

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากบทนี้จะถูกนำไปใช้เพื่อพิจารณาประกอบการตัดสินใจเพื่อกำหนดแนวทางการอนุรักษ์และฟื้นฟูสภาพกายภาพของอาคารเก่าในพื้นที่ รวมทั้งการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยของอาคารเก่า ตลอดจนการออกแบบส่วนสนับสนุนใหม่เพื่อรองรับกับการใช้งานใหม่ในฐานะโรงแรม โดยผลการวิเคราะห์ข้อมูลนี้สามารถแบ่งเป็นหัวข้อ ดังต่อไปนี้

4.1 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่โครงการ ประกอบด้วย

4.1.1 ผลการสำรวจและวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของพื้นที่โครงการ

4.1.2 ผลการสำรวจและวิเคราะห์สภาพกายภาพของพื้นที่โครงการ

4.1.3 ผลการสำรวจและวิเคราะห์อาคารประวัติศาสตร์ที่ตั้งภายในพื้นที่โครงการ

4.2 ผลการวิเคราะห์และการประเมินเชิงคุณค่าเพื่อตัดสินใจในการอนุรักษ์และพัฒนา ประกอบด้วย

4.2.1 การประเมินคุณค่าอาคาร

4.2.2 การประเมินสภาพความแท้และดั้งเดิมเพื่อพิจารณาแนวทางการบูรณะอาคารเก่า

4.2.3 ประเมินความสามารถในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงภายนอกอาคารในเรื่องการต่อเติม

4.2.4 ประเมินความสามารถในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงภายในอาคาร

4.2.5 ประเมินความสามารถในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดงานฝีมือลวดลายปูนปั้น และกรอบของช่องเปิด

4.2.6 การประเมินความสามารถในการออกแบบส่วนสนับสนุนการใช้งานใหม่ในพื้นที่โดยรอบ

4.2.7 แนวทางในการอนุรักษ์ที่เหมาะสมกับอาคารเก่าที่ทำการศึกษา

4.1 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่โครงการ

จากการลงสำรวจพื้นที่จริงทำให้ได้ข้อมูลเชิงประจักษ์ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการพิจารณาเพื่อการตัดสินใจในการปรับประโยชน์การใช้สอยพื้นที่ และอาคารประวัติศาสตร์เพื่อใช้เป็นโรงแรม รวมถึงใช้ศึกษาหาแนวทางการออกแบบส่วนสนับสนุนการใช้งานอื่น ๆ ภายในโครงการ ซึ่งจากการวิเคราะห์สามารถสรุปศักยภาพของพื้นที่ตั้งของศาลสถาน และสถานทูตฝรั่งเศส ดังต่อไปนี้

4.1.1 ผลการสำรวจและวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของพื้นที่โครงการ

1) ที่ตั้งของโครงการอยู่ในเขตธุรกิจใจกลางเมือง

การที่พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจย่านใจกลางเมืองอย่างเขตบางรักถือเป็นข้อได้เปรียบทางธุรกิจที่ช่วยสนับสนุนการพัฒนา โดยเฉพาะสำหรับโครงการประเภทโรงแรม เนื่องจากสามารถเพิ่มกลุ่มลูกค้าอื่นนอกจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มักจะเดินทางเข้ามาเฉพาะช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวไม่สม่ำเสมอตลอดทั้งปี นอกจากนี้ธุรกิจการท่องเที่ยวยังเป็นธุรกิจที่อ่อนไหวง่ายเนื่องจากมีปัจจัยอื่นเข้ามาแทรกได้ง่าย อาทิ ปัจจัยทางการเมือง ปัจจัยทางเศรษฐกิจโลก เป็นต้น ดังนั้นการที่โครงการประเภทโรงแรมนั้นมีที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจจึงเป็นเรื่องที่ดีเพราะสามารถคาดหวังการเข้าพักเพิ่มเติมจากนักธุรกิจทั้งไทยและต่างชาติที่มาสัมมนาหรือประชุมได้ อีกประเด็นที่สำคัญคือเขตบางรักเองมีที่ตั้งไม่ห่างจากเขตตัวเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นย่านวัฒนธรรมจึงทำให้สะดวกแก่นักท่องเที่ยวที่ชื่นชอบท่องเที่ยวในลักษณะดังกล่าว รวมทั้งพื้นที่ศาลสถานเองก็อยู่ในเส้นทางการท่องเที่ยวทางน้ำของกรุงเทพมหานครอีกด้วย

2) ที่ตั้งของโครงการมีความสำคัญเชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบ

แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแม่น้ำสายหลักของประเทศและเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญมาแต่ครั้งอดีต ทำให้พื้นที่ชุมชนส่วนใหญ่มักกระจุกตัวอยู่ตามพื้นที่ริมแม่น้ำ ซึ่งในพื้นที่ซึ่งทำการศึกษาอย่างเขตบางรักนี้ก็ปรากฏชุมชนเก่าแก่ตั้งถิ่นฐานมาอย่างยาวนาน ได้แก่ ชุมชนอิสลามฮารูน และชุมชนอิสลามบ้านอู่ ซึ่งต่างเป็นชุมชนอิสลาม จนภายหลังในสมัยรัชกาลที่ 4 เมื่อมีการเปิดการค้ากับชาวต่างชาติตามสนธิสัญญาเบาว์ริงและมีการตัดถนนเจริญกรุงขึ้น ทำให้ชาวต่างชาติเริ่มเข้ามาตั้งถิ่นฐานในบริเวณดังกล่าวมากขึ้น เนื่องจากมีทำเลที่ดีขนานทั้งถนนและแม่น้ำ ในปัจจุบันนี้ยังคงหลงเหลืออาคารประวัติศาสตร์จำนวนมากที่ยังคงอยู่ แม้ส่วนใหญ่ถูกรื้อไปบ้างตามกาลเวลา (ตารางที่ 4.1)

จากการศึกษาพบว่าพื้นที่โดยรอบของโครงการ เฉพาะตั้งแต่บริเวณปากคลอง ผดุงกรุงเกษมตรงบริเวณท่าน้ำสี่พระยาจนถึงบริเวณเชิงสะพานตากสิน พบอาคารเก่าที่ทรงคุณค่า อยู่จำนวนมากไปตามแนวแม่น้ำเจ้าพระยา (ภาพที่ 4.1) อาทิ บ้านเลขที่ 1 (ภาพที่ 4.2 และ 4.3) บริเวณหลังโรงแรมรอยัล ออร์คิด เซอราตัน (Royal Orchid Sheraton) อาคารสถานทูตโปรตุเกส (ภาพที่ 4.4) มัสยิดอิสลามฮารูน วัดม่วงแค กลุ่มอาคารศาลกษัตริย์ (โรงภาษีร้อยชักสาม) อาคารสถานทูตฝรั่งเศส ห้างสรรพสินค้าโอ บี เฟลส (ภาพที่ 4.5) โรงแรมโอเรียนเต็ล บริษัทอีสต์เอเชียติก (East Asiatic) และกลุ่มอาคารเก่าโรงเรียนอัสสัมชัญ เป็นต้น

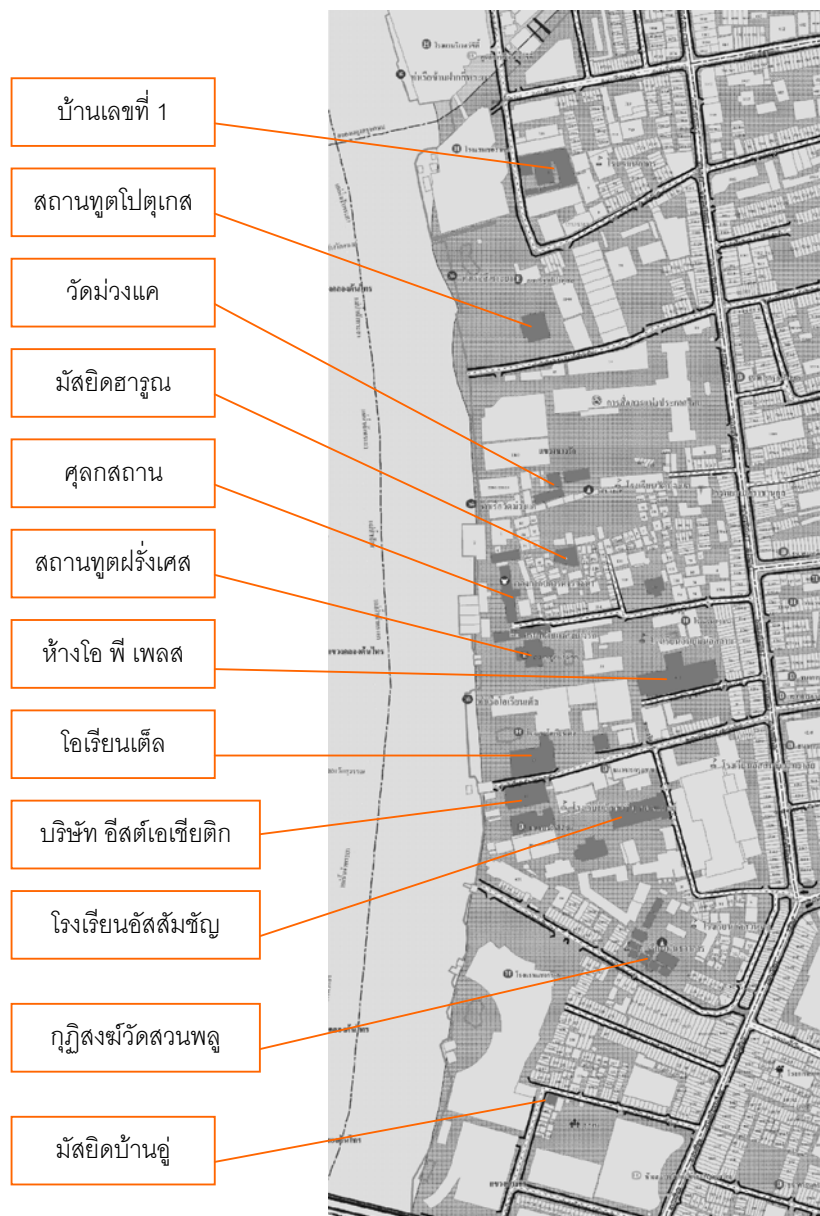
ตารางที่ 4.1

การใช้งานของอาคารประวัติศาสตร์โดยรอบพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน

อาคารประวัติศาสตร์	สถานภาพ/ การใช้งานในปัจจุบัน			
	คงเดิม	รื้อทิ้ง	เปลี่ยน	หมายเหตุ
1. ธนาคารฮ่องกง เซิงไฮ้		○		● สร้างใหม่เป็นห้างริเวอร์ ซิตี้
2. บ้านเลขที่ 1			○	● ปลอยร้าง ไม่มีผู้อาศัย
3. สถานทูตโปรตุเกส	○			
4. มัสยิดฮารูน	○			
5. วัดม่วงแค				
6. อาคารศาลกษัตริย์			○	● สถานีดับเพลิง เขตบางรัก
7. สถานทูตฝรั่งเศส			○	● ใช้เป็นทำเนียบเอกอัครราชทูต
8. โรงแรมโอเรียนเต็ล	○			● มีการปรับปรุงให้ทันสมัยตามสภาพการใช้งานปัจจุบัน
9. ห้างสรรพสินค้า โอ บี เฟลส (ห้างสิงโต Falck & Beidek เดิม)	○			● ปรับปรุงให้ทันสมัยขึ้น
10. บริษัท อีสต์เอเชียติก	○			● ร้างจากการใช้งาน
11. กลุ่มอาคารเก่าภายใน โรงเรียนอัสสัมชัญ			○	● มีการปรับปรุงให้ทันสมัยตามสภาพการใช้งานปัจจุบัน

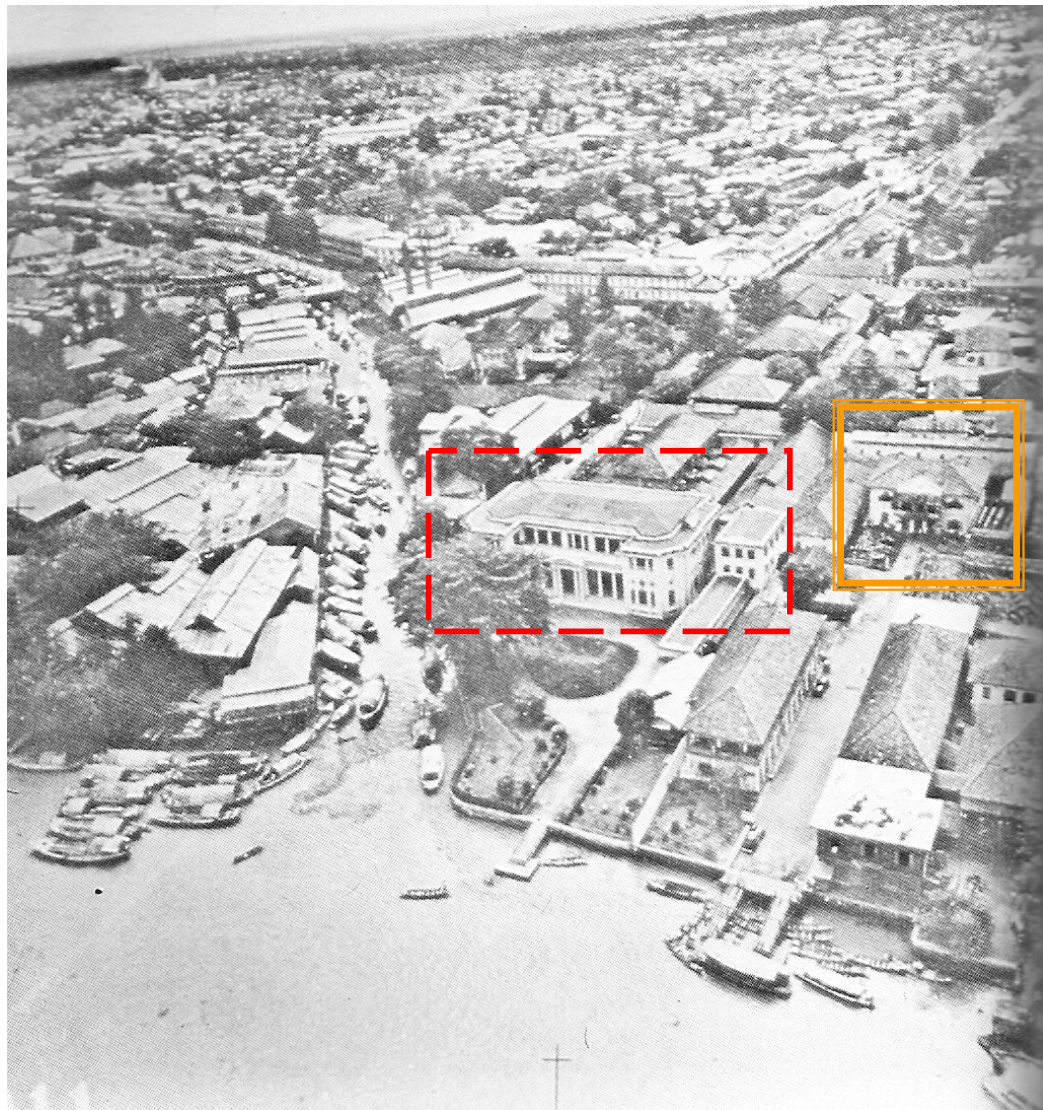
ภาพที่ 4.1

ตำแหน่งอาคารประวัติศาสตร์โดยรอบพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน



หมายเหตุ: พื้นที่สีเทาเข้ม หมายถึง อาคารประวัติศาสตร์
ที่มา: กองสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2548.

ภาพที่ 4.2
อาคารประวัติศาสตร์โดยรอบพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน



หมายเหตุ: เส้นประ คือ อาคารธนาคารฮ่องกง เซี่ยงไฮ้ (เดิม)

เส้นคู่ คือ บ้านเลขที่ 1 ในอดีต (พ.ศ. 2489)

ที่มา: อนุก นาวิกมูล, 2546, น. 21.

ภาพที่ 4.3

บ้านเลขที่ 1 รูปแบบสถาปัตยกรรมแบบโคโลเนียล



หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2550.

ภาพที่ 4.4

อาคารสถานทูตโปรตุเกส



ที่มา: สมาคมสถาปนิกสยามฯ, 2547, น.144.

ภาพที่ 4.5

ห้างโอ พี เพลส (O P Place)



ที่มา: สมาคมสถาปนิกสยามฯ, 2547, น.138

แต่จากการสำรวจพบว่าเฉพาะในพื้นที่โครงการที่ทำการศึกษายุ่่นั้นมีอาคารประวัติศาสตร์ด้วยกัน 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มอาคารศุลกสถาน และอาคารสถานทูตฝรั่งเศส ซึ่งเป็นสถาปัตยกรรมที่งดงามหาดูได้ยาก มีความเก่าแก่และความเป็นมาที่เกี่ยวข้องกับบุคคลและเหตุการณ์สำคัญของชาติหลายต่อหลายครั้ง (ตารางที่ 4.2) ซึ่งผลของการวิเคราะห์ที่ปรากฏในอาคารประวัติศาสตร์ทั้ง 2 หลังในพื้นที่ แสดงถึงนัยความสำคัญของพื้นที่ได้จริง คือ

2.1) มีการเชื่อมต่อด้านเวลา แสดงออกมาในรูปแบบของสถาปัตยกรรมของอาคารทั้ง 2 หลัง ที่สอดคล้องกันตามยุคสมัย คือ ถูกสร้างในช่วงเวลาที่ต่อเนื่องกันตั้งแต่ช่วงสมัยรัชกาลที่ 4 ถึง 5 แต่รูปแบบสถาปัตยกรรมที่แตกต่างกัน โดยอาคารศุลกสถานเป็นสถาปัตยกรรมแบบนีโอปัลลาเดียน (Neo-Palladian) ที่มีรากฐานมาจากประเทศอิตาลี (กรมธนารักษ์, 2548) ในขณะที่อาคารสถานทูตฝรั่งเศสซึ่งคาดว่าน่าจะสร้างก่อน ในช่วงปี พ.ศ. 2400 ตัวอาคารเป็นสถาปัตยกรรมแบบโคโลเนียล (Colonial) คือ มีทางขึ้นอยู่ด้านนอกอาคารลักษณะเป็นบันไดคู่ (สมาคมสถาปนิกสยามฯ, 2547, น. 147)

2.2) มีความต่อเนื่องของพื้นที่ใช้สอย แม้ในปัจจุบันที่ดินทั้ง 2 ผืนจะไม่เชื่อมต่อกันเนื่องจากมีรั้วแยกระหว่างกัน แต่หากนำรั้วออกก็จะเป็นพื้นที่ต่อเนื่องขนาดใหญ่ที่สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.3) มีความสำคัญในเชิงคุณค่าทางประวัติศาสตร์ (historical significance) และสถาปัตยกรรม โดยเฉพาะตัวอาคารสุลต่านซึ่งได้รับการชื่นชมอย่างมากเมื่อแรกสร้างว่าเป็นตึกที่สวยงามที่สุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา (ภาพที่ 4.6) โดยมีการตีพิมพ์ลงในหนังสือพิมพ์บางกอกไทม์ไกด์บุ๊ก (Bangkok Time Guide Book) ในปี พ.ศ. 2433 (กรมธนารักษ์, 2548)

“...เป็นสถานที่ที่งดงามแห่งหนึ่ง ในบรรดาสถานที่ซึ่งสร้างในกรุงเทพฯ ภายในระยะสิบปีล่วงผ่านมานี้ และตั้งอยู่ริมแม่น้ำในที่สวยงาม...”

นอกจากนี้ยังเป็นสถานที่สำหรับพบปะสมาคมของชาวต่างชาติ และชนชั้นสูงของไทย กระทั่งเคยถูกใช้เป็นสถานที่สำหรับรับเสด็จพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว คราวเสด็จกลับจากการประพาสยุโรป ในปี พ.ศ. 2440 อีกด้วย

2.4) มีความสอดคล้องกับการตั้งถิ่นฐานดั้งเดิมของชุมชน ซึ่งจากการศึกษาพบว่าแต่เดิมพื้นที่สุลต่านคงจะเป็นถิ่นที่อยู่ของชาวอิสลามมาก่อน จากการค้นคว้าข้อมูลทางประวัติศาสตร์พบว่าชุมชนมัสยิดฮารูน หรือชุมชนมัสยิดต้นสำโรงในอดีตนั้น เป็นชุมชนเก่าแก่แต่ครั้งกรุงธนบุรีเป็นราชธานี เป็นชุมชนชาวอิสลามที่สืบเชื้อสายจากพ่อค้าอินเดีย ภายหลังเมื่อหลวงมีความต้องการจะสร้างโรงภาษีขึ้น ณ บริเวณปัจจุบัน จึงมีการอพยพย้ายถอยร่นเข้าไปด้านใน เช่นในปัจจุบัน (เสาวนีย์ จิตต์หมวด, 2547)

ภายหลังเมื่อมีการทำสนธิสัญญาเบาว์ริง รวมทั้งการตัดถนนเจริญกรุงซึ่งถือเป็นถนนสายแรกของไทยขึ้น ทำให้ชาวต่างชาติเข้ามาเช่าและซื้อที่ดินบริเวณดังกล่าว โดยเฉพาะพื้นที่ริมน้ำเพื่อใช้สร้างที่พำนักอาศัย อาทิ สถานทูตโปรตุเกส สถานทูตฝรั่งเศส แม้แต่สถานทูตอังกฤษก็เคยตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ติดกับพื้นที่ของสุลต่าน (บริเวณตึก ก.ส.ท. ในปัจจุบัน) ก่อนที่จะย้ายไปยังเพลินจิต ดังนั้นการที่สุลต่าน และสถานทูตฝรั่งเศสตั้งอยู่ในพื้นที่ปัจจุบันจึงสอดคล้องกับสภาพสังคม และวิถีชีวิตของคนในยุคสมัยนั้น กล่าวคือ สุลต่านทำหน้าที่จัดเก็บภาษีเรือที่แล่นเข้าพระนคร ตลอดจนเป็นสถานที่พบปะ เต้นรำของชาวต่างชาติ เป็นต้น

ตารางที่ 4.2

ผลการวิเคราะห์อาคารที่ศึกษากับการมีสัญลักษณ์สำคัญทางประวัติศาสตร์

อาคารที่ศึกษา	มีสัญลักษณ์สำคัญทางประวัติศาสตร์		
	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1. อาคารศุลกสถาน	○		ภายหลังการทำสนธิสัญญาเบาว์ริงระหว่างไทยกับรัฐบาลอังกฤษทำให้ไทยมีการจัดตั้งโรงเก็บภาษี (Custom house) เพื่อจัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละสาม (ร้อยละสาม) โดยตัวอาคารสร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 ราว ปี พ.ศ. 2433 ออกแบบและควบคุมการก่อสร้างโดยนายโยคิม กราซี (Joachim Grassi) ตัวอาคารมีรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบนีโอ บัลลาเดียน (Neo-Palladian) อาคารมีการใช้งานต่อเนื่องจนถึงปี พ.ศ. 2492 กรมศุลกากรจึงย้ายที่ทำการไปที่คลองเตย และปรับการใช้สอยมาเป็นสถานีดับเพลิง บางรักเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน¹
2. อาคารสถานทูตฝรั่งเศส	○		อาคารสถานทูตฝรั่งเศสเริ่มก่อตั้งในราวปี พ.ศ. 2400 เมื่อนายมองแตญยี่ กงสุลฝรั่งเศสสมัยนั้นทำสัญญาเช่าที่ดินจำนวน 4 ไร่ โดยสันนิษฐานว่าตัวอาคารเดิมนั้นมีมาพร้อมกับที่ดินแล้ว จนถึงปี พ.ศ. 2418 ในรัชกาลที่ 5 จึงได้รับพระราชทานที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ถาวร ตัวอาคารเป็นสถาปัตยกรรมแบบโคโลเนียล (Colonial) มีการยกพื้นสูง มีบันไดทางขึ้นด้านหน้า เคยถูกใช้เป็นที่พักของเรือรบฝรั่งเศสในคราววิกฤตการณ์ ร.ศ. 112 อาคารได้รับการบูรณะครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2502 -2511 ปัจจุบันได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์ดีเด่นจากสมาคมสถาปนิกสยาม (ปี พ.ศ. 2527)²

ที่มา: ¹ กรมศุลกากร, 2537 น. 71² สมาคมสถาปนิกสยามฯ, 2547 น. 140

ภาพที่ 4.6

ทัศนียภาพอันงดงามของกลุ่มอาคารศุลกสถานในอดีต



ที่มา: กรมธนารักษ์, 2548

3) พื้นที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัด หรือเป็นจุดหมายตา
สถานที่ตั้งของโครงการสามารถมองเห็นได้ชัด โดดเด่นเป็นจุดหมายตา ซึ่งสามารถมองได้จากจุดต่าง ๆ ที่สำคัญ (ตารางที่ 4.3) ดังนี้

3.1) สามารถมองเห็นจากเส้นทางคมนาคม (ริมแม่น้ำเจ้าพระยา)

กลุ่มอาคารศุลกสถานมีความโดดเด่นมากที่สุด โดยเฉพาะตัวอาคารประธานซึ่งหากมองจากบนเรือขณะกำลังแล่นผ่านไปตามแม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากเป็นอาคารที่โดดเด่นทั้งสถาปัตยกรรมและศิลปกรรม รวมทั้งการที่เป็นอาคารขนาดใหญ่และตั้งอยู่ใกล้กับตลิ่งริมแม่น้ำเจ้าพระยา แม้ปัจจุบันจะปรากฏมีส่วนหลังคาของโรงจอดรถและเรือดับเพลิงของสถานีดับเพลิงบางรักก็ดึงดูดการมองเห็นในส่วนของอาคารที่ต่ำกว่าชั้นที่ 2 แต่ยังคงไม่สามารถบดบังความงามของตัวอาคารเก่าหลังนี้ได้ (ภาพที่ 4.7)

ในขณะที่อาคารสถานทูตฝรั่งเศสกลับเป็นอาคารที่มองเห็นได้น้อยเมื่อมองจากบนเรือขณะแล่นผ่าน เนื่องจากตัวอาคารดังกล่าวอยู่ลึกเข้าไปไกลจากตลิ่งอีกทั้งตัวอาคารยังมีด้านที่ขนานกับแม่น้ำในช่วงที่ล้น และเนื่องจากอาคารสถานทูตฝรั่งเศสยังคงใช้งานในฐานะบ้านพักของเอกอัครราชทูตฝรั่งเศสเช่นเดิมจึงมีการปลูกต้นไม้ขนาดใหญ่จำนวนมากเป็นเสมือนกำแพงขวางการมองเห็นเพื่อสร้างความเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลของผู้ใช้งาน (ภาพที่ 4.8)

ภาพที่ 4.7

อาคารศาลากลางเมื่อมองจากเรือบนแม่น้ำเจ้าพระยาขณะเรือแล่นผ่าน



หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2550.

ภาพที่ 4.8

อาคารสถานทูตฝรั่งเศสเมื่อมองจากเรือบนแม่น้ำเจ้าพระยาขณะเรือแล่นผ่าน



หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2550.

3.2) สามารถมองเห็นจากบนสะพานตากสิน

อาคารศุลกสถานเป็นอาคารเดียวที่สามารถมองเห็นได้จากบนสะพานตากสิน ในขณะที่ตัวอาคารสถานทูตฝรั่งเศสนั้นไม่สามารถมองเห็นได้เลย เนื่องจากระยะทางระหว่างพื้นที่โครงการกับสะพานตากสินค่อนข้างไกล (ประมาณ 1 กิโลเมตร) อีกทั้งบริเวณที่ตั้งของโครงการยังเป็นโค้งน้ำทำให้มุมมองทางสายตาสถูกบดบังโดยพื้นที่อาคารของโรงแรมโอเรียนเต็ลแทน

3.3) สามารถมองเห็นฝั่งตรงข้ามน้ำเจ้าพระยา

อาคารศุลกสถานและอาคารสถานทูตฝรั่งเศสมีความโดดเด่นมากเนื่องจากเป็นกลุ่มอาคารที่มีความสูงไม่มาก แตกต่างจากอาคารโดยรอบที่เป็นตึกสูง อีกทั้งในพื้นที่ยังมีสีเขียวของต้นไม้ไม่มากเมื่อเปรียบเทียบกับบริเวณโดยรอบ คุณภาพการมองเห็นอาคารศุลกสถานสามารถมองเห็นได้ชัดเจนกว่าอาคารสถานทูตฝรั่งเศส ทั้งเนื่องจากรูปทรงที่ยาว ขนาดที่ใหญ่กว่า และตำแหน่งที่ตั้งที่ใกล้ตลิ่งแม่น้ำเจ้าพระยามากกว่า

ภาพที่ 4.9

ตำแหน่งที่สามารถมองเห็นอาคารศุลกสถาน และสถานทูตฝรั่งเศสได้



ที่มา: Google Inc, 2009a (ดัดแปลง)

ตารางที่ 4.3
ผลการวิเคราะห์อาคารที่ศึกษากับการเป็นจุดหมายตา

อาคารที่ศึกษา	การเป็นจุดหมายตามองจากบนเรือ							
	ใช่	ไม่ใช่	ระดับการเป็นจุดหมายตา					
1. อาคารศาลกษัตริย์	○		5	4	3	2	1	0
2. อาคารสถานทูตฝรั่งเศส	○			○				
	การเป็นจุดหมายตามองจากสะพานตากสิน							
	ใช่	ไม่ใช่	ระดับการเป็นจุดหมายตา					
1. อาคารศาลกษัตริย์	○		5	4	3	2	1	0
2. อาคารสถานทูตฝรั่งเศส		○				○		○
	การเป็นจุดหมายตามองจากฝั่งตรงข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา (โรงแรมเพนนินซูล่า)							
	ใช่	ไม่ใช่	ระดับการเป็นจุดหมายตา					
1. อาคารศาลกษัตริย์	○		5	4	3	2	1	0
2. อาคารสถานทูตฝรั่งเศส	○		○					

หมายเหตุ 5 = มากที่สุด 4 = มาก 3 = ปานกลาง 2 = น้อย 1 = น้อยที่สุด 0 = ไม่เห็นเลย

4) การเข้าถึงพื้นที่โครงการ

การเข้าถึงพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงได้ 2 เส้นทางหลัก คือ เส้นทางสัญจรบกสามารถเข้าถึงทางถนนเจริญกรุง และเส้นทางสัญจรทางน้ำโดยสามารถนั่งทั้งเรือข้ามฟาก และเรือเร็วเจ้าพระยาได้ทั้ง 2 กรณี สำหรับเดินทางมายังพื้นที่ของโครงการ

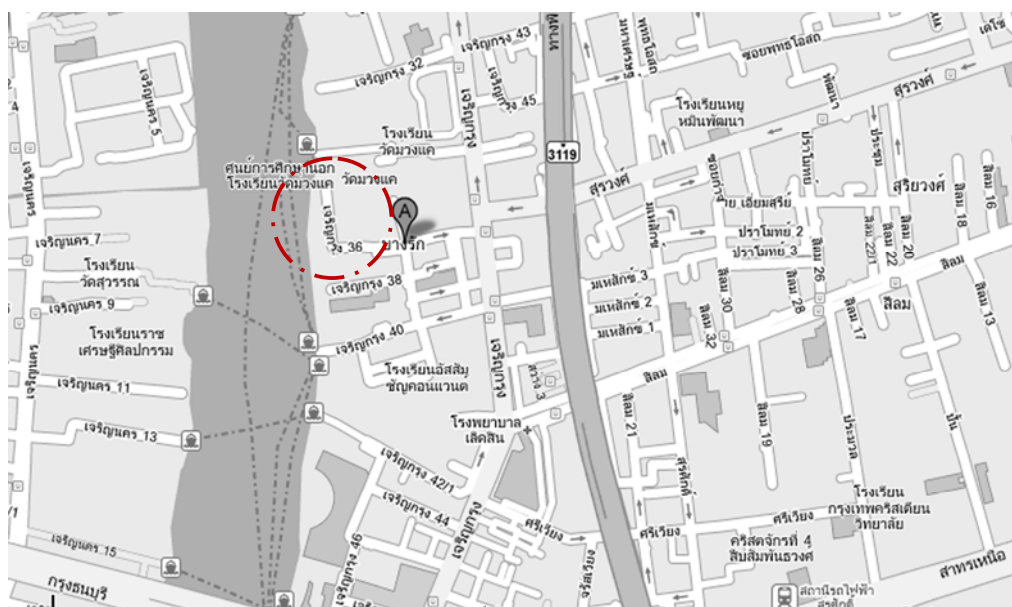
4.1) การสัญจรทางบก

หากเดินทางมาจากฝั่งธนบุรีสามารถขึ้นรถโดยสารข้ามฟากจากเขตคลองสานมายังเขตบางรักทางสะพานตากสิน แล้วเชื่อมยังถนนเจริญกรุง หรือหากมาจากเส้นถนนพระราม 4 ก็สามารถเชื่อมมายังถนนเจริญกรุงได้เช่นกัน โดยใช้เส้นทางสี่พระยาขับเลียบบคลองผดุงกรุงเกษม หรือใช้เส้นทางสุรวงศ์ซึ่งระหว่างนั้นยังสามารถเชื่อมต่อกับถนนสีลม และสาทรได้ได้อีกด้วย (ภาพที่ 4.10)

เมื่อเข้ามาถึงถนนเจริญกรุงแล้วซึ่งเป็นถนนสายหลักของโครงการแล้ว ให้
เลี้ยวเข้าซอยเจริญกรุง 40 หรือ ซอยโรงแรมโอเรียนเต็ล ซึ่งจะเป็นถนนสำหรับเดินรถทางเดียว แล้ว
จึงเลี้ยวขวาเชื่อมไปยังซอยเจริญกรุง 36 (ซอยโรงภาษี) จึงจะสามารถเข้าถึงยังพื้นที่โครงการ หรือ
ออกไปยังถนนเจริญกรุงได้

ภาพที่ 4.10

เส้นทางสัญจรทางบก และทางน้ำของพื้นที่ศึกษา



หมายเหตุ: พื้นที่ในกรอบเส้นประสีแดง คือ พื้นที่โครงการที่ศึกษา

ที่มา: Google Inc, 2009b

4.2) การสัญจรทางน้ำ

การสัญจรทางน้ำสามารถใช้บริการได้ทั้งบริการเรือข้ามฟาก และเรือด่วน
เจ้าพระยา โดยหากเดินทางมาจากฝั่งธนบุรีสามารถนั่งเรือข้ามฟากจากบริเวณเชิงสะพานตากสิน
บริเวณโกดังเป๊ปซี่ (Pepsi cargo) ข้ามฟากมายังฝั่งของโครงการ โดยลงเรือที่บริเวณท่าเรือข้ามฟาก
โอเรียนเต็ล หรืออีกทางหนึ่งคือสามารถนั่งเรือข้ามฟากจากบริเวณท่าเรือวัดสุวรรณ (ฝั่งธนบุรี) มายัง
ท่าเรือโอเรียนเต็ลเช่นกัน นอกจากนี้สามารถเดินทางมากับเรือด่วนเจ้าพระยาของกรมเจ้าท่าซึ่ง
สามารถแวะลงเรือด่วนได้ถึง 2 ท่าด้วยกัน ทั้งบริเวณก่อนและหลังพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ท่าเรือวัดม่วงแค
และท่าเรือโรงแรมโอเรียนเต็ล

ตารางที่ 4.4
ผลการวิเคราะห์อาคารที่ศึกษากับการเข้าถึงทางบก และน้ำ

อาคารที่ศึกษา	การเข้าถึงทางบก						
	ใช่	ไม่ใช่	ระดับความยากในการเข้าถึง				
1.อาคารศุลกสถาน	O		5	4	3	2	1
				O			
2.อาคารสถานทูตฝรั่งเศส	O				O		
	การเข้าถึงทางน้ำ						
	ใช่	ไม่ใช่	ระดับความยากในการเข้าถึง				
1.อาคารศุลกสถาน	O		5	4	3	2	1
						O	
2.อาคารสถานทูตฝรั่งเศส	O				O		

หมายเหตุ 5 = มากที่สุด 4 = มาก 3 = ปานกลาง 2 = น้อย 1 = น้อยที่สุด

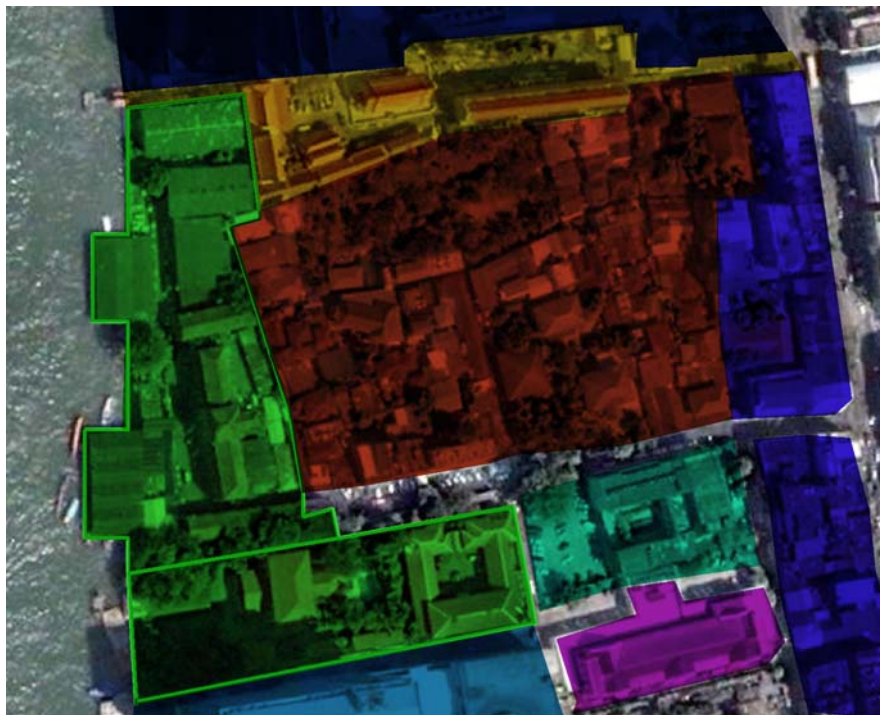
5) วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โดยรอบ

จากการวิเคราะห์พบว่าพื้นที่ของโครงการมีอาณาเขตติดต่อกับสภาพแวดล้อมที่มีความหลากหลาย (ภาพที่ 4.11) โดยเฉพาะชุมชนที่อาศัยอยู่เก่าแก่ในพื้นที่ที่เป็นชุมชนผสมผสานระหว่างชุมชนไทยพุทธ และชุมชนไทยอิสลาม โดยสามารถแจกแจงรายละเอียดของพื้นที่โดยรอบอาณาเขตของพื้นที่ศึกษาได้ ดังนี้

- 5.1) ทิศเหนือ ติดกับวัดม่วงแคและบริษัทการสื่อสารแห่งประเทศไทย (ก.ส.ท.)
- 5.2) ทิศตะวันออก ติดกับชุมชนอิสลามฮารูน และกุโบฝังศพ
- 5.3) ทิศใต้ ติดกับ พื้นที่ของโรงแรมโอเรียนเต็ล
- 5.4) ทิศตะวันตกติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา

ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่จำเป็นจะต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนรอบพื้นที่ศึกษาด้วย เพื่อไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของผู้อาศัยดั้งเดิมมากนัก ดังนั้นจึงมีการวิเคราะห์ระดับความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โดยรอบ ดังนี้ (ตารางที่ 4.5)

ภาพที่ 4.11
พื้นที่ศึกษาและพื้นที่โดยรอบ



หมายเหตุ:	■ วัดม่วงแค	■ ชุมชนอิสลามฮารูน	■ อาคารพานิชย์ ถ.เจริญกรุง
	■ พื้นที่ศึกษารวม	■ โรงเรียนอันมฺนอิสลาม	■ ก.ส.ท.
			■ ห้างไอ พี เฟลส

ที่มา: Google Inc, 2009a (ดัดแปลง)

ตารางที่ 4.5

ผลการวิเคราะห์ระดับความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โดยรอบ

อาคารที่ศึกษา	ระดับความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โดยรอบ							หมายเหตุ
	ใช่	ไม่ใช่	5	4	3	2	1	
1.อาคารศาลากลาง	○		○					● เนื่องจากอาคารทอดยาวไปตามลักษณะของพื้นที่และแม่น้ำจึงมีความสัมพันธ์กับชุมชนที่ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ● ชุมชนมีลักษณะเป็นชุมชนหนาแน่น แต่มีถนนสาธารณะเล็ก ๆ เป็นตัวกั้นระหว่างแนวกำแพงของพื้นที่ศึกษากับครัวเรือนของชุมชน ● การที่มีที่ตั้งใกล้กับศาสนสถานทำให้ต้องให้ความสำคัญกับพื้นที่โดยรอบอย่างมาก เพื่อลดผลกระทบทางด้านจิตใจที่อาจเกิดขึ้นกับผู้อาศัยเดิม
2.อาคารสถานทูตฝรั่งเศส	○					○		● พื้นที่รอบอาณาเขตของสถานทูตฝรั่งเศสนั้นเป็นส่วนของถนนเสีย 2 ด้าน และแม่น้ำอีกหนึ่งด้าน มีเพียงพื้นที่ของโรงแรมโอเรียนเต็ลเท่านั้นที่พอจะมีระดับความสัมพันธ์กับพื้นที่ที่ทำการศึกษาได้ แต่ความสัมพันธ์ไม่ได้อยู่ในระดับที่สูง เนื่องจากทั้งสองพื้นที่ต่างต้องการความเป็นส่วนตัวเพราะประกอบธุรกิจประเภทเดียวกัน

หมายเหตุ 5 = มากที่สุด 4 = มาก 3 = ปานกลาง 2 = น้อย 1 = น้อยที่สุด

6) วิเคราะห์ระบบคมนาคม ที่เข้าถึงพื้นที่ทำการศึกษา

การคมนาคมภายในพื้นที่ดินของสถานทูตฝรั่งเศสนั้นสามารถเข้าถึงได้ง่ายกว่าพื้นที่สุกสกานเนื่องจากมีถนนตัดผ่าน โดยเป็นถนนเชื่อมระหว่างซอยเจริญกรุง 36 และ 40 เป็นทางสำหรับเดินรถทางเดียว ดังนั้นในการเข้าถึงพื้นที่สุกสกานทุกครั้งจะต้องผ่านพื้นที่ดินของสถานทูตฝรั่งเศสก่อนเสมอ ในการจัดระบบการเดินรถภายในพื้นที่นั้น พื้นที่ของสุกสกานจะไม่สามารถเดินรถภายในพื้นที่ได้โดยรอบ เนื่องจากมีอาคารปีกขวาของกลุ่มอาคารสุกสกานวางชิดกับแนวกำแพง นอกจากนี้การที่พื้นที่ทางยาวขนานไปกับน้ำทำให้ขาดความลึกจึงยากที่จะรองรับรถยนต์จำนวนมากที่เข้ามายังพื้นที่ ในขณะที่พื้นที่ฝั่งสถานทูตฝรั่งเศสนั้นมีความลึกค่อนข้างมากเพียงพอที่จะรองรับสำหรับรถยนต์จำนวนมาก นอกจากนี้ในส่วนของการคมนาคมของภาครัฐ อาทิ รถโดยสารประจำทาง หรือ เรือด่วนเจ้าพระยานั้นไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้โดยตรง กล่าวคือหากโดยสารมาทางรถโดยสารประจำทางจะต้องเดินเข้ามาจากซอยเจริญกรุง 36 เป็นระยะทางประมาณ 200 เมตร หรือหากมาโดยเรือด่วนเจ้าพระยาก็จะต้องลงที่ท่าเรือวัดม่วงแคซึ่งอยู่ชิดกับแนวรั้วของโครงการ เป็นต้น

ตารางที่ 4.6

ผลการวิเคราะห์พื้นที่ทำศึกษากับระบบคมนาคมที่เข้าถึงในปัจจุบัน

อาคารที่ศึกษา	ระบบคมนาคมในปัจจุบัน							หมายเหตุ
	มี	ไม่มี	ประเภทการคมนาคม					
			รถยนต์	รถโดยสาร	รถ 2 ล้อ	เรือ	เดิน	
1. อาคารสุกสกาน	○		○		○		○	● การเข้าถึงด้วยรถ 2 ล้อจะสะดวกที่สุดเพราะสามารถเข้าถึงได้ 2 ทาง ได้แก่ ทางวัดม่วงแค และซอยเจริญกรุง 36 รองลงมาคือทางรถยนต์ และทางเดินเท้าตามลำดับ (รถประจำทางจอด แคะหน้าปากซอยเจริญกรุง 36)

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

อาคารที่ศึกษา	ระบบคมนาคมในปัจจุบัน							หมายเหตุ
	มี	ไม่มี	ประเภทการคมนาคม					
			รถยนต์	รถโดยสาร	รถ 2 ล้อ	เรือ	เดิน	
								● การเข้าถึงทางเรือโดยตรงในพื้นที่ไม่มี แต่มีท่าเรือวัดม่วงแคที่ติดกับรั้วของพื้นที่ศึกษาเป็นท่าเรือด่วนเจ้าพระยา
2. อาคารสถานทูตฝรั่งเศส	○		○		○		○	● มีพื้นที่ว่างสามารถรองรับรถยนต์ได้มากกว่า ● การเข้าถึงทางรถยนต์สะดวก เนื่องจากติดถนน 2 ด้าน

4.1.2 ผลการสำรวจและวิเคราะห์สภาพกายภาพของพื้นที่โครงการ

1) สภาพทางกายภาพของพื้นที่โครงการ

พื้นที่ทำการศึกษาคือพื้นที่รวมระหว่างพื้นที่ของศาลกสถาน กับพื้นที่ของสถานทูตฝรั่งเศส (ภาพที่ 4.12) มีเนื้อที่ประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 66 ตารางวา แบ่งออกเป็น 2 ส่วน (ตารางที่ 4.7) ส่วนแรก คือ พื้นที่ฝั่งศาลกสถานมีขนาดเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 60 ตารางวา ซึ่งเป็นพื้นที่ขนาดเล็ก ค่อนข้างเล็ก และคับแคบ นอกจากนี้พื้นที่ส่วนมากยังเป็นพื้นที่ซึ่งทำการขึ้นทะเบียนโบราณสถานแล้ว (ภาพที่ 4.13 และ 4.14) ทำให้อาจจะมีการจำกัดในการออกแบบและพัฒนาให้เป็นโรงแรมในอนาคต พื้นที่ส่วนที่เหลือ คือ พื้นที่ฝั่งสถานทูตฝรั่งเศสซึ่งอยู่ติดกัน มีเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 6 ตารางวา ในปัจจุบันพื้นที่ทั้ง 2 แห่ง ยังคงมีการใช้งานอยู่ รวมถึงมีอาคารใช้สอยอื่น ๆ ปะปนอยู่ในพื้นที่ นอกจากอาคารที่ต้องการจะทำการอนุรักษ์ (ภาพที่ 4.15) ดังนั้นในการจะพัฒนาพื้นที่ให้เกิดผลสัมฤทธิ์สูงสุด ผู้วิจัยจึงเลือกที่จะเก็บไว้เพียงอาคารเก่าที่มีคุณค่า และควรค่าแก่การอนุรักษ์เท่านั้น (ภาพที่ 4.16)

ภาพที่ 4.12

ขอบเขตของที่ดินของโครงการหลังรวมพื้นที่ระหว่างศาลกสถานและสถานทูตฝรั่งเศส



หมายเหตุ: หมายเลข 1 คือ พื้นที่ศาลกสถาน
พื้นที่สน้เงิน คือ พื้นที่สถานทูตฝรั่งเศส
ที่มา: กองสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2548. (ดัดแปลง)

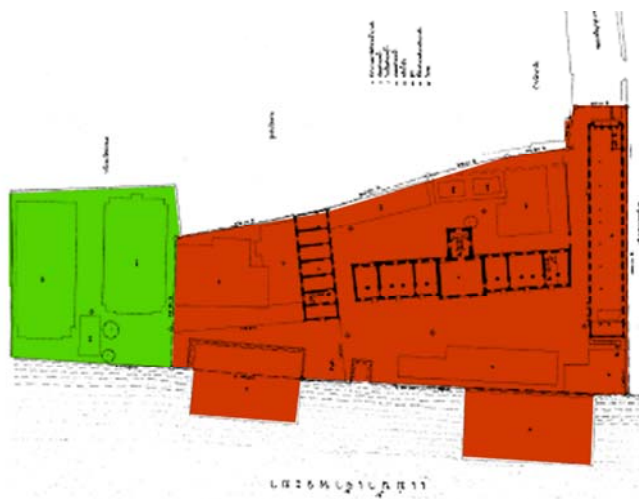
ตารางที่ 4.7

ผลการวิเคราะห์พื้นที่รวมของโครงการ

พื้นที่ศึกษา	ขนาดของพื้นที่	
	ตารางวา	ตารางเมตร
1. พื้นที่ศาลกสถาน	2,060	8,240
2. พื้นที่สถานทูตฝรั่งเศส	1,706	6,824
พื้นที่รวม	3,766	15,064

ภาพที่ 4.13

พื้นที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถาน ภายในพื้นที่ศึกษาฝั่งสุลกสถาน

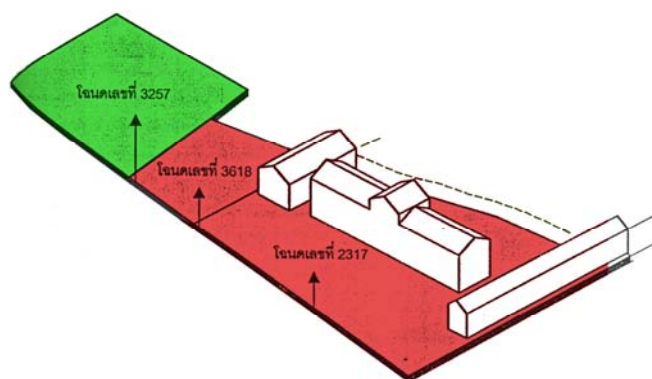


หมายเหตุ: พื้นที่สีแดง คือ พื้นที่โบราณสถาน พื้นที่สีเขียว คือ พื้นที่นอกพื้นที่โบราณสถาน

ที่มา: ราชกิจจานุเบกษา, 2545 (ดัดแปลง)

ภาพที่ 4.14

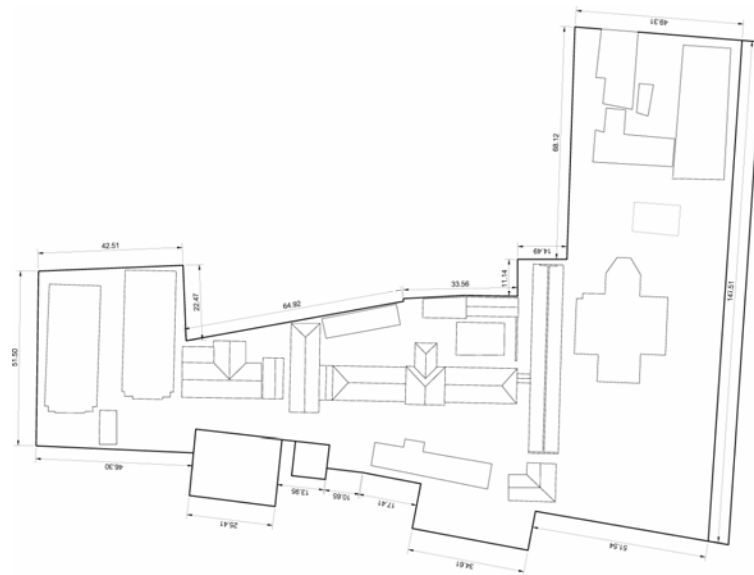
พื้นที่โบราณสถานในพื้นที่สุลกสถาน แบ่งตามหมายเลขโฉนดที่ดิน



ที่มา: บุญเสริม เปรมธาดา, 2545, น. 112 (ดัดแปลง)

ภาพที่ 4.15

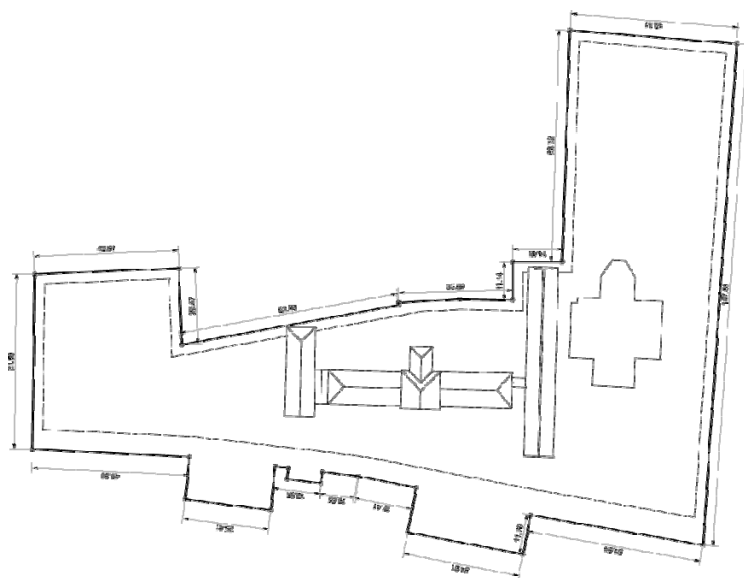
ผังรวมพื้นที่โครงการที่ทำการศึกษาวิจัย (ไม่มีการรื้อถอนอาคาร)



ที่มา: ดัดแปลงจาก บุญเสริม เปรมธาดา, 2545, น. 122

ภาพที่ 4.16

ผังรวมพื้นที่โครงการที่ทำการศึกษาวิจัย (เหลือไว้เพียงอาคารที่จะอนุรักษ์)



ที่มา: ดัดแปลงจาก บุญเสริม เปรมธาดา, 2545, น. 122

2) ข้อจำกัดในการใช้พื้นที่โครงการ

ก่อนที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใดก็ตามในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีข้อจำกัดที่จะต้องพิจารณาหลายประการเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการออกแบบผิดพลาด หรือทำให้เสียเวลาในการออกแบบ และการขออนุญาต ในพื้นที่ศึกษาของผู้วิจัยครั้งนี้ก็เช่นกัน การจะพัฒนาพื้นที่ของศาลกสถาน และสถานทูตฝรั่งเศสเพื่อปรับเปลี่ยนประโยชน์การใช้สอยในฐานะโรงแรมนั้น มีข้อจำกัดหลายประการ ได้แก่ ข้อกฎหมาย กฎกระทรวง เทศบัญญัติหรือข้อบัญญัติ ตลอดจนกฎหมายของหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่ควบคุม นอกเหนือจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารซึ่งเป็นข้อกำหนดหลัก (กรุงเทพมหานคร, 2548)

ในการนี้ผู้วิจัยขอยกตัวอย่างเฉพาะหัวข้อที่สำคัญมาประกอบการพิจารณา ได้แก่

2.1) ข้อพิจารณาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินตามผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่มีกฎหมายผังเมืองควบคุม ดังนั้น ก่อนการพัฒนาหรือปรับเปลี่ยนการใช้งานพื้นที่ของศาลกสถาน เพื่อใช้เป็นโรงแรมจึงจำเป็นต้องมีตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าว ว่าขัดต่อผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครหรือไม่ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 พ.ศ. 2542 ทั้งนี้เมื่อวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ ศาลกสถานจากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2549 (ภาพที่ 4.17) พบว่าพื้นที่ของโครงการที่ศึกษานั้นตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง (พ.5) ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สำหรับการใช้ประโยชน์ประเภทพาณิชยกรรม แต่ก็ไม่ได้มีข้อบังคับหรือข้อห้ามไม่ให้พัฒนาพื้นที่ประเภทดังกล่าวให้เป็นโรงแรม ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าพื้นที่โครงการศาลกสถานสามารถพัฒนาให้เป็นโครงการประเภทโรงแรมได้

2.2) รัยะร่นของโครงการ และความสูงของอาคาร

กฎหมายกำหนดระยะร่นของอาคารสำหรับอาคารสูง (สูงตั้งแต่ 23 ขึ้นขึ้นไป) หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ (พื้นที่รวมตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) ดังนี้

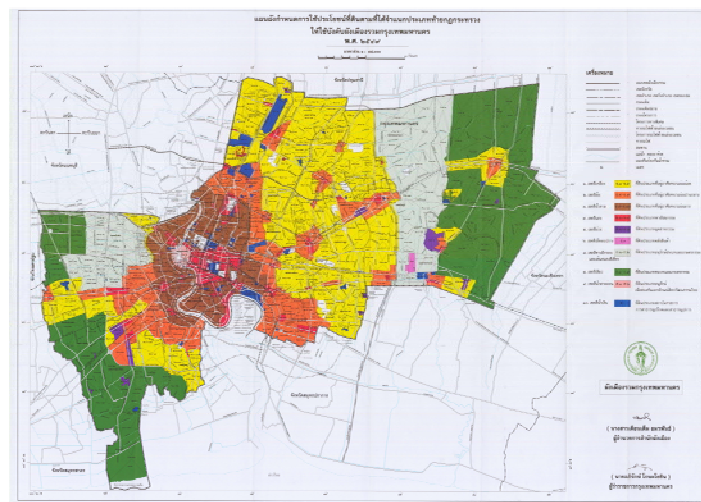
2.2.1) ให้ก่อสร้างอาคารโดยห่างจากแนวรั้วที่ติดกับถนน หรือที่ดินคนอื่น 6 เมตร เป็นอย่างต่ำ

2.2.2) หากจะก่อสร้างอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ด้านใดด้านหนึ่งของอาคาร (ด้านนั้นต้องยาวกว่า 12 เมตร) ต้องติดกับถนนสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยาวตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป

2.2.3) หากอาคารที่สร้างมีพื้นที่รวมเกิน 30,000 ตารางเมตร ขนาดถนนสาธารณะต้องกว้างขึ้นจาก 10 เมตร เป็น 18 เมตรเป็นอย่างต่ำแทน

ภาพที่ 4.17

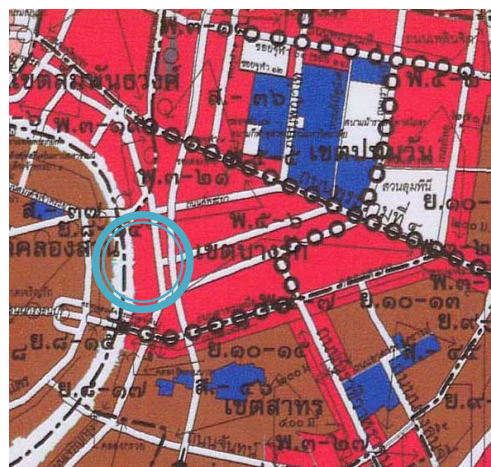
แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกฏกระทรวง ให้ใช้บังคับ
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549



ที่มา: สมาคมสถาปนิกสยามฯ, 2549

ภาพที่ 4.18

ผังสีกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศูนย์กลาง



หมายเหตุ: บริเวณเส้นประล้อมรอบ คือ พื้นที่ศูนย์กลาง

ที่มา: สมาคมสถาปนิกสยามฯ, 2549

นอกจากนี้ยังมีระยะเว้นพิเศษเพิ่มเติม เนื่องจากพื้นที่ศูนย์กลางนั้นเป็น ที่ดินที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยา จึงมีข้อจำกัดตามบทบัญญัติที่ต้องปฏิบัติ¹ โดยมีหัวข้อดังนี้

2.2.4) ในระยะ 3 เมตร จากระยะเว้นแม่น้ำ ให้เป็นพื้นที่ห้ามก่อสร้างอาคาร แต่สามารถสร้างเขื่อน อุโมงค์ สะพาน ถนนหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง หรือประตูได้

2.2.5) ระยะเกิน 3 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 15 เมตร จากระยะเว้นแม่น้ำ อนุญาต ให้สร้างอาคารได้ แต่ห้ามสูงเกิน 8 เมตร อีกทั้งต้องไม่เป็นอาคารประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และให้มีระยะห่างระหว่างอาคารไม่น้อยกว่า 4 เมตร

2.2.6) ระยะเกิน 15 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 45 เมตรจากระยะเว้นแม่น้ำ อนุญาตให้สร้างอาคารได้ แต่ห้ามสูงเกิน 16 เมตร โดยความสูงให้วัดจากระดับถนนถึงผนังด้านที่สูงที่สุดของชั้นที่อยู่สูงที่สุด (ภาพที่ 4.19)

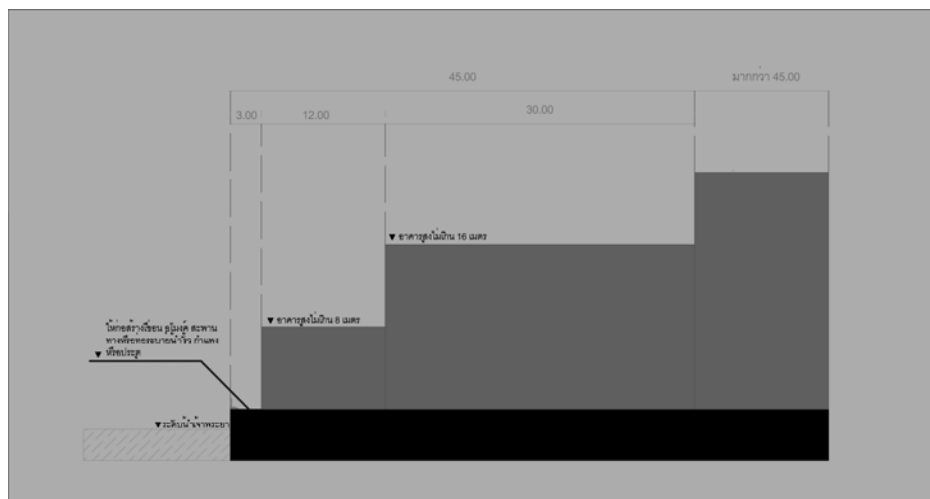
2.3) ค่า FAR และค่า OSR ของโครงการ

กฎหมายผังเมืองควบคุมการใช้พื้นที่ของอาคาร ผ่านทางค่ามาตรฐาน ได้แก่ ค่า FAR (Floor Area Ratio) หรือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และ ค่า OSR (Open Space Ratio) หรือค่าอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ซึ่งจากการศึกษาพบว่า ค่า FAR ในพื้นที่ของโครงการอยู่ที่อัตราส่วน 10:1 และค่า OSR อยู่ที่ร้อยละ 3 (ตารางที่ 4.8)

¹ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือ บางประเภท ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ในท้องที่แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ แขวงถนนนครไชยศรี แขวงวชิรพยาบาล เขตดุสิต แขวงวัดสามพระยา แขวงชนะสงคราม แขวงพระบรมมหาราชวัง แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร แขวงจักรวรรดิ แขวงตลาดน้อย แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ แขวงบางรัก เขตบางรัก แขวงยานนาวา เขตสาทร แขวงวัดพระยาไกร แขวงบางคอกแหลม แขวงบางโคล่ เขตบางคอกแหลม แขวงบางโพธิ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา แขวงคลองเตย แขวงพระโขนง เขตคลองเตย แขวงบางจาก เขตพระโขนง แขวงบางนา เขตบางนา แขวงบางอ้อ แขวงบางจาก เขตพระโขนง แขวงบางนา เขตบางนา แขวงบางอ้อ แขวงบางพลัด แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด แขวงอรุณอมรินทร์ แขวงศิริราช เขตบางกอกน้อย แขวงวัดอรุณ เขตบางกอกใหญ่ แขวงบุคคโล แขวงวัดกัลยาณ์ เขตธนบุรี แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา แขวงคลองสาน แขวงคลองตันไทร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน และแขวงราษฎร์บูรณะ แขวงบางปะกอก เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542

ภาพที่ 4.19

ระยะร่น และความสูงอาคาร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา



ตารางที่ 4.8

ข้อจำกัด และรายละเอียดการใช้พื้นที่โครงการ

ข้อจำกัดทางกฎหมายในการใช้พื้นที่โครงการ	รายละเอียด
1. การใช้พื้นที่ตามข้อกำหนดผังเมืองกรุงเทพ 2549	● สีแดง พาณิชยกรรม (พ. 5)
2. ค่า FAR (Floor Area Ratio)	● ห้ามเกิน 10:1
3. ค่า OSR (Open Space Ratio)	● มากกว่าเท่ากับ 3%
4. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 52 (1) ว่าด้วย “พื้นที่ว่างในโครงการประเภทที่อยู่อาศัย 1 หน่วย”	● ไม่น้อยกว่า 30%

ที่มา: สมาคมสถาปนิกสยามฯ, 2549

พื้นที่ว่างปราศจากหลังคา หรือสิ่งปกคลุม ซึ่งจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2544) ข้อ 52 ได้กำหนดให้อาคารประเภทอาคารอยู่อาศัย และอาศัยอยู่รวมแต่ละหลัง หรือ 1 หน่วยของอาคาร ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ของพื้นที่ดิน

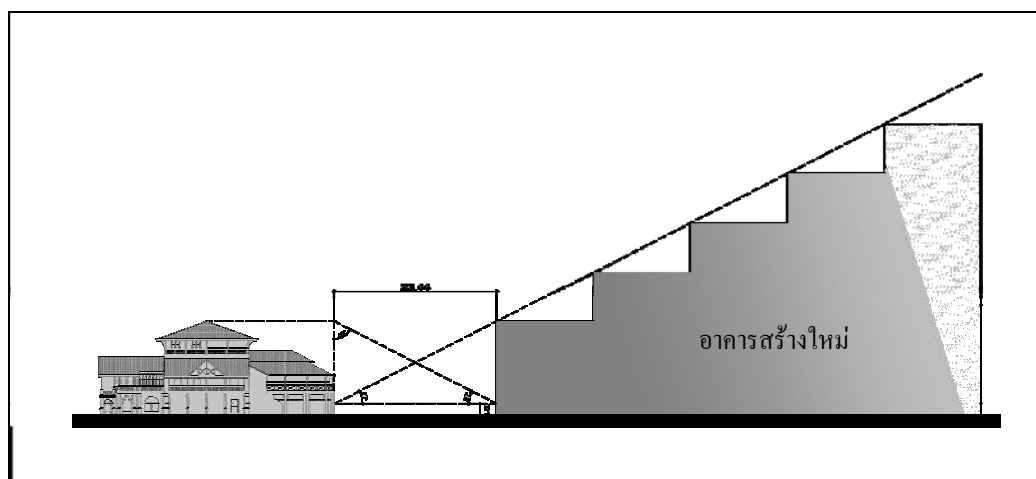
ระยะห่างเว้นจากอาคารโบราณสถานยังไม่ถือเป็นข้อบังคับทางกฎหมาย แต่เป็นข้อเสนอแนะเพื่อให้ตัวโบราณสถานยังคงไว้ซึ่งคุณค่าในตัวเอง โดยช่วยให้ผู้เข้าชมสามารถที่จะชื่นชมตัวโบราณสถานนั้น ๆ ได้อย่างมีสุนทรีย์ภาพ ไม่ถูกบดบังจากอาคารอื่นใด หรือมุมมอง

ที่คับแคบเนื่องจากระยะที่กระชั้นระหว่างอาคารโบราณสถาน และอาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยข้อเสนอแนะในเรื่องการเว้นระยะห่างของอาคารที่สร้างใหม่จากตัวอาคารโบราณสถานนี้ ได้ถูกนำเสนอถูกนำเสนอแล้ว เช่น ในการก่อสร้างอาคารภายในพื้นที่มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา กรุงเทพมหานคร มีรายละเอียดดังนี้

2.3.1) ให้วัดมุมจากส่วนที่สูงที่สุดของตัวโบราณสถานทำมุมเฉียงมายังพื้นที่ถนนทำมุม 63 องศา โดยให้หยุดอยู่ที่เส้นสายตาประมาณ 160 เซนติเมตร ส่วนความสูงของอาคารให้วัดจากระดับสายตาเช่นกัน โดยให้ยื่นชิดกับตัวโบราณสถานแล้วมองเป็นมุมเงย 27 องศา (ภาพที่ 4.20) สำหรับในพื้นที่อาคารสถานทูตฝรั่งเศสพบว่าต้องเว้นระยะห่างจากอาคารก่อสร้างใหม่โดยประมาณที่ 23.5 เมตร

ภาพที่ 4.20

ระยะห่างจากอาคารโบราณสถาน และความสูงของอาคารใหม่



2.4) พื้นที่จอดรถยนต์ภายในโครงการ

อาศัยตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2544) ข้อ 84 (2) และ (16) กำหนดจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ดังนี้

2.4.1) กรณีที่โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ต้องมีพื้นที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 10 คันต่อ 30 ห้องแรก ส่วนที่เหลืออีก 70 ห้อง ให้มีพื้นที่จอดรถยนต์ 5 ห้องต่อ 1 คัน

2.4.2) กรณีที่โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้อง ให้คิดจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ 100 ห้องแรกตามเดิม ส่วนที่เกินให้คิด ในอัตราส่วน 10 ห้อง ต่อ 1 คัน

2.4.3) กรณีที่อาคาร (โรงแรม) เป็นอาคารขนาดใหญ่ คือ มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 2,000 ตารางเมตร ให้คิดพื้นที่จอดรถยนต์ในอัตราส่วน 120 ตารางเมตร ต่อ 1 คัน

โดยหากกรณีใดคิดพื้นที่จอดรถยนต์ได้มากที่สุดให้ยึดตามนั้นเป็นหลัก

3) มูลค่าที่ดินของพื้นที่โครงการ

การวิเคราะห์มูลค่าของที่ดินของโครงการ เป็นการวิเคราะห์เพื่อใช้ในการตัดสินใจว่าจะต้องบริหารจัดการโครงการอย่างไรจึงจะประสบผลสำเร็จ ในการศึกษาครั้งนี้ทำการพิจารณามูลค่าของที่ดินในโครงการที่ศึกษา โดยแบ่งแยกพื้นที่ออกเป็น 2 แปลง ได้แก่

3.1) แปลงที่ 1 แปลงของสุลกสถานประกอบด้วย โฉนดที่ดินรวมกัน 3 แปลง (ภาพที่ 4.21) ได้แก่ หมายเลข 3257, หมายเลข 3618 และหมายเลข 2317 เมื่อนำมาคิดราคาที่ดินโดยเทียบจากราคาที่ดินบนถนนเจริญกรุงที่ประเมินโดยกรมธนารักษ์ ในปี พ.ศ. 2550 บาท(ตารางที่ 4.9) สามารถหามูลค่าที่ดินโครงการเฉพาะพื้นที่ของสุลกสถานประมาณ 497,750,000 บาท

3.2) แปลงที่ 2 ที่ดินสถานทูตฝรั่งเศส มีเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 6 ตารางวา (1,706 ตารางวา) เนื่องจากราคาที่ดินของสถานทูตฝรั่งเศสนั้นทางกรมธนารักษ์ไม่มีการประเมินราคาไว้เหมือนกับพื้นที่ของสุลกสถาน ดังนั้นการพิจารณาประเมินราคาที่ดินในครั้งนี้ จึงใช้วิธีการประเมินแบบเบื้องต้น โดยการเปรียบเทียบกับราคาการซื้อขายที่ดินของสถานทูตอังกฤษ (ตารางที่ 4.10) บริเวณถนนเพลินจิต ซึ่งทางสถานทูตอังกฤษได้ทำการขายให้กับ กลุ่มทุนบริษัทเตียง จิราวิวัฒน์ จำกัด เจ้าของธุรกิจไนครือเซ็นทรัล

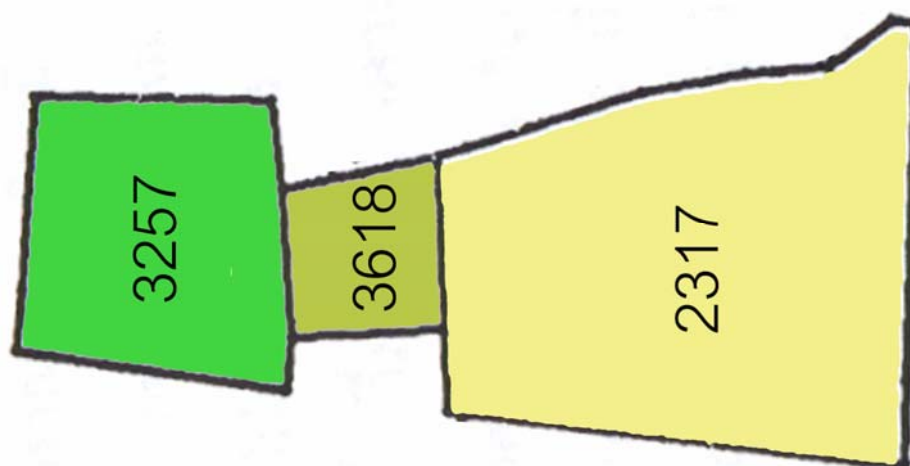
ตารางที่ 4.9

ราคาประเมินของที่ดินแปลงสุลกสถาน (โรงภาษีร้อยชักสาม)

หมายเลขโฉนด	เนื้อที่ (ตร.วา)	ราคา/ ตร.วา	ราคาประเมิน
3257	560	210,000	117,600,000
3618	197	210,000	41,370,000
2317	1303	260,000	338,780,000
รวมเนื้อที่ทั้งหมด ของที่ดินแปลงที่ 1	2,060		497,750,000

ที่มา: กรมธนารักษ์, 2548

ภาพที่ 4.21
ที่ดินสุกสสถาน แบ่งตามหมายเลขโฉนด



ที่มา: บุญเสริม เปรมธาดา, 2545 น. 122 (ดัดแปลง)

จากการเปรียบเทียบพบว่าราคาขายที่ดินบริเวณสถานทูตอังกฤษมีราคาขายแพงกว่าราคาประเมิน คิดเป็นอัตรา 2.8 เท่าของราคาประเมินจริงโดยกรมธนารักษ์ จึงพออนุมานได้ว่าราคาการขายที่ดินของสถานทูตฝรั่งเศสอยู่ที่ประมาณ 1,241,968,000 บาท (ตารางที่ 4.11)

สามารถประเมินราคาขายของที่ดินทั้งโครงการมีมูลค่าประมาณ 1,739,718,000 บาท เมื่อพิจารณาถึงมูลค่าของที่ดินซึ่งมีมูลค่าที่สูงมาก ดังนั้นแนวทางการพัฒนาโครงการที่ดีจึงควรจะคิดถึงปัจจัยเหล่านี้ประกอบการพิจารณาในการวางแผนการพัฒนาภายในพื้นที่โครงการด้วย ซึ่งในเบื้องต้นเฉพาะแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่จากสถานที่ราชการ (สถานีดับเพลิงบางรัก) ซึ่งไม่ก่อให้เกิดรายได้เข้าสู่พื้นที่ มาเป็นโรงแรมจึงดูเหมาะสมมากกว่าในด้านการลงทุน ทั้งนี้ราคาประเมินของที่ดินภายในโครงการนี้ไม่อาจนับเป็นต้นทุนของโครงการ เนื่องจากในการพัฒนาพื้นที่จริงอาจไม่จำเป็นต้องมีการซื้อขายที่ดินกัน แต่อาจมีการทำข้อตกลงในการขอเช่าพื้นที่ในระยะเวลาที่นานพอจะสามารถทำกำไรได้ ซึ่งในประเทศไทยก็มีอยู่หลายโครงการที่เอกชนทำสัญญาเช่าที่จากหน่วยงานราชการเพื่อพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ เช่น ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลสาขาลาดพร้าวที่ทำสัญญาเช่าที่จากการรถไฟ เป็นต้น

ตารางที่ 4.10

ราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา) ของที่ดินสถานทูตฝรั่งเศส

ที่ดิน	อัตราส่วน	ราคา/ ตร.วา
หมายเลข 2317	1.0	260,000
สถานทูตฝรั่งเศส	2.8	728,000

ตารางที่ 4.11

ผลประเมินมูลค่าที่ดินสถานทูตฝรั่งเศส

ที่ดิน	ราคา/ ตร.วา	พื้นที่ (ตารางวา)	ราคา (บาท)
สถานทูตฝรั่งเศส	728,000	1706	1,241,968,000

4.1.3 ผลการสำรวจและวิเคราะห์อาคารประวัติศาสตร์ที่ตั้งภายในพื้นที่โครงการ

เพื่อให้การสำรวจและวิเคราะห์อาคารประวัติศาสตร์ที่ตั้งภายในพื้นที่โครงการเป็นไปอย่างมีระเบียบ ผู้วิจัยจึงทำการวิเคราะห์ โดยแยกออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มอาคารศาลกษัตริย์ (โรงภาษีร้อยชักสาม) และอาคารสถานทูตฝรั่งเศส โดยกลุ่มอาคารศาลกษัตริย์นั้นมีอาคารประวัติศาสตร์อยู่ร่วมกันทั้งหมด 3 หลังเพื่อให้ง่ายในการวิเคราะห์ผู้วิจัยจึงทำการกำหนดชื่อของอาคารแต่ละหลังด้วยหมายเลข โดยการกำหนดหมายเลขนั้น สามารถแบ่งได้ ดังนี้ (ภาพที่ 4.22)

(1) อาคารหมายเลข 1 เป็นอาคารที่มีพื้นที่น้อยที่สุด ตัวอาคารสูง 2 ชั้น โดยวางตัวตั้งฉากไปกับแม่น้ำเจ้าพระยา อยู่ในสุดจากทางเข้าพื้นที่ปากซอยเจริญกรุง 36 มีพื้นที่รวม 493 ตารางเมตร

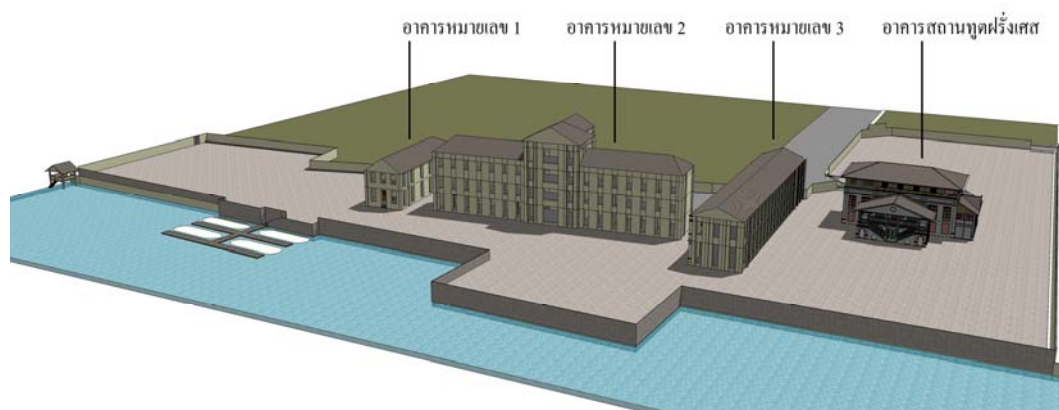
(2) อาคารหมายเลข 2 เป็นอาคารที่มีพื้นที่มากที่สุดของกลุ่มอาคารศาลกษัตริย์ เป็นอาคารสูง 4 ชั้น มีลักษณะเป็นอาคารประธาน และเป็นอาคารเดียวในพื้นที่ที่วางผังของอาคารขนานไปกับแม่น้ำเจ้าพระยา มีพื้นที่รวม 1,721.50 ตารางเมตร

(3) อาคารหมายเลข 3 เป็นอาคารที่มีความยาวมากที่สุด วางแกนอาคารเหมือนอาคารหมายเลขที่ 1 คือตั้งฉากกับแม่น้ำเจ้าพระยา และสามารถมองเห็นรอบอาคารได้จากทางเข้าพื้นที่ (ซอยเจริญกรุง 36) มีพื้นที่รวม 971 ตารางเมตร

(4) อาคารสถานทูตฝรั่งเศส เป็นอาคารประวัติศาสตร์หลังเดียวที่ตั้งอยู่ในพื้นที่สถานทูตฝรั่งเศส มีสูงประมาณ 3 ชั้น ผู้วิจัยจึงไม่กำหนดหมายเลขเนื่องจากมีความชัดเจนเพียงพอ แก่การเข้าใจและทำการวิเคราะห์กายภาพในครั้งนี้ ตัวอาคารมีพื้นที่รวมประมาณ 1,329 ตารางเมตร (ตารางที่ 4.12)

ภาพที่ 4.22

การกำหนดชื่อและหมายเลขของอาคารประวัติศาสตร์ในพื้นที่ศึกษา



ตารางที่ 4.12

วิเคราะห์พื้นที่รวมของอาคารประวัติศาสตร์ในโครงการ
(กลุ่มอาคารศาลกงสถาน และสถานทูตฝรั่งเศส)

อาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1. กลุ่มอาคารศาลกงสถาน	
1.1 อาคารหมายเลข 1	493.00
1.2 อาคารหมายเลข 2	1,721.50
1.3 อาคารหมายเลข 3	971.00
2. อาคารสถานทูตฝรั่งเศส	1,329.00
รวมพื้นที่อาคารประวัติศาสตร์	4,514.50

ตารางที่ 4.13

ผลการสำรวจและวิเคราะห์อาคารประวัติศาสตร์ (อาคารศาลากลาง)

ข้อพิจารณา (consideration)	ผลการสำรวจ (survey result)
1. ลักษณะทางสถาปัตยกรรม  หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2549	● เป็นอาคารก่ออิฐขนาดใหญ่ที่สร้างขึ้นตามอิทธิพลสถาปัตยกรรมตะวันตกตามสมัยนิยม คือ สถาปัตยกรรมรูปแบบ นีโอปัลลาเดียน (Neo-Palladian) ที่ได้รับรูปแบบมาจากประเทศอิตาลี ● ผังของอาคารทั้งสามหลังวางเป็นลักษณะตัวอักษรไอ (I) โดยมีอาคารหมายเลข 2 เป็นอาคารประธาน และอาคารหมายเลข 1 และ 2 มีลักษณะเป็นปีก ตัวอาคารมีความสมมาตร มีมุขประดับด้วยนาฬิกาพรายน้ำเรือนใหญ่ตามแบบอย่างสถาปัตยกรรมโคโลเนียล (colonial)
 หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2549	● มังงานฝีมือรายละเอียดส่วนประดับกรอบอาคาร อาทิ การเล่นลวดลายปูนปั้นตามซุ้มโค้ง และกรอบกระฉก บานประตู หน้าต่าง การฉลุลวดลายเป็นรูปพันธุ์พฤกษาลายขัด ● โครงสร้างอาคารเป็นโรงสร้างที่ก่อสร้างตามเทคโนโลยียุคเก่า คือ ใช้โครงสร้างระบบผนังรับน้ำหนัก (bearing wall)
2. คุณค่าทางสถาปัตยกรรม  หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2549	● คุณค่าทางสถาปัตยกรรมอยู่ในเกณฑ์สูงเนื่องจากเป็นตัวแทนของรูปแบบของอาคารราชการ ที่นิยมสร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 และเป็นอาคารที่สร้างตามอิทธิพลตะวันตกยุคแรก ๆ ของประเทศไทย ● ตัวอาคารถูกออกแบบและรับเหมาก่อสร้างโดยสถาปนิกต่างชาติ คือ นายโยคิม กราซี (Joachim Grassi, พ.ศ. 2413 -2436) คนเดียวกับที่ออกแบบวังบูรพาภิรมย์ โรงทหารหน้า (กระทรวงกลาโหม) และวังท่าพระ เป็นต้น

ตารางที่ 4.13 (ต่อ)

ข้อพิจารณา (consideration)	ผลการสำรวจ (survey result)
3. สภาพความสมบูรณ์ของวัสดุ	● สภาพความสมบูรณ์ของวัสดุของกลุ่มอาคารสุลต่านอยู่ในสภาพที่ค่อนข้างดีโดยเฉพาะตัวโครงสร้างหลักของอาคาร เนื่องจากเป็นอาคารก่ออิฐหนาประเภท (bearing wall)
	● ส่วนที่ชำรุดส่วนใหญ่เป็นส่วนภายนอกอาคาร ได้แก่ วัสดุฉาบผิวที่พุดและเปื่อยยุ่ยจากความชื้น เชื้อรา และวัชพืชเป็นหลัก ● ส่วนของงานฝีมือเสียหายไปพอสมควร โดยเฉพาะช่องเปิดต่าง ๆ เช่น ประตู และหน้าต่างที่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นวัสดุประเภทไม้ และกระจก ที่พุดได้ง่าย รวมถึงหลังคาของอาคารหมายเลขที่ 3 ซึ่งเพิงถล่มลงมาเนื่องจากลมพายุ (ก.ค. 2550) ● นอกเหนือจากการเสื่อมโทรมของอาคารที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ การต่อเติมอาคารเพื่อมุ่งสนองต่อประโยชน์ใช้สอยในการดำเนินชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัย (ครอบครัวพนักงานดับเพลิง) โดยไม่คำนึงถึงผลกระทบต่อตัวอาคารก็เป็นตัวการหนึ่งที่ทำให้ความสมบูรณ์ของอาคาร และวัสดุเสียหายอย่างมาก เช่น การดัดแปลงกรอบอาคารเพื่อการค้า การหุงหาอาหาร รวมถึงการนำรถยนต์เข้าไปจอดในโถงของอาคารประธาน เป็นต้น

หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2549

ตารางที่ 4.13 (ต่อ)

ข้อพิจารณา (consideration)	ผลการสำรวจ (survey result)
4. ลักษณะพื้นที่ใช้สอย  หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2549	● พื้นที่ใช้สอยแบ่งออกเป็น 2 พื้นที่ใหญ่ ได้แก่ พื้นที่ด้านหน้าอาคาร (ด้านที่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา) กับ พื้นที่ด้านหลังอาคาร (หลังอาคารประธาน) และ พื้นที่ทำการตำรวน้ำ ● พื้นที่ด้านหน้าอาคาร (ด้านที่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา) ปัจจุบันเป็นที่จอดเรือ และ รถดับเพลิงของสถานีตำรวจดับเพลิงบางรัก แต่มีข้อเสียคือ พื้นที่แคบ และมีเขื่อนปูนกันน้ำท่วมมาบดบังทำให้ทัศนียภาพไม่สวยงาม ● พื้นที่ด้านหลังอาคาร (หลังอาคารประธาน) เป็นลานโล่ง ปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถยนต์ และที่เก็บของของร้านค้าแผงลอยในพื้นที่ใกล้เคียงนำมาฝาก ● พื้นที่บริเวณที่ทำการตำรวน้ำ ปัจจุบันเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น 2 หลัง อายุประมาณ 30 ปี พื้นที่นี้อยู่นอกเหนือพื้นที่ที่กรมศิลปากรกำหนดให้เป็นพื้นที่โบราณสถาน

ตารางที่ 4.13 (ต่อ)

ข้อพิจารณา (consideration)	ผลการสำรวจ (survey result)
5. พื้นที่ทางเชื่อมระหว่างอาคาร  หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2549	● ทางเชื่อมระหว่างอาคารแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ (1) ทางเชื่อมระหว่างอาคารหมายเลข 1 และ อาคารหมายเลข 2 และ (2) ส่วนของทางเชื่อมระหว่างอาคาร หมายเลข 2 กับอาคาร หมายเลข 3 ● ทางเชื่อมที่ (1) เป็นทางเชื่อมไม้ เชื่อมต่อระหว่างอาคารหมายเลข 1 กับอาคาร หมายเลข 2 รูปทรงมีหลังคาจั่วสันนิษฐานว่าเป็นการต่อเติมใหม่ทดแทนอันเก่าที่ก่ออิฐถือปูน ซึ่งคาดว่าเสียหายนานแล้ว ระยะทางของทางเชื่อมยาวประมาณ 4 เมตร ● ทางเชื่อมที่ (2) เป็นทางเชื่อมไม้ เชื่อมระหว่างอาคารหมายเลข 2 และ 3 คาดว่าสร้างต่อเติมภายหลังเช่นกัน ปัจจุบันทางเชื่อมนี้ไม่มีหลังคากันแดดและฝน
6. เปลือกอาคาร  หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2549	● มีสภาพทรุดโทรมไปตามกาลเวลา โดยเฉพาะการหลุดร่อนของผิวอาคาร แต่ยังคงมีลักษณะของสีเดิม (ภายนอก) ปรากฏให้เห็นอยู่ตามส่วนที่ไปคอยถูกแดดและฝนมากนัก ● มีปัญหาจากเชื้อราที่เกิดจากการสะสมความชื้นซึ่งมักจะเกิดกับอาคารเก่าได้ง่าย

ตารางที่ 4.13 (ต่อ)

ข้อพิจารณา (consideration)	ผลการสำรวจ (survey result)
 หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2549	เนื่องจากวัสดุก่อ (อิฐ) เป็นตัวที่เก็บสะสมความชื้นไว้ได้มาก จึงปรากฏเป็นคราบสีดำเกาะอยู่ทั่วไปตามพื้นผิวของกรอบอาคาร สภาพหน้าต่างมีการปรับเปลี่ยนภายหลังเกิดจากการซ่อมแซมของผู้อาศัยที่ขาดความรู้และเข้าใจ จนทำให้รูปแบบต่างไปจากเดิมมาก บางแห่งใช้แผ่นไม้ปิดทับไว้เท่านั้น เพื่อกันแดดกันฝน
7. โครงสร้าง	
 หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2549	- การที่ผนังอิฐฉาบปูนมีผลโดยตรงต่อระบบโครงสร้างอาคาร เนื่องจากโครงสร้างเป็นระบบผนังรับน้ำหนักหากอิฐที่ทำการก่อเสียหายย่อมมีผลต่อโครงสร้างทั้งระบบของอาคาร - โครงสร้างหลังคามีการพังทลายในบางอาคารเนื่องจากเป็นโครงสร้างไม้ เมื่อไม่มีหลังคา กันแดดฝน ยิ่งทำให้ความชื้นสามารถเข้าสู่อาคารได้โดยตรง ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่เร่งการเสื่อมของโครงสร้างและอาคาร - ปูนฉาบมีการหลุดร่อน ทำให้วัสดุประสานของอิฐไม่แข็งแรง และโครงสร้างบันไดที่เป็นไม้มีการบวมและบ่อนอกจากแนวระดับเพราะความชื้นกัน

ตารางที่ 4.13 (ต่อ)

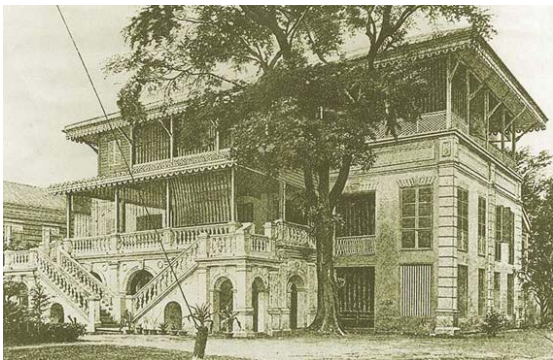
ข้อพิจารณา (consideration)	ผลการสำรวจ (survey result)
 หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2549	● โครงสร้างใต้ดินไม่สามารถวิเคราะห์ได้ เนื่องจากข้อมูลไม่เพียงพอ แต่สันนิษฐานว่าเป็นฐานรากแผ่ อาจจะมีการทรุดตัวบ้าง เช่นเดียวกับอาคารโรงเรียนราชินี บริเวณปากคลองตลาดเนื่องจากสร้างในอาคารมีรูปแบบ และอายุสมัยใกล้เคียงกัน (ซึ่งอาจมีปัญหาคือความชื้นใต้ดินรบกวนได้) ● โดยรวมถือว่าตัวโครงสร้างอยู่ในสภาพที่ดี เมื่อเทียบกับระยะเวลาที่ก่อสร้างเกือบ 122 ปี (เริ่มสร้างในปี พ.ศ. 2430 ปัจจุบัน พ.ศ. 2552)
9. บริบทสิ่งแวดล้อมโดยรอบ	
 หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2549	อาณาเขตติดต่อของกลุ่มอาคารศุลกสถาน ● ด้านขวา (ทิศเหนือ) ติดต่อกับวัดม่วงแค และที่ทำการการสื่อสารแห่งประเทศไทย (ก.ส.ท.) ● ด้านหน้า (ทิศตะวันตก) ของกลุ่มอาคารติดแม่น้ำเจ้าพระยา ● ด้านซ้าย (ทิศใต้) ติดต่อกับพื้นที่สถานทูตฝรั่งเศส และโรงแรมโอเรียนเต็ล ● ด้านหลัง (ทิศตะวันออก) ติดกับพื้นที่ชุมชนอิสลาม มัสยิดฮารูน และกูโบฝังศพ

ตารางที่ 4.13 (ต่อ)

ข้อพิจารณา (consideration)	ผลการสำรวจ (survey result)
9. การเข้าถึงพื้นที่  หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2549	● การเข้าถึงไม่ค่อยสะดวก เนื่องจากเป็นการเดินทางเดียว โดยต้องเข้าจากซอยเจริญกรุง 40 ส่วนซอยเจริญกรุง 36 (ซอยโรงภาษี) ซึ่งตรงกับพื้นที่ศาลกสถานเป็นทางออก ถนนค่อนข้างคับแคบเนื่องจากการจอดรถของห้องแถวด้านหน้า
10. ผู้ครอบครอง	● กรมธนารักษ์, กระทรวงการคลัง

ตารางที่ 4.14

ผลการสำรวจและวิเคราะห์อาคารประวัติศาสตร์ (อาคารสถานทูตฝรั่งเศส)

ข้อพิจารณา (consideration)	ผลการสำรวจ (survey result)
1. ลักษณะทางสถาปัตยกรรม อาคารสถานทูตก่อนการบูรณะ พ.ศ. 2511 	● อาคารสถานทูตฝรั่งเศสเป็นอาคารก่ออิฐถือปูนสูง 3 ชั้น สันนิษฐานว่าสร้างก่อนปี พ.ศ. 2400 ในสมัยรัชกาลที่ 4 ● ตัวอาคารเป็นสถาปัตยกรรมแบบโคโลเนียล (Colonial) มีการยกพื้นอาคารสูงและมีชั้นใต้ดิน มีบันไดทางขึ้นอยู่บริเวณมุขหน้า 2 ตัว อาคารมีลักษณะโปร่งโล่ง มีชานระเบียง ตลอดจนการประดับตกแต่งด้วยลวดลายไม้ฉลุ

ตารางที่ 4.14 (ต่อ)

ข้อพิจารณา (consideration)	ผลการสำรวจ (survey result)
อาคารสถานทูตหลังการบูรณะ พ.ศ. 2511²  ที่มา: สมาคมสถาปนิกสยามฯ, 2547 น. 147	● รูปแบบอาคารในปัจจุบันได้รับการบูรณะครั้งใหญ่ในราวปี พ.ศ. 2502 - 2511 โดยมีการต่อเติมส่วนขยายทางด้านทิศใต้ของอาคาร รวมทั้งเปลี่ยนแปลงหลังคาของมุขหน้าจากหลังคาเฉียงเป็นหลังคาทรงจั่วประดับมุขหน้าด้วยตัวอักษร “FR” หมายถึง France (ฝรั่งเศส) ● อาคารในปัจจุบันใช้เป็นเพียงทำเนียบทูต (บ้านพัก) ไม่ได้ใช้เป็นสถานทูตเหมือนก่อน
2. คุณค่าทางสถาปัตยกรรม	● คุณค่าทางสถาปัตยกรรมอยู่ในเกณฑ์สูง เป็นอาคารลักษณะบ้านพักอาศัย รูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นแบบโคโลเนียลยุคแรกของไทย มีความเก่าแก่ถึงสมัยรัชกาลที่ 4 ● ผู้ออกแบบไม่ปรากฏนาม แต่สันนิษฐานว่าน่าจะออกแบบโดยสถาปนิกต่างชาติชาวฝรั่งเศส เพราะรูปแบบของอาคารมีลักษณะของสถาปัตยกรรมแบบฝรั่งเศส เช่น รูปแบบหน้าต่างต่าง
3. สภาพความสมบูรณ์เรื่องวัสดุ	● ความสมบูรณ์ของอาคารถือว่าเยี่ยม เนื่องจากอาคารถูกใช้สอยเหมาะสมตามวัตถุประสงค์การออกแบบดั้งเดิม การที่อาคารมีการใช้งานที่ดีและต่อเนื่อง ทำให้เกิดการซ่อมบำรุงที่ได้ คุณภาพ แม้จะมีการ

ตารางที่ 4.14 (ต่อ)

ข้อพิจารณา (consideration)	ผลการสำรวจ (survey result)
	ปิดเป็นรูปแบบดั้งเดิมไปบ้างจากการบูรณะในปี พ.ศ. 2511 แต่ภาพรวมถือว่าความสมบูรณ์ยังอยู่ในสภาพที่ดี
4. ลักษณะพื้นที่ใช้สอย	● เนื่องจากอาคารยังถูกใช้งานในฐานะทำเนียบเหตุการณ์เข้าไปสำรวจจึงไม่ได้รับอนุญาต ดังนั้นการประเมินลักษณะพื้นที่ใช้สอยจึงประเมินในลักษณะของภาพรวมโดยเน้นลักษณะการใช้สอยพื้นที่ภายนอกอาคารเป็นหลัก ● พื้นที่ใช้สอยสามารถใช้สอยพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากอาคารสถานทูตฝรั่งเศสมีขนาดเล็กเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่ดังกล่าวสามารถออกแบบเป็นส่วนสนับสนุนการใช้สอยของโครงการในอนาคตได้ ทั้งในส่วนของที่จอดรถยนต์ หรือห้องพัก และส่วนกิจกรรมอื่นๆ
5. บริบทสิ่งแวดล้อมโดยรอบ	อาณาเขตติดต่อของกลุ่มอาคารศาลากลาง ● ด้านขวา (ทิศเหนือ) ติดต่อกับวัดม่วงแคพื้นที่ศาลากลาง ● ด้านหน้า (ทิศตะวันตก) ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ● ด้านซ้าย (ทิศใต้) ติดต่อกับพื้นที่ของโรงแรมโอเรียนเต็ล ● ด้านหลัง (ทิศตะวันออก) ติดกับห้างไอ พีเพลส

ตารางที่ 4.14 (ต่อ)

ข้อพิจารณา (consideration)	ผลการสำรวจ (survey result)
6. การเข้าถึงพื้นที่ ประตูทางเข้าสถานทูตฝรั่งเศส	
  หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2549	● การเข้าถึงพื้นที่ใช้เส้นทางเดียวกับการเข้าถึงอาคารศาลกสถาน เนื่องจากพื้นที่ทั้งสองอยู่ติดกัน แต่สำหรับสถานทูตฝรั่งเศสจะสะดวกกว่า เนื่องจากอยู่ติดถนน ● ปัจจุบันมีประตูทางเข้าพื้นที่อยู่บริเวณหัวมุมถนนซอยเจริญกรุง 36
7. ผู้ครอบครอง	● เอกอัครราชทูตฝรั่งเศสประจำประเทศไทย

4.2 ผลการวิเคราะห์การประเมินเชิงคุณค่า เพื่อตัดสินใจใน

การการอนุรักษ์และพัฒนา

4.2.1 การประเมินคุณค่าอาคาร

การประเมินคุณค่าและความสำคัญของอาคารในครั้งนี้พิจารณาบนพื้นฐานในเรื่องของคุณค่าและสภาพความแท้ดั้งเดิม โดยใช้หลักการและแนวคิดของเบอร์นาร์ด เฟลเดน (Feilden, 1996) เป็นหลัก เพื่อนำมาใช้ออกแบบการประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญในสาขาที่เกี่ยวข้อง

จากการวิเคราะห์ข้อมูลในรูปแบบตัวเลขทางสถิติ (ตารางที่ 4.15) พบว่า ด้านการประเมินคุณค่าด้านจิตใจ (emotional values) ที่มีต่ออาคารศาลกสถาน พบว่าผู้ประเมินให้ค่าคะแนนเฉลี่ยในเรื่องของการให้ความรู้สึกมหัศจรรย์มากเป็นพิเศษสูงสุดถึง 4.07 จากคะแนนประเมินเต็ม 5.00 เนื่องจากตัวอาคารให้ความรู้สึกมหัศจรรย์ในหลายด้าน อาทิ ความมีขนาดใหญ่และความสวยงามที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารประวัติศาสตร์อื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน (เขตบางรัก) ส่วนคุณค่าในเรื่องของความเป็นเอกลักษณ์ กับความเป็นจิตวิญญาณและสัญลักษณ์

นั้น ได้คะแนนเฉลี่ยในระดับที่เท่ากัน คือ 3.71 และ ลำดับสุดท้ายในหัวข้อคุณค่าด้านจิตใจ คือ ความเป็นอาคารที่มีการใช้งานต่อเนื่อง โดยมีคะแนนเฉลี่ยตามมาทาง ๆ ที่ ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.00

ประเด็นหลักในการศึกษาต่อไปในหัวข้อคุณค่าด้านวัฒนธรรม (cultural values) พบว่า ผู้เชี่ยวชาญส่วนมากมีความเห็นว่าอาคารสุลต่านมัสยิดมูฮัมหมัดในหัวข้อดังกล่าวนี้ ไปในทิศทางที่ค่อนข้างสูง กล่าวคือ มีคุณค่าในช่วงเกณฑ์ที่สูง ถึง 7 ข้อ จากหัวข้อที่ทำการประเมินทั้งหมด 9 ข้อ โดยคุณค่าทางด้านสถาปัตยกรรม และศิลปกรรมของอาคารสุลต่านมัสยิดได้รับการยอมรับจากผู้เชี่ยวชาญที่ทำการประเมินมากที่สุด (มีค่าคะแนนเฉลี่ย 4.36) เนื่องจากตัวอาคารมีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่ทรงคุณค่าแบบนีโอคลาสสิก มีการประดับลวดลายปูนปั้น ตลอดจนงานฝีมือเชิงช่าง ตามส่วนต่าง ๆ อย่างงดงาม ไม่ว่าจะเป็นซุ้มหน้าต่าง หรือซุ้มประตูปูนปั้น ลวดลายลวดลายตามช่องลม (air vent) ที่ฉลุเป็นลวดลายไม้พันธุ์พุกาก้านขด หรือ ช่องแสง (clearstory) ครึ่งวงกลมประดับกระจกสี

ลำดับรองลงไปซึ่งได้รับคะแนนประเมินเท่ากัน (มีค่าคะแนนเฉลี่ย 4.14) คือ การที่อาคารมีความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ และความเป็นของหายาก เนื่องจากอาคารสุลต่านมัสยิดเป็นอาคารเก่าแก่หลังหนึ่ง สร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2433 นับอายุถึงปัจจุบันในปี พ.ศ. 2552 มีอายุถึง 119 ปี ทำให้อาคารมีเรื่องราวความเป็นมาทางประวัติศาสตร์มากมาย ตลอดจนบุคคลสำคัญเข้ามาใช้งานอยู่เสมอ ตัวอย่างเช่น พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 เจ้าพระยาภาสกรวงศ์ (พร บุญนาค) และพระยาอนุমানราชธน เป็นต้น ในส่วนของความเป็นของหายากนั้น เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่ที่ออกแบบในรูปแบบดังกล่าว และมีอายุใกล้เคียงกัน ในปัจจุบันมีอยู่น้อยเต็มที ยิ่งหากนับเฉพาะที่ออกแบบโดยสถาปนิกคนเดียวกัน คือ นายโยคิม กราซี แล้วยิ่งน้อยลงไปอีก ตัวอย่างของอาคารรูปแบบเดียวกับสุลต่านมัสยิดที่เหลืออยู่ในกรุงเทพมหานคร เช่น กระทรวงกลาโหม และที่ทำการกองทัพบก บริเวณถนนราชดำเนินนอก เป็นต้น

ลำดับที่ 4 ได้แก่ ความเป็นเสมือนเอกสารบันทึกประวัติศาสตร์ โดยมีค่าคะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 3.93 ส่วนในลำดับที่ 5 นั้น มี 2 หัวข้อด้วยกันที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.86 คือ ความเป็นอาคารที่มีคุณค่าในเชิงโบราณคดี และความมีสุนทรียภาพของอาคาร กล่าวคือ มีความกลมกลืนและสอดคล้องประสานระหว่างกันในกลุ่มอาคารสุลต่านมัสยิด ตลอดจนบริบทแวดล้อม ลำดับที่ 7 ความเป็นอาคารที่มีคุณค่าในความมีอายุขัย (คะแนนเฉลี่ย 3.79) เนื่องจากตัวอาคารมีอายุการใช้งานร่วม 120 ปี ลำดับที่ 8 ความเป็นอาคารที่มีความสัมพันธ์ต่อเนื่องกับเมือง สันนิบาตภูมิทัศน์และสภาพแวดล้อมของเมืองมีค่าคะแนนเฉลี่ยที่ 3.64 เนื่องจากอาคารมีความต่อเนื่องกับอาคาร

ประวัติศาสตร์อื่น ๆ ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในบริเวณเดียวกัน และลำดับสุดท้ายคือคุณค่าในด้านความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีของยุคสมัยมีคะแนนเฉลี่ย 3.50

ประเด็นสุดท้ายที่ทำการศึกษาในหัวข้อคุณค่าทางด้านการใช้งาน (use values) พบว่าคุณค่าของอาคารในฐานะที่เป็นอาคารที่มีประโยชน์สามารถใช้สอยได้นั้นได้รับคะแนนเฉลี่ยในการประเมินสูงที่สุดถึง 4.43 ลำดับถัดไปคือ ความเป็นอาคารที่มีคุณค่าทางเศรษฐกิจ (คะแนนเฉลี่ย 4.07) ในที่นี้เป็นได้ทั้งในด้านมูลค่าของที่ดินโครงการ หรือผลตอบแทนที่สามารถคาดหวังได้ของโครงการในอนาคต

ส่วนด้านการเป็นอาคารที่ที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์สำคัญหรือบุคคลสำคัญของบ้านเมืองนั้นอยู่ในระดับปานกลางค่อนข้างสูงท้องถิ่น (คะแนนเฉลี่ย 3.29) คือ แม้จะมีบุคคลสำคัญหรือเหตุการณ์ที่สำคัญเกี่ยวข้องกับอาคารศาลกษัตริย์ แต่ก็เป็นเรื่องที่เกิดขึ้นมาแล้ว เป็นเหตุการณ์ในอดีต ขาดการรับรู้ในปัจจุบันอย่างน่าเสียดาย ส่วนในหัวข้อสุดท้ายเรื่องการเป็นอาคารที่มีความสำคัญต่อชุมชนท้องถิ่นนั้นอยู่ในเกณฑ์ปานกลางค่อนข้างน้อย เนื่องจากพื้นที่ของศาลกษัตริย์กับชุมชนมัสยิดฮารูนในปัจจุบันแทบไม่มีความเกี่ยวข้องกัน อยู่ในลักษณะต่างคนต่างอยู่และขาดการมีส่วนร่วมในด้านต่าง ๆ (คะแนนเฉลี่ย 2.57)

ตารางที่ 4.15

ผลการประเมินระดับคุณค่าของอาคารศาลกษัตริย์

คุณค่า	คะแนนค่าเฉลี่ย การประเมิน	ระดับคุณค่า
คุณค่าด้านจิตใจ (Emotional values)		
1. เป็นอาคารที่ให้ความรู้สึกน่าน้ำหทัย	4.07	สูง
2. เป็นอาคารที่มีความเป็นเอกลักษณ์	3.71	สูง
3. เป็นอาคารที่มีความเป็น จิตวิญญาณและความเป็นสัญลักษณ์	3.71	สูง
4. เป็นอาคารที่มีการใช้งานต่อเนื่อง	3.00	ปานกลาง
คุณค่าทางด้านวัฒนธรรม (Cultural values)		
1. เป็นอาคารที่มีคุณค่าทางด้านสถาปัตยกรรม และศิลปกรรม	4.36	สูง
2. เป็นอาคารที่มีความเป็นมาทางประวัติศาสตร์	4.14	สูง
3. เป็นอาคารที่มีคุณค่าในความ เป็นของหายาก	4.14	สูง
4. เป็นอาคารที่เปรียบเสมือนเอกสารบันทึกประวัติศาสตร์	3.93	สูง
5. เป็นอาคารที่มีคุณค่าในเชิงโบราณคดี	3.86	สูง

ตารางที่ 4.15 (ต่อ)

คุณค่า	คะแนนค่าเฉลี่ย การประเมิน	ระดับคุณค่า
6. เป็นอาคารที่มีสุนทรียภาพ	3.86	สูง
7. เป็นอาคารที่มีคุณค่าในความ มีอายุขัย	3.79	สูง
8. เป็นอาคารที่มีความ สัมพันธ์ต่อเนื่องกับเมือง สนับสนุนภูมิทัศน์ และสภาพแวดล้อมของเมือง	3.64	ปานกลาง
9. เป็นอาคารที่แสดงถึง ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ของยุคสมัย	3.50	ปานกลาง
คุณค่าทางด้านการใช้งาน (Use values)		
1. เป็นอาคารที่มีประโยชน์ สามารถใช้สอยได้	4.43	สูง
2. เป็นอาคารที่มี คุณค่าทางเศรษฐกิจ	4.07	สูง
3. เป็นอาคารที่มีมี คุณค่าทางด้านการเมือง และจริยธรรม		
3.1 เป็นอาคารที่ที่เกี่ยวข้องกับ เหตุการณ์สำคัญหรือบุคคลสำคัญของบ้านเมือง	3.29	ปานกลาง
3.2 เป็นอาคารที่มี ความสำคัญต่อชุมชน ท้องถิ่น	2.57	ปานกลาง

หมายเหตุ: คะแนนค่าเฉลี่ยการประเมิน สูง = 3.67 – 5.00 ปานกลาง = 2.35 – 3.66 น้อย = 1.00 – 2.33

4.2.2 การประเมินสภาพความแท้และดั้งเดิม เพื่อพิจารณาแนวทางการบูรณะอาคารเก่า

การประเมินสภาพความแท้ดั้งเดิมของอาคารนั้น พิจารณาในส่วนของการรายละเอียด โดยยึดเกณฑ์ในเรื่องดังต่อไปนี้ 1. ความแท้ของวัสดุ (authenticity in materials) 2. ความแท้ในเรื่องของงานช่าง งานฝีมือ (authenticity in workmanship) 3. ความแท้ในเรื่องของการออกแบบ (authenticity in design) และ 4. ความแท้ในเรื่องของถิ่นที่ตั้ง (authenticity in setting) ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาตามหลักสากล โดยผลจากการพิจารณาสภาพความแท้ดั้งเดิมนี้อาจสามารถนำมาใช้ช่วยในการตัดสินใจเพื่อกำหนดแนวทางในการเปลี่ยนแปลงสำหรับตัวอาคารที่ศึกษาได้ ในส่วนของการพิจารณาสภาพความแท้ดั้งเดิมของกรอบอาคารเดิมนั้น ทำการศึกษาในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงที่สามารถทำได้กับกรอบของอาคารเพื่อสนองการใช้งานใหม่เป็นโรงแรม

ทั้งนี้ผู้วิจัยกำหนดแนวทางในการศึกษาออกเป็น 2 แนวทาง (ตารางที่ 4.16) ได้แก่ (1) แนวทางการเปลี่ยนแปลงกรอบอาคาร สามารถแบ่งออกเป็น 3 ทางเลือก ได้แก่ (1.1) ทำให้สภาพอาคารเก่าเหมือนของเดิม ตามสัจจะของเวลา (1.2) ทำให้อาคารมีลักษณะเหมือนของเดิม โดยทำให้อยู่ในสภาพใหม่ เช่น ทาสีใหม่ เปลี่ยนวัสดุใหม่ทดแทนของเก่าที่เสียหาย (1.3) ทำให้อาคารอยู่

ในสภาพใหม่ พร้อมเปลี่ยนรูปแบบกรอบอาคารใหม่ วัสดุและสีใหม่ แตกต่างจากเดิมโดยสิ้นเชิง ส่วนอีกแนวทางการศึกษา คือ (2) ความสามารถในการต่อเติมอาคาร

จากการประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญพบว่าในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงกรอบอาคารนั้น ผู้เชี่ยวชาญมีแนวคิดสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงกรอบอาคารในลักษณะการทำให้อาคารมีลักษณะเหมือนของเดิม โดยทำให้อยู่ในสภาพใหม่ เช่น ทาสีใหม่ เปลี่ยนวัสดุใหม่ทดแทนของเก่าที่เสียหาย โดยมีค่าคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 4.00 ซึ่งอยู่ในระดับที่สูง ต่างจากแนวคิดการรักษาสภาพของอาคารให้เก่าเหมือนของเดิม ตามสัจจะของเวลา (คะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 2.50) และ การทำให้อาคารอยู่ในสภาพใหม่ แตกต่างจากเดิมโดยสิ้นเชิงทั้งในส่วนของรูปแบบ วัสดุ และสี (คะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 1.00) ซึ่งอยู่ในระดับปานกลาง และต่ำตามลำดับ

ในส่วนความสามารถในการต่อเติมอาคารนั้น พอสรุปได้ว่าอาคารศุลกสถานนั้น เป็นอาคารที่มีความสามารถในการต่อเติมในระดับปานกลาง (คะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 2.93) คือ สามารถต่อเติมได้แต่ต้องอยู่ภายใต้การพิจารณาโดยผู้เชี่ยวชาญ โดยคำนึงถึงบริบทอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่นเดียวกับกรณีด้านความจำเป็นที่จะต่อเติมอาคารนั้นก็อยู่ในระดับปานกลาง (คะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 3.00) คือจะมีความจำเป็นก็ต่อเมื่ออาคารศุลกสถานต้องการพื้นที่เพิ่มเติม เพื่อตอบสนองต่อการใช้เป็นโรงแรม ซึ่งเป็นการใช้งานใหม่

ตารางที่ 4.16

ผลการพิจารณาสภาพความแท้ดั้งเดิมเพื่อกำหนดแนวทางการเปลี่ยนแปลง
ที่สามารถทำกับอาคารศุลกสถาน

สภาพความแท้	คะแนนค่าเฉลี่ยการประเมิน	ระดับความสามารถในการดำเนินการ
1. การเปลี่ยนแปลง กรอบอาคารภายนอก ในเรื่องของวัสดุ และสี		
1.1 ทำให้สภาพอาคารเก่าเหมือนของเดิม ตามสัจจะของเวลา	2.50	ปานกลาง
1.2 ทำให้ลักษณะเหมือนของเดิม โดยทำให้อยู่ในสภาพใหม่ เช่น ทาสีใหม่ เปลี่ยนวัสดุใหม่ทดแทนของเก่าที่เสียหาย	4.00	สูง
1.3 ทำให้อยู่ในสภาพใหม่ รูปแบบใหม่ วัสดุและสีใหม่แตกต่างจากเดิมโดยสิ้นเชิง	1.00	ต่ำ
2. เป็นอาคารที่สามารถต่อเติมได้	2.93	ปานกลาง
3. เป็นอาคารที่มีความจำเป็นต่อเติม	3.00	ปานกลาง

หมายเหตุ: คะแนนเฉลี่ยการประเมิน สูง= 3.67 – 5.00 ปานกลาง =2.35 – 3.66 ต่ำ = 1.00 – 2.33

4.2.3 การประเมินความสามารถในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงภายนอกอาคารในเรื่องการต่อเติม

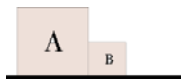
การประเมินความสามารถในการต่อเติมอาคารสุลุดสถานนั้น เป็นการศึกษาที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการศึกษาในเรื่องการประเมินสภาพความแท้และดั้งเดิม เพื่อพิจารณาแนวทางการบูรณะอาคารเก่าในหัวข้อที่ 4.2.1 เพื่อวิเคราะห์รูปแบบของการต่อเติมอาคารสุลุดสถานที่สามารถต่อเติมได้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลต้องการพื้นที่เพิ่มเติม หรือเพื่อให้การใช้งานใหม่ของอาคารสอดคล้องตามกฎหมาย หรือเพื่อความปลอดภัย โดยแนวคิดในการต่อเติมนี้อ้างอิงจากแนวคิดการต่อเติมส่วนใหม่ในงานสถาปัตยกรรมตามหลักการของ Greed และ Robert และจากกรณีศึกษาในรูปแบบการต่อเติมลักษณะต่าง ๆ ที่สำคัญรูปแบบการต่อเติมต่าง ๆ จะต้องไม่ทำลายอัตลักษณ์ของตัวอาคารประวัติศาสตร์ที่ถูกต่อเติมในระดับที่ไม่สามารถยอมรับได้

ในการประเมินนี้ ต้องการที่จะศึกษาด้วยกัน 2 เรื่อง ได้แก่ 1) ลักษณะการต่อเติมที่สามารถต่อเติมได้ โดยเสนอทางเลือกในการต่อเติมไว้ด้วยกันทั้งหมด 6 ลักษณะด้วยกัน ประกอบด้วย 1.1) แบบต่อเติมด้านข้างติดกับอาคารเดิม 1.2) แบบต่อเติมด้านข้างอยู่ห่างจากอาคารเดิม 1.3) แบบต่อเติมด้านข้างอยู่ห่าง ๆ แบบมีทางเชื่อมต่อกับอาคารเดิม 1.4) แบบต่อเติมต่อเติมแบบเกาะติดกับอาคารเดิม 1.5) แบบต่อเติมแบบได้ดินของอาคารเดิม และสุดท้าย 1.6) แบบต่อเติมข้างใต้อาคารเดิม ในกรณียกอาคารเดิมให้สูงขึ้น

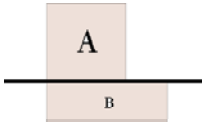
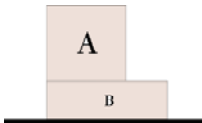
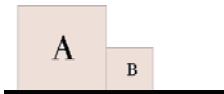
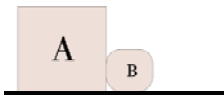
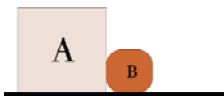
ในส่วนของรูปแบบที่ทำการต่อเติม วัสดุที่ใช้ ตลอดจนสีสีนของส่วนที่ทำการต่อเติมสามารถแบ่งออกเป็น 4 ช้อย่อย ดังนี้ 2.1) ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมกลมกลืนกับอาคารเก่าทั้งในด้านรูปแบบ วัสดุ และสีสีน 2.2) ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมกลมกลืนกับอาคารเก่าในด้านของรูปแบบ แต่แตกต่างในด้านวัสดุ และสีสีน 2.3) ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมแตกต่างจากอาคารเก่าในด้านรูปแบบ แต่ยังคงไว้ซึ่งวัสดุ และสีสีนของอาคารเดิม และ 2.4) ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมแตกต่างจากอาคารเก่าทั้งในด้านของรูปแบบ วัสดุ และสีสีนของอาคารเดิม

ตารางที่ 4.17

ลักษณะการต่อเติมส่วนใหม่ในงานสถาปัตยกรรม และการใช้รูปแบบ วัสดุ

ลักษณะการต่อเติม	รูปภาพแสดงลักษณะการต่อเติม
1. ลักษณะการต่อเติมส่วนใหม่	
1.1 แบบต่อเติมด้านข้างติดกับอาคารเดิม	

ตารางที่ 4.17 (ต่อ)

ลักษณะการต่อเติม	รูปภาพแสดงลักษณะการต่อเติม
ลักษณะการต่อเติมส่วนใหม่	
1.2 แบบต่อเติมด้านข้างอยู่ห่างจากอาคารเดิม	
1.3 แบบต่อเติมด้านข้างอยู่ห่าง ๆ แบบมีทางเชื่อมต่อกับอาคารเดิม	
1.4 แบบต่อเติมต่อเติมแบบเกาะติดกับอาคารเดิม	
1.5 แบบต่อเติมแบบใต้ดินของอาคารเดิม	
1.6 แบบต่อเติมใต้อาคารเดิมในกรณียกอาคารเดิมให้สูงขึ้น	
2. รูปแบบ และวัสดุ	
2.1 ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมกลมกลืนกับอาคารเก่าทั้งในด้านรูปแบบ วัสดุ และสีสันทัน	
2.2 ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมกลมกลืนกับอาคารเก่าในด้านของรูปแบบ แต่แตกต่างในด้านวัสดุ และสีสันทัน	
2.3 ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมแตกต่างจากอาคารเก่าในด้านรูปแบบ แต่ยังคงไว้ซึ่งวัสดุ และสีของอาคารเดิม	
2.4 ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมแตกต่างจากอาคารเก่าทั้งในด้านของรูปแบบ วัสดุ และสีของอาคารเดิม	

ซึ่งเมื่อทำการวิเคราะห์ด้วยค่าตัวเลขเชิงสถิติ (ตารางที่ 4.18) แล้วพบว่าผู้เชี่ยวชาญในสาขาที่เกี่ยวข้องเห็นด้วยกับการต่อเติมอาคารสุกสถาน ในแบบ 1.5 ที่ทำการต่อเติมในส่วนใต้ดินของอาคารมากที่สุด โดยแบบดังกล่าวมีค่าคะแนนเฉลี่ยอยู่ในระดับที่สูงถึง 4.21 เนื่องจากตำแหน่งการต่อเติมดังกล่าวไม่ทำให้เกิดความเปลี่ยนแปลงกับกรอบอาคาร อีกทั้งพื้นที่ส่วนต่อเติมก็ถูกซ่อนไว้ใต้ดิน ลำดับที่ 2 ได้แก่ การต่อเติมแบบ 1.3 ที่ทำการต่อเติมอยู่บริเวณด้านข้างห่างจากอาคารเก่า โดยมีทางเดินเชื่อมถึงกัน ซึ่งมีค่าคะแนนเฉลี่ยจากการประเมินที่ 4.00 โดยทั้งสองรูปแบบนี้อยู่ในระดับความสามารถในการดำเนินการที่สูง คือ เหมาะสมในการต่อเติมในกรณีที่มีความจำเป็นต้องต่อเติมอาคารโบราณสถานเพื่อรองรับการใช้ใหม่ ส่วนแบบ 1.1 ที่มีส่วนต่อเติมอยู่แบบชิดกับอาคารเดิมมีคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 2.93 แบบ 1.2 ที่ทำการต่อเติมด้านข้างอยู่ห่างจากอาคารเดิมแบบไม่มีทางเชื่อมกันมีคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 2.79 และแบบ 1.6 ที่ต่อเติมใต้อาคารเดิมในกรณียกอาคารเดิมให้สูงขึ้นตามมาเป็นลำดับสุดท้ายที่คะแนนเฉลี่ย 2.36 โดยลักษณะการต่อเติมแบบ 1.1 1.2 และ 1.6 ล้วนอยู่ในระดับความสามารถปานกลางในการต่อเติม ซึ่งจำเป็นต้องอาศัยบริบทอื่น ๆ มาประกอบการตัดสินใจต่อไป ส่วนรูปแบบการต่อเติมแบบ 1.4 ที่ต่อเติมแบบเกาะติดกับอาคารเดิมเป็นรูปแบบที่ไม่ค่อยได้รับการสนับสนุนเท่าที่ควร มีคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 2.07 ซึ่งอยู่ในระดับความสามารถต่อเติมที่น้อย เนื่องจากการต่อเติมดังกล่าว ส่งผลกระทบต่ออัตลักษณ์ของอาคารในระดับที่มากเกินไปจนยอมรับได้

ส่วนของการประเมินรูปแบบสำหรับต่อเติมอาคาร และวัสดุที่ใช้ต่อเติม ตลอดจนสีสันทนของส่วนที่ทำการต่อเติมนั้น ผู้เชี่ยวชาญค่อนข้างมีความเห็นที่หลากหลาย จากตัวเลือกที่กำหนดไปทั้ง 4 รูปแบบ ไม่มีรูปแบบใดเลยที่อยู่ในช่วงคะแนนที่มีความสามารถในการนำไปใช้ต่อเติมสูง คะแนนที่มากที่สุด คือ รูปแบบการต่อเติม 2.1 ที่เสนอให้ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมมีความกลมกลืนกับตัวอาคารเก่าทั้งในเรื่องของรูปแบบ วัสดุ และสี โดยมีค่าคะแนนเฉลี่ยเพียง 3.29 อยู่ในระดับความสามารถในการดำเนินการระดับปานกลางเท่านั้น ซึ่งในกรณีที่จะนำลักษณะการต่อเติมดังกล่าวไปใช้ต่อเติมจริงจำเป็นต้องมีศึกษาในเชิงลึกกว่านี้ก่อนดำเนินการ

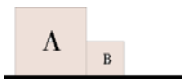
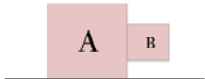
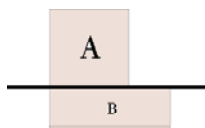
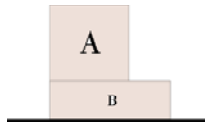
ส่วนการต่อเติมในรูปแบบอื่น ๆ ที่ใช้เป็นตัวเลือกล้วนอยู่ในระดับความสามารถในการดำเนินการน้อยด้วยกันทั้งสิ้น อาทิ รูปแบบการต่อเติมแบบ 2.3 ที่ให้ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมแตกต่างจากอาคารเก่าในด้านรูปแบบ แต่ยังคงไว้ซึ่งวัสดุ และสีแบบอาคารเดิมที่ค่าเฉลี่ย 2.57 รูปแบบการต่อเติมแบบ 2.2 ที่ให้ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมกลมกลืนกับอาคารเก่าในด้านรูปแบบ แต่ให้แตกต่างในด้านวัสดุ และสี ที่ค่าเฉลี่ย 2.29 ลำดับสุดท้าย คือ รูปแบบการต่อเติม

แบบ 2.4 ที่ให้ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมนั้นแตกต่างจากอาคารเก่า ทั้งในด้านของรูปแบบวัสดุ และสีของอาคารเดิมที่ค่าเฉลี่ย 1.86 ตามลำดับ

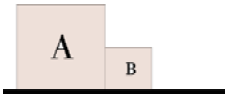
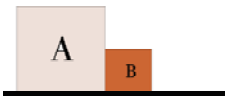
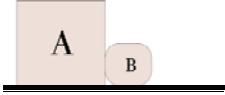
ตารางที่ 4.18

ผลการประเมินลักษณะการต่อเติมส่วนใหม่ในงานสถาปัตยกรรม

และการใช้รูปแบบ วัสดุ ของอาคารคู่ลูกหลาน

ลักษณะการต่อเติมส่วนใหม่		คะแนนค่าการประเมิน	ระดับความสามารถในการดำเนินการ
1. ลักษณะการต่อเติม	รูปภาพแสดงลักษณะการต่อเติม		
1.1 แบบต่อเติมด้านข้างติดกับอาคารเดิม		2.93	ปานกลาง
1.2 แบบต่อเติมด้านข้างอยู่ห่างจากอาคารเดิม		2.79	ปานกลาง
1.3 แบบต่อเติมด้านข้างอยู่ห่าง ๆ แบบมีทางเชื่อมต่อกับอาคารเดิม		4.00	สูง
1.4 แบบต่อเติมต่อเติมแบบเกาะติดกับอาคารเดิม		2.07	ต่ำ
1.5 แบบต่อเติมแบบใต้ดินของอาคารเดิม		4.21	สูง
1.6 แบบต่อเติมใต้อาคารเดิมในกรณียกอาคารเดิมให้สูงขึ้น		2.36	ปานกลาง

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

ลักษณะการต่อเติมส่วนใหม่		คะแนนค่าการประเมิน	ระดับความสามารถในการดำเนินการ
2. รูปแบบ และวัสดุ	รูปภาพแสดงรูปแบบและวัสดุในการต่อเติม		
2.1 ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมกลมกลืนกับอาคารเก่าทั้งในด้านรูปแบบ วัสดุ และสีสันทัน		3.29	ปานกลาง
2.2 ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมกลมกลืนกับอาคารเก่าในด้านของรูปแบบ แต่แตกต่างในด้านวัสดุ และสีสันทัน		2.29	ปานกลาง
2.3 ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมแตกต่างจากอาคารเก่าในด้านรูปแบบ แต่ยังคงไว้ซึ่งวัสดุ และสีของอาคารเดิม		2.57	ปานกลาง
2.4 ต่อเติมอาคาร โดยให้ส่วนต่อเติมแตกต่างจากอาคารเก่าทั้งในด้านของรูปแบบ วัสดุ และสีของอาคารเดิม		1.86	ต่ำ

หมายเหตุ: คะแนนเฉลี่ยการประเมิน สูง = 3.67 – 5.00 ปานกลาง = 2.35 – 3.66 ต่ำ = 1.00 – 2.33

4.2.4 การประเมินความสามารถในการเปลี่ยนแปลงภายในอาคาร

การเปลี่ยนแปลงภายในของอาคารสุกสถานเป็นสิ่งที่จำเป็นต้องทำการศึกษาเพื่อหาแนวทางในการจัดการกับพื้นที่ภายในของอาคารให้เหมาะสมกับการใช้งานใหม่ เพื่อใช้เป็นโรงแรม ทั้งนี้เมื่ออาคารมีการปรับการใช้สอยใหม่ รูปแบบและพื้นที่ภายในก็ต้องมีการเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องและเหมาะสมตามไปด้วย โดยเรื่องของการเปลี่ยนแปลงภายในของอาคารสุกสถานนี้มีข้อพิจารณา ดังต่อไปนี้

- 1) แนวทางการเปลี่ยนแปลงภายในอาคาร
- 2) การเลือกใช้เครื่องเรือนภายในอาคาร

- 3) การเปลี่ยนแปลงผนัง หรือส่วนกันผ่านภายในอาคาร
 - 4) แนวทางการปรับปรุงรูปแบบ รวมถึงการเลือกใช้สีและวัสดุภายในอาคาร เป็นต้น
- เมื่อทำการวิเคราะห์ผลการประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญด้วยค่าทางสถิติ (ตารางที่ 4.19)

พบว่าอาคารสุลกสถานแม้จะเป็นอาคารประวัติศาสตร์ที่เก่าแก่ แต่ก็สามารถที่จะปรับเปลี่ยน หรือปรับปรุงสภาพภายในของอาคารให้เหมาะสมกับการใช้งานใหม่ได้ โดยมีค่าเฉลี่ยคะแนนการประเมินอยู่ที่ 4.21 ซึ่งอยู่ในระดับความสามารถในการดำเนินการที่สูง นอกจากนี้ผู้เชี่ยวชาญยังมีความเห็นตามข้อเสนอแนะให้สามารถลด หรือเพิ่มผนังภายในเพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้สอยใหม่ได้อีกด้วย โดยต้องไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารที่เป็นแบบผนังรับน้ำหนัก (load bearing wall) อีกทั้งทำการลด หรือเพิ่มผนังเฉพาะส่วนที่จำเป็นเท่านั้น โดยในประเด็นดังกล่าวนี้มีค่าคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 3.93 ถือว่าเหมาะสมในการนำไปใช้ดำเนินการในเกณฑ์ที่สูงเช่นกัน

ส่วนในเรื่องของการเลือกใช้เครื่องเรือนนั้นสามารถเลือกใช้ได้ทั้งเครื่องเรือนแบบเก่า (original style) เพื่อให้กลมกลืนกับสภาพดั้งเดิมของอาคาร หรือเลือกใช้เครื่องเรือนรูปแบบใหม่ (new style) โดยไม่จำเป็นที่จะต้องสอดคล้องกับสภาพดั้งเดิมอาคารก็ได้ ขึ้นอยู่กับแนวคิด (concept) ในการออกแบบโรงแรม แต่หากเลือกรูปแบบของเครื่องเรือนรูปแบบใหม่จะช่วยลดข้อจำกัดในการออกแบบ เนื่องจากตัวเครื่องเรือนรูปแบบใหม่มีความหลากหลายในการใช้งานกว่าเมื่อเทียบกับการใช้เครื่องเรือนแบบเก่า ซึ่งแนวคิดนี้สอดคล้องกับค่าเฉลี่ยคะแนนจากการประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญที่ให้คะแนนในหัวข้อการเลือกใช้เครื่องเรือนรูปแบบใหม่มากกว่ารูปแบบเก่า ที่ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.43 และ 2.50 ตามลำดับ

ส่วนสุดท้ายในการศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงภายในของอาคารสุลกสถาน สามารถสรุปแนวทางการปรับปรุงภายในอาคารตามข้อเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญได้ดังนี้ คือ ผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นสอดคล้องกับข้อเสนอแนะ 2.2) ที่ให้มีการปรับปรุงสภาพภายใน โดยให้มีรูปแบบตามเดิม แต่สามารถใช้วัสดุ และสีแบบใหม่ทดแทนได้มาเป็นอันดับที่ 1 โดยมีค่าคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 3.86 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ความสามารถในการดำเนินการที่สูง แตกต่างจากอันดับที่ 2 คือ 2.1) ที่เสนอให้ปรับปรุงรูปแบบสภาพภายใน โดยให้คงสภาพของทั้งรูปแบบ วัสดุ และสีตามเดิมทั้งหมด ซึ่งข้อเสนอแนะนี้มีค่าคะแนนเฉลี่ยเพียง 3.21 และอยู่ในเกณฑ์ความสามารถในการดำเนินการในระดับปานกลาง ส่วนข้อเสนอแนะ 2.4) ที่ให้ปรับปรุงภายในให้มีรูปแบบใหม่ ตลอดจนใช้วัสดุ และสีใหม่หมด และ 2.3) ที่ให้ปรับปรุงภายในให้มีรูปแบบใหม่ แต่ยังคงใช้วัสดุ และสีแบบเดิม ตามมาในลำดับ 3 และ 4 โดยมีค่าคะแนนเฉลี่ยที่ 2.71 และ 2.43 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.19

ความสามารถในการเปลี่ยนแปลงภายใน อาคารศาลกสถาน

การเปลี่ยนแปลงภายในวัสดุ สี และการตกแต่ง	คะแนนค่าเฉลี่ย การประเมิน	ระดับ ความสามารถใน การดำเนินการ
1.1) สามารถปรับปรุงสภาพภายใน ตามความเหมาะสมและ สอดคล้องตามลักษณะการใช้งานใหม่	4.21	สูง
1.2) สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบของผนังภายในอาคาร ได้เพื่อ ตอบสนองตามลักษณะการใช้งานใหม่ เช่น ทูบผนังออก หรือ เพิ่มผนังใหม่ได้	3.93	สูง
1.3) เครื่องเรือน ต้องเลือกใช้ให้สอดคล้องกับสภาพห้องดั้งเดิม	2.50	ปานกลาง
1.4) สามารถเลือกใช้เครื่องเรือนเป็นรูปแบบใหม่ได้	3.43	ปานกลาง
ข้อเสนอแนะ สำหรับการปรับปรุงภายในอาคาร		
2.1) ปรับปรุงภายในให้มีรูปแบบตามเดิม โดยใช้วัสดุ และสีแบบเดิม	3.21	ปานกลาง
2.2) ปรับปรุงภายในให้มีรูปแบบตามเดิม แต่สามารถใช้วัสดุ และสี แบบใหม่ทดแทนได้	3.86	สูง
2.3) ปรับปรุงภายในให้มีรูปแบบใหม่ แต่ยังคงใช้วัสดุ และสีแบบเดิม	2.43	ปานกลาง
2.4) ปรับปรุงภายในให้มีรูปแบบใหม่ ตลอดจนใช้วัสดุ และสีใหม่หมด	2.71	ปานกลาง

หมายเหตุ: คะแนนเฉลี่ยการประเมิน สูง = 3.67 – 5.00 ปานกลาง = 2.35 – 3.66 ต่ำ = 1.00 – 2.33

4.2.5 การประเมินความสามารถในการเปลี่ยนแปลง รายละเอียดงานฝีมือ ลวดลายปูนปั้น และ กรอบของช่องเปิด

การพิจารณาเรื่องนี้มุ่งเน้นไปที่ส่วนของรายละเอียดงานฝีมือ ลวดลายปูนปั้น ตลอดจนกรอบของช่องเปิดต่าง ๆ อาทิ ประตู หน้าต่าง เป็นต้น ซึ่งงานฝีมือเหล่านี้ล้วนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของอาคาร เนื่องจากเป็นส่วนที่แสดงถึงความเป็นเอกลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมของอาคารรูปแบบนีโอคลาสสิก อีกทั้งยังเป็นตัวช่วยสร้างบรรยากาศของอาคารทั้งจากมุมมองภายนอกและมุมมองภายในอาคารอีกด้วย ในกรณีศึกษาอาคารศาลกสถานนี้ แบ่งแนวทางการพิจารณาออกเป็น 4 แนวทาง ได้แก่ 1) ถ้าเสียหายมาก ให้ทำขึ้นใหม่ได้ แต่ต้องเหมือนของเดิม ทั้งในส่วนของวัสดุ และ สี 2) ถ้าเสียหายมาก ให้ทำขึ้นใหม่ได้ แต่ต้องไม่ให้เหมือน

ของเดิม ทั้งในส่วนของวัสดุและสี 3) ถ้าเสียหายน้อยให้ซ่อมแซมให้เหมือนของเดิม ทั้งในส่วนของวัสดุและสี 4) แม้เสียหายน้อยก็สามารถเปลี่ยนเป็นของใหม่ รูปแบบใหม่ วัสดุและสีใหม่

เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบประเมิน (ตารางที่ 4.20) พบว่าคะแนนเฉลี่ยสูงสุด 2 ลำดับแรก ได้แก่ แนวทางที่ 1 ที่เสนอแนะให้การสามารถทำรายละเอียดงานฝีมือขึ้นมาใหม่ได้ในกรณีที่มีความเสียหายมาก โดยต้องพยายามให้เหมือนเดิม ทั้งในส่วนของสีและวัสดุ (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.64) ตามมาด้วยแนวทางที่ 3 ที่ให้ซ่อมแซมใหม่ได้ ในกรณีที่มีความเสียหายน้อย โดยที่ต้องให้เหมือนของเดิม ทั้งในส่วนของรูปแบบ วัสดุ และสี (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.57) ซึ่งทั้ง 2 แนวทางมีระดับความสามารถในการดำเนินการในระดับปานกลางเหมือนกัน ส่วนแนวทางที่ 2 ที่ให้ทำขึ้นใหม่ได้ในกรณีเสียหายมากโดยให้แตกต่างโดยสิ้นเชิง (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.29) และแนวทางที่ 4 ที่ให้เปลี่ยนใหม่ทันทีและต้องแตกต่างโดยสิ้นเชิง แม้จะเสียหายน้อย (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.14) ล้วนได้รับการประเมินให้มีความสามารถในการดำเนินการในระดับต่ำ

ตารางที่ 4.20

ความสามารถในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดงานฝีมือ ลวดลายปูนปั้น
ช่องเปิดต่าง ๆ อาคารศุลกสถาน

ความสามารถในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียด	คะแนน ค่าเฉลี่ยการ ประเมิน	ระดับ ความสามารถใน การดำเนินการ
1) ถ้าเสียหายมาก ให้ทำขึ้นใหม่ได้ แต่ต้องเหมือนของเดิม ทั้งในส่วน ของวัสดุ และ สี	3.64	ปานกลาง
2) ถ้าเสียหายมาก ให้ทำขึ้นใหม่ได้ แต่ต้องไม่ให้เหมือนของเดิม ทั้ง ในส่วนของวัสดุ และ สี	1.29	ต่ำ
3) ถ้าเสียหายน้อย ให้ซ่อมแซมให้เหมือนของเดิม ทั้งในส่วนของวัสดุ และ สี	3.57	ปานกลาง
4) แม้เสียหายน้อย ก็สามารถเปลี่ยนเป็นของใหม่ รูปแบบใหม่ วัสดุ และสีใหม่	1.14	ต่ำ

หมายเหตุ: คะแนนเฉลี่ยการประเมิน สูง = 3.67 – 5.00 ปานกลาง = 2.35 – 3.66 ต่ำ = 1.00 – 2.33

4.2.6 การประเมินความสามารถในการออกแบบส่วนสนับสนุนการใช้งานใหม่ในพื้นที่โดยรอบ

เนื่องจากอาคารศุลกสถานนั้นมีพื้นที่ใช้งานเพียง 3185.5 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่ดังกล่าว นั้นไม่เพียงพอต่อการใช้งานใหม่ในฐานะโรงแรม ดังนั้นการจึงจำเป็นที่จะต้องมีการก่อสร้างส่วนสนับสนุนเพิ่มเติม แต่การที่จะออกแบบส่วนใหม่ในพื้นที่โบราณสถานของศุลกสถาน หรือแม้แต่พื้นที่ต่อเนื่อง ก็มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทำการศึกษา เพื่อให้การออกแบบในส่วนดังกล่าว สามารถใช้งานได้มีประสิทธิภาพ และไม่เป็นหารลดทอนคุณค่าของอาคารเก่าในพื้นที่ ใน การศึกษานี้ได้ทำการแบ่งประเด็นดังต่อไปนี้

- 1) ออกแบบโดยพยายาม ทำให้เหมือนกับตัวอาคารที่ทำการอนุรักษ์มากที่สุด เหมือนกับเป็นการจำลองแบบมาสร้างใหม่
- 2) ออกแบบโดยลอกเลียนแบบจากอาคารที่ทำการอนุรักษ์ทั้งในส่วนของ ความสูง อาคารและช่องเปิด แต่ตัดรายละเอียดส่วนตกแต่งออก
- 3) ออกแบบอย่างมีเหตุผล หรือหลักการที่วัดได้โดยคิดถึงภาพรวมของอาคาร ตลอดจน ทัศนียภาพโดยรวมของพื้นที่ รวมทั้งการรักษาแนวของอาคาร ระบายช่องเปิด และการใช้วัสดุ
- 4) ออกแบบโดยให้คงไว้เพียงบริบทที่สำคัญซึ่งผ่านการวิเคราะห์แล้วจากผู้เชี่ยวชาญ ในลักษณะของการออกแบบในแนวโพสโมเดิร์น (Post-modernism) และสุดท้าย
- 5) ออกแบบให้ แตกต่างอย่างชัดเจน โดยแสดงออกทางโครงสร้าง วัสดุ และสีสันทน ของอาคารใหม่

เมื่อนำมาวิเคราะห์ค่าทางสถิติ (ตารางที่ 4.21) สามารถสรุปได้ว่า ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่มีความเห็นสอดคล้องไปกับแนวทางการออกแบบส่วนสนับสนุนเพิ่มเติมใหม่ในรูปแบบที่ 5) โดยมีค่าคะแนนสนับสนุนอยู่ที่ร้อยละ 35.71 คือ ให้ออกแบบส่วนสนับสนุนการใช้งานใหม่ทั้งในพื้นที่โบราณสถาน และในพื้นที่ของสถานทูตฝรั่งเศสซึ่งอยู่ติดกัน โดยให้ตัวอาคารใหม่แตกต่างอย่างชัดเจน ทั้งในด้านรูปแบบสถาปัตยกรรม โครงสร้าง วัสดุ และสีของอาคารใหม่

แต่หากวิเคราะห์ให้ลึกลงไปจะพบว่าค่าการสนับสนุนร้อยละ 35.71 ที่สนับสนุนแนวทางในข้อ 5) นั้นไม่ได้ทิ้งห่างจากอันดับ 2 ร่วมที่มีอยู่ 2 แนวทางมากนัก โดยทั้งคู่มีค่าคะแนนสนับสนุนอยู่ที่ร้อยละ 28.57 ได้แก่ แนวทางที่ 3) ให้ออกแบบส่วนสนับสนุนอาคารใหม่อย่างมีเหตุผล หรือหลักการที่วัดได้ โดยคิดถึงภาพรวมของอาคารตลอดจนทัศนียภาพโดยรวมของพื้นที่ รวมทั้งการรักษาแนวของอาคาร ระบายช่องเปิด และการใช้วัสดุ และ 4) ที่ให้ออกแบบส่วนสนับสนุนการใช้งานอาคารใหม่ โดยให้คงไว้เพียงบริบทที่สำคัญ ที่ผ่านการวิเคราะห์แล้วจาก

ผู้เชี่ยวชาญ ในลักษณะของการออกแบบในแนวโพสต์โมเดิร์น (Post-modernism) ดังนั้นในขั้นตอนการออกแบบจึงอาจหยิบเอาส่วนที่ดีจากทั้งแนวทางที่ 3) และ 4) มาปรับใช้ร่วมกันเพื่อให้อาคารสนับสนุนการใช้งานใหม่ที่ก่อสร้างมีความสมบูรณ์มากขึ้น

ส่วนในแนวทาง 2) ที่ให้ออกแบบโดยทำการลอกเลียนแบบจากอาคารที่ทำการอนุรักษ์ (ศาลากลาง) ทั้งในส่วนของความสูงอาคารและช่องเปิด แต่ตัดรายละเอียดส่วนตกแต่งออก กับแนวทาง 1) ที่ให้ออกแบบโดยพยายามทำให้เหมือนกับตัวอาคารที่ทำการอนุรักษ์มากที่สุด เหมือนกับเป็นการจำลองแบบมาสร้างใหม่นั้น ผู้วิจัยขอตัดออก เนื่องจากทั้ง 2 แนวทาง ได้รับการยอมรับในระดับที่ต่ำทั้งคู่มีค่าการสนับสนุนอยู่ที่ร้อยละ 7.14 และ 0.00 ตามลำดับ)

ตารางที่ 4.21

ความสามารถในการออกแบบส่วนสนับสนุนการใช้งานใหม่ในพื้นที่ศาลากลาง

รูปแบบ/ ลักษณะทางสถาปัตยกรรม ของส่วนสนับสนุนการใช้งานใหม่	อัตราร้อยละของการเลือกรูปแบบส่วนสนับสนุนการใช้งานใหม่ในพื้นที่ (%)
1. ออกแบบโดยพยายาม ทำให้เหมือน กับตัวอาคารที่ทำการอนุรักษ์มากที่สุดเหมือนกับเป็นการจำลองแบบมาสร้างใหม่ (คงเดิม 100 %)	0.00
2. ออกแบบโดย ลอกเลียนแบบ จากอาคารที่ทำการอนุรักษ์ ทั้งในส่วนของความสูงอาคารและช่องเปิด แต่ตัดรายละเอียดส่วนตกแต่งออก	7.14
3. ออกแบบอย่างมีเหตุผล หรือหลักการที่วัดได้โดยคิดถึงภาพรวมของอาคาร ตลอดจนทัศนียภาพโดยรวมของพื้นที่ รวมทั้งการรักษาแนวของอาคาร ระยะช่องเปิด และการใช้วัสดุ	28.57
4. ออกแบบโดยให้ คงไว้เพียงบริบทที่สำคัญ ที่ผ่านการวิเคราะห์แล้วจากผู้เชี่ยวชาญ ในลักษณะของการออกแบบในแนวโพสต์โมเดิร์น (Post-modernism)	28.57
5. ออกแบบให้ แตกต่างอย่างชัดเจน โดยแสดงออกทางโครงสร้าง วัสดุ และสีสันทนของอาคารใหม่	35.71

หมายเหตุ: ค่าร้อยละคะแนนการประเมิน สูง= 66.67 – 100.00 ปานกลาง =33.34 – 66.66 ต่ำ = 0.00 – 33.33

4.2.7 แนวทางในการอนุรักษ์ที่เหมาะสมกับอาคารเก่าที่ทำการศึกษา

แนวทางในการอนุรักษ์ซึ่งรวบรวมจากงานเอกสาร สามารถแบ่งออกเป็นข้อพิจารณาได้ดังนี้ 1) การป้องกันการเสื่อมสภาพ (prevention of deterioration) 2) การสงวนรักษา (preservation) 3) การเสริมความมั่นคงแข็งแรง (consolidation) 4) การจำลองแบบ (reproduction) 5) การบูรณปฏิสังขรณ์ (recreation/ reconstruction) 6) การประกอบคืนสภาพ (anastylosis) และ 7) การประยุกต์การใช้สอย (rehabilitation/ renovation)

จากการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยค่าทางสถิติ (ตารางที่ 4.22) พบว่านักวิชาการและผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการอนุรักษ์อาคารประวัติศาสตร์ มีความเห็นชอบตามแนวทางการอนุรักษ์แนวทางที่ 1) การป้องกันการเสื่อมสภาพของอาคาร 5) การบูรณปฏิสังขรณ์อาคาร และ 7) การประยุกต์การให้สอยอาคารมากที่สุด โดยที่ทั้ง 3 แนวทางนี้ได้รับคะแนนสนับสนุนจากการประเมินที่ร้อยละ 100 ตามมาด้วยแนวทางที่ 3) การเสริมความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ที่ร้อยละ 66.67 ส่วนในกรณี 2) แนวทางการสงวนรักษา 6) แนวทางการประกอบคืนสภาพ 4) และการจำลองแบบอาคาร เพื่อสร้างใหม่ในพื้นที่อื่นอยู่ในเกณฑ์ความสามารถในการดำเนินการที่ต่ำ โดยมีรายละเอียดร้อยละการประเมินดังนี้ตามลำดับ แนวทางที่ 2) และ 6) ค่าร้อยละของการประเมินเท่ากับร้อยละ 33.33 ส่วนแนวทางที่ 4) นั้นไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้เชี่ยวชาญสาขาอนุรักษ์เลย โดยได้ค่าคะแนนที่ร้อยละ 0.00 เท่านั้น

ตารางที่ 4.22

ผลการเปรียบเทียบแนวทางในการอนุรักษ์ที่เหมาะสมกับอาคารศาลากลาง

เทคนิคการอนุรักษ์อาคารประวัติศาสตร์	เห็นด้วย (%)	ระดับความสามารถในการดำเนินการ
1) การป้องกันการเสื่อมสภาพ (prevention of deterioration)	100.00	สูง
2) การสงวนรักษา (preservation)	33.33	ต่ำ
3) การเสริมความมั่นคงแข็งแรง (consolidation)	66.67	สูง
4) การจำลองแบบ (reproduction)	0.00	ต่ำ
5) การบูรณปฏิสังขรณ์ (recreation/ reconstruction)	100.00	สูง

ตารางที่ 4.22 (ต่อ)

เทคนิคการอนุรักษ์อาคารประวัติศาสตร์	เห็นด้วย (%)	ระดับ ความสามารถ ในการ ดำเนินการ
6) การประกอบคืนสภาพ (anastylosis)	33.33	ต่ำ
7) การประยุกต์การใช้สอย (rehabilitation/ renovation)	100.00	สูง

หมายเหตุ: ค่าร้อยละคะแนนการประเมิน สูง= 66.67 – 100.00 ปานกลาง =33.34 – 66.66 ต่ำ = 0.00 – 33.33