

บทที่ 4

ลักษณะทั่วไปของโครงการ : กรณีศึกษาตัวอย่าง

ในบทนี้จะทำการศึกษาโครงการอาคารชุดคลองตันคอนโดมิเนียม บัช เซ เลอร์คอนโดมิเนียม และนครหลวงคอนโดมิเนียม ดูตำแหน่งที่ตั้งอาคารในรูปที่ 1.1 หน้า 3 ซึ่งเป็นตัวแทนของอาคารชุดคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษาระดับรายได้ปานกลางจะได้ศึกษาสภาพโดยทั่วไปทางด้านที่ตั้งโครงการ สภาพแวดล้อมภายนอกที่มีผลต่ออาคาร ลักษณะของอาคารชุด ลักษณะสภาพทางสังคม เศรษฐกิจของผู้อยู่ในระดับรายได้ปานกลางดังนี้

โครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมระดับรายได้ปานกลางทั้ง 3 โครงการนี้¹ มีราคาขาย 175,000 บาท ถึง 640,000 บาท จำนวนห้องชุดประมาณ 50-100 หน่วย ความสูง 4-7 ชั้น อาคารชุดที่สูงกว่า 4 ชั้นขึ้นไปจะมีลิฟท์ ลักษณะห้องชุดมี 1 ห้องนอนและ 2 ห้องนอน

ตารางที่ 4.1 ลักษณะอาคารชุด

	ราคา/หน่วย	ราคา/ม ²	หน่วย 1ห้องนอน	หน่วย 2ห้องนอน	หน่วย 3ห้องนอน	ความสูง อาคาร ชั้น
1. คลองตันคอนโดมิเนียม	380,000-640,000	7,980	28	70	7	7
2. บัช เซ เลอร์คอนโดมิเนียม	220,000-390,000	10,476	50	4	-	4
3. นครหลวงคอนโดมิเนียม	175,000-340,000	6,151	133	-	-	4

โครงการ 1 เป็นกลุ่มที่มีราคาขายแข่งกับบ้านจัดสรร ราคาขายของโครงการ 1 มีราคาขาย 380,000 บาท - 640,000 บาท/หน่วย จะพบว่ามีราคาสูง ดังนั้น ทำให้ผู้ที่คิดจะซื้อเข้าอยู่จริงนั้นมีแนวโน้มในการตัดสินใจที่จะอยู่บ้านจัดสรรมากกว่าอยู่ในอาคารชุด

¹รายละเอียดในภาคผนวก ข.

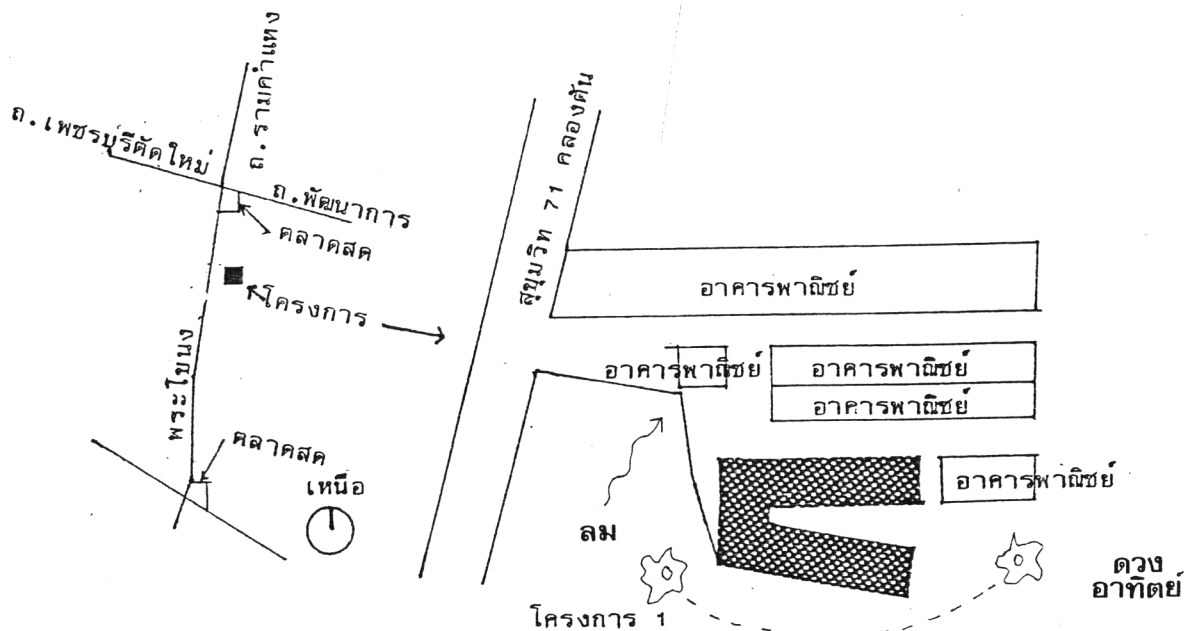
กลุ่มผู้ซื้อเพื่อเก็งกำไร โดยกลุ่มนี้จะมีบ้านอยู่แล้ว ซื้อไว้เพื่อขายต่อ เมื่อขายไม่ได้ก็มีการนำมาให้เช่าเป็นที่ทำงาน (office) และกลุ่มบริษัทซื้อไว้เนื่องจากทำเลที่ตั้ง และคิดว่าถูกกว่าเช่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ของอาคาร โครงการ 1 มีแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากที่พักอาศัยเป็นที่ทำงาน (office condominium) โดยจะมีตำแหน่งอยู่ในชั้นที่อยู่ใกล้พื้นดินได้แก่ชั้น 2-3 ของโครงการ และในโครงการจะอยู่บริเวณชั้นล่าง การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเป็นผลอันหนึ่งที่เกิดจากสาเหตุของสถานที่ตั้งโครงการ และกลุ่มผู้เช่าอยู่ ดังนั้นการศึกษาสภาพแวดล้อมและสภาพสังคม เศรษฐกิจของผู้เช่าอยู่เป็นสิ่งสำคัญที่จะนำมาศึกษาในเบื้องต้น

4.1 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป

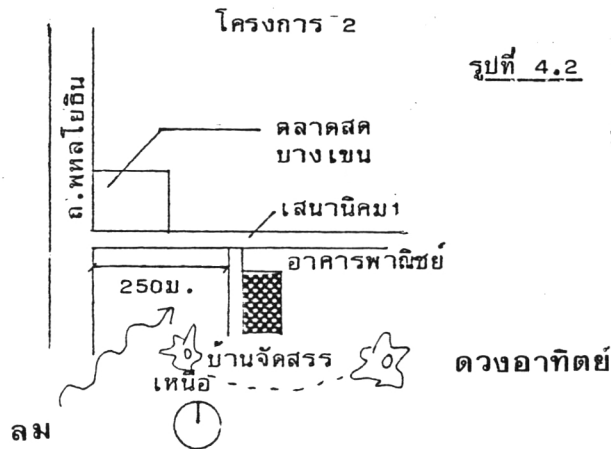
4.1.1 สถานที่ตั้งโครงการ

โครงการ 1 ตั้งอยู่ในเขตชั้นกลางของ กทม. อยู่ในบริเวณที่มีราคาที่ดินปานกลางใกล้แหล่งบริเวณย่านพักอาศัยชานเมืองและใกล้แหล่งงาน ห่างจากบริเวณที่เป็นตลาดสดประมาณ 2-3 กิโลเมตร มีความพร้อมในบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ปากทางเข้าโครงการเป็นอาคารพาณิชย์ บริเวณโดยรอบโครงการอาคารพาณิชย์ โครงการเริ่มปี พ.ศ. 2523 อาคารพาณิชย์โดยรอบโครงการส่วนใหญ่ยังมีผู้เช่าอยู่ประมาณครึ่งหนึ่ง สภาพแวดล้อมโดยรอบเงียบสงบ ไม่มีเสียงรบกวนจากภายนอกห่างจากถนนสุขุมวิท 71 ประมาณ 80.00 เมตร

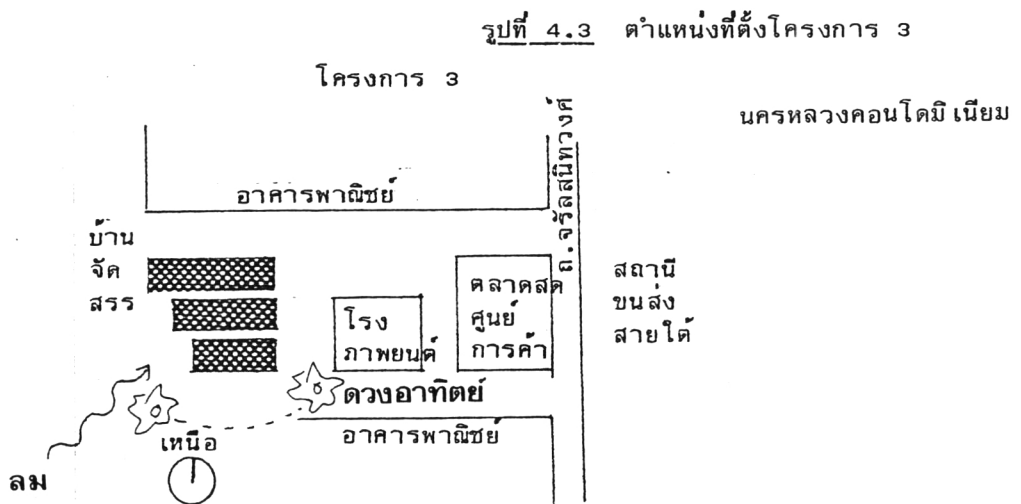
รูปที่ 4.1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ 1
คลองตันคอนโดมิเนียม



โครงการ 2 ตั้งอยู่ในเขตชั้นกลางของ กทม. อยู่ในบริเวณที่มีราคาที่ดินปานกลาง ใกล้แหล่งย่านพักอาศัยชานเมือง ห่างจากตลาดสดประมาณ 200 เมตร มีความพร้อมในด้านบริการสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ บริเวณด้านหน้าโครงการเป็นอาคารพาณิชย์ บริเวณรอบ ๆ โครงการเป็นบ้านจัดสรร สภาพแวดล้อมโดยทั่ว ๆ ไป เยียบสงบ ไม่มีเสียงรบกวนจากภายนอก



โครงการ 3 ตั้งอยู่ในเขตชั้นกลางของ กทม. อยู่ในชุมชนที่มีโรงภาพยนตร์ ตลาดสด ศูนย์การค้า บ้านจัดสรร อยู่ใกล้ทางคมนาคมหลัก ใกล้สถานีนขนส่งสายใต้ มีความสะดวกในการเดินทางประกอบอาชีพ มีความพร้อมในบริการสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ โครงการนี้จะได้รับการรบกวนจากสภาพแวดล้อมภายนอกมาก เนื่องจากเสียง, กลิ่น ควันอยู่ตลอดเวลา โดยที่จะได้รับเสียงรบกวนจากโรงภาพยนตร์ ตลาดสด, กลิ่นจากขยะตลอดเวลา (ขยะที่เกิดจากตลาด, อาคารพาณิชย์โดยรอบโครงการและอาคารชุด)





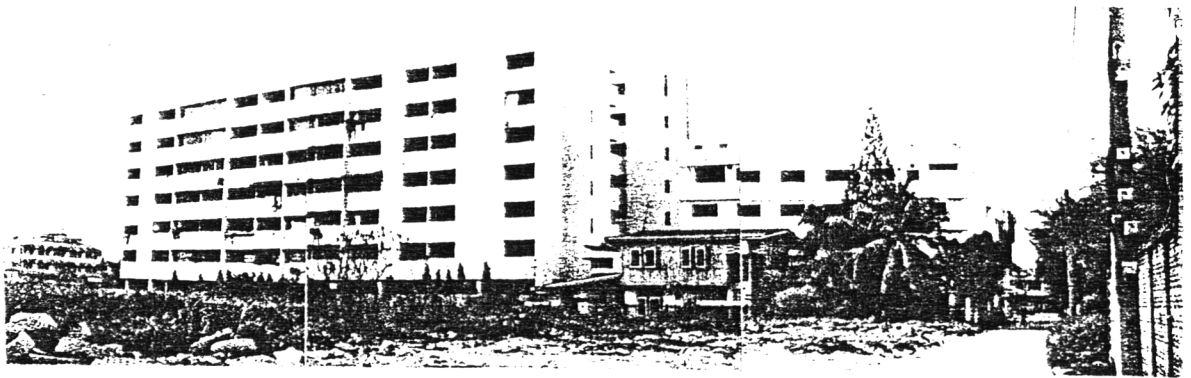
รูปที่ 4.4

สภาพแวดล้อม

โครงการคลองตันคอนโดมิเนียม

: อาคารพาณิชย์รอบโครงการ

: บ้านพักอาศัยเดี่ยว



รูปที่ 4.5

สภาพแวดล้อม

โครงการบัสเซเลอร์คอนโดมิเนียม



บ้านจัดสรร

รูปที่ 4.6

สภาพแวดล้อม

โครงการนครหลวงคอนโดมิเนียม



โรงพยาบาลนค,

ศูนย์การค้า



ตลาดสด



ขยะ

4.1.2 ทิศทางลม-แดด (Orientation)

เนื่องจากว่า เมืองไทยเป็นเมืองร้อน การระบายหมุนเวียนที่ดีของอากาศเป็นสิ่งที่มีผู้ต้องการ ดังนั้น การวางอาคารให้ถูกต้องกับทิศทางของลม เป็นสิ่งที่สถาปนิกจะต้องคำนึงถึง เพราะกลุ่มรายได้ปานกลางนี้ ไม่ต้องการที่จะใช้เครื่องปรับอากาศตลอดเวลา ซึ่งจะเป็นการเพิ่มรายจ่าย จะมีการใช้เครื่องปรับอากาศมีกำหนดเป็นระยะเวลา เช่น เวลานอน

ส่วน เรื่องแสงแดด ผู้ที่อยู่มีความต้องการน้อยจะพบว่าผู้ต้องการให้มีแสงธรรมชาติ บริเวณที่ตากผ้า, คริว และให้มีแสงสว่างที่ห้องนอนสูง 25.64% ส่วนใหญ่แล้วต้องการความสว่างของแสงธรรมชาติให้สว่างถึงภายในหมด¹

โครงการ 1 และ 3 การวางตำแหน่งของอาคารอยู่ในทิศทางลมที่ดี คือ อยู่ในแนวเหนือใต้ เป็นตำแหน่งของการวางอาคารที่เหมาะสมกับลักษณะภูมิอากาศ ลักษณะของโครงการ 1 เนื่องจาก โครงสร้างของอาคารเป็น Open Corridor Plan (ดูรูปที่ 4.4) มีการไหลเวียนของลมที่ดีกว่าในโครงการ 3

โครงการ 3 การวางตำแหน่งอาคาร 3 หลัง ห่างกันเพียง 3.00 ม.เท่านั้น ลักษณะโครงสร้างของอาคารเป็น Center Corridor Plan (ดูรูปที่ 4.5, 4.6) ทำให้การไหลเวียนของลมนั้นไม่ดี เป็นอาคารที่อับ เมื่อนำเทศบัญญัติมาเปรียบเทียบแล้วจะพบว่าการวางระยะอาคารควรจะห่างกันสองเท่าครึ่ง² ของความสูงของอาคารเพื่อให้เกิดการหมุนเวียนของอากาศที่ดี

โครงการ 2 ของอาคารในแนวทิศตะวันออก ตะวันตก ซึ่งจะทำได้รับแสงจากอาทิตย์เข้า-เย็น เป็นอาคารที่ไม่ได้รับลม เนื่องจากลักษณะของที่ดินบังคับในการออกแบบสถาปนิกจึงแก้ไข โดยการติดตั้งเครื่องปรับอากาศทุกห้องพัก

จากการสำรวจผู้ตอบแบบสอบถาม ในโครงการ 1 มีการวางอาคารที่ทำให้ผู้เข้าอยู่ได้รับลม การหมุนเวียนของอากาศดีที่สุด และได้รับแสงบ้างพอสมควรไม่มากเกินไป ประกอบกับ ลักษณะโครงสร้างมีส่วนช่วย โครงการ 3 เป็นแบบรองลงมา คือ การวางตำแหน่งอาคารทางด้านยาวได้รับลม แต่มีข้อเสีย 2 ข้อ คือ 1. ลักษณะโครงสร้าง และ 2. ระยะห่าง

¹ รายละเอียดภาคผนวก ข.

² คริ่งใจ บุรณะสมภพ สถาปัตยกรรมเมืองร้อน

ระหว่างอาคารทั้ง 3 แต่โครงการ 3 ก็ยังมีการระบายของอากาศที่ดีกว่าโครงการ 2 มาก โครงการ 2 นี้ การวางตำแหน่งของอาคารทำให้ได้รับแสงธรรมชาติทั้ง เข้า-เย็น ประกอบด้วย ลักษณะโครงสร้างไม่มีส่วนสนับสนุน ในเรื่องลมเลย

ตารางที่ 4.2 ตำแหน่งห้อง

การวางตำแหน่งห้อง	ตำแหน่งห้อง				ผู้ตอบแบบสอบถาม				
	เหนือ	ใต้	ตะวันออก	ตะวันตก		เหนือ	ใต้	ตะวันออก	ตะวันตก
โครงการ 1	49	49	-	-	โครงการ 1	2	8	-	-
โครงการ 2	-	-	24	32	โครงการ 2	-	-	5	5
โครงการ 3	54	54	-	-	โครงการ 3	11	9	-	-
รวม	103	103	24	32	รวม	13	17	5	6

4.1.3 รูปแบบของอาคาร

อาคารชุดระดับรายได้ปานกลางจากการสำรวจพบว่ามีแปลนเพียง 2 แบบเท่านั้น คือ Central Corridor Plan และ Open Corridor Plan ส่วนแปลนในแบบอื่น ๆ เช่น Multi Con System, Point Block System SAS ก็จะมีพบในอาคารชุดระดับรายได้สูง เนื่องจากลักษณะของโครงสร้างแต่ละแบบมีข้อดี ข้อเสีย ซึ่งสถาปนิกจะต้องเป็นผู้ตัดสินใจในการเลือกใช้ โดยศึกษาความต้องการและกลุ่มรายได้ของผู้อยู่อาศัย

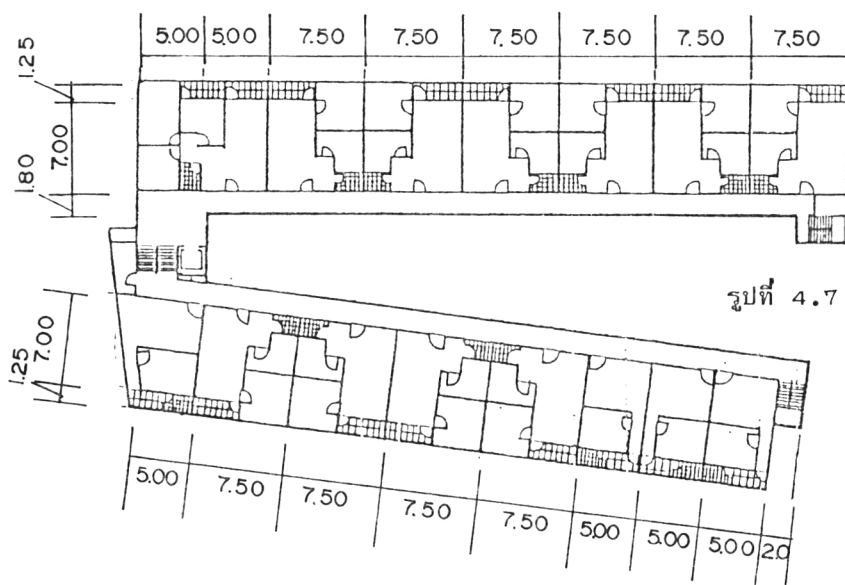
จากการสำรวจโครงการทั้ง 3 มีตำแหน่งของ Core ที่แตกต่างกัน ซึ่งตำแหน่งของ Core ที่ดีจะสามารถย่นระยะทางเดินจากห้องชุดได้สั้นที่สุด ตำแหน่งของบันไดหนีไฟ ควรที่จะสามารถให้ความสะดวกสำหรับผู้อยู่อาศัยได้มากเช่นกัน

ตาราง 4.3 ตำแหน่ง Core (ทางสัญจรแนวตั้ง)

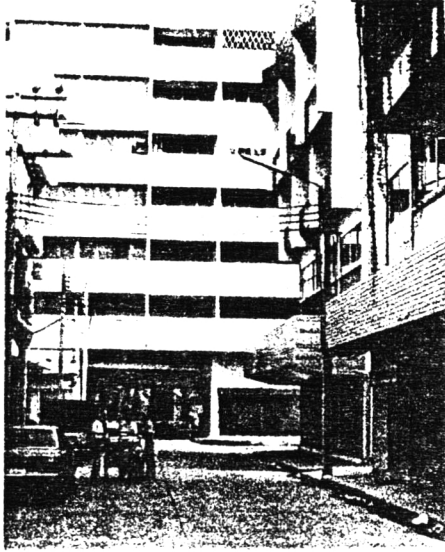
หน่วย / เมตร

	โครงการ 1		โครงการ 2		โครงการ 3	
	ทางสัญจรแนวตั้ง	บันไดหนีไฟ	ทางสัญจรแนวตั้ง	บันไดหนีไฟ	ทางสัญจรแนวตั้ง	บันไดหนีไฟ
ระยะทางไกลสุด	51.80	30.00	14.00	1.00	40.00	20.00
ระยะทางใกล้สุด	3.00	1.80	2.08	15.80	2.00	1.50

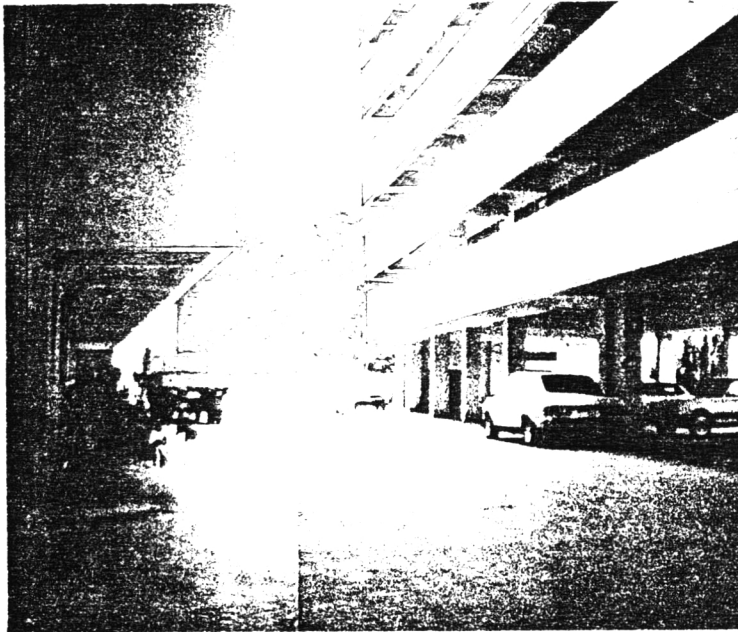
โครงการ 1 มีแปลนแบบ Open Corridor Plan เป็นอาคารที่มีราคาต่ำก่อสร้างแพงบกว่า Central Corridor Plan เหมาะสำหรับอาคารในเขตเมืองร้อน จะได้รับการหมุนเวียนของอากาศที่ดีกว่า โดยมีตำแหน่งของ Core เป็นลักษณะ Exterior Corridor Plan นั้น ระยะจาก Core ไปยังห้องพักยาวที่สุดคือ 51.80 เมตร ระยะใกล้ที่สุด 3.00 ม. (ตารางที่ 4.2) ส่วนบันไดหนีไฟจะอยู่ปลายอีกข้างหนึ่ง (ดูรูปที่ 4.7)



รูปที่ 4.7 แปลนคลองตัน คอนโดมิเนียม



รูปที่ 4.10
 สภาพภายใน
 คลองตันคอนโดมิเนียม
 : ด้านหน้า (ทางเข้า)



: ที่จอดรถชั้นล่าง



: ทางสัญจรแนวตั้ง
 (ลิฟ และบันได)



รูปที่ 4.11

สภาพภายใน

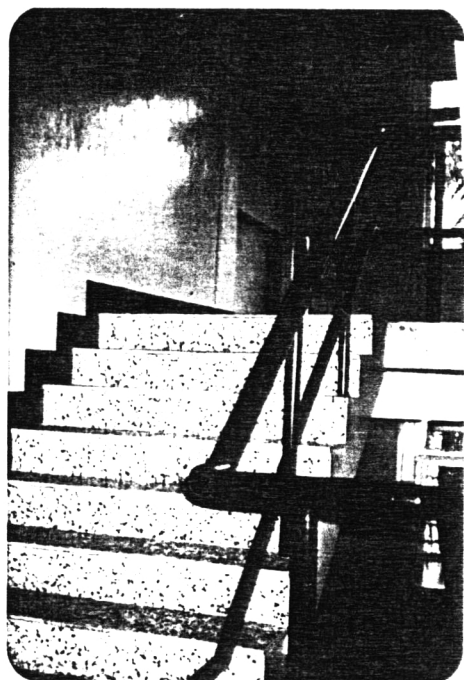
บัสเซเลอร์คอนโดมิเนียม

: ด้านหน้า (ทางเข้า)



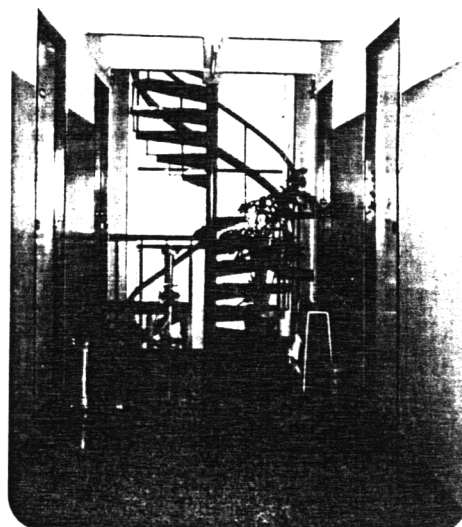
บริเวณพักผ่อน

ทางสัญจรแนวตั้ง

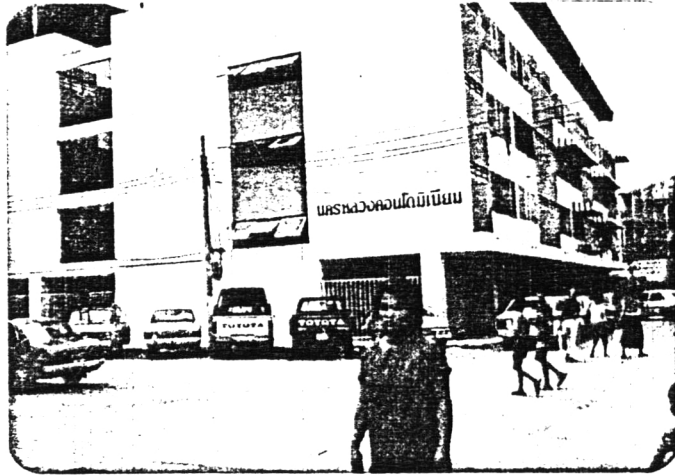


: ทางสัญจรแนวราบ

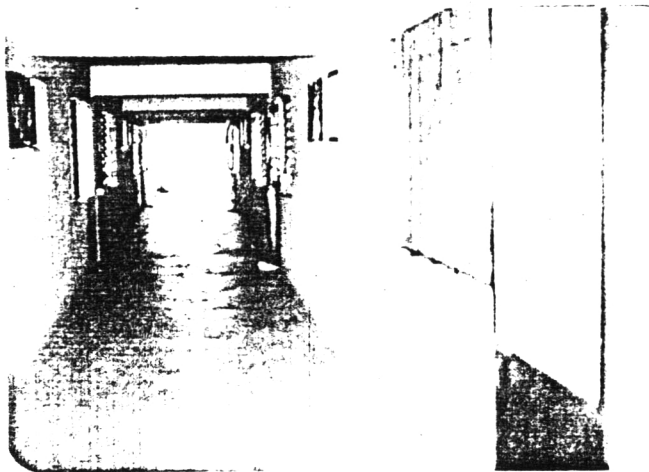
(ทางเดินภายใน)



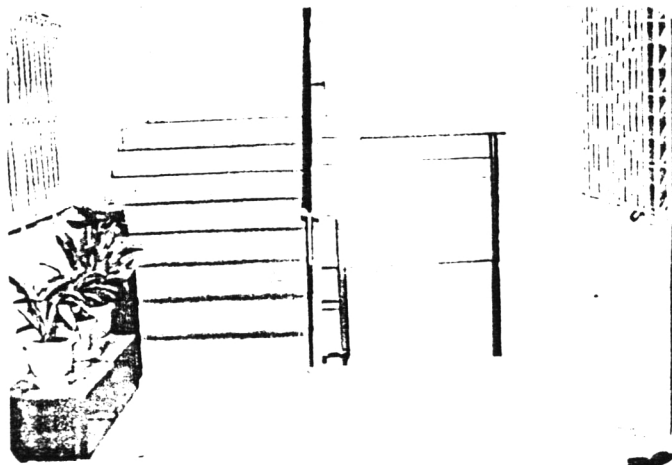
รูปที่ 4.12
สภาพภายใน
นครหลวงคอนโดมิเนียม



: สภาพภายนอก



: ทางเดินภายใน

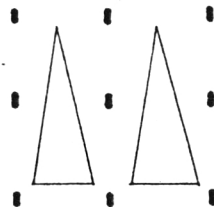
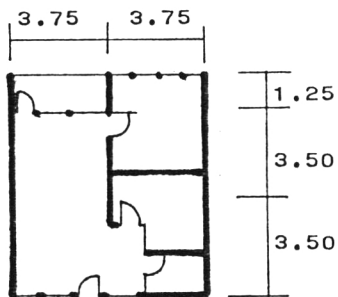


: ทางสัญจรแนวตั้ง

ลักษณะโครงสร้างของอาคารชุดแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ ๆ ดังนี้คือ

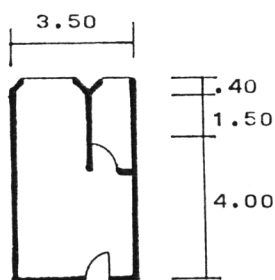
1. โครงสร้างส่วนใต้ดิน (Sub-Structure) เข็มที่ใช้รับน้ำหนักอาคารทั้ง 3 โครงการเป็นเข็ม ค.ส.ล.
2. โครงสร้างส่วนบนดิน (Super-Structure) ใช้ระบบเสาและคาน (Post and Lintel) ใช้กับส่วนของอาคารพักอาศัย เพราะระบบนี้เป็นระบบที่เหมาะสม ส่วนระยะห่างระหว่างเสานั้นกำหนดมาจากส่วนจอดรถ ซึ่งอยู่ชั้นล่างของอาคาร โดยแต่ละ Bay ของเสาสามารถจอดรถได้พอดี (เฉพาะโครงการ 1 และ 3 เนื่องจากชั้นล่างเป็นที่จอดรถ โครงการ 2 ชั้นล่างเป็นห้องพัก) พื้นที่ใช้ในการก่อสร้างใช้ระบบเทกบดที่โยได้ใช้พื้นที่สำเร็จ

รูปที่ 4.13 ช่วง Bay ของอาคารชุด



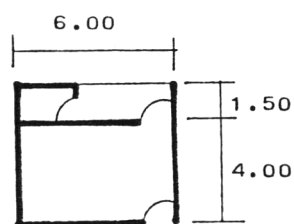
โครงการ 1 คลองตันคอนโดมิเนียม

ขนาด 1 ห้องนอน	ขนาด 2 ห้องนอน
<u>เนื้อที่</u> 31 ม ²	62 ม ²
<u>จอดรถ</u> 1 คัน : Bay	1 คัน : Bay

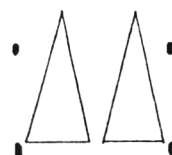


โครงการ 2 บัช เซ เลอรัคคอนโดมิเนียม

<u>เนื้อที่</u> ขนาด (ห้องนอน 21 ม ²) (2 ห้องนอน 42ม ²)
<u>จอดรถ</u> บริเวณจอดรถ open-space



โครงการ 3 นครหลวงคอนโดมิเนียม



<u>เนื้อที่</u> ขนาด 1 ห้องนอน 33 ม ²
<u>จอดรถ</u> 2 คัน : Bay

ความสูงของอาคารทั้ง 3 โครงการ มีความสูง 4-7 ชั้น โครงการ 1 มีลิฟท์เพื่อให้ความสะดวกในการขึ้นลง เนื่องจากความสูงของอาคาร 7 ชั้น อาคารชุดพักอาศัย ทางสูงเป็นรูปแบบใหม่ของที่อยู่อาศัยที่ไม่คุ้นเคยกับผู้มีรายได้อาจปานกลางในเมืองหลวง การสำรวจความพอใจของผู้ที่อยู่ต่อชั้นอาคารมีความสำคัญที่จะเป็นแนวทางข้อเสนอแนะในการออกแบบ อาคารชุดพักอาศัยได้ และทราบถึงเหตุผลในเรื่องของตำแหน่งชั้นอาคารที่ต้องการอยู่

จากการสำรวจผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า

ชอบอยู่ชั้น 1-3	68.25%
ชอบอยู่ชั้น 4-7	14.63%
ชั้นบนสุด	17.07%

กลุ่มรายได้อาจปานกลางชอบอยู่ชั้น 1-3 ซึ่งเป็นอาคารไม่สูงนัก เนื่องจากความเคยชินของผู้ที่ไม่เคยอยู่ในอาคารสูง ผู้ที่อยู่ 90% อยู่บ้านเดี่ยวมาก่อน ผู้ที่อยู่ให้เหตุผลว่าขึ้นลงสะดวกกลัวอันตรายจากไฟไหม้ชอบอยู่ชั้นล่าง ๆ

จากการศึกษาโครงการอาคารชุดทั้ง 3 โครงการ ซึ่งเป็นตัวแทนของอาคารชุดระดับรายได้อาจปานกลางนี้เบื้องต้น จะพบว่า สถานที่ตั้งโครงการมีผลต่อผู้อยู่ในโครงการ จากการสำรวจพบว่าผู้ที่ตอบแบบสอบถามเลือกอยู่ในอาคารชุด เนื่องจากผู้ตอบแบบสอบถามในโครงการศึกษาตัวอย่างสูงถึง 90-95% ดังนั้นถ้าสภาพแวดล้อมที่ดีก็จะทำให้คุณค่าของอาคารเพิ่มมากขึ้น

โครงการ 1 อยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมที่จะเป็นที่พักอาศัยมาก สภาพเงียบสงบ แต่มีแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร เนื่องจาก ราคาอาคารชุด เป็นคู่แข่งกับบ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่มีบ้านอยู่แล้ว ซื้อเพื่อเก็งกำไร ลักษณะโครงสร้าง และการวางตำแหน่งของอาคาร สนับสนุนทางด้านทิศทางลมมาก เป็นอาคารที่เหมาะสมสำหรับความเป็นอยู่สำหรับประเทศเมืองร้อนอย่างประเทศไทย ตำแหน่งของ Core เป็นส่วนเชื่อมของโครงสร้างอาคาร แต่มีข้อเสียทำให้ระยะทางเดินจากห้องชุดไปยัง Core ไกลกว่าโครงการอื่น ๆ (ตารางที่ 4.3)

โครงการ 2 อยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับพักอาศัย เงียบสงบไม่มี การรบกวนจากสภาพแวดล้อมทั้งจากเสียง ครัน เลย แต่มีขนาดเนื้อที่ภายในเล็กมาก ราคาขายต่อตาราง เมตรแพงกว่าโครงการอื่น ๆ

มาก ทั้ง ๆ ที่การบริการที่ได้รับจากโครงการอื่น ๆ ใกล้ เคียงกัน
 ลักษณะการวางตำแหน่งอาคาร และลักษณะโครงสร้างไม่สนับสนุน
 ทางด้านลมเลย แต่ตำแหน่งการวาง Core ได้ดีกว่า 2 โครงการ
 โครงการ 3 อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสมสำหรับพักอาศัย นอกจากนี้สภาพ
 แวดล้อมไม่มีส่วนสนับสนุนให้ในการเพิ่มคุณค่าของอาคารอีกด้วย ได้
 รับการรบกวนจากกลิ่นขยะรอบ ๆ โครงการ, เสียงรบกวนจาก
 โรงภาพยนตร์ เสียงรถยนต์ เสียงจากตลาดสด ราคาต่อตาราง
 เมตรสูงกว่าโครงการ 1 และ 2 เนื้อที่ภายในที่ได้รับจึงมากกว่า
 การบริการภายในโครงการใกล้เคียงกับโครงการ 2 ลักษณะโครง
 สร้างอาคารไม่สนับสนุนทางด้านการระบายอากาศ แต่การวางตำแหน่ง
 ของอาคารทางด้านยาวได้ถูกทิศทางลม ตำแหน่งของ Core ลักษณะ
 เหมือนโครงการ 1 (ดูรูปที่ 4.6)

4.2 ลักษณะทางสังคมและสถานภาพทางเศรษฐกิจของชุมชนที่ทำการศึกษา

จากแบบสอบถามและสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 โครงการ โดยสุ่มเลือกตัวอย่างที่ศึกษา
 พฤติกรรม ลักษณะสังคมและเศรษฐกิจของ 41 ครอบครัว ผลจากการสัมภาษณ์และตอบแบบ
 สอบถามได้พบว่า

1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถาม และที่ถูกสัมภาษณ์เป็นแม่บ้านและพ่อบ้านมีจำนวนใกล้เคียงกัน
 โดยมีเพศหญิง 56% และเพศชาย 44%

2. อายุผู้เป็นเจ้าของบ้าน จะมีอายุ 20 ปีขึ้นไป อายุเฉลี่ยของเจ้าของบ้าน 28-35 ปี
 ซึ่งเป็นอายุในช่วงวัยเป็นผู้ใหญ่ ก่อตั้งครอบครัว

ขนาดของครอบครัวแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ตามจำนวนผู้อยู่และขนาดพื้นที่ภายใน
 ได้แก่ "ครอบครัวขนาดเล็ก" จะมีผู้อยู่ประมาณ 1-4 คน เป็นลักษณะ 1 ห้องนอน โดยมีเนื้อที่
 21-33 ม² และ "ครอบครัวขนาดใหญ่" จะมีผู้อยู่ประมาณ 2-5 คน เป็นลักษณะ 2 ห้องนอน
 โดยมีเนื้อที่ 42-62 ม²

ลักษณะด้านครอบครัว โครงสร้างของครอบครัวแบ่งออกเป็นชั้น เรียกว่า "วัฏจักรของครอบครัว" การจัดระบบดังกล่าวนี้ใช้ลักษณะของครอบครัวเป็นเกณฑ์ โดยแบ่งเป็น 6 ชั้นตอน

ผู้อยู่ในอาคารชุดระดับรายได้ปานกลางนี้ ส่วนใหญ่เป็นลักษณะครอบครัวที่เริ่มต้นใหม่ ซึ่งยังไม่มีบุตร ต้องการมีบ้านของตนเอง รองลงมาได้แก่ครอบครัวที่มีบุตรเล็กและจะมีบุตรไม่เกินกว่า 2 คน รองมาอีกจะได้แก่ผู้ที่ร่วมกัน ฟัน้อง, ญาติ จากการสำรวจได้พบว่าลักษณะครอบครัวที่มีพ่อ-แม่อาศัยอยู่กับลูกไม่มีเลย และลักษณะครอบครัวที่มีเด็กอยู่ในช่วงวัยรุ่น (อายุ 13-20 ปี) ก็ไม่พบเลยเช่นกัน ผู้อยู่ในอาคารชุดคอนโดมิเนียมจะเป็นคนหนุ่มสาวอายุ 28-35 ปี และบุคคลกลุ่มนี้เลือกที่จะอยู่เนื่องจากเหตุผลเรียงตามลำดับความสำคัญดังนี้ ท่าเลที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงานสูงถึง 56% ต้องการมีบ้านของตนเอง 24% และอยู่ต่างจังหวัดไม่มีบ้านในเมือง เลือกที่จะอยู่ใกล้ที่ทำงาน

ตารางที่ 4.4 ลักษณะครอบครัวของชุมชน

	โครงการ 1	โครงการ 2	โครงการ 3	รวม	%
โสด	1	2	-	2	5
ครอบครัวใหม่ยังไม่มีบุตร	4	2	6	12	29
มีบุตร 0-6 ปี	1	4	4	9	22
มีบุตรอายุ 7-13 ปี	4	1	3	8	19
มีบุตรอายุ 20 ปีขึ้นไป	-	-	2	2	5
ญาติ-พี่น้อง	1	2	6	9	22

ระดับการศึกษาของหัวหน้าครอบครัวส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรี ระดับการศึกษาอื่น ๆ จะกระจายตัวใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 4.5 ระดับการศึกษาของหัวหน้าครอบครัว

	โครงการ 1		โครงการ 2		โครงการ 3		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ประถมศึกษา	-	-	1	9	6	30	7	17.07
มัธยมต้น	1	10	-	-	4	20	5	12.09
มัธยมปลายและสายอาชีพ	-	-	-	-	6	30	6	14.63
ปริญญาตรี	7	70	6	55	3	15	16	39.07
สูงกว่าปริญญาตรี	2	20	4	36	1	5	7	17.07

อาชีพและรายได้ของหัวหน้าครอบครัว

ประกอบกิจการส่วนตัว	41.46%	มีรายได้เฉลี่ย 5,000-30,000 บาท (เดือน/ครอบครัว)
ลูกจ้างหน่วยงานเอกชน	39.02%	มีรายได้เฉลี่ย 6,000-20,000 บาท (เดือน/ครอบครัว)
รับราชการ	14.63%	มีรายได้เฉลี่ย 5,000-70,000 บาท (เดือน/ครอบครัว)
ผู้ไม่มีรายได้	4.87%	(หมายถึงนักศึกษา มีบ้านอยู่ต่างจังหวัด)

ระยะเวลาการอยู่ ผู้ที่ตอบแบบสอบถามมากที่สุดมีระยะเวลาอยู่เกินกว่า 12 เดือน มีสูงถึง 51.22% รองลงมาได้แก่ผู้อยู่ 6-12 เดือน ผู้ที่ตอบแบบสอบถามนี้มี 24.39% ของทั้งหมด (สิ้นสุดของการสัมภาษณ์เมื่อ เมษายน 2527)

ลักษณะครอบครัวผู้มีรายได้ปานกลาง แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะใหญ่ ๆ คือ :-

1. ลักษณะครอบครัว ได้แก่ ครอบครัวใหม่ที่ยังไม่มีบุตร หรือมีบุตรที่อายุประมาณ 0-12 ปี ผู้ที่เลือกอยู่เนื่องจากว่าใกล้ที่ทำงานยังไม่มีบ้านของตัวเอง เดิมอาศัยอยู่กับพ่อ-แม่ ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยว

2. อยู่ร่วมกัน ได้แก่ ญาติ, พี่-น้อง ส่วนใหญ่จะเป็นผู้อยู่ในวัย 20-35 ปี กำลังทำงานไม่มีบ้านของตนเอง บ้านเดิมอยู่ต่างจังหวัด เลือกอยู่เนื่องจากใกล้ที่ทำงาน และมีผู้กำลังอยู่ในระหว่างศึกษาบ้าง พ่อแม่ชื่อให้อยู่ บ้านเดิมอยู่ต่างจังหวัดเข้ามาศึกษาในเมือง

อาชีพของผู้ผู้นั้น ส่วนใหญ่จะประกอบกิจการส่วนตัวเป็นนักธุรกิจ รองมาได้แก่ทำงานลูกจ้างหน่วยงานเอกชน จะมีรายได้เฉลี่ย 6,000-30,000 บาท/เดือน/ครอบครัว

โดยจะมีรายได้กระจายกันไป สำหรับโครงการ 1 เป็นกลุ่มรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงและรายได้ปานกลาง โครงการ 2 และ 3 เป็นกลุ่มรายได้ปานกลางและรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ

ตารางที่ 4.6 ระยะเวลาผู้อยู่ในอาคารชุด

ระยะเวลาอยู่	ขนาด 1 ห้องนอน						ขนาด 2 ห้องนอน				รวม	
	โครงการ1		โครงการ2		โครงการ3		โครงการ1		โครงการ2			
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
น้อยกว่า 3 เดือน	-	-	2	-	3	15	2	25	-	-	7	17.07
3-6 เดือน	-	-	-	-	3	15	-	-	-	-	3	7.32
6-12 เดือน	1	50	3	-	4	20	-	-	2	100	10	24.39
12 เดือนขึ้นไป	1	50	4	-	10	50	6	75	-	-	21	51.22
ระยะเวลาอยู่นานที่สุด	1 ปี		2 ปี		2 ปี		3 ปี 2 เดือน		2 ปี			