวจ
วันที่ 15 ต.ค. 2555 – 24 พ.ย. 2556 กลุ่มประชากร อาคาร 432 คูหา (ที่มา : ผู้วิจัย)

4.4 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่ใช้สอยอาคาร

4.4.1 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากการสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากแบบสำรวจ วันที่ 15 ต.ค. 2555 – 24 พ.ย. 2556 กลุ่มประชากร อาคาร 432 คูหา พบว่าบริเวณพื้นที่เวิ้งนาครเขษม สามารถแบ่งกลุ่มอาคารจากเส้นทางสัญจร ออกเป็น 14 กลุ่อาคารด้วยกัน ซึ่งมีการใช้สอยพื้นที่ในแนวราบแบ่งตามลักษณะประโยชน์ใช้สอยบริเวณชั้น 1 ของอาคารดังนี้

พื้นที่ใช้สอยแนวราบ (ชั้น 1)	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ดินทั้งหมด
ขนาดที่ดิน (14 ไร่ 1 งาน 91 ตร.ว.)	23,164	100%
พื้นที่เปิดโล่งและเส้นทางสัญจร	8,689	38%
พื้นที่พาณิชยกรรม	12,601	54%
ที่พัก	520.26	2%
โกดัง	283.83	1%
สำนักงาน	439.36	2%
ปิดกิจการ	630.55	3%
รวม	23,164	100%
พื้นที่ใช้สอยแนวดิ่ง (ชั้น 2 ขึ้นไป-6)	พื้นที่	สัดส่วน
พื้นที่พักอาศัย	34,427.92	-
สำนักงาน	787.57	-
เก็บของ	31.35	-
รวม	35,246.84	-

ตาราง 4-1 แสดงอัตราส่วนพื้นที่ตามประเภทการใช้สอยที่ดินจากการสำรวจ
(อ้างอิงขนาดพื้นที่จากสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร)

โดยการใช้สอยพื้นที่อาคารตั้งแต่ชั้น 2 ขึ้นไป - ชั้น 6 พบว่าส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ในอาคารเป็นที่เก็บของ สำนักงาน และ มีผู้ใช้อาคารพักอาศัย 50% ของผู้ประกอบกิจการทั้งหมด ซึ่งมีทั้งผู้พักอาศัยที่เป็นเจ้าของกิจการเองและพนักงาน

แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์อาคาร และจำนวนชั้นของอาคาร

รูปที่ 4-8 การใช้ประโยชน์อาคารชั้น 1 บริเวณเวิ้งนาครเขษม

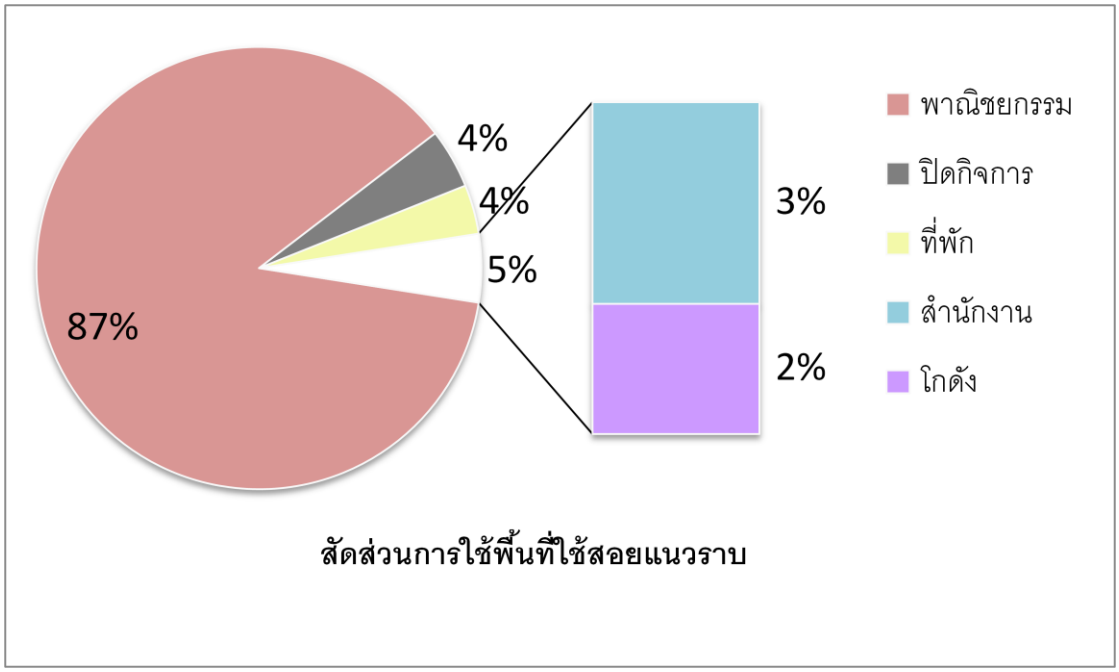
รูปที่ 4-9 การใช้ประโยชน์อาคารชั้น 2 บริเวณเวิ้งนาครเขษม

รูปที่ 4-10 การใช้ประโยชน์อาคารชั้น 3 บริเวณเวิ้งนาครเขษม

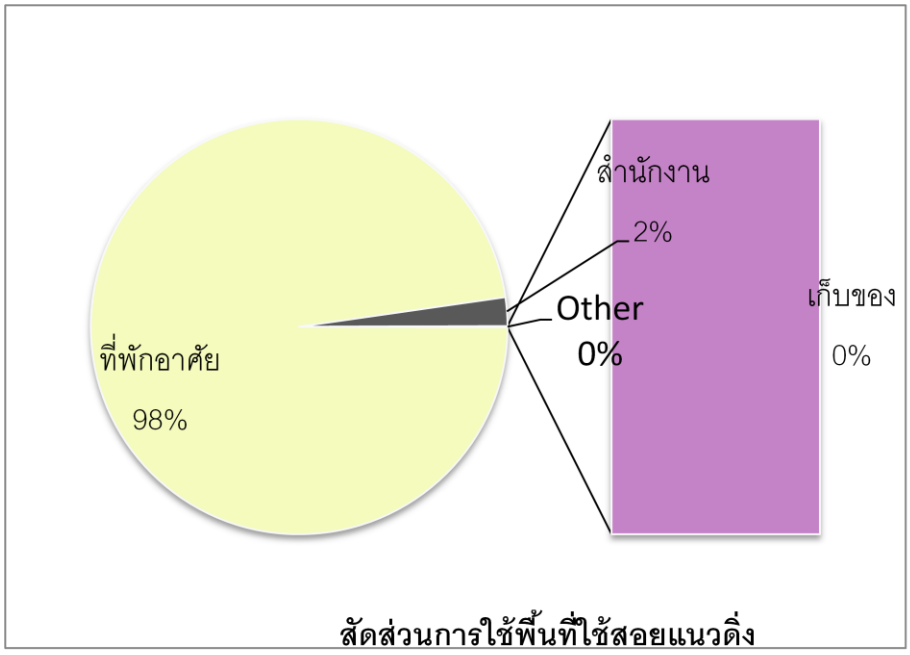
รูปที่ 4-11 การใช้ประโยชน์อาคารชั้น 4 บริเวณเวิ้งนาครเขษม

รูปที่ 4-12 การใช้ประโยชน์อาคารชั้น 5 บริเวณเวิ้งนาครเขษม

รูปที่ 4-13 การใช้ประโยชน์อาคารชั้น 6 บริเวณเวิ้งนาครเขษม



แผนภูมิ 4-4 สรุปสัดส่วนการใช้พื้นที่ใช้สอยชั้นล่าง



แผนภูมิ 4-5 สรุปสัดส่วนการใช้พื้นที่ใช้สอยชั้น 2 - 6

4.4.2 ลักษณะการใช้สอยพื้นที่เชิงพาณิชยกรรมในปัจจุบัน

เวิ้งนาครเขษมเป็นที่รู้จักในย่านพื้นที่พาณิชยกรรม ที่มีความเฉพาะกลุ่ม ถือเป็นศูนย์รวมของสินค้าหลากหลายประเภท ที่มีกลุ่มลูกค้าและสินค้าหลากหลาย สามารถแบ่งเป็นหมวดหมู่ใหญ่ๆได้ 9 หมวด สินค้า ได้แก่ เครื่องดนตรี สินค้าอุตสาหกรรม เครื่องใช้ในบ้าน เฟอร์นิเจอร์ ร้านหนังสือ ร้านอาหาร ร้านของเก่า ร้านเครื่องประดับ และร้านค้าเบ็ดเตล็ด ที่ทำการค้าขายมาจากรุ่นสู่รุ่น ไม่เป็นเพียงพื้นที่การค้ากลางเมือง แต่ยังเป็นพื้นที่ที่อาศัยของผู้ค้าและคนงานที่เกิดเป็นวิถีชีวิตการค้าที่หมุนเวียนในพื้นที่อยู่ทุกช่วงเวลา

พื้นที่ใช้สอยแนวราบ (ชั้น 1)	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ดินทั้งหมด
ขนาดที่ดิน (14 ไร่ 1 งาน 91 ตร.ว.)	23,164	
พื้นที่พาณิชยกรรม	12,601	100%
สินค้าอุตสาหกรรม	5,617.48	44.58
เครื่องดนตรี	2249.57	17.85
ร้านเครื่องประดับ	851.46	6.40
ร้านของเก่า	265.83	2.22
ร้านเฟอร์นิเจอร์	1,001.76	8.22
ร้านอาหาร	492.34	3.91
เครื่องใช้ในบ้าน	1,035.91	7.95
ร้านหนังสือ	279.93	2.11
ร้านค้าเบ็ดเตล็ด	806.72	6.76
รวม	12,601	100%

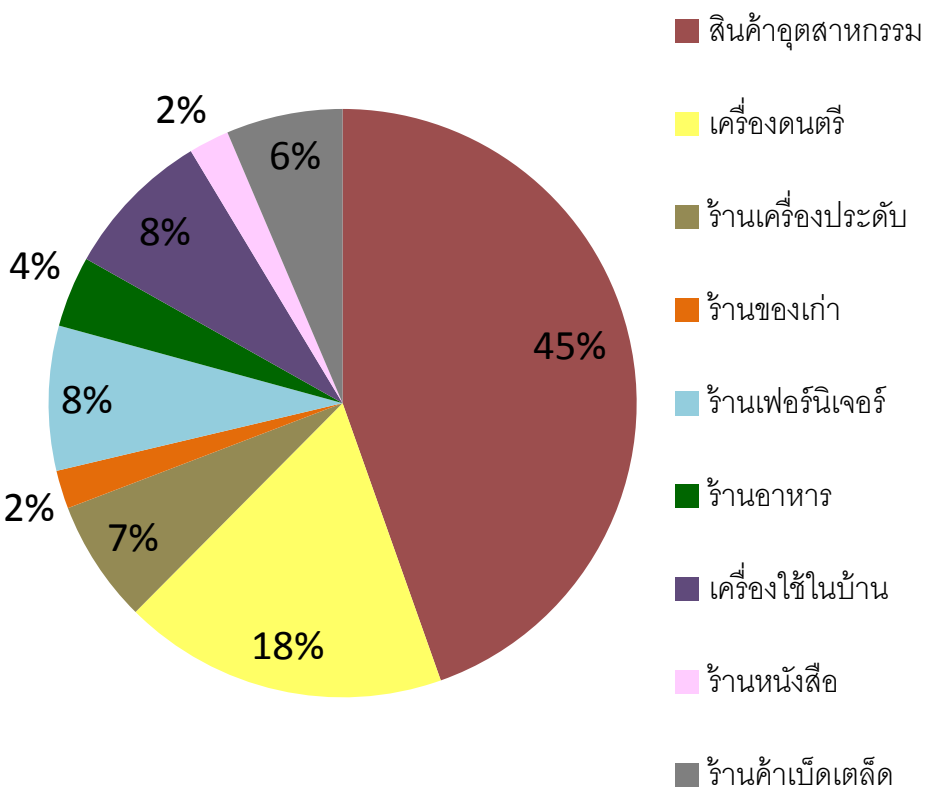
ตาราง 4-2 แสดงพื้นที่ของกิจกรรมเชิงพาณิชย์ตามหมวดหมู่สินค้าที่พบบริเวณย่านเวิ้งนาครเขษม จากการสำรวจ วันที่ 15 ต.ค. 2555 – 24 พ.ย. 2556 กลุ่มประชากร อาคาร 432 คูหา

(ที่มา : ผู้วิจัย)

เวิ้งนาครเขษมปัจจุบันเป็นพื้นที่เศรษฐกิจที่นำเข้าและจำหน่ายสินค้านานาประเภทที่สำคัญ เป็นทั้งแหล่งรวมร้านค้าเก่า ศูนย์รวมสินค้า และตัวแทนจำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภท หลากหลายแบรนด์ โดยจากการสำรวจ วันที่ 15 ต.ค. 2555 – 24 พ.ย. 2556 กลุ่มประชากร อาคาร 432 คูหาพบยี่ห้อสินค้าที่พบภายในพื้นที่มีดังนี้

ตัวแทนและนำเข้าสินค้า			
makita	HITACHI	MITSUBISHI ELECTRIC	BOSCH
DEWALT GUARANTEED TOUGH.	maktec by makita	SWAN AIR COMPRESSOR	KUKEN
KÄRCHER makes a difference	NACHI	FUSHENG AIR COMPRESSOR	CLINTON
KOBELCO	RIDGID	DREMEL	TSURUMI PUMP
HIBLOW	kränzle		
ผู้ผลิต			
PIONEER (มอเตอร์)	CENTRAL (ปั๊มลม)		
ตัวแทนจำหน่ายเครื่องอุปกรณ์ไฟฟ้า			
FÜHRER	Panasonic	bticino	CLIPSAL every room, every home
THAI YAZAKI	SQUARE-D		
ตัวแทนจำหน่ายตู้เซฟและอุปกรณ์สำนักงาน			
Chubb	LEECO	LUCKY SAFE	WINNER
KINGDOM			
ผู้ผลิตและจำหน่ายเครื่องมือประกอบอาหาร			
แชมม์ CHAMP	ฟูจิกา FUJICA	บอนนี่ BONNY	ซีเอชเอช CHH

ตาราง 4-3 แสดงยี่ห้อสินค้าทั้งหมดที่พบบริเวณเวิ้งนาครเขษม จากการสำรวจ วันที่ 15 ต.ค. 2555 – 24 พ.ย. 2556 กลุ่มประชากร อาคาร 432 คูหา (ที่มา : ผู้วิจัย)



แผนภูมิ 4-6 สัดส่วนแสดงการใช้สอยพื้นที่เชิงพาณิชยกรรม

รูปที่ 4-14 แผนผังแสดงการสำรวจอัตราส่วนของประเภทของสินค้าบริเวณย่านเวิ้งนาครเขษม จากการสำรวจ วันที่ 15 ต.ค. 2555 – 24 พ.ย. 2556 กลุ่มประชากร อาคาร 432 คูหา

(ที่มา : ผู้วิจัย)

4.5 ลักษณะการสัญจร ทิศทางการจราจร และพื้นที่จอดรถ

รูปที่ 4-15 ทิศทางการจราจรบริเวณพื้นที่เวิ้งนาครเขษม

ข้อมูลจากการสำรวจ - สังเกต วันที่ 15 ต.ค. 2555 – 24 พ.ย. 2556 (ที่มา : ผู้วิจัย)

เส้นทางการสัญจรบริเวณย่านเยาวราชนั้นเป็นระบบเดินรถทางเดียวในเส้นทางถนนหลัก ได้แก่ ถนนเจริญกรุง บริเวณด้านทิศเหนือ ถนนเยาวราช ทางทิศใต้ ถนนแปลงนาม และ ถนนพลับพลาชัย ทางทิศตะวันออก

จากการสำรวจพื้นที่บริเวณเวิ้งนาครเขษม จะเห็นว่าส่วนใหญ่คนในพื้นที่ใช้พื้นที่บริเวณทางสัญจรหน้าอาคารในการจอดรถยนต์ส่วนบุคคล หากผู้ใดมีรถยนต์หลายคันจะไปใช้บริการที่จอดรถของเอกชนในพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งการจอดรถยนต์บริเวณถนนหน้าตัวอาคารนี้ ทำให้เกิดปัญหาการจราจรภายในพื้นที่ ทำให้เกิดความยากลำบากและล่าช้าในการสัญจร เนื่องจากมีรถส่งสินค้าต้องเข้ามาจอดเพื่อส่งสินค้าให้กับผู้ประกอบกิจการ ซึ่งบริเวณจอดรถนั้นก็เป็นบริเวณด้านหน้าตัวอาคารซึ่งเป็นทางสัญจรภายในพื้นที่เช่นเดียวกัน ทำให้เกิดการจราจรติดขัดในบางขณะ โดยรถส่งสินค้านั้นจะเข้ามาในพื้นที่ตลอดเวลาทำการคือตั้งแต่เวลา 9.00 - 18.00 น. นอกเหนือจากช่วงเวลานี้ จะไม่มีการส่งสินค้าแต่อย่างใด และร้านต่างๆ ในบริเวณเวิ้งนาครเขษมจะปิดลง และในวันอาทิตย์ร้านค้าในบริเวณเวิ้งนาครเขษมจะปิดทำการเกือบหมด และจะมีผู้ที่

เกี่ยวข้องมาจัดการเรื่องที่จอดรถสำหรับผู้ที่เข้ามาจอดรถบริเวณเวิ้งนาครเขษมเพื่อไปซื้อของบริเวณคลองถม

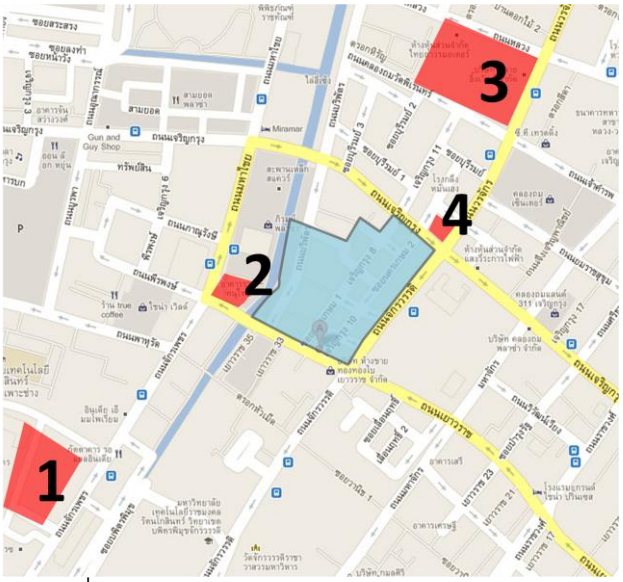
จากข้อมูลการสำรวจนี้จะเห็นได้ว่าหากพิจารณาจากการจอดรถของผู้ประกอบการภายในพื้นที่ ที่ปัจจุบันจอดรถบริเวณหน้าอาคารตัวเอง คูหาละ 1 คันแล้ว หากมีรถยนต์มากกว่า 1 คันจะมีการใช้ที่จอดรถของเอกชนบริเวณใกล้เคียง และพื้นที่สำหรับรถขนส่งสินค้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสินค้าอุตสาหกรรมจำพวกเครื่องจักร นอกจากนั้นแล้ว ความต้องการที่จอดรถบริเวณพื้นที่ย่านเยาวราชยังมีความต้องการสูงมาก จากทั้งผู้ที่อาศัยในพื้นที่เองและผู้ที่มาจับจ่ายใช้สอยในบริเวณนี้ ซึ่งยังเป็นปัญหากันอยู่ ดังนั้นหากจะมีการพัฒนาพื้นที่ จึงต้องทำพื้นที่จอดรถให้เพียงพอโดยที่จอดรถเอกชนบริเวณใกล้เคียงพื้นที่มีดังนี้

1.ที่จอดรถบริเวณลานจอดรถถนนจักรเพชร

2.ที่จอดรถบริเวณตึกเก่าธนาคารไทยทนุ

3.ลานจอดรถในวัดพิเรนทร์

4.ที่จอดรถบริเวณคลองถมเซ็นเตอร์



รูปที่ 4-16 ตำแหน่งที่จอดรถบริเวณใกล้เคียง ข้อมูลจากข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์กรรมการชุมชนเวิ้งนาครเขษม วันที่ 15 ต.ค. 2555 – 24 พ.ย. 2556 (ที่มา : ผู้วิจัย)

รูปที่ 4-17 ลักษณะการสัญจรและการจอดรถภายในพื้นที่

ข้อมูลจากการสำรวจ - สังเกต วันที่ 15 ต.ค. 2555 – 24 พ.ย. 2556 (ที่มา : ผู้วิจัย)

4.6 สถานที่สำคัญในชุมชน และกิจกรรมทางสังคมและวัฒนธรรม

4.6.1 สถานที่สำคัญในชุมชน

จากการสำรวจพื้นที่วันที่ 15 ต.ค. 2555 – 24 พ.ย. 2556 และข้อมูลจากแบบ ชาวชุมชนเวิ้งนาครเขษม จำนวน 50 ชุด พบสถานที่ในพื้นที่ที่ชาวชุมชนให้ความสำคัญและถือเป็นศูนย์รวมจิตใจของคนในชุมชน 2 แห่งด้วยกัน คือ ศาลเจ้าพ่อหนูแดง บริเวณตลาดปีระกา ซึ่งในอดีตตั้งอยู่บริเวณต้นไม้ใกล้กับตลาด และภายหลังได้ย้ายตำแหน่งขึ้นไปบริเวณด้านบนของตลาดซึ่งปัจจุบันถูกปิดร้าง แต่ยังมีการจัดกิจกรรมตามประเพณีที่ศาลเจ้าแห่งนี้อยู่ เช่น งานเชิดสิงโตตลาดปีระกา เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 [5]

รูปที่ 4-18 ผังตำแหน่งสถานที่สำคัญของชาวชุมชนเวิ้งนาครเขษม

[5] เงาะ ธนบุรี, **อนุรักษ์ตำนานสิงโตไทย** [ออนไลน์], 23 กุมภาพันธ์ 2555. แหล่งที่มา http://piteekorn.blogspot.com/2013/03/23-2555.html

รูปที่ 4-19 ศาลเจ้าชุมชนเวิ้งนาครเขษม

รูปที่ 4-20 พื้นที่บริเวณตลาดปีระกาในอดีต และสภาพตลาดปีระกาในปัจจุบัน

รูปที่ 4-21 ศาลเจ้าพ่อหนูแดง ศาลเจ้าประจำตลาดปีระกา ปัจจุบันถูกย้ายขึ้นมาชั้นบนอาคาร

รูปที่ 4-22 สภาพปัจจุบันภายใน และด้านข้างตลาดปีระกา ซึ่งปัจจุบันปิดรกร้าง

รูปที่ 4-23 กิจกรรมเชิดสิงโต บริเวณตลาดปีระกา

4.6.2 กิจกรรมทางสังคม และประเพณี

เวิ้งนาครเขษมเป็นพื้นที่การค้าเก่าแก่ของชาวจีน จึงมีการสืบต่อของประเพณีวัฒนธรรมของชาวจีนในพื้นที่เวิ้งนาครเขษม ไม่ว่าจะเป็นตรุษจีน เชงเม้ง สารทจีน กินเจ ไหว้พระจันทร์ โดยชาวจีนเชื่อว่าในธรรมชาติล้วนมีความไม่แน่นอนเป็นสัจธรรม ย่อมมีการเกิดและดับไป มีกลางคืนย่อมมีกลางวัน เพื่อรักษาดุลยภาพ สองสิ่งกันแต่ก็อยู่ซึ่งกันและกันได้อย่างสมดุล สองสิ่งนี้เรียกว่าพลัง “อิน-หยาง” ดังนั้น ในวัฒนธรรมจีนให้ความสำคัญกับเทศกาลต่างๆ มีพิธีกรรมเพื่อแสดงความกตัญญูกตเวทีต่อธรรมชาติ เพราะหัวใจหลักของชาวจีนคืออาชีพเกษตรกรรม ที่จำเป็นต้องพึ่งพิงอาศัยธรรมชาติฤดูกาลในการทำมาหากิน เลี้ยงชีพ เลี้ยงครอบครัว เป็นเทศกาลเช่นสรวงบูชาทางการเกษตรของชาวจีนโบราณ และการไหว้ในเทศกาลหนึ่งที่ส่งผลต่อความเป็นอยู่ในอนาคต เพราะเป็นการเตือนให้รู้ว่าจะต้องเตรียมตัวอย่างไรให้เข้ากับฤดูกาลหน้าที่กำลังจะมาเยือนโดยจะมีพิธีกรรมเช่นสรวงธรรมชาติแห่งฤดูกาลทั้งสี่ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องระหว่างฤดูกาล ทิศทาง และมนุษย์ โดยกิจกรรมทางประเพณีตามปฏิทินจีนที่พบในพื้นที่มีดังนี้

เทศกาลฤดูใบไม้ผลิ (ซุนเฟินหรือซุงฮุง หรือวสันตวิษุวัต ประมาณเดือนมีนาคม) ถือเป็นเทศกาล เช่นสรวงดวงอาทิตย์หรือพี่ชาย มีทิศศักดิ์สิทธิ์ ประจำทิศตะวันออก

เทศกาลฤดูร้อน (เซียจือ หรือแห่จี หรือครีษมายัน คิมหันต์ฤดู ประมาณเดือนมิถุนายน) ถือเป็นเทศกาลเซ่นสรวงผืนฟ้าหรือบิดา มีทิศศักดิ์สิทธิ์ประจำทิศใต้

เทศกาลฤดูใบไม้ร่วง (ชิวเฟินหรือชิวฮุง หรือเหมายัน เหมันต์ฤดู ประมาณเดือนกันยายน) ถือเป็นเทศกาลเซ่นสรวงพระจันทร์หรือพี่สาว มีทิศศักดิ์สิทธิ์ประจำทิศตะวันตก

เทศกาลฤดูหนาว (ตงจือ หรือตังจี หรือเหมายัน เหมันต์ฤดู ประมาณเดือนธันวาคม) ถือเป็นเทศกาลเซ่นสรวงผืนฟ้าหรือมารดา มีทิศศักดิ์สิทธิ์ประจำทิศเหนือ

เทศกาลไหว้ตามฤดูกาลที่ชาวจีนในประเทศจีนปฏิบัติกันมาช้านาน แต่ทว่าเมื่อได้มาตั้งรกรากในไทย การปฏิบัติและการสืบต่อในประเพณีนั้น ก็ยังมิเสื่อมคลาย คนไทยเชื้อจีนในย่านถิ่นนเวิ้งนครเขษมและในย่านใกล้เคียงก็ยังคงปฏิบัติสืบต่อกันมาแม้ภูมิอากาศจะไม่ตรงกัน แต่เทศกาลหลัก ๘ เทศกาลก็ยังดำรงอยู่[6]

กิจกรรมประจำวันที่พบในพื้นที่

ช่วงเวลา	กิจกรรม
9.00 - 18.00 น.	ในพื้นที่มีกิจกรรมการค้าขายและการสัญจรปกติ มีรถมารับ - ส่ง สินค้าตลอดเวลา และผู้เข้ามาใช้สอยพื้นที่เพื่อทำการซื้อของต่างๆ
18.00 - 21.00 น.	มีกิจกรรมบริเวณร้านขายอาหาร ส่วนร้านค้าต่างๆ ในพื้นที่เริ่มปิดบริการและไม่มีการเคลื่อนไหวใดๆ
21.00 - 9.00 น.	**ไม่มีกิจกรรม**
วันอาทิตย์	วันอาทิตย์ ร้านค้าต่างๆในบริเวณเวิ้งฯ ปิดทั้งเวิ้ง และมีคนมาคอยจัดการที่จอดรถที่มาจากบริเวณตลาดคลองถม

ตาราง 4-4 แสดงกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ตามช่วงเวลาต่างๆ

[6] เรื่องเดียวกัน

4.7 ลักษณะและรูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ / การเช่า

ลักษณะการเก็บค่าเช่ารายเดินในปัจจุบันจากเดิมเก็บค่าเช่าในแต่ละโซนของพื้นที่ราคาไม่เท่ากัน เริ่มตั้งแต่ 10,000 - 20,000 บาท ขึ้นอยู่กับศักยภาพของพื้นที่ และเสียค่าแป๊ะเจี๊ยะ (คือการจ่ายเงินนอกระบบเพื่อให้กับผู้มีอำนาจในการตัดสินใจ/รับผิดชอบ แลกกับความสะดวกสบาย) เป็นรายปี, 3 ปี, 5 ปี ขึ้นอยู่กับการทำสัญญา

ต่อมาเมื่อมีการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของ TCC จึงได้มีการปรับเปลี่ยนการเก็บค่าเช่าใหม่ จากการประชุมรวมกันกับชาวชุมชนเมื่อเดือนกันยายน 2555 สรุปเป็น การเก็บค่าเช่าโดยยกเลิกระบบแป๊ะเจี๊ยะ และนำไปเพิ่มเป็นค่าต้นทุนของค่าเช่าแทน โดยค่าเช่าจะเพิ่มจากเดิม เป็น 100% , 50% และ 25% และทำสัญญาเป็นรายปี (ซึ่งขณะนี้ยังไม่ได้ร่างสัญญาเป็นรายลักษณ์อักษรให้แก่ชาวชุมชน มีเพียงเอกสารค่าเช่าที่ปรับราคาใหม่) ซึ่งจากสาเหตุการปรับราคานี้ก็ทำให้ผู้ประกอบการบางส่วนตัดสินใจไม่เช่าต่อ และค่าเช่านี้ก็ยังมีผลต่อการตัดสินใจอยู่ต่อของผู้ประกอบการเดิมในอนาคตอีกด้วย [7] โดยมีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่	: 14 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา
จำนวนอาคาร	: 432 คูหา
สัญญาเช่าเดิมกับสำนักงานบริพัตร	: 287 สัญญาเช่า
จำนวนผู้เช่า	: 233 ราย
จำนวนร้านค้า	: 187 ร้าน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม	: ราชสกุลบริพัตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ใหม่	: บริษัท ทีซีซี เวิ้งนาครเขษม จำกัด ในเครือ ทีซีซีแลนด์
ลักษณะการเช่า	: ต่อสัญญาใหม่ทุกๆ1 ปี

4.8 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่และการพัฒนาอาคาร

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่บริเวณชุมชนเวิ้งนาครเขษม มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. ผังเมืองรวมฉบับ 2549 (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

พื้นที่เวิ้งนาครเขษมอยู่ในบริเวณ พื้นที่ "พ.3" ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม สามารถพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ได้เต็มที่ ทั้งนี้ กฎหมายผังเมืองยังมีองค์ประกอบอื่นๆ ในการพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ตั้งอยู่ในเขตผังเมือง พ.3 แต่บริเวณโดยรอบมีถนน

---

[7] ข้อมูลจากการสัมภาษณ์กรรมการชุมชนเวิ้งนาครเขษม วันที่ 12 ธันวาคม 2555

สาธารณะตัดผ่าน จะต้องประเมินด้วยว่าเป็นถนนสายหลัก สายรอง หรือถนนซอย เพราะจะมีผลต่อการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดินโดยตรง เช่น ที่ดินทำเลเดียวกันแต่จะสามารถก่อสร้างได้ตั้งแต่ 100 ตารางเมตร หรือมากกว่า 100 ตารางเมตร สำหรับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ "พ.3" ได้แก่

a .ประเภทที่อยู่อาศัย ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารขนาดใหญ่ (ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร) อาคารสูง (23 เมตรขึ้นไป) อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เกิน 10,000 ตารางเมตร)

b.ประเภทพาณิชยกรรม พัฒนาพื้นที่ได้ไม่เกิน 100-300 ตารางเมตร และเกิน 300 ตารางเมตร

c.ประเภทห้องแถว ตึกแถว อาคารขนาดใหญ่ (ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร) อาคารสูง (23 เมตรขึ้นไป) อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เกิน 10,000 ตารางเมตร)

d.ประเภทตลาด สร้างได้ตั้งแต่มีพื้นที่เกิน 300 ตารางเมตร พื้นที่ไม่เกิน 400 ตารางเมตร และพื้นที่เกิน 400 ตารางเมตร ซึ่งเป็นตลาดประเภทอาคารขนาดใหญ่ 5.ประเภทสำนักงาน สร้างได้มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร, เกิน 100-300 ตารางเมตร, เกิน 300 ตารางเมตร 6.ประเภทห้องแถว ตึกแถว อาคารขนาดใหญ่ (ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร) อาคารสูง (เกิน 23 เมตร) อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เกิน 10,000 ตารางเมตร)

ขณะที่สัดส่วน "FAR" หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน อยู่ที่ 1 : 7 แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดที่ดินด้วย ส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมหรือ OSR อยู่ที่ร้อยละ 4.5 นอกจากนี้ยังได้โบนัสพิเศษให้สามารถพัฒนาได้เพิ่มอีก 20% เนื่องจากอยู่ในรัศมีสถานีรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางแค และในร่างผังเมืองรวมฉบับใหม่ที่กำลังปรับปรุง พื้นที่บริเวณนี้ยังคงเป็น "พ.3" เหมือนเดิม

รูปที่ 4-24 ตำแหน่งชุมชนเวิ้งนาครเขษมซึ่งอยู่ในรัศมี 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าสถานีวังบูรพา (ที่มา รถไฟฟ้ามหานครโครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน http://www.mrta-blueline.com)

2. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท

บริเวณดังกล่าวมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่แขวงวัดสามพระยา แขวงพานถม เขตพระนคร แขวงวัดโสมนัส แขวงบ้านบาตร แขวงคลองมหานาค แขวงวัดเทพศิรินทร์ แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และแขวงสัมพันธ์วงศ์ แขวงจักรวรรดิ แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธ์วงศ์ กทม. พ.ศ. 2542 ซึ่งควบคุมความสูงอาคารบริเวณเวิ้งนาครเขษมในระยะ 50 เมตร รอบแนวเขตที่ดิน วัดชัยชนะสงคราม อาคารสูงไม่เกิน 16 เมตร และในบริเวณอื่นอาคารสูงไม่เกิน 37 เมตร โดยพื้นที่ทั้งหมดของเวิ้งนาครเขษมอยู่บนบริเวณที่ 2 ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 37 เมตร

3. ข้อบัญญัติอาคารพาณิชประเภทค้าปลีก ส่ง

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2548 ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในกรุงเทพฯ ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดบริเวณ ดังนี้

บริเวณที่ 1 (ได้แก่ พื้นที่กรุงเทพฯรอบนอก ที่ไม่ใช่บริเวณที่ 2, 3 และ 4) ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งใดๆ

บริเวณที่ 2 (ได้แก่ พื้นที่กรุงเทพฯฝั่งตะวันออก) ห้ามสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน เกิน 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป

บริเวณที่ 3 (ได้แก่ พื้นที่กรุงเทพฯชั้นในและชั้นกลาง) ห้ามสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน เกิน 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป

บริเวณที่ 4 (ได้แก่ ย่านสะพานใหม่, ย่านรามอินทรา, ย่านมีนบุรี, ย่านหนองจอก, ย่านลาดกระบัง, ย่านบางขุนเทียน) ห้ามสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน เกิน 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป

โดยที่ดินที่จะสร้างอาคารต้องอยู่ติดถนนที่มีเขตทางกว้างตั้งแต่ 20 เมตร (สำหรับบริเวณที่ 2) และ 30 เมตร (สำหรับบริเวณที่ 3 และ 4) และทั้งนี้ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

รูปที่ 4-25 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่บริเวณชุมชนเวิ้งนาครเขษม

(ที่มา : ระบบแผนที่สืบค้นข้อมูลกฎหมายอาคาร(beta) สมาคมสถาปนิกสยาม)

4. สรุปกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมระยะร่นจากขอบพื้นที่ และการควบคุมความสูง

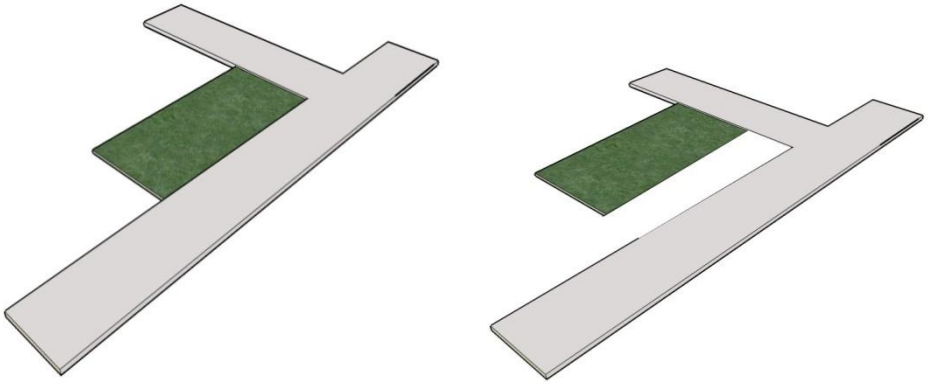
1). อาคารขนาดใหญ่พิเศษจะต้องเว้นระยะจากขอบพื้นที่ดิน ด้านละ 6 เมตร เพื่อความสะดวกในการควบคุมความปลอดภัยเมื่อเกิดเพลิงไหม้

2). การก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน

พื้นหรือผนังของอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4 เมตร

สำหรับอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตรต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร
* ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่ที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถ

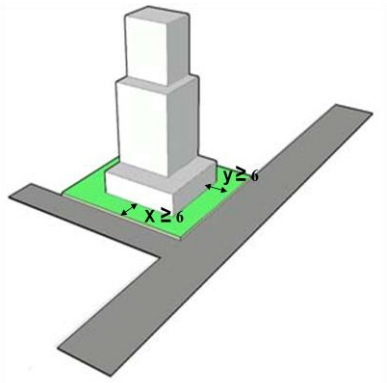
3). สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้ง ของอาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น มากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใด ของที่ดินนั้น ยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะ ที่มีเขตทาง กว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อ กับถนนสาธารณะอื่น ที่มีเขตทาง กว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร



รูปที่ 4-26 ความกว้างของถนนที่มีผลต่อที่ดินที่จะพัฒนาโครงการ

4). อาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องจัดให้มีถนน ที่มีผิวจราจร กว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุม โดยรอบอาคาร เพื่อให้ รถดับเพลิง สามารถเข้าออก ได้โดยสะดวก ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ใน ระยะห้ามก่อสร้าง อาคารบางชนิด หรือ บางประเภท ริมถนน หรือ ทางหลวง ตามข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ก็ได้

ส่วนที่เป็น ขอบเขตนอกสุด ของอาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ว่าจะอยู่ ในระดับ เหนือพื้นดิน หรือ ต่ำกว่า ระดับพื้นดิน ต้องห่างจาก เขตที่ดิน ของผู้อื่น หรือ ถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึง ส่วนที่เป็น ฐานรากของอาคาร

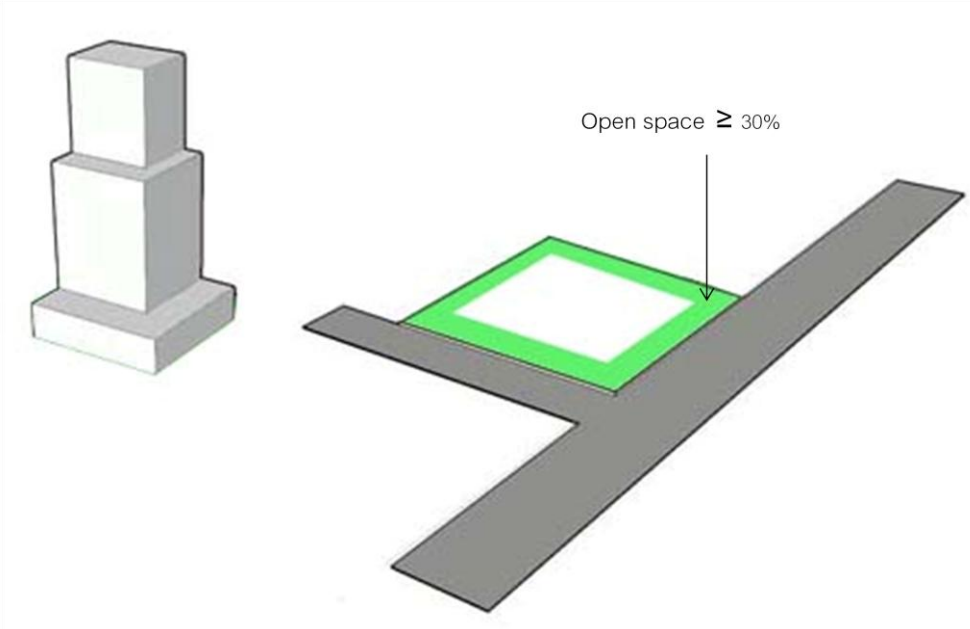


รูปที่ 4-27 ระยะถนนกว้าง 6 เมตรสำหรับรถดับเพลิงรอบที่ดิน

5). อาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีที่ว่าง อันปราศจากสิ่งปกคลุม ไม่น้อยกว่า อัตราส่วน ดังต่อไปนี้

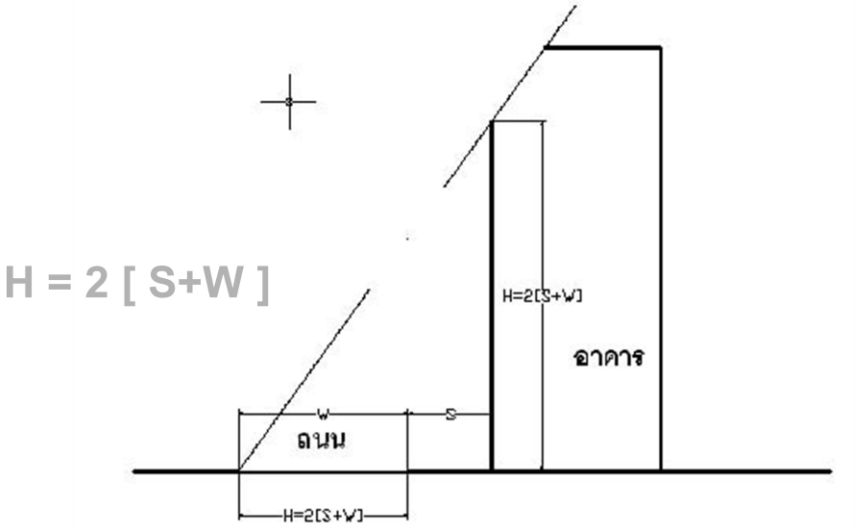
a. อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่าง อันปราศจากสิ่งปกคลุม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน

แปลงนั้น (แก้ไข ข้อ 6 (1) โดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 พ.ศ.2540 ตามวรรคต่อไปนี้) อาคารอยู่อาศัย ต้องมี ที่ว่าง อันปราศจากสิ่งปกคลุม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน ที่ใช้เป็น ที่ตั้งอาคาร



รูปที่ 4-28 พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน

6) ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด



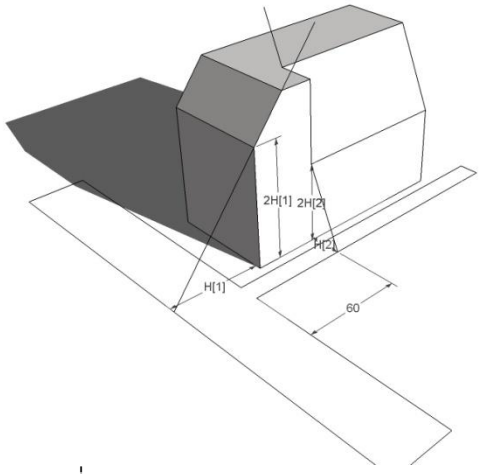
H คือ ความสูงอาคารสูงสุดที่ก่อสร้างได้

S คือ ระยะร่นจากแนวเขตที่ดินจนถึงแนวผนังของอาคารนั้น

W คือ ความกว้างของแนวเขตถนนด้านหน้าอาคารนั้น

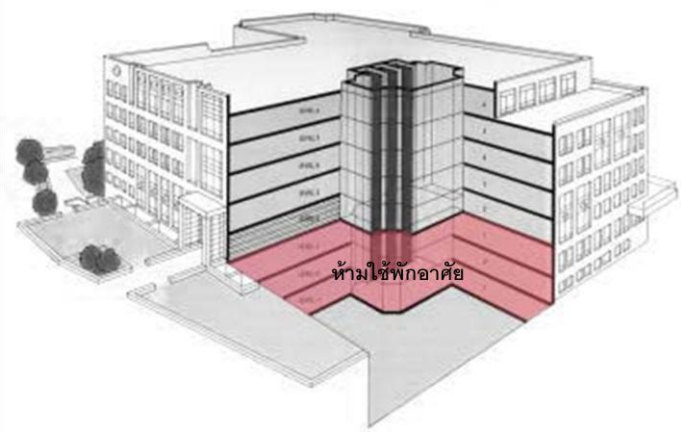
รูปที่ 4-29 ข้อจำกัดของกฎหมายทางด้านความสูงของอาคารและถนนหน้าอาคาร

7). อาคารซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้น ไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะแคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร



รูปที่ 4-30 ความยาวของอาคารด้านถนนที่แคบกว่า

8) อาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มี พื้นของอาคารที่ ต่ำกว่าระดับพื้นดิน ต้องมีระบบระบายอากาศ กับ ระบบบำบัดน้ำเสีย และ การระบายน้ำทิ้ง ตามหมวด 2 และ หมวด 3 แยกเป็นอิสระ จากระบบระบายอากาศ กับ ระบบบำบัดน้ำเสีย และ การระบายน้ำทิ้งส่วนเหนือพื้นดิน พื้นของอาคาร ส่วนที่ต่ำกว่า ระดับพื้นดิน ตามวรรคหนึ่ง ห้ามใช้ เป็นที่อยู่อาศัย

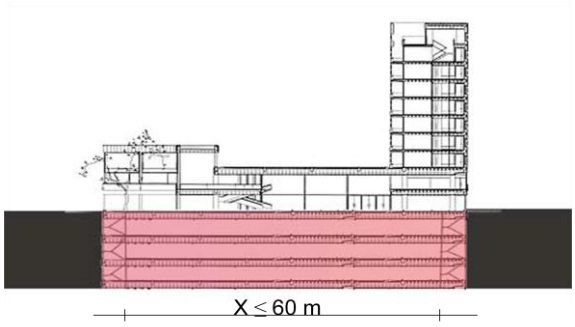


รูปที่ 4-31 ข้อจำกัดของกฎหมายห้ามใช้พื้นอาคารระดับต่ำกว่าพื้นดินเป็นที่อยู่อาศัย

9) อาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นของอาคาร ที่ต่ำกว่า ระดับถนน หน้าอาคาร ตั้งแต่ชั้นที่ 3 ลงไป หรือ ต่ำกว่า ระดับถนน หน้าอาคาร ตั้งแต่ 7.00 เมตร ลงไป ต้องจัดให้มี

a. ระบบลิฟท์ ตามหมวด 6

b. บันไดหนีไฟ จากชั้นล่างสุด สู่พื้นของอาคาร ที่มีทางออก สู่ภายนอก ได้โดยสะดวก และ บันไดหนีไฟนี้ ต้องมี ระบบแสงสว่าง และ ระบบอัดลม ทำงาน อยู่ ตลอดเวลา และ ผนังบันไดหนีไฟ ทุกด้าน ต้องเป็น คอนกรีต เสริมเหล็ก หนาไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร บันไดหนีไฟ ต้องอยู่ห่างกัน ***ไม่เกิน 60.00 เมตร*** เมื่อวัด ตามแนวทางเดิน ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็น ที่หนีภัย ในกรณี ฉุกเฉินได้



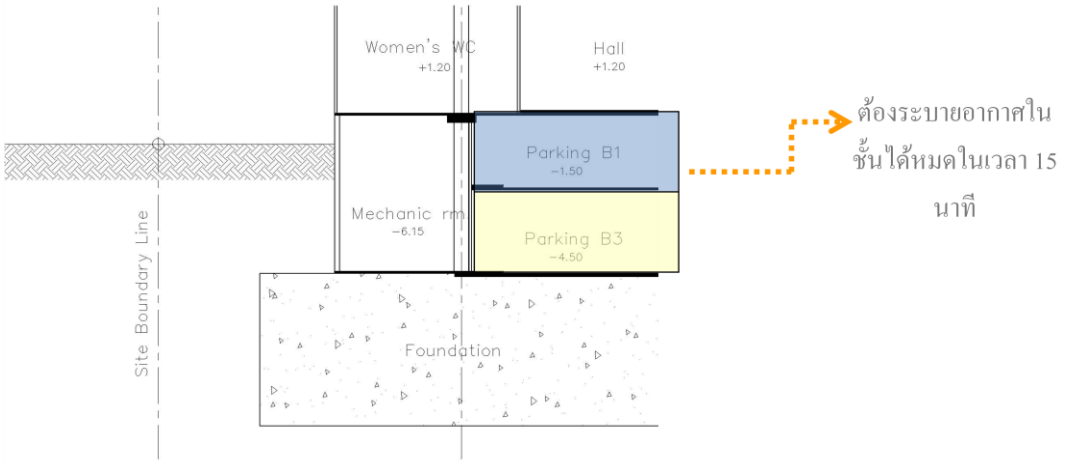
รูปที่ 4-32 ข้อบังคับเรื่องระยะทางเดินหนีไฟ แสงสว่างและระบบอัดลม

10) ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ส่วนพื้นที่	ระยะดิ่ง
1. ที่จอดรถ	2.10
2. ห้องน้ำ	2.20
3. ห้องพักพนักงาน	2.60
4. โถงทางเดินในอาคาร	2.60
5. สำนักงาน	3.00
6. ห้องอาหาร โถงภัตตาคาร	3.00
7. หอประชุม	3.50
8. ห้องเตรียมอาหาร	3.50
9. โถงต้อนรับ / โถงกลาง	3.50

ตาราง 4-5 ข้อจำกัดกฎหมายเรื่องระยะดิ่งพื้นที่ในส่วนต่างๆ

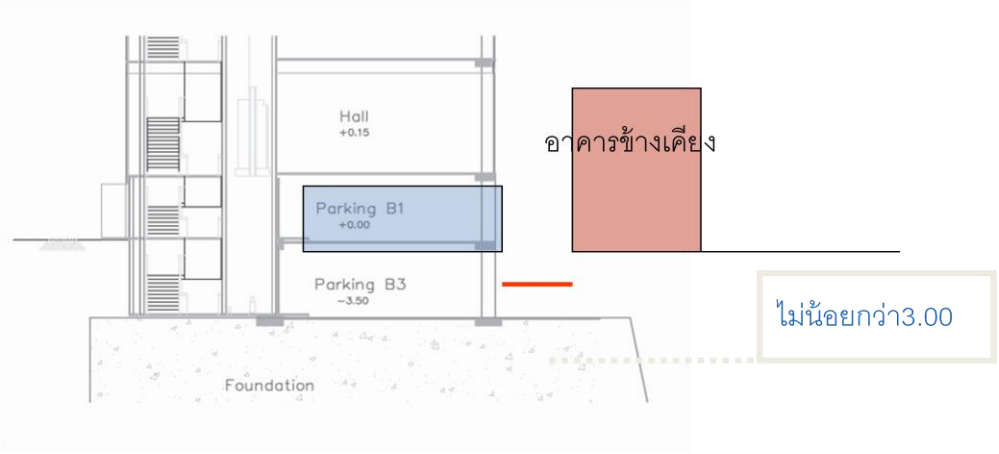
11) อาคารจอดรถที่อยู่ต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องจัดให้มีระบบระบายอากาศ ซึ่งสามารถเปลี่ยนอากาศภายในชั้นนั้นๆได้หมดในเวลา 15 นาที



รูปที่ 4-33 ข้อบังคับเรื่องระบบระบายอากาศอาคารจอดรถใต้ดิน

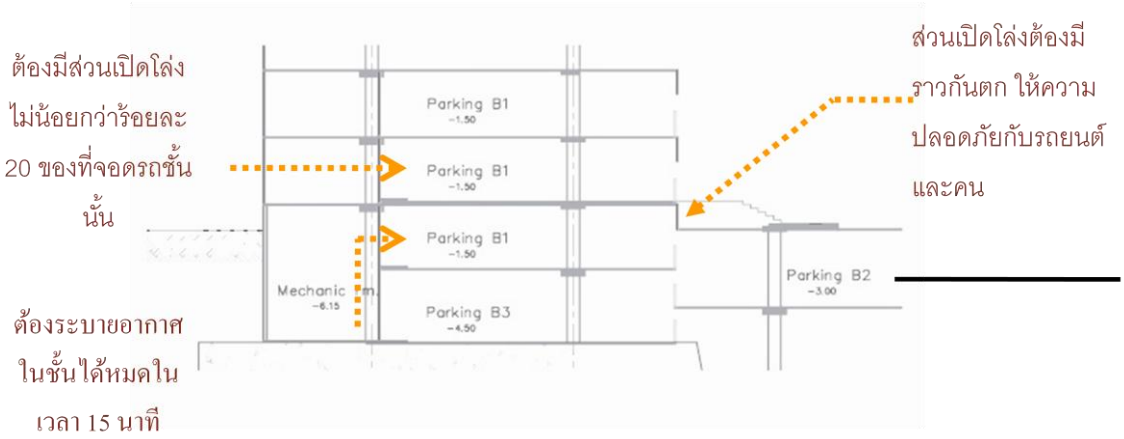
12) อาคารจอดรถเหนือพื้นที่ที่มีบุคคลเข้าไปใช้สอยต้องมีระบบระบายอากาศอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

a. ถ้าใช้ส่วนเปิดโล่งเป็นที่ระบายอากาศ ส่วนเปิดโล่งดังกล่าวต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ20 ของพื้นที่อาคารจอดรถชั้นนั้นและต้องมี ที่ว่างห่างอาคารข้างเคียงหรืออาคารอื่น ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันหรือไม่ ไม่น้อยกว่า 3 เมตร



รูปที่ 4-34 ข้อบังคับเรื่องการระบายอากาศอาคารจอดรถบนดิน

b. ถ้าใช้เครื่องระบายอากาศเพื่อระบายอากาศ ต้องจัดให้มีเครื่องระบายอากาศซึ่งสามารถเปลี่ยนอากาศในชั้นนั้นหมดภายในเวลา 15นาที



รูปที่ 4-35 ข้อบังคับเรื่องการระบายอากาศอาคารจอดรถบนดิน

บทที่ 5
การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาพื้นที่

ในการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ด้วยการจำลองแบบขึ้นมาใหม่มีการแบ่งหัวข้อการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ระดับ คือ ระดับอาคาร และระดับย่าน มาวิเคราะห์ร่วมกันเพื่อกำหนดแนวทางการในการพัฒนาพื้นที่ซึ่งรายละเอียดดังนี้

5.1 การวิเคราะห์และสรุปข้อจำกัดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่

1. ผังเมืองรวม พ .ศ. 2549 กำหนดเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม พ.3-19 (สีแดง) ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ปรับปรุงครั้งที่ 3 กำหนดเป็นพื้นที่พื้นที่พาณิชยกรรม พ.3-20 (สีแดง) สามารถพัฒนาได้ทั้งที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์ เกิน 1 หมื่นตารางเมตร เนื่องจากอยู่ในเขตทางมีความกว้างไม่น้อยกว่า 10, 16, และ 30 เมตร หรือรัศมี 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า โดยได้สิทธิ์การพัฒนา FAR หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม ต่อพื้นที่ดินอยู่ที่ 7:1 และ OSR หรืออัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมอยู่ที่ร้อยละ 4.5 และได้ FAR BONUS เพิ่มอีก 20%

2. มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งควบคุมความสูงอาคารบริเวณเวิ้งนาครเขษมในระยะ 50 เมตร รอบแนวเขตที่ดิน วัดชัยชนะสงคราม อาคารสูงไม่เกิน 16 เมตร และในบริเวณอื่นอาคารสูงไม่เกิน 37 เมตร โดยพื้นที่เวิ้งนาครเขษมนั้นอยู่ในบริเวณที่ 2 ห้ามสร้างอาคารเกิน 37 ม.

3. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 และ 33 มีข้อจำกัดในเรื่องของระยะร่น และที่ว่างอาคาร โดยที่ดินบริเวณเวิ้งนาครเขษมถนนสาธารณะโดยรอบที่ดินประกอบไปด้วย ถนนเยาวราชซึ่งเป็นถนน 4 เลน มีความกว้างประมาณ 12 ม. ถนนเจริญกรุง มีความกว้างประมาณ 12 ม. และถนนจักรวรรดิ 5 เลน ความกว้างประมาณ 15 ม.

รูป 5-1 แสดงผังสีของข้อกำหนดจากกฎหมายต่างๆ บริเวณพื้นที่เวิ้งนาครเขษม

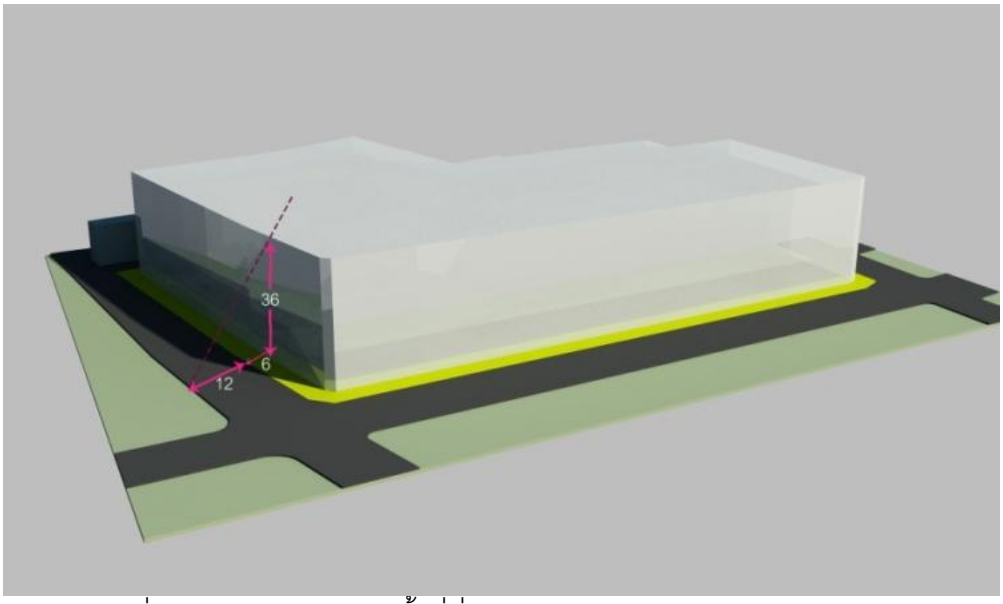
ที่มา : ระบบแผนที่สืบค้นข้อมูลกฎหมายอาคาร เวบไซต์สมาคมสถาปนิกสยามฯ

http://www.asa.or.th

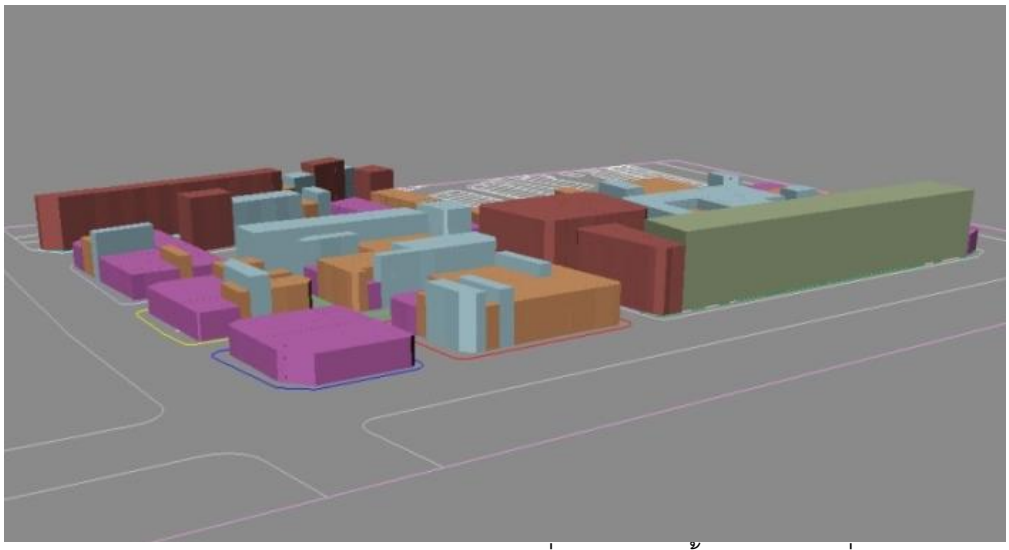
เมื่อนำวิเคราะห์กับข้อจำกัดทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมระยะถอยร่นของอาคารและกฎหมายควบคุมความสูงแล้วที่ดินบริเวณเวิ้งนาครเขษมนั้นสามารถคำนวณพื้นที่ก่อสร้างได้ดังนี้

ขนาดที่ดิน		23,164	ตร.ม.
FAR	7	162,148	ตร.ม.
FAR BONUS	20%	32,430	ตร.ม.
รวมพื้นที่ที่สามารถก่อสร้างได้ (OSR 4.5%)		194,578	ตร.ม.

ตาราง 5-1 แสดงการคำนวณพื้นที่ก่อสร้างที่สามารถสร้างได้จากข้อกำหนดทางกฎหมาย



รูปที่ 5-2 ภาพ 3 มิติแสดงพื้นที่ที่สามารถสร้างอาคารได้ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด



รูป 5-3 ภาพ 3 มิติแสดงมวลของอาคารปัจจุบันบนที่ดินบริเวณเวิ้งนาครเขษมที่จะทำการพัฒนา

5.2 การวิเคราะห์ความต้องการของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา

จากการการติดตาม และรวบรวมข้อมูลการประชุมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ โดยศึกษากลุ่มประชากรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา 3 กลุ่มได้แก่ ผู้ลงทุน ชาวชุมชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดสรุปการประชุมที่สำคัญโดยแบ่งเป็นด้านต่างๆ ดังนี้

5.2.1 ความคิดเห็นเกี่ยวกับคุณค่าของชุมชน

จากการสนทนาทารายการเวทีสาธารณะไทย PBS เรื่อง "เวิ้งนาครเขษม มรดกแห่งรัตนโกสินทร์" เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2555 โดยมีเข้าร่วมสนทนาคือ

- กรรมการสิทธิมนุษยชน
- ผู้เชี่ยวชาญทางด้านสถาปัตยกรรม

มีความคิดเห็นโดยสรุปดังนี้

•การประเมินคุณค่าของชุมชนนั้นผูกพันกับกลไกของรัฐ คือ กรมศิลปากร ซึ่งเน้นทางประเมินคุณค่าทางด้านกายภาพ แต่ชุมชนเวิ้งนาครเขษมนอกจากกจะมีอาคารเก่าแก่แล้วยังมีคุณค่าของวิถีชุมชน ซึ่งความเป็นไปได้ในการนำเสนอคุณค่าทางวิถีชุมชนต่อผู้ลงทุนและสังคม คือให้ชาวชุมชนได้สะท้อนให้สังคมภายนอกเห็นคุณค่าของชุมชนตัวเองให้ได้

5.2.2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเวิ้งนาครเขษม

จากรายงานการประชุมคณะกรรมการผังเมืองครั้งที่ 5/2555 วันที่ 26 เมษายน 2555 เวลา 9.30 น. โดยมีผู้ยื่นคำร้องที่เกี่ยวข้องกับข้อกฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ ที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่

ชุมชนเวิ้งนาครเขษม ซึ่งได้ยื่นข้อเสนอต่อคณะกรรมการผังเมืองโดยต้องการให้พื้นที่ชุมชนเป็นพื้นที่อนุรักษ์ ซึ่งได้มีมติในที่ประชุมยกคำร้องโดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังนี้

•ผู้แทนกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ

•ผู้แทนกรุงเทพมหานคร

•กรรมการผังเมือง

โดยข้อสรุปในการประชุมที่ผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้ให้ความคิดเห็นคือ กฎหมายผังเมืองฉบับใหม่เล็งเห็นประโยชน์ในการกำหนดผังสีบริเวณดังกล่าวเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสามารถพัฒนาได้และได้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมมาตั้งแต่ต้นอยู่แล้ว ทั้งนี้หากชุมชนต้องการให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์จะทำให้ไม่สามารถพัฒนาพื้นที่ต่อไปได้อีก ซึ่งทั้งนี้ทางหน่วยงานไม่ได้นิ่งนอนใจ และกรมศิลปากรได้ลงสำรวจพื้นที่เพื่อทำการประเมินคุณค่าของอาคารอยู่ แต่ไม่สามารถจะเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ได้

นอกจากนี้ยังมีการจัดเวทีสัมมนาเรื่อง "รื้อเมืองเก่า รากเหง้าเราจะอยู่ไหน?" จัดโดยคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ วันที่ 9 สิงหาคม 2555 เวลา 13.0. - 17.00 น. โดยมีผู้เข้าร่วมสัมมนาดังนี้

• ประธานโครงการพิทักษ์มรดกสยาม

• ผู้อำนวยการสำนักโบราณคดี กรมศิลปากร

• ผู้เชี่ยวชาญ อาจารย์จากมหาวิทยาลัย

• นักผังเมืองอิสระ เครือข่ายวางแผนและผังเมืองเพื่อสังคม

โดยมีความคิดเห็นโดยสรุปคือ กฎหมายการอนุรักษ์ในประเทศไทยนั้นยังไม่ครอบคลุมถึงการอนุรักษ์วิถีชีวิต ซึ่งมีความสำคัญเช่นกัน ดังนั้น จึงควรใช้กระแสสังคมในการรักษาชุมชนและอนุรักษ์วิถีชีวิต ซึ่งเป็นสิ่งที่ควรให้ความสำคัญ หรือรัฐบาลควรแทรกแซงให้ชุมชนมีคุณค่าด้วยการประกาศขึ้นบัญชี หรือช่วยผลตอบแทนการลงทุนเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้ลงทุนพัฒนาพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์

5.2.3 **สรุปความต้องการของกลุ่มประชากรที่เกี่ยวข้อง**

จากการบันทึกข้อมูลจากการประชุมชาวชุมชนและผู้ลงทุน ครั้งที่ 2 วันที่ 21 ก.ย. 2555 ซึ่งภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้เกิดการเจรจาต่อรองระหว่างคณะกรรมการชาวชุมชนเวิ้งนาครเขษมและผู้ลงทุนขึ้น โดยสามารถสรุปอุปสงค์ของกลุ่มประชากรที่ศึกษาจากข้อมูลเบื้องต้นทั้งหมด ได้ดังนี้

1) ผู้ลงทุน (บริษัท ทีซีซี เวิ้งนาครเขษม จำกัด)

• ต้องการพัฒนาให้เกิดประโยชน์แก่กรุงเทพมหานครและชุมชนในเชิงอนุรักษ์ประวัติศาสตร์ โดยสามารถให้ผลตอบแทนในการลงทุนที่เหมาะสม

2) ผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่เดิม (ชาวชุมชนเวิ้งนาครเขษม)

• ต้องการให้ชาวชุมชนยังคงได้อยู่อาศัยในพื้นที่ต่อไป

• การรักษาจิตวิญญาณ วิถีชีวิตของชุมชน เช่น พื้นที่จัดกิจกรรม งานประเพณีของชุมชน

• ต้องการให้ผู้ลงทุนให้สิทธิ์สำหรับผู้เช่าเดิมมีโอกาส ค้าขายในพื้นที่และได้รับค่าชดเชยกรณีที่ต้องการย้ายออกไปและที่พักชั่วคราวขณะทำการพัฒนาพื้นที่

3) หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์

• ให้ความสำคัญในคุณค่าของการอนุรักษ์เชิง สังคม วัฒนธรรม และระบบเศรษฐกิจภาพรวมของย่านเยาวราชให้มีความต่อเนื่องกัน เนื่องจากบริเวณเวิ้งนาครเขษมยังมีอาคารเก่าแก่ มีที่มีคุณค่าเชิงประวัติศาสตร์ และยังมีวิถีชุมชน กิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีความสำคัญกับย่านเยาวราชอยู่

5.3 สรุปปัญหาที่พบในพื้นที่

ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ วันที่ 15 ต.ค. 2555 – 24 พ.ย. 2556 ชาวชุมชนเวิ้งนาครเขษม จำนวน 50 ชุดและ ข้อมูลจากการสำรวจ - สังเกต พบปัญหาในพื้นที่หลายประการด้วยกัน ได้แก่

5.3.1 ปัญหาทงด้านกายภาพ และการใช้สอยพื้นที่

• ปัญหาที่จอดรถ เส้นทางการสัญจรคับแคบ และทางเท้า เนื่องจากชาวชุมชนนำรถยนต์มาจอดบริเวณหน้าบ้านตนเอง ทำให้เส้นทางการเดินทางสัญจรคับแคบ และไม่มีที่สำหรับจอดรถรับ ส่ง สินค้า ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในขณะมีกิจกรรมรับ ส่ง สินค้า และปัญหาการนำสินค้ามาวางบริเวณทางเท้า จึงทำให้ไม่มีทางเดินสำหรับผู้ที่สัญจรทางเท้า

รูปที่ 5-4 ลักษณะปัญหาที่จอดรถ เส้นทางการสัญจรคับแคบ และทางเท้า

• ปัญหาระบบสาธารณูปโภคและสายไฟ พบว่าบริเวณพื้นที่ชุมชน มีอาคารเก่าและใหม่อยู่อย่างหนาแน่น อีกทั้งยังมีสายไฟที่ไม่เป็นระเบียบเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดปัญหาเพลิงไหม้บ่อยครั้ง ประกอบกับเส้นทางการจราจรคับแคบจึงทำให้การดับเพลิงเป็นไปด้วยความล่าช้า และเกิดความเสียหายรุนแรง

รูปที่ 5-5 ลักษณะปัญหาที่จอดรถ เส้นทางการสัญจรคับแคบ และทางเท้า

• ปัญหาสภาพอาคารในพื้นที่ไม่มีความกลมกลืนกัน และการใช้ประโยชน์พื้นที่แนวดิ่งมีความสิ้นเปลือง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีพัฒนาการต่อเนื่องมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 จึงมีอาคารเกิดขึ้นหลายรูปแบบซึ่งไม่ได้มีการควบคุมให้มีความกลมกลืนกัน จึงทำให้ดูไม่เป็นระเบียบ

รูปที่ 5-6 ลักษณะความกลมกลืนของอาคารในพื้นที่

5.3.2 **ปัญหาทางด้านกิจกรรมทางสังคมและวัฒนธรรมชองชาวชุมชน**

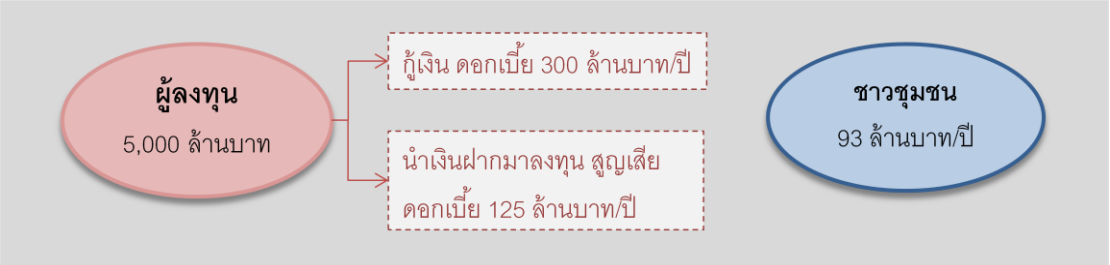
ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ วันที่ 15 ต.ค. 2555 – 24 พ.ย. 2556 ชาวชุมชนเวิ้งนาครเขษม จำนวน 50 ชุด พบว่าสถานที่สำคัญที่ชาวชุมชนให้ความสำคัญได้แก่ ศาลเจ้าตลาดปีระกา และศาลเจ้าชุมชน มีปัญหาเรื่องพื้นที่ในการทำกิจกรรมชุมชน เนื่องจากมีบริเวณคับแคบ และตั้งอยู่บนชั้น 2 ของตลาดปีระกา ทำให้ไม่ได้รับความสะดวก ส่วนศาลเจ้าชุมชนมีที่ตั้งอยู่บริเวณมุมด้านหลังติกบริเวณทางสัญจรของรถยนต์ จึงทำให้ประสบปัญหาในการใช้สอยพื้นที่ นอกจากนี้ ในพื้นที่ยังไม่มีกิจกรรมช่วง 21.00 น. - 9.00 น. และวันอาทิตย์ ซึ่งแตกต่างจากพื้นที่อื่นๆ ในย่านเยาวราช จึงทำให้เกิดการเข้ามาใช้สอยพื้นที่ของบุคคลภายนอกซึ่งไม่เป็นที่ประสงค์ของชาวชุมชน เช่น การเข้ามาจอดรถของผู้มาตลาดคลองถม เป็นต้น

5.3.3 **ปัญหาทางด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจ**

ข้อมูลจากแบบสำรวจวันที่ 15 ต.ค. 2555 – 24 พ.ย. 2556 กลุ่มประชากร อาคาร 432 คูหา พบว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจของพื้นที่เป็นลักษณะเศรษฐกิจแบบส่งเสริมกัน โดยขายสินค้าประเภทคล้ายๆ กันทำให้พื้นที่สามารถอยู่ได้ ซึ่งหากผู้ลงทุนทำการพัฒนาใหม่ และไม่มีการกำหนดลักษณะของสินค้า ก็อาจจะทำให้ผู้ที่ค้าขายเดิม ประสบปัญหาได้

5.3.4 **ปัญหาทางด้านค่าเช่า**

ข้อมูลการสัมภาษณ์ตัวแทนกรรมการชุมชน วันที่ 3 ธันวาคม 2555 ได้พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงระบบค่าเช่าและแปะเจี๊ยะ จากค่าเช่าจากเดิม จำนวน 10,000 - 30,000 บาท ต่อเดือน เนื่องจากสมมติฐานหากผู้ลงทุนทำการกู้เงินจากธนาคารเพื่อลงทุนทั้งหมดจะเสียดอกเบี้ยปีละประมาณ 7.5% จากต้นทุนค่าซื้อที่ดิน 5,000 ล้านบาท จะเป็นค่าดอกเบี้ยประมาณ 375 ล้านบาทต่อปี แต่หากนำต้นทุนของตัวเองมาลงทุน จะทำให้สูญเสียรายได้ที่ควรจะได้รับจากดอกเบี้ยของธนาคารประมาณ 2.5% ซึ่งคิดเป็นจำนวนเงิน 125 ล้านบาท โดยรายได้ที่สามารถเก็บได้จากผู้เช่าเดิมในพื้นที่เวิ้งนาครเขษมรวมทั้งหมดแล้วเป็นรายได้เพียงประมาณ 93ล้านบาทต่อปี



รูปที่ 5-7 ค่าเช่าและรายได้จากการลงทุนซื้อที่ดินชุมชนเวิ้งนาครเขษมปัจจุบัน

หมายความว่าหากผู้ลงทุนยังเก็บค่าเช่าเท่าเดิมต่อไปจนถึงพัฒนาโครงการ ก็จะทำให้บริษัทมีภาระต้องจ่ายค่าดอกเบี้ยเงินกู้ 282 ล้านบาทต่อปี หรือสูญเสียดอกเบี้ยจากธนาคารที่สมควรจะได้รับประมาณ 32 ล้านบาทต่อปี ซึ่งหากเป็นกรณีหลังชาวชุมชนสามารถที่จะแบกรับภาระค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นได้ แต่ทางบริษัทฯ ยังคงยืนยันว่า ยังมีภาระที่จะต้องจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ประมาณปีละเกือบ 300 ล้านบาท ซึ่งชาวชุมชนไม่สามารถแบกรับภาระได้ จึงเกิดการเจรจาต่อรองในเบื้องต้นระหว่างตัวแทนกรรมการชาวเวิ้งนาครเขษมและผู้ลงทุนเกิดขึ้น[1] โดยชาวชุมชนเสนอขอยืดระยะเวลาการปรับเพิ่มค่าเช่าออกไปอีกประมาณ 3 ปี โดยให้เพิ่มค่าเช่าเป็น 20% จากเดิมต่อไปเรื่อยๆ ซึ่งจะเป็นระยะเวลาที่รถไฟฟ้าจะเสร็จสิ้นพอดี เนื่องจากในชุมชนนั้นชาวชุมชนมีรายได้ที่ต่างกัน หากเพิ่มค่าเช่าทีเดียวกะทันหันอาจทำให้ผู้เช่าบางกลุ่มต้องย้ายออกจากพื้นที่ไปได้

ซึ่งต่อมาจากการที่ผู้วิจัยได้ลงพื้นที่สำรวจข้อมูลอีกครั้งได้พบว่า ทางบริษัทตัดสินใจเพิ่มค่าเช่าขึ้นจากเดิมเป็นอัตรา 100%, 50% และ 25% ตามศักยภาพของพื้นที่เช่า ซึ่งชาวชุมชนส่วนใหญ่สามารถรับค่าเช่านี้ได้ ส่วนผู้ที่รับค่าเช่าไม่ได้ในบางส่วนก็ทยอยย้ายออกจากพื้นที่ คำถามต่อมาในการวิจัยคือ ควรจะกำหนดแนวทางในการพัฒนาโครงการอย่างไรเพื่อให้ชาวชุมชนสามารถอยู่ในพื้นที่ได้มากที่สุดเพื่อคงความเป็นชุมชนไว้และผู้ลงทุนสามารถรับได้กับผลตอบแทนที่จะเกิดขึ้นการพัฒนาโครงการใหม่ได้ อันจะนำมาสู่กระบวนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการลงทุนในเรื่องของการเงินดังนี้

5.4 การวิเคราะห์เกณฑ์ทางด้านกายภาพ

การประเมินความเหมาะสมของแนวทางการพัฒนาอาคารในย่านเวิ้งนาครเขษม สิ่งที่ต้องพิจารณาในการกำหนดแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ประกอบด้วยเงื่อนไขทางกายภาพของพื้นที่ ได้แก่ คุณค่าอาคาร และสภาพอาคาร รวมทั้งผลสำรวจการใช้งานอาคาร 4 ประเภท ตามที่ได้ทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 ได้แก่

1) อาคารไม่มีศักยภาพในการใช้งาน แต่กิจกรรมเดิมไม่มีความเหมาะสมหรือมีกิจกรรมใหม่เกิดขึ้นใน
พื้นที่ จึงจำเป็นต้องปรับปรุงฟื้นฟูอาคารเพื่อรองรับการใช้งานใหม่

---

[1] ไทยรัฐออนไลน์, **'เวิ้งนาครเขษม'ตอนที่ 2 หยุด!คอมเพล็กมอลล์ ล้างคุณค่าเวิ้งนครเกษม** [ออนไลน์] 20 กุมภาพันธ์ 2556. แหล่งที่มา http://www.thairath.co.th/content/eco/280538

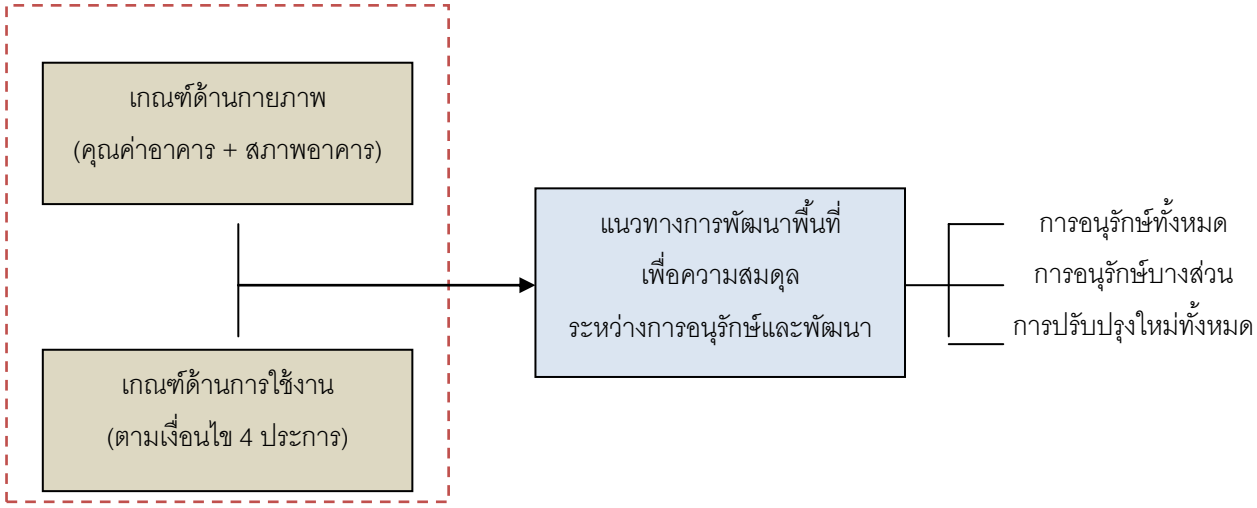
2) อาคารเริ่มไม่มีศักยภาพในการใช้งาน แต่มีกิจกรรมเดิมอยู่ในพื้นที่ และจำเป็นต้องใช้งานอาคารอย่างต่อเนื่อง จึงจำเป็นต้องปรับปรุงฟื้นฟูอาคารเพื่อรองรับการใช้งานเดิมให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

3) อาคารอยู่ในสภาพดี แต่กิจกรรมเดิมไม่มีความเหมาะสมหรือมีกิจกรรมใหม่เกิดขึ้นในพื้นที่จำเป็นต้องปรับปรุงฟื้นฟูให้สอดคล้องกับการใช้งานใหม่

4) อาคารอยู่ในสภาพดี และมีกิจกรรมการใช้งานเดิมอยู่ จึงไม่จำเป็นต้องปรับเปลี่ยนการใช้งานใหม่แต่ต้องปรับปรุงในส่วนประกอบปลีกย่อยของอาคาร

จากข้อมูลทั้งสองส่วนนี้จึงนำมาสู่การพัฒนาเกณฑ์ประเมินอาคารในพื้นที่เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาตามกรอบแนวคิดที่ตั้งไว้ในบทที่ 2 ดังนี้

การประเมินเกณฑ์



แผนภูมิ 5-1 การสร้างเกณฑ์ประเมินอาคารเพื่อนำไปสู่การกำหนดมาตรฐานด้านการเสนอแนวทางในการพัฒนา

ทั้งนี้ ในการประเมินนั้น ได้สำรวจอาคารบริเวณในพื้นที่ดินเวิ้งนาครเขษม ประกอบกับอาคารเก่าซึ่งเป็นบริบทบริเวณโดยรอบที่ดิน เพื่อดูความเชื่อมโยง พบว่า มีอาคารลักษณะคล้ายอาคารบริเวณเวิ้งนาครเขษมอยู่บริเวณพื้นที่รอบๆ อีกทั้งยังมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึงกัน เช่น ธุรกิจค้าขายเครื่องจักร และอุปกรณ์ดนตรี ซึ่งเป็นลักษณะเศรษฐกิจแบบพึ่งพา และส่งเสริมกันของย่าน นอกจากนี้ยังมีอาคารที่มีความสวยงามและมีคุณค่าในการอนุรักษ์อยู่บริเวณสี่แยก SAB ซึ่งเมื่อนำมาวิเคราะห์รวมกันกับผังแสดงรูปแบบอาคารแล้ว มีความเห็นว่า อาคารเก่าแก่ที่

พบบริเวณเวิ้งนาครเขษม บริเวณโซนสี่แยก SAB นั้น ควรจะ อนุรักษ์ลักษณะทางกายภาพภายนอกไว้ (Facade) โดยอาจจะบูรณะซ่อมแซม หรือสร้างขึ้นมาใหม่เพื่อทดแทนได้ เนื่องจากเป็นอาคารคอนกรีต (ซึ่งในการอนุรักษ์นั้น ไม่นิยมใช้วิธีสงวนรักษาเนื่องจาก โครงสร้างคอนกรีตนั้นไม่ใช่โครงสร้างโบราณ และยังเป็นวัสดุที่มีอายุของความเสื่อม) และอาจเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้พื้นที่ภายใน เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่สอดคล้องกัน ไปกับย่านเยาวราช โดยคงยังมีลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เชื่อมโยงกันอยู่

ซึ่งทั้งหมดนี้ จะต้องดูภาพรวมของแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ในระดับที่ใหญ่ขึ้นไปประกอบกัน โดยควรจะมีหน่วยงานที่กำหนดแผนในการพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน เพื่อคงคุณค่าความเป็นย่านจีนที่สำคัญนี้ไว้ โดยการตัดสินใจพัฒนาอาคารทั้งหมดบริเวณย่านเวิ้งนาครเขษมนี้นั้นขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้ลงทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดบริเวณเวิ้งนาครเขษม

ในการประเมินความเหมาะสมของการกำหนดแนวทางในการพัฒนา มีการประเมินข้อมูลของอาคารทุกหลังในย่านในลักษณะตาราง (ดูภาคผนวก) และนำผลที่ได้มาสรุปเป็นข้อมูลได้ดังนี้

ความเชื่อมต่อ (Connectivity)

พื้นที่บริเวณย่านเวิ้งนาครเขษมนั้น มีถนนสายหลักผ่านโดยรอบ และภายในโครงการประกอบไปด้วยกลุ่มอาคารมากมายและมีซอกซอยค่อนข้างมาก ซึ่งเป็นการสูญเสียพื้นที่ใช้สอยที่จำเป็น ทำให้เกิดความสับสนและไม่เป็นระบบระเบียบในการสัญจร และการบริหารจัดการพื้นที่เป็นไปด้วยความลำบาก ระบบการสัญจรยังขาดความสะดวกปลอดภัย ทั้งเส้นทางเดินเท้าและระบบถนน และพบว่าบางเส้นทางใช้สัญจรเฉพาะคนในพื้นที่ เส้นทางเท้ามีความแคบ ทำให้ไม่ปลอดภัยในการสัญจร อีกทั้งยังถูกขวางด้วยกิจกรรมการถ่ายเทและลำเลียงสินค้าเข้าสู่โกดัง นอกจากนี้ยังมีถนนสายรองตัดผ่านโครงการ 3 ซอยด้วยกัน สามารถเชื่อมต่อไปยังพื้นที่อื่นๆได้พอสมควร คือ ซอยเจริญกรุง 8 (เวิ้งนาครเขษม 1) ซอยเจริญกรุง 10 (เวิ้งนาครเขษม 2) และถนนบริพัตร ซึ่งเมื่อวิเคราะห์การใช้พื้นที่แล้ว หากเปิดทางสัญจรให้ถนน 2 เส้นนี้ผ่านโครงการอยู่ จะได้ประโยชน์จากการแลกเปลี่ยนผู้ใช้สอยโครงการระหว่างโครงการและพื้นที่ภายนอก ได้ ดังนั้นจึงเสนอแนะให้เมื่อรื้อถอนอาคารที่ไม่จำเป็นออกไปแล้ว ให้ปรับเปลี่ยนการจัดวางกลุ่มอาคารใหม่ ให้มีความกระชับมากขึ้นกว่าเดิม

รูปที่ 5-8 แสดงเส้นทางสัญจรในโครงการที่เชื่อมโยงกับพื้นที่ภายนอก

นอกจากนี้ยังมีความเชื่อมต่อกันของย่าน ซึ่งจากการสำรวจพบว่า อาคารเก่าบริเวณเวิ้งนาครเขษมนั้น มีลักษณะคล้ายกับอาคารเก่าโดยรอบพื้นที่ ซึ่งมีผลในเรื่องของความเชื่อมโยงกันของลักษณะอาคารในย่านเยาวราช ซึ่งเป็นลักษณะอาคารที่สามารถเล่าเรื่องราวได้ว่าพื้นที่นี้เป็นพื้นที่ที่มีเรื่องราวและได้รับการพัฒนามาพร้อมกันกับย่าน

ความยืดหยุ่น (flexibility)

จากการสำรวจในด้านกิจกรรม พบว่ากิจกรรมการค้าส่งและประเภทสินค้าภายในย่านค่อนข้างมีความเฉพาะเจาะจง ส่งผลให้ระบบการสัญจรค่อนข้างเป็นเวลา แต่การใช้พื้นที่มีความยืดหยุ่น เนื่องจากต้องการใช้พื้นที่ชั่วคราวสำหรับรองรับในการถ่ายเทและลำเลียงสินค้าค่อนข้างมากตามลักษณะกิจกรรมการค้าส่ง และการค้าปลีก นอกจากนี้ยังพบว่ากิจกรรมการค้าของย่านมีความหลากหลาย แต่มีการใช้พื้นที่เฉพาะบางช่วงเวลา 9.00 น. -21.00 น. เท่านั้น ซึ่งการลำเลียงสินค้าก็เกิดขึ้นในเวลานี้ จึงทำให้เกิดปัญหาการจราจรภายในพื้นที่

ความหนาแน่น (density)

จากการสำรวจพบว่ากิจกรรมการใช้พื้นที่หลักของย่านคือ กิจกรรมการค้า ที่มีการขนส่งลำเลียงสินค้าและกิจกรรมการจับจ่ายใช้สอยของผู้ใช้พื้นที่หนาแน่นเป็นช่วง จากการสำรวจการสัญจรผ่านพื้นที่ พบว่ามีการสัญจรผ่านบริเวณหนาแน่นเป็นบางช่วงขณะ และมีการสัญจรผ่านออกไปยังพื้นที่อื่น ทั้งนี้ ผู้สัญจรที่ผ่านบริเวณเวิ้งนาครเขษมส่วนใหญ่เป็นผู้ใช้แรงงาน ลูกจ้าง และคนจากนอกพื้นที่ นอกจากนี้ ยังมีกิจกรรมทางสังคมตามช่วงเทศกาลสำคัญต่างๆ ของจีน และมีลักษณะของความเป็นชุมชนอยู่อาศัยอยู่ ซึ่งมีสถานที่สำคัญคือศาลเจ้าตลาดปีระกา และศาลเจ้าชุมชน ที่ยังมีชาวชุมชนมาสักการะบูชา นอกจากนี้ในวันอาทิตย์ พื้นที่บริเวณเวิ้งนาครเขษมจะปิดทำการและมีผู้ใช้สอยจากพื้นที่อื่นเข้ามาใช้พื้นที่เป็นที่จอดรถอีกด้วย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความเชื่อมโยงของพื้นที่ กับบริบทโดยรอบซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงอยู่ใกล้กับพื้นที่

คุณภาพของพื้นที่ (quality of space)

จากการสำรวจ พบว่าอาคารส่วนใหญ่มีสภาพทรุดโทรม แต่มีการใช้งานอย่างต่อเนื่อง บางอาคารปรับปรุงสร้างขึ้นมาใหม่ แต่ไม่มีบริเวณสำหรับถ่ายเทสินค้า และภายในย่านยังขาดพื้นที่สาธารณะที่มีคุณภาพ โดยเส้นทางเท้าในพื้นที่ถูกใช้งานเป็นที่ถ่ายเทและกองสินค้าชั่วคราว นอกจากนี้ เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชยกรรมและ ไม่มีพื้นที่ว่างสาธารณะสำหรับการประกอบกิจกรรมของชาวชุมชนมากนัก

การเข้ามาของโครงการรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) จะเพิ่มศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่โดยจะทำให้มีผู้เข้ามาใช้พื้นที่จากระบบการขนส่งนี้เพิ่มมากขึ้น ดังนั้นจึงเป็นผลดีต่อการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต เนื่องจากสถานีรถไฟฟ้ามีตำแหน่งที่อยู่ใกล้กับชุมชน ในรัศมี 500 ม. ดังนั้นหากมีการปรับปรุงเส้นทางเท้า โดยอำนวยความสะดวกให้ผู้ที่เดินทางมาโดยเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร จะทำให้ดึงดูให้มีผู้เข้ามาใช้สอยพื้นที่ได้มากขึ้น

รูปที่ 5-9 ตำแหน่งชุมชนเวิ้งนาครเขษมซึ่งอยู่ในรัศมี 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าสถานีวังบูรพา (ที่มา รถไฟฟ้ามหานครโครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน http://www.mrta-blueline.com)

จากการศึกษาตามวัตถุประสงค์ ข้อ 1 และ 2

องค์ประกอบ	ศักยภาพ (STRENGTHS)	ข้อจำกัด (WEAKNESSES)	โอกาส (OPPORTUNITIES)	ภาวะคุกคาม (THREATS)
กายภาพ	-มีศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ได้จากถนนสายหลักหลายสายรอบโครงการ - มีลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ส่งเสริมกัน - อาคารเก่าในพื้นที่มีความคล้ายคลึงกับปริบทโดยรอบ - ทำเลที่ตั้งได้เปรียบด้านมุมมอง โดยอยู่บริเวณสี่แยกวัดตึก และสี่แยก SAB ทำให้มีความโดดเด่น - อยู่ในรัศมี 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้า ทำให้ได้ FAR BONUS	-กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของเอกชน และเป็นผู้การตัดสินใจเลือกแนวทางในการพัฒนา -ถูกควบคุมได้กฎหมายพื้นที่อนุรักษ์ ไม่สามารถสร้างอาคารสูงเกิน 37 ม. -การจราจรบางช่วงมีความหนาแน่น ขาดความสะดวกในการสัญจร -อาคารเดิมในพื้นที่มีทั้งอาคารสูงที่ส่งผลกระทบต่อมุมมอง ทัศนียภาพ และภาพรวม -อาคารส่วนใหญ่มีสภาพทรุดโทรม	- สถานีรถไฟฟ้าอยู่ใกล้โครงการ สร้างโอกาสในการเชื่อมต่อทำให้มีผู้ใช้สอยในพื้นที่มากขึ้น - เป็นพื้นที่ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว สามารถพัฒนาโครงการพาณิชยกรรมที่แตกต่างออกไปได้	
กิจกรรม	- นอกจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจแล้วยังมีกิจกรรมชุมชนตามประเพณีจีน มีสถานที่สำคัญที่ชาวชุมชนให้ความเคารพ	- กิจกรรมการค้าและขนส่ง มีผลกระทบต่อระบบสัญจร ทั้งถนนและทางเท้า - กิจกรรมการค้าและสังคมของพื้นที่มีแนวโน้มซบเซาลงเมื่อเทียบกับอดีต เช่น ตลาดปีระกา - ร้านค้าภายในย่านเป็นร้านค้าเฉพาะกลุ่มที่เปิดและปิดเป็นเวลา แตกต่างจากย่านอื่นๆในเยาวราชที่ยังคงมีกิจกรรมคึกคักตลอด	- มีนโยบายการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ซึ่งอาจจะส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจของพื้นที่ได้	- ปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถของย่านเยาวราชส่งผลให้มีคนภายนอกเข้ามาจอดรถในพื้นที่ เช่น วันอาทิตย์ พื้นที่กลายเป็นที่จอดรถของผู้คนที่มาตลาดคลองถม
ความหมาย	- มีชื่อเสียงทางด้านเครื่องดนตรีและสินค้าอุตสาหกรรม - มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และเชื่อมโยงกับพื้นที่ต่างๆ ของย่านเยาวราช	- กิจกรรมทางสังคมมีแนวโน้มลดลง ทำให้ความหมายและความสำคัญของพื้นที่เริ่มสูญหายไป		- ปัญหาจากค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นทำให้ชาวชุมชนบางส่วนย้ายออกจากพื้นที่

ตาราง 5-2 สรุปการวิเคราะห์ศักยภาพ ข้อจำกัด โอกาส และภาวะคุกคามในระดับย่าน

5.5 สรุปแนวความคิดในการพัฒนาโครงการ และกระบวนการนำเสนอแนวทาง

จากการวิเคราะห์พบว่า จุดแข็งของพื้นที่มีความได้เปรียบในหลายด้าน และเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว และเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่นๆ ของย่าน สามารถพัฒนาโครงการที่แตกต่างและประสบความสำเร็จได้ จึงเสนอให้ทำการพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม แต่เนื่องจากมีข้อจำกัดทางกฎหมายที่ทำให้ไม่สามารถสร้างเป็นอาคารสูงได้ จากการวิเคราะห์ความต้องการของผู้ลงทุนจากสื่อต่างๆ สรุปเป็นแนวโน้มได้ว่า ผู้ลงทุนต้องการจะปรับพื้นที่บริเวณนี้ให้เป็นศูนย์การค้า โดยสามารถทำอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ ในการพัฒนา พื้นที่นั้น ควรกำหนด บริเวณโซนสี่แยก SAB นั้น ให้เป็นโซนอนุรักษ์ เนื่องจากพื้นที่โดยรอบบริเวณใกล้เคียงเป็นพื้นที่ที่มีอาคารเก่าแก่ที่มีคุณค่าและความสวยงามอยู่จำนวนมาก และเป็นฝั่งที่ติดกับเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งจะเป็นจุดดึงดูดความสนใจให้กับโครงการได้ และนอกจากนี้ บริเวณนี้ยังมีอาคารซึ่งได้รับการประเมินคุณค่าความแท้จากกรมศิลปากรตั้งอยู่เป็นส่วนใหญ่ โดยอาจจะบูรณะซ่อมแซม และเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้พื้นที่ภายในอาคาร เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่สอดคล้องกัน ไปกับย่านเยาวราช โดยยังคงรักษาวิถีชุมชนเดิม และลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เชื่อมโยงกันอยู่

นอกจากนี้ เสนอให้ทำการปรับปรุง บูรณะอาคารตึกแถว 2 ชั้น โดยรอบโครงการ เพื่อรักษาบรรยากาศและความเชื่อมโยงของพื้นที่เอาไว้ และพัฒนาโครงการภายในพื้นที่โดยยังรักษาระดับมวลของอาคารให้ใกล้เคียงกับอาคารเดิมที่เคยอยู่ในพื้นที่โดยมีการเสนอแนวความคิดหลักในการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มประชากรดังนี้ดังนี้

- สร้างให้พื้นที่มีชีวิตชีวา และสอดคล้องกับพื้นที่โดยรอบ
- อนุรักษ์วิถีชุมชน ส่งเสริมกิจกรรมชุมชน
- สนับสนุนความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจเดิมของพื้นที่
- สามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสม

รูปที่ 5-10 แสดงบริเวณโซนอนุรักษ์ ซึ่งมีอาคารเก่าแก่ที่มีคุณค่า
และมีความเชื่อมโยงกับอาคารเก่าโดยรอบบริเวณ

<u>การเสนอแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่</u>

โดยจากการสำรวจและวิเคราะห์ถึงแนวทางการแก้ไขปัญหา เสนอการแนวทางแก้ไขปัญหาทางด้านกายภาพต่างๆ ที่พบในพื้นที่ ได้แก่ ปัญหาความเสื่อมโทรมของอาคาร ปัญหาความไม่กลมกลืนกันของอาคาร ปัญหาขาดแคลนพื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกันของชุมชน ปัญหาเส้นทางสัญจร และทางเท้า และปัญหาทางด้านระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โดย

• **แนวความคิดในการปรับปรุงอาคาร** ปรับปรุงอาคารเก่าแก่ที่มีสภาพเสื่อมโทรม และไม่เป็นระเบียบให้มีความกลมกลืนกันโดย

- ทาสีอาคารใหม่
- ปรับหลังคากันสาดที่ชำรุดและเสื่อมโทรมให้มีลักษณะกลมกลืนกัน

รูปที่ 5-11 เปรียบเทียบบรรยากาศจริง และบรรยากาศจำลองหลังทำการบูรณะ

• **แนวความคิดการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ** โดยการแก้ไขปัญหาการสัญจรให้มีการเดินรถเลนเดียวและเพิ่มขนาดทางเดินเท้า โดยออกแบบให้มีระดับไม่สูงจากพื้นถนนมากนักและสามารถจอดรถชั่วคราวเพื่อขนถ่ายสินค้าได้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ที่เข้ามาใช้พื้นที่ ซื้อสินค้า รวมถึงผู้ที่เดินทางมาจากระบบขนส่งมวลชน รถไฟฟ้ามหานครที่จะเปิดใช้บริการในอนาคต

- ปรับทางเท้าให้กว้างขึ้น
- เพิ่มพื้นที่ตั้งโชว์สินค้า
- เพิ่มเส้นทาง Service ของพื้นที่ให้มีความเป็นสัดส่วนมากขึ้น

- ปรับระบบการสัญจรในพื้นที่ให้มีความชัดเจนและเป็นระเบียบและจำกัดเส้นทางการเข้าโครงการแต่ยังเปิดให้ถนนที่สำคัญผ่านโครงการอยู่
- จัดระเบียบสายไฟฟ้าให้มีระเบียบเรียบร้อย พร้อมติดตั้งดวงโคมให้แสงสว่างในกลางคืน

รูปที่ 5-12 เปรียบเทียบบรรยากาศจริงและหลังการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

• **แนวความคิดการปรับปรุงพื้นที่ใช้สอย** ให้มีประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่มากยิ่งขึ้น และเอื้อให้ชาวชุมชนได้ทำกิจกรรมทางสังคมและวัฒนธรรมร่วมกันได้ ซึ่งสามารถทำได้โดย

- ปรับพื้นที่สาธารณะ และให้ความสำคัญกับศาลเจ้าซึ่งเป็นที่ยึดเหนี่ยวทางจิตใจของชาวชุมชน 2 แห่ง เพื่อสนับสนุนกิจกรรมชุมชน
- เพิ่มพื้นที่สีเขียว
- การปรับค่าเช่า เพื่อให้ผู้ลงทุนมีผลตอบแทนในการลงทุนที่เหมาะสม
- อำนวยความสะดวกให้กับคนที่มาโดยMRT โดยอาจจะนำรถรางที่เคยผ่านพื้นที่ในอดีตมาใช้ในโครงการ

- พัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงการใช้พื้นที่ใช้สอยของกิจกรรมพาณิชยกรรมเดิม โดยนำกิจกรรมทางด้านพาณิชกรรมที่คล้ายคลึงกันมาจัด Zone ของพื้นที่ สามารถแบ่ง Zone ออกเป็น 3 Zone ดังนี้

1) Zone **อนุรักษ์และชุมชน** เป็นพื้นที่ในการอนุรักษ์และส่งเสริมกิจกรรมตามวิถีชุมชนและประเพณีซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ที่มีมาตั้งแต่อดีต ประกอบด้วย ร้านของเก่า ร้านอาหารร้านหนังสือ เครื่องประดับ พื้นที่สาธารณะ พื้นที่กิจกรรมชุมชน

2) Zone **สินค้าอุตสาหกรรม** สินค้าอุตสาหกรรม เป็นสินค้าส่วนใหญ่ในพื้นที่และมีความเชื่อมโยงกับระบบเศรษฐกิจของย่าน จึงควรให้ความสำคัญโดยยังคงรักษาไว้ให้เป็นสินค้าที่อยู่ในพื้นที่ โดยจะเป็น Zone ที่ต้องการพื้นที่ชั้นล่าง เนื่องจากมีการรับส่งสินค้าขนาดใหญ่ ประกอบด้วย ร้านเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าในบ้าน และเครื่องมือทางอุตสาหกรรม

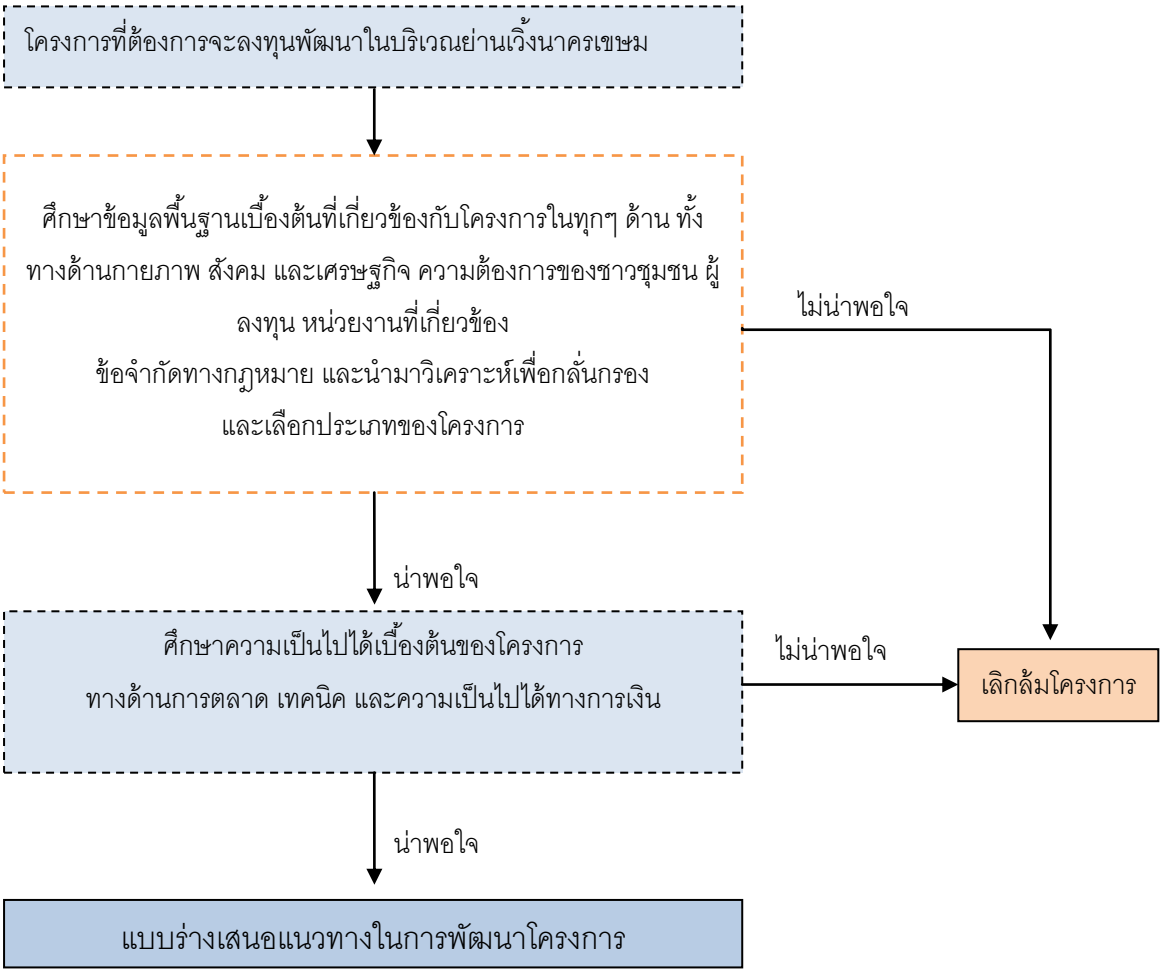
3) Zone **เครื่องดนตรี** เนื่องจากชุมชนเวิ้งนาครเขษมมีเอกลักษณ์ที่สำคัญคือเป็นแหล่งค้าขายเครื่องดนตรีขนาดใหญ่และมีชื่อเสียงมาอย่างยาวนาน การสนับสนุนให้

ยังมิสินค้าประเภทเครื่องดนตรีอยู่ในพื้นที่จะทำให้สามารถดึงดูดผู้ใช้สอยเข้าสู่โครงการได้มากขึ้น

รูปที่ 5-13 แนวทางการ ปรับพื้นที่ใช้สอยและเพิ่มพื้นที่กิจกรรมชุมชนบริเวณตลาดปีระกา

ซึ่งในการนำเสนอแนวทางในการพัฒนานี้ เพื่อการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาเพื่อดุลยภาพและผลประโยชน์ร่วมกันทั้งชาวชุมชนและผู้ลงทุน ซึ่งจะทำให้เกิดผลประโยชน์ในเชิงอนุรักษ์ต่อย่านเยาวราชด้วย ทั้งนี้การตัดสินใจพัฒนาโครงการในพื้นที่ชุมชนเวิ้งนาครเขษมนี้นั้นขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้ลงทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และเป็นผู้ลงทุนพัฒนาโครงการ โดยผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่าควรจะต้องดูภาพรวมของแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ในระดับที่ใหญ่ขึ้นไปประกอบด้วย โดยอาจจะมีหน่วยงานที่กำหนดทิศทางในการพัฒนาพื้นที่ของย่านเยาวราชให้ชัดเจน เพื่อที่จะทำให้เกิดการพัฒนาไปในทิศทางเดียวกัน และคงความเป็นย่านการค้าเก่าแก่ที่สำคัญนี้ไว้

ผังกระบวนการนำเสนอแนวทางในการพัฒนาโครงการ



แผนภูมิ 5-2 กระบวนการนำเสนอแนวทางในการพัฒนาโครงการ

แผนภูมินี้นำเสนอกระบวนการเพื่อให้ได้มาถึงข้อสรุปในการวิจัย โดยจากการวิจัยให้ ให้คำตอบในขั้นตอนการหาข้อมูลพื้นฐานเบื้องต้นเพื่อเลือกประเภทของโครงการ และนำเสนอต่อผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่อไปจากความพึงพอใจของผู้ลงทุนและชาวชุมชน

5.6 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการลงทุนกรณีที่ต้องการปรับปรุงใหม่ทั้งหมด

5.6.1 การวิเคราะห์ต้นทุนการพัฒนาโครงการ

การคำนวณต้นทุนในการพัฒนาโครงการบริเวณเวิ้งนาครเขษม พื้นที่ 194,578 ตร.ม. ประกอบด้วย 5 ส่วนหลักด้วยกัน คือ1. ค่าที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน 2. ค่าก่อสร้าง 3 ค่าดำเนินงาน 4.ต้นทุนทางการเงิน 5. ส่วนสำรองเผื่อเหลือเผื่อขาด

ซึ่งในการวิเคราะห์ต้นทุนที่จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ขึ้นมานี้ ในเบื้องต้นจะประกอบไปด้วย ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน, ค่าก่อสร้าง, ค่าดำเนินงาน, ต้นทุนทางการเงิน และส่วนสำรองเผื่อเหลือเผื่อขาดของอาคาร ซึ่งหากสร้างอาคารห้างสรรพสินค้า Complex Mall ที่มีที่จอดรถใต้ดิน ขนาดพื้นที่ 194,578 ตารางเมตร นั้นพบว่า ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนประมาณ 11,738,328,000 บาท โดยหากกำหนดให้ใช้เงินกู้ MLR ในอัตราส่วน 40% และเงินลงทุน 60% จะต้องเสียดอกเบี้ยประมาณปีละ 312,000,000 บาท ซึ่งสามารถคืนทุนได้ภายใน 4-5 ปี และเป็นอัตราที่ผู้ลงทุนสามารถรับได้

5.7 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

ความคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้วิจัย มีความเห็นว่าแนวทางการพัฒนาขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้ลงทุนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรกำหนดทิศทางการพัฒนาของย่านเยาวราชให้ชัดเจนเพื่อที่จะทำให้เกิดการพัฒนาไปในทิศทางเดียวกัน และคงความเป็นย่านการค้าเก่าแก่ที่สำคัญนี้ไว้ ซึ่งกำลังจะได้รับผลกระทบและเกิดการเปลี่ยนแปลงจากระบบขนส่งมวลชนนี้ ไม่เฉพาะแต่พื้นที่เวิ้งนาครเขษมเท่านั้น

การศึกษาเพิ่มเติมจากวิทยานิพนธ์นี้ สิ่งที่ควรทำเพิ่มเติมคือการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่สมดุลและสามารถยอมรับได้ทั้งผู้ลงทุน และผู้ประกอบการ ซึ่งจะนำไปสู่ความเป็นจริงของการพัฒนาโครงการยิ่งขึ้นไป อีกทั้งยังควรศึกษาความสัมพันธ์ของอาคารเก่าแก่ใกล้เคียง ในพื้นที่บริเวณย่านเยาวราช ซึ่งเป็นย่านเก่าแก่ที่มีความหลากหลาย มีความสำคัญ ประวัติความเป็นมาที่ยาวนาน ขณะนี้กำลังจะได้รับผลกระทบจากการขยายเส้นทางรถไฟฟ้าเข้าไปในพื้นที่ ซึ่งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านอุปสงค์ และศักยภาพของที่ดินเกิดขึ้น ซึ่งหากไม่มีการกำหนดแนวทางในการพัฒนาของย่านให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันแล้ว ความเป็นย่านที่สำคัญแห่งนี้ก็อาจจะสูญหายไปในที่สุด

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กิจสุเชต ไกรวาส. อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

จิโรจน์ สินธวานุรักษ์.แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน.วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, 2527.

นิจ หิญชีระนันทน์.การอนุรักษ์ธรรมชาติและศิลปกรรมในเมือง.วารสารข่าวสารสำนักผังเมือง (3 มีนาคม 2554) :12

นอรา แชปแมน.เวิ้งนาครเขษม จากมือราชสกุลถึงเจ้าสัว.โพสต์ทูเดย์ (15 กรกฎาคม 2554) :14

ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. ดีลซื้อที่ดิน "เวิ้งนาครเขษม" ไร้แววคืบ [ออนไลน์]. แหล่งที่มา www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1328849332&grpid=no&catid=0 [10 กุมภาพันธ์ 2555]

ปรีชา ลือจรัสศิลป์. สถาปนิกชุมชนสถาบันอาศรมศิลป์. สัมภาษณ์, 27 ธันวาคม 2555.

วิมลรัตน์ อิสระธรรมนูญ. การศึกษาเพื่อจัดทำโครงการอนุรักษ์และฟื้นฟูย่านสามแพร่ง. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

วิศิษฎ์ เตชะเกษม. ประวัติและสถานการณ์ในปัจจุบันของ “เวิ้งนาครเขษม [ออนไลน์]. แหล่งที่มา : http://tvthainetwork.com/2010/board/index.php?topic=2832.0 [14 มิถุนายน 2555]

สมชาย เดชะพรหมพันธุ์ . ภูมิศาสตร์เมือง . กรุงเทพมหานคร : ศิลปบรรณาคาร , 2522.

สาริยา ศรีเชื้อ. แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลางของ กรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบางกะปิ.วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาการวางผังเมือง, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง,คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. แนวคิดและหลักเกณฑ์โดยทั่วไปเกี่ยวกับการอนุรักษ์ พัฒนา และฟื้นฟูเมืองเก่า 2, ชุดความรู้ด้านการอนุรักษ์ พัฒนา และ

บริหารจัด การเมืองเก่า. กรุงเทพมหานคร : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2550.

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. แผนที่ชุมชนเมืองเก่าน่าน. กรุงเทพมหานคร : กองอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติ และศิลปกรรม, 2548.

อนันต์ ลีระกุล, แนวความคิดในการออกแบบและวิเคราะห์. วารสารสถาปัตยกรรม อาษา 05.40. (2540) : 54

ภาษาอังกฤษ

Feilden, M. Bernard & Jokilehto, Jukka. Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites, Rome: ICCROM,1993.

Goakes, J. Robert. How to Design the Aesthetics of Townscape, Australia : Boolarong Publications,1987.

Jacob, J. The Death and Life of Great American Cities, England : Penguin Book in Associationwith Jonathan Cape, 1961.

Hillier, B. CENTRALITY AS A PROCESS : accounting for attraction in equalities in deformed grids, England : UCL Pro,1999.

Trancik, Roger. Finding lost space: Theories of Urban design, USA : John wiley & sons, 1986.

ภาคผนวก

ขอบเขตกลุ่มประชากรอาคาร 432 คูหา ในพื้นที่ชุมชนเวิ้งนาครเขษมที่ทำการสำรวจ

การประเมินสภาพและอายุอาคารในย่านเวิ้งนาครเขษม

ในการประเมินสภาพอาคารเบื้องต้นมีการสำรวจองค์ประกอบส่วนต่างๆ ของอาคารด้วยตาเปล่าตลอดจนมีการสำรวจอายุอาคารจากการสอบถามและพิจารณาจากลักษณะอิทธิพลทางสถาปัตยกรรม เพื่อประเมินและสรุปเป็นสภาพอาคารโดยรวม ทั้งนี้ จากการประเมินสภาพเบื้องต้นด้วยการเก็บข้อมูลด้านสภาพองค์ประกอบส่วนต่างๆ ของอาคาร นำไปสู่การประเมินและสรุปเป็นพื้นที่ใช้สอยและผังแสดงสภาพอาคารโดยรวม ได้ดังนี้

พื้นที่ใช้สอยแนวชั้นล่าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ดินทั้งหมด
ขนาดที่ดิน (14 ไร่ 1 งาน 91 ตร.ว.)	23,164	100%
พื้นที่เปิดโล่งและเส้นทางสัญจร	8,689	38%
พื้นที่พาณิชยกรรม	12,601	54%
ที่พัก	520.26	2%
โกดัง	283.83	1%
สำนักงาน	439.36	2%
ปิดกิจการ	630.55	3%
รวม	23,164	100%
พื้นที่ใช้สอย ชั้น 2 -6	พื้นที่	สัดส่วน
พื้นที่พักอาศัย	34,427.92	-
สำนักงาน	787.57	-
เก็บของ	31.35	-
รวม	35,246.84	-

แสดงอัตราส่วนพื้นที่ตามประเภทการใช้สอยที่ดินจากการสำรวจ

พื้นที่ใช้สอยแนวราบ (ชั้น 1)	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ดินทั้งหมด
ขนาดที่ดิน (14 ไร่ 1 งาน 91 ตร.ว.)	23,164	
พื้นที่พาณิชยกรรม	12,601	100%
สินค้าอุตสาหกรรม	5,617.48	44.58
เครื่องดนตรี	2249.57	17.85
ร้านเครื่องประดับ	851.46	6.40
ร้านของเก่า	265.83	2.22
ร้านเฟอร์นิเจอร์	1,001.76	8.22
ร้านอาหาร	492.34	3.91
เครื่องใช้ในบ้าน	1,035.91	7.95
ร้านหนังสือ	279.93	2.11
ร้านค้าเบ็ดเตล็ด	806.72	6.76
รวม	12,601	100%

แสดงอัตราส่วนของหมวดหมู่สินค้าที่พบบริเวณย่านเวิ้งนาครเขษม

ตัวอย่างแบบสำรวจและแบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บข้อมูลพื้นที่

แบบสำรวจองค์ประกอบด้านกายภาพของย่านเวิ้งนาครเขษมในระดับอาคาร

แบบสำรวจชุดที่ .....

แบบสำรวจอาคาร : ชุมชนเวิ้งนาครเขษม		**ผู้สำรวจ**
		วันที่
หมายเลขอ้างอิงอาคาร		
หมายเลขภาพถ่าย		
บ้านเลขที่		
หมายเหตุ (ชนิดของสินค้า/ประเภทสินค้า)		
คุณลักษณะอาคาร		
จำนวนชั้น [ ] 1 ชั้น [ ] 2 ชั้น [ ] 3 ชั้น [ ] 4 ชั้น [ ] มากกว่า 4 ชั้น ระบุ.....		
ประเภทอาคาร [ ] เดี่ยว [ ] กลุ่มอาคาร [ ] ห้องแถว [ ] อื่นๆ		
การใช้สอยอาคารชั้นล่าง [ ] ที่อยู่อาศัย [ ] พาณิชยกรรม (ระบุ.....) [ ] โกดัง [ ] ศาสนา (ระบุ.....) [ ] อื่นๆ		
การใช้สอยอาคารชั้นบน (ชั้นสองขึ้นไป) [ ] ที่อยู่อาศัย [ ] สำนักงาน [ ] โกดังเก็บสินค้า [ ] ผสม (ระบุ.....) [ ] ไม่สามารถระบุได้ **รูปแบบสถาปัตยกรรมและการตกแต่ง** (อ้างอิงวิธีพิจารณาจาก สันติ จันทวิลาศวงศ์, 2524:16-19) [ ] อิทธิพลจีน [ ] อิทธิพลตะวันตก [ ] อิทธิพลจีน+ตะวันตก [ ] สากล/สมัยใหม่		

[ ] อื่นๆ .....

โครงสร้างอาคาร

[ ] ผนังรับน้ำหนัก [ ] คอนกรีตเสริมเหล็ก [ ] โครงสร้างไม้ [ ] อื่นๆ .....

บริเวณที่มีลวดลายตกแต่งอาคาร (เลือกได้มากกว่า 1 ช่อง)

[ ] หลังคา [ ] เชิงชาย [ ] หน้าจั่ว [ ] ผนัง [ ] ประตูหน้าต่าง [ ] ระเบียง [ ] อื่นๆ .....

ศิลปกรรม/เทคนิค (เลือกได้มากกว่า 1 ช่อง)

[ ] ปูนปั้น [ ] ไม้แกะสลัก [ ] ประดับกระเบื้อง [ ] ประดับกระจกสี [ ] อื่นๆ .....

ลักษณะลวดลายตกแต่ง (เลือกได้มากกว่า 1 ช่อง)

[ ] ลายพืชพรรณธรรมชาติ [ ] ลายเรขาคณิต [ ] ลายเส้นลวดบัว [ ] ลายอักษรจีน
[ ] อื่นๆ/ผสม ระบุ .....

อายุอาคาร

[ ] ต่ำกว่า 50 ปี [ ] 50 ปีขึ้นไป [ ] ไม่สามารถระบุได้

โดยทั่วไปโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กในสภาพแวดล้อมและการใช้งานปกติจะมีอายุการใช้งานประมาณ 50 ปี ซึ่งเป็นค่าอายุที่หลายสถาบัน เช่น AASHTO, ACI, FHWA, AREMA, etc. ได้ใช้เป็น Design Life พื้นฐานของโครงสร้าง ซึ่งอาจใช้งานได้ยาวนานกว่านั้นหากมีการบำรุงรักษาที่ดี

สภาพอาคาร

สภาพโครงสร้างอาคาร

[ ] ดี [ ] ปานกลาง (อาคารเก่าที่ยังไม่มีรอยร้าวมากนัก) [ ] ทรุดโทรม (มีรอยร้าว กะเทาะมาก พื้นหรือผนังทรุด)

สภาพผนังอาคาร

[ ] ดี [ ] ปานกลาง (อาคารเก่าที่อาจมีรอยร้าวเล็กน้อย) [ ] ทรุดโทรม (มีรอยร้าว กะเทาะมาก หรือผนังทรุด)

สภาพประตู

[ ] ดี [ ] ปานกลาง (เก่าแต่ยังสภาพดีอยู่) [ ] ทรุดโทรม (เก่าและเสียหายมาก)

สภาพหลังคา

[ ] ดี [ ] ปานกลาง (เก่าแต่ยังสภาพดีอยู่) [ ] ทรุดโทรม (เก่าและเสียหายมาก)

สภาพหน้าต่าง [ ] ดี [ ] ปานกลาง (เก่าแต่ยังสภาพดีอยู่) [ ] ทรุดโทรม (เก่าและเสียหายมาก)
สภาพอาคารโดยรวม [ ] ดี [ ] ปานกลาง [ ] ทรุดโทรม

หมายเหตุ การสำรวจสภาพอาคารนี้เป็นเพียงการสำรวจเบื้องต้นด้วยตา การนำไปใช้จริงควรมีการสำรวจสภาพโดยวิศวกร เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นจริงมากขึ้น

การสัมภาษณ์ด้านกิจกรรม และคุณค่าของย่านเวิ้งนาครเขษม

ตัวอย่างแบบแบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการเก็บข้อมูลพื้นที่

แบบสัมภาษณ์ : ในพื้นที่เวิ้งนาครเขษม	**ผู้ให้สัมภาษณ์**
	วันที่

ผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ..... **นามสกุล**.....**อายุ**.....**อาศัยอยู่ในพื้นที่มาประมาณ**.....**ปี**

[ ] คนในพื้นที่ [ ] เจ้าหน้าที่เขต [ ] ผู้เชี่ยวชาญ - อาจารย์มหาวิทยาลัย [ ] อื่นๆ ระบุ.....

1. ประวัติศาสตร์ความเป็นมาของย่าน

ชาวชุมชนคิดว่าย่านเวิ้งนาครเขษมมีความสำคัญในประวัติศาสตร์อย่างไร มีเกร็ดทางประวัติศาสตร์อะไรที่น่าสนใจ

.....

.....

.....

2. การใช้พื้นที่ในย่านเวิ้งนาครเขษม

มีกิจกรรมใดบ้างที่ชาวบ้านทำร่วมกันในพื้นที่เวิ้งนาครเขษม

[ ] พบปะพูดคุย ใช้พื้นที่บริเวณ.....

[ ] จัดเทศกาล ประเพณีต่างๆ .....

[ ] กิจกรรมอื่นๆ ระบุ.....

3. ความผูกพันต่อพื้นที่ การเป็นที่ยอมรับของคนในสังคม

อะไรที่ชาวชุมชนคิดว่าเป็นลักษณะเฉพาะหรือเป็นตัวแทนของย่านเวิ้งนาครเขษม

[ ] กิจกรรมการค้า

[ ] โกดังสินค้า

[ ] ศาลเจ้าและโรงเรียน

[ ] อาคารเก่าที่สวยงามบริเวณพื้นที่ เช่น อาคาร.....

[ ] พื้นที่ชุมชนดั้งเดิม เช่น ตลาดปีระกา

[ ] อื่นๆ ระบุ.....

เพราะเหตุใดชาวชุมชนจึงคิดว่าสถานที่ในข้อที่แล้ว มีความสำคัญ

.....

.....

.....

.....

.....

.

ความสำคัญต่อเศรษฐกิจสังคมร่วมสมัย

ชาวบ้านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อกิจกรรมการค้าขายอุปกรณ์เครื่องมืออุตสาหกรรม เครื่องดนตรี และโกดังสินค้าในย่านเวิ้งนาครเขษม

.....

.....

.....

.....

ปัญหาที่พบในพื้นที่

.....

.....

.....

.....

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาว อุรฉัตร อร่ามทอง

ประวัติการศึกษา

ระดับปริญญาตรี 2546-2551	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (สถาปัตยกรรม) มหาวิทยาลัยศิลปากร
ระดับปริญญาโท 2553-2555	เคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการทำงาน

2551 - 2552 **ตำแหน่ง** สถาปนิก **บริษัท** Process Architects & Planners co.,ltd.

2552 - 2553 **ตำแหน่ง** สถาปนิก/ดีไซเนอร์ **บริษัท** Ideal One Group co.,ltd