



ความเป็นมาและสาระสำคัญ

ผลจากนโยบายในสมัยของคณะรัฐบาลเปรม 1 และเปรม 4 ในปี 2523 และปี 2526 มีนโยบายที่จะพยายามปรับปรุงนโยบายทางด้านการเงินและการบริหารการเงิน เพื่อหนุนให้เกิดการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจ และความมั่นคงของธนาคารพาณิชย์มากขึ้น สำหรับนโยบายที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินสามารถแบ่งได้ 3 กลุ่ม ดังนี้

1. นโยบายเพื่อรักษาเสถียรภาพของเงินบาท ซึ่งเป็นค่าเงินบาททั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยอาศัยนโยบายการเงินและอัตราแลกเปลี่ยน
2. นโยบายเพื่อพัฒนาสถาบันการเงินให้มีประสิทธิภาพและความมั่นคง
3. นโยบายเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมโดยอาศัยข้อบังคับ และกฎเกณฑ์ที่วางไว้เพื่อใช้เป็นแนวทางให้สถาบันการเงิน โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ถือปฏิบัติ

นโยบายดังกล่าวของรัฐบาลในสมัยเปรมฯ ถือว่าประสบความสำเร็จพอสมควร เป็นการสร้างรากฐานให้ระบบเศรษฐกิจและระบบการเงินของประเทศไทยมีความมั่นคงยิ่งขึ้น จะเห็นได้จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530 - 2534) ได้มีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจภายในประเทศหลายประการ เนื่องมาจากการดำเนินนโยบายรักษาวินัยทางการคลัง การพัฒนาการส่งออก และการส่งเสริมการลงทุน ส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ในอัตราที่สูงกว่าเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี เริ่มโดยมีอัตราการขยายตัวประมาณ 9.6 ในปี พ.ศ. 2530 ขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 11.6 ในปี 2531 และในปี 2532 มีการขยายตัวในอัตราร้อยละ 11 ส่งผลให้ธุรกิจบริการ เป็นภาคธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ที่มีการขยายตัวรวดเร็วมากที่สุด แสดงให้เห็นได้ชัดว่ากรุงเทพฯ กำลังจะก้าวสู่การเป็นเมืองที่มีฐานะเศรษฐกิจที่หลากหลายและซับซ้อนทันสมัยยิ่งขึ้น ในช่วงปี พ.ศ. 2532 ถึงปี พ.ศ. 2536 ธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ประกันภัย และอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวมากกว่าร้อยละ 160 ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 27 ต่อปี

จากที่ระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในภาคธุรกิจการเงินการธนาคารที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้อนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์ได้มีโอกาสทำธุรกรรมทางการเงินมากขึ้น ทำให้ระบบธุรกิจการเงินการธนาคารซึ่งนับเป็นกลไกสำคัญประการหนึ่ง ในระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยมีการขยายตัวและเติบโตตามทั้งในด้านปริมาณธุรกิจที่เพิ่มมากขึ้นและจำนวนบุคลากรเพื่อการปฏิบัติ

งานและสำหรับธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงศรีอยุธยา ด้วยข้อจำกัดของขนาดพื้นที่ของสำนักงานใหญ่ ที่ ถนนพหลโยธิน และที่ถนนพหลินจิตตามลำดับ ที่ไม่สามารถขยายตัวเพื่อรองรับกับการเติบโตดังกล่าวได้ ธนาคารกสิกรไทย จึงได้ดำเนินการก่อสร้างสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ขึ้นที่ ถนนราชบุรีบูรณะ ขนาดพื้นที่ 32 ไร่ ส่วนธนาคารกรุงศรีอยุธยาได้ก่อสร้างสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ขึ้นที่ ถนนพระราม 3 ขนาดพื้นที่ 8 ไร่ ซึ่ง ในบริเวณช่วงระหว่างถนนราชบุรีบูรณะเชื่อมต่อกับถนนพระราม 3 จะเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งในอนาคต อีกทั้ง การจรรยา การคมนาคมขนส่ง สะดวกสบายอยู่ในเส้นทางของระบบทางด่วนชั้นที่ 1 และ 2 โดยธนาคารมีนโยบายและมีเป้าหมายหลักในการก่อสร้างสำนักงานใหญ่ 2 แห่งใหม่ คือ ให้เป็นอาคารแห่งใหม่ที่ยั่งยืนด้วยระบบอาคารทันสมัยใหม่ (MODERN OFFICE) มีความมั่นคงปลอดภัย มีความสง่างามในสิ่งแวดล้อมที่ดี พร้อมอำนวยความสะดวกให้แก่พนักงานและลูกค้าผู้มาติดต่อให้ได้รับบริการที่ประทับใจและมีประสิทธิภาพ พร้อมกันนี้คาดว่าจะในอนาคตยังมีธนาคารกรุงไทยและธนาคารกรุงเทพที่ย้ายมาตั้งอยู่บริเวณถนนพระราม 3 ซึ่งพอที่จะสรุปได้ดังนี้

ชื่อโครงการ	เจ้าของ	สถานที่ตั้ง	ประเภทกิจการ	พื้นที่	จำนวนผู้ใช้อาคาร	ความคุ้มค่าโครงการ
ตม.ใหญ่ธ.กสิกรไทย	ธ.กสิกรไทย	ด.ราชบุรีบูรณะ	อาคารสำนักงานสูง 42 ชั้น อาคารคอมพิวเตอร์สูง 6 ชั้น อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น	32 ไร่	3,000 คน	เสร็จแล้ว 100%
ตม.ใหญ่ธ.กรุงศรีฯ	ธ.กรุงศรีอยุธยา	ด.พระราม 3	อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้นได้ดิน 1 ชั้น อาคารจอดรถ 11 ชั้น อาคารคอมพิวเตอร์ 4 ชั้น (อยู่บนอาคารจอดรถ อาคารเชื่อม กล 4 ชั้น (อยู่บนอาคารจอดรถ)	8 ไร่	3,000 คน	เสร็จแล้ว 100%
ตม.ใหญ่ธ.กรุงเทพ	ธ.ธ.กรุงเทพ	ด.พระราม 3	อาคารสำนักงานสูง 42 ชั้น ห้องประชุม 1,000 คน ห้องจัดนิทรรศการอาคารคอมพิวเตอร์ 12 ชั้นศูนย์ฝึกอบรมสูง 11 ชั้นขอวีลิตเพอร์มันนท์ 600 ห้อง	29 ไร่กว่า	10,000 คน	กำลังปรับพื้นที่
ตม.ใหญ่ธ.กรุงไทย	ธ.ธ.กรุงไทย	ด.พระราม 3	อาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น	10 ไร่	3,000 คน	อยู่ระหว่างการออกแบบก่อสร้าง

ที่มา : หนังสือพิมพ์ผู้จัดการ 27 พค. 40

จากการย้ายที่ตั้งสำนักงานขนาดใหญ่ของทั้ง 2 ธนาคารฯ ออกจากพื้นที่ในเขตเมืองชั้นในออกไปสู่ในเขตชานเมือง เพื่อที่จะต้องการสร้างอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เพื่อรองรับกับปริมาณงานหรือจำนวนพนักงานที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคตย่อมที่จะเกิดปัญหาต่อผู้ที่ทำงานในหน่วยงานนั้น ในเรื่องของปัญหาด้านที่อยู่อาศัยกับสถานที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ตลอดจนพฤติกรรมการเดินทางอันเนื่องมาจากสภาพปัญหาจราจรยังจะมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของพนักงานไปเป็นรูปแบบที่ซึ่งสะดวกต่อการเดินทางไปทำงาน ปัจจุบันธนาคารไทยพาณิชย์ได้ย้ายไปแล้วทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ส่วนธนาคารกสิกรไทยและธนาคารกรุงศรีอยุธยาเป็น 2 ธนาคารแรกที่ย้ายไปอยู่ที่ ถ.ราชบุรีบูรณะและถนนพระราม 3 ตามลำดับ ดังนั้นจึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจที่จะศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติในด้านปัญหาที่อยู่อาศัยและวิถีการดำเนินชีวิตของพนักงานธนาคาร เพราะจะทำให้สามารถหาข้อสรุปเสนอแนะต่ออีก 2 ธนาคาร ที่กำลังจะย้ายได้

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาทัศนคติในด้านปัญหาที่อยู่อาศัย และวิถีการดำเนินชีวิตของพนักงานธนาคารอันเนื่องมาจากการย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ธนาคารกสิกรไทยและธนาคารกรุงศรีอยุธยา
2. เพื่อเปรียบเทียบทัศนคติของพนักงานธนาคารที่ต้องย้ายสำนักงานใหญ่ทั้งสองแห่ง
3. เพื่อเป็นแนวทางในการจัดการด้านที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมให้กับพนักงานธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และธนาคารอื่น ๆ ที่จะย้ายสำนักงานใหญ่

ขอบเขตการศึกษา

ในการศึกษครั้งนี้กลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษา ได้แก่ พนักงานธนาคารกสิกรไทยและพนักงานธนาคารกรุงศรีอยุธยา ที่มีจำนวนพนักงานมากกว่า 2,000 คน และมีกิจการย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ มาอยู่ที่ถนนราชบุรีบูรณะและถนนพระราม 3 ตามลำดับ เนื่องมาจากได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพทำเลเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งในอนาคต มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกคล่อง อยู่ในเส้นทางของระบบทางด่วนขั้นที่ 1 และ 2 โกลด์โครงการระบบขนส่งมวลชนหลัก ๆ หลายสาย ซึ่งจะช่วยให้การติดต่อกับจุดต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่แห่งหนึ่งที่มีการย้ายสำนักงานใหญ่ ซึ่งเดิมสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ ถ.พหลโยธิน เนื่องจากธุรกิจของธนาคารได้ขยายตัวเพิ่มขึ้น ทำให้พื้นที่สำนักงานไม่เพียงพอต่อการขยายงานในอนาคต ธนาคารจึงได้ย้ายสำนักงานใหญ่แห่งใหม่มาอยู่ที่ ถ.ราชบุรีบูรณะ บริเวณเชิงสะพานพระรามที่ 9 ฝั่งธนบุรีริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีพนักงานธนาคารมากกว่า 2,000 คน ย้ายเข้าอยู่ที่ตั้งของสำนักงานใหญ่แห่งใหม่นี้

- ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ก็เป็นธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่อีกแห่งหนึ่งที่มีการย้ายสำนักงานใหญ่ ซึ่งเดิมตั้งอยู่ที่ ถ.เพลินจิต เนื่องจากพื้นที่สำนักงานคับแคบไม่เพียงพอต่อกรขยายงานในอนาคต โดยสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ได้ย้ายมาอยู่ที่ ถ.พระราม 3 โดยมีพนักงานธนาคารย้ายเข้ามามากกว่า 2,000 คน เช่นกัน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบทัศนคติของพนักงานธนาคารกสิกรไทย และพนักงานธนาคารกรุงศรีอยุธยา ในด้านปัญหาที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากการย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่
2. ทำให้ทราบความแตกต่างระหว่างทัศนคติของพนักงานธนาคารทั้งสองแห่ง และทราบแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานธนาคาร ซึ่งได้มีการย้ายสำนักงานใหญ่
3. เพื่อเป็นข้อเสนอแนะแก่ผู้บริหารในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย ให้กับพนักงานของธนาคารทั้ง 2 หน่วยงาน
4. เพื่อเป็นแนวทางให้ธนาคารพาณิชย์ และองค์กรขนาดใหญ่ที่จะมีการย้ายอาคารสำนักงานใหญ่ในอนาคต

คำจำกัดความ

ทัศนคติ (Attitude) หมายถึง ความคิดเห็นของบุคคลซึ่งได้ผ่านการคิดวิเคราะห์ที่กลั่นกรองโดยบุคคลนั้น ๆ มาแล้ว ทัศนคติในงานวิจัยฉบับนี้จะเป็นทัศนคติที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่อยู่อาศัยและวิธีการดำเนินชีวิตเป็นส่วนใหญ่

บ้านเดี่ยว (Single House) ได้แก่ บ้านที่แยกเป็นหลังเดี่ยวมีบริเวณห่างรอบตัวบ้าน

ทาวน์เฮ้าส์ (Town House) ได้แก่ บ้านหลาย ๆ หลังที่ปลูกติดกัน ซึ่งส่วนใหญ่จะมีมากกว่า 8-10 หลังขึ้นไป มีการตกแต่งเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มมาตรฐานและคุณภาพของการอยู่อาศัย

อพาร์ทเมนต์ (Apartment) เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นค่อนข้างสูง ส่วนมากมักจะสร้างขึ้นไปในแนวสูง แต่ละชั้นแบ่งเป็นส่วน ๆ เพื่อการอยู่อาศัย

อาคารชุด (Condominium) เป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินกลาง มักจะตั้งอยู่ในบริเวณที่ราคาของที่ดินค่อนข้างสูงอยู่ภายในเขตเมืองชั้นใน และมีความสูงของตัวอาคารมากกว่า 10 ชั้นขึ้นไป

บ้านหลังแรกของครอบครัว หมายถึง บ้านที่เป็นกรรมสิทธิ์การถือครองครองของตนเองหรือของครอบครัวหลังแรก เช่น ซื้อบ้านเมื่อแต่งงานแยกครอบครัวออกมา

บ้านหลังที่ 2 หมายถึง ผู้มีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ถือครองเป็นของตนเอง หรือของครอบครัวอยู่แล้ว มีบ้านใหม่เพื่อการพักผ่อนหรือพักอาศัย เพื่อวัตถุประสงค์ในการเดินทางไปทำงานสะดวกขึ้น

ผู้มีรายได้สูง ได้แก่ ผู้ที่มีรายได้ส่วนตัวต่อเดือนตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไป

เขต หมายถึง พื้นที่ที่แบ่งการปกครองออกเป็นส่วน ๆ ภายในกรุงเทพฯ จำนวน 36 เขต ตามพระราชบัญญัติจัดระเบียบการบริหารกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2533 โดยเขตต่าง ๆ ทั้ง 36 เขตได้ถูกจัดกลุ่มออกเป็น 3 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้พื้นที่ คือ

- เขตชั้นใน (เมือง) จำนวน 14 เขต ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบ เขตสัมพันธวงศ์ เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตบางกอกใหญ่ เขตคลองสาน เขตธนบุรี เขตดุสิต เขตบางซื่อ เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตห้วยขวาง และเขตสาทร
- เขตชั้นกลาง (ต่อเมือง) จำนวน 15 เขต ได้แก่ เขตยานนาวา เขตบางคอแหลม เขตภาษีเจริญ เขตราชบุรีวณะ เขตบางกอกน้อย เขตบางพลัด เขตจตุจักร เขตดอนเมือง เขตบางเขน เขตลาดพร้าว เขตบางกะปิ เขตปทุมมา เขตคลองเตย เขตพระโขนง และเขตประเวศ
- เขตชั้นนอก (ชานเมือง) จำนวน 7 เขต ได้แก่ เขตหนองจอก เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เขตบางขุนเทียน เขตตลิ่งชัน เขตหนองแขม และเขตจอมทอง

ทางด่วน (Expressway) คือ ถนนที่มีหน้าที่บริการเคลื่อนไหวการจราจรเพียงอย่างเดียว มีหน้าที่ให้บริการต่อที่ดินอยู่สองข้างทางเพียงเล็กน้อยหรือไม่ให้เลย โดยมีกฎหมายควบคุมทางเข้าออก

ถนนสายหลัก (Major arterial) คือ ถนนที่ทำการจราจรต่อจาก Expressway วัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์คือเป็นถนนเชื่อมโยงชุมชนไปยังชุมชนอื่น (Through traffic)

ถนนสายรอง (Collector street) คือ ถนนที่ใช้บริการการจราจรภายในพื้นที่ของท้องถิ่นและมีหน้าที่เชื่อมโยงพื้นที่กับถนนสายหลัก

ข้อจำกัดในการศึกษา

1. การศึกษาครั้งนี้เป็นการสอบถามแบบ Accidental and Quota ดังนั้นผู้ที่ตอบแบบสอบถามจึงเป็นตัวแทนของพนักงานในระดับปฏิบัติการโดยทั่วไป ซึ่งไม่ใช่ผู้บริหารระดับสูงของหน่วยงาน
2. การศึกษานี้เป็นการศึกษาทัศนคติของบุคคลภายใต้เงื่อนไขของตัวแปรและสภาพแวดล้อมขณะช่วงเวลาหนึ่ง ผลการศึกษาจึงเป็นเพียงแนวทางในการแก้ไขปัญหาก็อยู่อาศัย อันเนื่องมาจากการย้ายสำนักงานใหญ่ของหน่วยงานเท่านั้น



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการก่อสร้างสำนักงานใหญ่ธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง

