

นางสาว นิรมล เห่งตระกูล : การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยย่านพาณิชย์กรรมเก่าและคลังสินค้าริมน้ำ: กรณีศึกษา ย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร. (ADAPTIVE REUSE OF OLD COMMERCIAL AND WAREHOUSE DISTRICTS IN RIVERFRONT AREAS: A CASE STUDY OF SONG WAT DISTRICT, BANGKOK) อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์
 หลัก : อ.ดร.นิรมล กุลศรีสมบัติ, 211 หน้า.

“การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย” (adaptive reuse) เป็นการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ โดยการนำเอาโครงสร้างเก่า หรือพื้นที่ของเมืองที่เสื่อมโทรม ไม่ว่าจะเป็นย่านอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือที่อยู่อาศัยที่ล้าสมัย ที่มีระดับการใช้งานที่ต่ำ มาปรับปรุงสภาพทางกายภาพ พร้อมปรับเปลี่ยนกิจกรรมประโยชน์ใช้สอยใหม่ เพื่อให้พื้นที่เหล่านี้สามารถตอบสนองกับความต้องการอย่างร่วมสมัย ทั้งยังสามารถสร้างแรงดึงดูดต่อกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่ได้ ทั้งนี้ สิ่งสำคัญที่เป็นเงื่อนไขในการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชย์กรรมเก่าริมน้ำคือ การดำรงรักษาความเป็นสถานที่ (Place) ภายใต้ประโยชน์ใช้สอยใหม่ที่เหมาะสม และการส่งเสริมพลวัตในพื้นที่ สำหรับในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะเขตเมืองชั้นใน พบว่ามีพื้นที่ริมน้ำลักษณะนี้อยู่มากและหลายฝ่ายเห็นสมควรให้มีการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ดังกล่าว แต่ยังไม่พบว่ามีที่ใดใช้วิธีการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยส่วนใหญ่มักทำในระดับอาคาร ยังไม่พบว่ามีการศึกษาในระดับย่านมาก่อน จึงเป็นที่มาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเงื่อนไขในการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชย์กรรมเก่าริมน้ำประเภทคลังสินค้าผ่านกรณีศึกษาของย่านทรงวาด ด้วยวิธีการสำรวจและเก็บข้อมูลพื้นที่ ตลอดจนประมวลเกณฑ์การประเมินสภาพกายภาพของอาคารและพื้นที่สำหรับการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย พร้อมทั้งวิเคราะห์ปัญหาและศักยภาพเพื่อนำไปสู่การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่

ผลการศึกษาพบว่าองค์ประกอบที่อันสะท้อนถึงความเป็นย่านทรงวาด ได้แก่ ลักษณะเชิงกายภาพของเส้นทางลำเลียงสินค้าริมน้ำในอดีต และห้องแถวเก่าที่ใช้เป็นโกดังสินค้าริมถนนทรงวาด กิจกรรมงานประเพณีที่เกี่ยวข้องกับขนบธรรมเนียมวัฒนธรรมตลอดจนความเชื่อต่างๆ ของชาวจีน รวมทั้งสถานที่สำคัญและมีคุณค่าในย่าน ซึ่งเป็นเงื่อนไขสำคัญที่ต้องนำมาพิจารณาในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย นอกจากนี้ ในด้านกิจกรรมการใช้พื้นที่พบว่ามีแนวโน้มการลดลงของประชากรและกิจกรรมการค้า และมีการใช้พื้นที่ไม่เต็มศักยภาพ จนก่อเกิดปัญหาพื้นที่บางแห่งถูกทิ้งร้างในบางช่วงเวลา

จากผลการศึกษาดังกล่าวนำมาสู่ข้อค้นพบว่า นอกจากองค์ประกอบความเป็นสถานที่และเกณฑ์ทางสถาปัตยกรรมอันเป็นเงื่อนไขในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยแล้ว การเพิ่มพลวัตในพื้นที่นับเป็นส่วนสำคัญของการฟื้นฟูบูรณะย่านทรงวาดให้กลับมามีชีวิตชีวา ทั้งนี้ การสนับสนุนพลวัตในพื้นที่ ได้แก่ การออกแบบพื้นที่ให้ใช้งานได้ยืดหยุ่น การเพิ่มความหนาแน่นของกิจกรรม การสร้างความเชื่อมต่อภายในพื้นที่และโครงข่ายการสัญจรโดยรอบ ตลอดจนการปรับปรุงคุณภาพพื้นที่ทั้งด้านสภาพแวดล้อมและการใช้งาน โดยต้องมีการพิจารณาเงื่อนไขความคุ้มทุน กรรมสิทธิ์ที่ดิน และความต้องการของเจ้าของพื้นที่เป็นส่วนประกอบ เพื่อให้มีความเป็นไปได้ในการใช้งานจริงและนำไปสู่การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่อื่นๆ ที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันต่อไป

5074121925 : MAJOR URBAN DESIGN

KEYWORDS: ADAPTIVE REUSE / OLD COMMERCIAL DISTRICTS IN RIVERFRONT AREAS / SONG WAT

NIRAMON NGAWTRAKUN : ADAPTIVE REUSE OF OLD COMMERCIAL AND WAREHOUSE DISTRICTS IN RIVERFRONT AREAS: A CASE STUDY OF SONG WAT DISTRICT, BANGKOK.

THESIS ADVISOR : NIRAMON KULSRISOMBAT, Ph.D., 211 pp.

"Adaptive reuse" is a method of urban rehabilitation by retrieving old structures and declining urban areas such as industrial areas, commercial areas, or residential areas that are outmoded and unused. Physical condition development and function changing to the new use make these areas fit to the contemporary need and motivate some activities to those areas. Accordingly, the important conditions to restore the old commercial district in riverfront area are to conserve the identity of place with in the suitable function, and to encourage the dynamic activities in public space. For Bangkok, especially in the old city inner area, there are many places as mentioned that are eligible to restore, but there has never been any adaptive reuse method in the development process. Moreover, adaptive reuse normally implements in architectural level but not find in district level. This research, therefore, seeks to study the criteria to rehabilitate the old commercial and warehouse district in riverfront area through the case study of Song Wat district. Site surveying and collecting data were used as the research methodologies. Later, compiling of building physical criteria and space physical criteria for evaluation were used together with problem and potential analysis for adaptive reuse and rehabilitation.

The results reveal that elements which reflect to Song Wat district are the characteristic of logistic trail by the river in the past, the row house that was use as warehouse along Song Wat road, activities that relate to culture and tradition, Chinese belief, and valuable places in the district. These are important criteria to consider for adaptive reuse. It is also found that population and commercial activities have also been decreased. The space has not been used in its full potential, so some areas are still abandoned.

In addition to the findings, the element of place and architectural criteria are not the only conditions for adaptive reuse, but adding dynamics in places is also important to restore Song Wat district back to the new live. In order to stimulate and encourage the dynamics in place, the following strategies are needed; the design for flexible use, density of activities, transportation network, and area improving for use and environment. The study needs to be conducted under the condition of financial feasibility, investment, land ownership, and user's requirement for the implementation. This would eventually lead to another areas that are the same potential.