“เราวางผังเมืองแห่งการเดินได้ดีหรือยัง?”

โดย Sean Doyle • November 8, 2018 **สุรเชษฐ์ ศรีใคร/แปล**

ภาพแสดงผลของการพัฒนาภายใต้ form-based code ใน Richmond, CA (ภาพ: Opticos)

**** Form-Based Codes หรือ FBCs เป็นสถาบันที่ศึกษาการจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงลึก ซึ่งได้นำทุกพื้นที่มาคำนวณหาคุณค่าและมูลค่าที่มวลมนุษย์สามารถใช้ประโยชน์เพื่อสร้างสรรค์เศรษฐกิจและคุณภาพชีวิต หรืออีกนัยหนึ่งก็คือ การวางผังเมืองรูปแบบใหม่แบบกระชับพื้นที่/ผู้แปล*

การจัดแบ่ง Zoning ยังไม่เห็นผลชัดเจนพอที่จะเป็นแนวทางใช้บังคับที่สามารถช่วยหรือขัดขวางการสร้างพื้นที่แห่งการเดินที่ดีเยี่ยมเหมาะสมกับสัดส่วนของมนุษย์ได้ เนื้อหาสำคัญที่ได้จากสถาบัน Form-Based Codes นี้จะให้พื้นฐานของ form-based codes ว่า ใคร ทำงานที่ไหน และพวกเขาสามารถช่วยสร้างพื้นที่ชุมชนที่สร้างสรรค์และยั่งยืนได้อย่างไร

ลองดูเมืองต่างๆที่อยู่ในอเมริกาแล้วจะเห็นว่ามีการปิดบังความต้องการพื้นที่สำหรับให้คนเดิน ผู้คนจำนวนมากส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองซึ่งพวกเขาสามารถออกไปรอบๆพื้นที่อาศัยที่ปราศจากรถยนต์ และเด็กๆมีพื้นที่ที่มีความสะดวกสบายที่ดีเยี่ยมสามารถเดินไปไหนก็ได้ตามแต่ละวัยต้องการ

น่าเสียดายที่ในหลายๆพื้นที่ซึ่งมีความหลากหลายนั้น พื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมที่น่าเดินกลับเป็นพื้นที่ที่ผิดกฎหมาย เช่นในคลีฟแลนด์ รัฐโอไฮโอ เป็นต้น อาคารที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานซึ่งสร้างขนาบทางเดินเท้าเป็นเพียงทางเลือกเดียวที่เป็นไปได้ด้วยการได้รับการยกเว้นพิเศษจากโซนนิ่งของเมือง และในนครนิวยอร์ก 2 ใน 5 ของอาคารในแมนฮัตตัน ไม่สามารถสร้างได้เนื่องจากกฎหมายโซนนิ่งของเมือง เพราะมีความสูงมากเกินไป มีอพาร์ทเมนท์มากเกินไป หรือมีการทำธุรกิจมากเกินไป เรื่องเดียวกันที่สามารถกล่าวได้ว่าหลายๆพื้นที่ในประเทศนี้ เช่น เมาท์ เรนเนีย รัฐแมรีแลนด์ และ เลกซิงตัน รัฐเคนตักกี ซึ่งชุมชนถูกสร้างมาก่อนที่จะมีการทำโซนนิ่งสมัยใหม่

การพยายามกำจัดอุปสรรค์ในการสร้างชุมชนแห่งการเดิน และมองภาพองค์รวมของส่วนประกอบทั้งหมดที่จะสร้างพื้นที่ที่ยอดเยี่ยมขึ้น บางเมืองกำลังใช้ form-based codes ทั้งเมืองหรือย่านที่อยู่อาศัยบางพื้นที่ แต่ form-based code คืออะไร? เพื่อนร่วมงานของเราในสถาบัน Form-Based Codes Institute (FBCI) ได้รวบรวมคำถามที่พบบ่อยและตอบคำถามเหล่านี้

Form-based code คืออะไร?

1. การแบ่งเขต (Zoning) แบบเดิม และ form-based code แตกต่างกันอย่างไร?

การแบ่งเขต (Zoning) แบบเดิมนั้นจะพิจารณาสิ่งที่เกิดขึ้นภายใต้อาคารปลูกสร้าง-การใช้ประโยชน์ ซึ่งนั่นก็จะแตกต่างตามการตั้งชื่อโซน อย่างเช่น “ที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว” “ที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัว” “ย่านอุตสาหกรรม” หรือ “ย่านค้าปลีก/ย่านพาณิชยกรรม” เป็นต้น ด้วยการแบ่งเขตเช่นนี้ คุณภาพ ขนาด ลักษณะและการออกแบบของอาคารก่อสร้างและบล็อก – ซึ่งมีความสำคัญอย่างยิ่งในการสร้างสรรค์พื้นที่ดีๆ (Great Places) – ลองมามองว่าอะไรเกิดขึ้นในอาคารเหล่านี้ดู หากพิจารณาร่วมกันทั้งลักษณะของถนนและพื้นที่สาธารณะอื่นที่อยู่รอบๆการพัฒนาที่ไม่เคยถูกเหลียวแล การแบ่งโซนแบบเดิมส่วนใหญ่ล้มเหลวในเรื่องการส่งเสริมการเดินกับการพัฒนาการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน เนื่องจากมันถูกออกแบบมาให้ใช้งานแยกกัน

ในทางกลับกัน Form-based code จะมุ่งเน้นที่รูปร่างและขนาดของอาคารและบล็อกเป็นอันดับแรกรวมถึงคุณลักษณะของถนนและพื้นที่สาธารณะอื่น ๆ และเนื่องจาก Form-based code เริ่มด้วยวิสัยทัศน์หรือแผนของชุมชน การวางผังส่วนใหญ่จึงเน้นการรักษาคุณลักษณะวิถีดั้งเดิมที่ชุมชนชื่นชอบ นอกจากนี้ยังส่งเสริมการใช้ที่ดินแบบผสมผสานและชุมชนแห่งการเดินซึ่งเป็นสิ่งสำคัญในการสร้างชุมชนที่มีชีวิตชีวาอีกด้วย

2. ตัวอย่างของพื้นที่ที่ form-based codes ที่ประสบความสำเร็จอยู่ที่ไหนบ้าง?

ขณะที่ form-based codes ถูกปรับให้เข้ากับบริบท วัตถุประสงค์และเป้าหมายของแต่ละชุมชนในท้องถิ่น ก็มีอีกหลายชุมชนที่โดดเด่นและสามารถประสบความสำเร็จในพื้นที่เกือบทุกขนาด รวมถึง :

- เมืองใหญ่ เช่น เดนเวอร์ รัฐโคโลราโด ไมอามี รัฐฟลอริด้า และ แนชวิลล์ รัฐเทนเนสซี
- เมืองเล็ก ๆ เช่น เดลเรย์บีช และเบรเดนตัน รัฐฟลอริดา เบนิเซีย รัฐแคลิฟอร์เนีย และเบลวิว รัฐเคนตักกี
- ย่านและเขตต่างๆ เช่น Near Southside ของ Fort Worth รัฐเท็กซัส และพื้นที่สถานี Pleasant Hill BART รัฐแคลิฟอร์เนีย

3. form-based codes ใช้กับชุมชนประเภทใดได้บ้าง?

ถึงแม้ว่าจะไม่มีสูตรสำเร็จที่เหมาะสมกับชุมชนทุกขนาด แต่ form-based codes ก็ช่วยปลดล็อควิสัยทัศน์ของชุมชนทุกประเภท สำหรับสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับสัดส่วนมนุษย์ ซึ่งถูกนำไปใช้ในพื้นที่ที่ต้องการถนนที่มีทางเดินเท้า อาคารต้อนรับ และพื้นที่ที่มีความยั่งยืน – เป้าหมายซึ่งเข้าถึงได้ง่ายตามแนวทางของ form-based

codes หลายชุมชนได้จับตามองวิธีของ form-based codes ตอนที่การพัฒนาซบเซา ใช้เวลานาน หรือคาดเดาไม่ได้ บ่อยครั้งที่ปัญหาเหล่านี้เกิดขึ้นจากการใช้โซนนิ่ง (code) แบบเดิม ซึ่งมีข้อจำกัดมากเกินไป ทำให้ไม่เกิดการใช้ที่ดินแบบผสมผสานและการพัฒนาชุมชนแห่งการเดินอย่างที่ต้องการ

4. form-based codes มีบทบาทในการจัดการที่ดินหรือจำกัดการใช้ที่ดินอย่างไร?

การแบ่งโซนเพียงอย่างเดียวตามรูปแบบเดิม หรือ ตาม form-based codes ไม่ใช่วิธีหรือการแก้ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการหรือจำกัดการใช้พื้นที่อยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรมในระยะยาว โดยทั่วไปแล้ว แรงขับเคลื่อนเกิดจากกลไกของตลาดซึ่งเป็นรากฐานของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน Form-based codes มักส่งผลให้มูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มขึ้น เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทจะเกิดขึ้นเองตามความต้องการและความขาดแคลน มันขึ้นอยู่กับคนวางนโยบายที่จะตัดสินใจว่าจัดการกลไกตลาดให้พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยดำรงอยู่ได้อย่างไรในขณะที่ชุมชนเติบโตขึ้น

ในบางกรณี form-based codes ที่จริงแล้วสามารถใช้เครื่องมือในการรักษาที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมที่มีอยู่ได้ ตัวอย่างเช่น ในหลายๆเมือง เพิ่มโซนที่อยู่อาศัยแบบครอบครัวเดี่ยว โดยกำหนดขนาดพื้นที่ขั้นต่ำ (minimum square footage) และ/หรือ ขนาดที่อยู่อาศัยขั้นต่ำ (lot size requirements) การเพิ่มมูลค่าบ้านพักอาศัยและจำกัดไม่ให้คนอื่นมาอยู่อาศัยในพื้นที่ form-based codes สามารถใช้การเปลี่ยนขนาดอาคารและประเภทอาคารในย่านพักอาศัย นำเสนอที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงและกำหนดมาตรฐานที่ลดความต้องการบางอย่างลง

5. ค่าใช้จ่ายในการทำ Form-based codes แพงกว่าการกำหนดโซนแบบเดิมหรือไม่?

ค่าใช้จ่ายในการร่างหรืออัปเดต code ของแต่ละโซนจะแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนของพื้นที่ที่ครอบคลุม ตั้งแต่ที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว พื้นที่ติดกันจนกระทั่งทั่วทั้งเมือง ต่างกับการวางโซนนิ่งแบบเดิม form-based codes ถูกเขียนขึ้นเพื่อสะท้อนวิสัยทัศน์ของชุมชนในพื้นที่ หากไม่ทำเรื่องนี้ก่อนในพื้นที่โครงการ ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการบางครั้งจะถูกรวมเข้าไปในร่างโครงการด้วย

6. เราจะให้ความรู้ในการสนับสนุนการใช้ form-based codes กับผู้นำที่ถูกเลือกและชาวเมืองได้อย่างไร?

Form-Based Codes Institute (FBCI) เป็นโครงการของ Smart Growth America นำโดยนักวางแผนและผู้เชี่ยวชาญด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน เราได้ทำการศึกษา สนับสนุนด้านเทคนิคและการวิจัยเพื่อส่งเสริมความเข้าใจและการนำ form-based codes ไปใช้ในการทำโซนนิ่ง

เรามีหลักสูตร 3 หลักสูตรสำหรับนักวางแผนและผู้ฝึกการพัฒนา :

FBC 101: หลักสูตร ABC ของ Form-Based Codes: ให้ความเข้าใจที่ครอบคลุมเกี่ยวกับ form-based codes ประวัติความเป็นมา องค์ประกอบ การสนับสนุนทางกฎหมาย แอปพลิเคชัน และความแตกต่างจากการวางโซนนิ่งทั่วไปอย่างไร

FBC 201: การวางผังสถานที่โดยใช้ form-based codes: นำวิธีการสร้างและใช้มาตรฐานของรูปแบบอาคาร ถนน และพื้นที่สาธารณะเปิดโล่งที่อยู่ภายในผังมาใช้ได้อย่างไร

FBC 301: การนำ form-based codes ไปปฏิบัติ: สอนผู้ปฏิบัติงานถึงวิธีการกำหนด นำมาใช้ และการจัดการ form-based code อย่างไร

โปรแกรมการกำหนด Code ของชุมชนที่เราเขียนขึ้น เราใช้ประสบการณ์และความสามารถของผู้นำ FBCI เพื่อให้คำแนะนำและเป็นแนวทางให้หน่วยงานท้องถิ่นในการนำ form-based codes และการปรับปรุงโซนนิ่งใหม่ FBCI เสนอความช่วยเหลือใน 4 ระดับของโปรแกรมสำหรับชุมชน ได้แก่ : การทบทวน (code review), การตรวจสอบ (code audit), การปรับ code (code adjustment) และการสร้าง code ใหม่

สุรเชษฐ์ ศรีใคร/แปล

ที่มา: https://smartgrowthamerica.org/have-we-zoned-great-walkable-places-out-of-existence/?fbclid=IwAR3hXmUXgtOlNPSeLtSF6mrn-HL8C9JNwAweX73OYywF6ulzHO2DYIfepbk