

บทที่ 6

สิ่งกำหนดลักษณะ "ห้องแถว" และลักษณะเฉพาะ

อาคารห้องแถวถูกจัดรูปแบบให้มีลักษณะแตกต่างกันออกไป ตามแต่สภาพตัวกำกับที่แวดล้อมอยู่จะกำหนดรูปแบบที่สมควรให้ ในบทนี้จะได้กล่าวถึงบทบาทของตัวกำกับทั้งหลายและลักษณะเด่นซึ่งแฝงไว้ควรแก่การทำความเข้าใจ ก่อนที่จะถึงการสรุปในบทต่อไป

สิ่งกำหนดลักษณะห้องแถวภายนอก

สิ่งที่กำหนดลักษณะห้องแถวมีหลายสิ่ง ทั้งทำหน้าที่ไปพร้อม ๆ กัน อาจเรียกแต่ละสิ่งกำกับได้ว่าเป็นองค์ประกอบ หรือตัวแปร องค์ประกอบที่กำกับอยู่ภายนอกเป็นสิ่งสำคัญที่จะกำหนดถึงลักษณะตัวแปรภายในอาคารด้วย มี 4 ประการใหญ่ ๆ คือ

1. ถนน พาหนะและความเร็วที่ใช้
2. การใช้ที่ดินสองข้างถนน เจ้าของที่ดินและการลงทุน
3. กฎหมายการใช้ที่ดิน
4. การให้อนุญาตก่อสร้างและการควบคุมให้เป็นไปตามกฎหมาย

1. ถนน พาหนะและความเร็วที่ใช้

ทั้งถนน พาหนะและความเร็วที่ใช้ ล้วนเป็นส่วนประกอบซึ่งไม่อาจแยกออกจากกันได้ ไม่ว่าลักษณะของถนน พาหนะและความเร็วที่ใช้จะเป็นอย่างไรก็ตาม สภาพที่อำนวยความสะดวกห้องแถวนั้น อย่างน้อยที่สุดต้องมีทางเท้า บุคคลใช้ทางเท้าเพื่อการเข้าไปติดต่อกำหนดภายในอาคารห้องแถว บุคคลนั้นอาจมาจากบริเวณใกล้เคียง โดยเดินมา หรือนั่งรถมาจากที่อื่น ซึ่งต้องการที่จอดรถ เท้าที่ผ่าน ๆ มานั้น มักใช้ข้างถนนริมทางเท้าเป็นที่จอดรถซึ่งได้ก่อให้เกิดปัญหาการจราจร เพราะเป็นการทำลายความคล่องตัวบนท้องถนนเป็นอย่างยิ่ง ถ้าเป็นรถเมล์โดยสาร

ปัญหาการจราจรมีน้อย ตรงข้ามกับรถส่วนตัวซึ่งมีปัญหามาก ตั้งแต่การจัดใช้เนื้อที่ดินราคาแพง โดยเฉพาะบริเวณใจกลางเมืองตามย่านธุรกิจสำคัญ ๆ ต่าง ๆ ให้เป็นที่จอดรถ ซึ่งเมื่อคิดพิจารณาในด้านต่าง ๆ แล้ว ออกจะไม่สมเหตุผล เพราะอย่างน้อยก็เป็นการลงทุนสูง และได้ผลตอบแทนน้อยกว่ากิจการอื่น ๆ

ก. สภาพที่ไม่อำนวยให้เกิดอาคารห้องแถว

ได้แก่ ถนนระหว่างเมือง ทางหลวง (high way) ที่กำหนดให้ยานพาหนะใช้ความเร็วสูงได้ กฎหมายกำหนดให้กรรมทางหลวงมีกรรมสิทธิ์ตลอดสองข้างทางหลวง (right of way) ค่อนข้างกว้าง อาจถึงข้างละ 100 เมตร ถนนประเภทประเภทนี้ไม่มีทางเท้า แต่มีไหล่ทางอยู่ข้างถนน

ถึงกระนั้นก็ตาม บางตำแหน่งบนทางหลวง มักจะปรากฏมีกลุ่มอาคารชั้นบ้างเหมือนกัน และอาคารห้องแถวก็มักเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งในกลุ่มอาคารนั้น โดยที่มีสถานบริการน้ำมัน ทางแยกที่สำคัญหรือทางหลวงที่ตัดผ่านเข้าไปในชุมชนเป็นตัวชักนำให้อาคารห้องแถวได้เกิดขึ้นเสมอ ๆ ในกรณีเหล่านี้ ห้องแถวมักเกิดขึ้นฟากเดียว (single loading) เพราะขนาดความกว้างใหญ่ของถนน ความเร็วของยานพาหนะเป็นตัวบังคับไม่ให้ความสะดวกในการติดต่อกับฟากตรงกันข้าม การผิณกฎเกณฑ์เหล่านี้มักเป็นสาเหตุหนึ่งของอุบัติเหตุบนทางหลวงหรือมีฉะนั้น ในทางตรงกันข้าม ความเป็นถนนหลวงก็จะหมดสภาพไปเอง เพราะเมื่อถนนหลวงระหว่างเมืองตัดผ่านเข้าไปในชุมชนใดชุมชนหนึ่ง ช่วงถนนช่วงนั้น ๆ ได้แปรสภาพเป็นถนนในเมืองไปโดยปริยาย ยานพาหนะที่วิ่งไปมา จะมีความเร็วลดต่ำลง เพราะลู่วางสัญจรแคบเข้า เนื่องจากมีรถจอดทั้งสองข้างริมทาง หรือความหนาแน่นของยานพาหนะมากขึ้นอันเป็นยานพาหนะภายในชุมชนเอง และกิจการในท้องแถวซึ่งต่อเนื่องกับถนนก็เป็นไปได้ทั้งสองฟากอีก (double loading) ตัวอย่างเช่น ถนนสายตะวันออก (ถนนสุขุมวิท) ที่ผ่านเข้าตัวจังหวัดชลบุรี เป็นต้น

ข. สภาพที่อำนวยความสะดวก

ได้แก่ ถนนในเมือง ความเร็วของยานยนต์ไม่สูงนัก มีความกว้างถนนพอเหมาะ ขนาดมองเห็นกิจกรรมบนฟากถนนตรงกันข้ามได้ (ประมาณไม่เกิน 30 เมตร) สองข้างถนนมีทางเท้าให้ผู้คนเดินไปมาได้ และจะยิ่งอำนวยความสะดวกที่จอดรถไว้พร้อมเพียง

การที่คนในเมืองสามารถติดต่อไปมาได้สะดวกตามถนนสายต่าง ๆ ด้วยพาหนะชนิดต่าง ๆ อย่างทั่วถึงกัน ทำให้พื้นที่สองข้างถนนทั่วไปมีความเหมาะสมแก่กิจการค้า ทางเท้าเป็นการเพิ่มความสะดวกในการเดิน เลือกรซื้อสินค้าซึ่งอยู่ในย่านเดียวกัน การที่ถนนมีขนาดกว้างไม่มากนักยังทำให้ผู้ที่เดินอยู่ฟากหนึ่งมองเห็นกิจการบนอีกฟากถนนหนึ่ง ซึ่งมักอยู่ในท้องแถวด้วยเช่นกัน ทั้งนี้เป็นการทำให้กิจการทั้งสองฟากถนนมีโอกาสได้เกี่ยวพันซึ่งกันและกัน อย่างไรก็ตามการที่ผู้คนบนฟากถนนหนึ่งสามารถข้ามถนนอย่างปลอดภัยและสะดวกไปสู่อีกฟากหนึ่งซึ่งมักจะอาศัยทางม้าลาย สะพานลอยเดินข้าม ตามบริเวณทางแยกทั่วไปนั้น เป็นการทำให้ที่ดินตามบริเวณใกล้เคียงแยก (ทางข้าม) แพงกว่าบริเวณอื่น ๆ และกฎหมายก็ได้อนุญาตเป็นการเฉพาะให้อาคาร ๗ มุมสี่แยกสามารถสร้างได้สูงมากขึ้นกว่าบริเวณอื่นข้างเคียง

ค. สภาพที่ไม่อำนวยความสะดวกให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกิจการในอาคารท้องแถว

สภาพที่ไม่อำนวยความสะดวกให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างมากมายของกิจการภายในกลุ่มอาคารท้องแถวได้แก่ กลุ่มท้องแถวเก่า ซึ่งครั้งนั้นถนนเพิ่งจะเกิดขึ้น พาหนะที่ใช้มีความเร็วต่ำ ถนนและทางเท้าเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ถนนมีขนาดกว้างน้อย

ลักษณะซึ่งมีมาแต่เดิม เช่นนั้น เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของทั้งผิวจราจรและขนาดตัวอาคาร ชัดความสามารถเดิมจึงเป็นตัวกำหนดที่ทำให้พ่อค้านักธุรกิจที่จะลงทุนขยายเปิดกิจการใหญ่่มักจะมองข้ามย่านเหล่านี้ไป ฉะนั้นการเปลี่ยนมือ เปลี่ยนกิจการในคูหาของอาคารท้องแถวจึงเกิดขึ้นน้อยด้วยเช่นกัน เช่น ย่านถนนบำรุงเมือง ถนนสำเพ็ง เป็นต้น โดยเฉพาะถนนสำเพ็งปัจจุบัน

คนกับรถยังคงใช้ผิวถนนอย่างเบียดเสียด ไม่มีรถยนต์ขนาดใหญ่ มีเพียงรถจักรยานยนต์ รถจักรยาน รถถีบรถเข็นสินค้า ฯลฯ เท่านั้นที่เป็น อย่างชวักไขว้ไปมากับผู้คนที่เดินเลือกซื้อสินค้า

การที่กิจการในย่านหนึ่ง ๆ ไม่สู้จะมีการเปลี่ยนแปลงมากนัก ทำให้ความเป็นย่านปรากฏเด่นชัด เช่น รู้ว่าย่านสะพานหันมีการขายผ้า, ขายขนม เป็นต้น ทั้งการที่ถนนมีขนาดเล็ก ยังทำให้รถยนต์ขนาดใหญ่ไม่นิยมวิ่งผ่าน ซึ่งช่วยให้กลุ่มอาคารห้องแถวสองข้างถนนนั้นมีความน่าอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอีกด้วย

2. การใช้ที่ดินสองข้างถนน เจ้าของที่ดินและการลงทุน

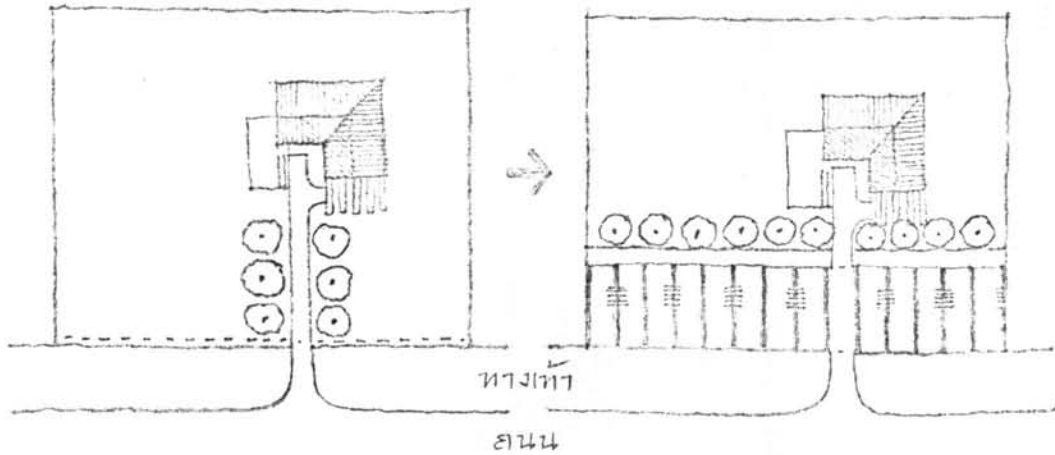
ลักษณะหนึ่งของห้องแถวที่ต้องสร้างเป็นแนวสองข้างถนน ความเป็นไปได้ในลักษณะนี้ขึ้นอยู่กับ การตัดสินใจใช้ประโยชน์ในที่ดิน โดยเจ้าของที่ดิน

ที่ดินใจกลางเมืองมักเป็นประโยชน์แก่กิจการค้าขายทำธุรกิจ ซึ่งมีผลให้ราคาที่ดินแพงขึ้น เพราะการค้าทำธุรกิจ เป็นกิจการที่ได้รับผลตอบแทน และต้องการที่ดินในเมืองที่ให้ความสะดวกเป็นพิเศษในการติดต่อเข้าถึง ตรงกันข้ามกับการอยู่อาศัยอันเป็นการใช้ที่ดินซึ่งไม่อาจได้ผลตอบแทนโดยตรง และไม่จำเป็นต้องใช้ที่ดินในเมืองซึ่งไปมาติดต่อได้สะดวกมาก เท่ากับงานธุรกิจทั้งหลาย

การลงทุนทำห้องแถวเป็นโครงการซึ่งเจ้าของที่ดินผู้มีที่ดินติดถนนนิยมทำกันมาก เพราะเป็นการลงทุนที่มีขบวนการง่าย ๆ ใช้เวลานำทุนเพียงช่วงสั้น ถ้าเป็นการขายขาดยิ่งทำให้มีภาระผูกพันน้อยลง ทั้งอัตราเสี่ยงต่อการขาดทุนก็น้อย เนื่องจากลักษณะของโครงการได้ขอยแบ่งแนวอาคารออกเป็นคูหา ๆ แยกเชิง เข้า ขยาย ได้สะดวก แต่ละคูหา มีสภาพคล้าย ๆ กัน ทำให้การซื้อขายเลือกก่อน ไม่เป็นปัญหาถึงกับว่าคูหาที่เหลือจะขายไม่ออก ยิ่งเป็นที่ดินซึ่งอยู่ในย่านธุรกิจด้วยแล้ว โอกาสที่จะขายไม่ออกดูเหมือนจะไม่มี

ในกรณีที่เจ้าของ (เอกชน) มีที่ดินผืนใหญ่อยู่ติดถนนสายสำคัญตั้งแต่เดิมใช้เป็นที่อยู่อาศัย แต่ปัจจุบันถูกรบกวนจากสภาพการจราจร เสียง ควัน ฝุ่นละออง ไร้เสียง ความสิ้นสะเทือนความไม่น่าดูจากสภาพทางกายภาพบนท้องถนน ล้วนเป็นแรงผลักดันให้เจ้าของที่ดินตัดสินใจลงทุนสร้างห้องแถวขายในที่ดินส่วนหน้าซึ่งอยู่ติดถนน โดยคาดว่าจะได้ประโยชน์สองสถานด้วยกัน คือ

- ก. เป็นการได้ผลตอบแทนเป็นเงินโดยตรง
 ข. ใช้ตัวอาคารห้องแถวเป็นเกราะกำบังสิ่งที่มาทำลายสภาพการอยู่อาศัยที่ดี



ภาพที่ 51 แสดงความเปลี่ยนแปลงในการใช้ที่ดิน

แต่ถ้าที่ดินมีขนาดเล็กเกินไปที่จะรวมทั้งสองสิ่งเข้าด้วยกันได้ ก็ย่อมทำให้เกิดการย้ายถิ่นของเจ้าของที่ดินไปอยู่เสียที่อื่น อาจเป็นชานเมืองซึ่งราคาที่ดินถูกกว่า แล้วขายที่ดินผืนเก่าไปให้แก่นักลงทุน หรือจะลงทุนเอง ซึ่งคงเป็นการทำห้องแถวขายหรือเช่าต่อไป

ในกรณีที่ดินเป็นของรัฐหรือของรัฐบาล ที่ดินเหล่านี้มักมีขนาดใหญ่ และมีวัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดินไว้อย่างชัดเจน

สำหรับที่ดินส่วนซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อไว้ใช้หาผลประโยชน์ แต่เดิม โดยเฉพาะในที่ดินของทรัพย์สินฯ ก็มักปลูกเรือนแถว ตึกแถวให้เข้าเป็นการใหญ่ ปัจจุบันการหาผลประโยชน์จากที่ดินต้องพิจารณาใคร่ครวญให้มากขึ้น เพราะที่ดินว่างในเมืองมีน้อยลง การหาผลประโยชน์ให้ได้สูงสุดตามความต้องการของประชาชนจึงต้องศึกษาความต้องการของตลาดให้แน่ชัด และคำตอบที่ได้ อาจไม่จำเป็นต้องเป็นการสร้างห้องแถวเสมอไป แต่กระนั้นก็ตาม ในหลาย ๆ กรณีมักต้องมีร้านค้าเป็นส่วนประกอบโครงการอยู่ด้วยเสมอ ซึ่งล้วนจงใจให้กลายเป็นห้องแถวในที่สุด เช่น ที่ดินย่านบรรทัดทอง ย่านสยามสแควร์ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น ห้องแถวในกรณีเช่นนี้จะเป็นการเช่า เข้าตัวอาคารเพื่อทำประโยชน์โดยทำสัญญาตามกำหนดระยะเวลาเป็นช่วง ๆ ไป ไม่มีการขายขาด

สำหรับที่ดินซึ่งกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดินไว้อย่างชัดเจน เช่นกำหนดไว้ให้เป็นสวนสาธารณะ เป็นสถานศึกษา เป็นโรงพยาบาล ฯลฯ โอกาสเกิดห้องแถวบนที่ดินเช่นนั้น จึงแทบจะไม่มี

3. กฎหมายการใช้ที่ดิน

กฎหมายสำคัญสองฉบับที่กล่าวกับการใช้ที่ดินและการปลูกสร้างอาคาร คือ พระราชบัญญัติ ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 และ พระราชบัญญัติ การผังเมือง พุทธศักราช 2518 พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร มีจุดประสงค์ซึ่งแจ่มแจ้งตามลักษณะของประโยชน์

ได้ดังนี้*

1. เพื่อความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัยและการป้องกันอัคคีภัย
2. เพื่อการอนามัย
3. เพื่อรักษาแนวอาคารตามถนนให้เป็นระเบียบ
4. เพื่อประโยชน์สถาปัตยกรรม
5. เพื่อประโยชน์ในการผังเมือง การจราจรและจอดรถ

ลักษณะทางกายภาพของห้องแถวซึ่งถูกกำหนดจาก พ.ร.บ. นี้มีมากมาย เช่น ขนาดตัวอาคารที่จะปลูกได้ในที่ดินผืนหนึ่ง ๆ (คิดเป็น %) และการเว้นที่กว้าง 2 เมตรหลังแนวอาคาร, ขนาดความกว้างแต่ละคูหาอย่างต่ำที่สุด 3.50 เมตร, ความสูงของชั้น, การอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้มีระเบียงด้านหน้าอาคารตามชั้นต่าง ๆ, การยื่นกันสาด ระดับสูงจากพื้นของกันสาด ฯลฯ เป็นต้น

ส่วน พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 มีวัตถุประสงค์เพื่อ การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่ หรือแทนเมืองหรือส่วนของเมืองที่ได้รับ ความเสียหาย เพื่อให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่ง殊ลักษณะ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ

*ตามความในมาตรา 10 ข้อ 1 ถึง 5 ใน พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479

ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคมและสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์ หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศดั้งเดิมหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ*

พ.ร.บ. ฉบับนี้มีผลให้พื้นที่บางพื้นที่ปลูกสร้างอาคารห้องแถวไม่ได้ บางพื้นที่ปลูกสร้างได้โดยจำกัดจำนวนและอื่น ๆ ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ซึ่งถูกกำหนดไว้ในผังเฉพาะของแต่ละพื้นที่

4. การให้อนุญาตก่อสร้างและการควบคุมให้เป็นไปตามกฎหมาย

เมื่อมีกฎหมายจึงต้องมีการตรวจอนุญาตแบบก่อสร้างและสถานที่ที่จะทำการก่อสร้าง การที่จะได้รับอนุญาตจำเป็นต้องอยู่เองที่แบบก่อสร้างและสถานที่ที่จะก่อสร้างต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย โดยมีเจ้าหน้าที่ของรัฐเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจและให้อนุญาต

การควบคุมการก่อสร้างให้ตรงกับแบบที่ให้อนุญาตตลอดไปถึงการต่อเติมอาคารในภายหลัง เป็นสิ่งที่ควบคุมได้ยากลำบาก แต่ถึงกระนั้นก็ตาม ความผิดที่จะเกิดขึ้น โดยการหลบเลี่ยง ฝ่าฝืน และอื่น ๆ ต่อกฎหมาย ย่อมกระทำได้ไม่สะดวกนัก เฉพาะอย่างยิ่งคอนกรีตหน้าอาคารห้องแถวที่หันหน้าติดถนน มักจะมีความถูกต้องเป็นพิเศษ เพราะเป็นส่วนที่เห็นได้ชัดและห้องตัวเองอยู่ตลอดเวลา (ในเมื่อเป็นแบบที่ผิดจากข้อกำหนด) ส่วนอีกสามด้านที่เหลือของอาคารห้องแถว อันได้แก่ด้านข้างของคูหาริมทั้งสองข้างและด้านหลังห้องแถวทุกคูหา กลับปรากฏมีการกระทำที่ผิดไปจากข้อกำหนดเสมอ ๆ เช่นการเจาะหน้าต่างด้านข้าง การต่อเติมอาคารรุกล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ 2 เมตร หลังอาคาร เป็นต้น

ความผิดเหล่านี้อาจไม่ได้กระทำในระหว่างทำการก่อสร้างก็ได้ แต่ด้วยสาเหตุบางอย่าง เช่น ความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมของผู้ใช้อาคาร ซึ่งกระทำขึ้นในภายหลังทั้งที่รู้และไม่รู้กฎหมาย เมื่อพิจารณาถึงการกระทำผิดกฎหมายในลักษณะนี้เปรียบเทียบกับปัญหาอื่น ๆ ที่จะต้องควบคุมให้เป็นไปตามกฎหมายเช่นเดียวกัน เช่น ปัญหาเศรษฐกิจพื้นฐาน การขึ้นราคาสินค้าที่

*ตามความในมาตรา 4 ใน พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518

จำเป็นต่อการดำรงชีพ, ปัญหาสุขอนามัย การมีเชื้อโรคแพร่ออกไป ฯลฯ แล้ว จะเห็นได้ว่าการกระทำผิดกฎหมายในด้านอาคารห้องแถว เป็นเรื่องที่ไม่รีบด่วน เป็นเรื่องที่มีลำดับความสำคัญน้อย และเมื่อพิจารณาถึงขั้นตอนรวมทั้งวิธีการฟ้องร้องเอาผิดตามกฎหมายซึ่งจะต้องกินเวลายืดยาวในเรื่องที่ไม่เร่งด่วน และมีความสำคัญน้อยแล้ว ความผิดเกี่ยวกับอาคารห้องแถวจึงถูกละเลยอยู่เนื่อง ๆ และอาจเป็นสาเหตุของการให้และรับสินบน ระหว่างผู้กระทำผิดกับเจ้าที่ผู้รับผิดชอบ

ลักษณะ เฉพาะ

1. การลอกเลียนแบบตัวอาคาร

ห้องแถวมีลักษณะ เฉพาะอยู่ที่การลอกเลียนแบบอย่างจากงานก่อสร้างทั้งหลายรวมทั้งตัวอย่างอาคารห้องแถวเอง การลอกเลียนแบบแบ่งเป็นสองลักษณะด้วยกัน คือ

ก. ทำซ้ำ ๆ กัน

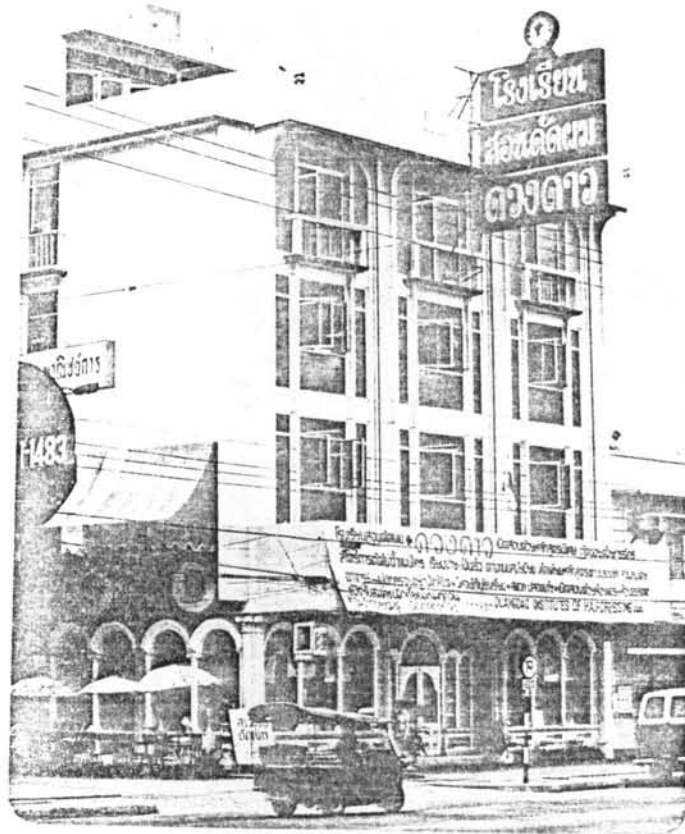
ตามความหมายของห้องแถว จากบทที่ 2 จะเห็นได้ว่าห้องแถวเป็นคูหาที่ปลูกติดกันเป็นแถว, แต่ละคูหา มีลักษณะซ้ำ ๆ กัน, ...

เพราะเหตุที่แต่ละคูหา มีแบบอย่างที่ทำซ้ำ ๆ กันนี้เอง การลอกเลียนแบบโดยการสร้างซ้ำ ๆ กัน จึงเป็นสิ่งที่ต้องเกิดขึ้น ซึ่งเป็นการง่ายและประหยัดแก่การก่อสร้างโดยการทำเพียงส่วนหนึ่งไว้ให้เป็นตัวอย่าง แล้วให้ช่างมีอรอง ๆ ก่อสร้างทำตามแบบตัวอย่างไปเรื่อย ๆ งานก่อสร้างห้องแถวจึงต้องการผู้รู้และเข้าใจแบบที่จะต้องก่อสร้างจำนวนน้อยคน ทำให้สามารถว่าจ้างช่างมีอรองได้มากขึ้น

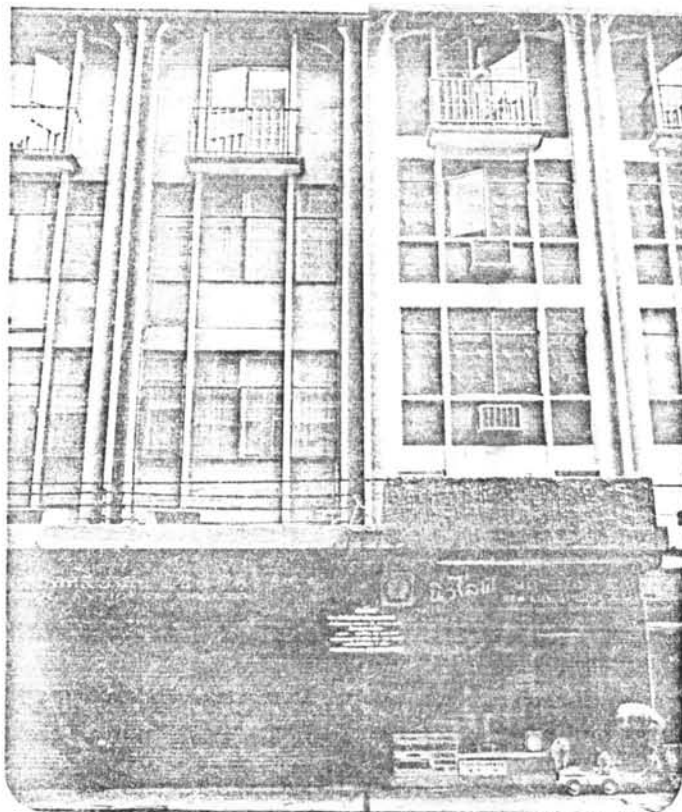
ข. ลอกเลียนแบบห้องแถวที่สร้างขึ้นแล้ว

ห้องแถวในประเทศไทยเกิดขึ้นจากการลอกเลียนรูปแบบมาตั้งแต่ต้น ดังได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 3 ว่า ชาวจีนเป็นผู้นำรูปแบบห้องแถวเข้ามาเผยแพร่เมื่อฝรั่งเข้ามามีบทบาทในประเทศไทยมากขึ้นในเวลาต่อมา ลายประดับแบบตะวันตกจึงได้ถูกคัดลอกใส่เข้าไปตามส่วนต่าง ๆ ของอาคารห้องแถว ทั้งหมดนี้เกิดขึ้นมาตั้งแต่ต้นสมัยรัตนโกสินทร์ฯ เป็นอย่างน้อย จนถึงปัจจุบันนี้ ห้องแถวส่วนใหญ่ยังคงสร้างขึ้นด้วยวิธีการลอกเลียนรูปแบบรวมทั้งเนื้อหาบางประการ

จากอาคารห้องแถวที่ถูกสร้างขึ้นแล้วเป็นตัวอย่าง และด้วยเหตุนี้เอง อาคาร
 ห้องแถวจึงมีสภาพที่ปรากฏออกมาคล้าย ๆ กัน ทำให้สามารถจำแนกตามยุค
 สมัยตามความนิยมได้ ซึ่งเป็นแนวทางที่จะอธิบายความเก่าใหม่ของอาคาร
 ห้องแถวได้หนทางหนึ่ง



ภาพที่ 52 แสดงรูปลักษณะห้องแถวใกล้วังเวียงราชเทวี



ภาพที่ 53 แสดงรูปลักษณะห้องแถวถนนสุรวงศ์

ภาพที่ 52 และ 53 แสดงรูปลักษณะห้องแถวที่เกิดจากการลอกเลียนแบบกัน

2. พิกัด, อุตสาหกรรมก่อสร้างในงานห้องแถว

การที่ห้องแถวลอกเลียนแบบกัน และทำซ้ำ ๆ กันตลอดมานั้น ความพยายามของผู้ก่อสร้าง (นักลงทุน) จึงพุ่งไปที่ การพยายามทำให้สิ่งที่เหมือนกัน (ห้องแถว) มีราคาต้นทุนต่ำลงให้ได้มากที่สุด โดยคงไว้ซึ่งความเป็นห้องแถวเอาไว้ให้มากที่สุด ความพยายามดังกล่าวเกิดขึ้นเพราะ

- ค่าจ้างแรงงานมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้น, ไม่มีความแน่นอนมากขึ้น
- ราคาวัสดุเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นเรื่อย ๆ
- เวลา, ตัวแปรในราคาค่าก่อสร้าง
- คุณภาพของงานควรจะดีขึ้น หรืออย่างน้อยก็คงที่

ประเด็นดังกล่าวชี้ให้เห็นแนวโน้ม การนำระบบการก่อสร้างอุตสาหกรรม (industrialized building system) มาใช้ในงานก่อสร้างห้องแถว และมีปรากฏออกมาบ้างแล้ว (ดูประกอบในบทที่ 4 หน้า 69) ซึ่งได้ชี้ให้เห็นว่า ขนาดคูหาที่เกิดจากการแบ่งขนาดที่ดินแต่เดิมกับปัจจุบันมีวิธีการและผลลัพธ์แตกต่างกัน ทำให้ได้ขนาดกว้างคูหาปัจจุบันโดยทั่วไปอยู่ราว 4 เมตร เป็นตัวเลขพิกัดซึ่งเกิดจากชั้นวัสดุก่อสร้างอุตสาหกรรมและการใช้ประโยชน์ในอาคาร ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดคือการใช้ชั้นส่วนพื้นสำเร็จรูปในการก่อสร้างห้องแถว (ห้องแถวสยามสแควร์ เป็นต้น ในกรณีห้องแถวสยามสแควร์เนื่องจากมีปริมาณก่อสร้างจำนวนมาก จึงมีการใช้ผนังสำเร็จรูปในการก่อสร้างเพื่อลดต้นทุนการก่อสร้างด้วย)

โดยสรุป ห้องแถวในปัจจุบันนี้ประกอบด้วยองค์ประกอบภายนอกที่คล้ายกับลักษณะห้องแถว คือ 1. ถนน พาหนะและความเร็วที่ใช้, 2. การใช้ที่ดินสองข้างถนน เจ้าของที่ดินและการลงทุน, 3. กฎหมายกำกับการใช้ที่ดิน, 4. การให้อนุญาตก่อสร้างและการควบคุมให้เป็นไปตามกฎหมาย ต่อเมื่อองค์ประกอบภายนอกเปิดโอกาสให้เกิดอาคารห้องแถวขึ้นมานั้น รูปแบบทั้งหลายมีลักษณะเด่นอยู่ที่การลอกเลียนแบบอาคารจากที่ได้สร้างขึ้นแล้วหรืออย่างน้อยก็เป็นการทำรูปแบบของตัวเองให้ซ้ำ ๆ กันไปทุกคูหาของแถวอาคารเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ระหว่างการลอกเลียนแบบสร้างทำอาคารห้องแถวขึ้นมานั้น ราคาต้นทุนของการก่อสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น ในขณะที่ระบบการก่อสร้างถูกพัฒนาให้ดีขึ้นเช่นเดียวกัน ลักษณะห้องแถวจึงเปลี่ยนไปเพื่อเข้าสู่ระบบพิกัด เป็นการก่อสร้างด้วยระบบอุตสาหกรรมมากขึ้น