

ปัญหาและข้อดี "ห้องแถว"

จุดกำเนิดปัญหา

ห้องแถวเป็นอาคารที่ถูกสร้างขึ้นโดยมีขบวนการง่าย ๆ ก่อสร้างได้ง่าย ง่ายแก่การลอกเลียนแบบกันจนเกิดความซ้ำซาก เป็นต้น เป็นอาคารที่มีความประหยัด โดยประหยัดการใช้เนื้อที่ดิน ประหยัดวัสดุก่อสร้าง เช่น การใช้ผนังและโครงสร้างร่วมกันระหว่างคูหาที่อยู่ติดกัน เป็นต้น ทำให้ราคาต้นทุนอาคารต่ำ สามารถซื้อ, เช่า ได้อย่างแพร่หลาย การใช้ประโยชน์จากตัวอาคาร สามารถใช้ประโยชน์ได้สารพัดชนิด จำนวนห้องแถวจึงเพิ่มทวีขึ้นอย่างมากและกระจุกกระจายเกิดขึ้นในที่ต่าง ๆ จุดกำเนิดเบื้องต้นที่ชี้ชวนให้ตระหนักในปัญหาของอาคารห้องแถว ได้แก่ "ปริมาณ" การที่รู้สึกว่ามีปริมาณเป็นปัญหา ก็เพราะมีความเข้าใจ ห้องแถวในความหมายพหุพจน์ พหุพจน์ในที่นี้ไม่ได้หมายถึงในทำนองที่ว่า จำนวน 10 คูหารวมกันเข้าเป็นอาคารห้องแถวชุด (แถว) หนึ่ง แต่หมายถึงปริมาณที่คล้ายจะนับไม่ถ้วนทั้งที่เกิดขึ้นแล้ว และที่กำลังจะเกิดขึ้นทั่วทุกหนแห่ง ทั้งในย่านใจกลางเมือง ขานเมือง และชนบทอีกหลายแห่ง ซึ่งกำลังเปลี่ยนแปลงสภาพให้กลายเป็นเมือง

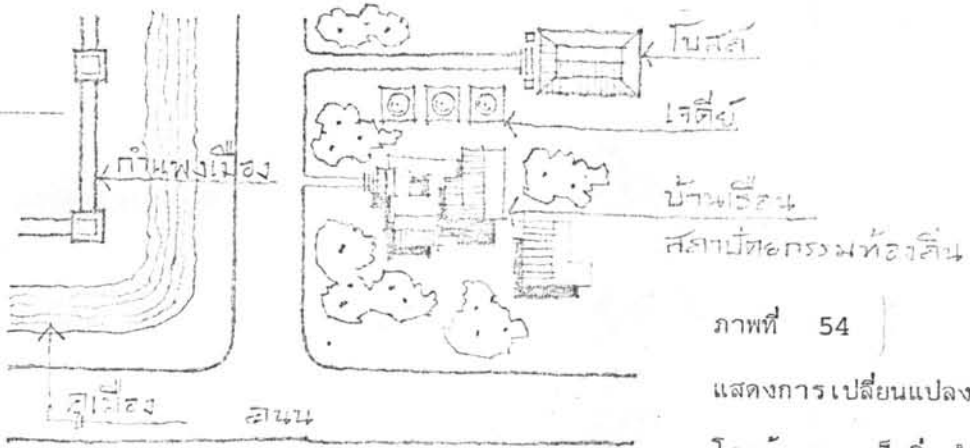
ห้องแถวในความหมายพหุพจน์ และขบวนการง่าย ๆ ที่ทำให้เกิดห้องแถวขึ้นมา ชี้ให้เห็นว่าความมั่งคั่งซึ่งเกิดขึ้นในการกำหนดลักษณะแบบ และการก่อสร้างห้องแถว รวมทั้งการใช้อาคาร แม้จะเป็นปัญหาส่วน เล็กน้อยก็ตาม ย่อมเป็นการขยายลักษณะของปัญหาจากปัญหาเล็ก ๆ กลายเป็นปัญหาขนาดใหญ่ได้ ตัวอย่างเช่น

- การไม่มีที่จอดรถของห้องแถวบางชุด บางคูหา เท่าที่เป็นมาแต่อดีต ซึ่งไม่เป็นปัญหาที่ชัดเจน จึงถูกละเลย ต่อเมื่อห้องแถวสร้างขึ้นอย่างหนาแน่นตามใจกลางเมืองโดยปราศจากที่จอดรถเกือบทุกคูหาแล้ว ปัญหาจึงเด่นชัด กลายเป็นปัญหาใหญ่ เช่น การไม่มีที่จอดรถของห้องแถวส่วนใหญ่ในย่านเยาวราช เป็นต้น*

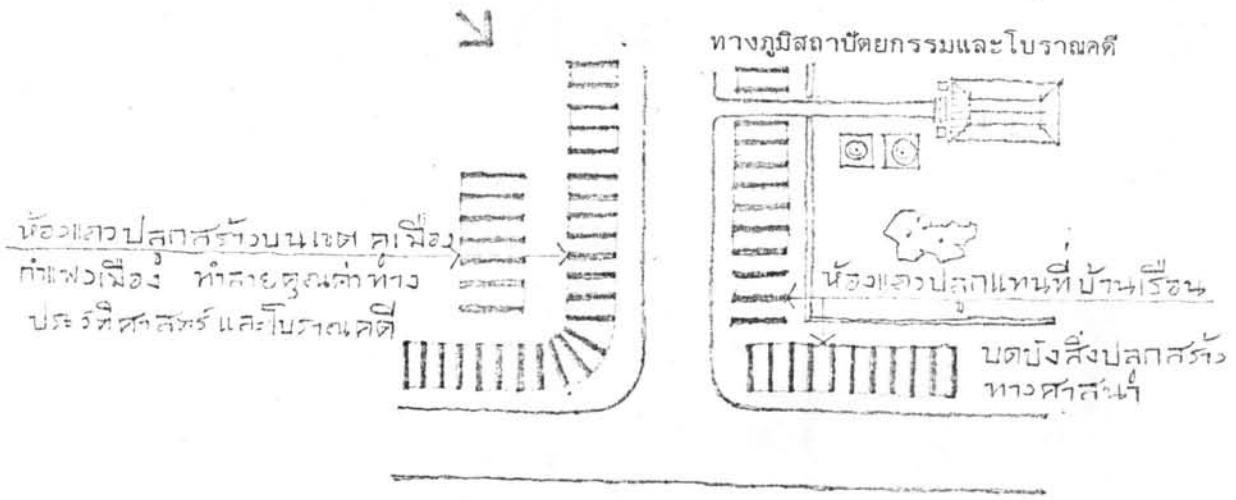
*จากการสำรวจการใช้ประโยชน์ในที่ดินย่านเยาวราช ในปี พ.ศ. 2517¹ พบว่าพื้นที่ปลูกสร้างอาคารซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นอาคารประเภทห้องแถวมีถึง 80.65 % แต่มีทางสัญจร พื้นที่โล่ง และที่สาธารณะจอตกรวมกันเพียง 14.80 % สัดส่วนของการใช้ที่ดินในลักษณะนี้ย่อมชี้ให้เห็นปัญหาการจราจรติดขัดอย่างไม่ต้องสงสัย ทำให้การจราจรคับคั่งติดขัด เกิดเป็นปัญหาใหญ่ เพราะเยาวราชเป็นย่านธุรกิจสำคัญย่านหนึ่ง ซึ่งมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมได้

¹สันติ ฉันทวิลาสวงศ์, "โครงการปฏิรูปลานชุมชนจีน : เยาวราช (ปีการศึกษา 2517)" (วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิต แผนกวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2518), หน้า 20.

- การขยายเขตเมือง ซึ่งเป็นไปตามเขตชานเมือง ทีละเล็กละน้อย โดยมีอาคารท้องแถว
 หนาอยู่ตามสองข้างทางนั้น แต่แรกย่อมไม่เห็นเป็นปัญหา ต่อเมื่อเกิดการขยายเขตเมือง
 อย่างเร่งด่วน ปัญหาการใช้ที่ดินในลักษณะกระจายจึงมองเห็นชัดเจน เพราะปริมาณเป็น
 ตัวขยายปัญหาการใช้ที่ดินไม่กระชับ ไม่ประหยัด ให้เห็นชัด เช่น การขยายเขตตาม
 ชานเมืองกรุงเทพฯ ย่านบางแค, ย่านธนบุรี-ปากท่อ เป็นต้น
- รวมทั้งการแทรกตัวกระจุกกระจาย เกิดท้องแถวในชนบทในส่วนซึ่งกำลังจะกลายเป็น
 เมือง แล้วทำลายลักษณะเด่นดั้งเดิมตามชนบท ทั้งสถาปัตยกรรมพื้นบ้าน ทัศน
 อาคารทางศาสนาที่ยึดเหนี่ยวทางจิตใจให้หมดสิ้นไป เป็นต้น



ภาพที่ 54
 แสดงการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ
 โดยท้องแถวเป็นสิ่งทำลายคุณค่า
 ทางภูมิสถาปัตยกรรมและโบราณคดี



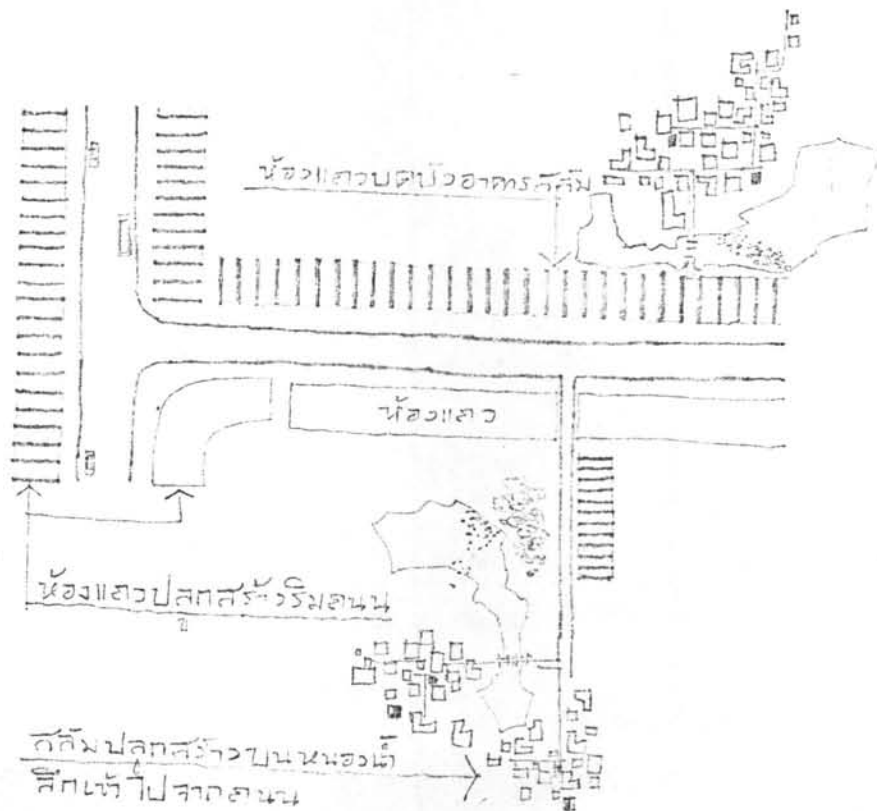
ท้องแถวปลูกสร้างบนเขต คูเมือง
 กำแพงเมือง ทำลายคุณค่าทาง
 ประเพณี ศาสน์ และโบราณคดี

ท้องแถวปลูกแทนที่บ้านเรือน
 บดบังสิ่งปลูกสร้าง
 ทางศาสนา

เปรียบเทียบปัญหาระหว่างอาคารห้องแถวกับสลัม (อาคารในแหล่งเสื่อมโทรม)

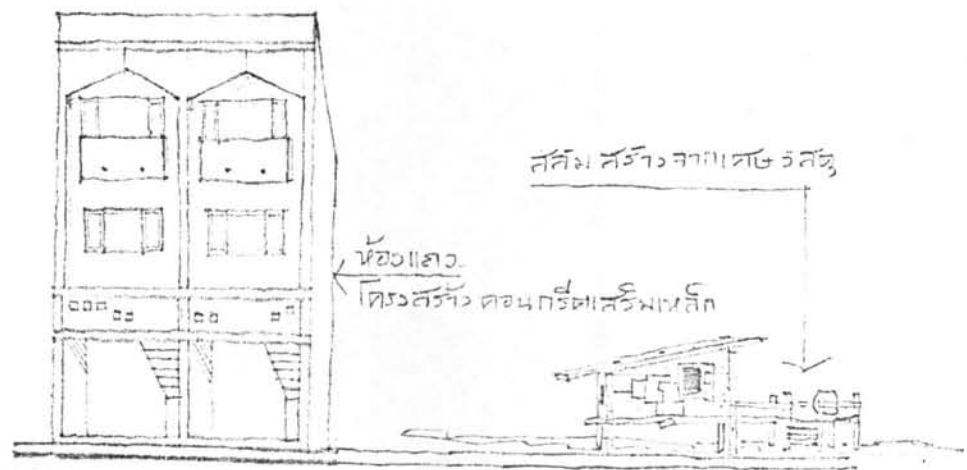
ปัจจุบันปัญหาสลัม (อาคารในแหล่งเสื่อมโทรม) มีการศึกษาเพื่อทำการปรับปรุงอย่างมาก โดยตระหนักว่า สลัมเป็นปัญหาสำคัญปัญหาหนึ่ง แท้จริงแล้วห้องแถวมีลักษณะที่เป็นปัญหาไม่น้อยไปกว่าสลัม โดยเปรียบเทียบให้เห็นได้ดังนี้

1. ห้องแถวมักเป็นอาคารที่ปลูกสร้างขนานไปกับแนวถนน ทำให้ความเป็นปัญหาปรากฏชัดเจนและบ่อยครั้งกว่าอาคารในสลัม ซึ่งมักปลูกสร้างไกลออกไปจากถนนใหญ่ และมักจะถูกอาคารอื่นบดบัง



ภาพที่ 55 | แสดงให้เห็นแนวอาคารห้องแถวอยู่ใกล้ชิดถนนมากกว่าอาคารสลัมซึ่งอยู่ลึกเข้าไปจากถนน

2. ห้องแถวมีความแข็งแรง ส่วนใหญ่ปลูกสร้างด้วยโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ทำอย่างถาวรกว่าอาคารสลัม ซึ่งมักก่อสร้างอย่างง่าย ๆ ด้วยเศษวัสดุ กระดาษ ไม้ แผ่นโลหะ เป็นต้น ความเป็นปัญหาที่แฝงมากับตัวอาคารย่อมอยู่นานถาวรกว่าอาคารในแหล่งเสื่อมโทรม



ภาพที่ 56 | แสดงลักษณะอาคารห้องแถวและสลัม
ห้องแถวมีลักษณะอาคารถาวรกว่าสลัม

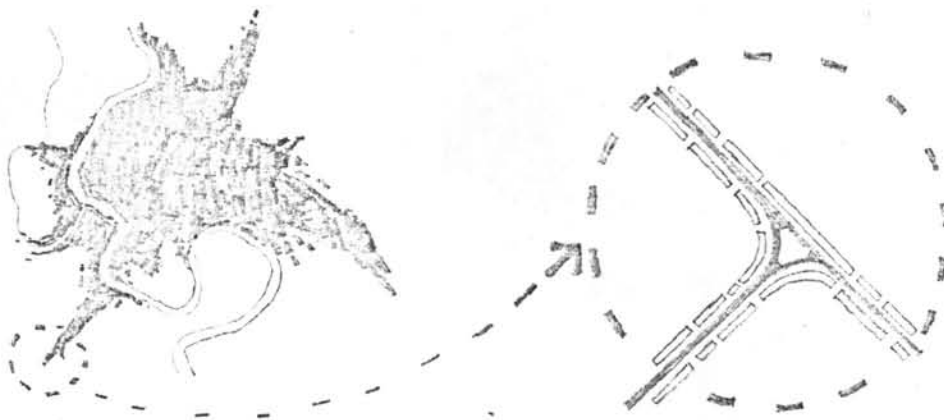
3. ห้องแถวมีปริมาณการก่อสร้างสูง เกิดขึ้นทั่วประเทศ ความเป็นปัญหาย่อมทวีขึ้นตามปริมาณ (ดังกล่าวนในหัวข้อที่แล้ว) แต่อาคารสลัมมักจะเกิดขึ้นเฉพาะบางพื้นที่ เช่น กรุงเทพฯ เท่านั้น เพราะกรุงเทพฯ มีความเป็นเมือง (urbanism) อยู่ในระดับสูง เมื่อเทียบกับจังหวัดอื่น ทำให้เกิดการอพยพแรงงานเข้ามาสู่กรุงเทพฯ อย่างมาก จึงทำให้ขาดแคลนอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งอพยพเข้ามากรุงเทพฯ เพื่อขายแรงงาน

ห้องแถวกับความ เป็นพิษ

ห้องแถวอาจพิจารณาความเป็นปัญหาได้หลายลักษณะ ลักษณะหนึ่งที่พิจารณาได้และมีความสำคัญที่น่าสนใจอยู่มาก ได้แก่ การพิจารณาในด้าน ความเป็นพิษ* และเมื่อพิจารณาตามโครงร่างของปัญหาความเป็นพิษซึ่งได้วิเคราะห์ไว้แล้ว¹ อาจอธิบายได้ดังนี้

การใช้ที่ดิน

1. การใช้ที่ดินอย่างกระจุกกระจายของห้องแถวตามชานเมือง ได้แก่ ห้องแถวที่เกิดขึ้นขนานเป็นแนวยาวไปตามถนน โดยเฉพาะถนนสายระหว่างเมือง เช่น ถนนสายธนบุรี-ปากท่อ เป็นต้น อันเป็นลักษณะการเติบโตตามเส้นของรูปทรงเมือง (ย่านชานเมือง) เป็นรูปทรงซึ่งไม่ประหยัดในการเดินท่อเมนสายสาธารณูปโภค ทั้งเป็นการใช้ที่ดินอย่างไม่กระชับ ปล่อยให้ที่ดินในเมืองบางส่วนคงว่างอยู่ต่อไป ความไม่กระชับเป็นการไม่ประหยัด



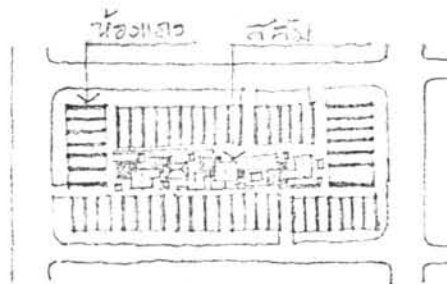
ภาพที่ 57 แสดงการขยายเขตเมืองโดยห้องแถว ทำให้รูปทรงเมืองไม่กระชับ

*ความเป็นพิษ หมายถึง ความไม่เหมาะสมของสภาพทางกายภาพที่มีต่อมนุษย์ในด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นพิษทางกายภาพ (physical-spatial pollution)

¹วิมลสิทธิ์ ทรยางกูร, ผ.ศ. ดร., "สิ่งแวดล้อมกายภาพเป็นพิษ วิเคราะห์ขอบเขตและโครงร่างของปัญหา", วารสารวิจัย จุฬาฯ เล่มที่ 3, (2519), หน้า 53-74.

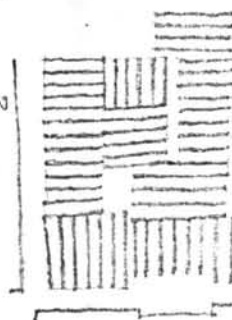
2. การใช้ที่ดินที่ไม่เหมาะสมกับคุณค่าของที่ดิน ซึ่งจัดได้ว่าก่อให้เกิดที่ดินเป็นพิษ (land pollution) เช่น การสร้างอาคารห้องแถวเฉพาะส่วนที่อยู่ติดถนน และการสร้างล้อมที่ดินที่อยู่ภายใน ซึ่งส่วนมากมักเป็นที่พักอาศัยที่มีสภาพทรุดโทรม การสร้างอาคารห้องแถวในลักษณะดังกล่าว เป็นการทำลายสภาพแวดล้อมที่ถูกล้อมไว้ เป็นการใช้ที่ดินที่ไม่เหมาะสมกับค่าของที่ดิน¹

ภาพที่ 58 แสดงให้เห็นการใช้
ที่ดินอย่างไม่คุ้มค่า
โดยอาคารห้องแถว



3. การใช้ที่ดินอย่างแออัด ขนาดที่โล่งสาธารณะ ที่ดินซึ่งใช้เป็นย่านธุรกิจการค้าราคา
มักแพง ทำให้ต้องใช้อย่างคุ้มค่า อาคารห้องแถวมักแทรกตัวสร้างขึ้นมาเพื่อสนอง
ความต้องการของพ่อค้านักธุรกิจ แม้ว่าจะสร้างบนที่ดินขนาดเล็ก ๆ ก็ตาม จะเห็น
ได้ว่า ห้องแถวบางคูหาต้นมาก เพียง 1-2 เมตรเท่านั้น ซึ่งเห็นได้ไม่ยากในย่าน
สำเพ็ง เยาวราช สภาพห้องแถวที่อยู่กันอย่างเบียดเสียดแออัด ขนาดที่โล่ง ทำให้
สุขลักษณะของการพักอาศัยไม่ได้มาตรฐานที่ควรจะเป็น สุขภาพของผู้อาศัยจึงเสื่อม
โทรมตามไปด้วย (อ่านประกอบท้ายหน้า 113)

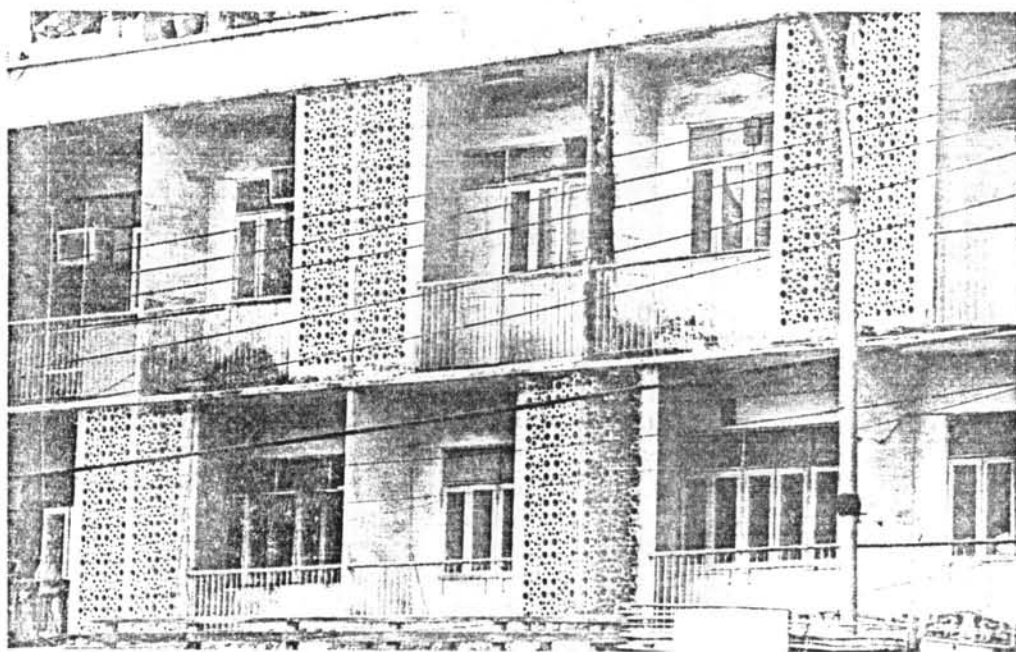
ภาพที่ 59 แสดงผังการใช้ที่ดินปลูกสร้าง
ห้องแถว เป็นตัวอย่างจาก
ย่านเยาวราช



¹ เล่มเดียวกัน, หน้า 64.

สิ่งปลูกสร้าง

1. ความเสื่อมโทรมของห้องแถว อาคารห้องแถวจำนวนมากใช้เพื่อธุรกิจการค้า ซึ่งดำเนินกิจการเกือบตลอดทั้งปี ไม่มีโอกาสพัก ขาดวันหยุด อีกทั้งการซ่อมแซมแต่ดั้งเดิมในคูหาหนึ่งก็เกรงจะไปกระทบกระเทือนสภาพอาคารข้างเคียง ทำให้อาคารห้องแถวส่วนใหญ่ไม่ได้รับการดูแลซ่อมแซม ถูกปล่อยให้เสื่อมโทรม เป็นสภาพที่ไม่น่าดูต่อผู้พบเห็น



ภาพที่ 60 แสดงความเสื่อมโทรม สกปรก
ของอาคารห้องแถว

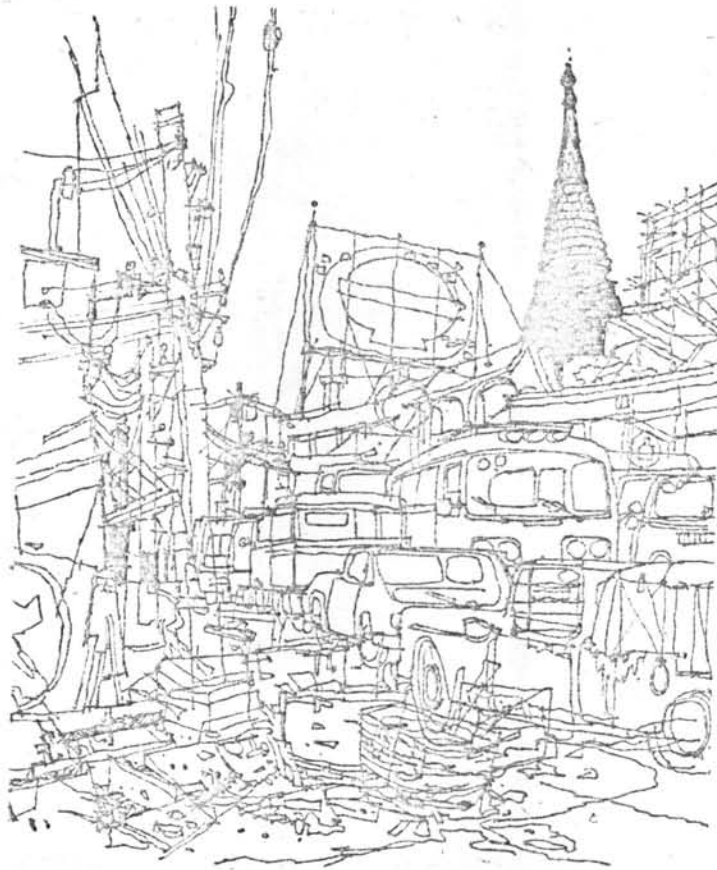
2. ความวุ่นวายขาดระเบียบของสิ่งก่อสร้าง การต่อเติมดัดแปลงอาคาร การยื่นผ้าใบกันแดด กันฝน การติดตั้งป้ายโฆษณา การใช้สีที่ฉูดฉาดรุนแรง และอื่น ๆ เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นกับอาคารห้องแถวในปัจจุบันทั่วไป โดยขาดการควบคุม ทำให้ขาดระเบียบและเกิดความสับสน



ภาพที่ 61 แสดงความวุ่นวายขาดระเบียบของห้องแถว



3. การทำลายเอกลักษณ์ หองแถวที่สร้างขึ้นตามชนบทในส่วนซึ่งกำลังจะกลายเป็นเมือง หองแถวมักเป็นส่วนสำคัญที่เข้าไปคบคั้ง ทำลายลักษณะเด่นดั้งเดิมในงานศิลปและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น เช่น เจดีย์ วัด คูเมือง กำแพงเมือง เป็นต้น ยิ่งเป็นงานศิลป, สถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าในเชิงประวัติศาสตร์ โบราณคดีด้วยแล้ว ย่อมเป็นสิ่งไม่สมควรอย่างยิ่ง เพราะอย่างน้อยที่สุดย่อมไม่เป็นการส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวภายในประเทศ (ดูภาพที่ 54 ประกอบ)



ภาพที่ 62 แสดงเจดีย์ ถูกหองแถว บ้ายโฆษณา และการจรรยาบคั้ง *

*ภาพเขียนลายเส้น โดย รศ. แสงอรุณ รัตกลีกร ใช้อธิบายประเด็นนี้ได้ดี

ปัญหาห้องแถว

การวิเคราะห์ลักษณะความสัมพันธ์ของปัญหาห้องแถว เป็นสิ่งที่จะทำให้ละเอียดครบถ้วนอย่างถูกต้องได้ยาก ในที่นี้ได้เสนอเป็นคำอธิบายจากผลการวิเคราะห์พร้อมกับผังภาพเพื่อช่วยให้คำอธิบายเข้าใจได้ง่ายและกระจ่างชัดยิ่งขึ้น

ปัญหาห้องแถวประกอบด้วยตัวแปรสามตัวที่สำคัญคือ ปริมาณ ราคา และคุณภาพ

จากทฤษฎีเศรษฐศาสตร์พื้นฐานอธิบายได้ว่า

สิ่งที่มีราคาถูก ปริมาณที่ซื้อหาได้ย่อมสูงขึ้น

หรือ ราคา ย่อมแปรผกผันกับ ปริมาณ

และโดยทั่วไปแห่งกลไกราคา

สิ่งที่มีราคาถูกกว่า ย่อมมีคุณภาพต่อยกกว่า

หรือ ราคา ย่อมแปรผันโดยตรงกับ คุณภาพ

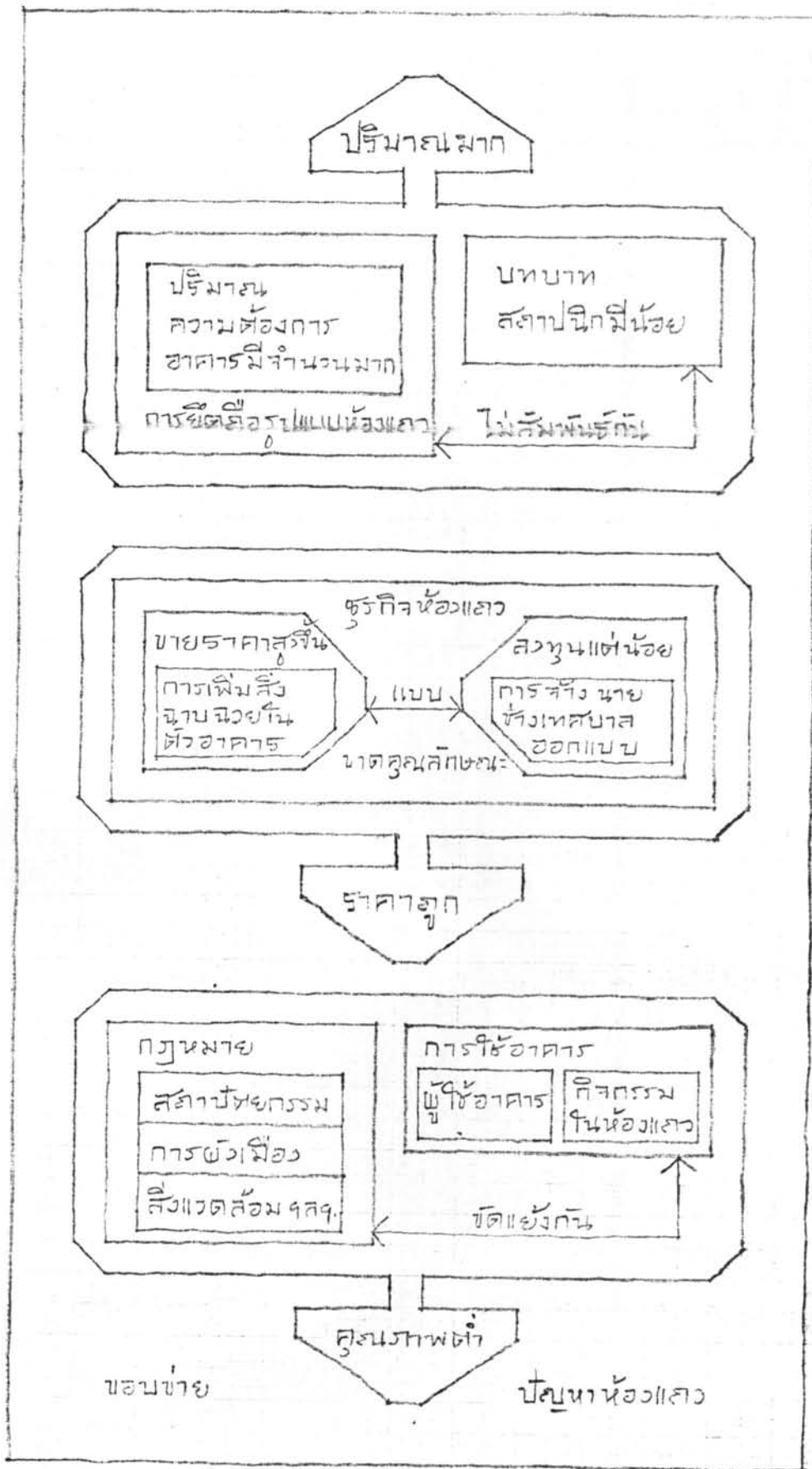
ปริมาณ

- ห้องแถวเป็นที่ต้องการของคนจำนวนมากในเกือบทุกระดับรายได้ แต่ระดับรายได้ที่ใช้อาคารห้องแถวมากที่สุดเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางและต่ำกว่า เป็นปริมาณความต้องการอย่างมากมายที่อยู่อย่างกระจุกกระจายทั่วไปในพื้นที่ต่าง ๆ
- คนจำนวนมากคุ้นเคยต่อการใช้อาคารห้องแถวมานานแล้วตั้งแต่อดีต ทำให้ช่างห้องถื่นพลอยมีความชำนาญได้โดยไม่ง่าย ลักษณะเช่นนี้จึงทำให้เกิดความยึดถือรูปแบบห้องแถวอย่างกว้างขวาง และยากแก่การลบล้างความนิยมคุ้นเคยที่จะใช้อาคารประเภทห้องแถว
- บทบาทความสามารถของสถาปนิกยังเป็นที่ยึดงักกันไม่แพร่หลาย และสถาปนิกส่วนใหญ่ยังคงดำเนินอาชีพอยู่ในกรุงเทพฯ* ทำให้บทบาทของสถาปนิกกลายเป็นสิ่งฟุ่มเฟือย

* จากการศึกษาการกระจายตัวของสถาปนิกในปี พ.ศ. 2519¹ พบว่า

1. สถาปนิกอยู่นอกเขต กทม.(กรุงเทพฯ และธนบุรี) มี 8.74 %

¹ Thai Builder Directory, (Bangkok : Advertising & Media Consultants, 1976-7), pp.527-569.



และไม่มีส่วนในการปรับปรุงพัฒนาารูปแบบห้องแถว รวมทั้งความยึดถือรูปแบบห้องแถว
ในพื้นที่อื่น ๆ ของประเทศให้มีการยกระดับให้ดีขึ้น

จึงอาจสรุปได้ว่า บทบาทของสถาปนิกยังมีน้อยเกินไปต่อความต้องการอาคารของคน
จำนวนมาก และขาดบทบาทในอันที่จะช่วยปรับปรุงยกระดับการยึดถือรูปแบบห้องแถว
ของคนจำนวนมากให้ดีขึ้น

ราคา

เพราะว่าผู้ที่ต้องการอาคารประเภทห้องแถว ส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้อาจปานกลาง หรือต่ำกว่า
ราคาห้องแถวจึงต้องมีราคาไม่แพงนัก โดยปลูกสร้างไว้สำเร็จรูป เพื่อขาย, เช่า แก่ผู้
ที่ต้องการ

การลงทุนปลูกสร้างห้องแถวขายเป็นธุรกิจแขนงหนึ่งซึ่งมีลักษณะคล้ายกับธุรกิจอื่น ๆ โดยมี
วัตถุประสงค์อยู่ที่ผลกำไรสูงสุดที่พึงได้จากการลงทุน ซึ่งหมายถึงการที่พยายามขายให้ได้
ราคาที่สูงสุดเท่าที่จะทำได้ โดยพยายามลดต้นทุนให้ต่ำลงเท่าที่จะเป็นไปได้พร้อมกันไป
ดังนั้น โดยลักษณะการลงทุนทำห้องแถวทั่วไป จึงเป็นการว่าจ้างนายช่างเทศบาลออกแบบ
แทนที่จะเป็นสถาปนิก ทั้งนี้เพราะเหตุว่า

1. ค่าจ้างนายช่างเทศบาลถูกกว่าค่าจ้างสถาปนิก
2. นายช่างเทศบาลช่วยให้การอนุญาตแบบห้องแถวเป็นไปได้อย่างรวดเร็วและแน่นอน
ความพยายามอีกประการหนึ่งจากการลดต้นทุน แต่ต้องการขายให้ได้ในราคาแพง คือ
การพยายามทำสิ่งแปลกตาที่ฉาบฉวย แทนการลงทุนในด้านคุณภาพอาคารซึ่งมองไม่เห็น

แต่ถ้าเป็น กทม. ในอนาคต (Greater Bangkok) อันได้แก่ กรุงเทพฯ ธนบุรี สมุทรปราการ นนทบุรี และ ปทุมธานี จะมีเพียง	6.02 %
2. สถาปนิกส่วนที่ไม่แจ้งสถานที่ติดต่อที่ชัดเจนหรืออยู่ต่างประเทศ มีรวมกัน	4.98 %
3. จำนวนสถาปนิกส่วนที่สามารถติดต่อได้ในเขต กทม. มีจำนวนไม่น้อยกว่า	86.28 %



เจตนาข้างต้นทำให้ผู้ออกแบบไม่ต้องคำนึงถึงคุณภาพของอาคาร โดยพยายามทำสิ่งที่จะทำ ให้แปลกใหม่ สะดุดตา เพื่อดึงดูดผู้ซื้ออาคารเป็นสำคัญ จะเห็นได้จากการออกแบบแผง กันแดดแปลก ๆ แต่ไม่สามารถกันแดดได้ เป็นต้น ทั้งนี้ผู้ออกแบบสามารถรับจ้างออกแบบ โดยมีค่าจ้างที่ต่ำได้ เพราะแบบห้องแถวเป็นสิ่งที่ทำได้ง่าย ๆ ไม่ยุ่งยาก โดยเฉพาะ เมื่อไม่ต้องคำนึงถึงคุณภาพและประโยชน์ใช้สอยต่าง ๆ แล้ว จึงยิ่งเป็นการง่ายมากขึ้น ทั้งความแปลกตาที่กำหนดในแบบ ก็มักเป็นความแปลกใหม่ที่เกิดจากการลอกเลียนรูปแบบ จากรูปแบบอาคารอื่น ๆ ที่ได้พบเห็นมา โดยไม่ต้องใช้ความคิดพิจารณาเลือกสรรค้อย่าง จริงจังแต่ประการใด ผลของการลงทุนจึงมักทำให้ได้ห้องแถวที่ด้วยคุณภาพอยู่เสมอโดยทั่วไป

ห้องแถวที่มีราคาถูกที่กล่าวถึงนี้จะ เป็นห้องแถวที่ปลูกสร้างในบริเวณที่ดินราคาถูกย่านชาน เมือง หรือที่ดินซึ่งรถยนต์เข้าถึงลำบาก ซึ่งราคาที่ดินจะต่ำลงเช่นกัน

แต่การลงทุนปลูกสร้างห้องแถวไม่อาจทำให้ได้ราคาถูกเสมอไป โดยเฉพาะห้องแถวใน ย่านพาณิชย์กรรมซึ่งราคาที่ดินสูง จะต้องพิจารณาความเป็นปัญหาเป็นกรณีพิเศษแตกต่างกันออกไป เพราะราคาขายต่อสูงมาก (เป็นล้านบาท) ซึ่งผู้มีรายได้ปานกลางและ ต่ำกว่าจะไม่มีโอกาสเป็นเจ้าของคูหาได้เลย

มีข้อน่าสังเกตว่าห้องแถวที่ปลูกสร้างในที่ดินราคาแพง มักมีรูปลักษณะแปลกตาที่ไม่สมเหตุสมผล กว่าห้องแถวที่ปลูกสร้างในที่ดินราคาถูก ทั้งนี้เพราะการลงทุนที่หวังว่าจะขายห้องแถวให้ ได้ในราคาที่สูงขึ้น ซึ่งเป็นปัญหาของห้องแถวพาณิชย์ที่ปลูกสร้างในที่ดินราคาแพงโดยเฉพาะ

คุณภาพ

คุณภาพอาคารห้องแถวนอกจากจะแปรผันไปตามระดับราคาแล้ว คุณภาพของห้องแถวโดย ตัวของมัน เองยังขึ้นอยู่กับองค์ประกอบสำคัญสองส่วนคือ

1. กฎหมาย

กฎหมายตราออกมาเพื่อ เป็นการควบคุมลักษณะการใช้ที่ดิน การปลูกสร้างห้องแถว ให้มีคุณภาพที่ยอมรับได้ เป็นผลดีแก่การผังเมือง สถาปัตยกรรม สิ่งแวดล้อม และอื่น ๆ

2. การใช้อาคาร

การใช้อาคารประกอบด้วยกิจกรรมในคูหาและผู้ใช้อาคาร

เท่าที่ผ่านมา กฎหมายและการใช้อาคารยังมีส่วนที่ขัดแย้งกันอยู่มาก เช่น การขยายตัว
ใช้พื้นที่ว่างสาธารณะสอง เมตรหลังอาคารห้องแถว เป็นต้น การทบทวนกฎหมายให้มี
ลักษณะที่สอดคล้องกับพฤติกรรมของการใช้อาคารให้มากขึ้น น่าจะได้หยิบยกขึ้นมาพิจารณา
ใคร่ครวญกันให้ดี เพื่อความศักดิ์สิทธิ์ของกฎหมาย โดยต้องคงไว้ซึ่งผลดีทางสถาปัตยกรรม
การผังเมือง และอื่น ๆ

อย่างไรก็ดี กฎหมายจะยังคงขัดแย้งกับการใช้อาคารต่อไปอีก ตราบเท่าที่การควบคุมการ
ใช้อาคารให้เป็นไปตามกฎหมายยังคงขาดประสิทธิภาพ ซึ่งยังผลให้ห้องแถวเป็นอาคารที่
ขาดระเบียบและคุณลักษณะที่ดี

สรุป

จากผังภาพและคำอธิบาย สรุปได้ว่า

1. ปัญหาห้องแถว เป็นปัญหาในหลายด้านที่มีความสัมพันธ์กัน ทั้งปัญหาบางประเด็นมีความ
ขัดแย้งกันเอง
2. การควบคุมให้การใช้อาคารห้องแถวได้เป็นไปตามกฎหมายยังขาดประสิทธิภาพ
3. บทบาทของสถาปนิกยังมีน้อยเกินไปทั้งโดยตรงและโดยอ้อม ในการเพิ่มคุณภาพ
อาคารโดยยังคงไว้ซึ่งราคาก่อสร้าง หรือลดค่าก่อสร้างลงไปอีก

ข้อดีของห้องแถว

ห้องแถวอาจรีเคราะห์ข้อดีอันเป็นหัวใจสำคัญได้ 3 ประการใหญ่ คือ

1. ความประหยัด

ราคาห้องแถวโดยลักษณะของแบบซึ่งเป็นเพียงห้องโถง การก่อสร้างที่ใช้โครงสร้างและผนังร่วม รวมทั้งการใช้ผืนที่ดินเพียงขนาดเล็ก ทำให้ราคาต้นทุนและราคาขายน่าจะมีราคาถูกกว่าอาคารประเภทอื่นที่สร้างขึ้นในที่เดียวกัน ยกเว้นห้องแถวพาณิชย์ซึ่งสร้างบนที่ดินที่มีราคาแพงมาก ทำให้ราคาขายแพงไปด้วยจนผู้มีรายได้นานกลางไม่ซื้อหาได้ ซึ่งเป็นกรณีที่มีเจตนาใช้ห้องแถวเพื่อทำธุรกิจการค้าโดยเฉพาะ ห้องแถวสยามสแควร์เป็นตัวอย่งที่เห็นชัดเจนกรณีหนึ่ง*

การอยู่อาศัยและทำการค้าขายไปด้วยในตัวดูหาห้องแถวเป็นการใช้ประโยชน์ในตัวอาคารอย่างคุ้มค่าเกือบตลอดทั้งวัน ทำให้เกิดความประหยัดในลักษณะต่าง ๆ เช่น การประหยัดเวลาและค่าเดินทางที่เสียไประหว่างบ้านกับที่ทำงาน เป็นต้น

2. สารพัดประโยชน์

ห้องแถวถูกกำหนดแบบให้เป็นคูหาโถง ๆ จะใช้ประโยชน์ประการใดก็ได้ เพียงแต่ทำการตกแต่งจัดหาเครื่องเรือนครุภัณฑ์ให้ตรงกับประโยชน์ใช้สอยมาติดตั้งเท่านั้น ซึ่งทำได้โดยไม่ยาก (อ่านประกอบท้ายหน้า 9)

* จากการสำรวจ¹ ไม่พบอย่างแน่ชัดว่ามีการใช้ห้องแถวในย่านสยามสแควร์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ หรือใช้ห้องแถวเป็นที่อยู่อาศัยผนวกกับการค้า หรือผนวกกับการอุตสาหกรรมเลย นอกจากจะใช้เพื่อการพาณิชย์กรรมโดยเฉพาะเท่านั้น ซึ่งเป็นตัวเลขสูงถึง 71.5 % ของการใช้ประโยชน์ในที่ดินย่านสยามสแควร์

ห้องแถวที่ปลูกสร้าง ในที่ดินราคาแพงเพื่อการพาณิชย์กรรมโดยเฉพาะจึงไม่ใช่ประเด็นที่กำลังอธิบาย

¹ เนตรนภิส นาควิชระ, เล่มเดียวกัน, หน้า 8-12.

3. ความง่าย

ห้องแถวเป็นอาคารที่ซื้อหาได้ง่าย มีการปลูกสร้างเป็นอาคารสำเร็จรูปไว้ขาย เช็งหรือให้เช่าอยู่ทั่ว ๆ ไป

ห้องแถวเป็นอาคารที่มีลักษณะของแบบง่าย ๆ ทำให้การก่อสร้างสะดวก ไม่ต้องใช้ช่างและความสามารถเป็นพิเศษ ทำให้หาช่างก่อสร้างได้ง่าย

เมื่อมีผู้ต้องการอาคารห้องแถวเป็นปริมาณมาก และการก่อสร้างทำได้ง่าย จึงเป็นการเชิญชวนให้มีการลงทุนสร้างอาคารประเภทนี้กันมาก เพราะเป็นการลงทุนที่จะได้ผลกำไรได้ง่ายสำหรับผู้ลงทุน

เปรียบเทียบห้องแถวกับบ้านจัดสรรชานเมือง

เนื่องจากประโยชน์ใช้สอยอาคารห้องแถวเป็นแบบ ทริประโยชน์ ซึ่งผนวกระหว่างการอยู่อาศัยกับกิจการอื่น ๆ อันมักจะเป็นอาชีพของเจ้าของหรือผู้เช่าใช้อาคารนั้นด้วยเสมอ ฉะนั้นจึงมีข้อดี ดังนี้

1. เที่ยวเดินทางภายในเมือง

การที่ผู้คนในเมืองหนึ่งๆมีเที่ยวการเดินทางภายในเมืองสูง ปัญหาความติดขัดในการจราจรย่อมจะติดตามมาโดยเฉพาะเมื่อเที่ยวเดินทางนั้นเกิดขึ้นพร้อมกันเป็นปริมาณสูง เช่น การเดินทางเข้าเมืองเพื่อทำงานพร้อม ๆ กันในตอนเช้า และกลับออกชานเมือง (บ้านจัดสรรชานเมือง) พร้อม ๆ กันในตอนเย็น การประกอบอาชีพและอยู่อาศัยไปด้วยกันในอาคารห้องแถวไม่ก่อให้เกิดปัญหาดังกล่าว

2. ชีวิตภายในเมือง

กิจกรรมในห้องแถวเกิดขึ้นและเป็นไปเกือบตลอดทั้งวัน ทำให้ย่านที่มีห้องแถวเป็นปริมาณสูง ไม่เงียบเหงา มีชีวิตเกือบตลอดเวลา ในทางตรงกันข้าม ย่านที่พักอาศัยที่ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ จะปลอดผู้คนในเวลากลางวัน และย่านธุรกิจจะปลอดผู้คนในเวลาค่ำคืน ซึ่งย่อมเป็นการล่อแหลม เปิดโอกาสให้โจรผู้ร้ายเข้าปฏิบัติการณ์ได้

3. ความประหยัด

ห้องแถวสะท้อนให้เห็นความประหยัดในหลาย ๆ ด้าน เช่น ค่าเดินทางประจำวัน เป็นการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยในอาคารได้อย่างคุ้มค่าตลอดทั้งวัน เป็นการประหยัดค่าจ้างยาม เป็นการประหยัดสิ่งของเครื่องใช้ทั้งหลายทั้งปวงที่ต้องมีแยกชุดระหว่างที่ทำงานกับบ้านอยู่อาศัย ฯลฯ ซึ่งเมื่อคิดถึงความประหยัดที่แต่ละคูหาจะพึงประหยัดได้โดยรวมแล้ว ย่อมมีค่าเป็นปริมาณสูง

เปรียบเทียบห้องแถวกับอาคารหลากชั้น (high-rise)

ปัจจุบันชุมชนเมืองเกิดขึ้นอย่างรีบเร่งโดยทั่วไป พื้นที่ดินประเทศไทยซึ่งส่วนใหญ่มีความเหมาะสมอย่างยิ่งแก่การเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์ เพื่อสงวนไว้เป็นแหล่งอาหาร จึงเกิดความพยายามที่จะใช้ที่ดินที่เป็นชุมชนเมืองอย่างกระชับคุ้มค่าและประหยัดมากยิ่งขึ้น

อาคารหลากชั้นเป็นการใช้ที่ดินอย่างประหยัด โดยซ้อนชั้นอาคารมากมายขึ้นไปทางสูง เพื่อเพิ่มประโยชน์การใช้งานที่ขนาดผืนที่ดินที่จำกัด (high-rise high density)

ห้องแถวเป็นการใช้ที่ดินอย่างประหยัดอีกประเภทหนึ่ง เป็นอาคารไม่มากชั้น สร้างบนผืนที่ดินขนาดเล็ก เป็นการใช้ที่ดินอย่างมีความหนาแน่นสูง (low-rise high density)

การเปรียบเทียบพิจารณาความเหมาะสมของอาคารทั้งสองประเภทในกรณีของประเทศไทย แยกตามประเด็นต่าง ๆ ได้ดังนี้

ความประหยัดในการใช้ที่ดิน

อาคารประเภทหลากชั้น น่าจะสามารถประหยัดการใช้ที่ดินได้มากกว่าห้องแถว เพราะอาคารหลากชั้นอาจสร้างเป็นร้อยชั้น ขณะที่ห้องแถวสร้างกันอย่างสูงเพียง 6-7 ชั้น เท่านั้น

Hoffmann¹ ได้เปรียบเทียบการใช้ที่ดินของอาคารทั้งสองประเภท พบว่าอาคารประเภทหลากชั้น ประหยัดการใช้ที่ดินมากกว่าอาคารประเภทน้อยชั้น (ห้องแถว) เมื่อเทียบสัดส่วนการใช้ที่ดินของทั้งชุมชน (เมือง) เพียงไม่เกิน 10 % เท่านั้น

การใช้เครื่องจักรในการก่อสร้าง

อาคารหลากชั้นต้องการเครื่องจักรกลพิเศษ เพื่ออำนวยความสะดวกและความสามารถในการก่อสร้าง เช่น การใช้ปั้นจั่นขนาดใหญ่เพื่อขนส่งวัสดุก่อสร้าง บันจั่นขนาดใหญ่ยังไม่เป็นที่แพร่หลาย ทั้งต้องสั่งซื้อจากต่างประเทศในราคาแพง เป็นต้น สำหรับการก่อสร้างห้องแถวไม่มีความจำเป็นเช่นนั้นเลย สามารถใช้แรงงานคนแทน

¹Hubert Hoffmann, Row Houses and Cluster Houses : An International Survey, 2nd ed.; (New York : Praeger, 1969).

เครื่องจักร และประหยัดแรงงานคนโดยใช้เครื่องทุ่นแรงง่าย ๆ เช่น การใช้ลูกล้อ
อุกรอก เพื่อขนส่งวัสดุก่อสร้างในแนวตั้ง เป็นต้น

การใช้แรงงานเพื่อการก่อสร้าง

อาคารหลายชั้นต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญช่างฝีมือในระดับสูง จำนวนมาก เพื่อไม่ให้เกิดความ
ผิดพลาดเพราะการแก้ไขมีราคาแพง และแก้ไขลำบาก ส่วนห้องแถวใช้ผู้เชี่ยวชาญน้อย
มาก และอาจจ้างช่างไร้ฝีมือเพื่อทำการก่อสร้าง และฝึกหัดไปด้วยในตัวได้จำนวนมาก
ความผิดพลาดมีน้อยเพราะ เป็นการทำตามตัวอย่างและการแก้ไขความผิดพลาดกระทำได้ง่ายกว่า
ดังนั้น การก่อสร้างห้องแถวจึงมีส่วนช่วยขจัดปัญหาคนว่างงานของประเทศได้มากหน
ทางหนึ่ง

การใช้อุปกรณ์ในอาคาร

อาคารหลายชั้นต้องติดตั้งอุปกรณ์เพื่ออำนวยความสะดวกและความปลอดภัยในการใช้อาคาร
หลายอย่าง เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบน้ำใช้-น้ำทิ้ง ระบบไฟฟ้า ระบบการกันไฟ-หนีไฟ
ระบบขนส่งภายใน เป็นต้น ล้วนเป็นอุปกรณ์ขนาดใหญ่ มีราคาแพง ต้องสั่งซื้อจากต่าง
ประเทศเป็นส่วนใหญ่ ทั้งความสิ้นเปลืองในการใช้อุปกรณ์ (operation cost) ก็อยู่
ในอัตราที่สูง การบำรุงรักษาเป็นสิ่งสำคัญ เพราะเมื่ออุปกรณ์ใดเสียหายย่อมกระทบ
กระเทือนต่อคนจำนวนมากในอาคาร
ส่วนอุปกรณ์ที่ใช้กับอาคารห้องแถวล้วนเป็นอุปกรณ์ขั้นพื้นฐาน เป็นระบบง่าย ๆ สะดวกแก่
การแก้ไขซ่อมแซมเมื่อชำรุดเสียหาย

ความเข้าใจและความพอใจในการใช้อาคาร

อาคารหลายชั้นผู้ใช้อาคารต้องมีความเข้าใจมากมายหลายอย่าง เช่น รู้จักวิธีหนีไฟ
ต้องใช้ลิฟท์เป็น ต้องไม่ทำอะไรให้เป็นที่รบกวนลูกค้าข้างเคียง ทั้งทางราบและทางตั้ง
 เป็นต้น

การอยู่อาศัยในห้องแถวเป็นสิ่งง่าย ๆ ไม่ต้องเรียนรู้อะไรเป็นพิเศษ

Hoffmann เคยสำรวจความพอใจในการอยู่อาศัยระหว่างอาคารหลายชั้นกับอาคาร
น้อยชั้น (ห้องแถว) พบว่าจำนวนผู้ไม่พอใจที่จะอยู่ในอาคารหลายชั้น มีจำนวนสูงกว่า
จำนวนผู้แสดงความไม่พอใจที่จะอยู่ในอาคารน้อยชั้น สาเหตุหนึ่งเป็นเพราะการเข้าออก
อาคารหลายชั้นต้องใช้ลิฟท์ ต้องพบปะผู้คน ซึ่งบางครั้งไม่ยากพบทำให้เกิดความรำคาญ

สรุป

จากการเปรียบเทียบห้องแถวกับอาคารหลากชั้นในประเด็นต่าง ๆ ในกรณีของประเทศไทย ซึ่งเป็นประเทศด้อยพัฒนา จะสรุปได้ว่า ห้องแถวมีข้อดี มีความเหมาะสมมากกว่าอาคารประเภทหลากชั้น โดยสรุป คือ

1. การก่อสร้างห้องแถวช่วยลดปัญหาการว่างงานของแรงงานไร้ฝีมือลงได้หนึ่งทางหนึ่ง ทั้งยังเป็นการศึกษาฝึกฝนให้กลายเป็นแรงงานที่มีฝีมือมากขึ้นได้ด้วย
2. การก่อสร้างห้องแถว ไม่ต้องใช้วิทยากร เครื่องจักร ซึ่งต้องสั่งซื้อเป็นพิเศษในราคาแพงจากต่างประเทศ เป็นการรักษาดุลการค้าระหว่างประเทศหนึ่งทางหนึ่ง