

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพการพัฒนาและปัญหาด้านกายภาพภายในพื้นที่  
อนุรักษเมืองเก่า มาตรการและผลของการพัฒนาด้านกายภาพภายใต้การบังคับใช้มาตรการควบคุมที่มีอยู่ และ  
ศึกษาวิเคราะห์องค์ประกอบด้านกายภาพตลอดจนเกณฑ์การควบคุมการพัฒนาภายในพื้นที่อนุรักษเมืองเก่า  
รวมถึงการเสนอแนะแนวทางการควบคุมด้านกายภาพในบริเวณพื้นที่อนุรักษเมืองเก่าเชียงใหม่

การควบคุมด้านกายภาพในเขตพื้นที่อนุรักษเมืองเก่าเชียงใหม่ในปัจจุบันอยู่ภายใต้เทศบัญญัติเทศบาล  
นครเชียงใหม่ฉบับ ปี พ.ศ. 2531 ซึ่งมีข้อกำหนดเกี่ยวกับรูปแบบทางสถาปัตยกรรมและความสูง เป็นข้อกำหนด  
หลักของการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ และจากข้อกำหนดดังกล่าวเห็นได้ว่ายังไม่สามารถส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพ  
ในการพัฒนาสภาพด้านกายภาพในพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

การวิเคราะห์สภาพด้านกายภาพในการศึกษาครั้งนี้ ได้กำหนดประเด็นอันเป็นคุณลักษณะของอาคาร  
สิ่งก่อสร้างเกี่ยวกับรูปแบบ ความสูง รูปทรงหลังคา วัสดุและสี มาใช้เป็นเกณฑ์การพิจารณาสภาพอาคารใน  
ปัจจุบัน เพื่อหาหลักเกณฑ์และกำหนดประเด็นให้ครอบคลุมมากกว่าการควบคุมที่มีใช้บังคับอยู่

ผลการศึกษาพบว่า สภาพด้านกายภาพโดยทั่วไปมีความแตกต่างกันไปด้วยรูปแบบสถาปัตยกรรม  
สมัยใหม่ อาคารหลายแห่งมีที่ตั้งและความสูงบดบังทัศนียภาพของโบราณสถาน ศาสนสถาน และอาคารเก่า  
ต่าง ๆ นอกจากนั้นสภาพด้านกายภาพยังขาดความกลมกลืนจากการใช้วัสดุ และสีทาภายนอกของอาคาร โดยรวม  
จึงเห็นถึงสภาพการพัฒนาด้านกายภาพที่ยังไม่ดำรงรักษาไว้ซึ่งเอกลักษณ์ของพื้นที่เมืองเก่าได้อย่างเหมาะสมและ  
ส่งผลกระทบต่อมรดกทางศิลปสถาปัตยกรรมของเมืองอยู่

จากสภาพการพัฒนาและผลการศึกษา จึงควรมีการแก้ไขและเพิ่มเติมประเด็นการควบคุมด้านกายภาพ  
ของเทศบัญญัติฯ ที่บังคับใช้อยู่ นอกจากนั้นยังสามารถควบคุมได้อีกแนวทางหนึ่ง คือ การใช้บังคับด้วยมาตรการ  
ควบคุมทางด้านผังเมือง โดยการผนวกเป็นส่วนประกอบหรือรายละเอียดของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ด้วยการออกเป็นกฎกระทรวงข้อกำหนดควบคุมด้านกายภาพภายในเขตพื้นที่อนุรักษเมืองเก่าเชียงใหม่

The objectives of this research is to study results and problems from physical development under the existing control measures, to analyze the physical element and the regulations, and to propose guidelines for physical control in the conservation areas of Chiang Mai old city.

Physical control which regulates the architecture style and height of buildings in the conservation areas of Chiang Mai old city today is under the Chiang Mai municipal law,1988. This main regulation of building construction has not efficiently encouraged physical development of the area.

In this study, physical characteristics were identified by the style, height, roof shape, materials, and colors of buildings, in order to find the criteria and identify the issues relating the existing control.

The result of the study found that physical characteristics of buildings were in different modern architectural styles. Many buildings had their locations and heights that block the view of ancient monuments, religious, and old buildings. Besides this, physical conditions lacked of harmonious material using, and outside-colors of buildings. As the whole, the physical development conditions did not encourage characteristic of old city areas and on architectural heritages of the city.

From physical development and the result of the study, it should have some additional issues about physical controls in the municipal law. Besides this, it could be controlled by enforcing with controls in urban planning that including special elements or details of zoning ordinance by declaring as ministerial regulation about physical control within the conservation areas of Chiang Mai old city.