

Form-Based Codes นวัตกรรมการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำหรับมวลมนุษย

โดย ฐาปนา บุญยประวัติ

asiamuseums@hotmail.com/<http://www.asiamuseum.co.th>/<http://www.facebook.com/smartgrowththailand/>



ตัวอย่างพื้นที่วางผังและออกแบบกายภาพจาก FBCs

ที่มา : Form-Based Code Institute

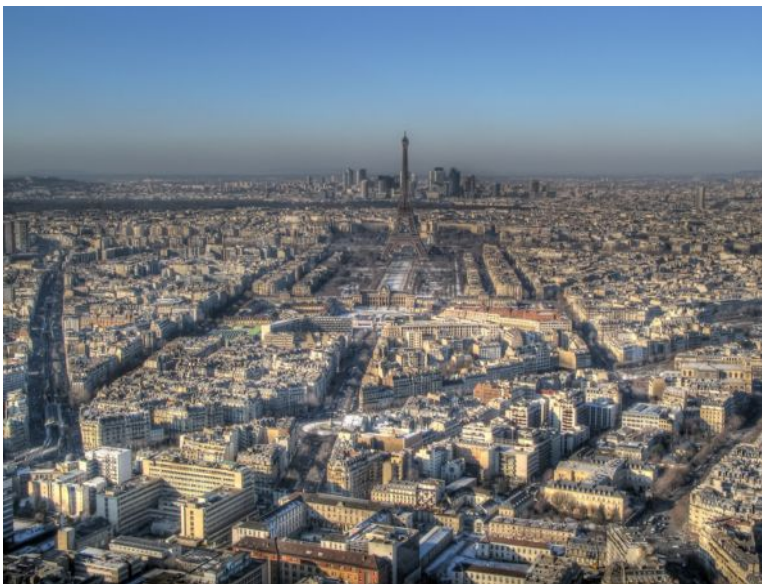
บทนำ

นานมาแล้วที่ประชาชนชาวไทยรอคอยการสร้างอนาคตที่สดใสจากบุคคลและทรัพยากรจากภายนอก เช่นเดียวกับหน่วยงานระดับท้องถิ่นที่รอคอยเงินลงทุนพัฒนาพื้นที่จากการอุดหนุนของรัฐบาลกลาง และนานมาแล้วที่เราไม่เคยมองหาประโยชน์ที่แท้จริงซึ่งเกิดจากทรัพยากรที่ดินที่เราอยู่ในท้องถิ่น ในการศึกษาหลายๆ ครั้งได้แสดงให้เห็นว่าตลอดช่วงเวลาที่ผ่านมาการใช้ที่ดินในเขตเมืองอย่างไม่ประหยัด ไม่มีความคุ้มค่าและไม่เกิดประโยชน์เท่าที่ควรจะเป็น ปล่อยให้ที่ดินด้านหลังอาคารและที่ดินตามออดทิ้งร้างว่างเปล่า เรามีกฎหมายหลายฉบับและระเบียบปฏิบัติเป็นจำนวนมากที่ส่งเสริมให้การพัฒนาเศรษฐกิจเติบโตด้วยปัจจัยการขยายที่ดินในแนวราบ และมีกฎหมายพร้อมระเบียบปฏิบัติอีกจำนวนหนึ่งที่เป็นอุปสรรคในการสร้างสรรค์เศรษฐกิจหากต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินในแนวตั้งหรือไม่ส่งเสริมให้เกิดความหนาแน่นในพื้นที่เนื้อเมือง คล้ายกับว่า หากเศรษฐกิจและเมืองจะเติบโตได้ก็ต้องแผ่ขยายพื้นที่และขอบเขตการใช้ที่ดินออกไปจะด้วยการแผ่ขยายชุมชนใหม่หรือการสนับสนุนการจัดสรรที่ดินบ้านเดี่ยวในย่านชานเมืองก็ตาม ซึ่งจะได้ชี้ชัดว่าการแผ่ขยายดังกล่าวไม่ได้คำนึงผลกระทบด้านการจราจร ด้านภาระค่าใช้จ่ายของประชาชน ด้านคุณภาพชีวิต ด้านสภาวะแวดล้อม การรुक้าพื้นที่ผลิตอาหาร การรुक้าพื้นที่กักเก็บน้ำ และการรुक้าพื้นที่ลุ่มล้ารองน้ำหรือพื้นที่ที่มีความงดงามตามธรรมชาติ

กลุ่มแนวคิดจากฟากฝั่งยุโรปอาจจะสอนให้เราจัดการผังเมืองเพียงแค่การปรับปรุงสภาพการใช้ที่ดินให้ได้สัดส่วน แต่มีได้กล่าวในรายละเอียดการจัดการเชิงลึกการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับตารางเมตรเช่นเดียวกับ Form-Based Codes หรือ FBCs จากฝั่งสหรัฐอเมริกาซึ่งได้นำทฤษฎีของที่ดินคิดคำนวณหาคุณค่าและมูลค่าที่มวลมนุษยสามารถใช้ประโยชน์เพื่อสร้างสรรค์เศรษฐกิจและคุณภาพชีวิต FBCs น่าจะเป็นกฎหมายผังเมืองเพียงเจ้าเดียวที่ตั้งกระทงคำถามกับประชาชนและผู้บริหารเมืองว่า ต่อจากไปนี้ ใครคือผู้รับผิดชอบกำหนดอนาคตการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านและชุมชน ผู้บริหารเมืองหรือประชาชนเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือผู้พัฒนาที่ดินหรือผู้ประกอบการกลุ่มทุนจากภายนอก แน่แน่นอนที่สุด หากยังไม่ทราบว่าจะใครจะเป็นผู้กำหนดอนาคตการใช้ที่ดินที่ตกทอดมาจากบรรพบุรุษเราก็แสดงว่าในพื้นที่บริเวณนั้นยังใช้ระบบการวางผังเมืองแบบเดิมๆ ซึ่งมักปล่อยให้ผู้พัฒนาที่ดินหรือนักลงทุนจากภายนอกเป็นผู้กำหนดอนาคตการใช้ประโยชน์ แต่หากคิดว่าภารกิจดังกล่าวควรเป็นของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน พี่น้อง ญาติมิตร

สมาชิกในชุมชนร่วมกับผู้บริหารเมืองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ร่วมกันกำหนด นั่นก็แสดงว่าย่านหรือชุมชนนั้นต้องการใช้แนวทางและกลยุทธ์จาก FBCs

บทความสั้นฉบับนี้จะแสดงให้เห็นสาระณะทราบว่า FBCs สามารถสร้างสรรค์เศรษฐกิจและความมั่งคั่งบนที่ดินที่เรามีอยู่ในเขตเนื้อเมืองเดิมได้ FBCs สามารถสร้างรูปทรงเมืองที่กระชับและใช้ที่ดินในเขตเนื้อเมืองให้ประชาชน ประเทศ ภูมิภาคและโลกอย่างมีประสิทธิภาพ ประชาชนจะได้รับประโยชน์สูงสุดและก่อให้เกิดความยั่งยืนในการพัฒนา ทั้งนี้เนื่องจากชุมชนนำอยู่หรือชุมชนแห่งการเดิน (Walkable Community) ไม่มีวันเกิดขึ้นได้ในชุมชนที่กระจัดกระจาย (Sprawling Community) เช่นเดียวกับชุมชนสีเขียว (Green Community) หรือแม้แต่ชุมชนที่ยั่งยืน (Sustainable Community) แต่ความยั่งยืนเกิดขึ้นได้ทุกที่ในชุมชนที่มีขอบเขต กระชับ มีศูนย์กลางหรือชุมชนที่ใช้เกณฑ์และนโยบายการปรับปรุงฟื้นฟูตามแนวทางการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) ซึ่งเป็นต้นทางของ FBCs ทั้งนี้ ในช่วงท้ายของบทความจะได้ชี้ชัดลงไปว่า ประเทศ เมือง ย่าน ชุมชน และประชาชน รวมทั้งผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินจะใช้แผนงานประเภทใดในการสร้างความร่วมมือกันพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดมูลค่าและคุณค่าสูงสุด พร้อมทั้งสามารถมองอนาคตของพื้นที่ชุมชน ย่าน เมือง และประเทศได้



ภาพตัวอย่างชุมชนที่กระชับของกรุงปารีสที่มีตั้งแต่อดีต

ที่มา : Urban Splatter

ความหมายและความเป็นมา

FBCs มีเป้าหมายให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความคุ้มค่าและเกิดผลประโยชน์ต่อสาธารณะ นับเป็นกลยุทธ์หนึ่งของการเติบโตอย่างชาญฉลาดที่ใช้เพื่อหยุดยั้งการกระจัดกระจายของเมือง (Urban Sprawl) และใช้สำหรับการออกแบบปรับปรุงกายภาพเมืองให้เกิดความกระชับ ส่งเสริมให้ใช้พื้นที่เพื่อเป็นชุมชนแห่งการเดิน (Walkable Community) ชุมชนสุขภาพ (Healthy Community) รวมทั้งสร้างระเบียบและแนวทางในการใช้ทรัพยากรที่ดินให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด FBCs ก่อกำเนิดขึ้นจากสถาปนิก นักออกแบบชุมชนเมือง และนักผังเมืองที่ต้องการสร้างแนวทางที่เด่นชัดในการจัดการกายภาพย่านและชุมชน รวมทั้งสร้างยุทธศาสตร์การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตซึ่งได้บูรณาการปัจจัยการพัฒนาด้านต่างๆ ไว้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์โดยการประกาศใช้เป็นกฎหมายหรือข้อกำหนดร่วมกับผังเมืองรวมหรือข้อกำหนดรายละเอียดในผังเมืองเฉพาะ หรือเทศบัญญัติของเทศบาล FBCs มีพัฒนาการมาอย่างยาวนาน แต่มีความชัดเจนตั้งแต่ปี ค.ศ.1982 โดย Andres Duany และ Elizabeth Plater-Zyberk สองสถาปนิกออกแบบชุมชนเมือง

ที่ได้นำเสนอแนวทางในการออกแบบพื้นที่ The Florida resort town of Seaside พร้อมการนำเสนอข้อกำหนดการใช้ที่ดิน รวมทั้งได้สร้างมาตรฐานทางกายภาพจำแนกรายละเอียดที่ดินถึงระดับแปลง ซึ่งแนวทางการใช้ FBCs ในเมือง Seaside ได้เป็นแบบอย่างการวางผังและออกแบบกายภาพให้เมืองต่างๆ นับแต่นั้นเป็นต้นมา

เปรียบเทียบการวางผังแบบดั้งเดิมกับ Form-Based Codes

ในการสร้างความเข้าใจให้กับประชาชน FBCs ได้เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน 2 ลักษณะที่มีความแตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง สรุปได้ดังนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดินลักษณะแรก ได้แก่ การวางผังปล่อยให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปอย่างธรรมชาติ ปล่อยให้มีความหลากหลายทางกายภาพที่กระจุกกระจาย ซึ่งได้แก่ การวางผังกำหนดแยกประเภทอาคารและกิจกรรมการใช้ประโยชน์ออกจากกัน ข้อกำหนดตราไว้เพื่อการบริหารจัดการในเชิงภาพรวม ไม่มีการออกข้อกำหนดระดับอาคารและส่งเสริมการเกิดกลุ่มอาคาร ส่งเสริมการขยายตัวของอาคารและกิจกรรมทางเศรษฐกิจในแนวราบ กำหนดความสูงและไม่สนับสนุนให้เกิดความหนาแน่นในการใช้ที่ดินและอาคาร ส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ด้วยปัจเจกชนซึ่งไม่สามารถทำนายหรือคาดการณ์อนาคตการใช้ประโยชน์พื้นที่และสภาพแวดล้อมได้แม้จะมีการออกข้อกำหนดขนาดมวลาอาคารและประเภทอาคารไว้ก็ตาม ซึ่งการกำหนดดังกล่าวเป็นการบังคับใช้สำหรับปัจเจกชนหรือผู้ประกอบการในเชิงเดียวซึ่งไม่มีความสัมพันธ์กับบริบทและความต้องการของชุมชนหรือสาธารณะอย่างแท้จริง การเติบโตของเศรษฐกิจและการลงทุนภายในชุมชนไม่ได้เกิดขึ้นจากความเห็นร่วมของประชาชนและหน่วยงานระดับท้องถิ่นซึ่งก็หมายถึง ประชาชนในพื้นที่ไม่มีโอกาสรับทราบอนาคตการใช้ทรัพยากรที่ชุมชนมีอยู่ แม้ประชาชนส่วนหนึ่งอาจได้รับประโยชน์จากการลงทุนและการเติบโตทางเศรษฐกิจแต่ประชาชนส่วนใหญ่อาจจะต้องกลายเป็นผู้รับภาระทางสังคมและสภาพสิ่งแวดล้อมที่เป็นผลจากการพัฒนาที่ตามมา

การใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะที่ 2 มีรูปแบบตรงกันข้ามกับการใช้ที่ดินลักษณะแรกซึ่งได้แก่ การวางผังให้เกิดย่านและชุมชนที่กระชับ เป็นชุมชนที่สมบูรณ์ (Complete Community) เศรษฐกิจและการใช้ประโยชน์ที่ดินเติบโตตามแผนที่ทุกผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมกันวางและคาดการณ์ไว้ มีการวางผังชุมชนให้มีขอบเขต แบ่งพื้นที่อนุญาตเพื่อการพัฒนาและเพื่อการอนุรักษ์ไว้อย่างชัดเจน ภายใต้อำนาจเมืองได้กำหนดให้กระชับอาคารและส่งเสริมให้เกิดกลุ่มอาคาร ส่งเสริมให้เกิดความหนาแน่นและการขยายอาคารในแนวตั้งในระดับชั้นความสูงที่ใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและไม่เป็นปัญหาด้านทัศนียภาพ กำหนดรูปลักษณะและประเภทอาคาร จัดสรรที่ว่างไว้สำหรับการสร้างสถานที่สาธารณะ (Public Spaces) สถานที่บริการส่วนกลาง (Civic Spaces) พื้นที่สีเขียว (Green Spaces) สร้างระบบการเชื่อมต่อหลักภายในย่านและชุมชนด้วยทางเดินและทางจักรยาน วางแผนการใช้ระบบการขนส่งมวลชนรูปแบบต่างๆ ที่มีความเหมาะสมกับย่าน กำหนดรายละเอียดภูมิทัศน์เมือง ภูมิทัศน์ถนน มาตรฐานถนน และระบบนิเวศเมืองที่สามารถปกป้องและบรรเทาปัญหาภัยพิบัติอันอาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต ในการคาดการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินเริ่มต้นจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ประชาชนในชุมชน หน่วยงานในท้องถิ่นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบางครั้งอาจจะรวมกลุ่มผู้ประกอบการค้าและนักลงทุนที่มีความสนใจร่วมการพัฒนาพื้นที่เข้ามาด้วย เมื่อได้ข้อสรุปแนวทางในการพัฒนาพื้นที่แล้ว หน่วยงานในท้องถิ่นมีหน้าที่ในการนำราย

เพื่อบังคับใช้เป็นแนวทาง



Commercial sprawl



Complete community

พื้นที่เติบโตตามธรรมชาติหรือชุมชนกระจัดกระจาย
(Sprawling Community)

วางผังอาคารแยกออกจากกัน/ส่งเสริมการใช้รถยนต์
กฎหมายและระเบียบบริหารจัดการแบบเชิงเดี่ยว
กำหนดการใช้ประโยชน์ในภาพรวม
ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาด้วยปัจเจก
กำหนดภาพรวม ไม่ได้ทำนายอนาคต กำหนดความสูงและ FAR โดยไม่ทราบอนาคตการใช้ประโยชน์
กฎหมายกำหนดประเภทอาคาร

พื้นที่ได้รับการวางผังให้เป็นชุมชนแบบสมบูรณ์
ตามแนวทาง FBCs

อาคารปะทะ ส่งเสริมการเดิน ใช้ที่ดินแบบผสม
จัดลำดับความสำคัญพื้นที่ตาม The Transect
กำหนดลักษณะกายภาพและรูปทรงอาคาร
ชุมชนร่วมกันกำหนดวิสัยทัศน์
กำหนดอนาคตด้วยกฎหมายและบูรณาการให้เกิดการใช้ประโยชน์ทั้งขนาดอาคารและความสูง
กฎหมายกำหนดสถานที่ และพื้นที่

ที่มา : Daniel G. Parolek, Form-Based Codes, 2008

ส่วนประกอบของ Form-Based Codes

เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดิน FBCs จึงแบ่งแนวทางการออกแบบย่านและชุมชนออกเป็น 4 กลุ่มประกอบด้วย

1. กฎหมายและแผนการปฏิบัติ (A Regulating Plan) ได้แก่ ข้อบัญญัติ ระเบียบและข้อกำหนดทางกายภาพย่าน ชุมชน และแปลงที่ดิน ซึ่งกำหนดรายละเอียดทางกายภาพขึ้นตามข้อตกลงร่วมกันของสมาชิกในชุมชนและหน่วยงานในท้องถิ่น โดยแบ่งช่วงระยะเวลาดังที่ได้คาดการณ์ไว้

2. มาตรฐานสถานที่สาธารณะ (Public Spaces Standard) เหตุที่ต้องกำหนดรายละเอียดที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพของสถานที่สาธารณะขึ้นมาก่อนการวางผังและออกแบบการใช้ประโยชน์แปลงที่ดินและอาคาร เนื่องจากสถานที่สาธารณะมีความสำคัญในฐานะสถานที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันของชุมชนซึ่งจำเป็นต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางชุมชนหรือพื้นที่ซึ่งประชาชนสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกด้วยการเดิน นอกจากนั้น ยังต้องกำหนดการออกแบบให้พื้นที่ดังกล่าวมีความงดงามและมีรูปลักษณะเป็นสถานที่พิเศษ (The Great Places) ของชุมชน

3. แผนการบริหารจัดการ (Administration Plan) ได้แก่ การกำหนดแนวทางการบริหารจัดการทางกายภาพ การมีส่วนร่วมของประชาชน และการพัฒนาเศรษฐกิจที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามแผนงานที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียวางไว้

4. มาตรฐานการผังเมืองและรายละเอียดทางกายภาพ (Glossary) ได้แก่ การให้คำนิยาม ความหมาย ข้อจำกัด แนวทางการวางผังและออกแบบ ตลอดจนองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องด้านกายภาพและกฎหมาย ประกอบด้วย 4 มาตรฐานการออกแบบคือ

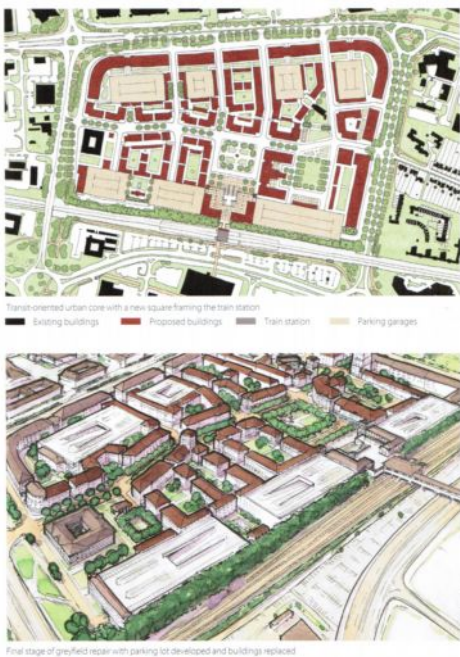
4.1 มาตรฐานแปลงที่ดิน (Block Standard) ได้แก่ รูปแบบและขนาดแปลงที่ดินในพื้นที่พัฒนา จำแนกตามมาตรฐานการออกแบบชุมชนเมืองแยกที่ดินเป็นรายชุมชนและรายละเอียด

4.2 มาตรฐานรูปแบบอาคาร (Building Type Standard) ได้แก่ การจำแนกประเภทอาคาร การใช้ประโยชน์อาคาร ความสูง ระยะถอยร่นจากแนวเขตสาธารณะ เป็นต้น

4.3 มาตรฐานด้านสถาปัตยกรรม ได้แก่ รูปทรงอาคาร รูปด้านหน้า ทัศนียภาพ และรายละเอียดการออกแบบที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ ความงาม และความสมดุลในการใช้อาคารกับสภาวะแวดล้อม

4.4 มาตรฐานอาคารเขียว (Green Building Standard) ได้แก่ แนวทางการกำหนดคุณลักษณะอาคารตามเกณฑ์ของ LEED เช่น การใช้ทรัพยากรอาคาร วัสดุพลังงาน การบำบัดและกำจัดของเสีย การรับแสง การระบายอากาศ เป็นต้น

4.5 มาตรฐานภูมิทัศน์ (Landscape Standard) ได้แก่ การกำหนดรายละเอียดด้านภูมิสถาปัตยกรรมและสภาพแวดล้อมระดับย่าน ชุมชน แปลงที่ดิน พื้นที่สาธารณะ ที่โล่ง พื้นที่สีเขียว ภูมิทัศน์ถนน ทางเดิน ทางจักรยาน ทางระบบขนส่งมวลชน ถนน ต้นไม้ใหญ่ ที่นั่งพัก เฟอร์นิเจอร์ถนน และระบบสาธารณูปโภคพร้อมระบบการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม



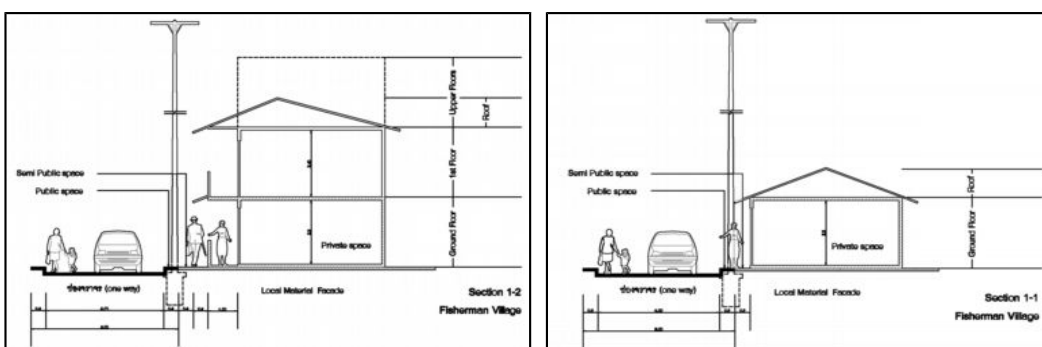
FBCs Component	
A Regulating Plan	
Public Spaces Standards	
Administration	
Glossary	
	Block Standards
	Building Type Standards
	Architectural Standards
	Green Building Standards
	Landscape Standards

ภาพส่วนประกอบของ FBCs

ที่มา : Daniel G. Parolek, Form-Based Codes, 2008

ภาพแสดงแปลงที่ดินและอาคารที่ได้รับการปรับปรุงตาม FBCs แล้ว

ที่มา : Galina Tachieva, Sprawl Repair Manual, 2010



ตัวอย่างการกำหนดประเภทอาคารและภาพด้านตัดแสดงสภาพแวดล้อมชุมชนเกาะสมุยตามแนวทาง FBCs

ที่มา : บริษัท พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ

การนำ FBCs ลงสู่การปฏิบัติ

เพื่อให้ประเทศ เมือง ย่าน ชุมชน และประชาชน รวมทั้งผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินสามารถร่วมมือกันพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดมูลค่าและคุณค่าสูงสุด พร้อมทั้งสามารถคาดการณ์อนาคตของพื้นที่ได้ ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องจึงควรรำ FBCs บรรจุไว้ในแผนยุทธศาสตร์ แผนการพัฒนาเมือง ผังเมืองรวม ผังพัฒนาพื้นที่ และแผนการพัฒนาประเภทต่างๆ ดังนี้

1. แผนการปรับปรุงย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินและการปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์อาคาร (Complete Zoning and Development Code Updates)
2. ผังแม่บทและแผนการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม (Downtown Master Plan)
3. แผนการปรับปรุงฟื้นฟูกายภาพพื้นที่ตามแนวถนน (Corridor Revitalization Plans)
4. แผนการปรับปรุงพื้นที่ย่านและชุมชน (Neighborhood Revitalization Plans)
5. มาตรฐานสำหรับการจัดทำผังเฉพาะหรือผังพัฒนาพื้นที่ (Specific Plan Development Standards)
6. รายละเอียดการปฏิบัติในแผนภาค (Regional Plan Implementation)
7. รายละเอียดการปฏิบัติในผังเมืองรวมหรือผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่ (Comprehensive Plan Implementation)
8. แผนการสงวนรักษาทรัพยากรด้านประวัติศาสตร์ (Historic Resource Preservation Planning)
9. รายละเอียดการปฏิบัติในแผนการพัฒนาระบบขนส่งมวลชน (Transit Village Implementation)
10. แผนการอนุรักษ์และพัฒนาที่ดิน (Land Conservation Development Plans)
11. แผนการปรับปรุงพื้นที่พักอาศัย (Greyfield Redevelopment)
12. แผนแม่บทการพัฒนาวิทยาเขต (Campus Master Planning)
13. แผนการพัฒนาและพื้นที่ชุมชนรอบมหาวิทยาลัย (University/Community Interface Plans)
14. ข้อกำหนดและรูปแบบการจัดสรรที่ดิน (Subdivision Ordinances)

นอกจากนี้ยังสามารถนำ FBCs ไปใช้สำหรับเทียบเคียงค่ามาตรฐานในการวางผังพัฒนาเมืองอื่นๆ หากผู้บริหารเมืองต้องการกำหนดรายละเอียดทางกายภาพและเศรษฐกิจ เช่น การประมาณการมูลค่าทางเศรษฐกิจที่เกิดจากการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ การประมาณการฐานภาษีทางตรงและทางอ้อมที่รัฐฯ จะได้รับในช่วงระยะเวลาต่างๆ หรือใช้เป็นเครื่องมือในการสร้างการมีส่วนร่วมของภาคประชาชนและกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกิจการบริหารจัดการเมืองที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการฟื้นฟูโครงสร้างพื้นฐาน ระบบการคมนาคมและขนส่ง ระบบสาธารณูปโภค หรือแม้แต่การนำไปใช้ในการจัดการทางกายภาพให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

สรุป

จะเห็นได้ว่า FBCs มีศักยภาพระดับสูงในการวางผังและออกแบบปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและสามารถยกระดับการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความคุ้มค่า ประหยัดและมีประสิทธิภาพมากขึ้น เมืองและประชาชนสามารถคาดการณ์โอกาสและความมั่งคั่งในการใช้ที่ดินในอนาคตได้ ในขณะเดียวกัน พื้นที่ซึ่งใช้ FBCs จะได้รับการเปลี่ยนแปลงจากสภาพไร้การวางแผน (Unplanned Area) เป็นพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาอย่างสมบูรณ์ (Complete Area) ด้วยกายภาพที่ได้รับการออกแบบซึ่งเกิดจากความต้องการและความเห็นร่วมกันของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ในบทความฉบับต่อไปจะได้นำผลประโยชน์ของ FBCs ในการเพิ่มพูนมูลค่าทางเศรษฐกิจจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีต่อเมืองและประชาชนมาเสนอ ที่พลาดไม่ได้สำหรับผู้บริหารเมืองคือ ผลการวิจัยการใช้ FBCs ในต่างประเทศที่สามารถตอบคำถามการเพิ่มขึ้นของฐานภาษีและมูลค่าทางเศรษฐกิจที่วัดได้ในระดับย่านหลังจากการนำ FBCs บังคับใช้ร่วมกับกลยุทธ์ TOD ซึ่งงานวิจัยชิ้นนี้จะเป็นเครื่องยืนยันว่า แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูทางกายภาพของ FBCs สามารถสร้างความยั่งยืนในการพัฒนาทรัพยากรให้เกิดแก่มวลมนุษยชาติได้อย่างแท้จริง

เอกสารอ้างอิง

Daniel G. Parolek, AIA, Karen Parolek, Paul C. Crawford, FAICP, 2008, **Form-Based Codes, A Guide for Planners, Urban Designers, Municipalities, and Developers**. New Jersey. John Wiley & Sons, Inc.

Galina Tachieva, 2010, **Sprawl Repair Manual**, Island Press, Washington.