

### ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

บ้านกึ่งโรงงาน (FACTORY AND HOUSE) เป็นอาคารที่พักอาศัยรูปแบบใหม่ ที่มีการประสานประโยชน์ใช้สอยระหว่างที่พักอาศัยร่วมกับโรงงานอุตสาหกรรม รูปแบบอาคารจะมีลักษณะเป็นเรือนแถวปลูกสร้างต่อเนื่องเป็นแนวยาว ซึ่งเป็นการพัฒนารูปแบบการใช้ประโยชน์มาจากรูปแบบเดิม คืออาคารตึกแถวที่ตัดแปลงเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม จึงต้องการพื้นที่ในการประกอบอุตสาหกรรมไม่มากนัก ดังนั้นจึงควรศึกษาความเป็นมา และลักษณะของธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดย่อม พร้อมทั้งศึกษาเรื่องที่มาและปัญหาที่เกิดขึ้นของตึกแถวที่ตัดแปลงเป็นโรงงาน เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาบ้านกึ่งโรงงาน ดังนี้

#### 2.1 ความเป็นมาของกิจการอุตสาหกรรมในประเทศไทย<sup>1</sup>

ตามที่ทราบกันอยู่แล้วว่า ประชาชนส่วนใหญ่มีอาชีพทางด้านกสิกรรม แต่ก็มิได้หมายความว่า ประชาชนจะไม่มี การประกอบการอุตสาหกรรมกันเลย แท้จริงนั้นประชาชนส่วนใหญ่มีความสามารถในการประกอบการอุตสาหกรรมกันมานานแล้ว แต่ยังมีได้ดำเนินการจริงจังจนเป็นอาชีพหลัก เช่น การกสิกรรม ส่วนใหญ่มักจะทำการอุตสาหกรรมในครัวเรือน ที่เราเรียกกันว่า Home Industry โดยใช้เวลาว่างจากการทำไร่ไถนา มาทำงานอุตสาหกรรมเล็ก ๆ เช่น การทอผ้า ตีเหล็ก ช่อมแซมเครื่องมือเครื่องใช้ในการกสิกรรมต่าง ๆ การจักสาน การแกะสลักไม้ การทำเครื่องทองรูปพรรณ การทำเครื่องเขิน ฯลฯ

---

<sup>1</sup> ศิวาพร พันธุ์เพ็ง , วิชาการบริหารธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดย่อม  
(กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ม.รามคำแหง , 2521)

การจัดตั้งโรงงานที่ต้องใช้เครื่องจักรเข้าช่วยนั้น ในประเทศไทยก็เริ่มมีวิวัฒนาการพร้อมๆ กับประเทศอเมริกาและยุโรปในสมัยปฏิวัติอุตสาหกรรมเช่นเดียวกัน คือ ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 4 ( พ.ศ. 2394 - 2411) โดยมีการนำเอาเครื่องจักรไอน้ำเข้ามาใช้ในงานอุตสาหกรรมบ้าง เช่น โรงสีข้าว โรงเลื่อยจักร และโรงงานทำน้ำตาลทรายจากอ้อยแถวบริเวณแม่น้ำนครไชยศรี

ต่อมาในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (พ.ศ. 2411-2453) ไม่ปรากฏว่ามีโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น แต่มีบ้างเล็กน้อย คือ อุตสาหกรรมโรงสีข้าวเล็กๆ ทั้งๆ ที่ในทวีปอเมริกาและยุโรปกำลังเจริญก้าวหน้าด้วยอุตสาหกรรม และประดิษฐ์กรรมใหม่ๆ แต่ผู้ประดิษฐ์ก็ได้พยายามปกปิดเป็นความลับไม่ยอมเผยแพร่ เพราะกลัวเกิดการแข่งขันกันขึ้น

ในรัชกาลพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว (พ.ศ. 2453-2468) ก่อนที่จะเกิดสงครามโลกครั้งที่ 1 ได้มีคนไทยร่วมกับชาวต่างประเทศจัดตั้งบริษัทปูนซีเมนต์ไทยจำกัดขึ้น และได้ตั้งโรงงานปูนซีเมนต์ขึ้นเป็นโรงแรกที่ตำบลบางซื่อ จังหวัดพระนครเมื่อ พ.ศ. 2456 ในระหว่างสงครามโลกครั้งที่ 1 แทบจะนับได้ว่าประเทศไทยไม่ได้รับภัยจากสงครามเลย แม้จะได้ประกาศสงครามกับประเทศเยอรมันนี้ โดยเข้าร่วมกับฝ่ายพันธมิตร เพราะบริเวณการทำสงครามส่วนใหญ่อยู่ในทวีปยุโรป หลังจากสงครามโลกครั้งแรกได้ยุติลงในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2461 ปรากฏว่าเครื่องจักรเครื่องยนต์ ได้รับการพัฒนาให้เกิดประโยชน์แก่อุตสาหกรรมโดยทั่วไปเป็นอันมาก จึงได้มีเอกชนลงทุนสร้างโรงงานอุตสาหกรรมขึ้นอีกหลายประเภท เช่น บริษัท อเมริกันโทแบคโก จำกัด ได้สร้างโรงงานบุหรีซิการ์เรตขึ้น เมื่อ พ.ศ. 2463 นอกจากนั้นก็มีผู้ตั้งโรงงานแข็งโรงงานอัดลม โรงงานสบู่โรงงานสกัดน้ำมันมะพร้าวขึ้นในจังหวัดพระนคร และธนบุรีอีกหลายโรงงาน สำหรับในส่วนรัฐบาลเองในปี พ.ศ. 2466 กรมแผนที่กระทรวงกลาโหม ได้จัดตั้งโรงงานผลิตกระดาษด้วยเครื่องจักรขนาดผลิตผลวันละ 1 ตัน ขึ้นที่ตำบลสามเสน จังหวัดพระนคร 1 โรงสำหรับต่างจังหวัดก็มีผู้ตั้งโรงงานทำยางพาราแผ่น ในจังหวัดภาคใต้ และจังหวัดจันทบุรี ส่วนการทำ

เหมืองดีบุก ในจังหวัดภาคใต้ก็ได้มีผู้นำ เครื่องจักรและ เรือชุดแร่มาใช้กัน

โรงสีข้าวและโรงเลื่อยจักรก็ได้เพิ่มปริมาณขึ้นกว่าเดิม ผลผลิตจาก โรงงานอุตสาหกรรม เช่น ข้าว ไม้สัก และยางพารา ได้ส่งออกไปจำหน่าย ต่างประเทศเป็นสินค้าออกที่สำคัญของประเทศ นอกจากนั้นยังมีการคิดค้นหาเชื้อเพลิงอื่นแทนฟืนอีกด้วย ในปี พ.ศ. 2464 บริษัทบ่อถ่านศิลาไทยจากัดสินใจได้ รับพระบรมราชานุญาตให้สงวนที่ดินตำบลเกียนซา จังหวัดสุราษฎร์ธานี สำหรับการขุดหินอ่อน หรือในปัจจุบันเรียกทับศัพท์ว่า ลิกไนท์ (Lignite) เป็นเนื้อที่ 800,000 ไร่ โดยประมาณว่าจะมีถ่านลิกไนท์ถึง 500 ล้านตันเศษ บริษัทนี้ได้ ดำเนินงานมาจนถึงรัชกาลที่ 7 ก็เลิกล้มไป

ในรัชกาลพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 7 (พ.ศ. 2469 - 2475) ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงการปกครอง จากระบอบ สมบูรณาญาสิทธิราช มาเป็นระบอบประชาธิปไตย เป็นระยะที่ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก การอุตสาหกรรมในประเทศไทยจึงพลอยหยุดชะงักไปด้วย ส่วนใหญ่ รัฐบาลได้เร่งแก้ไขภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยการจ้างผู้เชี่ยวชาญต่างประเทศที่มีความสามารถทางเศรษฐกิจโดยตรง มาทำการสำรวจ เช่น การสำรวจแหล่งน้ำ ที่จัดทำโดยกรมรถไฟ ได้จ้างนาย เจ เอฟ ฮากรูฟ (J.F. Hagruf) มาเป็นหัวหน้าสำรวจ เพื่อจะใช้พลังน้ำในการผลิตไฟฟ้าในประเทศขึ้น

ต่อมารัฐบาลได้จ้าง ศาสตราจารย์ ดร.คาร์ล ซี. ซิมเมอร์แมน (Carale C. Zimmerman) แห่งมหาวิทยาลัยฮาวาร์ด สหรัฐอเมริกา มาสำรวจ เรื่องเศรษฐกิจต่อจากนายฮากรูฟ แต่เน้นหนักไปในเรื่องสภาพความเป็นอยู่ในท้องถิ่น และการอาชีพทางด้านกิจกรรมเท่านั้น ไม่รวมด้านอุตสาหกรรมเข้าไป ด้วย

หลังจากนั้นก็ได้นาย เจมส์ เอ็ม. แอนดรูว์ (Jame M. Adrew) แห่งมหาวิทยาลัยฮาวาร์ด ได้ทำการสำรวจด้านอุตสาหกรรมแต่เพียงเรื่อง ที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภคเท่านั้น กิจกรรมที่ไม่เป็นสาธารณูปโภค รัฐบาลจะไม่ ยุ่งเกี่ยว เว้นเสียแต่ที่บริษัทหรือเอกชนหาไม่ได้รัฐก็จะดำเนินการเอง

รัฐบาลของพระยาพลพลพยุหเสนา ได้ดำเนินการตามนโยบายในการสนับสนุนอุตสาหกรรมเรื่อยมา เช่น คราพระราชบัญญัติการกู้เงินในประเทศเพื่อการอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2481 โดยต้องการจะกู้เงินภายในประเทศเพื่อใช้ในกิจการอุตสาหกรรมด้วย จึงได้มีการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมขึ้นในประเทศหลายโรง

โรงงานที่ตั้งขึ้นโดยเอกชนส่วนใหญ่เป็นโรงงานที่มีขนาดย่อม กว่าโรงงานที่จัดตั้งขึ้น โดยรัฐบาลปี พ.ศ. 2477 บริษัทบูรอดบริวเวอริ ได้ตั้งโรงงานเบียร์ขึ้น ต่อมาก็มีการตั้งโรงงานบุหรี โรงงานไม้ขีดไฟ โรงงานสบู่ โรงงานสกัดน้ำมันพืช โรงงานทำอิฐด้วยเครื่องจักร โรงกลึงโลหะ โรงงานซ่อมเครื่องจักรและเครื่องยนต์ และ โรงงานพอกหนัง นอกจากนี้ยังมีโรงงานเล็กๆ เกิดขึ้นอีกมากมาย

จนกระทั่งถึงสมัยจอมพล บ.พิบูลสงครามเป็นนายกรัฐมนตรี ให้มีการดำเนินการด้านอุตสาหกรรมได้กระจ่างชัดขึ้น โดยมีมอบหมายให้กระทรวงเศรษฐกิจ พ.ศ. 2482 ได้ตราพระราชบัญญัติโรงงาน ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับโรงงานอุตสาหกรรมในประเทศไทย โดยมีข้อความโดยย่อว่าจะควบคุมโรงงานเพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจและความปลอดภัย ความผาสุกและการอนามัย และได้ตราพระราชกฤษฎีกากำหนดให้ใช้ในปี พ.ศ. 2482 กับจังหวัดพระนคร และธนบุรี เป็นครั้งแรก

เมื่อเกิดสงครามโลกครั้งที่ 2 ขึ้นใน พ.ศ. 2482 เป็นภาวะวิกฤตการณ์ทำให้อุตสาหกรรมในครอบครัวของเอกชน ได้รับความกระทบกระเทือนอย่างหนัก จนรัฐบาลต้องเข้ามาช่วยเหลือโรงงานที่มีอยู่ให้ดำเนินการตามปกติได้ เช่น เจ้าของโรงงานขาดแคลนเงินทุนในการหาวัตถุดิบมาป้อนโรงงาน เป็นต้น รัฐบาลต้องช่วยเหลืออยู่เช่นนี้ บางอุตสาหกรรมต้องโอนเป็นของรัฐบาล และได้รับการส่งเสริมอย่าง เป็นล่ำเป็นสัน เพื่อช่วยผลิตสิ่งอุปโภคบริโภคให้เพียงพอกับความต้องการของประชาชนในภาวะสงคราม

## 2.2 ความเป็นมาของบ้านกิ่งโรงงาน

ธุรกิจโครงการโรงงานจัดสรรได้เริ่มเกิดขึ้นเป็นครั้งแรก เมื่อปี พ.ศ.2520 โดยบริษัท ไทยพัฒนาอุตสาหกรรม จำกัด ได้มีการสร้างโรงงานสำเร็จรูปไว้ตามนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ตามที่รัฐบาลประกาศเป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม เช่น ที่ลาดกระบัง บางปู และนวนคร เป็นต้น โดยมีลักษณะเป็นโรงงานสำเร็จรูปประเภทโรงงานเดี่ยวมีขนาดมาตรฐาน 2 ขนาด คือ ขนาด 525 ตารางเมตร และ 1,050 ตารางเมตร บนเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ - 3.5 ไร่ อย่างไรก็ตามโรงงานจัดสรรในยุคนั้นไม่ได้รับความนิยมเท่าที่ควร เนื่องจากโรงงานอุตสาหกรรมเล็กและขนาดกลาง ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายนิยมตัดแปลงตึกแถวในเขตกรุงเทพ และบริเวณใกล้เคียงเป็นโรงงานมากกว่า เพราะสะดวกสบาย และยังใช้เป็นที่อยู่อาศัยพร้อมกันได้อีกด้วย ธุรกิจโรงงานจัดสรรจึงชะงักงันมาหลายปี<sup>2</sup> กระทั่งเข้าสู่ปี พ.ศ.2530 ซึ่งภาครัฐบาลได้ให้ความสำคัญต่อภาคอุตสาหกรรมมาก ซึ่งจะเห็นได้จากความพยายาม ในการผลักดันให้โรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ มารวมอยู่ในที่เดียวกัน ทางหนทางสนับสนุนส่งเสริมทางด้านภาษี จนทำให้นิคมอุตสาหกรรมเจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว จนถึงขีดสุดเมื่อปี พ.ศ.2531 และเริ่มถดถอยไปในปี พ.ศ.2532

นิคมอุตสาหกรรม คือ เขตพื้นที่ดินซึ่งจัดสรรไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรม เข้าไปอยู่รวมกันอย่างเป็นสัดส่วน โดยให้เขตพื้นที่ดินดังกล่าวประกอบด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณูปโภค และสาธารณูปการครบครัน เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ โรงกาจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบป้องกันน้ำท่วม ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ นอกเหนือจากนั้นยังประกอบด้วยบริการอื่น ๆ ที่จำเป็นอีก เช่น ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข ธนาคาร ศูนย์การค้า ที่พักอาศัยสำหรับคนงาน

<sup>2</sup> "มินิแพคคอรี่ : รูปแบบใหม่ของธุรกิจพัฒนาที่ดิน," เอกสารสรุปข่าวธุรกิจฝ่ายวิชาการธนาคารกสิกรไทย 12 (16 - 30 มิถุนายน, 2533)

สถานบริการน้ำมัน เป็นต้น ผู้ที่จะเข้ามาจัดตั้งโรงงานเพื่อดำเนินธุรกิจ จะซื้อที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรมนั้น ๆ และก่อสร้างโรงงานขึ้น โดยขนาดของโรงงานจะมีตั้งแต่ขนาดกลาง ไปจนถึง โรงงานขนาดใหญ่

ในห้วงขณะนั้นนับเป็นปีทองของนิคมอุตสาหกรรมก็ว่าได้ จากตัวเลขของนิคมอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2530 - 2532 กล่าวได้ว่าจำนวนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมปี พ.ศ. 2530 มีทั้งหมด 1,000 ไร่ แต่พอมาถึงปี 2531 พื้นที่ขยับเพิ่มสูงขึ้นเป็น 7,103 ไร่ ซึ่งเพิ่มจากเดิมถึง 6 เท่าด้วยขณะที่การลงทุนเพิ่มขึ้นเพียง 3 เท่าตัว เมื่อมาถึงปี พ.ศ. 2532 จำนวนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเป็น 19,236 ไร่ เพิ่มจากปี พ.ศ. 2531 เกือบ 3 เท่าตัว ขณะที่จำนวนนักลงทุนกลับเพิ่มขึ้นเพียง 1 ใน 4 เท่านั้นจากการที่มีผู้เข้ามาประกอบธุรกิจประเภทนิคมอุตสาหกรรม มีมากกว่าความต้องการ จึงเกิดการแข่งขันกันเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะการแข่งขันในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการนิคมฯ ไม่ว่าจะเป็นสาธารณูปโภค พื้นที่อยู่อาศัย สถานที่พักผ่อน และบริการอื่น ๆ เพื่อจูงใจลูกค้าจึงเป็นผลให้มีต้นทุนสูงขึ้น ขณะที่ราคาการซื้อขายพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมต่างปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย

เมื่อธุรกิจประเภทนิคมอุตสาหกรรมเริ่มซบเซา ผู้ประกอบการรายเล็กซึ่งมีเงินทุนไม่มากพอจะซื้อที่ดินขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 500 ไร่ขึ้นไป เพื่อจัดทำนิคมอุตสาหกรรม จึงเห็นช่องว่างในการทำธุรกิจในทางองค้ายกันนี้ให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐ ที่ต้องการจะรวบรวมอุตสาหกรรมมาอยู่ ณ พื้นที่แห่งเดียวกันโดยเฉพาะ โรงงานขนาดเล็ก และ โรงงานที่สร้างปัญหามลภาวะ เป็นพิษก่อความเดือดร้อนให้ประชาชนบริเวณข้างเคียง รวมถึงโรงงานห้องแถวที่ตั้งขึ้นอยู่ไม่ถูกต้องนั้น รัฐยังไม่สามารถยื่นมือเข้าไปช่วยแก้ไข บร่าบรามดูแลกันได้อย่างทั่วถึง กระจาบเหมาะกับภาครัฐเริ่มให้ความสำคัญของอุตสาหกรรมขนาดเล็กหรือขนาดย่อม และเริ่มดำเนินการกันอย่างจริงจัง ผู้ประกอบการจึงนำแนวความคิดโรงงานจัดสรรสำเร็จรูปที่เคยมีมาก่อนหันกลับมาใช้ใหม่อีกครั้ง โดยมีบทเรียนของโครงการก่อนหน้าในนิคมอุตสาหกรรมที่ได้ประสบมาก่อน มาประยุกต์ให้เหมาะสมกับสภาพความต้องการของตลาดยิ่งขึ้น ในช่วงจังหวะที่นิคม

### อุตสาหกรรมเริ่มชบเซา<sup>3</sup>

จากรายงานการสำรวจภาวะแวดล้อมด้านน้ำเสีย ที่เกิดจากโรงงานอุตสาหกรรมในเขตกรุงเทพมหานคร ประมาณร้อยละ 25 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 75 เป็นปริมาณน้ำเน่าเสียระบายจากแหล่งชุมชน เรื่องนี้ในรายละเอียดการสำรวจไม่ได้ระบุชัดเจนว่า ปริมาณน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อมและบริการ จำนวนหลายหมื่นโรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน ในเขตกรุงเทพมหานคร มีปริมาณเท่าใด<sup>4</sup> ปัญหามลพิษดังกล่าว รัฐบาลได้ให้ความสำคัญต่อการแก้ปัญหาเรื่องสิ่งแวดล้อมมาก ไม่ว่าจะเป็นความพยายามให้มีการจัดตั้ง นิคมพอกซ่อมขึ้นมา การวางนโยบายห้ามตั้งโรงงานอุตสาหกรรมริมแม่น้ำสายหลักอันมีแม่น้ำเจ้าพระยา ท่าจีน แม่กลอง บางปะกง หรือแม้แต่การกำหนดให้โรงงานอุตสาหกรรมต้องรวมกันอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งให้กรมโรงงานอุตสาหกรรมทบทวนการศึกษา เพื่อออกนโยบายห้ามตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่ใดบ้างในกรุงเทพมหานคร พร้อมกำหนดว่าอุตสาหกรรมประเภทใดควรจัดตั้งได้ ซึ่งจะมุ่งไปยัง โรงงานที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก โดยเห็นควรว่าจะต้องย้ายโรงงานไปตั้งที่อื่นต่อไป

นโยบายดังกล่าวได้สร้างแรงกดดันต่อโรงงานขนาดเล็ก ขนาดกลาง โดยเฉพาะพวกโรงงานห้องแถวที่อาศัยอาคารพาณิชย์ เป็นโรงงานพร้อมที่พักอาศัย และอยู่ใกล้กับแหล่งชุมชน รวมทั้งพวกโรงงานดึกแถวเดิมที่ต้องการขยายกิจการ หรือพวกที่มีสัญญาเช่าซื้อดึกแถวใกล้สิ้นสุด ผู้ประกอบการเหล่านี้จึงเริ่มเคลื่อนไหวหาทางย้ายโรงงาน ไปตั้งในที่ที่ไม่ถูกห้ามตั้ง โรงงานตามประกาศผังเมือง และก่อนที่กรมโรงงานจะใช้มาตรการอย่างจริงจัง ขณะเดียวกันราคา

<sup>3</sup> "มินิแพคตอรี : โรงงานเสี่ยงภัยที่ต้องเลี่ยง," อินดีสตรี้แม็กกาซีน 16 (ตุลาคม 2533): 84 - 97

<sup>4</sup> ประทีป จันทรเชตต์, "ปัญหาสิ่งแวดล้อมโรงงานอุตสาหกรรมในกรุงเทพ," นักรอุตสาหกรรม 4 (กรกฎาคม 2534): 14 - 17

วัสดุก่อสร้าง และที่ดินต่างมีราคาเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว จนอาจทำให้การดำเนินการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมเอง มีค่าใช้จ่ายสูงกว่าที่ตั้งงบประมาณ ต่อมาบริษัทแลนค์แอนด์เฮาส์ ได้ดำเนินการโครงการประเภทโรงงานจัดสรรขนาดกลางและขนาดเล็กขึ้น นอกเขตนิคมอุตสาหกรรม บนถนนพหลโยธิน ตรงข้ามหมู่บ้านลิ่วลี่ชื่อ โครงการแพคโก้<sup>5</sup> ลักษณะของโรงงานจัดสรรที่เกิดขึ้นไม่เหมือนโรงงานจัดสรรในนิคมอุตสาหกรรมที่เคยสร้าง คือ เป็นโรงงานเดี่ยวคือ จะมีลักษณะเป็นอาคารโรงงานที่ใช้ผนังร่วมกันติดต่อกันไปในแนวราบ แต่ยังไม่มีการแบ่งพื้นที่เพื่อใช้เป็นส่วนที่อยู่อาศัย พื้นที่ส่วนใหญ่ใช้ในการประกอบกิจกรรมอุตสาหกรรมเท่านั้น จากรูปแบบดังกล่าวจึงได้เป็นต้นแบบพัฒนาไปสู่รูปแบบบ้านกึ่ง โรงงานในยุคต่อมา ผลของการดำเนินการแพคโก้ ปรากฏว่าประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี โดยอาศัยทำเลที่ไปมาสะดวก และอยู่ใกล้สนามบินดอนเมือง ซึ่งทำให้ได้รับความสนใจ จากธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดย่อมที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการส่งออก แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทแลนค์ แอนด์ เฮาส์ ก็ไม่ได้ดำเนินการเสนอโครงการประเภทโรงงานจัดสรรขึ้นมาอีก เนื่องจากไม่มีเจตนารมณ์ที่จะเข้าสู่ตลาดนี้อย่างจริงจัง เพียงเป็นการหาหนทางการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุดที่ซื้อมาแล้วในบริเวณนั้น

โครงการโรงงานจัดสรร เริ่มมีการพัฒนารูปแบบใหม่เกิดขึ้น คือ จากรูปแบบเดิมที่เป็นโรงงานเดี่ยว หรือ โรงงานห้องแถวที่ไม่มีพื้นที่ส่วนที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วย มาเป็นรูปแบบที่เน้นการมีพื้นที่ใช้สอยเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยพร้อมสำนักงาน ร่วมกับโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งก็คือโครงการบ้านกึ่ง โรงงาน (FACTORY AND HOUSE) หรือที่เรียกกันว่ามินิแพคคอรี่ นั้นเอง

โครงการบ้านกึ่ง โรงงาน เริ่มเกิดขึ้นในแถบย่านอ้อมน้อยเป็นแห่งแรก และเริ่มเป็นที่นิยมและมีโครงการใหม่ ๆ ททยอยเกิดขึ้นอยู่เรื่อย ๆ นับตั้ง

<sup>5</sup> "มินิแพคคอรี่ทางเลือกใหม่ของอุตสาหกรรม ขนาดกลาง-เล็ก," ประชาชาติธุรกิจ (19 - 22 สิงหาคม 2533): 8 - 10



แต่ปี 2532 เป็นต้นมา การที่โครงการบ้านกึ่งโรงงานขยายตัวไปอย่างรวดเร็ว นั้น ก็เพื่อที่จะตอบสนองต่อความต้องการของเจ้าของกิจการอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นมากมาย อันเป็นผลมาจากการที่เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวอย่างรวดเร็ว ในช่วงปี 2530 - 2532 และเมื่อประกอบกับการที่ราคาที่ดินทั่วไปพุ่งสูงขึ้นมากเป็นประวัติการณ์ รวมทั้งการที่รัฐบาลให้ความสำคัญกับการแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง โดยมีนโยบายห้ามตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และริมแม่น้ำสายหลัก เช่น แม่น้ำเจ้าพระยา แม่น้ำท่าจีน แม่น้ำแม่กลอง และแม่น้ำบางปะกง เป็นต้น ทำให้โรงงานดึกแถวในสมัยก่อน และโรงงานที่เกิดขึ้นใหม่จำเป็นต้องย้ายไปตั้งตามชานเมืองมากขึ้น และเนื่องจากนิคมอุตสาหกรรม ทั้งของรัฐบาล และเอกชนที่ตั้งขึ้นมาเพื่อสนองนโยบายของรัฐบาล ที่กำหนดให้โรงงานอุตสาหกรรมต้องรวมกันอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อลดปัญหามลภาวะในเขตเมือง มักรองรับเฉพาะ โรงงานที่เกิดขึ้นใหม่ และส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ การขายพื้นที่จึง เน้นที่ดินแปลงใหญ่ ซึ่งไม่เหมาะกับอุตสาหกรรมขนาดย่อม ทำให้นักลงทุนด้านพัฒนาที่ดินหันมาให้ความสนใจในการสร้าง โครงการบ้านกึ่งโรงงานกันมากขึ้น โดยอาศัยช่องว่างที่มีอยู่เข้าจับตลาดในกลุ่มโรงงานขนาดเล็ก โดยมีการพัฒนารูปแบบของอาคารโรงงานให้มีส่วนของที่อยู่อาศัย และสำนักงานประกอบเข้ามาด้วย เป็นการตอบสนองของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดย่อม ในลักษณะบ้านกึ่งโรงงาน

สำหรับรูปแบบของบ้านกึ่งโรงงานที่สร้างขึ้นในช่วงนี้ เป็นที่น่าสังเกตว่าไม่ได้มีลักษณะ เป็นโรงงานเดี่ยวเหมือนที่สร้างขึ้นในยุคแรก ๆ แต่ได้มีการพัฒนาให้สอดคล้องกับราคาปัจจัยการผลิตที่สำคัญคือ ที่ดิน ชัยบตัวสูงขึ้นมาก ตลอดจนเพื่อสนองความต้องการของผู้ซื้อที่ปรารถนาจะรวมโรงงาน สำนักงาน และที่พักอาศัยไว้ในบริเวณเดียวกัน เพื่อความสะดวกสบายในด้านการทำงาน และการติดต่อสื่อสารกันระหว่างสำนักงาน และโรงงาน บ้านกึ่งโรงงานจึงมีลักษณะการสร้างให้อยู่ติดกัน โดยใช้ผาผนังร่วมกันคล้ายคึกแถว

### 2.3 ลักษณะความแตกต่างระหว่างบ้านกึ่งโรงงาน และคอนโดแฟคตอรี<sup>6</sup>

นอกเหนือจากโรงงานสำเร็จรูป ในลักษณะของบ้านกึ่งโรงงานแล้ว ยังมีโรงงานสำเร็จรูป อีกประเภทหนึ่งที่เกิดขึ้นในเวลาเกือบจะไล่เลี่ยกัน นั่นคือ "คอนโดแฟคตอรี" หรือที่มีชื่อเรียกต่าง ๆ กันว่า "คอนโดอุตสาหกรรม" หรือ "คอนโดโรงงาน" เป็นต้น ซึ่งแม้ว่าบ้านกึ่งโรงงานและคอนโดแฟคตอรีจะมีความคล้ายคลึงกัน ตรงที่เป็นโรงงานสำเร็จรูป ที่เจ้าของโครงการได้จัดเตรียมสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไว้อำนวยความสะดวกอย่างพร้อมมูลเหมือน ๆ กัน แต่โรงงานสำเร็จรูปทั้ง 2 ประเภทนี้ กลับมีความแตกต่างกันอยู่หลายประการ กล่าวคือ

1. ความสูงของอาคาร บ้านกึ่งโรงงานเป็นโรงงานสำเร็จรูปที่สร้างในแนวราบความสูงของตัวอาคารไม่เกิน 2 ชั้น ในขณะที่คอนโดแฟคตอรีเป็นอาคารสูงที่สร้างขึ้น เพื่อให้เช่าหรือขายพื้นที่สำหรับตั้งโรงงาน มีความสูงมากกว่า 2 ชั้น

2. ราคาขาย ราคาขายเฉลี่ยเป็นตารางเมตรของบ้านกึ่งโรงงานต่ำกว่าคอนโดแฟคตอรีเกือบ 2 เท่าตัว

3. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ในขณะที่คอนโดแฟคตอรีมุ่งเน้นรองรับนักลงทุนจากต่างประเทศโดยเฉพาะ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นนักลงทุนจากฮ่องกง สิงคโปร์ และไต้หวัน ที่เป็นเจ้าของกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง ที่ทำการผลิตวัตถุดิบและวัตถุดิบสำเร็จรูปป้อนให้โรงงานแม่ ที่อยู่ในประเทศเหล่านั้น โดยมักเป็นอุตสาหกรรมเบาที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ เช่น อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และเสื้อผ้าสำเร็จรูป เป็นต้น แต่บ้านกึ่งโรงงานมีความยืดหยุ่นมากกว่า โดยรับทั้งลูกค้าที่เป็นคนไทยและชาวต่างชาติ นอกจากนี้ประเภทของ

<sup>6</sup> "มินิแฟคตอรี รูปแบบใหม่ของธุรกิจพัฒนาที่ดิน" เอกสารสรุปข่าวธุรกิจฝ่ายวิชาการธนาคารกสิกรไทย 12 (16-30 มิถุนายน 2533): 8-17

อุตสาหกรรม ที่จะเข้ามาใช้พื้นที่ในโครงการบ้านกึ่งโรงงาน ก็มีความหลากหลายกว่า เพราะพื้นที่แต่ละหน่วยมีความกว้างขวางกว่านั่นเอง

4. การได้รับการส่งเสริมการลงทุน คอนโดแพคตอรีเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ในขณะที่บ้านกึ่งโรงงานยังไม่ได้รับการพิจารณาในเรื่องนี้แต่อย่างใด สำหรับเงื่อนไขหลัก ๆ ในการขอรับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการคอนโดแพคตอรีมีดังนี้ คือ

4.1 คอนโดแพคตอรีที่มีที่ตั้งโครงการอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และสมุทรปราการ จะสร้างได้เฉพาะในนิคมอุตสาหกรรม หรือเขตอุตสาหกรรม เท่านั้น แต่ถ้ามีที่ตั้งโครงการนอกเหนือจาก 2 จังหวัดนี้ จะสร้างนอกนิคมอุตสาหกรรมก็ได้

4.2 ขนาดการลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 50 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดิน และเงินทุนหมุนเวียน)

4.3 ความสูงของตัวอาคารต้องไม่เกิน 12 ชั้น และพื้นที่ใช้เป็นที่อาคารโรงงานต้องมีไม่เกินร้อยละ 90 ของพื้นที่ทั้งหมด

4.4 ต้องจัดให้มีและใช้ระบบขจัดน้ำเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งอุตสาหกรรม

4.5 โรงงานที่ประกอบกิจการประเภทที่มีการใช้น้ำมาก ในกระบวนการผลิต และประเภทที่มีแรงสั่นสะเทือนไวไฟ ที่จะเข้ามาใช้พื้นที่ในโครงการจะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนก่อน

เป็นที่น่าสังเกตว่า ปัจจุบันมีโครงการคอนโดแพคตอรีเกิดขึ้นแล้วราว 2 - 3 โครงการ บริษัทพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมไทย จำกัด นับเป็นเอกชนรายแรก ที่ริเริ่มจัดสร้างคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม โดยเริ่มที่สวนอุตสาหกรรมบางกระดีตั้งแต่ปลายปี 2532 และทันทีที่การนิคมอุตสาหกรรมประกาศอนุญาตให้สร้างในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ก็เริ่มดำเนินโครงการจัดสร้างที่นิคมอุตสาหกรรม

ลาดกระบัง เป็นอันดับต่อมา อย่างไรก็ตาม คอนโดแพคตอรีคงไม่ใช่คู่แข่งของ บ้านกึ่ง โรงงาน เนื่องจากมุ่งจับลูกค้าคนละกลุ่มกันตั้ง ได้กล่าวแล้ว แต่กระนั้นก็มีข้อสังเกตว่าในช่วง 1 - 2 ปี จากนี้ไปบ้านกึ่ง โรงงานจะเป็นที่นิยมมากกว่า คอนโดแพคตอรี เนื่องจากความสะดวกสบายจากการมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า ในขณะที่ราคาขายก็ถูกกว่า ตลอดจนเป็นการทำโครงการในแนวราบ ทำให้มีความยืดหยุ่นสำหรับประเภทของอุตสาหกรรมที่จะเข้าไปใช้พื้นที่ในโครงการมากกว่า นอกจากนี้เมื่อประกอบกับการที่ราคาที่ดินในขณะนี้ยังไม่สูงเกินไปนัก สำหรับการพัฒนาที่ดินเป็นบ้านกึ่ง โรงงานที่มีเนื้อที่และประโยชน์ใช้สอยมากกว่า จึงทำให้คาดว่าบ้านกึ่ง โรงงานจะได้รับความนิยมจากลูกค้าทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติมากกว่าคอนโดแพคตอรี

## 2.4 อุตสาหกรรมขนาดย่อม

### 2.4.1 คำจำกัดความอุตสาหกรรมขนาดย่อม

ในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีข้อกำหนดนิยามของธุรกิจขนาดต่าง ๆ ที่แน่นอนเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน แต่หน่วยงานจะกำหนดนิยามของธุรกิจขนาดย่อมขึ้นมาเพื่อใช้ในการดำเนินงานของตน เช่น กระทรวงอุตสาหกรรม ธนาคารแห่งประเทศไทย บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สำนักงานสถิติอุตสาหกรรมขนาดย่อม ฯลฯ และเนื่องจากลักษณะการดำเนินงานของแต่ละหน่วยงานแตกต่างกัน หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตีความ "ธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม" จึงต่างกันไปด้วยตัวอย่าง เช่น?

กระทรวงอุตสาหกรรมได้ให้นิยามของอุตสาหกรรมขนาดย่อม โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ถาวรสุทธิหรือจำนวนคนงาน โดยระบุว่าอุตสาหกรรมย่อมจะมีสินทรัพย์ถาวรสุทธิเป็นจำนวน 1 ล้าน - 10 ล้านบาท

---

7 วัธน พรรถเชษฐ์, วารสารจุฬาลงกรณ์ 15 (เมษายน - มิถุนายน 2535): 65-66

หรือมีจำนวนคนงานระหว่าง 10 - 49 คน ธุรกิจที่มีสินทรัพย์ถาวรสุทธิ หรือ จำนวนคนงานต่ำกว่าเกณฑ์ดังกล่าว จัดว่าเป็นอุตสาหกรรมในครัวเรือน (Cottage Industry) ส่วนอุตสาหกรรมขนาดกลางนั้นจะมีสินทรัพย์ถาวรสุทธิ 10 - 20 ล้านบาท หรือมีจำนวนคนงานระหว่าง 50 - 199 คน

สำนักงานธนกิจอุตสาหกรรมขนาดย่อม ซึ่งอยู่ในสังกัดกรมส่งเสริมอุตสาหกรรมกระทรวงอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรมได้ให้ความหมายของอุตสาหกรรมขนาดย่อมว่า คืออุตสาหกรรมที่ลงทุนในสินทรัพย์ถาวรสุทธิไม่เกิน 10 ล้านบาท หรือมีคนงานไม่เกิน 50 คน

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ให้นิยามไว้ว่า อุตสาหกรรมขนาดย่อมหมายถึง กิจกรรมที่ผลิตสินค้าเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ ที่มีสินทรัพย์ถาวรสุทธิไม่เกิน 10 ล้านบาท

บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กำหนดค่านิยามของอุตสาหกรรมขนาดย่อม โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ถาวรสุทธิและวงเงินสินเชื่อโดยระบุว่า อุตสาหกรรมขนาดย่อมต้องมีสินทรัพย์ถาวรสุทธิไม่เกิน 20 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อในโครงการต้องไม่เกิน 10 ล้านบาท ส่วนอุตสาหกรรมขนาดกลางนั้นจะมีสินทรัพย์ถาวรสุทธิไม่เกิน 120 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อไม่เกิน 60 ล้านบาท

ส่วนกองทุนประกันสินเชื่อ ซึ่งอยู่ภายใต้การดูแลของบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กำหนดค่านิยามของอุตสาหกรรมขนาดย่อมว่า คืออุตสาหกรรมที่มีสินทรัพย์ถาวรสุทธิไม่เกิน 10 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อในโครงการไม่เกิน 5 ล้านบาท

#### 2.4.2 ลักษณะของอุตสาหกรรมขนาดย่อม<sup>8</sup>

หากได้มีการกำหนดถึงลักษณะของการดำเนินงานของ อุตสาหกรรมขนาดย่อมแล้ว อาจมีหลักในการกำหนดได้ดังนี้ คือ

1. การบริหารมีลักษณะ เป็นอิสระ บกดีแล้วผู้จัดการกับ เจ้าของมักจะเป็นคน ๆ เดียวกัน หรืออาจกล่าวได้อีกอย่างหนึ่งว่า เป็นการ ประกอบการประเภทเจ้าของคนเดียว (Single Proprietorship)
2. การจัดหาทุนนั้นอยู่ในความรับผิดชอบของบุคคลคน เดียว หรือกลุ่มเล็ก ๆ
3. ขอบเขตของการดำเนินงาน อยู่ในท้องถิ่นหลัก คนงานและ เจ้าของมักจะเป็นผู้ที่อยู่ในท้องถิ่นเดียวกัน
4. ขนาดของอุตสาหกรรมอยู่ในขอบเขตจำกัด คือ เมื่อเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมที่มีขนาดใหญ่ มีขอบเขตการดำเนินงานกว้าง ขวางแล้วอุตสาหกรรมนั้นจะเป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็ก
5. ในแง่การแบ่งงานกันทำ (Division of Labour) ลักษณะของอุตสาหกรรมขนาดเล็ก มีลักษณะขาดการแบ่งงานกันทำในการบริหาร (Relatively - little specialization management) ลักษณะนี้เรียกว่าเป็น Self - Employed คือผู้จัดการหรือเจ้าของจะดำเนินการเองทุกอย่าง

#### 2.5 แนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษารูปแบบและที่ตั้งของบ้านกึ่งโรงงานนี้ จะพิจารณาแนว ความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องเนื่องดังต่อไปนี้ คือ

---

<sup>8</sup> ศิวาพร พันธุ์เพ็ง, วิชาการบริหารธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดย่อม (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2521)

### 2.5.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารตึกแถว

จากการศึกษาของ นางสาวเพ็ญศรี ฉันทารางค์ ในเรื่องเกี่ยวกับตึกแถว ดังนี้ คือ<sup>9</sup> มีอาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก ที่ทำการดัดแปลงประโยชน์ใช้สอยจากอาคารพาณิชย์พักอาศัยธรรมดา มาเป็นอาคารที่ใช้ในกิจกรรมต่าง ๆ หลายรูปแบบผสมกัน เช่น ใช้ทำหอพัก ห้างสรรพสินค้า โรงงาน อู่ซ่อมรถยนต์ โรงแรม สถานบริการ และสำนักงานต่าง ๆ ซึ่งแบ่งการใช้งานออกได้เป็น 5 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1. อาคารผสมกึ่งพักอาศัย ( Residential Mixed - use ) คืออาคารตึกแถวที่มีการใช้งานผสมระหว่างกิจกรรมหลายประเภท แต่เน้นที่การพักอาศัยเป็นหลัก ได้แก่ ตึกแถวที่ทำเป็นห้องแบ่งให้เช่าในชั้นบนของอาคาร ตึกแถวที่ทำเป็นหอพัก ตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นมาเป็นแฟลต หรือ อพาร์ทเมนต์ เช่น ริเวียร่าอพาร์ทเมนต์ แฟลตดินแดง แฟลตสวนพลู เป็นต้น
2. อาคารแบบผสมกึ่งร้านค้า ( Commercial Mixed-use ) คืออาคารตึกแถวที่มีกิจกรรมผสมหลายอย่าง แต่มุ่งในด้านการประกอบการค้าเป็นหลักสำคัญ ส่วนใหญ่มักอยู่ในย่านชุมชนหนาแน่นกลางใจเมือง ได้แก่ ศูนย์การค้าพาหุรัด สยามสแควร์ บางลำพู ประตูน้ำ และบางกอกบาร์ชาร์ เป็นต้น
3. อาคารแบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม ( Industrial Mixed-use ) เป็นอาคารตึกแถวที่ดัดแปลงมาเป็นโรงงานอุตสาหกรรมทั้งที่เป็นอุตสาหกรรมการผลิต และอุตสาหกรรมบริการ ส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมชนิดที่ไม่มีรูปแบบ และไม่มีมาตรฐาน มักซ่อนตัวอยู่ในตึกแถว แต่แสดงออก

<sup>9</sup> เพ็ญศรี ฉันทารางค์ , " แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร , " ( วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2528 )

ด้วยผลผลิตที่นำมาแสดงหน้าร้าน หรือป้ายโฆษณาหน้าร้าน ในกรณีที่ต้องการให้ลูกค้ารับทราบ และมาใช้บริการ เช่น โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้าและรองเท้า โรงงานทำเฟอร์นิเจอร์ โรงพิมพ์ โรงงานบัดกรีโลหะ และอู่ซ่อมรถยนต์ เป็นต้น

#### 4. อาคารแบบผสมกึ่งบริการ ( Service Mixed-use )

เป็นอาคารตึกแถว ที่นำมาใช้ประกอบกิจการเพื่อการบริการต่าง ๆ ได้แก่ โรงแรม โรงน้ำชา อาบ-อบ-นวด บาร์ ไนท์คลับ สโมสรและสมาคมต่าง ๆ อาคารประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นตึกแถวติดกันหลายห้อง และมักมีการตกแต่งภายในอาคารเพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งาน เช่น กั้นห้องทำห้องน้ำและบันไดใหม่

#### 5. อาคารผสมแบบอื่น ๆ ( Other Mixed-use ) เป็น

อาคารตึกแถว ที่มีการใช้ในกิจกรรมผสมประเภทอื่น ๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ได้แก่ อาคารตึกแถวที่ใช้เป็นโกดังสินค้า อาคารที่จอดรถยนต์และขนส่งต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่มักประกอบด้วยที่พักอาศัย หรือกิจกรรมการค้าที่เกี่ยวข้องกัน เช่น โกดังสินค้าราชวงศ์ อาคารตึกแถวศูนย์การค้าเฉลิมนคร และอาคารตึกแถวที่จอดรถยนต์บางกอกบาร์ซาร์ เป็นต้น

อาคารตึกแถวมีทำเลที่ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปทุกพื้นที่ของชุมชนเมือง โดยมีถนนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของทำเลที่ตั้งอาคาร การเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ใช้อาคาร มีความเกี่ยวข้องกับกิจกรรมการใช้อาคารโดยเฉพาะ

กิจกรรมเกี่ยวกับการอุตสาหกรรม ต้องการทำเลที่ตั้งที่มีความสำคัญน้อยกว่ากิจกรรมในด้านการค้าและพักอาศัย คุณสมบัติของทำเลที่ตั้งของอาคารตึกแถวประเภทนี้ เป็นข้อพิจารณาในอันดับรองลง ไปจากเหตุผลประการอื่น ได้แก่ ราคาที่ดิน องค์ประกอบของตัวอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โรงงานตึกแถวจะกระจายอยู่ทั่วไปในย่านอุตสาหกรรมจนถึงพื้นที่นอกเมือง โดยมากจะไม่อยู่ติดริมถนนใหญ่ มักจะอยู่ในซอย หรือริมถนนสายรอง

สรุปปัญหาเกี่ยวกับตึกแถวที่มีการใช้ผสมกึ่งอุตสาหกรรมใน



## กรุงเทพมหานคร

### 1. ปัญหาในการประกอบการ

1.1 โรงงานในตึกแถวมักใช้สถานที่ประกอบการ ซึ่งไม่ได้ออกแบบมาเป็นมาตรฐาน อันอาจก่อให้เกิดอันตรายได้ง่ายกว่าโรงงานทั่วไป

1.2 โรงงานในตึกแถวมักไม่จดทะเบียนประกอบการอุตสาหกรรมให้ถูกต้อง เป็นการเสี่ยงกฎหมายโรงงาน

1.3 ในการประกอบการมีการส่งเสียงดัง หรือใช้วัตถุเป็นอันตรายแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง

1.4 ขนาดพื้นที่อาคารไม่เหมาะสม

### 2. ปัญหาเกี่ยวกับที่ตั้งอาคาร

2.1 โรงงานอุตสาหกรรมในตึกแถวตั้งอยู่ในย่านพักอาศัยใจกลางชุมชน ทำให้เพิ่มความแออัดของเมือง

2.2 โรงงานอุตสาหกรรมตึกแถวสร้างปะปนอยู่กับอาคารประเภทอื่น ทำให้เกิดการรบกวนและเป็นเหตุให้ผู้อยู่ใกล้เคียงเดือดร้อนรำคาญ

### 3. ปัญหาด้านการจราจรและสาธารณสุข

3.1 โรงงานอุตสาหกรรมมีการขนส่งวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์ เข้าออกอยู่เสมอ ทำให้การจราจรติดขัด และขัดขวางเส้นทางสัญจร

3.2 โรงงานอุตสาหกรรมต้องการใช้น้ำไฟ จำนวนมากในการผลิต ซึ่งต้องแย่งจากส่วนอื่นภายในชุมชน

### 4. ปัญหาด้านสาธารณสุข

โรงงานอุตสาหกรรมมักทิ้งเศษวัสดุสิ่งของที่เหลือจากการผลิตลงสู่บริเวณพื้นที่สาธารณะ ก่อให้เกิดปัญหาขยะและสภาพเสื่อมโทรมของเมืองในเวลาต่อมา

น.ส.เพ็ญศรี ฉันทวารงค์ ได้ให้ข้อเสนอแนะทางในการเพิ่มประสิทธิภาพในอาคารตึกแถวที่มีการใช้แบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม

(Industrial Mixed-use Shophouses ) ไว้ว่า

โรงงานอุตสาหกรรมในดึกแถวไม่สมควรอยู่ในเขตชุมชนเมือง ให้ย้ายออกไปอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนอกเมือง โดยรวมกลุ่มอาคารดึกแถวกับแหล่งงานเข้าไว้ในบริเวณเดียวกัน กล่าวคือ ในชั้นล่างของอาคารใช้เป็นโรงงานต่างๆ ส่วนในชั้นบนของอาคารก่อสร้างเป็นแฟลตพักอาศัยอยู่บนหลังคาโรงงาน โดยมีการเจาะช่องแสง และคำนึงถึงการระบายอากาศอย่างเพียงพอ และคาดว่าต่อไปในอนาคต เมื่อตัวแปรในด้านเศรษฐกิจที่มีความสำคัญมากขึ้น อันได้แก่ราคาที่ดิน การจัดระบบจราจรและการวางแผนการใช้ที่ดิน รวมทั้งเทคโนโลยีในการก่อสร้างสูงขึ้น จะมีอาคารในรูปแบบอื่นที่พัฒนาเข้ามาแทนที่อาคารดึกแถว เช่นอาคารสูง หรืออาคารอเนกประสงค์ต่าง ๆ ซึ่งในปัจจุบันได้มีโครงการบ้านกึ่ง โรงงาน และ คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมขึ้นมาแทนที่โรงงานดึกแถวในรูปแบบเดิม

#### 2.5.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

จิราภรณ์ เดชณรงค์ศักดิ์<sup>10</sup> ได้สรุปแนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย จากนักคิด นักทฤษฎีไว้เป็น 3 กลุ่มคือ

1. พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม เนื่องจากในปัจจุบันนี้ ได้เกิดสภาวะแวดล้อมเป็นพิษจากผลของอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นปัญหาต่อการอยู่อาศัยภายในเมือง ดังนั้นจึงเกิดแนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี และเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย

<sup>10</sup>จิราภรณ์ เดชณรงค์ศักดิ์, "การศึกษาความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างเขตชุมชนเมืองที่มีแหล่งงาน และไม่มีแหล่งงาน," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิตภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531)

2. พิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงการเดินทางไปยังแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน ซึ่งเป็นกิจกรรมการเดินทางที่เกิดขึ้นเป็นประจำ คือจะต้องสะดวกในการเดินทางเข้าถึงที่อยู่อาศัย และสะดวกในการเดินทาง จากที่อยู่อาศัยไปยังแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะที่ทำงาน

3. พิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงการบริการทางด้านสาธารณสุขปกศ และสาธารณสุขการที่ดี

นอกเหนือจากข้อพิจารณา 3 ลักษณะดังกล่าวแล้ว ในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของมนุษย์ก็อาจมีเงื่อนไขอื่น ๆ ในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยอีกด้วยอาทิเช่น

ก. รายได้ของผู้อยู่อาศัย ผู้ที่อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับรายได้ของเขาเอง

ในผู้มีรายได้สูง จะมีความสามารถในการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีตามที่ตนต้องการได้ โดยเฉพาะสามารถเลือกทำเลที่อยู่อาศัยที่ดีตามปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ได้สรุปไว้แล้ว

แต่ในผู้มีรายได้น้อย จะถูกจำกัดด้วยความสามารถในการซื้อ จากสถานะที่มีรายได้น้อย ทำให้ไม่อาจเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในราคาสูงซึ่งมีบริการทุกด้านครบถ้วน แต่จะต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก (ค่าเช่าถูก) และเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จะพยายามอยู่ชิดกับแหล่งการค้าหรืออุตสาหกรรมของชุมชนอย่างหนาแน่น

ข. ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละช่วง มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ผู้เลือกที่อยู่อาศัยในวัยต่าง ๆ กัน จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน

ค. วิธีการดำเนินชีวิตมีบทบาทต่อการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยให้มีภาวะแวดล้อมทางสังคมของชุมชนนั้น ๆ ในทิศทางที่สอดคล้องกับวิถีทางดำเนินชีวิตของคนได้ เช่น การเลือกที่อยู่อาศัยรวมกลุ่มของชาวมุสลิม

ด้วยเงื่อนไขต่าง ๆ ดังกล่าวทำให้การเลือกที่ตั้งของผู้

อาศัยในสภาพจริงแตกต่างกันไปตามสภาพ และฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะของผู้ตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของครอบครัว เป็นสำคัญ

### 2.5.3 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของกิจการ

#### อุตสาหกรรม

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2526) ได้ศึกษาการใช้ที่ดินทางด้านอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานคร พบว่า โรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กกระจุกกระจายอยู่ทั่วทุกเขต และแต่ละเขตพบว่าทำเลที่ตั้งของอุตสาหกรรมหนาแน่นไม่เท่ากัน เขตชั้นในมีโรงงานอุตสาหกรรมหนาแน่นมากกว่าเขตชั้นกลางและชั้นนอก ในด้านอุตสาหกรรมการผลิตที่มีโรงงานและแรงงานมากมี 6 ประเภท ได้แก่ การผลิตเครื่องแต่งกาย การซ่อมและผลิตเครื่องจักร การผลิตผลิตภัณฑ์โลหะ ยกเว้นเครื่องจักร การผลิตสิ่งทอ อุปกรณ์การขนส่งและเคมีภัณฑ์ แต่ละประเภทต้องการทำเลที่ตั้งต่างกันทั้งในแง่การผลิตและจำหน่าย วัตถุประสงค์มีความสำคัญต่อการเลือกที่ตั้งมาก ซึ่งส่วนใหญ่ต้องใช้วัตถุประสงค์จากต่างประเทศ จึงเลือกที่ตั้งหน่วยผลิตที่สามารถซื้อหาได้สะดวก ปัจจัยด้านตลาดมีความสำคัญต่อการเลือกที่ตั้งอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลางมากกว่าขนาดใหญ่อื่น ๆ เช่น นโยบายรัฐบาล หรือ เทคโนโลยีมีความสำคัญต่อการเลือกที่ตั้งอุตสาหกรรม

สรุปได้ว่า ทำเลที่ตั้งแหล่งอุตสาหกรรม จะอยู่ภายใต้อิทธิพลของการเข้าถึงประวัติความเป็นมาของเมือง และโดยทั่วไป ศูนย์การค้าคมนาคมทางน้ำ ทางรถไฟ ตลอดจนถนนบิน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่องุดที่ตั้งของแหล่งอุตสาหกรรม

จาริต ดิงศภัทย์ (2527) ได้ให้เหตุผลในการเลือกที่ตั้งโรงงานในเขตกรุงเทพมหานครว่า ได้แก่ ปัจจัยด้านการตลาดของสินค้าที่ผลิตได้ รวมทั้งบริเวณตลาดของกิจการ การใช้วัตถุดิบจากแหล่งต่าง ๆ การใช้บริการสาธารณูปโภค โดยเฉพาะ ไฟฟ้า น้ำประปา และการใช้แรงงานที่มีฝีมือ สรุปผลจากการวิเคราะห์ได้ว่า โรงงานขนาดเล็กมีปัจจัยการใช้บริการ

สาธารณูปโภค และการขายในตลาดบริเวณใกล้เคียงโรงงาน เป็นปัจจัยที่มีส่วนเพิ่มโอกาสที่โรงงานจะตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร และยิ่งถ้าโรงงานใช้วัตถุดิบจากในบริเวณกรุงเทพมหานคร หรือนำเข้าจากต่างประเทศ หรือขายสินค้าในตลาดกรุงเทพมหานคร หรือต่างประเทศแล้ว โอกาสที่โรงงานจะตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครก็ยิ่งมากขึ้น สำหรับโรงงานขนาดใหญ่ ปัจจัยที่มีผลต่อโอกาสที่โรงงานจะอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร คือ ถ้าโรงงานใช้แรงงานมีฝีมือ หรือมีการขายในบริเวณใกล้เคียงโรงงานมาก แต่บริการสาธารณูปโภคมีความสำคัญน้อยเมื่อเทียบกับอรรถิพลของปัจจัยทั้ง 2 ที่กล่าวแล้ว และถ้าโรงงานต้องใช้วัตถุดิบจากบริเวณใกล้เคียงแล้ว โอกาสที่โรงงานจะอยู่ในกรุงเทพมหานครจะลดลง เว้นแต่วัตถุดิบดังกล่าวจะได้มาจากกรุงเทพมหานคร หรือนำเข้าจากต่างประเทศ ส่วนความสำคัญของปัจจัยด้านการตลาดในกรุงเทพมหานคร หรือต่างประเทศนั้น มีน้อยกว่าปัจจัยด้านวัตถุดิบมาก

อุทุมพร จิวราชวรอำานาย (2530 : 75-85) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้ง โรงงานอุตสาหกรรมที่เขตพระโขนง ซึ่งเป็นเขตหนึ่งที่มีโรงงานอุตสาหกรรมอยู่เป็นจำนวนมาก และมีแนวโน้มจะขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมมากขึ้น ในการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้แนวความคิด 3 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ การประหยัดภายนอกในตัวเมือง การประหยัดภายนอกในอุตสาหกรรม และการเลือกที่ตั้ง โดยไม่มีเหตุผลทางเศรษฐกิจ ซึ่งทั้ง 3 แนวความคิดนี้ประกอบด้วยปัจจัย 11 ตัวที่ใช้ศึกษา ได้แก่ การคมนาคมขนส่ง แรงงาน สาธารณูปโภค การธนาคาร ตลาด วัตถุดิบ ราคาที่ดิน หนาแน่นแต่เดิม ใกล้ญาติพี่น้อง เหตุผลส่วนตัวและใกล้โรงงานที่ผลิตสินค้าคล้ายคลึงกัน ผลการศึกษาพบว่า แนวความคิดที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้ง โรงงานอุตสาหกรรมในเขตพระโขนง อันดับแรก คือการประหยัดภายนอกในตัวเมือง รองลงมาได้แก่ การประหยัดภายนอกในอุตสาหกรรม และการเลือกที่ตั้ง โดยไม่มีเหตุผลทางเศรษฐกิจ สำหรับปัจจัยต่างๆ พบว่า ปัจจัยที่มีความสำคัญ 5 อันดับแรก คือ การคมนาคมขนส่ง ตลาด วัตถุดิบ แรงงาน และราคาที่ดิน

ส่วนจารุวรรณ หงษ์วิจิตร (2515) ได้ศึกษาโครงสร้างทางภูมิศาสตร์ที่ส่งเสริมให้เกิดอุตสาหกรรมในเขตรังสิต อําเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ผลการศึกษาพบว่าโรงงานอุตสาหกรรมก่อตัวตามความยาวของถนน และขยายไปตามถนน และแนวโน้มการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมในเขตนี้จะขยายไปตามความยาวของถนนพหลโยธิน ไปเชื่อมต่อกับอุตสาหกรรมในเขตอําเภอบางปะอิน และอําเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แสดงให้เห็นถึงอิทธิพลของเส้นทางคมนาคมขนส่งต่อการขยายตัวของอุตสาหกรรม ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ อุศนา จันทร์หอม (2525 : 210 - 220) ที่ได้ศึกษาวิเคราะห์รูปแบบของแหล่งอุตสาหกรรมบริเวณลุ่มแม่น้ำกลอง ผลปรากฏว่า โรงงานอุตสาหกรรมจะมีการรวมตัวกันบนพื้นที่สูง และมีการกระจายตัวกันมากตามแนวเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ ทั้งนี้เพราะเส้นทางคมนาคมที่สะดวกเป็นปัจจัยสำคัญที่สุด ที่ทำให้โรงงานอุตสาหกรรมเลือกที่ตั้ง ณ บริเวณลุ่มแม่น้ำกลองส่วนปัจจัยรองลงมา คือ ใกล้แหล่งวัตถุดิบตลาดมีการบริการไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์ ใกล้แหล่งน้ำ และใกล้โรงงานอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน

#### 2.5.4 แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

Needham<sup>11</sup> ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานประเภทสำคัญ ๆ ว่า ในระหว่างที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมนั้น บรรดาโรงงานที่ต้องการที่ตั้งในบริเวณใกล้กับกลุ่มที่อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถดึงดูดคนงานเข้าสู่โรงงานอุตสาหกรรมได้โดยสะดวก โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องการคนงานหญิง

ส่วนในระหว่างที่อยู่อาศัยและสำนักงาน จะพบว่า บรรดา

<sup>11</sup> Needham , op cit , p.101-107.

พนักงานซึ่งมักจะมีฐานะความเป็นอยู่ในระดับที่ดี บางกลุ่มอาจอยู่อาศัยแยกออกจากบุคคลในระดับสังคมที่ต่ำกว่า และไม่สนใจว่าที่อยู่กับสำนักงานต้องอยู่ใกล้กันหรือสัมพันธ์ต่อกันในเชิงระยะทาง เท่ากับโรงงานอุตสาหกรรม ในบางกรณีสำนักงานมักจะย้ายที่ตั้ง เข้าใกล้ที่อยู่อาศัยของพนักงานของตน ซึ่งอย่างไรก็ตาม การเคลื่อนย้ายของกิจการประเภทสำนักงานดังกล่าว จะเป็นการเคลื่อนย้ายออกจากเขตเมือง หรือย่านการค้าเข้าสู่บริเวณที่ตั้งที่อยู่อาศัยของพนักงานด้วยระยะทางที่สั้นกว่าการเคลื่อนย้ายของกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรม เข้าสู่บริเวณที่อยู่อาศัย เพราะกิจการประเภทสำนักงานต้องการความสะดวกในการเข้าถึง และสะดวกในการดำเนินกิจการมากกว่าในกิจการประเภทอุตสาหกรรม

Berry และ Horton<sup>12</sup> ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทางออกมายังแหล่งตำแหน่งของที่อยู่อาศัยพบว่า ประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้ถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทาง เข้าถึงที่ทำงานได้สะดวกรวดเร็ว

ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานโดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและ เสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุด และมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะมีระยะทางสั้นมากกว่าผู้มีรายได้ดี

---

<sup>12</sup> Berry B.J.&Horton F.E., Geographic Perspectives on Urban Systems (New Jersey:Prentice Hell, 1970).

Prayag Mehta<sup>13</sup> ได้ศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยของพนักงานในกิจการโรงงานอุตสาหกรรม บริษัท และสำนักงานต่าง ๆ ในประเทศอินเดีย พบว่าการจัดสร้างที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับแหล่งงาน จะช่วยให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถเข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวกและเกิดประโยชน์แก่พนักงานที่จะลดค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทาง และเป็นการเสริมสร้างรายได้พิเศษจากการทำงานพิเศษนอกเวลาแก่ครอบครัวอีกด้วย

สมชาย เตชะพรหมพันธุ์<sup>14</sup> กล่าวถึงความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างยิ่ง ดังจะเห็นได้จากรูปแบบของการเดินทางของประชากรในตัวเมืองในรอบ 24 ชั่วโมง จะเกิดการเดินทางสูงสุดใน 2 ช่วงเวลาใน 1 วัน คือช่วงเช้าตั้งแต่เวลา 6.30-8.30 น. และช่วงตอนเย็นตั้งแต่ 16.00-18.00 น. ใน 2 ช่วงเวลานี้จะมีปริมาณการเดินทางของประชากรภายในเมืองสูงสุด โดยเป็นการเดินทางของประชากรเพื่อไปทำงาน จากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงานในช่วงเช้า และจากที่ทำงานกลับสู่ที่อยู่อาศัยในช่วงเย็น

## ศูนย์วิทยพัชการ

<sup>13</sup> Prayag Mehta , "Condition of Work and Problems of Work Organization in Textile Industry," National Labour Institute Bulletin 5 (May 1978) : p.188.

<sup>14</sup> สมชาย เตชะพรหมพันธุ์ , "ภูมิศาสตร์เมือง," (กรุงเทพมหานคร: ศิลปากรบรรณาการ, 2522), หน้า 151-152.



วัลลภ เทอดเกียรติสกุล<sup>15</sup> ได้ศึกษาถึงพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกอาคารชุมชนบ้านพักอาศัยหนาแน่นในเมือง : ตัวอย่างศึกษาชุมชนมักกะสัน ผลการวิจัยได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานว่า แม้ว่าสภาพที่อยู่อาศัยจะเป็นอย่างไรก็ตามแต่ผู้อยู่อาศัยจะพอใจในที่อยู่อาศัยของตนนั้น หากที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานหรืออยู่ในเขตกลางเมือง โดยต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้ดีกว่าที่จะย้ายออกไป

ซึ่งจะเห็นได้ว่าจากความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่และที่ทำงานที่มีต่อกันดังกล่าวนี้ จะมีความสัมพันธ์ต่อกันอย่างชัดเจน จากความสัมพันธ์ในการเดินทางที่ต้องเกิดขึ้น เพื่อเชื่อมโยงที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ในปริมาณสูงสุดต่อกัน ส่วนแนวโน้มความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานนั้นพบว่า สำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้ที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ซึ่งต้องรีบเร่งทำงานหรือทำงานนอกเวลาปกติจะมีแนวโน้มที่จะมีความสัมพันธ์ต่อกันมากกว่า รวมทั้งผู้อยู่อาศัย และผู้ประกอบการเองต่างก็ต้องการให้ที่อยู่อาศัยด้วย และที่ทำงานมีความสัมพันธ์ต่อกันหรืออยู่ใกล้เคียงต่อกัน เพื่อประโยชน์ต่อกัน ทั้ง 2 ฝ่าย

แต่สำหรับผู้ประกอบอาชีพสำนักงาน หรือองค์กรต่าง ๆ ฯลฯ ซึ่งมักเป็นผู้มีรายได้ดีหรือมีฐานะที่ดีกว่า จะไม่สนใจการเดินทางจากที่อยู่อาศัยถึงที่ทำงานเท่ากับกลุ่มแรก เพราะมีความสามารถในการเลือกที่อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสม และสะดวกสบายต่อการเดินทางมากกว่าผู้ประกอบการในโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งมีรายได้น้อยกว่าดังกล่าว

จะเห็นได้ว่าความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นในระหว่างที่อยู่อาศัย และที่ทำงานซึ่งมีความสัมพันธ์ต่อกันอย่างชัดเจนนั้น จะทำให้ทั้งผู้ประกอบการหรือ

<sup>15</sup> วัลลภ เทอดเกียรติสกุล , "การศึกษาพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกอาคารของชุมชนบ้านพักหนาแน่นในเมือง : ตัวอย่างการศึกษาชุมชนมักกะสัน," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2524).



เจ้าของแหล่งงานและผู้ทำงาน หรือผู้อยู่อาศัย ต่างได้รับประโยชน์ด้วยกันทั้ง 2 ฝ่ายรวมทั้งจะเกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมหรือเมืองอีกด้วย

## 2.6 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โครงการบ้านกึ่งโรงงานยังไม่มีกฎหมายโดยตรง เข้าไปกำหนดควบคุมโดยเฉพาะ ซึ่งไม่เหมือนกับนิคมอุตสาหกรรมที่มีการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) เข้าไปควบคุมดูแลภายในพระราชบัญญัติ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 อย่างไรก็ตามมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบ้านกึ่งโรงงาน ดังนี้ คือ

2.6.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

2.6.2 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

2.6.3 กฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดิน และการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

2.6.4 พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2512

2.6.5 กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน หรือประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (ปว.286)

2.6.6 ประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2533

2.6.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

ด้วยเหตุที่บ้านกึ่งโรงงานเป็นอาคารรูปแบบใหม่ ซึ่งมีทั้งลักษณะ เป็นที่อยู่อาศัย และ โรงงานจึงยัง ไม่มีข้อกำหนดของ เทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารประเภทนี้โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร และรูปแบบของบ้านกึ่งโรงงานที่มีลักษณะ เป็นอาคารแบบเรือนแถว เช่นเดียวกับอาคารประเภทตึกแถว ดังนั้นข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการปลูกสร้างอาคารประเภท

บ้านกึ่ง โรงงาน จึงควรพิจารณาจากข้อกำหนดของเทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารประเภทตึกแถว ของกรุงเทพมหานครเป็นแนวทางเปรียบเทียบ โดยสรุปประเด็นสำคัญ ๆ ที่มีผลต่อรูปแบบของอาคารตึกแถวดังนี้

1. ช่องว่างระหว่างตึกแถว อาคารตึกแถวที่สร้างต่อเนื่องกันต้องมีช่องว่าง 4 เมตร ทุกระยะ 20 คูหา
2. ความสูงอาคาร ห้ามปลูกสร้างอาคารสูงกว่าระดับดินเกิน 2 เท่าของระยะจากผนังด้านหน้าของอาคารจรดแนวถนนพาดตรงข้าม
3. ระยะร่น การสร้างอาคารริมถนน ตรอก ซอย ต้องร่นแนวอาคาร 2.00 เมตรเป็นทางเท้า.
4. ความสูงภายในห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน โดยเฉลี่ยต้องไม่ต่ำกว่า 3.50 เมตร หากชั้นบนเป็นส่วนพักอาศัยอยู่โลมให้ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่ต่ำกว่า 3.00 เมตร
5. ชั้นลอย อาคารที่มีชั้นลอยภายใน ห้องนั้นต้องสูงไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร และความสูงระหว่างชั้นลอยไม่ต่ำกว่า 2.25 เมตร พื้นที่ชั้นลอยต้องไม่เกิน 40% ของพื้นที่ภายในห้อง
6. ส่วนยื่นของกันสาดชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
  - ก. กันสาดของชั้นแรกเหนือระดับถนนต้องยื่นไม่เกิน

ที่สาธารณะ

ช. ระยะกันสาดต้องสูงจากพื้นทางเท้า 3.25 เมตร  
เท่านั้น

7. ที่ว่างทางเดินด้านหลังอาคาร ต้องมีทางเดินหลังอาคารโดยปราศจากสิ่งปกคลุม ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

#### 2.6.2 พระราชบัญญัติผังการเมือง พ.ศ. 2518

การพัฒนาเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องของประเทศไทยมีผลทำให้ชุมชนเมืองขยายตัวตามไปด้วย แม้ว่าจะเกิดผลดีหลายประการ โดยเฉพาะรายได้ของภาครัฐและเอกชนเพิ่มขึ้น แต่ผลเสียที่ตามมาก็คือ ปัญหาความไม่สมดุลของชุมชนกับบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ปัญหาสภาพแวดล้อม ปัญหา

การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เหมาะสมเป็นต้น ดังนั้นเพื่อเป็นการแก้ปัญหาดังกล่าว แผนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530 - 2534) ได้มุ่งเน้นให้ใช้มาตรการทางผังเมืองเป็นแนวทางการพัฒนา ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยการวางและจัดทำผังเมืองในระดับต่าง ๆ จะดำเนินการโดยสำนักผังเมือง ภายใต้พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยการออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ในแต่ละส่วนของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงมีผลกระทบต่อข้อกำหนดทำเลที่ตั้งของบ้านกึ่งโรงงาน ซึ่งถูกจัดอยู่ในประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ยกตัวอย่างประเภทที่ดินที่มีผลต่อทำเลที่ตั้งของบ้านกึ่งโรงงาน เช่น

1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับการอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โรงงานที่ประกอบกิจการในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินเป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม และเจ้าของโรงงานเดิมนั้นต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ โดยไม่ก่อเหตุรำคาญ หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม
2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
3. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรม โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญ หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
4. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว

โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

5. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ

### 2.6.3 กฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดิน และการก่อสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร

ในปัจจุบันมีกฎ, ระเบียบ, ข้อบังคับต่าง ๆ จำนวนมาก ที่มีชื่อเรียกต่าง ๆ กันไป โดยวิธีการออกกฎระเบียบนั้น เช่น พระราชบัญญัติ กฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติ ระเบียบ คำสั่ง ประกาศ ข้อกำหนด เป็นต้น ซึ่งมีอำนาจบังคับใช้ควบคุมการปลูกสร้างอาคารต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร และที่มีผลต่อบ้านกึ่ง โรงงาน เช่น

1. ตัวอย่างกฎระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินและการก่อสร้างอาคาร
  - ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 เรื่อง บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในที่ห้ามก่อสร้าง เปลี่ยนแปลงการใช้หรือตัดแปลงอาคารบางชนิด
  - ประกาศกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2529 เรื่อง บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกที่ห้ามก่อสร้าง เปลี่ยนแปลงการใช้ หรือตัดแปลงอาคารบางชนิด
2. ตัวอย่างข้อกำหนดเกี่ยวกับการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครบางเรื่อง เช่น
  - ห้ามสร้างตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ คลังสินค้า โรงงาน ฯลฯ ภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนที่ทั้งสองฟากของถนนรัชดาภิเษก ลี้แยกอโศกดินแดง ถึงถนนวิภาวดีรังสิต
  - ห้ามสร้างโรงงานประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพ

มหานคร (2521)

- ห้ามก่อสร้างบางชนิด ภายในระยะ 14.00 เมตร จากเขตถนนหรืออุโมงค์ทั้งสองฟาก ตั้งแต่แยกตัดกับถนนราชปรารภ ไปจนถึงแยกตัดกับถนนพระรามที่ 6 อาคารที่ห้ามสร้าง คือ หอสูง แดง ดึก แดง อาคารพาณิชย์ โรงงาน ฯลฯ

นอกจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างดังกล่าวแล้วยังมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการค้าอันเป็นที่รังเกียจหรืออาจเป็นอันตรายแก่สุขภาพ พ.ศ. 2522 ผู้ที่ประกอบกิจการค้าที่อยู่ภายในข่ายที่จะต้องควบคุมทั้งหมด 120 ประเภท จะต้องไปดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบการจาก สำนักอนามัย กรุงเทพมหานคร ซึ่งจะพิจารณาออกใบอนุญาตให้มีอายุ 1 ปี กับกิจการที่ไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อประชาชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง

#### 2.6.4 พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2512

เนื่องจากบ้านกึ่งโรงงานมีลักษณะของการประสานการใช้ประโยชน์ของที่พักอาศัย และโรงงานเข้าด้วยกัน ดังนั้นการประกอบกิจการโรงงานในบ้านกึ่งโรงงานจึงต้องขออนุญาตตั้งโรงงาน และประกอบการในอาคารบ้านกึ่งโรงงาน จากกรมโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบเพื่ออนุมัติตั้งโรงงาน และควบคุมการประกอบกิจการให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2512 โดยมีลักษณะโรงงานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

1. โรงงานต้องตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม และมีบริเวณเพียงพอที่จะประกอบกิจการอุตสาหกรรมตามขนาด และประเภทหรือชนิดของโรงงาน โดยไม่อาจก่อให้เกิดอันตราย เหตุรำคาญ หรือความเสียหายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินของผู้อื่น โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้

2. โรงงานต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

2.1 มั่นคง แข็งแรง และเหมาะสมกับสถานที่และพื้นที่ตั้งโรงงานตลอดจนการประกอบกิจการอุตสาหกรรมนั้น ๆ โดยมีคำรับรองของผู้

ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิศวกรอื่นที่กระทรวงอุตสาหกรรมเห็นชอบในการคำนวณและออกแบบ

2.2 มีการระบายอากาศที่เหมาะสม โดยให้มีพื้นที่ ประตู หน้าต่าง และช่องลม รวมกันโดยไม่นับที่ติดต่อระหว่างห้องไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ส่วนของพื้นที่ของห้อง หรือมีการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 0.5 ลูกบาศก์เมตรต่อนาที ต่อคนงานหนึ่งคน

2.3 มีประตูหรือทางออกให้พอกับจำนวนคนในโรงงานที่จะหลบหนีภัยออกไปได้ทันทางที่เมื่อมีเหตุฉุกเฉินเกิดขึ้นอย่างน้อยสองแห่ง อยู่ห่างกันพอสมควร บานประตูต้องเป็นแบบผลักเปิดออกได้ง่าย และมีบันไดระหว่างชั้นอย่างน้อยสองแห่ง อยู่ห่างกันพอสมควร

2.4 ระยะตั้งระหว่างพื้นที่ถึงเพดานโดยเฉลี่ยต้องไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร เว้นแต่จะมีการจัดระบบปรับอากาศ แต่ระยะตั้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

2.5 บันไดต้องมั่นคงแข็งแรง มีลักษณะ ขนาด และจำนวนที่เหมาะสมกับอาคารโรงงานและการประกอบกิจการอุตสาหกรรมนั้น ๆ ชั้นบันไดต้องไม่ลื่น และมีช่วงระยะเท่ากันโดยตลอด

2.6 บันได และพื้นหรือทางเดินที่อยู่สูงจากระดับพื้น ตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป อย่างน้อยต้องมีราวที่มีความมั่นคงแข็งแรงและเหมาะสม ทั้งนี้กระทรวงอุตสาหกรรมอาจกำหนดให้มีส่วนประกอบอื่น เพื่อป้องกันอันตราย หรือยกเว้นการจัดให้มีราวดังกล่าวได้

2.7 พื้นต้องมั่นคงแข็งแรง ไม่ขรุขระหรือมีน้ำขังหรือลื่น อันอาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย

2.8 บริเวณหรือห้องทำงานต้องออกแบบให้มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 3 ตารางเมตร ต่อคนงานหนึ่งคน

2.9 วัสดุที่ใช้ก่อสร้างต้องเหมาะสมกับการประกอบกิจการอุตสาหกรรมตามขนาดและประเภทหรือชนิดของ โรงงานรวมทั้งที่จะ ไม่ก่อให้เกิดการลุกลามของอัคคีภัย

สำหรับบทลงโทษที่พระราชบัญญัติโรงงาน ได้วางไว้ สำหรับผู้ที่ตั้ง โรงงานโดยพลการก่อนที่จะได้รับอนุญาต จะถูกปรับไม่เกินหนึ่งแสน บาท ทั้งยังเป็นการเสี่ยงต่อความเสียหายที่จะได้รับ ในกรณีที่มีการเตรียมการ ใด ๆ ซึ่งต้องเสียค่าใช้จ่ายก่อนได้รับอนุญาตไว้ ทางราชการพิจารณาไม่อนุญาต และอาจถูกศาลสั่งให้รื้อถอนเครื่องจักรที่ติดตั้งไว้ด้วย ส่วนโรงงานใด ๆ ที่ได้ ประกอบกิจการโรงงาน โดยยังไม่ได้รับอนุญาตต้องระวางโทษตามกฎหมายสูง มากคือ ออกระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้ง จำทั้งปรับ

#### 2.6.5 กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินหรือประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286(ปว.286)

โดยหลักการและขั้นตอนนั้น เนื่องจากการประกอบธุรกิจนี้มีความจำเป็นต้องแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย ตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป จึงเข้าข่าย ต้องไปขออนุญาตจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมาย ควบคุมการจัดสรรที่ดิน หรือประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (ปว.286) ได้แก่ การแบ่งแยกที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม แต่ในบัจจุบันยังไม่มีรายละเอียด มาตรฐานขั้นต่ำกำหนดไว้ อย่างเช่นในหมวด 2 ว่าด้วย เรื่องขนาดและเนื้อที่ ของที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรสำหรับประกอบการอุตสาหกรรมนี้ มิได้ระบุ ว่าที่ดินแปลงนั้นจะมีความกว้าง ความยาว หรือมีเนื้อที่ต่ำสุดเพียงใด แต่จะให้ อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาตามความเหมาะสม โดยให้คำนึงถึงประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย การ ผังเมือง และสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ซึ่งผิดกับประเภท ที่อยู่อาศัย และประกอบการ พาณิชยกรรมนั้น จะระบุไว้อย่างชัดเจนว่าเจ้าของโครงการจะต้องทำอะไรบ้าง เช่น กำหนดขนาดถนนหลัก ถนนรอง ท่อระบายน้ำ บ่อบำบัดน้ำเสีย ขนาดแปลงที่ดินที่ จะแบ่งแยกได้ ถ้าเป็นบ้านเดี่ยวต้องไม่น้อยกว่า 50 ตารางวา ถ้าเป็นบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) ต้องไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา เป็นต้น แต่การจัดสรรที่ดินเพื่อ อุตสาหกรรมยังไม่มีข้อกำหนดในรายละเอียดดังกล่าว โดยให้อยู่ในดุลยพินิจของ



คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเป็นผู้พิจารณา แต่เนื่องจากโครงการ  
 จัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมเป็นสิ่งใหม่ที่เพิ่งเกิดขึ้น คณะกรรมการควบคุม  
 จัดสรรที่ดินยังไม่มีประสบการณ์ จึงอาจเป็นไปได้ว่า ผู้ประกอบการที่ยื่นขอ  
 อนุญาตจัดสรรที่ดินนั้นกรอกรายละเอียดบิดเบือนความเป็นจริงไป เพื่อเป็น  
 การลดต้นทุนการผลิต อาทิ มีการแจ้งว่าขออนุญาตเพื่อจัดสร้าง โกดังคลังสินค้า  
 หรือเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งการจัดสรรเพื่อการดังกล่าวมีเงื่อนไขข้อบังคับเกี่ยวกับ  
 สาธารณูปโภคน้อยกว่าการจัดสรร เพื่อการอุตสาหกรรม ที่สำคัญเมื่อหลาย ๆ  
 โรงงานมารวมอยู่ที่แห่งเดียวกันนี้ ย่อมเกิดมลภาวะขึ้นอย่างแน่นอน ทั้งมลภาวะ  
 ทางน้ำ อากาศ โดยเฉพาะทางน้ำนั้นนับว่าสำคัญมาก หากไม่มีระบบบำบัดที่ให้  
 ประสิทธิภาพเพียงพอ ก็จะทำให้เกิดปัญหาเรื่องน้ำเสียตามมา ระบบบำบัดของน้ำ  
 เสียรวมทั้งศูนย์อุตสาหกรรมจำเป็นต้องมีนั้น ตามหลักความเป็นจริงนั้นมีราคาสูง  
 มาก หากผู้ประกอบการที่ไม่ตระหนัก และไม่ให้ความสำคัญต่อเรื่องนี้ เพราะคิด  
 ว่าการลงทุนติดตั้งระบบบำบัดส่วนรวมนั้นจะทำให้ผลกำไรลดลง หรือไม่คุ้มทุนผล  
 ก็คือเมื่อโรงงานเกิดดำเนินการไประยะหนึ่งแล้ว แต่ระบบบำบัดน้ำเสียไม่ดี  
 พอหรือไม่ได้ติดตั้ง ความเดือดร้อนที่ไม่ใช่เพียงเฉพาะชาวบ้านละแวกข้างเคียง  
 เท่านั้นที่จะได้รับ และเจ้าของบ้านกึ่งโรงงานคงจะบ่นความรับผิดชอบไม่ได้  
 หากมีการร้องเรียนขึ้นมา ทั้งนี้เนื่องจากเพราะกรมโรงงานซึ่งเป็นผู้ดูแลต่อ  
 เรื่องนี้โดยตรง เริ่มมีมาตรการเข้มงวดกว่าดีอย่างมาก

#### 2.6.6 ประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.

2533

เนื่องจากในภาวะที่ยังไม่มีกฎหมายใด ๆ เข้ามาควบคุมโดย  
 ตรง ในขณะที่โครงการประเภทบ้านกึ่งโรงงานทยอยเกิดขึ้นเรื่อย ๆ เพื่อที่จะ  
 หาทางแก้ไขปัญหาที่จะตามมาคณะรัฐมนตรีจึงได้มีมติออกมา โดยให้ใช้กฎหมาย  
 เดิมที่มีอยู่แล้วอันได้แก่ พระราชบัญญัติโรงงาน พระราชบัญญัติผังเมือง พระราช  
 บัญญัติก่อสร้าง นามานวนกให้สอดคล้องกัน พร้อมประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม  
 เรื่องการจัดตั้งศูนย์อุตสาหกรรมโดยภาคเอกชน ซึ่งประกอบไปด้วย  
 "มินิแพคตอรี" "คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม" และ "สวนอุตสาหกรรม" ที่มี

เพียงการจัดสรรที่ดินแปลงย่อยเพื่อใช้เป็นโรงงานอุตสาหกรรมลงประกาศให้ทราบ โดยทำกันเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2533 ว่า

1. ผู้ที่จะจัดตั้งศูนย์อุตสาหกรรม ส่วนอุตสาหกรรม  
มินิแพคตอรี โรงงานอาคารชุด หรือที่เรียกชื่อเป็นอย่างอื่น ซึ่งมีความหมายใน  
ลักษณะคล้ายกันเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการอุตสาหกรรม หากประสงค์จะได้  
รับการสนับสนุนจากทางราชการในการจัดตั้ง ให้ยื่นเรื่องราวพร้อมรายละเอียด  
ของโครงการเพื่อขอการสนับสนุน จากทางราชการในการจัดตั้ง ให้ยื่นเรื่อง  
ราวพร้อมรายละเอียดของโครงการ เพื่อขอการสนับสนุนต่อกรมโรงงาน  
อุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม

2. ผู้ที่ประกอบกิจการโรงงานดังกล่าวในข้อ 1 ของ  
เอกชนที่มีได้รับการยกเว้นในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2512  
และกฎหมายอื่นในส่วนการยื่นคำขออนุญาตในนามของตนเองแต่อย่างใด ดังนั้น  
เพื่อประโยชน์ของผู้ประกอบการ โรงงานโปรดสอบถาม และขอคำแนะนำจาก  
กรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งหากเป็นการประกอบ  
กิจการโรงงานในศูนย์อุตสาหกรรม ส่วนอุตสาหกรรม มินิแพคตอรี โรงงาน  
อาคารชุดหรือที่เรียกชื่อเป็นอย่างอื่นนั้น ที่ได้รับการสนับสนุน จากกรมโรงงาน  
อุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ตามข้อ 1 แล้ว การดำเนินการพิจารณา  
อนุญาตคำขอสามารถลดขั้นตอนพิจารณา และออกใบอนุญาตได้รวดเร็วยิ่งขึ้น

จากประกาศกระทรวงนี้ จะเห็นได้ว่าเป็นการช่วยสนับสนุนผู้  
ประกอบการโครงการจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม เพราะหากโครงการใดผ่าน  
การตรวจสอบของคณะกรรมการของกรมโรงงานอุตสาหกรรม ก็สามารถนำใบ  
รับรองนั้นไปโฆษณารับประกันคุณภาพแก่ลูกค้าได้ด้วย แต่ทั้งนี้ทางกรมโรงงาน  
อุตสาหกรรมก็ไม่มีกฎหมายใดที่จะสามารถบังคับให้ผู้ประกอบการโครงการเหล่านี้นำโครงการมาให้กรมโรงงานตรวจสอบเพื่อรับรองได้