

2) ลักษณะอาคารบริเวณถนนบริพัตร เป็นอาคารตึกแถวที่มีลักษณะเดียวกับอาคารบนถนนบำรุงเมือง แต่ก่อสร้างในช่วงหลัง ลักษณะอาคารเป็นอาคารก่ออิฐถือปูน 2 ชั้นเช่นเดียวกัน หลังคาทรงปั้นหยา มุงด้วยกระเบื้องว่าว ผนังเรียบไม่มีลวดลาย ชั้นล่างเป็นประตูช่องโค้ง ด้านบนประตูมีช่องลมเป็นลายไม้ฉลุ ส่วนชั้นบน มีหน้าต่างและกรอบหน้าต่างเป็นบานไม้ มีกันสาดบริเวณบนหน้าต่าง และที่กันสาดมีลายลูกไม้ฉลุลาย ในปัจจุบัน สภาพอาคารมีความทรุดโทรม ถึงแม้จะมีการทาสีใหม่แล้วก็ตาม และมีการต่อเติมอย่างผิดรูปแบบขึ้นเป็น 3 - 4 ชั้น (ภาพที่ 4.23) เนื่องจากการขึ้นทะเบียนอนุรักษ์ไว้ บางคูหามีการปรับเปลี่ยนให้มีความทันสมัยมากขึ้น แต่ยังคงโครงสร้างเดิม ทำให้ลักษณะของกลุ่มอาคารมีความแตกต่างกัน

ภาพที่ 4.23

ตึกแถวบริเวณถนนบริพัตร



หมายเหตุ: (ภาพถ่าย) สํารวจเมื่อเดือนมกราคม 2551.

3) ลักษณะอาคารบริเวณถนนวรจักร เป็นลักษณะอาคารพาณิชย์แบบที่เป็นอยู่ทั่วไปในปัจจุบัน สูงประมาณ 3 - 5 ชั้น ไม่มีจุดเด่นเหมือนอาคารบริเวณถนนบำรุงเมือง ถนนจักรพรรดิพงษ์ และถนนบริพัตร (ภาพที่ 4.24) ปัจจุบันมีสภาพที่ทรุดโทรม เนื่องจากอาคารเหล่านี้เป็นของเอกชนรายย่อย ซึ่งเจ้าของอาคารไม่มีนโยบายปรับปรุงใหม่ให้เหมือนถนนบำรุงเมืองที่เป็นอาคารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และวัดสระเกศ ซึ่งในขณะนั้นมีงานเอเปกระดับโลก ณ กรุงเทพฯ รัฐบาลจึงจำเป็นต้องปรับปรุงอาคารอนุรักษ์ริมถนนทั้งหมด และผู้เช่าบนถนนวรจักร

เห็นว่า การปรับปรุงหน้าตาอาคารไม่สำคัญเท่าที่ควร ประกอบกับรายได้ที่ได้ไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม เนื่องจาก ภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ จึงทำให้กิจการในย่านนี้ได้รับผลกระทบไปด้วย

ภาพที่ 4.24

ตึกแถวบริเวณถนนวรจักร



หมายเหตุ: สํารวจเมื่อเดือนมกราคม 2551.

4) ลักษณะอาคารของการประปานครหลวง (แม่น้ำศรี) เป็นอาคารที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 สร้างเสร็จในสมัยรัชกาลที่ 6 รูปแบบทางสถาปัตยกรรม ด้านหน้าเป็นอาคารที่มีลักษณะสูง 3 ชั้นเลียนแบบลักษณะอาคารของชาติตะวันตก ภายในเขตพื้นที่ประกอบด้วยหอถังเก็บน้ำ 2 ถัง ซึ่งเป็นรูปแบบที่มีคงทนและสวยงามมาก และยังเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ และอาคารของสำนักงาน มีลักษณะตามแบบอาคารสำนักงานของราชการทั่ว ๆ ไป (ภาพที่ 4.25) ในปัจจุบันพื้นที่ของการประปาแม่น้ำศรีนี้ เหลือเพียงอาคารด้านหน้าและหอเก็บน้ำที่เป็นอาคาร

อนุรักษ์และขึ้นทะเบียนโบราณสถานกับกรมศิลปากรแล้วเท่านั้น ส่วนอาคารอื่น ๆ ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้ทุบทิ้ง และปรับพื้นที่ เพื่อก่อการใช้ประโยชน์และพัฒนาต่อไป

ลักษณะอาคารที่กล่าวมาข้างต้นสามารถดูตำแหน่งที่ตั้ง และลักษณะอาคาร ได้จากภาพรวมของพื้นที่ในภาพที่ 4.26

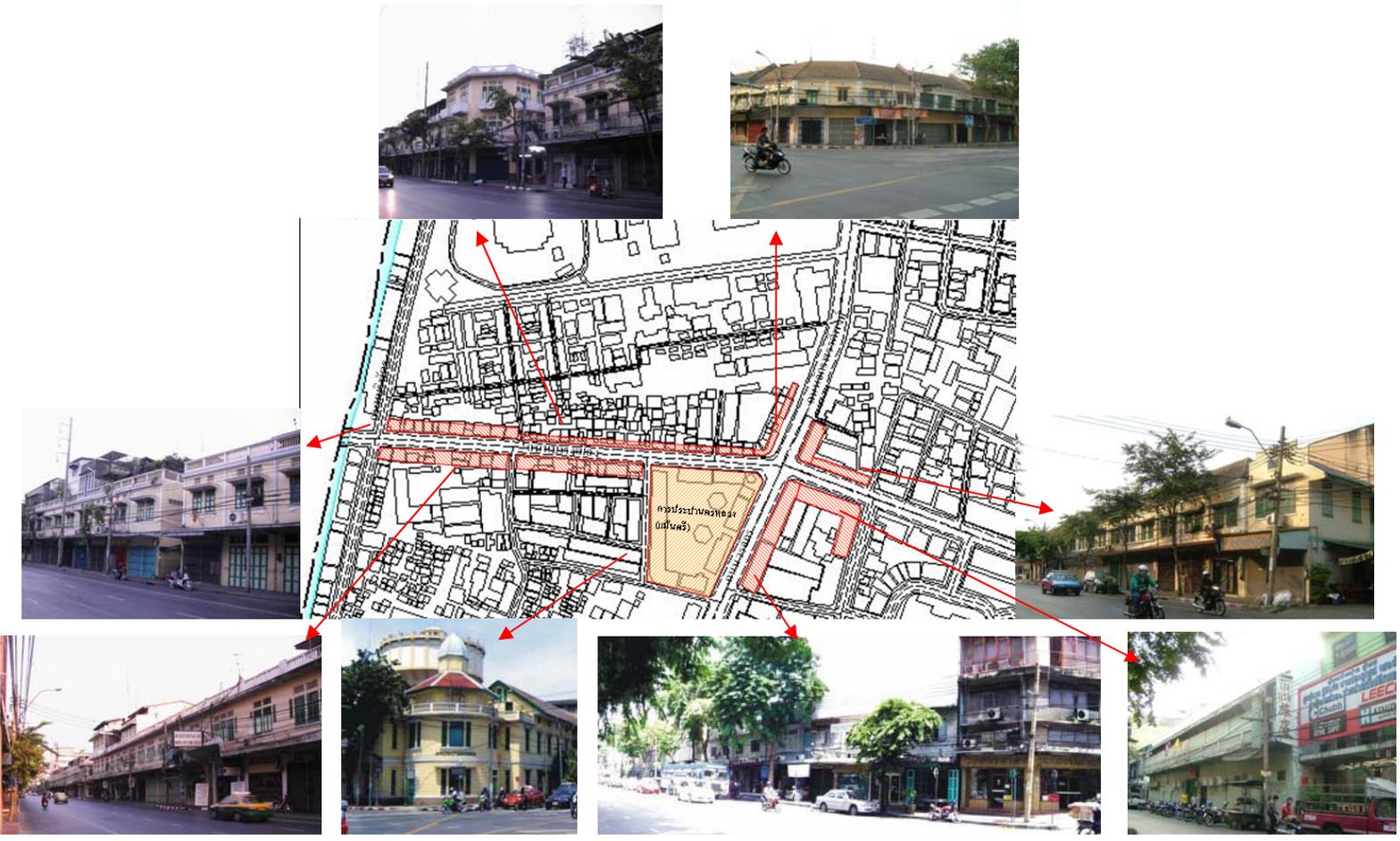
ภาพที่ 4.25

อาคารและหอเก็บน้ำของการประปานครหลวง (แม่น้ำศรี)



หมายเหตุ: สํารวจเมื่อเดือนมกราคม 2551.

ภาพที่ 4.26  
ตำแหน่งและลักษณะอาคารในปัจจุบัน

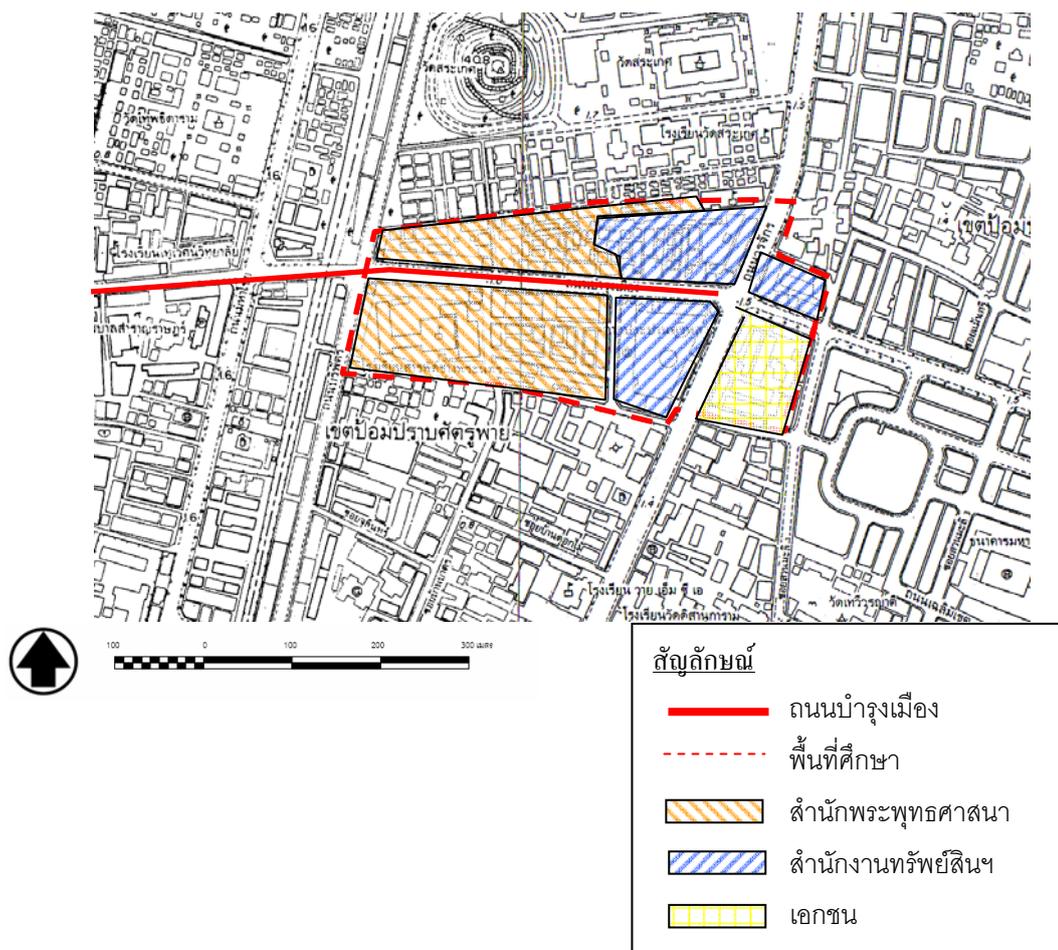


### 5) ลักษณะการถือครองอาคาร

อาคารในพื้นที่ศึกษาส่วนมากเป็นอาคารของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ซึ่งวัดสระเกศเป็นผู้ดูแล ประมาณ 2 ใน 3 ของพื้นที่ ซึ่งจะอยู่ในบริเวณถนนบำรุงเมือง และถนนบริพัตร รองลงมาเป็นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณแยกแมนศรี ทั้งสามด้าน นั่นคือ ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้เป็นอาคารการประปานครหลวง (แมนศรี) ทางด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือและทิศตะวันออกเฉียงเหนือเป็นห้องแถวในสมัยรัชกาลที่ 5 จำนวน 2 ชั้น ซึ่งคือ ถนนจักรพรรดิพงษ์ตัดกับถนนบำรุงเมือง และถนนบำรุงเมืองต่อกับแยกแมนศรี ส่วนอีกด้านที่เหลือเป็นของเอกชนรายย่อย (ภาพที่ 4.27)

ภาพที่ 4.27

ตำแหน่งและลักษณะการถือครองอาคาร



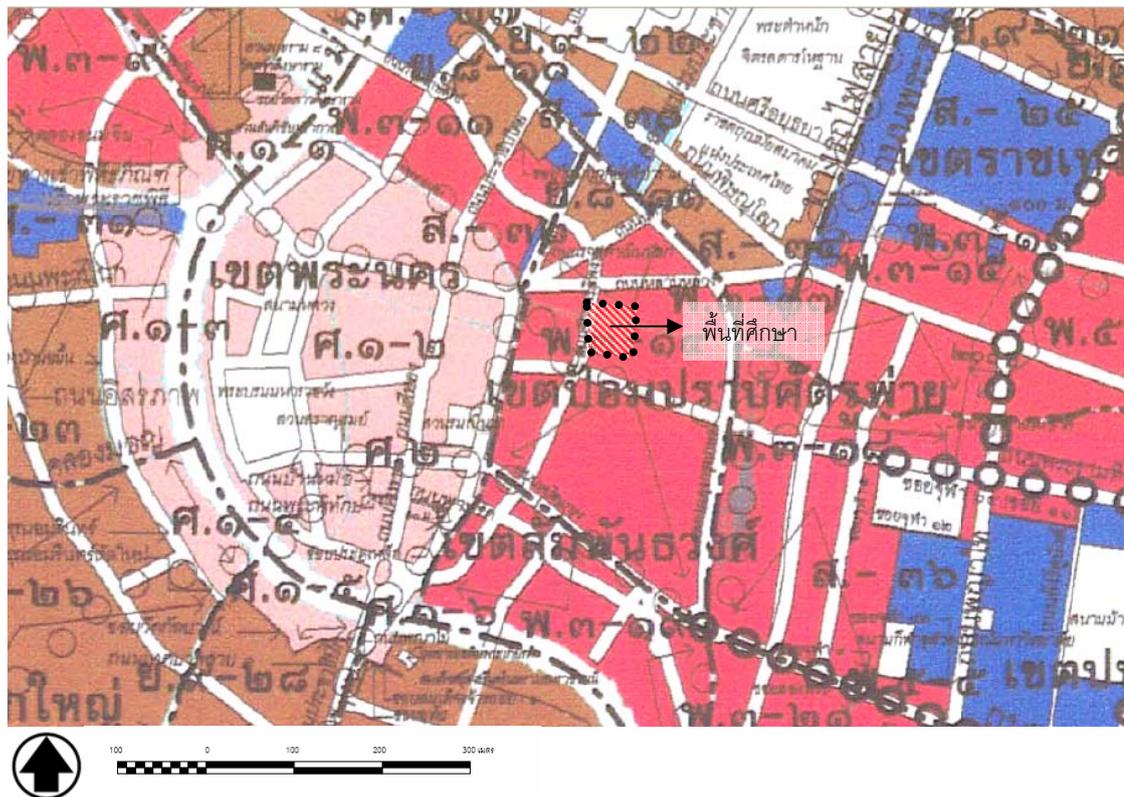
หมายเหตุ: สํารวจเมื่อเดือนมกราคม 2551.

#### 4.3 การใช้ประโยชน์อาคารและที่ดิน

1) ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่นี้ อยู่ในบริเวณพื้นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3) และบริเวณที่ตั้งพื้นที่อนุรักษ์โบราณ และบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หมวดที่ 1 บริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ (พ.ศ. 2542) บริเวณที่ 2 ห้ามมีการก่อสร้างอาคารสูงเกิน 24 เมตร (ภาพที่ 4.28)

ภาพที่ 4.28

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน



สัญลักษณ์	แสดงรายละเอียด
	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3-พ.14)
	พื้นที่ศึกษา

ที่มา: สำนักผังเมือง, 2550.



#### 4.4 กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม

กิจกรรมส่วนใหญ่จะเป็นการค้าขาย เช่น ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า ร้านไม้ ร้านขายดอกไม้-ไฟ ร้านอะไหล่ประเภทต่างๆ ร้านทำผม ร้านซ่อมรถ ร้านอาหาร ร้านขายของชำ ร้านท่อ ร้านแก๊ส และร้านขายเครื่องสังฆภัณฑ์ (ภาพที่ 4.30) และสถานศึกษา และการประปาแม่ในศรี (ปัจจุบันไม่มีการใช้งานในพื้นที่ของประปาแล้ว) ส่งผลให้กิจกรรมในพื้นที่เริ่มซบเซาลง เป็นเหตุให้เกิดการเสื่อมโทรมของย่านและอาคาร เนื่องจากผู้เช่ามีรายได้ไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซมอาคารด้วยตนเอง บางกิจกรรมต้องปิดกิจการ เนื่องจากสภาพทางเศรษฐกิจโดยรวม และบางกิจกรรมที่ทำอยู่ในปัจจุบัน ยังไม่เหมาะสมเท่าที่ควร เช่น ร้านซ่อมรถ ร้านแก๊ส เป็นต้น ซึ่งร้านค้าเหล่านี้ ทำให้เกิดสภาพที่ไม่น่ามอง ทำให้อาคารเสื่อมโทรม และอาจก่อให้เกิดอันตรายได้

ภาพที่ 4.30

กิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่



หมายเหตุ: สํารวจเมื่อเดือนมกราคม 2551.