



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและสาระสำคัญ

กรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางความเจริญของประเทศ เป็นที่รวมของกิจกรรมทุกประเภทรวมทั้งเป็นศูนย์กลางการบริการ การค้า ธนาคาร อุตสาหกรรม บริการพื้นฐาน จากการพัฒนาทางเศรษฐกิจของประเทศ ได้ทำให้อาคารสำนักงานต่าง ๆ มีการขยายตัวและก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก โดยบริเวณสาทร สีลม สุรวงศ์ มีพื้นที่สำนักงานขนาดใหญ่เกิดขึ้นค่อนข้างหนาแน่น คือมีพื้นที่สำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 30 ของพื้นที่สำนักงานรวมกันในกรุงเทพมหานคร โดยมีพื้นที่รวม 4,000,000 ตารางเมตร ย่านถนนสาทรมีพื้นที่รวมสูงสุดถึง 682,690 ตารางเมตร รองลงมาคือสีลม และถนนพหลโยธิน (ผู้จัดการพร็อพเพอร์ตี้ 2538) ถนนสาทรจะมีความแตกต่างจากย่านธุรกิจอื่น ๆ ที่มีความเจริญมาก่อนหน้านานแล้ว คือสาทรจะเป็นย่านธุรกิจใจกลางเมืองที่มีอาคารสำนักงานใหม่ที่ทันสมัย และได้มาตรฐานสากล ซึ่งเป็นที่ต้องการของลูกค้าประเภทสถาบันการเงินทั้งในประเทศ และต่างประเทศมากที่สุด และเชื่อว่านโยบายเป็นเสรีทางการเงินธนาคาร การประกันภัย และบริการทางการเงินอื่น ๆ ที่จะตามมา จะผลักดันให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานในย่านนี้ขยายตัวต่อไปอีก (ริชาร์ด เอลลิป 2539) ซึ่งในย่านที่ในปัจจุบันกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจการเงิน เช่นเดียวกับ WALL STREET ใน NEW YORK ย่านนี้มีราคาที่ดินที่แพงที่สุดในประเทศไทย เป็นที่ตั้งของธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนสูงและมีแหล่งจ้างงานที่ได้ค่าจ้างสูงสุดในประเทศหนาแน่นที่สุด (มานพ พงศทัต 2537) จึงเชื่อได้ว่ากลุ่มคนทำงานในย่านถนนสาทรนี้ เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ ที่ได้ค่าจ้างเงินเดือนสูง และน่าจะมากจะถูกตัวอยู่ในบริเวณนี้

ดังนั้นเป็นที่น่าสนใจในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนทำงานในย่านถนนสาทรนี้ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้และการศึกษาที่ดี มีกำลังความสามารถในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยสูง และในปัจจุบันได้มีผู้วิจัยความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานย่านสีลม และความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ซึ่งนับว่าเป็นกลุ่มที่มีรายได้และการศึกษาดี มีกำลังซึ่งสูงใกล้เคียงกัน จึงเป็นที่น่าสนใจที่จะทำการศึกษาแล้วนำผลของการศึกษามาอภิปรายผลเปรียบเทียบ

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ วิธีการดำเนินชีวิต และการเดินทางของคนทำงานย่านถนนสาทร
2. เพื่อศึกษาลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และปัญหาการอยู่อาศัยของคนทำงานย่านถนนสาทร
3. เพื่อศึกษาลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัย และเสนอแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของคนทำงานย่านถนนสาทร

ขอบเขตการศึกษา

กลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษา คือ ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนถนนสาทร ทั้งสาทรเหนือ และสาทรใต้ ที่มีพื้นที่อาคารตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป และเป็นอาคารที่สร้างเสร็จและเปิดใช้งานจนถึงปี 2539 และตั้งอยู่บนสองฝั่งของถนนสาทรทั้งเหนือ และใต้ ตั้งแต่ช่วงสี่แยกถนนสาทรตัดกับถนนพระราม 4 ถึง ถนนเจริญกรุง ซึ่งอยู่ในส่วนหนึ่งของแขวงตึกม เขตบางรัก กับ แขวงยานนาวาและ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร โดยมีอาคารสำนักงานที่ทำการศึกษาคั้งนี้ทั้งสิ้น 21 อาคาร มีจำนวนพื้นที่ 383,845 ตารางเมตร และมีจำนวนผู้ที่ทำงานอยู่ในอาคารประมาณ 38,385 คน (ประมาณคนทำงานจากอัตราพื้นที่ 10 ตารางเมตรต่อ 1 คน จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติ)

ข้อจำกัดในการศึกษา

ข้อจำกัดในการศึกษาคั้งนี้ เป็นการสอบถามแบบบังเอิญ (Accidental) จากผู้ที่ทำงานในแต่ละอาคาร ที่มีคุณสมบัติเป็นกลุ่มตัวอย่างตามที่กำหนดตามจำนวนผู้ที่ทำงานอยู่ในแต่ละอาคาร (Quota) ดังนั้นผู้ที่ตอบแบบสอบถามอาจไม่สามารถเป็นตัวแทนของกลุ่มที่แบ่งตามตำแหน่งหน้าที่การงานได้ไม่ถูกต้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการได้รับการตอบแบบสอบถามจากผู้บริหารระดับสูงเป็นไปได้ยาก แตกต่างจากกลุ่มเจ้าหน้าที่พนักงาน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบถึงสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ วิธีการดำเนินชีวิต และการเดินทางของ
คนงานย่านถนนสาทร
2. ได้ทราบถึงลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และปัญหาการอยู่อาศัยของคนทำงานย่าน
ถนนสาทร
3. ได้ทราบถึงลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัย ของคนทำงานย่านถนนสาทร
4. เพื่อเป็นข้อมูลให้หน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และผู้ประกอบการใช้เป็นแนวทางใน
การพัฒนาจัดสร้างที่อยู่อาศัย และถึงอำนาจความสะดวกต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับความต้องการ
ของบริโภค



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย