

บรรณานุกรม



หนังสือ

ธงชัย สันติวงษ์. การจัดองค์กรและการบริหาร. กรุงเทพฯ : ไทยวัฒนาพานิช, 2518.

_____. พฤติกรรมมนุษย์. กรุงเทพฯ : ไทยวัฒนาพานิช, 2517.

พระศรีวิสุทธิโมลี. พุทธธรรม. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2514.

สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, หน่วยวิจัย. การเติบโตของเขตชุมชนในภาค
กรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, 2519.

สุมนา อยู่โพธิ์. หลักการคำปลึก. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2521.

เอกสาร

มหาวิทยาลัยศิลปากร, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. "รายงานการสำรวจพื้นที่บริเวณ
สยามสแควร์ของนิสิตชั้นปีที่ 5 ปีการศึกษา 2520." เอกสารโรเนียว.
กรุงเทพฯ, 2520.

สันติ ฉันทวิลาศวงศ์. "ความเข้าใจบางประการจากการศึกษาสถาปัตยกรรมห้องแถว."
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต แผนกสถาปัตยกรรม บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2521.

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. "เอกสารสัญญาเช่าทรัพย์สิน
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย." กรุงเทพฯ.

Books

- Alexander, Christopher. Note on the Synthesis of Form.
Massachusetts : MIT press, 1974.
- Borgen, C. Winston. Learning Experiences in Retailing, text and cases. Pacific Palisades C.F. : Goodyear Publishing Company, 1976.
- Geoge, Carl J. and McKinley, Paniel. Urban Ecology. New York : McGraw-Hill, 1974.
- Goodall, Brain. The Economic of Urban Areas. New York : Pergamon Press, 1978.
- Gruen, Victor. Center of Urban Environment. New York : Van Norstrand Reinhold, 1973.
- Hall, Edward T. The Hidden Dimensions. Garden City, N.Y. : Doubleday, 1966.
- Herselgen, Sven. Man's Perception of Man Made Environment. Pennsylvania : Straoudsburg, 1975.
- Ittelson, William H. and Others. 1d ed. An Introduction to Environmental Psychology. New York : Holt Rinehart & Winston Inc., 1974.

- King, Leslie J. and Golledge, Reginald G. Cities, Space and Behavior : The Elements of Urban Geography. New Jersey : Prentice Hall, 1978.
- Preiser, Wolfgang E. eds. Environmental Design Research. Pennsylvania : Dowden Hutchinson & Ross, 1973.
- Prophansky, Harold M., Ittelson, William H. and Rivlin, Leanne G. 2d ed. Environmental Psychology : People and their Physical Setting. New York : Holt Rinehart & Winston Inc., 1976.
- Ralclief, Richard U. Real Estate Analysis. New York : McGraw Hill, 1961.
- Relstone, Louis G. New Dimension in Shopping Center and Stores. New York : McGraw-Hill, 1973.
- Richart, Henry G. and others. Retailing Principles and Practices. New York : McGraw-Hill, 1974.
- Steele, Fred I. Physical Setting and Organization Development. Massachusetts : Addison-Wesley Publishing Company, 1973.
- Others Meterial
- Thailand office of Metropolitan Traffic Planning, Bangkok. "Transportation Study." Bangkok, 1975.
- Thai Investment and Securities Co., "Property Development Study vol. 2 : Shophouse." Bangkok, 1978.



ภาคผนวก ก.

การจำแนกพื้นที่เพื่อการวิเคราะห์คุณสมบัติของตำแหน่ง โดยลักษณะโครงสร้าง
สภาพแวดล้อมกายภาพในบริเวณสยามสแควร์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การวิเคราะห์โครงสร้างสภาพแวดล้อมกายภาพของบริเวณสยามสแควร์



คุณสมบัติและศักยภาพพื้นฐานแห่งที่ว่างอันเกิดจากการจัดองค์ประกอบกายภาพ

ลักษณะองค์ประกอบ ชนิด และการจัดระบบประสานสัมพันธ์ (Integrated System) ที่ออกแบบจัดขึ้นในบริเวณ นอกจากคุณสมบัติประโยชน์ใช้สอยหลักขององค์ประกอบแต่ละประเภท เช่น ถนน ที่จอดรถ ทางเดินสัญจร พื้นที่ครอบคลุมของอาคาร ฯลฯ แล้วภายใต้การจัดระบบประสานสัมพันธ์ในลักษณะของการจัดกลุ่มอาคารและผังบริเวณ ตลอดจนรูปแบบกำหนดของอาคารก่อให้เกิดคุณสมบัติและศักยภาพของที่ตั้งตำแหน่ง เฉพาะต่าง ๆ แตกต่างไปตามการจัดกลุ่มจำนวนสัดส่วนตำแหน่งขององค์ประกอบซึ่งมีคุณค่าไม่เท่ากัน เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างที่ตั้ง เฉพาะคุณสมบัติที่ได้เปรียบและเหมาะสมต่อกิจกรรมให้โอกาสดีกว่าในการแสวงหาผลตอบแทนทางธุรกิจ แต่ยังมีผลต่อราคาครองของพื้นที่ซึ่งสูงกว่าอีกกว่าการออกแบบจัดองค์ประกอบจึงต้องคำนึงถึงปัจจัยคุณสมบัติเหล่านั้น ซึ่งนอกจากจะทำให้การใช้พื้นที่มีประสิทธิภาพเหมาะสมแล้ว ยังมีผลต่อราคาขายของอาคารและที่ดินในอีกทางหนึ่ง

ปัจจัยซึ่งตัดสินคุณค่าของตำแหน่ง เหมาะสมสำหรับผู้ลงทุนประกอบกิจการ นอกจากทำเลที่ตั้งของบริเวณที่เหมาะสมแล้ว ปัจจัยองค์ประกอบของอาคารและบริเวณภายในที่ตั้งของอาคาร เป็นสิ่งที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง แม้ว่าทำเลที่ตั้งของบริเวณจะมีแต่หากไม่สามารถอำนวยความสะดวกต่อลูกค้าหรือผู้ประกอบการได้ โอกาสของการประสบความสำเร็จก็น้อยลงไป คุณสมบัติของพื้นที่อย่างไรจึงจะเหมาะสมขึ้นอยู่กับจุดมุ่งหมายในการใช้พื้นที่นั้น ๆ ลักษณะของการจัดองค์การวิถีการดำเนินงาน ลักษณะนิสัยของการซื้อของลูกค้าผู้บริโภคเป็นแนวทางพิจารณาสำคัญ ลักษณะคุณสมบัติที่เอื้ออำนวยในพื้นที่หนึ่ง ๆ ย่อมมีศักยภาพต่อการใช้งานบางประเภทใดที่ดีที่สุด เช่น ที่ตั้งซึ่งมีคนพลุกพล่านมาก ๆ เหมาะแก่การขายสินค้าปลีกมากกว่า การทำสำนักงาน เป็นต้น ในทางทฤษฎีสามารถสร้างคุณสมบัติต่าง ๆ ที่เหมาะสมได้เมื่อทราบจุดมุ่งหมายในการใช้งาน แต่ในทางปฏิบัติการออกแบบพื้นที่ขนาดใหญ่ การที่จะพยายามสร้างสภาพแวดล้อมที่มีคุณสมบัติโดยครบถ้วนทั้งบริเวณ เป็นสิ่งที่ทำได้ยาก ซึ่งจะมี

คุณสมบัติและศักยภาพที่แตกต่างกันและเหมาะสมต่อกิจกรรมบางประเภทเท่านั้นในแต่ละพื้นที่

ในการวิเคราะห์คุณสมบัติและศักยภาพของพื้นที่ในบริเวณสยามสโควร์ แบ่งลักษณะการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ตอนคือ

1. คุณสมบัติและศักยภาพพื้นฐานของพื้นที่ตามตำแหน่งต่าง ๆ ในบริเวณ
2. คุณสมบัติและศักยภาพพื้นฐานของอาคารห้องแถว
3. คุณสมบัติเอื้ออำนวยทางระเบียบปฏิบัติสัญญาเช่า และการจัดดูแลบริเวณ

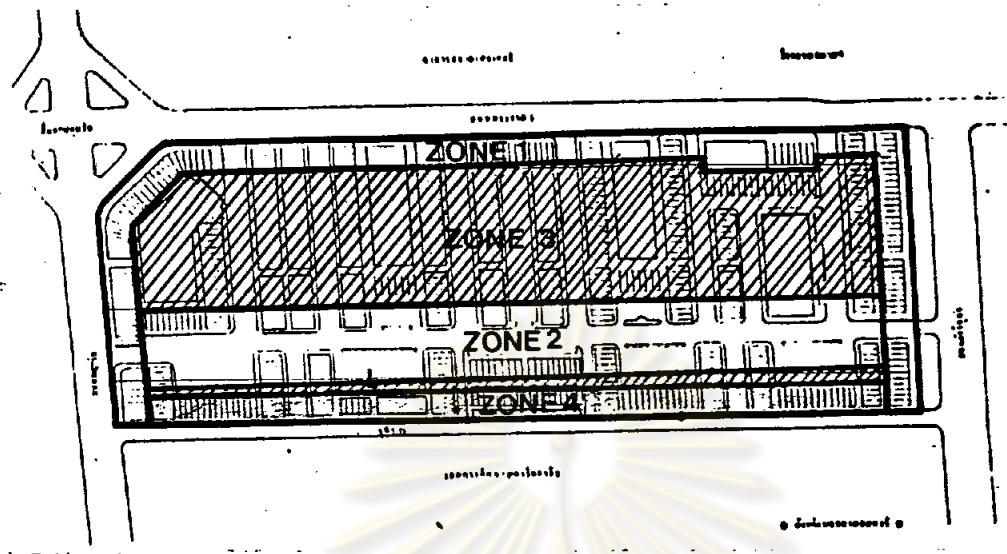
การวิเคราะห์ทำโดยการเปรียบเทียบคุณสมบัติที่แตกต่างกัน โอกาส และข้อแม้ต่าง ๆ อันเกิดจากการจัดสภาพแวดล้อมกายภาพ และการดูแลสถานที่

1. คุณสมบัติและศักยภาพพื้นฐานของพื้นที่ตามตำแหน่งต่าง ๆ ในบริเวณ

การวิเคราะห์คุณสมบัติและศักยภาพพื้นฐานของพื้นที่ตามตำแหน่งต่าง ๆ ในบริเวณ โดยจำแนกลักษณะพื้นที่และตำแหน่งออกเป็น 5 ลักษณะคือ

- 1.1 จำแนกตามแถบพื้นที่ (Zones) โดยแบ่งออกเป็น 4 แถบคือ
 1. แถบริมถนนภายนอก
 2. แถบริมถนนภายใน
 3. แถบกลางภายใน
 4. แถบริมถนนด้านหลัง

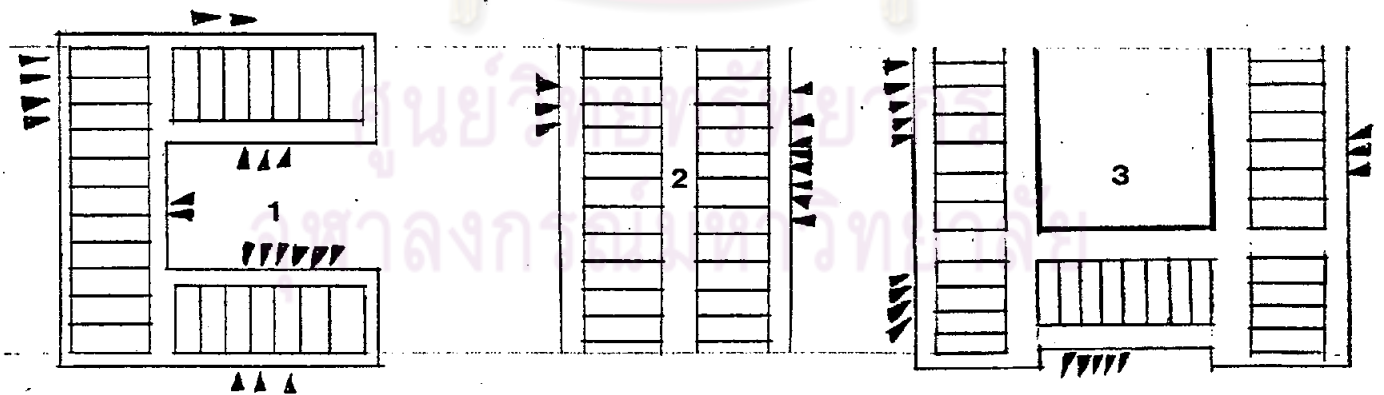
ดังแสดงขอบเขตการจำแนกพื้นที่ในผังภาพที่ 14



ผังภาพที่ 14 แสดงการแบ่งส่วนพื้นที่ตามแถบพื้นที่

1.2 จำแนกตามลักษณะการจัดกลุ่มของอาคาร (Clusters) โดยแบ่งออกเป็น 3 แบบคือ

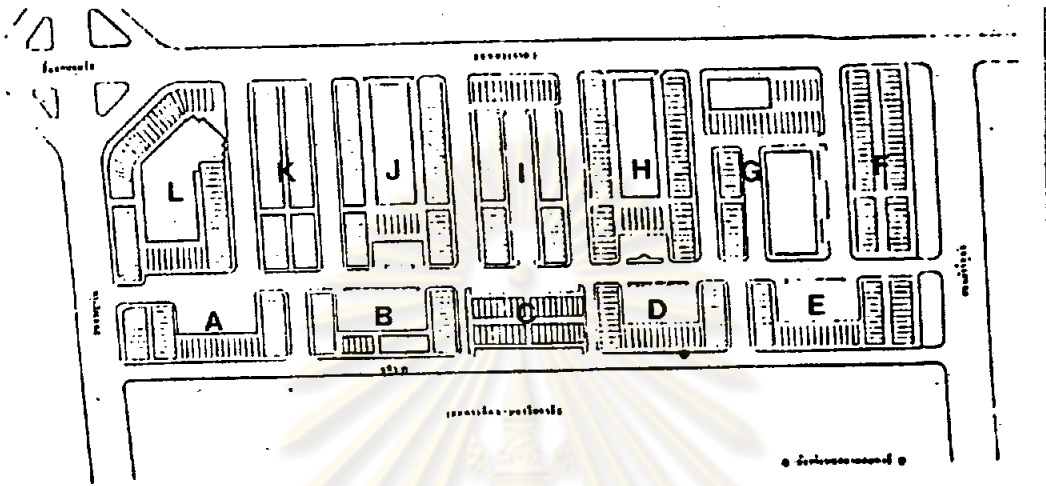
1. การจัดกลุ่มห้องแถวเรียงตามยาวแนวเคียวรูปตัว U หรือ I
2. การจัดกลุ่มห้องแถวแบบประชิดกันหลังชนกัน
3. การจัดกลุ่มห้องแถวเส้นรอบอาคารศูนย์กลาง ดังแสดงในผังภาพที่ 15



ผังภาพที่ 15 แสดงการแบ่งส่วนพื้นที่ตามลักษณะการจัดกลุ่มอาคาร (Cluster)

1.3 จำแนกตามกลุ่มอาคารในพื้นที่ (Blocks) โดยแบ่งออกเป็น 12 กลุ่มคือ

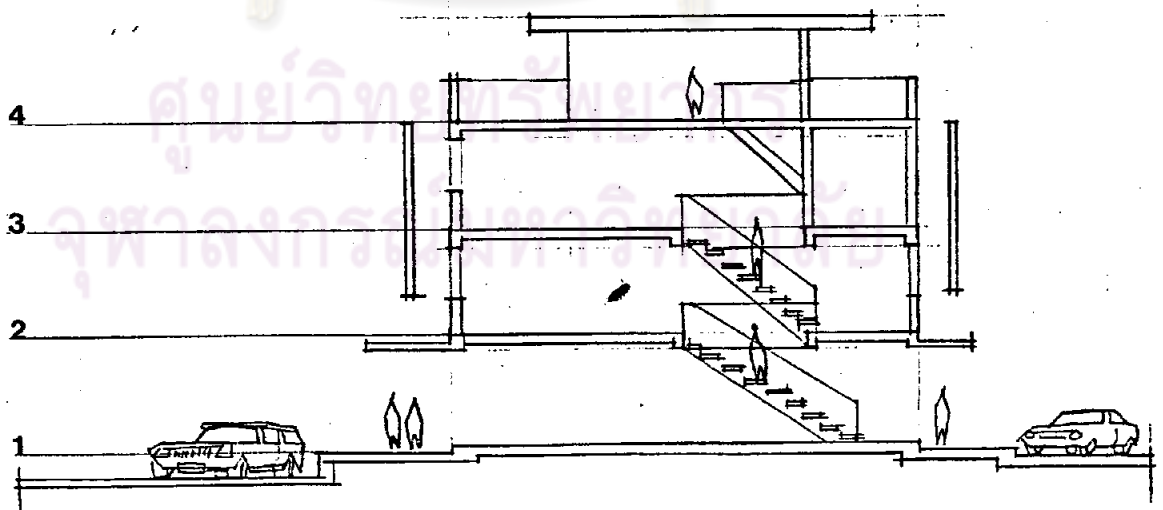
A B C D E F G H I J K L ดังแสดงในผังภาพที่ 16



ผังภาพที่ 16 แสดงการแบ่งส่วนพื้นที่ตามกลุ่มอาคารในพื้นที่ (Blocks)

1.4 จำแนกตามระดับของพื้นที่ (Levels) ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ระดับคือ

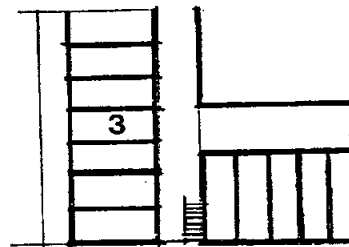
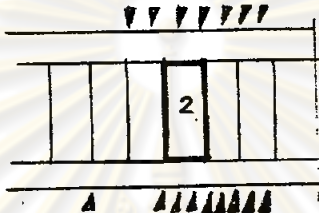
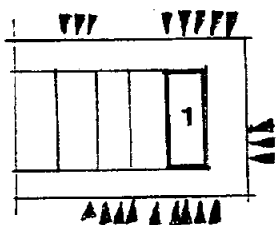
1. พื้นชั้นล่าง
2. พื้นชั้นสอง
3. พื้นชั้นสาม
4. พื้นชั้นสี่ลาดฟ้า



ผังภาพ 17 แสดงการแบ่งระดับพื้นที่ (Levels)

1.5 จำแนกตามตำแหน่งเฉพาะของอาคาร (Specific Location) โดยแบ่ง
ออกเป็นตำแหน่งเฉพาะ 3 ตำแหน่งคือ

1. ตัวมุดถนน, ทางเดิน
2. หอแถวช่วงกลาง
3. ทางสัญจร 2 ระดับ



ผังภาพที่ 18 แสดงตำแหน่งเฉพาะของอาคารห้องแถว (Specific Locations)

คุณสมบัติของพื้นที่ตามตำแหน่งต่าง ๆ ในบริเวณ

การจำแนกคุณสมบัติของพื้นที่เฉพาะบริเวณสยามสแควร์ กำหนดลักษณะคุณสมบัติต่าง ๆ ของพื้นที่เป็นลักษณะใหญ่ ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการประกอบกิจกรรมทุกประเภท คือ

1. ความสามารถในการเข้าถึงพื้นที่ (Accessibility) แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ

- ความสามารถในการเข้าถึงของรถยนต์ (Vehicles Access) ซึ่งพิจารณาจากการเข้าถึงได้โดยตรง จำนวนเส้นทางและขนาดถนน มีระยะห่างจากทางเข้าออกบริเวณ โอกาสในการจอดรถ ความสะดวก ความปลอดภัย และอื่น ๆ
- ความสามารถในการเข้าถึงของคนสัญจร (Predestrain Access) ซึ่งพิจารณาจากจำนวนทิศทางของทางสัญจร ขอบเขตของการใช้ทางสัญจร ความสะดวกสบาย ความพึงพอใจ และอุปสรรคกีดขวางต่าง ๆ

2. คุณภาพการโน้มนำต่อตำแหน่งที่ตั้ง (Approach Quality) แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ

- โอกาสในการโน้มนำ (Chances) โดยพิจารณาจากความสามารถในการมองเห็นได้ จำนวนทิศทางนำสายตากความเด่นชัด ความสามารถในการจดจำ อุปสรรครบกวน การโน้มนำสายตาต่าง ๆ
- ปริมาณ (Volume) โอกาสของการโน้มนำซึ่งพิจารณาจากความหนาแน่นของผู้ดูจรมานและขวยาน ลักษณะการสัญจรและผู้สัญจร ช่วงเวลาที่หนาแน่น และอื่น ๆ

3. ปัจจัยกึ่งที่ซึ่งส่งเสริมพื้นที่เป็นพิเศษ

เป็นคุณสมบัติเฉพาะของบริเวณซึ่งเกิดจากการจัดวางผังแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ

- คุณค่าขององค์ประกอบกิจกรรม (Valuable Elements) โดยพิจารณาว่าค้ำคุณค่าจากโรงภาพยนตร์ ป้ายรถโดยสารประจำทาง ทางข้ามถนน ด้านจอดรถขนาดใหญ่ กิจกรรมคงที่หลักอื่น ๆ เช่น ธนาคาร สถาบัน โบว์ลิง ภูมิสถาปัตยกรรม และอื่น ๆ
- ความใกล้ชิดทางกายภาพ (Physical Proximity) พิจารณาตามขนาดของเขตอิทธิพล ทิศทางการกระจาย ระยะห่าง จำนวนองค์ประกอบในพื้นที่ใกล้เคียง อุปสรรคกึ่งขวางอื่น ๆ

4. ความมั่นคงปลอดภัย และความรโหฐาน (Security and Privacy)

แยกเป็น 2 ส่วนคือ

- ความมั่นคงปลอดภัย (Security) พิจารณาจากความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ตัวอาคาร อิทธิกรรณเฉียงงภัย อายุสัญญาเช่า ตำแหน่งที่ก้กเจ้าหน้าที่ดูแล จุดอันอาจจะเกิดอันตรายได้ง่าย เช่น สายไฟแรงสูง หม้อแปลง หรืออื่น ๆ
- ความรโหฐาน (Privacy) พิจารณาจากขอบเขตกรรมสิทธิ์ ความเป็นดักเป็นส่วนในลักษณะทางกายภาพ การรบกวนจากสภาพแวดล้อม เสียง กลิ่น การปิดบังสายตา อุปสรรคกึ่งขวางต่อการละเมิดสิทธิส่วนบุคคลอื่น ๆ

5. อุปสรรครบกวนอื่น ๆ (Interferances) ซึ่งมีผลกระทบต่อการใช้งานพื้นที่ในลักษณะต่าง ๆ ได้แก่ จุกรวมขยะ บริเวณก่อสร้าง ทามเร่แผงลอยเกะกะ บริเวณน้ำท่วมประจำ ทิศทางแคบต้องถึง การระบายอากาศไม่ดีในบางจุด อุปสรรคก็คขวางทางเดินหรือทางบริการขนส่ง โอกาสการขยายตัวของพื้นที่ และอื่น ๆ

คุณสมบัติของพื้นที่ทั้ง 5 ลักษณะดังที่จำแนกไว้นี้ การวิเคราะห์แจกแจงโดยการเปรียบเทียบค่าของคุณสมบัติระหว่างพื้นที่ในลักษณะต่าง ๆ ซึ่งได้แสดงการจำแนกไว้ข้างต้น คุณสมบัติมีทั้งลักษณะส่งเสริมหรือชักเยว ซึ่งคุณสมบัติบางประการที่มีค่าสูง เหมาะสำหรับกิจกรรมประเภทหนึ่ง แต่อาจไม่เหมาะสำหรับกิจกรรมอีกประเภทหนึ่งก็ได้ ซึ่งการพิจารณาคุณค่าของพื้นที่ซึ่งมีคุณสมบัติที่แตกต่างกันในลักษณะต่าง ๆ ก็ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ประกอบการในการเลือกพื้นที่ที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นประโยชน์ต่อการทำางานของตนเป็นสำคัญ และในทางปฏิบัติซึ่งมีทางเลือกได้ไม่มากนัก คุณสมบัติบางลักษณะเท่านั้นที่จะถือว่าสมควรแก่การลงทุนเพียงใด มีข้อหาอื่น ๆ จะต้องหาทางแก้ไขทดแทนภายหลังในการพิจารณาคุณสมบัติในลักษณะต่าง ๆ ดังที่จำแนกไว้ข้างต้น มีพื้นฐานในการวิเคราะห์แนวโน้มของคุณสมบัติต่าง ๆ โดยการสังเกตลักษณะพฤติกรรมที่เป็นอยู่และแนวโน้มของกิจกรรมที่มีอิทธิพลภายในบริเวณ ซึ่งอาจจะแยกพิจารณาได้จากการสวนพฤติกรรมและแนวโน้มการเกิดปรากฏการณ์ต่าง ๆ ได้ดังนี้

อิทธิพลของปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อแนวโน้มการใช้พื้นที่ภายใน ได้แก่

1. กิจกรรมอื่น ๆ รอบข้างบริเวณสยามสแควร์ ในลักษณะของอาคารและการใช้ที่ดินตลอดจนประชากรสนับสนุนพื้นที่ข้างเคียง และมีเขตอิทธิพลต่อกันได้คือ ซึ่งพิจารณาได้ทั้งในเรื่องคุณภาพ, ขนาด, ทิศทาง, ระยะทางติดต่อ, โอกาสต่าง ๆ เป็นต้น กิจกรรมอาคารและพื้นที่ข้างเคียงที่สำคัญและมีอิทธิพลเกี่ยวเนื่องกันใกล้ชิดในที่นี้ ได้แก่

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. อาคารศูนย์การค้า-ธุรกิจสยามเซ็นเตอร์ | 4. โรงเรียนเตรียมอุดมฯ, อุเทนถวาย |
| 2. โรงแรมสยามอินเตอร์คอนติเนนตัล | 5. สนามกีฬาแห่งชาติ |
| 3. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย | 6. โรงพยาบาลตำรวจ, กรมตำรวจ |

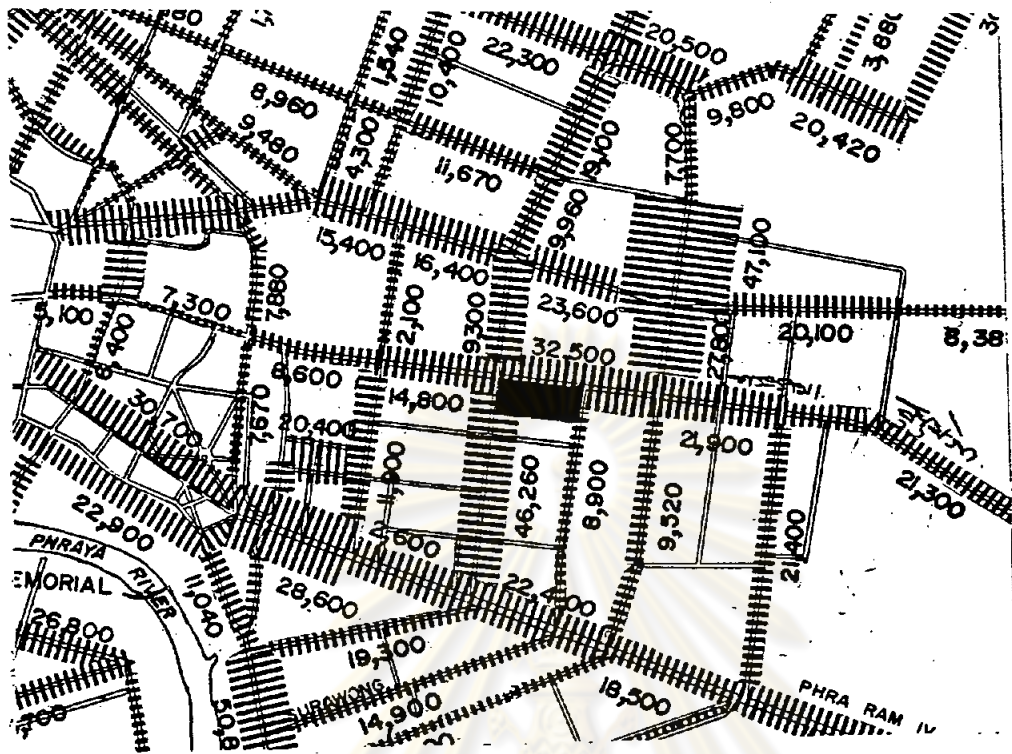
- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| 7. สนามม้า, สปอร์ตคลับ | 10. ย่านการค้าราชเทวี |
| 8. ย่านธุรกิจ สุริวงค์ สี่ลม | 11. ย่านการค้าราชประสงค์ าลา |
| 9. ย่านการค้าเจริญผล | |



แผนภาพที่ 19 แสดงอิทธิพลศูนย์กิจกรรมข้างเคียงและทิศทางเข้าถึง

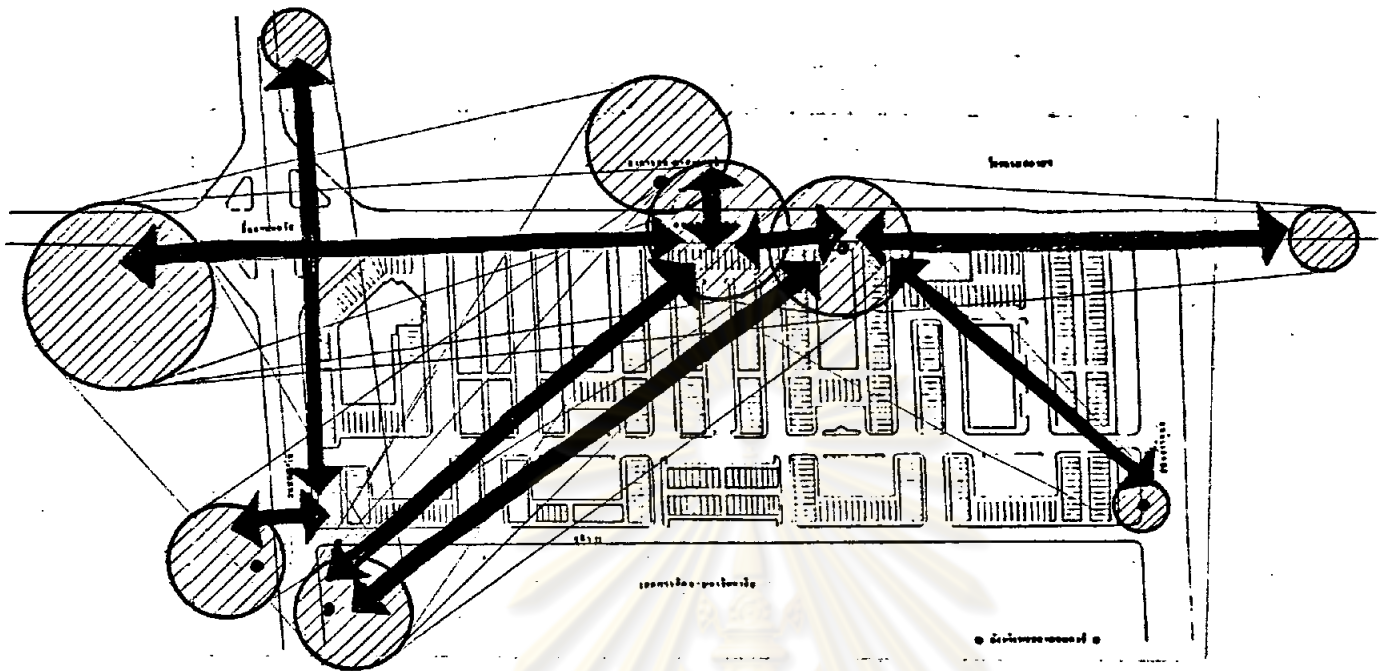
2. ถนนและระบบการจราจรภายนอกบริเวณ ถนนพระราม 1 และถนนพญาไท เป็นถนนสายสำคัญของเมือง มีปริมาณการสัญจรหนาแน่นสูง เป็นเส้นทางซึ่งชักนำประชากร มาสู่พื้นที่ใดมาก ถนนอังรีดูนังส์แม้จะมีความยาวน้อย แต่สามารถต่อเนื่องไปสู่ย่านธุรกิจการค้าสี่ลมสุริวงค์ได้สะดวก เป็นเส้นทางที่มีความหนาแน่นต่ำกว่าบ้าง โดยที่ถนนเป็นถนนจราจร 2 ทาง ทั้ง 3 สาย และยังสามารถกลับรถได้ในบริเวณสี่แยก ทำให้การเข้าสู่พื้นที่สามารถ กระทำได้จากหลายทิศทาง และมีความสะดวกต่อผู้มาใช้อย่างมาก นอกจากนี้การห้ามจอดรถ ในถนนทั้งสองสายเม่นทำให้ท้องที่ให้บริการที่จอดรถภายในของบริเวณเป็นอย่างมาก

จุดอ่อนของถนนเมน นอกทั้งถนนพญาไท และถนนพระราม 1 ก็คือเป็นถนนที่มีการสัญจรเร่งรีบ ภาวะการสัญจร เข้าออกจึงค่อนข้างจะติดขัดและเป็นอุปสรรคต่อการจราจร ภายในและโอกาสที่ผู้สัญจรผ่านจะสังเกตเห็นอาคารข้างถนนอย่างละเอียดจึงมีน้อย



แผนภาพที่ 20 แสดงทิศทางการเข้าออกและการไต่มาจากรถยนต์ภายนอก

3. ทางเข้าสาธารณะ ทางข้าม และตำแหน่งป้ายรถโดยสารประจำทาง เป็นลักษณะกำหนดซึ่งเกิดจากหน่วยงานภายนอกเห็นการควบคุมของผู้จัดสถานที่ ซึ่งอาจจะสามารถเปลี่ยนแปลงตำแหน่งได้อย่างเหมาะสม ถ้าหากมีการติดต่อกับเจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามตำแหน่งของทางเท้า ทางข้ามถนนและป้ายรถประจำทาง มีอิทธิพลสำคัญอย่างยิ่งในการที่จะเป็นข้อกำหนดทิศทางการเคลื่อนที่ของกลุ่มชน หรือการชุมนุมชนหนาแน่นเฉพาะจุด ซึ่งเป็นคุณลักษณะที่เอื้ออำนวยประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจบางอย่างได้ดี ในบริเวณโดยรอบของพื้นที่ที่ประกอบด้วย ป้ายรถโดยสาร ทางข้ามถนนแบบสะพานลอย และทางม้าลายซึ่งกำหนดไว้ ทิศทางการเคลื่อนที่ซึ่งเชื่อมโยงระหว่างจุดซึ่งมีแนวทางจำกัดอยู่เป็นศักยภาพที่เกิดจากการ เปลี่ยนเส้นทางรถโดยสารหรือการทอด และศูนย์รวมการเคลื่อนที่ของผู้สัญจรโดยรถประจำทาง โดยผ่านพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ในบริเวณซึ่งอำนวยความสะดวกประโยชน์ต่อพื้นที่ได้ดี

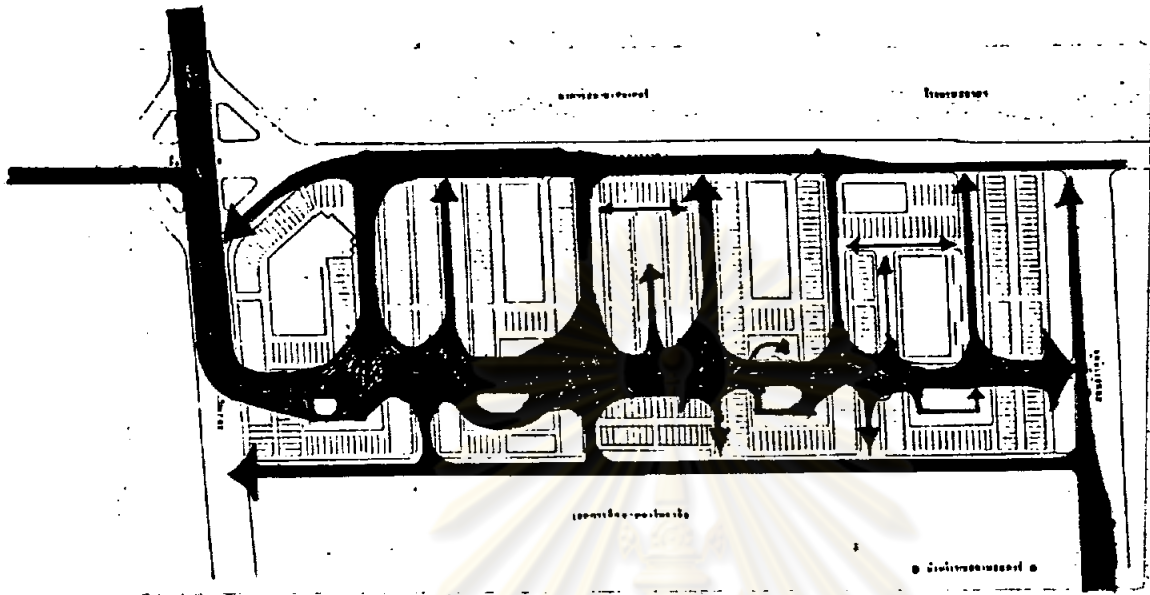


ผังภาพที่ 21 แสดงตำแหน่งความหนาแน่นและแนวโน้มทิศทางการเคลื่อนที่
ของผู้สัญจร ซึ่งอาศัยรถประจำทาง

อิทธิพลของปัจจัยสำคัญภายในที่มีผลต่อคุณสมบัติของพื้นที่

1. อิทธิพลของถนนและการจัดระบบจราจรภายใน

ขนาดถนน ตำแหน่งทางเข้าออก ระบบการเดินรถทางเดียวและการจัดที่จอดรถที่กำหนดไว้ในบริเวณเป็นปัจจัยซึ่งมีผลต่อการใช้พื้นที่ โดยเป็นตัวกำหนดลักษณะความหนาแน่นเฉพาะจุดขึ้น เช่น จุดยานเข้าหรือจุดพักของถนนซึ่งจะต้องลดความเร็ว หรือระบบการจราจรทางเดียว ซึ่งบังคับให้ผู้ขับขี่รถยนต์ต้องเลือกเส้นทางซึ่งสะดวกและมีโอกาสหาที่ว่างจอดรถได้ง่าย หรือเลือกจอดรถในตำแหน่งซึ่งสามารถเดินสู่จุดหมายนอกเหนือจากความหนาแน่นของคนภายนอก ลักษณะความหนาแน่นของการใช้เส้นทาง ดังแสดงในผังภาพที่ 22 จะมีผลต่อโอกาสของร้านค้าที่จะโน้มนำต่อลูกค้า (Approach) ได้จำนวนมาก จุดที่มีความหนาแน่นสูงจะมีโอกาสดีกว่าจุดที่มีความหนาแน่นต่ำ

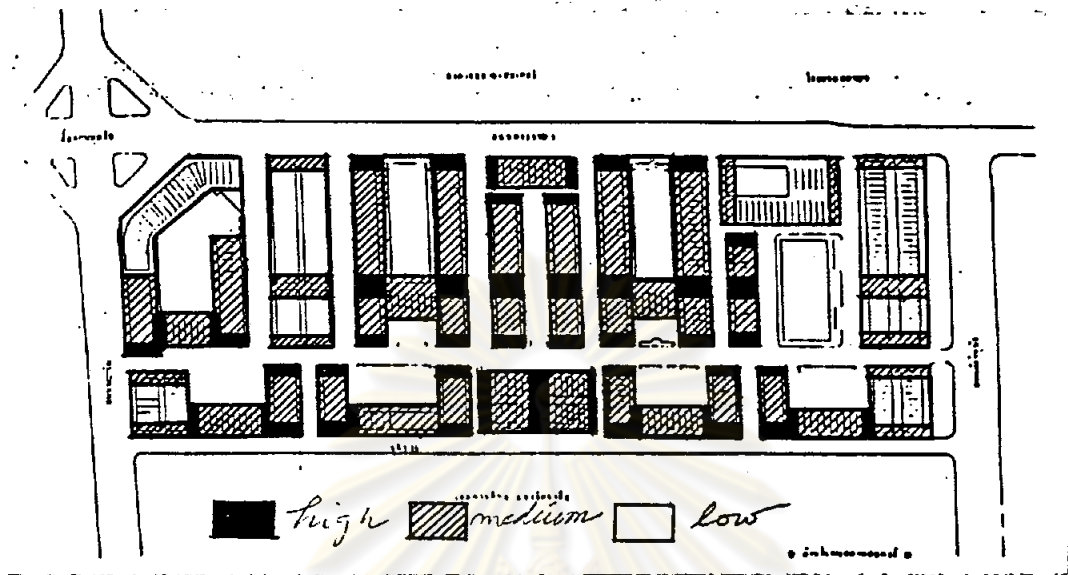


ผังภาพที่ 22 แสดงความหนาแน่นและการโน้ม้นำการใช้เส้นทางถนนภายใน

2. ตำแหน่งอาคารซึ่งเกิดจากวิธีการจัดเรียงอาคาร และระบบการสัญจรภายใน

การเรียงอาคารตามยาวในลักษณะของห้องแถวเป็นช่วง ๆ การใช้วิธีการเข้าถึงหน่วยอาคารโคจรยนต์ และทางเท้าในลักษณะของทางเดินภายนอกอาคารสาธารณะโดยมิได้แยกการสัญจรให้เกิดขึ้น และมีได้กำหนดแนวทางการใช้ถนนอย่างชัดเจน ซึ่งทำให้เส้นทางสัญจรทางเท้าสับสนและเป็นไปตามความสะดวกของผู้สัญจรทางเท้า เช่น การเดินตัดถนนเพื่อให้ระยะเดินสั้นที่สุด นอกจากนี้การจัดเรียงอาคารตามยาวทำให้เกิดการได้เปรียบขึ้นสำหรับคาน้ำที่อยู่ตรงหัวมุมถนนหรือทางเดิน ซึ่งมีโอกาสชักจูงลูกค้าได้ดีกว่าโดยมีส่วนแสดงสินค้ามากกว่า และมีผู้สัญจรผ่านสูงกว่า นอกจากนี้ยังมีความชัดเจนในการจดจำอ้างอิงได้ดีกว่าคาน้ำที่อยู่ระหว่างกลาง ๆ ซึ่งมีมากและสับสนได้ง่าย ตลอดจนความเสี่ยงภัยก็น้อยกว่า (คาน้ำระหว่างกลางต้องเสียเบี้ยประกันอัคคีภัยสูงกว่าคาน้ำที่อยู่ริม)

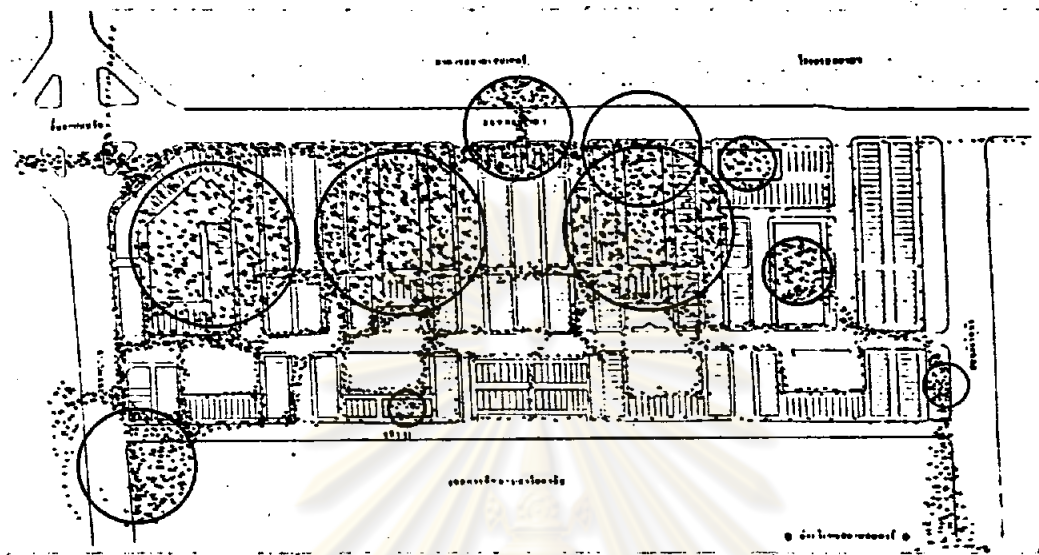
ลักษณะของการจัดอาคารทำให้เกิดความได้เปรียบโดยลำดับดังนี้คือ ห้องหัวมุมถนนและทางเดิน, ห้องหัวมุมทางเดิน, ห้องที่อยู่ระหว่างกลางช่วงที่ยาวมาก ๆ, ห้องที่ไม่สามารถเข้าถึงหรือมองเห็นได้ชัดเจน ดังแสดงในผังภาพที่ 23 ซึ่งมีทั้งลักษณะคุณสมบัติในการโน้มนำ



ผังภาพที่ 23 แสดงตำแหน่งอาคารซึ่งคุณสมบัติการเข้าถึงและการโน้มนำสูงในบริเวณ

3. อิทธิพลขององค์ประกอบกิจกรรม ณ ที่ซึ่งจัดขึ้นและมีอยู่ภายในบริเวณ

โรงพยาบาลนต ป้ายรถเมล์ ทางข้าม สถานีโบว์ลิ่ง ธนาคาร บริษัทเคาน์ซิด ลานจอดรถใหญ่ โดยตัวมันเอง เป็นจุดรวมความหนาแน่นของประชาชน มีอิทธิพลชักจูงด้วยตัวเอง ประชากรจำนวนนี้ส่วนหนึ่งจะเป็นลูกค้าสนับสนุนร้านค้ากิจการในบริเวณใกล้เคียงได้ดี เช่น ใช้บริการร้านอาหาร เดินดูหนังสือ หรือสินค้าอื่น ๆ ซึ่งอาจจะทำให้ทัศนคติหรือทัศนคติมือไปด้วยโดยไม่ตั้งใจ (ในการสำรวจลูกค้าของร้านค้าปลีก 1/3 ของผู้ซื้อจะเป็นผู้ที่มิได้ตั้งใจมาซื้อสินค้าโดยตรง) ร้านค้าซึ่งอยู่ในตำแหน่งใกล้เคียงย่อมมีโอกาสดีกว่าในการที่จะได้ลูกค้าประเภทนี้ ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะของกลุ่มคนที่ชุมนุมชนอยู่ด้วยว่า เป็นตลาดของผู้บริโภคสินค้าหรือบริการนั้น ๆ โอกาสที่เกิดขึ้นย่อมขึ้นอยู่กับระยะทาง ความใกล้ชิดกับศูนย์กลางการกระจายแต่ละแห่ง ซึ่งบางครั้งก็อาจจะเกิดขึ้นกับกิจการที่มีชื่อเสียงมาก มีลูกค้าประจำจำนวนมากก็ได้ การใกล้ชิดกับร้านค้าดังกล่าวก็อาจจะมียผลเช่นเดียวกันในแง่โอกาสโน้มนำและโอกาสการขยายที่เพิ่มขึ้น



ผังภาพที่ 24 แสดง เทรคอินทิพล เปรียบเทียบขององค์ประกอบกิจกรรมภายใน
บริ เวณ

4. อินทิพลของปัจจัยภายในอื่น ๆ

ปัจจัยภายในอื่นซึ่งมีอิทธิพลต่อพื้นที่ในลักษณะต่าง ๆ เช่น ตำแหน่งจุดรวมชยะ ซึ่งส่งกลิ่นรบกวนบริเวณข้างเคียง ทำให้ผู้คนหลีกเลี่ยงที่จะเดินผ่าน ทางเดินภายในโรงภาพยนตร์ ซึ่งปลอดภัยจากแดดฝนสะดวกกว่า, ตำแหน่งของเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัยซึ่งมีผลต่อความรู้สึก, ต้นไม้และภูมิสถาปัตยกรรม ซึ่งทำให้รื่นรมย์ และให้ความทรงจำที่ดี, ตำแหน่งขององค์ประกอบบางอย่าง เช่น พระภูมิ ซึ่งช่วยในการอ้างอิงต่อตำแหน่งอื่น ๆ ตำแหน่งพื้นที่ด้านหลังตรงกลางหรือติดถนนใหญ่ ซึ่งทำให้สามารถหาที่ค้างได้ง่าย, ตำแหน่งที่มักจะมีการชุกถนนกลางทอซึ่งเป็นอุปสรรค, บริเวณน้ำท่วมเป็นประจำ, จุดที่ห้ามจอดรถ และอื่น ๆ อีกซึ่งแม้ว่าจะมีอิทธิพลต่อคุณสมบัติของพื้นที่แต่ก็มีความสำคัญค่อนข้างน้อย

ลักษณะพื้นฐานของสภาพแวดล้อมซึ่งคงที่หรือค่อนข้างคงที่ทั้งทางกายภาพและกิจกรรมที่เป็นอยู่ในบริเวณและข้างเคียง เป็นแนวทางพิจารณาพื้นฐานคุณสมบัติของพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของบริเวณ ซึ่งมีผลต่อการเลือกที่ตั้งเพื่อประกอบกิจกรรมมากหรือน้อยก็แล้วแต่นิต


ของกิจกรรมและความสามารถในการดำเนินการของผู้ประกอบการจะพิจารณาตัดสินใจในทางปฏิบัติอาจจะไม่ยุ่งยากซับซ้อนตามการวิเคราะห์ แต่ก็ยังเป็นแนวทางพิจารณาสำหรับการเลือกที่ตั้งที่อำนวยความสะดวกกิจกรรมต่าง ๆ ต่อไป

สรุปลักษณะคุณสมบัติเปรียบเทียบของพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของบริเวณสยามสแควร์

คุณสมบัติของพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของบริเวณสยามสแควร์ ดังแสดงในตารางที่ 1 เป็นการเปรียบเทียบโดยความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างพื้นที่ภายใน โดยการจำแนกพื้นที่และขอบเขตดังที่ได้แสดงไว้แล้วตามคุณสมบัติทั้ง 5 ประการ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ข.

ลักษณะโครงสร้างกิจกรรมและการดำเนินงานต่าง ๆ ในบริเวณสยามสแควร์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการสำรวจลักษณะโครงสร้างกิจกรรมต่าง ๆ และการใช้พื้นที่ทั้งหมดของอาคารในบริเวณสยามสแควร์เมื่อเดือนเมษายน 2522 พบว่าบริเวณนี้มีกิจกรรมลักษณะต่าง ๆ กันกว่า 80 ประเภท และมีองค์กรดำเนินงานมากกว่า 300 หน่วย ตั้งแต่ขนาดเล็กที่สุดจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ มีทั้งการจำหน่ายสินค้าปลีกส่งและบริการด้านต่าง ๆ จำนวนและประเภทต่าง ๆ ของกิจกรรมมีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลงปรับปรุงบางส่วนตลอดเวลา ส่วนใหญ่คงสภาพอยู่อย่างมั่นคงพอควร กิจกรรมต่าง ๆ ทั้งหมดภายในบริเวณนอกเหนือไปจากกิจกรรมส่วนคงที่ต่าง ๆ เช่น โรงภาพยนตร์ โบว์ลิง สนามคาร บริทธิเคาซิล แล้ว ประกอบด้วยลักษณะกิจกรรมใหญ่ ๆ ซึ่งจำแนกตามขอบเขตและการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ออกเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ ได้ 35 ประเภทคือ

- ประเภทที่ 1 ใช้พื้นที่เพื่อเป็นร้านค้าจำหน่ายเครื่องอุปโภคบริโภคประจำวัน อาหารกระป๋อง สุรา บุหรี่ ของชำ ยารักษาโรคทั้งประเภท ก. และ ข. ซึ่งมีลักษณะทั่วไปดังนี้
- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : มีทั้งหมด 9 แห่ง ครอบครองพื้นที่รวม 11 หน่วยकुहा
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 2 หน่วยकुहा ส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ 1 कुहाคอกแห่ง
- ตำแหน่งการถือครอง : ทั้งหมดกระจายกันอยู่ทั่วไปในบริเวณ และประกอบกิจกรรมในพื้นที่เฉพาะชั้นล่างเท่านั้น
- ลักษณะการทำงาน : ส่วนใหญ่จะเป็นกิจการส่วนตัวหรือครอบครัว จำหน่ายสินค้าปลีกแก่ลูกค้าทั่วไปทั้งชาจรและชาประจำ มีพนักงานบริการตั้งแต่ 3 - 7 คน
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : สินค้าทั้งหมดจะถูกจัดแสดงไว้ในชั้นหรือตู้ เปิดกว้างให้ลูกค้าเลือกซื้อได้อย่างสะดวก มีการตกแต่งภายในบ้างเล็กน้อย ไม่ติดเครื่องปรับอากาศ ประตูเปิดโล่งตลอดเป็นส่วนใหญ่
- ความเกี่ยวเนื่องการใช้พื้นที่ : กิจการค้าจะอยู่ในชั้นล่าง ชั้นบนส่วนใหญ่จะเป็นที่พักอาศัย บางแห่งจะเป็นที่เก็บสต็อกสินค้าของร้านค้า

* 1 หน่วยकुहाพื้นที่ = พื้นที่ห้องแถว 1 ชั้น 48 m²

ประเภทที่ 2 ไร่พื้นที่เพื่อการค้าโดยจำหน่ายหนังสือประเภทต่าง ๆ อุปกรณ์การเรียน
ทั้งภาษาไทยและต่างประเทศ และสินค้าเกี่ยวเนื่องอื่น ๆ มีลักษณะทั่วไป
ดังนี้

- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : ร้านค้าทั้งสิ้น 11 แห่ง พื้นที่ใช้งานรวม 31 คุหา
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 6 หน่วยคุหา ส่วนใหญ่ไร่พื้นที่ 2 คุหา
- ตำแหน่งการถือครอง : มักจะเกาะกลุ่มกันอยู่รอบ ๆ บริเวณโรงพยาบาลนคร ไร่
ประโยชน์พื้นที่ในชั้นล่างเป็นส่วนมากบางแห่งไร่พื้นที่ทุก ๆ
ชั้น
- ลักษณะการทำงาน : เป็นลักษณะขององค์กรส่วนบุคคลมีช่างงานเกี่ยวข้องกับ
สำนักพิมพ์ ตัวแทนจัดจำหน่ายทั้งปลีกและส่ง มีพนักงานตั้งแต่
5 - 30 คน แลวแต่ลักษณะขององค์กร
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : หนังสือที่จัดแสดงจะเป็นสินค้าจำหน่ายภายในร้านค้า ทั้ง
แสดงบนชั้น มีการตกแต่งภายในร้านค้าและตู้โชว์อย่างดี
มีระบบปรับอากาศภายในร้านค้าบริการความสะดวกแก่ลูกค้า
ที่มาซื้อ ในการไร่พื้นที่ชั้นบนเพื่อจำหน่ายสินค้า ต้องดัดแปลง
โครงสร้างพื้นหรือบันไดให้สามารถชักนำลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น
- ความเกี่ยวเนื่องในการไร่พื้นที่ : กิจกรรมการค้าจะอยู่ในชั้นล่างเป็นส่วนใหญ่ บางแห่งจะ
จัดอยู่ในชั้นสองหรือสามนั้น ชั้นบนจะไร่พื้นที่บางส่วนเป็น
สำนักงานและเป็นที่อยู่อาศัย หรือเก็บสต็อกสินค้า

ประเภทที่ 3 ไร่พื้นที่เพื่อการจำหน่ายสินค้าประเภทเสื้อผ้าเด็ก ของเล่นเด็ก ของใช้
สำหรับเด็ก มีลักษณะทั่วไปคือ

- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : ร้านค้าทั้งหมด 5 แห่ง ครอบครองพื้นที่ 13 หน่วยคุหา
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 6 หน่วยคุหา มีขนาดต่าง ๆ กัน
- ตำแหน่งการถือครอง : กระจายกันอยู่ในช่วงกลางของบริเวณ ไร่ประโยชน์พื้นที่ใน
ชั้นล่างเป็นส่วนใหญ่ มีบันไดชั้นสองบางแห่ง

- ลักษณะการทำงาน : เป็นกิจการส่วนตัวหรือองค์กรส่วนบุคคลและบริษัทหุ้นส่วน เป็นทั้งตัวแทนจำหน่ายและแหล่งผลิต พนักงานตั้งแต่ 4 - 10 คนตามขนาดของร้านค้าและกิจการ
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : การจัดแสดงสินค้าทั้งแบบลอยตัวและในตู้โชว์ มีการตกแต่งคอนซังค์ มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศบริการลูกค้า และเป็นตู้โชว์ผนังภายนอกสำหรับแสดงสินค้าเป็นส่วนมาก
- ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : ส่วนขายสินค้าจะจัดอยู่ในชั้นล่าง ชั้นบนส่วนใหญ่ ๆ จะเป็นที่พักอาศัย ที่เก็บสินค้าและอื่น ๆ
- ประเภทที่ 4 ใช้พื้นที่เพื่อการจำหน่ายสินค้าประเภทเครื่องหนัง กระเป๋าถือสตรี รองเท้า เข็มขัด ทั้งบุรุษสตรี เครื่องแต่งกายประดับ ตามสมัยนิยมต่าง ๆ จำหน่ายเฉพาะอย่างหรือหลายอย่างภายในร้านค้า มีลักษณะทั่วไปคือ
- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : ร้านค้าทั้งสิ้น 16 แห่ง ขนาดพื้นที่ครอบครองรวม 19 หนวย
คูหา
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 2 หนวยคูหา ส่วนใหญ่ขนาด 1 หนวยคูหา
- ตำแหน่งการครอบครอง : กระจายกันอยู่ในส่วนกลางของบริเวณ ทั้งหมดจะประกอบกิจการในพื้นที่ชั้นล่างเท่านั้น
- ลักษณะการทำงาน : มีทั้งกิจการส่วนบุคคลและองค์กร เป็นตัวแทนจำหน่ายหรือผู้จำหน่ายปลีก บริการลูกค้าทั่วไป พนักงานบริการตั้งแต่ 3 - 10 คนต่อแห่ง
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : แบบของสินค้าจะจัดแสดงไว้อย่างดี เน้นความสนใจต่อผู้สัญจรผ่าน การตกแต่งภายในและการจัดแสดงสินค้าสวยงาม และติดตั้งปรับอากาศบริการลูกค้า
- ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : ส่วนที่จำหน่ายสินค้าจะอยู่ในชั้นล่าง ชั้นบนส่วนใหญ่จะเป็น

ที่พักอาศัยและที่เก็บสต็อกสินค้า บางส่วนจะเป็นสำนักงาน หรือให้เช่าเพื่อใช้งานอื่น ๆ

- ประเภทที่ 5 ไร่พื้นที่เพื่อการจำหน่ายสินค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูปทั้งบุรุษสตรี เครื่องแต่งกายอื่น ๆ สินค้าตามสมัยนิยมต่าง ๆ มีลักษณะทั่วไปคือ
- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : ราวครึ่งถึง 60 ไร่ครอบครองพื้นที่ 86 ไร่
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 6 ไร่ ส่วนใหญ่ไร่พื้นที่ 1 ไร่
- ตำแหน่งการครอบครอง : กระจายกันอยู่ในช่วงกลางของบริเวณ ประกอบกิจการในพื้นที่ชั้นล่างเป็นส่วนมาก
- ลักษณะการทำงาน : เป็นกิจการส่วนบุคคลเป็นส่วนมาก บางส่วนเป็นสาขาของบริษัทใหญ่ การดำเนินกิจการมีทั้งผู้จำหน่ายปลีก เป็นผู้ผลิตตัดเย็บและจำหน่ายหรือรับสั่งตัดตามแบบ บางแห่งจะมีลักษณะเป็นโรงเรียนสอนตัดเย็บเสื้อผ้าด้วย โดยมีตัวบุคคลเจ้าของกิจการเป็นผู้ดำเนินการทั้งหมด มีลูกจ้างประจำและชั่วคราว มีพนักงานตั้งแต่ 3 - 35 คน
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : การจัดแสดงสินค้าจะเป็นการแสดงความสวยงามเป็นสิ่งสำคัญ การตกแต่งภายในคอนกรีตหรือทาสีสวยงามและสะดวกสบาย เป็นการแสดงสินค้าที่ดูโชว์สำหรับผู้สัญจรผ่าน การคิดแปลงภายในบางส่วนสำหรับห้องลองเสื้อหรือส่วนตัดเย็บซ่อมแซมชิ้น
- ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : ส่วนแสดงสินค้าและจำหน่ายจะอยู่ในชั้นล่างเป็นส่วนมาก ชั้นบนจะใช้เป็นที่พักอาศัย หรือสถานที่ตัดเย็บเสื้อผ้า หรือโรงเรียนสอนตัดเย็บ บางแห่งจะเป็นสำนักงานหรือให้เช่าเป็นสำนักงาน และใช้ประโยชน์อื่น ๆ อีกบ้าง

ประเภทที่ 6 โช้พื้นที่เพื่อการจำหน่ายสินค้าประเภทเครื่องประดับ ของชำร่วย ของใช้เล็ก ๆ น้อย ๆ ของขวัญ บัตรอวยพร เครื่องประดับเพชรพลอยต่าง ๆ บาง มี ลักษณะทั่วไปคือ

- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : ร้านค้าทั้งสิ้น 13 แห่งครอบครองพื้นที่รวม 26 หนวย
 คุกหา
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 7 หนวยคุกหา ส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ 1 หนวยคุกหา
- ตำแหน่งการครอบครอง : กระจายกันอยู่ทั่วไปในบริเวณ ส่วนใหญ่จะประกอบ
 กิจการในพื้นที่ชั้นล่าง
- ลักษณะการทำงาน : กิจการมีทั้งลักษณะขององค์กรใหญ่และกิจการส่วนบุคคล
 บริการจำหน่ายสินค้าปลีกภายในสถานที่ จนถึงรับสั่งทำ
 จำนวนมากตามแบบ พนักงานบริการภายในตั้งแต่ 3 -
 24 คน แลวแต่ลักษณะของกิจการ
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : ส่วนแสดงสินค้าและจำหน่ายส่วนใหญ่อยู่ในชั้นล่าง ใน
 ชั้นบนมีบางบางแห่ง สินค้าจัดแสดงแบบลอยตัวและอยู่
 ภายในตู้โชว์ การตกแต่งภายในค่อนข้างดี มีบริการ
 ความสะดวกสบาย และติดเครื่องปรับอากาศ
- ตำแหน่งการครอบครอง : คอนชางเกาะกลุ่มกันอยู่ในส่วนหน้าของบริเวณ ส่วน
 แสดงและขายทั้งหมดอยู่ในพื้นที่ชั้นล่างของอาคาร
- ลักษณะการทำงาน : มีลักษณะทั้งกิจการส่วนบุคคลและหนวยงานย่อยของก
 องค์กรขนาดใหญ่ บริการขายปลีกและส่ง หรือบริการติดตั้ง
 นอกสถานที่ด้วย พนักงานทำงานตั้งแต่ 3 - 40 คน แลว
 แต่ขนาดขององค์กรและของขายการให้บริการ
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : สินค้าจะจัดแสดงอยู่ในชั้นล่างและเป็นลักษณะตัวอย่าง
 รวมทั้งขายปลีกด้วย การตกแต่งภายในดีพอควร มีการ
 จัดบริการอำนวยความสะดวกและทดสอบอุปกรณ์ต่าง ๆ

ก่อนซื้อ การจัดจะเน้นการนำเสนอสินค้ากับผู้สัญจรผ่านไป
มาให้เห็นตัวอย่างและรูปแบบของสินค้าต่าง ๆ
ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : ส่วนแสดงสินค้าและจำหน่ายจะอยู่ในชั้นล่าง ชั้นบนจะ
เป็นที่พักอาศัยหรือที่เก็บสต็อกสินค้า และบางส่วนจะเป็น
สำนักงานจัดการของร้านค้า

ประเภทที่ 9 ใช้พื้นที่เพื่อการแสดงและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ เครื่องเรือน เครื่องประดับ
ตกแต่งบ้านต่าง ๆ เช่น โต๊ะ เก้าอี้ โคมไฟฟา ม่าน พรม กระดาษติดฝาผนัง
และอื่น ๆ มีลักษณะทั่วไปคือ

จำนวนพื้นที่ครอบครอง : ร้านค้าทั้งสิ้น 6 แห่ง ครอบครองพื้นที่รวม 10 หน่วยงาน

ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 22 หน่วยงาน ส่วนใหญ่ 2 หน่วยงาน

ตำแหน่งการครอบครอง : กระจายกันอยู่ในบริเวณ การจัดแสดงสินค้าจะอยู่ใน
ชั้นล่าง

ลักษณะการทำงาน : อยู่ในลักษณะขององค์กรใหญ่เป็นส่วนมาก รับสั่งทำและ
ติดตั้งบริการนอกสถานที่ ทวมตัวอย่างสินค้าที่แสดง บาง
ส่วนเป็นลักษณะของการจำหน่ายปลีกเป็นชิ้น

ลักษณะการจัดพื้นที่ : สินค้าทั้งหมดจะแสดงอยู่ในชั้นล่าง การจัดภายในเน้น
ความสวยงามของรูปแบบสินค้าในลักษณะตัวอย่าง การ
ตกแต่งค่อนข้างดีใช้ลูกกลิ้งเลือกชมได้สะดวกสบาย เน้น
การนำเสนอสินค้ากับผู้สัญจรผ่านไปมา

ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : ชั้นล่างจะเป็นส่วนแสดงสินค้าและติดต่อ ในชั้นบนจะใช้
เป็นสำนักงานของกิจการหรือให้เช่าเป็นสำนักงานบาง
ส่วน มีการใช้เป็นที่พักอาศัยข้างในส่วนของกิจการ
ที่เป็นลักษณะบุคคล

ประเภทที่ 10 ไซพื้นที่เพื่อการขายสินค้าประเภทต่างของเก่า ของโบราณ วัตถุศิลป
งานศิลป์ เครื่องเรือนเก่าหรือชนิควัตถุคล้ายวิจิตรพิศดาร ของลายคราม
ประดับบานต่าง ๆ มีลักษณะทั่วไปคือ

- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : ร้านค้ารวมทั้งสิ้น 12 แห่ง พื้นที่ครอบครองรวม 23
หน่วยคูลา
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 4 หน่วยคูลา ส่วนใหญ่ 2 หน่วยคูลา
- ตำแหน่งการครอบครอง : มีลักษณะ เกาะกลุ่มกันอยู่ในบริเวณริมคานนอกถนน
ประกอบกิจการ เฉพาะในส่วนพื้นที่ชั้นล่างของอาคาร
- ลักษณะการทำงาน : เป็นลักษณะจำหน่ายสินค้าปลีกและส่ง ในลักษณะกิจการ
ส่วนตัวหรือครอบครัวเป็นส่วนมาก บางแห่งจะมีกิจการ
สาขาอยู่บาง มุ่งตลาดลูกค้าเฉพาะกลุ่มที่มีรสนิยมทาง
ค้านี้ รวมทั้งชาวต่างประเทศ เป็นสินค้ายาราคาแพง
มีพนักงานบริการ 3 - 6 คน
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : สินค้าส่วนใหญ่จะจัดแสดงแบบลอยตัวไว้อย่างเป็นระเบียบ
และบางแห่งจะจัดให้ดูกรุงรังไม่มีระเบียบ ซึ่งเป็น
ลักษณะจงใจอีกแบบหนึ่ง การตกแต่งภายในคือพอควรบาง
แห่งก็ตกแต่งเพียงเล็กน้อย ไซพื้นที่เป็นแบบกว้าง ๆ เพื่อ
ให้สามารถปรับปรุงการจัดแสดงสินค้าได้ตลอดเวลา
- ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : ส่วนแสดงสินค้าจะอยู่ในชั้นข้าง ชั้นบนส่วนใหญ่จะเป็น
ที่พักอาศัยของเจ้าของกิจการและครอบครัว

ประเภทที่ 11 ไซพื้นที่เพื่อทำการค้าประเภทนาฬิกา แวนตา และกำไลให้บริการต่าง ๆ
ลักษณะทั่วไปคือ

- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : ร้านค้าทั้งสิ้น 7 แห่ง ครอบครองพื้นที่รวม 12 หน่วยคูลา
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 4 หน่วยคูลา ส่วนใหญ่ 1 หน่วยคูลา

- ตำแหน่งการครอบครอง : คอนข้างจะเกาะกลุ่มกันอยู่ริมถนนด้านนอกของบริเวณ ส่วนมากใช้พื้นที่ประกอบการในชั้นล่าง
- ลักษณะการทำงาน : มีลักษณะแตกต่างกันมากตั้งแต่กิจการส่วนตัวจนถึงตัวแทนจำหน่ายในรูปขององค์กรขนาดใหญ่ จำหน่ายและให้บริการซ่อมแซม และตรวจวัดสายตา เป็นสินค้าตามสมัยนิยมบางส่วน หรืออยู่ในลักษณะห้องแสดงและขายปลีก
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : การจัดพื้นที่ภายในมีทั้งแบบธรรมดาทั่วไป โดยใช้ตู้กระจกจัดเรียงสินค้าจนถึงการตกแต่งอย่างหรูหรา เพื่อเน้นคุณค่าของสินค้า มีการแบ่งพื้นที่บางส่วนเพื่อเป็นหน่วยบริการ และเครื่องมือในการตรวจซ่อมบริการต่าง ๆ
- ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : กิจการทั้งหมดจะอยู่ในชั้นล่างของอาคาร ชั้นบนส่วนใหญ่จะเป็นที่พักอาศัย สำนักงานจัดการหรือให้เช่า

ประเภทที่ 12 ใช้พื้นที่เพื่อจัดแสดงสินค้าในลักษณะของโชว์รูม ให้บริการติดต่อสอบถามในสินค้าประเภทต่าง ๆ เป็นหน่วยบริการขององค์กรขนาดใหญ่ มีลักษณะทั่วไปคือ

- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : กิจการทั้งหมด 16 แห่ง ครอบครองพื้นที่รวม 49 หน่วย
คุหา
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 9 หน่วยคุหา ส่วนใหญ่ 2 หน่วยคุหา
- ตำแหน่งการครอบครอง : กระจายอยู่ในช่วงกลางของบริเวณ ริมถนนเมนภายใน และบริเวณหัวมุมทางเดิน ส่วนใหญ่จะจัดแสดงอยู่ในพื้นที่ชั้นล่าง
- ลักษณะการทำงาน : เป็นลักษณะการให้บริการขององค์กรขนาดใหญ่ เพื่อส่งเสริมการขาย ใช้สถานที่เป็นแหล่งแสดงโฆษณาและติดต่อสอบถาม ขนาดของสินค้าตั้งแต่ขนาดเล็กที่สุดจนถึง

ลักษณะการจัดพื้นที่

ใหญ่ที่สุด เช่น รถยนต์และเครื่องจักร โดยไม่มีการ
จำหน่ายปลีกในสถานที่ ยกเว้นบางกิจการมีลักษณะเป็น
ส่วนแสดงและขายส่งไปค้ายหรือขายปลีกเฉพาะบางส่วน
และบางส่วนจะเป็นที่ทำการบริษัทไปค้าย มีพนักงาน
ตั้งแต่ 10 - 140 คน แล้วแต่ลักษณะของการดำเนินการ

: การจัดแสดงสินค้าจะเน้นความสนใจทั้งภายในและภาย
นอก โดยมุ่งผู้สัญจรผ่านไปมาให้เห็นสินค้าที่แสดงภายใน
การตกแต่งคอนซางสวยงามทั้งภายในและตกแต่งภายนอก
ให้น่าสนใจ รวมทั้งอำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ชมพอ
สมควร พื้นที่มักจะเป็นลักษณะเปิดโล่งภายในเพื่อให้
สามารถจัดการแสดงในรูปแบบต่าง ๆ ได้ตามความ
ต้องการ

ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่

: ส่วนห้องแสดงส่วนใหญ่มักจะอยู่ในชั้นล่าง มีบางแห่งที่จัด
เป็นห้องแสดงตลอดทั้งอาคาร ส่วนใหญ่ในระดับชั้นบนจะ
ใช้เป็นที่เก็บสินค้า เป็นสำนักงาน และบางส่วนใช้เป็นที่
ที่อยู่อาศัย

ประเภทที่ 13

ใช้พื้นที่เพื่อการประกอบธุรกิจในลักษณะของสำนักงานจัดการและบริการ เช่น
ธนาคาร บริษัทการเงินเงินทุน บริษัทขายส่ง ตัวแทนนายหน้า บริษัทการบิน
ห้องเที่ยว สำนักงานลักษณะอื่น ๆ สถานกงสุล ฯลฯ มีลักษณะทั่วไปคือ

จำนวนพื้นที่ครอบครอง

: กิจการทั้งสิ้นมากกว่า 200 หน่วยงาน ครอบครองพื้นที่
ทั้งสิ้นในชั้นล่าง 76 หน่วยงาน และพื้นที่รวม 331 หน่วย
คุหาในทุกชั้น

ขนาดการครอบครอง

: ตั้งแต่ 1 - 20 หน่วยงาน ส่วนใหญ่ประมาณ 2 หน่วยงาน

ตำแหน่งการครอบครอง

: กระจายกันอยู่ทั่วไปในบริเวณและครอบครองพื้นที่ในทุก
ระดับชั้น บางส่วนครอบครองพื้นที่ตลอดคุหาอาคาร บาง

- ส่วนเราอยู่ในระดับชั้นบนของกิจการอื่น และบางส่วน
เป็นสำนักงานของกิจการค้าในชั้นล่าง
- ลักษณะการทำงาน** : มีลักษณะทั้งองค์กรส่วนบุคคลและองค์การขนาดใหญ่
หรือสาขาของบริษัทใหญ่ ดำเนินกิจการในเขตต่าง ๆ
มากมายหลายประเภท มีพนักงานตั้งแต่ 9 - 140 คน
เป็นลักษณะสำนักงานจัดการและติดต่อซื้อขายหรือบริการ
- ลักษณะการจัดพื้นที่** : การจัดตกแต่งพื้นที่ทำงานส่วนใหญ่ค่อนข้างดี มีอุปกรณ์
อำนวยความสะดวกสบายพอควร การจัดตกแต่งและ
คัดแปลงผนังภายในเพื่อประโยชน์ในการทำงานตาม
ลักษณะของแต่ละองค์กร การตกแต่งภายนอกส่วนใหญ่จะ
เป็นกิจการ เกี่ยวกับธุรกิจการเงินซึ่งเน้นความสวยงาม
เป็นพิเศษ
- ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่** : ส่วนใหญ่จะไม่มี ความเกี่ยวเนื่องสำคัญกับการใช้สอยอื่น ๆ
บางส่วนเราอยู่ในอาคารของกิจการอื่น และบางแห่ง
ในชั้นบนใช้เป็นที่พักของเจ้าของกิจการหรือพนักงาน
- ประเภทที่ 14** ใช้พื้นที่เพื่อการทำงานในลักษณะของสำนักงานประกอบวิชาชีพ เช่น หน่วยงาน
สถาปนิก วิศวกร ช่างตกแต่ง ช่างศิลป์ ห้องทำงานศิลป์ ลักษณะต่าง ๆ ใช้
พื้นที่ผลิตบริการโดยตรง มีลักษณะทั่วไปคือ
- จำนวนพื้นที่ครอบครอง** : สำนักงานทั้งสิ้น 20 แห่ง ครอบครองพื้นที่รวม 37 หน่วย
คูหา
- ขนาดการครอบครอง** : ตั้งแต่ 1 - 6 หน่วยคูหา ส่วนใหญ่ประมาณ 1 หน่วยคูหา
- ตำแหน่งการครอบครอง** : ส่วนใหญ่จะกระจายกันอยู่ตามระดับชั้นบนทั่วไปในบริเวณ
ในลักษณะการเช่าพื้นที่ มีเพียง 3 แห่งที่ประกอบกิจการ
โดยใช้พื้นที่ตลอดคูหาอาคาร

ลักษณะการทำงาน

: มีลักษณะของสำนักงานส่วนบุคคลและรูปบริษัทใหญ่ มีคนทำงานภายในตั้งแต่ 3 - 12 คน เป็นลักษณะรับจ้างทำงานเฉพาะราย ขอบข่ายการให้บริการตามลักษณะวิชาชีพกำหนด

ลักษณะการจัดพื้นที่

: การจัดพื้นที่ภายในเพื่อความสะดวกสบายในการทำงานมากกว่าจะเพื่อบริการแก่ลูกค้าโดยตรง มีเครื่องมือเฉพาะสำหรับการทำงาน ส่วนใหญ่มีการตกแต่งภายในดีพอควร

ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่

: ไม่มีลักษณะความเกี่ยวเนื่องที่ชัดเจน ส่วนใหญ่จะเป็นหน่วยงานอิสระไม่ผูกพันกับกิจการอื่น ๆ มากนัก บางแห่งมีส่วนพักอาศัยสำหรับพนักงานหรือเจ้าของกิจการอยู่ด้วย

ประเภทที่ 15

ใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจการรักษาพยาบาล เป็นคลินิกรักษาโรคต่าง ๆ เช่น รักษาโรคทั่วไป ทันตแพทย์ สถานกายภาพบำบัด ฯลฯ ซึ่งมีลักษณะทั่วไปดังนี้

จำนวนพื้นที่ครอบครอง

: กิจการทั้งสิ้น 15 แห่ง ครอบครองพื้นที่รวม 55 หน่วยงาน

ขนาดการครอบครอง

: ตั้งแต่ 1 - 9 หน่วยงาน ส่วนใหญ่ 1 หน่วยงาน

ตำแหน่งการครอบครอง

: ส่วนใหญ่จะกระจายกันอยู่ในตอนหลังของบริเวณและช่วงกลาง และใช้พื้นที่ประกอบกิจการในชั้นล่าง บางแห่งใช้พื้นที่ตลอดคฤหา

ลักษณะการทำงาน

: มีลักษณะเป็นคลินิกส่วนตัวของแพทย์ บางแห่งเป็นคลินิกขนาดใหญ่ รับผิดชอบรักษาโรคหลายประเภท ในลักษณะสถานพยาบาล ส่วนใหญ่เป็นคลินิกทันตแพทย์ รักษาเฉพาะโรค

ลักษณะการจัดพื้นที่

: การจัดตกแต่งภายในทั่วไปค่อนข้างดีเป็นระบบตามลักษณะการทำงาน รวมทั้งการติดตั้งเครื่องมือเครื่องใช้ในการรักษาพยาบาลและบริการต่าง ๆ การตกแต่งภายนอกทั่วไปไม่เน้นความสำคัญสูงนัก

ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่

ล : การรักษาพยาบาลและการตรวจสวนใหญ่จะอยู่ในชั้นล่างของอาคาร บางแห่งอาจจะมีพื้นที่ชั้นบนด้วย โดยทั่วไปพื้นที่ชั้นบนจะเป็นที่พักอาศัยของแพทย์หรือเจ้าของอาคารหรือห้องทำงานห้องทดลอง เป็นบางส่วน

ประเภทที่ 16

ใช้พื้นที่เพื่อการทำงานผลิตสินค้าในลักษณะของโรงงานตัดเย็บเสื้อผ้าทำรองเท้า กระเป๋า หรือประกอบของเล่น ของขวัญ ของชำร่วย กิ่งโรงงาน มีลักษณะทั่วไปดังนี้

จำนวนพื้นที่ครอบครอง

: ทั้งหมดจะอยู่ในชั้นบนของอาคาร จำนวนพื้นที่รวม 87 หน่วยงาน เป็นกิจการผูกพันกับร้านค้าในชั้นล่าง มีประมาณ 30 - 40 แห่ง

ขนาดการครอบครอง

: ตั้งแต่ 1 - 4 หน่วยงาน ส่วนใหญ่ 1 หน่วยงาน

ตำแหน่งการครอบครอง

: จะกระจายกันอยู่ในชั้นบนของร้านค้า

ลักษณะการทำงาน

ล : เป็นหน่วยหนึ่งของกิจการร้านค้าบางแห่ง ซึ่งมีลักษณะการให้บริการตัดเย็บตามสั่งหรือแหล่งผลิตเพื่อเป็นสินค้าส่งไปจำหน่ายปลีกภายนอกและร้านค้าในชั้นล่าง มีคนทำงานตั้งแต่ 5 - 30 คน มีเครื่องมือผลิต เช่น จักรเย็บผ้าจำนวนมากเป็นอุปกรณ์สำคัญ

ลักษณะการจัดพื้นที่

: ส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะเปิดโล่ง มีการตกแต่งน้อยมากใช้พื้นที่สำหรับวางจักรหรือเครื่องมือวัสดุในการผลิตอย่างเต็มที่ และมักจะปกปิดซ่อมเรือนสายตากายนอกสภาพค่อนข้างยุ่งเหยิง

ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : กิจกรรมผลิตนี้จะเป็นหน่วยงานหนึ่งของกิจการค้าในชั้นล่าง ซึ่งผูกพันกันอยู่โดยลักษณะของเจ้าของกิจการใช้พื้นที่อื่นภายในอาคารบางส่วนจะเป็นที่พักอาศัยของเจ้าของหรือพนักงานภายใน

ประเภทที่ 17 ใช้พื้นที่เพื่อการทำงานประเภทติดตั้งซ่อมแซมอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ เช่น ซ่อมพิมพ์ดีด วิทยุ โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ จนถึงซ่อมรถยนต์ มีลักษณะทั่วไปคือ

จำนวนพื้นที่ครอบครอง : กิจกรรมทั้งหมด 7 แห่ง ครอบครองพื้นที่รวม 12 หน่วยงาน
 คุกหา

ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 4 หน่วยงาน ส่วนใหญ่ 1 หน่วยงาน

ตำแหน่งการครอบครอง : ส่วนใหญ่อยู่บริเวณริมนอก และใช้พื้นที่ทำงานในชั้นล่างเท่านั้น

ลักษณะการทำงาน : ส่วนใหญ่จะเป็นบริการส่วนบุคคลหรืออาศัยช่างผู้ชำนาญเป็นหลักในการดำเนินการ มีเครื่องมือเครื่องใช้และลูกมือช่วยทำงานตั้งแต่ 3 - 10 คน สำหรับบริการซ่อมวิทยุ โทรทัศน์ พิมพ์ดีด มักจะควบคู่ไปกับโรงเรียนสอนการซ่อมอุปกรณ์ไปด้วย มีลักษณะการทำงานเป็นโรงซ่อมอุปกรณ์ในสถานที่

ลักษณะการจัดพื้นที่ : ส่วนใหญ่จะเปิดโล่งตลอดหรือกั้นห้องบางส่วนเพื่อเก็บอุปกรณ์อะไหล่ การตกแต่งมีน้อยมาก คอนกรีตจะสกปรกรูปร่าง

ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : บริการซ่อมแซมจะอยู่ในเฉพาะชั้นล่าง ชั้นบนบางแห่งจัดเป็นโรงเรียนสอนไปด้วย ในระดับชั้นบนบางส่วนจะเป็นสำนักงานให้เช่าหรือเป็นที่พักอาศัยของเจ้าของกิจการ

ประเภทที่ 18 ไร่พื้นที่เพื่อประกอบกิจการโรงพิมพ์หนังสือหรือสิ่งพิมพ์อื่น ๆ มีลักษณะทั่วไป

คือ

- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : มีกิจการเพียง 2 แห่ง ครอบครองพื้นที่รวม 11 หนวย
 ภูเขา
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 10 หนวยภูเขา ทำการทั้งในชั้นล่างและชั้นบน
- ตำแหน่งการครอบครอง : อยู่ในส่วนหลังของบริเวณ
- ลักษณะการทำงาน : เป็นโรงพิมพ์ส่วนบุคคลหรือครอบครัว รับจ้างพิมพ์สิ่งพิมพ์
 ทั่วไป มีอุปกรณ์แทนพิมพ์ ทำงานในพื้นที่ตลอดจนหน่วยงาน
 เกี่ยวข้องกับการพิมพ์อื่น ๆ พนักงาน 5 - 40 คน โดย
 แบ่งแยกหน้าที่ตามความชำนาญ
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : การจัดพื้นที่ภายในบางส่วนจะเป็นสำนักงานติดต่อกับพื้นที่
 ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่ตั้งแทนพิมพ์และทำงานพิมพ์ ในส่วน
 สำนักงานมีการตกแต่งคอนกรีต ส่วนโรงพิมพ์มีการ
 ตกแต่งเล็กน้อย แต่ทั่วไปมีระบบปรับอากาศตลอดอาคาร
- ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : ส่วนโรงพิมพ์จะอยู่ในชั้นล่างและชั้นสอง นอกนั้นจะเป็น
 ที่พักอาศัยของเจ้าของในระดับชั้นบนของอาคาร

ประเภทที่ 19 ไร่พื้นที่เพื่อเป็นสถานฝึกสอนทักษะวิชาชีพต่าง ๆ ซึ่งมีทั้งสอนตัดเย็บเสื้อผ้า
 สอนซ่อมอุปกรณ์ สอนภาษา สอนพูด สอนทำขนม สอนเสริมสวย แต่งหน้า
 คัดผม ต่าง ๆ มีลักษณะทั่วไปดังนี้

- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : จำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 10 แห่ง ตลอดจมนพื้นที่รวม
 29 หนวยภูเขา
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 2 - 6 หนวยภูเขา ส่วนใหญ่ 2 หนวยภูเขา
- ตำแหน่งการครอบครอง : กระจายกันอยู่ในพื้นที่ระดับชั้นบนทั่วไป บางแห่งผูกพันกับ
 กิจการในชั้นล่างเป็นหน่วยเดียวกัน

- ลักษณะการทำงาน : เป็นลักษณะกึ่งสถาบันฝึกสอนต่าง ๆ กึ่งโรงเรียน โดยมีวัตถุประสงค์ในสถานที่เพื่อเป็นเครื่องมือการฝึกสอน หรือมีการจัดระบบการฝึกพูดฝึกทักษะ โดยมิได้มีผู้ชำนาญให้คำแนะนำ จำนวนนักเรียน ผู้ฝึกสอนอาจจะมากหรือน้อยก็ได้ เป็นการอบรมระยะสั้น ๆ เป็นกลุ่ม ๆ
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : แตกต่างไปตามเป้าหมายการฝึกสอน ส่วนใหญ่มีการจัดบริการคอนกรีต การตกแต่งสถานที่ที่จะคอนกรีตในกลุ่มฝึกพูด ฝึกภาษา ส่วนกลุ่มวิชาชีพอื่น ๆ เน้นอุปกรณ์การฝึกมากกว่าการจัดตกแต่งสถานที่
- ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : ในบางแห่งจะผูกพันอยู่กับกิจการในชั้นล่างโดยตัวบุคคล และบางแห่งก็เป็นหน่วยอิสระ เข่าพื้นที่ดำเนินการ โดยไม่เกี่ยวข้องกับกิจการอื่น ๆ เท่าใด
- ประเภทที่ 20 ใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจการบริการประเภทอาคาร เครื่องดื่ม บริการในสถานที่ซึ่งมีหลายลักษณะ ทั้งภัตตาคาร คอฟฟี่ชอป ร้านอาหารเฉพาะอย่าง ร้านขายขนม ไอศกรีม ตลอดจนอาหารปรุงสำเร็จอื่น ๆ เป็นกลุ่มกิจการที่สำคัญของบริเวณ มีลักษณะทั่วไปดังนี้
- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : มีกิจการทั้งหมด 54 แห่ง ครอบครองพื้นที่รวม 272 หน่วยงาน
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 24 หน่วยงาน ส่วนใหญ่ 2 หน่วยงาน
- ตำแหน่งการครอบครอง : กระจายกันอยู่ทั่วไปในบริเวณ ประกอบกิจการในหลายระดับชั้น ตั้งแต่เฉพาะชั้นล่างจนถึงตลอดอาคาร
- ลักษณะการทำงาน : มีลักษณะเป็นกิจการขนาดใหญ่ ลงทุนสูง และกิจการในระดับครอบครัว โดยทั่วไปจะเป็นลักษณะอาหารสำเร็จรูปปรุงตามสั่ง บริการในพื้นที่เท่านั้น มีบริการตั้งแต่ระดับ...

ราคาต่ำจำหน่ายอาหารเฉพาะอย่างจนถึงภัตตาคาร
หรูหรา บริการอย่างดี มีอาหารทุกประเภทและ
เครื่องดื่มบริการ ตลอดจนดนตรีหรือการแสดงบนเวที
บริการแก่ลูกค้าด้วย มีช่วงเวลาบริการตั้งแต่ 10.00 -
23.00 น. มีบริการและเจ้าพนักงานภายในตั้งแต่ 3 -
110 คน บางแห่งมีการขจัดเปลี่ยนแปลงการทำงานเป็น
ช่วง ๆ ลูกค้าที่อุดหนุนส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าจรมากกว่า
รานอาหารบางส่วนจะเป็นลักษณะแผงลอยซึ่งจัดรวมไว้
บางแห่ง เพื่อบริการกลุ่มรายได้น้อย ซึ่งทำงานอยู่ใน
บริเวณนี้

ลักษณะการจัดพื้นที่

- ส่วนใหญ่จะมีการตกแต่งภายในเป็นอย่างดี ส่วนสำคัญ
คือบริเวณร้านอาหารซึ่งปกติจะอยู่ในระดับชั้นล่างสำหรับ
ลูกค้าทั่ว ๆ ไป ชั้นบนจะจัดเป็นบริการเฉพาะของประเภท
อาหารหรือลูกค้าในลักษณะกลุ่ม โดยจัดแบ่งเป็นห้องเล็ก ๆ
เฉพาะสำหรับกลุ่มลูกค้า ส่วนครัวของรานจะอยู่ในส่วน
หลังของชั้นล่างหรืออยู่ในระดับชั้นที่ 3 - 4 เป็นส่วน
ใหญ่ มีอุปกรณ์การทำครัวทันสมัยขนาดใหญ่และลิฟต์สูงของ
โดยทั่วไปจะมีระบบปรับอากาศภายในเกือบทุกแห่ง นอก
จากรานค้าซึ่งจำหน่ายอาหารราคาถูก การตกแต่งทั่วไป
ทั้งภายในและภายนอกในคอนกรีตหรือเหล็กและสแตนเลส
พื้นที่ส่วนใหญ่จะใช้ประกอบกิจการ นอกจากนั้นในพื้นที่
ระดับชั้นบนจะเป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของกิจการหรือที่พัก
ของพนักงานภายในราน เป็นสำนักงาน และสถานที่
เก็บสินค้าต่าง ๆ

ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่

- พื้นที่ส่วนใหญ่จะใช้ประกอบกิจการ นอกจากนั้นในพื้นที่
ระดับชั้นบนจะเป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของกิจการหรือที่พัก
ของพนักงานภายในราน เป็นสำนักงาน และสถานที่
เก็บสินค้าต่าง ๆ

ประเภทที่ 21

ใช้พื้นที่เพื่อดำเนินการบริการเสริมสวย ตัดผม แต่งผม แต่งหน้า ของ
บุรุษและสตรี มีลักษณะทั่วไปดังนี้

- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : กิจกรรมทั้งสิ้น 13 แห่ง ครอบครองพื้นที่รวม 35 หนวดย
 คุกหา
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 6 หนวดยคุกหา ส่วนใหญ่ 2 หนวดยคุกหา
- ตำแหน่งการครอบครอง : คอนข้างกระจายอยู่ทั่วไปในบริเวณ ส่วนใหญ่ประกอบ
 กิจกรรมตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้นสาม
- ลักษณะการทำงาน : เป็นกิจกรรมส่วนบุคคลเป็นส่วนมาก บางแห่งเป็นลักษณะ
 กิจกรรมย่อยขององค์กรขนาดใหญ่ บริการสำหรับสุขภาพ
 สตรีส่วนใหญ่จะให้บริการแต่งงานแต่ง เสริมสวยรวมกัน
 ไป บริการของบุรุษส่วนใหญ่จะเป็นบริการแต่งงานแต่ง
 เล็บเท่านั้น มีช่างบริการทั้งบุรุษสตรี พนักงานภายใน
 ตั้งแต่ 10 - 25 คน แลวขนาดของกิจการ
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : การจัดพื้นที่โดยทั่วไปชั้นล่างจะเป็นบริเวณรับสอนและ
 พักคอย และห้องตัดผมซึ่งกันแยกไว้เฉพาะ บริการเป็น
 กลุ่มหรือเฉพาะราย โดยจัดแบ่งห้องตัดผมออกเป็นห้อง
 เล็ก ๆ ซึ่งมีอุปกรณ์ครบอยู่ภายในหลาย ๆ ห้อง มีระบบ
 ปรับอากาศตลอดอาคาร การตกแต่งภายในและภายนอก
 คอนข้างหรูหราสวยงาม ราคาค่าบริการคอนข้างสูง
 ส่วนใหญ่มีลูกค้าขาประจำเป็นหลัก
- ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : พื้นที่ส่วนใหญ่ของอาคารใช้ประกอบกิจการ ในชั้นบนบาง
 ส่วนจะเป็นที่พักอาศัยของเจ้าของหรือพนักงาน บางแห่ง
 ก็มีโรงเรียนสอนแต่งงานแต่งเสริมสวยประกอบอยู่ด้วย

ประเภทที่ 22 ใช้พื้นที่เพื่อดำเนินการบริการอาบวนวดสำหรับชาย โดยมีหญิงบริการ มี
 ลักษณะทั่วไปดังนี้:

- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : มีกิจการ 2 แห่ง ครอบครองพื้นที่ 33 หนวดยคุกหา
- ขนาดการครอบครอง : 15 และ 22 หนวดยคุกหา

- ตำแหน่งการครอบครอง : แยกกันอยู่ในส่วนหลังของบริเวณ โดยใช้พื้นที่ตลอดคูหาทุกชั้น
- ลักษณะการทำงาน : เป็นกิจการบริการในรูปองค์กร ให้บริการอาบน้ำนวดแก๊บบูรุษ โดยมีพนักงานสตรีบริการ คิความบริการ เป็นชั่วโมง บริการลูกค้าชายซึ่งมีอายุเกิน 20 ปีเท่านั้น อาจจะมีร้านอาหารเครื่องดื่มเล็ก ๆ ประกอบการบริการด้วย
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : ใช้พื้นที่ตลอดคูหาครอบครอง โดยชั้นล่างจะจัดเป็นตู้กระจกสำหรับพนักงานหญิงบริการให้ลูกค้าเลือก ชั้นบนจะจัดเป็นห้องเล็ก ๆ เป็นสัดส่วนสำหรับบริการโดยมีอุปกรณ์การอาบน้ำนวด เช่น อ่างอาบน้ำ เตียง ครอบอยู่ในห้อง การตกแต่งภายในคอนข้างหรูหราสวยงาม มีบริการความสะดวกสบายทั้งระบบปรับอากาศ น้ำร้อน น้ำเย็น ลิฟท์โดยสาร มีพนักงานตั้งแต่ 40 - 200 คน
- ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : ส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ทั้งหมดประกอบกิจการ ซึ่งอาจจะมีพื้นที่เล็ก ๆ สำหรับฝ่ายจัดการของกิจการอยู่ด้วย

ประเภทที่ 23 ใช้พื้นที่เพื่อบริการสถานที่เล่นกีฬาในร่มเป็นโต๊ะบิลเลียดให้เช่า มีลักษณะทั่วไปดังนี้

- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : มีบริการ 2 แห่ง ครอบครองพื้นที่รวม 8 หนวยคูหา
- ขนาดการครอบครอง : 4 หนวยคูหาต่อแห่ง
- ตำแหน่งการครอบครอง : เขาอยู่ในชั้นล่างและสามของกิจการอื่น ๆ โดยแยกกันอยู่
- ลักษณะการทำงาน : ค่าเนินการในรูปของสมาคม โดยเก็บค่าเช่าโต๊ะเล่นเป็นเกมส์ มีเจ้าของและพนักงานคอยดูแลและให้บริการแถญเล่นทั่วไป

- ลักษณะการจัดพื้นที่ : ไม่มีการตกแต่งพื้นที่ เป็นห้องโล่งกว้าง ๆ จัดโต๊ะเล่น บิลเลียดไว้เต็ม ในบนชั้นมีการติดเครื่องปรับอากาศ โดยติดค่าเช่าเพิ่มขึ้นบ้าง
- ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : ใช้พื้นที่เช่าประกอบกิจการโดยตลอด ไม่มีการเกี่ยวข้องกับกิจการอื่น ๆ โดยตรง

ประเภทที่ 24 ใช้พื้นที่เพื่อกิจการค้าและบริการถ่ายรูปจำหน่ายฟิล์มอุปกรณ์และบริการล้างอัดขยายรูปภาพ มีลักษณะดังนี้

- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : มีกิจการ 2 แห่ง ครอบครองพื้นที่ 2 หน่วยงาน
- ขนาดการครอบครอง : 1 หน่วยงานต่อแห่งในชั้นบาง
- ตำแหน่งการครอบครอง : แยกกันอยู่ในบริเวณ
- ลักษณะการทำงาน : เป็นกิจการส่วนบุคคลหรือครอบครัว โดยทำการค้าและรับจ้างบริการไปควย
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : พื้นที่กิจการจะอยู่ในชั้นล่างโดยจัดวางสินค้าและตู้โชว์ แสดงภาพถ่ายต่าง ๆ ในชั้นบนเป็นห้องถ่ายภาพ ล้างฟิล์ม และใช้เป็นที่ทำงาน การตกแต่งทั่วไปธรรมดาไม่หรูหรามาก ไม่มีการติดเครื่องปรับอากาศหรือการตกแต่งเป็นพิเศษ
- ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : พื้นที่กิจการจะอยู่ในชั้นล่าง ชั้น 2 เป็นห้องถ่ายภาพ นอกจากนั้นจะเป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของกิจการและครอบครัว

ประเภทที่ 25 ใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจการขายปลาตู้เลี้ยงและอุปกรณ์ 1 แห่ง 1 หน่วยงาน

ประเภทที่ 26 ใช้พื้นที่เพื่อทำกิจการถ่ายภาพเอกซเรย์ ล้างอัดขยาย 1 แห่ง 1 หน่วยงาน

ประเภทที่ 27 ใช้พื้นที่เพื่อเป็นสถานฝึกสอนลีลาศและกายบริหาร 1 แห่ง 2 หน่วยงาน

- ประเภทที่ 28 ไซพื้นที่เพื่อทำกิจการห้างสรรพสินค้าขนาดเล็ก 1 แห่ง 5 หน่วยค้นหา
- ประเภทที่ 29 ไซพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าจำหน่ายอุปกรณ์รถยนต์ เรือยนต์ 1 แห่ง พื้นที่ 2 หน่วยค้นหา
- ประเภทที่ 30 ไซพื้นที่เพื่อกิจการค้าจำหน่ายอุปกรณ์การตัดเย็บผ้าลูกไม้ กระจุกต่าง ๆ 3 แห่ง พื้นที่รวม 5 หน่วยค้นหา
- ประเภทที่ 31 ไซพื้นที่เพื่อกิจการค้าจำหน่ายเหล็กแผ่นเหล็กต่าง ๆ 1 แห่ง พื้นที่ 1 หน่วยค้นหา
- ประเภทที่ 32 ไซพื้นที่เพื่อกิจการค้าจำหน่ายเปียโน ออร์แกน เครื่องดนตรี 1 แห่ง พื้นที่ 1 หน่วยค้นหา

ลักษณะทั่วไปของกลุ่มที่ 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 ซึ่งเป็นกลุ่มกิจการย่อยต่าง ๆ ในบริเวณ ส่วนใหญ่จะให้พื้นที่ประกอบการในชั้นล่าง กระจายกันอยู่ในบริเวณ มักจะเป็นกิจการส่วนบุคคล พื้นที่ชั้นบนจะเป็นที่พักอาศัยและบางส่วนจะเป็นที่เก็บสินค้า

- ประเภทที่ 33 ไซพื้นที่เพื่อเป็นสถานที่เก็บสินค้า เก็บของไซต่าง ๆ หรือสต็อกสินค้า มีลักษณะทั่วไปดังนี้

- จำนวนพื้นที่ครอบครอง : เป็นส่วนหนึ่งของกิจการ ครอบครองพื้นที่รวม 127 หน่วยค้นหา
- ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 0.5 - 3 หน่วยค้นหาต่อแห่ง ส่วนใหญ่ 1 หน่วยค้นหา
- ตำแหน่งการครอบครอง : มักจะเป็นส่วนเก็บของของร้านค้าต่าง ๆ อยู่ในระดับชั้นบน ชั้นสองเป็นส่วนมาก
- ลักษณะการทำงาน : เป็นที่เก็บสินค้าเท่านั้น ไม่มีผลประโยชน์ตอบแทนโดยตรงทางธุรกิจ
- ลักษณะการจัดพื้นที่ : เป็นห้องโล่ง ๆ ไม่มีการตกแต่ง อยู่ในระดับชั้นสอง, สาม, สี่ ในระดับชั้นล่างมีเพียง 3 แห่ง ซึ่งเป็นส่วนของ

ความเกี่ยวเนื่องในการใช้พื้นที่ : กิจกรรมขนาดใหญ่ บางครั้งใช้เป็นที่จอดเก็บรถยนต์ ส่วนใหญ่จะเป็นส่วนเก็บของของกิจการค้าประเภทต่าง ๆ

ประเภทที่ 34 พื้นที่ว่างไม่มีการใช้งาน ไม่ปรากฏการใช้งานใด ๆ หรืออยู่ในระหว่างเปลี่ยนกิจการ มีลักษณะทั่วไปดังนี้

จำนวนพื้นที่ครอบครอง : ในระดับชั้นล่างมี 15 แห่ง พื้นที่ว่างรวมทั้งสิ้น 100 หนวยคูลา

ขนาดการครอบครอง : มีลักษณะว่างเป็นบางชั้นหรือว่างตลอดหลาย ๆ คูหา

ตำแหน่งครอบครอง : หองว่างและพื้นที่ว่างกระจายกันอยู่ตามตำแหน่งต่าง ๆ และบางส่วนอยู่ในชั้นบนของกิจการอื่น ๆ

ลักษณะทั่วไปของพื้นที่ว่าง : ไม่มีความจำเป็นในการใช้งานสำหรับเจ้าของและไม่มีผู้เช่า ไม่มีการก่อสร้าง ไม่มีการดำเนินกิจการ อยู่ระหว่างการเปลี่ยนผู้ครอบครองหรือกำลังก่อสร้าง ตกแตง ไม่มีการใช้งาน

ประเภทที่ 35 ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยส่วนบุคคลหรือเป็นบริการของหน่วยงานสำหรับพนักงานภายใน มีลักษณะทั่วไปดังนี้

จำนวนพื้นที่ครอบครอง : มีหน่วยพักอาศัยประมาณ 300 หน่วย ซึ่งครอบครองพื้นที่รวม 632 หนวยคูลา

ขนาดการครอบครอง : ตั้งแต่ 1 - 8 หนวยคูลาคอแหง ไม่มีขนาดที่แน่ชัด

ตำแหน่งการครอบครอง : กระจายกันอยู่ทั่วไป ในชั้นบนของกิจการเกือบทุกประเภท

ลักษณะการใช้งาน : เป็นที่พักอาศัยของเจ้าของกิจการ เจ้าของอาคารให้เช่า พักอาศัย เป็นที่พักอาศัยของพนักงานร้านค้าต่าง ๆ

ลักษณะการจัดพื้นที่ทั่วไป : โดยทั่วไปจะยกหน่วยพักอาศัยทั้งหมดรวมไว้ในชั้นบน ซึ่งรวมทั้งครัว หองอาหาร ส่วนพักผ่อน หองนอนต่าง ๆ ใต้ทั้งหมด ขนาดพื้นที่ไม่มีส่วนสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวย โดยตรง แต่จะสัมพันธ์ของจำนวนคูหาครอบครองของแต่ละ

กิจการ ซึ่งไม่สัมพันธ์กับขนาดครอบครัวเช่นกัน การตกแต่ง
ทั่วไปค่อนข้างดี มีการใช้เครื่องปรับอากาศในส่วนพักอาศัย
กันเป็นส่วนมาก การสำรวจโดยละเอียดไม่สามารถจะได้
ข้อมูลที่ชัดเจนพอเพียง

การใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรมในลักษณะต่าง ๆ ดังที่ได้จำแนกไว้นั้น เป็นลักษณะ
ของกิจกรรมการใช้พื้นที่ซึ่งเกิดขึ้นในส่วนอาคาร เฉพาะอาคารห้องแถวเท่านั้น เป็นกิจกรรมที่
เกิดขึ้นตามภาวะความจำเป็นในการใช้งานของผู้ดำเนินกิจกรรม โดยไม่มีการควบคุมบังคับ
โดยมีการวางแผนล่วงหน้า ลักษณะของกิจกรรมที่เกิดขึ้นทั้งหมดมีกิจกรรมมากมายหลาย
ประเภท ทั้งการจำหน่ายสินค้า บริการ สำนักงาน โกดังเก็บของ เครื่องผลิต โรงงาน จน
ถึงที่พักอาศัย ปนเปกันอยู่โดยสอดคล้องกันอย่างซับซ้อน ไม่มีขอบเขตจำกัดโดยเฉพาะอย่าง
แน่นอนของแต่ละประเภทกิจกรรม จากลักษณะต่าง ๆ ของการใช้พื้นที่อาจจำแนกเป็นกลุ่ม
กิจกรรมใช้พื้นที่ใหญ่ ๆ 2 กลุ่มคือ

1. ใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมทางธุรกิจการค้า (Commercial Activity)
คือการค้าดำเนินกิจกรรมเพื่อแสวงหาผลตอบแทนในพื้นที่โดยตรง ซึ่งได้แก่กลุ่มกิจกรรมประเภท
สำนักงาน การค้าและบริการต่าง ๆ (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13,
14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30,
31, 32)

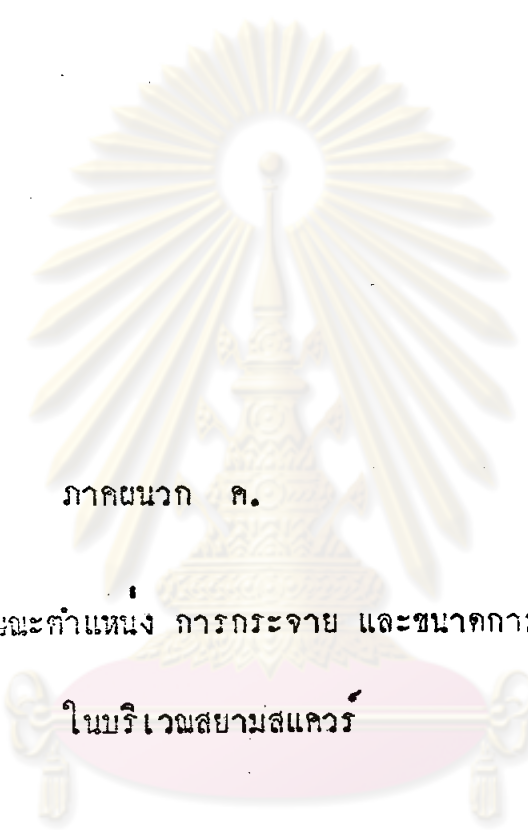
2. ใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมโดยมิใช่ธุรกิจ (Non Commercial Activity)
คือกิจกรรมการใช้พื้นที่โดยมิได้มุ่งผลตอบแทนงานธุรกิจโดยตรงจากพื้นที่ เป็นการใช้เพื่อ
ประโยชน์ส่วนบุคคลหรือบริการให้เปล่า เช่น การพักอาศัย ใช้เป็นที่เก็บของ เป็นโชว์รูมของ
สินค้า เป็นสถานต่าง ๆ (12, 33, 34, 35)

กิจกรรมทั้ง 2 กลุ่มแต่ละประเภทมีลักษณะโครงสร้างพื้นฐานในการทำงานแตกต่างกัน
กัน มีความจำเป็นและความต้องการในลักษณะของอาคารสถานที่แตกต่างกันไป ลักษณะการ
ดำเนินงานต่าง ๆ และขอบเขตการให้บริการแตกต่างกันไป ความต้องการและความจำเป็น
ในสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของพื้นที่ไม่เท่ากัน การที่กิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้สามารถรวมตัวกัน

อยู่ได้ในพื้นที่บริเวณนี้จึงหวังว่าคุณสมบัติพื้นฐานบางประการของการจัดสภาพแวดล้อมของบริเวณ และตลาดของทำเลที่ตั้งซึ่งใดเปรียบกว่าพื้นที่แห่งอื่น ๆ อย่างไรก็ตามกิจการแต่ละแห่งก็ยังคงมีปัญหาอุปสรรคจากการใช้พื้นที่อาคารและบริเวณ ทั้งในสภาพปัจจุบันและปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต



ศูนย์วิทยพัทธยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ค.

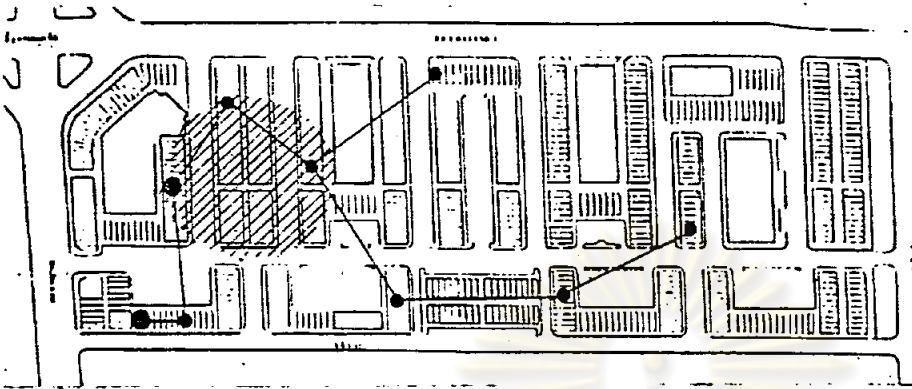
รายละเอียดลักษณะตำแหน่ง การกระจาย และขนาดการถือครองพื้นที่ของกิจกรรม

ในบริเวณสยามสแควร์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 1



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 58 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 4 UNIT / TOTAL 11 UNITS
= 36%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE				
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3		
1	1	6	3	7	1	3	3	1	-	1	-	-	1	-	1	1	1	2	11	-	-	-	3	7	3	AREA UNITS	
9	9	5	28	6	9	27	2	7	9	0	9	0	0	9	0	9	9	9	9	100	0	0	0	27	46	27	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	7	2																							

MODE = 1 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 11}{\text{TOTAL OCCUPANTIONS } 9} = 1.22$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

ACTIVITY	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3
GROUP NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	
4 RD FL.																										
3 RD FL.																									14	
2 ND FL.																									11	
1 ST FL.											1													3	1	6
G.FL.	11																									

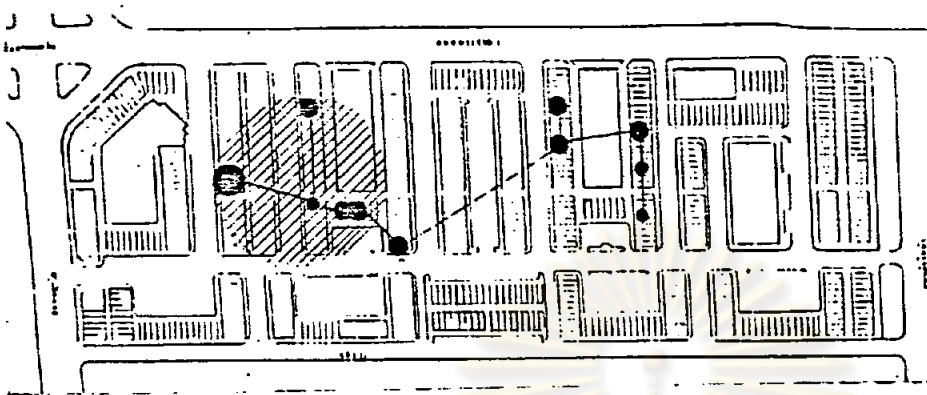
CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 1

$1 = 1A \frac{35}{9} + 0.27 \frac{33}{9} + 0.18 \frac{34}{9} + 0.09 \frac{13}{9}$



LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 2



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 56 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 11 UNIT / TOTAL 20 UNITS
= 55%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
-	2	18	-	2	4	14	-	-	-	-	-	-	-	7	-	9	4	-	20	9	2	-	6	-	14	
0	10	90	-	10	20	70	0	0	0	0	0	0	0	35	0	45	20	0	64	29	7	0	30	0	70	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	2	4	1	3		1																			

MODE = 2 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 31}{\text{TOTAL OCCUPANTIONS } 41} = \frac{28}{41}$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

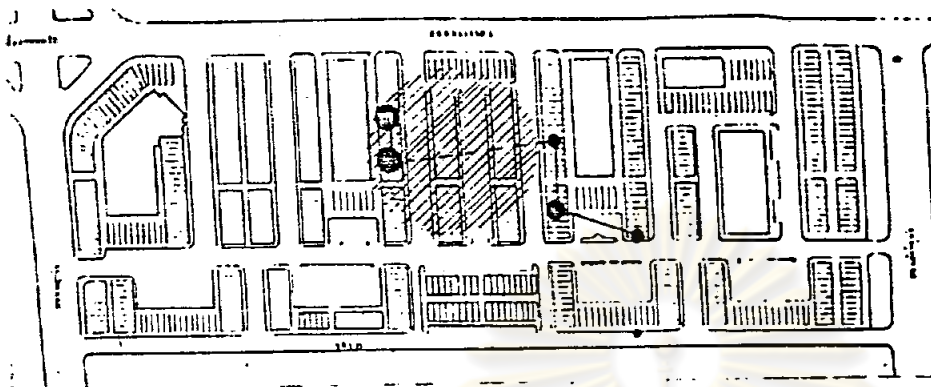
ACTIVITY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	
GROUP NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5
4 RD FL.																																			
3 RD FL.													2																				4	8	
2 ND FL.	2											2																					3	13	
1 ST FL.	9											5	2																			3	1		
G.FL.	20																																		

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 2

2 = $0.7 \times 39 + 0.32 \times 33 + 0.29 \times 13 + 0.06 \times 14$

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. **3**



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 56 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 6 UNIT / TOTAL 10 UNITS
= 60%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
-	1	9	-	1	-	9	-	-	-	-	-	-	-	4	-	6	-	-	10	3	-	-	1	-	9	
0	10	90	0	10	0	90	0	0	0	0	0	0	0	40	0	60	0	0	77	23	0	0	10	0	90	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	2	1	1			1																			

MODE = 1 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 13}{\text{TOTAL OCCUPANTIONS } 5} = 2.6$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

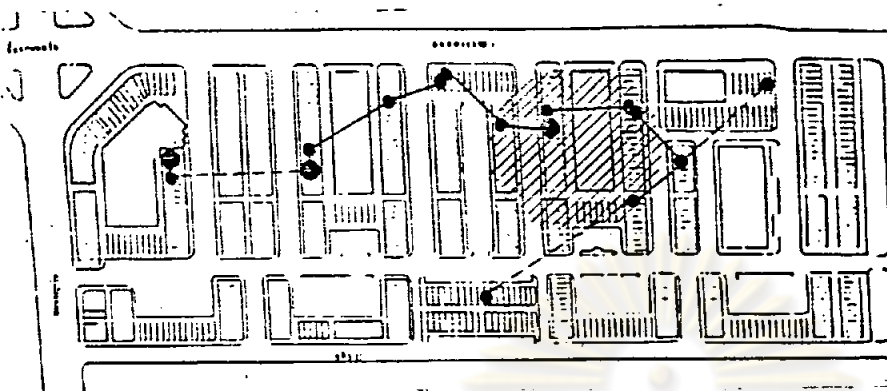
ACTIVITY	GROUP NO.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5
4 RD FL.																									
3 RD FL.																									9
2 ND FL.																									19
1 ST FL.			3									1												3	3
G.FL.			10																						

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. **3**

3 = 1.61 **35** + 0.23 **33** + 0.07 **13** + 0.07 **24**

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 4



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 58 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIUS 50 METRES = 7 UNIT / TOTAL 19 UNITS
= 37%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
3	1	15	-	4	1	14	-	-	1	-	-	-	2	6	3	4	-	3	19	-	-	-	1	4	14	
16	5	7	0	21	5	6	4	0	0	5	0	0	0	10	33	16	20	0	16	100	0	0	0	5	21	64

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	13	3																							

MODE = 1 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 19}{\text{TOTAL OCCUPATIONS } 16} = \underline{1.2}$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

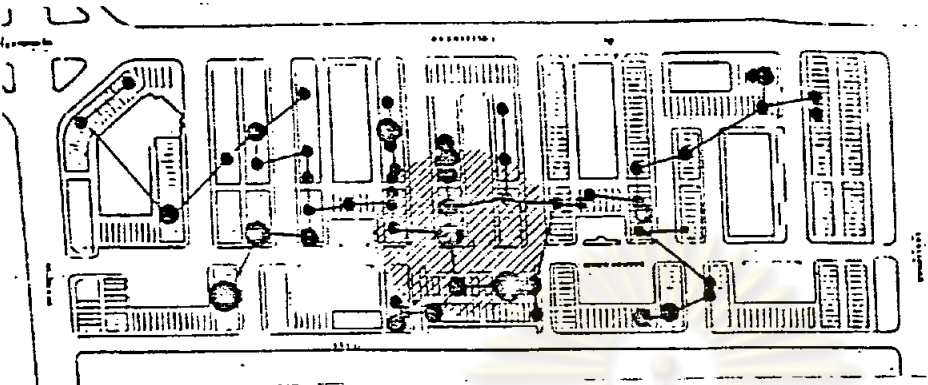
ACTIVITY	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 3 3 3 3 3 3																									
GROUP NC.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
4 RD FL.																										
3 RD FL.																									6	
2 ND FL.											1	1	2											4	29	
1 ST FL.					1						2	1	4					1	1						6	12
G.FL.				19																						

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 4

4 = $0.89 \times 35 + 0.92 \times 33 + 0.31 \times 16 + 0.17 \times 13 + 0.15 \times 34 + 0.1 \times 14 + 0.05 \times 5 + 0.09 \times 20 + 0.09 \times 22$

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 5



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 58 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = $\frac{25}{85}$ UNIT / TOTAL 85 UNITS
= 29%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
5	19	53	8	31	25	29	4	4	11	4	2	2	6	8	15	18	7	4	85	4	-	-	12	37	36	
6	22	62	10	36	29	35	5	5	13	5	2	2	7	10	17	21	8	5	95	5	0	0	14	44	42	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	40	19	3	1	1																				

MODE = 1 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 89}{\text{TOTAL OCCUPATIONS } 60} = 1.48$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

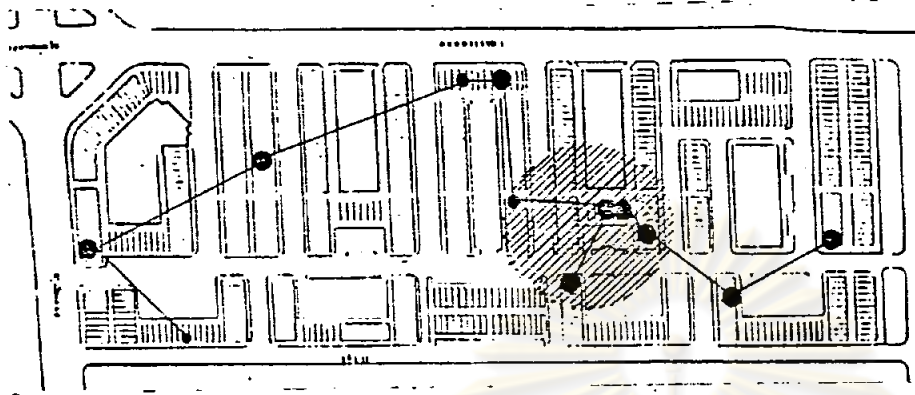
ACTIVITY GROUP NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5
4 RD FL.											1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2
3 RD FL.												7	1	5							1			4	36
2 ND FL.					1						18	22	2										4	6	32
1 ST FL.			1	4	1						18	1	30	12	2							1	3	7	
G.F.L.					89																				

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 5

$$\frac{5}{5} = 0.84 \frac{35}{5} + 0.14 \frac{16}{5} + 0.48 \frac{13}{5} + 0.15 \frac{19}{5} + 0.12 \frac{33}{5} + 0.06 \frac{34}{5} + 0.02 \frac{14}{5} + 0.02 \frac{20}{5} + 0.02 \frac{6}{5} + 0.01 \frac{4}{5} + 0.01 \frac{31}{5} + 0.01 \frac{27}{5}$$

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 6



- SIZE OF OCCUPATION
- = 1 BLOCK
 - = 2 BLOCKS
 - = 3 BLOCKS
 - = 4 BLOCKS
 - = 5 BLOCKS
 - = 6 BLOCKS
- 1 UNIT AREA = 56 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 9 UNIT / TOTAL 19 UNITS
= 47 %

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
5	6	7	1	11	4	4	1	-	-	2	2	2	-	6	4	-	2	2	19	4	3	-	5	10	4	
26	32	37	9	58	21	21	5	0	0	10	10	10	0	32	21	0	11	11	73	15	12	0	26	53	21	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	5	6		1				1																	

MODE = 2 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 26}{\text{TOTAL OCCUPANTIONS } 13} = \underline{2}$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

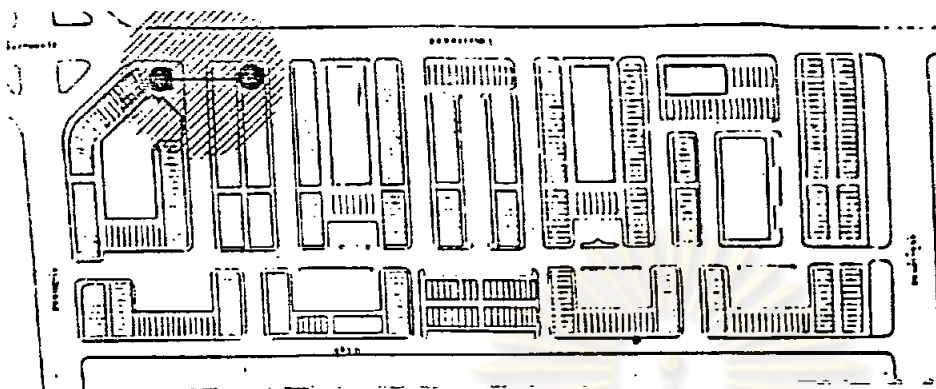
ACTIVITY	GROUP NO.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5
4 RD FL.																									
3 RD FL.																									11
2 ND FL.					3							2	2												12
1 ST FL.					4							4	2											3	6
G.FL.					19																				

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 6

6 = 1.1 35 + 0.23 13 + 0.15 14 + 0.11 33

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 7



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 58 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 6 UNIT / TOTAL 6 UNITS
= 100%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE				
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3		
6	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	6	-	-	-	6	-	-	AREA UNITS
100	0	0	0	90	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90	90	100	0	0	0	100	0	0	?

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS			2																						

MODE = 3 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 6}{\text{TOTAL OCCUPANTIONS } 2} = \underline{3}$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

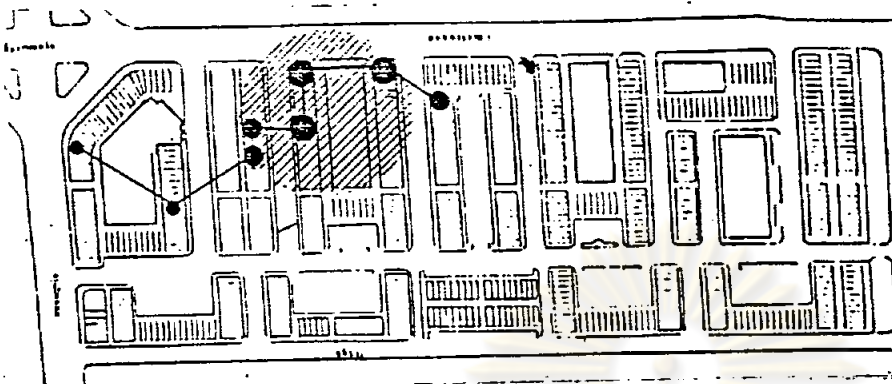
ACTIVITY GROUP NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
4 RD FL.																			3													
3 RD FL.																			3													
2 ND FL.																			6													
1 ST FL.																																6
G.FL.								6																								

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 7

7 = 1.9 13 + 1 33 + 0.5 14

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. **8**



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 58 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 13 UNIT / TOTAL 17 UNITS
= 76%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
7	-	10	-	2	4	11	-	-	-	-	-	-	-	-	2	9	4	2	17	-	-	-	8	5	4	
41	0	59	0	12	23	65	0	0	0	0	0	0	0	0	12	53	23	12	100	0	0	0	47	30	23	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	2	3	3																						

MODE = 25 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 17}{\text{TOTAL OCCUPANTIONS } 8} = 2.12$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

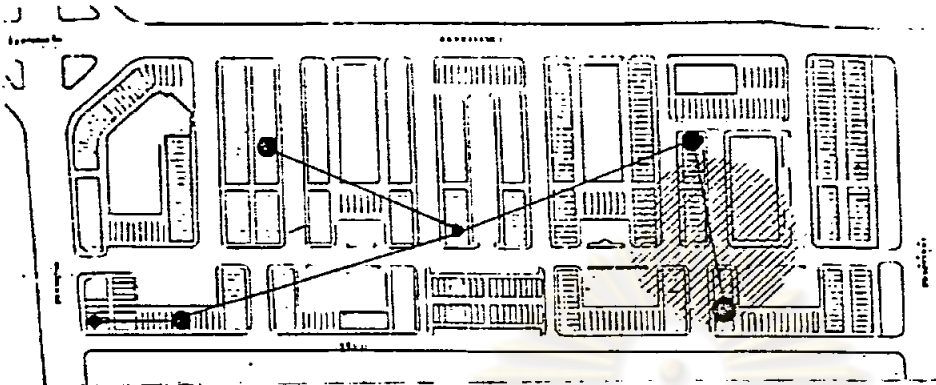
ACTIVITY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5										
4 RD FL.											1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	
3 RD FL.																																		3	6
2 ND FL.																																		6	14
1 ST FL.																																		4	14
G.FL.																																			17

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. **8**

8 = 0.82 **39** + 0.76 **33** + 0.47 **13** + 0.11 **34**

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. **9**



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 58 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 3 UNIT / TOTAL 10 UNITS
= 30%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
1	1	4	4	7	3	-	3	-	-	-	2	-	2	-	1	-	2	-	10	-	-	-	2	8	-	
10	10	40	40	70	30	0	30	0	0	0	20	0	20	0	10	0	20	0	100	0	0	0	20	80	-	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	2	4																							

MODE = 2 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 10}{\text{TOTAL OCCUPATIONS } 6} = 1.66$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

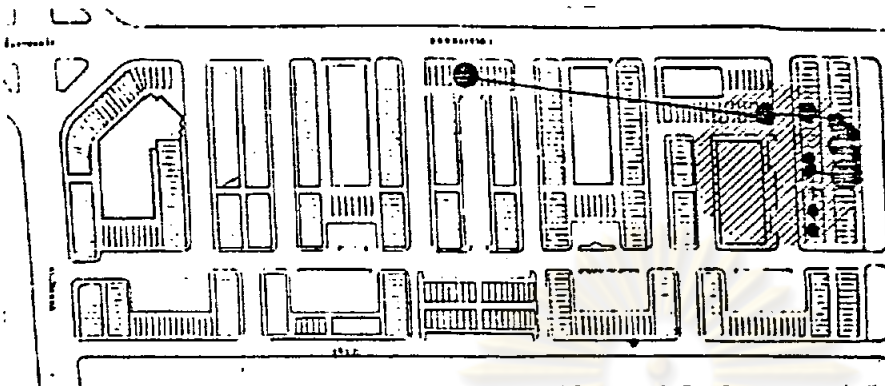
ACTIVITY	GROUP NO.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5
4 RD FL.																									
3 RD FL.																									
2 ND FL.																									3
1 ST FL.																									4
G. FL.										10															

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. **9**

9 = 1.8 **13** + 0.7 **35**

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 10



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 58 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 20 UNIT / TOTAL 23 UNITS
= 87%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
15	1	7	-	3	20	-	-	-	-	-	-	20	2	-	1	-	-	-	23	-	-	-	6	17	-	
67	4	31	0	13	87	0	0	0	0	0	0	87	9	0	4	0	0	0	100	0	0	0	26	74	0	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	4	6	1	1																					

MODE = 2 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 23}{\text{TOTAL OCCUPATIONS } 12} = 1.9$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

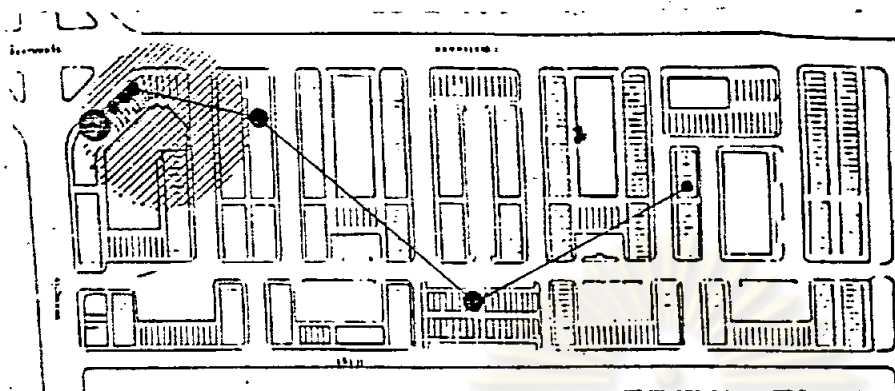
ACTIVITY	GROUP NO.																									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	
4 RD FL.																										
3 RD FL.																									19	
2 ND FL.																									23	
1 ST FL.																						2			1	20
G.F.L.										23																

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 10

10 = 2.7 35 + 0.08 21

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 11



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 56 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 7 UNIT / TOTAL 12 UNITS
= 58%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
7	2	3	-	8	4	-	-	-	2	-	-	-	1	-	-	-	2	7	12	-	-	-	2	10	-	
98	17	25	0	17	33	0	0	0	17	0	0	0	8	0	0	0	17	98	100	0	0	0	17	83	0	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	4	2		1																					

MODE = 1 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 12}{\text{TOTAL OCCUPATIONS } 7} = 1.7$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

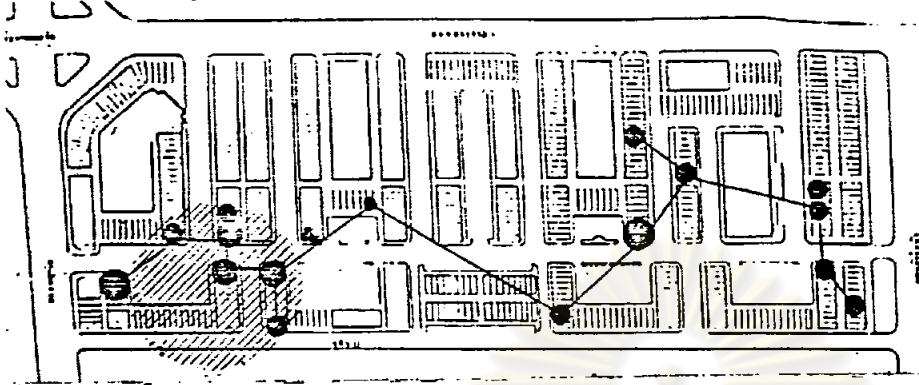
ACTIVITY GROUP NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	3	3	3	3
4 RD FL.																											
3 RD FL.																											9
2 ND FL.																											10
1 ST FL.																											7
G.F.L.										12																	

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 11

11 = 2.16 35 + 0.9 13 + 0.16 14

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 12



SIZE OF OCCUPATION:

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 56 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = $\frac{15}{37}$ UNIT / TOTAL 37 UNITS
= 41%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
2	22	4	9	20	12	5	7	5	-	2	4	4	2	5	-	1	5	2	37	5	5	2	27	8	2	
5	59	11	25	54	32	14	19	14	0	5	10	10	5	14	0	3	14	5	76	10	10	4	73	22	5	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	1	9	3	1				1	1																

MODE = 2 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 49}{\text{TOTAL OCCUPANTIONS } 16} = \frac{306}{16}$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

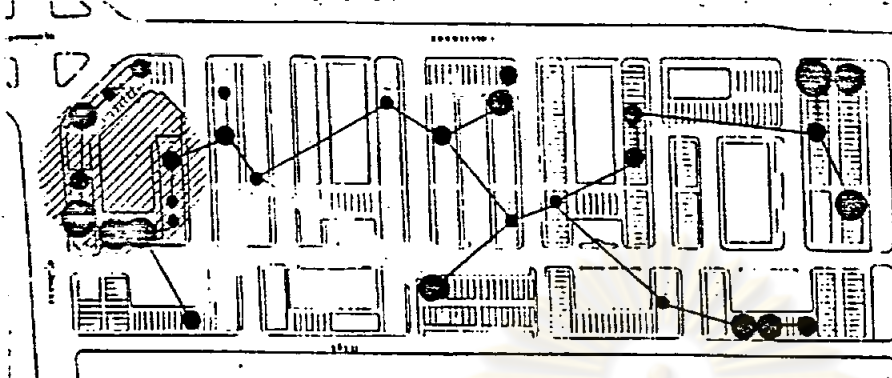
ACTIVITY	GROUP NO. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5																								
4 RD FL.																									
3 RD FL.																									
2 ND FL.																									
1 ST FL.																									
G.FL.																									

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 12

$\frac{12}{49} = 0.51 \frac{33}{64} + 0.45 \frac{13}{29} + 0.40 \frac{35}{87} + 0.12 \frac{22}{182} + 0.10 \frac{14}{140}$

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 13



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 56 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 23 UNIT / TOTAL 76 UNITS
= 30%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
28	12	26	10	32	27	17	2	-	4	1	8	15	-	5	8	1	4	25	76	55	37	32	28	29	19	
37	16	34	13	42	36	22	3	0	5	1	11	20	0	7	11	1	5	33	39	28	19	14	37	38	25	8

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	4	13	3	7	4	3					4				1					1					

MODE = 2 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 196}{\text{TOTAL OCCUPANTIONS } 40} = 4.9$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

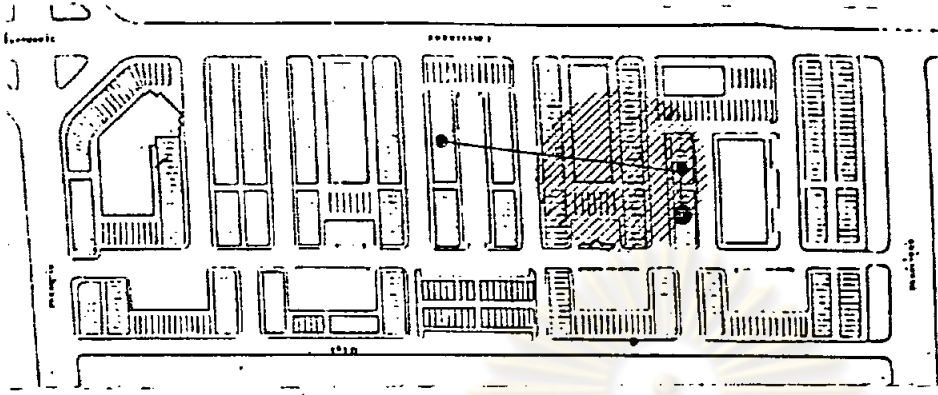
ACTIVITY	GROUP NO. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5																								
4 RD FL.																									
3 RD FL.																									
2 ND FL.																									
1 ST FL.																									
G.F.L.																									

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 13

$$13 = 0.25 \cdot 35 + 0.06 \cdot 34 + 0.04 \cdot 15 + 0.02 \cdot 33 + 0.01 \cdot 21 + 0.01 \cdot 14 + 0.005 \cdot 20 + 0.005 \cdot 16$$

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 14



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 58 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 3 UNIT / TOTAL 4 UNITS
 = 75%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
-	-	4	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	1	-	-	-	4	2	4	2	-	4	-	
0	0	100	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	75	0	75	0	0	0	33	17	33	17	0	100	0	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS			2			1																			

MODE = 3 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 12}{\text{TOTAL OCCUPATIONS } 3} = \underline{4}$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

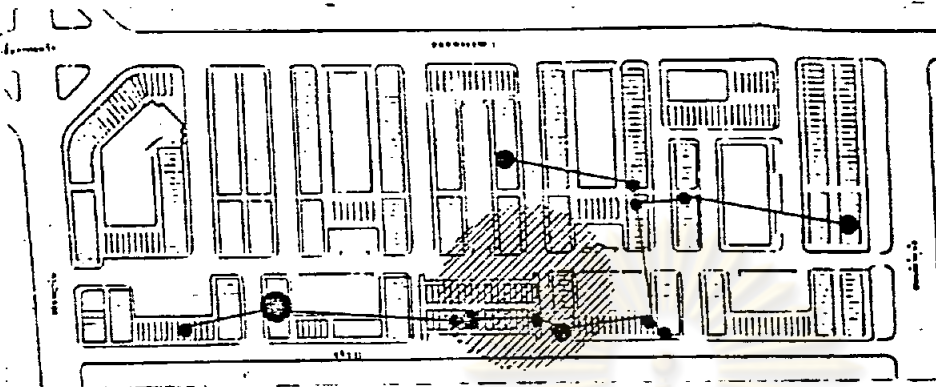
ACTIVITY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3		
GROUP NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5
4 RD FL.																																			
3 RD FL.														2																					2
2 ND FL.												4																							
1 ST FL.													2	2																					
G.FL.														4																					

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 14

$\boxed{14} = 0.16 \boxed{15} + 0.16 \boxed{35}$

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 15



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 58 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 7 UNIT / TOTAL 21 UNITS
= 33%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
2	-	9	10	12	7	2	1	4	5	4	-	2	1	2	2	-	-	-	2	1	2	9	5	9	7	
10	0	43	47	97	33	10	5	19	24	19	0	10	5	10	10	0	0	0	49	35	9	11	24	43	33	8

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	5	3	2	1		1		2	1																

MODE = 1 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 43}{\text{TOTAL OCCUPATIONS } 15} = 2.86$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

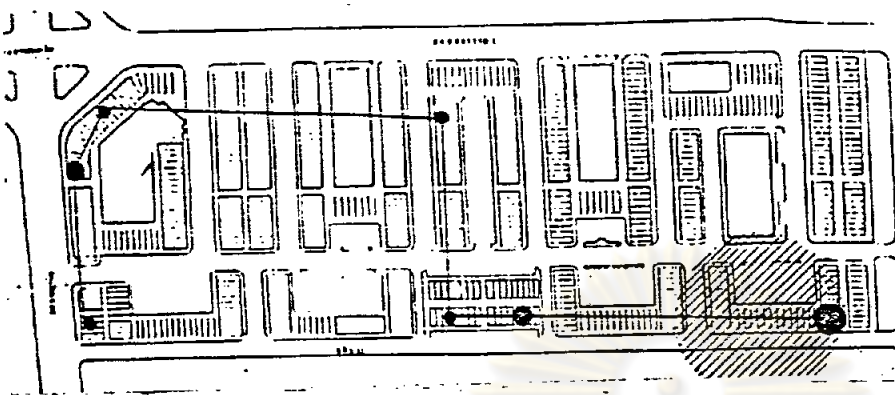
ACTIVITY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
GROUP NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5								
4 RD FL.																																	
3 RD FL.															5																		8
2 ND FL.												1	2																	4	3	11	
1 ST FL.												1	15	1						1												3	
G.FL.															21																		

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 15

$15 = 0.51 \cdot 35 + 0.09 \cdot 33 + 0.07 \cdot 34 + 0.02 \cdot 13 + 0.02 \cdot 16 + 0.02 \cdot 22 + 0.02 \cdot 14$

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 17



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 56 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 4 UNIT / TOTAL 12 UNITS
= 33%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
4	-	1	7	4	8	-	1	-	3	-	4	-	-	-	1	-	-	3	12	-	-	-	6	3	3	
33	0	9	58	33	67	0	8	0	25	0	33	0	0	0	8	0	0	25	100	0	0	0	10	25	25	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	4	2		1																					

MODE = 1 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 12}{\text{TOTAL OCCUPATIONS } 7} = 1.7$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

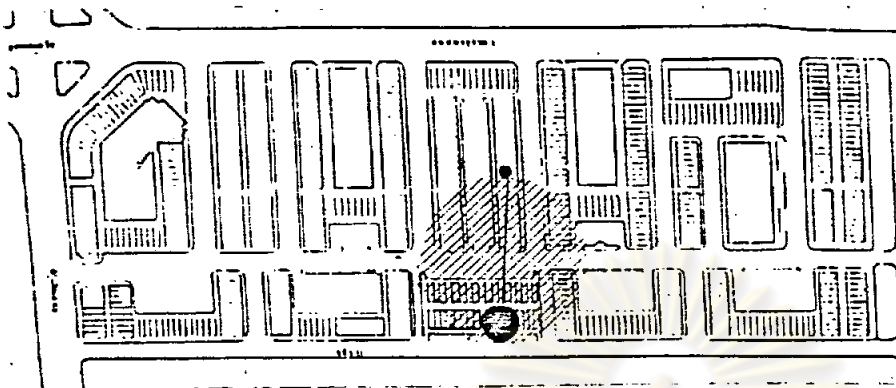
ACTIVITY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3					
GROUP NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5		
4RD FL.																																					
3RD FL.																																					2
2ND FL.												1	1																								7
1ST FL.												2	1																							4	
G.FL.																																				12	

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 17

$17 = 108 \cdot 35 + 0.75 \cdot 19 + 0.25 \cdot 13 + 0.16 \cdot 14 + 0.08 \cdot 33$

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 18



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 58 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 9 UNIT / TOTAL 6 UNITS
= 83%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
-	-	1	9	1	9	-	-	-	9	-	-	-	-	-	1	-	-	-	6	9	-	-	-	1	9	
0	0	17	83	17	83	0	0	0	83	0	0	0	0	0	17	0	0	0	57	45	0	0	0	17	83	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	1									1															

MODE = 5.5 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 11}{\text{TOTAL OCCUPANTIONS } 2} = 5.5$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

ACTIVITY	GROUP NO. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5																								
4 RD FL.																									
3 RD FL.																								1	5
2 ND FL.										1															5
1 ST FL.																								1	
G.FL.																									6

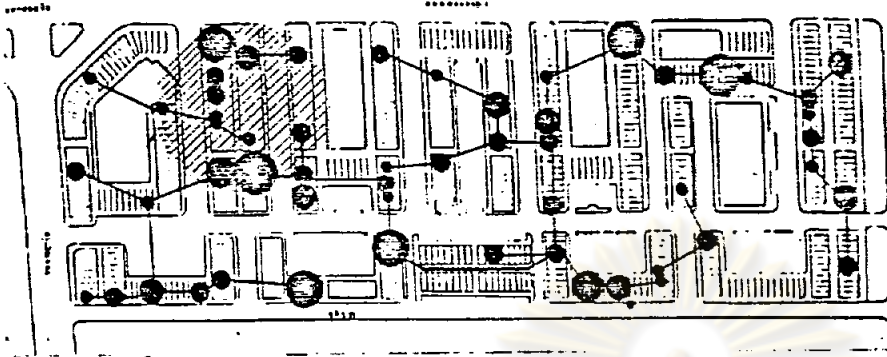
CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 18

18 = 0.9 39 + 0.09 34 + 0.09 13 + 0.09 33

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 20

SIZE OF OCCUPATION



- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 56 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = $\frac{29}{125}$ UNIT / TOTAL UNITS
= 23%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
20	15	71	19	40	15	30	10	10	2	17	4	12	10	13	8	15	25	5	129	100	31	6	49	52	24	
16	12	57	15	32	44	24	8	8	1	9	3	9	8	10	6	12	20	4	48	38	12	2	39	42	19	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	5	16	2	11	1	10		2	2	2					2										1

MODE = 2 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 262}{\text{TOTAL OCCUPATIONS } 57} = 4.85$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

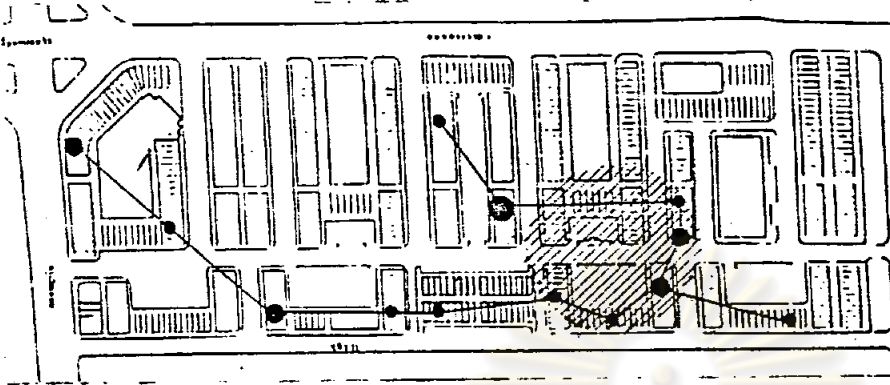
ACTIVITY GROUP NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5
4 RD FL.																									1
3 RD FL.											7					6	1							4	76
2 ND FL.											8					3	2	2						4	177
1 ST FL.											8					2	100	2			2			2	9
G.FL.																127									

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 20

$\frac{20}{125} = 0.162 \frac{35}{125} + 0.08 \frac{13}{125} + 0.04 \frac{33}{125} + 0.015 \frac{23}{125} + 0.01 \frac{21}{125} + 0.007 \frac{27}{125} + 0.004 \frac{34}{125}$

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 21



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 58 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 6 UNIT / TOTAL 18 UNITS
= 33%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
2	2	8	6	1	6	1	-	3	1	4	1	-	2	-	4	-	-	3	9	8	4	-	1	1	2	
11	11	45	33	8	11	11	0	17	6	22	6	0	11	0	22	0	0	17	51	37	12	0	6	8	11	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	3	6		2	2																				

MODE = 2 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 35}{\text{TOTAL OCCUPATIONS } 13} = 2.7$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

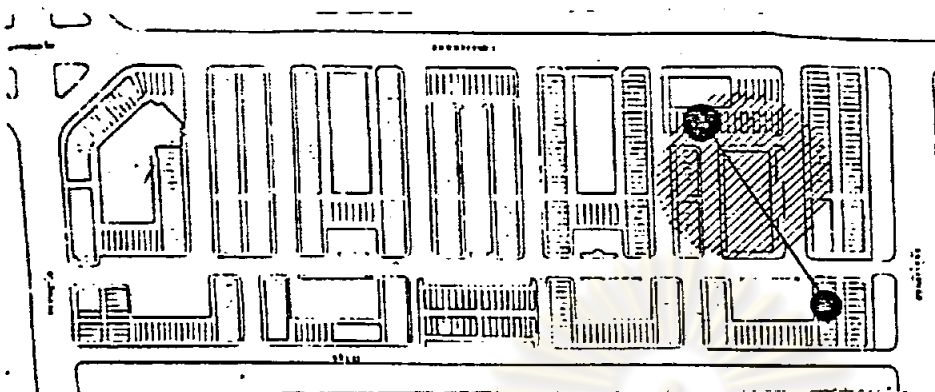
ACTIVITY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3			
GROUP NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	
4 RD FL.																																				
3 RD FL.																																				10
2 ND FL.												1								2	4														11	
1 ST FL.												1	1							2	3														1	
G.FL.																																				18

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 21

$21 = 0.63 \cdot 35 + 0.11 \cdot 19 + 0.057 \cdot 15 + 0.028 \cdot 16$

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 22



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 56 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 5 UNIT / TOTAL 9 UNITS
= 55%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
-	-	9	-	-	9	-	-	-	-	-	4	-	5	-	-	-	-	-	9	9	9	6	-	9	-	
0	0	100	0	0	100	0	0	0	0	0	44	0	56	0	0	0	0	0	27	27	27	19	0	100	0	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS															1							1			

MODE = 18.5 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 33}{\text{TOTAL OCCUPATIONS } 2} = 16.5$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

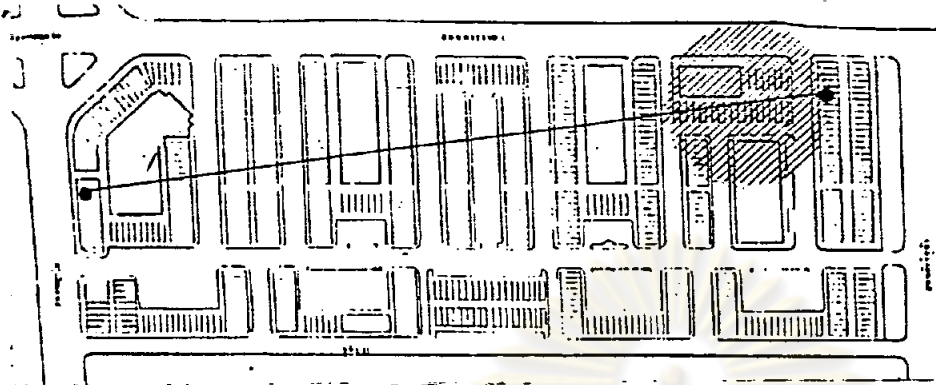
ACTIVITY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5
GROUP NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5
4 RD FL.																									
3 RD FL.																									
2 ND FL.																									
1 ST FL.																									
G.F.L.																									

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 22

22

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 24



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 56 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 1 UNIT / TOTAL 2 UNITS
= 50%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
1	-	1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	2	-	-	-	-	2	-	
50	0	50	0	50	50	0	0	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	50	100	0	0	0	0	100	0	€

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	2																								

MODE = 1 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 2}{\text{TOTAL OCCUPATIONS } 2} = \underline{1}$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

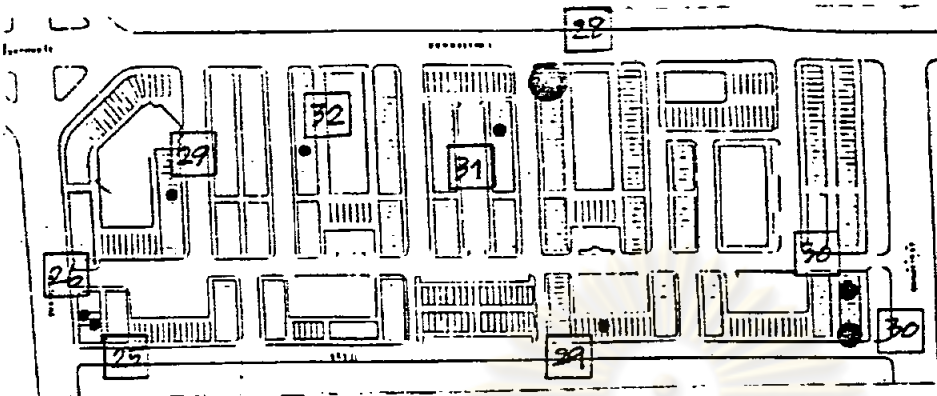
ACTIVITY	GROUP NO. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5																									
4RD FL.																										
3RD FL.																										2
2 ND FL.																										2
1 ST FL.																										2
G.FL.																										2

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 24

24 = 3 38

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 25 26



SIZE OF OCCUPATION 28

- = 1 BLOCK 29
- = 2 BLOCKS 30
- = 3 BLOCKS 31
- = 4 BLOCKS 32
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 58 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = _____ UNIT / TOTAL UNITS

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS		
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3			

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
NO. OF OCCUPATIONS																										

MODE = _____ AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA}}{\text{TOTAL OCCUPANTIONS}}$ = _____ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

ACTIVITY	GROUP NO.																									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	
4 RD FL.																										
3 RD FL.																										
2 ND FL.																										
1 ST FL.																										
G.FL.																										

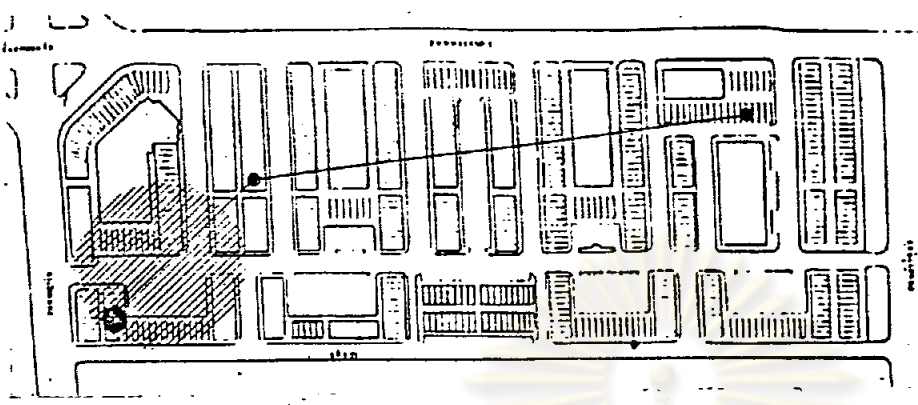
CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO.

25 26 28 29 1.5 35 + 0.37 33 + 0.31 20

30 31 32

LOCATIONAL SETTINGS

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 33



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 58 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 3 UNIT / TOTAL 5 UNITS
= 60%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
-	-	5	-	-	5	-	3	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	5	4	3	1	-	5	4		
0	0	100	0	0	100	0	60	0	0	0	0	0	20	0	0	0	20	0	38	21	23	8	0	100	0	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	2		1																						

MODE = 1 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 5}{\text{TOTAL OCCUPANTIONS } 3} = 1.66$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

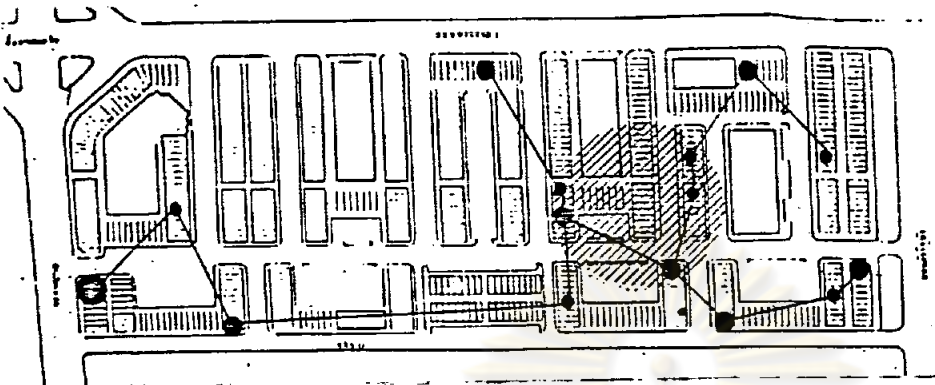
ACTIVITY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3		
GROUP NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	
4 RD FL.																																				
3 RD FL.																																			1	4
2 ND FL.																																			3	1
1 ST FL.																																			4	1
G.FL.																																			5	

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 33

33 = 0.18 39

LOCATIONAL SETTING

GROUND FLOOR BASED ACTIVITY GROUP NO. 134



SIZE OF OCCUPATION

- = 1 BLOCK
- = 2 BLOCKS
- = 3 BLOCKS
- = 4 BLOCKS
- = 5 BLOCKS
- = 6 BLOCKS

1 UNIT AREA = 56 M²

MAX. CLUSTERING PROXIMITY WITHIN RADIAS 50 METRES = 7 UNIT / TOTAL 25 UNITS
= 28%

LOCATION IDENTITIES

ZONE				CLUSTER			BLOCK												LEVEL				SPEC. SITE			AREA UNITS
1	2	3	4	1	2	3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	1	2	3	4	1	2	3	
10	2	9	4	11	10	4	6	-	-	3	5	1	4	3	2	-	-	1	25	22	22	-	14	8	3	
40	8	36	16	44	40	16	24	0	0	12	20	4	16	12	8	0	0	4	36	32	32	0	56	32	12	

TOTAL FUNCTIONAL AREA OCCUPIED BY AN ORGANIZATION

AREA UNITS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO. OF OCCUPATIONS	1	1	6			6						1													

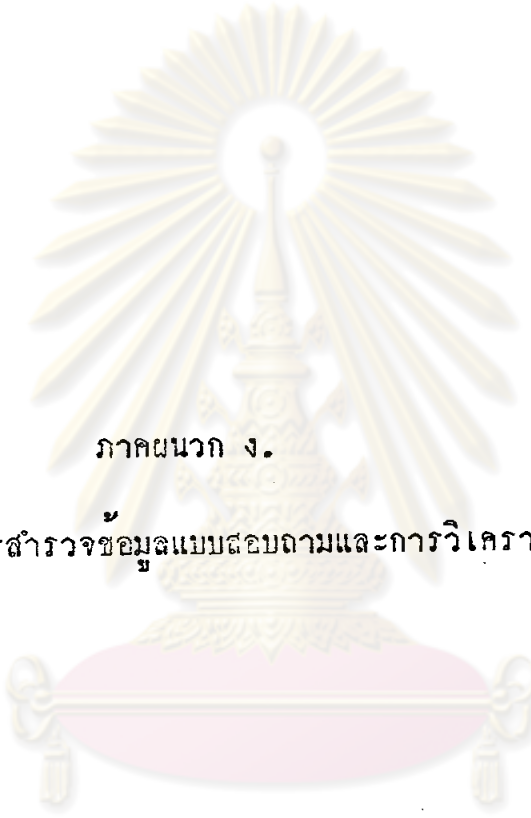
MODE = 45 AREA UNITS MEANS = $\frac{\text{TOTAL AREA } 69}{\text{TOTAL OCCUPATIONS } 15} = 4.6$ AREA UNITS

RELATIVE FLOOR - FUNCTIONED TO GROUND FLOOR BASED ACTIVITY

ACTIVITY	GROUP NO. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5																									
4 RD FL.																										
3 RD FL.																										2
2 ND FL.											1									2						22
1 ST FL.												1								2						22
G.FL.																										25

CORRELATIVE FUNCTIONAL USED WITHIN THE BLOCK OF ACTIVITY GROUP NO. 34

34 = 0.057 23 + 0.028 35 + 0.014 14 + 0.014 13



ภาคผนวก ง.

รายละเอียดการสำรวจข้อมูลแบบสอบถามและการวิเคราะห์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายละเอียดและวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบสอบถาม

การสุ่มตัวอย่างแบบสอบถามเพื่อการศึกษานี้ เป็นลักษณะการสุ่มตัวอย่างแบบ Clustering Random Sampling โดยจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามลักษณะกิจกรรมและสัดส่วนการใช้พื้นที่ประมาณ 10% โดยวิธีสำรวจ สัมภาษณ์ผู้ประกอบการในตำแหน่งผู้จัดการหรือผู้บริหารของกิจการต่าง ๆ จำนวน 47 แห่ง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

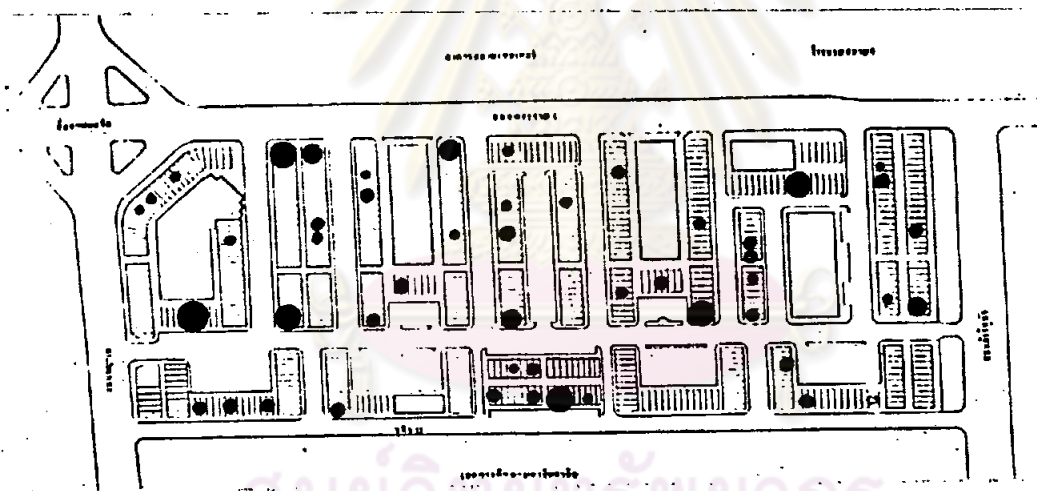
จำนวนและประเภทสินค้าตัวอย่างสำรวจ

จำนวนสินค้าหรือธุรกิจต่าง ๆ 50 แห่ง ประกอบด้วยสัดส่วนดังนี้		
ร้านเครื่องอุปโภคบริโภคประจำวัน	1 แห่ง	2 คูหา
ร้านหนังสือเครื่องเขียนอุปกรณ์	2 แห่ง	4 คูหา
ร้านจำหน่ายเสื้อผ้าเด็ก	1 แห่ง	2 คูหา
ร้านค้าจำหน่ายเครื่องหนัง กระเป๋า รองเท้า เข็มขัด	3 แห่ง	4 คูหา
ร้านจำหน่ายตัดเย็บเสื้อผ้าบุรุษสตรี	9 แห่ง	15 คูหา
ร้านค้าจำหน่ายเครื่องประดับ ของชำร่วย		
ของขวัญ	2 แห่ง	5 คูหา
ร้านค้าจำหน่ายอุปกรณ์การกีฬา	1 แห่ง	3 คูหา
ร้านค้าจำหน่ายอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า		
ในบ้านเรือน	2 แห่ง	5 คูหา
ร้านค้าจำหน่ายเครื่องเรือน	1 แห่ง	2 คูหา
ร้านค้าของเก่า	2 แห่ง	3 คูหา
ร้านค้าบริการจำหน่ายนาฬิกา แวนตา	2 แห่ง	3 คูหา
ห้องแสดงสินค้า	3 แห่ง	8 คูหา
สำนักงานธุรกิจที่นำการบริษัทต่าง ๆ	5 แห่ง	13 คูหา

สำนักงานวิชาชีพ	2 แห่ง	3 คูหา
คลินิกพยาบาล	1 แห่ง	3 คูหา
ร้านคาชอมแรมอุปกรณ์	1 แห่ง	1 คูหา
โรงพิมพ์	1 แห่ง	5 คูหา
ร้านจำหน่ายอาหาร เครื่องดื่ม	6 แห่ง	18 คูหา
ร้านเสริมสวยตัดผม แต่งหน้าบุรุษสตรี	2 แห่ง	3 คูหา
รวม	47 แห่ง	102 คูหา

ช่วงเวลาการสำรวจตั้งแต่วันที่ 25 - 30 ต.ค. พ.ศ. 2522

ตำแหน่งร้านค้าตัวอย่างสำรวจในบริเวณ



ปัญหาจากการสำรวจ

ปัญหาจากการทำแบบสอบถามโดยทั่วไปประมวลได้ดังนี้

- ผู้ประกอบการให้ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางการเงินน้อย และให้ความร่วมมือไม่เต็มที่
- ผู้ตอบมีความเข้าใจคำถามและการให้คำตอบบางข้อไม่ชัดเจน
- ความร่วมมือให้การให้ข้อมูลสำรวจเข้าสำรวจสถานที่โดยละเอียดได้ยาก
- ปัญหาที่ผู้ตอบยกขึ้นเสนอบางส่วนเช่น ค่าจอดรถ ค่าเช่าอาคาร เป็นผลมาจากมีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในระยะที่สำรวจพอดี ทำให้มีความสนใจมากเป็นพิเศษ

- ตัวอย่างการสำรวจบางชุด มีค่าคอมซึ่งไม่ชัดเจนทำให้ต้องยกเลิกข้อมูลชุดนั้น ๆ ไป
- ข้อมูลที่กองการเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ละเอียดภายในไม่สามารถจะทำได้

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม

การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม โดยวิธีสถิติเชิงปริมาณวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างกลุ่มกิจกรรมต่าง ๆ 5 กลุ่ม คือ กลุ่มร้านค้าปลีกสินค้าขนาดเล็ก ร้านค้าปลีกสินค้าขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน และร้านค้าบริการต่าง ๆ โดยวิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นร้อยละ (percentage) และเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยมัธยฐานเลขคณิต (Mean) และสรุปผลโดยวิธีการเปรียบเทียบตัวแปรของกิจกรรม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่างแบบสอบถาม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เรื่อง ขอความร่วมมือตอบแบบสอบถาม

เรียน ท่านผู้จัดการบริษัท ร้านค้า สำนักงานและผู้อยู่อาศัยที่นับถือ

ด้วยข้าพเจ้าได้รับอนุมัติจากบัณฑิตวิทยาลัย ให้ทำการศึกษาวิจัยเรื่องการใช้พื้นที่อาคารและบริเวณของกิจกรรมต่าง ๆ ในสยามสแควร์ เพื่อหาแนวทางในการออกแบบและจัดการปรับปรุงพื้นที่ให้เหมาะสมกับลักษณะความต้องการของผู้ใช้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ในการศึกษานี้นอกจากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะอาคารและบริเวณที่เป็นอยู่แล้ว ข้อมูลที่สำคัญอย่างยิ่งก็คือ ความรู้ ทัศนคติ และวิธีการใช้พื้นที่อาคารของผู้ใช้ที่แท้จริง จึงเรียนขอความอนุเคราะห์มายังท่านในฐานะที่เป็นผู้มีประสบการณ์ และคุณพินิจในการพิจารณาความเหมาะสมของอาคารสถานที่สำหรับประกอบกิจการของท่าน โปรดกรุณาตอบแบบสอบถามที่ส่งมาด้วยนัยอย่างรอบคอบ ข้อมูลและความคิดเห็นโดยส่วนตัวของท่านจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการพัฒนาความรู้ทางวิชาการ และเป็นแนวทางในการพิจารณาปรับปรุงบริเวณนี้ได้อย่างเหมาะสมต่อไป

ขอขอบคุณท่านที่ไ้กรุณาสละเวลาให้ความสนับสนุนต่อการศึกษาในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง



(นายอิสระ หงสาหาส)

ผู้ทำการวิจัย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิตวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Activity Group.....No.....
 Zone:.....
 Cluster Type.....
 Block.....
 Level.....
 Specific location..... Date.....

ตอนที่ 1 ลักษณะการดำเนินงานและการให้บริการของกิจการ (แบบสัมภาษณ์)

กรุณาเติมข้อความสั้น ๆ หรือเลือกใส่เครื่องหมาย ลงในช่องว่างของข้อความที่ตรงกับท่านมากที่สุด

1. ประเภทของสินค้าหรือบริการหลักของกิจการ.....
2. ขอบเขตการดำเนินงานและการให้บริการ.....

3. จำนวนเจ้าหน้าที่และพนักงานภายในทั้งสิ้น.....คน
 ซึ่งประกอบด้วย : - พนักงานซึ่งทำงานและติดต่อเฉพาะภายใน จำนวน.....คน
 - พนักงานซึ่งทำงานติดต่อให้บริการกับลูกค้าโดยตรง.....คน
 - พนักงานดูแลเฉพาะอาคารสถานที่ จำนวน.....คน
4. เวลาทำงานโดยปกติตั้งแต่.....น. ถึง.....น.
 และ.....น. ถึง.....น.
 วันหยุดประจำปีคือวัน.....
5. ระยะเวลาที่ได้เข้ามาประกอบกิจการในสถานที่แห่งนี้.....ปี.....เดือน
6. ลักษณะของลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้บริการของท่าน (เฉพาะกลุ่มลูกค้าที่มีความสำคัญสูงสุดต่อกิจการ)

เพศ ชาย หญิง เด็ก

ระดับอายุเฉลี่ยประมาณ 5-15 ปี 15-20 ปี 20-30 ปี 30-45 ปี 45 ปีขึ้นไป

ระดับรายได้ประมาณ สูง ค่อนข้างสูง ปานกลาง ค่อนข้างต่ำ ต่ำ

ประเภทของลูกค้า ลูกค้าชาจร ลูกค้าประจำ ลูกค้าเฉพาะกลุ่มที่มีธุรกิจเกี่ยวข้องกับ
 ช่วงเวลาที่มักจะมาใช้บริการก็มาก.....

7. ผลของการดำเนินกิจการเหล่านี้ผ่านมา ท่านคิดว่าประสบความสำเร็จเพียงไร

- น่าพอใจ
- ยังไม่น่าพอใจ ต้องแก้ไขปรับปรุงให้ดีขึ้น
- ยังไม่แน่นอน ไม่อาจคาดคะเนได้ชัดเจน
- ไม่ประสบผลสำเร็จ

Activity Group.....No.....

Zone:.....

Cluster Type.....

Block.....

Level.....

Specific location..... Date.....

ตอนที่ 2 โครงสร้างการทำงานขององค์กรและการแบ่งส่วนใช้สอยของพื้นที่ทำงานภายใน

กรุณาเติมข้อความสั้น ๆ ลงในช่องว่างที่เว้นไว้ในแต่ละข้อ (แบบสำรวจและข้อสังเกตการณ์)

1. พื้นที่ครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์รวมทั้งสิ้น.....ค้นหาในชั้นที่ 1 2 3 4
2. ในการแบ่งประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ที่มีอยู่เพื่อการทำธุรกิจ หรือประโยชน์อื่น ๆ ท่านจัดแบ่งพื้นที่ตามลักษณะหน่วยงานภายในอย่างไร (กรุณายกหน่วยงานและหน้าที่การทำงาน หรือลักษณะเฉพาะส่วนการ
 ใช้งานต่าง ๆ ที่สำคัญ)

แปดชั้นล่าง

- ชั้นล่าง ประกอบด้วย

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

แปดชั้นสอง

- ชั้นสองประกอบด้วย

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

แปดชั้นสาม

- ชั้นสามประกอบด้วย

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แปดสิบสี่



- ฟันชั้นสี่ประกอบด้วย

1.
2.
3.
4.
5.

3. ในการตัดแปดไรฟันที่ภายในอาคารเพื่อความสะอาดแก่การทำงานต่าง ๆ ท่านได้มีการตัดแปดแก้ไขตกแต่งลักษณะภายในอย่างไรบ้าง จากรูปแบบดั้งเดิมของอาคาร

กรุณาใส่เครื่องหมาย ลงในช่องว่างหน้าข้อความที่ตรงกับลักษณะการตัดแปดแก้ไขมากที่สุด ถ้าหากไม่มีการตัดแปดไม่ต้องใส่เครื่องหมายใด ๆ

ส่วนโครงสร้าง	ระดับชั้น				ลักษณะการตัดแปดแก้ไข
1. ฟัน	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	หรือฟันเดิมออกบางส่วน และทำฟันโดยแบ่งระดับใหม่ ปูพื้นตกแต่งใหม่ตลอดทั้งชั้น ปูพื้นตกแต่ง เป็นบางส่วน
	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	
	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	
2. ผนัง	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	ทาสีทาสีกันเชื้อราออกแบ่งผนังภายในใหม่ ทำผนังเพิ่มเติมออกจากที่มีอยู่เดิม ตกแต่งผนัง โดยทาสีหรือติดกระดาษปิดฝาผนัง
	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	
	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	
3. ประตู	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	เปลี่ยนแปลงลักษณะประตูเข้าออกใหม่ ทำประตูเพิ่มขึ้นจากเดิมภายในหรือภายนอก ปิดตายประตูไม้ไขหรือเปลี่ยนเป็นผนังตัน
	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	
	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	
4. หน้าต่าง	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	หรือหน้าต่างเดิมออก เปลี่ยนหน้าต่างในลักษณะใหม่ เปลี่ยนสภาพหน้าต่าง เป็นผนังตู้โชว์หรืออื่น ๆ ปิดตายโดยไขเครื่องปรับอากาศ
	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	
	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	

ส่วนโครงสร้าง	ระดับชั้น	ลักษณะการตัดแปลงแก้ไข
5. เพดาน	<input type="radio"/> 1	ตกลงเพดานใหม่และลกระดิมต่ำลงโดยฝ้าเพดาน ที่ฝ้าเพดานเรียบระดับห้องขึ้นชั้นบน ไม่มีฝ้าเพดาน เพียงทาสีและจัดตำแหน่งไฟใหม่
	<input type="radio"/> 2	
	<input type="radio"/> 3	
6. ห้องน้ำ	<input type="radio"/> 1	เปลี่ยนลักษณะรูปแบบและตำแหน่งห้องน้ำหรือห้าเพิ่มเติม ตกแต่งห้องน้ำเดิมให้ดีขึ้น ตัดห้องน้ำออก ไซพื้นที่เพื่อประโยชน์อย่างอื่น
	<input type="radio"/> 2	
	<input type="radio"/> 3	
7. บันได	<input type="radio"/> 1	เปลี่ยนขนาดและลักษณะบันไดต่างไปจากเดิมมาก คงลักษณะเดิมไว้ทุกประการ ตัดแปลงส่วนบันไดบ้านเล็กน้อยโดยปิดกั้นหรือตกแต่ง เพิ่มบาง
	<input type="radio"/> 2	
	<input type="radio"/> 3	
8. ฝ้าเพดาน	<input type="radio"/> 1	ครอบคลุมหลังคาออกไป ขยายพื้นที่เพิ่มขึ้นเต็มชั้นพื้น กั้นห้องฝ้าเพดานตกแต่งเพื่อการใช้งานต่าง ๆ คงสภาพเดิมหรือเกือบไม่มีการตัดแปลงใด ๆ
	<input type="radio"/> 2	
	<input type="radio"/> 3	
9. การตกแต่งภายนอก	<input type="radio"/> 1	ตกแต่งด้านของส่วนอาคารให้โดยเน้นในลักษณะเฉพาะ ทาสีหรือตกแต่งเล็กน้อย ให้มีลักษณะแตกต่างจากข้างเคียงบ้าง เพียงติดตั้งป้ายโฆษณาขนาดใหญ่พิเศษยื่นออกมา
	<input type="radio"/> 2	
	<input type="radio"/> 3	
10. อุปกรณ์และเครื่องจักร เครื่องมือที่ติดตั้งเพิ่มเติม	<input type="radio"/> 1	ระบบปรับอากาศภายใน ในชั้นที่..... บิมน้ำ และถังสำรองน้ำในชั้นที่..... ลิฟท์ส่งของ ระหว่างชั้นที่..... ระบบกำจัดของเสีย ชยะ คือ..... ระบบระบายอากาศพิเศษ คือ..... ระบบสื่อสารพิเศษ คือ..... อุปกรณ์จำเพาะอื่น ๆ คือ.....
	<input type="radio"/> 2	
	<input type="radio"/> 3	
	<input type="radio"/> 4	
	<input type="radio"/> 5	
	<input type="radio"/> 6	
	<input type="radio"/> 7	

Activity Group.....No.....
 Zone.....
 Cluster Type.....
 Block.....
 Level.....
 Specific location..... Date.....

ตอนที่ 3 ปัจจัยประกอบการพิจารณาเลือกอาคารสถานที่ตั้งเพื่อกำเนินกิจการ

1. ในการเลือกตำแหน่งอาคารสถานที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุดสำหรับแหล่งทำเนิ กิจการของท่าน ท่านพิจารณาให้ความสำคัญในลักษณะของส่วนประกอบอาคารสถานที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมทั่วไปของตำแหน่งที่ตั้งอย่างไร เมื่อเลือกเข้าพื้นที่อาคารในบริเวณสยามสแควร์นี้ (คุณค่าและความสะดวกของอาคารสถานที่ตั้งจะเป็นสิ่งชี้ความสม เหตุสมผลของราคาค่าเช่าสิทธิพื้นที่นั้น ๆ)

กรุณาเลือกใส่เครื่องหมาย ล้อมรอบค่าตัวเลขอันตีความสำคัญเพียงค่าเดียวในแต่ละเรื่องตามความเห็นของท่าน ซึ่งค่าตัวเลขอันตีความหมายดังนี้

- + 2 หมายถึง ดีมาก สำคัญมาก จำเป็นอย่างยิ่ง เป็นผลต่ออย่างยิ่งต่อการดำเนินกิจการ
- + 1 หมายถึง ดี สำคัญ ควรจะมีแต่ไม่จำเป็นเสมอไป เป็นสิ่งที่ช่วยส่งเสริมการดำเนินกิจการให้ดียิ่งขึ้น
- 0 หมายถึง ไม่สำคัญ ไม่จำเป็น จะมีหรือไม่ ไม่มีผลใด ๆ กระทบกระเทือนต่อกิจการ
- 1 หมายถึง ไม่ค่อยดี สำคัญ เป็นสิ่งที่พึงหลีกเลี่ยง มีผลในทางที่ไม่ดีต่อกิจการ
- 2 หมายถึง ไม่ดี สำคัญมาก เป็นอุปสรรคขัดขวางที่ร้ายแรงอย่างยิ่งต่อการดำเนินกิจการ

ลักษณะพื้นที่ทำงานภายในอาคาร

+2	+1	0	-1	-2	ความมีพื้นที่ทำงานรวมอยู่ในระดับชั้นเดียวกันตลอด
+2	+1	0	-1	-2	ควรมีพื้นที่ทำงานแบ่งออกเป็นส่วนหลายระดับชั้น
+2	+1	0	-1	-2	จะต้องมีทาง เข้าจากภายนอกถึงพื้นที่ทุก ๆ ส่วนได้โดยตรง

+2	+1	0	-1	-2	จะต้องมีสาธารณูปโภคพร้อมมูล เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ แอร์ ฯลฯ
+2	+1	0	-1	-2	จะต้องตกแต่งไว้เรียบร้อยไม่ต้องลงทุนคิดแปลงใด ๆ อีก

ส่วนประกอบภายนอกอาคาร

+2	+1	0	-1	-2	ต้องมีถนนเข้าถึงหน้าร้านอาคารได้โดยตรง
+2	+1	0	-1	-2	ต้องมีทางเดินลูกค้าที่กว้างขวางสะดวกสบายที่สุด
+2	+1	0	-1	-2	ต้องมีที่จอดรถหน้าร้านได้โดยตรง
+2	+1	0	-1	-2	ต้องมีทางขนของหรือใช้เฉพาะภายในแยกเด็ดขาดจากทางสัญจรลูกค้าทั่วไป
+2	+1	0	-1	-2	ต้องมีการจัดบริเวณที่มีบรรยากาศร่มรื่นสวยงาม

ตำแหน่งที่ตั้งของอาคาร

+2	+1	0	-1	-2	ต้องอยู่ในบริเวณที่มีผู้คนสัญจรพลุกพล่านมาก ๆ เสมอ
+2	+1	0	-1	-2	ต้องอยู่ในบริเวณที่มีวดยานพาหนะผ่านมาก ๆ เสมอ
+2	+1	0	-1	-2	ต้องอยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ระยะไกลจากหลาย ๆ ทิศทาง
+2	+1	0	-1	-2	ต้องอยู่ในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้ง่ายที่สุด
+2	+1	0	-1	-2	ต้องอยู่ในตำแหน่งไกล เคียงที่จอดรถมากที่สุด

สภาพแวดล้อมกิจกรรมรอบตำแหน่งที่ตั้งอาคาร

+2	+1	0	-1	-2	ต้องใกล้ชิดกับโรงภาพยนตร์หรือศูนย์กลางกิจกรรมหลัก อื่น ๆ
+2	+1	0	-1	-2	ต้องอยู่ในบริเวณที่มีกิจการหรือบริการประเภทเดียวกัน เกาะกลุ่มกันอยู่
+2	+1	0	-1	-2	ต้องอยู่ในบริเวณที่ไม่มีคู่แข่งขึ้นทางด้านการขายเดียวกัน
+2	+1	0	-1	-2	ต้องอยู่ในบริเวณที่มีกิจการบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าพึ่งพาอาศัยบริการได้ครบถ้วน
+2	+1	0	-1	-2	ต้องอยู่โดดเดี่ยวโดยแยกจากกิจกรรมอื่น ๆ มากที่สุด

ระเบียบ สัณฐาน ข้อบังคับของพื้นที่และบริเวณโดยทั่วไป

+2	+1	0	-1	-2	ต้องมีสัญญาเช่าระยะยาวกว่า 10 ปีขึ้นไป
+2	+1	0	-1	-2	ต้อง เปิดโอกาสให้แก่วิศวกรแต่งอาคารได้ตามใจชอบ ของแต่ละบุคคลอย่างกว้างขวาง
+2	+1	0	-1	-2	ต้องควบคุมจำกัดจำนวนชนิด ประเภทของกิจกรรมใน บริเวณ
+2	+1	0	-1	-2	ต้องมีบริการอำนวยความสะดวกปลอดภัยอย่างครบถ้วน
+2	+1	0	-1	-2	ต้องมีการโฆษณาเผยแพร่บริเวณเป็นส่วนรวมสม่ำเสมอ

2. ในการได้มาซึ่งสิทธิในการประกอบการในพื้นที่ของท่านในปัจจุบัน
ท่านเช่าช่วงหรือเช่าสิทธิระยะยาวมาเมื่อปี พ.ศ..... โดยเสียค่าเช่าจำนวน
कुहालः.....บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น.....कुहाโดย
มีระยะเวลาสัญญา.....ปี.....เดือน ก่อนหมดสัญญาหรือเช่าเป็น
รายเดือนหรือปี ตลอดकुहाโดยเสียค่าเช่า ปีละ.....บาทต่อकुहा หรือ
เดือนละ.....บาทต่อकुहा
หรือเช่าเฉพาะพื้นที่ซึ่งอยู่ในปัจจุบันเป็นราย.....เดือน โดยเสียค่าเช่า
เดือนละ.....บาท ต่อพื้นที่ประมาณ.....ตารางเมตร ใน
พื้นที่.....ของอาคาร

3. ในการดำเนินกิจการเท่าที่ผ่านมา ท่านมีค่าใช้จ่ายคงที่ของอาคารสถานที่และสาธารณูปโภค
ประจำอย่างไร

1. ค่าน้ำประปา ประมาณเดือนละ.....บาท หรือปีละ.....บาท
2. ค่าไฟฟ้า ประมาณเดือนละ.....บาท หรือปีละ.....บาท
3. ค่าโทรศัพท์ ประมาณเดือนละ.....บาท หรือปีละ.....บาท
4. ค่าจ้างพนักงานดูแลรักษาอาคาร ประมาณเดือนละ.....บาท
หรือปีละ.....บาท
5. ค่าเบี้ยประกันภัย เดือนละ.....บาท หรือปีละ.....บาท
6. ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออื่น ๆ ประมาณเดือนละ.....บาท
หรือปีละ.....บาท

4. เท่าที่ท่านดำเนินกิจการในบริเวณที่ผ่านมา ปัญหาที่ท่านมักจะประสบหรือคาดว่าจะมีปัญหาต่อการดำเนินกิจการในปัจจุบันและอนาคต มีอะไรบ้าง (กรุณาบอกปัญหาสาเหตุอย่างสั้น ๆ เพียง 3 ข้อ ที่เห็นว่าสำคัญที่สุดในแต่ละเรื่อง)

ปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมสถานทีี่โรงงาน 1.

2.

3.

ปัญหาเกี่ยวกับบริเวณโดยส่วนรวม 1.

2.

3.

ปัญหานโยบายและการจัดการของผู้ให้เช่า 1.

2.

3.

Activity Group.....No.....

Zone.....

Cluster Type.....

Block.....

Level.....

Specific location..... Date.....

ตอนที่ 4 ความรู้สึกและทัศนคติต่อสภาพแวดล้อมของบริเวณสยามสแควร์

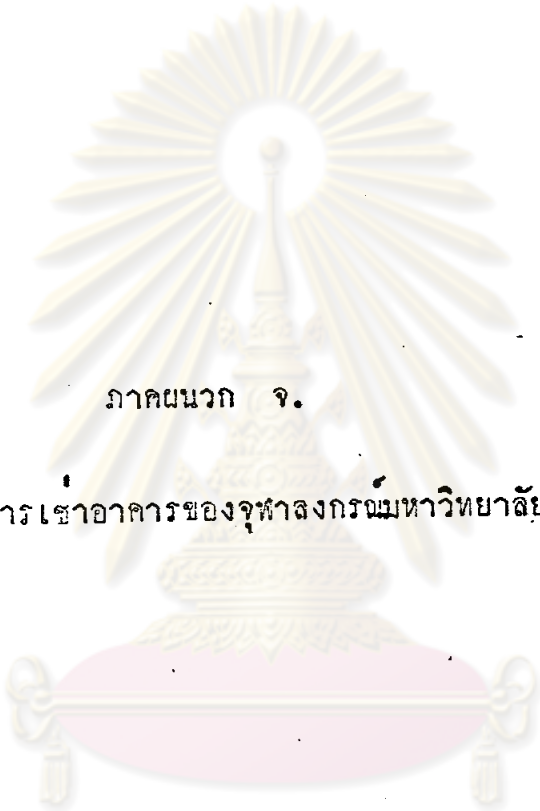
ในฐานะที่ท่านเป็นผู้ที่ทำงานอยู่ในบริเวณนี้ และมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริเวณอย่างมาก ท่านมีความรู้สึก หรือทัศนคติส่วนตัวยังไร ต่อสภาพแวดล้อมโดยส่วนรวมทั้งหมดของบริเวณสยามสแควร์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ตามหัวข้อความรู้สึกที่แสดงไว้ข้างล่างนี้ กรุณาเลือกใส่เครื่องหมาย ล้อม
รอบค่าตัวเลขอันคับ ซึ่งเรียงค่าจากความเห็นในทางที่ดี (+) จนถึงค่าความเห็นในทางที่
เลว (-) เช่นท่านเห็นว่าบริเวณนี้ไม่มีความสวยงามเลย ไร่วิธีทำเครื่องหมายดังนี้

สวยงาม +3 +2 +1 0 -1 -2 -3 นำเกลียด
ค่า 0 หมายถึงค่าความเห็นกลาง ๆ หรือไม่อาจตัดสินใจได้ หรือไม่สามารรถออกความเห็นได้

ตามหัวข้อต่อไปนี้ท่านมีความรู้สึกหรือเห็นว่าสภาพของบริเวณสยามสแควร์ในปัจจุบัน. -

สวยงาม	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	นำเกลียด
สะอาด	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	สกปรก
เป็นระเบียบ	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	ลึบสนยุ่งเหยิง
ร่มรื่น	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	แห้งแล้ง
มีชีวิตชีวา	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	เงียบเหงา
น่าสนใจ	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	น่าเบื่อ
ภาพพจน์ดี	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	ภาพพจน์เลว
ชุ่มเฟื้อย	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	มีธยัสต์
มีคุณค่า	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	ไร้คุณค่า
วางแผนดี	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	ไม่รอบคอบ
สะดวก	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	ไม่สะดวก
สมบูรณ์แบบ	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	ขาดแคลนบกพร่อง
มีอนาคตรุ่งเรือง	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	มีอนาคตตกต่ำ
ฐานะมั่นคง	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	ฐานะไม่มั่นคง



ภาคผนวก จ.

แบบสัญญาการเช่าอาคารของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สัญญาเช่า

สัญญาเลขที่.....

อาคารเลขที่.....

วันเริ่มเช่า...../...../.....

วันสิ้นสุด...../...../.....

สัญญานี้ทำที่สำนักงานจัดการทรัพย์สิน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เมื่อวันที่.....

เดือน.....พุทธศักราช.....

ระหว่าง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(โดย.....ผู้รับมอบอำนาจ)

ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง

กับ.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....

บัตรประจำตัวประชาชน หรือ หนังสือสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว

เลขที่.....

ออก ณ.....อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....

ตรอก/ซอย.....ใกล้เคียง.....

แขวง/ตำบล.....

เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินของผู้ให้เช่า เพื่อใช้ มีกำหนดระยะเวลา
อัตราค่าเช่า และค่าตอบแทนอื่น (ถ้ามี) ดังที่ระบุไว้ต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่เช่า อาคารเลขที่.....ถนน.....

ชอย.....แขวง.....เขต.....

กรุงเทพมหานคร

ขนาด กว้าง.....เมตร ลึก.....เมตร จำนวน.....

เพื่อใช้.....ชื่อกิจการ.....

กำหนดระยะเวลาเช่า.....ปี.....เดือน.....วัน นับตั้งแต่วันที่.....

อัตราค่าเช่า.....ละ.....บาท (.....)

ค่าตอบแทนอื่น (ถ้ามี).....

ข้อ ๒ ผู้ให้เช่าให้เช่าเฉพาะทรัพย์สินที่ปลอดจากสัญญาเช่าอื่น ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือการฉ้อฉล เป็นหน้าที่ของเช่าจะต้องตรวจสอบตราเอง การให้เช่าเช่าทำสัญญาเช่าเป็นการยอมรับในคว่าทรัพย์สินที่เช่านั้นปลอดจากการฉ้อฉลใด ๆ ผู้เช่าจึงไม่รับผิดชอบหรือโทษให้เช่ารับผิดชอบหรือจะรับผิดชอบแต่การรอนสิทธิ์ดังกล่าว เว้นแต่การรอนสิทธิ์จะเป็นกรณีที่ไม่ใช่เช่าตาม การผิดพลาดควความว่าอุบัติเหตุหรือด้วยเหตุใดก็ตามเอาทรัพย์สินที่มอบค้ลก่อนเช่าอยู่แล้วมาให้เช่า ผู้เช่ายอมรับสิทธิเลิกสัญญาเช่าและรับค่าเช่ากับค่าตอบแทนอย่างอื่น (ถ้ามี) ที่ได้ชำระแล้วกลับคืนตามส่วนหรือทั้งหมด สุดแต่ว่าผู้เช่าได้เช่าหรือไม่ได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าในว่ากรณีใด ๆ ผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียดอกเบี้ยเงินต้นดอกเบี้ย และไม่ต้องเสียค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายใด ๆ ของผู้เช่า

ข้อ ๓ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้น ในระหว่างเวลาเช่า ผู้เช่าต้องจัดการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าหากอย่างบรรดาซึ่งเป็นภารกิจ เป็นชน ให้อยู่ในสภาพอันดีและเรียบร้อยตลอดการเช่า และเมื่อการเช่าสิ้นสุดลงโดยครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือโดยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพเช่นว่านั้น

ข้อ ๔ ผู้เช่าต้องไม่ทอดทิ้งทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการอยู่ครอบครอง หากมีกรณีจำเป็นที่กระทำไปต้องทอดทิ้งทรัพย์สินที่เช่าไปเกิน ๓ วัน ต้องแจ้งและระงับเหตุผลต่อผู้ให้เช่าเป็นหนังสือ การที่ทรัพย์สินที่เช่าปราศจากการอยู่ครอบครองเกิน ๓ วันโดยผู้ให้เช่าไม่ได้รับแจ้งจากผู้เช่าถึงความจำเป็นที่ต้องทอดทิ้งทรัพย์สินที่เช่า ให้ถือว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาเลิกสัญญาเช่าแล้ว อนึ่ง การที่ทรัพย์สินที่เช่าโดยสัญญาเช่าหรือไม่ก็ตาม ก็ให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในลักษณะปราศจากการอยู่ครอบครองเช่นเดียวกัน

ผู้เช่ามีหน้าที่ระมัดระวังป้องกันมิให้ผู้ใดบุกรุกหรือกระทำโดยละเมิดอย่างอื่นต่อทรัพย์สินที่เช่า หรือต่อสิทธิของผู้ให้เช่าเหนือทรัพย์สินที่เช่านั้น และในกรณีที่มีผู้บุกรุกหรือกระทำโดยละเมิดอย่างอื่นดังกล่าว ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบโดยทันที

๕ ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการตามระบุไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น ต้องไม่ไว้และระมัดระวังมิให้

ผู้หนึ่งผู้ใดใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่น หรือในทางที่เป็นหรือน่าจะเป็น

- ๕.๑ แหล่งค่าประเวณีหรือการอย่างอื่นอันเป็นที่รังเกียจแก่สังคม
- ๕.๒ แหล่งประกอบอาชีพอาชกรรม
- ๕.๓ แหล่งเล่นการพนัน เสพพิษหรือยาเสพติดให้โทษอย่างอื่น
- ๕.๔ แหล่งผลิตหรือเก็บวัตถุดิบหรือวัตถุดิบที่ร้ายแรงอย่างอื่น
- ๕.๕ แหล่งกำเนิดหรือแพร่เชื้อโรคหรือพาหะแห่งเชื้อโรค
- * ๕.๖ แหล่งก่อความเดือดร้อนรำคาญในทางใด ๆ แก่ผู้ที่อยู่ใกล้เคียง
- ๕.๗ สถานอบ อบ นวด หรือโรงน้ำชา
- ๕.๘ บาร์ หรือไนท์คลับ
- ๕.๘ โรงมัลติเพล็กซ์
- ๕.๑๐ ที่รับตนเองหรือคนโดยสาร หรือเอเย่นต์รับส่งของต่างจังหวัด
- ๕.๑๑ ที่รวมหรือขายเครื่องจักรหรือเครื่องอุปกรณ์ใช้แล้ว
- ๕.๑๒ ที่ทำเฟอร์นิเจอร์ วงกบ ประตู หน้าต่าง หรือกิจการที่ต้องใช้อุปกรณ์ดังกล่าวตั้งเป็นบริษัท กวนและเดือดร้อนรำคาญ
- ๕.๑๓ ที่ขายเครื่องเหล็กและเหล็กแปรรูป
- ๕.๑๔ ที่ขาย เก็บ ซ่อม เคาเซ่ ฟันตี หรือมิวไว้ให้เช่าวิ่งรถยนต์ รถจักรยานยนต์ ลานกีฬาวิ่งหรือรถบรรทุก (ยกเว้นสถานที่ขายในลักษณะอื่นแล้วแต่กรณี)

ข้อ ๖ การดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารที่เช่ากักตุน การปลูกสร้างหรือแก้ไขเพิ่มเติมหรือถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่ากักตุน ผู้เช่าจะกระทำมิได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือ และปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนด

บรรดาค่าไม่ขึ้นต้น (ล้าง) ในบริเวณที่ดินที่อาคารที่เช่านั้นตั้งอยู่ ผู้เช่าจะต้องไม่ตัดฟันหรือทำลายด้วยประการใด ๆ หรือปลูกขึ้นใหม่เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนดลงกัน

ข้อ ๗ ทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าของตน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแก่บางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือให้บุคคลอื่นใช้ทรัพย์สินที่เช่าแทนตน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ผู้เช่าจะกระทำมิได้ นอกจากจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนด

ในกรณีผู้ให้เช่ายอมให้เช่าช่วง ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงได้ก็แต่โดยทำสัญญากับผู้เช่าช่วงเป็นหนังสือ ซึ่งต้องกำหนดเงื่อนไขโดยอนุโลม ตามสัญญาข้อ ๓ ถึง ๖ ไปด้วย และมอบคู่ฉบับสัญญาเช่าช่วงแก่ผู้ให้เช่าทุกรายและทุกครั้งที่มีการทำหรือส่งมอบสัญญาเช่าช่วง

ข้อ ๘ ผู้ให้เช่ามีสิทธิให้เจ้าหน้าที่หรือตัวแทนเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่า โดยปกติเวลากลางวัน ถ้าจำเป็นในเวลากลางวัน ระยะเวลาหนึ่ง เพื่อตรวจตราว่าผู้เช่าได้ปฏิบัติตามสัญญาข้อ ๓ ถึง ๗ โดยเคร่งครัดและครบถ้วน ผู้เช่าและบริวารต้องอำนวยความสะดวกให้แก่เจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของผู้ให้เช่า

ข้อ ๙ ค่าเช่าหรือค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าต้องนำไปชำระล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่า ณ ที่ทำการของผู้ให้เช่าจัดไว้ในบริเวณมหาวิทยาลัยภายในกำหนดดังนี้

- ๙.๑ ในกรณีสัญญาเช่าระบุอัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน ต้องชำระล่วงหน้าสำหรับแต่ละเดือนภายในวันที่ ๕ ของเดือน
- ๙.๒ ในกรณีสัญญาเช่าระบุอัตราค่าเช่าเป็นรายปี ต้องชำระล่วงหน้าสำหรับแต่ละปี ภายใน ๑๕ วันแรกของปี แต่ทั้งนี้ในกรณีสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาหลายเดือนหรือหลายปี ผู้เช่าจะชำระล่วงหน้าก่อนกำหนดครบถ้วนหลายเดือนหรือหลายปีแล้วแต่กรณีก็ได้

ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่เตือนหรือเรียกร้องทวงถามให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า หากผู้ให้เช่าหรือเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าจะได้เตือนหรือเรียกร้องทวงถามให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในบางกรณีเมื่อเห็นสมควร ทั้งนี้ถือว่าการกระทำเช่นนั้นเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมหรือยกเลิกเพิกถอนหน้าที่ของผู้เช่าดังกล่าวข้างต้น ไม่ว่าครั้งหนึ่งครั้งใด

ข้อ ๑๐ ค่าสินไหมทดแทนและดอกเบี้ย

๑๐.๑ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อ ๓ ผู้เช่าต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ให้เช่าสำหรับค่าเสื่อมราคาแห่งทรัพย์สินที่เช่า และถ้าผู้ให้เช่าเห็นสมควรเข้าดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมเอง ผู้ให้เช่าขอที่จะกระทำได้โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่า ในกรณีเช่นนี้ ผู้เช่าต้องใช้เงินทดแทนแก่ผู้ให้เช่าเท่ากับที่ผู้ให้เช่าได้ใช้จ่ายไปทั้งสิ้น พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี นับแต่วันที่ได้ใช้จ่ายไป

๑๐.๒ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อ ๘ ผู้เช่าต้องเสียดอกเบี้ยแก่ผู้ให้เช่าสำหรับเงินจำนวนใด ๆ ที่ไม่ชำระตามกำหนดในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี นับแต่วันผิดนัด

๑๐.๓ เมื่อสัญญาเช่าระงับ หากผู้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินวันละ ๕,๐๐๐ บาท ต่อหนึ่งลูกบาศก์เมตรนับจากวันที่สัญญาเช่าระงับ

ข้อ ๑๑ ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน ผู้ให้เช่าเสียไปก่อนเป็นจำนวนเท่าใด ผู้เช่าต้องชดเชยให้แก่ผู้ให้เช่าและต้องชำระเงินจำนวนภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าบอกกล่าว

ข้อ ๑๒ ในการรับชำระเงินใด ๆ ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้ เป็นหน้าที่ของผู้เช่าต้องเก็บรักษาใบเสร็จรับเงิน ดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานแห่งการชำระเงินนั้น ๆ

ใบเสร็จรับเงินทุกฉบับต้องมีลักษณะต่อไปนี้ โดยครบถ้วน หากบกพร่องในลักษณะหนึ่งลักษณะใด มีให้ถือว่า สมบูรณ์ และเป็นหน้าที่ของผู้เช่าที่จะตรวจตราก่อนที่จะได้รับมอบใบเสร็จรับเงินนั้นไป คือ

- ๑๒.๑ เลขที่ และเล่มที่ ของใบเสร็จรับเงิน
- ๑๒.๒ วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- ๑๒.๓ ชื่อผู้เช่า และเลขที่อาคารที่เช่า
- ๑๒.๔ ข้อความที่แสดงความหมายว่า ผู้ให้เช่าได้รับเงิน เป็นค่าเช่า ค่าตอบแทน ดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าอื่นใด และเป็นจำนวนเท่าใด
- ๑๒.๕ ลายมือชื่อหัวหน้าสำนักงานจัดการทรัพย์สิน เจ้าหน้าที่ผู้รับเงินและเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบเสร็จรับเงิน
- ๑๒.๖ ประทับตราของผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๓ ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความต้องการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์แก่การศึกษา ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าก่อน ครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่ระบุไว้ในสัญญา โดยบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

ข้อ ๑๔ ผู้ให้เช่าจะจัดการใหม่ประกันอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากับบริษัทรับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควรในนามของผู้ให้เช่า เป็นผู้เอาประกันภัย และผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องเป็นผู้เสียเบี้ยประกันภัยตลอดระยะเวลาแห่งการเช่า ภายในกำหนดที่ ระบุไว้ในสัญญาประกันอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๑๕ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ ในอาคารที่เช่าที่จะกระทำหรือให้ผู้อื่นกระทำการติดตั้งป้ายโฆษณาบนหลังคาอาคารที่เช่าให้

ข้อ ๑๖ ห้ามมิให้ผู้เช่าหรือบริวาร หรือบุคคลที่กระทำการติดต่อกับผู้เช่า ขัดขวางหรือทำให้ความสะดวกในการปฏิบัติงาน ของบุคคลหรือรถยนต์ยานในที่ดินของผู้ให้เช่าลดน้อยลง และไม่วางทรัพย์สินหรือใช้ประโยชน์ไม่ว่าเพื่อการใด ๆ ในบริเวณอันใดนอกเหนือ จากภายในทรัพย์สินที่เช่า

ข้อ ๑๗ ผู้เช่าต้องรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้สะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอ รวมทั้งรักษาความสะอาดรอบบริเวณทรัพย์สินที่เช่า ด้วย ผู้เช่าต้องไม่วาง ห้อย แขวน ติดหรือตั้ง สิ่งใด ๆ ให้เป็นที่กรงรัง ไม่สวยงามและไม่ทั้งขยะมูลฝอย น้ำโสโครก ของแก๊สใด ๆ หรือสิ่งปฏิกูลในที่ดินของผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๘ การกระทำผิดสัญญาในข้อ ๕ ข้อ ๑๖ หรือ ข้อ ๑๗ นี้ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ให้เช่าและผู้เช่าที่จะชำระค่า ผู้เช่ากระทำความผิดสัญญาตามสัญญาข้ออื่น ๆ หรือไม่

ข้อ ๑๙ สัญญาทุกข้อถือเป็นสาระสำคัญ ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือแม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด ให้ถือว่า การเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่า โดยไม่ต้องเตือนหรือบอกกล่าว และในกรณีดังกล่าวนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้อง ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าทันที

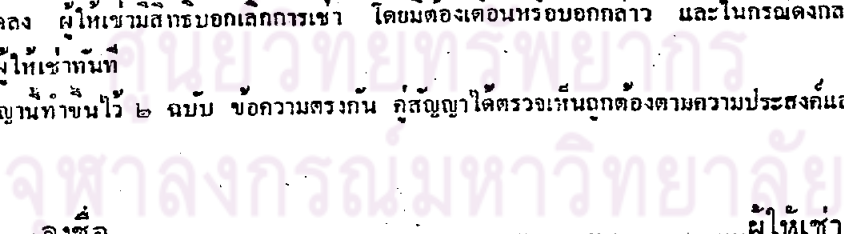
สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นไว้ ๒ ฉบับ ข้อความตรงกัน คู่สัญญาได้ตรวจเห็นถูกต้องตามความประสงค์แล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)



ประวัติผู้เขียน

นายอิสระ พงศาภาส เกิดวันที่ 10 เดือนมีนาคม พ.ศ. 2496 ที่ตำบล
พาราณ อำเภอมือง จังหวัดเพชรบุรี สำเร็จการศึกษาจากวิทยาลัยเกษตรกรรมศาสตร์บัณฑิต
จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปี พ.ศ. 2518 ปัจจุบันทำงานเป็นสถาปนิกอิสระ..



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย