

การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



นายภาสตันต์ นุณทริก

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2542

ISBN 974-334-816-6

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

RENOVATION OF ROWHOUSES IN SUAN LUANG AREA, PATHUMWAN DISTRICT
FOR CHULALONGKORN UNIVERSITY'S HOUSING

Mr. Parson Boondarick

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing
Department of Housing Development
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 1999
ISBN 974-334-816-6

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
เป็นที่พักอาศัยของนิสิต แลอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โดย

นายภาสันต์ บุญเจริญ

ภาควิชา

เคหการ

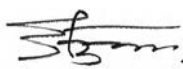
อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ : ดร.บัณฑิต จุลาสัย

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

รองศาสตราจารย์ : ดร.วีระ สัจกุล

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต



.....รักษาราชการแทนคณบดี

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

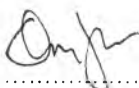
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



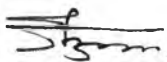
.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)



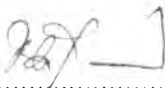
.....อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)



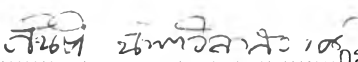
.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล)



.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ธัชชัย ศุภผลศิริ)



.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สันติ ฉันทวิลาสวงศ์)

ภาสันต์ บุณชกริก : การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
(RENOVATION OF ROWHOUSES IN SUAN LUANG AREA, PATHUMWAN DISTRICT FOR CHULALONGKORN UNIVERSITY'S HOUSING) อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม รองศาสตราจารย์ ดร.วิระ สัจกุล, 122 หน้า.
ISBN

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีแผนพัฒนาพื้นที่จัดการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน โดยการรื้อตึกแถวเดิม เพื่อก่อสร้างโครงการอาคารขนาดใหญ่ เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินงานตามแผนแม่บทได้ ในขณะที่ตึกแถวจะสิ้นสุดสัญญาเช่า

ขณะเดียวกันจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีจำนวนหอพักนิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัย ไม่เพียงพอต่อความต้องการ ทั้งผู้ที่มีภูมิลำเนาต่างจังหวัด หรือผู้ที่ประสบปัญหาการเดินทางจากที่พักอาศัยในกรุงเทพฯ หรือบริเวณทลมายังมหาวิทยาลัย จึงมีแนวคิดจะใช้ประโยชน์จากตึกแถวเป็นดังกล่าว ให้ที่พักอาศัย สำหรับนิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัย ในช่วงเวลาก่อนการรื้ออาคารทิ้ง เพื่อดำเนินโครงการตามแผนแม่บทในอนาคต การศึกษาค้นคว้าวิจัยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหาข้อมูล และข้อเสนอแนะในการพิจารณาดำเนินการดังกล่าว

จากการศึกษาพบว่า ตึกแถวเดิมมีอายุมากกว่า 30 ปี แม้สภาพภายนอกดูทรุดโทรม แต่โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กของอาคาร ยังอยู่ในสภาพที่นำมาซ่อมแซมปรับปรุง ใช้งานต่อไปได้อีกช่วงเวลาหนึ่ง จำนวนนิสิตและอาจารย์ที่ต้องการพักอาศัยใกล้กับมหาวิทยาลัย มีจำนวนร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ และการดำเนินการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงตึกแถวเพื่อเป็นที่พักอาศัย ไม่ขัดกับกฎระเบียบและข้อบังคับทางกฎหมาย ก่อสร้างอาคาร และการใช้ประโยชน์พื้นที่ เพราะฉะนั้นจึงมีความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ

นอกจากนี้ในเรื่องรูปแบบตึกแถวนั้นสามารถเปลี่ยนแปลง ให้เป็นที่พักอาศัยได้หลายแบบ จะเป็นที่พักอาศัยทั้งคูหา หรือกันเป็นห้องย่อยก็ได้ ในเรื่องค่าใช้จ่ายไม่สูงมาก เพราะเป็นเพียงการซ่อมแซม และปรับปรุงอาคารเดิม โดยไม่จำเป็นต้องต่อเติม ประมาณ 2-3 แสนบาทต่อคูหาเท่านั้น ในเรื่องการลงทุน ทางมหาวิทยาลัยสามารถลงทุนได้เอง เพราะใช้เงินลงทุนไม่สูง หรือจะให้เอกชนรับไปดำเนินการ โดยทางมหาวิทยาลัยกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ก็ได้ รวมทั้งผลตอบแทนที่จะได้รับ น่าจะสูงกว่าที่ได้จากค่าเช่าปกติในปัจจุบัน ทั้งนี้เนื่องจากผลตอบแทนรายได้จะเพิ่มขึ้น ช่วยแก้ปัญหาที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์ และยังส่งเสริมสภาพแวดล้อมให้เหมาะสมกว่าปัจจุบันที่ใช้เป็นพื้นที่พาดิษยกรรม

ภาควิชา เคนการ
สาขาวิชา เคนการ
ปีการศึกษา 2542

ลายมือชื่อนิสิต.....
ลายมือชื่ออาจารย์ปรึกษา.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4074133125 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD : RENOVATION / ROWHOUSES / SUAN LUANG / CHULALONGKORN UNIVERSITY

PARSON BOONDARICK : RENOVATION OF ROWHOUSES IN SUAN LUANG
AREA, PATHUMWAN DISTRICT FOR CHULALONGKORN UNIVERSITY'S

HOUSING. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. BUNDIT CHULASAI, Ph.D.

THESIS CO-ADVISOR : ASSO. PROF. VIRA SACHAKUL, 122 pp. ISBN

Chulalongkorn University has proposed a " Commercial Zone Development Master Plan " to develop a large commercial project to replace the old shophouses in the Suan Luang area, Pathumwan district. But the plan was delayed by the effects of the economic recession. Meanwhile, the current tenancies of the existing buildings are expiring.

Demand for accommodation for students and faculty staff of Chulalongkorn University is increasing. The existing stock of university accommodation cannot accommodate the increasing number of students who are from outside Bangkok and faculty staff, who have difficulties in commuting to work. The university, therefore, proposed converting the old shophouses in the Suan Luang area to serve as temporary dormitories. The objectives of this research were to study the feasibility of this plan, and to make suggestions for this " Commercial Zone Development Master Plan".

The research showed that the buildings are more than 30 years old; their external fabric has deteriorated. However, the structures are sound and with some repair could be used for many years. The percentage of students and faculty staff who need accommodation close to the university are 40% and 60% of the total respectively. The conversion of the shophouses into residential accommodation is not against the building and land use codes and regulations. Hence, the study concluded that the conversion is both feasible and desirable.

In addition, the existing shophouses can be adapted for several types of use, with only small renovation costs. The buildings need repair, but no extensions are required. The renovation cost is approximately 200,000 – 300,000 baht per unit. The university can develop this project either by itself or appointing a professional developer. The financial return on this project is likely to be higher than the current one. This building conversion project will also resolve the shortage of accommodation for students and faculty staff and create a better environment.

ภาควิชา เคนการ

สาขาวิชา เคนการ

ปีการศึกษา 2542

ลายมือชื่อผู้คิด.....

ลายมือชื่ออาจารย์ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจากอาจารย์ที่ปรึกษา
วิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย ซึ่งให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์
มาโดยตลอด รวมทั้งอาจารย์ซึ่งเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน

นอกจากนี้ ผู้วิจัยต้องขอขอบคุณบุคคลดังต่อไปนี้ที่ให้คำแนะนำและข้อมูลเพื่อการศึกษา
คุณนารีรัตน์ มโนชญากรและคุณสมจิตร ชูเพชร สำนักงานจัดการทรัพย์สินฯอาจารย์อัศจรรย์วรรณ
หอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เจ้าหน้าที่ฝ่ายวิจัยสถาบัน กองแผนงาน เจ้าหน้าที่
กองสวัสดิการข้าราชการ คุณสมหมาย น้อยสินธุ์ หัวหน้างานโยธา สำนักงานเขตปทุมวัน และ
คุณศิริพร แสงเทียนชัย ที่ให้ความช่วยเหลือผู้วิจัยมาโดยตลอด

ท้ายที่สุดขอขอบพระคุณบิดาและมารดา ที่ให้โอกาสและสนับสนุนกำลังทรัพย์ในการ
ศึกษามาตลอด จนสำเร็จการศึกษา

สารบัญ

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญภาพ.....	ญ
สารบัญแผนผัง.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาของโครงการ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	2
1.4 วิธีดำเนินการศึกษา.....	2
1.5 ประโยชน์จากการศึกษา.....	3
1.6 คำสำคัญ.....	4
บทที่ 2 การฟื้นฟูสภาพอาคาร.....	8
2.1 เหตุผลในการฟื้นฟูสภาพอาคาร.....	8
2.2 การประเมินโครงสร้างอาคารเก่า.....	13
2.3 กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนการใช้อาคาร.....	18
บทที่ 3 พื้นที่บริเวณสวนหลวง ในเขตจัดการผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	19
3.1 สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	19
3.2 ประวัติที่ดินสวนหลวง.....	20
3.3 สภาพปัจจุบันของพื้นที่ และที่ดินสวนหลวง.....	20
3.4 นโยบายแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ (Master Plan).....	28
3.5 แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544).....	34

สารบัญ (ต่อ)

บทที่ 4	นิสิต อาจารย์ และที่พักออาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	35
4.1	นิสิต และอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	35
4.2	ที่พักออาศัยภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	49
4.2.1	ที่พักออาศัยของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	49
4.2.2	ที่พักออาศัยของอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	53
4.3	ที่พักออาศัยของนิสิต และอาจารย์ภายนอกจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	56
บทที่ 5	รูปแบบการพัฒนาและการลงทุนของโครงการ.....	61
5.1	ศักยภาพของตึกแถวพื้นที่สวนหลวง.....	61
5.2	แนวคิดในการพัฒนาตึกแถว.....	69
5.3	รูปแบบการพัฒนาทางกายภาพ.....	73
5.4	ความเป็นไปได้ของการลงทุน.....	83
บทที่ 6	การวิเคราะห์การฟื้นฟูสภาพตึกแถวเป็นที่พักออาศัย.....	94
6.1	วิเคราะห์ด้านกายภาพ.....	94
6.1.1	โครงสร้างอาคาร.....	94
6.1.2	พื้นที่ ประโยชน์ใช้สอย.....	95
6.1.3	สถาปัตยกรรม.....	96
6.2	วิเคราะห์ด้านการตลาด.....	97
6.2.1	อุปสงค์ของโครงการ.....	97
6.2.2	ที่พักออาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	98
6.3	วิเคราะห์ด้านการเงินการลงทุน.....	100
6.3.1	แนวทางการลงทุน.....	100
6.3.2	ผลตอบแทนทางการเงิน.....	101
6.4	วิเคราะห์ด้านกฎหมาย.....	103
6.4.1	นโยบายของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	103
6.4.2	กฎกระทรวงและข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้อง.....	104

สารบัญ (ต่อ)

บทที่ 7 สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ.....	105
รายการอ้างอิง.....	109
ภาคผนวก.....	111
ประวัติผู้เขียน.....	122

สารบัญตาราง

ตาราง 1.1	แสดงสัดส่วนจำนวนกลุ่มตัวอย่างจากจำนวนประชากรจริง.....	3
ตาราง 4.1	แสดงสถานะการพักอาศัยของนิสิตใหม่ ปีการศึกษา 2537 – 2540.....	36
ตาราง 4.2	แสดงภาคที่จบการมัธยมศึกษาตอนปลายของนิสิตใหม่ ปีการศึกษา 2537 – 2540.....	37
ตาราง 4.3	แสดงความต้องการเข้าพักอาศัยในหอพักมหาวิทยาลัยของนิสิตใหม่ ปีการศึกษา 2537 – 2540.....	37
ตาราง 4.4	แสดงสัดส่วนเพศบุคคลของกลุ่มตัวอย่างและประชากรจริง.....	38
ตาราง 4.5	แสดงสถานภาพการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างนิสิต.....	38
ตาราง 4.6	แสดงที่ตั้งที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างนิสิต.....	39
ตาราง 4.7	แสดงจำนวนผู้แสดงความคิดเห็นต่อโครงการของกลุ่มตัวอย่างนิสิต.....	40
ตาราง 4.8	แสดงความสนใจเข้าพักอาศัยในโครงการของกลุ่มตัวอย่างนิสิต.....	40
ตาราง 4.9	แสดงความสนใจรูปแบบการเช่าในโครงการของกลุ่มตัวอย่างนิสิต.....	41
ตาราง 4.10	แสดงความสนใจจำนวนผู้พักอาศัยร่วมของกลุ่มตัวอย่างนิสิต.....	41
ตาราง 4.11	แสดงความสนใจขนาดพื้นที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างนิสิต.....	42
ตาราง 4.12	แสดงจำนวนความต้องการการจัดห้องน้ำภายในอาคาร ของกลุ่มตัวอย่างนิสิต.....	42
ตาราง 4.13	แสดงความต้องการของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ต่อหอพักบุคลากร 14 ชั้น.....	43
ตาราง 4.14	แสดงประเภทห้องพักที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ต่อ หอพักบุคลากร 14 ชั้น.....	43
ตาราง 4.15	แสดงความต้องการให้บุตรมาพักด้วยของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ต่อ หอพักบุคลากร 14 ชั้น.....	43
ตาราง 4.16	แสดงเหตุผลในการเข้าพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ต่อ หอพักบุคลากร 14 ชั้น.....	44
ตาราง 4.17	แสดงสถานภาพการอยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ต่อ หอพักบุคลากร 14 ชั้น.....	44
ตาราง 4.18	แสดงจำนวนสัดส่วนเพศบุคคลของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ และข้าราชการสาย ข.....	45
ตาราง 4.19	แสดงจำนวนสัดส่วนประเภทข้าราชการของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ และข้าราชการสาย ข.....	45

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง 4.20	แสดงการครอบครองที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ และข้าราชการสาย ข.....	46
ตาราง 4.21	แสดงที่ตั้งที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ และข้าราชการสาย ข.....	46
ตาราง 4.22	แสดงความคิดเห็นต่อโครงการของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ และข้าราชการสาย ข.....	47
ตาราง 4.23	แสดงความสนใจเข้าพักในโครงการของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ และข้าราชการสาย ข.....	47
ตาราง 4.24	แสดงความสนใจรูปแบบพื้นที่การพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ และข้าราชการสาย ข.....	48
ตาราง 4.25	แสดงความสนใจจำนวนผู้พักอาศัยร่วมของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ และข้าราชการสาย ข.....	48
ตาราง 4.26	แสดงความสนใจขนาดห้องพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ และข้าราชการสาย ข.....	49
ตาราง 4.27	แสดงรายละเอียดที่พักอาศัยให้เช่าของเอกชนในบริเวณพื้นที่ ใกล้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	58
ตาราง 5.1	แสดงจำนวนคูหา ขนาดพื้นที่อาคารและรายได้จากค่าเช่าตึกแถว บริเวณสวนหลวง หมอนที่ 33.....	62
ตาราง 5.2	แสดงจำนวนคูหา ขนาดพื้นที่อาคารและรายได้จากค่าเช่าตึกแถว บริเวณสวนหลวง หมอนที่ 37.....	62
ตาราง 5.3	แสดงจำนวนคูหา ขนาดพื้นที่อาคารและรายได้จากค่าเช่าตึกแถว บริเวณสวนหลวง หมอนที่ 41.....	63
ตาราง 5.4	แสดงจำนวนคูหา ขนาดพื้นที่อาคารและรายได้จากค่าเช่าตึกแถว บริเวณสวนหลวง หมอนที่ 42.....	63
ตาราง 5.5	แสดงจำนวนคูหา ขนาดพื้นที่อาคารและรายได้จากค่าเช่าตึกแถว บริเวณสวนหลวง หมอนที่ 46.....	64
ตาราง 5.6	แสดงจำนวนคูหา ขนาดพื้นที่อาคารและรายได้จากค่าเช่าตึกแถว บริเวณสวนหลวง หมอนที่ 47.....	64
ตาราง 5.7	แสดงช่วงเวลาในการพัฒนาพื้นที่ตามแผนแม่บท.....	66

สารบัญภาพ

ภาพที่ 3.1	แสดงสภาพปัจจุบันของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	25
ภาพที่ 3.2	แสดงภายในคูหาที่ดัดแปลงเป็นห้องเช่าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	25
ภาพที่ 3.3	แสดงสภาพปัจจุบันของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	26
ภาพที่ 3.4	แสดงภายในคูหาที่ดัดแปลงเป็นห้องเช่าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	26
ภาพที่ 5.1	แสดงสภาพปัจจุบันของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	72
ภาพที่ 5.2	แสดงภาพจำลองบรรยากาศหลังการฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	72

สารบัญแผนผัง

แผนผัง 1.1	แสดงแผนที่ตั้งของตึกแถวสวนหลวง เขตปทุมวัน.....	5
แผนผัง 1.2	แสดงขอบเขตและผังบริเวณตึกแถวสวนหลวง.....	6
แผนผัง 1.3	แสดงการวิจัยวิทยานิพนธ์ การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวงฯ.....	7
แผนผัง 3.1	แสดงผังบริเวณของตึกแถวสวนหลวง เขตปทุมวัน.....	25
แผนผัง 3.2	แสดงผังบริเวณโครงการผังแม่บท พื้นที่สวนหลวง.....	32
แผนผัง 3.3	แสดงผังบริเวณโครงการผังแม่บท พื้นที่สวนหลวง.....	33
แผนผัง 4.1	แสดงแผนที่ตั้งของหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	52
แผนผัง 4.2	แสดงแผนที่ตั้งของอาคารที่พักอาศัยบุคลากร.....	55
แผนผัง 4.3	แสดงแผนที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ให้เช่าของเอกชน.....	57
แผนผัง 5.1	แสดงแผนผังของตึกแถวสวนหลวง เขตปทุมวัน.....	67
แผนผัง 5.2	แสดงการเข้าถึงที่ตั้งของตึกแถวสวนหลวง เขตปทุมวัน.....	68
แผนผัง 5.3	แสดงการวางผังของตึกแถวสวนหลวง.....	74
แผนผัง 5.4	แสดงการจัดพื้นที่ใช้สอยอาคารรูปแบบที่ 1 แนวทางที่ 1.....	75
แผนผัง 5.5	แสดงการจัดพื้นที่ใช้สอยอาคารรูปแบบที่ 1 แนวทางที่ 2.....	76
แผนผัง 5.6	แสดงการจัดพื้นที่ใช้สอยอาคารรูปแบบที่ 2.....	77
แผนผัง 5.7	แสดงการรูปแบบจัดพื้นที่ส่วนพักอาศัยและพาณิชยกรรม.....	79
แผนผัง 5.8	แสดงการรูปแบบจัดพื้นที่ใช้สอยห้องพัก 21 ตรม.....	80
แผนผัง 5.9	แสดงการรูปแบบจัดพื้นที่ใช้สอยห้องพัก 37 ตรม.....	81
แผนผัง 5.10	แสดงการรูปแบบจัดพื้นที่ใช้สอยห้องพัก 42 ตรม.....	82