

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาของปัญหา

เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เป็นเขตที่พักอาศัยที่มีตึกแถวเก่า เพราะเคยเป็นย่านเศรษฐกิจ เดิม ตึกแถวเหล่านี้ถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร แต่เนื่องจากตึกแถวเหล่านี้ก่อสร้างมาเป็นเวลานาน บางอาคารมีอายุมากกว่า 60 ปี ขณะที่ความต้องการใช้สอยอาจเปลี่ยนแปลงไปในช่วงเวลานั้น และต่อๆ ไปชั่วอายุของอาคาร ทำให้เกิดปัญหาของอาคารที่เรียกว่า ความเสื่อมสภาพการใช้งาน (Functional Obsolescence)¹ มีหลายอาคารที่ได้รับการอนุรักษ์ แต่ขณะเดียวกันอาคารอันที่ทรุดโทรมจะถูกรื้อถอน ซึ่งนักเศรษฐศาสตร์ชื่อ โจเซฟ ชุมปีเตอร์ (Joseph Schumpeter)² ได้ยกย่องการทำลายที่สร้างสรรค์ ซึ่งทบทวนทำลายเมืองก็คือเป็น “การทำลายที่สร้างสรรค์” ซึ่งทบทวนทำลายโครงสร้างและเนื้อหาของชุมชนเมืองซึ่งเก่า และทันสมัย แล้วทดแทนด้วยบางสิ่งบางอย่างซึ่งใหม่กว่า สดใสมากกว่า และคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจดีกว่า แต่หากมีความยับยั้งชั่งใจ และมีความเชี่ยวชาญในการตรวจวิเคราะห์อย่างละเอียด หรือมีความรู้ในการบำบัดรักษาอาคารเพียงพอ อาจพบหนทางที่สามารถบำบัดรักษาเฉพาะส่วน จะมีความเหมาะสมเชิงเศรษฐศาสตร์ที่จะบูรณะอาคารนั้นเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ได้ เช่นในเมืองบัลติมอร์ (Baltimore) มลรัฐแมริแลนด์โปรแกรมการฟื้นฟูเคหสถานในชุมชนเมือง ประสบความสำเร็จอย่างงดงามในโครงการฟื้นฟูบ้านแถวเก่า (old row houses) เส้นหนึ่งของการเป็นเจ้าของทรัพย์สินมีมากเพียงพอที่จะดึงดูด เจ้าของบ้านมาเข้าร่วมโครงการเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตามโอกาสที่จะได้กำไรสูงนั้นมีไม่มาก ทำให้ไม่มีนักเก็งกำไร ดังนั้นไม่เพียงแต่โครงการจะปรับปรุงคุณภาพของเคหสถาน แต่ก็ช่วยทำให้ชุมชนย่อยเพิ่มจำนวนผู้คน และครอบครัว ซึ่งมีความผูกพันอย่างแน่นแฟ้นกับชุมชนย่อย จึงมีส่วนสนับสนุนอย่างมากต่อความมั่นคงเข้ม

¹ ฐานิศวรรค์ เจริญพงศ์, “การบูรณะอาคารเก่า,” ภาษา วารสารสถาปัตยกรรมของสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ 8 (สิงหาคม 2541): 69.

² สิทธิพร ภิรมย์รัตน์, “การฟื้นฟูบูรณะเมืองและพัฒนาชุมชน,” ใน การวางแผนและผังชุมชนเมือง: ประสบการณ์ของสหรัฐอเมริกา (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2541), หน้า 228.

³ ฐานิศวรรค์ เจริญพงศ์, “การบูรณะอาคารเก่า,” ภาษา วารสารสถาปัตยกรรมของสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ 8 (สิงหาคม 2541): 69.

แข็งของชุมชน ซึ่งอาจเป็นความมุ่งหมายในระยะยาวที่สำคัญกว่าการรักษาคุณภาพของอาคาร แต่อย่างเดียวน⁴ เป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นของการรักษาตึกแถวเก่าเหล่านั้น

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพแวดล้อม และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงตึกแถว ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
2. เพื่อเพิ่มคุณภาพ หรือปริมาณของที่อยู่อาศัย และเป็นที่ยึดอายุการใช้งานของอาคาร

1.3 ขอบเขตการวิจัย

การกำหนดพื้นที่กรณีศึกษาดังนี้

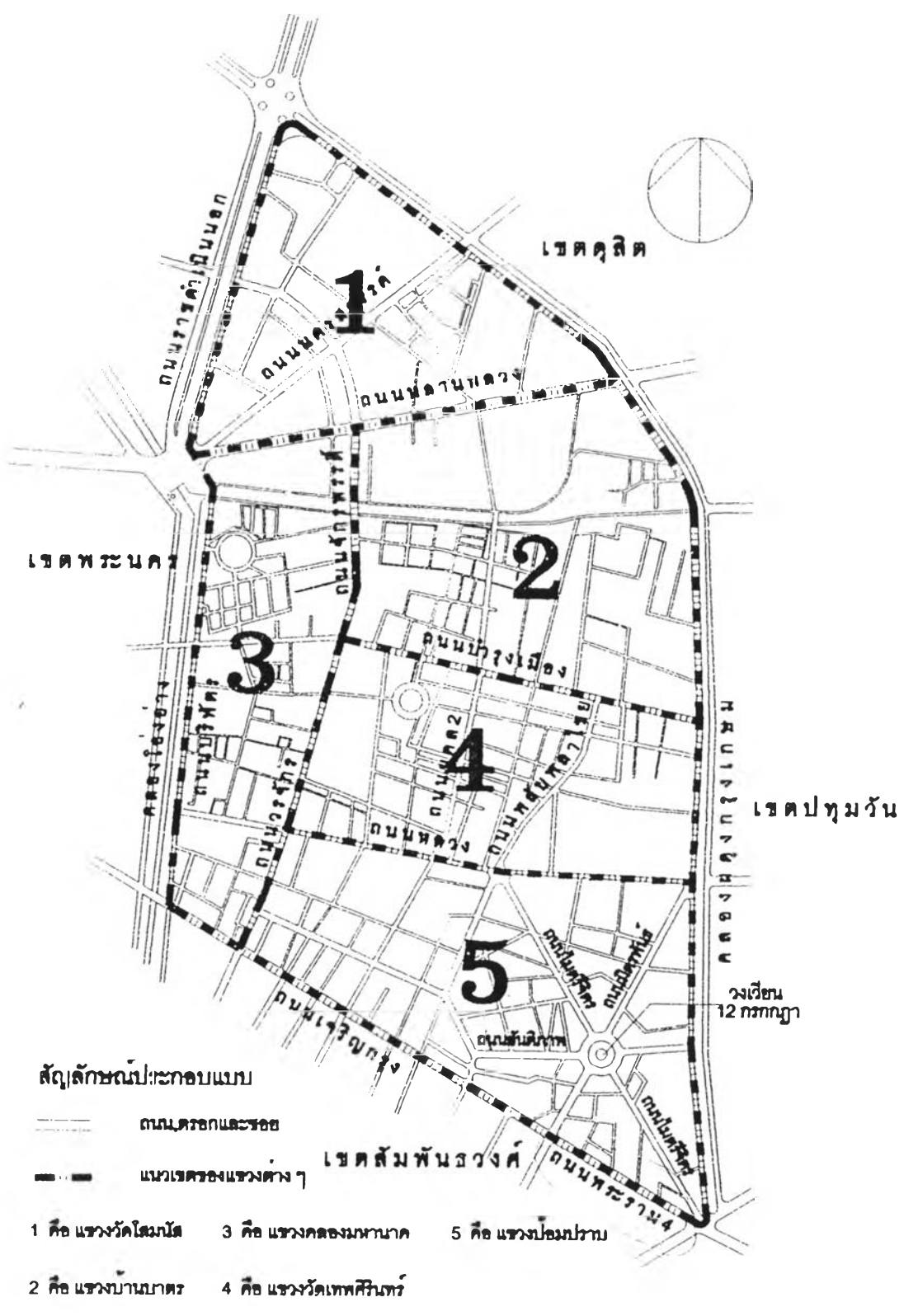
โดยการเลือกเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย มีพื้นที่ 1.931 ตารางกิโลเมตร มีการแบ่งเขตการปกครองเป็น 5 แขวงคือ แขวงวัดโสมนัส แขวงคลองมหานาค แขวงบ้านบาตร แขวงวัดเทพศิรินทร์ และแขวงป้อมปราบ (ดูแผนผังที่ 1.1 ประกอบ) เป็นเขตที่มีตึกแถวของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นจำนวนมากในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในและรวมกลุ่มกันอยู่ 3 บริเวณคือ บริเวณถนนเจริญกรุง บริเวณถนนวรจักร และบริเวณถนนยุคล 2 (ดูแผนผังที่ 1.2 ประกอบ) จากการสำรวจเบื้องต้นได้ทำการเลือกพื้นที่บริเวณถนนเจริญกรุงเป็นพื้นที่กรณีศึกษา เพราะว่ามีอายุอาคาร ความสูง และสภาพอาคารแตกต่างกันมากกว่าบริเวณอื่น โดยพื้นที่บริเวณถนนเจริญกรุงมีขอบเขตทิศเหนือติดถนนซอยหน้าวัดพระพิเรนทร์ ทิศตะวันออกติดถนนวรจักร ทิศใต้ติดถนนเจริญกรุง และทิศตะวันตกติดถนนบริพัตร มีอาคารในพื้นที่จำนวน 335 คูหา ดูแผนผังที่ 1.3 ประกอบ

1.4 ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

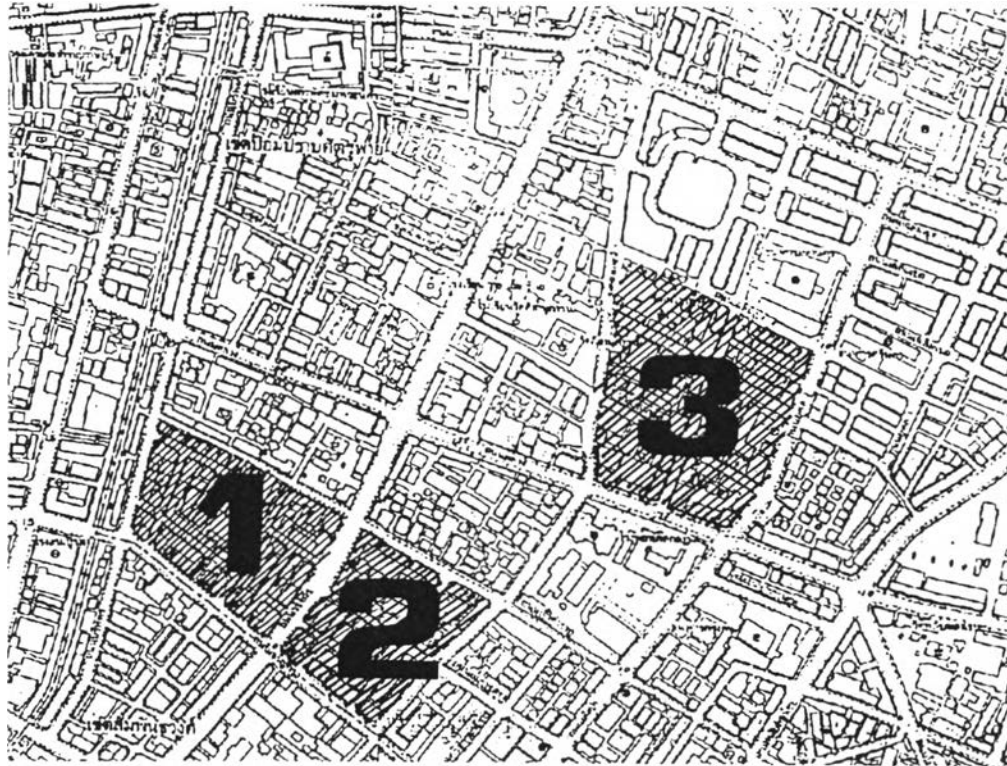
จากการกำหนดพื้นที่กรณีศึกษาจึงได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยแบ่งเป็น

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ โดยแยกศึกษาเป็น 13 กลุ่มตามถนนซอยในปัจจุบัน นอกจากนั้นใช้การสำรวจ สอบถามสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ และผู้ที่เกี่ยวข้องดังนี้
 - ข้อมูลอายุอาคาร ขนาด รูปร่าง ความสูงอาคาร และสภาพแวดล้อมของพื้นที่ศึกษา

⁴ สิทธิพร ภิรมย์ริน, "การฟื้นฟูบูรณะเมืองและพัฒนาชุมชน," ใน การวางแผนและผังชุมชนเมือง: ประสบการณ์ของสหรัฐอเมริกา (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2541), หน้า 235.



แผนผังที่ 1.1 แสดงอาณาเขตพื้นที่เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย



วิทยานิพนธ์เรื่อง
แนวทางการปรับปรุงตึกแถว
ของสำนักงานทรัพย์สินส่วน
พระมหากษัตริย์ ในเขตป้อม
ปราบศัตรูพ่าย

จัดทำโดย

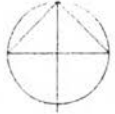
ฐิติพงษ์ ออมทวีทุนทรัพย์
รหัส C835690

แผนผังที่ 1.2 แสดงกลุ่มอาคาร
ของสำนักงานทรัพย์สินส่วน
พระมหากษัตริย์ ในเขตป้อมปราบ
ศัตรูพ่าย

- 1 คือ บริเวณถนนเจริญกรุง
- 2 คือ บริเวณถนนวรจักร
- 3 คือ บริเวณถนนมยุคนคร 2

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สิน
ส่วนพระมหากษัตริย์

ทิศเหนือ



พื้นที่ดินของวัดพระศิเรนทร์



วิทยาลัยพณิชยการ
แนวทางการปรับปรุงตึกแถว
ของสำนักงานทรัพย์สินส่วน
พระมหากษัตริย์ ในเขตป้อม
ปราบศัตรูพายุ

จัดทำโดย
ฐิติพงษ์ ออมทวีทุนทรัพย์
รหัส C835890

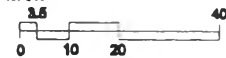
แผนผังที่ 1.3 แสดงกลุ่มอาคาร
กรมศึกษา

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สิน
ส่วนพระมหากษัตริย์

ถนนวิสุทธิกษัตริย์

ถนนเจริญกรุง

มาตราส่วน



ฉบับแปลและแก้ไข
แปลและแก้ไขโดย ฐิติพงษ์ ออมทวีทุนทรัพย์

- ข้อมูลกิจกรรมการประกอบอาชีพ และการใช้สอยอาคารตึกแถวในบริเวณพื้นที่ศึกษา
- 2. การเก็บรวบรวมข้อมูลทุกข้อมูดังนี้
 - ข้อกำหนด และข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ พระราชบัญญัติผังเมือง, ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526 และกฎเกณฑ์ในการเช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 - ข้อมูลจำนวนครัวเรือนต่างๆ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในพื้นที่กรณีศึกษา
- 3. นำข้อมูลที่รวบรวมได้มาทำการวิเคราะห์ปัญหาสภาพแวดล้อมของตึกแถว
- 4. เสนอแนะแนวทางการแก้ไข โดยกำหนดเป็นแนวทางต่อไป

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงสภาพแวดล้อมของตึกแถวของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
2. ทำให้ทราบแนวนโยบายการดำเนินงาน การเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
3. ทำให้ทราบถึงแนวทางการปรับปรุงตึกแถว และการพัฒนาชุมชน เพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น