

การอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในเขตพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์
โดยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา
กรณีศึกษา พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาส กรุงเทพมหานคร



บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

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 University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A STUDY OF TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHT (TDR) AS A TOOL IN CONSERVATION
OF HISTORICAL BUILDINGS IN THE EXTENDED RATTANAKOSIN AREA:
CASE STUDY OF WATMANGKORNKAMMALAWAT MRT STATION AREA, BANGKOK

Miss Sarinee Pratumsuwan



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning Program in Urban Design

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2016

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในเขตพื้นที่ต่อเนื่อง
กรุงรัตนโกสินทร์โดยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา กรณีศึกษา
พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรมกลาวาส กรุงเทพมหานคร

โดย

นางสาวสาริณี ประทุมสุวรรณ

สาขาวิชา

การออกแบบชุมชนเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

อาจารย์ ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจตุรติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ไชศรี ภักดีสุขเจริญ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(อาจารย์ ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย)

..... กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จิตติศักดิ์ ธรรมาภรณ์พิลาศ)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(รองศาสตราจารย์ ดร.นพนนท์ ตาปนานนท์)

สาริณี ประทุมสุวรรณ : การอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในเขตพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์โดยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา กรณีศึกษา พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรม ลาวาส กรุงเทพมหานคร (A STUDY OF TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHT (TDR) AS A TOOL IN CONSERVATION OF HISTORICAL BUILDINGS IN THE EXTENDED RATTANAKOSIN AREA: CASE STUDY OF WATMANGKORNKAMMALAWAT MRT STATION AREA, BANGKOK) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย, 149 หน้า.

พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาสเป็นหนึ่งในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ที่มีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์หลงเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก แต่ในขณะเดียวกันเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง เนื่องด้วยข้อกำหนดตามผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สูง นอกจากนี้ภายในพื้นที่ยังมีโครงการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางราง จึงทำให้มีแนวโน้มการพัฒนาเปลี่ยนแปลงพื้นที่ไปสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นสูงขึ้น แนวโน้มดังกล่าวอาจส่งผลให้การอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ดำเนินการได้ยาก เนื่องจากมูลค่าที่ดินที่สูงขึ้นทำให้เจ้าของที่ดินบางรายขายที่ดินให้กับนายทุนซึ่งมีแผนการรื้ออาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และพัฒนาอาคารใหม่ขึ้นแทน

ทั้งนี้ การอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ที่มีแรงกดดันจากการพัฒนาสูงเช่นเดียวกับพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์มักมีการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Right - TDR) เพื่อส่งเสริมให้ภาคเอกชนเจ้าของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ดำเนินการอนุรักษ์อาคารให้คงอยู่ต่อไป แต่ในประเทศไทยยังไม่มีการศึกษาแนวทางในการดำเนินการใช้มาตรการนี้อย่างชัดเจน

การวิจัยชิ้นนี้จึงมีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาประสิทธิภาพและแนวทางในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา เพื่อส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์อย่างยั่งยืน โดยศึกษาแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส และแนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิพัฒนากับอาคารที่ถูกควบคุมตามแนวทางการอนุรักษ์ ทั้งนี้มีอาคารที่ถูกควบคุมเพื่อการอนุรักษ์จำนวน 1,208 อาคาร จำแนกเป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์จำนวน 788 อาคาร และอาคารทั่วไป จำนวน 420 อาคาร อาคารเหล่านี้ถือเป็นอาคารที่ควรนำมาตรการการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) มาใช้เป็นเครื่องมือในการเยียวยาการถูกรอนสิทธิการพัฒนา

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเชิงลึก พบว่ามาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) เป็นแรงจูงใจทางเศรษฐกิจให้กับแปลงที่ดินขนาดเล็ก แต่ไม่สามารถเป็นแรงจูงใจทางเศรษฐกิจแก่แปลงที่ดินขนาดใหญ่ ดังนั้น จึงควรนำเครื่องมือส่งเสริมการอนุรักษ์อื่นมาช่วยสนับสนุนให้เกิดการอนุรักษ์ในพื้นที่ ทั้งนี้ในการดำเนินการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ควรมืองค์กรภาครัฐเข้ามาดูแล และมีการบันทึกข้อมูลในโฉนดอย่างชัดเจนเพื่อให้เกิดความเป็นธรรม

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง

ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา การออกแบบชุมชนเมือง

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

ปีการศึกษา 2559

5873330225 : MAJOR URBAN DESIGN

KEYWORDS: TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS (TDR) / URBAN CONSERVATION / DEVELOPMENT OF THE SURROUNDING MRT STATION AREA / THE EXTENDED RATTANAKOSIN AREA / WATMANGKORNKAMMALAWAT MRT STATION

SARINEE PRATUMSUWAN: A STUDY OF TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHT (TDR) AS A TOOL IN CONSERVATION OF HISTORICAL BUILDINGS IN THE EXTENDED RATTANAKOSIN AREA: CASE STUDY OF WATMANGKORNKAMMALAWAT MRT STATION AREA, BANGKOK.
ADVISOR: NATTAPAONG PUNNOI, Ph.D., 149 pp.

Watmangkornkammalawat district is one of the areas in the extended Rattanakosin Area, with many historical buildings, has a high potential for development under the comprehensive plan requirements that set this area to be a high proportion of floor area ratio (FAR). Moreover, there is Metropolitan Rapid Transit (MRT) projected, effect of historical buildings in there. Due to the higher land value, some landowners sell their land to capitalists who have plans to dismantle historical buildings and develop new buildings instead.

In another case with high development pressures as well as the extended Rattanakosin Area always, Transfer of Development Right (TDR) is a tool to encourage private owners of historic buildings to conserve their buildings. But in Thailand, there are no clear guidelines for implementing this measure.

The purpose of this research is to study the effectiveness and the guidelines for the transfer of development rights in order to promote the sustainable conservation of historic buildings. By studying the conservation of the Watmangkornkammalawat district and guidelines for the transfer of development rights with buildings controlled by conservation guidelines. There are 1,208 buildings controlled for conservation, classified as 788 historic buildings and 420 buildings. The TDR should be used as a tool to compensate for the deprivation of development rights with these buildings.

The researcher has conducted an in-depth study found that the TDR is an economic incentive for small land lot sizes. However, it cannot be an economic incentive for large land lot sizes, so other conservation tools should be promoted to conservation in the area. In the implementation of the TDR, there should be government organizations to control this measure. And the record in the deed clearly to be fair.

Department: Urban and Regional Planning Student's Signature

Field of Study: Urban Design Advisor's Signature

Academic Year: 2016

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความเมตตา ของ อาจารย์ ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่หมั่นดูแลเอาใจใส่ ให้คำปรึกษา และแรงผลักดันมาโดยตลอด ทั้งในช่วงเวลางานและเวลาส่วนตัว ทั้งคำแนะนำในการทำวิทยานิพนธ์และคำแนะนำในการใช้ชีวิต ผู้วิจัยจึงกราบขอบพระคุณ อาจารย์ ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย เป็นอย่างสูง

ขอกราบขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผศ.ดร.ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ รศ.ดร.นพรัตน์ ตาปานานนท์ ผศ.ดร.จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ และคณาจารย์ เจ้าหน้าที่ ในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทุกท่าน ที่ให้คำปรึกษา การสอน และการให้ความรู้ในทุกๆ ด้าน

ขอกราบขอบพระคุณผู้ให้ข้อมูลและความรู้ ในหลายศาสตร์วิชา ทั้งอาจารย์เฝ้า สุวรรณศักดิ์ศรี (ศิลปินแห่งชาติสาขาทัศนศิลป์ (สถาปัตยกรรมไทย)) อาจารย์พิมพ์พร ไชยพร (อาจารย์ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์) อาจารย์บุษรา ศรีพานิชย์ (อาจารย์ภาควิชาเคหาคาร) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รศ.สิทธิพร ภิรมย์รื่น อาจารย์คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร ผศ.ดร.ยงฉัตร พิมลเสถียร อาจารย์ประจำคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ คุณฐปนันท์ เอกอินทร์ คณะอนุกรรมการพัฒนาและส่งเสริมวิชาชีพ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย กองอนุรักษ์ กองอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ คุณวงศิยา วงศ์พิศาล ผู้ประสานงานและให้ข้อมูล คุณเกรียงไกร ฤาชา คุณจิรพันธ์ พัดใส (นักภูมิศาสตร์ บริษัทคอนซัลแทนท์ ออฟ เทคโนโลยี จำกัด) จึงขอขอบพระคุณผู้สนับสนุนข้อมูลทุกด้านเป็นอย่างยิ่งไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณคณะเพื่อนทั้งเพื่อนร่วมงาน เพื่อนร่วมคณะ เพื่อนเก่า คณะกลุ่มคนบางแค ที่อยู่เคียงข้างช่วยเหลือ ให้คำปรึกษา รับฟังปัญหา ร่วมแก้ปัญหา ให้กำลังใจ บริษัทคอนซัลแทนท์ ออฟ เทคโนโลยี จำกัด ที่เมตตาให้ทีมงานทำระหว่างการศึกษา และขอบพระคุณผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในงานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ทุกท่าน อาจกล่าวถึงไม่หมดต้องขอภัยไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ขอกราบขอบพระคุณครอบครัว ที่เป็นแรงสนับสนุนทั้งกำลังใจ กำลังใจ และกำลังเงิน ในการผลักดันให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จ

สุดท้ายนี้ ขอขอบคุณตัวเองที่มีความพยายามและเข้มแข็ง แม้ว่าสุขภาพร่างกายจะไม่เป็นใจในช่วงสำคัญของการทำเล่มวิทยานิพนธ์ และขอสัญญากับตัวเองจะนำความรู้ที่ได้จากการศึกษาพัฒนาศักยภาพและใช้ให้เกิดประโยชน์กับสังคมต่อไป

ขอบพระคุณคะ

สาริณี ประทุมสุวรรณ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญภาพ	ฎ
สารบัญแผนที่	ฏ
สารบัญตาราง.....	ฑ
สารบัญแผนภูมิ.....	ณ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของงานวิจัย	1
1.2 คำถามงานวิจัย	3
1.3 สมมติฐานงานวิจัย	3
1.4 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย.....	4
1.5 ขอบเขตการศึกษา	4
1.6 ขั้นตอนในการศึกษา	6
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 แนวความคิดด้านการอนุรักษ์เมืองและฟื้นฟูเมือง	8
2.1.1 ความหมายของมรดกทางวัฒนธรรม.....	8
2.1.2 ความหมายของการอนุรักษ์และฟื้นฟูเมือง.....	8
2.1.3 ขอบเขตของการอนุรักษ์ (Edge of Preservation Action).....	9
2.1.4 หลักการอนุรักษ์.....	11

2.1.5 จุดมุ่งหมายของการอนุรักษ์.....	12
2.1.6 กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์เมือง.....	13
2.1.7 เครื่องมือที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์.....	19
2.1.8 ปัญหาและข้อจำกัดในการอนุรักษ์.....	21
2.1.9 กรณีศึกษาในต่างประเทศ.....	23
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา.....	25
2.2.1 คุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม.....	26
2.2.2 วิธีการอนุรักษ์.....	27
2.2.3 สภาพชุมชน.....	28
2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์.....	29
2.3.1 กฎหมายด้านการผังเมือง.....	29
2.3.2 กฎหมายด้านการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	32
2.3.3 กฎหมายด้านการรักษาสิ่งแวดล้อมเมือง.....	33
2.3.4 กฎหมายด้านการอนุรักษ์โบราณสถาน โบราณวัตถุ และศิลปวัตถุ.....	33
2.4 มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Rights-TDR).....	34
2.4.1 นิยาม 34	
2.4.2 แนวคิดหลัก.....	34
2.4.3 กระบวนการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR).....	36
2.4.4 เกณฑ์และมาตรฐานที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าของสิทธิการพัฒนา.....	37
2.4.5 ประโยชน์จากมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR).....	38
2.4.6 ข้อจำกัดของมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR).....	39
2.4.7 ตัวอย่างการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR).....	39
2.5 สรุปแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	42

2.6	กรอบในการศึกษา	43
บทที่ 3	ระเบียบวิธีวิจัย.....	44
3.1	รูปแบบการวิจัย	44
3.2	วิธีการศึกษา	45
3.2.1	การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น.....	45
3.2.2	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	45
บทที่ 4	แนวทางการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส	51
4.1	ภาพรวมของย่านวัดมิ่งกรมลาวาส.....	51
4.1.1	ประวัติและการตั้งถิ่นฐาน.....	51
4.1.2	การศึกษาความเป็นชุมชนย่านวัดมิ่งกรมลาวาส	54
4.1.3	ลักษณะทางกายภาพของย่านวัดมิ่งกรมลาวาส	56
4.1.4	ลักษณะทางเศรษฐกิจและกิจกรรม.....	69
4.1.5	ลักษณะทางสังคม	69
4.1.6	แนวโน้มการพัฒนาในอนาคต	72
4.2	การวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา โอกาส และภัยคุกคาม ของการอนุรักษ์พื้นที่ (SWOT Analysis)	74
4.3	แนวทางในการอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส.....	77
4.3.1	แนวคิดในการส่งเสริมการอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส.....	77
4.3.2	ผังแม่บทในการส่งเสริมการอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส	79
4.4	แนวทางในการปฏิบัติเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส	85
4.4.1	แนวทางในการปฏิบัติเพื่อส่งเสริมภูมิทัศน์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส	89
4.4.2	แนวทางในการปฏิบัติเพื่อส่งเสริมภูมิทัศน์อาคาร ในการอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส 95	
4.5	สรุปแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส	103

บทที่ 5 แนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์.....	105
5.1 การคัดเลือกพื้นที่ศึกษาแนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา.....	105
5.2 ทศนคติของผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	109
5.2.1 ความเห็นต่อการอนุรักษ์.....	109
5.2.2 ความเห็นต่อการถูกควบคุมสิทธิการพัฒนา.....	110
5.2.3 ความเห็นต่ออุปสรรคในการดำเนินการอนุรักษ์.....	110
5.2.4 การใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) เพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์.....	111
5.2.5 สรุปทศนคติของผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	112
5.3 การศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา.....	113
5.3.1 การพิจารณาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา จากการ ประเมินโอกาสการพัฒนา.....	113
5.3.2 การพิจารณาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา จากการ ประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน.....	142
5.3.3 การเปรียบเทียบระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยการ พิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนาและการประเมินสัดส่วนตาม ราคาที่ดินในปัจจุบัน.....	143
5.4 สรุปผลการศึกษาแนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์.....	146
รายการอ้างอิง.....	147
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	149

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 อาคารสำคัญและเขตโบราณสถานที่ขึ้นทะเบียนในกรุงรัตนโกสินทร์.....	1
ภาพที่ 2 ตัวอย่างการโอนสิทธิการพัฒนา	2
ภาพที่ 3 การก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้าวัดมังกรมกลาวาส (ซ้าย) และพื้นที่ถูกเวนคืนที่ดินเพื่อ ก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้าวัดมังกรมกลาวาส (ขวา).....	3
ภาพที่ 4 ขอบเขตพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่รอบสถานีรถไฟ.....	5
ภาพที่ 5 ขอบเขตพื้นที่กรณีศึกษา (พื้นที่ระยะ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าวัดมังกรมกลาวาส).....	6
ภาพที่ 6 แสดงขอบเขตการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรม	10
ภาพที่ 7 ผังขั้นตอนกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์เมืองเก่า.....	14
ภาพที่ 8 ตัวอย่างการอนุรักษ์ด้วยวิธีฟื้นฟูสภาพ ดึกแถวถนนหน้าพระลาน กรุงเทพมหานคร.....	15
ภาพที่ 9 แผนภูมิแสดงถึงการมีทรัพยากรในการจัดการ เช่น งบประมาณกับการตัดสินใจเลือก เครื่องมือในการปฏิบัติเพื่อการอนุรักษ์	17
ภาพที่ 10 การสร้างขึ้นมาใหม่ให้เหมือนอาคารข้างเคียง (ซ้าย) และการสร้างใหม่โดยเคารพ องค์ประกอบของอาคารเดิม (ขวา)	18
ภาพที่ 11 แผนผังย่านไชน่าทาวน์สิงคโปร์.....	25
ภาพที่ 12 ที่ตั้งอาคารและรูปแบบอาคารในสมัยรัชกาลที่ 5	27
ภาพที่ 13 ตัวอย่างการใช้มาตรการการโอนสิทธิการพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่า	36
ภาพที่ 14 จำลองอาคารและสัดส่วนอาคารสูงโดยรอบ Grand Central Station	42
ภาพที่ 15 กรอบในการศึกษา	43
ภาพที่ 16 ตัวอย่างแบบสำรวจ	47
ภาพที่ 17 ตัวอย่างร่างแบบสัมภาษณ์.....	48
ภาพที่ 18 แนวทางการดำเนินงานวิจัย	50
ภาพที่ 19 บริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานของย่านชุมชนชาวจีน	53

ภาพที่ 20 พระเจดีย์บรรพตจตุรทิศของฉัฎฐะกัณฑ์ผู้ก่อตั้งวัดมังกรฯ.....	53
ภาพที่ 21 การศึกษาความเป็นชุมชนย่านวัดมังกรกลาواس.....	55
ภาพที่ 22 ลักษณะทางกายภาพของย่านวัดมังกรกลาواس.....	56
ภาพที่ 23 ความสัมพันธ์ของคนในพื้นที่.....	71
ภาพที่ 24 อาคารสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมังกรกลาواس.....	73
ภาพที่ 25 โครงการห้างสรรพสินค้าเอ็มไอหน้าทาวน์.....	73
ภาพที่ 26 แนวคิดในการอนุรักษ์ย่านวัดมังกรกลาواس.....	78
ภาพที่ 27 ทศนียภาพย่านวัดมังกรกลาواسบริเวณหน้าสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมังกรกลาواس ถนนเจริญกรุง (จากแยกถนนมังกรตัดกับถนนเจริญกรุงมองไปทางทิศตะวันออก).....	82
ภาพที่ 28 ทศนียภาพย่านวัดมังกรกลาواسบริเวณถนนพลับพลาไชยตัดกับถนนเจริญกรุง (มอง จากถนนพลับพลาไชยไปสู่ถนนแปลงนามทางทิศใต้).....	83
ภาพที่ 29 ทศนียภาพย่านวัดมังกรกลาواس มองจากมุมสูงด้านทิศเหนือของพื้นที่.....	84
ภาพที่ 30 ตัวอย่างการเพิ่มพื้นที่นันทนาการ.....	84
ภาพที่ 31 ตัวอย่างการปรับปรุงการเข้าถึง.....	85
ภาพที่ 32 แนวทางการควบคุมความสูงอาคาร.....	90
ภาพที่ 33 แนวทางการควบคุมความกว้างของอาคาร.....	92
ภาพที่ 34 แนวทางการควบคุมฐานอาคาร.....	93
ภาพที่ 35 แนวทางการควบคุมรูปทรงและขนาดของอาคาร.....	93
ภาพที่ 36 แนวทางการควบคุมระยะประชิด.....	94
ภาพที่ 37 ตัวอย่างบริเวณที่เป็นมลทัศนทางสายตาจากสายไฟ.....	94
ภาพที่ 38 รูปแบบอาคารในพื้นที่.....	97
ภาพที่ 39 แนวทางการควบคุมช่องเปิดและเส้นระดับ.....	98
ภาพที่ 40 แนวทางการควบคุมรูปแบบป้ายร้านค้า รูปแบบกันสาด และการปิดบังมลทัศนทาง สายตา.....	101
ภาพที่ 41 แนวทางการควบคุมห้วงมอาคาร.....	101

ภาพที่ 42 สีอาคารในพื้นที่.....	102
ภาพที่ 43 แนวทางการควบคุมสีอาคาร.....	103
ภาพที่ 44 การคัดเลือกพื้นที่ศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา	107
ภาพที่ 45 บรรยากาศการสัมภาษณ์ทัศนคติของผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน	109
ภาพที่ 46 ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลความเป็นไปได้ในการก่อสร้างอาคารในอนาคต.....	126
ภาพที่ 47 แนวคิดการโอนสิทธิการพัฒนา.....	145



สารบัญแนที่

	หน้า
แนที่ 1 ขอบเขตย่านวัดม้งกรมลาวาส.....	57
แนที่ 2 ระบบคมนาคม.....	59
แนที่ 3 เส้นทางสัญจร.....	60
แนที่ 4 กลุ่มอาคารที่มีสถาปัตยกรรมลักษณะเดียวกัน.....	62
แนที่ 5 การใช้ประโยชน์อาคาร.....	63
แนที่ 6 จำนวนชั้นอาคาร.....	64
แนที่ 7 อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และสถานที่สำคัญ.....	68
แนที่ 8 กิจกรรมในแต่ละช่วงเวลา.....	70
แนที่ 9 การวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา โอกาส และภัยคุกคาม.....	76
แนที่ 10 ผังแม่บทการอนุรักษ์ย่านวัดม้งกรมลาวาส.....	80
แนที่ 11 การเชื่อมต่อในผังแม่บทการอนุรักษ์ย่านวัดม้งกรมลาวาส.....	81
แนที่ 12 บริเวณที่มีการเสนอแนวทางการควบคุมองค์ประกอบทางกายภาพเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์.....	87
แนที่ 13 อาคารที่ถูกควบคุมเพื่อการอนุรักษ์.....	88
แนที่ 14 การควบคุมความสูงอาคาร.....	91
แนที่ 15 บริเวณที่มีการเสนอแนวทางการควบคุมป้ายร้านค้า.....	100
แนที่ 16 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	108
แนที่ 17 แปลงที่ดิน จำแนกตามกลุ่มขนาดที่ดิน.....	118
แนที่ 18 อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ศึกษา.....	121
แนที่ 19 อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) พื้นที่ศึกษา.....	125
แนที่ 20 แปลงที่ดิน ที่สามารถก่อสร้างอาคารใหม่ได้.....	130
แนที่ 21 ข้อจำกัดด้านความสูงอาคาร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร.....	134

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 การประเมินเพื่อคัดเลือกพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น.....	5
ตารางที่ 2 ขอบเขตการอนุรักษ์.....	11
ตารางที่ 3 ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ พ.ศ. 2556 ในพื้นที่.....	30
ตารางที่ 4 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	46
ตารางที่ 5 ศักยภาพ ปัญหา โอกาส และภัยคุกคาม ของย่านวัดมิ่งกรมลาวาส.....	74
ตารางที่ 6 การจำแนกประเภทอาคารในการควบคุมการพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์.....	86
ตารางที่ 7 แนวทางในการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยการพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา.....	114
ตารางที่ 8 ราคาอ้างอิงใช้ในการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยการพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา.....	114
ตารางที่ 9 รายละเอียดแปลงที่ดิน.....	115
ตารางที่ 10 ข้อมูลอาคาร.....	119
ตารางที่ 11 อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR).....	122
ตารางที่ 12 พื้นที่แปลงที่ดินที่เหลือจากระยะถอยร่นที่สามารถสร้างอาคารได้.....	127
ตารางที่ 13 จำนวนชั้นที่สามารถสร้างอาคารใหม่ ในพื้นที่ที่สามารถสร้างอาคารใหม่ได้ (มีพื้นที่แปลงที่ดินเหลือจากระยะถอยร่นเกิน 100 ตร.ม.).....	135
ตารางที่ 14 พื้นที่อาคารคลุมดินของอาคารที่สามารถสร้างใหม่ในพื้นที่ได้.....	136
ตารางที่ 15 สรุปข้อมูลทั่วไป.....	138
ตารางที่ 16 ผลการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยการพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา.....	139
ตารางที่ 17 ผลการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยการพิจารณาระดับราคาจากการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน.....	143

ตารางที่ 18 การเปรียบเทียบผลการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการ
พัฒนา 144

ตารางที่ 19 การประมาณราคาที่ดินเฉลี่ยกับราคาห้องของคอนโดมิเนียม (ราคาซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์ที่ฝั่งผู้ซื้อจะให้ความสนใจ) 145



สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1 ข้อกังวลในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) เพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์.....	111
แผนภูมิที่ 2 ความคิดเห็นในเรื่องหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา	112



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของงานวิจัย

พื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์เป็นพื้นที่ที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ ทั้งยังคงมีหลักฐานทางประวัติศาสตร์การพัฒนาเมืองที่เด่นชัด และเป็นย่านพาณิชยกรรมเก่าแก่ของกรุงเทพมหานคร ผลการสำรวจของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1) พบว่า ในพื้นที่ดังกล่าวมีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์หลงเหลืออยู่ในพื้นที่เป็นจำนวนมาก แต่ในขณะเดียวกันเป็นพื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง เนื่องด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้เป็นพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม (พ.3) และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) และมีสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สูง นอกจากนี้ภายในพื้นที่ยังมีโครงการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางราง จึงทำให้มีแนวโน้มเกิดการพัฒนาเปลี่ยนแปลงพื้นที่ไปสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นสูงขึ้น

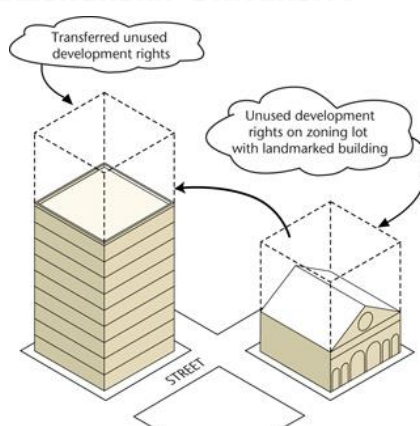


ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2557

ภาพที่ 1 อาคารสำคัญและเขตโบราณสถานที่ยื่นทะเบียนในกรุงรัตนโกสินทร์

ทั้งนี้อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่โดยส่วนใหญ่ถือครองโดยภาคเอกชน ซึ่งถูกกดดันด้วยกระแสการเติบโตทางเศรษฐกิจ ทำให้มีการขายที่ดิน หรือการพัฒนาเพื่อตอบรับกับราคาที่ดินที่สูงขึ้นและความคึกคักทางเศรษฐกิจ ประกอบกับแนวทางในการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในประเทศไทยปัจจุบันยังไม่ให้ความสำคัญกับอาคารของเอกชน และรูปแบบการอนุรักษ์ยังเป็นการรอนสิทธิการพัฒนา อีกทั้งการอนุรักษ์อาคารต้องใช้งบประมาณในการดำเนินการจำนวนมาก ทำให้การอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ทำได้ยาก ส่งผลให้เกิดการทำลายอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และมรดกทางวัฒนธรรม รวมถึงชุมชนดั้งเดิม ซึ่งเป็นการลดคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่ลง

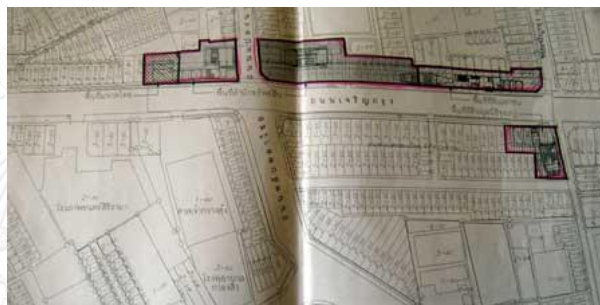
การอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ที่มีแรงกดดันจากการพัฒนาสูงมักมีการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Right - TDR) ที่เป็นการขายหรือถ่ายโอนสิทธิการพัฒนาจากพื้นที่อนุรักษ์ไปยังบริเวณที่พัฒนาได้มากกว่า และพื้นที่อนุรักษ์จะได้ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจชดเชยจากการถูกจำกัดสิทธิโดยการอนุรักษ์ (สิทธิพร ภิรมย์รัตน์, 2558) เพื่อส่งเสริมให้ภาคเอกชนเจ้าของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ดำเนินการอนุรักษ์อาคารให้คงอยู่ต่อไป ซึ่งพบว่าในหลายประเทศ อาทิ อเมริกา ญี่ปุ่น ไต้หวัน ได้นำเอามาตรการโอนสิทธิการพัฒนาไปใช้ในการอนุรักษ์อาคารประวัติศาสตร์ในย่านพาณิชย์กรรมอย่างแพร่หลาย โดยแนวคิดนี้ได้เคยปรากฏในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) แต่ไม่ผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง จึงไม่มีการประกาศใช้ ซึ่งมาตรการนี้เป็นมาตรการที่หน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนให้ความสนใจนำมาเป็นเครื่องมือสำคัญในการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และการชดเชยการรอนสิทธิการพัฒนา แต่ในประเทศไทยยังไม่มีผลการศึกษาเกี่ยวกับมาตรการนี้ อย่างชัดเจนโดยเฉพาะแนวคิดเรื่องราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา



ที่มา : <http://www1.nyc.gov>, 2560

ภาพที่ 2 ตัวอย่างการโอนสิทธิการพัฒนา

ในอนาคตพื้นที่ต่อเนื่องกรุงเทพมหานครจะมีการพัฒนาการขนส่งระบบราง ที่จะส่งผลให้เกิดการพัฒนาทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในพื้นที่ นำมาสู่การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เพื่อตอบรับกับการพัฒนาเหล่านั้น โดยเมื่อทำการศึกษาพื้นที่เบื้องต้น (ดังแสดงรายละเอียดในหัวข้อ 1.5 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา) พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาส เป็นบริเวณมีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์จำนวนมาก และมีแรงกดดันในการพัฒนาสูง ด้วยเหตุผลดังกล่าว ผู้วิจัยจึงเห็นว่าควรมีการศึกษาวิจัยถึงความเหมาะสมและแนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาในพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาสเพื่อส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์อย่างยั่งยืน



ที่มา : <http://www.mbanewsthailand.com> และ <http://www.manager.co.th>, 2560

ภาพที่ 3 การก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้าวัดมิ่งกรมลาวาส (ซ้าย) และพื้นที่ที่ถูกเวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้าวัดมิ่งกรมลาวาส (ขวา)

1.2 คำถามงานวิจัย

1. มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) มีประสิทธิภาพในการส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงได้หรือไม่
2. การส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงโดยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) มีแนวทางในการดำเนินการอย่างไร

1.3 สมมติฐานงานวิจัย

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น พบว่า มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) เป็นมาตรการที่มีศักยภาพ เนื่องจากเป็นมาตรการที่ช่วยชดเชยการเสียสิทธิการพัฒนาที่เกิดจากการรอนสิทธิโดยนโยบายของรัฐ จึงสามารถตั้งสมมติฐานจากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นได้ดังนี้

1. มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) มีประสิทธิภาพในการส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง โดยมีเงื่อนไขในการใช้มาตรการอย่างเหมาะสมกับบริบทของพื้นที่

2. การส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงโดยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ต้องมีการกำหนดขอบเขตพื้นที่ส่งสิทธิการพัฒนา (Sending Area) (พื้นที่ที่ควรอนุรักษ์) อย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการอนุรักษ์และการพัฒนาอย่างเหมาะสม

1.4 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. นำเสนอแนวทางการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ย่านวัดมังกรกมลาวาส

2. นำเสนอความเหมาะสมเชิงกายภาพของพื้นที่ศึกษาในการใช้มาตรการโอนสิทธิในการพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

3. นำเสนอแนวทางการส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงโดยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR)

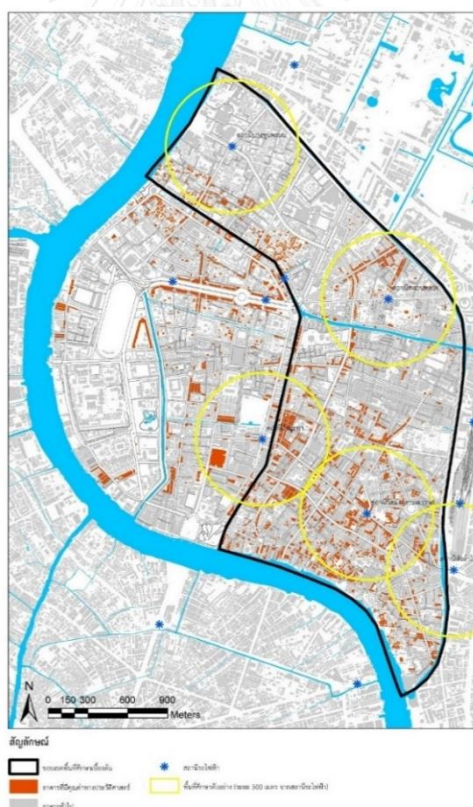
1.5 ขอบเขตการศึกษา

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ นำมาสู่การวางกรอบของขอบเขตการศึกษาเพื่อหาพื้นที่ที่มีความเหมาะสมเพื่อเป็นพื้นที่กรณีศึกษา โดยการพิจารณาที่ตั้งของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ พบว่า พื้นที่ที่เข้าข่ายพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง เป็นพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าระยะ 500 เมตร เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาด้านการเข้าถึง ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้พื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงได้ง่าย ทั้งมูลค่าที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร เป็นต้น

จากการคัดเลือกพื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่กรณีศึกษา ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินบางขุนพรหม พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินหลานหลวง พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวังบูรพา พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมังกรกมลาวาส และพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินหัวลำโพง พื้นที่ที่มีความเหมาะสมเป็นพื้นที่กรณีศึกษา คือ พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมังกรกมลาวาส โดยมีแนวทางในการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น เป็นการให้คะแนนตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ดังนี้

ตารางที่ 1 การประเมินเพื่อคัดเลือกพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น

เกณฑ์การประเมิน	พื้นที่				
	พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (คะแนนเต็ม 3 คะแนน)				
	บางขุน พรหม	หลาน หลวง	วังบูรพา	วัดมังกร กมลาวาส	หัว ลำโพง
มีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์จำนวนมาก	1	3	2	3	1
ถูกกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นสูง	2	2	2	3	2
ใกล้แหล่งท่องเที่ยวหรือสถานที่สำคัญ	1	1	2	3	2
พื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงจากการพัฒนา	2	1	3	3	2
มีการครอบครองอาคารของเจ้าของกรรมสิทธิ์เอกชนที่แตกต่างกัน	1	2	3	3	2
รวม	10	12	15	18	12



ที่มา : ผู้วิจัยและการศึกษาของกรุงเทพมหานคร, 2560

ภาพที่ 4 ขอบเขตพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้า



ที่มา : ผู้วิจัยและการศึกษาของกรุงเทพมหานคร, 2560

ภาพที่ 5 ขอบเขตพื้นที่กรณีศึกษา (พื้นที่ระยะ 500 เมตร จากสถานีรถไฟวัดมิ่งกรมลาวาส)

1.6 ขั้นตอนในการศึกษา

1. ศึกษาค้นคว้าและรวบรวมแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- แนวคิดด้านการอนุรักษ์เมืองและฟื้นฟูเมือง เช่น จุดมุ่งหมายของการอนุรักษ์ วิธีการอนุรักษ์ เครื่องมือที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์ แนวทางในการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์ ปัญหาและข้อจำกัดในการอนุรักษ์ เป็นต้น

- งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

- กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์มาตรการ

โอนสิทธิการพัฒนา

2. ศึกษาความเหมาะสมเชิงกายภาพของพื้นที่กรณีศึกษาในการใช้มาตรการโอนสิทธิในการพัฒนาเพื่ออนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ดังนี้

- การศึกษาความเป็นย่านวัดมิ่งกรมลาวาส
- การศึกษาภาพรวมของย่านวัดมิ่งกรมลาวาส
- การกำหนดขอบเขตพื้นที่อนุรักษ์และแนวทางในการอนุรักษ์

3. ศึกษาแนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาในพื้นที่ศึกษา โดยวิธีการ ดังนี้

- การคัดเลือกพื้นที่ศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา
- การศึกษาทัศนคติของผู้ประกอบการมสิทธิ์ที่ดิน
- การศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา

4. การส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงด้วยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR)

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สร้างความรู้ความเข้าใจในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) เป็นเครื่องมือในการส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

2. สร้างแนวทางเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ควบคู่ไปกับการพัฒนาพื้นที่อย่างเหมาะสม

3. สร้างองค์ความรู้ในการนำมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) เพื่อต่อยอดในการศึกษาหรือนำไปประยุกต์ใช้กับการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเพื่อการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์โดยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา เป็นการทบทวนจากแนวความคิด หลักการ ทฤษฎีกรณีศึกษาและงานวิจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- แนวความคิดด้านการอนุรักษ์เมืองและฟื้นฟูเมือง
- งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา
- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
- มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา

2.1 แนวความคิดด้านการอนุรักษ์เมืองและฟื้นฟูเมือง

2.1.1 ความหมายของมรดกทางวัฒนธรรม

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้แบ่งมรดกทางวัฒนธรรมเป็น 2 ประเภท ได้แก่ มรดกทางวัฒนธรรมที่เป็นกายภาพ (Tangible cultural heritage) ซึ่งเป็นมรดกทางกายภาพที่สามารถจับต้องได้ ที่เกี่ยวข้องกับวัสดุ หรือสิ่งก่อสร้างที่สร้างสรรค์โดยบรรพบุรุษ ไม่ว่าจะเป็นโบราณวัตถุที่เป็นชิ้นงาน (Artifact) ซากปรักหักพัง (Manufactured debris/Ruins) สิ่งก่อสร้าง (Structure) อนุสรณ์สถาน (Monument) ที่ยังมีสภาพสมบูรณ์ หรือเหลือร่องรอยทางโบราณคดี โดยมีการใช้งานในปัจจุบันหรือไม่ก็ได้ และอีกประเภทคือ มรดกทางวัฒนธรรมที่ไม่ใช่กายภาพ (Intangible cultural heritage) เป็นมรดกทางจิตวิญญาณ ธรรมเนียมปฏิบัติ ความเชื่อ สถานที่ประวัติศาสตร์ วรรณกรรม ภูมิปัญญาท้องถิ่น เป็นต้น

2.1.2 ความหมายของการอนุรักษ์และฟื้นฟูเมือง

การอนุรักษ์ หมายความว่ารวมถึง การกระทำทุกชนิดเพื่อยืดอายุของมรดกทางวัฒนธรรมธรรมชาติและทางธรรมชาติ เพื่อให้สิ่งที่มีคุณค่านั้นได้แสดงความงดงามและความหมายที่มีต่อผู้ใช้ ผู้เป็นเจ้าของ และผู้มองเห็นอย่างมหัศจรรย์ใจ ซึ่งควรมีการแทรกแซงสิ่งที่ต้องการอนุรักษ์ให้น้อยที่สุด และไม่ควรถูกส่งผลกระทบต่ออนุรักษ์ในอนาคต (ตันสุชานันท์, 2556) เป็นการเลือกวิธีที่เหมาะสมในการจัดการมรดกทางวัฒนธรรม โดยการคงสภาพหรือการเปลี่ยนแปลงตามสภาพที่เป็นอยู่หรือความจำเป็นในสภาวะการณ์ในปัจจุบัน (บัณฑิต จุลาสัย, 2532) ประสงค์ เอี่ยมอนันต์ (2537) ได้ให้ความหมายของการอนุรักษ์ชุมชนไว้สองความหมาย ในส่วนของชุมชนที่เป็นลักษณะทางกายภาพ ได้แก่ สิ่งแวดล้อมที่อยู่รอบสถาปัตยกรรมที่ควรอนุรักษ์ เพื่อให้อาคารอนุรักษ์มีความโดดเด่น สง่างาม

และอีกส่วนหนึ่งหมายถึง กลุ่มหรือบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานตามลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของแต่ละแห่ง ซึ่งอาจจะต้องอนุรักษ์ที่ครอบคลุมทั้งบริเวณนอกเหนือจากลักษณะทางกายภาพ

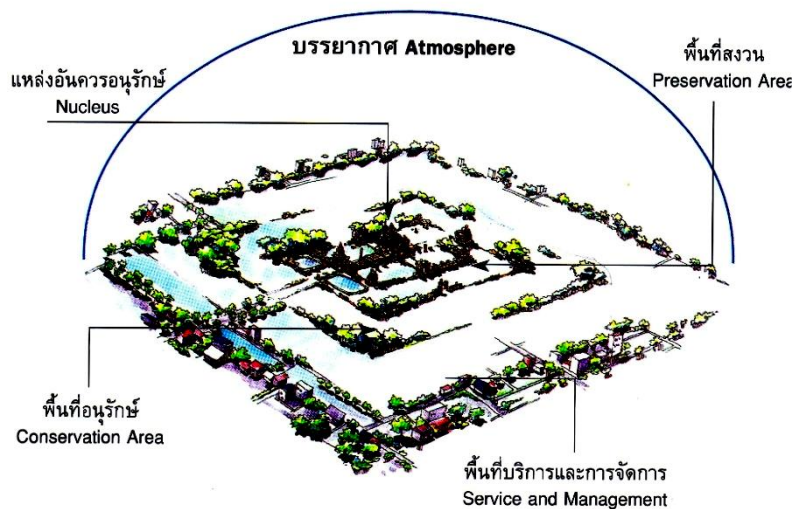
จากความหมายของการอนุรักษ์ข้างต้น มุ่งเน้นการอนุรักษ์ที่สามารถใช้ประโยชน์จากคุณค่าและเอกลักษณ์ของพื้นที่ได้อย่างคุ้มค่า กลมกลืนไปกับการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัย และการเปลี่ยนแปลงไปของเศรษฐกิจ มากกว่าการอนุรักษ์แบบการสงวนรักษา (Preservation) เพียงอย่างเดียว การอนุรักษ์จึงเป็นการใช้ต้นทุนหรือทรัพยากรที่ทรงคุณค่าในอดีตให้เป็นประโยชน์ต่อปัจจุบัน และความยั่งยืนในอนาคต

2.1.3 ขอบเขตของการอนุรักษ์ (Edge of Preservation Action)

พื้นที่ที่มีคุณค่าต่อการอนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์หลายพื้นที่อาจมีขอบเขตของพื้นที่ทางประวัติศาสตร์ที่ชัดเจน เช่น กำแพงเมือง คูเมือง เป็นต้น แต่บางพื้นที่อาจไม่มีขอบเขตเมืองที่ชัดเจน การกำหนดขอบเขตพื้นที่ทางประวัติศาสตร์ให้ชัดเจน เป็นประโยชน์ในการบำรุงรักษา การบริหาร การควบคุม การอนุรักษ์ และการนำพื้นที่กลับมาใช้ประโยชน์ โดยต้องอาศัยการตัดสินใจ จากลักษณะทางกายภาพ ประกอบกับปัจจัยด้านอื่นๆ คือ ปัจจัยทางธรรมชาติ ปัจจัยทางการเมือง ปัจจัยทางประวัติศาสตร์ และปัจจัยทางวัฒนธรรม ได้มีผู้เชี่ยวชาญหลายท่านที่กล่าวถึงขอบเขตของการอนุรักษ์ดังนี้

การอนุรักษ์ คือ การปรับปรุงป้องกันอาคาร หรือกลุ่มอาคาร และบริเวณใกล้เคียง (Conservation Area) โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม หรือทางประวัติศาสตร์ ซึ่งอาจมีขอบเขตเป็นเมืองขนาดเล็ก หรือเป็นส่วนหนึ่งของเมือง เช่น ถนน ตลาด กลุ่มอาคาร หรือส่วนหนึ่งของอาคาร เป็นต้น (ตันสุขานันท์, 2556)

Alan Dobby (1978), Gerald Burke (1976), City Plan Commission Proviene (1967) และ Roy Worskett (1969) อ้างถึงใน ปรานอม ตันสุขานันท์, 2530, น.30) ได้แบ่งสิ่งที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์เป็น 2 ส่วน ได้แก่ สถาปัตยกรรม ได้แก่ อาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ เช่น อนุสาวรีย์ สะพาน กำแพงเมือง เป็นต้น ซึ่งเป็นวัตถุที่มองเห็นได้ชัดเจน และอัตลักษณ์ของเมือง ซึ่งเกิดจากภาพรวมของอาคารหลายหลัง ขนาดของชุมชน จำนวนประชากร ผังเมือง ผังถนน หรือบรรยากาศของชุมชน



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, 2541
 ภาพที่ 6 แสดงขอบเขตการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรม

Antony J. Catanese and James C. Snyder (1979) ได้ให้แนวทางในการเลือกขอบเขตของการอนุรักษ์ที่เหมาะสมกับเมืองและสอดคล้องกับการพัฒนา ได้แก่ Building คือ อาคารทั้งหลาย เช่น บ้าน โบสถ์ วัด โรงละคร Fragment คือ ชิ้นส่วนที่เคยเป็นส่วนหนึ่งของสถาปัตยกรรมที่หลงเหลืออยู่ หรือถูกทำลายเพียงบางส่วน เช่น ประตูเมือง (City Gate) กำแพงเมือง (City Wall) ชิ้นส่วนของอาคาร โบราณสถาน Street Space เป็นการเก็บสภาพถนนทั้งสายเพื่อรักษา Side Walk ซึ่งภายในอาคารจะเปลี่ยนหน้าที่ใช้สอยเพื่อรักษาภูมิทัศน์ของถนนทั้งสาย ให้มีความต่อเนื่องกัน ของรูปแบบอาคารที่อาจจะร่วมสมัยกัน มีรูปแบบอาคารเหมือนกัน ใช้วัสดุคล้ายคลึงกัน เป็นต้น Neighbor Hoods คือ ชุมชนที่มีกิจกรรม มีการดำเนินวิถีชีวิตอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ในอดีตสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน District คือ ย่านที่มีเอกลักษณ์ของตัวเอง หรือย่านที่มีกิจกรรมแตกต่างไปจากย่านอื่น เช่น ย่านท่าพระจันทร์ ย่านเยาวราช Village & town เป็นการรักษาเมืองทั้งเมือง เช่น เกาะรัตนโกสินทร์ อยูธยา Skyline การรักษาเส้นขอบฟ้า ในกรณีที่ไม่สามารถรักษาย่านทั้งย่านได้ เหลือเพียงอาคารเดี่ยวโดดๆ จึงต้องรักษาแนวเส้นขอบฟ้าเดิมได้โดยรอบ ไม่ให้เกิดอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นบดบังอาคารเดิม ทำให้เสียแนวเส้นขอบฟ้าของอาคารนั้น

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (2554) ได้กล่าวถึงสิ่งที่ควรอนุรักษ์ว่ามีหลายประเภททั้งที่เป็นรูปธรรมหรือกายภาพ และเป็นนามธรรม โดยจำแนกเป็น พื้นที่ทางธรรมชาติ (Natural Area) เมืองขนาดเล็กและชุมชน (Town and villages) เส้นขอบฟ้าและช่องมองทิวทัศน์ (Skylines and View Corridors) ย่านและชุมชนย่อย (Districts and Neighborhoods)

ภูมิทัศน์ถนน (Streetscape) รูปด้านหน้าอาคาร (Facade) อาคาร (Building) วัตถุและชิ้นส่วน (Objects and Fragments) และมรดกทางวัฒนธรรม (Cultural Heritage)

โดยสรุปขอบเขตของการอนุรักษ์สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ องค์ประกอบทางทัศนียภาพ ที่เป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีเอกลักษณ์ และมีความสำคัญในพื้นที่ เช่น อาคาร ภูมิทัศน์ถนน อุปกรณ์ประกอบถนน ย่าน ชุมชน เป็นต้น และโครงสร้างทางทัศนียภาพ ที่เป็นความสัมพันธ์ทางกายภาพของสิ่งปลูกสร้างที่สร้างให้เกิดการรับรู้ต่อสภาพแวดล้อมนั้น เช่น ระยะอาคาร แนวอาคาร ผังถนน ช่องวิว เป็นต้น (ตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ขอบเขตการอนุรักษ์

ขอบเขตการอนุรักษ์	แหล่งที่มา		
	Antony J. Catanese and James C.Snyder (1979)	สำนักงานโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (2554)	Alan Dobby (1978), Gerald Burke (1976), City Plan Commission Proviene (1967) และ Roy Worskett (1969)
องค์ประกอบทางทัศนียภาพ	อาคาร (Building)	อาคาร (Building)	สถาปัตยกรรม
	สภาพถนน (Street Space)	ภูมิทัศน์ถนน (Streetscape)	
	ภูมิทัศน์ของถนน (Side Walk)	รูปด้านหน้าอาคาร (Facade)	
	ชุมชน (Neighbor Hoods)	ย่านและชุมชนย่อย (Districts and	
	ย่าน (District)	Neighborhoods)	
	เมือง (Village & town)	เมืองขนาดเล็กและชุมชน (Town and villages)	
		พื้นที่ทางธรรมชาติ (Natural Area)	
		วัตถุและชิ้นส่วน (Objects and Fragments)	
	มรดกทางวัฒนธรรม (Cultural Heritage)		
โครงสร้างทางทัศนียภาพ	เส้นขอบฟ้า (Skyline)	เส้นขอบฟ้าและช่องมองทิวทัศน์ (Skylines and View Corridors)	อัตลักษณ์ของเมือง

2.1.4 หลักการอนุรักษ์

ในกฎบัตรระหว่างประเทศเพื่อการอนุรักษ์เมืองและชุมชนประวัติศาสตร์ (Washington Charter 1987) ระบุหลักสำคัญในการอนุรักษ์ไว้ว่า ชุมชนเมืองทั้งชุมชนที่พัฒนาอย่างค่อยเป็นค่อยไป และชุมชนที่เจริญขึ้นตามแผนการพัฒนา ล้วนเป็นสิ่งที่สะท้อนถึงความหลากหลายของสังคมในประวัติศาสตร์

การอนุรักษ์จะต้องครอบคลุมทั้งพื้นที่ชุมชนประวัติศาสตร์ทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ทั้งเมืองใหญ่ และเมืองเล็ก รวมถึงสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้นทั้งสิ่งที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติและมนุษย์สร้างขึ้น การอนุรักษ์เมืองและชุมชนเมือง ส่งเสริมให้เกิดความกลมกลืนของทั้งวิถีชีวิต ความเป็นส่วนตัวและสังคม ชุมชนในพื้นที่ และกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์สมบัติทางวัฒนธรรม ซึ่งก่อให้เกิดความทรงจำแห่ง มนุษยชาติ

การอนุรักษ์เมืองและชุมชนเมืองประวัติศาสตร์ เป็นขั้นตอนที่จำเป็นสำหรับการปกป้อง การอนุรักษ์ และการบูรณะของเมือง เทียบเท่ากับการพัฒนาและการปรับปรุงให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตร่วมสมัย ซึ่งสอดคล้องกับ นิจ วิทยุชระนันท์ (2534) ที่ได้เสนอหลักการอนุรักษ์ไว้ว่า การอนุรักษ์ในรูปแบบใหม่จะไม่อนุรักษ์อย่างที่เรียกว่า “รักษาไว้ในตู้กระจก” แต่ต้องให้อาคาร สถานที่ หรือบริเวณนั้น เป็นส่วนผสมผสานกลมกลืนไปกับชีวิต และเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมในสังคม ที่ต้องมีการดำเนินการ ควบคู่ไปกับการเปลี่ยนแปลง ที่เลี่ยงไม่ได้ ซึ่งการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่ทำให้เกิดการพัฒนาเมือง ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพตามมา ซึ่งการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรมเป็นสิ่งที่มีความ จำเป็น จึงต้องมีการประสานระหว่างการอนุรักษ์โครงสร้างเดิมของเมืองกับการเปลี่ยนแปลงใหม่เข้าด้วยกัน เนื่องจากข้อจำกัดทางเศรษฐกิจ ทำให้ไม่อาจสร้างเมืองขึ้นมาใหม่ได้ทั้งหมด จึงควรสร้างการ เปลี่ยนแปลงในรูปแบบใหม่ที่ไม่ทำลายคุณค่าและเอกลักษณ์ของเมืองเดิม นอกจากนี้ในการอนุรักษ์ ต้องคำนึงถึงความสัมพันธ์กับชีวิตในสังคม จะต้องคำนึงถึงการรักษาสภาพแวดล้อม ชีวิตชีวาของเมือง เพื่อเป็นการสร้างความคึกคักให้แก่เมืองจากประวัติศาสตร์ในอดีตอีกครั้ง (Worskett, 1969) โดย Robert McNulty (1985) เห็นว่า หลักการสำคัญของการอนุรักษ์เมืองและย่านประวัติศาสตร์อย่าง ยั่งยืน ต้องให้ความเคารพต่อความเป็นธรรมชาติของเมืองและความเป็นย่านประวัติศาสตร์ ให้ ความสำคัญต่อสิทธิของประชาชนในท้องถิ่น

โดยสรุปหลักการอนุรักษ์ควรรักษาสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนา เป็นการรักษา วิถีชีวิตรูปแบบเก่าและรูปแบบใหม่ได้อย่างลงตัว ไม่ลดทอนสิทธิของผู้อยู่อาศัยจนทำให้เกิดการต่อต้าน การอนุรักษ์ และการอนุรักษ์ไม่ใช่การแช่แข็ง แต่เป็นการเป็นส่วนผสมผสานกลมกลืนไปกับชีวิต และ เป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมในสังคม

2.1.5 จุดมุ่งหมายของการอนุรักษ์

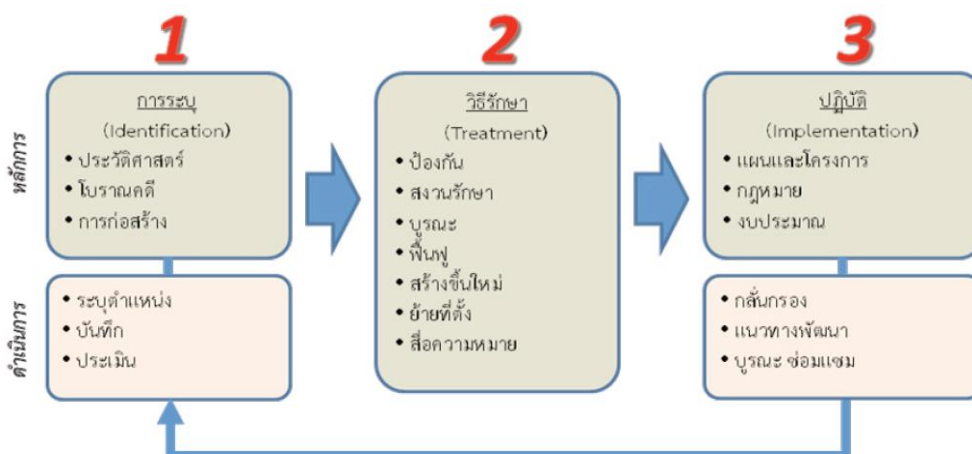
Sanoff (1978) (อ้างถึงใน ยงธนินทร์ พิมลเสถียร (ม.ป.ป)) ได้ให้จุดมุ่งหมายของการอนุรักษ์ ได้แก่ การอนุรักษ์เพื่อความทรงจำทางวัฒนธรรม (cultural memory) ให้คนในยุคปัจจุบันและ อนาคตได้ศึกษาและชื่นชมคุณค่า การอนุรักษ์เพื่อรักษาปฏิสัมพันธ์ในชุมชน (successful proxemics) จากกิจกรรมที่ทำร่วมกันในสถานที่หนึ่ง การอนุรักษ์เพื่อให้เกิดความหลากหลายของ

สภาพแวดล้อม (environment diversity) เป็นการรักษาเอกลักษณ์ที่แตกต่างกันไปของแต่ละท้องถิ่น ตามลักษณะของพื้นที่นั้น และการอนุรักษ์เพื่อผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ (economic gain) การอนุรักษ์ถือเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการสร้างอาคารใหม่ หากอาคารเก่ายังมีสภาพดีอยู่ ทำให้เกิดการสร้างงานและมูลค่าจากโครงการอนุรักษ์ ที่ต้องใช้วัสดุและช่างที่มีฝีมือในการก่อสร้าง และการที่ชุมชนเก่าได้รับการอนุรักษ์ไว้ จะทำให้เป็นสถานที่ที่น่าสนใจสามารถเป็นแหล่งท่องเที่ยวดึงดูดรายได้แก่พื้นที่ ซึ่งยงธนิศร์ พิมลเสถียร (ม.ป.ป) ได้เสนอแรงจูงใจที่ทำให้เกิดการอนุรักษ์ (Motivation for conservation) ที่คล้ายคลึงกัน ได้แก่ การอนุรักษ์ เพื่อพิทักษ์มรดกของสังคม (Protect our legacy/heritage) ในแก่นชุมชนหลัง การอนุรักษ์เพื่อสร้างความหลากหลาย ความมีชีวิตชีวาแก่เมือง (Ensure variety in urban fabric) การอนุรักษ์เพื่อประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจ (Economic) ซึ่งมีผลตอบแทนจากกิจกรรมในเชิงพาณิชย์ และการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นหลังจากการอนุรักษ์ และการอนุรักษ์เพื่อเป็นสัญลักษณ์ (Symbolic) หรือเป็นตัวแทน ให้ชุมชนหลังได้รู้จักและภาคภูมิใจในถิ่นเกิด

กล่าวโดยสรุป การอนุรักษ์ในระดับเมืองเป็นการรักษา ป้องกัน และการปรับปรุงอาคาร กลุ่มอาคาร และบริเวณใกล้เคียงที่มีความสำคัญ และมีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ศิลปกรรม ประวัติศาสตร์ ภูมิทัศน์เมือง และสังคม เพื่อก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี และมีลักษณะเฉพาะของตนเอง

2.1.6 กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์เมือง

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (2559) ได้ระบุถึงการวางแผนเพื่อการอนุรักษ์เมืองเก่าที่เริ่มจากการกำหนดขอบเขตของเมืองเก่า ที่เป็นการกำหนดบริเวณที่ทำการอนุรักษ์ตามแผน ซึ่งในการกำหนดขอบเขตต้องอาศัยการกำหนดหลักเกณฑ์ของอาคารที่มีคุณค่าทั้งที่เป็นอาคารเก่าและอาคารที่ไม่เก่าที่อาจจะมีความงดงามทางสถาปัตยกรรม เพื่อจัดทำผังแสดงอาคารที่มีคุณค่าและอาคารที่ไม่มีคุณค่าแต่มีความกลมกลืนกับความเป็นเมืองเก่าและอาคารใหม่ ที่ต้องมีการปรับปรุงหน้าตาอาคารเพื่อความกลมกลืนกับบริบท หลังจากการระบุขอบเขตของบริเวณที่ต้องทำการอนุรักษ์จึงเข้าสู่กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์เมืองที่ประกอบด้วย 3 ขั้นตอนหลัก ได้แก่ การระบุ (Identification) วิธีรักษา (Treatment) และการปฏิบัติ (Implementation) โดยมีรายละเอียดดังนี้



ผังขั้นตอนแสดงกระบวนการวางแผนอนุรักษ์เมืองเก่า

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2559
 ภาพที่ 7 ผังขั้นตอนกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์เมืองเก่า

1) การระบุ (Identification)

การระบุ (Identification) มี 3 กระบวนการ ได้แก่ การระบุ (Identification) เป็นการประกาศว่า อาคารสิ่งก่อสร้าง หรือสถานที่นั้นๆ มีคุณค่าและความสำคัญ การบันทึก (Documentation) เป็นการถ่ายหรือแปลงคุณค่าความสำคัญลงในเอกสาร เพื่อบันทึกเป็นหลักฐาน และการจัดการบริหารในอนาคต ในการบันทึก และการประเมิน (Assessment) เป็นขั้นตอนก่อนการตัดสินใจว่าจะอนุรักษ์ หรือพัฒนาอย่างไร โดยส่วนใหญ่จะพิจารณาจาก 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่ คุณภาพของอาคารที่มีคุณค่า คือ ระดับของความแท้ (Authenticity) และความเสี่ยงต่อการสูญสลาย คือ ระดับของบูรณภาพ (Integrity)

2) การรักษา/วิธีการอนุรักษ์ (Treatments)

การอนุรักษ์มีความหมายที่กว้างครอบคลุม และเกี่ยวเนื่องกับหลายองค์ประกอบของเมืองจึงมีระดับและความเข้มงวดของการอนุรักษ์ เพื่อการปฏิบัติที่แตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมต่อบริบทของเมืองแต่ละเมือง โดยผู้ที่มีประสบการณ์ด้านการอนุรักษ์หลายท่านได้ให้รายละเอียดของวิธีการอนุรักษ์ที่คล้ายคลึงกัน ดังนี้

Feilden (2003) (อ้างถึงใน ปรานอม ตันสุขานันท์, 2530, น.32) เดชา บุญค้ำ (2542) ยงธนิศร์ พิมลเสถียร (2554) สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (2559) ได้แบ่งวิธีการอนุรักษ์ โดยกล่าวสรุปได้ดังนี้

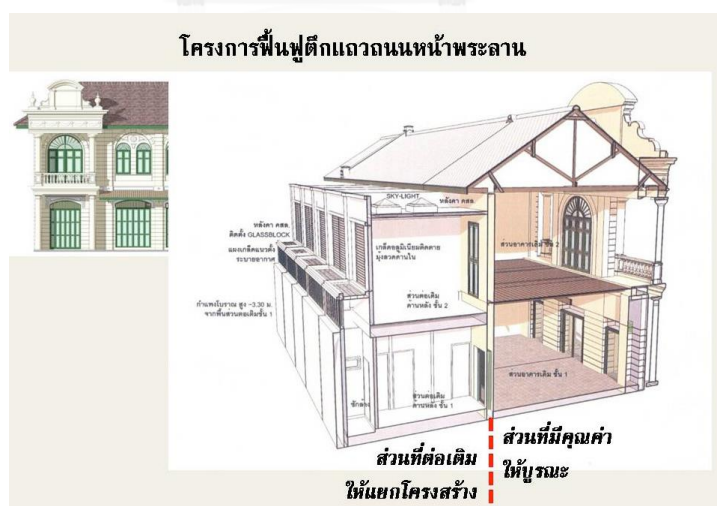
1. **การป้องกัน (Protection)** เป็นการหยุดการเสื่อมสลายโดยไม่רבกวนแหล่ง โดยส่วนใหญ่ใช้กับแหล่งโบราณคดีที่มีความสำคัญสูง และอ่อนไหวต่อการเสื่อมสลาย วิธีการนี้อาจทำให้เกิดภาวะมลทัศน์ได้จากการออกแบบสิ่งป้องกันที่มีความแปลกปลอมกับสภาพแวดล้อม

2. **การอนุรักษ์ (Conservation)** เป็นกระบวนการสงวนรักษาที่ไม่เข้มงวด เพื่อปกป้องสิ่งแวดล้อม ภูมิทัศน์ หรือสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ ไม่ให้สูญหายหรือเปลี่ยนไปจากการใช้สอยเป็นการรักษาสภาพและเอกลักษณ์เดิมไว้แต่ไม่ได้หวงห้าม

3. **การสงวนรักษา (Preservation)** คือ การรักษาสภาพวัตถุให้คงสภาพที่เป็นอยู่ โดยการสร้างเสริมความมั่นคง หรือสร้างใหม่ด้วยวิธีการและวัสดุดั้งเดิม การซ่อมแซมเพื่อป้องกันการทรุดโทรม หรือการปรับปรุงสภาพและส่งเสริมคุณภาพเฉพาะสิ่งแวดล้อม ภูมิทัศน์ หรืออาคารให้คงอยู่ตลอดไป

4. **การบูรณะ (Restoration)** คือ การฟื้นฟูแนวความคิดดั้งเดิมของวัตถุ หรือทำให้วัตถุนั้นกลับสู่ความชัดเจน การบูรณะสิ่งแวดล้อม ภูมิทัศน์ หรืออาคารสถานที่ที่เสื่อมโทรมหรือหมดสภาพขึ้นมาใหม่ให้มีรูปร่างลักษณะรวมถึงรูปแบบที่จะบูรณะให้เป็นอย่างเดิม

5. **การฟื้นฟูสภาพ (Rehabilitation)** คือ การฟื้นฟูสภาพของภูมิทัศน์ อาคารสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ให้กลับอยู่ในสภาพที่ใช้ประโยชน์ได้ ซึ่งมักจะเป็นการซ่อมแซมและปรับสภาพเพียงเล็กน้อยให้มีสภาพดี สะดวกแก่การใช้งาน ซึ่งเป็นวิธีการรักษาคุณค่าทางประวัติศาสตร์และสร้างประโยชน์ทางเศรษฐกิจ (ภาพที่ 8)



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2559

ภาพที่ 8 ตัวอย่างการอนุรักษ์ด้วยวิธีฟื้นฟูสภาพ ตึกแถวถนนหน้าพระลาน กรุงเทพมหานคร

6. **การสร้างใหม่ (Reconstruction)** คือ การสร้างภูมิทัศน์หรืออาคารแบบดั้งเดิมขึ้นมาใหม่จากอาคารหรือสถานที่ที่ประวัติศาสตร์เดิมได้สูญไปแล้ว ซึ่งอาจจะไม่ตั้งอยู่ที่เดิม แต่ต้องสร้างให้เหมือนเดิมทุกประการ โดยผ่านการค้นคว้าหรือวิจัยเอกสาร หลักฐานทางประวัติศาสตร์

7. **การผลิตชิ้นส่วนใหม่ (Reproduction)** คือ การออกแบบชิ้นส่วนศิลปวัตถุที่มีอยู่ ทั้งเพื่อการเปลี่ยนแปลงแทนชิ้นส่วนที่หายไปหรือเสื่อมโทรมไป เพื่อให้เกิดสุนทรียภาพ หรือการย้ายศิลปวัตถุที่สำคัญที่กำลังถูกทำลายด้วยสภาพแวดล้อมไปยังสถานที่ใหม่ที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม และนำชิ้นส่วนใหม่ไปแทนที่เพื่อรักษาเอกภาพของสถานที่ หรืออาคารนั้น

8. **การแปลความหมาย/การสื่อความหมาย (Interpretation)** คือ การรักษาลักษณะเดิมของสิ่งแวดล้อม ภูมิทัศน์และอาคารสถานที่เก่าแก่ไว้บ้าง เช่น การสร้างอาคารใหม่ในเขตเมืองเก่า การนำเอาวัสดุท้องถิ่นมาใช้ก่อสร้างในลักษณะเก่าแก่ การดัดแปลงอาคารเก่าให้คงรูปแบบความสำคัญบางประการโดยเปลี่ยนการใช้สอยอย่างสิ้นเชิง เป็นต้น

9. **การสงวนไว้ใช้ (Reservation)** คือ การสงวนไว้ใช้ประโยชน์ในภายหน้า ซึ่งอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปจากสภาพเดิมเพียงเล็กน้อยหรือเปลี่ยนไปโดยสิ้นเชิง

10. **การเคลื่อนย้ายไปตั้งในที่ใหม่ (Relocation)** คือ การย้ายอาคารเดิมไปสร้างในที่ตั้งใหม่ ให้มีสภาพเหมือนเดิมมากที่สุด

3) การนำมาปฏิบัติ (Implementation)

ในขั้นตอนของการปฏิบัติ นั้น มี 2 ลักษณะ คือ กรอบและโอกาส เกี่ยวข้องกับเรื่องของแผนและโครงการ กฎหมาย และงบประมาณ และกลไกในการนำมาปฏิบัติ เกี่ยวข้องกับเรื่องของการกลั่นกรอง แนวทางการพัฒนา และการบูรณะซ่อมแซม มีรายละเอียด ดังนี้

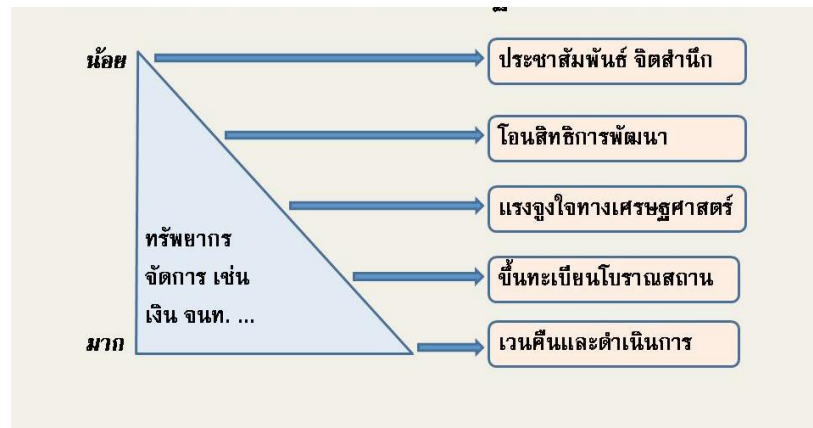
(1) กรอบและโอกาส

- **แผนและโครงการอนุรักษ์** สามารถดำเนินการได้ 2 รูปแบบ ได้แก่ การแยกเป็นแผนอนุรักษ์ต่างหาก และการผนวกเป็นส่วนหนึ่งของแผนพัฒนาท้องถิ่น

- **กฎหมาย** แบ่งได้เป็น 2 ระดับ ได้แก่ ส่วนกลางควรทำหน้าที่ระบุว่าอาคารหรือแหล่งที่มีคุณค่าในเมืองเก่า มีความสำคัญ ซึ่งการดำเนินการในส่วนนี้จะไม่เกี่ยวข้องกับการรอนสิทธิ ส่วนท้องถิ่น จะต้องทำหน้าที่เพื่อปกป้อง เช่น การห้ามรื้อถอน ซึ่งเกี่ยวข้องกับการรอนสิทธิ โดยในการคุ้มครองจะแยกตามระดับความสำคัญของอาคาร ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้แก่ อาคารสำคัญ จะคุ้มครองด้วยการขึ้นทะเบียนโบราณสถาน อาคารอื่นๆ อาจจะใช้ข้อกำหนดทางผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร หรือประกาศคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ในการควบคุม องค์ประกอบของอาคาร ท้องถิ่นสามารถออก

ประกาศโดยอาศัย อำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 และ (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2550

- **งบประมาณ** เป็นเรื่องในแต่ละพื้นที่ที่จะต้องพิจารณาทรัพยากรของตนเองว่ามี ทรัพยากรมากน้อยเพียงไร และการเลือกดำเนินการในเรื่องต่างๆ (ภาพที่ 9)



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2559

ภาพที่ 9 แผนภูมิแสดงถึงการมีทรัพยากรในการจัดการ เช่น งบประมาณกับการตัดสินใจเลือก เครื่องมือในการปฏิบัติเพื่อการอนุรักษ์

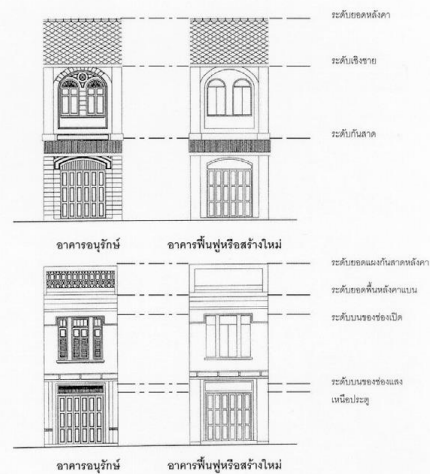
(2) กลไก

- การตั้งคณะกรรมการกลั่นกรองที่มีความเป็นวิชาการสูง เพื่อให้ข้อมูล หรือแทรกแซงการตัดสินใจของผู้บริหาร

- แนวทางการพัฒนาอาคาร ใช้กับอาคารที่จะสร้างใหม่และอาคารอื่นๆ แนวทางการ ออกแบบเพื่อการอนุรักษ์เป็นกรอบในการพัฒนาอาคารที่อยู่ในย่านอนุรักษ์ชุมชนเมือง ทำให้พื้นที่มีเอกลักษณ์ที่แตกต่างจากพื้นที่อื่นๆ ซึ่งในย่านอนุรักษ์ชุมชนเมืองส่วนใหญ่ยังคงมีคนอยู่อาศัยและทำกิจกรรมในพื้นที่ มักมีความต้องการในการเปลี่ยนแปลง ปรับปรุงอาคารที่มีคุณค่า เพื่อความเหมาะสม หรือความสะดวกในการใช้งานปัจจุบัน ดังนั้นจึงควรมีแนวทางเพื่อป้องกันการพัฒนาที่ขัดแย้งต่อการอนุรักษ์ขึ้น

โดย ยงธนิศร์ พิมลเสถียร (2556) ได้กล่าวถึงรูปแบบการพัฒนาเมืองในย่านอนุรักษ์ชุมชนเมือง ในกรณีของการปรับปรุงซ่อมแซม ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ ได้แก่ การใช้รูปแบบอาคารเดิม (copy original) เป็นการพัฒนาอาคารใหม่โดยใช้รูปแบบของอาคารเดิม คล้ายกับการบูรณะ (restoration) การใช้รูปแบบอาคารข้างเคียง (copy adjacent) เป็นการสร้างอาคารใหม่หรือปรับปรุงอาคารที่มีอยู่ ให้มีรูปแบบหรือรายละเอียดเหมือนอาคารที่อยู่ข้างเคียงในย่านเดียวกัน การ

เคาะพองค์ประกอบของอาคารสำคัญ เป็นการนำองค์ประกอบที่เด่นชัดของอาคารสำคัญ เช่น รูปทรง และขนาดของอาคาร (building mass and scale) สัดส่วนของอาคาร (building proportion) จังหวะและสัดส่วนของรูปด้านหน้าอาคาร (rhythm and proportion of facade) การเว้นจังหวะ ช่วงระยะห่างระหว่างอาคาร (rhythm of space) ภาพเงาทึบกลุ่มอาคาร (silhouette) แนวเส้นอาคารและเส้นถนน (building line and street line) ระยะร่น (setback) ทั้งด้านหน้าและโดยรอบอาคาร ลักษณะช่องเปิด หน้าต่าง ประตู (openings windows and doors) ความสูง (height) วัสดุ (material) พื้นผิว (texture) สี (colour) รายละเอียดการตกแต่ง (details) คุณภาพของการซ่อมแซม (quality) เป็นต้น มากำหนดเป็นแนวทางในการออกแบบอาคารที่จะก่อสร้างใหม่หรือมีการปรับปรุงให้ดูเป็นกลางๆ (neutral) ไม่ขัดแย้งกับสภาพแวดล้อม การใช้บริบทของอาคารสำคัญ (contextual) เป็นการทำความเข้าใจกับแนวคิดการก่อสร้างอาคารสำคัญและนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการออกแบบอาคารใหม่ และการสร้างความขัดแย้ง (contrast) เป็นการออกแบบอาคารใหม่หรือการปรับปรุงต่อเติมอาคารให้มีความแตกต่างจากอาคารสำคัญโดยสิ้นเชิง



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2559

ภาพที่ 10 การสร้างขึ้นใหม่ให้เหมือนอาคารข้างเคียง (ซ้าย) และการสร้างใหม่โดยเคาะพองค์ประกอบของอาคารเดิม (ขวา)

โดยสรุปกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์เมืองประกอบด้วย 3 ขั้นตอนหลัก ได้แก่ ขั้นตอนการระบุ (Identification) ซึ่งเป็นการประเมินและบันทึกเพื่อสร้างขอบเขตการอนุรักษ์ ขั้นตอนวิธีรักษา (Treatment) มีระดับและความเข้มงวดของการอนุรักษ์ เพื่อการปฏิบัติที่แตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมต่อบริบทของเมืองแต่ละเมือง โดยวิธีการที่เหมาะสมกับพื้นที่ศึกษา คือการฟื้นฟูสภาพ (Rehabilitation) และขั้นตอนการปฏิบัติ (Implementation) ในขั้นตอนนี้มีการแนวทางการพัฒนาอาคาร ซึ่งแนวทางที่เหมาะสมกับพื้นที่ศึกษา คือ การเคาะพองค์ประกอบของอาคารสำคัญ

เป็นการนำองค์ประกอบที่เด่นชัดของอาคารสำคัญ มากำหนดเป็นแนวทางในการออกแบบอาคารที่จะก่อสร้างใหม่หรือมีการปรับปรุงที่ไม่ขัดแย้งกับสภาพแวดล้อม

2.1.7 เครื่องมือที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์

1) การครอบครองเป็นเจ้าของและเข้าดำเนินการ (Ownership and operation) ประกอบด้วย การเข้าครอบครองและดำเนินการโดยรัฐ เป็นการที่รัฐทำการเวนคืน (expropriation) หรือซื้อ (purchase) ทรัพย์สินที่มีคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมแล้วนำมาอนุรักษ์และใช้ประโยชน์เอง แนวทางนี้มีข้อจำกัด และการเข้าครอบครองโดยองค์กรอนุรักษ์อื่น เป็นการรวมกลุ่มตั้งองค์กรหรือกองทุนอนุรักษ์ (conservation/preservation trusts) ซึ่งไม่ได้มาจากรัฐ แต่เป็นการรวมตัวของบุคคลหรือองค์กรซึ่งรัฐอำนวยความสะดวกให้ซื้อและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีคุณค่าได้โดยมีการยกเว้นภาษีเนื่องจากการช่วยรัฐในการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรม โดยไม่ใช้งบประมาณของรัฐ

2) การออกกฎหมายข้อบังคับ (Regulation) เป็นมาตรการที่รัฐนำมาใช้บังคับพฤติกรรมขององค์กรหรือประชาชนในเรื่องของการอนุรักษ์ การใช้กฎหมายข้อบังคับ สามารถแบ่งออกเป็นสองกลุ่มใหญ่ คือ ข้อบังคับแบบเข้มงวด (Hard regulation) เป็นการใช้บังคับที่ออกมาเป็นกฎหมายซึ่งโดยมากมีบทลงโทษหากมีการฝ่าฝืน และข้อบังคับแบบอ่อน (Soft regulation) เป็นการกำหนดเงื่อนไขผ่านการทำข้อตกลงในรูปแบบของสนธิสัญญา (Treaties) อนุสัญญา (Convention) กฎบัตร หรือธรรมนูญ (Charters) แนวทาง (Guidelines) ข้อปฏิบัติ (Code of practice) หรืออื่นๆ ที่มักไม่มีบทลงโทษหากมีการละเมิด

3) การสร้างแรงจูงใจหรือข้อจำกัด (Incentives and disincentives) และการกำหนดสิทธิการพัฒนาในทรัพย์สิน (Property development right) เป็นมาตรการที่ให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการอนุรักษ์ นอกจากจะใช้วิธีการมีส่วนร่วมของประชาชน การยกย่องและการให้รางวัล การฝึกอบรม การส่งเสริมกิจกรรมการอนุรักษ์และให้การศึกษาแก่ชุมชน ยังมีมาตรการที่สำคัญ คือ

- **มาตรการทางการเงิน (Financial Instruments)** เป็นการจูงใจระดับชาติ ระดับภูมิภาค หรือระดับท้องถิ่น แก่เจ้าของอาคารในการเข้ามามีส่วนร่วมในการอนุรักษ์ในรูปแบบต่างๆ คือ เงินช่วยเหลือ และเงินให้ยืม ระบบภาษี และการโอนสิทธิ์ในการพัฒนาที่ดินและอาคาร โดย ซูวิทย์ สุจฉายา (2552) ได้อธิบายตัวอย่างของวิธีการจูงใจให้ผู้คนร่วมมือในการอนุรักษ์ โดยการเสนอให้เจ้าของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์บริจาคหน้าอาคารให้กับองค์กรที่ทำหน้าด้านการอนุรักษ์ซึ่งเป็นอาคารที่อยู่ในบัญชีอาคารอนุรักษ์เพื่อผลประโยชน์ทางด้านภาษี (Façade Easement)

อีกแนวทางหนึ่งเป็นการได้ประโยชน์ในรูปแบบเครดิตภาษี (Tax Credits) โดยรายได้จากการหาประโยชน์จากอาคารที่มีคุณค่าสามารถนำไปใช้ในการเพิ่มเครดิตภาษีได้ เช่น ร้อยละ 20 ในขณะที่

เครดิตภาษีสำหรับการหารายได้ของอาคารทั่วไป ไม่สามารถเพิ่มได้ วิธีการจูงใจนี้อยู่ในลักษณะของ “Investment Tax Credits” หรือการยกเว้นภาษีอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอนุรักษ์ (Historic Preservation Property Tax Exemption) เป็นการยกเว้นภาษีหรืออสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่องในระยะยาว สำหรับการซ่อมการบูรณะ การฟื้นฟูปรับปรุงอย่างจริงจัง ซึ่งต้องกำหนดให้อยู่ในย่านอนุรักษ์หรือหากเป็นอาคารหลังเดี่ยวโดดๆ ก็ต้องอยู่ในบัญชีรายชื่ออาคารอนุรักษ์ระดับชาติซึ่งต้องสอดคล้องกับมาตรฐานกลางที่ได้กำหนดไว้ ในประเทศไทยมาตรการนี้ยังไม่ถูกนำมาใช้อย่างเป็นทางการ มีเพียงบางโครงการ เช่น การให้เงินสมทบในการบูรณะอาคารเอกชนที่คัดเลือกภายใต้โครงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมทางวัฒนธรรม (Thailand Cultural Environment Project) ในสัดส่วน 50 : 50 ระหว่างเจ้าของอาคารกับโครงการ การฟื้นฟูกลุ่มอาคารตึกแถวหน้าพระลานจำนวน 29 คูหา ซึ่งมีการสมทบค่าซ่อมแซมระหว่างเจ้าของพื้นที่คือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กับผู้เช่าในอัตราส่วน 75 : 25 เป็นต้น ซึ่งมาตรการนี้ยังไม่เป็นนโยบายของรัฐเนื่องจากเป็นอาคารของเอกชน

- การโอนสิทธิการพัฒนา (transferable development rights หรือ transfer of development rights- TDR) เป็นมาตรการจำกัดสิทธิของเจ้าของอาคารประวัติศาสตร์ โดยเฉพาะสิทธิเหนือพื้นดิน (air rights) และโอนหรือขายสิทธิให้แก่อาคารอื่นโดยมีผลตอบแทน

- การโอนส่วนของอาคารเพื่อการอนุรักษ์ (preservation easements) คือ การที่เจ้าของทรัพย์สินโอนทรัพย์สินหรือบางส่วนของทรัพย์สินนั้นให้อยู่ในความดูแลของผู้อื่น ซึ่งสามารถทำได้ 3 กรณี คือ การโอนที่โล่ง (open space easement) การโอนรูปด้านหน้า (façade easement) และการโอนพื้นที่ภายใน (interior easement) โดยในประเทศสหรัฐอเมริกา นิยมวิธีการโอนรูปด้านหน้าให้แก่องค์กรหรือหน่วยงานที่รับโอน จะเป็นการโอนหรือขายก็ได้ เจ้าของต้องทำสัญญากับหน่วยงานที่รับโอนว่าจะรักษาอาคารให้มีสภาพดีอยู่เสมอ โดยอาจจะได้สิ่งตอบแทนเป็นการเสียภาษีอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกลง โดยสิทธิที่โอนแล้วจะไม่มีเปลี่ยนแปลงแม้จะมีการขายทรัพย์สินแก่ผู้อื่น

4) การให้ข้อมูลข่าวสาร (Information)

ชูสเตอร์ (Schuster 1997b) (อ้างในยงธนิศร์ พิมลเสถียร (2556)) กล่าวว่า การให้ข้อมูลข่าวสารมีบทบาทสำคัญต่อการอนุรักษ์ ซึ่งมีหลายวิธี เช่น การระบุและบันทึก (identification and documentation) การรับรองว่ามีความสำคัญ (validation) การยอมรับ (recognition) การส่งเสริมสนับสนุน (promotion) คู่มือเทคนิคการอนุรักษ์ (preservation and maintenance technique) ความร่วมมือ (coordination) การให้การศึกษา (education) การโน้มน้าว (persuasion/exhortation)

โดยสรุปเครื่องมือที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์มีหลายประเภท ทั้งนี้เนื่องจากข้อจำกัดด้านงบประมาณของรัฐทำให้เครื่องมือในการอนุรักษ์ที่เหมาะสมในการนำไปดำเนินการกับอาคารที่มี

คุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่เอกชนเป็นเจ้าของ คือ การออกกฎหมายข้อบังคับ (Regulation) และการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (transferable development rights หรือ transfer of development rights- TDR)

2.1.8 ปัญหาและข้อจำกัดในการอนุรักษ์

- การต่อต้านจากชุมชน เนื่องจากวิธีการอนุรักษ์ไม่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้คนในปัจจุบัน ทั้งการอยู่อาศัยและการประกอบอาชีพ

การอนุรักษ์ชุมชนประวัติศาสตร์เป็นการอนุรักษ์มากกว่าแค่ตัวอาคาร แต่เป็นการอนุรักษ์สภาพแวดล้อมของพื้นที่ด้วย ทำให้การอนุรักษ์นั้นต้องเกี่ยวข้องกับคนที่มีส่วนได้ส่วนเสียจำนวนมาก ทั้งเจ้าของที่ดิน เจ้าของอาคาร ผู้อยู่อาศัย หน่วยงานที่รับผิดชอบ ทำให้การออกแบบการอนุรักษ์ที่ลงตัวและเป็นที่ยอมรับของทุกฝ่ายเป็นเรื่องยาก กัธธ กุลชล (2540) มีความเห็นว่า การอนุรักษ์ส่วนใหญ่จะสร้างความขัดแย้งกับชุมชน โดยเฉพาะการอนุรักษ์ย่านหรือเมือง ที่เกี่ยวข้องกับคนจำนวนมาก ที่มีแนวความคิดและความต้องการแตกต่างกัน โดยส่วนใหญ่จะมีปัญหาและข้อขัดแย้งในเรื่องการกำหนดขอบเขตของการอนุรักษ์ที่หาข้อยุติที่เหมาะสมไม่ได้ การใช้มาตรการทางกฎหมายที่เป็นการจำกัดสิทธิ์เจ้าของอาคาร จึงต้องมีการชดเชยหรือตอบแทนการเสียสิทธิ์นั้นอย่างคุ้มค่า ซึ่ง ช.กษิมา เพ็ชฌุไพศิษฐ์ (2555) ได้ให้ความเห็นอีกว่า การอนุรักษ์เมืองเก่าในประเทศไทยส่วนใหญ่จำกัดอยู่กับโบราณสถานและอาคารสำคัญ ไม่ครอบคลุมบริเวณของเมืองเก่าทั้งหมด ส่วนการควบคุมการพัฒนาเมืองนั้นควบคุมเฉพาะการเติบโตของเมืองเท่านั้น ไม่ได้วางแผนทางสังคมควบคู่กันไป โดยเฉพาะการมีส่วนร่วมของประชาชนในการอนุรักษ์เมืองเก่า นอกจากนี้การดำเนินชีวิตในปัจจุบันที่ไม่สอดคล้องกับอาคารเก่าทำให้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางสถาปัตยกรรมเดิมของตึกแถว ได้แก่ ปัญหาการต่อเติมพื้นที่ใช้สอย ปัญหาการเปลี่ยนแปลงลักษณะและส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรมเดิมให้มีความทันสมัย ปัญหาการเพิ่มระบบวิศวกรรม เป็นต้น ทำให้รูปแบบของอาคารอนุรักษ์เปลี่ยนแปลงไป (สยาณี วิโรจน์รัตน์, 2543)

- ประชาชนและเจ้าหน้าที่ภาครัฐในพื้นที่ขาดความเข้าใจในคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวิธีการอนุรักษ์ที่ถูกต้อง

การเข้าใจในคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวิธีการอนุรักษ์ที่ถูกต้อง เป็นสิ่งผลักดันให้เกิดการอนุรักษ์ที่ดี โดย กัธธ กุลชล (2540) มีความเห็นว่า ความขัดแย้งด้านแนวคิดเชิงอนุรักษ์ที่สวนทางกับแนวคิดเชิงพัฒนาเสมอ การพิจารณาสิ่งที่ควรอนุรักษ์ และการเปลี่ยนแปลงและการใช้สอยอาคาร ที่คุ้มค่าต่อการลงทุนและเป็นการช่วยอนุรักษ์อาคาร ไม่เป็นการทำลาย ช่วยให้อาคารมีคุณค่าหรือมีประโยชน์มากกว่าการเป็นอนุสรณ์สถาน แต่ไม่ทำลายคุณค่าทางศิลปะและประวัติศาสตร์ ซึ่ง วนาลี

ศักดิ์สุริยผดุง (2560) ให้ความเห็นว่า ประชาชนโดยส่วนใหญ่ทราบว่ามีพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ แต่ยังไม่เห็นถึงคุณค่า และขาดจิตสำนึกร่วมของชุมชน และการบริหารจัดการพื้นที่ข้อจำกัดของการบริหารจัดการพื้นที่ประวัติศาสตร์ส่งผลให้ขาดการวางแผนระบบผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสมกับพื้นที่หรือใช้ผิดประเภท สอดคล้องกับ สยาณี วิโรจน์รัตน์ (2543) ที่ให้ความเห็นว่าปัญหาในการอนุรักษ์เกิดจากการขาดความเข้าใจและเห็นคุณค่าในการอนุรักษ์ โดยเจ้าของและผู้เช่าส่วนใหญ่ขาดความเข้าใจในเรื่องของการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมและมีการปรับปรุงอาคารโดยไม่คำนึงถึงความงาม และลักษณะของตึกแถวเก่าทำให้มีการซ่อมผิดวิธี หรือ การรื้อถอนที่มีคุณค่าทิ้ง และสร้างอาคารสมัยใหม่เข้ามาทดแทนทำให้เกิดทัศนอุจาดแก่เมืองเก่า

การอนุรักษ์สถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าในประเทศไทย อยู่ในความรับผิดชอบของรัฐบาลและกรมศิลปากร ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ งานออกข้อกำหนดและนโยบายในการอนุรักษ์ รวมทั้งการปฏิบัติหรือวิธีการในการอนุรักษ์ซึ่งกฎหมายนั้น ยังค่อนข้างลำห้หลังและไม่ชัดเจนเมื่อเปรียบเทียบกับ การอนุรักษ์ในระดับสากลที่ยังไม่ครอบคลุมอาคารประเภทตึกแถวที่มีความสำคัญในแง่ของโบราณสถานที่ยังมีชีวิตอยู่ (Living Monument) หรือสถาปัตยกรรมที่มีการใช้สอยอยู่ในปัจจุบัน ควรส่งเสริมให้มีการขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานหรืออาคารสำคัญทางประวัติศาสตร์ (स्याณี วิโรจน์รัตน์, 2543)

- แรงกตตันทางเศรษฐกิจ

วนาลี ศักดิ์สุริยผดุง (2560) ให้ความเห็นว่า การพัฒนาทางเศรษฐกิจเป็นปัญหาต่อการอนุรักษ์ ซึ่งการเน้นความเจริญทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ทำให้ขาดการวางแผนระบบผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสม การจัดสรรผลตอบแทนทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่เอื้อประโยชน์แก่บุคคลเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ขาดการอนุรักษ์ฟื้นฟู ส่งผลให้ทรัพยากรเสื่อมโทรมลง และกำลังจะหมดไปในปัจจุบัน เช่น กรณีพื้นที่เวียงนครเกษม แหล่งขายเครื่องดนตรีในตำนาน ซึ่งเป็นที่ดินของมูลนิธิจุมภฏ-พันธุ์ทิพย์ ที่ได้ขายให้กับกลุ่มบริษัท ทีซีซี ของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี บนเนื้อที่ 14 ไร่ 91 ตารางวา รวมอาคารพาณิชย์ 440 คูหา มูลค่าเกือบ 5,000 ล้านบาท ตั้งแต่ พ.ศ.2555 เพื่อขึ้นอาคารสูง 11 ชั้น พัฒนาตึกสไตลโคโลเนียล ชั้น 1-2 ทำพื้นที่เช่า ชั้น 3-5 ทำบูติกโฮเทล โดยคิดค่าเช่าเพิ่มปีละ 7-10% ตามแผนเปิดให้บริการเต็มพื้นที่ พ.ศ.2562 ทำให้ผู้เช่าเดิมที่ประกอบกิจการด้านดนตรีมากกว่า 60 ปี ต้องย้ายออกจากพื้นที่และเป็นการปิดตำนานเวียงนครเกษมลงเพื่อผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้น (www.manager.co.th, 2560)

- ปัญหาเรื่องการจัดสรรงบประมาณในการอนุรักษ์

เนื่องจากวัสดุต่าง ๆ มีราคาสูง และ ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ ทำให้เจ้าของอาคารและผู้เช่าขาดงบประมาณในการก่อสร้างและซ่อมแซมตึกแถว ทำให้สภาพอาคารทรุดโทรมและเสื่อมสภาพไปตามกาลเวลา (स्याณี วิโรจน์รัตน์, 2543)

นอกจากนี้ยังมีปัญหาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการในการดำเนินการอนุรักษ์ เช่น การควบคุมคุณภาพการอนุรักษ์ของท้องถิ่นโดยรัฐบาลกลาง การจูงใจให้ท้องถิ่นปฏิบัติตามนโยบายการอนุรักษ์ ความสามารถในการบริหารจัดการการอนุรักษ์ของท้องถิ่น โดยการสร้างความร่วมมือกับชุมชน ขาดกลไกทางกฎหมายในการอนุรักษ์ชุมชน เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึงเพื่อให้การอนุรักษ์สามารถดำเนินการไปถึงขั้นตอนการปฏิบัติได้

เมื่อพิจารณาปัญหาและข้อจำกัดในการอนุรักษ์ในพื้นที่ศึกษา ยงธนิศร์ พิมลเสถียร (2552) พบว่า อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์บริเวณถนนเจริญกรุงตอนบนส่วนใหญ่ก็มีสภาพค่อนข้างทรุดโทรม คุณค่าทางสถาปัตยกรรมและศิลปกรรมของอาคารบางส่วนถูกลดทอนไป เนื่องจาก อายุ การขาดการบำรุงรักษา ขาดการปกป้องคุ้มครองเนื่องจากไม่มีผู้ใดหรือหน่วยงานที่รับผิดชอบแจ้งว่าอาคารนั้นมีความสำคัญ นอกจากนั้นยังขาดแนวทางและวิธีการในการปรับปรุงอาคารที่ถูกต้องเหมาะสม

ภาพรวมของปัญหาและข้อจำกัดในการอนุรักษ์เกิดขึ้นตั้งแต่ในระดับเจ้าของอาคาร ผู้อาศัยอยู่ร่วมกันในชุมชนที่ต่อต้านการอนุรักษ์เนื่องจากวิธีการอนุรักษ์ไม่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนในปัจจุบัน ทั้งการอยู่อาศัยและการประกอบอาชีพ และการขาดความเข้าใจในคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และวิธีการอนุรักษ์ที่ถูกต้อง จนถึงระดับนโยบายของภาครัฐ ที่ไม่ได้สะท้อนถึงการแก้ปัญหาและการอนุรักษ์อย่างตรงจุด เหมาะสมกับบริบทของพื้นที่นั้นๆ อย่างแท้จริง และมีวิธีการอนุรักษ์แบบล้าหลัง อีกทั้งยังขาดงบประมาณในการสนับสนุนการอนุรักษ์

2.1.9 กรณีศึกษาในต่างประเทศ

1) การอนุรักษ์มรดกวัฒนธรรมในสหรัฐอเมริกา

ผศ.ดร.ยงธนิศร์ พิมลเสถียร (มปป.) ได้อธิบายเกี่ยวกับจากการอนุรักษ์มรดกวัฒนธรรมในสหรัฐอเมริกาที่เป็นารอนุรักษ์ร่วมระหว่างรัฐกับประชาชน มีออกกฎหมายอนุรักษ์ฉบับใหม่ ที่เรียกว่า กฎหมายอนุรักษ์ประวัติศาสตร์แห่งชาติ (National Historic Preservation Act) ใน ค.ศ. 1966 ที่ไม่ได้เน้นการเข้าครอบครองกรรมสิทธิ์โดยรัฐ แต่เน้นการสนับสนุนให้มีการอนุรักษ์ โดยตั้งระบบการขึ้นทะเบียนสถานที่ประวัติศาสตร์ (Register of Historic Places) ขึ้นและแบ่งสิ่งที่จะอนุรักษ์ออกเป็น 5 ประเภท ได้แก่ อาคาร (Buildings) สิ่งก่อสร้าง (Structures) วัตถุ (Objects) บริเวณ (Sites) และย่าน (Districts) ซึ่งรัฐบาลกลาง รัฐบาลของมลรัฐ และรัฐบาลท้องถิ่นสามารถขึ้นทะเบียนแหล่งประวัติศาสตร์ของตนเองได้ และมีสิทธิที่จะได้รับการช่วยเหลือด้านการเงินจากรัฐบาลกลางในกิจกรรมที่เกี่ยวกับการอนุรักษ์ประวัติศาสตร์

การส่งเสริมให้เจ้าของอาคารที่เป็นเอกชนอนุรักษ์อาคารไว้เกิดเป็นรูปธรรมมากขึ้นด้วย มาตรการจูงใจทางภาษี ได้แก่ การหักลดภาษีจากค่าใช้จ่ายในการฟื้นฟูอาคารประวัติศาสตร์ (Rehabilitation Tax Credit) การเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์คงที่ (Property Tax Abatement) การโอนกรรมสิทธิ์บางส่วน of อาคารเพื่อการอนุรักษ์ (Preservation Easements) แรงจูงใจอื่นๆ เช่น การโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Rights) การลดหย่อนภาษีมรดกสำหรับ ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง การใช้งบประมาณบูรณะอาคารภายใต้โครงการฟื้นฟูเมือง เป็นต้น

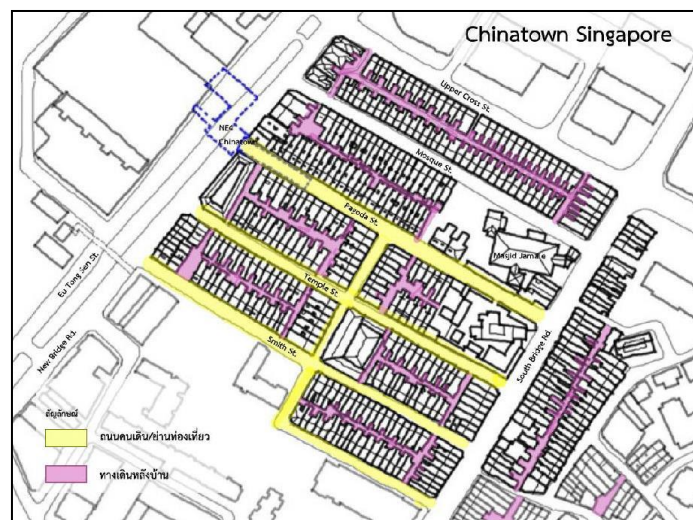
2) การอนุรักษ์มรดกวัฒนธรรมชุมชน Sanmachi เมือง Takayama ประเทศญี่ปุ่น

เมือง Takayama ตั้งอยู่แคว้น HIDA ในประเทศญี่ปุ่น ในเมืองมีพื้นที่สำคัญ 3 บริเวณ คือ บริเวณของชาบูไร บริเวณของศาสนา และบริเวณของพ่อค้าวานิชที่ยังหลงเหลืออาคารไม้เก่าแก่ จำนวนมาก ในการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ขั้นแรกจะประกาศอาคารที่มีคุณค่า เหล่านั้นเป็นอาคารประเพณี (Traditional Buildings) และเป็นเขตอนุรักษ์อาคารทางประเพณี (Preserved District of Traditional Buildings) โดยมีข้อกำหนดเพื่อคงเอกลักษณ์ของเมืองไว้ โดย ในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเหล่านั้น ต้องเป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้ และได้มีการกำหนด มาตรฐานสำหรับการสงวนรักษาอาคารไว้ (จันทรา เกื้อดวง, 2548) โดยการดำเนินการเพื่อการ อนุรักษ์พื้นที่ Sanno-machi ได้แก่ กำหนดพื้นที่อนุรักษ์โดยอาคารทั้งหมด 77 หลังคาเรือน ได้มีการ ขึ้นทะเบียนไว้เป็นอาคารประเพณี กำหนดแนวทางและมาตรฐานการอนุรักษ์อาคาร และส่วนอื่นๆ ที่ จำเป็น ในการปรับปรุงอาคารจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานและแนวทางของการสงวนรักษาอาคารใน พื้นที่อนุรักษ์ จัดทำแผนที่สำหรับการจัดการสาธารณูปโภค และป้องกันภัยพิบัติ และมีการกำหนด เงินทุน เพื่อการช่วยเหลือค่าใช้จ่าย (Subsidy) ในการสงวนรักษาอาคาร ซึ่งมีหลายกรณี พร้อมทั้งการ ช่วยเหลืออุปกรณ์ต่างๆ เช่น เครื่องมือดับเพลิง

3) การปรับปรุงฟื้นฟูย่านไชน่าทาวน์ ประเทศสิงคโปร์

ย่านไชน่าทาวน์ (Chinatown) เป็นย่านที่มีชุมชนชาวจีนหนาแน่น ทำการค้าขาย และอยู่ อาศัยปัจจุบัน รัฐบาลได้กำหนดให้ย่านนี้เป็นย่านอนุรักษ์และฟื้นฟูที่เก่าแก่ของประเทศสิงคโปร์ โดย ดึงแถวเก่าๆ ที่มีลักษณะคับแคบได้ถูกดัดแปลงเป็นร้านค้าย่อย ร้านอาหารและโรงแรมเล็กๆ ที่ตกแต่ง ด้วยสีสันทันสมัย มีการส่งเสริมกิจกรรมที่เป็นศูนย์กลางของชาวจีน เช่น เทศกาลตรุษจีน เป็นต้น การ อนุรักษ์พื้นที่เป็นการรักษาย่านเก่าควบคู่ไปกับการพัฒนาสมัยใหม่ได้อย่างลงตัว โดยคำนึงถึงการ ออกแบบเพื่อให้คนใช้งานเป็นหลัก (Places for people) การปรับปรุงฟื้นฟูส่วนของเมืองที่เสื่อมโทรมให้คืนสภาพมีชีวิตชีวา สร้างการเชื่อมโยงพื้นที่ส่วนต่างๆ ภายในเมือง สร้างสมดุลกับธรรมชาติ ผสานกิจกรรมและอาคารให้สอดคล้องกับการลงทุน และสามารถปรับเปลี่ยนได้ในอนาคต โดยการ ออกแบบโครงสร้างเมือง เริ่มต้นจากการวางรูปแบบของการสัญจรที่เหมาะสม กำหนดให้มีการใช้งาน

แบบผสมผสาน กำหนดขนาดของบล็อกเมืองไม่ใหญ่เกินไป และผสมผสาน การออกแบบโดยคำนึงถึงบรรยากาศและประสบการณ์ที่ดีภายในเมือง เป็นต้น มีโครงร่างการสัญจรที่เหมาะสม เป็นลวดลายชุมชนที่คนเดินได้สะดวก มีการกำหนดเส้นทางเดินของคน นักท่องเที่ยว พื้นที่ที่สามารถจอดรถได้ การสร้างระบบขนส่งมวลชนเชื่อมต่อเข้ามา เปิดหลังบ้านเข้าหากัน เพิ่มความสะดวก เพิ่มความสัมพันธ์ (กฤษฎา ฝิโลปกรณ์, 2556)



ที่มา : กฤษฎา ฝิโลปกรณ์, 2556

ภาพที่ 11 แผนผังย่านไชน่าทาวน์สิงคโปร์

โดยสรุปการอนุรักษ์ในต่างประเทศมุ่งเน้นการอนุรักษ์ที่ทำให้เมืองมีชีวิตชีวา และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น สอดรับกับการดำเนินชีวิตในปัจจุบัน และมีการส่งเสริมการอนุรักษ์ด้วยมาตรการจูงใจทางการเงิน เช่น การให้เงินสนับสนุน การลดภาษี หรือการจูงใจอื่นๆ เช่น การโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Rights) การลดหย่อนภาษีมรดกสำหรับทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง การใช้งบประมาณบูรณะอาคารภายใต้โครงการฟื้นฟูเมือง เป็นต้น

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

ในพื้นที่ศึกษาย่านวัดมังกรกมลาวาสเป็นพื้นที่ย่านชุมชนชาวจีนที่มีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เป็นจำนวนมาก มีสถาปัตยกรรมของอาคารสำคัญที่โดดเด่นโดยเฉพาะศาสนสถาน และเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมังกรกมลาวาส ที่เสมือนประตูสู่เยาวราช โดยในพื้นที่ศึกษามีงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สามารถจำแนกการศึกษาเป็น 3 ประเภท ได้แก่ การศึกษาเกี่ยวกับคุณค่าทาง

ศิลปวัฒนธรรม การศึกษาเกี่ยวกับวิธีการอนุรักษ์ และการศึกษาเกี่ยวกับสภาพชุมชน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

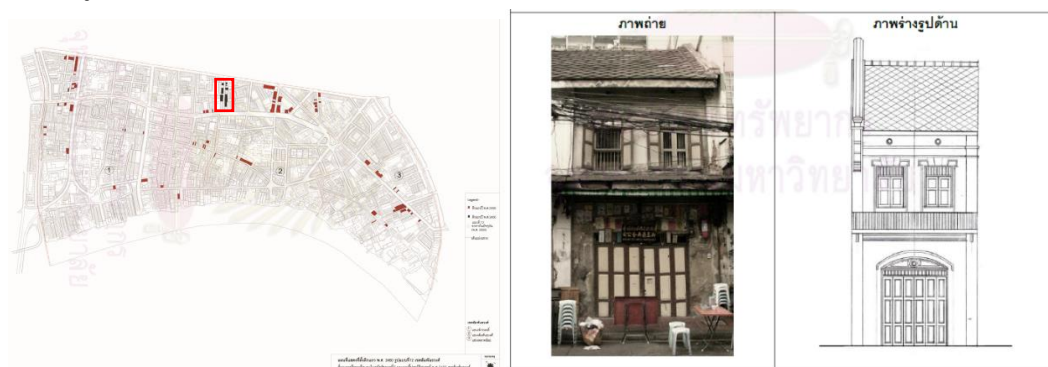
2.2.1 คุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม

การศึกษาทัศนศิลป์วัดมิ่งกรมลาวาส (พระร่วงชัย แก้วสิงห์ และ อธิพัชร์ วิจิตสถิตรัตน์, 2556) ได้ระบุว่า วัดมิ่งกรมลาวาสเป็นวัดเก่าแก่ที่มีประวัติความเป็นมายาวนาน มีสถาปัตยกรรมแบบวัดจีน ทัศนศิลป์สร้างตามคติความเชื่อของพุทธศาสนาเถรวาท ภายในวัดมีผลงานศิลปกรรมที่ใช้ประดับตกแต่งตามวิหาร อาคารต่างๆ ภายในวัดจำนวนมาก การตั้งวัดตั้งตามหลักโบราณจีน คือ การตั้งตามชัยภูมิ ฮวงจุ้ยทำเลนั้นๆ ซึ่งนับเป็นสิ่งขาราม ตามลัทธิเทววิทยาที่มีศิลปงดงามและใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีความโดดเด่นด้วยการวางผังแบบวังหลวงแต่จีวโบราณ คือ มีท้าวจตุโลกบาลเป็นวิหารแรก มีถนนตรงเข้ามาสู่วิหารหน้า และเมื่อผ่านวิหารหน้าแล้วจะเข้าสู่พระอุโบสถ นอกจากนี้ยังมีจิตรกรรมและประติมากรรมที่สวยงามสะท้อนจากชีวิตประจำวันของชาวไทยเชื้อสายจีน ที่ผูกพันกับเรื่องราวของพลังอำนาจจากธรรมชาติ และเทพเจ้า ด้วยคุณค่าและความสำคัญของวัดมิ่งกรมลาวาส จึงทำให้วัดนี้เป็นศูนย์กลางของย่านและเป็นที่เคารพอย่างแพร่หลายของคนไทยเชื้อสายจีนในกรุงเทพมหานคร ที่ควรจรรักษาคุณค่าของมรดกทางวัฒนธรรมให้สืบต่อไป

งานวิจัยเรื่องการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมประเภทตึกแถวริมถนนเจริญกรุงที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 7 (สยาณี วิโรจน์รัตน์, 2543) ได้ศึกษาคุณค่าของตึกแถวริมถนนเจริญกรุงที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 7 ริมถนนเจริญกรุง ซึ่งตึกแถวเก่าริมถนนเจริญกรุงตอนในส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เนื่องจากในอดีตนั้นพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงสร้างตึกแถว แล้วพระราชทานให้พระราชโอรสและพระราชธิดาเพื่อเก็บค่าเช่า ส่วนตึกแถวเก่าริมถนนเจริญกรุงตอนนอกนั้นส่วนใหญ่เป็นของเอกชน เนื่องจากเดิมเคยเป็นห้างร้านของชาวต่างชาติ ตึกแถวเก่าริมถนนเจริญกรุงเป็นอาคารที่สร้างขึ้นจากความพิถีพิถันของช่างไทย และช่างต่างประเทศในสมัยก่อน ดังจะเห็นได้จากลักษณะทางกายภาพของตึกแถวที่มีการคำนึงถึงสุนทรียภาพทางศิลปกรรมและสถาปัตยกรรมควบคู่ไปกับเทคนิควิธีการก่อสร้างและวัสดุในอดีต พบว่าสถาปัตยกรรมประเภทนี้มีคุณค่าในหลายด้าน คือ คุณค่าทางด้านสุนทรียภาพ คุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์คุณค่าทางด้านสถาปัตยกรรม ซึ่งควรแก่การเสนอให้มีการขึ้นทะเบียนโบราณสถานประเภทโบราณสถานที่ยังมีการใช้สอยอยู่ในปัจจุบัน

งานวิจัยเรื่องการศึกษาตึกแถวในสมัยรัชกาลที่ 5 จากแผนที่กรุงเทพฯ ปี พ.ศ. 2450 เขตสัมพันธวงศ์ (ควิน ลิ้มปี่, 2553) ได้มีการศึกษาลักษณะทางสถาปัตยกรรมตึกแถวสมัยรัชกาลที่ 5 โดยแบ่งเป็น 16 รูปแบบ ซึ่งมีหนึ่งรูปแบบที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา เป็นอาคารที่ตั้งอยู่ริมสองฝั่งถนนแปลงนาม

จำนวน 38 คูหา เป็นอาคาร 2 ชั้น มีขนาดกว้าง 3.70 ม. เป็นผนังอิฐแดงแบบจีน ใช้ไม้เป็นคาน บานประตูเป็นบานเฟี้ยม หลังคากระเบื้องซีเมนต์รูปสี่เหลี่ยมเข้าหาลมตัด กันสาดหลังคาเป็นไม้ มุงด้วยสังกะสี โครงสร้างหลังคาไม้ มีรูปทรงอาคารหลังคาทรงจั่ว มีการเจาะลายฉลุช่องระบายอากาศเหนือช่องประตู มีลวดลายประดับ ลักษณะเป็นลายปูนปั้นทรงเหลี่ยมนิโอคลาสสิก รูปทรงแบบตะวันตก มีลวดลายปูนปั้นบนค้ำยันผนังกันไฟ



ที่มา : เควิน ลิมป์, 2553

ภาพที่ 12 ที่ตั้งอาคารและรูปแบบอาคารในสมัยรัชกาลที่ 5

2.2.2 วิธีการอนุรักษ์

งานวิจัยเรื่องการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมประเภทตึกแถวริมถนนเจริญกรุงที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 7 (स्याณี วิโรจน์รัตน์, 2543) ได้เสนอแนวทางการอนุรักษ์ตึกแถวที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ แบ่งเป็น 2 รูปแบบ คือ แนวความคิดในการอนุรักษ์ตึกแถวในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ การป้องกัน การสงวนรักษา การซ่อมแซมการบูรณปฏิสังขรณ์ การปรับปรุงการเปลี่ยนแปลงการใช้สอย การออกแบบเพื่อสร้างตึกแถวใหม่ และแนวทางการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมประเภทตึกแถว ประกอบด้วย แนวทางการอนุรักษ์ภูมิทัศน์ของเมืองและย่านโดยส่งเสริมให้มีการขึ้นทะเบียนโบราณสถานประเภทที่มีการใช้สอยอยู่ (Living Monument) แนวทางการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมประเภทตึกแถว ที่มุ่งเน้นการแก้ไขปัญหาการทรุดโทรมของตึกแถวซึ่งมาจากสาเหตุต่าง ๆ ด้วยวิธีการทางวิศวกรรม และเสนอแนะแนวทางการอนุรักษ์ที่ควรเป็นไปตามหลักวิชาการและขั้นตอนการดำเนินการอนุรักษ์ที่เหมาะสม โดยยึดหลักการสำคัญ ได้แก่ การสงวนรักษา ซ่อมแซมตึกเก่าที่มีคุณค่าทั้งหมดให้มั่นคงแข็งแรง และสวยงามตามลักษณะดั้งเดิม กำจัดตัวการหรือสาเหตุของปัญหาที่ส่งผลต่อการเสื่อมสภาพของอาคารทั้งหมด คุ้มครองป้องกันการสูญเสียชีวิตในอนาคต ส่งเสริมและเผยแพร่ให้เจ้าของผู้ใช้สอยอาคารเก๋าค่าเห็นคุณค่าและช่วยกันบำรุงรักษาให้อาคารมั่นคงอย่างสม่ำเสมอ และส่งเสริมให้นำคุณค่าไปใช้ให้เป็นประโยชน์ทั้งทางด้านกายภาพและการใช้สอย การเลือกเทคนิค วิธีการ

ในการอนุรักษ์ควรคำนึงถึงปัญหาในด้านต่างๆ ที่เกิดขึ้น ลักษณะทางสถาปัตยกรรมของอาคารเก่า รวมถึงวิธีการก่อสร้างและวัสดุดั้งเดิม นอกจากนี้ ต้องศึกษาเทคนิควิธีการอนุรักษ์ วิธีการก่อสร้าง และวัสดุสมัยใหม่ประกอบไปด้วย โดยเปรียบเทียบทั้งข้อดีและข้อเสียของเทคนิคแต่ละประเภท เพื่อเลือกใช้ให้เหมาะสมกับอาคารเก่าแต่ละยุคแต่ละสมัย

2.2.3 สภาพชุมชน

การวิจัยเรื่อง ความสำคัญของกระบวนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาย่านเก่าของเมือง : กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณสถานีรถไฟใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาส (จุฑาธิ์ กังวานภูมิ, 2557) ได้อ้างถึงการศึกษาเพื่อออกแบบพัฒนาที่ดินของเจ้าของที่ดินรายใหญ่รายหนึ่งในพื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส ซึ่งในการศึกษานั้นได้ศึกษาถึงวิถีชีวิต สภาพชุมชนในย่าน ที่มีวิถีชีวิตชาวตรอกและชุมชนการค้า มีสภาพสังคมที่พึ่งพาอาศัยกัน เนื่องจากการอยู่ร่วมกันมานาน ทั้งในย่านที่อยู่อาศัย และย่านการค้า ทำให้เกิดกลุ่มตามธรรมชาติ เช่น กลุ่มผู้ค้าสินค้าชนิดเดียวกัน มักจะอยู่กันเป็นย่าน และยังมีการช่วยเหลือกันทางสังคมในฐานะที่เป็นเพื่อนบ้าน ในพื้นที่ย่าน มีทั้งการผลิตและการค้าอาหารที่เป็นเอกลักษณ์ ทั้งอาหารสด อาหารแห้ง ร้านอาหาร ภัตตาคาร มีศาสนาและความเชื่อแบบเดียวกัน เป็นย่านคนไทยเชื้อสายจีน มีวัดและศาลเจ้าที่สำคัญมากมาย เป็นศูนย์รวมจิตใจในระดับย่าน ในส่วนของการศึกษาเพื่อเก็บข้อมูลความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่ศึกษาเพื่อนำไปสู่การหาแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ แต่ด้วยการขาดความร่วมมือของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียแต่ละฝ่าย และการขาดความรู้ความเข้าใจถึงวัตถุประสงค์ที่แท้จริงของการศึกษา ประกอบประชาชนในพื้นที่ที่มีความกังวลเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทำให้การศึกษานี้ไม่ได้ข้อสรุปที่ชัดเจน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าสภาพสังคมในพื้นที่เป็นกลุ่มชุมชนที่อยู่กันอย่างเหนียวแน่นและเข้มแข็ง จากการตั้งถิ่นฐานและใช้ชีวิตร่วมกันมายาวนาน ซึ่งสอดคล้องกับการวิจัยโครงการออกแบบหนังสือแนะนำเที่ยวเกาะรัตนโกสินทร์ด้วยรถเมย์สาย 53R เทเวศร์ – รอบเมือง และการศึกษาการใช้พื้นที่ว่างระหว่างอาคารในเชิงพาณิชย์กรรม (สมบูรณ์ เวสน์, 2552) ที่กล่าวถึงพื้นที่ศึกษาว่าเป็นแหล่งค้าขายสินค้าเงินทั้งปลีกทั้งส่ง ทั้งอาหารสด อาหารแห้ง วัตถุดิบจากจีน ซึ่งย่านนี้จึงมีความคึกคักในช่วงเทศกาลตรุษจีนหรือเทศกาลของชาวจีน และมีการใช้พื้นที่ที่สอดคล้องกับความเชื่อทางศาสนา

โดยสรุปการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับย่านวัดมิ่งกรมลาวาส สามารถจำแนกการศึกษาเป็น 3 ประเภท ได้แก่ การศึกษาเกี่ยวกับคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม การศึกษาเกี่ยวกับวิธีการอนุรักษ์ และการศึกษาเกี่ยวกับสภาพชุมชน ซึ่งมุ่งเน้นการศึกษาความสำคัญของพื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส แต่ยังไม่มีการวางแผนแม่บทในการอนุรักษ์ย่าน จึงทำให้การวิจัยครั้งนี้ได้ทำการศึกษาเพื่อเสนอแนวทางในการอนุรักษ์ในภาพรวมของพื้นที่

2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

2.3.1 กฎหมายด้านการผังเมือง

กฎหมายด้านการผังเมืองมีพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายแม่บทในการกำหนดหลักเกณฑ์ในวางและจัดทำผังเมืองและวิธีการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมือง มีวัตถุประสงค์ในการวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่หรือแทนเมืองหรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหาย เพื่อให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสุขลักษณะ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมด้านเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือมีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ โบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม และมีคุณค่าในทางธรรมชาติ เป็นต้น (มาตรา 4) ในพื้นที่ศึกษามีการใช้บังคับผังเมืองรวมตามอำนาจของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มาตรา 25 คือ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ในเขตพื้นที่ศึกษากำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์ยกรรม (พ.3) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์ยกรรมของเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้าการบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 : 1 ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1 และมีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง มีข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ในพื้นที่ศึกษา ดังนี้

ตารางที่ 3 ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ พ.ศ. 2556 ในพื้นที่

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท	พ.3	การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท	พ.3
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว		สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว	x
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด		สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ	1
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว		ศูนย์ประชุม/อาคารแสดงสินค้า/นิทรรศการ	3
ที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว		สถานบริการ	
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.		โรงนรสห	
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.		สวนสนุก	3
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตร.ม.		สนามแข่งรถ	x
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	2	สนามแข่งม้า	x
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.	3	สนามยิงปืน	x
พาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว		สวนสัตว์	x
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 100 ตร.ม.		สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์	x
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 300 ตร.ม.		โรงงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	9
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ม.		โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตร.ม.	9
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.		โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตร.ม.	9
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.		โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ม.	9
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตร.ม.		โรงงานพื้นที่เกิน 500 ตร.ม.	x
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	1	หน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จ (ชั่วคราว)	10
พาณิชย์กรรมพื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.	3	โรงฆ่าสัตว์/โรงพักสัตว์	x
สำนักงานประเภทห้องแถว ตึกแถว		ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร	x
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตร.ม.		การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า	x
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตร.ม.		การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็ม/น้ำกร่อย	x
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ม.		สถานีขนส่งผู้โดยสาร	2
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.		สถานที่เก็บ/สถานีรับส่ง/กิจการรับส่งสินค้า	3
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.		การซื้อขาย/เก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า	x
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตร.ม.		การซื้อขาย/เก็บเศษวัสดุพื้นที่เกิน 100 ตร.ม. (เป็นอาคารปิด)	x
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	2	การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย	x
สำนักงานพื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.	3	การกำจัดวัตถุอันตราย	x
โรงแรมไม่เกิน 50 ห้อง		สุสาน/ฌาปนสถาน	7
โรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง		สถานศึกษาระดับต่ำกว่าอุดม/อาชีวศึกษา	
โรงแรมเกิน 80 ห้อง	2	สถานศึกษาระดับอุดม/อาชีวศึกษา	2
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.		สถานพยาบาล	
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 2,500 ตร.ม.	1	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก	
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตร.ม.	3	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา	
ตลาดพื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม.	x	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ	
คลังน้ำมันเชื้อเพลิง/สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่าย	x	ป้ายโฆษณา	4
สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	1	ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน	10
สถานที่บรรจุก๊าซ/สถานที่เก็บก๊าซ/ห้องบรรจุก๊าซ	11		
<p>เงื่อนไข x = ไม่อนุญาต</p> <p>1 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร</p> <p>2 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร</p> <p>3 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร</p> <p>4 = เงื่อนไขเรื่องที่ตั้ง</p> <p>5 = เงื่อนไขความเกี่ยวเนื่องของกิจกรรม</p> <p>6 = เงื่อนไขภายใต้การควบคุม/อนุญาต กทม.</p> <p>7 = เงื่อนไขทดแทนของเดิม</p> <p>8 = เงื่อนไขเรื่องขนาด/ระดับการบริการ</p> <p>9 = เงื่อนไขตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง</p> <p>10 = เงื่อนไขตั้งชั่วคราวในหน่วยงานที่ก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียง</p> <p>11 = เงื่อนไขเว้นกิจการบางประเภทที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงฯ</p>			

ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดนโยบาย มาตรการและวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติ ตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม โดยมีมาตรการจูงใจ 5 ประเภท ได้แก่ การส่งเสริมการจัดให้มีหรือ พัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ การส่งเสริม การจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ การส่งเสริมการคมนาคมโดยระบบขนส่ง มวลชนทางรางและการจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์ในการสัญจรสาธารณะ การส่งเสริมการจัดให้มีพื้นที่ รับน้ำเพื่อการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม และการส่งเสริมให้มีการก่อสร้างอาคารประหยัด พลังงาน โดยสามารถสร้างอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น ไม่เกินร้อยละ 20 จากที่กำหนดไว้เดิม และมี เงื่อนไขเพิ่มเติม เช่น

- การส่งเสริมการคมนาคมโดยระบบขนส่งมวลชนทางรางและการจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์ ในการสัญจรสาธารณะ กรณีของพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าในระยะ 500 เมตร (วัดจากชานชาลา) ได้ กำหนดว่าสำหรับอาคารสาธารณะ หากผู้ประกอบการจัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนเป็นการ ทั่วไปเพิ่มขึ้นจากที่กฎหมายกำหนดจะสามารถสร้างอาคารให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของพื้นที่จอดรถที่เพิ่มขึ้นสูงสุด ไม่เกินร้อยละ 20 ทั้งนี้ได้กำหนดว่ามีสถานียศุนย์ วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สถานีอ่อนนุช สถานีลาดกระบัง สถานีหัวหมาก สถานีบางบำหรุ สถานี ตลิ่งชัน สถานีอุดมสุข หรือสถานีแบริ่ง

- ในบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.3 พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าในระยะ 500 เมตร ยังมี ข้อยกเว้นให้พัฒนาได้มากขึ้นโดยไม่ต้องคำนึงถึงเงื่อนไขความกว้างของถนน เช่น โรงแรมที่มีจำนวน ห้องพักเกิน 80 ห้อง ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร พาณิชยกรรม พื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร สำนักงานพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร ศูนย์ประชุม/อาคารแสดง สินค้า/นิทรรศการ สวนสนุก ตลาดพื้นที่เกิน 2,500 ตารางเมตร สถานีขนส่งผู้โดยสาร เป็นต้น

ก่อนจะมีการประกาศใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 นั้น ได้มีการจัดทำร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ซึ่งติดประกาศตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2555 จนถึงวันที่ 21 สิงหาคม พ.ศ.2555 ให้ประชาชนได้แสดงความคิดเห็น มีการ ใช้มาตรการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม โดยในร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ได้ระบุถึงการใช้อนุมาตรการสร้างความเป็นธรรม (Corrective Measure) คือ มาตรการการโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Right หรือ TDR) โดยมีข้อความดังนี้

การโอนอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

(1) การโอนอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจากที่ดินแปลงอื่นในบริเวณเดียวกัน ให้รับโอนเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละยี่สิบของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของแปลงที่ดินที่รับโอน

(2) การโอนอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจากแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถาน ไปยังบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟหรือบริเวณที่กำหนดให้รับโอนเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละสิบ

หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการโอนอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ให้เป็นไปตามกรุงเทพมหานครกำหนด

ซึ่งมาตรการการโอนสิทธิการพัฒนาที่ได้เสนอในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3) ไม่ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการผังเมือง เนื่องจากยังเป็นมาตรการใหม่ และจะมีปัญหาในการนำไปปฏิบัติ จึงขอให้มีการศึกษาแนวทางการนำไปใช้อย่างละเอียดและอาจนำไปเพิ่มไว้ในการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครครั้งต่อไป หรือหลังจากได้ประกาศกฎกระทรวงใช้บังคับแล้ว ตามมาตรา 26 วรรคสาม

2.3.2 กฎหมายด้านการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

กฎหมายด้านการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายหลักในการใช้บังคับ มีสาระสำคัญในการกำหนดมาตรฐานการก่อสร้างและตัดแปลงอาคาร โดยได้ให้อำนาจแก่หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกำหนดมาตรการในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร โดยในพื้นที่ศึกษามีการประกาศใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่นตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม ได้แก่

1) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ที่มีเนื้อความสำคัญที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา คือ ความในหมวด 5 แนวอาคารและระยะต่างๆ ข้อ 50 - 51 ซึ่งเป็นการระบุข้อกำหนดระยะร่น (Set back) อาคารประเภทต่างๆ ที่จะมีการก่อสร้างหรือตัดแปลง ที่ส่งผลกระทบต่ออนุรักษ์และพัฒนาอาคารในพื้นที่ศึกษาให้คงรูปลักษณะและคุณค่าทางประวัติศาสตร์ไว้

2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้งานอาคารบางชนิด หรือบางประเภท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออนุรักษ์โบราณสถานและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ เพื่อรักษาความปลอดภัยของสถาบันระดับสูงและบริเวณที่สมควรรักษาเป็นพิเศษเฉพาะแห่ง เพื่อกำหนดพื้นที่ป้องกันภัยพิบัติ เพื่อสงวนพื้นที่เกษตรกรรมเพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรืออนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาจราจร และให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยริมถนนสายหลักที่สำคัญ และเพื่อรักษาสภาพสิ่งแวดล้อมและภูมิทัศน์ ภายในพื้นที่ศึกษามีข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และพัฒนาอาคารและสิ่งปลูกสร้างอยู่ 1 หมวด คือ เพื่อ

อนุรักษ์โบราณสถานและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ เป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือในบางท้องที่แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม เขตพระนคร แขวงวัดโสมนัส แขวงบ้านบาตร แขวงคลองมหาราค แขวงวัดเทพศิรินทร์ แขวงป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และแขวงสัมพันธวงศ์ แขวงจักรวรรดิ แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2542 มีเนื้อหาเพื่อการควบคุมความสูงของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงอาคารที่ห้ามก่อสร้างและดัดแปลงเพื่อการอนุรักษ์โบราณสถานและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โดยในพื้นที่ศึกษาถูกกำหนดให้อาคารในระยะ 50 เมตร รอบศาสนสถานที่กำหนด มีความสูงอาคารไม่เกิน 16 เมตร ส่วนพื้นที่นอกเหนือ มีความสูงอาคารไม่เกิน 37 เมตร

2.3.3 กฎหมายด้านการรักษาสีงแวดล้อมเมือง

กฎหมายด้านการรักษาสีงแวดล้อมที่มีผลต่อการอนุรักษ์และพัฒนาอาคารและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ศึกษาประกอบด้วยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสีงแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 เป็นกฎหมายที่ว่าด้วยการกำหนดคุณภาพสีงแวดล้อม การวางแผนจัดการคุณภาพสีงแวดล้อม การกำหนดเขตอนุรักษ์และพื้นที่คุ้มครองสีงแวดล้อม รวมถึงการทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสีงแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสีงแวดล้อมของประเทศไทย และระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์และเมืองเก่า พ.ศ. 2546 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้การกำหนดนโยบาย แผนงาน มาตรการ และแนวทางเกี่ยวกับการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ และเมืองเก่าดำเนินไปอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพรวมทั้งส่งเสริมให้ภาคเอกชนและประชาชนได้มีส่วนร่วมในการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ และเมืองเก่า เพื่อให้กรุงรัตนโกสินทร์ และเมืองเก่าเป็นมรดกทางวัฒนธรรมที่สืบทอดความเจริญรุ่งเรืองทางด้านศิลปวัฒนธรรมอันยิ่งใหญ่ของชาติตลอดไป

2.3.4 กฎหมายด้านการอนุรักษ์โบราณสถาน โบราณวัตถุ และศิลปวัตถุ

กฎหมายด้านการอนุรักษ์โบราณสถาน โบราณวัตถุ และศิลปวัตถุที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ คือพระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 (ฉบับที่ 2 ปรับปรุง พ.ศ.2535) มีวัตถุประสงค์เพื่อการคุ้มครองดูแลรักษา การบูรณะและการซ่อมแซมโบราณสถาน โบราณวัตถุ และศิลปวัตถุ โดยการขึ้นทะเบียนโบราณสถานเป็นหลักการสำคัญประการหนึ่งของกฎหมายในอันที่จะคุ้มครอง ควบคุมดูแลรักษาโบราณสถาน

โดยสรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ ได้แก่ กฎหมายด้านการผังเมือง คือ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กฎหมายด้านการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ข้อบัญญัติ

กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้งานอาคารบางชนิด หรือบางประเภท กฎหมายด้านการรักษาสิ่งแวดล้อมเมือง ได้แก่ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์และเมืองเก่า พ.ศ. 2546 และกฎหมายด้านการอนุรักษ์โบราณสถาน โบราณวัตถุ และศิลปวัตถุ คือ พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 (ฉบับที่ 2 ปรับปรุง พ.ศ.2535) ซึ่งล้วนมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษา อนุรักษ์ สภาพแวดล้อม อาคาร และวัฒนธรรมประเพณี ที่เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมืองไว้

2.4 มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Rights-TDR)

2.4.1 นิยาม

มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) หมายถึง การขายหรือ ถ่ายโอน สิทธิการพัฒนาจากพื้นที่อนุรักษ์ไปยังบริเวณที่พัฒนาได้มากกว่าและพื้นที่อนุรักษ์จะได้ผลประโยชน์ อื่นตอบแทนซึ่งมีการประกาศใช้เป็นข้อกำหนดท้องถิ่น (สิทธิพร ภิรมย์รัตน์, 2527:165-173) อ้างในสุภัชฌา อันวังพงศ์พันธ์ ,2557) เป็นการอนุญาตให้เจ้าของที่ดินที่มีสิทธิการพัฒนา สามารถแบ่งแยกสิทธิพัฒนาที่ดินของตนและโอนไปพัฒนาในที่ดินอื่นในทำเลที่ต่างกันได้ ส่วนใหญ่ผู้ที่มีสิทธิโอนการพัฒนามักเป็นเจ้าของที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ที่มีข้อกำหนดเข้มงวด เช่น พื้นที่อนุรักษ์ เป็นต้น ส่วนผู้ที่ได้รับสิทธิการพัฒนา ส่วนใหญ่เป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่จะใช้สิทธิพัฒนาให้มีความหนาแน่นเพิ่มเติมจากข้อกำหนดชั้นพื้นฐาน (Margaret Walls and Virginia McConnell, 2007) มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) เป็นเครื่องมือที่ช่วยเจ้าของทรัพย์สินที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในการถ่ายโอนความจุการพัฒนาที่ไม่ได้ใช้ไปให้เจ้าของทรัพย์สินอื่นที่ได้รับอนุญาตแล้วเพิ่ม "โบนัส" ความสูงหรือความเข้มของการใช้ประโยชน์ที่ดิน หน่วยงานท้องถิ่นหรือระดับประเทศเป็นผู้กำหนดคุณสมบัติทรัพย์สินที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ วัตถุประสงค์ของมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) คือ การกำหนดคุณสมบัติของทรัพย์สินที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และกระตุ้นให้เกิดรักษาอาคารประวัติศาสตร์แทนการรื้อถอนหรือการบูรณะที่จะลดค่าความสมบูรณ์ของประวัติศาสตร์ โดยการประเมินมูลค่าของความจุทางการพัฒนาที่ยังไม่ได้ใช้เป็นตัวเงิน (City of Miami Planning Department)

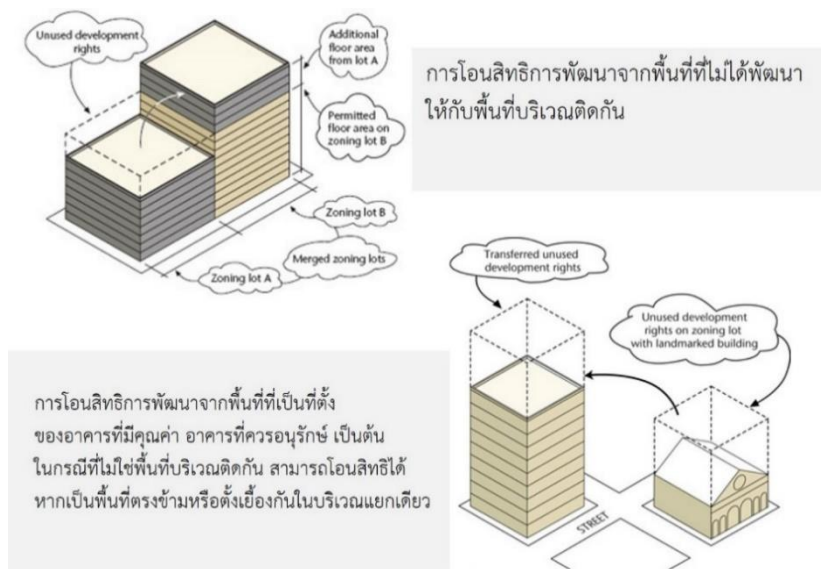
2.4.2 แนวคิดหลัก

แนวคิดหลักของมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ต้องอาศัยความเต็มใจของเจ้าของที่ดินที่จะขายสิทธิการพัฒนา (Willingness to Sell) และนักพัฒนาสนใจที่จะซื้อสิทธิดังกล่าว

(Interesting to Buy) ซึ่งเป็นหลักการของอุปสงค์และอุปทาน (Margaret Walls and Virginia McConnell, 2007) The Agricultural Law Resource and Reference Center (2004) The Agricultural Law Resource and Reference Center (2004) ได้เสนอว่า แนวคิดหลักของมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) สอดคล้องกับความจริงที่ว่าสิทธิในทรัพย์สินจะประกอบด้วยสิทธิมากกว่าหนึ่งสิทธิ เหมือนการมัดกึ่งไม้รวมกัน สิทธิในการพัฒนาคือกึ่งไม้ โดยการถ่ายโอนการพัฒนา เจ้าของที่ดินจะยังคงมีสิทธิในทรัพย์สินทั้งหมดเหนือพื้นดิน บุคคลหรือนิติบุคคลที่ซื้อสิทธิในการพัฒนา จะได้รับอนุญาตในการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น มาตรการนี้เป็นไม่ใช่มาตรการบังคับแต่ขึ้นอยู่กับความต้องการของแต่ละบุคคลและหลักการตลาดเสรี

การพัฒนาเมืองตามแนวทางของมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) คือเน้นการพัฒนาอย่างเข้มข้นในบริเวณที่ต้องการ และห้ามการพัฒนา อย่างเข้มข้นในบริเวณที่ไม่ต้องการ เป็นการกำหนดบริเวณให้สิทธิในการพัฒนา (เป็นบริเวณที่ไม่มีการพัฒนาทรัพย์สินจนเต็มสิทธิตามที่กฎหมายกำหนด มักใช้อนุรักษ์พื้นที่โล่งว่าง พื้นที่ที่มีความเปราะบางทางนิเวศวิทยา หรือเพื่ออนุรักษ์โบราณสถาน หรืออื่นๆ) และบริเวณรับสิทธิในการพัฒนา (พื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เกิดการพัฒนา) โดยเจ้าของทรัพย์สินในบริเวณให้สิทธิ สามารถขายสิทธิในการพัฒนาที่ไม่ได้ใช้แก่เจ้าของทรัพย์สินในบริเวณรับสิทธิ ซึ่งสิทธิในการพัฒนาเป็นสิทธิในการพัฒนาที่ดินที่ครอบครองและเป็นเจ้าของอยู่รวมถึงสิทธิในที่ดิน (Property Right) ซึ่งรวมสิทธิหลายประเภท เช่น สิทธิความเป็นเจ้าของ (Rights to Ownership) สิทธิในการรับหรือยกเป็นมรดกตกทอด (Rights to Inherit) สิทธิในการพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ (Right to develop and use) เป็นต้น

การซื้อขายสิทธิในการพัฒนา (Development right) สามารถใช้เป็นค่าชดเชยจากการถูกจำกัดสิทธิในการพัฒนาแก่เจ้าของที่ดินนั้น ซึ่งสิทธินี้วัดเป็นหน่วยความหนาแน่นในการพัฒนา สามารถซื้อขายในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป การแลกเปลี่ยนซื้อขายต้องเป็นธรรมกับทุกฝ่าย ผู้ซื้อก็ได้รับสิทธิในการพัฒนาจากที่ดินแปลงอื่นมากกว่าที่กฎหมายกำหนด ผู้ขายได้รับผลตอบแทนจากการซื้อขายเป็นค่าชดเชยการถูกจำกัดสิทธิ แนวความคิดนี้ส่วนใหญ่เป็นการอนุรักษ์พื้นที่ต่างๆ เช่น พื้นที่เกษตรกรรม ที่โล่ง โบราณสถานและพื้นที่ประวัติศาสตร์ หรือพื้นที่อนุรักษ์สภาพแวดล้อม (สิทธิพริกรมยรีน,2527:165-173 อ่างในสุภัชฌา อนวัชพงศ์พันธ์,2557)



ภาพที่ 13 ตัวอย่างการใช้มาตรการการโอนสิทธิการพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่า

2.4.3 กระบวนการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR)

เงื่อนไขที่จะทำให้การใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาสำเร็จ ได้แก่

- การกำหนดขั้นตอนและกระบวนการที่โปร่งใสที่ประชาชนสามารถปฏิบัติตามได้
- การกำหนดพื้นที่อนุรักษ์ (พื้นที่ขายสิทธิ) ซึ่งมีความสำคัญที่ควรได้รับการอนุรักษ์เพื่อประโยชน์สาธารณะการกำหนดพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนา (พื้นที่ซื้อสิทธิ) ซึ่งคาดว่าจะเกิดการพัฒนาที่เป็นไปตามเป้าหมายของผังเมืองรวม และมีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐานที่จะรองรับการพัฒนาใหม่ได้

- มีระบบรับรองอาคารหรือพื้นที่อนุรักษ์อย่างเป็นทางการ

- การกำหนดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าของพื้นที่ที่จะรับซื้อสิทธิกับมูลค่าของพื้นที่ที่อาคารอนุรักษ์จะขายสิทธิ ส่วนใหญ่จะใช้ราคาประเมินโดยรัฐบวกกับค่าเสียโอกาสการพัฒนาและค่าใช้จ่ายในการบูรณะอาคารมาพิจารณาร่วมด้วย การวิเคราะห์ตลาดซื้อขายสิทธิการพัฒนา เป็นขั้นตอนสำคัญเพื่อให้ทราบว่ามีความต้องการที่จะซื้อสิทธิการพัฒนา เงื่อนไขที่สำคัญคือแนวโน้มความเจริญและการพัฒนาในพื้นที่ซื้อสิทธิ เพื่อแสดงให้เห็นเจ้าของที่ดินในพื้นที่ขายสิทธิเห็นว่าที่ดินของตนเองมีมูลค่า และต้องสร้างแรงจูงใจที่เพียงพอสำหรับเจ้าของที่ดินสำหรับการขายสิทธิในการพัฒนา

- การกำหนดกระบวนการซื้อขายสิทธิและอัตราส่วนของสิทธิการพัฒนา มีขั้นตอนสำคัญ คือการกำหนดเกณฑ์ที่จะใช้ในการคำนวณหน่วยมูลค่าการพัฒนา (Development credits) เช่น มูลค่า

ที่ดิน ขนาดพื้นที่การเกษตรที่สามารถปกป้องได้ หรือปริมาณดินที่อุดมสมบูรณ์ที่อนุรักษ์ได้ แล้วนำมาคำนวณแปลงเป็นพื้นที่อาคารหรือจำนวนที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อสิทธิการพัฒนาสามารถนำมาใช้เพิ่มในโครงการของตนเองได้

- การออกกฎหมายรองรับ ในประเทศที่มีการดำเนินการแล้ว มักเป็นกฎหมายในระดับท้องถิ่น (ordinance) ซึ่งมักจะมีกฎหมายผังเมืองที่ออกโดยท้องถิ่นเช่นกัน
- การกำหนดโซนนิ่งและแรงจูงใจในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในกระบวนการทั้งหมดนี้ เจ้าหน้าที่ภาครัฐในหน่วยงานวางแผนจะมีบทบาทสำคัญในการประสานงานและช่วยเหลือในกระบวนการเจรจาต่อรองระหว่างเจ้าของที่ดินและนักพัฒนาที่ดิน

รัฐบาลท้องถิ่นอาจจัดตั้งธนาคารหรือกองทุนสิทธิการพัฒนาเพื่อบริหารจัดการระบบการโอนสิทธิการพัฒนา โดยทำหน้าที่ซื้อสิทธิจากเจ้าของที่ดินโดยตรง แล้วขายสิทธิที่มีอยู่ให้กับบริษัทเอกชนที่สนใจ เพื่อให้การซื้อขายและโอนสิทธิระหว่างเจ้าของที่ดินและนักพัฒนาที่ดินเป็นไปได้ง่าย สะดวก และเชื่อถือได้มากกว่า การซื้อขายโดยตรงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายสิทธิ ระบบดังกล่าวมีความแน่นอนและบริหารจัดการง่ายกว่าการซื้อขายโดยตรง ทั้งสำหรับผู้ซื้อและผู้ขายสิทธิ ในกรณีนี้จะต้องมีเจ้าหน้าที่ที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการธุรกรรมที่เกิดขึ้น และการเป็นผู้ประสานประโยชน์ระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้ซื้อสิทธิ บทบาทที่สำคัญของธนาคารสิทธิการพัฒนา คือ การติดตามความเคลื่อนไหวของตลาดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปรับมูลค่าของสิทธิพัฒนาให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความต้องการที่แท้จริง และเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการปรับแผนการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ข้อบัญญัติและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การซื้อขายสิทธิพัฒนาสอดคล้องกับแนวโน้มการพัฒนาเมือง

2.4.4 เกณฑ์และมาตรฐานที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าของสิทธิการพัฒนา

การศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาทั่วไป มีแนวคิดในการศึกษา 2 แนวคิด คือ การพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา และการพิจารณาระดับราคาจากการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน

โดยการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา จากการพิจารณา ระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา ซึ่งสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ได้มีปรากฏในโครงการจ้างที่ปรึกษาประจำ เพื่อสำรวจ วางผัง ออกแบบรายละเอียด ประเมินราคา สำหรับงานผังเมือง ประกอบด้วยราคาประเมินโดยรัฐ ค่าเสียโอกาสในการพัฒนา และค่าใช้จ่ายในการบูรณะอาคาร (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2557) แต่ยังไม่มีการกล่าวถึงระดับราคาว่าควรอยู่ที่เท่าใด

อีกแนวคิดคือ การพิจารณาระดับราคาจากการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน ที่ปรากฏในบทความของ Taketoshi Kawakami โดยนำราคาที่ดินในปัจจุบันหารด้วยพื้นที่ FAR เติบโตตามผังเมืองรวมฯ กำหนด (Taketoshi Kawakami, 2004)

แต่อย่างไรก็ตามการโอนสิทธิการพัฒนาเปรียบเสมือนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์รูปแบบหนึ่ง ซึ่ง Margaret Walls and Virginia McConnell (2007) ได้ให้ความเห็นว่า การประเมินราคาไม่ใช่ราคายุติในการซื้อขาย การซื้อขายสิทธิการพัฒนาต้องอาศัยความเต็มใจของเจ้าของที่ดิน ที่จะขายสิทธิการพัฒนา (Willingness to Sell) และนักพัฒนาสนใจที่จะซื้อสิทธิดังกล่าว (Interesting to Buy) (Margaret walls and Virginia McConnell, 2007) และเป็นไปตามหลักการของอุปสงค์และอุปทาน (Demand and Supply) ทำให้ราคาซื้อขายจริงมักไม่สอดคล้องกับราคาประเมินจะต้องมีการนำเอาแนวคิดดังต่อไปนี้เข้ามาคิดด้วย ได้แก่ 1. ราคาที่ดินที่แตกต่างกัน เนื่องจากในกรณีการโอนสิทธิการพัฒนาในพื้นที่ที่แตกต่างกัน อัตราการเพิ่มของราคาที่ดินจากการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เท่ากัน เช่น กรณีราคาที่ดินในพื้นที่ขายสิทธิพัฒนาถูกกว่าราคาที่ดินในพื้นที่ซื้อสิทธิพัฒนา ทำให้ความสนใจในการขายราคาขายสิทธิพัฒนาจะน้อยกว่าราคาที่ดินที่ผู้ซื้อจะเสนอได้ เช่นเดียวกับค่าเช่าอาคารในสองพื้นที่ที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดความไม่สมดุลกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย 2. ค่าเฉลี่ยของผลประโยชน์ผู้ขายและกำไรของผู้ซื้อ และ 3. สภาพไม่คล่องตัวของอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผู้ขายสามารถถ่ายโอนสิทธิการพัฒนาไปยังพื้นที่อื่นแต่ผู้ซื้อไม่สามารถขายสิทธิที่ดินนั้นได้อีก

2.4.5 ประโยชน์จากมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR)

Michelle Sheehan (2007) ได้กล่าวถึงประโยชน์ของการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ว่าเป็นแนวทางแก่ชุมชนในการพัฒนาให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ของผังเมืองรวมที่วางไว้ เป็นการอนุรักษ์ที่โล่ง และพื้นที่เกษตรกรรม โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายสาธารณะ กระตุ้นให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่ที่มีโครงสร้างพื้นฐานเดิมรองรับอย่างเหมาะสม ทำให้ประหยัดเงินในการลงทุนก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มเพื่อพัฒนาในพื้นที่สีเขียว และโดยการเพิ่มประสิทธิภาพโครงสร้างพื้นฐานที่มีอยู่เดิม และเป็นการสนับสนุนให้เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานและการพัฒนาเป็นเมืองกระชับ การโอนหรือขายสิทธิการพัฒนา เป็นหนึ่งในการแก้ไขปัญหาคาไรดิรอนสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งมี 4 ลักษณะ ได้แก่ ข้อบังคับว่าด้วยอำนาจของรัฐในการควบคุม การใช้ที่ดินเป็นการควบคุมแบ่งย่านและจัดสรรที่ดิน ข้อบังคับว่าด้วยการชดเชยค่าเสียหาย การเวนคืนที่ดินด้วยการชดเชยราคาเต็ม และการเวนคืนด้วยการชดเชยน้อยกว่าราคา การโอนหรือขายสิทธิพัฒนาถือเป็นการเวนคืนด้วยการชดเชยน้อยกว่าราคา คือ รัฐจะเวนคืนเฉพาะสิทธิของเจ้าของที่ดินในการพัฒนาเท่านั้น เจ้าของที่ดิน

ยังคงเป็นเจ้าของที่ดินทั้งหมดไว้ หลังจากที่ดินเวนคืนด้วยวิธีนี้แล้ว เจ้าของที่ดินสามารถใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร หรืออื่นๆ ตามที่ข้อกำหนดระบุ แต่ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น สิทธิที่รัฐซื้อไปแล้วนี้จะผูกพันกับที่ดินไปตลอด ไม่มีการเปลี่ยนแปลง การซื้อขายสิทธิในการพัฒนาจึงเป็นวิธีการในการสร้างความเป็นธรรมรูปแบบหนึ่ง ในการแก้ปัญหาหรือลดภาระการจ่ายค่าเวนคืนเต็มราคาของรัฐ ตามที่มีกำหนดอยู่ในกฎหมายในประเทศสหรัฐอเมริกาและอังกฤษ ตลอดจนนำไปใช้ในประเทศอื่นๆ (สิทธิพร ภิรมย์รัตน์, 2546-2547:42-44)

2.4.6 ข้อจำกัดของมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR)

มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาเป็นเพียงเครื่องมือหนึ่งในหลายเครื่องมือ ที่จำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาเนื่องจากไม่สามารถใช้งานเพียงอย่างเดียวได้ เป็นโปรแกรมที่ซับซ้อน ต้องอาศัยการบริหารจัดการที่ดี มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาไม่ได้เป็นเครื่องมือที่เหมาะสมกับทุกชุมชน เนื่องจากมาตรการโอนสิทธิการพัฒนาเป็นระบบที่อาศัยกลไกตลาดที่หน่วยงานท้องถิ่นที่ไม่มีมาตรการระดับเดียวกันในการควบคุมได้ มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาไม่ได้ประสบความสำเร็จในการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการพัฒนาศูนย์กลางเมืองเสมอ เพราะการพัฒนาให้เป็นเมืองกระชับ มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานที่ต้องผ่านหลายขั้นตอนของมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา ซึ่งต้องพิจารณาอย่างละเอียดว่ารูปแบบเมืองในปัจจุบันจะมีการเปลี่ยนแปลงการพัฒนาในรูปแบบใด (Michelle Sheehan, 2007) ระบบการซื้อขายสิทธิการพัฒนาเป็นเครื่องมือการบริหารการพัฒนาที่ดินที่ยากและซับซ้อนที่สุดเครื่องมือหนึ่ง เนื่องจากต้องอาศัยองค์กรที่จะเข้ามาดูแลอย่างชัดเจน และต้องเป็นองค์กรที่มีความเที่ยงตรงในการทำงาน มีการจัดบันทึกข้อมูลอย่างเป็นระบบ อีกทั้งยังมีความยากในการกำหนดเกณฑ์และมาตรฐานที่ใช้ในการคำนวณหน่วยมูลค่าของสิทธิการพัฒนา จำเป็นต้องมีเจ้าหน้าที่รับผิดชอบงานด้านนี้โดยตรง (Rick Taintor, 2001)

2.4.7 ตัวอย่างการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR)

1) ประเทศฮ่องกง

มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา สามารถประยุกต์ใช้เป็นเครื่องมือในการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าในฮ่องกงได้อย่างมีประสิทธิภาพภายใต้งบประมาณสาธารณะ ฮ่องกงได้ใช้มาตรการนี้ตั้งแต่ ค.ศ.1960 โดยประธานบริหารได้แถลงนโยบายการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรม ซึ่งได้ผ่านการรับรองจากคณะผู้บริหารในปี 2007 ว่าประชาชนเริ่มมีความกังวลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่ซ่อนอยู่ในการพัฒนาสิ่งแวดล้อมและสังคม ซึ่งเป็นแรงกดดันให้เกิดการหาความสมดุลในการอนุรักษ์และพัฒนาเศรษฐกิจไปพร้อมกัน โดยการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจมักได้รับความสำคัญมากกว่าการอนุรักษ์วัฒนธรรม

พื้นที่ติดกัน นักพัฒนาใช้อัตราส่วนเกินของพื้นที่ Synagogue ในการพัฒนาพื้นที่ติดกันเป็นอาคารแฝดสำหรับการอยู่อาศัย การพัฒนาครั้งนี้ถือเป็นความสำเร็จเชิงพาณิชย์ เช่นเดียวกับความสำเร็จการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา ระหว่างพื้นที่มรดกทางวัฒนธรรมและนักพัฒนา ซึ่งถือเป็นรางวัลที่คุ้มค่า

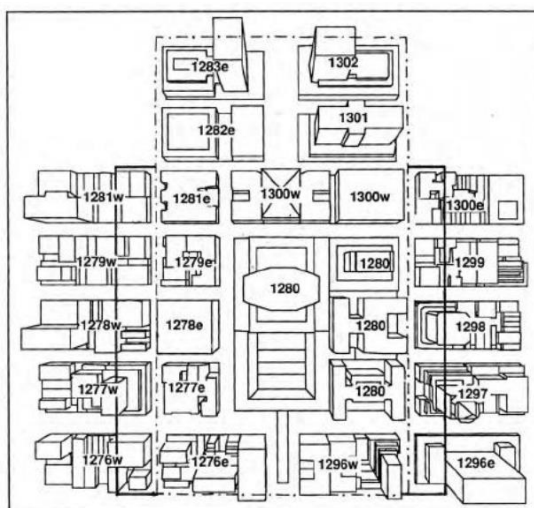
(2) การโอนสิทธิการพัฒนาในพื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ติดกัน

คล้ายคลึงกับมาตรการโอนสิทธิการพัฒนาในพื้นที่ที่อยู่ติดกัน ส่วนใหญ่ใช้นอกพื้นที่ชองกงในสหรัฐอเมริกาเทคนิคนี้ถูกใช้ตั้งแต่ ปี ค.ศ.1970 และมีการปรับปรุงมาตรการในการอนุรักษ์อาคารที่มีความสำคัญทางวัฒนธรรม และทรัพยากรที่ดิน เช่น พื้นที่เกษตร พื้นที่ป่า ทะเลทราย ป่าพรุและพื้นที่พิเศษที่น่าสนใจทางวิทยาศาสตร์ (Pruetz, 2003) ในแคนาดาและออสเตรเลีย เจ้าของที่ดินที่ไม่อยู่ติดกันสามารถจะขายสิทธิในการพัฒนาที่ไม่ได้ใช้งานเป็นเงินที่จะใช้ประโยชน์หรืออนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรม ในทำนองเดียวกัน การถ่ายโอนสิทธิการพัฒนาในพื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ติดกันอนุญาตให้มีการย้ายสิทธิจากพื้นที่ส่งสิทธิสู่พื้นที่อื่นที่ต้องการรับสิทธิ ในกรณีของชองกงมุ่งเน้นพื้นที่ส่วนเกินของการพัฒนาที่สามารถโอนไปยังพื้นที่อื่นในบริเวณย่านเดียวกัน แต่ไม่จำเป็นต้องเป็นแปลงติดกัน

2) การใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) กับ Grand Central Subdistrict ในประเทศสหรัฐอเมริกา

การควบคุมการใช้ที่ดินในพื้นที่ Grand Central Subdistrict ในมหานครนิวยอร์ก เป็นส่วนหนึ่งของการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ในการอนุรักษ์อาคารและพื้นที่ที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมผังเมือง และประวัติศาสตร์ เพื่อควบคุมการใช้ที่ดินบนเกาะ Manhattan โดยจะใช้ควบคุมการใช้ที่ดินในพื้นที่พิเศษคือ Grand Central Subdistrict, Preservation Subdistrict และ Theatre Subdistrict ใน Special Midtown District, Special South Street Seaport District และ Special South Richmond Development District โดย Grand Central Subdistrict เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์เนื่องจากเป็นที่ตั้งของอาคารอนุรักษ์จำนวนมาก เป็นพื้นที่ที่อยู่ภายใต้ข้อกำหนด เรืองย่านที่มีวัตถุประสงค์พิเศษ (Special Purposed District) และอยู่ใต้ข้อกำหนดเรื่องอาคารอนุรักษ์ที่มีคุณค่า เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งของมหานครนิวยอร์กมาตั้งแต่ ค.ศ. 1830 มีอาคารที่มีลักษณะเด่น มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและประวัติศาสตร์จำนวนมาก ซึ่งตัวอาคารสถานีเป็นอาคารอนุรักษ์ที่สำคัญของมหานครนิวยอร์ก ตัวอาคารเดิมสร้างขึ้นเมื่อ ค.ศ. 1870 โดย Cornelius Vanderbilt ซึ่งตั้งอยู่บริเวณตัวสถานีในปัจจุบัน ตัวอาคารสถานี (Grand Central Terminal) ถูกประกาศเป็นอาคารอนุรักษ์ในปี ค.ศ. 1967 ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา หลังจากนั้นมีการเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับโอนสิทธิในการพัฒนาจากอาคารอนุรักษ์ไปยัง Zoning

Resolution กำหนดให้โอนสิทธิพัฒนาที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์จากอาคารที่กำหนดเป็นอนุรักษ์ไปยังพื้นที่ข้างเคียงได้ โดยความควบคุมดูแลของคณะกรรมการอนุรักษ์อาคารสำคัญ อาคารที่ได้รับการโอนสิทธิจะได้รับการยกเว้นเรื่องข้อกำหนดเรื่องความสูงและระยะถอยร่นของอาคาร โดยพื้นที่ที่รับสิทธิการพัฒนาต้องเป็นของเจ้าของที่ดินเดียวกันหรือร่วมกันกับเจ้าของที่ดินที่โอนสิทธิมา โดยการโอนสิทธิการพัฒนา มักจะทำในรูปของการโอนพื้นที่ใช้สอย (Floor Area) จะต้องไม่ก่อให้เกิดการก่อสร้างเพิ่มเติมอย่างมากมาย หรือการเพิ่มการใช้พื้นที่อย่างหนาแน่น ซึ่งจะเป็นผลเสียกับพื้นที่โดยรวม ให้มีโครงการบูรณะซ่อมแซมอาคารอนุรักษ์ในกรณีที่อาคารที่โอนสิทธิเป็นอาคารส่วนบุคคล และหากอาคารที่โอนสิทธิเป็นอาคารของรัฐ กำหนดให้มีโครงการปรับปรุงระบบทางเท้าสาธารณะหรือการขนส่งในพื้นที่ (Department of City Planning New York City,1991)



ที่มา : Department of City Planning New York City,1991

ภาพที่ 14 จำลองอาคารและสัดส่วนอาคารสูงโดยรอบ Grand Central Station

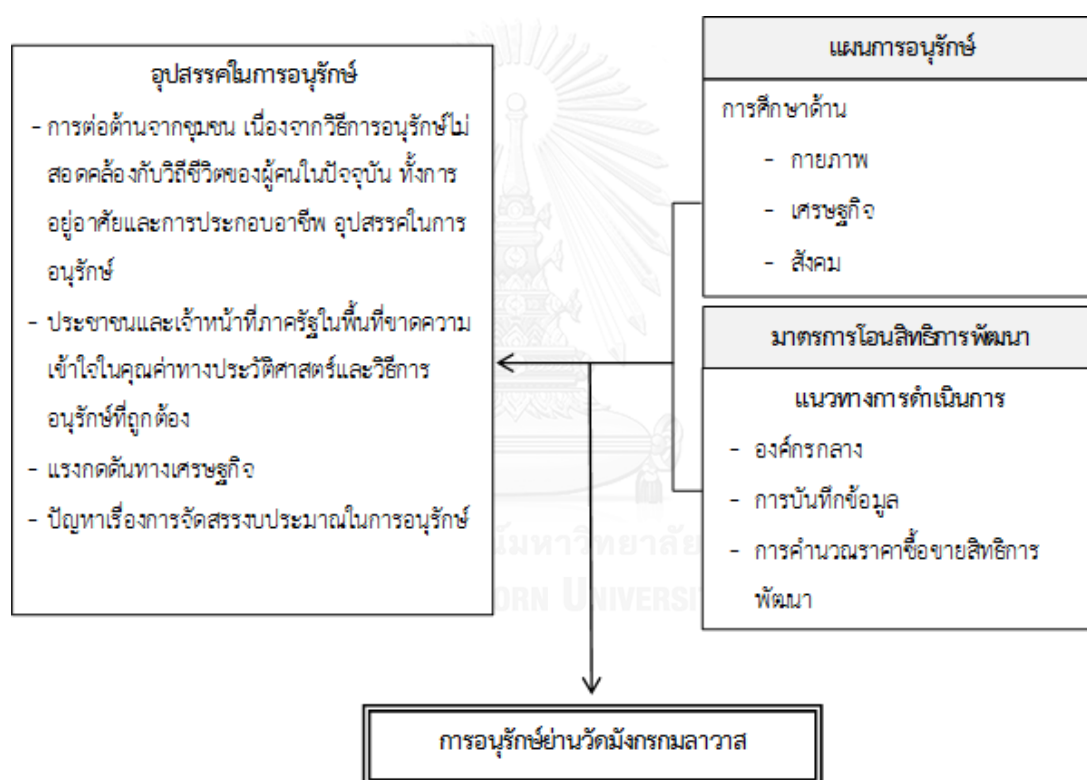
โดยภาพรวมของรูปแบบการโอนสิทธิการพัฒนา มีรายละเอียดที่แตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับบริบทและนโยบายของแต่ละพื้นที่ แต่มีหลักการเดียวกันคือ ต้องมีการกำหนดพื้นที่รับสิทธิและส่งเสริมอย่างชัดเจน มีการกำหนดแนวทางในการดำเนินการอย่างชัดเจน ระบุขอบเขต ปริมาณ และสัดส่วนการโอนสิทธิการพัฒนา โดยมีการดูแลจากภาครัฐ

2.5 สรุปแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส โดยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) สรุปได้ว่า พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญควรแก่การอนุรักษ์สภาพแวดล้อมของความเป็นย่านเก่าแก่ที่มีเอกลักษณ์ไว้ และแนวทาง

การอนุรักษ์ควรรศึกษาตั้งแต่ประวัติความเป็นมา โครงสร้าง และองค์ประกอบของพื้นที่ แต่ในการดำเนินการอนุรักษ์ยังมีปัญหาและอุปสรรคสำคัญที่ทำให้การอนุรักษ์เป็นไปได้ยาก โดยเฉพาะเรื่องของการอนุรักษ์ที่ต้องมีขอบเขตของพื้นที่อนุรักษ์ที่ชัดเจน มีการดำเนินการอนุรักษ์ที่เหมาะสมสอดคล้องกับความต้องการของคนในพื้นที่ และแหล่งทุนของเงินที่จะนำมาใช้ในการดำเนินการอนุรักษ์ จึงนำมาสู่การวางกรอบในศึกษาการกำหนดขอบเขตพื้นที่อนุรักษ์และการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) มาสนับสนุนให้เกิดการอนุรักษ์ต่อไป

2.6 กรอบในการศึกษา



ภาพที่ 15 กรอบในการศึกษา

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยฉบับนี้ทำขึ้นเพื่อศึกษาแนวทางในการส่งเสริมการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงโดยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) โดยมุ่งเน้นการจูงใจให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการอนุรักษ์ ทั้งนี้ในพื้นที่ศึกษาแต่ละบริเวณมีความสำคัญที่แตกต่างกันออกไป จึงต้องมีการศึกษาทั้งแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่และการประยุกต์ใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาให้เหมาะสมกับบริบทของพื้นที่ โดยมีขั้นตอนและวิธีการวิจัยดังนี้

3.1 รูปแบบการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงโดยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ซึ่งแบ่งเป็นการศึกษา 2 ประเด็นใหญ่ คือ การศึกษาแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาสและแนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาในการส่งเสริมการอนุรักษ์ โดยมีการกำหนดการศึกษาออกเป็น 3 ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่หนึ่ง เป็นการศึกษาแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส โดยศึกษาจากข้อมูลพื้นฐานของพื้นที่ ทั้งลักษณะทางกายภาพ ลักษณะทางเศรษฐกิจ ลักษณะทางสังคม แนวโน้มการพัฒนา นำมาวิเคราะห์ ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่ เพื่อหาแนวทางการอนุรักษ์ตามหลักการที่เหมาะสม

ขั้นตอนที่สอง เป็นการศึกษาทัศนคติของผู้ประกอบการมสิทธิ์ที่ดิน เป็นการศึกษาความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่ เพื่อวางแผนทางการอนุรักษ์และการพัฒนาพื้นที่อย่างเหมาะสม

ขั้นตอนที่สาม เป็นการศึกษาแนวทางในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ในการส่งเสริมการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ เป็นการศึกษาทั้งการดำเนินการ และศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา ในขั้นตอนนี้ประกอบด้วยการประมวลผลความเหมาะสมด้านการเงินตามหลักวิชาการ และการศึกษาจากทัศนคติของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในพื้นที่ขายสิทธิ เปรียบเทียบกับราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ขั้นตอนสุดท้าย คือการสรุปผลการวิจัย ข้อค้นพบ และเสนอแนะแนวทางในการส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงโดยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ต่อไป

3.2 วิธีการศึกษา

วิธีการศึกษา ใช้วิธีวิจัยทั้งรูปแบบเชิงคุณภาพ และเชิงปริมาณ กล่าวคือ ในเชิงคุณภาพ ได้แก่ การศึกษาแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส จากความต้องการของเจ้าของอาคารหรือผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ และในเชิงปริมาณ ได้แก่ การศึกษาราคาการซื้อขายสิทธิการพัฒนาที่เหมาะสมในการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ซึ่งการวิจัยทั้งสองรูปแบบจะทำให้วิธีวิจัยมีรายละเอียดที่แตกต่างกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.2.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

แนวคิดการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นเพื่อนำไปศึกษาพื้นที่ศึกษาต่อไป เป็นการทบทวนจากแนวความคิด หลักการ ทฤษฎี กรณีศึกษาและงานวิจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- แนวความคิดด้านการอนุรักษ์เมืองและฟื้นฟูเมือง
- งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา
- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
- มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR)

โดยแนวคิด งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และกรณีศึกษาต่างๆ จะถูกนำมาใช้กำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัย การตั้งคำถามในการวิจัย การตั้งสมมติฐาน การพิสูจน์สมมติฐาน การกำหนดขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษาและเนื้อหา เพื่อนำไปใช้ในการสำรวจและจัดเก็บข้อมูลในพื้นที่ศึกษา และการศึกษาแนวทางในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ต่อไป

3.2.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยดังนี้

1) แหล่งที่มาของข้อมูล

- จากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ประกอบไปด้วย ข้อมูลอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม แนวคิด ทฤษฎีต่างๆ แผนที่ ครอบคลุมไปถึงกรณีศึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์ชุมชนเมือง การประมาณราคาอสังหาริมทรัพย์ มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา และพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าวัดมิ่งกรมลาวาส จากหนังสือ บทความ วารสารทางวิชาการ อินเทอร์เน็ต หน่วยงานราชการ เป็นต้น

- จากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ประกอบไปด้วย ข้อมูลอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ กรรมสิทธิ์ที่ดิน ข้อมูลพื้นที่ใช้สอยอาคาร ราคาการซื้อขายสิทธิในการพัฒนา โดยการลงทุนที่สำรวจ และสัมภาษณ์เจ้าของอาคารหรือผู้อาศัย เป็นต้น

ตารางที่ 4 แหล่งที่มาของข้อมูล

ขั้นตอนในการวิจัย	ข้อมูล	เครื่องมือในการเก็บข้อมูล	แหล่งข้อมูล
การศึกษาข้อมูลพื้นฐานของพื้นที่	ด้านกายภาพ		
	- การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร	แบบสำรวจ	ปฐมภูมิ
	- ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	แบบสำรวจ	ปฐมภูมิ
	- การคมนาคมขนส่งและการเข้าถึง	แบบสำรวจ	ปฐมภูมิ
	- กรรมสิทธิ์ที่ดิน	แบบสำรวจ/การสอบถาม	ปฐมภูมิ
	ด้านเศรษฐกิจ		
	- กิจกรรม	การสอบถาม	ปฐมภูมิ
	ด้านสังคม		
	- ลักษณะทางสังคม/วัฒนธรรม	การสำรวจ/การรวบรวมข้อมูล	ปฐมภูมิ/ทุติยภูมิ
	แนวโน้มการพัฒนา		
	- บทบาทพื้นที่ตามนโยบายของรัฐ	การรวบรวมข้อมูล	ทุติยภูมิ
	- โครงการที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ได้แก่ โครงการแอมไฮน้าทาวน์ และโครงการก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้าวัดมังกรกมลาวาส	การรวบรวมข้อมูล	ทุติยภูมิ
	- ความต้องการของคนในพื้นที่	การสอบถาม	ปฐมภูมิ
การศึกษาความเหมาะสมทางด้านกายภาพ	- ทัศนคติของผู้เกี่ยวข้องต่อการอนุรักษ์	การสอบถาม	
การศึกษาแนวทางในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ในการส่งเสริมการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์	- ทัศนคติของผู้เกี่ยวข้องต่อราคาขายสิทธิการพัฒนา	การสอบถาม	ปฐมภูมิ

2) การลงพื้นที่เก็บรวบรวมข้อมูล

(1) การศึกษาข้อมูลพื้นที่กรณีศึกษา เพื่อให้การวางแผนการอนุรักษ์สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม จึงมีการศึกษาข้อมูลทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม เพื่อนำไปสู่การศึกษาแนวทางในการอนุรักษ์พื้นที่ต่อไป

(2) การลงพื้นที่เก็บข้อมูลเบื้องต้น เป็นการเก็บข้อมูลภาพรวมของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด โดยการโดยการสังเกต บันทึกภาพถ่ายลักษณะอาคารและพื้นที่โดยรอบ และจดบันทึกตามรูปแบบของแบบสำรวจที่ได้วางไว้ โดยเก็บข้อมูล ได้แก่ รูปแบบสถาปัตยกรรม การใช้ประโยชน์อาคาร ประเภทอาคาร จำนวนชั้นอาคาร กรรมสิทธิ์ที่ดิน และการสัมภาษณ์อย่างไม่เป็นทางการ เพื่อนำข้อมูลไปวิเคราะห์เชิงพื้นที่และความต้องการของคนในพื้นที่



ที่	จำนวนชั้น	การใช้ประโยชน์อาคาร	หมายเหตุ
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
...			
...			
...			
...			

ภาพที่ 16 ตัวอย่างแบบสำรวจ

(3) จัดทำแผนการอนุรักษ์ โดยสังเคราะห์วิธีการจากการรวบรวมข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การศึกษาข้อมูลทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม จากการลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลภาพรวมของพื้นที่และการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่ นำมาสู่การออกแบบทางกายภาพเพื่อตอบสนองด้านการอนุรักษ์และการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต โดยกำหนดแนวทางการพัฒนา (Design Guideline) ตามหลักการอนุรักษ์และความเหมาะสมของพื้นที่นั้น

(4) การเลือกพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง เนื่องจากการวิจัยนี้เป็นการวิจัยเพื่อศึกษาด้านความเหมาะสมทั้งทางกายภาพและการศึกษาแนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ จึงต้องคัดเลือกพื้นที่ตัวอย่างในการศึกษาแนวทางในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ในการส่งเสริมการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ในการคัดเลือกพื้นที่ที่จะพิจารณาจากองค์ประกอบสำคัญ ได้แก่ จำนวนอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ (โดยการนำข้อมูลอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่ประเมินโดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครเทียบกับจำนวนอาคารที่ไม่ถูกประเมินเป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในโซนเดียวกัน) พื้นที่สำคัญในผังแม่บทการพัฒนา พื้นที่ที่มีความหลากหลายของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการพัฒนาสถานีรถไฟใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาส ซึ่งเป็นการประเมินจากการสำรวจ การสัมภาษณ์คนในพื้นที่เบื้องต้นโดยผู้วิจัย และการรวบรวมข้อมูลต่างๆ

(5) การลงพื้นที่เก็บข้อมูลด้านการอนุรักษ์และการดำเนินการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อเก็บข้อมูลที่ทัศนคติของผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน ในด้านความเห็นต่อการอนุรักษ์ การใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) เพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์ และหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา

แบบสัมภาษณ์

การวิจัยเรื่อง : การอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในเขตพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ โดยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา กรณีศึกษา พื้นที่รอบสถานีรถไฟใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาส กรุงเทพมหานคร

บทนำ : พื้นที่ใกล้สถานีรถไฟใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาสเป็นพื้นที่ที่มีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ (ประเมินโดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร) จำนวนมากโดยในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และของมูลนิธิจุฬาลักษณ์-พันธุ์ทิพย์ ซึ่งเป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ มีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่เป็นสถาปัตยกรรมรูปแบบเดียวกันค่อนข้างมากและยังมีการใช้งานที่ต่อเนื่อง สืบทอดมาตั้งแต่สมัยบรรพบุรุษ เป็นแหล่งที่มีการค้าขาย หรือมีวิถีชีวิตที่สะท้อนให้เห็นถึงเอกลักษณ์ของความเป็นชุมชนชาวจีนได้เป็นอย่างดี แต่เมื่อมีการสร้างสถานีรถไฟใต้ดินในพื้นที่ ทำให้พื้นที่มีทำเลที่ตั้ง และมีความเหมาะสมในการพัฒนาด้านเศรษฐกิจเป็นอย่างสูง ทางผู้วิจัยจึงอยากขอความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็นการอนุรักษ์พื้นที่ ดังต่อไปนี้

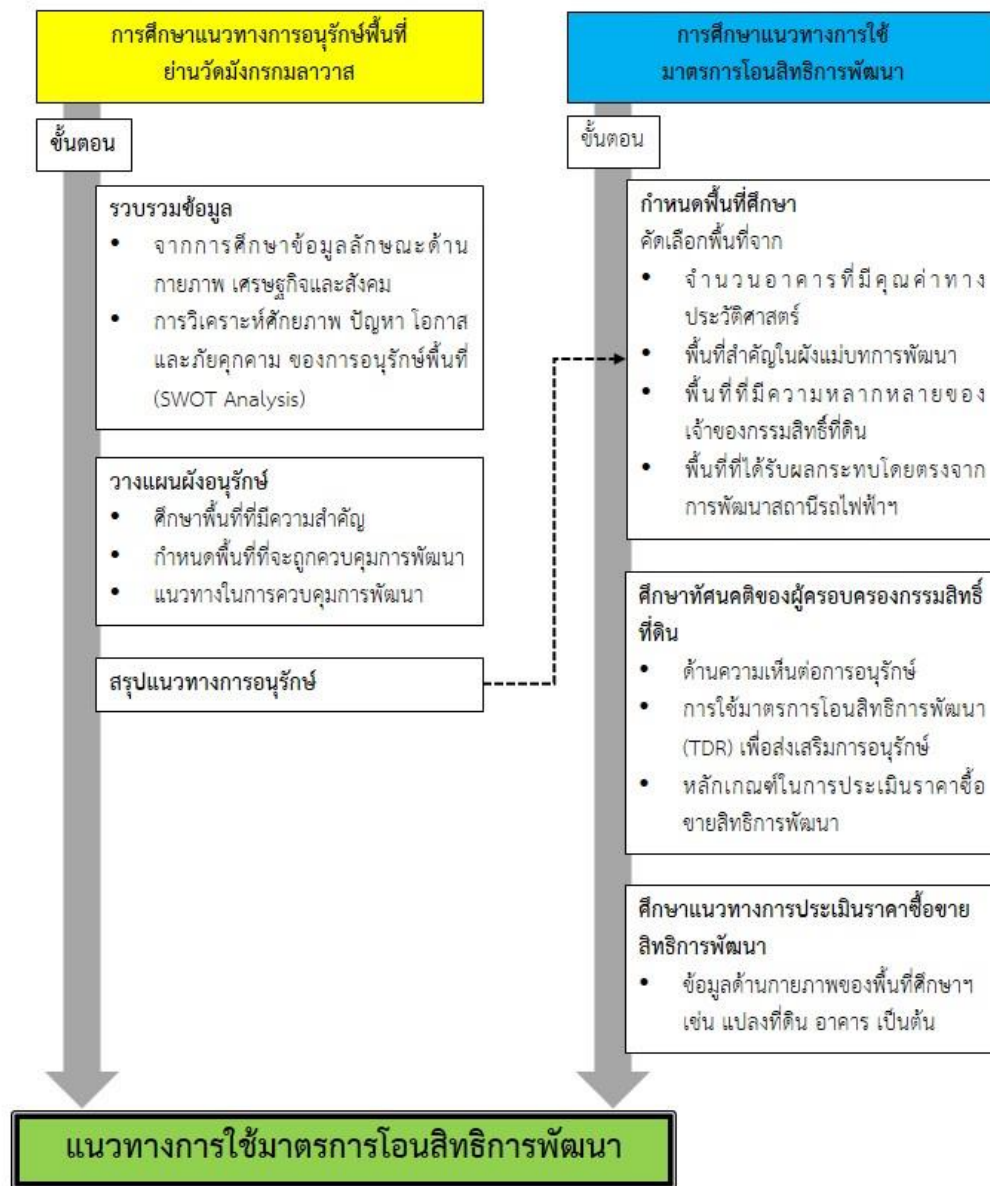
1. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรกับการอนุรักษ์พื้นที่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ติดกับพื้นที่ใกล้สถานีรถไฟใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาส สมควรให้มีการอนุรักษ์พื้นที่หรือไม่ การอนุรักษ์ส่งผลดีหรือผลเสียกับพื้นที่ของท่านอย่างไร
2. หากมีการอนุรักษ์พื้นที่โดยภาครัฐ และมีการควบคุมอาคารที่จะสร้างใหม่ในพื้นที่ที่มีความกลมกลืนและไม่ขัดแย้งกับอาคารอนุรักษ์ อาจจะต้องมีการควบคุมความสูง ระยะการถอยร่น ขนาดอาคาร หน้าตาอาคาร ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร กับการจำกัดสิทธิการพัฒนาของท่าน
3. ท่านคิดว่าอะไรเป็นอุปสรรคในการดำเนินการอนุรักษ์
4. ท่านมีความเห็นอย่างไรในการนำมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) มาใช้ในการอนุรักษ์ รวมถึงมีแนวคิดในการกำหนดราคาซื้อขายสิทธิอย่างไร

ภาพที่ 17 ตัวอย่างร่างแบบสัมภาษณ์

3) การวิเคราะห์ข้อมูล

กระบวนการวิเคราะห์ข้อมูลเป็นการนำข้อมูลทั้งจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิและแหล่งข้อมูลปฐมภูมิมาทำการวิเคราะห์ร่วมกัน เพื่อทำการเสนอแนวทางในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ในการส่งเสริมการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ที่สอดคล้องกับบริบทของพื้นที่ ซึ่งมีแนวทางการดำเนินงานวิจัย (ภาพที่ 18) และการสรุปผลการศึกษาดังนี้

- ผลการศึกษาอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ที่แสดงข้อมูลจำนวนอาคาร ที่จำแนกเป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และอาคารทั่วไป ข้อมูลพื้นที่คลุมดิน และพื้นที่ใช้สอย
- ผลการศึกษาเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่จะแสดงข้อมูลจำนวนแปลงที่ดิน ขนาดแปลงที่ดิน
- ผลการวิเคราะห์อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อแปลงที่ดิน (FAR) ที่จะแสดงข้อมูลสัดส่วนอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และพื้นที่อาคารรวม จำแนกเป็น 3 กรณี ได้แก่ กรณี FAR เต็มตามที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนด (7:1) กรณี FAR ที่ใช้จริงในพื้นที่ และกรณี FAR ที่เหลือ (ยังไม่มีการใช้ประโยชน์)
- สรุปผลการศึกษาราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา จำแนกเป็นระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา และระดับราคาจากการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน ที่จำแนกตามกลุ่มขนาดที่ดิน



ภาพที่ 18 แนวทางการดำเนินงานวิจัย

การศึกษานี้แบ่งเป็นการศึกษา 2 ประเด็นใหญ่ คือ การศึกษาแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาสและเสนอแนวทางในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ในการส่งเสริมการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ซึ่งมีการกำหนดการศึกษาออกเป็น 3 ขั้นตอน โดยขั้นตอนที่หนึ่ง เป็นการศึกษานโยบายการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส ขั้นตอนที่สอง เป็นการศึกษาศักยภาพของผู้อยู่ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน และขั้นตอนที่สาม เป็นการศึกษานโยบายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ในการส่งเสริมการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

บทที่ 4

แนวทางการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส

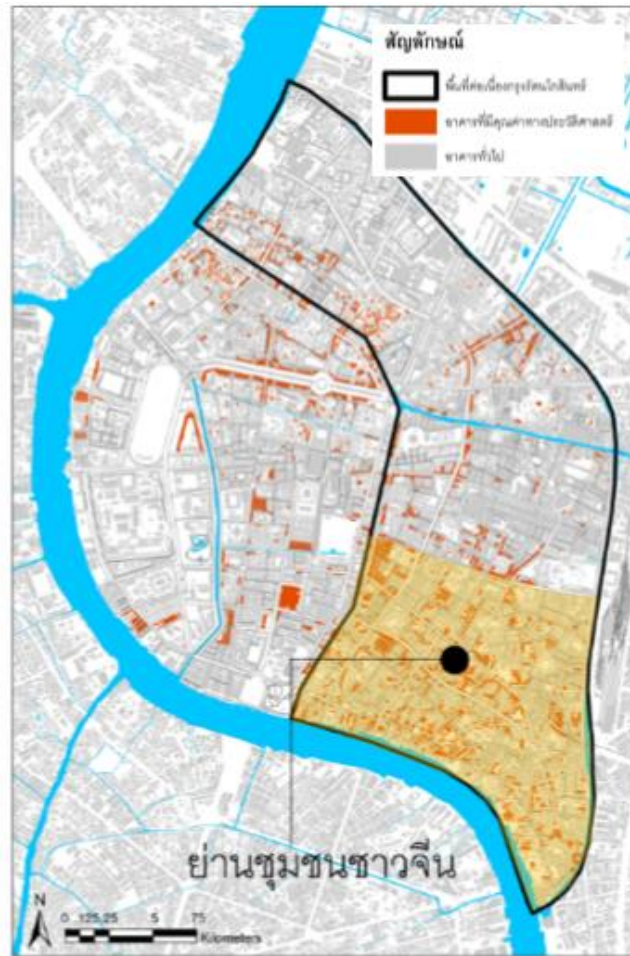
ในพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาสในระยะ 500 เมตร ตั้งอยู่ในย่านชุมชนชาวจีนที่เก่าแก่ของกรุงเทพมหานคร ทำให้ในพื้นที่มีลักษณะทางกายภาพและวัฒนธรรมที่สะท้อนให้เห็นถึงอัตลักษณ์ของความเป็นชุมชนชาวจีนที่ถือเป็นอีกพื้นที่หนึ่งที่มีเอกลักษณ์ของย่านชัดเจนแตกต่างไปจากย่านชุมชนชาวจีนบริเวณอื่นๆ ในการศึกษาแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส เป็นการศึกษาความเหมาะสมเชิงกายภาพของในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) จึงต้องมีการศึกษาความเป็นย่านวัดมิ่งกรมลาวาส ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม เพื่อนำไปสู่การกำหนดขอบเขตและแนวทางในการอนุรักษ์ที่เหมาะสม และผลการศึกษาในบทนี้ จะไปสู่การศึกษาแนวทางในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ในการส่งเสริมการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ต่อไป

4.1 ภาพรวมของย่านวัดมิ่งกรมลาวาส

4.1.1 ประวัติและการตั้งถิ่นฐาน

ในสมัยกรุงธนบุรี มีชาวจีนเข้ามาตั้งถิ่นฐานในบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง ทั้งในฝั่งเมืองบางกอกและเมืองธนบุรีอยู่แล้ว เมื่อสมเด็จพระเจ้าตากสินทรงให้การสนับสนุนชาวจีนเข้ามาตั้งถิ่นฐาน เพื่อต้องการกำลังคนในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศหลังจากสงครามทำให้มีการหลงไหลของคนจีนจำนวนมากเข้าสู่สังคมไทย ต่อมาเมื่อมีการย้ายราชธานีมาสู่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้ต้องย้ายชุมชนชาวจีนในบริเวณนี้ออกไปก่อนโดยให้ไปอยู่นอกแนวกำแพงเมืองทางด้านทิศใต้ การขยายตัวของชุมชนชาวจีน เกิดเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจที่มีผู้คนคึกคัก มีตลาดสด แหล่งบันเทิง โรงจิว โรงน้ำชา โรงฝิ่น ส่งผลให้มีการพัฒนาที่ดินตามแนวถนน เป็นตึกแถวชั้นเดียวและสองชั้นเพื่อให้ชาวจีนได้เช่าอยู่อาศัยและทำการค้าขาย รวมทั้งมีการเปิดเส้นทางคมนาคมขนส่งให้สะดวกมากยิ่งขึ้น ได้มีการตัดถนนขึ้นอีกหลายสายโดยเฉพาะที่ผ่านย่านการค้าที่สำคัญอย่างสำเพ็ง เช่น ถนนเยาวราช ถนนราชวงศ์ ถนนจักรวรรดิ ถนนทรงสวัสดิ์ ถนนแปลงนาม ถนนพลับพลาไชย ถนนพาดสาย ถนนสำเพ็ง ถนนทรงวาด เป็นต้น ส่งผลให้ธุรกิจการค้าในย่านเจริญรุ่งเรือง ในปัจจุบันยังหลงเหลือร่องรอยของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่จำนวนมาก ส่วนใหญ่เป็นตึกแถว ทั้งตึกแถวที่รวมกลุ่มกันเป็นชุมชนหรือย่าน กลุ่มตึกแถวริมถนน และตึกแถวที่ตั้งโดดๆ ที่เป็นตึกแถว 1 หรือ 2 คูหา หรือมากกว่านั้นเล็กน้อย

ส่วนในพื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส ถือเป็นย่านชาวจีนที่เก่าแก่ และมีวัดมิ่งกรมลาวาสเป็นศูนย์กลางทางจิตวิญญาณของชุมชนคนจีนอันเก่าแก่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร โดยประวัติความเป็นมาของพื้นที่แม้ไม่มีหลักฐานเอกสารประวัติศาสตร์จากราชการบันทึก แต่ก็มีคำบอกเล่าในตระกูลของชาวจีนสยามหลายตระกูล กล่าวถึงเชื้อพระวงศ์ซึ่งท่านหนึ่งที่หนีราชภัยมาพึ่งพระบรมโพธิสมภารแห่งรัชกาลที่ 3 โดยเปลี่ยนชื่ออย่างสามัญชนว่า “ฉี่หยี่กง” ตั้งรกราก สร้างบ้านเรือน ทำมาค้าขายอยู่ที่บริเวณย่านสำเพ็ง-เยาวราช-ราชวงศ์ จนสมัยรัชกาลที่ 5 จึงร่วมก่อสร้างวัดเล่งเน่ยยี่ อีกทั้งยังตั้งห้องยาที่ในวัด ทำให้วัดกลายเป็นสุศาลาของชาวจีน ส่วนเจ้าอาวาสยังได้สร้างโรงเจเป็นบ้านพักคนชรา นับได้ว่าวัดเป็นศูนย์กลางของสังคมสงเคราะห์แบบชาวจีนที่สำคัญแห่งหนึ่ง “ฉี่หยี่กง” ได้สร้างพระเจดีย์ทรงไทยเอาไว้หน้าลานวัดมิ่งกรฯ เมื่อท่านสิ้นลง อัฐิจึงได้บรรจุในพระเจดีย์นี้ ถือเป็นสัญลักษณ์สำคัญแสดงออกถึงความเป็น “คนจีนสยาม” ส่วนอีกสิ่งที่ยืนยันถึงการมีตัวตนอยู่ของ “ฉี่หยี่กง” คือ บรรดาลูกหลานมากมายที่สืบทอดโดยตรงและเกี่ยวดอง ได้แก่ ตระกูลลำซ่า, หวังหลี่, พันทนะ, เขาวกำธร, อึ้งภากรณ์, สิมะเสถียร, กรรณสูต, จักกะพาก, กาญจนานา, หโยดม, จารุมิลินท, บุลสุข, ฮุนตระกูล, จิงแยมปิ่น, โทณวนิก, ชัมพานนท์ และแซ่ฉี่ พระเจดีย์นี้ถือเป็นศูนย์กลางที่รวมจิตใจของคนในวงศ์ตระกูลตามวาระและโอกาสสำคัญ ชาวบ้านที่อยู่บริเวณวัดมิ่งกรมลาวาสมีความผูกพันและมีความเชื่อความศรัทธาในองค์พระเจดีย์ที่อยู่คู่วัดมาช้านาน แต่ยังได้รับการคุ้มครองเป็นโบราณสถาน (ภาพันท์ รักษ์ศรีทอง, 2559)



ที่มา : ผู้วิจัย, 2560

ภาพที่ 19 บริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานของย่านชุมชนชาวจีน



ที่มา : www.lek-prapai.org/home/view.php?id=874, 2560

ภาพที่ 20 พระเจดีย์บรรจุอัฐิของฉี่หยี่ก่งผู้ก่อตั้งวัดมังกรฯ

4.1.2 การศึกษาความเป็นชุมชนย่านวัดมิ่งกรมลาวาส

การศึกษาความเป็นชุมชนในพื้นที่เพื่อระบุพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการเป็นพื้นที่ศึกษาแนวทางการอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส โดยพิจารณาลักษณะความเป็นย่าน จากองค์ประกอบดังต่อไปนี้

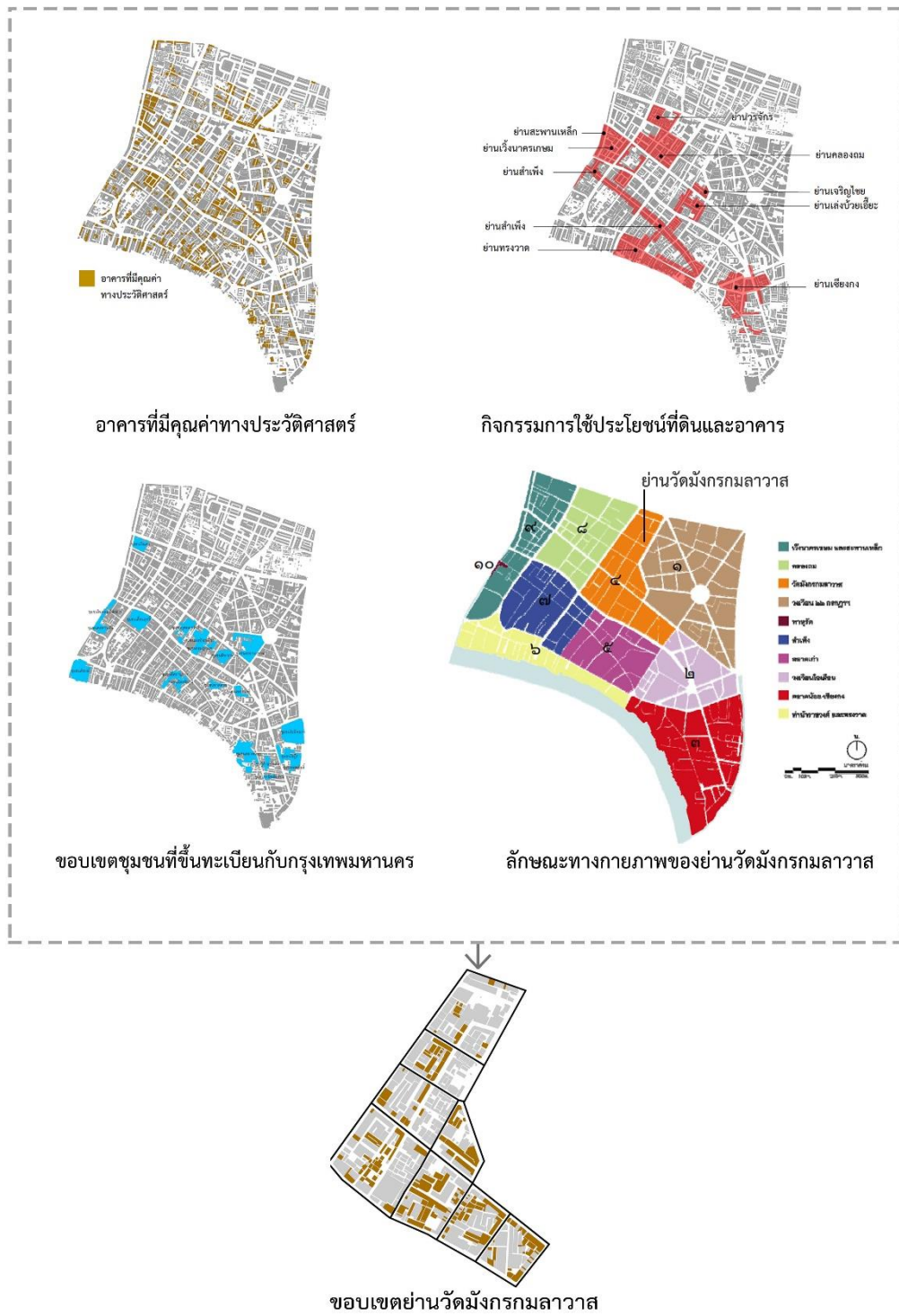
1. ตำแหน่งที่ตั้งของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ จากการศึกษาของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

2. ประวัติความเป็นมาและการตั้งถิ่นฐานของย่านวัดมิ่งกรมลาวาส จากผลการศึกษา ลักษณะทางกายภาพย่านชุมชนชาวจีนของสำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.) โดยมีขอบเขตของพื้นที่ ทางทิศเหนือ จรดถนนหลวง ทิศตะวันออก จรดถนนพลับพลาไชยและถนนทรงสวัสดิ์ ทิศใต้ จรดถนนเยาวราช และทิศตะวันออก บรรจบถนนเสือป่า

3. ขอบเขตชุมชนที่มีการขึ้นทะเบียนกับกรุงเทพมหานคร ที่ประกอบด้วย ชุมชนวังแดง ชุมชนริมคลองโอ่งอ่าง ชุมชนสะพานหัน ชุมชนเลื่อนฤทธิ์ ชุมชนภิรมย์ ชุมชนกุศลสามัคคี ชุมชนเล่งบัวเอี้ยะ ชุมชนกรมภูธรเศ ชุมชนอิสราณภาพ ชุมชนมิตรชัยภูมิ ชุมชนพาดสาย ชุมชนพิพากษา ชุมชนตรอกมะขาม ชุมชนตรอกโพธิ์ ชุมชนโปลิศสภา ชุมชนตลาดน้อย ชุมชนผู้ค้าอะไหล่เก่า ชุมชนโชฎึก ชุมชนจวงสวัสดิ์ และชุมชนวานิชสัมพันธ์

4. การเกาะกลุ่มของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในพื้นที่ โดยในพื้นที่มีการเกาะกลุ่มของกิจกรรมอย่างชัดเจน ได้แก่ ย่านสะพานเหล็ก ย่านเวียงนาครเกษม (ผู้เช่าถูกย้ายออกไปแล้ว) ย่านสำเพ็ง ย่านทรงวาด ย่านวรจักร ย่านคลองถม ย่านเจริญไชย ย่านเล่งบัวเอี้ยะ และย่านเซียงกง

จากการพิจารณาปัจจัย และสภาพแวดล้อมในพื้นที่ ทางผู้วิจัยได้เลือกใช้ขอบเขตย่านวัดมิ่งกรมลาวาสตามที่สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.) ได้ทำการศึกษาไว้ เพื่อเป็นพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น ในการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาเชิงลึก เบื้องต้นพบว่า ชุมชนที่อยู่ในย่านวัดมิ่งกรมลาวาส ได้แก่ ชุมชนกุศลสามัคคี ชุมชนเล่งบัวเอี้ยะ ชุมชนกรมภูธรเศ และชุมชนพิพากษา และกลุ่มกิจกรรมที่สำคัญในพื้นที่ได้แก่ ย่านเจริญไชย ย่านเล่งบัวเอี้ยะ (ภาพที่ 21)



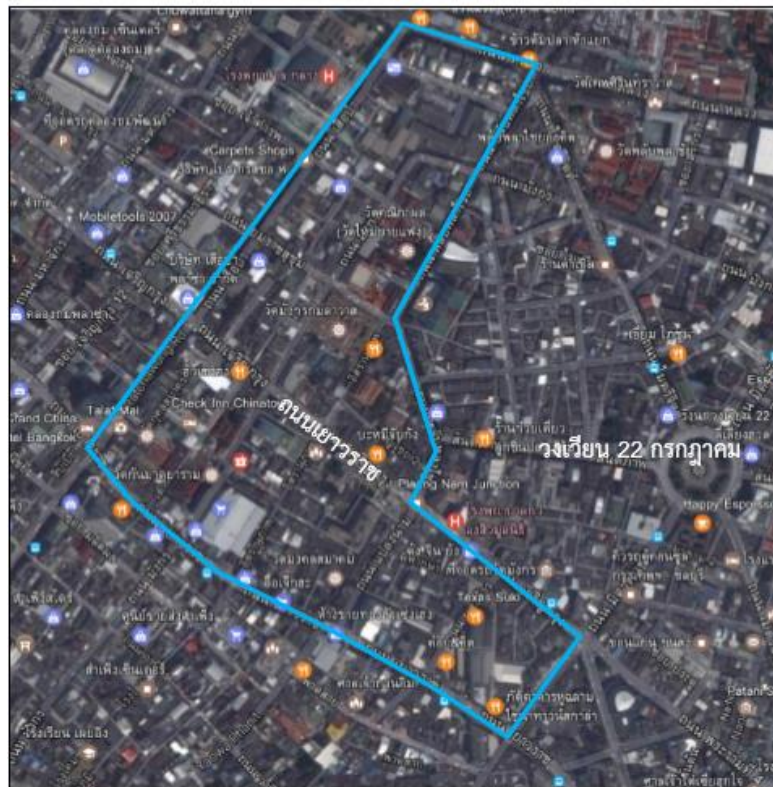
ภาพที่ 21 การศึกษาความเป็นชุมชนย่านวัดมิ่งกรมลาวาส

4.1.3 ลักษณะทางกายภาพของย่านวัดมังกรกมลาวาส

1) ที่ตั้ง

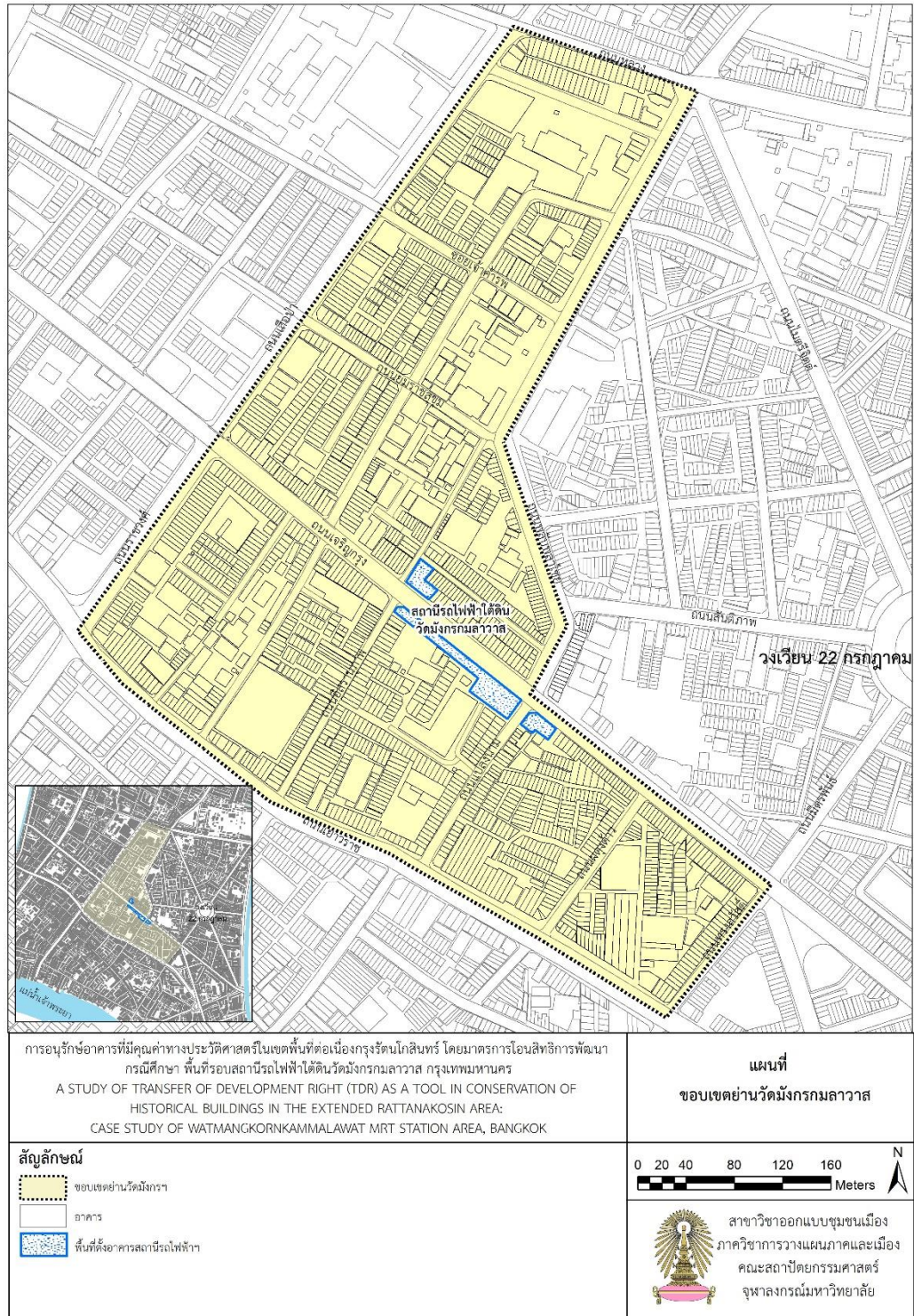
พื้นที่ย่านวัดมังกรกมลาวาสตั้งอยู่ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายและเขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ 202,405.225 ตร.ม. หรือ 126,503,265.599 ไร่ มีอาณาเขต ดังนี้ (ภาพที่ 22 และแผนที่ 1)

ทิศเหนือ	จรด	ถนนหลวง
ทิศตะวันออก	จรด	ถนนพลับพลาไชย และถนนทรงสวัสดิ์
ทิศใต้	จรด	ถนนเยาวราช
ทิศตะวันตก	จรด	ถนนราชวงศ์ และถนนเสือป่า



ที่มา : www.google.co.th/maps, 2560

ภาพที่ 22 ลักษณะทางกายภาพของย่านวัดมังกรกมลาวาส

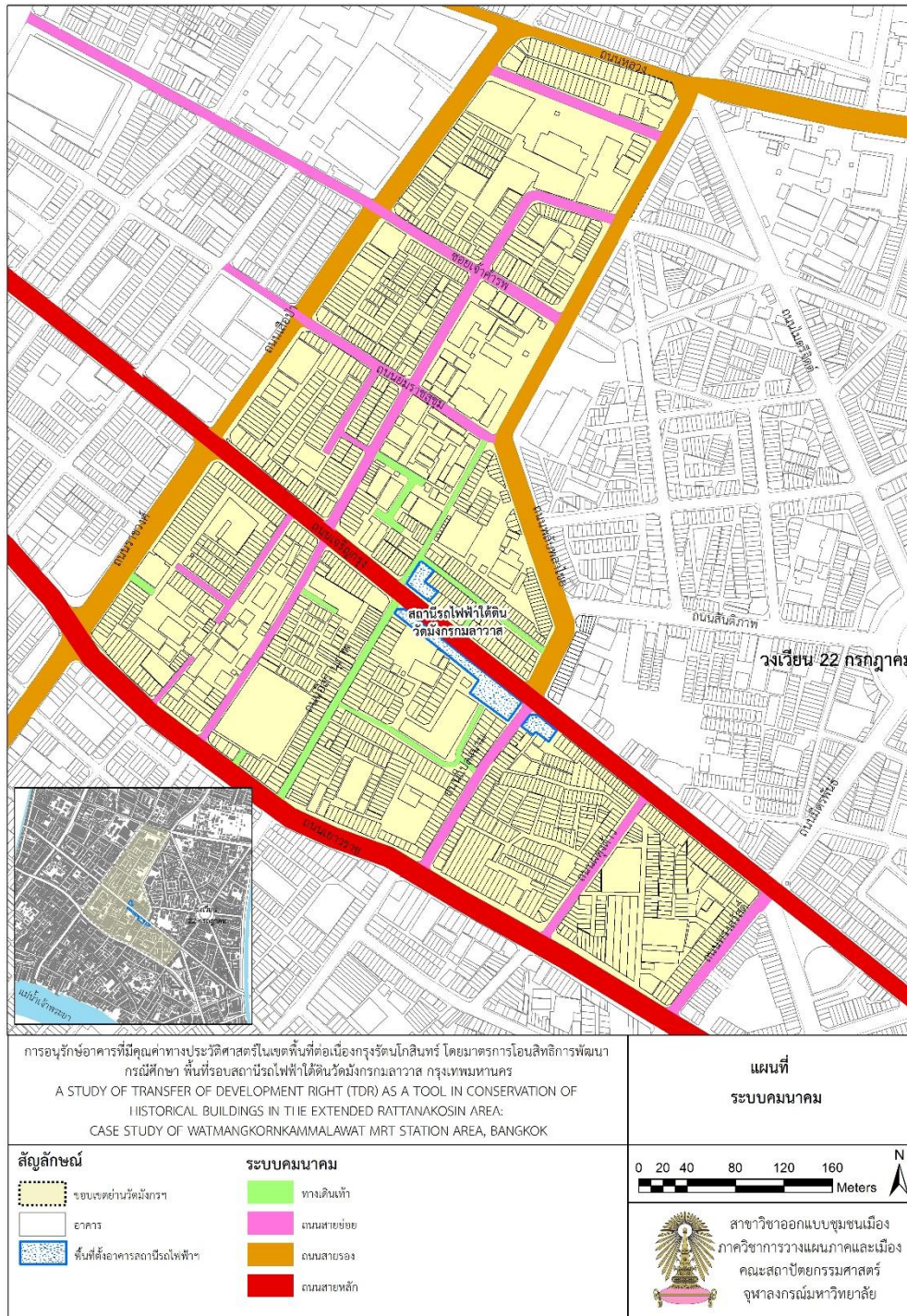


แผนที่ 1 ขอบเขตย่านวัดมิ่งกรมลาวาส

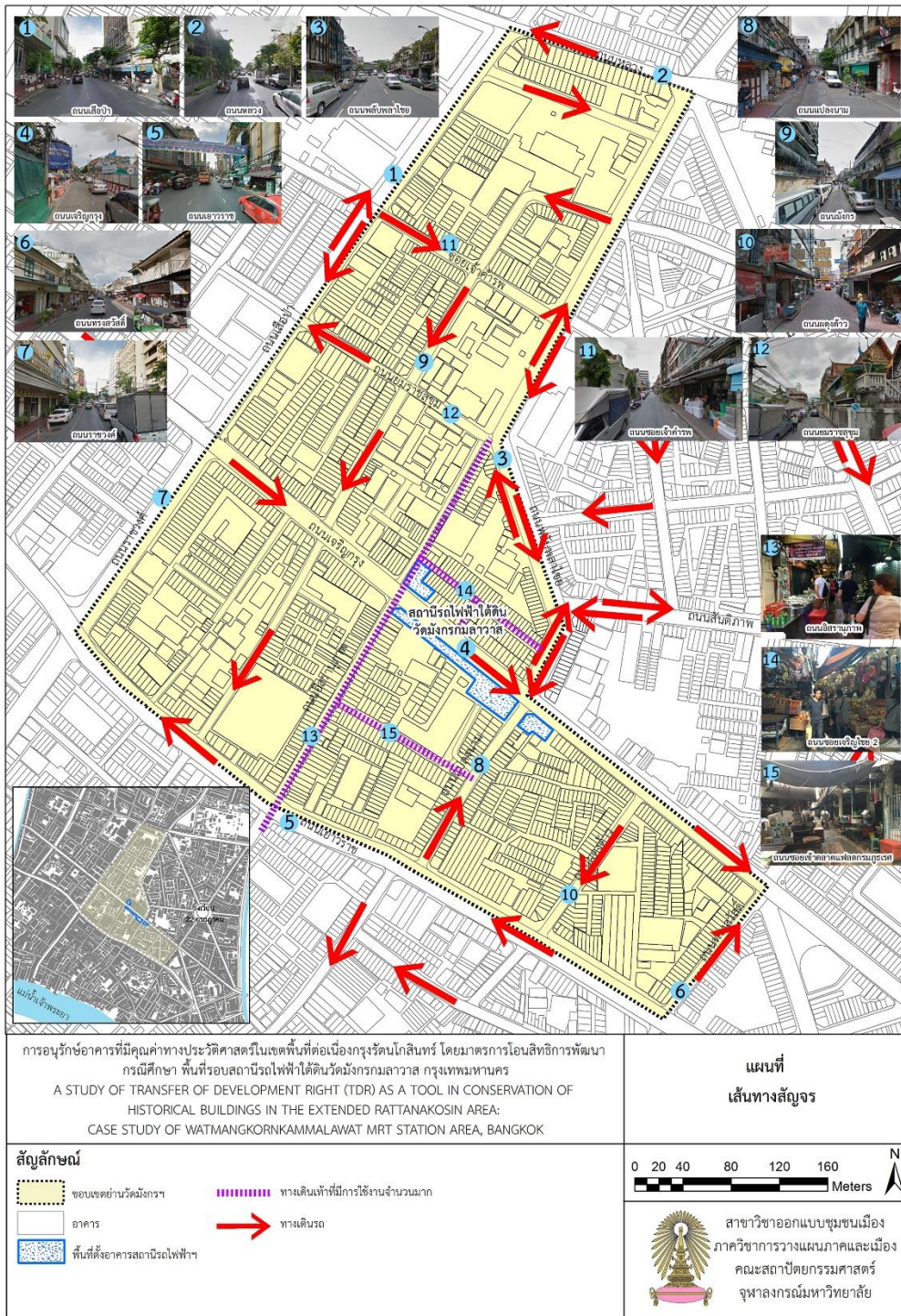
2) การสัญจร

ระบบการสัญจรมีถนนสายหลัก สามารถแบ่งออกเป็นถนนที่เชื่อมระหว่างพื้นที่ย่านวัดมังกรกมลาวาสกับพื้นที่อื่น ได้แก่ ถนนเจริญกรุง ถนนเยาวราช ถนนเสือป่า ถนนราชวงศ์ ถนนทรงสวัสดิ์ และถนนพลับพลาไชย ถนนสายรองที่เชื่อมภายในพื้นที่ ได้แก่ ถนนแปลงนาม ถนนผดุงด้าว ถนนมังกร ถนนซอยเจ้าคำรพ และถนนยมราชสุขุม ส่วนถนนสายย่อยที่เป็นเส้นทางสัญจรด้วยเท้า ได้แก่ ถนนอิสราณูภาพ ซึ่งเป็นเส้นทางหลักไปยังวัดมังกรกมลาวาส ซอยเจริญไชย 2 เป็นย่านค้าของไห้วเจ้าถนนซอยเข้าตลาดแฟลตกรมภูธรเรศที่เชื่อมถนนแปลงนามและถนนอิสราณูภาพ ที่มีลักษณะเป็นตรอกเล็กๆ เชื่อมถึงกัน (แผนที่ 2 และแผนที่ 3)





แผนที่ 2 ระบบคมนาคม



แผนที่ 3 เส้นทางสัญจร

3) อาคาร

(1) รูปแบบอาคาร

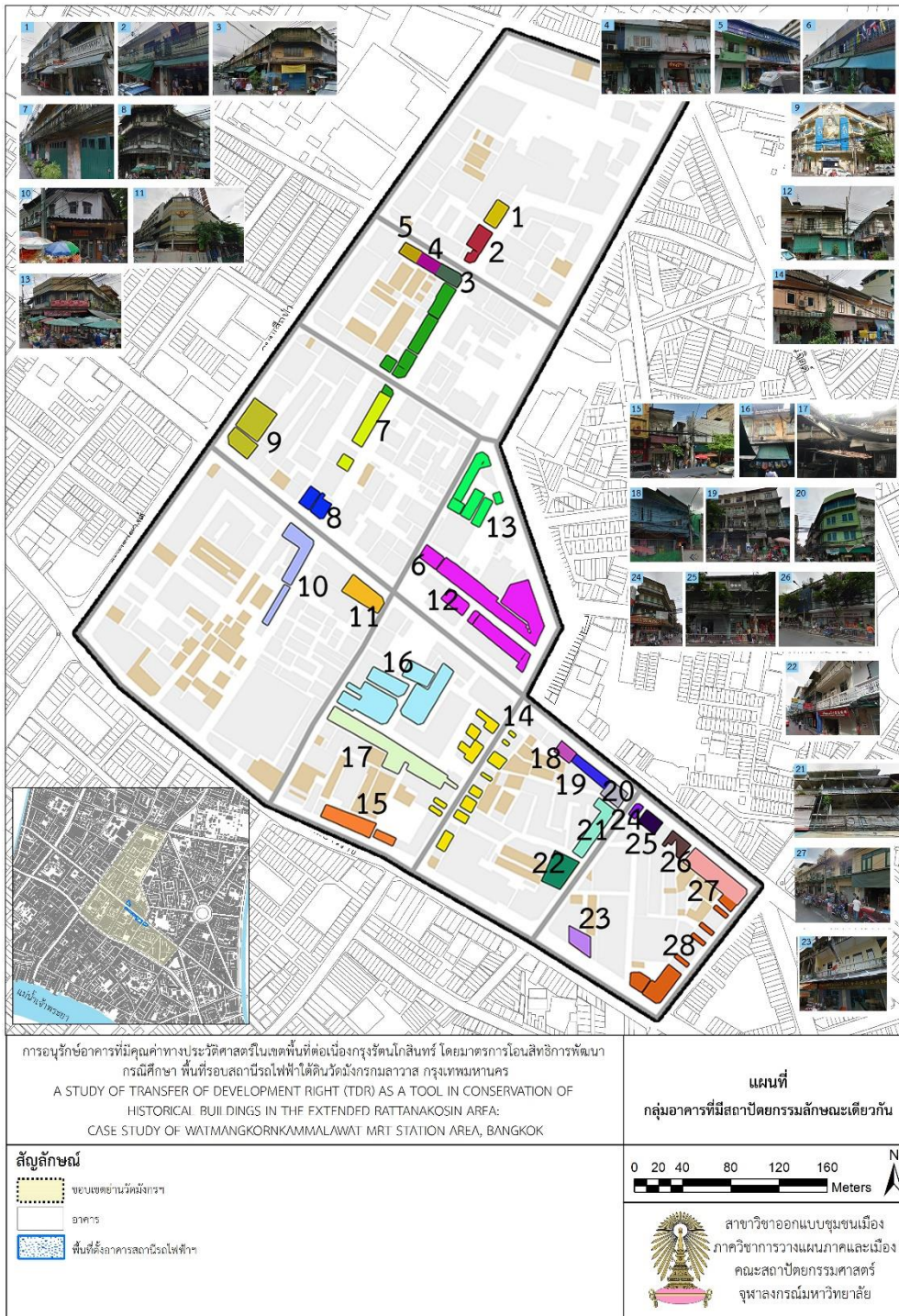
ในพื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมกลาวาสมีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์จำนวนมาก อาคารที่ยังคงมีสภาพดีและมีการใช้งานในปัจจุบันส่วนใหญ่เกาะตัวอยู่ตามถนนสายหลักหรือถนนซอยที่มีการเข้าถึงได้ง่าย ซึ่งแต่ละบริเวณก็มีลักษณะสถาปัตยกรรมของอาคารที่แตกต่างกันออกไป สามารถจำแนกกลุ่มอาคารที่มีลักษณะเหมือนกันเป็น 28 กลุ่ม (แผนที่ 4)

(2) การใช้ประโยชน์อาคาร

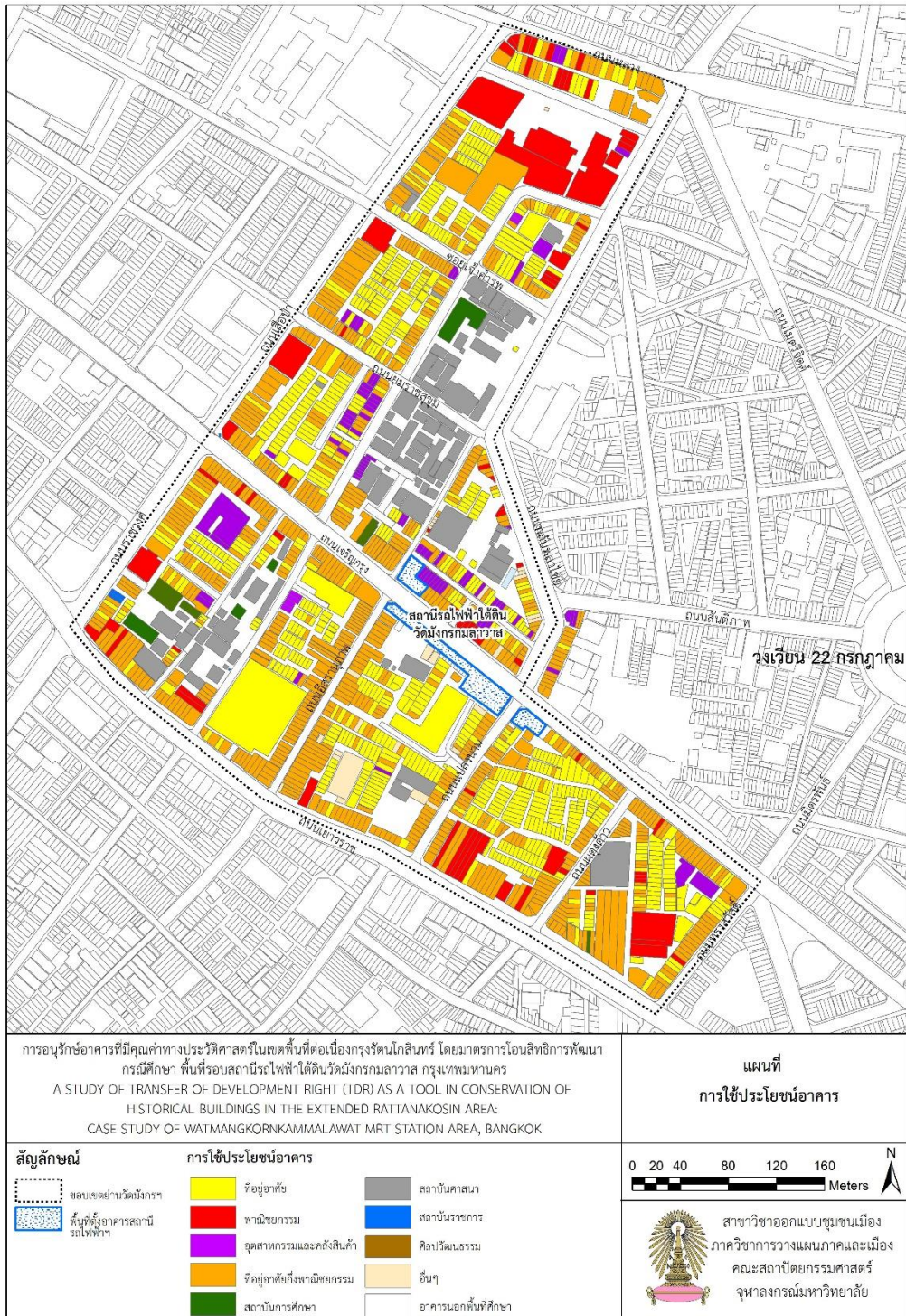
ในพื้นที่ย่านชุมชนวัดมิ่งกรมกลาวาสมีการใช้ประโยชน์อาคารส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยถึงพาณิชย์กรรมในบริเวณพื้นที่ติดถนนสายหลัก ส่วนพื้นที่ภายในบล็อกส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ลักษณะอาคารในพื้นที่เป็นตึกแถว มีจำนวนชั้นอาคารตั้งแต่ 1 ชั้น ไปจนถึง 16 ชั้น อาคารส่วนใหญ่สูงประมาณ 2-4 ชั้น ซึ่งมีลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่หลากหลาย เป็นอาคารที่สร้างขึ้นตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 บริเวณริมถนนเยาวราช เป็นตึกแถวสูง 2-7 ชั้น ส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจการค้า เช่น ร้านค้าทอง ร้านอาหาร และสินค้าอื่นๆ เป็นต้น บริเวณริมถนนเจริญกรุง ถนนแปลงนาม ถนนพลับพลาไชย มีทั้งตึกแถวดั้งเดิมที่มีความสูงประมาณ 2-3 ชั้น และตึกแถวสร้างใหม่สูงประมาณ 4-5 ชั้น มีการใช้ประโยชน์เป็นร้านอาหาร ค้าขาย เป็นต้น และบริเวณถนนเสือป่า ส่วนใหญ่เป็นอาคารสมัยใหม่ สูงประมาณ 3-9 ชั้น เป็นอาคารธุรกิจ สำนักงาน และร้านค้า ภายในพื้นที่มีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และอาคารสำคัญจำนวนมาก โดยอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ส่วนใหญ่จะเกาะตัวอยู่บริเวณถนนเจริญกรุงส่วนใหญ่เป็นตึกแถว ทั้งตึกแถวที่รวมกลุ่มกันเป็นชุมชนหรือย่านกลุ่มตึกแถวริมถนน และตึกแถวที่ตั้งโดดๆ ที่เป็นตึกแถว 1 หรือ 2 คูหา หรือมากกว่านั้นเล็กน้อย (แผนที่ 5 และแผนที่ 6)

(3) อาคารสำคัญ

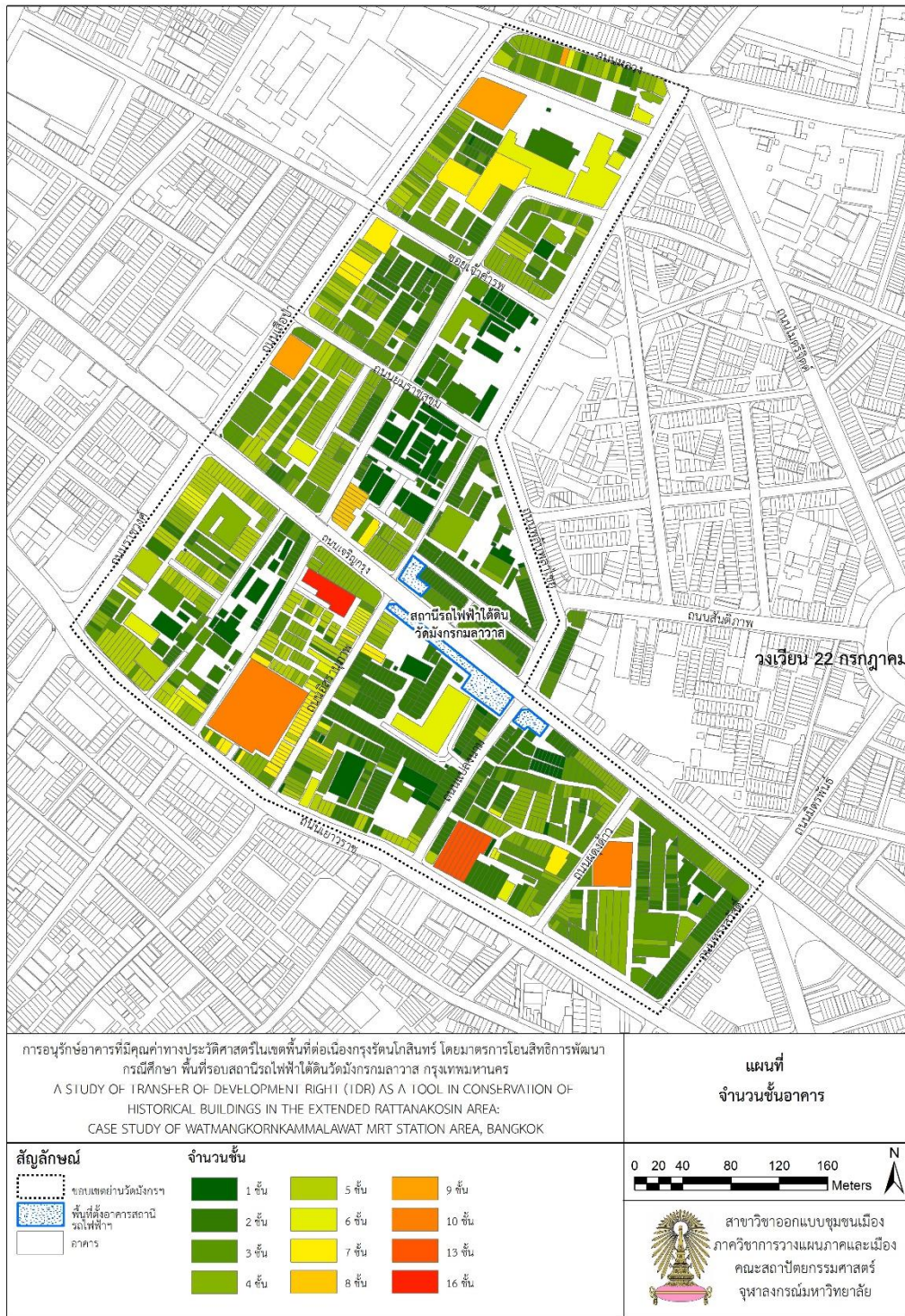
อาคารสำคัญในพื้นที่สามารถจำแนกได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ อาคารศาสนสถาน ทั้งวัด และศาลเจ้า ได้แก่ วัดคณิกาผล วัดมิ่งกรมกลาวาส (เล่งเน่ยยี่) วัดบำเพ็ญจินพรต (ย่งศกยี่) วัดมงคลสมาคร ศาลเจ้าเล่งฮวยเอี้ยะ ศาลเจ้าหลี่ตี้เหมี่ยว และศาลเจ้ากวางตุ้ง อาคารวัฒนธรรม ได้แก่ โรงจิวทางทิศใต้ของพื้นที่ อาคารพิพิธภัณฑ์ ได้แก่ อาคารบ้านเก่าเล่าเรื่อง ชุมชนเมืองเจริญไชย ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณภายในบล็อก เป็นกลุ่มอาคารลักษณะแบบศิลปวัฒนธรรมจีน (ตารางที่ 5 และแผนที่ 7)



แผนที่ 4 กลุ่มอาคารที่มีสถาปัตยกรรมลักษณะเดียวกัน



แผนที่ 5 การใช้ประโยชน์อาคาร



แผนที่ 6 จำนวนชั้นอาคาร

ตารางที่ 5 ข้อมูลอาคารสำคัญ

ภาพ	ข้อมูลสถานที่
	<p>1. วัดคณิกาผล</p> <p>ประวัติ : เป็นวัดไทยในพุทธศาสนาเถรวาท ประเพณีวัดราชบูรณะตั้งอยู่ที่ถนนพลับพลาไชย แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร ตรงกันข้ามกับสถานีตำรวจนครบาลพลับพลาไชย 2 เป็นวัดที่สร้างจากเงินจากรายได้การค้าประเวณีของสำนักโสเภณีชื่อ “โรงยายแพง” หรือ “วัดใหม่ยายแพง” และหลังจากนั้นได้ขอพระราชทานนามวัดจากพระมหากษัตริย์ ก็โปรดให้ว่า “วัดคณิกาผล” แปลว่า วัดที่สร้างขึ้นจากผลประโยชน์ของนางคณิกา คือ นางโสเภณี ในวัดยังมีรูปปั้นสมเด็จพระพุฒาจารย์ประดิษฐานไว้หน้าวัด และรูปปั้นยายแพงครึ่งตัว ปิดทองตั้งไว้ในซุ้มบริเวณกำแพงหลังพระอุโบสถ</p>
	<p>2. วัดมังกรกมลาวาส หรือ วัดเล่งเน่ยยี่</p> <p>ประวัติ : เป็นวัดในสังกัดคณะสงฆ์จีนนิกายแห่งประเทศไทย ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง ระหว่าง ซอยเจริญกรุง 19 และ 21 ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร เป็นที่คุ้นเคยในหมู่นักท่องเที่ยวชาวจีน และชาวเวียดนามจากต่างประเทศวัดนี้ก่อตั้ง เมื่อปี พ.ศ. 2414 เป็นวัดที่มีชื่อเสียงในด้าน การสะเดาะเคราะห์สำหรับผู้ที่เกิดในปีชงในแต่ละปี มีลักษณะสถาปัตยกรรมเป็นแบบทางจีนตอนใต้ของสกุลช่างแต้จิ๋ว โดยวางแปลนตามแบบวัดหลวง คือ มีวิหารทำจตุโลกบาลเป็นวิหารแรก ตรงกลางเป็นพระอุโบสถ ข้างหลังพระอุโบสถเป็นวิหารเทพเจ้า การสร้างใช้ไม้และอิฐเป็นวัสดุสำคัญ</p>
	<p>3. ศาลเจ้าหลี่ตี้เมี้ยว</p> <p>ประวัติ : ศาลเจ้าหลี่ตี้เมี้ยว หรือ ศาลเจ้าลี้ตี้เปี้ยว สร้างขึ้นเมื่อพ.ศ. 2445 ผู้สร้างเป็นชาวจีนแคต้อพยพเข้ามาไทยในปลายราชวงศ์ชิง เนื่องจากราชวงศ์ชิงไม่สนใจศาสนาเต๋า จึงทำให้ศาสนาเต๋าไม่เป็นที่เผยแพร่ในจีน คนที่อพยพย้ายถิ่นเข้ามาที่ยังคงสืบทอดศรัทธาจึงสร้างศาลเจ้าในศาสนาเต๋าขึ้น และทำการเผยแพร่คุณธรรมคำสอน ซึ่งเป็นมรดกทางวัฒนธรรมของชาวจีน</p>
	<p>4. วัดป่าเพ็ญจีนพรต (วัดยงกยี่)</p> <p>ประวัติ : วัดป่าเพ็ญจีนพรต ตั้งอยู่ในตรอกวัดกันมาตุยาราม ถนนเยาวราช แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ เป็นสังฆารามของคณะสงฆ์จีนนิกายที่เก่าแก่ เดิมเป็นวิหารพระอวโลกิเตศวรโพธิสัตว์รั้วาง สร้างโดยชาวจีนในสมัยต้นกรุงรัตนโกสินทร์ และยังเป็นวัดที่มีพุทธรูปพระรัตนตรัยเล็กที่สุด กว้าง 7.80 เมตร ยาว 10.20 เมตร สร้างเมื่อ พ.ศ. 2338 เป็นอาคารโครงสร้างไม้แบบจีน ผนังก่ออิฐฉาบปูน หลังคาจั่วมุงด้วยกระเบื้องดินเผาอกาบกล้วยแบบจีน สันหลังคาทำอิฐปั้นปูน เป็นจั่วปั้นลมตามแบบสถาปัตยกรรมจีน ตามสกุลช่างจีนแต้จิ๋ว</p>

ภาพ	ข้อมูลสถานที่
	<p>5. วัดกันมาตุยาราม</p> <p>ประวัติ : วัดกันมาตุยาราม เป็นวัดราษฎร์ขนาดเล็ก สังกัดธรรมยุติกนิกาย ตั้งอยู่ที่ ถนนมังกร เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร ใกล้ชุมชนชาวไทยเชื้อสายจีน สร้างขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2407 มีเจดีย์ทรงระฆังคว่ำแบบลังกาสร้างเลียนแบบธัมเมกขสถูปในประเทศอินเดีย และในพระอุโบสถมีภาพจิตรกรรมฝาผนังเรื่องพุทธประวัติ วัดนี้เคยเป็นที่จำพรรษาของ สุชีโวภิกขุ หรือ อาจารย์สุชีพ ปุญญานุภาพ ปราชญ์ทางพระพุทธศาสนาคนหนึ่งของประเทศไทย</p>
	<p>6. วัดกุศลสมาคร</p> <p>ประวัติ : วัดกุศลสมาคร (ซึก ต้า ฮึง เกว๊ก โผ เพื่อก ตื่อ) เป็นวัดฝ่ายมหายานสังกัดคณะสงฆ์อนัมนิกายแห่งประเทศไทย ตั้งอยู่ที่ 97 ราชวงศ์ แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร ก่อตั้งวัดเมื่อ พ.ศ. 2384 พระประธานในอุโบสถนั้น เดิมเป็นพระพุทธรูปเก่าแก่อยู่คู่กับอุโบสถมาตั้งแต่เริ่มสร้างมีนามว่า “พระศรีศากยมุนีเส็กเกียโยไล” หรือรู้จักกันในนามว่า พระยูไล ซึ่งเดิมทีเดียวเป็นพระพุทธรูปที่มีขนาดองค์ไม่ใหญ่นัก อยู่คู่กับเขาวราชมาร่วมร้อยปี ต่อมาภายหลัง ได้มีการบูรณะองค์พระพุทธรูปใหม่ โดยใช้ปูนปั้นโอบทับองค์เก่าให้ใหญ่ขึ้นกว่าองค์เดิม กระทั่งประมาณปีพุทธศักราช ๒๕๔๗ ได้บูรณะครั้งล่าสุดลงรักปิดทอง ทำให้องค์พระยูไลสวยและเด่นสง่าคู่กับอุโบสถวัดกุศลสมาครเป็นอย่างมาก</p>
	<p>7. ศาลเจ้าเล่งบ้วยเอี้ยะ</p> <p>ประวัติ : ตั้งอยู่ในซอยอิสราณภาพ เขตสัมพันธวงศ์ สร้างเมื่อ พ.ศ.2201 ในสมัยอยุธยา เป็นศาลเจ้าที่เก่าแก่ที่สุดในประเทศไทย สร้างจากช่างฝีมือชาวจีนแต้จิ๋ว เป็นไปตามหลักฮวงจุ้ย ประดิษฐานทางเข้าสร้างเป็นประตูขุมอนุสรณ์ อาคารศาลเจ้าขนาดย่อมสร้างเป็นทรงภูเขาตามหลักฮวงจุ้ยของเงินโบราณ หลังคาปูด้วยกระเบื้องเคลือบสีแบบจีน ภายในศาลเจ้ามีระฆังโบราณอันเก่าแก่เป็นร้อยปีที่ได้มาจากประเทศจีน ในสมัยรัชสมัยองค์เจ้าแก้วแห่งราชวงศ์ชิงหรือราชวงศ์แมนจูและวัดอุโบสถจากประเทศจีนอีกหลายชิ้นที่ทรงคุณค่าทางวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ และยังถูกเก็บรักษาอย่างดีมาจนถึงปัจจุบัน</p>
	<p>8. วัดมงคลสมาคม</p> <p>ประวัติ : วัดมงคลสมาคม (วัดฉวนแปลงนาม) หรือชื่อในภาษาฉวนว่า “วัดไหย่คั่นตื่อ” เดิมอยู่ที่บ้านฉวนข้างหลังวังบูรพาภิรมย์ และย้ายไปตั้งที่ริมถนน แปลงนามในอำเภอ สัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ วัดมงคลสมาคม มีที่มาตั้งแต่คราวฉวนอพยพแต่ครั้งรัชสมัยสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ปัจจุบัน ไม่มีพระสงฆ์เชื้อสายฉวนจำพรรษาอยู่ที่วัดแล้ว คงเหลือแต่พระไทยและพระเชื้อสายจีน ทั้งไว้เพียงมรดกอันงดงามทางสถาปัตยกรรม ตัวอารามที่ตกแต่งอย่างเรียบง่าย</p>

ภาพ	ข้อมูลสถานที่
	<p>9. พิพิธภัณฑ์บ้านเก่าเล่าเรื่องชุมชนเมืองเจริญไชย</p> <p>ประวัติ : ชุมชนเมืองเจริญไชย มีมานานกว่า 100 ปี ซึ่งเป็นย่านร้านค้า ร้านยาสมุนไพร ร้านอาหาร ร้านค้าอุปกรณ์ถ่ายภาพ และเป็นศูนย์รวมของใช้ประกอบพิธีกรรมของชาวจีนในอดีต เป็นแหล่งเรียนรู้ทางวัฒนธรรมของชาวจีน และแหล่งเรียนรู้ประวัติศาสตร์ของพื้นที่ในย่านเยาวราช รวมทั้งเป็นสถานที่ในการทำกิจกรรมร่วมกันของคนในชุมชน โดยการจัดตั้งกลุ่มอนุรักษ์ และฟื้นฟูชุมชนเจริญไชย ที่มีการจัดกิจกรรมเพื่อการฟื้นฟูสภาพทางกายภาพ และฟื้นฟูวัฒนธรรม ประเพณีของชุมชนให้คนรุ่นหลังได้ศึกษา</p>
	<p>10. ศาลเจ้ากวางตุ้ง (สมาคมกวางตุ้ง)</p> <p>ประวัติ : สร้างโดยชาวจีนที่อพยพมาจากมณฑลกวางตุ้ง ของประเทศจีน เข้ามาสู่กรุงเทพฯ ในสมัยรัชกาลที่ 5 เป็นสถานที่ที่พบปะสังสรรค์ ช่วยเหลือเกื้อกูลกันระหว่างชาวจีนที่มาจากมณฑลกวางตุ้งในอดีต ภายในศาลเจ้าประดิษฐานรูปเทพเจ้าต่างๆ ซึ่งได้อัญเชิญมาจากเมืองจีน โดยชาวจีนเชื่อกันว่าเทพเจ้าเหล่านี้เป็นผู้บันดาลโชคลาภ ความมั่งคั่ง และความสมบูรณ์พูนสุข เช่น เทพเจ้ากวนอู เทพเจ้าขงจื้อ เทพเจ้าเหิงฉ่างตี้ซุน (เง็กเซียนฮ่องเต้) พระโพธิสัตว์กวนอิม เทพเจ้าลู่ปาน เป็นต้น ปัจจุบัน ศาลเจ้ากวางตุ้ง อยู่ภายใต้การดูแลของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย</p>
	<p>11. โรงจิวเก่า (โรงจิวตักเจ็ก)</p> <p>เป็นโรงจิวที่ตั้งอยู่ติดกับถนนเยาวราช ที่เคยรุ่งเรืองในเยาวราช ปี 2503 ซึ่งเป็นเสน่ห์ของเยาวราชที่มีมาแต่ดั้งเดิม พอมาถึงยุคโรงหนังและวิดีโอ ก็เกิดการล่มสลายของจิวอย่างแท้จริง ทำให้โรงจิวแห่งนี้ถูกปรับเปลี่ยนการใช้งานเป็นที่จอดรถแทน รูปแบบอาคารยังคงมีเค้าโครงของโรงจิวหลงเหลือให้เห็นอยู่บ้างในปัจจุบัน</p>

4.1.4 ลักษณะทางเศรษฐกิจและกิจกรรม

จากการสำรวจและศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่โดยภาพรวมเป็นย่านชุมชนการค้าเก่าแก่ของชาวจีน มีลักษณะการตั้งถิ่นฐานสัมพันธ์กับวัด และกลุ่มศาลเจ้าต่างๆ ซึ่งกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ คนในพื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายเครื่องนอน ของไหว้เจ้า ค้าขายของสด อาหาร อาหารแห้ง และของวัฒนธรรมจีน (แผนที่ 8)

4.1.5 ลักษณะทางสังคม

พื้นที่ย่านชุมชนวัดมังกรกมลาวาสเป็นย่านที่มีเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมจีนสูงมาก เนื่องจากเป็นย่านที่มีคนไทยเชื้อสายจีนอาศัยอยู่ตั้งแต่สมัยต้นกรุงรัตนโกสินทร์ มีวัดจีนและศาลเจ้าที่เป็นสัญลักษณ์ทางวัฒนธรรมหลายแห่ง เมื่อถึงช่วงเทศกาลสำคัญพื้นที่ย่านนี้จึงมีคนเข้ามาจับจ่ายซื้อของและเข้ามาสักการะศาสนสถานในพื้นที่จำนวนมาก โดยเฉพาะในเทศกาลงานไหว้พระจันทร์

โครงสร้างทางสังคมของชุมชนชาวจีนในพื้นที่ศึกษา (โครงการย่านจีน ถิ่นบางกอก, 2555) แบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

1) **โครงสร้างทางสังคมที่เป็นทางการ** ได้แก่ โครงสร้างของกรรมการชุมชนที่จัดตั้งโดยสำนักงานเขต ได้แก่ ชุมชนกุศลสามัคคี ชุมชนเล่งบ้วยเอี้ยะ ชุมชนกรมภูเรศ และชุมชนพิพากษา โครงสร้างของกรรมการศาลเจ้า เช่น กรรมการศาลเจ้าเล่งบ้วยเอี้ยะ ซึ่งมีหน้าที่ดูแลรักษาและบริหารจัดการศาล โครงสร้างของสมาคมเชื้อชาติและสมาคมตระกูลแซ่ โครงสร้างของกลุ่มอาชีพที่เป็นทางการ เช่น สมาคมร้านทอง เป็นต้น

2) **โครงสร้างทางสังคมที่ไม่เป็นทางการ** ได้แก่ โครงสร้างที่เกิดขึ้นเองจากการรวมตัวกันตามธรรมชาติของคนในชุมชน ซึ่งอาจเกิดจากความสัมพันธ์ทางสังคมด้านเดียว หรือความสัมพันธ์หลายด้านประกอบกัน ลักษณะของโครงสร้างลักษณะนี้ จะมีรูปแบบที่ไม่ค่อยเป็นแบบแผนมากนัก มีระบบการบริหารจัดการที่ไม่แน่นอน ได้แก่ กรรมการตลาดเล่งบ้วยเอี้ยะ ที่มีการรวมตัวกันทำกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง กลุ่มอาชีพ เช่น กลุ่มขายของไหว้เจ้า กลุ่มเครื่องแต่งงานจีน กลุ่มสภากาแฟ ที่อยู่ตามร้านขายของชำ ร้านกาแฟ และร้านขายอาหาร ที่อยู่ในตรอกซอกซอย เป็นร้านค้าที่รองรับการบริโภคของคนในชุมชน และแรงงานในชุมชน

ลักษณะกลุ่มคนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาจำแนกเป็น 3 ลักษณะ ดังนี้

1) **คนดั้งเดิมที่ยังทำการค้าและมีบ้านพักอาศัย** ส่วนมากเป็นคนเชื้อสายจีน ที่เป็นลูกหลานของชาวจีนโพ้นทะเล ที่เดินทางมาจากประเทศจีนตั้งแต่สมัยต้นกรุงรัตนโกสินทร์ เริ่มสร้างเนื้อสร้างตัวจนมีอาชีพ หรือกิจการที่มั่นคง ลงหลักปักฐานโดยการซื้อที่ดิน และปลูกบ้านพักอาศัยของตนเองในพื้นที่แห่งนี้ มีทั้งผู้ที่ครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและเป็นผู้เช่าที่ดิน ปัจจุบันกลุ่มคนเหล่านี้ยังประกอบการค้าอยู่

2) **คนดั้งเดิมที่ยังทำการค้าแต่ไปซื้อบ้านอยู่ที่อื่น** เป็นการย้ายที่อยู่อาศัยออกไปจากพื้นที่ แต่ยังใช้เป็นพื้นที่สำหรับค้าขายติดต่อธุรกิจ ในช่วงเวลา 15 ปีที่ผ่านมามีการย้ายออกไปซื้อบ้านอยู่ข้างนอกจำนวนมาก เนื่องจากการขยายตัวทางการค้าทำให้จราจรในบริเวณนี้ติดขัด ทำให้การขนส่งสินค้าเป็นไปด้วยความยากลำบาก ความทรุดโทรมของตัวอาคารและที่อยู่อาศัยซึ่งมักจะทำให้เกิดอัคคีภัยอยู่บ่อยครั้ง ไม่มีความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยเพราะส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า

3) **คนภายนอกที่เข้ามาทำการค้า** เนื่องจากบริเวณนี้ เป็นสถานที่ของการประกอบธุรกิจค้าส่งสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวันทำให้มีกลุ่มคนจากหลากหลายพื้นที่ เข้ามาทำการซื้อขายแลกเปลี่ยนกันอย่างคึกคัก

สามารถสรุปความสัมพันธ์ของคนในพื้นที่ ออกเป็น 3 ลักษณะ ได้แก่ ความสัมพันธ์เชิงละแวกบ้าน ความสัมพันธ์เชิงกลุ่มและสมาคม และความสัมพันธ์เชิงการค้า (ภาพที่ 23)



ภาพที่ 23 ความสัมพันธ์ของคนในพื้นที่

4.1.6 แนวโน้มการพัฒนาในอนาคต

ในพื้นที่ศึกษามีโครงการใหญ่ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรมกลาวาส และโครงการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าแอมไชน่าทาวน์ โดยมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

1) โครงการก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรมกลาวาส

เป็นโครงการสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ในเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ส่วนต่อขยายหัวลำโพง-บางแค ซึ่งโครงการยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยเป็นสถานีในระบบใต้ดินที่อยู่ใจกลางย่านธุรกิจของชาวไทยเชื้อสายจีน ในแนวถนนเจริญกรุง กรุงเทพมหานคร บริเวณย่านวัดมิ่งกรมกลาวาส (วัดเล่งเน่ยยี่) ใกล้กับถนนเยาวราช ซึ่งถือเป็นไชน่าทาวน์ของเมืองไทย

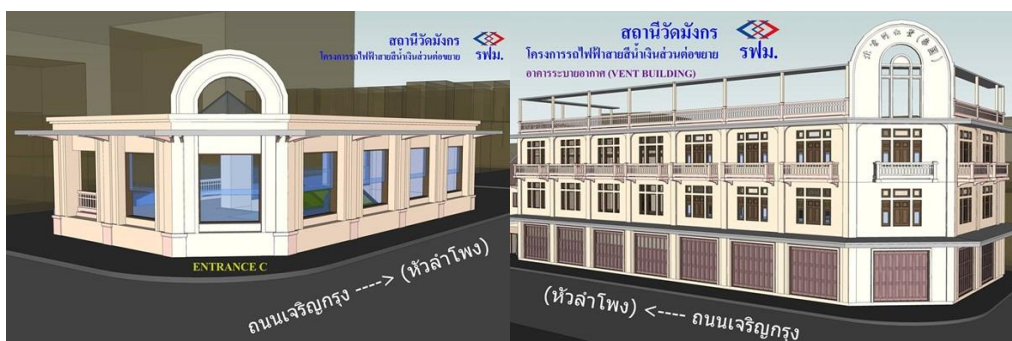
(1) ที่ตั้ง

ถนนเจริญกรุง บริเวณสี่แยกแปลงนาม (จุดบรรจบถนนเจริญกรุง, ถนนแปลงนาม และถนนพลับพลาไชย) ใกล้กับวัดมิ่งกรมกลาวาส (วัดเล่งเน่ยยี่) ในพื้นที่แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และแขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

สถานีวัดมิ่งกรมเป็นหนึ่งในสถานีรถไฟฟ้าที่มีตัวสถานีอยู่ใจกลางพื้นที่เมืองเก่าของกรุงเทพมหานคร โดยที่ตั้งสถานีและจุดขึ้น-ลงสถานี ในแผนงานเดิมอยู่ที่ซอยเจริญกรุง 16 (ตรอกอิสรานุภาพ หรือตรอกเล่งบ้วยเอี้ย) หรือตลาดใหม่เยาวราช ซึ่งถือเป็นย่านการค้าเก่าแก่ใกล้กับโบราณสถานที่สำคัญคือวัดมิ่งกรมกลาวาส เป็นย่านที่มีวิถีชุมชนเป็นเอกลักษณ์และเกี่ยวเนื่องกับประวัติศาสตร์การตั้งถิ่นฐานของชาวไทยเชื้อสายจีน จึงถูกคัดค้านจากประชาชนส่วนหนึ่งที่ได้รับผลกระทบ การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) จึงได้ปรับเปลี่ยนทางขึ้น-ลงสถานีเป็นพื้นที่ว่างใกล้เคียงแทน ได้แก่ พื้นที่รกร้างตรงข้ามวัดมิ่งกรมกลาวาส และหน้าโรงพยาบาลนตร์ศิริรามา เพื่อลดผลกระทบจากการเวนคืน โดยจุดศูนย์กลางสถานีอยู่ที่บริเวณสี่แยกแปลงนาม ซึ่งอยู่ถัดออกไปจากซอยเจริญกรุง 16 ประมาณ 200-300 เมตร

(2) อาคารสถานี

โดยสถานีแรก คือ สถานีวัดมิ่งกรม ซึ่งออกแบบสถาปัตยกรรมจีนผสมผสานกับรูปแบบยุโรป หรือเรียกว่าแนวชิโนโปตุกิส สอดคล้องกับวิถีชีวิต วิธีการค้าขายจีน สภาพแวดล้อมโดยรอบ เช่น เยาวราช ถนนเจริญกรุง วัดมิ่งกรมกลาวาส ในการออกแบบ ได้นำมังกรซึ่งสัญลักษณ์ที่นำมาซึ่งความสุข ความอุดมสมบูรณ์ของบ้านเมือง มาเป็นองค์ประกอบหลัก และในอนาคตอันใกล้นี้ เราสามารถเดินทางไปเยาวราช ถนนเจริญกรุง วัดมิ่งกรมกลาวาส ได้ที่สถานีวัดมิ่งกรม แห่งนี้ (ภาพที่ 24)



ที่มา : www.news.mthai.com, 2560

ภาพที่ 24 อาคารสถานีรถไฟใต้ดินวัดมังกรมลาวาส

2) โครงการห้างสรรพสินค้าเอ็มไอหน้าทาวน์

เป็นโครงการก่อสร้างอาคารโรงแรมสูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 6 ชั้น 1 อาคาร และอาคารโรงแรมสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่รวม 30,743 ตร.ม. มีมูลค่าโครงการ 715 ล้านบาท โดยบริษัท แกรนด์ยูนิแลนด์ จำกัด โครงการตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร คาดว่าเสร็จสมบูรณ์ใน พ.ศ.2562 (ภาพที่ 25)



ที่มา : www.synteccon.com, 2560

ภาพที่ 25 โครงการห้างสรรพสินค้าเอ็มไอหน้าทาวน์

4.2 การวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา โอกาส และภัยคุกคาม ของการอนุรักษ์พื้นที่ (SWOT Analysis)

จากการศึกษาถึงข้อมูลย่านวัดมิ่งกรมลาวาสในประเด็นของพัฒนาการทางประวัติศาสตร์ เศรษฐกิจและสังคม สภาพทางกายภาพของพื้นที่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน สามารถสรุปเป็นบทวิเคราะห์ ศักยภาพ ปัญหา โอกาส และภัยคุกคามของการอนุรักษ์พื้นที่ ได้ดังนี้ (ตารางที่ 5 และแผนที่ 9)

ตารางที่ 5 ศักยภาพ ปัญหา โอกาส และภัยคุกคาม ของย่านวัดมิ่งกรมลาวาส

ศักยภาพ (Strengths)	ปัญหา (Weaknesses)
S1 เป็นย่านประวัติศาสตร์ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร	W1 กรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชน และ กิ่งเอกชน ซึ่งเป็นแปลงที่ดินรายใหญ่ที่เสี่ยงต่อการ พัฒนาเป็นพื้นที่เพื่อผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ
S2 มีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์จำนวนมาก ที่มี รูปแบบสถาปัตยกรรมที่หลากหลาย และเป็นเอกลักษณ์	W2 อาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่เป็นมีกรรมสิทธิ์การ ครอบครองในรูปแบบการเช่าทำให้ขาดการดูแล ปรับปรุงอาคารโดยผู้เช่า เนื่องจากตระหนักว่าเป็น การอยู่อาศัยตามระยะสัญญาเช่าเท่านั้น
S3 มีสถานที่ที่แสดงถึงเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมที่ เด่นชัด เช่น วัด ศาลเจ้า โรงงิ้ว เป็นต้น อีกทั้งยังมีคุณค่า ทางประวัติศาสตร์ ที่มีอายุมากกว่า 50 ปี และเป็นศูนย์ รวมจิตใจทั้งในระดับย่านเล็กๆ ไปจนถึงระดับเมือง	W3 ขาดการเชื่อมต่อของพื้นที่ที่เป็นศาสนสถาน ต่างๆ กับพื้นที่ข้างเคียง
S4 ยังหลงเหลือความเป็นวิถีชีวิตชาวตรอก และชุมชน การค้า ทำให้มีการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน เกิดการ รวมกลุ่มทางสังคมหลากหลายรูปแบบ ทั้งกลุ่มทาง การค้า กลุ่มของละแวกบ้าน กลุ่มทางศาสนา เป็นต้น	W4 พื้นที่ภายในบล็อกกลุ่มอาคารเป็นพื้นที่เสื่อม โทรม
S5 มีพื้นที่โล่งว่างในบริเวณของศาสนสถานหลายแห่ง	W5 เริ่มมีการก่อสร้างอาคารที่สมัยใหม่ การ เปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคาร ที่ส่งผลให้ สถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวค่อยๆ เลือน หายไป
S6 มีการเชื่อมต่อทั้งภายในพื้นที่และภายนอกพื้นที่ด้วย โคร่งข่ายถนนตั้งแต่ระดับตรอก ซอย จนถึงถนนสาย หลัก	W6 ความคิดเห็นในการอนุรักษ์พื้นที่ของกลุ่มคนที่ แตกต่างกันด้านกรรมสิทธิ์ที่ดินทำให้การอนุรักษ์ พื้นที่ที่เป็นไปด้วยความยากลำบาก
S7 คนที่อาศัยอยู่ในชุมชนส่วนใหญ่เป็นการสืบต่อมา แบบรุ่นสู่รุ่น ทำให้มีความผูกพันในพื้นที่ และทราบ ประวัติศาสตร์และความสำคัญของพื้นที่ดี	W7 อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ เป็นอาคารของเอกชน ที่ยังขาดการคุ้มครองหรือ ขึ้นทะเบียน ทำให้เสี่ยงต่อการทำลายอาคารที่มี คุณค่าทางประวัติศาสตร์เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้มี ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงกว่า
S8 มีการใช้งานพื้นที่ที่หลากหลายรูปแบบและ หลากหลายช่วงเวลา	W8 ถนนมีขนาดเล็กและจำนวนช่องจราจรมีจำกัด ทำให้การจราจรติดขัด
	W9 ทางเดินเท้ามีขนาดเล็กและแคบ

	<p>W10 ไม่มีการแบ่งประเภทการใช้งานของถนนอย่างชัดเจน</p> <p>W11 ขาดจุดหมายตาที่เด่นชัด</p> <p>W12 การตั้งถิ่นฐานตามรูปแบบอาคารเดิมที่มีลักษณะแคบ และกระจุกตัวกันอย่างหนาแน่น มีระยะห่างระหว่างอาคารน้อยมาก ทำให้มีความเสี่ยงต่อการเกิดเพลิงไหม้</p>
<p style="text-align: center;">โอกาส (Opportunities)</p> <p>O1 มีสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินเกิดขึ้นในพื้นที่ทำให้การเข้าถึงพื้นที่สะดวกสบายขึ้น</p> <p>O2 มีการศึกษาและบันทึกข้อมูลอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่ โดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ถือเป็น การเริ่มต้นที่จะนำไปสู่การอนุรักษ์พื้นที่ในอนาคต</p> <p>O3 มีการกระตุ้นเศรษฐกิจใหม่ เช่น การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมในพื้นที่ เป็นโอกาสในการอนุรักษ์พื้นที่ควบคู่กับการพัฒนา</p> <p>O4 ตั้งอยู่ใกล้ย่านเยาวราชซึ่งเป็นย่านเศรษฐกิจที่ดึงดูดให้คนเข้ามาในพื้นที่มากขึ้น กระตุ้นเศรษฐกิจในพื้นที่</p> <p>O5 มีกระแสการให้ความสนใจกับประวัติศาสตร์ท้องถิ่น</p> <p>O6 แปลงที่ดินของเอกชนรายย่อยมีขนาดเล็กสอดคล้องกับการเป็นย่านเก่า และทำให้การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เป็นไปได้ยาก ซึ่งถือเป็นโอกาสในการอนุรักษ์พื้นที่</p> <p>O7 พื้นที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีข้อกำหนดควบคุมความสูงอาคาร ซึ่งถือเป็นโอกาสที่ช่วยส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์พื้นที่และรักษาบรรยากาศโดยรวมของพื้นที่ไว้</p>	<p style="text-align: center;">ภัยคุกคาม (Treats)</p> <p>T1 มีสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินเกิดขึ้นในพื้นที่ ทำให้มีสิทธิพิเศษในการพัฒนาสูงขึ้น ทำให้เสี่ยงต่อการทำลายอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้มีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงกว่า</p> <p>T2 ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครที่กำหนดเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม พ.3 มีค่า FAR เท่ากับ 7:1 ทำให้เสี่ยงต่อการทำลายอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้มีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงกว่า</p> <p>T3 ราคาที่ดินสูงขึ้นทำให้เสี่ยงต่อการทำลายอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้มีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงกว่า</p> <p>T4 การลงทุนของนายทุนรายใหญ่ภายนอกพื้นที่ที่เข้ามาในพื้นที่กลายเป็นคู่แข่งทางเศรษฐกิจของคนดั้งเดิม</p>

4.3 แนวทางในการอนุรักษ์ย่านวัดมังกกรมลาวาส

4.3.1 แนวคิดในการส่งเสริมการอนุรักษ์ย่านวัดมังกกรมลาวาส

ในการอนุรักษ์พื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ จากเดิมมุ่งเน้นการสงวนรักษาระบบกายภาพของโบราณสถานและโบราณวัตถุ จนมาถึงแนวคิดของการอนุรักษ์ ย่านประวัติศาสตร์ที่มีชีวิต ด้วยการให้ความสำคัญต่อการรักษาองค์ประกอบโดยรวมของสิ่งแวดล้อมทางประวัติศาสตร์ ซึ่งไม่ได้จำกัดเฉพาะระบบกายภาพ แต่ครอบคลุมถึงวิถีชีวิตของผู้คน เอกลักษณ์ทางวัฒนธรรม และความสัมพันธ์ทางจิตใจ ที่สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท (ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง, 2557) คือ

- **มรดกทางวัฒนธรรมที่จับต้องได้ (Tangible Cultural Heritage)** หมายถึง สิ่งประดิษฐ์หรือทรัพย์สินทางวัฒนธรรมที่รับรู้ได้เชิงกายภาพ ครอบคลุมสิ่งที่เคลื่อนไหวได้ และเคลื่อนไหวไม่ได้ โดยในพื้นที่ย่านวัดมังกกรมลาวาสปรากฏอยู่ในรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีคุณค่าแก่การอนุรักษ์ สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

- **ศาสนสถาน** ที่ปรากฏในพื้นที่ศึกษาเป็น วัด และศาลเจ้า ที่เป็นรูปแบบของวัฒนธรรมชาวจีน
- **ชุมชน สถาปัตยกรรม และสิ่งปลูกสร้าง** ที่ปรากฏในพื้นที่ศึกษาเป็นอาคารตึกแถวที่เป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์จากการศึกษาของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร โรงจิวเก่า และพิพิธภัณฑสถานเก่าเล่าเรื่องชุมชนเมืองเจริญไชยที่เป็นรูปแบบของวัฒนธรรมชาวจีน

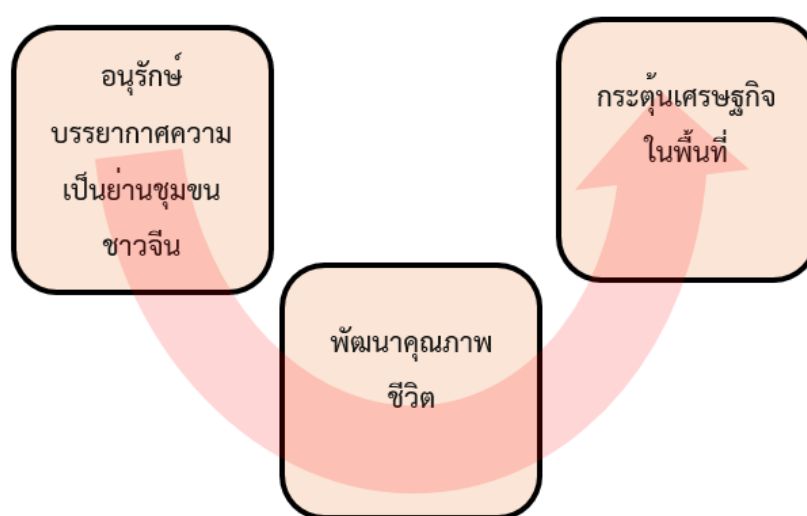
- **มรดกทางวัฒนธรรมที่จับต้องไม่ได้ (Intangible Cultural Heritage)** หมายถึง การปฏิบัติ การแสดงออก ความรู้ ทักษะ เครื่องมือ วัตถุ สิ่งประดิษฐ์ทางวัฒนธรรมที่เกี่ยวข้องซึ่งสังคมหรือกลุ่มชนยอมรับว่าเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมของตน และมีการถ่ายทอดจากรุ่นสู่รุ่น โดยในพื้นที่ย่านวัดมังกกรมลาวาสปรากฏอยู่ในรูปแบบของพื้นที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของภูมิปัญญา สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

- **วิถีชีวิต** เช่น อาหารการกิน รูปแบบการค้าขาย เป็นต้น ที่ปรากฏในพื้นที่ศึกษาเป็นการค้าขายอาหารจีน ขนมวัฒนธรรมจีน เครื่องยาจีน ของไหว้เจ้า เป็นต้น
- **ศิลปะการแสดง และมหรสพ** ที่ปรากฏในพื้นที่ศึกษาเป็นการแสดงจิว
- **พิธีกรรม และงานเทศกาล** ที่ปรากฏในพื้นที่ศึกษาเป็นงานเทศกาลกินเจ ไหว้เจ้า พิธีกรรมแก้ขง

ซึ่งในการศึกษาคั้งนี้มุ่งเน้นการรักษามรดกทางวัฒนธรรมที่จับต้องได้ (Tangible Cultural Heritage) อันเป็นพื้นฐานที่จะนำไปสู่การรักษามรดกทางวัฒนธรรมที่จับต้องไม่ได้ (Intangible Cultural Heritage)

จากการสอบถามความคิดเห็นอย่างไม่เป็นทางการกับผู้ที่อยู่ในพื้นที่ เจ้าของที่ดิน และ นักวิชาการด้านผังเมืองและการอนุรักษ์ และการทบทวนข่าวสารในด้านประเด็นข้อขัดแย้งด้านการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ เพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมเบื้องต้นในการวางแผนการปรับปรุงทางกายภาพเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส สามารถแบ่งประเด็นและกลุ่มของผู้ให้ความคิดเห็นออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มนักวิชาการ และกลุ่มเจ้าของที่ดินในพื้นที่ โดยในกลุ่มของนักวิชาการ ให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์พื้นที่เพื่อคงความเป็นย่านเก่าที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และมองว่าการอนุรักษ์เป็นการรอนสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน แต่ถ้ามีการอนุรักษ์ที่ดี จะทำให้เกิดการดึงดูดทางเศรษฐกิจจากเสน่ห์ของพื้นที่ ทั้งนี้เรื่องของงบประมาณที่จะเข้ามาทำการอนุรักษ์เป็นสิ่งสำคัญ เนื่องจากการอนุรักษ์ต้องใช้เงินจำนวนมาก ซึ่งถือเป็นปัญหาหลักของการอนุรักษ์ในปัจจุบัน ควบคู่ไปกับแนวทางในการอนุรักษ์พื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัย/เจ้าของที่ดินยอมรับ ซึ่งไม่ควรมีการอนุรักษ์ที่เข้มงวดจนไม่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเพื่อตอบรับกับกระแสเศรษฐกิจได้ และควรมีการกำหนดแนวทางในการพัฒนาให้กับอาคารที่จะเกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่เพื่อรักษาบรรยากาศโดยรวมของพื้นที่ โดยเฉพาะในบริเวณที่สำคัญที่เป็นภาพลักษณ์ของพื้นที่

จากการศึกษาลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และความคิดเห็นของนักวิชาการและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่ นำมาสู่แนวคิดในการส่งเสริมให้การอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส ดังนี้ (ภาพที่ 26)



ภาพที่ 26 แนวคิดในการอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส

4.3.2 ผังแม่บทในการส่งเสริมการอนุรักษ์ย่านวัดมังกกรมลาวาส

ผังแม่บทในการส่งเสริมการอนุรักษ์ย่านวัดมังกกรมลาวาส เป็นการรักษามรดกทางวัฒนธรรมของพื้นที่ชุมชนชาวจีนที่ควบคู่ไปกับการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ โดยใช้เอกลักษณ์ของพื้นที่เป็นจุดเด่นในการพัฒนา เก็บรักษาต้นทุนของพื้นที่ซึ่งเป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และควบคุมแนวทางในการพัฒนาอาคารที่จะเกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่ ให้มีความกลมกลืนกับบริบทของย่าน โดยมีแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่เพื่อตอบรับกับแนวคิดในการอนุรักษ์ ดังนี้ (แผนที่ 10 และแผนที่ 11)

1) การปรับปรุงพื้นที่อาคารสำคัญ

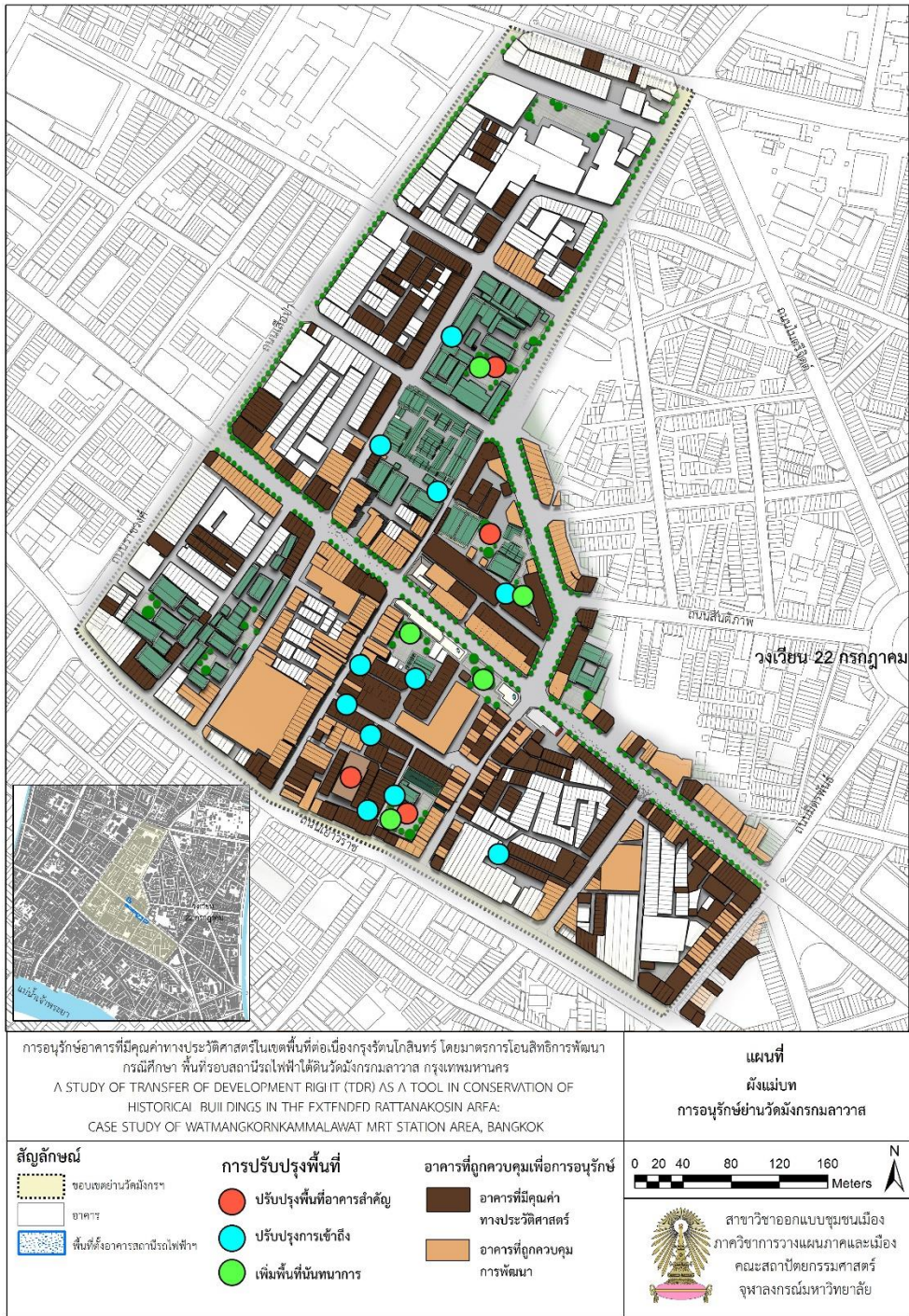
อาคารสำคัญในพื้นที่ ทั้งวัด ศาลเจ้า โรงจิว พิพิธภัณฑสถาน ล้วนเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และสะท้อนให้เห็นถึงเอกลักษณ์ของย่านได้อย่างชัดเจน ซึ่งปัจจุบันพื้นที่เหล่านี้มีสภาพที่ทรุดโทรม ทำให้บางที่ถูกลดความสำคัญและเปลี่ยนแปลงการใช้งานไป จึงมีแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ให้กลับมาสวยงาม เหมาะแก่การใช้งานตามบทบาท

2) การปรับปรุงการเข้าถึง

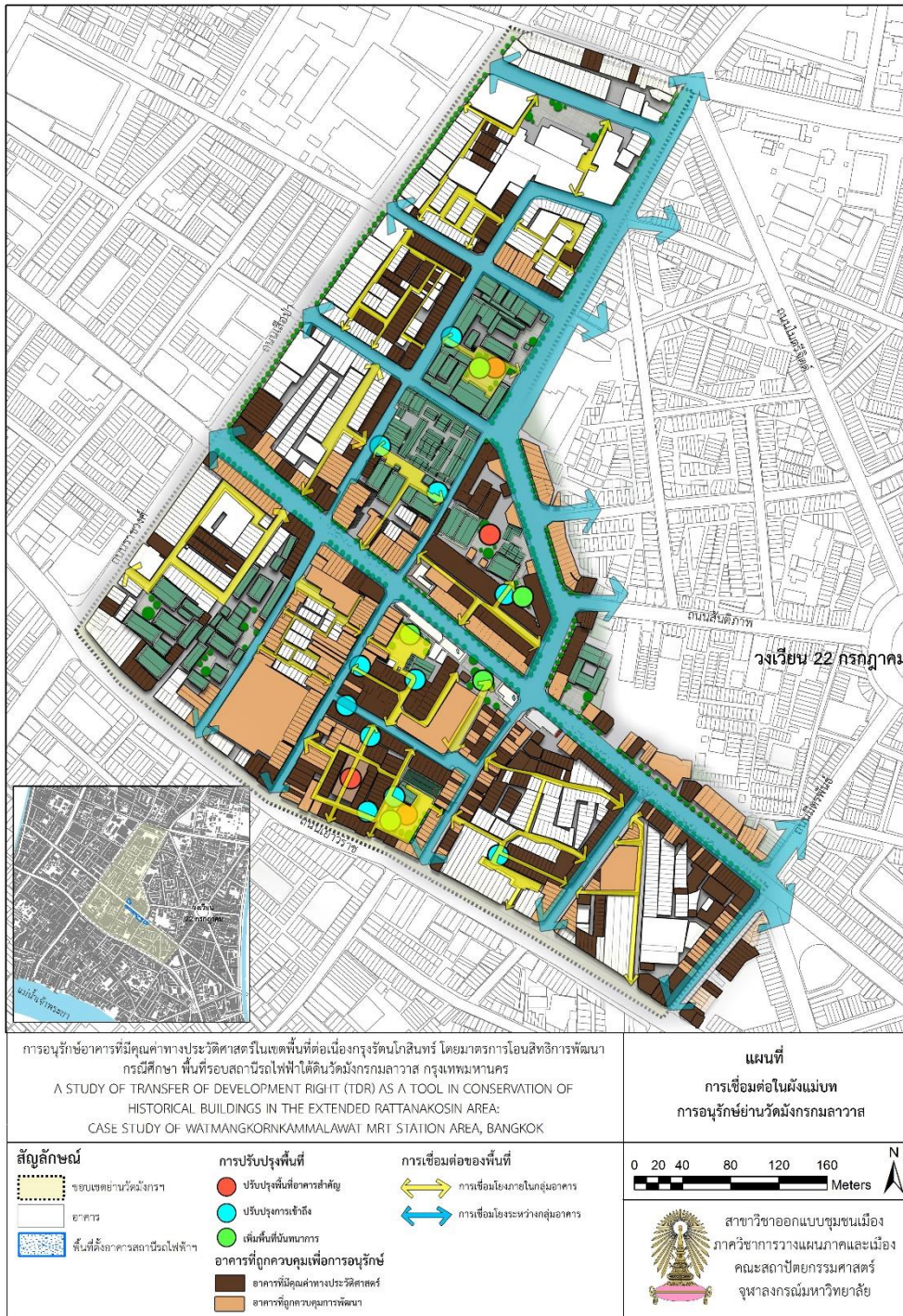
การเป็นย่านเงินในเมืองมักมีตรอก ซอก ซอยเล็กๆ ภายในบล็อกกลุ่มอาคาร ทำให้เกิดพื้นที่เสื่อมโทรมและจุดอับ ทางตัน และบางพื้นที่ที่มีรั้วทึบ เช่น วัด ศาลเจ้า เป็นต้น จึงมีการเปิดพื้นที่บางส่วนเพื่อทำให้โครงข่ายการสัญจรต่อเนื่องถึงกัน และเพื่อความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

3) การพัฒนา/เพิ่มพื้นที่นันทนาการ

ในพื้นที่ที่มีที่โล่งว่างที่ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์หลายแห่ง ส่วนใหญ่เป็นบริเวณของพื้นที่ศาสนสถาน จึงมีการปรับปรุงพื้นที่ให้เหมาะแก่การใช้งานเป็นพื้นที่นันทนาการ การใช้ประโยชน์เอนกประสงค์ พบปะสังสรรค์ของประชาชนทั่วไป



แผนที่ 10 ผังแม่บทการอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส



แผนที่ 11 การเชื่อมต่อในผังแม่บทการอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมกลาวาส



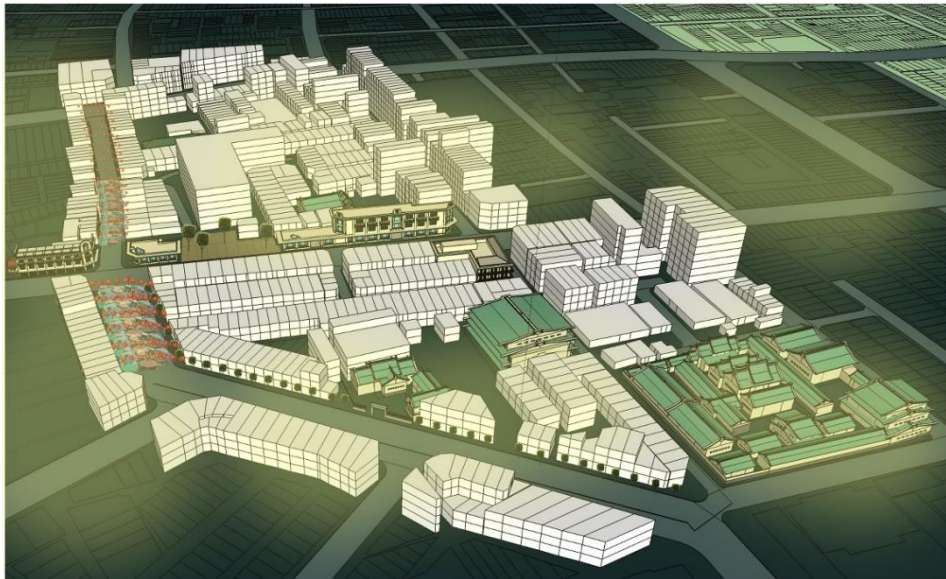
ที่มา : ผู้วิจัย, 2560

ภาพที่ 27 ทัศนียภาพย่านวัดมังกรกมลาวาสบริเวณหน้าสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมังกรกมลาวาส ถนน
เจริญกรุง (จากแยกถนนมังกรตัดกับถนนเจริญกรุงมองไปทางทิศตะวันออก)



ที่มา : ผู้วิจัย, 2560

ภาพที่ 28 ทัศนียภาพย่านวัดมังกรกมลาวาสบริเวณถนนพลับพลาไชยตัดกับถนนเจริญกรุง (มองจากถนนพลับพลาไชยไปสู่ถนนแปลงนามทางทิศใต้)



ที่มา : ผู้วิจัย, 2560

ภาพที่ 29 ทักษิณียาพยานวัดมังกรกมลาวาส มองจากมุมสูงด้านทิศเหนือของพื้นที่



ก่อนการปรับปรุงพื้นที่



หลังการปรับปรุงพื้นที่

ที่มา : ผู้วิจัย, 2560

ภาพที่ 30 ตัวอย่างการเพิ่มพื้นที่นันทนาการ



ที่มา : ผู้วิจัย, 2560

ภาพที่ 31 ตัวอย่างการปรับปรุงการเข้าถึง

4.4 แนวทางในการปฏิบัติเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์ย่านวัดมังกรกมลาวาส

จากการศึกษาและวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และข้อกำหนดด้านกฎหมายของพื้นที่ย่านวัดมังกรกมลาวาส ซึ่งเน้นการควบคุมความสูงอาคาร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งยังไม่ครอบคลุมการรักษาอัตลักษณ์ของพื้นที่ไว้ จึงควรมีการสร้างมาตรการควบคุมหรือเป็นแนวทางการพัฒนาในพื้นที่ให้สอดคล้องกับการอนุรักษ์บรรยากาศของย่านไว้

โดยแนวทางในการปฏิบัติเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์ย่านวัดมังกรกมลาวาสจำแนกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่ แนวทางในการปฏิบัติเพื่อส่งเสริมภูมิทัศน์ย่านวัดมังกรกมลาวาส ที่ประกอบด้วย โดยการควบคุมความสูงอาคาร การควบคุมมวลอาคาร การควบคุมระยะประชิด และการนำสายไฟฟ้าลงใต้ดิน และแนวทางในการปฏิบัติเพื่อส่งเสริมภูมิทัศน์อาคาร ในการอนุรักษ์ย่านวัดมังกรกมลาวาส โดยการดูแลรักษาอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ การควบคุมระยะช่องเปิด เส้นระดับอาคาร รูปแบบป้ายร้านค้า รูปแบบกันสาด การปิดบังมลทัศนทางสายตา รูปแบบห้วมุมอาคาร และการกำหนดโทนสีอาคาร

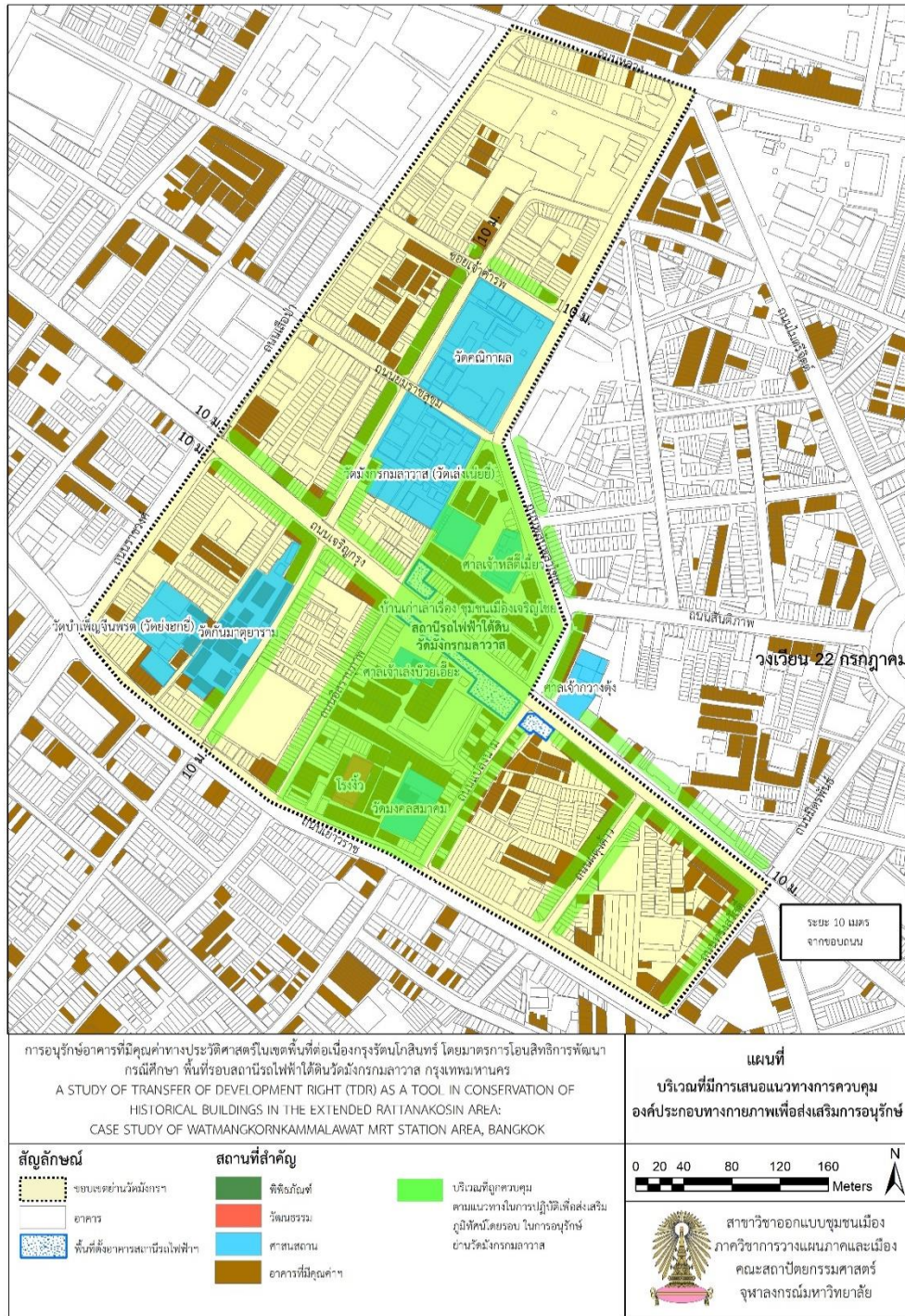
บริเวณที่ต้องการควบคุมตามแนวทางการปฏิบัติข้างต้น อาคารที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ควบคุมให้ปฏิบัติตามแนวทางในการควบคุม โดยอาคารที่อยู่ในพื้นที่ศึกษามีจำนวนทั้งหมด 1,978 อาคาร อาคารที่ถูกควบคุมการพัฒนาเพื่อส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์ในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ข้างเคียงบางส่วน จำแนกเป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ จำนวน 788 อาคาร และอาคารที่ถูกควบคุมการพัฒนา (อาคารที่อยู่ติดแนวถนนสำคัญ และในพื้นที่ที่เป็นภาพลักษณ์ของย่านที่ไม่ใช่อาคารที่มีคุณค่า

ทางประวัติศาสตร์) จำนวน 420 อาคาร ส่วนอาคารที่เหลือเป็นอาคารที่ไม่ถูกควบคุมการพัฒนา จำนวน 770 อาคารสามารถสรุปได้ดังนี้ (ตารางที่ 6 แผนที่ 12 และแผนที่ 13)

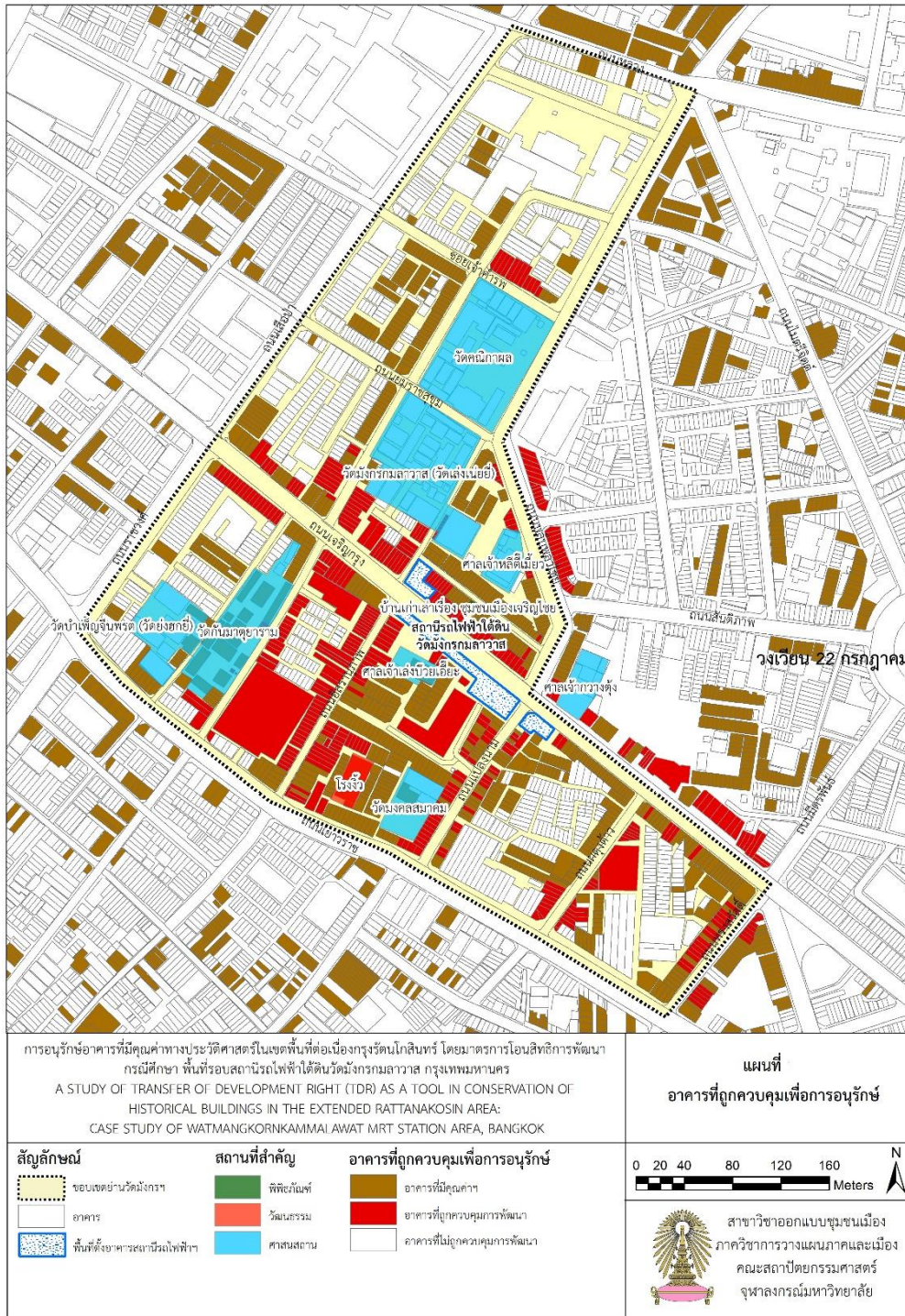
ตารางที่ 6 การจำแนกประเภทอาคารในการควบคุมการพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์

ประเภทอาคาร	จำนวน (อาคาร)
อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์	788
อาคารที่ถูกควบคุมการพัฒนา	420
อาคารที่ไม่ถูกควบคุมการพัฒนา	770
รวม	1,978





แผนที่ 12 บริเวณที่มีการเสนอแนวทางการควบคุมองค์ประกอบทางกายภาพเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์



แผนที่ 13 อาคารที่ถูกควบคุมเพื่อการอนุรักษ์

4.4.1 แนวทางในการปฏิบัติเพื่อส่งเสริมภูมิทัศน์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส

1) การควบคุมความสูง

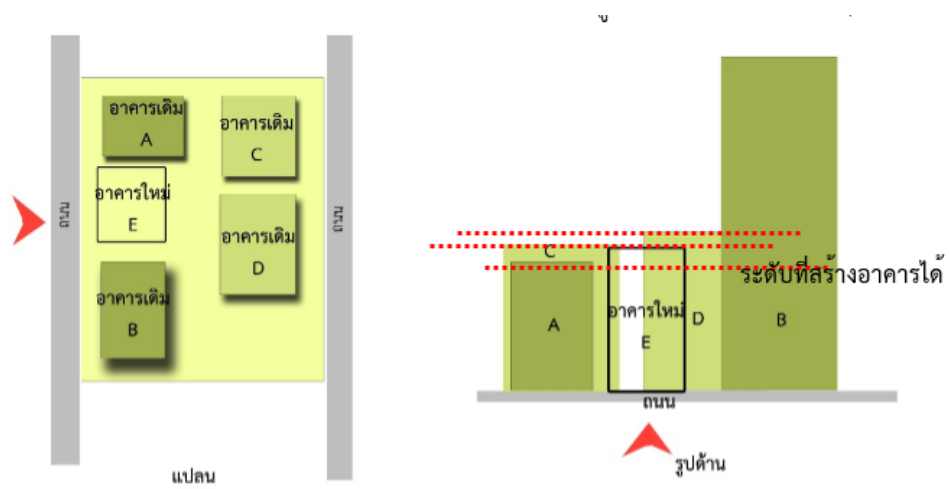
การควบคุมความสูงได้มีการระบุไว้ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดให้สามารถสร้างอาคารได้สูงไม่เกิน 16 เมตรของพื้นที่โดยรอบศาสนสถานในรัศมี 50 เมตร และพื้นที่นอกเหนือ 37 เมตร ถือเป็นกรอบกว้างที่ยังไม่เพียงพอต่อการรักษาคุณภาพและบรรยากาศของย่านไว้ จึงได้มีการศึกษาเพื่อจัดทำแนวทางในการควบคุมความสูงที่มีความละเอียดมากขึ้นเพื่อให้เกิดความรู้สึกต่อเนื่องและกลมกลืนของแนวเส้นขอบฟ้า ในบริเวณที่สำคัญเป็นตัวแทนภาพลักษณ์ของพื้นที่ และมีแนวโน้มที่จะมีการพัฒนาเป็นอาคารสูง โดยเฉพาะในพื้นที่บล็อกกลุ่มอาคารที่ติดกับพื้นที่สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาสทั้งด้านเหนือและด้านใต้ ซึ่งเมื่อทางผู้วิจัยได้ทำการศึกษาพบว่าหากกำหนดการควบคุมความสูงอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครอาจจะยังไม่เพียงพอ เมื่ออ้างอิงจากจุดสำคัญทำให้ฉากหลังของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่สำคัญถูกรบกวน ทั้งนี้ เนื่องจากความสูงของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ดั้งเดิมในพื้นที่ มีความสูงที่แตกต่างกันทำให้การควบคุมความสูงอาคารไม่ได้ระบุความสูงไว้อย่างชัดเจน หรือให้เท่ากันทั้งพื้นที่ แต่เป็นการควบคุมความสูงไม่ให้เกิดมลทัศน์กับพื้นที่โดยรอบ จึงกำหนดให้พื้นที่บริเวณบล็อกกลุ่มอาคารที่ติดกับพื้นที่สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาสทั้งด้านเหนือและด้านใต้ โดยในปัจจุบันในพื้นที่บริเวณนี้มีการเปลี่ยนแปลงภายในพื้นที่บางส่วนและมีการสร้างอาคารที่เป็นมลทัศน์ทางสายตาไม่มากนัก และแนวอาคารตามถนนสายสำคัญ ในระยะ 10 เมตร จากขอบถนน (ความยาวอาคารสูงสุด) ให้มีการก่อสร้างอาคารใหม่ตามรายละเอียดดังนี้ (ภาพที่ 32 และแผนที่ 14)

(1) กรณีสร้างอาคารใหม่ในที่ว่าง

ให้สร้างอาคารใหม่ได้สูงไม่เกินอาคารข้างเคียงที่ไม่เป็นมลทัศน์ทางสายตาแก่อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ หรือบรรยากาศโดยรอบ

(2) กรณีรื้ออาคารหลังเก่าสร้างอาคารหลังใหม่ในที่เดิม

ให้สามารถสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกินความสูงของอาคารหลังเดิม เว้นแต่อาคารหลังเดิมเป็นอาคารที่เป็นมลทัศน์ทางสายตาแก่อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ หรือบรรยากาศโดยรอบ ให้สร้างอาคารใหม่ได้สูงไม่เกินอาคารข้างเคียงที่ไม่เป็นมลทัศน์ทางสายตาแก่อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ หรือบรรยากาศโดยรอบ (จากตัวอย่างภาพที่ 30 อาคารที่สร้างใหม่ควรสร้างสูงใกล้เคียงกับอาคาร A ,C และ D)



ภาพที่ 32 แนวทางการควบคุมความสูงอาคาร

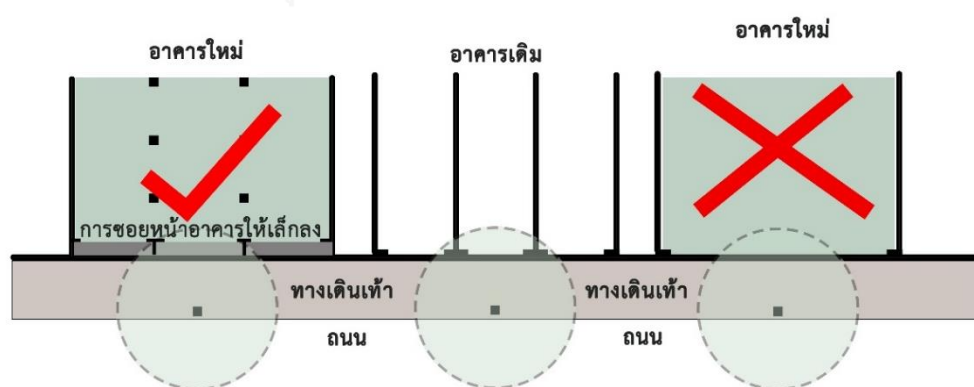


2) การควบคุมมวลอาคาร

ในพื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาสเป็นพื้นที่ที่มีแปลงที่ดินขนาดเล็กจำนวนมากที่เป็นของเอกชน รายย่อย และเป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ของเอกชนรายใหญ่หรือองค์กรกึ่งเอกชน จากการศึกษาขนาดของแปลงที่ดิน พบว่า แปลงที่ดินขนาดใหญ่มีแนวโน้มในการสร้างอาคารใหม่สูง เนื่องจากมีเนื้อที่จำนวนมาก ส่วนแปลงที่ดินขนาดเล็กมีโอกาสในการสร้างอาคารใหม่น้อย เนื่องจากแปลงที่ดินขนาดเล็ก และมีข้อจำกัดจากข้อกำหนดในกฎหมายควบคุมอาคาร ทำให้ไม่สามารถสร้างอาคารใหม่ได้ ซึ่งอาจจะเป็นแรงจูงใจให้มีการยุบรวมแปลงที่ดินเพื่อให้สามารถสร้างอาคารใหม่ได้ ซึ่งอาคารที่เกิดขึ้นใหม่หากไม่มีการควบคุมการพัฒนาในทิศทางเดียวกัน อาจจะทำให้เกิดการทำลายบรรยากาศของพื้นที่โดยรวมได้ เช่น ขนาดอาคารใหญ่ที่บดบัง ไม่เข้ากับบรรยากาศย่านอนุรักษ์ ซึ่งการรวมกลุ่มของอาคารตึกแถวที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ขนาดอาคารที่ใกล้เคียงกัน เป็นสิ่งส่งเสริมบรรยากาศย่านการค้าเงินของพื้นที่ บรรยากาศการสัญจร ดังนั้น จึงต้องมีการควบคุมขนาดของความกว้างอาคาร ฐานอาคารและรูปทรงอาคารให้กลมกลืนกับบริบทโดยรอบ โดยเฉพาะในบริเวณที่เป็นเส้นทางสำคัญ เช่น เส้นทางไปสู่ศาสนสถานที่สำคัญ เส้นทางในย่านการค้าที่สำคัญ เส้นทางสัญจรไปยังถนนเยาวราช เส้นทางที่เป็นเส้นทางหลักของพื้นที่ที่สะท้อนถึงอัตลักษณ์ของพื้นที่ เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ขนาดของความกว้างอาคาร

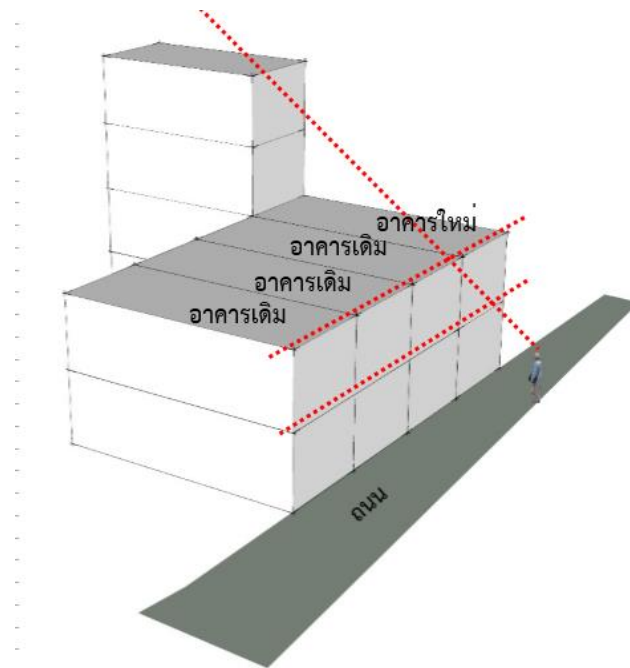
ความกว้างของอาคารเก่าส่วนใหญ่มีความกว้าง 4-5 เมตร เท่าๆ กัน ดังนั้นเพื่อความกลมกลืนและรักษาจังหวะของอาคารและความต่อเนื่อง อาคารที่สร้างใหม่ หากมีขนาดใหญ่กว่ากลุ่มอาคารเดิม ควรมีการขอย่นหน้าอาคาร หรือตกแต่งหน้าอาคารมีขนาดใกล้เคียงความกว้างของกลุ่มอาคารข้างเคียง (ภาพที่ 33) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 33 แนวทางการควบคุมความกว้างของอาคาร

(2) ฐานอาคาร

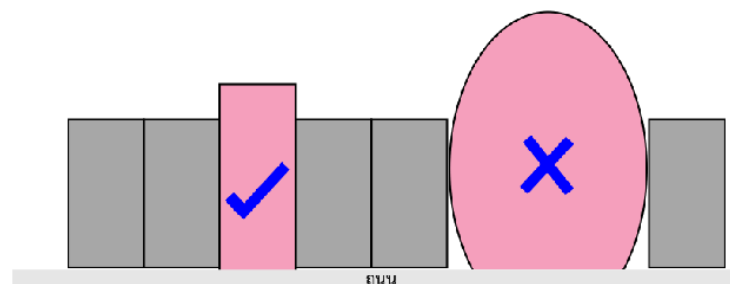
เพื่อรักษาบรรยากาศย่านการค้าเงินเก่าแก่ที่ส่งเสริมการเดินและการสัญจรริมถนนจึงต้องมีการควบคุมฐานอาคารให้มีความสูงใกล้เคียงกับอาคารในบริบทเดียวกัน เพื่อสร้างความกลมกลืนและสร้าง บรรยากาศที่ต่อเนื่องแก่พื้นที่ (ภาพที่ 34)



ภาพที่ 34 แนวทางการควบคุมฐานอาคาร

(3) รูปทรงอาคาร

รูปทรงของอาคารที่สร้างใหม่ควรมีความกลมกลืนกับอาคารโดยรอบทั้งขนาดและลักษณะ รูปทรงของอาคารเพื่อสร้างบรรยากาศที่ต่อเนื่องแก่พื้นที่ (ภาพที่ 35)

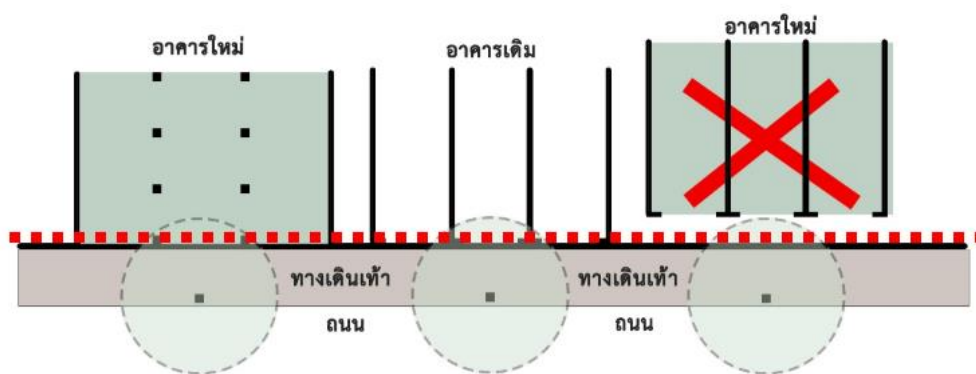


การควบคุมรูปทรงและขนาดของอาคาร

ภาพที่ 35 แนวทางการควบคุมรูปทรงและขนาดของอาคาร

3) การควบคุมระยะประชิด

ในพื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมกลาวาสปัจจุบันเป็นย่านการค้าที่อยู่กับอาคารเก่าที่มีระยะแนวอาคารต่อเนื่องกันเป็นแนวเดียว ทำให้ส่งเสริมทัศนียภาพทางสายตา และส่งเสริมการสัญจรในพื้นที่ ทั้งนี้ในย่านมีกลุ่มตึกแถวเก่าจำนวนมากที่มีคุณค่าทั้งทางประวัติศาสตร์และทางสถาปัตยกรรม จึงควรมีการกำหนดระยะสร้างชิด เพื่อให้เกิดแนวส่วนหน้าอาคารในระดับเดียวกัน เพื่อควบคุมอาคารที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต โดยเฉพาะในบริเวณที่เป็นเส้นทางสำคัญ เช่น เส้นทางไปสู่ศาสนสถานที่สำคัญ เส้นทางในย่านการค้าที่สำคัญ เส้นทางสัญจรไปยังถนนเยาวราช เส้นทางที่เป็นเส้นทางหลักของพื้นที่ที่สะท้อนถึงอัตลักษณ์ของพื้นที่ เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ภาพที่ 36)



ภาพที่ 36 แนวทางการควบคุมระยะประชิด

4) การนำสายไฟฟ้าลงใต้ดิน

สายไฟฟ้าในพื้นที่เป็นอีกหนึ่งปัญหาสำคัญที่ทำให้เกิดมลทัศน์ทางสายตา บดบังทัศนียภาพของอาคารเก่าที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และบรรยากาศของเมืองโดยรวม (ภาพที่ 37) จึงควรมีแนวทางในการนำสายไฟฟ้าลงดิน เพื่อแก้ปัญหาด้านมลทัศน์ และเพิ่มความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน โดยเริ่มจากพื้นที่สำคัญที่เป็นภาพลักษณ์ของย่านก่อน



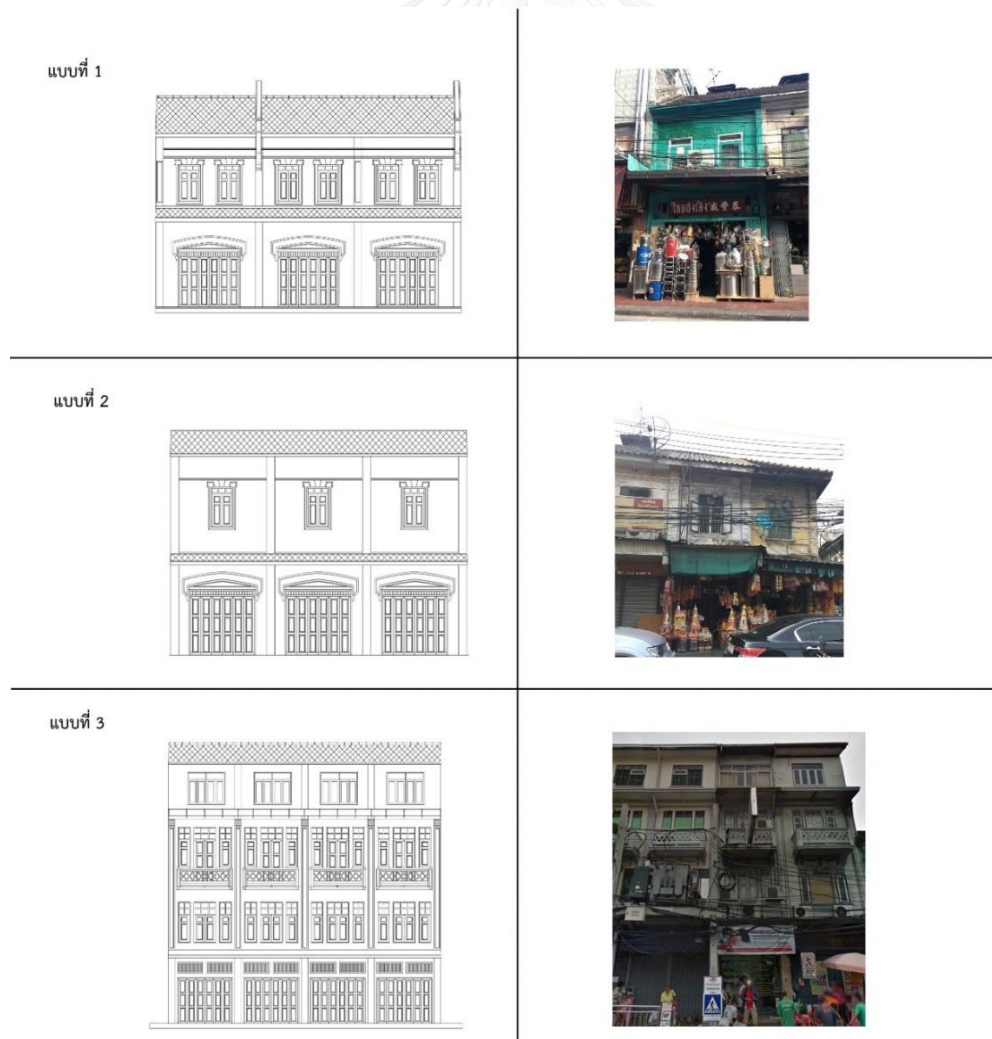
ภาพที่ 37 ตัวอย่างบริเวณที่เป็นมลทัศน์ทางสายตาจากสายไฟ

4.4.2 แนวทางในการปฏิบัติเพื่อส่งเสริมภูมิทัศน์อาคาร ในการอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส

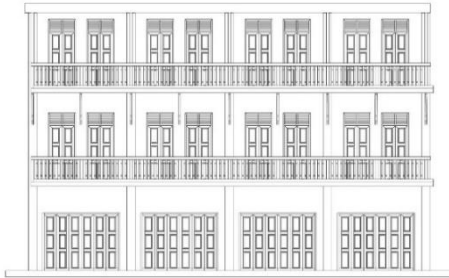
ภูมิทัศน์ของอาคารเป็นองค์ประกอบสำคัญขององค์ประกอบหนึ่งในการส่งเสริมบรรยากาศย่านอนุรักษ์ ซึ่งในพื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาสมีลักษณะทางสถาปัตยกรรมของอาคารที่มีเอกลักษณ์ จึงควรมีการรักษาองค์ประกอบเหล่านั้นเพื่อรักษาบรรยากาศของพื้นที่ต่อไป

1) การดูแลรักษาอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

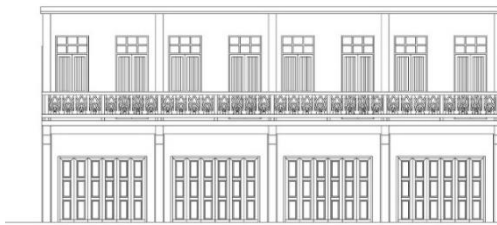
อาคารที่ได้รับการประเมินว่าเป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์จำเป็นต้องมีการดูแลรักษาให้สภาพอาคารมีลักษณะคล้ายคลึงหรือคงสภาพของเดิม โดยเฉพาะส่วนที่เป็นลักษณะสถาปัตยกรรมที่สำคัญ สามารถซ่อมแซมและปรับปรุงให้มีรูปทรงลักษณะกลมกลืนเหมือนของเดิมมากที่สุดเท่าที่จะมากได้ แต่ต้องแสดงความแตกต่างของสิ่งที่มีอยู่เดิมและสิ่งที่ทำขึ้นใหม่ทั้งนี้ต้องอยู่ในความดูแลของหน่วยงานที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โดยลักษณะสถาปัตยกรรมของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่พบในย่าน มีตัวอย่างดังนี้



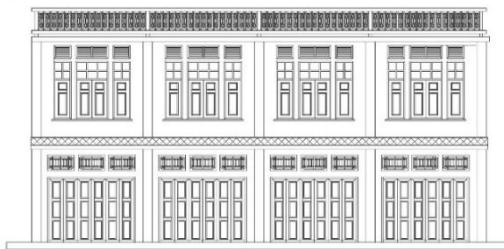
แบบที่ 4



รูปแบบที่ 5



รูปแบบที่ 6



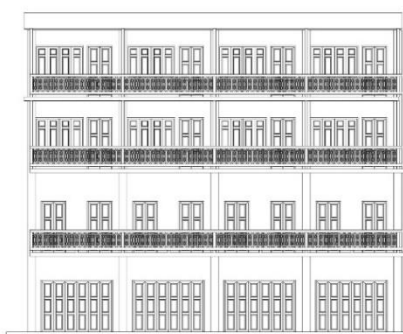
รูปแบบที่ 7



รูปแบบที่ 8



รูปแบบที่ 9



ที่มา : ผู้วิจัยและGoogle map, 2560

ภาพที่ 38 รูปแบบอาคารในพื้นที่

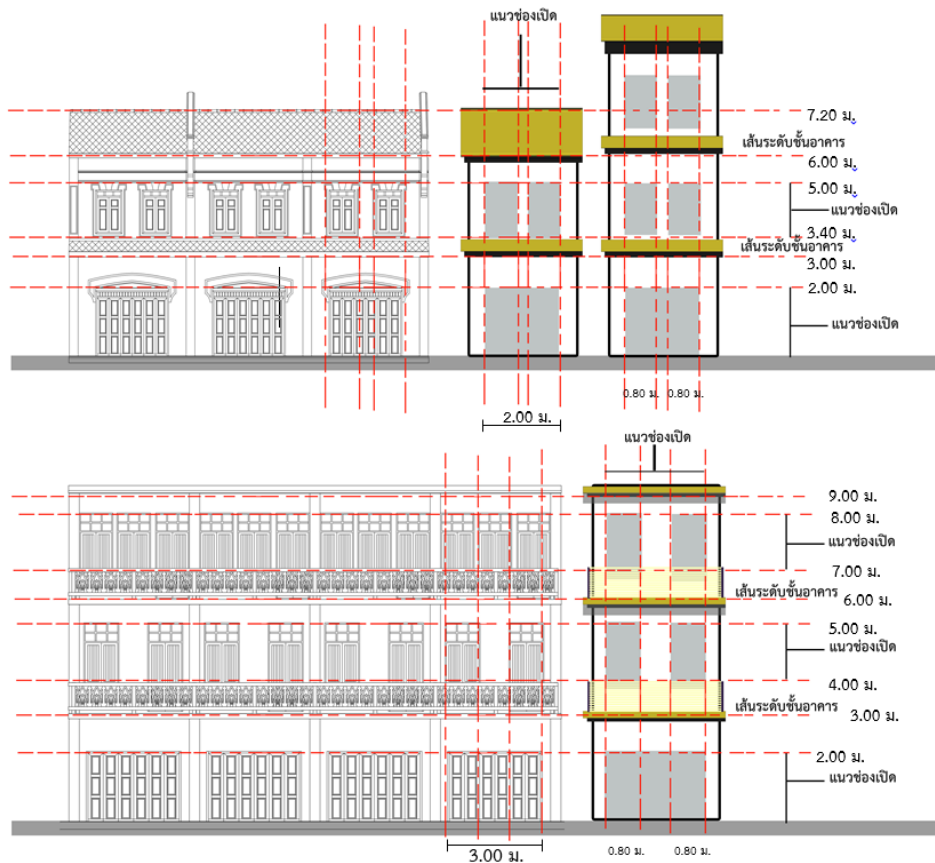
2) ช่องเปิด

ระบบกิจกรรมระหว่างภายนอกและภายในอาคารสามารถเชื่อมต่อได้ด้วยการมองด้วยสายตา โดยการใช้วัสดุที่มีคุณสมบัติโปร่งใส เช่น กระจก เป็นต้น และการเชื่อมต่อด้วยพื้นที่ภายในและภายนอกอาคารด้วยการเลือกใช้รูปแบบช่องเปิดที่สามารถพับเก็บได้อย่างอิสระ เช่น บานประตูเฟี้ยม เป็นต้น รวมถึงการส่งเสริมความต่อเนื่องของผนังอาคารและระบบกิจกรรมด้วยจังหวะช่องเปิดที่มีความสม่ำเสมอ โดยรูปแบบช่องเปิดจะยึดตามลักษณะช่องเปิดต้นแบบของอาคารข้างเคียงหรืออาคารในยุคสมัยรูปแบบเดียวกัน โดยเน้นในเรื่องรูปแบบหรือขนาดช่องเปิดที่มีความคล้ายคลึง เพื่อให้เกิดความสวยงามและต่อเนื่องของแนวอาคาร (ภาพที่ 39)

3) เส้นระดับ

เนื่องจากความสูงของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ดั้งเดิมในพื้นที่ มีความสูงที่แตกต่างกันทำให้การควบคุมความสูงอาคารไม่ได้รับบุความสูงไว้อย่างชัดเจน หรือให้เท่ากันทั้งพื้นที่ แต่เป็นการควบคุมความสูงไม่ให้เกิดมลทัศน์กับพื้นที่โดยรอบ แต่อย่างไรก็ดีเพื่อให้บรรยากาศของพื้นที่โดยรวมมีความกลมกลืนกัน จึงจำเป็นต้องมีแนวทางในการสร้างความต่อเนื่องทางสายตาในพื้นที่ แม้ว่าจะมีลักษณะทางสถาปัตยกรรมของแต่ละกลุ่มอาคารที่แตกต่างกัน ในย่านหรือแนวถนนเส้น

เดียวกันควรมีระดับของแนวหน้าอาคารที่ใกล้เคียงกัน โดยกำหนดให้มีเส้นระดับอ้างอิงใน 2 ประเภท ได้แก่ ระดับเส้นชั้น และระดับช่องเปิดเพื่อส่งเสริมการรับรู้ความเป็นย่านแก่ผู้มาใช้พื้นที่ (ภาพที่ 39)



ภาพที่ 39 แนวทางการควบคุมช่องเปิดและเส้นระดับ

4) รูปแบบป้ายร้านค้า

ต้องมีการกำหนดรูปแบบ ตำแหน่ง ขนาด และวัสดุมาตรฐานของป้ายร้านค้าและสัญลักษณ์ที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งย่านให้สอดคล้องกันในภาพรวมแต่มีความหลากหลายในเชิงรายละเอียดโดยกำหนดเป็นสัดส่วนที่สามารถปรับได้ตามขนาดป้ายร้านค้าที่ต้องการและอยู่ในระดับที่สัมพันธ์กับอาคาร ทั้งนี้ควรกำหนดบริเวณที่อนุญาตให้สร้างป้ายแต่ละชนิดที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับขนาดของถนนและความสามารถในการรับรู้ (ภาพที่ 40 และแผนที่ 15)

5) รูปแบบกันสาด

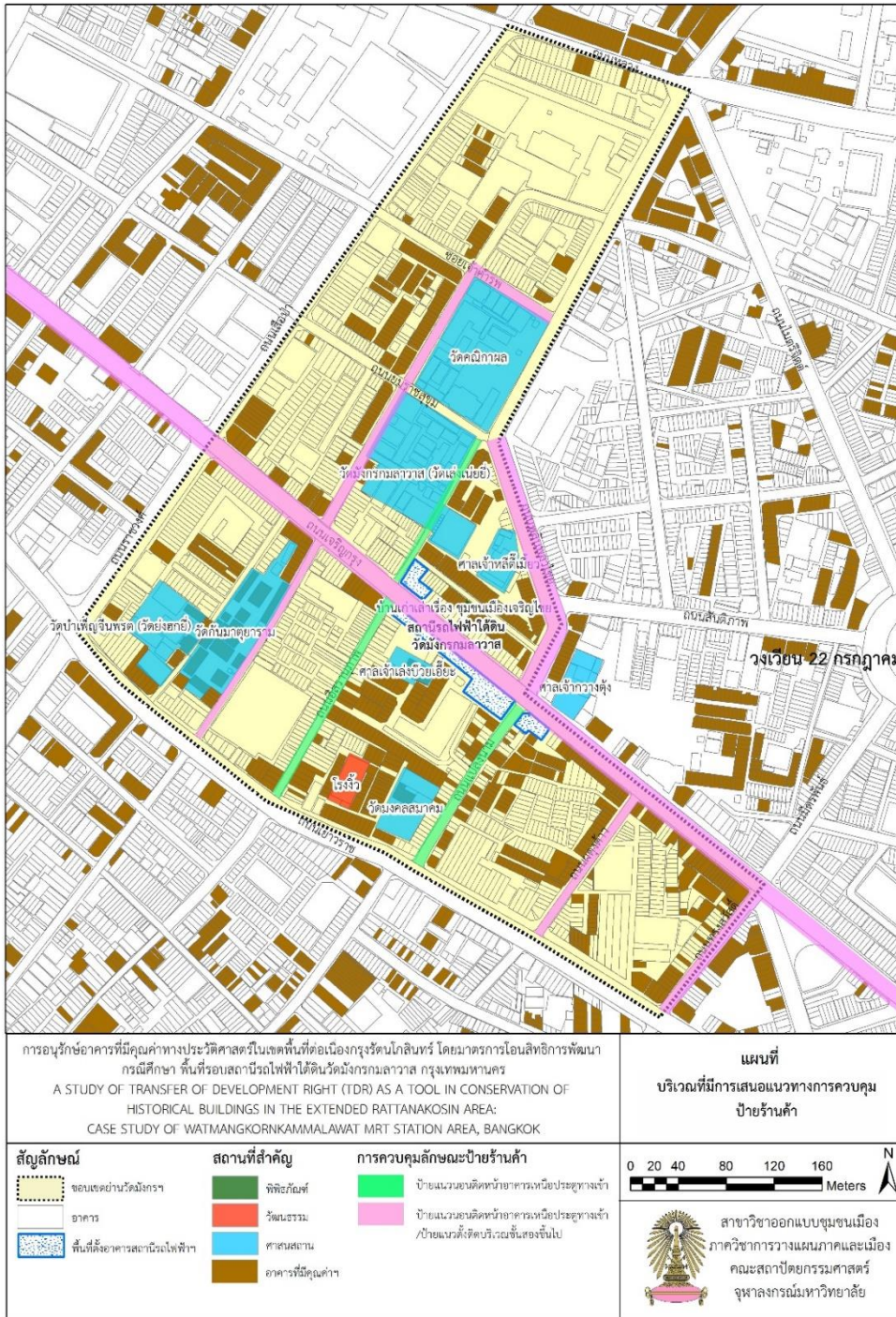
รูปแบบกันสาดในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่เป็นองค์ประกอบดั้งเดิม ปัจจุบันมีการขยายกันสาดเป็นโครงสร้างชั่วคราว เช่น โครงเหล็กลอนรีด ผ้าใบ เป็นต้น จึงจ้องมีการ

กำหนดรูปแบบกันสาดที่เป็นรูปแบบเดียวกันในพื้นที่เพื่อสร้างความกลมกลืน และเพื่อส่งเสริมการเดินทางภายใต้สภาพอากาศร้อนมีแดดและฝนตกบ่อยครั้ง ทั้งการกำหนดสี ระดับชายคา และรูปแบบกันสาด (ภาพที่ 40)

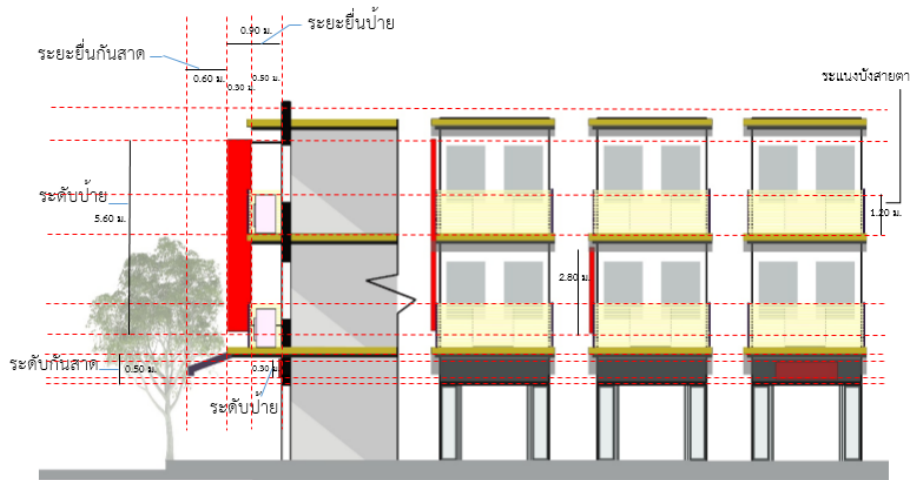
6) การปิดบังมลทัศนทางสายตา

อาคารเก่าส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีขนาดเล็ก มีช่องเปิดในตัวอาคารน้อย และจากสภาพของอากาศของประเทศไทยที่ร้อน และอบอ้าว ทำให้มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศในอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์จำนวนมาก ด้วยพื้นที่ที่จำกัด ทำให้มีการติดตั้งของเครื่องปรับอากาศบริเวณหน้าอาคารบริเวณชั้นสองใกล้หน้าต่าง ทำให้เกิดมลทัศนทางสายตา จึงควรมีการกำหนดวิธีการปิดบังมลทัศนทางสายตา ทั้งนี้ในพื้นที่เป็นอาคารที่ควรแก่การอนุรักษ์ จึงเสนอให้มีการสร้างแนวระแนงปิดบังพัดลมของเครื่องปรับอากาศไว้ (ภาพที่ 40)





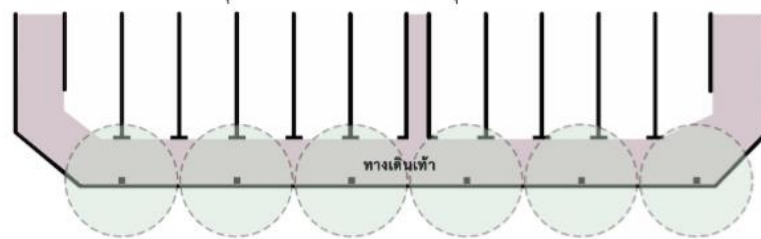
แผนที่ 15 บริเวณที่มีการเสนอแนวทางการควบคุมป้ายร้านค้า



ภาพที่ 40 แนวทางการควบคุมรูปแบบป้ายร้านค้า รูปแบบกันสาด และการปิดบังมทศน์ทางสายตา

7) หัวมุมอาคาร

เนื่องจากการเป็นย่านการค้าจึงควรส่งเสริมพื้นที่ทางเข้าที่จะเป็นจุดหมายตา หรือการสร้าง ความเข้าใจพื้นที่แก่ผู้มาใช้พื้นที่ จึงควรมีการออกแบบพิเศษบริเวณหัวมุมอาคารให้มีความสะอาดตา และดึงดูดสายตาด้วยแนวรับสายตาจากการปาดหัวมุมอาคารและลดเหลี่ยมมุมที่จะบดบังทัศนียภาพ (ภาพที่ 41)



ภาพที่ 41 แนวทางการควบคุมหัวมุมอาคาร

8) สีอาคาร

เนื่องจากย่านวัดมังกรกมลาวาสเป็นย่านการค้าที่คึกคักทำให้หน้าตาอาคารและสีสันอาคารมีความหลากหลายแต่ไม่จัดจ้าน จึงนำมาสู่การกำหนดแนวทางในการออกแบบสีอาคารที่เปิดกว้างในการนำไปปฏิบัติ ซึ่งได้กำหนดช่วงสีแต่ละสีที่มีสีขาวผสมเพื่อความนวลของโทนสี ทำให้อาคารเกิดความกลมกลืนสวยงาม (ภาพที่ 42 และภาพที่ 43)



ที่มา : ผู้วิจัย, 2560

ภาพที่ 42 สีอาคารในพื้นที่



ที่มา : www.shoppingbycom.com/Wall/Color-Cement.html, 2560

ภาพที่ 43 แนวทางการควบคุมสีอาคาร

4.5 สรุปแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส

ขอบเขตในการอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาสเป็นไปตามการพิจารณาจากตำแหน่งที่ตั้งของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ลักษณะทางกายภาพของย่านวัดมิ่งกรมลาวาส ขอบเขตชุมชนที่มีการขึ้นทะเบียนกับกรุงเทพมหานคร และการเกาะกลุ่มของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในพื้นที่

วิธีการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่จะเริ่มจากการขึ้นทะเบียนอาคารที่มีคุณค่า และนำมาสู่การออกแบบแนวทางในการพัฒนาอาคาร แนวทางในการปฏิบัติเพื่อส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์พื้นที่ โดยมี 2 แนวทางหลัก ได้แก่ แนวทางในการปฏิบัติเพื่อส่งเสริมภูมิทัศน์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส โดยการควบคุมความสูงอาคาร การควบคุมมวลอาคาร การควบคุมระยะประชิด และการนำสายไฟฟ้าลงใต้ดิน และแนวทางในการปฏิบัติเพื่อส่งเสริมภูมิทัศน์อาคาร ในการอนุรักษ์ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส โดยการดูแลรักษาอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ การควบคุมระยะช่องเปิด เส้นระดับอาคาร รูปแบบป้ายร้านค้า รูปแบบกันสาด การปิดบังมลทัศน์ทางสายตา รูปแบบหุ้มอาคาร และการกำหนดโทนสีอาคาร

อาคารที่ถูกรักษาการพัฒนาเพื่อรักษาทัศนียภาพของพื้นที่โดยรอบไว้ มีจำนวนทั้งสิ้น 1,208 อาคาร จำแนกเป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ จำนวน 788 อาคาร อาคารที่ถูกรักษาการพัฒนา (อาคารทั่วไปที่อยู่ตามแนวถนนสายสำคัญ และในพื้นที่ที่เป็นภาพลักษณ์ของย่าน) จำนวน 420 อาคาร อาคารเหล่านี้ถือเป็นอาคารที่ควรนำมาตรึงการอนุรักษ์การพัฒนาใช้เป็นเครื่องมือในการเยียวยาการอนุรักษ์การพัฒนาจากการกำหนดขอบเขตการอนุรักษ์ดังกล่าว ผลจาก

การศึกษาแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาสจึงนำมาสู่การศึกษาแนวทางการใช้
มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์ต่อไป



บทที่ 5

แนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์

จากการศึกษาแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส มีอาคารที่ถูกควบคุมการพัฒนาเพื่อรักษาทัศนียภาพของพื้นที่โดยรอบไว้ มีจำนวนทั้งสิ้น 1,208 อาคาร จำแนกเป็น อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ จำนวน 788 อาคาร อาคารที่ถูกควบคุมการพัฒนา (อาคารทั่วไปที่อยู่ตามแนวถนนสายสำคัญ และในพื้นที่ที่เป็นภาพลักษณ์ของย่าน) จำนวน 420 อาคาร อาคารเหล่านี้ถือเป็นอาคารที่ถูกรอนสิทธิการพัฒนาที่ควรนำมาตรการการโอนสิทธิการพัฒนามาใช้เป็นเครื่องมือในการเยียวยาการถูกรอนสิทธิการพัฒนาและส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์พื้นที่และอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

การศึกษาแนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์ ได้คัดเลือกพื้นที่ที่มีความเหมาะสมที่จะเป็นตัวอย่างในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) ศึกษาทัศนคติของผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน และศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาเพื่อนำไปสู่แนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.1 การคัดเลือกพื้นที่ศึกษาแนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา

จากการศึกษาพื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส ทั้งลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมพบว่า พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาสครอบคลุมพื้นที่ขนาดใหญ่ และมีการกระจุกตัวของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์อยู่ในบางพื้นที่เท่านั้น ผู้วิจัยจึงได้แบ่งพื้นที่ศึกษาเบื้องต้นตามลักษณะทางกายภาพ โดยใช้บล็อกถนนเป็นเกณฑ์ในการแบ่งพื้นที่ ออกเป็น 8 โซน (ภาพที่ 44) ในการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาแนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยพิจารณาจากองค์ประกอบดังต่อไปนี้

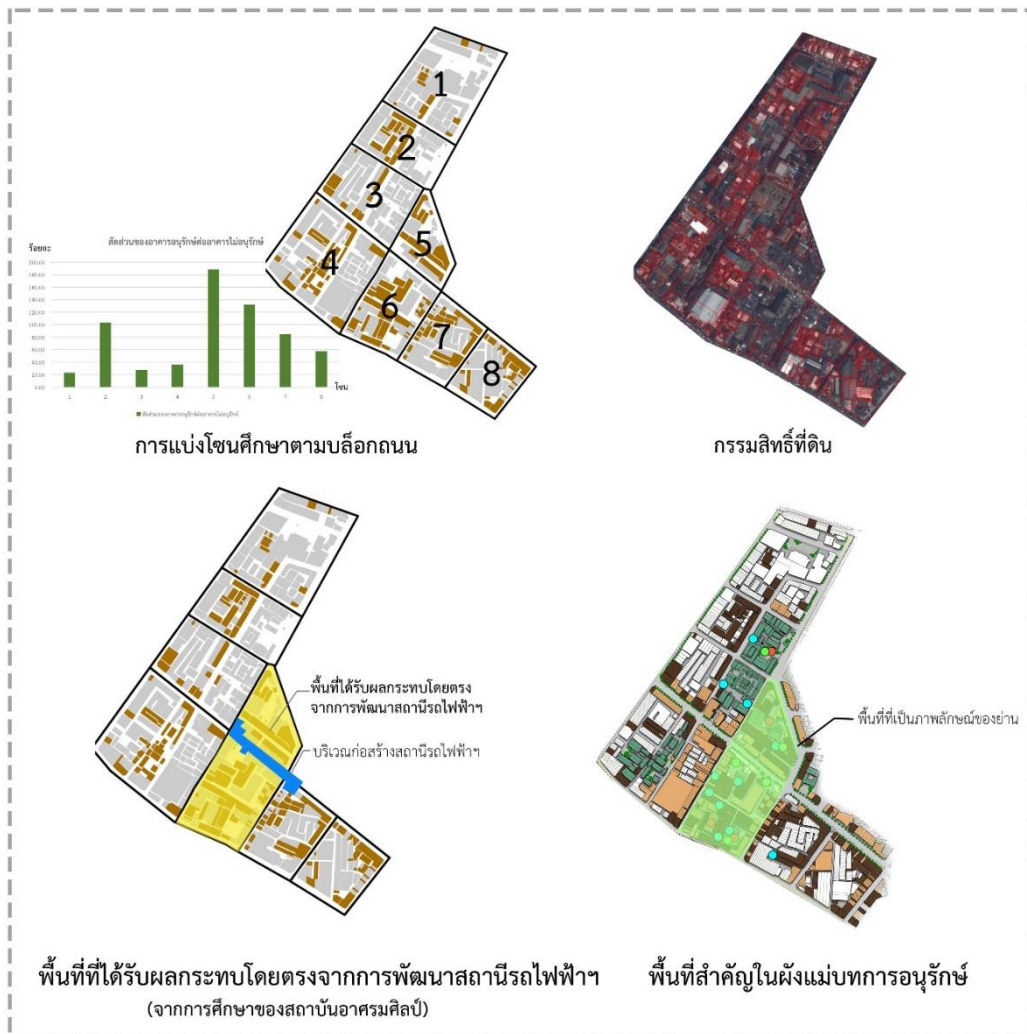
1. จำนวนอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
2. พื้นที่สำคัญในผังแม่บทการอนุรักษ์
3. พื้นที่ที่มีความหลากหลายของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
4. พื้นที่ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการพัฒนาสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาส

จากผลการคัดเลือกพื้นที่ที่มีการซ้อนทับกันของทั้ง 4 องค์ประกอบอย่างชัดเจนคือ พื้นที่ด้านทิศเหนือและพื้นที่ทางทิศใต้ของตัวสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาส (โซน 5 และโซน 6) (ภาพที่ 44)

โดยพื้นที่ศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนามีอาณาเขต ดังนี้ (แผนที่ 16)

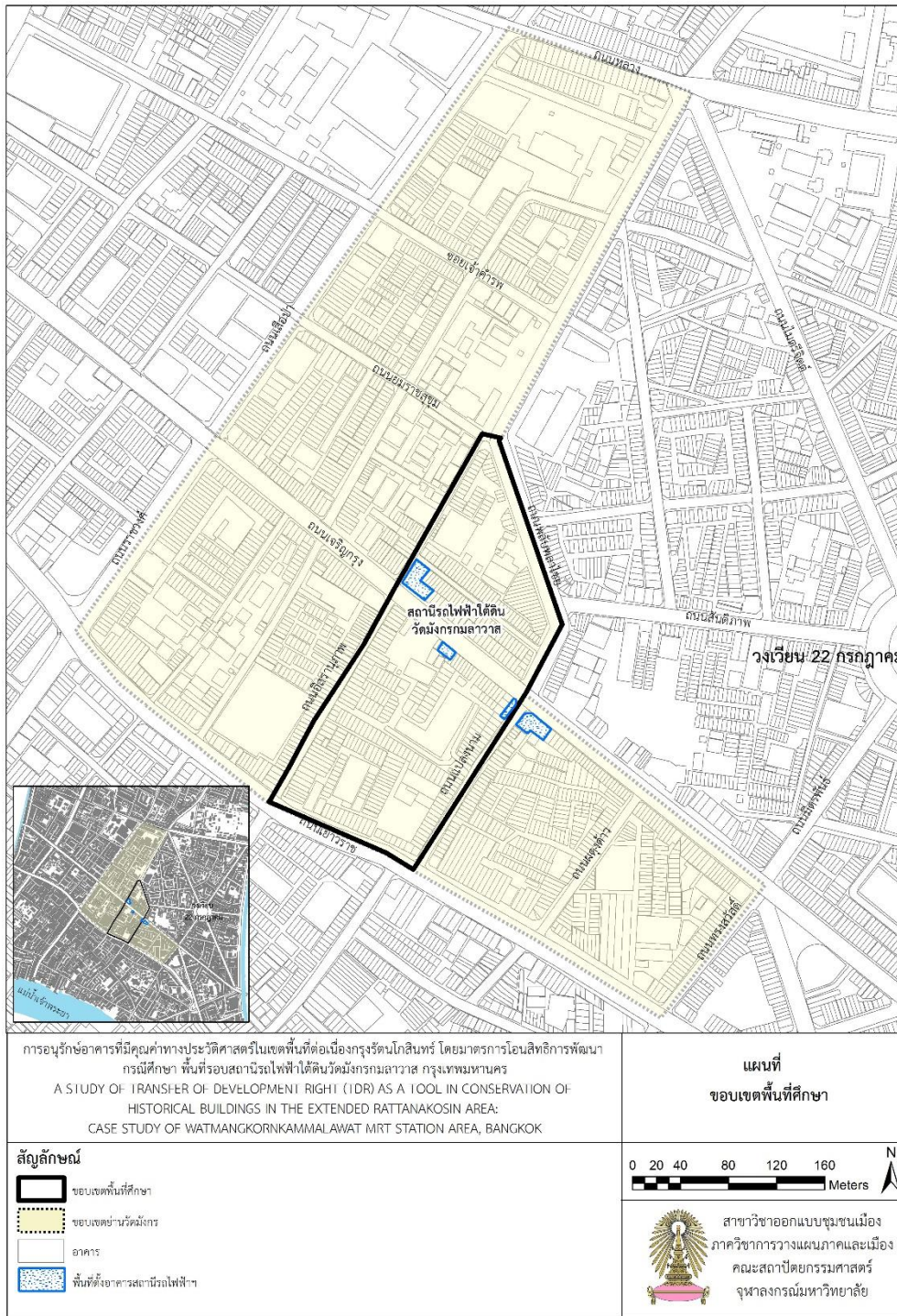
ทิศเหนือ	ติดกับ ถนนยมราชสุขุม
ทิศตะวันออก	ติดกับ ถนนพลับพลาไชย และถนนแปลงนาม
ทิศใต้	ติดกับ ถนนเยาวราช
ทิศตะวันตก	ติดกับ ถนนอิสราณูภาพ





ขอบเขตพื้นที่ศึกษาตัวอย่างการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา

ภาพที่ 44 การคัดเลือกพื้นที่ศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา



แผนที่ 16 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

5.2 ทักษะของผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน

การศึกษาทัศนคติของผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดินทั้งหมด แบ่งเป็น 3 ประเภท หลัก ได้แก่ คณะทำงานในกองอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (องค์กรกึ่งเอกชน) จำนวน 6 ท่าน มูลนิธิจุมภฏ-พันธุ์ทิพย์ (เอกชนรายใหญ่) (โดยได้ส่งแบบสัมภาษณ์เบื้องต้นให้ทางมูลนิธิฯ และทางมูลนิธิฯ มีหนังสือตอบกลับว่าไม่สะดวกในการให้ข้อมูล (ภาคผนวก)) และเจ้าของที่ดินรายย่อย จำนวน 11 ท่าน โดยการเข้าไปทำการสัมภาษณ์อย่างไม่เป็นทางการ แบ่งเป็น 3 ประเด็น ได้แก่ ประเด็นความเห็นต่อการอนุรักษ์ ประเด็นการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) เพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์ และประเด็นแนวคิดการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา โดยมีรายละเอียด ดังนี้



ที่มา : ผู้วิจัย, 2560

ภาพที่ 45 บรรยากาศการสัมภาษณ์ทัศนคติของผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน

5.2.1 ความเห็นต่อการอนุรักษ์

ผู้วิจัยได้ตั้งคำถามว่า “ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรกับการอนุรักษ์พื้นที่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีอย่างพื้นที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาส สมควรให้มีการอนุรักษ์พื้นที่หรือไม่ การอนุรักษ์ส่งผลดีหรือผลเสียกับพื้นที่ของท่านอย่างไร”

ทุกคนที่ให้สัมภาษณ์เห็นตรงกันว่าควรอนุรักษ์พื้นที่นี้ไว้ เพื่อให้ได้กรุ่นหลังสามารถเข้าใจและรับรู้คุณค่าของชุมชนได้ ทั้งยังทำให้ชุมชนมีความยั่งยืนต่อไป อีกทั้งยังเห็นว่าการอนุรักษ์จะช่วยให้พื้นที่เกิดความสวยงาม ไม่เสื่อมโทรมอย่างที่เป็นอยู่ น่าจะช่วยให้ดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามาในพื้นที่มากขึ้น และการอนุรักษ์จะทำให้ในพื้นที่มีแนวทางการพัฒนาในรูปแบบเดียวกัน ซึ่งการอนุรักษ์ควรจะอนุรักษ์ทั้งตัวอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และอาคารโดยรอบ เพื่อรักษาบรรยากาศของย่านดังที่ผู้ให้สัมภาษณ์ท่านหนึ่งกล่าวว่า “อยุธยาถูกถอดจากยูเนสโก เพราะอนุรักษ์แต่โบราณสถาน เมืองรอบๆ ไม่ได้ดูแล”

5.2.2 ความเห็นต่อการถูกควบคุมสิทธิการพัฒนา

ผู้วิจัยได้ตั้งคำถามว่า “หากมีการอนุรักษ์พื้นที่โดยภาครัฐ และมีการควบคุมอาคารที่จะสร้างใหม่ในพื้นที่ให้มีความกลมกลืนและไม่ขัดแย้งกับอาคารอนุรักษ์ อาจจะต้องมีการควบคุมความสูง ระยะเวลาถอยร่น ขนาดอาคาร หน้าตาอาคาร ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร กับการจำกัดสิทธิการพัฒนาของท่าน”

เจ้าของที่ดินรายใหญ่เห็นด้วยที่จะมีแนวทางในการควบคุมสิทธิการพัฒนาในเป็นไปในทิศทางเดียวกัน เพื่อให้เกิดความมีระเบียบเรียบร้อย แต่เจ้าของที่ดินหลายท่านยังนึกภาพรวมไม่ออก ซึ่งคิดว่าหากมีการดำเนินการแล้วทำให้พื้นที่ดีขึ้นก็ยินดีที่จะให้ความร่วมมือ แต่ทั้งนี้ควรมีการชี้แจงสอบถามความคิดเห็นก่อนการดำเนินการ

5.2.3 ความเห็นต่ออุปสรรคในการดำเนินการอนุรักษ์

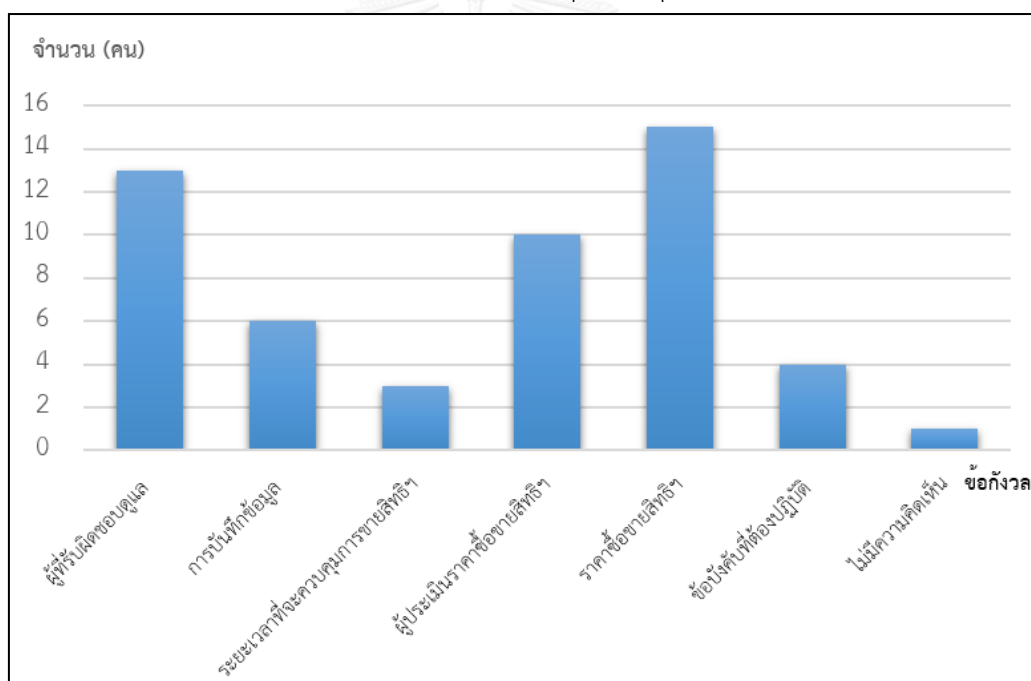
ผู้ให้สัมภาษณ์ให้ความเห็นเกี่ยวกับอุปสรรคในการดำเนินการอนุรักษ์ที่แตกต่างกัน ซึ่งส่วนใหญ่มองว่าการอนุรักษ์ในพื้นที่ค่อนข้างเป็นไปได้ยากและมีอุปสรรค เนื่องจากไม่มีแนวทางในการอนุรักษ์ย่านที่ชัดเจนและอาจจะไม่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนในพื้นที่ อีกทั้งจากนโยบายของรัฐที่เป็นตัวกำหนดทิศทางการพัฒนาพื้นที่ ดังคำกล่าวที่ว่า “ต่อให้เรามีความคิดในการอนุรักษ์ดีอย่างไร แต่ถ้านโยบายของรัฐไม่เอื้อต่อการอนุรักษ์เราก็สู้การพัฒนาทางเศรษฐกิจไม่ได้” และความไม่นิ่งของผังเมืองไทยทำให้ไม่เกิดความชัดเจนในการอนุรักษ์ และการอนุรักษ์ต้องใช้งบประมาณมาก ผู้ให้สัมภาษณ์บางรายกล่าวว่า “ประเทศไทยไม่มีหน่วยงานไหนมาสนับสนุนเรื่องเงินในการอนุรักษ์อย่างจริงจัง” เจ้าของที่ดินไม่มีเงินมากพอในการดำเนินการซ่อมแซมเพื่อรักษาสภาพอาคาร และคิดว่าไม่คุ้มต่อการลงทุน “เงินที่ลงทุนไป 100 บาท เราต้องได้กลับมามากกว่า 100 บาท เหมือนการอนุรักษ์ที่ต้องได้กำไรกลับมาด้วย” ผู้ให้สัมภาษณ์บางรายกล่าว ทั้งนี้ผู้ให้สัมภาษณ์ท่านหนึ่งยกตัวอย่างว่า “การ

อนุรักษ์ขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดินด้วย บางทีคนเช่าที่อยากอนุรักษ์อย่างชุมชนเลื่อนฤทธิ์ อันนั้นเจ้าของที่ดินยอมเลยได้อนุรักษ์ แต่อย่างเว็งนาครเกษมผู้เช่าอยากอนุรักษ์ แต่เจ้าของที่ดินไม่ยอมจึงขายไป”

5.2.4 การใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) เพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์

ผู้วิจัยได้อธิบายถึงหลักการของมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) แก่ผู้ให้สัมภาษณ์และได้ตั้งคำถามว่า “ท่านมีความเห็นอย่างไรในการนำมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) มาใช้ในการอนุรักษ์ แนวทางในการดำเนินการควรจะเป็นอย่างไร รวมถึงมีแนวคิดในการกำหนดราคาซื้อขายสิทธิอย่างไร”

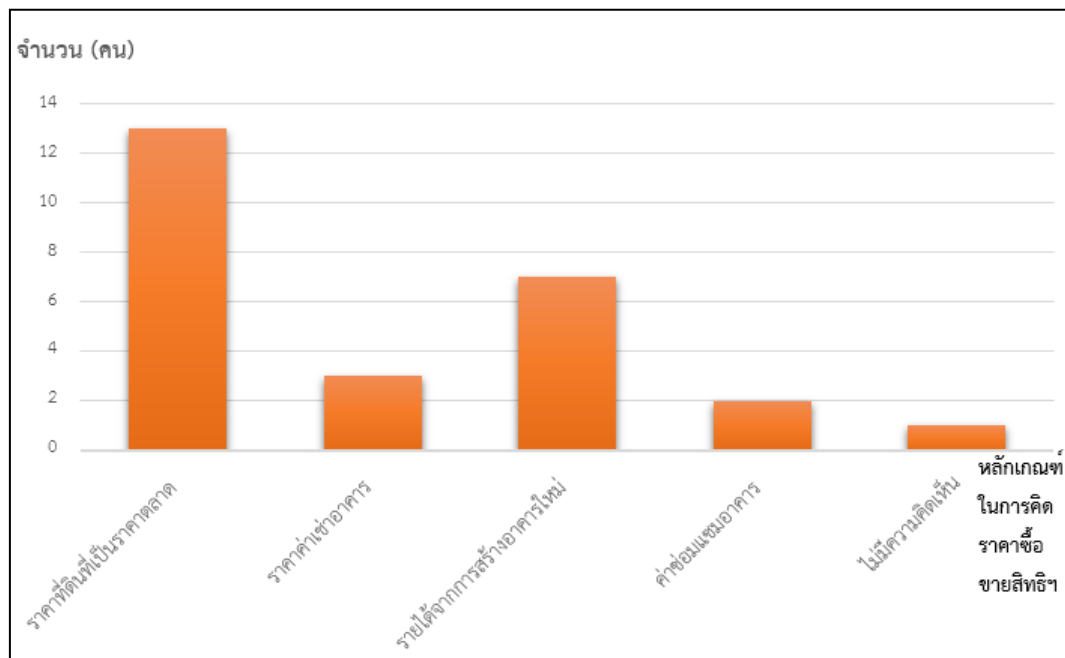
ในภาพรวมเจ้าของที่ดินที่ได้ให้สัมภาษณ์ทุกรายอยากให้มีการนำมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) มาใช้ในการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ แต่ยังมีข้อกั่วงวลในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) เพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์ สรุปได้ดังนี้



แผนภูมิที่ 1 ข้อกั่วงวลในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) เพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์

ส่วนแนวคิดในการกำหนดราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนาเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน มีความเห็นโดยรวมว่า หากมีการขายสิทธิการพัฒนาควรจะนำหลักเกณฑ์เหล่านี้มาใช้ในการพิจารณา ได้แก่ ราคาที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ดินที่มีการซื้อขายกันทั่วไป (ราคาตลาด) ราคาเช่าอาคาร รายได้จากการสร้างอาคารใหม่ (ค่าเสียโอกาสในการพัฒนา) บางรายเสนอให้ประเมินจาก ค่าซ่อมแซมอาคาร (ในกรณีที่เป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์) และราคาทรัพย์สินในที่ดิน แต่ส่วนใหญ่ยังไม่มีแนวคิดที่

ชัดเจนหรือสามารถเสนอวิธีการคิดหรือสัดส่วนของราคาที่จะซื้อขายสิทธิการพัฒนา เป็นเพียงการเสนอเกณฑ์ที่จะนำมาใช้เท่านั้น ซึ่งสามารถสรุปเป็นประเด็นหลักได้ดังนี้



แผนภูมิที่ 2 ความคิดเห็นในเรื่องหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา

5.2.5 สรุปทัศนคติของผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ภาพรวมของทัศนคติของผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อการอนุรักษ์และมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา ได้ว่า เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เห็นด้วยต่อการอนุรักษ์พื้นที่ย่านวัดมิ่งกรมลาวาส เพื่อคงความเป็นบรรยากาศชุมชนเดิมไว้ แต่ทั้งนี้ในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินของเอกชน ที่มุ่งเน้นให้มีผลตอบแทนหรือค่าชดเชยจากการอนุรักษ์

จากการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดินเพื่อหาราคอ้างอิงในการคำนวณระดับราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา โดยสรุปมีปัจจัยหลักที่ต้องคำนึงถึง ได้แก่ ราคาที่ดินตามราคาตลาด ค่าเสียโอกาสในการพัฒนา ราคาเช่าอาคาร ค่าซ่อมแซมอาคาร (ในกรณีที่เป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์) และราคาทรัพย์สินในที่ดินซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดในการศึกษาราคาซื้อขายสิทธิพัฒนาที่มี 2 แนวคิด คือ การพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา ซึ่งประกอบด้วยราคาประเมินโดยรัฐ ค่าเสียโอกาสในการพัฒนา และค่าใช้จ่ายในการบูรณะอาคาร (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2557) และอีกแนวคิดคือ การพิจารณาระดับราคาจากการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน (Taketoshi Kawakami, 2004) โดยนำราคาที่ดินในปัจจุบันหารด้วยพื้นที่ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio - FAR) เติมนำที่ผังเมืองรวมฯ กำหนด จึงนำมาสู่การศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา

5.3 การศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา

จากการศึกษาลักษณะเชิงกายภาพ ซึ่งเป็นข้อมูลพื้นฐานที่นำมาใช้ในการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยมีแนวคิดในการศึกษา 2 แนวคิด คือ การพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2557) และอีกแนวคิด คือ การพิจารณาระดับราคาจากการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน (Taketoshi Kawakami, 2004) โดยมีรายละเอียดของการวิเคราะห์ ดังนี้

5.3.1 การพิจารณาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา จากการประเมินโอกาสการพัฒนา

การพิจารณาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา จากการประเมินโอกาสการพัฒนา ซึ่งประกอบด้วยราคาประเมินโดยรัฐ ค่าเสียโอกาสในการพัฒนา และค่าใช้จ่ายในการบูรณะอาคาร (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2557)

โดยแบ่งการเปรียบเทียบเป็นสองทางเลือก คือ หากดำเนินการอนุรักษ์พื้นที่และไม่ดำเนินการอนุรักษ์พื้นที่ (กรณีสร้างอาคารใหม่หรือแปลงที่ดินมีขนาดเล็กจนไม่สามารถสร้างอาคารใหม่ได้จึงขายทั้งที่ดินและอาคาร) ด้วยการพิจารณาจากต้นทุน รายได้และกำไรที่จะเกิดขึ้น

โดยค่าชดเชยหรือราคาในการซื้อขายสิทธิพัฒนาจะมาจากการนำกำไรจากกรณีการสร้างอาคารใหม่ลบด้วยกำไรจากกรณีการอนุรักษ์แล้วหารกับพื้นที่ FAR ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ เป็นราคาต่อตารางเมตร (ตารางที่ 7) ซึ่งในขั้นตอนนี้จะใช้ราคาอ้างอิงจากหน่วยงานหรือการศึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ตารางที่ 8) โดยแบ่งกลุ่มข้อมูลตามกลุ่มขนาดของที่ดิน ได้แก่ 1.แปลงที่ดินขนาดเล็ก (พื้นที่น้อยกว่า 200 ตร.ม.) 2.แปลงที่ดินขนาดกลาง (พื้นที่มากกว่า 200 ตร.ม.-1,000 ตร.ม.) และ 3.แปลงที่ดินขนาดใหญ่ (พื้นที่มากกว่า 1,000 ตร.ม.) ในช่วงระยะเวลา 50 ปี เพื่อประเมินราคาชดเชยในการโอนสิทธิการพัฒนา โดยมีรายละเอียดของการวิเคราะห์ ดังนี้

ตารางที่ 7 แนวทางในการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยการพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา

การดำเนินการ	รายการ	เงื่อนไข	รายละเอียดรายการ
อนุรักษ์	ต้นทุน		ราคาซ่อม
	รายได้		ค่าเช่า
	กำไร		รายได้-ต้นทุน
ไม่อนุรักษ์	ต้นทุน	แปลงที่ดินเล็กเกินกว่าสร้างอาคารใหม่ได้	ค่าก่อสร้าง
		แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารใหม่ได้	
	รายได้	แปลงที่ดินเล็กเกินกว่าสร้างอาคารใหม่ได้	ราคาที่ดิน+ราคาประเมินอาคาร
		แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารใหม่ได้	ค่าเช่า
กำไร		รายได้-ต้นทุน	
ราคาขายสิทธิการพัฒนา	(กำไรจากการไม่อนุรักษ์-กำไรจากการอนุรักษ์)/FARที่เหลือ *หน่วยเป็นราคาต่อตารางเมตร		

ตารางที่ 8 ราคาอ้างอิงใช้ในการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยการพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา

แนวทาง	ขนาดแปลงที่ดิน	ต้นทุน				รายได้				กำไร	
		รายการ	ราคา (ตร.ม.)	ที่มา	ข้อควรพิจารณา	รายการ	ราคา	ที่มา	ข้อควรพิจารณา		
อนุรักษ์	ทุกขนาด	ค่าซ่อม	10,000-15,000	อ.เผ่า	พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	ค่าเช่าทรัพย์สิน	1,000-4,000 บาท	การสอบถาม	X จำนวนอาคาร X12 เดือน	รายได้-ต้นทุน	
				สุวรรณศักดิ์ศรี (สีลม)		ค่าเช่ามูลนิธิจุมภฎา	3,000-8,000 บาท				X50 ปี
				แห่งชาติสาขาสถาปัตยกรรมไทยปี 2549)		ค่าเช่าทั่วไป	10,000 บาท				
ไม่อนุรักษ์	พื้นที่<100ตร.ม.					ราคาที่ดินตามราคาตลาด	250,000-300,000 บ./ตร.ม.	(AREA, 2560)			
						ราคาประเมินทรัพย์สิน	7,600 บ./ตร.ม.	กรมธนารักษ์			
	พื้นที่>100ตร.ม.	ค่าก่อสร้าง									
		อาคารพักอาศัยไม่เกิน 15 ชั้น	14,700	มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน	พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	ค่าเช่า	3,000 บาท	ค่าเช่าใกล้รถไฟฟ้า 3,000 บ./ตร.ม.จาก (ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย, 2560)	55% ของพื้นที่ใช้สอย x12 เดือน x50 ปี		รายได้-ต้นทุน
		อาคารพักอาศัย6-15 ชั้น	20,300								
		อาคารพาณิชย์รวม 4-5 ชั้น	8,400								
อาคารธุรกิจสูง<23 ม.		20,600									
อาคารธุรกิจสูง>23 ม.ไม่เกิน 20 ชั้น	24,600										
ศูนย์การค้า 4 ชั้นขึ้นไป	27,400										
ค่าชดเชย = (กำไรของการไม่อนุรักษ์-กำไรของการอนุรักษ์) / FAR ที่เหลือ											

หมายเหตุ : ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 5% ทุก 5 ปี

1) ข้อมูลด้านกายภาพของพื้นที่ศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา การพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา ซึ่งประกอบด้วยราคาประเมินโดยรัฐ ค่าเสียโอกาสในการพัฒนา และค่าใช้จ่ายในการบูรณะอาคาร ใช้ข้อมูลด้านกายภาพ ได้แก่ ข้อมูล

แปลงที่ดิน (ขนาดของแปลงที่ดิน และกรรมสิทธิ์ที่ดิน) อาคาร (จำนวนอาคารจำแนกตามประเภท ได้แก่ อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และอาคารทั่วไป พื้นที่ใช้สอย พื้นที่อาคารคลุมดิน) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio - FAR) (FAR เต็ม FAR ที่ใช้ และ FAR ที่เหลือ) ข้อจำกัดด้านความสูง และความเป็นไปได้ในการก่อสร้างอาคารในอนาคต โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) แปลงที่ดิน

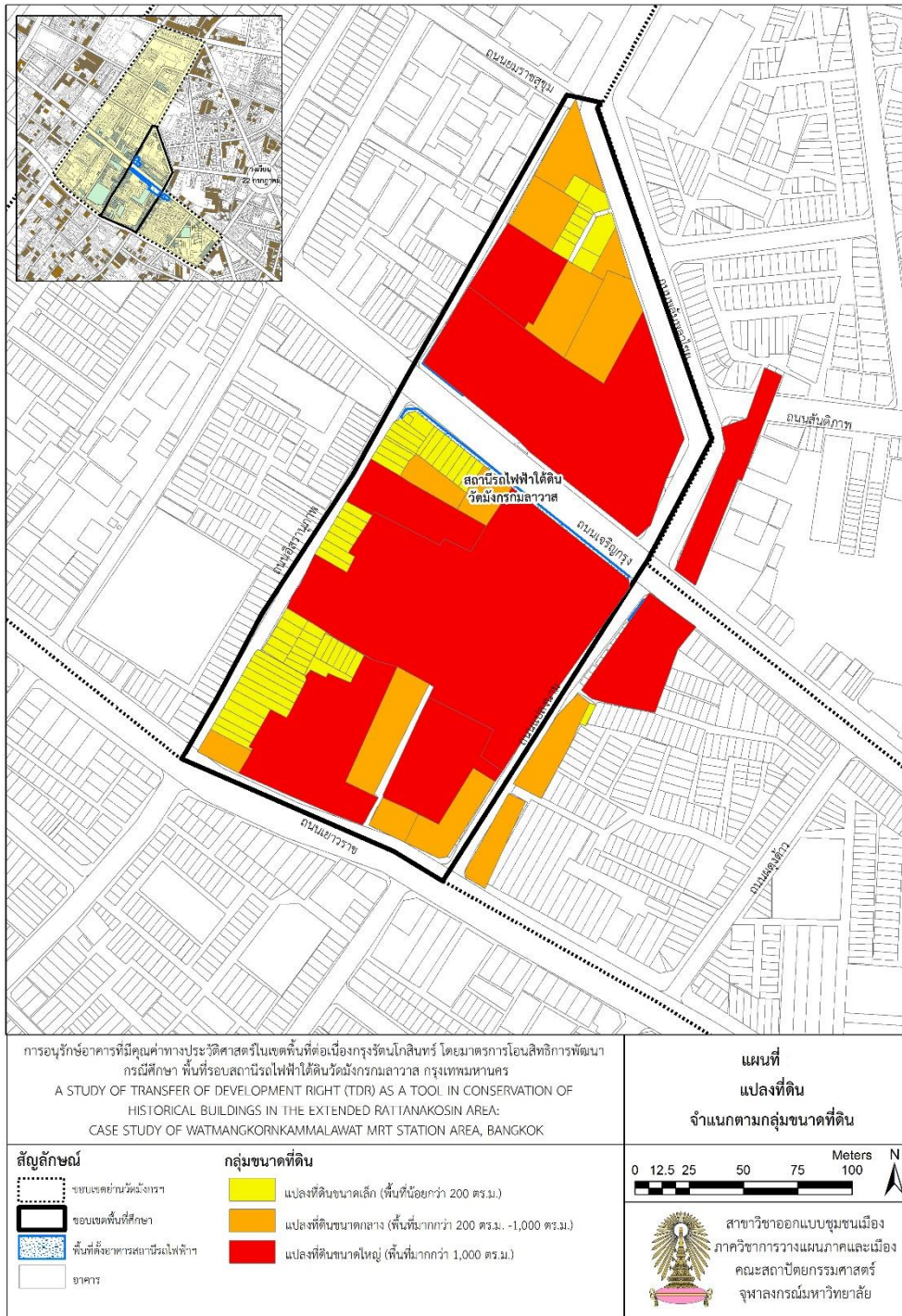
ในพื้นที่ศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา มีแปลงที่ดินทั้งสิ้นจำนวน 66 แปลง จำแนกเป็น 3 กลุ่มตามขนาดที่ดิน ได้แก่ แปลงที่ดินขนาดเล็ก (พื้นที่น้อยกว่า 200 ตร.ม.) แปลงที่ดินขนาดกลาง (พื้นที่มากกว่า 200 ตร.ม. -1,000 ตร.ม.) และแปลงที่ดินขนาดใหญ่ (พื้นที่มากกว่า 1,000 ตร.ม.) ในภาพรวมของพื้นที่ที่มีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 536.08 ตร.ม. ขนาดแปลงที่ดินสูงสุดมีพื้นที่ 9,926.972 ตร.ม. ต่ำสุดมีพื้นที่ 30.818 ตร.ม. (ตารางที่ 9 และแผนที่ 17)

ตารางที่ 9 รายละเอียดแปลงที่ดิน

กลุ่มขนาดที่ดิน	เลขแปลงที่ดิน	พื้นที่แปลงที่ดิน (ตร.ม.)
แปลงที่ดินขนาดเล็ก (พื้นที่น้อยกว่า 200 ตร.ม.)	5	110.595
	7	32.787
	8	34.799
	9	35.872
	10	30.818
	11	67.660
	15	43.615
	16	36.495
	17	40.322
	18	40.604
	19	38.112
	20	44.295
	21	54.422
	22	55.219
	23	53.030
	24	48.328
	25	46.324
125	44.663	
195	34.185	

กลุ่มขนาดที่ดิน	เลขแปลงที่ดิน	พื้นที่แปลงที่ดิน (ตร.ม.)
	196	35.597
	197	36.851
	198	40.175
	199	41.766
	206	74.476
	207	85.547
	208	85.603
	209	89.224
	210	95.449
	211	97.185
	212	97.680
	213	111.936
	214	115.439
	216	64.848
	217	72.871
	233	73.351
	237	51.591
	238	52.526
	239	53.634
	240	55.683
	241	56.561
	242	64.890
	248	62.300
	263	51.853
	264	58.497
	265	58.643
	266	60.825
	ต่ำสุด	30.818
	สูงสุด	115.439
	เฉลี่ย	59.503
แปลงที่ดินขนาดกลาง (พื้นที่มากกว่า)	2	612.152
	3	651.912
	13	898.025

กลุ่มขนาดที่ดิน	เลขแปลงที่ดิน	พื้นที่แปลงที่ดิน (ตร.ม.)
200 ตร.ม. -1,000 ตร.ม.)	33	256.107
	58	362.339
	75	262.190
	76	640.285
	77	450.567
	78	605.581
	81	208.748
	84	750.563
	85	993.195
	ต่ำสุด	208.748
	สูงสุด	993.195
	เฉลี่ย	557.639
	แปลงที่ดินขนาดใหญ่ (พื้นที่มากกว่า 1,000 ตร.ม.)	1
12		1,153.422
39		2,913.218
46		9,926.972
47		1,157.430
74		1,675.773
80		1,480.448
86		1,195.534
ต่ำสุด		1,153.422
สูงสุด		9,926.972
เฉลี่ย		3,244.028
ต่ำสุด		30.818
สูงสุด	9,926.972	
เฉลี่ย	536.076	



แผนที่ 17 แปลงที่ดิน จำแนกตามกลุ่มขนาดที่ดิน

(2) อาคาร

ในพื้นที่ศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา มีอาคารทั้งหมดจำนวน 477 หลัง มีพื้นที่คลุมดินทั้งสิ้น 23,923.673 ตร.ม. เป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์จำนวน 310 หลัง มีพื้นที่คลุมดินทั้งสิ้น 13,211.415 ตร.ม. มีพื้นที่ใช้สอยรวม 29,165.122 ตร.ม. และอาคารทั่วไป 167 หลัง มีพื้นที่คลุมดินทั้งสิ้น 10,712.259 ตร.ม. มีพื้นที่ใช้สอยรวม 33,674.869 ตร.ม. (ตารางที่ 10 และแผนที่ 18)

ตารางที่ 10 ข้อมูลอาคาร

เลขแปลงที่ดิน	อาคารทั้งหมด		อาคารที่มีคุณค่า			อาคารทั่วไป		
	จำนวน (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดิน (ตร.ม.)	จำนวน (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	จำนวน (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
13	16	813.301	15	747.147	1,410.157	1	66.154	264.618
39	37	2,350.316	33	1,358.131	4,006.882	4	992.185	2,322.305
46	111	6,268.324	92	4,108.983	8,400.047	19	2,159.341	10,376.417
75	4	135.171	4	135.171	470.461	-	-	-
76	13	527.316	-	-	-	13	527.316	2,064.558
77	9	341.337	5	208.863	646.768	4	132.474	264.947
78	15	523.928	8	293.771	587.542	7	230.157	562.582
80	13	854.626	9	631.773	1,263.547	4	222.852	445.704
1	116	4,414.164	82	2,933.859	5,903.201	34	1,480.305	4,067.724
12	22	839.890	17	653.307	1,525.298	5	186.582	559.747
2	14	472.811	14	472.811	1,179.039	-	-	-
3	16	434.959	10	289.142	578.284	6	145.817	415.017
5	3	61.142	3	61.142	122.283	-	-	-
7	1	32.734	1	32.734	65.468	-	-	-
8	1	32.847	1	32.847	65.695	-	-	-
9	1	32.715	1	32.715	65.430	-	-	-
10	1	30.818	1	30.818	61.635	-	-	-
11	2	65.657	2	65.657	131.314	-	-	-
15	1	40.957	-	-	-	1	40.957	122.871
16	1	36.495	-	-	-	1	36.495	109.484
17	1	38.888	-	-	-	1	38.888	77.776
18	1	38.600	-	-	-	1	38.600	115.799
19	1	38.112	-	-	-	1	38.112	76.225
20	1	36.928	-	-	-	1	36.928	73.855
21	1	45.867	-	-	-	1	45.867	91.735
22	1	46.402	-	-	-	1	46.402	278.412
23	1	47.408	-	-	-	1	47.408	189.632
24	1	28.193	1	28.193	56.386	-	-	0.000

เลขแปลง ที่ดิน	อาคารทั้งหมด		อาคารที่มีคุณค่า			อาคารทั่วไป		
	จำนวน (หลัง)	พื้นที่อาคาร คลุมดิน (ตร.ม.)	จำนวน (หลัง)	พื้นที่อาคาร คลุมดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	จำนวน (หลัง)	พื้นที่อาคาร คลุมดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
25	2	46.324	1	21.855	43.710	1	24.469	27.344
33	4	150.855	1	41.444	165.775	3	109.412	464.902
47	8	723.704	1	336.601	336.601	7	387.103	1826.345
58	2	140.615	-	-	-	2	140.615	281.229
74	5	790.467	2	235.571	622.937	3	554.895	597.081
81	5	138.563	-	-	-	5	138.563	415.690
84	2	78.418	-	-	-	2	78.418	156.836
85	6	665.746	-	-	-	6	665.746	1604.028
86	9	853.923	-	-	-	9	853.923	919.227
195	1	32.312	-	-	-	1	32.312	96.937
196	1	33.260	-	-	-	1	33.260	99.779
197	1	26.243	-	-	-	1	26.243	78.730
198	1	37.226	-	-	-	1	37.226	111.677
199	1	39.011	-	-	-	1	39.011	117.033
125	1	32.912	-	-	-	1	32.912	98.735
206	1	74.476	-	-	-	1	74.476	521.332
207	1	76.085	1	76.085	228.254	-	-	0.000
208	1	79.691	-	-	-	1	79.691	398.456
209	1	76.200	1	76.200	228.601	-	-	0.000
210	1	80.336	-	-	-	1	80.336	401.679
211	1	79.791	1	79.791	159.582	-	-	0.000
212	1	88.110	-	-	-	1	88.110	352.439
213	1	93.845	1	93.845	375.380	-	-	0.000
214	1	99.149	-	-	-	1	99.149	396.595
216	1	58.210	-	-	-	1	58.210	232.839
217	1	65.970	1	65.970	263.881	-	-	0.000
240	1	47.214	-	-	-	1	47.214	94.429
242	1	59.981	-	-	-	1	59.981	239.922
233	1	66.988	1	66.988	200.963	-	-	0.000
237	1	47.706	-	-	-	1	47.706	95.411
238	1	47.483	-	-	-	1	47.483	94.966
239	1	47.763	-	-	-	1	47.763	95.525
241	1	47.472	-	-	-	1	47.472	94.944
263	1	46.830	-	-	-	1	46.830	234.148
264	1	52.461	-	-	-	1	52.461	262.304
265	1	57.262	-	-	-	1	57.262	286.310
266	1	53.916	-	-	-	1	53.916	269.578
248	1	57.253	-	-	-	1	57.253	229.011
รวม	477	23,923.673	310	13,211.415	29,165.122	167	10,712.259	33,674.869



แผนที่ 18 อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ศึกษา

(3) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio - FAR)

พื้นที่ศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนาตั้งอยู่ในพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 มีค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio - FAR) สูงสุดเท่ากับ 7:1 อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio - OSR) ต่ำสุดเท่ากับร้อยละ 4.5 การศึกษาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) แบ่งการศึกษาเพื่อเปรียบเทียบตามกลุ่มขนาดที่ดิน โดยคิดเฉพาะแปลงที่ดินที่มีอาคารอยู่ในแปลงที่ดินเท่านั้น ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 66 แปลง มีอาคารทั้งสิ้น จำนวน 477 หลัง เป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์จำนวน 310 หลัง และอาคารทั่วไป 167 หลัง โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ตารางที่ 11 และแผนที่ 19)

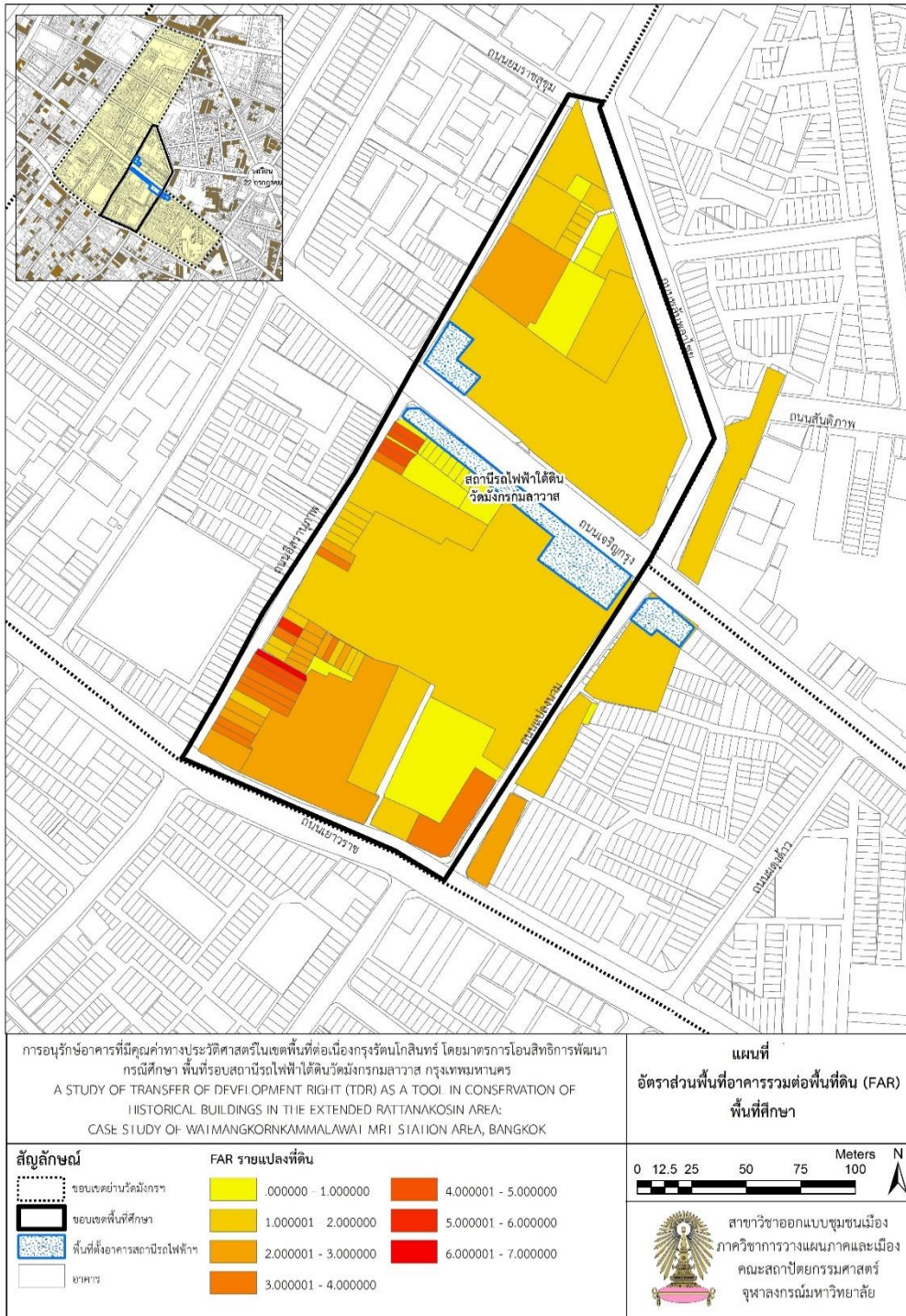
ตารางที่ 11 อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)

กลุ่มขนาดแปลงที่ดิน	เลขแปลงที่ดิน	พื้นที่แปลงที่ดิน (ตร.ม.)	FAR เต็ม		FAR ที่ใช้		FAR ที่เหลือ	
			สัดส่วน	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	สัดส่วน	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	สัดส่วน
แปลงที่ดินขนาดเล็ก (พื้นที่น้อยกว่า 200 ตร.ม.)	10	30.818	7	215.724	61.635	2	154.089	5
	7	32.787	7	229.507	65.468	2	164.039	5
	195	34.185	7	239.298	96.937	2.84	142.362	4.16
	8	34.799	7	243.596	65.695	1.89	177.901	5.11
	196	35.597	7	249.177	99.779	2.8	149.399	4.2
	9	35.872	7	251.104	65.43	1.82	185.674	5.18
	16	36.495	7	255.462	109.484	3	145.979	4
	197	36.851	7	257.96	78.73	2.14	179.229	4.86
	19	38.112	7	266.786	76.225	2	190.561	5
	198	40.175	7	281.225	111.677	2.78	169.548	4.22
	17	40.322	7	282.254	77.776	1.93	204.478	5.07
	18	40.604	7	284.227	115.799	2.85	168.428	4.15
	199	41.766	7	292.365	117.033	2.8	175.332	4.2
	15	43.615	7	305.308	122.871	2.82	182.437	4.18
	20	44.295	7	310.064	73.855	1.67	236.209	5.33
	125	44.663	7	312.64	98.735	2.21	213.904	4.79
	25	46.324	7	324.27	71.054	1.53	253.217	5.47
	24	48.328	7	338.293	56.386	1.17	281.907	5.83
	237	51.591	7	361.137	95.411	1.85	265.726	5.15
	263	51.853	7	362.971	234.148	4.52	128.823	2.48
	238	52.526	7	367.68	94.966	1.81	272.714	5.19
	23	53.03	7	371.211	189.632	3.58	181.58	3.42
	239	53.634	7	375.44	95.525	1.78	279.915	5.22
	21	54.422	7	380.955	91.735	1.69	289.22	5.31
22	55.219	7	386.532	278.412	5.04	108.12	1.96	
240	55.683	7	389.78	94.429	1.7	295.351	5.3	
241	56.561	7	395.929	94.944	1.68	300.985	5.32	

กลุ่มขนาด แปลงที่ดิน	เลขแปลง ที่ดิน	พื้นที่แปลง ที่ดิน (ตร.ม.)	FAR เต็ม		FAR ที่ใช้		FAR ที่เหลือ	
			สัดส่วน	พื้นที่อาคาร รวม (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร รวม (ตร.ม.)	สัดส่วน	พื้นที่อาคาร รวม (ตร.ม.)	สัดส่วน
	264	58.497	7	409.478	262.304	4.48	147.175	2.52
	265	58.643	7	410.502	286.31	4.88	124.192	2.12
	266	60.825	7	425.777	269.578	4.43	156.199	2.57
	248	62.3	7	436.1	229.011	3.68	207.089	3.32
	216	64.848	7	453.937	232.839	3.59	221.099	3.41
	242	64.89	7	454.232	239.922	3.7	214.309	3.3
	11	67.66	7	473.619	131.314	1.94	342.305	5.06
	217	72.871	7	510.098	263.881	3.62	246.217	3.38
	233	73.351	7	513.458	200.963	2.74	312.495	4.26
	206	74.476	7	521.332	521.332	7	0	0
	207	85.547	7	598.831	228.254	2.67	370.577	4.33
	208	85.603	7	599.222	398.456	4.65	200.767	2.35
	209	89.224	7	624.568	228.601	2.56	395.966	4.44
	210	95.449	7	668.145	401.679	4.21	266.466	2.79
	211	97.185	7	680.296	159.582	1.64	520.715	5.36
	212	97.68	7	683.763	352.439	3.61	331.324	3.39
	5	110.595	7	774.164	122.283	1.11	651.881	5.89
	213	111.936	7	783.55	375.38	3.35	408.17	3.65
	214	115.439	7	808.075	396.595	3.44	411.48	3.56
แปลงที่ดิน ขนาดกลาง (พื้นที่ มากกว่า 200 ตร.ม. -1,000 ตร. ม.)	81	208.748	7	1,461.23	415.69	1.99	1,045.54	5.01
	33	256.107	7	1,792.75	630.677	2.46	1,162.07	4.54
	75	262.19	7	1,835.33	470.461	1.79	1,364.87	5.21
	58	362.339	7	2,536.37	281.229	0.78	2,255.14	6.22
	77	450.567	7	3,153.97	911.715	2.02	2,242.26	4.98
	78	605.581	7	4,239.07	1,150.12	1.9	3,088.94	5.1
	2	612.152	7	4,285.06	1,179.04	1.93	3,106.02	5.07
	76	640.285	7	4,482.00	2,064.56	3.22	2,417.44	3.78
	3	651.912	7	4,563.38	993.301	1.52	3,570.08	5.48
	84	750.563	7	5,253.94	156.836	0.21	5,097.11	6.79
	13	898.025	7	6,286.17	1,674.78	1.86	4,611.40	5.14
	85	993.195	7	6,952.37	1,604.03	1.62	5,348.34	5.38
แปลงที่ดิน ขนาดใหญ่ (พื้นที่ มากกว่า 1,000 ตร.ม.)	12	1153.422	7	8,073.96	2,085.05	1.81	5,988.91	5.19
	47	1,157.43	7	8,102.01	2,162.95	1.87	5,939.07	5.13
	86	1,195.534	7	8,368.74	919.227	0.77	7,449.51	6.23
	80	1,480.448	7	10,363.14	1,709.25	1.15	8,653.89	5.85
	74	1,675.773	7	11,730.41	1,220.02	0.73	10,510.39	6.27
	39	2,913.218	7	20,392.53	6,329.19	2.17	14,063.34	4.83
	1	6,449.427	7	45,145.99	9,970.93	1.55	35,175.06	5.45
	46	9,926.972	7	69,488.80	18,776.46	1.89	50,712.34	5.11

ในพื้นที่ศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนาส่วนใหญ่เป็นอาคารเก่า ที่มีขนาดเล็ก อาคารส่วนใหญ่สูงประมาณ 2-3 ชั้น ทำให้มีการใช้ FAR ไม่สูงนัก ปัจจุบันในพื้นที่ศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขายสิทธิพัฒนาที่มีการใช้ FAR ส่วนใหญ่ประมาณ 2-3 ต่อ 1 คิดเป็นพื้นที่โดยประมาณ 200-300 ตร.ม. ค่า FAR ที่เหลือ (ยังไม่มีการใช้ประโยชน์) ประมาณ 4-5 ต่อ 1 คิดเป็นพื้นที่โดยประมาณ 500-1,000 ตร.ม. ต่อแปลงที่ดิน

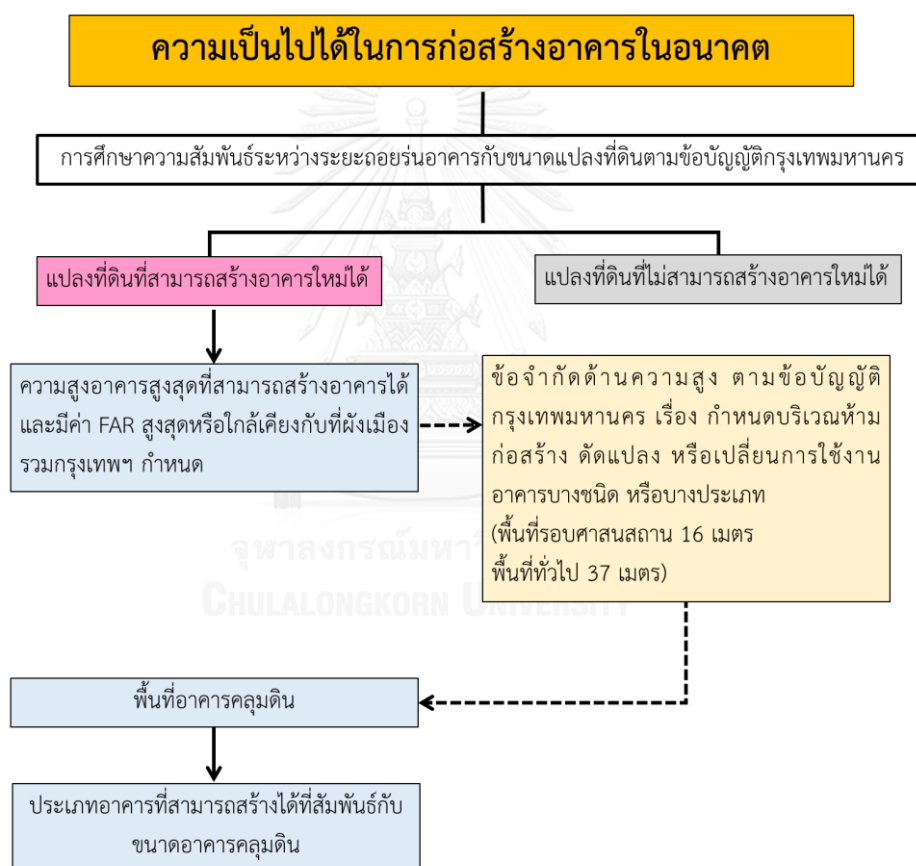




แผนที่ 19 อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) พื้นที่ศึกษา

(4) ความเป็นไปได้ในการก่อสร้างอาคารในอนาคต

การศึกษาข้อมูลเชิงกายภาพ จะนำไปสู่การศึกษาระดับราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา จึงจำเป็นต้องพิจารณาในเรื่องความเป็นไปได้ในการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารเพื่อความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ซึ่งในการวิเคราะห์นี้ต้องมีการศึกษาจากข้อมูลขนาดของแปลงที่ดิน ข้อจำกัดด้านความสูงตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) และอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร แนวอาคารและระยะต่างๆ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โดยมีรายละเอียดข้อมูลและการวิเคราะห์ ดังนี้



ภาพที่ 46 ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลความเป็นไปได้ในการก่อสร้างอาคารในอนาคต

- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการก่อสร้างอาคารในอนาคต

● การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างระยะถอยร่นอาคารกับแปลงที่ดิน

ผู้วิจัยกำหนดให้แปลงที่ดินที่เหลือพื้นที่หลังจากการถอยร่นอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครน้อยกว่า 100 ตารางเมตร ถือเป็นแปลงที่ดินที่ไม่สามารถก่อสร้างอาคารได้

โดยพื้นที่แปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารใหม่ได้หลังจากการทดลองถอยร่นพื้นที่แปลงที่ดินตามที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 กำหนด พบว่า มีแปลงที่ดินจำนวนทั้งหมด จำนวน 66 แปลง จำแนกเป็นแปลงที่ดินที่สามารถก่อสร้างอาคารใหม่ได้หลังจากการถอยร่นตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ จำนวน 20 แปลง ทั้งหมดเป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ (พื้นที่มากกว่า 1,000 ตร.ม.) และแปลงที่ดินขนาดกลาง (พื้นที่มากกว่า 200 ตร.ม. - 1,000 ตร.ม.) ส่วนแปลงที่ดินที่ไม่สามารถก่อสร้างอาคารใหม่ได้ หลังจากการถอยร่นแปลงที่ดินตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ จำนวน 46 แปลง ทั้งหมดเป็นแปลงที่ดินขนาดเล็ก (พื้นที่น้อยกว่า 200 ตร.ม.) (ตารางที่ 12 และแผน ที่ 20)

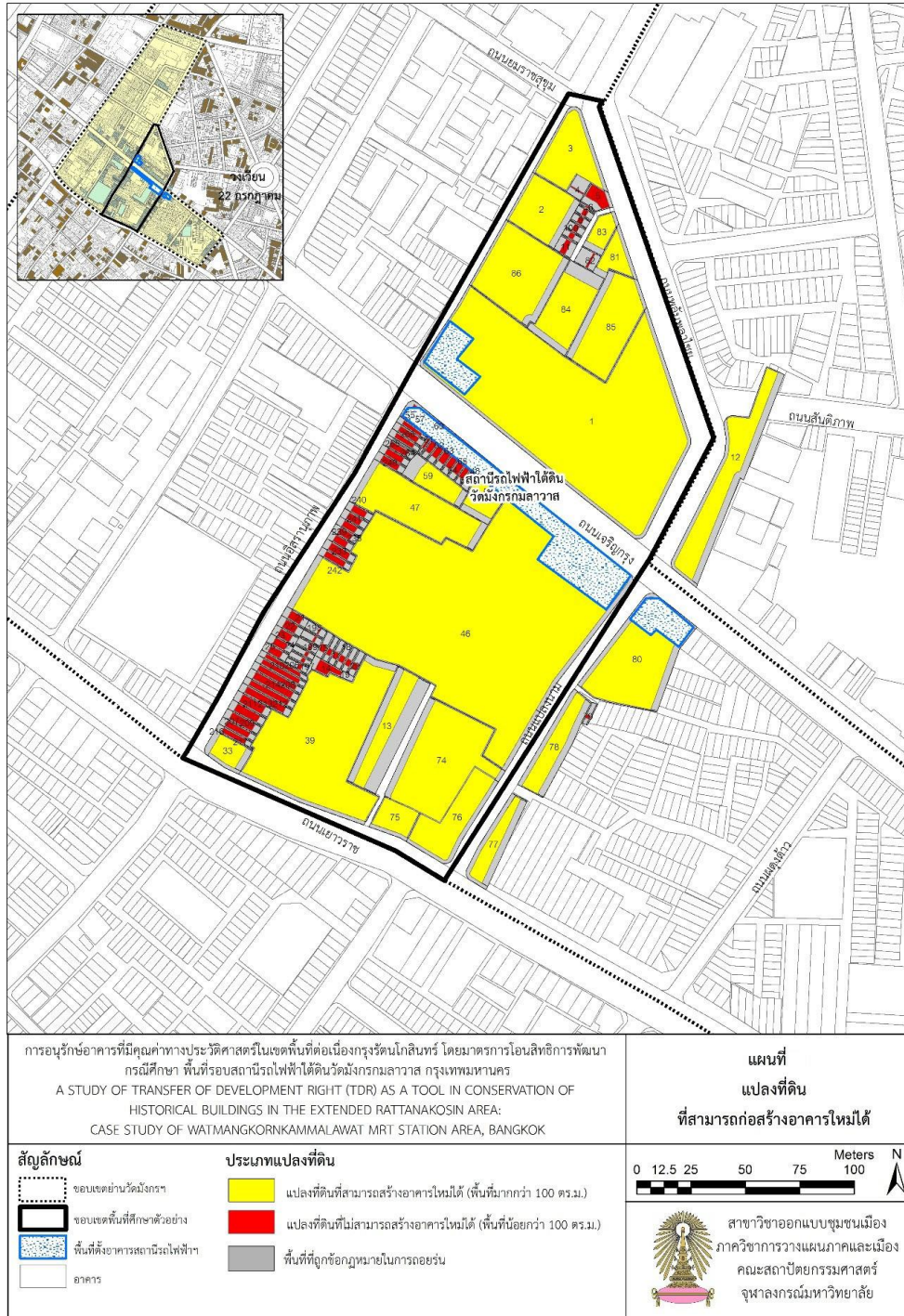
ตารางที่ 12 พื้นที่แปลงที่ดินที่เหลือจากระยะถอยร่นที่สามารถสร้างอาคารได้

กลุ่มขนาดที่ดิน	เลขที่แปลงที่ดิน	พื้นที่แปลงที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่แปลงที่ดินที่เหลือจากระยะถอยร่น (ตร.ม.)	หมายเหตุ
แปลงที่ดินขนาดเล็ก (พื้นที่น้อยกว่า 200 ตร.ม.)	5	110.595	64.786	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	7	32.787	6.919	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	8	34.799	7.497	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	9	35.872	7.810	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	10	30.818	6.380	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	11	67.660	17.851	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	15	43.615	9.399	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	16	36.495	6.545	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	17	40.322	7.498	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	18	40.604	7.400	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	19	38.112	6.814	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	20	44.295	8.332	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	21	54.422	23.296	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	22	55.219	23.824	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	23	53.030	22.741	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	24	48.328	19.932	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
25	46.324	20.499	ไม่สามารถสร้างอาคารได้	
125	44.663	2.515	ไม่สามารถสร้างอาคารได้	

กลุ่มขนาดที่ดิน	เลขที่แปลงที่ดิน	พื้นที่แปลงที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่แปลงที่ดินเหลือจากระยะถอยร่น (ตร.ม.)	หมายเหตุ
	195	34.185	3.409	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	196	35.597	4.009	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	197	36.851	5.133	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	198	40.175	3.029	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	199	41.766	3.928	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	206	74.476	33.187	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	207	85.547	40.232	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	208	85.603	41.718	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	209	89.224	42.176	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	210	95.449	48.743	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	211	97.185	47.220	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	212	97.680	50.738	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	213	111.936	61.193	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	214	115.439	63.029	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	216	64.848	26.255	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	217	72.871	32.351	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	233	73.351	33.709	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	237	51.591	18.920	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	238	52.526	19.542	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	239	53.634	19.698	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	240	55.683	21.550	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	241	56.561	21.737	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	242	64.890	28.722	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	248	62.300	26.181	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	263	51.853	20.847	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	264	58.497	24.252	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	265	58.643	24.372	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
	266	60.825	26.670	ไม่สามารถสร้างอาคารได้
แปลงที่ดินขนาดกลาง (พื้นที่มากกว่า 200 ตร.ม. -1,000 ตร.ม.)	2	612.152	530.933	สามารถสร้างอาคารได้
	3	651.912	584.399	สามารถสร้างอาคารได้
	13	898.025	371.537	สามารถสร้างอาคารได้
	33	256.107	145.551	สามารถสร้างอาคารได้
	58	362.339	305.187	สามารถสร้างอาคารได้
	75	262.190	224.434	สามารถสร้างอาคารได้
	76	640.285	592.715	สามารถสร้างอาคารได้
	77	450.567	229.425	สามารถสร้างอาคารได้
	78	605.581	346.203	สามารถสร้างอาคารได้

กลุ่มขนาดที่ดิน	เลขที่แปลงที่ดิน	พื้นที่แปลงที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่แปลงที่ดินเหลือจากระยะถอยร่น (ตร.ม.)	หมายเหตุ
	81	208.748	164.495	สามารถสร้างอาคารได้
	84	750.563	539.606	สามารถสร้างอาคารได้
	85	993.195	822.607	สามารถสร้างอาคารได้
แปลงที่ดินขนาดใหญ่ (พื้นที่มากกว่า 1,000 ตร.ม.)	1	6449.427	6521.161	สามารถสร้างอาคารได้
	12	1153.422	824.229	สามารถสร้างอาคารได้
	39	2913.218	2727.947	สามารถสร้างอาคารได้
	46	9926.972	9416.849	สามารถสร้างอาคารได้
	47	1157.430	967.936	สามารถสร้างอาคารได้
	74	1675.773	1456.109	สามารถสร้างอาคารได้
	80	1480.448	1304.402	สามารถสร้างอาคารได้
	86	1195.534	1053.001	สามารถสร้างอาคารได้





แผนที่ 20 แปลงที่ดิน ที่สามารถก่อสร้างอาคารใหม่ได้

- การศึกษาจำนวนชั้นสูงสุดของอาคารก่อสร้างใหม่ ที่ทำให้ได้ค่า FAR สูงสุดหรือใกล้เคียงกับที่ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ กำหนด (FAR maximum)

การศึกษาข้อมูลเพื่อหาจำนวนชั้นสูงสุดที่อาคารใหม่สามารถก่อสร้างได้ในแต่ละแปลงที่ดิน ใช้วิธีการคำนวณจากสูตรดังต่อไปนี้

“สมมติฐาน : ถ้ารู้จำนวนชั้น และค่า OSR จะทำให้รู้ค่า FAR สูงสุดได้”

จากสูตร

$$\text{OSR} = \frac{\text{พื้นที่ว่าง}}{\text{พื้นที่อาคารรวม}} \times 100$$

$$\frac{\text{พื้นที่ดิน} - \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}}{\text{พื้นที่อาคารรวม}} \times 100 \quad \text{①}$$

$$\text{FAR} = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวม}}{\text{พื้นที่ดิน}}$$

$$\frac{\text{จำนวนชั้น} \times \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}}{\text{พื้นที่ดิน}} \quad \text{②}$$

จะได้สมการ 2 สมการ

ขั้นตอนที่ 1 หาจำนวนชั้นที่สามารถสร้างได้สูงสุด ในกรณีที่ FAR = 7 และ OSR = 4.5

เพื่อจะยุบรวมสมการ จึงหาตัวแปรที่มีเหมือนกันทั้ง 2 สมการ คือ พื้นที่ดิน จึงใช้พื้นที่ดินเป็นฐานในการนำไปแทนค่าในสมการ เริ่มจากหาค่าพื้นที่ดินจากการแปลงสูตรที่ 1

$$\text{OSR} = \frac{\text{พื้นที่ดิน} - \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}}{\text{พื้นที่อาคารรวม}} \times 100 \quad \text{①}$$

จะได้สูตรหาพื้นที่ดิน ดังนี้

$$\frac{OSR}{100} = \frac{\text{พื้นที่ดิน} - \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}}{\text{จำนวนชั้น} \times \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}}$$

$$\frac{OSR}{100} \times (\text{จำนวนชั้น} \times \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}) = \text{พื้นที่ดิน} - \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}$$

$$\left[\frac{OSR}{100} \times (\text{จำนวนชั้น} \times \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}) + \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน} \right] = \text{พื้นที่ดิน}$$

$$\left[\frac{OSR}{100} \times (\text{จำนวนชั้น} + 1) \right] \times \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน} = \text{พื้นที่ดิน}$$

หลังจากนั้นนำพื้นที่ดินไปแทนค่าในสูตรที่ 2

$$FAR = \frac{\text{จำนวนชั้น} \times \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}}{\text{พื้นที่ดิน}}$$

นำ 3 แทนค่าใน 2 เพื่อหา FAR สูงสุดของแต่ละชั้น

$$FAR = \frac{\text{จำนวนชั้น} \times \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}}{\left[\frac{OSR}{100} \times (\text{จำนวนชั้น} + 1) \right] \times \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}}$$

$$= \frac{\text{จำนวนชั้น}}{\left(\frac{OSR}{100} \times \text{จำนวนชั้น} \right) + 1}$$

หาจำนวนชั้นสูงสุดที่สามารถทำได้เมื่อ FAR = 7 OSR = 4.5 จากสูตร

$$FAR = \frac{\text{จำนวนชั้น}}{\left(\frac{OSR}{100} \times \text{จำนวนชั้น} \right) + 1}$$

หาจำนวนชั้นสูงสุดที่สามารถทำได้เมื่อ FAR = 7 OSR = 4.5 จากสูตร

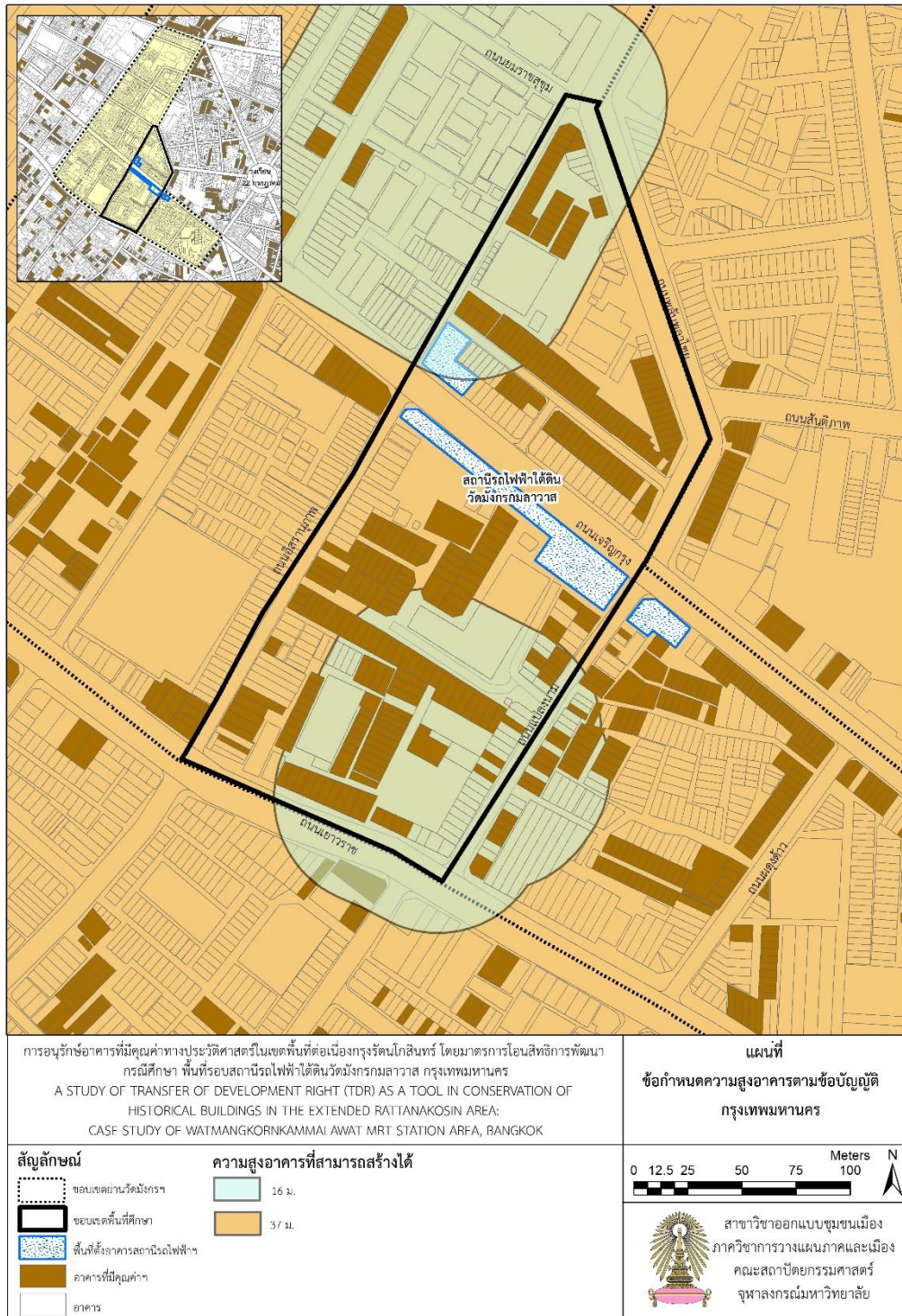
FAR	>	จำนวนชั้น (OSR Xจำนวนชั้น)+1 100
7	>	จำนวนชั้น (4.5 Xจำนวนชั้น)+1 100
$7 \left[(0.045 \times \text{จำนวนชั้น}) + 1 \right]$	>	จำนวนชั้น
$0.315 \times \text{จำนวนชั้น} + 7$	>	จำนวนชั้น
7	>	จำนวนชั้น - 0.315 X จำนวนชั้น
7 0.685	>	จำนวนชั้น
10.219	>	จำนวนชั้น

ดังนั้น จำนวนชั้น ประมาณ 10 ชั้น เป็นจำนวนชั้นที่อาคารใหม่ที่ก่อสร้างจะมี ค่า FAR สูงสุด (FAR maximum)

หลังจากนั้นจึงตรวจสอบกับข้อจำกัดด้านความสูงตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- **ข้อจำกัดด้านความสูง**

จากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง ใช้งานอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ศึกษาแนวทางการประเมินราคาซื้อขาย สิทธิการพัฒนาทั้งพื้นที่ โดยในรายละเอียดของข้อบัญญัติได้กำหนดให้สามารถก่อสร้างอาคารได้สูงไม่เกิน 37 เมตร (ประมาณ 12 ชั้น) และพื้นที่ในระยะ 50 เมตร รอบวัดมิ่งกรมกลาวาสและวัดมงคลสมาคม สามารถก่อสร้างอาคารได้สูงไม่เกิน 16 เมตร (ประมาณ 5 ชั้น) เนื่องจาก การสร้างอาคารสูงเกิน 10 ชั้น จะทำให้ FAR ไม่เต็มศักยภาพ จึงกำหนดให้อาคารที่สามารถสร้างได้สูงสุดที่ 10 เมตร (แผนที่ 21)



แผนที่ 21 ข้อจำกัดด้านความสูงอาคาร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาข้อมูลแปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารได้หลังจากถอยร่นตามข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร จำนวน 20 แปลง สามารถจำแนกเป็นแปลงที่ก่อสร้างใหม่ได้สูงสุด 5 ชั้น จำนวน 11 แปลง และ 10 ชั้น จำนวน 9 แปลง (ตารางที่ 13)

ตารางที่ 13 จำนวนชั้นที่สามารถสร้างอาคารใหม่ ในพื้นที่สามารถสร้างอาคารใหม่ได้ (มีพื้นที่แปลงที่ดินเหลือจากระยะถอยร่นเกิน 100 ตร.ม.)

กลุ่มขนาดที่ดิน	เลขที่แปลงที่ดิน	พื้นที่แปลงที่ดิน(ตร.ม.)	พื้นที่แปลงที่ดินเหลือจากระยะถอยร่น (ตร.ม.)	จำนวนชั้น
แปลงที่ดินขนาดกลาง (พื้นที่มากกว่า 200 ตร.ม. -1,000 ตร.ม.)	2	612.152	530.933	5
	3	651.912	584.399	5
	13	898.025	371.537	5
	33	256.107	145.551	10
	58	362.339	305.187	10
	75	262.190	224.434	5
	76	640.285	592.715	5
	77	450.567	229.425	5
	78	605.581	346.203	5
	81	208.748	164.495	10
	84	750.563	539.606	10
แปลงที่ดินขนาดใหญ่ (พื้นที่มากกว่า 1,000 ตร.ม.)	1	6449.427	6521.161	10
	12	1153.422	824.229	10
	39	2913.218	2727.947	5
	46	9926.972	9416.849	5
	47	1157.430	967.936	10
	74	1675.773	1456.109	5
	80	1480.448	1304.402	10
	86	1195.534	1053.001	5

หลังจากได้พื้นที่ที่สามารถก่อสร้างอาคารใหม่ในแปลงที่ดินได้และทราบจำนวนชั้นสูงสุดที่สามารถสร้างได้แล้ว นำมาสู่การหาพื้นที่อาคารคลุมดินของแต่ละแปลงที่ดิน เพื่อนำไปสู่การคาดประมาณประเภทอาคารที่ก่อสร้างได้ต่อไป โดยวิธีดังต่อไปนี้

- การศึกษาพื้นที่อาคารคลุมดิน

หาพื้นที่อาคารคลุมดินสูงสุด เมื่อมีค่า FAR สูงสุด ที่สามารถสร้างได้ (ผ่านข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร) และสอดคล้องกับจำนวนชั้น จากสูตรที่ 2

$$\text{FAR} = \frac{\text{จำนวนชั้น} \times \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}}{\text{พื้นที่ดิน}}$$

$$\frac{\text{FAR} \times \text{พื้นที่ดิน}}{\text{จำนวนชั้น}} = \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}$$

ตารางที่ 14 พื้นที่อาคารคลุมดินของอาคารที่สามารถสร้างใหม่ในพื้นที่ได้

กลุ่มขนาดที่ดิน	เลขที่แปลงที่ดิน	กรรมสิทธิ์ที่ดิน	พื้นที่แปลงที่ดิน (ตร.ม.)	จำนวนชั้นที่สร้างได้	พื้นที่อาคารคลุมดิน (ตร.ม.)	
					5 ชั้น	10 ชั้น
แปลงที่ดินขนาดกลาง (พื้นที่มากกว่า 200 ตร.ม. -1,000 ตร.ม.)	2	3	612.152	5	499.716	422.173
	3	3	651.912	5	532.173	449.594
	13	1	898.025	5	733.081	619.327
	33	3	256.107	12	209.067	176.625
	58	3	362.339	12	295.787	249.889
	75	1	262.190	5	214.033	180.821
	76	1	640.285	5	522.682	441.576
	77	1	450.567	5	367.810	310.736
	78	1	605.581	5	494.352	417.642
	81	3	208.748	12	170.406	143.964
	84	3	750.563	12	612.705	517.630
85	3	993.195	12	810.772	684.962	
แปลงที่ดินขนาดใหญ่ (พื้นที่มากกว่า 1,000 ตร.ม.)	1	2	6449.427	12	5264.838	4447.881
	12	2	1153.422	12	941.569	795.464
	39	1	2913.218	5	2378.137	2009.116
	46	1	9926.972	5	8103.651	6846.188
	47	3	1157.430	12	944.841	798.228
	74	3	1675.773	5	1367.978	1155.706
	80	1	1480.448	12	1208.529	1020.999
	86	3	1195.534	5	975.946	824.506

หมายเหตุ : เนื่องจาก การสร้างอาคารสูงเกิน 10 ชั้น จะทำให้ใช้ FAR ไม่เต็มศักยภาพ จึงกำหนดให้อาคารที่สามารถสร้างได้สูงสุดที่ 10 เมตร เพื่อนำไปสู่การหาพื้นที่คลุมดินต่อไป

หลังจากนั้น จึงพิจารณาแยกประเภทอาคารที่สร้างได้โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **ประเภทอาคารที่สามารถสร้างได้ที่สัมพันธ์กับขนาดพื้นที่อาคารคลุมดิน**

ขนาดของพื้นที่อาคารคลุมดิน สามารถแสดงนัยของประเภทอาคารที่จะเกิดขึ้นในแต่ละแปลงที่ดินได้ จากมาตรฐานของอาคารสำนักงานที่ควรมีพื้นที่น้อยที่สุดประมาณ 1,600 ตารางเมตร ดังนั้น โดยผู้วิจัยจึงคัดแยกประเภทอาคาร ดังนี้

ศูนย์การค้า สูง 4 ชั้นขึ้นไป (ต้องมีพื้นที่อาคารคลุมดินเกิน 1,600 ตร.ม.)
 อาคารธุรกิจสูงมากกว่า 23 ม. (ต้องมีพื้นที่อาคารคลุมดินเกิน 1,600 ตร.ม.)
 อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น
 อาคารธุรกิจสูงมากกว่า 23 ม. แต่ไม่เกิน 20 ชั้น (ต้องมีพื้นที่อาคารคลุมดินเกิน 1,600 ตร.ม.)
 อาคารที่พักอาศัย 6-15 ชั้น
 อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น

เมื่อทำการศึกษาความสามารถในการสร้างอาคารของแต่ละแปลงที่ดินในอนาคต พบว่าขนาดแปลงที่ดินเป็นตัวแปรสำคัญ ด้วยข้อจำกัดในเรื่องขนาดของแปลงที่ดิน ทำให้ในภาพรวมแปลงที่ดินของเจ้าของที่ดินรายย่อยส่วนใหญ่ไม่สามารถรื้อถอนอาคารแล้วสร้างอาคารใหม่ในพื้นที่ได้เลย และหากมีการก่อสร้างอาคารขึ้นมาใหม่ แปลงที่ดินส่วนใหญ่ไม่สามารถสร้างให้เต็ม FAR เท่ากับ 7:1 ได้ โดยเฉพาะแปลงที่ดินของเอกชนรายย่อย สามารถสรุปข้อมูลทางกายภาพที่ใช้ในการศึกษาราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา ดังนี้ (ตารางที่ 14)

ตารางที่ 15 สรุปข้อมูลทั่วไป

ข้อมูล			รวม
แปลงที่ดิน	จำนวนแปลงที่ดิน (แปลง)		66
	พื้นที่รวม (ตร.ม.)		35,381.037
อาคาร	มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์	จำนวน (หลัง)	310
		พื้นที่ (ตร.ม.)	13,211.415
		พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	29,165.122
	อาคารทั่วไป	จำนวน (หลัง)	167
		พื้นที่ (ตร.ม.)	10,712.259
		พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	33,674.869
	รวม	จำนวนรวม (หลัง)	477
		พื้นที่รวม (ตร.ม.)	23,923.673
		พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	62,839.991
เงื่อนไข	ขนาดแปลงที่ดิน (แปลง)	แปลงที่ดินเล็กเกินกว่าสร้างอาคารใหม่ได้	46
		แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารใหม่ได้	20
	การจำกัดความสูง (แปลง)	16 ม.	19
		37 ม.	47
FAR ตามข้อกำหนดเท่ากับ 7	สัดส่วน FAR ที่ใช้	น้อยที่สุด	0.21
		มากที่สุด	7.00
	สัดส่วน FAR ที่เหลือ	น้อยที่สุด	0.00
		มากที่สุด	6.79

2) ผลการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยการศึกษาการระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา

จากการศึกษาระดับราคาในการขายสิทธิการพัฒนา โดยการศึกษาการระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา (ตารางที่ 16) มีราคาขายสิทธิต่ำสุดอยู่ในช่วง 8,554 ถึง 272,970 บาทต่อตร.ม. คิดเป็นราคาเฉลี่ย 87,057 บาทต่อตร.ม. มีราคาขายสิทธิสูงสุดอยู่ในช่วง -30,991 ถึง 2,045,313 บาทต่อตร.ม. คิดเป็นราคาเฉลี่ย 434,874 บาทต่อตร.ม. เมื่อจำแนกตามกลุ่มขนาดที่ดินพบว่า

แปลงที่ดินขนาดเล็ก มีราคาขายสิทธิต่ำสุดอยู่ในช่วง 8,554 ถึง 90,160 บาทต่อตร.ม. คิดเป็นราคาเฉลี่ย 42,331 บาทต่อตร.ม. มีราคาขายสิทธิสูงสุดอยู่ในช่วง -30,991 ถึง 79,225 บาทต่อตร.ม. คิดเป็นราคาเฉลี่ย 24,286 บาทต่อตร.ม.

แปลงที่ดินขนาดกลาง มีราคาขายสิทธิต่ำสุดอยู่ในช่วง 122,193 ถึง 272,970 บาทต่อตร.ม. คิดเป็นราคาเฉลี่ย 185,176 บาทต่อตร.ม. มีราคาขายสิทธิสูงสุดอยู่ในช่วง 956,936 ถึง 2,045,313 บาทต่อตร.ม. คิดเป็นราคาเฉลี่ย 1,353,287 บาทต่อตร.ม.

แปลงที่ดินขนาดใหญ่ มีราคาขายสิทธิต่ำสุดอยู่ในช่วง 121,941 ถึง 250,461 บาทต่อตร.ม. คิดเป็นราคาเฉลี่ย 186,171 บาทต่อตร.ม. มีราคาขายสิทธิสูงสุดอยู่ในช่วง 872,015 ถึง 1,827,907 บาทต่อตร.ม. คิดเป็นราคาเฉลี่ย 1,363,777 บาทต่อตร.ม.

ทั้งนี้ผลการศึกษาเป็นลบมีทั้งหมด 6 แปลงที่ดิน เนื่องจากแปลงที่ดินมีขนาดเล็กจนไม่สามารถจะก่อสร้างอาคารใหม่ได้ หากไม่ดำเนินการอนุรักษ์ สิ่งที่ได้คือการขายที่ดินและอาคาร ทำให้กำไรจากการไม่อนุรักษ์น้อย เมื่อนำมาลบกับกำไรจากการดำเนินการอนุรักษ์ที่คิดจากเลขอ้างอิงในช่วงสูงสุด ทั้งราคาที่ดิน ค่าเช่า และค่าซ่อมแซมอาคาร ทำให้มีผลกำไรสูง ตัวเลขจึงเป็นลบ

ตารางที่ 16 ผลการศึกษาในระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยการพิจารณา ระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา

กลุ่มขนาดที่ดิน	เลขแปลงที่ดิน	พื้นที่แปลง ที่ดิน (ตร.ม.)	ระดับราคาซื้อขาย (บ./ตร.ม.)	
			ราคาต่ำสุด	ราคาสูงสุด
แปลงที่ดินขนาดเล็ก (พื้นที่น้อยกว่า 200 ตร.ม.)	5	10.595	20,487	669
	7	2.787	22,719	- 5,189
	8	4.799	3,801	- 1,371
	9	5.872	4,236	411
	10	0.818	20,683	- 9,599
	11	7.660	3,316	- ,131
	15	3.615	36,397	4,022
	16	36.495	32,519	2,286
	17	40.322	28,191	7,479
	18	40.604	34,603	9,551
	19	38.112	27,244	4,462
	20	44.295	28,421	11,378
	21	54.422	32,736	20,398
	22	55.219	89,536	56,872
	23	53.030	50,425	30,342
	24	48.328	26,654	13,259
	25	46.324	8,554	- 30,991
	125	44.663	31,364	12,732
195	34.185	28,571	- 3,080	
196	35.597	29,746	24	

กลุ่มขนาดที่ดิน	เลขแปลงที่ดิน	พื้นที่แปลง ที่ดิน (ตร.ม.)	ระดับราคาซื้อขาย (บ./ตร.ม.)	
			ราคาต่ำสุด	ราคาสูงสุด
	197	36.851	25,607	1,397
	198	40.175	33,545	8,577
	199	41.766	34,960	11,213
	206	74.476	-	-
	207	85.547	48,574	42,695
	208	85.603	90,160	79,225
	209	89.224	47,794	42,755
	210	95.449	77,254	70,848
	211	97.185	40,344	37,238
	212	97.680	64,385	59,441
	213	111.936	61,359	59,015
	214	115.439	63,310	61,340
	216	64.848	55,991	41,902
	217	72.871	59,209	48,013
	233	73.351	47,115	38,352
	237	51.591	33,126	19,126
	238	52.526	33,117	19,651
	239	53.634	33,282	20,355
	240	55.683	33,237	21,343
	241	56.561	33,367	21,837
	242	64.890	58,013	43,442
	248	62.300	55,134	39,743
	263	51.853	68,676	39,936
	264	58.497	72,353	49,244
	265	58.643	86,969	59,430
	266	60.825	70,131	50,537
	ต่ำสุด	30.818	8,554	- 30,991
	สูงสุด	115.439	90,160	79,225
	เฉลี่ย	59.503	42,331	24,286
แปลงที่ดินขนาดกลาง (พื้นที่มากกว่า 200 ตร.ม. -1,000 ตร.ม.)	2	612.152	133,967	1,036,785
	3	651.912	122,193	956,936
	13	898.025	152,401	1,064,677
	33	256.107	272,970	2,045,313
	58	362.339	207,046	1,509,131
	75	262.190	149,655	1,050,897
	76	640.285	206,173	1,445,811
	77	450.567	156,274	1,096,956

กลุ่มขนาดที่ดิน	เลขแปลงที่ดิน	พื้นที่แปลง ที่ดิน (ตร.ม.)	ระดับราคาซื้อขาย (บ./ตร.ม.)	
			ราคาต่ำสุด	ราคาสูงสุด
	78	605.581	151,751	1,067,624
	81	208.748	238,746	1,834,223
	84	750.563	191,285	1,387,387
	85	993.195	239,652	1,743,702
	ต่ำสุด	208.748	122,193	956,936
	สูงสุด	993.195	272,970	2,045,313
	เฉลี่ย	557.639	185,176	1,353,287
แปลงที่ดินขนาดใหญ่ (พื้นที่มากกว่า 1,000 ตร.ม.)	1	6,449.427	225,936	1,714,299
	12	1,153.422	246,559	1,799,526
	39	2,913.218	152,237	1,135,496
	46	9,926.972	143,630	1,073,531
	47	1,157.430	250,461	1,827,907
	74	1,675.773	124,336	874,111
	80	1,480.448	224,270	1,613,333
	86	1,195.534	121,941	872,015
	ต่ำสุด	1,153.422	121,941	872,015
	สูงสุด	9,926.972	250,461	1,827,907
	เฉลี่ย	3,244.028	186,171	1,363,777
ต่ำสุด		30.818	8,554	- 30,991
สูงสุด		9,926.972	272,970	2,045,313
เฉลี่ย		536.076	87,057	434,874

หมายเหตุ :- ตัวเลขราคาข้างต้น ไม่รวมถึง แปลงที่ดินที่ใช้ FAR เต็ม 7 แล้ว ไม่สามารถขายสิทธิการ
พัฒนาได้ (จำนวน 1 แปลง)

- เนื่องจากราคาที่ดิน ค่าเช่า ค่าซ่อมแซมอาคาร ตามราคาอ้างอิง (ตารางที่ 7) มีราคาที่หลากหลาย ผลจากการศึกษาจึงแบ่งเป็นช่วงราคาต่ำสุดและสูงสุด ซึ่งในช่วงราคาต่ำสุดและช่วงราคาสูงสุด มีการย่อยผลการศึกษาเป็น ต่ำสุดและสูงสุด เพื่อแสดงความกว้างของชั้นข้อมูล

- ราคาต่ำสุด คือ ระดับราคาในการขายสิทธิการพัฒนา ที่คิดจากราคาที่ดิน ค่าเช่า ค่าซ่อมแซมอาคาร ต่ำสุด

- ราคาสูงสุด คือ ระดับราคาในการขายสิทธิการพัฒนา ที่คิดจากราคาที่ดิน ค่าเช่า ค่าซ่อมแซมอาคาร สูงสุด

5.3.2 การพิจารณาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา จากการประเมิน สัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน

การพิจารณาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา จากการประเมิน สัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน (Takatoshi Kawakami, 2004) โดยนำราคาที่ดินในปัจจุบันหาร ด้วยพื้นที่ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio - FAR) เติบโตตามผังเมืองรวมฯ กำหนด ที่ต้องใช้ข้อมูลด้านกายภาพ ได้แก่ ข้อมูลแปลงที่ดิน (ขนาดของแปลงที่ดิน และกรรมสิทธิ์ ที่ดิน) อาคาร (จำนวนอาคารจำแนกตามประเภท ได้แก่ อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และ อาคารทั่วไป พื้นที่ใช้สอย พื้นที่อาคารคลุมดิน) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio - FAR) (FAR เติม FAR ที่ใช้ และ FAR ที่เหลือ) จำแนกตามกลุ่มขนาดที่ดิน ในช่วงระยะเวลา 50 ปี เพื่อประเมินราคาซื้อขายในการโอนสิทธิการพัฒนา ซึ่งราคาที่ดินของพื้นที่ในปัจจุบันอยู่ ในช่วง 250,000 - 300,000 บาท/ตร.ม. (AREA, 2560) โดยมีรายละเอียดของการวิเคราะห์ ดังนี้

<p>ราคาที่ดินในปัจจุบัน</p> <p>พื้นที่ FAR เติม (7)</p>

1) ผลการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยการ พิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา

การศึกษาระดับราคาในการขายสิทธิการพัฒนา โดยการพิจารณาระดับราคาจากการประเมิน สัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน (ตารางที่ 17) พบว่า ในทุกแปลงที่ดินจะมีราคาขายสิทธิอยู่ในช่วง 35,714 ถึง 42,857 บาทต่อตร.ม. ซึ่งจะเท่ากับ 1 ใน 7 ของราคาที่ดินในปัจจุบัน (7 คือ FAR ที่ผัง เมืองรวมกรุงเทพมหานครกำหนด)

ตารางที่ 17 ผลการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดยพิจารณา
ระดับราคาจากการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน

กลุ่มขนาดที่ดิน	ราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนาจากการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน บ./ตร.ม.	
	ต่ำสุด	สูงสุด
แปลงที่ดินขนาดเล็ก (พื้นที่น้อยกว่า 200 ตร.ม.)	35,714	42,857
แปลงที่ดินขนาดกลาง (พื้นที่มากกว่า 200 ตร.ม. -1,000 ตร.ม.)		
แปลงที่ดินขนาดใหญ่ (พื้นที่มากกว่า 1,000 ตร.ม.)		

หมายเหตุ : - ตัวเลขราคาข้างต้น ไม่รวมถึง แปลงที่ดินที่ใช้ FAR เต็ม 7 แล้ว ไม่สามารถขายสิทธิการ
พัฒนาได้ (จำนวน 1 แปลง)

- เนื่องจากราคาที่ดิน มีราคาที่หลากหลาย ผลจากการศึกษาจึงแบ่งเป็นช่วงราคาต่ำสุดและ
สูงสุด
- ราคาต่ำสุด คือ ระดับราคาในการขายสิทธิการพัฒนา ที่คิดจากราคาที่ดินต่ำสุด
- ราคาสูงสุด คือ ระดับราคาในการขายสิทธิการพัฒนา ที่คิดจากราคาที่ดินสูงสุด

5.3.3 การเปรียบเทียบระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดย พิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนาและการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินใน ปัจจุบัน

เมื่อเปรียบเทียบผลการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา โดย
การพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนาและการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินใน
ปัจจุบัน พบว่า ผลการศึกษามีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด โดยราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนาจาก
การประเมินโอกาสการพัฒนา มีราคาที่สูงกว่าราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนาจากการประเมินสัดส่วน
ตามราคาที่ดินในปัจจุบันหลายเท่าตัวและมีราคาที่หลากหลาย ขึ้นอยู่กับขนาดของแปลงที่ดิน โดยมี
รายละเอียด ดังนี้ (ตารางที่ 18)

ตารางที่ 18 การเปรียบเทียบผลการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา

กลุ่มขนาดที่ดิน	ราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา			
	จากการประเมินโอกาสการพัฒนา		จากการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน	
	ราคาต่ำสุด	ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด	ราคาสูงสุด
แปลงที่ดินขนาดเล็ก (พื้นที่น้อยกว่า 200 ตร.ม.)	8,553 - 90,160	-30,990 - 79,224	35,714	42,857
แปลงที่ดินขนาดกลาง (พื้นที่มากกว่า 200 ตร.ม. -1,000 ตร.ม.)	122,192 - 272,970	956,935 - 2,045,312		
แปลงที่ดินขนาดใหญ่ (พื้นที่มากกว่า 1,000 ตร.ม.)	121,941 - 250,461	872,014 - 1,827,907		

หมายเหตุ : - ตัวเลขราคาข้างต้น ไม่รวมถึง แปลงที่ดินที่ใช้ FAR เต็ม 7 แล้ว ไม่สามารถขายสิทธิการพัฒนาได้ (จำนวน 1 แปลง)

- เนื่องจากราคาที่ดิน ค่าเช่า ค่าซ่อมแซมอาคาร ตามราคาอ้างอิง (ตารางที่ 16) มีราคาที่หลากหลาย ผลจากการศึกษาจึงแบ่งเป็นช่วงราคาต่ำสุดและสูงสุด ซึ่งในช่วงราคาต่ำสุดและช่วงราคาสูงสุด มีการย่อยผลการศึกษาเป็น ต่ำสุดและสูงสุด เพื่อแสดงความกว้างของชั้นข้อมูล

- ราคาต่ำสุด คือ ระดับราคาในการขายสิทธิการพัฒนา ที่คิดจากราคาที่ดิน ค่าเช่า ค่าซ่อมแซมอาคาร ต่ำสุด

- ราคาสูงสุด คือ ระดับราคาในการขายสิทธิการพัฒนา ที่คิดจากราคาที่ดิน ค่าเช่า ค่าซ่อมแซมอาคาร สูงสุด

ตามหลักการมาตรการโอนสิทธิพัฒนาต้องอาศัยความเต็มใจของเจ้าของที่ดิน ที่จะขายสิทธิการพัฒนา (Willingness to Sell) และนักพัฒนาสนใจที่จะซื้อสิทธิดังกล่าว (Interesting to Buy) (Margaret walls and Virginia McConnell, 2007) ทำให้การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินควรเป็นที่ยอมรับจากทั้งผู้ซื้อและผู้ขายสิทธิการพัฒนา ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาราคาขายสิทธิที่ทางผู้ขาย ส่วนการศึกษาเบื้องต้นเพื่อพิจารณาระดับราคาที่ดินด้านผู้ซื้อสิทธิสนใจจะซื้อเป็นการเปรียบเทียบจากราคาคอนโดมิเนียมในทำเลติดรถไฟฟ้า (เนื่องจากในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปรับปรุงครั้งที่ 3 ได้กำหนดพื้นที่รับสิทธิเป็นพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าในระยะ 500 เมตร) ในปี 2559 มีราคาประมาณ 140,000 - 370,000 บาท ต่อ ตร.ม. (ไลฟ์ ลาดพร้าว และตึก Mahanakorn (<http://www.checkraka.com> และ <http://www.realist.co.th,2560>) ซึ่งเป็นราคาที่มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จริงในท้องตลาด และเป็นราคาที่นักพัฒนาสามารถขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำกำไรได้ ซึ่งราคาที่ดินที่จะมาเฉลี่ยกับราคาห้องอยู่ที่ประมาณราคาของพื้นที่ดิน 20-30 % จากราคาขายคอนโดมิเนียม เป็นราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ฝั่งผู้ซื้อจะให้ความสนใจ

ตารางที่ 19 การประมาณราคาที่ดินเฉลี่ยกับราคาห้องของคอนโดมิเนียม (ราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ฝั่งผู้ซื้อจะให้ความสนใจ)

ราคาคอนโดมิเนียมระดับกลางถึงสูง ในทำเลติดรถไฟฟ้า (บ./ตร.ม.)		ราคาที่ดินเฉลี่ยกับราคาห้อง (บ./ตร.ม.)	
ราคาต่ำสุด	ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด	ราคาสูงสุด
140,000	370,000	42,000	111,000

ดังนั้น ราคาขายสิทธิการพัฒนาจึงไม่สามารถสูงกว่าราคาที่ดินเฉลี่ยกับราคาห้องของคอนโดมิเนียม ที่นำมาเปรียบเทียบในช่วงเวลาเดียวกัน



ภาพที่ 47 แนวคิดการโอนสิทธิการพัฒนา

จากการศึกษาระดับราคาในการขายสิทธิการพัฒนาทั้ง 2 แนวคิดข้างต้น พบว่า การพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา เป็นวิธีที่มีตัวแปรจำนวนมาก เมื่อทำการวิเคราะห์ราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา วิธีนี้สามารถจูงใจให้กับเจ้าของที่ดินแปลงขนาดใหญ่ เนื่องจากมีราคาสูงกว่าวิธีการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน และราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ฝั่งผู้ซื้อจะให้ความสนใจ ในทางกลับกันการพิจารณาระดับราคาจากการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน เป็นวิธีที่มีตัวแปรจำนวนน้อย และสามารถจูงใจเจ้าของที่ดินในแปลงที่ดินขนาดเล็ก เนื่องจากมีราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนาที่สูงกว่าวิธีการพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา แต่เป็นราคาที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ฝั่งผู้ซื้อจะให้ความสนใจ

5.4 สรุปผลการศึกษาแนวทางการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์

ประเด็นสำคัญของการซื้อขายสิทธิการพัฒนาคือ ราคาซื้อขายสิทธิการพัฒนา ซึ่งมีแนวคิดในการพิจารณา 2 แนวคิด คือ การพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2557) และอีกแนวคิดคือ การพิจารณาระดับราคาจากการประเมินสัดส่วนตามราคาที่ดินในปัจจุบัน (Taketoshi Kawakami, 2004)

เมื่อทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการก่อสร้างอาคารในอนาคต พบว่า แปลงที่ดินขนาดเล็กที่มีขนาดที่ดินไม่ถึง 200 ตร.ม. ในพื้นที่ศึกษาไม่สามารถรื้อถอนอาคารเดิมเพื่อสร้างอาคารใหม่ได้ เนื่องจากติดข้อกำหนดทางกฎหมาย และเมื่อทำการศึกษาระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา พบว่า ระดับราคาซื้อขายในการใช้มาตรการโอนสิทธิพัฒนามีความสัมพันธ์กับขนาดแปลงที่ดิน โดยขนาดแปลงที่ดินยังมีขนาดเล็กจะมีราคาซื้อขายสิทธิพัฒนาที่ค่อนข้างต่ำจนถึงติดลบ (หากพิจารณาระดับราคาจากการประเมินโอกาสการพัฒนา) ซึ่งแปลงที่ดินที่มีขนาดเล็กส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของเจ้าของที่ดินรายย่อย แต่ในทางกลับกันแปลงที่ดินที่มีขนาดใหญ่จะได้ราคาซื้อขายสิทธิพัฒนาที่สูงเกินไป (สูงกว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ฝั่งผู้ซื้อจะให้ความสนใจ)

จากการศึกษาระดับราคาซื้อขายสิทธิพัฒนา สะท้อนให้เห็นว่ามาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) เป็นแรงจูงใจทางเศรษฐกิจให้กับแปลงที่ดินขนาดเล็ก แต่ไม่สามารถเป็นแรงจูงใจทางเศรษฐกิจแก่แปลงที่ดินขนาดใหญ่ ดังนั้น จึงควรนำเครื่องมือส่งเสริมการอนุรักษ์อื่นมาช่วยสนับสนุนให้เกิดการอนุรักษ์ในพื้นที่

รายการอ้างอิง





ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวสาริณี ประทุมสุวรรณ เกิดเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ.2532 สำเร็จการศึกษาในระดับมัธยมศึกษาตอนต้นจากโรงเรียนสะเดา “ขรรค์ชัยกัมพลานนท์อนุสรณ์” สำเร็จการศึกษาในระดับมัธยมศึกษาตอนปลายจาก โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาภาคใต้ สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรี ด้วยเกียรตินิยมอันดับสอง ปริญญา การผังเมืองบัณฑิต สาขาวิชาการผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในปีการศึกษา 2553 และได้เข้าศึกษาต่อในระดับปริญญาโทในสาขา การออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2558

ประสบการณ์ด้านการทำงาน

- นักผังเมือง บริษัท โมดัส คอนซัลแทนส์ จำกัด
- ผู้ช่วยนักผังเมือง สำนักงานเทศบาลเมืองสะเดา
- นักผังเมือง บริษัท คอนซัลแทนท์ออฟเทคโนโลยี จำกัด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

A Federal, P., Territorial Collaboration,. Standards and Guidelines for the Conservation of Historic Places in Canada.

Antony J. Catanese, & C.Snyder, J. (1979). *Introduction to urban planning*. New York: McGraw-Hill.

AREA. ราคาที่ดินกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้น 47 เท่าในรอบ 30 ปี. Retrieved from http://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquey=press_announcement1384.htm

City of Miami Planning Department. HISTORIC PRESERVATION Frequently Asked Questions Retrieved 25 February 2560 http://www.miami21.org/PDFs/Miami21_FAO_HistoricPreservation_080820.pdf

Margaret walls, & McConnell, V. (2007). Transfer of Development Rights in U.S. Communities evaluating program design, implementation, and outcomes Retrieved from http://www.rff.org/files/sharepoint/WorkImages/Download/Walls_McConnell_Sep_07_TDR_Report.pdf

Nexus Property Marketing Company Limited. (2016). อสังหา 2560. Retrieved from <http://www.realist.co.th/blog/%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2-2560/>

NYC Department of City Planning. (2016). NYC Department of City Planning. Retrieved 3 กุมภาพันธ์ 2560 <http://www1.nyc.gov/site/planning/zoning/glossary.page>

Phyllis J. Marquitz. (2004). Transfer of Development Rights. https://pennstatelaw.psu.edu/_file/aglaw/Transfer_of_Development_Rights.pdf

Realist Solution. (2559). คอนโดแพงที่สุดในประเทศไทย. In R. BLOG (Ed.), *THE REAL SOURCE OF ALL THINGS REAL ESTATE* (Vol. 2560).

Rick Pruetz. (2003). Planners' experiences in managing growth using transferable development rights (TDR) in the United States. from ELAEVIER <http://www.tetonwyo.org/complan/LDRUpdate/RuralAreas/Additional%20Resources/Kaplowitzetal2008.pdf>

Rick Taintor. (2001). Transfer of development rights (TDR) from Rhode Island State Department of Environmental Management

<https://aging.ny.gov/LivableNY/ResourceManual/PlanningZoningAndDevelopment/II2p.pdf>

Roy Worskett. (1969). *The character of towns: an approach to conservation*:
Architectural P.

Saksuriyaphadung, W. (2011). BARRIERS AFFECTION THE CONSERVATION OF HISTORIC
AREAS.

Seefool. (2013). "ชุมชนเจริญไชย" สัมผัสสมรดกวัฒนธรรมบนถนนเจริญกรุง. Retrieved from
<http://seefool.exteen.com/20130915/entry-1>

Sheehan, M. (2007). TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS: A STUDY OF ITS USE IN
OTHER STATES AND THE POTENTIAL FOR USE IN RHODE ISLAND. Retrieved 25
Febuary 2560
<http://www.growsmartri.com/pdfs/FINAL%20TDR%20whitepaper.pdf>

Taketoshi Kawakami. (2004). The Research about Density Transfer around Tokyo
Station Retrieved from
https://www.jsce.or.jp/library/open/proc/maglist2/00039/200406_no29/pdf/1.pdf

WASHINGTON CHARTER. (1987). CHARTER FOR THE CONSERVATION OF HISTORIC
TOWNS AND URBAN AREAS. Retrieved 25 December 2559
http://www.icomos.org/charters/towns_e.pdf

กฤษณ ฝโลปกรณ์. (2557). โครงสร้างเมืองที่ดีย่านไชน่าทาวน์ ประเทศสิงคโปร์.

กำธร กุลชล. (2540). การฟื้นฟูสภาพแวดล้อมบนถนนราชดำเนินกลาง : ประสบการณ์จาก
ภาคปฏิบัติ. วารสารหน้าจั่ว.

ควิน ลิ้มบี. (2553). การศึกษาดึกแถวในสมัยรัชกาลที่ 5 จากแผนที่กรุงเทพฯ ปี พ.ศ.2450. เขตลัม
พันธวงศ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.

จรัญญา. (2016). เผยโฉม! 4 สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ออกแบบสวยที่สุดในประเทศ. Retrieved from
<http://news.mthai.com/economy-news/486280.html>

จันทิรา เกื้อดวง. (2548). การอนุรักษ์ชุมชนเมืองเก่าพุมเรียง จังหวัดสุราษฎร์ธานี. จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย.

จุฑาทิ กังวานภูมิ. (2557). ความสำคัญของกระบวนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาย่านเก่าของเมือง :
กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกรมลาวาส JAR, 11.

- ช.กษิมา เพ็ชฌุไพศิษฏ์. (2555). *กฎหมายการอนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์*. (นิติศาสตร์มหาบัณฑิต), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ กรุงเทพมหานคร.
- ชูวิทย์ สุจฉายา. (2552). *การอนุรักษ์เมือง*. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- ชินเท็ค คอนสตรัคชั่น. (2560). แอม ไซน่า ทาวน์. Retrieved from <http://www.synteccon.com/v2/th/project-detail.php?id=262>
- ณวรรธน์ สายเชื้อ. (2541). *แนวทางการอนุรักษ์และพัฒนาท้องถิ่น กรณีศึกษาเมืองสงขลา*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.
- เดชา บุญค้ำ. (2542). *การอนุรักษ์กับการพัฒนา*. Paper presented at the เอกสารการสัมมนาเชิงวิชาการ เรื่อง การปรับปรุงและพัฒนาภูมิทัศน์กรุงเทพมหานคร
- นิจ หิณฐิระนันท์. (2534). *กฎหมายสิ่งแวดล้อม*. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- บริษัท เอเชียบิสซิเนสไกด์ส(ประเทศไทย). (2560). ราคาคอนโดใหม่. Retrieved from <http://www.checkraka.com/price/%E0%B8%84%E0%B8%AD%E0%B8%99%E0%B9%82%E0%B8%94%E0%B9%83%E0%B8%AB%E0%B8%A1%E0%B9%88-16-46/>
- บัณฑิต จุลาสัย. (2532). *เอกสารคำสอนวิชา 361-381 การอนุรักษ์สถาปัตยกรรมและชุมชนชั้นพื้นฐาน*. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ประสงค์ เอี่ยมอนันต์. (2540). *การอนุรักษ์สถาปัตยกรรมชุมชน องค์กร และบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์*. Paper presented at the สัมมนาเชิงวิชาการเรื่อง การอนุรักษ์สถาปัตยกรรมชุมชน, กรุงเทพฯ.
- ปรานอม ต้นสุขานันท์. (2556). *การอนุรักษ์ชุมชนเมือง*. เชียงใหม่: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยแม่โจ้
- ผู้จัดการสุดสัปดาห์ไทย. (2560). เจ้าสัว “ย่งเส็ง” อำลาชีวิต ปิดตำนานเว็จนครเขมร หมุดหวัง...
พาย่่อนายทุน. Retrieved from <http://www.manager.co.th/AstvWeekend/ViewNews.aspx?NewsID=9570000054564>
- พระธวัชชัย แก้วสิงห์, & อธิพัชร์ วิจิตสถิตรัตน์. (2556). *ทัศนศิลป์วัดมิ่งกรมลาวาส*. 33(2), 287-308.
- ภาพันท์ รักรัศริทอง. (2559). “ย่านเก่ากรุงเทพฯ” และปัญหาระหว่าง “กรรมสิทธิ์” โดยกฎหมายและสิทธิชุมชนและสิทธิมนุษยชน. Retrieved from www.lek-prapai.org/home/view.php?id=874

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. (2560). ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2559.

Retrieved from <http://www.thaiappraisal.org/thai/value/value.php>

ยงธนีสร์ พิมลเสถียร. การอนุรักษ์มรดกวัฒนธรรมในสหรัฐอเมริกา : ข้อพิจารณาสำหรับประเทศไทย. Retrieved 27 February 2560

<http://www.ghbhomecenter.com/journal/fileupload/1027Sep11bcPgbjO.%A1%D2%C3%CD%B9%D8%C3%D1%A1%C9%EC%C1%C3%B4%A1.pdf>

ยงธนีสร์ พิมลเสถียร. (2552). อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์บริเวณถนนเจริญกรุงตอนบน.

กรุงเทพมหานคร: บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน).

ยงธนีสร์ พิมลเสถียร. (2556). การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2560). ราคาที่ดินตามราคาตลาดกรุงเทพฯ

Retrieved from

http://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquey=press_announcement1384.htm

สมบูรณ์ เวสน์. (2552). การศึกษาการใช้พื้นที่ว่างระหว่างอาคารในเชิงพาณิชย์กรรม. Retrieved 5 พฤษภาคม 2560, from มหาวิทยาลัยศรีปทุม

<https://www.google.co.th/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=10&ved=0ahUKEwjY0fiVs->

[jUAhUMNY8KHeFHdu8QFghWMAk&url=http%3A%2F%2Fspace.spu.ac.th%2Fbitstream%2F123456789%2F3188%2F1%2F52%2520%25E0%25B8%259C%25E0%25B8%25A8.%25E0%25B8%2594%25E0%25B8%25A3.%25E0%25B8%25AA%25E0%25B8%25A1%25E0%25B8%259A%25E0%25B8%25B9%25E0%25B8%25A3%25E0%25B8%2593%25E0%25B9%258C%2520%25E0%25B9%2580%25E0%25B8%25A7%25E0%25B8%25AA%25E0%25B8%2599%25E0%25B9%258C.pdf&usq=AFQjCNEY55lHos6VbnanizqzzLvw1_wg7Q&cad=rja](http://www.spu.ac.th/bitstream/123456789/3188/1/2520%25E0%25B8%259C%25E0%25B8%25A8.%25E0%25B8%2594%25E0%25B8%25A3.%25E0%25B8%25AA%25E0%25B8%25A1%25E0%25B8%259A%25E0%25B8%25B9%25E0%25B8%25A3%25E0%25B8%2593%25E0%25B9%258C%2520%25E0%25B9%2580%25E0%25B8%25A7%25E0%25B8%25AA%25E0%25B8%2599%25E0%25B9%258C.pdf&usq=AFQjCNEY55lHos6VbnanizqzzLvw1_wg7Q&cad=rja)

สยาณี วิโรจน์รัตน์. (2543). การวิจัยโครงการออกแบบหนังสือนำเที่ยวเกาะรัตนโกสินทร์ด้วยรถเมย์สาย 53R เทเวศร์ – รอบเมือง. Retrieved from

http://www.teacher.ssru.ac.th/pibool_wa/pluginfile.php/214/mod_resource/content/0/Example_-_Chapter_2.pdf

สำนักงานกองทุนสนับสนุนการเสริมสร้างสุขภาพ. (2554). รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการกรุงเทพฯ มหานครน่าอยู่ยั่งยืน. Retrieved from

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. *คู่มือการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม
ศิลปกรรมประเภทย่านชุมชนเก่า.*

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2554). *ระเบียบ กฎหมาย และ
ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และพัฒนาเมืองเก่า ในประเทศไทย.*

สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. (2557). *โครงการจ้างที่ปรึกษาประจำเพื่อสำรวจวางผังออกแบบ
รายละเอียดประเมินราคาสำหรับงานวางผังเมือง.* Retrieved from
[https://web.facebook.com/กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมือง
กรุงเทพมหานคร](https://web.facebook.com/กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร)

สิทธิพร ภิรมย์รัตน์. (2558). *การศึกษาแนวทางนำการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) มาใช้สนับสนุนการ
พัฒนาเมือง. การประชุมวิชาการและเสนอผลงานวิจัยและสร้างสรรค์ระดับชาติและ
นานาชาติ "ศิลปการวิจัยและสร้างสรรค์ครั้งที่ 8 : บูรณาการศาสตร์และศิลป์, 0-5.*

สุภัชฉา อนวัชพงศ์พันธ์. (2557). *การวิเคราะห์การพัฒนาทางกายภาพของพื้นที่เมืองตามกรอบการ
โอนสิทธิการพัฒนาในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่3). (ปริญาการ
วางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหาดบัณฑิต), มหาวิทยาลัยศิลปากร.*