

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

1.1 ความเป็นมาของปัญหา

อสังหาริมทรัพย์ คือ ที่ดินและทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นและหมายความรวมถึงทรัพย์สินและสิทธิอันเกี่ยวข้องกับที่ดินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์มีการนำไปใช้ประโยชน์ได้หลายลักษณะเช่น การเกษตร ที่อยู่อาศัย ที่พักผ่อน โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยนั้นจัดว่าเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งในการดำรงชีวิตและมีความสัมพันธ์กับจำนวนคนที่เพิ่มมากขึ้น กล่าวคือ เมื่อมีคนเพิ่มมากขึ้นความต้องการที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มตามไปด้วย จึงเกิดธุรกิจในรูปแบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือการจัดสรรที่อยู่อาศัยในเชิงธุรกิจตั้งแต่เดิมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจขนาดเล็กเนื่องประชาชนในอดีตยังคงนิยมที่จะปลูกสร้างบ้านเรือนกันเอง ต่อมาการจัดหาที่ดินสำหรับปลูกสร้างบ้านเรือนและค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างสูงจนบางครั้งไม่สามารถดำเนินการเองได้จึงเป็นช่องทางให้เกิดธุรกิจจัดสรรที่อยู่อาศัยขึ้นเรียกว่าธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร ต่อมาเมื่อประเทศมีการพัฒนาหลาย ๆ ด้านทำให้มีการมารวมอยู่ในพื้นที่ที่มีความเจริญมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย

เนื่องจากการเคลื่อนย้ายของประชากรในประเทศคู่เมืองทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรได้พัฒนาขยายรูปแบบใหม่ ๆ เป็นการจัดสร้างเป็นอาคารชุดเพื่อรองรับกับจำนวนความต้องการด้านที่อยู่อาศัยหรืออาคารขนาดใหญ่สำหรับเป็นสถานประกอบการ จึงทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวอย่างรวดเร็วกลายเป็นธุรกิจขนาดใหญ่ ที่มีส่วนสำคัญต่อเศรษฐกิจของไทยทั้งนี้เพราะธุรกิจสามารถสร้างความต่อเนื่องเชิงเศรษฐกิจได้ เช่น การจ้างแรงงาน และการซื้อขายวัสดุในการก่อสร้าง ฯลฯ เป็นต้น

แม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจของประเทศ และเป็นฐานเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศ สามารถตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของประชาชน เป็นแหล่งสร้างแรงงาน เหล่านี้นับว่าเป็นผลกระทบทางด้านบวก (Positive impact) ในขณะเดียวกันก็ส่งผลกระทบทางด้านลบ (Negative impact) เป็นผลที่กระทบโดยตรงต่อสังคมในลักษณะของ

ผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนที่อยู่อาศัยใกล้หรือรอบ ๆ ที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยเฉพาะด้านสิ่งแวดล้อม เช่นปัญหาขยะ น้ำเสีย ความแออัดของการจราจร และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน ผลกระทบนี้บางครั้งมีความรุนแรงถึงขนาดได้รับการต่อต้านจากประชาชนในชุมชนใกล้เคียง ซึ่งเป็นผลโดยตรงที่กระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นปัญหาที่ทำให้นักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เห็นถึงความจำเป็นที่จะต้องมีการดำเนินการใด ๆ เพื่อแสดงให้เห็นถึงการมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคมที่สามารถสะท้อนให้สังคมได้รู้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มิใช่จะคิดถึงแต่ผลประโยชน์ของผู้ประกอบการอย่างเดียวแต่มุ่งถึงการคืนทุนสู่สังคมด้วย ซึ่งเป็นการแสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อสังคม แต่ที่เป็นปัญหาก็คือ การแก้ไขของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะใช้วิธีการที่เรียกว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR) ซึ่งต้องใช้ทุนทรัพย์มากพอสมควรที่ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์สูงมากขึ้นเพราะค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในทางธุรกิจถือว่าเป็นต้นทุนส่วนหนึ่ง และที่สำคัญคือการใช้วิธีการของ CSR นั้นผู้ประกอบการมักจะเข้าใจกันว่าเป็นการดำเนินการที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ดังเช่น ตัวอย่างของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียง คือ

1) บริษัท พุกกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่มุ่งเน้น CSR in Process คือ ความรับผิดชอบต่อสินค้าและบริการที่มีการพัฒนาและปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง รวมถึง CSR after Process ที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นใน 3 ด้าน ได้แก่ 1) ด้านการศึกษาและพัฒนาเยาวชนสนับสนุนทุนการศึกษา 2) ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม พุกกษา ใจอาสา บริจาคโลหิต มอบที่ดินจำนวน 144 ไร่ ในเขตตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เพื่อร่วมสนองพระราชกระแสสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ในการขยายผลโครงการสระเก็บน้ำพระราม 9 อันเนื่องมาจากพระราชดำริ โดยจะใช้จัดทำเป็นโครงการแก้มลิง จัดโครงการ “Pruksa Caring: Green Living Healthy” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 14 เพื่อตรวจสอบสุขภาพฟรี 3) ด้านศาสนาและศิลปวัฒนธรรม (รายงานประจำปี บริษัท พุกกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน))

2) บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) มีคะแนนสูงสุดเป็นอันดับ 1 ในปี พ.ศ. 2560 ที่ผ่านมา ในมิติด้าน Innovation ความสามารถในการสร้างสรรค์นวัตกรรมผลิตภัณฑ์ และมิติด้าน Corporate CSR Image การรับผิดชอบต่อสังคมจากการจัดอันดับ 13 บริษัทในธุรกิจฯ รวมถึงมิติด้านการรับผิดชอบต่อสังคมที่เอพีได้รับการยอมรับเป็นอันดับ 1 ทั้งจากแคมเปญ Unusual Football Filed การสร้างสนามบอลรูปทรงประหลาดให้กับเด็ก ๆ ในชุมชน หรือแคมเปญ The Smallest Space to Save Lives การรณรงค์ให้คนไทยเห็นความสำคัญของการติดตั้งเครื่องช็อกไฟฟ้าหัวใจอัตโนมัติหรือ AED ตลอดจนแผนการติดตั้งเครื่อง AED เพื่อดูแลหัวใจลูกบ้าน

ในคอนโดที่บริหารจัดการโดยบริษัทในเครืออีกกว่า 40 โครงการ (รายงานประจำปี กรณีบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน))

3) บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) Corporate Social Responsibility (CSR) ซึ่งมีชื่อเรียกว่า Social Change คือความรับผิดชอบต่อสังคมมุ่งเน้นการช่วยเหลือ ส่งเสริม พัฒนาเด็กและเยาวชน อย่างยั่งยืน บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ต้องการเข้าใจปัญหาในทุกมิติ จึงร่วมมือกับทุกฝ่ายโดยไม่เน้นหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่ง บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ได้เข้าร่วมเป็นพันธมิตรกับหน่วยงานที่มีเจตนารมณ์ เดียวกันคือองค์การยูนิเซฟประเทศไทย ซึ่งเป็นหน่วยงานของสหประชาชาติที่มุ่งสร้างความตระหนักในด้านสิทธิเด็ก เพื่อสร้างหลักประกันให้เด็กทุกคนได้รับสิทธิในด้านต่าง ๆ และมีชีวิตที่ดีอย่างเท่าเทียมกัน (รายงานประจำปี บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน))

หากพิจารณาถึงหลักการของ CSR นั้นจะต้องเป็นกระบวนการที่มีรูปแบบที่สามารถสะท้อนถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและตอบสนองกับความต้องการของสังคม แก่ใจ และป้องกันปัญหาผลกระทบที่ธุรกิจนั้นส่งผลต่อสังคม และเป็นการดำเนินการที่สมประโยชน์ของสังคม ซึ่งที่ผ่านมาไม่เป็นที่ไปตามนั้นจึงยังคงพบว่าในหลายโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้สร้างความไม่พึงพอใจให้แก่ชุมชนซึ่งย่อมเป็นผลโดยตรงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และหากชุมชนเกิดการต่อต้านย่อมหมายความว่าโครงการนั้น ๆ จะได้รับผลกระทบทันทีที่อาจถึงขั้นรุนแรงขนาดที่อาจจะต้องยุติโครงการได้ซึ่งย่อมส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศได้

ด้วยเหตุนี้เองที่การวิจัยนี้ได้เห็นถึงความสำคัญและจำเป็นที่จะต้องทำการศึกษาและวิจัยเพื่อหารูปแบบของหลักความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR) ที่เหมาะสมเพื่อให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้นำไปใช้ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมโดยไม่แสวงหาประโยชน์เชิงธุรกิจเพียงอย่างเดียวเพื่อให้เกิดความยั่งยืนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้นการวิจัยนี้จึงมีได้กำหนดวัตถุประสงค์ในการศึกษาและวิจัยเรื่อง “รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์”

1.2 ความสำคัญของปัญหา

จากความเป็นมาของปัญหาผลกระทบทางลบจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีการแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยการนำเอาหลักความรับผิดชอบต่อสังคมมาใช้ดังที่เรียกกันว่า CSR ซึ่งการวิจัยนี้เห็นว่ารูปแบบที่ใช้อยู่ยังไม่เหมาะสมเพียงพอที่จะสร้างความพึงพอใจให้แก่ชุมชนที่อยู่ใกล้ที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้การวิจัยเห็นถึงความสำคัญที่จะนำเอาหลักการทางวิชาการว่าด้วยการนำเอากลไกทางธุรกิจ และกฎหมาย มาสร้างเป็นรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมรูปแบบใหม่ที่น่าจะเป็นประโยชน์ต่อชุมชน สิ่งแวดล้อม และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยที่การจะจัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมใหม่นี้

การวิจัยได้ให้ความสำคัญต่อการศึกษาระดับปริญญาโทและปริญญาเอกในประเด็นสำคัญดังต่อไปนี้เพื่อวิเคราะห์หาคำตอบสำหรับการจัดทำรูปแบบใหม่ของการรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดประเด็นการวิจัย คือ

1) ทฤษฎี หลักการ และแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ทฤษฎี หลักการ และแนวคิดที่จะกล่าวในส่วนนี้เป็นทฤษฎี หลักการ และแนวคิดเกี่ยวกับ ความรับผิดชอบต่อสังคม ที่มีผลผูกพันกับการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นต่อการวิเคราะห์องค์ประกอบของการบริหารจัดการความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสาระสำคัญที่ศึกษาค้นคว้า

ทฤษฎี

(1) ทฤษฎีการใช้วิธีและระบบทางการบริหาร (Administration and Method)

เป็นทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ระบบบริหารในการระดมความร่วมมือ เพราะใช้กฎหมายระเบียบ แบบแผน เป็นเครื่องมือในการดำเนินการ อย่างไรก็ตาม ผลของความร่วมมือยังไม่ใช่องค์ประกอบหลัก เพราะธรรมชาติของคน ถ้าทำงานตามความสมัครใจอย่างตั้งใจไม่มีใครบังคับก็จะทำงานด้วยความรัก แต่ถ้าไม่ควบคุมเลยก็ไม่เป็นไปตามนโยบายและความจำเป็นของรัฐ เพราะการใช้ระบบบริหาร เป็นการให้ปฏิบัติตามนโยบายเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย

หลักการ

หลักการในประเทศ

(1) หลักความรับผิดชอบต่อสังคม (Responsibility) ในการศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับจัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาทำความเข้าใจหลักความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้ได้ทราบถึงความหมาย ลักษณะความสำคัญ ประเภทของความรับผิดชอบต่อสังคมและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อสังคม โดยเฉพาะ ความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งความรับผิดชอบต่อสังคมสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทคือความรับผิดชอบต่อตนเองและความรับผิดชอบต่อสังคม เมื่อทราบหลักการความรับผิดชอบต่อสังคมแล้วจะนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการหาจัดทำ รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(2) หลักการระรับผิดชอบ (Accountability) คือ ความรับผิดชอบและรับชอบในผลของการกระทำตามบทบาทหน้าที่ของผู้กระทำ ไม่ว่าผู้นั้นจะดำรงตำแหน่งใดก็ตาม โดยจะต้องแสดงให้เห็นได้ว่าตนได้ใช้อำนาจที่ได้รับมอบ รวมทั้งได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างถูกต้องเรียบร้อย และองค์กรต้องรับผิดชอบต่อผลจากการตัดสินใจและกิจกรรมที่มีผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และยอมรับการถูกตรวจสอบ และตอบสนองการตรวจสอบด้วย

(3) หลักการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม (Ethical Behavior) คือ หลักการหรือความสำคัญในการตัดสินใจว่าสิ่งใดถูกหรือผิดบนฐานของคุณธรรมบางประการอันเกิดขึ้นจากความสัมพันธ์ของคนในสังคม หรือกล่าวได้ว่าความสัมพันธ์ทางสังคมจะกำหนดรูปแบบของคุณธรรมที่เป็นมาตรฐานคอยชี้ว่าสิ่งใดถูกหรือผิด การดำเนินกิจกรรมต้องอยู่บนพื้นฐานจริยธรรมของความซื่อสัตย์เสมอภาค หลักคุณธรรมโดยคำนึงถึง คน สัตว์ สิ่งแวดล้อม มุ่งเน้นผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

(4) หลักการยอมรับถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholders Interests) คือ กลุ่มต่าง ๆ ที่ได้รับผลกระทบหรืออาจได้รับผลกระทบจากการดำเนินการและความสำเร็จของกิจกรรม ซึ่งองค์กรต้องเคารพและตอบสนองต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย คำนึงถึงความสัมพันธ์ระหว่างองค์กรกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และพิจารณามุมมองของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่อาจถูกกระทบจากองค์กร

(5) หลักการมีส่วนร่วมของประชาชน (Public participation) หลักการมีส่วนร่วมของประชาชนนั้น เป็นแนวความคิดที่เกิดและอยู่เคียงคู่กับการปกครองระบอบประชาธิปไตย เนื่องจากระบอบการปกครองนี้ถือว่าอำนาจอธิปไตยซึ่งเป็นอำนาจสูงสุดในการปกครองประเทศนั้นมาจากประชาชน และประชาชนเป็นผู้ให้ฉันทานุมัติแก่องค์กรต่าง ๆ ของรัฐเป็นผู้ใช้อำนาจดังกล่าวในทางนิติบัญญัติ บริหาร และตุลาการ อันเป็นการสอดคล้องกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ที่บัญญัติไว้ในมาตรา 3 ดังนั้นจึงเป็นการสมควรที่จะให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการปกครองประเทศ ซึ่งประเทศที่ปกครองระบอบประชาธิปไตยจะมีบทบัญญัติรับรองสิทธินี้ของประชาชนไว้ในรัฐธรรมนูญ (สุนีย์ มัลลิกะมาลย์, 2545, หน้า 47-48) Standard for Corporate Social Responsibility: CSR-DIW

(6) หลักมาตรฐานความรับผิดชอบของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมต่อสังคม (Standard for Corporate Social Responsibility: CSR-DIW) โดยกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรมประเทศไทย กำหนดประเด็นหลักของความรับผิดชอบต่อสังคมไว้ดังนี้

- การกำกับดูแลองค์การ
- สิทธิมนุษยชน
- การปฏิบัติด้านแรงงาน
- สิ่งแวดล้อม
- การดำเนินงานอย่างเป็นธรรม
- ประเด็นด้านผู้บริโภค
- การมีส่วนร่วมและการพัฒนาชุมชน

หลักการต่างประเทศ

(1) หลัก Social Accountability 8000 คือ มาตรฐานการรับผิดชอบต่อสังคมนานาชาติ (Social Accountability International- SAI) (Social Accountability International, 2008) Social Accountability 8000 หรือ SA8000 คือ มาตรฐานสากลว่าด้วยเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมที่มีต่อสิทธิผู้ใช้แรงงานและ / หรือลูกน้อง เป็นบรรทัดฐานสิทธิมนุษยชนและกฎหมายแรงงานแห่งชาติที่ถูกกำหนดขึ้น ในการปกป้องและเพิ่มขีดความสามารถของแรงงานเพื่อใช้ในการตรวจสอบสภาพการทำงานในสถานประกอบการ

(2) UN Global Compact คือ ข้อตกลงของโลกแห่งองค์การสหประชาชาติ (The United Nations Global Compact/UN Global Compact) (United Nation, 2012) ข้อตกลงของโลกแห่งองค์การสหประชาชาติ เป็นความคิดที่ริเริ่มขึ้นในปี ค.ศ. 1999 โดยนายโคฟีอันนัน (Kofi Annan) ซึ่งเรียกร้องให้องค์กรธุรกิจแสดงความเป็นพลเมืองดีของโลก (Good global citizenship) โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อการสนับสนุนองค์กรธุรกิจทั่วโลกให้ดำเนินธุรกิจแบบยั่งยืน โดยสมัครใจ ภายใต้ความเชื่อมั่นที่ว่า แนวทางการดำเนินธุรกิจ แบบหยิ่งรักลึกลับในหลักการสากล จะทำให้มีเสถียรภาพมากขึ้น

(3) Global Reporting Initiative-GRI เป็น รายงานสากลที่ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม (Global Reporting Initiative-GRI) (Global Reporting Initiative, n.d.) GRI เป็นองค์กรอิสระที่ก่อตั้งโดยเครือข่ายเซเรส (Ceres) มีสำนักงานใหญ่อยู่ที่เมืองอัมสเตอร์ดัม ราชอาณาจักรเนเธอร์แลนด์ มีวัตถุประสงค์ที่จะช่วยให้องค์กรต่าง ๆ มีแนวทางแสดงความโปร่งใสในการดำเนินงานและใส่ใจสิ่งแวดล้อมและสังคม

(4) ISO 26000 ได้เริ่มมีการพิจารณาตั้งแต่ พ.ศ. 2548 เป็นต้นมา และคาดว่าจะประกาศใช้ภายในปี พ.ศ. 2553 สำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม (สมอ.) ในฐานะหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านงานมาตรฐาน จึงได้จัดสัมมนาเรื่อง “CEO Forum for ISO 26000 Social Responsibility” ขึ้น เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อม ตลอดจนสร้างความรู้และความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกันเกี่ยวกับมาตรฐานดังกล่าวก่อนที่จะมีการประกาศใช้อย่างเป็นทางการ

(5) Organization for Economic Co-operation and development – OECD คือ องค์กรเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและพัฒนา (Organization for Economic Co-operation and development – OECD) (Organization for Economic Co-Operation and Development, 2008; และศูนย์บริการข้อมูลเศรษฐกิจระหว่างประเทศ, 2555, ออนไลน์) องค์กรเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา พัฒนามาจากองค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจภาคพื้นยุโรป

2) สภาพปัญหาของการประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในด้านที่พักอาศัย

การดำเนินโครงการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในด้านที่พักอาศัยของไทยในปัจจุบันพบว่า มีหลายโครงการถูกร้องเรียนตั้งแต่เริ่มโครงการก่อสร้างเนื่องจากมีกรณีพิพาทกับผู้ที่อยู่อาศัย โดยรอบโครงการ หรือเมื่อดำเนินการก่อสร้างเสร็จเข้าสู่ช่วงการขายหรือส่งมอบให้แก่ผู้บริโภคก็ได้รับการร้องเรียนไปยังหน่วยงานของรัฐหรือถูกฟ้องเป็นคดีด้านผู้บริโภคเสมอทำให้ภาพลักษณ์บริษัทเสียหาย เช่น กรณีโครงการอาคารชุดแอสปาย คอนโดมิเนียม งามวงศ์วานที่มีผลกระทบจนเป็นคดีความฟ้องร้องเกิดจากการก่อสร้างโดยไม่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น แสดงให้เห็นถึงการประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ยึดถือหลักความรับผิดชอบต่อสังคมในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งพบได้ในผู้ประกอบการทุกขนาดทั้งธุรกิจที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์และนอกตลาดหลักทรัพย์ที่น่าสนใจคือกรณีผู้ประกอบการขนาดใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่แม้ว่ามีการกำหนดแนวทางปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสังคมจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้ปฏิบัติ และมีการแสดงออกซึ่งความรับผิดชอบต่อสังคมในการประกอบกิจการตามที่ปรากฏในรายงานผลการดำเนินงานประจำปีที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นและสาธารณชน แต่ความรับผิดชอบต่อสังคมที่มีการดำเนินการอยู่นั้น ก็ยังไม่เป็นไปตามแนวทางของหลักความรับผิดชอบต่อสังคมในมิติสากลอย่างที่ควรจะเป็นทั้งที่ใช้งบประมาณที่สูงเพื่อแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคมที่จะศึกษาปัญหาอย่างแท้จริงและแนวทางแก้ปัญหาในปัจจุบันเพื่อจะได้อำนาจให้เห็นถึงสภาพการณ์แห่งปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้นเพื่อนำไปสู่การจัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสม

3) การดำเนินการความรับผิดชอบต่อสังคมของธุรกิจสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมแนวคิดที่ได้รับความนิยมและมักได้รับการอ้างอิงอย่างมากในงานวิจัย Carroll Carroll, Archie B, (1991) ได้อธิบายแนวคิดนี้ด้วยองค์ประกอบของความรับผิดชอบต่อสังคมแต่ละด้านที่องค์กรธุรกิจต้องทำ และต้องนำทุกด้านมารวมกันเป็นความรับผิดชอบต่อสังคมองค์ประกอบความรับผิดชอบต่อสังคมเหล่านี้ได้แก่

(1) ความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ (Economic Responsibility) ซึ่งเป็นฐานความรับผิดชอบต่อองค์กรที่ต้องมีในฐานะของการเป็นสถาบันทางเศรษฐกิจที่ต้องมุ่งสร้างผลผลิตไม่ว่าจะเป็นสินค้าหรือบริการตามความต้องการของสังคมและตอบแทนกลับมาในรูปแบบของรายได้เพื่อให้บริษัทสามารถดำรงอยู่ได้ มีผลกำไรคืนกลับไปยังผู้ลงทุน

(2) ความรับผิดชอบต่อกฎหมาย (Law Responsibility) เพื่อเป็นการควบคุมไม่ให้องค์กรธุรกิจมุ่งเน้นแต่จะทำกำไรเพียงอย่างเดียว โดยไม่สนใจว่าจะเกิดผลกระทบในทางลบอย่างไร

องค์กรจะต้องบริหารงานภายใต้กรอบของกฎหมายและกฎระเบียบของพื้นที่ที่ตนเองดำเนินธุรกิจอยู่ด้วย

(3) ความรับผิดชอบด้านจริยธรรม (Ethic Responsibility) ความคาดหวังทางจริยธรรมจากกลุ่มต่าง ๆ ทางสังคมคือระดับของการแสดงออกทางจริยธรรม การพิจารณาของหลักปรัชญาทางศีลธรรม ซึ่งรวมถึงหลักของความยุติธรรม สิทธิ และลัทธิผลประโยชน์ แม้ว่าสิ่งนั้นจะไม่ได้ถูกกำหนดเป็นกฎหมายหรือกฎระเบียบก็ตาม

(4) ความรับผิดชอบด้านการให้เพื่อสังคม (Philanthropy Responsibility) หมายถึงกิจกรรมใด ๆ ก็ตามขององค์กรธุรกิจที่ตอบสนองต่อความคาดหวังของสังคมว่า ตนเองจะเป็นพลเมืองที่ดี (good corporate citizens) ของสังคมนั้น ซึ่งรวมถึงการทำกิจกรรมเกี่ยวกับการสนับสนุนสวัสดิการและมิตรภาพที่ดีของมนุษย์ เช่น การบริจาคทรัพย์เพื่อสนับสนุนการศึกษา หรือพัฒนาชุมชน

4) กฎหมายเพื่อการควบคุมการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีผลกระทบในการดำเนินงานดังนั้น จึงมีกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เพื่อควบคุมการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

- (1) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518
- (2) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535
- (3) พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- (4) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- (5) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

5) การจัดทำรูปแบบใหม่ของความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบต่อสังคมในการประกอบธุรกิจซึ่งการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในด้านที่พกอยู่คัยที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมนีช่วยขจัดและลดผลกระทบที่เป็นปัญหาต่อความสำเร็จ ของการดำเนินโครงการ และมีส่วนสนับสนุนผู้ประกอบการธุรกิจ ให้พัฒนา และเจริญเติบโตโดยการสอดรับแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนเพื่อที่จะต้องมีรูปแบบที่ชัดเจน ซึ่งการวิจัยให้มีความสำคัญต่อการจัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการนำเอาคำตอบที่ได้จากการศึกษาและวิจัยตามประเด็น หลักเกณฑ์ความรับผิดชอบต่อสังคม

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาและวิจัย ทฤษฎี หลักการและแนวคิด เกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสังคมของภาคธุรกิจในมิติสากล และในมิติขององค์กรธุรกิจไทย
2. เพื่อศึกษา และ วิเคราะห์สภาพการณ์ของปัญหาผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยและการนำหลักความรับผิดชอบต่อสังคมมาใช้
3. เพื่อศึกษา และ วิเคราะห์หลักเกณฑ์ความรับผิดชอบต่อสังคมในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
4. เพื่อจัดทำรูปแบบหลักความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3. ขอบเขตของการวิจัย

งานวิจัยนี้จัดทำขึ้นเพื่อจัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการศึกษาและวิจัย กำหนดขอบเขตการวิจัย 3 ด้าน ดังนี้

3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ทฤษฎี หลักการ และแนวคิด

1) ทฤษฎี

(1) ทฤษฎีการใช้วิธีและระบบทางการบริหาร (Administration and Method)

2) หลักการ

หลักการในประเทศ

(1) หลักความรับผิดชอบต่อ (Responsibility)

(2) หลักการรับผิดชอบ (Accountability)

(3) หลักการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม (Ethical Behavior)

(4) หลักการมีส่วนร่วมของประชาชน (Public participation)

(5) มาตรฐานความรับผิดชอบต่อผู้ประกอบการอุตสาหกรรมต่อสังคม (Standard

for Corporate Social Responsibility: CSR-DIW

(7) หลักความรับผิดชอบต่อสังคมกับการประกอบธุรกิจ

หลักการต่างประเทศ

(1) Social Accountability 8000 (Social Accountability International-SAI)(Social Accountability International,2008) Social Accountability 8000

(2) UN Global Compact (The United Nations Global Compact/UN Global Compact)

(3) Global Reporting Initiative-GRI เป็น รายงานสากลที่ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม (Global Reporting Initiative-GRI)

(4) ISO 26000 (ISO 26000 Social Responsibility)

(5) Organization for Economic Co-operation and development – OECD

3) แนวคิด

แนวคิดความรับผิดชอบต่อสังคม

แนวคิดของความรับผิดชอบต่อสังคมมีความหลากหลายในวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง แม้จะมีการอ้างอิงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมหลายครั้ง ในช่วงก่อนทศวรรษที่ 1950 ซึ่งนำไปสู่การเป็นยุคที่เรียกว่า ยุคใหม่ของการให้ความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม โดย Howard Bowen เป็นบุคคลแรกๆ ของโลกที่วางแนวความคิดเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรทางธุรกิจ โดยตีพิมพ์หนังสือเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมของนักธุรกิจ (Social responsibilities of businessman) ในปี ค.ศ. 1953 จนได้รับการยกย่องว่าเป็นบิดาของความรับผิดชอบต่อสังคมของนักธุรกิจ ซึ่งท่านเห็นว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นพันธกิจของนักธุรกิจในการที่จะดำเนินกิจการตามนโยบาย การตัดสินใจ หรือกระทำในสิ่งต่างๆ ตามวัตถุประสงค์นั้นควรมุ่งไปสู่การสร้างคุณค่าให้สังคมเป็นหลัก แนวความคิดนี้ได้ก่อให้เกิดมุมมองการบริหารธุรกิจแนวใหม่ที่ไม่ได้มีเป้าหมายแต่เพียงแค่ การมุ่งแสวงหาผลกำไรทางธุรกิจโดยไม่ใส่ใจต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กร ตลอดจนบริบทอันเป็นสิ่งแวดล้อมที่สัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจนั้น ๆ

4) กฎหมาย

(1) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

(2) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

(3) พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

(4) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(5) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

5) ประเด็นศึกษา

(1) หลักความรับผิดชอบต่อสังคมมิติดสากล (ISO 26000)

(2) หลักเกณฑ์ความรับผิดชอบต่อสังคมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(3) การจัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3.2 ขอบเขตด้านประชากร

ประชากรที่กำหนดในการเก็บรวบรวมข้อมูล ประกอบด้วย ผู้บริหาร โครงการ อสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย นักวิชาการ เจ้าหน้าที่รัฐที่ควบคุมการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ด้านที่อยู่อาศัย ผู้นำชุมชนที่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย ผู้แทนสมาคมผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

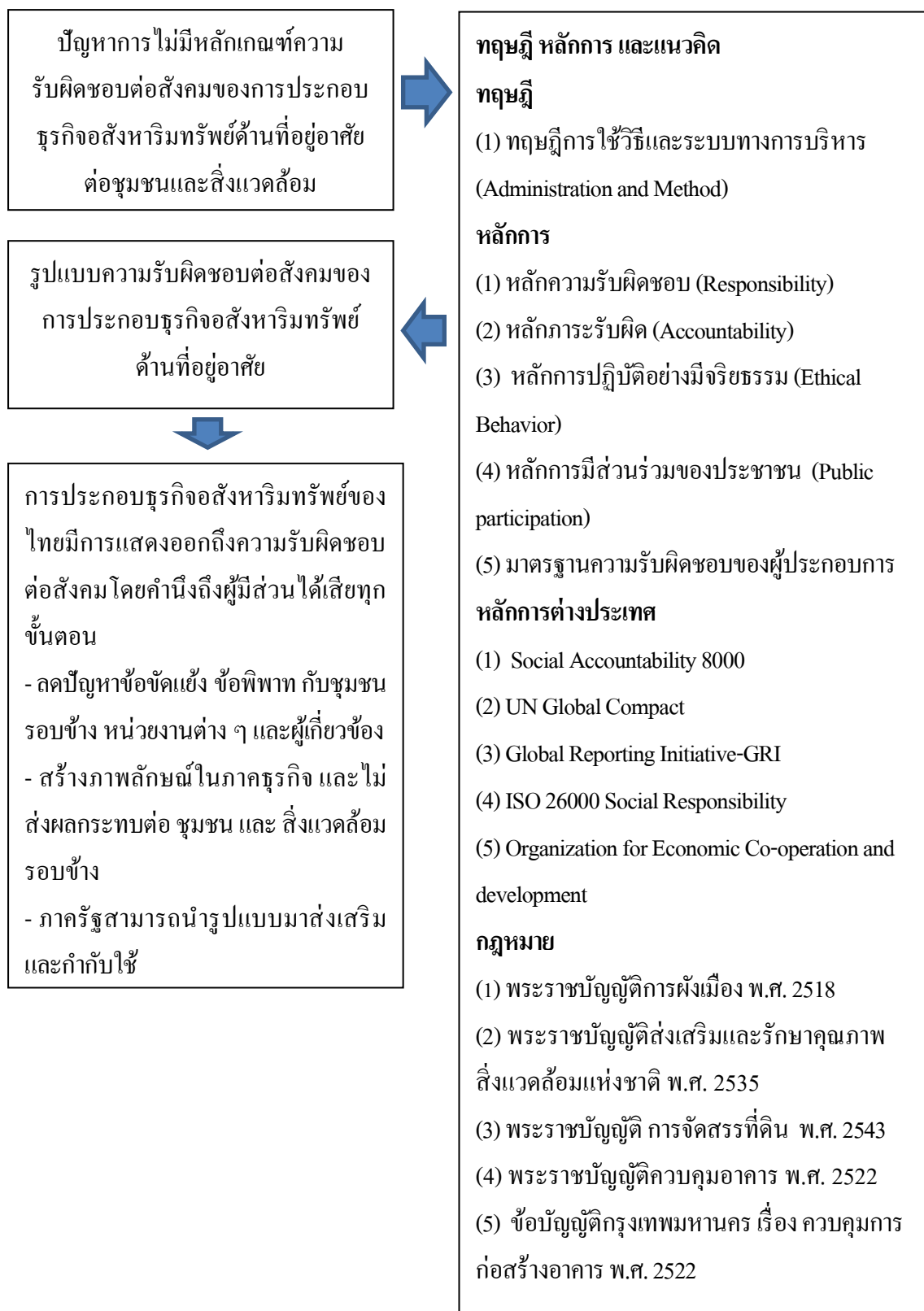
3.3 ขอบเขตด้านพื้นที่

พื้นที่ในการเก็บรวบรวมข้อมูลกำหนดเป็นพื้นที่ เขตกรุงเทพมหานคร

4. กรอบแนวคิดและสมมติฐานการวิจัย

4.1 กรอบแนวคิดการวิจัย

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บางครั้งมุ่งหวังแต่ผลกำไรและขาดความรับผิดชอบต่อสังคม ทำให้เกิดปัญหาตามมา ทั้งจากการทำลายสิ่งแวดล้อม มีการเอารัดเอาเปรียบกับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ มีปัญหากับชุมชนรอบข้าง ไม่เคารพกฎหมาย ฯลฯ ซึ่งพฤติกรรมเหล่านี้สะท้อนให้เห็นว่า ผู้ดำเนินกิจการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้คำนึงถึงหลักธรรมาภิบาลเชิงธุรกิจ ซึ่งย่อมเป็นปัญหาสำคัญที่นำไปสู่การหาคำตอบโดยใช้ทฤษฎี หลักการ และแนวคิดว่าด้วยการนำหลักความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR (Corporate Social Responsibility)) ซึ่งเป็น หลักธรรมาภิบาลที่นำมาใช้ในทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมแต่ก็ยังคงมีหลักการและกระบวนการที่ไม่ตอบสนองต่อการลดปัญหาความขัดแย้งของชุมชนที่มีต่อ โครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย การวิจัยนี้จึงมีกรอบแนวคิดในการสร้างรูปแบบใหม่ของความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ ทฤษฎี หลักการ และแนวคิด กับกฎหมายที่เกี่ยวข้องมาใช้ (ดูภาพประกอบที่ 1.1 กรอบแนวคิดการวิจัย)



ภาพประกอบที่ 1.1 กรอบแนวคิดการวิจัย

4.2 สมมติฐานการวิจัย

กระบวนการและรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมที่การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่พักอาศัยนำมาใช้ไม่สามารถสะท้อนถึงการลดปัญหาความขัดแย้งของชุมชนที่ตั้งโครงการจากการสร้างผลกระทบด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม การได้จัดทำรูปแบบใหม่ของหลักเกณฑ์ความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้นำไปใช้เพื่อสะท้อนถึงความรับผิดชอบต่อสังคมที่จะส่งผลต่อการลดความขัดแย้งให้น้อยลงอันจะส่งผลดีต่อการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และได้รับความร่วมมือจากชุมชนลดผลกระทบกับสิ่งแวดล้อม

5. คำถามการวิจัย

1. หลักความรับผิดชอบต่อสังคมในมิติสากลมีอะไรบ้าง
2. ผลกระทบจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมที่สร้างความขัดแย้งระหว่างชุมชนและผู้ประกอบการมีอะไรบ้าง
3. ทฤษฎี หลักการ และแนวคิด ที่นำมาใช้เพื่อการวิเคราะห์ข้อมูล มีอะไรบ้าง
4. กฎหมายควบคุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอะไรบ้าง
5. รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่พักอาศัยในปัจจุบันไม่สามารถลดปัญหาความขัดแย้งของชุมชนกับผู้ประกอบการได้
6. การจัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีหลักเกณฑ์อย่างไร

6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เมื่อการวิจัยได้จัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบใหม่จะเป็นประโยชน์ ดังนี้

1) ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(1) สามารถนำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นแนวทางและประยุกต์ใช้ในการดำเนินงานธุรกิจด้านความรับผิดชอบต่อสังคมควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจเพื่อลดปัญหาข้อขัดแย้ง ข้อพิพาท กับชุมชนรอบข้าง หน่วยงานต่าง ๆ และผู้เกี่ยวข้องและสร้างภาพลักษณ์ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้มีการดำเนินงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและไม่ส่งผลกระทบต่อ ชุมชน และ สิ่งแวดล้อม รอบข้าง

(2) ได้รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องการพัฒนาอย่างยั่งยืน

2) ภาครัฐ

(1) สามารถนำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาส่งเสริมและกำกับใช้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดภาระหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ ในการตรวจสอบ และคดีความฟ้องร้องลงได้

3) ชุมชน

(1) สภาพแวดล้อมที่ดี ความเชื่อมั่นของชุมชนที่มีต่อโครงการ ลดผลกระทบความเดือดร้อนที่จะเกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ

7. คำนิยามศัพท์เฉพาะ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ธุรกิจก่อสร้าง ขนาดเล็ก ขนาดกลาง ขนาดใหญ่

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ผู้ที่เป็นเจ้าของโครงการที่ดำเนินการในรูปแบบบุคคลที่หรือรูปแบบนิติบุคคล

ชุมชน หมายความว่า ชุมชนรอบข้างโครงการที่ก่อสร้าง

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม หมายความว่า การดำเนินโครงการที่สร้างปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เป็นผลต่อการทำลายสิ่งแวดล้อมทั้งด้านมลพิษทางเสียง มลพิษทางอากาศ

หลักความรับผิดชอบต่อสังคมมิติดีเอส หมายความว่า การทำให้ธุรกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม อยู่ร่วมกันได้อย่างยั่งยืน

การมีส่วนร่วม หมายความว่า ชุมชนมีส่วนร่วมกับโครงการในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการ