

บทคัดย่อ

สาเหตุหนึ่งของการเสื่อมถอยของเขตเมืองชั้นใน คือ การย้ายออกของแหล่งงานหรือฐานการผลิตที่สำคัญของเมือง ซึ่งพื้นที่หนึ่งของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ พื้นที่ย่านแมนส์รี เป็นย่านประวัติศาสตร์ที่สำคัญ ได้ประสบปัญหาการเสื่อมถอยจากการย้ายออกของการประปานครหลวง จนเป็นสาเหตุให้ชุมชนโดยรอบที่เคยประกอบกิจกรรมการค้า และบริการแบบต่อเนื่องต้องประสบกับความเสื่อมโทรมทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม จึงจำเป็นต้องหาวิธีการฟื้นฟูพื้นที่ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ โดยงานวิจัยนี้มุ่งเน้นที่การศึกษาเพื่อหาแนวทางในการฟื้นฟูย่านแมนส์รีที่เหมาะสม โดยอาศัยวิธีการฟื้นฟูของมิติด้านการออกแบบชุมชนเมือง และมิติด้านเศรษฐกิจสังคม โดยมีวัตถุประสงค์ คือ 1) เพื่อวิเคราะห์คุณค่ามรดกทางวัฒนธรรม และศักยภาพในการอนุรักษ์ของย่าน รวมถึงความสมบูรณ์ของความเป็นของแท้ดั้งเดิมของอาคารประวัติศาสตร์ 2) เพื่อศึกษาปัจจัยด้านสังคม เศรษฐกิจ และความคิดเห็นของชุมชนที่มีต่อการฟื้นฟู และ 3) เพื่อนำเสนอแนวทางการปรับปรุงและฟื้นฟูที่เหมาะสม การศึกษานี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ โดยการสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับกายภาพ คุณค่าของสิ่งก่อสร้าง ศักยภาพของการอนุรักษ์ เศรษฐกิจ สังคม และความคิดเห็นของชุมชน โดยอาศัยวิธีการสำรวจ สัมภาษณ์ และการออกแบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูล แล้วนำผลมาวิเคราะห์ เพื่อพิจารณาเลือกแนวทางในการอนุรักษ์และฟื้นฟูที่เหมาะสมต่อย่านนี้

ผลการศึกษาพบว่า อาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่มีคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรม ศักยภาพในการอนุรักษ์เหมาะสมต่อการฟื้นฟูเป็นแหล่งท่องเที่ยว ประกอบกับอาคารส่วนใหญ่ยังคงความเป็นของแท้ดั้งเดิมอยู่เป็นจำนวนมาก ส่วนเจ้าของอาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่ คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และวัดสระเกศ ได้จัดให้เอกชนเช่าเพื่ออยู่อาศัยและทำการค้า ซึ่งผู้เช่าอาศัยอยู่มาเป็นเวลานานกว่า 50 ปี มีรายได้อยู่ในระดับปานกลาง และผู้เช่าเห็นว่า ปัจจุบันสภาพเศรษฐกิจในพื้นที่กำลังซบเซา เนื่องจากสภาพทางเศรษฐกิจโดยรวมและการย้ายออกของการประปานครหลวง รวมถึงปัญหาทางด้านการจราจรและการจอดรถในพื้นที่ ทำให้ชุมชนเกิดความต้องการฟื้นฟูย่านนี้ โดยการอนุรักษ์และซ่อมแซมอาคารประวัติศาสตร์ภายใต้เงื่อนไข คือ การร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมระหว่างหน่วยงานและผู้เช่า การให้หน่วยงานจัดตั้งกองทุนช่วยเหลือในการซ่อมแซมสำหรับผู้มีรายได้น้อย การจัดหาวัสดุก่อสร้างและช่างผู้ชำนาญการ และการให้รัฐช่วยอนุรักษ์รูปแบบอาคารภายนอกไว้

จากการศึกษา พบว่า แนวทางในการปรับปรุงและฟื้นฟูย่านแมนส์รีนี่ จำเป็นต้องผสมผสานวิธีการฟื้นฟูเมืองของทั้งสองมิติเข้าด้วยกัน โดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 พื้นที่ ดังนี้ คือ

- 1) พื้นที่อาคารประวัติศาสตร์บริเวณถนนบำรุงเมือง ถนนจักรพรรดิพงษ์ และถนนบริพัตร มีความซับซ้อนของการถือครองทรัพย์สิน และเกิดการเสื่อมถอยทางเศรษฐกิจ จึงควรใช้มิติด้านเศรษฐกิจสังคม โดยอาศัยวิธีการปรับการใช้สอยอาคาร และการพัฒนาและใช้งบประมาณแบบผสมผสานระหว่างเจ้าของและผู้เช่า รวมถึงการซ่อมแซมอาคารให้คงรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเดิม
- 2) พื้นที่อาคารการประปาแมนส์รีนี่เดิม ซึ่งมีการย้ายออกของสำนักงานการประปานครหลวงไปแล้ว จึงควรใช้วิธีการด้านมิติการออกแบบชุมชนเมือง เพื่อดึงดูดให้นักลงทุนเข้ามาช่วยเหลือรัฐบาลในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และ
- 3) พื้นที่ชุมชนวัดสระเกศ และชุมชนบ้านบาตร ซึ่งเป็นชุมชนโบราณที่ยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ และยังคงประกอบอาชีพการทำบาตรพระและช่างไม้วัดสระเกศ จึงควรใช้การพัฒนาสังคมในมิติด้านเศรษฐกิจสังคม ประกอบกับการใช้การมีส่วนร่วมของชุมชนของมิติด้านการออกแบบชุมชนเมือง รวมถึงอาศัยการพัฒนาโครงการของพื้นที่ที่ 2 เพื่อสร้างแหล่งงานและลานแสดงสินค้าพื้นบ้านให้กับชุมชน เป็นการพัฒนาคุณภาพชีวิตและเศรษฐกิจให้ดีขึ้น ซึ่งวิธีการทั้งหมดนี้ สามารถนำไปปฏิบัติใช้ได้โดยอาศัยความร่วมมือระหว่างผู้เช่า สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ วัดสระเกศ กรุงเทพมหานคร และอื่น ๆ เพื่อสร้างแนวทางในการฟื้นฟูที่เหมาะสม ซึ่งวิธีการนี้ยังสามารถนำไปปรับใช้กับพื้นที่ที่เป็นตึกแถวและชุมชนในส่วนของกรุงเทพมหานครได้อีกด้วย

Abstract

One of the causes of the decline of inner city area is the relocation of existing job sources or economic base. In Bangkok, an historic area namely Mansri is facing such decline due to the moving out of the headquarters of Metropolitan Water Works Authority (MWWA), resulting in the economic and physical deterioration of relevant commercial and service establishments in the neighbourhoods. There is, therefore a need to revitalize the area in order to bring back livelihood and economic viability to the area. In general, there are two dimensions of revitalization approach, which are a) the urban design dimension which emphasizes on physical improvement, and b) the socioeconomic dimension. This research focuses on the search of appropriate approach for revitalization by identifying three objectives, which are 1) to assess cultural heritage value to seek for preservation potential; 2) to find out socioeconomic and residents' attitudes towards revitalization, and 3) to propose practical revitalization approach. Methodologies used in this research are survey and assessment of built heritage value, household interview, and questionnaire survey. Data derived from the field survey will be processed and analyzed through mapping techniques and Statistical Package for Social Science (SPSS).

It is found from the building survey that most of the buildings are shophouses that have heritage value and high degree of authenticity which could be preserved to be another cultural tourism area in Bangkok. There are two landlords, the Crown Property Bureau (CPB) and Sra Ket Temple, which rent out to individual tenants for more than 50 years. The tenants have moderate income and realize that the area is in decline due to the relocation of MWWA. Apart from physical deterioration, traffic congestion and lack of parking space are major problems. The tenants would like to take part in the revitalization programme particularly in the repair of old shophouses. Possible incentives are matching fund for restoration, repair grant for the lower income tenants, provision of experts and building materials, and façade easement.

It is also found that there is no single revitalization approach to be applied in the area because there are many factors involved. The case study area can be divided into 3 sub-areas, having different approach. The first sub-area is the heritage shophouses along Bamrung Muang, Chakkrapaddipong, and Boribhat roads that have complicated land tenure, and declined economy. Since the tenants want to participate in the area improvement, revitalization approach should be based on socioeconomic dimension via adaptive re-use and mixed finance/mixed development from both landlords and tenants. Shophouses should be restored to their original character and style. The second sub-area is the former headquarters of MWWA which is currently left abandoned. Revitalization approach should be based on urban design dimension to attract investment from private developers. The third sub-area is the two lengthily established communities of Baan Baat and Wat Sra Ket that maintain local economic activities of Buddhist alms bowl manufacturing and carpentry. Tenants in the communities do not want to move out of the area, hence, socioeconomic approach through participative community development scheme should be applied to this sub-area.

It is learned from the study that even a small area in inner city, the treatment of revitalization should be different due to different needs and constraints. And the combination of urban design approach and socioeconomic approach could be mutually applied to other sites in the inner city of Bangkok as well.