

## บทที่ 3

### วิธีวิทยาการวิจัย (Research Methodology)

การศึกษาวิจัยเรื่องรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่เหมาะสม ได้กำหนดวิธีวิทยาการวิจัย เพื่อการเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเป็น การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) ประกอบด้วย การวิจัยเอกสาร (Documentary research) การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interviewing) และการมีส่วนร่วมออกแบบ - ร่วมออกแบบ (Participatory Design, Co-Design) และเมื่อได้วิเคราะห์จนกระทั่งจัดทำเป็นรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แล้วจะนำไปสู่การรับฟังความคิดเห็น (Hearing) จากประชากรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำเอาข้อวิพากษ์ ไปปรับปรุงแก้ไขคำตอบให้มีความสมบูรณ์มากขึ้น วิธีวิทยาการวิจัยที่ใช้ มีรายละเอียดการดังนี้

#### 1. การวิจัยเอกสาร (Documentary research)

การวิจัยเอกสารเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลที่เป็นเอกสาร ซึ่งการวิจัยครั้งนี้ได้กำหนด ประเภทเอกสารและประเด็นที่ต้องการใช้วิเคราะห์ คือ รูปแบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเอกสารอื่น ๆ ที่เป็นทฤษฎี แนวคิด ตำรา รายงาน วิชาการ และบทความทั้งของไทยและต่างประเทศเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อมูลเอกสารที่ได้มานั้น จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อสร้างรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยจึงกำหนดหัวข้อของข้อมูลเอกสารไว้ ดังนี้

##### 1.1 ทฤษฎี และหลักการ

เป็นการวิจัยข้อมูลเอกสารหลักคือ หลักการ กฎหมาย รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคม ในต่างประเทศและข้อมูลจากรายงานวิจัย ตำรา เอกสารรายงานการประชุมสัมมนา วิทยานิพนธ์ และบทความ โดยมีทฤษฎี และ หลักการ ดังนี้

- 1) ทฤษฎีการใช้วิธีและระบบทางการบริหาร (Administration and Method)
- 2) หลักการความรับผิดชอบ (Responsibility)
- 3) หลักการรับผิดชอบ (Accountability)
- 4) หลักปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม (Ethical behavior)

- 5) หลักการมีส่วนร่วมของประชาชน (Public participation)
- 6) หลักความรับผิดชอบต่อสังคมกับการประกอบธุรกิจ
- 7) หลักการตาม ข้อตกลงของโลกแห่งองค์การสหประชาชาติ (The United Nations Global Compact/UN Global Compact)
- 8) หลักการตาม รายงานสากลที่ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม (Global Reporting Initiative-GRI)
- 9) หลักการตาม มาตรฐานการรับผิดชอบต่อสังคมนานาชาติ (Social Accountability International- SAI) (Social Accountability International, 2008) Social Accountability 8000 หรือ SA8000
- 10) หลักการตาม องค์กรมาตรฐานสากลระหว่างประเทศ (International Organization for Standardization-ISO26000)
- 11) หลักการตาม องค์กรเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและพัฒนา (Organization for Economic Co-operation and development – OECD)
- 12) หลักการตาม มาตรฐานความรับผิดชอบต่อสังคมของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมต่อสังคม (Standard for Corporate Social Responsibility: CSR-DIW)
- 13) หลักการตาม สถาบันธุรกิจเพื่อสังคม (CSRI) ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 1) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518
  - 2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
  - 3) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
  - 4) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535
  - 5) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

## 2. การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview)

การสัมภาษณ์เชิงลึกเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงลึกด้วยการสัมภาษณ์โดยตรงระหว่างผู้วิจัยกับประชากรสัมภาษณ์ ตามประเด็นสัมภาษณ์ที่กำหนดไว้ล่วงหน้า

ประชากรสัมภาษณ์ เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในสถานะของการเป็นผู้ควบคุม ที่เป็นเจ้าหน้าที่ภาครัฐ ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และนักวิชาการที่เกี่ยวข้อง รวมประชากรสัมภาษณ์เชิงลึก 12 คน ดังนี้

- 1) อธิบดีกรมโยธาหรือผู้แทนที่ได้รับมอบหมายจากอธิบดีกรมโยธา จำนวน 1 คน

2) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร  
จำนวน 1 คน

3) ประธานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก  
ประธานอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 1 คน

4) ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 ขนาด ในปี 2559 หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย  
จากผู้ประกอบการ จำนวนขนาดละ 2 คน รวม 6 คน

5) ประธานสมาคมผู้คุ้มครองผู้บริโภค หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานสมาคม  
ผู้คุ้มครองผู้บริโภค จำนวน 1 คน

6) นักวิชาการภาครัฐหรือภาคเอกชนที่ศึกษาหรือมีผลงานด้านการส่งเสริมการ  
ประกอบธุรกิจตามหลักความรับผิดชอบต่อสังคม จำนวน 2 คน

#### **ประเด็นสัมมนาเชิงลึก**

ประเด็นสัมมนาเชิงลึก เป็นประเด็นการสัมมนาเชิงสนทนาระหว่างประชากรสัมมนากับ  
ผู้วิจัยตามที่กำหนดไว้ ซึ่งเกี่ยวกับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4 ประเด็น โดยรวมถึง  
ประเด็นซึ่งปรากฏในระหว่างการสัมมนาที่ผู้วิจัยเห็นว่าเป็นประเด็นที่มีประโยชน์เพิ่มเติม ดังนี้

ประเด็นที่ 1 สถานการณ์ ปัญหา อุปสรรคและแนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นที่ 2 ผลกระทบจากการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ ต่อ สังคม ชุมชน และ  
สิ่งแวดล้อม

ประเด็นที่ 3 แนวทางและวิธีการจัดการกับปัญหาผลกระทบและผลที่ได้รับ

ประเด็นที่ 4 ความคิดเห็นต่อการนำหลักความรับผิดชอบต่อสังคมมาใช้ในธุรกิจ  
อสังหาริมทรัพย์

ประเด็นที่ 5 การนำเอารูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมมาใช้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
ความเหมาะสม

ประเด็นที่ 6 หลักความรับผิดชอบต่อสังคมมาใช้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นที่ 7 หลักความรับผิดชอบต่อสังคมที่ดีและเหมาะสมสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
ควรมีรูปแบบ อะไรบ้าง

ประเด็นที่ 8 ข้อเสนอแนะในการนำเอาหลักความรับผิดชอบต่อสังคมที่ดีและเหมาะสม  
สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

### 3. การมีส่วนร่วมออกแบบ (Participatory design, Co - design)

การมีส่วนร่วมออกแบบ (Participatory design, Co-design) เป็นการวิจัยวิธีใหม่ ซึ่งมาจากแนวคิดว่าการวิจัยที่มุ่งถึงการสร้างรูปแบบในการดำเนินการในเรื่องใดก็ตามคำตอบที่จะได้มานั้น จำเป็นที่จะต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงในสถานะของการปฏิบัติตามรูปแบบที่เป็นคำตอบหรือเป็นผู้ทำหน้าที่ควบคุมให้เกิดการปฏิบัติตาม ได้มีส่วนในการจัดทำรูปแบบนั้นด้วยทั้งนี้เพราะถ้าฟังจากการวิจัยจะได้คำตอบที่นำมาสร้างเป็นรูปแบบนั้นจะมาจากวิเคราะห์ข้อมูลของผู้วิจัยซึ่งอาจส่งผลทำให้เป็นคำตอบที่ไม่สามารถตอบสนองตามความต้องการและความเป็นจริงของผู้มีส่วนได้เสียได้ ดังนั้นการใช้วิธีการให้ผู้มีส่วนได้เสียร่วมออกแบบคำตอบก็จะทำให้เป็นงานวิจัยที่สามารถจัดทำรูปแบบที่เหมาะสมได้มากขึ้น ทั้งนี้เพราะผู้มีส่วนได้เสียจะร่วมกันสร้างรูปแบบของคำตอบตามประสบการณ์ ตามปัญหาที่มี และตามความต้องการของพวกเขา

ดังนั้น การสร้างรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยจึงได้นำวิธีการมีส่วนร่วมออกแบบ (Participatory design, Co-design) มาใช้โดยมีกระบวนการดำเนินการดังนี้

#### 1) ประชากรร่วมออกแบบ

ประชากรร่วมออกแบบ คือ กลุ่มประชากรและผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) โดยตรงต่อผลของการพัฒนารูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม จำนวนทั้งสิ้น 12 คน ประกอบด้วย โดยแยกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มเฉพาะกับกลุ่มผสม

กลุ่มเฉพาะ คือกลุ่มที่มีส่วนได้เสียเฉพาะตามประเภทอาชีพ แยกเป็น

กลุ่มที่ 1 ผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3 ขนาด คือ ขนาดเล็ก ขนาดกลาง ขนาดใหญ่

กลุ่มที่ 2 ผู้ทรงคุณวุฒิ ผู้บริหารองค์กรเอกชน มูลนิธิ สมาคม

กลุ่มที่ 3 นักวิชาการ ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มที่ 4 เจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยบุคคลทั้ง 4 กลุ่มนี้ จัดเป็นกลุ่มประชากรเฉพาะที่เป็นชุดแรกของการทำ

Participatory design

กลุ่มผสม คือ กลุ่มมาจากการให้ประชากรกลุ่มเฉพาะแต่ละกลุ่มมารวมกันเป็นกลุ่มผสม ซึ่งมี 4 กลุ่ม แต่ละกลุ่มประกอบด้วย ผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ทรงคุณวุฒิ ผู้บริหารองค์กรเอกชน มูลนิธิ สมาคม นักวิชาการ ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ เจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เหตุผลของการจัดให้มีกลุ่มประชากรแยกเป็น 2 กลุ่ม เนื่องจากในแต่ละกลุ่มประชากร เฉพาะนั้นย่อมมีประสบการณ์ในกลุ่มของตนที่ไม่ต่างกัน ดังนั้น ความคิดเห็นในโจทย์ปัญหาการวิจัยจึงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ส่วนกลุ่มประชากรผสมนั้นประชากรในกลุ่มมีประสบการณ์ที่ต่างกัน การอภิปรายแสดงความคิดเห็นในกลุ่มจึงเป็นการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ประสบการณ์ต่อกัน ความคิดเห็นในโจทย์ปัญหาการวิจัยจึงอาจเหมือนหรือแตกต่างจากกลุ่มประชากรเฉพาะก็ได้

การร่วมออกแบบ Model จึงมีทั้งที่เป็นของกลุ่มเฉพาะ 4 รูปแบบ และของ กลุ่มผสม 4 รูปแบบ

## 2) ขั้นตอนในการดำเนินการ มีดังนี้

### ขั้นเตรียมการ

ผู้วิจัยเตรียมความพร้อมด้วยการเตรียมทีมงานของผู้วิจัยและกำหนดประชากรผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนารูปแบบการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในด้านที่พหุศาสตร์ที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม แล้วมีหนังสือเชิญกลุ่มประชากรให้เข้าร่วมสร้างรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว โดยอุปกรณ์ที่ใช้ในการออกแบบรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมของทุกกลุ่ม ประกอบด้วยกระดาษพร้อมปากกาเขียนคำตอบ

### ขั้นดำเนินการ การดำเนินการแบ่งเป็น 2 ช่วง คือ

- ช่วงเช้า เป็นช่วงของการมีส่วนร่วมออกแบบของกลุ่มประชากรเฉพาะ 4 กลุ่ม
- ช่วงบ่าย เป็นช่วงของการมีส่วนร่วมออกแบบของกลุ่มประชากรผสม 4 กลุ่ม

โดยทั้ง 2 ช่วง แม้กลุ่มประชากรจะแตกต่างกัน แต่ก็ใช้ประเด็นหรือหัวข้อในการออกแบบเหมือนกัน ซึ่งการดำเนินการทั้ง 2 ช่วงดังกล่าวจะมีการเลือกประธานกลุ่ม เพื่อทำหน้าที่นำเสนอคำตอบของกลุ่มต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดการดำเนินการ ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ผู้วิจัยกำหนดหัวข้อเป็นประเด็นไว้ให้กลุ่มประชากรที่กำหนดใช้ร่วมกันออกแบบ

ขั้นตอนที่ 2 ให้กลุ่มประชากรเฉพาะทั้ง 4 กลุ่ม แยกกันดำเนินการออกแบบร่วมกันในแต่ละกลุ่ม ด้วยการอภิปราย แลกเปลี่ยนความคิดเห็น หาข้อยุติเป็นคำตอบของกลุ่มในแต่ละประเด็นตามหัวข้อที่กำหนดไว้ โดยมีทีมงานของผู้วิจัยอยู่ประจำแต่ละกลุ่มเพื่ออำนวยความสะดวกในการจดเนื้อหาความตามที่แต่ละกลุ่มร่วมกันออกแบบเป็นคำตอบร่วมกัน

ขั้นตอนที่ 3 ให้ผู้แทนแต่ละกลุ่มประชากรเฉพาะ ดำเนินการนำเสนอในการจัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พร้อมความคิดเห็นของกลุ่มตนต่อที่ประชุมทั้งหมด

ขั้นตอนที่ 1-3 ปกติจะดำเนินการในช่วงเวลาเช้า โดยจะใช้เวลาดำเนินการประมาณ 2 ชั่วโมง

ขั้นตอนที่ 4 ผู้วิจัยจัดกลุ่มประชากรใหม่ โดยจัดประชากรมาจากตัวแทนของ ประชากรกลุ่มเฉพาะแต่ละกลุ่มมารวมกันเป็นกลุ่มประชากรผสม 4 กลุ่ม แล้วดำเนินการ เช่นเดียวกันกับขั้นตอนที่ 1-3 ข้างต้น ซึ่งจะใช้เวลาดำเนินการประมาณ 2 ชั่วโมง ส่วนช่วงเวลา ดำเนินการก็จะเป็นเวลาบ่ายในวันเดียวกัน ซึ่งจะทำให้เกิดความต่อเนื่องในเนื้อหาและความคิด จากนั้นผู้แทนแต่ละกลุ่มประชากรผสม จะได้นำเสนอรูปแบบพร้อมความคิดเห็นของกลุ่มตนต่อที่ ประชุมทั้งหมด เช่นเดียวกันกับช่วงเวลาเช้า

ประชากรผู้ร่วมออกแบบจะเห็นความเหมือนและความแตกต่างพร้อมเหตุผลความคิด ของแบบที่แต่ละกลุ่มจัดสร้างขึ้นมา ซึ่งเป็นคำตอบที่ผู้วิจัยจะนำไปวิเคราะห์เปรียบเทียบและเป็น ข้อมูลสำหรับสร้างรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อนึ่ง ในการจัดทำ Participatory design ครั้งนี้ ผู้วิจัยได้เตรียมจัดทำในการจัดทำ รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไว้ก่อนแล้ว จากนั้นจึงนำรูปแบบ ดังกล่าวเสนอต่อกลุ่มประชากรเฉพาะและกลุ่มประชากรผสมทุกกลุ่ม เพื่อให้ใช้เป็นข้อมูลในการ ร่วมกันออกแบบในแต่ละกลุ่ม ซึ่งคำตอบที่ได้อาจเป็นรูปแบบที่เหมือนหรือแตกต่างกันก็ได้

#### 4. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้มาจากวิธีวิทยาการวิจัยที่กำหนดไว้นั้น แยกการวิเคราะห์ออกเป็น ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ข้อมูลที่เป็นเอกสาร ได้จากการนำข้อมูลการทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 เกี่ยวกับ องค์ประกอบสำหรับรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มาจำแนก วิเคราะห์ เพื่อหาองค์ประกอบรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะที่มีความ เชื่อมโยง สอดคล้องตามประเด็นปัญหาที่กำหนดไว้แล้วนำองค์ประกอบที่ได้ในรอบแรกนี้ มา ทำการแจกแจงความถี่เพื่อให้เห็นว่าแต่ละองค์ประกอบได้รับความสำคัญจำเป็นอย่างไรและมีการ พิจารณาเปรียบเทียบว่าแต่ละองค์ประกอบที่ได้ทำการศึกษานั้น มีองค์ประกอบที่จะมากำหนดรูปแบบ ความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความเหมือนกัน หรือต่างกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ไทย โดยจะใช้คำตอบได้จากตารางเปรียบเทียบที่วางนี้ เป็นข้อมูลประกอบการ สัมภาษณ์เชิงลึก

ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลเอกสาร ใช้ข้อมูลคำตอบที่ได้รับจากกลุ่มประชากร การสัมภาษณ์เชิงลึก มาวิเคราะห์ อภิปรายร่วมกับ แนวคิด ทฤษฎี ประสบการณ์ของผู้วิจัย เพื่อจัดทำ

“ร่างรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” เป็นร่างแรกที่น่าไปสู่การจัดทำประเด็นที่จะใช้สำหรับการสัมมนา การมีส่วนร่วมออกแบบ-ร่วมออกแบบ

ขั้นตอนที่ 3 เมื่อจัดทำการสัมมนา Co-Design แล้ว นำเอาข้อมูลคำตอบที่ได้ มาวิเคราะห์สังเคราะห์ อภิปรายร่วมกับผลในขั้นตอนที่ 2 เพื่อยืนยันว่า แนวคิด ความคิดเห็นเพิ่มเติมและองค์ประกอบรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้จากการสัมมนา ได้ถูกนำมาพิจารณาอย่างทั่วถึง สอดคล้องชัดเจน มีศักยภาพเหมาะสมตรงตามประเด็นที่ได้กำหนดไว้สำหรับการพัฒนารูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

#### **การจัดทำต้นแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่เหมาะสม**

ข้อมูลที่ได้จากวิธีวิทยาการวิจัยที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ผู้วิจัยได้นำมาวิเคราะห์ร่วมกันตามประเด็นที่กำหนดไว้ แล้วจัดทำเป็นร่างรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีโครงสร้างของรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

- 1) แนวคิดรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 2) หลักการหลักปฏิบัติ สำหรับการนำต้นแบบไปประยุกต์ใช้
- 3) องค์ประกอบรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีศักยภาพ

สอดคล้องกับการดำเนินงานตามพันธกิจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เมื่อได้ร่างรูปแบบที่เป็นคำตอบแล้ว จึงได้นำเอาร่างรูปแบบพร้อมคำตอบของการวิจัยไปทำตามวิธีการการมีส่วนร่วมออกแบบ-ร่วมออกแบบจากกลุ่มประชากรที่มีส่วนได้เสียกับคำตอบที่เป็นผลผลิตของการวิจัย แล้วจึงนำเอาคำตอบจากวิเคราะห์เปรียบเทียบกลุ่มประชากรผู้มีส่วนได้เสียมาปรับปรุงและวิเคราะห์ร่างรูปแบบ จนทำให้ได้รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่พักอาศัยที่เป็นผลผลิตการวิจัยนี้

### **5. การจัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

การวิจัย ได้กำหนดเป้าหมายไว้ คือ การสร้างรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยครอบคลุม ในประเด็นหลักความรับผิดชอบต่อสังคม กฎหมายที่บังคับใช้ การนำเอาผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบ ตามข้อ 3.1 และข้อ 3.2 มาวิเคราะห์เป็นองค์รวมร่วมกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก และข้อมูลจากการจัดทำ Participatory design เพื่อสร้างรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย หรือกล่าวโดยสรุปได้ว่า ข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมตามระเบียบวิธีวิจัยเชิงคุณภาพทั้งการวิจัยเอกสาร การสัมภาษณ์เชิงลึก และการมีส่วนร่วมออกแบบนั้น ผู้วิจัยได้นำมาวิเคราะห์ร่วมกันเพื่อเป็นฐานข้อมูลสำหรับ

จัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่เหมาะสม ตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยครั้งนี้

## 6. การรับฟังความคิดเห็น (Hearing)

เมื่อผู้วิจัยได้จัดทำร่างรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แล้ว เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ารูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นั้นสามารถที่จะนำไปสู่การประยุกต์ใช้ได้ ผู้วิจัยจะใช้วิธีการรับฟังความคิดเห็น จากประชากรที่มีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อได้คำตอบแล้ว ผู้วิจัยจะได้ทำการนำเอาความคิดเห็นนั้นมาเพื่อยืนยันผลการศึกษาและปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้เป็นรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่จะนำไปสู่การพัฒนาให้เป็นกฎ ระเบียบปฏิบัติ หรือข้อบังคับที่มีความเหมาะสมในการบังคับใช้ เป็นประโยชน์ต่อระบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นำเสนอผลการวิจัยและการเผยแพร่งานวิจัยเรื่อง รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการตีพิมพ์บทความวิชาการในวารสารวิชาการที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการวิจัย