

# ก

## การเปรียบเทียบหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชน อย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ใน ประเทศไทย

### A Comparison of Sustainable Neighborhood Development Assessment Criteria for Real Estate Project in Thailand

ธิดารัตน์ กฤดากร ณ อยุธยา  
นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรม  
และการผังเมือง  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
E-mail: thidarat@tu.ac.th

ดร.กมลกฤษณ์ โตชัยวัฒน์  
อาจารย์ประจำคณะสถาปัตยกรรมและการผังเมือง  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
E-mail: kongkoon@hotmail.com

#### บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและเปรียบเทียบหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ขั้นตอนการศึกษาประกอบด้วย 1) ศึกษาหลักเกณฑ์การประเมินของต่างประเทศ จำนวน 3 มาตรฐาน คือ LEED (สหรัฐอเมริกา), GREEN STAR (ออสเตรเลีย) และ CASBEE (ญี่ปุ่น) 2) วิเคราะห์เปรียบเทียบกับมาตรฐาน แบบการประเมินและกฎหมายต่างๆ ของประเทศไทย ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และ 3) สรุปผลการเปรียบเทียบของหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชน ผลการศึกษาพบว่าการประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม และแบบประเมินอาคารอนุรักษ์พลังงานของไทยมีรายการหลักเกณฑ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ประเมินของต่างประเทศที่นำมาใช้เป็นแนวทางในวางแผนการพัฒนาโครงการได้ ส่วนกฎหมายด้าน

การผังเมืองและควบคุมอาคารคล้ายคลึงเพียงบางส่วน เพราะเทคโนโลยีการก่อสร้าง การขยายเมือง การพัฒนาด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานที่แตกต่างกัน เกณฑ์ประเมินด้านคุณภาพชีวิตในชุมชนและการออกแบบให้โครงการมีปฏิสัมพันธ์ทั้งภายในและภายนอกเป็นเกณฑ์เพิ่มเติมจากหลักเกณฑ์ของไทย และผลการศึกษาสามารถใช้เป็นแนวทางในการจัดทำหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน และใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัยต่อไป

**คำสำคัญ:** การประเมิน การพัฒนาอย่างยั่งยืน อสังหาริมทรัพย์ ระบบให้คะแนน เกณฑ์

## Abstract

This research aimed at analyzing and comparing the alternative requirements related to sustainable neighborhoods development of real estate projects in Thailand. The methodology comprised: 1) studying three foreign neighborhood and urban development rating systems: the rating systems of Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) (U.S.), Green star (Australia), and Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency (CASBEE) (Japan), 2) comparing the foreign systems to existing standards and regulations of Thai laws related to real estate project development, and 3) summarizing the results of comparison of the assessments. The research was found that the environmental impact assessments by environmental regulations and energy and environmental assessment methods for buildings by the standard of Thai Green Building Institute (TGBI) and Department of Alternative Energy Development and Efficiency (DEDE) are partly in accordance with the foreign systems. For urban and building regulations, they are different from those of the foreign rating systems because of difference in construction technologies and sprawling infrastructure development and service. Assessment criteria related to quality of life assessment and relatively community promoting should be added. Finally, the results of this research can be used as a baseline for the sustainable neighborhoods development assessment of residential real estate and as the guideline of developing projects for better quality of life of residents.

**Keywords:** Assessment, Sustainable development, Real estate, Rating system, Criteria

## ที่มา

จากการขยายตัวของเมือง และจากปัญหาสภาวะแวดล้อมภายในชุมชนมีผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ เป็นผลให้ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ มีการปรับกลยุทธ์ในการวางแผนและออกแบบให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะประเภทที่อยู่อาศัยมีความรื่นรมย์ เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ประหยัดพลังงาน และสามารถมีปฏิสัมพันธ์ต่อชุมชน ประกอบกับแนวโน้มของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.8 ต่อปี โดยพื้นที่ที่เพิ่มมากที่สุดอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพิ่มขึ้นกว่าประมาณร้อยละ 3.7 ต่อปี (Rinchumpoo, 2010) และในปัจจุบันมีการตรวจสอบ ประเมิน และรับรองเพื่อยกระดับโครงการที่ใส่ใจกับการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อมมากขึ้นในประเทศไทย อาทิเช่น มาตรฐานการจัดการสิ่งแวดล้อม ISO 14001 (สำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม, 2541) คู่มือแบบประเมินอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สำหรับอาคารพักอาศัย (บ้านเดี่ยว บ้านแถว อาคารอยู่อาศัยรวม) (TEEAM) (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550) และหลักการประเมินอาคารเขียว (TREES) (สถาบันอาคารเขียวไทย (TGBI), 2552) แต่ทั้งนี้ยังไม่เห็นหลักการประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน สำหรับประเมินโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยใช้งานรับรอง และใช้แนวทางการวางแผนออกแบบโครงการต่างๆ ในประเทศไทย ซึ่งในต่างประเทศมีการใช้งานอย่างเป็นทางการแล้ว อาทิเช่น Leadership in Energy and Environmental Design for Neighborhood Developments (LEED-ND) (U.S. Green Building Council (USGBC), 2008) ของประเทศสหรัฐอเมริกา Green Star Multi Unit Residential (GREEN STAR) (Green Building Council of Australia (GBCA), 2008) ของประเทศออสเตรเลีย

และ CASBEE for Urban Developments (CASBEE) (Urban Japan GreenBuild Council (JaGBC) & Japan Sustainable Building Consortium (JSBC), 2008) ของประเทศญี่ปุ่น

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงนำหลักการประเมินการพัฒนา ด้านชุมชนจากต่างประเทศที่มีการเผยแพร่และใช้งานรับรองแล้วศึกษาเปรียบเทียบกับระเบียบมาตรฐาน หลักเกณฑ์แบบการประเมินต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย และกำหนดหมวดการประเมินตามองค์ประกอบของการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงด้านสิ่งแวดล้อม ด้านเศรษฐกิจ และด้านภาวะสังคม เพื่อใช้เป็นแนวทางในการออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและเพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดทำหลักการประเมินด้านการพัฒนาชุมชนให้มีความยั่งยืน อนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ทั้งต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะวางแผนก่อสร้างใหม่ หรือปรับปรุงให้มีการยกระดับด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยต่อไป

## วัตถุประสงค์

ในการศึกษานานวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเปรียบเทียบรายการของเกณฑ์ประเมินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านการพัฒนาชุมชนสีเขียวอย่างยั่งยืน โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. ศึกษาหลักการประเมินของต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับ การพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับประเมินโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 3 มาตรฐาน คือ เกณฑ์การประเมินของ LEED (สหรัฐอเมริกา), GREEN STAR (ออสเตรเลีย) และ CASBEE (ญี่ปุ่น)

2. วิเคราะห์เปรียบเทียบ มาตรฐาน ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ระเบียบ ระบบการประเมิน และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย การอนุรักษ์พลังงานและ

สิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิต และการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับประเมินโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

3. สรุปผลการเปรียบเทียบรายการของหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับประเมินโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

### ขั้นตอนการศึกษา

1. ศึกษาหลักเกณฑ์การประเมินของต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน สำหรับประเมินโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 3 มาตรฐาน ดังนี้

ก) มาตรฐาน LEED for Neighborhood Developments, LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) System จัดทำและใช้งานในประเทศสหรัฐอเมริกา

ข) มาตรฐาน Green Star Multi Unit Residential, The Green Star Environmental Rating System จัดทำและใช้งานในประเทศออสเตรเลีย

ค) มาตรฐาน CASBEE for Urban Developments, Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency (CASBEE) จัดทำและใช้งานในประเทศญี่ปุ่น

2. ศึกษาและรวบรวม มาตรฐาน ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ระเบียบ ระบบการประเมิน และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

3. จำแนกและจัดหมวดหมู่ ของเกณฑ์ประเมินตามลักษณะทางกายภาพให้มีตำแหน่งที่ประเมินความหมายของการชีวิต วัตถุประสงค์ และตัวชี้วัดที่มีลักษณะใกล้เคียงกันในแต่ละหมวดหมู่ของแต่ละเกณฑ์ประเมินที่นำมาเปรียบเทียบ

4. เปรียบเทียบมาตรฐาน ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ระบบการประเมินและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ประเมินของประเทศไทย กับหลักเกณฑ์การประเมินของต่างประเทศ

5. สรุปการเปรียบเทียบรายการของหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนสำหรับประเมินโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

### การจัดกลุ่มหลักเกณฑ์

จากการศึกษาพบว่าในกระบวนการรวบรวมและเปรียบเทียบ มาตรฐาน ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ระเบียบ ระบบการประเมิน และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน และการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมีเกณฑ์ที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1. กฎหมายโยธาธิการและการผังเมือง (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2518, 2525, 2535) การควบคุมอาคาร (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2553) การขุดดินและถมดิน (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2543a) การจัดสรรที่ดิน (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2543b)

2. กฎหมายสิ่งแวดล้อม โดยอ้างอิงรายการจากแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัย บริการชุมชน และสถานที่พักตากอากาศ

3. กฎหมายอนุรักษ์พลังงาน (กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน, 2543)

4. แบบประเมินอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

5. หลักเกณฑ์การประเมินอาคารเขียว เป็นต้น การนำมาตรฐาน ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ระเบียบ ระบบการประเมิน และกฎหมายต่างๆ ของไทยมาเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์การประเมินของต่างประเทศ พบว่ามีเกณฑ์ประเมินและข้อกำหนดเป็นจำนวนมาก ทั้งการจัดหมวดหมู่ในการกำหนด

ประเด็นของการพิจารณา ประเมิน และให้ความสำคัญต่างกัน ดังนั้นผู้วิจัยได้ลำดับและจัดหมวดหมู่ใหม่เพื่อให้มีความเหมาะสมต่อการศึกษเปรียบเทียบ

ในช่วงแรกของการวิจัย ผู้วิจัยได้ทดลองใช้หลักเกณฑ์หัวข้อของแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัย บริการชุมชน และสถานที่พักตากอากาศมาเป็นรายการเปรียบเทียบหลักเบื้องต้น เนื่องจากสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วนใหญ่ คือ

1. การจัดทำรายงานแสดงการศึกษาลักษณะและสภาพของโครงการทั้ง ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง และภายหลังการก่อสร้าง

2. แนวทางการแก้ไข มาตรการ เพื่อรองรับหรือบรรเทาผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมที่อาจจะเกิดขึ้น ซึ่งมีลักษณะคล้ายกับการจัดลำดับของหลักเกณฑ์การประเมินของ CASBEE for Urban Developments ของประเทศญี่ปุ่น

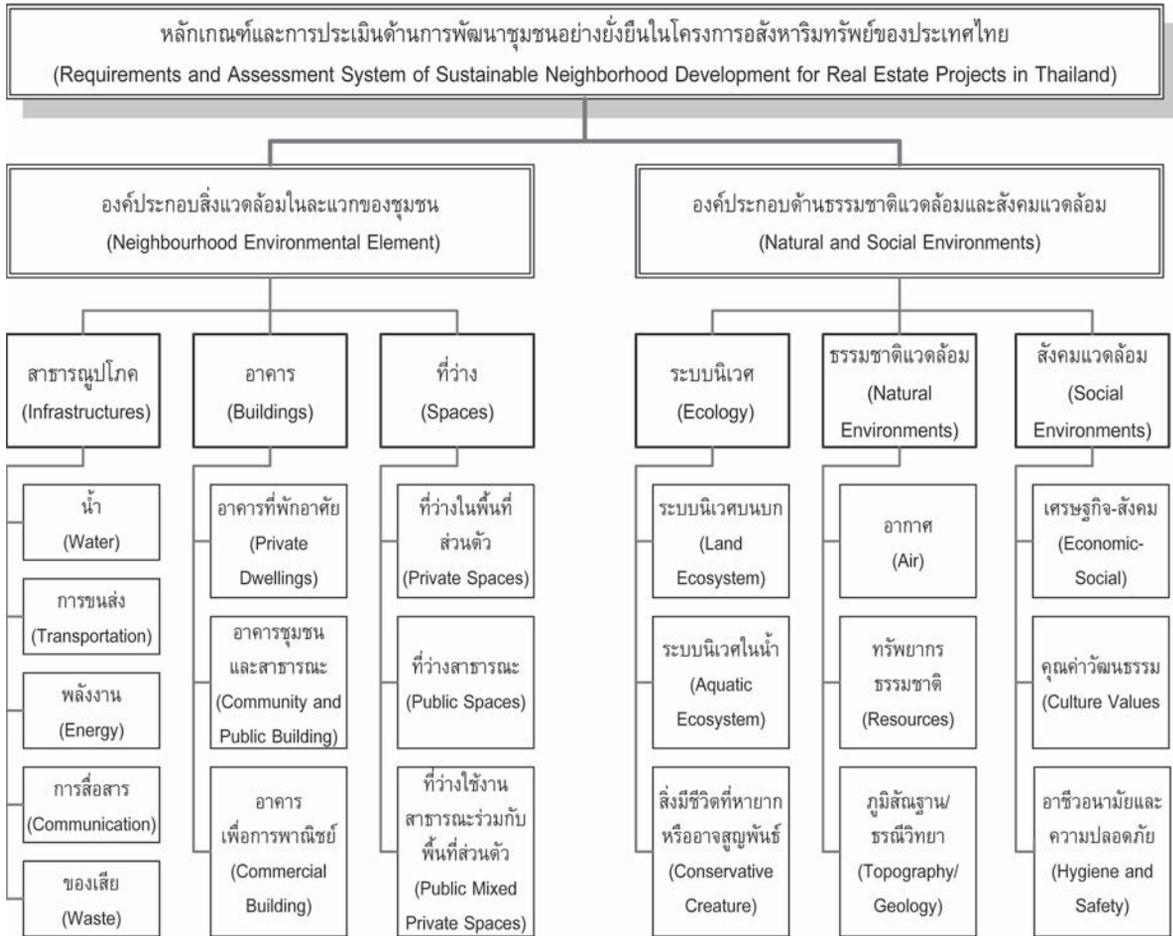
แต่เนื่องจากพบว่าการจัดลำดับดังกล่าวทำให้รายการของหลักเกณฑ์ที่ประเมินที่เกี่ยวกับอาคารเขียว การอนุรักษ์พลังงาน และการให้ความสำคัญ

ของการวางผังของโครงการขาดหายไป ซึ่งต่อมาผู้วิจัยจึงใช้การจัดหลักเกณฑ์โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพเป็นหลัก ซึ่งทำให้การระบุมหมวด เกณฑ์การประเมินเกณฑ์ โดยแบ่งออกเป็น 2 ด้านใหญ่ คือ

1. องค์ประกอบสิ่งแวดล้อมในและนอกของชุมชน (Neighborhood Environmental Elements) โดยแบ่งออกเป็น 3 หมวดใหญ่ แบ่งออกเป็น 3 หมวดคือ 1) สาธารณูปโภค 2) อาคาร และ 3) ที่ว่าง ซึ่งในแต่ละหมวดสามารถรวมเกณฑ์ประเมินได้ทั้งลักษณะด้านกายภาพ ทั้งที่มีก่อนก่อสร้าง ในระยะเวลาก่อสร้างและภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จภายในพื้นที่ของโครงการ พร้อมทั้งระบุเกณฑ์ด้านมาตรฐานและการจัดการซึ่งวางแผนให้เกิดขึ้นและอาจจะส่งผลกระทบต่อชุมชน

2. ธรรมชาติและสังคมแวดล้อม (Natural and Social Environments) ประกอบด้วย 3 หมวด คือ 1) ระบบนิเวศ 2) ธรรมชาติแวดล้อม และ 3) สังคมแวดล้อม

ซึ่งปรากฏผังตามภาพที่ 1



ภาพที่ 1 ผังแสดงการจำแนกหลักเกณฑ์ประเมินการพัฒนาชุมชนสีเขียวอย่างยั่งยืน

ผลของการจัดกลุ่มหลักเกณฑ์โดยการคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพและการกำหนดให้เกณฑ์บรรจุอยู่ตามพิกัดจุดที่สิ่งต่างตั้งอยู่และถูกใช้กระทำเป็นหลักเกณฑ์ในการคัดแยกหมวดหมู่ พบว่าทำให้การพิจารณาเกณฑ์ของแต่ละเกณฑ์ในกฎหมายมาตรฐาน ระเบียบ ข้อบังคับ แบบประเมินของทั้ง 2 กลุ่มสามารถบรรจุอยู่ในตารางเปรียบเทียบในหมวดเดียวกันได้ง่ายต่อความเข้าใจ สะดวกต่อการคัดแยกสามารถใช้เปรียบเทียบความคล้ายคลึงและความแตกต่างในรายละเอียดของวัตถุประสงค์ของการประเมิน และการใช้งานในการประเมิน ในแต่ละประเด็นของแต่ละเกณฑ์ได้อย่างชัดเจนเหมาะสมมากขึ้น

**ผลการเปรียบเทียบเกณฑ์**

จากการศึกษาเปรียบเทียบและจัดกลุ่มเกณฑ์การประเมิน แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคือ

1. รายการเกณฑ์การประเมินตามกฎหมายและมาตรฐานของไทย และ
2. รายการเกณฑ์ประเมินของต่างประเทศ

พบว่าในกลุ่มรายการเกณฑ์การประเมินของไทย การจัดทำรายการประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2542) นั้น ได้มีการบรรจุประเด็นที่พิจารณาครอบคลุมไปถึงกฎหมายผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่ใช้บังคับของไทยส่วนใหญ่

ไว้แล้ว และในส่วนของมาตรการลดและป้องกันผลกระทบต่างๆ และการรณรงค์ส่งเสริมอนุรักษ์พลังงาน และสิ่งแวดล้อมในส่วนขององค์อาคารมีแบบประเมินอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ การประเมินอาคารเขียวของ

ประเทศไทยบรรจุเกณฑ์ไว้แล้วเช่นกัน ดังนั้นจึงสามารถใช้แนวทางการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ร่วมกับแบบประเมินทั้งสองแบบเป็นเกณฑ์ในการเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์ของต่างประเทศต่อไป ผลการศึกษาเปรียบเทียบ แสดงดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 จำนวนเกณฑ์ที่เปรียบเทียบตามการจัดหมวดหมู่

เกณฑ์	คล้ายคลึง	มีเฉพาะเกณฑ์ไทย	มีเฉพาะเกณฑ์ต่างประเทศ
<b>ด้านที่ 1 : องค์ประกอบสิ่งแวดล้อมชุมชน</b>			
- สาธารณูปโภค	20	34	46
- อาคาร	32	90	52
- ที่ว่าง	6	12	8
<b>ด้านที่ 2 : ธรรมชาติและสังคมแวดล้อม</b>			
- ระบบนิเวศ	11	0	0
- ธรรมชาติแวดล้อม	24	5	2
- สังคมแวดล้อม	10	0	0

ในด้านที่ 1 องค์ประกอบสิ่งแวดล้อมชุมชนพบว่าทั้งสองกลุ่ม มีความแตกต่างกันเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะด้านการออกแบบและระบบการจัดการ สาธารณูปโภค อาทิเช่น ด้านการขนส่ง ด้านการสื่อสาร และด้านการจัดการของเสีย ที่แตกต่างกัน และส่วนด้านการกำหนดเกณฑ์ด้านอาคารพบว่า ในแบบประเมินอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ประเมินอาคารเขียว มีความคล้ายคลึงกันในการกำหนดเกณฑ์ที่ประเมินทำให้ในส่วนของอาคารและที่ว่างมีความคล้ายคลึงกันเป็นส่วนมากในด้านการกำหนดทางด้านกายภาพ แต่ในเกณฑ์การประเมินด้านการจัดการยังมีความแตกต่างกันอยู่ ซึ่งเกณฑ์ที่แตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด เช่น อาทิเช่น เกณฑ์การให้ความสำคัญกรณีที่มีโครงการจัดให้มีมาตรการการทำให้มลพิษที่อาจจะเกิดขึ้นลดลง หรือไม่ใช้อุปกรณ์ที่จะทำให้เกิดมลพิษ การใช้พื้นที่สีเขียว การปลูกต้นไม้เพื่อบรรเทาภาวะ

ปรากฏการณ์เกาะความร้อน การให้ความสำคัญการใช้พลังงานหมุนเวียน การจัดวางผังอาคาร ทางเดินทางจักรยาน การออกแบบโดยพิจารณาโครงข่ายทั้งด้านพลังงาน การขนส่ง และสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในชุมชน และการให้ความสำคัญต่อผู้เชี่ยวชาญที่จะเข้ามาออกแบบโครงการตั้งแต่เริ่มต้นขออนุญาต การก่อสร้าง เป็นต้น

ส่วนด้านที่ 2 ธรรมชาติแวดล้อมและสังคมแวดล้อม จากการศึกษาเกณฑ์ประเมินไม่มีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด มีเพียงการกำหนดค่าการให้คะแนนแตกต่างกันเท่านั้น

ตารางที่ 2 จำนวนเกณฑ์เปรียบเทียบแต่ละเกณฑ์

เกณฑ์	EIA	TEEAM	TREES	LEED	CASBEE	GREEN STAR	อื่น ๆ *
<b>ด้านที่ 1 : องค์ประกอบสิ่งแวดล้อมชุมชน</b>							
- สาธารณูปโภค	25	7	8	22	31	20	20
- อาคาร	6	31	36	29	26	41	89
- ที่ว่าง	7	5	3	6	8	2	13
<b>ด้านที่ 2 : ธรรมชาติและสังคมแวดล้อม</b>							
- ระบบนิเวศ	9	3	2	10	4	1	2
- ธรรมชาติแวดล้อม	26	0	0	13	14	4	5
- สังคมแวดล้อม	10	0	0	9	9	0	2

หมายเหตุ \*: กฎหมายผังเมือง กฎหมายพลังงาน กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายจัดสรรที่ดิน กฎหมายสาธารณสุข กฎหมายบรรเทาสาธารณภัย กฎหมายขุดดินและถมดิน และ ISO 14001

### อภิปรายผลการเปรียบเทียบเกณฑ์

จากผลการศึกษาเปรียบเทียบเกณฑ์การประเมินจากทั้ง 2 กลุ่มระหว่างหลักเกณฑ์ประเมินของประเทศไทยกับหลักเกณฑ์ประเมินจากต่างประเทศพบว่า

1. การดำเนินการวางแผน ออกแบบ และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หากโครงการที่อยู่ในเกณฑ์ที่ต้องดำเนินการจัดทำประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายกำหนดสามารถใช้จ่ายการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามแนวทางการจัดทำที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดไว้ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของหลักเกณฑ์การประเมินที่เทียบได้จากต่างประเทศ ซึ่งมีรายการที่ต้องเพิ่มเติมให้ตรงตามเกณฑ์ที่เพิ่มขึ้น คือ การออกแบบวางแผนให้โครงการมีการลดการใช้วัสดุที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและลดการใช้พลังงาน และเพิ่มการออกแบบในการเปิดให้โครงการสามารถปฏิสัมพันธ์กับชุมชนได้มากขึ้น

2. การวางแผนและออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินการตาม

กฎหมายกำหนด ต้องดำเนินการตามกฎหมายควบคุมอาคารอย่างหลีกเลี่ยงมิได้ ซึ่งในเกณฑ์ที่เปรียบเทียบ พบว่าการกำหนดของกฎหมายควบคุมอาคารไม่มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างเห็นได้ชัดกับเกณฑ์ในการพัฒนาด้านชุมชน และเนื่องจากการจัดทำรายงานประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมมีจัดทำรายละเอียดที่คล้ายคลึงกับรายการข้อกำหนดของกฎหมายควบคุมอาคารไว้แล้ว ดังนั้นรายการเกณฑ์ในกฎหมายควบคุมอาคารจึงไม่มีผลโดยตรงกับเกณฑ์การประเมินด้านชุมชนที่จะนำไปพิจารณาหรือคำนึงถึงการประเมินด้านชุมชนสีเขียวอย่างยั่งยืน

3. ตามกฎกระทรวง ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง ซึ่งกำหนดประเภท ขนาดการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วตามเขตพื้นที่ที่กำหนดไว้ ดังนั้นตามกฎหมายการผังเมืองไม่สามารถนำมาพิจารณาเป็นหลักเกณฑ์ประเมินด้านชุมชนได้ เมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์ประเมินของต่างประเทศ เนื่องจากในแต่ละประเทศมีการให้บริการสาธารณูปโภค โดยเฉพาะการให้บริการขนส่งที่มีการพัฒนาตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศแตกต่างกัน อาทิเช่น

ขนาดความกว้าง จำนวนของถนน ทางเท้า ทางจักรยาน และความหลากหลายการใช้งานพื้นที่ จึงไม่สามารถนำเอาเกณฑ์ประเมินดังกล่าวมาใช้กับหลักเกณฑ์ประเมินที่จะจัดตั้งขึ้นหรือใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาวางแผนโครงการได้

4. หลักเกณฑ์การประเมินของ GREEN STAR มีเฉพาะการประเมินลักษณะการอยู่อาศัยในอาคารสูงเป็นส่วนใหญ่ จึงทำให้การประเมินด้านธรรมชาติแวดล้อมและด้านสังคมแวดล้อมขาดหายไป

5. การใช้งานหลักเกณฑ์การประเมินที่สามารถนำมาเป็นแนวทางในการใช้งานที่ใกล้เคียงกับประเทศไทยมากที่สุดคือ CASBEE ของประเทศญี่ปุ่น เนื่องจากการจำแนกรายการใกล้เคียงกับการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมของประเทศไทย

ในการศึกษาเปรียบเทียบเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนสีเขียวอย่างยั่งยืน ทำให้ได้ทราบถึงแนวทางในการออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการคำนึงการเชื่อมต่อโครงการให้มีความหลากหลายในการใช้งานและมีปฏิสัมพันธ์กับชุมชนภายนอกได้ง่ายมากขึ้น และการเพิ่มส่วนของใช้การขนส่งสาธารณะโดยคำนึงถึงการเลือกทำเลที่ตั้งการสร้างสาธารณูปโภค และการประสานงานไปยังแหล่งให้บริการต่างๆ ก่อนการวางแผนก่อสร้าง ซึ่งจากผลการเปรียบเทียบมีความเป็นไปได้อย่างมากที่จะจัดทำร่างหลักเกณฑ์การประเมินด้านการพัฒนาชุมชนสีเขียวอย่างยั่งยืนที่มีพื้นฐานหลักเกณฑ์จากข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ มาตรฐาน และแบบประเมินที่ใช้อยู่แล้ว และเพิ่มเติมด้วยเกณฑ์ประเมินของต่างประเทศประยุกต์ใช้กับประเทศไทยในอนาคตต่อไป และสามารถใช้รายการเกณฑ์ที่ได้เปรียบเทียบในหมู่สาธารณูปโภคและอาคารใช้ในการออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน อย่างไรก็ตามเพื่อให้งานวิจัย

มีความสมบูรณ์จากเกณฑ์ที่มีความแตกต่างของต่างประเทศควรมานำมาศึกษาขอความเห็นจากนักวิชาการ ผู้ชำนาญการ และผู้เชี่ยวชาญในประเทศไทยในการพิจารณาถึงความเหมาะสม และศึกษาการใช้งานกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งในแต่ละประเทศมีบริบทแวดล้อมที่แตกต่างกัน เพื่อความเป็นไปได้ในการใช้งานจริงกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทยต่อไป

### บรรณานุกรม

- กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2552). พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518. สืบค้นเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2552, [http://www.dpt.go.th/law/data/plan/core1\\_1.pdf](http://www.dpt.go.th/law/data/plan/core1_1.pdf)
- \_\_\_\_\_. (2552). พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2525. สืบค้นเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2552, [http://www.dpt.go.th/law/data/plan/core1\\_2.pdf](http://www.dpt.go.th/law/data/plan/core1_2.pdf)
- \_\_\_\_\_. (2552). พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535. สืบค้นเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2552, [http://www.dpt.go.th/law/data/plan/core1\\_3.pdf](http://www.dpt.go.th/law/data/plan/core1_3.pdf)
- \_\_\_\_\_. (2552a). พระราชบัญญัติ การขุดดินและถมดิน พ.ศ.2543. สืบค้นเมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2552, <http://www.dpt.go.th/law/data/soil.pdf>
- \_\_\_\_\_. (2552b). พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. สืบค้นเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2552, <http://www.thaicollectors.com/content/cmnu/7/34/89.html>
- \_\_\_\_\_. (2553). การรวบรวมบทบัญญัติกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร. สืบค้นเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2553, <http://www.dpt.go.th/law/data/building/all.pdf>

- กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน. (2553). พระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2543. สืบค้นเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2553, <http://www.2e-building.com/download/13.pdf>
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (2550). คู่มือแบบประเมินอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมสำหรับอาคารที่พักอาศัย (บ้านเดี่ยว บ้านแถว อาคารอยู่อาศัยรวม). กรุงเทพฯ: กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน.
- สถาบันอาคารเขียวไทย (TGBI). (2552). หลักเกณฑ์การประเมินอาคารเขียว (ฉบับร่าง - มิถุนายน 2552). กรุงเทพฯ: วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ร่วมกับ สมาคมสถาปนิกสยามฯ.
- สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2542). แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศ. กรุงเทพฯ: สำนักงานฯ.
- สำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม. (2541). คู่มือการจัดทำระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม ISO 14001. สืบค้นเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2553, จาก ห้องสมุดสำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม เว็บไซต์: <http://www.library.tisi.go.th>
- Green Building Council of Australia (GBCA). (2008). *The Green Star Environmental Rating System for Building and the Green Star - Multi Unit Residential Pilot Rating Tool*. Sydney: GBCA.

- Rinchumpoo, D. (2010). Preliminary study of the eco-efficiency model of housing estate development under landscape sustainability standards: Case of Bangkok Metropolitan Region (BMR), Thailand. In *South East Queensland Property PhD Colloquium*, 4 March 2010, Queensland University of Technology, Brisbane, Queensland.
- U.S. Green Building Council (USGBC). (2008). *LEED for neighborhood development rating system*. Washington, D.C.: USGBC.
- Urban Japan GreenBuild Council (JaGBC), & Japan Sustainable Building Consortium (JSBC). (2008). *Publication CASBEE Technique Manuals: Institute of Building Environmental and Energy Conservation*. [online]. Tokyo: JaGBC and JSBC.



**Ms. Thidarat Kridakorn Na Ayutthaya** received her Bachelor Degree in Environmental Engineering from Chiang Mai University. She is studying in Master Degree of Innovation Real Estate Development, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University.



**Dr. Kongkoon Tochaiwat** received his Doctoral Degree and Master's Degree in Construction Engineering and Management from Chulalongkorn University. He is now working as a lecturer in the Department of Innovative Real Estate Development, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University.