

บทคัดย่อ

ในปัจจุบันกระแสของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครได้มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง หลายครั้งที่ผลของการพัฒนาดังกล่าวได้ก่อให้เกิดการเสียหายของบริบททางประวัติศาสตร์ในพื้นที่อย่างคาดไม่ถึง ดังนั้นในการศึกษาวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาหาแนวทางร่วมกันระหว่างการอนุรักษ์ และการออกแบบ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่โบราณสถาน เพื่อสร้างสรรค์ประโยชน์ใหม่ที่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม อีกทั้งยังสามารถรักษาสภาพของโบราณสถานไว้ได้ด้วย กรณีศึกษาในครั้งนี้ได้แก่ พื้นที่ของศาลากลางซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับการขึ้นทะเบียนโบราณสถาน ภายในพื้นที่ดังกล่าวมีอาคารที่ทรงคุณค่าซึ่งเคยใช้เป็นสถานที่จัดเก็บภาษี ในสมัยรัชกาลที่ 5 รู้จักกันในชื่อของ “อาคารศาลากลาง” เป็นสถาปัตยกรรมแบบนีโอปัลลาเดียน (Neo-palladian) ซึ่งเป็นรูปแบบของสถาปัตยกรรมที่นิยมสร้างในสมัยอดีต โดยในการศึกษานี้ได้ทำการเพิ่มเติมพื้นที่ของสถานทูตฝรั่งเศสซึ่งอยู่ติดกันเข้าไปในพื้นที่ศึกษาด้วย เนื่องจากพื้นที่ของศาลากลางมีขนาดที่ค่อนข้างเล็กและมีข้อจำกัดในการใช้งานค่อนข้างมาก ดังนั้นเพื่อลดข้อจำกัดดังกล่าวซึ่งอาจทำให้โครงการนี้ไม่สามารถให้ผลตอบแทนในระยะที่กำหนดได้ ตลอดจนเป็นการป้องกัน และอนุรักษ์ทัศนียภาพของกลุ่มอาคารประวัติศาสตร์ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในย่านบางรัก

การศึกษานี้มีวิธีการศึกษาตลอดจนเครื่องมือที่ใช้ ดังนี้ 1) เน้นการศึกษาในเชิงประจักษ์โดยอาศัยการลงสำรวจในพื้นที่จริง เพื่อศึกษาและเปรียบเทียบกับข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง 2) นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจและการทบทวนวรรณกรรมมาออกแบบและทำการประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญในสาขาที่เกี่ยวข้อง ทั้งในส่วนของนักอนุรักษ์ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และนักออกแบบ เพื่อหาแนวทางร่วมกันในการพัฒนาภายในพื้นที่โบราณสถาน

ผลของการศึกษาพบว่า 1) อาคารเก่าทั้งในพื้นที่ศาลากลาง และพื้นที่สถานทูตฝรั่งเศสเป็นอาคารที่มีคุณค่าโดยเฉลี่ยสูง ทั้งในด้านของจิตใจ วัฒนธรรม ตลอดจนคุณค่าในการใช้งาน 2) แนวทางในการอนุรักษ์ที่เหมาะสมกับพื้นที่ศึกษามากที่สุด คือ แนวทางการปรับประโยชน์การใช้สอยอาคารเก่า โดยพื้นที่ดังกล่าวนี้มีความเหมาะสมที่จะปรับใช้เพื่อพัฒนาเป็นโครงการประเภทโรงแรม เมื่อคิดถึงศักยภาพและบริบทต่าง ๆ ของพื้นที่ ตลอดจนนโยบายของเจ้าของพื้นที่อย่างกรมธนารักษ์ ทั้งนี้ในส่วนของการบูรณะอาคารเก่านั้นให้ทำการบูรณะอาคารให้อยู่ในสภาพที่เสมือนใหม่ และสมบูรณตามรูปแบบดั้งเดิม โดยอ้างอิงตามหลักฐานโบราณคดี ทั้งนี้สามารถทำการต่อเติมส่วนใหม่เพิ่มเติมได้เท่าที่จำเป็นตามหลักของเหตุและผล โดยให้ส่วนที่ต่อเติมใน

ตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้นั้นมีรูปแบบ วัสดุ และสีที่กลมกลืนกับตัวอาคารดั้งเดิม ส่วนภายในอาคารเก่านั้นสามารถปรับเปลี่ยนโครงสร้างของพื้นอาคาร ตลอดจนเพิ่ม หรือลดผนังได้เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งานใหม่ 3) ในการออกแบบส่วนสนับสนุนการใช้งานใหม่ในพื้นที่โดยรอบตัวโบราณสถาน เน้นการออกแบบให้มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีความแตกต่าง สามารถแยกแยะได้ชัดเจนระหว่างอาคารเก่าและอาคารใหม่ในพื้นที่ ทั้งนี้อาคารที่สร้างใหม่ต้องไม่มีสัดส่วนที่แตกต่างจากอาคารเก่าเกินไป จนเป็นการลดคุณค่าของอาคารเก่าลง รวมทั้งยังต้องปฏิบัติตามแนวทางการออกแบบในพื้นที่ใกล้เคียงโบราณสถาน ที่มีการกำหนดในส่วนของระยะร่น และความสูงของอาคารที่ก่อสร้างใหม่อย่างเข้มงวด นอกเหนือจากข้อบัญญัติตามกฎหมายที่เกี่ยวกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารทั่วไปที่ใช้ตามปกติ 4) แนวโน้มของโครงการนี้หลังการพัฒนาจากการศึกษาพบว่าในระยะเวลาเช่าพื้นที่ดังกล่าว 30 ปีนั้น โครงการนี้มีแนวโน้มที่จะไม่สามารถสร้างผลสำเร็จในรูปของผลตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้ ทั้งนี้เนื่องจากต้นทุนของโครงการที่สูงทั้งในส่วนของเช่าที่ดิน และค่าก่อสร้างโครงการ นอกจากนี้เมื่อทดลองทำการออกแบบโครงการ พบว่าสามารถออกแบบห้องพักได้เพียง 102 ห้อง ซึ่งเป็นจำนวนที่น้อย หากต้องการให้การพัฒนาโครงการนี้สามารถพัฒนาได้จริง ทางภาครัฐอาจส่งเสริมด้วยการสร้างแรงจูงใจ เพื่อให้เกิดการอนุรักษ์โดยการลดต้นทุนในส่วนของการเช่าที่ดิน หรืออาจปรับปรุงข้อกฎหมายให้สามารถขยายสัญญาเช่าระยะยาวให้มากขึ้นจากของเดิม 30 ปี และในส่วนของการอนุรักษ์นั้นอาจลดระดับของความเข้มงวดลง เช่น ลดการจำกัดความสูงอาคารใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อให้สามารถออกแบบอาคารใหม่ที่มีพื้นที่ใช้งานเพิ่มมากขึ้นได้