



## บทที่ 5

### การพิจารณาแนวทางการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคาร

ดังที่ได้กล่าวไว้ในบทก่อน ถึงคุณค่าทางประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรมซึ่งสมควรที่จะอนุรักษ์อาคาร ศุลกสถานแห่งนี้ด้วยการเพิ่มคุณค่าทางการใช้งานภายในอาคารและพัฒนาสภาพภายในโครงการให้เหมาะสมคุ้มค่ากว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน แนวทางการศึกษานี้ได้ทำการพิจารณาศึกษาในแง่ของศักยภาพทางกายภาพของโครงการนี้เท่านั้น ซึ่งจะประกอบไปด้วยเนื้อหาหลัก คือศักยภาพทางด้านบริเวณที่ตั้ง ศักยภาพทางด้านพื้นที่ภายในโครงการ ศักยภาพทางด้านตัวอาคาร ศักยภาพทางด้านสถาปัตยกรรมภายในและศักยภาพทางด้านข้อกำหนดมายรวมทั้งระเบียบปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีได้พิจารณาถึงในแง่ของศักยภาพการลงทุน ทั้งนี้ทางกรมธนารักษ์ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ในส่วนนี้มาแล้ว และได้อยู่ในขอบเขตของการศึกษาวิจัย

อาคารศุลกสถานแห่งนี้เป็นอาคารที่เป็นกลุ่มเป้าหมายอันดับต้นๆ ของนักลงทุน ทั้งภาครัฐและเอกชน ดังปรากฏว่ามีเอกสารจากหน่วยงานต่างๆ ได้ยื่นข้อเสนอต่อกรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่ขอเช่าโดยทำการปรับปรุงพื้นที่และตัวอาคารเดิม ด้วยเล็งเห็นถึงศักยภาพ และคุณค่าในด้านต่างๆ โดยมีสาระสำคัญต่อไปนี้

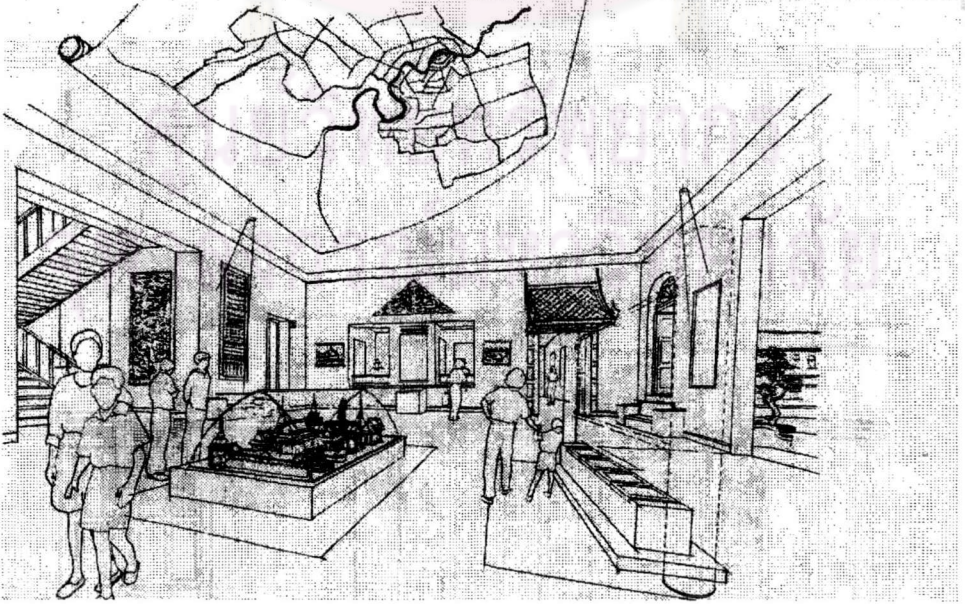
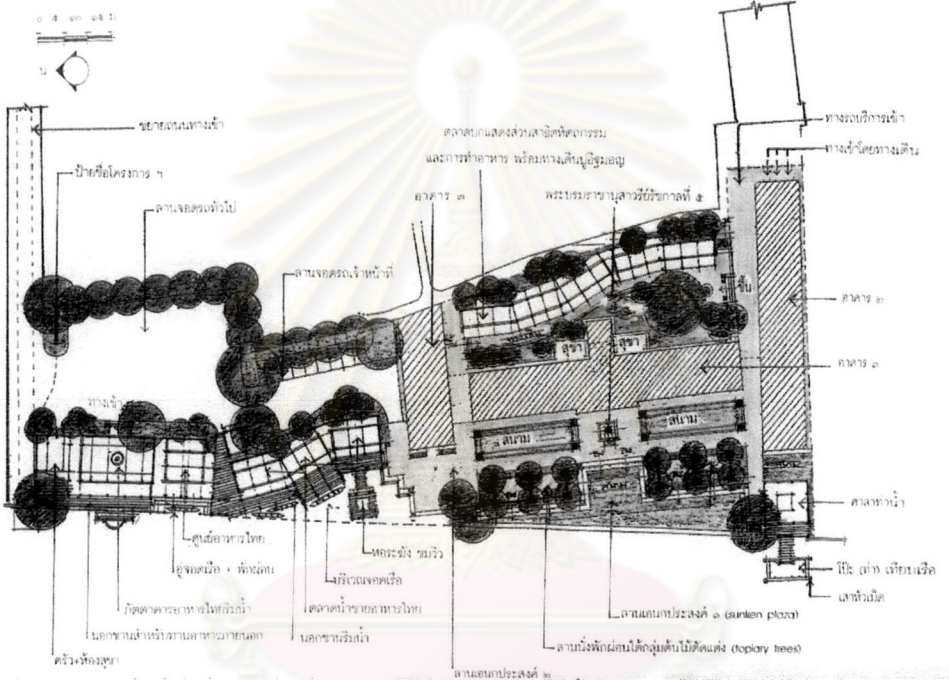
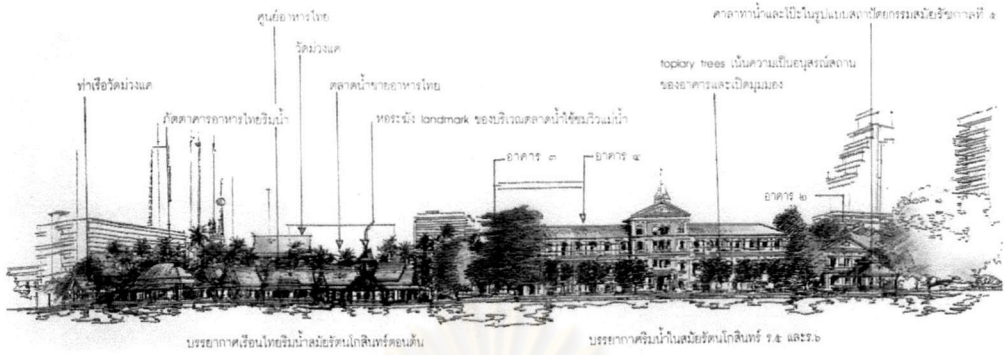
- ในปี พ.ศ. 2536 มีโครงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเป็น ศูนย์ศิลปวัฒนธรรมไทยกรุงเทพมหานครโดยบริษัทมรดกโลกจำกัดเป็นผู้จัดทำการศึกษาดังกล่าว เสนอต่อกระทรวงการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
- ในปี พ.ศ. 2541 มีโครงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเป็นพิพิธภัณฑ์ โดยกระทรวงการคลัง
- ในปี พ.ศ. 2541 มีโครงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเป็นที่พักรับรองแขกรัฐบาลโดยกระทรวงการคลัง
- ในปี พ.ศ. 2545 มีโครงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมบูติก (Boutique hotel) โดยกลุ่มวางแผนและพัฒนาที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ เสนอต่อกระทรวงการคลัง

ข้อเสนอ การปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ทั้ง 4 โครงการนี้ใช้เวลานานกว่า 10 ปี มีการนำเสนอเป็นเอกสารรายงานการศึกษา 2 ฉบับคือโครงการศูนย์ศิลปวัฒนธรรมไทยกรุงเทพมหานครและโรงแรมบูติก ส่วนโครงการพิพิธภัณฑ์นั้น เป็นโครงการเสนอแนวทางการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเท่านั้น และโครงการที่พักรับรองแขกรัฐบาลเป็นโครงการเสนอแนวทางการปรับปรุงอาคารโดยนิติบริษัทวิชาสถาปัตย์กรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นผู้จัดทำในเรื่องการออกแบบปรับปรุงอาคารภายใต้แนวนโยบายจากกระทรวงการคลัง ซึ่งในแต่ละโครงการมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

#### 5.1 โครงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเป็นศูนย์ศิลปวัฒนธรรมไทยกรุงเทพมหานคร<sup>1</sup>

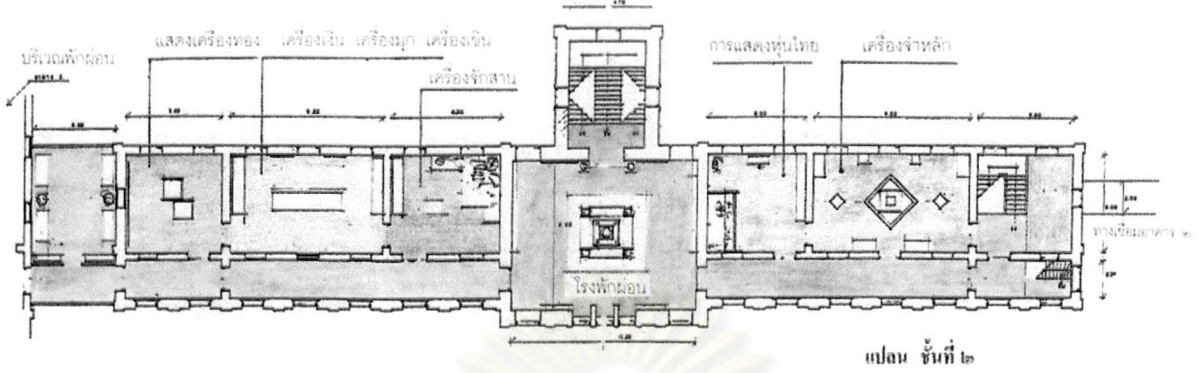
โครงการนี้บริษัทมรดกโลก จำกัด เป็นผู้ทำการศึกษา เสนอต่อกระทรวงการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยโดยพัฒนาพื้นที่ภายในโครงการทั้งหมดเป็นสถานที่จัดแสดงศิลปวัฒนธรรมแก่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศอื่น ประกอบไปด้วย ศูนย์การท่องเที่ยวทางน้ำ ศูนย์ข้อมูลข่าวสารทางการท่องเที่ยว ตลาดส่งเสริมการขายสินค้าและ

<sup>1</sup> บริษัทมรดกโลกจำกัด, รายงานการศึกษาความเหมาะสมในการจัดตั้งศูนย์ศิลปวัฒนธรรมไทย กรุงเทพมหานคร (กรุงเทพฯ : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2537), หน้า 1.

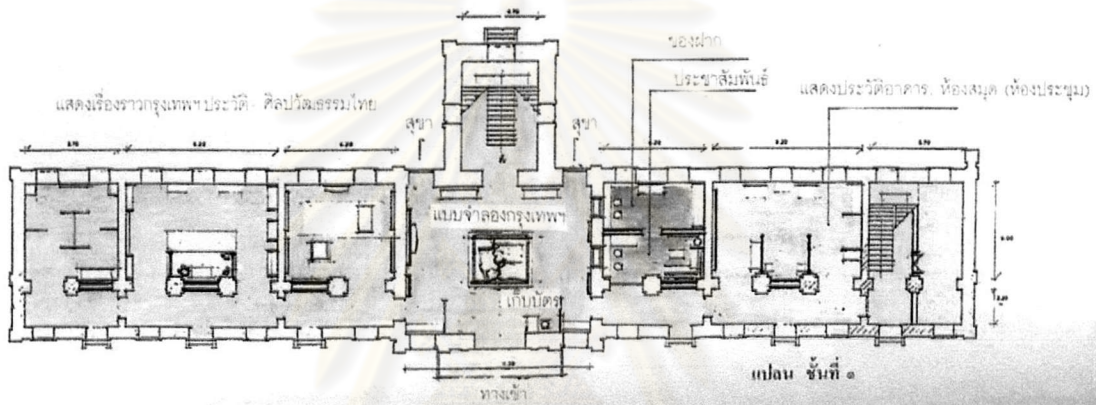


รูปที่ 5-1 ภาพแสดงศาลาถนอมเมื่อปรับปรุงเป็นศูนย์ศิลปวัฒนธรรมไทย กรุงเทพมหานคร

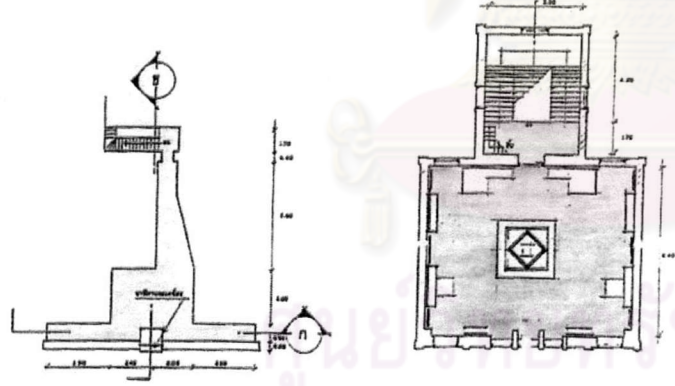
แสดงแปลน ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ อาคาร ๔  
มาตราส่วน ๑ : ๑๐๐



แปลน ชั้นที่ ๒



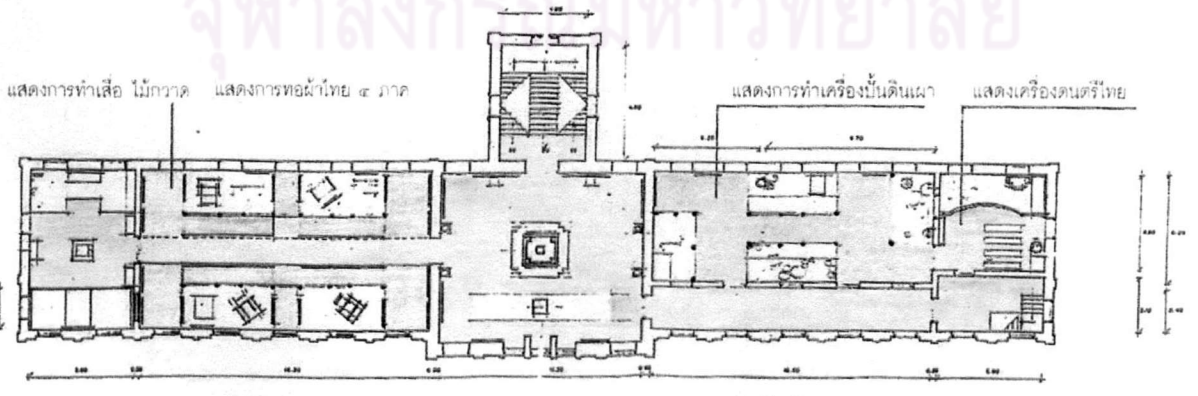
แปลน ชั้นที่ ๑



แสดงแปลน ชั้นที่ ๓ ชั้นที่ ๔ อาคาร ๔  
มาตราส่วน ๑ : ๑๐๐ และ ห้องหลังคา

แปลน ห้องหลังคา

แปลน ชั้นที่ ๔ : แสดงห้องประชุมชั้นเยี่ยม



แปลน ชั้นที่ ๓

รูปที่ 5-2 ภาพแสดงการจัดผังภายในอาคารประธานเป็นห้องนิทรรศการของศูนย์ศิลปวัฒนธรรมไทย กรุงเทพมหานคร

จัดแสดงศิลปหัตถกรรมพื้นเมือง พิพิธภัณฑสถานแบบจำลองของเดิมและแบบบรรยายเรื่องราวบางกอกกรุงเก่า (The Old Bangkok) แสดงวิถีชีวิต การแต่งกาย การละเล่น ความเป็นอยู่ทั้งทางบกและทางน้ำ เรื่องราวเกี่ยวกับวรรณคดี ศิลปวัฒนธรรมตั้งแต่สมัยกรุงธนบุรีจนถึงกรุงรัตนโกสินทร์ โดยมีแนวความคิดหลักอยู่ 3 ประการคือ

1. อนุรักษ์อาคารศาลกษัตริย์เดิมทั้ง 3 หลัง โดยทำการซ่อมแซมและปรับปรุงเป็นห้องนิทรรศการ พิพิธภัณฑสถาน และห้องประชุมเป็นหลัก
2. ก่อสร้าง ต่อเติม กลุ่มอาคาร เรือนไทย และเรือนในสมัยรัชกาลที่ 5 เป็นภัตตาคารไทย และศูนย์อาหารไทย
3. ปรับสภาพแวดล้อมและภูมิทัศน์ เพื่อเป็นลานกิจกรรมการแสดงและการพักผ่อนหย่อนใจสำหรับประชาชนทั่วไป

การเข้าถึงโครงการมีอยู่ 3 ทางคือ ทางเข้าจากซอยเจริญกรุง 36 ทางเข้าจากทางแม่น้ำเจ้าพระยาและทางเข้าจากทางวัดม่วงแค ใช้งบประมาณทั้งสิ้น 107,410,000 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน) โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยเป็นผู้ลงทุนในรูปของบริษัท

ถึงแม้ว่าโครงการดังกล่าวจะได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการโครงการศูนย์ศิลปวัฒนธรรมไทย กรุงเทพมหานคร แต่กลับไม่ได้รับความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์ซึ่งเป็นเจ้าของสถานที่และเป็นผู้มีสิทธิในการครอบครองอย่างถูกต้อง โครงการดังกล่าวจึงได้ล้มเลิกไปโดยไม่ทราบสาเหตุที่แน่ชัด

## 5.2 โครงการปรับปรุงเป็นเปลี่ยนแปลงพิพิธภัณฑสถาน<sup>2</sup>

ในปี พ.ศ. 2541 กระทรวงการคลังมีนโยบายที่จะทำการปรับปรุงพื้นที่บริเวณนี้เป็นพิพิธภัณฑสถานของกระทรวง โดยมอบหมายให้กรมศิลปากร ประสานงานไปยังสถาบันศิลปกรรมกรรมศิลปากรทำการออกแบบบูรณะซ่อมแซมอาคารให้ดีขึ้น และประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมดซึ่งมีมูลค่าถึง 80 ล้านบาท ซึ่งเป็นการประมาณการที่ยังไม่รวมค่าก่อสร้างสถาปัตยกรรมภายในและการใช้สอยภายในอาคาร ดังนั้นโครงการดังกล่าวจึงไม่ปรากฏว่ามีแผน ความเป็นไปได้ในการลงทุนเป็นเอกสารอย่างชัดเจนคงมีแต่เพียงแนวทางการออกแบบบูรณะและประมาณการค่าใช้จ่ายเท่านั้น ซึ่งต่อมาโครงการดังกล่าวก็ไม่ได้ถูกนำมาพิจารณาอีกเช่นกัน

## 5.3 โครงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเป็นที่พักรับรองแขกรัฐบาล<sup>3</sup>

ในปี พ.ศ. 2541 กระทรวงการคลังมีนโยบายที่จะปรับปรุงพื้นที่โครงการเป็นที่พักรับรองแขกรัฐบาล ในระดับหัวหน้ารัฐบาล คณะรัฐมนตรี กลุ่มคณะผู้บริหารระดับสูงขององค์กรระหว่างประเทศ รวมทั้งการใช้เป็นสถานที่เลี้ยงรับรองแขกต่างประเทศระดับสูงอย่างเป็นทางการของหน่วยงานราชการที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่ในการจัดงาน โดยกระทรวงการคลังเป็นผู้ลงทุนในการก่อสร้างปรับปรุง และทำการว่าจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาบริหารในลักษณะเดียวกับโรงแรม โครงการดังกล่าวนี้ นางสาวจันทรา กานต์ โปษยานนท์ นิสิตปริญญาตรีภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

<sup>2</sup> กรมธนารักษ์, "รายงานการประชุมเรื่อง การปรับปรุงการใช้ประโยชน์ราชพัสดุบริเวณที่ทำการ กรมศิลปากรเก่า (โรงภาษีร้อยชักสาม)," 15 กุมภาพันธ์ 2545. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

<sup>3</sup> จันทรา กานต์ โปษยานนท์, "โครงการออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน อาคารโรงภาษีเก่าเป็นที่พักรับรองแขกรัฐบาล", (วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541), หน้า 1-5.

กรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้นำมาทำเป็นวิทยานิพนธ์ การออกแบบปรับปรุง สถาปัตยกรรมภายใน ในรูปแบบของการเสนอแนะอันประกอบไปด้วยห้องพักในระดับต่างๆ ห้องรับรอง ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยงต้อนรับ ตามแบบอย่างพิธีทางการทูต เป็นต้น ซึ่งต่อมาทางกระทรวงการคลังได้ยกเลิกแนวคิดในการปรับปรุงนี้อีกเช่นกัน

#### 5.4 โครงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมบูติก (Boutique Hotel)<sup>4</sup>

กลุ่มวางแผนและพัฒนาที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ได้จัดทำโครงการนี้เสนอต่อกระทรวงการคลัง เพื่อปรับปรุง เป็นโรงแรมหรูขนาดเล็ก หรือโรงแรมบูติก (Boutique Hotel) มีแนวคิดหลัก 3 ประการคือ

1. อนุรักษ์อาคารเดิมทั้ง 3 หลัง
2. ต่อเติมอาคารเดิม
3. ก่อสร้างอาคารใหม่ เชื่อมต่อกับอาคารอนุรักษ์
4. ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในโครงการ

โดยโครงการนี้ประกอบด้วยทางเข้าหลัก 2 ทาง และทางเข้าบริการ 1 ทาง ทางเข้าหลักนั้นเข้าจากทาง ซอยเจริญกรุง 36 และจากทางแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนทางเข้าบริการนั้นเข้าจากทางซอยวัดม่วงแค ภายในโครงการมี สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ ห้องพักจำนวน 75 ห้อง โถงต้อนรับ ภัตตาคาร คอฟฟี่ช็อป ห้องประชุมสัมมนา ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถทั้งบนดินและใต้ดิน ส่วนหย่อมและสระว่ายน้ำ เป็นต้น ซึ่งมีเอกชนเป็นผู้ลงทุนโดยเช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์เป็นเวลา 30 ปี ส่วนผู้อยู่อาศัยเดิมนั้นทางกรมธนารักษ์ได้จัดเตรียมพื้นที่และก่อสร้างอาคารใหม่ บริเวณ ซอยเจริญนคร 53 และบริเวณเชิงสะพานกรุงเทพ

ข้อเสนอการปรับปรุงอาคารสุลต่านทั้ง 4 โครงการนี้ แสดงให้เห็นถึงความพยายามในการพัฒนาที่ดินผืน นี้อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์หลักของเจ้าของพื้นที่คือ เกิดผลตอบแทนสูงสุดในการตัดสินใจ ดำเนินการคัดเลือกโครงการ ทั้งนี้สามารถจัดกลุ่มโครงการดังกล่าวได้ออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มพิพิธภัณฑสถาน และ กลุ่มโรงแรมซึ่งในแต่ละกลุ่มนี้ สามารถวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมทางด้านกายภาพในแต่ละด้านได้ดังกล่าวนี

#### 5.5 เกณฑ์ในการพิจารณาปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการใช้สอย

ในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการใช้งานอาคารสุลต่าน มีเกณฑ์ในการพิจารณาเฉพาะในแง่ของกายภาพ โดยพิจารณาถึงศักยภาพในด้านต่างๆ ดังนี้

##### 5.5.1 ศักยภาพทางด้าน บริเวณที่ตั้ง

สภาพที่ตั้งของสุลต่านจัดอยู่ในทำเลที่ดี ตั้งอยู่ในย่านบางรักซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจ การค้า และการท่องเที่ยวซึ่งเป็นเขตสีแดง ตามประกาศของสำนักผังเมือง อันเป็นเขตพื้นที่ พาณิชยกรรมการค้าและการบริการ<sup>5</sup> ซึ่งในอดีต พื้นที่ย่านนี้เคยเป็นชุมชนชาวตะวันตก และชาวต่างชาติอื่น ๆ ที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยใน ปัจจุบันพื้นที่ในย่าน

<sup>4</sup> กรมธนารักษ์, "ร่างผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการก่อสร้างโรงแรมบูติก," 30 มิถุนายน 2545. (เอกสาร ไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

<sup>5</sup> สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, กฎกระทรวงฉบับที่ 414 พ.ศ. 2542 (กรุงเทพฯ : กองวางผังพัฒนาเมือง, 2542).

นี้มีการขยายตัวจนเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมหนาแน่นมากที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางการค้า การท่องเที่ยวและบริการ อันมีระบบบริการพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ (Infrastructure) 3 ส่วนคือ

- ระบบการคมนาคม : มีทั้งทางบกและทางน้ำ โดยทางบกนั้นมีถนนเจริญกรุงตัดผ่าน ซึ่งถือเป็นถนนหลัก อีกทั้งยังใกล้กับจุดขึ้นลงทางด่วนยกระดับชั้นที่ 2 และสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส (BTS) ส่วนทางน้ำนั้นสามารถใช้เส้นทางจาก แม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งอยู่ติดกับโครงการเป็นทางเข้าออกได้อีกหนึ่งทางด้วย ซึ่งการเข้าถึงพื้นที่นั้นสามารถเข้าได้ 3 ทาง คือ ทางซอยเจริญกรุง 36 และ 40 หนึ่งทาง ทางเข้าซอยวัดม่วงแคหนึ่งทาง และทางเข้าจากแม่น้ำเจ้าพระยาอีกหนึ่งทาง ซึ่งมานพ พงศทัต นักวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หนึ่งในคณะกรรมการการศึกษา และวางแผนพัฒนาการท่องเที่ยวทางน้ำ กรุงเทพมหานครได้กล่าวว่า อาคารศูนย์กลางแห่งนี้เป็นจุดท่องเที่ยวอีกจุดหนึ่งที่บรรจุอยู่ในวางแผนการศึกษาและพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวทางน้ำกรุงเทพมหานคร แสดงให้เห็นว่านอกจากจะมีเส้นทางคมนาคมแล้ว ยังมีเส้นทางท่องเที่ยวทางน้ำผ่านอีกด้วย

- ระบบสาธารณูปการ : ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 5 แห่ง ธนาคาร 1 แห่ง สถานทูต 14 แห่งสถานที่ราชการที่สำคัญ 5 แห่ง สถานพยาบาล 8 แห่ง ศาสนสถานที่สำคัญ 12 แห่ง โรงแรมระดับ 5 ดาว 7 แห่ง และสถานประกอบการทางพาณิชย์กรรมรายย่อยบริเวณถนนเจริญกรุง และถนนสีลม-สุรวงศ์ เฉพาะในเขตบางรัก 10 อันดับแรกอีกประมาณ 752 แห่ง<sup>6</sup>

- ระบบบริการพื้นฐานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับโครงการ : ประกอบด้วย ระบบประปา ไฟฟ้า การกำจัดขยะมูลฝอย ระบบการสื่อสาร จัดอยู่ในระดับที่รัฐสามารถให้บริการได้อย่างครบถ้วน โดยไม่มีผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม

ในเรื่องของมูลค่าที่ดินนั้น เมื่อเทียบมูลค่าที่ดินจากราคาประเมินของกรมที่ดิน พ.ศ. 2543-2546 พบว่าที่ดินในแต่ละแปลงมีราคาไม่เท่ากัน โดยที่ดินโฉนด เลขที่ 2317 มีมูลค่าตารางวาละ 260,000 บาท ที่ดินโฉนด เลขที่ 3618 และ 3257 มีมูลค่าตารางวาละ 210,000 บาท<sup>7</sup> ซึ่งอ้างอิงจากหนังสือ เรื่องการตรวจสอบราคาประเมินที่ดิน ลงวันที่ 6 มิถุนายน พ.ศ. 2545 ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาซอยโอเรียลเต็ล<sup>8</sup> ซึ่งสามารถสรุปราคาที่ดินได้ดังนี้

ราคาตลาด ตารางวาละ 350,000 บาท รวมราคาทั้งแปลง 3 โฉนด = 715 ล้านบาท

ราคาประเมิน ตารางวาละ 230,000 บาท รวมราคาทั้งแปลง 3 โฉนด = 473 ล้านบาท

อัตราค่าเช่าที่ดิน ตารางวาละ = 56บาท/เดือน ในปีแรกและเพิ่มขึ้นทุก 5% ทุกๆ 5 ปี โดยสำนักงานที่ดินกำหนดราคาที่ดินเพื่อจดทะเบียน และนิติกรรมปี พ.ศ. 2545-2546 จัดอยู่ในทำเลชั้นหนึ่ง<sup>9</sup>

<sup>6</sup> กรมธนารักษ์, "ร่างผลการศึกษา และวิเคราะห์โครงการก่อสร้างโรงแรมบูติก," หน้า 3-5.

<sup>7</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า ๘-7.

<sup>8</sup> ธนาคารกรุงเทพ สาขาโอเรียลเต็ล "เรื่อง การตรวจสอบราคาประเมินที่ดิน," หนังสือที่ น.ล. 1/ย.อค.701/2545, 6 มิถุนายน 2545.

<sup>9</sup> กรมธนารักษ์, "ร่างผลการศึกษา และวิเคราะห์โครงการก่อสร้างโรงแรมบูติก," หน้า 3-5.

เมื่อพิจารณาจากศักยภาพทางด้านบริเวณที่ตั้งแล้วพบว่า การปรับปรุงพื้นที่ศาลสถานแห่งนี้มีความเหมาะสมในการที่จะทำโรงแรมมากกว่าพิพิธภัณฑ์แห่งนี้ ย่านดังกล่าวนี้เป็นย่านโรงแรมทั้งหมดซึ่งในช่วงฤดูการท่องเที่ยวปรากฏว่าโรงแรมเหล่านี้มีการเข้าพักเต็มร้อยละร้อยเปอร์เซ็นต์อีกทั้งยังสอดคล้องกับธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจนำเที่ยว ธุรกิจจำหน่ายสินค้าของที่ระลึก เครื่องประดับและอัญมณี ร้านอาหาร เป็นต้น ประกอบกับกายภาพในแง่ของสภาพแวดล้อมและการเข้าถึงยังเอื้อประโยชน์ต่อการเป็นโรงแรมริมแม่น้ำ เช่นเดียวกับโรงแรมในละแวกใกล้เคียง เช่น โรงแรมโอเรียลเต็ล โรงแรมเพนินซูลา เป็นต้น แต่หากปรับปรุงพิพิธภัณฑ์แล้วจะมีข้อจำกัดทางด้านการเข้าถึง : โดยเฉพาะทางเข้าที่ค่อนข้างแคบ รถโดยสารขนาดใหญ่ที่นำนักท่องเที่ยวเป็นหมู่คณะไม่สามารถเข้าถึงโครงการได้ อีกทั้งการใช้พื้นที่โครงการเป็นพิพิธภัณฑ์นั้นมีความจำเป็นจะต้องใช้พื้นที่ในการจัดแสดง มากกว่า ซึ่งอาจไม่คุ้มค่าต่อการลงทุนเมื่อเทียบกับมูลค่าของที่ดิน

### 5.5.2 ศักยภาพทางด้านพื้นที่ภายในโครงการ

สำหรับพื้นที่ภายในโครงการนี้มีเนื้อที่ทั้งหมด 5 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา แบ่งโฉนดออกเป็น 3 แปลง รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าแบบไม่เป็นระเบียบมากนัก ประกอบด้วยอาคารเก่า 3 หลัง และอาคารอื่นๆ ที่สร้างขึ้นภายหลัง ซึ่งสามารถรื้อถอนเพื่อปลูกสร้างอาคารเพิ่มเติมได้ บริเวณพื้นที่ดังกล่าวมีปริมาณเพียงพอต่อการก่อสร้างปรับปรุงเป็นโรงแรมบูติก (Boutique hotel) เช่นเดียวกับในกรณีของโรงแรมนารายณ์บูติก (Narai Boutique hotel) บนถนนสีลม โดยการปรับปรุงนี้มีการปรับผังการสัญจรภายในโครงการเสียใหม่ ให้สอดคล้องกับแนวทางการต่อเติม และปรับปรุงอาคารเดิมโดยเว้นระยะถอยร่นเป็นที่เปิดโล่ง ตามพระราชบัญญัติกรุงเทพมหานครที่ได้กำหนดไว้ แต่ในขณะที่พิพิธภัณฑ์ อาจมีข้อจำกัดทางด้านการสัญจรภายในอาคารที่กระทบต่อภายนอกอาคาร ที่ต้องสัมพันธ์กันทั้งเรื่องราวความต่อเนื่องของเนื้อหาการจัดแสดง มีผลทำให้การใช้พื้นที่ไม่คุ้มค่าต่อการลงทุนในระยะยาว

### 5.5.3 ศักยภาพทางด้านตัวอาคารและสถาปัตยกรรมภายใน

อาคารเดิมทั้ง 3 หลังนี้ถือเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะต้องรักษารูปแบบเดิมไว้ และถือเป็นศักยภาพที่สำคัญที่สุดของวิทยานิพนธ์นี้ ในด้านโครงสร้างความแข็งแรงนั้น ถือได้ว่าอาคารทั้ง 3 หลังอยู่ในสภาพที่แข็งแรงพอที่จะตัดแปลงการใช้งานได้ทั้งโรงแรมและพิพิธภัณฑ์ ถึงแม้ว่าแต่เดิมจะออกแบบมาเพื่อเป็นสำนักงาน ซึ่งแน่นอนว่าการปรับปรุงเป็นโรงแรมนั้นจะมีผลกระทบต่อโครงสร้างภายในมากกว่าพิพิธภัณฑ์เนื่องจากโครงสร้างเดิม มีการเชื่อมสภาพและไม่ได้มีการออกแบบเพื่อให้น้ำหนักที่เพิ่มมากขึ้นมาตั้งแต่ต้น ยกตัวอย่างเช่น พื้นโครงสร้างไม้ภายในอาคาร อาจก่อให้เกิดปัญหาทางด้านเสียงเมื่อมีการใช้งานซึ่งจะต้องทำการแก้ไขปัญหาเหล่านี้ในขั้นตอนการออกแบบในอนาคตต่อไป

ส่วนรูปร่างของพื้นที่ภายในอาคารนั้นเมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมทางด้านการใช้งานแล้วพบว่า ห้องต่างๆ สามารถดัดแปลงเป็นห้องพักของโรงแรมได้ เนื่องจากช่วงจังหวะของช่องทางต่างเมื่อกันผนังแล้วนั้นมีขนาดใกล้เคียงกับห้องพักโรงแรมมาตรฐานทั่วไป สำหรับการจัดเส้นทางสัญจรนั้นจากสภาพเดิม มีทางเดินอยู่ด้านแม่น้ำเจ้าพระยาสามารถที่จะปรับทางเดินไปอยู่ในส่วนของด้านชุมชนมุสลิม ฮาตุณ ได้ซึ่งอาจมีการแก้ไขโครงสร้างภายในอาคารได้ สำหรับรายละเอียดการตกแต่งภายในของเดิมนั้นแทบจะไม่ปรากฏให้เห็น จึงสามารถที่จะทำการปรับปรุงให้สอดคล้องกับงานระบบภายในอาคารต่างๆ เช่น งานระบบไฟฟ้า แสงสว่าง งานระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบรักษาความปลอดภัย และการสื่อสาร เป็นต้น

#### 5.5.4 ศักยภาพทางด้านกฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

กฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ถือเป็นข้อจำกัดสำคัญในการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน ซึ่งประกอบด้วยกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่มีการปรับปรุงเป็นโรงแรมนั้นจะต้องพิจารณากฎระเบียบดังต่อไปนี้

- พระราชบัญญัติ ว่าด้วยการให้เอกชน เข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 โดยให้เอกชนลงทุนก่อสร้าง และบริหารซึ่งรัฐให้ใช้ประโยชน์ที่ดินโดยได้รับประโยชน์ตอบแทนคงที่ตามกำหนดซึ่งรัฐได้เคยดำเนินการมาแล้ว คือ โรงแรมเซนทรัล โซฟีเทล อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
- พระราชบัญญัติ ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 โดยเอกชนผู้ลงทุนจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ซึ่งมีอยู่ 2 วิธีคือ วิธีประมูลและวิธีที่ไม่ต้องประมูล รวมถึงการประเมินราคาที่ดินตามสภาพทำเลและการชดเชย
- พระราชบัญญัติ ผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในเขตพื้นที่ สีแดง เป็นเขตพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งมีได้มีข้อห้ามในการปรับปรุงเป็นโรงแรมหรือพิพิธภัณฑ์
- พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องคือ อาคารริมแม่น้ำจะต้องมีความสูงไม่เกิน 23 เมตร และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นใดชั้นหนึ่ง ในหลังเดียวกันไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร และมีห้องพักของโรงแรมตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- พระราชบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2544 กำหนดให้ที่ดินในโครงการนี้สามารถก่อสร้างต่อเติมอาคารได้ดังต่อไปนี้
  - ภายในระยะ 15 เมตร จากริมแม่น้ำสร้างอาคารสูงได้ไม่เกิน 8 เมตร
  - ระยะตั้งแต่ 15 เมตร จนถึง 45 เมตร สร้างอาคารสูงได้ไม่เกิน 16 เมตร ซึ่งที่ดินภายในโครงการดังกล่าวนี้มีความกว้าง 38 เมตร ดังนั้นจึงสามารถสร้างอาคารได้สูงไม่เกิน 16 เมตร ตามพระราชบัญญัติฯ
- พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุศิลปวัตถุและพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ พ.ศ. 2540 มีสาระสำคัญที่ห้ามมิให้กระทำการใดๆ ต่อโบราณสถาน เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากอธิบดี กรมศิลปากร จึงถือได้ว่าอธิบดีกรมนี้เป็นผู้มีส่วนเพิ่มเติมในการพิจารณาเข้าจัดการโบราณสถานที่มีอยู่ในประเทศทั้งหมด แต่เพียงผู้เดียว
- ข้อกำหนดโรงแรม พ.ศ.2478 ที่กำหนดให้ทางเข้าออกอย่างน้อย 2 ทาง ซึ่งโครงการนี้มีทางเข้าออก 3 ทาง
- กฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ.2517 ที่กำหนดให้โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง โดย 30 ห้องแรกต้องมีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 10 คัน และห้องต่อไปคิดอัตรา 1 คัน : 5 ห้อง
- ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดการผลประโยชน์ที่ราชพัสดุ 2534 เพื่อพิจารณา ถึงราคาประเมินที่ดิน ตามสภาพทำเลและค่าชดเชย ให้กับหน่วยงานที่ต้องย้ายออกไป
- มติคณะรัฐมนตรี ที่เกี่ยวข้องได้แก่
  - มติคณะรัฐมนตรีวันที่ 21 ก.พ. 2532 มีสาระสำคัญ คือ อนุมัติให้ กรมธนารักษ์สามารถนำที่ราชพัสดุที่ไม่สามารถใช้เป็นสถานที่ราชการได้ นำมาพัฒนาด้วยการเปิดประมูลหาผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคารและยกกรรมสิทธิ์อาคารนี้ ให้แก่กระทรวงการคลัง ซึ่งผู้ประมูลได้จะต้องจัดซื้อที่ดิน ยกให้แก่ทางราชการ เป็นการชดเชย



มติคณะรัฐมนตรีวันที่ 19 และ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2532 มีสาระสำคัญคือ พื้นที่ที่จะพัฒนาในเชิงพาณิชย์ ซึ่งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน หรือเทศบาลที่มีความแออัดของการจราจรที่มีขนาด 1 ไร่ ขึ้นไป จะต้องให้คณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (คจร) พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนดำเนินการ

- ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วย การพัฒนาที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2534 มีสาระสำคัญคือ การประเมินราคาที่ดินตามทำเลและค่าชดเชยจะต้องให้คณะกรรมการตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการพัฒนาที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2534 เป็นผู้พิจารณา เสนอให้กรมธนารักษ์เป็นผู้พิจารณาสั่งการ

## 5.6 การวิเคราะห์ข้อดี-ข้อเสียในแต่ละโครงการ

เมื่อพิจารณาถึงแนวทางทั้ง 4 ประการ จากทางด้านกายภาพ ประกอบกับเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างจากที่ได้ศึกษา สามารถวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมถึงแผนการปรับปรุงทั้ง 4 แนวทางได้ดังต่อไปนี้

### 5.6.1 แผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเป็นศูนย์ศิลปวัฒนธรรมไทยกรุงเทพมหานคร

แผนการปรับปรุงดังกล่าวนี้มีผลดีในแง่ของการส่งเสริมการท่องเที่ยวโดยส่วนใหญ่กลุ่มเป้าหมายหลักเป็นชาวต่างประเทศ ซึ่งเปิดพื้นที่ภายในโครงการเป็นพื้นที่ที่ถึงสาธารณะเป็นการเปิดโอกาสให้บุคคลทั่วไปเข้าไปใช้บริการทำให้สภาพแวดล้อมโดยรอบชุมชนย่านบางรักมีกิจกรรมที่น่าสนใจและกระตุ้นให้ผู้คนในชุมชนนั้นเข้ามามีส่วนร่วมในพื้นที่นี้ นับเป็นการใช้พื้นที่ทางการท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมริมน้ำแห่งใหม่ในย่านเก่าแก่แห่งหนึ่ง ในแง่ของสถาปัตยกรรมภายในนั้น มีการตกแต่งตัวอาคารน้อยส่วนใหญ่เป็นการซ่อมแซมสภาพแล้วเพิ่มเติมบางส่วนให้สามารถใช้งานได้ จึงถือได้ว่าไม่ทำให้พื้นที่ภายในอาคารเสียหายมากนัก ส่วนข้อเสียนั้น เนื่องจากพื้นที่ภายในโครงการมีขนาดไม่ใหญ่มากนัก การเข้าถึงพื้นที่จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องใช้ทางเท้าเป็นส่วนใหญ่ หรือใช้รถขนาดเล็กในการขนส่ง ส่วนในแง่ของการใช้งานพื้นที่ภายในนั้นอาจประสบปัญหาในเรื่องของเสียงดังในขณะที่เดินชมนิทรรศการ เนื่องจากพื้นที่โครงสร้างเดิมเป็นพื้นที่ไม้หากไม่มีการเปลี่ยนแปลงรวมถึงรูปร่างของพื้นที่ภายใน มีลักษณะเป็นทางยาวๆ ซึ่งอาจไม่เหมาะต่อการใช้เป็นพื้นที่จัดนิทรรศการอย่างใดก็ได้ โครงการดังกล่าวถึงแม้จะเป็นโครงการที่ดีแต่ไม่สามารถหาผู้ลงทุนได้ ในขณะที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการก็ไม่มียงบประมาณเพียงพอต่อการลงทุน

### 5.6.2 แผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเป็นพิพิธภัณฑ์

โครงการนี้มีความคล้ายคลึงกับโครงการศูนย์ศิลปวัฒนธรรมไทยกรุงเทพมหานคร ข้อดีของการปรับปรุงเป็นพิพิธภัณฑ์ คือ เป็นการคงสภาพรูปแบบดั้งเดิมเอาไว้เกือบทั้งหมดแต่อาจมีการปรับปรุงผนังเพิ่มเติมบางส่วนเพื่อความเหมาะสมกับการใช้งาน อีกทั้งยังเปิดโอกาสให้ประชาชนและนักท่องเที่ยวเข้าเยี่ยมชมและพักผ่อนหย่อนใจ ส่วนข้อเสีย ของการปรับปรุงนี้ คือ พื้นที่ภายในมีข้อจำกัดในเรื่องขนาดของห้อง การบังคับทิศทางการเดินทางต้องสอดคล้องกับการจัดพื้นที่ภายในของเดิม ระยะเวลาขม่วัตถุที่จัดแสดงและการควบคุมเรื่องแสงสว่างภายในอาคารจากแสงธรรมชาติและแสงประดิษฐ์

### 5.6.3 แผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเป็นที่พักรับรองแขกรัฐบาล

แผนดังกล่าวมีข้อดีในแง่ของการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์ต่อหน่วยงานราชการ ซึ่งตัวอาคารและพื้นที่โดยรอบมีความเหมาะสมที่จะทำเป็นที่พักรอคอย ส่วนข้อเสียคือ โครงการนี้จะตัดขาดจากสภาพแวดล้อม สังคมโดยรอบอย่างสิ้นเชิง เนื่องจากลักษณะการใช้งานต้องการความปลอดภัยอย่างสูงในการอารักขาผู้ที่มาพักซึ่งเป็นผู้ในระดับสูงของรัฐบาลอย่างเป็นทางการ สำหรับโครงการนี้รัฐบาลเป็นผู้ลงทุน ซึ่งขัดต่อมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ.

2532 ที่มีสาระสำคัญให้เปิดประมูลหาเอกชนมาลงทุนพัฒนาที่ดินของกรมธนารักษ์ ดังนั้นจึงถือได้ว่าเป็นไปได้น้อย ในแง่ของการเปลี่ยนแปลงภายในอาคารนั้น ถึงแม้ว่าสภาพอาคารจะเหมาะกับการทำเป็นห้องพักแต่อาจต้องมีการปรับปรุงโครงสร้างภายในใหม่ทั้งหมด เพื่อความมั่นคงแข็งแรง ซึ่งจะทำให้รัฐเสี่ยงงบประมาณในการก่อสร้างสูง โดยได้ผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่า

#### 5.6.4 แผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมบูติก

แผนดังกล่าว มีข้อดีในแง่ของการปรับปรุงเป็นที่พักอาศัยประเภทโรงแรม ซึ่งในย่านดังกล่าวจัดได้ว่ายังคงมีความต้องการทางด้าน การเข้าพักรีสตูด ตลอดจนมีความเป็นไปได้ในการลงทุนและสอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรีและระเบียบกระทรวงการคลังที่สนับสนุนให้เอกชนมาลงทุนพัฒนาที่ดินของรัฐ ซึ่งทำให้รัฐไม่ต้องเสี่ยงงบประมาณในการก่อสร้าง ซ่อมแซม แต่ได้กรรมสิทธิ์ภายหลังจากที่หมดสัญญาที่ทำกับเอกชนผู้ลงทุน ในแง่ของศักยภาพภายในอาคารนั้นมีความเหมาะสมที่จะทำเป็นห้องพักเนื่องจากตัวอาคาร ซึ่งเป็นช่องหน้าต่างหันหน้าออกสู่ม้าน้ำเจ้าพระยา ในแนวขนานกับแม่น้ำ ส่วนข้อเสีย คือ แผนการปรับปรุงนี้จะตัดขาดจากชุมชนและสภาพแวดล้อมโดยรอบอย่างสิ้นเชิง อันเนื่องมาจากลักษณะการใช้งานที่ต้องการความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัย ในแง่ของการปรับปรุงอาคารนั้นอาจต้องมีการรื้อหรือโครงสร้างภายในบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วก่อสร้างเสริมความมั่นคงแข็งแรงให้กับอาคารรวมทั้งการติดตั้งระบบอุปกรณ์อาคารต่างๆ ตามมาตรฐานการใช้งานของโรงแรม ซึ่งมีผลกระทบต่อพื้นที่ภายในและองค์ประกอบภายในอาคารบางส่วนที่เป็นของดั้งเดิม

กล่าวโดยสรุปแล้ว ศักยภาพในด้านกายภาพทั้ง 4 ด้าน ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นนั้นแสดงให้เห็นถึง "คุณค่าทางการใช้งาน" (use value) การปรับปรุงพื้นที่โครงการเป็นโรงแรมบูติกน่าจะมีความเหมาะสมด้วยปัจจัยหลายประการ ทั้งในแง่ของทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่ชิดริมแม่น้ำเจ้าพระยามีทัศนียภาพที่สวยงามมีทางเข้าออกถึง 3 ทางและตั้งอยู่ในย่านโรงแรมและการท่องเที่ยว อีกทั้งพื้นที่ภายในอาคารอนุรักษ์ทั้ง 3 หลัง ก็มีความเป็นไปได้ในการปรับปรุงเป็นโรงแรม ถึงแม้ว่าจะมีการปรับปรุงอาคารทั้งภายนอกและภายในมากอยู่ก็ตามที่ ข้อสรุปดังกล่าวนี้ได้สอดคล้องกับรายงานของนิสิตระดับบัณฑิตศึกษาภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2544 เรื่องรายงานการศึกษาความเป็นไปได้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กรณีศึกษาที่ดินบริเวณสถานีตำรวจดับเพลิงและตำรวจน้ำ ซึ่งได้ทำการศึกษาถึง ความเป็นไปได้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณดังกล่าว โดยพิจารณาถึงในแง่ของการลงทุนและผลตอบแทนเป็นหลัก ซึ่งผลของการศึกษานั้นได้ตั้งสมมุติฐานเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว สามารถสรุปได้ว่า

- อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)  
พบว่าผลตอบแทน IRR = 19.6% ในขณะที่ ผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอยู่ที่ 6.75% เพราะฉะนั้นโครงการนี้มีผลตอบแทนที่สูงกว่า
- มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)  
พบว่ามูลค่าเท่ากับ 1,407,783,796 ซึ่งในปัจจุบันมีค่าเท่ากับศูนย์
- ระยะเวลาการคืนทุน (Pay Back Period : PB)  
มีระยะเวลาการคืนทุน เท่ากับ 6 ปี นับจากวันเปิดกิจการ
- กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับจากวันที่ เปิดดำเนินกิจการ

ทั้งนี้ผู้ศึกษามีความเห็นว่าคุณค่าห้องพักต่ำสุด ควรอยู่ที่ประมาณ 10,000-15,000 บาท ต่อห้องต่อวัน<sup>10</sup>

ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงในแง่ศักยภาพทางกายภาพและการลงทุนควบคู่กันไป แล้วพบว่าการพัฒนาเป็นโรงแรมในระดับ 5 ดาว เป็นทางออกที่เหมาะสมที่สุดในสภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน อีกทั้งยังมีผู้สนใจที่จะลงทุนพัฒนาเป็นโรงแรมนี้ เป็นจำนวนมากทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศตามคำให้สัมภาษณ์ของนายวิสุทธิ มนต์วิวัฒน์ ในหนังสือพิมพ์ไทยรัฐฉบับวันศุกร์ที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2545 ,หน้า 9 ได้กล่าวว่า

“ขณะนี้กรมธนารักษ์กำลังศึกษารายละเอียด เกี่ยวกับการลงทุนที่ดินโรงภาษีร้อยชักสาม เนื่องจากมีนักลงทุนในและต่างประเทศให้ความสนใจที่จะมาลงทุนในที่ราชพัสดุโรงภาษีร้อยชักสาม เป็นจำนวนมาก เช่น กลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และนักลงทุน ด้านธุรกิจโรงแรมจากบริษัทในประเทศสิงคโปร์ เป็นต้น”<sup>11</sup>

นอกจากนี้กลุ่มวางแผนและพัฒนาที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ได้จัดทำผลการศึกษา และวิเคราะห์โครงการก่อสร้าง โรงแรมบูติก (Boutique Hotel) เสนอต่อกระทรวงการคลังเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2545 โดยนำผลการศึกษาของนิสิตบัณฑิตศึกษา ภาควิชาเคหการ<sup>12</sup> มาทำการวิเคราะห์อีกครั้งหนึ่ง ซึ่งมีเนื้อหาในแง่ของการจัดการ และการลงทุนในโครงการนี้แต่ยังไม่มีการนำเสนอเนื้อหาทางด้านการปรับปรุงภายในอาคารอย่างชัดเจนในแง่ของการอนุรักษ์ ดังนั้นผู้เขียนจึงได้ทำการศึกษาต่อทางด้านปรับปรุงอาคารเก่าทั้ง 3 หลัง เป็นการเฉพาะ ตามหลักวิชาการในเบื้องต้น และความสอดคล้องกันในแง่ของการปฏิบัติจริงทางด้านการอนุรักษ์โบราณสถานเพื่อการใช้สอยใหม่ อันจะเป็นแนวทางในการอนุรักษ์สำหรับอาคารหลังนี้และหลังที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต

## 5.7 แนวทางการปรับปรุงเป็นโรงแรมบูติกของกรมธนารักษ์

กรมธนารักษ์ได้วางกรอบพื้นฐานทางด้านการพัฒนาทางกายภาพของโครงการปรับปรุงพื้นที่ศาลกสถานแห่งนี้ให้เป็นโรงแรมบูติก โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือ เพื่อรองรับปริมาณนักท่องเที่ยวเข้ามาพักในบริเวณดังกล่าวในช่วงฤดูการท่องเที่ยว (high season) โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นชาวเอเชีย และชาวยุโรป เน้นความเป็นส่วนตัวด้วยจำนวนห้องพักไม่มากโดยมีราคาถูกกว่าโรงแรมระดับเดียวกันในละแวกใกล้เคียง โดยยังคงรักษาเอกลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมโบราณไว้ ภายในโครงการประกอบด้วย การใช้งานต่าง ๆ ทั้งส่วนบริการ ส่วนสนับสนุนการบริการ และส่วนห้องพักไว้ดังต่อไปนี้

ส่วนบริการ (Front of the House) ประกอบด้วย

1. โถงต้อนรับ (lobby)
2. โถงพักคอย (lobby lounge)
3. โถงทางผ่าน (foyer)
4. คอฟฟี่ช็อป (coffee shop)
5. ภัตตาคาร (restaurant)

<sup>10</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า ก-4.

<sup>11</sup> “เจ้าสัวเจริญลุยโรงแรม,” ไทยรัฐ (21 มิถุนายน 2545) : 9

<sup>12</sup> คณะนิสิตบัณฑิตศึกษา, “รายงานการศึกษาความเป็นไปได้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กรณีศึกษาที่ดินบริเวณสถานีตำรวจดับเพลิง และตำรวจน้ำ,” (ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544) (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่).

6. ร้านค้า (shops)
7. ภัตตาคารกลางแจ้ง (terrace restaurant)
8. ภัตตาคารริมแม่น้ำ (riverside restaurant)
9. ห้องออกกำลังกาย (fitness room)
10. ห้องนวดและอบไอน้ำ (massage sauna)
11. ห้องประชุมสัมมนา (conference room)

**ส่วนสนับสนุนการบริการ (Back of the house) ประกอบด้วย**

1. สำนักงานบริหารโรงแรม (administration office)
2. สำนักงานส่วนหน้า (front office)
3. ห้องเครื่อง (machnie room)
4. ห้องทำงานพนักงาน (staff room)
5. ห้องอาหารของพนักงาน (café teria)
6. ห้องครัว (kitchen room)
7. ห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งตัวพนักงาน (locker room)
8. ห้องซักรีด (laundry room)

**ส่วนห้องพัก (Guest Room) ทั้งหมด 75 ห้อง ประกอบด้วย**

1. ห้องพักระดับดี (executive suite) จำนวน 60 ห้อง
2. ห้องพักระดับพิเศษ (deluxe suite) จำนวน 6 ห้อง
3. ห้องพักระดับคลาสสิก (classic superior suite) จำนวน 4 ห้อง
4. ห้องพักระดับคลาสสิกพิเศษ (classic deluxe suite) จำนวน 4 ห้อง
5. ห้องพักระดับคลาสสิกพิเศษขนาดใหญ่ (grand classic suite) จำนวน 1 ห้อง

ภายในโครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนอาคารเดิมซึ่งเป็นอาคารอนุรักษ์ทั้ง 3 หลัง และอาคารใหม่ที่ทำการต่อเติมสูง 4 ชั้น มีรูปร่างหน้าตาคล้ายคลึงกับ อาคารเดิมพื้นที่รอบอาคารประกอบด้วย ลานจอดรถทั้งบนดินและใต้ดินประมาณ 35 คัน สระว่ายน้ำ และสวนหย่อม

## 5.8 ข้อคิดเห็นที่มีต่อแผนการปรับปรุงเป็นโรงแรมบูติกของกรมธนารักษ์

- ในแง่ของการวางผังอาคาร ตามแบบของกรมธนารักษ์ พบว่ารูปแบบของผังที่ออกแบบนั้นกรมธนารักษ์มีความพยายามในการวางผังให้เกิดความกลมกลืน ด้วยการเชื่อมโยงพื้นที่แต่ละอาคารเข้าด้วยกันด้วยการทำทางเชื่อมผังของอาคารเดิมนั้นยังคงมีการอนุรักษ์ไว้ แต่ผังของอาคารต่อเติมมีลักษณะเป็นตัวยู “U” หันหน้าออกสู่อ่างน้ำเจ้าพระยา มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่โตชมอาคารหลังเดิม ซึ่งแนวทางการวางผังดังกล่าวนี้ควรมีการปรับปรุงให้เหมาะสมกับ โดยการวางผังให้อาคารเดิมมีความสำคัญมากที่สุดเป็นลำดับแรก ส่วนอาคารต่อเติมนั้นควรมีการวางผังให้มีความสำคัญในลำดับรองลงมาทั้งรูปแบบของผังอาคารอยู่ในรูปของกลุ่มอาคารขนาดเล็กกว่ากับว่าเป็นเรือนบริวารแต่ทั้งนี้ต้องศึกษาถึงความคุ้มค่าในการลงทุนและจำนวนพื้นที่ขายประกอบการวางผังอีกครั้งหนึ่ง

- ในแง่ของการต่อเติมอาคาร ตามที่กรมธนารักษ์ได้ออกแบบไว้ นั้นพบว่ายังมีความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนต่อทฤษฎีของการแปลความหมาย (Interpretation) ในเชิงอนุรักษ์ซึ่งรูปแบบที่ต่อเติมนั้นเป็นการลอกเลียน

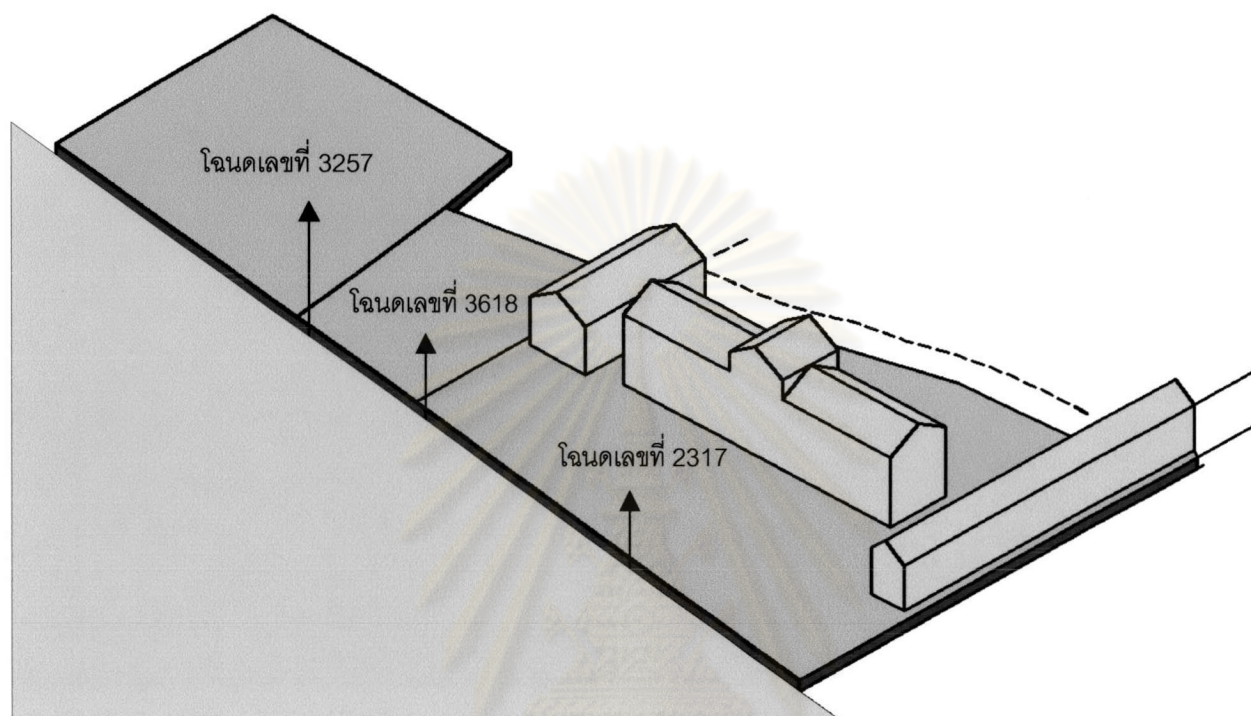
(reproduction) จากของเดิมซึ่งขัดแย้งกับทฤษฎีของการแปลความหมายที่หมายถึง การถ่ายทอดเอกลักษณ์บางประการให้กลมกลืนแต่สามารถแยกความแตกต่างระหว่างสิ่งใหม่กับสิ่งเก่าได้อย่างชัดเจนด้วยสายตา ซึ่งการลอกเลียนในลักษณะนี้อาจสร้างความเข้าใจผิดในเชิงประวัติศาสตร์อีกทั้งยังทำให้อาคารเดิมนั้นด้อยคุณค่าลง ซึ่งในเรื่องของการทำซ้ำนี้ วอลเตอร์ เบนจามิน (Walter Benjamin : 1892-1940) ชาวอังกฤษ ได้กล่าวว่า "ความจริงแท้หรือคือสิ่งที่ไม่อาจลอกเลียนขึ้นได้อีก" (Authenticity was not reproducible)<sup>13</sup> นอกจากนี้แล้วอาคารที่ต่อเติมดังกล่าวยังขาดความเป็นเอกภาพกับอาคารหลังเดิม ซึ่งสถาปนิกผู้ออกแบบต่อเติมอาคารควรมีความเข้าใจใช้ในเชิงประวัติศาสตร์สถาปัตยกรรมตะวันตกและในสมัยรัชกาลที่ 5 ตลอดจนการทำความเข้าใจถึงอิทธิพลและวิถีคิดของสถาปนิกผู้ออกแบบอาคารเดิมเพื่อให้ได้รูปแบบที่เหมาะสม

- ในแง่ของการเชื่อมอาคารเก่าและอาคารต่อเติม จากแบบที่กรมธนารักษ์ออกแบบไว้นี้พบว่ามีการทำทางเชื่อมทะลุถึงกันระหว่างอาคารเก่ากับอาคารใหม่ ในระดับที่ชั้น 2 มีผลทำให้ผนังทางด้านข้างฝั่งทิศเหนือของอาคารประธาน และผนังของอาคารปีกซ้ายถูกรื้อลงบางส่วน เพื่อทำเป็นทางเดิน ทั้งนี้การทำทางเชื่อมดังกล่าวถึงแม้ว่าจะทำให้เกิดความสะดวกระบายแก่ผู้มาพักในโรงแรมก็ตาม แต่กลับไม่เกิดประโยชน์มากนักเนื่องจากพื้นที่ชั้น 2 ส่วนใหญ่เป็นห้องพักซึ่งในการทำทางเชื่อมนี้ควรเป็นทางเชื่อมระหว่างส่วนสาธารณะ (Public zone) ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์มากกว่า นอกจากนี้การทำทางเชื่อมดังกล่าวอาจทำให้ผนังรูปร่างหน้าตาของอาคารเสียหายและทำให้ภาพรวมของอาคารบิดเบือนไปจากเดิม

- ในแง่ของการปรับปรุงสถาปัตยกรรมภายใน ตามรูปแบบของกรมธนารักษ์ที่มีการจัดแบ่งพื้นที่การใช้งานภายในอาคารเดิมทั้ง 3 หลัง นั้นพบว่า มีการจัดแบ่งพื้นที่ในลักษณะที่เป็นทางการ (formal hotel) ซึ่งขัดแย้งกับแนวคิดของโรงแรมบูติก (boutique hotel) ที่เป็นโรงแรมในลักษณะไม่เป็นทางการ (Informal hotel) จัดแบ่งพื้นที่การใช้งานโดยให้ความสำคัญจากระดับชั้นเป็นเกณฑ์เช่นชั้นที่ 1 เป็นส่วนสาธารณะ ชั้นที่ 2 เป็นพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะและชั้นที่ 3 พื้นที่ส่วนตัว แต่ในบางอาคารเช่น อาคารปีกซ้ายนั้นได้ถูกจัดให้เป็นอาคารสาธารณะ ซึ่งแนวทางดังกล่าวนี้เป็นการจัดแบ่งพื้นที่ในลักษณะของโรงแรมทั่วๆ ไป ที่มีการก่อสร้างใหม่ทั้งหมด แต่อาคารศาลกสถานหลังนี้นั้นควรมีการแบ่งลักษณะอาคารตามความสำคัญทางประวัติศาสตร์ เช่น อาคารประธาน ควรเป็นอาคารที่อยู่ในระดับที่ดีหรู (Executive building) ส่วนอาคารปีกซ้ายและปีกขวานั้นอาจมีความสำคัญในระดับรองลงมา ซึ่งอาจเป็นพื้นที่สาธารณะหรืออื่นๆ เป็นต้น

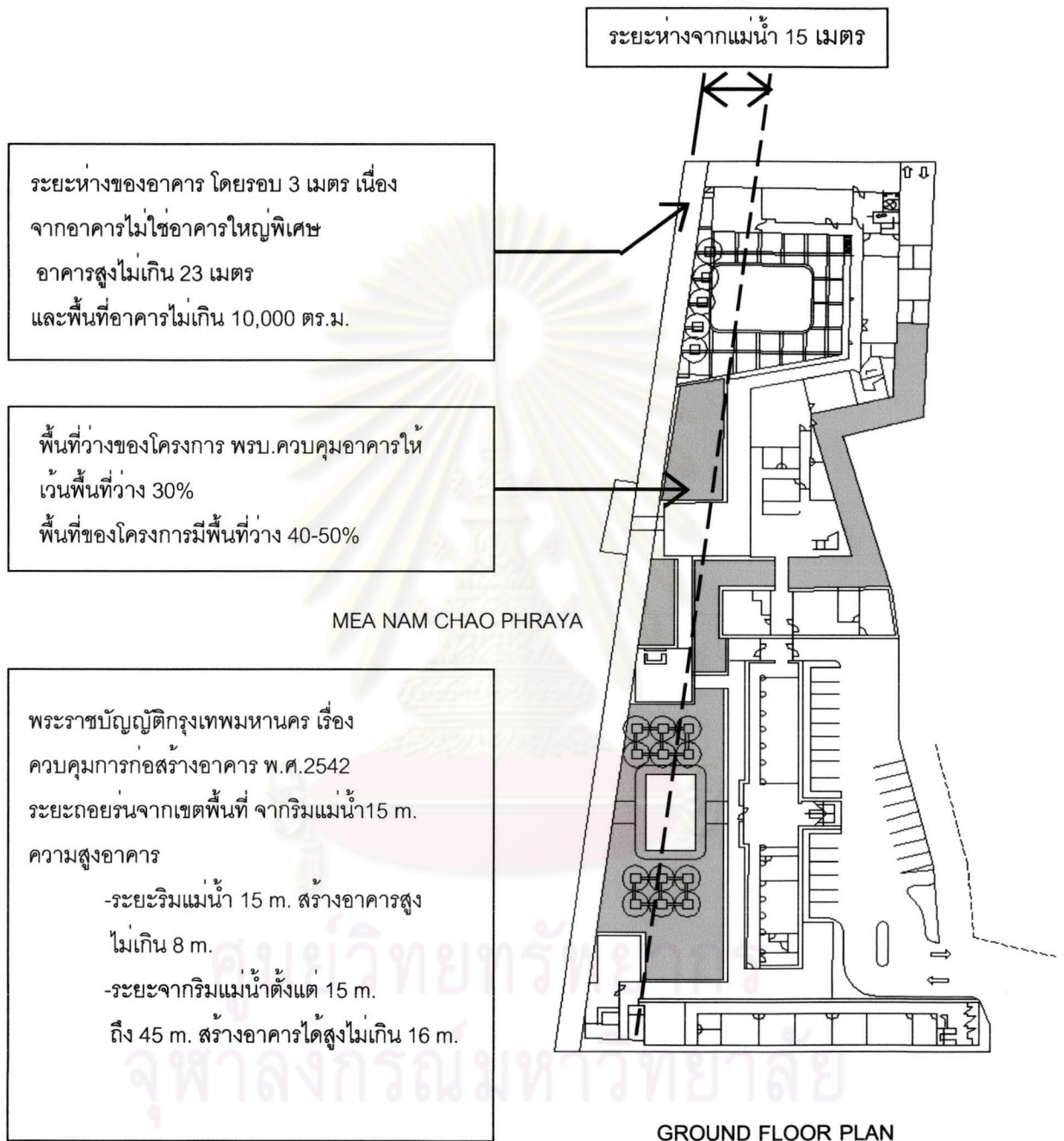
เมื่อพิจารณาจากกรอบพื้นฐานที่กรมธนารักษ์ได้วางไว้ในเบื้องต้นนั้นจะพบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมนั้นยังไม่สอดคล้องกับปรัชญาของโรงแรมบูติก อย่างแท้จริง ทำให้ขาดเอกลักษณ์อันเป็นจุดแข็งของโรงแรมซึ่งส่วนใช้สอยต่าง ๆ นั้นมีเหมือนกับโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาวในพื้นที่ใกล้เคียง เช่น โรงแรมโอเรียลเต็ล โรงแรมเพนินซูล่า ฯลฯ แทบทั้งสิ้น ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้เสนอแนวความคิดให้ชัดเจนลงไปอีกระดับหนึ่งตามแนวคิดของโรงแรมบูติกเพื่อสร้างเสริมการขายและการตลาดให้มีจุดแข็งขึ้น อันมีข้อเสนอแนะดังนี้

<sup>13</sup> Jukka Jokilehto, *A history of architectural conservation*.

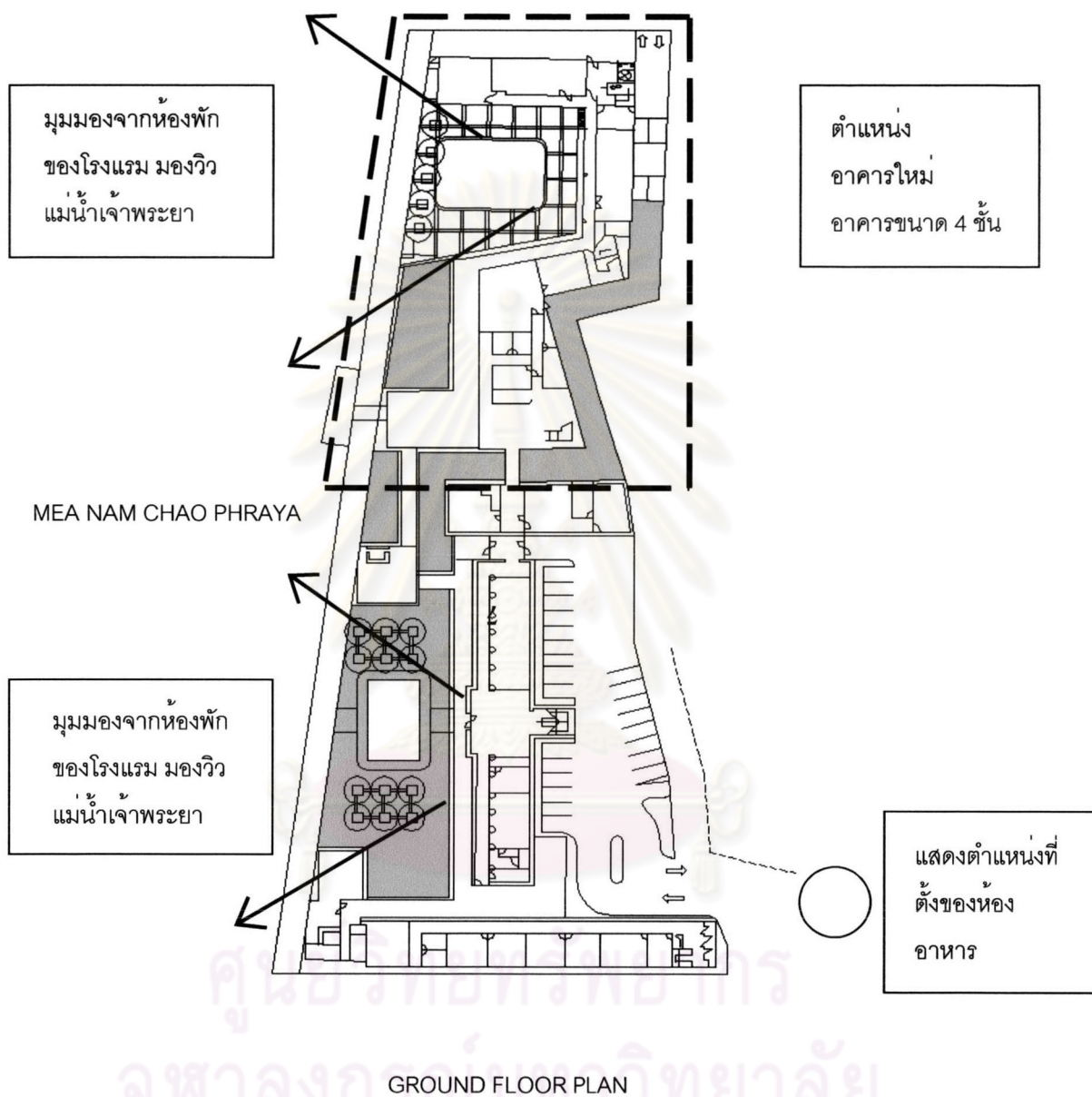


รูปที่ 5-3 ภาพแสดงอาคารศาลกสถานหลังจากที่รื้อถอนอาคารหลังอื่นๆหมดแล้ว ตามแนวความคิดของกรมธนารักษ์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

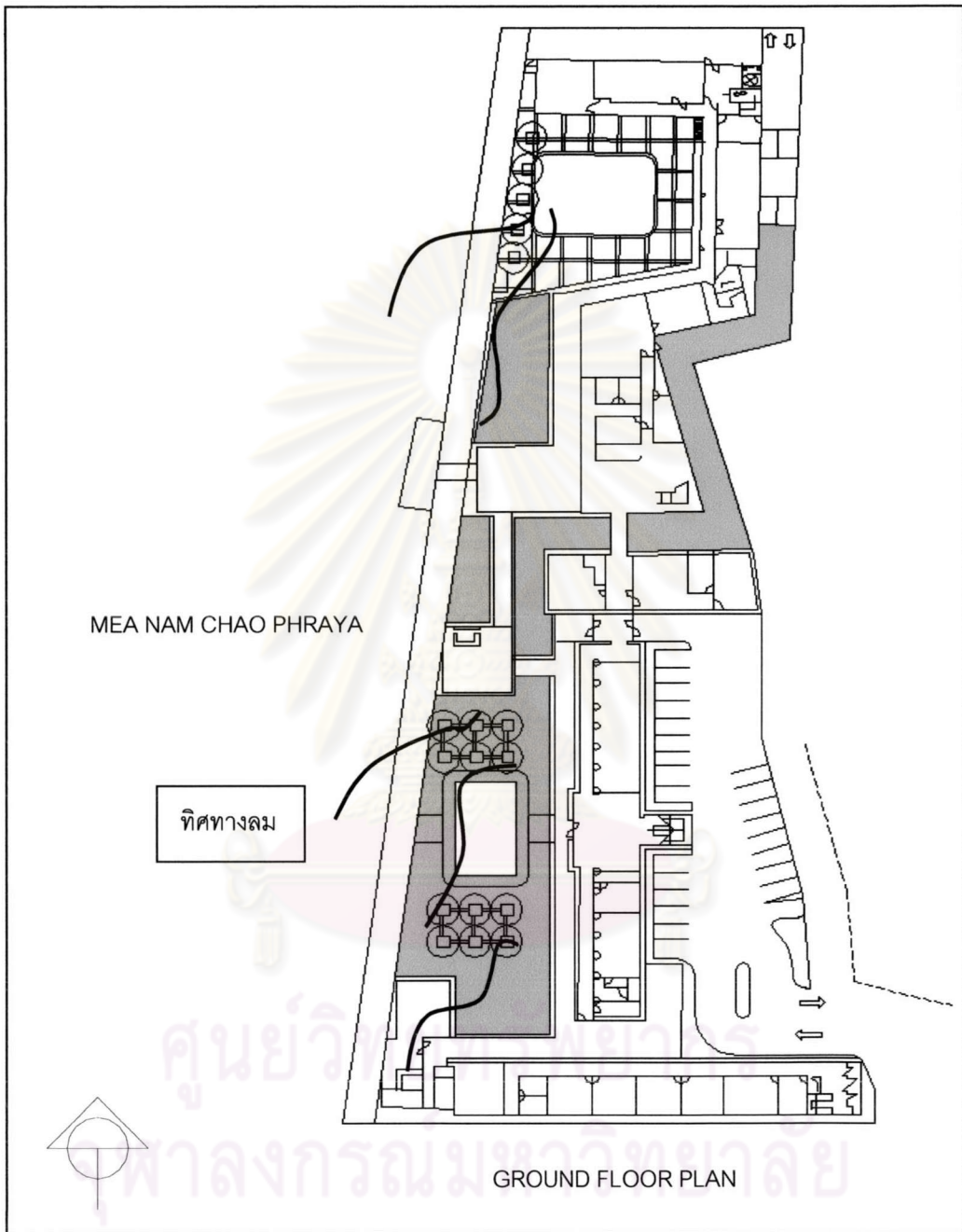


รูปที่ 5-4 ภาพแสดงแผนผังการศึกษาข้อกำหนดในการปรับปรุงอาคารศาลากลางของกรมธนารักษ์

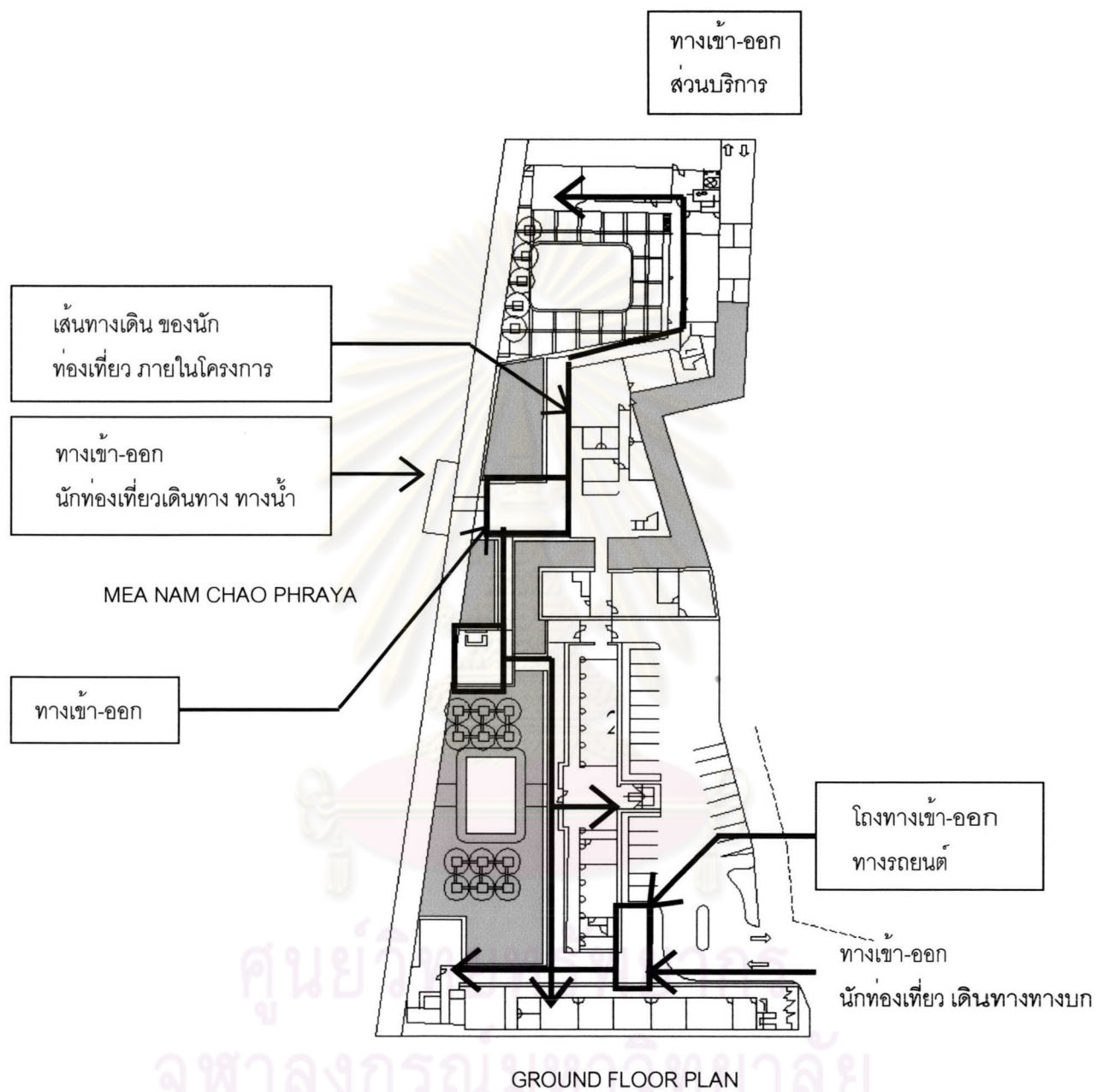


รูปที่ 5-5 ภาพแสดงแผนผังการศึกษามุมมองของห้องพักโรงแรมของกรมธนารักษ์





รูปที่ 5-6 ภาพแสดงแผนผังแสดงทิศทางแดดและลมประจำถิ่น



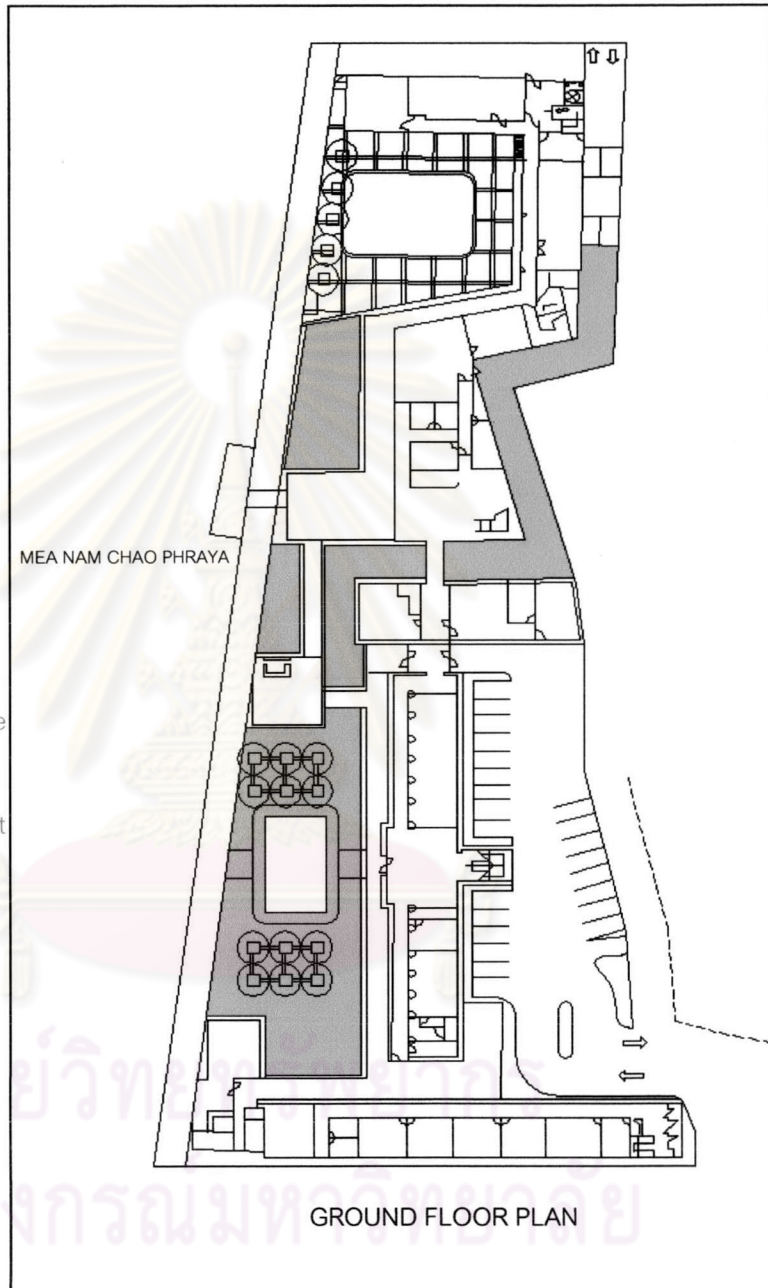
รูปที่ 5-7 ภาพแสดงแผนผังการศึกษาเส้นทางการเข้าถึงโครงการอาคารศาลากลางของกรมธนารักษ์



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
รูปที่ 5-8 ภาพแสดงรูปแบบการปรับปรุงอาคารและการต่อเติมของกรมตำรวจ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

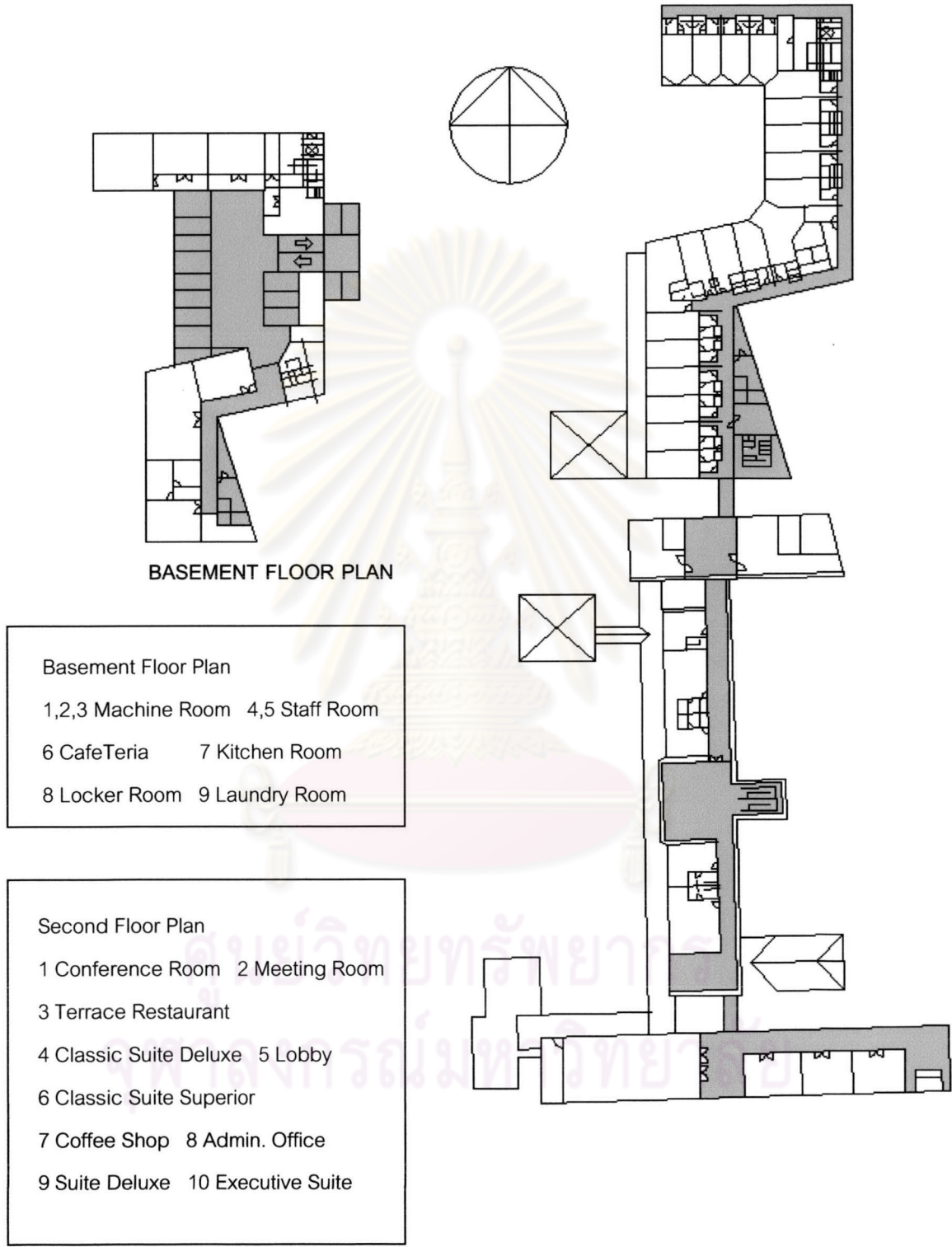
## Ground Floor Plan

1. Lobby
2. Lobby Lounge
3. Foyer
4. Reception
5. Coffee Shop
6. Restaurant
7. Shops
8. Terrace Restaurant
9. Coffee Shop
10. Administration Office
11. Hall
12. Riverside Restaurant
13. Back of the house
14. Massage Sauna
15. Fitness Room
16. Machine Room



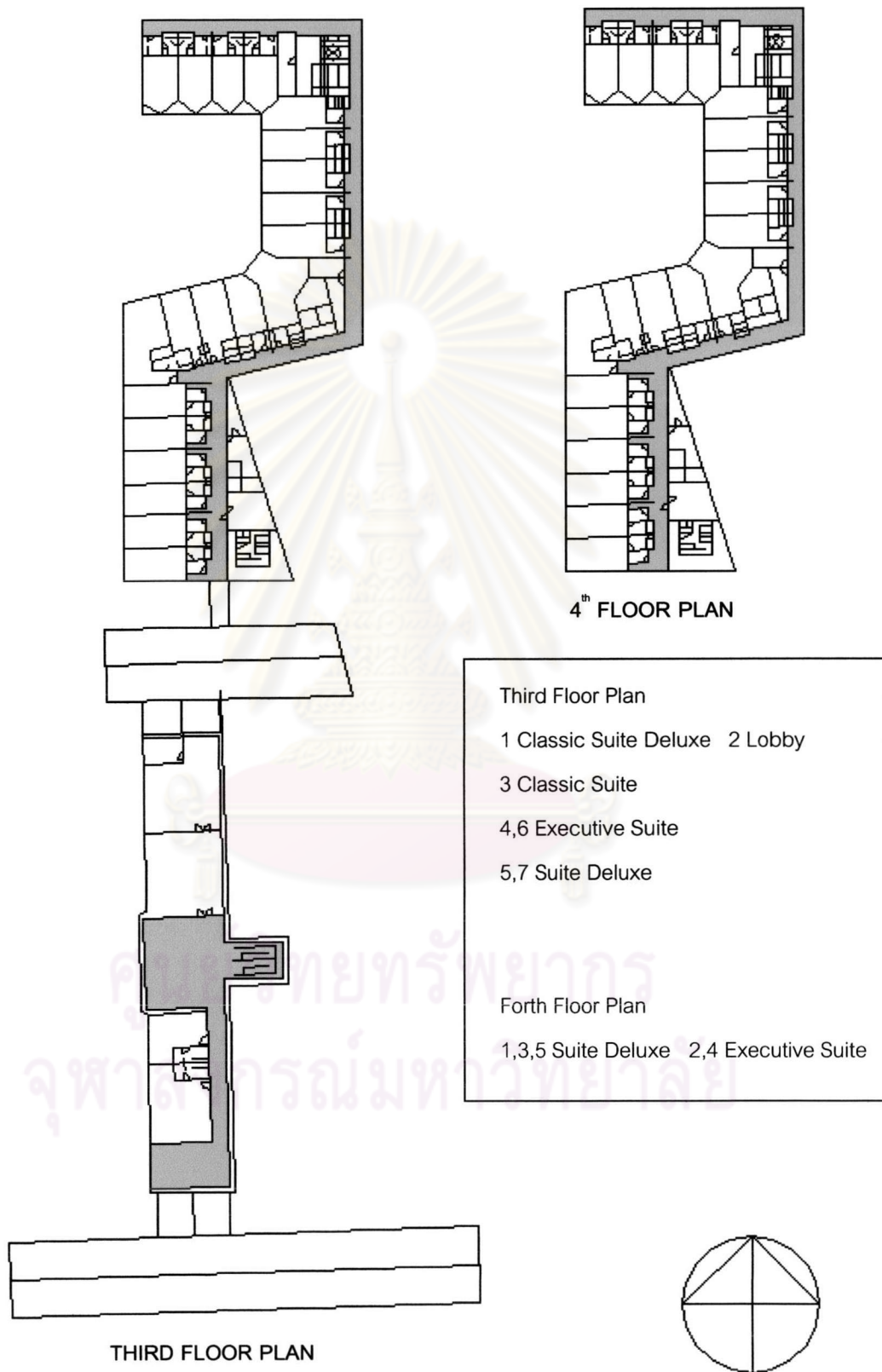
รูปที่ 5-9 ภาพแสดง แผนผังการปรับปรุงการใช้งานภายในโครงการชั้นที่ 1 ของกรมธนารักษ์

แสดง Basement Floor Plan and Second Floor Plan



รูปที่ 5-10 ภาพแสดงแผนผังการปรับปรุงการใช้งานภายในอาคารชั้นที่ 2 และชั้นใต้ดิน ของกรมธนารักษ์

แสดง Third Floor Plan and Forth Floor Plan



รูปที่ 5-11 ภาพแสดง แผนผังการปรับปรุงการใช้งานภายในโครงการชั้นที่ 3 และ 4 ของกรมธนารักษ์

1. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยเป็นโรงแรมบูติก เพื่อสุขภาพ (Health and SPA Boutique Hotel)
2. อนุรักษ์กรอบอาคารตามความจำเป็นโดยให้เกิดความกลมกลืนกันในแง่ของสัดส่วนรูปทรง แต่ให้แยกแยะได้ระหว่างสิ่งใหม่กับสิ่งเก่า
3. ต่อเติมอาคารตามความจำเป็นโดยให้เกิดความกลมกลืนกันในแง่ของสัดส่วนรูปทรง แต่ให้เห็นความแตกต่างระหว่างสิ่งใหม่กับสิ่งเก่าอย่างชัดเจน

โดยแนวคิดทั้ง 3 ประการนี้เป็นการเสนอแนะตามทฤษฎีที่ได้ทำการศึกษาไว้ในบทที่ 2 ซึ่ง จะกล่าวถึงรายละเอียดในบทต่อไปซึ่งเป็นภาคการออกแบบเสนอแนะโดยทำการออกแบบเฉพาะการปรับปรุงสถาปัตยกรรมภายในอาคารประธาน เท่านั้นตามขอบเขตของการศึกษาโดยจะทำการเสนอแนะทั้งการจัดพื้นที่ภายใน และการออกแบบในรายละเอียดซึ่งแตกต่างจากที่กรมธนารักษ์ได้กำหนดไว้



ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย