

## บทที่ 1

### บทนำ

#### ที่มาและความสำคัญของปัญหา

จากปัญหาสภาวะโลกร้อน ก่อให้เกิดผลกระทบต่าง ๆ ทั้งทางด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และเศรษฐกิจ ทำให้ประเทศไทยมีการปรับปรุงและวางแผนออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีความโดดเด่นในเรื่องการรักษาสิ่งแวดล้อม ความยั่งยืนและพอเพียง ประกอบกับการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วจากแนวโน้มของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.8 ต่อปี โดยพื้นที่ที่เพิ่มมากที่สุดอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพิ่มขึ้นกว่าประมาณร้อยละ 3.7 ต่อปี (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2553) ดังนั้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย นอกจากอาคารที่ประหยัดพลังงาน อนุรักษ์ธรรมชาติและรักษาสิ่งแวดล้อมแล้ว การพัฒนาชุมชนให้มีความสะดวกสบาย สงบสุข ปลอดภัย มีสาธารณูปโภคที่ครบครัน ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในละแวกชุมชนนั้นมีความสุขชีวิตที่ดีก็ถือเป็นปัจจัยในการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน

การแก้ไขปัญหาดังกล่าวทั้งทางด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และเศรษฐกิจ เป็นหน้าที่รับผิดชอบของมวลมนุษยชาติ ดังนั้นทั้งทางภาครัฐและเอกชนในประเทศไทยต่างสร้างแผนการพัฒนาและส่งเสริม ยกตัวอย่างเช่น แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2550-พ.ศ. 2554) ที่มีทิศทางการพัฒนาบนฐานของการเสริมสร้างทุนของประเทศ ทั้งทุนทางสังคม ทุนทางเศรษฐกิจ และทุนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2549) สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้เตรียมบังคับใช้ร่างประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมขยายขนาดและประเภทของอาคารโครงการที่พักอาศัยโรงแรม รีสอร์ท ที่ต้องทำรายการการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment, EIA) กว้างมากขึ้นโดยกำหนดให้โครงการ หรือกิจการประเภทบ้านจัดสรรขนาด 100 ไร่หรือ 250 แปลงขึ้นไป อาคารพาณิชย์ อาคารตึกพาณิชย์ อาคารชุด โรงแรมขนาด 80 ห้อง หรือตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขณะที่เดียวกันทางด้านกระทรวงพลังงานได้ออกกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทหรือขนาดของอาคารและมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 (สภาสถาปนิก, 2552 ) และวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยได้จัดตั้ง

คณะกรรมการอาคารเขียว ดำเนินการจัดทำร่างหลักเกณฑ์ประเมินอาคารเขียว (Thai's Rating for Energy and Environmental Sustainability, TREES) จัดตั้งสถาบันอาคารเขียว (Thai Green Building Council, TGBI) ร่วมกับหน่วยงานทั้งในและต่างประเทศ สร้างเครือข่ายผู้เชี่ยวชาญด้านอาคารเขียวในประเทศไทย และเผยแพร่ข้อมูลด้านอาคารเขียว และได้มีการสัมมนาเรื่องอาคารเขียว จัดทำหลักเกณฑ์การประเมินอาคารเขียว เพื่อส่งเสริมปรับปรุงอาคารที่มีอยู่ หรือสร้างใหม่ให้มีคุณลักษณะด้านการอนุรักษ์พลังงาน น้ำ ทรัพยากร และวัสดุ มีคุณภาพอากาศในอาคารที่ดี สร้างสภาพแวดล้อมรอบตัวอาคารที่ดี และจัดทำร่างกรอบเกณฑ์การประเมินอาคารเขียวฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้คณะกรรมการอาคารเขียวได้จัดทำหลักเกณฑ์การประเมินโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์เดียวกับ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design Certification Program) ของสภาอาคารสีเขียวสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council, USGBC) เน้นการใช้วัสดุภายในประเทศไทย (นินนาท ไชยธีรวิญญู, 2552)

ทั้งนี้ เมื่อองค์กรในประเทศไทยให้ความสนใจ และกำหนดหลักเกณฑ์โดยมีการพิจารณาร่างจากต่างประเทศโดยเฉพาะหลักเกณฑ์การประเมินของ LEED ซึ่งมีความแพร่หลายเป็นอย่างมากในประเทศสมาชิกของ สภาอาคารเขียวโลก(World Green Building Council) ซึ่งด้วยกันถึง 11 ประเทศ ดังนี้ ออสเตรเลีย บราซิล แคนาดา อินเดีย ญี่ปุ่น เม็กซิโก นิวซีแลนด์ ไต้หวัน สาธารณรัฐอเมริกา อังกฤษ และสหรัฐอเมริกา (กรรณิกา เอี่ยมศิริ, 2551) ซึ่งในประเทศสหรัฐอเมริกาหลักเกณฑ์การประเมินอาคารเขียวเป็นเพียง 1 ใน 7 ของประเภทของการประเมินของ LEED ด้วยเหตุนี้ผู้วิจัยจึงเล็งเห็นว่า หากในอนาคตประเทศไทยเข้าร่วมเป็นประเทศสมาชิกของสภาอาคารเขียวโลก (World Green Building Council) และเพื่อให้ครบองค์ประกอบของการจัดทำหลักเกณฑ์การประเมินนอกเหนือจากหลักเกณฑ์การประเมินอาคารเขียวของประเทศไทยแล้ว (TREES) การจัดทำหลักเกณฑ์การประเมินในประเภทอื่น ๆ ของ LEED จะได้รับการพิจารณาเป็นลำดับต่อไปอย่างแน่นอน และนอกเหนือจากการพิจารณาลักษณะการประเมินการพัฒนาชุมชนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์จะก่อให้เกิดคุณประโยชน์ในด้านพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน ตามนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับ 10 ด้วยเช่นกัน

ในการวิจัยนี้ ผู้วิจัยจะมุ่งเน้นทำการศึกษาลักษณะการประเมินของต่างประเทศเป็นแนวทางสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เปรียบเทียบกับ มาตรฐาน ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ประเมิน ระเบียบ และกฎหมายของประเทศไทยที่ใช้ในปัจจุบันและที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ เพื่อนำผลที่ได้จากงานวิจัยดังกล่าวมาใช้เป็นประโยชน์ในการพิจารณาลักษณะการประเมินการพัฒนาชุมชนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเป็นผลดีต่อการพัฒนาโครงการ

อสังหาริมทรัพย์ และการจัดทำร่างหลักเกณฑ์ที่มีกรอบและแนวทางการประเมินเช่นเดียวกับกลุ่มในประเทศสมาชิกของ สภาอาคารเขียวโลก (World Green Building Council) เพื่อใช้สำหรับประเทศไทยต่อไป โดยมีหลักเกณฑ์ประเมินของต่างประเทศ จำนวน 3 มาตรฐาน ดังนี้

1) หลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาในละแวกชุมชนของ LEED (LEED for Neighborhood Developments, LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) System) จัดตั้งโดย สภาป้องกันทรัพยากรธรรมชาติ (Natural Resources Defense Council) และสภาอาคารสีเขียวสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council, USGBC)

2) หลักเกณฑ์ประเมินสำหรับที่อยู่อาศัยหลายหน่วยของ Green Star (Green Star Multi Unit Residential, The Green Star Environmental Rating System) จัดตั้งโดย สภาอาคารเขียวของประเทศออสเตรเลีย (Green Building Council of Australia, GBCA)

3) หลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาเมืองของ CASBEE (CASBEE for Urban Developments, Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency, CASBEE) จัดตั้งโดย สภาอาคารเขียวของเมืองประเทศญี่ปุ่น (Urban Japan Greenbuild Council, JaGBC) และ สมาคมอาคารยั่งยืนของประเทศญี่ปุ่น (Japan Sustainable Building Consortium, JSBC)

### วัตถุประสงค์การวิจัย

1) การศึกษาเปรียบเทียบข้อกำหนด ระเบียบ มาตรฐานในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยและหลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาชุมชนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ยอมรับในต่างประเทศ

2) วิเคราะห์เกณฑ์ประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

### ตัวแปร

#### 1. ตัวแปรต้น

ตัวแปรต้นแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

### 1.1 ตัวแปรต้นกลุ่มที่ 1

มาตรฐาน ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ระเบียบ ระบบการประเมินและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

### 1.2 ตัวแปรต้นกลุ่มที่ 2

หลักเกณฑ์การประเมินของต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน ทั้ง 3 มาตรฐาน ประกอบด้วย

1) หลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาในละแวกชุมชนของ LEED (LEED for Neighborhood Developments, LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) system) จัดตั้งโดย สภาป้องกันทรัพยากรธรรมชาติ (Natural Resources Defense Council) และ สภาอาคารสีเขียวสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council: USGBC) ประเทศสหรัฐอเมริกา

2) หลักเกณฑ์ประเมินสำหรับที่อยู่อาศัยหลายหน่วยของ Green Star (Green Star Multi Unit Residential, The Green Star Environmental Rating System) จัดตั้งโดย สภาอาคารเขียวของประเทศออสเตรเลีย (Green Building Council of Australia: GBCA)

3) หลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาเมืองของ CASBEE (CASBEE for Urban Developments, Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency: CASBEE) จัดตั้งโดย สภาอาคารเขียวของเมืองประเทศญี่ปุ่น (Urban Japan Greenbuild Council: JaGBC) และ สมาคมอาคารยั่งยืนของประเทศญี่ปุ่น (Japan Sustainable Building Consortium: JSBC)

## 2. ตัวแปรตาม

เกณฑ์การประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นแนวทางใช้ในประเทศไทย

## 3. ความสัมพันธ์ของตัวแปร

ความสัมพันธ์ของตัวแปรต้นและตัวแปรตามในการดำเนินการเปรียบเทียบมีบางส่วน ของข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ มาตรฐานและเกณฑ์ประเมินของประเทศไทยที่นำมา

เปรียบเทียบกับเกณฑ์ประเมินของต่างประเทศมีทั้งที่มีส่วนคล้ายคลึงและแตกต่างกัน และส่วนที่ไม่สามารถนำมาใช้งานได้ เมื่อดำเนินการหาฉันทามติของผู้เชี่ยวชาญต่อเกณฑ์ประเมินที่จะนำมาใช้ในประเทศไทย มีลักษณะเป็นไปตามแผนภาพที่ 1.1 ดังต่อไปนี้



จากแผนภาพที่ 1.1 ในรูปทรงรี “เกณฑ์ประเมินที่มีในประเทศไทย” หมายถึง มาตรฐาน ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ระเบียบ ระบบการประเมินและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย และรูปทรงรี “เกณฑ์ประเมินที่มีในต่างประเทศ” หมายถึง หลักเกณฑ์การประเมินของต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน ทั้ง 3 มาตรฐาน ซึ่งทั้ง 2 รูปรีเป็นตัวแปรต้นของงานวิจัย ซึ่งแสดงถึงปริมาณเกณฑ์ประเมินที่ผู้วิจัยศึกษา รวบรวมและนำมาเปรียบเทียบทั้งหมด

และตัวแปรตาม คือ ผลที่ได้จากงานวิจัยซึ่งแสดงเป็นรูปทรงวงรี “เกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย” หมายถึง ร่างหลักเกณฑ์การประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่

อาศัยเป็นแนวทางใช้ในประเทศไทย ซึ่งได้จากส่วนที่ 1 คือเกณฑ์ประเมินที่มีความคล้ายคลึงกัน ระหว่างรูปทรงรี “เกณฑ์ประเมินที่มีในประเทศไทย” และรูปทรงรี “เกณฑ์ประเมินที่มีในต่างประเทศ” ซ้อนทับกัน ส่วนที่ 2 คือ เกณฑ์ประเมินที่มีในต่างประเทศที่ได้รับฉันทามติจากผู้เชี่ยวชาญให้ความเห็นว่ามีความเหมาะสมในการนำมาใช้ประเมินในประเทศไทยได้

อนึ่ง พื้นที่วงรีสีขาวปะในรูปทรงรี “เกณฑ์ประเมินที่มีในต่างประเทศ” หมายถึง เกณฑ์ประเมินที่ไม่สามารถนำมาใช้เป็นเกณฑ์ประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นโดยให้คะแนนความเหมาะสมในการนำมาใช้งานไม่ผ่านระดับคะแนนที่พิจารณาในงานวิจัยนี้

### สมมติฐานการวิจัย

มาตรฐาน ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ระเบียบ ระบบการประเมินและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยมีความสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การประเมินของต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน ทั้ง 3 มาตรฐาน และสามารถนำมาใช้ประเมินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้เป็นส่วนใหญ่

### ขอบเขตการวิจัย

#### 1. ขอบเขตทางการศึกษา

1) งานวิจัยนี้เป็นวิจัยที่ศึกษาการรวบรวม วิเคราะห์ และเปรียบเทียบ หลักเกณฑ์การประเมินโดยเน้นการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนเป็นสำคัญ ระหว่างมาตรฐาน ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ระเบียบ ระบบการประเมินและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ประกอบด้วย พระราชบัญญัติการผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน เกณฑ์การประเมินในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน มาตรฐาน ISO14000 กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2529 แบบประเมินอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สำหรับอาคารพัก

อาศัย และหลักเกณฑ์การประเมินอาคารเขียว กับหลักเกณฑ์และระบบการประเมินของต่างประเทศในกลุ่มประเทศสมาชิกสภาอาคารเขียวโลก (World Green Building Council) จำนวน 3 มาตรฐาน อันประกอบด้วย หลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาชุมชนละแวกบ้านของ LEED (LEED for Neighborhood Developments) หลักเกณฑ์ประเมินอาคารที่อยู่อาศัยหลายหน่วยของ Green Star (Green Star Multi Unit Residential) และหลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาเมืองของ CASBEE (CASBEE for urban developments)

2) การเลือกใช้หลักเกณฑ์การประเมินของต่างประเทศ ทั้ง 3 มาตรฐานในงานวิจัยมีข้อพิจารณาจากการบรรจุเป็นสมาชิกของสภาอาคารเขียวโลก (World Green Building Council) เป็นที่ยอมรับในระดับสากล และมีการจัดทำและพัฒนาการใช้งานแล้ว ซึ่งในประเทศในกลุ่มประเทศอื่น ๆ ยังมิได้จัดทำแต่อย่างใด

3) ในขั้นตอนการหาฉันทามติของผู้เชี่ยวชาญเพื่อลดความซ้ำซ้อนและรบกวนผู้เชี่ยวชาญให้น้อยที่สุด ในการวิจัยนี้จะไม่นำเอาหลักเกณฑ์ที่มีใช้ในประเทศไทยมาดำเนินการหาฉันทามติที่สุด เนื่องจากเกณฑ์ประเมินที่ได้นั้น ผ่านการพิจารณา คัดกรอง และพิจารณาการใช้งานจากคณะกรรมการต่าง ๆ ผู้ทรงคุณวุฒิมาเป็นที่ยอมรับแล้ว ผู้วิจัยจะนำเสนอสรุปรายการดัชนีและเกณฑ์ที่ได้ศึกษา รวบรวม เปรียบเทียบข้อมูลที่ตรงกันแล้วในบทสรุปงานวิจัยต่อไป

4) ด้วยระยะเวลาในการวิจัยจำกัด งานวิจัยจึงหาเฉพาะเกณฑ์ประเมินไม่สามารถลงรายละเอียดถึงดัชนีและค่าคะแนนได้

## 2. ขอบเขตข้อกำหนดของผู้ชำนาญการและผู้เชี่ยวชาญ

เพื่อความถูกต้องในการพิจารณาร่างหลักเกณฑ์การประเมินที่จะนำมาพัฒนาใช้ในประเทศไทย การให้ความเห็นของผู้ชำนาญการและผู้เชี่ยวชาญมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่องานวิจัยนี้ เนื่องจากประสบการณ์และการพิจารณาจากผู้ที่มีความเชี่ยวชาญในด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ต้องมาจากผู้ที่ได้รับการพิจารณาแล้วว่ามีคุณสมบัติเพียงพอในการพิจารณาร่างกำหนด มาตรฐาน และข้อบังคับต่าง ๆ ในประเทศไทย ดังนั้นผู้เชี่ยวชาญจะต้องมีคุณสมบัติคือมีประสบการณ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์ประเมิน และหรือมาตรฐานซึ่งในงานวิจัยนี้ได้รวบรวมความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ ดังต่อไปนี้

- 1) คณะกรรมการสถาบันอาคารเขียวไทย ซึ่งเป็นผู้พิจารณาและจัดทำหลักเกณฑ์การประเมินอาคารเขียว (Thai's Rating for Energy and Environmental Sustainability, TREES) และ/หรือ
- 2) คณะกรรมการในโครงการจัดทำแบบประเมินอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นผู้พิจารณาและจัดทำแบบประเมินอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สำหรับอาคารพักอาศัยของกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (Thailand Energy and Environmental Assessment Method, TEEAM) และ/หรือ
- 3) คณะกรรมการผู้ชำนาญการ ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน (Environmental Impact Assessment, EIA) และ/หรือ
- 4) คณะกรรมการบริหารโครงการเศรษฐกิจพอเพียง เพื่อยกระดับชุมชน ซึ่งเป็นผู้พิจารณาโครงการชุมชนพอเพียง และ/หรือ
- 5) คณะกรรมการหรือผู้ชำนาญการในการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นผู้พิจารณามาตรฐานที่อยู่อาศัย

### ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาวิจัยศึกษา เปรียบเทียบและหาฉันทามติหรือความคิดเห็นที่สอดคล้องของผู้เชี่ยวชาญโดยอาศัยการสำรวจด้วยแบบสอบถามความสำคัญของหลักเกณฑ์การประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน ระหว่างหลักเกณฑ์การประเมินของต่างประเทศ ทั้ง 3 ประเทศ กับหลักเกณฑ์การประเมินของประเทศไทย โดยมีขั้นตอนการดำเนินการวิจัยดังนี้

- 1) ศึกษาเอกสาร มาตรฐาน ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ระเบียบ ระบบการประเมินและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (literature review)
- 2) ทำการเปรียบเทียบหลักเกณฑ์การประเมินทั้ง 4 ระบบ
- 3) วิเคราะห์ประเมินหาหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมและเหตุผลการใช้สำหรับประเทศไทย โดยการหาฉันทามติของผู้เชี่ยวชาญใช้ประยุกต์เทคนิคเดลฟายแบบปรับปรุงโดยใช้แบบสอบถามเพื่อการวิจัยปลายปิด
- 4) สรุปผลและจัดทำเอกสาร โดยรายละเอียดในแต่ละขั้นตอนมีรายละเอียดในการดำเนินการวิจัย ปรากฏในบทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย



## ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผู้วิจัยเล็งถึงประโยชน์ที่จะได้รับงานวิจัยนี้ในระดับเล็กไปจนถึงระดับใหญ่ดังนี้

### 1. สำหรับผู้วิจัย

1) ความรู้ ความเข้าใจของมาตรฐาน ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ระเบียบ ระบบการประเมินและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย และหลักเกณฑ์การประเมินต่าง ๆ ของต่างประเทศในด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน

2) ทราบถึงหลักเกณฑ์การประเมินที่จะนำมาเป็นแนวทางในการปรับใช้ในประเทศไทยเทียบเคียงกับหลักเกณฑ์การประเมินของต่างประเทศ ตามแนวทางของระบบของประเทศสมาชิกสภาอาคารเขียวโลก (World Green Building Council)

### 2. สำหรับผู้บริโภคนและผู้อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละชุมชน

1) สามารถใช้เกณฑ์ดังกล่าวเป็นเครื่องมือในการตัดสินใจเลือกซื้อ ที่อยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพ ทั้งในส่วนการเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของโครงการในปัจจุบันต่าง ๆ อาทิเช่น ที่ตั้ง แหล่งงาน สาธารณสุข สภาพแวดล้อม และ สังคมแวดล้อม เพื่อความคุ้มค่ากับมูลค่าที่จ่ายกับผลตอบแทนที่ได้รับ โดยบางครั้งอาจจะต้องไม่ยึดติดกับคำโฆษณาชวนเชื่อ หรือกลยุทธ์ทางการตลาด

2) เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการพิจารณาปรับปรุงชุมชนให้มีการพัฒนาไปสู่คุณภาพชีวิตที่ดีต่อไปในแต่ละวาระของการเลือกผู้แทนราษฎร

### 3. สำหรับผู้พัฒนาโครงการ สถาปนิก วิศวกร

1) ใช้เป็นเกณฑ์ในการวางแผนและออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อให้มีประสิทธิภาพ ประหยัดเวลา และลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการพัฒนาโครงการ

2) เพื่อเป็นประโยชน์ในด้านการตลาดหรือการบริการโครงการต่อไป

#### 4. สำหรับองค์การบริหารของชุมชนหรือนักบริหารวางแผนและพัฒนาชุมชนและเมือง

- 1) ใช้เป็นเกณฑ์ในการวางแผนและบริหารจัดการชุมชนให้ดูแลชุมชนให้มีความ ผาสุก เหมาะสม และจัดการให้มีความสะดวกสบาย
- 2) ส่งเสริมให้การขยายเมืองและชุมชนเป็นไปอย่างยั่งยืน

#### นิยามศัพท์

หลักเกณฑ์ประเมิน หมายถึง เอกสารเนื้อหาประกอบด้วยเกณฑ์การประเมินด้าน พัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน เทียบได้กับหลักเกณฑ์ประเมินของต่างประเทศ ประกอบไปด้วย หมวดหมู่ที่จะประเมิน ดัชนีทั้งมีบังคับและไม่บังคับ และเกณฑ์กำหนดของการประเมินเพื่อการ พิจารณาให้คะแนน

ระบบประเมิน หมายถึง หลักเกณฑ์การประเมินที่ใช้สำหรับวัดระดับความสามารถ และหรือประสิทธิภาพขององค์กร โครงการในด้านต่าง ๆ ของแต่ละระบบ แต่ละประเทศ

หมวดหมู่ หมายถึง รายการหลักของดัชนีที่จะทำการประเมิน ซึ่งในการประเมินด้าน การพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน

ดัชนี หมายถึง ตัวเลข ขอบเขต ที่แสดงรายละเอียดของดัชนี เพื่อแบ่งกำหนดช่วงการ ให้คะแนนมีกรอบที่ชัดเจน

เกณฑ์ หมายถึง รายการบ่งชี้สิ่ง กรอบ หรือ ข้อบังคับที่จะทำการประเมิน

คะแนน หมายถึง ค่าถ่วงน้ำหนัก การประเมิน เพื่อให้ได้ผลสรุปของตัวเลขที่แสดง ระดับของโครงการที่ได้รับการประเมินนั้น

ลำดับความสำคัญ หมายถึง การจัดลำดับจากผู้เชี่ยวชาญในการกำหนดหมวดหมู่ ของหลักเกณฑ์ประเมินจากงานวิจัยนี้

การพัฒนาอย่างยั่งยืน หมายถึง การพัฒนาซึ่งใช้ทรัพยากรที่หมุนเวียน ไม่ได้ถูก ทำลายหรือทำให้ด้อยลง สำหรับคนรุ่นต่อ ๆ ไป และในขณะเดียวกันก็ต้องทำการสะสม ทรัพยากรธรรมชาติ อย่างต่อเนื่องด้วย