

เกณฑ์ประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์  
ในประเทศไทย

โดย

นางสาวธิดารัตน์ กฤดากร ณ อยุธยา

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

พ.ศ. 2553

Assessment Criteria of Sustainable Neighborhood Development  
for Real Estate Projects in Thailand

By

Miss Thidarat Kridakorn Na Ayutthaya

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Science Program in  
Innovative Real Estate Development  
Department of Real Estate Development  
Faculty of Architecture and Planning  
Thammasat University

2010

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นางสาวดิศรัตน์ กฤดากร ณ อยุธยา

เรื่อง

เกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

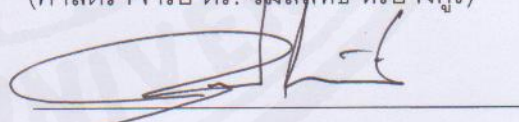
เมื่อ วันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2553

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



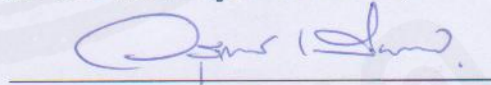
(ศาสตราจารย์ ดร. วิมลสิทธิ์ หรยางกูร)

กรรมการสอบและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



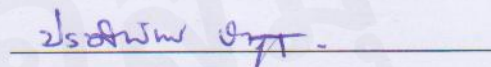
(อาจารย์ ดร. กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



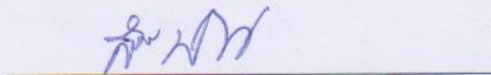
(อาจารย์ ดร. วรณศักดิ์ เลี่ยมแหลม)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ดร. ประดิพัทธ์ บำรุงศรี)

คณบดี



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สันติรักษ์ ประเสริฐสุข)

## บทคัดย่อ

ในปัจจุบันประเทศไทยมีการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็วซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบชุมชนในท้องถิ่น ดังนั้นในงานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อหาเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนของประเทศไทย ขั้นตอนการศึกษาประกอบด้วย (1)ศึกษาหลักเกณฑ์การประเมินของต่างประเทศจำนวน 3 มาตรฐาน คือ LEED: Leadership in Energy and Environmental Design (สหรัฐอเมริกา) Green Star (ออสเตรเลีย) และ CASBEE: Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency (ญี่ปุ่น) (2)ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับมาตรฐาน แบบการประเมินและกฎหมายต่างๆของประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (3)สำรวจความคิดเห็นผู้เชี่ยวชาญด้วยเทคนิคเดลฟายแบบปรับปรุง (modified Delphi Technique) และ(4)สรุปเสนอเกณฑ์ประเมินที่ได้จากงานวิจัย ผลการวิจัยพบว่าโดยร้อยละ 57 ของรายการในรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์การประเมินอาคารเขียวของประเทศไทยมีรายการเกณฑ์ประเมินโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ประเมินของต่างประเทศ และมีเกณฑ์ประเมินที่สามารถใช้งานประเมินด้านการพัฒนาชุมชนได้จำนวน 180 เกณฑ์จากจำนวนเกณฑ์ประเมินที่นำมาเปรียบเทียบ 352 เกณฑ์ โดยเมื่อแบ่งตามกายภาพ 2 ด้าน ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อมในละแวกชุมชนและด้านธรรมชาติแวดล้อมและสังคมแวดล้อม พบว่าสามารถแบ่งได้จำนวน 6 หมวด 18 หมู่ มาตรฐานด้านคุณภาพชีวิตในชุมชนและการออกแบบให้โครงการมีปฏิสัมพันธ์ทั้งภายในและภายนอก เป็นเกณฑ์เพิ่มเติมจากหลักเกณฑ์ของไทย ผลการวิจัยนี้สามารถนำไปเป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยให้มีคุณค่าทางสิ่งแวดล้อมและสังคมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชนต่อไป

## Abstract

Nowadays, Thailand residential real estate projects have rapidly expanded and affect on local community pattern. Thus, this research aimed at analyzing alternative requirements related to the neighborhood development assessment of sustainable real estate projects in Thailand. The methodology consisted of (1)studying three foreign neighborhood and urban development rating systems: the rating systems of LEED: Leadership in Energy and Environmental Design (U.S.), Green Star (Australia), and CASBEE: Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency (Japan), (2)comparing the foreign systems with the existing standards and regulations of Thai laws related to real estate project development, (3)filtering the results of the comparison by modified Delphi Technique, and (4)summarizing and proposing the neighborhood development assessment guidelines. It was found that the environmental impact assessments by environmental regulations and the green building assessments of Thailand are 57% concordance with the foreign systems. The suggested assessment criteria contain with 180 criteria from 352 items that divided by their physical characteristics into 2 parts: neighborhood environment element and natural and social element, and can be further divided into 6 categories and 18 groups respectively. Assessment criteria related to quality of life assessment and relatively community promoting should be adopted. Finally, the results of this research can be used as a baseline for sustainable real estate developing projects in order to enhance the environmental and social values for the higher quality of life.



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความช่วยเหลือและคำแนะนำจากหลาย ๆ ท่าน ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์ ดร. กองกฤษ โตชัยวัฒน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่คอยให้ความช่วยเหลือ แนะนำแนวทาง กลั่นกรององค์ความรู้ต่าง ๆ และตรวจสอบการจัดทำ วิทยานิพนธ์และเผยแพร่บทความวิชาการด้วยความเอาใจใส่เสมอมา ทั้งอาจารย์ ดร. วรณศักดิ์ เลี่ยมแหลม และดร. ประดิพัทธ์ บำรุงศรี ซึ่งท่านทั้งสองได้เสียสละเวลาอันมีค่า เพื่อให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ และที่สำคัญขอกราบ ขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ ดร. วิมลสิทธิ์ หรยางกูร ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่กรุณาให้ แรงคิดและที่ประเด็นที่สำคัญจนสามารถจัดทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้ได้แล้วสำเร็จลุล่วงโดยสมบูรณ์

ขอกราบขอบพระคุณผู้เชี่ยวชาญทุกท่านเป็นอย่างสูง ที่กรุณาเสียสละเวลาอันมี คุณค่า และให้ข้อมูลอันเป็นประโยชน์ คุณมีชัย วีระไวทยะ คุณนินนาท ไชยธีรภิญโญ คุณสุชาติ ศิริโยธิพันธุ์ และคุณเกชา ธีรโกเมน ที่ให้ความอนุเคราะห์ผู้วิจัยเข้าเก็บข้อมูลในหน่วยงาน ผู้ช่วยศาสตราจารย์ธิดิ์ เขียวชาญวิทย์ และ Professor Chris Eve ที่กรุณาให้รายละเอียดความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดทำเกณฑ์ประเมินต่าง ๆ คุณขวัญใจ ตันจันทร์ ที่ให้การประสานงาน ระหว่างที่ผู้วิจัยไปต่างประเทศ ขอขอบคุณสาขาวิชาวิศวกรรมพัฒนามาสั่งหาริมทรัพย์ คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง อาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาทุกท่าน และเพื่อน ๆ MIRED 1 และ 2 ทุกคน ที่เป็นกำลังใจให้กันมาโดยตลอด

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ญาติผู้ใหญ่ที่เคารพรักใน ครอบครัวทุกท่าน และผู้ช่วยศาสตราจารย์นิภา อัสวเพิ่มพูนผล และขอขอบคุณ สามี น้องสาว ทั้ง สอง น้องเขย และพี่ ๆ บ้านเด ที่ให้การสนับสนุน ช่วยเหลือ ทำให้ผู้วิจัยมีทั้งกำลังกายและกำลังใจ ต่อสู้อย่างเต็มเปี่ยม จนผู้วิจัยฝ่าฟันอุปสรรคและมุ่งมั่นจนสำเร็จการศึกษาในครั้งนี้

ธิดารัตน์ กฤดากร ณ อยุธยา

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

พ.ศ. 2553

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(3)
สารบัญตาราง.....	(7)
สารบัญภาพประกอบ.....	(9)
บทที่	
1. บทนำ.....	1
ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์การวิจัย.....	3
ตัวแปร.....	3
สมมติฐานของการวิจัย.....	6
ขอบเขตการวิจัย.....	6
ระเบียบวิธีวิจัย.....	8
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย.....	9
นิยามศัพท์.....	10
2. แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	11
แนวคิด ทฤษฎี และความหมายที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ประเมิน.....	11
แนวคิดเรื่องการพัฒนาชุมชนและความยั่งยืน.....	15
แนวคิด และความหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	23
ข้อกฎหมาย ระเบียบ หลักเกณฑ์การประเมินและมาตรฐานที่อยู่อาศัย.....	24

เทคนิคการวิเคราะห์ รวบรวมและประมวลผลข้อมูลวิจัย.....	37
สรุป.....	.50
3. ระเบียบวิธีวิจัย.....	.51
ประเภทของการวิจัย.....	51
ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย.....	51
การกำหนดประชากร.....	.55
กลุ่มตัวอย่าง.....	.56
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	.59
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	60
การวิเคราะห์ข้อมูลและการแปลผล.....	64
สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล.....	.67
สรุป.....	.69
4. ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	71
การจัดหมวดหมู่เกณฑ์ประเมิน.....	71
การเปรียบเทียบเกณฑ์ประเมิน.....	77
การวิเคราะห์ผลการสำรวจด้วยแบบสอบถาม.....	104
สรุปเกณฑ์ประเมินที่ได้ปรับปรุงจากฉันทามติของผู้เชี่ยวชาญ.....	122
สรุป.....	145
5. สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	146
สรุปผลการวิจัยและเปรียบเทียบเกณฑ์ประเมิน.....	147
ผลการคัดกรองเกณฑ์ประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญ.....	147
ประโยชน์ของเกณฑ์ประเมินฯ ที่ได้จากงานวิจัย.....	149
แนวทางการประยุกต์ใช้ประโยชน์จากงานวิจัยต่อไป.....	150



ข้อจำกัดในการนำงานวิจัยไปใช้.....	153
ข้อเสนอแนะ.....	153
บรรณานุกรม.....	157
ภาคผนวก	
ก. เกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่รวบรวมมาพิจารณาในงานวิจัย.....	166
ข. แบบสอบถามเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนสำหรับ โครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยรอบที่ 1 .....	182
ค. แบบสอบถามเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนสำหรับ โครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยรอบที่ 2 .....	201
ประวัติการศึกษา.....	214

สำนักหอสมุด

## สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
2.1	บทบาทขององค์กรประกอบของชุมชน.....	18
2.2	การจัดหมวดหมู่หลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาเมืองของ CASBEE.....	36
2.3	การลดลงของความคลาดเคลื่อนและจำนวนผู้เข้าร่วมวิจัย.....	43
2.4	ตัวอย่างงานวิจัยที่ใช้เทคนิคเดลฟาย.....	44
2.5	ความหมายของการแปลความค่ามัธยฐาน.....	50
3.1	ผลการตอบรับแบบสอบถามเพื่อการวิจัย รอบที่ 1.....	61
3.2	ผลการตอบรับแบบสอบถามเพื่อการวิจัย รอบที่ 2.....	62
3.3	การแปลผลค่าคะแนนอันดับตามติ.....	66
4.1	จำนวนเปรียบเทียบเกณฑ์ประเมินตามแต่ละข้อกฎหมาย มาตรฐาน และแบบประเมิน.....	78
4.2	จำนวนเปรียบเทียบเกณฑ์ประเมินตามแต่ละหมวดหมู่.....	79
4.3	หลักเกณฑ์ประเมินที่มีความคล้ายคลึงกับข้อกฎหมาย ระเบียบ มาตรฐาน แบบประเมินของไทยด้านการพัฒนาชุมชนของต่างประเทศ.....	80
4.4	ตารางแสดงรายการเกณฑ์หลักเกณฑ์ประเมินที่มีความแตกต่างกัน ระหว่างข้อกฎหมาย ระเบียบมาตรฐานและหลักเกณฑ์ของไทย กับเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนของต่างประเทศ.....	96
4.5	เกณฑ์ประเมินที่ผู้เชี่ยวชาญให้ความเห็นจำแนกตามหมวดหมู่ จากการสอบถามรอบที่ 1.....	105
4.6	จำนวนเกณฑ์ประเมินที่ผู้เชี่ยวชาญแต่ละหน่วยงาน เห็นว่ามีเหมาะสม รอบที่ 1.....	106
4.7	เกณฑ์ประเมินที่ผู้เชี่ยวชาญเห็นว่ามีเหมาะสม รอบที่ 1.....	107
4.8	เกณฑ์ประเมินที่ผู้เชี่ยวชาญเห็นว่าไม่มีความเหมาะสม รอบที่ 1.....	113
4.9	เกณฑ์ประเมินที่ผู้เชี่ยวชาญให้ความเห็นจำแนกตามหมวดหมู่ จากการสอบถาม รอบที่ 2.....	115
4.10	จำนวนเกณฑ์ประเมินที่ผู้เชี่ยวชาญแต่ละหน่วยงาน ที่เห็นว่ามีเหมาะสม รอบที่ 2.....	117

ตารางที่	หน้า
4.11 เกณฑ์ประเมินที่ผู้เชี่ยวชาญเห็นว่ามีความเหมาะสม รอบที่2.....	117
4.12 เกณฑ์ประเมินที่ผู้เชี่ยวชาญเห็นว่าไม่มีความเหมาะสม รอบที่ 2.....	119
4.13 หลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามข้อเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญ.....	125
4.14 เปรียบเทียบเกณฑ์ประเมินที่ได้จากการสอบถามรอบที่ 1 และ 2.....	136
4.15 ลำดับความสำคัญของเกณฑ์ประเมินที่ได้จากต่างประเทศ.....	138

สำนักหอสมุด

## สารบัญภาพประกอบ

ภาพที่	หน้า
1.1 ความสัมพันธ์ของตัวแปร.....	5
2.1 องค์ประกอบรวมของการพัฒนาชุมชน.....	16
2.2 ลำดับขั้นของหน่วยชุมชน.....	17
2.3 แผนภาพความสัมพันธ์องค์ประกอบของการพัฒนาอย่างยั่งยืน.....	20
2.4 แผนภาพความสัมพันธ์องค์ประกอบของการพัฒนาอย่างยั่งยืน แบบมีจุดศูนย์กลางเดียว.....	21
2.5 ผังแสดงความหมายของอสังหาริมทรัพย์.....	23
2.6 กระบวนการเดลฟาย.....	41
2.7 อัตราความคลาดเคลื่อนต่อขนาดของกลุ่มตัวอย่าง.....	42
3.1 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย.....	52
3.2 สัดส่วนจำนวนผู้เชี่ยวชาญ.....	56
3.3 สัดส่วนจำนวนนำส่งแบบสอบถามเพื่อการวิจัย รอบที่ 1.....	57
3.4 จำนวนและสัดส่วนผู้เชี่ยวชาญที่ตอบกลับแบบสอบถาม รอบที่ 1.....	58
3.5 จำนวนและสัดส่วนผู้เชี่ยวชาญที่ตอบกลับแบบสอบถาม รอบที่ 2.....	58
3.6 แผนผังงานวิจัย.....	70
4.1 ลักษณะการแบ่งหมวดหมู่.....	71
4.2 ผังหมวดหมู่หลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	72
4.3 คะแนนความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญในแบบสอบถามรอบที่ 1.....	106
4.4 คะแนนความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญในแบบสอบถามรอบที่ 2.....	116
4.5 สรุปผังหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	122