

บทที่ 5

ผลของการวิจัย

5.1 คุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมของพื้นที่

ในการศึกษาการจัดลำดับคุณค่าอาคารเหล่านี้ จะศึกษาในเรื่องของสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าในต่างๆ คือ คุณค่าทางสุนทรียภาพ คุณค่าทางเอกลักษณ์ วัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ คุณค่าทางวิชาการและการศึกษา และคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคมของสิ่งก่อสร้างในพื้นที่ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการจัดลำดับคุณค่าของสิ่งก่อสร้างเหล่านี้ว่าสมควรแก่การอนุรักษ์ไว้

ผลการประเมินคุณค่าอาคารทั้งหมด 146 หลัง พบว่า อาคารของการประปานครหลวง (แม่น้ำศรี) เป็นสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่ามากที่สุดในพื้นที่ (เฉลี่ย 7.58) รองลงมาอันดับที่ 2 คือ อาคารที่เป็นห้องแถว 2 ชั้น ที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 (เฉลี่ย 3.32) และห้องแถว 3 ชั้น (เฉลี่ย 2.95) ที่ปรับปรุงใหม่จากสมัยรัชกาลที่ 5 ที่มี 2 ชั้น ต่อเติมเป็นห้องแถว 3 ชั้นในสมัยรัชกาลที่ 7 มาเป็นอันดับที่ 3 (ตารางที่ 5.4) เนื่องจากอาคารของประปาแม่น้ำศรีมีมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 แล้ว ด้วยรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารที่มีเพียงแห่งเดียวในประเทศไทย ซึ่งกรมศิลปากรได้ขึ้นทะเบียนโบราณสถานไว้แล้ว จึงถือเป็นอาคารอนุรักษ์ในระดับชาติที่มีระดับสูงกว่าอาคารที่เป็นห้องแถวทั้งสองแบบ ซึ่งเป็นเพียงระดับท้องถิ่น และด้วยรูปแบบอาคาร 2 ชั้นจะมีคุณค่ามากกว่าอาคาร 3 ชั้นในเรื่องของความสวยงามทางสถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ศิลป-สถาปัตยกรรม อายุสมัย การสื่อความหมายให้เข้าใจได้ ที่ตั้ง และความเป็นที่ยอมรับ ซึ่งสามารถดูได้จากตารางด้านล่าง (ตารางที่ 5.1 - 5.3) โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาในแต่ละเรื่อง คือ

0 = น้อยมาก-ไม่มีข้อมูล

1 = น้อย

2 = ค่อนข้างน้อย

3 = ปานกลาง

4 = ค่อนข้างมาก

5 = มาก

ตารางที่ 5.1

คุณค่ามรดกวัฒนธรรมของอาคารห้องแถว 2 ชั้น สมัยรัชกาลที่ 5

เกณฑ์การพิจารณา		คะแนน	หมายเหตุ
คุณค่าทางสุนทรียภาพ	ศิลปกรรม	2	มีความสวยงามในด้านของลวดลายทางศิลปกรรม
	สถาปัตยกรรม	1	มีความสวยงามในด้านของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมตามยุคสมัย
คุณค่าทางเอกลักษณ์ วัฒนธรรมและ ประวัติศาสตร์	ประวัติศาสตร์	3	มีความเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ประวัติศาสตร์
	ประวัติศาสตร์ศิลป- สถาปัตยกรรม	3	มีประวัติศิลปสถาปัตยกรรมทางประวัติศาสตร์
	ประวัติการก่อสร้างและ บูรณะ	2	มีประวัติการก่อสร้างหรือการบูรณะ
	ความเป็นหลักฐานทาง โบราณคดี	3	เป็นหลักฐานสำคัญที่ให้ข้อมูลโบราณคดี
	อายุสมัย	5	ให้คะแนนดิบดังนี้ ก่อน- รัชกาลที่ 5 ให้ 5 คะแนน/ รัชกาลที่ 6 ให้ 4 คะแนน/ รัชกาลที่ 7 ให้ 3 คะแนน/ รัชกาลที่ 8 ให้ 2 คะแนน/ รัชกาลที่ 9 ให้ 1 หรือ 0 คะแนน
	การสะท้อนประเพณี	3	มีการสะท้อนประเพณีในพื้นที่ เช่น งานลอยกระทง
	ความต่อเนื่องตั้งแต่อดีต ถึงปัจจุบัน	4	มีการใช้สอยที่เป็นประโยชน์ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน
คุณค่าทางวิชาการและ การศึกษา	ความหายาก	3	ความเป็นตัวอย่างของสิ่งก่อสร้างที่พบได้ยากหรือพิจารณาจากจำนวนในยุคหรือรูปแบบเดียวกันที่เหลืออยู่
	การสื่อความหมายให้ เข้าใจได้	4	การที่สามารถสื่อความหมายได้ชัดเจนโดยภาพรวม เช่น ตึกแถว ใช้สำหรับการค้าขาย, โรงงาน ใช้สำหรับประกอบกิจการโรงงาน
	การเป็นตัวแทน	4	ความเป็นตัวแทนของรูปแบบ, ยุคสมัย หรือพื้นที่
	ความเป็นของแท้ดั้งเดิม		
	วัสดุ	3	ตรวจสอบความสมบูรณ์ของความเป็นของแท้ดั้งเดิม
	เทคโนโลยี/ฝีมือช่าง	4	สะท้อนจากความสมบูรณ์ของวัสดุและรูปแบบศิลปกรรม/ สถาปัตยกรรม
	รูปแบบศิลปกรรม/ สถาปัตยกรรม	4	ตรวจสอบความสมบูรณ์ของความเป็นของแท้ดั้งเดิม
	ที่ตั้ง/สภาพแวดล้อม	3	มองจากสภาพแวดล้อมโดยรอบของพื้นที่
คุณค่าทางเศรษฐกิจและ สังคม	ความผูกพันต่อท้องถิ่น	4	ความรักและผูกพันของท้องถิ่นพิจารณาจากกิจกรรมที่สืบเนื่อง
	ความเป็นที่ยอมรับ	4	ความเป็นที่รู้จักและตระหนักถึงคุณค่าของสาธารณชน
	ศักยภาพทางการ ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม	4	เป็นพื้นที่ที่สามารถพัฒนาทางด้านการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่ส่งผลต่อเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่

ตารางที่ 5.2

คุณค่ามรดกวัฒนธรรมของอาคารห้องแถว 3 ชั้น สมัยรัชกาลที่ 7

เกณฑ์การพิจารณา		คะแนน	หมายเหตุ
คุณค่าทางสุนทรียภาพ	ศิลปกรรม	2	มีความสวยงามในด้านของลวดลายทางศิลปกรรม
	สถาปัตยกรรม	2	มีความสวยในด้านของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมตามยุคสมัย
คุณค่าทางเอกลักษณ์ วัฒนธรรมและ ประวัติศาสตร์	ประวัติศาสตร์	3	มีความเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ประวัติศาสตร์
	ประวัติศาสตร์ศิลป- สถาปัตยกรรม	2	มีประวัติศิลปสถาปัตยกรรมทางประวัติศาสตร์
	ประวัติการก่อสร้างและ บูรณะ	1	มีประวัติการก่อสร้างหรือการบูรณะ
	ความเป็นหลักฐานทาง โบราณคดี	2	เป็นหลักฐานสำคัญที่ให้ข้อมูลโบราณคดี
	อายุสมัย	3	ให้คะแนนดิบดังนี้ ก่อน- รัชกาลที่ 5 ให้ 5 คะแนน/ รัชกาลที่ 6 ให้ 4 คะแนน/ รัชกาลที่ 7 ให้ 3 คะแนน/ รัชกาลที่ 8 ให้ 2 คะแนน/ รัชกาลที่ 9 ให้ 1 หรือ 0 คะแนน
	การสะท้อนประเพณี	3	มีการสะท้อนประเพณีในพื้นที่ เช่น งานลอยกระทง
	ความต่อเนื่องตั้งแต่อดีตถึง ปัจจุบัน	4	มีการใช้สอยที่เป็นประโยชน์ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน
คุณค่าทางวิทยาการและ การศึกษา	ความหายาก	2	ความเป็นตัวอย่างของสิ่งก่อสร้างที่พบได้ยากหรือพิจารณาจากจำนวนในยุคหรือรูปแบบเดียวกันที่เหลืออยู่
	การสื่อความหมายให้เข้าใจ ได้	3	การที่สามารถสื่อความหมายได้ชัดเจนโดยภาพรวม เช่น ตึกแถวใช้สำหรับการค้าขาย, โรงงาน ใช้สำหรับประกอบกิจการโรงงาน
	การเป็นตัวแทน	4	ความเป็นตัวแทนของรูปแบบ, ยุคสมัย หรือพื้นที่
	ความเป็นของแท้ดั้งเดิม		
	วัสดุ	3	ตรวจสอบความสมบูรณ์ของความเป็นของแท้ดั้งเดิม
	เทคโนโลยี/ฝีมือช่าง	4	สะท้อนจากความสมบูรณ์ของวัสดุและรูปแบบศิลปกรรม/ สถาปัตยกรรม
	รูปแบบศิลปกรรม/ สถาปัตยกรรม	3	ตรวจสอบความสมบูรณ์ของความเป็นของแท้ดั้งเดิม
	ที่ตั้ง/สภาพแวดล้อม	4	มองจากสภาพแวดล้อมโดยรอบของพื้นที่
คุณค่าทางเศรษฐกิจและ สังคม	ความผูกพันต่อท้องถิ่น	4	ความรักและผูกพันของท้องถิ่นพิจารณาจากกิจกรรมที่สืบเนื่อง
	ความเป็นที่ยอมรับ	3	ความเป็นที่รู้จักและตระหนักถึงคุณค่าของสาธารณชน
	ศักยภาพทางการท่องเที่ยว เชิงวัฒนธรรม	4	เป็นพื้นที่ที่สามารถพัฒนาทางการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่ส่งผลต่อเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่

ตารางที่ 5.3

คุณค่ามรดกวัฒนธรรมของอาคารการประปานครหลวง (แม่น้ำศรี)

เกณฑ์การพิจารณา		คะแนน	หมายเหตุ
คุณค่าทางสุนทรียภาพ	ศิลปกรรม	3	มีความสวยงามในด้านของลวดลายทางศิลปกรรม
	สถาปัตยกรรม	3	มีความสวยในด้านของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมตามยุคสมัย
คุณค่าทางเอกลักษณ์ วัฒนธรรมและ ประวัติศาสตร์	ประวัติศาสตร์	5	มีความเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ประวัติศาสตร์
	ประวัติศาสตร์ศิลป- สถาปัตยกรรม	5	มีประวัติศิลปสถาปัตยกรรมทางประวัติศาสตร์
	ประวัติการก่อสร้างและ บูรณะ	4	มีประวัติการก่อสร้างหรือการบูรณะ
	ความเป็นหลักฐานทาง โบราณคดี	4	เป็นหลักฐานสำคัญที่ให้ข้อมูลโบราณคดี
	อายุสมัย	5	ให้คะแนนดิบดังนี้ ก่อน- รัชกาลที่ 5 ให้ 5 คะแนน/ รัชกาลที่ 6 ให้ 4 คะแนน/ รัชกาลที่ 7 ให้ 3 คะแนน/ รัชกาลที่ 8 ให้ 2 คะแนน/ รัชกาลที่ 9 ให้ 1 หรือ 0 คะแนน
	การสะท้อนประเพณี	3	มีการสะท้อนประเพณีในพื้นที่ เช่น งานลอยกระทง
	ความต่อเนื่องตั้งแต่อดีตถึง ปัจจุบัน	4	มีการใช้สอยที่เป็นประโยชน์ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน
คุณค่าทางวิทยาการและ การศึกษา	ความหายาก	5	ความเป็นตัวอย่างของสิ่งก่อสร้างที่พบได้ยากหรือพิจารณาจากจำนวนในยุคหรือรูปแบบเดียวกันที่เหลืออยู่
	การสื่อความหมายให้เข้าใจ ได้	5	การที่สามารถสื่อความหมายได้ชัดเจนโดยภาพรวม เช่น ตึกแถวใช้สำหรับการค้าขาย, โรงงาน ใช้สำหรับประกอบกิจการโรงงาน
	การเป็นตัวแทน	5	ความเป็นตัวแทนของรูปแบบ, ยุคสมัย หรือพื้นที่
	ความเป็นของแท้ดั้งเดิม		
	วัสดุ	5	ตรวจสอบความสมบูรณ์ของความเป็นของแท้ดั้งเดิม
	เทคโนโลยี/ฝีมือช่าง	5	สะท้อนจากความสมบูรณ์ของวัสดุและรูปแบบศิลปกรรม/สถาปัตยกรรม
	รูปแบบศิลปกรรม/ สถาปัตยกรรม	5	ตรวจสอบความสมบูรณ์ของความเป็นของแท้ดั้งเดิม
	ที่ตั้ง/สภาพแวดล้อม	5	มองจากสภาพแวดล้อมโดยรอบของพื้นที่
คุณค่าทางเศรษฐกิจและ สังคม	ความผูกพันต่อท้องถิ่น	5	ความรักและผูกพันของท้องถิ่นพิจารณาจากกิจกรรมที่สืบเนื่อง
	ความเป็นที่ยอมรับ	5	ความเป็นที่รู้จักและตระหนักถึงคุณค่าของสาธารณชน
	ศักยภาพทางการท่องเที่ยว เชิงวัฒนธรรม	5	เป็นพื้นที่ที่สามารถพัฒนาทางการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่ส่งผลต่อเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่

ตารางที่ 5.4

สรุปคุณค่ามรดกวัฒนธรรมของอาคารและจัดลำดับสิ่งก่อสร้าง

รูปแบบสิ่งก่อสร้าง	คะแนนรวม	เฉลี่ย
1. การประปานครหลวง (แม่น้ำศรี)	144	7.58
2. ห้องแถว 2 ชั้น สมัยรัชกาลที่ 5	63	3.32
3. ห้องแถว 3 ชั้น สมัยรัชกาลที่ 7	56	2.95

หมายเหตุ: สํารวจและประเมินผลเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2551.

สรุป คุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมจะตกอยู่ที่อาคารของการประปาแม่น้ำศรีมากกว่าอาคารอื่น และในเรื่องของความเป็นของแท้ดั้งเดิม อาคารนี้ก็มีมากที่สุดเช่นกัน ส่วนอาคารห้องแถว 2 ชั้น ที่มีคุณค่ารองลงมา ในเรื่องความสมบูรณ์ของความเป็นของแท้ดั้งเดิม พื้นที่นี้ยังคงสภาพความเป็นของแท้ทางด้านวัสดุได้เกินร้อยละ 76 ของอาคารอนุรักษ์ทั้งหมด และในแง่ของสถาปัตยกรรม ก็ยังคงรักษาไว้ได้เกินกว่าร้อยละ 76 ของอาคารอนุรักษ์ทั้งหมด เช่นกัน ส่วนอาคารห้องแถว 3 ชั้น ที่มีคุณค่าเป็นอันดับสุดท้าย ยังคงรักษาความสมบูรณ์ทางด้านวัสดุไว้ได้เกินกว่าร้อยละ 70 ของอาคารอนุรักษ์ทั้งหมด และความสมบูรณ์ทางด้านสถาปัตยกรรมยังคงรักษาไว้ได้ร้อยละ 75 ของทั้งหมด

5.2 ศักยภาพของการอนุรักษ์ในพื้นที่ศึกษา

ในการศึกษาศักยภาพของการอนุรักษ์ในพื้นที่ศึกษานี้ จะศึกษาในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสภาพทางกายภาพในปัจจุบัน อาทิเช่น ความสมบูรณ์ของส่วนโครงสร้าง ความสมบูรณ์ขององค์ประกอบสถาปัตยกรรม ความสมบูรณ์ของพื้นผิวสีของวัสดุ การประกอบกิจกรรมที่เหมาะสม คุณภาพของสิ่งแวดล้อม การมองเห็น ความสัมพันธ์กับโบราณสถานใกล้เคียง และระบบการสัญจร - การเข้าถึง เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาศักยภาพในการอนุรักษ์ของพื้นที่ว่า สมควรอนุรักษ์ไว้

ผลการประเมินศักยภาพอาคารทั้งหมด 146 หลัง พบว่า อาคารของการประปานครหลวง (แม่น้ำศรี) เป็นสิ่งก่อสร้างที่มีศักยภาพในการอนุรักษ์มากที่สุดในพื้นที่ เนื่องจากเป็นอาคาร

ที่ยังคงความสมบูรณ์ของรูปแบบอาคารภายนอกไว้ได้ สามารถเข้าถึงและมองเห็นได้ง่าย อีกทั้งยังเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นได้ง่ายอีกด้วย รองลงมาอันดับที่ 2 คือ ห้องแถว 3 ชั้นที่ปรับปรุงใหม่จากสมัยรัชกาลที่ 5 ที่มี 2 ชั้น ต่อเติมเป็นอาคาร 3 ชั้นในสมัยรัชกาลที่ 7 ส่วนอาคารที่เป็นห้องแถว 2 ชั้นที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 มาเป็นอันดับที่ 3 (ตารางที่ 5.8) ซึ่งแตกต่างกับลำดับที่ได้จากการประเมินคุณค่า เนื่องจากสภาพปัจจุบันในพื้นที่ อาคารห้องแถว 2 ชั้น ซึ่งเป็นอาคารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีสภาพที่ทรุดโทรมกว่าห้องแถว 3 ชั้น ที่เป็นของวัดสระเกศ และกิจกรรมที่ทำอยู่บางอย่างยังไม่เหมาะสม เช่น ร้านซ่อมรถ ร้านก๊อช เป็นต้น อีกทั้งค่าเช่าของห้องแถว 2 ชั้นยังแพงกว่าห้องแถว 3 ชั้นเท่าตัว รวมถึงสภาพเศรษฐกิจที่ย่ำแย่ ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถปรับปรุงอาคารให้มีความใหม่อยู่เสมอได้ โดยการทำให้คะแนนจะเหมือนกับคุณค่ามรดกวัฒนธรรม (ตารางที่ 5.5 - 5.7)

ตารางที่ 5.5

ศักยภาพในการอนุรักษ์ของพื้นที่บริเวณอาคารห้องแถว 2 ชั้น

เกณฑ์การพิจารณา		คะแนน	หมายเหตุ
สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน	ความสมบูรณ์ของส่วนโครงสร้าง	5	โครงสร้างของสิ่งก่อสร้างมีความสมบูรณ์ให้คะแนนสูง
	ความสมบูรณ์ขององค์ประกอบสถาปัตยกรรม	3	องค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมมีความสมบูรณ์ให้คะแนนสูง
	ความสมบูรณ์ของพื้นผิว สีของวัสดุ	4	สีของวัสดุมีความสมบูรณ์ให้คะแนนสูง
	การประกอบกิจกรรมที่เหมาะสม	1	กิจกรรมที่เหมาะสมคะแนนสูง
	คุณภาพของสิ่งแวดล้อม	1	สะท้อนให้เห็นสภาพของสิ่งแวดล้อมที่ดี
	การมองเห็น	4	การที่สามารถมองเห็นโบราณสถานได้อย่างชัดเจน
	ความสัมพันธ์กับโบราณสถานใกล้เคียง	4	ความเกี่ยวเนื่องที่นำมาซึ่งศักยภาพเชิงการท่องเที่ยว
	ระบบการสัญจร-การเข้าถึง	5	การสัญจร การเข้าถึงที่ใกล้ ง่ายและสะดวก

หมายเหตุ: สํารวจและประเมินผลเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2551.

ตารางที่ 5.6
 ศักยภาพในการอนุรักษ์ของพื้นที่บริเวณอาคารห้องแถว 3 ชั้น

เกณฑ์การพิจารณา		คะแนน	หมายเหตุ
สภาพทางกายภาพ ในปัจจุบัน	ความสมบูรณ์ของส่วน โครงสร้าง	4	โครงสร้างของสิ่งก่อสร้างมีความสมบูรณ์ให้ คะแนนสูง
	ความสมบูรณ์ของ องค์ประกอบ สถาปัตยกรรม	3	องค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมมีความ สมบูรณ์ให้คะแนนสูง
	ความสมบูรณ์ของ พื้นผิว สีของวัสดุ	4	สีของวัสดุมีความสมบูรณ์ให้คะแนนสูง
	การประกอบกิจกรรมที่ เหมาะสม	2	กิจกรรมที่เหมาะสมคะแนนสูง
	คุณภาพของ สิ่งแวดล้อม	3	สะท้อนให้เห็นสภาพของสิ่งแวดล้อมที่ดี
	การมองเห็น	4	การที่สามารถมองเห็นโบราณสถานได้อย่าง ชัดเจน
	ความสัมพันธ์กับ โบราณสถานใกล้เคียง	4	ความเกี่ยวเนื่องที่นำมาซึ่งศักยภาพเชิงการ ท่องเที่ยว
	ระบบการสัญจร-การ เข้าถึง	5	การสัญจร การเข้าถึงที่ใกล้ ง่ายและสะดวก

หมายเหตุ: สํารวจและประเมินผลเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2551.

ตารางที่ 5.7

ศักยภาพในการอนุรักษ์ของพื้นที่บริเวณอาคารระปาแมนศรี

เกณฑ์การพิจารณา		คะแนน	หมายเหตุ
สภาพทางกายภาพ ในปัจจุบัน	ความสมบูรณ์ของส่วน โครงสร้าง	5	โครงสร้างของสิ่งก่อสร้างมีความสมบูรณ์ให้ คะแนนสูง
	ความสมบูรณ์ของ องค์ประกอบ สถาปัตยกรรม	4	องค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมมีความ สมบูรณ์ให้คะแนนสูง
	ความสมบูรณ์ของ พื้นผิว สีของวัสดุ	4	สีของวัสดุมีความสมบูรณ์ให้คะแนนสูง
	การประกอบกิจกรรมที่ เหมาะสม	3	กิจกรรมที่เหมาะสมคะแนนสูง
	คุณภาพของ สิ่งแวดล้อม	4	สะท้อนให้เห็นสภาพของสิ่งแวดล้อมที่ดี
	การมองเห็น	5	การที่สามารถมองเห็นโบราณสถานได้อย่าง ชัดเจน
	ความสัมพันธ์กับ โบราณสถานใกล้เคียง	4	ความเกี่ยวเนื่องที่นำมาซึ่งศักยภาพเชิงการ ท่องเที่ยว
	ระบบการสัญจร-การ เข้าถึง	5	การสัญจร การเข้าถึงที่ใกล้ ง่ายและสะดวก

หมายเหตุ: สํารวจและประเมินผลเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2551.

ตารางที่ 5.8
สรุปศักยภาพในการอนุรักษ์ของพื้นที่

รูปแบบสิ่งก่อสร้าง	คะแนนรวม	เฉลี่ย
1. การประปานครหลวง (แม่น้ำศรี)	34	4.25
2. ห้องแถว 2 ชั้น สมัยรัชกาลที่ 5	26	3.25
3. ห้องแถว 3 ชั้น สมัยรัชกาลที่ 7	29	3.63

หมายเหตุ: สํารวจและประเมินผลเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2551.

สรุป ศักยภาพในการอนุรักษ์ของพื้นที่นี้ มีศักยภาพเพียงพอต่อการอนุรักษ์ เหมาะแก่การท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ เพราะมีการเข้าถึงได้ง่าย รวมทั้งยังมีการประปาแม่น้ำศรีที่เป็นอาคารที่มีคุณค่า และเป็นจุดหมายตาของพื้นที่ รวมถึงยังมีภูเขาทองและวัดสระเกศ ซึ่งเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยวอยู่ในบริเวณใกล้เคียงด้วย นอกจากนี้ ยังมีระบบการสัญจรเข้าถึงหลายรูปแบบ และพื้นที่นี้ยังมองเห็นได้ง่าย ซึ่งเหมาะแก่การพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยว แต่กิจกรรมที่ทำอยู่บางกิจกรรมไม่เหมาะสมต่อพื้นที่ เช่น การซ่อมรถ ซึ่งไม่สมควรที่จะอยู่ในอาคารบริเวณนี้ ทำให้การมองเห็นจากภายนอกดูไม่น่ามองเท่าที่ควร การแก้ไขดังกล่าว จะเริ่มจากการปรับปรุงกิจกรรมและฟื้นฟูอาคาร ร้านค้าต่าง ๆ ในพื้นที่เสียก่อน ซึ่งจะกล่าวในบทต่อไป

5.3 ความสมบูรณ์ของการเป็นของแท้ดั้งเดิมของอาคาร

ความสมบูรณ์ของความเป็นของแท้ดั้งเดิมของอาคารในพื้นที่นี้ จะศึกษาเฉพาะอาคารทางประวัติศาสตร์ โดยประเมินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับวัสดุก่อสร้างและรูปแบบทางสถาปัตยกรรมในอาคารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และอาคารของวัดสระเกศ ซึ่งสามารถแบ่งออกได้ 3 รูปแบบ ได้แก่

1) ตึกแถว 2 ชั้นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งตึกแถวในส่วนนี้ยังมีความสมบูรณ์ทางด้านวัสดุอยู่ประมาณร้อยละ 67.3 ของอาคารในกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เนื่องจากอาคารในส่วนนี้มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านวัสดุไปบ้าง เช่น เปลี่ยนหลังคาจากหลังคาว่าวเป็น

หลังคาแบบกระเบื้อง การเปลี่ยนหน้าต่างแบบบานไม้เป็นกระจก และการเปลี่ยนประตูบานเฟี้ยม เป็นแบบที่ใช้ทั่วไปในปัจจุบัน ส่วนความสมบูรณ์ในเรื่องของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมประมาณ ร้อยละ 91.7 ของอาคารในกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เนื่องจากรูปแบบของอาคารบางหลังมีการ เปลี่ยนแปลงทางด้านหลังของอาคาร มีการต่อเติมชั้น 2 เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอย เมื่อสังเกตจาก ภายนอกจะดูไม่แตกต่างจากเดิมนัก

2) ตึกแถว 2 ชั้นของวัดสระเกศ ซึ่งตึกแถวในส่วนนี้ยังมีความสมบูรณ์ทางด้านวัสดุอยู่ ประมาณร้อยละ 45.7 ของอาคารในกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เนื่องจากอาคารในส่วนนี้มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านวัสดุไปมาก ทั้งการเปลี่ยนหน้าต่างแบบบานไม้เป็นกระจก การเปลี่ยนประตูบานเฟี้ยมเป็นแบบที่ใช้ทั่วไปในปัจจุบัน รวมถึงการติดป้ายโฆษณาที่บดบังรูปแบบภายนอกของอาคาร ส่วนความสมบูรณ์ในเรื่องของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมประมาณร้อยละ 83.5 ของอาคารในกลุ่ม ตัวอย่างทั้งหมด เนื่องจากรูปแบบของอาคารบางหลังมีการต่อเติมคาดฟ้า เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอย ทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบของกลุ่มอาคาร

3) อาคารการประปาแมนศรีของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งอาคาร ส่วนนี้ยังมีความสมบูรณ์ทางด้านวัสดุอยู่ประมาณร้อยละ 97.1 ของอาคาร เนื่องจากอาคารเริ่มมี ความเสื่อมโทรม วัสดุที่ใช้เริ่มผุพัง หลังจากการย้ายออกของหน่วยงานการประปาแมนศรีแล้วยัง ไม่มีหน่วยงานใดเข้ามาเช่าพื้นที่นี้ต่อ จึงทำให้อาคารเหล่านี้ยังคงทรุดโทรมอยู่จนปัจจุบัน ส่วน ความสมบูรณ์ในเรื่องของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมยังคงมีอยู่ร้อยละ 98 ของอาคาร เนื่องจาก รูปแบบภายนอกที่ยังคงความสมบูรณ์ทั้งหมด แต่ภายในมีการปรับปรุงไปบ้างตามการใช้งาน จึง ไม่ใช่ทั้งหมดของอาคารที่ยังคงความสมบูรณ์อยู่

สรุป ความสมบูรณ์ของอาคารในพื้นที่นี้ยังคงมีเหลืออยู่เกินกว่าร้อยละ 80 ซึ่งควร อนุรักษ์อาคารเหล่านี้ และปรับปรุงให้เหมือนเดิมและเหมาะสม ซึ่งจะกล่าวในบทต่อไป

5.4 ผลการวิเคราะห์แบบสอบถาม

ในการวิเคราะห์แบบสอบถามนี้ เกิดจากข้อมูลที่ได้จากผู้เข้าอาคารริมถนน ทั้งหมด จำนวน 41 คน ซึ่งข้อมูลนี้จะประกอบด้วยข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ข้อมูลเกี่ยวกับ อาคารของผู้ตอบแบบสอบถาม ในเรื่องลักษณะอาคารของผู้ตอบแบบสอบถาม การถือครองอาคาร และความคิดเห็นเกี่ยวกับอาคาร และความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อการฟื้นฟูย่านแมนศรี

5.4.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากการสอบถามผู้เช่าและผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ย่านแมนส์รีได้ทั้งหมดจำนวน 41 คน พบว่า จำนวนและร้อยละของเพศ อายุ ระดับการศึกษา รายได้ และอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 56.1 ของทั้งหมด) และส่วนมากมีอายุตั้งแต่ 31 - 45 ปี (ร้อยละ 36.6 ของทั้งหมด) หรือมากกว่านี้ เนื่องจากผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในพื้นที่นี้มาตั้งแต่สมัยรุ่นคุณปู่คุณย่า จนถือว่า อาคารที่อยู่อาศัยหลังนี้เปรียบเสมือนมรดกตกทอด ในตระกูลของตน บางหลังเป็นการสืบทอดกิจการจากบรรพบุรุษ จึงทำให้ประชากรในพื้นที่นี้ ส่วนมากเป็นวัยกลางคนจนถึงวัยผู้สูงอายุ ซึ่งมีระดับการศึกษาอยู่ที่มัธยมศึกษาหรือปวช. (ร้อยละ 31.7 ของทั้งหมด) และปริญญาตรี (ร้อยละ 26.8 ของทั้งหมด) และมีระดับรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน เนื่องจากสภาพทางเศรษฐกิจโดยรวมและการย้ายออกของประปาแมนส์รี ทำให้ผู้ทำอาชีพค้าขาย ซึ่งเป็นอาชีพหลักของคนในพื้นที่ (ร้อยละ 56.1 ของทั้งหมด) ไม่สามารถขายสินค้าได้เท่าที่ควร จนต้องปิดกิจการและย้ายออกไปเป็นจำนวนมาก สินค้าที่ขายจะเป็นประเภทอะไหล่ต่าง ๆ ร้านไม้ ร้านทำผม ร้านตัดเสื้อ ร้านขายดอกไม้ไฟ ร้านขายยา ร้านขายอาหาร ร้านขายขนมและของชำ และร้านค้าของเบ็ดเตล็ดต่าง ๆ (ตารางที่ 5.9) ซึ่งปัจจุบันยังคงเปิดกิจการและค้าขายกันอยู่ แต่เริ่มซบเซา ส่งผลให้รายได้จากการค้าขายไม่มากเหมือนสมัยที่ยังรุ่งเรือง

ตารางที่ 5.9

จำนวนและร้อยละของข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลทั่วไป	จำนวน	ร้อยละ
เพศ		
ชาย	18	43.9
หญิง	23	56.1
ระดับการศึกษา		
ประถมศึกษา	8	19.5
มัธยมศึกษาหรือปวช.	13	31.7
อนุปริญญา	6	14.6
ปริญญาตรี	11	26.8
สูงกว่าปริญญาตรี	3	7.3

ตารางที่ 5.9 (ต่อ)

ข้อมูลทั่วไป	จำนวน	ร้อยละ
รายได้		
น้อยกว่า 10,000 บาทต่อเดือน	14	34.1
10,001 – 20,000 บาทต่อเดือน	15	36.6
20,001 – 30,000 บาทต่อเดือน	5	12.2
40,001 – 50,000 บาทต่อเดือน	1	2.4
มากกว่า 50,001 บาทต่อเดือน	6	14.6
อาชีพ		
ค้าขาย	23	56.1
ธุรกิจส่วนตัว	13	31.7
แม่บ้าน	1	2.4
รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	1	2.4
พนักงานบริษัท/ลูกจ้างเอกชน	2	4.9
อื่นๆ	1	2.4
รวม	41	100

หมายเหตุ: สํารวจด้วยแบบสอบถามเมื่อเดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ 2551.

5.4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารของผู้ตอบแบบสอบถาม

1) ลักษณะอาคารของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากการสอบถามข้อมูลลักษณะอาคารของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า อาคารส่วนใหญ่มีลักษณะ 2 ชั้น (ร้อยละ 68.3 ของทั้งหมด) และไม่มีการต่อเติม ส่วนบางหลังที่ต่อเติมมีเพียงร้อยละ 19.5 ของทั้งหมด (ตารางที่ 5.10) ซึ่งส่วนใหญ่จะต่อเติมดาดฟ้า เพื่อใช้งาน พักอาศัย หรือตากผ้า มักจะมองเห็นจากภายนอกได้ง่าย ทำให้ความเป็นของแท้ดั้งเดิมบางส่วนหายไป ส่วนหลังที่มี 2 ชั้นแบบที่มีหลังคามักจะต่อเติมด้านหลังของพื้นที่ชั้น 2 เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอย ซึ่งการต่อเติมแบบนี้ ทำให้สูญเสียลักษณะหน้าตาอาคารไปน้อยกว่า เนื่องจากอาคาร 2 ชั้นที่มีหลังคาสามารถใช้หลังคาช่วยบดบังรูปแบบที่ไม่น่ามองนี้ได้ ซึ่งอาคาร 2 ชั้นที่ไม่มีการต่อเติม ส่วนใหญ่จะอยู่ตาม

ริมถนนบำรุงเมืองฝั่งที่เป็นอาคารของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ส่วนอาคารที่มีการต่อเติม มักจะเป็นของวัดสระเกศ และที่ดินของเอกชน ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคาร 3 ชั้น ที่มีการต่อเติมขึ้นไปอีก (ภาพที่ 5.1)

ตารางที่ 5.10

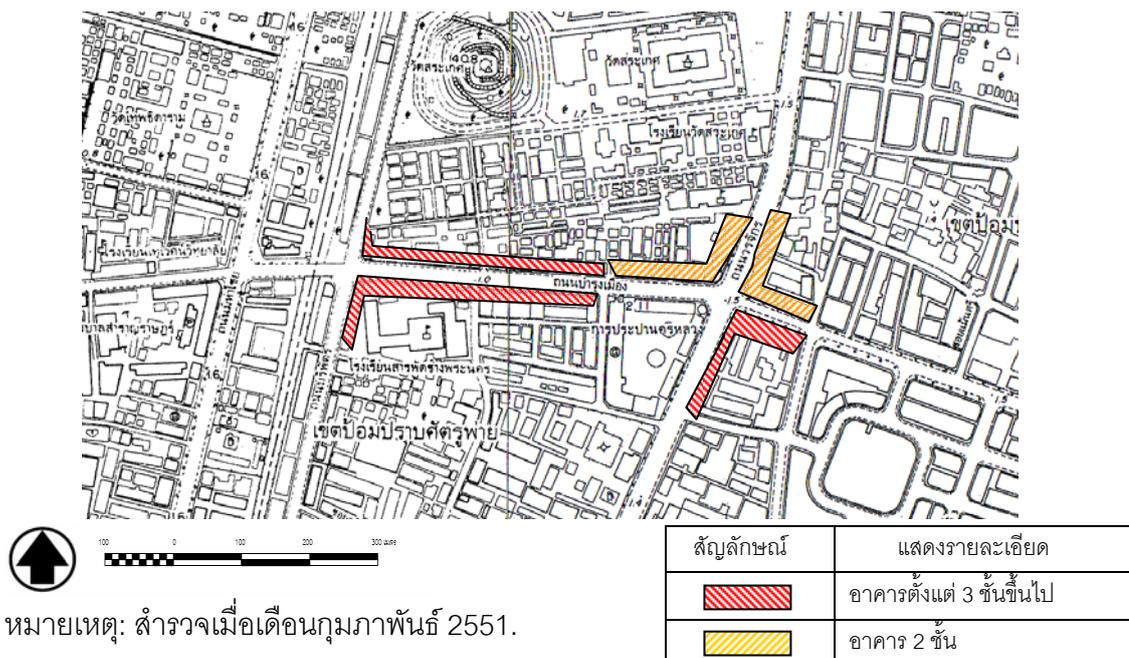
จำนวนและร้อยละของลักษณะอาคารของผู้ตอบแบบสอบถาม

ลักษณะอาคาร	จำนวน	ร้อยละ
จำนวนชั้นอาคาร		
1.75 ชั้น	1	2.4
2 ชั้น	28	68.3
2.5 ชั้น	4	9.8
3 ชั้น	8	19.5
ต่อเติม	8	19.5
รวม	41	100

หมายเหตุ: สํารวจด้วยแบบสอบถามเมื่อเดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ 2551.

ภาพที่ 5.1

ตำแหน่งอาคารแบ่งตามจำนวนชั้นของอาคาร



2) ลักษณะการถือครองอาคารและความคิดเห็นเกี่ยวกับอาคาร

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากจะเช่าอาคารกับทางวัดสระเกศ รองลงมาเป็นอาคารของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ร้อยละ 43.9 และ 36.6 ของทั้งหมด ตามลำดับ) (ภาพที่ 4.16) ประชาชนส่วนใหญ่พักอาศัยและดำเนินกิจการอยู่ในพื้นที่นี้มานานมากกว่า 50 ปีขึ้นไป (ร้อยละ 29.3 ของทั้งหมด) และไม่คิดจะย้ายออกไปจากพื้นที่นี้ (ตารางที่ 5.11) เนื่องจากเห็นว่าเป็นมรดกตกทอดจากรุ่นคุณปู่คุณย่า จึงอยากเก็บรักษาไว้ บ้างก็ต้องการอยู่ในพื้นที่นี้ เพราะไม่รู้จะย้ายไปที่แห่งใด บางรายที่เช่ากับวัดสระเกศเห็นว่า ค่าเช่าถูกดีแล้ว ถ้าย้ายไปที่อื่นค่าเช่าจะแพงกว่า และจะเป็นการเพิ่มภาระทางด้านค่าใช้จ่ายขึ้นไปอีก ผู้ตอบแบบสอบถามบางรายก็กล่าวว่า “ถ้าทำให้พื้นที่นี้เจริญขึ้นได้อีกครั้ง เขาก็จะสามารถสร้างรายได้และนำเงินที่ได้มาซ่อมแซมหรือดูแลรักษาอาคารของตนเองได้” และบางรายที่เคยทำการค้ากล่าวว่า “ก็ไม่รู้จะทำกิจการอะไรอีก เพราะไม่มีคนมาเดินมากมายเหมือนเมื่อก่อน ค่าขายก็ไม่ได้ แล้วยังต้องจ่ายค่าเช่าอีก แล้วจะเอาเงินที่ไหนมาซ่อมแซมบ้านได้” ส่วนคนที่คิดจะย้ายออก (ร้อยละ 17.1 ของทั้งหมด) เห็นว่า ธุรกิจแยลง ผู้คนอยู่อาศัยกันน้อยลง บ้างก็ต้องการขยายขยายครอบครัว และยังมีที่เห็นว่าทำมาหากินไม่ได้ พื้นที่แคบ มีมลภาวะมาก และบ้านโหลมบ้าง ซึ่งก็เป็นเพียงส่วนน้อยในพื้นที่ ถ้าเริ่มมีการฟื้นฟูเกิดขึ้น ความคิดเช่นนี้อาจจะหมดไปก็ได้ เพราะผู้ตอบแบบสอบถามบางรายยังไม่เข้าใจ และเห็นภาพว่าสามารถทำให้เป็นไปได้จริง

ส่วนเรื่องค่าเช่า (ตารางที่ 5.11) สามารถแบ่งได้ 3 แบบ คือ

1. เช่ากับวัดสระเกศ ผู้เช่าส่วนมากจะเสียค่าเช่าน้อยกว่า 1,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 36.6)

2. เช่ากับทางทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้เช่าต้องเสียค่าเช่ามากกว่า 1,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป

3. ไม่เสียค่าเช่า เพราะเป็นเจ้าของ ซึ่งมีเพียงร้อยละ 2.4 ของทั้งหมด

ปัจจุบันมีผู้เช่าบางรายได้ปิดกิจการลงแล้ว และใช้อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว แต่ยังคงเสียค่าเช่าอยู่ ซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากในพื้นที่ อาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่นี้จะมีผู้เช่าเพียงไม่กี่ราย เนื่องจากผู้เช่ามักจะเช่าอาคารที่ละหลาย ๆ ห้อง เพื่อเปิดกิจการ ทำให้เมื่อเกิดวิกฤตเศรษฐกิจขึ้นจึงจำเป็นต้องปิดกิจการ จนเมื่อมองดูจากภายนอกแล้ว เห็นว่าพื้นที่นี้ดูเงียบกว่าพื้นที่ใกล้เคียง

ตารางที่ 5.11

จำนวนและร้อยละของลักษณะการถือครองอาคารและความคิดเห็น
เกี่ยวกับอาคารของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลเกี่ยวกับอาคาร		จำนวน	ร้อยละ
ลักษณะการถือ			
ครองอาคาร	เป็นเจ้าของเอง (มีโฉนด)	2	4.9
	เช่าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วน	15	36.6
	พระมหากษัตริย์		
	เช่าจากเอกชน	4	9.8
	เช่าจากวัดสระเกศ	18	43.9
	อื่น ๆ	2	4.9
อาศัยอยู่ใน			
อาคารหลังนี้	ใช่	35	85.4
	ไม่ใช่	6	14.6
	รวม	41	100
พักอาศัยและ			
ดำเนินกิจการ	น้อยกว่า 10 ปี	4	9.8
มาแล้ว	11 – 20 ปี	9	21.9
	21 – 30 ปี	8	19.5
	31 – 40 ปี	5	12.2
	41 – 50 ปี	2	4.9
	มากกว่า 50 ปีขึ้นไป	12	29.3
	ไม่ระบุ	1	2.4
คิดจะย้ายออก			
	คิด	7	17.1
	ไม่คิด	34	89.2

ตารางที่ 5.11 (ต่อ)

ข้อมูลเกี่ยวกับอาคาร	จำนวน	ร้อยละ
ค่าเช่า (ต่อเดือน)		
น้อยกว่า 1,000 บาท	15	36.6
1,001 – 3,000 บาท	15	36.6
3,001 – 4,000 บาท	3	7.3
มากกว่า 4,001 บาทขึ้นไป	7	17.1
ไม่เสียค่าเช่า	1	2.4
รวม	41	100

หมายเหตุ: สํารวจด้วยแบบสอบถามเมื่อเดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ 2551.

5.4.3 ความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อการฟื้นฟูย่านแมนส์รี

1) ความคิดเห็นเกี่ยวกับการค้าและการเปลี่ยนแปลงในย่านแมนส์รี

จากการวิเคราะห์ พบว่า ผู้ค้าส่วนใหญ่ไม่เคยเปลี่ยนแปลงกิจการ (ร้อยละ 90.2 ของทั้งหมด) และไม่คิดจะเปลี่ยนแปลงกิจการในอนาคตถึงร้อยละ 78 ของทั้งหมด ส่วนที่เคยเปลี่ยนแปลงกิจการ (ร้อยละ 9.8 ของทั้งหมด) เพราะกิจการเดิมค้าขายไม่ดีบ้าง คนที่มาสืบทอดต่อไม่สามารถทำกิจการต่อได้ จึงจำเป็นต้องเปลี่ยน ซึ่งกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไปแล้ว ได้แก่ ร้านทำประตูไม้สักเปลี่ยนเป็นร้านทำผม โรงกลิ้งไม้เปลี่ยนเป็นค้าขายทั่วไป ร้านขายของชำเปลี่ยนเป็นร้านซักอบรีด และร้านอุปกรณ์ไฟฟ้าเปลี่ยนเป็นระดับยนต์ ซึ่งบางร้านค้ายังคงดำเนินกิจการอยู่จนถึงปัจจุบัน

สาเหตุหลักที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในย่านนี้ คือ สภาพทางเศรษฐกิจโดยรวม (ร้อยละ 48.8 ของทั้งหมด) และการย้ายออกของประชาชนครหลวง (แมนส์รี) (ร้อยละ 39 ของทั้งหมด) ซึ่งตรงกับทฤษฎีของ Perenyi ในเรื่องของการย้ายอุตสาหกรรม (Perenyi, 1973, pp. 57 - 58) ซึ่งกล่าวไว้แล้วในบทที่ 1 เรื่องปัญหาและบทที่ 2 สาเหตุของการเสื่อมถอยของเขตเมืองชั้นใน และสาเหตุอื่น ๆ ที่มีผลกระทบทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง อาทิเช่น การจราจรติดขัด ไม่มีที่จอดรถ คนย้ายออกจากพื้นที่ กลัวอาชญากรรม และนโยบายรัฐบาล จนทำให้ผู้ตอบแบบสอบถาม

เห็นตรงกันว่าสภาพเศรษฐกิจในย่านนี้แย่ลงจากเดิมถึงร้อยละ 92.7 ของทั้งหมด ส่งผลให้ผู้ค้าบางรายคิดจะเปลี่ยนแปลงกิจการในอนาคต (ร้อยละ 22 ของทั้งหมด) (ตารางที่ 5.12) เนื่องจากเห็นว่ากิจการยังไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร ต้องการให้กิจการใหม่ที่จะเปลี่ยน ทำให้เจริญขึ้น ค่าขายไม่ดี ค่าขายได้น้อยลง เพราะผู้อยู่อาศัยน้อยลง ต้องการให้ประกาศกลับมาจะได้เปลี่ยนกิจการที่ตอบรับมากขึ้น รายได้น้อยลง และมีบางรายที่ต้องการขยายสาขาเพิ่ม

ตารางที่ 5.12

จำนวนและร้อยละของความคิดเห็นเกี่ยวกับการค้าและการเปลี่ยนแปลงในย่านแม่น้ำศรี

ความคิดเห็น		จำนวน	ร้อยละ
เคยเปลี่ยนกิจการ	เคย	4	9.8
	ไม่เคย	37	90.2
คิดจะเปลี่ยนกิจการในอนาคต	ไม่คิด	32	78.0
	คิด	9	22.0
สาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในย่านนี้	สภาพเศรษฐกิจโดยรวม	20	48.8
	นโยบายรัฐบาล	2	4.9
	การย้ายออกของประปาแม่น้ำศรี	16	39.0
	อื่น ๆ	3	7.3
เศรษฐกิจในย่านแม่น้ำศรี	ดีขึ้น	1	2.4
	แย่ลง	38	92.7
	เหมือนเดิม	2	4.9
	รวม	41	100

หมายเหตุ: สํารวจด้วยแบบสอบถามเมื่อเดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ 2551.

2) ความคิดเห็นเกี่ยวกับย่านแมนส์รี

จากการวิเคราะห์ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่า ย่านแมนส์รีนี้ เป็นย่านหนึ่งที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตน ซึ่งไม่ต่างกับการพูดถึงย่านอื่น ๆ อาทิเช่น ย่านเยาวราช คนจะนึกถึงว่าเป็นย่านเก่าแก่ของชาวจีน ขายอาหารเป็นส่วนใหญ่ หรือย่านสำเพ็งที่ขายของกิ๊ฟช้อปเป็นส่วนใหญ่ และถ้าพูดถึงวรจักร คนจะนึกถึงอะไหล่รถจักรยาน มอเตอร์ไซด์ เป็นต้น จากการสอบถามผู้เช่าและผู้อยู่อาศัย พบว่า ถ้าพูดถึงย่านแมนส์รี ประชาชนยังคงนึกถึงประปาแมนส์รีเป็นส่วนใหญ่ บ้างก็นึกถึงการมาเสียน้ำประปา บ้างก็นึกถึงร้านขายไม้ ขายเฟอร์นิเจอร์ ขายดอกไม้ไฟ (ซึ่งเป็นย่านเก่าแก่ที่มีการค้าขายดอกไม้ไฟมานาน) บ้างก็นึกถึงการทำบาตรพระของชุมชนบ้านบาตร นึกถึงวัดสระเกศ โรงไม้ ร้านขายอาหาร ร้านค้าส่งหลาย ๆ ร้าน และการท่องเที่ยว (สมัยที่เคยมีการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยมาเช่าอยู่) รวมถึงอะไหล่ประเภทต่าง ๆ ด้วย

3) ความคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนากิจกรรมของย่านแมนส์รี

จากการวิเคราะห์ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่า ควรให้ย่านนี้มีกิจกรรมประเภทร้านค้าปลีกมากที่สุด (ร้อยละ 51.2 ของทั้งหมด) และเห็นตรงกันว่า ควรปรับปรุงพื้นที่ประปานครหลวง (แมนส์รี) ถึงร้อยละ 95.1 ของทั้งหมด และกิจกรรมที่ควรจะนำมาปรับปรุงมากที่สุด คือ แหล่งท่องเที่ยว เช่น พิพิธภัณฑ์ ศูนย์วัฒนธรรม ลานคนเมือง ศูนย์กิจกรรมของชุมชน เป็นต้น และเห็นว่า พื้นที่ย่านนี้เหมาะสมต่อการเป็นแหล่งท่องเที่ยวถึงร้อยละ 70.7 ของทั้งหมด (ตารางที่ 5.13) ส่วนที่เห็นว่าพื้นที่นี้ไม่เหมาะต่อการเป็นแหล่งท่องเที่ยว เพราะพื้นที่นี้มีสถานที่ท่องเที่ยว น้อย ก่อทำให้การจราจรติดขัดมากขึ้น ไม่มีที่จอดรถ และสถานที่เล็กเกินไปไม่เหมาะสมที่จะทำเป็นแหล่งท่องเที่ยว

ตารางที่ 5.13

จำนวนและร้อยละของความคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนากิจกรรมของย่านแมนส์รี

กิจกรรมที่ควรพัฒนา	จำนวน	ร้อยละ
ควรปรับปรุงพื้นที่ประปา		
นครหลวง (แมนส์รี)		
ควร	39	95.1
ไม่ควร	2	4.9
พัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยว		
เหมาะสม	29	70.7
ไม่เหมาะสม	12	29.3
รวม	41	100

ตารางที่ 5.13 (ต่อ)

กิจกรรมที่ควรพัฒนา		จำนวน	ร้อยละ
กิจกรรมในพื้นที่	พักอาศัยเพียงอย่างเดียว	7	17.1
	อุตสาหกรรมขนาดเล็ก	4	9.8
	ห้องสมุด	7	17.1
	ร้านค้าปลีก	21	51.2
	ร้านค้าส่ง	7	17.1
	คลินิก	1	2.4
	ศาลาประชาคม	2	4.9
	โรงแรม	3	7.3
	ฟิฟิทธักณ์ท์	12	29.3
	อื่น ๆ	8	19.5
	กิจกรรมในพื้นที่ประปานครหลวง (แม่น้ำศรี)	สถานที่ราชการ เช่น ศูนย์ข้อมูล การท่องเที่ยว, การประปา, ศูนย์ฝึกอาชีพ เป็นต้น	5
ร้านค้า, ตลาดนัด		3	7.3
ที่จอดรถ		5	12.2
สวนสาธารณะ		5	12.2
ศูนย์การค้า		3	7.3
ที่พักอาศัย		1	2.4
แหล่งท่องเที่ยว เช่น ฟิฟิทธักณ์ท์, ศูนย์วัฒนธรรม, ลานคนเมือง, ศูนย์กิจกรรมของชุมชน เป็นต้น		10	24.4
อื่น ๆ		2	4.9
ไม่ระบุ		7	17.1

หมายเหตุ: สํารวจด้วยแบบสอบถามเมื่อเดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ 2551.

4) ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาในด้านต่าง ๆ ของย่านแมนส์รี

จากการวิเคราะห์ พบว่า ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในย่านแมนส์รี ส่วนใหญ่เป็นปัญหาทางด้านที่จอดรถร้อยละ 90.2 ของทั้งหมด เนื่องจากพื้นที่นี้มีถนนบำรุงเมืองเป็นสายหลักตัดผ่าน จึงทำให้ไม่สามารถจอดรถริมถนนได้ ส่งผลให้ลูกค้าไม่สามารถจอดรถซื้อของได้ ผู้ค้าเห็นว่า ควรผ่อนผันตามช่วงเวลาน่าจะเป็นทางแก้ที่ดีที่สุด รองลงมาเป็นปัญหาด้านการจราจรถึงร้อยละ 78 ของทั้งหมด (ตารางที่ 5.14) เพราะพื้นที่มักใช้เป็นทางผ่านไปยังวัดต่าง ๆ หรือพื้นที่อื่น ๆ ประกอบกับการจอดรถไม่ได้ จึงทำให้มีรถเข้ามามาก ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในบางช่วงเวลา ส่วนปัญหาอื่น ๆ มีเพียงส่วนน้อย เช่น อาคาร หลังคารั่ว น้ำรั่ว ท่อโครม ปัญหาอาชญากรรม เช่น ฉก ชิง วิวร้าง และปัญหาด้านทางเดินทาง เช่น การจอดรถมอเตอร์ไซด์ขวางทางเดิน พื้นปูทางเท้าไม่เรียบ เนื่องจากรากของต้นไม้ใหญ่ เป็นต้น

ตารางที่ 5.14

ลำดับปัญหาในด้านต่าง ๆ ของย่านแมนส์รี

ปัญหา	มี	
	จำนวน	ร้อยละ
1. ด้านที่จอดรถ	37	90.2
2. ด้านการจราจร	32	78.0
3. ด้านอาคาร	23	56.1
4. ด้านอาชญากรรม	20	48.8
5. ด้านทางเดินเท้า	13	31.7

หมายเหตุ: สัมภาษณ์ด้วยแบบสอบถามเมื่อเดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ 2551.

5) ความคิดเห็นเกี่ยวกับการอนุรักษ์และฟื้นฟูย่านแมนส์รี

จากการวิเคราะห์พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการอนุรักษ์อาคารเก่าเหล่านี้ถึงร้อยละ 85.4 ของทั้งหมด (ตารางที่ 5.15) เนื่องจากผู้เข้าส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในพื้นที่นี้มานานกว่า 50 ปี เห็นว่าเป็นเสมือนมรดกตกทอดจากบรรพบุรุษ จึงเล็งเห็นคุณค่าของการอนุรักษ์อาคารเหล่านี้ ด้วย

ความผูกพันที่มีต่อพื้นที่นี้ จึงส่งผลให้ผู้เช่าไม่ต้องการย้ายออกจากพื้นที่นี้ และต้องการเก็บรักษาอาคารเหล่านี้ไว้ และต้องการสร้างเศรษฐกิจให้ดีขึ้น

ตารางที่ 5.15

ความคิดเห็นเกี่ยวกับการอนุรักษ์อาคารเก่าในย่านแมนส์รี

ความคิดเห็น		จำนวน	ร้อยละ
ควรรอนุรักษ์อาคารเก่าเหล่านี้	ควรรอนุรักษ์	35	85.4
	ไม่จำเป็นต้องอนุรักษ์ ควรหรือสร้างใหม่	3	7.3
	ไม่ระบุ	3	7.3

หมายเหตุ: สํารวจด้วยแบบสอบถามเมื่อเดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ 2551.

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากมีภาคภูมิใจที่อาศัยอยู่ในอาคารเหล่านี้ถึงร้อยละ 63.4 ของทั้งหมด และมีความเข้าใจในการขึ้นทะเบียนโบราณสถานของกรมศิลปากรเพียงบางส่วน ซึ่งเข้าใจว่าการขึ้นทะเบียนทำให้ต้องเสียเวลาขออนุญาตในการซ่อมแซมมากที่สุดถึงร้อยละ 48.8 ของทั้งหมด (ตารางที่ 5.16) ซึ่งผู้เช่าบางรายเห็นว่ายุ่งยาก จึงไม่ทำการซ่อมแซมอาคารของตน จนปล่อยให้รกร้างหรือทรมโทรมในที่สุด

ตารางที่ 5.16

ความคิดเห็นเกี่ยวกับการอนุรักษ์และฟื้นฟูย่านแมนส์รี

ความคิดเห็น		จำนวน	ร้อยละ
ความรู้สึกต่ออาคารเหล่านี้	ไม่ภาคภูมิใจ	1	2.4
	เฉยๆ	11	26.8
	ภาคภูมิใจ	26	63.4
	ไม่ระบุ	3	7.3
การขึ้นทะเบียนโบราณสถาน	ทำให้ขาดอิสรภาพในการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือต่อเติมอาคาร	15	36.6
	ทำให้ทุบทิ้งสร้างใหม่ไม่ได้	7	17.1
	ทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมสูงกว่าปกติ	10	24.4
	ทำให้เสียเวลาต้องขออนุญาตในการซ่อมแซมหรือปรับปรุง	20	48.8
	อื่น ๆ	9	22.0

หมายเหตุ: สํารวจด้วยแบบสอบถามเมื่อเดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ 2551.

จากการสอบถาม พบว่า ผู้เข้าต้องการความช่วยเหลือจากหน่วยงานต่าง ๆ อาทิเช่น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ วัดสระเกศ และจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งความช่วยเหลือที่ต้องการมากที่สุด คือ ต้องการให้รัฐช่วยอนุรักษ์ส่วนหน้าของอาคาร แต่ภายในอาคารเจ้าของสามารถเปลี่ยนแปลงได้ถึงร้อยละ 61 ของทั้งหมด รองลงมาเป็นความต้องการให้รัฐร่วมออกค่าใช้จ่ายในการบูรณะซ่อมแซมให้ส่วนหนึ่ง (ร้อยละ 53.7 ของทั้งหมด) และต้องการให้มีการจัดตั้งกองทุนของรัฐบาลที่ให้อุปสรรคเพื่อการซ่อมแซม (ร้อยละ 31.7 ของทั้งหมด) อยากให้รัฐจัดหาช่างและวัสดุก่อสร้างให้ (ร้อยละ 26.8 ของทั้งหมด) และต้องการให้รัฐบาลลดภาษีเงินได้ เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุง (ร้อยละ 14.6 ของทั้งหมด) มาเป็นอันดับสุดท้าย (ตารางที่ 5.17) ซึ่งผู้เข้าส่วนใหญ่คิดว่า การลดภาษีเงินได้ไม่ได้เป็นการช่วยเหลือในการฟื้นฟูย่านนี้ ถ้ารัฐบาลอยากจะทำแรงจูงใจโดยการลดหย่อนภาษี อยากให้ลดค่าภาษีโรงเรือนมากกว่า และที่ต้องการให้รักษาหน้าตาอาคารไว้ เพราะอาคารเป็นของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้เข้าเห็นว่าไม่สมควรจะเข้าไปเปลี่ยนแปลงหน้าตาอาคารที่ควรอนุรักษ์เหล่านี้ แต่สิทธิในการเช่าอาคาร ยังตกเป็นของผู้เช่า จึงเห็นว่า ถ้ารัฐบาลต้องการรักษาหน้าตาอาคารเอาไว้ก็ได้ แต่ภายในอาคารอนุญาตให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการปรับปรุงได้ตามความเหมาะสม และถ้ารัฐบาลต้องการให้ผู้เช่ายังคงสภาพเดิมของโครงสร้างและวัสดุทางสถาปัตยกรรมไว้ จึงควรช่วยเหลือโดยการช่วยออกค่าใช้จ่ายในส่วนที่ต้องการให้ซ่อมแซมให้ถูกต้องด้วย รวมทั้งการจัดตั้งกองทุนให้อุปสรรคเพื่อการซ่อมแซม สำหรับผู้เช่าที่ไม่สามารถซ่อมแซมได้ด้วยตนเอง และควรจัดหาช่างและวัสดุก่อสร้างที่จำเป็นต่อการอนุรักษ์อาคารเหล่านี้ไว้ด้วย

ตารางที่ 5.17

ประเภทความช่วยเหลือในการอนุรักษ์และฟื้นฟูย่านแมนศรี

ประเภทของความช่วยเหลือ	จำนวน	ร้อยละ
1. ต้องการให้รัฐบาลลดภาษีเงินได้ เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุง	6	14.6
2. มีการจัดตั้งกองทุนของรัฐบาลที่ให้อุปสรรคเพื่อการซ่อมแซม	13	31.7
3. รัฐร่วมออกค่าใช้จ่ายในการบูรณะซ่อมแซมให้ส่วนหนึ่ง	22	53.7
4. รัฐช่วยอนุรักษ์ส่วนหน้าของอาคาร แต่ภายในเจ้าของเปลี่ยนแปลงได้	25	61.0
5. รัฐจัดหาช่างและวัสดุก่อสร้างให้	11	26.8
6. อื่น ๆ	7	17.1
รวม	41	100

หมายเหตุ: สํารวจด้วยแบบสอบถามเมื่อเดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ 2551.

สรุป ผลการวิเคราะห์ในบทนี้ พบว่า อาคารในพื้นที่ที่มีคุณค่าทางมรดกวัฒนธรรม อยู่ในระดับประเทศ โดยเฉพาะอาคารประปาแม่จันศรี และอาคารห้องแถว 2 ชั้นและ 3 ชั้นขึ้นไปในระดับท้องถิ่น รวมถึงพื้นที่นี้ยังมีศักยภาพของการอนุรักษ์ด้วย ซึ่งประชาชนในพื้นที่ส่วนใหญ่มีอายุตั้งแต่ 31 - 45 ปีขึ้นไป และมีระดับการศึกษาอยู่ในระดับกลาง ๆ มีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน และส่วนมากจะทำอาชีพค้าขาย ซึ่งกลายเป็นอาชีพหลักของคนในพื้นที่ ที่ทำการค้าและอยู่อาศัยมานานมากกว่า 50 ปี โดยเช่าอาคารกับวัดสระเกศและสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งราคาเช่าต่อเดือนน้อยกว่า 1,000 บาทในอาคารของวัดสระเกศ และมากกว่า 1,000 บาทในอาคารของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยปัญหาที่ประสบมากที่สุด คือ ปัญหาด้านที่จอดรถ เนื่องจากพื้นที่นี้มีถนนสายหลัก (ถนนบำรุงเมือง) ผ่านกลางพื้นที่ไปสู่พื้นที่อื่น ๆ เป็นเหตุให้ลูกค้าไม่สามารถจอดรถริมถนนได้ ส่งผลให้ลูกค้าไม่สามารถค้าขายได้มากเท่าที่ควร กิจกรรมการค้าในพื้นที่นี้จึงเริ่มซบเซาลง บางกิจกรรมยังไม่เหมาะสมต่อพื้นที่ นอกจากนี้ยังมีเหตุอีกประการ คือ สภาพเศรษฐกิจโดยรวม และการย้ายออกของการประปาแม่จันศรี จนทำให้พื้นที่นี้เริ่มเสื่อมโทรม สภาพอาคารเริ่มทรุดโทรม เนื่องจากไม่มีรายได้เพียงพอต่อการซ่อมแซมอาคาร ประกอบกับคนในพื้นที่นี้อยู่อาศัยและทำการค้ามานาน จึงไม่คิดจะย้ายออกจากพื้นที่ แต่ก็ไม่สามารถปรับปรุงอาคารและฟื้นฟูย่านได้ด้วยตนเอง จนบางรายเริ่มปิดกิจการลง บ้างก็ย้ายออกบ้างก็อยู่อาศัยอย่างเดียว ส่วนคนที่ยังสามารถดำรงชีวิตอยู่ในสถานการณ์เช่นนี้ได้ ก็ยังต้องการความช่วยเหลือในการซ่อมแซมอาคาร เพื่ออนุรักษ์อาคารเก่าเหล่านี้ให้คงสภาพเดิม โดยให้รัฐบาลรักษาหน้าตาอาคารไว้ ส่วนภายในผู้เช่าสามารถเปลี่ยนแปลงได้เอง และยังคงการให้รัฐบาลช่วยออกค่าซ่อมแซมให้บางส่วน จากปัญหาและผลการศึกษา นี้ เป็นเหตุให้เกิดแนวทางการปรับปรุงและฟื้นฟูย่าน ซึ่งวิธีการหลัก ๆ คือ การปรับการใช้สอยภายในอาคารใหม่ (adaptive re-use) สำหรับพื้นที่นี้จะใช้วิธีการนี้วิธีเดียวคงยังไม่เพียงพอ หลังจากทบทวนแนวคิดดังกล่าวแล้ว ยังต้องอาศัยแนวคิดในมิติและวิธีการอื่น ๆ เข้ามาประยุกต์ใช้ด้วย ซึ่งแนวทางการฟื้นฟูนั้นจะกล่าวในบทต่อไป