

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

จากความหมายและลักษณะของ “เมืองและชุมชนน่าอยู่” ตามวัฏจักรความสมดุลของความยั่งยืนต้องมีองค์ประกอบหลาย ๆ ด้านประกอบกันอย่างเหมาะสม และเพื่อให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีการส่งเสริมในด้านการพัฒนาชุมชน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ทั้งต่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย แนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของผู้พัฒนาโครงการฯ และสนองต่อนโยบายของภาครัฐ ดังนั้น ในงานวิจัยนี้ เป็นการหาเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะสามารถนำมาใช้ได้ในประเทศไทย ซึ่งนำเอาหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนของต่างประเทศที่เป็นสมาชิกของสภาอาคารเขียวโลก (World Green Building Council) จำนวน 3 หลักเกณฑ์ คือ หลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาชุมชนละแวกบ้านของLEED (LEED for Neighborhood Developments) หลักเกณฑ์ประเมินอาคารที่อยู่อาศัยหลายหน่วยของGreen Star (Green Star Multi Unit Residential) และหลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาเมืองของ CASBEE (CASBEE for Urban Developments) มาเปรียบเทียบกับข้อกำหนด ระเบียบ ข้อกำหนด มาตรฐาน และแบบประเมิน ของประเทศไทย และนำเอาเกณฑ์ประเมินที่มีความแตกต่างมาสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญถึงความเหมาะสมในการใช้ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนในประเทศไทย โดยใช้เทคนิคเดลฟายแบบปรับปรุง โดยได้สอบถามความคิดเห็นและหาฉันทามติของผู้เชี่ยวชาญจำนวน 17 ท่านจาก 5 หน่วยงานที่มีประสบการณ์ในการกำหนดเกณฑ์ประเมิน จำนวน 2 รอบ

ผลการวิจัยครั้งนี้คือแนวทางของหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องได้อย่างกว้างขวาง ตอบสนองนโยบายความยั่งยืนและคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย และจากการดำเนินงานวิจัยในครั้งนี้มีข้อสังเกตรวมถึง ข้อเสนอแนะสำหรับการใช้เกณฑ์ประเมินที่ได้จากงานวิจัย แต่อย่างไรก็ตาม ในการจัดทำหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนมีลำดับขั้นตอนการดำเนินการมากกว่าในงานวิจัยนี้ ซึ่งด้วยกรอบระยะเวลาดำเนินการของผู้วิจัยไม่สามารถดำเนินการได้ โดยเฉพาะการพิจารณาหาให้ค่าคะแนนในแต่ละเกณฑ์ประเมิน และการทดสอบประเมินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อหาค่าและระดับของการให้คะแนนของเกณฑ์ประเมินของงานวิจัยนี้ ซึ่งผู้วิจัยหวังว่าจะมีการพัฒนาต่อยอดในการจัดทำหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย จากงานวิจัยนี้ให้มีความสมบูรณ์และสามารถใช้งานประเมินได้จริงต่อไป

สรุปผลการวิจัยและเปรียบเทียบเกณฑ์ประเมิน

จากการรวบรวมข้อมูลกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ มาตรฐาน และแบบประเมินในประเทศไทย ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่ในอาศัย และเกณฑ์ประเมินที่ใช้สำหรับการประเมินด้านการพัฒนาชุมชนในต่างประเทศ จำนวนรวมทั้งหมด 352 เกณฑ์ แบ่งออกเป็น 2 ด้าน 6 หมวด 20 หมู่ ดังแสดงในภาคผนวก ก และเมื่อนำมาพิจารณาเปรียบเทียบและขอความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญพบว่า มีเกณฑ์ประเมินที่ใช้งานได้ในประเทศไทย จำนวน 180 เกณฑ์ 2 ด้าน 6 หมวด 18 หมู่ ดังแสดงในตารางที่ 4.13 ในบทที่ 4 โดยผู้เชี่ยวชาญเห็นว่า หมู่อาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม และหมู่ที่ว่างที่มีกรรมสิทธิ์เป็นของเอกชนไม่สามารถใช้ประเมินได้ในประเทศไทย และเกณฑ์ประเมินที่มีความคล้ายคลึงกับข้อมูลกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และแบบประเมินที่ใช้ในประเทศไทย จำนวน 103 เกณฑ์ และเพิ่มเติมเกณฑ์ประเมินจากต่างประเทศ จำนวน 77 เกณฑ์ โดยมีสัดส่วนเกณฑ์ประเมินที่อ้างอิงส่วนใหญ่จากรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และหลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาเมืองของ CASBEE (CASBEE for Urban Developments)

ผลการคัดกรองเกณฑ์ประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญ

จากการดำเนินการวิจัยโดยการรวบรวม เปรียบเทียบเกณฑ์ประเมิน และการสอบถามผู้เชี่ยวชาญ สามารถสรุปเกณฑ์ประเมิน โดยแบ่งออกเป็น 2 ด้าน จำนวน ดังต่อไปนี้

1. องค์ประกอบแวดล้อมในละแวกของชุมชน (Neighborhood environmental element)

ประกอบด้วยหมวดเกณฑ์ประเมิน 3 หมวด คือ

1.1 หมวดสาธารณูปโภค (Infrastructure)

หมวดสาธารณูปโภค เป็นการพิจารณาคูณลักษณะ ปริมาณการใช้งาน คุณภาพ ความพอเพียง ความหนาแน่น และความจำเป็นในการบริการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานที่ประชาชนควรจะได้รับในชุมชน รัฐจะเป็นผู้กำหนดนโยบายและรับภาระในการให้บริการ และ/หรือ ผู้พัฒนาโครงการเป็นผู้สร้างและให้บริการ ทั้งต่อผู้อยู่อาศัยในโครงการหรือผู้ที่อาศัยในละแวก ชุมชนมีการใช้งานร่วมกันก็ตาม ซึ่งเป็นส่วนที่อยู่ภายนอกสาธารณูปโภคภายนอกหน่วยที่พักอาศัย

ที่จะต้องเชื่อมเข้าสู่ที่พักอาศัยต่อไป บรรจุกด้วยเกณฑ์ประเมินจำนวน 55 รายการ และประกอบด้วย 6 หมู่ ดังนี้

- 1.1.1 หมู่ น้ำ (Water)
- 1.1.2 หมู่ การขนส่ง (Transportation)
- 1.1.3 หมู่ พลังงาน (Energy)
- 1.1.4 หมู่ การสื่อสาร (Communication)
- 1.1.5 หมู่ ของเสีย (Waste)

1.2 หมวดอาคาร (Building)

หมวดอาคาร เป็นการพิจารณาสิ่งก่อสร้างที่สร้างโดยมนุษย์ในรูปของโรง เรือน ร้าน หรือรูปแบบอย่างอื่น ทั้งทางด้านคุณลักษณะ คุณภาพ ความพอเพียง ความหนาแน่น และความจำเป็นในการใช้งานในชุมชน ซึ่งบรรจุกด้วยเกณฑ์ประเมินจำนวน 68 เกณฑ์และประกอบเป็น 2 หมู่ ดังนี้

- 1.2.1 อาคารที่พักอาศัย (Private dwelling)
- 1.2.2 อาคารบริการชุมชน และสาธารณะ (Community and public building)

1.3 หมวดที่ว่าง (Space)

หมวดที่ว่าง หมายถึง เป็นการพิจารณาพื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ทั้งทางด้านคุณลักษณะ คุณภาพ ความพอเพียง ความหนาแน่น และความจำเป็นในการใช้งานในชุมชน ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็น 2 หมู่ และบรรจุกด้วยเกณฑ์ประเมินจำนวน 12 เกณฑ์ ดังนี้

- 1.3.1 ที่ว่างในพื้นที่ส่วนตัว (Private space)
- 1.3.2 ที่ว่างสาธารณะ (Public space)

2. ด้านธรรมชาติและสังคมแวดล้อม (Natural and social environment element)

ประกอบด้วยหมวดเกณฑ์ 3 หมวด คือ

2.1 หมวดระบบนิเวศ (Ecology)

หมวดระบบนิเวศ เป็นการพิจารณาถึงความสำคัญของระบบความผูกพันของสิ่งมีชีวิตกับสิ่งแวดล้อม ในระบบนิเวศหนึ่ง ๆ จะประกอบด้วยสิ่งมีชีวิต และที่ไม่มีชีวิต ในพื้นที่เฉพาะแห่งที่ต้องพึ่งพากันและกัน บรรจุกด้วยเกณฑ์ประเมินจำนวน 11 เกณฑ์ ซึ่งประกอบด้วย 3 หมู่ ดังนี้

2.1.1 ระบบนิเวศบนบก (Land ecosystem)

2.1.2 ระบบนิเวศในน้ำ (Aquatic ecosystem)

2.1.3 สิ่งมีชีวิตที่หายากหรืออาจสูญพันธุ์ (Abbreviated or instinct creature)

2.2 หมวดธรรมชาติแวดล้อม (Natural environment)

หมวดธรรมชาติแวดล้อมเป็นการพิจารณาถึงความสำคัญเป็นสิ่งที่อยู่เองตามธรรมชาติ ทั้งก่อนและหลังการก่อสร้างโครงการฯ บรรจุด้วยเกณฑ์ประเมินจำนวน 23 เกณฑ์ ซึ่งประกอบด้วย 3 หมู่ ดังนี้

2.2.1 อากาศ (Air)

2.2.2 ทรัพยากรธรรมชาติ (Natural resource)

2.2.3 ภูมิศาสตร์/ธรณีวิทยา (Topography / Geology)

2.3 หมวดสังคมแวดล้อม (Social environment)

หมวดสังคมแวดล้อม เป็นการพิจารณาถึงความสำคัญสภาพชุมชน ทั้งทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ ซึ่งหล่อหลอมให้ชุมชนมีรูปแบบและแนวทางการดำเนินการในชีวิตประจำวัน ทั้งที่มีก่อนและหลังการพัฒนาโครงการฯ บรรจุด้วยเกณฑ์ประเมินจำนวน 11 เกณฑ์ ซึ่งประกอบด้วย 3 หมู่ ดังนี้

2.3.1 เศรษฐกิจ-สังคม (Economy-social)

2.3.2 คุณค่าทางวัฒนธรรม (Cultural value)

2.3.3 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย (Hygiene and safety)

ทั้งนี้ ดังแสดงรายละเอียดของหมวดหมู่และเกณฑ์ประเมินแสดงในบทที่ 4 ตามภาพที่ 4.5 และตารางที่ 4.13

ประโยชน์ของเกณฑ์ประเมินฯ ที่ได้จากงานวิจัย

แนวทางการใช้ประโยชน์จากเกณฑ์ประเมินฯ ที่ได้จากงานวิจัย สามารถใช้เป็นเกณฑ์พิจารณาวัตถุประสงค์และใช้สำหรับออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเด็นต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1) ใช้สำหรับเป็นเกณฑ์รายการพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบของชุมชน ทั้งทางด้านสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในขั้นตอนวางแผนก่อสร้างใหม่

2) ใช้สำหรับเป็นแนวทางพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบของชุมชนทั้งทางด้านสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการแล้วเสร็จ และต้องการที่จะปรับปรุง เพิ่มเติม เสริมสร้างให้ชุมชนมีปฏิสัมพันธ์มากขึ้น

3) ใช้สำหรับเป็นเกณฑ์ประเมินตั้งต้นสำหรับจัดทำเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนต่อไป

แนวทางการประยุกต์ใช้ประโยชน์จากงานวิจัยต่อไป

1. ใช้เป็นข้อพิจารณา ข้อควรคำนึง และข้อควรระมัดระวัง

ขณะที่มีการวางแผนและออกแบบเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การใช้เกณฑ์ประเมินจากงานวิจัยนี้ จะประโยชน์ต่อบุคคลหลายฝ่าย อันได้แก่

1.1 ผู้พัฒนาโครงการ

1.1.1 ในด้านการวางแผนและออกแบบ เพื่อให้มีประสิทธิภาพ ประหยัดเวลา และลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการพัฒนาโครงการ

1.1.2 ในด้านโอกาสทางธุรกิจ โดยการสร้างมูลค่าโครงการ และภาพลักษณ์ของโครงการ ทั้งในด้านราคาเช่า ราคาขาย ภาษี ค่าธรรมเนียม หรือแม้กระทั่งการทำการตลาด

1.1.3 ในด้านจริยธรรมและเจตนาธรรมที่ดีต่อมวลมนุษยชาติในการดำรงชีวิตร่วมกัน

1.2 ผู้อยู่อาศัย

1.2.1 ในด้านเศรษฐกิจ สามารถใช้เกณฑ์ดังกล่าวเป็นเครื่องมือในการตัดสินใจเลือกซื้อ/เช่า ที่อยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพ ทั้งในส่วนการเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของโครงการในปัจจุบันต่าง ๆ อาทิเช่น ที่ตั้ง แหล่งงาน สาธารณสุข สภาพแวดล้อม และ สังคมแวดล้อม เพื่อความคุ้มค่ากับมูลค่าที่จ่ายกับผลตอบแทนที่ได้รับ โดยบางครั้งอาจจะต้องไม่ยึดติดกับคำโฆษณาชวนเชื่อ หรือกลยุทธ์ทางการตลาด

1.2.2 ในด้านสุขภาพทางกายและทางจิต โดยการพิจารณาการปฏิสัมพันธ์กับชุมชน และการใช้พื้นที่สาธารณะเพื่อการกิจกรรมภายในครอบครัวและชีวิตประจำวัน อย่างประหยัด และรักษาสิ่งแวดล้อม

1.2.3 ในด้านจริยธรรมและเจตนาธรรมที่ดีต่อการดำรงชีวิตร่วมกัน

2. ใช้เป็นข้อพิจารณา ติดตาม ตรวจสอบและประเมินคุณภาพโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ นั้น อาจจะมีผลกระทบต่อชุมชนทั้งด้านดีและข้อด้อย จนเกิดปัญหาด้านคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโดยเฉพาะโครงการที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน ซึ่งเกณฑ์ประเมินที่ได้จากงานวิจัยดังกล่าว สามารถบ่งชี้สภาพและสะท้อนปัญหาทางด้านชุมชนที่เกิดขึ้นได้อย่างชัดเจน เพื่อนำไปสู่การปรับปรุงพัฒนาให้มีคุณภาพที่ดีขึ้น รวมทั้งยังสามารถนำไปช่วยในการแก้ไขปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งจะประโยชน์ต่อบุคคลหลายฝ่าย อันได้แก่

- 1) องค์การบริหารของชุมชนหรือนักบริหารชุมชน ในด้านการดูแลชุมชนให้มีความผาสุก เหมาะสม และจัดการให้มีความสะดวกสบาย
- 2) ผู้อยู่อาศัย ในด้านของการรักษาคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น
- 3) ผู้พัฒนาโครงการ ในด้านการตลาด สร้างความเชื่อมั่นในองค์กรทางด้านการตระหนักถึงการมีส่วนร่วมในชุมชนอย่างจริงจัง เพิ่มโอกาสการขายในโครงการต่อไป

3. ใช้เพื่อขยายผลต่อยอดจัดทำเป็นหลักเกณฑ์ประเมิน

ในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนดังกล่าวใช้งาน เพื่อให้การรองรับ ตัดสิน และระบุการยกระดับความสามารถของโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือโครงการต่างๆจากสถาบันใดอย่างเป็นทางการ เฉกเช่นเดียวกับการให้รางวัลอาคารเขียวเป็นต้น และเพื่อส่งเสริมสนับสนุนการกระจายชุมชนเมืองอย่างมีคุณภาพเช่นเดียวกับต่างประเทศ แต่ทั้งนี้เนื่องจากงานวิจัยนี้มีกรอบเวลาและขอบเขตการศึกษาที่จำกัดด้วยตัวผู้วิจัย ดังนั้นเพื่อให้ได้หลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเภทต่างๆด้วยแล้วนั้น ย่อมต้องมีการศึกษา และมีขั้นตอนดำเนินการเพิ่มเติมจากงานวิจัยนี้ ซึ่งเกณฑ์ประเมินที่ได้จากงานวิจัยนี้ยังคงต้องศึกษาการกำหนดค่าดัชนีระดับคะแนนของแต่ละเกณฑ์ต่อไป เพื่อให้มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้นคุณภาพด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

4. ใช้เพื่อเป็นองค์ความรู้ทางการพัฒนาชุมชน

จากการขยายเมืองและความเจริญทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ซึ่งงานวิจัยนี้อาจจะมีประโยชน์ในด้านการเป็นองค์ความรู้ถึงองค์ประกอบในด้านการพัฒนาชุมชนต่อหน่วยงานดังต่อไปนี้

- 1) องค์การส่งเสริมการพัฒนาชุมชน ในด้านการนำเอาเกณฑ์ประเมินที่ได้จากงานวิจัยไปใช้ในการวางแผนการพัฒนาชุมชน ให้มีความสะดวกสบาย สงบสุข และปลอดภัย
- 2) นักวิชาการ ในด้านการพัฒนาองค์ความรู้ในการสร้างปฏิสัมพันธ์กับชุมชนและการบรรจุเกณฑ์ในการการบ่มเพาะผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไป
- 3) ภาครัฐ ในด้านการดำเนินการพิจารณาการออกข้อกำหนดเพิ่มเติมเปลี่ยนแปลง ข้อบังคับ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาชุมชนเพื่อให้ควบคุมการจัดสรร ควบคุมและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีความเหมาะสม ประหยัด ลดค่าใช้จ่าย และประสิทธิภาพในการพัฒนา อาทิเช่น เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน กรมโยธาธิการและการผังเมือง เจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติในการวางแผนและออกแบบเพื่อพัฒนาโครงการซึ่งมีขนาดใหญ่ นักการผังเมือง กรมการผังเมือง เพื่อใช้ในการกำหนดพื้นที่ ออกแบบ เขตที่อยู่อาศัยต่อไป

5. ประโยชน์ที่ผู้วิจัยได้เรียนรู้จากการวิจัยนี้

จากการดำเนินการการวิจัยผู้วิจัยได้รับประโยชน์จากการเรียนรู้ ดังต่อไปนี้

- 1) การวางแผนการดำเนินงานอย่างเป็นระบบ มีความเป็นระเบียบแบบแผน ทั้งในการดำเนินการรวบรวมเนื้อหา แบบสอบถาม การประสานงานทั้งภายในและภายนอกมหาวิทยาลัย ประเด็นต่าง ๆ ในการขอสอบถามผู้เชี่ยวชาญ
- 2) การเรียนรู้ถึงแนวคิดในการวิเคราะห์ประเด็นอันเป็นประโยชน์จากการเข้าพบอาจารย์ที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญทั้งในและต่างประเทศในแต่ละครั้ง
- 3) การค้นหาความรู้ด้วยตนเอง ในการรวบรวมข้อมูลต่างเพื่อสร้างองค์ประกอบความรู้ ความเข้าใจของงานวิจัย และแนวทางในการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อประยุกต์ใช้กับงานวิจัย
- 4) ความสัมพันธ์อันดีกับอาจารย์ที่ปรึกษา นักวิชาการ และผู้เชี่ยวชาญซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและเป็นทีเคารพนับถือ

ข้อจำกัดในการนำงานวิจัยไปใช้

เนื่องจากการวิจัยนี้เป็นการเริ่มต้นสร้างเกณฑ์ประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ถือได้ว่าเป็นความชัดเจนและสามารถนำมาใช้พิจารณาตั้งต้นในการศึกษาและจัดทำเกณฑ์ประเมินที่ใช้วัดคุณภาพจริงต่อไป ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวยังขาดดัชนีและเกณฑ์ระดับคะแนนในแต่ละเกณฑ์ประเมิน หากมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเกณฑ์ที่มีความคล้ายคลึงกับข้อกำหนด ข้อบังคับ ข้อกำหนด มาตรฐาน แบบประเมินต่าง ๆ ของประเทศไทยนั้น ในความเห็นของผู้วิจัยเห็นควรใช้ดัชนีเดียวกันโดยต้องพิจารณาระดับคะแนนต่อไป และในส่วนของเกณฑ์ประเมินที่เป็นเกณฑ์ที่ได้จากต่างประเทศเห็นควรต้องพิจารณาโดยการเปรียบเทียบกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในประเทศไทยต่อไป

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อสังเกตในงานวิจัยนี้

1) วิธีดำเนินการวิจัยที่ผู้วิจัยใช้ ในการทบทวนวรรณกรรมรวบรวมเกณฑ์ประเมิน ผู้วิจัยมีได้คำนึงถึงมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติประเทศไทย ซึ่งข้อมูลที่ผู้วิจัยได้ค้นคว้าแล้วหลังมาก คือในปีพ.ศ. 2529 ผู้วิจัยจึงไม่นำมาพิจารณาในเกณฑ์ประเมินในงานวิจัยนี้ และมาตรฐาน ISO 14001 ไม่มีรายละเอียดเกี่ยวข้องที่จะนำมาเป็นเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนแต่อย่างใด

2) ในการใช้หลักเกณฑ์ประเมินของประเทศออสเตรเลีย หลักเกณฑ์ประเมินสำหรับที่อยู่อาศัยหลายหน่วยของ Green Star (Green Star Multi Unit Residential) เป็นเกณฑ์ประเมินสำหรับการก่อสร้างอาคารประหยัดพลังงานและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมสำหรับอาคารที่มีมากกว่า 1 อาคารขึ้นไป ซึ่งโดยรายละเอียดของ หลักเกณฑ์ประเมินสำหรับที่อยู่อาศัยหลายหน่วยของ Green Star (Green Star Multi Unit Residential) เป็นองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับอาคารเป็นหลัก ซึ่งยังไม่คำนึงถึงบริบทโดยรอบอาคารมากนัก ทำให้มีความคล้ายคลึงกับหลักเกณฑ์ประเมินอาคารเขียว และแบบประเมินอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สำหรับอาคารพักอาศัย

3) จัดหมวดหมู่เกณฑ์ประเมินโดยการจำแนกตามองค์ประกอบสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ มีผลทำให้การเปรียบเทียบเกณฑ์ประเมินที่รวบรวมมากที่สุดความสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

4) ในงานวิจัยนี้ไม่สามารถจัดลำดับความสำคัญแต่ละหมวดเกณฑ์ประเมิน หรือแบ่งชั้นลำดับความสำคัญได้ ซึ่งเมื่อเรียงค่ามัธยฐานและค่าเฉลี่ยแล้วพบว่ามีความใกล้เคียงกันหลายเกณฑ์ประเมิน ไม่สามารถจัดลำดับได้เป็นแต่ละเกณฑ์ประเมิน แต่อย่างไรก็ตามสามารถจัดแบ่งออกเป็นกลุ่มได้คือมีความสำคัญมากและความสำคัญปานกลางจากค่ามัธยฐานที่ได้จากการค่าคะแนนความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ

5) ในงานวิทยานิพนธ์เรื่องการหาหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์นี้ ผู้วิจัยดำเนินการในขั้นพิจารณาเกณฑ์ที่เหมาะสมที่จะบรรจุเป็นหลักเกณฑ์ประเมินเท่านั้นด้วยข้อจำกัดด้านระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย ซึ่งในความเป็นจริงการจัดทำหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะใช้ในประเทศไทยยังมีความต้องการที่จะพัฒนาอย่างต่อเนื่องโดยหน่วยงาน สถาบัน หรือผู้ที่สนใจต่อไป แต่อย่างไรก็ตามงานวิจัยที่ได้จากวิทยานิพนธ์นี้ถือได้ว่ามีความครบถ้วนและพิจารณาจากผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถ จึงสามารถนำไปทำการวิจัยต่อเพื่อต่อยอดให้เป็นเกณฑ์การประเมินฉบับสมบูรณ์ได้อย่างแท้จริง

6) ความแตกต่างของเทคโนโลยีการก่อสร้าง การขยายเมือง การพัฒนาด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพื้นฐานของแต่ละประเทศ มาตรฐานด้านคุณภาพชีวิตในชุมชน และความจำเป็นในการออกแบบให้โครงการมีปฏิสัมพันธ์ทั้งภายในและภายนอกเป็นปัจจัยที่ทำให้เกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนระหว่างประเทศไทยและต่างประเทศมีความแตกต่างกัน ซึ่งในเรื่องการพิจารณาพื้นที่หรืออาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม จุดเชื่อมโยงระหว่างชุมชนต่อชุมชน พื้นที่บริการต่าง ๆ และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ในประเทศไทยให้ความสำคัญน้อยกว่าในต่างประเทศ ซึ่งยังไม่สามารถนำมาใช้ประเมินได้ในเกณฑ์ประเมินจากงานวิจัยนี้

7) ในการใช้เทคนิคเดลฟายแบบปรับปรุงทำให้ในงานวิจัยนี้ ผู้เชี่ยวชาญมีการแสดงความเห็นอย่างอิสระและแสดงถึงความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญท่านนั้นจริง ๆ โดยในแบบสอบถามผู้วิจัยการรักษาสิทธิ์การเผยแพร่ชื่อของผู้เชี่ยวชาญในทุกทาง และในการส่งกลับผลของแบบสอบถามเป็นการส่งแบบเฉพาะเจาะจง ผู้เชี่ยวชาญจึงไม่มีโอกาสทราบว่ามีผู้ใดบ้าง ทำให้ความคิดเห็นไม่ถูกครอบงำจากผู้เชี่ยวชาญท่านใดท่านหนึ่ง

8) การเก็บรวบรวมข้อมูลโดยวิธีการใช้แบบสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 2 รอบ ซึ่งในรอบที่ 2 ผู้วิจัยแสดงค่าเฉลี่ย ค่ามัธยฐาน จากคะแนนของผู้เชี่ยวชาญทั้งหมด เหตุผลสนับสนุน และเหตุผลคัดค้านที่ได้รวบรวมจากผู้เชี่ยวชาญ และค่าคะแนนที่ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ไว้ในรอบที่ 1 ทำให้ผู้เชี่ยวชาญได้มีโอกาสทบทวนที่จะต้องการยืนยัน หรือเปลี่ยนแปลงคำตอบเดิมได้อย่างชัดเจน ทั้งเกณฑ์ประเมินในรอบที่ 2 ผู้วิจัยได้ลดจำนวนนำเสนอเฉพาะเกณฑ์ที่มีการกระจายของคะแนนกว้าง ซึ่งยังไม่เป็นฉันทามติจากรอบที่ 1 เท่านั้น ทำให้การตอบกลับของแบบสอบถามเพื่อการวิจัยรอบที่ 2 มีความรวดเร็วขึ้นกว่ารอบที่ 1

9) ผู้วิจัยใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีสารสนเทศในการรับส่งข้อมูล โดยการรับแบบสอบถามเพื่อการวิจัยรอบที่ 1 ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์จากผู้เชี่ยวชาญและส่ง/รับแบบสอบถามเพื่อการวิจัยรอบที่ 2 ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ไปยังผู้เชี่ยวชาญแต่ละท่าน ควบคู่กับการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

2. ปัญหาและอุปสรรคของวิธีการดำเนินการวิจัย

1) การตอบกลับของผู้เชี่ยวชาญในแต่ละหน่วยงานในรอบที่ 1 มีระยะเวลานานและจากการที่การที่นำส่งหนังสือแนะนำเรียนไปยังผู้อำนวยการของหน่วยงานทำให้อาจจะต้องมีการประสานงานหลายครั้ง

2) การให้คำจำกัดความของเกณฑ์ประเมินในแบบสอบถามเพื่อการวิจัย รอบที่ 1 ยังมีความผิดพลาด ไม่ชัดเจน มีข้อบกพร่อง ทำให้ผู้เชี่ยวชาญบางท่าน (ที่มีได้อยู่ในกลุ่มตัวอย่าง) ปฏิเสธการให้ความเห็นในงานวิจัยครั้งนี้

3) เนื่องจากการจัดทำหลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาชุมชนนี้ ค่อนข้างมีความเกี่ยวข้องกับศาสตร์ต่าง ๆ หลายศาสตร์ประกอบกัน ทำให้การรวบรวมผู้วิจัยคนเดียวไม่สามารถเข้าใจได้อย่างชัดเจน ซึ่งถือเป็นข้อจำกัดของผู้วิจัยเอง ซึ่งปัญหาดังกล่าวได้รับคำแนะนำเพิ่มเติมทั้งจากอาจารย์ที่ปรึกษา นักวิชาการ และผู้เชี่ยวชาญ

3. ข้อเสนอแนะสำหรับผู้สนใจ

ผลการการวิจัยครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์อันกว้างหากได้รับการพัฒนาขยายผลอย่างต่อเนื่องต่อไป ดังต่อไปนี้

1) การนำไปจัดทำระดับเกณฑ์คะแนนเพิ่มเติม เพื่อให้หลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนมีความสมบูรณ์สามารถใช้งานได้จริง ทั้งความเหมาะสม พอเพียง รั้ว ฐี วัต บ่งชี้ ในด้านปริมาณ และคุณภาพ

2) การทดสอบเกณฑ์ประเมินฯกับกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั้ง แนวสูงและแนวราบ เพื่อให้ทราบถึงความเหมาะสม การเปรียบเทียบ จากโครงการที่มีอยู่จริง ซึ่ง จะสะท้อนให้เห็นถึงการใช้งานอย่างแท้จริง

3) การทดสอบโดยใช้วิธีการอื่นในการรวบรวมความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ โดย อาจจะพิจารณาถึงผู้เชี่ยวชาญในแต่ละแขนงเฉพาะเจาะจงในแต่ละประเด็น หัวข้อของเกณฑ์ประเมิน

สำนักหอสมุด