

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

- โครงการวางแผนพัฒนาเมืองเชียงใหม่ และ บริษัทหลุยส์ เบอร์เกอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล อิงค์ และ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. นโยบายพื้นฐานแผนปฏิบัติการด้านการอนุรักษ์ประวัติศาสตร์และสิ่งแวดล้อมเชียงใหม่. เชียงใหม่:มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2534.
- เฉลียว ปิยะชน. เรือนกาแล (ม.ป.ท.): 2532.
- ดวงจันทร์ อภาวชิรุตม์ เจริญเมือง เมืองและการผังเมืองในประเทศไทย กรณีเมืองเชียงใหม่. เชียงใหม่: ศูนย์ศึกษาปัญหาเมืองเชียงใหม่, 2541.
- ดริงจิต พีร์คมี. การศึกษาองค์ประกอบชุมชนเมืองเก่าเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนา : กรณีศึกษาชุมชนย่านนครนอก-นครใน จังหวัดสงขลา. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- ธเนศวร เจริญเมือง เชียงใหม่ในสายน้ำ. เขียนแผ่นดินเชียงใหม่ (มิถุนายน 2539) : หน้า 57.
- น. ณ ปากน้ำ. แบบแผนบ้านเรือนในสยาม พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์เมืองโบราณ, 2543.
- บุญเสริม สาดราษฎร์. ลานนาไทยในอดีต. เชียงใหม่: โรงพิมพ์ช้างเผือกการพิมพ์, 2522.
- บัณฑิต จุลาลัย. การอนุรักษ์สถาปัตยกรรมและชุมชนชั้นพื้นฐาน. กรุงเทพมหานคร: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532.
- ปรานอม ต้นสุขานันท์. การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนอนุรักษ์ในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- ผุสดี ทิพทัส. หลักเบื้องต้นในการจัดองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม. กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, 2530.
- ภาควิชาการวางแผนภาคและผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการปรับปรุงย่านเมืองเก่าในถนนบางสายให้มีสภาพแวดล้อมที่สวยงามคือถนนถลาง. กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาการวางแผนภาคและผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, 2540. (อัดสำเนา).
- สถาบันวิจัยภาษาและวัฒนธรรมเพื่อพัฒนาชนบท มหาวิทยาลัยมหิดล และ คณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล และ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร. โครงการจัดทำแผนการจัดการและอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเมืองเก่าเชียงใหม่. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, 2537. (อัดสำเนา).
- สุดารา สุจฉายา, บรรณาธิการ. เชียงใหม่. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สารคดี, 2540.
- สุรพล ดำริห์กุล. แผ่นดินล้านนา. กรุงเทพมหานคร: เมืองโบราณ, 2539.

ภาษาอังกฤษ

Catanese, J.A. Introduction to Urban Planning. United State: McGraw-Hill, 1979.

City of SantaFe. Historic District Handbook: A Guide to Architectural Preservation and Design

Regulations in SantaFe's Five Historic Districts. SantaFe: City of SantaFe, 1986.

(Mimeographed).

Feilden, B.N. Conservation of historic buildings. London: Butterworths, 1982.

Hedman, R, and Jaszewski, A. Fundamentals of Urban Design. Washington, D.C.: Planners Press, 1984

Lu, W. Preservation Criteria: Defining and Protecting Design Relationships.

Old & New Architecture Design Relationship. pp. 186-216. Washington, D.C.:

The Preservation Press, 1980.

National Trust for Historic Preservation. In Beasley, E. (ed.), Reviewing New Construction Projects in Historic Areas. Boston: National Trust for Historic Preservation, 1986. (Mimeographed).

Sauer, L. Reinforcing a Sense of Place. Old & New Architecture Design Relationship. pp. 116-137.

Washington, D.C.: The Preservation Press, 1980.

State Historical Society. Good Neighbors Building Next to History. Colorado: State Historical Society, 1980. (Mimeographed).

Worskett, R. The Character of town: An Approach to conservation. London: Architectural Press, 1969.

ภาคผนวก

## ภาคผนวก

### กรณีศึกษา การอนุรักษ์และพัฒนาย่านชุมชนเก่า

การรวบรวมกรณีศึกษา (Case Study) จากแหล่งข้อมูลต่างๆเป็นส่วนหนึ่งของขั้นตอนการรวบรวมวรรณกรรมที่มีความสำคัญต่อการวิจัยเรื่องแนวทางการออกแบบอาคารใหม่ในพื้นที่ประวัติศาสตร์เป็นอย่างดี เนื่องจากกรอบของแต่ละแนวทางและบริบทของพื้นที่ที่ต่างกันไป จะทำให้เข้าใจได้ว่าประเด็นใดสามารถปรับใช้ร่วมกันได้ ประเด็นใดจะต้องมีความแตกต่าง ไม่สามารถใช้กับที่อื่นได้ การรวบรวมกรณีศึกษานี้ทำการคัดเลือกพื้นที่ทั้งในและนอกประเทศที่มีลักษณะทั้งคล้ายและแตกต่างกันไป เพื่อให้เกิดมุมมองที่หลากหลายโดยจะเริ่มที่กรณีศึกษาในประเทศก่อนคือที่ถนนกลาง จังหวัดภูเก็ต

#### • ถนนกลาง จังหวัดภูเก็ต

โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการปรับปรุงย่านเมืองเก่าในถนนบางสายให้มีสภาพแวดล้อมที่สวยงามคือถนนกลาง โดยภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง เสนอต่อสำนักงานเทศบาลเมืองภูเก็ต เป็นโครงการที่มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับ การเสนอแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่บริเวณถนนกลาง ทั้งในด้านที่เกี่ยวข้องกับการประชาสัมพันธ์ การจัดตั้งองค์กรและหน่วยงาน การออกกฎหมายและข้อบังคับ งบประมาณ รวมไปถึงการเสนอทางเลือกสำหรับการปรับปรุงอาคารบนถนนกลางให้มีสภาพแวดล้อมที่สวยงาม นับได้ว่าเป็นโครงการที่ศึกษาได้ครอบคลุมถึงการอนุรักษ์และพัฒนาทั้งระบบ และมีเนื้อหาที่น่าสนใจมาก จากการศึกษาถึงรายละเอียดของโครงการพบว่า ทางคณะทำงานได้ใช้กรณีศึกษาจากประเทศสิงคโปร์ ญี่ปุ่น และสหรัฐอเมริกา มาเป็นแนวทางในการศึกษาด้วย

#### • ประเทศสิงคโปร์

การอนุรักษ์อาคารในประเทศสิงคโปร์แบ่งได้เป็น 4 ระยะคือ

**ระยะที่ 1 ระยะก่อกำเนิด (Incubation Period)** ในช่วงปี ค.ศ. 1970-1983 คือเริ่มจากหน่วยงานฟื้นฟูเมืองของสิงคโปร์คือ Urban Redevelopment Authority (URA) ได้ทำการบูรณะฟื้นฟู (Rehabilitate) ตึกแถวเก่าของรัฐบาลบริเวณถนน Murray และต่อมาได้มีการประกาศให้บริเวณ Emerald Hill ซึ่งเป็นบริเวณที่พักอาศัยในย่านถนนสายธุรกิจคือถนน Orchard เป็นพื้นที่อนุรักษ์ (ทางสิงคโปร์เรียกว่า Conservation Area) โดยมีการปรับปรุงสภาพแวดล้อม เช่น ทางเดินเท้าและภูมิทัศน์ จนปัจจุบันเป็นแหล่งอนุรักษ์เมืองที่มีชื่อเสียงที่สุดแห่งหนึ่งของ สิงคโปร์

**ระยะที่ 2 คือระยะจัดทำแผน (Formative Period)** ในช่วงค.ศ. 1983-1988 ซึ่งเป็นระยะที่มีการจัดทำแผนอนุรักษ์ที่ครอบคลุมทุกด้าน (Comprehensive Conservation Program) ในปีค.ศ. 1986 มีการประกาศให้พื้นที่ 10 แห่งเป็นพื้นที่อนุรักษ์ คือ Bukit Pasoh, Greta Ayer, Telok Ayer, Tanjong Pagar (ทั้ง 4 เขตข้างต้นอยู่ในพื้นที่ China Town), Little India, Kampong Glam, Singapore river (พื้นที่ Boat Quay และ Clarke Quay), Caimhill และ Emerald Hill ในปี ค.ศ. 1987 ตึกแถวจำนวน 32 คูหา ใน Tanjong Pagar ได้มีการบูรณะ (Restored) เพื่อเป็นแบบอย่าง

**ระยะที่ 3 คือระยะดำเนินการ (Consolidation Period)** คือช่วงปี ค.ศ. 1989-1992 URA ได้จัดทำแผนแม่บทการอนุรักษ์เมืองขึ้น ตั้งแต่ปี 1989 และประสบความสำเร็จในการอนุรักษ์ โดยเฉพาะแต่อาคารตึกแถว แต่ยังคงขยายผลไปยังอาคารเดี่ยวอื่นๆซึ่งมีทั้งของราชการและเอกชน ในปี ค.ศ. 1991 URA ได้ผลักดันให้เอกชนเสนออาคารของตัวเองเข้าไปในโครงการอนุรักษ์ของประเทศและประสบความสำเร็จอย่างมาก

**ระยะที่ 4 คือระยะการปรับแผนให้ดีขึ้น (Refinement Period)** คือในช่วงปี 1992 เป็นต้นมา ซึ่ง URA ได้มีการปรับปรุงมาตรฐานการอนุรักษ์ให้ดียิ่งขึ้น พร้อมทั้งมีการประชาสัมพันธ์ที่กว้างขวางขึ้น URA ยังได้มีโครงการนำร่องที่แสดงให้เห็นถึงการอนุรักษ์อาคารที่เหมาะสม โดยใช้อาคารตึกแถวที่ Little India และ Kampong Glam เป็นตัวอย่างด้วย

หลักการโดยกว้างๆของสิงคโปร์ในการอนุรักษ์อาคารมี 7 ระดับคือ

- |            |  |
|------------|--|
| ระดับที่ 1 | รักษารูปลักษณ์ที่เด่นชัดและจำเป็นของอาคาร  |
| ระดับที่ 2 | ป้องกันการเสื่อมโทรมของอาคาร   |
| ระดับที่ 3 | เสริมความมั่นคงของอาคาร  |
| ระดับที่ 4 | บูรณะ (Restoration) คือการรักษาอาคารโดยใช้ความรู้และเทคนิคทางวิทยาศาสตร์เข้าช่วย   |
| ระดับที่ 5 | การฟื้นฟูสภาพ (Rehabilitation) คือกระบวนการการปรับปรุงอาคารที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้ใช้ประโยชน์ได้ใหม่ในยุคปัจจุบัน โดยต้องมีการสงวนรักษาอาคารบางส่วนให้คงคุณค่าทางประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรมและวัฒนธรรมไว้ |
| ระดับที่ 6 | การผลิตขึ้นใหม่ (Reproduction) คือการผลิตในส่วนประกอบของอาคารเดิมที่เสื่อมหายไป โดยใช้วัสดุเก่าหรือใหม่ก็ได้   |
| ระดับที่ 7 | การสร้างใหม่ (Reconstruction) คือการก่อสร้างส่วนของอาคารให้เหมือนอาคารเดิมโดยใช้วัสดุเก่าหรือใหม่ก็ได้ แต่การสร้างใหม่จะกระทำมิได้หากเป็นการสร้างอาคารใหม่หมดทั้งหลัง                                    |

สำหรับการควบคุมรูปแบบของอาคาร สิงคโปร์ได้ออกข้อกำหนดซึ่งจัดทำเป็นแนวทางการพัฒนาอาคาร เรียกว่า Guidelines for Envelop Control Sites ซึ่งคำว่า Envelop (โดยนัยหมายถึงเปลือกหุ้มอาคาร) รวมถึงรูปด้านหน้า (Front Facade), หลังคา (Roof), และรูปด้านหลังอาคาร (Rear Façade) ซึ่งหมายถึงการควบคุมสิ่งต่างๆต่อไปนี้

- การใช้อาคาร (Building Use)
- สัดส่วนของที่ดิน (Plot Ratio)
- ความสูงอาคาร (Building Height)
- ระยะร่น (Setbacks)
- วัสดุมุงหลังคา(Roof Material)
- โครงขวาง (Profile)

นอกจากนั้น URA ยังได้จัดทำแบบมาตรฐานสำหรับอาคารตึกแถวเพื่อให้สร้างเป็นแบบเดียวกัน เรียกว่า URA/CONSV/GL ซึ่งมีตั้งแต่ยอดหลังคา, รูปด้านและมุมเอียงของหลังคา, ด้านหน้าร้านค้า, รูปด้านหลังและการติดตั้งช่องแสง (skylight)

รูปด้านหน้าอาคาร URA ได้มีการควบคุมอย่างละเอียด โดยกำหนดส่วนประกอบของอาคารที่ต้องสงวนรักษาไว้ หรือบูรณะให้เหมือนเดิมโดยแบ่งเป็น 3 ส่วน

ส่วนแรกคือหลังคามีการควบคุมคือ

- วัสดุผนัง
- ลายปูนปั้น
- บัวเชิงชายผนังกันไฟ
- บัวเชิงชาย
- แผงค้ำยันหลังคาหรือคันทวย

ส่วนที่ 2 คือชั้นบน มีการควบคุมคือ

- เสาอิง
- ลูกฟักหน้าต่าง
- ช่องแสงหน้าต่าง
- บัวหัวเสา

ส่วนที่ 3 คือชั้นล่างมีการควบคุมคือ

- เสาและคาน
- ประตู
- หน้าต่าง
- ช่องแสงหน้าต่าง
- บัวเหนือคาน
- วัสดุคานและพื้น

นอกจากนั้นการควบคุมพัฒนาอาคารยังครอบคลุมถึงการติดตั้งป้ายโฆษณา ซึ่งทาง URA ได้ทำแผนผังแสดงตำแหน่งการติดตั้งป้ายโฆษณาไว้อย่างละเอียด

#### • ชุมชนชั้นมาชิ (SANMACHI) เมือง ทาคายามา (TAKAYAMA)

TAKAYAMA (แปลว่าภูเขาสูง) เป็นเมืองหนึ่งในแคว้นฮิดะ (HIDA) ในประเทศญี่ปุ่น ซึ่งอยู่ห่างเมืองโตเกียวไปทางตะวันตก เป็นเมืองเก่าที่มีกำเนิดมากกว่า 400 ปี โดยผู้ครองเมืองเรียกว่าซุงโงได ได้สร้างปราสาทและวัดไว้ที่เขาในช่วงปี ค.ศ. 1504-1524 ต่อมาในปี 1586 เมืองได้พัฒนาขึ้นในลักษณะของเมืองปราสาท (Castle Town) มีเนื้อที่ประมาณ 300 ตารางกิโลเมตร ในขณะนั้นเมืองมีลักษณะเป็นตาราง (Grid Patterns) คล้ายเมืองเกียวโตแต่มีขนาดเล็กกว่าประกอบไปด้วยส่วนสำคัญ 3 ส่วน คือส่วนของซามูไร (Samurai block) ส่วนพ่อค้าวานิช (Merchants' block) และส่วนของศาสนา (Temple block) ส่วนของซามูไรและส่วนของพ่อค้าจะถูกแบ่งแยกด้วยแม่น้ำ (ชื่อเอนาโคะ) ส่วนของวัดจะอยู่เชิงเขาทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ

ปัจจุบันในส่วนของพ่อค้าวานิชยังคงหลงเหลืออาคารไม้เก่าแก่อายุมาก แม้ว่าจะได้เกิดไฟไหม้หลายครั้ง โดยเฉพาะพื้นที่ที่เรียกว่าซันโนมาชิ (Sanno-machi) ซึ่งปัจจุบันได้ถูกประกาศให้เป็นเขตอนุรักษ์อาคารทางประเพณี (Preserved District of Traditional Buildings)

เมื่อการพัฒนาสมัยใหม่เริ่มเข้ามาในพื้นที่ความจำเป็นในการคงไว้ซึ่งเอกลักษณ์ของเมืองจึงเกิดขึ้นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรมจึงได้มีการประกาศให้เป็น"อาคารประเพณี" (Traditional Buildings) ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมจะต้องเป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้และได้มีการกำหนดมาตรฐานสำหรับการสงวนรักษาอาคารไว้

ลักษณะของอาคารที่เข้าข่ายอาคารประเพณีที่ต้องมีการสงวนรักษา คืออาคารที่สร้างในสมัยเก่าคือ สมัยเอโดะถึงเมจิ (ก่อนรัชกาลที่ 5 ของไทย) หลังคามีความลาดชัน 3: 10 มีชายคายื่นออกมา มีไม้กันหิมะหล่น หน้าต่างแบบซี่ลูกกรงไม้

การดำเนินการเพื่อการอนุรักษ์พื้นที่ ซันโนมาชิ (SANNO MACHI) มีดังนี้

1. กำหนดพื้นที่อนุรักษ์โดยอาคารทั้งหมด 77 หลังคาเรือน ได้มีการขึ้นทะเบียนไว้เป็นอาคารประเพณี
2. กำหนดแนวทางและมาตรฐานการอนุรักษ์ซึ่งมี 17 ประการ

3. จัดทำแผนสำหรับการจัดการสาธารณูปโภคและป้องกันภัยพิบัติ โดยแผนจัดการสาธารณูปโภคจะมีการควบคุมป้ายโฆษณาต่างๆและสาธารณูปโภคอื่นๆจะมีการบำรุงรักษาอย่างดี ส่วนแผนป้องกันภัยจะมีการติดตั้งจุดดับเพลิงและเครื่องมือดับเพลิงทุกๆ 50 ตารางเมตร และมีการติดตั้งสัญญาณเตือนภัยไว้ในบริเวณที่จำเป็นด้วย

4. มีการกำหนดเงินทุนเพื่อการช่วยเหลือค่าใช้จ่าย (Subsidy) ในการสงวนรักษาอาคาร ซึ่งมีหลายกรณีพร้อมทั้งการช่วยเหลืออุปกรณ์ต่างๆ เช่นเครื่องมือดับเพลิง

สำหรับแนวทางและมาตรฐานการสงวนรักษาอาคารใน TAKAYAMA SANNO-MACHI นั้นพอสรุปได้ 17 ประการคือ

1. การกำหนดส่วนของอาคารที่ควบคุม ซึ่งหมายถึงด้านหน้าอาคารและส่วนภายในอาคารที่ลึกเข้าไปประมาณ 3.6 เมตร (คือส่วนที่สามารถมองเห็นจากถนนได้)
2. ผนังอาคารที่มองเห็นจากถนน จะต้องเป็นแบบ อิฐตะกั่วเผา (ผนังไม้) หรือแบบ ซินตะกั่วเผา (ผนังโซ่โกลา) เท่านั้น
3. สีควรเป็นสีที่ไม่ฉูดฉาดและเหมาะสมกับบรรยากาศ
4. ความสูงด้านหน้าไม่ควรเกิน 4.5 เมตร จากถนนและเข้ากันได้กับอาคารอื่นๆ
5. ความสูงของส่วนอื่นๆ เช่น ส่วนเก็บของ จะต้องเหมาะสมกับภูมิทัศน์ของชุมชน
6. หลังคาควรมีความลาดชัน 3 : 10 หรือลาดกว่า
7. อุปกรณ์คันทิมะ (อิฐตะกั่วเผา) ควรมองเห็นได้และอยู่บริเวณขอบหลังคา
8. เเชิงชายหลังคาใหญ่ (โนคิ) ด้านหน้าอาคารควรมีความยาวเกินกว่า 1 เมตร
9. จันทัน (ทะซุกิ) ภายใต้เชิงชายจะต้องมองเห็นได้ชัด
10. เเชิงชายเล็ก (อิซาชิ) ควรมีการติดตั้งในระดับเดียวกันในอาคารทุกหลัง
11. เเชิงชายเล็กจะต้องมีค้ำยัน (อุเดะงิ) และปลายค้ำยันจะต้องทาสีขาว
12. บานเลื่อน (ทะเทงุ) ด้านหน้าจะต้องเป็นไม้
13. หน้าต่างที่ลูกกรงไม้ (โคชิ หรือ ชิโตเมะ) จะต้องใช้ให้เหมาะสม
14. หน้าต่างที่ลูกกรงชั้นบนต้องวางในตำแหน่งที่เหมาะสม
15. รั้ว (หากมี) จะต้องเป็นไม้และเป็นแบบญี่ปุ่น
16. แบบสีและขนาดของป้ายโฆษณาจะต้องเหมาะสม และไม่ทำลายภูมิทัศน์
17. ส่วนอื่นๆที่จำเป็นในการปรับปรุงอาคารจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานและแนวทางของการสงวนรักษาอาคารในพื้นที่อนุรักษ์

#### • เมืองซาน บัวนาเวนตูรา (SAN BUENAVENTURA)

เมืองซาน บัวนาเวนตูรา (SAN BUENAVENTURA) อยู่ในมลรัฐแคลิฟอร์เนีย ในปัจจุบันเมืองนี้ได้มีประกาศใช้ผังเมืองเฉพาะในส่วนใจกลางเมือง (Downtown Specific Plan) โดยเฉพาะในส่วนชองย่านธุรกิจการค้าเก่าของเมืองที่เรียกว่า Downtown Ventura จะมีลักษณะของสถาปัตยกรรมแบบสเปนและวิคตอเรียเป็นส่วนมากซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยสร้างเอกลักษณ์ให้กับเมือง

ผังเมืองเฉพาะของเมือง Ventura นี้ จัดทำขึ้นอยู่บนรากฐานของความคิดที่จะฟื้นฟูความมีชีวิตชีวา เข้า

มาสู่เมืองอีกครั้งหนึ่ง (Revitalization) เพราะเขตเมืองชั้นในกำลังประสบปัญหาด้านกายภาพและเศรษฐกิจ และเชื่อมั่นว่า หากมีการฟื้นฟูเมืองก็จะทำให้เมืองทำหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกครั้งหนึ่ง

มาตรฐานการพัฒนา (Development Standards) มีข้อกำหนดดังนี้

1. การใช้ที่ดิน (Land Use) มีการอนุญาตให้มีการใช้ที่ดินได้ใน 6 กรณีคือ ก) การใช้ที่ดินชั้นล่างที่อนุญาต (มีประเภท) ข) การใช้ที่ดินชั้นล่างแบบมีเงื่อนไข เช่น บาร์ ไนต์คลับ ค) การใช้ที่ดินชั้นล่างที่บังคับว่าต้องเป็นพาณิชยกรรมเท่านั้น (ในถนน 3 สาย) ง) การใช้ที่ดินชั้นบนที่อนุญาต และ จ) กำหนดค่า FAR ซึ่งเท่ากับ 2:1 (ไม่รวมส่วนร้านอาหารที่มีเก้าอี้กลางแจ้ง)
2. ความสูงของอาคารและระยะร่น (Building Height and Setbacks) ได้กำหนดความสูงไว้ไม่เกิน 3 ชั้นหรือ 44 ฟุต และยังกำหนดห้ามสร้างอาคารเตี้ยกว่า 20 ฟุต เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมและการใช้ประโยชน์พื้นที่ของถนน
3. การพัฒนาพื้นที่และที่จอดรถ (Site Development and Parking) มีการกำหนดรูปร่างของพื้นที่ที่จะพัฒนาได้ และยังมีการกำหนดการเข้าถึงโดยตรง การบริการและทางเข้ารถยนต์ นอกจากนี้ในมาตรฐานพัฒนายังมีการกำหนดวิธีการขอเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่ไม่ได้เสนอแนะไว้ (Variance) การจัดการอาคารที่มีการใช้ที่ดินเดิมไม่เข้ากับที่เสนอแนะ (Non-Conforming Buildings and Uses) และการกำหนดโซนพื้นฐาน (Base Zone) ซึ่งทั้ง 3 ประการหลังนี้เป็นสาระของกฎหมายพัฒนาเมืองในอเมริกาโดยไม้อาจนำมาใช้กับประเทศไทย

ในส่วนของ Design Guidelines มีสาระสำคัญดังนี้

1. รูปทรงและการจัดระเบียบของอาคาร (Building Massing and Organization)
2. การจัดจังหวะบนผนังอาคารชั้นล่าง
3. ลักษณะสถาปัตยกรรมที่มีการตกแต่งพิเศษ
4. องค์ประกอบของรูปด้านหน้าอาคาร
5. รูปด้านหน้าและด้านข้างอาคาร
6. การตกแต่งผนังที่ขนาดใหญ่
7. วัสดุตกแต่งกำแพง
8. หน้าต่าง
9. หลังคา
10. กันสาด ฝ้าใบกันแดดและส่วนประกอบอื่นๆ
11. ลี
12. พืชพรรณ
13. การซ่อมแซมต่อเติมอาคาร

หลังจากที่ได้ทำการศึกษากรณีศึกษาทั้ง 3 ไปแล้วทางคณะทำงานของโครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการปรับปรุงย่านเมืองเก่าในถนนบางสายให้มีสภาพแวดล้อมที่สวยงามคือถนนถลาง จึงได้วิเคราะห์และสรุปเนื้อหาสาระสำคัญเพื่อเสนอเป็นโครงการจัดทำเทศบัญญัติแนวทางการพัฒนาอาคารในเขตอนุรักษ์ไว้ดังนี้



โครงการจัดทำเทศบัญญัติแนวทางการพัฒนาอาคารในเขตอนุรักษ์

แนวทางการพัฒนาอาคารทั้งหมดมี 4 แนวทาง

**แนวทางที่ 1 การสงวนรักษาทั้งหมด (Preservation)** ให้ใช้ครอบคลุมอาคารที่มีความดั้งเดิมมากกว่า 90 % โดยใช้แนวทางการอนุรักษ์ทั้งหมดของอาคารทั้งองค์ประกอบภายนอกและภายใน ให้มีลักษณะใกล้เคียงของเดิมมากที่สุด โดยให้กรมศิลปากรมีส่วนช่วยในขั้นตอนวิธีการอนุรักษ์ซึ่งจะต้องเป็นวิธีการแบบ Restoration คือการอนุรักษ์แบบเคร่งครัด และจะกระทำได้อีกก็ต่อเมื่อมีหลักฐานที่แน่ชัด

**แนวทางที่ 2 การสงวนรักษาบางส่วน** ร่วมกับแนวทางการเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมอาคารตามข้อกำหนด เนื่องจากในแนวทางที่ 2 เป็นแนวทางที่ครอบคลุมอาคารโดยกว้าง ซึ่งมีอาคารอยู่ในแนวทางนี้หลายรูปแบบ และหลายระดับ จึงต้องมีการแบ่งเป็นแนวทางย่อยดังต่อไปนี้

2.1 การสงวนรักษาเป็นส่วนใหญ่ ให้ใช้ครอบคลุมอาคารที่มีความดั้งเดิมอยู่ในช่วง 70-90 % คือพิจารณาจากองค์ประกอบทั้งภายนอกและภายใน โดยให้อุรักษ์ในส่วนที่เป็นของดั้งเดิมให้สมบูรณ์มากที่สุด และในส่วนที่ต่อเติม หรือดัดแปลงใหม่ให้เป็นไปตามแนวทางข้อกำหนดการเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมอาคารโดยมีข้อบังคับดังนี้

- อนุญาตให้ดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารได้เพียงบางส่วน คือ ประตูชั้นล่าง การเสริมโครงสร้างรับน้ำหนักบางส่วนที่ชำรุด การตกแต่งองค์ประกอบภายในในส่วนที่ไม่ใช่โครงสร้าง
- ไม่อนุญาตให้ต่อเติมอาคารหรือดัดแปลงในส่วนโครงสร้างรับน้ำหนักเดิมให้มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้นกว่าเดิม

2.2 การสงวนรักษาเป็นบางส่วน ให้ใช้ครอบคลุมในกรณีอาคารที่มีความดั้งเดิมอยู่ในช่วง 50-70 % คือพิจารณาจากองค์ประกอบทั้งภายนอกและภายในบางส่วน โดยให้อุรักษ์ในส่วนที่เป็นของดั้งเดิมภายนอกให้สมบูรณ์มากที่สุดและในส่วนภายในให้มีการดัดแปลงหรือต่อเติมได้ตามแนวทางข้อกำหนดโดยมีข้อบังคับดังนี้

- อนุญาตให้ปรับปรุงอุปกรณ์ภายในได้ โดยเปลี่ยนวัสดุของโครงสร้างรับน้ำหนักได้
- อนุญาตให้ดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารได้ในส่วนด้านหลังที่ถัดจากช่วงแนวเสาที่ติดกับถนนอย่างน้อย 2 ช่วงเสาให้มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้นกว่าเดิมได้

**แนวทางที่ 3 การดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารตามแนวทางข้อกำหนดเป็นส่วนใหญ่**

3.1 ให้ใช้ครอบคลุมอาคาร ที่มีความดั้งเดิมน้อยกว่า 50 % คือพิจารณาจากองค์ประกอบภายนอกเป็นหลักโดยแบ่งเป็นแนวทางย่อยตามสภาพของอาคารดังนี้ อาคารที่มีความดั้งเดิมน้อยกว่า 50% และส่วนที่เป็นของดั้งเดิมขององค์ประกอบภายนอกยังมีสภาพดีถึงพอใช้ให้ทำการอนุรักษ์ส่วนเหล่านี้ไว้ให้มีสภาพสมบูรณ์มากที่สุดแล้วในส่วนที่เหลือให้ปฏิบัติตามแนวทางการอนุรักษ์ตามข้อ 2.2

3.2 อาคารที่มีความดั้งเดิมน้อยกว่า 50 % และส่วนที่เป็นของดั้งเดิมขององค์ประกอบภายนอกและภายในมีสภาพทรุดโทรมจนถึงใช้การไม่ได้ อนุญาตให้ทำการก่อสร้างขึ้นใหม่ทดแทนอาคารเดิมได้แต่ให้แบบของอาคารเป็นไปตามแนวทางข้อกำหนดการเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมอาคารของถนนกลาง

ข้อกำหนดในการดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารในถนนกลาง

ข้อกำหนดเหล่านี้เป็นแนวทางควบคุมการดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารของถนนกลางให้อยู่ในแนวทางเดียวกันคือ ให้ความรู้สึกกลมกลืนกับอาคารดั้งเดิมรอบข้าง และพยายามให้คุณค่าของอาคารในด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านสถาปัตยกรรม ด้านประวัติศาสตร์ และด้านวัฒนธรรมได้แสดงออกมาให้มากที่สุด โดยมีให้ค่านิยมใหม่ๆ มาบังคับคุณค่าเหล่านี้

**หมวดที่ 1 รูปแบบและองค์ประกอบด้านหน้าอาคาร** ทางคณะทำงานได้กำหนดรูปแบบอาคารเป็น 2 ลักษณะคือ ลักษณะแบบดั้งเดิมและลักษณะแบบประยุกต์ โดยแบ่งรูปด้านหน้าเป็น 4 รูปแบบคือ อาคารรูปแบบจีน อาคารรูปแบบนีโอคลาสสิก อาคารรูปแบบอาร์ตนูโว และอาคารรูปแบบอื่นๆ และมีข้อกำหนดครอบคลุมองค์ประกอบด้านหน้าอาคารดังนี้

- ลักษณะช่องเปิดด้านบนและด้านล่าง
- ระยะเวลาสูง
- ช่องทางเดินหน้าอาคาร
- แนวผนัง
- ลักษณะหลังคา

**หมวดที่ 2 ลักษณะอาคาร**

ข้อกำหนดหมวดนี้ให้ใช้กับอาคารที่อยู่ในแนวทางการอนุรักษ์ที่ 2 และ 3 ซึ่งเป็นข้อกำหนดของการออกแบบพื้นที่และองค์ประกอบภายในอาคารซึ่งเกี่ยวกับ

- การติดเหล็กดัด
- ส่วนเปิดโล่งของอาคาร
- ส่วนต่อเติมพื้นที่ใช้สอยด้านหลัง

**หมวดที่ 3 ลักษณะป้ายโฆษณา และการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ**

หมวดนี้เป็นหมวดที่น่าสนใจเพราะปัจจุบันนี้การติดตั้งป้ายโฆษณาและเครื่องปรับอากาศได้บังคับลักษณะที่น่าสนใจที่มีความสวยงามของอาคารไว้เกือบหมดและเป็นปัญหาแทบจะทุกที่มีอาคารเก่าอยู่ อาคารบนถนนกลางก็เช่นกัน เนื่องจากมีร้านค้าเป็นจำนวนมากในถนนสายนี้ ส่งผลให้มีการติดป้ายโฆษณาต่างๆ แทบจะทุกคูหา ซึ่งทำให้เกิดปัญหาการบดบังทัศนียภาพอันสวยงามด้านหน้าอาคาร เพราะผู้ครอบครองอาคารไม่มีแนวทางการติดป้ายโฆษณาที่เหมาะสม รวมถึงปัญหาที่เกิดจากการติดตั้งเครื่องปรับอากาศด้วย

**แนวทางที่ 4 การก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่**

ให้ใช้ครอบคลุมอาคารที่มีความดั้งเดิมน้อยกว่า 50 % หรือมีการดัดแปลงรูปแบบอาคารจนมีความแตกต่างจากเดิมมาก คือขาดคุณค่าทางด้านสถาปัตยกรรมแล้ว หากอาคารเหล่านี้มีสภาพทรุดโทรมหรือผู้เป็นเจ้าของอาคารมีความต้องการก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทดแทนอาคารเดิม อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามแบบแนวทางการพัฒนา ดังที่กล่าวมาแล้วในแนวทางที่ 3 คือ บังคับรูปแบบและองค์ประกอบด้านหน้าของอาคารรวมถึงพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารด้วย เพื่อให้อาคารที่สร้างขึ้นใหม่มีความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในถนน

กลาง นอกจากนี้ภายในถนนกลางยังมีพื้นที่ว่างที่เกิดจากการเสื่อมสลายของอาคารเก่าซึ่งทำให้อาคารขาดความต่อเนื่องกันในบางช่วง ซึ่งในการสร้างอาคารขึ้นทดแทนนั้น ก็ให้ใช้หลักการข้างต้นที่ได้กล่าวมาแล้ว

- **กรณีศึกษาเมืองซานตาเฟ สหรัฐอเมริกา** (สรุปเนื้อหาจากเอกสารเรื่อง Historic District

Handbook: A Guide to Architectural Preservation and Design Regulation in Santa Fe's Five Historic Districts)

เทศบัญญัติพื้นที่ประวัติศาสตร์เมืองซานตาเฟ (Santa Fe's Historic District Ordinance) เป็นหนึ่งในเทศบัญญัติที่เก่าแก่ที่สุดในประเทศสหรัฐอเมริกา เริ่มใช้ครั้งแรกเมื่อ ค.ศ. 1957 หรือเมื่อ 43 ปีที่แล้ว และทำการปรับปรุงเนื้อหาเมื่อปี 1983 เทศบัญญัตินี้มีเนื้อหาเกี่ยวกับการควบคุมสิ่งก่อสร้างใหม่ การบูรณะปฏิสังขรณ์ รวมไปถึงการรื้อถอนสิ่งก่อสร้างเดิมภายในเขตประวัติศาสตร์ เทศบัญญัตินี้ทำหน้าที่ทั้งการอนุรักษ์อาคารภายในพื้นที่ประวัติศาสตร์และควบคุมให้ลักษณะของสิ่งก่อสร้างใหม่มีความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมเดิมทั้งด้านรูปแบบ รูปทรงและวัสดุ

ในเรื่องของเมืองซานตาเฟนี้ เนื่องจากผู้วิจัยเห็นว่าเรื่องราวทางประวัติศาสตร์นั้นมีความน่าสนใจ จึงได้นำมาเผยแพร่ซึ่งประวัติมีเนื้อหาดังต่อไปนี้ ก่อนที่จะมีการเปิดใช้ทางเชื่อมสู่ซานตาเฟ ในช่วงกลางศตวรรษที่ 19 สถาปัตยกรรมของซานตาเฟเป็นรูปแบบผสมที่นำมาจากพวกล่าอาณานิคมชาวสเปนและรูปแบบของชาวพื้นเมืองพิโบลอินเดีย (Local Pueblo Indians) ซึ่งรูปแบบนี้ถูกเรียกว่า "พิโบลสเปนิช" (Pueblo Spanish) ลักษณะพื้นฐานของรูปแบบดั้งเดิมนี้นประกอบไปด้วยกำแพงหนาที่ทำด้วยโคลน (Adobe), หลังคาแบนราบที่มีความสูงไม่มากนักและมีพาราเปิด, หน้าต่างและประตูขนาดเล็กเป็นรูปทรงเรขาคณิตซึ่งใช้วัสดุเช่น ไม้ที่ถูกพันด้วยมือและไม่ได้รับการตกแต่งในขั้นตอนการผลิต รูปทรง วัสดุและเทคนิคการก่อสร้างพื้นฐานแบบนี้ชาวพิโบลอินเดียได้ปฏิบัติกันมาเป็นพวกแรก จากนั้นพวกล่าอาณานิคมจากสเปนได้นำมาประยุกต์ให้เข้ากับสภาพภูมิอากาศที่แห้งมากในพื้นที่ทางตอนเหนือของนิวเม็กซิโก

ความหลากหลายของรูปแบบพิโบลสเปนิชในปัจจุบันถูกเรียกว่ารูปแบบ Territorial ซึ่งได้เริ่มพัฒนาอย่างจริงจังหลังจากมีการเปิดใช้ทางเชื่อมสู่ซานตาเฟ และเป็นเวลาเดียวกันกับที่นิวเม็กซิโกได้กลายเป็นอาณานิคมของสหรัฐอเมริกา รูปแบบอาคารในช่วงนี้มีอิทธิพลมาจากวัสดุใหม่ๆและรูปแบบของกรีกยุคฟื้นฟูที่แพร่หลายเข้ามาสู่นิวเม็กซิโกจากการติดต่อกับประเทศฝั่งตะวันออก

ที่ผ่านมาเนื่องจากข้อจำกัดทางด้านวัสดุและอุปสรรคในการผลิตท่อนไม้ที่จะใช้สร้างอาคาร รูปแบบของอาคารจึงจำกัดเพียงแค่รูปแบบพิโบลสเปนิชตามไปด้วย แต่เมื่ออิทธิพลของรูปแบบกรีกยุคฟื้นฟู (Greek Revival) ที่มีการประดับตกแต่งและมีส่วนรายละเอียดมากมายแพร่เข้ามากับการคมนาคมขนส่งที่สะดวกขึ้น การใช้ไม้ตกแต่งประดับรอบบานหน้าต่างและประตู เช่น pediment lintels, พาราเปิดที่ใช้อิฐมาเรียงกัน (brick parapet coping), หลังคาเอียง (sloped template roofs) และ ส่วนโถงหน้าบ้านที่ยื่นออกมาบริเวณทางเข้าหลัก (covered porches, or portales) สิ่งต่างๆเหล่านี้คือลักษณะขององค์ประกอบแบบ Territorial style แต่เนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องของการก่อสร้างโดยใช้โคลน (adobe) รูปแบบพิโบลสเปนิช และ Territorial style จึงยังคงมีความคล้ายคลึงกันในเรื่องของรูปทรงโดยรวมและสัดส่วนของอาคาร

เมื่อรางรถไฟได้เข้ามาในช่วงปลาย ค.ศ. ที่ 1800 พื้นที่ทางตอนเหนือของนิวเม็กซิโกจึงอุดมไปด้วยวัสดุก่อสร้างนานาประเภท รวมไปถึงรูปแบบทางสถาปัตยกรรมจากทางตะวันออกและตะวันตกกลางก็แพร่หลายเข้า

มา ซานตาเฟก็เป็นเมืองหนึ่งที่ได้รับอิทธิพลด้วยเช่นกัน รูปแบบดั้งเดิมที่เป็นเอกลักษณ์ของซานตาเฟถูกเข้ามาแทนที่ด้วยรูปแบบ Italianate, Mansard, Queen Anne และ Georgian Revival รวมทั้งการใช้ไม้, หิน และอิฐมาแทนที่การใช้โคลนในการก่อสร้างอาคาร หลังจากเปลี่ยนศตวรรษไปไม่นานรูปแบบสถาปัตยกรรมดั้งเดิมของเมืองซานตาเฟก็ส่อเค้าว่าจะถูกทำลายไปในระยะอันรวดเร็ว ความพยายามที่จะรักษารูปแบบสถาปัตยกรรมแบบพิโบลสแปนิชในเมืองซานตาเฟอาจถึงขั้นล้มเหลวหากเพียงว่ามุ่งเน้นที่จะรักษาทางด้านประวัติศาสตร์และคุณค่าทางด้านสุนทรียภาพของสถาปัตยกรรมเท่านั้น แต่นับเป็นโชคดีของเมืองที่ทางนายกเทศมนตรีจำเป็นต้องตัดสินใจเลือกกระหน่ำการที่จะเก็บทางรถไฟสายหลักสู่ซานตาเฟหรือจะรักษาระบบธุรกิจอุตสาหกรรมไว้ ซึ่งขณะนั้นการท่องเที่ยวเป็นอุตสาหกรรมหลักที่ทำรายได้ให้แก่เมือง หากซานตาเฟสูญเสียเอกลักษณ์และสภาพแวดล้อมแบบดั้งเดิมไปแล้ว ก็คงหมายถึงการสูญเสียตลาดการท่องเที่ยวไปด้วยอย่างแน่นอน ด้วยสภาพความเป็นจริงทางด้านเศรษฐกิจนี้เอง ในปีค.ศ.1909 กลุ่มพลเมืองและชาวบ้านที่มีใจฝักใฝ่ทางด้านอนุรักษณ์ รวมไปถึงบุคคลที่มีชื่อเสียง เช่น Edgar Lee Hewitt นักโบราณคดีและ Activist, Carlos Vierra ศิลปิน, Frank Springer ทนายความ และ I.H. Rapp สถาปนิก ได้ร่วมมือกันในการดำเนินการเสนอให้บูรณะอาคาร The Palace of the Governors อาคารรูปแบบ Territorial แทนที่จะทุบทิ้งไป รวมไปถึงความนิยมที่มีต่อนิทรรศการเกี่ยวกับ New-old Santa Fe' และ A New Mexico Exhibit ในงานนิทรรศการ ปานามา-แคลิฟอเนีย (Panama-California Exhibition) เมื่อปี 1915 ช่วยทำให้หน่วยงานท้องถิ่นตัดสินใจสร้าง Museum of Fine Arts ในรูปแบบ Pueblo Spanish ในปี 1916 พระราชวังที่ได้รับการบูรณะและพิพิธภัณฑสถานศิลปะหลังใหม่นี้ เริ่มกระตุ้นให้ประชาชนในเมืองมีมุมมองที่ดีขึ้นในการที่จะรักษารูปแบบพิโบลสแปนิชมากกว่าที่จะชมชอบรูปแบบสถาปัตยกรรมใหม่ๆที่ได้มาจากทางฝั่งตะวันออก โรงแรม La Fonda, โรงเรียนสอนคนหูหนวก, อาคารไปรษณีย์แห่งใหม่ และ โรงพยาบาลสำหรับบำบัดผู้ป่วย Sunmount อาคารเหล่านี้ถูกสร้างขึ้นไม่นานนักหลังจากพิพิธภัณฑสถานศิลปะและทุกอาคารถูกสร้างขึ้นในรูปแบบพิโบลสแปนิชพื้นถิ่น สิ่งเหล่านี้เป็นเครื่องพิสูจน์ถึงความเข้าใจที่จะรักษารูปแบบสถาปัตยกรรมประเพณีที่เพิ่มมากขึ้น ในช่วงปลาย 1940 และต้น 1950 กลุ่มประชาชนที่เป็นที่รู้จักและมีแนวคิดเชิงอนุรักษ์อีกกลุ่มหนึ่งได้เริ่มร่างเทศบัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดรูปแบบอาคารประวัติศาสตร์ในเมือง Santa Fe' ขึ้น สถาปนิก John Gaw Meem, นักประพันธ์ Oliver La Farge และสถาปนิก Irene von Horvath ได้เป็นผู้เริ่มผลักดันความพยายามครั้งนี้ ในปี 1957 หลังจากที่ได้มีการพูดคุยถกเถียงกันอย่างกว้างขวาง เทศบัญญัติเรื่องการกำหนดพื้นที่ประวัติศาสตร์ถูกนำมาใช้เป็นครั้งแรกโดยเทศบาลเมือง (City Council) ด้วยเทศบัญญัติฉบับนี้การออกประกาศควบคุมการออกแบบในลักษณะเฉพาะไม่ว่าจะเป็นแบบพิโบลสแปนิชหรือแบบ Territorial ก็ได้ เริ่มปฏิบัติใช้กันตั้งแต่บัดนั้น จนกระทั่งปัจจุบัน ข้อกำหนดดั้งเดิมส่วนใหญ่ก็ยังคงใช้กันอยู่

พื้นที่ประวัติศาสตร์ในเมืองซานตาเฟ (City of Santa Fe Historic Districts) ถูกแบ่งออกเป็น 5 พื้นที่หลักๆดังนี้

- 1) Core Historic District
- 2) Historic Review District
- 3) Historic Transition District
- 4) Don Gaspar Area Historic District
- 5) Westside-Guadalupe Historic District

ในการศึกษาครั้งนี้จะขอยกตัวอย่างรายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ Core Historic District เพียงพื้นที่เดียว เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมดั้งเดิมไว้ได้มากที่สุด

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม (Architectural character) ของพื้นที่นี้ถูกจัดให้เป็น 2 ประเภทคือ Old Santa Fe Style และ Recent Santa Fe Style

รูปแบบของสถาปัตยกรรมแบบ Old Santa Fe Style เป็นสถาปัตยกรรมรูปแบบพิโบลสแปนิชและ Territorial ที่มีความเก่าแก่และคงสภาพดั้งเดิมไว้ได้มากที่สุด ในพื้นที่นี้ยังสามารถพบรูปแบบการวางผังแบบ สแปนิชโคโลเนียล เช่น ถนนที่แคบ มีอาคารชั้นสองฝั่งคล้ายผนังตลอดแนวและลานกว้างกลางเมือง เป็นต้น เนื่องจากวัตถุประสงค์ที่จะให้เกิดความสามัญเรียบง่าย (Simplicity) ในเทศบัญญัติฉบับนี้จึงกำหนดให้ สถาปัตยกรรมที่ก่อสร้างด้วย Adobe เป็น Old Santa Fe Style ซึ่งหมายรวมถึงรูปแบบพิโบลสแปนิช และ Territorial

รูปแบบมาตรฐาน (Design standard) ของอาคารแบบ Old Santa Fe Style มีดังนี้

1. รูปร่างอาคาร (Massing) อาคารโดยทั่วไปมีความสูงชั้นเดียว มีไม่มากที่สูงเกินสองชั้น ลักษณะที่เด่นชัดของอาคารคือ ยาวและเตี้ย อาคารสองชั้นเป็นรูปแบบของอาคารแบบ Territorial มากกว่าจะเป็นแบบพิโบลสแปนิช
2. สีอาคาร (Colors) สีของผนังภายนอกจะเป็นสีเดียวกันหมด เป็นสี earth tone ไล่ตั้งแต่อ่อนไปจนแก่ ในบางส่วนของอาคารเช่นส่วนที่รับเข้าไปในผนังสามารถทาสีขาวหรือสีที่มีความแตกต่างกับผนังและสามารถตกแต่งด้วยการวาดภาพฝาผนังได้
3. ช่องเปิด (Openings) พื้นที่ผนังส่วนใหญ่ต้องเป็น solid จะมีหน้าต่างบานใหญ่เกิน 30 นิ้ว ไม่ว่าจะทางกว้างหรือยาวไม่ได้ ยกเว้นส่วนผนังที่อยู่ใต้portales เท่านั้น
4. หลังคา (Roofs) นอกเหนือไปจากปล่องไฟ, ปล่องควัน, ปล่องลม, เสาโทรทัศน์, เสาอากาศ พาราเบ็ตจะต้องปกปิด skylight, อุปกรณ์และส่วนโครงสร้างหลังคาอื่นๆให้ไม่สามารถเห็นได้เมื่อมองจากถนน
5. วัสดุ (Materials) รูปแบบดั้งเดิมของอาคารแบบ Old Santa Fe ก่อสร้างด้วย adobe ฉาบด้วย mud plaster การก่อสร้างด้วยอิฐรูปรี, อิฐ, หรือวัสดุอื่นๆ อนุญาตให้ทำได้ในกรณีที่สามารถแสดงออกให้เห็นถึงการใช้ adobe ได้ ผนังภายนอกไม่ควรมีความหนาต่ำกว่า 8 นิ้ว และไม่ควรมีพื้นผิวที่เรียบเท่ากันหมด
6. ส่วนยื่น (Portales) ส่วนยื่นปกคลุมเหนือทางเดินที่มีเสาขอยเป็นรูปทรงปรกติของอาคาร พาณิชยกรรม Old Santa Fe

รูปแบบของสถาปัตยกรรมแบบ Recent Santa Fe style นับตั้งแต่ศตวรรษที่ 19 เป็นต้นมา ชาวซานตาเฟได้ก่อสร้างอาคารด้วยโครงสร้างที่ทันสมัยขึ้นในรูปแบบดั้งเดิมคือพิโบลสแปนิชและ Territorial อาคารที่สร้างด้วยเหล็ก, ไม้, อิฐ และคอนกรีต ถูกออกแบบให้สอดคล้องกลมกลืนกับรูปแบบอาคารดั้งเดิมแบบ Old Santa Fe ซึ่งอาคารเหล่านี้ถูกเรียกในเทศบัญญัติของเมืองซานตาเฟว่า Recent Santa Fe Style

Recent Santa Fe style มีมาตรฐานการออกแบบ (Design Standard) ดังนี้

1. รูปร่างอาคาร (Massing) อาคารจะต้องมีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ในกรณีที่ facade ของอาคารไม่มีการยื่นหรือหดเข้าไปของportales, setbacks

2. ช่องเปิด (Openings) พื้นที่ของหน้าต่างประตูที่สามารถมองเห็นได้จากภายนอกไม่ควรเกิน 40% ของพื้นที่ผนังทั้งหมด ไม่นับรวมหน้าต่างและประตูที่อยู่ในส่วน portales และไม่ควรออกแบบให้หน้าต่างประตูอยู่ใกล้กับมุมอาคารเกิน 3 ฟุต
3. ส่วนยื่น (Cantilevers / Overhangs) ไม่อนุญาตให้มีส่วนยื่นใดๆ จากอาคารยกเว้นคานหรือไม่มียื่นออกมา
4. วัสดุ (Materials) อย่างน้อย 80 % ของผนังอาคารที่สามารถมองเห็นได้จากภายนอกต้องฉาบด้วย adobe หรือ stucco ที่ทำให้เหมือน adobe สำหรับส่วนที่เหลืออาจเป็นหินธรรมชาติ, ไม้, อิฐ, กระจก หรือเทรคคอตตาก็ได้
5. สี (Color / Detail) สีของผนังส่วนที่มองเห็นได้จากภายนอกควรเป็นสีเดียว ยกเว้นในกรณีที่ได้รับอนุญาต สีที่ใช้ควรเป็นสี earth tone ไล่จากอ่อนถึงแก่ มีผิวด้าน ผนังส่วนที่อยู่ใต้ portales อาจมีสีที่แตกต่างได้
6. หลังคา (Roofs) ในกรณีที่หลังคามีชายคายื่นออกมาเกินแนวพารานเปิด ชายคาไม่ควรมีความยาวเกิน 30 นิ้ว

ในส่วนของพื้นที่อื่นๆอีก 4 พื้นที่ ก็จะมีการควบคุมการออกแบบอาคารที่แตกต่างกันไป โดยจะมีเกณฑ์อื่นๆมาเกี่ยวข้องด้วย เช่น Solar Features, Walls, Fences, Green Houses, Front Yards เป็นต้น ซึ่งจะไม่ขอนำรายละเอียดมาอธิบายในที่นี้

### แนวทางในการออกแบบ (Design Guidelines)

แนวทางในการออกแบบ (Design Guidelines) ต่อไปนี้ถูกสรุปมาเพื่อช่วยสมาชิกของ คณะกรรมการตรวจสอบ (Review Board), คณะทำงาน (City Staff) และสาธารณชน ในการแปลความหมายของเทศบัญญัติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งแนวทางเหล่านี้ ให้เกณฑ์ในการพิจารณาว่า สิ่งก่อสร้างใหม่สามารถทำให้เกิดความกลมกลืนกับอาคารข้างเคียงได้ ตามที่เทศบัญญัติกำหนดหรือไม่

1. สัดส่วนของอาคาร (Scale) ความสูงและความยาวของ Facade, ทรงหลังคาและส่วนรายละเอียดทางสถาปัตยกรรมของอาคารที่เสนอ ควรอยู่ในสัดส่วนที่สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมรอบข้าง ถ้าแบบอาคารใหม่ที่เสนอมีความแตกต่างสูงเกิน 20 % จากอาคารข้างเคียง จะต้องปฏิบัติตามวิธีการควบคุมดังต่อไปนี้
  - เติมส่วนประกอบของอาคารที่มีขนาดเล็กกว่า เช่น Portales, ผนัง, หรือ เฉลียง (Canopy) เพื่อ เป็นการลดความแตกต่าง
  - โดยการร่นระยะของส่วนพื้นที่ชั้นบนถอยเข้าไปจากถนนหรือแนวเขตที่ดิน
  - ใช้องค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมที่อยู่ในสัดส่วนของมนุษย์และองค์ประกอบอื่นๆเช่น ประตู, หน้าต่าง, เสาและอื่นๆ ช่วยในการออกแบบ

ในขณะเดียวกันถ้าแผงด้านหน้าอาคาร (Facade) มีความเรียบหรือปราศจากองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมใดๆจนทำให้ดูแปลกแยกออกจากอาคารข้างเคียงเกิน 20 % ควรลดความเรียบนั้นโดยปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- เสริมด้วยองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม
- เพิ่มลานโล่งหน้าบ้าน (Court Yard) หรือสนามหญ้าเข้าไป

## 2. ความต่อเนื่องตลอดแนวถนน (Continuity of Streetscape)

อาคารที่จะสร้างขึ้นใหม่ควรรักษามุมมองในแนวถนนที่มีอยู่ให้เกิดความต่อเนื่องโดยปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- การใช้รายละเอียดทางสถาปัตยกรรมที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ซ้ำๆกันไปตลอดแนว เช่น เสาลอยบน Portale หรือ รูปแบบหน้าต่างบน Facade
- การจัดความสัมพันธ์ระหว่างอาคารกับที่ว่างให้เรียงต่อกันไปอย่างต่อเนื่อง เช่น การ สลับไปมาระหว่างอาคารกับสนามหญ้า ให้เกิด Pattern เป็นต้น
- สร้างความกลมกลืนให้เกิดขึ้นกับองค์ประกอบที่มีความต่างกัน เช่น ผนัง รั้ว ต้นไม้ริมถนน เป็นต้น

## 3. คุณภาพของที่ว่างของรูปตัดถนน (Spatial quality of Streetscape Sections)

อาคารที่จะสร้างใหม่ควรจะรักษาและสร้างความต่อเนื่องในเรื่องของคุณภาพของที่ว่างด้วย ซึ่งลักษณะของที่ว่างดังกล่าวที่ควรจะอนุรักษ์และส่งเสริมให้ดีขึ้นได้แก่

- ความรู้สึกของการถูกโอบล้อมที่ถูกสร้างสรรค์ผ่านสองฝั่งริมถนน (A sense of Enclosure created by the street section)
- ความรู้สึกของการมุ่งไปสู่จุดหมายที่สัมผัสได้โดยแนวของถนน (A sense of Destination created by terminals)
- ความรู้สึกที่ใกล้ชิดที่เกิดจากความโน้มเอียงขององค์ประกอบสองข้างทาง (A sense of Intimacy created by deflections)

**การรื้อถอนอาคาร (Demolition)** ในกรณีที่มีความต้องการจะรื้อถอน ทบ หรือทำลายอาคาร จะต้องทำการยื่นคำร้องให้คณะกรรมการพิจารณาว่าสามารถทำได้หรือไม่ โดยคณะกรรมการจะพิจารณาสิ่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- ความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของโครงสร้าง
- ความเป็นส่วนหนึ่งของอาคารบนแนวถนนเดียวกันหรือในบล็อกเดียวกัน หรือสิ่งก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นใหม่จะไปทำให้เกิดความขัดแย้งกับบริบทเดิมหรือไม่
- วิธีการซ่อมแซมและความมั่นคงของโครงสร้างอาคาร

### • กรณีศึกษา รัฐโคโลราโด สหรัฐอเมริกา

ในปี ค.ศ. 1978 ได้มีกลุ่มผู้สนใจที่จะทำการศึกษาด้านแนวทางการออกแบบอาคารหรือ Design Guidelines ขึ้นในโคโลราโด โดยมี The Colorado Historical Society เป็นองค์กรที่ให้การสนับสนุนทั้งในด้านการเงินและบุคลากร จนในที่สุดคู่มือแนวทางการออกแบบอาคารฉบับนี้จึงถูกนำมาประกาศใช้ในปี 1980 จนถึงปัจจุบัน สำหรับ Design Guidelines ของโคโลราโดได้แบ่งออกเป็น 4 ประเภทใหญ่ๆคือ

1. Guidelines ที่เกี่ยวข้องกับ Natural Setting เช่น ความสูงของอาคารใหม่ควรจะสัมพันธ์กับอาคารเดิม เพื่อรักษาระดับความสัมพันธ์ระหว่างความสูงอาคารกับระดับพื้นดิน contour ให้เกิดความสมดุล
2. Guidelines ที่เกี่ยวข้องกับ Settlement Patterns เช่น สงวนรักษาแกนหลักที่มุ่งเข้าสู่จุดประวัติศาสตร์สำคัญของชุมชน ทั้งด้านกายภาพและด้านมุมมอง
3. Guidelines ที่เกี่ยวข้องกับ Vegetation เช่น สงวนรักษาพืชพันธุ์สำคัญที่เป็นสัญลักษณ์ของเมืองไว้

4. Guidelines ที่เกี่ยวข้องกับ Manmade Elements เช่น การลอกเลียนแบบอาคารเดิมมาสร้างใหม่ ทั้งหมดเป็นเรื่องที่ไม่สมควรทำ เป็นต้น

นอกจากนี้แล้วคู่มือฉบับนี้ยังมี Guidelines ที่แยกเป็นหัวข้อต่างๆดังต่อไปนี้

- The Block เป็น Guidelines ที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ของอาคารในบล็อกเดียวกัน เช่น ให้สงวนรักษาคุณภาพทางด้านมุมมองของแต่ละ Facade และใช้ความระมัดระวังในการที่จะดูแลรักษา ซ่อมแซม หรือเปลี่ยนแปลง และเรื่องขนาดของป้าย หรืออีก Guidelines หนึ่งที่บอกให้สร้างความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันให้เกิดขึ้นภายในบล็อก โดยพิจารณาที่ความสูงอาคาร, แนวเส้นระนาบที่เกิดขึ้นบนแผงด้านหน้าอาคาร, ฯลฯ

- Building Height ด้านความสูงอาคาร ให้คงไว้ซึ่งแนวเส้นระนาบของความสูงอาคารให้อยู่ในแนวเดียวกัน อาคารใหม่ควรมีความสูงที่สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมเดิม

- Alignment of Horizontal Elements ให้รักษากรอบหน้าต่างในระนาบทางแนวนอนไว้

- Windows ให้รักษาลักษณะที่เด่นชัดของรูปแบบหน้าต่างทั้งชั้นล่างและชั้นบนไว้ (ในกรณีนี้หมายถึงถึงว่า หน้าต่างชั้นล่างทั่วไปจะเป็นกระจกผืนใหญ่ สำหรับจัดแสดงสินค้าหน้าร้าน ส่วนชั้นบนจะเป็นบานเล็กกว่า แต่มี Pattern ที่ซ้ำๆกันไปตลอดทั้งแนวเป็นส่วนใหญ่)

- Facade Alignment ให้รักษาแนว Facade ที่ห่างจากขอบทางเดินเท้าในระยะที่เท่าๆกันไว้

- Entrances ให้รักษารูปแบบของทางเข้าหลักที่มีการร่นถอยลึกเข้าไปในอาคาร นอกจากนี้ก็ยังมี

เรื่อง Building Widths and Space between buildings, Building components, Building materials ที่เสนอให้มีการสงวนรักษาของเดิมไว้และให้ของที่เป็นของใหม่มีความสัมพันธ์กับของเดิม

คู่มือนี้ยังได้มีการพูดเฉพาะเจาะจงลงไปถึงเรื่องของผนังด้านหน้าอาคารอีกด้วยว่า ในกรณีที่จะทำการบูรณะซ่อมแซมเพื่อใช้ประโยชน์อาคาร ควรที่จะคำนึงถึงการเก็บรักษาส่วนประกอบดั้งเดิมของอาคารไว้ด้วย อย่าไปปกปิดผนังด้านหน้าอาคารทั้งหมดด้วยแผงโลหะหรือพลาสติก หรืออย่าเอาป้ายโฆษณาไปบดบังส่วนรายละเอียดสำคัญของอาคารและอย่าไปเปลี่ยนแปลงรูปทรง รูปแบบของบานช่องเปิดแบบดั้งเดิม ถึงแม้จะต้องมีการปิดช่องหน้าต่างเพราะการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน แต่ก็อย่าไปทำลายให้รูปทรงดั้งเดิมเสียไป นอกจากนี้ก็ยังได้พูดถึงเรื่องป้ายและมี Guidelines เกี่ยวกับเรื่องป้ายดังตัวอย่างต่อไปนี้

- ควรติดตั้งป้ายในแนวระนาบเดียวกันกับอาคารที่อยู่ข้างเคียงในจุดที่เหมาะสม

- แนะนำให้ติดอักษรลงไปในผนังด้านหน้าอาคาร อาจเป็นส่วนที่เป็นหน้าต่างก็จะดี

- ป้ายแขวนจำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดจำนวนเพื่อป้องกันการบดบังส่วนของอาคารที่ซึ่งควรจะเห็นได้ชัดเจนจากมุมมองต่างๆไป

ส่วนในเรื่องของสี ในบางชุมชนเห็นตรงกันว่าควรหลีกเลี่ยงการระบุเรื่องสีลงใน Guidelines เพราะเป็นเรื่องของความชอบส่วนตัว อย่างไรก็ตามคู่มือฉบับนี้ก็ได้นำแนะไว้บ้างบางประการว่า

- สีที่จะใช้โดยเฉพาะในอาคารใหม่ควรทำให้เกิดความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม เช่น อาคารข้างเคียง

- ถ้าจะใช้สีที่มีความแตกต่างไปจากโทนสีทั่วไปที่ใช้กันส่วนใหญ่ควรใช้เพื่อทำเน้นในรายละเอียดสำคัญของอาคารเท่านั้น เป็นต้น

ในเรื่องสุดท้ายคู่มือฉบับนี้ได้ให้คำแนะนำเกี่ยวกับส่วนประกอบอื่นๆของอาคารว่า ในกรณีที่มีการบูรณะอาคารหรือต่อเติม สิ่งที่ต้องเติมลงไปควรที่จะเข้ากันได้กับส่วนประกอบดั้งเดิมของอาคาร



- **กรณีศึกษาเมืองบอสตัน สหรัฐอเมริกา** (สรุปเนื้อหาจากเอกสารเรื่อง Reviewing New Construction Projects in Historic Area: Procedures for Local Preservation Commissions โดย Ellen Beasley 1986)

ความน่าสนใจของกรณีศึกษานี้อยู่ที่ขั้นตอนการในการเกิดขึ้นของแนวทางการออกแบบ ซึ่งเนื้อหาจะไปถึงขั้นตอนก่อนและหลังจากการมีแนวทางการออกแบบโดยสามารถสรุปได้เป็น 5 ขั้นตอนดังต่อไปนี้

### 1. การสำรวจ (The survey: Documenting Your Historic Resources)

การสำรวจทำให้สามารถระบุได้ว่าลักษณะพิเศษและเอกลักษณ์ของพื้นที่คืออะไรและยังมีส่วนช่วยในการกำหนดขอบเขตของพื้นที่ด้วย ที่สำคัญผลของการสำรวจสามารถนำมาใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการวางแผนการอนุรักษ์และแนวทางการออกแบบทั้งในส่วนของการบูรณะอาคารและการสร้างอาคารใหม่ด้วย

### 2. แผนการอนุรักษ์ (The preservation Plan: Defining Your Goals)

แผนการอนุรักษ์สามารถทำให้เห็นภาพรวมของพื้นที่ทั้งหมดและแสดงให้เห็นเป้าหมายในเชิงปรัชญา อีกทั้งยังมีข้อเสนอแนะทั้งในด้านการอนุรักษ์และการพัฒนา แผนการอนุรักษ์ควรที่จะตั้งอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลจากการสำรวจและข้อกำหนดทางด้านกฎผัง เช่น เส้นทางสัญจร ที่จอดรถ การใช้ที่ดิน ความหนาแน่นและโครงการพัฒนาใหม่ๆ รวมไปถึงข้อมูลที่ได้จากเจ้าของที่ดิน อาคาร และผู้อยู่อาศัย แผนการอนุรักษ์จะบอกได้ว่าอะไรคือสิ่งที่สำคัญในพื้นที่ และมีลักษณะเด่น หรือพิเศษอย่างไรถึงทำให้เกิดความสำคัญ และอะไรคือสิ่งที่ต้องการจะอนุรักษ์เอาไว้ ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วสิ่งที่สำคัญที่สุดที่ทำให้ทนายการวางแผนการอนุรักษ์ก็คือการดำรงคงไว้ซึ่งประวัติศาสตร์และความดั้งเดิมที่มีคุณค่าของสถาปัตยกรรมนั่นเอง

### 3. เทศบัญญัติเกี่ยวกับการอนุรักษ์ (The Preservation Ordinance: Your Legal Mandate)

เทศบัญญัติท้องถิ่นเกี่ยวกับการอนุรักษ์คือการออกกฎหมายบังคับใช้เฉพาะในพื้นที่ประวัติศาสตร์ โดยมีการจัดตั้งคณะกรรมการด้านอนุรักษ์เป็นผู้ดูแล ในเทศบัญญัตินี้ควรที่จะระบุให้มีการจัดการเกี่ยวกับอาคารที่จะเกิดขึ้นใหม่ดังนี้

- (1) การรับรองมาตรฐานของอาคารใหม่ทั้งที่เป็นส่วนเพิ่มเติมหรือที่เป็นอาคารเดี่ยว
- (2) ตรวจสอบอาคารใหม่ไม่ให้มีการลอกเลียนแบบทางด้านรูปแบบสถาปัตยกรรมดั้งเดิมหรือลักษณะพิเศษใดๆของสถาปัตยกรรมนั้นๆ
- (3) ตรวจสอบความเปลี่ยนแปลงหรือการรื้อถอนอาคารที่ไม่ได้เกิดขึ้นเองตามสภาพของอายุอาคาร
- (4) ในกรณีที่จะมีการรื้อถอนอาคาร คณะกรรมการมีสิทธิ์ที่จะทำการตรวจสอบเพื่ออนุญาตหรือยับยั้งไม่ให้มีการรื้อถอนได้
- (5) การที่จะรื้อถอนอาคารจะต้องยื่นแบบของอาคารที่จะก่อสร้างในอนาคตแนบมาด้วย

### 4. แนวทางการออกแบบ (The Design Guidelines: Adopting Your Standards)

แนวทางการออกแบบอาคารได้มาจากกาวิเคราะห์ลักษณะสำคัญต่างๆที่พบในการสำรวจว่าองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมใดบ้างที่ควรจะถูกอนุรักษ์ไว้ในกรณีที่มีการบูรณะอาคาร และองค์ประกอบใดควรจะคำนึงถึงเมื่อมีการออกแบบอาคารใหม่ในพื้นที่ เมื่อมีจุดประสงค์ที่จะออกแบบอาคารใหม่ แนวทางการออกแบบควรจะวางกรอบและแสดงตัวอย่างให้ชัดเจนถึงรูปแบบพื้นฐานขององค์ประกอบต่างๆ แต่มิใช่เป็นการลอกแบบเดิม ดังนั้น Guidelines ที่ดีควรให้คำแนะนำเกี่ยวกับเรื่องของบริบทและการใช้องค์ประกอบอาคารมากกว่าที่จะกำหนดรูปแบบที่ตายตัว เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการออกแบบอาคารใหม่

### 5. เริ่มวางขั้นตอนในการปฏิบัติการ (Establishing Administrative Procedures)

ควรมีตารางการทำงานอย่างเป็นระบบที่ชัดเจน และเมื่อมีการยื่นคำร้องจะต้องมีแบบฟอร์มให้กรอก รวมไปถึงแบบอาคาร ภาพถ่ายของพื้นที่ที่ตั้งและสภาพแวดล้อม รูปด้านหน้าของอาคาร และที่สำคัญจะต้องมีระบบการจัดเก็บข้อมูลที่ตีมารองรับด้วย

นอกจากขั้นตอนการทำงานทั้ง 5 ขั้นตอนที่ได้กล่าวมาแล้ว เอกสารฉบับนี้ยังได้มีการยกตัวอย่าง Checklist ที่เป็นส่วนประกอบหนึ่งของ Guidelines ไปด้วย ประโยชน์ของ Checklist ก็คือ ช่วยในการพิจารณาในแต่ละประเด็นที่มีความสำคัญไม่ให้ตกหล่นไป เพราะประเด็นเหล่านี้เป็นตัวบ่งถึงลักษณะพิเศษด้านต่างๆที่มีอยู่ในพื้นที่ สำหรับ Checklist ตัวอย่างที่ยกมานี้เป็นส่วนหนึ่งของ Guidelines for Protecting the Historic Architecture and Landscape บนเกาะ Nantucket ที่อยู่ในบอสตัน มีประเด็นสำคัญๆดังนี้

(1) การวางผังบริเวณ (Site Planning)

(ก) ผังบริเวณของอาคาร (Siting of the building):

- ระยะร่น (Setback)
- ความกว้างของรูปด้านหน้าอาคาร (Facade width)
- ที่ว่างระหว่างอาคาร (Spacing between buildings)

(ข) บรรยากาศของถนน (Delineation of street space):

- การสร้างสรรค์ความต่อเนื่องบริเวณขอบทาง (Creation of continuous street edge)
- การแยกพื้นที่ส่วนสาธารณะ กึ่งสาธารณะและส่วนบุคคล (Separation of public, semi-public, and private areas)
- รั้ว (Fences)

(ค) ตำแหน่งของที่จอดรถ (Garage placement)

(ง) การจัดภูมิทัศน์ (Landscape planting)

(จ) การปรับปรุงที่ตั้ง (Site improvements):

- ทางเดินเท้า (Walkways)
- ทางรถวิ่ง (Driveways)
- แนวกำแพง (Retaining walls)

(2) ขนาดและสัดส่วนของอาคาร [Bulk, Proportion and Scale (building size)]

- ความสูงอาคาร (Height)
- สัดส่วนของรูปด้านหน้าอาคาร (Facade proportions)
- สัดส่วนของอาคาร (Scale)

(3) รูปทรงอาคาร [Massing (building shape)]

(ก) มวลหลักของอาคาร (Mass of main portion):

- รูปทรงอาคาร (Form)
- รูปทรงหลังคา (Roof shape)
- ทิศทางการจัดวางอาคาร (Orientation)

(ข) ส่วนเสริมอาคาร (Additions):

- ตำแหน่งของส่วนเสริมอาคาร (Placement)
- รูปทรง (Form)
- ขนาดมวล (Bulk)

(4) หลังคา (Roof)

- รูปร่างหลังคา [Shape (gable, lean-to, etc)]
- ความลาดของหลังคา (Pitch)
- ส่วนยื่นหลังคา (Overhang)
- หน้าต่างที่ยื่นออกมาจากหลังคา (Dormers)
- ช่องรับแสง (Skylight)
- ปล่องระบายควัน (Chimneys)

(5) หน้าต่าง (Windows)

- ชนิดของหน้าต่าง [Type (double-hung, casement, etc)]
- รูปร่างและสัดส่วน (Shape and proportion)
- จังหวะของการติดตั้งและความสมดุล (Rhythm and balance)
- ม่านกันแดด (Blinds/shutter)

(6) ประตูทางเข้า (Doorways)

- ตำแหน่งและทิศทาง (Placement and orientation)
- ชนิด [Type (paneled, etc)]

(7) องค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมภายนอก (Exterior architectural elements)

- ขานหน้าบ้านและบันได (Door platforms and steps)
- ระเบียงหน้าบ้าน (Porches)
- บันไดภายนอกอาคารและดาดฟ้า (Exterior stairs and decks)
- ทางเดินบนหลังคา (Roofwalks and platforms)

(8) วัสดุ (Materials)

- พื้นผิวผนัง (Wall surfaces)
- วัสดุฐานราก (Foundation)
- วัสดุมุงหลังคา (Roof)

(9) ส่วนประดับและรายละเอียดตกแต่งอาคาร (Trim and miscellaneous details)

- ส่วนประดับอาคาร (Trim)
- รางน้ำและท่อน้ำ (Gutters and leaders)
- บานเกล็ดหน้าต่าง และช่องระบายอากาศ (Louvers, vents, etc)
- ไฟส่องสว่าง (House lights)
- อุปกรณ์สาธารณะ (Public utilities)

(10) สี (Colors)

**กรณีศึกษาเมืองซานนา** (สรุปจากบทความ Preservation Criteria: Defining and Protecting Design Relationships โดย Weiming Lu หน้า 197)

ซานนาเป็นเมืองแรกๆในสหรัฐอเมริกาที่ได้มีการนำแนวทางการออกแบบให้อาคารใหม่กับอาคารเก่ามีความสัมพันธ์กัน แนวทางกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อเสนอแนะอย่างน้อย 6 ข้อจากทั้งหมด 16 ข้อ โดยมีข้อบังคับเพียงข้อเดียวคือเรื่องของความสูงอาคาร ข้อเสนอแนะทั้ง 16 ข้อ มีดังนี้

1. ความสูง อาคารใหม่ต้องมีความสูงไม่ต่ำกว่าและไม่สูงเกิน 10 เปอร์เซ็นต์เทียบกับอาคารที่อยู่ในบริเวณรอบข้างใกล้เคียง
  2. สัดส่วนของผนังอาคารด้านหน้า จะต้องมีความสัมพันธ์กันทั้งด้านความกว้างและความสูง
  3. สัดส่วนของช่องเปิด จะต้องมีความสัมพันธ์กันทั้งด้านความกว้างและความสูง
  4. จังหวะของผนังและช่องเปิดบนผนังอาคารด้านหน้า จะต้องมีการสลับเปลี่ยนระหว่างผนังและหน้าต่าง
  5. จังหวะของที่เว้นว่างของอาคาร จะต้องมีการสลับเปลี่ยนระหว่างอาคารและที่โล่ง
  6. จังหวะของทางเข้าหลักอาคาร จะต้องมีความสัมพันธ์กับทางเดินเท้าหน้าอาคาร
  7. วัสดุ ต้องควบคุมให้กลมกลืนกับวัสดุที่ใช้เป็นหลักในพื้นที่
  8. พื้นผิวอาคาร ต้องควบคุมให้กลมกลืนกับวัสดุพื้นผิวที่ใช้เป็นหลักในพื้นที่ ซึ่งอาจจะเรียบหรือหยาบก็แล้วแต่
  9. สี ต้องควบคุมให้กลมกลืนกับสีที่ใช้เป็นหลักในพื้นที่ ซึ่งอาจจะทาหรือปล่อยให้ไม้ได้
  10. องค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม รักษาส่วนที่เด่นชัด เช่น บัวผนัง คานประตู หน้าต่าง ส่วนโค้ง หินมุมตึก ลูกกรง เหล็กตัด ปล่องควัน เป็นต้น
  11. รูปทรงหลังคา โดยทั่วไปแล้วเป็นหลังคาจั่ว ปั้นหย้า และหลังคาแบนราบ
  12. ความต่อเนื่องของแนวผนัง ผนัง รั้ว การจัดภูมิทัศน์ ผนังด้านหน้าอาคาร องค์ประกอบเหล่านี้มีส่วนช่วยในการสร้างแนวผนังของถนนให้เกิดขึ้น
  13. ภูมิทัศน์ที่ดีที่เกิดจากความต่อเนื่องของมวลและคุณภาพของภูมิทัศน์ รวมไปถึงปริมาณที่เหมาะสมของการจัดภูมิทัศน์ด้วย
  14. วัสดุปูพื้น เช่น ทางเดินที่ปูด้วยอิฐ ก้อนหินสำหรับปูถนน บล็อกแกรนิต ควรมานำมาใช้
  15. สัดส่วน ขนาดของอาคารและองค์ประกอบของอาคารต่อสัดส่วนมนุษย์ควรมีความสัมพันธ์กัน รวมไปถึงความสัมพันธ์กับที่โล่งด้วย
  16. การกำหนดทิศทางของอาคารด้วยผนังด้านหน้าอาคาร ช่องเปิดและรายละเอียดของอาคารจะเป็นตัวชี้บอกว่าอาคารต้องการที่จะให้ความรู้สึกว่ามีทิศทางในแนวตั้ง แนวนอน หรือไร้ทิศทาง
- นอกจากนี้ในบทความเรื่องเดียวกันผู้เขียนยังได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับแนวทางการออกแบบที่มีผลต่อเนื่องจากเมืองซานนา ซึ่งก็ได้แก่การที่ซานนาได้เป็นกรณีศึกษาแก่เมืองดัลลัส ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ในปี ค.ศ. 1973 ทีมออกแบบชุมชนของเมืองดัลลัสได้ศึกษาจากประสบการณ์ของซานนาเกี่ยวกับการใช้แนวทางการออกแบบ จากเทศบัญญัติพื้นที่ประวัติศาสตร์บนถนนสวิต การสำรวจพบว่าประเด็นสำคัญไม่ได้อยู่ที่รายละเอียดทางสถาปัตยกรรม แต่อยู่ที่ภาพรวมของรูปทรงอาคาร ความสูงที่ใกล้เคียงกัน หรือระยะรั้วที่พอเพียง จนในที่สุดก็ได้เกณฑ์มา 12 ข้อดังนี้

## เกณฑ์ 12 ข้อแบ่งตามลักษณะของพื้นที่

1. คุณภาพของบล็อก (Qualities of the block)
  - จังหวะของที่ว่างระหว่างอาคาร (Rhythm of spaces between buildings)
  - การจัดภูมิทัศน์บริเวณสวนหน้าบ้าน (Landscaping in the front yards)
2. คุณภาพของรูปทรงอาคาร (Qualities of the building form)
  - สัดส่วนความสูงต่อความกว้าง (Height-width ratio)
  - รูปทรงของผนังด้านหน้าอาคาร (Shape of facade)
  - รูปทรงของหลังคา (Multiplicity of roof form)
3. คุณภาพของการส่งเสริมอาคาร (Qualities of building treatment)
  - สี (Color)
  - วัสดุ (Materials)
  - ส่วนยื่นทางแนวนอน [Horizontal projects (ratio between the main building and horizontal additions)]
  - สัดส่วนและการกระจายของช่องเปิดบนผนังด้านหน้าอาคาร (Distributions and Proportions facade openings)
4. คุณภาพทางด้านความเด่นชัดของรูปด้านหน้าอาคาร (Qualities of Facade Accentuation)
  - ทางเข้าหลัก (Porch of entrance projections)
  - รายละเอียด (Detailing)
  - ส่วนประดับตกแต่งอาคาร (Embellishment)

### ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายปวรินทร์ ตันตยานุสรณ์ เกิดวันที่ 21 ตุลาคม พ.ศ. 2517 ที่จังหวัดเชียงใหม่ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต ในปีการศึกษา 2540 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2542 ปัจจุบันประกอบอาชีพสถาปนิกที่จังหวัดเชียงใหม่

