

บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา

6.1 สาระสำคัญของการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการศึกษาเพื่อหาแนวทางการปรับปรุงมาตรฐานการรับผิดชอบต่อคุณภาพของบริเวณพื้นที่ศึกษา อันได้แก่ บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ เนื่องด้วยศักยภาพและความสำคัญของพื้นที่อันเป็นบริเวณที่ทรงคุณค่าและความสำคัญทางด้านประวัติศาสตร์ ศิลปกรรม และสถาปัตยกรรมของประเทศ จึงได้ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่พิเศษอันได้แก่เป็นบริเวณอนุรักษ์พื้นที่ทางประวัติศาสตร์ และมีการดำเนินการอนุรักษ์บริเวณดังกล่าวอย่างจริงจังหลายวิธี ซึ่งการดำเนินการอนุรักษ์โดยวิธีทางการกำหนดมาตรฐานการควบคุมสภาพทางกายภาพเป็นความพยายามอย่างหนึ่งในการดำเนินการอนุรักษ์ โดยมีความมุ่งหวังว่าจะเป็นเครื่องมือหนึ่งที่สามารถควบคุมและกำหนดแนวทางการพัฒนาสภาพทางกายภาพของบริเวณอันเป็นพื้นที่พิเศษนี้ให้มีการพัฒนาไปอย่างเหมาะสมสอดคล้องกับการเป็นบริเวณอนุรักษ์และเห็นผลได้ในทางปฏิบัติ และจากที่ได้มีการนำมาตรฐานควบคุมทางกายภาพมาบังคับใช้กับบริเวณดังกล่าว ซึ่งได้แก่ การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร การควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยกฎกระทรวงและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร โดยมาตรฐานควบคุมทางกายภาพที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการควบคุมบริเวณนี้ได้แก่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งทำการควบคุมในแต่ละบริเวณของกรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งเมื่อพิจารณาสภาพปัจจุบันพบว่า สภาพทางกายภาพยังไม่สอดคล้อง ส่งเสริมกับการเป็นบริเวณอนุรักษ์ศูนย์กลางทางประวัติศาสตร์ ดังนั้นจึงต้องศึกษาว่าเนื่องจากสาเหตุใดการดำเนินการอนุรักษ์โดยมาตรฐานดังกล่าวจึงไม่เป็นไปตามที่มุ่งหวังไว้ ด้วยเหตุนี้จึงเป็นการศึกษาเกี่ยวกับมาตรฐานดังกล่าวเป็นหลักเพื่อนำไปสู่แนวทางการปรับปรุงมาตรฐานที่มีผลใช้บังคับอยู่โดยมีฐานในการปรับปรุงจากสภาพปัญหาที่ปรากฏขึ้น

6.2 สรุปผลของการศึกษา

จากการศึกษาที่ผ่านมาแล้ว เพื่อ ความเข้าใจสามารถสรุปผลการศึกษาออกได้เป็น 3 ส่วนด้วยกัน โดยในส่วนแรกนั้นเป็นการศึกษาให้ได้มาซึ่ง ลักษณะเดิมของเนื้อเมือง องค์ประกอบทางกายภาพที่สำคัญของเมืองตลอดจนถึงลักษณะเฉพาะของบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ทั้งสามบริเวณ จากการศึกษาพัฒนาการทางกายภาพของกรุงรัตนโกสินทร์ อันเป็นสิ่งสำคัญต่อการได้มาซึ่งลักษณะเฉพาะทางกายภาพ โดยได้นำมาใช้ในการวิเคราะห์สองขั้นตอนด้วยกัน โดยในขั้นแรกนั้นได้นำมาใช้ร่วมกับการวิเคราะห์เพื่อประมวลสภาพปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพในบทที่ 4 และในขั้นต่อไปนำมาพิจารณาพร้อมกับการวิเคราะห์แนวทางการปรับปรุงมาตรฐาน เพื่อนำลักษณะเฉพาะทางกายภาพมาใช้เป็นหลักในการปรับปรุงมาตรฐาน

ในส่วนต่อไปนั้นเป็นการศึกษาเพื่อให้ได้มาซึ่ง สภาพปัญหาในปัจจุบันภายใต้มาตรฐานควบคุมทางกายภาพในแต่ละบริเวณ จากการศึกษาสภาพปัจจุบัน ซึ่งจะนำไปสู่ข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุผลและความจำเป็นของการต้องมีมาตรฐานการ ว่าสภาพปัจจุบันทางกายภาพนั้นถึงแม้มีมาตรฐานทางกฎหมายมาควบคุมแล้ว แต่ยังคงเกิดความไม่เหมาะสมขึ้น อันจะนำเหตุดังกล่าวไปใช้ร่วมกับการวิเคราะห์มาตรฐานควบคุมทางกายภาพเพื่อให้ทราบถึงประสิทธิ ภาพของมาตรฐาน และใช้ร่วมกับการวิเคราะห์แนวทางการปรับปรุงมาตรฐาน

สำหรับในส่วนสุดท้ายนั้นเป็นการศึกษาเพื่อให้ได้มาซึ่ง แนวทางการปรับปรุงมาตรฐานควบคุมทางกายภาพในส่วนที่เป็นปัญหาที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน โดยการวิเคราะห์มาตรฐานควบคุมทางกายภาพร่วมกับสภาพปัญหาและหลักการพื้นฐานสำหรับลักษณะทางกายภาพสำหรับบริเวณเมืองเก่า

6.3 สรุปแนวทางการปรับปรุงมาตรฐานควบคุมทางกายภาพเพื่อการอนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์

มาตรฐานควบคุมความสูงของอาคาร

พื้นที่	รายละเอียดการควบคุม
กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน บริเวณที่ 1 บริเวณแนวมุมมองริมถนน รอบสนามหลวง บริเวณแนวมุมมองริมแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณสถานที่ราชการ บริเวณสถานที่ราชการด้านริมถนน ต่อเนื่องกับอาคารราชการ โบราณสถาน บริเวณที่ 2 3 และ 4	ควบคุมอาคารใหม่ไม่ว่าจากการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม อาคารใหม่สูง 12 เมตร อาคารใหม่สูงไม่เกิน 2 ชั้นหรือไม่เกิน 10 เมตร อาคารใหม่ไม่สูงเกินกว่าอาคารที่อยู่ประชิดหรืออาคารข้างเคียง อาคารใหม่ สูงเท่ากับอาคารโบราณสถานที่อยู่ติดกัน
กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก บริเวณที่ 1 และ บริเวณที่ 4 บริเวณแนวมุมมองด้านหน้าริมถนน บริเวณริมแม่น้ำ ริมคลอง บริเวณตอนในถัดจากแนวมุมมองด้านหน้า บริเวณที่ 2 บริเวณแนวมุมมองด้านหน้าริมถนน บริเวณตอนในถัดจากแนวมุมมองด้านหน้า บริเวณที่ 3 7 8 และ 9 บริเวณแนวมุมมองด้านหน้าริมถนน บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ริมคลอง บริเวณตอนในถัดจากแนวมุมมองทางด้านหน้า บริเวณที่ 5 บริเวณแนวมุมมองด้านหน้าริมถนน บริเวณถัดจากแนวมุมมองด้านหน้าริมถนน บริเวณที่ 10 บริเวณแนวมุมมองด้านหน้าริมถนน บริเวณตอนในถัดจากแนวมุมมองด้านหน้าตั้งแต่ ซอยประตู เหล็ก ถึง ถนนพหลุวิชัย บริเวณตอนในถัดจากแนวมุมมองด้านหน้าตั้งแต่ถนนพหลุวิชัย ถึง สุดเขต	อาคารใหม่สูง 2 ชั้น หรือ 10 เมตร อาคารใหม่สูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือ ไม่เกิน 10 เมตร อาคารใหม่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร อาคารใหม่สูง 2 ชั้น หรือ 10 เมตร อาคารใหม่สูงไม่เกิน 16 เมตร อาคารใหม่สูง 2 ชั้น หรือ 10 เมตร อาคารใหม่สูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือ ไม่เกิน 10 เมตร อาคารใหม่สูงไม่เกิน 16 เมตร อาคารใหม่สูง 2 ชั้น หรือ 10 เมตร อาคารใหม่สูงไม่เกิน 16 เมตร อาคารใหม่สูงไม่เกิน 20 เมตร
ฝั่งธนบุรีตรงข้ามกรุงรัตนโกสินทร์ บริเวณที่ 1 ถึงบริเวณที่ 5 บริเวณแนวมุมมองด้านหน้าริมถนน บริเวณแนวมุมมองด้านหน้าริมแม่น้ำ คลอง บริเวณตอนในถัดจากแนวมุมมอง	อาคารใหม่สูง 2 ชั้น หรือ 10 เมตร อาคารใหม่สูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือไม่เกิน 10 เมตร อาคารใหม่สูงไม่เกิน 16 เมตร

มาตรการควบคุมทางกายภาพด้านขนาดอาคาร

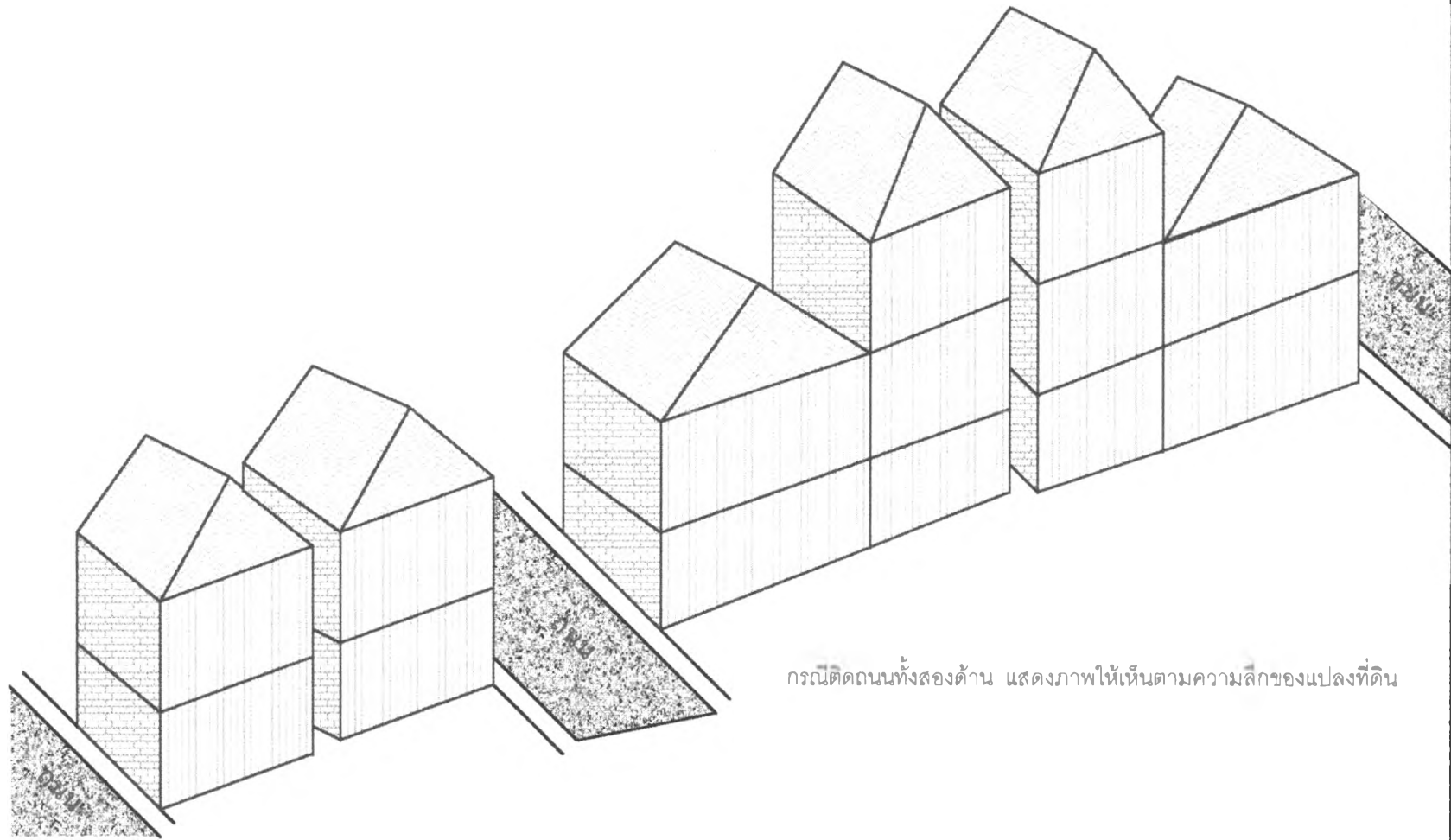
ประเภทอาคาร	บริเวณ	รายละเอียดการควบคุม
อาคารพาณิชย์ อาคารพาณิชย์ - พักอาศัย	กรุงเทพมหานคร แนวมุมมองด้านหน้าริมถนน ริมแม่น้ำ	มีความกว้างตั้งแต่ 3 - 5 เมตร มีความยาวตั้งแต่ 8 - 14 เมตร
อาคารราชการ รวมถึง โรงเรียนและมหาวิทยาลัย		มีความกว้างไม่เกิน 4 เท่าของความกว้างที่กว้างที่สุด มีความยาวไม่เกิน 2 เท่าของความยาวที่ยาวที่สุด

มาตรการควบคุมทางกายภาพด้านลักษณะสถาปัตยกรรม

รายละเอียดการควบคุม	ประเภทอาคาร	บริเวณ
สัดส่วนอาคารชั้นล่างสูง 3.5 เมตร ชั้นที่สองสูง 3 เมตร หลังคาสูง 3.5 เมตร	อาคารพาณิชย์ / พาณิชยกรรม - พักอาศัย	กรุงเทพมหานคร แนวมุมมองด้านหน้าริมถนน
การวางตัวหน้าต่างไปในแนวตั้ง และมีการเว้นจังหวะการวางตัวของหน้าต่าง โดยยึดจากอาคารข้างเคียงในแนวถนนเดียวกัน	อาคารทุกประเภทยกเว้นบ้านพักอาศัย	ทุกบริเวณ
สีของอาคารใช้สีอ่อน ห้ามวัสดุทาสีที่นอกเหนือจากการก่ออิฐฉาบปูน	อาคารทุกประเภทยกเว้นบ้านพักอาศัย	ทุกบริเวณ
หลังคาจั่ว มีมุมลาดเอียง 30 องศา หลังคาจั่วไม่มีมุมลาดเอียง 30 องศา หลังคาปั้นหยา หลังคาตาดฟ้า โดยยึดจากอาคารข้างเคียงในแนวถนนเดียวกัน	อาคารราชการ โรงเรียน มหาวิทยาลัย อาคารพาณิชย์ / อาคารพาณิชย์ - พักอาศัย	ทุกบริเวณ บริเวณแนวมุมมองด้านหน้าริมถนน
ส่วนประดับ ไม่จำเป็นต้องมีแต่ถ้ามีห้ามมีการตกแต่งต่างไปจากสิ่งที่มีอยู่ในอาคารเดิม	อาคารทุกประเภท	ทุกบริเวณ

มาตรการควบคุมทางกายภาพด้านกิจกรรม

รายละเอียดของการควบคุม	บริเวณ
ที่อยู่อาศัย	กรุงเทพมหานคร
อนุญาตประเภทบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ - พักอาศัย ที่ประกอบกิจกรรมการค้า การบริการโดยทั่วไป	ทุกบริเวณ
พาณิชย์กรรม	
ห้ามตลาด ตลาดขายส่ง การค้าส่ง ตู้ซอมรด โรงพิมพ์ สถานที่เก็บและจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง สถานที่เก็บและจำหน่ายก๊าซ คลัง โกดังเก็บสินค้า สถานบันเทิงตามกฎหมายว่าด้วยสถานบันเทิง สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ สถานเริงรมย์ ร้านอาหารประเภท Pub อุตสาหกรรมทุกประเภท กิจกรรมที่เนื่องมาจากการพัฒนาที่มีลักษณะขัดแย้งและเป็นอันตรายต่อบริเวณและสภาพแวดล้อมเมืองเก่า	ทุกบริเวณ
ศาสนสถาน ห้าม ฉาบปูนสถาน	ทุกบริเวณ
ราชการ สถานศึกษา	ทุกบริเวณ

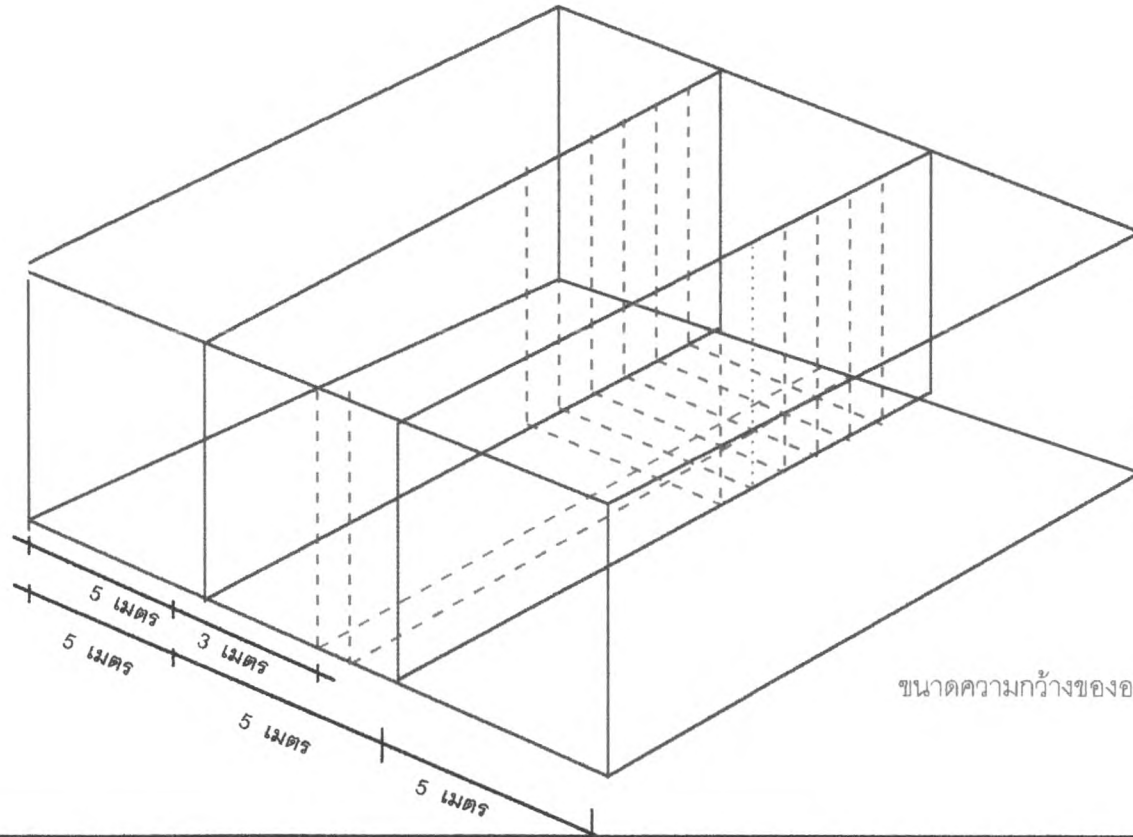


กรณีติดถนนทั้งสองด้าน แสดงภาพให้เห็นตามความลึกของแปลงที่ดิน

ภาพที่ 6.1 แสดงการเสนอแนะลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสม ด้านความสูงของอาคาร บริเวณรูดันโกสินทร์

การปรับปรุงมาตรการควบคุมด้านกายภาพเพื่อการอนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์

แสดงขนาดอาคารที่มีความกว้างตั้งแต่ 3-5 และความยาวตั้งแต่ 8-14 เมตร



ขนาดความกว้างของอาคารแต่ละห้องขึ้นอยู่กับอาคารข้างเคียง

ภาพที่ 6.2 แสดงการเสนอแนะลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสม ด้านขนาดอาคารบริเวณริมถนน ในบริเวณจตุรทิศโกสินทร์

การปรับปรุงมาตรการควบคุมด้านกายภาพเพื่อการอนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์

จากแนวทางการปรับปรุงมาตรการควบคุมด้านกายภาพเพื่อการอนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์ ดังสรุปโดย แสดงให้เห็นในตารางข้างต้นนั้น เพื่อเป็นการเปรียบเทียบให้เห็นถึงความแตกต่างของเกณฑ์ที่ใช้ควบคุมระหว่าง มาตรการที่ได้ทำการศึกษารับปรุงและมาตรการเดิมที่ใช้บังคับอยู่ และเพื่อแสดงให้เห็นถึงผลที่จะได้รับจากการ ควบคุมโดยมาตรการที่ทำการปรับปรุง จึงได้ทำการอธิบายเปรียบเทียบให้เห็นดังนี้

ในเรื่องมาตรการควบคุมความสูงของอาคาร

มาตรการควบคุมที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีเกณฑ์ในการควบคุมเพียงอย่างเดียวเท่านั้น คือ การ กำหนดความสูงของอาคาร ไม่ให้มีความสูง เกิน 16 เมตร โดยใช้บังคับกับทุกบริเวณ

มาตรการควบคุมความสูงที่ได้จากการศึกษารับปรุง มีเกณฑ์ในการควบคุม คือ บริเวณที่ทำการควบคุม และ ความสูงที่ทำการควบคุม โดยทั้งสองเกณฑ์นั้นจะมีความสัมพันธ์กัน โดยบริเวณที่ทำการควบคุมนั้น จะมี สองบริเวณ คือ บริเวณที่เป็นแนวมองทางด้านหน้าริมถนน ริมแม่น้ำ ริมคลอง และ บริเวณที่อยู่ถัดเข้าไป จากบริเวณดังกล่าว สำหรับความสูงที่ทำการควบคุมนั้น ในบริเวณที่เป็นแนวมองทางด้านหน้า กำหนดให้มีความสูงไม่เกิน 10 เมตร ส่วนบริเวณตอนในที่อยู่ถัดเข้าไปให้มีความสูงได้ไม่เกิน 16 เมตร

ความแตกต่างระหว่างมาตรการที่ได้ทำการปรับปรุงและมาตรการที่มีผลใช้บังคับอยู่ จะส่งผลถึง ประสิทธิภาพของการควบคุม โดยมาตรการที่ได้ทำการศึกษารับปรุงแล้วนั้น จะส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงอันจะ เกิดมีขึ้นในอนาคต สามารถทำให้เกิดการรับรู้ได้ถึงลักษณะความสูงของบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ เนื่องด้วย ลักษณะทางกายภาพด้านความสูงของอาคารจะมีลักษณะที่ควรจะเป็น คือ มีความสูงของอาคารไม่เกิน 2 ชั้น ตามลักษณะของอาคารเดิมที่เกิดขึ้นในกรุงรัตนโกสินทร์ ในบริเวณที่เป็นแนวมองทางด้านหน้าซึ่งเปรียบ เสมือนฉากของบริเวณ ส่วนทางตอนในของบริเวณจะมีความสูงได้ถึง 16 เมตรหรือประมาณ 4 ชั้น โดยความสูง นั้นจะขึ้นอยู่กับความลึกจากบริเวณทางด้านหน้าที่เป็นแนวมอง โดยยิ่งอยู่ลึกเข้าไปมากก็สามารถมีความสูง ได้มากขึ้น ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับการเป็นบริเวณพื้นที่ประวัติศาสตร์ที่ยังมีชีวิตอยู่ที่ต้องมีทั้งการตอบ สนองต่อการอนุรักษ์ลักษณะเดิมและตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านการดำรงชีวิตไปด้วยพร้อมกัน ซึ่ง จะทำให้เกิดความเป็นระเบียบขึ้นในลักษณะทางกายภาพด้านความสูงของอาคาร โดยจะต่างจากมาตรการที่ใช้ ควบคุมอยู่ในปัจจุบันที่กำหนดให้ทุกบริเวณมีความสูงเดียวกันหมด คือไม่เกิน 16 เมตร ซึ่งนอกจากลักษณะทาง กายภาพจะไม่แสดงให้เห็นถึงลักษณะดั้งเดิมแล้ว ยังทำให้เกิดการรกลายและสูญเสียลักษณะเฉพาะทาง กายภาพด้านความสูงของอาคารในบริเวณไปด้วย และเกิดความไม่เป็นระเบียบขึ้น เนื่องจากในบริเวณเดียวกัน ตัวอย่างเช่นในบริเวณริมถนน สามารถมีความสูงของอาคารที่แตกต่างกันได้เนื่องจากมาตรการควบคุมไม่ได้ กำหนดความสูงไว้อย่างเฉพาะเจาะจง แต่กำหนดโดยรวมทั้งบริเวณให้มีความสูงได้ไม่เกิน 16 เมตร

มาตรการควบคุมด้านขนาดของอาคาร

มาตรการที่ใช้ควบคุมอยู่ในปัจจุบัน มีเกณฑ์ในการควบคุม คือ ไม่ให้มีการสร้างอาคารขนาดใหญ่ โดยมีการจำกัดขนาดของอาคาร แต่เป็นการจำกัดขนาดของอาคารโดยผ่านทางกรกำหนดประเภทกิจกรรม และเป็นเพียงบางประเภทเท่านั้น เช่น สำนักงานที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร โรงแรม ภัตตาคารที่มีพื้นที่ไม่ เกิน 300 ตารางเมตร คลังเก็บสินค้าที่มีพื้นที่ไม่เกิน 80 ตารางเมตร เป็นต้น ไม่ได้จำกัดขนาดของอาคารโดย กำหนดขนาดของอาคารที่สามารถเกิดขึ้นได้อย่างเฉพาะเจาะจงลงไปโดยตรง สำหรับขนาดของอาคารประเภท อื่นที่ไม่ได้มีการจำกัดขนาดนั้น ให้การควบคุมขนาดเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งใช้เป็นมาตรฐานในการควบคุมในทุกบริเวณ

มาตรการควบคุมขนาดของอาคารที่ได้จากการศึกษาปรับปรุง มีเกณฑ์ในการควบคุม คือ บริเวณที่ทำการควบคุม และ ขนาดของอาคารที่ทำการควบคุม โดยมีกำหนดขนาดของอาคารที่จะทำการควบคุมอย่างเฉพาะโดยตรงในเรื่องของขนาดอาคาร และเป็นขนาดที่ใช้เฉพาะกับอาคารในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์

จากมาตรการควบคุมขนาดของอาคาร จะเห็นถึงความแตกต่างระหว่างสองมาตรการ โดยมาตรการที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนั้นไม่ได้ทำการควบคุมขนาดของอาคารโดยตรง แต่เป็นการควบคุมที่มีผลเนื่องมาจากการไม่ต้องการให้มีอาคารขนาดใหญ่เกิดขึ้น ดังนั้นขนาดของอาคารในบริเวณจึงถูกควบคุมไปพร้อมกับประเภทของกิจกรรมบางประเภทที่คาดว่าถ้าหากมีการประกอบการในอาคารขนาดใหญ่จะก่อให้เกิดความไม่เหมาะสมต่อบริเวณขึ้นได้ แต่ในบางบริเวณอันได้แก่ บริเวณที่ 10 ของกรุงรัตนโกสินทร์ขึ้นนอก ไม่ได้มีการควบคุมขนาดของอาคารที่จะเกิดขึ้นเลย ดังนั้นจึงทำให้ภาพรวมของลักษณะการควบคุมด้านขนาดของอาคารที่มีอยู่นั้นไม่ได้เป็นการควบคุมที่เฉพาะเจาะจงโดยตรง แต่เป็นการควบคุมที่เกิดขึ้นกับอาคารบางชนิดหรือบางประเภทและบางบริเวณเท่านั้น จึงทำให้มีการปะปนกันของอาคารขนาดต่างๆกัน ทำให้มีอาคารขนาดใหญ่เกิดขึ้นได้ในบริเวณที่มีลักษณะทางกายภาพของอาคารเป็นอาคารขนาดเล็ก อีกทั้งขนาดของอาคารที่ถูกควบคุมโดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 นั้นเป็นขนาดของอาคารโดยทั่วไปที่ไม่ใช่ลักษณะเฉพาะของขนาดอาคารในบริเวณนี้ ซึ่งเมื่อใช้บังคับแล้วมีผลทำให้ขนาดของอาคารกลายเป็นลักษณะเดิมไปโดยมักจะมียุคขนาดใหญ่ขึ้น ส่วนมาตรการที่ได้จากการศึกษาปรับปรุงนั้น จะสามารถทำการควบคุมให้เกิดความเป็นระเบียบในเรื่องของขนาดอาคารขึ้นได้ เพราะมีการควบคุมอย่างจริงจังโดยมีการควบคุมขนาดของอาคารในบริเวณที่เป็นแนวมองทางด้านหน้าไม่ว่าจะเป็นริมถนน ริมแม่น้ำ ที่จะต้องแสดงให้เห็นถึงลักษณะที่เป็นเอกลักษณ์ของอาคารในกรุงรัตนโกสินทร์ โดยอาคารจะถูกควบคุมในเรื่องของขนาดไม่ให้มีขนาดที่ใหญ่เกินขนาดอาคารที่มีอยู่เดิมในบริเวณ ซึ่งจะเป็นขนาดของอาคารที่กำหนดขึ้นมาเพื่อควบคุมขนาดอาคารในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์โดยเฉพาะ

มาตรการควบคุมทางด้านลักษณะสถาปัตยกรรมของอาคาร

มาตรการที่ใช้ควบคุมอยู่ในปัจจุบัน มีเกณฑ์ในการควบคุม คือ ควบคุมลักษณะสถาปัตยกรรม ได้แก่ ลักษณะหลังคา สีและวัสดุก่อสร้าง สัดส่วนหน้าต่างและประตู ส่วนประดับของอาคาร แต่เกณฑ์ในการควบคุมเหล่านี้มีเงื่อนไขในการใช้บังคับ โดยจะใช้ควบคุมเฉพาะอาคารประเภทตึกแถว ห้องแถวที่มีเหตุให้ต้องมีการก่อสร้างใหม่เนื่องจากชำรุดหรือเกิดเพลิงไหม้ และใช้ควบคุมเฉพาะในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ขึ้นนอกเท่านั้น

มาตรการควบคุมด้านลักษณะสถาปัตยกรรมที่ได้จากการศึกษาปรับปรุง มีเกณฑ์ในการควบคุม คือ ลักษณะสถาปัตยกรรมที่ทำการควบคุม บริเวณที่ทำการควบคุม และ ประเภทอาคารที่ทำการควบคุม โดยการควบคุมลักษณะสถาปัตยกรรมนั้นได้แก่ การควบคุมสัดส่วนชั้นอาคาร การวางตัวของหน้าต่าง สีและวัสดุของอาคาร ลักษณะหลังคา ส่วนประดับของอาคาร ส่วนบริเวณที่ทำการควบคุมนั้น ทำการควบคุมในทุกบริเวณและประเภทของอาคารที่ทำการควบคุมลักษณะสถาปัตยกรรมนั้น จะทำการควบคุมในอาคารทุกประเภทยกเว้นบ้านพักอาศัย

โดยมาตรการที่ได้จากการศึกษาปรับปรุงนั้น จะช่วยทำให้เกิดความต่อเนื่องกลมกลืนและเกิดสภาพที่เป็นระเบียบในด้านลักษณะสถาปัตยกรรมของอาคารในบริเวณ เนื่องจากเกณฑ์ในการควบคุมลักษณะสถาปัตยกรรมนั้น จะใช้บังคับควบคุมกับอาคารทุกประเภทในทุกบริเวณที่จะทำการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติมขึ้นใหม่ ยกเว้นบ้านพักอาศัย ซึ่งจะทำให้อาคารที่เกิดขึ้นใหม่ในบริเวณพื้นที่ศึกษานั้น มีลักษณะสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเฉพาะของกรุงรัตนโกสินทร์โดยต่อเนื่องกลมกลืนกันทั้งบริเวณ อันจะช่วยลดความไร้ระเบียบและ

ความเด่นเฉพาะตัวทางด้านลักษณะสถาปัตยกรรมของแต่ละอาคารลงได้ เนื่องจากมาตรการที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนั้น ไม่ได้ทำการควบคุมกับอาคารในทุกบริเวณและในอาคารทุกประเภท จึงทำให้ผลที่เกิดขึ้นภายใต้การควบคุมลักษณะสถาปัตยกรรมของอาคารในบริเวณนี้ มีลักษณะสถาปัตยกรรมที่หลากหลายรูปแบบ ไร้แบบแผนเฉพาะ โดยมีอาคารในลักษณะต่างๆกันขึ้นทั่วทั้งบริเวณ เนื่องจากการควบคุมแต่เฉพาะอาคารตึกแถวห้องแถว ที่จะทำการก่อสร้างใหม่อันเนื่องมาจากการชำรุดหรือเกิดเพลิงไหม้ ในเฉพาะบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกเท่านั้น ไม่ได้ควบคุมไปถึงการสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง อาคารทุกประเภทขึ้นใหม่ ในทุกบริเวณ ดังมาตรการที่ได้ทำการศึกษารับปรุงขึ้น

มาตรการควบคุมด้านกิจกรรม

มาตรการที่ใช้ควบคุมอยู่ในปัจจุบัน มีเกณฑ์ในการควบคุม คือ ประเภทกิจกรรมที่ทำการควบคุม และ บริเวณที่ทำการควบคุม

มาตรการควบคุมด้านกิจกรรมที่ได้จากการศึกษาปรับปรุง มีเกณฑ์ในการควบคุม คือ ประเภทกิจกรรมที่ทำการควบคุม และ บริเวณที่ทำการควบคุม

มาตรการทั้งสองนั้นมีเกณฑ์ในการควบคุมเช่นเดียวกัน แต่แตกต่างกันในรายละเอียด โดยความแตกต่างระหว่างมาตรการที่ทำการปรับปรุงขึ้นจากการศึกษาวิเคราะห์ และมาตรการที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนั้น อยู่ในประเด็นที่ว่า มาตรการที่ได้จากการศึกษาปรับปรุงนั้น มีการกำหนดการควบคุมประเภทกิจกรรมลงไปอย่างชัดเจน โดยแยกประเภทกิจกรรมที่สามารถและไม่สามรถมีขึ้นได้ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณ อันได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม ราชการและสถานศึกษา ศาสนสถาน ซึ่งจะสามารถควบคุมกิจกรรมได้ครอบคลุมและชัดเจนขึ้น เนื่องจากทำการควบคุมโดยแบ่งย่อยออกตามการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอยู่เพื่อป้องกันและกำหนดแนวทางให้ประเภทกิจกรรมที่จะมีขึ้นได้ในการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในอนาคตนั้น มีความเหมาะสมสอดคล้องกับการเป็นบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางทางประวัติศาสตร์ที่ยังมีชีวิตอยู่ อีกทั้งประเภทกิจกรรมที่สามารถหรือไม่สามรถมีขึ้นได้นั้นจะมีการระบุแยกลงไปอย่างชัดเจนตามประเภทการใช้ที่ดิน ในขณะที่มาตรการที่ใช้บังคับอยู่นั้น ไม่ได้มีการกำหนดประเภทกิจกรรมที่อนุญาตหรือไม่อนุญาตแยกตามประเภทการใช้ที่ดินแต่กำหนดรวมไปในบริเวณเดียวกัน และ กิจกรรมบางประเภทกำหนดโดยขึ้นอยู่กับขนาดอาคารจึงทำให้เกิดความไม่สะดวกและสับสนในการควบคุม ดังจะเห็นได้จากกิจกรรมที่ไม่สมควรจะมีขึ้นในบริเวณสามารถมีขึ้นได้หากประกอบกรในอาคารภายใต้ขนาดที่กำหนด เช่น โกดังเก็บสินค้า แต่ในขณะเดียวกันกิจกรรมบางอย่างสามารถมีขึ้นได้เนื่องจากไม่ได้รับกวนต่อสภาพแวดล้อมของเมืองเก่า เช่น โรงแรม กลับไม่ได้รับอนุญาตให้มีขึ้น ซึ่งถ้าหากมีการควบคุมที่แยกกันในแต่ละประเด็นไม่นำมารวมกัน จะทำให้ภายใต้ขนาดของอาคารที่ทำการควบคุม จะสามารถมีกิจกรรมใดๆที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของเมืองเก่าได้ และถ้าหากการควบคุมกิจกรรมมีการระบุแยกลงไปตามประเภทการใช้ที่ดินจะช่วยในการป้องกันกิจกรรมที่ไม่เหมาะสมได้ละเอียดขึ้น โดยเมื่อมองภาพรวมแล้วจึงทำให้การควบคุมยังขาดความชัดเจนและครอบคลุมในการควบคุมประเภทกิจกรรมที่สามารถมีขึ้นได้ในบริเวณนี้ โดยยังไม่สามารถควบคุมกิจกรรมบางประเภทที่ไม่เหมาะสมอันเนื่องมาจากมีความขัดแย้งในด้านการใช้ที่ดินกับบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ที่เป็นพื้นที่ศูนย์กลางทางประวัติศาสตร์ได้อย่างเต็มที่

ด้านการทำให้มีผลใช้บังคับ

- การปรับปรุงมาตรการควบคุมทางกายภาพข้างต้น เป็นเพียงแนวทางการปรับปรุงมาตรการควบคุมทางกายภาพที่เป็นเกณฑ์ในการควบคุมเท่านั้นซึ่งยังไม่สามารถมีผลบังคับใช้ได้ทางปฏิบัติ การจะทำให้มีผลบังคับใช้ได้ทางปฏิบัตินั้นต้องออกเป็นกฎหมายและอาศัยอำนาจของกฎหมายในการบังคับใช้ ซึ่งจะมีลักษณะแบบบังคับ (Directive) ดังจะเห็นได้จากมาตรการควบคุมทางกายภาพที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนั้น ได้อาศัยอำนาจของกฎหมายจากพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 มาทำให้มีผลใช้บังคับ

โดยในกรณีนี้การศึกษาวิเคราะห์เพื่อทำให้มีผลใช้บังคับนั้น ทำการพิจารณาจากเกณฑ์ที่ได้จากการปรับปรุงมาตรการควบคุมด้านกายภาพ ซึ่งพบว่า เนื้อหาของเกณฑ์การควบคุมที่จะนำไปทำให้มีผลบังคับใช้ได้นั้น สามารถแยกออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ เกณฑ์การควบคุมที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน อันได้แก่ การควบคุมในเรื่องของกิจกรรม และ เกณฑ์การควบคุมที่เกี่ยวกับอาคาร อันได้แก่ การควบคุมในเรื่องของความสูงขนาดอาคาร และ ลักษณะสถาปัตยกรรม ซึ่งเมื่อพิจารณาร่วมกับหลักในการทำให้มีผลใช้บังคับโดยอาศัยอำนาจจากกฎหมายแล้วนั้น การทำให้มีผลใช้บังคับโดยออกเป็นกฎหมายนั้น จำต้องอาศัยอำนาจจากกฎหมายต่างฉบับกันตามลักษณะของเรื่องที่ทำกรควบคุม โดย การควบคุมในเรื่องของกิจกรรมนั้น อาศัยอำนาจจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เนื่องจากการควบคุมในเรื่องของกิจกรรมนั้นเกี่ยวข้องโดยตรงกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งมีการให้อำนาจในการควบคุมอยู่ในกฎหมายผังเมือง ส่วนการควบคุมในเรื่องของอาคารนั้น อาศัยอำนาจจากพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 เนื่องจากเกี่ยวข้องกับการควบคุมในส่วนต่างๆของอาคารจึงต้องอาศัยอำนาจจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องในเรื่องอาคารโดยตรง

การทำให้มาตรการควบคุมในเรื่องของกิจกรรม มีผลใช้บังคับนั้น ทำได้โดยอาศัยอำนาจจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ตามความในมาตรา 5 และมาตรา 26 วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 โดยออกเป็นกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวม เนื่องจากมีเนื้อหาที่เกี่ยวกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่อยู่ในขอบเขตผังเมืองรวม โดยการทำให้มาตรการควบคุมในเรื่องของกิจกรรมมีผลใช้บังคับและเพื่อให้เป็นการขยายผลในทางปฏิบัติมากขึ้นนั้น สามารถทำได้โดยผ่านทางกรควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามความเหมาะสมของการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม ดังเช่นที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้นภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ซึ่งเป็นพื้นที่ศึกษา สามารถทำให้มาตรการควบคุมด้านกิจกรรมมีผลใช้บังคับได้โดยกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทยตามศักยภาพของพื้นที่ดั้งเดิม รวมถึงสมควรที่จะขยายขอบเขตของการใช้ที่ดินประเภทดังกล่าวออกสู่บริเวณโดยรอบที่อยู่ภายในขอบเขตคลองผดุงกรุงเกษมด้วย เพื่อให้เอื้อในทางปฏิบัติมากขึ้น ซึ่งจะเป็นเสมือนเขตแนวกันชน (BUFFER ZONE) ของบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ เพราะในความเป็นจริงตามหลักการแล้วนั้น การประกาศหรือการกำหนดบริเวณใดบริเวณหนึ่งให้เป็นพื้นที่พิเศษนั้น สมควรที่จะประกาศหรือกำหนดให้มีขนาดใหญ่กว่าบริเวณจริงเพื่อเป็นการขยายผลในทางปฏิบัติให้มากขึ้น

และมีการควบคุมกิจกรรมโดยผ่านทางข้อกำหนดการใช้ที่ดินสำหรับการใช้ที่ดินประเภทนั้น โดยการควบคุมกิจกรรมนั้นควรที่จะระบุประเภทหรือลักษณะของกิจกรรมที่อนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ประกอบการลงไปอย่างชัดแจ้ง เพื่อง่ายและสะดวกต่อการปฏิบัติทั้งกับฝ่ายที่ทำการควบคุมและฝ่ายที่ถูกควบคุม ซึ่งจะได้ไม่ต้องมีปัญหาค้างเนื่องมาจากการตีความประเภทของกิจกรรมที่สามารถประกอบการได้ โดยนำมาตรการควบคุมทาง

กายภาพด้านกิจกรรมที่ได้จากการศึกษาปรับปรุง มาเป็นข้อกำหนดการใช้ที่ดินสำหรับการใช้ที่ดินในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์นี้ ซึ่งจะแตกต่างจาก การควบคุมที่มีอยู่เดิม ทั้งในด้านการทำให้มีผลใช้บังคับ และ เนื้อหาของการควบคุม โดยในด้านการทำให้มีผลใช้บังคับนั้น แบบเดิมที่ใช้บังคับอยู่มีทั้งการควบคุมโดยผ่านทาง พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และ ผ่านทางพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงทำให้เกิดความซ้ำซ้อนและทำให้ไม่สามารถควบคุมได้อย่างเฉพาะเจาะจงโดยตรงในเรื่องของกิจกรรม แต่การทำให้มีผลใช้บังคับตามข้อเสนอแนะนี้จะเป็นการควบคุมโดยอยู่ภายใต้กฎหมายฉบับเดียวซึ่งเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องและให้อำนาจโดยตรงในการควบคุม อันจะทำให้สามารถควบคุมได้ตรงตามวัตถุประสงค์และเฉพาะเจาะจงมากขึ้น อีกทั้งในเรื่องของเนื้อหาของการควบคุมจะมีลักษณะที่ไม่ต้องไปตีความเอาเอง ดังจะเห็นได้จากในข้อกำหนดการใช้ที่ดินในกฎกระทรวง ฉบับที่ 116 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ในข้อ 19 ที่ไม่ได้ระบุกิจกรรมที่สามารถมีขึ้นได้อย่างเฉพาะเจาะจงแต่ให้พิจารณาตามความที่ว่า ที่ดินประเภทดังกล่าวนี้ให้ใช้เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น อุตสาหกรรมหัตถกรรม การท่องเที่ยว พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เนื่องจากกการกระทำเช่นนั้นมักจะมีผลในทางปฏิบัติสำหรับเจ้าหน้าที่และผู้ประกอบการ ซึ่งสามารถเป็นอีกช่องทางหนึ่งก่อให้เกิดกิจกรรมที่ไม่สมควรเกิดขึ้นในบริเวณนี้ได้ อันเนื่องมาจากไม่มีการระบุไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร หรือทำการควบคุมในเรื่องของกิจกรรมแต่มีเนื้อหาของการควบคุมผ่านการควบคุมของอาคารอันเป็นการควบคุมโดยทางอ้อม ตามลักษณะเดิมที่เป็นอยู่

ส่วนการทำให้มาตรการควบคุมด้านความสูง ควบคุมขนาดของอาคารและลักษณะสถาปัตยกรรม ซึ่งเป็นมาตรการควบคุมในเรื่องที่เกี่ยวกับอาคาร มีผลใช้บังคับนั้น ทำได้โดยอาศัยอำนาจจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เนื่องจากเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องของอาคารและให้อำนาจในการควบคุมโดยตรง การควบคุมโดยอาศัยอำนาจจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยออกเป็นกฎหมายให้มีผลใช้บังคับได้นั้น สามารถแบ่งลักษณะของการควบคุมออกได้เป็น การควบคุมที่มีลักษณะเป็นการควบคุมเฉพาะคือออกกฎหมายมาทำการควบคุมอาคารเฉพาะพื้นที่ เฉพาะบริเวณ โดยอาจออกเป็นกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นแล้วแต่กรณี และ การควบคุมที่มีลักษณะเป็นการควบคุมโดยทั่วไปที่ใช้เป็นเกณฑ์รวมสำหรับทุกพื้นที่ ซึ่งอาจเป็นในรูปของข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎกระทรวง แล้วแต่กรณีเช่นเดียวกัน

โดยในที่นี้การทำให้มาตรการควบคุมในเรื่องที่เกี่ยวกับอาคาร อันได้แก่ ความสูง ขนาด ลักษณะสถาปัตยกรรมของอาคาร มีผลใช้บังคับนั้น สมควรที่จะออกเป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมเฉพาะพื้นที่ในรูปของข้อบัญญัติท้องถิ่น เนื่องจากเป็นพื้นที่พิเศษ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 และ 13 จากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาออกเป็นข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เพื่อควบคุมเป็นพิเศษ เนื่องจากเมื่ออาศัยอำนาจดังกล่าวแล้ว จะสามารถใช้บังคับรวมไปถึง มาตรา 7 ได้ เพราะโดยปกติแล้วอาคารที่อยู่ในมาตราดังกล่าว จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรการควบคุม แต่ในกรณีนี้ เนื่องจากพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์เป็นพื้นที่พิเศษจึงสมควรที่อาคารทุกประเภทที่อยู่ภายในพื้นที่นี้ต้องปฏิบัติตามมาตรการควบคุม โดยไม่มีการยกเว้นผ่อนผัน เพราะคำนึงถึงความสำคัญของพื้นที่ป็นหลักใหญ่ โดยนำมาตรการที่ได้จากการศึกษาปรับปรุงนั้นมาเป็นเนื้อหาที่เป็นเกณฑ์ในการควบคุม ซึ่งจะสามารถทำการควบคุมในพื้นที่ดังกล่าวได้โดยตรงและเกิดประสิทธิภาพขึ้นกว่าเดิมโดยให้ผลในทางปฏิบัติตรงตามวัตถุประสงค์ เนื่องจากมีรายละเอียดของการควบคุมที่ละเอียดขึ้น

นอกจากนี้ในพื้นที่ศึกษารุงรัตนโกสินทร์นั้นเมื่อได้ทำการออกกฎหมายที่ใช้บังคับเฉพาะพื้นที่ในทุกประเด็นที่จำเป็นต่อการควบคุมลักษณะทางกายภาพแล้ว สมควรที่จะยกเลิก ข้อบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายที่เป็นการควบคุมทั่วไปที่ใช้ร่วมกันในทุกบริเวณ ในเรื่องที่มีการออกกฎหมายเฉพาะขึ้นมาควบคุมแล้ว เนื่องจากจะได้ไม่เกิดความซ้ำซ้อนของการควบคุม และเป็นการป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้น เพราะการควบคุมภายใต้กฎเกณฑ์โดยทั่วไปนั้นได้ก่อให้เกิดปัญหาขึ้นกับบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ เนื่องจากเกณฑ์ที่ใช้บังคับควบคุมนั้นเป็นหลักเกณฑ์ที่มีพื้นฐานอยู่บนหลักการที่เป็นมาตรฐานเพื่อให้ใช้ได้สำหรับในทุกบริเวณ โดยไม่ได้เฉพาะเจาะจงสำหรับพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง ดังนั้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเป็นพื้นที่ที่มีลักษณะพิเศษที่จำต้องได้รับการควบคุมที่แตกต่างจากพื้นที่ทั่วไปด้วยแล้ว จึงได้เกิดปัญหาขึ้นอันนำมาซึ่งความไม่เหมาะสมของสภาพปัจจุบันภายใต้การปฏิบัติตามเกณฑ์การควบคุมดังกล่าว อันได้แก่ปัญหาที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้นในบทที่ 4 เช่น ปัญหาทางด้าน ระยะถอยร่นของอาคาร ลักษณะสถาปัตยกรรมของอาคาร และขนาดของอาคาร ซึ่งเมื่อยกเว้นการปฏิบัติตามกฎหมายที่ใช้ควบคุมโดยทั่วไปในทุกพื้นที่และใช้กฎหมายเฉพาะพื้นที่แทน จะสามารถเป็นการป้องกันและแก้ไขปัญหาดังกล่าวในอนาคตได้

ด้านการนำไปบังคับใช้

- เพื่อให้มาตรการทางกายภาพที่มีลักษณะการบังคับใช้แบบบังคับ (Directive) สามารถใช้บังคับควบคุมสภาพทางกายภาพของบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ให้เกิดผลในทางปฏิบัติเป็นรูปธรรมมากขึ้น ควรนำไปบังคับใช้ร่วมกับการควบคุมในลักษณะอื่นเป็นมาตรการเสริมควบคู่ไปด้วยในลักษณะผสมผสานกัน อันได้แก่การควบคุมโดยจริงจังหรือกระตุ้นให้เกิดความรู้สึกยินยอมปฏิบัติตามมาตรการที่มีอยู่ เช่น การลดหย่อนภาษีโรงเรียนในกรณีการสร้างอาคารใหม่ให้เป็นไปตามที่ควบคุม หรือการควบคุมในลักษณะที่ให้การสนับสนุนทางด้านต่างๆ เช่น เมื่อเดือนกันยายน พ.ศ. 2541 ที่ผ่านมา มีการให้สิทธิบ้านแก่ชุมชนแพรงนรา แพรงสรรพศาสตร์ และแพรงภูธร อันถือได้ว่าเป็นลักษณะหนึ่งของการสนับสนุนเพื่อให้ประชาชนในบริเวณมีการดำเนินการให้เป็นไปตามที่ควบคุม

- จากการศึกษาพบว่าความบกพร่องประการสำคัญในการใช้บังคับมาตรการนั้น ล้วนเกิดจากการดำเนินการในทางปฏิบัติทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็น ในเรื่องของการที่จะพิจารณาอนุญาตให้กระทำการใดๆ ได้นั้น ซึ่งในบางเรื่องการควบคุมเปิดช่องให้เห็นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ใช้บังคับ ซึ่งมาตรการที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันเหล่านั้นบางทีเกี่ยวข้องกันหลายเรื่อง จึงทำให้ต้องใช้ดุลยพินิจจากหลายฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการใช้ดุลยพินิจนั้นต้องคำนึงถึงความเข้าใจในสภาพความเป็นจริงประกอบด้วยไม่เพียงแต่ตีความตามเนื้อหาของมาตรการเท่านั้น ดังนั้นการที่บริเวณนี้เป็นบริเวณพิเศษที่มีสภาพความเป็นจริงตั้งอยู่บนพื้นฐานของการเป็นบริเวณอนุรักษ์นั้น จึงอาจทำให้เกิดผลกระทบจากการใช้ดุลยพินิจได้ ไม่ว่าจะเป็นความไม่เหมาะสมหรือการขัดแย้งกันในผลของดุลยพินิจ อีกทั้งการขาดการติดตามตรวจสอบสภาพปัจจุบันไม่ว่าจะเนื่องมาจากการดำเนินการโดยมีการขออนุญาตหรือไม่ก็ตาม ว่าเกิดสภาพที่ขัดแย้งกับการควบคุมหรือไม่ ดังนั้นเพื่อความบกพร่องดังกล่าวสามารถตอบสนอง สอดรับกับมาตรการที่ได้รับการปรับปรุงขึ้นมานั้น สมควรที่จะได้รับการดำเนินการศึกษาในเรื่องของอำนาจในการบริหารจัดการและการติดตามผลให้มีการดำเนินการให้เกิดความสอดคล้องซึ่งกันและกันในโอกาสต่อไป

- นอกจากนี้จากการศึกษาพบว่า ลักษณะทางกายภาพต่างๆที่เป็นปัญหานั้นส่วนหนึ่งมักจะพบในอาคารที่เป็นของทางราชการและสถานศึกษา ซึ่งมักจะมีกรก่อสร้างที่ไม่เคารพคุณค่าของบริเวณและอาคารเดิม เนื่องจากการนำไปใช้บังคับนั้นได้รับสิทธิโดยอาศัยอำนาจจากมติ ครม. ที่สามารถทำการได้โดยไม่ต้องอยู่ภายใต้

ได้มามาตรการควบคุมทางกายภาพ ซึ่งอาคารดังกล่าวสมควรที่จะเป็นตัวอย่างในการปฏิบัติให้อยู่ในกรอบและเข้าใจในความเป็นบริเวณพื้นที่พิเศษ ดังนั้นจึงควรที่จะมีการพิจารณาถึงเรื่องดังกล่าวด้วยต่อไป ไม่เช่นนั้นก็ยังคงปรากฏการเปลี่ยนแปลงที่มีส่วนในการทำลายลักษณะของบริเวณอยู่ต่อไปถึงแม้ว่าจะมีการปรับปรุงมาตรการควบคุมทางกายภาพแล้วก็ตาม เพราะเนื่องจากการใช้บังคับที่ไม่เสมอภาค โดยที่ถึงแม้ว่าจะได้รับสิทธิพิเศษก็ตามแต่ควรอยู่ในเงื่อนไขไม่ใช่อันที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ด้านอื่นๆ

- จากปัญหาเฉพาะพื้นที่ที่พบในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน อันได้แก่ การสร้างสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้าปิดทับปากคลองคูเมืองเดิม ซึ่งเป็นการที่สิ่งก่อสร้างประเภทสาธารณูปโภคทำลายองค์ประกอบของเมืองซึ่งเป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์และเครื่องแสดงขอบเขตของเมือง จนไม่สามารถที่จะใช้ประโยชน์ได้เหมือนเดิมนั้น หรือปัญหาจากอุปกรณ์สาธารณูปโภค สาธารณูปการ อันได้แก่ การสร้างประตุน้ำที่มีขนาดใหญ่และปิดกั้นมุมมองจากภายในบริเวณออกไปสู่มแม่น้ำเจ้าพระยา ลักษณะของปัญหาดังกล่าวควรจะได้รับพิจารณาแก้ไขให้เกิดความเหมาะสมทั้งในด้านรูปแบบ บริเวณที่จะทำการก่อสร้าง หรือติดตั้ง ให้เกิดความเรียบร้อย เรียบร้อย เพื่อไม่ให้ขัดต่อความต่อเนื่องทางสายตาและเกิดความสวยงามเข้ากับสภาพแวดล้อม

- นอกจากนี้ปัญหาทางด้านอื่น อันได้แก่ ปัญหาในเรื่องของป้าย และในเรื่องของแนวอาคาร ที่พบในบางบริเวณของกรุงรัตนโกสินทร์ สำหรับในเรื่องของป้ายควรได้รับการศึกษาพิจารณาในรายละเอียดในการควบคุมรูปแบบและตำแหน่งในการติดตั้งเนื่องจากเป็นลักษณะของปัญหาที่พบอยู่ เพื่อหาทางแก้ไขและป้องกันปัญหาดังกล่าวต่อไป ส่วนในเรื่องของแนวอาคารนั้นควรทำการศึกษาดังแนวอาคารที่เหมาะสมเมื่อมีอาคารเก่าและใหม่สร้างรวมกันเพราะเป็นปัญหาที่พบได้ในปัจจุบันที่แนวอาคารของสองกลุ่มนั้นต่างกัน ซึ่งถึงแม้ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาย่อยแต่ก็สามารถส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของบริเวณก่อให้เกิดทัศนอุจาดและความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยได้