

T 155267

ตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 ได้กำหนดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งว่าจะต้องมีการฟื้นฟู (Reconstruction) ในบริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลให้เกิดเป็นชุมชนที่มีศูนย์กลางอย่างสมดุล จึงได้มีโครงการบูรณะและปรับปรุงเมืองเพิ่มเติมในแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 1 และ 2 เป็นต้นมา ย่านทรงวาดเป็นย่านพาณิชย์กรรมและคลังสินค้าริมน้ำในเขตสัมพันธวงศ์ที่มีการตั้งถิ่นฐานมานานซึ่งปัจจุบันมีสภาพพื้นที่และอาคารทรุดโทรม โดยเกิดจากความเสื่อมโทรมของอาคารและไม่ได้รับการบำรุงรักษาซ่อมแซม จึงพบว่าบางอาคารถูกปล่อยให้รกร้างและส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นโกดังสินค้าทั้งในบริเวณริมน้ำและริมถนนทรงวาด อีกทั้งระบบโครงสร้างพื้นฐานไม่เหมาะสมต่อกิจกรรมการค้าไม่ว่าจะเป็นสภาพถนน ทางเดินเท้า การสัญจร ที่ว่าง ก่อให้เกิดปัญหามลภาวะและสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม ทำให้พื้นที่บริเวณย่านทรงวาดไม่เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้คุ้มค่าต่อศักยภาพความเป็นศูนย์กลางเมือง และไม่สอดคล้องกับการใช้ที่ดินในผังเมืองรวม โดยการศึกษาข้อมูลมาจากการสำรวจพื้นที่และจัดทำแบบสอบถามประชาชนผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับพื้นที่และทำการวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา ข้อจำกัดและทัศนคติต่อการฟื้นฟูเพื่อเสนอแนะแนวทางการฟื้นฟูและรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตที่เหมาะสม

จากการวิเคราะห์ศักยภาพ พบว่าบทบาทที่เหมาะสมต่อย่านทรงวาด คือ ย่านการค้าแบบเดิมผสมกับการท่องเที่ยวเมืองเก่า เป็นการผสมผสานกิจกรรมการค้าเดิมและกิจกรรมการท่องเที่ยว เนื่องจากศักยภาพของทำเลที่ตั้งและคุณค่าทางสถาปัตยกรรม และเสนอให้ปรับขนาดของกิจกรรมการค้าเดิมให้เล็กลงและโยกย้ายกิจกรรมค้าส่งไปที่อื่นพร้อมทั้งพัฒนาอาคารเสื่อมโทรมให้ใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเสนอวิธีการอนุรักษ์และฟื้นฟูสภาพอาคาร (Conservation and Rehabilitation) ซึ่งแบ่งระดับการฟื้นฟูเป็น 2 ระดับได้แก่อาคารที่จัดอยู่ระดับคุณค่าสูงดำเนินการบูรณะให้มีสภาพเหมือนเดิม ในขณะที่อาคารที่อยู่ในระดับคุณค่าปานกลางดำเนินการปรับปรุงสภาพและรูปแบบให้สอดคล้องกับอาคารที่มีคุณค่า และเสนอวิธีการรื้อสร้างพื้นที่ (Redevelopment) สำหรับอาคารที่รกร้างหรือมีศักยภาพการพัฒนาต่ำโดยเฉพาะพื้นที่บริเวณริมน้ำ ซึ่งในการพัฒนาพื้นที่และอาคารได้เสนอสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มในผังเมืองรวม เพื่อรองรับกับความต้องการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตามแนวทางดังกล่าวย่อมกระทบต่อผลประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและอาคารจึงได้เสนอแนวทางการดำเนินการโดยให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถมีส่วนร่วมในการพัฒนาในลักษณะหุ้นส่วน และกลยุทธในเรื่องของพื้นที่และการลงทุนสำหรับการพัฒนาพื้นที่ รวมทั้งกำหนดระยะเวลาในแต่ละขั้นตอนของการดำเนินการให้มีความเป็นไปได้และเหมาะสมต่อศักยภาพพื้นที่มากที่สุด

TE 155267

Since the Fifth National Economic and Social Plan, there were defining the one of the main objectives to reconstruct the inner area of Bangkok and suburb to become the balancing central community. So the restoration and developing projects were added in the First and Second Bangkok Plan. Songwad District has been an old riverfront commercial and warehouses in Samphantawong. Presently, physical condition was deteriorated from the age of building and lack of maintenance that made some buildings abandoned and mostly are the warehouses along the riverfront area and Songwad road. Moreover the infrastructure system cannot be served for the commercial activities such as road condition, footpath, circulation or even open space that is not worth to the land value and contrast with the land use in the comprehensive plan either. To gather the relevant data, two methodologies were used, surveying studied area and doing questionnaires the land and building owner to analyze site potential, problem, limitation and their attitude.

From the potential analysis, the outstanding potentials of studied area are the site location and valuable architecture that the appropriate role to renewal Songwad District is "The old commercial mixed historical tourism" by proposing to decrease the scale of old commercial and move the wholesale and warehouses out. To renewal the deteriorated buildings, dividing the buildings into 2 levels, which are the high-valued buildings to be reconstructed as same condition and the middle-valued building to be rehabilitated harmoniously with the high-valued buildings, used the conservation and rehabilitation method. And in the case of the low-potential or abandoned buildings especially waterfront area uses the redevelopment method that the new land use and area is proposed in the comprehensive plan for supporting the future need. However, these methods can be affected to land and building owner's benefit so strategies of investment by using partnership or joint development including the proper timing and the capital are the important implement for being possible and successful renewal.