



กรณีศึกษาโครงการอนุรักษ์ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ยงธนินทร์ พิมลเสถียร
ที่ปรึกษาด้านการอนุรักษ์
สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์



Rehabilitation of Na Phra Lan Shop-houses

เนื้อหา

- ความเป็นมาของการอนุรักษ์ของสำนักงานฯ
- รูปแบบการบริหารจัดการในปัจจุบัน
- กรณีศึกษา ตึกแถวถนนหน้าพระลาน

ความเป็นมาของการอนุรักษ์

- เดิม การอนุรักษ์ไม่ได้เป็นภารกิจของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ช่วงปลายทศวรรษที่ 2530 ริเริ่มปรับปรุงการบริหารทรัพย์สินของสำนักงาน
- 2540 วิฤตเศรษฐกิจ น้อมนำหลักเศรษฐกิจพอเพียง ปรับองค์กร ให้มีการพัฒนาเชิงอนุรักษ์และรักษาชุมชน
- 2543 ริเริ่มงานอนุรักษ์ จัดตั้งกองโครงการอนุรักษ์



การบูรณะวังลาววัลย์ (ใช้เวลากว่า 2 ทศวรรษ)



กรณีสถานทูตรัสเซีย (เดิม) กับทะเบียนโบราณสถานและการพัฒนา W Hotel



2545 พัฒนาชุมชนตึกแถวเก่าบริเวณซอยกลาง ท่าพระจันทร์ ร่วมกับ กทม.



2546 กรณีชุมชนเลื่อนฤทธิ์กับโครงการลำเพ็ญเทรดเซ็นเตอร์

รูปแบบการบริหารโครงการในปัจจุบัน

มาจากนโยบายและการเจรจากับผู้เช่า

1. ลงทุนให้ทั้งหมด (Full support)
2. สมทบร่วมกับผู้เช่า (Matching grant)
3. สมทบบางส่วน (Partial support)
4. ผู้เช่าลงทุนเองทั้งหมด (Zero-grant)



1. ลงทุนให้ทั้งหมด : โครงการนำร่องตึกแถวเก่าห้องถนนพระอาทิตย์ (2548)



1. ลงทุนให้ทั้งหมด : บ้านเลขที่ 1 ตรอกกัปตันบุช บางรัก กทม.



2. สมทบร่วมกับผู้เช่า (75/25) : ตึกแถวหน้าพระลาน ท่าช้าง ท่าเตียน ฯลฯ



3. สมทบบางส่วน : เรือนพระยาศรีธรรมมาธิราช



4. ผู้เช่าลงทุนเอง : บริษัทชุมชนเลื่อนฤทธิ์ จำกัด (สัญญาเช่าระยะยาว)

กรณีศึกษา โครงการตึกแถวถนนหน้าพระลาน

- Na Phra Lan is one of the CPB's 3 shop-house communities in inner Rattanakosin Island
- The properties have been under the care of CPB since 1930s



Na Phra Lan



Tha Chang



Tha Tian

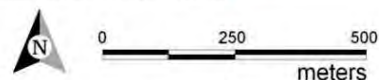
Background and history



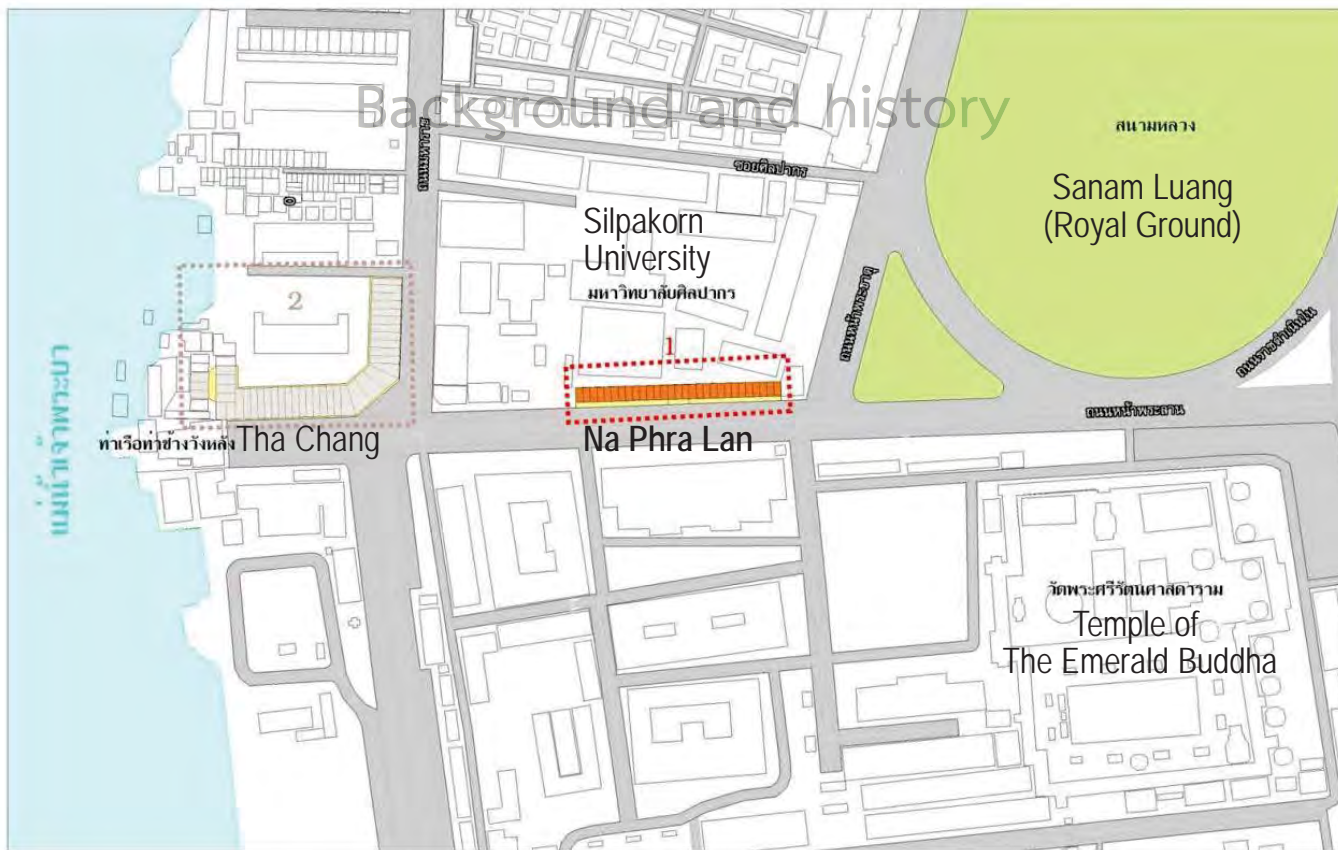
Bangkok Noi

Locations of the three shop-house communities

- 1 Na Phra lan
- 2 Tha Chang
- 3 Tha Tian



Background and history



PROJECT'S SITE MAP
แผนที่ตำแหน่งของโครงการ

Location of Na Phra Lan shop-houses



Background and history

The Na Phra Lan shop-houses

- 29 units
- Built during 1908-1909
- Neo-classical influence
- Built on former palace site
- Rented out to private tenants




Background and history

- In 2001, the shop-house row was on national register under the Monument Act of 1961
- According to the law, the registered property must maintain its cultural value and integrity
- In 2008, the shop-houses were found in bad condition without proper care
- A site evaluation notice from Fine Arts Department sent to CPB on lack of proper maintenance



Example of GIS database

๙. ตึก เอส.เอ.บี			
เลขที่ ๒๒๗ ถนน เจริญกรุง แขวง บ้านบาตร เขต ป้อมปราบศัตรูพ่าย จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ ๑๐๑๐๐			
พิกัด	Lat ๑๓ องศา ๔๔ ลิปดา ๔๕.๓๓๙	ลิปลาดานเหนือ	
	Long ๑๐๐ องศา ๓๐ ลิปดา ๒๐.๒๕๒	ลิปลาดานเหนือ	
เจ้าของ ผู้ครอบครอง	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์		
สถานการณ์ครอบครอง	เช่า (ผู้เช่า คือ หนึ่งสี่พีบีซีเอสเอชเอเซีย)		
อายุสมัย	ยุคหัวเลี้ยวหัวต่อ (ร.๖-ร.๗)		
การใช้ประโยชน์	สำนักงาน		
ประวัติความเป็นมา	ตึกแห่งนี้ตั้งอยู่ในบริเวณที่เคยเป็นวังพระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหลวงวรจักรธรรมาภาพ เดิมเป็นพระมรดกแก่พระองค์เจ้าปรีดี รัชกาลที่ ๖ โปรดเกล้าฯ ให้รับซื้อไว้ในกรมพระคลังข้างที่ ในปี <div data-bbox="917 593 1340 694" style="border: 2px solid red; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block;">A4 data sheet</div> ๒๕๑๐ ที่ตั้งยังคงเป็น รัชของนายแพทย์ เอ. เคอ์ เซอร์ (Dr. A. de Keyser) เป็นชาวเบลเยียม เจ้าหน้าที่เครื่องจักรกล อดีตนายก และเป็นผู้ซ่อม รถ ภายหลังขายกิจการเป็นผู้แทนจำหน่ายมาดิทาร์ซันดี เช่น เซนิวิต อีเสคชั่นและยุงอื่น ตลอดจนเครื่องประดับ หอรูปพรรณ เครื่องแก้วเจียระไน สบู่ น้ำหอมและยาเส้น เป็นต้น (ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ๒๕๕๔; สมชาติ ๒๕๕๘; สมชาติ ๒๕๕๗)		
รูปแบบทางสถาปัตยกรรม	อาคารสามชั้นสูง ๓ ชั้น ด้านหลังสูง ๒ ชั้น ลักษณะเป็นแบบนีโอคลาสสิก (Classicism) ที่เรียบง่าย มีการตกแต่งน้อย จุดเด่นคือ ยอดอาคารเป็นหน้าบันสี่เหลี่ยมประดับยอดจั่ว มี ค้ำยันเอียงด้านข้าง ๒ ด้าน คล้ายตัว S ตรงกลางหน้าบันติดคันทินาฉากร ซึ่งเป็นสัญลักษณ์ ลีนค้ำของห้าง นอกจากนี้ยังสร้างแผ่นคอนกรีตยื่นจากผนังติดเป็นชายคายื่นรอบอาคารเพื่อ บังแดดทั้ง ๓ ชั้น โดยชั้นล่างและชั้นที่ ๓ ทำกันสาครยาวต่อเนื่องกันไป ขณะที่ชั้นที่ ๒ ยื่น กันลาดเฉพาะเหนือหน้าต่าง แล่งเน้นที่หน้าต่างกลางชั้นที่ ๓ ช่วงกลางติดกึ่งกระเบื้อง คอนกรีตเสริมเหล็กประดับราวลูกกรงยื่นเด่นออกมา แสดงศักยภาพของโครงสร้างแบบ ใหม่ รูปแบบหลังคาทรงมนิลาผสมเป็นหย้า		
โครงสร้างและวัสดุหลัก	โครงสร้างหลักเป็นระบบเสาและคานคอนกรีตเสริมเหล็ก มีสีคูก่ออิฐถือปูน หลังคาโครงไม้ มุงหลังคาด้วยกระเบื้องซีเมนต์หรือกระเบื้องงวาว		

The pre-rehabilitation conditions

- Na Phra Lan shop-houses had been left unattended for a long time
 - Before 2000, the tenants did alterations and structural additions to the buildings without consultation with the CPB
 - The arbitrarily altered buildings led to structural threats and sub-standard living conditions
- ➔ violation of monument law and building codes

The pre-rehabilitation conditions

Physical problems

- Original material damage and deterioration
- Building modifications/ alterations
- Installation of wires and facilities

Causes of damage

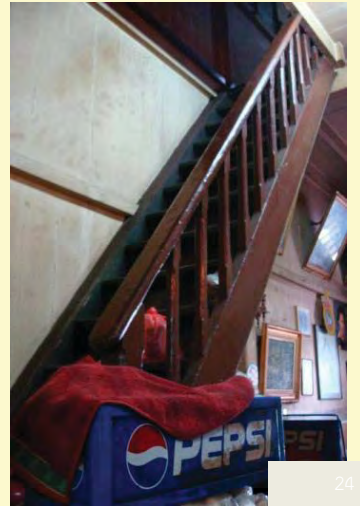
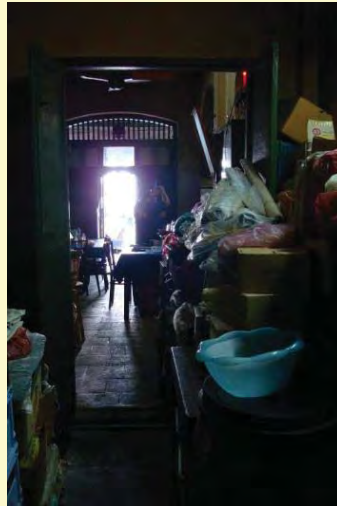
- Lack of periodic investigation from the CPB
- Negligence of the tenants
- Lack of maintenance

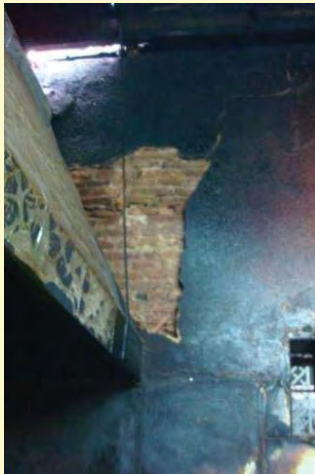
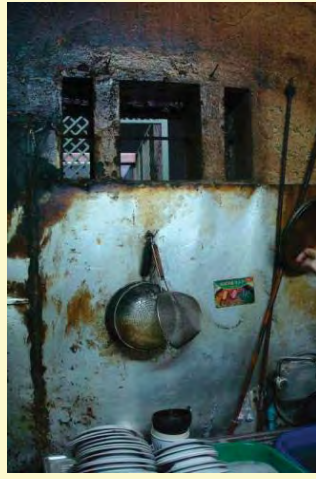


The pre-rehabilitation conditions



House No. 28, 29, 30





The pre-rehabilitation conditions



Exterior damages due to lack of maintenance



The pre-rehabilitation conditions



Interior deterioration due to humidity and negligence



Illegal building alterations

The pre-rehabilitation conditions



Exterior modification



Interior modification

The pre-rehabilitation conditions



Inappropriate installment of facilities and wires



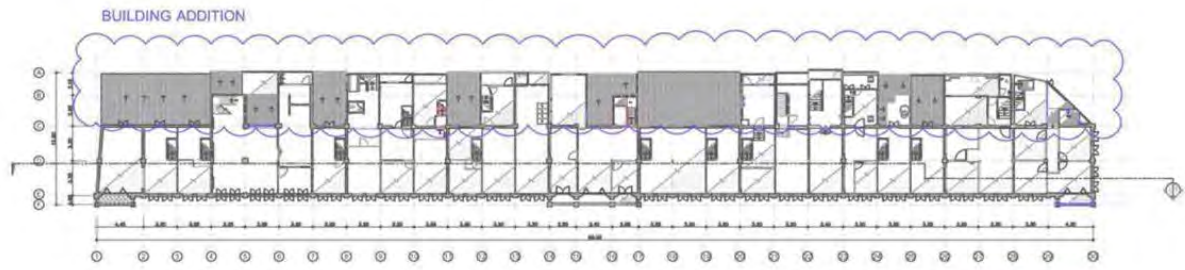
The pre-rehabilitation conditions

Planning for rehabilitation

- Dilapidation survey (physical)
- Archaeological study
- Historical study
- Residents' needs
- Building codes compliance
- Repair and construction implementation

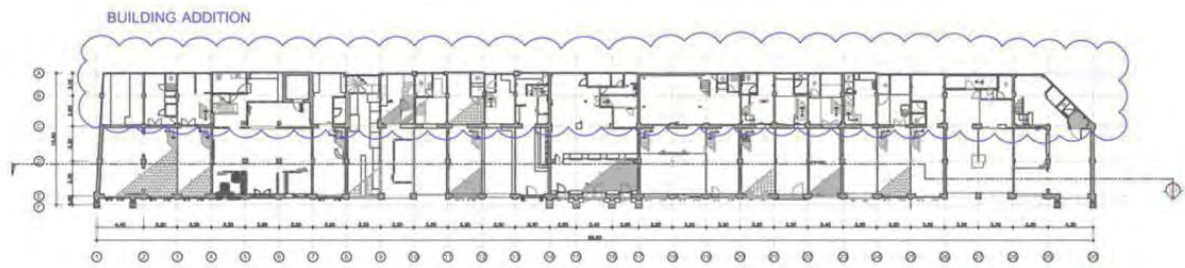
Historic
Structure
Study &
Report

Historic structure study



Upper Floor Plan

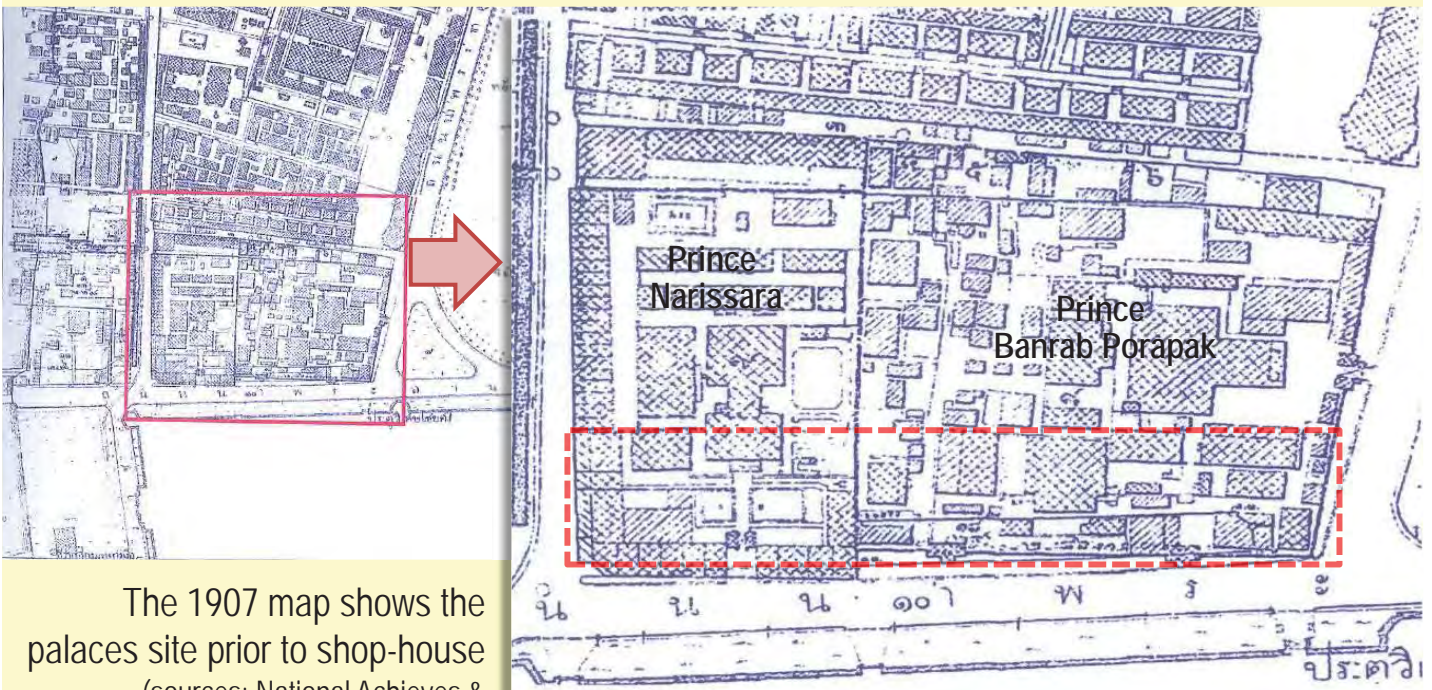
Existing condition (2009)



Ground Floor Plan

Historic structure study

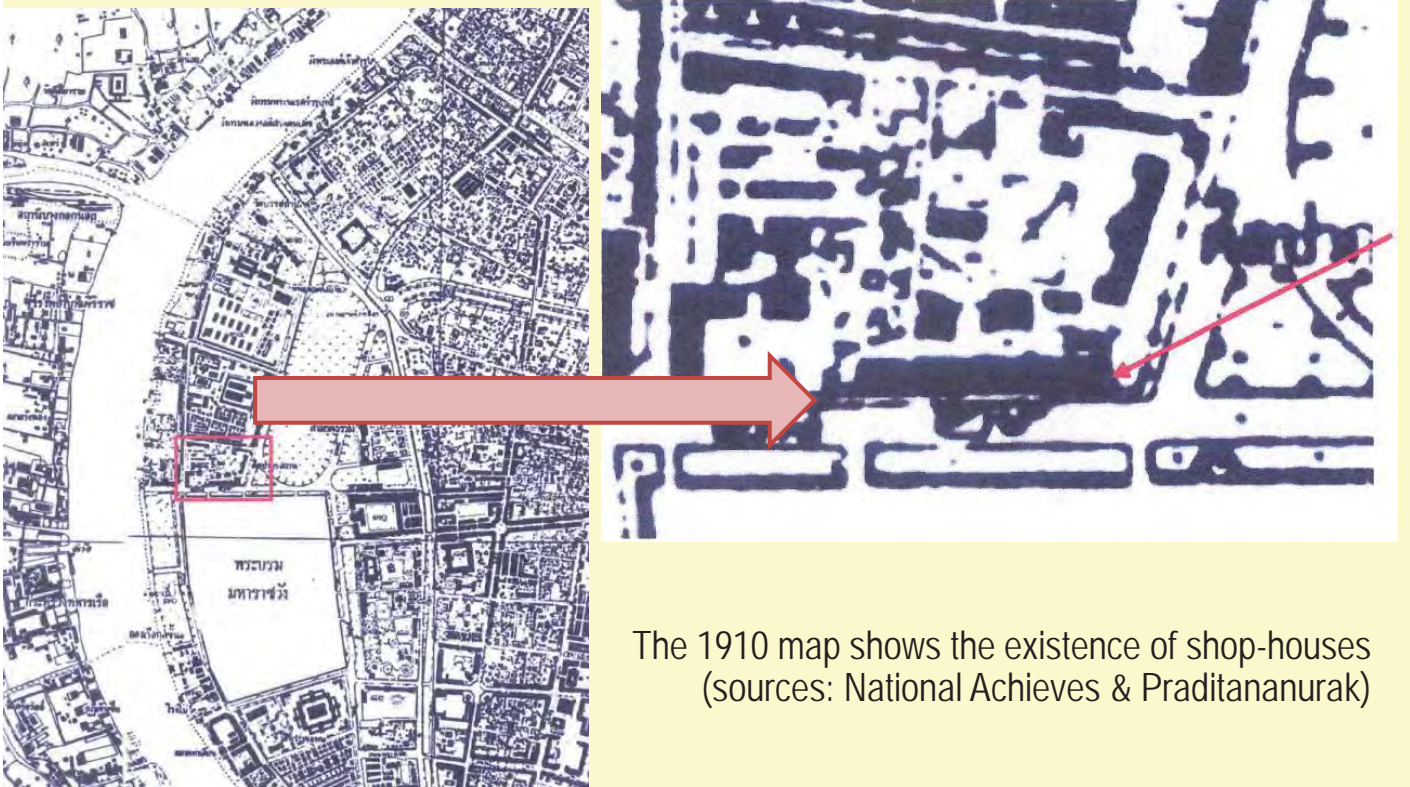
Archaeological and historical study: old maps analysis (1)



The 1907 map shows the palaces site prior to shop-house
(sources: National Achieves & Praditananurak)

Historic structure study

Archaeological and historical study: old maps analysis (2)



The 1910 map shows the existence of shop-houses (sources: National Achieves & Praditananurak)

Historic structure study

Archaeological and historical study: old maps analysis (3)



Na Phra Lan shop-house on Bangkok map 1922 (source: Royal Survey Dept. 1932)



Na Phra Lan before the shop-house



Old picture: King Rama V Royal Cremation Procession 1911 (National Achieves)



Old picture: Na Phra Lan shop-house circa 1920s (National Achieves)

Historic structure study

Archaeological and historical study: excavation (1)



Excavation reveals a brick foundation of a former palace's gate

Historic structure study

Archaeological and historical study: excavation (2)



Artifacts found during in the excavation

Historic structure study

Architectural study:

- An example of transition Neoclassical-Modernist architecture
- Evidence of use of Ferro-cement at the balcony's floor



Historic structure study

Architectural documentation & model study



Historic structure study

Residents' needs: seeking space needed by tenants



Consultation with tenants on space and design preferences



Consultation with tenants on space and design preferences

Historic structure study

Building codes compliances

- Older buildings and modern standards issues:

Safety & amenities

- fireproof materials
- fire escape
- drainage and sewer
- staircase and openings

Trend

- energy-saving
- ageing & disabled

Historic structure study

Building codes compliances: consultation

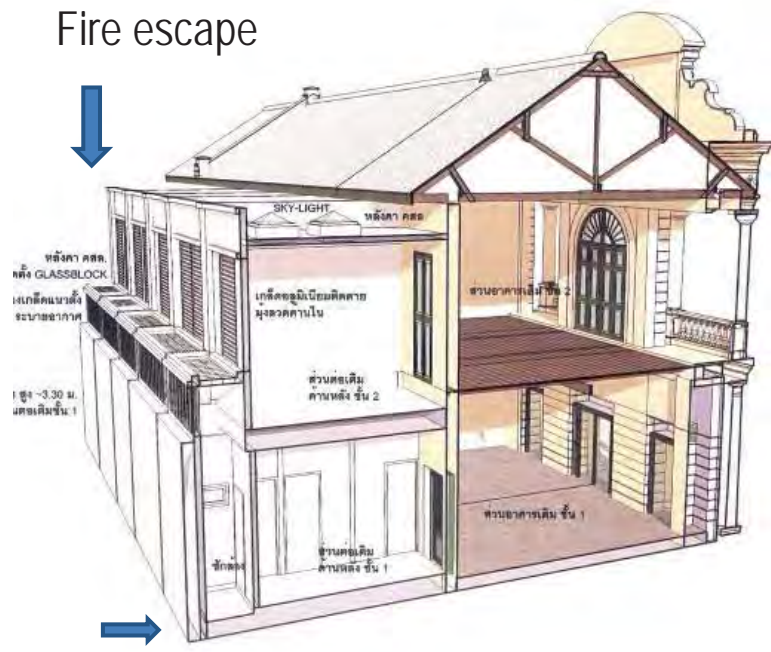


Consultation with local authorities and Fine Arts Dept. on code compliance

Historic structure study

Building codes compliances: safety & amenities

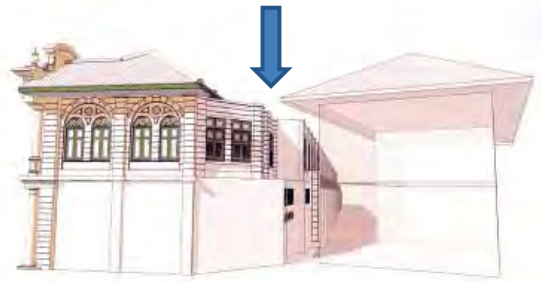
Fire escape



Property line (wall)



Setback distance (rear side)



ทัศนียภาพระดับสายตา แสดงอาคารส่วนต่อเติมส่วนที่เว้นระยะจากอาคารองค์เดิม

Historic structure study

Building codes compliances: safety & amenities



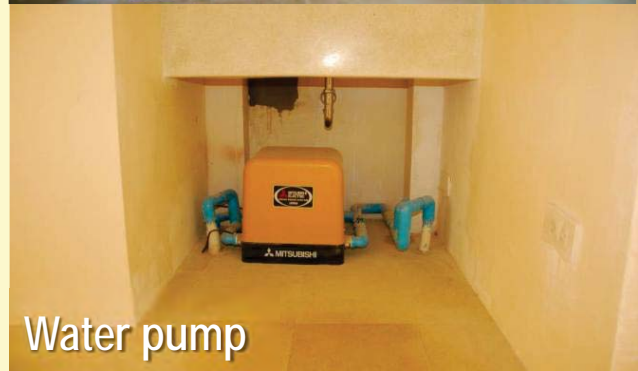
Wire conduit



Septic tank



Fire escape (rear side)



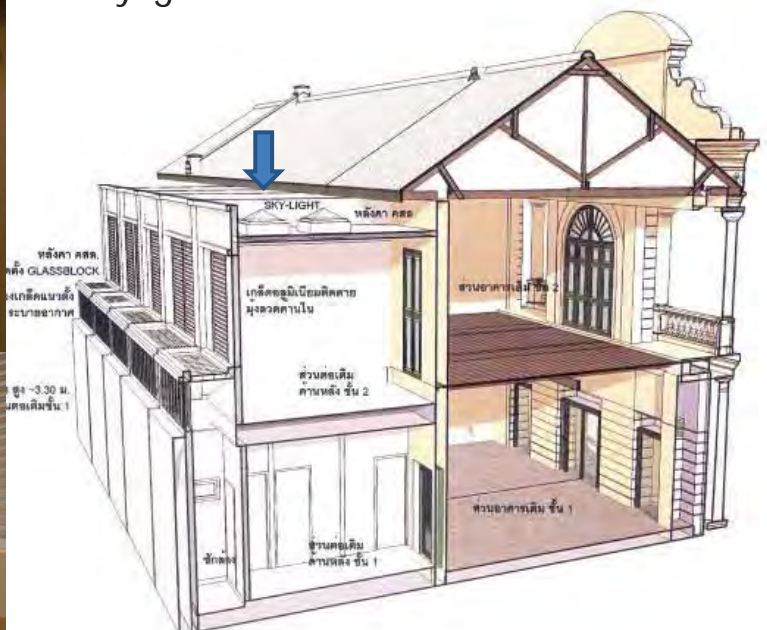
Water pump

Historic structure study

Building codes compliances: energy saving



Skylight & natural ventilation

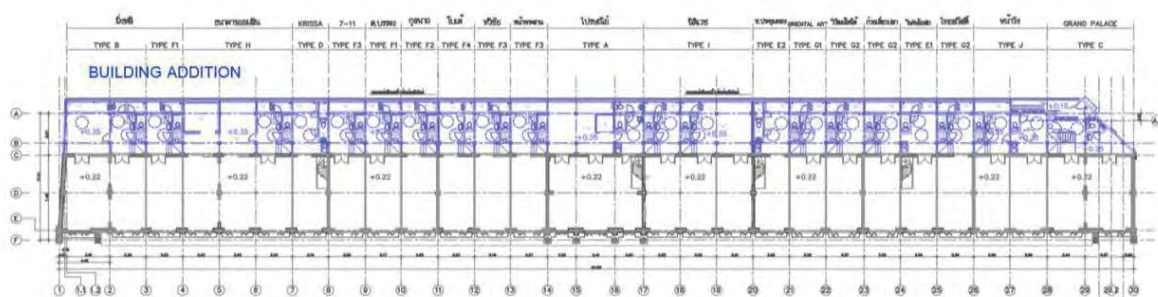


Implementation: concept & plan

Rehabilitation: definition

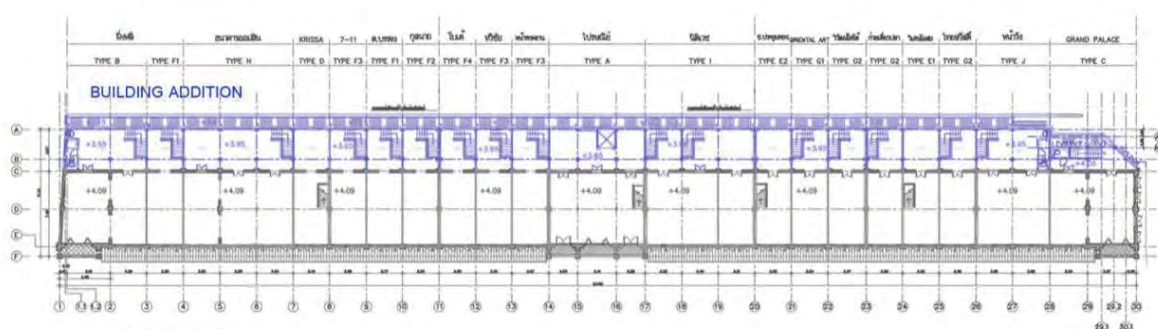
- A conservation treatment that allows contemporary use of heritage while the cultural value of the property must be revealed, protected, and enhanced
- = restore significant part + add new structure
- The new and old parts must be structurally separated so as to protect the old part

Implementation: concept & plan



HISTORIC BUILDING

Ground Floor Plan

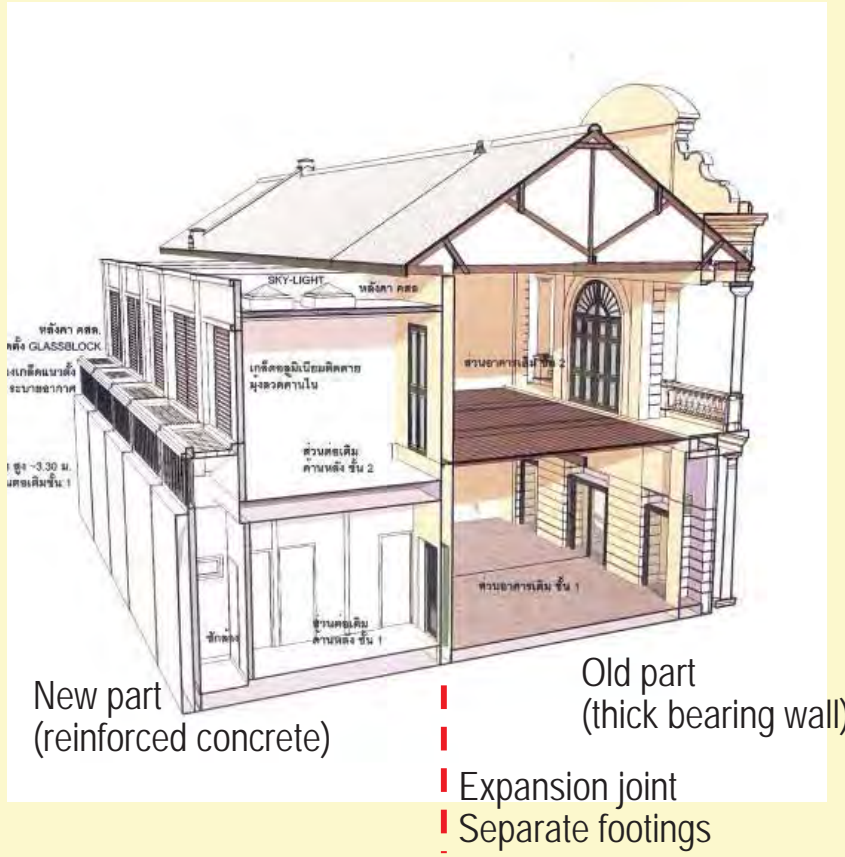


HISTORIC BUILDING

Upper Floor Plan

Separation of old and new parts

Implementation: concept & plan



Restoration of the old part: exterior



Restoration of the old part: interior

Replacement of steel beam with original timber beam

Repair of original ceiling



Floor tiles of old and new parts



Demolition of rear structure which is not culturally significant



Implementation: concept & plan

Rehabilitation cost: partnership

- Total cost of rehabilitation = 45 million baht
- Construction duration: 8 months
- Total project area = 2,060 sq.m.
- Matching construction cost,
CPB : tenant = 75% : 25% (+compensation)
- All research and administration costs are the CPB responsibility

Implementation: moving out



Implementation: moving out



Implementation: training and site visit



Implementation: official opening



Implementation: concept & plan



Before rehabilitation



After rehabilitation



Before rehabilitation

After rehabilitation





