



## บทที่ 4

# การวิเคราะห์ตึกแถวริมถนนเจริญกรุงเพื่อการอนุรักษ์

### ปัญหาของตึกแถวริมถนนเจริญกรุง

#### 1. ปัญหาทางด้านภูมิทัศน์ของเมืองและย่าน

##### 1.1. ปัญหาทำเลที่ตั้งและการวางผัง

ทำเลที่ตั้งของตึกแถวริมถนนเจริญกรุงนั้น มีทั้งติดถนนหลักและถนนรอง ซึ่งลักษณะการใช้ที่ดินของตึกแถวนี้เป็นลักษณะขนานไปกับแนวถนนโดยตลอด มีการสร้างตึกแถวซึ่งมีด้านหน้าของอาคารติดถนน ส่วนด้านข้างมีกำแพงติดกัน และด้านหลังของตึกแถวมีการเว้นที่ดินประมาณ 6.00 ม. ขึ้นไป เนื่องจากเป็นด้านที่ติดกับด้านหลังของตึกแถวอีกชุด ซึ่งส่วนมากที่ดินที่ถูกเว้นไว้ด้านหลังนั้น เป็นทั้งที่จอดรถและส่วนพักผ่อน โดยมีการปลูกต้นไม้เล็กหรือไม้กระถาง

เมื่อพิจารณาการใช้สอยตึกแถวที่เป็นร้านค้ากึ่งพักอาศัย ประกอบกับที่ตั้งและการวางผังของตึกแถวแล้ว พบว่ามีปัญหาทางการสัญจรมากมาย อาทิเช่น การสัญจรของรถยนต์ การสัญจรของคน เป็นต้น ตึกแถวริมถนนโดยส่วนใหญ่แล้วเป็นร้านค้าทั้งชายปลีกและชายส่ง จึงมีความจำเป็นในการติดต่อลูกค้า การส่งของ และการบริการด้านอื่นๆ ส่งผลให้เกิดความไม่สะดวกในการสัญจรทั้งรถยนต์และลูกค้า เนื่องจากมีการวางสิ่งของที่ยื่นเกินมากีดขวางทางเดินเท้า และมีการส่งสินค้าโดยรถยนต์จอดเทียบข้างถนน ทำให้เกิดปัญหาทางการจราจรเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ยังส่งผลกระทบต่อความไม่เป็นระเบียบต่อทัศนียภาพของย่านและเมืองด้วย

ในเรื่องของเมืองการกำหนดพื้นที่ใช้สอยในแต่ละพื้นที่นั้นมักแตกต่างกันไปตามความเหมาะสม แต่เมื่อมีตึกแถวเกิดขึ้นทำให้การกำหนดเขตเป็นไปได้ยาก จะเห็นได้ว่าแต่ละย่านนั้นมีการรวมกิจกรรมหลายประเภท ทั้งการพาณิชย์ การอุตสาหกรรม การพักอาศัย ฯลฯ ไม่เป็นระเบียบและยังเป็นเหตุให้ไม่สามารถจำกัดความหนาแน่นของชุมชนได้ แต่เมื่อกฎหมายผังเมืองเกิดขึ้นนั้น มีการควบคุมกิจกรรมต่างๆ ในแต่ละพื้นที่ ดังเช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ข้อที่ 7 และ ข้อที่ 19 รวมถึงกฎกระทรวงข้อ 7 และข้อ 11

##### 1.2. ปัญหาทางด้านสุนทรียภาพ

การตกแต่งผนังด้านหน้าตึกแถวนั้น เป็นไปอย่างอิสระตามการใช้สอยที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับเจ้าของตึกแถว ทำให้เกิดความหลากหลายในเรื่องของวัสดุ สี สิ่งตกแต่ง ป้ายโฆษณา กันสาด เป็นต้น รวมไปถึงขนาดความสูงของอาคาร และระยะถอยร่นของอาคารด้วย นอกจากนี้ตึกแถวริมถนนเจริญกรุงตลอดสายส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์และร้านค้าต่างๆ ซึ่งมีทั้งตึกแถวดั้งเดิมปะปนกับตึกแถวรุ่นใหม่ ที่มีรูปแบบขัดแย้งและไม่กลมกลืนกับลักษณะอาคารดั้งเดิมที่หลงเหลืออยู่เลย ทำให้เกิดความหลากหลาย และเป็นการทำลายทัศนียภาพของถนนที่สำคัญสายนี้

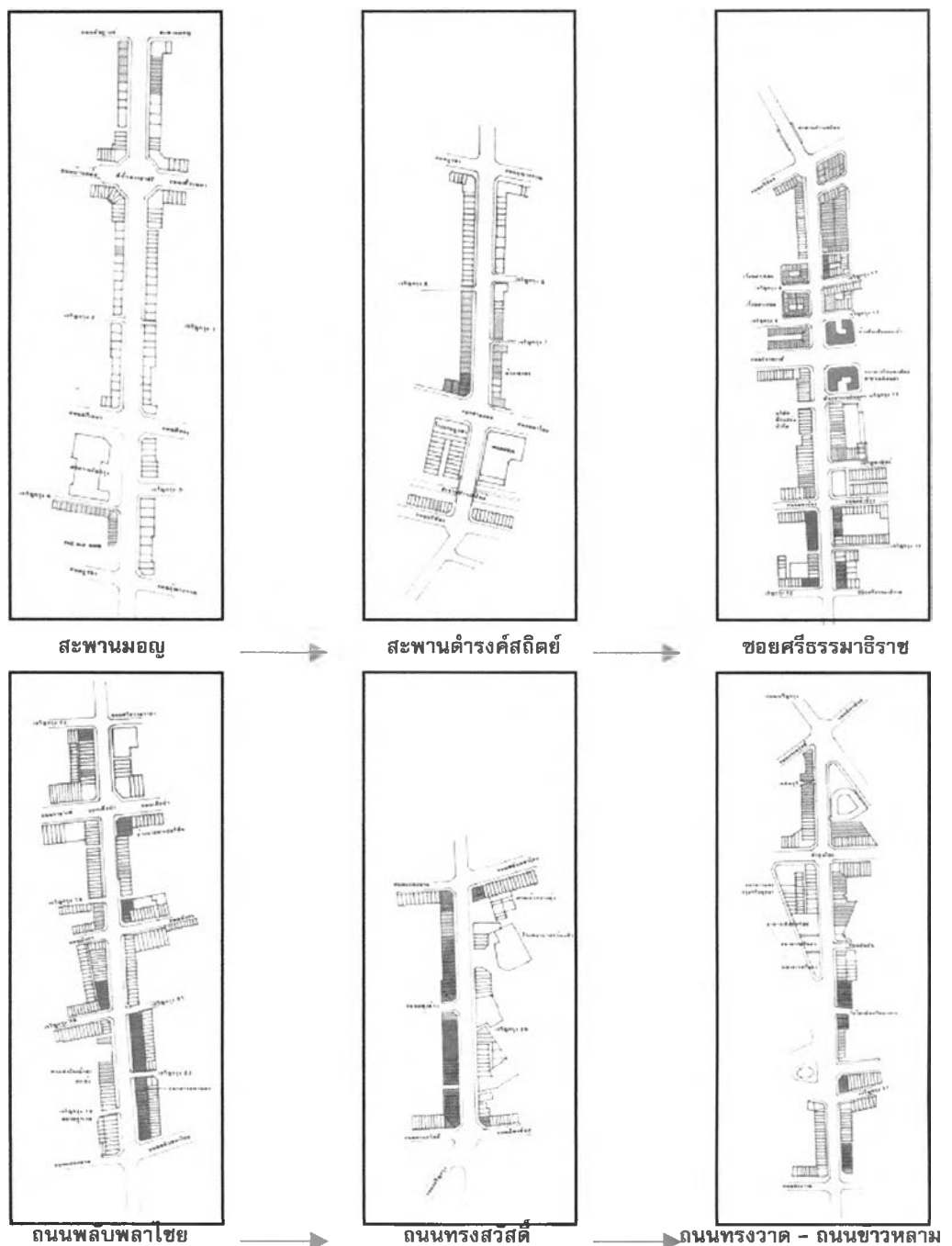


ภาพที่ 163 ปัญหาด้านภูมิทัศน์ของบริเวณถนนเจริญกรุง

2. ปัญหาทางด้านสถาปัตยกรรม

2.1. ปัญหาการทรุดโทรมของตึกแถวริมถนนเจริญกรุง

ตึกแถวริมถนนเจริญกรุงตั้งแต่สะพานมอญไปจนถึงสะพานเฉลิมพันธ์ 53 ที่มีอายุประมาณ 60-100 ปี และเป็นตึกแถวชุดประวัติศาสตร์ จึงเป็นธรรมดาที่สภาพอาคารทรุดโทรมลงโดยสาเหตุมาจากกาลเวลา โครงสร้างและวัสดุทุกประเภทย่อมมีกำหนดระยะเวลาของการใช้งาน ประกอบกับการที่ผู้เช่าตึกแถวเพื่อประกอบการค้านั้น ไม่ได้เห็นคุณค่า ไม่มีความรู้ในด้านกานอนุรักษ์สถาปัตยกรรม เนื่องจากไม่ได้มีความเป็นเจ้าของ และไม่มั่งบประมาณเพียงพอ จึงไม่ดูแลรักษาและการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุด นอกจากนี้ถนนเจริญกรุงเป็นถนนที่มีปัญหาการจราจรมากกรุงเนื่องจากตัดผ่านย่านและชุมชนที่สำคัญหลายบริเวณ ดังเช่น สี่ก๊กพระยาสี่ แยกสามยอด ศาลาเฉลิมกรุง เวียงนครเซชม ตลาดน้อย บางรัก ฯลฯ จึงมีปัญหาจากเขม่าควันรถยนต์ ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้อาคารทรุดโทรมลง



**ต้นฉบับ หน้าขาดหาย**

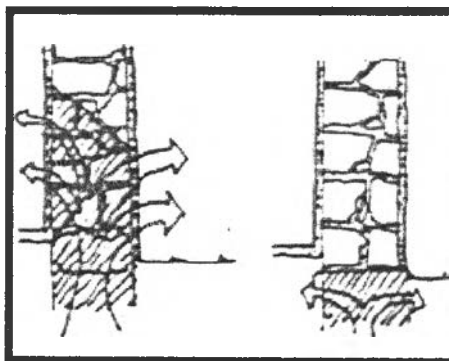
### 2.1.1. ปัญหาความไม่มั่นคงของอาคาร

ตึกแถวริมถนนเจริญกรุงทั้งตอนนอกและตอนใน มีการทรุดตัว เนื่องมาจากแรงสั่นสะเทือนจากยานพาหนะหรือรถยนต์ โดยเฉพาะรถบรรทุก เนื่องจากความจำเป็นในการขนส่งสินค้า นอกจากนี้ตึกแถวริมถนนเจริญกรุงตอนนอกตั้งแต่สะพานพิทยเสถียรจนถึงย่านบางรัก มีการทรุดตัวมากกว่าตึกแถวริมถนนเจริญกรุงตอนใน เพราะถนนเจริญกรุงตอนนอกนั้น เป็นบริเวณที่ใกล้กับแม่น้ำเจ้าพระยา ดินจึงมีความอ่อน และมีการเคลื่อนตัวมากกว่า ทำให้เกิดปัญหาทรุดตัว ซึ่งมีผลกระทบต่ออาคารรับน้ำหนักและความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

### 2.1.2. ปัญหาที่มีสาเหตุมาจากความชื้น

ถนนเจริญกรุงเป็นถนนในกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีสภาพภูมิอากาศแบบร้อนชื้น คือ ฝนตกชุกและความชื้นในอากาศสูง นอกจากนี้ยังเป็นที่ย่ำน้ำท่วมถึง คือ พื้นที่ส่วนใหญ่มีน้ำใต้ดินสูงดังนั้นปัญหาในเรื่องความชื้นจึงเป็นปัญหาทางสถาปัตยกรรมที่สำคัญอย่างยิ่ง โดยสามารถแบ่งปัญหาความชื้นได้ดังนี้ คือ

- ความชื้นที่มาจากน้ำใต้ดิน (Cappilarity)<sup>35</sup>
- ความชื้นที่เกิดจากการกลั่นตัวของไอน้ำในอากาศกลายเป็นหยดน้ำ (Condensation)<sup>36</sup>
- ความชื้นที่เกิดจากวัสดุดูดซับความชื้นจากอากาศ (Infiltration)<sup>37</sup>
- ความชื้นที่เกิดจากน้ำฝนที่เข้ามาในอาคารทางส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรมที่ชำรุด



ภาพที่ 166 ปัญหาความชื้นที่มีสาเหตุมาจากน้ำใต้ดิน (Cappilarity)

ตึกแถวริมถนนเจริญกรุงตอนนอก เป็นบริเวณที่อยู่ใกล้กับแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีปริมาณน้ำใต้ดินมาก ประกอบกับโครงสร้างและผนังของตึกแถว โดยเฉพาะตึกแถวที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 นั้นเป็นแบบกำแพงผนังรับน้ำหนัก และผนังก่ออิฐฉาบปูน ซึ่งมีการใช้ปูนหมัก ซึ่งมีความพรุนของเนื้อวัสดุมาก ทำให้น้ำจากใต้ดินสามารถแทรกซึมขึ้นสู่ตัวอาคาร โดยมีผนังเป็นตัวกลาง และพื้นที่บริเวณนี้ยังมีปัญหาในเรื่องน้ำท่วม ซึ่งส่งผลให้เกิดความชื้นในผนังเป็นอย่างมาก

<sup>35</sup> ศิลปากร, กรม. ฝ่ายอนุรักษ์จิตรกรรมฝาผนังและประติมากรติดที่. กองโบราณคดี, สรุปผลการสัมมนา เรื่อง การอนุรักษ์จิตรกรรมฝาผนังและการอนุรักษ์พระพุทธรูป. กรุงเทพมหานคร : โอ.เอส. พรินติ้งเฮ้า, 2538.หน้า 66.

<sup>36</sup> เล่มเดียวกัน.

<sup>37</sup> เล่มเดียวกัน.



ที่มา : หอจดหมายเหตุแห่งชาติ

ภาพที่ 167 ปัญหาหน้าท่วมตึกแถวริมถนนเจริญกรุงตอนนอก บริเวณที่ทำการไปรษณีย์บางรัก

ส่วนความชื้นที่เกิดจากการกลั่นตัวของน้ำในอากาศและการดูดซับของวัสดุ ยังเป็นปัญหาสำคัญที่ทำให้วัสดุและโครงสร้างของตึกแถวริมถนนเจริญกรุง เสื่อมสภาพ ดังเช่น ปูนก่อเสื่อมสภาพ ปูนฉาบเปื้อยและหลุดร่อน ดังภาพที่ 162 และการที่ผนังของตึกแถวมีความชื้นสะสมอยู่นั้นเป็นแหล่งแพร่พันธุ์ของราและไลเคนที่เป็นจุลินทรีย์ในอากาศ โดยจุลินทรีย์พวกนี้มีการหลั่งน้ำย่อยซึ่งเป็นกรมมาย่อยสลายเนื้อปูนฉาบ ทำให้เปื้อยอยู่<sup>38</sup> นอกจากนี้ยังมีปัญหาความชื้นที่เกิดจากการซำรดของส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรมด้วย เช่น หลังคาและวัสดุมุงหลังคา กันสาด หน้าต่าง ช่องลม ช่องแสง เป็นต้น



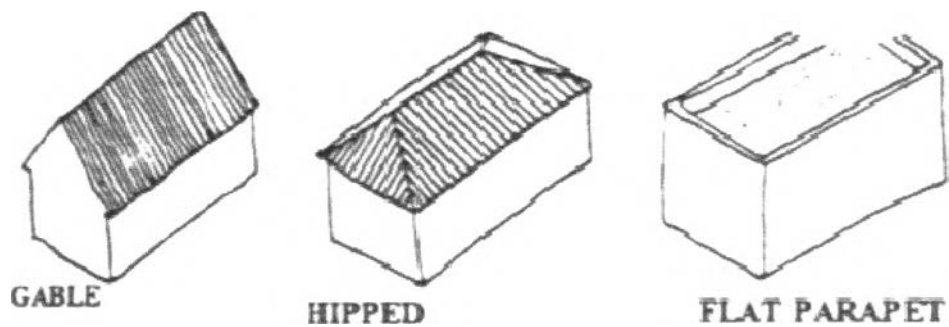
ภาพที่ 168 ปัญหาความชื้นที่เกิดจากความซำรดของส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรม

<sup>38</sup> จิราภรณ์ อริณณะนาค. วิทยาศาสตร์กับการอนุรักษ์ วัตถุทางวัฒนธรรม. วารสารเมืองโบราณ ฉบับที่ 2. หน้า 65.



ภาพที่ 169 ปัญหาความชื้นของผนังที่ทำให้ราและไลเคนแพร่พันธุ์ จนเป็นคราบดำบนผนัง

ลักษณะหลังคาของตึกแถวริมถนนเจริญกรุง มีทั้งที่เป็นทรงมนิลา ทรงปั้นหยา และทรงแบนราบ ซึ่งหลังคาทรงมนิลาและทรงปั้นหยาเป็นโครงสร้างไม้ มีความชันประมาณ 30 - 45 องศา ส่วนวัสดุผนังหลังคามีหลายประเภท คือ กระเบื้องดินเผาไม่เคลือบ มีทั้งทางเหยี่ยวทางมน และกระเบื้องซีเมนต์หรือกระเบื้องแก้ว โดยกระเบื้องทั้งสองประเภทนี้มีอายุการใช้งานน้อยและแตกหักง่าย เนื่องจากผิววัสดุมีรูพรุนมากกว่ากระเบื้องในปัจจุบันที่เคลือบผิว ทำให้มีการซึมผ่านของน้ำได้



ภาพที่ 170 ลักษณะทรงหลังคาของตึกแถวริมถนนเจริญกรุงที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4-7

นอกจากนี้บริเวณรอยต่อของโครงหลังคาที่กำบังกันไฟบนหลังทุก 3 คูหายังเป็นมีรอยร้าว เนื่องจากการเชื่อมกันระหว่างวัสดุที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ส่วนโครงสร้างของหลังคาของตึกแถวก็มีการเสื่อมและเปื่อย ด้วยสาเหตุมาจากเวลาและความชื้นในเนื้อไม้ ทำให้โครงหลังคาทรุดไม่สามารถรับน้ำหนักของกระเบื้องได้ จนเกิดรอยร้าว เป็นผลให้น้ำฝนหรือความชื้นเข้าสู่ตัวตึกแถว ส่วนหลังคาแบบแบนราบนั้นมีปัญหาเรื่องการระบายน้ำของหลังคาทำให้เกิดการขังของน้ำฝน จนทำให้วัสดุที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กเสื่อมและทำให้ความชื้นซึมเข้าสู่ตัวอาคาร

ส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรมอื่นๆ ที่ชำรุด เช่น การแตกหักของกระຈกที่เป็นลูกฟักของหน้าต่างไม้บานเปิดคู่และประตูไม้ การชำรุดของช่องลมและช่องแสง รอยแตกร้าวของผนัง ฯลฯ ล้วนแต่เป็นตัวการสำคัญที่ทำให้น้ำฝนและความชื้นซึมเข้าสู่ตัวอาคารได้โดยตรง



ภาพที่ 171 ปัญหาทางสถาปัตยกรรมที่เกิดจากการชำรุดของส่วนประกอบของตึกแถวริมถนนเจริญกรุง ดังเช่น หลังคาไม้และวัสดุผนังที่เป็นกระเบื้องดินเผา และกันสาดสังกะสี



ภาพที่ 172 ปัญหาทางสถาปัตยกรรมที่เกิดจากการชำรุดของส่วนประกอบของตึกแถวริมถนนเจริญกรุง ดังเช่น หลังคาแบบแบนราบ วัสดุคอนกรีตเสริมเหล็ก

### 2.1.3. ปัญหาที่มีสาเหตุมาจากสภาพแวดล้อม

ลักษณะของภูมิอากาศที่ร้อนจัด แสงแดดที่รุนแรง เป็นสาเหตุสำคัญของการเสื่อมสภาพของวัสดุ เช่น การขีดข่วนของสีอาคารและวัสดุ การแห้งกรอบเนื่องจากความร้อนของแสงแดดทำให้ไม้และปูนฉาบเสื่อมสภาพ เกิดการหลุดร่อน เป็นต้น นอกจากนี้สภาพแวดล้อมของตึกแถวที่สำคัญคือ ถนนเจริญกรุง ซึ่งมีปัญหาเรื่องการจราจรที่หนาแน่นในช่วงเวลาเช้าและเย็นเป็นผลให้สภาพอาคารทรุดโทรม เนื่องจากฝุ่นควันจากรถยนต์และแรงสั่นสะเทือนของยานพาหนะต่างๆ

### 2.1.4. ปัญหาที่มีสาเหตุมาจากการกระทำของสัตว์และแมลง

ปลวกที่เป็นตัวการสำคัญในการทำลายและกัดกินวัสดุที่มีลักษณะเป็นเส้นใย โดยเฉพาะไม้ ซึ่งเป็นวัสดุที่สำคัญของโครงหลังคา โครงสร้างพื้น ประตู หน้าต่าง ฝ้าเพดานของตึกแถวริมถนนเจริญกรุง ทำให้โครงสร้างและวัสดุดังกล่าวเสียหาย นอกจากนี้นกพิราบยังทำให้เกิดความสกปรกแก่ตัวอาคารตึกแถวด้วย เนื่องจากช่องเปิดต่างๆ ส่วนได้ลึกลับ หรือที่อับ ล้วนแต่เป็นที่อยู่อาศัยของนกพิราบ และมูลของนกยังเป็นสิ่งที่ทำให้เกิดคราบสกปรก นอกจากนี้ยังเป็นสาเหตุของการเติบโตของวัชพืชที่ปนมากับอุจจาระด้วย

### 2.1.5. ปัญหาที่มีสาเหตุมาจากวัชพืช

บริเวณผนัง หลังคา กันสาด ระเบียง หรือส่วนประกอบของตึกแถวที่มีการสะสม ความชื้น เป็นแหล่งให้เกิดการแพร่พันธุ์ของวัชพืชที่ปนมากับมูลของนก เมื่อเวลาผ่านไปวัช พืชเหล่านี้ก็เจริญเติบโตและรากชอนไชเข้าไปในเนื้อวัสดุ ทำให้ผิววัสดุหลุดและเสื่อมสภาพ

## 2.2. ปัญหาการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางสถาปัตยกรรมเดิมของตึกแถวริมถนนเจริญกรุง

จากการสำรวจตึกแถวริมถนนเจริญกรุงทั้ง 8 ชุด พบว่าปัญหาที่สำคัญที่มีผลต่อการ เปลี่ยนแปลงลักษณะทางสถาปัตยกรรมดั้งเดิมของอาคาร คือ การปรับปรุงอาคาร การเปลี่ยนแปลง การใช้สอยและส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรม การต่อเติมพื้นที่ใช้สอย การเพิ่มส่วนประกอบอื่นๆ และการเพิ่มระบบวิศวกรรมสมัยใหม่ เป็นต้น

### 2.2.1. ปัญหาการต่อเติมพื้นที่ใช้สอย

ตึกแถวริมถนนเจริญกรุงจำนวนมากมีการต่อเติมพื้นที่ใช้สอยบริเวณด้านข้าง ด้าน หลังของตึกแถว และส่วนหลังคาของอาคาร เนื่องมาจากความต้องการของเจ้าของโดย ปราศจากความเข้าใจในเรื่องของสถาปัตยกรรม ซึ่งการต่อเติมส่วนต่างๆ นี้ทำให้ลักษณะหน้า ตาของตึกแถวเก่าที่สร้างจากความพิถีพิถันของช่างที่มีฝีมือในอดีตถูกทำลาย นอกจากนี้การ ต่อเติมยังมีผลต่อการรับน้ำหนักของโครงสร้างหลักด้วย เช่น โครงสร้างที่เป็นกำแพงรับน้ำ หนัก หรือแม้แต่วัสดุเสาะและคาน เป็นต้น ซึ่งสาเหตุนี้ทำให้ตึกแถวขาดความมั่นคงและขาด ความสวยงามในแง่ศิลปสถาปัตยกรรม



ภาพที่ 173 ปัญหาทางสถาปัตยกรรมที่เกิดจากการต่อเติมพื้นที่ใช้สอย

### 2.2.2. ปัญหาการเปลี่ยนแปลงลักษณะและส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรมเดิม

นอกจากนี้ปัญหาหลักที่มีผลต่อสุนทรียภาพทางสถาปัตยกรรม คือ การเปลี่ยนแปลง องค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม โครงสร้างและวัสดุดั้งเดิม จากการสำรวจพบว่าเจ้าของหรือผู้ เช่าตึกแถวส่วนใหญ่นิยมปรับเปลี่ยนด้านหน้าของร้านค้าให้มีความทันสมัย โดยขาดความเข้าใจในเรื่องการอนุรักษ์ทางด้านสถาปัตยกรรมและความไม่เข้าใจถึงคุณค่าขององค์ประกอบเดิม ดังนี้ คือ

- การเปลี่ยนแปลงลักษณะส่วนยอดของตึกแถว เช่นการเปลี่ยนองศาของหลังคา การเปลี่ยน กระจับปี่หลังคาเป็นกระจับปี่สมัยใหม่หรือกระจับปี่แปดเหลี่ยม เป็นต้น
- การรื้อประตูบานเฟี้ยมไม้เดิมออกแล้วเปลี่ยนเป็นประตูเหล็กม้วน หรือประตูอลูมิเนียม ซึ่งวัสดุดังกล่าวมีพื้นผิวและสีที่สมัยใหม่ มีรูปแบบที่ไม่เหมาะสมกับลักษณะของตึกแถวที่ สร้างขึ้นในอดีต ทำให้เกิดการขัดแย้งกันระหว่างวัสดุสมัยใหม่กับหน้าตาอาคารเก่า



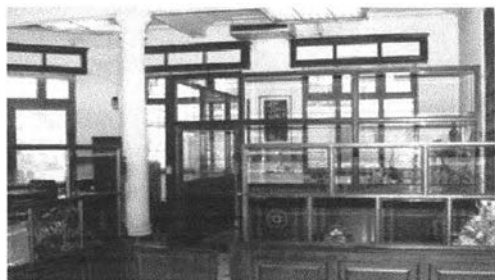
- การรื้อหน้าต่างไม้บานเปิดคู่ ออกแล้วแทนที่ด้วยหน้าต่างอลูมิเนียม หรือบางคูหามีการเปลี่ยนลูกฟักของหน้าต่างเดิม และมีการเพิ่มลูกกรงเหล็กตัดโลหะที่ขาดการออกแบบที่ดี
- การติดตั้งและเพิ่มส่วนประกอบตกแต่งหน้าร้าน เช่น ป้ายโฆษณาสมัยใหม่ กันสาดผ้าใบ การทาสีอาคารใหม่ที่ไม่เหมาะสม



ภาพที่ 175 ปัญหาการเปลี่ยนแปลงวัสดุและส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรม เช่น กระเบื้องมุงหลังคา ประตูชั้นล่าง หน้าต่าง ผนังด้านหน้า และการติดป้ายโฆษณา ที่มีผลทำให้ลักษณะของตึกแถวเก่าเปลี่ยนแปลง

### 2.2.3. ปัญหาการเปลี่ยนแปลงการใช้สอย

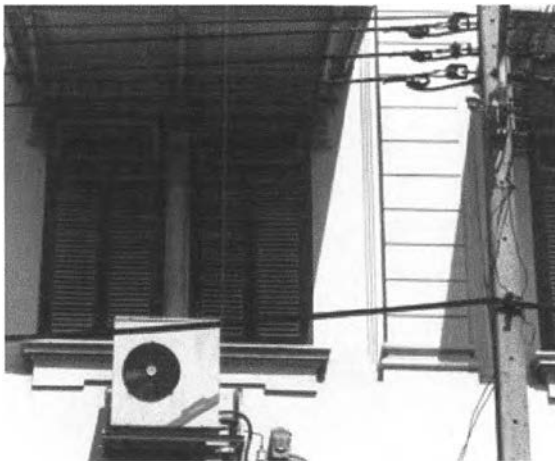
การเปลี่ยนแปลงการใช้สอยตึกแถวก็มีผลกระทบทางด้านความงามทางสถาปัตยกรรมภายในด้วย จากเดิมตึกแถวเป็นเพียงห้างร้านที่ไม่มีความซับซ้อนและมีผู้ใช้อาคารไม่มากนัก โดยชั้นล่างมีการใช้สอยเป็นร้านค้า ส่วนชั้นบนเป็นส่วนพักนอน แต่ในปัจจุบันตึกแถวริมถนนเจริญกรุงได้กลายเป็นสำนักงาน บริษัท ธนาคาร ซึ่งมีผู้ใช้อาคารมากขึ้น หรือบางคูหาเป็นเพียงโกดังเก็บสินค้าเพื่อค้าขายเท่านั้น



ภาพที่ 176 การเปลี่ยนแปลงการใช้สอยของตึกแถวที่มีผลกระทบต่อสถาปัตยกรรมภายใน

#### 2.2.4. ปัญหาการเพิ่มระบบวิศวกรรม

เนื่องจากปัญหาในเรื่องของมลภาวะทางอากาศและสภาพอากาศในกรุงเทพฯ โดยเฉพาะริมถนนเจริญกรุง ซึ่งมีปัญหาเรื่องควันพิษจากท่อไอเสียรถยนต์ ทำให้ตึกแถวเก่าแทบทุกหลังมีการติดตั้งระบบปรับอากาศ โดยตัว Condensing Unit คือส่วนระบายความร้อนของเครื่องปรับอากาศนี้ต้องติดตั้งภายนอกตึกแถวโดยไม่คำนึงถึงความสวยงามของลักษณะภายนอกของตึกแถว นอกจากนี้ ตึกแถวที่ได้เปลี่ยนเป็นอาคารสาธารณะ เช่น ธนาคาร สำนักงานต่างๆ ฯลฯ ได้มีการเปลี่ยนระบบไฟฟ้าที่มีกำลังไฟมากขึ้น รวมไปถึงการเปลี่ยนรูปแบบดวงโคมสมัยใหม่ที่ใช้หลอดฟลูออเรสเซนต์ ทำให้ระบบทางวิศวกรรมสมัยใหม่นี้เป็นส่วนที่ทำให้ความงามทางสถาปัตยกรรมทั้งภายนอกและภายในของตึกแถวเก่าริมถนนเจริญกรุง



ภาพที่ 177 ปัญหาการเพิ่มและการติดตั้งระบบวิศวกรรมสมัยใหม่ของตึกแถว

### 2.3. ปัญหาการจัดการ

#### 2.3.1. ปัญหาที่เกิดจากการขาดความเข้าใจและเห็นคุณค่าในการอนุรักษ์

กรรมสิทธิ์และผู้ครอบครองตึกแถวริมถนนเจริญกรุงนี้เป็นทั้งของเอกชนและสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งให้ผู้อื่นเช่าเพื่อทำธุรกิจการค้า โดยมีสัญญาเช่าทั้งในระยะสั้นคือ 1 ปี จนถึง 10 ปีขึ้นไป เจ้าของและผู้เช่าตึกแถวส่วนใหญ่ขาดความเข้าใจในเรื่องของการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมและมีการปรับปรุงอาคารโดยไม่คำนึงถึงความงามและลักษณะของตึกแถวเก่า ทำให้มีการซ่อมแซมที่ผิดวิธี หรือเจ้าของบางรายมีการรื้อถอนตึกแถวที่มีคุณค่าทั้ง จากนั้นก็สร้างอาคารสมัยใหม่ที่ไม่ได้มีการออกแบบที่ดีขึ้นมาแทน ทำให้เกิดทัศนอุจจาจแก่เมืองเก่าและบริเวณริมถนนเจริญกรุง

### 2.3.2. ปัญหาด้านงบประมาณ

นอกจากนี้ยังมีปัญหาในด้านงบประมาณในการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมด้วย เนื่องจากวัสดุต่างๆ มีราคาสูง ประกอบกับกิจการค้าขายต้องขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งในขณะนี้ พ.ศ. 2543 ประเทศไทยได้มีปัญหาทางด้านเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก จึงทำให้เจ้าของอาคารและผู้เช่าที่ทำการค้าขาย ขาดงบประมาณในการก่อสร้างและซ่อมแซมตึกแถวริมถนน ทำให้สภาพอาคารทรุดโทรมและเสื่อมสภาพไปตามกาลเวลา

### 2.3.3. ปัญหาในเรื่องการดูแลรักษา

การดูแลรักษาสภาพอาคาร เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาทางสถาปัตยกรรมที่เกิดขึ้น เป็นหน้าที่ของเจ้าของอาคารและผู้เช่าที่จะจัดการวางแผนการบำรุงรักษาสภาพอาคาร โดยต้องมีการตรวจตราเอาใจใส่เป็นระยะ และมีการดูแลรักษาทั้งงานพื้นฐาน เช่น การทำความสะอาด ไปจนถึง งานซ่อมบำรุงอาคาร นอกจากนี้ควรมีจัดแผนการดูแลในระยะยาวด้วย เช่น มีการดูแลในเรื่องของสภาพโครงสร้าง สภาพวัสดุ และส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรมอื่นๆ ซึ่งในการดูแลนั้นควรทำอย่างสม่ำเสมอ เช่น ทุกเดือน ทุก 1 ปี ทุก 3 ปี ซึ่งขึ้นอยู่กับปัญหาและความจำเป็น

## 2.4. ปัญหาด้านการอนุรักษ์อื่นๆ

### 2.4.1. ปัญหาที่เกิดจากหน่วยงานรัฐบาล

การอนุรักษ์สถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าในประเทศไทยนั้น อยู่ในความรับผิดชอบของรัฐบาลและกรมศิลปากร ที่มีส่วนสำคัญในการกำหนดนโยบายของการอนุรักษ์ คือ กฎหมายอาคาร กฎหมายผังเมือง และระเบียบกรมศิลปากร ซึ่งการดูแลของหน่วยงานรัฐบาลนั้นแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ คือ งานออกข้อกำหนดและนโยบายในการอนุรักษ์ รวมทั้งการปฏิบัติการหรือวิธีการในการอนุรักษ์ด้วย

ซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมประเภทตึกแถวในประเทศไทย เมื่อเปรียบเทียบกับการอนุรักษ์ในระดับสากลนั้น ยังค่อนข้างล่าช้า และไม่ชัดเจน ส่วนระเบียบของกรมศิลปากรนั้น ไม่ได้กล่าวถึงอาคารประเภทตึกแถว ซึ่งหากมองความสำคัญของในแง่ของโบราณสถานที่ยังมีชีวิตอยู่ (Living Monument) หรือสถาปัตยกรรมที่ยังมีการใช้สอยอยู่ในปัจจุบัน และความงามทางด้านสถาปัตยกรรมแล้ว ควรส่งเสริมให้มีการขึ้นทะเบียนตึกแถวที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 7 เป็นโบราณสถานหรืออาคารสำคัญทางประวัติศาสตร์

### 2.4.2. ปัญหาจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการอนุรักษ์

ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในด้านการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมของประเทศนั้น มีตั้งแต่ระดับรัฐบาล คือ กรมศิลปากร จนถึงระดับเอกชน คือ เจ้าของ ผู้ครอบครอง และผู้เช่าตึกแถว นอกจากนี้ยังมีผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ที่มีความรู้ในด้านการอนุรักษ์สถาปัตยกรรม ดังเช่น สถาปนิก วิศวกร ช่างเทคนิค นักอนุรักษ์สถาปัตยกรรมและชุมชน ฯลฯ รวมไปถึงช่างฝีมือหรือผู้รับเหมาก่อสร้างด้วย ซึ่งผู้ที่เกี่ยวข้องต่างๆ ควรมีการประสานงานที่ดี เพื่อให้มีการเข้าใจถึงสาเหตุของปัญหาที่แท้จริงที่เกิดขึ้น เพื่อให้มีการอนุรักษ์อย่างถูกวิธี และทันเวลา

### 2.4.3. ปัญหาการขาดแคลนวัสดุ

ปัจจุบันมีเทคนิควิทยาการทางการก่อสร้างที่ก้าวหน้าและมีวัสดุใหม่ๆ ที่หลากหลายขึ้น แต่ปัญหาในการอนุรักษ์อีกข้อหนึ่งที่สำคัญ คือ การเรียนรู้วิธีการก่อสร้างและการค้นหาวัสดุที่ใช้กันในอดีต คือในสมัยรัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 7 ซึ่งวัสดุบางประเภทไม่ได้มีการผลิตอีกต่อไปแล้ว หรือคุณภาพคุณลักษณะของวัสดุดั้งเดิมที่มีการพัฒนาทางด้านรูปแบบได้เปลี่ยนไป ดังเช่น ลวดลายของกระเบื้องเซรามิกปูพื้น ลวดลายของกระจกฝ้าเม็ดสี กระเบื้องมุงหลังคา สีทาสีอาคาร เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีวัสดุทางธรรมชาติที่หายากโดยเฉพาะไม้สักซึ่งเป็นไม้ที่หายากด้วย

### การประเมินคุณค่าของตึกแถวริมถนนเจริญกรุง

ในขั้นตอนการอนุรักษ์สถาปัตยกรรม การประเมินคุณค่าเป็นขั้นตอนที่สำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากเป็นขั้นตอนที่จะกำหนดแนวทางและวิธีการในการอนุรักษ์ที่มีประสิทธิภาพ รวมไปถึงเป็นตัวกำหนดระดับของการอนุรักษ์ การปรับปรุง การเปลี่ยนแปลงอาคาร ว่าทำได้มากน้อยเพียงใด ซึ่งการประเมินคุณค่าทางสถาปัตยกรรมนั้นต้องขึ้นอยู่กับนโยบายในการอนุรักษ์ หรือแนวความคิดในแต่ละประเทศด้วย

ในการประเมินคุณค่าของตึกแถวในประเทศไทย ที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 จนถึงรัชกาลที่ 7 นั้น ยังไม่มีหลักการที่ชัดเจน จึงได้ศึกษาจากหลักการประเมินคุณค่าเพื่อการขึ้นทะเบียนโบราณสถานของกรมศิลปากรที่ปฏิบัติกันอยู่ในปัจจุบันจะต้องพิจารณาคุณค่าในด้านต่างๆ ดังนี้<sup>39</sup> คือ

1. พิจารณาด้านความเก่าแก่หรือความมีอายุของโบราณสถาน
2. พิจารณาด้านลักษณะสภาพแวดล้อมของโบราณสถาน
3. พิจารณาคงคุณค่าทางด้านความงามศิลปกรรม สถาปัตยกรรม เทคนิคการก่อสร้างในอดีต
4. พิจารณาด้านการประสานงานของโครงการอื่นๆ ที่รัฐได้อนุมัติให้อนุรักษ์
5. พิจารณาในเรื่องประวัติความเป็นมาของโบราณสถาน ว่ามีความเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์สำคัญใดในอดีต

นอกจากนี้ยังได้พิจารณาการประเมินคุณค่าของโบราณสถานหรืออาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ดังนี้<sup>40</sup> คือ

1. คุณค่าทางด้านสุนทรียภาพ ได้แก่
  - คุณค่าทางด้านศิลปกรรม
  - คุณค่าทางด้านความกลมกลืนทางสถาปัตยกรรม
  - คุณค่าทางด้านผังบริเวณ
2. คุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์และโบราณคดี
  - ประวัติศาสตร์ของโบราณสถานหรืออาคารที่สำคัญทางประวัติศาสตร์
  - หลักฐานทางโบราณคดี
  - อายุสมัย

<sup>39</sup> กองโบราณคดี กรมศิลปากร. ทฤษฎีและแนวปฏิบัติการอนุรักษ์อนุสรณ์สถานและแหล่งโบราณคดี. เอกสารกองโบราณคดี หมายเลข 1/2532. กรุงเทพมหานคร : บริษัทวิทยุพัฒนา จำกัด, 2533. หน้า 68-69.

<sup>40</sup> ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐิติ และคณะ. โครงการอนุรักษ์พัฒนานครประวัติศาสตร์ พระนครศรีอยุธยา. กรุงเทพมหานคร : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542. หน้า 1-2.

3. คุณค่าทางด้านวิชาการและการศึกษา

- ความเป็นของแท้
- ความหายาก
- การสื่อความหมาย
- การเป็นตัวแทน

4. คุณค่าทางด้านสังคม

- ความผูกพันต่อท้องถิ่น
- วัฒนธรรมท้องถิ่น
- ความสืบเนื่องของวิถีชีวิต



จากการพิจารณาตามหัวข้อข้างต้นแล้ว สรุปหลักการสำคัญในการประเมินคุณค่าของตึกแถวริมถนนเจริญกรุง ที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 7 ได้ดังนี้ คือ

1. คุณค่าทางด้านสุนทรียภาพ

1.1. คุณค่าทางด้านภูมิทัศน์ของเมืองและย่าน

การประเมินคุณค่าทางความงามด้านภูมิทัศน์ของเมืองและย่านนั้น พิจารณาจากลักษณะของการวางผัง ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางสถาปัตยกรรมของชุดตึกแถวเก่าที่มีผลกระทบต่อทัศนียภาพของเมืองและย่าน

ตึกแถวริมถนนเจริญกรุงที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 7 นั้น ที่ยังคงปรากฏหลงเหลืออยู่ในปัจจุบันนั้น ไม่มีความต่อเนื่องของชุดตึกแถว เนื่องมาจากตึกแถวชุดประวัติศาสตร์ดังกล่าวได้ถูกรื้อถอนเป็นจำนวนมาก เพื่อนำที่ดินมาสร้างอาคารตึกแถวสมัยใหม่ที่ได้มีความงามด้านสถาปัตยกรรมและไม่ได้มีความกลมกลืนสอดคล้องกับลักษณะของตึกแถวดั้งเดิมเลย เพียงเพราะต้องการผลประโยชน์และผลกำไรจากการเปิดให้เช่าเพิ่มขึ้น จึงเป็นปัญหาของความงามของบริเวณที่ไม่มีความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันทั้งชุดเหมือนความงามของตึกแถวในอดีต ที่ส่งเสริมคุณค่าทางสุนทรียภาพของย่านและเมืองด้วย



ที่มา : หอจดหมายเหตุแห่งชาติ



ที่มา : หอจดหมายเหตุแห่งชาติ

ภาพที่ 178 คุณค่าทางด้านสุนทรียภาพของตึกแถวริมถนนเจริญกรุงในอดีตที่มีความเป็นระเบียบและมีลักษณะคล้ายคลึงกัน ส่งผลให้เกิดความงามของบริเวณถนนเจริญกรุง ทั้งตอนนอกและตอนในบริเวณบางรักกับตลาดบำเพ็ญบุญ

## 1.2. คุณค่าทางด้านสถาปัตยกรรมและศิลปกรรม

จากการวิเคราะห์ลักษณะทางสถาปัตยกรรมของตึกแถวริมถนนเจริญกรุง พบว่าตึกแถวที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 7 นั้น ได้ถูกสร้างจากความประณีต ความบรรจงของช่างไทยและช่างชาวต่างประเทศในอดีต ซึ่งสังเกตจากลักษณะศิลปกรรม คือลวดลายปูนปั้นที่ได้รับอิทธิพลจากตะวันตก ที่ได้ถูกประดิษฐ์ขึ้นอย่างพิถีพิถัน ซึ่งหาไม่ได้จากลักษณะตึกแถวใหม่ในปัจจุบัน เนื่องจากผู้ครอบครองตึกแถวในอดีตนั้นเป็นพระมหากษัตริย์และขุนนางที่มีความสำคัญ ลักษณะสถาปัตยกรรมจึงมีคุณค่าทางด้านความงามที่แปรผันไปตามความสำคัญของผู้ครอบครองและเป็นเจ้าของด้วย

การพิจารณาคุณค่าทางด้านสถาปัตยกรรมและศิลปกรรมของชุดตึกแถวเก่า ริมถนนเจริญกรุงนั้น พิจารณาจากลักษณะทางสถาปัตยกรรมและการประดับตกแต่ง ดังเช่น ทรงหลังคา ผนังด้านหน้าตึกแถว ประตู หน้าต่าง ช่องลมและช่องแสง ส่วนประดับตกแต่ง เป็นต้น นอกจากนี้ยังพิจารณาในเรื่องของโครงสร้างและวัสดุที่ใช้ในยุคสมัยนั้นด้วย เช่น โครงสร้างหลังคาและวัสดุผนัง ผนัง ฝ้าเพดาน และบันได เป็นต้น



ภาพที่ 179 คุณค่าด้านสุนทรียภาพทางสถาปัตยกรรมและศิลปกรรมของชุดตึกแถวริมถนนเจริญกรุงที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 7 ซึ่งพิจารณาจากความพิถีพิถันในการสร้าง โดยมีการประดับตกแต่งด้วยลวดลายปูนปั้น โดยเฉพาะในส่วนที่เป็นยอดของตึกแถวชุดหัวมุม และรอบประตูหน้าต่าง

## 2. คุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์

### 2.1. คุณค่าทางด้านเหตุการณ์ทางประวัติศาสตร์

สถาปัตยกรรมประเภทตึกแถวนั้น เกิดขึ้นพร้อมกับการสร้างถนนหนทาง ดังเช่น ถนนเจริญกรุงนี้เป็นถนนสายประวัติศาสตร์สายแรกในกรุงเทพฯ ที่มีการสร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 และตึกแถวริมถนนเส้นนี้ก็เป็นตึกแถวชุดแรกด้วย แต่ต่อมาเมื่อมีการขยายถนนในสมัยรัชกาลที่ 5 ก็ได้มีการสร้างตึกแถวที่มีลักษณะและการก่อสร้างของยุคสมัยนั้นขึ้นแทน จึงเป็นหลักการที่ทราบกันทั่วไปว่า ตึกแถวจะเกิดขึ้นพร้อมกับการสร้างถนน ทั้งถนนสายหลัก ถนนสายรอง รวมไปถึงตรอกซอยย่อยต่างๆ ฉะนั้นคุณค่าทางด้านเหตุการณ์ที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ของตึกแถว คือ เป็นการระลึกถึงยุคสมัยของการสร้างถนนหนทางในอดีต การสังเกตลักษณะทางสถาปัตยกรรมของตึกแถวนั้นทำให้เข้าใจถึงยุคสมัยในการก่อสร้าง นอกจากนี้ยังทำให้ทราบว่าทำเลที่ตั้งของตึกแถวนั้นเกิดขึ้นเมื่อใดด้วย

นอกจากนี้การใช้สอยตึกแถวที่เป็นห้างร้านที่มีชื่อเสียง หรือตึกแถวที่เป็นของบุคคลที่สำคัญในอดีตนั้น ทำให้อนุชนรุ่นหลังได้ระลึกถึงเหตุการณ์สำคัญประวัติศาสตร์ สภาพบ้านเมือง สภาพเศรษฐกิจและสังคมในแต่ละยุคสมัยด้วย



ภาพที่ 180 ลักษณะเรือนแถวในสมัยรัชกาลที่ 4 ซึ่งแสดงคุณค่าด้านเหตุการณ์ทางประวัติศาสตร์

### 2.2. คุณค่าทางด้านความเก่าแก่ ความหายาก

ผู้สร้างสถาปัตยกรรมที่สร้างขึ้นในอดีต ดังเช่นตึกแถวชุดเก่าริมถนนเจริญกรุงนั้น คือช่างฝีมือทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ที่มีฝีมือความสามารถในการสร้างสถาปัตยกรรมด้วยเทคนิควิทยาการการก่อสร้างสถาปัตยกรรมในสมัยนั้น ประกอบกับการเลือกใช้วัสดุที่มีคุณสมบัติที่ดีในยุคนั้นเช่นกัน ซึ่งปัจจุบัน ปี พ.ศ. 2543 เทคนิควิทยาการด้านการก่อสร้างและการผลิตวัสดุก่อสร้างได้มีการพัฒนาก้าวหน้าไปมาก ประกอบกับวัสดุบางประเภทไม่สามารถหาได้ในปัจจุบัน เพราะไม่มีการผลิตอีกต่อไปแล้ว ด้วยสาเหตุจากการปิดกิจการ วัสดุบางประเภทมีการสั่งนำเข้าในสมัยนั้น

ฉะนั้นตึกแถวชุดเก่าริมถนนเจริญกรุง จึงเปรียบเสมือนผลงานที่รวบรวมสิ่งที่มีคุณค่าในอดีตที่ไม่สามารถหาได้ในปัจจุบัน ดังเช่น ศิลปะของการช่างไทยและต่างประเทศ เทคนิควิทยาการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างในสมัยนั้น เป็นต้น

### 2.3. คุณค่าในแง่ที่เป็นข้อมูลและหลักฐาน

จากคุณค่าทางด้านความเก่าแก่และความหายากของตึกแถวริมถนนเจริญกรุงที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 7 นั้น ส่งผลให้สถาปัตยกรรมดังกล่าวเป็นหลักฐานและข้อมูลทางประวัติศาสตร์สาขาศิลปสถาปัตยกรรม เพื่อเป็นตัวอย่างหรือกรณีศึกษาในเรื่องลักษณะ การก่อสร้าง และวัสดุของอาคารประเภทตึกแถวในอดีต สำหรับอนุชนรุ่นหลังที่เล็งเห็นคุณค่าของการอนุรักษ์

## 3. คุณค่าทางด้านวิทยาการ

### 3.1. คุณค่าในแง่ของความแท้

คุณค่าในเรื่องความแท้นั้นมีความสำคัญในการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมอย่างมาก เนื่องจากแนวทางหลักในการอนุรักษ์ คือ การรักษาความแท้ของสถาปัตยกรรมไว้ให้มากที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

#### 3.1.1. ความแท้ของการก่อสร้างและวัสดุ

ความแท้ของการก่อสร้างและวัสดุนั้น อยู่ที่พิจารณาจากเทคโนโลยีในแต่ละยุคสมัย คือ สมัยรัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 7 นอกจากนี้ยังต้องพิจารณาในด้านเศรษฐกิจและสังคมด้วย เนื่องจากประเทศไทยในสมัยนั้น ยังมีวิทยาการผลิวัสดุก่อสร้างไม่มากนัก ส่วนมากเป็นการสั่งนำเข้าจากต่างประเทศ แม้กระทั่งช่างที่มีฝีมือในการก่อสร้าง จะเห็นได้จากตึกแถวริมถนนเจริญกรุงบางหลังออกแบบและก่อสร้างโดยช่างชาวต่างประเทศ เนื่องจากว่าเจ้าของผู้ครอบครองตึกแถวในสมัยนั้นเป็นบุคคลสำคัญระดับประเทศ คือ กษัตริย์ เชื้อพระวงศ์ และขุนนาง สถาปัตยกรรมประเภทนี้จึงมีความวิจิตรกว่าตึกแถวสมัยใหม่ ทั้งในด้านของลักษณะทางสถาปัตยกรรม เทคนิคการก่อสร้าง และวัสดุที่ใช้ รวมไปถึงส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรมด้วย

#### 3.1.2. ความแท้ของรูปทรงการออกแบบและประโยชน์ใช้สอย

ความแท้ในเรื่องรูปแบบทางสถาปัตยกรรมนั้น พิจารณาจากการวางผังอาคาร การใช้ประโยชน์ และลักษณะทางสถาปัตยกรรม โดยสถาปัตยกรรมประเภทตึกแถวนั้นเป็นอาคารที่ยังมีการใช้สอยอยู่ในปัจจุบัน จึงเป็นไปได้ยากที่จะคงไว้ซึ่งความแท้ของการใช้ประโยชน์หรือการใช้ตึกแถวในแต่ละส่วน เนื่องจากมีกิจการการใช้ที่เปลี่ยนไปตามความต้องการของเจ้าของและผู้ครอบครอง ส่วนการคงไว้ซึ่งความแท้ทางด้านรูปทรงและการออกแบบนั้นมีความเป็นไปได้พอสมควร เนื่องจากสภาพตึกแถวริมถนนเจริญกรุงส่วนมากยังมีความมั่นคงแข็งแรงอยู่นอกจากนี้ความแท้ในเรื่องของการวางผังนั้นเป็นไปได้ที่จะรักษาไว้ เพราะตึกแถวเป็นสถาปัตยกรรมที่ถูกสร้างขึ้นอย่างถาวร บนเนื้อที่ดินที่อยู่ติดถนน

#### 3.1.3. ความแท้ของความต่อเนื่องของกิจกรรมการใช้สอยจากอดีตมาจนถึงปัจจุบัน

การใช้สอยของตึกแถวริมถนนเจริญกรุงในอดีตนั้น มีหลายประเภท ทั้งที่เป็นร้านค้า ขายสินค้าทั้งของไทยและต่างประเทศ ห้างขายยา สำนักงานรับเหมาก่อสร้าง ร้านแพทย์ ร้านอาหาร รวมไปถึงโรงฝิ่น โรงหอย ซึ่งการใช้สอยตึกแถวหลัก คือกิจการบริการในด้านต่างๆ ซึ่งมีความต่อเนื่องมาจนถึงทุกวันนี้ จะแตกต่างกันก็แต่เพียงกิจการที่หลากหลายประเภทมากขึ้น เนื่องมาจากความก้าวหน้าทางด้านเศรษฐกิจของประเทศไทย ที่พยายามพัฒนาสู่ระดับสากล แต่การใช้สอยตึกแถวริมถนนเจริญกรุงก็ยังคงเป็นการใช้สอยในด้านของการบริการเช่นในอดีต



### 3.1.4. ความแท้ของทำเลที่ตั้ง

ตามกฎหมายผังเมืองในปัจจุบัน หากมีการรื้อถอนตึกแถวเดิมแล้ว จะไม่สามารถสร้างตึกแถวขึ้นมาใหม่ได้ เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ข้อที่ 7 ว่าด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน 16 แสดงให้เห็นว่า ที่ดินริมถนนเจริญกรุงตั้งแต่สะพานมอญถึงสะพานดำรงสถิตย์นั้น กำหนดไว้เป็นสีครีม ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรม และ ข้อที่ 19 ว่าด้วยที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ให้ใช้ประโยชน์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์วัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น อุตสาหกรรมหัตถกรรม การท่องเที่ยว พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่ดินประเภทนี้

ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด และกฎกระทรวงข้อ 7 ยังว่าด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดิน กำหนดส่วนที่ดินริมถนนเจริญกรุงตั้งแต่สะพานดำรงสถิตย์ถึงถนนตกเป็นที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ดังข้อ 11 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นส่วนใหญ่ สำหรับการในพื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มเติมอีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด นอกจากนี้ตามกฎกระทรวงข้อ 7 ยังแสดงถึงที่ดินริมถนนเจริญกรุงบริเวณถนนตกถึงริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ตามข้อ 10 ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการในพื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มเติมอีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

### 3.2. คุณค่าในแง่ของความเป็นเอกลักษณ์ของย่าน

ตึกแถวชุดเก่าริมถนนเจริญกรุงในแต่ละบริเวณนั้นมีความเด่นในด้านศิลปสถาปัตยกรรม จึงเป็นเหมือนสัญลักษณ์หรือนุสาวรีย์ของแต่ละย่านบนถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นที่ระลึกถึงความเป็นอยู่ในสมัยก่อน และความซ้ำกันของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเป็นสิ่งที่ชี้ถึงความเป็นเอกลักษณ์ของเมืองและย่าน โดยเฉพาะความเป็นย่านการค้าขาย ย่านการพักอาศัย และชุมชนที่สำคัญของกรุงเทพฯ ที่มีมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4

## 4. คุณค่าทางจิตใจ

ถนนเจริญกรุงเป็นถนนที่มีประวัติความเป็นมาและมีความสำคัญตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 ผู้คนที่เป็นเจ้าของ ผู้ครอบครองหรือผู้ที่สัญจรผ่านไปมา ได้มีความระลึกถึงเรื่องราวในอดีตโดย แสดงความสำคัญทางด้านสังคมและวัฒนธรรม ความสัมพันธ์ระหว่างคนไทยกับชาวต่างประเทศทั้งชาวจีนและชาวตะวันตก ถือว่าเป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์หรือความต่อเนื่องของประวัติศาสตร์ของชาติ