บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยเรื่อง “รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” ผู้วิจัยได้ทบทวนวรรณกรรม เอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยดังนี้ ประกอบด้วย

1) หลักการความรับผิดชอบ (Responsibility)

2) หลักภาระรับผิดชอบ (Accountability)

3) หลักปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม (Ethical behavior)

4) หลักการมีส่วนร่วมของประชาชน (Public participation)

5) ความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับระบบเศรษฐกิจ

6) พัฒนาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

7) หลักความรับผิดชอบต่อสังคมกับการประกอบธุรกิจ

8) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอย่างมีความรับผิดชอบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

9) บทความวิจัยที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. หลักความรับผิดชอบ (Responsibility)

1.1 หลักความรับผิดชอบ

ความรับผิดชอบ มีความหมายตามรากศัพท์ตามพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2530 (หน้า 691) ให้ความหมายของความรับผิดชอบหมายถึง อาการ ยอดตามผลที่ดีหรือไม่ดีในกิจการที่ได้กระทำไป

องค์ประกอบของหลักความรับผิดชอบ

ความรับผิดชอบ ตรงกับคำศัพท์ในภาษาอังกฤษว่า Responsibility อันเนื่องจากศัพท์ 2 คำ คือ Responeกับ Ability (สุโท เจริญสุข, 2528, หน้า 45) ทั้งนี้มีผู้ให้ความหมายของความรับผิดชอบไว้อย่างสอดคล้องกันว่า หมายถึง คุณลักษณะของบุคคลซึ่งแสดงออกโดยมีความสนใจ เอาใจใส่ ตั้งใจจริงที่จะปฏิบัติหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายด้วยความพากเพียร พยายาม อดทนต่ออุปสรรคใด ๆ ที่ขัดข้อง มีการวางแผนงานอย่างละเอียดรอบคอบ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ (ขวัญฤดี ขำซ่อนสัตย์, 2542, หน้า 21 และ อมรวรรณ แก้วผ่อง, 2542, หน้า 65) สรุปความหมาย

ความรับผิดชอบ หมายถึง บุคคลที่เอาใจใส่ปฏิบัติงานหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย ด้วยความซื่อสัตย์เพียรพยายาม ละเอียดรอบคอบเพื่อให้งานสำเร็จลุล่วงตามเป้าหมาย รวมทั้งยอมรับผลการกระทำของตนเองทั้งผลดีและผลเสีย พยายามปรับพฤติกรรมในการปฏิบัติหน้าที่การงานให้ดียิ่งขึ้น

1.2 ความสำคัญของความรับผิดชอบ

ความรับผิดชอบเป็นคุณสมบัติที่ดีอย่างหนึ่ง ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งที่ควรปลูกฝังให้กับทุก ๆ คน นอกจากความมีระเบียบวินัยความซื่อสัตย์สุจริต ความขยันมั่นเพียร มีมานะอุตสาหะและความเสียสละ อันเป็นคุณลักษณะของพลเมืองดี (จันทรา พวงยอด, 2543, หน้า 15 อ้างถึงใน กรมศาสนา, 2525) ซึ่งเป็นลักษณะนิสัยและการกระทำที่สอดคล้องกับมาตรฐานและกฎเกณฑ์ ข้อบังคับของกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ของศาสนา อีกทั้งคำนึงถึงผลประโยชน์ของส่วนร่วมมากกว่าการฉวยโอกาสเพื่อตนเอง ความรับผิดชอบจะเป็นกลไกที่สำคัญในการผลักดันให้บุคคลปฏิบัติตามระเบียบที่ได้กำหนดไว้ มีความเคารพสิทธิของผู้อื่น ซื่อสัตย์สุจริต ซึ่งจะช่วยให้สมาชิกในสังคมสามารถที่จะอยู่ร่วมกันได้อย่างสงบสุข (สุคนธ์ เจียรกลาง, 2535, หน้า 28) หากสมาชิกทุกคนในสังคมเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบ ปัญหาความวุ่นวายต่าง ๆ ที่สังคมกำลังประสบอยู่ในปัจจุบัน คงไม่เกิดขึ้นดังที่สัญญา สัญญาวิวัฒน์ กล่าวไว้ว่าสังคมจะขาดความสงบสุขเนื่องจากมีบุคคลส่วนหนึ่งของสังคมเป็นผู้ที่ขาดคุณลักษณะของความรับผิดชอบ ความสม่ำเสมอ ความเชื่อมั่นในตนเอง ความซื่อสัตย์ ความพยายามที่จะพึ่งพาตนเอง และลดความต้องการที่จะพึ่งพาผู้อื่นให้น้อยลง

ดังนั้น ความรับผิดชอบเป็นคุณสมบัติที่ดีอย่างหนึ่ง ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งที่ควรปลูกฝังให้แก่เด็กและเยาวชนไทยนอกจากความมีระเบียบวินัยความซื่อสัตย์สุจริตความขยันมั่นเพียรมีมานะอุตสาหะและความเสียสละอันเป็นคุณลักษณะของพลเมืองดี (จันทรา พวงยอด, 2543, หน้า 15 อ้างถึงใน กรมศาสนา, 2525) ซึ่งเป็นลักษณะนิสัยและการกระทำที่สอดคล้องกับมาตรฐานและกฎเกณฑ์ข้อบังคับของกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ของศาสนาอีกทั้งคำนึงถึงผลประโยชน์ของส่วนร่วมมากกว่าการฉวยโอกาสเพื่อตนเอง ความรับผิดชอบจะเป็นกลไกที่สำคัญในการผลักดันให้บุคคลปฏิบัติตามระเบียบที่ได้กำหนดไว้มีความเคารพสิทธิของผู้อื่นซื่อสัตย์สุจริตซึ่งจะช่วยให้สมาชิกในสังคมสามารถที่จะอยู่ร่วมกันได้อย่างสงบสุข (สุคนธ์ เจียรกลาง, 2535, หน้า 28) หากสมาชิกทุกคนในสังคมเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบปัญหาความวุ่นวายต่าง ๆ ที่สังคมกำลังประสบอยู่ในปัจจุบันคงไม่เกิดขึ้นดังที่สัญญาสัญญาวิวัฒน์กล่าวไว้ว่าสังคมจะขาดความสงบสุขเนื่องจากมีบุคคลส่วนหนึ่งของสังคมเป็นผู้ที่ขาดคุณลักษณะของความรับผิดชอบความสม่ำเสมอความเชื่อมั่นในตนเองความซื่อสัตย์ความพยายามที่จะพึ่งพาตนเองและลดความต้องการที่จะพึ่งพาผู้อื่นให้น้อยลง

1.3 ประเภทของความรับผิดชอบ

ไชยรัตน์ ปราณี (2531 อ้างถึงใน กาญจนา ไชยพันธุ์, 2542) แบ่งประเภทความรับผิดชอบไว้ดังนี้

1) ความรับผิดชอบต่อตนเอง หมายถึง การรับรู้ฐานนะและบทบาทของตนที่เป็นส่วนหนึ่งของสังคมจะต้องดำรงตนให้อยู่ในฐานนะที่ช่วยเหลือตัวเองได้ รู้จักว่าสิ่งใดถูก สิ่งใดผิด ยอมรับผลการกระทำของตนเองทั้งที่เป็นผลดีและผลเสีย เพราะฉะนั้นบุคคลที่มีความรับผิดชอบในตนเองย่อมจะไตร่ตรองดูให้รอบคอบก่อนว่า สิ่งที่ตนเองทำลงไปนั้นจะมีผลดีผลเสียหรือไม่และจะเลือกปฏิบัติแต่สิ่งที่จะก่อให้เกิดผลดีเท่านั้น

2) ความรับผิดชอบต่อสังคม หมายถึง ภาระหน้าที่ของบุคคลที่จะต้องเกี่ยวข้องและมีส่วนร่วมต่อสวัสดิภาพของสังคมที่ตนเองดำรงอยู่ ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับหลายสิ่งหลายอย่างตั้งแต่สังคมขนาดเล็ก ๆ จนถึงสังคมขนาดใหญ่ การกระทำของบุคคลใดบุคคลหนึ่งย่อมมีผลกระทบต่อสังคมไม่มากก็น้อย บุคคลทุกคนจึงต้องมีภาระหน้าที่และความรับผิดชอบที่จะต้องปฏิบัติต่อสังคม

2. หลักภาระรับผิดชอบ (Accountability)

2.1 ความหมายของหลักภาระรับผิดชอบ

ในพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน (2536, หน้า 2) แปลคำว่า Accountability ว่า ภาระรับผิดชอบ ในขณะที่นักวิชาการหลายคน ให้ความหมายว่า เป็นเรื่องของการตรวจสอบ เน้นไปในเรื่องกระบวนการบริหาร อาทิ ปรัชญา เวสารัชช์ ใช้ในความหมายว่า ความสามารถในการตรวจสอบ ติณ ปรัชญพฤษธ์ ให้ความหมายว่า ความพร้อมที่จะให้ตรวจสอบ (ทิวากร แก้วมณี, 2554) เป็นที่น่าสังเกตเป็นอย่างยิ่งว่า แม้ว่า Accountability จะเป็นแนวคิดที่มาจากตะวันตก แต่การให้ความหมายก็แตกต่างกันในหลาย ๆ ประเทศด้วย อันได้แก่ สาธารณรัฐฝรั่งเศส ราชอาณาจักรสเปน และสาธารณรัฐอิตาลี มีการใช้คำว่า responsibility แทนคำว่า accountability ซึ่งมีการมองว่า แม้ว่าคำสองคำนี้จะไม่ใช่คำที่มีความหมายเดี่ยวกันแต่ก็สามารถใช้ทดแทนกันได้ (Uhr (1992) และ Mulgan (1997)) ส่วนสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ราชอาณาจักรเดนมาร์ก ราชอาณาจักรเนเธอร์แลนด์ ใช้ Accountability ในความหมายที่แตกต่างจาก responsibility แต่มีความหมายใกล้เคียงกับคำว่า duty หรือ obligation (Mel Dubnick, 1998 อ้างถึงใน สถาบันพระปกเกล้า, 2547, หน้า 101)

สรุป หลักภาระรับผิดชอบ (Accountability) หมายถึง การแสดงความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และผลงานต่อเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยความรับผิดชอบนั้นควรอยู่ในระดับที่สนอง

ต่อความคาดหวังของสาธารณะ รวมทั้งการแสดงถึงความสำนึกในการรับผิดชอบต่อปัญหาสาธารณะ มีความพร้อมที่จะถูกตรวจสอบ สามารถตรวจสอบได้

2.2 ลักษณะภาระรับผิดชอบ (Accountability)

เป็นหลักการซึ่งประกอบด้วยบุคคล 2 ฝ่าย คือผู้รับมอบอำนาจ ย่อมต้องยอมรับผลพวงที่จะตามมาทั้งเชิงบวกและเชิงลบพอเกิดความผิดพลาดโยนกันไปโยนกันมาไม่ได้ถ้าหากเป็นการบริหารราชการแผ่นดินนั้น เรามองได้จากประชาชนและรัฐบาลต้องมีศักยภาพรับผิดชอบต่อพลเมืองทุกคนในสังคมอย่างเท่าเทียมกัน

2.3 หลักภาระรับผิดชอบ (Accountability) กับความรับผิดชอบต่อสังคม

ในแต่ละองค์กรควรมีความรับผิดชอบสำหรับผลกระทบจากองค์กรที่มีต่อสังคม เศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อมหลักการความรับผิดชอบต่อสังคมในระดับสากลมีข้อเสนอว่าองค์กรควรยอมรับการถูกตรวจสอบอย่างละเอียด รวมทั้งยอมรับต่อภาระหน้าที่ในการสนองตอบต่อการถูกตรวจสอบอย่างละเอียดนี้ความรับผิดชอบนี้ ถือเป็นหน้าที่ของผู้บริหารขององค์กรในการตอบคำถามต่อกลุ่มผลประโยชน์ต่าง ๆ ที่กำกับดูแลองค์กร และเป็นหน้าที่ขององค์กรในการตอบคำถามต่อหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีอำนาจตามกฎหมายเกี่ยวกับข้อกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ความรับผิดชอบสำหรับผลกระทบโดยรวมที่เกิดจากการตัดสินใจและการดำเนินการต่าง ๆ ขององค์กรที่มีต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมยังหมายรวมถึงการตอบคำถามสำหรับผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการตัดสินใจและการดำเนินการต่าง ๆ รวมทั้งต่อสังคมทั่วไปด้วย ซึ่งจะมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะของผลกระทบและสถานการณ์นั้น ๆ

การที่องค์กรมีความรับผิดชอบจะช่วยทำให้เกิดผลดีทั้งต่อองค์กรและต่อสังคม ระดับของความรับผิดชอบอาจมีการผันแปรไปตามขอบเขตและอำนาจหน้าที่ในการตอบสนอง ดังนั้น องค์กรที่มีอำนาจหน้าที่ที่สำคัญจึงควรระมัดระวังเป็นอย่างมากในการที่จะตัดสินใจต่อเรื่องใด ๆ รวมทั้งระมัดระวังในประเด็นที่อาจจะมีการมองข้ามด้วย นอกจากนี้ความรับผิดชอบยังครอบคลุมถึงการยอมรับเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่เกิดข้อผิดพลาดจากการทำงานขึ้น โดยมีการกำหนดมาตรการอย่างเหมาะสมในการแก้ไข้ที่ผิดพลาดนั้น และดำเนินการปฏิบัติการป้องกันเพื่อไม่ให้เกิดข้อผิดพลาดขึ้นซ้ำอีกองค์กรควรมีความรับผิดชอบต่อ

1) ผลกระทบจากการตัดสินใจและการดำเนินการต่าง ๆ ขององค์กรต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและเศรษฐกิจ โดยเฉพาะผลกระทบด้านลบที่มีนัยสำคัญ

2) การดำเนินการเพื่อการป้องกันผลกระทบด้านลบที่ถูกมองข้าม หรือเกิดขึ้นโดยไม่ได้ตั้งใจเพื่อป้องกันไม่ให้ เกิดขึ้นซ้ำ

3. หลักการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม (Ethical behavior)

3.1 ความหมายของจริยธรรม (Ethics)

พจนานุกรมไทยฉบับราชบัณฑิตสถาน (2546) ให้ความหมายของจริยธรรมไว้ว่า หมายถึง ธรรมที่เป็นข้อประพฤติปฏิบัติ

โคลเบิร์ก (Kohlberg, 1972, p. 212) กล่าวถึงจริยธรรมว่า จริยธรรมเป็นความรู้สึกผิดชอบชั่วดี เป็นกฎเกณฑ์และมาตรฐานของการประพฤติปฏิบัติในสังคมซึ่งบุคคลพัฒนาขึ้นจนกระทั่งมีพฤติกรรมเป็นของตนเอง โดยสังคมจะเป็นตัวตัดสินผลของการกระทำ นั้นว่าเป็นการกระทำที่ถูกหรือผิด จากความหมายที่กล่าวมา สรุปได้ว่า จริยธรรม หมายถึง แนวทางซึ่งเป็นกฎเกณฑ์ในการประพฤติปฏิบัติในสิ่งที่ถูกต้องดีงาม และเป็นลักษณะที่สังคมต้องการเป็นสิ่งที่เกิดประโยชน์ต่อตนเองและสังคมส่วนรวม บุคคลที่มีจริยธรรมอยู่ในตนเอง ย่อมเป็นที่ยอมรับนับถือของคนในสังคมและสามารถดำเนินชีวิตได้อย่างเป็นปกติสุข เป็นคนที่มีคุณภาพและเป็นที่ยอมรับของสังคมส่วนรวม

3.2 การปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม (Ethical behavior)

การปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม หมายถึงการประพฤติปฏิบัติที่เป็นคุณงามความดีความถูกต้องบนพื้นฐานของคุณธรรม ซึ่งเป็นที่ยอมรับและต้องการของสังคม ปัญหาทางจริยธรรมแบ่งได้สองระดับ คือ

1) ระดับองค์กร หมายถึงนโยบายที่ออกโดยกลุ่มบุคคลระดับสูงขององค์กร โดยถือเป็นเป้าหมายปฏิบัติ

2) ระดับบุคคล โดยเฉพาะผู้บริหารระดับสูงที่มีอำนาจในการดำเนินการซึ่งอัตลักษณ์ (Attribute) ของเขามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจใด ๆ ที่ส่งผลในด้านจริยธรรม สิ่งที่ควบคุมพฤติกรรมของมนุษย์ มนุษย์ทุกคนเกิดมาล้วนต้องมีสัญชาตญาณต่อสู้เพื่อความอยู่รอดเป็นพื้นฐานทั้งทางร่างกายและจิตใจ ตามหลักของ Maslow ซึ่งแบ่งความต้องการของมนุษย์ออกเป็น 5 ระดับ ได้แก่

(1) ทางสรีระ (Physiological need) ปัจจัย4

(2) ความมั่นคงปลอดภัย (Security &Safty)

(3) ความรักและการยอมรับ (Love & Belonging)

(4) การยกย่อง (Esteem) ปีติ ภาคภูมิใจ

(5) ภาวะความเป็นแห่งตน (Self actualization) ความอิสระทางความคิดและการกระทำ

3.3 ปัจจัยการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมที่มีผลต่อพฤติกรรมของคน

1) ปัจจัยภายใน (Intrinsic factor) ได้แก่ อารมณ์ แรงปารถนาและความต้องการ (Need) และความรู้สึกผิดชอบชั่วดี (Moral)

2) ปัจจัยภายนอก (Extrinsic factor) ได้แก่ โอกาส (Oportunity) และระบบการควบคุมของสังคม (Law)

สำนึกของความดีและอิทธิพลของสังคม มีบทบาทในการเปลี่ยนพฤติกรรมของคน ก่อให้เกิดการกระทำที่ดี และรับผิดชอบต่อผู้อื่น (Ethical behavior) หากแต่ผู้ที่มีคุณธรรมนำการกระทำจะทำให้เกิดการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมแบบยั่งยืน ส่วนผู้ที่อิงบทลงโทษของสังคมก็สามารถเกิดการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมได้แต่มักจะไม่ยั่งยืน เมื่อมีโอกาส ก็จะกลับไปทำผิดอีก

3.4 มุมมองของการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม (Ethical behavior)

1) ในมุมมองที่ถือเอาประโยชน์เป็นสำคัญ การปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมส่งผลที่ดีมากต่อผู้คนจำนวนมาก

2) ในมุมมองจองปัจเจกบุคคล การปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมจะให้ผลประโยชน์ระยะยาวแก่ผู้ปฏิบัติ

3) ในมุมมองด้านคุณธรรม การปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมเป็นการเคารพสิทธิพื้นฐานของมนุษย์

4) ในมุมมองของความยุติธรรม การปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมจะเป็นกลาง ชอบธรรม เสมอภาคต่อผู้คน

3.5 หลักการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม (Ethical behavior) กับความรับผิดชอบต่อสังคม

ตามหลักการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมในความรับผิดชอบต่อสังคมในระดับสากล ระบุว่าองค์กรควรปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมพฤติกรรมขององค์กรควรอยู่บนพื้นฐานของการมีค่านิยมที่เกี่ยวกับความซื่อสัตย์ ความเท่าเทียม และความยุติธรรม ค่านิยมเหล่านี้ยังหมายรวมถึงข้อกังวลสำหรับคน สัตว์ และสิ่งแวดล้อม และความมุ่งมั่นที่จะดำเนินการกับผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการตัดสินและการดำเนินการต่าง ๆ ขององค์กรต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียองค์กรควรมีการส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติย่างมีจริยธรรมอย่างจริงจัง โดย

1) การชี้บ่งและกำหนดค่านิยมและหลักการต่าง ๆ ขององค์กร

2) การจัดทำและดำเนินการตามโครงสร้างการบริหารที่ช่วยส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมภายในองค์กร รวมทั้งในกระบวนการตัดสินใจและการมีปฏิสัมพันธ์กับหน่วยงานอื่น

3) การชี้บ่ง การปรับ และการประยุกต์ใช้มาตรฐานการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมอย่างเหมาะสมเพื่อให้เป็นไปตาม เป้าหมาย และกิจกรรมขององค์กร และเป็นไปตามกับหลักการต่าง ๆ ที่ได้ระบุไว้ในมาตรฐานนี้

4) การกระตุ้นและการส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติตามมาตรฐานของการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมที่เกี่ยวข้อง

5) การกำหนดและสื่อสารเกี่ยวกับมาตรฐานการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมอันเป็นที่คาดหวังจากผู้กำกับดูแลองค์กร บุคลากร ผู้ส่งมอบ ผู้รับเหมา และเจ้าของ และผู้จัดการตามความเหมาะสม และยังรวมถึงกลุ่มที่มีโอกาสสร้างผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อค่านิยม วัฒนธรรม ความยุติธรรม ยุทธศาสตร์ และการดำเนินการขององค์กร และบุคคลใดก็ตามที่ดำเนินงานในนามขององค์กรในขณะที่ยังคมมีการอนุรักษ์ของวัฒนธรรมท้องถิ่นไว้

6) การป้องกัน หรือการแก้ไขการเกิดผลประโยชน์ทับซ้อนที่สามารถจะนำไปสู่การปฏิบัติอย่างไม่มีจริยธรรมตลอดทั่วทั้งองค์กร

7) การกำหนดและรักษาไว้ซึ่งกลไกในการกำกับดูแล และการควบคุมต่าง ๆ เพื่อคอยเฝ้าติดตามให้การสนับสนุนและการบังคับให้เกิดการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม

8) การกำหนดและรักษาไว้ซึ่งกลไกในการให้ความช่วยเหลือในการทำรายงานเกี่ยวกับการปฏิบัติอย่างไม่มีจริยธรรมโดยปราศจากความหวาดกลัวจากการถูกข่มขู่

9) การให้ความสำคัญและดำเนินการในสถานการณ์ต่าง ๆ ที่พบว่ายังไม่มีการกำหนดกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ของท้องถิ่น หรือมีข้อขัดแย้งกันกับการปฏิบัติย่างมีจริยธรรม

10) การกำหนดและประยุกต์ใช้มาตรฐานที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากลเกี่ยวกับการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมเมื่อมีการทำวิจัยในหัวข้อที่เกี่ยวข้องกับมนุษย์

11) การเคารพต่อสวัสดิภาพของสัตว์ หากมีผลกระทบต่อชีวิตและการคงอยู่ รวมทั้งการจัดสภาพที่มีความเหมาะสมในการเลี้ยงดู การเพาะพันธุ์ การผลิต การขนส่ง และการใช้สัตว์

4. หลักการมีส่วนร่วมของประชาชน (Public participation)

หลักการมีส่วนร่วมของประชาชนนั้น เป็นแนวความคิดที่เกิดและอยู่เคียงคู่กับการปกครองระบอบประชาธิปไตย เนื่องจากระบอบการปกครองนี้ถือว่าอำนาจอธิปไตยซึ่งเป็นอำนาจสูงสุดในการปกครองประเทศนั้นมาจากประชาชน และประชาชนเป็นผู้ให้ฉันทานุมัติแก่องค์กรต่าง ๆ ของรัฐเป็นผู้ใช้อำนาจดังกล่าวในทางนิติบัญญัติ บริหาร และตุลาการ อันเป็นการสอดคล้องกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ที่บัญญัติไว้ในมาตรา 3 ดังนั้นจึงเป็นการสมควรที่จะให้

ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการปกครองประเทศ ซึ่งประเทศที่ปกครองระบอบประชาธิปไตยจะมีบทบัญญัติรับรองสิทธินี้ของประชาชนไว้ในรัฐธรรมนูญ (สุนีย์ มัลลิกะมาลย์, 2545, หน้า 47-48)

การมีส่วนร่วมของประชาชน มีผู้ให้ความหมายไว้มากมายดังนี้

องค์การสหประชาชาติ (The united nations) ได้ให้ความหมายของการมีส่วนร่วมของประชาชนในฐานะที่เป็นกระบวนการในการพัฒนาว่า คือ การเข้าร่วมอย่างกระตือรือร้น และมีพลังของประชาชนในระดับต่าง ๆ ดังนี้ (United Nation, 1981, p. 35)

1) การเข้าร่วมกระบวนการตัดสินใจเพื่อกำหนดเป้าหมายของสังคมและการจัดสรรทรัพยากรให้บรรลุเป้าหมายนั้น

2) การปฏิบัติตามแผนการหรือโครงการต่าง ๆ โดยความสมัครใจ และการมีส่วนร่วมของประชาชนอาจจะหมายถึง การที่ให้ประชาชนหลุดพ้นจากการเป็นสิ่งที่ต้องพัฒนามาเป็นตัวนำของการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลง ซึ่งประชาชนจะต้องเข้ามาเกี่ยวข้องในทุกขั้นตอนของการพัฒนา ประกอบด้วย

ขั้นที่ 1 การกำหนดเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของการพัฒนา

ขั้นที่ 2 การจัดลำดับความสำคัญ

ขั้นที่ 3 การวางแผน

ขั้นที่ 4 การปฏิบัติตามแผน

ขั้นที่ 5 การได้มาซึ่งความรู้ซึ่งจะส่งผลให้เกิดพลังในการพัฒนา

กลุ่มผู้เชี่ยวชาญองค์การสหประชาชาติ กล่าวว่า การนิยามความหมายการมีส่วนร่วมของประชาชน ควรมีลักษณะจำกัดเฉพาะในระบบเศรษฐกิจ สังคมและการเมืองหนึ่ง ๆ เท่านั้น นอกจากนี้ กลุ่มผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวขยายความการมีส่วนร่วมของประชาชนครอบคลุมประเด็น ดังนี้ (กฤษณะ บวรรัตนารักษ์, 2549, หน้า 5-7)

1) การมีส่วนร่วมของประชาชนครอบคลุมการสร้างโอกาสที่เอื้อให้สมาชิกทุกคนของชุมชนและของสังคมได้ร่วมกิจกรรม ซึ่งนำไปสู่กระบวนการพัฒนา และเอื้อให้ได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโดยเท่าเทียมกัน

2) การมีส่วนร่วมสะท้อนการเข้าเกี่ยวข้องโดยสมัครใจและเป็นประชาธิปไตยในกรณีต่อไปนี้

(1) เอื้อให้เกิดความพยายามพัฒนา

(2) การแบ่งสรรผลประโยชน์จากการพัฒนาเท่าเทียมกัน

(3) การตัดสินใจเพื่อกำหนดเป้าหมาย นโยบาย การวางแผน และการดำเนินโครงการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคม

3) การมีส่วนร่วมของประชาชนในการตัดสินใจไม่ว่าระดับท้องถิ่น ภูมิภาค หรือระดับชาติจะช่วยก่อให้เกิดความเชื่อมโยงระหว่างสิ่งที่ประชาชนลงทุนและลงแรงกับประโยชน์ที่ดิน

4) ลักษณะของการมีส่วนร่วมของประชาชนอาจผิดพลาดแตกต่างกันไปตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศ นโยบาย และโครงสร้างการบริหาร รวมทั้งลักษณะเศรษฐกิจ สังคมของประชากร การมีส่วนร่วมของประชาชนมิได้เป็นเพียงเทคนิควิธีการ แต่เป็นปัจจัยที่สำคัญในการประกันให้เกิดกระบวนการพัฒนาที่มุ่งเอื้อประโยชน์ต่อประชาชน

Franklyn Lisk ได้อธิบายว่าการมีส่วนร่วม หมายถึง การเข้าไปร่วมอย่างจริงจังในกระบวนการดำเนินการตัดสินใจทุกระดับ ทุกรูปแบบในแต่ละกิจกรรม ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมืองและโดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริบทของกระบวนการวางแผนซึ่งมีการกำหนดรูปแบบการทำงาน กำหนดแนวคิดการมีส่วนร่วมที่มีความสัมพันธ์กับการเข้าร่วมของมวลชนอย่างกว้างขวางในการเลือกการบริหาร การประเมินผลของแผนงานแต่ละโครงการที่จะนำมายกระดับความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น (Franklyn Lisk, 1985, p.15)

Willem Frederik (Wim) Wertheim ได้กล่าวถึงการมีส่วนร่วมไว้ว่าเป็นการที่ประชาชนจะเข้าไปมีบทบาทในกระบวนการตัดสินใจในระดับต่าง ๆ ทั้งด้านการบริหาร การเมือง เพื่อที่จะกำหนดความต้องการของตนเองในชุมชนได้ ซึ่งจะนำไปสู่ความสำเร็จในการพัฒนา (Willem F. Wertheim ,1981, p.3)

James L. Creighton กล่าวไว้ว่าการมีส่วนร่วมของประชาชน คือ กระบวนการที่ความกังวลความต้องการ และคุณค่าของประชาชน ได้รับการบูรณาการในกระบวนการตัดสินใจของภาครัฐผ่านกระบวนการสื่อสารแบบสองทาง โดยมีเป้าหมายโดยรวมเพื่อที่จะทำให้เกิดการตัดสินใจที่ดีขึ้นและได้รับการสนับสนุนจากประชาชน (James L. Creighton, 2005, p. 36)

ศาสตราจารย์ ดร.ปรัชญา เวสารัชช์ กล่าวว่าการมีส่วนร่วมของประชาชน ในกิจกรรมต่าง ๆ ของสังคมนั้น ไม่ใช่เรื่องแปลกใหม่แต่ประการใด ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมทางการเมือง เศรษฐกิจ และสังคมตลอดมานับแต่เกิดชุมชนของมนุษย์ การมีส่วนร่วมเกิดได้หลายลักษณะ หลายรูปแบบ หลายวิธีการ หลายกิจกรรม และหลายวัตถุประสงค์ แตกต่างกันไปตามมิติต่าง ๆ โดยต้องยึดหลักองค์ประกอบดังนี้ (ปรัชญา เวสารัชช์, 2528, หน้า 5)

1) มีประชาชนเข้ามาเกี่ยวข้องในกิจการพัฒนา

2) ผู้เข้าร่วมได้ใช้ความพยายามบางอย่างส่วนตัว เช่น ความคิด ความรู้ ความสามารถ แรงงานหรือทรัพยากรบางอย่างในการร่วมพัฒนา

วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน ได้สรุปว่า การมีส่วนร่วมของประชาชน หมายถึง การเข้าร่วมอย่างแข็งขันและอย่างเต็มที่ของกลุ่มบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในทุกขั้นตอนของโครงการหรืองาน

พัฒนาชนบท โดยเฉพาะอย่างยิ่งการมีส่วนร่วมในอำนาจการตัดสินใจและหน้าที่ความรับผิดชอบ การมีส่วนเข้าร่วมจะเป็นเครื่องประกันว่า สิ่งที่ผู้มีส่วนได้เสียต้องการที่สุดนั้นจักได้รับการตอบสนองและทำให้มีความเป็นไปได้มากขึ้นว่าสิ่งที่ทำไปนั้นจะตรงกับความต้องการที่แท้จริง และมั่นใจมากขึ้นว่าผู้เข้าร่วมทุกคนจะได้รับประโยชน์เสมอหน้ากัน (วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน, 2531, หน้า 10)

รองศาสตราจารย์ ดร.นรินทร์ชัย พัฒนพงศา ได้สรุปความหมายของการมีส่วนร่วมว่า การมีส่วนร่วม คือ การที่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดที่ไม่เคยได้เข้าร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ หรือเข้าร่วมการตัดสินใจหรือเคยมาเข้าร่วมด้วยเล็กน้อยได้เข้าร่วมด้วยมากขึ้น เป็นไปอย่างมีอิสรภาพและความเสมอภาค มิใช่มีส่วนร่วมอย่างผิวเผินแต่เข้าร่วมด้วยอย่างแท้จริงยิ่งขึ้นและการเข้าร่วมนั้นต้องเริ่มตั้งแต่ขั้นแรกจนถึงขั้นสุดท้ายของโครงการ (นรินทร์ชัย พัฒนพงศา, 2546, หน้า 4)

นิรันดร์ จงวุฒิเวศย์ ได้สรุปความหมายของการมีส่วนร่วมว่า การมีส่วนร่วม หมายถึง การเกี่ยวข้องทางด้านจิตใจและอารมณ์ของบุคคลหนึ่งในสถานการณ์กลุ่ม ซึ่งผลของการเกี่ยวข้องดังกล่าวเป็นเหตุเร้าใจให้กระทำการให้บรรลุจุดมุ่งหมายของกลุ่มนั้นกับทั้งทำให้เกิดความส่วนร่วมรับผิดชอบกับกลุ่มดังกล่าวด้วย (นิรันดร์ จงวุฒิเวศย์, 2527, หน้า 183)

ดร.ถวิลวดี บุรีกุล กล่าวว่า การมีส่วนร่วมของประชาชน เป็นการกระจายโอกาสให้ประชาชนมีส่วนร่วมทางการเมืองและการบริหารเกี่ยวกับการตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งการจัดสรรทรัพยากรของชุมชนและของชาติ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตและความเป็นอยู่ของประชาชน โดยการให้ข้อมูล แสดงความคิดเห็น ให้คำแนะนำปรึกษา ร่วมวางแผน ร่วมปฏิบัติรวมตลอดจนการควบคุมโดยตรงจากประชาชน การมีส่วนร่วมของประชาชนจึงเป็นกระบวนการซึ่งประชาชน หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้มีโอกาสแสดงทัศนะ และเข้าร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีผลต่อชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชน รวมทั้งมีการนำความคิดเห็นดังกล่าวไปประกอบการพิจารณากำหนดนโยบายและการตัดสินใจของรัฐ (ถวิลวดี บุรีกุล, 2551, หน้า 6)

รองศาสตราจารย์ ดร.สัญญา สัญญาวิวัฒน์ กล่าวว่า การมีส่วนร่วมหมายถึง พฤติกรรมอันประกอบด้วยการร่วม และสมยอมประพฤติตามพฤติกรรมคาดหวังของกลุ่มทางการและไม่ใช่ทางการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสมาคมอาสาสมัคร ดังนั้น การมีส่วนร่วมของประชาชนในความหมายนี้คือ การที่ประชาชนก่อให้เกิดสิ่งต่าง ๆ ร่วมกันนั่นเอง (สัญญา สัญญาวิวัฒน์, 2550, หน้า 31)

อาภรณ์พันธ์ จันทร์สว่าง ให้ความหมายว่า การมีส่วนร่วมของประชาชนเป็นผลมาจากการเห็นพ้องต้องกันของคนส่วนใหญ่ที่จะเข้าร่วมปฏิบัติการนั้น ๆ เหตุผลเบื้องแรกของการที่คนเรามาร่วมกันได้ ควรต้องมีการตระหนักว่าปฏิบัติการทั้งหมดหรือการกระทำทั้งหมดที่กระทำโดยหรือ

ทำในนามกลุ่มนั้นการกระทำผ่านองค์การ ดังนั้น องค์การจะต้องเป็นเสมือนตัวทำให้บรรลุถึงความหมายเปลี่ยนแปลงที่ต้องการได้ (นิรันดร์ จงวุฒิเวศย์, 2527, หน้า 183)

วิธีการแบ่งระดับขั้นการมีส่วนร่วมของประชาชนอาจแบ่งได้หลายวิธีขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์และความละเอียดของการแบ่งเป็นสำคัญ

International Association for Public Participation ได้แบ่งระดับของการสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชนเป็น 5 ระดับ ดังนี้ (International Association for Public Participation, 2007)

1) การให้ข้อมูลข่าวสาร (Information) ถือเป็นการมีส่วนร่วมของประชาชนในระดับต่ำที่สุด แต่เป็นระดับที่สำคัญที่สุด เพราะเป็นก้าวแรกของการที่ภาคราชการจะเปิดโอกาสให้ประชาชนเข้าสู่กระบวนการมีส่วนร่วมในเรื่องต่าง ๆ วิธีการให้ข้อมูลสามารถใช้ช่องทางต่าง ๆ เช่น เอกสารสิ่งพิมพ์ การเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารผ่านทางสื่อต่าง ๆ การจัดนิทรรศการ จดหมายข่าว การจัดงานแถลงข่าว การติดประกาศ และการให้ข้อมูลผ่านเว็บไซต์ เป็นต้น

2) การรับฟังความคิดเห็น (Consult) เป็นกระบวนการที่เปิดให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการให้ข้อมูลข้อเท็จจริงและความคิดเห็นเพื่อประกอบการตัดสินใจของหน่วยงานภาครัฐด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การรับฟังความคิดเห็น การสำรวจความคิดเห็น การจัดเวทีสาธารณะ การแสดงความคิดเห็นผ่านเว็บไซต์ เป็นต้น

3) การเกี่ยวข้อง (Involving) เป็นการเปิดโอกาสให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการปฏิบัติงาน หรือร่วมเสนอแนะทางที่นำไปสู่การตัดสินใจ เพื่อสร้างความมั่นใจให้ประชาชนว่าข้อมูลความคิดเห็นและความต้องการของประชาชนจะถูกนำไปพิจารณาเป็นทางเลือกในการบริหารงานของภาครัฐ เช่น การประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อพิจารณาประเด็นนโยบายสาธารณะ ประชาพิจารณ์ การจัดตั้งคณะทำงานเพื่อเสนอแนะประเด็นนโยบาย เป็นต้น

4) ความร่วมมือ (Collaboratation) เป็นการให้กลุ่มประชาชนผู้แทนภาคสาธารณะมีส่วนร่วม โดยเป็นหุ้นส่วนกับภาครัฐในทุกขั้นตอนของการตัดสินใจ และมีการดำเนินกิจกรรมร่วมกันอย่างต่อเนื่อง เช่น คณะกรรมการที่มีฝ่ายประชาชนร่วมเป็นกรรมการ เป็นต้น

5) การเสริมอำนาจแก่ประชาชน (Empowering) เป็นขั้นที่ให้บทบาทประชาชนในระดับสูงที่สุด โดยให้ประชาชนเป็นผู้ตัดสินใจ เช่น การลงประชามติในประเด็นสาธารณะต่าง ๆ โครงการกองทุนหมู่บ้านที่มอบอำนาจให้ประชาชนเป็นผู้ตัดสินใจทั้งหมด เป็นต้น

Cohen และ Uphoff ได้จำแนกการมีส่วนร่วมออกเป็น 4 ระดับ คือ (Cohen, J.M., & Uphoff, N.T. 1980, pp. 219-222)

ขั้นที่ 1 การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ (Decision making)

ประการแรกที่จะต้องทำ คือ การกำหนดความต้องการและการจัดลำดับความสำคัญ ต่อจากนั้นก็เลือกนโยบายและประชากรที่เกี่ยวข้อง การตัดสินใจในช่วงเริ่มต้น การตัดสินใจในช่วงดำเนินการวางแผน และการตัดสินใจในช่วงการปฏิบัติตามแผนที่วางไว้

ขั้นที่ 2 การมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน (Implementation)

การมีส่วนร่วมในลักษณะนี้เป็นองค์ประกอบของการดำเนินงาน ได้มาจากคำถามที่ว่าใครจะทำประโยชน์ให้แก่โครงการได้บ้าง และจะทำประโยชน์ได้โดยวิธีใด เช่น การช่วยเหลือด้านทรัพยากร การบริหารงาน การประสานงาน และการขอความช่วยเหลือ

ขั้นที่ 3 การมีส่วนร่วมในการรับผลประโยชน์ (Benefit)

การมีส่วนร่วมในการรับผลประโยชน์ เชิงปริมาณ เชิงคุณภาพ โดยต้องพิจารณาถึงการกระจายผลประโยชน์ภายในด้วย ผลประโยชน์ของโครงการในทางบวกและผลเสียหายของโครงการที่เกิดขึ้นในทางลบ ซึ่งเป็นประโยชน์และเป็นโทษต่อบุคคลและสังคม

ขั้นที่ 4 การมีส่วนร่วมในการประเมินผล (Evaluation)

สิ่งสำคัญจะต้องสังเกต คือ ความเห็น (View) ความชอบ (Preference) และความคาดหวัง (Expectation) ซึ่งจะมีอิทธิพลและสามารถเปลี่ยนพฤติกรรมของบุคคลในกลุ่มต่าง ๆ ได้

สุนีย์ มัลลิกะมาลย์ ได้แบ่งรูปแบบ หรือระดับการมีส่วนร่วมของประชาชนไว้ เป็น 6 ระดับ (สุนีย์ มัลลิกะมาลย์, 2545, หน้า 16) คือ

ระดับที่ 1 ร่วมรับรู้

ระดับที่ 2 ร่วมคิด ร่วมแสดงความคิดเห็น

ระดับที่ 3 ร่วมพิจารณา ร่วมตัดสินใจ

ระดับที่ 4 ร่วมดำเนินการ

ระดับที่ 5 ร่วมติดตาม ตรวจสอบและประเมินผล

ระดับที่ 6 ร่วมรับผล

ระดับที่ 1 ร่วมรับรู้ หมายถึง รัฐได้ให้ข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับโครงการหรือกิจกรรมแก่ประชาชน เมื่อรัฐมีความคิดริเริ่มหรือมีนโยบายที่จะให้มีโครงการหรือกิจกรรมนั้น ๆ แล้วเปิดโอกาสให้ประชาชนได้รับรู้โดยการให้ข้อมูลข่าวสารแก่ประชาชน หรือให้สิทธิแก่ประชาชนในการเข้าถึงข้อมูลข่าวสารของราชการที่มอบให้แก่ประชาชนนั้น

ระดับที่ 2 ร่วมคิด ร่วมแสดงความคิดเห็น หมายถึง เมื่อประชาชนได้ร่วมรับรู้ข้อมูล ข่าวสารจากรัฐแล้วประชาชนก็จะร่วมค้นหาปัญหา สาเหตุของปัญหา ความจำเป็นและความต้องการที่ต้อง

ให้มีโครงการหรือกิจกรรมนั้นพร้อมร่วมแสดงความคิดเห็น เพื่อหน่วยงาน เจ้าของโครงหรือกิจกรรม หรือหน่วยงาน หรือผู้มีอำนาจตัดสินใจนำไปใช้ประกอบการพิจารณาต่อไป

ระดับที่ 3 ร่วมพิจารณา ร่วมตัดสินใจ หมายถึง ร่วมพิจารณาเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วยกับโครงการหรือกิจกรรม

ระดับที่ 4 ร่วมดำเนินการ หมายถึงร่วมในการลงทุน ร่วมในการคัดเลือกผู้ปฏิบัติงาน หรือร่วมปฏิบัติงานเอง

ระดับที่ 5 ร่วมติดตาม ตรวจสอบ และประเมินผล หมายถึง การร่วมตรวจสอบ และติดตามการดำเนินการตามโครงการหรือกิจกรรมนั้น ๆ ว่าเป็นไปตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์

ระดับที่ 6 ร่วมรับผล หมายถึง การดำเนินการโครงการหรือกิจกรรมที่ดำเนินไปแล้วย่อมได้มาซึ่งผลประโยชน์และผลกระทบทั้งที่เป็นผลกระทบด้านบวกและผลกระทบด้านลบ โดยที่ประชาชนหลีกเลี่ยงไม่พ้นที่จะต้องรับเอาผลที่เกิดขึ้นมา

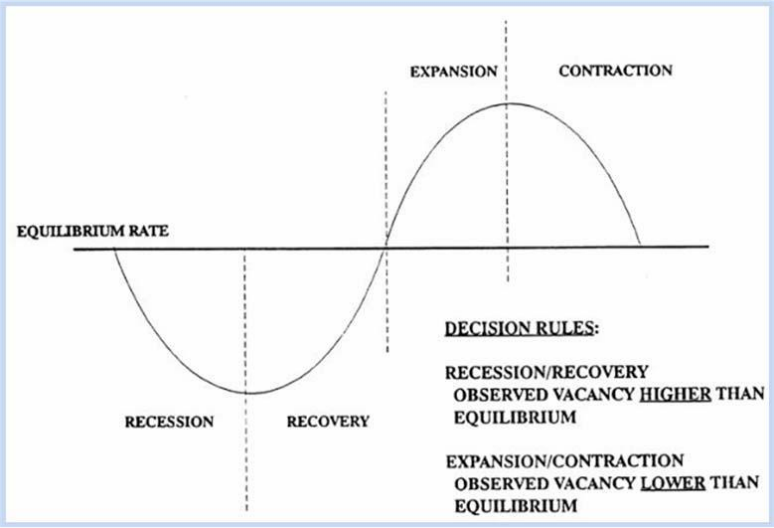
การมีส่วนร่วมของประชาชนทั้ง 6 ระดับนั้น หากประชาชนได้มีโอกาสเข้าไปมีส่วนร่วมด้วยทุกระดับแล้วย่อมถือว่าเป็นการมีส่วนร่วมที่สมบูรณ์ตามแนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน สรุปได้ว่าระดับการมีส่วนร่วมดังกล่าวมีความสอดคล้องกับกระบวนการหรือขั้นตอน การมีส่วนร่วม ซึ่งเป็นสิ่งที่สะท้อนให้เห็นถึงปฏิสัมพันธ์ของประชาชน อีกทั้งยังแสดงให้เห็นถึง ความสามารถในการขับเคลื่อนกระบวนการพัฒนาด้วยหากประชาชนมีโอกาสเข้าไปมีส่วนร่วม ในทุก ๆ ระดับแล้วย่อมถือว่าประชาชนมีความสามารถในการควบคุมการมีปฏิสัมพันธ์ได้ และมีขีดความสามารถในการพึ่งพาตนเอง

5. ความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับระบบเศรษฐกิจ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเกี่ยวพันและเชื่อมโยงกับปัจจัยต่าง ๆ ในระบบเศรษฐกิจ ทำให้วัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ย่อมได้รับผลกระทบจากปัจจัยเหล่านั้นด้วย อย่างไรก็ตาม แต่ละปัจจัยจะส่งผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่แตกต่างกัน สนธยา (2549, หน้า 38) กล่าวว่า ปัจจัยภายนอกที่มีอิทธิพลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ปัจจัยด้านอุปสงค์ อุปทาน สถาบันการเงิน หน่วยงานราชการและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงวงการธุรกิจอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น บริษัทรับออกแบบ ตกแต่ง บริษัทรับเหมาก่อสร้าง บริษัทจัดหาและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง และบริษัทโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

ดังนั้น ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมดใน ภาคธุรกิจนี้จึงจำเป็นที่จะต้องรับรู้ และเข้าใจถึงวงจรหรือวัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการวางแผน และกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจต่อไป นอกจากนี้ Pyhrr, Roulac and Born (1994, p. 7) ได้กล่าวไว้ว่า วัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

มีอิทธิพลที่สำคัญต่อความสำเร็จหรือความล้มเหลวทางการเงินของนักลงทุนเนื่องจากวัฏจักรของธุรกิจนั้น ส่งผลกระทบอย่างกว้างขวางและต่อเนื่องในแง่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และผลกำไรขาดทุนจากการประกอบธุรกิจ วัฏจักรเฟื่องฟูและตกต่ำของตลาดอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยนับว่าเป็นธรรมชาติ หรือ เป็นธรรมดาที่จะต้องเกิดขึ้นตามพลังขับเคลื่อนของอุปสงค์และอุปทานในตลาด ทั้งนี้ วัฏจักรเฟื่องฟู และตกต่ำของตลาดที่อยู่อาศัยอาจแบ่งเป็น 4 ช่วงย่อย ตามภาพประกอบที่ 2.1 ดังนี้



ภาพประกอบที่ 2.1 วัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Mueller and Laposa, 1994)

1) ช่วงฟื้นตัว (Recovery) เมื่อราคาที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับที่ตกต่ำมากรัฐบาลมักจะใช้มาตรการต่าง ๆ ในการกระตุ้นตลาด เช่น นโยบายด้านภาษีอากร นโยบายด้านอัตราดอกเบี้ยหรือนโยบายส่งเสริมการลงทุนเพื่อกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจที่ทำให้ประชาชนจะเริ่มมีรายได้มากขึ้น ซึ่งเมื่อประกอบกับราคาขายลดต่ำลงมาก จะทำให้ประชาชนเกิดกำลังซื้อหรือความต้องการซื้อขึ้นมาใหม่การดูดซับที่อยู่อาศัยส่วนเกินในตลาดก็จะมีมากขึ้น ตลาดก็จะเริ่มฟื้นตัวจากภาวะตกต่ำและทำให้มีการลงทุนในโครงการใหม่เพิ่มขึ้น ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยก็จะเริ่มมีแนวโน้มขยับตัวสูงขึ้น

2) ช่วงบูม (Expansion) เป็นช่วงที่ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยจะพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากมีการกว้านซื้อทั้งจากผู้ประกอบการ และนักเก็งกำไร ในขณะเดียวกันความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะเพิ่มสูงขึ้นมาก จนหน่วยขายที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในตลาดสนองตอบไม่ทัน ผลักดันให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นอีก ซึ่งจากการที่ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น จะกระตุ้นให้ผู้ประกอบการจัดสรรหันมาลงทุนการผลิตเพิ่มขึ้น เพราะสามารถขายได้ดีและมีกำไรสูง ในช่วงนี้จะกระตุ้นให้

ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งที่ซื้อโดยไม่มีความจำเป็นในการอยู่อาศัยแท้จริง สถาบันการเงินยังแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อกันเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเห็นว่าความเสี่ยงในด้านสินเชื่อต่ำจากการที่มูลค่าทรัพย์สินซึ่งใช้เป็นหลักประกันมีแนวโน้มสูงขึ้นตลอดเวลา ภาวะซื้อง่ายขายคล่องทำให้ผลตอบแทนการลงทุนหรือกำไรของผู้ประกอบการหรือนักเก็งกำไรมีมากขึ้นกระตุ้นให้ผู้ประกอบการและนักเก็งกำไรรายใหม่เพิ่มขึ้นอีก

3) ช่วงถดถอย (Contraction) ในช่วงนี้ การผลิตที่อยู่อาศัยจะมีปริมาณที่มีมากเกินความต้องการ (Over Supply) จนทำให้เกิดการแข่งขันด้านการตลาดและการขายอย่างรุนแรงเพื่อแย่งชิงตลาด ซึ่งมีจำกัดลงเนื่องจากราคาที่สูงมากจนกำลังซื้อตามไม่ทัน ราคาขายที่ดินและที่อยู่อาศัยที่เคยพุ่งสูงขึ้นในช่วงบูม จึงค่อย ๆ ชะลอตัวลง จนกระทั่งราคาค่อนข้างจะทรงตัว และไม่คุ้มกับการลงทุนเพื่อขายต่ออีกต่อไป เพราะมูลค่าเพิ่มของทรัพย์สินจะลดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดังนั้น การซื้อเพื่อเก็งกำไรจะหายไปจากตลาด การซื้อจะมาจากผู้ที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงเท่านั้น แต่เนื่องจากราคาบ้านที่ขยับตัวเพิ่มขึ้นมาก ในช่วงตลาดบูมสูงเกินกว่าที่ประชาชนทั่วไปที่จะซื้อหาบ้านหลังแรกจะซื้อได้ เนื่องจากรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นในระดับที่ไล่ทันราคาบ้าน ความต้องการซื้อโดยรวมจึงเริ่มหดตัวลงอย่างเห็นได้ชัด

4) ช่วงตกต่ำสุด (Recression) ในช่วงนี้แม้ว่าโครงการใหม่จะขึ้นน้อยลง แต่โครงการที่ต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จยังมีอยู่มาก และปริมาณเหลือขายยังมีมาก ในขณะที่กำลังซื้อยังคงหดตัว ทำให้ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยทรงตัวต่อไป แม้ว่าต้นทุนการผลิตจะสูงขึ้น และหากมีสถานการณ์ใดก็ตามที่จะส่งผลกระทบทางลงต่อกำลังซื้อของประชาชนเข้ามาสมทบ เช่น ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ภาวะตลาดหุ้นซบเซา ภาวะเงินฝืดและอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงมาก เกิดความไม่สงบภายในประเทศหรือต่างประเทศ ภาวะว่างงาน หรือภาวะอุบัติภัยต่าง ๆ เกิดขึ้นด้วยแล้ว ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระยะถดถอย ก็จะกระชากตัวให้ไหลเลื่อนลงจนกระทั่งเข้าสู่ “ภาวะตกต่ำ” หรือหากภาวะนี้เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและรุนแรงในลักษณะที่เรียกว่า “ฟองสบู่แตก”

จากที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเชื่อมโยงเป็นดัชนีที่บ่งชี้สภาพของระบบเศรษฐกิจประเทศว่ามีแนวโน้มไปในทิศทางขาขึ้นหรือขาลง อันมีความเชื่อมโยงกับวิกฤตเศรษฐกิจที่เรียกว่าฟองสบู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดย พัลลภ (2549, หน้า 28) ได้กล่าวถึงลักษณะของฟองสบู่ที่อยู่อาศัยไว้ว่า หมายถึง ภาวะตลาดที่มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยกันมากผิดปกติ ทำให้ราคาซื้อขายปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง กระทั่งถึงจุดที่สูงเกินกว่าพื้นฐานความเป็นจริงมาก จนตลาดมีสภาพโป่งพองคล้ายกับฟองสบู่ ซึ่งเมื่อถึงจุดหนึ่ง ฟองสบู่นี้ก็แตก นั้นคือราคาที่พุ่งสูงอย่างผิดปกตินั้นได้กลับตกลงหรือปรับลดลงมาอย่างรวดเร็วและรุนแรง ที่เรียกกันว่า “ฟองสบู่แตก” (Bubble Burst) หรือ “ราคาที่อยู่อาศัยร่วง” (House Price Crash) คำว่า “ราคาสูงเกินกว่าพื้นฐานความ

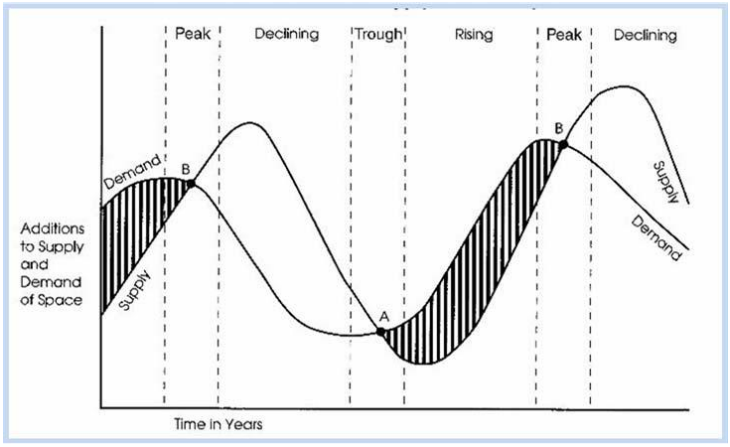
เป็นจริง” (Fundamental Price/Value) หมายถึง สูงกว่ามูลค่าพื้นฐานที่แท้จริงของทรัพย์สินมากหรือสูงกว่าระดับรายได้ของประชาชนทั่วไปที่จะรองรับการซื้อขายและการผ่อนชำระหนี้ต่อไปได้ หรือมองในแง่ของการลงทุนซื้อขายก่อให้เกิดกำไรหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงผิดปกติจากการลงทุนทั่วไป ซึ่งราคาที่สูงเกินจริงนั้น ส่วนใหญ่มักมาจากการซื้อขายเพื่อการเก็งกำไร (Speculation) ที่ไม่ใช่ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยเองด้วย

ในส่วนของประเทศไทยก็เคยเผชิญกับภาวะฟองสบู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เชื่อมโยงไปสู่วิกฤตเศรษฐกิจของประเทศและลุกลามขยายไปทั้งภูมิภาคเอเชียแปซิฟิคในปี พ.ศ. 2540 ที่เรียกกันว่าวิกฤตเศรษฐกิจต้มยำกุ้งไทย ซึ่งจากรายงานการศึกษาของคณะกรรมการศึกษาและเสนอแนะมาตรการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการระบบการเงินของประเทศ (ศปร.) ได้ชี้ให้เห็นถึงการดำเนินงานด้านนโยบายทางการเงินที่ผิดพลาดขาดกลไกในการควบคุมและกำกับดูแลที่ดีทั้งในส่วนภาครัฐและสถาบันทางการเงินของประเทศ ประกอบกับการลงทุนเกินตัว และฟองสบู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทยได้เติบโตอย่างมากในช่วงปี พ.ศ. 2530 ถึง พ.ศ. 2539 ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน สนามกอล์ฟ สวนเกษตร

เนื่องจากผู้ประกอบการมีการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศและระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศที่กำลังร้อนแรงได้ง่าย เพื่อมาลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ นอกจากนั้นแล้ว ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องทำให้เกิดความต้องการเก็งกำไร ซึ่งได้ดึงดูดให้มีผู้เข้ามาลงทุนในธุรกิจอย่างมากจนกลายเป็นภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ วิกฤตเศรษฐกิจครั้งนี้ส่วนหนึ่งได้สะท้อนให้เห็นถึงลักษณะการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระบบทุนนิยมที่มุ่งแต่การขยายโอกาสทางธุรกิจเพื่อแสวงหาผลกำไรสูงสุดโดยขาดความตระหนักในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม

อย่างไรก็ตาม Pyhrr, Roulac and Born (1994, p. 476) ได้กล่าวถึง วัฏจักรของธุรกิจว่า ในช่วงเศรษฐกิจเติบโต วัฏจักรของธุรกิจว่า ในช่วงเศรษฐกิจเติบโต วัฏจักรช่วงฟื้นตัวและเฟื่องฟูจะมีระยะเวลา (เป็นปี) ยาวนานกว่าวัฏจักรถดถอยและตกต่ำ โดยเฉลี่ยแล้วระยะเวลาของช่วงเฟื่องฟู (Good Time) จะยาวนานกว่าช่วงตกต่ำ (Bad Times) สำหรับนักลงทุน แนวโน้มระยะยาวของเส้นระดับอุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) จะมีความชันสูงขึ้นและมีจุดสูงสุดในวัฏจักรรอบใหม่ (จุด B) อยู่เหนือระดับสูงสุดของวัฏจักรในรอบที่ผ่านมา ซึ่งแนวโน้มในลักษณะนี้จะเป็นไปในทางตรงกันข้ามหากอยู่ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ สำหรับการเปลี่ยนแปลงของอุปทานค่อนข้างจะมีความเปราะบางมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ ความกระตือรือร้นของผู้ประกอบการและสถาบันการเงินเป็นสาเหตุที่ทำให้อุปทานสูงเกินความต้องการของตลาดในช่วงจุดสูงสุดของวัฏจักร และหากผู้ประกอบประเมินสถานการณ์ในด้านลบต่อสภาวะธุรกิจ อุปทานจะ

ลดต่ำกว่าอุปสงค์ในช่วงที่วัฏจักรถึงจุดต่ำสุด วัฏจักรของอุปสงค์จะนำอุปทานอยู่ช่วงระยะเวลาหนึ่ง เนื่องจากกระบวนการของระยะเวลาในการวางแผนพัฒนาโครงการและการจัดสรรเงินทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการได้ในทันที หรือการหยุดการผลิตอย่างฉับพลันในขณะที่อุปสงค์ลดลง ดังรายละเอียดตามภาพประกอบที่ 2.2



ภาพประกอบที่ 2.2 ลักษณะของอุปสงค์และอุปทานในแต่ละช่วงของวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ (Pritchett, 1984; Wheaton, 1987 and Witten, 1987)

จากที่กล่าวมาทั้งหมด เมื่อการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเชื่อมโยงกับวิกฤติการณ์ทางเศรษฐกิจ และสามารถบ่งชี้ถึงแนวโน้มทิศทางของเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานทั้งในส่วนภาครัฐและภาคเอกชน ตลอดจนประชาชนที่เป็นผู้บริโภคหรือผู้ซื้อในธุรกิจนี้ ฉะนั้น การเกิดขึ้นละผันแปรตามวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินไปในทิศทางใดนั้นทุกภาคส่วนล้วนแต่มีส่วนที่จะผลักดันไปทั้งสิ้น โดยเฉพาะในส่วนของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เองหากมีการวิเคราะห์การดำเนินงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมตามหลักการที่ถูกต้องแล้วก็จะทำให้การประกอบธุรกิจมีความต่อเนื่องอย่างยั่งยืน

6. พัฒนาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

6.1 วัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

แต่เดิมประเทศไทยไม่เคยมี “ตลาด” ที่มีการจัดสรรที่อยู่อาศัยยกเว้นการจัดที่ดินให้ชาวจีนอยู่ในย่านสำเพ็ง หรือชาวมุสลิมได้อยู่อาศัยแถวบ้านครัว โครงการจัดสรรแรกคือการจัดสร้างคลองรังสิตใน พ.ศ. 2433 แต่ไม่ใช่การจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยแต่เป็นการจัดสรรเพื่อการเกษตรกรรม ในช่วงประมาณ 10-15 ปีก่อนการปฏิวัติ พ.ศ. 2475 มีการจัดสรรที่ดินแถวถนนสาทร

วิทยุ ราชดำริ เพลินจิตและพญาไทบ้าง แต่ก็เป็นเพียงพื้นที่เล็ก ๆ ส่วนมากอาจสำหรับข้าราชบริพาร อย่างไรก็ตามตลาดที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วไปยังแทบไม่มีการจัดสรรใด ๆจึงถือว่ายังไม่มี “ตลาด” ในขณะนั้น (สุนทรีย์, 2530, หน้า 40) พระราชบัญญัติผังเมือง ในปี พ.ศ. 2475 การก่อตั้งกองเคหะสถานสงเคราะห์ใน พ.ศ. 2483 แต่การจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนเริ่มปรากฏชัดนับแต่การก่อตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ใน พ.ศ. 2494 และการก่อตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นมาทำหน้าที่เป็นนักพัฒนาที่ดินในสมัยนั้นแต่ก็ยังมีการพัฒนาที่จำกัด การพัฒนาสำคัญในภาคเอกชนในช่วงนั้นคือการจัดสรรที่ดินริมถนนสุขุมวิท รัฐบาลเริ่มสร้างอาคารสงเคราะห์แบบคอนกรีตในครั้งแรกเมื่อ พ.ศ. 2506 ซึ่งได้แก่ แฟลตดินแดง อย่างไรก็ตาม การสร้างแฟลตก็ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้เท่าที่ควร ส่วนในภาคเอกชนตลาดที่อยู่อาศัยจะเป็นตลาดที่ดินจัดสรร แล้วจัดสร้างบ้านกันเองโดยมีการแพร่หลายมากในเขตชานเมือง และกลุ่มลูกค้าสำคัญก็คือบรรดาข้าราชการในกระทรวง ทบวง กรมต่าง ๆ อาจกล่าวได้ว่าการสร้าง “บ้านจัดสรร” เริ่มต้นในยุคตั้งแต่ พ.ศ. 2511 เป็นต้นมา โดยการก่อสร้างเป็นบ้านเดี่ยว ซึ่งพิภพ (2529) พบว่าใน พ.ศ. 2512 มีโครงการบ้านจัดสรรอยู่ประมาณ 40 โครงการแล้ว รัฐบาลไทยก็เริ่มมีการควบคุมการจัดสรรด้วยการออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เมื่อ พ.ศ. 2515 เพื่อให้การจัดสรรที่ดินและทำบ้านจัดสรรมีระเบียบเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค

อย่างไรก็ตาม ภาวะเฟื่องฟูของตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็ซวนเซเมื่อมีปัญหาวิกฤติน้ำมันโลกเมื่อ พ.ศ. 2516 ทั้งนี้ กว่าตลาดที่อยู่อาศัยจะฟื้นตัวก็ใช้เวลาระยะหนึ่ง กล่าวคือ พ.ศ. 2519 เริ่มมีที่อยู่อาศัยแนวใหม่คือ “ทาวน์เฮาส์” และเติบโตต่อเนื่องจนถึงปัญหาวิกฤติน้ำมันครั้งที่ 2 เมื่อ พ.ศ. 2523 หลังจากนั้นตลาดที่อยู่อาศัยก็ซบเซาลงอีกครั้งหนึ่ง จนเริ่มมีการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยพระราชบัญญัติอาคารชุดพักอาศัย เกิดขึ้นตั้งแต่ พ.ศ. 2522 แต่อาคารชุดเริ่มต้นเกิดขึ้นจริงในช่วง พ.ศ. 2524 จะเห็นได้ว่า การฟื้นตัวของตลาดในแต่ละครั้งมักจะมีสินค้าใหม่ ๆ เช่น ทาวน์เฮาส์และอาคารชุด ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเริ่มเติบโตอย่างขนานใหญ่อีกครั้งในช่วง พ.ศ. 2529-2533 และหยุดชะงักไปโดยสงครามอ่าวเปอร์เซีย ใน พ.ศ. 2533 และเหตุการณ์รัฐประหาร พ.ศ. 2534 ทำให้อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าและการค้าที่ดินต่างจังหวัดชะงักงันไป อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยยังเติบโตต่อเนื่องจนถึง พ.ศ. 2540 ซึ่งเกิดวิกฤติเศรษฐกิจครั้งใหญ่ ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมทรุดตัวลงอย่างเด่นชัดและได้มีการค้นพบว่า มี “บ้านว่าง” (บ้านที่สร้างเสร็จแล้ว ส่วนมากโอนแล้วแต่ไม่มีผู้ย้ายเข้าอยู่) รวมกันถึง 350,000 หน่วยใน พ.ศ. 2541 จากที่ Agency for Real Estate Affairs (Sopon Pornchokchai, 1999, p. 10) เคยสำรวจไว้ว่ามี 300,000 หน่วยใน พ.ศ. 2538

หลังจากเกิดวิกฤติใน พ.ศ. 2540 อสังหาริมทรัพย์ก็ตกต่ำลงอย่างเด่นชัด และเริ่มฟื้นตัวใน พ.ศ. 2543 จนมีการเปิดตัวโครงการต่างๆ เพิ่มสูงสุดใน พ.ศ. 2547 เนื่องจากดอกเบี้ยในขณะนั้นค่อนข้างถูก จึงมีการลงทุนซื้อที่อยู่อาศัยกันมากมาย อย่างไรก็ตามในปัจจุบันภาวะตลาดกลับชะลอตัวลงพอสมควร แต่ก็ยังไม่ได้เกิดภาวะวิกฤติเช่นใน พ.ศ. 2540 เนื่องจากเป็นการปรับตัวแต่เพียงเล็กน้อยเท่านั้น ส่วนในช่วง พ.ศ. 2548-2549 อาจดูคล้ายช่วง พ.ศ. 2538-2539 แต่ความจริงแตกต่างกันโดยพื้นฐาน เพราะในช่วง 2 ปีหลังนี้เป็นการปรับตัวตามภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวลง แต่พื้นฐานทางเศรษฐกิจไม่ได้เปราะบางเช่นก่อน พ.ศ. 2540 อย่างไรก็ตามหากการปรับขึ้นของราคาน้ำมันในช่วง พ.ศ. 2549 สร้างวิกฤติขึ้นเช่นเดียวกับใน พ.ศ. 2515 และ 2523 แล้ว พ.ศ. 2550 ก็อาจเกิดวิกฤติเศรษฐกิจได้ แต่ประเทศไทยสามารถปรับตัวได้ดีกว่าแต่ก่อน ค่าเงินบาทแข็งและมีพลังงานทดแทนอื่น หายนะทางเศรษฐกิจจึงไม่เกิดขึ้นเช่นในอดีต (Sopon Pornchokchai, 1999, p. 40)

6.2 ประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การจำแนกประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในมุมมองของนักการตลาด (วิทวัส รุ่งเรืองผล, 2551 ก)

1) ตลาดที่อยู่อาศัย โดยแยกประเภทย่อย ๆ ได้เป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์และตึกแถว) คอนโดมิเนียม

2) ตลาดอาคารสำนักงาน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสำนักงานซึ่งมีทั้งที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ และโฮมออฟฟิศ

3) ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ ศูนย์การค้า ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ รวมถึงพื้นที่คอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัยหรืออาคารสำนักงานที่จัดให้มีพื้นที่บางส่วนเปิดเป็นร้านค้าด้วย

4) ตลาดนิคมอุตสาหกรรม โรงงานอุตสาหกรรม

5) ตลาดโรงแรม รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ อพาร์ทเม้นท์และหอพัก

6) ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ เช่น ป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ (ตามกฎหมายถือว่าเป็นอาคาร) สนามบิน สถานีรถไฟ สถานีรถไฟฟ้า เป็นต้น

ในขณะที่คิมมอนส์ (Kimmons, 2010) ซึ่งเป็นเว็บไซต์ในเครือของ New York Times ได้จำแนกประเภทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 3 ประเภทหลักได้แก่

1) พื้นที่ว่างเปล่า อสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้เป็นประเภทที่มีตลาดการซื้อขายกว้างขวางโดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ว่างเปล่าที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นที่ต้องการของตลาด

2) ที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้มีอัตตาการเจริญเติบโตค่อนข้างสูง อีกทั้งยังเป็นที่นิยมอย่างมากของกลุ่มนายหน้าและตัวแทน

3) อสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์ทางการค้า อสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้สามารถเป็นพื้นที่ว่างเปล่า หรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ทางการค้า โดยอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้จะต้องอาศัยเทคนิคที่ค่อนข้างซับซ้อนมากกว่าประเภทอื่น ๆ เนื่องจากจะต้องคำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ด้วย

การแบ่งระดับของผู้ซื้อโดยใช้เกณฑ์วัดทางด้านรายได้ (วิทวัส รุ่งเรืองผล, 2551 ข) ซึ่งจะมีความสัมพันธ์กับระดับของราคาอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ เนื่องจากอย่างไรก็ดี ผู้ซื้อจำนวนมากในตลาดยังคงต้องกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกณฑ์ที่สถาบันการเงินจะนำมาใช้ในการตัดสินวงเงินที่จะให้กู้ ก็คือรายได้ของผู้ซื้อและราคาของที่อยู่อาศัยนั้น ๆ เพื่อตัดสินความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ของผู้ซื้อ เมื่อคำนึงถึงปัจจัยทั้งสองด้านนี้ สามารถแบ่งระดับราคาของอสังหาริมทรัพย์และผู้ซื้อออกเป็น 4 ระดับ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) กลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท โดยกลุ่มที่มีความสามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระดับราคา 1 ล้านบาทได้ จะต้องมีรายได้สุทธิไม่ต่ำกว่า 15,800 บาท (โดยคำนวณจากรายได้ขั้นต่ำที่สถาบันการเงินจะปล่อยกู้ 800,000 บาท 20 ปี ดอกเบี้ยร้อยละ 5) ตลาดนี้มีส่วนครองตลาด (นับเป็นหน่วยโดยไม่คำนึงถึงราคา) อยู่ที่ร้อยละ 17 ของตลาดรวม จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2550

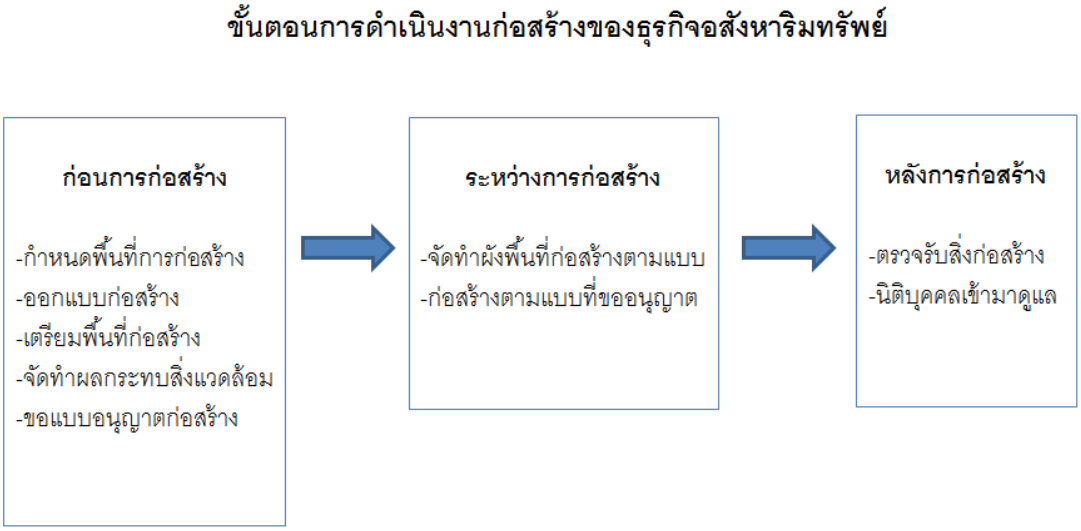
2) กลุ่มระดับราคา 1 ล้านบาทถึง 2.99 ล้านบาท ตลาดนี้เป็นตลาดของผู้มีระดับรายได้อยู่ในช่วง 15,000-50,000 บาทต่อเดือน ตลาดนี้ถือได้ว่าเป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่ที่สุด โดยมีปริมาณส่วนแบ่งตลาด (นับเป็นหน่วย) สูงถึงร้อยละ 45 ของตลาดทั้งหมด

3) กลุ่มระดับราคา 3 ล้านบาทถึง 4.99 ล้านบาท ตลาดนี้เป็นตลาดของผู้ที่มีระดับรายได้เดือนละ 50,000-80,000 บาท ต่อเดือน ตลาดนี้มีขนาดใหญ่รองลงมาจากตลาดในระดับราคา 1 ล้านบาท-2.99 ล้านบาท โดยมีส่วนครองตลาดอยู่สูงถึงร้อยละ 24 ของตลาดทั้งหมด

4) กลุ่มระดับราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป ตลาดนี้มีส่วนแบ่งตลาดประมาณร้อยละ 14 โดยระดับราคา 5-7.49 ล้านบาทเป็นตลาดที่มีส่วนแบ่งตลาดสูงที่สุดคือ สูงถึงร้อยละ 8 ของตลาดทั้งหมด ณ ระดับราคา 5 ล้านบาท กลุ่มผู้มีอำนาจการซื้อจะต้องมีระดับรายได้ไม่ต่ำกว่า 80,000 บาทต่อเดือนวิกฤติธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถส่งผลต่อเนื่องให้เกิดวิกฤติการณ์ทางเศรษฐกิจว่า ในปี พ.ศ. 2540 มูลค่าของภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเฉพาะเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้น มีมูลค่าสูงถึง 2.2 ล้านล้านบาท โดยประมาณสามในสี่เป็นมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย จากข้อมูลดังกล่าว สามารถกล่าวได้ว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2540 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอีกหนึ่งภาคธุรกิจที่มีเงินหมุนเวียนในตลาดสูงสุด ด้วยเหตุผลดังกล่าว ผลกระทบจากภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อภาคเศรษฐกิจโดยรวมของไทยจึงมีความรุนแรงมาก (พิริยะ, 2553, หน้า 4)

6.3 กระบวนการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยกลยุทธ์การบริหารจัดการที่แตกต่างจากอุตสาหกรรมอื่น ๆ ส่วนหนึ่ง เป็นเพราะลักษณะเฉพาะตัวบางประการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สามมารถแบ่งขั้นตอนการทำงานโดยแบ่งเป็น 3 ระยะ คือ ก่อนการดำเนินการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้างและหลังจากการก่อสร้าง



ภาพประกอบที่ 2.3 ขั้นตอนการดำเนินงานก่อสร้างของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

“อสังหาริมทรัพย์” ก็คือ ที่ดินกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับที่ดินนั้น อนึ่ง คำว่าอสังหาริมทรัพย์ ท่านหมายรวมถึง สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นด้วย” (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 100) อสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ เป็นเวลานานกว่าทศวรรษ ที่บริษัทก่อสร้างและผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปักใจเชื่อว่าปัจจัยทางการตลาดที่จะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคคือ ปัจจัยในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ทั้งนี้ เป็นเพราะว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้

นอกจากนี้ รศ.วิทวัส รุ่งเรืองผล (2551 ค) ได้กล่าวไว้ว่า ด้วยเหตุผลที่อสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ ส่งผลให้ทำเลที่ตั้งที่ดินแต่ละผืนของ แต่ละโครงการไม่ว่าจะเป็นคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร อาคารสำนักงานมีลักษณะเฉพาะของตนเอง อย่างเช่น ทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมแต่ละห้อง ซึ่งแม้ว่าห้องจะติดกัน หากว่าแต่ละห้องก็จะได้รับความสนใจจากลูกค้าไม่เท่ากัน เช่น คอนโดห้องที่เห็นวิวทะเลก็จะได้รับความสนใจจากลูกค้ามากกว่าห้องที่มองไม่เห็นที่ดินที่อยู่ใกล้บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิก็จะได้รับความสนใจจากนักพัฒนาที่ดินมากเป็นพิเศษ

อสังหาริมทรัพย์เป็นสินค้าที่ใช้ประโยชน์เพื่อการบริโภคและการลงทุนนอกจากประโยชน์ในเรื่องของการบริโภคซึ่งก็คือการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยแล้ว รศ.วิทวัส รุ่งเรืองผล ยังกล่าวว่า ผู้บริโภคอสังหาริมทรัพย์ ยังมีลักษณะของการซื้อเพื่อการลงทุน โดยคาดหวังว่าจะได้รับมูลค่าเพิ่มในอนาคตจากการปรับตัวของราคาที่สูงขึ้น ซึ่งหาไม่ได้ในสินค้าประเภทอื่น จึงเห็นได้ มีกลุ่มลูกค้าจำนวนมากที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยหากผู้ลงทุนปล่อยอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองอยู่ให้เช่าก็จะได้รับผลตอบแทนเป็นค่าเช่าในระหว่างที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย อสังหาริมทรัพย์เป็นสินค้าที่เหมาะกับการลงทุนในระยะยาว เนื่องจากเป็นสินค้าที่มีราคาแพง และมีอายุยาวนาน และมีมูลค่าเพิ่มขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากแนวโน้มระยะยาวที่ดินอาจขาดแคลนเนื่องจากไม่สามารถสร้างขึ้นมาใหม่ทดแทนได้ ประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

นอกจากประโยชน์ในการลงทุนที่มาจากปัจจัยเรื่องมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์แล้ว รศ. วิทวัส รุ่งเรืองผล ยังระบุว่า เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ สถาบันการเงินต่างๆ จึงยอมรับให้ผู้ลงทุนนำอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองอยู่ใช้เป็นหลักประกันในการดำเนินธุรกรรมต่าง ๆ อีกด้วย เช่นเดียวกับที่ Bardhan and Kroll (2007) กล่าวไว้ว่า เครื่องมือทางการเงิน (Financial Instrument) ต่าง ๆ ให้ความเครดิตแก่อสังหาริมทรัพย์ในแง่ของความสามารถในการเปลี่ยนแปลงเป็นเงินสด (Liquidity) และความสามารถในการซื้อขายแลกเปลี่ยน (Tradability)การใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ขึ้นอยู่กับข้อจำกัดทางกฎหมาย “อสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอย่างยิ่งต่อที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่ผูกโยง กับข้อจำกัดของกฎมายในการใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อประโยชน์ของรัฐในการ บริหารจัดการชุมชน จึงมีกฎหมายผังเมืองและกฎหมายอื่น ๆ ที่ก่อให้เกิดข้อจำกัดในการใช้ที่ดิน ที่ดินผืนติดกันแต่ถูกระบุประโยชน์ใช้สอยต่างประเภทกันด้วยกฎหมายผังเมือง ก็จะมีผลต่อมูลค่าหรือราคาขายของที่ดินผืนนั้น การทำการตลาดอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นธุรกิจที่มีข้อจำกัดด้านกฎหมายสูงมากนำมาสู่ความได้เปรียบ-เสียเปรียบทางธุรกิจมากธุรกิจหนึ่ง”

ดังที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้นถึงความหมายของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ระบุใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 100 ว่า อสังหาริมทรัพย์ก็คือ “ที่ดินกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินนั้นหรือประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับที่ดินนั้น อนึ่ง คำว่าอสังหาริมทรัพย์ ท่านหมายรวมถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นด้วย ประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้สรุปว่า องค์ประกอบของอสังหาริมทรัพย์จึงประกอบด้วย ที่ดิน ทรัพย์ที่ติดอยู่กับที่ดิน ทั้งที่เกิดโดยธรรมชาติ เช่น ต้นไม้ หรือคนสร้างขึ้น เช่น อาคาร บ้าน และทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดิน เช่น แร่ธาตุ และสิทธิทั้งหลายอันได้แก่สิทธิในการซื้อ-ขาย ใช้สอย อาศัย สิทธิเก็บกิน ภาระติดพัน ฯลฯ

7. หลักความรับผิดชอบต่อสังคมกับการประกอบธุรกิจ

7.1 พัฒนาการของหลักความรับผิดชอบต่อสังคม

แนวคิดของความรับผิดชอบต่อสังคมมีความหลากหลายในวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง แม้ว่ามีการอ้างอิงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมหลายครั้ง ในช่วงก่อนทศวรรษที่ 1950 ซึ่งนำไปสู่การเป็นยุคที่เรียกว่า ยุคใหม่ของการให้ความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม โดย Howard Bowen เป็นบุคคลแรก ๆ ของโลกที่วางแนวความคิดเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรทางธุรกิจ โดยตีพิมพ์หนังสือเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมของนักธุรกิจ (Social responsibilities of businessman) ในปี ค.ศ. 1953 จนได้รับการยกย่องว่าเป็นบิดาของความรับผิดชอบต่อสังคมของนักธุรกิจ ซึ่งท่านเห็นว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นพันธกิจของนักธุรกิจในการที่จะดำเนินกิจการตามนโยบาย การตัดสินใจ หรือกระทำในสิ่งต่าง ๆ ตามวัตถุประสงค์นั้นควรมุ่งไปสู่การสร้างคุณค่าให้สังคมเป็นหลัก แนวความคิดนี้ได้ก่อให้เกิดมุมมองการบริหารธุรกิจแนวใหม่ที่ไม่ได้มีเป้าหมายแต่เพียงแค่การมุ่งแสวงหาผลกำไรทางธุรกิจโดยไม่ใส่ใจต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กร ตลอดจนบริบทอันเป็นสิ่งแวดล้อมที่สัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจนั้น ๆ

แนวความคิดเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรภาคธุรกิจนี้มีบทบาทอย่างมากต่อการขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจและการพัฒนาประเทศในสังคมโลก ที่นับวันจะมีปัญหาสะสมการบริโภคและใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างสิ้นเปลื้อง นำมาซึ่งความยากจนและช่องว่างที่ห่างกันมากขึ้นระหว่างคนรวยกับคนจนหรือประเทศร่ำรวยที่พัฒนาแล้วกับประเทศยากจนที่กำลังพัฒนา องค์กรภาคธุรกิจทุกขนาดล้วนแต่อยู่เบื้องหลังความเปลี่ยนแปลงที่กล่าวมาอันเป็นรูปแบบของการพัฒนาที่ไม่ยั่งยืน ฉะนั้น ในปี ค.ศ. 1992 ในการประชุมสุดยอดระดับโลกด้านสิ่งแวดล้อม (Earth summit) ที่จัดโดยองค์การสหประชาชาติ (United Nations) ณ กรุงริโอ เดอจาเนโร ประเทศที่เข้าร่วมการประชุมทั้งหมดจึงเห็นชอบร่วมกันประกาศทิศทางการพัฒนาของโลกให้เป็นการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable development) อันเป็นหลักการที่แสดงถึงเจตจำนงและเป้าหมายร่วมกันในมิติของการพัฒนาด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และเศรษฐกิจของโลก (United Nations, 2012)

ผลจากการประชุมครั้งนี้ส่งผลให้มีการก่อตั้งสภาธุรกิจโลกเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน (World Business Council for Sustainable Development :WBCSD) ในปี ค.ศ. 1995 เพื่อการจัดการกับความท้าทายและโอกาสของการพัฒนาที่ยั่งยืนบนสามเสาหลักพื้นฐาน ได้แก่ ความมั่งคั่งทางเศรษฐกิจ การปรับปรุงสิ่งแวดล้อม และความรับผิดชอบต่อสังคม แม้ว่าสิ่งเหล่านี้จะปรากฏอยู่ในแผนนโยบายระดับนานาชาติอยู่แล้วก็ตาม และในปี ค.ศ. 1998 สภาธุรกิจโลกเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืนได้ริเริ่มแผนการรณรงค์ให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรให้

เป็นไปทิศทางเดียวกันภายในระยะเวลา 2 ปี โดยเน้นเรื่องวิธีการและแนวทางในการปฏิบัติการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมร่วมกันและสามารถกำหนดขอบเขตของการปฏิบัติที่ดี ซึ่งจะช่วยให้บริษัทตระหนักว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรนั้นมีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ มีการสร้างผลประโยชน์ร่วมกัน ต้องการความมุ่งมั่นในร่วมกัน และมีความชัดเจนในสายตาคนทั่วโลกในการที่จะแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร (Holme & Watts, 2000)

ต่อมาในปี ค.ศ. 2001 คณะกรรมการสหภาพยุโรป (Commission of the European Communities, 2001) ได้นำเสนอเอกสารสีเขียว (Green paper) เรื่องกรอบการทำงานในการส่งเสริมสหภาพยุโรปในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคม (Promotion a European for Corporate Social Responsibility) โดยที่เนื้อหาในการประชุมประกอบด้วย การเปิดการอภิปรายเกี่ยวกับแนวคิดความรับผิดชอบต่อสังคมและการระบุวิธีการสร้างความร่วมมือเพื่อผลิตกรอบที่จำเป็นในการส่งเสริมแนวคิด โดยเน้นการกำหนดความรับผิดชอบต่อสังคมในฐานะที่เป็นแนวคิดหลักขององค์กรธุรกิจภาคเอกชนในการปฏิบัติด้วยความเต็มใจและร่วมมือกันในการกระทำสิ่งที่เหมาะสมแก่สังคม การคุ้มครองสิ่งแวดล้อมและการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียขององค์กร ซึ่งในปัจจุบันความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรได้นำไปสู่การประสบความสำเร็จทางธุรกิจในระยะยาวก่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืนและสร้างความเข้มแข็งในเวลาเดียวกัน โดยที่ความรับผิดชอบต่อสังคมจะต้องอยู่บนพื้นฐานของกลยุทธ์ระยะยาวที่รวมถึงการกระทำต่างๆขององค์กรด้วย เช่น การเป็นอาสาสมัคร การให้การสนับสนุน การบริจาคเพื่อประโยชน์ของส่วนรวม เป็นต้น (Pirnea, Olara & Moisa, 2011)

7.2 ความหมายของความรับผิดชอบต่อสังคม

ความรับผิดชอบต่อสังคมที่มีการนำมาใช้ในองค์กรภาคธุรกิจเอกชน นั้นมาจากคำว่า Corporate Social Responsibility ซึ่งใช้อักษรย่อว่า CSR มีคำจำกัดความว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรเป็นความมุ่งมั่นของธุรกิจ เป็นกิจกรรมที่องค์กรจะให้การสนับสนุนอย่างเต็มที่กำลังอันจะนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืนทางเศรษฐกิจ การพัฒนาการทำงานและปรับปรุงคุณภาพชีวิตของพนักงาน และครอบครัว ชุมชน ท้องถิ่น สภาพแวดล้อม ตลอดจนสังคมโดยรวม (World Business Council for Development, 2002)

ผู้เชี่ยวชาญด้านการตลาดระดับโลกได้ให้คำนิยามไว้ว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร คือการยอมรับในพันธกิจในการที่จะปรับปรุงความเป็นอยู่ของชุมชนให้ดีขึ้น โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจในการตัดสินใจเลือกใช้กิจกรรมเป็นแนวทางในการปฏิบัติ ตลอดจนการใช้ทรัพยากรขององค์กรทางธุรกิจอีกด้วย ซึ่งในบางครั้งอาจจะใช้คำว่ากิจกรรมช่วยเหลือสังคม (Corporate social initiatives) ในการอ้างถึงความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรว่ากิจกรรมเพื่อช่วยเหลือสังคมคือ

กิจกรรมหลัก ๆ ที่องค์กรทำเพื่อตอบสนองต่อประเด็นด้านการให้บริการแก่สังคม และเพื่อดำเนินพันธกิจความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรให้ประสบความสำเร็จ (Kotler, Philip & Lee, Nancy R, (2005) ส่วนความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นคุณธรรมที่เป็นความคิดรวบยอดในความรู้สึกผิดชอบชั่วดี อันเป็นเรื่องเหนี่ยวรั้ง ควบคุมพฤติกรรมที่แสดงออกเพื่อสนองความปรารถนา สามารถมองเห็นว่าอะไรเป็นสิ่งที่พึงปรารถนาของคนกลุ่มใหญ่ และพร้อมที่จะแสดงออกเมื่อมีเหตุการณ์หรือสิ่งแวดล้อมมากระตุ้น (Carter V. Good, 1973, p.20) ส่วนข้อผูกมัดของผู้บริหารในการหาวิธีที่จะรักษาหรือปกป้องผลประโยชน์ของส่วนรวมมากกว่าผลประโยชน์ขององค์กรอย่างเดียว (R. Wayne Monday, 1980, p. 22) ความมุ่งมั่นหรือพันธสัญญาที่ธุรกิจมีอยู่อย่างต่อเนื่องในการปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมและมีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจ ด้วยการปรับปรุงคุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงาน ตลอดจนครอบครัวของเขา และมีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจในการพัฒนาชุมชนท้องถิ่นและสังคมในวงกว้าง

สำหรับประเทศไทยสถาบันเพื่อธุรกิจและสังคม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (คณะกรรมการกลุ่มความร่วมมือทางวิชาการเพื่อพัฒนามาตรฐาน การเรียนการสอนและการวิจัยด้านบริหารธุรกิจแห่งประเทศไทย, 2555) กล่าวว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมของกิจการหมายถึง การประกอบกิจการด้วยความดูแลเอาใจใส่ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม อย่างมีคุณธรรม จริยธรรม และจรรยาบรรณ ตลอดจนมีธรรมาภิบาลเป็นเครื่องกำกับให้การดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ เป็นไปด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และยุติธรรม มีความตะหนักถึงผลกระทบทางลบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยพร้อมจะแก้ไขเพื่อลดผลกระทบดังกล่าวให้เกิดการดำเนินกิจการเป็นการสร้างความสำเร็จและประโยชน์สุข อีกทั้งเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทุกเวทีการค้า ซึ่งจะเป็นผลดีต่อความยั่งยืนของกิจการ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างแท้จริง

ความหมายของความรับผิดชอบต่อสังคมของสถาบันธุรกิจสู่สังคมที่กล่าวมามีความสอดคล้องกับของสถาบันไทยพัฒน์เมื่อพิจารณาความหมายของความรับผิดชอบต่อสังคมในมิติสากลและที่มีการใช้ในประเทศไทย มีความหมายสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน ความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรเป็นการดำเนินกิจกรรมภายในและภายนอกองค์กร ที่คำนึงถึงผลประโยชน์ต่อสังคมทั้งในระดับใกล้และระดับไกล ด้วยการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ในองค์กรหรือทรัพยากรจากภายนกองค์กรในอันที่จะทำให้อยู่ร่วมกันในสังคมได้อย่างเป็นปกติสุข ภายในเงื่อนไขของความถูกต้อง โปร่งใส การมีจริยธรรมที่ดี โดยมุ่งคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกิจการและสังคมโดยรวม (สถาบันไทยพัฒน์ มูลนิธิบูรณะชนบทแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์, 2555) องค์กรเพื่อการพัฒนาอุตสาหกรรมแห่งสหประชาชาติ (UNIDO) ให้ความหมายไว้ว่า CSR เป็นแนวคิด

การจัดการที่มุ่งให้วิสาหกิจผสานการด าเนินธุรกิจกับความห่วงใยด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมร่วมกับ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหลาย

วิกิพีเดีย Wikipedia ให้ความหมายไว้ว่า CSR เป็นแนวคิดที่องค์กรแสดงความรับผิดชอบผลกระทบจากการประกอบกิจการของตนต่อ ผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน และผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียอื่น รวมทั้งสิ่งแวดล้อม และพันธกิจต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียนี้อาจเกินเลยกว่าที่กฎหมายกำหนดคือ หมายรวมถึงการท าดีตามใจสมัครด้วยก็ได้ (แต่ต้องไม่ละเลยการปฏิบัติตามกฎหมาย)

The world Business Council for Sustainable Development ให้ความหมายไว้ว่า CSR เป็นความมุ่งมั่น หรือพันธสัญญาที่ธุรกิจมีอยู่อย่างต่อเนื่องในการที่จะประพฤติปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมและมีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจ ด้วยการปรับปรุงคุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงาน ตลอดจนครอบครัวของเขา และมีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจในการพัฒนาชุมชนท้องถิ่นและสังคมในวงกว้าง

สภาธุรกิจโลกเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน (World Business Council for Sustainable Development - WBCSD) ได้ให้ความหมายไว้ว่า CSR เป็นคำมั่นหรือพันธะสัญญาที่ธุรกิจมีอยู่อย่างต่อเนื่องในการที่จะปฏิบัติอย่างมีจริยธรรมและมีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจ ด้วยการปรับปรุงคุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงานรวมถึงครอบครัวของพวกเขา ตลอดจนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนท้องถิ่นและสังคมในวงกว้าง

องค์การระหว่างประเทศว่าด้วยการมาตรฐาน (International Organization for Standardization - ISO) นิยามว่า CSR เป็นเรื่องที่องค์กรตอบสนองต่อประเด็นด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมโดยมุ่งที่จะให้ประโยชน์กับคน ชุมชน และสังคม นอกจากนั้นยังเป็นเรื่องบทบาทขององค์กรธุรกิจในสังคม และความคาดหวังของสังคมที่มีต่อองค์กรธุรกิจ โดยจะต้องทำด้วยความสมัครใจ และผู้บริหารจะต้องมีบทบาทเกี่ยวข้องกับกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งสามารถวัดผลได้ในสามมิติคือ มิติทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม อันจะน าไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน

ที่ประชุมสหประชาชาติว่าด้วยการค้าและการพัฒนา (United Nation Conference on Trade and Development - UNCTAD) ได้ให้ความหมายว่า CSR คือ การที่องค์กรธุรกิจเข้าไปเกี่ยวข้องและมีผลกระทบเชิงบวกต่อความต้องการและเป้าหมายของสังคม

คณะกรรมาธิการยุโรป (European Commission) นิยามว่า CSR เป็นแนวคิดที่องค์กรธุรกิจจะบูรณาการงานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมเข้าไปในกิจการ และการปฏิสัมพันธ์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยสมัครใจ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้นิยามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ดีต่อสังคมขององค์กรและบริษัท (Definition of CSR) คือ ภาระผูกพันอันถือเป็นพันธะสัญญาที่องค์กรและบริษัทที่ประกอบธุรกิจต้องปฏิบัติตามภารกิจหน้าที่ ที่กำหนดด้วยความสุขุมรอบคอบมีการกำกับดูแลที่ดี

และจริยธรรมเพื่อความเจริญเติบโตที่มั่นคงยั่งยืน โดยไม่เบียดเบียนสังคมและสิ่งแวดล้อม (Environment Social and Governance - ESG) ซึ่งถือเป็นการนำสามมิติของธุรกิจที่ยั่งยืน (Triple Bottom Line -TBL) มาใช้ในการบริหารจัดการสถาบันไทยพัฒน์ ซึ่งเป็นองค์ที่ศึกษาวิจัยด้าน CSR ได้บัญญัติศัพท์ใหม่ของ CSR ขึ้นมาว่า “บรรษัทบริบาล” หมายถึง การดูแลรักษาไม่เฉพาะในส่วนที่เป็นกิจการ แต่ยังแผ่นขยายกว้างออกไปครอบคลุมในส่วนที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดที่อยู่โดยรอบกิจการ ด้วยเงื่อนไขของสำนึกรับผิดชอบต่อสังคม ในฐานะสมาชิกของสังคมนั้น ๆ และการมีคุณธรรมโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทั้งในและนอกกิจการอย่างเท่าเทียมกัน

จากนิยามเหล่านี้ เราสามารถสรุปได้ว่า CSR เป็นการบริหารจัดการที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร เพื่อให้เกิดประโยชน์ทั้งองค์กร สังคม และสิ่งแวดล้อมไปพร้อม ๆ กัน

7.3 องค์ประกอบของความรับผิดชอบต่อสังคม

เมื่อกล่าวถึงองค์ประกอบของความรับผิดชอบต่อสังคมนักวิชาการที่มีอิทธิพลต่อการอธิบายถึงองค์ประกอบของการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบแนวคิดที่ได้รับความนิยมและมักได้รับการอ้างอิงอย่างมากในงานวิจัย Carroll Carroll, Archie B. (1991) ได้อธิบายแนวคิดนี้ด้วยองค์ประกอบของความรับผิดชอบแต่ละด้านที่องค์กรธุรกิจต้องทำ และต้องนำทุกด้านมารวมกันเป็นความรับผิดชอบต่อสังคมองค์ประกอบความรับผิดชอบเหล่านี้ได้แก่

1) ความรับผิดชอบทางเศรษฐกิจ (Economic Responsibility) ซึ่งเป็นฐานความรับผิดชอบขององค์กรที่ต้องมีในฐานะของการเป็นสถาบันทางเศรษฐกิจที่ต้องมุ่งสร้างผลผลิตไม่ว่าจะเป็นสินค้าหรือบริการตามความต้องการของสังคมและตอบแทนกลับมาในรูปของรายได้เพื่อให้บริษัทสามารถดำรงอยู่ได้ มีผลกำไรคืนกลับไปยังผู้ลงทุน

2) ความรับผิดชอบทางกฎหมาย (Law Responsibility) เพื่อเป็นการควบคุมไม่ให้องค์กรธุรกิจมุ่งเน้นแต่จะทำกำไรเพียงอย่างเดียว โดยไม่สนใจว่าจะเกิดผลกระทบในทางลบอย่างไร องค์กรจะต้องบริหารงานภายใต้กรอบของกฎหมายและกฎระเบียบของพื้นที่ที่ตนเองดำเนินธุรกิจอยู่ด้วย

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

4) ความรับผิดชอบด้านการให้เพื่อสังคม (Philanthropy Responsibility) หมายถึงกิจกรรมใด ๆ ก็ตามขององค์กรธุรกิจที่ตอบสนองต่อความคาดหวังของสังคมว่า ตนเองจะเป็น

พลเมืองที่ดี (good corporate citizens) ของสังคมนั้น ซึ่งรวมถึงการทำกิจกรรมเกี่ยวกับการสนับสนุนสวัสดิการและมิตรภาพที่ดีของมนุษย์ เช่น การบริจาคทรัพย์เพื่อสนับสนุนการศึกษา หรือพัฒนาชุมชน

Carroll, Archie B. (1991) เป็นแนวคิดที่ได้รับความนิยมและมักได้รับการอ้างอิงอย่างมาก ในงานวิจัย Carroll ได้อธิบายแนวคิดนี้ด้วยองค์ประกอบของความรับผิดชอบแต่ละด้านที่องค์กรธุรกิจต้องทำ และต้องนำทุกด้านมารวมกันเป็นความรับผิดชอบต่อสังคม

นอกจาก Carroll ที่กล่าวมาแล้วนักวิชาการอีกท่านหนึ่งที่อธิบายแสดงให้เห็นถึงการดำเนินการที่อยู่ในขอบเขตอันเป็นองค์ประกอบของการดำเนินการอย่างมีความรับผิดชอบขององค์กรภาคธุรกิจ คือ ฟิลิป คอตเลอร์ และแนนซี่ ลี (Kotler & Lee, 2005) ได้จำแนกความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร (CSR) เป็น 6 ชนิดกิจกรรม

1) การส่งเสริมการรับรู้ประเด็นปัญหาทางสังคม (Cause Promotion) เป็นการจัดหาเงินทุน วัสดุสิ่งของ หรือทรัพยากรอื่นขององค์กร เพื่อขยายการรับรู้และความห่วงใยต่อประเด็นปัญหาทางสังคมนั้น ตลอดจนสนับสนุนการระดมทุน การมีส่วนร่วม หรือการเฟ้นหาอาสาสมัครเพื่อการดังกล่าว องค์กรธุรกิจอาจริเริ่มและบริหารงานส่งเสริมนั้นด้วยตนเอง หรือร่วมมือกับองค์กรหนึ่งองค์กรใดหรือกับหลาย ๆ องค์กรก็ได้

2) การตลาดที่เกี่ยวโยงกับประเด็นทางสังคม (Cause-Related Marketing) เป็นการอุดหนุนหรือการบริจาครายได้ส่วนหนึ่งจากการขายผลิตภัณฑ์เพื่อช่วยเหลือหรือร่วมแก้ไขประเด็นปัญหาทางสังคมจำเพาะหนึ่ง ๆ ซึ่งมักมีช่วงเวลาที่จำกัดแน่นอน หรือดำเนินการแบบจำเพาะผลิตภัณฑ์หรือให้แก่การกุศลที่ระบุไว้เท่านั้น กิจกรรมซีเอสอาร์ชนิดนี้องค์กรธุรกิจมักร่วมมือกับองค์กรที่ไม่มีวัตถุประสงค์หากำไร เพื่อสร้างสัมพันธภาพในประโยชน์ร่วมกัน ด้วยวิธีการเพิ่มยอดขายผลิตภัณฑ์ เพื่อนำเงินรายได้ไปสนับสนุนกิจกรรมการกุศลนั้น ๆ ในขณะเดียวกันก็เป็นการเปิดโอกาสให้แก่ผู้บริโภคได้มีส่วนร่วมในการช่วยเหลือการกุศลผ่านทางการซื้อ ผลิตภัณฑ์โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายอื่นใดเพิ่มเติม

3) การตลาดเพื่อมุ่งแก้ไขปัญหาสังคม (Corporate Social Marketing) เป็นการสนับสนุนการพัฒนาหรือการทำให้เกิดผลจากการรณรงค์เพื่อเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมในด้านสาธารณสุข ด้านความปลอดภัย ด้านสิ่งแวดล้อม หรือด้านสุขภาวะ ความแตกต่างสำคัญระหว่างการตลาดเพื่อมุ่งแก้ไขปัญหาสังคมกับการส่งเสริมการรับรู้ ประเด็นปัญหาทางสังคม คือการตลาดเพื่อมุ่งแก้ไขปัญหาสังคมจะเน้นที่การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม (Behavior Change) เป็นหลัก ในขณะที่การส่งเสริมการรับรู้ประเด็นปัญหาทางสังคมจะเน้นที่การสร้างความตระหนัก (Awareness) ตลอดจนการสนับสนุนทรัพยากรด้านทุนและอาสาสมัครเพื่อให้รับรู้ถึงประเด็นปัญหาดังกล่าว

4) การบริจาคเพื่อการกุศล (Corporate Philanthropy) เป็นการช่วยเหลือไปที่ประเด็นปัญหาทางสังคมโดยตรง ในรูปของการบริจาคเงินหรือวัตถุสิ่งของ เป็นกิจกรรมซีเอสอาร์ที่พบเห็นในแทบทุกองค์กรธุรกิจและโดยมากมักจะเป็นไปตามกระแสความต้องการจากภายนอกหรือมีผู้เสนอให้ทำมากกว่าจะเกิดจากการวางแผนหรือออกแบบกิจกรรมจากภายในองค์กรเองทำให้ไม่เกิดการเชื่อมโยงเข้ากับเป้าหมายหรือพันธกิจขององค์กรเท่าใดนัก

5) การอาสาช่วยเหลือชุมชน (Community Volunteering) เป็นการสนับสนุนหรือจูงใจให้พนักงาน คู่ค้าร่วมสละเวลาและแรงงานในการทำงานให้แก่ชุมชนที่องค์กรตั้งอยู่และเพื่อตอบสนองต่อประเด็นปัญหาทางสังคมที่องค์กรให้ความสนใจหรือห่วงใย องค์กรธุรกิจอาจเป็นผู้ดำเนินการเองโดยลำพัง หรือร่วมมือกับองค์กรหนึ่งองค์กรใด และอาจเป็นผู้กำหนดกิจกรรมอาสาดังกล่าวนั้นเอง หรือให้พนักงานเป็นผู้คัดเลือกกิจกรรมแล้วนำ เสนอต่อองค์กรเพื่อพิจารณาให้การสนับสนุนโดยที่พนักงานสามารถได้รับการชดเชยในรูปของวันหยุดหรือวันลาเพิ่มเติม

6) การประกอบธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคม (Socially Responsible Business Practices) เป็นการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจอย่างพินิจพิเคราะห์ทั้งในเชิงป้องกันด้วยการหลีกเลี่ยงการก่อให้เกิดปัญหาทางสังคม หรือในเชิงร่วมกันแก้ไขด้วยการช่วยเหลือเยียวยาปัญหาทางสังคมนั้นๆ ด้วยกระบวนการทางธุรกิจ เพื่อการยกระดับสุขภาวะของชุมชนและการพิทักษ์สิ่งแวดล้อม โดยที่องค์กรธุรกิจสามารถที่จะดำเนินการเองหรือเลือกที่จะร่วมมือกับพันธมิตรภายนอกก็ได้

การจำแนกกิจกรรมซีเอสอาร์ข้างต้น หากพิจารณาจะพบว่ากิจกรรม 3 ชนิดแรก เกี่ยวข้องกับการสื่อสารการตลาดที่เข้าข่ายการดำเนินกิจกรรมโดยใช้ทรัพยากรนอกองค์กรเป็นหลัก (Social-Driven CSR) ส่วนกิจกรรม 3 ชนิดหลังเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมทางการกระทำ หรือเป็นการดำเนินกิจกรรมขององค์กรโดยใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ภายในองค์กรเป็นหลัก (Corporate-Driven CSR) และหากพิจารณาโดยยึดที่กระบวนการทางธุรกิจ (Business Process) ยังสามารถจำแนกออกเป็น ซีเอสอาร์จำพวก (Division) ที่อยู่ในกระบวนการทางธุรกิจ (CSR InProcess) กับซีเอสอาร์จำพวกที่อยู่นอกกระบวนการทางธุรกิจ โดยกระบวนการทำ CSR สามารถเริ่มจากวัตถุดิบ การผลิต ไปถึงการใช้ของผู้บริโภค CSR ทำได้ในทุก ๆ ขั้นตอนของห่วงโซ่คุณค่า (Value Chain) กระทบทุก ๆ มิติของการทำธุรกิจ

7.4 มาตรฐานที่เป็นข้อกำหนดการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรธุรกิจ

ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขององค์กร “Corporate Social Responsibility (CSR) เป็นทั้งกระแสโลกและกระแสธรรม หลักใหญ่ใจความคือ การดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและการจัดการที่ดีโดยรับผิดชอบสังคมและสิ่งแวดล้อม ทั้งในระดับใกล้ชิดองค์กร และระดับ

ไกลตัวออกไปทั้งในระดับไกลและใกล้ เพื่อมุ่งไปไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนมาตรฐานที่เป็นข้อกำหนดการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรธุรกิจในระดับระหว่างประเทศมีดังต่อไปนี้

1) หลักความรับผิดชอบสากล

2) หลักความรับผิดชอบของประเทศไทย

ตารางที่ 2.1 การประกาศใช้แนวคิดความรับผิดชอบต่อสังคม (SCR) ขององค์กรระดับประเทศ

องค์กร	หลักการสำคัญ	ปีประกาศใช้
Social Accountability International (SAI)	กฎเกณฑ์พิทักษ์สิทธิมนุษยชนด้วยหลักพื้นฐาน 9 ประการ	1997
UN Global Impact	ประกาศหลักการสัญญาโลสากล 10 ประการ บนพื้นฐาน 4 ประเด็น	2000
Global Reporting Initiative (GRI)	การทำรายงานอย่างยั่งยืน 3 ประเด็น 155 หัวข้อ	2000
Organisation for Economic Co-operation (OECD)	แนวทางปฏิบัติความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัทข้ามชาติด้วยความสมัครใจ 11 ข้อ	2000
International Organization for Standardization (ISO2600)	แนวทางปฏิบัติความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรตามหลัก 7 ข้อ ด้วยหลักบริหาร 7 ประการ	2000

1) หลักความรับผิดชอบสากล

(1) Social Accountability 8000

Social Accountability 8000 คือ มาตรฐานการรับผิดชอบต่อสังคมนานาชาติ (Social Accountability International-SAI)(Social Accountability International, 2008) Social Accountability 8000 หรือ SA8000 คือ มาตรฐานสากลว่าด้วยเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมที่มีต่อสิทธิผู้ใช้แรงงานและ / หรือลูกน้อง เป็นบรรทัดฐานสิทธิมนุษยชนและกฎหมายแรงงานแห่งชาติที่ถูกกำหนดขึ้นในการปกป้องและเพิ่มขีดความสามารถของแรงงานเพื่อใช้ในการตรวจสอบสภาพการจ้างงานในสถานประกอบการ เพื่อทำให้มั่นใจว่าสินค้าและบริการนั้น ถูกผลิตขึ้นมาบนพื้นฐานของการคารพในหลักจริยธรรมและสิทธิมนุษยชนด้านแรงงาน SA8000 เป็นระบบมาตรฐานสากลที่ให้ความสำคัญกับสิทธิขั้นพื้นฐานของแรงงาน อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดการด้านคุณภาพและการประกัน

คุณภาพและ ISO 14000 ที่ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมซึ่ง SA8000 นี้เป็นระบบมาตรฐานสากลที่ใช้ได้กับธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต หรือการบริการทุกประเภท โดยไม่คำนึงถึงขนาดของบริษัท ลักษณะทางภูมิศาสตร์ สถานที่ เทคโนโลยีในการผลิต และความซับซ้อนขององค์กร และเป็นมาตรฐานความรับผิดชอบทางสังคมต่อสิทธิผู้ใช้แรงงานและ/หรือลูกจ้าง ที่เกิดขึ้นด้วยสมัครใจ ไม่มีการบังคับ การนำไปใช้ถือเป็นเอกสิทธิ์ของหน่วยงานที่กำกับดูแลหรือรัฐบาลในประเทศนั้น ๆ มาตรฐานแรงงานว่าด้วยความรับผิดชอบทางสังคม (Social Accountability 8000: SA 8000) เป็นมาตรฐานแรงงานที่กำหนดขึ้นโดยองค์กรเอกชนในสหรัฐอเมริกา คือ Social Accoutability International เมื่อปี 2540 เพื่อให้ผู้ประกอบกิจการต่าง ๆ นำไปปฏิบัติ ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับความเชื่อถือทางสังคม มีสาระสำคัญดังนี้

(1.1) แรงงานเด็ก บริษัทต้องไม่จ้างหรือสนับสนุนให้มีการจ้างแรงงานเด็ก (อายุต่ำกว่า 15 ปี) หรือเยาวชน (อายุ 15-18 ปี) หรือจ้างแรงงานเด็กอายุต่ำกว่าที่กฎหมายท้องถิ่นกำหนด กรณีมีการจ้างแรงงานเด็กไว้ทำงานอยู่ก่อนแล้ว ต้องให้เด็กได้เข้าโรงเรียนและอยู่ในโรงเรียนจนพ้นวัยเด็ก และต้องมีมาตรการดูแลมิให้เด็กอยู่ในภาวะอันตราย ไม่ปลอดภัย หรือไม่ถูกสุขอนามัย ทั้งภายในหรือนอกสถานที่ทำงาน รวมทั้งต้องจัดทำบันทึกรายละเอียดของเด็กเก็บไว้เป็นหลักฐาน

(1.2) การบังคับใช้แรงงาน บริษัทต้องไม่กระทำหรือสนับสนุนการบังคับใช้แรงงาน โดยการเรียกเก็บเงินประกัน หรือให้ลูกจ้างมอบบัตรหรือหลักฐานประจำตัวแก่บริษัทเมื่อจ้างงาน

(1.3) สุขภาพและความปลอดภัย บริษัทต้องจัดสถานที่ทำงานและสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัยและถูกสุขอนามัยแก่ลูกจ้าง ต้องจัดให้มีขั้นตอนการปฏิบัติและระบบการตรวจสอบที่เชื่อถือได้ในการป้องกันการบาดเจ็บ อันตรายที่อาจเกิดขึ้นจากการทำงาน หรือเกี่ยวข้องกับการทำงาน นอกจากนี้ ต้องแต่งตั้งผู้แทนซึ่งเป็นผู้บริหารระดับอาวุโสให้มีหน้าที่รับผิดชอบด้านสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของลูกจ้าง อีกทั้งต้องจัดให้ลูกจ้างได้รับการฝึกอบรมด้านสุขภาพและความปลอดภัยในการทำงานเป็นประจำ ตลอดจนต้องจัดให้มีห้องน้ำและน้ำดื่มสะอาดและพอเพียงสำหรับลูกจ้างทุกคน

(1.4) เสรีภาพในการสมาคมและสิทธิในการร่วมเจรจาต่อรอง บริษัทต้องเคารพสิทธิของลูกจ้างในการรวมตัวจัดตั้งหรือเข้าเป็นสมาชิกสหภาพแรงงาน ต้องเคารพสิทธิในการร่วมเจรจาต่อรองของผู้แทนลูกจ้างและต้องรับรองว่าผู้แทนลูกจ้างจะไม่ถูกเลือกปฏิบัติ และสามารถติดต่อกับสมาชิกในสถานที่ทำงานได้

(1.5) การเลือกปฏิบัติ บริษัทต้องไม่กระทำหรือสนับสนุนให้มีการเลือกปฏิบัติในการว่าจ้าง การจ่ายค่าตอบแทน การเข้ารับการฝึกอบรม การเลื่อนตำแหน่ง การเลิกจ้าง หรือการเกษียณอายุ เพราะเหตุแห่งความแตกต่างทางเชื้อชาติ สัญชาติวรรณะ ชาติกำเหนิด ศาสนา ความพิการ เพศหรือความเบี่ยงเบนทางเพศ สถานะการเป็นสมาชิกสหภาพ หรือการสังกัดทางการเมือง

(1.6) วินัย บริษัทต้องไม่กระทำหรือสนับสนุนให้มีการใช้วิธีทำโทษ โดยการทำร้ายร่างกายและการบังคับขู่เข็ญทั้งทางร่างกายและจิตใจ

(1.7) ชั่วโมงการทำงานและการทำงานล่วงเวลา บริษัทต้องกำหนดชั่วโมงการทำงานให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าด้วยกรณีใด ๆ ลูกจ้างต้องไม่ถูกกำหนดให้ทำงานปกติเกินกว่า 48 ชั่วโมงต่อสัปดาห์ และต้องจัดให้มีวันหยุดอย่างน้อย 1 วันในทุก ๆ ระยะ 7 วัน หากจำเป็นต้องทำงานล่วงเวลาต้องกระทำเฉพาะในสถานการณ์จำเป็นทางธุรกิจช่วงเวลาสั้น ๆ เท่านั้น ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 12 ชั่วโมง ต่อสัปดาห์ โดยต้องจ่ายค่าตอบแทนในอัตราพิเศษเสมอ

(1.8) ค่าตอบแทน บริษัทต้องจ่ายค่าจ้างแก่ลูกจ้างอย่างน้อยเท่าอัตราค่าจ้างที่กฎหมายกำหนด หรือตามมาตรฐานขั้นต่ำของอุตสาหกรรมนั้น ๆ และต้องเพียงพอสำหรับความจำเป็นขั้นพื้นฐานของลูกจ้าง การจ่ายค่าตอบแทนการทำงานแต่ละงวดลูกจ้างจะต้องได้รับทราบรายละเอียดที่ชัดเจนเกี่ยวกับส่วนประกอบของค่าจ้างและสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ที่เขาได้รับการจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าว อาจจ่ายในรูปเงินสดหรือเช็คก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามความสะดวกของลูกจ้าง การหักค่าจ้างเพื่อการลงโทษทางวินัยจะกระทำมิได้ นอกจากนี้ บริษัทต้องรับรองว่าจะไม่ใช้วิธีการทดลองงานลูกจ้างหรือทำสัญญาจ้างระยะสั้น ๆ หรือมีการว่าจ้างใหม่เป็นระยะ ๆ เพื่อหลีกเลี่ยงการไม่ให้ลูกจ้างได้รับสิทธิประโยชน์ตามกฎหมาย หรือหลีกเลี่ยงความรับผิดชอบตามกฎหมายประกันสังคม

(2) UN Global Compact

UN Global Compact คือ ข้อตกลงของโลกแห่งองค์กรสหประชาชาติ (The United Nations Global Compact/UN Global Compact) (United Nation,2012) ข้อตกลงของโลกแห่งองค์การสหประชาชาติ เป็นความคิดที่ริเริ่มขึ้นในปี ค.ศ. 1999 โดยนายโคฟีอันนัน (Kofi Annan) ซึ่งเรียกร้องให้องค์กรธุรกิจแสดงความเป็นพลเมืองดีของโลก (Good global citizenship) โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อการสนับสนุนองค์กรธุรกิจทั่วโลกให้ดำเนินธุรกิจแบบยั่งยืนโดยสมัครใจ ภายใต้ความเชื่อมั่นที่ว่าแนวทางการดำเนินธุรกิจ แบบหยั่งรากลึกในหลักการสากล จะทำให้มีเสถียรภาพมากขึ้น และสามารถรวมตลาดโลกเข้าด้วยกัน เพื่อช่วยกันสร้างสังคมที่เจริญรุ่งเรือง จึงได้มีการทำข้อตกรงร่วมกันจากบรรษัทพลเมือง และองค์กรต่าง ๆ (ซึ่งในปัจจุบันมีบริษัทระดับโลกกว่า

6000 บริษัท จาก 135 ประเทศ และองค์กรไม่แสวงหาผลกำไรอีกกว่า 2,300 องค์กรที่เป็นสมาชิก) ที่เกี่ยวข้องกับประเด็นหลัก 4 ประเด็นใหญ่ ได้แก่ (1) เรื่องสิทธิมนุษยชน (Human Right) (2) เรื่องมาตรฐานแรงงานสากล (Labor Force) (3) เรื่องสิ่งแวดล้อม (Environment) และ (4) เรื่องการต่อต้านทุจริต (Anti-Corruption)

จุดใหญ่ที่ชี้ให้เห็น ซีเอสอาร์กับกระแสโลกคือ ข้อตกลงโลก 10 ประการ ของสหประชาชาติ ที่ให้องค์กรธุรกิจเน้นความสำคัญในความเป็นบรรษัทพลเมือง (Corporate Citizenship) ของธุรกิจต่าง ๆ ข้อตกลงโลกแห่งสหประชาชาติ หรือ UN Global Compact เริ่มขึ้นปี ค.ศ. 1999 เพื่อเชิญชวนให้บรรษัทพลเมืองร่วมทำข้อตกลงภายใต้ หลักสากล 10 ประการ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจ จนเกิดคุณสมบัติเป็นบรรษัทพลเมืองที่มีความรับผิดชอบ หรือ Responsible Corporate Citizen ในสังคมโลก หลักสากล 10 ประการนี้ครอบคลุม 4 เรื่องหลัก คือ

(2.1) สิทธิมนุษยชน (Human Rights)

(2.2) แรงงาน (Labour)

(2.3) สิ่งแวดล้อม (Environment)

(2.4) การต้านทุจริต (Anti-Corruption)

จากเรื่องหลักทั้ง 4 ด้านดังกล่าว จึงเป็นหลัก 10 ประการที่กำหนดถึงเรื่องรูปธรรมด้านต่าง ๆ บัญญัติ 10 ประการ ต้นธาร CSR หลักสากล 10 ประการของสหประชาชาติเป็นกรอบใหญ่ของกิจกรรม ซีเอสอาร์ได้อย่างนี้ หลักดังกล่าวมีดังนี้

ด้านสิทธิมนุษยชน ประกอบด้วย

หลักประการที่ 1 สนับสนุนและเคารพในการปกป้องสิทธิมนุษยชนที่ประกาศในระดับสากล ตามขอบเขตอำนาจที่เอื้ออำนวย

หลักประการที่ 2 หมั่นตรวจตราดูแลมิให้ธุรกิจของตนเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน

ด้านแรงงาน

หลักประการที่ 3 ส่งเสริมสนับสนุนเสรีภาพในการรวมกลุ่มของแรงงานและการรับรองสิทธิในการร่วมเจรจาต่อรองอย่างจริงจัง

หลักประการที่ 4 ขจัดการใช้แรงงานเกณฑ์และที่เป็นการบังคับในทุกรูปแบบ

หลักประการที่ 5 ยกเลิกการใช้แรงงานเด็กอย่างจริงจัง

หลักประการที่ 6 ขจัดการเลือกปฏิบัติในเรื่องการจ้างงานและการประกอบอาชีพ

ด้านสิ่งแวดล้อม

หลักประการที่ 7 สนับสนุนแนวทางการระแวดระวังในการดำเนินงานที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

หลักประการที่ 8 อาสาจัดทำกิจกรรมที่ส่งเสริมการยกระดับความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

หลักประการที่ 9 ส่งเสริมการพัฒนาและการเผยแพร่เทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ด้านการต้านทุจริต

หลักประการที่ 10 ดำเนินงานในทางต่อต้านการทุจริต รวมทั้งการกรรโชก และการให้สินบนในทุกรูปแบบ

(3) Global Reporting Initiative-GRI

Global Reporting Initiative-GRI เป็นรายงานสากลที่ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม (Global Reporting Initiative-GRI) (Global Reporting Initive, n.d.) GRI เป็นองค์กรอิสระที่ก่อตั้งโดยเครือข่ายเซเรส (Ceres) มีสำนักงานใหญ่อยู่ที่เมืองอัมสเตอร์ดัม ราชอาณาจักรเนเธอร์แลนด์ มีวัตถุประสงค์ที่จะช่วยให้องค์กรต่าง ๆ มีแนวทางแสดงความโปร่งใสในการดำเนินงานและใส่ใจสิ่งแวดล้อมและสังคม

โดยให้ข้อแนะนำการจัดทำรายงานการดำเนินงานขององค์กรใน 3 ด้าน คือ

(1) ด้านเศรษฐกิจ ผลผลิตและบริการ (Economics)

(2) ด้านสิ่งแวดล้อม (Environment) และ

(3) ด้านสังคม (Social) องค์กรต่าง ๆ ที่สนใจและเห็นประโยชน์สามารถนำแนวทางดังกล่าวไปใช้ได้ตามความสมัครใจ (บรรษัทภิบาลแห่งชาติ, 2547; 2555) นับตั้งแต่ปี ค.ศ. 1999

การจัดทำรายงานสากลที่ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรได้แผ่ขยายไปอย่างรวดเร็วและองค์กรชั้นนำของโลกได้ใช้แนวทางในการรายงานพัฒนาอย่างยั่งยืน (Brown,De Jong & Lessidrenska, 2007) ซึ่ง GRI เป็นองค์กรที่เป็นเครือข่ายที่บุกเบิกการพัฒนากรอบการรายงานความยั่งยืนที่ใช้มากที่สุดในโลก โดยมุ่งมั่นที่จะปรับปรุงและประยุกต์ใช้ทั่วโลกอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2556 นี้ สถาบันไทยพัฒน์ มูลนิธิบูรณะชนบทแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (2556) ได้รับการรับรองจากองค์การแห่งความริเริ่มว่าด้วยการรายงานสากล GRI ให้เป็นตัวแทนในการฝึกอบรม (GRI Certified Training Partner) สำหรับประเทศไทย มาเลเซีย และ อินโดนีเซีย

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

Organization for Economic Co-operation and development – OECD คือองค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและพัฒนา (Organization for Economic Co-operation and development – OECD)(Organization for Economic Co-Operation and Development,2008;และศูนย์บริการข้อมูลเศรษฐกิจระหว่างประเทศ, ม.ป.ป.) องค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา พัฒนามาจากองค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจภาคพื้นยุโรป จัดตั้งขึ้นในปี ค.ศ. 1961 เป็นองค์กรที่เป็นศูนย์รวมการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาลในประเทศต่าง ๆ ในระบอบประชาธิปไตยกว่า 30 ประเทศ เพื่อรับมือกับความท้าทายทางเศรษฐกิจสังคมและสิ่งแวดล้อมของโลกาภิวัฒน์ OECD ยังมีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจกับประเทศ ที่ไม่ใช่สมาชิกอีกกว่า 100 ประเทศ ไปโดยความสมัครใจต่อการประกอบการของบรรษัทข้ามชาติ ที่มิใช่ข้อบังคับหรือเครื่องมือในการกีดกันทางการค้า ถือเป็นข้อตกลงร่วมกันของรัฐบาลในกลุ่มประเทศ OECD และกลุ่มประเทศนอก OECD อื่น ๆ ไว้ มีข้อตกลง 7 ประการคือ (1) การจ้างงานและอุตสาหกรรมสัมพันธ์ (2) สิ่งแวดล้อม (3) การต่อสู้กับการรับสินบน (4) ผลประโยชน์ของผู้บริโภค (5) วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี (6) การแข่งขัน (7) ภาษี

(5) ISO 26000 Social Responsibility

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

องค์กรมาตรฐานสากลระหว่างประเทศ (International Organization for Standardization-ISO26000) (ประสงค์ ประยงค์เพชร, 2555) องค์กรมาตรฐานสากลระหว่างประเทศ ใช้เวลาในการรวมความคิด ข้อเสนอแนะ เหตุผล วิธีการ แนวทางและขอบเขตของเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อผลกระทบของสังคมและสิ่งแวดล้อมจากการตัดสินใจและดำเนินกิจกรรมต่างๆขององค์กร เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีของคนในสังคม และพัฒนาที่ยั่งยืนทางธุรกิจ ISO ให้ความสำคัญกับคุณลักษณะของความรับผิดชอบต่อสังคมที่ครอบคลุมตั้งแต่ต้นทางของความรับผิดชอบที่จะต้องมา

จากความสมัครใจและความเต็มใจของสังคมต่อองค์กร โดยมีพื้นฐานอยู่ที่การปฏิบัติตามกฎหมายและวัฒนธรรมของสังคมที่องค์กรดำเนินการอยู่ รวมถึงการให้ความสำคัญกับ

บทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ที่จะมีผลหรือได้รับผลรับผิดชอบ สิ่งที่สำคัญคือ ความรับผิดชอบต่อสังคมนี้ จะต้องสามารถดำเนินงานได้ทั่วทั้งองค์กรและบูรณาการไปกับกระบวนการดำเนินงานปกติ โดยผลลัพธ์ที่เกิดจากการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร จะนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืนของสังคมส่วนรวม ซึ่งกำหนดแนวทางของความรับผิดชอบต่อสังคมไว้ดังนี้

องค์ประกอบของความรับผิดชอบต่อสังคม

ความรับผิดชอบต่อสังคมนั้นมีองค์ประกอบหลากหลาย ซึ่งใน ISO 26000 ได้กำหนดองค์ประกอบหลักของความรับผิดชอบไว้ 7 ประการ ดังนี้

(1) มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Organization governance) กล่าวคือ องค์กรควรกำหนดหน้าที่ให้คณะกรรมการฝ่ายจัดการ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสามารถสอดส่องดูแลผลงานและการปฏิบัติงานขององค์กรได้ เพื่อแสดงถึงความโปร่งใส พร้อมรับการตรวจสอบ และสามารถชี้แจงให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบถึงผลการปฏิบัติงานได้

(2) คำนึงถึงสิทธิมนุษยชน (Human rights) ซึ่งเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานของมนุษย์ โดยสิทธิดังกล่าวควรครอบคลุมถึงสิทธิความเป็นพลเมือง สิทธิทางการเมือง สิทธิทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม และสิทธิตามกฎหมายระหว่างประเทศด้วย

(3) ข้อปฏิบัติด้านแรงงาน (Labor practices) องค์กรต้องตระหนักว่าแรงงานไม่ใช่สินค้า ดังนั้นแรงงานจึงไม่ควรถูกปฏิบัติเสมือนเป็นปัจจัยการผลิต

(4) การดูแลสิ่งแวดล้อม (Environment) องค์กรจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงหลักการป้องกันปัญหามลพิษการบริโภคอย่างยั่งยืน (Sustainable consumption) และการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพในการดำเนินการผลิตและบริการ

(5) การดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม (Fair operating practices) องค์กรต่าง ๆ ควรแข่งขันกันอย่างเป็นธรรมและเปิดกว้าง ซึ่งจะช่วยส่งเสริมประสิทธิภาพในการลดต้นทุนสินค้าและบริการ นวัตกรรมการพัฒนาสินค้าหรือกระบวนการใหม่ ๆ รวมถึงจะช่วยขยายการเติบโตทางเศรษฐกิจและมาตรฐานการครองชีพในระยะยาว

(6) ใส่ใจต่อผู้บริโภค (Consumer issues) องค์กรจะต้องเปิดโอกาสให้ผู้บริโภคได้รับทราบข้อมูลในการใช้สินค้าและบริการอย่างเหมาะสม ทั้งยังต้องให้ความสำคัญกับการพัฒนาสินค้าและบริการที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม โดยคำนึงถึงความปลอดภัยในการใช้งานและสุขภาพของผู้บริโภค นอกจากนี้เมื่อพบว่าสินค้าไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด องค์กรก็จะต้องมีกลไกในการเรียกคืนสินค้า พร้อมทั้งยังต้องให้ความสำคัญกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค และถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัดอีกด้วย และ (7) การแบ่งปันสู่สังคมและชุมชน (Contribution to the community and society)

2) หลักความรับผิดชอบของประเทศไทยต่อสังคมขององค์กรธุรกิจ

ปัจจุบันกระแสการสร้างความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร (Corporate Social Responsibility: CSR) ได้เข้ามาสู่โลกธุรกิจอุตสาหกรรมอย่างจริงจัง เนื่องจากปัญหาวิกฤติด้านสิ่งแวดล้อมและแรงงานในทั่วทุกมุมโลก ดังนั้นจึงประเทศไทยได้มีการแสวงหาแนวคิดและแนวทางดำเนินการเพื่อให้เกิดความสันติและการสานสัมพันธ์อันดีในการอยู่ร่วมกันใน มีหลายแนวคิด

(1) Standard for Corporate Social Responsibility: CSR-DIW

มาตรฐานความรับผิดชอบของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมต่อสังคม (Standard for Corporate Social Responsibility: CSR-DIW) โดยกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ประเทศไทย กำหนดประเด็นหลักของความรับผิดชอบต่อสังคมไว้ ดังนี้

(1.1) การกำกับดูแลองค์การ

(1.2) สิทธิมนุษยชน

(1.3) การปฏิบัติด้านแรงงาน

(1.4) สิ่งแวดล้อม

(1.5) การดำเนินงานอย่างเป็นธรรม

(1.6) ประเด็นด้านผู้บริโภค

(1.7) การมีส่วนร่วมและการพัฒนาชุมชน

(2) สถาบันธุรกิจเพื่อสังคม (CSRI)

สถาบันธุรกิจเพื่อสังคม (CSRI) ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้นำเสนอ แนวปฏิบัติด้านการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม

ตลาดทุนมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ก.ล.ต. จึงเริ่มวางรากฐานให้ตลาดทุนเติบโตและพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยผู้เกี่ยวข้องในตลาดทุนจะต้องบริหารงานโดยมิได้มุ่งเฉพาะผลดีในเชิงพาณิชย์ หรือประโยชน์เฉพาะบุคคลบางกลุ่มแต่อย่างเดียว แต่ต้องมุ่งสู่เป้าหมายที่กว้างไกลออกไปให้ครอบคลุมถึงสังคม สิ่งแวดล้อมและโลกที่เราอาศัยอยู่นี้ด้วย

กล่าวคือ มีเป้าหมายด้าน CSR ตลอดจนการทำ CSR ฝังในกระบวนการทำงาน ดังนั้น ก.ล.ต. จึงสนับสนุนให้กิจการในตลาดทุนซึ่งมีบริษัทจดทะเบียนเป็นกลไกหลักดำเนินธุรกิจภายใต้หลัก CSR เพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน ตอบสนองความต้องการของผู้ลงทุนทั่วโลกซึ่งปัจจุบันมีแนวโน้มให้น้ำหนักการลงทุนในบริษัทที่ดำเนินธุรกิจภายใต้หลัก CSR มากขึ้น รวมทั้งการสร้างและปลูกฝังวัฒนธรรม CSR ขึ้นในองค์กร ยังจะส่งผลให้ประชาชนในวงกว้างมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น สังคมดีขึ้นตามมาด้วย

การทำ CSR ของบริษัทจดทะเบียนมี 2 ด้านหลักๆ คือ CSR ใกล้ตัว และ CSR in process โดย CSR ใกล้ตัว เริ่มจากการทำ CSR ในองค์กร เช่น บริษัทจะต้องเข้าใจปัญหาของพนักงานให้ความรู้ทางการเงินแก่พนักงาน รวมถึงการจัดให้มี clinic coaching เป็นรายบุคคล และ CSR in process คือการทำ CSR ที่อยู่ในกระบวนการทำงาน ทั้งนี้ บริษัทจดทะเบียนควรจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม หลีกเลี่ยงพฤติกรรมที่ขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรม ต่อต้านการผูกขาดและการทุ่มตลาด เช่น การสมยอมราคาการประมูลงาน การกำหนดกติกาเพื่อบีบบังคับคู่แข่งอย่างไม่เป็นธรรม เป็นต้น โดยมีนโยบายและวิธีปฏิบัติให้พนักงานตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามกฎหมายในเรื่องนี้

2. เคารพสิทธิมนุษยชน โดยการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ชุมชนรอบข้าง ด้วยการเคารพในคุณค่าของมนุษย์ เอาใจใส่ดูแลสุขและทุกข์ ช่วยเหลือยามมีทุกข์ภัย และไม่ละเมิดสิทธิขั้นพื้นฐาน

3. ปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติ กีดกัน หรือลำเอียงในการจ้างงาน หรือเลื่อนตำแหน่ง ไม่ใช้แรงงานเด็ก ไม่ข่มขู่บังคับให้ทำงานมีการให้ความคุ้มครองด้านค่าตอบแทน และสวัสดิการอย่างเหมาะสม

4. รับผิดชอบต่อผู้บริโภค เช่น กำหนดราคาสินค้าและบริการอย่างสมเหตุสมผล ไม่บิดเบือน โฆษณาเกินจริง ไม่ให้ข้อมูลคลุมเครือ รวมทั้งควรจะผลิตสินค้าหรือบริการที่ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในแง่ลบต่อสุขภาพและสิ่งแวดล้อม

5. จัดการสิ่งแวดล้อม รู้ว่าการประกอบธุรกิจของบริษัทก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสิ่งแวดล้อมเรื่องใดบ้าง มากน้อยเพียงใด และมีการกำหนดมาตรการแก้ไข รวมทั้งพัฒนากระบวนการ

ตารางที่ 2.2 ข้อกำหนดในการดำเนินการขององค์กรด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

องค์กร	การเสียภาษี	พัฒนาชุมชนและสังคม	การแข่งขันในการค้าเป็นธรรม	การคุ้มครองผู้บริโภค	การกำกับดูแลกิจการที่ดี	การต่อต้านทุจริต	สิ่งแวดล้อม	จ้างแรงงาน	สิทธิมนุษยชน	การเปิดเผยข้อมูล	หลักการทั่วไป
UN Global Compact						✓	✓	✓	✓	✓	✓
GRI					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
SAI (SA 8000)								✓	✓	✓	✓
ISO 26000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
OECD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
กลต	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

7.5 ประโยชน์การทำ CSR สำหรับภาคธุรกิจ

บริษัทที่ปรึกษาชั้นนำของโลก (Gmbh, 2002) ได้ทำการศึกษาพบว่าการทำ CSR มีผลดีต่อธุรกิจได้ 8 ประการคือ

1) การบริหารความน่าเชื่อถือ ความน่าเชื่อถือของบริษัทถูกกำหนดด้วยความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียในบริษัท (Stake Holder) พบว่าความน่าเชื่อถือมีความเชื่อมโยงกับความสามารถในการประกอบการของบริษัท ซึ่งพบว่าบริษัทที่สามารถจัดการความสัมพันธ์ และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นองค์กรรวมได้นั้นจะส่งผลต่อยอดขายได้มาก ขึ้นถึง 4 เท่า

2) ประโยชน์ในการจัดการความเสี่ยง การจัดการด้านสังคมสิ่งแวดล้อมและธรรมาภิบาลมีความสำคัญมาก ๆ ในการป้องกันปัญหาอันเกิดจากความเสี่ยงที่ควบคุมไม่ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเสี่ยงที่เกิดจากการคาดการณ์ของนักลงทุน

3) ประโยชน์ด้านการคัดเลือกและสร้างแรงจูงใจในการทางานและรักษาพนักงานดีๆ ให้อยู่กับบริษัทในการเลือกสมัครงานเข้าทำงานและพนักงานในบริษัทใช้ความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท มาเป็นตัวตัดสินในการเลือกหรือเปลี่ยนไปทำงานกับบริษัท

4) ประโยชน์ด้านความสัมพันธ์ของนักลงทุนและการเข้าถึงเงินทุน นักลงทุนทั่วไปตื่นตัวและเห็นประโยชน์ของการลงทุนที่รับผิดชอบต่อสังคม

5) การเรียนรู้และนวัตกรรม บริษัทที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมสามารถใช้เป้าหมายในการส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์และนวัตกรรมไปในแนวยั่งยืนได้

6) ความสามารถทางการแข่งขันและจุดยืนในตลาดความรับผิดชอบต่อสังคม ขององค์กรนำไปสู่การตัดสินใจซื้อสินค้ามากกว่าการสร้างตราสินค้า หรือความสำเร็จทางการเงินขององค์กรนั้น

7) ประสิทธิภาพของการดำเนินงาน คือการมุ่งเน้นความรับผิดชอบต่อสังคมที่จะนำไปสู่ความสำเร็จด้านการเงิน ด้วยการลดการใช้วัตถุดิบ ลดการเกิดของเสียในกระบวนการผลิตซึ่งนำไปสู่การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมด้วย

8) การยอมรับของสังคมต่อการดำเนินงาน ความคาดหวังหรือทัศนคติของผู้มีส่วนได้เสียต่อการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท มีผลอย่างมากต่อการยอมรับให้บริษัทดำเนินธุรกิจในสังคมได้

องค์กรธุรกิจเพื่อบริบาลสังคม (องค์กรธุรกิจเพื่อบริบาลสังคม, 2004) ได้สรุปประโยชน์ที่ได้รับจากกลยุทธ์การทำธุรกิจ ประสบการณ์และผลการวิจัย ได้ผลลัพธ์ประโยชน์ของการทำธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม ดังนี้

1) การเพิ่มยอดขายและสัดส่วนการตลาด ผลการวิจัยโดย Environics International Ltd., The Prince of Wales Business Leaders Forum และ The Conference Board ในปี ค.ศ. 1999 ทำการสำรวจประชากร 25,000 คน ว่าด้วยเรื่องบรรษัทภิบาล (Corporate Social Responsibility) พบว่า ร้อยละ 90 ของผู้ตอบต้องการให้บริษัทมุ่งในเรื่องอื่นนอกจากเรื่องการทำกำไรมาก ๆ ร้อยละ 60 มองภาพลักษณ์ของบริษัทจากทัศนคติต่อความรับผิดชอบต่อสังคม ร้อยละ 40 มีปฏิกิริยาในทางลบหรือพูดจาในทางลบต่อการที่บริษัทไม่แสดงความรับผิดชอบต่อสังคม ร้อยละ 17 พยายามหลีกเลี่ยงไม่ใช้สินค้าของบริษัทที่ไม่มีความรับผิดชอบต่อสังคม ตัวอย่างกิจกรรมเพื่อสังคมที่ช่วยเพิ่มยอดขาย คือ โครงการ American Express ที่ช่วยบูรณะอนุสาวรีย์เทพีสันติภาพในปี ค.ศ. 1980 โดยทุกครั้งที่ผู้ถือบัตรเครดิตของ American Express ใช้บัตรในการใช้จ่าย และสมัครสมาชิกใหม่บริษัทจะสมทบเงินเข้าช่วยเหลือในการบูรณะอนุสาวรีย์ โครงการนี้ทำให้ได้เงินทุนจำนวน 1.7 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ลูกค้าใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตเพิ่มขึ้น ร้อยละ 27 และจำนวนสมาชิกบัตรรายใหม่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10

2) การเสริมตำแหน่งตราสินค้าให้แข็งแกร่ง ไอศกรีม Ben & Jerry's จัดทำโครงการ Partner Shops ไม่คิดค่าแฟรนไชส์แก่องค์กรไม่แสวงกำไรเพื่อส่งเสริมให้มีการสร้างงาน และโครงการ "Coffee for a Change" เป็นการจ่ายเงินซื้อเมล็ดกาแฟในราคาพิเศษจากชาวนาที่ใช้กรรมวิธีทำไร่กาแฟแบบรักษาสิ่งแวดล้อมให้ยั่งยืน สร้างภาพลักษณ์และความรู้สึกที่ดีต่อตราสินค้า

3) ปรับปรุงภาพลักษณ์และอำนาจองค์กร ชื่อเสียงในทางดีของ McDonald ช่วยบริษัทไว้ได้จากการจลาจลที่เขต South Central Los Angeles ในปี ค.ศ. 1992 โดยบริษัทพยายามพัฒนาสัมพันธภาพกับคนในชุมชนผ่านทางบ้านการกุศล Ronald McDonald และการมีส่วนร่วมในการพัฒนาโอกาสให้กับบุคลากรสร้างชื่อเสียงให้กับบริษัทมาก ในเหตุ จลาจลผู้ก่อการไม่แตะต้องร้าน MacDonald's ในขณะที่ธุรกิจรอบ ๆ ได้รับความเสียหาย

4) สภาวการณ์การทำกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) ในประเทศไทย แนวโน้มการดำเนินกิจกรรม CSR ขององค์กรในประเทศไทยปี 2554 มีแนวโน้มการดำเนินกิจกรรม CSR ที่สูงขึ้น โดยในส่วนของกรุงเทพ มีแนวโน้มที่องค์กรธุรกิจจะดำเนินกิจกรรม CSR เพิ่มขึ้นมากกว่าปี 2553 หากเปรียบเทียบกับในอดีตถึงร้อยละ 47 ในขณะที่องค์กรธุรกิจในต่างจังหวัดมีสัดส่วนในการดำเนินกิจกรรม CSR เพิ่ มขึ้นถึงร้อยละ 88 ส่วนของงบประมาณในการดำเนินกิจกรรม CSR ขององค์กรส่วนใหญ่ไม่ได้มีแนวโน้มที่เพิ่มมากขึ้น โดยทิศทางในการใช้งบประมาณด้าน CSR ขององค์กรธุรกิจในกรุงเทพจะยังคงใช้ งบประมาณในสัดส่วนที่เท่าเดิมมากที่สุด ร้อยละ 46 ในขณะที่ยังคงใช้งบประมาณเพิ่มขึ้น ร้อยละ 32 และมี ร้อยละ 21 ที่มีแนวโน้มที่ จะใช้งบประมาณในการดำเนินกิจกรรม CSR ลดลงและมีเพียงร้อยละ 1 เท่านั้น ที่จะระงับการใช้งบประมาณชั่วคราว และยังมีทิศทางที่ชัดเจนว่าในปี 2552 กว่าร้อยละ 36 ยังคงมีนโยบาย CSR ที่มุ่งเน้นด้านสิ่งแวดล้อมรองลงมาเป็นประเด็นทางด้านสังคมร้อยละ 37 ด้านการศึกษา ร้อยละ 19 ด้านเศรษฐกิจร้อยละ 5 และด้านประเด็นทางสังคมอื่น ๆ อีกร้อยละ 3ในขณะที่ ร้อยละ 53 ของผู้บริโภคมองว่าองค์กรปฏิบัติด้านความรับผิดชอบได้ดีและ ร้อยละ 15 เชื่อว่าองค์กรมีความก้าวหน้าเรื่อง CSR ในระดับที่ดีมาก สำหรับองค์กรธุรกิจในต่างจังหวัด พบว่าความตื่นตัวขององค์กรที่มีต่อ CSR ยังอยู่ในระดับที่ไม่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจในกรุงเทพ โดยเมองในประเด็นของความตื่นตัวขององค์กรมีเพียง ร้อยละ 12 ที่มีการตื่นตัวในระดับที่สูง ขณะที่ ร้อยละ 42 และ ร้อยละ 45 มองว่ามีความตื่นตัวในระดับปานกลางและน้อยตามลำดับ (กองบรรณาธิการประชาชาติธุรกิจ, 2554) บทบาทของความรับผิดชอบต่อสังคมของภาคธุรกิจ เป็นสิ่งที่มีความสำคัญ และเครื่องมือในการสร้างคุณค่าให้แก่องค์กร และเสริมสร้างความเข้มแข็งในการดำเนินธุรกิจตลอดจนเป็นการลดช่องว่างระหว่างผู้ผลิตกับสิ่งแวดล้อมและชุมชน นอกจากนั้นยังเป็นการโฆษณาประชาสัมพันธ์ แต่เป็นการสร้างคุณค่าต่อสังคมรวมถึงการพัฒนาธุรกิจให้ยั่งยืน

8. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอย่างมีความรับผิดชอบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีผลกระทบในการดำเนินงานดังนั้น กฎหมายจึงมีความสำคัญในการควบคุมและ กำหนดลักเกณฑ์ต่างๆ การทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่ง ได้ 3 ช่วงระยะเวลาโดยก่อนเริ่มก่อสร้างระหว่างก่อสร้างและหลังการก่อสร้างแต่ละช่วงของการก่อสร้างมีกฎหมายมากำหนดไม่ใช่ว่าสจะร้างหรือทำอะไรก็ได้ตามใจแต่อยู่ในการควบคุมของภาครัฐจึงมีการออกกฎหมายควบคุมเช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร นอกจากนั้นการแสดงออกทางในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมมีกฎหมายและกฎที่ออกมาภายใต้กฎหมายที่กำหนดแนวทางความรับผิดชอบ พรบ. ตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายของกลต แต่ละกฎมีสิ่งที่น่าสนใจดังต่อไปนี้

8.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

พระราชบัญญัติการผังเมืองพ.ศ. 2518 ประกาศใช้เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายผังเมืองและผังชนบท โดยจัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองที่ได้รับความเสียหาย เพื่อให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสุขลักษณะ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม

การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยขยายระยะเวลาสำหรับการปิดประกาศแผนที่ แสดงเขตผังเมืองรวม การยื่นคำร้องขอให้แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมของผู้มีส่วนได้เสีย พ.ศ 2535 มีการปรับปรุงแก้ไขครั้งที่ 2 คือพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 เพิ่มบทบัญญัติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นและกรมโยธาธิการและผังเมืองสามารถแก้ไขปรับปรุงและขยายระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวม กับเพิ่มจำนวนและหน้าที่ของคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวมให้มากขึ้น รวมทั้งแก้ไขบทบัญญัติเพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถใช้ดุลพินิจในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะได้อย่างเหมาะสม พระราชบัญญัติการผังเมืองพ.ศ. 2518 ในพระราชบัญญัตินี้

สำหรับเนื้อหาของบทบัญญัติ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มีทั้งสิ้น 84 มาตรา โดยแบ่งเนื้อหาออกเป็น 12 ส่วน ดังนี้

บททั่วไป (มาตรา 1 – มาตรา 5)

หมวด 1 คณะกรรมการผังเมือง (มาตรา 6 – มาตรา 13)

หมวด 2 การสำรวจเพื่อวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 6 – มาตรา 16)

หมวด 3 การวางและจัดทำผังเมืองรวม (มาตรา 17 – มาตรา 25)

หมวด 4 การใช้บังคับผังเมืองรวม (มาตรา 26 – มาตรา 27)

หมวด 5 การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 28 – มาตรา 40)

หมวด 6 การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 41 – มาตรา 49)

หมวด 7 คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น (มาตรา 50 – มาตรา 53)

หมวด 8 การรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคาร (มาตรา 54 – มาตรา 69)

หมวด 9 อุทธรณ์ (มาตรา 70 – มาตรา 77)

หมวด 10 บทเบ็ดเสร็จ (มาตรา 78 – มาตรา 82)

หมวด 11 บทกำหนดโทษ (มาตรา 83 – มาตรา 84)

สำหรับเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ คือ เฉพาะในส่วนของบทบัญญัติที่กำหนดหน้าที่ให้กับผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติ เป็นตัวกำหนดความรับผิดชอบของผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในการดำเนินโครงการจัดสรร ตั้งแต่ระยะเวลาเริ่มดำเนินโครงการ จนถึงการดำเนินโครงการเสร็จสิ้น โดยในส่วนของหน้าที่ ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่สำคัญ มีดังนี้

1) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมนั้น (มาตรา27)

2) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิก่อสร้างอาคารเหนือที่ดินของผู้อื่นมีหน้าที่ทำหนังสือแสดงความประสงค์พร้อมกับส่งโครงการดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรมโยธาธิการและผังเมืองในการประสงค์จะจัดสรรที่ดินหรือก่อสร้างอาคารเพื่อประโยชน์แก่การศึกษา การสาธารณสุขหรือสาธารณูปการ ในเขตที่ได้ปิดประกาศไว้ตามมาตรา 30 หรือมาตรา 31 (มาตรา 34)

3) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดทำแก้ไขโครงการแก้ไขโครงการที่จะจัดสรรที่ดินหรือที่จะก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการการผังเมืองเห็นชอบตามมาตรา 29 ภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันได้รับหนังสือแสดงความประสงค์ เจ้าของหรือผู้ครองครองที่ดินผู้ไม่เห็นชอบด้วยกับการปฏิเสธหรือการสั่งการให้แก้ไขมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา 70 หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรมโยธาธิการและผังเมืองให้ความเห็นชอบตามข้อเสนอ หรืออาจปฏิเสธหรือสั่งการเป็นลายลักษณ์อักษร (มาตรา 35)

4) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ทำสัญญาว่าจะจัดสรรที่ดินหรือก่อสร้างอาคารตามที่ตกลงกันได้ ในกรณีที่ทำสัญญากับผู้มีสิทธิก่อสร้างอาคารเหนือที่ดินของผู้อื่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของและผู้ครอบครองที่ดินที่ชอบด้วยกฎหมาย สัญญาที่จะทำขึ้นกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรมโยธาธิการและผังเมือง*ให้ประกอบด้วยแผนผังบริเวณอาคาร และรูปแบบอาคารที่จะขอก่อสร้างโดยละเอียดด้วย เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรมโยธาธิการและผังเมือง*พิจารณาเห็นว่าการจัดสรรที่ดินและประเภทของอาคารที่จะก่อสร้างเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบแล้วตามมาตรา 29 (มาตรา 36)

5) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือ แก้ไข หรือ เปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ให้ผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ หรือในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 42 หรือมาตรา 45ในท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 48)

6) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ถ้าได้รับหนังสือแจ้งให้จัดการรื้อหรือย้ายอาคารแล้ว ไม่ได้ใช้สิทธิอุทธรณ์ตามมาตรา 70 หรือใช้สิทธิอุทธรณ์ แต่คณะกรรมการอุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับการอุทธรณ์ เจ้าของอาคารต้องปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ดำเนินการหรือคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดเวลา 30 วันนับแต่วันทราบคำสั่งหรือคำวินิจฉัยอุทธรณ์ (มาตรา 57)

7) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิอุทธรณ์อาจอุทธรณ์ภายใน 30 วันนับแต่วันได้รับคำสั่งหรือหนังสือแจ้งความ ในกรณีต่อไปนี้ (1) การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา 27 วรรคสอง (2) การปฏิเสธหรือสั่งการเกี่ยวกับโครงการที่จะจัดสรรที่ดิน หรือที่จะก่อสร้างอาคารตามมาตรา 35 (3) การสั่งให้รื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคารตามมาตรา 55 (4) การคิดค่าใช้จ่ายในการรื้อหรือย้ายอาคารตามมาตรา 57 วรรคสอง หรือมาตรา 58 (5) การกำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทนตามมาตรา 59 (6) การกันเงินค่าตอบแทนไว้ตามมาตรา 61 (7) การกำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทนตามมาตรา 62 (8) การจัดให้ทำหรือวางท่อน้ำ ทางระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายคลึงกันตามมาตรา (มาตรา 70)

8) ห้ามมิให้ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคาร เจ้าพนักงานการผัง คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือเจ้าหน้าที่ดำเนินการ แล้วแต่กรณี ดำเนินการหรือกระทำการใด ๆ ในระหว่างอุทธรณ์ อันเป็นกรณีแห่งการอุทธรณ์ (มาตรา 77)

9) หากผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 27 หรือมาตรา 48 มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 83)

10) หากผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่ไปชี้แจง หรือ ไม่ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งที่เกี่ยวข้องตามหนังสือเรียกของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานการผังหรือกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา 78 หรือไม่ยอมชี้แจงหรือชี้แจงหรือชี้แจงด้วยข้อความอันเป็นเท็จ หรือขัดขวางหรือไม่ให้ความสะดวกแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ในการใช้อำนาจตามมาตรา 15 หรือมาตรา 82 หรือฝ่าฝืนคำสั่งให้รื้อ หรือย้ายอาคาร หรือคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา 57 มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 เดือน หรือปรับไม่เกิน 3,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 84)

8.2 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายที่ตราขึ้นใช้บังคับแทนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งการจัดสรรที่ดินตามความหมายของกฎหมายฉบับนี้ หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย

กฎหมายนี้เป็นกฎหมายที่มีขึ้นเพื่อการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน พระราชบัญญัติมีการแก้ไขเพิ่มเติม 2 ครั้ง คือ ในปี พ.ศ. 2558 โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เพื่อให้มีการจดแจ้งและห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมตลอดจนแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น และแก้ไขครั้งที่ 2 ในปี พ.ศ. 2560 โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับความรับผิดในทางอาญาของผู้แทนนิติบุคคล พ.ศ. 2560 เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องบทสันนิษฐานให้กรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษทางอาญาร่วมกับการกระทำความผิดของนิติบุคคล โดยไม่ปรากฏว่ามีการกระทำหรือเจตนาประการใดอันเกี่ยวกับการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้น ซึ่งศาลรัฐธรรมนูญได้มีคำวินิจฉัย

ว่าบทสันนิษฐานเช่นนี้ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550 มาตรา 39 วรรคสอง

สำหรับบทบัญญัติที่เป็นโครงสร้างของพระราชบัญญัตินี้มีทั้งสิ้น 66 มาตรา แบ่งเนื้อหาการบังคับใช้แบ่งเป็น 8 ส่วน ดังนี้

(1) บททั่วไป (มาตรา 1- มาตรา 6)

(2) หมวด 1 คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน (มาตรา 7- มาตรา 20)

(3) หมวด 2 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน (มาตรา 21- มาตรา 30)

(4) หมวด 3 การดำเนินการจัดสรรที่ดิน (มาตรา 31- มาตรา 42)

(5) หมวด 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (มาตรา 43 - มาตรา 53)

(6) หมวด 5 การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (มาตรา 54- มาตรา 57)

(7) หมวด 6 บทกำหนดโทษ (มาตรา 58- มาตรา 66)

(8) บทเฉพาะกาล(มาตรา 67- มาตรา 72)

สำหรับเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ คือ เฉพาะในส่วนของบทบัญญัติที่กำหนดหน้าที่ให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัตินี้จะเป็นตัวกำหนดความรับผิดชอบของผู้จัดสรรในการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ระยะเวลาเริ่มดำเนินโครงการจนถึงการดำเนินโครงการเสร็จสิ้น โดยในส่วนของหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญมีดังนี้

1) การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าขอรับใบอนุญาตก่อนทำการจัดสรรที่ดิน (มาตรา 21) โดยมีหลักฐานรายละเอียดตามคำขออนุญาตตามที่กำหนดไว้ของ (มาตรา 23)

2) ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงผู้ขอใบอนุญาตมีหน้าที่จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการ (มาตรา 24)

3) การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จะต้องใช้ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย (มาตรา 29)

4) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน (มาตรา 31 วรรค 1)

5) ในกรณีอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายใน 15 วันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด (มาตรา 31 วรรค 2)

6) ในกรณีที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (มาตรา 32)

7) ภายหลังการได้รับใบอนุญาต ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ไม่ ทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (มาตรา 33)

8) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (มาตรา 34)

9) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ออก หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร (มาตรา 35)

10) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (มาตรา 36)

11) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดก่อนที่จะดำเนินการอนุญาต (มาตรา 38) โดยบรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน (มาตรา 39)

12) ในกรณีที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตตาย ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมีหน้าที่ยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อบรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน (มาตรา 40) ซึ่งในกรณีนี้กฎหมายให้ใช้บังคับรวมถึงผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไปโดยยังมิได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน (มาตรา 42)

13) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และไม่ให้กระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อม (มาตรา 43)

14) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่โอนที่ดินสาธารณูปโภคเว้นแต่การโอนตามพระราชบัญญัติการดำเนินการกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 43/1) ทั้งนี้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะพ้นหน้าที่ดังกล่าวตาม (มาตรา 44) กำหนดไว้

15) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจังหวัดหรือคณะอนุกรรมมาที่ได้รับมอบหมาย (มาตรา 52)

16) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ในการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (มาตรา 54)

8.3 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ประกาศใช้วันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2535 เป็นพระราชบัญญัติว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เพื่อให้เกิดความครอบคลุม และแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมได้อย่างพอเพียง การตรากฎหมายฉบับนี้สืบเนื่องจากพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. 2545 ได้บัญญัติให้จัดตั้งส่วนราชการขึ้นใหม่โดยมีภารกิจใหม่ ซึ่งได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม นั้นแล้ว และเนื่องจากพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติให้โอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐมนตรี ผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ โดยให้มีการแก้ไขบทบัญญัติต่าง ๆให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ ที่โอนไปด้วยจึงได้มีการแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้สอดคล้องกับการโอนส่วนราชการ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมีความชัดเจนในการใช้กฎหมายโดยไม่ต้องไปค้นหาในกฎหมายโอนอำนาจหน้าที่ว่าตามกฎหมายใดได้มีการโอนภารกิจของส่วนราชการหรือผู้รับผิดชอบตามกฎหมายนั้นไปเป็นของหน่วยงานใดหรือผู้ใดแล้ว

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ส่งเสริมประชาชน และองค์กรเอกชนให้มีส่วนร่วมในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (2) จัดระบบการบริหารงานด้านสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามหลักการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม (3) กำหนดอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และราชการส่วนท้องถิ่น ให้เกิดการประสานงาน และมีหน้าที่ร่วมกันในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และกำหนดแนวทางปฏิบัติในส่วนที่ไม่มีหน่วยงานใดรับผิดชอบโดยตรง (4) กำหนดมาตรการควบคุมมลพิษด้วยการจัดให้มีระบบบำบัดอากาศเสีย ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดของเสีย และเครื่องมือหรือ

อุปกรณ์ต่าง ๆ เพื่อแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับมลพิษ (5) กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการก่อให้เกิดมลพิษให้เป็นไปโดยชัดเจน (6) กำหนดให้มีมาตรการส่งเสริมด้านกองทุน และความช่วยเหลือด้านต่าง ๆ เพื่อเป็นการจูงใจให้มีการยอมรับที่จะปฏิบัติหน้าที่ในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำหรับเนื้อหาของบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ที่มีผลใช้ถึงปัจจุบันมีทั้งสิ้น 115 มาตรา โดยแบ่งเนื้อหาเป็น 11 ส่วน ดังนี้

บทนำของพระราชบัญญัติ (มาตรา 1 – มาตรา 11)

หมวด 1 คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (มาตรา 12 – มาตรา 21)

หมวด 2 กองทุนสิ่งแวดล้อม (มาตรา 22 – มาตรา 31)

หมวด 3 การคุ้มครองสิ่งแวดล้อม

(3.1) ส่วนที่ 1 มาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม (มาตรา 32 – มาตรา 34)

(3.2) ส่วนที่ 2 การวางแผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม (มาตรา 35– มาตรา 41)

(3.3) ส่วนที่ 3 เขตอนุรักษ์และพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม (มาตรา 42 – มาตรา 45)

(3.4) ส่วนที่ 4 การทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (มาตรา 46 – มาตรา 51)

หมวด 4 การควบคุมมลพิษ

(4.1) ส่วนที่ 1 คณะกรรมการควบคุมมลพิษ (มาตรา 52 – มาตรา 54)

(4.2) ส่วนที่ 2 มาตรฐานควบคุมมลพิษจากแหล่งกำเนิด (มาตรา 55 – มาตรา 58)

(4.3) ส่วนที่ 3 เขตควบคุมมลพิษ (มาตรา 59 – มาตรา 63)

(4.4) ส่วนที่ 4มลพิษทางอากาศและเสียง(มาตรา 64 – มาตรา 68)

(4.5) ส่วนที่ 5 มลพิษทางน้ำ(มาตรา 69 – มาตรา 77)

(4.6) ส่วนที่ 6 มลพิษอื่นและของเสียอันตราย(มาตรา 78 – มาตรา 79)

(4.7) ส่วนที่ 7 การตรวจสอบและควบคุม (มาตรา 80 – มาตรา 87)

(4.8) ส่วนที่ 8 ค่าบริการและค่าปรับ (มาตรา 88 – มาตรา 93)

หมวด 5 มาตรการส่งเสริม (มาตรา 94 – มาตรา 95)

หมวด 6 ความรับผิดทางแพ่ง (มาตรา 96 – มาตรา 97)

หมวด 7 บทกำหนดโทษ (มาตรา 98 – มาตรา 111)

บทเฉพาะกาล (มาตรา 112 – มาตรา 115)

สำหรับเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ คือ เฉพาะในส่วนของบทบัญญัติที่กำหนดหน้าที่ให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในพระราชบัญญัติ ซึ่งหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติจะเป็นตัวกำหนดความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินโครงการก่อสร้างตั้งแต่

ระยะเวลาเริ่มดำเนินโครงการจนถึงการดำเนินโครงการเสร็จสิ้น โดยในส่วนของหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่สำคัญมีดังนี้

1) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอขอความเห็นชอบตามมาตรา 47 มาตรา 48 และมาตรา 49 เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ในกรณีที่โครงการหรือกิจการประเภทหรือขนาดใดหรือที่จะจัดตั้งขึ้นในพื้นที่ใดมีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไว้แล้ว และเป็นมาตรฐานที่สามารถใช้กับโครงการหรือกิจการประเภทหรือขนเดียวกัน หรือในพื้นที่ลักษณะเดียวกันได้ รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติอาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดให้โครงการหรือกิจการในทำนองเดียวกันได้รับยกเว้นไมต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมก็ได้ (มาตรา 46)

2) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 46 เป็นโครงการหรือกิจการซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการตามกฎหมาย ก่อนเริ่มการก่อสร้างหรือดำเนินการ ให้บุคคล ผู้ขออนุญาตเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายนั้น และ ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม* ในการเสนอรายงานดังกล่าวอาจจัดทำเป็นรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดตามมาตรา 46 วรรค 2 (มาตรา 48)

3) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ต้องก่อสร้าง ติดตั้ง หรือจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย หรือระบบกำจัดของเสียตามที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษกำหนด เพื่อการนี้ เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะกำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองมีผู้ควบคุมการดำเนินงานระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียที่กำหนดให้ทำการก่อสร้าง ติดตั้ง หรือจัดให้มีขึ้นนั้นด้วยก็ได้ ในกรณีที่แหล่งกำเนิดมลพิษใดมีระบบบำบัดน้ำเสีย หรือระบบกำจัดของเสียอยู่แล้วก่อนวันที่มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา 69 ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษแจ้งต่อเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษเพื่อตรวจสอบ หากเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษเห็นว่าระบบบำบัดน้ำเสีย หรือระบบกำจัดของเสียที่มีอยู่แล้วนั้นยังไม่สามารถทำการบำบัดน้ำเสีย หรือกำจัดของเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานควบคุมมลพิษจากแหล่งกำเนิดที่กำหนดไว้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษมีหน้าที่ต้องดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงตามที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษกำหนด (มาตรา 70) หรือในเขตควบคุมมลพิษใด หรือเขตท้องที่ใดที่ทางราชการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม หรือระบบกำจัดของเสียรวมไว้แล้ว ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษตามมาตรา 70 วรรคหนึ่ง ซึ่งยังมิได้ทำการก่อสร้าง ติดตั้ง หรือจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย มีหน้าที่ต้องจัดส่งน้ำเสีย หรือของเสียที่

เกิดจากการดำเนินกิจการของตนไปทำการบำบัด หรือกำจัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียรวม หรือระบบกำจัดของเสียรวมที่มีอยู่ภายในเขตควบคุมมลพิษ หรือเขตท้องที่นั้น และมีหน้าที่ต้องเสียค่าบริการตามอัตราที่กำหนดโดยพระราชบัญญัตินี้ หรือโดยกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (มาตรา 71)

4) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษซึ่งมีระบบบำบัดอากาศเสีย อุปกรณ์ หรือเครื่องมือสำหรับควบคุมการปล่อยทิ้งอากาศเสีย หรือมลพิษอื่น ระบบบำบัดน้ำเสีย หรือระบบกำจัดของเสียตามมาตรา 68 หรือมาตรา 70 เป็นของตนเอง มีหน้าที่ต้องเก็บสถิติและข้อมูลซึ่งแสดงผลการทำงานของระบบ หรืออุปกรณ์และเครื่องมือดังกล่าวในแต่ละวัน และจัดทำบันทึกรายละเอียดเป็นหลักฐานไว้ ณ สถานที่ตั้งแหล่งกำเนิดมลพิษนั้น และจะต้องจัดทำรายงานสรุปผลการทำงานของระบบ หรืออุปกรณ์และเครื่องมือดังกล่าวเสนอต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่แหล่งกำเนิดมลพิษนั้นตั้งอยู่อย่างน้อยเดือนละหนึ่งครั้ง (มาตรา 80)

5) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ผู้ได้รับใบอนุญาตรับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียหรือกำจัดของเสีย ผู้ควบคุม หรือบุคคลอื่นใดซึ่งไม่พอใจคำสั่งของเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษตามมาตรา 82 (2) (3) (4) หรือ (5) มีสิทธิร้องคัดค้านคำสั่งนั้นต่อคณะกรรมการควบคุมมลพิษภายใน30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ (มาตรา 87)

6) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษผู้ใดหลีกเลี่ยงไม่จัดส่งน้ำเสียหรือของเสียไปทำการบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียรวม หรือระบบกำจัดของเสียรวมของทางราชการตามมาตรา 71 หรือมาตรา 72 และลักลอบปล่อยทิ้งน้ำเสียหรือของเสียนั้นออกสู่สิ่งแวดล้อมภายนอกเขตที่ตั้งแหล่งกำเนิดมลพิษที่ตนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครอง หรือจัดส่งน้ำเสียหรือของเสียไปทำการบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียรวม หรือระบบกำจัดของเสียรวมของทางราชการ แต่ไม่ยอมชำระค่าบริการที่กำหนดโดยไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นตามมาตรา 89 วรรคสอง จะต้องเสียค่าปรับสี่เท่าของอัตราค่าบริการที่กำหนดตามมาตรา 88 จนกว่าจะปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา 90)

7) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษซึ่งมีระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียตามมาตรา 70 ผู้ใดลักลอบปล่อยทิ้งน้ำเสียหรือของเสียลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม หรือระบบกำจัดของเสียรวมของทางราชการ จะต้องเสียค่าปรับรายวันในอัตราสี่เท่าของจำนวนเงินค่าใช้จ่ายประจำวันสำหรับการเปิดเดินเครื่องทำงานระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียของตนตลอดเวลาที่ดำเนินการเช่นว่านั้น และมีหน้าที่ต้องชดใช้ค่าเสียหายหากการปล่อยทิ้งน้ำเสียหรือของเสียนั้นก่อให้เกิดความชำรุดเสียหายหรือความบกพร่องแก่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม หรือระบบกำจัดของเสียรวมของทางราชการด้วยประการใด ๆ (มาตรา 91)

8) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษตามมาตรา 68 หรือมาตรา 70 ผู้ใดละเว้นไม่ใช้อุปกรณ์และเครื่องมือของตนที่มีอยู่สำหรับการควบคุมมลพิษอากาศ เสียง และความสั่นสะเทือน หรือละเว้นไม่ทำการบำบัดน้ำเสีย หรือกำจัดของเสียโดยใช้ระบบบำบัดน้ำเสีย หรือระบบกำจัดของเสียของตนที่มีอยู่ และลักลอบปล่อยทิ้งมลพิษน้ำเสียหรือของเสียดังกล่าวออกสู่สิ่งแวดล้อมภายนอกเขตแหล่งกำเนิดมลพิษของตน จะต้องเสียค่าปรับรายวันในอัตราสี่เท่าของจำนวนเงินค่าใช้จ่ายประจำวันสำหรับการเปิดเดินเครื่องทำงานของอุปกรณ์ เครื่องมือ หรือระบบบำบัดน้ำเสีย หรือระบบกำจัดของเสียของตนตลอดเวลาที่ดำเนินการเช่นว่านั้น (มาตรา 92)

9) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษผู้ใดซึ่งมีหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิขอรับการส่งเสริมและช่วยเหลือจากทางราชการได้ (1) การขอรับความช่วยเหลือด้านอากรขาเข้าสำหรับการนำเข้ามาในราชอาณาจักรซึ่งเครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ หรือวัสดุที่จำเป็นซึ่งไม่สามารถจัดหาได้ภายในราชอาณาจักร(2) การขอรับอนุญาตนำผู้ชำนาญการ หรือผู้เชี่ยวชาญชาวต่างประเทศเข้ามาปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ติดตั้ง ควบคุม หรือดำเนินงานระบบบำบัดอากาศเสีย ระบบบำบัดน้ำเสีย หรือระบบกำจัดของเสีย รวมทั้งขอยกเว้นภาษีเงินได้ของบุคคลนั้นที่จะเกิดขึ้นเนื่องจากการเข้ามาปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ควบคุมในราชอาณาจักรด้วย (มาตรา 94)

10) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ครอบครอง มีหน้าที่ต้องรับผิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าเสียหายเพื่อการนั้น ไม่ว่าการรั่วไหล หรือแพร่กระจายของมลพิษนั้นจะเกิดจากการกระทำโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่อของเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่ในกรณีที่พิสูจน์ได้ว่ามลพิษเช่นว่านั้นเกิดจาก (1) เหตุสุดวิสัยหรือการสงคราม (2) การกระทำตามคำสั่งของรัฐบาลหรือเจ้าพนักงานของรัฐ (3) การกระทำหรือละเว้นการกระทำของผู้ที่ได้รับอันตรายหรือความเสียหายเอง ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงหรือโดยอ้อม ในการรั่วไหลหรือการแพร่กระจายของมลพิษนั้น ค่าสินไหมทดแทนหรือค่าเสียหาย ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษมีหน้าที่ต้องรับผิดตามวรรคหนึ่ง หมายความรวมถึงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ทางราชการต้องรับภาระจ่ายจริงในการขจัดมลพิษที่เกิดขึ้นนั้นด้วย (มาตรา 96)

11) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายให้แก่รัฐตามมูลค่าทั้งหมดของทรัพยากรธรรมชาติที่ถูกทำลาย สูญหาย หรือเสียหายไปนั้นหาก ละเว้นการกระทำด้วยประการใดโดยมิชอบด้วยกฎหมายอันเป็นการทำลาย หรือทำให้สูญหาย หรือเสียหายแก่ทรัพยากรธรรมชาติซึ่งเป็นของรัฐ หรือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (มาตรา 97)

12) ผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ ห้ามฝ่าฝืนหรือไม่ ปฏิบัติตามคำสั่งที่ออกตามมาตรา 9 หรือขัดขวางการกระทำใด ๆ ตามคำสั่งดังกล่าว ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี

หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ หากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าว หรือขัดขวางการกระทำใด ๆ ตามคำสั่งดังกล่าว เป็นผู้ซึ่งก่อให้เกิดอันตรายหรือความเสียหายจากภาวะมลพิษ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับไม่เกินห้าแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 98)

13) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ห้าม บุกรุกหรือครอบครองที่ดินของรัฐโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือเข้าไปกระทำด้วยประการใด ๆ อันเป็นการทำลาย ทำให้สูญหาย หรือเสียหายแก่ทรัพยากรธรรมชาติหรือศิลปกรรมอันควรแก่การอนุรักษ์ หรือก่อให้เกิดมลพิษอันมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมที่กำหนดตามมาตรา 43 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับไม่เกินห้าแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 99)

14) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 44 หรือตามประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา 45 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 100)

15) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 71 หรือผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 72 หรือข้อกำหนดของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 74 หรือมาตรา 75 วรรคหนึ่ง หรือกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 80 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 104)

16) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ครอบครองหากไม่จัดเก็บสถิติ ข้อมูล หรือไม่ทำบันทึกหรือรายงานตามมาตรา 80 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 106)

17) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษผู้ใดจ้างบุคคลที่ถูกเพิกถอนการเป็นผู้ควบคุมแล้ว ให้ควบคุมการทำงานของระบบบำบัดอากาศเสีย ระบบบำบัดน้ำเสีย หรือระบบกำจัดของเสีย ซึ่งตนมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องจัดให้มีตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท (มาตรา 110)

8.4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารประกาศใช้วันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อใช้แทนพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ปีพุทธศักราช 2476 โดยรวมกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวเข้าเป็นฉบับเดียวกัน เนื่องจากว่าบ้านเมืองได้เจริญก้าวหน้าและขยายตัวมากขึ้นตลอดเวลาจึงต้องมีพระราชบัญญัติที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษา

คุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม และให้ยกเลิก (1) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 (2) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2504 (3) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2515 (4) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 และ (5) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2496

นับตั้งแต่ที่กฎหมายฉบับนี้มีผลบังคับใช้ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 5 ฉบับ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมแต่ละครั้งมีสาระสำคัญ คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ได้แก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุงบทบัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าด้วยการออกอนุบัญญัติตามพระราชบัญญัตินี้ให้เหมาะสมและคล่องตัวมากยิ่งขึ้น โดยเพิ่มเติมบทบัญญัติว่าด้วยการแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แทนการขออนุญาต เพื่อให้เกิดความสะดวก และรวดเร็วแก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น ปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการบังคับการตามพระราชบัญญัตินี้ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ปรับปรุงบทกำหนดโทษ อัตราโทษ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีให้เหมาะสมกับสภาวะทางเศรษฐกิจ และลักษณะของการกระทำความผิด

ส่วนในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเสียใหม่ โดยกำหนดมาตรการในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

ในปี 2550 มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550 เนื่องจากรัฐบาลในขณะนั้นมีนโยบายแก้ไขปัญหาความยากจน และขยายโอกาสให้คนยากจนและคนด้อยโอกาส ซึ่งนโยบายประการหนึ่งคือการส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยโดยไม่มีปัญหาอุปสรรคในด้านการขออนุญาตก่อสร้าง หรือด้านข้อกำหนดมาตรฐานอาคารในบางเรื่องที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับความมั่นคงแข็งแรงหรือความปลอดภัยของอาคาร เช่น ระยะถอยร่น เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน เป็นต้น สมควรยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารบางประการ โดยออกเป็นกฎกระทรวง เพื่อให้อาคารที่หน่วยงานของรัฐดังกล่าวจัดให้มีหรือพัฒนานั้นสอดคล้องกับความต้องการและฐานะทางเศรษฐกิจของผู้มีรายได้น้อยอย่างแท้จริง

ต่อมาในปี 2558 มีการเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558 เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารสามารถออกกฎกระทรวงกำหนดให้เรื่องที่เป็นรายละเอียดทางด้านเทคนิคเกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงรวดเร็ว ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดได้ และเพิ่มเติมบทบัญญัติที่กำหนดให้เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ดำเนินการสำหรับอาคารบางชนิดหรือประเภทต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก เพื่อให้บุคคลดังกล่าวได้รับการชดใช้ค่าเสียหายในเบื้องต้นในกรณีที่บุคคลนั้นได้รับความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินจากอาคารนั้น ปรับปรุงกระบวนการเกี่ยวกับการแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้มีความเหมาะสมกับการพัฒนาบุคลากรและองค์กรวิชาชีพด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม อันเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น และปรับปรุงบทบัญญัติอื่นที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการปรับปรุงบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น

สำหรับเนื้อหาของบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่มีผลใช้ถึงปัจจุบันมีทั้งสิ้น 80 มาตรา โดยแบ่งเนื้อหาเป็น 12 ส่วน ดังนี้

(1) บททั่วไปของพระราชบัญญัติ (มาตรา 1 - มาตรา 5)

(2) หมวด 1 บททั่วไป (มาตรา 6 - มาตรา 13)

(3) หมวด 2 คณะกรรมการควบคุมอาคาร (มาตรา 14 - มาตรา 20)

(4) หมวด 3 การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร (มาตรา 21 - มาตรา 38)

(5) หมวด 3 ทวิการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการเกี่ยวกับโรงมหรสพ (มาตรา 39)

(6) หมวด 4 อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น (มาตรา 40 - มาตรา 49)

(7) หมวด 5 การอุทธรณ์ (มาตรา 50 - มาตรา 52)

(8) หมวด 6 นายช่าง นายตรวจ และผู้ตรวจสอบ (มาตรา 53 - มาตรา 55)

(9) หมวด 7 เขตเพลิงไหม้ (มาตรา 56 - มาตรา 62)

(10) หมวด 8 บทเบ็ดเตล็ด (มาตรา 63 - มาตรา 64)

(11) หมวด 9 บทกำหนดโทษ (มาตรา 65 - มาตรา 74)

(12) บทเฉพาะกาล (มาตรา 75 - มาตรา 80)

สำหรับเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ คือ เฉพาะในส่วนของบทบัญญัติที่กำหนดหน้าที่ให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัตินี้จะเป็นตัวกำหนดความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินโครงการก่อสร้างตั้งแต่ระยะเวลาเริ่มดำเนินโครงการจนถึงการดำเนินโครงการเสร็จสิ้น โดยในส่วนของหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่สำคัญมีดังนี้

1) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ หรือต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (มาตรา 21)

2) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว มีหน้าที่ ทำหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย (มาตรา 29)

3) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ถ้าจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ได้แจ้งชื่อไว้ หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น (มาตรา 30)

4) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ห้ามมิให้ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต หรือให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ เว้นแต่

(1) เจ้าของอาคารนั้นได้ยื่นคำขออนุญาตและได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้

(2) เจ้าของอาคารนั้นได้แจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว

(3) การดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง หรือเป็นกรณีตามที่กำหนดในกฎกระทรวงให้นำมาตรา 25 หรือมาตรา 39 ทวิ มาใช้บังคับแก่การดำเนินการตาม (1) หรือ (2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม (มาตรา 31)

5) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ห้ามมิให้อาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถตามที่ระบุไว้ในมาตรา 8 (9) ดัดแปลงหรือใช้ หรือยินยอมให้บุคคลอื่นดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่น ทั้งนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (มาตรา 34)

6) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ถ้าได้รับใบอนุญาตประสงค์แล้วจะขอต่ออายุใบอนุญาตที่ออกตามมาตรา 21 หรือมาตรา 22 จะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ และเมื่อได้ยื่นคำขอดังกล่าวแล้ว ให้ดำเนินการต่อไปได้จนกว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตนั้น (มาตรา 35)

7) หากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตตามมาตรา 21 มาตรา 22 หรือมาตรา 33 ตาย และทายาทหรือผู้จัดการมรดกของบุคคลดังกล่าวซึ่งประสงค์จะทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารนั้นต่อไป ต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบภายใน 90 วันนับแต่วันที่ผู้ได้รับใบอนุญาตตาย ในกรณีเช่นว่านี้ให้ถือว่าทายาทหรือผู้จัดการมรดกดังกล่าวเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตนั้นแทน (มาตรา 37)

8) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ในระหว่างการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แล้วแต่กรณี ต้องเก็บใบอนุญาต แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนไว้ในบริเวณที่ได้รับอนุญาตให้กระทำการดังกล่าวหนึ่งชุด และพร้อมที่จะให้นายช่างหรือนายตรวจตรวจดูได้ (มาตรา 38)

9) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับรองยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้ทราบถึงการสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุด

10) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายใน30วันนับแต่วันทราบคำสั่งภายใน 45 วันนับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้ (มาตรา 52)

11) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ห้ามมิให้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตเพลิงไหม้ และให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ในเขตดังกล่าวอยู่แล้วก่อนวันที่เกิดเพลิงไหม้ระงับการกระทำตามที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้นั้นตามระยะเวลาดังกล่าวด้วย

12) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ห้ามฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 21 มาตรา 22 มาตรา 31 มาตรา 32 มาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 52 วรรคหก มาตรา 57 หรือมาตรา 60 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน3เดือน หรือปรับไม่เกิน60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 21 มาตรา 31 มาตรา 32 มาตรา 34 หรือมาตรา 57 ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน10,000 บาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง (มาตรา 65)

13) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ห้ามฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 ทวิ หรือมาตรา 32 ตรี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน3เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 ทวิ หรือมาตรา 32 ตรี ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง (มาตรา 65 ทวิ)

14) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ห้ามฝ่าฝืนหรือมาตรา 39 เบญจ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนมาตรา 39 เบญจ วรรคหนึ่ง ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง (มาตรา 65 ตรี)

15) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ห้ามฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 46 ทวิ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามหมื่นบาท นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 46 ทวิ ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินห้าพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง (มาตรา 65 จัตวา)

16) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ถ้าการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้เป็นการกระทำอันเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือการสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้าเพื่อให้เช่า ให้เช่าซื้อ ขาย หรือจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทนซึ่งอาคารใด ผู้กระทำต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ (มาตรา 70)

ส่วนสำหรับในกรุงเทพมหานครนั้นมีกฎหมยข้อบังคับที่เสริมขึ้นมา ใช้เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานครนั้น เรียกว่า ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

8.5 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 มีการแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติบางประการให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ประกอบกับได้มีการประกาศใช้กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 หลายฉบับ ซึ่งกฎกระทรวงต่าง ๆ เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพบ้านเมืองของกรุงเทพมหานคร โดยที่มาตรา 9 และมาตรา 10 (1) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายประกอบกับมาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 บัญญัติให้ตราเป็นข้อบัญญัติและให้ยกเลิก

1) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง อาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. 2521

บรรดาเทศบัญญัติ ข้อบัญญัติ ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศหรือคำสั่งอื่นใดในส่วนที่ได้บัญญัติไว้แล้วในข้อบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดแย้งกับข้อบัญญัตินี้ให้ใช้ข้อบัญญัตินี้แทนและให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัตินี้ และมีอำนาจออก ข้อบังคับระเบียบ ประกาศหรือคำสั่งเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อบัญญัติ

สำหรับเนื้อหาของบทบัญญัติแห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ที่มีผลบังคับใช้ถึงปัจจุบันมีทั้งสิ้น 117 มาตราโดยแบ่งเนื้อหาออกเป็น 13 ส่วน ดังนี้

(1) บททั่วไปของข้อบัญญัติ (ข้อ 1 – ข้อ 4)

(2) หมวด 1 วิเคราะห์ศัพท์ (ข้อ 5)

(3) หมวด 2หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาต การดำเนินการแจ้งการออกใบรับรองและใบแทน (ข้อ 6 – ข้อ 21)

(4) หมวด 3 ลักษณะต่าง ๆ ของอาคาร (ข้อ 22 – ข้อ 37)

(5) หมวด 4 บันไดและบันไดหนีไฟ (ข้อ 38 – ข้อ 46)

(6) หมวด 5 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ (ข้อ 47 – ข้อ 59)

(7) หมวด 6 แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม (ข้อ 60 – ข้อ 62)

(8) หมวด 7 ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำและการกำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล (ข้อ 63 – ข้อ 74)

(9) หมวด 8 แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการประปา ไฟฟ้า ก๊าซ และการป้องกันอัคคีภัย (ข้อ 75 – ข้อ 82)

(10) หมวด 9 อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถ

ส่วนที่ 1 ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ (ข้อ 83 – ข้อ 91)

ส่วนที่ 2อาคารจอดรถ (ข้อ 92 – ข้อ 107) (11) หมวด 10กำลังวัสดุและน้ำหนักบรรทุก (ข้อ 108 – ข้อ 112)

(12) หมวด 11การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนและเคลื่อนย้ายอาคาร (ข้อ 113 - ข้อ 115)

(13) บทเฉพาะกาล (ข้อ 116 - ข้อ 117)

สำหรับเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ คือ เฉพาะในส่วนของบทบัญญัติที่กำหนดหน้าที่ให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร ซึ่งหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัตินี้จะเป็นตัวกำหนดความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินโครงการก่อสร้างตั้งแต่ระยะเวลาเริ่มดำเนินโครงการจนถึงการดำเนินโครงการเสร็จสิ้น โดยในส่วนของหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่สำคัญมี ดังนี้

1) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มี หน้าที่ ถ้าจะทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น ๆ ขอต่ออายุใบอนุญาต ขอรับใบแทนใบอนุญาต ขอรับใบแทนใบรับรอง หรือการโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอหรือโดยการแจ้งต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (ข้อ 6)

2) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มี หน้าที่ ต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ตามที่ระบุไว้ในแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง จำนวน 5 ชุด พร้อมกับคำขอ สำหรับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจะประกาศกำหนดให้ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารดังกล่าวมากกว่า 5 ชุดก็ได้แต่ไม่เกิน 7 ชุดในการขอรับใบอนุญาต

3) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มี หน้าที่ ถ้าประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้ดำเนินการแจ้งต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครทราบ ตามแบบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสารดังต่อไปนี้

ก. ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมประเภทวุฒิสถาปนิก ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม

ข. ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวุฒิวิศวกร ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ค. ชื่อของผู้ควบคุมงาน ซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม และเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ง. สำเนาใบอนุญาตของบุคคลตาม ก. ข. และ ค.

จ. หนังสือรับรองของบุคคลตาม ก. ข. และ ค. ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคารเป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร หรือจะเป็นผู้ควบคุมงาน

ฉ. แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณและรายการคำนวณประกอบ ของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย ซึ่งมีคำรับรองของบุคคลตาม ก. และ ข. ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคารและเป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคารนั้น

ช. วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว (2) ถ้าผู้แจ้งได้ดำเนินการตามที่ระบุไว้ใน (1) ครบถ้วน พร้อมชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารแล้ว ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครออกใบรับแจ้งตามแบบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนดเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งให้แก่ผู้นั้นภายในวันที่ได้รับแจ้ง และให้ผู้แจ้งเริ่มต้นดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ได้ตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้ง (ข้อ 8)

4) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มี หน้าที่ ในการขอทำการเจาะกดหรือตอกเสาเข็มเพื่อทำการทดสอบ ที่จะใช้ในการก่อสร้างอาคาร ให้ดำเนินการได้เมื่อได้แจ้งให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครทราบ โดยมีเอกสารประกอบ (1) ผังบริเวณแสดงสถานที่ที่จะทดสอบเสาเข็ม จำนวน 2 ชุด (2) ผังแสดงตำแหน่งที่จะทดสอบเสาเข็ม จำนวน 2 ชุด (3) หนังสือรับรองของวิศวกรผู้ควบคุมงานการทดสอบ (ข้อ 9)

5) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มี หน้าที่ ที่ต้องการมีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ประสงค์จะดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่นและก่อสร้างพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถแทนของเดิมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองยื่นคำขออนุญาตตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว (ข้อ 16)

6) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มี หน้าที่ คอยตรวจสอบระยะเวลาอายุใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ตามขนาดของพื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้างหรือดัดแปลง (1) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาต ไม่เกิน 1 ปี (2) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 50,000 ตารางเมตรกำหนดอายุใบอนุญาตไม่เกิน 2 ปี (3) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันมากกว่า 50,000 ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาต ไม่เกิน 3 ปี ในกรณีก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารไม่เสร็จตามกำหนด อนุญาตให้ต่ออายุได้ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 18 (ข้อ 17) ให้ยื่นคำขอต่ออายุตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง ก่อนใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งสิ้นอายุ โดยหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการต่ออายุให้เป็นไปตามที่กรุงเทพมหานครกำหนด (ข้อ 18)

7) ในกรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มี หน้าที่ ยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาต หรือใบแทนใบรับรองตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง ต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้ทราบถึงการสูญหาย ถูกทำลายหรือชำรุด (ข้อ 19)