

บทที่ 5

สรุป และ เสนอแนะ

5.1 สรุปผลการศึกษา

ในการศึกษาจากการสุ่มตัวอย่าง ผู้ใช้ติกแถวประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กของทุก
แขวงในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย จำนวน 200 คน โดยการสังเกตและสัมภาษณ์ทางด้านกายภาพ
เศรษฐกิจ สังคม รวมทั้งทัศนคติและความคิดเห็น เพื่อให้เข้าใจถึงสภาพโดยทั่วไปของการใช้
ติกแถวประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเล็ก พบว่า

การใช้ติกแถวเพื่อการประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
ประเภทของอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่จะเป็นอุตสาหกรรมประเภทผลิตเครื่องจักรอุปกรณ์
และผลิตภัณฑ์โลหะจำนวนแรงงานไม่เกิน 5 คน และส่วนใหญ่จะพักในสถานที่ประกอบการเลย
ลักษณะของติกแถวจะเป็น 2 ชั้น ขนาดของพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่ชั้นล่างซึ่ง
จะมีเนื้อที่ต่ำกว่า 50 ตารางเมตรสำหรับที่เก็บสินค้า หากเป็นอุตสาหกรรมประเภทผลิตภัณฑ์ไม้
และพลาสติก จะต้องการพื้นที่สำหรับเก็บสินค้ามาก บางครั้งสถานที่ประกอบการบางแห่งใช้ที่ว่าง
รอบอาคาร บางแห่งใช้ถนนเป็นที่เก็บสินค้า และวัตถุดิบอุตสาหกรรมประเภทซ่อมแซมเครื่องจักร
จะใช้พื้นที่ทางเท้า [FOOTPATH] เป็นที่จอดรถสำหรับนำมาซ่อม จากการศึกษพบว่า
อุตสาหกรรมที่เหมาะสมกับการประกอบการในติกแถวได้ จะเป็นอุตสาหกรรมประเภทผลิตเสื้อผ้า
สำเร็จรูป และเส้นใยสังเคราะห์ ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับกระดาษซึ่งจะมีปัญหาทางด้านสิ่งแวดล้อม
น้อยมากเมื่อเทียบกับอุตสาหกรรมประเภทอื่น

รายได้โดยเฉลี่ยของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในอาคารประเภทนี้ จะอยู่ระหว่าง 3-
6 หมื่นบาท/เดือน รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนจะต่ำกว่า 3 หมื่นบาท ระยะเวลาที่เริ่มกิจการส่วนใหญ่
จะอยู่ในระหว่าง 16-20 ปี ลักษณะของการประกอบการส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของคนเดียว
ความสัมพันธ์กับธุรกิจอื่นส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตเดียวกัน

ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการประกอบอุตสาหกรรมในอาคารตึกแถว มีผลกระทบที่เกิดขึ้นหลายด้านด้วยกันคือปัญหาในด้านโครงสร้างของอาคาร ปัญหาในการแออัด ปัญหาด้านการจราจร และที่จอดรถ ปัญหามลพิษทางเสียง ฝุ่นควัน น้ำเสีย ที่เกิดขึ้นจากการประกอบอุตสาหกรรมในตึกแถว

การใช้ตึกแถวเพื่อการประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ไม่มีแนวโน้มว่าจะเพิ่มขึ้นเนื่องจากไม่มีพื้นที่ที่ขยายตัวได้อีก การใช้อาคารและที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นการเช่าที่ดินโดยเป็นเจ้าของอาคาร หากมีการขยายตัวมีแนวโน้มว่าจะมีการขยายตัวออกไปในเขตรอบนอกเพิ่มมากขึ้น ปัจจัยหลักในการเลือกสถานที่ประกอบการ คือ ทำเลที่ตั้งที่อยู่ในย่านการค้าและวัตถุดิบมีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านโครงสร้างพื้นฐาน (Input - Structure) ต่าง ๆ เช่น ระบบถนน ไฟฟ้า น้ำประปา สถานศึกษา สถานพยาบาล อย่างบริบูรณ์ซึ่งสามารถทำให้ประหยัดต้นทุน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ส่วนข้อได้เปรียบของอาคารที่อยู่อาศัยได้ขนาดพื้นที่ที่เหมาะสม ความเหมาะสมของราคาเช่าหรือซื้อที่ว่างภายนอกอาคาร ไม่ใช่ปัจจัยหลักในการเลือก

ในการดัดแปลงต่อเติมอาคาร จากการสอบถามพบว่าในแต่ละประเภทกิจการไม่ค่อยได้กระทำการมากนัก และเมื่อสอบถามถึงความรู้เกี่ยวกับกฎหมายการควบคุมอาคารในการใช้งานของอาคารตึกแถว ก็พบว่าส่วนใหญ่ไม่ค่อยรู้

สำหรับการสอบถามทัศนคติ และความคิดเห็นพบว่าผู้ที่มีประเภทของกิจการและลักษณะของการประกอบการจะมีทัศนคติต่ออาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบการ ทัศนคติที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบกิจการและความคิดเห็นในการเลือกสถานที่ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเล็กไม่แตกต่างกัน

และจากการสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่สำคัญที่สุด ในการใช้ตึกแถวประกอบกิจกรรมอุตสาหกรรมขนาดเล็กส่วนใหญ่เห็นว่าทำเลที่ตั้งต้องอยู่ในย่านการค้า ส่วนเมื่อสอบถามว่าจะย้ายสถานที่ประกอบการหรือไม่ ส่วนใหญ่ก็ตอบว่าไม่ย้าย เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นเจ้าของอาคารสถานที่ประกอบการอยู่แล้ว

5.2 ข้อเสนอแนะ

ส่วนปัญหาเกี่ยวกับอาคารตึกแถวที่ประกอบอุตสาหกรรมพบว่าองค์ประกอบและสิ่งบริ การต่าง ๆ ในอาคารตึกแถวยังมีไม่พร้อม เช่น ทางหนีไฟ ระบบบำบัดน้ำเสียในอาคาร คุณ ภาพทางโครงสร้าง ดังนั้นขอเสนอแนะในการแก้ปัญหาทางด้านกายภาพ 2 ประเด็น คือ

1. การแก้ปัญหาโดยออกข้อกำหนด ควบคุมการก่อสร้าง ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์
2. แก้ปัญหาโดยการนำกฎหมายควบคุมการใช้อาคารมาบังคับใช้แก่ผู้ประกอบการใน อาคารตึกแถว อย่างจริงจัง

จากผลในการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะอยู่ 2 กรณี

กรณีที่ 1 สำหรับอุตสาหกรรมในอาคารตึกแถวที่มีอยู่เดิม

กรณีที่ 2 สำหรับอุตสาหกรรมในอาคารตึกแถวที่จะเกิดขึ้นใหม่

กรณีที่ 1 สำหรับอุตสาหกรรมที่มีอยู่เดิม

กรณีที่จะให้โรงงานอุตสาหกรรมที่มีอยู่เดิมย้ายออก (Deglomeration) จากเขตชุมชนเมืองนั้นเป็นเรื่องที่เป็นไปได้ยาก ถึงแม้ว่าในในชุมชนเมืองจะเสียเปรียบด้านค่า ครองชีพสูง ค่าแรงงานสูง ตลอดจนปัญหาการจราจรแต่ก็ยังได้เปรียบด้านการคมนาคมขนส่ง ทำ เลที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคจากชุมชนเมือง ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ พอเป็นที่อยู่ปัจจุบัน ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของฝ่ายรัฐบาลที่จะวางแผนกำหนดมาตรการ เพื่อให้รูปแบบของการประกอบอุตสาหกรรมในตึกแถว มีความเป็นระเบียบ ลมลพิษต่าง ๆ ให้น้อยลง มาตรการดังกล่าว (สำนัก ผังเมือง, 2528 :4-8) ได้แก่

1. ปรับปรุงอัตราภาษีสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในปริมณฑลและภูมิภาคอื่น ๆ ให้ได้เปรียบกว่าโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งในกรุงเทพมหานคร แต่ยกเว้นสำหรับ โรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้เพื่อเป็นการผลักดันและ ดึงดูดใจนักลงทุน
2. จำกัดมิให้มีการขยายพื้นที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร
3. ให้ดำเนินการเข้มงวดและมีประสิทธิภาพเพื่อผลักดันโรงงานอุตสาหกรรมออกจาก เขตที่มีประชากรอยู่หนาแน่น

4. สนับสนุน และส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตนิคมอุตสาหกรรมอย่างเต็มที่ และมีประสิทธิภาพ
5. หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการลงทุน และสนับสนุนทางการเงินแก่โรงงานอุตสาหกรรม ควรเร่งดำเนินการให้สอดคล้องและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ และข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

จะเห็นได้ว่า เพื่อที่จะให้เขตชุมชนเมืองซึ่งมีโรงงานอยู่มากแล้ว สามารถจำกัดจำนวนโรงงานไม่ให้เกินความต้องการ โดยพยายามให้โรงงานอุตสาหกรรมมีแนวโน้มที่จะกระจายออกจากศูนย์กลางเมือง เนื่องจากแรงผลักดันจากศูนย์กลาง (Centrifugal force) ด้วยมาตรการต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น ที่รัฐมีนโยบายมิให้อุตสาหกรรมขยายตัว และสนับสนุนให้อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ทำให้โรงงานอุตสาหกรรมในเขตชุมชนเมืองลดลง เว้นแต่จะไปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ซึ่งรัฐบาลได้กำหนดพื้นที่ส่วนใหญ่ไว้เพื่อกิจการอุตสาหกรรมขนาดเล็ก โดยพยายามชักจูงโรงงานที่เป็นโครงสร้างอุตสาหกรรมหลักของเขต และประเภทอุตสาหกรรมที่มีความสัมพันธ์กับอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ ในระดับสูง ซึ่งมีลักษณะเด่นที่เรียกว่า "เศรษฐกิจการรวมกลุ่มกัน" กล่าวคือ เป็นลักษณะเศรษฐกิจที่จะต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันทั้งทางตรงและทางอ้อม ทำให้โรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน เข้ามาอยู่ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้ พยายามชี้แจงให้โรงงานอุตสาหกรรมนั้น เห็นถึงผลประโยชน์ อาทิ เช่น การประหยัดค่าขนส่ง การซื้อขายสินค้าและวัตถุดิบสำเร็จรูปซึ่งกันและกัน เป็นการลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน และสามารถให้บริการขั้นพื้นฐานทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการร่วมกันได้ รัฐบาลก็ควรทุ่มเทให้ความช่วยเหลือเพื่อสนับสนุนให้โรงงานอุตสาหกรรมที่มีอยู่เหล่านี้ มีความเชื่อมั่น และปรารถนาที่จะย้ายเข้าไปประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมสำหรับการนี้โดยเฉพาะกรณีที่ 2 สำหรับอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นใหม่

เนื่องจากความเจริญทางด้านอุตสาหกรรมในปัจจุบัน นับวันแต่จะมีแนวโน้มสูงขึ้น จะเห็นว่าโรงงานอุตสาหกรรมกระจุกกระจายอยู่ทั่วไปและมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น แต่ปัญหาสำคัญในการส่งเสริมอุตสาหกรรมกระจุกกระจายอยู่ทั่วไปและมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น แต่ปัญหาสำคัญในการส่งเสริมอุตสาหกรรมที่มักจะประสบอยู่เสมอเกี่ยวกับสถานที่ตั้งโรงงาน การที่ให้ผู้ประกอบการตั้ง

โรงงานอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ ในบริเวณทั่วไปโดยเสรีนั้น ได้ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชนและทำให้การขยายตัวดำเนินไปโดยขาดระเบียบ ทางรัฐบาลไม่สามารถให้บริการในด้านต่าง ๆ เพื่อกิจกรรมอุตสาหกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ

จากแนวความคิดที่ว่า ในระดับจุลภาคหรือระดับเมืองแล้ว การพัฒนาอุตสาหกรรม คือ ปัญหาการใช้ที่ดิน (ฉัตรชัย นงศ์ประยูร, 2527 : 106) การกำหนดพื้นที่ไว้เพื่ออุตสาหกรรม โดยการจัดทำทำเลหรือย่านไว้เป็นสิ่งจำเป็น ดังนั้น จึงควรให้ความสนใจจัดพื้นที่ไว้สำหรับอุตสาหกรรมในอนาคต แม้ว่าอาจจะไม่สามารถคาดการณ์เกี่ยวกับเนื้อที่ทั้งหมดสำหรับอุตสาหกรรมที่จะเพิ่มขึ้นก็ตาม และจากการศึกษา พบว่า โรงงานเหล่านี้ ต้องการการประหยัดภายนอกในตัวเมือง ฉะนั้น การกำหนดเขตหรือย่านอุตสาหกรรมขึ้นในจังหวัดหรือภูมิภาคนอกเขตกรุงเทพมหานคร จะเป็นแนวทางหนึ่งที่มีส่วนช่วยให้เกิดการจัดการเกี่ยวกับความเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมอย่างมีระเบียบแบบแผนในอนาคต เนื่องจากว่า การจัดตั้งอย่างอุตสาหกรรมจะเป็นการนำพื้นที่ดินมาใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังจะได้รับผลประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการควบคุมขยายตัวของกิจการโรงงานอุตสาหกรรมการควบคุมมลพิษ ทำให้สะดวกต่อการพัฒนาส่งเสริมอุตสาหกรรมในด้านการให้ความช่วยเหลือ และขอรับคำปรึกษาขอแนะนำต่าง ๆ ตลอดจนก่อให้เกิดความต้องการเงินลงทุนในเกณฑ์ต่ำเนื่องจากการลดต้นทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ และการตั้งโรงงานรวมกันเป็นกลุ่มยังเป็นการสะดวกในการจัดหาตลาดซึ่งเป็นตลาดขนาดใหญ่ แทนการเป็นตลาดขนาดเล็กที่กระจัดไปหลายแห่งในที่ต่าง ๆ กัน

ดังนั้น การกำหนดย่านอุตสาหกรรมในพื้นที่นอกเขตกรุงเทพมหานคร จะเป็นการดึงดูดให้มีการลงทุนมากขึ้น อีกทั้งเป็นการส่งเสริมให้เกิดอุตสาหกรรมลูกโซ่ และอุตสาหกรรมต่อเนื่องซึ่งกันและกันได้ด้วย

ในการกำหนดเขต หรือย่านอุตสาหกรรมต้องคำนึงถึงนโยบายของรัฐบาลและความต้องการของผู้ประกอบการ กล่าวคือ

- นโยบายของรัฐบาล รัฐบาลมีนโยบายที่จะพัฒนาและส่งเสริมให้อุตสาหกรรมกระจายไปสู่ส่วนภูมิภาค เพื่อเป็นการกระจายรายได้ จึงมีนโยบายและมาตรการที่จะกระจายอุตสาหกรรมออกไปรอบนอกกรุงเทพมหานคร มาตรการข้อหนึ่งที่ระบุเด่นชัด คือ "การระงับการส่ง

เสริมการลงทุนโรงงานอุตสาหกรรมที่ขอตั้งขึ้นใหม่ในบริเวณกรุงเทพมหานคร" ซึ่งมาตรการนี้จะ
เป็นสิ่งจูงใจให้อุตสาหกรรมกระจายออกไปนอกกรุงเทพมหานคร

- ความต้องการของผู้ประกอบการ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งโรงงาน
อุตสาหกรรม ที่ผู้ประกอบการต้องคำนึงถึงมาก คือ

ปัจจัยหลัก	ปัจจัยรอง
1. การคมนาคมขนส่ง	1. ใกล้โรงงานที่ผลิตสินค้าคล้ายคลึงกัน
2. ตลาด	2. การเงิน-การธนาคาร
3. วัตถุดิบ	3. สาธารณูปโภค ๔
4. แรงงาน	4. ใกล้ญาติพี่น้อง
5. ราคาที่ดิน	5. ทำมาแต่เดิม
	6. เหตุผลส่วนตัว

ดังนี้ หากมีการจัดตั้งเขตหรือย่านอุตสาหกรรม ทางรัฐบาลควรมีมาตรการ ดังต่อไปนี้

1. จัดหาพื้นที่ดินที่มีราคาไม่แพงจนเกินไป และบริเวณอุตสาหกรรมควรจะมีที่ดิน
เพียงพอตามความต้องการ โดยที่พื้นที่เหล่านี้ควรมีขนาดต่าง ๆ กัน เพื่อให้
โอกาสผู้ประกอบการเลือกได้ตามที่ต้องการ
2. บริเวณที่จัดว่าเหมาะสมควรคำนึงถึงการคมนาคมขนส่ง โดยที่มีการขนส่ง
โดยรถบรรทุกเพิ่มขึ้น บริเวณควรกำหนดไว้ใกล้ถนนหรือมีทางเข้า-ออก ติดต่อกับ
ถนนใหญ่ เพื่อแก้ปัญหาในด้านการขนส่งวัตถุดิบ สินค้า และที่สำคัญ คือผู้ทำงาน
สามารถที่จะมาได้โดยสะดวก
3. เพิ่มขีดความสามารถของบริการพื้นฐานทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
ในเขตหรือย่านอุตสาหกรรม เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการบริการและรองรับความ
เจริญที่จะเกิดขึ้น ทั้งนี้ จะต้องประสานงานกันระหว่าง เทศบาล กรมทางหลวง

กรมโยธาธิการ การประปาส่วนภูมิภาค และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ตลอดจน
องค์การโทรศัพท์

4. ทางด้านตลาด รัฐบาลควรให้ความช่วยเหลือ ในด้านการหาตลาดให้สินค้า
อุตสาหกรรมมีการลดหย่อนภาษีหรือหาวิธียกเว้นภาษี เพื่อให้สินค้ามีต้นทุนการผลิต
ต่ำ
5. ด้านเงินทุน รัฐบาลควรช่วยเหลือโดยจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เนื่องจาก
จากปัจจุบันขาดแหล่งเงินทุน ทำให้ต้องกู้เงินจากเอกชนมาลงทุนมีผลให้ต้นทุน
การผลิตสูง ถ้าหากมีแหล่งเงินทุนดังกล่าวก็จะทำให้อุตสาหกรรมนั้นมีการขยายตัว
เพิ่มขึ้น
6. จัดระบบส่งเสริมการรับช่วงผลิต (Subcontracting) ระหว่างผู้ผลิตรายใหญ่
กับผู้ผลิตรายย่อย ตลอดจนให้ความช่วยเหลือด้านเทคนิค โดยให้กระทรวง
อุตสาหกรรมเป็นผู้รับผิดชอบ

จากมาตรการดังกล่าว จะมีผลให้อุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นใหม่ ดำเนินการในพื้นที่นอก
เขตกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวอย่างมีประสิทธิภาพ มีความมั่นคงพอที่จะเป็นตัวนำใน
การสร้างความสำเร็จทางเศรษฐกิจ เกิดความเชื่อมโยงกับการผลิตในสาขาเศรษฐกิจอื่น ๆ
นอกจากนี้การจัดตั้งเขตหรือย่านอุตสาหกรรมให้สอดคล้องกับการวางผังเมือง ก็จะช่วยให้บ้าน
เมืองมีระเบียบ ง่ายต่อการจัดบริหารและวางแผนทางด้านกิจการสาธารณูปโภคอีกด้วย

กล่าวโดยสรุป สำหรับข้อเสนอแนะทั้ง 2 กรณี ผู้ศึกษามีจุดประสงค์แตกต่างกัน
โดยกรณีที่ 1 สำหรับอุตสาหกรรมที่มีอยู่เดิม พยายามชักจูงให้ผู้ประกอบการย้ายเข้ามาอยู่ในนิคม
อุตสาหกรรม โดยให้เอกชนมีส่วนร่วมในการดำเนินการประชาสัมพันธ์ ส่วนกรณีที่ 2 สำหรับอุตสาหกรรม
ที่เกิดขึ้นใหม่ พยายามให้กระจายออกนอกเขตกรุงเทพมหานคร และจัดให้อยู่ในเขตหรือ
ย่านอุตสาหกรรมเพื่อความเป็นระเบียบ โดยที่รัฐควรเป็นผู้ดำเนินการ ทั้งนี้เพราะรัฐสามารถ
มีบทบาทในการแทรกแซงที่จะเปลี่ยนรูปแบบการใช้ที่ดินได้เต็มที่ โดยการให้มาตรการต่าง ๆ

ในการควบคุมการใช้ที่ดินอย่างเข้มงวด ซึ่งทั้ง 2 กรณีนี้ ควรจะดำเนินการพร้อม ๆ กัน เพื่อให้การพัฒนาอุตสาหกรรมมีประสิทธิภาพ และการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมีระเบียบเรียบร้อย

ส่วนปัญหาเกี่ยวกับอาคารตึกแถวที่ประกอบอุตสาหกรรมพบว่าองค์ประกอบและสิ่งบริการต่าง ๆ ในอาคารตึกแถวยังมีไม่พร้อม เช่น ทางหนีไฟ ระบบบำบัดน้ำเสียในอาคาร คุณภาพทางโครงสร้าง ดังนั้นขอเสนอแนะในการแก้ปัญหาทางด้านกายภาพ 2 ประเด็น คือ

1. การแก้ปัญหาโดยออกข้อกำหนด ควบคุมการก่อสร้าง ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์
2. แก้ปัญหาโดยการนำกฎหมายควบคุมการใช้อาคารมาบังคับใช้แก่ผู้ประกอบการในอาคารตึกแถว อย่างจริงจัง