

ปรากฏการณ์ "ห้องแถว"

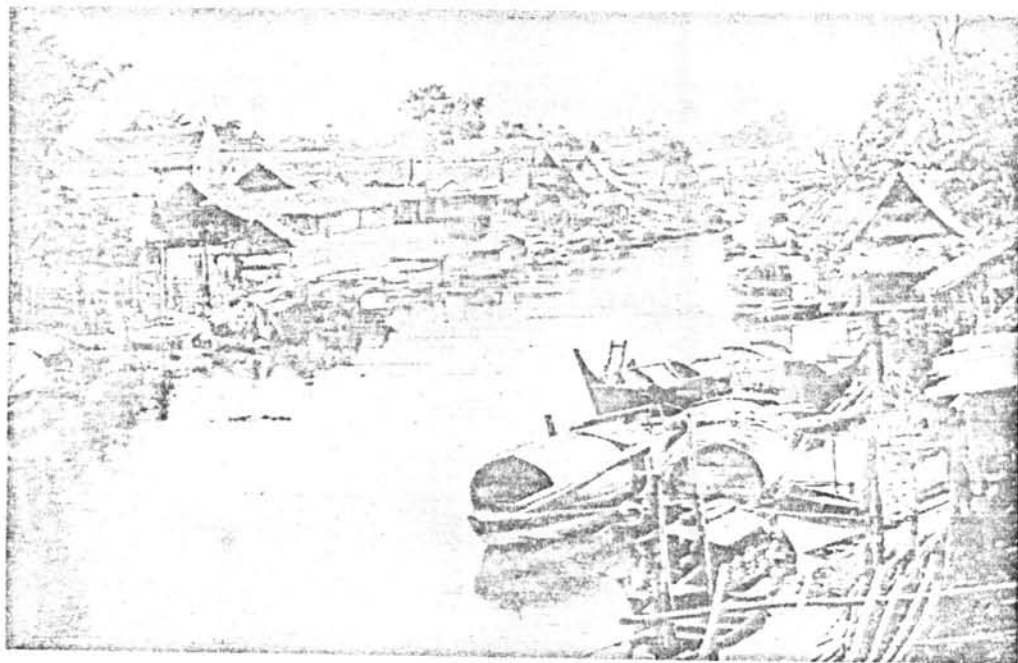
ห้องแถวคูเมือง ๆ แล้ว มีลักษณะเหมือน ๆ กันทั้งหมด แต่จากการศึกษาพบว่าแท้จริงแล้ว ไม่มีห้องแถวชุดใด หรือคูหาใด ที่จะเป็นตัวแทน เป็นตัวอย่างของลักษณะห้องแถวทั้งหมดได้ ทำให้ การศึกษาห้องแถวทำได้ยากขึ้น ในที่นี้จึงศึกษาเรื่องปรากฏการณ์ "ห้องแถว" เพื่อใช้เป็นสื่ออธิบาย ลักษณะห้องแถวโดยส่วนรวมแทนการศึกษาจากอาคารตัวอย่าง

ปรากฏการณ์ห้องแถว หมายถึงลักษณะที่เกิดขึ้น เกี่ยวเนื่องกับอาคารห้องแถวที่มีลักษณะ คล้ายคลึงกันโดยทั่วไป ปรากฏการณ์มีต่าง ๆ มากมาย ยากที่จะกล่าวถึงได้ครบถ้วน ในที่นี้เป็น เพียงส่วนหนึ่งเท่านั้นที่มีความสำคัญแก่การทำความเข้าใจ เพื่อเป็นแนวทางเบื้องต้นที่จะศึกษาเพื่อ ทำการปรับปรุงแก้ไขในส่วนที่เป็นปัญหาของห้องแถวต่อไป

ปรากฏการณ์ก่อนเกิดอาคารห้องแถว

ลักษณะบางประการของการเป็นชุมชนเมืองของไทยในอดีต

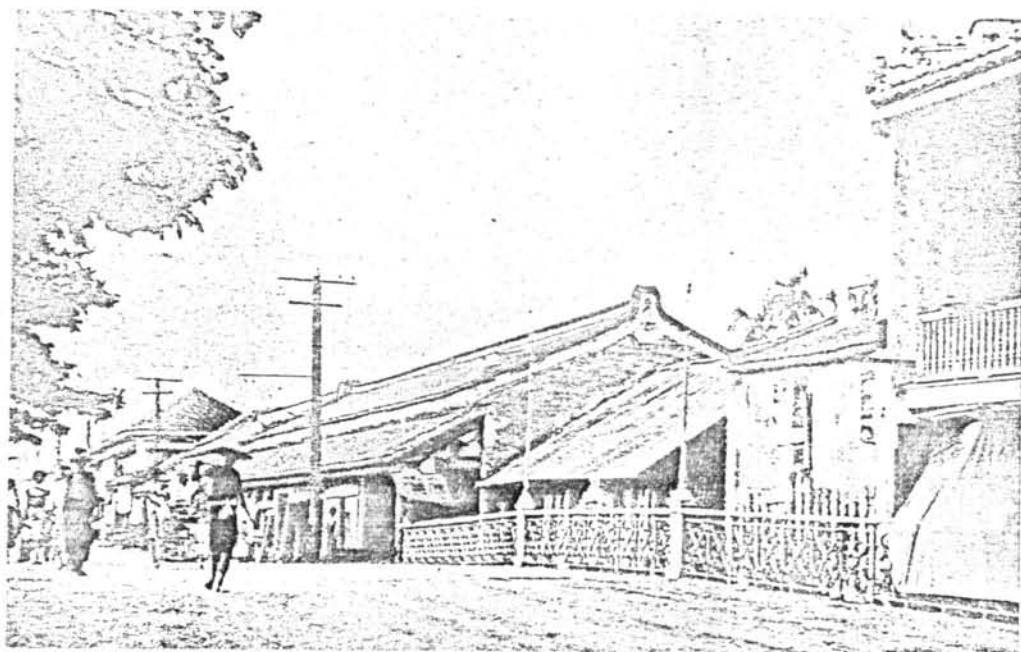
กรุงเทพฯ แม้ในตอนต้นสมัยรัตนโกสินทร์ สภาพความเป็นอยู่โดยทั่วไปจัดได้ว่ายังเป็นชุมชน ชนบท เพราะกระสวนการตั้งถิ่นฐานของชุมชนยังคงยึดแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณที่ตั้งพระราชวัง เป็นศูนย์กลาง และยึดยาวไปตามแนวแม่น้ำและลำคลอง พื้นที่ดินโดยรอบใช้เพื่อการเพาะปลูก เป็นไร่นา (ดูประกอบได้จากแผนที่กรุงเทพฯ โดยกรมทำแผนที่ ร.ศ. 115 หน้า152) จนราวรัชกาลที่ 4 เมื่ออิทธิพลของชาติตะวันตกเริ่มเข้ามามีบทบาทต่อเอกราชของชาติ การพัฒนาชาติให้เจริญก้าวหน้าทันสมัย (modernization) จึงกลายเป็นสิ่งจำเป็น การพัฒนาลักษณะชุมชนเมืองในประเทศจึงเริ่มต้นขึ้น และเป็นไปอย่างเร่งรีบ เพื่อให้เท่าทัน การเป็นอารยะประเทศตามแบบฉบับของวิทยาการต่างชาติที่เข้ามากระทบ ถนนสายต่าง ๆ



รูปคลองในบางกอก

ภาพที่ 24 เปรียบเทียบลักษณะอาคารระหว่างการพัฒนาเป็นเมืองต้นสมัยรัตนโกสินทร์ ฯ

รูปถนนในกรุงเทพฯ



ตัดสร้างมากขึ้นตั้งแต่รัชกาลนี้<sup>1</sup> ความต้องการใหม่ ๆ เกิดขึ้นตามลักษณะการเปลี่ยนแปลงไปสู่ความเป็นเมือง (urbanism)

#### การเกิดเป็นเมืองอย่างรวดเร็ว (rapid urbanization)

การเป็นชุมชนเมืองของไทยเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วมาก ทั้งนี้เพราะความเจริญต่าง ๆ ไม่ได้พัฒนาให้เกิดขึ้นโดยตัวเองอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่เป็นการรับถ่ายทอดโดยตรงจากประเทศที่เจริญแล้วอย่างฉับพลัน กรุงเทพฯ เป็นตัวอย่างที่ดีที่จะอธิบายถึงปรากฏการณ์ของการเกิดเป็นเมืองอย่างรวดเร็วในประเทศไทย (ดูประกอบในภาคผนวก ข )

#### ผลกระทบต่องานสถาปัตยกรรม

1. การเกิดเป็นเมืองทำให้เกิดความต้องการอาคารในรูปแบบใหม่ ซึ่งเป็นไปตามกิจกรรมใหม่ในแนวของสังคมเมือง เช่น ร้านหนังสือ ร้านถ่ายรูป และอื่น ๆ เป็นต้น
2. ความต้องการอาคารในรูปแบบใหม่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและมากมาย ทั้งนี้โดยไม่มี ความต่อเนื่องกับงานสถาปัตยกรรมดั้งเดิมของไทย อันได้แก่ วัง วัด และบ้านเรือนไทย เป็นผลให้
  - ก. พัฒนาการทางสถาปัตยกรรมไทยแต่เดิมขาดช่วงลง
  - ข. การแสวงหารูปแบบเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการใหม่นั้น เมื่อเป็นไปอย่างรีบด่วนจึงไม่อาจหารูปแบบของไทยเองได้ทัน และน่าจะเป็นไปได้ว่าเกิดการรับเอารูปแบบของผู้อื่นมาใช้ ซึ่งรูปแบบหนึ่งที่ได้รับเข้าไว้ ได้แก่ "ห้องแถว" เพราะลักษณะอาคารห้องแถวมีความง่ายต่อการปรับใช้ไปตามชนิดประโยชน์ใช้สอยต่าง ๆ นานา
  - ค. ผู้ใช้อาคารประเภทห้องแถวส่วนใหญ่ได้แก่ คนจีน เพราะคนไทยส่วนใหญ่ไม่คุ้นเคยต่อการค้าขาย และการอยู่อาศัยในอาคารห้องแถว
  - ง. ต่อมามีการยึดถือรูปแบบ "ห้องแถว" และใช้กันอย่างแพร่หลาย

<sup>1</sup> ปิยนาท บุนนาค, ผ.ศ., "การวางรากฐานการคมนาคมในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว," วารสารวิจัยจุฬาฯ เล่มที่ 4, (2520), หน้า 3-20.

### ลักษณะในอดีตไม่ได้เปลี่ยนแปลง

การเปลี่ยนแปลงลักษณะของชุมชนชนบทไปเป็นชุมชนเมืองของกรุงเทพฯ ในอดีตกาลนั้น ยังคงเป็นตัวอย่างที่ใช้เทียบเคียงกับปรากฏการณ์ของการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับชุมชนชนบทโดยทั่วไปในประเทศไทยปัจจุบันได้ เพราะการเกิดเป็นชุมชนเมืองอย่างรวดเร็วได้เปิดโอกาสให้ห้องแถวเกิดขึ้นเสมอ ทำให้ลักษณะความเป็นเมืองทางกายภาพคล้าย ๆ กัน การเกิดเป็นชุมชนเมืองและการเกิดห้องแถวจึงเป็นสิ่งคู่กัน

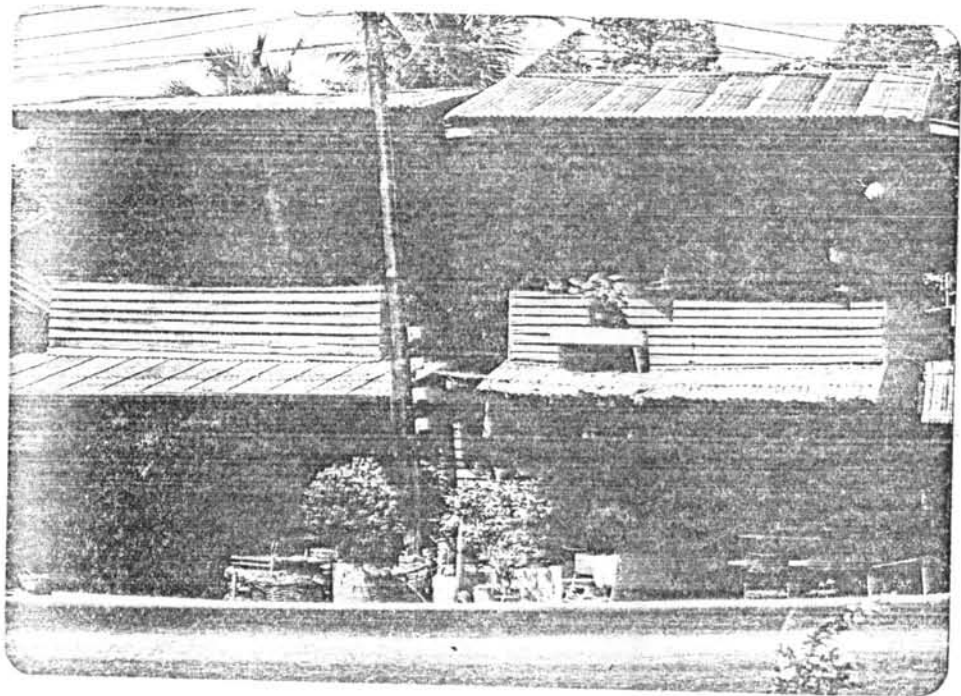
### สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงจนเกิดห้องแถว

ในพื้นที่โคกพื้นที่หนึ่งซึ่งเป็นชนบท และกำลังจะกลายเป็นเมืองต่อไปนั้น การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพมักจะมาจากสาเหตุต่าง ๆ ซึ่งในที่สุดการเปลี่ยนแปลงนั้นมักจะมีสัดส่วนทางกายภาพที่เป็นห้องแถวเกิดขึ้นมาด้วยเสมอ สาเหตุมีดังนี้

1. พื้นที่นั้นมีจำนวนประชากรมากขึ้น หนาแน่นขึ้นกว่าเดิม\*
2. ความหนาแน่นของประชากรที่เกิดขึ้น เป็นแรงผลักดันให้เกิดอาชีพใหม่ เช่น งานบริการต่าง ๆ และกิจการค้าขายต่าง ๆ
3. อาชีพใหม่ที่เกิดขึ้นนั้น มักต้องการทรัพยากรที่ดินเพียงผืนขนาดเล็ก และมักเป็นที่ดินติดถนน ซึ่งอำนวยให้บริเวณที่ดินนั้น ๆ มีความสะดวกในการติดต่อกับตัวเมืองใหญ่ใกล้เคียง อาชีพใหม่ที่เกิดขึ้นจึงเป็นตัวแทนของกิจกรรมเมืองที่เริ่มแพร่เข้ามาในเขตชนบทนั้น
4. ในระยะแรก อาคารส่วนใหญ่จะเป็นอาคารเดี่ยว แม้จะใช้ขนาดที่ดินเล็กลงแล้วก็ตามความหนาแน่นของอาคารจะค่อย ๆ เพิ่มขึ้น และแนวอาคารจะถูกอัดให้แน่น เข้าชิดติดกันด้วยเหตุผลทางเศรษฐกิจ จนกลายเป็นลักษณะการใช้ที่ดินแบบห้องแถวขึ้นมา และอาคารประเภทห้องแถวจะตามลักษณะการใช้ที่ดินนั้นมาในที่สุด

---

\* ตรงกันข้าม ห้องแถวที่เกิดขึ้นตามชานเมือง ไม่จำเป็นต้องรอความหนาแน่นของจำนวนประชากรเสียก่อน แต่ตัวอาคารห้องแถวที่สร้างขึ้นก่อนจะเป็นตัวดึงดูดให้มีจำนวนประชากรหนาแน่นตามมาภายหลัง



ภาพที่ 25 | แสดงลักษณะอาคารเดี่ยวซึ่งสร้างติดกัน  
มีแนวโน้มที่จะถูกเปลี่ยนแปลงให้เป็นห้องแถวต่อไป

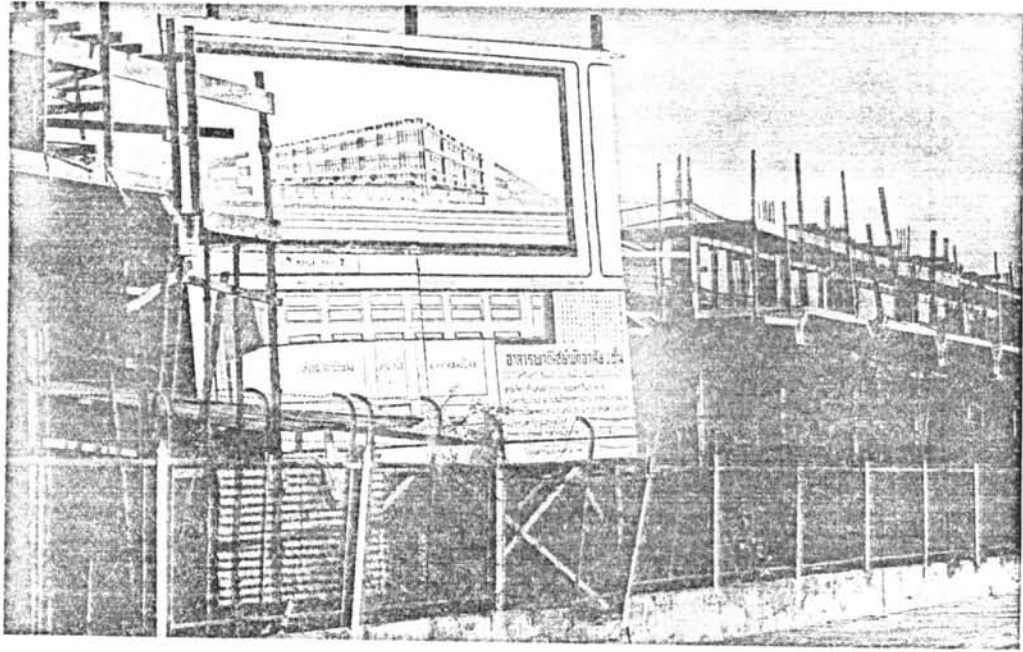
## ปรากฏการณ์การเกิดห้องแถว

### 1. การเกิดห้องแถวเป็นขบวนการง่าย ๆ

การเกิดห้องแถวขึ้นมาในปัจจุบันอาศัยขบวนการง่าย ๆ ไม่ยุ่งยาก ประกอบด้วย ขบวนการลงทุนง่าย ๆ เริ่มจากการจัดหาที่ว่างริมถนนซึ่งคาดว่าเมื่อสร้างห้องแถว ขึ้นแล้ว จะขายได้มีคนต้องการซื้อ แล้วจึงขึ้นป้ายโฆษณาให้ผู้สนใจมาติดต่อเพื่อ วางเงินมัดจำ ถ้าแน่ใจว่าขายได้หมด เพียงแต่มีผู้วางเงินมัดจำสักครึ่งหนึ่งของ จำนวนคูหาที่จะสร้าง การก่อสร้างก็จะเริ่มต้นลงมือ การก่อสร้างจะทำเป็นขั้นตอน เพื่อการเรียกเก็บเงินเป็นงวด ๆ จากผู้ที่มีมัดจำไว้เต็ม จนถึงวันสุดท้ายก่อสร้างเสร็จ ส่งเงินงวดสุดท้ายแล้วจะได้เป็นเจ้าของคูหา ลักษณะเช่นนี้ทำให้ภาระการเสียดอกเบี้ย ในการลงทุนลดลงไปมาก ทั้งนี้อัตราเสี่ยงจะต่ำมาก หากได้ที่ดินอยู่ในที่ตั้งซึ่งมีผู้ ต้องการจำนวนมาก ทำให้มีผู้นิยมลงทุนสร้างห้องแถวกันมาก

การก่อสร้างกระทำได้ง่าย ๆ เป็นเพียงการสร้างห้องสี่เหลี่ยมผืนผ้าโล่ง ๆ ความผิดพลาดอันอาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างมีน้อย เพราะทำซ้ำ ๆ กันตามอย่าง ต้นแบบ รวมทั้งการใช้โครงสร้างร่วม ผนังร่วม การก่อสร้างไม่ต้องการช่างฝีมือดี เพราะผู้ใช้อาคารจะต้องทำการตกแต่งอาคารอีกครั้งหนึ่ง ทั้งหมดนี้ล้วนทำให้ราคาต้นทุนอาคารมีราคาต่ำ ความเป็นไปได้ในการซื้อใช้ประโยชน์และเป็น เจ้าของคูหา จึงมีเป็นจำนวนมาก

ขบวนการง่าย ๆ นี้เป็นเหตุให้ใครก็ได้เป็นผู้กำหนดแบบอาคาร ซึ่งมักทำให้แบบ อาคารขาดเลยไปจากความพอดี ทำให้ลักษณะอาคารไม่น่าดู ไม่สมเหตุผล เท่าที่ควร ทั้งนี้การที่แบบก่อสร้างต้องได้รับการอนุญาตเสียก่อน ทำให้นายช่าง เทศบาลมีบทบาทอย่างยิ่งที่จะกลายเป็นผู้ออกแบบอาคารเสียเอง โดยความยินดี ของผู้ลงทุน เพราะค่าจ้างมักต่ำกว่าการว่าจ้างสถาปนิก และมีความแน่นอนในการ ได้รับอนุญาตสูงกว่าเสียอีก



ภาพที่ 26 แสดงป้ายโฆษณาขายห้องแถว (อาคารพาณิชย์พักอาศัย)  
ซึ่งติดตั้งในบริเวณก่อสร้างอาคาร

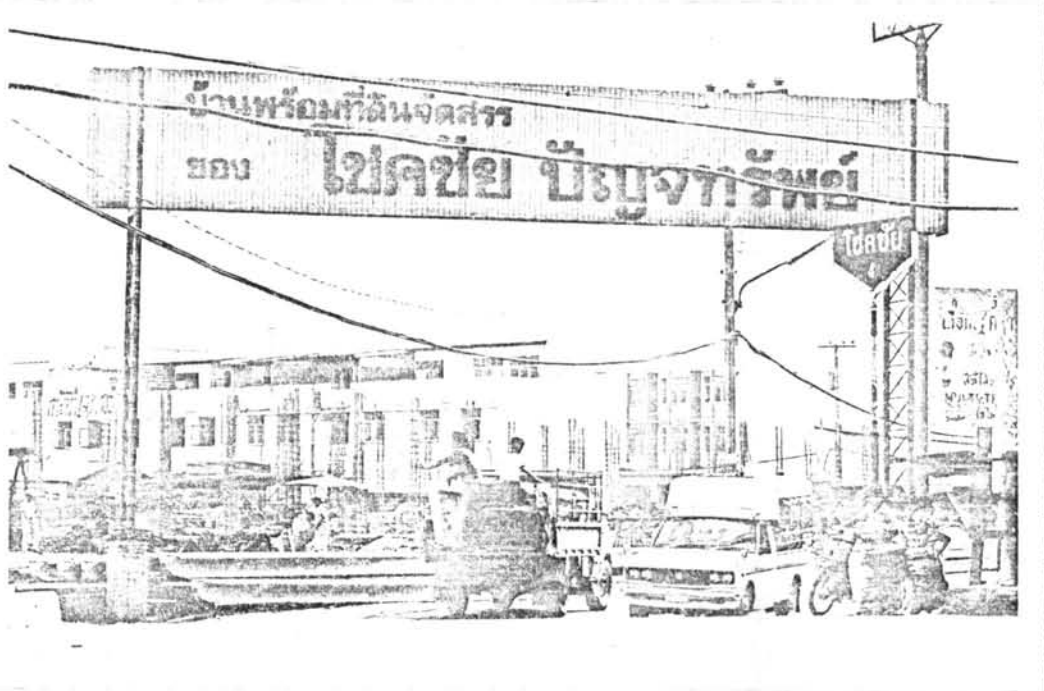
2. ห้องแถวเกิดขึ้นโดยปราศจากการวางผังล่วงหน้า

ปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นนี้เป็นขบวนการใหญ่ เกิดขึ้นอย่างกระจัดกระจายทั่วไปตาม ที่ต่าง ๆ แห่งละเล็กละน้อยค่อย ๆ เกิดขึ้น เป็นขบวนการที่เกิดขึ้น มีความต่อเนื่อง อย่างไม่ขาดสาย ทั้งนี้โดยปราศจากการกำหนดผังทางกายภาพ ที่ชัดเจนไว้ล่วงหน้า จึงดูเหมือนว่าเป็นขบวนการที่เกิดขึ้น และเป็นไปเองตามธรรมชาติ ดังนั้น โอกาสที่การเกิดห้องแถวจะเป็นการใช้ที่ดินอย่างไม่ประหยัดหรือใช้ที่ดินอย่าง หนาแน่นเกินไป จึงเกิดขึ้นได้ง่าย ทั้งนี้เพราะความค่อยเป็นค่อยไปโดยปราศจาก การกำหนดผังการใช้ที่ดิน และลักษณะอาคารไว้ล่วงหน้า

3. ห้องแถวเกิดขึ้นเพราะชุมชนขาดความสมบูรณ์

ในหลาย ๆ ครั้ง ห้องแถวเกิดขึ้นมาเพราะความไม่สมบูรณ์ของชุมชน ความเป็น ชุมชนจากโครงการทั้งหลายของทั้งภาคเอกชนและรัฐบาลนั้น เมื่อพิจารณาในด้าน ความสมบูรณ์ของโครงการแล้ว จะเห็นความบกพร่องอยู่เสมอ เช่น ความไม่สมบูรณ์ ของโครงการเพื่อการอยู่อาศัยทั้งหลาย เป็นต้น ในโครงการหนึ่ง ๆ มักกำหนด ให้มีการก่อสร้างจำนวนที่อยู่อาศัยไว้แน่ชัด โดยการสำรวจความขาดแคลน ส่วนการ หาจำนวนที่แน่ชัดในความขาดแคลนขององค์ประกอบต่าง ๆ เพื่อการอยู่อาศัยมักถูก ละเลยมองข้ามไป ดังนั้น ห้องแถวจึงถูกสร้างขึ้นมาเพื่อเสริมทดแทนส่วนที่ไม่สมบูรณ์ ของโครงการต่าง ๆ เหล่านั้นอยู่เสมอ ๆ เป็น ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านตัดผม ร้านเสริมสวย ร้านชำ ร้านขายยา ร้านหนังสือ ฯลฯ





ภาพที่ 27

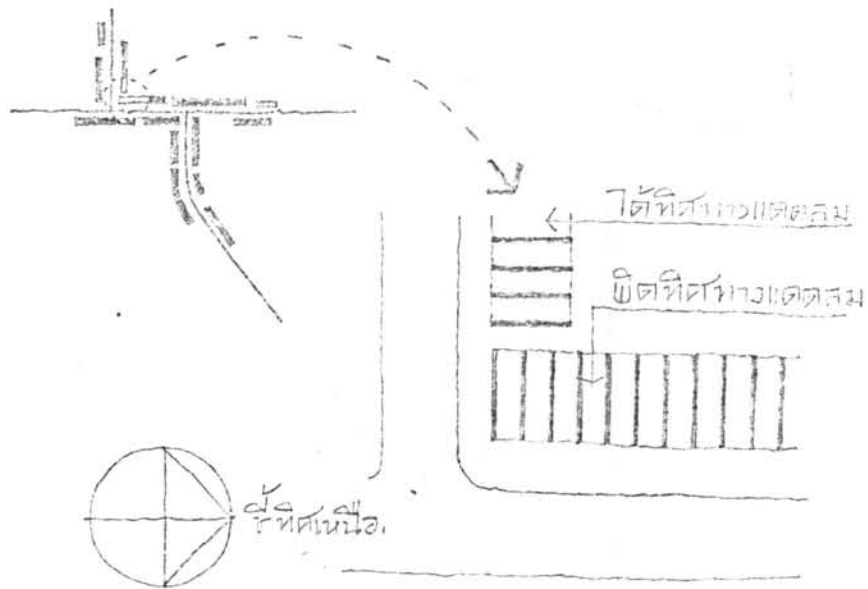
ห้องแถว ๗ ทางเข้าหมู่บ้านจัดสรร

ปรากฏการณ์ระดับชุมชน

ปรากฏการณ์ระดับชุมชนเป็นการกล่าวถึงห้องแถวโดยทั่ว ๆ ไปเป็นส่วนรวม มีถนนเป็นแกนหลักที่จะพิจารณาอย่างถึงเสมอ ปรากฏการณ์มีดังนี้

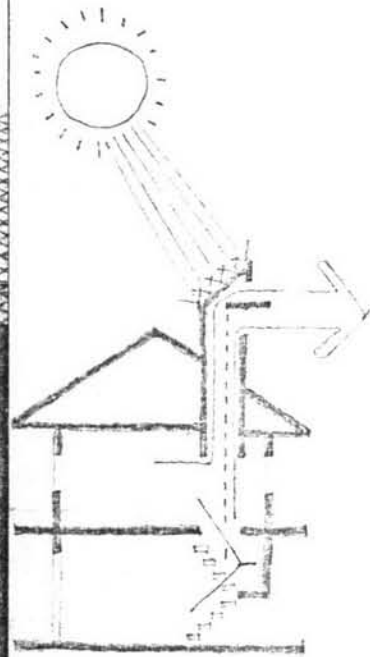
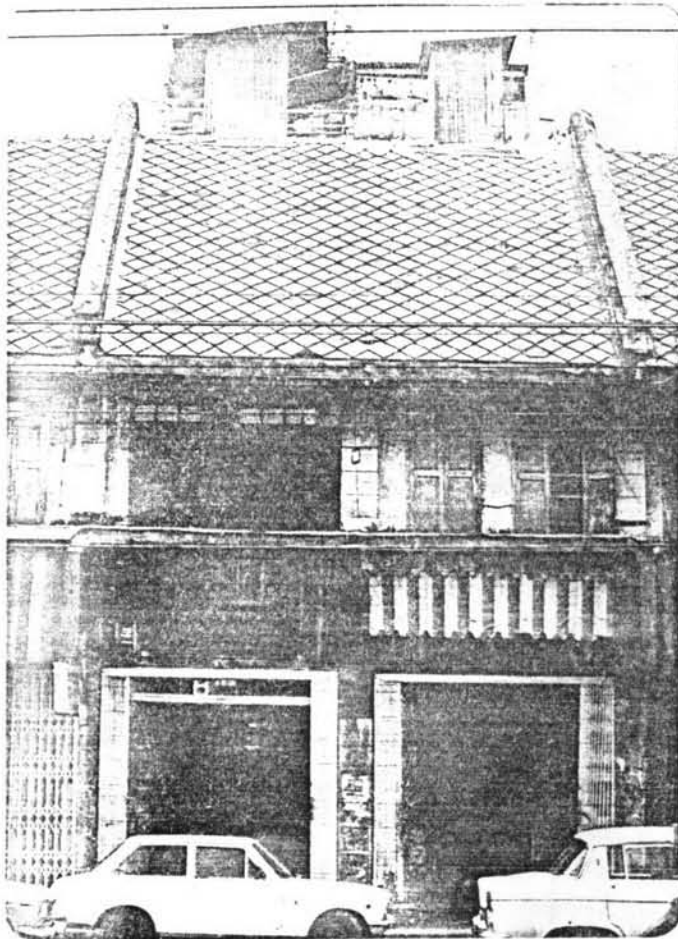
1. ทิศทางแดดและลม

การตัดถนน ทั้งภายในเมืองและระหว่างเมือง ทั้งที่มีมาแล้วในอดีต กำลังทำอยู่ในปัจจุบัน และที่จะตัดเพิ่มขึ้นใหม่ในอนาคต ล้วนเป็นกระสวน (pattern) ซึ่งเป็นไปในทิศทางต่าง ๆ เสมอ เช่น จากเหนือไปใต้, ตะวันออกไปตะวันตก ฯลฯ เป็นต้น ฉะนั้น อาคารห้องแถวซึ่งประกอบอยู่ตามถนนสายต่าง ๆ นั้น จึงย่อมมีปริมาณครึ่งหนึ่งของจำนวนเต็มโดยประมาณซึ่งมีรูปร่างของอาคาร (lay-out) ชัดแย้งกับลักษณะที่ควรจะเป็นของทิศทางแดดและลม (orientation)



ภาพที่ 28 | แผนผังแสดงการวางผังอาคาร  
กับทิศทางแดดลม

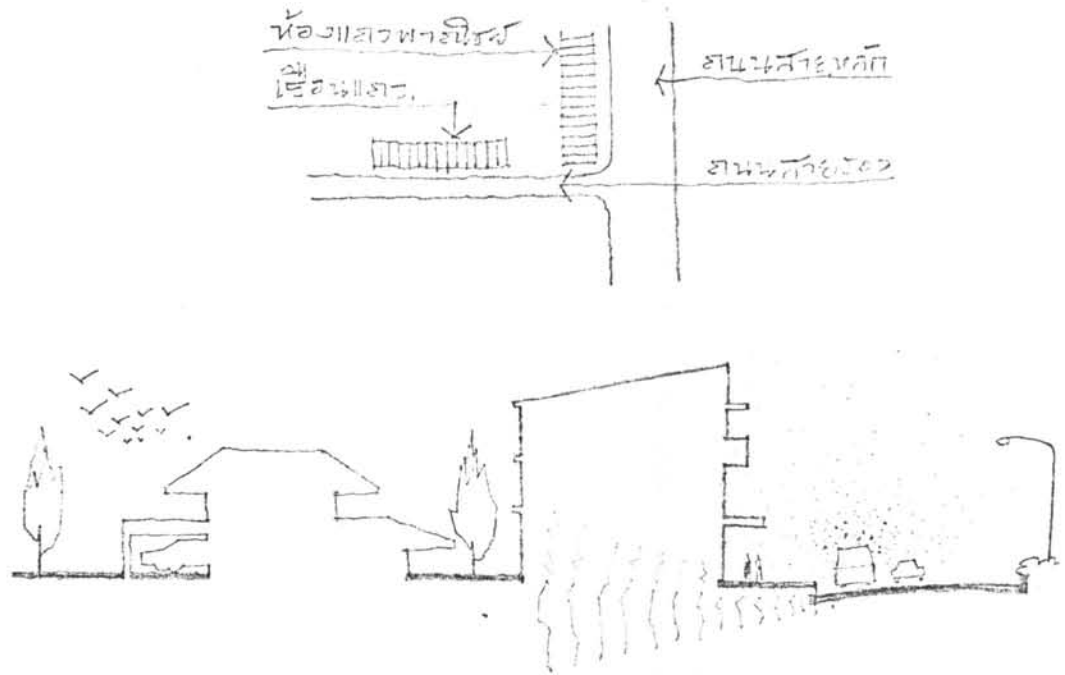
มีข้อน่าสังเกตว่า อาคารทองแดงในอดีตได้มีปรากฏการณ์ในตัวเองเดียวกันนี้เช่นกัน ส่วนฝั่งของอาคารที่ฝั่งทิศทางลม หรืออาคารที่ตั้งในที่คับแคบ การระบายอากาศไม่ดีแล้ว อาคารเหล่านั้นมักได้รับการแก้ไขโดยเจาะหลังคาทำปล่องระบายอากาศสูงขึ้นไป ปล่องนี้ทำด้วยโลหะสังกะสี เปิดปิดได้เมื่อต้องการ ด้วยเชือกดึง ในเวลากลางวันที่แดดร้อนจัด สังกะสีจะร้อน และถ่ายความร้อนให้กับอากาศภายในปล่อง ทำให้อากาศภายในปล่องลอยตัวสูงขึ้น ยังผลให้มีอากาศไหลเข้าไปแทนที่ เกิดการระบายอากาศขึ้นโดยไม่ต้องมีลมพัด อนึ่ง ปล่องระบายอากาศนี้มีมักหันปากปล่องไปทางทิศเหนือ เป็นสิ่งชี้บอกทิศทางสำหรับผู้สัญจรบนท้องถนนได้วิธีหนึ่ง ซึ่งน่าเสียดายที่ลักษณะเช่นนี้ไม่ปรากฏในท้องแถวปัจจุบันนี้



ภาพที่ 29 แสดงปล่องระบายอากาศ และช่องแสง ในอาคารท้องแถวแบบเก่า

## 2. ถนนสายหลักและถนนสายรอง

บนถนนสายหลัก ปริมาณความถี่ของยานยนต์มักจะสูงกว่าถนนสายรองลงไป ฉะนั้นความจอแจบนถนนสายหลักจึงมีมากกว่าบนถนนสายรอง ซึ่งทำให้กิจกรรมบนถนนสายหลักมีประโยชน์สำหรับการที่บุคคลจะติดต่อถึงกันอย่างสะดวกในกิจการต่าง ๆ ห้องแถวจึงเกิดขึ้นตามถนนสายหลักมากกว่าที่จะเกิดขึ้นตามถนนสายรอง เพราะกิจการต่าง ๆ โดยเฉพาะการค้าขายจะใช้เวลาความจอแจให้เป็นประโยชน์ได้มากกว่า ตรงกันข้าม ถนนสายรองกลับมีความสงบเงียบมากกว่าถนนสายหลัก ถ้าห้องแถวจะเกิดขึ้นบนถนนสายรอง ประโยชน์ใช้สอยจะเน้นเพื่อการอยู่อาศัยเป็นสำคัญ กล่าวคือเป็นเรือนแถวเสียส่วนใหญ่

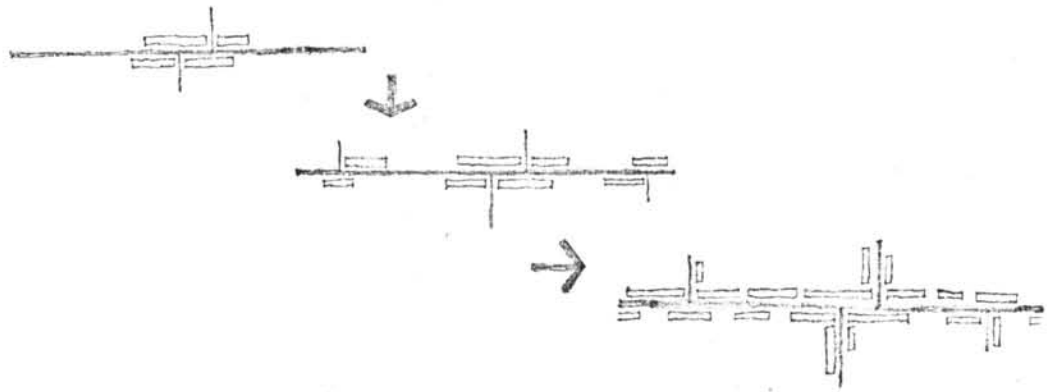


ภาพที่ 30 แสดงลำดับอาคารขนานกับถนนสายรอง เห็นรูปตัดถนนสายหลัก มีห้องแถวอยู่ริมถนน และบ้านพักอาศัยอยู่ในซอย (ถนนสายรอง)

ห้องแถวซึ่งขนานอยู่กับถนนสายหลัก เมื่อพิจารณาตามภาพประกอบจะเห็นได้ว่าตัวอาคารทำหน้าที่เป็นเครื่องกำบัง ดูดกลิ่น ทั้งเสียง ฝุ่นควัน และความสิ้นสະเทือนอันเนื่องมาจากการจราจรบนท้องถนน

### 3. ห้างแถวเป็นการเติบโตตามเส้น

ในเมืองหนึ่ง ๆ มักจะมีถนนสายหลัก ๆ ไม่มากสาย และห้างแถวมักจะเกิดขึ้นโดยขนานกับถนนสายหลักนี้เป็นทางยาวไปก่อน



ภาพที่ 31 แสดงลำดับการเกิดห้างแถวตามแนวถนน

ต่อเมื่อการเติบโตตามเส้น (linear growth) ได้ยืดยาวออกไป จนไม่เหมาะสมแก่การเศรษฐกิจแล้ว จึงเริ่มปรากฏมีห้างแถวในแนวตั้งฉากกับถนนสายหลักนั้น เข้าไปตามถนนสายรอง ได้แก่ ทางแยก ตรอก ซอยต่าง ๆ

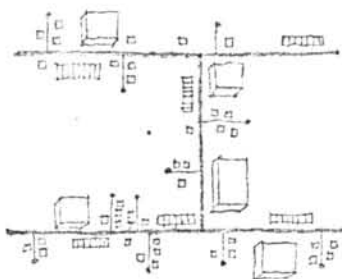
ห้างแถวในลักษณะนี้ทำหน้าที่เป็นแนวประสานระหว่างย่านสองย่านเข้าไว้ด้วยกัน เช่น ย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง กับย่านพักอาศัยชานเมือง เป็นต้น

การเติบโตตามเส้นนี้ เป็นลักษณะที่ไม่น่าพึงปรารถนา เพราะแสดงถึงการใช้พื้นที่เมืองอย่างไม่ประหยัด มีความสิ้นเปลืองในด้านระบบสาธารณูปโภค ฯลฯ

การแก้ไขปรากฏการณ์นี้เป็นเรื่องใหญ่ เป็นเรื่องของการจัดวางโครงสร้างการใช้ที่ดินของเมือง การที่เมืองมีศูนย์การค้า ย่านธุรกิจหลายแห่ง อยู่อย่างกระจัดกระจายไปตามย่านที่พักอาศัยเขตต่าง ๆ ย่อมทำให้ลักษณะการเติบโตตามเส้นซึ่งมีห้างแถวเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ มีลักษณะที่ไม่เด่นชัด ดังเช่นที่กล่าวไว้ข้างต้น



ภาพที่ 32 แสดงปรากฏการณ์ห้องแถวที่เป็นแนวประสาน  
ระหว่างย่านต่าง ๆ มีลักษณะเป็นการเติบโตตามเส้น



และแสดงลักษณะห้องแถวที่ไม่เป็น  
การเติบโตตามเส้น

ห้องแถว ที่พักอาศัย  
และที่ทำงาน กระจาย  
อยู่กันเป็นกลุ่มย่อยๆ

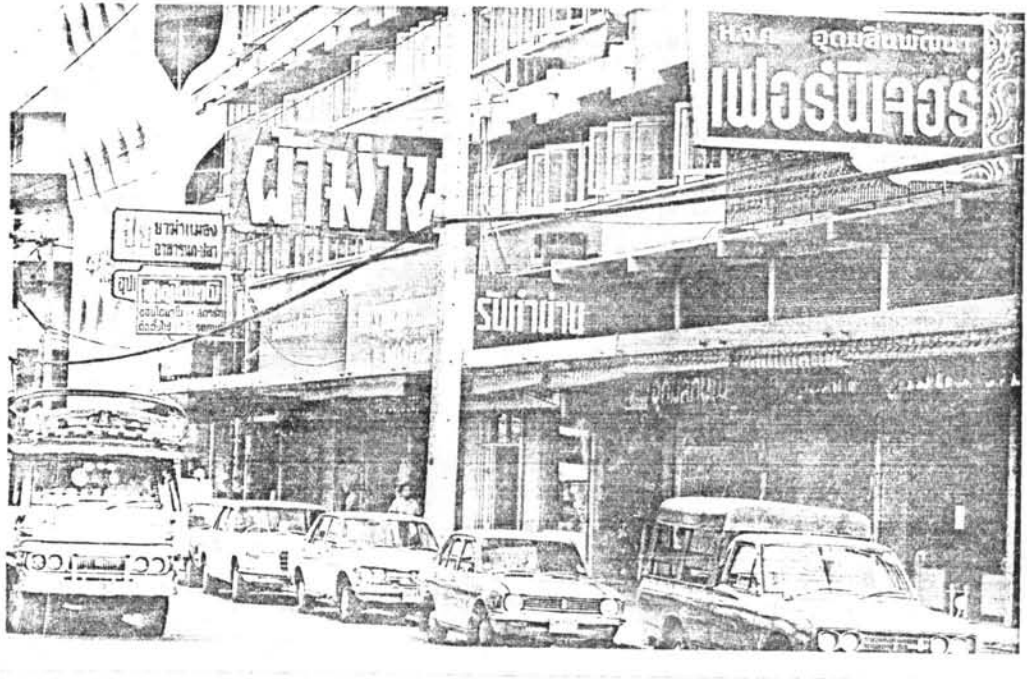
#### 4. ห้องแถวกับความคล่องตัวในการจราจร

บนถนนสายหลัก ๆ มักจะได้รับการดูแลปรับปรุงให้ได้รับความคล่องตัวในการจราจร อยู่เสมอ ๆ ความคล่องตัวที่เกิดขึ้นบนถนนสายหนึ่ง ๆ เป็นการยืดช่วงความยาวที่เหมาะสมในทางเศรษฐกิจบนถนนสายนั้นออกไปอีก ทำให้การเติบโตตามเส้น (linear growth) สามารถยืดยาวออกไปยิ่งกว่าเดิม\* ซึ่งเป็นเหตุหนึ่งที่ทำให้เห็นอาคารห้องแถวใหม่ ๆ เกิดขึ้นตามชานเมืองอยู่เสมอ ความคล่องตัวในการจราจรนี้เอง มีผลต่อลักษณะการกำหนดแบบป้ายโฆษณาและสีภายนอกของตัวอาคารห้องแถวตามคูหาต่าง ๆ เพื่อให้ผู้สัญจรบนท้องถนนซึ่งมีความคล่องตัวสูง สามารถจับความรู้ได้ว่าคูหาใดให้บริการในกิจการใด ป้ายโฆษณาทั้งหลายนั้นจึงมีแนวโน้มที่จะสร้างความเด่นชัดสะดุดตามากขึ้น ฉะนั้นภูมิทัศน์ชุมชน (urban landscape) อันเนื่องมาจากป้ายโฆษณาและสีของอาคารจึงอาจมีโอกาที่จะให้ความรู้สึกสนุกสนานได้พอ ๆ กับความรู้สึกสับสนวุ่นวาย แต่ดูเหมือนว่าความวุ่นวายจะเป็นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นปะปนไปกับความไม่น่าดูของตัวอาคารห้องแถวในบ้านเมืองเราเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้การสนับสนุนการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลย่อมมีผลอย่างมากต่อปรากฏการณ์ที่ว่านี้ เพราะการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลเป็นการเปิดโอกาสให้รถเลือกจอดได้ ผิดกับรถเมล์โดยสารซึ่งถูกกำหนดให้หยุดจอดตามป้ายที่แน่นอน

การแก้ไขปัญหาการจราจรด้วยการเพิ่มความเร็วของยานพาหนะให้เกิดความคล่องตัวนั้น ในหลาย ๆ กรณีเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่ในกรณีที่เป็นไปได้กล่าวคือ การตัดเชื่อมถนนสายเล็ก ๆ การตัดเชื่อมซอยดินให้ถึงกันได้ ความคล่องตัวของการจราจรจะเกิดขึ้นได้เช่นกัน โดยที่ยานพาหนะที่แล่นตามซอยเล็ก ๆ ไม่ต้องใช้ความเร็วสูง แต่ไปได้เรื่อย ๆ ดังนั้น ป้ายโฆษณาที่ติดตั้งตามอาคารห้องแถวในซอยเล็ก ๆ นั้น ไม่จำเป็นจะต้องมีขนาดใหญ่โต และตัวอาคารจะไม่ต้องการสีฉูดฉาด

---

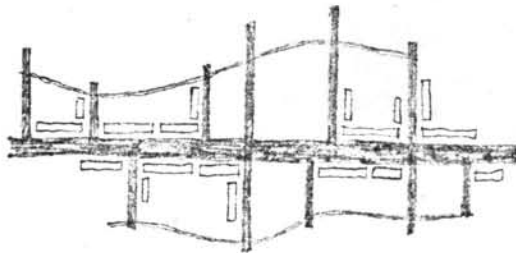
\*อ่านประกอบ : George Banz, "Elements of Urban Form", The Extended Community, (New York : McGraw-hill, 1970), p.13.



ภาพที่ 33 แสดงป้ายโฆษณาใหญ่ที่ติดตั้งกับอาคารห้องแถว



การเพิ่มความคล่องตัวบนถนนสายสำคัญ  
เท่านั้นจะทำให้สี่และป้ายโฆษณาตามตัว  
อาคารห้องแถวมีความจุดฉาดและขนาด  
ใหญ่โต

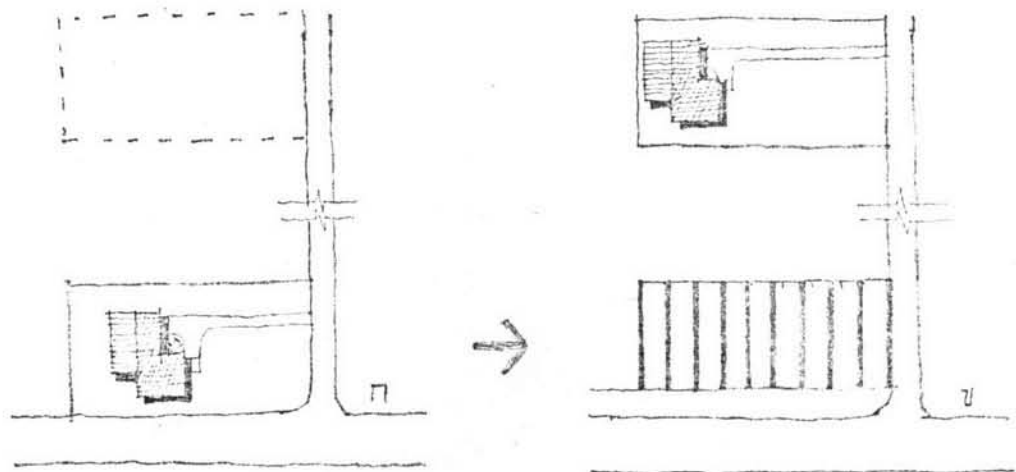


การเพิ่มความคล่องตัวโดยเชื่อมถนน,  
ซอยสายเล็ก ๆ จะทำให้ความจำเป็น  
ในการใช้สี่จุดฉาดและขนาดป้ายโฆษณา  
ใหญ่ตามอาคารห้องแถวริมทางเป็นสิ่ง  
ไม่จำเป็น



### 5. การใช้ที่ดินแบบห้องแถว

ที่ดินสองข้างถนนซึ่งมีประโยชน์แก่การพาณิชย์กรรมมาก ๆ มักได้แก่ ที่ดินบนถนนสายหลักที่ใกล้ศูนย์กลางเมือง ที่ดินดังกล่าวนี้จะมีราคาสูงเพราะอยู่ในความต้องการที่ต้องแก่งแย่งกันของพ่อค้านักธุรกิจจำนวนมาก ซึ่งพร้อมจะลงทุนในราคาสูงเช่นเดียวกัน การใช้ที่ดินในราคาสูงนี้ต้องใช้อย่างคุ้มค่าและใช้เท่าที่จำเป็น ที่ดินส่วนใหญ่ของเจ้าของเดี่ยวแต่เดิม จึงถูกแบ่งซอยออกให้เป็นชิ้นเล็กลง (land fragmentation) เพื่อบำบัดความต้องการการใช้ประโยชน์ในที่ดินจากพ่อค้าจำนวนมาก



ภาพที่ 34 | แสดงลำดับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จากเจ้าของเดี่ยว เป็นหลายเจ้าของ แต่มีขนาดที่ดินเล็กลง จาก ก เป็น ข

การใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่าเท่าที่จำเป็นยังเป็นข้อกำหนดสำคัญที่ทำให้การใช้ที่ดินแบบห้องแถวเกิดขึ้นและเป็นไปในลักษณะเดียวกัน กล่าวคือขนาดที่ดินแต่ละหน่วยจะมีขนาดกะทัดรัด เช่น ขนาด  $4 \times 12$  ตารางเมตร, และรูปที่ดินแต่ละหน่วยจะวางตั้งฉากกับแนวถนนเสมอ ในรูป ข

ปรากฏการณ์เช่นนี้เป็นการใช้ที่ดินแบบน้อยชั้นอย่างหนาแน่น (low-rise high density) ในกรณีที่ดินเมื่อถูกแบ่งให้เล็กลงแล้วขายขาดไปให้แก่เจ้าของรายย่อย ไม่เป็นการเช่าใช้ประโยชน์ ลักษณะการใช้ที่ดินนั้นจะกลายเป็นอุปสรรคต่อการเปลี่ยนแปลง ในเมื่อที่ว่างโดยรอบถึงจุดอิ่มตัว ไม่มีที่ว่างที่จะสร้างหรือต่อเติมหรือแบ่งซอยตัวอาคารได้ต่อไปอีกแล้ว แต่ความต้องการที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินยังคงมีอยู่ และมีแนวโน้มที่จะมากยิ่งขึ้นไปอีก ซึ่งเป็นแรงผลักดันให้มีโครงการปฏิรูป (renewal project) ขึ้นใหม่ ทั้งนี้อุปสรรคที่สำคัญคือการรวบรวมที่ดินผืนเล็ก ๆ จากเจ้าของจำนวนมากมารวมกันไว้ เพื่อจะจัดแบ่งในโครงการใหม่ให้เกิดประโยชน์มากขึ้น การตกลงในเงื่อนไขใหม่ต่าง ๆ นานาจากเจ้าของจำนวนมาก เป็นสิ่งที่กระทำได้ยากลำบากอย่างยิ่ง นอกเสียจากว่าโครงการนั้น ๆ จะได้รับความร่วมมือจากรัฐในการออกกฎหมายเวนคืนที่ดิน อุปสรรคเช่นนี้เกิดขึ้นแล้ว จากการใช้ที่ดินผืนเล็กนั้นทำห้องแถวอย่างหนาแน่นมากในชุมชนจีนเยาวราช เป็นต้น

## 6. ห้องแถวเก่ากับใหม่

ปรากฏการณ์ในข้อนี้ไม่อ้างอิงกับถนนโดยตรง เป็นปรากฏการณ์ในเชิงเศรษฐศาสตร์ และประวัติศาสตร์เป็นสำคัญ

จากการสังเกตอาคารห้องแถวในที่ต่าง ๆ ทำให้ได้ข้อสรุปในทำนองที่ว่า

แต่แรกเริ่ม ห้องแถวจะออกแบบก่อสร้างขึ้นเพียงหนึ่งหรือสองชั้นเท่านั้น เช่น

ห้องแถวในแนวถนนบำรุงเมือง เป็นต้น ในภายหลังห้องแถวเหล่านั้นบางส่วนจะถูก รื้อลงแล้วสร้างขึ้นใหม่ให้มีจำนวนชั้นมากขึ้นหรือไม่ก็ต่อเติมอาคารเก่าให้มีชั้นใช้สอย ได้มากขึ้นกว่าเดิมได้เลย

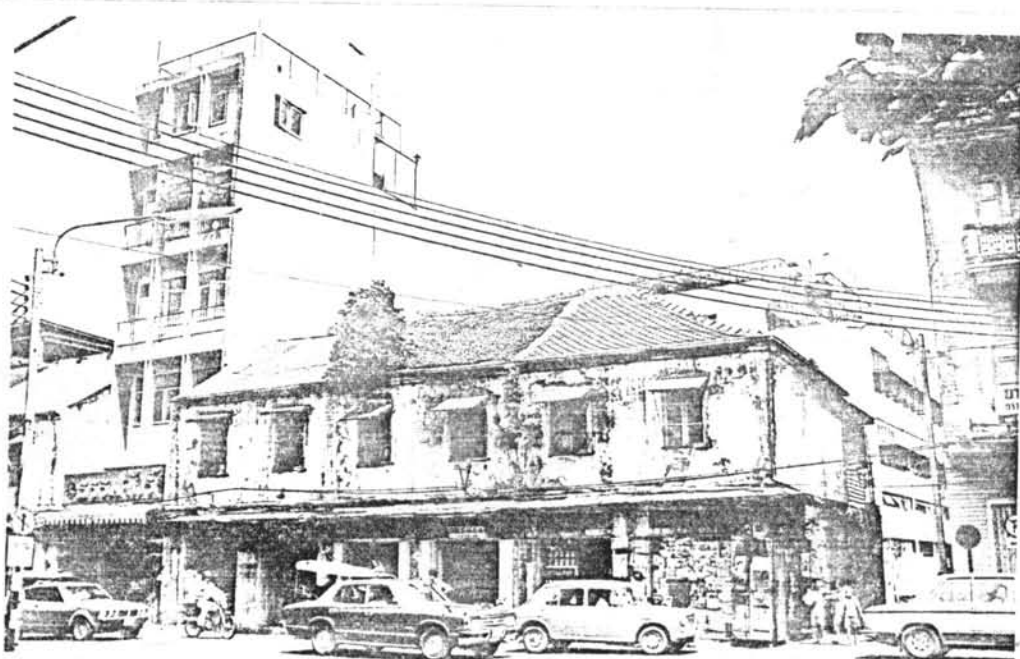
ปรากฏการณ์เช่นนี้อาจสรุปได้ว่าการเกิดห้องแถวขึ้นมาในครั้งแรก ๆ นั้น เป็นการ ลงทุนสร้างขึ้นมาเพื่อสนองความต้องการของตลาด โดยลงทุนแต่น้อยในการก่อสร้าง ตัวอาคารเพื่อให้ได้ปริมาตรใช้สอยเท่าที่จำเป็นเท่านั้น ต่อเมื่อห้องแถวชุดแรก ประสบความสำเร็จแล้ว ห้องแถวชุดต่อ ๆ ไปจึงสร้างมากขึ้นยิ่งขึ้น ค่อย ๆ ทดสอบ เพื่อหาจุดสูงสุดของความต้องการของตลาดต่อไปอีก ดูเหมือนการลงทุนก่อสร้าง ห้องแถวทั่วไปในปัจจุบันนี้จะหยุดอยู่ตรงจำนวน 4 ชั้นเป็นสูงสุด เพราะข้อกำหนด ในปริมาตรใช้สอยที่เหมาะสม ข้อกำหนดด้านความปลอดภัยต่ออัคคีภัยซึ่งมีผลต่อ การลงทุน และอื่น ๆ อีก ผลลัพธ์ที่มีต่อการออกแบบตัวอาคารห้องแถวก็คือ เป็น อาคาร 4 ชั้น ซึ่งทำให้สามารถต่อเติมเพิ่มขึ้นต่อไปได้อีกอย่างสะดวกเมื่อความต้องการใน คูหาใดคูหาหนึ่งมีความต้องการปริมาตรใช้สอยเพิ่มขึ้นเป็นพิเศษ

อนึ่ง การใช้ที่ดินเพื่อทำอาคารห้องแถวในสมัยแรก ๆ คูหาแต่ละคูหาในแถวเดียวกัน จะมีขนาดเท่า ๆ กัน ปรากฏให้เห็นความลงตัวเพราะที่ดินยังมีมาก ไม่จำกัดจำเขี่ย ตรงกันข้ามกับห้องแถวซึ่งสร้างขึ้นภายหลัง ที่คูหาหัวหรือท้ายในแถวหนึ่ง ๆ มักจะเป็น คูหาที่มีขนาดพิเศษเพื่อให้คูหาอื่น ๆ ลงตัว เป็นพิกัดตามอิทธิพลของอุตสาหกรรม การก่อสร้าง ทั้งนี้เพราะขนาดที่ดินซึ่งจำกัดจำเขี่ยตายตัวมากขึ้น

ปรากฏการณ์ข้อนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการเปรียบเทียบ สืบหาความเก่าใหม่ของอาคาร ห้องแถวได้ทางหนึ่ง



ภาพที่ 35 แสดงการเพิ่มขึ้นอาคารห้องแถว  
ตัวอย่างห้องแถวเก่าและใหม่ถนนบำรุงเมือง





ภาพที่ 36 แสดงลักษณะที่แตกต่างระหว่างห้องแถว เก่ากับใหม่



## 7. ห้องแถวแสดงความเป็นย่าน

กิจการในห้องแถว มักจะแสดงความเป็นย่าน และลักษณะการใช้ที่ดิน ซึ่งอาจทำให้ทราบได้ว่าในย่านนั้น ละแวกนั้น มีกิจกรรมใดเป็นหลัก และใช้ประโยชน์ในที่ดินไปในลักษณะใด เป็นสำคัญ

ในกรณีที่เป็นย่านพักอาศัย กิจกรรมในห้องแถวมักจะประกอบด้วยการค้า การบริการต่าง ๆ ที่จะเสริมย่านพักอาศัยให้มีความพร้อมสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ทั้งนี้ย่อมเป็นประโยชน์แก่ผู้คนในย่านพักอาศัยนั้น ที่จะไม่ต้องเดินทางไปไกลเพื่อใช้บริการหรือซื้อของใช้ประจำวันเพียงเล็ก ๆ น้อย ๆ กิจกรรมในห้องแถวลักษณะนี้มีข้อดีในอันที่จะช่วยลดปัญหาการจราจรที่ไม่จำเป็นลงได้

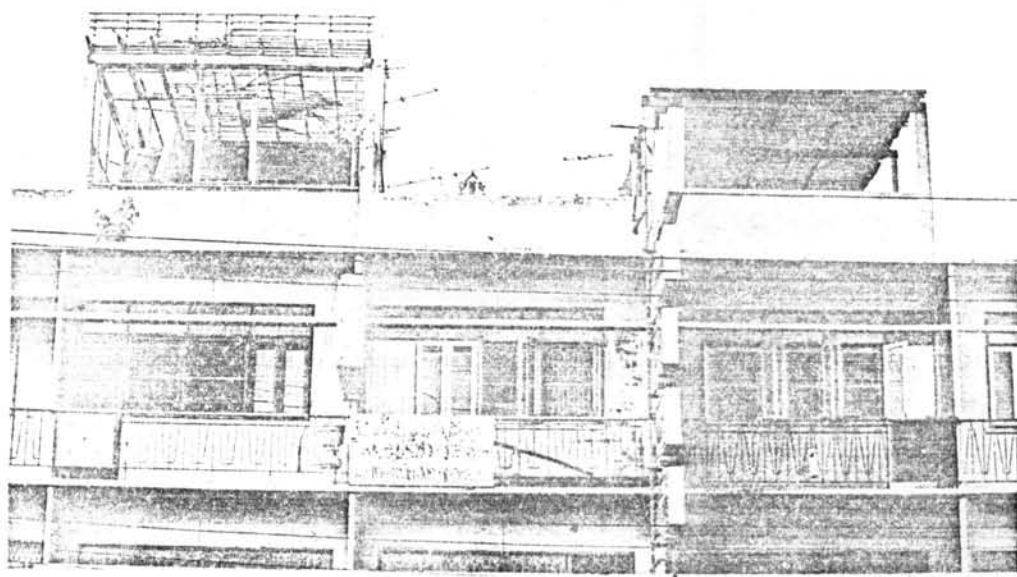
ในย่านการค้า กิจการในห้องแถวมักจะปรากฏให้เห็นลักษณะเด่นของการค้าในย่านนั้น ๆ เสมอ เช่น ย่านวรจักร ประกอบด้วยห้องแถวชายอะไหล่รถยนต์ ย่านเจริญผลเป็นย่านห้องแถวที่รับตัดเย็บเสื้อผ้า ย่านสยามสแควร์เป็นย่านการค้าทันสมัย ลักษณะที่เป็นเฉพาะในแต่ละย่านนั้นจะเป็นแรงดึงดูดให้ผู้คนผ่านเข้าไปเพื่อใช้ประโยชน์จากย่าน ข้อควรคำนึงสำหรับห้องแถวในลักษณะนี้ คือการจัดเตรียมที่จอดรถสำหรับผู้คนที่จะมาติดต่อทำธุระในย่านนั้น การจัดเตรียมที่จอดรถสำหรับห้องแถวลักษณะนี้ต้องมีสัดส่วนที่จอดรถมากกว่า 1 คัน ต่อ 1 คูหา มิฉะนั้นแล้วปัญหาความติดขัดในการจราจรจะเกิดขึ้นเสมอ สยามสแควร์ได้เกิดปัญหานี้ขึ้นแล้ว ทั้งที่ได้จัดเตรียมที่จอดรถไว้มากขึ้นกว่าปกติแล้วก็ตาม

## ปรากฏการณ์เฉพาะคูลา

### 1. ความเป็นเจ้าของคูลา

ครอบครัวหนึ่งมักใช้ประโยชน์ในคูลาหนึ่ง ทั้งนี้การเป็นเจ้าของคูลาไม่อาจแยกเป็นส่วนตามชั้นของอาคารได้ เพราะกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินยังไม่มี นอกจากจะเป็นการเช่าใช้บางส่วนของอาคารเท่านั้น

การใช้อาคารถูกกำหนดด้วย จำนวนสมาชิกครัวเรือน ชนิดของการใช้ประโยชน์ เช่น เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อเป็นร้านค้า เพื่อการเก็บสินค้า และอื่น ๆ เป็นต้น สิ่งกำหนดเหล่านี้ ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่ตัวอาคารมีขนาดแตกต่างกันออกไป ปรากฏการณ์นี้เป็นสาเหตุของการที่บางคูลาของอาคารถูกใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่ ในขณะที่บางคูลาต้องต่อเติมตัวอาคารเพิ่มขึ้น เนื่องจากพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ การที่อาคารบางคูลามีการต่อเติมมากบ้างน้อยบ้าง และบางคูลาไม่มีการต่อเติมตัวอาคารแม้แต่น้อย มักเป็นการกระทำที่ก่อให้เกิดความไม่เป็นระเบียบ ขาดความสวยงามเสมอ



ภาพที่ 37 การต่อเติมคูลาอาคารอย่างไม่เป็นระเบียบ

## 2. การใช้ประโยชน์ห้องแถว

การใช้ประโยชน์ในคูหาหนึ่ง ๆ อาจแบ่งได้สองลักษณะ

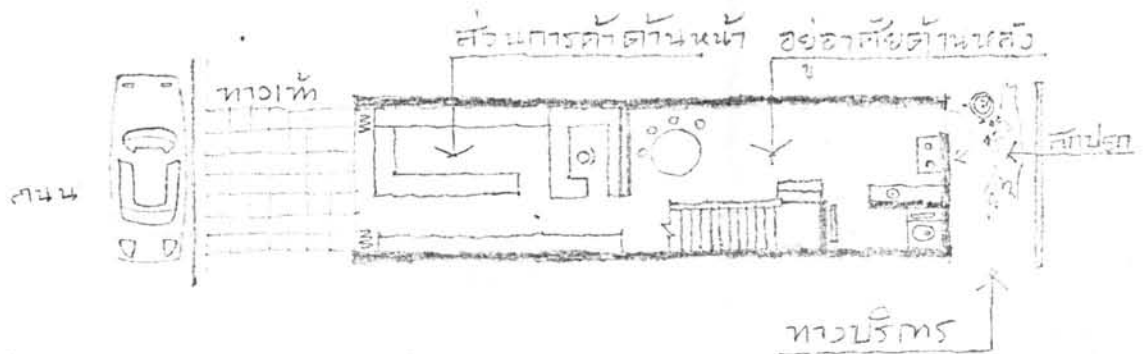
### ก. พื้นที่ชั้นล่างเทียบกับพื้นที่ชั้นอื่น ๆ

เนื่องจากห้องแถวเป็นอาคารประเภทวิประโยชน์ สมมติว่าเป็นการค้าและการอยู่อาศัยผสมกัน พื้นที่ชั้นล่างจะใช้เป็นพื้นที่ทำการค้าและพื้นที่ชั้นอื่นที่สูงขึ้นไปจะใช้เพื่อการอยู่อาศัย

ในกรณีที่เป็นอาคารชั้นเดียว ด้านหน้าอาคารมักจะใช้เพื่อการค้า ส่วนด้านหลังจะใช้เพื่อการอยู่อาศัย

ดังนั้น ด้านหน้าชั้นล่างของห้องแถวโดยทั่วไป จึงมีการออกแบบตกแต่งเป็นการพิเศษ เพื่อดึงดูดเชิญชวนลูกค้า ตรงกันข้ามด้านหลังของห้องแถวและชั้นบน ๆ ขึ้นไป สภาพอาคารจึงมักถูกปล่อยปละละเลย ขาดการดูแลเอาใจใส่ ทำให้สกปรก ตะไคร่จับ ฯลฯ

การทำความสะอาดอาคารตลอดทั้งคูหา อย่างน้อยปีละครั้งน่าจะช่วยขจัดปัญหานี้ได้ ถ้าจำเป็นก็ควรต้องตราเป็นกฎหมายขึ้นมาบังคับ



ภาพที่ 38 | แสดงแปลนตัวอย่างชั้นล่างอาคารห้องแถว

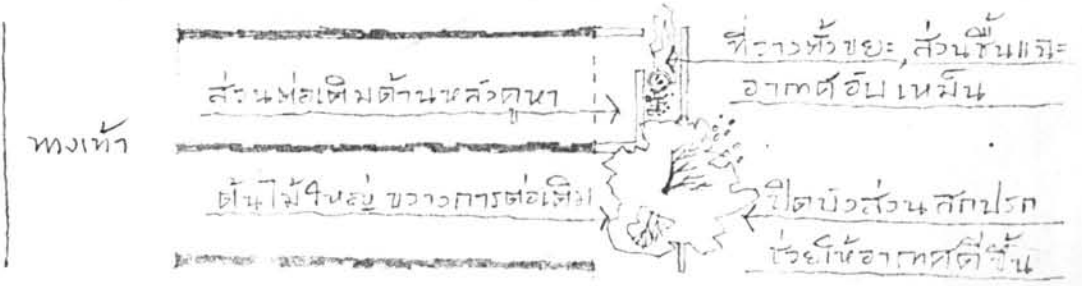


ข. พื้นที่ชั้นล่างเมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ด้านหน้าเทียบกับด้านหลังของอาคาร ด้านหน้าอาคารมักจะใช้เป็นทางเข้าออกทางเอก เช่นการเข้าออกของลูกค้า, ของแขก ฯลฯ ซึ่งจะประกอบด้วยเครื่องเรือนเครื่องใช้เพื่อกิจการนั้น ส่วนด้านหลังอาคารมักจะใช้เป็นทางเข้าออกสำรอง ใช้เป็นทางสำหรับการบริการ (service way) เช่น การขนถ่ายขยะ ทางเข้าออกของคนใช้งานแม่บ้าน

ด้านหลังอาคารจึงมักใช้เป็นครัว ที่ซักล้าง ห้องน้ำ เป็นต้น แต่เนื่องจากที่ว่างซึ่งกำหนดไว้ให้เว้นว่างไว้กว้างสองเมตรด้านหลังอาคารมักถูกต่อเติมภายหลังจนหมด กิจกรรมทั้งหลายจึงต้องอาศัยทางเข้าออกด้านหน้าอาคารเท่านั้น

ด้านหลังอาคารห้องแถวจึงเป็นที่ประกอบกิจกรรมประจำวันจริง ๆ ของการอยู่อาศัย โดยแม่บ้านเป็นสำคัญ เช่น การซักล้าง การทำครัว การขนขยะ ฯลฯ เป็นต้น กิจกรรมเหล่านี้แท้จริงแล้ว ต้องการการระบายอากาศและแสงสว่าง เพื่อสุขอนามัย ไม่มีกลิ่นขึ้นอับ ให้มีการถ่ายเทอากาศและควรมีการปล่อยให้มีการต่อเติมตัวอาคารทางด้านหลังทำให้สุขอนามัยลดน้อยลง

การกำหนดให้เนื้อที่เว้นว่างหลังอาคารต้องปลูกต้นไม้ใหญ่ประกอบด้วย จะช่วยบดบังความไม่น่าดูของสภาพอาคารด้านหลังซึ่งไม่มีใครจะนำดูได้ ช่วยให้อาคารดีขึ้น และทำให้การต่อเติมอาคารไม่สะทกเหมือนเช่นที่แล้วมา การกำหนดให้มีการปลูกต้นไม้ใหญ่ไว้ด้วย จึงเป็นสิ่งที่น่ากระทำอย่างยิ่ง

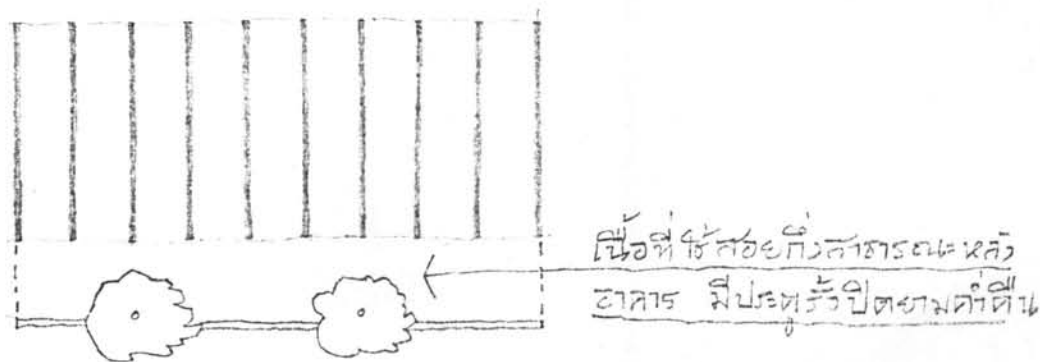


ภาพที่ 39 แสดงเปรียบเทียบคูกาที่ต่อเติมและไม่ต่อเติมแต่ปลูกต้นไม้ใหญ่

### 3. ที่ว่าง 2 เมตรหลังห้องแถว

การเว้นทางกว้าง 2 เมตร หลังแนวอาคารห้องแถวตามกฎหมาย เพื่อให้เป็นทางหนีไฟ และเพื่อเป็นทางบริการใช้ในประจำวัน กลายเป็นข้อกำหนดที่ผิดกับความ เป็นจริงมากที่สุด ทั้งนี้จะมีสาเหตุมาจากหลาย ๆ ประเด็น เช่น สภาพสังคมเสื่อมโทรม มีใจผู้ร้ายชุกชุม ที่เว้นว่างนั้นอาจกลายเป็นที่สงวน, เป็นทางผ่านของโจรผู้ร้ายได้ หรือเพราะสภาพสังคมแตกตัวเป็นตัวใครตัวมันมากขึ้น ทำให้ความสัมพันธ์ระหว่างคูหาต่อกูหามีน้อย หรือเพราะพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารเดิมไม่เพียงพอ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะการออกแบบใช้สอยไม่ถูกต้องลงตัวกับกิจกรรมการใช้สอยที่เกิดขึ้นจริงภายหลัง ฯลฯ แต่ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม สาเหตุ นั้น ๆ ย่อมเป็นแรงขับเคลื่อนที่เหนือกว่าการคัดค้านด้านความปลอดภัยต่อการหนีไฟ ตามข้อกำหนดของกฎหมาย

การกำหนดเพิ่มเติมให้ที่ดินที่ต้องเว้นว่างนี้ต้องปลูกต้นไม้ใหญ่ดังกล่าวแล้ว และการอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์เป็นส่วนรวมของเจ้าของคูหาอาคารได้ด้วย น่าจะช่วยให้ที่ดินนี้ยังคงเว้นว่างตามจุดประสงค์เดิมได้ เช่นการอนุญาตให้ทำรั้วบริเวณหัวและท้ายของแนวคูหา เป็นต้น จะเป็นการกระทำที่ส่งเสริมความเป็นเจ้าของในที่ดินร่วมกัน และน่าจะทำให้คูหาต่าง ๆ มีความสัมพันธ์ร่วมมือกันมากขึ้น เช่น การใช้กฎแจกร่วมกัน เป็นต้น



ภาพที่ 40 แสดงการใช้ประโยชน์หลังอาคารห้องแถวเพื่อส่วนรวม

## 4. ห้องแถวไม่มีห้องเก็บของ

ห้องแถวจะถูกกำหนดแบบสร้างขึ้นเป็นห้องโล่ง ๆ เสมอ จะมีส่วนที่มาบับังความโล่งบ้าง เช่น ผนังของห้องน้ำ เป็นต้นเท่านั้น การมีห้องเก็บของจะทำให้ดูหามืดทึบและอับลม และเป็นสิ่งรบกวนเพื่อต่อการใช้พื้นที่ตัวอาคารซึ่งมีอยู่อย่างค่อนข้างจำกัด ทั้งปริมาณการเก็บของในแต่ละคูหาก็มีไม่เท่ากัน จึงมักไม่มีใครมีห้องเก็บของตามห้องแถวโดยทั่วไป

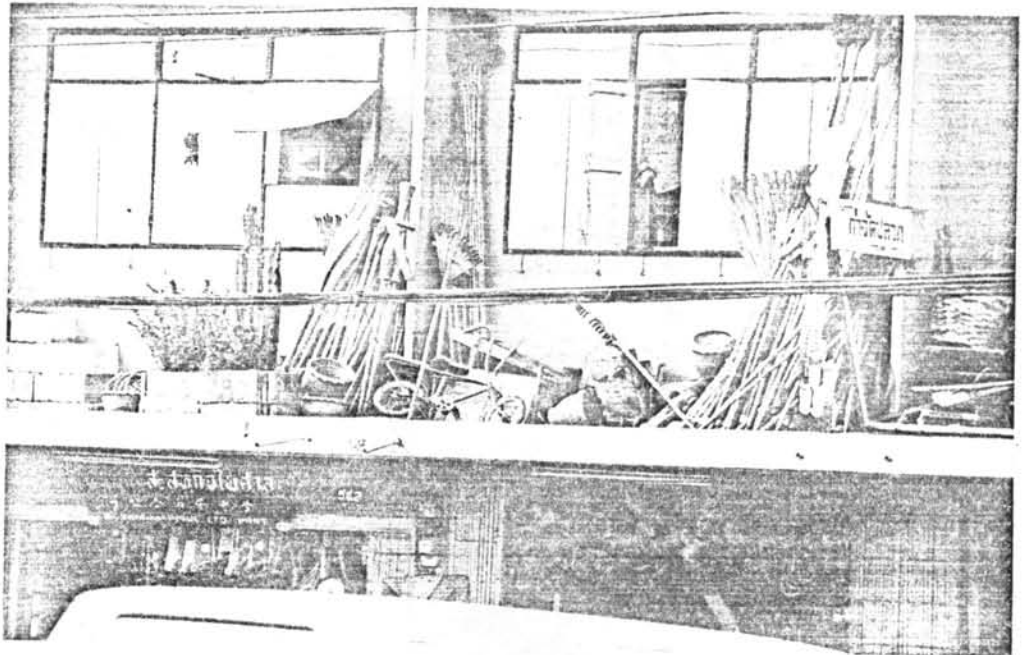
ก่อนที่จะกล่าวถึงผลกระทบที่มีต่อตัวอาคาร ขอแบ่งสิ่งต่าง ๆ ที่เข้าสู่อาคารออกเป็น 3 ส่วน คือ

- ก. ส่วนที่ใช้ประโยชน์ได้ เป็นเครื่องเรือนของใช้ต่าง ๆ ที่ใช้เป็นประจำ เช่น ตู้ โต๊ะ เติง ฯลฯ
- ข. ส่วนที่ไม่เค้นชัดว่าจะมีประโยชน์หรือไม่ เป็นของที่นาน ๆ จึงจะนำมาใช้สักครั้งหนึ่ง เป็นของเก่า เป็นของชำรุด เศษวัสดุ เช่น ไม้กวาดยาว ตู้เก่า เก้าอี้ชำรุด แผ่นกระดาน เศษผ้า ฯลฯ
- ค. ส่วนที่ไม่มีประโยชน์เป็นสิ่งของวัสดุที่หมดสภาพใช้งาน หมดค่า กลายเป็นขยะ

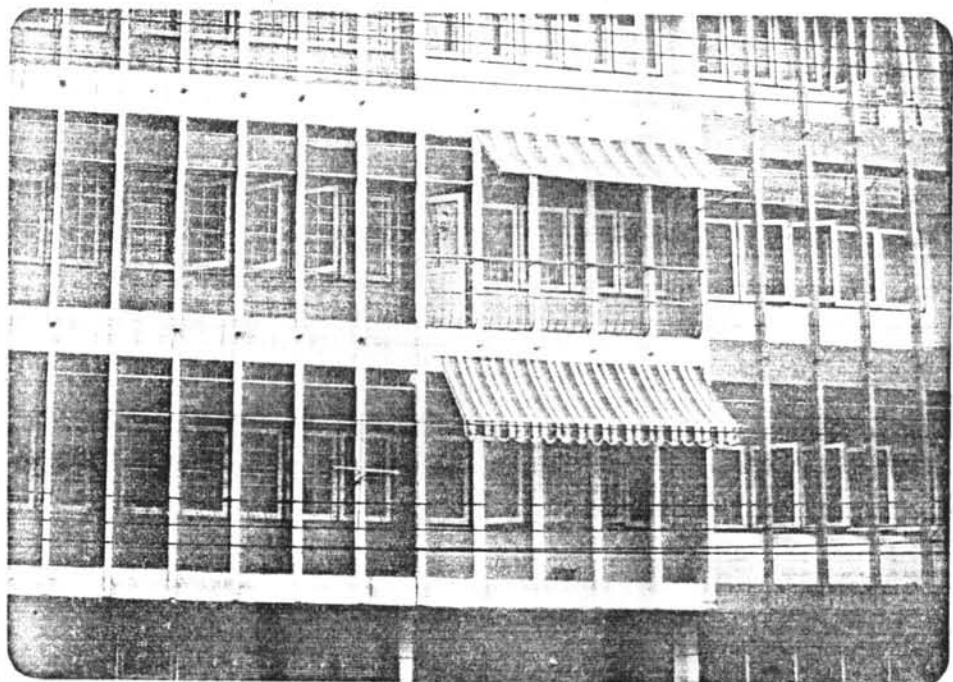
สิ่งต่าง ๆ ที่อยู่ในข้อ ก. ไม่มีปัญหา ย่อมต้องมีที่วางตั้ง ถูกจัดไว้ใช้งานเป็นสามัญประจำวัน แต่สำหรับสิ่งของในข้อ ข. นั้น เนื่องจากเหตุที่ห้องแถวขาดห้องเก็บของนี้เอง สิ่งต่าง ๆ ที่จัดอยู่ในข้อ ข. จึงมักถูกผลักดันให้ทะลักออกมาอยู่ภายนอกอาคาร ส่วนในข้อ ค. ขยะย่อมถูกนำมารวมไว้ที่ชั้นล่างเพื่อเตรียมการขนย้ายนำไปทิ้งต่อไป

ในการออกแบบและใช้งานที่แสดงได้อย่างชัดเจนถึงด้านหน้าและด้านหลังของอาคารแล้ว สิ่งต่าง ๆ ในข้อ ข. และ ค. จะปรากฏที่ด้านหลังของอาคารมากกว่าด้านหน้า แต่เพราะว่าด้านหลังของห้องแถว (ซึ่งกำหนดไว้ให้เว้นว่างสองเมตร) มักจะถูกปิดกั้นการเป็นทางบริการ (service way) ให้หมดสภาพไป สิ่งต่าง ๆ ในข้อ ข. และ ค. จึงมักย้ายความไม่น่าดูจากด้านหลังมาไว้หน้าดูหา โดยวัสดุในข้อ ข. มักจะอยู่ตามกันสาดชั้นบน กันสาดชั้นบนจึงทำหน้าที่เป็นห้องเก็บของไปโดยปริยาย และวัสดุในข้อ ค. จะอยู่ที่ชั้นล่างริมทางเท้าโดยทั่วไป

ห้องแถวปัจจุบัน มีทั้งกันสาดไว้ให้ผู้คนที่สัญจรไปมาได้มีที่หลบแดดฝน และมีแผงบังแดด  
ที่ออกแบบให้ดูแปลกมากกว่าการหวังผลเพื่อการบังแดดจริง ๆ แต่ทั้งกันสาดและแผง  
บังแดด กลายเป็นการส่งเสริมให้มีการเก็บของไว้ตามนอกตัวอาคารอย่างไม่น่าดูขึ้น

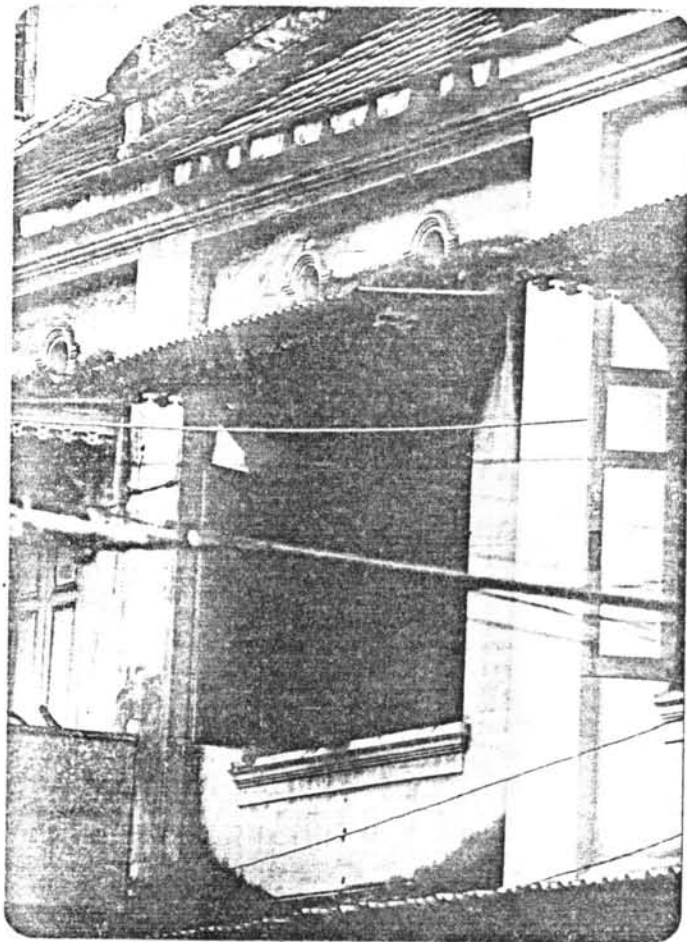


ภาพที่ 41 แสดงการเก็บของตามกันสาด



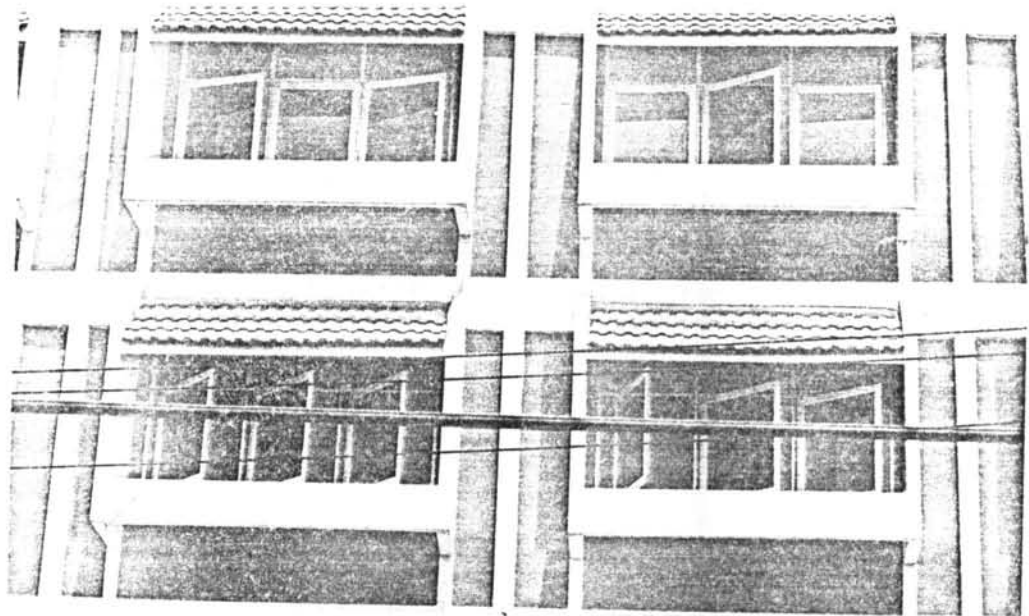
ภาพที่ 42 แสดงแผงกันแดด คสล. ที่ไร่ประโยชน์

จากการสังเกตอาคารห้องแถวแบบเก่า ห้องแถวแบบเก่ามักไม่มีกันสาด  
 และถ้ามีกันสาด ก็จะทำด้วยสังกะสีลาดเอียงไม่ให้น้ำฝนซัง ทำให้แนวกันสาดยาก  
 แก่การวางตั้งสิ่งของต่าง ๆ ตามหน้าต่างช่องเปิดจะทำชายคาบังแดดไว้เฉพาะ  
 เป็นบาน ๆ ซึ่งได้ผลการบังแดดดี



ภาพที่ 43 แสดงส่วนกันสาดไม่ถูกใช้เป็นที่เก็บของ  
 และชายคาบังแดดได้ดีตามห้องแถวแบบเก่า

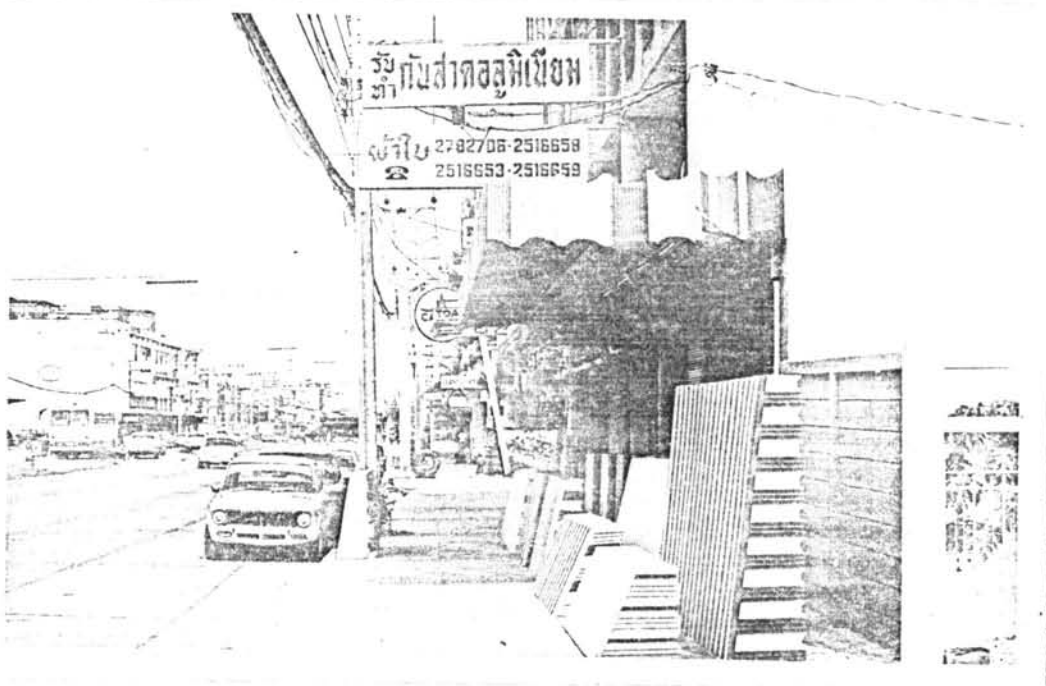
ฉะนั้น การออกแบบระเบียงให้มีลักษณะทึบเพื่อบังความไม่น่าดูจากประโยชน์ใช้สอย  
ที่ทะลักออกมาจากหัวอาคาร หรือการออกแบบชายคาให้มีลักษณะเอียงลาด ไม่ให้  
วางตั้งสิ่งของอย่างประเจิดประเจ้อ รวมทั้งการออกแบบแผงกันแดดให้กันแดดได้  
จริง ๆ ย่อมช่วยลดความน่าเกลียดของอาคารลงได้



ภาพที่ 44 แสดงกันแดดและแผงกันแดดที่ได้ผลดี  
เป็นแบบตัวอย่างของห้องแถวที่สร้างในปัจจุบัน

### 5. การขยายตัวของพื้นที่ชั้นล่าง

ความเป็นเจ้าของในคูหาของอาคารห้องแถวนั้น มักได้แก่อาณาเขตโดยรอบคูหาตัวเอง เพราะอาคารประเภทนี้มักก่อสร้างเต็มขนาดผืนที่ดิน แต่ถึงกระนั้นก็ตาม ผู้ที่อยู่ในอาคารเหล่านี้ มักมีความนึกคิดในการอ้างสิทธิ์ใช้ประโยชน์พื้นที่ภายนอกอาคารอยู่เสมอ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดเช่น การยื่นป้ายโฆษณาออกจากตัวอาคาร การตั้งตำแหน่งถังขยะ การยื่นผ้าใบกันสาด ฯลฯ ล้วนแล้วแต่อยู่ในประเด็นนี้ทั้งสิ้น\* ดังนั้นห้องแถวที่ออกแบบให้มีอาณาเขตอยู่หน้าคูหา บริเวณอาณาเขตได้ขยายคาหรือกันสาดนั้น จึงมักจะถูกต่อเติมผนังเป็นการขยายตัวของพื้นที่อาคารชั้นล่างอยู่เสมอ ๆ

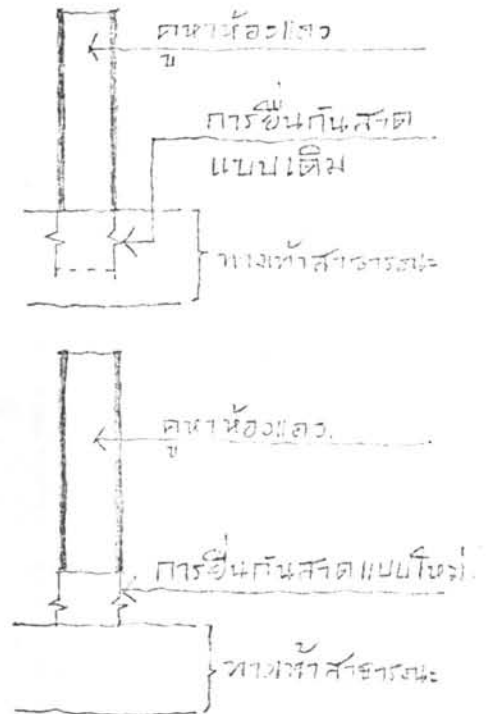
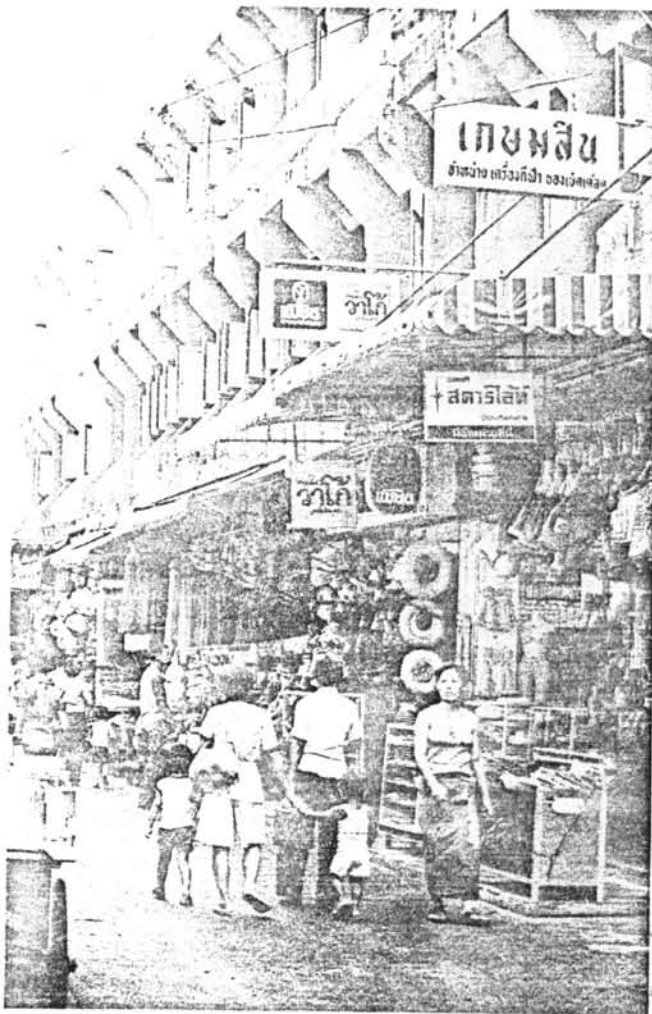


ภาพที่ 45 ) แสดงการต่อเติมยื่นแนวกันสาดมากขึ้น  
และวางตั้งสินค้าด้านนอกตัวอาคาร

\* ปรากฏการณ์เช่นนี้สอดคล้องกับเรื่อง distances in man โดย Edward T.Hall, The Hidden Dimension, 1<sup>st</sup> ed.; (New York : Anchor Books, 1969), p.116-123.



เป็นที่น่ายินดี ที่กรุงเทพมหานคร (กทม.) ได้ผลักดันให้มีการประกาศใช้กฎหมาย ว่าด้วย การยื่นกันสาดของอาคารห้องแถว จะยื่นได้เพียงภายในเขตที่ดินที่จะทำการปลูกสร้างอาคาร ห้ามยื่นกันสาดล้ำเขตสาธารณะอย่างเช่นเคย ดังนั้นพฤติกรรมของผู้ใช้ห้องแถวที่มักจะอ้างสิทธิรื้อถอนการใช้ประโยชน์ในที่ดินนอกแนวดูหาอาคาร (แต่มีก้อยู่ภายใต้แนวกันสาด) ก็จะไม่รื้อถอนเข้าไปในที่สาธารณะอีก หรืออย่างน้อย ก็เป็นการทำให้ขนาดทางเท้ากว้างขวางขึ้น



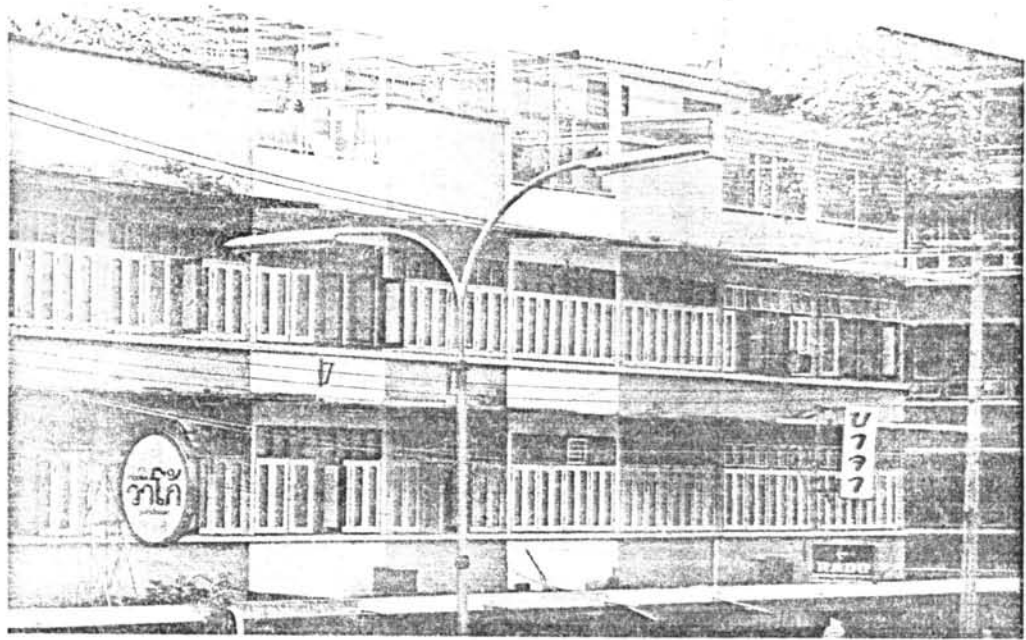
ภาพที่ 46 | แสดงการยื่นผ้าใบออกมาหน้าร้าน และมาตั้งสินค้านอกตัวอาคาร



## 6. สีห้องแถว

การทำสีตัวอาคารรวมทั้งการตกแต่งอื่น ๆ สีของแต่ละคูหา มีแนวโน้มที่จะสร้างสรรค์ลักษณะอันเป็นรสนิยม เฉพาะตัวมากกว่าที่จะให้มีสีซ้ำเหมือน ๆ กับคูหาอื่นในแถวเดียวกัน

พฤติกรรมของผู้ใช้อาคารเช่นนี้ชี้ให้เห็นว่า การให้สีตัวอาคารห้องแถวนั้น ควรจะแยกสีเป็นคูหา ๆ ไป ให้เกิดองค์ประกอบที่นำดูของสีตลอดแนวอาคารไว้ตั้งแต่ต้น ทั้งนี้จะทำให้ไม่เกิดความซ้ำซากซึ่งยากแก่การระบุหาหนึ่ง ๆ แยกออกจากส่วนรวมด้วย เพราะการที่ปล่อยให้ผู้ใช้อาคารเลือกให้สีอาคารตามใจชอบในภายหลัง อาจทำให้สีของแนวอาคารมีผลรวมที่ไม่น่าดูได้



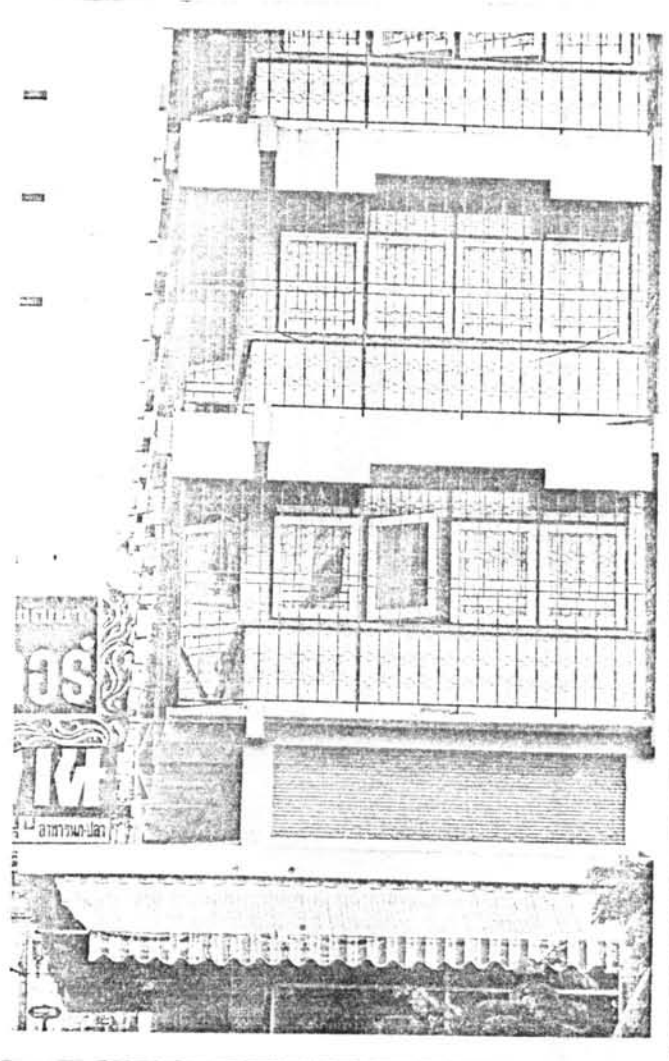
ภาพที่ 47

แสดงการให้สีตัวอาคารแยกให้เห็น เป็นแต่ละคูหา

### 7. ห้องแถวติดลูกกรงเหล็ก

การติดตั้งลูกกรงเหล็กตัดตามบานเปิดประตูหน้าต่างช่องแสงต่าง ๆ เป็นอีกกรณีหนึ่งซึ่งแสดงให้เห็นความขัดแย้งระหว่างการป้องกันโจรกรรมกับการหนีไฟเมื่อเกิดอัคคีภัย

สำหรับกรณีเช่นนี้ พึงระวังลักษณะการใช้ชนิดของกลอนและกุญแจ ต้องเปิดออกจากภายในอาคารได้สะดวก โดยเฉพาะเมื่อเวลาเกิดไฟไหม้ แต่จะเปิดได้ลำบากหรือไม่จากภายนอกอาคาร ทั้งนี้เพื่อป้องกันการโจรกรรม

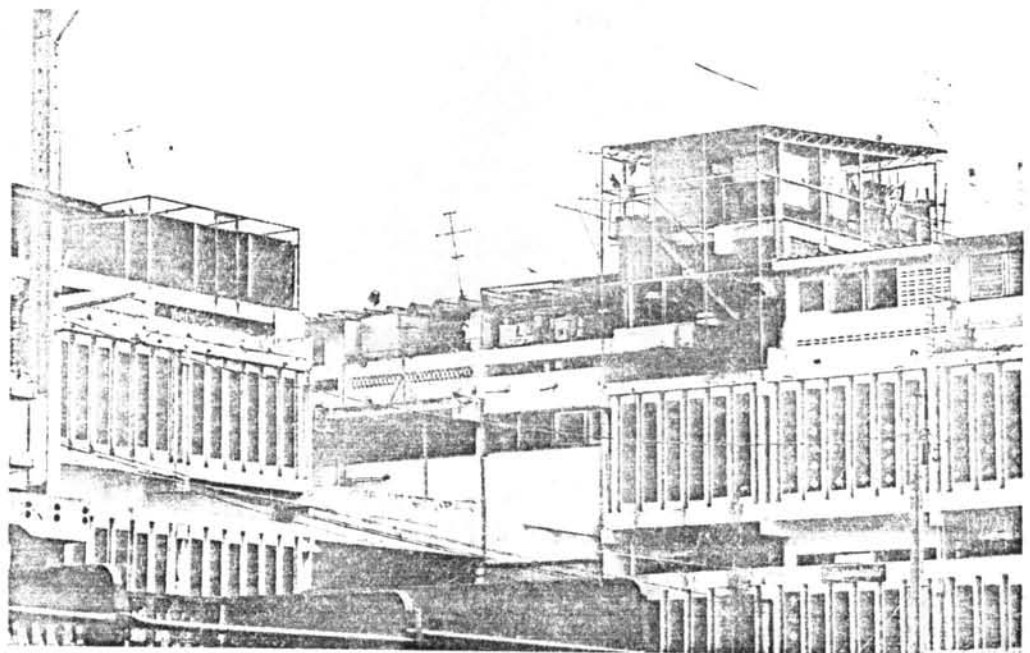


ภาพที่ 48 แสดงการติดลูกกรงเหล็กตัด  
ในอาคารห้องแถว

## 8. ดาดฟ้าห้องแถว

ณ ชั้นบนสุดของอาคารห้องแถว ปัจจุบันมักออกแบบให้มีส่วนที่เป็นดาดฟ้าด้วยสำหรับตากผ้า และสวนไม้กระถาง ฯลฯ

ขณะที่สภาพสังคม ได้แก่ ความสัมพันธ์ระหว่างคูหาที่ติดกัน ซึ่งมีน้อยหรือมีไปในทางที่ไม่ไว้วางใจกันก็ตาม ย่อมมีผลทำให้ดาดฟ้าซึ่งเดิมเปิดโล่งต้องถูกปิดครอบด้วยลูกกรงเหล็ก เป็นการล่อแหลมต่ออันตรายอันจะเกิดจากอัคคีภัยเป็นอย่างยิ่ง แต่ในกรณีซึ่งการต่อเติมเป็นการปิดดาดฟ้าด้วยผืนหลังคา โดยไม่เหลือให้มีส่วนดาดฟ้า ก็เป็นที่น่าสังเกตว่า การตากผ้า การปลูกไม้กระถาง ต้องย้ายจากดาดฟ้าไปไว้ตามระเบียง ช่องหน้าต่าง และกันสาดแทน ซึ่งมักเป็นสภาพที่ไม่น่าดู ข้อสังเกตอีกประการหนึ่งจากการต่อเติมชั้นบนขึ้นไปของอาคารอย่างอิสระในแต่ละคูหา มักจะเกิดขึ้นจากความมั่งงายทำตามสะดวก ทำให้ขาดความเป็นระเบียบและปราศจากความงดงาม โดยเฉพาะเมื่อเป็นทัศนียภาพจากเบื้องสูง (bird's eye view) การควบคุมการต่อเติมอาคารในลักษณะเช่นนี้ เป็นสิ่งที่กระทำได้อย่าง



ภาพที่ 49

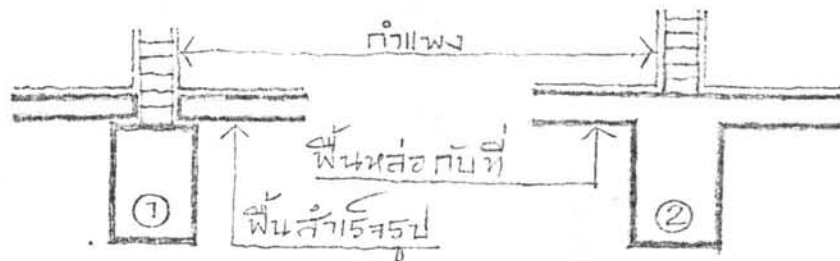
แสดงการต่อเติมชั้นดาดฟ้าห้องแถวอย่างไม่เป็นระเบียบ

### 9. เสียงรบกวนและความสั่นสะเทือนในห้องแถว

คูหาซึ่งวางเรียงรายกันเป็นแนวอาคารห้องแถว โครงสร้างมักเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน เช่น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นต้น นอกจากแนวอาคารจะถูกรบกวนจากการจราจรบนถนนข้างเคียงแล้ว เสียงและความสั่นสะเทือนซึ่งเกิดขึ้นจากภายในแต่ละคูหา เช่น เสียงวิทยุ การสั่นสะเทือนเนื่องจากการเดินเครื่องจักร และอื่น ๆ ล้วนมีผลในการรบกวนคูหาข้างเคียงซึ่งกันและกัน เพราะโครงสร้างที่ต่อเนื่องกันนั้นเป็นวัตถุซึ่งมีคุณสมบัติเป็นตัวนำเสียงที่ดี โสตประสาท (auditory) ของผู้อยู่อาศัยในห้องแถวจึงถูกรบกวนอยู่เกือบตลอดเวลา

เสียงและการสั่นสะเทือนที่เกิดขึ้นภายนอกอาคารเป็นสิ่งที่ควบคุมไม่ได้ แต่เสียงและการสั่นสะเทือนที่เกิดขึ้นภายในคูหาหนึ่ง ๆ ที่จะดังและสะเทือนไปยังคูหาข้างเคียง เป็นสิ่งที่ควบคุมได้

พื้นและผนังกันระหว่างคูหาเป็นตัวแปรสำคัญในการเป็นตัวนำคลื่นเสียง



ภาพที่ 50 แสดงรูปตัดคานสองชนิด

แบบพื้นและผนังในลักษณะที่ 1 ย่อมช่วยลดการนำเสียงได้ดีกว่าแบบพื้นและผนังในลักษณะที่ 2

อนึ่ง การเลือกใช้ชนิดวัสดุเพื่อฉาบ ปู แต่งผิวพื้นและผนัง ชนิดที่มีความสามารถในการดูดกลืนเสียงได้ดีย่อมเป็นการช่วยลดเสียงรบกวนภายในคูหาอาคารได้อีกหนทางหนึ่ง

10. การระบายน้ำโสโครก

อาคารห้องแถวส่วนใหญ่สร้างกันเต็มพื้นที่ จะมีการเว้นว่าง 2 เมตรหลังอาคารเพียงส่วนน้อยเท่านั้น โดยเฉพาะห้องแถวในกรุงเทพฯ ซึ่งก่อสร้างบนที่ดินที่ส่วนใหญ่มีความอมน้ำสูง ทำให้ยากแก่การซึมน้ำจากบ่อซึมจากถังเกรอะ ในทางปฏิบัติ การก่อสร้างถังซึมจึงเป็นสิ่งไม่จำเป็น นอกจากจะมีพื้นที่ดินกว้างขวางเพียงพอที่จะให้แดดช่วยเผาผลาญให้ดินรับความชื้น มีการดูดซึมน้ำได้ดีขึ้น แต่ห้องแถวไม่มีที่ดินเพียงพอเช่นนั้น ตรงกันข้ามการเทพื้นผิวคอนกรีตเพื่อต่อเติมตัวอาคารออกไป ยังเป็นการลดความสามารถในการดูดซึมน้ำของดินเพิ่มขึ้นอีก การชักโครกจึงเป็นสิ่งที่กระทำได้ยากยิ่งในห้องแถวทั่วไป เป็นไปได้ว่าเพื่อตัดปัญหาดังกล่าว จึงมีการลอบต่อท่อระบายน้ำโสโครกจากถังเกรอะตรงต่อไปยังท่อระบายน้ำสาธารณะ เพื่อให้ชักโครกได้สะดวก แต่ผลเสียต่อระบบนิเวศน์ของน้ำที่ระบายต่อไปยังแม่น้ำลำคลองสายต่าง ๆ ย่อมถูกกระทบกระเทือนโดยตรง ซึ่งเป็นสิ่งที่น่าเป็นห่วงอย่างยิ่ง