

## บทที่ 3

### แผน นโยบาย กฎหมายและกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง

#### 3.1 แผนและนโยบายของภาครัฐ

การทบทวนแผนและนโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยมีจุดประสงค์เพื่อให้ทราบถึงแนวทางในการพัฒนาพื้นที่บริเวณสองฝั่งถนนท่าแพว่ามีสาระอย่างไร และได้ดำเนินการมาเป็นระยะเวลาานเท่าใด เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานก่อนที่จะทำการศึกษาต่อไปในเรื่องแนวทางการออกแบบอาคารใหม่ในพื้นที่นี้

##### 3.1.1 รายงานนโยบายพื้นฐานแผนปฏิบัติการด้านการอนุรักษ์ประวัติศาสตร์และสิ่งแวดล้อม

รายงานฉบับนี้จัดทำเพื่อเสนอต่อสภาเทศบาลจังหวัด สำนักงานเทศบาล สภาจังหวัด สำนักงานจังหวัด ผู้แทนและองค์กรที่เกี่ยวข้อง เมื่อเดือนตุลาคม พ.ศ.2534 โดยโครงการวางแผนพัฒนาเมืองเชียงใหม่ และ บริษัทหลุยส์ เบอร์เจอร์ อินเตอร์เนชั่นแนลลิงค์ และ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มีจุดมุ่งหมายในการเสนอเพื่อออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการอนุรักษ์ศิลปกรรมของเชียงใหม่ และเพื่อเพิ่มความคุ้มครองแก่สิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า นอกเหนือไปจากการขึ้นทะเบียนของสิ่งก่อสร้าง กฎหมายควรจะครอบคลุมถึงแนวคิดทางการอนุรักษ์ศิลปกรรมด้วย รายงานฉบับนี้ได้เสนอร่างข้อกำหนดการอนุรักษ์สิ่งก่อสร้างทางประวัติศาสตร์ซึ่งมีรายละเอียดที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัยในแง่มุมของการเสนอแนวทางสำหรับการออกแบบอาคารไว้ด้วยความตั้งใจ

- 1) ความสูงของการตัดแปลง หรือการก่อสร้างควรสอดคล้องกับรูปแบบและลักษณะของพื้นที่จุดเด่นและสอดคล้องกับสิ่งก่อสร้างโดยรอบในเขตประวัติศาสตร์ ควรทำบันทึกหลักเกณฑ์เกี่ยวกับความสูงที่มีอยู่และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับความสูงที่จะประกาศใช้ในอนาคต
- 2) สัดส่วนและความสัมพันธ์ของหน้าต่างและประตู ควรจะสอดคล้องกับรูปแบบทางสถาปัตยกรรม และลักษณะของพื้นที่จุดเด่น และสอดคล้องกับสิ่งก่อสร้างโดยรอบในเขตประวัติศาสตร์
- 3) ความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งก่อสร้างในเขตประวัติศาสตร์กับพื้นที่ว่างระหว่างอาคารและสิ่งก่อสร้างที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันควรจะสอดคล้องกัน
- 4) รูปร่างของหลังคา การออกแบบหลังคา ควรสอดคล้องกับรูปแบบและลักษณะทางสถาปัตยกรรมของพื้นที่จุดเด่น และสอดคล้องกับสิ่งก่อสร้างโดยรอบในเขตประวัติศาสตร์
- 5) ภูมิทัศน์ ควรสอดคล้องกับลักษณะทางสถาปัตยกรรมและรูปร่างที่เห็นของพื้นที่จุดเด่น และสอดคล้องกับสิ่งก่อสร้างและภูมิทัศน์โดยรอบในเขตประวัติศาสตร์
- 6) มาตรฐานของสิ่งก่อสร้างหลังจากที่มีการตัดแปลงก่อสร้างหรือรื้อถอนบางส่วนควรสอดคล้องกับรูปแบบและลักษณะทางสถาปัตยกรรม และสอดคล้องกับสิ่งก่อสร้างโดยรอบในเขตประวัติศาสตร์
- 7) ลักษณะด้านหน้าของอาคารในเขตประวัติศาสตร์ ควรกลมกลืนกับสิ่งก่อสร้างที่เด่นในมุมมองเดียวกัน ทั้งในแนวราบ หรือแนวตั้ง รูปร่างลักษณะของพื้นที่จุดเด่นหลังจากที่มีการตัดแปลง ก่อสร้างหรือรื้อถอนบางส่วน ควรสอดคล้องกับรูปแบบ และลักษณะทางสถาปัตยกรรมแบบเดิม

8) รายละเอียดทางสถาปัตยกรรม ซึ่งรวมทั้งวัสดุ สี ความหนาละเอียดของผิว ควรมีการควบคุมเพื่อให้พื้นที่จุดเด่นสอดคล้องกับรูปแบบและลักษณะทางสถาปัตยกรรมแบบเดิม และเพื่อที่จะอนุรักษ์เพิ่มพูนรูปแบบและลักษณะทางสถาปัตยกรรมของพื้นที่จุดเด่น หรือเขตประวัติศาสตร์

### 3.1.2 โครงการจัดทำแผนการจัดการและอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเมืองเก่าเชียงใหม่

โครงการนี้เป็นโครงการที่นำเสนอต่อสำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมในปี.ศ. 2537 โดยสถาบันวิจัยภาษาและวัฒนธรรมเพื่อพัฒนาชนบท มหาวิทยาลัยมหิดล และคณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล และคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร มีจุดมุ่งหมายที่จะให้มีแผนการจัดการอนุรักษ์และปรับปรุงสภาพแวดล้อมเมืองเก่าเชียงใหม่และหวังจะให้แผนซึ่งนำการพัฒนาชุมชนเมืองให้เป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม ซึ่งในส่วนรายละเอียดของโครงการที่มีความเกี่ยวข้องกับถนนท่าแพได้มีการวางแผนให้ทำการปรับปรุงภูมิทัศน์สองฝั่งถนนท่าแพตลอดสาย ซึ่งได้แก่การปรับปรุงทางเท้าปลูกต้นไม้ ปรับปรุงโคมไฟส่องสว่าง ทำท่อร้อยสายไฟฟ้าและสายโทรศัพท์ลงใต้ดินตามแนวทางเท้า รื้อย้ายตึกแถวบริเวณช่วงประตูท่าแพให้เป็นพื้นที่โล่งลานพื้นแข็งพร้อมทั้งปรับปรุงให้เป็นลานกิจกรรมของเมือง โดยวางระยะเวลาในการทำงานไว้ 2 ปีและให้เทศบาลนครเชียงใหม่เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการ

นอกจากนี้โครงการนี้ยังได้ทำการสำรวจอาคารประเภทต่างๆที่มีอยู่ในเมืองเชียงใหม่และจัดแบ่งประเภทพร้อมทั้งอธิบายลักษณะของอาคารแต่ละประเภทไว้พอสมควร ซึ่งก็รวมถึงเนื้อหาที่มีความเกี่ยวข้องกับแนวทางการออกแบบอาคารใหม่ในพื้นที่ประวัติศาสตร์ให้พอสรุปได้ใจความดังนี้

1) รูปทรง (Form) อาคารเก่าไม่ว่าจะเป็นอาคารทรงล้านนา ทรงจีน และทรงฝรั่ง ทุกรูปแบบมีส่วนร่วมที่เหมือนกันคือการใช้หลังคาซ้อนข้างลาดชัน มีสันกลางและชายคาเทลงด้านหน้าและหลัง ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะที่สำคัญที่กำหนดรูปทรงให้อาคารต่างยุคสมัยมีความกลมกลืนซึ่งกันและกัน ด้วยเหตุนี้อาคารที่จะสร้างขึ้นใหม่ในย่านนี้ควรจะใช้รูปทรงหลังคาตามลักษณะดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้มีความกลมกลืนกับอาคารเก่าที่มีอยู่แล้ว

2) สัดส่วน (Scale) ของอาคาร สัดส่วนของกลุ่มอาคารเดิมนั้นส่วนใหญ่จะมีขนาดเล็กเป็นสัดส่วนของอาคารที่อยู่อาศัย (Domestic Scale) สูงไม่เกิน 2 ชั้น แต่ละชั้นมีความสูงไม่เกิน 3.50 เมตร ความลาดชันของหลังคาอยู่ระหว่าง 30-45 องศา ซึ่งทำให้ความสูงของหลังคาจากยอดผนังชั้นบนสุดถึงสันหลังคาไม่เกินความสูง 1 ชั้นของอาคาร คือสูงไม่เกิน 3 เมตร ดังนั้นกลุ่มอาคารเดิมจึงเป็นอาคารที่ไม่สูงนัก จึงทำให้สัดส่วนของอาคารทั้งหลังเป็นอาคารที่มีขนาดเล็ก จากกฎเกณฑ์ดังกล่าวนี้สามารถนำไปใช้เป็นข้อกำหนดสัดส่วนของอาคารใหม่ที่จะเกิดขึ้นเพื่อให้ขนาดและสัดส่วนของอาคารใหม่ใกล้เคียงกับอาคารเดิม ทำให้เกิดความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม

3) รูปด้านหน้า (Facade) ของอาคาร อาคารแต่ละรูปแบบต่างก็มีลักษณะเฉพาะขององค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมที่แตกต่างกันออกไป จนสามารถสังเกตเห็นได้ถึงรูปแบบที่มาของอาคารแต่ละหลังที่สะท้อนให้เห็นถึงร่องรอยและเนื้อหาทางประวัติศาสตร์ที่มีความเป็นมาอย่างต่อเนื่องของท้องถิ่น และเป็นสัญลักษณ์ที่มีคุณค่าสำคัญของเมืองอย่างหนึ่ง ในการศึกษาหน้าตาของอาคาร นอกจากรูปแบบทางสถาปัตยกรรมแล้วจะต้องพิจารณาถึงเทคนิควิธีก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง รวมไปถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนเพื่อให้ผลของการศึกษาที่ได้รับสามารถนำไปใช้อย่างเหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงในปัจจุบัน

โครงการนี้ยังได้ทำการสำรวจรายละเอียดของอาคารประเภทต่างๆพร้อมทั้งได้ทำการอธิบายลักษณะ รวมไปถึงการนำเสนอโดยใช้ภาพประกอบเพื่อให้เกิดความเข้าใจมากขึ้น อีกทั้งยังมีการนำผลที่ได้จากการสำรวจไปวิเคราะห์เพื่อใช้ในการออกแบบและควบคุมอีกด้วย ดังตัวอย่างภาพต่อไปนี้

### 3.1.3 ข้อสรุปเกี่ยวกับแผนและโครงการของภาครัฐ

หลังจากที่ได้ทำการศึกษารายงานนโยบายพื้นฐานแผนปฏิบัติการด้านการอนุรักษ์ประวัติศาสตร์และสิ่งแวดล้อมโดยบริษัทหลุยส์เบอร์เกอร์แล้วพบว่า เนื้อหาส่วนใหญ่เป็นเนื้อหาเชิงนโยบายที่ใช้ในการควบคุมกำกับขบวนการอนุรักษ์ในภาพรวมของเมืองเชียงใหม่ อีกทั้งในส่วนของแนวทางการออกแบบอาคารก็เป็นกรอบกว้างๆที่เสนอเพื่อให้สามารถปรับใช้ได้ในทุกๆพื้นที่ที่มีได้เฉพาะเจาะจงหรือศึกษาลึกลงไปในรายละเอียดของถนนท่าแพ จึงสามารถนำมาเป็นประโยชน์ได้เพียงในแง่ของการใช้เกณฑ์ในการพิจารณาสิ่งก่อสร้างใหม่ที่จะเกิดขึ้น แต่ในส่วนของรายละเอียดที่ลึกลงไปกว่านี้ คงต้องขึ้นอยู่กับบริบทของแต่ละพื้นที่ไป ทางด้านเนื้อหาของโครงการจัดทำแผนการจัดการและอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเมืองเก่าเชียงใหม่ โดยมหาวิทยาลัยมหิดลและมหาวิทยาลัยศิลปากรนั้น ผู้วิจัยพบว่าเป็นโครงการที่มีข้อมูลจากการสำรวจมากพอสมควรและเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการนำไปปฏิบัติใช้จริง แต่จากสภาพการณ์ปัจจุบันไม่ว่าจะเป็นโครงการปรับปรุงภูมิทัศน์หรือการดำเนินการเกี่ยวกับการควบคุมอาคารในเขตพื้นที่เมืองเก่าเชียงใหม่ยังไม่ได้มีการปฏิบัติที่เห็นผล ปัจจุบันบนถนนท่าแพทั้งสองฝั่งก็ยังพบเห็นสายไฟฟ้า สายโทรศัพท์ที่ห้อยระยงระยาง ทางเดินเท้าก็ยังมีความเล็กไม่สะดวกต่อผู้คนที่เดินผ่านไปมา การควบคุมพิเศษทางด้านการก่อสร้างอาคารใหม่หรือการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารเดิมก็ยังไม่มีการประกาศใช้ ไม่มีเทศบัญญัติเฉพาะใดๆมารองรับ ทั้งๆที่โครงการนี้ก็มียาวมากกว่า 7 ปีแล้ว จึงยังคงเป็นเรื่องที่ต้องติดตามกันต่อไปว่าความพยายามจากการศึกษาครั้งนี้จะสัมฤทธิ์ผลหรือไม่ อย่างไรตาม ประเด็นหลักของโครงการจัดทำแผนการจัดการและอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเมืองเก่าเชียงใหม่ก็มิได้มุ่งเน้นไปที่การศึกษาเรื่องรูปแบบอาคารอย่างละเอียด แต่เป็นโครงการทางด้านปรับปรุงภูมิทัศน์เท่านั้นเพราะฉะนั้นจึงสรุปได้ว่ายังมีได้มีหน่วยงานใดทั้งของภาครัฐและเอกชน ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องแนวทางการออกแบบอาคารใหม่บนถนนท่าแพ ซึ่งเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจในการศึกษาเรื่องนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อเมืองเชียงใหม่ต่อไปภายภาคหน้า

## 3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายต่อไปนี้เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สองฝั่งถนนท่าแพ ที่มีผลในทางปฏิบัติจริง ดังนั้นเมื่อทำการวิเคราะห์กฎหมายเหล่านี้พร้อมๆไปกับการวิเคราะห์รูปแบบอาคาร ในตอนท้ายอาจทำให้ทราบว่ากฎหมายที่มีอยู่ เหมาะสมกับการนำไปปฏิบัติจริงมากน้อยเช่นไร

- **กฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522** “...พื้นที่ในบริเวณที่อยู่ในระยะ 100 เมตร รอบนอกแนวเขตที่วัด เขตที่ดินของคริสตจักร หรือ เขตที่ดินของมัสยิด หรือ สุเหร่า ของ วัดเชตุวัน วัดแสนฝาง วัดมหาวัน วัดบุพพาราม วัดอุปคุต และ พุทธสถานเชียงใหม่... เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทดังต่อไปนี้ ...อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร... การวัดความสูงให้วัดจากระดับพื้นดินถึงยอดผนังหรือฝ้าด้านที่สูงที่สุดของชั้นที่อยู่สูงที่สุด แต่ไม่นับรวม ส่วนของผนังหรือฝ้าที่เป็นส่วนโครงสร้างของหลังคา”

• **กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522** ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้ "อาคารสูง" หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดคาน้ำของชั้นสูงสุด

• **กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522** หมวด 1 ลักษณะของอาคาร

ข้อ 2 ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาต้นหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกต้นหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดจากระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตรและไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

ข้อ 7 ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

ข้อ 9 ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาด และให้สูงได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ข้อ 10 ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตรวัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 34 ...ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร

หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่างๆของอาคาร

ข้อ 43 ให้อาคารที่สร้างตามข้อ 41 และ ข้อ 42 ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือ ระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือ ระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

### 3.3 กรณีศึกษา (Case Study)

การรวบรวมกรณีศึกษา จากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ มีความสำคัญต่อการวิจัยเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากบทสรุปของแต่ละกรณีที่แตกต่างกันไป จะทำให้เข้าใจได้ว่าประเด็นใดสามารถนำมาปรับใช้ได้ การรวบรวมกรณีศึกษานี้ทำการคัดเลือกพื้นที่ทั้งในและนอกประเทศที่มีลักษณะทั้งคล้ายและต่างจากพื้นที่ศึกษา เพื่อให้เกิดมุมมองที่หลากหลายก่อนที่จะนำไปปรับใช้ต่อไป โดยจะเริ่มที่กรณีศึกษาในประเทศ คือถนนกลาง จังหวัดภูเก็ต

#### 3.3.1 ถนนกลาง จังหวัดภูเก็ต

โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการปรับปรุงย่านเมืองเก่าในถนนบางสายให้มีสภาพแวดล้อมที่สวยงามคือถนนกลาง โดยภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง เสนอต่อสำนักงานเทศบาลเมืองภูเก็ต เป็นโครงการที่มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับการเสนอแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่บริเวณถนนกลาง ทั้งในด้านการประชาสัมพันธ์ การจัดตั้งองค์กรและหน่วยงาน การออกกฎหมายและข้อบังคับ งบประมาณ รวมไปถึง การเสนอทางเลือกสำหรับการปรับปรุงอาคารบนถนนกลางให้มีสภาพแวดล้อมที่สวยงาม นับเป็นโครงการที่ศึกษาได้ครอบคลุมถึงการอนุรักษ์และพัฒนาทั้งระบบ และมีเนื้อหาที่น่าสนใจมาก สำหรับประเด็นเนื้อหาที่สรุปจากกรณีศึกษานี้จะแสดงเฉพาะด้านที่เกี่ยวกับแนวทางการพัฒนารูปแบบอาคารเพราะมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับการวิจัยเพื่อความกระชับและเป็นประโยชน์ต่อการนำไปประยุกต์ใช้ต่อไป

คณะทำงานของโครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการปรับปรุงย่านเมืองเก่าในถนนบางสายให้มีสภาพแวดล้อมที่สวยงามคือถนนกลาง ได้สรุปเนื้อหาสาระสำคัญเพื่อเสนอเป็นโครงการจัดทำเทศบัญญัติแนวทางการพัฒนาอาคารในเขตอนุรักษ์ไว้ดังนี้

**แนวทางที่ 1 การสงวนรักษาทั้งหมด (Preservation)** ให้ใช้ครอบคลุมอาคารที่มีความดั้งเดิมมากกว่า 90 % โดยใช้แนวทางการอนุรักษ์ทั้งองค์ประกอบภายนอกและภายในให้มีลักษณะใกล้เคียงของเดิมมากที่สุด ซึ่งจะต้องเป็นวิธีการอนุรักษ์แบบเคร่งครัด (Restoration) และจะกระทำได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานที่แน่ชัด

**แนวทางที่ 2 การสงวนรักษาบางส่วน** ร่วมกับแนวทางการเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมอาคารตามข้อกำหนด โดย

- 1) การสงวนรักษาเป็นส่วนใหญ่ ให้ใช้ครอบคลุมอาคารที่มีความดั้งเดิมอยู่ในช่วง 70-90 % และในส่วนที่ต่อเติมหรือดัดแปลงใหม่ให้เป็นไปตามแนวทางข้อกำหนดการเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมอาคาร
- 2) การสงวนรักษาเป็นบางส่วน ให้ใช้ครอบคลุมในกรณีอาคารที่มีความดั้งเดิมอยู่ในช่วง 50-70 % โดยให้อุรักษุณในส่วนที่เป็นของดั้งเดิมภายนอกให้สมบูรณ์มากที่สุดและในส่วนภายในให้มีการดัดแปลงหรือต่อเติมได้ตามแนวทางข้อกำหนด

**แนวทางที่ 3 การดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารตามแนวทางข้อกำหนดเป็นส่วนใหญ่**

- 1) ให้ใช้ครอบคลุมอาคารที่มีความดั้งเดิมน้อยกว่า 50 % คือพิจารณาจากองค์ประกอบภายนอกเป็นหลักโดยแบ่งเป็นแนวทางย่อยตามสภาพของอาคารดังนี้ อาคารที่มีความดั้งเดิมน้อยกว่า 50% และส่วนที่เป็นของดั้งเดิมขององค์ประกอบภายนอกยังมีสภาพดี ถึงพอใช้ ให้ทำการอนุรักษ์ส่วนเหล่านี้ไว้ให้มีสภาพสมบูรณ์มากที่สุด

- 2) อาคารที่มีความดั้งเดิมน้อยกว่า 50 % และส่วนที่เป็นของดั้งเดิมขององค์ประกอบภายใน

นอกและภายในมีสภาพทรุดโทรมจนถึงใช้การไม่ได้ อนุญาตให้ทำการก่อสร้างขึ้นใหม่ทดแทนอาคารเดิมได้ แต่ให้แบบของอาคารเป็นไปตามแนวทางข้อกำหนดการเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมอาคารของถนนกลางซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### ข้อกำหนดในการตัดแปลงหรือต่อเติมอาคารในถนนกลาง

ข้อกำหนดเหล่านี้เป็นแนวทางควบคุมการตัดแปลงหรือต่อเติมอาคารของถนนกลางให้อยู่ในแนวทางเดียวกันคือ ให้ความรู้สึกกลมกลืนกับอาคารดั้งเดิมรอบข้าง และพยายามให้คุณค่าของอาคารในด้านต่างๆไม่ว่าจะเป็นด้านสถาปัตยกรรม ด้านประวัติศาสตร์ และด้านวัฒนธรรมได้แสดงออกมาให้มากที่สุด โดยมีให้ค่านิยมใหม่มาดบังคุณค่าเหล่านี้

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

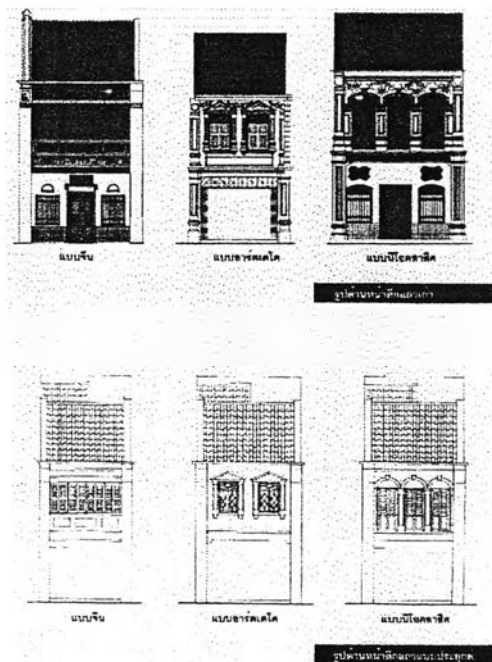
#### หมวดที่ 3 ลักษณะป้ายโฆษณา และการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ

หมวดนี้เป็นหมวดที่น่าสนใจเพราะปัจจุบันนี้การติดตั้งป้ายโฆษณาและเครื่องปรับอากาศได้บดบังลักษณะที่น่าสนใจที่มีความสวยงามของอาคารไว้เกือบหมด และเป็นปัญหาแทบจะทุกที่ที่มีอาคารเก่าอยู่ อาคารบนถนนกลางก็เช่นกัน เนื่องจากมีร้านค้าเป็นจำนวนมากในถนนสายนี้ส่งผลให้มีการติดป้ายโฆษณาต่างๆแทบจะทุกคูหา ซึ่งทำให้เกิดปัญหาการบดบังทัศนียภาพอันสวยงามด้านหน้าอาคาร เพราะผู้ครอบครองอาคารไม่มีแนวทางการติดป้ายโฆษณาที่เหมาะสม รวมถึงปัญหาที่เกิดจากการติดตั้งเครื่องปรับอากาศด้วย

**แนวทางที่ 4 การก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่** ให้ใช้ครอบคลุมอาคารที่มีความดั้งเดิมน้อยกว่า 50 % หรือมีการดัดแปลงรูปแบบอาคารจนมีความแตกต่างจากเดิมมากคือขาดคุณค่าทางด้านสถาปัตยกรรมแล้ว หากอาคารเหล่านี้มีสภาพทรุดโทรมหรือผู้เป็นเจ้าของอาคารมีความต้องการก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทดแทนอาคารเดิม อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามแบบแนวทางการพัฒนา ดังที่กล่าวมาแล้วในแนวทางที่ 3 คือ บังคับรูปแบบและองค์ประกอบด้านหน้าของอาคารรวมถึงพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารด้วย เพื่อให้อาคารที่สร้างขึ้นใหม่มีความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในถนนกลาง นอกจากนี้ภายในถนนกลางยังมี

พื้นที่ว่างที่เกิดจากการเสื่อมสลายของอาคารเก่าซึ่งทำให้อาคารขาดความต่อเนื่องกันในบางช่วง ซึ่งในการสร้างอาคารขึ้นทดแทนนั้น ก็ให้ใช้หลักการข้างต้นที่ได้กล่าวมาแล้ว

เนื่องจากสภาพอาคารเก่าในพื้นที่ถนนกลางมีเอกลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมที่ชัดเจน อาคารโดยส่วนใหญ่มีรูปแบบที่คล้ายกัน ดังนั้นแนวทางการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารจึงสามารถนำมาใช้แนวทางการออกแบบอาคารใหม่ได้ ต่างกับถนนท่าแพที่อาคารเก่ามีปะปนกันหลายยุคสมัย จึงจำเป็นต้องมีการแบ่งลักษณะอาคารเป็นหลายประเภท อย่างไรก็ตามข้อกำหนดในการตัดแปลงหรือต่อเติมอาคารในถนนกลางในหมวดที่ 1 รูปแบบและองค์ประกอบด้านหน้าอาคาร ก็สามารถนำไปประยุกต์ใช้สร้างเกณฑ์การออกแบบอาคารใหม่บนถนนท่าแพได้ ซึ่งจะนำไปสรุปตอนท้ายบทอีกที



ภาพที่ 3.1 ภาพอาคารในแถวบนเป็นรูปแบบอาคารในปัจจุบันที่ได้จากการสำรวจบนถนนกลาง ส่วนภาพด้านล่างเป็นการเสนอแนวทางการออกแบบอาคารใหม่ให้มีความสัมพันธ์กับอาคารเก่าโดยมีการลดทอนรายละเอียดบางส่วนออกไป แต่ยังคงความรู้สึกต่อเนื่องและกลมกลืนกับอาคารเดิมอยู่

### 3.3.2 เมืองซานตาเฟ สหรัฐอเมริกา

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

แนวทางในการออกแบบ (Design Guidelines) ต่อไปนี้ถูกสรุปมาเพื่อช่วยสมาชิกของคณะกรรมการตรวจสอบ (Review Board) คณะทำงาน (City Staff) และสาธารณชน ในการแปลความหมายของเทศบัญญัติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งแนวทางเหล่านี้ให้เกณฑ์ในการพิจารณาว่า สิ่งก่อสร้างใหม่สามารถทำให้เกิดความกลมกลืนกับอาคารข้างเคียงได้ ตามที่เทศบัญญัติกำหนดหรือไม่



ภาพที่ 3.2 บ้านรูปแบบ Pueblo Spanish แบบดั้งเดิมที่มีการก่อสร้างมาตั้งแต่ประมาณ ค.ศ. 1760



ภาพที่ 3.3 บ้านรูปแบบ Pueblo Spanish ในคริสต์ศตวรรษที่ 18 ซึ่งมีการตกแต่งรายละเอียดอาคารด้วยรูปแบบ Territorial ของคริสต์ศตวรรษที่ 19



ภาพที่ 3.4 บ้านรูปแบบ Territorial ที่ก่อสร้างราวปี ค.ศ. 1860

1) **สัดส่วนของอาคาร (Scale) ความสูงและความยาวของรูปด้านหน้า (Facade) ทรงหลังคา และส่วนรายละเอียดทางสถาปัตยกรรมของอาคารที่เสนอ ควรอยู่ในสัดส่วนที่สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมรอบข้าง** ถ้าแบบอาคารใหม่ที่เสนอมีความแตกต่างสูงเกิน 20 % จากอาคารข้างเคียง จะต้องปฏิบัติตามวิธีการควบคุมดังต่อไปนี้

- เติมส่วนประกอบของอาคารที่มีขนาดเล็กกว่า เช่น ส่วนยื่นคลุมบริเวณทางเข้าประตู (Portales) ผนัง หรือเฉลียง (Canopy) เพื่อเป็นการลดความแตกต่าง
- โดยการร่นระยะของส่วนพื้นที่ขึ้นบนถอยเข้าไปจากถนนหรือแนวเขตที่ดิน
- ใช้องค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมที่อยู่ในสัดส่วนของมนุษย์และองค์ประกอบอื่นๆ เช่น ประตู หน้าต่าง เสา และอื่นๆ ช่วยในการออกแบบ

ในขณะเดียวกันถ้ารูปด้านหน้าอาคาร (Facade) มีความเรียบหรือปราศจากองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมใดๆ จนทำให้ดูแปลกแยกออกจากอาคารข้างเคียงเกิน 20 % ควรลดความเรียบนั้นโดยปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- เสริมด้วยองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม
- เพิ่มลานโล่งหน้าบ้าน (Court Yard) หรือสนามหญ้า

2) **ความต่อเนื่องตลอดแนวถนน (Continuity of Streetscape)** อาคารที่จะสร้างขึ้นใหม่ ควรรักษามุมมองในแนวถนนที่มีอยู่ให้เกิดความต่อเนื่องโดยปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- การใช้รายละเอียดทางสถาปัตยกรรมที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ซ้ำๆกันไปตลอดแนว เช่น เสา ลอยบนชาน (Portales) หรือ รูปแบบหน้าต่างบน รูปด้านหน้าอาคาร (Facade)
- การจัดความสัมพันธ์ระหว่างอาคารกับที่ว่างให้เรียงต่อกันไปอย่างต่อเนื่อง เช่น การสลับไปมาระหว่างอาคารกับสนามหญ้า ให้เกิดรูปแบบ (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 จะต้องทำการยื่นคำร้องให้คณะกรรมการพิจารณาว่าสามารถทำได้หรือไม่โดยคณะกรรมการจะพิจารณาสิ่งต่างๆดังต่อไปนี้

- ความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของโครงสร้าง
- ความเป็นส่วนหนึ่งของอาคารบนแนวถนนเดียวกันหรือในบล็อกเดียวกัน หรือสิ่งก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นใหม่จะไปทำให้เกิดความขัดแย้งกับบริบทเดิมหรือไม่
- วิธีการซ่อมแซมและความมั่นคงของโครงสร้างอาคาร

#### 3.3.3 เมืองบอสตัน สหรัฐอเมริกา

ความน่าสนใจของกรณีศึกษานี้อยู่ที่ขบวนการในการเกิดขึ้นของแนวทางการออกแบบซึ่งเนือหาระบุถึงขั้นตอนก่อนและหลังจากการมีแนวทางการออกแบบโดยสามารถสรุปได้เป็น 5 ขั้นตอนดังต่อไปนี้

1) การสำรวจ (The survey: Documenting Your Historic Resources) การสำรวจทำให้สามารถระบุได้ว่าลักษณะพิเศษและเอกลักษณ์ของพื้นที่คืออะไรและยังมีส่วนช่วยในการกำหนดขอบเขตของพื้นที่ด้วย ที่สำคัญผลของการสำรวจสามารถนำมาใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการวางแผนการอนุรักษ์และแนวทางการออกแบบทั้งในส่วนของบูรณะอาคารและการสร้างอาคารใหม่ด้วย

2) แผนการอนุรักษ์ (The preservation Plan: Defining Your Goals) แผนการอนุรักษ์สามารถทำให้เห็นภาพรวมของพื้นที่ทั้งหมดและแสดงให้เห็นเป้าหมายในเชิงปรัชญา อีกทั้งยังมีข้อเสนอแนะทั้งในด้านการอนุรักษ์และการพัฒนา แผนการอนุรักษ์ควรที่จะตั้งอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลจากการสำรวจและข้อกำหนดทางด้านการวางผัง เช่น เส้นทางสัญจร ที่จอดรถ การใช้ที่ดิน ความหนาแน่นและโครงการพัฒนาใหม่ๆ รวมถึงข้อมูลที่ได้จากเจ้าของที่ดิน อาคาร และผู้อยู่อาศัย แผนการอนุรักษ์จะบอกได้ว่าอะไรคือสิ่งที่สำคัญในพื้นที่และมีลักษณะเด่นหรือพิเศษอย่างไรถึงทำให้เกิดความสำคัญ และอะไรคือสิ่งที่ต้องการจะอนุรักษ์เอาไว้ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วสิ่งที่สำคัญที่สุดที่ทำหยาการวางแผนการอนุรักษ์ก็คือการดำรงคงไว้ซึ่งประวัติศาสตร์และความดั้งเดิมที่มีคุณค่าของสถาปัตยกรรมนั่นเอง

3) **เทศบัญญัติเกี่ยวกับการอนุรักษ์ (The Preservation Ordinance: Your Legal Mandate)** เทศบัญญัติท้องถิ่นเกี่ยวกับการอนุรักษ์คือการออกกฎบังคับใช้เฉพาะในพื้นที่ประวัติศาสตร์ โดยมี การจัดตั้งคณะกรรมการด้านอนุรักษ์เป็นผู้ดูแล ในเทศบัญญัตินี้ควรที่จะระบุให้มีการจัดการเกี่ยวกับอาคารที่จะเกิดขึ้นใหม่ดังนี้

- การรับรองมาตรฐานของอาคารใหม่ทั้งที่เป็นส่วนเพิ่มเติมหรือที่เป็นอาคารเดี่ยว
- ตรวจสอบอาคารใหม่ไม่ให้มีการลอกเลียนแบบทางด้านรูปแบบสถาปัตยกรรมดั้งเดิม หรือลักษณะพิเศษใดๆของสถาปัตยกรรมนั้นๆ
- ตรวจสอบความเปลี่ยนแปลงหรือการรื้อถอนอาคารที่ไม่ได้เกิดขึ้นเองตามสภาพของอายุอาคาร
- ในกรณีที่จะมีการรื้อถอนอาคาร คณะกรรมการมีสิทธิ์ที่จะทำการตรวจสอบเพื่ออนุญาต หรือยับยั้งไม่ให้มีการรื้อถอนได้
- การที่จะรื้อถอนอาคารจะต้องยื่นแบบของอาคารที่จะก่อสร้างในอนาคตแนบมาด้วย

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

แนวทางการออกแบบอาคารได้มาจากการวิเคราะห์ลักษณะสำคัญต่างๆที่พบในการสำรวจว่าองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมใดบ้างที่ควรจะถูกอนุรักษ์ไว้ในกรณีที่จะมีการบูรณะอาคาร และองค์ประกอบใดควรจะคำนึงถึงเมื่อมีการออกแบบอาคารใหม่ในพื้นที่ เมื่อมีจุดประสงค์ที่จะออกแบบอาคารใหม่ แนวทางการออกแบบควรจะวางกรอบและแสดงตัวอย่างให้ชัดเจนถึงรูปแบบพื้นฐานขององค์ประกอบต่างๆ แต่ไม่ใช่เป็นการลอกแบบเดิม ดังนั้นแนวทางการออกแบบอาคาร (Design Guidelines) ที่ดีควรให้คำแนะนำเกี่ยวกับเรื่องของบริบทและการใช้ องค์ประกอบอาคารมากกว่าที่จะกำหนดรูปแบบที่ตายตัว เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการออกแบบอาคารใหม่

5) **เริ่มวางขั้นตอนในการปฏิบัติการ (Establishing Administrative Procedures)** ควรมี ตารางการทำงานอย่างเป็นระบบที่ชัดเจนและเมื่อมีการยื่นคำร้องจะต้องมีแบบฟอร์มให้กรอก รวมไปถึงแบบอาคาร ภาพถ่ายของพื้นที่ตั้งและสภาพแวดล้อม รูปด้านหน้าของอาคาร และที่สำคัญจะต้องมีระบบการเก็บข้อมูลที่ตีมารองรับด้วย

### 3.3.4 เมืองซานนา สหรัฐอเมริกา

ซานนาเป็นเมืองแรกๆในสหรัฐอเมริกาที่ได้มีการนำแนวทางการออกแบบให้อาคารใหม่กับอาคารเก่ามีความสัมพันธ์กัน แนวทางกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อเสนอแนะอย่างน้อย 6 ข้อจากทั้งหมด 16 ข้อ โดยมีข้อบังคับเพียงข้อเดียวคือเรื่องของความสูงอาคาร ข้อเสนอแนะทั้ง 16 ข้อ มีดังนี้

- 1) ความสูง อาคารใหม่ต้องมีความสูงไม่ต่ำกว่าและไม่สูงเกิน 10 เพอร์เซ็นต์เทียบกับอาคารที่อยู่ในบริเวณรอบข้างใกล้เคียง
- 2) สัดส่วนของผนังอาคารด้านหน้าต้องมีความสัมพันธ์กันทั้งด้านความกว้างและความสูง
- 3) สัดส่วนของช่องเปิด จะต้องมีความสัมพันธ์กันทั้งด้านความกว้างและความสูง
- 4) จังหวะของผนังและช่องเปิดบนผนังอาคารด้านหน้าจะต้องมีการสลับเปลี่ยนระหว่างผนังและหน้าต่าง
- 5) จังหวะของที่เว้นว่างของอาคาร จะต้องมีการสลับเปลี่ยนระหว่างอาคารและที่โล่ง
- 6) จังหวะของทางเข้าหลักอาคาร จะต้องมีความสัมพันธ์กับทางเดินเท้าหน้าอาคาร

- 7) วัสดุ ต้องควบคุมให้กลมกลืนกับวัสดุที่ใช้เป็นหลักในพื้นที่
- 8) พื้นผิวอาคาร ต้องควบคุมให้กลมกลืนกับวัสดุพื้นผิวที่ใช้เป็นหลักในพื้นที่ ซึ่งอาจจะเรียบหรือหยาบก็ได้แล้วแต่
- 9) สี ต้องควบคุมให้กลมกลืนกับสีที่ใช้เป็นหลักในพื้นที่ ซึ่งอาจจะทาหรือปล่อยให้แห้งได้
- 10) องค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม รักษาส่วนที่เด่นชัด เช่น บัวผนัง คานประตู หน้าต่าง ส่วนโค้ง หินมุมตึก ลูกกรง เหล็กดัด ปล่องควัน เป็นต้น
- 11) รูปทรงหลังคา โดยทั่วไปแล้วเป็นหลังคาจั่ว ปั้นหย้า และหลังคาแบนราบ
- 12) ความต่อเนื่องของแนวผนัง ผนัง รั้ว การจัดภูมิทัศน์ ผนังด้านหน้าอาคาร องค์ประกอบเหล่านี้มีส่วนช่วยในการสร้างแนวผนังของถนนให้เกิดขึ้น
- 13) ภูมิทัศน์ที่ดีเกิดจากความต่อเนื่องของมวลและคุณภาพของภูมิทัศน์ รวมไปถึงปริมาณที่เหมาะสมของการจัดภูมิทัศน์ด้วย
- 14) วัสดุปูพื้น เช่น ทางเดินที่ปูด้วยอิฐ ก้อนหินสำหรับปูถนน บล็อกแกรนิต ควรนำมาใช้
- 15) สัดส่วน ขนาดของอาคารและองค์ประกอบของอาคารต่อสัดส่วนมนุษย์ควรมีความสัมพันธ์กัน รวมไปถึงความสัมพันธ์กับที่โล่งว่างด้วย
- 16) การกำหนดทิศทางของอาคารด้วยผนังด้านหน้าอาคาร ช่องเปิดและรายละเอียดของอาคารจะเป็นตัวชี้บอกว่าอาคารต้องการที่จะให้ความรู้สึกว่ามีทิศทางในแนวตั้ง แนวนอน หรือไร้ทิศทาง

### 3.3.5 รัฐโคโลราโด สหรัฐอเมริกา

ในปี ค.ศ. 1978 ได้มีกลุ่มผู้สนใจที่จะทำการศึกษาด้านแนวทางการออกแบบ (Design Guidelines) ขึ้นในโคโลราโด โดยมี The Colorado Historical Society เป็นองค์กรที่ให้การสนับสนุนทั้งในด้านการเงินและบุคลากร จนในที่สุดคู่มือแนวทางการออกแบบอาคารฉบับนี้จึงถูกนำมาประกาศใช้ในปีค.ศ. 1980 จนถึงปัจจุบัน สำหรับแนวทางการออกแบบอาคารของโคโลราโดแบ่งออกเป็น 4 ประเภทใหญ่ๆคือ

- 1) แนวทางการออกแบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับธรรมชาติ (Natural Settings) เช่น ความสูงของอาคารใหม่ควรจะสัมพันธ์กับอาคารเดิมเพื่อรักษาระดับความสัมพันธ์ระหว่างความสูงอาคารกับระดับพื้นดิน (Contour) ให้เกิดความสมดุล
- 2) แนวทางการออกแบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน (Settlement Patterns) เช่น สงวนรักษาแกนหลักที่มุ่งเข้าสู่จุดประวัติศาสตร์สำคัญของชุมชนทั้งด้านกายภาพและด้านมุมมอง
- 3) แนวทางการออกแบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับพืชพันธุ์ (Vegetation) เช่น สงวนรักษาพืชพันธุ์สำคัญๆที่เป็นสัญลักษณ์ของเมืองไว้
- 4) แนวทางการออกแบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น (Manmade Elements) เช่น การลอกเลียนแบบอาคารเดิมมาสร้างใหม่ทั้งหมดเป็นเรื่องที่ไม่สมควรทำ เป็นต้น

นอกจากนี้แล้วคู่มือฉบับนี้ยังได้มีแนวทางการออกแบบอาคารที่แยกเป็นหัวข้อดังต่อไปนี้

- การออกแบบภายในบล็อก (The Block) เป็นแนวทางการออกแบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับความต่อเนื่องของอาคารในบล็อกเดียวกัน เช่น ให้สงวนรักษาคุณภาพทางด้านมุมมองของรูปด้านหน้าแต่ละอาคาร และใช้ความระมัดระวังในการที่จะดูแลรักษา ซ่อมแซม

หรือเปลี่ยนแปลง รวมถึงเรื่องขนาดของป้าย อีกแนวทางการหนึ่งเป็นการออกแบบอาคารที่ต้องการให้สร้างความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันให้เกิดขึ้นภายในบล็อกโดยพิจารณาที่ความสูงอาคาร แนวเส้นระนาบที่เกิดขึ้นบนรูปด้านหน้าอาคาร และอื่นๆ

- ความสูงอาคาร (Building Height) ให้คงไว้ซึ่งแนวเส้นระนาบของความสูงอาคารโดยให้อยู่ในแนวเดียวกัน อาคารใหม่ควรมีความสูงที่สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมเดิม
- องค์ประกอบอาคารในแนวนอน (Alignment of Horizontal Elements) ให้รักษากรอบหน้าต่างในระนาบทางแนวนอน
- หน้าต่าง (Windows) ให้รักษาลักษณะที่เด่นชัดของรูปแบบหน้าต่างทั้งชั้นล่างและชั้นบนไว้ (ปรกติหน้าต่างชั้นล่างทั่วไปจะเป็นกระจกผืนใหญ่สำหรับจัดแสดงสินค้าหน้าร้าน ส่วนชั้นบนจะเป็นบานเล็กกว่าแต่มีรูปแบบที่ซ้ำกันไปตลอดทั้งแนวเป็นส่วนใหญ่)
- แนวของรูปด้านหน้าอาคาร (Facade Alignment) ให้รักษาแนวรูปด้านหน้า (Facade) ที่ห่างจากขอบทางเดินเท้าในระยะที่เท่าๆกันไว้
- ทางเข้าอาคาร (Entrances) ให้รักษารูปแบบของทางเข้าหลักที่มีการร่นถอยลึกเข้าไปในอาคาร นอกจากนี้ก็ยังมีเรื่องความกว้างอาคารและที่ว่างระหว่างอาคาร (Building Widths and Space between buildings) องค์ประกอบอาคาร (Building components) วัสดุอาคาร (Building materials) ที่เสนอให้มีการสงวนรักษาสภาพเดิมไว้ และให้ของใหม่มีความสัมพันธ์กับของเดิม

คู่มือนี้ยังได้มีรายละเอียดเจาะจงลงไปถึงเรื่องของผนังด้านหน้าอาคารอีกด้วยว่า ในกรณีที่จะทำการบูรณะซ่อมแซมเพื่อใช้ประโยชน์อาคาร ควรที่จะคำนึงถึงการเก็บรักษาส่วนประกอบดั้งเดิมของอาคารไว้ด้วยอย่าไปปกปิดผนังด้านหน้าอาคารทั้งหมดด้วยแผงโลหะหรือพลาสติก หรืออย่าเอาป้ายโฆษณาไปบดบังส่วนรายละเอียดสำคัญของอาคารและอย่าไปเปลี่ยนแปลงรูปทรง รูปแบบของบานช่องเปิดแบบดั้งเดิม ถึงแม้จะต้องมีการปิดช่องหน้าต่างเพราะการเปลี่ยนแปลงการใช้งานแต่ก็อย่าไปทำลายให้รูปทรงดั้งเดิมเสียไป นอกจากนี้ก็ยังสามารถพูดถึงเรื่องป้ายและมีแนวทาง(Guidelines)เกี่ยวกับเรื่องป้ายด้วย

กรณีศึกษาแต่ละกรณีที่ได้ศึกษามา จะเห็นได้ว่าถึงแม้บริบททางด้านสภาพแวดล้อมจะมีความแตกต่างกัน แต่แนวทางในการควบคุมกลับมีเนื้อหาที่คล้ายๆกัน เช่น การควบคุมทางด้านความสูง ทางด้านรูปทรงหลังคา และทางด้านสัดส่วนอาคาร ในขณะที่เดียวกันองค์ประกอบต่างๆที่แสดงออกให้สาธารณชนเห็นได้ เช่น องค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมในส่วนของรูปด้านหน้าอาคาร จำเป็นที่จะต้องมีการระบุไปถึงรายละเอียด เนื่องจากเป็นลักษณะพิเศษที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ไว้สืบไป เห็นได้จากการระบุถึงองค์ประกอบอาคารอย่าง ลายปูนปั้นในประเทศสิงคโปร์ (ดูรายละเอียดใน ภาคผนวก) ทั้งนี้เนื่องจากเป็นส่วนที่บ่งบอกถึงลักษณะพิเศษของอาคารแบบนี้ หรือการควบคุมแนวทางในการใช้วัสดุที่จะต้องเป็นโคลน (Adobe) เท่านั้นในเมืองซานตาเฟ เป็นต้น

### 3.4 สรุปแผน นโยบาย กฎหมายและกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง

สาระสำคัญในการนำเสนอแนวทางการออกแบบอาคารในพื้นที่ประวัติศาสตร์คือการเข้าใจในบริบทของพื้นที่ประวัติศาสตร์อย่างลึกซึ้ง สามารถบอกได้ถึงลักษณะเฉพาะของทั้งอาคารและพื้นที่ และอาศัยกรอบแนวคิดนี้เป็นหลักในการพิจารณาเกณฑ์ต่างๆที่จะใช้ประกอบกันเป็นแนวทางการออกแบบขึ้น ทั้งนี้จะต้องสามารถสร้างความสัมพันธ์ ความต่อเนื่องทั้งด้านกายภาพ ด้านประวัติศาสตร์ และด้านมุมมองให้เกิดขึ้นอย่างมีเหตุผลด้วย เมื่อพิจารณาจากแนวคิดเกี่ยวกับการออกแบบอาคารในพื้นที่ประวัติศาสตร์และทฤษฎีการจัดองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม พบว่ามีเนื้อหาหลายส่วนที่สามารถนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์อาคารเก่าบนถนนท่าแพได้ โดยเฉพาะแนวคิดของลู (Lu, 1980:187) ที่ว่า “หลักเกณฑ์ในการอนุรักษ์นั้นไม่จำเป็นที่จะต้องระบุให้ชัดเจนในทุกรายละเอียดอาคาร หากรายละเอียดเหล่านั้นไม่สำคัญจริงหรือไม่ใช่ตัวที่บ่งถึงเอกลักษณ์ของพื้นที่ แต่ควรแนะแนวทางในการสร้างความสัมพันธ์ให้กับสิ่งใหม่ที่จะเข้าไปอยู่ร่วมกับสิ่งเก่า พร้อมกับสร้างกรอบที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปกป้องไม่ให้ลักษณะเฉพาะของพื้นที่ถูกทำลายไป” ด้วยแนวคิดนี้ผู้วิจัยจึงเสนอหลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์รูปแบบของอาคารบนถนนท่าแพ เพื่อให้ได้มาซึ่งกรอบแนวทางในการออกแบบที่มีเหมาะสมโดยมีพื้นฐานมาจากคุณค่าและเอกลักษณ์ของอาคารเป็นหลัก ดังนั้นในการวิเคราะห์รูปแบบอาคารบนถนนท่าแพจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ขึ้นเป็นประเด็นดังนี้

1) **พิจารณาคูณค่าของอาคารแต่ละประเภท (Value of Buildings)** เพื่อให้ทราบถึงคุณค่าของอาคารที่มีมากน้อยต่างกัน ซึ่งจะส่งผลให้วิธีการในการอนุรักษ์แตกต่างกันไปด้วย เช่น อาคารบางประเภทจำเป็นต้องอนุรักษ์รูปแบบเดิมไว้ทั้งหมด เนื่องจากมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์มาก ขณะเดียวกันอาคารบางประเภทก็สามารถส่งเสริมให้มีการก่อสร้างขึ้นใหม่โดยเก็บเอกลักษณ์เพียงบางส่วนของอาคารไว้เท่านั้น

2) **วิเคราะห์รูปแบบอาคารเพื่อค้นหาเอกลักษณ์ (Identity of Buildings)** เป็นการวิเคราะห์องค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม (Architectural Elements) และรูปแบบอาคาร เพื่อค้นหาเอกลักษณ์ที่แท้จริงของอาคารแต่ละประเภท และสามารถนำเสนอเป็นแนวทางการก่อสร้างอาคารใหม่โดยที่ยังคงเอกลักษณ์เดิมไว้ได้ ในการวิเคราะห์รูปแบบอาคารจะตั้งอยู่บนพื้นฐานของข้อสรุปที่ได้จากการรวบรวมวรรณกรรมทั้งจากทฤษฎีการจัดองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม, แผนและนโยบายของภาครัฐ กฎหมาย และกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง โดยจะใช้หลักเกณฑ์ที่เป็นข้อสรุปของแผนและนโยบายของภาครัฐและกรณีศึกษาเป็นหลัก และใช้ข้อสรุปจากทฤษฎีการจัดองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมเป็นส่วนเสริมในกรณีที่อาคารมีเอกลักษณ์ซึ่งเห็นได้ชัดเจนจากองค์ประกอบใดองค์ประกอบหนึ่ง การสรุปเพื่อสร้างเกณฑ์ในการวิเคราะห์ใช้วิธีคัดเลือก 6 ประเด็นแรกที่ปรากฏบ่อยที่สุดในการทบทวนวรรณกรรมที่ผ่านมาได้แก่

- รูปทรงอาคาร
- ลักษณะด้านหน้าของอาคาร
- วัสดุอาคาร
- สีอาคาร
- ลักษณะช่องเปิด ประตู หน้าต่าง
- ส่วนตกแต่งอาคาร

3) **วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดอาคารกับขนาดที่ดิน (Plot Area)** เนื่องจากอาคารแต่ละประเภทต้องการเนื้อที่ในการก่อสร้างมากน้อยต่างกัน ดังนั้นก่อนการนำเสนอกรอบแนวทางในการออกแบบอาคารใหม่ จำเป็นต้องเข้าใจในความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบอาคารกับที่ตั้งก่อน