

## สารบัญ

### หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย .....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	II
กิตติกรรมประกาศ .....	III
สารบัญ .....	IV
สารบัญตาราง .....	VIII
สารบัญรูปภาพ .....	IX

### บทที่

<b>1 บทนำ</b> .....	<b>1</b>
1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	9
3 ขอบเขตของการวิจัย .....	9
4 กรอบแนวคิดและสมมติฐานของการวิจัย .....	11
5 คำถามการวิจัย.....	13
6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	13
7 คำนิยามศัพท์เฉพาะ .....	14
<b>2 ทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b> .....	<b>15</b>
1 หลักความรับผิดชอบ (Responsibility).....	15
1.1 หลักความรับผิดชอบ .....	15
1.2 ความสำคัญของความรับผิดชอบ .....	16
1.3 ประเภทของความรับผิดชอบ.....	17
2 หลักการรับผิดชอบ (Accountability) .....	17
2.1 ความหมายของหลักการรับผิดชอบ .....	17
2.2 ลักษณะการรับผิดชอบ (Accountability) .....	18
2.3 หลักการรับผิดชอบ (Accountability) กับความรับผิดชอบต่อสังคม..	18
3 หลักการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม (Ethical behavior).....	19

บทที่	หน้า
3.1 ความหมายของจริยธรรม (Ethics) .....	19
3.2 การปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม (Ethical behavior).....	19
3.3 ปัจจัยการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมที่มีผลต่อพฤติกรรมของคน .....	20
3.4 มุมมองของการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม (Ethical behavior) .....	20
3.5 หลักการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม (Ethical behavior) กับความรับผิดชอบต่อสังคม .....	20
4 หลักการมีส่วนร่วมของประชาชน (Public participation) .....	21
5 ความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับระบบเศรษฐกิจ.....	27
6 พัฒนาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย .....	31
6.1 วัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย .....	31
6.2 ประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	33
6.3 กระบวนการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ .....	35
7 หลักความรับผิดชอบต่อสังคมกับการประกอบธุรกิจ .....	37
7.1 พัฒนาการของหลักความรับผิดชอบต่อสังคม .....	37
7.2 ความหมายของความรับผิดชอบต่อสังคม.....	38
7.3 องค์ประกอบของความรับผิดชอบต่อสังคม.....	41
7.4 มาตรฐานที่เป็นข้อกำหนดการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมของ องค์กรธุรกิจ .....	43
7.5 ประโยชน์การทำ CSR สำหรับภาคธุรกิจ.....	53
8 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ .....	56
8.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518.....	56
8.2 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 .....	59
8.3 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 .....	62
8.4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 .....	67
8.5 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 .....	72
<b>3 วิธีวิทยาการวิจัย (Research Methodology).....</b>	<b>76</b>
1 การวิจัยเอกสาร (Documentary research) .....	76
1.1 ทฤษฎี และหลักการ.....	77

บทที่	หน้า
2 การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) .....	77
3 การมีส่วนร่วมออกแบบ - ร่วมออกแบบ (Participatory Design, Co-Design)	79
4 การวิเคราะห์ข้อมูล .....	81
5 การจัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ .....	82
6 การรับฟังความคิดเห็น (Hearing) .....	83
<b>4 องค์ประกอบความรับผิดชอบต่อสังคมของโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท ที่อยู่อาศัย .....</b>	<b>84</b>
1 สภาวะการณ์ปัญหาและผลกระทบในความรับผิดชอบต่อสังคมของ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ .....	85
2 กฎหมายควบคุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ .....	88
3 หลักเกณฑ์ความรับผิดชอบต่อสังคมสากล .....	89
<b>5 รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ .....</b>	<b>105</b>
1 การมีส่วนร่วมออกแบบ, ร่วมออกแบบ (Participatory Design, Co – Design)	106
1.1 ประชากรร่วมออกแบบ .....	106
1.2 การดำเนินการจัดทำกรมีส่วนร่วมออกแบบ-ร่วมออกแบบ .....	107
1.3 รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากผลของ การมีส่วนร่วมออกแบบ .....	107
<b>6 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ .....</b>	<b>124</b>
1 สรุปและอภิปรายผล .....	124
2 ข้อเสนอแนะ .....	128
<b>บรรณานุกรม .....</b>	<b>130</b>
<b>ภาคผนวก .....</b>	<b>136</b>
ภาคผนวก ก. การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) .....	137
ภาคผนวก ข. การมีส่วนร่วมออกแบบ – ร่วมออกแบบ (Participatory Design, Co-Design) .....	140
ภาคผนวก ค. การรับฟังความคิดเห็น (Hearing) .....	144
ภาคผนวก ง. ข้อมับัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 .....	148

## บทที่

## หน้า

ภาคผนวก จ. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535.....	183
ประวัติผู้เขียน .....	231

## สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
2.1	การประกาศใช้แนวคิดความรับผิดชอบต่อสังคม (SCR) ขององค์กร ระดับประเทศ.....	44
2.2	ข้อกำหนดในการดำเนินการขององค์กรด้านความรับผิดชอบต่อสังคม .....	52
4.1	จำนวนผู้ร้องทุกข์ด้านอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2560 - เมษายน 2561 .....	86
4.2	ประเภทเรื่องร้องทุกข์และสาเหตุของการร้องเรียน 3 อันดับแรก.....	87
4.3	จำนวนผู้ฟ้องร้องอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557-2561 .....	87
4.4	ข้อกำหนดในการดำเนินการขององค์กรด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ทั้งในประเทศและต่างประเทศ .....	90
5.1	รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้มีส่วน ได้เสียกลุ่มเฉพาะ .....	114
5.2	รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้มีส่วน ได้เสียกลุ่มผสม .....	120
5.3	เปรียบเทียบรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มเฉพาะกับกลุ่มผสม.....	121

## สารบัญรูปร่างภาพ

ภาพประกอบที่		หน้า
1.1	กรอบแนวคิดการวิจัย.....	12
2.1	วัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ .....	28
2.2	ลักษณะของอุปสงค์และอุปทานในแต่ละช่วงของวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์	31
2.3	ขั้นตอนการดำเนินงานก่อสร้างของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	35