



ทฤษฎี แนวความคิดและการศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาในบทนี้จะเป็นการกล่าวถึงทฤษฎี แนวความคิดการศึกษา วิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา และนำมาใช้เป็นแนวทางในการสร้างกรอบแนวคิดของการศึกษาคั้งนี้ ซึ่งประกอบด้วย

1. ทฤษฎี และแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบและวิวัฒนาการของเมือง
2. ทฤษฎี และแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน
3. แนวความคิดในการจัดแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดิน
4. การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
5. แนวความคิดเกี่ยวกับการอนุรักษ์
6. กฎ ระเบียบ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและความคุ้มครองก่อสร้างอาคารที่ประยุกต์ใช้เป็นแนวทางการกำหนดมาตรการในการศึกษา
7. การศึกษา วิจัยที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และการใช้ที่ดินบริเวณริมน้ำ

สำหรับทฤษฎี แนวความคิดและการศึกษาวิจัยดังกล่าว มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 ทฤษฎี และแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบและวิวัฒนาการของเมือง

เมือง นับเป็นวิวัฒนาการด้านการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ จากการทำรูปเป็นชุมชนและเติบโตขึ้นตามลำดับ จนสามารถเห็นความแตกต่างได้ชัดเจนระหว่างพื้นที่ที่เป็นชุมชนเมืองกับพื้นที่ที่เป็นชนบท

การทำรูปของเมือง (Urban Form) เป็นการรวมกลุ่มของลักษณะกิจกรรม และสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ในชุมชน ซึ่งมนุษย์สร้างสรรขึ้น ประกอบกันเข้าเป็นรูปเป็นร่างของชุมชน เกิดเป็นรูปแบบที่เหมาะสมกับกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ปัจจัยที่ก่อเป็นรูปของเมือง ได้แก่

1. ลักษณะภูมิประเทศ (Nature of the Site)
2. ประชากร (People)
3. ลักษณะของกิจกรรม (Human Activities)
4. ระบบการขนส่งและการคมนาคม (Movement System)

5. สัญลักษณ์ของชุมชน (Landmark and Physical)
6. หน้าที่ของชุมชน (Function of City Boundary)

ส่วน Cherry (1976) เห็นว่าการก่อรูปของเมืองจะขึ้นอยู่กับองค์ประกอบดังนี้

1. ขนาดของเมือง
2. ความหนาแน่นของเมือง ซึ่งขนาดและความหนาแน่นของเมืองมีความสัมพันธ์กัน และเกี่ยวข้องกับจำนวนประชากร และการใช้พื้นที่ของประชากร
3. รูปร่างของเมือง ขึ้นอยู่กับสภาพภูมิประเทศ เส้นทางคมนาคมเป็นส่วนใหญ่ที่จะกำหนดรูปร่างของเมืองในระยะแรก แต่ในระยะต่อมาจะเกี่ยวข้องกับผู้ออกแบบเมืองว่าต้องการให้เมืองมีลักษณะอย่างไร
4. การใช้ประโยชน์ที่ดิน (Urban Land Use) ซึ่งเมืองต่าง ๆ อาจมีการใช้ประโยชน์ที่ดินแตกต่างกันไป ทั้งประเภทและขนาด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับหน้าที่ (Functions) ของเมืองนั้น ๆ
5. สภาพ (Conditions) ของเมือง คือความสามารถของเมืองในด้านกายภาพ จะรองรับหน้าที่ต่าง ๆ ของเมืองให้ดำเนินการไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อผลประโยชน์ของผู้พักอาศัยในเมืองนั้น ๆ สภาพของเมืองจะแตกต่างกันไปตามพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของเมือง นักผังเมืองจะเกี่ยวข้องกับการปรับปรุงสภาพและมาตรฐานของเมืองอยู่เสมอ¹

เห็นได้ว่ามีประเด็นที่คล้ายคลึงกัน โดยพิจารณาจากประชากร สภาพภูมิประเทศ และกิจกรรมเป็นหลัก ก่อให้เกิดเป็นรูปแบบของเมืองขึ้น ซึ่งจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพแวดล้อมและระยะเวลา จึงอาจกล่าวได้ว่าเมืองย่อมมีวิวัฒนาการและขยายตัวได้ เช่นเดียวกับสิ่งมีชีวิต

¹ G.E. Cherry, Rural planning problems (London: Leonard Hill, 1976).

Keeble (1964) กล่าวถึงวิวัฒนาการของเมือง (Urban Evolution) เมื่อพิจารณาจากลักษณะโครงสร้างภายในของเมือง ซึ่งปรากฏเป็นรูปแนวก้นหอยและการใช้ที่ดิน พบว่าวิวัฒนาการของเมืองมีอยู่ 4 ระดับ คือ

1. ขั้นทารก (Infantile) เริ่มต้นในการรวมตัวเป็นชุมชนเมืองขนาดเล็ก ไม่มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินให้เห็นเด่นชัด
2. ขั้นวัยรุ่น (Juvenile) มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินเป็นบริเวณพักอาศัย แต่มีอุตสาหกรรมรวมอยู่ในครัวเรือน
3. ขั้นผู้ใหญ่ (Mature) โครงสร้างภายในแบ่งเป็นที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมอย่างเห็นได้ชัด
4. ขั้นชรา (Senile) เป็นเมืองที่มีโครงสร้างภายในเสื่อมโทรม อันเนื่องมาจากการเติบโตเต็มที่

แต่ทั้งนี้ วิวัฒนาการของเมืองไม่จำเป็นต้องปรากฏในขั้นตอนดังกล่าวแต่อย่างใด บางเมืองอาจมีวิวัฒนาการเพียงขั้นที่ 1 เท่านั้น ไม่เจริญต่อไป บางเมืองไม่มีความเสื่อมโทรมเพราะมีการพัฒนาอยู่เสมอ

เมื่อพิจารณาถึงการขยายตัวของเมือง จะเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของประชากรและมีความซับซ้อนด้านการใช้ที่ดิน โดยอาจมีการขยายตัวต่างกัน บางเมืองมีการขยายตัวเต็มพื้นที่การปกครอง (Truebounded City) ซึ่งเป็นไปได้ยากมาก บางเมืองขยายตัวเร็วเกินกว่าพื้นที่ทางการปกครอง (Overbounded City) บางเมืองมีพื้นที่กว้างเกินไป การขยายตัวไม่เต็มพื้นที่ (Underbounded City) การปรับตัวระหว่างจำนวนประชากรและกิจกรรมที่เพิ่มขึ้น กับขนาดของพื้นที่ทำให้เมืองมีรูปร่างและโครงสร้างต่างกัน ²

การศึกษาสภาพของการขยายตัวของเมือง ได้มีการพัฒนามาเป็นเวลานาน โดยมีทฤษฎีสำคัญที่จำแนกรูปแบบของเมือง (Urban Pattern) ออกเป็น 3 ประเภท คือ

² L. Keeble, Principle and Practices of Town and Country Planning (London: The Estates Gazette Limited, 1964), p.87.

1. Concentric Zone Theory (Johnson, 1975) ^๕ ตั้งขึ้นโดย Ernest W. Burgess ในปี ค.ศ. 1952 ได้กล่าวว่า เมืองมีรูปแบบการขยายตัวเป็นวงกลม หรือส่วนของวงกลมออกจากจุดศูนย์กลางของเมือง โดยกำหนดให้จุดศูนย์กลางของเมืองเป็นย่านธุรกิจกลาง (Central Business District) ซึ่งถือว่าเป็นแกนกลางของเมืองตัดออกมาเป็นส่วนที่เรียกว่าย่านการเปลี่ยนแปลง (Transition Zone) ซึ่งเป็นส่วนผสมระหว่างย่านธุรกิจกลาง และย่านพักอาศัยของผู้ใช้แรงงาน ซึ่งมักเรียกว่าเขตเสื่อมโทรม ถัดมาจะเป็นย่านพักอาศัยของชนชั้นกลางที่ได้อพยพออกไป เพื่อให้พ้นจากสิ่งรบกวนและสภาพแวดล้อมที่ตึกรามอาคารออกไปอีกจะเป็นย่านที่เรียกว่า ย่านเคลื่อนย้าย (Commuter's Zone) ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของคนที่มีฐานะดี และบางส่วนจะกลายเป็นพื้นที่ชานเมือง คนเหล่านี้มักจะทำงานอยู่ในใจกลางเมือง จึงต้องมีการเดินทางเข้าออกเป็นประจำ ^๓

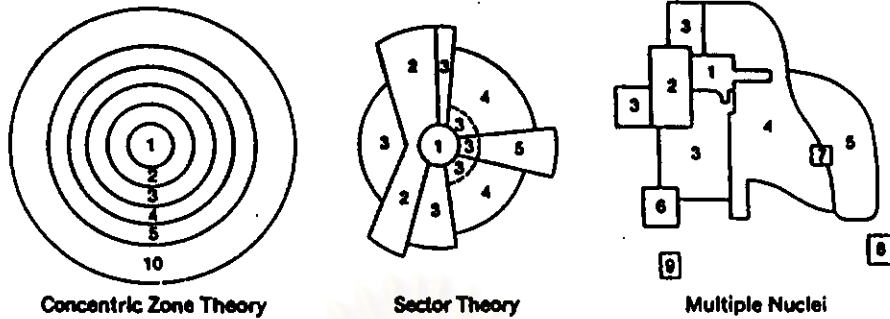
2. Sector Theory (Northam 1975) โดย Homer Hoyt สร้างทฤษฎีนี้ขึ้นในปี ค.ศ. 1969 โดยแบ่งเมืองออกเป็นส่วน ๆ (Sector) ในแต่ละส่วนของเมือง ประกอบด้วยกิจกรรมและประชากรในพื้นที่ต่าง ๆ ที่ไม่จำเป็นต้องเป็นรูปร่างกลมซ้อนกันเสมอไป กล่าวคือ บริเวณย่านอุตสาหกรรมไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นโดยรอบศูนย์กลางเมืองแต่อาจขยายตัวโดยอาศัยทางรถไฟเป็นแนว หรือส่วนต่าง ๆ อาจมีศูนย์กลางของเมืองแล้วขยายไปตามแนวยาวออกสู่ชานเมือง ทำให้รูปแบบการขยายตัวเป็นแบบคล้ายใบพัดหรือรูปปลี ^๔

3. Multiple Nuclei Theory โดย Harris และ Ullman (1945) ซึ่งมีแนวความคิดที่ว่า ศูนย์กลางของเมืองใหญ่ ๆ นั้นมิได้เกิดขึ้นมาจากที่เพียงแห่งเดียว กล่าวคือเมืองใหญ่ ๆ นั้น มิได้ขยายตัวขึ้นโดยรอบอาณาบริเวณศูนย์กลางเมือง หรือย่านธุรกิจกลางเพียงแห่งเดียวเท่านั้น หากแต่ขยายตัวโดยรอบบริเวณศูนย์กลางหลาย ๆ แห่ง ซึ่งอยู่ในเมืองนั้น ๆ ^๕

^๓ J.H. Johnson, Urban Geography: An Introductory Analysis (Oxford: Pergamon Press, 1975), p. 170-172

^๔ R.M. Northam, Urban Geography (Newyork : John Wiley & Sons, 1975), p. 189-190

^๕ C.D. Harris and E.L. Ullman, "The Nature of Cities", The Annals of the American Academy of Political and Social Science 242 (1945), p.13.



- | | |
|----------------------------------|------------------------|
| 1. CBD | 6. Heavy manufacturing |
| 2. Wholesale light manufacturing | 7. Outlying business |
| 3. Low-class residential | 8. Residential suburb |
| 4. Medium-class residential | 9. Industrial suburb |
| 5. High-class residential | 10. Commuters' Zone |

แผนภูมิที่ 2.1 ทฤษฎีรูปแบบของการขยายตัวของเมือง

ที่มา : Johnaon 1975 : 170-173

ทฤษฎีดังกล่าว เป็นเพียงการอธิบายรูปแบบการขยายตัวของเมือง ซึ่งใช้อธิบายปรากฏการณ์ได้เพียงบางส่วน ซึ่งความเป็นจริงนั้นอาจไม่เป็นไปตามข้อสมมติฐานที่ตั้งขึ้น แต่เป็นไปตามสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น สภาพแวดล้อมกายภาพและเศรษฐกิจ จะไม่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการขยายตัวของเมืองมากไปกว่าความเห็นชอบและรสนิยมของคนในชุมชน ตลอดจนความพึงพอใจในวิถีทางการดำรงชีวิตของประชากรในพื้นที่นั้น

2.2 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน

2.2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง

Greig (นิจ วิทยุระนันท์, 2528) กล่าวถึงหลักในการใช้ที่ดิน คือการใช้พื้นที่ดินให้เป็นประโยชน์มากที่สุด โดยให้สิ้นปริมาณและเสื่อมคุณภาพอย่างน้อยที่สุดเพื่อให้ได้รับผลอย่างแน่นอน ในด้านความมั่นคงทางเศรษฐกิจ ความเจริญทางวัฒนธรรม และมาตรฐานการครองชีพอย่างสูงสุดเท่าที่จะเป็นไปได้ สำหรับบวงชนในถิ่นนั้น ๆ ⁶

Golany (1976) กล่าวว่า การกำหนดแนวทางและรูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง จะมาจากนโยบายการใช้ที่ดิน โดยรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมในขนาดต้องคำนึงถึง

1. รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ที่ตั้งของกิจกรรมตลอดจนความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องของกิจกรรมเหล่านั้น (Linkage) ปัจจัยเหล่านี้จะบอกให้ทราบถึงแนวโน้มของทิศทางการขยายตัว และรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต

2. แนวโน้มการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และการขยายตัวของประชากรเมืองในอนาคต ซึ่งเป็นแนวทางสำหรับการคาดประมาณการใช้ที่ดินของเมืองในอนาคต

3. ลักษณะรูปแบบการใช้ที่ดินสำหรับเมืองในอนาคต จะขึ้นอยู่กับ

ก. วัตถุประสงค์ของการวางแผนซึ่งสอดคล้องกับแผนการพัฒนาระดับชาติ ระดับภาค และแผนพัฒนาพื้นที่ชนบทที่อยู่โดยรอบ

ข. ข้อจำกัด (Constraints) ต่าง ๆ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคมและกายภาพ ซึ่งมีผลต่อการพัฒนา ขยายตัวของเมือง และมีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของเมืองในอนาคต

⁶ นิจ วิทยุระนันท์, "เอกสารประกอบคำบรรยายโครงการอบรมทางวิชาการ เรื่องการวางแผนและผังกายภาพสำหรับเจ้าหน้าที่วางแผนระดับท้องถิ่น", พฤษภาคม 2528.

ค. ระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ ซึ่งนักผังเมืองจะเป็นผู้กำหนด โดยพิจารณาสัมพันธ์กับความเป็นไปได้ทางด้านงบประมาณการพัฒนาเมืองของท้องถิ่น ⁷

Goodman (1968) กล่าวถึงการศึกษาการใช้ที่ดินว่า ต้องมีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะที่ดิน (Land Characteristics) และกิจกรรม (Activities) บนที่ดินในบริเวณที่จะวางผังข้อมูลเหล่านี้ จะใช้ในการวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินที่ผ่านมาในอดีตและใช้เป็นกรอบสำหรับกำหนดรูปแบบผังการใช้ประโยชน์ที่ดินระยะยาว ผังการใช้ที่ดินจะต้องประกอบด้วย ลักษณะ (Character) คุณภาพ (Quality) และรูปแบบ (Pattern) ของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ สำหรับกิจกรรมของประชาชนและองค์การต่าง ๆ ภายในพื้นที่วางผัง

การวางผังการใช้ที่ดินขึ้นอยู่กับ การคาดประมาณประชากรที่เชื่อถือได้ การคาดประมาณเศรษฐกิจที่มีเหตุผลและความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเมือง ⁸

Keeble (1964) กล่าวถึงการกระจายการใช้ที่ดินในเมือง โดยแบ่งพื้นที่ออกตามหน้าที่หลักเป็นสามส่วน คือ ศูนย์กลางเมือง ย่านอุตสาหกรรม และย่านพักอาศัย นอกจากนี้ อาจจะมีผนวกส่วนที่สี่ คือ ที่ว่าง โดยมีลักษณะการใช้ที่ดินทั้ง 4 ประเภท ดังนี้

1. ศูนย์กลางเมือง คือพื้นที่ที่ใช้เป็นย่านการค้า การบริหาร และบริการทางสังคมบางประการ ซึ่งกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้จะรวมกันอยู่อย่างหนาแน่น และมีการก่อรูปที่ซับซ้อนเป็นศูนย์กลางการบริการต่าง ๆ เท่าที่เมืองจะสนองตอบได้ ศูนย์กลางเมืองควรจะประกอบด้วยกิจกรรมที่สำคัญคือ ร้านค้า สำนักงาน ธนาคารที่ทำการหน่วยงานบริหารและสถานที่ราชการ ศาลากลางจังหวัด หรือสำนักงานเทศบาล อาคารที่สำคัญทางด้านสังคม และวัฒนธรรม เช่น ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์ โบสถ์ขนาดใหญ่และโกดังเก็บสินค้า ฯลฯ

⁷ G. Golany, New Town Planning : Principle and Practice (Newyork : John Wiley & son, 1976), P. 1-2

⁸ W.I. Goodman, Principles and Practice of Urban Planning (Englewood Cliffs, N.J. : Prentice - Hall, 1968), P. 106-136.

2. ย่านอุตสาหกรรม คือบริเวณที่เป็นที่ตั้งประกอบกิจกรรมของอุตสาหกรรม การผลิต (Manufacturing Industry) และอุตสาหกรรมบริการขนาดใหญ่ พร้อมทั้งเป็นที่ตั้งของสถานีจ่ายไฟฟ้าและแก๊ส พร้อมทั้งเป็นโกดังเก็บสินค้า

3. ย่านที่พักอาศัย คือบริเวณสำหรับให้ประชากรอยู่อาศัย ซึ่งจะประกอบด้วย อาคารพักอาศัยแบบต่าง ๆ ส่วนขนาดต่าง ๆ และรวมทั้งการใช้ที่ดินอื่น ๆ เช่น ย่านการค้า ประจำท้องถิ่น โรงเรียนประถมศึกษา ที่ว่างสำหรับท้องถิ่น และอุตสาหกรรมบริการขนาดเล็ก

สำหรับที่ว่าง (Open Space) ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณที่พักอาศัยและพื้นที่ ในโรงเรียน โรงพยาบาล และสถาบันต่าง ๆ รวมทั้งบริเวณที่สามารถนำมาใช้สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น นอกจากนี้ยังมีที่ว่างบริเวณชานเมือง (Town Periphery) ซึ่งส่วนใหญ่จะ ได้แก่สวนผลไม้ สนามกอล์ฟ ที่เพาะชำต้นไม้⁹

ทั้งนี้การใช้ที่ดินในเมืองต่าง ๆ จะมีความแตกต่างกันไปตามสภาพแวดล้อม ดังที่ Doxiadis (1976) ได้กล่าวว่า "คนต้องการใช้ที่ดินต่างประเภทและขนาดโดยขึ้นอยู่กับกาลเวลา และภายใต้สิ่งแวดล้อมและสถานการณ์ที่แตกต่างกันออกไป"¹⁰

2.2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินริมแม่น้ำ

Roy Mann (1973) ได้กล่าวไว้ในหนังสือ Rivers in the City เกี่ยวกับการใช้ที่ดินริมแม่น้ำ โดยให้ความสนใจทางด้านคุณค่าทางสิ่งแวดล้อมของพื้นที่ริมแม่น้ำ ในเขตชุมชนเมือง รวมทั้งการนำเอาที่ดินบริเวณดังกล่าวมาใช้อย่างชาญฉลาดและยกตัวอย่าง การใช้ที่ดินชนิดประเภทในแต่ละภูมิภาคของยุโรปตะวันตกและสหรัฐอเมริกาแถบตะวันออก โดยเป็นการพิจารณาทางด้านนิเวศวิทยา สุนทรียศาสตร์ และพัฒนาการของการใช้ที่ดิน

⁹ Keeble, op.cit., p.99.

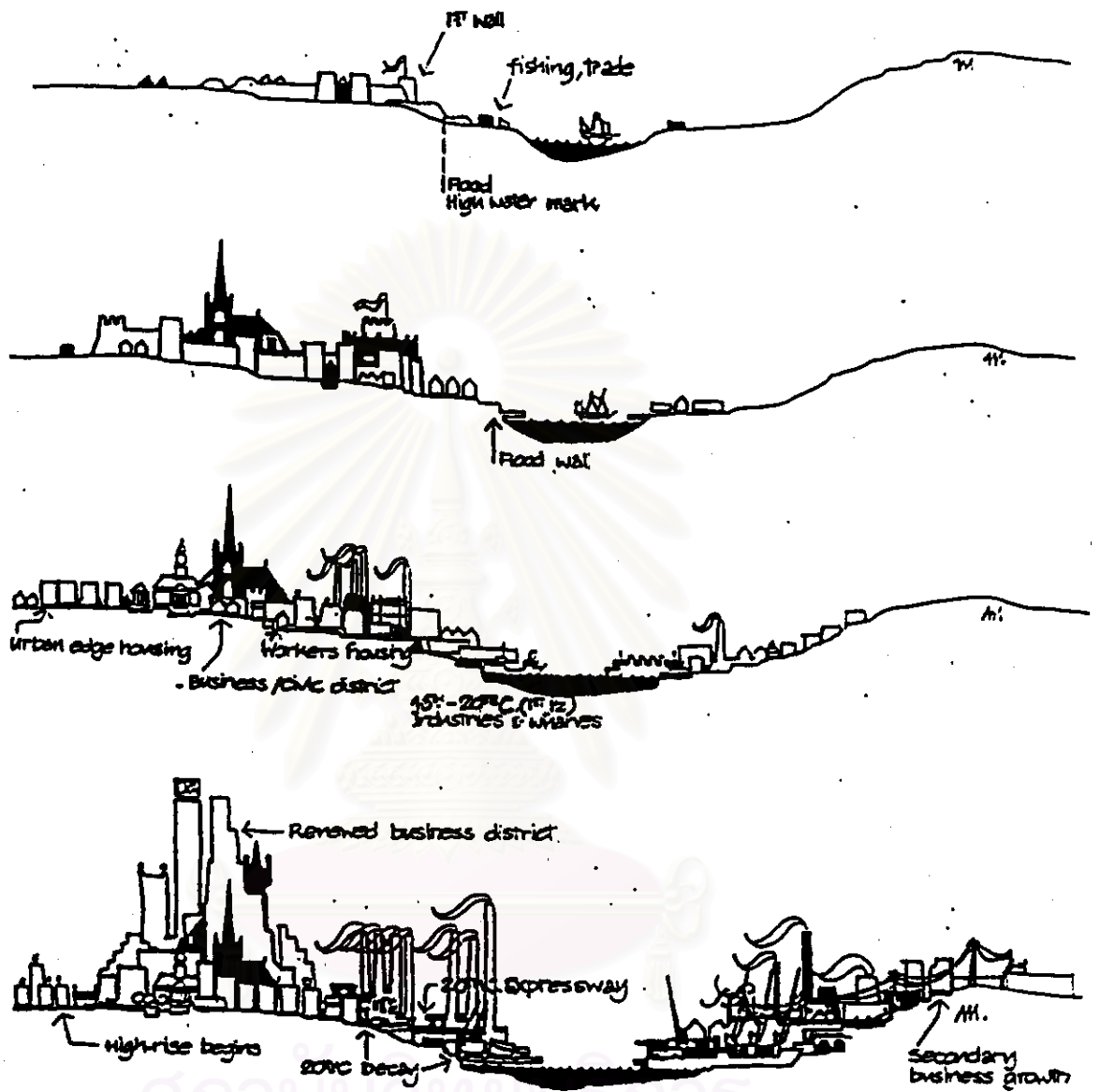
¹⁰ C.A. Doxiaais, Action for human settlements (Newyork : W.W. Norton& Compary, 1976), p. 310

Roy Mann กล่าวว่า ประเทศต่าง ๆ ในตะวันตกได้พยายามอนุรักษ์สภาพธรรมชาติบริเวณริมน้ำในเขตศูนย์กลางเมือง หรือบริเวณโดยรอบเมืองในเขตเมืองใหญ่ เช่น San Antonio และ Hamburg ก็มีการอนุรักษ์ และพัฒนาพื้นที่บริเวณริมน้ำไปพร้อมกัน โดยการออกแบบและควบคุมการใช้ที่ดินบริเวณ Waterfront เป็นกรณีพิเศษ นอกจากนี้ยังกล่าวถึงผลกระทบทางด้านของเขตชุมชนเมืองว่าจะมีผลกระทบต่อสุขภาพและสภาพความเป็นอยู่ของประชากรเมือง รวมทั้งผลกระทบต่อระบบการไหลของน้ำในที่ตั้งริมน้ำและบริเวณริมน้ำทั้งหมด อันเกี่ยวพันไปถึงน้ำใต้ดิน ทะเล และสิ่งมีชีวิตในน้ำ โดยสาเหตุของการเกิดมลภาวะจะมาจากมนุษย์ที่อยู่อาศัย และทำมาหากินอยู่บริเวณริมน้ำ และทิ้งสิ่งปฏิกูลลงน้ำ

เมื่อมีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และเทคโนโลยีอย่างรวดเร็ว ในขณะที่มีความเข้าใจผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของมนุษย์ยังมีน้อย การเติบโตทางอุตสาหกรรมจึงทำให้เกิดปัญหาต่อสิ่งแวดล้อมตามมา ซึ่งแต่เดิมไม่ว่าจะเป็นการเดินทางของคน หรือการขนส่งสินค้าจะใช้ทางน้ำเป็นหลัก พื้นที่ริมน้ำจึงถือเป็นจุดที่มีความสะดวกในการเข้าถึงสูงมาก การใช้ที่ดินชุมชนเมืองบริเวณริมน้ำจึงมีความหนาแน่นมาก โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ซึ่งต้องการความสะดวกในการขนถ่ายวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และต้องการใช้น้ำในขั้นตอนการผลิต หรือการถ่ายเทของเสียจากโรงงานไม่ว่าจะเป็นโรงงานกำเนิดพลังงาน โรงงานอุตสาหกรรม (เหล็ก, เยื่อกระดาษ, กระดาษ, และปิโตรเคมี), โรงงานบำบัดน้ำเสีย, โรงงานกำจัดขยะ, และท่าเรือ ล้วนแต่เป็นสาเหตุให้เกิดการเติบโตทางเทคโนโลยีมากขึ้นกว่าที่เคยเป็นในอดีตหลายเท่าตัว ฉะนั้นในจุดประสงค์หลักของโครงการแต่ละโครงการก็ต้องเลือกระหว่างการผลิตที่ทำให้เกิดมลภาวะ โดยการทิ้งของเสียลงน้ำโดยตรง หรือการผลิตที่มีการบำบัดของเสียที่ทำให้เกิดมลภาวะก่อนระบายลงสู่น้ำล้นคลอง

จากที่กล่าวมานั้นคือ พื้นที่ริมน้ำจะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างการใช้ที่ดินบริเวณริมน้ำ ซึ่งอาจจะทำลายระบบนิเวศน์ พื้นที่นันทนาการ และทัศนียภาพที่สวยงามของพื้นที่ริมน้ำ จึงสมควรที่จะได้รับการดูแล ป้องกันจากการใช้ที่ดินที่ไม่เหมาะสม และทำลายสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

แม่น้ำถือเป็นพื้นที่แห่งสุดท้ายของพื้นผิวโลกในเขตชุมชนเมือง ที่ยังหลงเหลือที่ว่าง ให้มนุษย์สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในการก่อให้เกิดความสุขของชุมชนและแม่น้ำถือเป็นระบบนิเวศน์ที่ต้องการการอนุรักษ์เป็นลำดับแรก พื้นที่ริมน้ำจึงเป็นความหวังสูงสุดของมนุษย์ในการเริ่มต้น ในการชุบชีวิตสิ่งแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนเมืองขึ้นมาใหม่



D. The ontogeny of a river landscape: A sketch account of the progressive crowding of urban riversides.

ภาพที่ 2.1 แนวความคิดด้านการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินริมน้ำ

การที่กิจกรรมหลาย ๆ อย่างต้องการที่ตั้งที่อยู่ริมแม่น้ำ เพื่อใช้น้ำในการขนส่งสินค้า ใช้ในการรวมวิธีการผลิต หรือถ่ายเทของเสีย แต่ในขณะเดียวกันก็มีอุตสาหกรรมอีกหลายอย่างที่ไม่จำเป็นต้องการใช้น้ำ แต่ก็ต้องหาพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไป เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาจากการถูกน้ำท่วม ซึ่งแม้ว่าจะเพิ่มต้นทุนการผลิต แต่เมื่อพิจารณาในระยะยาวก็จะสามารถก่อให้เกิดความประหยัดได้ ในขณะเดียวกันก็สามารถอนุรักษ์สภาพแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำไปในตัว วิธีจะช่วยลดปัญหานี้ คือ การก่อให้เกิดจิตสำนึกว่าที่ตั้งที่ตั้งดังกล่าวจะทำให้เกิดการประหยัดในระยะยาว และพยายามกระตุ้นให้สาธารณชนเกิดความสนใจต่อปัญหานี้อย่างกว้างขวาง จนยอมรับเป็นหน้าที่ของคนในการดูแลโลกที่ตนอาศัยอยู่ ถือเป็น การวางแผนระยะยาว และถ้าทุกคนคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การลงทุนเพื่อให้บริการทางสังคมและความสุขสบายทางสังคมที่มาจาก การนำเอาทรัพยากรธรรมชาติมาใช้อยู่ตลอดเวลา ก็จะทำให้เกิดข้อตกลงกันของคนในสังคมว่า

1. ต้องลดการนำเอาทรัพยากรธรรมชาติมาใช้อย่างไม่จำเป็น
2. ป้องกันการทำลายคุณภาพของน้ำ อากาศ และสภาพภูมิทัศน์
3. การนำเอาน้ำและทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ที่ใช้แล้วมาใช้ใหม่เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด
4. กระตุ้นให้เกิดการรวมตัวของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทให้เป็นกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ พื้นที่แหล่งงาน และระบบสาธารณสุขโรคของชุมชนเมือง และพัฒนาการใช้ที่ดินเหล่านี้ ให้มนุษย์สามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ โดยคำนึงถึงคุณภาพของสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติด้วย

จากข้อตกลงทั้ง 4 ข้อจะสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้ ต้องได้รับความร่วมมือจากคนทั้งชุมชนในการแสวงหาเครื่องมือที่จะนำมาใช้ในการจัดการสิ่งแวดล้อม เครื่องมือดังกล่าวได้แก่กลวิธีทางเศรษฐกิจ กฎข้อบังคับ การวางแผน และเทคโนโลยีใหม่ ๆ เช่นการนำเอาเทคโนโลยีใหม่ ๆ มาใช้ในการขนถ่าย และจัดวางตู้คอนเทนเนอร์อย่างประหยัดเนื้อที่ การก่อสร้างถนน โดยการคิดวิธีทำอุโมงค์ใต้ดินก็จะช่วยป้องกันการเปิดพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำ โดยไม่ทำลายสภาพธรรมชาติระดับพื้นผิวหรือขัดแย้งกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น

2.2.3 แนวความคิดด้านการกำหนดที่ตั้งการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ

นักวิชาการทางผังเมืองหลายท่าน ได้ศึกษาเรื่องที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ และได้กำหนดแนวความคิด หรือหลักการในการพิจารณาเลือกพื้นที่ที่เหมาะสม สำหรับ

การใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยมีหลักการคล้ายคลึงกันโดยทั่วไป คือ 11

1. ความสะดวกสบาย
2. ความสัมพันธ์กับบริเวณอื่น ๆ
3. มีพื้นที่เพียงพอ
4. ติดต่อด้วยการเดินทางสะดวก
5. ประหยัดการลงทุนพัฒนา
6. สามารถพัฒนาได้ตามความหนาแน่นของประชากรตามที่ต้องการ

ในการกำหนดที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ตามแนวความคิดของ Chapin (1972) มีหลักการดังต่อไปนี้

1) การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย

1. อยู่ในภูมิภาคประเทศได้หลายแบบ ซึ่งมีระดับพอควร แต่ควรหลีกเลี่ยงพื้นที่สูงชัน หรือที่ตั้งที่ผิดปกติ และที่ค่าที่ระบายน้ำไม่ได้ ความลาดชันปกติจะต่ำกว่า 15 %

2. อยู่ใกล้ระบบถนนสายหลัก และการขนส่งมวลชน ซึ่งมีการเชื่อมโยงโดยตรงไปสู่ที่ทำงานและที่พักผ่อนหย่อนใจ แต่ไม่ควรให้มีระบบถนนสายหลักผ่านเข้าไปในย่านพักอาศัยโดยตรง ควรจะใช้ถนนสายรองหรือสายบริการอยู่ในพื้นที่พักอาศัย การจะใช้ถนนสายรองหรือสายบริการอยู่ในพื้นที่พักอาศัย โดยจะต้องพิจารณาถึงการระบายน้ำ แสงแดดและทัศนียภาพอันงดงามของที่แวดล้อม

3. อยู่ในที่ตั้งที่เหมาะสมที่จะออกแบบเป็นพื้นที่พักอาศัย และมีความเชื่อมโยงกับร้านค้า โรงเรียน โบสถ์ ที่พักผ่อนหย่อนใจ รวมทั้งการให้บริการทางด้านสาธารณสุข ภาค สาธารณูปการภายในพื้นที่ ซึ่งจะต้องประกอบด้วยพื้นที่ต่าง ๆ คือ ร้านค้าประจำท้องถิ่น โรงเรียน โบสถ์ สนามเด็กเล่น และสวนสาธารณะ

11 Roy Mann, Rivers in the City (New York : Praeger Publisher, Inc., 1973).

4. มีโอกาสเลือกความหนาแน่นของย่านพักอาศัยในระดับต่าง ๆ เช่น ที่พักอาศัยหนาแน่นสูง จะต้องอยู่ใกล้กับพื้นที่ว่าง และอยู่ใกล้ถนนสายหลักและการขนส่งมวลชนมากที่สุด รวมทั้งอยู่ใกล้ศูนย์การค้าประจำชุมชน สำหรับที่พักอาศัยหนาแน่นต่ำ อาจอยู่ในบริเวณพื้นที่แคบ ๆ ระหว่างถนนสายหลัก และระบบการขนส่งมวลชน

2) การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

แบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ ย่านการค้าส่งและย่านธุรกิจระดับภาค ย่านการค้าส่ง มีหลักการในการกำหนดที่ตั้ง ดังต่อไปนี้

1. อยู่ในที่ราบที่มีความลาดชันไม่เกิน 5% สามารถปรับระดับดินได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายสูง
2. มีโอกาสเลือกที่ตั้งได้ทั้งในเมืองและชานเมือง ขนาดเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 5 เอเคอร์
3. มีทางเข้าถึงเส้นทางรถบรรทุก และระบบถนนหลักโดยตรงเพื่อขนส่งสินค้าเข้าออก โดยควรมีพื้นที่ด้านหน้าติดต่อกับถนนสายหลัก และมีทางเข้าถึงทางรถไฟได้สะดวกพอสมควร
4. เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นศูนย์กลางรวมของเมือง โดยต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมในบริเวณพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงด้วย

ส่วนย่านธุรกิจระดับภาค มีหลักการในการกำหนดที่ตั้งดังต่อไปนี้

1. อยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรผ่านหนาแน่น ซึ่งจำแนกได้ตามระดับของการบริการ ดังนี้

ศูนย์กลางธุรกิจประจำเขต ควรตั้งอยู่ใกล้เส้นทางจราจรสูงสุดและทางเดินผ่านซึ่งมีกิจกรรมด้านการค้าปลีก งานวิชาชีพ การเงิน และการบริการรวมอยู่ในบริเวณที่สะดวกในการติดต่อ โดยมีทางรถเข้าถึง และมีที่จอดรถที่เพียงพอสำหรับลูกค้า หรือลูกจ้างที่ทำงานในย่านการค้าดังกล่าว

ศูนย์กลางธุรกิจระดับภาค ถ้าเป็นย่านการค้าระดับภาคจะต้องมีที่ตั้งใกล้กับถนนสายประธานสองสายที่ผ่านย่านการค้า ที่ตั้งจะต้องมีที่จอดรถเพียงพอและมีที่สำหรับร้านค้าอย่างสมบูรณ์ รวมทั้งมีร้านอาหารและสิ่งบันเทิงต่าง ๆ มีสาขาของธุรกิจ และบริการทางการเงินเพียงพอที่จะบริการตลอดเวลาซื้อสินค้า

สำหรับศูนย์กลางธุรกิจนอก (Satellite CBD Centers) ซึ่งจะประกอบด้วย สำนักงาน ร้านขายรถยนต์ และศูนย์กลางเครื่องใช้สอย ตลาดการเกษตร ฯลฯ ควรมีที่ตั้งอยู่ระหว่างทางแยกของถนนวงแหวน กับถนนสายประธาน และจะต้องมีพื้นที่เพียงพอสำหรับที่จอดรถและบริการ

ศูนย์กลางบริการบนทางหลวง (Highway Service Centre) ที่ตั้งจะอยู่รอบนอกเมือง บนทางหลวงสายหลักที่เป็นทางนำเข้าสู่เมือง ในบริเวณที่มีขนาดพื้นที่เพียงพอที่จะรับบริการที่มีรถเข้าถึง (Drive-in Services) มีโรงแรม (Motel) และการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านอื่น ๆ ที่ประกอบกันอย่างงดงาม

2. จะต้องเหมาะสมสำหรับการพัฒนาเป็นศูนย์กลางรวม หากมีความเหมาะสมที่จะต้องรวมศูนย์กลางย่อย (Subcenters) ต่าง ๆ เข้ามาเป็นศูนย์กลางเดียว โดยจะต้องมีพื้นที่เพียงพอสำหรับการจอดรถที่ว่างอื่น ๆ มีความงดงามและเหมาะสมสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อยู่ใกล้เคียง

3) การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

1. อยู่ในที่ราบที่มีความลาดชันไม่เกิน 5% สามารถปรับระดับดินได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายสูง

2. มีโอกาสให้เลือกกำหนดที่ตั้งอุตสาหกรรมได้ทั้งในบริเวณเมืองชานเมือง และในพื้นที่ที่อยู่ห่างออกไป โดยขึ้นอยู่กับประเภทอุตสาหกรรม เช่น

Extensive Manufacturing ต้องอยู่ในบริเวณที่มีขนาดพื้นที่กว้างใหญ่สำหรับอาคารโรงงานชั้นเดียว มีโกดังเก็บของ มีที่จอดรถและขนส่งสินค้า จึงควรอยู่ในบริเวณชานเมือง หรือพื้นที่ที่อยู่ห่างไกลออกไป

Intensive Manufacturing สามารถตั้งอยู่ในพื้นที่หลายบริเวณ เนื่องจากเป็นอุตสาหกรรมสมัยใหม่ ซึ่งอาจจะอยู่ในอาคารชั้นเดียว หรือหลายชั้น และมีพื้นที่สำหรับจอดรถและขนส่งสินค้า ที่ตั้งอยู่ได้ทั้งในเมืองและชานเมือง

3. มีทางเข้าถึงระบบการขนส่งได้โดยตรง เช่นในที่ตั้งที่อยู่ในเขตชานเมืองและนอกเมืองออกไป จะต้องมีการเข้าถึงทางรถไฟ ทางขนส่งของรถบรรทุกสายหลัก การขนส่งสินค้าทางอากาศ และในบางเมืองอาจจะต้องขนส่งทางทะเล และสำหรับที่ตั้งในเมืองก็ต้องเลือกที่ตั้งให้เข้าถึงทางรถไฟ ทางขนส่งของรถบรรทุกสายหลัก การขนส่งสินค้าทางอากาศ และในบางเมืองอาจจะต้องขนส่งทางทะเล และสำหรับที่ตั้งในเมืองก็ต้องเลือกที่ตั้งให้ทางเข้าออก เชื่อมโยงไปยังเส้นทางการขนส่งดังกล่าวเช่นกัน

4. เป็นที่ตั้งที่คนงานของโรงงานอุตสาหกรรม สามารถเดินทางมาจากบ้านพักอาศัย เพื่อเข้าทำงานได้โดยสะดวก และใช้เวลาเดินทางไม่นาน

5. มีแหล่งพลังงานต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า ประปาและการกำจัดของเสียพร้อม หรืออยู่ใกล้แหล่งพลังงานดังกล่าว

6. มีความสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นที่อยู่ล้อมรอบคืออยู่ในทิศทางลมที่ถูกต้อง มีพื้นที่ว่างคั่นอยู่โดยรอบ

4) การใช้ที่ดินเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ การศึกษา และวัฒนธรรม

1. สำหรับ Active Recreation Areas จะต้องเป็นที่ราบที่มีความลาดชันไม่เกิน 5% สามารถปรับระดับดินได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายสูงแต่ถ้าเป็นที่ว่างขนาดใหญ่ซึ่งอนุรักษ์ไว้เป็นที่สาธารณะประโยชน์ ก็ควรเป็นพื้นที่ที่มีความงดงามทางธรรมชาติซึ่งจะมีระดับความลาดชันอย่างไรก็ได้ แบ่งออกเป็นประเภทต่าง ๆ ได้ดังต่อไปนี้

สวนสาธารณะขนาดใหญ่ พื้นที่อนุรักษ์ สนามกอล์ฟ: ควรมีที่ตั้งอยู่บริเวณชานเมือง หรือนอกเมือง และมีสภาพภูมิประเทศเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ดังกล่าว

วิทยาลัย ศูนย์กลางการแพทย์ และสถาบันต่าง ๆ: ความมีที่ตั้ง
อยู่บริเวณชานเมือง ในบริเวณที่ราบจนถึงพื้นที่ที่มีภูมิประเทศเป็นเนิน หรือที่ลอนราบและเป็น
บริเวณที่ป้องกันการจราจรและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สอดคล้อง ขนาดพื้นที่จะต้องเพียงพอ
ต่อการสร้างอาคารที่จอดรถ การใช้ที่ดินนอกอาคารและสนาม ซึ่งจะต้องพิจารณาถึงความ
งดงาม และการเข้าถึงพื้นที่เป็นหลัก

สถาบันทางวัฒนธรรม โบสถ์ขนาดใหญ่: ความมีที่ตั้งอยู่
กลางเมือง แต่อยู่นอกบริเวณที่ดินราคาแพง มีขนาดพื้นที่ที่เพียงพอ สำหรับอาคารที่จอดรถ
ภูมิสถาปัตยกรรม ซึ่งจะต้องพิจารณาถึงความงาม และการเข้าถึงพื้นที่เป็นหลัก

2. พื้นที่มีรูปร่างที่ดินไม่ปกติ หรือเป็นที่มั่วห้วยละหานเป็นที่ระบายน้ำ
ตามธรรมชาติ เป็นที่ที่เหมาะสมจะพิจารณาหาผนวกเพิ่มเป็นที่ว่างในเมือง เพื่อใช้ประโยชน์
เป็นพื้นที่คน

3. มีทางเข้าถึงถนนสายหลักโดยตรงและ เชื่อมโยงเข้าสู่ย่านพัก
อาศัยได้โดยสะดวก

5) การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ที่ตั้งที่เหมาะสมจะต้องมีพื้นที่เพียงพอสำหรับเป็นศูนย์ประชาชน ศูนย์
ย่อยต่าง ๆ และสาธารณูปการต่าง ๆ โดยทั่วไป ได้แก่ สุสานการกำจัดขยะ ระบาย สถานี
พลังงานต่าง ๆ สถานีย่อยและการคมนาคม สถานีรถไฟ ส่วนสำหรับแสดงพิธีการต่าง ๆ ฯลฯ

ส่วนประเภทของการขนส่ง และ ระบบถนนตามแนวความคิดของ
Kenedy, Kell และ Homburger ได้แบ่งประเภทการขนส่งเป็นระบบทางหลวง
(Highway) การขนส่งมวลชน (Mass Transit) สถานีการขนส่งและเปลี่ยนการขนส่ง
(Terminal and Transfer Facilities)

ในที่นี้จะกล่าวถึงระบบทางหลวง (Highway) ซึ่งแบ่งออกเป็น
ประเภทต่าง ๆ ต่อไปนี้

1. ทางด่วน (Expressway): คือถนนที่มีหน้าที่รับการเคลื่อน
ไหวการจราจรเพียงอย่างเดียว มีหน้าที่ให้บริการต่อที่ดินที่อยู่สองข้างทางเพียงเล็กน้อย
หรือไม่ให้เลย โดยมีกฎหมายควบคุมทางเข้าออก แบ่งออกเป็นประเภทต่าง ๆ ต่อไปนี้

ก. Freeway คือทางด่วนที่มีการควบคุมทางเข้าออกอย่าง
เต็มที่และแบ่งแยกการจราจรที่มีข้อขัดแย้งออกจากกัน

ข. Parkway คือทางด่วนที่ตัดผ่านสวนสาธารณะ

ค. Expressway คือถนนส่วนใหญ่ที่เป็นทางหลวงที่แบ่งช่อง
ส่วน (Divided Highways) โดยมีทางแยกยกระดับถนน
ที่ตัดผ่าน และทางแยกที่เหลือก็จะควบคุมด้วยป้ายหยุด หรือ
สัญญาณต่าง ๆ

2. ถนนสายหลัก (Major Arterial): คือถนนที่นำการจราจร
ต่อจาก Expressway วัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ คือ เป็นถนนเชื่อมโยงชุมชนไปยัง
ชุมชนอื่น (Through Traffic) แต่ก็มีวัตถุประสงค์รองที่จะให้บริการต่อที่ดินที่อยู่สองข้าง
ทางได้ เจ้าของที่ดินสามารถเชื่อมทางเข้าออกติดถนนประเภทนี้ แต่อาจจะควบคุมหรือห้าม
จอดรถหรือขนส่งสินค้า ทั้งนี้เพื่อปรับปรุงสมรรถนะของการจราจร

3. ถนนสายรอง (Collector Street) คือถนนที่ให้บริการ
การจราจรภายในพื้นที่ของท้องถิ่น และมีหน้าที่เชื่อมโยงพื้นที่กับถนนสายหลัก มีกฎหมายควบคุมการจราจร
ซึ่งอาจจะตั้งขึ้นเพื่อเป็นการป้องกัน หรือเพื่อประโยชน์ของการจราจรภายใน
ถนนนี้เท่านั้น ส่วนใหญ่จะไม่มีข้อบังคับที่ละเอียดมากเท่าในถนนสายหลัก หรืออาจจะไม่มีข้อ
บังคับเลยก็ได้

4. ถนนภายในท้องถิ่น (Local Street) คือถนนที่มีหน้าที่สำหรับ
เป็นทางเข้าออกสู่แปลงที่ดินที่อยู่ติดถนนเท่านั้น ถนนภายในท้องถิ่นอาจจะแบ่งเป็นประเภท
ออกตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น เป็นถนนในย่านพักอาศัย ถนนในย่านอุตสาหกรรม ถนนใน
ย่านธุรกิจ เป็นต้น ¹²

¹² F.S. Chapin, Urban land use planning (urbana : University
of Illinois Press, 1972), p. 375

2.3 แนวความคิดในการจัดแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในการจัดทำผังเฉพาะ นอกจากจะต้องสอดคล้องกับนโยบายการใช้ที่ดินของผังเมืองรวมแล้ว ยังจำเป็นจะต้องมีการจัดแบ่งประเภทการใช้ที่ดินโดยละเอียดอีกครั้งหนึ่ง โดยคำนึงถึงการควบคุมระดับความหนาแน่นตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หลังจากที่ได้รับข้อมูลได้แล้วนำมาวิเคราะห์โดยการศึกษาด้านสถิติ เกี่ยวกับจำนวนของที่ดินที่จะใช้ไปในกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เช่น ที่อยู่อาศัย การพาณิชย์กรรม การคมนาคม สถาบันต่าง ๆ และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค เป็นต้น เพื่อที่จะนำมาวางแผนล่วงหน้าสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ในเบื้องต้นอาจกำหนดจำนวนของที่ดินแต่ละประเภทโดยสังเขป เพื่อนำมาวางผังในระยะแรก หรือผังร่างได้ดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดินประเภทที่พักอาศัย อาจแบ่งออกเป็นหลายประเภทตามความเหมาะสมของประชากร โดยแบ่งออกเป็นตามความหนาแน่นหรือระดับรายได้ของประชากร อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันหลาย ๆ ประเทศพยายามที่จะออกแบบรวมประเภทที่อยู่อาศัยต่าง ๆ เข้าด้วยกัน เนื่องจากมีข้อดีหลายประการ คือทำให้ที่อยู่อาศัยดูน่าสนใจ มีทัศนียภาพที่สวยงามขึ้น สภาพทางสังคมและครอบครัวมีการปรับปรุงให้ดีขึ้น ที่อยู่อาศัย (บ้านแต่ละหลัง) ไม่ควรห่างจากถนนที่มีรถประจำทาง ที่ดินประเภทนี้โดยทั่วไปจะมีประมาณร้อยละ 50 ของพื้นที่ชุมชน
- 2) ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ร้านค้า ควรจะกระจายไปตามกลุ่มของชุมชนต่าง ๆ เพื่อความสะดวกในการให้บริการ โดยไม่ควรห่างจากอาคารอยู่อาศัยเกิน 500 เมตร หรือใช้ระยะเดินไม่เกิน 10 นาที ส่วนย่านการค้าใหญ่จะอยู่ในศูนย์กลางของชุมชน การคำนวณจำนวนร้านค้า ผู้อยู่อาศัย 1,000 คน ต้องการร้านค้าประมาณ 6 ร้าน หรือประมาณ 300 คน ต่อ ไร่ ที่ดินประเภทนี้โดยทั่ว ๆ ไปจะมีประมาณร้อยละ 6 ของพื้นที่ชุมชน
- 3) ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา การคำนวณหาพื้นที่สำหรับโรงเรียนให้แก่ชุมชน ขึ้นอยู่กับโครงสร้างอายุของประชากรในพื้นที่ ในระยะแรกของชุมชนเมืองใหม่ ประชากรส่วนใหญ่จะอยู่ในวัยแรงงาน การใช้บริการทางด้านการศึกษาอาจจะอยู่ในเกณฑ์ต่ำ แต่อนาคตจะมีอัตราเกิดสูง จึงควรมีการจัดเตรียมพื้นที่ไว้รองรับ

โรงเรียนอนุบาล ระยะบริการโดยการเดิน 0.5 กิโลเมตร โรงเรียนควรมีพื้นที่ประมาณ 2 ไร่

โรงเรียนประถม ระยะบริการโดยการเดิน 1-1.25 กิโลเมตร
โรงเรียนควรมีพื้นที่ประมาณ 5 ไร่

โรงเรียนมัธยมและอาชีวศึกษาระยะบริการโดยการเดิน 2.5 กิโลเมตร
โรงเรียนควรมีพื้นที่ประมาณ 10 ไร่

ความต้องการด้านพื้นที่เด็ก 1 คนต่อ 30 ตารางฟุต ห้องเรียน 1 ห้อง
ไม่ควรจุนักเรียนเกิน 30 คน ความหนาแน่นโดยทั่วไปใช้นักเรียน 100 คนต่อ 1 ไร่ ที่ดิน
ประเภทนี้จะมีประมาณร้อยละ 7 ของพื้นที่ชุมชน

4) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการ ซึ่ง
จำเป็นต้องจัดทำเป็นระยะ ๆ เนื่องจากการลงทุนและการใช้สอยจะต้องประสานกัน การ
วางแผนต้องวางแผนทั้งหมดให้เป็นระบบและมีความสมบูรณ์แล้ว จึงจัดการแบ่งการจัดทำเป็น
ระยะ ๆ ทุก ๆ ระยะต้องมีความสมบูรณ์ในตัวเอง โครงการนี้จะต้องประสานกันหลายหน่วย
จึงต้องใช้เวลาในการจัดวางแผนและดำเนินงาน ที่ดินประเภทนี้หมายถึงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้ง
อาคารของรัฐ หรือเอกชนที่จะให้บริการแก่ชุมชน ได้แก่ การประปา การไฟฟ้า แนวท่อก๊าซ
ศูนย์ราชการ การสาธารณสุข สถานีดับเพลิง สถานีตำรวจ การกำจัดขยะ เป็นต้น ที่ดิน
ประเภทนี้จะมีประมาณร้อยละ 7 ของพื้นที่ทั้งหมด

5) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่จะแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ
อุตสาหกรรมหนัก และอุตสาหกรรมเบา ซึ่งโดยทั่วไปแยกประเภทโดยพื้นฐานของขนาดที่จะ
รบกวนในขณะที่กำลังดำเนินงาน เช่น เสียง กลิ่น ควัน ฝุ่น การสั่นสะเทือน การสะท้อนแสง
 เป็นต้น อุตสาหกรรมหนักมักจะมีสิ่งรบกวนที่จะก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสภาพแวดล้อม ส่วนใหญ่
จึงต้องให้อยู่นอกชุมชน ห้ามมีที่อยู่อาศัยในบ้านอุตสาหกรรมประเภทนี้ อุตสาหกรรมเบา ปัญหา
สิ่งรบกวนจะน้อยกว่า และสามารถควบคุมได้ จึงสามารถอนุญาตให้สร้างในชุมชนได้ ภายใต้
เงื่อนไขที่กำหนดไว้

6) ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการนันทนาการและรักษาสภาพแวดล้อม โดยปกติ
แล้วจะหมายถึงที่ดินของรัฐ หรือบริเวณที่รัฐได้เตรียมไว้ให้บริการทางนันทนาการ เช่น สวน
สาธารณะ สวนสัตว์ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น สนามกีฬา และศูนย์เยาวชน เป็นต้น ที่ดิน
ประเภทนี้ควรมีประมาณร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมด (ประมาณ 4 ตารางเมตรต่อ 1 คน

หรือ 2-3.8 ไร่ต่อประชากร 1,000 คน)

7) ที่ดินสำหรับการคมนาคม โดยทั่วไปถนนในชุมชนที่จะเกิดขึ้นใหม่จะเป็นรูปตารางหมากรุก ตามแนวที่ผังเมืองรวมได้กำหนดไว้แล้ว ภายในตัวชุมชนจะมีถนนสายรองและสายย่อยรองรับต่อปริมาณการจราจรที่กำหนดไว้แล้ว ที่ดินประเภทนี้จะมีประมาณร้อยละ 20 ของพื้นที่ทั้งหมด

8) ที่ดินประเภทที่โล่งรอบเมือง จุดประสงค์เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมือง และรักษาสภาพแวดล้อม ที่ดินประเภทนี้อาจจะรวมอยู่ในหัวข้อเดียวกับ 6) ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วควรมีประมาณร้อยละ 15-25 ของพื้นที่ทั้งหมด

2.4 การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผังเมืองรวม หมายความว่า แผนผัง นโยบาย และโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคม และการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

ผังเมืองเฉพาะ หมายความว่า แผนผังและโครงการดำเนินการ เพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

ผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ มีลักษณะขององค์ประกอบและรายละเอียดบางอย่างที่แตกต่างกัน แต่ผังเมืองทั้งสองชนิดต่างก็ต้องอยู่ในกรอบของเป้าหมายเพื่อการผังเมืองอย่างเดียวกัน ผังเมืองรวมมีลักษณะเป็นผังนโยบาย กล่าวคือ เป็นแผนผังแม่บทที่กำหนดรายการต่าง ๆ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ แนวเส้นทางคมนาคมขนส่งที่ตั้งสาธารณูปโภค สาธารณูปการและสถาบันต่าง ๆ อย่างกว้าง ๆ จุดที่ตั้งของสถานที่ต่าง ๆ ตลอดจนแนวหรือขนาดเส้นทางหรือบริเวณที่ดินที่ปรากฏในแผนผังจะเป็นการแสดงโดยประมาณเท่านั้น ผังเมืองรวมจึงเป็นเพียงผังนโยบาย เพื่อใช้เป็นแนวทางของการพัฒนาโดยทั่วไปสำหรับผังเมืองเฉพาะ มีลักษณะเป็นแผนผังและโครงการอย่างละเอียดที่จะดำเนินการเพื่อพัฒนา หรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง โดยมีเป้าหมายในการดำเนินการในพื้นที่นั้นอย่าง

แน้ชัดเฉพาะเจาะจง ตามวัตถุประสงค์ของการผังเมือง ในแผนผังเมืองเฉพาะจะมีการแสดงตำแหน่ง รวมทั้งรายการพัฒนาต่าง ๆ อย่างละเอียดถูกต้องตามมาตรฐาน สามารถวัดและกำหนดพื้นที่ที่จะต้องเวนคืน หรือกันเขตกำหนดแนวเขตก่อสร้างได้อย่างแน่ชัด การจัดทำผังเมืองเฉพาะสามารถเจาะลึกลงในรายละเอียดเฉพาะจุด เฉพาะบริเวณตามเป้าหมายที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ได้ ทำให้รัฐสามารถกำหนดขั้นตอนการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นรวมทั้งประมาณการงบประมาณเพื่อการก่อสร้างพัฒนาได้

จะเห็นได้ว่า ผังเมืองเฉพาะคือ ผังเมืองละเอียดซึ่งได้ระบุไว้ชัดในคำจำกัดความ คือเป็นแผนผังที่จะแสดงตำแหน่งที่ตั้งอย่างชัดเจนว่าจะทำอะไร ที่ไหน อย่างไร ซึ่งจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงในกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นจากเจ้าของเดิม เพื่อให้มีการก่อสร้างตามผังเมืองเฉพาะได้ เนื่องจากต้องมีการเปลี่ยนแปลงในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะจึงต้องประกาศเป็นพระราชบัญญัติบังคับผังเมืองเฉพาะแต่ละแห่ง (มาตรา 41)

2.4.1 เป้าหมายและวัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

เป้าหมาย (Goals) มีลักษณะเป็นนามธรรม โดยจะถูกกำหนดขึ้นเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบาย และแนวทางปฏิบัติเพื่อให้บรรลุคุณค่าที่ต้องการ โดยปกติจะถูกกำหนดขึ้นแล้วจากผังเมืองรวม โดยทั่วไปการวางผังจะมีเป้าหมาย ดังนี้

- 1) เพื่อแก้ปัญหาของเมืองในปัจจุบัน
- 2) เพื่อหลีกเลี่ยงหรือป้องกันปัญหาของเมืองที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
- 3) เพื่อให้บรรลุในสิ่งที่ต้องการจะให้เกิดขึ้น

วัตถุประสงค์ (Objectives) จะรองรับเป้าหมายที่กำหนดขึ้น โดยมีขอบเขตความหมายที่ชัดเจนและแคบกว่าเป้าหมาย ซึ่งในแต่ละพื้นที่จะต้องมีการศึกษาข้อมูลโดยละเอียดก่อน จึงจะสามารถกำหนดวัตถุประสงค์ที่แน่นอนชัดเจนได้ ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามเป้าหมายของการผังเมือง การนำเอานโยบายและวัตถุประสงค์ในคำจำกัดความของ "การผังเมือง" (มาตรา 4) มากำหนดเป็นวัตถุประสงค์โดยทั่วไปของการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะได้ ดังนี้

1. เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมือง หรือส่วนของเมืองชั้นใหม่ หรือบริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเมือง หรือชนบท เพื่อให้มี หรือทำให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งสัญลักษณ์ ความสะอาดสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม
2. เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม
3. เพื่อการส่งเสริมดำรงรักษา หรือบูรณะอาคาร สถานที่ และวัตถุที่มีประโยชน์ หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี
4. เพื่อการดำรงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ
5. เพื่อการดำรงรักษาที่โล่ง หรือสงวนพื้นที่เฉพาะกิจไว้ใช้เป็นสาธารณะประโยชน์ เช่น ใช้เป็นสวนสาธารณะ เป็นพื้นที่เพื่อป้องกันน้ำท่วม

โดยปกติผังเมืองเฉพาะ มีเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่จะควบคุม และกำหนดแนวทางในการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการพัฒนาของที่ดินเหล่านั้น โดยจัดข้อกำหนดเฉพาะให้เหมาะสมสำหรับแต่ละส่วน (Sections) ของชุมชนซึ่งมีความแตกต่างกันไป ตามการวางแผนพัฒนาของแต่ละส่วน พยายามรวมกลุ่มการใช้ประโยชน์ ซึ่งมีลักษณะเข้ากันได้มากที่สุด รวมทั้งตั้งข้อกำหนดในการจัดหาหรือให้ตำแหน่งสถานที่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่สำคัญของที่ดินหรืออาคาร และเพื่อให้ความแน่ใจว่า การใช้ประโยชน์แต่ละชนิดจะถูกกำหนดให้เหมาะสมที่สุดสำหรับที่นั้น ตามกรอบวัตถุประสงค์ที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น

2.4.2 ลักษณะของผังเมืองเฉพาะ

การวางแผนจัดทำผังเมืองเฉพาะ สามารถจำแนกได้เป็น 2 ลักษณะ ตามความแตกต่างของสถานที่ คือ

ผังเมืองเฉพาะเพื่อการสร้างส่วนของเมืองชั้นใหม่ (Urban Development) ในพื้นที่ว่าง พื้นที่ชนบท หรือพื้นที่เกษตรกรรม หรือเพื่อการสร้างส่วนของ



เมืองขึ้นแทนในพื้นที่ที่ได้รับความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยทางธรรมชาติอื่น ๆ ด้วยการวางแผนทางของการพัฒนาและการจัดสร้างสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่เหมาะสม

ผังเมืองเฉพาะเพื่อการพัฒนาส่วนของเมือง (Urban Renewal)

ประกอบด้วยวิธีการ 3 ประการ จำแนกรายละเอียดตามสภาพที่ปรากฏและวิธีการเฉพาะกรณีคือ

1) การอนุรักษ์ (Conservation) อันเป็นทั้งการดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือมีคุณค่า หรือเพื่อการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ และการป้องกันส่วนของเมืองที่มีคุณค่าทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมมิให้เกิดสภาพเสื่อมโทรม

2) การแก้ไขปรับปรุง (Rehabilitation) อันเป็นทั้งการดำเนินการในส่วนของเมืองที่มีสภาพความเสื่อมโทรมทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมที่จำเป็นต้องการแก้ไขปรับปรุงด้วยการย้ายหรือดัดแปลงอาคาร และการแก้ไขปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่เหมาะสม เพื่อให้ได้มาตรฐานและการดำเนินงานเพื่อเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม

3) การพัฒนาขึ้นใหม่ (Redevelopment) อันเป็นการรื้อถอนอาคารและสร้างขึ้นใหม่ โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีความเสื่อมโทรมทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมอย่างมากเกินกว่าการแก้ไขปรับปรุง

และเนื่องจากการศึกษาในที่นี้ ได้ทำการศึกษาเพื่อการวางผังเฉพาะพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตอำเภอพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นพื้นที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ มีโบราณสถานและสถานที่สำคัญต่าง ๆ ที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นมรดกโลก ดังนั้นการศึกษาดังนี้จึงมุ่งที่จะเป็นการศึกษากการวางผังเฉพาะเพื่อการอนุรักษ์ เป็นประการสำคัญและสำหรับแนวความคิดเกี่ยวกับการอนุรักษ์จะได้กล่าวถึงในหัวข้อต่อไป

2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการอนุรักษ์

ความหมายของการอนุรักษ์

ในการศึกษาค้นคว้าเกี่ยวกับการอนุรักษ์ ได้มีผู้ให้คำจำกัดความ หรือความหมายของการอนุรักษ์ (Conservation) ไว้มากมาย ซึ่งจะนำมาเป็นแนวทางประกอบการศึกษาพอสังเขป ได้ดังนี้

ในพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2525 ได้กล่าวถึงการอนุรักษ์ไว้ว่า "การอนุรักษ์ คือ การรักษาให้คงเดิม" (การอนุรักษ์ที่เกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติก็คือ การรู้จักใช้อย่างมีประสิทธิภาพใช้ได้นานที่สุด เกิดประโยชน์มากที่สุด และสูญเสียน้อยที่สุด การอนุรักษ์ที่เกี่ยวข้องกับมรดกทางวัฒนธรรมก็คือ การรู้จักรักษาไว้มิให้สูญสิ้นไปหรือให้อยู่ในสภาพคงเดิม"

การอนุรักษ์มีความหมาย 2 นัย ในนัยที่กว้าง การอนุรักษ์ หมายถึง การใช้และการจัดการทรัพยากรทั้งที่เป็นธรรมชาติ และที่มนุษย์สร้างขึ้นอย่างฉลาด และมีการวางแผนอย่างรอบคอบสำหรับทรัพยากรเหล่านี้ เพื่อบรรลุความต้องการในอนาคตของเราเอง ซึ่งความต้องการในอนาคต มักจะหมายถึงการมีแหล่งทรัพยากรธรรมชาติใช้อย่างเพียงพอในอนาคตนั่นเอง ส่วนนัยที่มีความหมายที่แคบกว่า การอนุรักษ์อาจจะหมายถึงการปรับปรุงหรือป้องกันอาคาร หรือกลุ่มอาคารและบริเวณใกล้เคียง (Conservation Area) โดยมักจะ เป็นอาคารที่มีคุณภาพดีทางสถาปัตยกรรม หรือมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ บริเวณดังกล่าวอาจมีขอบเขตตั้งแต่หมู่บ้านทั้งหมู่บ้าน เมืองขนาดเล็ก หรืออาจเป็นส่วนหนึ่งของเมือง เช่น ถนน ตลาด กลุ่มอาคารใกล้เคียง โบสถ์ วัด หรือแม้แต่ส่วนหนึ่งของอาคาร เป็นต้น (Whittick, 1974) ¹³

นิจ พิฐวีระนันท์ (2525) ได้ให้ความคิดในการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรมไว้ ดังนี้ "การอนุรักษ์ อาคาร สถานที่และบริเวณอันมีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม วัฒนธรรมและประวัติศาสตร์นั้น ควรถือหลักการว่าจะไม่อนุรักษ์เพียงเพื่อการอนุรักษ์ กล่าวคือ

¹³ A. Whittick, Encyclopedia of Urban planning (New York : McGraw-Hill, 1974).

จะไม่อนุรักษ์อย่างเป็นชิ้นส่วนอยู่ในพิพิธภัณฑ์สถาน หรือในลักษณะที่เรียกว่า "รักษาไว้ในตู้กระจก" แต่จะต้องอนุรักษ์ในแนวความคิดใหม่ โดยให้อาคารสถานที่ และบริเวณเช่นว่านั้น ผสมผสานกลมกลืนไปกับชีวิต และเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมมนุษย์ในสังคมปัจจุบัน ทั้งนี้จะต้องดำเนินการควบคู่ไปกับการฟื้นฟู บูรณะแหล่งชุมชนในต่าง ๆ ขึ้น เพื่อให้บริเวณเก่ากลางเมือง ตลอดจนบริเวณอื่นซึ่งกำลังเสื่อมโทรมด้วยอายุชั้ยลงโดยลำดับ" ¹⁴

แต่ถ้าจะกล่าวถึงการอนุรักษ์ในแง่ของคุณค่า (Value) ของการอนุรักษ์ วิชัย ขจรปริคานนท์ แห่งกองผังเมืองเฉพาะ สำนักผังเมืองได้เคยกล่าวถึงแนวความคิดของการอนุรักษ์ที่ทางประเทศตะวันตกยอมรับไว้ 4 ประเภท คือ

ก. คุณค่าทางสังคม วัฒนธรรมที่เกิดจากการคงอยู่อย่างต่อเนื่องของสถานที่ (Socio-Cultural Implication of the Continuity of Place) ความตั้งใจพื้นฐานคือการรักษาความสมดุลของความสัมพันธ์ระหว่างอดีต ปัจจุบัน และอนาคต สภาพของเมืองถือเป็นบันทึกที่มีชีวิตของการพัฒนาสังคม และจะมีความหมายก็ต่อเมื่อเป็นขบวนการที่ต่อเนื่อง การเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในปัจจุบันแสดงถึงความต่อเนื่อง (Continuity) และลักษณะเฉพาะ (Identity) ของสังคม

ข. คุณค่าทางศิลปะ (Aesthetic Value) การอนุรักษ์ในยุคเริ่มแรกเริ่มจากตระหนักในคุณค่าศิลปะของศิลปะโบราณวัตถุ และงานสถาปัตยกรรม

ค. คุณค่าทางประวัติศาสตร์และการศึกษา (Historical and Academic Value) โดยทั่วไปประวัติศาสตร์มีความสำคัญอย่างยิ่งในการทำความเข้าใจ ความเป็นไปในปัจจุบัน อาคารหรือเมือง มีความสามารถทนทานอยู่ได้นานกว่าช่วงอายุมนุษย์ หากได้รับการซ่อมแซม ดังนั้นจึงสามารถใช้เป็นบันทึกทางประวัติศาสตร์ในยุคก่อนได้

ง. คุณค่าทางนิเวศวิทยา (Ecological Value) หมายถึงการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพที่สุด เช่น ที่พักอาศัยเดิม ในเชิงเศรษฐกิจแสดงถึงการลงทุนในอดีต

¹⁴ นิจ วิทยุธีระนันท์ และคณะ, "ถนน : วิวัฒนาการในรอบ 200 ปี เอกสารโรเนียวเย็บเล่มในโครงการไทยศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย"

ดังนั้นจึงสมควรใช้ให้เป็นประโยชน์ในการปรับปรุงรักษาบูรณะให้ใช้ทรัพยากร พลังงาน และ เงินทุนที่มีอยู่อย่างจำกัด โดยหลีกเลี่ยงการรื้อถอน ¹⁵

2.5.1 การอนุรักษ์เมืองโบราณประวัติศาสตร์

ขอบเขตของการอนุรักษ์โบราณสถานและสถาปัตยกรรมประวัติศาสตร์ได้ขยายจากการอนุรักษ์อาคารเดี่ยว ๆ ไปเป็นกลุ่มอาคารที่มีลักษณะเป็นย่านประวัติศาสตร์ และเมือง หรือชุมชนในอดีต ซึ่งเป็นการอนุรักษ์อาคารรวมถึงแวดล้อมเป็นบริเวณกว้าง

ลักษณะของเมืองและย่านประวัติศาสตร์

ก. เมืองประวัติศาสตร์ (รวมชุมชนโบราณ/ประวัติศาสตร์)

Ancient/Historic Cities

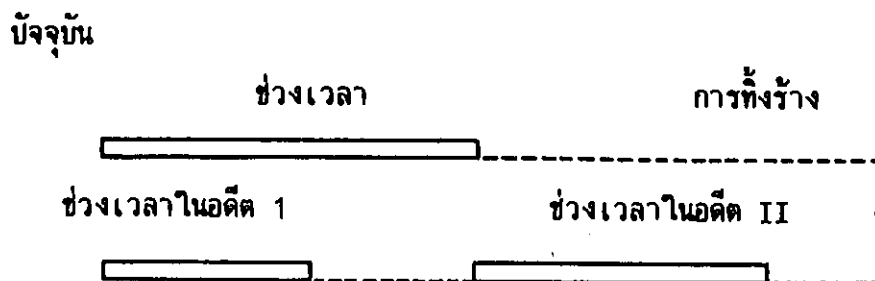
เมืองจะหมายถึงพื้นที่ที่อาจกำหนดขอบเขตได้บริเวณหนึ่ง อันประกอบด้วยอาคาร สิ่งก่อสร้างในการดำเนินชีวิตของประชาชน และสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง อาคาร รวมทั้งการดำเนินชีวิตของประชาชนเหล่านั้น โดยพื้นที่ดังกล่าวอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของ "ผู้ปกครอง" ในขณะที่ชุมชนจะหมายถึงพื้นที่ที่อาจกำหนดขอบเขตบริเวณได้เช่นกัน มีลักษณะทางกายภาพที่คล้ายคลึงกับเมือง แต่อาจมีผู้ปกครองหรือไม่ก็ได้

เราสามารถจำแนกเมืองประวัติศาสตร์ตามช่วงอายุของเมืองได้ 4 ประเภท

1. เมืองร้าง (Abandoned/Dead Ancient/Historic City)

หมายถึง เมืองที่เจริญรุ่งเรืองอยู่ในช่วงเวลาหนึ่ง หรือหลายช่วงก่อนจะถูกทิ้งร้างไปจนถึงปัจจุบัน อันเนื่องมาจากภัยสงครามหรือภัยพิบัติอื่น ๆ เช่น เมืองสุโขทัย นครวัด พุกาม ทิมแกค คาร์เธจ ปอมเปอี ฯลฯ

¹⁵ วิชัย ขจรบริคานนท์ , "การอนุรักษ์สภาพแวดล้อมของเมือง" กองผังเมือง เฉพาะ สำนักผังเมือง (เอกสารโรเนียว).



แผนภูมิที่ 2.2 แสดงช่วงเวลาในการครอบครองเมือง

เมืองในลักษณะนี้ ในสมัยปัจจุบันเป็นแหล่งศึกษาและท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมที่สำคัญ เนื่องจากเนื้อของเมือง (Historic Fabric) ยังสมบูรณ์อยู่มาก

2. เมืองโบราณที่ถูกทิ้งร้างและนำกลับมาใช้ใหม่ในยุคปัจจุบัน เนื่องจากพื้นที่ในการตั้งถิ่นฐานในปัจจุบันถูกจำกัดขึ้น จึงมีการกลับไปตั้งถิ่นฐานในพื้นที่เมืองเดิมที่ถูกทิ้งร้างไป และการตั้งถิ่นฐานแบบนี้มักจะทำลายหลักฐานของเมืองโบราณเดิมโดยรู้เท่าไม่ถึงการณ์ เช่น อยุธยา เชียงใหม่ ลพบุรี โด่เกี้ยว ฯลฯ



แผนภูมิที่ 2.3 แสดงช่วงเวลาในการครอบครองเมือง

การขยายตัวของประชากร โดยเฉพาะในประเทศที่กำลังพัฒนา ทำให้เกิดการบุกรุก ทำลายโบราณสถาน องค์ประกอบของเมืองที่ถูกสร้างขึ้นใหม่ เพื่อตอบสนองความต้องการของชาวเมือง การเพิ่มปริมาณของระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งหากไม่คำนึงถึงผังเมืองโบราณ มีผลทำให้สัดส่วน ขนาด รูปแบบการใช้สอย บรรยากาศของเมืองเก่าถูกทำลายลงไป

3. เมืองที่พัฒนามาจากอดีตถึงปัจจุบัน (Living Ancient/Historic City) หมายถึง เมืองโบราณหรือเมืองประวัติศาสตร์ที่มีการใช้หน้าที่ของเมืองอย่างต่อเนื่อง แสดงถึงความรุ่งเรือง ความตกต่ำ การฟื้นฟู และชีวิตของเมืองมีการพัฒนามาตามกาลเวลา เช่น โรม ลอนดอน ปารีส กรุงเทพฯ ธนบุรี ภูเก็ต ฯลฯ

อดีต

ปัจจุบัน



แผนภูมิที่ 2.4 แสดงช่วงเวลาในการครอบครองเมือง

เมืองในลักษณะนี้ มักประสบปัญหาการบุกรุกทำลายเอกลักษณ์และสภาพแวดล้อม บรรยากาศของเมืองเก่าลงไป โดยการพัฒนาของเมืองในยุคปัจจุบัน

4. เมืองที่ถูกทิ้งร้างไปในช่วงระยะเวลาหนึ่งและนำกลับมาใช้ใหม่ในยุคประวัติศาสตร์ถึงปัจจุบัน เมืองเช่นนี้มักปรากฏมากในทวีปยุโรป เป็นเมืองที่มีหลักฐานในช่วงพัฒนาของเมือง 2 แบบ คือ ลักษณะของเมืองโบราณแล้วหยุดไป ต่อมามีการกลับเข้าไปตั้งถิ่นฐานใหม่ในยุคประวัติศาสตร์ และพัฒนาเมืองมาจนถึงยุคปัจจุบัน การกลับไปตั้งถิ่นฐานใหม่ อาจโดยกลุ่มชนใหม่หรืออารยธรรมใหม่

ยุคโบราณ

ยุคประวัติศาสตร์

ยุคปัจจุบัน



แผนภูมิที่ 2.5 แสดงช่วงเวลาในการครอบครองเมือง

ข. ย่านประวัติศาสตร์ (Historic District/Historic Center)

ย่านประวัติศาสตร์จะหมายถึงพื้นที่ส่วนใดส่วนหนึ่งของเมืองซึ่งมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี อันประกอบด้วย อาคาร และองค์ประกอบทางประวัติศาสตร์หรือแหล่งโบราณคดีหลายแห่งรวมกันเป็นพื้นที่หนึ่ง

ในลักษณะย่านประวัติศาสตร์ที่เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งส่วนใดของเมือง จะปรากฏอยู่ในเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลง จนเหลือเฉพาะพื้นที่ส่วนนั้นเป็นพื้นที่ประวัติศาสตร์ของเมือง โดยส่วนใหญ่ ๆ จะเป็นย่านใจกลางเมืองซึ่งเป็นย่านธุรกิจ หรือการปกครอง (Historic/Architectural District) และบางแห่งอาจเป็นย่านพักอาศัยของเมืองก็ได้

หากจะจำแนกประเภทของย่านประวัติศาสตร์ตามลักษณะการใช้งานสามารถแยกออกได้ ดังนี้

- ย่านประวัติศาสตร์สถาปัตยกรรม (Historic/Architectural District) เป็นบริเวณพื้นที่ที่ประกอบด้วยอาคารทางประวัติศาสตร์ที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม เช่น กรุงรัตนโกสินทร์ หรือย่านใจกลางเมืองสงขลา อันประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ กำแพงเมือง จวนเจ้าเมือง วัดวาอาราม รวมเข้าด้วยกัน เป็นต้น

- ย่านประวัติศาสตร์พาณิชย์กรรม (Commercial District) เป็นบริเวณพื้นที่ที่ประกอบด้วย อาคารทางประวัติศาสตร์เชิงพาณิชย์ เป็นสำคัญ เช่น ย่านประวัติศาสตร์พาณิชย์กรรมเมืองภูเก็ต ย่านบ้านหม้อ เป็นต้น

- ย่านประวัติศาสตร์อุตสาหกรรม (Industrial District) เป็นบริเวณพื้นที่ที่ประกอบด้วย กลุ่มอาคารหรือสิ่งก่อสร้างทางอุตสาหกรรมที่แสดงถึงประวัติศาสตร์พัฒนาการความเจริญทางอุตสาหกรรมต่อเศรษฐกิจของประเทศ

- ย่านประวัติศาสตร์ชนบท (Rural District) เป็นพื้นที่ชนบทที่ยังคงรักษาไว้ซึ่งรูปแบบทางประวัติศาสตร์การดำเนินชีวิตในชนบท เช่น หมู่บ้านชาวเขา หมู่บ้านชาวประมง เป็นต้น

- เขตพื้นที่ทางโบราณคดี (Archaeological District) เป็นแหล่งโบราณคดีหลาย ๆ แห่งมาอยู่รวมกันหรือใกล้เคียงกันในพื้นที่ที่สามารถแสดงความสัมพันธ์และความสำคัญในหาที่ต่อเนื่องกัน เช่น กลุ่มเตาเผาเครื่องเคลือบโบราณ เป็นต้น

2.5.2 สิ่งที่ควรแก่การอนุรักษ์

แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์ได้มีมาตั้งแต่ครั้งโบราณ ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว แต่สิ่งที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์นั้นได้แปรเปลี่ยนไปตามยุคสมัย โดยเริ่มแรกนั้นจะมีแนวโน้มเป็นการสงวนรักษาสิ่งสำคัญ (Museum Piece Monument) เท่านั้น ภายหลังจึงเปลี่ยนเป็นอนุรักษ์ความเป็นอยู่ของทั้งบริเวณ (Living As a Whole) โดยสิ่งสำคัญที่ควรคู่แก่การอนุรักษ์แบ่งเป็น

ก. สถาปัตยกรรม ได้แก่ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ นับตั้งแต่อนุสาวรีย์ สะพาน กำแพงเมือง ปราสาท โบสถ์ วัด หรือศาสนาสถานอื่น ๆ เป็นต้น Dobby, (1978) สิ่งสำคัญในกลุ่มนี้มักจะมีลักษณะเป็นวัตถุที่มองเห็นได้ชัดเจน และเมื่อกล่าวถึงการอนุรักษ์ส่วนใหญ่ ๆ จะหมายถึงอนุสรณ์สถานที่อยู่ในกลุ่มนี้ โดยมีคุณค่าความสำคัญต่าง ๆ สรุปลงเป็นข้อ ๆ ได้ ดังนี้คือ

- สมควรยอมรับว่าเป็นงานศิลปะ เป็นผลงานสร้างสรรค์ที่วิจิตร ล้ำเลิศ
- แม้มิใช่งานวิจิตรล้ำเลิศ แต่ก็อุดมด้วยคุณลักษณะแห่งตระกูลศิลปะนั้น ๆ
- เป็นตัวเชื่อมต่อ หรือเป็นตัวอย่างแห่งพัฒนาการด้านเทคนิควิทยา เช่น สะพานเหล็กหล่อแห่งแรกของโลก อาคารกระจก (Green House) เป็นต้น
- เป็นสิ่งที่มีความน่าสนใจทางสถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ โบราณคดี วัฒนธรรม เศรษฐกิจ การเมือง และการท่องเที่ยว
- เป็นสิ่งที่เกี่ยวข้องกับบุคคลหรือเหตุการณ์สำคัญ ข้อนี้มิได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า ความงามทางสถาปัตยกรรมไม่ใช่ข้อพิจารณาเพียงประการเดียวในการอนุรักษ์ อนุสรณ์สถานที่ส่งผลต่อการให้เกิดความสะเทือนใจ (Sentimental) ก็เป็นสิ่งสำคัญเช่นเดียวกัน เช่น เป็นอาคารที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับเหตุการณ์สำคัญทางประวัติศาสตร์ ได้แก่ Tower of London ที่มีการประหารชีวิตกันบ่อย ๆ ในประเทศอังกฤษ และแม้กระทั่งบ้านของตัวละครในนวนิยายที่โด่งดังที่สุดในเรื่องหนึ่งคือ เชอร์ล็อกโฮม ที่ไม่เคยมีตัวตนแต่ก็ทำให้ถนนที่ถูกอ้างว่าบ้านหลังนี้ตั้งอยู่กลายเป็นเขตอนุรักษ์ของเมืองในประเทศอังกฤษได้ เป็นต้น ¹⁶

การประเมินคุณค่าของสถาปัตยกรรม (ปรานอม ตันสุขานันท์, 2531) ได้แบ่งสถาปัตยกรรมออกเป็น 2 ประเภท คือ ประเภทศาสนสถาน โบราณสถาน และสถานที่ราชการ อีกประเภทหนึ่งคืออาคารประเภทอื่น ๆ นอกจากนี้ได้แก่ ดิถุภัณฑ์และบ้านพักอาศัย จากนั้นจึงพิจารณาถึงคุณค่าใน 4 ด้าน คือ

- ด้านสถาปัตยกรรม : ลักษณะพิเศษและรูปแบบของความงาม
- ด้านประวัติศาสตร์ : อายุหรือความเก่าแก่ และความสำคัญทางประวัติศาสตร์
- ด้านภูมิทัศน์ชุมชน : คุณค่าต่อย่านและความสำคัญของที่ตั้ง
- ด้านการท่องเที่ยว

¹⁶ A. Dobby , Conservation and planning (London: Hutchinson, 1978)

สำหรับสถาปัตยกรรมประเภทที่ 2 จะเน้นความสำคัญของการรวมกลุ่มการเป็นย่านของกลุ่มอาคาร ¹⁷

ข. **เอกลักษณ์ของเมือง** นอกจากอาคารหรืออนุสรณ์สถานที่มีความสำคัญด้านต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นแล้ว สิ่งสำคัญที่จะต้องอนุรักษ์ไว้ก็คือ เอกลักษณ์ของเมือง แม้คำว่าเอกลักษณ์ของเมืองจะมีความมุ่งหมายค่อนข้างกว้างขวาง แต่ Worskett ก็มีความเห็นว่าเมื่อกล่าวถึงการอนุรักษ์ในระดับเมืองแล้ว กลุ่มอาคารย่อมมีความสำคัญมากกว่าอาคารเดี่ยว เนื่องจากเอกลักษณ์ของเมืองจะเกิดขึ้นจากภาพรวมจากการรวมตัวของอาคารภายหลัง โดยขนาดของชุมชนและจำนวนประชากรจะเป็นส่วนสำคัญประการหนึ่งของเอกลักษณ์ชุมชนด้วย (Worskett, 1969) ¹⁸ นอกจากนี้ยังอาจมีความหมายครอบคลุมไปถึงผังเมือง (Town Plan) ผังถนน (Street Plan) หรือบรรยากาศแบบหนึ่งแบบใดของชุมชน เช่น ตลาด (Market Place) อีกด้วย (Dobby, 1978) ¹⁹ และกฎบัตรเมืองเวนิสได้ให้ความหมายของคำว่า "อนุสรณ์สถานทางประวัติศาสตร์" (Historic Mounument) ไว้ว่า "ไม่ใช่เป็นเพียงผลงานทางสถาปัตยกรรมหลังเดี่ยว ๆ แต่หมายความรวมถึงที่ตั้งเมืองหรือชนบท ซึ่งค้นพบว่าเป็นแหล่งที่มีอารยธรรมเฉพาะอย่าง (Particular Civilization) มีความสำคัญทางพัฒนาการหรือทางประวัติศาสตร์ และที่ตั้งทางประวัติศาสตร์ (Historic Sites) หมายถึงกลุ่มอาคารที่มีความเป็นเอกภาพทั้งด้านสถาปัตยกรรมและสุนทรียภาพ และมีความน่าสนใจในตัวเองทั้งในด้านโบราณคดีหรือศิลปะ"

2.5.3 วิธีการในการอนุรักษ์

การวางแผนด้านการอนุรักษ์เปรียบเสมือนการวางแผนโดยทั่ว ๆ ไป จะต้องประกอบด้วยบุคคลผู้เชี่ยวชาญในหลายสาขา ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง วัฒนธรรม การอนุรักษ์ผังเมืองและสิ่งแวดล้อม จำเป็นจะต้องอาศัยข้อมูลในการวางแผนเกี่ยวกับสิ่งที่จะ

¹⁷ บรานอม ต้นสุชานันท์, "การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนอนุรักษ์ในเขตเก่าแห่งเมืองเชียงใหม่", (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต แผนกวิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531).

¹⁸ R. Worskett, The character of towns : (an) approach to conservation (London : The Architectural Press, 1969).

¹⁹ Dobby, op. cit.

อนุรักษ์ด้านกายภาพ ประวัติศาสตร์ ตลอดจนสภาวะเศรษฐกิจและสังคมของบริเวณดังกล่าวอย่างชัดเจน และในการวางแผนอนุรักษ์จะต้องคำนึงถึงความเป็นไปได้ (Feasibility) และความสอดคล้อง (Compatibility) กับแผนอื่น ๆ ซึ่งการจัดทำแผนอนุรักษ์มีแนวทางโดยสรุป ดังนี้

1. ศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่

1.1 สืบรวจและจดทะเบียน

- โบราณสถาน
- องค์กรประกอบทางกายภาพอื่น ๆ ในพื้นที่ เช่น ระบบคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ พื้นที่เปิดโล่งสวนสาธารณะ ฯลฯ
- องค์กรประกอบทางสังคมและวัฒนธรรม เช่น กิจกรรม ประเพณี รายได้ของประชาชน ความคิดเห็นของประชาชน รวมทั้งกฎหมายและข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่

1.2 การวิเคราะห์สภาพปัจจุบัน

ก. การวิเคราะห์ทางสถาปัตยกรรม

- ด้านประวัติศาสตร์ สุนทรียภาพ รูปแบบทางสถาปัตยกรรม
- ด้านเทคนิค เช่น จำนวนชั้น ลักษณะโครงสร้าง ระดับการซ่อมแซมที่ต้องการ ฯลฯ
- ในด้านทัศนวิสัย (Visual Analysis)

ข. การวิเคราะห์ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการหลักของพื้นที่ (Infrastructure Analysis)

ค. การวิเคราะห์กิจกรรมในพื้นที่ (Landuse Analysis)

ง. การวิเคราะห์ประชากร (Inhabitant Analysis)

จ. การวิเคราะห์ด้านกฎหมาย (Law Analysis)

ฉ. การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Analysis)

2. การกำหนดบริเวณที่จะอนุรักษ์ ขอบเขตของพื้นที่ จากการสำรวจหาคคุณค่าทางประวัติศาสตร์ เพื่อเป็นแนวทางในการจัดระดับความสำคัญของการอนุรักษ์ และกำหนดบริเวณที่ห้ามหรือสนับสนุนให้มีการเปลี่ยนแปลงต่อไป

3. กำหนดแนวทางและข้อจำกัดในการเปลี่ยนแปลง (Discipline of Change) มี 3 แนวทาง คือ

3.1 กำหนดนโยบาย เรื่องความสูงของอาคาร (Building Height Policy) โดยการคำนึงถึงเส้นขอบฟ้าเดิมของเมือง การก่อสร้างอาคารชั้นใหม่จะต้องพยายามรักษาระดับและเส้นขอบฟ้าของเมืองเดิมได้

3.2 กำหนดแนวทางในการออกแบบ และลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสมของอาคารที่จะสร้างใหม่ในบริเวณอนุรักษ์ (Design Discipline) ของมุมมอง (Visual Quality) ของเมือง โดยนำเอาลักษณะเฉพาะของเมืองเดิมเป็นเกณฑ์

3.3 กำหนดแนวทางในการออกแบบภูมิทัศน์ของเมือง (Townscape Discipline) ในแต่ละเมืองจะมีเอกลักษณ์ในการวางผัง การตัดถนน การจัดที่โล่ง (Open Space) การจัดที่ว่างระหว่างอาคาร บางเมืองอาจมีกำแพงเมือง หรือประตูเมืองเก่าเป็นลักษณะพิเศษของเมือง แนวทางในการออกแบบหรือพัฒนาจะต้องอนุรักษ์ทั้งด้านกายภาพ และมุมมอง เพื่อให้เกิดความรู้สึกสัมพันธ์กับโครงสร้างเดิมของเมือง

2.5.4 ระดับของการอนุรักษ์ (Degree of Intervention)

ในการอนุรักษ์มีหลายขนาดและระดับ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพ และสาเหตุของความเสื่อมทรุดของโครงสร้าง ตลอดจนการทำนายสภาพแวดล้อมในอนาคตของสิ่งก่อสร้างนั้น ๆ การเลือกระดับของการอนุรักษ์ใดจะต้องพิจารณาองค์ประกอบเหล่านี้เป็นกรณี ๆ ไป ซึ่งได้แก่

ก. การป้องกันการทรุดโทรม หรือการอนุรักษ์ทางอ้อม (Prevention of Deterioration or Indirect Conservation) ได้แก่ การควบคุมสภาพแวดล้อม หรือการป้องกันอัคคีภัย การลอบวางเพลิง โจรกรรม และมีการดูแลรักษาความสะอาดที่ดี รวมทั้งการลดอันตรายจากอากาศสกปรก และแรงสั่นสะเทือนจากการจราจร เป็นต้น

ข. การสงวนรักษา (Preservation) การสงวนรักษาเกี่ยวข้องโดยตรงกับทรัพย์สินทางวัฒนธรรม โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อการรักษาสภาพวัตถุให้คงสภาพที่เป็นอยู่ ซึ่งจะมีการซ่อมแซมเมื่อมีความจำเป็นในการป้องกันการชำรุดทรุดโทรมที่จะมีต่อไป

ค. การเสริมความมั่นคง (Consolidation) เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า การอนุรักษ์โดยตรง (Direct Conservation) การเสริมความมั่นคงคือ การเพิ่มหรือใส่วัสดุเชื่อมประสาน หรือรับน้ำหนักในโครงสร้างจริงของสิ่งที่ต้องการอนุรักษ์ เพื่อให้โครงสร้างนั้นคงทนสืบต่อไป หรือโยนยัดให้โครงสร้างเป็นชั้นเดียวกัน ทั้งนี้จะต้องเคารพและรักษาระบบและรูปทรงของโครงสร้างเดิม และจะต้องไม่ทำลายหลักฐานทางประวัติศาสตร์ใด ๆ โดยอาศัยความชำนาญ และวัสดุพื้นเมืองเป็นสำคัญ แต่หากวิธีการทางพื้นเมืองไม่เพียงพออาจจะ

ใช้วิธีการสมัยใหม่ และเทคโนโลยีที่เหมาะสมเข้ามาร่วม

ง. การบูรณะ (Restoration) คือการฟื้นฟูแนวความคิดดั้งเดิมของสิ่งที่จะอนุรักษ์ หรือทำให้สิ่งนั้นกลับสู่ความชัดเจน โดยทำให้รายละเอียดและลักษณะของสิ่งนั้นสมบูรณ์ แต่จะต้องอยู่บนพื้นฐานของความจริงตามหลักฐานทางโบราณคดี

จ. การปรับปรุงใหม่ในเชิงการใช้สอย (Rehabilitation) วิธีการรักษา โดยการนำอาคาร หรือสิ่งก่อสร้างทางสถาปัตยกรรมที่ควรแก่การอนุรักษ์นำมาใช้งาน โดยปราศจากการเปลี่ยนแปลงการใช้งานตามวัตถุประสงค์เดิม เป็นสิ่งที่ดีที่สุดในการอนุรักษ์อาคาร หรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ เพราะนั่นหมายถึงการเปลี่ยนแปลงที่น้อยลง

ฉ. การจำลองแบบ (Reproduction) คือ การออกแบบขึ้นส่วนศิลปวัตถุที่มีอยู่เพื่อการทดแทนส่วนที่หายไป เสื่อมโทรมไป หรือต้องการนำชิ้นส่วนเดิมมาเก็บรักษาไว้ในพิพิธภัณฑ์ เพราะทรัพย์สินนั้น ๆ มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และจะเป็นการทำลาย หรือถูกคุกคามโดยมนุษย์ หรือสภาพแวดล้อม จึงจำเป็นต้องนำศิลปวัตถุชิ้นไปเก็บรักษาในสถานที่ที่มีสภาพเหมาะสม และชิ้นส่วนที่ถูกสร้างขึ้นใหม่จะนำไปแทนที่เพื่อรักษาเอกลักษณ์ของสถานที่นั้น ๆ

ช. การสร้างขึ้นใหม่ (Reconstruction) การก่อสร้างอาคารสิ่งก่อสร้างทางสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าขึ้นมาใหม่ ซึ่งของเดิมอาจถูกทำลายลงโดยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว การสร้างขึ้นใหม่สามารถทดแทนสิ่งที่มีคุณค่าดั้งเดิมได้เช่นเดียวกับการบูรณะ เช่น ที่พระราชดงพญาเย็น จังหวัดนครพนม เป็นต้น

2.5.5 ขอบเขตของพื้นที่อนุรักษ์

ในการกำหนดขอบเขตของพื้นที่ที่จะทำการอนุรักษ์ เป็นการยากที่จะกำหนดขอบเขตของการอนุรักษ์ให้แน่ชัดลงไป เพราะในพื้นที่เมืองแต่ละแห่งมีทั้งส่วนที่จำเป็นต้องอนุรักษ์และส่วนที่จำเป็นต้องพัฒนา ซึ่งสองสิ่งนี้ต้องคำนึงควบคู่กันไป การกำหนดขอบเขตของการอนุรักษ์อย่างเด็ดขาดลงไป อาจเป็นการจำกัดการเจริญเติบโตของเมืองและการพัฒนาความเป็นอยู่ของผู้อยู่ในเมือง ดังนั้นการกำหนดพื้นที่อนุรักษ์จึงต้องมีความยืดหยุ่นเพียงพอ โดยมุ่งเน้นการศึกษาลักษณะเฉพาะของเมือง อย่างไรก็ตามการกำหนดขอบเขตของพื้นที่เป็นสิ่งจำเป็น โดยเฉพาะในด้านของรัฐที่จะประกาศขอบเขตเพื่อให้สามารถทำการอนุรักษ์พื้นที่ใด ๆ ได้ ข้อพิจารณาในการกำหนดเขตอนุรักษ์ในปัจจุบันยังไม่มีความแน่นอน ส่วนใหญ่จะพิจารณาจากองค์ประกอบหลาย ๆ อย่างรวมกัน เช่น (อำนาจ พิพิธเศษ, 2529)

- สถาปัตยกรรมศาสตร์ ซึ่งเป็นเครื่องแสดงให้เห็นขอบเขตของเมือง หรือมีความเกี่ยวข้องกับประวัติศาสตร์ของเมือง เช่น แม่น้ำ คลองรอบเมือง
- องค์ประกอบที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมือง เช่น ป้อม ค่าย กำแพงเมือง
- อาคารหรือกลุ่มอาคารที่มีลักษณะเด่นทางสถาปัตยกรรม และแสดงให้เห็นศิลปกรรม วัฒนธรรมของชาวเมือง เช่น พระราชวัง วัด โบสถ์
- ลักษณะสังคม และความเป็นอยู่ของชาวเมืองซึ่งอาจจะแสดงให้เห็นได้โดยตรงตลอด เช่น จตุรัสกลางเมือง บ้านพักอาศัย
- มุมมอง (Visual Impact) คือบริเวณที่มีมุมมองที่ดีหรือแม้แต่การอนุรักษ์แล้วสามารถก่อให้เกิดมุมมองที่ดีต่อเนื่องได้ สิ่งที่ต้องพิจารณาเกี่ยวกับมุมมอง เช่น ความสูงของโบราณสถาน และอาคารใกล้เคียง

ในการกำหนดขอบเขตการอนุรักษ์เมืองเก่าที่ยังคงมีชีวิตอยู่ในปัจจุบันมักจะเริ่มประกาศเขตในการอนุรักษ์จากใจกลางและบริเวณโดยรอบ ส่วนของเมืองที่มีคุณค่าสูงสุด และมีแนวโน้มที่ผู้คนส่วนใหญ่เห็นความสำคัญที่ต้องดำเนินการอนุรักษ์พื้นที่บริเวณนั้น ๆ โดยเร่งด่วน เป็นบริเวณมาก และเพิ่มออกไปเรื่อย ๆ จนถึงสุดบริเวณที่เห็นสมควรอนุรักษ์²⁰

2.5.6 หลักการสำคัญในการอนุรักษ์ (Principle of Conservation)

ในการกำหนดแนวทางในการอนุรักษ์ จำเป็นจะต้องมีหลักการในการพิจารณาเพิ่มเติม 5 ประการ ดังนี้ (ปราณอม ต้นสุชานนท์, 2531)

- การคัดเลือกสิ่งที่จะอนุรักษ์ (Selection) ในการอนุรักษ์ถึงแม้ว่าจะมีจุดประสงค์เพื่อสงวนรักษาไว้ซึ่งเอกลักษณ์ของเมืองทั้งเมืองก็ตาม แต่ในทางปฏิบัติจริงไม่อาจจะรักษาของทุกอย่างไว้ได้ เนื่องจากการอนุรักษ์ย่อมอาศัยการพัฒนาควบคู่กันไป ต้องเปิดโอกาสให้มีความเปลี่ยนแปลงเพื่อความจำเป็นไปได้ ดังนั้นจึงต้องมีการประเมินค่าคัดเลือกสิ่งที่มีความสำคัญในการอนุรักษ์เพื่อเลือกสิ่งที่จะอนุรักษ์และสิ่งใดยังไม่มีความจำเป็นในการอนุรักษ์ การประเมินค่าการอนุรักษ์นี้ เป็นการประเมินด้านสุนทรียภาพที่ไม่สามารถวัดได้ชัดเจน ดังเช่น

²⁰ อำนวย พิษิตเดช, "แนวทางการพัฒนาด้านกายภาพพื้นที่ริมแม่น้ำบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน", (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต แผนกวิชาการออกแบบชุมชนเมือง บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2529).

การประเมินค่าทางสถิติ จึงนับว่าเป็นงานที่ยากที่สุดงานหนึ่งในการอนุรักษ์

- การจำกัดการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัว (Restriction and Expansion) ดังที่ได้กล่าว ไปแล้วในทางปฏิบัติ การอนุรักษ์จะต้องดำเนินการควบคู่ไปกับการพัฒนา โดยให้มีการเปลี่ยนแปลงโดยสมดุลย์กัน เช่น การห้ามก่อสร้างอาคารสูงชันในพื้นที่ที่มีการประกาศเขตอนุรักษ์ และมีการผ่อนปรนและมีการจัดการบริการระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างพอเพียง เพื่อรองรับอาคารสูงในเขตอื่น ๆ ของเมืองที่ต้องการพัฒนา เป็นต้น

- การใช้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ (Efficient Use and Economic Viability) การอนุรักษ์ที่ได้ผลต้องอยู่บนพื้นฐานของการใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ และความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจของอาคารจะขึ้นอยู่กับลักษณะการใช้งานของอาคาร โดยการใช้งานจะต้องไม่เพียงแต่การใช้สอยอย่างสะดวกสบาย ยังต้องกำหนดค่าใช้จ่ายอย่างเหมาะสม (Reasonable Cost) ต้องไม่สิ้นเปลืองในการดูแลรักษา และตำแหน่งที่ตั้งของอาคารจะต้องเหมาะสมกับการใช้งาน แต่บางกรณีเมื่ออาคารที่มีคุณสมบัติพร้อมอาจจะไม่มีความต้องการในการใช้อาคาร จึงต้องสร้างความต้องการขึ้นมาอีก เช่น ชักนํากลุ่มธุรกิจย่านอื่น ๆ เข้ามาลงทุน หรือเปลี่ยนแปลงอาคารใช้เป็นหอพักสำหรับนักเรียน นักศึกษา ซึ่งจะก่อให้เกิดการบริการด้านอื่น ๆ ตามมาอีกในบริเวณใกล้เคียงได้

- ลำดับขั้นตอนในการลงทุน (Priorities For Investment) สิ่งที่สำคัญอย่างหนึ่งในการอนุรักษ์ คือ การคัดเลือกบริเวณอนุรักษ์ให้เหมาะสมกับงบประมาณที่มีอยู่ โดยอาศัยความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน เช่น รัฐบาลจะเป็นผู้วางแผนการลงทุน เป็นผู้กำหนดขอบเขตในการอนุรักษ์หรือพัฒนาสภาพแวดล้อมบริเวณนั้น ๆ ให้ดีขึ้นขณะที่เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลปรับปรุงอาคาร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสภาพแวดล้อม แต่มักจะมีปัญหาด้านการลงทุนตามมาคือ เมื่อมีการปรับปรุงสภาพแวดล้อมจนดีขึ้นแล้ว มักจะทำให้ราคาที่ดินและอาคารบริเวณนั้นสูงขึ้น ซึ่งจะก่อให้เกิดแรงผลักดันที่จะมีการพัฒนาใหม่ (Redevelopment) ขึ้น ซึ่งขัดแย้งต่อนโยบายอนุรักษ์ และในการลงทุนเพื่อการอนุรักษ์มักจะเป็นการลงทุนที่ไม่มีผลตอบแทนออกมาเป็นจำนวนเงินแต่จะมีผลทางด้านคุณค่าต่อเอกลักษณ์ของเมือง ซึ่งถ้าหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนละเลยเรื่องนี้ มุ่งเน้นความสำคัญของตัวเงินจะทำให้การอนุรักษ์ไม่ประสบผลสำเร็จได้

- การประชาสัมพันธ์ (Public Relation) การอนุรักษ์เป็นการร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน รวมทั้งประชาชนในเมืองที่จะต้องมีส่วนร่วมในการควบคุมดูแลบริเวณที่ต้องการอนุรักษ์ด้วย ดังนั้นการแจ้งข่าวสารเกี่ยวกับการอนุรักษ์ อธิบายถึงความสำคัญและความจำเป็นของการอนุรักษ์ และสิ่งที่ต้องการอนุรักษ์อย่างทั่วถึง เพื่อปลูกฝังให้ผู้คนเกิดความ

พึงพอใจ หวงแทน และเห็นคุณค่าของการอนุรักษ์ และสิ่งที่ต้องอนุรักษ์ไว้ให้ลูกหลานสืบต่อไป 21

2.5.7 แนวทางการอนุรักษ์และพัฒนาเมือง

ในขณะที่ความเจริญรุดหน้าอย่างรวดเร็วของการพัฒนาเมืองในทุก ๆ ด้าน สิ่งที่ดีตามมาด้วยกับการพัฒนาก็คือ ความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับสิ่งแวดล้อมในเมืองโดยมากในรูปแบบของความเจริญ ฉะนั้นในการพัฒนาจำเป็นจะต้องรักษาคุณภาพอันเหมาะสมระหว่างการพัฒนาและการอนุรักษ์ ซึ่ง นิจ หิธูรีระนันท์ ได้วางแนวทางในการอนุรักษ์และพัฒนาเมืองไว้ดังนี้

1) การใช้ที่ดิน จะต้องมีการจำแนกประเภทการใช้ที่ดินเพื่อแยกกิจกรรมจากกันเป็นสัดส่วนอย่างเด่นชัด เพื่อจะทำให้ชุมชนมีความเป็นระเบียบ สะดวก สบาย และน่าอยู่ บริเวณที่เป็นแหล่งชุมชนเก่ากลางเมือง หรือชุมชนที่ทรุดโทรมลงไปจะต้องดำเนินการจัดโครงการฟื้นฟูบูรณะเมือง และแหล่งชุมชนเหล่านั้น เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของชาวเมืองให้สะดวก สบายยิ่งขึ้น รวมทั้งจะต้องมีการจัดบริเวณที่โล่งว่าง และสวนสาธารณะ (แม้จะมีขนาดเล็ก) ขึ้นในบริเวณที่มีประชากรหนาแน่น เพื่อตอบสนองความจำเป็นของชาวเมืองในด้านการพักผ่อนหย่อนใจ

2) การพัฒนาและก่อสร้างทางสถาปัตยกรรม จะต้องคำนึงรูปแบบของอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ให้กลมกลืนกับอาคารเก่าที่มีคุณค่าซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน โดยเฉพาะอาคารสูงซึ่งเป็นตัวทำลายบังคับทัศนียภาพ ชุมความงามของวัดวาอารามและความงามของบ้านเมืองโดยรวม นอกจากนี้ยังรวมถึงการบำรุงรักษาจะต้องให้เจ้าของบำรุงรักษาที่ดินและอาคารของตนให้อยู่ในลักษณะและสภาพที่เสริมคุณค่า และความงามของชุมชนนั้น ๆ เป็นส่วนรวม

3) การอนุรักษ์ จำเป็นต้องมีการคุ้มครองคุณค่าและความงาม โดยการขึ้นทะเบียนวัตถุและบริเวณเพื่อการคุ้มครองป้องกันในแต่ละท้องถิ่น ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็น 3 ลักษณะ

21 ปราณอม ตันสุวานันท์, เรื่องเดียวกัน

- วัดถุและสถานอันมีคุณค่าทางวิทยาการ
- วัดถุและสถานอันมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
- ความงามแห่งธรรมชาติ

ซึ่งสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ จำเป็นจะต้องอาศัยการอนุรักษ์ควบคู่ไปกับการพัฒนาภาค และเมืองเสมอ และจะต้องพยายามผสมผสานโบราณสถานอันเป็นประจักษ์พยานแห่งอดีตให้ เข้ากับชีวิตในสังคมปัจจุบันและสิ่งแวดล้อมสมัยใหม่

4) การสัญจร ในที่นี้หมายรวมถึง ระบบถนน และอุปกรณ์ตกแต่งถนน (Street Furniture) จะต้องออกแบบให้เหมาะสมสวยงามเข้ากับสภาพแวดล้อมเมือง การวางระบบถนนจะต้องหลีกเลี่ยงบริเวณที่อนุรักษ์ เพื่อเบี่ยงเบนการจราจรของยานพาหนะ ออกจากบริเวณ รวมทั้งจะต้องพิจารณาจุดใกล้เคียงที่เหมาะสมสำหรับเป็นลานจอดรถของผู้มาเยี่ยมชมด้วย

5) บริการสาธารณะ สิ่งแวดล้อมเมืองจะสวยงามและน่าอยู่ไปไม่ได้ หากปราศจากปัจจัยพื้นฐาน อันประกอบด้วย สาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่มีประสิทธิภาพและความพอเพียงทั้งในด้านปริมาณและคุณภาพ ซึ่งการบริการต่าง ๆ เหล่านี้จะต้องคำนึงถึงความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย และความปลอดภัยของเมืองเป็นสำคัญ เช่น การบริการจัดเก็บขยะมูลฝอย จะต้องมีการบรรจุหรือใส่ในที่รองรับอันมีขีด และต้องไม่ทิ้งไว้ ประเจิดประเจ้อเกินกว่าระยะเวลาที่จำเป็น การควบคุมระดับของเสียงซึ่งเกิดจากโรงงาน อุตสาหกรรม ยานพาหนะ การขยายเสียงจากกิจกรรมต่าง ๆ ทั้งในที่สาธารณะและอาคาร บ้านเรือน ทั้งนี้จะต้องอยู่กำหนดเกณฑ์มาตรฐานระดับของเสียง เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง เป็นต้น

6) คณะกรรมการเฉพาะกิจ ท้องถิ่นทุกแห่งควรตั้งคณะกรรมการชั้นชุดหนึ่ง ให้มีหน้าที่เฉพาะในการ "ปกป้องและส่งเสริมคุณภาพความงามของสิ่งแวดล้อม" และควรมี การตั้งรางวัลสำหรับให้แก่องค์การ หรือบุคคลที่มีส่วนเป็นอย่างมากในการปกป้องและส่งเสริม คุณภาพและความงามของสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่นนั้น ๆ

2.5.8 มาตรการทางกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

แนวทางในการดำเนินการอนุรักษ์ และพัฒนาให้สำเร็จตามจุดประสงค์และ เป้าหมายที่วางไว้ จำเป็นจะต้องอาศัยมาตรการดำเนินการทางด้านกฎหมายเข้ามามีส่วนใน การส่งเสริมและควบคุมการดำเนินการอีกทางหนึ่ง สำหรับกฎหมายต่าง ๆ ที่เข้ามามีส่วน เกี่ยวข้องกับการวางแผนอนุรักษ์ในการศึกษาดังนี้ มีดังต่อไปนี้ (อัศวิน พิษณุโยธิน, 2538)

1) พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504

พระราชบัญญัตินี้ มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดิน และความคุ้มครองอาคาร ดังนี้ คือ เกี่ยวกับโบราณสถานนั้น เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาและความคุ้มครองโบราณสถาน กำหนดเขตที่ดินเป็นเขตโบราณสถาน โดยมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการให้โอกาสแก่ผู้ครอบครองโบราณสถาน หรือโบราณวัตถุ มีสิทธิในการยื่นคำร้องคัดค้านการขึ้นทะเบียนฯ ต่อศาลได้ ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองไม่พอใจในการกำหนดเขตโบราณสถานในเขตที่ดินครอบครองอยู่ รวมทั้งสาระเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้าง ซ่อมแซม แก้ไข เปลี่ยนแปลง โบราณสถาน หรือการขุดค้นสิ่งใด ๆ ในบริเวณโบราณสถาน และบทลงโทษในการฝ่าฝืนบทบัญญัติ ดังกล่าว

2) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2516 มีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำแผนผังและโครงการดำเนินการ เพื่อพัฒนาผังบริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง การสำรวจข้อมูลการรื้อย้ายอาคารที่เป็นอุปสรรคต่อการปรับปรุง และการระงับยับยั้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่ไม่เป็นไปตามแผน อย่างไรก็ตามกฎหมายฉบับนี้มีข้อจำกัดในการปฏิบัติ เนื่องจากสาระสำคัญของกฎหมายไม่ครอบคลุมถึงการคุ้มครองสิทธิและผลประโยชน์ที่ควรจะได้รับจากการคุ้มครองทั้งผู้ดำเนินการ และเจ้าของที่ดินหรือผู้อยู่อาศัยเดิม

3) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 การควบคุมการก่อสร้าง คัดแปลงอาคารในปัจจุบันอยู่ภายใต้อำนาจตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งตราขึ้นเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การควบคุมอาคาร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็น ซึ่งพระราชบัญญัตินี้เป็นการรวบรวมและปรับปรุงจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2479 และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476 โดยข้อกำหนดของการควบคุมอาคารมีประเด็นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- ลักษณะแบบรูปทรง สัดส่วน เนื้อที่และที่ตั้งของอาคาร
- ลักษณะระดับเนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร
- ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ

- บริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยน
การใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด

4) พระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของ
บ้านเมือง พ.ศ. 2503

มีสาระสำคัญในการจัดระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง ให้อยู่ในสภาพที่
สะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อยกว่าที่เป็นอยู่ โดยกำหนดให้ผู้ครอบครองอาคาร ห้องแถว
ห้างร้าน โรงงาน โรงแรม โรงมหรสพ หรือภัตตาคาร มีหน้าที่ช่วยเจ้าพนักงานท้องถิ่นดูแล
รักษาความสะอาดทางเท้า หน้าอาคาร และให้ครอบครองอาคาร หรือที่ดินที่เห็นจากที่
สาธารณะ จัดทำความสะอาด ไม่ปล่อยให้พืช ต้นไม้ หรือหญ้าขึ้นรกรุงรัง กรณีที่เจ้าพนักงาน
เห็นว่าอาคารใดที่ตั้งอยู่ริมถนนชำรุดทรุดโทรม หรืออยู่ในสภาพอันเป็นที่น่ารังเกียจและไม้อาจ
แก้ไขได้ มีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองจัดการรื้อถอน

5) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัตินี้เป็นการปรับปรุงจากพระราชบัญญัติฉบับ พ.ศ. 2518
โดยมีเนื้อหาเพื่อป้องกันและยับยั้งปัญหาทางด้านสิ่งแวดล้อม อันสืบเนื่องมาจากการขยายตัว
ของประชากร การหลั่งไหลของประชากรเข้าสู่เมืองใหญ่ การใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่าง
ไม่ถูกต้อง การเกิดมลพิษในเมืองจากการปล่อยมลพิษของผู้ประกอบการอุตสาหกรรม
เป็นต้น โดยกฎหมายฉบับนี้จะเน้นแนวทางการปรับปรุงสิ่งแวดล้อม ตรวจสอบ และประเมิน
ผลการปฏิบัติงานเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจและเอกชน

2.6 กฎ ระเบียบ ข้อกำหนด เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน และความควบคุมการ
ก่อสร้างอาคารที่ประยุกต์ใช้เป็นแนวทางการกำหนดมาตรการในการศึกษา

เนื่องจากพื้นที่ศึกษาคือพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตอำเภอพระนครศรีอยุธยา
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวนี้ประกอบไปด้วยสถานที่สำคัญ โบราณสถานที่ได้รับ
การขึ้นทะเบียนเป็นมรดกโลก ตลอดจนเขตพระราชฐาน ดังนั้นการศึกษาเพื่อวางผังเฉพาะ
ในบริเวณดังกล่าวนี้จำเป็นต้องอ้างอิงที่จะต้องอาศัย กฎ ระเบียบ ข้อกำหนดต่าง ๆ เกี่ยวกับการ
ใช้ประโยชน์ที่ดินและความควบคุมการก่อสร้าง ซึ่งในที่นี้ได้พิจารณาจากกฎ ระเบียบ ข้อกำหนด
ที่ได้มีการประกาศใช้ในปัจจุบัน เพื่อนำมาประยุกต์ใช้ในการศึกษาคั้งนี้ ดังต่อไปนี้

1) การควบคุมการก่อสร้างบริเวณรอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารดังต่อไปนี้ในบริเวณโดยรอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ คือ

- 1) อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร ภายในรัศมี 200 เมตร จากจุดศูนย์กลางอนุสาวรีย์
- 2) อาคารที่มีความสูงเกิน 24 เมตร ภายในรัศมีเกิน 200 เมตรแต่ไม่เกิน 300 เมตร จากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ
- 3) อาคารซึ่งสร้างมาก่อนและขัดกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ ห้ามทำการต่อเติมดัดแปลง เว้นแต่เป็นการซ่อมแซมหรือตกแต่งตามสภาพเดิม เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย

2) การควบคุมการก่อสร้างบริเวณรอบวังสวนจิตรลดา

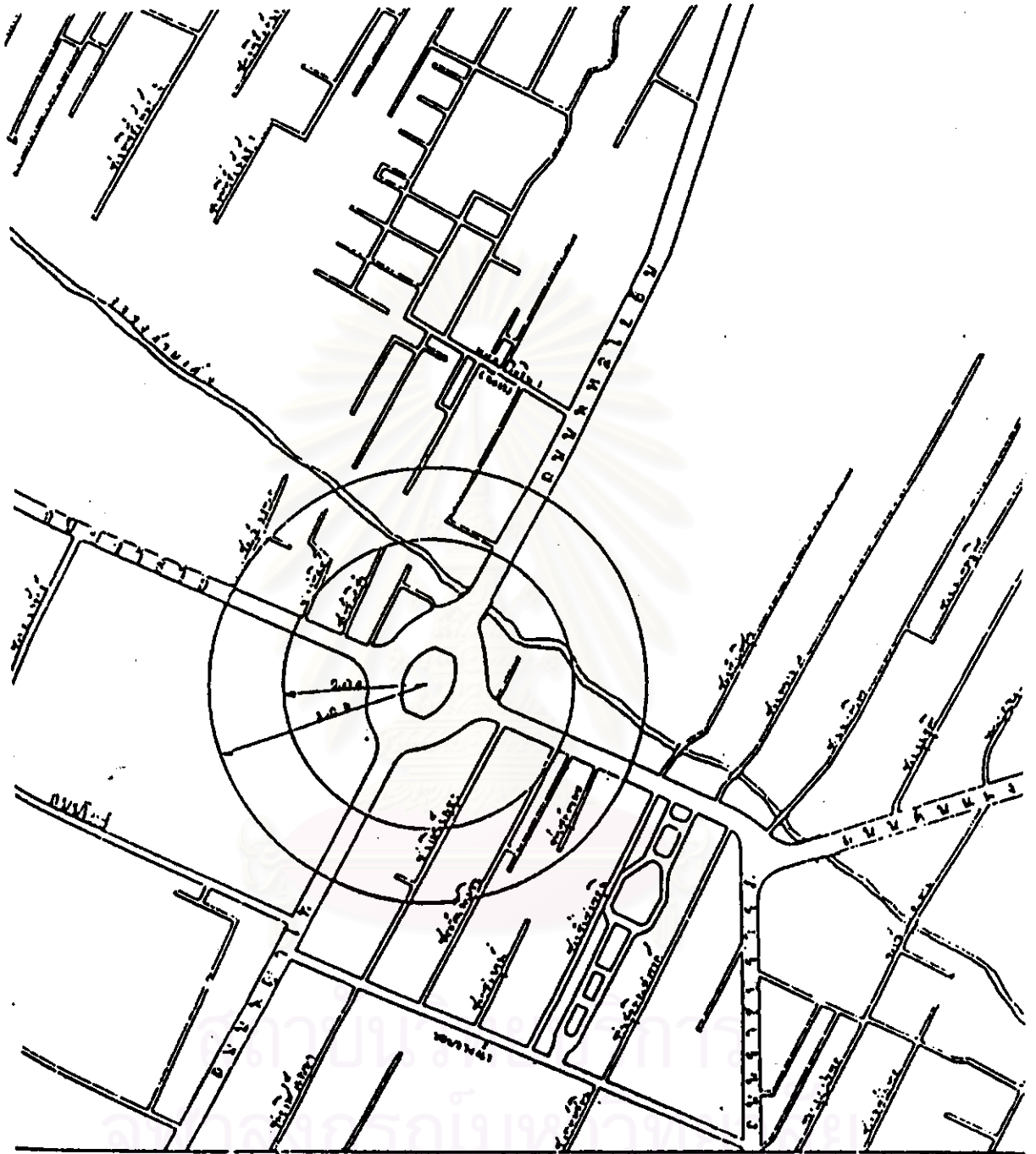
ก. ห้ามสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารใด ยกเว้นให้สร้างได้เฉพาะอาคารพักอาศัยบ้านเดี่ยว โรงเรียน สถานพยาบาล ศาสนสถาน อาคารของทางราชการ ซึ่งจะต้องสูงไม่เกิน 12.00 เมตร ในบริเวณรอบเขตพระราชฐานจิตรลดา ตามแผนที่ที่ประกอบแนบนี้บริเวณหมายเลข 1

ข. ห้ามสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารใด ยกเว้นให้สร้างได้เฉพาะอาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ที่มีใช้ตึกแถว อาคารชุดพักอาศัย โรงเรียน สถานพยาบาล ศาสนสถาน อาคารสาธารณะ อาคารของทางราชการ ซึ่งจะต้องสูงไม่เกิน 20.00 เมตร ในบริเวณรอบเขตพระราชฐานรอบนอก ตามแผนที่ที่ประกอบแนบนี้ บริเวณหมายเลข 2

3) การควบคุมการก่อสร้างบริเวณรอบพระตำหนักนันทบุรี

ประกาศกระทรวงมหาดไทยกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่บางส่วนของตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นบริเวณโดยรอบพระตำหนักนันทบุรี

พื้นที่ที่วัดจากแนวเขตที่ดินของพระตำหนักนันทบุรีออกไปด้านละ 30 เมตร ห้ามก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารสถานที่ราชการ มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร บริเวณ



แผนที่ 2.1

แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
เรื่องกำหนดบริเวณซึ่งอาคารพาณิชย์ปลูกสร้างได้
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๒
มาตรา ๖๖ ๑.๑๐๓

ที่ 2 หมายถึงพื้นที่ที่วัดจากแนวตั้งฉากกับถนนหน้าพระตำหนัก (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3099) ขึ้นไปทางทิศเหนือ 550 เมตร ทิศใต้ 250 เมตร กับระยะที่ห่างจากแนวกึ่งกลางซอยจารุกฤษ์ไปทางทิศตะวันตก 500 เมตรและทิศตะวันออก 300 เมตร เว้นแต่อาคารอยู่อาศัยชั้นเดียว พื้นที่อาคารไม่เกิน 200 เมตร และอาคารหรือสถานที่ราชการที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร บริเวณที่ 3 นั้นหมายถึง บริเวณที่วัดจากสุดแนวเขต บริเวณที่ 2 ออกไปทั้ง 4 ด้าน ด้านละ 250 เมตร ห้ามก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ ศาสนสถาน และอาคารสถานที่ราชการ บริเวณที่ 4 คือบริเวณที่วัดจากสุดแนวเขตบริเวณที่ 3 ออกไปทั้ง 4 ด้าน ด้านละ 250 เมตร ห้ามก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ คลังสินค้า และโรงงานที่ประกอบกิจโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ทั้งนี้ความสูงของอาคารต้องไม่เกิน 12 เมตร จึงประกาศห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารตั้งแต่วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2534 เว้นแต่อาคารที่มีอยู่แล้วหรือได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2534 ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงอนุญาตให้เป็นการขัดต่อประกาศนี้ไม่ได้

4) การควบคุมการก่อสร้าง บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ชั้นนอก

ก. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528 เรื่องบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ห้ามก่อสร้างดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด ในบริเวณที่ 1-4 ตามแผนผังประกอบ

1. ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามก่อสร้างอาคารใด ๆ ยกเว้นให้สร้างได้เฉพาะอาคารที่ทำการของทางราชการ และอาคารทางศาสนา ซึ่งจะต้องมีความสูงไม่เกิน 16 เมตร ด้วย

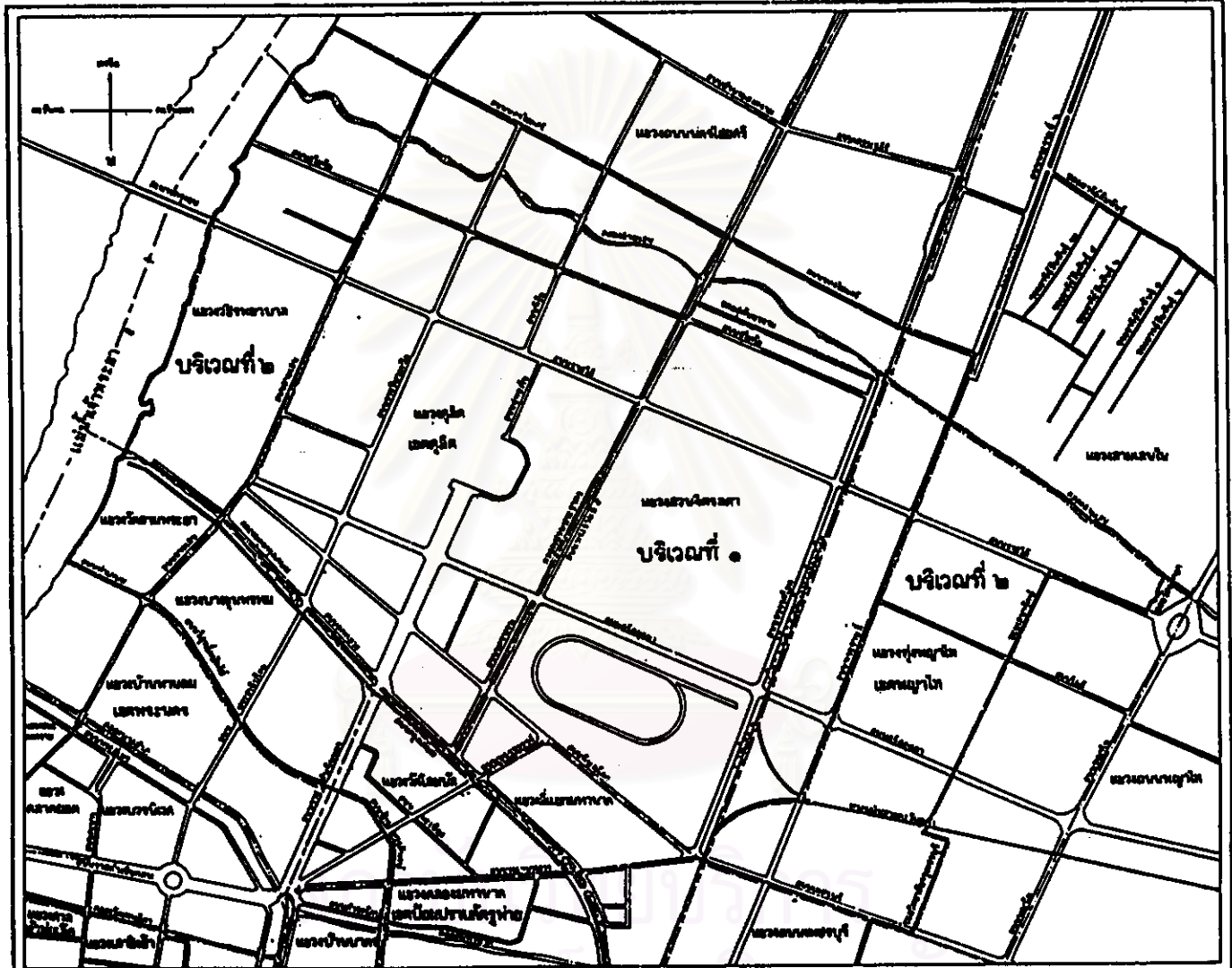
2. ภายในบริเวณที่ 2-3-4 ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบางชนิดดังต่อไปนี้คือโรงงาน สถานบริการ อาคารที่ใช้ประกอบการค้าซึ่งเป็นที่รังเกียจหรือเป็นอันตรายแก่สุขภาพ โรงแรม โรงมหรสพ โกดังเก็บสินค้า หอประชุม ตึกแถว ฉาปนสถาน สถานที่จำหน่ายน้ำมันและเก็บน้ำมัน ที่ฝึกซ้อมหรือแข่งขันกีฬา บ้ายชื่อสถานที่ประกอบกิจการที่มีพื้นที่เกิน 5 ตารางเมตร สำหรับอาคารอื่นนอกจากนี้ให้สร้างได้ แต่จะต้องมีความสูงไม่เกิน 16 เมตร ทั้งนี้จะให้หรือดัดแปลงอาคารที่ให้สร้างได้นี้เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทดังกล่าวข้างต้นไม่ได้ ยกเว้นการใช้หรือดัดแปลงเป็นคลินิก หรือโรงเรียนระดับประถมศึกษาเท่านั้น

แผนที่ทำข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงถนนนครไชยศรี แขวงวิจิตรยาบาล แขวงดุสิต แขวงสวนจิตรลดา แขวงนิเวศนิกานาค เขตดุสิต แขวงทุ่งพญาไท แขวงลานเลาใน เขตพญาไท แขวงวัดโสมนัส เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และแขวงวัดสามพระยา แขวงบางขุนพรหม เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๒๖

มาตราส่วน ๑:๒๐,๐๐๐



เครื่องหมาย

- แนวเขตกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- ทางหลวง ถนน
- ทางรถไฟ
- สะพาน
- แม่น้ำ คลอง

กองผังเมือง
สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

ผู้อำนวยการกอง กองผังเมือง
ปลัดกรุงเทพมหานคร

แผนที่ 2.2

ข. ประกาศกระทรวงมหาดไทย 26 มีนาคม พ.ศ. 2529 เรื่องบริเวณ
กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด
ในบริเวณที่ 1-10 ตามแผนผังประกอบ

1. ภายในบริเวณที่ 1-2-3 ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร หรือ
เปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารบางชนิดดังต่อไปนี้ คือ โรงงาน อาคารที่ใช้ประกอบการค้า
ซึ่งเป็นทั้งโรงเก็บหรือเป็นอันตรายนต่อสุขภาพ (ยกเว้นที่ใช้ประกอบกิจการต่อไปนี้ คือ การพิมพ์
หนังสือด้วยเครื่องจักร การซ่อมเครื่องอิเล็กทรอนิกส์ การล้างฟิล์มถ่ายรูปและฟิล์มภาพยนตร์
การเจียรไนเพชร พลอย การซักรีดโดยเครื่องจักร การพิมพ์แบบพิมพ์เขียว) สถาน
บริการโรงแรม โรงมหรสพ โกดังเก็บสินค้า ภัตตาคารเกิน 200 ตารางเมตร ตลาด
หอประชุมเอกชน (ยกเว้นหอประชุมของโรงเรียน มหาวิทยาลัย) ดินแถว อกบนสถาน
สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่เกิน 300 ตารางเมตร ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่เกิน 200 ตาราง
เมตร ที่จำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิงหรือที่เก็บ สถานกีฬา บ้ายชื่อสถานประกอบการที่มีพื้นที่เกิน 5
ตารางเมตร สำหรับอาคารอื่นนอกจากนี้ให้สร้างได้ แต่จะต้องไม่สูงเกินกว่า 16 เมตร

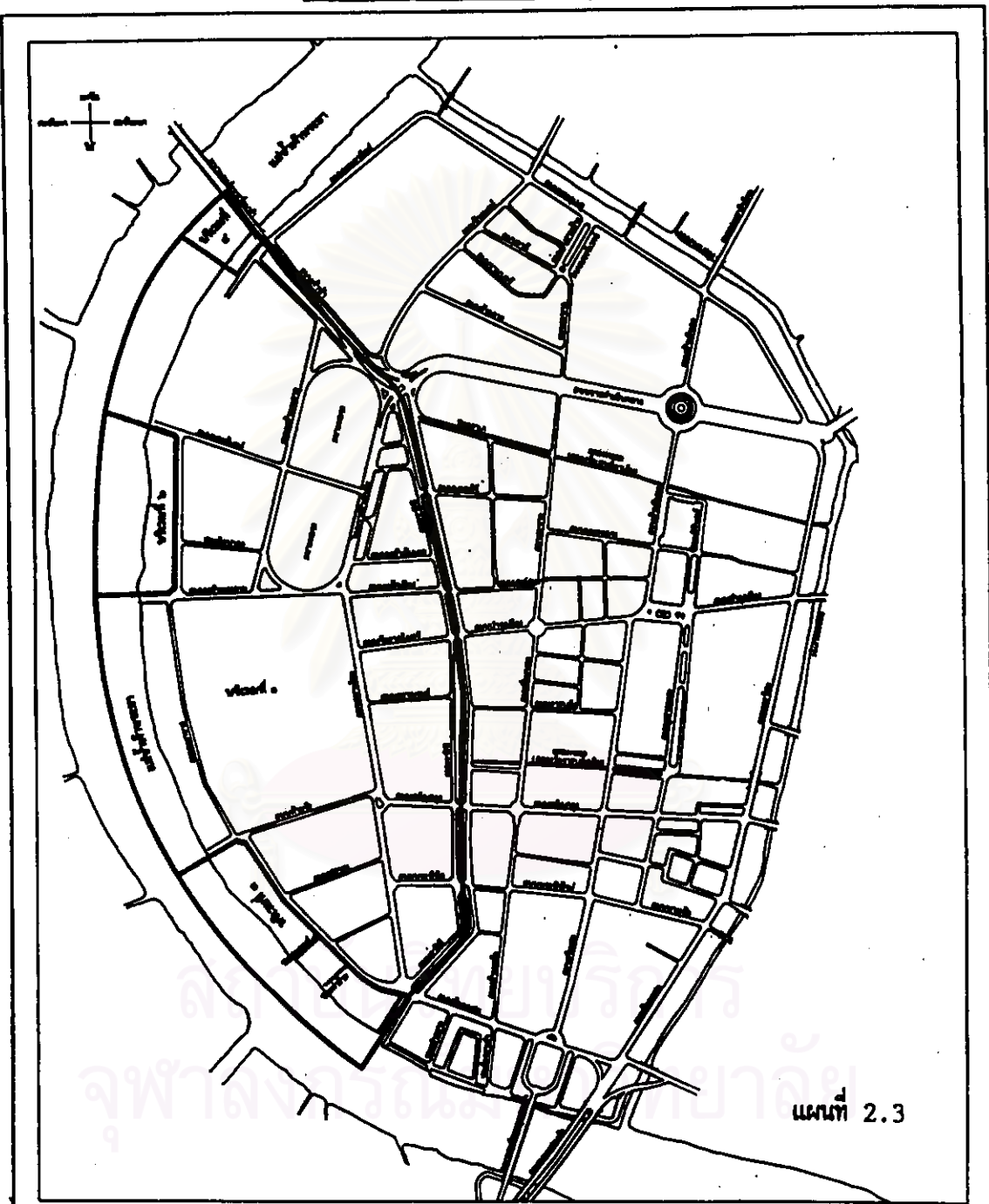
2. ภายในบริเวณที่ 4-5-6-7-8-9 ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงหรือ
เปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารบางชนิด เช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในบริเวณที่ 1-2-3 ยกเว้น
ให้สร้างอาคารต่อไปนี้ได้คือ อาคารสำนักงาน หอประชุมเอกชนที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตาราง
เมตร ภัตตาคารที่มีพื้นที่ที่ตั้งโต๊ะอาหารไม่เกินกว่า 300 ตารางเมตร

3. ภายในบริเวณที่ 10 ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลง
การใช้เป็นอาคารบางชนิดเช่นเดียวกับที่กำหนดในบริเวณที่ 1-2-3 ยกเว้นให้สร้างอาคาร
ต่อไปนี้ได้คืออาคารสำนักงาน หอประชุมเอกชนที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร ภัตตาคาร
ที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารไม่เกิน 300 ตารางเมตร สถานกีฬา โรงมหรสพ ห้างสรรพสินค้า บ้าย
สถานเต้นรำ รำวง สถานขายอาหารเครื่องดื่มหรือมีการแสดงเพื่อการบันเทิง และอาคาร
อื่น ๆ ที่ไม่ได้ห้ามสร้างไว้ โดยจะต้องมีความสูงไม่เกิน 37 เมตร ด้วย

5) ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง
ดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทบริเวณฝั่งธนบุรีตรงข้ามเกาะ
รัตนโกสินทร์

ข้อบัญญัตินี้เป็นการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้ หรือเปลี่ยนการใช้
อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ภายในบริเวณฝั่งธนบุรี ตรงข้ามบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์
ซึ่งจำแนกพื้นที่เป็น 5 บริเวณ ประกอบด้วย

แผนที่ทำนองบัญชีกรุงเทพมหานคร
 เพื่อ กำหนดบริเวณกำหนดทำ คันคลอง ฝั หรือเขียนการใช้ถาวร
 บางชนิด หรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงเทพมหานครซึ่งมี
 ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
 พ.ศ. ๒๔๖๑



แผนที่ 2.3

เครื่องหมาย

- เขตกำหนดบริเวณกำหนดทำ คันคลอง ฝั หรือเขียนการใช้ถาวร
- ถนน
- ~~~~~~ คลอง

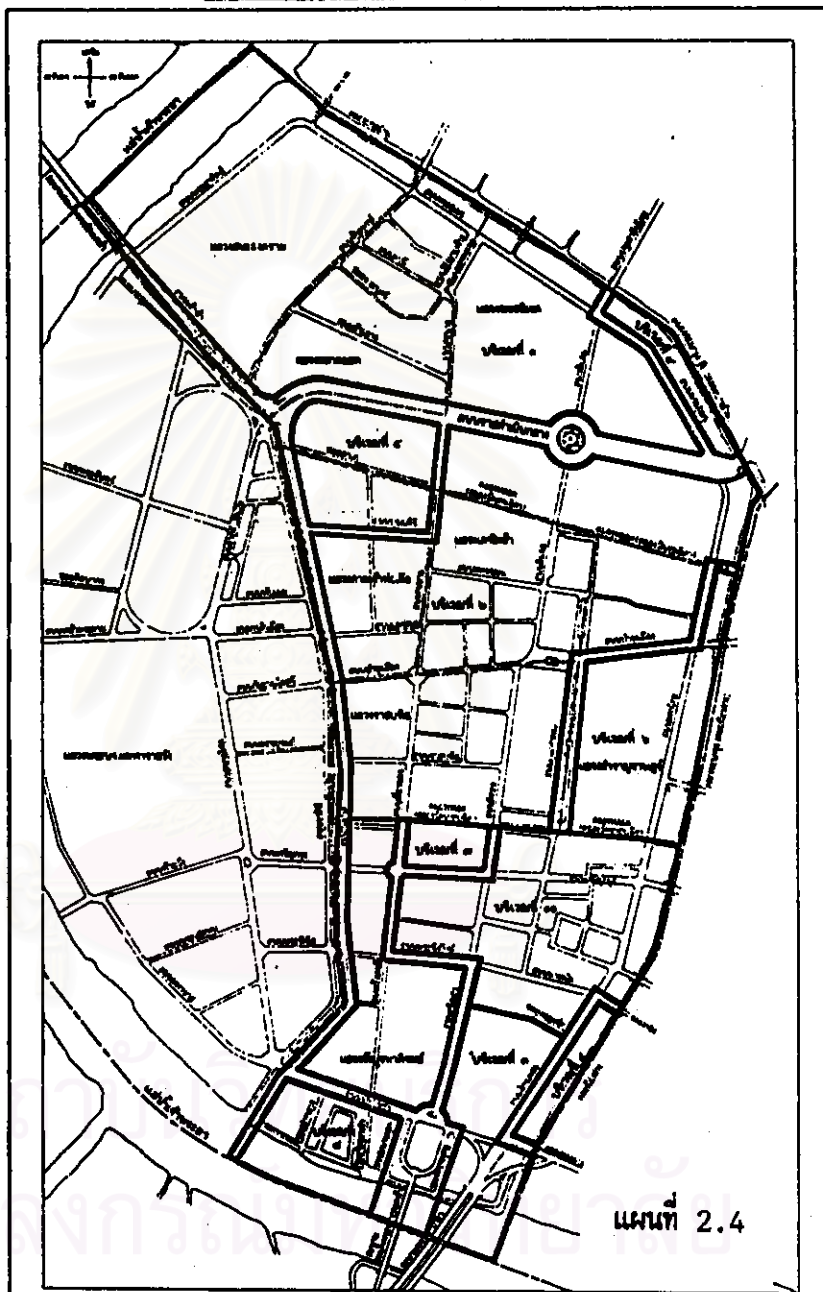
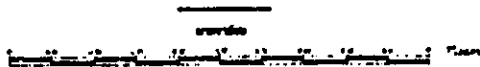
กองบัญชาการ
สำนักงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร

นาย ...
 (ตำแหน่ง ...)
 ผู้อำนวยการ

นาย ...
 (ตำแหน่ง ...)
 ผู้อำนวยการ

แผนที่กำหนดผังเมืองปฏิรูปกรุงเทพมหานคร
 เพื่อ กำหนดบริเวณที่ควรสงวน คุ้มครอง ใช้เพื่อประโยชน์ทางนิเวศวิทยาทางบกหรือทางประมง
 ภายในบริเวณกรุงเทพมหานครทั้งหมด ในท้องที่แขวงถนนนครไชยศรี แขวงตลาดพลู แขวงตลาดน้ำโสม
 แขวงบวรนิเวศ แขวงลาซาล แขวงสามยุค แขวงท่าทรายแขวงจตุจักร และแขวงดุสิต
 เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๓๐



เขตที่สงวน

- เขตสงวนทางบกหรือทางประมง
- เขตสงวน
- เขตสงวน
- ===== เขต
- ===== เขต
- ~~~~~ เขตน้ำ

กองผังเมือง

สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

.....
 (นายสมชาย ตรีรัตน์)
 ผู้อำนวยการกองผังเมือง
 ๒๕๓๐ *P.S. J.*
 (นายสมชาย ตรีรัตน์)
 ผู้อำนวยการกองผังเมือง

(ก) "บริเวณที่ 1" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดกึ่งกลางคลองวัดระฆัง ทิศใต้จดคลองบางกอกใหญ่ฝั่งใต้ ทิศตะวันออกจดแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยาทิศตะวันตกจดคลองบางขมฝั่งตะวันตกและแนวถนนโครงการอรุณอมรินทร์

(ข) "บริเวณที่ 2" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดคลองบางกอกน้อยฝั่งเหนือ ทิศใต้จดถนนพวานนท ทิศตะวันออกจดแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศตะวันตกจดถนนอรุณอมรินทร์ฝั่งตะวันตก

(ค) "บริเวณที่ 3" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดถนนรถไฟและถนนพวานนท ทิศใต้จดแนวกึ่งกลางคลองวัดระฆัง ทิศตะวันออกจดถนนอรุณอมรินทร์ฝั่งตะวันตกและแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศตะวันตกจดคลองบางขมฝั่งตะวันตก

(ง) "บริเวณที่ 4" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจดคลองบางขมฝั่งตะวันออกเฉียงเหนือ ทิศใต้จดคลองบางกอกน้อยฝั่งเหนือ ทิศตะวันออกเฉียงใต้จดแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศตะวันตกจดแนวเส้นซึ่งลากตรงจากกำแพงวัดดาวดึงษารามจดคลองบางขมฝั่งซ้าย กำแพงวัดดาวดึงษาราม ซอยวัดดาวดึงษเส้นตรงซึ่งลากจากจุดบรรจบของซอยวัดดาวดึงษกับถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ไปจดจุดบรรจบของซอยวัดคฤสคารามกับถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ซอยวัดคฤสคาราม ซอยทางเข้าพิพิธภัณฑ์เวือราชพิธีและคลองขมจีน

(จ) "บริเวณที่ 5" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศใต้จดซอยวัดกัลยาณ์และถนนเทศบาลสาย 1 และเส้นตรงจากจุดบรรจบของถนนประชาธิปไตย ถนนลอดใต้สะพานพระพุทธยอดฟ้าฯ ไปยังจุดบรรจบของถนนพญาไม้กับซอยอุทัย ทิศตะวันออกจดซอยสมเด็จพระเจ้าพระยา 1 ทิศตะวันตกจดคลองบางกอกใหญ่ฝั่งตะวันออก

ทั้งนี้ตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัตินี้

สาระสำคัญของข้อบัญญัตินี้ โดยสรุป คือ

ภายในบริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 2 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอื่นโดยกเว้นอาคารทางศาสนา อาคารที่ทำการของทางราชการและอาคารที่พักอาศัยที่มีใช้ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หอพัก หรืออาคารชุด โดยให้มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร ทั้งนี้ให้วัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุด ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ได้แก่ โรงงาน อาคารที่ใช้ประกอบการค้าซึ่งเป็นที่รังเกียจ หรืออาจเป็นอันตรายแก่สุขภาพ ,สถานบริการ, โรงแรม, โรงมหรสพ, สถานที่เก็บสินค้า, ภัตตาคาร, ตลาด หอประชุม เว้นแต่หอประชุมของทางราชการ โรงเรียน มหาวิทยาลัย ห้องแถวหรือตึกแถว, ฌาปนสถาน, อาคารสำนักงานเอกชน ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ทุกชั้นรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร, สถานที่เก็บและจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง, สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซ สถานที่กีฬา, บ้าย เว้นแต่บ้ายชื้อถนน ตรอก ซอย บ้ายทางราชการ บ้ายเพื่อการเลือกตั้ง หรือบ้ายชื้อสถานประกอบการที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร และอาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร โดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

ภายในบริเวณที่ 4 และบริเวณที่ 5 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ได้แก่ โรงงาน อาคารที่ใช้ประกอบการค้าซึ่งเป็นที่รังเกียจหรืออาจเป็นอันตรายแก่สุขภาพ เว้นแต่การพิมพ์หนังสือด้วยเครื่องจักร การซ่อมเครื่องอิเล็กทรอนิกส์ การล้างฟิล์มถ่ายรูปและฟิล์มภาพยนตร์ การเจียรไนเพชร พลอย หิน กระจกหรือวัตถุที่คล้ายคลึง การซักรีด อัดกลีบ กัดสีผ้า โดยใช้เครื่องจักร การพิมพ์แบบพิมพ์เขียว สถานบริการ โรงแรม, โรงมหรสพ, สถานที่เก็บสินค้าที่มีพื้นที่เกิน 80 ตารางเมตร, ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหาร 400 เมตร ,ตลาด, หอประชุมเอกชนที่มีพื้นที่ทุกชั้นรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร เว้นแต่หอประชุมของทางราชการ โรงเรียน มหาวิทยาลัย ห้องแถว ตึกแถว เว้นแต่การก่อสร้างหรือตัดแปลงเพื่อทดแทนอาคารห้องแถวตึกแถวเดิมที่มีสภาพชำรุดหรือถูกเพลิงไหม้ ให้ดำเนินการก่อสร้างหรือตัดแปลงได้ตามแบบแปลน แผนผังและรูปแบบสถาปัตยกรรมที่กรุงเทพมหานครประกาศกำหนด สำหรับห้องแถว ตึกแถวที่ได้ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน ต้องก่อสร้างหรือตัดแปลงในตำแหน่งอันเป็นที่ตั้งของอาคารเดิม โดยไม่ต้องวางแนวอาคารและต้องมีขนาดและรูปแบบเหมือนกับอาคารเดิม, ฌาปนสถานห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ทุกชั้นรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร, สถานที่เก็บและจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง, สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซ, สถานที่กีฬา, บ้าย เว้นแต่บ้ายชื้อถนน ตรอก ซอย บ้ายทางราชการ บ้ายเพื่อการเลือกตั้ง หรือบ้ายชื้อสถานประกอบการที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร โดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างมาก่อนและขัดกับข้อ 4 ข้อ 5 หรือ ข้อ 6 ห้ามมิให้ทำการตัดแปลง เว้นแต่จะเป็นการตัดแปลงเพื่อให้อาคารนั้นไม่ขัดกับข้อ 4 ข้อ 5 และข้อ 6 ซึ่งได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

อาคารที่ก่อสร้างมาก่อนหรือหลังวันที่ข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับ ห้ามมิให้เปลี่ยนการใช้อาคาร เว้นแต่จะเป็นการเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อให้อาคารนั้นไม่ขัดกับข้อ 4 ข้อ 5 และข้อ 6 ซึ่งได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

ข้อบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่การก่อสร้าง เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทาง หรือท่อระบายน้ำ รั้ว หรือกำแพง

อาคารที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือตัดแปลงก่อนวันที่ข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังก่อสร้างหรือตัดแปลงไม่แล้วเสร็จให้ดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตต่อไปได้ แต่ห้ามมิให้ก่อสร้างหรือตัดแปลงนอกเหนือไปจากที่ได้รับอนุญาต

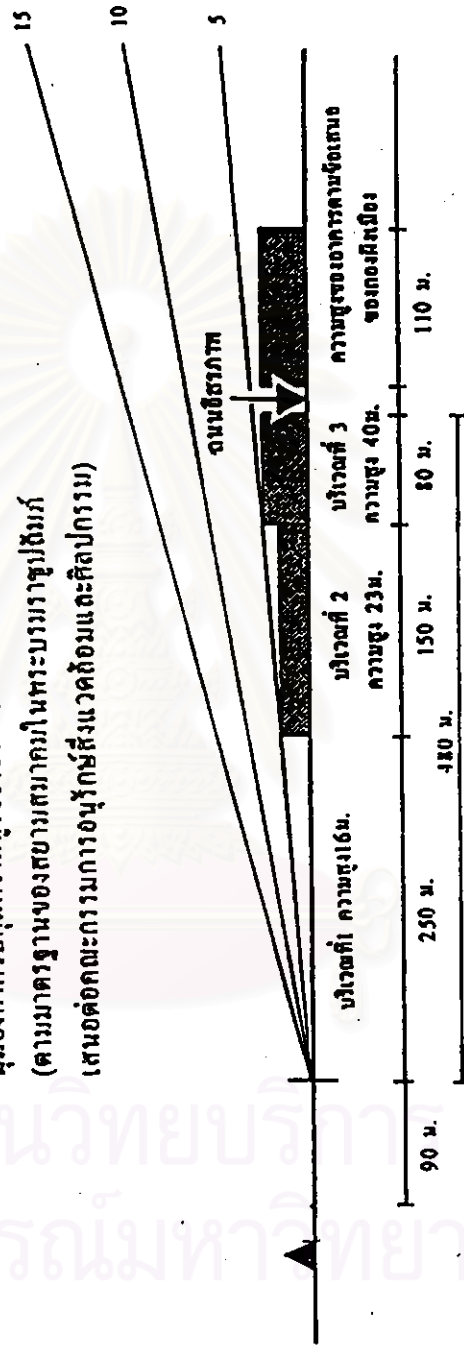
6) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดการควบคุมทัศนียภาพหรือมุมมองบริเวณพระปรางค์วัดอรุณราชวราราม

เป็นมาตรการการควบคุมทัศนียภาพในระดับดินและมุมมอง โดยระดับดินจะใช้มุมมองจากจุดกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา หรือฝั่งพระนครบริเวณตรงหน้าพระปรางค์เป็นหลัก แล้ววัดมาทางซ้ายมือและขวามือด้านละ 30 องศา มีลักษณะเป็นมุมแหลม ส่วนมุมเงยจะใช้บริเวณที่ห่างจากพระปรางค์ประมาณ 90-100 เมตร ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลเป็นจุดศูนย์กลางแล้วใช้มุมมอง 5 องศา ได้ระดับขึ้นไปเรื่อย ๆ คือบริเวณที่ 1 ห่างจากจุดศูนย์กลางออกมาประมาณ 250 เมตร ควบคุมสิ่งปลูกสร้างให้มีความสูงได้ไม่เกิน 16 เมตร บริเวณที่ 2 ในระยะ 150 เมตร ควบคุมความสูงไม่เกิน 23 เมตร บริเวณที่ 3 ในระยะ 80 เมตร จนถึงถนนนิสราภาพและข้ามมาอีกฝั่งของถนนในระยะ 110 เมตร ควบคุมความสูงได้ไม่เกิน 40 เมตร ²²

²² อิศวิน พิษณุโยธิน, "กฎระเบียบเกี่ยวกับการก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เอกสารประกอบการบรรยาย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย", กันยายน 2538.

ภาพที่ 2.2 การควบคุมความสูงของอาคารระยะห่างจากโบราณสถาน

มุมมองควบคุมความสูงของอาคารโดยรอบโบราณสถาน
(ตามมาตรฐานของสขวสวทศกมในพระบรมราชูปถัมภ์
เสนอต่อคณะกรรมการอนุรักษสิ่งแวดล้อมและศิลปกรรม)



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.7 การศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์ และการใช้ที่ดินริมแม่น้ำ

อรศิริ บาธนท์ (2529) ได้ทำการศึกษาเพื่ออนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาของกรุงรัตนโกสินทร์ บริเวณย่านธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยย่านธุรกิจปากคลองตลาดและย่านท่าช้างวังหลัง ทำพระจันทร์ โดยมีข้อเสนอแนะในการอนุรักษ์และพัฒนาย่านธุรกิจริมแม่น้ำเจ้าพระยาของกรุงรัตนโกสินทร์ กล่าวโดยสรุปดังนี้ คือ

ย่านธุรกิจปากคลองตลาดในการพัฒนา เพื่อนำหนักในด้านการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมและสิ่งแวดล้อมซึ่งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาและแวดล้อมด้วยสถานที่สำคัญและโบราณสถานถึง 12 ประเภท ได้สรุปข้อเสนอแนะเบื้องต้น คือ

1. ควรมีบริเวณเปิดโล่งริมแม่น้ำ เพื่อเปิดทัศนวิสัยไปยังโบราณสถานของฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาธนบุรีและโบราณสถานข้างเคียง
2. คงกิจกรรมการค้าธุรกิจ เฉพาะที่มีการขนส่งส่วนใหญ่โดยทางน้ำ เพื่อตัดปัญหาการจราจรขนส่งทางบกซึ่งเป็นผลเสียต่ออาคารและโบราณสถานข้างเคียง
3. สร้างเสริมบริเวณเปิดโล่งซึ่งสัมพันธ์กับพื้นที่และโบราณสถานของกรุงรัตนโกสินทร์ เช่นคลองคูเมือง พระที่นั่งกุศลทักษิณ (สร้างใหม่) และหอกกลาง (สร้างใหม่)

ย่านท่าช้างวังหลังและท่าพระจันทร์ซึ่งเป็นบริเวณจุดเปลี่ยนของการคมนาคมทางน้ำและทางบกซึ่งรับปริมาณคนมากในช่วงเวลาเร่งด่วนและมีการค้าขายซึ่งเป็นผลมาจากการเป็นทางกระจายและรวมผู้คนตามมาทั้งเป็นบริเวณซึ่งใกล้เคียงกับแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม เช่น พระบรมมหาราชวัง วัดพระเชตุพน ดังนั้นจึงได้สรุปข้อเสนอแนะเบื้องต้น คือ

1. ขยายพื้นที่ริมน้ำเพื่อการกระจายและรวมคนซึ่งเปลี่ยนลักษณะการคมนาคม
2. ส่งเสริมกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยว เนื่องจากบริเวณนี้เป็นบริเวณที่มีนักท่องเที่ยวเดินทางมาเที่ยวชมจำนวนมาก และเป็นบริเวณที่เป็นจุดเริ่มต้นของการท่องเที่ยวทางแม่น้ำลำคลอง
3. คงกิจกรรมการค้าไว้เฉพาะที่เอื้ออำนวยต่อกิจกรรม
4. ไม่ควรให้มีที่พักอาศัยซึ่งไม่เกี่ยวเนื่องกับผู้ประกอบการ

จากการพิจารณาข้อ เสนอแนะเบื้องต้นของการพัฒนาซึ่งเอื้ออำนวยต่อการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมและสภาพแวดล้อมทั้งสองบริเวณจะพบว่าสถาปัตยกรรมและสภาพแวดล้อมริมแม่น้ำตามข้อ เสนอแนะจะประกอบด้วย

1. การจัดที่ว่างริมแม่น้ำ เพื่อส่งเสริมโบราณสถานข้างเคียง
2. การจัดที่ว่างริมแม่น้ำ เพื่อการขนส่งสินค้า
3. การจัดที่ว่างริมแม่น้ำ เพื่อการพักผ่อนของผู้พักอาศัยตามกิจกรรมที่คงเหลือ
4. การจัดที่ว่างริมแม่น้ำ เพื่อเสริมกิจกรรมการท่องเที่ยว
5. การจัดบริเวณที่รวมและกระจายคนที่เปลี่ยนระบบการคมนาคม
6. การจัดกิจกรรมการค้าขายซึ่งเอื้ออำนวยกับกิจกรรมโดยรวม
7. การออกแบบสถาปัตยกรรมซึ่งเอื้ออำนวยกับการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมและสภาพแวดล้อม ²³

โครงการกรุงรัตนโกสินทร์ เนื่องจากรัฐบาลได้เห็นความสำคัญของบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ว่าเป็นศูนย์กลางวัฒนธรรม เป็นสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ โบราณคดี จึงจำเป็นต้องมีมาตรการควบคุมบริเวณดังกล่าว โดยมีการดำเนินงานดังนี้

การดำเนินงานของคณะกรรมการโครงการกรุงรัตนโกสินทร์

1) กำหนดนโยบาย แผน แนวทาง และมาตรการเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์

- แนวนโยบายการใช้ที่ดินบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และการออกกฎหมาย
- แผนอนุรักษ์และปรับปรุงสิ่งก่อสร้างภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์
- แนวทางการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์

2) การอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์
 ทั้งนี้แบ่งเป็น 2 บริเวณคือ บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในและบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก โดยกำหนดให้

²³ อรศิริ ปาณิกต์, "การศึกษาเพื่ออนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาของกรุงรัตนโกสินทร์ บริเวณย่านธุรกิจ" , 2529.

- บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในเป็นศูนย์กลางวัฒนธรรม ศิลปกรรม สถาปัตยกรรม, ประวัติศาสตร์ โบราณคดี ศูนย์บริหารราชการและสถาบันการศึกษา พร้อมทั้งควบคุมให้มีการขยายตัวของพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และกิจกรรมอื่น ๆ ที่ดึงดูดให้เกิดความหนาแน่น แออัด และก่อให้เกิดปัญหาภาวะมลพิษ และส่งเสริมให้มีพื้นที่ว่างโล่งให้มากที่สุด เพื่อส่งเสริมและเชิดชูความสง่างามของพระบรมมหาราชวัง วัดพระศรีรัตนศาสดาราม และโบราณสถานสำคัญต่าง ๆ ภายในบริเวณนี้

- บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ให้การใช้ที่ดินเป็นไปตามลักษณะเดิมที่เป็นอยู่ เช่นการพาณิชยกรรม บริเวณบางลำภู วังบูรพา ปากคลองตลาด ซึ่งคณะกรรมการฯ มีนโยบายให้เป็นแหล่งบริการประชาชนในท้องถิ่นเป็นต้น ในการวางแผนทางการอนุรักษ์และพัฒนาขึ้นคณะกรรมการฯ พิจารณาเป็นภาพรวมทั้งพื้นที่ถึงลักษณะการใช้ที่ดินที่เหมาะสมอันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจในระยะยาวต่อไป

จากแนวทางดังกล่าวข้างต้น ได้มีโครงการต่าง ๆ ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการ โครงการกรุงรัตนโกสินทร์ ดังนี้

ก) โครงการรื้อฟื้นโบราณสถานที่สำคัญ ได้แก่ โครงการรื้อฟื้นพระที่นั่งภูวดลทักษิณและหอกลองประจำเมือง โครงการรื้อฟื้นสะพานหก โครงการรื้อฟื้นประตูป้อมวังหน้า มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ข) โครงการพัฒนาพื้นที่เฉพาะภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ มีเป็นจำนวนมาก เช่น การย้ายตลาดนัดสนามหลวง หาบเว้ และแผงลอย การย้ายแผงหนังสือสนามหลวง การจัดสร้างสวนสาธารณะและพลับพลาที่ประทับชั่วคราวของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว การปรับปรุงบูรณะปฏิสังขรณ์และพัฒนาคลองคูเมืองเดิม การศึกษาสำรวจพื้นที่แพ่งนรา แพ่งสรรพศาสตร์ และแพ่งกุฎ ของกรุงเทพมหานครและโครงการย้ายสถานที่ราชการที่ไม่ควรจะต้องอยู่ในบริเวณนี้ เป็นต้น

3) มาตรการที่นำมาใช้ในการดำเนินงานเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายฯ ที่ได้กำหนดไว้ ได้แก่

ก) มาตรการชั่วคราวในการควบคุมการก่อสร้างอาคารภาคีรัฐบาลเพื่อพิจารณาถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ข) มาตรการสนับสนุนด้านงบประมาณแก่หน่วยงานดำเนินการ

ค) มาตรการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ได้แก่

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน
- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

ง) มาตรการด้านการป้องกันความเสียหายต่อโบราณสถาน ได้แก่ การห้ามรถบรรทุกขนาดหนักตั้งแต่ 3 เพลาขึ้นไป ผ่านเข้าในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน การจัดระเบียบจราจร และการจัดสถานีต้นทาง ข.ส.ม.ก.

4) การควบคุมให้เป็นไปตามแนวนโยบายและแนวทางที่กำหนดไว้

- ก) การติดตามประเมินผลของการดำเนินโครงการตามมติคณะกรรมการฯ
- ข) การมอบหมายให้หน่วยงานปฏิบัติ ดำเนินการและรายงานผลต่อคณะกรรมการฯ
- ค) การปรับปรุงแนวทางการดำเนินงานของคณะกรรมการฯ

สรุปทฤษฎี แนวความคิดและการศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จะเห็นว่าทฤษฎี แนวความคิดต่าง ๆ และการศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้องเหล่านี้ล้วนแล้วแต่มีประโยชน์ต่อการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ทั้งสิ้น โดยได้นำมาใช้ประกอบในการดำเนินการจัดทำผังเฉพาะ เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาโดยรวมและควบคุมพื้นที่สำคัญ ๆ ได้แก่

1. การควบคุมพื้นที่โดยรวม มีวิธีการดำเนินการ ได้แก่
 - 1.1 ประเภทการใช้ที่ดิน เพื่อควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปในแนวทางการที่ต้องการ เห็นได้จากผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ
 - 1.2 การกำหนดเส้นทางคมนาคม เพื่อการติดต่อสัญจร และการขยายตัวของชุมชน
 - 1.3 การกำหนดความสูงของอาคาร เพื่อกำหนดทัศนียภาพ, ทัศนวิสัย และสภาพแวดล้อมของพื้นที่ ซึ่งมักใช้ควบคู่ไปกับประเภทการใช้ที่ดิน
 - 1.4 การใช้ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ.2522 เพื่อควบคุมความเป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคาร การใช้พื้นที่ก่อสร้าง นอกเหนือไปจากประเภทการใช้ที่ดินที่กำหนด

ทั้งนี้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่, ความเจริญเติบโตของพื้นที่ และกำหนดทิศทางการขยายตัวของพื้นที่ ตลอดจนสาธารณสุขโรคสาธารณสุขการเพื่อรองรับ

2. การควบคุมพื้นที่ที่สำคัญต่าง ๆ เช่น โบราณสถาน อนุสรณ์สถาน เขตพระราชฐาน ตลอดจนพื้นที่อนุรักษณ์เป็นมรดกโลก เป็นต้น โดยมีวิธีการดำเนินการ ได้แก่

2.1 พื้นที่ที่มีลักษณะเป็นจุดเด่นเอกลักษณ์

- จะกันพื้นที่โดยรอบจากจุดศูนย์กลางเป็นระยะ 100 เมตร ห้ามก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง

- ระยะ 100 เมตร ถึง 350 เมตร ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน 16.00 เมตร

- ระยะ 350 เมตร ถึง 500 เมตร ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน 23.00 เมตร ซึ่งเป็นการกำหนดความสูงตามองศาจากแนวราบขึ้นไป

2.2 การกำหนดคบริเวณพื้นที่โดยรอบ เช่นอนุสรณ์สถาน เขตพระราชฐาน โดยกำหนดเป็นพื้นที่กันแนวเขตตามเส้นทางคมนาคม โดยรอบพื้นที่เป็นกรอบ กำหนดเป็นพื้นที่ที่ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน 12 เมตร เพื่อความปลอดภัย หรือเพื่อการเว้นดินเพื่อจุดประสงค์อื่น ๆ เช่น พื้นที่ริมน้ำ เป็นต้น

2.3 การกำหนดพื้นที่บริเวณที่ต่อเนื่องกับพื้นที่อนุรักษณ์ ที่มีความสำคัญมาก เช่นเกาะรัตนโกสินทร์ เพื่อการรักษาสภาพแวดล้อมเดิม และป้องกันสภาพที่ไม่เหมาะสมอื่น ๆ ตลอดจนรักษาทัศนียภาพของพื้นที่โดยรวมเอาไว้ โดยกำหนด ควบคุมทั้งประเภทการใช้ที่ดินและความสูงของสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ไปพร้อมกัน

ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ เหล่านี้ จำเป็นที่จะต้องดำเนินการควบคู่กันไป ทั้งการควบคุมพื้นที่โดยรวมและพื้นที่ที่สำคัญ ซึ่งมีความต่อเนื่องกัน

สำนักงานวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย