

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 ปัจจัยการพัฒนาบ้านกึ่ง โรงงาน

บ้านกึ่ง โรงงานเกิดขึ้นและขยายตัวอย่างรวดเร็วในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากในช่วงที่รัฐบาลมีนโยบายการผลักดันให้โรงงานอุตสาหกรรมย้ายจากกรุงเทพมหานครมาตั้งชานเมืองมากขึ้น เพื่อลดปัญหาสภาวะแวดล้อม ปัญหาความแออัดของเมือง ปัญหาจราจร เป็นต้น ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศได้ขยายตัวอย่างต่อเนื่องมาตลอด โดยเฉพาะด้านอุตสาหกรรม มีการขยายตัวในอัตราสูงกว่าด้านอื่น ๆ อันเป็นเหตุให้สัดส่วนของภาคอุตสาหกรรมในผลิตภัณฑ์มวลรวมเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 24 ในปี 2513 เป็นร้อยละ 31 ในปี 2532 จึงทำให้เกิดการลงทุนด้านโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก บ้านกึ่ง โรงงานจึงเกิดขึ้นจากการปรับตัวของธุรกิจที่ดินให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล ภาวะสังคมและ เศรษฐกิจ ภาวะราคาที่ดินที่สูงขึ้น ตลอดจนความต้องการซื้อของตลาดอุตสาหกรรมขนาดย่อม ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นที่เป็นส่วนผลักดันที่สำคัญในการเกิดของบ้านกึ่ง โรงงาน โดยสามารถสรุปสาเหตุต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นได้ดังนี้

##### 5.1.1 ปัจจัยทางด้านกฎหมายและนโยบายของรัฐบาล

การพัฒนาทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องของประเทศไทยมีผลทำให้ภาคอุตสาหกรรมขยายตัวอย่างมาก ทำให้จำนวนของโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มจำนวนมากขึ้นอย่างรวดเร็วในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทำให้เกิดปัญหาสภาวะแวดล้อมจากโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะ โรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ซึ่งแผงตัวอยู่ในแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยในรูปของตึกแถวตัดแปลง เป็นโรงงาน ซึ่งนอกจากจะก่อปัญหาสภาพแวดล้อมแล้ว ยังก่อให้เกิดปัญหาการ

คมนาคมขนส่ง ความไม่สมดุลของชุมชนกับบริการสาธารณสุขการ ดังนั้นจึงทำให้  
ภาครัฐเร่งออกกฎหมายมาจำกัด และผลักดันโรงงานอุตสาหกรรมเหล่านี้จาก  
ศูนย์กลางของเมืองออกไปสู่ชานเมือง และปริมณฑล โดยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง  
ดังนี้

#### ก) พระราชบัญญัติการผังเมือง

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530 -  
2534) เริ่มให้ความสำคัญถึงปัญหาต่าง ๆ อันเกิดจากการประกอบกิจการ  
อุตสาหกรรมโดยเฉพาะปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ และเสื่อมโทรมในกรุงเทพมหา  
นครและปริมณฑล ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 นี้ได้มุ่งเน้นให้ใช้มาตรการผังเมือง  
เป็นแนวทางการพัฒนาพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล พระราชบัญญัติ  
การผังเมือง พ.ศ. 2518 จะกำหนดพื้นที่ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละ  
ส่วน เช่น ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรมและอุตสาหกรรมแยกออกจาก  
กันเด็ดขาด โดยการออกกฎกระทรวง และมีรายการใช้บังคับ 5 ปี โดยเฉพาะ  
ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินผังเมืองรวมกรุงเทพฯ และปริมณฑลซึ่งมีข้อ  
กำหนดควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเป็นโรงงานอุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่  
ของพื้นที่ โดยเฉพาะโรงงานที่ก่อเหตุรำคาญ และเป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม  
จึงจะมีผลทำให้ จำนวนโรงงานที่จะเกิดขึ้นใหม่จะต้องกระจายตัวจากพื้นที่  
ในเขตเมือง นี้ออกจากตึกแถวไปแสวงหาโรงงานใหม่ที่อยู่เป็นกลุ่มเฉพาะของ  
เขตอุตสาหกรรม แถบชานเมืองและปริมณฑล ที่กฎหมายผังเมืองกำหนดพื้นที่ไว้

#### ข) พระราชบัญญัติโรงงาน

การประกอบกิจการอุตสาหกรรมขึ้นมา หรือการขยายกิจการโรง  
งานจะต้องผ่านขั้นตอนต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติโรงงานและกฎกระทรวง รวม  
ทั้งประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม โดยการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน  
การขอใบอนุญาตตั้งโรงงานและการขออนุญาตขยายกิจการโรงงาน จากกรม  
โรงงานอุตสาหกรรม โดยจะกำหนดเงื่อนไขสำหรับโรงงานแต่ละประเภท เพื่อ

ให้ผู้รับอนุญาตปฏิบัติตาม โดยรัฐมนตรีกระทรวงอุตสาหกรรมมีอำนาจตามพระราชบัญญัติโรงงาน ที่จะกำหนดจำนวนโรงงานแต่ละประเภทหรือชนิด ที่จะอนุญาตให้ตั้งหรือขยายในท้องที่ใดท้องที่หนึ่ง ดังนั้น การอนุญาตให้ตั้งหรือขยายโรงงานในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล จึงต้องสอดคล้องกับกฎหมายผังเมืองซึ่งได้มีการประกาศใช้ไปแล้ว

ค) กฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรม  
ในเขตกรุงเทพมหานคร

ในปัจจุบันหน่วยงานของรัฐต่าง ๆ โดยเฉพาะกระทรวงมหาดไทยและกรุงเทพมหานคร ได้ออกกฎ, ระเบียบ, ข้อบังคับต่าง ๆ เพื่อควบคุมการใช้ที่ดิน และการอนุญาตให้ปลูกสร้างโรงงาน ในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก อาทิเช่น

- เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่องกำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2505 บริเวณกำหนดคือเขตพญาไท

- ประกาศกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2529 เรื่องบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกที่ห้ามก่อสร้าง เปลี่ยนแปลงการใช้ หรือตัดแปลงอาคารบางชนิด

นอกจากข้อกำหนดในการควบคุมการใช้ที่ดิน และการอนุญาตให้ปลูกสร้างโรงงานแล้ว ยังมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการค้าซึ่งเป็นที่รังเกียจ หรือ อาจเป็นอันตรายแก่สุขภาพ พ.ศ. 2522 เพื่อควบคุมการประกอบกิจการในเขตกรุงเทพมหานคร คือนอกจากจะต้องขอใบอนุญาตประกอบกิจการอุตสาหกรรมจากกรมโรงงานแล้ว ผู้ประกอบกิจการจะต้องขออนุญาตประกอบกิจการค้ากับสำนักอนามัย กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีอำนาจพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบการค้าสำหรับกิจการที่ไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านมลภาวะ หรือสภาพแวดล้อมเป็นพิษสร้างความเดือดร้อนให้กับชุมชน อันจะเป็นการควบคุมการตัดแปลงดัดแปลงเป็นโรงงานซึ่งปะปนอยู่ในแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ

มหานคร

ในอนาคตคาดว่าจะถูกระเบียบต่าง ๆ ของราชการยิ่งจะทวี  
แรงกดดันแก่โรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่ในดึกแถว และในแหล่งชุมชนมากยิ่งขึ้น

### 5.1.2 ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

1) เนื่องจากความต้องการของธุรกิจอุตสาหกรรม  
ขนาดย่อมต่าง ๆ มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วตามภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจส่วน  
รวมของประเทศไม่ว่าจะเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการส่งออก เช่น เสื้อผ้า  
สำเร็จรูป ดอกไม้ประดิษฐ์ เป็นต้น ธุรกิจที่สนองความต้องการของตลาดภายใน  
ประเทศ เช่น การผลิตน้ำดื่มที่บรรจุขวด รองเท้า เป็นต้น และธุรกิจที่ผลิตสินค้า  
ต่อเนื่องป้อนให้อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ เกิดขึ้นจากภาวะการขยายตัวของ  
เศรษฐกิจ และการลงทุนจากต่างชาติ เช่น บรรจุกัมภ์กล่องกล่องกระดาษ  
อะไหล่เครื่องจักรยนต์ เป็นต้น เหตุนี้จึงมี ผู้ประกอบการรายใหม่ที่เข้ามาลงทุน  
ในธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดย่อมเพิ่มขึ้น จากกลุ่มผู้ประกอบการเดิมที่เคยอยู่ใน  
โรงงานที่ตัดแปลงจากห้องแถวซึ่งประกอบด้วยผู้ที่ต้องการขยายพื้นที่ประกอบการ  
เพราะดึกแถวมีข้อจำกัดด้านขนาดซึ่งมักจะคับแคบ และผู้ที่ต้องการหาที่ประกอบ  
การแห่งใหม่เนื่องจากสัญญาเช่าดึกแถวตัดแปลงเป็นโรงงานสิ้นสุดลง ก่อให้เกิด  
ความต้องการโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม เพื่อใช้ประกอบการเป็นจำนวน  
มาก แต่เนื่องจากการพัฒนาที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในรูปแบบของนิคม  
อุตสาหกรรมโดยการสนับสนุนของรัฐบาล เป็นการจัดสรรที่ดินเปล่าพร้อมระบบ  
สาธารณูปโภค สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และกลางเท่านั้น ดังนั้น  
จึงเกิดบ้านกึ่งโรงงานขึ้น นับเป็นรูปแบบใหม่ของการพัฒนาที่ดินเพื่อการ  
อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยโดยการรวมเอาที่อยู่อาศัย สำนักงาน และโรงงาน  
อยู่ในบริเวณเดียวกัน เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการ  
อุตสาหกรรมขนาดย่อม

2) เนื่องจากภาวะราคาที่ดินมีราคาสูง และความยุ่งยาก

ในการสร้างโรงงานเองของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดย่อม ดังนั้นเมื่อมีความต้องการโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อมเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากแล้ว การพัฒนาธุรกิจจัดสรรโครงการบ้านกึ่งโรงงานเป็นการผลิตจำนวนมาก สามารถลดต้นทุนการก่อสร้างโรงงานและต้นทุนการก่อสร้างโรงงาน และต้นทุนที่ดินที่เป็นปัจจัยสำคัญได้ กล่าวคือเดิมนั้นผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดย่อม หากต้องการลงทุนเปิดโรงงานใหม่ หรือขยายพื้นที่โรงงานมักจะเป็นผู้แสวงหาที่ดินในทำเล และราคาที่เหมาะสม จึงผู้รับเหมาก่อสร้างเข้ามาก่อสร้างโรงงานเอง ยื่นขออนุญาตตั้งโรงงานจากกรมโรงงานกระทรวงอุตสาหกรรม รวมทั้งการยื่นขอประปา ไฟฟ้า และ โทรศัพท์เองทั้งหมด ซึ่งผู้ประกอบการอุตสาหกรรมต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก มีหน้าซ้ำหากบริเวณโรงงานที่ก่อสร้างขึ้นมาภายหลังพัฒนากลายเป็นที่อยู่อาศัย หรือพาณิชยกรรม โรงงานดังกล่าวก็จะสร้างความเดือดร้อนราคาที่ดินแก่ชุมชนอื่น ดังนั้นในสภาพการณ์ดังกล่าว หากมีผู้ประกอบการด้านการพัฒนาที่ดินเข้ามาดำเนินการโครงการจัดสรรโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม เข้ามารวมอยู่ด้วยกันเป็นกลุ่มในทำเลที่ตั้งเหมาะสม ย่อมทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในการแสวงหาโรงงานแห่งใหม่ถูกลง สะดวก และประหยัดเวลากว่า การจัดหาที่ดิน และก่อสร้างโรงงานเอง ไม่ต้องเสียเวลาในการติดต่อขออนุญาตกับหน่วยงานราชการอีกหลายหน่วยงาน นอกจากนี้ในโครงการได้มีการจัดเตรียมสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ไว้ให้ เช่น ถนนประปา ไฟฟ้า ระบบกำจัดน้ำเสีย จากข้อดีเหล่านี้ จึงทำให้บ้านกึ่งโรงงานเกิดขึ้นมาเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด

## 5.2 รูปแบบ

รูปแบบของบ้านกึ่งโรงงานมีลักษณะการสร้างให้อยู่ติดกัน โดยใช้ผาผนังร่วมกันคล้ายตึกแถว โดยด้านหน้าจะเป็นอาคารสูงประมาณ 2-4 ชั้น ใช้เป็นสำนักงาน และที่พักอาศัย ส่วนด้านหลังจะเป็นอาคารโรงงานซึ่งอาจจะมีชั้นเดียวหรือ สองชั้น ด้านหน้าอาคารจะมีที่ว่างเว้นไว้เพื่อการจอดรถ และด้าน

หลังอาคารจะเว้นที่ว่างได้เพื่อเป็นที่ซักล้าง ตากผ้า หรือส่วนบริการอื่น ๆ เนื่องจากรูปแบบของอาคารบ้านกึ่ง โรงงานยังไม่มีข้อกำหนด ของเทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง โดยเฉพาะ รูปแบบของบ้านกึ่ง โรงงานส่วนใหญ่จึงใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคารตึกแถว ซึ่งมีลักษณะรูปแบบอาคารใกล้เคียงกันเป็นข้อกำหนด ในการออกแบบดังกล่าวจะสามารถสรุปลักษณะทั่วไปของรูปแบบบ้านกึ่ง โรงงานได้ดังนี้คือ

1) ขนาดพื้นที่ ของอาคารบ้านกึ่ง โรงงาน จากการสำรวจพบว่ามี 3 ขนาดที่มีจำนวนมากคือ ขนาด 40 - 60 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 31 รองลงมาคือขนาด 120 - 140 ตารางวา และ 180 - 200 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 16 และ 11 ตามลำดับ ปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านกึ่ง โรงงาน เกี่ยวกับรูปแบบของเจ้าของอาคาร ขนาดพื้นที่เป็นปัจจัยสำคัญอันดับ 2 (ร้อยละ 13) ตรงกับความเห็นกับเจ้าของโครงการ

2) อาคารด้านหน้า โดยส่วนใหญ่จะมีขนาดความกว้าง 10-16 เมตร (ร้อยละ 37) ความยาว 4-6 เมตร (ร้อยละ 53) จำนวนชั้น 2-4 ชั้น เมื่อเปรียบเทียบแล้วจะมีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกับตึกแถวทั่วไป 1 คูหา พื้นที่ใช้สอยอยู่ระหว่าง 220-260 ตารางเมตร (ร้อยละ 33) ซึ่งเจ้าของอาคารในอดีตเคยใช้ตึกแถวตัดแปลงเป็นที่พักอาศัยและโรงงานเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 69 การใช้ประโยชน์ของอาคารชั้น 1 เพื่อเป็นสำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 89 ส่วนชั้นบนใช้เป็นที่พักอาศัยของครอบครัว (ร้อยละ 21) หรือคนงาน (ร้อยละ 40) มีการตัดแปลงต่อเติมอาคารชั้นบนส่วนมากเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของครอบครัว (ร้อยละ 8) หรือคนงาน (ร้อยละ 5) และเป็นสำนักงาน (ร้อยละ 9)

ทัศนคติของเจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคาร ต่อส่วนที่พักอาศัยครอบครัวที่พักคนงาน และสำนักงานอยู่ในระดับปานกลางถึงดี (3.38 - 3.51) ส่วนความคิดเห็นของเจ้าของโครงการ จะให้ความสำคัญต่อส่วนที่พักอาศัยคน

งานเป็นคะแนนความสำคัญ 4.25 สำนักงานเท่ากับ 3.75 และที่พักอาศัยครอบครัว เท่ากับ 3.5 แต่ส่วนที่เจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคารมีความเห็นไม่ดีคือ ส่วนบริการของอาคารโดยให้คะแนน 2.74 และ 3.03 ตามลำดับ ขณะที่เจ้าของโครงการให้คะแนนความสำคัญเพียง 3.25

3) อาคารด้านหลัง โดยส่วนใหญ่จะมีขนาดความกว้าง 10-16 เมตร คิดเป็นร้อยละ 37 ความยาว 22-26 เมตร คิดเป็นร้อยละ 56 จำนวนชั้นส่วนใหญ่จะมีชั้นเดียว พื้นที่ใช้สอยอยู่ระหว่าง 220-300 ตารางเมตร คิดเป็น (ร้อยละ 26) เมื่อเปรียบเทียบกับ ดึกแถว จะมีพื้นที่สำหรับประกอบการกว้างขวางกว่า และไม่มีเสาคั่นตรงกลาง ทำให้สะดวกต่อการวางเครื่องมือเครื่องจักรและการทำงานมากกว่า เนื่องจากการใช้ประโยชน์อาคารด้านหลังเพื่อเป็นโรงงาน (ร้อยละ 86) และคลังสินค้า (ร้อยละ 36) เป็นส่วนใหญ่ การตัดแปลงก็เป็นเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว (ร้อยละ 17) สาเหตุหลักของการซื้อบ้านถึง โรงงานก็เพื่อใช้ประโยชน์เป็นโรงงานคลังสินค้า และสำนักงานเป็นหลัก และปัจจัยในการเลือกซื้อในเรื่องรูปแบบของอาคารเจ้าของอาคารจะพิจารณาจากการออกแบบ และขนาดพื้นที่ใช้สอยของส่วนที่เป็นโรงงานนี้เป็นสำคัญ คิดเป็นร้อยละ 35 เจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคารจะมีทัศนคติในแง่ดีต่อส่วนนี้มากกว่าส่วนอื่นทั้งหมด โดยมีค่าเฉลี่ยทัศนคติเท่ากับ 3.67 และ 3.57 ตามลำดับเช่นเดียวกับเจ้าของโครงการ ที่ให้คะแนนความสำคัญเท่ากับ 5

4) พื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร โดยส่วนใหญ่จะมีขนาดความกว้าง 10-16 เมตร (ร้อยละ 37) ความยาว 4-6 เมตร (ร้อยละ 26) ขนาดพื้นที่ 60 - 80 ตารางเมตร (ร้อยละ 18) สามารถจอดรถได้ โดยมีการใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ คิดเป็นร้อยละ 29 และการใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถนี้เป็นการแก้ไขปัญหาการไม่มีที่จอดรถ หรือการจอดรถกีดขวางถนน ซึ่งมักจะเป็นปัญหาในกรณีของ โรงงานดึกแถวที่ไม่มีที่ว่างหน้าอาคารเพื่อการจอดรถ ดังนั้นในโครงการที่ไม่มีพื้นที่ส่วนนี้ คิดเป็นร้อยละ 34 ในอนาคตเมื่อมีการอยู่กันเต็ม

โครงการก็จะเกิดปัญหาเช่นเดียวกับดึกแถวได้ หักสต็อกของเจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคารต่อส่วนที่จอดรถเท่ากับ 3.22 และ 3.15 ส่วนของเจ้าของโครงการให้ความสำคัญเท่ากับ 4.75

5) พื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร โดยส่วนใหญ่จะมีขนาดความกว้าง 10-16 เมตร (ร้อยละ 37) ความยาว 1-3 เมตร (ร้อยละ 41) ขนาดพื้นที่ 20-40 ตารางเมตร (ร้อยละ 26) มีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นส่วนบริการต่าง ๆ (ร้อยละ 24) เช่น ซักล้างตากผ้า ห้องน้ำ เป็นต้น และมีส่วนที่ใช้ประโยชน์ส่วนนี้เพื่อเป็นที่พักอาศัยคนงานด้วย (ร้อยละ 11)

จากผลการวิจัยพบว่า การใช้ประโยชน์อาคารบ้านกึ่งโรงงานของเจ้าของอาคารทั้งหมดเพื่อเป็นสถานที่เพื่อการประกอบกิจการ (ร้อยละ 93) และที่พักอาศัยคนงาน (ร้อยละ 48) มีส่วนน้อยที่ใช้เป็นที่พักอาศัยของครอบครัว ด้วยคิดเป็นร้อยละ 21 ของเจ้าของอาคารทั้งหมด ซึ่งตรงกับความเห็นของเจ้าของโครงการว่าลูกค้าต้องการบ้านกึ่งโรงงานเพื่อใช้ในการประกอบกิจการเป็นส่วนใหญ่ สาเหตุของการที่เจ้าของอาคารไม่ใช้บ้านกึ่งโรงงานเป็นที่พักอาศัยครอบครัว คือ การมีบ้านเดิมอยู่แล้วและทำเลที่ตั้งไม่สะดวกกับการพักอาศัยของครอบครัว จำนวนผู้ใช้อาคารทั้งหมดส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ทำงานเพียงอย่างเดียว จำนวนอยู่ระหว่าง 1-20 คน คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนบ้านกึ่งโรงงานที่สำรวจ โดยเฉลี่ยมีจำนวนคน 21.11 คนขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทของกิจการ และจำนวนผู้ที่ทำงานและพักอาศัยในบ้านกึ่งโรงงาน มีจำนวนคนอยู่ระหว่าง 1-10 คน คิดเป็นร้อยละ 47 และจำนวนคนเฉลี่ยเท่ากับ 5.80 โดยไม่พบว่ามีผู้พักอาศัยอย่างเดียว เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ผู้ใช้กับเจ้าของอาคารแล้วร้อยละ 68 ของบ้านกึ่งโรงงานที่สำรวจพบว่าเป็นบุคคลที่ไม่มีความสัมพันธ์เป็นญาติพี่น้องกับเจ้าของอาคาร ดังนั้นรูปแบบอาคารจึงควรมีส่วนที่พักอาศัยคนงานในอาคารด้านหลัง หรือพื้นที่ว่างด้านหลังอาคารแทนที่การพักอาศัยของคนงานในอาคารด้านหน้าอย่างเดียว ซึ่งอาจจะทำให้ขาดความเป็นระเบียบ



เรียบร้อยของอาคาร เช่น การตากผ้าริมระเบียงการใช้พื้นที่ปะปนกับสำนักงาน เป็นต้น เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้นมาก ทำให้แนวโน้มของรูปแบบบ้านกึ่งโรงงาน ขนาดพื้นที่จะลดลงจำนวนชั้นของอาคารโรงงานจากชั้นเดียวเป็นหลายชั้น เพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้สอย

### 5.3 ที่ตั้ง

5.3.1 ทาเลที่ตั้งของบ้านกึ่งโรงงาน ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณชานเมือง หรือเขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร จากการสำรวจพบว่ามีโครงการบ้านกึ่งโรงงานทั้งหมดรวม 30 โครงการ และสามารถแบ่งกลุ่มทาเลที่ตั้งของโครงการได้ 5 กลุ่มดังนี้

1. บริเวณถนนเพชรเกษมย่านอ่อนนุช , นครปฐม จำนวน 8 โครงการ
2. บริเวณถนนเอกชัย , ธนบุรีปากท่อ จำนวน 7 โครงการ
3. บริเวณถนนสุขสวัสดิ์ ย่านบางมด และพระประแดง จำนวน 5 โครงการ
4. บริเวณถนนเทพารักษ์ และถนนบางนา-ตราด จำนวน 5 โครงการ
5. บริเวณอื่น จำนวน 5 โครงการ ซึ่งจะกระจายตัวอยู่ใน ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ย่านหนองจอก ถนนสุขวิวัฒน์ ถนนลาลูกกา และ ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ย่านบางบัวทอง และบึงสามพัน

จากผลการสำรวจที่ตั้งโครงการบ้านกึ่งโรงงาน พบว่าโครงการส่วนใหญ่จะอยู่ตามถนนสายหลัก คือ ถนนเพชรเกษม ถนนเอกชัย ถนนธนบุรีปากท่อ ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนเทพารักษ์ และถนนบางนา-ตราด และอยู่ในทาเลที่เป็นย่านอุตสาหกรรมเดิม โครงการบ้านกึ่งโรงงานจำนวน 18 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 60 ของโครงการทั้งหมดตั้งอยู่ติดถนนหลัก ที่เหลือ

12 โครงการร้อยละ 40 ตั้งอยู่ในถนนซอย จากการสำรวจสภาพแวดล้อมของถนนหลักที่ใช้เดินทางสู่โครงการ พบว่ามีสภาพเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมและเป็นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 40 ของทั้งหมด สภาพแวดล้อมของถนนซอยที่ใช้เป็นเส้นทางสู่ที่ตั้งโครงการ หรือสภาพบริเวณโดยรอบที่ตั้งโครงการ เป็นที่ตั้งโรงงานและที่ว่างโล่งเป็นส่วนใหญ่คิดเป็นร้อยละ 20 กล่าวโดยสรุปสภาพแวดล้อมรอบโครงการบ้านกึ่งโรงงาน ยังมีสภาพเป็นที่ว่างโล่งเป็นส่วนใหญ่และมีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงอยู่กระจัดกระจาย ยังไม่มีแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยโดยรอบโครงการ

ปัจจัยในการเลือกซื้อของเจ้าของอาคารร้อยละ 31 คือเรื่องทำเลที่ตั้ง โดยในปัจจัยเรื่องทำเลที่ตั้ง สภาพการคมนาคมสะดวกเป็นปัจจัยสำคัญคิดเป็นร้อยละ 34 รองลงมาคือเรื่องที่ตั้งใกล้แหล่งแรงงาน คิดเป็นร้อยละ 21 ส่วนอันดับสาม จะพิจารณาเรื่องทำเลใกล้ตลาด (ร้อยละ 13)ทัศนคติของเจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคารต่อทำเลที่ตั้งอยู่ในระดับดี (3.61 และ 3.32) ส่วนเจ้าของโครงการมีความเห็นตรงกับเจ้าของอาคารว่า ทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดและให้ค่าความสำคัญต่อทำเลที่ตั้งเท่ากับ 5 คือสำคัญมาก

สรุปปัจจัยของการเลือกทำเลที่ตั้งบ้านกึ่งโรงงาน มีดังนี้คือ

1) การคมนาคมสะดวก สามารถเดินทางไปที่ท่าเรือ สนามบิน และเข้าสู่ตัวเมืองได้สะดวก เพราะอุตสาหกรรมขนาดย่อมในปัจจุบันจำนวนมากเป็นอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก ถ้าเป็นผลิตภัณฑ์ที่มีน้ำหนักมาก และใช้พื้นที่มากก็จะขนส่งผ่านท่าเรือ ถ้าเป็นสินค้าที่มีน้ำหนักเบา และใช้พื้นที่น้อยก็จะขนส่งทางอากาศ นอกจากนั้น ผลิตภัณฑ์จากอุตสาหกรรมขนาดย่อมก็จะสนองความต้องการของตลาดภายในประเทศ ซึ่งจะต้องผ่านระบบการกระจายช่องทางการตลาดภายในประเทศ ดังนั้นจึงต้องเป็นทำเลที่สามารถเดินทางเข้าเมืองสะดวกและติดต่อกับทำเลอื่น ๆ ได้

2) เป็นทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้แหล่งแรงงาน จากผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านกึ่งโรงงานนอกจากสภาพการคมนาคมสะดวก ซึ่ง

เป็นปัจจัยแรกและผู้ซื้อคำนึงถึง และทำเลที่ใกล้แหล่งแรงงานเป็นปัจจัยที่สองที่เจ้าของอาคารคำนึงถึง เนื่องจากแรงงานเป็นสิ่งสำคัญในขบวนการผลิต และผู้ใช้อาคารที่เป็นคนงานจะไม่ใช้ญาติพี่น้องของเจ้าของอาคาร ดังนั้นการอยู่ใกล้แหล่งแรงงานจึงเป็นข้อได้เปรียบในการรับสมัครคนงาน และการเดินทางไปกลับของคนงานที่ไม่ได้พักอาศัยในบ้านกึ่งโรงงาน

3) เป็นทำเลที่ต่อเนื่องกับย่านอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และขนาดย่อมเดิม ทั้งนี้เนื่องจากเป็นความเคยชินของการอยู่อาศัย และประกอบการโรงงานซึ่งจากผลการวิจัยพบว่า เจ้าของอาคารส่วนหนึ่งจะเลือกซื้อบ้านกึ่งโรงงานที่มีทำเลในย่านเดิมที่โรงงาน หรือบ้านตั้งอยู่ และส่วนหนึ่งจะมีบ้านอยู่ในย่านของที่ตั้งบ้านกึ่งโรงงานนั้น

4) โครงสร้างราคาที่ดิน ราคาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ที่จะทำโครงการจะทำโครงการบ้านกึ่งโรงงานซึ่งเมื่อนำมาพัฒนาและก่อสร้างอาคารแล้วจึงจะได้บ้านกึ่งโรงงานในระดับราคาที่เหมาะสม ที่เจ้าของโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อมจะซื้อได้

เมื่อรวมปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้แล้ว แนวโน้มในอนาคตมีความเป็นไปได้สูงที่โครงการจัดสรรบ้านกึ่งโรงงาน จะเกิดเกาะกลุ่มเป็นแนวที่อยู่ด้านนอกของแนวถนนวงแหวนรอบนอก จากอ้อมน้อย เพชรเกษม ขึ้นมาทางลาดหลุมแก้วซึ่งมีกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ข้างแล้ว เลยขึ้นมาที่บึงหม้อย่านอำเภอสามโคก แถบบางกระดี ซึ่งเริ่มมีโรงงานเกิดขึ้นข้างแล้วเช่นกัน พื้นที่ทางตอนเหนือของกรุงเทพฯ ย่านรังสิต

### 5.3.2 สิ่งอำนวยความสะดวก

เนื่องจากโครงการจัดสรรประเภทบ้านกึ่งโรงงานเป็นธุรกิจประเภทใหม่ จึงยังไม่มีข้อกำหนดมาตรฐานสาธารณสุขประกอบการสำหรับโครงการจัดสรรที่ดินประเภทนี้ ในกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน หรือบว.286 ในทางปฏิบัติ สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจึงถูกกำหนดมาตรฐานโดยกฎหมายดังกล่าว โดยใช้มาตรฐานการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเป็นเกณฑ์

จากการสำรวจพบว่า โครงการส่วนใหญ่มีการจัดเตรียม สาธารณูปโภคสาธารณูปการ ที่เป็นปัจจัยพื้นฐานครบถ้วน อาทิ เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา ยามรักษาการณ์ ถนน ทางเท้า และระบบกำจัดน้ำเสีย แต่ยังมีโครงการ จำนวน 6 โครงการ (ร้อยละ 20) ซึ่งเป็นโครงการขนาดเล็ก จำนวนบ้านกึ่ง โรงงานไม่เกิน 15 หลัง ไม่มีระบบกำจัดน้ำเสีย ซึ่งอาจจะเกิดปัญหาเรื่องน้ำ เสีย น้ำทิ้ง ลุ่ชุมชนโดยรอบจากระบบการผลิต สิ่งอำนวยความสะดวกเป็นปัจจัย สำคัญประการหนึ่ง ที่เจ้าของอาคารพิจารณาในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านกึ่ง โรงงาน โดยจะให้ความสำคัญอันดับแรกกับเรื่อง โทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ประปา ถนนภายในโครงการตามลำดับ ซึ่งระบบสาธารณูปโภคเหล่านี้ จำเป็นสำหรับ การประกอบการ ปัจจัยที่สำคัญรองลงมาคือ ระบบระบายน้ำเสีย ระบบรักษา ความปลอดภัยและการเก็บขยะ ส่วนปัจจัยที่เจ้าของอาคารให้ความสำคัญน้อยที่ สุดในการเลือกซื้อ คือที่โล่งเพื่อการพักผ่อน และส่วนบริการชุมชนต่าง ๆ ทัศนคติของเจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคารในแง่ดีต่อถนนทางเท้าภายในโครงการ และทำเลที่ตั้งมากกว่าส่วนอื่น ๆ ส่วนที่แสดงทัศนคติในด้านลบคือ ที่โล่งเพื่อการ พักผ่อน และส่วนบริการชุมชน ซึ่งเป็นสิ่งที่เจ้าของอาคารไม่ได้พิจารณาในการ เลือกซื้อ เนื่องจากส่วนใหญ่ไม่คิดจะอาศัยอยู่ในโครงการ ความคิดเห็นของเจ้า ของโครงการเรื่องปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญในการเลือกซื้อ คือระบบ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และถนนทางเท้า และเจ้าของโครงการให้ความสำคัญ ส่วนที่โล่งเพื่อการพักผ่อนและส่วนบริการชุมชนน้อยกว่าส่วนอื่น ๆ ดังกล่าวเมื่อมี จำนวนคนทำงานที่พักอาศัย และไม่พักอาศัยในโครงการมากขึ้น แต่สภาพภายใน โครงการไม่ได้มีการจัดเตรียมส่วนหย่อม ที่โล่งสาธารณะ ร้านค้า ร้านอาหาร ให้เหมาะสมและพอเพียง จึงทำให้ผู้ใช้อาคารต้องใช้พื้นที่ถนนในโครงการใน การออกกำลังกาย พักผ่อนและขาดแคลนร้านค้า ร้านอาหาร ในโครงการ

#### 5.4 ผลดีจากการใช้บ้านกึ่ง โรงงาน

การใช้บ้านกึ่ง โรงงาน สามารถสรุปผลดีที่เกิดขึ้นได้ดังนี้

##### 1. ผลดีต่อเจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคาร

1.1 เจ้าของอาคารสามารถดูแลกิจการได้ใกล้ชิด และมีพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม เนื่องจากมีส่วนที่เป็นที่อยู่อาศัย สำนักงาน และ โรงงานบริเวณเดียวกัน และการที่เจ้าของอาคารและคนงาน พักอยู่ในบ้านกึ่ง โรงงานทำให้มีเวลาทำงานมากขึ้นไม่ต้องเสียเวลา และประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง คนงานสามารถเข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก ซึ่งเป็นผลดีต่อกิจการ และเสริมสร้างรายได้พิเศษจากการทำงานนอกเวลาให้แก่คนงานด้วย

1.2 การประหยัดค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ เช่น ค่าयरักษาการณ์ ค่าเก็บขยะ ค่าใช้จ่ายในการบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น เนื่องจากมีการเฉลี่ยค่าใช้จ่าย ต่าง ๆ เหล่านี้กันระหว่างบ้านกึ่ง โรงงานแต่ละหลังในโครงการ

1.3 ผลดีต่อการขอสินเชื่อ โดยปกติสถาบันการเงินจะมีการให้สินเชื่อรายย่อยแก่เจ้าของบ้านกึ่ง โรงงาน ต่อเนื่องจากการให้สินเชื่อแก่โครงการอยู่แล้ว จึงเป็นการสะดวกและรวดเร็ว ต่อเจ้าของบ้านกึ่ง โรงงานในการขอสินเชื่อผ่อนชำระค่าบ้านกึ่ง โรงงาน และขอสินเชื่อเพื่อหมุนเวียนในกิจการ เนื่องจากสถาบันการเงินจะใช้เวลาและขอข้อมูลกิจการในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อรายย่อยนี้ น้อยกว่าสินเชื่อธุรกิจทั่ว ๆ ไป

## 2. ผลดีต่อสังคม และ เศรษฐกิจส่วนรวม

2.1 ผลดีต่อสภาวะแวดล้อม กรณีที่กิจการมีน้ำเสียเกิดขึ้นย่อมสามารถใช้ระบบกำจัดน้ำเสียส่วนกลางที่มีการจัดเตรียมไว้ให้ ในโครงการแทนการสร้างบ่อบำบัดน้ำเสียเองที่มีค่าใช้จ่ายสูง ซึ่งเป็นการแก้ไขปัญหาล้างแวดล้อมด้านน้ำเสียจากโรงงานคึกแถวภายในชุมชนที่เกิดขึ้นขณะนี้

2.2 การจัดให้บ้านกึ่ง โรงงานมารวมอยู่ด้วยกันในโครงการ ทำให้ง่ายต่อการตรวจสอบควบคุมปัญหามลพิษจากบ้านกึ่ง โรงงานว่า มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยราชการหรือไม่ ขณะที่โรงงานคึกแถวที่ก่อปัญหาสภาพแวดล้อมและ เหตุรำคาญให้แก่ชุมชน มักจะตั้งอยู่การกระจายทั่วไปในแหล่งที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ในเมือง นอกจากนี้ทำให้สะดวกต่อรัฐบาลในการวาง

แผนจัดเตรียมสาธารณูปโภคให้เหมาะสม และเพียงพอกับความต้องการชุมชนอันเป็นการลดปัญหาการขาดงบประมาณในการจัดบริการดังกล่าวในพื้นที่ว่างเปล่า

2.3 ผลดีที่เกิดขึ้นจากการที่เจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคารพักอาศัยในบ้านกึ่ง โรงงาน ซึ่ง ไม่จำเป็นต้องเดินทางระหว่างที่พักอาศัยไปที่ทำงาน ทำให้สามารถลดปริมาณการจราจร จึงเป็นการแก้ไขปัญหาการจราจร สามารถประหยัดพลังงานของชาติ ลดปัญหามลพิษที่เกิดจากเครื่องยนต์ในขณะเดินทาง

2.4 บ้านกึ่ง โรงงาน เป็นแหล่งที่อยู่อาศัย และที่ทำงานในบริเวณเดียวกัน ส่วนหนึ่ง เป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของบ้านกึ่ง โรงงาน แต่ส่วนมากจะใช้เป็นที่พักอาศัยของคนงานด้วย จึงถือได้ว่าบ้านกึ่ง โรงงานเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของคนงานผู้มีระดับรายได้น้อยแบบหนึ่ง อันเป็นการลดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชากรกลุ่มนี้ประการหนึ่ง

#### 5.5 ปัญหาที่เกิดจากการใช้บ้านกึ่ง โรงงาน

1. ปัญหาระบบสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ เนื่องจากบ้านกึ่ง โรงงานเป็นรูปแบบใหม่ของการพัฒนาที่ดิน คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินยังไม่มีข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับโครงการบ้านกึ่ง โรงงาน เช่น โครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยทั่วไป ในทางปฏิบัติเจ้าของโครงการแต่ละรายจึงทำไปตามความคิดเห็นของตนเอง โดยยึดตามข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลักเพื่อการลดต้นทุนการผลิต ซึ่งโดยความจริงแล้วการประกอบกิจการอุตสาหกรรมย่อมต้องการระบบสาธารณูปโภค มากกว่าการอยู่อาศัยปกติ อาทิเช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น ดังนั้นเมื่อมีผู้เข้ามาประกอบการในโครงการบ้านกึ่ง โรงงานมากขึ้น จึงมีปัญหาระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวในโครงการไม่เพียงพอตามมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการบำบัดน้ำเสีย ซึ่งจะก่อปัญหาสิ่งแวดล้อมด้านน้ำเสียแก่ชุมชนในอนาคต

2. ปัญหาจากการขาดการดูแลบริหารโครงการของเจ้าของโครงการ ภายหลังจากการขาย อาทิ เช่น ปัญหาที่เกิดจากคุณภาพการก่อสร้างอาคารไม่ดี เกิดการทรุดตัวของอาคาร ผนังร้าว เจ้าของโครงการไม่รับผิดชอบ

ชอบ ทำให้เจ้าของบ้านกึ่ง โรงงานต้องรับภาระซ่อมแซมเอง ปัญหาการขาด การดูแลเก็บขยะส่วนกลาง ปัญหาการรักษาการณ์ ไม่เพียงพอ หรือไม่มี เป็นต้น

3. ปัญหาการขาดพื้นที่โล่งเพื่อการพักผ่อน และส่วนบริการไม่ เพียงพอ จากสาเหตุที่การดำเนินการโครงการบ้านกึ่ง โรงงาน ใช้ข้อกำหนด ตามการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัย แต่ความเป็นจริงพบว่า จำนวนผู้อยู่อาศัย และทำงานในบ้านกึ่ง โรงงานมีจำนวนคนต่อหลังมากกว่าการอยู่อาศัยตามปกติ ดังนั้นเมื่อมีคนจำนวนมากในโครงการ แต่ส่วนที่เป็นที่โล่งเพื่อการพักผ่อน เช่น สวนหย่อม สนามกีฬา และส่วนบริการชุมชน เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร มีจำนวน น้อยไม่เพียงพอกับความต้องการของจำนวนคนที่อยู่ภายในโครงการ จึงมีผลต่อ คุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัย และคนงานในโครงการ

#### 5.6 สรุปสาระสำคัญที่ได้จากการวิจัย

1. กลุ่มเจ้าของอาคารบ้านกึ่ง โรงงานส่วนใหญ่ เดิมเป็นเจ้าของ โรงงานที่ประกอบการในตึกแถว ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีสาเหตุสำคัญที่ ย้ายโรงงานมาอยู่ในบ้านกึ่ง โรงงาน การขยายกิจการต้องการพื้นที่เพื่อการ ประกอบการที่เพิ่มขึ้น และปัญหาทำเลที่ตั้ง ไม่สะดวกต่อการเป็นที่พักอาศัยครบ ครว ดังนั้นลักษณะการใช้ประโยชน์อาคารในส่วนของพื้นที่เพื่อการพักอาศัย จะ ใช้เป็นที่พักอาศัยของคนงานที่ไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของอาคารเป็นส่วนใหญ่ โดยเจ้าของอาคารจะ เดินทางจากบ้านที่ส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร มา ทำงานที่บ้านกึ่ง โรงงาน

2. ลักษณะของผู้ใช้อาคารบ้านกึ่ง โรงงานส่วนใหญ่ไม่ได้พักอาศัยใน บ้านกึ่ง โรงงาน แต่จะเป็นผู้ที่มาทำงานเช้ากลับเย็น โดยการเดินทางจะใช้รถ โดยสารประจำทางเป็นหลัก ทำเลที่ตั้งของบ้านกึ่ง โรงงานจึงต้องอยู่ใกล้แหล่ง แรงงานเพื่อประหยัดเวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทางของกลุ่มคนทำงานดัง กล่าว และเป็นผลดีต่อกิจการในการรับสมัครคนงานเพื่อการประกอบกิจการ

3. ลักษณะของกิจการที่เข้ามาประกอบการในบ้านกึ่ง โรงงาน ส่วน ใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดย่อมที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ ประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูป

ผลิตภัณฑ์พลาสติก อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ดอกไม้ประดิษฐ์ เครื่องประดับ เพอร์นิเจอร์ และบรรจุภัณฑ์ เป็นต้น

4. เนื่องจากยังไม่มียกกฎหมายกำหนดรูปแบบมาตรฐานของอาคารบ้าน กึ่ง โรงงาน ซึ่งมีลักษณะการก่อสร้าง ใช้ผาผนังร่วมกันติดต่อกันเป็นอาคารแบบ เรือนแถว ดังนั้นเมื่อเกิดอัคคีภัยในอาคารใดอาคารหนึ่ง จะทำให้เกิดการ ลุกไหมของอัคคีภัยไปยังอาคารที่ติดต่อกันได้ และจากการที่อาคารบ้านกึ่ง โรง งานในโครงการส่วนใหญ่ไม่มีถนนด้านหลังอาคารโดยตรงก็จะก่อให้เกิด ปัญหาแก่ระดับเพลิงที่จะเข้าไปทำการดับเพลิงได้

5. เนื่องจากระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในโครงการ บ้านกึ่ง โรงงานมีการใช้ประโยชน์เพื่อการประกอบอุตสาหกรรมจึงจำเป็นต้อง มีมาตรฐานขั้นต่ำมากกว่าโครงการจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัยโดยทั่วไป ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา ระบบกำจัดน้ำเสีย ซึ่งนอกจากจะใช้ในการอุปโภคบริโภคแล้วยัง ต้องใช้ในการประกอบการที่มาจากการพักอาศัย และการประกอบอุตสาหกรรม ถนนภายในโครงการที่จะต้องมีความกว้างขวางพอ สำหรับรถบรรทุกขนส่งสินค้า เข้าออกภายในโครงการ รวมทั้งสวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อน ร้านค้า ร้านอาหาร ที่จะต้องมีให้พอเพียงกับจำนวนคนที่เข้ามาทำงาน และพักอาศัยใน โครงการบ้านกึ่ง โรงงาน

#### 5.7 ข้อเสนอแนะ

1. เนื่องจากบ้านกึ่ง โรงงานเป็นการพัฒนาที่ดินในรูปแบบใหม่ที่รวม ที่อยู่อาศัยและ โรงงานเข้าด้วยกัน จึงยัง ไม่มีกฎหมายควบคุมโดยเฉพาะ กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อการประกอบการอุตสาหกรรมยังไม่มีข้อ กำหนดในรายละเอียดดังกล่าว ส่วนกรมโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นหน่วย งานที่มีอำนาจตามพระราชบัญญัติโรงงานมีหน้าที่ตรวจสอบดูแลหลังจากการก่อสร้าง เพื่อออกใบอนุญาตประกอบกิจการให้แก่เจ้าของกิจการ และมีข้อกำหนด เงื่อนไขเฉพาะโครงการ ที่มียื่นเรื่องขอรับการสนับสนุนโครงการเท่านั้น แต่ทั้ง นี้ทางกรมโรงงานอุตสาหกรรมก็ไม่มีกฎหมายใด ที่จะสามารถบังคับให้ผู้ประกอบ



การโครงการเหล่านั้นมาให้กรมโรงงานตรวจสอบเพื่อรับรองได้

เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว จึงควรมีกฎหมายกำหนดมาตรฐานที่เหมาะสม สำหรับบ้านกึ่งโรงงาน ทั้งในเรื่องของมาตรฐานส่วนต่าง ๆ ของอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ อันได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ต่าง ๆ ที่จำเป็น เช่น เรื่องไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ที่โล่งเพื่อการพักผ่อน ส่วนบริการชุมชน เป็นต้น มาตรฐานดังกล่าวควรกำหนดขึ้น จากจำนวนอาคารที่มีอยู่ภายในโครงการ และจำนวนพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการเป็นหลัก นอกจากนี้ จะต้องมีข้อกำหนดอนุญาตประเภทกิจการเฉพาะที่ เข้ามาประกอบการในบ้านกึ่งโรงงานว่าควรเป็นอุตสาหกรรมที่ไม่ก่อปัญหา มลภาวะที่ไม่สามารถกำจัดได้ และสามารถอยู่ร่วมกับชุมชนพักอาศัยภายในโครงการได้

2. ผลดีที่เกิดขึ้นของบ้านกึ่งโรงงานในแง่สังคม และ เศรษฐกิจส่วนรวม ในการแก้ปัญหาสภาพแวดล้อม เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยสำหรับเจ้าของอาคาร และคนทำงานที่มีระดับรายได้ต่ำ มีส่วนช่วยลดปริมาณการจราจร และการประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมสาธารณูปโภค ดังนั้นเพื่อเป็นการส่งเสริมการใช้บ้านกึ่งโรงงานให้มากขึ้น ภายหลังจากการออกกฎหมายตรวจสอบควบคุม และมาตรฐานที่เหมาะสมสำหรับบ้านกึ่งโรงงาน ซึ่งจะมีผลทำให้ต้นทุนในการดำเนินการบ้านกึ่งโรงงาน ทั้งในส่วนของเจ้าของโครงการ และเจ้าของอาคารเพิ่มมากขึ้น รัฐบาลจึงควรพิจารณาให้การส่งเสริมการลงทุนแก่โครงการบ้านกึ่งโรงงานที่ได้มาตรฐาน และเจ้าของกิจการรายย่อยโดยเฉพาะ เช่นเดียวกับ การนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งให้การสนับสนุนแก่อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และ กลาง เพื่อกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาที่ดินในลักษณะที่มากขึ้น เพื่อรองรับต่อการขยายตัวของอุตสาหกรรมขนาดย่อม อันเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญของการพัฒนาไปสู่การเป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ในอนาคต

3. โครงการบ้านกึ่งโรงงานซึ่งทำการวิจัยนี้อยู่ในช่วงระยะเริ่ม

แรกที่โครงการส่วนใหญ่เพิ่งดำเนินการก่อสร้างเสร็จ มีจำนวนผู้เข้าไปอยู่อาศัย  
ในโครงการไม่หนาแน่น และสภาพแวดล้อมรอบนอกโครงการส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่  
ที่ว่างเปล่า ต่อไปในอนาคตเมื่อมีผู้เข้าไปอยู่อาศัยและประกอบกิจการในบ้านกึ่ง  
โรงงานจำนวนมากขึ้น และสภาพแวดล้อมรอบโครงการพัฒนาเป็นแหล่งชุมชน  
เกิดขึ้น ดังนั้นจึงเป็นเรื่องที่น่าจะทำการศึกษาต่อไปในอนาคต ถึงผลกระทบของ  
โครงการบ้านกึ่งโรงงานต่อชุมชนโดยรอบซึ่งจะเกิดขึ้นตามมานั้นว่าจะก่อให้เกิด  
เกิดผลดี ผลเสียอย่างไรบ้างต่อชุมชนดังกล่าว



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย