



บทบาทของผู้ถือครองทรัพย์สินต่อกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์  
มรดกสถาปัตยกรรมประเภทตึกแถวบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์  
และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก

โดย

นางสาววรรณิภา งามสมศรี

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2559

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

บทบาทของผู้ถือครองทรัพย์สินต่อกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์  
มรดกสถาปัตยกรรมประเภทตึกแถวบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์  
และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก

โดย

นางสาววรรณิภา งามสมศรี



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
ปีการศึกษา 2559  
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ROLE OF PROPERTY HOLDERS IN CONSERVATION PLANNING  
PROCESS FOR HERITAGE SHOPHOUSES IN RATTANAKOSIN

BY

MISS WANNIPHA NGAMSOMSRI



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS  
FOR THE DEGREE OF MASTER OF ARCHITECTURE  
ARCHITECTURE  
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING  
THAMMASAT UNIVERSITY  
ACADEMIC YEAR 2016  
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นางสาววรรณิภา งามสมศรี


เรื่อง

บทบาทของผู้ถือครองทรัพย์สินต่อกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรม  
ประเภทตึกแถวบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

เมื่อ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2560

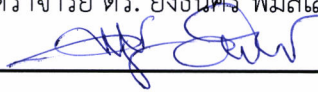
ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
\_\_\_\_\_  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วิมลรัตน์ อิศระธรรมบุญ)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

  
\_\_\_\_\_  
(รองศาสตราจารย์ ดร. ยงชินทร์ พิมลเสถียร)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
\_\_\_\_\_  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ณัฐวุฒิ อัครวิทวงศ์)

คณบดี

  
\_\_\_\_\_  
(รองศาสตราจารย์ เกลิมวัฒน์ ตันตสวัสดิ์)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	บทบาทของผู้ถือครองทรัพย์สินต่อกระบวนการอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมประเภทตึกแถว บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก
ชื่อผู้เขียน	นางสาววรรณิภา งามสมศรี
ชื่อปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	รองศาสตราจารย์ ดร. ยงธนิศร์ พิมลเสถียร
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	สถาปัตยกรรม สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา	2559

### บทคัดย่อ

ในปัจจุบันการอนุรักษ์ตึกแถวเก่าในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออกสำหรับภาคเอกชนในภาพรวมยังไม่ประสบความสำเร็จ ด้วยปัจจัยและอุปสรรคหลายประการ ทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในทรัพย์สินของเอกชน รวมถึงรัฐบาลยังไม่มีกรอบการดำเนินการอนุรักษ์เฉพาะสำหรับอาคารของภาคเอกชน อย่างไรก็ตามยังมีภาคเอกชนบางส่วนดำเนินการอนุรักษ์ แต่ด้วยรูปแบบวิธีการที่ต่างกันส่งผลให้อาคารมีคุณภาพงานอนุรักษ์ต่างกัน จุดประสงค์งานวิจัยนี้คือวิเคราะห์รูปแบบการดำเนินการอนุรักษ์ของตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ และวิเคราะห์บทบาทการถือครองทรัพย์สินที่ส่งผลต่อคุณภาพงานอนุรักษ์ของภาคเอกชน จากการศึกษาพบว่า โครงการอนุรักษ์ส่วนใหญ่ดำเนินการอย่างไม่ตรงตามคุณภาพงานอนุรักษ์ ซึ่งโครงการเหล่านี้มีผู้ดำเนินการทั้งเจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงโดยดำเนินการในรูปแบบคล้ายกัน แสดงให้เห็นว่าลักษณะการถือครองไม่ได้เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อคุณภาพงานอนุรักษ์ เมื่อพิจารณาจากตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ที่มีคุณภาพงานอนุรักษ์เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งมีลักษณะการดำเนินการอนุรักษ์คล้ายกัน ได้แก่ การศึกษาคุณค่าของอาคาร ศึกษาวิธีการรักษาคุณค่านั้นอย่างถูกต้อง และการบริหารจัดการที่เหมาะสมกับโครงการอนุรักษ์ ซึ่งโครงการดังกล่าวนี้ผู้ดำเนินการมีความรู้ในด้านอนุรักษ์ และดำเนินการร่วมกันของผู้ที่เกี่ยวข้องกับตึกแถว ซึ่งเป็นไปตามแนวคิดของกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ แสดงให้เห็นว่าการดำเนินการตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้อนุรักษ์

ตึกแถวเก่าได้อย่างมีคุณภาพตามมาตรฐาน จากรูปแบบการดำเนินการของตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ ทำให้ทราบว่าภาคเอกชนสามารถดำเนินการอนุรักษ์ได้อย่างมีคุณภาพตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์ แต่ที่ส่วนใหญ่ของตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ไม่ได้ดำเนินการตามนั้น เป็นเพราะผู้ดำเนินการยังขาดความเข้าใจในขั้นตอนการอนุรักษ์ แสดงให้เห็นว่าในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ยังขาดกรอบการดำเนินงานอนุรักษ์ที่ชัดเจนสำหรับภาคเอกชน ทั้งนี้เพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงตึกแถวเก่าอย่างไม่ได้คุณภาพ ภาครัฐจึงควรกำหนดกรอบการดำเนินการอนุรักษ์ขึ้นเพื่อให้ภาคเอกชนในพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออกได้ดำเนินการตามอย่างมีคุณภาพ

**คำสำคัญ:** การถือครองทรัพย์สิน, กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์, ตึกแถวเก่า



Thesis Title	ROLE OF PROPERTY HOLDERS IN CONSERVATION PLANNING PROCESS FOR HERITAGE SHOPHOUSES IN RATTANAKOSIN
Author	Miss Wannipha Ngamsomsri
Degree	Master of Architecture
Major Field/Faculty/University	Architecture Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Associate Professor Dr. Yongtanit Pimonsathean
Academic Years	2016

## ABSTRACT

It is generally known that tenant condition, the conservation of historical shophouses in Rattanakosin is difficult to achieve. Furthermore the government has no specific framework in place for private shophouse conservation. However, some of private shophouse conservation from the private sector have carried out their own form of conservation resulting in varying degree of impact on the physical appearance of the buildings. The purpose of this research is to analyze the pattern of operation and the role of the private sector in the conservation process. According to studies, most conservation projects operate without quality conservation work. These projects are operated by both owned property and rental, in same pattern of operation. It shows that tenure condition is not a factor of success or failure in conservation. Considering some conservation projects standardized quality conservation work, there have been conducted that follow a careful conservation planning process. Shows keys factors that affect the quality of conservation is understand the historical significance of the property, choosing appropriate conservation methods, and careful management of the conservation process. As a result, it shows that the private sector can conserve the historical value of the property. But most conservation projects were poor quality of conservation work. Because operators lack of understanding of the conservation

process. To protect renovating private shophouses in wrong method that will make poor quality on that place. The government should set a conservation framework in place for private shophouses that details the correct conservation process for the area.

**Keywords:** Tenure condition, Conservation planning process, Heritage shophouses





## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จด้วยดีเนื่องด้วยความกรุณาและการให้คำปรึกษาของท่าน อาจารย์ทุกท่าน ขอขอบคุณรองศาสตราจารย์ ดร. ยงธนิศร์ พิมลเสถียร ที่ปรึกษางานวิจัยและกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วิมลรัตน์ อิศระธรรมบุญ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ณัฐวุฒิ อัครโกวิทวงศ์ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่คอยแนะนำ แก้ไขข้อบกพร่องของงานวิจัยและชี้แนะให้ดำเนินงานอย่างถูกต้อง ขอกราบขอบคุณทุกท่านเป็นอย่างสูง

ขอขอบคุณตัวแทนจากโครงการอนุรักษ์ทุกท่านที่สละเวลาให้การสัมภาษณ์ จึงได้ข้อมูลเชิงลึกที่เป็นประโยชน์มากต่อการวิจัย ได้แก่

คุณจิตติมา เกียรติศรีศรี	จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
คุณไพบุลย์ จำปาบุรี	จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
คุณวิระชัย หิรัญวิวัฒน์กุล	ผู้เข้ากลุ่มตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์
คุณสาทร วุฒิวรรณ	ผู้เช่าตึกแถวตะนาว ช่วงที่ 1
คุณสมัชชา เลิศประดิษฐ์	จากมูลนิธิธิดามหากุฎราชวิทยาลัยฯ
คุณพิพัฒน์พงศ์ อิศรเสนา	เจ้าของตึกแถวอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา
คุณจิรายุ ตุลยานนท์	เจ้าของโรงแรมโอลด์ แคปิตอล อินน์
คุณเกตศิริรินทร์ เกตผดุงชัย	ประธานชุมชน ตึกแถวชุมชนวังแดง
คุณนรินทร์ ชูติจิรวงศ์	เจ้าของร้านไดอะลอค คอฟฟี่แอนด์แกลลอรี่
คุณอำนาจ รัตนมณี	เจ้าของร้านพลาสติกสปอร์ต บุ๊คส์ไดร์
คุณดวงกมล เพ็ชรกุล	เจ้าของโรงแรมเวลา โฮสเทล
คุณดนัย วงศ์พันธุ์เศรษฐ์	เจ้าของกิจการร้านดรากร้าก่อน อายส์

ขอขอบพระคุณ เพื่อน ๆ และน้อง ๆ ที่ให้กำลังใจ ขอขอบคุณความช่วยเหลือจาก คุณเบญญา ชำนาญเวช คุณจุฬารัตน์ มากเมือง และคุณพนิตนันท์ พงษ์เศรษฐ์ ผู้เป็นกำลังใจและคอยช่วยเหลือจนสามารถบรรลุผลได้ และขอขอบคุณการสนับสนุนในทุก ๆ ด้านจากครอบครัว สุดท้ายนี้ หากผลการศึกษามีข้อบกพร่องประการใด ผู้วิจัยขอน้อมรับไว้ปรับปรุงในการศึกษาครั้งต่อไป

นางสาววรรณิภา งามสมสรี

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญตาราง	(10)
สารบัญภาพ	(12)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 คำถามการวิจัย	3
1.3 วัตถุประสงค์การวิจัย	3
1.4 ขอบเขตการวิจัย	4
1.5 วิธีการดำเนินการวิจัย	8
1.6 นิยามคำศัพท์	9
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	9
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	10
2.1 แนวคิด หลักการอนุรักษ์	10
2.1.1 หลักการอนุรักษ์ และพัฒนาเมืองเก่า	10
2.1.2 มรดกวัฒนธรรม กับ สิทธิในทรัพย์สิน	12
2.1.3 ตึกแถวที่มีคุณค่า	13
2.2 การจัดการกระบวนการวางแผนอนุรักษ์	17

2.2.1 The Burra charter	17
2.2.2 Conservation Management Plan	19
2.2.3 กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ในไทย	21
2.2.4 การวิเคราะห์กระบวนการอนุรักษ์อาคารเก่า	23
2.2.5 ระดับการแทรกแซง	24
2.2.5.1 คงสภาพเดิม	26
2.2.5.2 การป้องกันรักษา	26
2.2.5.3 รักษาเสถียรภาพ เสริมความมั่นคง	26
2.2.5.4 การบูรณะ	26
2.2.5.5 การฟื้นฟู	27
2.2.5.6 การสร้างใหม่	28
2.3 มาตรฐานการอนุรักษ์	29
2.3.1 มาตรฐานการบูรณะ	29
2.3.2 มาตรฐานการฟื้นฟู	30
2.4 แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน	31
2.4.1 ขั้นตอนการมีส่วนร่วม	31
2.5 กลไกการดำเนินงานอนุรักษ์อาคาร	32
2.5.1 การสร้างแรงจูงใจหรือข้อจำกัด	32
2.5.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์	33
2.6 การบริหารทรัพยากรในโครงการอนุรักษ์	34
2.6.1 ทรัพยากรของการจัดการ	34
บทที่ 3 ระเบียบการวิจัย	35
3.1 รูปแบบการวิจัย	35
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	35
3.3 แหล่งข้อมูลและเครื่องมือในการวิจัย	36
3.3.1 การเก็บข้อมูลด้วยการสำรวจ	36
3.3.2 การเก็บข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์	36
3.4 การกำหนดตัวแปร ตัวชี้วัด และการวิเคราะห์ข้อมูล	36

บทที่ 4 การประเมินการดำเนินการอนุรักษ์	40
4.1 ลักษณะทางกายภาพและข้อมูลทั่วไปของกรณีศึกษา	40
4.1.1 ดึงแถวชุมชนวังแดง	40
4.1.2 ดึงแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1	42
4.1.3 ดึงแถวถนนบ้านหม้อ	43
4.1.4 ดึงแถวริมถนนอัษฎางค์	44
4.1.5 โรงแรม Old capital bike inn	45
4.1.6 ดึงแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	46
4.1.7 ร้าน Dialogue coffee and gallery	47
4.1.8 ร้าน Passport Bookstore	48
4.1.9 โรงแรม Way La hostel	49
4.1.10 ร้าน Dragon Eyes	50
4.2 การคงความแท้และรักษาบูรณภาพของตึกแถวกรณีศึกษา	51
4.3 การทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรมของตึกแถวกรณีศึกษา	58
4.3.1 การประเมินการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม	58
4.3.2 การประเมินการสำรวจสภาพอาคารและการจัดทำเอกสาร	71
4.4 การวางแผนงานและเทคนิคการอนุรักษ์ของผู้ดำเนินการอนุรักษ์	73
4.4.1 การคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการอนุรักษ์	73
4.4.2 การประเมินการมีส่วนร่วมในกระบวนการอนุรักษ์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง	78
4.4.3 การประเมินการเลือกวิธีการอนุรักษ์และการเตรียมแผนงาน	79
4.5 การบริหารจัดการตามแผนงานของผู้ดำเนินการอนุรักษ์	84
4.6 การประเมินคุณภาพทางกายภาพของกรณีศึกษา	86
บทที่ 5 วิเคราะห์และสรุปผลการวิจัย	111
5.1 การวิเคราะห์รูปแบบการดำเนินการที่ส่งผลต่อคุณภาพทางกายภาพ	111
5.1.1 การวิเคราะห์รูปแบบการดำเนินการอนุรักษ์ของกรณีศึกษา	111
5.1.2 สรุปผลรูปแบบการดำเนินการอนุรักษ์ที่มีผลต่อคุณภาพทางกายภาพ	118
5.2 การวิเคราะห์บทบาทการถือครองทรัพย์สินที่ส่งผลต่อคุณภาพงานอนุรักษ์	120

5.2.1 ลักษณะการถือครองของผู้ดำเนินการอนุรักษ์	120
5.3 สรุปผลการวิเคราะห์บทบาทการถือครอง และข้อสังเกตจากการศึกษา	122
5.4 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ดำเนินการอนุรักษ์	126
รายการอ้างอิง	127
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก	130
ภาคผนวก ข	132
ภาคผนวก ค	135
ประวัติผู้เขียน	145

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 แหล่งข้อมูลและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	37
4.1 แสดงการประเมินความแท้และบูรณาภาพของกรณีศึกษา	53
4.2 แสดงการประเมินความแท้ของรูปแบบและการออกแบบของติกแถวกรณีศึกษา	55
4.3 แสดงการให้ความสำคัญกับคุณค่าทางวัฒนธรรมของกรณีศึกษา	60
4.4 แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านประวัติศาสตร์ของติกแถวกรณีศึกษา	64
4.5 แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านโบราณคดีของติกแถวกรณีศึกษา	65
4.6 แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านลักษณะการก่อสร้างของติกแถวกรณีศึกษา	66
4.7 แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านสุนทรียภาพของติกแถวกรณีศึกษา	67
4.8 แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านอายุของติกแถวกรณีศึกษา	68
4.9 แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านการใช้สอยของติกแถวกรณีศึกษา	69
4.10 แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านสังคมของติกแถวกรณีศึกษา	70
4.11 แสดงการให้ความสำคัญกับการระบุคุณค่าและการเก็บข้อมูลของติกแถวกรณีศึกษา	72
4.12 แสดงการให้ความสำคัญกับการปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการอนุรักษ์ของติกแถวกรณีศึกษา	75
4.13 แสดงการมีส่วนร่วมในกระบวนการอนุรักษ์ของผู้ที่เกี่ยวข้องกับติกแถวกรณีศึกษา	79
4.14 ระดับแทรกแซงในทางเลือกวิธีการอนุรักษ์	80
4.15 แสดงการในการเลือกวิธีการอนุรักษ์และการเตรียมแผนงานของติกแถวกรณีศึกษา	81
4.16 แสดงขั้นตอนการดำเนินการอนุรักษ์ของติกแถวกรณีศึกษา	82
4.17 แสดงการจัดการในกระบวนการอนุรักษ์ของติกแถวกรณีศึกษา	85

4.18	แสดงการจัดการด้านการเงินของตึกแถวกรณีศึกษา	87
4.19	แสดงการจัดการด้านบุคลากรของตึกแถวกรณีศึกษา	88
4.20	แสดงการวิเคราะห์คุณภาพงานตามมาตรฐานของตึกแถวถนนอัษฎางค์	91
4.21	แสดงการวิเคราะห์คุณภาพงานตามมาตรฐานของตึกแถวถนนพระอาทิตย์	93
4.22	แสดงการวิเคราะห์คุณภาพงานตามมาตรฐานของตึกแถวถนนบ้านหม้อ	95
4.23	แสดงการวิเคราะห์คุณภาพงานตามมาตรฐานของร้าน Passport Bookstore	97
4.24	แสดงการวิเคราะห์คุณภาพงานตามมาตรฐานของร้าน Dragon Eyes	99
4.25	แสดงการวิเคราะห์คุณภาพงานตามมาตรฐานของโรงแรม Way La hostel	101
4.26	แสดงการวิเคราะห์คุณภาพงานตามมาตรฐานของร้าน Dialogue Coffee	103
4.27	แสดงการวิเคราะห์คุณภาพงานตามมาตรฐานของโรงแรม Old capital bike inn	105
4.28	แสดงการวิเคราะห์คุณภาพงานตามมาตรฐานของตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1	107
4.29	แสดงการวิเคราะห์คุณภาพทางกายภาพตามมาตรฐานการอนุรักษ์ของกรณีศึกษา	110
5.1	แสดงกระบวนการอนุรักษ์ของกรณีศึกษา	113
5.2	การสรุปผลรูปแบบการดำเนินการอนุรักษ์ที่มีผลต่อคุณภาพงานอนุรักษ์	119
5.3	เปรียบเทียบลักษณะการถือครองของกรณีศึกษา	121

## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้าบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์	6
1.2 แสดงอาคารที่มีคุณค่าในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ และพื้นที่ต่อเนื่อง	7
2.1 การเปลี่ยนแปลงสภาพอาคารจากเดิม	14
2.2 สภาพตึกแถวที่มีคุณค่าในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์	14
2.3 การตัดแปลงสภาพตึกแถวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์	14
2.4 การถือครองที่ดินของตึกแถวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์	14
2.5 กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ (The Burra Charter Process)	18
2.6 แผนการจัดการอนุรักษ์อาคารเก่า (Conservation Management Plan)	20
2.7 กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ในไทย โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	22
2.8 ระดับของการแทรกแซง	25
2.9 การเปลี่ยนแปลงระดับการใช้งานของอาคาร	28
2.10 ความสัมพันธ์ของขั้นตอนการมีส่วนร่วม	32
2.11 การจัดการงบประมาณกับการตัดสินใจเลือกเครื่องมือ	34
3.1 กรอบการวิจัย	39
4.1 แสดงแผนที่ตั้งและภาพถ่ายกลุ่มตึกแถวชุมชนวังแดง	41
4.2 แสดงแผนที่ตั้งและภาพถ่ายกลุ่มตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1	42
4.3 แสดงแผนที่ตั้งและภาพถ่ายกลุ่มตึกแถวถนนบ้านหม้อ	43
4.4 แสดงแผนที่ตั้งและภาพถ่ายกลุ่มตึกแถวริมถนนอัษฎางค์	44



4.5	แสดงแผนที่ตั้งและภาพถ่ายโรงแรม Old capital bike inn	45
4.6	แสดงแผนที่ตั้งและภาพถ่ายตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	46
4.7	แสดงแผนที่ตั้งและภาพถ่ายร้าน Dialogue coffee and gallery	47
4.8	แสดงแผนที่ตั้งและภาพถ่ายร้าน Passport Bookstore	48
4.9	แสดงแผนที่ตั้งและภาพถ่ายโรงแรม Way La hostel	49
4.10	แสดงแผนที่ตั้งและภาพถ่ายร้าน Dragon Eyes	50
4.11	แสดงภาพถ่ายกลุ่มตึกแถวริมถนนอัษฎางค์	90
4.12	แสดงภาพถ่ายกลุ่มตึกแถวโค้งพระอาทิตย์ก่อนการบูรณะ	92
4.13	แสดงภาพถ่ายกลุ่มตึกแถวโค้งพระอาทิตย์หลังการบูรณะ	92
4.14	แสดงภาพถ่ายกลุ่มตึกแถวถนนบ้านหม้อ	94
4.15	แสดงภาพถ่ายร้าน Passport Bookstore ตึกแถวถนนพระสุเมรุ	96
4.16	แสดงภาพถ่ายร้าน Dragon Eyes ตึกแถวถนนสามเสน	98
4.17	แสดงภาพถ่ายโรงแรม Way La hostel ตึกแถวริมถนนสามเสน	100
4.18	แสดงภาพถ่ายร้าน Dialogue Coffee and Gallery ตึกแถวถนนพระสุเมรุ	102
4.19	แสดงภาพถ่ายโรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ	104
4.20	แสดงรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงของตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1	106
4.21	แสดงองค์ประกอบดั้งเดิมที่หลงเหลืออยู่ของตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1	106
4.22	แสดงภาพถ่ายตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง	108
5.1	แสดงลักษณะการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรมของกรณีศึกษา	114
5.2	แสดงลักษณะการพัฒนานโยบายของกรณีศึกษา	115
5.3	แสดงลักษณะการบริหารจัดการตามแผนงานของกรณีศึกษา	116

5.4 แสดงลักษณะการดำเนินการที่ส่งผลต่อกายภาพอาคาร

125



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ตึกแถวเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของเมืองในพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก โดยเริ่มแรกตึกแถวถูกสร้างขึ้นปลายสมัยรัชกาลที่ 4 บริเวณถนนเจริญกรุงใกล้คลองผดุงกรุงเกษม (ไชแสง สุขะวัฒน์, 2524) เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจการค้าของเมือง ต่อมารัชกาลที่ 5 ได้ตัดถนนหลายสายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกเพื่อการคมนาคมและขยายการค้า ทำให้ตึกแถวเพิ่มขึ้นบริเวณสองฝั่งถนนบำรุงเมือง ถนนเฟื่องนคร ถนนสนามไชย บริเวณคลองหลอด คลองโอ่งอ่าง และถนนเยาวราช (เพ็ญศรี ฉันทวรวงศ์, 2529) และรัชกาลที่ 6 จำนวนตึกแถวได้เพิ่มขึ้นอีกทำให้ลักษณะเนื้อเมืองของกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องเต็มไปด้วยตึกแถวนับแต่นั้นเรื่อยมา จนกระทั่งในรัชกาลที่ 7 เริ่มมีการตัดแปลงตึกแถว เพิ่มพื้นที่ใช้งานอาคารให้มากขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวทางพาณิชย์กรรมในสมัยนั้น ตึกแถวเหล่านี้ถูกพัฒนาและเปลี่ยนแปลงมาอย่างต่อเนื่อง เป็นส่วนหนึ่งของเมือง เป็นประวัติศาสตร์ของพื้นที่ มีอัตลักษณ์ที่บอกถึงช่วงเวลาแห่งการก่อสร้าง ลักษณะและวิทยาการการก่อสร้างที่มีมา และยังแสดงให้เห็นถึงวิถีชีวิต สังคม และวัฒนธรรมความเป็นมาของคนในพื้นที่ ของผู้คนในกรุงรัตนโกสินทร์ในอดีต

พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงขึ้นเรื่อยมาจนกระทั่งเกิดปัญหาการต่อเติมหรือถอนสร้างอาคารสูงจากตึกแถวเป็นจำนวนมาก จึงมีกฎหมายควบคุมอาคารขึ้นในปี 2535 และกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์เป็นที่ดินประเภททอรัรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรม (สำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, 2547:3) ทำให้ตึกแถวเก่าปะปนอยู่ในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ และส่งผลให้รูปแบบวิถีชีวิตดั้งเดิมเปลี่ยนไป มีธุรกิจรองรับการท่องเที่ยวมากขึ้น ตามการพัฒนาเศรษฐกิจ แม้ว่าจะมีกฎหมายควบคุมอาคาร แต่ตึกแถวเก่าจำนวนมากได้ถูกตัดแปลงจากลักษณะการค้าสมที่พักอาศัยเป็นแบบเอนกประสงค์ บางส่วนถูกรื้อถอนเพื่อสร้างอาคารสมัยใหม่ เปลี่ยนประเภทอาคารไปเป็นรูปแบบลักษณะอื่นตามศักยภาพ ทำให้ตึกแถวเก่าเหลือน้อยลง บางส่วนที่ยังคงรูปแบบสมบูรณ์อยู่มีสภาพทรุดโทรม ขาดการดูแลอย่างเหมาะสม เสี่ยงต่อการสูญเสียสภาพจำทางประวัติศาสตร์ของเมือง

ปัจจุบันกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออกมีความหลากหลาย โดยกรรมสิทธิ์ในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในส่วนใหญ่ถูกดูแลโดยหน่วยงานรัฐบาล ซึ่งในอดีตพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในเป็นเขตพระราชวังมาก่อน สิ่งก่อสร้างและมรดกสถาปัตยกรรมในพื้นที่จึงได้รับการดูแลปกป้องอย่างเป็นระเบียบเรียบร้อย ต่างจากในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกและพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออกที่กรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชน (สำนักผังเมือง, 2558) เนื่องจากเดิมพื้นที่ดังกล่าวครอบครองโดยบุคคลในพระวงศ์ ต่อมาถูกเปลี่ยนผ่านไปสู่ประชาชนทั่วไป เพราะการพัฒนาทางเศรษฐกิจ มีลักษณะการใช้ประโยชน์จากตึกแถวแบบปล่อยเช่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงเป็นชุมชนตึกแถวที่มีรูปแบบปะปนหลายยุค กรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และที่ดินส่วนที่เหลือเป็นของรายอื่นๆ เช่น ที่ดินวัด และที่ดินที่ตกทอดตามตระกูลต่าง ๆ และที่ดินของเอกชนรายย่อยทั่วไป ตึกแถวเหล่านั้นมีทั้งสภาพที่สมบูรณ์และถูกต่อเติม เนื่องจากกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นภาคเอกชนการอนุรักษ์ตึกแถวเก่าเหล่านั้นจึงเป็นไปได้ยาก อย่างไรก็ตามในภาคเอกชนได้ริเริ่มการอนุรักษ์ตึกแถวส่วนหนึ่งในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออกแล้ว ซึ่งดำเนินการโดยผู้ถือครองทรัพย์สินทั้งที่เป็นเจ้าของที่ดินและผู้เช่าตึกแถว จึงทำให้เกิดการดำเนินการอนุรักษ์ตึกแถวที่แตกต่างกันขึ้นตามผู้ดำเนินการอนุรักษ์นั้น ๆ ผู้วิจัยมีความเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวนี้มาจากความสนใจในการอนุรักษ์อาคารเก่า จึงส่งผลให้เกิดการอนุรักษ์ตามแนวคิดของผู้ดำเนินการอนุรักษ์นั้นๆ ตลอดจนเกิดการปฏิบัติจริง ซึ่งการอนุรักษ์อาคารประเภทตึกแถว ต้องมีความเข้าใจคุณค่าความสำคัญของอาคารเก่า การวางแผนการอนุรักษ์ที่นำไปสู่การกำหนดนโยบายและการบริหารจัดการอย่างเหมาะสม ต้องคำนึงถึงการมีส่วนร่วมของผู้ที่เกี่ยวข้อง และได้รับผลกระทบกับอาคารเก่า ทั้งนี้ต้นทุนการดำเนินการของภาคเอกชนมักจะไม่เกี่ยวข้องกับแรงจูงใจของรัฐบาล เพื่อให้เกิดกระบวนการอนุรักษ์อย่างเหมาะสม สามารถรักษาคุณค่าของตึกแถวเก่าไว้ได้

ในส่วนของงานวิจัยนี้มุ่งเน้นการทำความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมประเภทตึกแถว ซึ่งดำเนินการโดยผู้ถือครองทรัพย์สินในบริเวณพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก ซึ่งมีแนวทางในการอนุรักษ์ตึกแถวเก่า เพื่อเปรียบเทียบหาความต่างในกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ตึกแถวของผู้ดำเนินการอนุรักษ์ภาคเอกชนในพื้นที่และหาแนวทางการจัดการในกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์อาคารที่เหมาะสมต่อพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก เพื่อก่อให้เกิดผลในการดำเนินการและส่งเสริมการอนุรักษ์มรดกทางสถาปัตยกรรมประเภทตึกแถวในพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออกต่อไป

## 1.2 คำถามการวิจัย

1.2.1 ผู้ดำเนินการภาคเอกชน มีรูปแบบการดำเนินการอนุรักษ์อย่างไร เป็นการดำเนินการที่สอดคล้องตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์ตึกแถวเก่าหรือไม่

1.2.2 จากลักษณะการถือครองของผู้ดำเนินการภาคเอกชนส่งผลอย่างไรต่อกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์อย่างไร

## 1.3 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อทราบรูปแบบการดำเนินการอนุรักษ์ตึกแถวเก่าของผู้ดำเนินการภาคเอกชนในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก

2. เปรียบเทียบการดำเนินการอนุรักษ์ระหว่างผู้ดำเนินการอนุรักษ์ในลักษณะต่าง ๆ เพื่อวิเคราะห์บทบาทการถือครองที่มีต่อคุณภาพงานอนุรักษ์

## 1.4 ขอบเขตการวิจัย

งานวิจัยนี้แบ่งขอบเขตออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

**1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา** ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดเนื้อหาที่เกี่ยวข้อง แบ่งได้หัวข้อดังต่อไปนี้

1.4.1.1 ศึกษาและเก็บข้อมูลจากการสำรวจทางกายภาพอาคารและจากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องของตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ในการดำเนินการอนุรักษ์ตึกแถวเก่า ประกอบไปด้วยแนวคิดและวิธีการดำเนินการรักษาอาคารที่ครอบครองโดยเอกชน หรือนิติบุคคล และต้องไม่ใช่หน่วยงานรัฐบาล เพราะมรดกสถาปัตยกรรมที่ดูแลโดยรัฐบาลซึ่งมีการจัดสรรงบประมาณการบำรุงรักษาแล้วโดยไม่ต้องอาศัยแรงจูงใจ ต่างจากภาคเอกชนที่ต้องอาศัยแรงจูงใจเป็นเหตุผลที่ทำให้การอนุรักษ์อาคารเก่าที่ครอบครองโดยภาคเอกชนเป็นไปได้ยาก

1.4.1.2 ศึกษาทฤษฎี แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์ กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ การบริหารจัดการโครงการ และมาตรฐานการอนุรักษ์เป็นตัวชี้วัดและเปรียบเทียบการดำเนินการอนุรักษ์ตึกแถวของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก

**1.4.2 ขอบเขตพื้นที่ที่ศึกษา** ในงานวิจัยนี้จะทำการศึกษาพื้นที่ แบ่งออกเป็น 2 บริเวณ ได้แก่

1.4.2.1. บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ ประกอบด้วย 2 อาณาเขต คือ กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน และชั้นนอก มีอาณาเขตล้อมรอบด้วยแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองรอบกรุง มีพื้นที่รวมทั้งสองอาณาเขต 4,412 ตร.กม.ประกอบไปด้วย 10 เขต ได้แก่ แขวงพระบรมมหาราชวัง แขวงชนะสงคราม แขวงบวรนิเวศ แขวงสำราญราษฎร์ แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงเสาชิงช้า แขวงวัดราชบพิธ แขวงตลาดยอต และแขวงบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร

1.4.2.2. พื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออก มีพื้นที่ 4,742 ตร.กม. อาณาเขตติดถนนเจริญกรุงทางทิศเหนือ คลองผดุงกรุงเกษม คลองรอบกรุง และแม่น้ำเจ้าพระยาในทิศใต้ ประกอบด้วย 3 เขต ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์

### เหตุผลในการเลือกพื้นที่ศึกษา ดังนี้

(1) พื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก มีตึกแถวเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของเมือง ทั้งยังเป็นตึกแถวที่เข้าเกณฑ์อาคารที่มีคุณค่าจำนวนมาก (ภาพที่ 1.2) ซึ่งมีสภาพทรุดโทรม ขาดการดูแลและการอนุรักษ์ที่จริงจัง ทั้งนี้กรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออกส่วนใหญ่กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของภาคเอกชนและองค์กรนิติบุคคล ทั้งยังไม่ได้ขึ้นทะเบียนโบราณสถาน (สำนักผังเมือง, 2558) ควรได้รับการอนุรักษ์อย่างจริงจังเพื่อรักษาคุณค่าความสำคัญระดับท้องถิ่นไว้ จึงเหมาะต่อการหาแนวทางในการอนุรักษ์ตึกแถวที่คุณค่าต่อบางส่วนได้ผ่านกระบวนการปรับปรุงฟื้นฟูแล้วจึงเหมาะสำหรับการพิจารณาเป็นกรณีศึกษาสำหรับงานวิจัยนี้

(2) อาคารและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าบนพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องตะวันออก มีความเสี่ยงถูกคุกคามจากแผนพัฒนาโครงการต่าง ๆ ได้แก่โครงการรถไฟฟ้าใต้ดินที่กำหนดเส้นทางการดำเนินการก่อสร้างผ่านพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก โดยกำหนดให้โบนัสเพิ่มขึ้น 20 เปอร์เซ็นต์ สำหรับการใช้ประโยชน์จากที่ดิน โดยรอบรัศมี 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้า ซึ่งสถานีที่อยู่ในพื้นที่ที่ศึกษา ได้แก่ สถานีสนามหลวง สถานีสนามไชย สถานีวังบูรพา สถานีอนุสาวรีย์ประชาธิปไตย สถานีผ่านฟ้า และสถานีวัดมังกรกมลาวาส (ภาพที่ 1.1) จากสถานีที่ครอบคลุมพื้นที่ที่ทำการศึกษา ทำให้ทราบว่าตึกแถวที่เข้าเกณฑ์ที่มีคุณค่าในพื้นที่เสี่ยงต่อการถูกดัดแปลงและเปลี่ยนเป็นอาคารสมัยใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ



ภาพที่ 1.1 ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้าบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง. ดัดแปลงจาก อาคารที่มีคุณค่าในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออก, โดย กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง, 2558





ภาพที่ 1.2 อาคารที่มีคุณค่าในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง. ดัดแปลงจาก อาคารที่มีคุณค่าในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออก, โดย กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง, 2558 และ อมรรัตน์ เทียบอัน, 2557.

## 1.5 วิธีการดำเนินการวิจัย

วิธีการวิจัยนี้ประกอบด้วย การศึกษาแนวคิด ทฤษฎี วรรณกรรมและเอกสารงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การเก็บข้อมูลจากการสำรวจและการสัมภาษณ์เพื่อนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลเพื่อวิเคราะห์บทบาทการถือครองของผู้ดำเนินการภาคเอกชน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.5.1 ทบทวนแนวคิด ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ได้แก่

- (1) แนวคิด หลักการอนุรักษ์
- (2) แนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์
- (3) มาตรฐานการอนุรักษ์อาคารเก่า
- (4) แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน
- (5) กลไกการดำเนินงานอนุรักษ์อาคาร
- (6) การบริหารทรัพยากรในโครงการอนุรักษ์

1.5.2 เก็บข้อมูลจากสำรวจกายภาพอาคารของตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ เพื่อประเมินคุณภาพงานอนุรักษ์ โดยประเมินตามตัวชี้วัดอ้างอิงจากมาตรฐาน ของ National Park Service U.S. Department of the Interior

1.5.3 เก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกแบบมีโครงสร้างกับผู้ที่มีส่วนได้เสียกับตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ภาคเอกชน โดยสัมภาษณ์บุคคลสำคัญ หรือตัวแทนผู้ถือครองทรัพย์สินจากกรณีศึกษา เพื่อนำไปประเมินกระบวนการอนุรักษ์ โดยเปรียบเทียบการดำเนินการอนุรักษ์ของกรณีศึกษาตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ของกนูบัตร์เบอร์รา ประกอบไปด้วย การทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม การพัฒนานโยบายและการบริหารจัดการตามแผนงาน

1.5.4 วิเคราะห์ความสอดคล้องของการประเมินคุณภาพงานอนุรักษ์และการประเมินการดำเนินการอนุรักษ์ของตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ และวิเคราะห์ลักษณะการถือครองของตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ เพื่อสรุปผลการศึกษาและเสนอข้อเสนอแนะสำหรับผู้ดำเนินการภาคเอกชนที่ดำเนินการอนุรักษ์ตึกแถวเก่าในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก

## 1.6 นิยามคำศัพท์

**1.6.1 การถือครองทรัพย์สิน** คือสิทธิในการครอบครองหรือใช้ที่ดิน ที่บุคคลมีต่อที่ดิน สิทธิดังกล่าวรวมถึงสิทธิ ในการใช้และ/หรือสิทธิในการเป็นเจ้าของ (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2555) สำหรับตึกแถวในพื้นที่ศึกษามีลักษณะที่หลากหลายได้แก่ ในรูปของเจ้าของตึกแถวที่อยู่อาศัยด้วย, เจ้าของที่ดินที่ไม่ได้อยู่อาศัยในตึกแถว, ผู้เช่าตึกแถว และผู้เช่าช่วงตึกแถวต่อจากผู้เช่า

**1.6.2 กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์** เป็นลำดับการค้นคว้า การตัดสินใจ และการดำเนินการ ซึ่งสัมพันธ์กันเริ่มจากการทำความเข้าใจคุณค่าความสำคัญของอาคารและสิ่งก่อสร้าง ต่อมาคือกำหนดและพัฒนาแนวทาง และขั้นสุดท้ายคือการจัดการกับอาคารและสิ่งก่อสร้างโดยที่ สอดคล้องกับแนวทางที่ได้กำหนดไว้ (กฎบัตรเบอร์ร่า, 1979)

**1.6.3 ตึกแถวเก่า** กลุ่มตึกแถวเก่า หรือชุมชนตึกแถวที่เป็นอาคารที่มีคุณค่าในบริเวณ เกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก โดยมีการระบุคุณค่าของตึกแถวนั้นๆ จากสำนักผัง เมืองหรือผ่านกระบวนการประเมินที่ละเอียดของกรมศิลปากรและขึ้นทะเบียน โดยทั้ง 2 แหล่งใช้แนว ทางการประเมินอ้างอิงตามระบบสากลขององค์การการศึกษาวิทยาศาสตร์และวัฒนธรรมแห่ง สหประชาชาติ

## 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นองค์ความรู้ในการดำเนินการอนุรักษ์ตึกแถวเก่า แก่เจ้าของที่ดินและผู้เช่า ตึกแถวในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก
2. เพื่อทราบศักยภาพในการอนุรักษ์ตึกแถวเก่าของภาคเอกชนในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก

## บทที่ 2

### วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ซึ่งตัวแปรและตัวชี้วัดที่เกี่ยวข้องกับประเด็นในการศึกษาที่จะนำไปสู่การเปรียบเทียบแนวคิด และขั้นตอน ข้อตกลง และการบริหารโครงการอนุรักษ์ เพื่อหาข้อจำกัดในกระบวนการอนุรักษ์ตึกแถวของผู้ดำเนินการภาคเอกชนในพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก ประกอบด้วย

- 2.1 แนวคิด หลักการอนุรักษ์
- 2.2 การจัดการกระบวนการวางแผนอนุรักษ์
- 2.3 มาตรฐานการอนุรักษ์อาคารเก่า
- 2.4 แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน
- 2.5 กลไกการดำเนินงานอนุรักษ์อาคาร
- 2.6 การบริหารทรัพยากรในโครงการ

#### 2.1 แนวคิด หลักการอนุรักษ์เมือง

##### 2.1.1 หลักการอนุรักษ์ และพัฒนาเมืองเก่า

Fielden(1993) ได้กล่าวถึงแผนอนุรักษ์เมืองประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นแนวทางสากล 4 ประการ คือ

(1) การบูรณาการแผนการอนุรักษ์กับแผนพัฒนาเมือง ในการอนุรักษ์เมืองเก่า จำเป็นต้องมีแผนงาน หน่วยงานที่รับผิดชอบ และงบประมาณจากทางราชการ ต้องกำหนดแผนการอนุรักษ์กับแผนพัฒนาเมืองต้องสอดคล้องกันเพื่องบประมาณสนับสนุนจากทางราชการ และเพื่อไม่ไปทำลายคุณค่าของเมืองเก่า จึงต้องคำนึงถึงโครงสร้างกายภาพที่เป็นลักษณะเฉพาะของเมืองเก่าก่อนตัดสินใจดำเนินการเพื่อป้องกันการไปทำลายคุณค่าหรือก่อให้เกิดผลกระทบกับเมืองเก่า การบูรณาการแผนการอนุรักษ์กับแผนพัฒนาเมืองแบ่งได้สองลักษณะ คือ

การจัดทำแผนอนุรักษ์เป็นเอกเทศ คือแผนอนุรักษ์เมืองแยกออกจากแผนพัฒนาเมือง รับผิดชอบและดำเนินการโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์ แผนงานแบบนี้จะมีการกำหนดแผนงานพร้อมทั้งงบประมาณที่หน่วยงานต้องรับผิดชอบ และต้องอาศัยการมีส่วนร่วมขององค์กรท้องถิ่นและชุมชน เพื่อป้องกันปัญหาที่อาจเกิดในส่วนการดำเนินการ ในส่วนของบริเวณพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ เป็นการจัดทำแผนพัฒนาและอนุรักษ์แบบเป็นเอกเทศน์ และดูแลโดยสำนักงาน

นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(สผ.) นอกจากนั้นในพื้นที่ที่เป็นชุมชนเก่าแก่ ในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออก เช่น ท่าเตียน ปากคลองตลาด ท่าช้างเยาวราช ก็มีแผนอนุรักษ์เมืองโบราณเช่นกัน ดูแลโดยกรมศิลปากร

ผนวกแผนงานและโครงการอนุรักษ์ในแผนพัฒนาเมือง คือแผนพัฒนาเมืองด้านต่าง ๆ โดยใส่แผนอนุรักษ์ร่วมด้วย โดยการคำนึงถึงการอนุรักษ์เป็นพื้นฐานของการพัฒนาพื้นที่ ดำเนินการโดยรัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งหน่วยงานท้องถิ่นต้องมีความเข้าใจในเรื่องการอนุรักษ์และมีนโยบายการอนุรักษ์เมือง ซึ่งอาจมีปัญหาในด้านงบประมาณที่รัฐบาลท้องถิ่นอาจมีไม่เพียงพอ

**(2) การควบคุมการเปลี่ยนแปลง** ย่านเมืองเก่าประกอบไปด้วยอาคารและสิ่งก่อสร้างอื่นๆ จึงมีโอกาสของการเกิดขึ้นใหม่จากการรื้อทำลายอาคารเก่าเพื่อการพัฒนาและสร้างประโยชน์เพิ่มให้แก่อาคาร ต้องควบคุมปัจจัยที่อาจส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงในทางลบเพื่อไม่ไปทำลายคุณค่าของเมืองเก่า ซึ่งพิจารณาได้จากประเด็น ดังนี้

- กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในเมืองเก่าที่ยังคงมีกิจกรรมการดำเนินชีวิตอยู่มักเป็นแบบธุรกิจการค้าและการท่องเที่ยว เพื่อลดการรบกวนชุมชน หรือมรดกทางวัฒนธรรม จึงต้องอาศัยการใช้กฎหมายผังเมือง ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวม หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น

- ขนาดของการพัฒนาและความหนาแน่น ควบคุมด้วยกฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายควบคุมอาคาร ควบคุมขนาดความสูง ระยะเวลา รวมทั้งอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในกรณีตึกแถวเก่า มักให้รักษาแนวอาคารที่ติดถนนโดยไม่ต้องเว้นระยะร่น (ยงจินตร์, 2557: น.49)

- การปกป้องแหล่งมรดกทางวัฒนธรรมด้วยการขึ้นทะเบียนโบราณสถาน โดยอาศัยกฎหมายโบราณสถานเป็นกลไกการขึ้นทะเบียนโบราณสถาน

- การอนุรักษ์แหล่งธรรมชาติ ควบคุมด้วยกฎหมายหรือการขึ้นบัญชีเป็นพื้นที่อนุรักษ์ธรรมชาติ

- การกำหนดพื้นที่กันชน ควบคุมด้วยการกำหนดพื้นที่อนุรักษ์ตามเงื่อนไขมรดกโลก เป็นการกำหนดขอบเขตการพัฒนาของพื้นที่ไม่ให้สูงเกินไป โดยเลือกกำหนดพื้นที่ในบริเวณต่อเนื่องของเมืองเก่า หรือย่านเก่า

**(3) การออกแบบสิ่งก่อสร้างเพิ่มเติม** ในการพัฒนาเมืองเก่ายังคงต้องมีการรื้อทำลายอาคารเก่า และสร้างอาคารใหม่ หรือต่อเติมอาคารเพื่อการพัฒนา จึงต้องกำหนดแนวทางการออกแบบเพื่อให้อาคารใหม่หรือส่วนที่ต่อเติมมีความกลมกลืนกับลักษณะเฉพาะของเมืองเก่าทั้งเนื้อเมืองและหน้าที่ใช้สอย โดยมีกลไกที่ใช้ในการออกแบบ ได้แก่ (1) แนวทางในการออกแบบอาคาร เป็นเอกสารที่ใช้อ้างอิงเวลาออกแบบ และ (2) กลไกการตัดสินใจ คือการตั้งคณะกรรมการที่มีความเป็นวิชาการสูง เพื่อกลั่นกรองโครงการ

**(4) การบริหารจัดการ และบุคลากรวิชาชีพ** การดูแลรักษาเมืองเก่าต้องมีการจัดการ และจัดหาบุคลากรเพื่อบำรุงรักษา การบริหารจัดการต้องกำหนดกลไกการดำเนินงาน โดยมีหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์ที่เชื่อมโยงกับระดับชาติเพื่อให้การดำเนินงานเป็นผล ส่วนด้านบุคลากรต้องจัดหาผู้เชี่ยวชาญ ได้แก่ สถาปนิก วิศวกร นักโบราณคดี นักประวัติศาสตร์ศิลปะ นักอนุรักษ์ นักผังเมือง และนักบริหาร ซึ่งในประเทศไทยยังมีปัญหาขาดบุคลากรอยู่

### 2.1.2 มรดกวัฒนธรรม กับ สิทธิในทรัพย์สิน

มรดกวัฒนธรรม หมายถึง สถานที่ซึ่งเป็นโบราณสถาน เกี่ยวข้องกับสถาปัตยกรรม ประติมากรรม จิตรกรรมหรือแหล่งโบราณคดีทางธรรมชาติ หรือกลุ่มสถานที่ก่อสร้างซึ่งแสดงความเป็นเอกลักษณ์ อาจจะเป็นผลงานมนุษย์ หรือธรรมชาติร่วมด้วย ซึ่งสถานที่เหล่านี้ ต้องมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปะ มานุษยวิทยา หรือวิทยาศาสตร์ (Unesco อ้างโดย วิญญา ตียะไพบูลศิลป์, 2551)

การอนุรักษ์มรดกวัฒนธรรมในประเทศไทย รัฐบาลได้ดำเนินการอนุรักษ์โบราณสถานที่เป็นแหล่งโบราณคดี แหล่งประวัติศาสตร์ วัด วัง และสถานที่ราชการ ซึ่งเป็นพื้นที่ดูแลโดยรัฐบาลจึงไม่เกิดปัญหาด้านกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมากนัก แต่ในส่วนของอาคารอนุรักษ์และชุมชนที่ส่วนใหญ่เป็นของเอกชนยังคงติดปัญหาสิทธิในทรัพย์สินและการใช้ประโยชน์ (ยงธนิศร์ พิมลเสถียร, 2554) เนื่องจากเอกชนมีสิทธิ์เต็มทีในการพัฒนาทรัพย์สินของตน การจะส่งเสริมให้ภาคเอกชนหันมาอนุรักษ์อาคารแทนการรื้อถอนจึงเป็นเรื่องยาก ทำให้การอนุรักษ์มรดกวัฒนธรรมที่ดูแลโดยเอกชนมักติดปัญหาด้านกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ในบริเวณพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ซึ่งรัฐได้กำหนดให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร, 2535) ทำให้การพัฒนาในพื้นที่ถูกจำกัดด้วยกฎหมาย เอกชนส่วนใหญ่ต้องเสียสิทธิ์ในการพัฒนาอาคารเพื่อเพิ่มผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ และยังคงเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารที่มีคุณค่าเหล่านั้นไม่ให้ทรุดโทรม เพื่อก่อให้เกิดการอนุรักษ์ในภาคเอกชน รัฐบาลจึง

จำเป็นต้องสร้างแรงจูงใจในรูปแบบต่าง ๆ ซึ่งในต่างประเทศนิยมใช้การโอนสิทธิ์การพัฒนา และการโอนส่วนเพื่อพัฒนา

ยงธนิศร์(2554) เสนอข้อพิจารณาสำหรับการอนุรักษ์อาคารและชุมชนที่เป็นของเอกชน ดังนี้

(1) **กฎหมายอนุรักษ์กับสิทธิในทรัพย์สิน** การใช้กฎหมายโบราณสถานมีข้อจำกัดเรื่องการรอนสิทธิในทรัพย์สินของเอกชน ดังนั้น ควรใช้กลไกในการส่งเสริม (Promote) การอนุรักษ์ เช่น ให้ประชาชนเสนอซื้ออาคารเพื่อขึ้นทะเบียนแทนการใช้อำนาจควบคุม (Control)

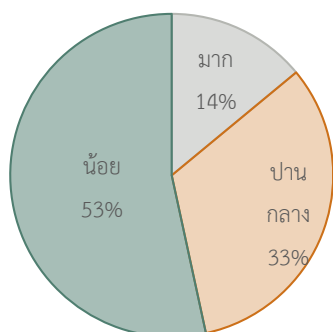
(2) **การใช้อำนาจท้องถิ่นในการประกาศย่านอนุรักษ์** การประกาศย่านอนุรักษ์โดยอาศัยความเห็นจากผู้ที่อาศัยในพื้นที่และรัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งประเทศไทยยังไม่สามารถทำได้เพราะการประกาศผังเมืองรวมและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินยังต้องเป็นกฎกระทรวงและการประกาศขึ้นทะเบียนโบราณสถานโดยใช้กฎหมายโบราณสถานทำได้เฉพาะกรมศิลปากร

(3) **การจัดหาแรงจูงใจ** เช่น การลดภาษีเงินได้ การลดหรือยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ การลด หรือยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จัดเก็บเมื่อมีการเช่าทรัพย์สิน กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารอนุรักษ์มีค่าใช้จ่ายในการบูรณะอาคารที่เป็นไปตามหลักวิชาการ

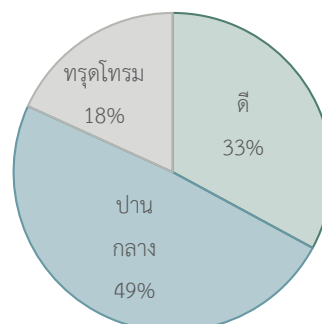
(4) **การสร้างการแข่งขันให้องค์กรและชุมชน** รัฐบาลต้องให้การสนับสนุนด้านวิชาการ การสร้างกลไกให้ประชาชนสามารถอนุรักษ์ได้เอง การให้องค์กรเอกชนสามารถลดหย่อนภาษีได้จากการบริจาคเพื่อการอนุรักษ์

### 2.1.3 ตึกแถวที่มีคุณค่า

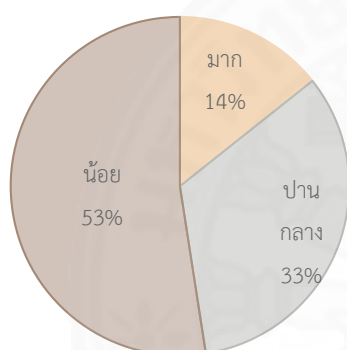
2.1.3.1 **ตึกแถวที่มีคุณค่า** อภิวัฒน์ สีดา(2552) ทำการสำรวจสภาพทั่วไปของตึกแถวที่มีคุณค่าส่วนหนึ่งในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ ประมาณครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 53.4) อยู่คงรูปแบบดั้งเดิม และเกือบทั้งหมด (ร้อยละ 91.8) อยู่ในสภาพปานกลางและดี ส่วนที่มีการดัดแปลงต่อเติมอาคารปานกลางและมากประมาณครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 47.5) ของตึกแถวในกรุงรัตนโกสินทร์ ลักษณะการประกอบกิจกรรมเกือบทั้งหมด (ร้อยละ 94.0) เป็นการประกอบกิจกรรมเชิงพาณิชย์ การถือครองที่ดินของตึกแถวที่มีคุณค่าเหล่านี้มีทั้งเป็นเจ้าของที่ดินเอง (ร้อยละ 14.0) เช่าจากสำนักงานทรัพย์สินฯ (ร้อยละ 46.3) เช่าจากวัด (ร้อยละ 18.6) และเช่าจากเอกชน (ร้อยละ 20.5) (ดังภาพที่ 2.1-2.4)



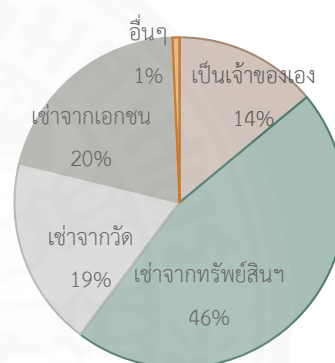
ภาพที่ 2.1 การเปลี่ยนแปลงสภาพอาคารจากเดิม



ภาพที่ 2.2 สภาพตึกแถวที่มีคุณค่าในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 2.3 การดัดแปลงต่อเติมอาคาร



ภาพที่ 2.4 การถือครองที่ดินในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร

จาก แรงจูงใจการอนุรักษ์อาคารประวัติศาสตร์ กรณีศึกษาอาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานคร, โดย อภิวัฒน์ สีดา, 2552.

### 2.1.3.2 ตึกแถวที่มีคุณค่าในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก

กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (สำนักผังเมือง, 2558) ได้ทำการสำรวจพื้นที่ต่อเนื่องกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก พบว่ามีอาคารและตึกแถวที่มีคุณค่าอยู่เป็นจำนวนมาก โดยแบ่งประเภทของตึกแถวที่มีคุณค่าออกเป็น (1) ตึกแถวที่รวมกลุ่มกันเป็นชุมชนหรือย่าน ซึ่งมีรูปแบบคล้ายคลึงกันและสร้างติดถนนใหญ่ หรือเป็นชอย มักมีการถือครองแบบเช่าจากเจ้าของนิติบุคคล เช่น สำนักงานทรัพย์สินฯ วัด และมูลนิธิ เป็นต้น (2) กลุ่มตึกแถวริมถนน เป็นกลุ่มตึกแถวที่ตั้งริมถนนประกอบด้วยตึกแถวเป็นแถวเดียว มีเจ้าของที่ดินที่เป็นทั้งบุคคลเอกชนและองค์กรนิติบุคคล โดยเฉพาะวัด (3) ตึกแถวที่ตั้งโดด ๆ เป็นตึกแถวที่ตั้งอยู่กระจายทั่วไปในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงเทพมหานคร



ฝั่งตะวันออก มีคูหา 1-2 คูหา ซึ่งแต่เดิมมีจำนวนมากกว่านี้ แต่ภายหลังถูกปรับเปลี่ยนเป็นอาคารสมัยใหม่ ซึ่งมีเจ้าของที่ดินเป็นเอกชนรายย่อย ทำให้การอนุรักษ์ตึกแถวประเภทนี้ค่อนข้างยากเพราะอยู่ใกล้เคียงกับอาคารที่เปลี่ยนแปลงไปจนหมดแล้ว

**2.1.3.3 การพิจารณาคุณค่าของตึกแถว** ตึกแถวที่มีคุณค่าในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออกเหล่านี้ มีทั้งที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถานของกรมศิลปากร และที่ไม่ได้อยู่ในระบบการขึ้นทะเบียนโบราณสถานแต่มีคุณค่าความสำคัญตามนิยามของโบราณสถานในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535 ในประเทศไทยนั้นยังไม่มีกำหนดมาตรการสร้างแรงจูงใจในการอนุรักษ์ที่ชัดเจน ทำให้บางส่วนในภาคเอกชนที่เป็นผู้ดำเนินการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าเหล่านี้ ดำเนินการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าเหล่านี้เอง เพื่อส่งเสริมการค้าและเป็นคุณค่าทางจิตใจ โดยมักใช้การปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคารและรักษาเอกลักษณ์ภายนอกของตึกแถวเหล่านี้ไว้

การพิจารณาคุณค่าความสำคัญนั้น มีการใช้เกณฑ์สากลที่ใช้กันในทุกประเทศ และเกณฑ์เพิ่มเติม หรือเกณฑ์ตามการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน โดยวิเคราะห์คุณค่าความสำคัญใน 3 ด้าน ได้แก่

**(1) เกณฑ์คุณค่าพื้นฐาน** เป็นการระบุว่าสิ่งใดควรจะอนุรักษ์ ดังนี้

- ประวัติศาสตร์ หมายถึง สิ่งที่เกี่ยวข้องเหตุการณ์หรือบุคคลในอดีตที่มีการจดบันทึกไว้ เป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์
- โบราณคดี หมายถึง หลักฐานที่อธิบายเกี่ยวกับมนุษย์และอารยธรรมในอดีต
- ลักษณะแห่งการก่อสร้าง หมายถึง สิ่งก่อสร้างหรือสถาปัตยกรรมที่เด่นในรูปแบบ วิธีก่อสร้าง หรือองค์ประกอบอื่นที่แสดงออกถึงความสามารถของผู้สร้างในอดีต เป็นความทรงจำของเมือง
- สุนทรียภาพ ค่อนข้างเป็นนามธรรมสูง เป็นคุณสมบัติพื้นฐานที่ผู้พบเห็นแล้วรู้สึกยินดี หรือสะท้อนใจ ซึ่งการตัดสินใจว่ามรดกสถาปัตยกรรมมีความงามนั้นขึ้นอยู่กับบุคคล

การประเมินสุนทรียภาพ (ความงามในโครงการตามสากล 3 ระดับ)

(1) Internal aesthetic ความงามภายในโครงการโดยที่ไม่มีความสัมพันธ์กับบริบทโครงการภายนอก

(2) Relational aesthetic การมองความงามของจากสัมพันธ์ระหว่างตัวอาคารกับกายภาพบริบทโดยรอบ

(3) Environmental aesthetic การมองความงามจากผลที่เกิดขึ้นจากการมีอาคารเกิดขึ้นในบริบทในมุมมองสิ่งแวดล้อมโดยรวมของพื้นที่เมือง

- อายุ เกี่ยวข้องกับเกณฑ์ด้านช่วงเวลา ตามหลักสากลให้นับอายุว่าเป็นประวัติศาสตร์ที่ 50 ปี

(2) เกณฑ์คุณค่าเชิงเปรียบเทียบ เป็นเกณฑ์สำหรับการพิจารณาคุณค่าอาคารที่ต้องขึ้นทะเบียนหรือจัดลำดับ นอกจากมีคุณค่าแล้วยังต้องโดดเด่น ต้องใช้เกณฑ์การประเมินเพิ่มเติมเพื่อเปรียบเทียบแหล่งมรดกในกลุ่มเดียวกัน ดังนี้

- ความเป็นแห่งแรก หมายถึง ความสำคัญของแหล่งมรดกที่ถูกสร้างเป็นแห่งแรกหรือยุคแรก

- ความเกี่ยวข้องกับประวัติศาสตร์ หมายถึง อาคารหรือสถานที่ที่สำคัญกว่าอาคารอื่นที่สร้างมาเหมือนกันเพราะถูกใช้ในเหตุการณ์ประวัติศาสตร์

- การเป็นแบบอย่างที่ดีที่สุด หมายถึง เป็นงานที่เป็นตัวอย่างให้แก่งานอื่น ๆ หรือเป็นชั้นที่ดีที่สุดในกลุ่มเดียวกัน

- การเป็นตัวแทน หมายถึง งานที่สะท้อนให้เห็นวิถีชีวิตที่ยังคงเหลืออยู่ไม่ต้องเป็นแบบอย่างที่ดีที่สุดก็ได้

- การเป็นสิ่งหายาก หมายถึง อาคารประเภทเดียวกันที่เคยมีอยู่มาก เช่น ดึกแถวที่สร้างในรัชกาลที่ 5 แต่เมื่อเหลือน้อยลงมักจะมีคุณค่ามากขึ้น

(3) เกณฑ์คุณค่าทางเศรษฐกิจสังคมร่วมสมัย เป็นเกณฑ์สำหรับการพิจารณาประโยชน์ใช้สอยทางสังคม มีเกณฑ์เพื่อพิจารณา ดังนี้

- คุณค่าทางเศรษฐกิจ หมายถึง แหล่งมรดกนั้นสามารถสร้างประโยชน์การใช้งานทางเศรษฐกิจได้ ทั้งในด้านศักยภาพและการท่องเที่ยว หรือการใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

- คุณค่าด้านประโยชน์ใช้สอย หมายถึง ความต่อเนื่องของใช้ประโยชน์ของแหล่งมรดก หรือการใช้สอยใหม่ที่สอดคล้องสัมพันธ์กับคุณค่าพื้นฐาน

- คุณค่าทางการศึกษา หมายถึง การมีศักยภาพในการเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่เน้นการเรียนรู้ หรือเป็นแหล่งเรียนรู้ทางวิชาการในด้านสถาปัตยกรรม ด้านช่างฝีมือ เป็นต้น

- คุณค่าทางด้านสังคม หมายถึง แหล่งมรดกนั้นมีความหมายกับชุมชน มีการใช้งานที่เป็นประเพณีต่อเนื่องมาจนปัจจุบัน

- คุณค่าทางการเมือง หมายถึง การเป็นสถานที่ที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือบุคคลที่สำคัญของชาติ ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจในการพัฒนาหรืออนุรักษ์ในปัจจุบัน

## 2.2 กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์

### 2.2.1 The Burra charter (1979)

เป็นกฎบัตรที่ว่าด้วยการอนุรักษ์แหล่งมรดกทางวัฒนธรรม เสนอแนวทางการอนุรักษ์และการจัดการที่เหมาะสมที่ปรับมาจากกฎบัตรเวนิซคือเสริมหลักการปฏิบัติงาน ซึ่งเกี่ยวข้องกับคุณค่าความสำคัญทางวัฒนธรรม ผู้เป็นเจ้าของ ผู้ทำหน้าที่จัดการ และผู้ดูแลแหล่งมรดก โดยสิ่งสำคัญของกฎบัตรนี้คือ หลักการอนุรักษ์ การพัฒนากระบวนการอนุรักษ์ และการปฏิบัติงาน โดยเน้นคุณค่าวัฒนธรรมของแหล่งมรดกและคำนึงถึงปัจจัยที่ส่งผลในอนาคต รวบรวมเป็นข้อมูลนำไปวิเคราะห์ก่อนการตัดสินใจเลือกวิธีอนุรักษ์ที่เหมาะสมตามสภาพการณ์ ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

(1) การทำความเข้าใจคุณค่าความสำคัญ ได้แก่ การค้นคว้า ทำการศึกษาหลักฐานในด้านวัฒนธรรมและอื่น ๆ เช่น ประวัติศาสตร์ วิทยาศาสตร์ ความสัมพันธ์กับพื้นที่ รวมทั้งศึกษาสภาพของแหล่งมรดกทั้ง สภาพโครงสร้าง สภาพอาคารการใช้สอยอาคารและความสัมพันธ์ของสถานที่กับย่านนำมาประเมินคุณค่าความสำคัญของแหล่งมรดกและจัดทำเป็นข้อมูลกายภาพ แบบสันนิษฐานอาคาร

(2) การพัฒนานโยบาย ได้แก่ การระบุปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับแหล่งมรดก เช่น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์ในพื้นที่นั้น ๆ ข้อจำกัดของแหล่งมรดก หรือ ผลที่คาดว่าจะเกิดในอนาคต ทั้งโอกาสและผลกระทบอุปสรรคของการอนุรักษ์ โดยที่ยังคำนึงถึงผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับแหล่งมรดก เพื่อนำมากำหนดนโยบายและแผนงาน โดยคำนึงถึงคุณค่าของแหล่งมรดก การใช้สอยของแหล่งมรดก และการบำรุงรักษาแหล่งมรดก โดยมีแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงสำหรับบริเวณโดยรอบที่อาจมีผลต่อแหล่งมรดกด้วย และเตรียมจัดทำแผนงานอนุรักษ์ ซึ่งประกอบด้วย การกำหนดลำดับความสำคัญของงานที่ต้องจัดการในแผนงาน การหาวิธีการอนุรักษ์ที่เหมาะสมโดยประเมินจากบูรณาภาพของแหล่งมรดก และการกำหนดนโยบายการอนุรักษ์

(3) การบริหารจัดการที่สอดคล้องกับนโยบาย ได้แก่ การดำเนินการตามแผนงานโดยที่รบกวนแหล่งมรดกตามความจำเป็นและจัดการทรัพยากรอย่างเหมาะสม การอนุรักษ์ที่ตีมักเห็นงานน้อยแต่ให้งบประมาณสูง ต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ เพื่อให้งานมีคุณภาพไปตามแนวทางนโยบายที่ได้กำหนดไว้ ขั้นตอนสุดท้ายคือ ติดตามผลการดำเนินการและประเมินแผนงาน (ดังภาพที่ 2.5)



ภาพที่ 2.5 กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ อ้างอิงจาก *The Burra Charter*, Australia ICOMOS, 1979, สืบค้นจาก <http://australia.icomos.org/publications/burra-charter-practice-notes>

## 2.2.2 Conservation Management Plan

Aylin Orbasli (2008: p.91-110) ได้ให้แนวทางการจัดการการอนุรักษ์อาคารเก่าและแหล่งมรดกไว้ โดยจุดประสงค์ของแผนการจัดการการอนุรักษ์คือระบุคุณค่าความสำคัญของอาคารเก่า มรดกทางประวัติศาสตร์หรือมรดกทางสถาปัตยกรรม เพื่อป้องกันคุณค่าความสำคัญของอาคารอนุรักษ์ไว้ โดยการกำหนดนโยบายที่แทรกการระบุคุณค่าดังกล่าวไว้ ซึ่งแผนการจัดการมักแปรปรวนตามสภาพอาคารหรือบริเวณที่ตั้ง ซึ่งส่งผลต่อการเลือกวิธีการอนุรักษ์ ซึ่งมีความสอดคล้องกับกฎบัตรเบอร์ร่า ด้วยการเริ่มกระบวนการด้วยการประเมินคุณค่าความสำคัญ และเลือกวิธีการรักษาอาคารตามความเหมาะสมโดยที่แนวทางการจัดการการอนุรักษ์อาคารเก่าจะมุ่งเน้นที่วิธีการรักษาอาคารเก่าและวิธีการจัดการตามแผนการจัดการ ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้ (ดังภาพที่ 2.6)

(1) การทำความเข้าใจอาคารเก่าหรือแหล่งมรดก และระบุคุณค่าความสำคัญ โดยเก็บข้อมูลให้เพียงพอต่อการประเมินคุณค่าความสำคัญของอาคารเก่า หรือแหล่งมรดก เพื่อเตรียมทำแผนการจัดการอนุรักษ์

(2) เลือกวิธีการอนุรักษ์ โดยการประเมินสภาพในปัจจุบันเพื่อวิธีอนุรักษ์ที่เหมาะสม และการจัดการนโยบายเพื่อกำหนดการป้องกันและแทรกคุณค่าความสำคัญของแหล่งมรดกไว้ และสอดคล้องต่อการบำรุงรักษาภายหลัง โดยคำนึงถึงระดับและขอบเขตของการเปลี่ยนแปลงที่ยอมรับได้

(3) แผนปฏิบัติงาน ประกอบด้วย การประเมินราคาต้นทุน และศักยภาพของทรัพยากรที่มี การคำนึงถึงการเงินและผู้รับผิดชอบงานก่อสร้างสำหรับงานอนุรักษ์ และการประเมินผลโครงการ



ภาพที่ 2.6 แสดงแผนการจัดการอนุรักษ์อาคารเก่า ดัดแปลงจาก *Architecture Conservation : Principles and practice* (p. 91-110). by Aylin Orbasi, 2008, New Delhi: Blackwell

### 2.2.3 กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ในไทย

ในประเทศไทยมีการดำเนินงานอนุรักษ์ที่เกิดมากขึ้น และได้้นำกระบวนการอนุรักษ์ตามมาตรฐานสากลมาประยุกต์ใช้ให้เข้ากับบริบทของสังคมไทย ตัวอย่างที่มีการบูรณะตึกแถวที่มีคุณค่า ได้แก่ ตึกแถวหน้าพระลาน ตึกแถวท่าช้าง ตึกแถวท่าเตียน ซึ่งเป็นการดำเนินงานโดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ยงธนิศร์, 2560) โดยการดำเนินงานตามในกฎบัตรเบอร์ร่า ว่าด้วย 3 ขั้นตอนการอนุรักษ์ (ดังภาพที่ 2.7) ดังนี้

(1) การทำความเข้าใจคุณค่าความสำคัญของพื้นที่ คือการศึกษาค้นคว้าและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ เพื่อให้ทราบถึงคุณค่าความสำคัญของแหล่งมรดก ตามคุณค่าด้านต่าง ๆ เช่น คุณค่าพื้นฐาน คุณค่าเชิงเปรียบเทียบ และคุณค่าเชิงเศรษฐกิจสังคมร่วมสมัย ซึ่งต้องดำเนินการศึกษาจากเอกสาร ศึกษาจากภาพถ่ายของแหล่งมรดก และจัดทำขึ้นเป็นแบบสันนิษฐาน

(2) การเลือกวิธีการอนุรักษ์ คือ การตัดสินใจเลือกวิธีการอนุรักษ์ที่เหมาะสมที่สุด ที่จะรักษาคุณค่าของแหล่งมรดกไว้ โดยคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องได้แก่ บุรณภาพความแท้ของอาคาร หลักฐานที่พบ แผนการใช้สอยแหล่งมรดก กฎหมาย เทคโนโลยี และงบประมาณ โดยวิธีการอนุรักษ์จะแบ่งออกเป็นสองส่วนได้แก่ การบูรณะส่วนที่ยังคงความแท้และบุรณภาพสูง และรื้อถอนโครงสร้างสมัยใหม่ที่สร้างขึ้นภายหลังออก

(3) การบริหารจัดการ โดยคำนึงถึงเครื่องมือที่จะทำให้เกิดการมีส่วนร่วมในกระบวนการมากที่สุด ได้แก่ มาตรการทางการเงิน โดยการจัดสรรงบประมาณและอาศัยหลักแรงจูงใจกับผู้เช่า ด้านการบริหารการก่อสร้าง ซึ่งต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญทั้งสถาปนิกและผู้รับเหมา และด้านคู่มือการบำรุงรักษาอาคาร สำหรับการดูแลอาคารภายหลังการบูรณะของผู้เช่า



ภาพที่ 2.7 กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ในประเทศไทย โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์. จากอนุรักษ์นิยาคาร, โดย ยงธนิศร์ พิมลเสถียร, 2559, นครปฐม: บริษัท รุ่งศิลป์การพิมพ์(1997) จำกัด.



#### 2.2.4 การวิเคราะห์กระบวนการอนุรักษ์อาคารเก่า

กระบวนการอนุรักษ์แต่ละแนวคิดมีความคล้ายกันในลำดับขั้นตอนการจัดการของกระบวนการอนุรักษ์ ได้แก่ การทำความเข้าใจคุณค่าและศึกษาสภาพของอาคารเก่า แล้วจึงวางแผนการปฏิบัติงาน และทำดำเนินการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม ซึ่งในแต่ละแนวคิดมีรายละเอียดและการให้ความสำคัญต่างกัน ส่งผลให้ในขั้นตอนการวางแผนการปฏิบัติงาน การเลือกวิธีการรักษาแตกต่างกัน กระบวนการอนุรักษ์แต่ละแนวคิดจึงเหมาะสมต่อประเภทอาคารต่างกัน

ในส่วนของแนวทางการอนุรักษ์ (Aylin, 2008) ได้ให้รายละเอียดและความสำคัญในการรักษาคุณค่าทางสถาปัตยกรรม เน้นกระบวนการจัดการทางกายภาพของอาคาร คำนึงถึงความเป็นไปได้ของอาคารและการลงทุน ให้รายละเอียดในการรักษาคุณค่าที่จับต้องได้ ในขณะที่กฎบัตรเบอร์ร่าได้ให้รายละเอียดและความสำคัญกับคุณค่าทางวัฒนธรรม ความสัมพันธ์ของคนและสถานที่ รวมถึงการใช้สอยที่มีความต่อเนื่องจากอดีตซึ่งมีความซับซ้อน เป็นการคำนึงถึงคุณค่าที่จับต้องได้และที่จับต้องไม่ได้ ทำให้แนวทางการรักษาคุณค่าตามกฎบัตรเบอร์ร่ามีทางเลือกที่กว้างกว่าวิธีการรักษาทางกายภาพอาคารเพียงอย่างเดียว เช่น การรักษาสภาพพื้นที่ตั้งโดยรอบอาคาร การรักษาวิถีการใช้สอยให้ต่อเนื่องจากอดีต เป็นต้น ทั้งนี้การอนุรักษ์ตึกแถวเก่า จำเป็นต้องคำนึงถึงคุณค่าของตึกแถวซึ่งมีความซับซ้อนของภาพจำ วัฒนธรรมของเมืองในอดีต และการใช้สอยใหม่หรือกิจกรรมใหม่ในปัจจุบัน กระบวนการอนุรักษ์ของกฎบัตรเบอร์ร่าจึงเหมาะสมสำหรับการอนุรักษ์ตึกแถวเก่า เพราะมีแนวคิดที่ต้องการทำความเข้าใจคุณค่าและจึงเลือกวิธีการรักษาที่เหมาะสมต่อคุณค่านั้น ซึ่งต้องพิจารณาตามสภาพการณ์และบริบทที่ส่งผลต่อภาพจำของเมืองและการเปลี่ยนแปลงบริบทโดยรอบสถานที่

### 2.2.5 ระดับการแทรกแซง (Degree of Interventions)

นอกจากขอบเขตของอาคารที่จำเป็นต้องอนุรักษ์แล้ว ระดับการแทรกแซงอาคารเป็นหนึ่งทางที่นักอนุรักษ์ใช้ในการเลือกวิธีการอนุรักษ์ แต่ละระดับที่สูงขึ้นจะมีขอบเขตการจัดการที่ซับซ้อนมากขึ้นเมื่อการแทรกแซงอยู่ในระดับสูงจะส่งผลให้ความแท้ของอาคารมีความเสี่ยงสูงขึ้น นอกจากนั้นการแทรกแซงยังสามารถมีหลายระดับในโครงการเดียว ตามสภาพการณ์ของอาคาร การให้คุณค่าความสำคัญของอาคาร ตามสภาพหลักฐานที่พบ และตามความชัดเจนของเหตุผลในการแทรกแซงซึ่งอยู่บนพื้นฐานความเฉพาะของอาคารและคุณค่าความสำคัญของอาคาร โดยในการออกแบบต้องคำนึงถึงด้านความงาม ด้านการใช้งาน และคำนึงถึงการจัดการในช่วงดำเนินการอนุรักษ์

ระดับการแทรกแซงที่เลือกใช้นั้นเป็นการอนุรักษ์ในระยะยาวซึ่งมีผลต่อเนื่องจากโครงสร้างบูรณภาพ และความคงอยู่ของกรอบอาคาร การแทรกแซงอาคารในระดับต่าง ๆ ล้วนมีจุดประสงค์เพื่อรักษาสภาพโครงสร้างที่มีอยู่และกรอบอาคารที่จำเป็นต้องอนุรักษ์ และเพิ่มเติมบางส่วนเช่น การทำใหม่เพื่อทดแทนองค์ประกอบที่หายไป และออกแบบทางเลือกที่ตอบสนองต่ออาคารและบริบทมากที่สุด (ดังภาพที่2.8) การเลือกวิธีการอนุรักษ์นั้น ต้องคำนึงถึง

- (1) การระบุคุณค่าความสำคัญในด้านต่าง ๆ ของแหล่งมรดก
- (2) การศึกษาสภาพอาคารที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน
- (3) หลักฐานพิสูจน์ความแท้ที่ยังเหลืออยู่ที่พบ
- (4) แผนการใช้สอยอาคาร หรือแหล่งมรดกในอนาคต
- (5) ความจำเป็นทางเศรษฐกิจสังคมร่วมสมัย



ภาพที่ 2.8 แสดงระดับของการแทรกแซง จาก *Time Honored: A Global View of Architectural Conservation*, by John H. Stubbs, 2009, New jersey: John Wiley&Sons Inc.

**2.2.5.1 คงสภาพเดิม (Laissez-Faire)** เป็นวิธีการคงสภาพ โดยที่ไม่มีการกระทำใด ๆ ต่ออาคารหรือแหล่งมรดก กรณีที่เหตุผลให้แทรกแซงไม่สมเหตุสมผล ในด้านความสำคัญหรือด้านพิสูจน์ความแท้

**2.2.5.2 การป้องกันรักษา (Preventative conservation)** หมายถึงการสงวนรักษา การบำรุงรักษา ทำให้ยังคงอยู่ และการป้องกันการพังทลาย โดยมีจุดประสงค์เพื่อสงวนรักษากรอบอาคารทางวัฒนธรรมไว้ให้มากที่สุดเท่าที่ทำได้ วิธีการอนุรักษ์นี้มาจากมุมมองทฤษฎี โดยการเก็บรักษา หรือการปกป้องวัตถุทางบริบททางวัฒนธรรม โดยการดำเนินการชะลอการพังทลาย และป้องกันการทำลายทรัพย์สินทางวัฒนธรรมผ่านข้อกำหนด เช่น การสงวนการใช้ถนนสายที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ตั้งแหล่งมรดก

**การบำรุงรักษา (Maintenance)** แหล่งมรดกแต่ละแห่งต้องการการดูแลที่เฉพาะเจาะจง และต้องอาศัยผู้ดูแลที่มีประสบการณ์ การบำรุงรักษาที่มีประสิทธิภาพครบถ้วนประกอบไปด้วย ระบบการดูแลที่เข้มงวด การตรวจสอบการบำรุงรักษาที่สม่ำเสมอ ขึ้นอยู่กับความจำเป็นของอาคาร และความซับซ้อนของทรัพย์สิน ถึงแม้การบำรุงรักษาจะสำคัญและตรวจสอบเป็นระยะ ๆ แต่ไม่ค่อยมีการดำเนินการกัน

**2.2.5.3 รักษาเสถียรภาพ เสริมความมั่นคง (Consolidation)** จุดประสงค์ของการเสริมเสถียรภาพ คือการดูแล วัสดุผิว องค์ประกอบของอาคาร และอาคารทั้งหมด ชะลอกระบวนการพังทลายของอาคาร การเสริมเสถียรภาพนั้นมีตั้งแต่กระทำเล็กน้อยจนถึงดำเนินการกับฐานราก ทั้งที่มองเห็นและไม่สามารถเห็นได้ โดยขึ้นอยู่กับอายุของอาคาร วิธีการลดการพังทลายนั้นทำได้โดยการป้องกันโดยตรงที่ผิวอาคาร หรือ ดูแลบริบทโดยรอบแทน หรือทำทั้งสองอย่าง

**2.2.5.4 การบูรณะ (Restoration)** การบูรณะคือการแทรกแซงเพียงส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของอาคาร โดยการนำลักษณะงานศิลปะกลับมาสู่ตัวอาคารหรือที่ตั้ง ในสถานการณ์เช่น การค้นพบหลักฐานความแท้ภายหลังจึงบูรณะกลับไปเป็นแบบดั้งเดิม อย่างไรก็ตามการบูรณะต้องตัดสินใจจากวัตถุประสงค์ และนโยบายที่ครอบคลุมการอนุรักษ์

**2.2.5.5 การฟื้นฟู (Rehabilitation)** การฟื้นฟู หรือ การปรับปรุงใหม่ (Renovation) คือการทำให้อาคารกลับมามีประสิทธิภาพการใช้งานมีความร่วมสมัยเป็นวิธีอนุรักษ์สำหรับสินทรัพย์ที่สามารถนำกลับมาใช้งานได้อีกครั้ง ซึ่งการซ่อมแซมและการดัดแปลงนี้ยังต้องรักษาส่วนของคุณค่าความสำคัญด้านต่าง ๆ ไว้ โดยการนำทรัพย์สินมาเปลี่ยนแปลง ซ่อมแซมองค์ประกอบขึ้นมาใหม่ หรือปรับเปลี่ยนตามวัตถุประสงค์ใหม่ หรือเปลี่ยนงานระบบที่ทันสมัยขึ้น การฟื้นฟูยังรวมถึงการนำวัสดุที่มีคุณค่าที่ยังสามารถใช้ได้กลับมาใช้ใหม่

**การปรับเปลี่ยน (Adaptive Re-use)** ยงธนิศร์ (2557) กล่าวว่า การปรับเปลี่ยนประโยชน์การใช้สอยเป็นส่วนหนึ่งของแนวคิดการปรับปรุงฟื้นฟูในด้านสังคมเศรษฐกิจ โดยที่การปรับเปลี่ยนประโยชน์การใช้สอยอาคารเป็นประเภทกลุ่มที่เน้นพัฒนาพื้นที่ เป็นการเพิ่มมูลค่าเพิ่มให้กับอสังหาริมทรัพย์ โดยการนำเอาอาคารเก่ามาใช้ใหม่ ให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งต้องคำนึงถึงคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมของอาคารเก่า ข้อจำกัดทางกฎหมายควบคุมอาคาร รวมทั้งการพิจารณากิจกรรมใหม่ที่ทดแทนกิจกรรมเดิม เพื่อให้อาคารเก่าสามารถดำรงสภาพอยู่ได้ในสังคมปัจจุบัน

**ระดับชั้นการใช้งานอาคาร** Stewart Brand (1994: p.1-23) เสนอว่าการปรับเปลี่ยนใช้สอยอาคารขึ้นอยู่กับผู้ใช้งานอาคารที่เปลี่ยนไป อาคารเก่าขึ้นจึงโอกาสถูกเปลี่ยนแปลงตามวิถีสมัยที่เปลี่ยนไป ซึ่งตึกแถวมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลาเพราะการแข่งขันทางการค้า อาจต่อเติมตึกแถวเมื่อต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นหรือรื้อถอนเมื่อกิจการเปลี่ยนไป แนวคิดระดับชั้นการใช้งานอาคารจึงมีช่วงระยะเวลา กล่าวคืออาคารมีพัฒนาการไปตามธรรมชาติของการใช้งานและการอยู่อาศัย โดยมีช่วงเวลาที่เปลี่ยนแปลงไปตามระดับการใช้งานของอาคาร เมื่อรวมงานสถาปัตยกรรมและงานภายในแล้ว ตึกแถวแบ่งออกเป็น 6 ระดับ ดังนี้ (ดังภาพที่ 2.9)

(1) พื้นที่ (Site) หมายถึง ลักษณะกายภาพที่ตั้งอาคาร ที่ตั้งเมือง รวมทั้งกฎหมายของเมือง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสำหรับพื้นที่ตั้งอาคาร

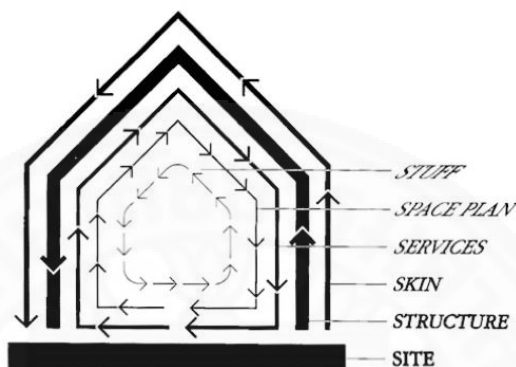
(2) โครงสร้าง (Structure) หมายถึง โครงสร้างที่รับน้ำหนักอาคารซึ่งมีทั้งความเสี่ยงและค่าใช้จ่ายที่สูงสำหรับการปรับเปลี่ยน ช่วงชีวิตของโครงสร้างอยู่ที่ 30-300 ปี

(3) เปลือกอาคาร (Skin) หมายถึง ผิวภายนอกอาคารเปลี่ยนทุก ๆ 20 ปีเพื่อให้ทันค่านิยมหรือเทคโนโลยี หรือซ่อมแซมเพื่อการขาย ที่ผ่านมานั้นค่าใช้จ่ายเพื่อลดพลังงาน

(4) งานระบบ (Service) หมายถึง ระบบที่ใช้งานในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบป้อนน้ำ ระบบเครื่องปรับอากาศ รวมทั้งระบบที่ขยับได้ เช่น บันไดเลื่อนและลิฟต์ อาคารอาจเสียหายได้จากการใช้ระบบที่ล้าสมัย ต้องมีการจัดการและเลิกใช้งานทุก ๆ 7-15 ปี

(5) ที่ว่างในอาคาร (Space plan) หมายถึง งานตกแต่งภายในอันได้แก่ ผนัง ฝ้า พื้น รวมทั้งประตู พื้นที่ว่างในอาคารพาณิชย์สามารถเปลี่ยนในทุก ๆ 3 ปี

(6) สิ่งของ (Stuff) หมายถึง ทุกสิ่งที่มีโอกาสเปลี่ยนที่ได้ทุกวัน หรือทุกเดือน ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เก้าอี้ โต๊ะ โทรศัพท์ รูปภาพ เครื่องใช้ในครัว คอมพิวเตอร์ เป็นต้น



ภาพที่ 2.9 แสดงระดับชั้นการใช้งานของอาคาร จาก *How Buildings Learn: What Happens After They're Built*, by Stewart Brand, 1994, New York: Viking Press.

**2.2.5.6 การก่อสร้างใหม่ (Reconstruction)** คือ การก่อสร้างอาคาร หรือ แหล่งมรดกขึ้นมาใหม่ ในตำแหน่งเดิม ที่ตั้งเดิม ขนาดรูปร่างเท่าเดิม ในกฎบัตรเวนิซได้ให้นิยามว่าการนำชิ้นส่วนที่พังทลายลงมาประกอบให้กลับขึ้นไปเป็นรูปร่างเดิม ในตำแหน่งเดิมและใช้วัสดุใหม่ให้น้อยที่สุด โดยให้วัสดุเก่ากลมกลืนกับวัสดุใหม่และสามารถแยกได้ว่าวัสดุดั้งเดิมอยู่ตำแหน่งใด ซึ่งเป็นวิธีการแทรกแซงที่สูงที่สุดของการอนุรักษ์

## 2.3 มาตรฐานการอนุรักษ์อาคารเก่า

มาตรฐานการอนุรักษ์ของ National Park Service U.S. Department of the Interior เป็นเครื่องมือในการตรวจสอบและเป็นหลักในการดำเนินการอนุรักษ์ที่สามารถวัดผลการดำเนินการอนุรักษ์ได้ว่ามีลักษณะทางกายภาพที่มีคุณภาพเมื่อดำเนินการอนุรักษ์หรือไม่ เป็นข้อคำนึงถึงและแนวทางรักษาอาคารเพื่อให้การเปลี่ยนแปลงกายภาพอาคารเป็นไปอย่างมีคุณภาพและให้อาคารสามารถรักษาคุณค่าไว้ได้ตามเดิม ซึ่งเทคนิคการอนุรักษ์ที่เหมาะสมกับตึกแถวเก่า ได้แก่ การบูรณะ และการฟื้นฟูอาคาร เพราะตึกแถวเก่าเป็นอาคารที่ยังคงมีการใช้สอย

### 2.3.1 มาตรฐานการบูรณะอาคาร มีข้อพิจารณาสำหรับวิธีการรักษา ดังนี้

- (1) การใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตหรือเปลี่ยนใหม่ซึ่งยังคงสะท้อนภาพจำของอาคารในอดีต
- (2) การเก็บองค์ประกอบและวัสดุ ที่แสดงออกถึงภาพจำรูปแบบตามยุคสมัยของอาคารไว้โดยไม่ควรเปลี่ยนแปลงหรือนำออก
- (3) การรักษาภาพรวมอาคาร ได้แก่รักษาภาพจำของยุคสมัยและการใช้สอย มีความสอดคล้องทั้งทางกายภาพและทางสายตา มีเอกสารระบุงค์ประกอบและวัสดุเพื่อการตรวจสอบ
- (4) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือนำวัสดุออก ควรจัดทำเอกสารบอกลักษณะของวัสดุองค์ประกอบ พื้นที่ว่างและวัสดุปิดผิวอาคาร
- (5) ควรเก็บรักษาวัสดุที่เป็นเอกลักษณ์ องค์ประกอบ วัสดุปิดผิวอาคาร และเทคนิคการก่อสร้างหรือตัวอย่างงานฝีมือ
- (6) ควรเลือกการซ่อมแซมมากกว่าการเปลี่ยนแปลง ในกรณีที่เปลี่ยนเพราะความเสียหายรุนแรง ชิ้นส่วนทดแทนควรมีรูปแบบ สี และพื้นผิวตามลักษณะดั้งเดิมโดยใช้หลักฐานประกอบ
- (7) มีการใช้หลักฐานยืนยันรูปแบบดั้งเดิมเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง โดยไม่ใช้การคาดเดา
- (8) ใช้วิธีที่อ่อนโยนที่สุดในการดำเนินการรักษา ไม่ใช่วิธีการรักษาที่ทำให้วัสดุดั้งเดิมเสียหาย
- (9) การเก็บรักษาวัสดุทางโบราณคดีและมีมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการดำเนินการเมื่อวัสดุทางโบราณคดีนั้นถูกรบกวน

(10) ไม่มีการต่อเติมนอกเหนือจากการออกแบบที่มีในอดีต

### 2.3.2 มาตรฐานการฟื้นฟูอาคาร มีข้อพิจารณาสำหรับวิธีการรักษาดังนี้

- (1) การใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตหรือเปลี่ยนใหม่ โดยที่เปลี่ยนแปลงรูปแบบและกายภาพของอาคารให้น้อยที่สุด
- (2) การเก็บองค์ประกอบที่แสดงภาพจำของรูปแบบตามยุคสมัย ไม่นำออกหรือตัดแปลงวัสดุ องค์ประกอบ พื้นที่ว่างหรือความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ที่เป็นลักษณะเฉพาะของอาคาร
- (3) การรักษาภาพรวมอาคาร ได้แก่รักษาภาพจำของยุคสมัยและการใช้สอย มีความสอดคล้องทั้งทางกายภาพและทางสายตา มีเอกสารระบุงค์ประกอบและวัสดุเพื่อการตรวจสอบ
- (4) การเก็บรักษาองค์ประกอบที่ถูกเปลี่ยนแปลงไปตามเวลา เมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นส่งผลต่อภาพจำของอาคาร
- (5) การเก็บรักษาวัสดุที่เป็นเอกลักษณ์ องค์ประกอบ วัสดุปิดผิวอาคาร และเทคนิคการก่อสร้างหรือตัวอย่างงานฝีมือ
- (6) เลือกรการซ่อมแซมมากกว่าการเปลี่ยน ในกรณีที่เปลี่ยนเพราะมีความเสียหายรุนแรง ชิ้นส่วนทดแทนควรมีรูปแบบ สี และพื้นผิวตามลักษณะดั้งเดิมโดยใช้หลักฐานประกอบ
- (7) ใช้วิธีที่อ่อนโยนที่สุดในการดำเนินการรักษา ไม่ใช่วิธีการรักษาที่ทำให้วัสดุดั้งเดิมเสียหาย
- (8) การเก็บรักษาวัสดุทางโบราณคดีและมีมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการดำเนินการเมื่อวัสดุทางโบราณคดีนั้นถูกรบกวน
- (9) การต่อเติมใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงกายภาพหรือการก่อสร้างใหม่ที่ติดกันไม่ควรทำลายวัสดุดั้งเดิม งานใหม่ควรมีความแตกต่างจากของเก่าและต้องสอดคล้องในด้านขนาด (Massing/Size/Scale) และองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมเพื่อปกป้องความสมบูรณ์ของอาคารและสภาพแวดล้อม
- (10) หากนำการต่อเติมใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงกายภาพหรือการก่อสร้างใหม่ที่ติดกันออกในอนาคต องค์ประกอบ รูปแบบดั้งเดิมและความสมบูรณ์ของทรัพย์สินไม่ควรได้รับความเสียหาย



ซึ่งวิธีการอนุรักษ์ (Treatment) ทั้งสองลักษณะมีส่วนที่ควรคำนึงคล้ายกัน ได้แก่ การใช้สอยที่เปลี่ยนไปต้องไม่กระทบต่อคุณค่าดั้งเดิมของอาคาร การรักษางองค์ประกอบและวัสดุที่แสดงถึงคุณค่าของอาคารไว้โดยเมื่อต้องการเปลี่ยนแปลงหรือทำการรักษา ควรคงไว้ซึ่งคุณค่าของอาคารไม่ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบหรือวัสดุส่งผลให้คุณค่าของอาคารสูญหาย การบูรณะจึงเน้นไปที่การรักษาความแท้ขององค์ประกอบ รูปแบบรวมทั้งงานฝีมือในมีความดั้งเดิม ส่วนการฟื้นฟูจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงอาคารจึงควรคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลกระทบต่อคุณค่าของอาคารให้น้อยที่สุด กล่าวคือ การเปลี่ยนแปลงโดยใช้การปรับเปลี่ยนกิจกรรมมากกว่าการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพอาคาร

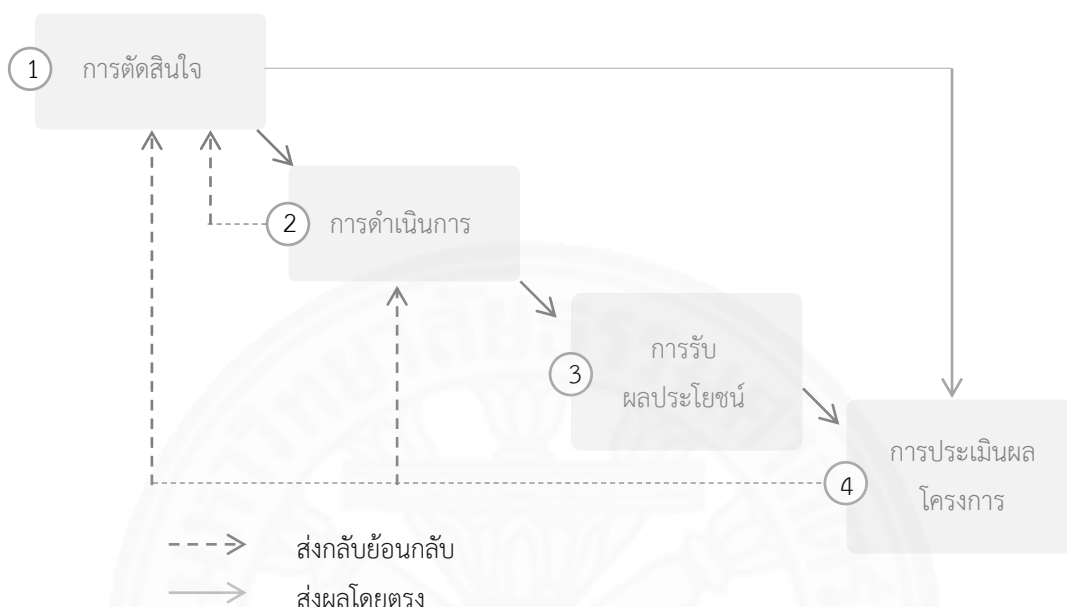
## 2.4 แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน

สาระสำคัญของการมีส่วนร่วมของผู้ที่เกี่ยวข้องกับแหล่งมรดกที่ระบุไว้ในกฎบัตรเบอร์รัากล่าวว่าควรเปิดโอกาสให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง ถูกคำนึงถึงในการอนุรักษ์ การตีความหมายและการจัดการกับแหล่งมรดกนั้นด้วย ผู้ที่เกี่ยวข้องกับสถานที่อื่นได้แก่ เกี่ยวข้องทางสังคม เกี่ยวข้องทางจิตใจ หรือมีส่วนรับผิดชอบกับสถานที่ควรมีการเปิดโอกาสให้ตีความหมายของสำคัญของสถานที่ ซึ่งจะพบความเชื่อมโยงกับทิศทางการใช้สอยรวมทั้งกิจกรรมในพื้นที่ เพื่อผลในการออกแบบวิธีการรักษา เพราะความต้องการของผู้ที่เกี่ยวข้องมีผลต่อการเลือกหรือการเปลี่ยนแปลงอาคารซึ่งบางที่จะไม่ชัดเจนและต้องอาศัยการค้นคว้าเพิ่ม การตีความหมายของสำคัญนั้นรวมไปถึงคุณค่าทางจิตใจต่อสถานที่ รวมทั้งโอกาสสำหรับความต่อเนื่องในการฟื้นฟู ควรนำมาพิจารณาและนำไปปฏิบัติ

### 2.4.1 ขั้นตอนการมีส่วนร่วม

Cohen and Uphoff (1981: p.7-9) ได้กล่าวถึงการมีส่วนร่วมโดยทั่วไปในขั้นตอนการมีส่วนร่วม โดยมีบุคคลที่สำคัญในการมีส่วนร่วมมีอยู่ 4 ฝ่าย ได้แก่ ประชาชนท้องถิ่น ผู้นำท้องถิ่น เจ้าหน้าที่รัฐ และบุคคลภายนอก ซึ่งต้องมาเกี่ยวข้องกันใน 4 กระบวนการ คือ (1)การมีส่วนร่วมในกระบวนการวางแผนและตัดสินใจ (2)การมีส่วนร่วมในกระบวนการดำเนินงาน (3)มีส่วนร่วมในการรับผลประโยชน์ และ (4)มีส่วนร่วมในการประเมินผลโครงการ โดยที่กระบวนการตัดสินใจนั้นไม่ได้หมายถึงการวางแผนและตัดสินใจเพียงอย่างเดียว แต่ยังรวมการวางแผนและตัดสินใจควบคู่ไปกับขั้นตอนการปฏิบัติการด้วย และยังเกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนร่วมในเรื่องของการรับผลประโยชน์ และการตรวจสอบและประเมินผลในโครงการด้วย จะเห็นว่าการวางแผนและตัดสินใจนั้นเกี่ยวข้องเกือบโดยตรงกับการปฏิบัติ เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ และการตรวจสอบและประเมินผลด้วย นอกจากนี้

ส่งผลย้อนกลับจากการตรวจสอบและประเมินผลและการปฏิบัติ กลับไปสู่การวางแผนและตัดสินใจ อีกด้วย (ดังภาพที่ 2.10)



ภาพที่ 2.10 ความสัมพันธ์ของขั้นตอนการมีส่วนร่วม จาก *Rural Development Participation* (p. 7-9), by Cohen and Uphoff, 1981, Rural Development Committee Center for International Studies: Cornell University.

## 2.5 กลไกการดำเนินงานอนุรักษ์อาคาร

### 2.5.1 การสร้างแรงจูงใจหรือข้อจำกัด

แรงจูงใจเป็นมาตรการที่รัฐบาลใช้ในการสนับสนุนภาคเอกชนให้เข้ามามีส่วนร่วมในการอนุรักษ์ อธิบายได้ว่า “... หากท่านดูแลทรัพย์สินที่เป็นมรดกทางวัฒนธรรม รัฐบาลจะสนับสนุนเงินทุนจากสังคมให้ท่าน ...” (Morris, 1992) ซึ่งในทางปฏิบัตินั้นมีหลายวิธีรวมทั้งที่ไม่ได้ให้เป็นเงินทุน ซึ่งชูสเตอร์ (Schuster, 1997) ได้แบ่งประเภทการจูงใจออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ แรงจูงใจทางตรงและแรงจูงใจทางอ้อม นอกจากนี้ยังมีการกำหนดมาตรการข้อจำกัดเพื่อไม่ให้ตัดสินใจในสิ่งตรงข้ามซึ่งในประเทศไทย รัฐบาลยังไม่มีกำหนดมาตรการ หรือแรงจูงใจต่าง ๆ ออกมาอย่างชัดเจน

**2.5.1.1 แรงจูงใจทางตรง** คือ การสนับสนุนโดยตรงแก่เจ้าของทรัพย์สินที่เป็นมรดกวัฒนธรรม โดยการให้เงินทุนสนับสนุน อาจเป็นการให้ทุนแบบให้เปล่า (Grant) หรือแบบสมทบ

(Matching grant) ในประเทศไทยไม่มีการกำหนดการช่วยเหลือหรือเงินสมทบอย่างเป็นทางการ แต่ในกรณีมรดกวัฒนธรรมในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์นั้น มีการให้เงินทุนของเจ้าของที่ดินแก่ผู้เช่าอาคาร เพื่อให้เกิดการอนุรักษ์อาคารของเจ้าของที่ดิน เช่น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งให้ทุน โดยแบ่งเป็นสัดส่วนความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารอนุรักษ์

**2.5.1.2 แรงจูงใจทางอ้อม** คือรัฐไม่ได้มอบเงินให้เอกชนโดยตรง แต่ใช้มาตรการอื่นเพื่อให้เจ้าของอาคารหันมาใช้ทางเลือกต่าง ๆ ในการรักษาอาคารที่มีคุณค่าของตน ส่วนใหญ่แรงจูงใจทางอ้อมจะอยู่ในรูปมาตรการภาษี โดยแบ่งได้ 3 ลักษณะ คือ

(1) การลดภาษีในฐานะเป็นอาคารอนุรักษ์ โดยการลดภาษีสินทรัพย์ หรือ ภาษีเงินเพื่อลดแรงกดดันในการพัฒนา และตอบแทนที่เจ้าของอาคารไม่พัฒนาให้เป็นอาคารอื่น และเป็นการชดเชยค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

(2) การลดภาษีเมื่อเกิดกิจกรรมอนุรักษ์ ได้แก่ การลดภาษีเพื่อฟื้นฟูอาคาร (Rehabilitation tax credit) กับการเก็บภาษีทรัพย์สินในอัตราคงที่ (Property tax abatement) ของสหรัฐอเมริกา

(3) มาตรการทางการเงินอื่นๆ เช่นบางประเทศใช้การคิดดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อการซ่อมแซมอาคารต่ำกว่าราคาตลาด และมีหลายประเทศให้เงินกู้พิเศษสำหรับหารซ่อมแซมปรับปรุงรูปด้านหน้าอาคาร หรือเอกชนสามารถลดหย่อนภาษีโดยการบริจาคเงินให้แก่องค์กรอนุรักษ์

### 2.5.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์อาคารนั้น ส่วนใหญ่เป็นมาตรการเชิงบังคับ โดยการควบคุมการก่อสร้าง ไม่มีแรงจูงใจที่จะทำให้เจ้าของอาคารตอบรับ (อภิวัฒน์ สีดา, 2552:22)

(1) พรบ.การผังเมือง พ.ศ.2518 และฉบับที่ 2 พ.ศ.2535 เป็นกฎหมายที่สำคัญสำหรับการพัฒนาเมืองเพื่อการอนุรักษ์และบูรณะวัตถุ อาคาร ตามมาตราที่ 4 ของ พรบ.การผังเมือง และกำหนดให้พื้นที่บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์เป็นพื้นที่อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กำหนดระดับของอัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยต่อพื้นที่อาคารรวม (FAR) ไว้ค่อนข้างต่ำ กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมการพัฒนาของพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องไม่ให้สูงเกินไป ทำให้ในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในสามารถสร้างอาคารได้เพียง 1-2 ชั้น ส่วนบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก และพื้นที่ต่อเนื่องยังคงสร้างอาคารที่มีความสูงมากขึ้นได้แต่รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินยังคงถูกจำกัดอยู่

(2) พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และฉบับที่ 2 พ.ศ.2535 เป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการก่อสร้างให้ถูกต้อง การดัดแปลงการใช้อาคารบางประเภทให้ถูกต้อง ในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในและชั้นนอก

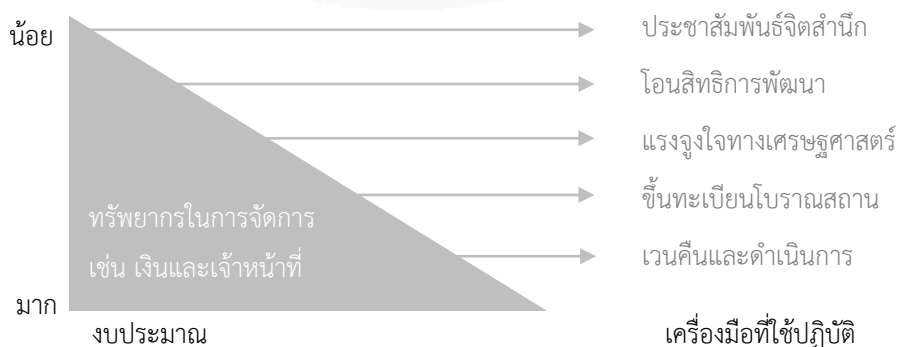
(3) พรบ.รักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง พ.ศ.2535 เป็นกฎหมายเพื่อฟื้นฟูเมืองซึ่งตรงกับคำว่า Rehabilitation นิยามในกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ในมาตราที่ 6 10 12 40 และ 41

## 2.6 การบริหารทรัพยากรในโครงการ (Resource management)

การบริหารทรัพยากร หมายถึง การควบคุมบริหารจัดการทรัพยากรที่มีเพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรประสบความสำเร็จไปตามแผนและมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยแนวทางการบริหารจัดการมรดกวัฒนธรรมต้องให้ความสำคัญกับคนซึ่งเป็นตัวดำเนินการเปลี่ยนแปลง

### 2.6.1 ทรัพยากรของการจัดการ (อีโคโมสไทย, 2549)

- (1) บุคลากร
- (2) องค์กร
- (3) กฎหมาย แบ่งเป็น 2 ระดับ คือ ส่วนกลาง(รัฐบาล)ควรทำหน้าที่ระบุ แจ้างให้ท้องถิ่นทราบ และส่วนท้องถิ่น (เขตหรือเทศบาล) ควรทำหน้าที่ดำเนินการเพื่อปกป้องคุณค่าของแหล่งมรดกวัฒนธรรมนั้น เช่น การห้ามรื้อถอนซึ่งมีความซับซ้อนและมีความเกี่ยวข้องกับการรอนสิทธิ์
- (4) แหล่งทุน งบประมาณเป็นเรื่องที่แต่ละที่ต้องพิจารณาว่าทรัพยากรของตนเองมีมากน้อยเพียงไร และเลือกดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ (ดังภาพที่ 2.11)



ภาพที่ 2.11 แสดงการจัดการงบประมาณกับการตัดสินใจเลือกเครื่องมือ จาก *แนวคิดและหลักเกณฑ์* โดยทั่วไปเกี่ยวกับการอนุรักษ์ พัฒนาและฟื้นฟูเมืองเก่า. โดย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากร และสิ่งแวดล้อม, 2555, กรุงเทพฯ : กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

## บทที่ 3

### ระเบียบการวิจัย

#### 3.1 รูปแบบของการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาการดำเนินการอนุรักษ์ตามกระบวนการอนุรักษ์อาคารประเภท ตึกแถว บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก ที่ดำเนินการโดยผู้ถือครองทรัพย์สิน ภาคเอกชน โดยการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยต้องการศึกษา แนวคิด กระบวนการ และกลไกในการดำเนินการ ซึ่งแต่ละผู้ถือครองที่ทรัพย์สินต่างมีรูปแบบการดำเนินการที่ต่างกัน ผู้วิจัยจึงนำกรณีศึกษามาทำการ วิเคราะห์เปรียบเทียบ แนวคิด และกระบวนการ เพื่อนำเสนอความต่าง ข้อจำกัด และส่วนสำคัญของ กระบวนการ ทำการสรุปรูปแบบการดำเนินการของผู้ดำเนินการอนุรักษ์ตามแนวคิดกระบวนการ อนุรักษ์

โดยการวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) โดยได้มีการกำหนดวิธีการศึกษา (ดังภาพที่ 3.1) กำหนดกลุ่มตัวอย่าง การเก็บรวบรวมข้อมูล กำหนดตัวแปรและตัวชี้วัดในการเปรียบเทียบ รวมทั้งวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### 3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

งานวิจัยนี้ได้เก็บข้อมูลจากประชากรกลุ่มตึกแถวของผู้ถือครองที่ดินที่เป็นภาคเอกชนในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก และเลือกกลุ่มตัวอย่างเป็นกรณีศึกษาอย่างมีเงื่อนไข จากการพิจารณา

(1) ความหลากหลายของลักษณะการถือครองในกลุ่มตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ ประกอบด้วย การเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่อาศัยเอง เจ้าของทรัพย์สินที่ไม่ได้อยู่อาศัยเอง เช่าจากเจ้าของทรัพย์สินและเช่าช่วงจากผู้เช่า

(2) ตัวอย่างโครงการอนุรักษ์มีการดำเนินการอนุรักษ์ โดยมีการดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพอาคารในด้านการออกแบบและวัสดุของอาคาร

(3) ตัวอย่างโครงการอนุรักษ์มีตัวแทนหรือผู้ดำเนินการที่สามารถให้ข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องได้ครบถ้วนตามประเด็นการศึกษา ประกอบไปด้วยประเด็นการทำความเข้าใจคุณค่าของอาคาร ประเด็นการเลือกวิธีการรักษาอาคาร และประเด็นการบริหารจัดการอาคาร

จำนวน 10 กรณีศึกษา ได้แก่ (1)ตึกแถวชุมชนวังแดง, (2)ตึกแถวถนนตะนาว ช่วงที่ 1, (3)ตึกแถวถนนบ้านหม้อ, (4)ตึกแถวถนนอัษฎางค์, (5)โรงแรม Old capital bike inn, (6)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์, (7)ร้าน Dialogue Coffee and Gallery, (8)ร้าน Passport Bookstore, (9)โรงแรม Way La hostel, (10)ร้าน Dragon Eyes เพื่อนำมาเปรียบเทียบวิเคราะห์ความแตกต่างและรูปแบบการดำเนินการอนุรักษ์ตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์

### 3.3 แหล่งข้อมูลและเครื่องมือในการวิจัย

**3.3.1 การเก็บข้อมูลด้วยสำรวจวิธีการรักษาสถาปัตยกรรม** ได้แก่ วิธีการรักษาอาคาร รายละเอียดในวิธีการรักษา จุดประสงค์และแนวทางในการรักษา และนำข้อมูลมาเปรียบเทียบกับมาตรฐานการบูรณะและมาตรฐานการฟื้นฟูของ National Park Service U.S. Department of the Interior

**3.3.2 การเก็บข้อมูลการบริหารงานอนุรักษ์ด้วยการสัมภาษณ์** ผู้ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการอนุรักษ์ของกรณีศึกษาและเปรียบเทียบการดำเนินการตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ของกฎบัตรเบอร์ร่า ซึ่งเป็นความเข้าใจของผู้ถือครองทรัพย์สินจากตัวแทนกรณีศึกษา โดยไม่เกี่ยวข้องกับข้อมูลจริงของตึกแถว มาจัดเรียงเปรียบเทียบรายละเอียดตามประเด็นวิจัยที่มีรายละเอียดแสดงตัวแปรและตัวชี้วัดของงานวิจัย (ดังตารางที่ 3.1) เพื่อแสดงให้เห็นความแตกต่างของกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ของกลุ่มตัวอย่างผู้ถือครองทรัพย์สิน ทั้งนี้เพื่อนำไปวิเคราะห์หาข้อจำกัดของผู้ถือครองทรัพย์สินในพื้นที่ศึกษา

### 3.4 การกำหนดตัวแปร ตัวชี้วัด และการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการทบทวนเอกสาร และแนวคิดที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ สามารถสรุปตัวแปรและตัวชี้วัดที่ใช้ในการวิจัยได้ โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเด็น คือ ประเด็นการให้ความสำคัญกับคุณค่าของตึกแถว ประเด็นการกำหนดแผนงานนโยบาย และประเด็นการดำเนินงาน (ดังตารางที่ 3.1)

ตารางที่ 3.1

แหล่งข้อมูลและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ประเด็นการวิจัย	ตัวแปร	ข้อมูลที่เก็บ	ตัวชี้วัด	แหล่งที่มาข้อมูล	การวิเคราะห์ผล
การประเมินคุณภาพงานอนุรักษ์	สภาพทางกายภาพในปัจจุบันของกรณีศึกษา	1) ลักษณะ/สภาพทางกายภาพของตึกแถวในปัจจุบัน /การกระทำที่ส่งผลต่อตึกแถวให้เกิดสภาพทางกายภาพในปัจจุบัน 2) การคงความแท้และรักษาบูรณภาพสภาพ/รูปแบบความดั้งเดิมของอาคารเปลี่ยนแปลงการใช้สอยจากอดีต	มาตรฐานการอนุรักษ์ของสหรัฐอเมริกา	การสำรวจ	การประเมินคุณภาพงานอนุรักษ์ของกรณีศึกษา
การประเมินการดำเนินการอนุรักษ์	1) การทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม	1) การทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม 1.1 ประวัติศาสตร์ 1.2 โบราณคดี 1.3 ลักษณะการก่อสร้าง 1.4 สุนทรียภาพ 1.5 อายุ 1.6 การใช้สอย(เศรษฐกิจ) 1.7 สังคม(วัฒนธรรม) 2) การระบุคุณค่า+การเก็บข้อมูลการศึกษาและเก็บข้อมูล สำรวจ รังวัดสภาพตึกแถวและจัดทำแบบสันนิษฐาน	มี/ไม่มี การดำเนินการตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ของกฎบัตรเบอร์รัว	การสัมภาษณ์	ประเมินการทำ ความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรมของกรณีศึกษา

ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

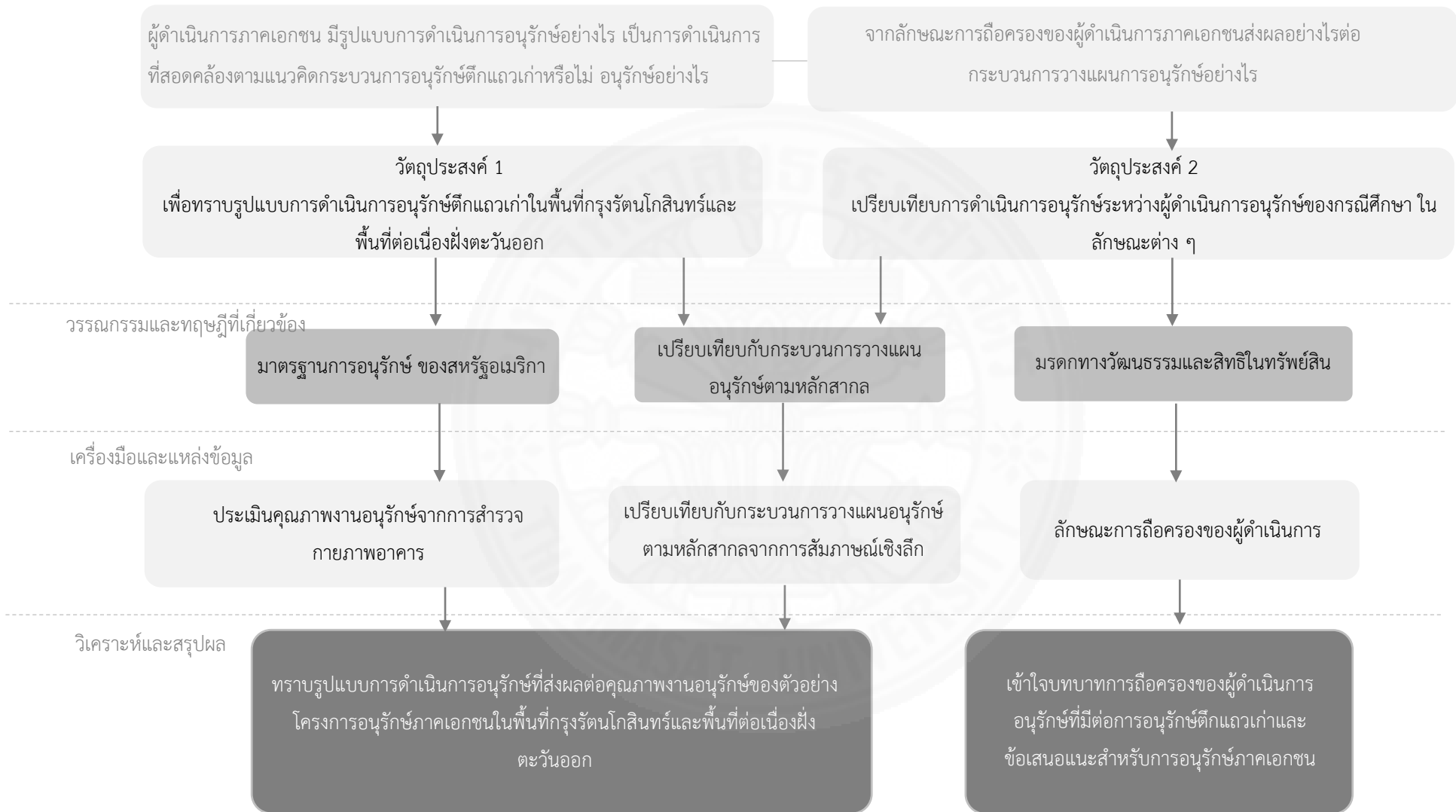
แหล่งข้อมูลและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ประเด็นการวิจัย	ตัวแปร	ข้อมูลที่เก็บ	ตัวชี้วัด	แหล่งที่มาข้อมูล	การวิเคราะห์ผล
การประเมินการดำเนินการอนุรักษ์	2) การพัฒนานโยบาย	3) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการอนุรักษ์ 3.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3.2 ความต้องการ/ความประสงค์ 3.3 ข้อจำกัด/ความเสี่ยง 3.4 ข้อดี/ประสิทธิภาพ 4) การมีส่วนร่วมในกระบวนการอนุรักษ์ 5) ทางเลือกการอนุรักษ์ 5.1 วิธีการ+เทคนิคการอนุรักษ์ 5.2 การเตรียมแผนงาน/นโยบาย	มี/ไม่มี การดำเนินการตามแนวคิด กระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ของกฎบัตรเบอร์ร่า	การสัมภาษณ์	ประเมินการพัฒนา นโยบายของ กรณีศึกษา
	3) การบริหารจัดการตามแผนงาน	6) การดำเนินการตามแผนงาน 6.1 ด้านการเงิน 6.2 ด้านบุคลากร	มี/ไม่มี การดำเนินการตามกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์	การสัมภาษณ์	ประเมินการ บริหารจัดการที่ สอดคล้องกับ นโยบาย
ลักษณะการถือครองของผู้ดำเนินการ	ประเภทการครอบครอง ตึกแถว	ประเภทการถือครองตึกแถวของผู้ดำเนินการ ได้แก่ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า และอื่นๆ	-	การสัมภาษณ์	วิเคราะห์ลักษณะ การถือครอง

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2560.



ที่มาและความสำคัญของปัญหา



ภาพที่ 3.1 กรอบการวิจัย โดยผู้วิจัย, 2560

## บทที่ 4

### การประเมินการคุณภาพการดำเนินการอนุรักษ์

งานวิจัยนี้ได้เก็บข้อมูลจากการสำรวจกายภาพอาคารกรณีศึกษาและสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง (Stakeholders) โดยนำข้อมูลมาประเมินตามตัวแปรจากแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ของกฤษณ์เบอร์ด้า ได้แก่ ประเด็นการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม ประเด็นการวางแผนงานและเทคนิคการอนุรักษ์ และประเด็นการบริหารจัดการตามนโยบาย เพื่อให้ทราบว่ากรณีศึกษาได้ดำเนินการเป็นไปตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์อย่างไร

#### 4.1 ลักษณะทางกายภาพและข้อมูลทั่วไปของตัวอย่างโครงการอนุรักษ์

ตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ในงานวิจัยนี้ได้คัดเลือกตามเกณฑ์การพิจารณา โดยข้อมูลในส่วนการสัมภาษณ์ตัวอย่างผู้ดำเนินการอนุรักษ์นั้น อาจมีข้อมูลบางส่วนต่างจากข้อมูลจริงของอาคารที่มีการจดบันทึกไว้ เพราะเป็นข้อมูลที่ได้จากความเข้าใจของผู้ดำเนินการนั้น ๆ ตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ในวิจัยเล่มนี้ประกอบด้วยกรณีศึกษาทั้งหมด 10 โครงการ ได้แก่

- |                                 |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| (1) ตึกแถวชุมชนวังแดง           | (6) ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์          |
| (2) ตึกแถวถนนตะนาว ช่วงที่ 1    | (7) ร้าน Dialogue Coffee and Gallery |
| (3) ตึกแถวถนนบ้านหม้อ           | (8) ร้าน Passport Bookstore          |
| (4) ตึกแถวถนนอัษฎางค์           | (9) โรงแรม Way La hostel             |
| (5) โรงแรม Old capital bike inn | (10) ร้าน Dragon Eyes                |

##### 4.1.1 ตึกแถวชุมชนวังแดง

ตึกแถวชุมชนวังแดงเป็นชุมชนตึกแถวจำนวน 132 คูหา ตั้งอยู่บนถนนหลวง แขวงบ้านบาตร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของมูลนิธิจุฬาลักษณ์-พันธุ์ทิพย์ มีลักษณะการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยและประกอบกิจการ โดยผู้เช่าเป็นผู้อยู่อาศัยและประกอบกิจการมาแต่เดิมมีลักษณะเป็นชุมชน กลุ่มตึกแถวมีรูปแบบตึกแถวก่ออิฐถือปูน 2 ชั้น ผสมอิทธิพลตะวันตก รูปแบบชิโนโปรตุกีส กระจุกอยู่ในอาคารที่มีคุณค่าในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออก โดยกองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง(2558)

ในอดีตกลุ่มตึกแถวได้ประกอบกิจการผลิตอุปกรณ์เพื่อการค้าส่งในย่านใกล้เคียง ในปัจจุบันยังคงประกอบกิจการแบบเดิม โดยที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยและรูปแบบอาคาร เพราะยังสามารถใช้ประโยชน์จากอาคารได้ตามเดิมและมีความไม่แน่นอนในการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า ทั้งนี้เจ้าของที่ดินไม่ได้มีนโยบายในการดูแลปรับปรุงกลุ่มตึกแถว ผู้เช่ามีความต้องการที่จะยังคงลักษณะวิถีชีวิตรูปแบบเดิม และทราบว่ากลุ่มตึกแถวเป็นอาคารเก่าควรค่าอนุรักษ์จากการที่มีนักวิจัยขอทำการสำรวจกลุ่มตึกแถวไว้ ในปัจจุบันกลุ่มผู้เช่าไม่ได้ดำเนินการใด ๆ กับอาคาร เว้นการซ่อมแซมและเปลี่ยนวัสดุใหม่ในส่วนที่ผู้เช่าต้องการใช้งานได้เหมือนเดิม จากการเก็บข้อมูลพบว่า ลักษณะทางกายภาพของกลุ่มตึกแถวชุมชนวังแดงมีปัญหาจากความเก่าแก่ของโครงสร้าง ได้แก่ ความชื้นที่เกิดกับผนังรับน้ำหนัก ปัญหาปลวกบริเวณพื้นไม้ทั้งสองชั้น และความทรุดโทรมลงขององค์ประกอบอาคาร ในปัจจุบันลักษณะทางกายภาพของตึกแถวชุมชนวังแดง ยังคงสภาพเก่า ผิดอาคารภายนอก ลอกผู้เช่า องค์ประกอบของกรอบอาคารชำรุด หลุดเสียหาย ภายในยังคงมีปัญหาที่เกิดจากการใช้งานอาคารมาอย่างยาวนาน และอาจมีปัญหาการรับน้ำหนักของโครงสร้างพื้นที่แบ่งรับน้ำหนักจากอุปกรณ์การผลิตของกิจการที่ดำเนินมาอย่างต่อเนื่องของชุมชน

ที่มา : ข้อมูลจากคุณเกตุศิรินทร์ เกตุผดุงชัย ประธานชุมชนวังแดง



ภาพที่ 4.1 แสดงแผนที่ที่ตั้งและภาพถ่ายกลุ่มตึกแถวชุมชนวังแดง, โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 20 มกราคม 2560.

#### 4.1.2 ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1

ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1 เป็นกลุ่มตึกแถวจำนวน 110 คูหา ตั้งขนานบริเวณถนนตะนาว แขวงวัดบวรนิเวศ เขตพระนคร ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดบวรนิเวศวิหาร โดยมีมูลนิธิมหาจุฬาราชวิทยาลัย ในพระบรมราชูปถัมภ์บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน มีลักษณะให้เช่าทำกิจการค้า ได้แก่ เครื่องเงิน ของที่ระลึก และกิจการชุดแต่งงาน โดยผู้เช่ามีทั้งลักษณะที่อยู่อาศัยตั้งแต่อดีตและผู้เช่าที่ทำการเช่าช่วง กลุ่มตึกแถวมีรูปแบบก่ออิฐถือปูน 2 ชั้น รูปแบบชิโนโปรตุกีส และชั้นทะเบียนโบราณสถานโดยกรมศิลปากร เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2543 (ข้อมูลจาก กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมือง กทม.)

กลุ่มตึกแถวมีการต่อเติมกรอบอาคาร ในส่วนของหน้าร้านสำหรับการค้ามีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการออกแบบและวัสดุเกือบทั้งหมดของกลุ่มอาคาร ทั้งนี้เจ้าของที่ดินมีนโยบายในการรักษากลุ่มตึกแถวตะนาว โดยการควบคุมการเปลี่ยนแปลงกรอบอาคารตามระเบียบของโบราณสถาน โบราณสถาน ซึ่งผู้เช่าที่ดำเนินกิจการในปัจจุบันไม่สามารถเปลี่ยนแปลงกายภาพอาคารได้อีก จากการเก็บข้อมูลพบว่าลักษณะทางกายภาพในปัจจุบันลักษณะทางกายภาพของตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1 ยังคงสภาพที่ถูกต่อเติมเปลี่ยนแปลงรูปแบบไปแล้ว ในชั้นหนึ่งลักษณะทางกายภาพรูปแบบถูกตัดแปลงไปอย่างมาก ได้แก่ องค์กรประกอบและรายละเอียดผิวอาคาร ในชั้นสองมีลักษณะทางกายภาพที่สมบูรณ์กว่าชั้นล่าง มีการเพิ่มขยายคาเหนือประตู แต่ไม่กระทบต่อรูปแบบดั้งเดิมของอาคารและปัญหาจากความเก่าแก่ของอาคาร ได้แก่ ความชื้นที่เกิดกับผนังรับน้ำหนัก

ที่มา : ข้อมูลจากคุณสมัชชา เลิศประดิษฐ์ เจ้าหน้าที่อาวุโสงานตรวจสอบทรัพย์สิน มูลนิธิมหาจุฬาราชวิทยาลัย และคุณ สาทร วุฒิวรรณ (ผู้เช่า)



ภาพที่ 4.2 แสดงแผนที่ที่ตั้งและภาพถ่ายกลุ่มตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1, โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 มกราคม 2560.

### 4.1.3 ดึกแถวถนนบ้านหม้อ

ดึกแถวถนนบ้านหม้อ เป็นกลุ่มดึกแถวจำนวน 48 คูหา (แบ่งเป็นเฟส 1 18 คูหา และเฟส 2 จำนวน 30 คูหา ในงานวิจัยนี้เลือกดึกแถวกรณีศึกษาเป็นเฟส 1) ตั้งอยู่บนถนนจักรเพชร แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร หรือในย่านปากคลองตลาด ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีลักษณะเช่าทำกิจการค้าขายประเภทค้าปลีกและส่งดอกไม้ โดยผู้เช่าอยู่อาศัยและประกอบกิจการตั้งแต่อดีต กลุ่มดึกแถวมีรูปแบบดึกแถวก่ออิฐถือปูน 2 ชั้น ผสมอิทธิพลตะวันตก ในสมัยรัชกาลที่ 5 และถูกระบุเป็นอาคารที่มีคุณค่าในแผนที่ชุมชนรัตนโกสินทร์ 2547 (ข้อมูลจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักผังเมือง)

ก่อนการบูรณะกลุ่มดึกแถวมีสภาพที่เก่าและถูกใช้งานหนักมาเป็นเวลานาน เพราะลักษณะการใช้สอยทำให้ผนังและพื้นต้องโดนน้ำอยู่ตลอดเวลา ทำให้เจ้าของที่ดินต้องการบูรณะเพื่อคงความงามและรักษาโครงสร้างของกลุ่มดึกแถวไว้ ทั้งนี้เจ้าของที่ดินมีนโยบายในการอนุรักษ์และมีการศึกษา สสำรวจสภาพอาคารก่อนการบูรณะ ซึ่งผู้เช่าของกลุ่มดึกแถวถนนบ้านหม้อ(เฟส 1) มีความประสงค์ในการบูรณะดึกแถวเช่นกัน จากการเก็บข้อมูลพบว่า ลักษณะทางกายภาพของกลุ่มดึกแถวถนนบ้านหม้อมีปัญหาอาคารทรุดตัว และความชื้นขึ้นผนังรับน้ำหนัก แต่สภาพกรอบอาคารมีความสมบูรณ์และเสียหายน้อยมากเมื่อเทียบกับดึกแถวถนนบ้านหม้อเฟส 2 ในปัจจุบันลักษณะทางกายภาพของดึกแถวถนนบ้านหม้อ(เฟส 1) หลังการบูรณะมีลักษณะทางกายภาพที่สมบูรณ์องค์ประกอบและผิวรายละเอียดยังคงรูปแบบดั้งเดิม มีส่วนต่อเติมพื้นที่การใช้สอยอยู่ด้านหลังซึ่งถูกหลังคาของรูปด้านอาคารบังไว้จึงไม่กระทบต่อบูรณภาพของอาคาร

ที่มา : ข้อมูลจากคุณจิตติมา เกียรติรัศมี ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์



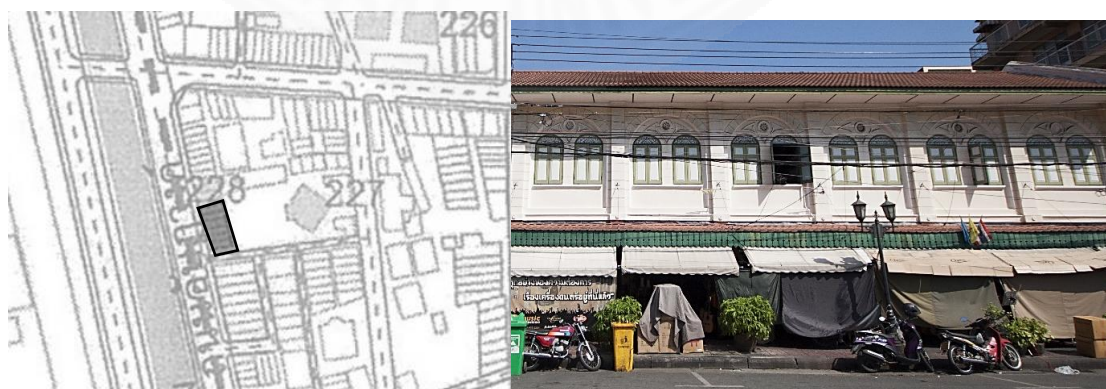
ภาพที่ 4.3 แสดงแผนที่ที่ตั้งและภาพถ่ายกลุ่มดึกแถวถนนบ้านหม้อ, โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 20 มกราคม 2560.

#### 4.1.4 ตึกแถวริมถนนอัษฎางค์

ตึกแถวริมถนนอัษฎางค์เป็นตึกแถวเรียงเป็นแนวจำนวน 10 คูหา ตั้งอยู่ริมถนนอัษฎางค์ แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ เขตพระนคร ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตระกูลอิศรเสนา ปัจจุบันดูแลโดยคุณพิพัฒน์พงศ์ อิศรเสนา มีลักษณะให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมการค้า ได้แก่ เครื่องดนตรีและชุดเครื่องแบบลูกเสือ โดยผู้เช่าเป็นผู้เช่าที่อาศัยและประกอบกิจการมาแต่เดิม กลุ่มตึกแถวมีรูปแบบตึกแถวก่ออิฐถือปูน 2 ชั้น ผสมอิทธิพลตะวันตกในสมัยรัชกาลที่ 5 และถูกระบุเป็นอาคารที่มีคุณค่าในแผนที่ชุมชนรัตนโกสินทร์ 2547 (ข้อมูลจาก สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักผังเมือง)

เมื่อตึกแถวได้อยู่ในการดูแลของคุณพิพัฒน์พงศ์(ตกทอด) ท่านจึงประเมินสภาพอาคารว่าเก่าและอายุมากแล้ว สมควรถึงแก่เวลาบูรณะให้ตึกแถวสามารถใช้งานได้ต่อไป ทั้งนี้ผู้เช่าซึ่งอยู่มาแต่เดิมมีความประสงค์ที่จะบูรณะตึกแถวเช่นกัน จากการเก็บข้อมูลพบว่า เจ้าของที่ดิน(คุณพิพัฒน์พงศ์)ได้ทำการศึกษา สืบหาสภาพอาคาร และผู้เช่าได้ระบุความต้องการและปัญหาทางกายภาพอาคารก่อนการบูรณะ พบว่าลักษณะทางกายภาพของกลุ่มตึกแถวริมถนนอัษฎางค์มีความแข็งแรงดี และไม่มีปัญหาที่ส่งผลต่อโครงสร้างหรือทางกายภาพ ในปัจจุบันลักษณะทางกายภาพของตึกแถวริมถนนอัษฎางค์หลังการบูรณะมีลักษณะทางกายภาพที่สมบูรณ์ องค์กรประกอบและรายละเอียดผิวของอาคารยังคงรูปแบบดั้งเดิม มีการปรับเปลี่ยนระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศเพิ่มเติมตามความต้องการของผู้เช่า

ที่มา : ข้อมูลจากคุณพิพัฒน์พงศ์ อิศรเสนา เจ้าของที่ดินตึกแถวริมถนนอัษฎางค์



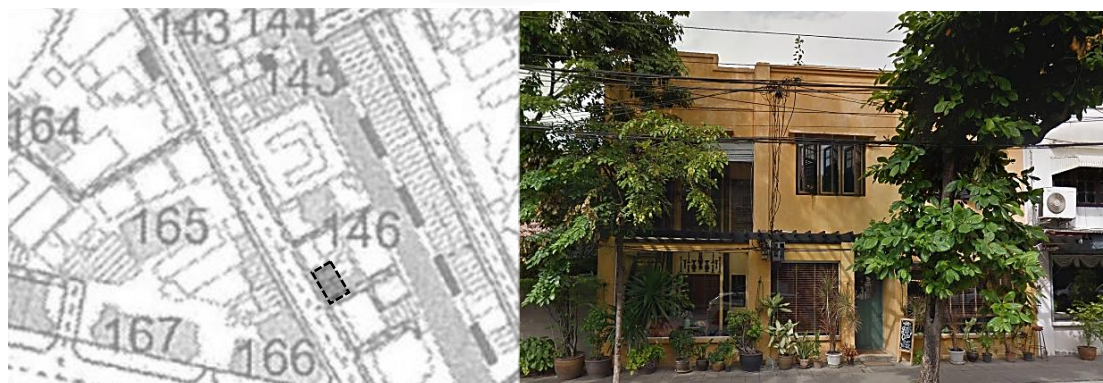
ภาพที่ 4.4 แสดงแผนที่ตั้งและภาพถ่ายกลุ่มตึกแถวริมถนนอัษฎางค์, โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 20 มกราคม 2560.

#### 4.1.5 โรงแรม Old capital bike inn

โรงแรม Old capital bike inn เป็นตึกแถวที่ดัดแปลงเป็นโรงแรมจำนวน 3 คูหา ตั้งอยู่ริมถนน พระสุเมรุ แขวงวัดบวรนิเวศ เขตพระนคร ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ คุณจิรายุ ตูलयานนท์ ซึ่งแต่เดิมเป็นทรัพย์สินราชวงศ์ซึ่งมอบที่ดินพร้อมตึกแถวแปลงดังกล่าวให้รุ่นคุณย่าของเจ้าของที่ดิน ในอดีตตึกแถวนี้ได้เป็นที่อยู่อาศัยของตระกูลเจ้าของที่ดิน จนถึงรุ่นเจ้าของที่ดินคนปัจจุบันซึ่งมีแนวคิดเปลี่ยนแปลงดัดแปลงตึกแถวเป็นโรงแรม เพราะการย้ายที่อยู่ของครอบครัวจึงทำให้ตึกแถวแปลงนี้ไม่ถูกใช้ประโยชน์ ภายหลังจากดัดแปลงได้ปล่อยให้เช่าทำกิจการโรงแรมต่อไป ปัจจุบันโรงแรมแห่งนี้ดูแลโดยผู้เช่าที่มีแนวคิดการใช้ตึกแถวเก่าเปลี่ยนเป็นโรงแรม ตึกแถวนี้มีรูปแบบตึกแถวสมัยหลังการเปลี่ยนแปลงการปกครอง ตึกแถวนี้ถูกฟื้นฟูปรับเปลี่ยนการใช้สอยตามแนวคิดการอนุรักษ์ของเจ้าของที่ดิน จึงไม่มีการระบุเป็นอาคารที่มีคุณค่าจากแหล่งใด

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์พบว่า ตึกแถวทั้งสามห้องมีสภาพเก่าทรุดโทรม กรอบอาคารภายในผุพัง ไม่สามารถใช้งานหรืออยู่อาศัยได้อีก เจ้าของที่ดินจึงปรับปรุงโครงสร้างอาคารเสริมความแข็งแรงและดัดแปลงภายในตึกแถวเพื่อรองรับการใช้สอยใหม่ ทั้งนี้เจ้าของที่ดินต้องการผู้เช่าที่มีความสนใจในการอนุรักษ์อาคารเก่าเช่นกัน ผู้เช่าที่เช่าทำกิจการโรงแรมต่อจากเจ้าของที่ดินจึงมีความประสงค์ในทิศทางเดียวกัน จากการประเมินของเจ้าของที่ดินพบว่าลักษณะทางกายภาพของโรงแรมมีปัญหาจากความเก่าแก่ของโครงสร้าง ได้แก่ โครงสร้างพื้นและเพดานที่ผุพัง ไม่สามารถรับน้ำหนักได้ สภาพอาคารภายนอกที่เก่า ทรุดโทรม ในปัจจุบันลักษณะทางกายภาพของอาคารหลังการปรับปรุงและดัดแปลงเป็นโรงแรม มีลักษณะทางกายภาพที่พร้อมต่อการใช้สอยใหม่ รูปด้านอาคารไม่มีองค์ประกอบหรือสิ่งแสดงออกถึงรูปแบบตึกแถวในสมัยหลังการปกครอง

ที่มา : ข้อมูลจากคุณจิรายุ ตูलयานนท์ เจ้าของที่ดินโรงแรม Old capital bike inn



ภาพที่ 4.5 แสดงแผนที่ที่ตั้งและภาพถ่ายโรงแรม Old capital bike inn, โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 20 มกราคม 2560.

#### 4.1.6 ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์

ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ เป็นกลุ่มตึกแถวเรียงตามโค้งถนนพระอาทิตย์จำนวน 32 คูหา ตั้งอยู่ริมถนนพระอาทิตย์ตัดกับถนนพระสุเมรุ แขวงชนะสงคราม เขตพระนคร ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีลักษณะเช่าทำกิจการค้าอัญมณี โดยมีผู้เช่าที่อยู่อาศัยตั้งแต่อดีต และผู้เช่าช่วง กลุ่มตึกแถวมีรูปแบบก่ออิฐถือปูน 2 ชั้น ผสมอิทธิพลตะวันตก รูปแบบชิโนโปรตุกีส และถูกระบุเป็นอาคารที่มีคุณค่าในแผนที่ชุมชนรัตนโกสินทร์ 2547 (ข้อมูลจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักผังเมือง)

บริเวณที่ตั้งของตึกแถวคือชุมชนตรอกไก่แจ้ เป็นชุมชนเก่าแก่ ทำการค้าขายแบบร้านขายของชำทั่วไป เมื่อเวลาผ่านไปร้านค้ารายเก่าเปลี่ยนผู้เช่าเปิดกิจการรูปแบบใหม่ ทำให้จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงรูปด้านอาคาร จนเจ้าของที่ดินมีนโยบายในการควบคุมการเปลี่ยนแปลงและต้องการปรับปรุงให้กลุ่มตึกแถวกลับไปมีสภาพทางกายภาพที่เหมือนกัน ทั้งนี้ผู้เช่าในกลุ่มตึกแถวก็มีความประสงค์ในการปรับปรุงซ่อมแซมให้อาคารมีความสมบูรณ์เรียบร้อยเช่นกัน จากการเก็บข้อมูลพบว่า ลักษณะทางกายภาพของกลุ่มตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ สภาพกายภาพภายนอกมีความแตกต่างกันเป็นระเบียบ และมีงานระบบปรับอากาศที่ตั้งไม่เหมาะสม ในปัจจุบันลักษณะทางกายภาพของตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ หลังการปรับปรุงมีลักษณะทางกายภาพที่เป็นระเบียบสวยงาม องค์กรประกอบและผิวรายละเอียดยังคงรูปแบบดั้งเดิม มีการเปลี่ยนที่ตั้งงานระบบปรับอากาศไว้ด้านหลังอาคาร

ที่มา : ข้อมูลจากคุณจิตติมา เกียรติรัศมี สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และคุณวิระชัย ทิรัญวิวัฒน์กุล (ผู้เช่า)



ภาพที่ 4.6 แสดงแผนที่ที่ตั้งและภาพถ่ายตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์, โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 2 มีนาคม 2560.



#### 4.1.7 ร้าน Dialogue coffee and Gallery

เป็นตึกแถวหนึ่งคูหาครึ่ง(ชั้นบน2คูหาติดกัน)ริมถนนพระสุเมรุติดกัน 7 คูหา ตั้งอยู่ริมถนนพระสุเมรุ แขวงบ้านพานถม เขตพระนคร ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดบวรนิเวศวิหาร โดยมีมูลนิธิมหามกุฏราชวิทยาลัยบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน และอีกครึ่งคูหา(ชั้นบน)เป็นที่ดินของตระกูลนานาชาติมีลักษณะเช่าทำธุรกิจคาเฟ่ โดยเจ้าของกิจการเป็นผู้เช่าที่ย้ายเข้ามาในพื้นที่โดยมองหาทำเลที่ดีต่อธุรกิจ ส่วนผู้เช่าคูหาใกล้เคียงมีทั้งลักษณะย้ายมาทำเปิดกิจการและลักษณะที่อยู่อาศัยและประกอบกิจการมาตั้งแต่อดีต กลุ่มตึกแถวมีรูปแบบก่ออิฐถือปูน 2 ชั้น ผสมอิทธิพลตะวันตกรูปแบบชิโนโปรตุกีส และถูกระบุเป็นอาคารที่มีคุณค่าในแผนที่ชุมชนรัตนโกสินทร์ 2547 (ข้อมูลจาก สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักผังเมือง)

ตึกแถวเก่าบนถนนพระสุเมรุมีความเก่าแก่เป็นคุณค่าที่จับต้องไม่ได้ และพื้นที่ยังคงความสงบเงียบในขณะที่อยู่บนเส้นทางที่ท่องเที่ยว ผู้เช่าจึงเห็นความเหมาะสมกับการเปิดกิจการ ทั้งนี้เจ้าของที่ดินไม่ได้มีนโยบายในการอนุรักษ์ตึกแถวเก่า ผู้เช่าจึงสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบตึกแถวได้ตามต้องการ ผู้เช่ามีความประสงค์ในการปรับปรุงให้อาคารสามารถรองรับการใช้สอยใหม่และรักษาความเก่าแก่ของอาคารไว้ จากการเก็บข้อมูลพบว่า ลักษณะทางกายภาพของตึกแถวริมถนนพระสุเมรุ มีสภาพภายนอกที่ดูพัง และงานระบบของอาคารไม่สะดวกต่อการใช้งาน รวมทั้งสภาพโครงสร้างอาคารที่ไม่แข็งแรงพอกับลักษณะการใช้สอยใหม่ ในปัจจุบันร้าน Dialogue coffee and gallery หลังการปรับปรุงมีลักษณะทางกายภาพที่ แข็งแรงสามารถรองรับการใช้งานใหม่ได้ องค์ประกอบและรายละเอียดการออกแบบอาคารมีการเปลี่ยนรูปแบบบางส่วนเป็นสมัยใหม่ ทำให้ภาพรวมของกลุ่มอาคารมีความแตกต่างกันตามสีสันทันและองค์ประกอบที่เพิ่มเข้ามา

ที่มา : ข้อมูลจากคุณ นรินทร์ ชูดีจรวงศ์ (เจ้าของร้าน/ผู้เช่าตึกแถว)



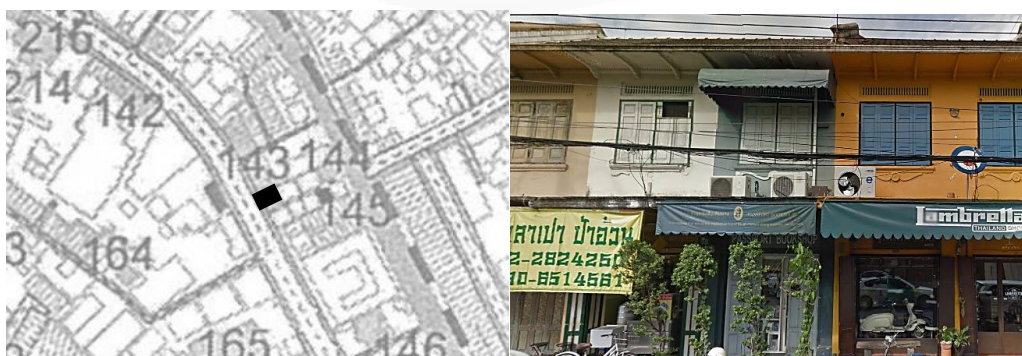
ภาพที่ 4.7 แสดงแผนที่ที่ตั้งและภาพถ่ายร้าน Dialogue coffee and Gallery, โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 20 มกราคม 2560.

#### 4.1.8 ร้าน Passport Bookstore

เป็นตึกแถวหนึ่งคูหาริมถนนพระสุเมรุติดกัน 7 คูหา ตั้งอยู่ริมถนนพระสุเมรุ แขวงบ้านพานถม เขตพระนคร ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตระกูลนานา มีลักษณะเช่าทำกิจการร้านหนังสือ โดยเจ้าของกิจการเป็นผู้เช่าที่ย้ายเข้ามาในพื้นที่โดยมองหาทำเลที่ดีต่อธุรกิจ มีเครือข่ายรู้จักกับผู้เช่าลักษณะที่ย้ายเข้ามาในพื้นที่เช่นกัน บางส่วนของผู้เช่ายังคงมีลักษณะที่อยู่อาศัยและประกอบกิจการมาตั้งแต่อดีต กลุ่มตึกแถวมีรูปแบบก่ออิฐถือปูน 2 ชั้น ผสมอิทธิพลตะวันตกรูปแบบชิโนโปรตุกีส และถูกระบุเป็นอาคารที่มีคุณค่าในแผนที่ชุมชนรัตนโกสินทร์ 2547 (ข้อมูลจาก สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักผังเมือง)

ตึกแถวเก่าบนถนนพระสุเมรุเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการลงทุนเปิดกิจการเล็กๆ พื้นที่มีวัฒนธรรมและตึกแถวเก่าค่อนข้างเปลี่ยนแปลงน้อยกว่าย่านใกล้เคียง ทั้งนี้เจ้าของที่ดินไม่ได้มีนโยบายในการอนุรักษ์ตึกแถวเก่า ผู้เช่าจึงสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบตึกแถวได้ตามต้องการ แต่เดิมตึกแถวห้องนี้เป็นที่พักคนงานทำให้ความเสียหายของอาคารที่น้อย ผู้เช่าจึงมีความประสงค์ในการปรับปรุงให้อาคารให้สามารถรองรับการใช้สอยใหม่และเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารให้น้อยที่สุด จากการประเมินของผู้เช่าพบว่าลักษณะทางกายภาพของตึกแถวริมถนนพระสุเมรุ มีสภาพภายนอกเก่า ผิดอาคารหลุดลอก และงานระบบของอาคารไม่สะดวกต่อการใช้งาน สภาพโครงสร้างพื้นชั้นสองไม่แข็งแรงพอกับลักษณะการใช้สอยใหม่ แต่พื้นไม้และฝ้าเพดานมีสภาพดีสามารถใช้งานได้ ในปัจจุบันร้าน Passport Bookstore หลังการปรับปรุงมีลักษณะทางกายภาพที่สามารถรองรับการใช้งานใหม่ได้ องค์กรประกอบและรายละเอียดครอบอาคารยังคงเดิมไม่ได้เปลี่ยนวัสดุหรือรูปแบบอาคาร มีการเพิ่มกันสาดของหน้าต่างและที่ตั้งเครื่องปรับอากาศ ซึ่งไม่กระทบรูปแบบแต่บุรณภาพของอาคารลดลง

ที่มา : ข้อมูลจากคุณ นรินทร์ ชูดีจรวงศ์ (เจ้าของร้าน/ผู้เช่าตึกแถว)



ภาพที่ 4.8 แสดงแผนที่ที่ตั้งและภาพถ่ายร้าน Passport Bookstore, โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 20 มกราคม 2560.

#### 4.1.9 โรงแรม Way La hostel

โรงแรม Way La hostel เป็นโรงแรมที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวจำนวน 1 คูหา ในกลุ่มตึกแถวริมถนนพระสุเมรุติดกัน 15 คูหา ตั้งอยู่ริมถนนสามเสน แขวงวัดสามพระยา เขตพระนคร ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โรงแรมพัฒนา จำกัด มีลักษณะเช่าทำกิจการโรงแรม โดยเจ้าของกิจการเป็นผู้เช่าที่ย้ายเข้ามาในพื้นที่โดยมองหาทำเลที่ดีต่อธุรกิจ ส่วนผู้เช่าคูหาใกล้เคียงมีทั้งลักษณะย้ายมาทำเปิดกิจการและลักษณะที่อยู่อาศัยและประกอบกิจการมาตั้งแต่อดีต กลุ่มตึกแถวมีรูปแบบก่ออิฐถือปูน 2 ชั้น ผสมอิทธิพลตะวันตกรูปแบบชิโนโปรตุกิส และถูกระบุอยู่ในอาคารที่มีคุณค่าในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออก โดยกองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง (2558)

ผู้เช่ามีแนวคิดในการทำธุรกิจโรงแรม จึงมองหาตึกแถวที่มีสภาพแข็งแรงดี และสามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานโดยใช้งบประมาณน้อยเพื่อดัดแปลงเป็นโรงแรม จึงเลือกเช่าตึกแถวแห่งนี้ เพราะเดิมถูกใช้งานเป็นที่พักคนงาน ความเสียหายของอาคารจึงน้อยมาก ผู้เช่าจึงดัดแปลงภายในอาคารและต่อเติมพื้นที่การใช้งานโดยที่คำนึงถึงการรักษาองค์ประกอบที่มีอยู่เดิมของอาคารไว้ โดยที่เจ้าของที่ดินไม่ได้มีนโยบายในการอนุรักษ์ตึกแถวเก่า จากการเก็บข้อมูลพบว่าลักษณะทางกายภาพของตึกแถวมีสภาพโครงสร้างพื้นชั้นสองไม่แข็งแรงพอกับลักษณะการใช้สอยใหม่ แต่พื้นไม้ยังสามารถใช้งานได้ดี รวมทั้งองค์ประกอบอาคารที่มีสภาพดี สมบูรณ์ ในปัจจุบันโรงแรม Way La hostel หลังการปรับปรุงมีลักษณะทางกายภาพที่สามารถรองรับการใช้งานใหม่ได้ องค์ประกอบและรายละเอียดกรอบอาคารยังคงเดิม มีการปรับเปลี่ยนการใช้งานของพื้นที่และต่อเติมพื้นที่ชั้นลอยในชั้นสอง

ที่มา : ข้อมูลจากคุณดวงกมล เพ็ชรกุล(เจ้าของโรงแรม/ผู้เช่าตึกแถว)



ภาพที่ 4.9 แสดงแผนที่ที่ตั้งและภาพถ่ายโรงแรม Way La hostel, โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 2 มีนาคม 2560.

#### 4.1.10 ร้าน Dragon Eyes

เป็นร้านอาหารและแกลลอรีที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวจำนวน 1 คูหา ในกลุ่มตึกแถวเรียงกัน 15 คูหา ตั้งอยู่ริมถนนสามเสน แขวงวัดสามพระยา เขตพระนคร ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โรงแรมพัฒนา จำกัด โดยเจ้าของกิจการเป็นผู้เช่าที่ย้ายเข้ามาในพื้นที่โดยมองหาทำเลที่ดีต่อธุรกิจ ส่วนผู้เช่าคูหาใกล้เคียงมีทั้งลักษณะย้ายมาทำเปิดกิจการและลักษณะที่อยู่อาศัยและประกอบกิจการมาตั้งแต่อดีต กลุ่มตึกแถวมีรูปแบบก่ออิฐถือปูน 2 ชั้น ผสมอิทธิพลตะวันตกรูปแบบชิโนโปรตุกีส และถูกระบุอยู่ในอาคารที่มีคุณค่าในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออก โดยกองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง(2558)

ผู้เช่ามีแนวคิดในการอนุรักษ์ มีการศึกษาเกี่ยวกับตึกแถวรูปแบบชิโนโปรตุกีส จึงมองหาตึกแถวรูปแบบชิโนโปรตุกีสและเช่าเพื่อดำเนินการปรับปรุง โดยดัดแปลงเป็นร้านอาหารและแกลลอรีจากแต่เดิมเป็นร้านขายของทั่วไป ต่อเติมชั้นลอยและเพิ่มพื้นที่ใช้สอยให้มากขึ้นโดยที่เจ้าของที่ดินไม่ได้มีนโยบายในการอนุรักษ์ตึกแถวเก่า จากการเก็บข้อมูลพบว่า ลักษณะทางกายภาพของตึกแถวมีสภาพโครงสร้างพื้นชั้นสองไม่แข็งแรงพอกับลักษณะการใช้สอยใหม่ และสภาพโครงสร้างพื้นไม้และเพดานไม้บางส่วนผุพัง ผิวอาคารและลักษณะรูปแบบของตึกแถวถูกเปลี่ยนแปลงไปมากตามการใช้งาน ในปัจจุบันร้าน Dragon Eyes หลังการปรับปรุงมีลักษณะทางกายภาพที่สามารถรองรับการใช้งานใหม่ได้ องค์กรประกอบและรายละเอียดกรอบอาคารถูกเปลี่ยนให้มีรูปแบบคล้ายเดิมลอกเลียนแบบจากอาคารข้างเคียง มีการปรับเปลี่ยนการใช้งานของพื้นที่และต่อเติมพื้นที่ชั้นลอย และเปลี่ยนระบบสุขาภิบาล

ที่มา : ข้อมูลจากคุณดนัย วงศ์พันธุ์เศรษฐ์ (เจ้าของร้าน/ผู้เช่าตึกแถว)



ภาพที่ 4.10 แสดงแผนที่ที่ตั้งและภาพถ่ายร้าน Dragon Eyes, โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 9 มีนาคม 2560.

## 4.2 การคงความแท้และรักษาบูรณภาพของตัวอย่างโครงการอนุรักษ์

เป็นการสำรวจความแท้และบูรณภาพถ่ายภาพอาคาร ประกอบด้วย ด้านบริบท โดยรอบ (Setting) พิจารณาจากสภาพกายภาพที่เปลี่ยนแปลงไปของอาคารในบริเวณที่ตั้งของ ทัศนศึกษา ด้านรูปแบบและการออกแบบของอาคาร (Design) พิจารณาจากการคงรูปแบบดั้งเดิม ของอาคาร และการรักษาองค์ประกอบของอาคาร ด้านการใช้สอย (Use & function) พิจารณาจาก พื้นที่การใช้สอยที่เปลี่ยนแปลงไป จากการใช้สอยใหม่หรือการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีต ด้วยการเก็บ ข้อมูลจากสภาพทางกายภาพในปัจจุบันของทัศนศึกษาพบว่า ทัศนศึกษาส่วนใหญ่มีความแท้ของ รูปแบบและการออกแบบไม่เป็นไปตามเดิม มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่การใช้สอยภายในอาคาร และมี บริบทโดยรอบที่มีลักษณะเป็นอาคารเก่าผสมอาคารสมัยใหม่ปะปนกัน

โดยที่ความแท้ของบริบทโดยรอบ ทัศนศึกษาส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณอาคารเก่าที่ยัง ไม่ได้รับการปรับปรุงและอาคารสมัยใหม่ปะปนกัน โดยมีสถานที่สำคัญอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ (1)ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ, (2)ร้าน Passport Bookstore ถนนพระ สุเมรุ, (3)โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, (4)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน, (5)โรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ และทัศนศึกษาบางส่วนตั้งอยู่ในบนพื้นที่ที่มีความสำคัญ เกี่ยวข้องกับอาคารเอง ได้แก่ (1)ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด, (2)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรง ข้ามศาลฎีกา, (3)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์, (4)ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง และ(5)ตึกแถวริม ถนนตะนาว ช่วงที่ 1

ความแท้การออกแบบ พบว่าทัศนศึกษาที่กรอบอาคารมีรูปแบบดั้งเดิม องค์ประกอบ เดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลงหรือเสริมองค์ประกอบอื่นนอกเหนือการออกแบบในอดีต ได้แก่ (1)ตึกแถว ถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด, (2)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา และ(3)ตึกแถวโค้งถนน พระอาทิตย์ และทัศนศึกษาที่มีการเปลี่ยนแปลงและเสริมองค์ประกอบอื่นที่นอกเหนือจากการ ออกแบบดั้งเดิม ได้แก่ (1)ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ, (2)ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ, (3)โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, (4)ร้าน Dragon Eyes ถนน สามเสน, (5)โรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ, (6)ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง และ (7)ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1

ความแท้ด้านวัสดุ พบว่าทัศนศึกษาที่มีวัสดุดั้งเดิม ไม่มีการนำออกหรือทดแทนด้วยวัสดุ ใหม่ ได้แก่ (1)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา (2)ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ และ(3)ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง ส่วนทัศนศึกษาที่มีความแท้วัสดุน้อย มีการเปลี่ยนวัสดุทดแทน

วัสดุตั้งเดิม ได้แก่ (1)ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด, (2)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์, (3)ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ, (4)โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, (5)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน, (6)โรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ และ(7)ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1

ความแท้ของพื้นที่การใช้สอย พบว่า กรณีศึกษาส่วนใหญ่เปลี่ยนแปลงพื้นที่การใช้สอยตามการใช้สอยในปัจจุบันและการใช้สอยใหม่ของอาคาร แบ่งได้สามกลุ่ม คือ กลุ่มที่หนึ่งเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามการใช้สอยใหม่ ได้แก่ (1)ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ, (2)ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ, (3)โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, (4)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน, (5)โรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ กลุ่มที่สองเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามการใช้สอยในปัจจุบัน คือลักษณะการใช้สอยแบบเดิมในอดีตแต่มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เพื่อรองรับการใช้สอยที่มากขึ้น ได้แก่ ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด และกลุ่มที่สามไม่เปลี่ยนแปลงพื้นที่การใช้สอยและมีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีต ได้แก่ (1)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา, (2)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์, (3)ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง และ(4)ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1

ตารางที่ 4.1

แสดงการประเมินความแท้และบูรณภาพของกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	บริบทโดยรอบ	วัสดุ/การออกแบบ	พื้นที่การใช้สอย
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ตึกแถวข้างเคียงมีสภาพปรับปรุงและสภาพเก่า</li> <li>● บริเวณโดยรอบเป็นชุมชนตึกแถว ค่อนข้างแออัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● อาคารยังคงรูปแบบดั้งเดิมไม่มีการต่อเติม</li> <li>● องค์ประกอบมีรูปแบบดั้งเดิมเกือบทั้งหมด</li> <li>● วัสดุดั้งเดิมเกือบทั้งหมด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (Use) การใช้สอยอย่างต่อเนื่องจากอดีต</li> <li>● (Function) ชั้นล่างใช้เป็นสถานที่ผลิต(คล้ายอุตสาหกรรม) ชั้นสองเป็นที่อยู่อาศัย</li> </ul>
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	<ul style="list-style-type: none"> <li>● อาคารโดยรอบเป็นอาคารสมัยใหม่</li> <li>● บริเวณโดยรอบเป็นแหล่งท่องเที่ยว(ถนนข้าวสาร)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● อาคารชั้นล่างถูกปรับเปลี่ยนต่อเติมการออกแบบ</li> <li>● องค์ประกอบรูปปั้นที่เหลืออยู่(เหลือในชั้นสอง)</li> <li>● องค์ประกอบ/วัสดุทดแทนที่ใช้ไม่ได้ตามรูปแบบเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (Use) ทำการค้าคล้ายเดิมแต่ผู้เช่าเปลี่ยนไป</li> <li>● (Function) ชั้นล่างเป็นร้านค้า ชั้นสองเป็นที่อยู่อาศัย</li> </ul>
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ตึกแถวโดยรอบมีสภาพเก่า</li> <li>● บริเวณโดยรอบเป็นแหล่งการค้าดอกไม้ (ปากคลองตลาด)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กรอบอาคารรูปแบบเดิม ต่อเติมพื้นที่ด้านหลัง</li> <li>● องค์ประกอบ/รายละเอียดมีรูปแบบดั้งเดิม</li> <li>● องค์ประกอบ/วัสดุทดแทนที่ใช้รูปแบบดั้งเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (Use) การใช้สอยอย่างต่อเนื่องจากอดีต</li> <li>● (Function) ชั้นล่างเป็นร้านค้า ชั้นสองเป็นที่อยู่อาศัย</li> </ul>
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ตึกแถวข้างๆเป็นอาคารสมัยใหม่สูง4-5ชั้น</li> <li>● บริเวณเดียวกันมีอาคารเก่ารูปแบบยุโรป</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● อาคารยังคงรูปแบบดั้งเดิมไม่มีการต่อเติม</li> <li>● องค์ประกอบและรายละเอียดยังคงรูปแบบดั้งเดิม</li> <li>● องค์ประกอบ/วัสดุทดแทนที่ใช้รูปแบบดั้งเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (Use) การใช้สอยอย่างต่อเนื่องจากอดีต</li> <li>● (Function) ชั้นล่างเป็นร้านค้า ชั้นสองเป็นที่อยู่อาศัย</li> </ul>
5. โรงแรม Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ตึกแถวรอบข้างเป็นอาคารสมัยใหม่</li> <li>● บริเวณโดยรอบเป็นแหล่งท่องเที่ยวใกล้วัดและสถานที่สำคัญ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กรอบอาคารรูปแบบเดิม เปลี่ยนการออกแบบภายใน</li> <li>● องค์ประกอบ/รายละเอียดไม่มีเหลือในรูปปั้น</li> <li>● องค์ประกอบ/วัสดุทดแทนที่ใช้ไม่ได้ตามรูปแบบเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (Use) เปลี่ยนการใช้สอยใหม่</li> <li>● (Function) ชั้นล่างเป็นที่รับรอง ชั้นสองเป็นห้องพัก</li> </ul>

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

แสดงการประเมินความแท้และบูรณภาพของกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	บริบทโดยรอบ	วัสดุ/การออกแบบ	พื้นที่การใช้สอย
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ตึกแถวโดยรอบมีสภาพเก่าและถูกต่อเติม</li> <li>● บริเวณโดยรอบเป็นแหล่งชุมชนและแหล่งท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● อาคารยังคงรูปแบบดั้งเดิมไม่มีการต่อเติม</li> <li>● องค์ประกอบและรายละเอียดยังคงรูปแบบดั้งเดิม</li> <li>● องค์ประกอบ/วัสดุทดแทนที่ใช้ตามรูปแบบดั้งเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (Use) การใช้สอยอย่างต่อเนื่องจากอดีต</li> <li>● (Function) ชั้นล่างเป็นร้านค้า ชั้นสองเป็นที่อยู่อาศัย</li> </ul>
7. ร้าน Dialogue Coffee and Gallery (ถนนพระสุเมรุ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ตึกแถวโดยรอบมีสภาพเก่าและสภาพที่ปรับปรุงใหม่</li> <li>● บริเวณโดยรอบเป็นแหล่งท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กรอบอาคารรูปแบบเดิม เปลี่ยนการออกแบบภายใน</li> <li>● องค์ประกอบและรายละเอียดยังคงรูปแบบดั้งเดิม</li> <li>● องค์ประกอบ/วัสดุทดแทนที่ใช้ไม่ได้ตามรูปแบบเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (Use) เปลี่ยนการใช้สอยใหม่</li> <li>● (Function) ชั้นล่างเป็นร้านอาหาร ชั้นสองเป็นห้องแสดงนิทรรศการ</li> </ul>
8. ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ตึกแถวโดยรอบมีสภาพเก่าและสภาพที่ปรับปรุงใหม่</li> <li>● บริเวณโดยรอบเป็นแหล่งท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กรอบอาคารรูปแบบเดิม เปลี่ยนการออกแบบภายใน</li> <li>● องค์ประกอบและรายละเอียดยังคงรูปแบบดั้งเดิม</li> <li>● องค์ประกอบ/วัสดุทดแทนที่ใช้ไม่ได้ตามรูปแบบเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (Use) เปลี่ยนการใช้สอยใหม่</li> <li>● (Function) ชั้นล่างเป็นร้านหนังสือ ชั้นสองเป็นห้องแสดงนิทรรศการ</li> </ul>
9. โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ตึกแถวโดยรอบมีสภาพเก่าและสภาพที่ปรับปรุงใหม่</li> <li>● บริเวณโดยรอบใกล้แหล่งท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กรอบอาคารรูปแบบเดิม ต่อเติมพื้นที่ด้านหลัง</li> <li>● องค์ประกอบและรายละเอียดยังคงรูปแบบดั้งเดิม</li> <li>● วัสดุทดแทนที่ใช้ไม่ได้ตามรูปแบบเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (Use) เปลี่ยนการใช้สอยใหม่</li> <li>● (Function) ชั้นล่างเป็นคาเฟ่ ชั้นสองเป็นห้องพัก</li> </ul>
10. ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ตึกแถวโดยรอบมีสภาพเก่าและสภาพที่ปรับปรุงใหม่</li> <li>● บริเวณโดยรอบใกล้แหล่งท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กรอบอาคารรูปแบบเดิม ต่อเติมพื้นที่ด้านหลัง</li> <li>● องค์ประกอบและรายละเอียดยังคงรูปแบบดั้งเดิม</li> <li>● วัสดุทดแทนที่ใช้ไม่ได้ตามรูปแบบเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (Use) เปลี่ยนการใช้สอยใหม่</li> <li>● (Function) ชั้นล่างเป็นร้านอาหาร ชั้นสองเป็นห้องแสดงนิทรรศการ</li> </ul>

ที่มา : โดยผู้วิจัย, 2560



ตารางที่ 4.2

แสดงการประเมินความแท้ของรูปแบบและการออกแบบของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	แบบสันนิษฐาน	อาคารปัจจุบัน	ความแท้ด้านวัสดุและการออกแบบของรูปด้านอาคาร
<p>1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)</p> <p>หมายเหตุ. แบบสันนิษฐานจาก สิฐ หวังวิศาล, 2552</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• โดยรวมอาคารมีการออกแบบเป็นไปตามรูปแบบดั้งเดิม</li> <li>• องค์ประกอบรูปด้านอาคารครบสมบูรณ์ ได้แก่ ลักษณะหลังคา วัสดุหลังคา เสาและรายละเอียดผิวอาคาร หน้าต่าง กรอบหน้าต่าง ลายบัวเสา ช่องลมเหนือประตู ประตู</li> <li>• วัสดุดั้งเดิมเกือบทั้งหมด บางส่วนที่ชำรุดถูกทดแทนด้วยวัสดุสมัยใหม่ตามการใช้สอย ได้แก่ เพิ่มประตูเหล็กเพื่อความปลอดภัย และเปลี่ยนหน้าต่างเพื่อการถ่ายเทอากาศที่ดีขึ้น</li> </ul>
<p>2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1</p> <p>หมายเหตุ. แบบสันนิษฐานโดยผู้วิจัย, 2560</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• การออกแบบมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติมด้านหน้าอาคารและเพิ่มพื้นที่การใช้งานด้านหลัง</li> <li>• องค์ประกอบรูปด้านอาคารมีการเปลี่ยนแปลงให้เหมาะต่อการใช้สอย องค์ประกอบที่หลงเหลืออยู่ ได้แก่ ลักษณะหลังคา เสาและรายละเอียดผิวอาคาร หน้าต่าง กรอบหน้าต่าง ลายบัวเสา ช่องลมเหนือประตู</li> <li>• วัสดุการก่อสร้างเปลี่ยนให้ทันสมัย วัสดุดั้งเดิมหลงเหลือน้อย</li> <li>• โดยรวมอาคารชั้นสองเหลือความแท้การออกแบบมากกว่าในชั้นล่างที่ประกอบกิจการมีการถูกปรับเปลี่ยนให้เหมาะกับกิจการ</li> </ul>
<p>3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)</p> <p>หมายเหตุ. แบบสันนิษฐานโดยผู้วิจัย, 2560</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• รูปแบบการออกแบบของตึกแถวไม่มีการเปลี่ยนแปลง</li> <li>• องค์ประกอบของตึกแถวสมบูรณ์ ได้แก่ ลักษณะหลังคา วัสดุหลังคา ลายปูนปั้น เสาและรายละเอียดผิวอาคาร หน้าต่าง กรอบหน้าต่าง ลายบัวเสา ช่องลมเหนือประตู ประตู</li> <li>• วัสดุการก่อสร้างสมัยใหม่แต่มีรูปแบบดั้งเดิม</li> </ul>

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

แสดงการประเมินความแท้ของรูปแบบและการออกแบบของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	แบบสันนิษฐาน	อาคารปัจจุบัน	ความแท้ด้านวัสดุและการออกแบบของรูปด้านอาคาร
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)  หมายเหตุ. แบบสันนิษฐาน โดยผู้วิจัย, 2560			<ul style="list-style-type: none"> <li>● รูปแบบการออกแบบของตึกแถวไม่มีการเปลี่ยนแปลง</li> <li>● องค์ประกอบของตึกแถวสมบูรณ์ ได้แก่ ลักษณะหลังคา วัสดุหลังคา ลายปูนปั้น เสาและรายละเอียดผิวอาคาร หน้าต่าง กรอบหน้าต่าง ลายบัวเสา ช่องลมเหนือประตู ประตู</li> <li>● วัสดุการก่อสร้างเพื่องานอนุรักษ์ และทำให้รูปแบบดั้งเดิม สีของอาคารใกล้เคียงกับของเดิม</li> </ul>
5. โรงแรม Old capital bike (ถนนพระสุเมรุ)  หมายเหตุ. แบบสันนิษฐาน โดยผู้วิจัย, 2560			<ul style="list-style-type: none"> <li>● รูปแบบการออกแบบของตึกแถวไม่มีการเปลี่ยนแปลง</li> <li>● องค์ประกอบมีการเปลี่ยนแปลงให้เหมาะต่อการใช้สอย องค์ประกอบที่ยังหลงเหลืออยู่ ได้แก่ ลักษณะหลังคา</li> <li>● วัสดุการก่อสร้างเปลี่ยนให้ทันสมัย รูปแบบจึงไม่ดั้งเดิม</li> <li>● มีการเปลี่ยนแปลงสีของอาคารเพื่อสร้างความโดดเด่น</li> </ul>
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์  หมายเหตุ. แบบสันนิษฐาน โดยผู้วิจัย, 2560			<ul style="list-style-type: none"> <li>● รูปแบบการออกแบบของตึกแถวไม่มีการเปลี่ยนแปลง</li> <li>● องค์ประกอบของตึกแถวสมบูรณ์ ได้แก่ ลักษณะหลังคา วัสดุหลังคา ลายปูนปั้น เสาและรายละเอียดผิวอาคาร หน้าต่าง กรอบหน้าต่าง ลายบัวเสา ช่องลมเหนือประตู ประตู</li> <li>● วัสดุการก่อสร้างสมัยใหม่แต่มีรูปแบบดั้งเดิม</li> <li>● มีการเปลี่ยนแปลงสีของอาคารเพื่อเรียกความสนใจ</li> </ul>
7. ร้าน Dialogue Coffee and Gallery (ถนนพระสุเมรุ) หมายเหตุ. แบบสันนิษฐาน โดยผู้วิจัย, 2560			<ul style="list-style-type: none"> <li>● รูปแบบการออกแบบมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย</li> <li>● องค์ประกอบรูปด้านอาคารไม่มีการเปลี่ยนแปลง องค์ประกอบที่ยังหลงเหลืออยู่ ได้แก่ ลักษณะหลังคา วัสดุหลังคา ช่องลมเหนือหน้าต่าง ช่องลมเหนือประตู ประตู เสาและรายละเอียดผิวอาคาร</li> <li>● วัสดุการก่อสร้างเปลี่ยนให้ทันสมัย รูปแบบเดิม มีการเปลี่ยนแปลงสีของอาคารเพื่อสร้างความโดดเด่น</li> </ul>

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

แสดงการประเมินความแท้ของรูปแบบและการออกแบบของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	แบบสันนิษฐาน	อาคารปัจจุบัน	ความแท้ด้านวัสดุและการออกแบบของรูปด้านอาคาร
<p>8. ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)</p> <p>หมายเหตุ. แบบสันนิษฐานโดย ผู้วิจัย, 2560</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• รูปแบบการออกแบบไม่มีการเปลี่ยนแปลง</li> <li>• องค์ประกอบรูปด้านอาคารไม่มีการเปลี่ยนแปลง องค์ประกอบที่ยังหลงเหลืออยู่ ได้แก่ ลักษณะหลังคา วัสดุหลังคา ช่องลมเหนือหน้าต่าง ประตู ช่องลมเหนือประตู ประตู เสาและรายละเอียดผิวอาคาร</li> <li>• วัสดุการก่อสร้างที่เสริมเป็นไม้เพื่อความสอดคล้องกับอาคาร</li> <li>• มีการเปลี่ยนแปลงสีของอาคารเพื่อสร้างความโดดเด่น</li> </ul>
<p>9. โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)</p> <p>หมายเหตุ. แบบสันนิษฐานโดย ผู้วิจัย, 2560</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• รูปแบบการออกแบบมีการต่อเติมการใช้งานด้านหลัง</li> <li>• องค์ประกอบรูปด้านอาคารไม่มีการเปลี่ยนแปลง องค์ประกอบที่ยังหลงเหลืออยู่ ได้แก่ ลักษณะหลังคา วัสดุหลังคา ช่องลมเหนือหน้าต่าง ช่องลมเหนือประตู เสาและรายละเอียดผิวอาคาร กันสาดคอนกรีต</li> <li>• วัสดุการก่อสร้างที่เสริมเป็นไม้เพื่อความสอดคล้องกับอาคาร</li> <li>• มีการเปลี่ยนแปลงสีของอาคารเพื่อสร้างความโดดเด่น</li> </ul>
<p>10. ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)</p> <p>หมายเหตุ. แบบสันนิษฐานโดย ผู้วิจัย, 2560</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• รูปแบบการออกแบบมีการต่อเติมการใช้งานด้านหลัง</li> <li>• องค์ประกอบรูปด้านอาคารไม่มีการเปลี่ยนแปลง องค์ประกอบที่ยังหลงเหลืออยู่ ได้แก่ ลักษณะหลังคา วัสดุหลังคา ช่องลมเหนือหน้าต่าง ช่องลมเหนือประตู กันสาดคอนกรีต</li> <li>• วัสดุการก่อสร้างที่เสริมเป็นไม้เพื่อความสอดคล้องกับอาคาร</li> <li>• ศึกษาการใช้สีของอาคารเพื่อทำให้รูปแบบเหมือนเดิม</li> </ul>

หมายเหตุ. แบบสันนิษฐานโดยผู้วิจัย, 2560

### 4.3 การทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรมของกรณีศึกษา

โดยพิจารณาจากการให้ความสำคัญของผู้ดำเนินการอนุรักษ์ของกรณีศึกษา ในการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม การระบุคุณค่าทางวัฒนธรรม รวมทั้งการศึกษา เก็บข้อมูล และจัดทำแบบสันนิษฐานจากการดำเนินการอนุรักษ์

#### 4.3.1 การประเมินการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม

เป็นการประเมินการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรมของตึกแถวเก่า (Place) ของผู้ดำเนินการประกอบด้วย (1)ด้านประวัติศาสตร์ มีการทำความเข้าใจประวัติศาสตร์ของอาคาร โดยมีการจัดทำเป็นบันทึกหรือรายงาน (2)ด้านโบราณคดี มีการสำรวจทางโบราณคดี และมีการปกป้องรักษาหลักฐานที่ค้นพบ (3)ด้านลักษณะการก่อสร้าง มีความเข้าใจเทคนิค วิธีการก่อสร้างซึ่งแสดงออกถึงงานฝีมือของคนในอดีต (4)ด้านสุนทรียภาพ มีความเข้าใจสุนทรียภาพ สามารถถ่ายทอดความรู้สึกต่อความงามของอาคารได้ (5)ด้านอายุ ทราบอายุ หรือช่วงอายุของอาคาร (6)ด้านการใช้สอย (เศรษฐกิจ) มีความเข้าใจคุณค่าการใช้สอยดั้งเดิมหรือการใช้สอยใหม่ที่กระทบกายภาพอาคารน้อยที่สุด และ(7)ด้านสังคม มีความเข้าใจความสัมพันธ์ของคนกับอาคาร ความสำคัญของตึกแถวในเชิงความหมายกับชุมชน (Meaning) มีการใช้งานที่เป็นประเพณีต่อเนื่องมาจนปัจจุบัน ความสัมพันธ์ของคนกับสถานที่ (Associations) ความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับย่าน (Related place and related object)

จากการพิจารณาพบว่า กรณีศึกษาส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับคุณค่าที่จับต้องไม่ได้ ได้แก่ ด้านสังคม ความเป็นมาที่สัมพันธ์กับชุมชน/ย่าน การมองสุนทรียภาพของอาคาร และรับรู้ในองค์ประกอบและการออกแบบอาคารว่าเป็นงานฝีมือที่มีคุณค่าจากอดีตที่ควรรักษา ซึ่งกรณีศึกษาส่วนนี้ไม่มีการจัดทำเอกสารหรือประเมินคุณค่าอาคารอย่างจริงจัง ได้แก่ (1)ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ, (2)โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, (3)ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ, (4)โรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ, (5)ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง, (6)ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1 และ(7)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน แสดงดังบทสัมภาษณ์

“... เรารู้เชิงความรู้สึกว่าอาคารมีคุณค่า เห็นเรื่องราวความเก่าว่ามันต้องความหมายมากกว่านั้น ...” คุณอำนาจ รัตนมณี. (2560, 20 มกราคม). เจ้าของร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ. สัมภาษณ์.

“... มีคุณค่าทางจิตใจ เป็นอาคารที่มีอายุ 67 ปีสร้างช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 ที่คุณแม่เคยอยู่อาศัย เราต้องเก็บจิตวิญญาณเอาไว้ ...” คุณจิรายุ ตูยานนท์. (2560, 20 มกราคม). เจ้าของโรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ. สัมภาษณ์.

“... รู้ว่าเป็นอาคารอนุรักษ์ แต่ไม่รู้ข้อมูลประวัติศาสตร์หรอก คาดว่าอายุน่าจะเก่าแก่มาก ลุงอาศัยมาประมาณแปดสิบปี ซึ่งอาคารนี้สร้างก่อน ...” คุณสาทร วุฒิวรรณ. (2560, 11 มกราคม). ผู้เช่าตึกแถวถนนตะนาวช่วงที่ 1. สัมภาษณ์.

ในกรณีศึกษาบางส่วนมีการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม โดยการศึกษาเทคนิคการก่อสร้างและตัวอย่างงานฝีมือ รวมทั้งการศึกษาฐานราก มีความเข้าใจในด้านสังคมและการใช้สอยความสัมพันธ์ของคนที่มีต่อตึกแถว และความสัมพันธ์ที่ตึกแถวมีต่อพื้นที่ ได้แก่ (1) ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา, (2) ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด, (3) ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์

ตารางที่ 4.3

แสดงการให้ความสำคัญกับคุณค่าทางวัฒนธรรมของกรณีศึกษา

กรณีศึกษา	ด้านประวัติศาสตร์	ด้านโบราณคดี	ด้านลักษณะการก่อสร้าง	ด้านสุนทรียภาพ	ด้านอายุ	ด้านการใช้สอย	ด้านสังคม
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความสัมพันธ์เชิงชุมชน</li> </ul>	ไม่ได้ทำการสำรวจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้</li> </ul>	ถ่ายทอดความงามของอาคารไม่ได้	<ul style="list-style-type: none"> <li>คาดการณ์อายุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กิจกรรมการใช้สอยมีความต่อเนื่อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความสัมพันธ์คน/พื้นที่ กับอาคาร</li> <li>ความหมายกับพื้นที่</li> </ul>
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความสัมพันธ์เชิงชุมชน</li> <li>เป็นสัญลักษณ์ของย่าน</li> </ul>	ไม่ได้ทำการสำรวจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้</li> </ul>	ถ่ายทอดความงามของอาคารไม่ได้	<ul style="list-style-type: none"> <li>คาดการณ์อายุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความหมายกับพื้นที่</li> </ul>
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เกี่ยวข้องกับคนสำคัญ</li> <li>เป็นสัญลักษณ์ของย่าน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พบฐานรากแบบซุง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เข้าใจเทคนิคการก่อสร้าง</li> <li>รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปรียบเทียบความงามกับตึกแถวอื่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>คาดการณ์อายุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กิจกรรมการใช้สอยมีความต่อเนื่อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความสัมพันธ์คน/พื้นที่ กับอาคาร</li> <li>ความหมายกับพื้นที่</li> </ul>
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เกี่ยวข้องกับบุคคลสำคัญ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พบฐานรากแผ่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เข้าใจเทคนิคการก่อสร้าง</li> <li>รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีความซาบซึ้ง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>คาดการณ์อายุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กิจกรรมการใช้สอยมีความต่อเนื่อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความสัมพันธ์คน/พื้นที่ กับอาคาร</li> <li>ความหมายกับพื้นที่</li> </ul>
5. โรงแรม Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เกี่ยวข้องกับบุคคลสำคัญ</li> </ul>	ไม่ได้ทำการสำรวจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีความซาบซึ้ง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ทราบอายุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความสัมพันธ์คนกับอาคารใหม่</li> </ul>
6. ตึกแถวถนนพระอาทิตย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความสัมพันธ์เชิงชุมชน</li> </ul>	ไม่ได้ทำการสำรวจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้</li> </ul>	ถ่ายทอดความงามของอาคารไม่ได้	<ul style="list-style-type: none"> <li>คาดการณ์อายุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความสัมพันธ์คน/พื้นที่ กับอาคาร</li> <li>ความหมายกับพื้นที่</li> </ul>
7.ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	ไม่ทราบประวัติ	ไม่ได้ทำการสำรวจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีความซาบซึ้ง</li> </ul>	ไม่ทราบอายุ	<ul style="list-style-type: none"> <li>กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความสัมพันธ์คนกับอาคารใหม่</li> </ul>

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

แสดงการให้ความสำคัญกับคุณค่าทางวัฒนธรรมของกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	ด้านประวัติศาสตร์	ด้านโบราณคดี	ด้านลักษณะการก่อสร้าง	ด้านสุนทรียภาพ	ด้านอายุ	ด้านการใช้สอย	ด้านสังคม
8. ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	ไม่ทราบประวัติ	ไม่ได้ทำการสำรวจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• มีความซาบซึ้ง</li> </ul>	ไม่ทราบอายุ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ความสัมพันธ์คนกับอาคารใหม่</li> </ul>
9. โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	ไม่ทราบประวัติ	ไม่ได้ทำการสำรวจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• มีความซาบซึ้ง</li> </ul>	ไม่ทราบอายุ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ความสัมพันธ์คนกับอาคารใหม่</li> </ul>
10. ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	ไม่ทราบประวัติ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• พบฐานรากแผ่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เข้าใจเทคนิคการก่อสร้าง</li> <li>• รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• มีความซาบซึ้ง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• คาดการณ์อายุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ความสัมพันธ์คนกับอาคารใหม่</li> </ul>

หมายเหตุ. แรเงาข้อความที่ผู้ดำเนินการไม่ได้ประเมินคุณค่า, โดยผู้วิจัย, 2560.

โดยข้อมูลการทำความเข้าใจคุณค่าแต่ละด้านแสดงรายละเอียด ดังนี้

**(1) ด้านประวัติศาสตร์** ตึกแถวกรณีศึกษาที่ทราบความเกี่ยวข้องกับบุคคลสำคัญในอดีต คือ ตึกแถวถนนบ้านหม้อ และตึกแถวถนนอัษฎางค์ กรณีศึกษาที่ทราบความเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอดีต คือ โรงแรม Old capital bike inn กรณีศึกษาที่ทราบความเป็นมาของตึกแถวที่สัมพันธ์กับย่าน คือ ตึกแถวชุมชนวังแดง ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1 ตึกแถวถนนบ้านหม้อ และตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ ส่วนกรณีศึกษาที่ไม่ทราบความเป็นมาของอาคารเลย คือ ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ, ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ, โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน กลุ่มกรณีศึกษาที่ไม่ทราบความเป็นมามีลักษณะเป็นผู้เช่าที่ไม่ได้อยู่ในพื้นที่ตั้งแต่อดีต ต่างจากกรณีศึกษาที่อาศัยอยู่มาแต่เดิมจะมีความเข้าใจและทราบความเป็นมาของตึกแถว (ตารางที่ 4.4)

**(2) ด้านโบราณคดี** ตึกแถวกรณีศึกษาที่ศึกษาหรือทำการสำรวจหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับอารยธรรมและมนุษย์ คือ ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ตึกแถวถนนอัษฎางค์ และร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน โดยทั้งสามแห่งมีการขุดศึกษาฐานรากแบบสมัยก่อน เป็นหลักฐานวิทยาศาสตร์ทางประวัติศาสตร์ ส่วนกรณีศึกษาอื่น ๆ ไม่มีการศึกษาหรือสำรวจเกี่ยวกับโบราณคดี (ตารางที่ 4.5)

**(3) ด้านลักษณะการก่อสร้าง** ตึกแถวกรณีศึกษาเกือบทั้งหมดรับรู้ว่ามีโครงสร้างอาคารและองค์ประกอบที่ยังหลงเหลืออยู่ของอาคารแสดงถึงความรู้และภูมิปัญญาของฝีมือช่างในอดีต ส่วนรายละเอียดเทคนิควิธีการก่อสร้าง และรูปแบบของอาคาร มีกรณีศึกษาที่ทำการศึกษาและสำรวจรูปแบบของโครงสร้างอาคาร ได้แก่ ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ตึกแถวถนนอัษฎางค์ และร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน จากการศึกษาทำให้ทราบว่า ส่วนใหญ่ผู้ดำเนินการมีความเข้าใจว่าอาคารเก่าแสดงถึงคุณค่าทางวัฒนธรรม องค์ประกอบเก่าที่ยังคงหลงเหลืออยู่และความสัมพันธ์ของอาคารกับพื้นที่ แต่ไม่ทราบรายละเอียดในขั้นตอนวิธีการสร้างจนได้มาเป็นโครงสร้างหรือองค์ประกอบที่มีคุณค่า (ตารางที่ 4.6)

**(4) ด้านสุนทรียภาพ** กรณีศึกษาเกือบทั้งหมดมีความซาบซึ้งกับความงามของอาคารเก่ารับรู้ถึงคุณค่าที่จับต้องไม่ได้จากอาคารเก่า (ตารางที่ 4.7)

**(5) ด้านอายุ** กรณีศึกษาเกือบทั้งหมดให้ความสำคัญกับอายุของอาคาร โดยมีการคาดเดาช่วงอายุของอาคารได้ ซึ่งลักษณะที่เหมือนกันของกลุ่มกรณีศึกษานี้คือ ผู้ดำเนินการอาศัยอยู่ในพื้นที่หรือทำการศึกษาข้อมูลของอาคาร ส่วนกรณีศึกษาที่ไม่ทราบอายุอาคารเป็นผู้ดำเนินการกลุ่มที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในพื้นที่มาแต่เดิม (ตารางที่ 4.8)

**(6) ด้านการใช้สอย/เศรษฐกิจ** แบ่งได้สองลักษณะ คือ ลักษณะที่หนึ่ง กรณีศึกษาส่วนใหญ่มีกิจกรรมใหม่เพื่อรองรับหรือสอดคล้องการท่องเที่ยว และลักษณะที่สอง กรณีศึกษาบางส่วนที่ยังคงมีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากดั้งเดิม กรณีศึกษากลุ่มนี้มีพื้นที่ที่เป็นย่านการค้าเก่า หรือชุมชนเก่า



ได้แก่ ตึกแถวชุมชนวังแดง (ย่านผลิตเครื่องเงินเก่า) ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ย่านค้าดอกไม้เก่า) และ ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ย่านค้าเสื้อผ้าและเครื่องดนตรีเก่า) (ตารางที่ 4.9)

(7)ด้านสังคม/วัฒนธรรม แบ่งได้สองลักษณะ คือ ลักษณะที่หนึ่ง กรณีศึกษาที่อาคารเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ มีความหมายและมีความเกี่ยวข้องกับพื้นที่ หรือผู้ที่อาศัยอยู่มีกิจกรรมกับอาคารและพื้นที่มาอย่างต่อเนื่องทำให้เป็นความสัมพันธ์ของคน สถานที่และพื้นที่ กรณีศึกษาที่มีลักษณะทางสังคมแบบนี้ ได้แก่ ตึกแถวชุมชนวังแดง ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ตึกแถวถนนอัษฎางค์ และตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ ลักษณะที่สอง กรณีศึกษาที่อาคารตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการพัฒนา มีผู้เช่าเข้ามาทำให้เกิดกิจกรรมใหม่กับอาคารสร้างความหมายใหม่ให้กับพื้นที่ ได้แก่ โรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ, ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ, ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ, โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน และตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1 (แสดงในตารางที่ 4.10)

ตารางที่ 4.4

แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านประวัติศาสตร์ของกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	ความเกี่ยวข้องเหตุการณ์หรือบุคคลในอดีต หลักฐานทางประวัติศาสตร์ระดับประเทศ	ประวัติศาสตร์ของพื้นที่ในระดับท้องถิ่น ความสัมพันธ์ของตึกแถวต่อย่าน	การให้ความสำคัญ
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	-	แต่เดิมชุมชนผลิตเครื่องมือส่งขายตลาดบ้านหม้อ โดยผลิตในชุมชน	● ความสัมพันธ์เชิงชุมชน
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	-	แต่เดิมถนนตะนาวรุ่งเรืองการค้าแบบคนจีน ก่อนที่ย่านนี้จะเกิดธุรกิจถนนข้าวสารอย่างในปัจจุบัน	● ความสัมพันธ์เชิงชุมชน ● เป็นสัญลักษณ์ของย่าน
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	สร้างก่อนตึกแถวอื่นในสมัย ร.5 โปรดเกล้าให้สร้างขึ้นเพื่อให้เมืองมีความเจริญเทียบเท่าสิงคโปร์	เป็นที่หมายและเป็นสัญลักษณ์ของย่าน แสดงให้เห็นที่นี้คือปากคลองตลาด	● เกี่ยวข้องกับคนสำคัญ ● เป็นสัญลักษณ์ของย่าน
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	คนออกแบบตึกแถวคือ มิสเตอร์ เอ็ม.ตามานโย รับพระราชทานตึกแถว ในสมัยพระองค์เจ้าพงศ์อิศเรศ		● เกี่ยวข้องกับบุคคลสำคัญ
5. Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	แต่เดิมเป็นวังมาก่อน เมื่อ 67 ปีก่อนหลังสงครามโลกครั้งที่ 2	-	● เกี่ยวข้องกับบุคคลสำคัญ
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	-	แต่ก่อนเป็นชุมชนตรอกไก่แจ้ ปัจจุบันเป็นชุมชนเก่าแก่แห่งหนึ่งในย่านบางลำพู	● ความสัมพันธ์เชิงชุมชน
7. ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	-	-	ผู้ดำเนินการไม่ทราบประวัติ
8. ร้าน Passport Bookstore(ถนนพระสุเมรุ)	-	-	ผู้ดำเนินการไม่ทราบประวัติ
9. โรงแรมWay La hostel (ถนนสามเสน)	-	-	ผู้ดำเนินการไม่ทราบประวัติ
10. ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	-	-	ผู้ดำเนินการไม่ทราบประวัติ

หมายเหตุ. แรเงาข้อความที่ผู้ดำเนินการไม่ทราบข้อมูลด้านประวัติศาสตร์, โดยผู้วิจัย, 2560.

ตารางที่ 4.5

แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านโบราณคดีของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	หลักฐานที่เกี่ยวกับมนุษย์และอารยธรรมในอดีต โดยมีการพิสูจน์ทางวิทยาศาสตร์	การให้ความสำคัญ
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	เจ้าของที่ดินและผู้เช่าไม่มีการศึกษาเกี่ยวกับโบราณคดี	ไม่ได้ทำการศึกษา
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	เจ้าของที่ดินไม่มีการศึกษาเกี่ยวกับโบราณคดี ยังอยู่ในช่วงการเก็บข้อมูลเพื่อเตรียมแผนงาน	ไม่ได้ทำการศึกษา
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	สำรวจโครงสร้างฐานราก และโครงสร้างของอาคารเพราะตึกแถวเก่ามาก โดยมีการเก็บตัวอย่างและวิเคราะห์สภาพโครงสร้างเป็นหลักฐานทางวิทยาศาสตร์และทางโบราณคดี	● พบฐานรากแบบซุง
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	สำรวจโครงสร้างฐานรากแม่ และศึกษาวิธีการก่อสร้างผนังรับน้ำหนัก ทั้งวิธีการดูแลรักษาสภาพของโครงสร้าง	● พบฐานรากแม่
5. Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	เจ้าของที่ดินไม่มีการศึกษาเกี่ยวกับโบราณคดี	ไม่ได้ทำการศึกษา
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	เจ้าของที่ดินไม่มีการศึกษาเกี่ยวกับโบราณคดี เพราะอาคารมีสภาพสมบูรณ์ และไม่ได้เป็นกรณีที่ต้องทำการบูรณะ	ไม่ได้ทำการศึกษา
7. ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	ผู้เช่าไม่มีการศึกษาเกี่ยวกับโบราณคดี	ไม่ได้ทำการศึกษา
8. ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	ผู้เช่าไม่มีการศึกษาเกี่ยวกับโบราณคดี	ไม่ได้ทำการศึกษา
9. โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	ผู้เช่าไม่มีการศึกษาเกี่ยวกับโบราณคดี	ไม่ได้ทำการศึกษา
10. ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	สำรวจโครงสร้างฐานรากซุง และศึกษาการก่ออิฐแบบโบราณด้วยการรื้อผนังกันไฟ และก่อด้วยวิธีเดิมกลับไป	● พบฐานรากแม่

หมายเหตุ. แรเงาข้อความที่ผู้ดำเนินการไม่ทราบข้อมูลด้านโบราณคดี, โดยผู้วิจัย, 2560

ตารางที่ 4.6

แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านลักษณะการก่อสร้างของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	เข้าใจวิธีเทคนิคการดำเนินงานสถาปัตยกรรม	รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้ ภูมิปัญญาในอดีต	การให้ความสำคัญ
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	-	รับรู้ความเก่าแก่ของอาคารว่ามีเป็นงานฝีมือจากช่างในอดีต	● รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	-	รับรู้ว่ารูปแบบอาคารเป็นแบบโบราณ องค์ประกอบเป็นการก่อสร้างแบบโบราณ	● รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	ทราบและศึกษาโครงสร้างผนังรับน้ำหนัก ฐานราก	ทราบและเปรียบเทียบเอกลักษณ์ของตึกแถวอื่นในยุคเดียวกันได้	● เข้าใจเทคนิคการก่อสร้าง ● รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	ทราบและศึกษาโครงสร้างผนังรับน้ำหนัก ฐานราก การเข้าไม้ ทราบผู้ออกแบบ	ทราบรูปแบบอาคาร องค์ประกอบที่เป็นเอกลักษณ์ของอาคาร	● เข้าใจเทคนิคการก่อสร้าง ● รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้
5.โรงแรม Old capital bike (ถนนพระสุเมรุ)	-	ทราบลักษณะอาคารเป็นโครงสร้างผนังรับน้ำหนัก และโครงสร้างพื้นไม้ หลังคาพาราเบ็ด	● รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	-	รับรู้ว่ารูปแบบอาคารเป็นแบบโบราณ องค์ประกอบเป็นการก่อสร้างแบบโบราณ	● รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้
7.ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	-	รับรู้ว่ารูปแบบอาคารเป็นแบบโบราณเป็นการก่อสร้างแบบโบราณ	● รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้
8.ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	-	รับรู้ความเก่าแก่ของอาคารว่ามีเป็นงานฝีมือจากช่างในอดีต	● รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้
9.โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	-	รับรู้ว่ารูปแบบอาคารเป็นแบบโบราณ	● รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้
10. ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	ทราบและศึกษาผนังรับน้ำหนัก ฐานราก กันสาดแบบหล่อในที่	ทราบรูปแบบอาคาร องค์ประกอบที่เป็นเอกลักษณ์ของอาคาร	● เข้าใจเทคนิคการก่อสร้าง ● รับรู้องค์ประกอบที่แสดงความรู้

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2560.

ตารางที่ 4.7

แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านสุนทรียภาพของกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	ความซาบซึ้ง ต่อความงามของตึกแถวตามความรู้สึกของผู้ดำเนินการ	การให้ความสำคัญ
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	“... ถึงจะมีสภาพทรุดโทรมแต่เราจัดการดูแลให้พื้นที่สะอาดเรียบร้อย ...”	ถ่ายทอดความงามของอาคารไม่ได้
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	“... ตึกแถวเก่าแก่ ถ้าสามารถจัดระเบียบ จะเป็นภาพที่น่ามอง ...”	ถ่ายทอดความงามของอาคารไม่ได้
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	“... ตึกแถวนี้มีเอกลักษณ์และรายละเอียดที่มีเฉพาะ แม้สร้างในยุคเดียวกับตึกแถวในเขตพระนคร แต่กลับแสดงความสวยงามออกมาได้ไม่เหมือนกัน ...”	● มีการเปรียบเทียบความงามกับตึกแถวอื่น
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	“... มีจิตวิญญาณของสถานที่ที่บรรพบุรุษสร้างไว้ทำให้ตระหนักถึงงานศิลปะที่คนรุ่นก่อนได้สร้างไว้ให้ ...”	● มีความซาบซึ้ง
5.โรงแรม Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	“... ตึกแถวมีความน่าสนใจในความเก่าแก่ มีจิตวิญญาณของสถานที่ ...”	● มีความซาบซึ้ง
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	ผู้เข้าไม่ได้อธิบายความงามของตึกแถวและให้เหตุผลว่าเพราะการอยู่ร่วมกับตึกแถวมาตั้งแต่แรกจนเคยชิน	ถ่ายทอดความงามของอาคารไม่ได้
7.ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	ผู้เข้าเห็นถึงเสน่ห์ที่สามารถสร้างจุดขายให้ธุรกิจรวมกับพื้นที่เมืองเก่าซึ่งมีความหมาย “... ลูก้าจะสามารถรับรู้ได้ถึง ความเก่าแก่ จากองค์ประกอบที่เก่าแก่ ...”	● มีความซาบซึ้ง
8.ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	รับรู้ได้ว่าเป็นอาคารมีคุณค่า “... ในมุมหนึ่งเห็นเรื่องราวความเก่าแก่ ทำให้สนใจทำธุรกิจในย่านนี้ อยากรักษาคุณค่าที่รู้สึกได้เอาไว้ ...”	● มีความซาบซึ้ง
9.โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	ผู้เข้าสนใจในตึกแถวเก่าอย่างมาก “... ชอบองค์ประกอบรายละเอียดของตึกแถวเก่า ตอนสำรวจอาคารพบองค์ประกอบดั้งเดิมที่มีสภาพดี จึงเลือกตั้งใจเลือกดัดแปลงตึกนี้ ...”	● มีความซาบซึ้ง
10.ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	“... ความสนใจตึกแถวรูปแบบ ชิโน-โปรตุกีสมาก ตึกแถวนี้มีองค์ประกอบอยู่ค่อนข้างครบจึงประทับใจมาก ...”	● มีความซาบซึ้ง

หมายเหตุ. ข้อความ “... ..” จากบทสัมภาษณ์ผู้ดำเนินการเกี่ยวกับการมองความงามของตึกแถวเก่า, โดยผู้วิจัย, 2560.

ตารางที่ 4.8

แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านอายุของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	อายุของตึกแถว หรือเวลาที่สร้างตึกแถว(ยุคสมัย)	การให้ความสำคัญ
2. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	ตึกแถวมีอายุเกือบร้อยปี	● คาดการณ์อายุ
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	สร้างสมัย ร.5 ประมาณ 80 ปี	● คาดการณ์อายุ
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	สร้าง ร.5 โปรดเกล้าให้สร้างขึ้น คาดว่าอายุกว่า 90 ปี	● คาดการณ์อายุ
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	สร้าง ร.5 น่าจะประมาณ 100 กว่าปี	● คาดการณ์อายุ
5.โรงแรม Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	67 ปี ก่อนหลังสงครามโลกครั้งที่ 2	● ทราบอายุ
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	สร้างตอน ร.6 อายุประมาณ 60-70ปี ขึ้นไป	● คาดการณ์อายุ
7.ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	ผู้เช่าไม่ทราบอายุอาคาร	ไม่ทราบอายุ
8.ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	ผู้เช่าไม่ทราบอายุอาคาร	ไม่ทราบอายุ
9.โรงแรม Way La hostel(ถนนสามเสน)	ผู้เช่าไม่ทราบอายุอาคาร	ไม่ทราบอายุ
10. ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	สร้างขึ้นมาตั้งแต่สมัย ร.6 อายุยังไม่ถึงร้อยปี ประมาณ 60-70 ปี	● คาดการณ์อายุ

หมายเหตุ. แรเงาข้อความที่ผู้ดำเนินการไม่ทราบข้อมูลด้านอายุ, โดยผู้วิจัย, 2560.

ตารางที่ 4.9

แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านการใช้สอยของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	ความต่อเนื่องของใช้ประโยชน์ของตึกแถว หรือการใช้สอยใหม่ที่สอดคล้องสัมพันธ์กับคุณค่าพื้นฐาน	การให้ความสำคัญ
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	เดิมชุมชนผลิตเครื่องมือเครื่องใช้ส่งขายที่ตลาดบ้านหม้อ ปัจจุบันยังคงดำเนินกิจการเดิม มีการกลึงเครื่องเงิน แต่กิจการซบเซาลงเพราะย่านตลาดที่สำคัญหายไป	● กิจกรรมการใช้สอยมีความต่อเนื่อง
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	มีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าและร้านค้าอยู่ตลอด เพราะพื้นที่มีศักยภาพสูงด้านการท่องเที่ยว	● กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	ทำกิจการค้าขายดอกไม้ปลีกและส่งมาตั้งแต่อดีต ปัจจุบันยังคงประกอบกิจการเดิมโดยผู้เช่ากลุ่มเดิม	● กิจกรรมการใช้สอยมีความต่อเนื่อง
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	เป็นแหล่งการค้าประเภทชุดลูกเสือและเครื่องดนตรีดั้งเดิม จนปัจจุบัน	● กิจกรรมการใช้สอยมีความต่อเนื่อง
5.โรงแรม Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	ลักษณะการใช้สอยถูกเปลี่ยนจากที่พักอาศัยเป็นโรงแรม เพื่อเห็นศักยภาพของพื้นที่	● กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	ร้านค้าที่กิจการอยู่ตั้งแต่อดีตเหลืออยู่น้อย บางร้านเปลี่ยนผู้เช่าไป แต่ยังคงค้าขายอาหารและของที่ระลึกเช่นเดิม	● กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว
7.ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	ลักษณะการใช้สอยถูกเปลี่ยนจากกิจการกวาดวิชาและร้านค้า เป็นร้านอาคารและแกลอรี เพราะพื้นที่มีศักยภาพการท่องเที่ยว	● กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว
8.ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	ลักษณะการใช้สอยถูกเปลี่ยนจากที่พักอาศัยของคนงานเป็นร้านหนังสือและคาเฟ่ เพราะพื้นที่มีศักยภาพการท่องเที่ยว	● กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว
9.โรงแรมWay La hostel (ถนนสามเสน)	ลักษณะการใช้สอยถูกเปลี่ยนจากที่พักอาศัยของคนงานเป็นโรงแรมขนาดเล็ก เพราะพื้นที่มีศักยภาพต่อการลงทุน	● กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว
10.ร้านDragon Eyes(ถนนสามเสน)	ลักษณะการใช้สอยถูกเปลี่ยนจากที่พักอาศัยกิจการค้าเป็นแกลอรีและร้านอาหาร	● กิจกรรมใหม่ทางเศรษฐกิจท่องเที่ยว

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2560.

ตารางที่ 4.10

แสดงการให้ความสำคัญคุณค่าด้านสังคมของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	ความหมายของพื้นที่ (รับรู้ของคน) /ความสัมพันธ์ของคนกับสถานที่/ความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่	การให้ความสำคัญ
1.ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	ชุมชนตึกแถววังแดงเป็นย่านเก่าแก่ที่ผลิตสินค้าส่งไปยังย่านการค้าโดยรอบ คนในชุมชนอาศัยและมีกิจการเดิม	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความสัมพันธ์คน/พื้นที่ กับอาคาร</li> <li>● ความหมายกับพื้นที่</li> </ul>
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	เป็นสัญลักษณ์ของตึกแถวเก่าย่านข้าวสารแสดงออกถึงประวัติศาสตร์ของย่าน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความหมายกับพื้นที่</li> </ul>
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	เป็นจุดหมายที่แสดงถึงย่านปากคลองตลาด เป็นตึกแถวเก่าที่ยังคงกิจการขายดอกไม้ส่งในย่านตั้งแต่อดีต	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความสัมพันธ์คน/พื้นที่ กับอาคาร</li> <li>● ความหมายกับพื้นที่</li> </ul>
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	ผู้คนรับรู้ว่าอาคารเป็นส่วนหนึ่งของย่านคลองหลอด เป็นแหล่งการค้าประเภทชุดลูกเสือและเครื่องดนตรีดั้งเดิมโดยผู้เช่ากลุ่มเดิม	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความสัมพันธ์คน/พื้นที่ กับอาคาร</li> <li>● ความหมายกับพื้นที่</li> </ul>
5.โรงแรม Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	ในอดีตได้รับที่พระราชทานตึกแถวกลุ่มนี้ จนรุ่นปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโรงแรม เกิดย่านการค้าใหม่เพื่อการท่องเที่ยว เกิดเครือข่ายของกลุ่มธุรกิจที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวเก่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความสัมพันธ์คนกับอาคารใหม่</li> </ul>
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	ผู้คนในพื้นที่รับรู้ว่าอาคารเป็นส่วนหนึ่งของย่านบางลำพู แต่ก่อนเป็นกลุ่มร้านค้าติดต่อกับชาวจีน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความสัมพันธ์คน/พื้นที่ กับอาคาร</li> <li>● ความหมายกับพื้นที่</li> </ul>
7.ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	เปลี่ยนการใช้สอยอาคารเป็นร้านอาหาร เกิดย่านการค้าใหม่เพื่อการท่องเที่ยว เกิดเครือข่ายของกลุ่มธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความสัมพันธ์คนกับอาคารใหม่</li> </ul>
8.ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	เปลี่ยนการใช้สอยอาคารเป็นร้านหนังสือ เกิดย่านการค้าใหม่เพื่อการท่องเที่ยว เกิดเครือข่ายของกลุ่มธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความสัมพันธ์คนกับอาคารใหม่</li> </ul>
9.โรงแรม Way La hostel	เปลี่ยนการใช้สอยอาคารเป็นโรงแรม เกิดย่านการค้าใหม่เพื่อการท่องเที่ยว เกิดเครือข่ายของกลุ่มธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความสัมพันธ์คนกับอาคารใหม่</li> </ul>
10. ร้าน Dragon Eyes	เปลี่ยนการใช้สอยอาคารเป็นร้านอาหาร เกิดย่านการค้าใหม่เพื่อการท่องเที่ยว เกิดเครือข่ายของกลุ่มธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความสัมพันธ์คนกับอาคารใหม่</li> </ul>

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2560.



#### 4.3.2 การประเมินการสำรวจสภาพอาคารและการจัดทำเอกสารของกรณีศึกษา

เป็นการพิจารณาการจัดทำเอกสารและระบุคุณค่าตึกแถวเก่า (Place) ของผู้ดำเนินการอนุรักษ์ ประกอบไปด้วยการศึกษาสภาพปัจจุบันของอาคาร (ก่อนการดำเนินการ) การเก็บข้อมูล ด้วยวิธีการสำรวจ และรังวัดอาคาร การจัดทำแบบสันนิษฐานรูปแบบดั้งเดิมของอาคาร ได้แก่ รูปด้าน รูปตัด ผังอาคาร เป็นต้น โดยมีหลักฐานเป็น รูปถ่าย แผนที่เก่าหรือเอกสารที่บอกรายละเอียดของอาคาร และจัดทำค่าแถมลงคุณค่า ความสำคัญ (จากการเก็บข้อมูลทำให้ทราบว่ากรณีศึกษาทั้งหมดไม่มีการดำเนินการจัดทำค่าแถมลงคุณค่า ความสำคัญจึงขอยกเว้นไว้ไม่นำไปเปรียบเทียบ)

จากการพิจารณาพบว่า กรณีศึกษามีการดำเนินการสำรวจสภาพอาคาร ซึ่งครึ่งหนึ่งของ กรณีศึกษาทำการสำรวจสภาพและรังวัดจัดทำแบบสภาพปัจจุบันของตึกแถว แต่ไม่ได้จัดทำแบบสันนิษฐาน สามารถแบ่งออกเป็นสามกลุ่ม ดังนี้

(1) ตึกแถวกรณีศึกษาที่ให้ความสำคัญกับการศึกษาเก็บข้อมูลและจัดทำแบบสันนิษฐาน โดยที่มีการเก็บข้อมูลด้วยการศึกษา สำรวจสภาพอาคารและประเมิน พร้อมทั้งรังวัด และจัดทำแบบสันนิษฐาน รูปแบบดั้งเดิมของตึกแถว ได้แก่ (1)ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด (2)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้าม ศาลฎีกา (3)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ ทั้งนี้เจ้าของที่ดินของกรณีศึกษาเหล่านี้เป็นผู้ดำเนินการ

(2) ตึกแถวกรณีศึกษาที่ให้ความสำคัญกับการสำรวจสภาพอาคารและรังวัด แต่ไม่จัดทำแบบ สันนิษฐาน โดยที่มีการเก็บข้อมูลด้วยการสำรวจสภาพอาคารและประเมิน พร้อมทั้งรังวัดสภาพอาคารปัจจุบัน (ก่อนการดำเนินการ) แต่ไม่มีการจัดทำแบบสันนิษฐานรูปแบบดั้งเดิมของตึกแถว ได้แก่ (1)โรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ (2)ร้าน Dialogue Coffee ถนนพระสุเมรุ (3)โรงแรม Way La hostel, (4)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน (5)ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1

(3) ตึกแถวกรณีศึกษาที่ให้ความสำคัญกับสำรวจสภาพ ไม่มีการรังวัดและจัดทำแบบสันนิษฐาน คือ (1)ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง (2)ร้านPassport Bookstore ถนนพระสุเมรุ โดยที่มีการสำรวจสภาพ ปัจจุบันของอาคาร เพื่อดำเนินการปรับปรุง แต่ไม่มีการบันทึกเป็นข้อมูลเก็บไว้

ตารางที่ 4.11

แสดงการให้ความสำคัญกับการระบุคุณค่าและการเก็บข้อมูลของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	การศึกษาสภาพปัจจุบันของอาคาร (ก่อนการดำเนินการ)	การจัดทำแบบสันนิษฐาน
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าสำรวจโครงสร้างพื้นไม้ และไม่สามารถรับน้ำหนักมากได้</li> </ul>	ไม่มีการจัดทำแบบสันนิษฐาน
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	<ul style="list-style-type: none"> <li>เจ้าของที่ดินสำรวจ และรังวัดสภาพปัจจุบัน จัดทำแบบสภาพปัจจุบัน</li> </ul>	จัดทำแบบสภาพปัจจุบัน
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำรวจและประเมินสภาพอาคาร ศึกษาความเสียหายและรังวัดโดยฝ่ายดูแลของเจ้าที่ดินจัดหา ผู้เช่าเช่าฟังคำชี้แจงและบอกปัญหาเกี่ยวกับอาคารที่พบ</li> </ul>	จัดทำแบบสันนิษฐาน
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำรวจและประเมินสภาพอาคาร ศึกษาความเสียหายและรังวัดโดยฝ่ายดูแลของเจ้าที่ดินจัดหา ผู้เช่าเช่าฟังคำชี้แจงและบอกปัญหาเกี่ยวกับอาคารที่พบ</li> </ul>	จัดทำแบบสันนิษฐาน
5. Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำรวจสภาพอาคาร ก่อนจัดหาวิศววะประเมินสภาพโครงสร้างอาคาร และจัดการรังวัดเพื่อทำแบบตัดแปลงอาคาร</li> </ul>	จัดทำแบบตัดแปลงอาคาร
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำรวจและประเมินสภาพอาคาร ศึกษาความเสียหายและรังวัดโดยฝ่ายดูแลของเจ้าที่ดินจัดหา ผู้เช่าเช่าฟังคำชี้แจงและบอกปัญหาเกี่ยวกับอาคารที่พบ</li> </ul>	จัดทำแบบสันนิษฐาน
7. Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำรวจสภาพอาคาร ก่อนจัดหาวิศววะประเมินสภาพโครงสร้างอาคาร และจัดการรังวัดเพื่อทำแบบตัดแปลงอาคาร</li> </ul>	จัดทำแบบตัดแปลงอาคาร
8. Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าสำรวจโครงสร้างพื้นไม้ และไม่สามารถรับน้ำหนักมากได้</li> </ul>	ไม่มีการจัดทำแบบสันนิษฐาน
9. Way La hostel (ถนนสามเสน)	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำรวจสภาพอาคารเอง พร้อมให้สถาปนิกประเมินสภาพโครงสร้าง รังวัดและจัดทำแบบตัดแปลงอาคาร</li> </ul>	ไม่มีการจัดทำแบบสันนิษฐาน
10. Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำรวจสภาพอาคาร ก่อนจัดหาวิศววะประเมินสภาพโครงสร้างอาคาร และจัดการรังวัดอาคาร</li> </ul>	จัดทำแบบตัดแปลงอาคาร

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2560.

#### 4.4 การวางแผนงานและเทคนิคการอนุรักษ์ของผู้ดำเนินการอนุรักษ์

โดยพิจารณาการดำเนินงานของผู้ดำเนินการ ในการคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องที่เป็นผลต่ออาคารทั้งทางกายภาพและแผนในอนาคต รวมถึงปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อการอนุรักษ์ การเลือกวิธีการอนุรักษ์ (Treatment) โดยใช้เทคนิคการอนุรักษ์ การปรับปรุงรักษาและการเลือกใช้วัสดุ การเตรียมแผนงานและแนวทางจัดการ ได้แก่ แนวทางการเปลี่ยนแปลงตึกแถว แนวทางการบำรุงรักษา และการจัดทำแบบงานอนุรักษ์ โดยต้องคำนึงถึงการมีส่วนร่วมในกระบวนการอนุรักษ์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง (Stakeholders)

##### 4.4.1 การคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องของกรณีศึกษา

เป็นการเก็บข้อมูลปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการอนุรักษ์ของผู้ดำเนินการอนุรักษ์ ได้แก่ ความรู้ในการอนุรักษ์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ความต้องการหรือความประสงค์ในการอนุรักษ์ข้อจำกัดและความเสี่ยงในการอนุรักษ์ รวมทั้งข้อดีที่จะเกิดต่ออาคารทั้งทางกายภาพและแผนในอนาคต

จากการเก็บข้อมูลพบว่า ผู้ดำเนินการส่วนใหญ่มีความประสงค์ในการรักษารูปแบบลักษณะของอาคารเอาไว้ แบ่งได้สองกลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่หนึ่งรักษาสภาพอาคารเพื่อรักษาภาพลักษณ์ตึกแถวเก่า ได้แก่ (1)ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด (2)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา (3)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ (4)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน แสดงดังบทสัมภาษณ์

“... ไม่ได้คิดถึงโอกาสทางธุรกิจเลย อนุรักษ์เพราะเป็นคนไทยต้องรู้สำนึก ต้องรักษาความรู้ที่บรรพบุรุษสร้างมา ...” คุณพิพัฒน์พงศ์ อิศรเสนา. (2560, 20 มกราคม). เจ้าของตึกแถวถนนอัษฎางค์. สัมภาษณ์.

“... อาคารที่อนุรักษ์จะมีระเบียบสวยงาม ให้ผู้เช่าตึกแถวได้มีที่อยู่ที่ดีขึ้น ...” คุณจิตติมา เกียรติรัศมี. (2560, 20 มกราคม). ตัวแทนสำนักงานทรัพย์สินฯ, ตึกแถวถนนบ้านหม้อ. สัมภาษณ์.

“... อาคารเป็นมรดกที่บรรพบุรุษสร้างไว้ สมควรรักษาเอาไว้ ไม่ควรเปลี่ยนอาคารเก่าเป็นโมเดิร์นทำโรงแรม โดยที่ไม่ได้รู้คุณค่าของตึกแถวเก่า ทำให้ถูกกาลเทศะ ...” คุณदनัย วงศ์พันธุ์ เศรษฐ์. (2560, 9 มีนาคม). เจ้าของร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน. สัมภาษณ์.

และกลุ่มที่สอง รักษาสภาพอาคารเพื่อดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยว ได้แก่ (1)โรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ (2)ร้าน Dialogue Coffee ถนนพระสุเมรุ (3)ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ (4)โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน ดังบทสัมภาษณ์

“... การทำธุรกิจขอใบอนุญาตการก่อสร้างยุ่งยาก สิ้นเปลือง การสร้างใหม่ลงทุนเยอะ จึงต้องใช้การปรับเปลี่ยนภายในอาคาร เก็บรูปด้านไว้เพื่อเก็บความน่าสนใจของอาคารเก่า เป็นจุดขาย ...” คุณจิรายุ ตูलयานนท์. (2560, 20 มกราคม). เจ้าของโรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ. สัมภาษณ์.

“... พื้นที่มีศักยภาพมากพอที่จะเปิดร้านได้และไม่พลุกพล่านเกินไปสำหรับร้านหนังสือ ช่าง ๆ เป็นร้านซาลาเปาเหมือนยังเป็นวิถีชีวิตเดิมๆ เป็นเสน่ห์ให้ร้าน ...” คุณอำนาจ รัตนมณี. (2560, 20 มกราคม). เจ้าของร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ. สัมภาษณ์.

“... ในทางธุรกิจ มีความเป็นไปได้ในการเปิดร้าน ซึ่งใกล้กับพื้นที่ท่องเที่ยวที่คนเยอะ และอาคารมีเสน่ห์ ตั้งบนพื้นที่เมืองเก่า มีความหมายมากพอที่จะทำให้อยากทำกิจการ ...” คุณนรินทร์ ชูติจิรวงศ์. (2560, 20 มกราคม). เจ้าของร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ. สัมภาษณ์.

ผู้ดำเนินการบางส่วนไม่ได้ที่ติดความเสี่ยงจากสัญญาเช่าและความเสี่ยงจากการพัฒนาพื้นที่โดยรอบทำให้เสี่ยงที่จะย้ายที่อยู่อาศัย จึงมีความประสงค์ในการซ่อมแซมให้อาคารสามารถใช้สอยได้ ได้แก่ ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง หรืออีกกรณีศึกษาที่ตึกแถวได้ขึ้นทะเบียนโบราณสถาน จึงมีกฎข้อบังคับรองรับ ทำให้ผู้ดำเนินการอนุรักษ์ของกรณีศึกษาที่มีความประสงค์จะดำเนินการบูรณะในอนาคต ได้แก่ ตึกแถวถนนตะนาว ช่วงที่ 1 ซึ่งทั้งสองกรณีศึกษาในปัจจุบันยังไม่ได้ดำเนินการใดกับอาคาร

ตารางที่ 4.12

แสดงการให้ความสำคัญกับการปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการอนุรักษ์ของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	การรับทราบขั้นตอนในการอนุรักษ์	ข้อจำกัด/ความเสี่ยง/ พันธะความจำเป็น/กฎหมาย	วัตถุประสงค์ในการอนุรักษ์	แผนในอนาคต/ปัจจัยภายนอก
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	ไม่ได้ศึกษาในด้านอนุรักษ์	● ความเสี่ยงของการไม่ได้ต่อสัญญาเช่า	● รักษาสภาพอาคารและสภาพโดยรอบให้สามารถใช้งานได้ตามเดิม	● โครงการพัฒนาพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้เกิดการขายที่ดิน
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1	● (เจ้าของที่ดิน)อยู่ในช่วงศึกษางานอนุรักษ์	● กฎหมายควบคุมสำหรับโบราณที่ขึ้นทะเบียน	● ต้องการทำให้ตึกแถวมีระเบียบ และเหมาะสมกับบริบทของวัด	● ในอนาคตจะบูรณะ ● อิทธิพลการท่องเที่ยวจากบริเวณโดยรอบ
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	● (เจ้าของที่ดิน)มีฝ่ายงานอนุรักษ์ขององค์กร	● การนำรูปแบบดั้งเดิมกลับมาแต่ผู้เช่าจะเสียพื้นที่ที่ต่อเติมไว้ /การตกลงกับผู้เช่า	● เพิ่มเติมส่วนที่ขาดหายไป คงสิ่งที่เหลืออยู่ ● การบูรณะต้องสอดคล้องต่อการใช้งานเดิม	ผู้ดำเนินการไม่ทราบ
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	● (เจ้าของที่ดิน)ทราบขั้นตอนการอนุรักษ์	ผู้ดำเนินการไม่มีข้อจำกัด	● รักษาสภาพอาคารที่เสียหายภายในและเก็บรักษาสภาพอาคารภายนอกที่ดีไว้	ผู้ดำเนินการไม่ทราบ
5. โรงแรม Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	ไม่ได้ศึกษาในด้านอนุรักษ์	● การขอใบอนุญาตการก่อสร้างทำให้ยุ่งยาก จึงเก็บรอบอาคารไว้	● รักษาคุณค่าอาคารไว้ให้มากที่สุด ● พยายามเปลี่ยนแปลงให้น้อยเพราะกฎหมาย	ผู้ดำเนินการไม่ทราบ
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	● (เจ้าของที่ดิน)มีฝ่ายงานอนุรักษ์ขององค์กร	● ความเสี่ยงที่อาคารจะถูกเปลี่ยนรูปแบบหรือต่อเติมมากขึ้น	● ไม่ให้ตัดแปลงกับรูปด้านอาคาร	● อิทธิพลการท่องเที่ยวจากบริเวณโดยรอบ

ตารางที่ 4.12 (ต่อ)

แสดงการให้ความสำคัญกับการปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการอนุรักษ์ของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	การรับทราบขั้นตอนในการอนุรักษ์	ข้อจำกัด/ความเสี่ยง/ พันธะความจำเป็น/กฎหมาย	วัตถุประสงค์ในการอนุรักษ์	แผนในอนาคต/ปัจจัยภายนอก
7. ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	ไม่ได้ศึกษาในด้านอนุรักษ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่อาคารมีจำกัด แต่ต้องเพิ่มการใช้ งาน เช่น ห้องน้ำและห้องรับรองคนให้พอ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เก็บรูปด้านอาคารเก่าไว้ ลดต้นทุนและเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การดัดแปลงตึกแถวเก่าที่ไม่เหมาะสมในบริเวณใกล้เคียง</li> </ul>
8. ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	ไม่ได้ศึกษาในด้านอนุรักษ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>การลงทุนกับการปรับปรุงทำให้คุ้มทุนยาก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เก็บรูปด้านอาคารเก่าไว้ ลดต้นทุนและเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การดัดแปลงตึกแถวเก่าที่ไม่เหมาะสมในบริเวณใกล้เคียง</li> </ul>
9. โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	ไม่ได้ศึกษาในด้านอนุรักษ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่อาคารมีจำกัด แต่ต้องเพิ่มการใช้ งาน เช่น ห้องน้ำและห้องรับรองคนให้พอ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สนใจทำโรงแรม และอนุรักษ์ตึกเก่าไปด้วย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตึกแถวเก่าโดยรอบที่ไม่ปรับปรุง ทำให้พื้นที่เสี่ยงในความปลอดภัย</li> </ul>
10. ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(ผู้เช่า)มีความรู้ในด้านการอนุรักษ์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่อาคารมีจำกัด แต่ต้องเพิ่มการใช้ งาน เช่น ห้องน้ำและห้องรับรองคนให้พอ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สนใจในการอนุรักษ์ตึกแถวสไตล์ชิโน-โปตุเกส</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้ผู้อื่นเช่าช่วง</li> </ul>

หมายเหตุ. แรเงาส่วนที่ผู้ดำเนินการไม่ทราบหรือไม่สามารถให้ข้อมูลได้, โดยผู้วิจัย, 2560.

โดยที่ปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นส่งผลต่อกระบวนการอนุรักษ์ มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับกับ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับตึกแถว ในด้านความรู้ในการอนุรักษ์จำเป็นต้องเข้าใจเมื่อได้ครอบครองอาคารเก่าที่มีคุณค่า จากการเก็บข้อมูลพบว่า กรณีศึกษาส่วนใหญ่ผู้ดำเนินการไม่ทราบขั้นตอนการอนุรักษ์ และในกรณีศึกษาบางส่วนที่ดำเนินการโดยมีความรู้ด้านอนุรักษ์ จะเป็นเจ้าของที่ดิน ได้แก่ (1)ตึกแถว ถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด, (2)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา และบางส่วนเป็นผู้เช่า ได้แก่ ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน

ปัจจัยในด้านข้อจำกัด ความเสี่ยงของการอนุรักษ์ ความจำเป็นและกฎหมาย พบว่า กรณีศึกษาส่วนใหญ่มีการคำนึงถึงการลงทุนด้วยข้อจำกัดของอาคารเก่าที่มี ได้แก่ ขนาดพื้นที่ที่จำกัด และการต่อเติมที่ไม่ขัดกับกฎหมายอาคารเพื่อไม่ต้องดำเนินการกับทางราชการ คือ (1)โรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ, (2)ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ, (3)ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ, (4)โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, (5)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน บางกรณีศึกษาคำนึงถึงความเสี่ยงจากสัญญาเช่าที่ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการใดกับอาคารได้มาก ได้แก่ ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง

ปัจจัยในด้านความต้องการหรือความประสงค์ในการอนุรักษ์ เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อ ทางเลือกการอนุรักษ์อย่างมาก จากการศึกษาพบว่า มีความประสงค์สองแบบ แบบที่หนึ่งคือ ต้องการเก็บรักษารูปแบบอาคาร การใช้สอยและคุณค่าอื่น ๆ ของอาคารไว้ ได้แก่ (1)ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง, (2)ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1, (3)ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด, (4)ตึกแถว ถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา, (5)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์, (5)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน โดยให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์มากกว่าความคุ้มทุน แบบที่สองคือ ต้องการลงทุนให้น้อยที่สุด โดยใช้ประโยชน์จากตึกแถวเก่าให้มากที่สุด ทำให้มีความประสงค์ในการเก็บรักษาสภาพรูปแบบการ ออกแบบที่เหลืออยู่ไว้ และรักษาสภาพเพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้า

ปัจจัยภายนอก และแผนงาน (โครงการ) ที่ส่งผลต่อกระบวนการอนุรักษ์ เป็นปัจจัยที่ ควบคุมได้ และต้องอาศัยการจัดการที่ดีในการรองรับปัจจัยภายนอก จากการศึกษาพบว่า ปัจจัย ภายนอกของพื้นที่บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก บริเวณที่กรณีศึกษาตั้งอยู่ นั้น มีโครงการพัฒนาพื้นที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวมากขึ้น และส่งผลให้มีการเกิดการดัดแปลงตึกแถวเก่า เป็นธุรกิจที่ไม่เหมาะสมกับอาคาร และบางพื้นที่มีการรื้อถอนอาคารเก่าเพื่อพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยว

#### 4.4.2 การประเมินการมีส่วนร่วมในกระบวนการอนุรักษ์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง

เป็นการประเมินการมีส่วนร่วมในการดำเนินการอนุรักษ์ตึกแถวเก่าของผู้ที่เกี่ยวข้องหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับตึกแถวทั้งที่มีความสัมพันธ์ทางสังคมหรือผู้ที่มีความรับผิดชอบต่ออาคาร โดยการมีส่วนร่วมในกระบวนการอนุรักษ์ คือผู้ดำเนินการมีการเอื้อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร (Place) ร่วมในการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม การร่วมการดำเนินการอนุรักษ์และการจัดการพื้นที่ร่วมกันตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์

จากการพิจารณาพบว่า ตึกแถวกรณีศึกษาที่ดำเนินการแบบมีส่วนร่วมของผู้ที่เกี่ยวข้องแบ่งออกเป็นสองลักษณะ คือ กลุ่มกรณีศึกษาที่ให้ความสำคัญการมีส่วนร่วมในการดำเนินการอนุรักษ์ตามแนวคิดของกฎบัตรเบอร์ร่า โดยเจ้าของที่ดินดำเนินการประเมินคุณค่าอาคารเก่าและชี้แจงทำความเข้าใจร่วมกับผู้เช่า ผู้เช่ามีส่วนร่วมในขั้นตอนการดำเนินการที่ต้องอาศัยข้อมูลอาคาร ความต้องการที่จำเป็นและความยินยอมของผู้เช่า และการจัดการพื้นที่ร่วมกันทั้งช่วงที่ดำเนินการอนุรักษ์และช่วงหลังการอนุรักษ์เพื่อให้การดำเนินการออกผลที่ดีที่สุดต่ออาคาร กรณีศึกษากลุ่มนี้ ได้แก่ (1)ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด, (2)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา, (3)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์

และพบว่ากลุ่มกรณีศึกษามีการมีส่วนร่วมโดยที่ไม่ได้เป็นไปตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์ คือการสร้างเครือข่ายระหว่างผู้เช่าในบริเวณใกล้เคียง โดยไม่มีส่วนร่วมระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้เช่าเลยทั้งสามขั้นตอน แต่เป็นการมีส่วนร่วมรูปแบบหนึ่งที่มีลักษณะเป็นผู้เช่าตึกแถวคูหาเดียว มีปฏิสัมพันธ์กันในบริเวณพื้นที่เดียวกัน ร่วมกันสร้างเป็นเครือข่ายดูแลพื้นที่และแบ่งปันกลุ่มลูกค้ากันได้แก่ (1)ร้าน Dialogue Coffee ถนนพระสุเมรุ, (2)ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ, (3)โรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ, (4)โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, (5)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน



## ตารางที่ 4.13

แสดงการมีส่วนร่วมในกระบวนการอนุรักษ์ของผู้ที่เกี่ยวข้องกับตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	กระบวนการอนุรักษ์		
	การทำความเข้าใจคุณค่า	การดำเนินการอนุรักษ์	การจัดการพื้นที่ร่วมกัน
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	ไม่มีการมีส่วนร่วม	ไม่มีการมีส่วนร่วม	ไม่มีการมีส่วนร่วม
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	ไม่มีการมีส่วนร่วม	ไม่มีการมีส่วนร่วม	ไม่มีการมีส่วนร่วม
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	● เจ้าของที่ดินเอื้อให้ผู้เช่ามีส่วนร่วม	● เจ้าของที่ดินและผู้เช่ามีส่วนร่วมในการดำเนินการ	● เจ้าของที่ดินกับผู้เช่าร่วมกันจัดการ
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	● เจ้าของที่ดินเอื้อให้ผู้เช่ามีส่วนร่วม	● เจ้าของที่ดินและผู้เช่ามีส่วนร่วมในการดำเนินการ	● เจ้าของที่ดินกับผู้เช่าร่วมกันจัดการ
5. Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	ไม่มีการมีส่วนร่วม	ไม่มีการมีส่วนร่วม	● ผู้เช่ามีเครือข่ายในการดูแลพื้นที่
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	● เจ้าของที่ดินชี้แจงและเอื้อให้ผู้เช่ามีส่วนร่วม	● เจ้าของที่ดินและผู้เช่ามีส่วนร่วมในการดำเนินการ	● เจ้าของที่ดินกับผู้เช่าร่วมกันจัดการ
7.ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	ไม่มีการมีส่วนร่วม	ไม่มีการมีส่วนร่วม	● ผู้เช่ามีเครือข่ายในการดูแลพื้นที่
8.ร้านPassport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	ไม่มีการมีส่วนร่วม	ไม่มีการมีส่วนร่วม	● ผู้เช่ามีเครือข่ายในการดูแลพื้นที่
9.โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	ไม่มีการมีส่วนร่วม	ไม่มีการมีส่วนร่วม	● ผู้เช่ามีเครือข่ายในการดูแลพื้นที่
10.ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	ไม่มีการมีส่วนร่วม	ไม่มีการมีส่วนร่วม	● ผู้เช่ามีเครือข่ายในการดูแลพื้นที่

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2560.

#### 4.4.3 การประเมินการเลือกวิธีการอนุรักษ์และการเตรียมแผนงาน

เป็นการประเมินวิธีการรักษาอาคารเก่าของผู้ดำเนินการ ประกอบไปด้วย การระบุทางเลือกในการอนุรักษ์ การลำดับความสำคัญของทรัพยากรอาคารที่มีและดูตามสภาพการณ์ของอาคารตามระดับการแทรกแซง 5 ระดับ/การแปลความหมายตามวิธีการอนุรักษ์ของกฎบัตรเบอร์รั การระบุแนวทางในการบำรุงรักษา กำหนดแนวทางที่ใช้ดำเนินการจัดการกับอาคารในอนาคต ที่สอดคล้องกับอาคารที่ยังคงรักษาคุณค่าทางวัฒนธรรมไว้ได้ การกำหนดภาพลักษณ์ทัศนวิสัยและการรับรู้ทางความรู้สึกต่ออาคารอย่างเหมาะสม และการจัดทำแบบงานอนุรักษ์

## ตารางที่ 4.14

## ระดับแทรกแซงในทางเลือกวิธีการอนุรักษ์

	ระดับการอนุรักษ์	เทคนิค	รายละเอียดวิธีการ
ขอบเขตการแทรกแซงงานสถาปัตยกรรม	ระดับ 1 แทรกแซงน้อยที่สุด	บำรุงรักษา	การดูแลรักษาโครงสร้างทางกายภาพ และสภาพโดยรอบ ไม่มีการซ่อมแซมกับโครงสร้าง(บูรณะ)
	ระดับ 2 แทรกแซงน้อย	สงวนรักษา	รักษาโครงสร้างทางกายภาพ ให้คงสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ป้องกันไม่ให้เกิดการเสื่อมสภาพ
	ระดับ 3 แทรกแซงปานกลาง	การบูรณะ	การเปลี่ยนโครงสร้างทางกายภาพ กลับสู่ยุคที่ถูกต้อง โดยไม่ใส่วัสดุใหม่ลงในโครงสร้างทางกายภาพ
	ระดับ 4 แทรกแซงมาก	ปรับเปลี่ยน	ปรับปรุงพื้นที่ย่านให้มีความเหมาะสมกับการใช้สอยในปัจจุบัน หรือการใช้สอยใหม่
	ระดับ 5 แทรกแซงสูงที่สุด	การก่อสร้างใหม่	การเปลี่ยนโครงสร้างทางกายภาพ มีการใส่วัสดุใหม่เข้าไป

หมายเหตุ. จาก *Time Honored: A Global View of Architectural Conservation*. By John H. Stubbs, 2009, New jersey : John Wiley&Sons Inc.

จากการพิจารณาพบว่า ตึกแถวกรณีศึกษาส่วนใหญ่ถูกดำเนินการด้วยวิธีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย โดยที่กรณีศึกษาที่จัดทำแบบงานอนุรักษ์ตามวิธีการฟื้นฟู ได้แก่ ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด และกรณีศึกษาที่จัดทำแบบงานสถาปัตยกรรม ได้แก่ (1)โรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ (2)ร้าน Dialogue Coffee ถนนพระสุเมรุ และกรณีศึกษาที่ไม่จัดทำแบบสถาปัตยกรรม ได้แก่ (3)ร้านPassport Bookstore ถนนพระสุเมรุ (4)โรงแรม Way La hostel (5)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน และ(6)ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1 โดยที่กรณีศึกษาทั้งหมดที่ปรับเปลี่ยนการใช้งานไม่มีแนวทางการจัดการอาคารที่ชัดเจน

กรณีศึกษาที่ดำเนินการด้วยการบูรณะ โดยมีการจัดทำแบบอนุรักษ์และวางแนวทางในการจัดการอาคาร ได้แก่ (1)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา และ(2)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์

และกรณีศึกษาที่ไม่ดำเนินการใด ๆ กับอาคาร ซึ่งในปัจจุบันดำเนินการรักษาสภาพอาคารด้วยการบำรุงรักษาที่ไม่ได้กระทบกับโครงสร้างอาคาร การรักษาสภาพโดยรอบและมีแนวทางในการดูแลอาคารให้สามารถใช้สอยได้ตามเดิม ได้แก่ ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง

ตารางที่ 4.15

แสดงเทคนิคการอนุรักษ์และการเตรียมแผนงานของผู้ดำเนินการอนุรักษ์

ตึกแถวกรณีศึกษา	วิธีการอนุรักษ์	แนวทางที่ใช้จัดการอาคาร	การจัดทำแบบงานอนุรักษ์
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง(ถนนหลวง)	ไม่มีการดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าตกลงร่วมกันไม่ใช้อุปกรณ์ที่จะทำให้อาคารเสียหาย</li> </ul>	ไม่มีการจัดทำแบบงานอนุรักษ์
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นฟูอาคาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เสนอเรื่องซ่อมแซมต่อเจ้าของที่ดินก่อนดำเนินการ</li> <li>ควบคุมการเปลี่ยนแปลงรูปแบบด้วยข้อบังคับ</li> </ul>	ไม่มีการจัดทำแบบงานอนุรักษ์
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นฟูอาคาร</li> <li>ต่อเติมพื้นที่ใช้สอย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำคู่มือการบำรุงรักษาอาคาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำแบบงานอนุรักษ์</li> </ul>
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	<ul style="list-style-type: none"> <li>บูรณะอาคารตามรูปแบบดั้งเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าต้องแจ้งเจ้าของที่ดินในการซ่อมแซมอาคาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำแบบงานอนุรักษ์</li> </ul>
5. Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปรับเปลี่ยนการใช้สอย</li> </ul>	ไม่มีแนวทางที่ใช้จัดการอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำแบบงานสถาปัตยกรรม</li> </ul>
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>บูรณะอาคารตามรูปแบบดั้งเดิม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำคู่มือการบำรุงรักษาอาคาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำแบบงานอนุรักษ์</li> </ul>
7.ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปรับเปลี่ยนการใช้สอย</li> </ul>	ไม่มีแนวทางที่ใช้จัดการอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำแบบงานสถาปัตยกรรม</li> </ul>
8.ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปรับเปลี่ยนการใช้สอย</li> </ul>	ไม่มีแนวทางที่ใช้จัดการอาคาร	ไม่มีการจัดทำแบบงานอนุรักษ์
9.โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปรับเปลี่ยนการใช้สอย</li> </ul>	ไม่มีแนวทางที่ใช้จัดการอาคาร	ไม่มีการจัดทำแบบงานอนุรักษ์
10.ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปรับเปลี่ยนการใช้สอย</li> </ul>	ไม่มีแนวทางที่ใช้จัดการอาคาร	ไม่มีการจัดทำแบบงานอนุรักษ์

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2560.

ตารางที่ 4.16

แสดงขั้นตอนการดำเนินการอนุรักษ์ของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	วิธีการรักษา	การดำเนินการรักษาภายนอกอาคาร
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่มีวิธีการรักษาตามขอบเขตงานสถาปัตยกรรม</li> </ul>	ไม่มีเปลี่ยนแปลงอาคาร นอกจากการเสริมความเสถียรในการใช้งาน ได้แก่ ติดเหล็กดัด หรือติดแอร์ บางส่วนที่พัง เสียหายมาก มีการเปลี่ยนเป็นวัสดุใหม่ เช่น หน้าต่าง ประตู
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต่อเติมเปลี่ยนแปลงวัสดุ</li> </ul>	(ผู้เช่า)ทางมูลนิธิเคยมาทาสีใหม่ 1 ครั้ง ปัจจุบันซ่อมแซมเอง ต้องยื่นเรื่องกับมูลนิธิ ถ้าปรับปรุงภายนอกภายนอกต้องแจ้งทั้งหมด โดยส่วนใหญ่จะตกแต่งภายในใหม่เพราะไม่ต้องรอพิจารณา
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ทาสี+องค์ประกอบที่ไม่ดั้งเดิมออก</li> <li>ต่อเติมพื้นที่ใช้สอย</li> </ul>	ทาสีให้ใกล้เคียงสีดั้งเดิม เติมวัสดุทดแทนส่วนที่ขาดหาย ภายในแบ่งเป็นโซนด้านหน้า(โซนอนุรักษ์) และด้านหลัง ส่วนของโซนด้านหน้าไม่มีการเปลี่ยนแปลง ในโซนด้านหลังต่อเติมพื้นที่เป็นสามชั้น และมีบันไดหนีไฟ
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	<ul style="list-style-type: none"> <li>การบูรณะ (ทาสี+องค์ประกอบที่ไม่ดั้งเดิมออก)</li> </ul>	รักษาสภาพรูปด้านอาคารไว้ ทาสีใหม่เลือกสีที่ใกล้เคียงสีเก่าที่สุด ผนังฉาบปูนใหม่ด้วยปูนโซเดียมต่ำ พื้นเป็นไม้เหมือนเดิม เปลี่ยนงานระบบที่ใหม่ขึ้น หลังคาเดิมเป็นกระเบื้องลอน วัสดุถ้าจำเป็นต้องเปลี่ยนจะใช้รูปแบบเดิม
5. Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปรับเปลี่ยนการใช้สอย</li> </ul>	ภายนอกและโครงสร้างอาคารไม่ได้เปลี่ยนแปลง เปลี่ยนหน้าต่างเป็นกระจกเพื่อความโปร่ง ภายในรีออกแบบใหม่แล้วสร้างข้างในใหม่ Lay out การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ต่าง ๆ ใหม่ทั้งหมด
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>การบูรณะ (ทาสี+องค์ประกอบที่ไม่ดั้งเดิมออก)</li> </ul>	ทางทรัพย์สินเข้ามาวิเคราะห์สภาพอาคาร เอาเหล็กดัดออกเอาบานเพี้ยมกลับมา เอากันสาดออก เปลี่ยนเป็นกระเบื้องแก้วให้เหมือนกันให้หมด เติมน้ำประปาใหม่ แต่ไม่ได้ทำข้างในอาคาร

ตารางที่ 4.16 (ต่อ)

แสดงขั้นตอนการดำเนินการอนุรักษ์ของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	วิธีการอนุรักษ์	การดำเนินการรักษาภาพอาคาร
7.ร้าน Dialogue Coffee and Gallery (ถนนพระสุเมรุ)	● ปรับเปลี่ยนการใช้สอย	อาคารมีสองส่วน เป็นอาคารเก่าคือตระกูลนา และอาคารที่ทำขึ้นใหม่คือวัดบวร เลือกเก็บด้านหน้าของอาคารเก่าเอาไว้ คอมเพสเซอร์แอร์ฝากไว้กับคูลาข้างๆ ส่วนที่เป็นไม้คูลาหวัดบวรสภาพแย่มากจึงเปลี่ยนเป็นกระจก เสริมเสาตรงคูลาของวัดบวร เจาะผนังเป็นประตู เชื่อมคูลาเข้าด้วยกัน
8.ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	● ปรับเปลี่ยนการใช้สอย	ซ่อมแซมเองทั้งหมด ทำสีด้านหน้าใหม่ ไม่ได้เปลี่ยนแปลงรูปด้านหน้าอาคาร ภายในเสริมโครงสร้าง นอกนั้นพื้นไม้เดิม ผนังเดิม เพดานไม้เดิม ที่เปลี่ยนคือฟังก์ชันใหม่ เปลี่ยนงานระบบใหม่ทั้งหมด เปลี่ยนกระเบื้องว่าใหม่
9.โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	● ปรับเปลี่ยนการใช้สอย	เก็บองค์ประกอบ และกรอบอาคาร บางชิ้นหายไปก็หามาใส่เพิ่ม รูปด้านทาสีใหม่ โครงสร้างเสริมด้วยเหล็กกล่องเพราะต้องรับน้ำหนักมากขึ้น ผนังเดิม บันไดเดิม ที่เปลี่ยนคือระบบห้องน้ำที่ต้องเพิ่มจำนวนขึ้น โดยเอาพื้นที่ซักล้างด้านหลังมาทำห้องน้ำ วางระบบใหม่หมด ไม่ได้กันห้องเพิ่ม วัสดุที่แต่งร้านหรือกระเบื้องที่ต้องเปลี่ยนเราก็เลือกสายที่คล้ายของเดิมมากที่สุด
10.ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	● ปรับเปลี่ยนการใช้สอย	รีโนเวทไป4ครั้ง ต้องการอนุรักษ์ความดั้งเดิมไว้ มีการรีโนเวทสมัยใหม่ออก ทำเป็นผนังล้อแบบจากห้องข้างๆ หาหน้าต่างที่บานพอดีกับช่องหน้าต่างมาใส่ หาบานเชื่อมมาใส่ ผนังที่สภาพแย่มากก็ทุบสร้างใหม่แต่ใช้วิธีการก่ออิฐเรียงอิฐแบบเดิม ผมเพิ่มพื้นที่ใช้งานให้มากขึ้นตามฟังก์ชันโดยเพิ่มชั้นลอยเป็นห้องทำงาน ห้องนั่งเล่น พื้นไม้เดิม เพดานเดิม

หมายเหตุ. จากการสัมภาษณ์. โดยผู้วิจัย, 2560.

#### 4.5 การบริหารจัดการที่ตามแผนงานของผู้ดำเนินการอนุรักษ์

โดยประเมินการจัดการตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์ ในด้านการเงิน ได้แก่ แหล่งที่มาของทุน สัดส่วนค่าใช้จ่ายจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับตึกแถว และด้านบุคลากรที่ดำเนินการในกระบวนการ ได้แก่ การจัดหาสถาปนิกอนุรักษ์ ที่ปรึกษาด้านการอนุรักษ์ และผู้รับเหมาโครงการที่ต้องมีความเชี่ยวชาญในงานอนุรักษ์อาคารเก่า และการประเมินผลหลังการดำเนินการ ซึ่งการประเมินผลโดยผู้ที่เกี่ยวข้องทำให้ทราบว่าผลการดำเนินการส่งผลดีต่ออาคารเก่าอย่างไร และเพื่อแก้ไขปรับปรุงต่อไป

จากการประเมินพบว่า กรณีศึกษาส่วนใหญ่จัดการด้านการเงินด้วยงบประมาณที่ออกโดยผู้ดำเนินการแค่ฝ่ายเดียว ได้แก่ เจ้าของที่ดินหรือผู้เช่าที่เป็นผู้ดำเนินการลงทุนค่าใช้จ่ายทั้งหมด ซึ่งกรณีศึกษากลุ่มนี้จะมีการจัดหาบุคลากรที่มีความใกล้ชิดในการออกแบบหรือรับเหมางานปรับปรุงอาคาร ไม่ได้มีความชำนาญในงานอนุรักษ์และไม่มีการประเมินผลอาคารโดยผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร ได้แก่ (1)โรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ (2)ร้าน Dialogue Coffee ถนนพระสุเมรุ (3)ร้านPassport Bookstore ถนนพระสุเมรุ (4)โรงแรม Way La hostel (5)ร้าน Dragon Eyes และ (6)ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1

กรณีศึกษาอีกส่วนหนึ่งมีการจัดการตามแนวคิดการมีส่วนร่วม ในด้านการเงินด้วยการให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง (Stakeholders) ออกค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนที่ตกลงกัน ในด้านบุคลากรมีการจัดหาผู้ชำนาญในด้านการอนุรักษ์มาดำเนินการ และมีการประเมินผลโดยผู้ที่อยู่อาศัยอาคาร (ผู้เช่า) ได้แก่ (1)ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด (2)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา (3)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์

กรณีศึกษาบางส่วนยังไม่มีมีการดำเนินการกับอาคารอย่างเป็นทางการ ทำให้ไม่มีการจัดหาบุคลากรมาดำเนินการ โดยผู้อยู่อาศัยอาคารในปัจจุบันเป็นผู้ออกค่าบำรุงซ่อมแซมอาคารเอง ได้แก่ (1)ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง

## ตารางที่ 4.17

## แสดงการจัดการในโครงการอนุรักษ์ของผู้ดำเนินการอนุรักษ์

ตึกแถวกรณีศึกษา	ด้านการเงิน	ด้านบุคลากร	ประเมินหลังการดำเนินการ
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	● ผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด	ยังไม่มีการจัดหา	ไม่มีประเมินผล
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	● ผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด	ยังไม่มีการจัดหา	ไม่มีประเมินผล
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	● เจ้าของที่ดินออกค่าใช้จ่ายร่วมกับผู้เช่าตามสัดส่วน	● จัดหาบุคลากรที่มีความชำนาญงานอนุรักษ์	● มีการประเมินผล
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	● เจ้าของที่ดินออกค่าใช้จ่ายร่วมกับผู้เช่าตามสัดส่วน	● จัดหาบุคลากรที่มีความชำนาญงานอนุรักษ์	● มีการประเมินผล
5. Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	● เจ้าของที่ดินออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด	● จัดหาบุคลากรที่ไม่ได้ชำนาญงานอนุรักษ์	ไม่มีประเมินผล
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	● เจ้าของที่ดินออกค่าใช้จ่ายร่วมกับผู้เช่าตามสัดส่วน	● จัดหาบุคลากรที่มีความชำนาญงานอนุรักษ์	● มีการประเมินผล
7.ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	● ผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด	● จัดหาบุคลากรที่ไม่ได้ชำนาญงานอนุรักษ์	ไม่มีประเมินผล
8.ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	● ผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด	● จัดหาบุคลากรที่ไม่ได้ชำนาญงานอนุรักษ์	ไม่มีประเมินผล
9.โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	● ผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด	● จัดหาบุคลากรที่ไม่ได้ชำนาญงานอนุรักษ์	ไม่มีประเมินผล
10.ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	● ผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด	● จัดหาบุคลากรที่ไม่ได้ชำนาญงานอนุรักษ์	ไม่มีประเมินผล

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2560.

จากการเก็บข้อมูลด้านการเงินของกรณีศึกษาที่ให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง (Stakeholders) ออกค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนที่ตกลงกัน มีสัดส่วนร้อยละ 75:25 โดยเจ้าของที่ดินเป็นผู้จัดการและประสานงานกับผู้เช่าอกร้อยละ 75 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ผู้เช่าอกร้อยละ 25 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ได้แก่ ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด และตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ ซึ่งเจ้าของที่ดินทั้งสองแห่งคือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และกรณีศึกษาอีกแหล่งมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายคล้ายกันแต่สัดส่วนร้อยละ 50:50 โดยเจ้าของที่ดินเป็นผู้จัดการประสานงานกับผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายเท่ากับผู้เช่าในแต่ละคูหา ได้แก่ ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา (แสดงในตารางที่4.18)

การจับคู่บุคลากรในการดำเนินการอนุรักษ์ แบ่งออกเป็นสองแบบตามการจัดการของผู้ดำเนินการ คือ แบบที่หนึ่งจัดหาผู้ชำนาญในด้านงานอนุรักษ์ โดยที่จัดหาสถาปนิก ผู้รับเหมางานอนุรักษ์ และมีที่ปรึกษาโครงการ แบบที่สองจัดหาผู้ดำเนินการที่มีความใกล้ชิดกับผู้ดำเนินการ โดยกรณีศึกษากลุ่มนี้มักจะไม่มีที่ปรึกษาโครงการที่แนะนำงานอนุรักษ์ได้ และออกแบบการปรับปรุงตึกแถวเองโดยผู้ดำเนินการและจัดหาผู้รับเหมารายย่อยในการปรับปรุงอาคาร ซึ่งไม่ใช่ผู้ชำนาญงานก่อสร้างอาคารเก่า จากการเก็บข้อมูลพบว่า ตึกแถวหลังปรับปรุงด้วยผู้รับเหมารายย่อยมักมีปัญหาตามมา เช่นส่วนอาคารที่ต่อเติมหรือทำใหม่มีปัญหาเกี่ยวกับโครงสร้างอาคารเก่า และมีมือช่างไม่เรียบร้อย (แสดงในตารางที่4.19)



ตารางที่ 4.18

แสดงการจัดการด้านการเงินของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	แหล่งเงินทุนในโครงการ	สัดส่วนงบประมาณในโครงการ (ร้อยละ)	
		เจ้าของที่ดิน	ผู้เช่า
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	ผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายเอง	0	100
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	เป็นงบประมาณของผู้เช่าเองทั้งหมด	0	100
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	เจ้าของที่ดินให้ผู้เช่ามีส่วนร่วมในค่าใช้จ่ายทุกหลัง แต่ขึ้นอยู่กับแต่ละคู่หาด้วยว่าความเสียหายมากน้อยแค่ไหน	75	25
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	เจ้าของที่ดินให้ผู้เช่ามีส่วนร่วมในค่าใช้จ่ายทุกหลัง ออกในราคาเท่ากัน	50	50
5. Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	เจ้าของที่ดินลงทุนเองทั้งหมด	100	0
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	เจ้าของที่ดินให้ผู้เช่ามีส่วนร่วมในค่าใช้จ่ายทุกหลัง แต่ขึ้นอยู่กับแต่ละคู่หาด้วยว่าความเสียหายมากน้อยแค่ไหน	75	25
7.ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	ผู้เช่าลงทุนเองทั้งหมด	0	100
8.ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	ผู้เช่าลงทุนเองทั้งหมด	0	100
9.โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	ผู้เช่าลงทุนเองทั้งหมด	0	100
10.ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	ผู้เช่าลงทุนเองทั้งหมด	0	100

หมายเหตุ. จากการสัมภาษณ์. โดยผู้วิจัย, 2560

ตารางที่ 4.19

แสดงการจัดการด้านบุคลากรของตึกแถวกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	การประเมินบุคลากรที่จัดหา	บุคลากรที่จัดหา		
		ที่ปรึกษาโครงการ	สถาปนิก	ผู้รับเหมา
1. ตึกแถวชุมชนวังแดง(ถนนหลวง)	ไม่มีการจัดหา	ไม่มีการจัดหา	ไม่มีการจัดหา	ไม่มีการจัดหา
2. ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	ไม่มีการจัดหา	ไม่มีการจัดหา	ไม่มีการจัดหา	ไม่มีการจัดหา
3. ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	● จัดหาบุคลากรที่มีความชำนาญงานอนุรักษ์	ที่ปรึกษาของสำนักงาน ทรัพย์สินฯ	กองช่างของสำนักงานทรัพย์สินฯ	แสงนำชัย
4. ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	● จัดหาบุคลากรที่มีความชำนาญงานอนุรักษ์	บริษัท 103 อินทีเรีย	บริษัท 103 อินทีเรีย	สยามสินธร
5.โรงแรม Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	● จัดหาบุคลากรที่ไม่ได้ชำนาญงานอนุรักษ์	ไม่มีการจัดหา	สถาปนิก(เพื่อนของเจ้าของที่ดิน)	วิศวะ(เพื่อนของเจ้าของ ที่ดิน)
6. ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	● จัดหาบุคลากรที่มีความชำนาญงานอนุรักษ์	ที่ปรึกษาของสำนักงาน ทรัพย์สินฯ	กองช่างของสำนักงานทรัพย์สินฯ	ฝ่ายงานก่อสร้างและ บูรณะ
7.ร้าน Dialogue Coffee	● จัดหาบุคลากรที่ไม่ได้ชำนาญงานอนุรักษ์	ไม่มีการจัดหา	สถาปนิก(เพื่อนของผู้เช่า)	คิวบิค วิศวะ
8.ร้าน Passport Bookstore	● จัดหาบุคลากรที่ไม่ได้ชำนาญงานอนุรักษ์	สถาปนิก (เพื่อนของเจ้าของที่ดิน)	ออกแบบเอง	ผู้รับเหมารายย่อย
9.โรงแรม Way La hostel	● จัดหาบุคลากรที่ไม่ได้ชำนาญงานอนุรักษ์	ไม่มีการจัดหา	ออกแบบเอง	ผู้รับเหมารายย่อย
10.ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	● จัดหาบุคลากรที่ไม่ได้ชำนาญงานอนุรักษ์	สถาปนิก(เพื่อนของเจ้าของ ที่ดิน)	ออกแบบเอง	ผู้รับเหมารายย่อย

หมายเหตุ. จากการสัมภาษณ์. โดยผู้วิจัย, 2560

#### 4.6 การประเมินคุณภาพทางกายภาพของกรณีศึกษา

เป็นการวัดผลการดำเนินการอนุรักษ์ของกรณีศึกษาว่ามีสถานะทางกายภาพเป็นไปตามมาตรฐานของอาคารที่ดำเนินการอนุรักษ์หรือไม่ โดยประเมินคุณภาพทางกายภาพตามตัวชี้วัด อ้างอิงจากมาตรฐานการอนุรักษ์ของ National Park Service U.S. Department of the Interior เพราะในประเทศไทยยังไม่มีข้อกำหนดมาตรฐานขึ้นให้อ้างอิง สำหรับอาคารเก่าและอาคารที่ยังคงมีการใช้สอย

ซึ่งจากการสำรวจกายภาพและสัมภาษณ์กรณีศึกษาทำให้ทราบว่าผู้ดำเนินการใช้วิธีการรักษา (Treatment) เข้าข่ายการบูรณะ ได้แก่ ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา และตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ เนื่องจากโครงการอนุรักษ์กลุ่มนี้มีการเปลี่ยนโครงสร้างทางกายภาพ (Fabric) กลับสู่ยุคที่ถูกต้อง โดยไม่ใส่วัสดุใหม่ลงในโครงสร้างทางกายภาพ และนำองค์ประกอบที่นอกเหนือจากรูปแบบเดิมออก และกรณีศึกษาที่เข้าข่ายการปรับปรุงฟื้นฟูอาคาร ได้แก่ ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด, ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ, โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน, ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1, ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ และตึกแถวโรงแรม Old capital bike inn เนื่องจากโครงการอนุรักษ์กลุ่มนี้มีการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบใหม่ ปรับปรุงพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับการใช้สอยในปัจจุบัน และต่อเติมพื้นที่การใช้สอยเพิ่ม จากการเก็บข้อมูลพบว่า

**ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา** ใช้วิธีบูรณะโดยดำเนินการที่เป็นไปตามมาตรฐานดังนี้ ลักษณะทางใช้สอย: อาคารเป็นตึกแถวการค้าส่วนหนึ่งของบริเวณคลองหลอดที่ผู้คนรับรู้ การใช้สอยมีความต่อเนื่องจากอดีตโดยผู้เช่าไม่ได้เปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้งาน องค์ประกอบและงานฝีมือ: ผู้ดำเนินการได้เก็บองค์ประกอบและวัสดุ โครงสร้างและรายละเอียดอาคารรวมทั้งเทคนิคการก่อสร้างและงานฝีมือที่ประดับผิวอาคารไว้ในรูปแบบเดิม ภาพรวมอาคาร: เป็นตามรูปแบบดั้งเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกรอบอาคาร การจัดทำเอกสาร: มีการจัดทำเอกสารบันทึกรูปแบบอาคารในปัจจุบัน เอกสารแสดงรูปแบบดั้งเดิมและบันทึกรายละเอียดของวัสดุ และเอกสารแบบการบูรณะเทคนิคการรักษา: ในส่วนขององค์ประกอบหรือวัสดุที่มีความชำรุด ผู้ดำเนินการใช้การซ่อมแซมให้มีรูปแบบ สี และพื้นผิวตามเดิม ผู้ดำเนินการเลือกใช้วัสดุและวิธีที่กระทบต่อโครงสร้างเก่าของอาคารให้น้อยที่สุด เช่น การเลือกใช้ปูนสำหรับงานอนุรักษ์ที่มีโซเดียมต่ำ วัตถุประสงค์: ผู้ดำเนินการทำการสำรวจศึกษาสภาพโครงสร้างอาคารเพื่อตรวจสอบสภาพความคงทนของฐานรากโดยและมีข้อห้ามสำหรับการซ่อมแซมโครงสร้างอาคารของผู้เช่า



ภาพที่ 4.11 แสดงภาพรวมของกลุ่มตึกแถวริมถนนอัษฎางค์(ภาพซ้าย) และรายละเอียดของกรอบอาคารตามรูปแบบดั้งเดิม(ภาพขวา), โดยผู้จัดทำ ถ่ายเมื่อ 20 มกราคม 2560.

## ตารางที่ 4.20

## การวิเคราะห์คุณภาพงานอนุรักษ์ตามมาตรฐานของตึกแถวถนนอัษฎางค์

มาตรฐานการอนุรักษ์	การดำเนินการ	การประเมิน
1.มีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตหรือเปลี่ยนใหม่ซึ่งยังคงสะท้อนภาพจำของอาคารในอดีต	ใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตเป็นตึกแถวการค้าส่วนหนึ่งของบริเวณคลองหลอด	
2.มีการเก็บองค์ประกอบ/วัสดุ ที่แสดงออกถึงภาพจำตามยุคสมัยไม่มีการเปลี่ยนแปลง	ไม่มีเปลี่ยนองค์ประกอบและวัสดุของรูปด้านอาคารที่หลงเหลืออยู่ที่มีสภาพไม่ชำรุดออก	
3.มีการรักษาภาพรวมอาคาร มีความสอดคล้องทั้งทางกายภาพและทางสายตา มีเอกสารระบุงค์ประกอบและวัสดุเพื่อการตรวจสอบ	บูรณะให้อาคารให้มีรูปแบบดั้งเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่า มีการจัดทำเอกสารการบูรณะ	
4.ก่อนการเปลี่ยนแปลงหรือนำวัสดุออก มีการจัดทำเอกสารบอกลักษณะของวัสดุ องค์ประกอบ พื้นที่ว่าง และวัสดุปิดผิวอาคาร	จัดทำเอกสารบันทึกสภาพอาคารปัจจุบัน และเอกสารระบุรูปแบบดั้งเดิม รวมทั้งเอกสารการบูรณะอาคาร	
5.มีการเก็บรักษาวัสดุที่เป็นเอกลักษณ์ องค์ประกอบ วัสดุปิดผิวอาคาร และเทคนิคการก่อสร้างหรือตัวอย่างงานฝีมือ	รักษาโครงสร้างผนังรับน้ำหนักด้วยการฉาบปูนใหม่ และตรวจสอบความมั่นคงของฐานราก	
6.เลือกการซ่อมแซมมากกว่าการเปลี่ยน ในกรณีที่เปลี่ยนเพราะมีความเสียหายรุนแรง ชิ้นส่วนทดแทนควรมีรูปแบบ สี และพื้นผิวตามลักษณะดั้งเดิมโดยใช้หลักฐานประกอบ	มีการซ่อมแซมและทดแทนด้วยวัสดุรูปแบบเดิมตามหลักฐานที่มี มีการเปลี่ยนแปลงระบบสุขาภิบาลให้ทันสมัย	
7.มีหลักฐานยืนยันรูปแบบดั้งเดิมเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง โดยไม่ใช้การคาดเดา	มีภาพถ่ายและแบบสันนิษฐานในการบูรณะ	
8.ใช้วิธีที่อ่อนโยนที่สุดในการดำเนินการรักษา ไม่ใช่วิธีการรักษาที่ทำให้วัสดุดั้งเดิมเสียหาย	มีการซ่อมแซมที่ไม่กระทบโครงสร้างเดิมของอาคาร	
9.มีการเก็บรักษาวัสดุทางโบราณคดีและมีมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการดำเนินการเมื่อวัสดุทางโบราณคดีนั้นถูกรบกวน	มีการดูแลผนังรับน้ำหนักและข้อห้ามสำหรับการซ่อมแซมโครงสร้างอาคาร	
10.ไม่มีการต่อเติมนอกเหนือจากการออกแบบที่มีในอดีต	ไม่มีการต่อเติมรูปแบบและพื้นที่การใช้งาน	

หมายเหตุ. ■=ดำเนินการเป็นไปตามมาตรฐาน, ■=ดำเนินการถึงเป็นไปตามมาตรฐาน,

□ =ดำเนินการไม่ได้มาตรฐาน

**ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์** ใช้วิธีบูรณะโดยดำเนินการที่เป็นไปตามมาตรฐานดังนี้

ลักษณะทางใช้สอย: เป็นตึกแถวการค้าส่วนหนึ่งของบริเวณบางลำพูที่ผู้คนรับรู้ มีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตปะปนการใช้สอยใหม่ซึ่งได้อิทธิพลจากพื้นที่โดยรอบบริเวณถนนพระอาทิตย์ องค์กรประกอบและงานฝีมือ: เก็บองค์ประกอบและวัสดุ โครงสร้างและรายละเอียดอาคารรวมทั้งเทคนิคการก่อสร้างและงานฝีมือที่ประดับผิวอาคารไว้ในรูปแบบเดิมและนำองค์ประกอบและวัสดุที่นอกเหนือจากรูปแบบดั้งเดิมออก ภาพรวมอาคาร: เป็นตามการออกแบบดั้งเดิม โดยมีการเปลี่ยนแปลงสีของกรอบอาคาร การจัดทำเอกสาร: มีการจัดทำเอกสารบันทึกรูปแบบอาคารในปัจจุบัน เอกสารแสดงรูปแบบดั้งเดิมและบันทึกรายละเอียดของวัสดุ และเอกสารแบบการบูรณะ เทคนิคการรักษา: ในส่วนขององค์ประกอบหรือวัสดุดั้งเดิมที่มีความชำรุด ผู้ดำเนินการซ่อมแซมให้มีการออกแบบ พื้นผิวตามรูปแบบเดิมที่ปรากฏในหลักฐาน ยกเว้นสีของอาคาร ผู้ดำเนินการเลือกใช้วัสดุและวิธีการรักษาที่กระทบต่อโครงสร้างอาคารให้น้อยที่สุด ด้วยการทาสีและนำองค์ประกอบที่มีรูปแบบดั้งเดิมมาทดแทน วัตถุประสงค์: ผู้ดำเนินการทำการสำรวจศึกษาสภาพโครงสร้างอาคาร มีข้อปฏิบัติสำหรับการซ่อมแซมโครงสร้างอาคารจัดทำไว้แก่ผู้เช่า



ภาพที่ 4.12 แสดงกลุ่มตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ก่อนการบูรณะ(ภาพซ้าย) และ องค์ประกอบต่อเติม (ภาพกลางและขวา) จาก ย่านเก่าในบางกอก, สืบค้นจาก <https://sites.google.com/site/ibkkgroup3>



ภาพที่ 4.13 แสดงกลุ่มตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์, โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 2 มีนาคม 2560.

## ตารางที่ 4.21

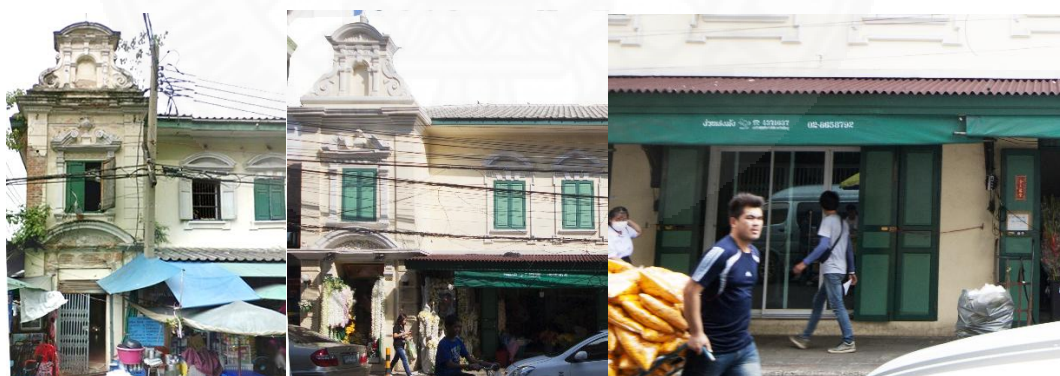
## การวิเคราะห์คุณภาพงานอนุรักษ์ตามมาตรฐานของตึกแถวถนนพระอาทิตย์

มาตรฐานการอนุรักษ์	การดำเนินการ	การประเมิน
1.มีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตหรือเปลี่ยนใหม่ซึ่งยังคงสะท้อนภาพจำของอาคารในอดีต	การใช้สอยมีการปะปนกับการใช้สอยใหม่ แต่ไม่ได้กระทบกับรูปแบบกายภาพอาคาร	
2.มีการเก็บองค์ประกอบ/วัสดุ ที่แสดงออกถึงภาพจำตามยุคสมัยไม่มีการเปลี่ยนแปลง	ไม่มีเปลี่ยนองค์ประกอบและวัสดุของรูปด้านอาคารที่หลงเหลืออยู่ที่มีสภาพไม่ชำรุดออก	
3.มีการรักษาภาพรวมอาคาร มีความสอดคล้องทั้งทางกายภาพและทางสายตา มีเอกสารระบุงค์ประกอบและวัสดุเพื่อการตรวจสอบ	บูรณะให้อาคารให้มีรูปแบบดั้งเดิม นำวัสดุที่ไม่ใช่รูปแบบดั้งเดิมออก มีการจัดทำเอกสารการบูรณะ	
4.ก่อนการเปลี่ยนแปลงหรือนำวัสดุออก มีการจัดทำเอกสารบอกลักษณะของวัสดุ องค์ประกอบ พื้นที่ว่าง และวัสดุปิดผิวอาคาร	จัดทำเอกสารบันทึกสภาพอาคารปัจจุบัน และเอกสารระบุรูปแบบดั้งเดิม รวมทั้งเอกสารการบูรณะอาคาร	
5.มีการเก็บรักษาวัสดุที่เป็นเอกลักษณ์ องค์ประกอบ วัสดุปิดผิวอาคาร และเทคนิคการก่อสร้างหรือตัวอย่างงานฝีมือ	รักษาองค์ประกอบและวัสดุรอบอาคารให้มีรูปแบบดั้งเดิม	
6.เลือกการซ่อมแซมมากกว่าการเปลี่ยน ในกรณีที่เปลี่ยนเพราะมีความเสียหายรุนแรง ชิ้นส่วนทดแทนควรมีรูปแบบ สี และพื้นผิวตามลักษณะดั้งเดิมโดยใช้หลักฐานประกอบ	มีการซ่อมแซมและทดแทนด้วยวัสดุรูปแบบเดิมตามหลักฐานที่มี มีการเปลี่ยนแปลงสีของอาคาร	
7.มีหลักฐานยืนยันรูปแบบดั้งเดิมเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง โดยไม่ใช้การคาดเดา	มีภาพถ่ายและแบบสันนิษฐานในการบูรณะ	
8.ใช้วิธีที่อ่อนโยนที่สุดในการดำเนินการรักษา ไม่ใช่วิธีการรักษาที่ทำให้วัสดุดั้งเดิมเสียหาย	มีการซ่อมแซมที่ไม่กระทบโครงสร้างเดิมของอาคาร	
9.มีการเก็บรักษาวัสดุทางโบราณคดีและมีมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการดำเนินการเมื่อวัสดุทางโบราณคดีนั้นถูกรบกวน	มีข้อปฏิบัติสำหรับการซ่อมแซมโครงสร้างอาคารจัดทำไว้แก่ผู้เช่า	
10.ไม่มีการต่อเติมนอกเหนือจากการออกแบบที่มีในอดีต	ไม่มีการต่อเติมรูปแบบและพื้นที่การใช้งาน	

หมายเหตุ. ■ = ดำเนินการเป็นไปตามมาตรฐาน, ■ = ดำเนินการกึ่งเป็นไปตามมาตรฐาน,

□ = ดำเนินการไม่ได้มาตรฐาน

**ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด** ใช้วิธีปรับปรุงฟื้นฟูอาคารโดยดำเนินการที่เป็นไปตามมาตรฐานดังนี้ ลักษณะทางใช้สอย: มีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตโดยเป็นตึกแถวการค้าเก่าแก่ส่วนหนึ่งของบริเวณปากคลองตลาด โดยผู้ดำเนินการได้ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้งานให้เหมาะสมต่อการใช้งานปัจจุบัน องค์กรประกอบและงานฝีมือ: ผู้ดำเนินการได้เก็บองค์ประกอบและวัสดุ โครงสร้าง และรายละเอียดอาคารรวมทั้งเทคนิคการก่อสร้างและงานฝีมือที่ระดับฝีมืออาคารไว้ในรูปแบบเดิม และรื้อถอนบางส่วนที่มีการต่อเติมพื้นที่ว่างภายในออก ภาพรวมอาคาร: กรอบอาคารเป็นตามรูปแบบดั้งเดิม และต่อเติมพื้นที่ใช้งานภายในอาคารโดยไม่กระทบกับโครงสร้างเดิม การจัดทำเอกสาร: มีการจัดทำเอกสารเพื่อบันทึกสภาพอาคารปัจจุบัน มีการจัดทำเอกสารบันทึกรูปแบบอาคารในปัจจุบัน เอกสารแสดงรูปแบบดั้งเดิมและบันทึกรายละเอียดของวัสดุ และเอกสารแบบการปรับปรุงอาคาร เทคนิคการรักษา: องค์กรประกอบหรือวัสดุที่มีความชำรุด ผู้ดำเนินการใช้การซ่อมแซมให้มีรูปแบบ สี และพื้นผิวตามเดิม ผู้ดำเนินการเลือกใช้วัสดุและวิธีที่กระทบต่อโครงสร้างเก่าของอาคารให้น้อยที่สุด มีการต่อเติมพื้นที่พื้นที่ว่างภายในอาคารบริเวณด้านหลังของอาคารให้เป็นลักษณะสามชั้นโดยไม่ให้กระทบกับรูปด้านทางสายตา วัตถุทางโบราณคดี: ผู้ดำเนินการทำการสำรวจศึกษาสภาพโครงสร้างอาคารเพื่อตรวจสอบสภาพอาคารทรุดของผนังรับน้ำหนัก มีข้อปฏิบัติสำหรับการซ่อมแซมโครงสร้างอาคารจัดทำไว้แก่ผู้เช่า การต่อเติม: มีการรักษาขนาดของส่วนต่อเติมให้สอดคล้องกับรูปแบบดั้งเดิม และโครงสร้างส่วนที่ต่อเติมไม่กระทบกับโครงสร้างดั้งเดิมเมื่อต้องการรื้อออก



ภาพที่ 4.14 แสดงกลุ่มตึกแถวถนนบ้านหม้อที่ยังไม่ได้ปรับปรุง(ภาพซ้าย) และกรณีศึกษากลุ่มตึกแถวบ้านหม้อได้รับการฟื้นฟูและการต่อเติมวัสดุ(ภาพกลางและขวา), โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 2 มีนาคม 2560.



## ตารางที่ 4.22

## การวิเคราะห์คุณภาพงานอนุรักษ์ตามมาตรฐานของตึกแถวถนนบ้านหม้อ

มาตรฐานการอนุรักษ์	การดำเนินการ	การประเมิน
1.มีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตหรือเปลี่ยนใหม่ โดยที่เปลี่ยนแปลงกายภาพของอาคารให้น้อยที่สุด	การใช้สอยต่อเนื่องจากอดีตเป็นตึกแถว การค้าเก่าแก่ส่วนหนึ่งของบริเวณ ปากคลองตลาด	
2.มีการเก็บองค์ประกอบ ไม่นำออกหรือตัดแปลงวัสดุองค์ประกอบที่เป็นลักษณะเฉพาะของอาคาร	ไม่มีเปลี่ยนองค์ประกอบและวัสดุของรูปด้าน อาคารที่หลงเหลืออยู่ที่มีสภาพไม่ชำรุดออก	
3.มีการรักษาภาพรวมอาคาร มีความสอดคล้องทั้งทางกายภาพและทางสายตา มีเอกสารระบุ	ปรับปรุงให้อาคารให้มีรูปแบบดั้งเดิม นำวัสดุที่ไม่ใช่รูปแบบดั้งเดิมออก มีการจัดทำเอกสาร การปรับปรุง	
4.มีการเก็บรักษาองค์ประกอบที่ถูกเปลี่ยนแปลงไป เมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นส่งผลต่อภาพจำของอาคาร	รักษาพื้นที่การใช้งานที่พัฒนาไปตามการใช้ สอยโดยการต่อเติมพื้นที่การใช้งาน	
5.มีการเก็บรักษาวัสดุที่เป็นเอกลักษณ์ องค์ประกอบวัสดุปิดผิวอาคาร และเทคนิคการก่อสร้างหรืองานฝีมือ	รักษาองค์ประกอบและวัสดุรอบอาคารให้มี รูปแบบดั้งเดิม	
6.เลือกการซ่อมแซมมากกว่าการเปลี่ยน ในกรณีที่เปลี่ยนเพราะเสียหายรุนแรง ชิ้นส่วนทดแทนควรมีรูปแบบ ลักษณะดั้งเดิมโดยใช้หลักฐาน	มีการซ่อมแซมและทดแทนด้วยวัสดุรูปแบบ แบบเดิมตามหลักฐานที่มี	
7.ใช้วิธีที่อ่อนโยนที่สุดในการดำเนินการรักษา ไม่ใช่วิธีการรักษาที่ทำให้วัสดุดั้งเดิมเสียหาย	มีภาพถ่าย แบบสันนิษฐาน และบันทึก รายละเอียดจากสำนักราชเลขาธิการ	
8.มีการเก็บรักษาวัสดุทางโบราณคดีและมีมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการดำเนินการเมื่อวัสดุทางโบราณคดีนั้นถูกรบกวน	มีข้อปฏิบัติสำหรับการซ่อมแซมโครงสร้าง อาคารจัดทำไว้แก่ผู้เช่า	
9.การต่อเติมใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงไม่ควรทำลายวัสดุดั้งเดิม ควรแตกต่างจากของเก่าและต้องสอดคล้องในด้านขนาดและองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม	การต่อเติมพื้นที่การใช้งานเพิ่มขึ้นลอยของ พื้นที่ชั้นสอง ไม่กระทบต่อรูปแบบอาคาร	
10.หากนำการต่อเติมใหม่ที่ติดกันออกในอนาคต องค์ประกอบ รูปแบบดั้งเดิมและความสมบูรณ์ของทรัพย์สินไม่ควรได้รับความเสียหาย	โครงสร้างส่วนที่ต่อเติมไม่กระทบกับ โครงสร้างดั้งเดิม	

หมายเหตุ. ■ = ดำเนินการเป็นไปตามมาตรฐาน, ■ = ดำเนินการกึ่งเป็นไปตามมาตรฐาน,

□ = ดำเนินการไม่ได้มาตรฐาน

**ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ** ใช้วิธีปรับปรุงฟื้นฟูอาคารโดยดำเนินการที่เป็นไปตามมาตรฐานดังนี้ ลักษณะทางใช้สอย: แต่เดิมเป็นที่พักคนงานปรับเปลี่ยนเป็นร้านหนังสือในปัจจุบัน โดยผู้ดำเนินการได้ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้งานให้เหมาะต่อการใช้งานใหม่ องค์กรประกอบและงานฝีมือ: ผู้ดำเนินการได้เก็บองค์ประกอบและวัสดุ โครงสร้างและรายละเอียดอาคารรวมทั้งเทคนิคการก่อสร้างและงานฝีมือที่ประดับผิวอาคารไว้ในรูปแบบเดิม และรีถอนวัสดุบางส่วนที่มีการต่อเติมพื้นที่ว่างภายในออก เช่น ฝ้ายิปซัม ผนังเบากันห้อง เป็นต้น ภาพรวมอาคาร: กรอบอาคารเป็นตามรูปแบบดั้งเดิม แต่มีบางองค์ประกอบที่นอกเหนือจากรูปแบบเดิม การจัดทำเอกสาร: ไม่มีเอกสารบันทึกสภาพอาคารปัจจุบัน เอกสารแสดงรูปแบบดั้งเดิมและบันทึกรายละเอียดของวัสดุ เทคนิคการรักษา: ในส่วนขององค์ประกอบหรือวัสดุที่มีความชำรุด ผู้ดำเนินการใช้วิธีซ่อมแซมด้วยการทาสีใหม่ซึ่งเปลี่ยนลักษณะการออกแบบไปบ้าง ผู้ดำเนินการเลือกใช้วัสดุที่มีความสอดคล้องกับอาคารเก่า เช่น ใช้วัสดุเป็นไม้ วัสดุทางโบราณคดี: ผู้ดำเนินการไม่ได้ทำการสำรวจทางโบราณคดีและไม่มีการค้นพบวัสดุทางโบราณคดี, การต่อเติม: มีการเสริมความแข็งแรงของโครงสร้างพื้นชั้นสองด้วยเสาไม้เท่าที่จำเป็นซึ่งโครงสร้างใหม่ติดกับผนังรับน้ำหนักเดิมแต่รับแรงจากพื้นชั้นสองเท่านั้นสามารถรีถอนได้



ภาพที่ 4.15 แสดงภาพถ่ายร้าน Passport Bookstore กลุ่มตึกแถวถนนพระสุเมรุ(ภาพซ้าย) และการติดกันสาดและเครื่องปรับอากาศเป็นองค์ประกอบที่นอกเหนือจากรูปแบบดั้งเดิม(ภาพกลาง), โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 20 มกราคม 2560.

เสาและคานไม้ที่เสริมโครงสร้างพื้นชั้นสองโดยไม่กระทบกับโครงสร้างเดิม(ภาพขวา), จาก หนังสือเดินทาง, สืบค้นจาก

<https://www.beautifulday.blog/singlepost/2016/08/03/%E0%B8%AB%E0%B8%99%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AA%>

## ตารางที่ 4.23

## การวิเคราะห์คุณภาพงานอนุรักษ์ตามมาตรฐานของร้าน Passport Bookstore

มาตรฐานการอนุรักษ์	การดำเนินการ	การประเมิน
1.มีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตหรือเปลี่ยนใหม่ โดยที่เปลี่ยนแปลงกายภาพของอาคารให้น้อยที่สุด	เปลี่ยนการใช้สอยใหม่ โดยไม่ได้กระทบกายภาพอาคาร	
2.มีการเก็บองค์ประกอบ ไม่นำออกหรือตัดแปลงวัสดุองค์ประกอบที่เป็นลักษณะเฉพาะของอาคาร	ไม่มีเปลี่ยนองค์ประกอบและวัสดุของรูปด้านอาคารที่หลงเหลืออยู่	
3.มีการรักษาภาพรวมอาคาร มีความสอดคล้องทั้งทางกายภาพและทางสายตา มีเอกสารระบุ	ปรับปรุงอาคาร เปลี่ยนสีอาคาร และมีองค์ประกอบนอกเหนือจากรูปแบบเดิม และไม่มีเอกสารบันทึก	
4.มีการเก็บรักษาองค์ประกอบที่ถูกเปลี่ยนแปลงไป เมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นส่งผลต่อภาพจำของอาคาร	นำวัสดุที่ไม่ใช่รูปแบบดั้งเดิมออก ได้แก่ ผนังเบาและฝ้าเพดานยิปซัม	
5.มีการเก็บรักษาวัสดุที่เป็นเอกลักษณ์ องค์ประกอบวัสดุปิดผิวอาคาร และเทคนิคการก่อสร้างหรืองานฝีมือ	มีการเปลี่ยนสี องค์ประกอบและวัสดุกรอบอาคารแต่รูปแบบเดิม	
6.เลือกการซ่อมแซมมากกว่าการเปลี่ยน ในกรณีที่เปลี่ยนเพราะเสียหายรุนแรง ชิ้นส่วนทดแทนควรมีรูปแบบ ลักษณะดั้งเดิมโดยใช้หลักฐาน	มีการซ่อมแซมวัสดุและองค์ประกอบของอาคาร ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	
7.ใช้วิธีที่อ่อนโยนที่สุดในการดำเนินการรักษา ไม่ใช่วิธีการรักษาที่ทำให้วัสดุดั้งเดิมเสียหาย	ทาสีวัสดุและกรอบอาคารใหม่ โดยไม่ได้กระทบโครงสร้างอาคาร	
8.มีการเก็บรักษาวัสดุทางโบราณคดีและมีมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการดำเนินการเมื่อวัสดุทางโบราณคดีนั้นถูกรบกวน	ไม่พบวัสดุทางโบราณคดีและไม่มีการศึกษาสำรวจทางโบราณคดี	
9.การต่อเติมใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงไม่ควรทำลายวัสดุดั้งเดิม ควรแตกต่างและสอดคล้องในด้านขนาดและองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม	เสริมโครงสร้างเสาไม้เพื่อรับน้ำหนักพื้นไม้ชั้นสอง	
10.หากนำการต่อเติมใหม่ที่ติดกันออกในอนาคต องค์ประกอบ รูปแบบดั้งเดิมและความสมบูรณ์ของทรัพย์สินไม่ควรได้รับความเสียหาย	โครงสร้างส่วนที่ต่อเติมไม่กระทบกับโครงสร้างดั้งเดิม	

หมายเหตุ. ■ = ดำเนินการเป็นไปตามมาตรฐาน, ■ = ดำเนินการกึ่งเป็นไปตามมาตรฐาน,

□ = ดำเนินการไม่ได้มาตรฐาน

**ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน** ใช้วิธีปรับปรุงฟื้นฟูอาคารโดยดำเนินการที่เป็นไปตามมาตรฐานดังนี้ ลักษณะทางใช้สอย: เดิมเป็นที่อยู่อาศัยกึ่งร้านค้าตัดแปลงเป็นร้านอาหารและแกลลอรี่ โดยผู้ดำเนินการได้เปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้งานให้เหมาะต่อการใช้งานใหม่ องค์ประกอบและงานฝีมือ: ผู้ดำเนินการได้เก็บองค์ประกอบและวัสดุ โครงสร้างและรายละเอียดอาคารรวมทั้งเทคนิคการก่อสร้างและงานฝีมือที่ประดับอาคารที่ยังหลงเหลือไว้และเปลี่ยนแปลงวัสดุเพื่อการใช้งานใหม่ ภาพรวมอาคาร: กรอบอาคารเป็นตามรูปแบบดั้งเดิม แต่มีบางองค์ประกอบที่นอกเหนือจากรูปแบบเดิม, การจัดทำเอกสาร: ไม่มีเอกสารบันทึกสภาพอาคารปัจจุบัน เอกสารแสดงรูปแบบดั้งเดิมและบันทึกรายละเอียดของวัสดุ เทคนิคการรักษา: รื้อถอนงานบางส่วนจากการต่อเติมออก เช่น ประตูอะลูมิเนียมและหน้าต่างเป็นต้น นำวัสดุและองค์ประกอบรูปแบบใกล้เคียงมาทดแทนแต่ไม่ได้เป็นไปตามรูปแบบดั้งเดิม ส่วนที่ชำรุด ผู้ดำเนินการใช้วิธีเปลี่ยนวัสดุใหม่ที่คล้ายรูปแบบเดิม วัตถุประสงค์: มีการศึกษาลักษณะของผนังรับน้ำหนักและสร้างเลียนแบบในบางส่วนของที่ชำรุด และสำรวจฐานราก การต่อเติม:ผู้ดำเนินการต่อเติมพื้นที่ว่างภายในหลายส่วนของอาคารด้วยโครงสร้างเหล็กกล่องเพื่อรับน้ำหนักชั้นลอย บางส่วนสามารถรื้อถอนได้โดยไม่กระทบโครงสร้างเดิม บางส่วนติดกับเป็นวัสดุปิดผิวสมัยใหม่อาจกระทบกับผนังเดิมถ้ารื้อถอน



ภาพที่ 4.16 แสดงร้าน Dragon Eyes ตึกแถวถนนสามเสน(ภาพซ้าย) และส่วนของชั้นหนึ่งที่ถูกรื้อถอนและสร้างผนังใหม่ทดแทนประตู หน้าต่างและช่องลมรูปแบบคล้ายเดิม(ภาพกลาง) และหน้าต่างเดิมที่ถูกเปลี่ยนวัสดุเป็นกระจกให้เหมาะต่อการใช้งานใหม่(ภาพขวา), โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 9 มีนาคม 2560.

## ตารางที่ 4.24

## การวิเคราะห์คุณภาพงานอนุรักษ์ตามมาตรฐานของร้าน Dragon Eyes

มาตรฐานการอนุรักษ์	การดำเนินการ	การประเมิน
1.มีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตหรือเปลี่ยนใหม่ โดยที่เปลี่ยนแปลงกายภาพของอาคารให้น้อยที่สุด	เปลี่ยนการใช้สอยใหม่ ซึ่งเปลี่ยนแปลงกายภาพมาก	
2.มีการเก็บองค์ประกอบ ไม่นำออกหรือตัดแปลงวัสดุองค์ประกอบที่เป็นลักษณะเฉพาะของอาคาร	เก็บรักษาองค์ประกอบและวัสดุของรูปด้านอาคารที่หลงเหลืออยู่และเปลี่ยนวัสดุสมัยใหม่	
3.มีการรักษาภาพรวมอาคาร มีความสอดคล้องทั้งทางกายภาพและทางสายตา มีเอกสารระบุ	ปรับปรุงกรอบอาคารให้มีรูปแบบดั้งเดิม รื้อถอนงานที่ชำรุดออก แต่ไม่มีเอกสารบันทึก	
4.มีการเก็บรักษาองค์ประกอบที่ถูกเปลี่ยนแปลงไป เมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นส่งผลต่อภาพจำของอาคาร	ส่วนที่ถูกต่อเติมที่ไม่ใช่รูปแบบดั้งเดิม จึงรื้อถอนออก	
5.มีการเก็บรักษาวัสดุที่เป็นเอกลักษณ์ องค์ประกอบวัสดุปิดผิวอาคาร และเทคนิคการก่อสร้างหรืองานฝีมือ	รักษาองค์ประกอบและวัสดุดั้งเดิมที่หลงเหลืออยู่ไว้	
6.เลือกการซ่อมแซมมากกว่าการเปลี่ยน ในกรณีที่เปลี่ยนเพราะเสียหายรุนแรง ชิ้นส่วนทดแทนควรมีรูปแบบ ลักษณะดั้งเดิมโดยใช้หลักฐาน	การเปลี่ยนองค์ประกอบให้กลับไปยุคที่ถูกต้องทดแทนองค์ประกอบด้วยวัสดุคล้ายดั้งเดิมซึ่งไม่มีหลักฐาน	
7.ใช้วิธีที่อ่อนโยนที่สุดในการดำเนินการรักษา ไม่ใช่ใช้วิธีการรักษาที่ทำให้วัสดุดั้งเดิมเสียหาย	รื้อถอนส่วนที่ชำรุด และสร้างใหม่	
8.มีการเก็บรักษาวัสดุทางโบราณคดีและมีมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการดำเนินการเมื่อวัสดุทางโบราณคดีนั้นถูกรบกวน	มีการศึกษาฐานรากและผนังโครงสร้างอาคาร ส่วนที่ชำรุดมีการสร้างขึ้นใหม่	
9.การต่อเติมใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงไม่ควรทำลายวัสดุดั้งเดิม ควรแตกต่างและสอดคล้องในด้านขนาดและองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม	มีการต่อเติม มีการเปลี่ยนแปลงกายภาพ และสร้างพื้นที่การใช้งานเพิ่ม เน้นความเหมาะสมกับการใช้งานใหม่ ที่สอดคล้องกับรูปแบบดั้งเดิม	
10.หากนำการต่อเติมใหม่ที่ติดกันออกในอนาคต องค์ประกอบ รูปแบบดั้งเดิมและความสมบูรณ์ของทรัพย์สินไม่ควรได้รับความเสียหาย	โครงสร้างส่วนที่ต่อเติมอาจกระทบกับโครงสร้างดั้งเดิม	

หมายเหตุ. ■ = ดำเนินการเป็นไปตามมาตรฐาน, ■ = ดำเนินการถึงเป็นไปตามมาตรฐาน,

□ = ดำเนินการไม่ได้มาตรฐาน

**โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน** ใช้วิธีปรับปรุงฟื้นฟูอาคารโดยดำเนินการที่เป็นไปตามมาตรฐานดังนี้ ลักษณะทางใช้สอย: เดิมเป็นที่พักคนงานเปลี่ยนเป็นร้านอาหารและโรงแรมในปัจจุบัน โดยผู้ดำเนินการได้ตัดแปลงพื้นที่ใช้งานให้เหมาะต่อการใช้งานใหม่ องค์กรประกอบและงานฝีมือ: ผู้ดำเนินการได้เก็บองค์ประกอบและวัสดุ โครงสร้างและรายละเอียดอาคารรวมทั้งเทคนิคการก่อสร้างและงานฝีมือที่ระดับผิวอาคารที่ยังหลงเหลือไว้ในรูปแบบเดิม และรีถอนวัสดุบางส่วนที่มีการต่อเติมพื้นที่ว่างภายในออก เช่น ฝ้าเพดานยิบซั่ม ผนังเบากันห้อง เป็นต้น ภาพรวมอาคาร: กรอบอาคารเป็นตามรูปแบบดั้งเดิมแต่มีการเปลี่ยนสีอาคาร แต่มีบางองค์ประกอบที่นอกเหนือจากรูปแบบเดิม, การจัดทำเอกสาร: ไม่มีเอกสารบันทึกสภาพอาคารปัจจุบัน เอกสารแสดงรูปแบบดั้งเดิมและบันทึกรายละเอียดของวัสดุ เทคนิคการรักษา: ผู้ดำเนินการซ่อมแซมด้วยการทาสีใหม่ นำวัสดุและองค์ประกอบรูปแบบใกล้เคียงมาทดแทน ส่วนที่ชำรุดใช้วิธีเปลี่ยนวัสดุใหม่ที่คล้ายรูปแบบเดิม วัตถุประสงค์: ผู้ดำเนินการไม่ได้ทำการสำรวจทางโบราณคดีและไม่มีการค้นพบวัตถุทางโบราณคดี การต่อเติม: มีการต่อเติมพื้นที่ว่างภายในหลายส่วนของอาคารด้วยโครงสร้างเหล็กกล่องเพื่อรับน้ำหนักที่มากขึ้นและสร้างชั้นลอยเพิ่มบริเวณชั้นสอง บางส่วนสามารถรีถอนได้โดยไม่กระทบโครงสร้างเดิม บางส่วนติดกับผนังเดิมและอาจกระทบกับผนังเดิมถ้ารีถอน



ภาพที่ 4.17 แสดงโรงแรม Way La hostel ตึกแถวริมถนนสามเสน(ภาพซ้าย), รูปด้านอาคารที่มีองค์ประกอบนอกเหนือจากรูปแบบดั้งเดิม ได้แก่ ประตูกระจก ฝ้าใบกันสาดและป้ายชื่อร้าน(ภาพกลาง) และองค์ประกอบดั้งเดิมที่รักษาไว้ ได้แก่ หน้าต่าง ช่องลม กันสาดคอนกรีต (ภาพขวา), โดยผู้วิจัยถ่ายเมื่อ 2 มีนาคม 2560.

## ตารางที่ 4.25

## การวิเคราะห์คุณภาพงานอนุรักษ์ตามมาตรฐานของโรงแรม Way La hostel

มาตรฐานการอนุรักษ์	การดำเนินการ	การประเมิน
1.มีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตหรือเปลี่ยนใหม่ โดยที่เปลี่ยนแปลงกายภาพของอาคารให้น้อยที่สุด	เปลี่ยนการใช้สอยใหม่ ซึ่งเปลี่ยนแปลงกายภาพมาก	
2.มีการเก็บองค์ประกอบ ไม่นำออกหรือตัดแปรงวัสดุองค์ประกอบที่เป็นลักษณะเฉพาะของอาคาร	ไม่มีเปลี่ยนองค์ประกอบและวัสดุของรูปด้านอาคารที่หลงเหลืออยู่	
3.มีการรักษาภาพรวมอาคาร มีความสอดคล้องทั้งทางกายภาพและทางสายตา มีเอกสารระบุ	เปลี่ยนสีกรอบอาคาร เปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้งานภายใน ซึ่งไม่มีเอกสารบันทึก	
4.มีการเก็บรักษาองค์ประกอบที่ถูกเปลี่ยนแปลงไป เมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นส่งผลต่อภาพจำของอาคาร	นำวัสดุที่ไม่ใช่รูปแบบดั้งเดิมออก ได้แก่ ผืนเบาะและผ้าเพดานยิปซัม	
5.มีการเก็บรักษาวัสดุที่เป็นเอกลักษณ์ องค์ประกอบวัสดุปิดผิวอาคาร และเทคนิคการก่อสร้างหรืองานฝีมือ	เปลี่ยนสีและวัสดุบางส่วนแต่คงไว้ตามรูปแบบเดิม	
6.เลือกการซ่อมแซมมากกว่าการเปลี่ยน ในกรณีที่เปลี่ยนเพราะเสียหายรุนแรง ชิ้นส่วนทดแทนควรมีรูปแบบ ลักษณะดั้งเดิมโดยใช้หลักฐาน	มีการซ่อมแซมวัสดุและองค์ประกอบของอาคาร ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	
7.ใช้วิธีที่อ่อนโยนที่สุดในการดำเนินการรักษา ไม่ใช่วิธีการรักษาที่ทำให้วัสดุดั้งเดิมเสียหาย	ทาสีใหม่ เสริมโครงสร้างรับน้ำหนัก เปลี่ยนแปลงระบบอาคาร	
8.มีการเก็บรักษาวัสดุทางโบราณคดีและมีมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการดำเนินการเมื่อวัสดุทางโบราณคดีนั้นถูกรบกวน	ไม่พบวัสดุทางโบราณคดีและไม่มีการศึกษาสำรวจทางโบราณคดี	
9.การต่อเติมใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงไม่ควรทำลายวัสดุดั้งเดิม ควรแตกต่างและสอดคล้องในด้านขนาดและองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม	เสริมโครงสร้างและต่อเติมพื้นที่การใช้งาน โดยใช้วัสดุสมัยใหม่แต่ออกแบบให้สอดคล้องกับรูปแบบดั้งเดิม	
10.หากนำการต่อเติมใหม่ที่ติดกันออกในอนาคต องค์ประกอบ รูปแบบดั้งเดิมและความสมบูรณ์ของทรัพย์สินไม่ควรได้รับความเสียหาย	โครงสร้างส่วนที่ต่อเติมอาจกระทบกับโครงสร้างดั้งเดิม	

หมายเหตุ. ■ = ดำเนินการเป็นไปตามมาตรฐาน, ■ = ดำเนินการกึ่งเป็นไปตามมาตรฐาน,

□ = ดำเนินการไม่ได้มาตรฐาน

**ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ** ใช้วิธีปรับปรุงฟื้นฟูอาคารโดยดำเนินการที่เป็นไปตามมาตรฐานดังนี้ ลักษณะทางใช้สอย: เดิมเป็นที่อยู่อาศัยกึ่งร้านค้าเปลี่ยนเป็นร้านอาหารและแกลลอรี่ในปัจจุบัน โดยผู้ดำเนินการได้ตัดแปลงพื้นที่ใช้งานให้เหมาะต่อการใช้งานใหม่ องค์ประกอบและงานฝีมือ: ผู้ดำเนินการได้เก็บองค์ประกอบและวัสดุ โครงสร้างและรายละเอียดอาคารรวมทั้งเทคนิคการก่อสร้างและงานฝีมือที่ประดับอาคารที่ยังหลงเหลือไว้ในรูปแบบเดิม และรีดถอนวัสดุบางส่วนที่มีการต่อเติมพื้นที่ว่างภายในออก ได้แก่ ฝ้าเพดานยิบซั่ม ผนังเบากันห้อง เป็นต้น ภาพรวมอาคาร: กรอบอาคารเป็นตามรูปแบบดั้งเดิมแต่มีการเปลี่ยนสีอาคาร แต่มีบางองค์ประกอบที่นอกเหนือจากรูปแบบเดิม การจัดทำเอกสาร: มีเอกสารบันทึกสภาพอาคารปัจจุบัน แต่ไม่มีเอกสารแสดงรูปแบบดั้งเดิมและบันทึกรายละเอียดของวัสดุ เทคนิคการรักษา: องค์ประกอบหรือวัสดุที่มีความชำรุด ผู้ดำเนินการซ่อมแซมด้วยการทาสีใหม่ และมีการเปลี่ยนวัสดุเพื่อความเหมาะสมของการใช้สอยใหม่ เช่นหน้าต่างเดิมเป็นกระจกแทน มีการทុบผนังรับน้ำหนักเดิมเพื่อเชื่อมต่อการใช้งานในชั้นสอง วัตถุทางโบราณคดี: ผู้ดำเนินการไม่ได้ทำการสำรวจทางโบราณคดีและไม่มีการค้นพบวัตถุทางโบราณคดี การต่อเติม: มีการเสริมการรับน้ำหนักด้วยโครงสร้างเหล็กกล่อง ซึ่งอาจกระทบกับโครงสร้างเมื่อรีดถอน



ภาพที่ 4.18 แสดงร้าน Dialogue Coffee and Gallery ตึกแถวถนนพระสุเมรุ(ภาพซ้าย) และ องค์ประกอบดั้งเดิมที่ถูกเปลี่ยนแปลงตามการใช้สอยใหม่ ได้แก่ หน้าต่างกระจก ประตู ส่วนกันสาดที่ติดตั้งเพิ่ม(ภาพกลาง), โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 20 มกราคม 2560.

ผนังภายในที่ตัดแปลงเป็นทางเชื่อม(ภาพขวา), สืบค้นจาก

<http://www.painaidii.com/diary/diarydetail/002479/lang/th/?mode>



## ตารางที่ 4.26

## การวิเคราะห์คุณภาพงานอนุรักษ์ตามมาตรฐานของร้าน Dialogue Coffee and Gallery

มาตรฐานการอนุรักษ์	การดำเนินการ	การประเมิน
1.มีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตหรือเปลี่ยนใหม่ โดยที่เปลี่ยนแปลงกายภาพของอาคารให้น้อยที่สุด	เปลี่ยนการใช้สอยใหม่ เปลี่ยนแปลงกายภาพมาก	
2.มีการเก็บองค์ประกอบ ไม่นำออกหรือตัดแปลงวัสดุองค์ประกอบที่เป็นลักษณะเฉพาะของอาคาร	มีการเปลี่ยนองค์ประกอบและวัสดุของรูปด้านอาคาร	
3.มีการรักษาภาพรวมอาคาร มีความสอดคล้องทั้งทางกายภาพและทางสายตา มีเอกสารระบุ	เปลี่ยนสีกรอบอาคาร เปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้งานภายใน ซึ่งไม่มีเอกสารบันทึก	
4.มีการเก็บรักษารายละเอียดองค์ประกอบที่ถูกเปลี่ยนแปลงไป เมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นส่งผลต่อภาพจำของอาคาร	เก็บรักษารายละเอียดองค์ประกอบดั้งเดิมที่สภาพดีไว้ เช่น ฝ้าไม้ตีเกล็ด กรอบบานหน้าต่าง	
5.มีการเก็บรักษาวัสดุที่เป็นเอกลักษณ์ องค์ประกอบวัสดุปิดผิวอาคาร และเทคนิคการก่อสร้างหรืองานฝีมือ	รักษารายละเอียดองค์ประกอบและวัสดุกรอบอาคารไว้ตามรูปแบบเดิม การตกแต่งภายในกระทบผนังรับน้ำหนัก	
6.เลือกการซ่อมแซมมากกว่าการเปลี่ยน ในกรณีที่เปลี่ยนเพราะเสียหายรุนแรง ชิ้นส่วนทดแทนควรมีรูปแบบ ลักษณะดั้งเดิมโดยใช้หลักฐาน	มีการซ่อมแซมวัสดุและองค์ประกอบของอาคาร และเปลี่ยนแปลงวัสดุโดยไม่มีหลักฐาน	
7.ใช้วิธีที่อ่อนโยนที่สุดในการดำเนินการรักษา ไม่ใช่วิธีการรักษาที่ทำให้วัสดุดั้งเดิมเสียหาย	ทาสีใหม่ เสริมโครงสร้างรับน้ำหนัก เปลี่ยนแปลงระบบอาคาร	
8.มีการเก็บรักษาวัสดุทางโบราณคดีและมีมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการดำเนินการเมื่อวัสดุทางโบราณคดีนั้นถูกรบกวน	ไม่พบวัสดุทางโบราณคดีและไม่มีการศึกษาสำรวจ	
9.การต่อเติมใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงไม่ควรทำลายวัสดุดั้งเดิม ควรแตกต่างและสอดคล้องในด้านขนาด และองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม	เสริมโครงสร้างเพื่อรับน้ำหนักพื้นไม้ชั้นสอง รื้อถอนบางส่วนของผนังเก่าเพื่อการใช้งานใหม่	
10.หากนำการต่อเติมใหม่ที่ติดกันออกในอนาคต องค์ประกอบ รูปแบบดั้งเดิมและความสมบูรณ์ของทรัพย์สินไม่ควรได้รับความเสียหาย	โครงสร้างส่วนที่ต่อเติมอาจกระทบกับโครงสร้างดั้งเดิม	

หมายเหตุ. ■ = ดำเนินการเป็นไปตามมาตรฐาน, ■ = ดำเนินการถึงเป็นไปตามมาตรฐาน,

□ = ดำเนินการไม่ได้มาตรฐาน

**โรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ** ใช้วิธีปรับปรุงฟื้นฟูอาคารโดยดำเนินการที่เป็นไปตามมาตรฐานดังนี้ ลักษณะทางใช้สอย: เดิมเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ดำเนินการก่อนเปลี่ยนเป็นโรงแรมในปัจจุบัน โดยผู้ดำเนินการได้ตัดแปลงพื้นที่ใช้งานให้เหมาะต่อการใช้งานใหม่ องค์ประกอบและงานฝีมือ: ผู้ดำเนินการไม่ได้เก็บองค์ประกอบและวัสดุ รวมทั้งไม่มีงานฝีมือที่ประดับอาคาร มีการเปลี่ยนวัสดุเพื่อความเหมาะสมของการใช้สอยใหม่ เช่นหน้าต่างเป็นกระจกแทน ผู้ดำเนินการเลือกใช้วัสดุคล้ายเดิมในส่วนขององค์ประกอบหรือวัสดุที่มีความชำรุด ภาพรวมอาคาร: กรอบอาคารไม่เป็นไปตามรูปแบบดั้งเดิม มีการเปลี่ยนสีอาคาร แต่มีบางองค์ประกอบที่นอกเหนือจากรูปแบบเดิม การจัดทำเอกสาร: มีเอกสารแสดงแบบงานดัดแปลงอาคาร ไม่มีเอกสารแสดงรูปแบบดั้งเดิมและบันทึกรายละเอียดของวัสดุ เทคนิคการรักษา: ผู้ดำเนินการซ่อมแซมด้วยการทาสีใหม่ซึ่งแตกต่างจากรูปแบบดั้งเดิม มีการเปลี่ยนโครงสร้างพื้นไม้ภายในใหม่ และมีการเปลี่ยนวัสดุเพื่อความเหมาะสมของการใช้สอยใหม่ เช่นหน้าต่างเดิมเป็นกระจกแทน วัสดุทางโบราณคดี: ผู้ดำเนินการไม่ได้ทำการสำรวจทางโบราณคดีและไม่มีการค้นพบวัตถุทางโบราณคดี การต่อเติม: เสริมการรับน้ำหนักด้วยโครงสร้างเหล็กกล่องให้สามารถรับน้ำหนักได้มากขึ้น อาจกระทบกับผนังเดิมถ้ามีร่องนอน



ภาพที่ 4.19 ภาพถ่ายโรงแรม Old capital bike inn ถนนพระสุเมรุ(ภาพซ้าย) และหน้าต่างดั้งเดิมที่ถูกเปลี่ยนวัสดุเป็นกระจก(ภาพกลาง) และผนังเก่าตัดแปลงเป็นผนังกระจกตามการใช้สอย(ภาพขวา), โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 20 มกราคม 2560.

## ตารางที่ 4.27

## การวิเคราะห์คุณภาพงานอนุรักษ์ตามมาตรฐานของโรงแรม Old capital bike inn

มาตรฐานการอนุรักษ์	การดำเนินการ	การประเมิน
1.มีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตหรือเปลี่ยนใหม่ โดยที่เปลี่ยนแปลงกายภาพของอาคารให้น้อยที่สุด	เปลี่ยนการใช้สอยใหม่ เปลี่ยนแปลงกายภาพมาก	
2.มีการเก็บองค์ประกอบ ไม่นำออกหรือตัดแปลงวัสดุองค์ประกอบที่เป็นลักษณะเฉพาะของอาคาร	มีการเปลี่ยนองค์ประกอบและวัสดุของรูปด้านอาคาร	
3.มีการรักษาภาพรวมอาคาร มีความสอดคล้องทั้งทางกายภาพและทางสายตา มีเอกสารระบุ	เปลี่ยนวัสดุ สี กรอบอาคาร เปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้งานภายใน ซึ่งไม่มีเอกสารบันทึก	
4.มีการเก็บรักษางค์ประกอบที่ถูกเปลี่ยนแปลงไป เมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นส่งผลต่อภาพจำของอาคาร	เก็บรักษางค์ประกอบดั้งเดิมไว้ เช่น ปูนปั้น เหนือหน้าต่าง และขอบหลังคา	
5.มีการเก็บรักษาวัสดุที่เป็นเอกลักษณ์ องค์ประกอบวัสดุปิดผิวอาคาร และเทคนิคการก่อสร้างหรืองานฝีมือ	มีการเปลี่ยนองค์ประกอบและวัสดุกรอบอาคาร ตามการใช้งานสอยใหม่ รวมทั้งการตกแต่งภายใน	
6.เลือกการซ่อมแซมมากกว่าการเปลี่ยน ในกรณีที่เปลี่ยนเพราะเสียหายรุนแรง ชิ้นส่วนทดแทนควรมีรูปแบบ ลักษณะดั้งเดิมโดยใช้หลักฐาน	ใช้วิธีการรื้อถอนองค์ประกอบ ยกเว้นกรอบอาคารไว้	
7.ใช้วิธีที่อ่อนโยนที่สุดในการดำเนินการรักษา ไม่ใช่ใช้วิธีการรักษาที่ทำให้วัสดุดั้งเดิมเสียหาย	เก็บกรอบอาคารไว้และรื้อถอนภายใน เสริมโครงสร้างรับน้ำหนัก เปลี่ยนแปลงระบบอาคาร	
8.มีการเก็บรักษาวัสดุทางโบราณคดีและมีมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการดำเนินการเมื่อวัสดุทางโบราณคดีนั้นถูกรบกวน	ไม่พบวัสดุทางโบราณคดีและไม่มีการศึกษาสำรวจ	
9.การต่อเติมใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงไม่ควรทำลายวัสดุดั้งเดิม ควรแตกต่างและสอดคล้องในด้านขนาดและองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม	เสริมโครงสร้างเพื่อรับน้ำหนักพื้นไม้ชั้นสอง เปลี่ยนโครงสร้างพื้นชั้นสองและชั้นหนึ่ง เลือกวัสดุที่เหมาะสมต่อการใช้งาน	
10.หากนำการต่อเติมใหม่ที่ติดกันออกในอนาคต องค์ประกอบ รูปแบบดั้งเดิมและความสมบูรณ์ของทรัพย์สินไม่ควรได้รับความเสียหาย	โครงสร้างส่วนที่เปลี่ยนแปลงอาจกระทบกับโครงสร้างดั้งเดิมเมื่อรื้อถอน	

หมายเหตุ. ■ = ดำเนินการเป็นไปตามมาตรฐาน, ■ = ดำเนินการกึ่งเป็นไปตามมาตรฐาน,

□ = ดำเนินการไม่ได้มาตรฐาน

**ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1** ใช้วิธีปรับปรุงฟื้นฟูอาคารโดยดำเนินการที่เป็นไปตามมาตรฐานดังนี้ ลักษณะทางใช้สอย: มีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตปะปนการใช้สอยใหม่ซึ่งเป็นอิทธิพลจากพื้นที่โดยรอบบริเวณถนนข้าวสาร เป็นตึกแถวการค้าเก่าแก่ส่วนหนึ่งของบริเวณบางลำพูที่ผู้คนรับรู้ องค์ประกอบและงานฝีมือ: ผู้ดำเนินการเก็บองค์ประกอบและวัสดุ โครงสร้างและรายละเอียดอาคารรวมทั้งเทคนิคการก่อสร้างและงานฝีมือที่ประดับผิวอาคารที่ยังหลงเหลือไว้ได้แก่ ช่องลม ลักษณะหลังคา และหน้าต่างชั้นสอง ภาพรวมอาคาร: กรอบอาคารยังคงรูปแบบดั้งเดิม แต่การเปลี่ยนแปลงวัสดุและพื้นผิวกระทบกับรูปด้านอาคารอย่างมาก การจัดทำเอกสาร: มีเอกสารบันทึกสภาพอาคารปัจจุบัน แต่ไม่มีเอกสารแสดงรูปแบบดั้งเดิมและบันทึกรายละเอียดของอาคารไว้ เทคนิคการรักษา: ผู้ดำเนินการซ่อมแซมองค์ประกอบหรือวัสดุที่มีความชำรุดด้วยการทาสีใหม่ และเปลี่ยนวัสดุซึ่งไม่ใช่รูปแบบดั้งเดิม วัตถุทางโบราณคดี: ผู้ดำเนินการไม่ได้ทำการสำรวจทางโบราณคดี และไม่มีการค้นพบวัตถุทางโบราณคดี การต่อเติม: มีการเปลี่ยนวัสดุเพื่อความเหมาะสมของการใช้สอยใหม่ในชั้นหนึ่ง มีการเสริมกันสาด และเปลี่ยนวัสดุปิดผิวอาคาร



ภาพที่ 4.20 แสดงรูปด้านที่มีการเปลี่ยนแปลงวัสดุปิดผิวอาคารของตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1 (ภาพซ้าย) และองค์ประกอบและวัสดุถูกเปลี่ยนแปลง(ภาพกลาง,ภาพขวา), โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 20 มกราคม 2560.



ภาพที่ 4.21 องค์ประกอบดั้งเดิมที่ยังคงหลงเหลืออยู่ในกลุ่มตึกแถว ได้แก่ หน้าต่าง ช่องลม ประตูปานเพ็ญและช่องลมเหนือประตู, โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 20 มกราคม 2560.

## ตารางที่ 4.28

## การวิเคราะห์คุณภาพงานอนุรักษ์ตามมาตรฐานของตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1

มาตรฐานการอนุรักษ์	การดำเนินการ	การประเมิน
1.มีการใช้สอยที่ต่อเนื่องจากอดีตหรือเปลี่ยนใหม่ โดยที่เปลี่ยนแปลงกายภาพของอาคารให้น้อยที่สุด	การใช้สอยมีการปะปนกับการใช้สอยใหม่ ซึ่งเกิดการเปลี่ยนแปลงที่กระทบกับรูปแบบอาคาร	
2.มีการเก็บองค์ประกอบ ไม่นำออกหรือตัดแปลงวัสดุองค์ประกอบที่เป็นลักษณะเฉพาะของอาคาร	บางส่วนเก็บองค์ประกอบ ได้แก่ ช่องลม หน้าต่าง และเปลี่ยนวัสดุปิดผิวอาคาร	
3.มีการรักษาภาพรวมอาคาร มีความสอดคล้องทั้งทางกายภาพและทางสายตา มีเอกสารระบุ	เปลี่ยนวัสดุ สี กรอบอาคาร เปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้งานภายใน ซึ่งไม่มีเอกสารบันทึก	
4.มีการเก็บรักษางค์ประกอบที่ถูกเปลี่ยนแปลงไป เมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นส่งผลต่อภาพจำของอาคาร	เก็บรักษางค์ประกอบดั้งเดิมที่สภาพดีไว้	
5.มีการเก็บรักษาวัสดุที่เป็นเอกลักษณ์ องค์ประกอบวัสดุปิดผิวอาคาร และเทคนิคการก่อสร้างหรืองานฝีมือ	มีการเปลี่ยนองค์ประกอบและวัสดุกรอบอาคาร รวมทั้งการตกแต่งภายใน	
6.เลือกการซ่อมแซมมากกว่าการเปลี่ยน ในกรณีที่เปลี่ยนเพราะเสียหายรุนแรง ชิ้นส่วนทดแทนควรมีรูปแบบ ลักษณะดั้งเดิมโดยใช้หลักฐาน	เสริมองค์ประกอบที่รื้อถอนได้และเปลี่ยนลักษณะพื้นผิวอาคาร	
7.ใช้วิธีที่อ่อนโยนที่สุดในการดำเนินการรักษา ไม่ใช่วิธีการรักษาที่ทำให้วัสดุดั้งเดิมเสียหาย	ทาสีกรอบอาคารใหม่ เปลี่ยนวัสดุหลังคาเป็นกระเบื้องแก้ว	
8.มีการเก็บรักษาวัสดุทางโบราณคดีและมีมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการดำเนินการเมื่อวัสดุทางโบราณคดีนั้นถูกรบกวน	ไม่พบวัสดุทางโบราณคดีและไม่มีการศึกษาสำรวจ	
9.การต่อเติมใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงไม่ควรทำลายวัสดุดั้งเดิม ควรแตกต่างและสอดคล้องในด้านขนาดและองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม	มีการเปลี่ยนแปลงวัสดุปิดผิวกรอบอาคาร และเสริมกันสาด ที่ทำให้รูปแบบดั้งเดิมของอาคารเปลี่ยนไป	
10.หากนำการต่อเติมใหม่ที่ติดกันออกในอนาคต องค์ประกอบ รูปแบบดั้งเดิมและความสมบูรณ์ของทรัพย์สินไม่ควรได้รับความเสียหาย	การเปลี่ยนแปลงวัสดุปิดผิวกรอบอาคารกระทบกับองค์ประกอบดั้งเดิมเมื่อรื้อถอน	

หมายเหตุ. ■ = ดำเนินการเป็นไปตามมาตรฐาน, ■ = ดำเนินการถึงเป็นไปตามมาตรฐาน,

□ = ดำเนินการไม่ได้มาตรฐาน

และกรณีศึกษาที่ไม่ได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงกายภาพอาคารด้วยวิธีการอนุรักษ์ ซึ่งส่งผลให้คุณภาพทางกายภาพอาคารไม่เป็นไปตามมาตรฐาน ได้แก่ ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง จากการสำรวจลักษณะกายภาพในปัจจุบันของอาคาร การคงความแท้และบูรณภาพของกายภาพอาคาร และการสัมภาษณ์การจัดการด้านเอกสารพบว่า

**ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง** ไม่ได้ดำเนินการอนุรักษ์ตามมาตรฐาน โดยมีลักษณะทางใช้สอย: มีที่ต่อเนื่องจากอดีต เป็นตึกแถวการค้าเก่าที่ผลิตเครื่องมือส่งขายให้พื้นที่ใกล้เคียง และเป็นชุมชนเก่าแก่ส่วนหนึ่งของย่านคลองถม องค์ประกอบและงานฝีมือ: ผู้ดำเนินการเก็บองค์ประกอบและวัสดุ โครงสร้างและรายละเอียดอาคารรวมทั้งเทคนิคการก่อสร้างและงานฝีมือที่ประดับผิวอาคารที่ยังหลงเหลือไว้ ได้แก่ ช่องลม ลักษณะหลังคา วัสดุหลังคา หน้าต่าง ประตู ช่องลมประตู และรายละเอียดผิวอาคารโดยไม่มีการปรับปรุง ภาพรวมอาคาร: กรอบอาคารและองค์ประกอบมีรูปแบบดั้งเดิม มีการเปลี่ยนแปลงวัสดุตามการใช้สอยปัจจุบันซึ่งไม่ได้กระทบต่อความแท้อาคารแต่สภาพโครงสร้างอาคารเก่าแก่ และทรุดโทรม การจัดทำเอกสาร: ไม่มีเอกสารบันทึกสภาพอาคารปัจจุบัน ไม่มีเอกสารแสดงรูปแบบดั้งเดิมและไม่บันทึกรายละเอียดของอาคารไว้ เทคนิคการรักษา: ผู้ดำเนินการซ่อมแซมองค์ประกอบหรือวัสดุที่มีความชำรุดด้วยการเปลี่ยนเป็นวัสดุสมัยใหม่ที่เหมาะสมต่อการใช้สอย วัตถุทางโบราณคดี: ผู้ดำเนินการไม่ได้ทำการสำรวจทางโบราณคดีและไม่มีการค้นพบวัตถุทางโบราณคดี การต่อเติม: ไม่มีการต่อรูปแบบ และพื้นที่การใช้งานอาคาร



ภาพที่ 4.22 แสดงภาพถ่ายตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง(ภาพซ้าย) และองค์ประกอบและรายละเอียดผิวอาคารที่คงรูปแบบดั้งเดิมแต่มีผุพัง ทรุดโทรม, โดยผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 20 มกราคม 2560.

จากการวิเคราะห์คุณภาพทางกายภาพของกรณีศึกษา โดยวัดผลจากการดำเนินการของ กรณีศึกษาที่การดำเนินการตามข้อกำหนดทั้งสิบข้อของมาตรฐานการอนุรักษ์ ซึ่งผู้วิจัยได้วัดผลดังนี้

มีคุณภาพงานอนุรักษ์ คือดำเนินการตามมาตรฐานการดำเนินการทั้งหมด ซึ่งรวมการดำเนินการแบบกึ่งได้มาตรฐาน

ไม่มีคุณภาพงานอนุรักษ์ คือไม่ได้ดำเนินการตามมาตรฐาน หรือดำเนินการไม่ครบตามมาตรฐาน ซึ่งรวมการดำเนินการแบบกึ่งได้มาตรฐาน

พบว่า กรณีศึกษาส่วนใหญ่ดำเนินการได้ไม่มีคุณภาพตามมาตรฐานการอนุรักษ์ และกรณีศึกษาบางส่วนได้ดำเนินการแล้วมีคุณภาพตามมาตรฐาน โดยกรณีที่มีคุณภาพงานอนุรักษ์ด้วยวิธีการบูรณะ ได้แก่ (1)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ และ(3)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ โดยสามารถรักษาภาพรวมอาคาร รักษาองค์ประกอบและวัสดุ เทคนิคการก่อสร้างและงานฝีมือดั้งเดิม ใช้การซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดโดยเปลี่ยนตามหลักฐาน มีเอกสารบันทึกการเปลี่ยนแปลงและเอกสารแสดงรูปแบบรายละเอียดดั้งเดิมของอาคาร และกรณีศึกษาที่มีคุณภาพงานอนุรักษ์ด้วยวิธีการฟื้นฟู ได้แก่ (2)ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด และ(4)ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ โดยสามารถรักษาภาพรวมอาคารไว้ได้ เป็นการเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ที่เปลี่ยนแปลงกายภาพอาคารน้อยมากไม่กระทบกระทบต่อรูปแบบดั้งเดิม มีการรักษาองค์ประกอบและวัสดุ เทคนิคการก่อสร้างและงานฝีมือที่มีอยู่ โดยตึกแถวถนนบ้านหม้อมีส่วนต่อเติมพื้นที่ว่างภายในอาคารซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อรูปด้านอาคาร มีเอกสารบันทึกการเปลี่ยนแปลงและเอกสารแสดงรูปแบบรายละเอียดดั้งเดิมของอาคาร และร้าน Passport Bookstore ไม่มีการต่อเติมอาคาร มีการเปลี่ยนแปลงกายภาพอาคารน้อยมากไม่กระทบกับโครงสร้างและรูปแบบอาคาร โดยไม่มีการบันทึกการเปลี่ยนแปลงอาคาร

ส่วนกรณีศึกษาส่วนใหญ่ที่ดำเนินการอนุรักษ์แล้วไม่มีคุณภาพที่เป็นไปตามมาตรฐาน คือ (A)โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน (B)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน, (C)ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ, (D)ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1, (E)ตึกแถวโรงแรม Old capital bike inn โดยภาพรวมของอาคารเปลี่ยนแปลงไปมาก องค์ประกอบ วัสดุ เทคนิคการก่อสร้างและงานฝีมือที่หลงเหลืออยู่ถูกเปลี่ยนแปลงรูปแบบ สี วัสดุปิดผิวไม่เป็นไปตามรูปแบบดั้งเดิมโดยไม่มีหลักฐาน มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงกายภาพอาคารที่ส่งผลกระทบต่อภาพรวมอาคารทำให้เอกลักษณ์ของอาคารสูญหาย รวมทั้งกรณีศึกษาที่ไม่ได้ดำเนินการด้วยวิธีการอนุรักษ์ ได้แก่ (F) ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง พบว่าภาพรวมของอาคารทรุดโทรม ไม่ได้รับการรักษา โดยมีการซ่อม

แซมวัสดุโดยที่ไม่ได้ยุ่งเกี่ยวกับโครงสร้างอาคาร มีการเก็บองค์ประกอบ วัสดุ เทคนิคการก่อสร้างและงานฝีมือของรูปแบบดั้งเดิมไว้ องค์ประกอบที่ชำรุดมีการทดแทนด้วยวัสดุใหม่ตามความเหมาะสมของการใช้งานซึ่งไม่เป็นไปตามรูปแบบดั้งเดิม มีการเปลี่ยนแปลงสภาพกายภาพอาคารน้อยมาก ไม่มีการต่อเติมอาคาร ไม่มีการบันทึกหรือจัดทำข้อมูลเกี่ยวกับอาคารไว้

#### ตารางที่ 4.29

การวิเคราะห์คุณภาพทางกายภาพตามมาตรฐานการอนุรักษ์ของกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	รวมการประเมินดำเนินการที่เป็นตามคุณภาพงานอนุรักษ์										การวัดผล	
(1) ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	การดำเนินการ อย่างมีคุณภาพ ตามมาตรฐาน
(2) ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
(3) ตึกแถวถนนพระอาทิตย์	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
(4) ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
(A) โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	การดำเนินการ ไม่ได้คุณภาพตาม มาตรฐาน
(B) ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
(C) ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
(D) ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
(E) โรงแรม Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
(F) ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	

หมายเหตุ. ■=ดำเนินการเป็นไปตามมาตรฐาน, ■=ดำเนินการกึ่งตามมาตรฐาน,

□=ดำเนินการไม่ได้มาตรฐาน



## บทที่ 5

### วิเคราะห์และสรุปผลการวิจัย

จากการเก็บข้อมูลการดำเนินการอนุรักษ์ของผู้ที่เกี่ยวข้องกับตึกแถว(Stakeholders) ทำให้ทราบการให้ความสำคัญต่อการดำเนินการอนุรักษ์ของกรณีศึกษา ในส่วนนี้เป็นการนำข้อมูลการดำเนินการของกรณีศึกษามาเปรียบเทียบกับแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ของกฎบัตรเบอร์ร่า โดยที่มีผลการประเมินคุณภาพงานอนุรักษ์ของแต่ละกรณีศึกษา เพื่อหารูปแบบการดำเนินการที่ส่งผลต่อคุณภาพทางกายภาพของกรณีศึกษา และวิเคราะห์บทบาทการถือครองที่ส่งผลต่อการดำเนินการ

#### 5.1 การวิเคราะห์รูปแบบการดำเนินการที่ส่งผลต่อคุณภาพทางกายภาพของกรณีศึกษา

เป็นการวิเคราะห์หารูปแบบการดำเนินการของกรณีศึกษาตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ของกฎบัตรเบอร์ร่า ได้แก่ การทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม การวางแผนและเทคนิคการอนุรักษ์ และการบริหารจัดการงานอนุรักษ์ เพื่อหารูปแบบการดำเนินการที่ส่งผลต่อคุณภาพงานอนุรักษ์ของกรณีศึกษา

##### 5.1.1 การวิเคราะห์รูปแบบการดำเนินการอนุรักษ์ของกรณีศึกษา

เป็นการนำผลการประเมินการดำเนินการของกรณีศึกษามาลำดับตามแนวคิดการวางแผนกระบวนการอนุรักษ์ เพื่อหารูปแบบการดำเนินการที่ต่างกันของกรณีศึกษา (ดังตารางที่ 5.1) ประกอบไปด้วยลำดับการอนุรักษ์ดังนี้

การทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม ประกอบไปด้วยการดำเนินการดังนี้ มีการทำความเข้าใจประวัติศาสตร์ของอาคาร โดยมีการจัดทำเป็นบันทึกหรือรายงาน มีการสำรวจทางโบราณคดี และมีการปกป้องรักษาหลักฐานที่ค้นพบ มีความเข้าใจเทคนิค วิธีการก่อสร้างซึ่งแสดงออกถึงงานฝีมือของคนในอดีต มีความเข้าใจสุนทรียภาพ สามารถถ่ายทอดความรู้สึกต่อความงามของอาคารได้ ทราบอายุ หรือช่วงอายุของอาคาร มีความเข้าใจคุณค่าการใช้สอยดั้งเดิมหรือการใช้สอยใหม่ที่กระทบกายภาพอาคารน้อยที่สุด มีความเข้าใจความสัมพันธ์ของคนกับอาคาร สถานที่กับพื้นที่ตั้งที่สะท้อนความดั้งเดิม การมีส่วนร่วมของผู้ดำเนินการและผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารในการทำความเข้าใจคุณค่าและจัดทำเป็นเอกสาร มีการสำรวจสภาพอาคารปัจจุบัน วัสดุและจัดทำแบบสภาพ

ปัจจุบัน (Existing document) มีการจัดทำแบบสันนิษฐานรูปแบบดั้งเดิมของอาคาร และมีการจัดทำ  
ค่าแถมคุณค่าทางวัฒนธรรม

การวางแผนและเลือกเทคนิคการอนุรักษ์ ประกอบไปด้วยการดำเนินการดังนี้ มีการ  
คำนึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องและนำไปเป็นส่วนหนึ่งของการเลือกวิธีการอนุรักษ์ ได้แก่ การรับทราบขั้นตอน  
กระบวนการอนุรักษ์ ข้อจำกัด กฎหมาย จุดประสงค์และปัจจัยภายนอก การมีส่วนร่วมของ  
ผู้ดำเนินการและผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารในการเสนอทางเลือกการอนุรักษ์ เสนอแนวทางการจัดการ มี  
การกำหนดแนวทางที่ใช้ดำเนินการจัดการกับอาคารในอนาคต มีการระบุวิธีการอนุรักษ์ มีแผนงานใน  
การดำเนินการตามวิธีการอนุรักษ์ มีการทำแบบงานอนุรักษ์ สำหรับใช้ดำเนินการตามแผนงาน

และการบริหารจัดการงานอนุรักษ์ ประกอบไปด้วยการดำเนินการดังนี้ มีการจัดหา  
งบประมาณที่เหมาะสมกับขนาดโครงการ มีการจัดหาบุคลากรที่เหมาะสมกับงานอนุรักษ์ ได้แก่เลือก  
ช่างที่มีความชำนาญในงานอนุรักษ์ การมีส่วนร่วมในการดำเนินการตามแผนงาน หรือร่วมจัดการตาม  
ความรับผิดชอบของผู้ดำเนินการและผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร และมีการประเมินผลโครงการหลังการ  
ดำเนินการตามแผนงาน เพื่อตรวจสอบงานและปรับปรุง

ตารางที่ 5.1

การดำเนินการอนุรักษ์ตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ของกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	การทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม										การวางแผน เลือกเทคนิคการอนุรักษ์					การบริหารจัดการงานอนุรักษ์			
	ประวัติศาสตร์	โบราณคดี	การก่อสร้าง	สุนทรียภาพ	อายุ	การใช้สอย	สังคม	ส่วนรวมระบุคุณค่า	สำรวจสภาพอาคาร	ทำแบบสนับสนุน	ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง	ส่วนร่วมดำเนินการ	วิธีการอนุรักษ์	แนวโน้มนวัตกรรม	ทำแบบงานอนุรักษ์	เงินงบประมาณ	การจัดทำเอกสาร	ส่วนร่วมจัดการพื้นที่	การประเมินผลหลังดำเนินการ
(1) ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
(2) ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
(3) ตึกแถวถนนพระอาทิตย์	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
(4) ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)				●		●					●				●				
(A) โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)				●		●			●		●				●				
(B) ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)		●	●	●	●	●			●		●				●				
(C) ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)				●		●			●		●				●				
(D) ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1	●				●		●		●		●				●				
(E) โรงแรม Old capital bike				●	●				●		●				●				
(F) ตึกแถวชุมชนวังแดง					●	●	●				●								

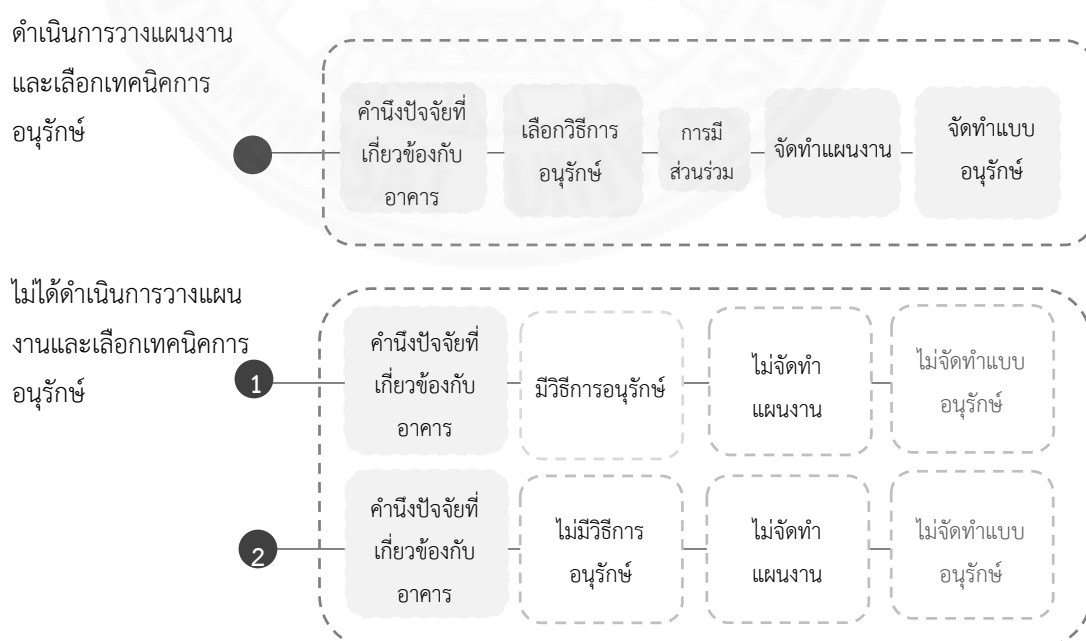
หมายเหตุ. เรียงกรณีศึกษาตามคุณภาพงานอนุรักษ์, ● =มีการดำเนินการตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์, ช่องว่าง=ไม่ดำเนินการตามแนวคิดกระบวนการ

จากการประเมินลำดับการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรมเมื่อวิเคราะห์ผลตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์ พบว่า มีกรณีศึกษาที่ดำเนินการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม ได้แก่ (1) ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา, (2) ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด, (3) ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ โดยให้ความสำคัญกับคุณค่าทางวัฒนธรรมครบทุกด้าน ทำการสำรวจประเมินสภาพอาคารและรังวัด และจัดทำแบบสันนิษฐาน โดยผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารมีส่วนร่วมในการทำความเข้าใจคุณค่าด้วย และส่งผลให้กรณีศึกษามีคุณภาพทางกายภาพตามมาตรฐาน และกรณีศึกษาที่การไม่ได้ดำเนินการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรมมีสองลักษณะ คือ ลักษณะที่หนึ่งเป็นลักษณะที่ให้ความสำคัญกับการสำรวจและการศึกษาคุณค่าทางวัฒนธรรมน้อย มีผลทางคุณภาพอาคารทั้งเป็นไปตามมาตรฐานและไม่เป็นไปตาม มีการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรมในด้านสังคมและการใช้สอย ไม่มีการบันทึกการสำรวจ รังวัดและจัดทำแบบสันนิษฐาน ได้แก่ (4) ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ มีคุณภาพทางกายภาพเป็นไปตามมาตรฐาน และ (F) ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง มีคุณภาพไม่เป็นไปตามมาตรฐาน และลักษณะที่สองเป็นลักษณะที่ให้ความสำคัญกับการศึกษาคุณค่าทางวัฒนธรรมน้อย ส่งผลให้มีคุณภาพทางกายภาพไม่เป็นไปตามคุณภาพ มีการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรมในด้านสังคมและการใช้สอย มีการสำรวจ รังวัดและจัดทำแบบสภาพปัจจุบันของอาคาร แต่ไม่จัดทำแบบสันนิษฐาน ได้แก่ (A) โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, (B) ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน, (C) ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ, (D) ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1, (E) ตึกแถวโรงแรม Old capital bike inn และ (ดั่งภาพที่ 5.1)



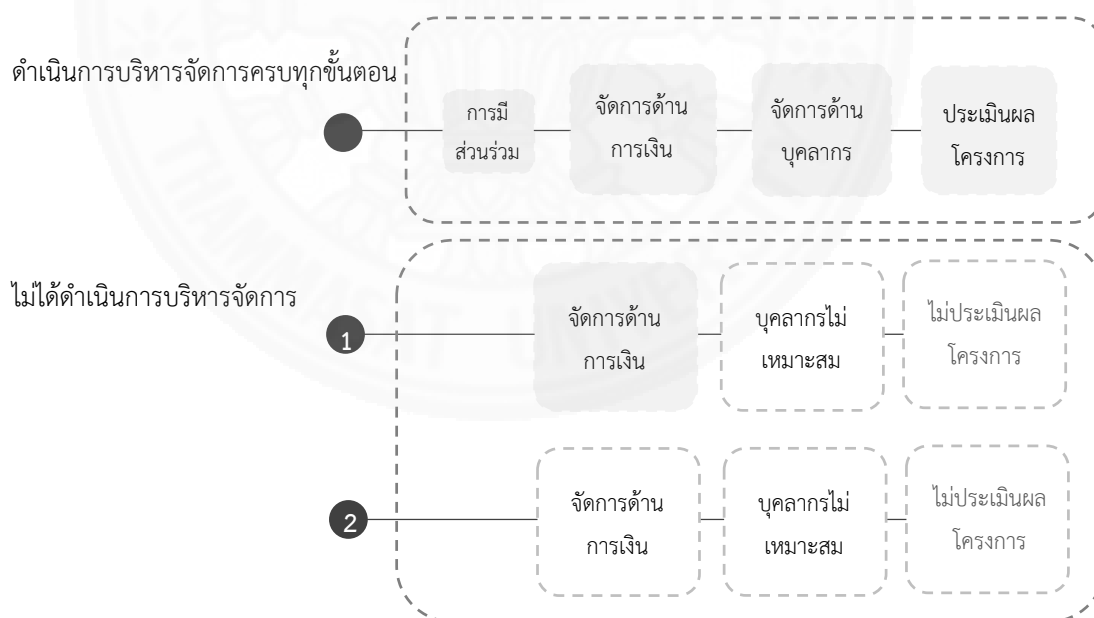
ภาพที่ 5.1 ลักษณะการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรมของกรณีศึกษา, โดยผู้วิจัย 2560.

จากการประเมินลำดับการวางแผนและการเลือกเทคนิคการอนุรักษ์ตามกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ พบว่า กรณีศึกษาที่มีดำเนินการวางแผนงานอนุรักษ์และเลือกเทคนิคการอนุรักษ์ ได้แก่ (1)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา (2)ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด และ(3)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ โดยคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องของอาคาร มีการเลือกวิธีการอนุรักษ์และวางแผนงานการจัดการและจัดทำแบบงานอนุรักษ์ โดยผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารมีส่วนร่วมในการแผนงานด้วยและส่งผลให้กรณีศึกษามีคุณภาพทางกายภาพตามมาตรฐาน และกรณีศึกษาที่ไม่ได้ดำเนินการวางแผนงานอนุรักษ์และเลือกเทคนิคการอนุรักษ์ตามแนวคิดกฎบัตรเบอร์ร่า ซึ่งมีคุณภาพทางกายภาพที่ดีและไม่ตีปะปนกัน มีสองลักษณะ คือ ลักษณะที่หนึ่งเป็นลักษณะที่ให้ความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงอาคาร โดยคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องของอาคารและมีวิธีการอนุรักษ์โดยที่ไม่ได้มาจากการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม ไม่ได้กำหนดแผนการจัดการกับอาคารและไม่จัดทำแบบอนุรักษ์ ได้แก่ (4)ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ, (A)โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, (B)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน, (C)ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ, (D)ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1, (E)ตึกแถวโรงแรม Old capital bike inn และลักษณะที่สองเป็นลักษณะที่ไม่ได้เลือกวิธีการอนุรักษ์ โดยมีการคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องของอาคาร แต่ไม่มีการเลือกวิธีการอนุรักษ์ ไม่มีแผนงานและแนวทางการจัดการอาคาร ได้แก่ (F) ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง (ดังภาพที่ 5.2)



ภาพที่ 5.2 ลักษณะการวางแผนงานและเลือกเทคนิคการอนุรักษ์ของกรณีศึกษา, โดยผู้วิจัย 2560.

จากการประเมินลำดับการบริหารจัดการงานอนุรักษ์ตามกระบวนการอนุรักษ์ พบว่า กรณีศึกษาที่ดำเนินการบริหารจัดการงานอนุรักษ์ ได้แก่ (1)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา, (2)ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด และ(3)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ โดยมีการจัดการด้านการเงินอย่างเหมาะสมกับขนาดโครงการ มีการจัดหาบุคลากรที่มีความชำนาญในด้านการอนุรักษ์ อาคารเก่ามาดำเนินการปรับปรุง และมีการประเมินผลโครงการ โดยมีผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารมีส่วนร่วมในด้านการเงิน ด้านการจัดการ และการประเมินผลโครงการและส่งผลให้กรณีศึกษามีคุณภาพทางกายภาพตามมาตรฐาน และกรณีศึกษาที่ไม่ได้บริหารจัดการงานอนุรักษ์ตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ ซึ่งมีคุณภาพทางกายภาพที่ดีและไม่ดีปะปนกัน ได้แก่ (4)ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ, (A)โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, (B)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน, (C)ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ, (D)ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1, (E)ตึกแถวโรงแรม Old capital bike inn โดยให้ความสำคัญกับการจัดการด้านการเงินอย่างเหมาะสมกับขนาดโครงการ ไม่มีการจัดหาบุคคลที่มีความชำนาญงานอนุรักษ์และไม่มีการประเมินผลโครงการ (ดังภาพที่ 5.3) และกรณีศึกษาที่ไม่มีการดำเนินการในการบริหารจัดการ และมีคุณภาพทางกายภาพไม่เป็นไปตามมาตรฐาน ได้แก่ (F)ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง



ภาพที่ 5.3 ลักษณะการบริหารจัดการงานอนุรักษ์ของกรณีศึกษา, โดยผู้วิจัย 2560.

จากการวิเคราะห์ตามลำดับกระบวนการอนุรักษ์ พบว่า กรณีศึกษาที่ดำเนินการแล้ว เป็นไปตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ ได้แก่ (1)ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา (2)ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด และ(3)ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ โดยทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม สืบค้นและจัดทำบันทึก มีแผนงานวิธีการอนุรักษ์และจัดทำแบบอนุรักษ์ และมีการบริหารจัดการด้านค่าใช้จ่ายและด้านบุคลากรอย่างเหมาะสมกับโครงการ รวมทั้งการมีส่วนร่วมของผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร ซึ่งกรณีศึกษาทั้งสามมีคุณภาพทางกายภาพเป็นไปตามมาตรฐานการอนุรักษ์

และกรณีศึกษาที่ดำเนินการไม่เป็นไปตามแนวคิดตามกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ ซึ่งโดยการทำมาเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรมขาดการจัดการจัดทำเอกสารเพื่อให้ระบุคุณค่าความสำคัญของอาคาร ก่อนการเลือกวิธีการอนุรักษ์โดยดำเนินการเปลี่ยนแปลงกายภาพอาคาร มีการจัดการด้านเงินที่เหมาะสมโดยที่ไม่ได้จัดหาบุคลากรที่ชำนาญงานอาคารเก่า เป็นการบริหารที่เน้นแผนการประหยัดการลงทุนและเวลา แสดงถึงการไม่ทราบขั้นตอนในการอนุรักษ์อาคารเก่าส่งผลให้กรณีศึกษา ได้แก่ (A)โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน (B)ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน (C)ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ (D)ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1 และ(E)ตึกแถวโรงแรม Old capital bike inn มีคุณภาพทางกายภาพไม่เป็นไปตามมาตรฐาน เพราะเปลี่ยนแปลงกายภาพที่กระทบต่อภาพรวมอาคารมากไป ยกเว้นบางกรณีศึกษา ได้แก่ (4)ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ มีการดำเนินการไม่เป็นไปตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์เช่นเดียวกัน แต่การเปลี่ยนแปลงไม่ได้กระทบต่อกายภาพอาคาร จึงรักษาภาพรวมอาคารไว้ได้และส่งผลให้มีคุณภาพทางกายภาพตามมาตรฐาน

และกรณีศึกษาที่ไม่ได้ดำเนินการอนุรักษ์ โดยขาดการทำมาเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม ขาดการเลือกวิธีการอนุรักษ์ จึงไม่มีการบริหารจัดการ ได้แก่ (F)ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง ส่งผลให้อาคารมีคุณภาพทางกายภาพไม่เป็นไปตามมาตรฐาน โดยกรณีศึกษานี้มีการให้ความสำคัญกับคุณค่าด้านการใช้สอย และสังคม และคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคาร ได้แก่ ปัจจัยความเสี่ยงในระยะสัญญาเช่าอาคารซึ่งทำให้ไม่คุ้มค่างลงทุนดำเนินการ ปัจจัยด้านเงินทุนในการดำเนินการ รวมทั้งศักยภาพการบริหารจัดการของผู้ดำเนินการไม่เพียงพอที่จะดำเนินการได้ จึงเป็นไปได้ว่าปัจจัยที่เกี่ยวข้องนี้ส่งผลให้ไม่เกิดการดำเนินการ

### 5.1.2 สรุปผลรูปแบบการดำเนินการอนุรักษ์ที่มีผลต่อคุณภาพงานอนุรักษ์

จากการวิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินการของกรณีศึกษาตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ นำมาวิเคราะห์ความสอดคล้องกับคุณภาพงานอนุรักษ์ พบว่ากรณีศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในรูปแบบที่ไม่ดำเนินการตามแนวคิดของกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ ซึ่งกรณีศึกษานั้นๆมีคุณภาพทางกายภาพไม่เป็นไปตามมาตรฐาน และกรณีศึกษาบางส่วนที่ดำเนินการตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์มีคุณภาพงานอนุรักษ์เป็นไปตามมาตรฐาน (ดังตารางที่ 5.2) โดยรูปแบบการดำเนินการที่ส่งผลต่อคุณภาพทางกายภาพของกรณีศึกษาแบ่งออกได้ 3 รูปแบบ ได้แก่

รูปแบบที่ 1 การดำเนินการตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์สอดคล้องกับการมีคุณภาพงานอนุรักษ์ตามมาตรฐาน โดยดำเนินการจัดการตามลำดับมีการให้ความสำคัญกับคุณค่าทางวัฒนธรรม ศึกษาสภาพอาคารและจัดทำเอกสาร มีการคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องและเลือกวิธีการอนุรักษ์ วางแผนการเปลี่ยนแปลงกายภาพโดยรักษาภาพรวมและคุณค่าทางวัฒนธรรมไว้ และมีการจัดการด้านการเงินและบุคลากรอย่างเหมาะสมอย่างมีส่วนร่วมของผู้ที่เกี่ยวข้องกับตึกแถว จึงส่งผลให้ทำให้ภาพรวมอาคารมีรูปแบบดั้งเดิม ความแท้ด้านการออกแบบดั้งเดิม ความแท้ของวัสดุอาจมีมากน้อยตามการรักษาและมีพื้นที่ใช้งานเหมาะสมกับการใช้สอยปัจจุบัน ได้แก่ ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด และตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์

รูปแบบที่ 2 การดำเนินการที่ไม่ตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์ สอดคล้องกับการไม่มีคุณภาพงานอนุรักษ์เป็นไปตามมาตรฐาน โดยขาดการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม ก่อนการเลือกวิธีการอนุรักษ์จึงเลือกวิธีการอนุรักษ์จากปัจจัยการลงทุน การบริหารโครงการจึงไม่เหมาะสมกับการรักษาตึกแถวเก่า มีการเปลี่ยนแปลงกายภาพโดยคำนึงถึงการใช้สอยใหม่ซึ่งกระทบต่อกายภาพอาคารทำให้ภาพรวมของอาคารเปลี่ยนไปมาก ความแท้การออกแบบและวัสดุดั้งเดิมของอาคารลดลงตามการปรับเปลี่ยน พื้นที่ใช้งานถูกเปลี่ยนตามการใช้สอยเกิดเป็นภาพจำใหม่ของอาคาร ได้แก่ โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน, ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน, ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1 และตึกแถวโรงแรม Old capital bike inn

รูปแบบที่ 3 การดำเนินการที่ไม่ตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์ แต่มีคุณภาพงานอนุรักษ์เป็นไปตามมาตรฐาน โดยขาดการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม ก่อนการเลือกวิธีการอนุรักษ์จึงเลือกวิธีการอนุรักษ์จากปัจจัยการลงทุน การบริหารโครงการจึงไม่เหมาะสมกับการรักษาตึกแถวเก่า แต่การปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ของผู้ดำเนินการไม่ได้เปลี่ยนแปลงภาพรวมของอาคารเป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้งานตามกายภาพเดิมของอาคาร จึงส่งผลให้กระทบภาพรวมของอาคารไม่



มาก ความแท้การออกแบบและวัสดุดั้งเดิมของอาคารลดลงตามการใช้งานในปัจจุบัน พื้นที่ใช้งานถูกเปลี่ยนตามการใช้สอยเกิดเป็นภาพจำใหม่ของอาคาร ได้แก่ ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ

และกรณีศึกษาที่ไม่มีการดำเนินการรักษาอาคาร ส่งผลให้ไม่มีคุณภาพงานอนุรักษ์ โดยไม่ดำเนินการอนุรักษ์ตึกแถวเก่าและปล่อยตามสภาพ ซึ่งสภาพโครงสร้างอาจไม่มั่นคงด้วยอายุของโครงสร้างและอาจไม่สามารถรองรับการใช้สอยในปัจจุบันได้ แม้ว่าภาพรวมอาคารเป็นรูปแบบดั้งเดิม และพื้นที่ใช้งานไม่ถูกเปลี่ยนแปลง แต่การทดแทนวัสดุที่ชำรุดอาจให้ความแท้อาคารลดลงได้ตามสภาพ

## ตารางที่ 5.2

### การสรุปผลรูปแบบการดำเนินการอนุรักษ์ที่มีผลต่อคุณภาพงานอนุรักษ์

ตึกแถวกรณีศึกษา	คุณภาพตามมาตรฐาน	ดำเนินการได้ตามกระบวนการอนุรักษ์
(1) ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	●	●
(2) ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	●	●
(3) ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	●	●
(4) ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	●	X
(A) โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	X	X
(B) ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	X	X
(C) ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	X	X
(D) ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	X	X
(E) โรงแรม Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	X	X
(F) ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	X	ไม่มีการดำเนินการ

หมายเหตุ. เรียงกรณีศึกษาตามคุณภาพงานอนุรักษ์, ● =ดำเนินการได้ตาม, X=ดำเนินการไม่ได้ตาม

## 5.2 การวิเคราะห์บทบาทการถือครองทรัพย์สินที่ส่งผลต่อคุณภาพงานอนุรักษ์

เป็นการวิเคราะห์ลักษณะการถือครองของผู้ดำเนินการอนุรักษ์ โดยนำลักษณะการถือครองของผู้ดำเนินการมาเปรียบเทียบในการส่งผลต่อคุณภาพงานอนุรักษ์ ซึ่งลักษณะการถือครองของกลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษา ประกอบไปด้วย เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่าคือครอบครองด้วยการเช่าจากเจ้าของที่ดิน และผู้เช่าช่วงคือครอบครองจากการเช่าต่อจากผู้เช่า มาพิจารณาบทบาทที่มีผลต่อการคุณภาพทางกายภาพตามรูปแบบการอนุรักษ์ของกรณีศึกษา

### 5.2.1 ลักษณะการถือครองของผู้ดำเนินการอนุรักษ์

ลักษณะการถือครองคือ การครอบครองทรัพย์สินในส่วนของ การถือครองของกลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษาประกอบไปด้วย ผู้ดำเนินการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่ ตึกแถวถนนอัษฎางค์ ตรงข้ามศาลฎีกา, ตึกแถวถนนบ้านหม้อ ปากคลองตลาด, ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์ และตึกแถวโรงแรม Old capital bike inn กรณีศึกษาที่ผู้ดำเนินการเป็นผู้เช่า ได้แก่ ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน, ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ, ร้านPassport Bookstore ถนนพระสุเมรุ และตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง และกรณีศึกษาที่ผู้ดำเนินการเป็นผู้เช่าช่วง ได้แก่ โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน และตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่ 1 ซึ่งลักษณะการถือครองเป็นส่วนที่ซับซ้อนเมื่อนำไปวิเคราะห์ร่วมกับการดำเนินการตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์ และคุณภาพงานอนุรักษ์เพื่อให้ทราบความต่างในการดำเนินการ (ดังตารางที่ 5.3) พบว่า

จากผลของคุณภาพงานอนุรักษ์ ไม่ได้มีผลมาจากลักษณะการถือครอง โดยดูจากผู้ดำเนินการที่ไม่ได้คุณภาพงานอนุรักษ์ตามมาตรฐาน มีทั้งลักษณะการถือครองที่เป็นเจ้าของที่ดิน ผู้เช่า และผู้เช่าช่วง เช่นเดียวกับรูปแบบการดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์ ที่มีลักษณะการถือครองทั้งสามแบบ แสดงให้เห็นว่าลักษณะการถือครองไม่ได้เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อคุณภาพงานอนุรักษ์เท่าปัจจัยจากลักษณะการดำเนินการ ซึ่งเห็นได้ชัดว่ากรณีศึกษาที่ดำเนินการตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์จะมีคุณภาพงานอนุรักษ์เป็นไปตามมาตรฐานการอนุรักษ์

## ตารางที่ 5.3

## เปรียบเทียบลักษณะการถือครองของกรณีศึกษา

ตึกแถวกรณีศึกษา	ผู้ดำเนินการ	ดำเนินการได้คุณภาพตามมาตรฐาน	ดำเนินการได้ตามกระบวนการอนุรักษ์
(1) ตึกแถวถนนอัษฎางค์ (ตรงข้ามศาลฎีกา)	เจ้าของทรัพย์สิน	●	●
(2) ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)	เจ้าของทรัพย์สิน	●	●
(3) ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์	เจ้าของทรัพย์สิน	●	●
(4) ร้าน Passport Bookstore (ถนนพระสุเมรุ)	ผู้เช่า	●	X
(A) โรงแรม Way La hostel (ถนนสามเสน)	ผู้เช่าช่วง	X	X
(B) ร้าน Dragon Eyes (ถนนสามเสน)	ผู้เช่า	X	X
(C) ร้าน Dialogue Coffee (ถนนพระสุเมรุ)	ผู้เช่า	X	X
(D) ตึกแถวริมถนนตะนาว ช่วงที่1	ผู้เช่าช่วง	X	X
(E) โรงแรม Old capital bike inn (ถนนพระสุเมรุ)	เจ้าของทรัพย์สิน	X	X
(F) ตึกแถวชุมชนวังแดง (ถนนหลวง)	ผู้เช่า	X	ไม่มีการดำเนินการ

หมายเหตุ. เรียงกรณีศึกษาตามคุณภาพงานอนุรักษ์, ● =ดำเนินการได้ตาม, X=ดำเนินการไม่ได้ตาม

### 5.3 สรุปผลการวิเคราะห์บทบาทการถือครอง และข้อสังเกตจากการศึกษา

จากการประเมินคุณภาพงานอนุรักษ์ของตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ทั้ง 10 โครงการ พบว่าตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ส่วนใหญ่ถูกดำเนินการอนุรักษ์อย่างไม่ได้คุณภาพงานอนุรักษ์ ตามมาตรฐาน ซึ่งกรณีเหล่านี้มีผู้ดำเนินการทั้งที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงโดยมีรูปแบบดำเนินการคล้ายกันคือดำเนินการไม่ได้สอดคล้องตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ ในทางกลับกันทุกตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ที่ดำเนินการตามแนวคิดกระบวนการอนุรักษ์ มีคุณภาพงานอนุรักษ์เป็นไปตามมาตรฐาน แสดงให้เห็นว่าลักษณะการถือครองไม่ได้เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อคุณภาพงานอนุรักษ์เท่าลักษณะการดำเนินการอนุรักษ์ ซึ่งโครงการอนุรักษ์ที่มีคุณภาพตามมาตรฐาน มีลักษณะการดำเนินการที่เหมือนกัน คือ การศึกษาคุณค่าของอาคารก่อนการเลือกวิธีการรักษาคุณค่า นั้นอย่างถูกต้อง และการบริหารจัดการอนุรักษ์ที่เหมาะสมกับโครงการ ซึ่งเป็นลำดับในกระบวนการอนุรักษ์ตามแนวคิดการอนุรักษ์กฏบัตรเบอร์ร่า นอกจากนั้นคุณสมบัติที่เหมือนกันของตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ดังกล่าวยังมีการศึกษาการอนุรักษ์อาคารเก่า มีทัศนคติในการรักษาคุณค่าของอาคารไว้ และมีการเอื้อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับตึกแถวมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์ แสดงให้เห็นว่าลักษณะการดำเนินการเป็นปัจจัยสำคัญในการอนุรักษ์ตึกแถวเก่าให้มีคุณภาพตามมาตรฐาน

**การดำเนินการ** ผู้ที่ดำเนินการตามแนวคิดกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์ ซึ่งมีการประเมินคุณค่าความสำคัญของอาคาร สสำรวจสภาพโครงสร้างอาคาร เพื่อนำไปเลือกวิธีการอนุรักษ์ และบริหารจัดการโครงการที่เหมาะสมกับการรักษาตึกแถวเก่า จึงส่งผลให้สภาพโครงสร้างอาคาร (Fabric) มีความมั่นคง สามารถรักษาความแท้ของการออกแบบอาคารไว้ได้ ซึ่งความแท้ของวัสดุ อาจจะเหลือน้อยขึ้นอยู่กับสภาพความเสียหายของวัสดุ และมีพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสมต่อการใช้สอยในปัจจุบัน ส่วนการดำเนินการที่ขาดการศึกษาคุณค่าความสำคัญของอาคารเก่า โดยมีวิธีการอนุรักษ์จากการปัจจัยอื่น เช่น ด้านการลงทุน ส่งผลให้วิธีการรักษาตึกแถวเก่าอาจลดคุณค่าของอาคารลงหรือใช้วิธีที่รุนแรงเกินไปสำหรับการรักษาสภาพโครงสร้าง (Fabric) ของตึกแถวเก่า เมื่อดำเนินการแล้ว อาคารอาจมีความมั่นคงมากขึ้นและมีพื้นที่ใช้สอยเหมาะกับการใช้สอยในปัจจุบัน แต่อาจลดความแท้ของการออกแบบและวัสดุดั้งเดิมของอาคารลงตามปริมาณการปรับเปลี่ยน การดำเนินการลักษณะนี้ จึงมีความเสี่ยงในการลดลงของความแท้ด้านการออกแบบและวัสดุ จึงต้องอาศัยทัศนคติในการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงปริมาณงานดั้งเดิมของอาคาร หากเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบดั้งเดิมน้อย

และไม่เพิ่มเติมองค์ประกอบนอกเหนือจากเดิมก็ยังคงรักษาความแท้ของการออกแบบและวัสดุไว้ได้ ส่วนการไม่ดำเนินการอนุรักษ์กับตึกแถวเก่าและปล่อยตามสภาพ จะส่งผลให้สภาพโครงสร้างอาคาร (Fabric) อาจไม่มั่นคงด้วยอายุของโครงสร้าง ซึ่งอาจไม่สามารถรองรับการใช้สอยในปัจจุบันหรือการใช้สอยที่ดำเนินต่อเนื่องมาจากอดีตได้ การปล่อยอาคารตามสภาพสามารถคงความแท้พื้นที่ใช้สอยดั้งเดิม คงความแท้ของการออกแบบและวัสดุไว้ได้มาก แต่ในทางกลับกันบูรณภาพและความแท้ของวัสดุค่อยๆเสื่อมสลายตามสภาพการใช้งาน (ดังภาพที่ 5.4)

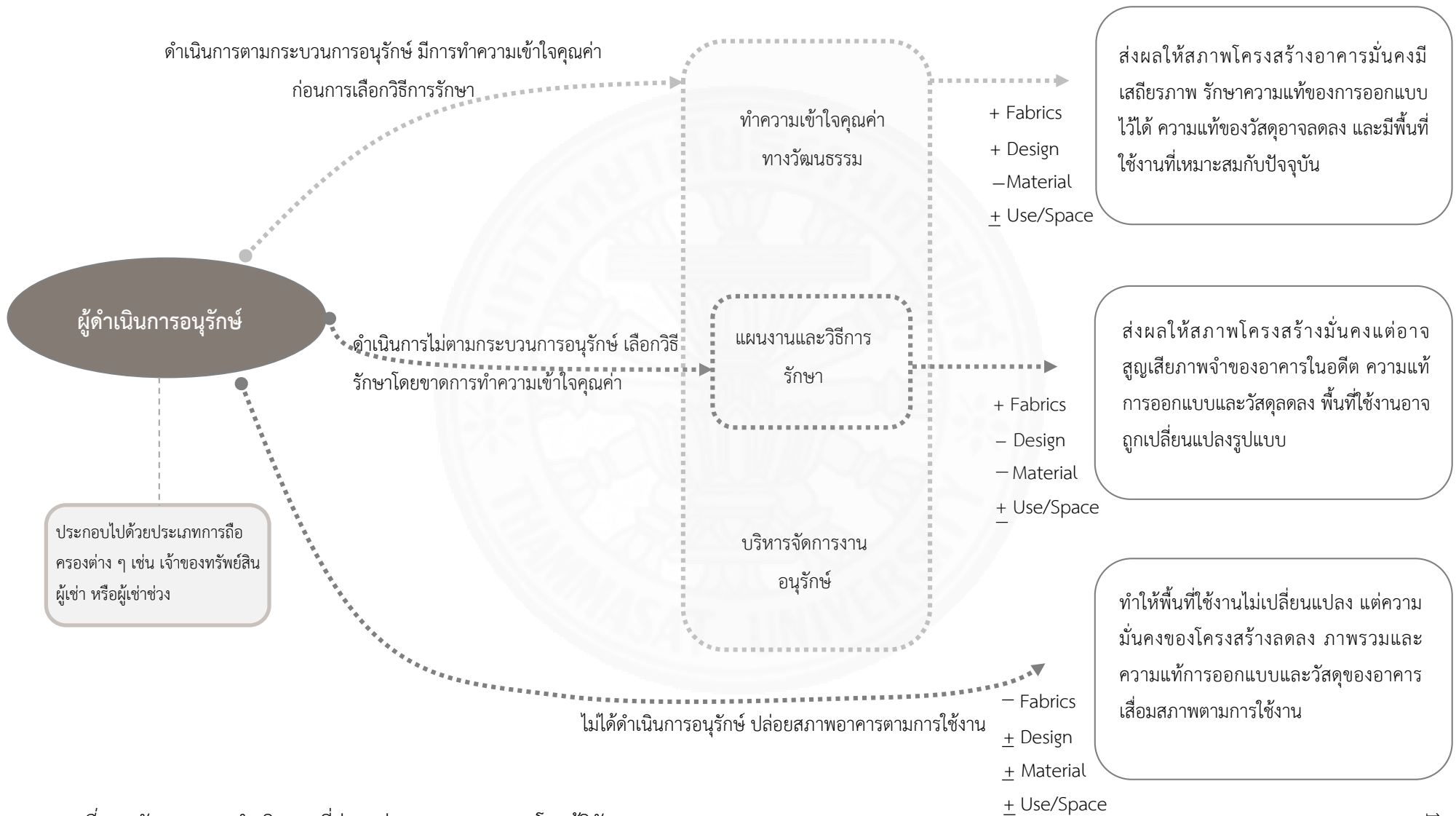
**ทัศนคติต่อการอนุรักษ์** รวมถึงจุดประสงค์ของการอนุรักษ์อาคารเก่าเป็นการตัดสินใจที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงภาพรวมอาคาร เมื่อผู้ดำเนินการมีทัศนคติและมีความรู้ความเข้าใจคุณค่าอาคารในอาคารเก่า จะมีแนวโน้มในการรักษาความแท้ของการออกแบบและวัสดุไว้ได้มากกว่าผู้ที่ดำเนินการโดยไม่รับรู้ถึงคุณค่าอาคารเก่า ดูได้จากตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ที่มีการศึกษาคุณค่าอาคารก่อนการอนุรักษ์ ทำให้สามารถเลือกรักษาและเก็บงานดั้งเดิมที่ควรเก็บไว้ได้อย่างเหมาะสม รักษาความแท้ของการออกแบบไว้ได้ ส่วนกรณีที่ไม่ได้ดำเนินการรักษาอาคารด้วยวิธีในขอบเขตงานสถาปัตยกรรมแต่มีความเข้าใจในการอยู่ร่วมกับอาคารเก่าจึงรักษาสภาพกายภาพอาคารไว้ไม่เปลี่ยนแปลงหรือดำเนินการที่อาจกระทบต่อโครงสร้าง (Fabric) และตัวอย่างโครงการที่มีทัศนคติที่เข้าใจการอยู่ในอาคารเก่า จึงเลือกปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่โดยเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง (Fabric) ให้น้อยที่สุดเพื่อไม่ให้กระทบต่อภาพรวมอาคาร ทั้งนี้กรณีนี้ส่วนใหญ่การตัดสินใจเปลี่ยนแปลงอาคารมีปัจจัยมาจากด้านการเงินและเวลามากกว่าทัศนคติที่เข้าใจคุณค่าอาคาร แต่ด้วยปัจจัยดังกล่าวทำให้อาคารยังคงความแท้ของวัสดุและการออกแบบไว้ได้มากกว่าการดำเนินการในลักษณะเดียวกันแต่ไม่มีทัศนคติในการรักษาคุณค่าดั้งเดิมของอาคารไว้ คำนี้ถึงปัจจัยด้านธุรกิจมากกว่าทำให้ความแท้ของการออกแบบและวัสดุลดลง

**การมีส่วนร่วมในการดำเนินการ** เป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลในการรักษาคุณค่าไว้ได้ ซึ่งผู้ที่อยู่อาศัยมีส่วนสำคัญในการบำรุงรักษาอาคารในทุก ๆ วันอย่างเหมาะสม จากตัวอย่างโครงการที่ดำเนินการอนุรักษ์ร่วมกันระหว่างเจ้าของทรัพย์สินและผู้อยู่อาศัยหรือผู้เช่าอาคาร คือผู้ดำเนินการเอื้อให้ผู้อยู่อาศัยหรือผู้เช่ามีส่วนร่วมในการอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยหรือผู้เช่าเกิดความรู้สึกรักและอยากดูแลในอาคารเก่า รู้สึกถึงความเป็นส่วนหนึ่งของเจ้าของอาคารเก่าซึ่งจะส่งผลให้เกิดการบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมในระยะยาวและรักษาความแท้ของการออกแบบของอาคารไว้ได้

ดั่งบทสัมภาษณ์ “... การพูดคุยให้ผู้เช่าเข้าใจถึงความสำคัญของอาคาร เพื่อให้ผู้เช่าจะได้ภูมิใจและรู้วิธีดูแลรักษาอาคารอย่างถูกต้อง ...” คุณจิตติมา เกียรติรัศมี. (2560, 20 มกราคม). ตัวแทนสำนักงานทรัพย์สินฯ, ตึกแถวถนนบ้านหม้อ. สัมภาษณ์.

“... ผู้เช่าเป็นผู้ที่อยู่อาศัยจะรู้ความเป็นไปของอาคารดีกว่า จึงต้องมีการประชุมหารือตกลงในการบูรณะ เพราะส่วนหนึ่งอาคารก็เป็นหน้าที่ของผู้เช่าเองที่ต้องดูแล ...” คุณพิพัฒน์พงศ์ อิศรเสนา. (2560, 20 มกราคม). เจ้าของตึกแถวถนนอัษฎางค์. สัมภาษณ์.

**การรักษาสภาพอาคารโดยไม่ได้เปลี่ยนแปลงทางกายภาพโครงสร้าง** ซึ่งผู้ดำเนินการอาจมีความตั้งใจหรือดำเนินการโดยไม่ทราบว่าเป็นส่วนหนึ่งของวิธีการรักษาคุณค่าของอาคารเก่าด้วยเช่นกัน การดำเนินการดังกล่าวส่งผลให้อาคารยังคงคุณค่าวัฒนธรรม และกิจกรรมการใช้สอยดั้งเดิมไว้ รวมทั้งมีความแท้ของวัสดุและรูปแบบการออกแบบอาคารมากกว่าการรักษาด้วยวิธีการอื่น แต่วิธีการรักษาสภาพอาคารด้วยการไม่เปลี่ยนแปลงทางกายภาพโครงสร้างเลยจะส่งผลให้โครงสร้างอาคารผิวดินรวมทั้งองค์ประกอบต่าง ๆ เสื่อมสภาพลงตามเวลาและการใช้งาน และอาจไม่สามารถใช้สอยพื้นที่ได้ตามเดิม เพราะอาคารที่มีความเก่าแก่จำเป็นต้องได้รับบำรุงรักษา เปลี่ยนแปลงส่วนที่ชำรุด และในบางกรณีควรเปลี่ยนกิจกรรมภายในเพื่อให้อาคารสามารถรองรับการใช้งานได้อย่างเหมาะสม วิธีการรักษาอาคารเก่าจึงควรดำเนินการรักษาสภาพอาคารไว้โดยการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพอาคารเก่าเพียงในส่วนที่จำเป็น คำนึงถึงการรักษาคุณค่าอาคารเก่าและการใช้สอยในปัจจุบัน เพื่อให้อาคารยังใช้สอยได้โดยไม่กระทบต่อคุณค่าวัฒนธรรมมากเกินไป



ภาพที่ 5.4 ลักษณะการดำเนินการที่ส่งผลต่อสภาพอาคาร, โดยผู้วิจัย 2560.

#### 5.4 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ดำเนินการอนุรักษ์

จากตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ที่ได้ศึกษา พบว่า ภาคเอกชนที่ครอบครองตึกแถวเก่าในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออกสามารถดำเนินการอนุรักษ์อย่างมีคุณภาพตามมาตรฐานได้ แต่ที่ส่วนใหญ่ของตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ไม่ได้ดำเนินการตามแนวคิดการอนุรักษ์ เป็นเพราะผู้ดำเนินการยังขาดความเข้าใจในขั้นตอนการอนุรักษ์ จากการศึกษาพบว่าตัวอย่างโครงการอนุรักษ์ที่ดำเนินการส่วนใหญ่ขาดการทำความเข้าใจคุณค่าทางวัฒนธรรม และเลือกวิธีการอนุรักษ์ทั้งที่ไม่ได้เลือกจากการรักษาคุณค่าของตึกแถวเก่าและไม่ได้ศึกษาเทคนิคการรักษาก่อนการดำเนินการ ทำให้วิธีการอนุรักษ์ไม่เหมาะสมกับคุณค่าของอาคารและส่งผลให้โครงการดำเนินไปอย่างไม่มีคุณภาพแสดงถึงการขาดกระบวนการอนุรักษ์ตามกฎหมายสำหรับภาคเอกชน เป็นความเสี่ยงของการสูญเสียตึกแถวเก่าที่มีคุณค่าในพื้นที่ไปหากปล่อยผู้ดำเนินการภาคเอกชนให้ดำเนินการอย่างไม่ได้คุณภาพงานอนุรักษ์ต่อไป ซึ่งภาครัฐควรกำหนดกรอบการดำเนินงานเพื่อให้เอกชนที่ครอบครองตึกแถวเก่าในพื้นที่ได้ดำเนินการอนุรักษ์อย่างถูกต้อง



## รายการอ้างอิง

### หนังสือและบทความในหนังสือ

- ไขแสง สุขะวัฒนะ. (2524). *ตึกแถวรุ่นคุณปู่*. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. (2558). *อาคารที่มีคุณค่าในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออก*. ปทุมธานี: โรงพิมพ์แห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. (2557). *การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง*. (พิมพ์ครั้งที่2). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. (2559). *อนุรักษ์นียาคาร*. นครปฐม: บริษัท รุ่งศิลป์การพิมพ์(1997) จำกัด.
- สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. (2547). *แผนที่ชุมชนกรุงรัตนโกสินทร์*. กรุงเทพฯ: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร.
- สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2555). *แนวคิดและหลักเกณฑ์โดยทั่วไปเกี่ยวกับการอนุรักษ์ พัฒนาและฟื้นฟูเมืองเก่า*. กรุงเทพฯ: กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- อีโคโนมิสไทย. (2548). *๒ ทศวรรษอีโคโนมิสไทย:การอนุรักษ์มรดกวัฒนธรรมเส้นทางสู่กฎบัตรประเทศไทย*. (พิมพ์ครั้งที่1). กรุงเทพฯ: โรงละครแห่งชาติ.
- Asnarulkhadi Abu Samah. (2009). *People's Participation in Community Development*. In *World Rural Observations* (p. 45-54). Malaysia: Marsland Press
- Aylin Orbasli. (1968). *Architecture Conservation: Principles and practice*. New Delhi: Blackwell Publishing.
- Cohen , J.M. and Uphoff, N.T. (1981). *Rural Development Participation : Concept and Measures for Project Design Implementation and Evaluation*. Rural Development Committee Center for International Studies: Cornell University.
- Interstate 90. (1999). *South Sammamish Plateau Access Road and Sunset Interchange Modifications: Environmental Impact Statement*. (1st ed.). King county: Washington.
- John Earl. (2003). *Building Conservation Philosophy*. (3rd ed.). United Kingdom: Donhead Publishing.
- John H. Stubbs. (2009). *Time Honored:A Global view of Architectural Conservation*. New jersey: John Wiley&Sons Inc.

Stewart Brand. (1994). *How Buildings Learn: What Happens After They're Built*. New York: Viking Press.

## วิทยานิพนธ์

ทิตยา พึ่งสุจริต. (2554). *แนวทางการจัดการชุมชนโดยการวิจัยเชิงปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วมบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรณีศึกษา ชุมชนสุขโขทัยซอย 9*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาการผังเมือง.

พิสิฐ หวังวิศาล. (2552). *การประเมินคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมของชุมชนประวัติศาสตร์ในเมือง : กรณีศึกษา ชุมชนวังแดง เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาการผังเมือง.

เพ็ญศรี ฉันทรวงศ์. (2529). *แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาการผังเมือง.

อริวัฒน์ สีดา. (2552). *แรงจูงใจการอนุรักษ์อาคารประวัติศาสตร์ กรณีศึกษาอาคารตึกแถวในกรุงรัตนโกสินทร์*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาการผังเมือง.

อมรรัตน์ เทียบอัน. (2557). *แนวทางการจัดการด้านการอนุรักษ์ระหว่างหน่วยงานกับประชาชนในการประเมินคุณค่าอาคารและสิ่งก่อสร้างบริเวณพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาการผังเมือง.

## สื่ออิเล็กทรอนิกส์

กรมศิลปากร. *การขึ้นทะเบียนโบราณสถาน*. [เว็บไซต์]. สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2559, จาก <http://www.gis.finearts.go.th>.

นิติตสาขากิจการจัดการทรัพยากรวัฒนธรรม. *ย่านเก่าในบางกอก*. [เว็บไซต์]. สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2559, จาก <https://sites.google.com/site/ibkkgroup3/home>

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2555). *คำจำกัดความโครงการ: การถือครองที่ดิน*.

สืบค้นเมื่อ 16 มิถุนายน 2560, จาก

<http://statstd.nso.go.th/definition/projectdetail.aspx?periodId=81&defprode>

Australia ICOMOS. (1979). *BURRA CHARTER*. สืบค้นเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2559, จาก

<http://australia.icomos.org/publications/burra-charter-practice-notes>

National park service U.S. Department of the interior. (1916). *The secretary of the*

*interior's Standards*. สืบค้นเมื่อ 20 เมษายน 2560, จาก

<https://www.nps.gov/tps/standards.htm>

### สารสนเทศอิเล็กทรอนิกส์และสื่ออื่นๆ

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. (2558). *โครงการจ้างที่ปรึกษาประจำ เพื่อสำรวจ วางผังออกแบบ รายละเอียด ประเมินราคา สำหรับงานผังเมือง*. [เอกสารแสดงข้อมูลโครงการ]. สถาบันวิจัย และให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร.

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. (2558). *อาคารที่มีคุณค่า ในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ฝั่ง ตะวันออก*. [เอกสารประกอบรายงาน]. สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่ง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง.

### วารสาร

ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. การอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรมในสหรัฐอเมริกา: ข้อพิจารณาสำหรับประเทศไทย. *การอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรม ที่อยู่อาศัยและย่านชุมชน*. 17(66), 28-35.



## ภาคผนวก ก



**THAMMASAT**  
DESIGN SCHOOL

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

12121 โทรศัพท์ 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 ต่อ 3029 โทรสาร 0-2986-8067 <http://www.ap.tu.ac.th> e-mail: [info@ap.tu.ac.th](mailto:info@ap.tu.ac.th)

แบบสัมภาษณ์ตัวแทนของผู้ถือครองทรัพย์สิน ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมประเภทตึกแถว บริเวณพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก

วิทยานิพนธ์หัวข้อเรื่อง “บทบาทของผู้ถือครองทรัพย์สินต่อกระบวนการวางแผนอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมประเภทตึกแถว บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก”

### คำชี้แจง

แบบสัมภาษณ์นี้ใช้เพื่อประกอบในการทำวิทยานิพนธ์ สถาปัตยกรรมมหาบัณฑิต ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาเปรียบเทียบ วิเคราะห์ความต่าง และระบุข้อจำกัดของกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมประเภทตึกแถวของภาคเอกชน โดยแบบสัมภาษณ์นี้ประกอบไปด้วย 2 ส่วนหลัก คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์นี้จะนำมาใช้ในการวิจัยดังกล่าวเท่านั้น และข้อมูลส่วนตัวของผู้ให้สัมภาษณ์จะถูกเก็บเป็นความลับ และเป็นไปตามหลักจริยธรรมของการดำเนินงานวิจัย

นางสาววรรณิภา งามสมศรี

นักศึกษาระดับปริญญาโท ชั้นปีที่ 2 สาขาการจัดการสถาปัตยกรรม  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

หมายเหตุ : ติดต่อ นางสาววรรณิภา งามสมศรี โทร 094-3241737 หรือ E-mail : [Onenipha@gmail.com](mailto:Onenipha@gmail.com)

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ.....

หน่วยงาน.....ตำแหน่ง.....

กอง/ฝ่าย.....

## ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

1. โครงการปรับปรุงพื้นที่พูนุรักษ์ตึกแถว ในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก มีจำนวนกี่รายการ หมดที่ตั้งโครงการ
2. ในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก มีที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ขององค์กรที่ใดบ้าง เขียนขอบเขตบนแผนที่
3. มีโครงการอนุรักษ์ตึกแถวใดหรือไม่ ที่องค์กรเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ดำเนินการอนุรักษ์โดยองค์กรอื่นหรือ ดำเนินการอนุรักษ์ให้เจ้าของที่ดินอื่น  
หลักการปรับปรุงอนุรักษ์ตึกแถวขององค์กร
4. รูปแบบการอนุรักษ์ตึกแถวขององค์กร (สัดส่วนค่าใช้จ่าย,เจ้าหน้าที่,มีการระบุก่อนหรือไม่)
5. อยากทราบการระบุประเภทที่ดิน,กรรมสิทธิ์ที่ดิน,การถือครอง ผู้ที่ได้ประโยชน์จากการเช่า ของตึกแถวตึกราว ช่วงที่1 (ถามความเข้าใจ)
6. อยากทราบว่าตึกแถวที่ขึ้นทะเบียน กับไม่ขึ้นทะเบียน(ถูกระบุว่ามีคุณค่า)มีการดูแล หรือ ดำเนินโครงการอนุรักษ์ต่างกันหรือไม่อย่างไร (ถามความเข้าใจ)
7. มีการดำเนินการโดยจ้าง Outsource และดำเนินการหรือไม่ ขึ้นตอนใด (ยกตัวอย่างตึกแถว)  
เหตุผลของการจ้าง Outsource
8. อุปสรรคในการอนุรักษ์ตึกแถว

## ภาคผนวก ข



**THAMMASAT**  
DESIGN SCHOOL

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

12121 โทรศัพท์ 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 ต่อ 3029 โทรสาร 0-2986-8067 <http://www.ap.tu.ac.th> e-mail: [info@ap.tu.ac.th](mailto:info@ap.tu.ac.th)

แบบสัมภาษณ์ตัวแทนของผู้ถือครองที่ดิน ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมประเภทตึกแถว บริเวณพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก

วิทยานิพนธ์หัวข้อเรื่อง “บทบาทของผู้ถือครองที่ดินต่อกระบวนการวางแผนอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมประเภทตึกแถว บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก”

### คำชี้แจง

แบบสัมภาษณ์นี้ใช้เพื่อประกอบในการทำวิทยานิพนธ์ สถาปัตยกรรมมหาบัณฑิต ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาเปรียบเทียบ วิเคราะห์ความต่าง และระบุข้อจำกัดของกระบวนการวางแผนการอนุรักษ์มรดกสถาปัตยกรรมประเภทตึกแถวของภาคเอกชน โดยแบบสัมภาษณ์นี้ประกอบไปด้วย 2 ส่วนหลัก คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์นี้จะนำมาใช้ในการวิจัยดังกล่าวเท่านั้น และข้อมูลส่วนตัวของผู้ให้สัมภาษณ์จะถูกเก็บเป็นความลับ และเป็นไปตามหลักจริยธรรมของการดำเนินงานวิจัย

นางสาววรรณิภา งามสมศรี

นักศึกษาปริญญาโท ชั้นปีที่ 2 สาขาการจัดการสถาปัตยกรรม  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

หมายเหตุ : ติดต่อ นางสาววรรณิภา งามสมศรี โทร 094-3241737 หรือ E-mail : [Onenipha@gmail.com](mailto:Onenipha@gmail.com)

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ.....

หน่วยงาน.....ตำแหน่ง.....

กอง/ฝ่าย.....

## ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

### 2.1 การให้ความสำคัญกับคุณค่าของตึกแถว

- ท่านคิดว่า(ทราบหรือไม่ว่า)ตึกแถวที่อยู่ในการครอบครองของท่าน มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โบราณคดี หรือการก่อสร้างอย่างไร (กายภาพและวิถีชีวิต)
- ท่านคิดว่าตึกแถวที่อยู่ในการครอบครองของท่าน มีคุณค่าในเศรษฐกิจ ด้านการใช้สอย ด้านการศึกษา หรือด้านสังคมหรือไม่ อย่างไร
- ท่านมีข้อมูลเกี่ยวกับตึกแถวที่ท่านครอบครอง อันได้แก่ ผังบริเวณ ผังพื้นและรูปด้าน รวมทั้งประวัติของตึกแถวหรือของย่านที่ตั้ง เก็บบันทึกหรือเป็นเอกสารไว้หรือไม่ (หากมีบันทึกไว้ ท่านได้ข้อมูลมาด้วยวิธีการใด)

### 2.2 การกำหนดแผนงานนโยบาย

- (ก่อนการปรับปรุงตึกแถว) ท่านได้ทำการประเมินสภาพอาคารหรือไม่ อย่างไร
- (ก่อนการปรับปรุงตึกแถว) ท่านได้คาดการณ์ผลกระทบหรือโอกาสหลังจากการปรับปรุงหรือไม่ อย่างไร
- ท่านดำเนินการปรับปรุงและอนุรักษ์ตึกแถวของท่านด้วย วิธี ใด
- ท่านมีแนวทางการบำรุงรักษาตึกแถว หลังการปรับปรุงอย่างไร
- ท่านมีแนวทางการใช้สอยตึกแถว หลังการปรับปรุงอย่างไร
- ในการกำหนดแผนการปรับปรุงตึกแถวที่ท่านครอบครองนั้น ผู้เช่าตึกแถว(สมาชิกของตึกแถว)ของท่านได้มีส่วนร่วมในการประเมินสภาพอาคาร โอกาสในอนาคต หรือข้อจำกัดของอาคารหรือไม่

### 2.3 การดำเนินงานตามแผนงาน

- ในการลงทุนเพื่อปรับปรุงท่านได้งบประมาณจากที่ใดบ้าง เพียงพอหรือไม่ อย่างไร
- ในการปรับปรุงตึกแถวของท่าน ท่านได้จัดหาบุคคลใด หรือมีหน่วยงานใด มาดูแลในส่วนของการให้คำปรึกษา การออกแบบ และการควบคุมก่อสร้างหรือไม่ อย่างไร
- หลังการปรับปรุงตึกแถวของท่าน ท่านพบปัญหาหรือความเปลี่ยนแปลงต่อวิถีชีวิตหรือไม่ อย่างไร



## ภาคผนวก ค

### บทสัมภาษณ์เชิงลึกจากตัวแทนผู้ดำเนินการอนุรักษ์

#### ตึกแถวถนนบ้านหม้อ (ปากคลองตลาด)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ คุณจิตติมา เกียรติวิเศษ เจ้าของหน้าที่ทะเบียนและข้อมูลอาคาร ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์  
สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

2.1 ประเด็นการให้ความสำคัญกับคุณค่าของตึกแถว

เป็นตึกแถวเก่าที่สร้างในยุคแรก ๆ ก่อนตึกแถวอื่น ได้แก่ ตึกแถวท่าช้าง ตึกแถวหน้าพระลาน ซึ่งรัชกาลที่ 5 โปรดเกล้าให้สร้างขึ้นเพื่อให้เมืองมีความเจริญเทียบเท่าสิงคโปร์ ด้านสถาปัตยกรรมมีผนังกันไฟแบบสามห้องต่อ 1 ผนัง มีองค์ประกอบที่เป็นเอกลักษณ์ เช่น ลายปูนปั้นและช่องลมที่มีเอกลักษณ์แตกต่างจากตึกแถวอื่นที่สร้างในยุคเดียวกัน ในด้านเศรษฐกิจและสังคมตึกแถวถนนบ้านหม้อเป็นที่หมายสำหรับปากคลองตลาดเมื่อมาถึง ในด้านการศึกษา มีนักศึกษาที่สนใจนำไปศึกษารูปแบบสถาปัตยกรรมอยู่ตลอดเวลา ตึกแถวนี้มีแปลนรวมทุกหลังเป็นผังบริเวณและแปลนแยกแต่ละคูหา แต่ละห้องมีแบบแปลนที่ไม่เหมือนกัน

2.2 ประเด็นการกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

มีการกำหนดแผนงานพร้อมเจรจากับผู้เช่าไปด้วย ตึกแถวนี้มีปัญหาอาคารทรุด ความชื้นของอาคาร หลังคารั่ว ในเฟส 1 ใช้วิธีการบูรณะ โดยทาสีรูปด้านอาคาร เก็บองค์ประกอบที่มีอยู่และเพิ่มเติมในองค์ประกอบที่ขาดหายไปให้มีรูปแบบที่เหมือนกัน ในส่วนด้านหน้าอาคารไม่มีการเปลี่ยนแปลงยังคงเป็นชั้นครึ่ง เพราะถือเป็นโซนอนุรักษ์เวลาผู้เช่าจะดำเนินการอะไรต้องยื่นเรื่อง ในโซนด้านหลังมีการเพิ่มพื้นที่ใช้งานเป็นสามชั้น และเพิ่มเติมส่วนบันไดหนีไฟทางหนีไฟตามกฎหมาย และไม่ได้ห้ามในการเปลี่ยนแปลงในโซนด้านหลังนี้ ในส่วนงานระบบแอร์มีที่ไว้ให้โซนด้านหลัง งานระบบอื่น ๆ มีการย้ายที่ตั้งบันไดตามการใช้งานจริงของผู้เช่าที่อยู่ในข้อจำกัดที่กำหนดไว้ โดยใช้หลักฐานรูปถ่ายมายืนยันรูปแบบและมีแบบก่อสร้างบางส่วนที่ได้มาจากสำนักราชเลขาธิการ จึงได้รายละเอียดขององค์ประกอบค่อนข้างสมบูรณ์ มีคู่มือที่บอกการบำรุงรักษา บอกรหัสสีที่ทา ที่เก็บกระเบื้องสำรองว่าอยู่ที่ไหน เป็นตัวแนบท้ายสัญญาว่าหากจะเพิ่มเติมหรือปรับเปลี่ยนอะไร ทำได้มากแค่ไหน และต้องยื่น

เรื่องก่อนปรับปรุง โดยปรับปรุงหลังจากนี้ผู้เช่าต้องดูแลเอง ตอนแรกเริ่มจากการสำรวจก่อนว่าผู้เช่าทำธุรกิจอะไร อยู่อาศัยกี่คน หรือให้เช่าช่วงหน้าร้าน โดยพิจารณาเป็นกรณี ๆ ไป และสรุปรวมว่าแต่ละห้องทำอะไร ความเสียหายแค่ไหน แน่นนอนว่าค่าใช้จ่ายแต่ละห้องจะไม่เท่ากัน ทำตัวเลือกการออกแบบของแต่ละคูหาให้ผู้เช่าเลือก และมีการพูดคุยให้ผู้เช่าเข้าใจถึงความสำคัญของตึกแถวเพื่อที่ผู้เช่าจะได้ภูมิใจและรู้วิธีดูแลรักษา

### 2.3 การกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

ในเฟส 1 ตกลงออกค่าใช้จ่ายร่วม 75 : 25 ทุกหลัง แต่ขึ้นอยู่กับแต่ละคูหาด้วยว่าความเสียหายมากน้อยแค่ไหน มีบางหลังที่ออกในบางส่วนเพิ่ม โดยมีตัวเลือกในการจ่าย 4 ตัวเลือก เช่น จ่ายเป็นก้อน ผ่อนจ่าย เป็นต้น ผู้เช่าจึงเห็นว่าคุ้มไม่มีผู้เช่าไหนที่ออกเพราะไม่จ่าย เฟส 1 ทั้งหมดผ่านที่ปรึกษาด้านการอนุรักษ์ ทำแบบโดยกองช่างของทรัพย์สิน มีผู้รับเหมา คือแสงนำชัย เฟส 2 กองช่างยังออกแบบไม่เสร็จ และยังไม่แน่นอนเรื่องผู้รับเหมาแล้วแต่การประมูล การเข้าไปบูรณะในเฟส 2 มีความง่ายกว่าเฟส 1 เพราะจากการที่เห็นว่าเฟส 1 ประสบความสำเร็จการเจรจากับผู้เช่าง่ายขึ้น ในเฟส 1 มีการแก้งานทั่วไป

## ตึกแถวถนนตะนาว ช่วงที่ 1

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ คุณสมัชชา เลิศประดิษฐ์ เจ้าหน้าที่อาวุโสงานตรวจสอบทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน มูลนิธิมหามกุฏราชวิทยาลัย ในพระบรมราชูปถัมภ์

ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

### 2.1 ประเด็นการให้ความสำคัญกับคุณค่าของตึกแถว

อายุอาคารน่าจะประมาณมากกว่า 80 ปี พื้นที่เป็นแหล่งเศรษฐกิจ มีคุณค่าด้านการท่องเที่ยว โดยมีบันทึกรูปถ่าย รื้อถอน รื้อฟื้น รื้อฟื้น จากนักศึกษาราชภัฏธัญบุรี ส่วนข้อมูลด้านประวัติศาสตร์พื้นที่ตรงนี้สามารถหาได้ทั่วไป

### 2.2 ประเด็นการกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

ว่าจ้างนักศึกษาทำแบบเพื่อใช้ในการปรับปรุงในอนาคต ในองค์กรไม่มีฝ่ายดูแลงานอนุรักษ์ แต่เน้นนโยบายที่ทำให้ตึกแถวตรงนี้มันดูน่ามอง มีเพียงแผนงานในอนาคตที่วางไว้ว่าจะทำ ในปัจจุบันนี้เมื่อมีการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารจะเป็นส่วนของผู้เช่าซึ่งให้ทำได้แค่ภายในอาคาร และต้องมีคำร้องในการเปลี่ยนแปลง ยื่นมาที่องค์กรก่อน ขั้นตอนว่าจะทำอะไรบ้าง งบประมาณเท่าไร จากนั้นทางองค์กรจะมีเจ้าหน้าที่ส่งเรื่องเข้าบอร์ดบริหาร เพื่อพิจารณาว่าทำได้หรือไม่ ซึ่งทางองค์กรยังไม่มีนโยบาย

ว่าจะมีการแบ่งสัดส่วนงบประมาณกับผู้เช่าเท่าไรในการบูรณะ แต่ทางองค์กรได้เก็บข้อมูลเรื่องดังกล่าว และศึกษาแนวทางอยู่เพื่อวางนโยบายในอนาคต มีการควบคุมประเภทธุรกิจไม่ให้มีแบบถนนข้าวสาร ส่วนมากแถวนี้เป็นร้านเครื่องเงิน ร้านชุดแต่งงานก็จะน้อยลง ๆ ยังไม่ได้มีการเข้าไปสำรวจความต้องการของผู้เช่า หรือขอความคิดเห็นจากผู้เช่า ทางเราพยายามศึกษาแนวทางเอาไว้ก่อน แต่ถ้าในอนาคตจะดำเนินการก็ต้องมีการหาแนวทางร่วมกัน

### 2.3 การกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

สำหรับส่วนภายในอาคาร เมื่อผู้เช่ายื่นเรื่อง ต้องเป็นงบประมาณของผู้เช่าเอง ทางองค์กรจะดูเป็นระยะ ๆ ว่าเปลี่ยนแปลงตามรายการที่ระบุมาจริงไหม วัสดุอย่างไร ทางองค์กรเข้าไปถ่ายรูปทำเอกสารเก็บไว้

## ร้านเครื่องประดับลุงสาทร (ตึกแถวถนนตะนาว ช่วงที่ 1)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ คุณสาทร วุฒิวรรณ เจ้าของกิจการร้านเครื่องประดับ/ผู้เช่าตึกแถวถนนตะนาว ช่วงที่ 1

ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

### 2.1 ประเด็นการให้ความสำคัญกับคุณค่าของตึกแถว

รู้ว่าเป็นอาคารอนุรักษ์ แต่ไม่รู้ข้อมูลหรือประวัติศาสตร์ยังไง อายุเก่าแก่ องค์กรประกอบได้แก่ เส้า ประตู่ บันได ไม่ได้เปลี่ยนแปลงอะไรเลย เราก็ทำอาชีพค้าขายของเรามาตั้งแต่รุ่นพ่อแม่ ที่อยู่เพราะเป็นบ้านเกิด ถ้าเป็นแปลนหรือข้อมูลต้องไปติดต่อที่มูลนิธิหมามุกฏ เพราะเค้าดูแลมีข้อมูลทุกอย่าง เคยจัดร้านใหม่ตอนนั้นจ้างสถาปนิกทำครั้งหนึ่ง

### 2.2 ประเด็นการกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

มีปัญหาน้ำรั่วเป็นเรื่องปกติ มีผนังขึ้น แก้วปัญหาไปเรื่อย ๆ อย่างที่เคย ๆ ทำ ทางมูลนิธิเคยมาทาสีใหม่มาแล้ว เป็นระเบียบดี แต่ก็ปล่อยให้โทรมกันอีก มีการซ่อมแซมเองแต่ละผู้เช่า ถ้าอยากซ่อมแซมหรือเปลี่ยนอะไรต้องยื่นเรื่องไปที่มูลนิธิและรออนุมัติ มีข้อกำหนดให้ใช้วัสดุรูปแบบดั้งเดิม เช่น กระจับปี่ลอน ก็เลยต้องเปลี่ยนมาเป็นกระจับปี่ว่าว แต่ภายในเค้าไม่ได้ยุ่ง แคร์รับรู้แค่นั้น เราก็แต่งร้านตามใจ แต่ต่อเติมอะไรเพิ่มได้ละ เค้าไม่เคยเรียกไปถาม หรือมาสำรวจอะไรเลยนะ แต่ว่า เราต้องทำตามข้อกำหนดเรื่องวัสดุ แล้วก็หน้าอาคาร แล้วก็มีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติมที่บอกให้เค้าอนุญาตก่อน

### 2.3 การกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดผู้เช่าออกเอง ทางมูลนิธิฯ จะแนะนำวัสดุว่าต้องใช้แบบไหน จากที่ไหน แต่ที่เหลือ ผู้รับเหมา สถาปนิก ผู้เช่าหาเองทั้งหมด ที่นี้ก็มีมีการเปลี่ยนคนเช่าหลายรุ่นแล้ว คนเก่า ๆ ไปหมด เวลาจะทำอะไรให้เป็นระเบียบมันก็พุดยาก แต่ทุกวันนี้ก็ยังมีสภาพที่น่ามองกว่าถนนข้าวสาร

## โรงแรม Old Capital Bike Inn ถนนพระสุเมรุ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ คุณจิรายุ ตูलयานนท์ เจ้าของกิจการ/เจ้าของตึกแถว

ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

#### 2.1 ประเด็นการให้ความสำคัญกับคุณค่าของตึกแถว

คุณทวดเคยทำงานอยู่ในวังได้รับพระราชทานที่ดินพร้อมตึกแถวนี้ แต่เดิมมันมีสภาพทรุดโทรมมาก เราเลือกเก็บองค์ประกอบไว้เหมือนเดิมที่สุดในสภาพที่ได้มา ปัจจุบันให้เขาทำโรงแรม แต่ไม่ให้ผู้เช่าที่เป็นเพื่อนเปลี่ยนแปลงสภาพไปมากกว่าปัจจุบัน ในฐานะที่ทำธุรกิจเรามองสองอย่างคือการขอใบอนุญาตการก่อสร้าง ทำให้ยุ่งยาก สิ้นเปลือง และการสร้างใหม่ลงทุนเยอะ เรื่องที่สองคือคุณค่าทางจิตใจ เมื่อ 67 ปีก่อนหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ต้องเก็บจิตวิญญาณเอาไว้ เพื่อเก็บความน่าสนใจ จุดขายเอาไว้ ซึ่งเมื่อก่อนคุณแม่ก็อยู่ที่นี่ เป็นการทำให้ผู้มาพักรู้สึกเหมือนได้เจอความอบอุ่น ได้พบเจ้าของบ้านจริง ๆ โดยตึกแถวนี้มีผังบริเวณ ภายนอกเราไม่ได้แก้ไข เพียงแค่ทำสีจึงไม่ต้องมีบันทึกลับไว้ เพียงแค่แจ้งทางราชการว่าจะเปลี่ยนเป็นโรงแรมเท่านั้น

#### 2.2 ประเด็นการกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

สิ่งที่ทำ คือการรีโนเวทข้างในทั้งหมด เราใช้วิศวะคำนวณว่าอาคารรับน้ำหนักได้แค่ไหน ต้องเสริมความแข็งแรงตรงไหนบ้าง ตอนเริ่มทำช่วงแรกร้านอื่น ๆ ก็ตามมาทำให้ย่านนี้เริ่มเป็นนักท่องเที่ยวมากขึ้นคึกคักมากขึ้น ตอนเริ่มวางแผนผู้ดำเนินการคิดแนวทางก่อน โดยตั้งโจทย์ว่าอาคารนี้มีคุณค่าและต้องการอะไร แล้วจึงให้สถาปนิกออกแบบโดยที่ไม่ไปทำลายคุณค่าของเก่า รีโนเวทภายในไม่ไปแตะต้องภายนอกอาคาร เก็บรูปหน้าอาคารไว้ เลือกใช้สีเหลืองเทาแทนสีเดิมที่หลุดไปเพื่อแสดงการต้อนรับ เปลี่ยนหน้าต่างเป็นกระจกเพื่อความโปร่ง มีบันทึกลับผังบริเวณ และแปลนการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ต่าง ๆ ที่ไม่เปลี่ยนแปลงกรอบอาคารเพราะไม่อยากให้เทศบาลเข้ามายุ่งวุ่นวาย ส่วนข้างในเปลี่ยนให้มีแนวความคิดเดิม

### 2.3 การกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

เราลงทุนด้วยเงินลงทุนตนเอง แต่ถือว่าคุ้มค่าเพราะเรามีจุดขายตรงความเก่าแก่ ใส่ใจกับการคงความดั้งเดิม ออกแบบด้วยสถาปนิก อินทีเรียที่เราเลือก มีวิศวะกับผู้รับเหมามาดูการก่อสร้างให้

### ตึกแถวชุมชนวังแดง ถนนหลวง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ คุณเกตุศิรินทร์ เกตผลดงชัย ประธานชุมชนวังแดง/ผู้เช่าตึกแถวชุมชนวังแดง

ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

#### 2.1 ประเด็นการให้ความสำคัญกับคุณค่าของตึกแถว

อาคารนี้เป็นร้อยปีเป็นอาคารอนุรักษ์ไม่ควรรื้อถอน มีองค์ประกอบที่ครบ ผนังหนา วัสดุเก่าแก่ที่คนสมัยก่อนสร้างไว้ บันไดแบบโบราณ กิจการยังทำตามเดิมมาตั้งแต่แรกรวมตัวเป็นชุมชนเมื่อปี 2548 ทางชุมชนไม่มีสำนักงาน จึงไม่ได้เก็บข้อมูลเอกสารที่นักวิจัยจากมหาลัษราชภัฏ สวนสุนันทามา และมหาลัษธรรมศาสตร์ได้เข้ามาสำรวจไว้

#### 2.2 ประเด็นการกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

อาคารมีปัญหาไม้ผุ ปลูกกินไม้ ต้องบำรุงรักษาทุก ๆ ปี ด้วยการฉีดปลวก มีการรักษาผนังกำแพงด้วยการไม่เจาะกัน ไม่วางของหนักบนพื้นไม้ และไม่เปลี่ยนแปลงอาคารเลย มีแค่ติดเหล็กตัดเพื่อความปลอดภัย และติดแอร์เพื่อความสบายแค่นั้น ในส่วนที่ชำรุดได้มีการซ่อมแซม สมาชิกทุกคนไม่อยากจะเปลี่ยนแปลงเพราะปัจจัยด้านค่าใช้จ่าย ส่วนเจ้าของที่ดินไม่ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการปรับปรุงอาคาร เพียงแค่รับค่าเช่าเท่านั้น

#### 2.3 การกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

งบประมาณส่วนตัวที่ซ่อมเป็นของแต่ละคูหา ยังไม่มีแผนงานหรือการช่วยเหลือจากหน่วยงานราชการ สมาชิกชุมชนเราเองที่ช่วยกันสนับสนุนกันเอง ร้านค้าต่าง ๆ คนในชุมชนช่วยกัน ปัจจุบันใช้ชีวิตปกติดีปรับปรุงอาคารตามสภาพที่จำเป็น คนในชุมชนทำอาชีพเดิม ปัญหาที่มีคืออาคารเก่ามีความยากขึ้นเรื่อย ๆ ในการดูแล และมีความกังวลเรื่องสัญญาเช่าของเจ้าของที่ดิน

## ร้าน Dialogue Coffee and Gallery ถนนพระสุเมรุ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ คุณนรินทร์ ชุตติจรวงศ์ เจ้าของกิจการ/ผู้เช่าตึกแถวถนนพระสุเมรุ

ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

### 2.1 ประเด็นการให้ความสำคัญกับคุณค่าของตึกแถว

คูหาหนึ่งของร้านเป็นอาคารที่ควรอนุรักษ์ มีองค์ประกอบเก่าแก่ เช่น คานที่มีลายปูนปั้น เสาที่เพล่ เพดานไม้ติดเกล็ดจึงเก็บไว้ ส่วนอีกคูหาหนึ่งเป็นผนังไม้สภาพทรุดโทรมจึงไม่เก็บไว้ คำนึงถึงธุรกิจด้วย พื้นที่ตรงนี้มีเสน่ห์เป็นพื้นที่เมืองเก่ามีความหมาย สามารถเป็นที่แสดงผลงานศิลปะ เรามองถึงความเป็นไปได้ในการเปิดร้านแถวนี้ก่อน ซึ่งมันใกล้กับพื้นที่ที่เกี่ยวที่คนเยอะด้วย ถัดมาคือเพื่อนบ้านสมัยที่เรามาใหม่ ๆ พื้นที่ตรงนี้คือเจียบเหมาะกับการมีแกลอรี โดยที่เราจัดทำแบบตอมนรีโนเวท โดยมีสถาปนิก มีรูปด้าน รูปตัด

### 2.2 ประเด็นการกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

มีสถาปนิกคำนวณการเสริมความแข็งแรงของอาคาร เก็บองค์ประกอบและวางแผนการเปลี่ยนแปลงเพื่อความประหยัด โดยอาคารแบ่งเป็นสองส่วน อาคารเก่าคือตระกูลนานา และอาคารที่สร้างขึ้นใหม่คือวัดบวร เราเลือกเก็บด้านหน้าของอาคารเก่าเอาไว้ที่มันเป็นผนังอิฐ เก็บหน้าต่างเดิม ช่องลม ส่วนที่เป็นไม้ของคูหาวัดบวร เราเอาออกเพราะสภาพทรุดโทรมมาก และเปลี่ยนเป็นกระจก เพื่อเวลาแสดงภาพ ด้านในการเสริมเสาดตรงคูหาของวัดบวร เจาะผนังเป็นประตู เชื่อมคูหาเข้าด้วยกัน แบบที่ล้อรูปแบบจากประตูเดิมของอาคารเก่า เก็บกระเบื้องไม้ไว้เหมือนเดิม เพดาน กำแพงรับน้ำหนักปูนเก่าออก ตกแต่งต่อแบบนั้นเลย หาบานเฟี้ยมกลับมาใส่ในทางเข้าชั้นล่าง เราพยายามเก็บของเก่าของเราไว้ ที่ร้านออกแบบเอง โดยปรึกษาคนที่เชี่ยวชาญเพราะเจ้าของที่ดินก็ไม่ได้มีข้อกำหนดอะไร ส่วนของวัดบวรก็ไม่ได้เป็นอาคารเก่า จึงปรับเปลี่ยนได้ เราเช่าช่วงต่อมาอีกที

### 2.3 การกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

มีหุ้นส่วน 4 คน ลงทุนร่วมกัน ปัจจุบันยังไม่คุ้มกับเงินที่ลงไป เปิดมา 5 ปีแล้ว ยังติดลบอยู่ มีสถาปนิก(พี่ก้อง)ออกแบบ จ้างผู้รับเหมา(คิวบิค) วิศววะ เรื่องงานระบบ ปัญหาคือเพื่อนบ้านที่มีกิจกรรมที่ไม่เหมาะสมกับพื้นที่ตรงนี้ เพราะเคยอยู่ก๊วยสงบ ๆ มาก่อน มีผลกระทบพอสมควร

## ร้าน Passport Bookstore ถนนพระสุเมรุ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ คุณอำนาจ รัตนมณี เจ้าของกิจการ/ผู้เช่าตึกแถวถนนพระสุเมรุ

ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

### 2.1 ประเด็นการให้ความสำคัญกับคุณค่าของตึกแถว

ถามว่ารู้ในเชิงกฎหมายไหม ไม่รู้ แต่เรารู้เชิงความรู้สึกว่ามันมีคุณค่า ในมุมหนึ่งเราเห็นเรื่องราวความเก่า ว่ามันต้องความหมายมากกว่านั้น ทำให้เรายังอยากอยู่ในย่านนี้ ตรงนี้มันทรุดโทรม ความคิดคืออยากทำให้มันมีชีวิต ต้องรักษามัน เรามองเห็นศักยภาพที่ตรงนี้มีอยู่ เป็นเส้นทางเดินของนักท่องเที่ยว มีหอศิลป์อยู่ใกล้ๆ สามารถสร้างมูลค่าได้ แม้ไม่ได้พลุกลาน จากเจ้าของที่ดินเค้าไม่มีอะไรให้เลย ที่เราทำคือเข้ามาดูแล้วก็วาดมือเอาเลยพีดีไซน์เอาเลย แล้วคุยกับผู้รับเหมาเอง

### 2.2 ประเด็นการกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

ต้องขุดบ่อเกรอะใหม่เพราะใช้งานไม่ได้ จึงต้องเสริมเสาไม้ค้ำ เพราะการรับน้ำหนักพื้นไม้ชั้นสอง โดยส่วนอื่นมีการซ่อมแซมเองทั้งหมด ทาสีใหม่ และไม่ได้เปลี่ยนแปลงองค์ประกอบหรือวัสดุดั้งเดิมเลย ด้วยต้องการประหยัดให้มากที่สุด ที่เปลี่ยนคือการใช้งานใหม่ เปลี่ยนงานระบบใหม่ทั้งหมด ตอนแรกชั้นสองมีผนังเบาเราก็ทำออก ทำเป็นแกลลอรี่แทน ส่วนผู้เช่ารอบข้าง เรามีการพูดคุยกันบ้างแต่ถ้าตกลงจะช่วยกันพัฒนาตกลงกันไม่ได้

### 2.3 การกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

พยายามประหยัดที่สุดโดยใช้เงินทุนของตนเอง ใช้ของเก่าให้มากที่สุด ปัจจุบันคุ้มทุนที่ได้ลงทุนไป มีเพื่อนเป็นสถาปนิกเป็นที่ปรึกษาตอนปรับปรุงร้าน งานก่อสร้างมีผู้รับเหมารายย่อยที่เราจ้างมา ส่วนข้างเคียงบางร้านเป็นธุรกิจที่คิดว่าไม่เหมาะกับพื้นที่ตรงนี้ เช่น ร้านขายรถเวสป้า ไม่มีการเคารพในสถานที่ และใช้พื้นที่สาธารณะไม่ถูกกาลเทศะ ซึ่งเราต้องยอมรับสภาพเพราะคนอื่นก็มองเห็นศักยภาพถนนเส้นนี้เหมือนกัน

## โรงแรม Way La hostel ถนนสามเสน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ คุณดวงกมล เพ็ชรกุล เจ้าของกิจการ/ผู้เช่าตึกแถวถนนสามเสน

ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

2.1 ประเด็นการให้ความสำคัญกับคุณค่าของตึกแถว

พื้นที่ตรงนี้เราอยู่มาตั้งแต่เกิดจึงคุ้นเคย เป็นความรักในบ้านเกิดมากกว่า และชอบตึกแถวเก่ามาแต่เดิมอยู่แล้ว เป็นคนชอบองค์ประกอบมีรายละเอียดเก่า ๆ เช่น คานที่มีย้อมุม ฝ้าเพดานที่เป็นไม้ตีเกล็ด ช่องลมเก่า หน้าต่างเก่า หรือประตูบานเฟี้ยม พื้นที่ตรงนี้ใกล้ถนนใหญ่ทำให้มีศักยภาพพอแล้ว ก็ตอบโจทย์ที่เราตั้งไว้ด้วย จ้างสถาปนิกทำแบบช่วงหนึ่ง ก่อนเราจะใช้ความสามารถของเราออกแบบต่อ ส่วนด้านนอกเราไม่ได้ยุ่งอยู่แล้วก็ไม่มีรูปด้านเก็บไว้

2.2 ประเด็นการกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

มีสถาปนิกช่วยประเมินสภาพอาคาร พอเราบอกว่าอยากเพิ่มพื้นที่ใช้สอย ก็มาเจอข้อจำกัดว่าอาคารรับน้ำหนักไม่ไหว นอกจากต้องเสริมโครงสร้างแล้ว ผนังน้ำก็ต้องทำใหม่ทั้งหมด รอบข้างเราไม่มีใครเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงเลย ภาพรวมพื้นที่จึงไม่สวยงาม ร้านดูเด่นกว่าใครเพื่อนไม่กลมกลืนกัน ด้านนอกเราเก็บทุกอย่างไว้หมด ไม่อยากให้องค์ประกอบอะไรหายไปเลย ประตูเก่ามันหายไป สั่งทำบานเฟี้ยมใหม่มาติด ช่องลม หรือลายปูนปั้นได้กันสาด ทาสีใหม่เลือกสีที่สดใส โครงสร้างเสริมด้วยเหล็กกล่องเพราะต้องรับน้ำหนักมากขึ้น ผนังไม้เดิมเราขัดเงา เพดานเดิม ผนังเดิม แต่ฉาบเพิ่มเพราะความชื้นมันขึ้นมา บันไดเดิมเลยทั้งหมด วัสดุที่แต่งร้านหรือพวกกระเบื้องที่ต้องเปลี่ยนเลือกเลยที่คล้ายของเดิมมากที่สุด พยายามให้มันมีความรู้สึกเก่าจริง ๆ อยากเพิ่มพื้นที่ด้านหลังอีกแต่ติดปัญหา รับน้ำหนัก

2.3 การกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

การรีโนเวทใช้เวลา 2 เดือนครึ่ง งบประมาณส่วนตัวทั้งหมด ซึ่งคุ่มค่าทางจิตใจ ถ้าถามเรื่องเงินมันก็ไม่คุ่มทุน มีสถาปนิกช่วงแรกที่ประเมินสภาพอาคาร และปรึกษาผู้รับเหมาเป็นส่วนใหญ่



## ร้าน Dragon Eyes ถนนสามเสน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ คุณดนัย วงศ์พันธุ์เศรษฐ์ เจ้าของกิจการ/ผู้เช่าตึกแถวถนนสามเสน

ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

2.1 ประเด็นการให้ความสำคัญกับคุณค่าของตึกแถว

ตึกแถวนี้สร้างขึ้นมาตั้งแต่สมัย ร.6 มีรีโนเวทครั้งใหญ่ไปเมื่อ 2535 แต่อายุยังไม่ถึงร้อยปี เป็นที่ดินของโรงแรม 88 ซึ่งไม่ได้ดูแลจนทรุดโทรม ผมศึกษาตึกแถวชิโน-โปรตุกีส พอเห็นองค์ประกอบ ด้านในที่เหลืออยู่ จึงเลือกเปิดร้านอาหารและแกลอรี ผนังที่นี่เป็นผนังรับน้ำหนัก ฐานรากเป็นซุงแบบแผ่ ผมขุดไปเพื่อศึกษา ที่อนุรักษ์เพราะถ้าไม่มีใครเริ่มก็ไม่มีใครทำต่อ ผมเห็นศักยภาพโดยรวม ทุกคนต้องช่วยกันเก็บเอาไว้ เพื่อดึงดูดผู้คนเข้ามา โดยที่เราก็ต้องทำให้มันอยู่รอดได้ด้วยการเปิด ซึ่งตัวอย่างมีให้เห็นแล้วในโรม ฝรั่งเศส โครงสร้างของตึกนี้สามารถเป็นข้อมูลเพื่อการศึกษาได้ทั้งหมด เป็นโครงสร้าง ฐานรากตั้งแต่สมัยก่อน ที่ไม่มีเสา ไม่มีเหล็ก ให้ซุงแทน โดยผมศึกษาเอง วาดแบบเอง สำคัญคือต้องถูกหลักสัดส่วน ผมศึกษาอย่างตึกก่อนที่จะปรึกษาผู้รับเหมา อีกอย่างคือต้องลงมาดูทุกชั้นตอนการปรับปรุง ไม่ว่าจะทาสีผนังส่วนไหนหรือเพิ่มส่วนไหน

2.2 ประเด็นการกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

ครั้งแรกที่ประเมินรู้ว่าต้องทุบเยอะเพื่อนำของเก่าดั้งเดิมกลับมา แต่องค์ประกอบ โครงสร้างค่อนข้างสมบูรณ์ คิดว่ามันเป็นมรดกที่บรรพบุรุษเราสร้างไว้ให้ สมควรที่จะรักและรักษาเอาไว้ ไม่ชอบที่จะเปลี่ยนอาคารเก่าเป็นโมเดิร์นทำโรงแรม โดยที่ไม่ได้รู้คุณค่าของตึกแถวเก่า ผมรีโนเวท 4 ครั้ง ตั้งแต่มาอยู่ตั้งแต่ปี 2540 ผมรีโนเวทหลักของใหม่ของคนเช่าเก่าออก ทำเป็นผนังเลียนแบบจากห้องข้าง ๆ หาหน้าต่างที่บานมันพอดีกับช่องหน้าต่างมาใส่ หาบานเฟี้ยมมาใส่ ตรงที่สภาพแย่มากก็ ฉาบใหม่ ส่วนไหนเสียหายมากก็ทุบสร้างใหม่แต่ใช้วิธีการก่ออิฐเรียงอิฐแบบเดิม ผมเพิ่มพื้นที่ใช้งานให้มากขึ้นตามฟังก์ชันโดยเพิ่มชั้นลอย เป็นห้องนั่งเล่น โถงก่อนเดินไปแกลอรีชั้น 3 สร้างห้องน้ำเพิ่ม เพราะจำเป็นต่อลูกค้า ผนังไม้เดิม เพดานเดิม ถ้าตรงไหนพังเพราะน้ำรั่วหนักมากจากแต่เดิม ก็ใช้วิธีรีโนเวทสร้างใหม่ รูปแบบเดิม

2.3 การกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

งบลงทุน 7 ล้านบาทยังไม่รวมค่าเช่าจากผู้เช่าคนเก่า ทำไปทำมาก็เพิ่มรายจ่ายไปอีก เพราะกว่าเราจะอนุรักษ์มันได้ ต้องถอดออกทีละชิ้นของงานเพื่อดูความเป็นมาของมันก่อน จึงจะสามารถรู้ว่าควรรักษามันอย่างไร ศึกษาเองหมด มีปรึกษาคนที่ชอบงานอนุรักษ์ด้วยกัน มีผู้รับเหมาหรือ

สถาปนิกที่เป็นเพื่อนก็มีขอคำแนะนำบ้าง ผู้รับเหมาที่เลือกใช้ก็มีหลายคนตามความถนัดของช่างแต่ละคน

## ตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ คุณวิระชัย ธีรณัฐวิวัฒน์กุล เจ้าของกิจการ/ผู้เช่าตึกแถวโค้งถนนพระอาทิตย์

ส่วนที่ 2 ประเด็นคำถาม

### 2.1 ประเด็นการให้ความสำคัญกับคุณค่าของตึกแถว

แต่ก่อนแถวนี้เป็นชุมชนตรอกไก่อแจ้ จนมาตอนนี้กลายเป็นชุมชนเก่าแก่ การค้าแบบเก่า เหลืออยู่ไม่ถึง 10 ห้อง คูหานี้มาอยู่ 30 ปี ที่เหลือก็จะปรับปรุงเปลี่ยนมือบ้าง เช่าช่วงบ้าง คิดว่าอาคารพวกนี้ก็ประมาณ 60-70 ปีขึ้นไป ด้านคุณค่าเราเห็นว่าวัสดุ พวกอิฐมันใหญ่มาก โครงสร้างโบราณ ร้านเพชรมันเป็นอาชีพเรา ปรับปรุงก็ไม่ได้เปลี่ยนอะไรกับการค้าขายของเรา เรายังอยู่แบบเดิม ในสัญญาที่เซ็น เจ้าของที่ก็แข็งแรงและมีข้อมูลทางประวัติศาสตร์ไว้ให้ มีแปลน รูปด้าน มีชี้แจงว่าซ่อมแซมอย่างไรบ้าง หน้าตาเป็นแบบไหน

### 2.2 ประเด็นการกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

ตอนสำนักงานทรัพย์สินฯ มาสำรวจวิเคราะห์สภาพอาคาร เจรจาเซ็นสัญญา แจ้งว่าเราต้องเปลี่ยนอะไรบ้าง เสียหายเท่าไร ดำเนินการให้ทั้งหมด เราได้บอกปัญหาที่มี ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ เข้ามาวิเคราะห์กรอบอาคาร ว่าเราต้องแก้ไขอะไรบ้าง เอาเหล็กตัดออก เอาบานเฟี้ยมกลับมา เอากันสาดออก เปลี่ยนเป็นกระเบื้องว่าวให้เหมือนกันให้หมด วางระบบแอร์ใหม่ไว้ด้านหลัง แต่ภายในร้านไม่ได้ปรับปรุง เราตกแต่งเอง มีการทำข้อตกลงชี้แจง เช่นสัญญา เงินที่ต้องจ่ายเป็นงวดผ่อนชำระ มีการกลับมาประเมินสองสามครั้งว่างานซ่อมเรียบร้อยไหม

### 2.3 การกำหนดแผนงาน และวิธีการอนุรักษ์

เราจ่าย 25 เปอร์เซ็นต์จากค่าซ่อมทั้งหมด คุ่มค่ามากเพราะรูปลักษณะดีขึ้น จ่ายน้อย เลือกว่าผ่อนจ่ายได้อีก ถ้าให้ปรับปรุงเองก็คงหลายสี่หลายความคิดไม่ได้เป็นระเบียบ สำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นผู้วางแผน มีช่าง มีผู้รับเหมาที่เตรียมไว้แล้ว เรามีโอกาสได้คุยกับผู้รับเหมาตอนปรับปรุง ซึ่งมีความชำนาญมากทำงานเร็วและดี

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาววรรณิภา งามสมศรี
วันเดือนปีเกิด	7 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2536
วุฒิการศึกษา	วิทยาศาสตรบัณฑิต (สถาปัตยกรรม) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

