



ทฤษฎี แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในบทนี้เป็นการนำเสนอทฤษฎี แนวความคิดการควบคุมด้านกายภาพ ซึ่งมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกันอย่างเป็นระบบด้วยกระบวนการและวิธีการทางผังเมืองอันจะเป็นแนวความคิดสำหรับการนำการศึกษาครั้งนี้ไปปรับใช้กับการผังเมืองของประเทศไทยได้ และแสดงตัวอย่างแนวทางของเมืองต่างๆในประเทศตะวันตกที่มีการใช้แนวทางการควบคุมด้านกายภาพโดยสามารถนำมาประยุกต์ใช้ให้เข้ากันได้สภาพด้านกายภาพของพื้นที่ศึกษาในครั้งนี้

เบื้องต้นผู้ทำการศึกษาขอกล่าวถึงหลักการอนุรักษ์เมือง ซึ่งมีความสำคัญและเป็นแนวทางหลักทางหนึ่งในการพัฒนาเมืองหรือย่านประวัติศาสตร์ ทั้งนี้เมื่อกล่าวถึงการอนุรักษ์มักจะมี ความเกี่ยวข้องกับสภาพด้านกายภาพของอาคาร กลุ่มอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆที่อยู่ในเมือง รวมทั้งภาพรวมที่ปรากฏเป็นสภาพภูมิทัศน์ของเมือง หรือเป็นเอกลักษณ์เฉพาะของเมืองประวัติศาสตร์เหล่านั้นเสมอ ดังต่อไปนี้

การอนุรักษ์ในระดับเมือง หมายถึง การรักษา ป้องกัน และปรับปรุงอาคาร กลุ่มอาคารและบริเวณใกล้เคียงที่มีความสำคัญ และมีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ศิลปกรรม ประวัติศาสตร์ สังคม และเทคโนโลยี เพื่อก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี และมีลักษณะเฉพาะของตนเอง โดยเฉพาะลักษณะพิเศษที่เป็นในอดีต บางครั้งการอนุรักษ์จึงครอบคลุมไปถึงการใช้งานหรือกิจกรรมที่อยู่ในอาคารหรือในชุมชนนั้นๆด้วย โดยขอบเขตของการอนุรักษ์ดังกล่าวอาจเป็นไปได้ตั้งแต่วัตถุชิ้นหนึ่ง ส่วนหนึ่งของอาคาร สวนหนึ่งของเมือง จนกระทั่งถึงเมืองทั้งเมืองได้ และเนื่องจากขอบเขตอันกว้างขวางดังกล่าวจึงจำเป็นต้องใช้ผู้มีความรู้ความชำนาญจากหลายๆสาขา¹

ปรัชญาของการอนุรักษ์² ประกอบไปด้วย

1. สิ่งที่จะอนุรักษ์นั้นจะต้องทำให้สังคมดีขึ้น และมีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตโดยการยอมรับความเปลี่ยนแปลงด้วย
2. ศิลปกรรม และมรดกทางวัฒนธรรม เป็นเสมือนอาหารที่หล่อเลี้ยงสังคมหรือชุมชนนั้นๆ และในเมื่อชุมชนนั้นมีชีวิต สมาชิกของชุมชนที่จำเป็นต้องจากชุมชนของตนไปย่อมจะต้องพยายามกลับมาสู่ชีวิตนั้นๆเท่ากับเป็นการตรึงคนให้ติดที่

¹ ปราณอม ต้นสุขานันท์, "การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนอนุรักษ์ในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530), หน้า 11.

² กุทัยทิพย์ อุดลยภักดิ์ติชัย, "การศึกษาสภาพแวดล้อมบริเวณคูเมืองเชียงใหม่และพื้นที่เกี่ยวเนื่อง," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536), หน้า 13.

3. ส่วนหนึ่งเป็นอดีต ส่วนหนึ่งเป็นปัจจุบัน เราอนุรักษ์เพื่อให้มีหลักฐานว่าคนในอดีตสร้างสรรคกันอย่างไร เพื่อจะได้สร้างสรรคปัจจุบันสำหรับอนาคตต่อไป สร้างด้วยปัญญาโดยใช้อดีตเป็นแนวทาง
4. อนุรักษ์สิ่งดั้งเดิมไว้เพื่อช่วยในการสร้างสรรค์ จะทำให้เร็วกว่าการสร้างขึ้นมาใหม่ทั้งหมด
5. การอนุรักษ์นั้นไม่มีสภาพของการหยุดนิ่ง (static) แต่จะมีลักษณะของการเคลื่อนไหว (dynamic)
6. วัฒนธรรมต่างชาติที่เข้ามาในปัจจุบัน เชื่อว่าถึงเวลามันจะปรับตัวของมันเอง อาทิ วัฒนธรรมของชนชาติอุตสาหกรรมที่เข้ามาในปัจจุบัน จะปรับตัวเองเข้าที่เดิมเป็นสังคมเกษตรกรรม

การอนุรักษ์เมืองและย่านประวัติศาสตร์³ เป็นประเด็นสำคัญของการอนุรักษ์ซึ่งได้ขยายขอบเขตจากการอนุรักษ์อาคารเดี่ยวๆ ไปเป็นกลุ่มอาคารที่มีลักษณะเป็นย่าน ชุมชนหรือเมือง อดีตซึ่งเป็นการอนุรักษ์อาคารและสิ่งแวดล้อมเป็นบริเวณกว้างขวางที่ต้องการแสดงให้เห็นข้อมูล ความสำเร็จ ความเพลิดเพลิน และเกิดประโยชน์มากยิ่งขึ้นไปกว่าการมองดูเพียงอาคารเดี่ยวๆ เท่านั้น ไม่ว่าจะเป็นสาระด้านผังเมือง ขนบธรรมเนียมประเพณี การใช้ชีวิตในสังคม เศรษฐกิจ การเมือง และวัฒนธรรมของพื้นที่หรือวัฒนธรรมหลักนั้นๆ ย่านหรือเมืองประวัติศาสตร์มิได้เป็นผลผลิตของบุคคลใดเพียงบุคคลหนึ่งหรือมีจุดประสงค์ใดเพียงแค่จุดประสงค์เดียว แต่เป็นสิ่งซึ่งเป็นผลงานแห่งประวัติศาสตร์ของมนุษยชาติร่วมกันที่ได้ทุ่มเทและแสดงออกผลงานจากกำลังกาย สมอง ทุนทรัพย์ แนวความคิด หลักการ และความเชื่อร่วมกัน โดยเป็นสิ่งมีอาจทดแทนได้เมื่อสูญเสียไปเนื่องจากปัจจัยต่างๆ มีความเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลาเสมอ เป็นการสะท้อนให้ทราบข้อเท็จจริงว่าสภาพแวดล้อมและเมืองซึ่งส่งผลให้เกิดคุณภาพชีวิตของมนุษย์อันใด การทำลายล้างเมืองหรือชุมชนในอดีตย่อมเป็นการบั่นทอนคุณภาพของคนในชาติอันนั้น ดังนั้นการอนุรักษ์เมืองและย่านประวัติศาสตร์จึงเป็นสิ่งจำเป็นและมีใช่ความรับผิดชอบของผู้หนึ่งผู้ใด แต่เป็นสิ่งที่ทุกคนต้องมีสำนึก ร่วมมือและเข้าใจในการดำเนินงานทางด้านนี้

ลักษณะของเมืองประวัติศาสตร์นั้นมีช่วงอายุ (Life span) อยู่ช่วงใดช่วงหนึ่งหรือหลายช่วงเวลาในอดีต หรือตั้งแต่ช่วงเวลาในอดีตเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน เมืองเหล่านี้มีหลายลักษณะ แตกต่างกันตามขนาด เนื้อหาทางวัฒนธรรม การตั้งถิ่นฐาน และการใช้ประโยชน์ของเมืองนั้น การแบ่งตามช่วงอายุของเมืองสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ประเภท คือ

1. เมืองร้าง (abandoned/dead ancient/historic city) เป็นเมืองที่มีความเจริญรุ่งเรืองอยู่ในช่วงเวลาหนึ่งหรือหลายช่วง ก่อนจะถูกทิ้งร้างไปจนถึงปัจจุบัน อาจเนื่องจากภัย

³ ธาดา สุทธิธรรม, ทฤษฎีและแนวปฏิบัติการอนุรักษ์อนุสรณ์สถานและแหล่งโบราณคดี, (กรุงเทพฯ: บริษัท นีรณพัฒน์ จำกัด, 2533), หน้า 142-150.

สงครามหรือภัยพิบัติอื่นๆ เมืองลักษณะนี้สามารถคงอยู่ต่อไปได้เรื่อยๆกเว้นแต่วัสดุและโครงสร้างโบราณสถานนี้อาจเสื่อมโทรมไปตามกาลเวลา แต่เนื่องจากไม่มีการใช้งานอื่นเข้าแทรกแซง เมืองลักษณะนี้จึงไม่เสี่ยงอันตรายมากนัก และต้องการเพียงแผนงานเพื่อการอนุรักษ์ การนำเสนอ และการบำรุงรักษา

2. เมืองโบราณที่ถูกทิ้งร้างและนำกลับมาใช้ใหม่ในยุคปัจจุบัน เนื่องจากพื้นที่ในการตั้งถิ่นฐานในปัจจุบันถูกจำกัดขึ้น จึงมีการกลับไปตั้งถิ่นฐานในพื้นที่เมืองโบราณที่ถูกทิ้งร้างไป และการไปตั้งถิ่นฐานแบบนี้มักจะไปทำลายหลักฐานของเมืองโบราณเดิมโดยรู้เท่าไม่ถึงการณ์ เป็นปรากฏการณ์ของการขยายตัวของประชากรโดยเฉพาะในประเทศที่กำลังพัฒนา โดยจะเห็นการบูรณการเมืองและทำลายโบราณสถานซึ่งเป็นองค์ประกอบและเนื้อหาของเมืองเพื่อการสร้างอาคารใหม่ๆ ประกอบกับความจำเป็นในการเพิ่มปริมาณของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อาทิ ถนนหนทาง โรงเรียน โรงพยาบาล ซึ่งหากไม่คำนึงถึงแผนผังเมืองโบราณจะมีผลทำให้สัดส่วน ขนาด รูปแบบใช้สอย และบรรยากาศของเมืองเปลี่ยนแปลงไปจากอดีตอย่างสิ้นเชิง ฉะนั้นสิ่งสำคัญของมาตรการอนุรักษ์คือการพิจารณาปรับใช้ให้เข้ากับกิจกรรมใหม่ๆของเมืองอย่างรอบคอบ โดยการท่องเที่ยวอาจมีผลในการช่วยเหลือทางเศรษฐกิจ และจูงใจให้มีการอนุรักษ์ แต่ก็อาจจะส่งผลในทางบวกและลบในเวลาเดียวกัน ซึ่งเป็นหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ต้องดำเนินการเพื่อความอยู่รอดของเมือง
3. เมืองที่มีพัฒนาการจากอดีตมาจนถึงปัจจุบัน (living ancient/historic city) เป็นเมืองโบราณหรือเมืองประวัติศาสตร์ที่มีการใช้งานอย่างสืบเนื่องจากอดีตมาจนถึงปัจจุบันโดยไม่ขาดสาย แสดงถึงความรุ่งเรือง ความตกต่ำ การฟื้นฟู และชีวิตของเมืองซึ่งพัฒนาการมาตามกาลเวลา มักจะผจญกับการเสื่อมโทรมหรือถูกทำลายเนื้อเมืองในหลายลักษณะ อาทิ การขาดนำทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมหรือระบบเศรษฐกิจที่คล่องเกินไป การปรับใช้ประโยชน์ใหม่ๆหรือการเพิ่มปริมาณของสาธารณูปการและสาธารณูปโภค ล้วนส่งผลให้รูปแบบ ลักษณะ และบรรยากาศของเมืองเปลี่ยนแปลงไป
4. เมืองที่ถูกทิ้งร้างไปในช่วงระยะเวลาหนึ่งและถูกนำกลับมาใช้ใหม่ในยุคประวัติศาสตร์ถึงปัจจุบัน เมืองลักษณะนี้มีหลักฐานของช่วงพัฒนาของเมืองในยุคโบราณแล้วหยุดไป ต่อมามีการกลับเข้าไปตั้งถิ่นฐานใหม่ในยุคประวัติศาสตร์ และทำให้เมืองมีพัฒนาการจากยุคประวัติศาสตร์มาถึงยุคปัจจุบัน การกลับไปตั้งถิ่นฐานใหม่อาจจะโดยชนกลุ่มใหม่หรืออารยธรรมใหม่

ย่านประวัติศาสตร์ (Historic District/Historic Centre)⁴ เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งส่วนใดของเมืองซึ่งมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี อันประกอบไปด้วยอาคารและองค์ประกอบทางประวัติศาสตร์หรือแหล่งโบราณคดีหนึ่งหรือหลายแห่งรวมกัน ลักษณะโดยทั่วไปเป็นปรากฏการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงจนเหลือเฉพาะพื้นที่ส่วนนั้นๆ โดยส่วนใหญ่จะเป็นย่านธุรกิจ การปกครอง หรือ ย่านพักอาศัย จำแนกประเภทของย่านประวัติศาสตร์ตามการใช้งานได้ คือ

1. ย่านประวัติศาสตร์สถาปัตยกรรม (architecture district) เป็นบริเวณที่ประกอบไปด้วยอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและพัฒนาการของเมือง อาจอยู่ในรูปของย่านพักอาศัย ย่านใจกลางเมือง หรือย่านอาคารราชการ
2. ย่านประวัติศาสตร์พาณิชยกรรม (commercial district) เป็นบริเวณที่ประกอบไปด้วยอาคารทางประวัติศาสตร์เชิงพาณิชย์เป็นหลักสำคัญ บ่อยครั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง
3. ย่านประวัติศาสตร์อุตสาหกรรม (industrial district) เป็นบริเวณที่ประกอบไปด้วยกลุ่มอาคารหรือสิ่งก่อสร้างทางอุตสาหกรรมที่แสดงถึงพัฒนาการของความเจริญทางอุตสาหกรรมต่อเศรษฐกิจของประเทศ
4. ย่านประวัติศาสตร์ชนบท (rural district) เป็นพื้นที่ในชนบทที่ยังคงรักษาไว้ซึ่งรูปแบบทางประวัติศาสตร์ของการดำเนินชีวิตในชนบท อันประกอบด้วยอาคารบ้านเรือนในท้องถิ่น รูปแบบของพื้นที่ในการประกอบเกษตรกรรมหรือกิจการ
5. เขตพื้นที่ทางโบราณคดี (archaeological district) เกิดจากแหล่งโบราณคดีหลายๆ แหล่งที่อยู่ใกล้เคียงกันจนสามารถกำหนดพื้นที่กว้างขวางพอประมาณ โดยเป็นการแสดงความสัมพันธ์และความสำคัญในเนื้อหาที่ต่อเนื่องกันเป็นเขตๆ หนึ่ง

การกำหนดขอบเขตพื้นที่ทางประวัติศาสตร์ ต้องให้เกิดความแน่ชัดเพื่อประโยชน์ในการบริหารพื้นที่ในการควบคุม การอนุรักษ์ การนำมาใช้ประโยชน์ และการบำรุงรักษา ที่ตั้งของพื้นที่ทางประวัติศาสตร์อาจสังเกตเห็นได้ง่ายเนื่องจากมีความหนาแน่นของอาคารทางประวัติศาสตร์หรือองค์ประกอบของพื้นที่ปรากฏให้เห็นเด่นชัด แต่การกำหนดว่าพื้นที่นั้นจะครอบคลุมเพียงใดต้องอาศัยการตัดสินใจจากลักษณะกายภาพของหลักฐานที่ปรากฏประกอบกับปัจจัยด้านอื่นๆ คือ ปัจจัยทางธรรมชาติ ปัจจัยทางการเมือง ปัจจัยทางประวัติศาสตร์และปัจจัยทางวัฒนธรรม การบริหารและการควบคุมสภาพแวดล้อมสามารถตัดทอนพื้นที่ออกมาตามความเหมาะสมได้ตามต้องการ บ่อยครั้งกำแพงเมืองซึ่งเป็นขอบเขตทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมยังคงเหลืออยู่ แต่เราไม่สามารถกำหนดให้พื้นที่ทั้งหมดภายในกำแพงเมืองนั้นเป็นเขตพื้นที่ทางประวัติศาสตร์ได้ เนื่องจากอาคารทางประวัติศาสตร์ภายในได้ถูกทำลายไปหมดหรือกระจัดกระจายจนไม่อาจกำหนดเป็นเขตพื้นที่ได้ แต่ก็มีบ่อย

⁴ เรื่องเดียวกัน, หน้า 147.

ครั้งที่สามสามารถกำหนดเขตได้โดยใช้กำแพงเมือง คูเมือง คลอง เป็นเส้นขอบเขตหรืออาจขยายพื้นที่ให้เกินขอบเขตเหล่านั้นเนื่องจากการปกป้องสิ่งแวดล้อมรอบเมืองเป็นสิ่งจำเป็น

การควบคุมการใช้ที่ดินสำหรับเมืองหรือย่านประวัติศาสตร์นั้น ไม่อาจแยกออกจากเรื่องของการอนุรักษ์บริเวณได้และควรได้รับการปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ซึ่งการปฏิบัติต่อพื้นที่อนุรักษ์เมืองประวัติศาสตร์มีแนวทางและสาระสำคัญ⁵ ดังต่อไปนี้

1. นโยบายท้องถิ่นในบริเวณพื้นที่อนุรักษ์โดยการ
 - ป้องกันและรักษาโดยการควบคุมทางกฎหมายและการสนับสนุนในด้านต่างๆภายในบริเวณ
 - เพิ่มพูนคุณค่าในบริเวณโดยการปลูกต้นไม้และกำจัดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสมออกไป
2. เสนอแนะเพื่อการพัฒนาและการบูรณะ อาทิ การกำหนดเกณฑ์การออกแบบอาคารและพื้นที่ที่เกี่ยวข้องได้แก่
 - ตำแหน่งอาคารใหม่จะต้องสอดคล้องกับอาคารเดิม
 - วัสดุที่ใช้ต้องเหมาะสมกลมกลืนกับอาคารเดิม
 - ขนาดของอาคาร ต้องมีขนาดที่เหมาะสม สอดคล้องกับอาคารเดิมและพื้นที่เกี่ยวข้องโดยรอบทั้งหมด
 - การออกแบบอาคาร ต้องได้สัดส่วนและสามารถเชื่อมโยงกับของเดิมเป็นอย่างดี
 - รูปแบบของอาคารเดิมที่จะทำการสร้างใหม่ หากทำให้คุณค่าของอาคารเก่าในบริเวณอนุรักษ์ด้อยค่าลงจะไม่อนุญาตให้สร้าง
3. เมื่อมีการอนุญาตให้สร้างอาคารในบริเวณอนุรักษ์ สำนักงานสถาปัตยกรรมจะต้องออกแบบอาคารให้มีมาตรฐานสูงพอ จึงจะได้รับอนุญาตให้สร้างได้
4. แนวทางหรือข้อเสนอแนะในการสร้างประโยชน์ใช้สอยใหม่ๆให้กับอาคารบริเวณอนุรักษ์ ให้แสดงถึงชนิดของประโยชน์ใช้สอย การพัฒนาเพิ่มเติม ตลอดจนบรรยากาศที่จะเกิดขึ้นใหม่
5. ต้องมีการประชาสัมพันธ์
6. ให้กำหนดเงินอุดหนุนโดยรัฐเป็นปีงบประมาณเพื่อปรับปรุงบริเวณ อาทิ การปลูกต้นไม้ การจราจร ฯ และการปรับปรุงอาคาร อาทิ การทาสี การซ่อมแซม ฯ

สิ่งที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์นั้นได้แก่ สถาปัตยกรรมและเอกลักษณ์ของเมือง สถาปัตยกรรม ได้แก่ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ นับตั้งแต่อนุสาวรีย์ สะพาน กำแพงเมือง ปราสาท โบสถ์ วัด

⁵ อธิพิงศ์ ตันมณี, "การศึกษาเพื่อวางแนวทางปรับปรุงภูมิทัศน์เมืองบริเวณเกาะพระนครหรืออยุธยาด้วยวิธีทางผังเมือง," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534) หน้า 10-11.

หรือศาสนสถานอื่นๆ สิ่งสำคัญในกลุ่มนี้มักจะมีลักษณะเป็นวัตถุที่มองเห็นได้ชัดเจน และเมื่อกล่าวถึงการอนุรักษ์ส่วนใหญ่จะหมายถึงอนุสรณ์สถาน โดยคุณค่าความสำคัญจะเป็นผลงานสร้างสรรค์ที่วิจิตรล้ำเลิศ มีคุณลักษณะแห่งสกุลช่างของศิลปะนั้นๆ อาจเป็นตึกงานที่หาพบได้ยากและมีรูปแบบแปลกกว่า สามารถบ่งบอกถึงพัฒนาการทางสถาปัตยกรรมหรือเทคนิควิทยาการ เป็นสิ่งที่มีความน่าสนใจทางสถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ โบราณคดี วัฒนธรรม เศรษฐกิจ การเมือง การท่องเที่ยว และมีความเกี่ยวข้องกับบุคคล หรือเหตุการณ์สำคัญ ส่วน *เอกลักษณ์ของเมือง* นั้นเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นจากภาพการรวมตัวของอาคารหลายหลัง โดยขนาดของชุมชนและจำนวนประชากร จะเป็นส่วนสำคัญประการหนึ่งของเอกลักษณ์นี้ด้วย นอกจากนี้ยังอาจมีความหมายครอบคลุมไปถึงผังเมือง ผังถนน หรือบรรยากาศแบบหนึ่งแบบใดของชุมชน เช่น ตลาด เอกลักษณ์ของเมืองจึงเป็นแหล่งอารยธรรมเฉพาะอย่างมีความสำคัญทางพัฒนาการทางประวัติศาสตร์ มีที่ตั้งทางประวัติศาสตร์อันมีสภาพของกลุ่มอาคารที่มีความน่าสนใจ เป็นเอกภาพด้านสถาปัตยกรรม สุนทรียภาพ โบราณคดีและศิลปะ⁵

องค์ประกอบด้านกายภาพซึ่งประกอบไปด้วยสถาปัตยกรรมและเอกลักษณ์ของเมืองสามารถแบ่งออกได้ 4 ประเภท⁷ ดังต่อไปนี้

1. สถานที่สำคัญ (Landmark) เป็นอาคาร สิ่งก่อสร้างที่ได้รับการคุ้มครองแล้วตามกฎหมาย
2. อาคารสำคัญ (Pivotal) เป็นอาคาร สิ่งก่อสร้างที่บ่งบอกสัญลักษณ์ของสถานที่นั้นๆ ซึ่งมีความสำคัญทางด้านประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม สถาปัตยกรรม ศิลปกรรมและมีความเกี่ยวข้องกับบุคคลสำคัญ แต่ยังไม่อยู่ในขอบข่ายการคุ้มครองในระดับชาติ
3. อาคารที่มีส่วนส่งเสริมกัน (Contributing) อาคารประเภทนี้โดยลำพังแล้วจะไม่ได้รับการคุ้มครอง แต่โดยส่วนรวมกับสิ่งอื่นๆ ที่เสริมคุณลักษณะให้แก่บริเวณนั้นอาจอยู่ในข่ายได้รับการคุ้มครอง
4. อาคารที่ไม่มีส่วนส่งเสริมกัน (Non-contributing) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างประเภทนี้ไม่มีส่วนส่งเสริมสร้างคุณค่าทางประวัติศาสตร์สถาปัตยกรรม หรือทางศิลปะต่อบริเวณนั้นๆ ยิ่งไปกว่านั้นกลับลดคุณค่าโดยส่วนรวมของบริเวณ

ในท้ายที่สุดของการอนุรักษ์เมืองหรือย่านประวัติศาสตร์นั้นก่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่าหลักการในการอนุรักษ์จะเป็นส่วนช่วยพัฒนาและดำเนินงานมิให้มรดกทางศิลปสถาปัตยกรรมโดดเด่นจากผู้คนเพื่อตอบสนองประโยชน์ทางด้านวิชาการอย่างเดียว แต่จะเป็นส่วนหนึ่งของสังคมในแต่ละวัฒนธรรมอย่างแยกกันไม่ได้ และจะเห็นว่าการเพิ่มความมีชีวิตชีวาให้กับส่วนเก่าแก่ของเมืองนั้น อาจมี

⁵ ปราณอม ดันสุขานันท์, "การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนอนุรักษ์ในเขตเก่าแห่งเมืองเชียงใหม่," หน้า 11-12.

⁷ บริษัท หลุยส์เบอร์เจอร์ อินเตอร์เนชันแนล, อิงค์ และ คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, แผนปฏิบัติการด้านการอนุรักษ์ประวัติศาสตร์และสิ่งแวดล้อม, เอกสารประกอบการปฏิบัติ ตุลาคม 2534, หน้า 1.

การแก้ปัญหาด้วยการสร้างสรรค์สถาปัตยกรรมสมัยใหม่ในพื้นที่ให้เป็นที่ยอมรับและเกิดขึ้นได้ ซึ่งในบางครั้งอาจเป็นสิ่งจำเป็นด้วยซ้ำไป ถึงอย่างไรก็ตามต้องมีการพิจารณาถึงความกลมกลืนโดยส่วนรวมกับสภาพแวดล้อมของเมืองหรือย่านประวัติศาสตร์อยู่เสมอ

2.1 แนวความคิดการควบคุมด้านกายภาพ

การกำหนดข้อจำกัดของสภาพด้านกายภาพในเขตเมืองหรือย่านประวัติศาสตร์ อันเนื่องมาจากสาเหตุสำคัญของการทำลายสถานที่ที่มีคุณค่าต่างๆในเมืองด้วยการสร้างอาคารใหม่ทดแทน โดยเฉพาะอาคารสมัยใหม่ ทำให้ความกลมกลืนของเขตประวัติศาสตร์นั้นมักถูกทำลายไปโดยอาคารที่ไม่ได้สัดส่วน มีลักษณะเป็นแท่งเหลี่ยม หรือแม้แต่เป็นการเพิ่มความหนาแน่นของเขตพื้นที่เมืองหรือย่านประวัติศาสตร์นั้น

หลักการสำคัญของการรักษาสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของเมืองเริ่มมีขึ้นจากการประชุมขององค์การ UNESCO ณ กรุง ไนโรบี เมื่อ ค.ศ. 1976⁸ ในการนำเสนอการป้องกันรักษาพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์อันมีองค์ประกอบของกลุ่มอาคาร สิ่งก่อสร้าง พื้นที่โล่งอันเป็นแหล่งโบราณคดี ธรณีวิทยา แหล่งที่ตั้งถิ่นฐานเดิมของมนุษย์ทั้งในเมืองและชนบท กล่าวให้ทราบถึงสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปว่าต้องเกิดเชื่อมโยงกับสภาพทางสังคม เศรษฐกิจและวัฒนธรรมร่วมสมัยได้อย่างลงตัว ผู้เป็นเจ้าของมรดกทางวัฒนธรรมต้องให้ความสนใจกับสิ่งมีคุณค่าที่ไม่สามารถหาอะไรมาทดแทนได้ หากเกิดการสูญเสียไปไม่ว่าทางใดทางหนึ่ง เพราะฉะนั้นมีความจำเป็นต้องป้องกันรักษาและบูรณาการสิ่งที่มีอยู่นั้นให้เข้ากันได้กับสภาพการดำรงชีวิตของผู้คนที่มีการประกอบกิจกรรมต่างๆในพื้นที่ สำหรับการใช้อาคารควรให้เกิดความสัมพันธ์กับสิ่งรอบๆในบริเวณเดียวกันด้วยความเหมาะสม เมืองสมัยใหม่ต่างๆซึ่งมีลักษณะโดยทั่วไปคือการพัฒนาอยู่ตลอดเวลา นั้น ย่อมจะส่งผลให้มีการเพิ่มจำนวนของอาคารมากขึ้นและเกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของส่วนพื้นที่เมืองเก่าโดยเฉพาะพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และเต็มไปด้วยมรดกทางวัฒนธรรม ดังนั้นจึงต้องมีความตระหนักถึงการพัฒนาสภาพแวดล้อมด้านกายภาพใหม่ให้เกิดความกลมกลืนหรือเหมาะสมกับรูปแบบวิถีการดำรงชีวิตแบบร่วมสมัยได้อย่างลงตัว

สภาสากลแห่งโบราณคดีที่สำคัญ⁹ (International Council on Monument and Sites / ICOMOS) ได้เห็นความสำคัญจากการสูญเสียทางวัฒนธรรมจึงได้ตรากฎบัตรสากลว่าด้วยการอนุรักษ์เมืองประวัติศาสตร์และย่านประวัติศาสตร์ในเมือง “International Charter for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas” มาใช้เป็นแนวทางสำหรับการดำเนินงานเกี่ยวกับการอนุรักษ์

⁸ <http://www.unesco.org/general/legal/cltheritage/ares76.html>

⁹ ธาดา สุทธิธรรม, ทฤษฎีและแนวปฏิบัติการอนุรักษ์อนุสรณ์สถานและแหล่งโบราณคดี, หน้า 159-160.

เมืองและย่านประวัติศาสตร์ โดยกล่าวถึงหลักการ วัตถุประสงค์ เครื่องมือและวิธีการต่างๆ ในการที่จะก่อให้เกิดประสิทธิภาพสำหรับการอนุรักษ์เมืองที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ตลอดจนพื้นที่ต่อเนื่องออกไปของเมือง มีหลักการปฏิบัติที่ต้องใช้ความร่วมมือด้านการเมือง ให้มีความสำคัญกับการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม การวางแผนภาคและเมืองทุกระดับอย่างมีความต่อเนื่องประสานกัน ประสิทธิภาพหรือผลสำเร็จของการสงวนรักษาเมืองประวัติศาสตร์นั้นจะต้องสามารถแสดงให้เห็นถึงคุณลักษณะที่ค้ำชูอนุรักษ์ไว้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง

- แผนผังของเมือง ซึ่งแสดงโดยลักษณะการแบ่งพื้นที่เป็นช่องหรือเป็นผืน และถนน
- ความสัมพันธ์ระหว่างอาคารกับพื้นที่เปิดโล่ง
- ลักษณะของอาคารทั้งภายในและภายนอก ซึ่งปรากฏให้เห็นสัดส่วน ขนาด รูปแบบ วิธีการก่อสร้าง วัสดุ สี และการตกแต่ง
- ความสัมพันธ์ระหว่างเมืองหรือย่านประวัติศาสตร์กับภูมิประเทศ ซึ่งเป็นลักษณะธรรมชาติและที่มนุษย์สร้างขึ้น
- การใช้งานของเมืองหรือย่านประวัติศาสตร์จะมีขึ้นในหลายลักษณะ ตามกาลเวลาที่ผ่านไปมาช้านาน

สำหรับการสร้างหรือปรับปรุงสิ่งบริการสาธารณะ ตลอดจนกิจกรรมที่จะเกิดประโยชน์ใช้สอยใหม่ ๆ นั้นต้องมีความเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะหรือเนื้อหาของเมืองหรือย่านประวัติศาสตร์ โดยสามารถปรับให้ดำเนินควบคู่ไปกับวิถีการดำรงชีวิตของผู้คนได้ นอกจากนี้สิ่งที่จะเป็นการสร้างความเสียหายให้กับเมืองต้องได้รับการพิจารณาอย่างรอบคอบทั้งพื้นที่ศูนย์กลางทางประวัติศาสตร์ของเมืองและบริเวณต่อเนื่องจากศูนย์กลางนั้นด้วย

ความจำเป็นในการควบคุมสภาพทางด้านกายภาพจึงเป็นผลมาจากความต้องการสงวนรักษาสภาพแวดล้อมหรือภูมิทัศน์ของเมืองโดยเฉพาะพื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์หรือมีมรดกทางศิลปสถาปัตยกรรมอยู่เป็นจำนวนมาก เพื่อคงบรรยากาศความเป็นเมืองประวัติศาสตร์ ความโดดเด่นของตัวงานศิลปสถาปัตยกรรม และสภาพแวดล้อมด้านกายภาพของพื้นที่โดย แนวความคิดการควบคุมด้านกายภาพเป็นสิ่งที่ได้รับความสนใจอย่างจริงจังในประเทศตะวันตกราวช่วงปลายศตวรรษที่ 20 เป็นต้นมา เป็นการเน้นและแสดงความมุ่งมั่นให้เห็นถึงความสนใจ และเอาใจใส่ต่อการสงวนรักษาสิ่งที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ตลอดจนสภาพแวดล้อมด้านกายภาพของพื้นที่ที่จะส่งเสริมกันและกัน

ในประเทศสหรัฐอเมริกา¹⁰ มีการสร้างแนวทางการควบคุมด้านกายภาพครั้งแรกขึ้นในปี ค.ศ. 1931 ที่เมือง Charleston, South Carolina ประเทศสหรัฐอเมริกา และมีการปฏิบัติตามมาอีกหลายๆ

¹⁰ Roddewig, Richard J., Prepare a Historic Preservation Ordinance, (Planning Adversary Service Report Number 374 By American Planning Association), p. 1-7.

เมือง ได้แก่ New Orleans, Louisiana ในปี ค.ศ. 1936 เมือง San Antonio, Texas ในปี ค.ศ. 1939 เมือง Georgetown, Washington D.C. ในปี ค.ศ. 1957 จนกระทั่งถึงในปี ค.ศ. 1965 มีมากถึง 51 เมือง แนวความคิดดังกล่าวมีลักษณะการเกิดจากเมืองต่างๆทางตอนใต้ก่อนแล้วจึงแพร่หลายไปยังเมืองต่างๆที่อยู่ทางตอนเหนือ ในพื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์มีการกำหนดเป็นเกณฑ์มาตรฐานและแนวทางสำหรับการก่อสร้างอาคารใหม่ การซ่อมแซมและปรับเปลี่ยน ซึ่งเป็นการพัฒนาของเอกชนผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรืออาคารสิ่งก่อสร้าง และการควบคุมนั้นเป็นหน้าที่โดยตรงขององค์กรปกครองท้องถิ่นโดยมีการกำหนดหรือตราเป็นเทศบัญญัติ ลักษณะแบบนี้ส่วนใหญ่เป็นรูปแบบที่ปรากฏทั่วไปในประเทศสหรัฐอเมริกาเพราะประเทศนี้มีระบบการเมืองการปกครองในรูปแบบการกระจายอำนาจ การปกครองให้ท้องถิ่น การดูแลตนเองจึงกระทำได้อย่างเต็มที่ ในระยะแรกเทศบัญญัติต่างๆมีข้อกำหนดออกมาเพื่อมุ่งรักษาอาคารและสิ่งรอบๆข้างให้คงลักษณะของอาคารเอาไว้ซึ่งผลนั้นไม่ต่างอะไรกับพิพิธภัณฑสถานก็คือเป็นการรักษาเอาไว้เฉยๆนั่นเอง ช่วงเวลาต่อมาเมืองต่างๆมีการเติบโตในหลายๆด้านทำให้มีการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอาคารสิ่งก่อสร้างของภาคเอกชนมากขึ้น จนสร้างปัญหาการพัฒนาต่อพื้นที่เมืองเก่า จึงมีความพยายามกำหนดกรอบการรักษาคุ่มครองให้กว้างมากขึ้นกว่าเดิมที่เคยเป็นมาและมีการใช้ประโยชน์จากอาคารต่างๆที่ได้รับการดูแลเอาไว้ด้วย เพราะต้องการให้เกิดผลประโยชน์ในทางเศรษฐกิจมากกว่าการเก็บรักษาเอาไว้โดยไม่ก่อประโยชน์อะไรขึ้นมาเลย

ข้อกำหนดต่างๆได้ถูกสร้างขึ้นมาเพื่อการควบคุมการออกแบบอาคารด้วยการผนวกไว้เป็นส่วนหนึ่งในแผนการสงวนรักษาเมืองในเบื้องต้น ดังนั้นการก่อสร้างใดๆจะต้องกระทำโดยผ่านกระบวนการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสำหรับบริเวณย่านที่ถูกกำหนดเอาไว้เฉพาะ อาจเป็นการอนุรักษ์พื้นที่ทางประวัติศาสตร์หรือพื้นที่สำคัญอื่นๆในหลายลักษณะ โดยทั่วไปแล้วเทศบัญญัติที่กำหนดกฎเกณฑ์ขึ้นมาสำหรับพิจารณาจะต้องมีคณะกรรมการเป็นผู้ร่วมพิจารณาดัดสินใจร่วมกันก่อนการอนุญาตสำหรับหลักเกณฑ์การออกแบบต่างๆ (Design criteria / Design review) มีการจัดทำเป็นรายละเอียดแสดงเงื่อนไขต่างๆ โดยส่วนใหญ่เน้นไปยังการกำหนดลักษณะภายนอกของอาคารให้มีลักษณะสอดคล้องกลมกลืนกัน กลไกในลักษณะดังกล่าวนี้จะเกิดประโยชน์โดยรวมต่อชุมชน ซึ่งมีการกำหนดเป้าหมายหรือมีความมุ่งหมายของการพัฒนาเมืองร่วมกันอย่างชัดเจน

หลักการใหญ่ๆสำหรับเป็นแนวทางในการดำรงรักษาลักษณะเฉพาะทางประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรมของเมืองต่างๆในประเทศสหรัฐอเมริกาแต่ละแห่งนั้นต่างมีการปรับเกณฑ์หรือมาตรฐานในการออกแบบที่แตกต่างกันไป โดยทั่วไปประกอบไปด้วยเกณฑ์การพิจารณาสองลักษณะ¹¹ คือ

1. เกณฑ์ทั่วไป (General) เป็นแนวทางกว้างๆที่ให้พิจารณานำไปปรับใช้กับแต่ละพื้นที่

¹¹ Ibid, p. 19.

2. เกณฑ์เฉพาะ(Specific) เป็นแนวทางที่กำหนดขึ้นมาสำหรับใช้กำหนดรูปแบบสถาปัตยกรรม ปรับปรุงชนิดของโครงสร้างอันมีลักษณะเฉพาะแห่งของย่านหรือทั้งเมืองโดยเฉพาะ

2.1.1 แนวความคิดการควบคุมด้านกายภาพในประเทศสหรัฐอเมริกา

เป็นมาตรการควบคุมสภาพด้านกายภาพโดยปรากฏอยู่ในรูปของข้อพิจารณาการออกแบบซึ่ง Larz T. Anderson (1995) ได้ให้ความหมายของข้อพิจารณาการออกแบบ¹² (Design review) ว่าเป็นข้อพิจารณาและข้อกำหนดของการออกแบบอาคารต่างๆและที่ตั้งของอาคารเหล่านั้น ซึ่งโดยปกติจะเป็นส่วนหนึ่งของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning Ordinance) การออกข้อกำหนดดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อการพิจารณาการออกแบบสภาพด้านกายภาพ(Physical design) ของ

- อาคารสิ่งก่อสร้าง
- ย่านหรือบริเวณ อาทิ ย่านประวัติศาสตร์หรือสถานที่ที่ยังเป็นธรรมชาติ
- ที่ตั้งสำหรับอาคารเดี่ยวหรือกลุ่มอาคารต่างๆ

ข้อพิจารณาการออกแบบอาจได้รับการยับยั้งหากเห็นว่าเป็นสิ่งไม่เหมาะสมจากกรรมาธิการซึ่งในบางครั้งบางคราวอันเป็นสิทธิที่พึงกระทำได้

ถ้าการออกแบบควบคุมเป็นความพึงปรารถนาของชุมชนแล้ว มันจะเป็นความพึงพอใจได้มากกว่าจะเป็นกระบวนการพิจารณาที่ถูกกำหนดควบคุมจากคณะกรรมการของท้องถิ่น ซึ่งเป็นผู้กำหนดคุณสมบัติต่างๆในการออกแบบสถาปัตยกรรม การออกแบบชุมชนเมือง การสงวนรักษาประวัติศาสตร์ การสร้างโรงงานอุตสาหกรรม หรือลักษณะอื่นๆในพื้นที่หนึ่งๆ ดังนั้นคณะกรรมการผู้ทำหน้าที่พิจารณาข้อพิจารณาการออกแบบควรสร้างและร่วมเป็นภาคีในการกำหนดหลักเกณฑ์การออกแบบให้มีความชัดเจนและโปร่งใส

ข้อพิจารณาการออกแบบมีความสัมพันธ์ของแผนการพัฒนาเมืองในระยะสั้นและระยะยาว โดยเห็นว่าโครงสร้างส่วนประกอบอาคารต่างๆทั้งที่เกิดขึ้นหรือไม่เกิดจากข้อพิจารณาการออกแบบ คาดประมาณได้ว่าสามารถคงอยู่ได้ประมาณ 30 ปีหรือมากกว่านั้น เพราะฉะนั้นข้อพิจารณาการออกแบบจึงมีนัยสำคัญมองเรื่องผลกระทบในระยะยาวและกระบวนการอาจจะพิจารณาความสำคัญที่ก่อให้เกิดการปฏิบัติให้เป็นไปตามแผนระยะยาวนั้นด้วย สิ่งนี้เป็นเรื่องจริงโดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับแผนพัฒนาเมือง (General plans) แล้วต้องมีส่วนของการออกแบบชุมชนเมืองหรือการสงวนรักษาประวัติศาสตร์ประกอบอยู่ด้วยเสมอ

¹² Larz T. Anderson, *Guidelines for Preparing Urban Plans*, (Chicago : Planners Press , 1995), p. 157.

ถ้าท้องถิ่นมีความคาดหวังจากประสบการณ์ที่ผ่านมาและนำมาใช้กำหนดเป็นข้อพิจารณา การเติบโตของเมืองในอนาคต ด้วยแนวทางการพัฒนาสิ่งก่อสร้างใหม่ๆ ไปยังพื้นที่ว่างส่วนอื่นๆ ของเมืองหรือการพัฒนาส่วนของเมืองให้ดียิ่งขึ้นภายใต้การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban renewal) แล้ว ข้อพิจารณาการออกแบบจะได้รับการควบคุมจากคณะกรรมการอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดผลลัพธ์เชิงบวก ในการปฏิบัติต่อการวางแผนระยะสั้นและระยะยาวอันเป็นกระบวนการสำคัญของการวางแผนพัฒนาเมือง

Daniels, Thomas L., Keller, John W. and Lapping, Mark B. (1995) ยังกล่าวถึงกระบวนการตรวจสอบข้อพิจารณาการออกแบบ (Design Review)¹³ ในลักษณะที่คล้ายกันกับ Anderson ว่า เป็นเทศบัญญัติที่มีความมุ่งหมายเพื่อป้องกันเมืองจากความไม่น่าดูต่างๆ ซึ่งทำให้สภาพของชุมชนนั้น สูญเสียและลดคุณค่าจากทรัพย์สินต่างๆ ที่มีอยู่ เทศบัญญัติข้อพิจารณาการออกแบบเป็นข้อแนะนำ พิเศษโดยเฉพาะอย่างยิ่งเมืองที่มีการท่องเที่ยวเป็นกิจกรรมหลักทางเศรษฐกิจและอาคารต่างๆ ของเมืองมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์หรือสถาปัตยกรรม คุณลักษณะดังกล่าวจะปัจจัยที่เป็นสิ่งดึงดูดให้เกิดธุรกิจ อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยในเมืองมากขึ้น สภาพที่ปรากฏออกมาหากมีลักษณะที่ดีจะทำให้ชาวเมืองเกิดความรู้สึกภูมิใจและเอาใจใส่ต่อชุมชนของพวกเขาเหล่านั้น ชุมชนต่างๆ ในอเมริกานั้นโดยเฉพาะชุมชนชานเมืองมีความคล้ายคลึงกันซึ่งไม่มีคุณสมบัติแตกต่างก็ไม่จำเป็นต้องมีข้อพิจารณาการออกแบบ แต่สามารถจะนำไปใช้ได้กับเมืองเล็กๆ ที่ต้องการดูแลรักษาหรือสร้างความรู้สึกให้เกิดขึ้นกับสถานที่เฉพาะแห่งเท่านั้น

แนวทางและข้อกำหนดสำหรับการออกแบบลักษณะภายนอกของอาคารใหม่หรือการปรับปรุงอาคารเก่าต้องอยู่บนพื้นฐานการใช้อำนาจทางกฎหมาย มาตรฐานการออกแบบบางอย่างสามารถนำไปใช้ร่วมกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning Ordinance) หรือบางอย่างสามารถแบ่งแยกเอาไว้เป็นเทศบัญญัติการออกแบบ (Design Ordinance) ถ้าการแบ่งเทศบัญญัติการออกแบบถูกใช้ คณะผู้บริหารท้องถิ่นจะทำการแต่งตั้งคณะกรรมการ (Design Review Board) ขึ้นมา โดยเป็นคณะทำงานพิจารณา ตรวจสอบการออกแบบงานสถาปัตยกรรมทั้งหมดที่มีการพัฒนาขึ้นในเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านประวัติศาสตร์หรือบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของสถานที่สำคัญหรืออาคารสำคัญทางประวัติศาสตร์ การกำหนดการออกแบบนำมาซึ่งขีดความสามารถในการตัดสินใจวางแผนให้เกิดประสิทธิภาพ ประชาชนซึ่งเป็นพลเมืองหากทราบถึงคุณค่าสิ่งต่างๆ ของประวัติศาสตร์ท้องถิ่นจะเป็นสิ่งที่ดีเพราะหมายถึงความเข้าใจและความร่วมมือที่ตามมาภายหลัง นอกจากนี้คณะกรรมการที่ได้ตั้งขึ้นมานั้นจะต้องนำเสนอข้อแนะนำต่างๆ ให้กับคณะผู้บริหารท้องถิ่น และต้องเกิดความประสานกันกับข้อแนะนำจากคณะกรรมการวางแผน (Planning commission) หากเกิดโครงการที่เหมือนกัน

¹³ Daniels, Thomas L., Keller, John W. and Lapping Mark B., The Small Town Planning Handbook, 2nd ed., (Illinois : The American Planning Association, 1995), p.257-258.

โดยมากในเมืองเล็กหลายๆเมืองนั้นคณะกรรมการวางแผนจะมีสถาปนิกช่วยแนะนำคณะกรรมการ (Design Review Board) ในการร่างโครงการเทศบัญญัติอันประกอบไปด้วยมาตรฐานการออกแบบ (Design standard) และการควบคุมการออกแบบในย่าน (Design control districts) อาทิ ย่านธุรกิจใจกลางเมือง ให้เกิดลักษณะเฉพาะของท้องถิ่นขึ้น สิ่งสำคัญคือคณะกรรมการจะต้องรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนเกี่ยวกับข้อกำหนดต่างๆที่จะเกิดขึ้นมาแล้วจึงนำเสนอต่อไปยังคณะผู้บริหารท้องถิ่น

คณะกรรมการสามารถนำมาตราฐานการออกแบบต่างๆไปรวมเข้ากันได้กับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning ordinance) อาทิ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินอาจไม่อนุญาตให้อาคารต่างๆมีส่วนใดส่วนหนึ่งแตกต่างกันอันสร้างคุณลักษณะที่ไม่เหมือนกันของบริเวณ ใน Freeport, Maine ร้านค้า McDonald จะสร้าง Clapboard ให้เป็นสีขาวโดยปราศจากส่วนโค้งที่เป็นสีทอง เพื่อให้เกิดความกลมกลืนไปกับอาคารอื่นๆในเมือง เป็นต้น แม้กระนั้นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินอาจกำหนดระยะห่างน้อยที่สุดระหว่างอาคารที่จะทำให้เกิดมีความแตกต่างของรูปแบบและขนาดขององค์กรต่างๆ

มาตรฐานการออกแบบควรมีการเตรียมไว้ให้เป็นแนวทางสำหรับการก่อสร้างใหม่หรือการปรับปรุง ดัดแปลงอาคารก่อนจะมีการอนุญาตให้ดำเนินการได้ มาตรฐานเป็นคุณลักษณะโดยทั่วไปของอาคารเกี่ยวกับความสูง (Building height) ระยะร่น (setbacks) วัสดุ (materials) สี (colors) ลักษณะหน้าตาของสถาปัตยกรรม (architecture features) ที่ตั้ง (siting) และรูปแบบหลังคา (roof type) เช่นเดียวกับสภาพภูมิทัศน์ของเมืองด้วย

แนวทางการออกแบบ (Design guideline) ควรจะประกอบไปด้วยมาตรฐานสำหรับ

- ขนาดของอาคารใหม่ ความสูง ความกว้าง ส่วนปกคลุม และระยะร่นจากอาคารข้างเคียงหรือถนน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- สภาพภูมิทัศน์และต้นไม้
- ทางเท้าและส่วนที่ไม่สามารถผ่านได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- พื้นที่จอดรถสำหรับการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์หรืออาคารที่พักรวม
- รูปแบบหลังคา
- ระเบียงและส่วนคลุม
- สี พื้นผิว ป้ายต่างๆ วัสดุอาคาร และการตกแต่ง

นอกจากนั้นยังมีข้อกำหนดการออกแบบ (Design regulation) ที่ประกอบไปด้วย การควบคุมป้าย การควบคุมการรื้ออาคาร การควบคุมการปรับปรุงและสร้างอาคารใหม่ และการควบคุมสภาพภูมิทัศน์

ถ้าข้อพิจารณาการออกแบบเป็นส่วนหนึ่งของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เจ้าของทรัพย์สินสามารถปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ได้หากเกิดความต้องการโดยการอุทธรณ์ต่อผู้บริหารที่มีหน้าที่ควบคุมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินไปยังคณะกรรมการเพื่อทำการปรับเปลี่ยนข้อกำหนด แต่ถ้าหากว่าข้อพิจารณาการออกแบบเป็นเทศบัญญัติที่กำหนดขึ้นต่างหาก คณะกรรมาธิการวางแผนจะต้องรับเรื่องมาเพื่อพิจารณาการปรับเปลี่ยนให้เกิดประโยชน์และร้องเรียนไปยังคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือศาลต่อไปอีก

เจ้าของทรัพย์สินหรือนักพัฒนา (Developer) อาจรู้สึกว่าการออกแบบไม่ได้มีความสำคัญสำหรับโครงการต่างๆและอาจจะไม่ใส่ใจที่จะไปแก้ไขปรับปรุง ดังนั้นคณะกรรมการหรือคณะกรรมาธิการวางแผนควรจะเป็นผู้ที่ให้ความรู้ความเข้าใจต่อผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือนักพัฒนาเกี่ยวกับความจำเป็นของการออกแบบต่างๆ ที่สำคัญชุมชนควรจะช่วยกระตุ้นให้ผู้พัฒนาเข้าใจต่อกฎเกณฑ์เหล่านั้นด้วย และยอมเกิดผลดีต่อการลงทุนเพราะจะส่งผลต่อการอนุญาตให้โครงการสามารถเกิดขึ้นได้เร็วขึ้น การกั๊กยืมที่จะได้รับการช่วยเหลือ และการลดหย่อนภาษีในบางประการ

จากแนวความคิดที่ได้นำเสนอมาข้างต้นเห็นได้ว่าแนวทางสำคัญเป็นไปได้ในสองลักษณะ คือ การกำหนดเป็นส่วนหนึ่งของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินอันเป็นมาตรการทางผังเมืองที่ได้รับการปฏิบัติในการวางผังเมืองสมัยใหม่ และการกำหนดเป็นส่วนแยกไว้ต่างหากในรูปแบบของ Design ordinance ลักษณะหลังนี้เป็นแบบที่คล้ายกันกับการออกข้อกำหนดในพื้นที่ศึกษาครั้งนี้ คือ เทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ ทั้งนี้จากแนวทางสองลักษณะดังกล่าว ผู้ทำการศึกษาจะนำเสนอเกี่ยวกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning ordinance) ไว้เป็นส่วนหนึ่งด้วย อันจะเป็นประโยชน์ต่อการนำแนวความคิดที่ได้จากการศึกษาไปปรับใช้ให้เป็นประโยชน์กับการวางแผนพัฒนาเมืองด้วยการผังเมืองต่อไปดังนี้

Zoning¹⁴ เป็นการแบ่งส่วนของชุมชนออกเป็นเขตหรือย่านให้เกิดความเหมาะสมที่จะนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพในทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์เป็นการควบคุมและแนะนำการใช้และการพัฒนาของทรัพย์สินต่างๆ เป็นเรื่องที่ทำให้ความสนใจโดยเริ่มจากการใช้ที่ดินและอาคาร ความสูงและขนาดของอาคาร สัดส่วนของอาคารคลุมดิน และความหนาแน่นของประชากรที่จะให้มีในแต่ละพื้นที่ เป็นเครื่องมือสำคัญของการนำแผนไปสู่การปฏิบัติ Zoning เป็นหลักการปฏิบัติที่

¹⁴ Arnold Whittick, *Encyclopedia of Urban Planning*, (U.S.A.: Von Hoffman Press. Inc., 1974) p.1184.

เน้นการใช้และการพัฒนาของผู้เป็นเจ้าของที่ดินและอาคารส่วนบุคคลมากกว่าที่ดินหรืออาคารของ
สาธารณะหรือสาธารณูปการต่างๆ

ส่วน Zoning Ordinance เป็นการออกข้อกำหนดทางกฎหมายว่าด้วยการใช้ประโยชน์ให้เป็น
ไปในลักษณะต่างๆที่กล่าวมาในเรื่องของการใช้ที่ดิน (Land use) ซึ่งเป็นสาระสำคัญของประการหนึ่งของ
การผังเมือง ดังนั้น Zoning Ordinance จึงเป็นมาตรการควบคุมสำคัญทางด้านผังเมืองสมัยใหม่ที่ได้
รับการปฏิบัติในต่างๆประเทศ

ประเด็นที่สำคัญของการควบคุมทางผังเมืองโดยวิธี Zoning จะประกอบไปด้วยการควบคุม
การใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือ "use of land" และการควบคุมความหนาแน่นประชากร หรือ "density of
population" การควบคุมดังกล่าวจะอาศัย "Zoning map" ซึ่งจัดทำขึ้นจาก "Land use plan" โดยมี
เนื้อหาแสดงรายละเอียดการจำแนกประเภทที่ครอบคลุมการใช้ประโยชน์ที่ดินภายใต้การพัฒนาหรือ
การใช้ประโยชน์ของภาคเอกชนประกอบไปด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย
พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทจะมีการจำแนกออกเป็น
ประเภทย่อยตามพัฒนาการและบทบาทของแต่ละเมือง ในประเด็นของ การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่
ดิน จะประกอบด้วยรายการของกิจกรรมที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่
ละประเภท และอาจรวมถึงสาธารณูปโภคที่เอกชนเข้ามา มีบทบาทด้วย อาทิ สถานศึกษา สถาน
พยาบาล วิธีการในการจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะพิจารณาจากผลกระทบของกิจกรรม
นั้นๆที่มีต่อเขตและแต่ละประเภทของการใช้ที่ดิน นอกจากแนวทางส่วนใหญ่เป็นการอนุญาตหรือไม่
อนุญาตแล้วยังสามารถกำหนดโดยอาศัยเงื่อนไขหรือการควบคุมตามดุลยพินิจจากคณะกรรมการตาม
ความเหมาะสมขององค์การบริหารผังเมือง ส่วนประเด็น การควบคุมความหนาแน่นประชากร เป็นไป
เพื่อประสิทธิภาพหรือผลของการวางแผนด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่จะสามารถรองรับ
การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทได้อย่างเหมาะสม ในทางปฏิบัติไม่อาจควบคุมจำนวนประชากร
ในขอบเขตของพื้นที่ได้โดยตรง แต่ได้นำมาตรการบังคับที่ยึดโยงเข้ากับจำนวนประชากรในเรื่องพื้นที่
ใช้สอยหรือพื้นที่อาคาร โดยกำหนดเป็นอัตราส่วนหรือร้อยละระหว่างพื้นที่โดยรวมของอาคารกับพื้นที่
ดินที่ใช้ปลูกสร้างอาคารนั้นๆ (Floor Area Ratio: F.A.R.) นอกจากนั้นอาจมีข้อกำหนดรายละเอียด
อื่นๆทางกายภาพในการควบคุมสภาพแวดล้อมด้วย¹⁵

¹⁵ ผศ.ดร.พนันท์ ตาปนานนท์, "กฎหมายผังเมือง" เอกสารประกอบการสอนวิชากฎหมายผังเมือง (2503681) ภาควิชาการ
วางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, หน้า 68.

การพัฒนาเมืองต่างๆในปัจจุบันมีความสลับซับซ้อนมากขึ้น เพื่อให้การเติบโตเป็นไปในทิศทางที่สามารถควบคุมได้ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน¹⁶ จึงมีการพัฒนาในรายละเอียดที่มีเนื้อหาต่างๆมากขึ้นด้วย ดังต่อไปนี้

- กิจกรรมต่างๆที่จะอนุญาตให้เกิดขึ้นได้จากเจ้าของทรัพย์สิน (Activities permitted on private properties)
- ขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดิน (Minimum lot size)
- ระยะน้อยสุดระหว่างอาคาร (Minimum distances between buildings)
- อัตราส่วนร้อยละสูงสุดของอาคารคลุมดิน (Maximum percent of the lot that may be covered by structure)
- ความสูงสูงสุดของอาคาร (Maximum building height)
- พื้นที่จอดรถและการกำหนดระยะการจอดที่รองรับได้ทั้งหมด (The amount and design of offstreet loading to be provide)
- การออกแบบสิ่งก่อสร้างและที่ตั้ง (The design of structure and sites)
- ขนาด ชนิดและที่ตั้งของป้ายสัญญาณ (The size type and location of sign)
- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (The Ratio of floor area)
- ขนาดพื้นที่น้อยสุดของบ้านเดี่ยว (The minimum floor area of single family home)
- จำนวนที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับครอบครัวที่มีรายได้น้อยหรือปานกลาง (The number of housing units suitable for families of low or moderate income)
- ข้อพิจารณาการออกแบบ (Design Review)

โดยวัตถุประสงค์ของข้อกำหนดต้องการหลีกเลี่ยงการกระจายของรูปแบบการใช้ที่ดินเป็นการป้องกันประเภทกิจกรรมของเจ้าของที่ดินหรืออาคารที่จะเกิดผลกระทบอันสร้างความเสียหายหรือความรำคาญกับเจ้าของที่ดินหรืออาคารอื่นๆในบริเวณเดียวกัน ข้อกำหนดจะสร้างความเข้าใจทั่วไปสำหรับเป็นเงื่อนไขที่ดีต่อการปกป้องสภาพเดิมต่อผู้ต้องการพัฒนาพื้นที่ขึ้นใหม่ และส่วนในพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนามีความมุ่งหมายในการแนะนำแนวทางสำหรับรูปแบบการใช้ที่ดินใหม่

จากแนวความคิดการควบคุมด้านกายภาพในประเทศสหรัฐอเมริกาที่นำเสนอมาข้างต้น มีประเด็นหลักในเรื่องของการนำข้อพิจารณาการออกแบบไปผนวกเป็นส่วนรายละเอียดร่วมกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นวิธีการที่สามารถกระทำได้ โดยจะเป็นแนวความคิดถึงการนำแนว

¹⁶ Larz T. Anderson, *Guidelines for Preparing Urban Plans*, p. 153.

ทางควบคุมด้านกายภาพที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้ไปประยุกต์ใช้ให้เข้ากับการผังเมืองของไทยในลักษณะใดลักษณะหนึ่งต่อไป

2.1.2 แนวความคิดการควบคุมด้านกายภาพในประเทศอังกฤษ

Gerald Burke (1976) ได้อธิบายการควบคุมการออกแบบ (Design control)¹⁷ ขึ้นมาใช้ควบคุมการพัฒนาภายในเมืองหรือส่วนของเมือง เนื่องจากส่งผลต่อสภาพภูมิทัศน์เมืองให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา อันเป็นผลสะท้อนจากการเปลี่ยนรูปแบบการใช้ชีวิตในเมืองและการประกอบกิจกรรมต่างๆที่ต้องมีการพัฒนารูปทรงใหม่ๆของอาคารหรือกายภาพให้สอดคล้องไปด้วยกัน โดยทั่วไปเป็นที่ยอมรับกันให้มีการวางแผนควบคุมการเปลี่ยนแปลงต่างๆเหล่านั้นให้เกิดความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น เป็นความเสมอภาคในการพัฒนาและป้องกันการเปลี่ยนแปลงส่วนต่างๆของสภาพแวดล้อมซึ่งมีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมหรือประวัติศาสตร์หรือกลุ่มคุณค่าที่ควรเก็บรักษาไว้

ในการปฏิบัติควบคุมการพัฒนาหรือการพัฒนาขึ้นใหม่ จะเป็นแนวทางสำหรับบรรดาสถาปนิกและนักพัฒนาต่างๆในการนำเสนอโครงการต่อเจ้าหน้าที่วางแผนของท้องถิ่น ซึ่งพอจะชี้แจงเหตุผลให้เข้าใจได้ว่าจะมีความเข้าใจต่อหลักเกณฑ์ต่างๆและนำไปสู่การตัดสินใจที่ดีหรือไม่ อันจะเกิดความเปลี่ยนแปลงต่อสภาพการมองเห็นและส่วนที่เกี่ยวข้อง ความเป็นจริงคือไม่สามารถที่จะทำได้โดยการสร้างชุดของหลักเกณฑ์การออกแบบอันเหมาะสมในการควบคุมการพัฒนาเมืองทั้งเมืองหรือทั้งประเทศหรือเป็นเพียงบางส่วนของเมืองเท่านั้น แต่จะเป็นมาตรฐานเฉพาะที่กำหนดขึ้นมาเพื่อให้เข้ากันได้กับคุณลักษณะอันมีรายละเอียดเฉพาะตัวในส่วนของพื้นที่เมืองหนึ่งๆ อาทิ ย่านการค้า(ตลาด) จตุรัสเมือง ถนนสายหลัก ถนนเดินShopping หรือแม้แต่สภาพแวดล้อมของอาคารเดี่ยว

สิ่งสำคัญของการพัฒนาสิ่งก่อสร้างใหม่คือการไม่สร้างความแตกต่างด้วยขนาด สัดส่วนและลักษณะภายนอกโดยเฉพาะบริเวณสถานที่ที่มีอาคารเดี่ยวหรือกลุ่มอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมตั้งอยู่ การออกแบบควรทำให้เหมือนหรือใกล้เคียงเท่าที่จะเป็นไปได้กับองค์ประกอบหลักที่มีอยู่โดยคำนึงถึง ความสูง (Height) มวล (Mass) รูปทรง (Form) วัสดุ (Materials) สี (Colour) และลักษณะภายนอกทั่วไป (General external appearance) ดังนั้นเป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่วางแผนของท้องถิ่นในการพิจารณา แนะนำ และส่งเสริมการออกแบบอาคารสมัยใหม่ ให้สามารถเข้ากันได้กับสภาพแวดล้อมที่เป็นอยู่ในขณะนั้นๆ ถึงแม้การออกแบบอาคารสมัยใหม่จะมีนัยของการสร้างสรรค์อยู่มากแต่สิ่งที่มีอยู่มาก่อนจำเป็นต้องได้รับการเคารพด้วยเช่นกัน การแก้ปัญหาจึงอยู่ที่ความเอาใจใส่ของท้องถิ่นที่จะเป็นผู้แนะนำให้เห็นผลกระทบที่จะเกิดขึ้น นอกจากนี้ยังมีหลักเกณฑ์อื่นๆที่ท้องถิ่นต้องกำหนดแนวทางสำหรับการพัฒนาให้เหมาะสมกับชุมชนแต่ละแห่ง ได้แก่ ถนน พุศบาท ทางเดิน

¹⁷ Gerald Burke, *Townscape*, (Great Britain : Butler & Tanner Ltd., 1976,)p.174-187.

ทางจักรยาน พื้นที่เด็กเล่น พื้นที่ว่าง รูปแบบของอาคาร วัสดุหลังคาและผนังอาคารที่เหมาะสม ท้องถนน รั้ว การจัดภูมิทัศน์ เครื่องประดับถนน ต้นไม้ และอื่นๆตามความจำเป็น

ตัวอย่างกรณีการพัฒนาพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมจะมีการควบคุมเน้นไปยังหลักเกณฑ์อื่นๆ ได้แก่ อัตราส่วนพื้นที่ดิน (Plot ratio) ขนาด (Bulk) สัดส่วน (Scale) การใช้สอยและคุณลักษณะ (Use and Character) ไฟกึ่ง (Day lighting) ทางเข้า (Rear access) ที่จอดรถ (Car parking) เส้นแนวอาคาร (Building lines) และอื่นๆ จะเห็นได้ว่าการกำหนดหลักเกณฑ์ควบคุมการออกแบบจะมีความเหมาะสมไปตามลักษณะเฉพาะของพื้นที่แต่ละแห่งตามลักษณะการใช้สอยที่แตกต่างๆกัน อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นของอาคารสิ่งก่อสร้างต่างๆ จะได้รับการออกแบบให้เป็นไปตามความต้องการของเจ้าของและการสร้างสรรค์ของสถาปนิกในพื้นที่พัฒนาใหม่อื่นๆของเมือง

การปกป้องและการส่งเสริมให้เกิดความโดดเด่นของสถาปัตยกรรมในอดีต ดังเช่น ในกรุงลอนดอน มีรูปแบบของสถาปัตยกรรมยุคกลางที่มียอดแหลมสูงและหลังคาลาดชันจะได้รับการปกป้องให้เห็นคุณลักษณะของโบราณสถานเหล่านั้นไม่ว่าจะเป็นโบสถ์ ศาลากลางของเมืองหรือสถาปัตยกรรมอื่นๆ พระราชวัง Westminster ที่ได้รับการป้องกันอย่างดี สามารถมองเห็นเส้นขอบฟ้าของหอคอยปราสาท และอาคารอื่นๆได้ชัดเจน สร้างความรู้สึกประทับใจเมื่อมองเห็นภาพรวมของเมืองทั้งเมือง (ภาพที่ 2.1)

การไม่ควบคุมอาคารสูงจะเป็นการลดความงามและคุณลักษณะของเส้นขอบฟ้าลงไป ดังเส้นขอบฟ้าที่เกิดจากการพัฒนาอาคารสูงและหลังคาแบบแบนๆซึ่งมีความแตกต่างจากรูปทรงสถาปัตยกรรมแบบ Georgian Victorian และ Edwardian เดิมที่มีอยู่ เป็นส่วนสำคัญให้ทัศนียภาพของเมืองสูญเสียไป จนกระทั่งผลกระทบในลักษณะดังกล่าวทำให้สภาของกรุงลอนดอนต้องสร้างข้อกำหนดเกี่ยวกับการสร้างอาคารสูงขึ้นมาป้องกันผลเสียที่จะเกิดขึ้นตามมาอีก (ภาพที่ 2.2)

ลักษณะของอาคารสิ่งก่อสร้างใหม่จะเป็นการส่งเสริมให้เกิดความสมดุล ความต่อเนื่อง และกลุ่มก้อนของสภาพแวดล้อมด้านกายภาพ ซึ่งต้องเกิดจากปัจจัยสามประการด้วยกัน คือ หนึ่ง ความสามารถของหน่วยงานวางแผนที่จะกำหนดเหตุผลความจำเป็นต่างๆในการควบคุมสภาพแวดล้อม สอง นักพัฒนาต้องเล็งเห็นผลประโยชน์จากที่ดิน ในการพัฒนาอย่างเหมาะสมได้สูงสุดระดับหนึ่งด้วยความสมัครใจ สาม ความสามารถและความสมัครใจของสถาปนิกในการออกแบบเพื่อร่วมช่วยกันแก้ไขปัญหาด้านกายภาพโดยรวม ซึ่งจะไม่เป็นการออกแบบตามใจตนเองมากเกินไป

ในความเป็นจริงแล้วมาตรฐานการออกแบบมีความแตกต่างกัน เปลี่ยนแปลงไปตามแต่ละเมือง หรือแต่ละสถานที่ภายในเมืองเดียวกัน เพราะคุณลักษณะที่ต่างกันย่อมก่อปัญหาที่ต่างกันไป Burke ได้กล่าวถึงหลักการใหญ่สำหรับการพิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การควบคุม ไว้ดังนี้

1. การรักษามวลและความสูงโดยทั่วไปของอาคารรอบข้าง

2. ความกลมกลืนของวัสดุและสีกับอาคารรอบข้าง รวมถึงหลังคา โดยเฉพาะถ้าวัสดุและสีเหล่านั้นเป็นส่วนประกอบขององค์ประกอบโดยรวมของถนนหรือจตุรัสนั้นๆ
3. พิจารณารูปทรงที่จะสร้างความแตกต่างอย่างเห็นได้ชัดหรือลักษณะที่แสดงความไม่ลงรอยกันกับองค์ประกอบในพื้นที่
4. ใช้หน้าต่างประตู และคุณสมบัติอื่นๆของรูปด้านอาคาร ที่สัมพันธ์กันกับอาคารข้างเคียง
5. ไม่ใช้รูปทรงหลังคาที่จะก่อให้เกิดความขัดแย้งต่อทัศนียภาพเดิมโดยทั่วไป ดังเช่น การใช้หลังคาจั่วในบริเวณที่มีลักษณะรูปทรงหลังคาแบนซึ่งมีแผงกัน(Parapet)เป็นองค์ประกอบหลัก หรือในลักษณะอื่นๆ
6. เข้ากันได้กับวิถุนิยมของอาคารบริเวณรอบๆ ดังเช่น มีระเบียบ สละสลวย เรียบง่าย สีสัน ร่าเริงหรือหรูหรา

นอกจากนี้ยังมีข้อพิจารณาอื่นๆ ได้แก่ ลักษณะการตกแต่งร้านค้า การใช้ป้ายขนาดใหญ่ซึ่งทำให้เกิดการรวมอาคารหลายหลังเป็นอาคารเดียว การลอกเลียนแบบผิดๆ การส่งเสริมการใช้วัสดุท้องถิ่นมากกว่าวัสดุสมัยใหม่ การออกแบบโดยการใช้หุ่นจำลอง มาใช้เป็นกฎเกณฑ์ซึ่งควรมีความยืดหยุ่น ไม่ตายตัว หรือเคร่งครัดในมาตรฐานจนขาดจินตภาพและเกิดความกระด้างของสิ่งก่อสร้าง

นโยบายและแนวทางการพัฒนาเมืองมีการกำหนดหลักเกณฑ์จากหน่วยงานด้านการวางแผนสำหรับใช้กำหนดหรือประเมินให้เกิดประโยชน์ในการพัฒนาหรือการพัฒนาขึ้นใหม่ ซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงไปได้ตามสภาพการณ์ ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าการควบคุมสุนทรียภาพเป็นลักษณะการพัฒนาเชิงอนุรักษ์ในพื้นที่อนุรักษ์ โดยการปฏิบัติจริงอาจอยู่ในดุลยพินิจซึ่งนอกเหนือไปจากมาตรฐานที่กำหนดเอาไว้เป็นกฎหมายไว้แล้วก็เป็นได้ และหลักเกณฑ์ต่างๆนี้จะเป็นคำแนะนำสำคัญให้เข้าใจถึงความจำเป็นต้องมีการควบคุมนอกเหนือไปจากนโยบายโดยทั่วไปของการพัฒนาเมือง สำหรับหน่วยงานท้องถิ่นที่ขาดแคลนบุคลากร อาจจัดตั้งคณะกรรมการให้คำปรึกษาอันประกอบไปด้วยสถาปนิกช่างก่อสร้าง และผู้เชี่ยวชาญด้านอื่นๆ มาให้คำแนะนำต่อท้องถิ่นหรือโครงการต่างๆของเอกชน โดยมีการตรวจสอบควบคุมโครงการนั้นๆ รวมไปถึงการยกระดับมาตรฐานการออกแบบของท้องถิ่นตนเองให้เข้ากับยุคสมัยอยู่เสมอ รายละเอียด¹⁸ อาทิ

- กำหนดให้ผู้ออกแบบมีแบบแปลนที่ชัดเจนที่สุด ในสภาพแวดล้อมที่เป็นอยู่
- ต้องการแบบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นรูปด้าน รูปตัด และทัศนียภาพของอาคารใหม่ในบริเวณอนุรักษ์

¹⁸ ปราณอม ตันสุวานันท์, "การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนอนุรักษ์ในเขตเก่าแห่งเมืองเชียงใหม่," หน้า 39.อ้างถึง Bailly, 1975 : 75-93

- ใช้วิธีมองภาพรวม โดยเฉพาะในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารประวัติศาสตร์หรือสถานที่ที่มีมุมมองพิเศษ ด้วยรูปถ่ายหรือภาพสามมิติหรือภาพเขียน
- ในแต่ละท้องถิ่นควรมีการปฏิบัติควบคู่ไปกับนโยบายดังต่อไปนี้
- สนองความต้องการหรือคำแนะนำตามกฎหมายอย่างเต็มที่ โดยเฉพาะผู้เป็นเจ้าของหรือนักลงทุน
- มีความกระตือรือร้นในการร่างกฎหมาย โดยวิธีที่ดีที่สุดที่จะทำให้กฎหมายเป็นที่ยอมรับและเกิดประสิทธิผลคือ ให้เป็นกฎหมายที่ออกโดยประชาชนนั่นเอง
- สำหรับโครงการสร้างอาคารขนาดใหญ่เป็นเรื่องที่ต้องตัดสินใจโดยสาธารณะ
- มีการประยุกต์ใช้กฎหมาย ไม่ได้เป็นข้อบังคับที่แน่นอนตายตัว

จากแนวความคิดการควบคุมด้านกายภาพในประเทศอังกฤษที่นำเสนอมาข้างต้นนี้ ประเด็นสำคัญอยู่ที่เนื้อหาการควบคุมการออกแบบต่างๆสามารถจัดทำขึ้นมาให้ใช้กับพื้นที่ใดๆของเมืองก็ได้ ซึ่งแต่ละเมืองได้ให้ความสำคัญแตกต่างกันไปอีกทั้งยังมีรายละเอียดที่ต่างกันไปด้วย สิ่งสำคัญคือ หลักเกณฑ์ต่างๆซึ่งกำหนดเป็นกฎหมายยังสามารถอยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการที่จะพิจารณาถึงความเหมาะสมอีกชั้นตอนหนึ่ง ซึ่งสามารถนำแนวคิดและวิธีการดังกล่าวมาประยุกต์ใช้ได้ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งให้เข้ากับการผังเมืองของไทยได้เช่นกันเช่นกัน

2.1.3 หลักเกณฑ์พื้นฐานสำหรับเป็นแนวทางการพิจารณาสภาพด้านกายภาพ

ลักษณะทางสถาปัตยกรรมสำหรับอาคารใหม่ ใช้หลักคือควรจะคำนึงถึงความสัมพันธ์ระหว่างอาคารที่จะสร้างกับอาคารอื่นๆโดยรอบ เกี่ยวกับรูปร่าง ขนาด นอกเหนือไปจากการคำนึงถึงรูปแบบเฉพาะของสถาปัตยกรรม ที่จำเป็นคือการรักษาขนาดสัดส่วนของอาคารไม่ให้เปลี่ยนแปลง เพื่อป้องกันความแตกต่างระหว่างอาคารเก่ากับอาคารใหม่¹⁹ เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานการอนุรักษ์สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ซึ่งควรรักษาคุณภาพดั้งเดิมและเอกลักษณ์ของอาคาร สิ่งก่อสร้างหรือพื้นที่ อันหมายถึงรูปแบบหรือสิ่งที่เป็นตัวอย่างของช่างฝีมือ²⁰ ตลอดจนการพิจารณารูปร่าง (ความกว้าง ความยาว ความสูง) นอกเหนือไปจากรูปร่าง(ความกว้าง และความยาว) ที่จะสร้างความแตกต่างอย่างเห็นได้ชัดหรือลักษณะที่แสดงความไม่ลงรอยกันกับองค์ประกอบในพื้นที่ นอกจากนี้ควรพิจารณาการใช้หน้าต่างประตู และคุณสมบัติอื่นๆของรูปด้านอาคาร ที่สัมพันธ์กันกับอาคารข้างเคียง

¹⁹ มัณฑนา ศิริวรรณ, "การปรับปรุงมาตรการควบคุมด้านกายภาพเพื่อการอนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530), หน้า 12.

²⁰ ธาดา สุทธิธรรม, ทฤษฎีและแนวปฏิบัติการอนุรักษ์อนุสรณ์สถานและแหล่งโบราณคดี, (กรุงเทพฯ: บริษัท นีรยุพพัฒนา จำกัด, 2533), หน้า 245.

ความสูงของอาคาร²¹ จะต้องคำนึงถึงเส้นขอบฟ้าของอาคารที่มีอยู่ (Existing skyline) และโดยทั่วไปแล้วมักคำนึงถึงอาคารที่เป็นสถานที่สำคัญ (Landmark) พยายามเคารพความสูงโดยทั่วไปของอาคารรอบข้าง ในการจะกำหนดว่าอาคารใดเป็นอาคารสูงนั้น สามารถพิจารณาได้จากอาคารที่มีอยู่ในบริเวณ โดยสภาพทั่วไปในบริเวณอนุรักษ์นั้น อาคารสูงกว่าอาคารที่มีอยู่เป็นส่วนใหญ่ไม่ควรจะได้รับอนุญาตให้เกิดขึ้น อภิชาติ ศรีอรุณ ได้ศึกษามุมมองของคนกับระยะห่างจากโบราณสถาน เมื่อเทียบเป็นสัดส่วนกับความสูงของโบราณสถาน สรุปได้ว่าให้สร้างอาคารที่มีความสูงมากขึ้นตามระยะห่างจากโบราณสถาน คือ

ระยะห่างจากโบราณสถาน 2H	ให้มีความสูงอาคารได้	1 ชั้น
ระยะห่างจากโบราณสถาน 3H	ให้มีความสูงอาคารได้	2 ชั้น
ระยะห่างจากโบราณสถาน 4H	ให้มีความสูงอาคารได้	3 ชั้น
ระยะห่างจากโบราณสถานมากกว่า 4H	ให้มีความสูงอาคารได้	4 ชั้น (ภาพที่ 2.4)

การกำหนดข้างต้นมีอัตราส่วนตามลำดับ คือ ความสูง $\frac{1}{4} H$ ในระยะ 2H ความสูง $\frac{1}{2}$ ในระยะ 3H และความสูง $\frac{3}{4}$ ในระยะ 4H ยกตัวอย่างเช่น ถ้าความสูง (H) ของอุโบสถหรือวิหาร = 12 เมตร จะสร้างอาคาร 1 ชั้น(สูง 3 เมตร)ได้ในระยะ 24 เมตรจากโบราณสถาน อาคาร 2 ชั้น(สูง 6 เมตร)ได้ในระยะ 24-36 เมตรจากโบราณสถาน อาคาร 3 ชั้น(สูง 9 เมตร)ได้ในระยะ 36-48 เมตรจากโบราณสถาน และอาคาร 4 ชั้น(สูง 12 เมตร)ได้ในระยะ 48 เมตรจากโบราณสถานออกไป ทั้งนี้เห็นได้ว่ายังแสดงนัยยะของความสูงที่ไม่เกินไปกว่าความสูงของโบราณสถานที่ตั้งอยู่ และยังคงคำนึงถึงโบราณสถานซึ่งมีจำนวนหลายแห่งนั้นที่มีความสูงไม่เท่ากัน นอกจากนั้นยังต้องพิจารณาหลักเกณฑ์การกำหนดห้ามก่อสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆจากขอบเขตโบราณสถานเพื่อประโยชน์ในการอนุรักษ์และพัฒนาโบราณสถาน ซึ่งสภาสากลแห่งโบราณและที่สำคัญ (International Council on Monument and Sites / ICOMOS) ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้สำหรับโบราณสถานในเขตเมืองและชุมชนแออัดอย่างน้อยด้านละ 20 เมตร²²

เหตุผลการกำหนดประเด็นความสูงเพื่อจำกัดความหนาแน่นที่เกินความสามารถในการรองรับเนื่องจากความสูงของอาคารที่มีอยู่จะแสดงออกถึงความสามารถและความเหมาะสมในการเป็นอยู่ในชีวิตจริง อีกทั้งเพื่อรักษาเส้นขอบฟ้า (Skyline) และขนาดสัดส่วนโดยรวมของท้องถื่นไว้ อันเป็นการป้องกันการทำให้สูญเสียคุณลักษณะโดยรวมของเมือง เพราะความแตกต่างที่เกิดขึ้นย่อมเป็นการเน้นถึงผลกระทบของจุดรวมสายตา และนอกจากนั้นอาคารสูงในบริเวณเขตอนุรักษ์ยังถือได้ว่าเป็นการเกิดขึ้นผิดที่และเป็นอุปสรรคสำหรับมุมมองทั้งภายในบริเวณเองและจากภายนอกบริเวณ²³

²¹ มณฑนา ศิริวรรณ, "การปรับปรุงมาตรการควบคุมด้านกายภาพเพื่อการอนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์," หน้า 12-13.

²² กรมศิลปากร, ทฤษฎีและแนวปฏิบัติการอนุรักษ์อนุสรณ์สถานและแหล่งโบราณคดี, หน้า 69.

²³ มณฑนา ศิริวรรณ, "การปรับปรุงมาตรการควบคุมด้านกายภาพเพื่อการอนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์," หน้า 13.

รูปทรงหลังคา ไม่ใช่รูปทรงหลังคาที่จะก่อให้เกิดความขัดแย้งต่อทัศนียภาพเดิมโดยทั่วไป อาทิ การใช้หลังคาจั่วใน บริเวณที่มีลักษณะรูปทรงหลังคาแบนซึ่งมีแผงกัน(Parapet)เป็นองค์ประกอบหลัก หรือในลักษณะอื่นๆ²⁴

วัสดุและสี ควรมีความกลมกลืนกับอาคารรอบข้าง รวมถึงหลังคา โดยเฉพาะถ้าวัสดุและสี เหล่านั้นเป็นส่วนประกอบขององค์ประกอบโดยรวมของถนนหรือจตุรัสนั้นๆ²⁵ พยายามเลือกใช้วัสดุ ของท้องถิ่น และรูปแบบเทคนิค กลมกลืน หรือแบบเดียวกับโบราณสถานในพื้นที่²⁶

2.2 ตัวอย่างกรณีศึกษาแนวทางการควบคุมด้านกายภาพของเมืองในต่างประเทศ

แนวทางการควบคุมด้านกายภาพที่นำมาเป็นตัวอย่างในการศึกษาคั้งนี้จะเน้นไปยังประเทศ สหรัฐอเมริกา โดยแสดงให้เห็นถึงแนวทางในการดำเนินงานด้วยวิธีการทางกฎหมายและภาพวิธีการ ในการพิจารณา ทั้งนี้เพื่อชี้ให้เห็นประสิทธิภาพของการอนุรักษ์ที่เกิดจากการควบคุมด้านกายภาพโดย ข้อบังคับ การออกเทศบัญญัติซึ่งมีความแตกต่างกันไปในแต่ละเมืองในแต่ละมลรัฐ มีรายละเอียด ของแนวทางการควบคุมเป็นการเฉพาะของท้องถิ่น ส่วนใหญ่เป็นหลักการและมีความหมายกว้างๆ การนำไปใช้จำเป็นต้องกำหนดรายละเอียดให้แตกต่างกันจากปัจจัยทางประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม กาย ภาพ เศรษฐกิจและสังคมของแต่ละท้องถิ่น

การออกเทศบัญญัติของเมือง Liberty ในมลรัฐ Missouri คือ "An Ordinance Providing for the Preservation of Structures or Area of Historic or Architectural Significance"²⁷ จัดทำขึ้นมา เพื่อเป็นการส่งเสริมในเกิดการศึกษาทางด้านวัฒนธรรม เศรษฐกิจ และลักษณะโดยทั่วไปของชุมชน แห่งนี้ ด้วยการปกป้องรักษาประวัติศาสตร์และลักษณะทางสถาปัตยกรรมซึ่งเป็นส่วนประกอบต่างๆ ของวัฒนธรรม สังคม เศรษฐกิจ การเมืองและประวัติศาสตร์สถาปัตยกรรมของเมือง องค์การปกครองท้องถิ่นให้ความช่วยเหลือในการดูแลรักษาสถานที่สำคัญ(Landmark)และย่านทางประวัติศาสตร์ ของเมือง และมีการปรับปรุงสิ่งที่มีคุณค่าอื่นๆไปพร้อมกับย่านทางประวัติศาสตร์ของเมืองด้วย องค์ การปกครองท้องถิ่นยังมีแนวทางการป้องกันและส่งเสริมกิจกรรมเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว ผู้มาเยี่ยม เยือน หรือผู้เข้ามาซื้อของ ด้วยการสนับสนุนและส่งเสริมธุรกิจ พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ให้เกิดขึ้นภายในบริเวณของเมืองอันจะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจภายในท้องถิ่น ดังนั้นการให้ความช่วยเหลือและ

²⁴ Gerald Burke, *Townscape*, p. 182.

²⁵ Ibid.

²⁶ วโรภาสณี วงศ์จตุรภัทร, *ทฤษฎีและแนวปฏิบัติการอนุรักษ์อนุสรณ์สถานและแหล่งโบราณคดี*, หน้า 187

²⁷ Roddewig, Richard J, *Preparing a Historic Preservation Ordinance*, (The American Planning Association. Planning Advisory Service Report Number 374), p. 38-46.

กระตุ้นให้เกิดการสงวนรักษา การแก้ไขปรับปรุง และการปฏิสังขรณ์ เกี่ยวกับโครงสร้าง พื้นที่และชุมชนข้างเคียงจึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับเมืองแห่งนี้

สภาพด้านกายภาพเกี่ยวกับลักษณะภายนอกของสถาปัตยกรรมจะกำหนดองค์ประกอบทั่วไปคือ ชนิด สี พื้นผิว ประเภท รูปแบบ ประตู หน้าต่างๆ ไฟประดับ บ้าย และส่วนประกอบอื่นๆ ซึ่งเห็นได้ว่าการพัฒนาโดยทั่วไปเกิดความหลากหลายจากการเลือกใช้วัสดุในการสร้างงานสถาปัตยกรรม มีการใช้วัสดุที่ไม่เหมาะสมมาใช้ในการสร้างหรือต่อเติมส่วนของอาคารบางแห่ง นอกจากนั้นวัสดุแบบเดิมที่เคยใช้กันในอดีตก็หายากมากขึ้น ดังนั้นจึงกำหนดการใช้วัสดุขึ้นมาโดยมีจุดประสงค์เพื่อให้เกิดระเบียบแบบแผนอย่างเหมาะสมและสอดคล้องกัน อาคารใหม่จะต้องพิจารณาจากอาคารที่มีอยู่ก่อน อาทิ กระเบื้องหลังคาที่จะต้องเหมือนหรือคล้ายกันทั้งสีและเนื้อวัสดุ สำหรับวัสดุที่เปลี่ยนแปลงแบบขึ้นมาถึงแม้จะคล้ายกันแต่ก็ไม่สามารถที่จะกระทำได้ในการเลือกใช้วัสดุอื่นๆ อาทิ เหล็ก อาจสามารถให้ติดตั้งได้ในบางแห่งแล้วแต่กรณี ดังนั้นวัสดุต่างๆจะถูกกำหนดให้มีการใช้อย่างเหมาะสมที่ ต้องคำนึงถึงความสัมพันธ์ของการออกแบบสิ่งก่อสร้างใหม่ๆตั้งแต่ตอนต้น

สำหรับแนวทางการออกแบบ(Design Guidelines)²⁸ นั้นกำหนดเป็นมาตรฐานหรือหลักเกณฑ์ที่สามารถจะปรับให้เกิดความเหมาะสมในการรักษาลักษณะทางประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรมของโครงสร้างหรือบริเวณเอาไว้ซึ่งพิจารณาร่วมกับลักษณะทางสถาปัตยกรรมข้างต้น ดังนี้

1. ความสูง (Height) พิจารณาจากสถานที่สำคัญหรือสิ่งก่อสร้างอื่นที่อยู่ในย่านประวัติศาสตร์นั้น
2. สัดส่วนของหน้าต่างและประตู (Proportion of Windows and Doors) รูปแบบสามารถเข้ากันได้กับรูปแบบสถาปัตยกรรมของอาคาร สถานที่สำคัญ และสิ่งก่อสร้างอื่นที่อยู่ในย่านประวัติศาสตร์นั้น
3. ความสัมพันธ์ของมวลและพื้นที่ว่างของอาคาร (Relationship of Masses and Spaces) พิจารณาพื้นที่ว่างของอาคารและระหว่างอาคารที่อยู่ประชิดกัน
4. รูปร่างหลังคา (Roof Shape) การออกแบบควรจะสามารถที่เข้ากันได้กับรูปแบบทางสถาปัตยกรรม ลักษณะของสถานที่สำคัญ และสิ่งก่อสร้างอื่นที่อยู่ในย่านประวัติศาสตร์นั้น
5. การจัดภูมิทัศน์ (Landscaping) ต้องให้มีลักษณะที่สามารถเข้ากันได้กับลักษณะทางสถาปัตยกรรม สภาพแวดล้อมของสถานที่สำคัญหรือสิ่งก่อสร้างอื่นที่อยู่ในย่านประวัติศาสตร์นั้น

²⁸ Ibid, p.42.

6. สัดส่วน (Scale) สิ่งก่อสร้างต่างๆที่สร้างใหม่ต้องสัมพันธ์ไปกับสิ่งที่มีอยู่เดิมในย่านประวัติศาสตร์
7. การเน้นเรื่องทิศทางหรือมุมมอง (Direction Expression) ด้านหน้าของอาคารต่างๆที่สร้างใหม่ในย่านประวัติศาสตร์ต้องมีลักษณะกลมกลืนกับลักษณะและรูปแบบสถาปัตยกรรมดั้งเดิมทั้งในแนวตั้งและแนวราบ
8. รายละเอียดของสถาปัตยกรรม (Architectural Details) ได้แก่ วัสดุ สี และพื้นผิว จะต้องสัมพันธ์กับงานสถาปัตยกรรมดั้งเดิม

อีกตัวอย่างเป็นแนวทางการออกแบบในย่านประวัติศาสตร์ของเมือง Salt Lake City มลรัฐ Utah เป็นเทศบัญญัติ "Historic District Design Guidelines for New Construction, Salt Lake City, Utah"²⁹ แสดงให้เห็นถึงภาพวิธีการด้านกายภาพสำหรับใช้เป็นข้อพิจารณาและข้อหลีกเลี่ยงที่จะทำการก่อสร้างอาคารใหม่เกี่ยวกับ

1. ความสูง (Height) ข้อพิจารณาสำหรับอาคารใหม่ควรจะความสูงโดยเฉลี่ยเท่ากับอาคารเดิมทั้งหมดที่มีอยู่โดยเฉพาะอาคารที่ประชิดติดกันหรืออาคารที่อยู่ด้านตรงข้ามถนนนั้น ข้อหลีกเลี่ยงจะเป็นอาคารที่มีความสูงหรือต่ำเกินไปอย่างเห็นได้ชัดจากกลุ่มของอาคารเดิม
2. สัดส่วน (Scale) ข้อพิจารณาให้เกิดความสัมพันธ์ของขนาดและสัดส่วนของอาคารใหม่กับอาคารเดิมที่อยู่ประชิดกัน และรักษาสัดส่วนตามกลุ่มของอาคารเดิมเป็นหลัก ข้อหลีกเลี่ยงจะกล่าวถึงการสร้างอาคารสูงเพราะความสูงและความกว้างจะเป็นตัวทำลายสัดส่วนตลอดจนสภาพภูมิทัศน์ของถนนสายนั้นด้วย
3. มวล (Massing) ข้อพิจารณาอยู่ที่ความหลากหลายของรูปทรงอาคารใหม่ ที่ทำให้เกิดมวลของอาคาร ต้องให้เข้ากันได้กับลักษณะเฉพาะของถนนสายนั้น ข้อหลีกเลี่ยงมักเป็นอาคารเดี่ยวที่ไม่ส่งเสริมหรือสร้างความขัดแย้งอย่างเห็นได้ชัด อาทิ รูปทรงกล่อง เป็นต้น
4. การจัดทิศทาง (Direction Expression) ข้อพิจารณาจะเป็นความสัมพันธ์ที่เกิดจากการมองเห็นแนวตั้ง แนวนอนหรือแนวอื่นๆ อาคารใหม่ที่สร้างประชิดต้องคงลักษณะที่ไม่เด่นออกมาจากกลุ่มของอาคารเดิมบริเวณนั้น และมีจังหวะในแนวราบที่สัมพันธ์กัน ข้อหลีกเลี่ยงคืออาคารที่จะสร้างความไม่เหมาะสมด้วยลักษณะของโครงสร้างของอาคารใหม่นั้นๆ

²⁹ Ibid, p.35-37.

5. ระยะร่น (Setback) ข้อพิจารณาอาคารใหม่จะต้องรักษาเส้นแนวตามอาคารเดิมด้วย ตำแหน่งของผนังอาคารด้านหน้าเว้นแต่จะมีระยะที่ถอยร่นจากถนนเข้าไปมากกว่า ซึ่งใช้ได้ในบางกรณี ข้อหลักเสียก็คือระยะร่นที่มากเกินไปจากแนวอาคารเดิมที่อยู่ประชิดกัน
6. การยกพื้น (Platform) ข้อพิจารณาคือควรจะมีลักษณะหรือรูปแบบเดียวกัน ลักษณะทั่วไปของอาคารสมัยเก่าในเมือง Salt Lake City เป็นแบบ pedestal จึงควรทำในลักษณะบันไดทอดตัวไปยังอาคาร ข้อหลักเสียคือไม่สร้างให้ส่วนของการยกพื้นนั้นมีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด
7. การทำทางเข้าอาคาร (Sense of Entry) ข้อพิจารณาคือ ทางเข้าหลักด้านหน้าที่จะเข้าสู่อาคารควรจะให้ความรู้สึกที่เป็นแบบเดียวกันกับอาคารข้างเคียง ข้อหลักเสียจะเป็นรูปแบบที่ก่อให้เกิดความรู้สึกแตกต่างจากรอบข้าง
8. รูปทรงหลังคา (Roof shapes) ข้อพิจารณาสำหรับอาคารใหม่จะต้องมีรูปทรงของอาคารที่เหมือนกับรูปแบบหลังคาแบบดั้งเดิมบริเวณรอบๆ รวมทั้งต้องพิจารณาวัสดุที่ใช้ด้วย ข้อหลักเสียรูปทรงหลังคา ความลาดเอียงและวัสดุที่ไม่ใช่แบบดั้งเดิม
9. การปรับแต่งส่วนหน้า (Rhythm of Openings) ข้อพิจารณาอยู่ที่การใช้รูปแบบ ขนาดของประตูและหน้าต่าง ที่ต้องคำนึงถึงองค์ประกอบโดยรวม ความสมมาตรหรือสมดุลกับรูปด้านของอาคาร
10. การลอกเลียนแบบ (Imitation) การสร้างอาคารใหม่โดยลอกเลียนแบบจากสถาปัตยกรรมในอดีต ควรจะต้องพิจารณาทั้งรูปแบบและรายละเอียดที่มีความแตกต่างกันไปแต่ละยุคสมัยว่าการนำมาใช้จะเกิดความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและลักษณะเฉพาะของพื้นที่ทางประวัติศาสตร์นั้นอย่างไร (ภาพที่ 2.3-2.22)

โดยทั่วไปสภาพของเมืองแต่ละเมืองในปัจจุบันมักพบความยุ่งยากในการพัฒนาตลอดจนปัญหาต่างๆที่เกิดตามมาหลายลักษณะ การพัฒนาใหม่ ๆ มีการก่อสร้าง การปรับปรุง และการดัดแปลงอาคารเพื่อการประกอบกิจกรรมอย่างมากมาย อันส่งผลกระทบต่อลักษณะของโครงสร้างเมืองเดิม ซึ่งมีมรดกทางศิลปวัฒนธรรม ไม่ว่าจะเป็นแหล่งโบราณคดี โบราณสถาน ศาสนสถาน สถาปัตยกรรมที่พิกาศัย และอื่นๆ รวมกันอยู่ การพัฒนายังมุ่งเน้นไปเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจมากกว่าการพัฒนาเชิงอนุรักษ์ภายในเมือง ดังนั้นเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำรงรักษามรดกและความเมืองประวัติศาสตร์เอาไว้ จากแนวความคิดข้างต้นพบว่ามาตรการทางผังเมืองซึ่งมีประเด็นของการแบ่งเขตพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินสามารถกำหนดแนวทางการควบคุมด้านกายภาพประกอบพร้อมเป็นรายละเอียดได้ อันจะนำมาใช้เป็นแนวความคิดและวิธีการดำเนินงานในการพัฒนาเมืองต่อไป

นอกจากนี้ จะเห็นได้ว่าความประสบผลสำเร็จในการรักษาสภาพแวดล้อมด้านกายภาพนั้น จำเป็นต้องคำนึงและให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยของชาวเมืองก่อนสิ่งอื่น เพราะผู้คนที่อาศัยอยู่มีการประกอบกิจกรรมต่างๆ ภายในเมืองอยู่ตลอดเวลา ซึ่งหมายความว่าเมืองจะดำรงอยู่ได้เพราะผู้คนรู้จักคุณค่า ดูแลเอาใจใส่ มีการใช้สอยอย่างถูกต้องและเหมาะสม ในขณะที่เดียวกันคนจะดำรงอยู่ได้เพราะเมืองมีสภาพน่าอยู่ด้วยการรักษาสภาพดั้งเดิมเอาไว้ เพราะจะเป็นส่วนสำคัญในการดึงดูดหรือจูงใจให้ผู้คนเข้ามาท่องเที่ยวดูสภาพแวดล้อมและมรดกทางศิลปวัฒนธรรมของเมือง จากแนวความคิดการควบคุมด้านกายภาพข้างต้นพอจะสรุปให้เห็นได้ว่าแนวทางสำหรับการควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารสิ่งก่อสร้างในบริเวณที่เป็นพื้นที่อนุรักษ์เป็นสิ่งสำคัญและกำหนดขึ้นมาเพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของการพัฒนาเปลี่ยนแปลงใหม่นั้นว่าสามารถจะไปด้วยกันได้กับสิ่งที่มีคุณค่าอยู่แต่เดิมอย่างไรและมีวิธีการที่จะสามารถส่งเสริมให้เกิดความกลมกลืนของสภาพแวดล้อมของเมืองและรักษาเอกลักษณ์เฉพาะของพื้นที่ไว้ได้ด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาการออกแบบอาคารสิ่งก่อสร้างโดยสามารถนำไปบังคับใช้ด้วยวิธีการทางกฎหมาย การกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะนำมาซึ่งคุณภาพของการมองเห็นและคงคุณค่าความสำคัญของสิ่งต่างๆ เกิดความรู้สึกใหม่ประทับใจที่ดีต่อผู้มาพบเห็น ฉะนั้นการรักษาสภาพแวดล้อมด้านกายภาพของเมืองประวัติศาสตร์และบริเวณอื่นๆ ที่ต่อเนื่องต้องมีการดำเนินงานอย่างรอบคอบ การจัดการอย่างเป็นระบบและระเบียบแบบแผน เข้มงวดกับข้อกำหนดที่ใช้อยู่ เน้นการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเพราะเป็นสิ่งสำคัญที่จะก่อให้เกิดประสิทธิภาพในระยะยาว และมีความจำเป็นที่จะต้องสร้างความรู้ความเข้าใจแก่ผู้คนที่อาศัยอยู่เพราะจะเป็นสิ่งที่จะช่วยให้เกิดความเข้าใจที่จะค้นหาวิธีการที่เหมาะสมในการดำเนินการอนุรักษ์ ตลอดจนการได้รับความสนใจ การมีส่วนร่วม และคำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเชิงอนุรักษ์เมืองได้ ดังเห็นได้จากสภาพด้านกายภาพของเมืองต่างๆ ในประเทศตะวันตกซึ่งผ่านการพัฒนาและอนุรักษ์มีมาก่อนหน้านี้ดังภาพตัวอย่าง (ภาพที่ 2.23-2.31)

2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

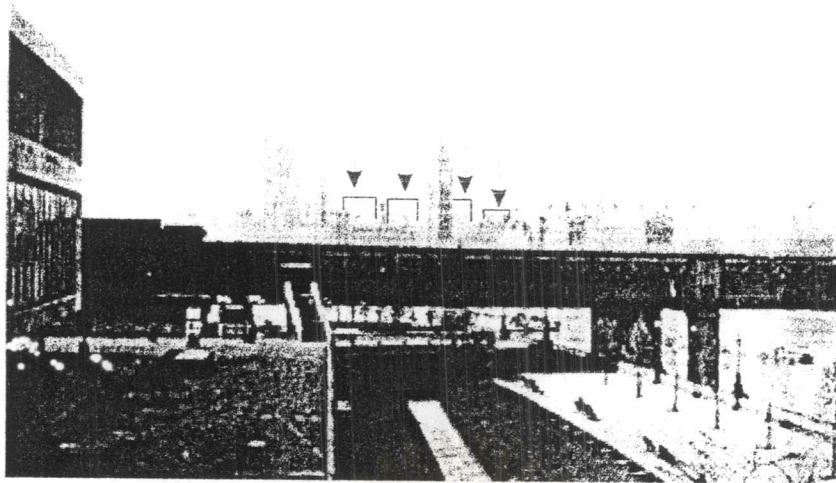
อัสฎางค์ โปราณานนท์ (2528) ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์การอนุรักษ์พื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม และสถาปัตยกรรมโดยการวางผังเมือง มีประเด็นของการใช้ที่ดินและการควบคุมลักษณะภายนอกของอาคารสิ่งก่อสร้างในเขตกำแพงเมืองเก่าเชียงใหม่ ในประเด็นหลังพบว่าจำเป็นต้องมีข้อกำหนดในการควบคุมลักษณะทางสถาปัตยกรรม ความสูงของอาคาร วัสดุภายนอก การใช้สีภายนอกอาคารและป้ายโฆษณา ของอาคารสิ่งก่อสร้างใหม่หรือการดัดแปลงต่อเติมอาคารที่มีอยู่เดิม เพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ทางศิลปะและวัฒนธรรมของท้องถิ่นให้ปรากฏแก่สายตาของนักท่องเที่ยวในฐานะที่เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางศิลปวัฒนธรรมล้านนา

บริษัท หลุยส์ เบอร์เจอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล, อิงค์และมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (2534) ได้ทำโครงการวางแผนพัฒนาเมืองเชียงใหม่โดยนำเสนอแผนปฏิบัติการด้านการอนุรักษ์ประวัติศาสตร์และสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีเนื้อหาในส่วนของ การอนุรักษ์เอกลักษณ์ทางด้านอาคารสิ่งก่อสร้างของเมืองเชียงใหม่ให้เกิดสภาพแวดล้อมที่สวยงามกลมกลืนระหว่างรูปร่างลักษณะอาคารและความเป็นเมืองในสวนของเมืองเชียงใหม่ไว้ ทั้งนี้ได้นำเสนอแนวทางสำหรับการออกแบบเพื่อใช้เป็นข้อพิจารณาในการขอใบอนุญาตประกอบการอย่างน้อยที่ควรจะต้องกำหนด คือ ความสูง ลัดส่วนของหน้าต่างและประตู ความสัมพันธ์ของกลุ่มอาคารและพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร รูปร่างของหลังคา ภูมิทัศน์ มาตรฐานลักษณะด้านหน้าอาคาร และรายละเอียดทางสถาปัตยกรรม แนวทางดังกล่าวจะถูกใช้เป็นแนวทางสำหรับการพิจารณาและการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอนุรักษ์ศิลปกรรมในอนาคต

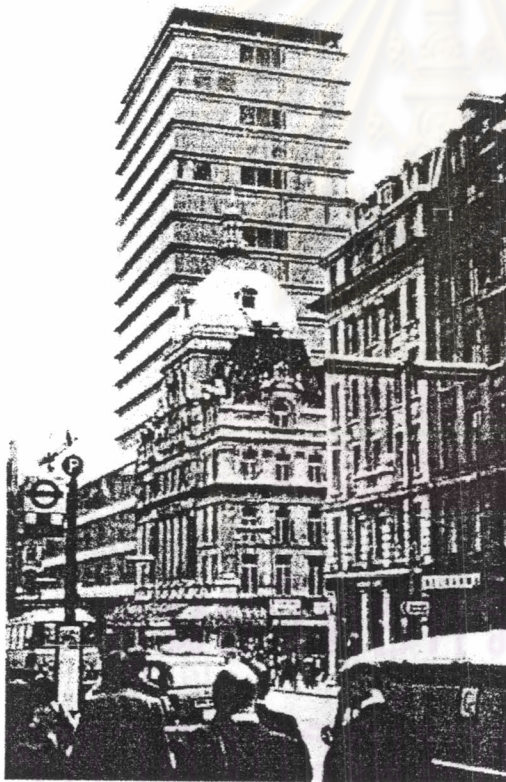
สถาบันวิจัยภาษาและวัฒนธรรมเพื่อพัฒนาชนบท มหาวิทยาลัยมหิดล (2537) ได้ทำการศึกษาเสนอแผนการจัดการอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเมืองเก่าเชียงใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์ให้เมืองเก่าเชียงใหม่สามารถคงบรรยากาศความเป็นเมืองเก่าไว้ให้ได้ มีประเด็นสำคัญอยู่สามส่วนคือ การควบคุมผังบริเวณ การควบคุมอาคาร และการรักษาสภาพแวดล้อม ซึ่งเน้นไปยังการสงวนรักษาองค์ประกอบของเมืองเก่าและการดำเนินการลดมลพิษทางด้านกลิ่น ควันและเสียง โดยให้กระทรวงวิทยาศาสตร์และสิ่งแวดล้อม ประกาศเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมทางด้านศิลปกรรมบริเวณภายในและบริเวณโดยรอบกำแพงเมืองเชียงใหม่โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและคุ้มครองสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

มณฑนา ศิริวรรณ (2540) ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ปรับปรุงมาตรการควบคุมด้านกายภาพเพื่อการอนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์ พบว่าการแก้ไขปัญหาดังกล่าวที่ต้นเหตุโดยประกอบไปด้วยการกำหนดลักษณะทางกายภาพในเรื่องความสูง ขนาดของอาคาร ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและกิจกรรม ตลอดจนการปรับปรุงมาตรการควบคุมทางกายภาพภายใต้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่มีด้วยกันหลายฉบับซึ่งครอบคลุมประเด็นของความสูง ประเภทกิจกรรมและป้ายต่างๆเท่านั้น การควบคุมเพื่อการคงลักษณะเฉพาะอันเป็นเอกลักษณ์ของบริเวณที่แสดงให้เห็นถึงความเป็นเมืองเก่าและควบคุมการพัฒนาใหม่ที่จะเกิดขึ้นในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 2.1 ทัศนียภาพในกรุงลอนดอน จะมองเห็นเส้นขอบฟ้าบริเวณพระราชวัง West Minster ถูกบดบังด้วยเส้นจากตึกสี่เหลี่ยมด้านหลัง โดยสามารถมองเห็นได้จากพื้นดิน



ภาพที่ 2.2 อาคารสูงในกรุงลอนดอนเช่นกัน อยู่เคียงข้างอาคารแบบ Edwardian และอาคารยุคแรกๆซึ่งยังมีการใช้สอย ลักษณะดังกล่าว เกิดผลเสียต่อสภาพภูมิทัศน์ของเมืองไปโดยปริยาย

แนวทางการควบคุมด้านกายภาพในพื้นที่อนุรักษ์เมืองเก่าเชียงใหม่

ภาพที่ 2.1-2.2 แสดง : สภาพภูมิทัศน์ของกรุงลอนดอนจากปัญหาอาคารสูง

สัญลักษณ์

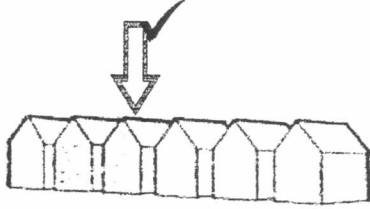
มาตราส่วน
ไม่กำหนด

ที่มา : Gerald Burke, Townscape, p.177-179.

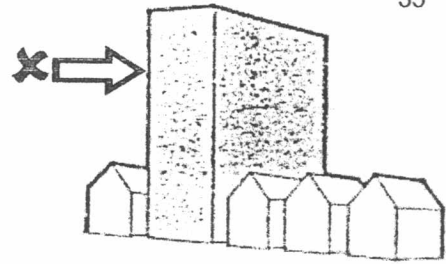


สาขาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 2.3-2.4 ความสูง (Height)

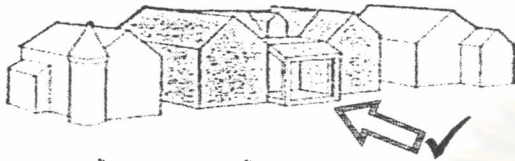


- ควรไม้ระดับที่สูงใกล้เคียงกับอาคารข้างเคียง

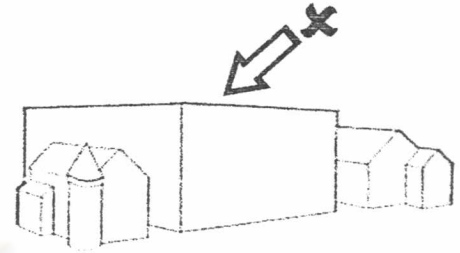


- ไม่สูงไปจนสามารถเห็นความแตกต่างได้ชัดเจน

ภาพที่ 2.5-2.6 สัดส่วน (Scale)

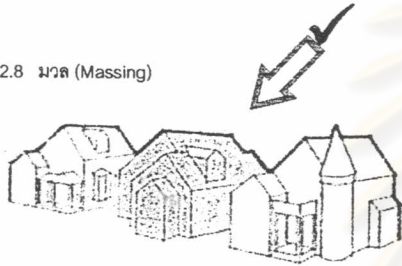


- ขนาดใกล้เคียงกับอาคารรอบข้าง

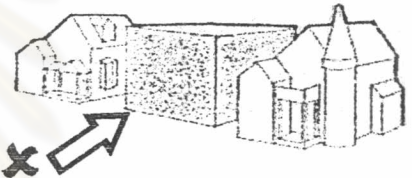


- รูปทรงที่ก่อให้เกิดขนาดที่แตกต่างจนเกินไป

ภาพที่ 2.7-2.8 มวล (Massing)

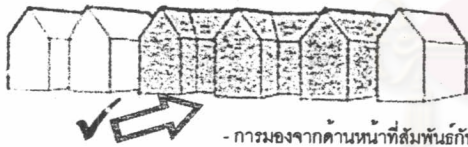


- รูปทรงอาคารที่มีมวลใกล้เคียงกัน

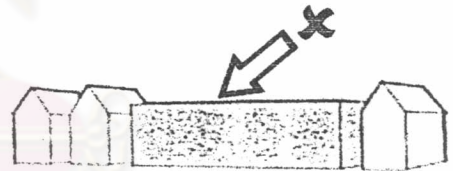


- รูปทรงที่ทำให้เกิดความแตกต่างของมวลอาคาร

ภาพที่ 2.9-2.10 ทิศทางการมอง (Direction Expression)



- การมองจากด้านหน้าที่สัมพันธ์กันในแนวราบ

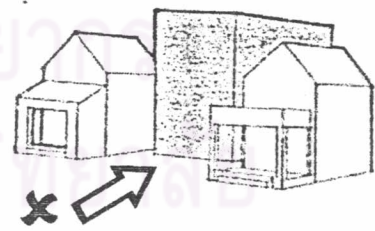


- รูปทรงอาคารที่ไม่ก่อให้เกิดความต่อเนื่องของกลุ่มอาคาร

ภาพที่ 2.11-2.12 ระยะร่น (Setback)



- ระยะร่นของอาคารที่ใกล้เคียงกับอาคารรอบข้าง

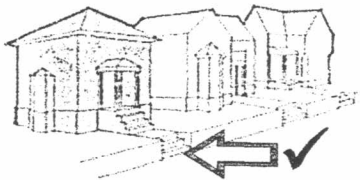


- ระยะร่นที่มีมากเกินไปจากแนวของอาคารเดิม ทำให้ขาดความต่อเนื่องของแนวอาคาร

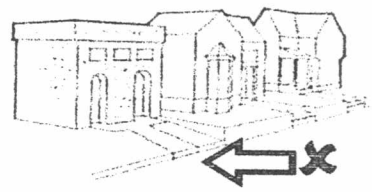
แนวทางการควบคุมด้านกายภาพในพื้นที่อนุรักษ์เมืองเก่าเชียงใหม่

ภาพที่ 2.3-2.12 แสดง : ภาพวิธีการเปรียบเทียบทางกายภาพเมือง Salt Lake City รัฐ Utah (1)

สัญลักษณ์	มาตราส่วน	ที่มา : Richard J. Roddewig, Preparing a historic preservation Ordinance P.35-36
		สหภาพการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

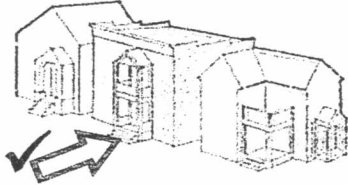


- รูปแบบการยกระดับของพื้นที่ทางเข้าควรคล้ายกับอาคารข้างเคียง

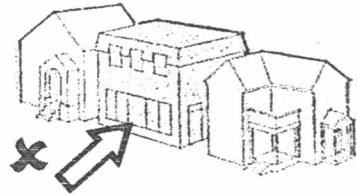


- ลดการสร้างความแตกต่างกับอาคารเดิม

ภาพที่ 2.15-2.16 ทางเข้าอาคาร (Sense of Entry)

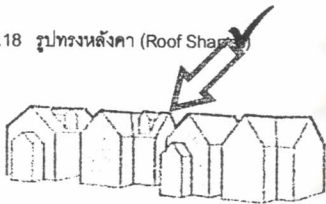


- การสร้างรูปแบบทางเข้าอาคารที่ให้ความรู้สึกเป็นแบบเดียวกัน

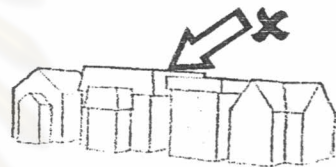


- หลีกเลี่ยงการสร้างความแตกต่างของทางเข้าอาคารที่ไม่เข้ากับลักษณะโดยรวมของกลุ่มอาคารเดิม

ภาพที่ 2.17-2.18 รูปทรงหลังคา (Roof Shape)

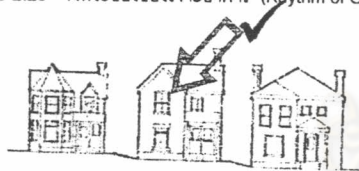


- รูปทรงหลังคาที่เป็นแบบเดียวกันก่อให้เกิดความกลมกลืน

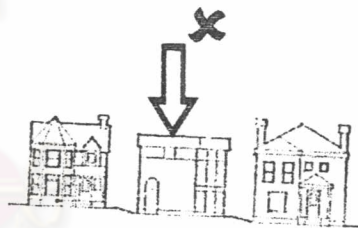


- รูปทรงหลังคาที่สร้างความแตกต่างกับอาคารเดิม

ภาพที่ 2.19-2.20 จังหวะของช่องเจาะอาคาร (Rhythm of Opening)



- ไซขนาดของประตู หน้าต่าง ที่ใกล้เคียงกับอาคารข้างเคียง

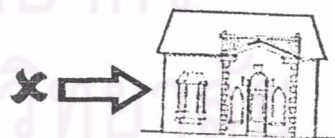


- ไม่มีการเจาะช่องประตู หน้าต่างที่ไม่สัมพันธ์กับอาคารข้างเคียง ทำให้องค์ประกอบโดยรวมไม่ต่อเนื่องกัน ขาดความกลมกลืน

ภาพที่ 2.21-2.22 การลอกเลียนแบบ (Imitation)




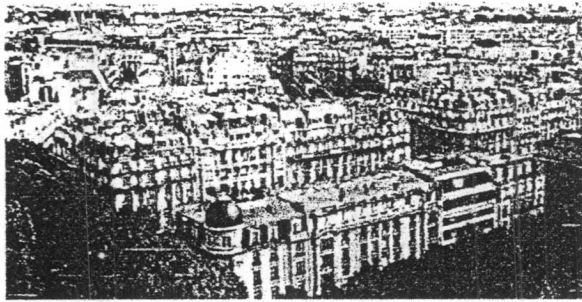
- การลอกเลียนแบบที่สามารถเข้าได้กับยุคสมัยและภูมิหลังทางประวัติศาสตร์ให้เกิดความเหมาะสมกับพื้นที่ หรือไม่ลอกเลียนแบบแต่เปลือกของงานสถาปัตยกรรมหรือหีบเอาลักษณะบางอย่างมาใช้



แนวทางการควบคุมด้านกายภาพในพื้นที่อนุรักษ์เมืองเก่าเชียงใหม่

ภาพที่ 2.13-2.22 แสดง : ภาพวิธีการเปรียบเทียบทางกายภาพเมือง Salt Lake City รัฐ Utah (2)

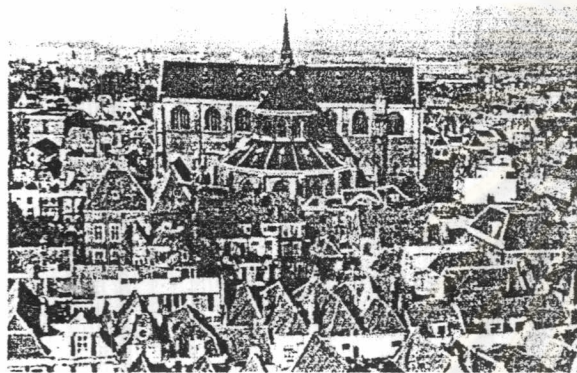
สัญลักษณ์	มาตราส่วน	ที่มา : Richard J. Roddewig, Preparing a historic preservation Ordinance P.35-36
		 สาขาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



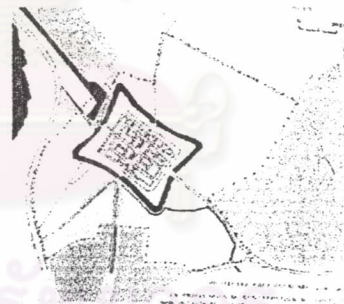
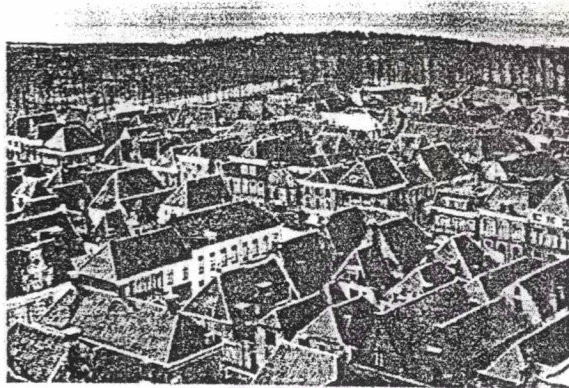
ภาพที่ 2.23 สภาพด้านกายภาพของกรุงปารีส เมืองหลวงของประเทศฝรั่งเศส เป็นเมืองที่ได้รับการอนุรักษ์ที่ดีที่สุดของโลกเมืองหนึ่ง



ภาพที่ 2.24 เมืองเวนิส ประเทศอิตาลี เป็นเมืองที่มีความสวยงามจากสภาพแวดล้อมของอาคารต่างๆ




ภาพที่ 2.25 สภาพด้านกายภาพของ The Pieterswijk area of Leiden ประเทศเนเธอร์แลนด์ พัฒนาการโดยวิธีการแก้ไขปรับปรุง (Rehabilitation) เห็นความเด่นของโบสถ์และรูปทรงหลังคาของอาคารโดยรวมของพื้นที่

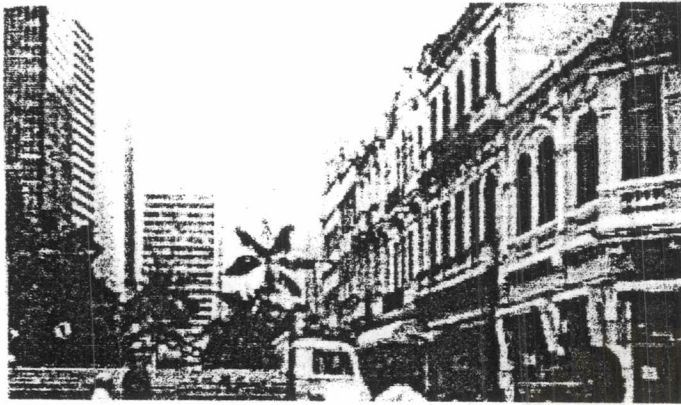


ภาพที่ 2.26-2.27 Sketch plan of Elburg เมืองเก่าใน Gonderland ประเทศเนเธอร์แลนด์และสภาพด้านกายภาพโดยทั่วไปของอาคาร สิ่งก่อสร้างโดยเฉพาะรูปทรงอาคาร หลังคา ตลอดจนวัสดุและสีพื้น

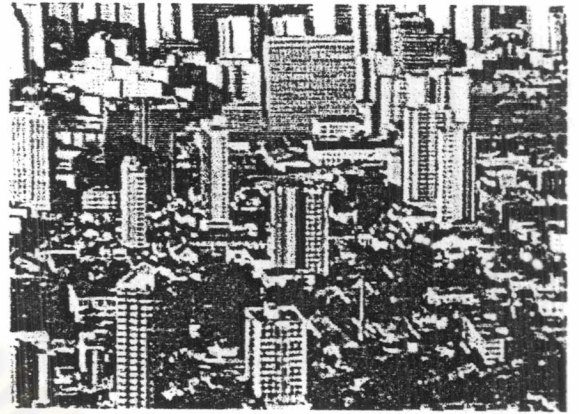
แนวทางการควบคุมด้านกายภาพในพื้นที่อนุรักษ์เมืองเก่าเชียงใหม่

ภาพที่ 2.23-2.27 แสดง : สภาพด้านกายภาพของเมืองที่ได้รับการอนุรักษ์เป็นอย่างดีเยี่ยมในประเทศต่างๆในยุโรป

สัญลักษณ์	มาตราส่วน ไม่กำหนด	ที่มา : the Preservation of Monuments and historic Townscapes in The Netherlands and Urban Conservation
		 สาขาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



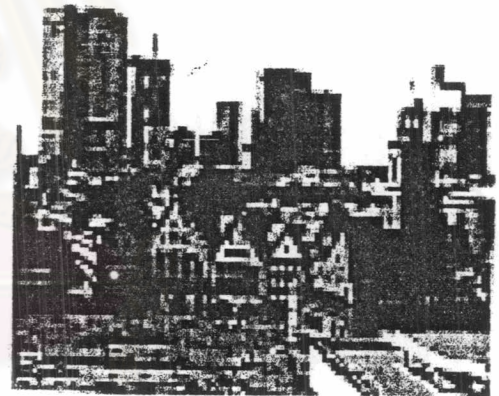
ภาพที่ 2.28 การพัฒนาอาคารสูงในกรุง Rio de Janeiro เมืองหลวงเก่าของประเทศบราซิล มีสภาพของการพัฒนาเช่นเดียวกับเมืองสมัยใหม่ทั่วไปที่ไม่ได้ให้ความสนใจต่อสภาพแวดล้อมของเมือง



ภาพที่ 2.29 สภาพการพัฒนาอาคารสูงเกิดขึ้นโดยทั่วไปในกรุง Buenos Aires เมืองหลวงของประเทศอาร์เจนตินา



ภาพที่ 2.30 เมือง Boston ประเทศสหรัฐอเมริกา มีตึกระฟ้าเป็นฉากหลัง อาคารลักษณะนี้มีทั่วไปตามเมืองต่างๆ เพราะการพัฒนาในประเทศนี้มีสูงมาก




ภาพที่ 2.31 เมือง Frankfurt ประเทศเยอรมัน มีบรรดาอาคารสูงเช่นเดียวกัน เป็นเมืองที่มีการพัฒนาสูงเช่นกัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางการควบคุมด้านกายภาพในพื้นที่อนุรักษ์เมืองเก่าเชียงใหม่

ภาพที่ 2.28-2.31 แสดง : สภาพของการพัฒนาของเมืองต่างๆในยุโรปและอเมริกา

สัญลักษณ์	มาตราส่วน ไม่กำหนด	ที่มา : Nahoum Cohen, Urban Conservation
		 สาขาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย