



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและสาระสำคัญ

จากการที่เศรษฐกิจของไทยมีการขยายตัวในระดับสูง ผลจากการเจริญเติบโตนี้ส่งผลกระทบต่อเขตเมืองค่อนข้างมาก โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นศูนย์กลางความเจริญของประเทศไม่ว่าทั้งด้านการบริหารทางราชการ การพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรมและการบริการ ในการที่กรุงเทพมหานครเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วนี้ ศาสตราจารย์อ้น นิมมานเหมินทร์ ได้เคยกล่าวไว้ว่า " ความใหญ่โตของกรุงเทพฯ เป็นความไม่ปกติสมบูรณ์ เหมือนคนอ้วน จำน้ำหนักเกินมากมาย " ไม่ว่าปัญหาอาชญากรรม ปัญหามลภาวะ ปัญหาที่อยู่อาศัย และปัญหาการจราจร ฯลฯ สำหรับปัญหาที่ทวีความรุนแรงมากที่สุดปัญหาหนึ่งในปัจจุบันคือ ปัญหาการจราจร ซึ่งส่งผลกระทบต่อการเดินทางของผู้ที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร และมีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง

สภาพการจราจรที่ติดขัดในปัจจุบัน นับเป็นปัญหาหลักด้านการคมนาคมขนส่งในกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาที่ผ่านมาโดยหน่วยงานต่าง ๆ พบว่าความเร็วในการเดินทางในกรุงเทพมหานครลดต่ำลงกว่าเดิมในช่วงต้นแผนพัฒนาฉบับที่ 6 มาก (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะวิศวกรรมศาสตร์, หน่วยวิจัยการจราจรและขนส่ง, 2534 : 1-2) ผลจากปัญหาการจราจรนี้ส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิต และรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนกรุงเทพฯ โดยสภาพชีวิตความเป็นอยู่จะต้องเร่งรีบมากขึ้น เวลาจะเป็นสิ่งที่มีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากต้องสูญเสียให้กับการเดินทางในแต่ละวันมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับกลุ่มคนทำงานที่การดำเนินชีวิตต้องผูกพันกับโลกธุรกิจเวลาจะเป็นสิ่งที่มีค่าอย่างยิ่ง การที่จะต้องเสียเวลาเป็นอย่างมากกับการเดินทาง เนื่องจากปัญหาการจราจรที่ติดขัดอย่างมาก จะมีผลต่อประสิทธิภาพของการทำงานรวมทั้งในเรื่องของสุขภาพร่างกายและจิตใจ ดังนั้นทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัยจึงมีส่วนสำคัญซึ่งจะเกี่ยวข้องโดยตรงกับความสะดวกในการเดินทางมาสถานที่ทำงาน และการติดต่อในกิจกรรมด้านต่างๆ ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วแหล่งงานสำคัญของกรุงเทพมหานครที่เกี่ยวข้องกับภาคธุรกิจ มักจะกระจุกอยู่ในกรุงเทพมหานครชั้นใน

จากเหตุการณ์การจลาจลที่ได้ทวีความรุนแรงมากขึ้นเรื่อย ๆ ประกอบกับแนวโน้มในการแก้ปัญหาดังกล่าวจากภาครัฐบาลยังไม่สามารถเห็นว่าจะสามารถแก้ปัญหาได้ในระยะเวลาอันใกล้นี้ เป็นต้นว่าปริมาณรถยนต์ใหม่ที่เพิ่มขึ้นวันละประมาณ 400 คัน ขณะที่เนื้อที่ถนนมีอย่างจำกัดและที่สำคัญโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ของรัฐก็มีแนวโน้มที่จะล่าช้าออกไป เหตุผลดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อการเกิดขึ้นของที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเมือง ทั้งนี้เพื่อเป็นการรองรับพฤติกรรมของคนบางกลุ่มที่เปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต และการอยู่อาศัยไปจากเดิม โดยวัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยในเมืองก็เพื่อเป็นบ้านหลังที่สองซึ่งเป็นทางออกทางหนึ่งของผู้ที่มีบ้านอยู่แล้วบริเวณนอกเมือง แต่การใช้ชีวิตและการทำงานยังต้องผูกพันกับในเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งบ้านที่มีอยู่เดิมก็อยู่ไกลและเป็นอุปสรรคต่อการเดินทาง การมีบ้านหลังที่สองในเมืองก็จะช่วยลดการสูญเสียเวลาที่มีค่ารวมทั้งด้านสุขภาพจิต และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน โดยที่บ้านหลังที่สองในเมืองนี้อาจจะใช้เฉพาะในวันทำงานเท่านั้น ส่วนในวันหยุดก็อยู่บ้านหลังแรกที่มีสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า ซึ่งรูปแบบของบ้านหลังที่สองในเมืองที่เกิดขึ้นนี้ โดยมากจะเป็นรูปแบบของคอนโดมิเนียมที่เป็นอาคารสูง ซึ่งเป็นทางออกเนื่องจากปัญหาที่ดินในเมืองมีอย่างจำกัดและมีราคาสูง

กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจประเภทต่าง ๆ ปัจจุบันเป็นที่รวมของย่านธุรกิจที่สำคัญหลายแห่งด้วยกัน ทั้งบริเวณย่านเก่าแก่และย่านใหม่ ๆ ที่กำลังขยายตัวเพิ่มขึ้น แต่ย่านที่ถือได้ว่าเป็นย่านที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญที่สุดย่านหนึ่งในอดีตจนถึงปัจจุบัน คือ บริเวณสีลมและสุรวงศ์ ซึ่งถือได้ว่าเป็นแหล่งรวมธุรกิจที่สำคัญในระดับประเทศมากที่สุด อาทิเช่น ธุรกิจสถาบันการเงินทั้งภายในประเทศและจากต่างประเทศ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจห้างสรรพสินค้า ธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจประเภทต่าง ๆ อีกมากมาย โดยบริเวณนี้เป็นบริเวณที่มีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่เกิดขึ้นค่อนข้างหนาแน่น คือมีพื้นที่สำนักงานคิดเป็นเกือบร้อยละ 30 ของพื้นที่สำนักงานรวมกันในกรุงเทพมหานคร ซึ่งท่าเลสีลม สุรวงศ์ เป็นย่านที่ราคาที่ดินสูงที่สุดในประเทศไทย เป็นที่ตั้งของธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนและมีแหล่งจ้างงานที่ให้ค่าจ้างสูงสุด และหนาแน่นที่สุดในประเทศไทย (มานพ พงศทัต, 2537) ประกอบกับความเชื่อที่ว่ากลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีรายได้สูงที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นน่าจะทำงานอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของเมืองใหญ่ก็คือ กรุงเทพมหานคร ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงเชื่อว่ากลุ่มคนที่ทำงานในย่านสีลม สุรวงศ์ ถือว่าเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ ซึ่งคนกลุ่มนี้การดำเนินชีวิตจะผูกพันกับการทำงาน ในเรื่องของเวลาจึงมีส่วนสำคัญ ในแต่ละวันกลุ่มคนทำ

งานในย่านสีลม สุรวงศ์ ต้องมีการเดินทางเข้าออก จากบ้านที่อาศัยมาแหล่งงานย่านนี้เป็นจำนวนมาก โดยที่บางส่วนที่อยู่อาศัยก็อยู่ในเมืองอยู่แล้ว บางส่วนที่อยู่อาศัยก็อยู่นอกเมือง ซึ่งความสะดวกในการเดินทางก็แตกต่างกันไป

จากปัญหาและเหตุผลที่ได้กล่าวมาทั้งหมด จึงเป็นสิ่งที่น่าสนใจในการศึกษาถึงกลุ่มคนที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสีลม สุรวงศ์ ถึงประเด็นความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของคนกลุ่มนี้

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสีลม สุรวงศ์
2. เพื่อศึกษาสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ การอยู่อาศัยและการเดินทาง ของผู้ที่มีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง
3. เพื่อศึกษาปัจจัยในการเลือก ความพึงพอใจ และความคาดหวังต่อบ้านหลังที่สองในเมือง ของผู้ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณ สีลม สุรวงศ์

ขอบเขตของการศึกษา

ประชากรที่ศึกษา คือ ผู้ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์ ซึ่งทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานที่มีขนาดตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไปและเป็นอาคารที่สร้างเสร็จก่อนปี 2537 และตั้งอยู่ในขอบเขตของถนนดังนี้

ด้านทิศเหนือ	ติดกับถนนสุรวงศ์
ด้านทิศตะวันออก	ติดกับถนนพระราม 4
ด้านทิศตะวันตก	ติดกับถนนเจริญกรุง
ด้านทิศใต้	ติดกับถนนสาทรเหนือ

ขอบเขตพื้นที่ที่ศึกษาอยู่ในแขวงสีลม และแขวงสุรวงศ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเขตบางรักมีพื้นที่ 2.894 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,808.75 ไร่ โดยมีอาคารสำนักงานที่จะทำการศึกษาทั้งสิ้น 43 อาคาร

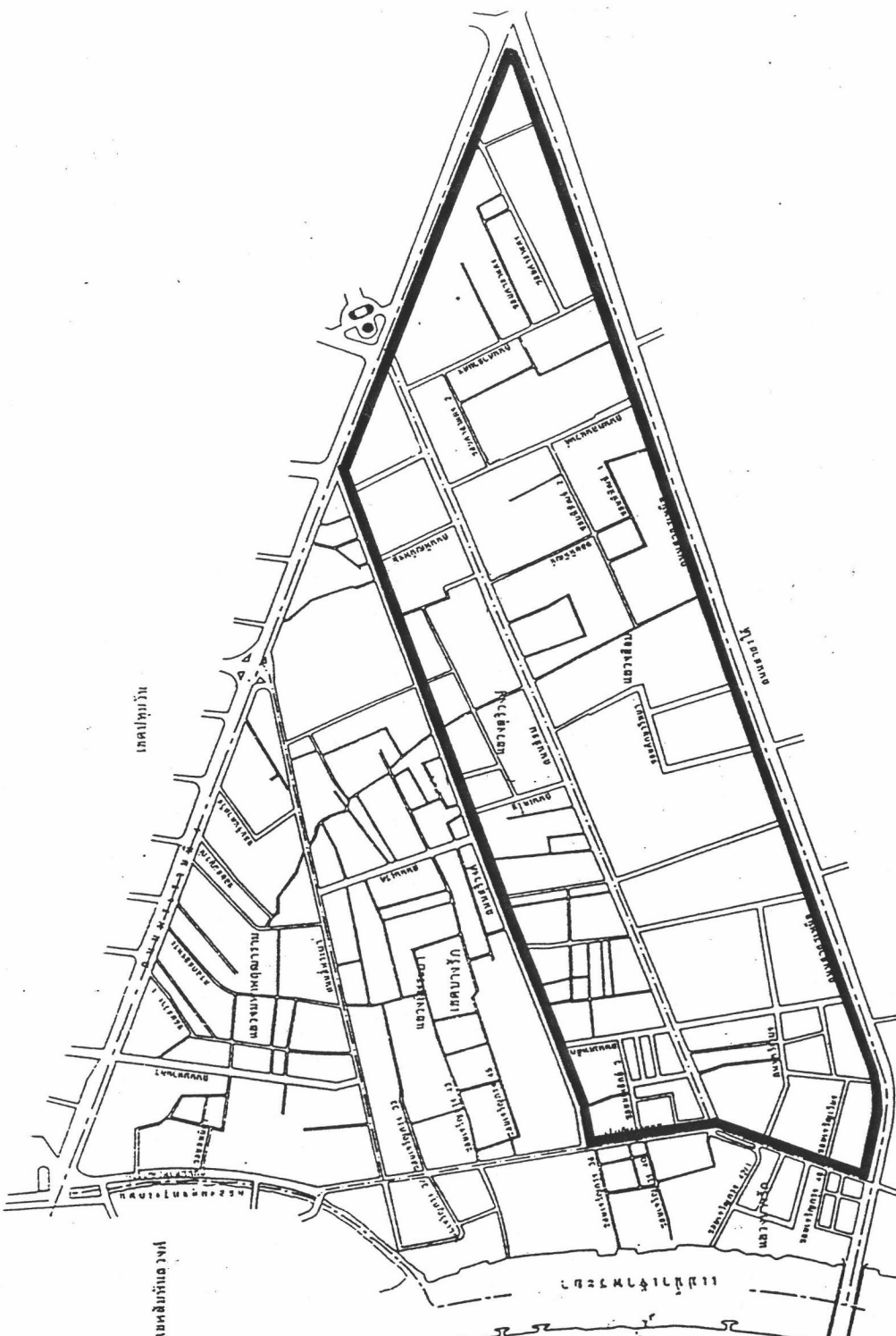
การศึกษาความต้องการการบ้านถึงถึงลงในเมือง
ของผู้ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ
บริเวณเลียม สุรวงศ์

แผนที่แสดง :

ขอบเขตของพื้นที่ศึกษา



สัญลักษณ์ :



ภาพ 1. แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นิยามศัพท์สำคัญ

บ้านหลังที่สองในเมืองหมายถึง บ้านที่อาศัยอยู่อีกหลังหนึ่งในเขตเมือง เฉพาะที่อยู่ในเขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน พญาไท ราชเทวี คูสิต ห้วยขวาง ดินแดง บางซื่อ บางรัก สาทร บางกอกใหญ่ ธนบุรี คลองสาน

บ้านหลังแรกหมายถึง บ้านหลังเดิมที่อาศัยอยู่ก่อนที่จะมีบ้านหลังที่สอง โดยยังมีการอยู่อาศัยที่มีใช้อยู่อย่างถาวรแห่งเดียว

กรุงเทพมหานครชั้นในหมายถึง พื้นที่ที่อยู่ในเขตการปกครองดังนี้ เขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน พญาไท ราชเทวี คูสิต ห้วยขวาง ดินแดง บางรัก บางกอกใหญ่ ธนบุรี คลองสาน

กรุงเทพมหานครชั้นกลางหมายถึง พื้นที่ที่อยู่ในเขตการปกครองดังนี้ เขตสาทร บางคอแหลม ยานนาวา พระโขนง คลองเตย ประเวศ บางกะปิ บึงกุ่ม บางเขน ลาดพร้าว ดอนเมือง จตุจักร บางพลัด บางกอกน้อย ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ

กรุงเทพมหานครชั้นนอก และปริมณฑลหมายถึง พื้นที่ที่อยู่ในเขตการปกครองดังนี้ เขตมีนบุรี ลาดกระบัง สวนหลวง หนองจอก ตลิ่งชัน หนองแขม จอมทอง บางขุนเทียน และจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม สมุทรปราการ สมุทรสาคร

ย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์ หมายถึง พื้นที่ของแขวงสีลมและแขวงสุรวงศ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ในเขตการปกครองของเขตบางรัก

เขตในเมือง หมายถึง พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน

เขตนอกเมือง หมายถึง พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางและเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกและปริมณฑล

ข้อจำกัดในการศึกษา

ข้อจำกัดในการศึกษาครั้งนี้เป็นการสอบถามแบบบังเอิญ (Accidental) จากผู้ที่ทำงานในอาคาร ที่มีคุณสมบัติเป็นกลุ่มตัวอย่างตามสัดส่วนที่กำหนดตามจำนวนผู้ที่ทำงานในแต่ละอาคาร (Quota) ซึ่งวิธีการสุ่มตัวอย่างไม่เป็นไปตามหลัก Probability ดังนั้นผู้ที่ตอบแบบสอบถามอาจไม่สามารถเป็นตัวแทนของกลุ่มที่แบ่งตามตำแหน่งหน้าที่การงานได้ถูกต้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการได้รับการตอบแบบสอบถามจากผู้บริหารระดับสูงเป็นไปได้ยาก แตกต่างจากเจ้าหน้าที่ระดับพนักงานทั่วไป

วิธีดำเนินการวิจัย

1. การรวบรวมข้อมูล การวิจัยครั้งนี้มีวิธีการสุ่มตัวอย่าง เครื่องมือที่ใช้ และวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้ คือ

1.1 การสุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบ Quota Sampling คือมีการกำหนดสัดส่วนของแบบสอบถามแต่ละอาคารที่คิดตามสัดส่วนของผู้ที่ทำงานอยู่ และเป็นการเก็บข้อมูลแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) โดยผู้ตอบแบบสอบถามคือผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานซึ่งเป็นใครก็ได้ที่มีคุณสมบัติเป็นกลุ่มตัวอย่าง และเต็มใจให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามโดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่จะศึกษาอิงตามการกำหนดของ Herber and Raymond R.Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และมีความคลาดเคลื่อน 5% ได้จำนวนตัวอย่างเท่ากับ 321 ตัวอย่างจากจำนวนประชากรประมาณ 53,374 คน

1.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย การสำรวจครั้งนี้ผู้วิจัยใช้แบบสอบถามที่สร้างขึ้นมาให้สอดคล้องกับจุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา โดยแบบสอบถามในการศึกษาประกอบด้วยคำถาม 4 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (เฉพาะผู้ที่ไม่มีบ้านหลังที่สองในเมือง)

ส่วนที่ 3 ข้อมูลบ้านหลังแรก และบ้านหลังที่สองในเมือง (เฉพาะผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว)

ส่วนที่ 4 ข้อมูลความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง

ภายหลังจากการสร้างแบบสอบถามเสร็จแล้ว ผู้วิจัยได้นำไปทดลองใช้ (Pilot Test) จำนวน 15 ชุด และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อความสมบูรณ์ของแบบสอบถาม

1.3 วิธีการเก็บข้อมูล ผู้วิจัยและผู้ช่วยวิจัยอีก 2 ท่าน ที่ได้รับการฝึกอบรมเป็นอย่างดีเข้าติดต่อผู้จัดการฝ่ายบุคคล หรือเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ของบริษัทที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง เพื่อขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามจากเจ้าหน้าที่ระดับต่าง ๆ ของบริษัท

2. การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามที่ได้มาตรวจสอบความสมบูรณ์ และคัดเลือกจนครบ 321 ฉบับ การวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้คอมพิวเตอร์โปรแกรม SPSS/PC⁺ ในการวิเคราะห์ค่าตอบสถิติวิเคราะห์ที่ใช้ประกอบด้วย การหาค่าร้อยละ (Percentage) และหาลำดับความสำคัญเฉลี่ย โดยใช้ค่าดัชนีความสำคัญ (Index Value) เป็น

ตัวอธิบาย ส่วนการวิเคราะห์คำถามเพื่อวัดทัศนคติจะใช้มาตรฐานการวัดแบบประมาณค่า (Rating Scale) ของ Likert

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจบริเวณ สีลม สุรวงศ์
2. ทราบถึงสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ การอยู่อาศัยและการเดินทาง ของผู้ที่มีต่อความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง
3. ทราบถึงปัจจัยในการเลือก ความพึงพอใจ และความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจบริเวณ สีลม สุรวงศ์
4. ข้อเสนอแนะต่อภาครัฐ และเอกชนในการคาดการณ์อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านหลังที่สองในเมือง