

ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

Factors indicating the sustainability  
of housing development owners



ปริญญาานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต

ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2562

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Factors indicating the sustainability  
of housing development owners



A SPECIAL PROJECT SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF  
THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF  
BACHELOR OF CIVIL ENGINEERING  
DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING, FACULTY OF ENGINEERING  
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG  
ACADEMIC YEAR 2019

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

นายทักษิณ อุดมการเกษตร รหัสนักศึกษา 59010532  
นายธีรภัทร กษีรสกุล รหัสนักศึกษา 59010664  
นายพสุธร ชูช่วย รหัสนักศึกษา 59010931

อาจารย์ที่ปรึกษา รศ.ดร.จักรพงษ์ พงษ์เพ็ง

ผศ.ดร.วุฒิชัยชาติพัฒนานันท์

ปีการศึกษา 2562

## บทคัดย่อ

ท่ามกลางการแข่งขันทางธุรกิจที่หลากหลายในปัจจุบันขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรหมู่บ้านจัดสรรจึงเป็นเครื่องมือสำคัญอย่างยิ่ง ที่จะช่วยให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ที่ได้ตั้งไว้ สร้างความได้เปรียบในตลาด ทำให้องค์กรมีความยั่งยืนและสามารถดำเนินธุรกิจได้สืบเนื่องยาวนานต่อไปในอนาคต งานวิจัยนี้จึงมีจุดประสงค์เพื่อหาโครงสร้างปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร และลำดับความสำคัญของทั้งปัจจัยหลัก และปัจจัยย่อยต่างๆ โดยสำรวจจากแบบสอบถามความเห็นเกี่ยวกับระดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลต่อความยั่งยืนขององค์กรฯ กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้คือผู้ที่เกี่ยวข้องกับองค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดใหญ่จำนวน 50 ราย โดยมีการทดสอบความตรงเชิงเนื้อหากับผู้เชี่ยวชาญและมีประสพการณ์สูง จำนวน 3 ท่าน ทดสอบความตรงเชิงโครงสร้างโดยการหาค่าสหสัมพันธ์ของ Spearman และ ทดสอบความเชื่อถือได้ของสเกลโดยการหาค่า Cronbach's Alpha ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยย่อยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร 5 ลำดับแรกมีดังนี้ ลำดับที่หนึ่ง “มาตรฐานสำหรับลูกค้า” ลำดับที่สอง มีสองปัจจัยย่อยคือ “การกำกับดูแลกิจการ” และ “นโยบายและแผนกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน” ลำดับที่สี่ “แรงงานสัมพันธ์” และ ลำดับที่ห้า “การปฏิบัติตามกฎหมาย” ในส่วนของปัจจัยหลักที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรฯ ที่มีลำดับความสำคัญมากที่สุดคือ “ด้านการบริหารจัดการ” (26.55%) ลำดับที่สอง “ด้านจริยธรรม” (19.35%) ลำดับที่สาม “ด้านสังคม” (12.41%) ลำดับที่สี่ “ด้านสิ่งแวดล้อม” (11.65%) ลำดับที่ห้า “ด้านเศรษฐกิจและการเงิน” (11.26%) ลำดับที่หก “ด้านการจัดการทรัพยากรมนุษย์” (10.58%) ส่วนปัจจัยที่มีความสำคัญที่น้อยที่สุดคือ “ด้านการวิจัยและพัฒนา” (8.20%)

**คำสำคัญ:** โครงการหมู่บ้านจัดสรร, เจ้าของ, ปัจจัย, ความยั่งยืนขององค์กร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# Factors indicating the sustainability of housing development owners

Mr. Thaksin Audomkankaset Student ID. 59010532

Mr. Theeraphat Kaseerasakul Student ID. 59010664

Mr. Pasutorn Chuchuy Student ID. 59010931

Advisor: Assoc. Prof. Dr. Jakrapong Pongpeng

Assit. Prof. Dr. Vuttichai Chatpattananan

Academic Year 2019

## ABSTRACT

In the midst of the various business competition of the housing development owners. The factors that indicate the sustainability of the housing development owners are an important tool that will help the organization achieve its objectives create an advantage in the market and make the organization being sustainable and able to conduct business continuously for the future. The objective of this research is to find the structure of the factors that indicate the sustainability of housing development owners. And the importance of both main factors and various subfactors by surveying the questionnaires about the importance of various factors that affect the sustainability of the organization. The sample group used in this research was 50 people involved with the organization of the housing development owners in Bangkok, the suburbs, and large provinces, with content validity testing with 3 experts and highly experienced. The structure was determined by Spearman Correlation and the reliability of the scale by Cronbach's Alpha. For the main factors that indicate the sustainability of the organization, The results of the research showed that the highest priority is "Management" (26.55%), second "Ethics" (19.35%), third "Social" (12.41%), fourth "Environment" (11.65%), fifth "Economic And Financial" (11.26%), sixth "Human Resources Management" (10.58%) and the least important factors are "Research And Development" (8.20%)

**KEYWORDS:** housing development, owner, factor, corporate sustainability

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น มิอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## กิตติกรรมประกาศ

ปริญญาบัตรเล่มนี้สำเร็จลุล่วงได้ เนื่องจากได้รับความอนุเคราะห์ช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก รศ.ดร.จักรพงษ์ พงษ์พิง และ ผศ.ดร.วุฒิชัยชาติพัฒนานันท์ ที่กรุณาให้คำปรึกษาปรับปรุงแก้ไข ข้อบกพร่อง คอยแนะนำช่วยเหลือในการแก้ไขปัญหา คอยให้ความรู้ เอาใจใส่ ตลอดจนให้ความช่วยเหลือจนสำเร็จได้ด้วยดี พวกเราผู้จัดทำรู้สึกซาบซึ้งในความอนุเคราะห์จากท่านอาจารย์ และขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ภาควิชาวิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ที่ได้ให้ความรู้ในทุก ๆ รายวิชาที่ศึกษาเพื่อเป็นพื้นฐาน โดยคณาจารย์ท่านต่าง ๆ ได้ถ่ายทอดความรู้ทั้งทางด้านวิชาการ ความรู้ทั่วไป และประสบการณ์ต่าง ๆ จนสามารถนำมาใช้ในการทำงานและการดำเนินชีวิตได้อย่างดียิ่ง ตลอดจนขอขอบพระคุณอาจารย์ทุกท่านที่ร่วมเป็นกรรมการในการทดสอบ

ขอขอบคุณเพื่อน ๆ ในภาควิชาวิศวกรรมโยธา ที่คอยให้คำแนะนำ ช่วยเหลือซึ่งกันและกันในการทำโครงการ รวมถึงตลอดระยะเวลาที่ได้เรียนรู้ศึกษาในภาควิชาโยธาจนตลอดมา

ขอขอบคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่านที่ได้กรุณาให้ข้อมูลโดยการตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริงและครบถ้วน

สุดท้ายขอขอบพระคุณ บิดา มารดาอันเป็นที่เคารพรักรยิ่ง ซึ่งเป็นผู้ให้ความรักและกำลังใจในการสนับสนุนการศึกษาเล่าเรียนของคณะผู้จัดทำมาโดยตลอด ทำให้คณะผู้จัดทำมีวันนี้ได้ คณะผู้จัดทำรู้สึกซาบซึ้งในพระคุณเป็นอย่างสูง

ทักษิณ	อุดมการเกษตร
ธีรภัทร	กษีรสกุล
พสุธร	ชูช่วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตัด|||อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	II
กิตติกรรมประกาศ.....	III
สารบัญ.....	IV
สารบัญตาราง.....	VII
สารบัญรูป.....	VIII
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ.....	1
1.2 ปัญหาทางวิจัย.....	2
1.3 ความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.4 ขั้นตอนการศึกษา.....	2
1.5 ผลที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
1.7 ขอบเขตการวิจัย.....	3
บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรม.....	4
2.1 บทนำ.....	4
2.2 ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	4
2.2.1 ความยั่งยืน.....	4
2.2.2 ความยั่งยืนขององค์กร.....	5
2.2.3 ปัจจัยบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร.....	6
2.3 ปัจจัยชี้วัดความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	19
2.3.1 องค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร.....	19
2.4 บทวิเคราะห์.....	21
2.5 กรอบแนวคิด.....	22

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตัด IV อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย.....	23
3.1 รูปแบบการวิจัย.....	23
3.2 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	24
3.2.1 แหล่งข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย.....	24
3.2.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	24
3.2.3 วิธีการสุ่มตัวอย่าง.....	24
3.3 เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	25
3.3.1 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	25
3.3.2 การทดสอบเครื่องมือ.....	29
3.4 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล.....	32
3.4.1 วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามส่วนที่ 1 .....	32
3.4.2 วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามส่วนที่ 2 .....	32
บทที่ 4 ผลการวิจัย.....	34
4.1 บทนำ.....	34
4.2 วิเคราะห์แบบสอบถามส่วนที่ 1: ข้อมูลส่วนบุคคล.....	34
4.3 วิเคราะห์แบบสอบถามส่วนที่ 2.....	41
4.3.1 ระดับความสำคัญของปัจจัยย่อยและปัจจัยหลักที่บ่งชี้ความยั่งยืน ขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	41
4.4 สรุปผล.....	45
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ.....	47
5.1 สรุปผลการวิจัย.....	47
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	51
5.2.1 ข้อเสนอแนะสำหรับอุตสาหกรรมเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	51
5.2.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยต่อไป.....	52

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
เอกสารอ้างอิง.....	53
ภาคผนวก.....	55
ประวัติผู้เขียน.....	74



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และตีพิมพ์อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร.....	15
ตารางที่ 2.2 กรอบแนวความคิดปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร.....	22
ตารางที่ 3.1 ตัวอย่างแบบสอบถามปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยที่บ่งชี้ความยั่งยืนของ องค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	27
ตารางที่ 4.1 ตำแหน่งการทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	34
ตารางที่ 4.2 ประสบการณ์งานก่อสร้าง.....	35
ตารางที่ 4.3 ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	36
ตารางที่ 4.4 หน้าที่ปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	37
ตารางที่ 4.5 สาขาการศึกษาสูงสุดของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	38
ตารางที่ 4.6 ระยะเวลาที่องค์กรของผู้ตอบแบบสอบถามได้ก่อตั้งมา.....	39
ตารางที่ 4.7 มูลค่าเฉลี่ยโดยประมาณของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่องค์กรของผู้ตอบ แบบสอบถาม.....	40
ตารางที่ 4.8 ปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยพร้อมกับค่าน้ำหนักความสำคัญ.....	42

## สารบัญรูป

หน้า

รูปภาพที่ 3.1 ขั้นตอนการศึกษาปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการ

หมู่บ้านจัดสรร..... 23



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และ VIII อ่างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร เป็นเครื่องมือสำคัญเชิงกลยุทธ์ ที่จะช่วยให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ สร้างความได้เปรียบในการตลาด สามารถยืนหยัดอยู่ได้ท่ามกลางการแข่งขันที่หลากหลาย การมีองค์ความรู้ถึงปัจจัยต่างๆเหล่านี้ จะส่งเสริมให้องค์กรสามารถประเมิน และพัฒนาองค์กรของตน รวมถึงทุ่มงบประมาณในการพัฒนาองค์กรเพื่อความยั่งยืน ได้อย่างตรงจุดและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จากการทบทวนวรรณกรรมมีนักวิจัยหลายท่านได้ให้ปัจจัยต่างๆที่บ่งชี้ ความยั่งยืนขององค์กร ตัวอย่างเช่น Our Common Future (1987) หรือ Brundtland Report[1] กล่าวว่าปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร มี 3 องค์ประกอบคือ 1.ด้านเศรษฐกิจ มีความสามารถในการทำกำไร หมายถึง การมีกำไรที่มั่นคง มีเสถียรภาพ กระตุ้นการ ประหยัดเพื่อลดค่าใช้จ่ายขององค์กร มีความสามารถในการสร้างตราสินค้าเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งการตลาด มีความเข้าใจ และ เข้าถึงลูกค้า 2. ด้านสังคม เป็นองค์กรแห่งความเอื้ออาทร หมายถึง ระดับความเป็นจริงในการใส่ใจสุขภาพและความปลอดภัยของพนักงาน การตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อผู้เกี่ยวข้อง ทางธุรกิจ เน้นความจริงใจ โปร่งใสในการทำงาน เป็น องค์กรแห่งความสุข 3. ด้านสิ่งแวดล้อม มีความรับผิดชอบต่อสังคม หมายถึง ระดับความเป็นจริงของการเป็นองค์กรที่มีชื่อเสียงด้าน รักษาสิ่งแวดล้อม การเป็นองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อ สังคม รวมถึงมีผลิตภัณฑ์ที่เน้นการรักษาสิ่งแวดล้อม จากความหมายด้านต้น จะเห็นว่า องค์ความรู้ของปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร มีความสำคัญอย่างยิ่งที่จะทำให้องค์กรมีการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนได้บรรลุผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์

ในปัจจุบัน ท่ามกลางการแข่งขันของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านโครงการบ้านจัดสรรที่มากมายและการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของหมู่บ้านจัดสรรนั้นยังเป็นที่ยอมรับ ซึ่งจากการรวบรวมข้อมูลจากรายงานสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์[2] พบว่าในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ.2560 เป็นต้นมาได้มีการลงทุนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น และจากตัวเลขของโครงการเปิดขายใหม่ในช่วงปี พ.ศ.2562 ไตรมาส 2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปี พ.ศ.2561 มีปริมาณโครงการเปิดขายใหม่ของหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นร้อยละ 91.9 และโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดขายใหม่ส่วนใหญ่เป็นของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งการทราบถึงปัจจัยต่างๆที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร จะส่งผลให้การปรับตัว และการพัฒนาองค์กรเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตรงจุด มีประสิทธิภาพ

ไม่สูญเสียทรัพยากรไปอย่างไร้ประโยชน์ ทั้งยังทำให้องค์กรสามารถยืดหยุ่นและยังคงทำธุรกิจให้มีความยั่งยืนต่อไปได้ในอนาคตภายภาคหน้า

จากการทบทวนวรรณกรรมที่ผ่านมา ยังไม่มีนักวิจัยท่านใดได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่ใช้ในการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร มีเพียงแต่ทำการศึกษาเกี่ยวกับ ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร และบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรผู้รับเหมา ดังนั้นงานวิจัยนี้จัดทำเพื่อหาปัจจัยใช้ในการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร

## 1.2 ปัญหางานวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้นพบว่า ยังไม่มีนักวิจัยท่านใดได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่ใช้บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีอิทธิพลต่อความยั่งยืนขององค์กรและอุตสาหกรรมหมู่บ้านจัดสรร

## 1.3 ความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อหาปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร โดยสำรวจจากแบบสอบถามความคิดเห็นถึงปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร

## 1.4 ขั้นตอนการศึกษา

1.4.1 ทบทวนวรรณกรรม และเอกสารที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับ ความยั่งยืน, ความยั่งยืนขององค์กร และปัจจัยที่ใช้บ่งชี้ความยั่งยืนของบริษัทเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร

1.4.2 วางกรอบแนวความคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่ใช้บ่งชี้ความยั่งยืนของบริษัทเจ้าของโครงการบ้านโดยอาศัยพื้นฐานจาก 1.4.1

1.4.3 ออกแบบสอบถามตามกรอบแนวความคิด เพื่อสำรวจปัจจัยที่ใช้บ่งชี้ความยั่งยืนของบริษัทเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร

1.4.4 ก่อนนำแบบสอบถามไปสำรวจ ได้ทำการทดสอบแบบสอบถามกับเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรที่มี ประสบการณ์สูง จำนวน 3 คน เพื่อให้ได้ความตรงเชิงเนื้อหา เพื่อปรับปรุงแบบสอบถามให้กระชับ ชัดเจน และตรงประเด็นมากยิ่งขึ้น และทดสอบแบบสอบถามในประเด็นดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต่อ 2 อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity)
- ความตรงเชิงโครงสร้าง (Construct Validity)
- ความเชื่อถือได้ของสเกล (Scale Reliability)

1.4.5 แจกแบบสอบถามให้ เจ้าของโครงการ วิศวกรผู้ควบคุมงาน และสถาปนิกผู้ออกแบบ ภายในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และ ในจังหวัดใหญ่ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่มีความสมบูรณ์ ครบถ้วน

1.4.6 วิเคราะห์ข้อมูลโดยหาค่าน้ำหนักของปัจจัยที่ใช้บ่งชี้ความยั่งยืนของบริษัทเจ้าของ โครงการบ้านจัดสรร

## 1.5 ผลที่คาดว่าจะได้รับ

ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่ใช้บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร และ ความสำคัญของปัจจัยที่ใช้บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อใช้เป็นแนวทางให้องค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร สามารถจัดสรรงบประมาณที่ นำไปใช้ในการพัฒนาองค์กรของตนให้มีความยั่งยืน ได้อย่างตรงจุด และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน อีกทั้งยังเป็นการพัฒนา อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโครงการบ้านจัดสรรให้เป็นที่ยอมรับของสมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

## 1.7 ขอบเขตการวิจัย

การทำงานวิจัยนี้ ได้ทำการหาปัจจัยที่ใช้บ่งชี้ความยั่งยืนของบริษัทเจ้าของโครงการบ้าน จัดสรรและระดับความสำคัญของปัจจัยที่ใช้ บ่งชี้ดังกล่าว โดยผ่านการเก็บข้อมูลจาก เจ้าของโครงการ วิศวกรผู้ควบคุมงาน และสถาปนิกผู้ออกแบบ ภายในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และ ในจังหวัดใหญ่ เท่านั้น

## บทที่ 2

### ทบทวนวรรณกรรม

#### 2.1 บทนำ

ในบทนี้จะกล่าวสรุปการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องจากการศึกษาวารสาร วิทยานิพนธ์ รายงาน และตำราทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งมีนักวิจัยได้ทำการศึกษาและรวบรวมข้อมูลต่างๆไว้ เกี่ยวข้องกับ ความหมายขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ความหมายของความยั่งยืน ความหมายของความยั่งยืนขององค์กร และปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร เพื่อเป็นตัวบ่งชี้ถึงความหมายของคำว่า ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร และเพื่อที่จะเข้าใจตัวชี้วัดที่บ่งบอกถึงปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจะได้แสดงรายละเอียด ในหัวข้อถัดไป

#### 2.2 ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

##### 2.2.1 ความยั่งยืน

Our Common Future (1987) หรือ Brundtland Report [1] ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า “ความยั่งยืน” หมายถึง การตอบสนองความจำเป็นของคนยุคปัจจุบันโดยไม่ลดขีดความสามารถในการตอบสนองความจำเป็นของคนยุคต่อไป

และยังให้คำจำกัดความไว้ว่า “ความยั่งยืน” ในมุมมองของสิ่งแวดล้อม หมายถึง กระบวนการของการรักษาความเปลี่ยนแปลงในสภาพแวดล้อมที่สมดุล ซึ่งการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรเพิ่มศักยภาพทั้งในปัจจุบันและอนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการของมนุษย์

Wandenberg JC (2015) [3] ได้กล่าวว่า “ความยั่งยืน” หมายถึง ความสมดุลของสายพันธุ์ และทรัพยากรภายในสภาพแวดล้อมของพวกมัน เพื่อรักษาสถิตที่ทรัพยากรที่มีอยู่จะต้องไม่หมดลงเร็วกว่าการสร้างทรัพยากรตามธรรมชาติ

Go green ocean society (2016) [4] ได้กล่าวว่า “ความยั่งยืน” หมายถึง การพัฒนาที่ตอบสนองความต้องการของปัจจุบัน โดยไม่ทำให้เกิดปัญหาในอนาคต เป็นการพัฒนาที่ต้องเชื่อมโยงและสัมพันธ์ โดยคำนึงถึงองค์ประกอบ 3 ด้าน คือ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัท บริการเชื้อเพลิงการบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (2018) [5] ได้กล่าวว่า “ความยั่งยืน” หมายถึง การส่งมอบคุณค่าให้แก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตลอดห่วงโซ่อุปทานอย่างสมดุลและครอบคลุมในมิติ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

ในที่นี้อาจสรุปได้ว่า “ความยั่งยืน” หมายถึง สภาพที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยไม่เกิดผลเสียต่อความต้องการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยสัมพันธ์ในด้าน เศรษฐกิจ สังคม และ สิ่งแวดล้อม

## 2.2.2 ความยั่งยืนขององค์กร

Ashrafi et al. (2018) [6] กล่าวว่า “ความยั่งยืนขององค์กร” หมายถึง แนวทางขององค์กร ที่นำไปสู่ คุณค่าทางด้านสังคม (Social) สิ่งแวดล้อม (Environmental) และ เศรษฐศาสตร์ (Economic) ในขอบเขตของอนาคตระยะยาว รวมถึงสนับสนุนความรับผิดชอบต่อที่ยิ่งใหญ่ขึ้น

Global Association of Corporate Sustainability Officers (2011) [7] กล่าวว่า “ความยั่งยืนขององค์กร” หมายถึง ระเบียบข้อบังคับ ที่บริษัทใดๆ จัดทำแนวทางในการตัดสินใจ เกี่ยวกับการจัดสรร เงินทุน (Capital) การพัฒนาผลิตภัณฑ์ (Product Development) แบรินด์ (Brand) และ การจัดหา (Sourcing) ด้วยหลักการของ การพัฒนาแบบยั่งยืน ในโลกที่มีทรัพยากรอยู่อย่าง จำกัด

Perrini and Tencati (2006) [8] กล่าวว่า “ความยั่งยืนขององค์กร” หมายถึง ความสามารถ ของบริษัท ที่จะสามารถดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่อง ในช่วงระยะเวลาอันยาวนาน และ พึ่งพาความ ยั่งยืน ของผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียในความสัมพันธ์

Van Marrewijk (2003) [9] กล่าวว่า ความหมายของ “ความยั่งยืนขององค์กร” สามารถ ตีความลงไปได้ ห้าองค์ประกอบหลัก อันได้แก่ การขับเคลื่อนให้เป็นที่ไปตามมาตรฐาน (Compliance-driven) ผลกำไร (Profit-Driven) การเอาใจใส่ (Caring) การประสานงาน (Synergistic) และความ เป็นองค์รวม (Holistic)

Winson (2003) [10] กล่าวว่า “ความยั่งยืนขององค์กร” หมายถึง แบบอย่างการบริหาร จัดการองค์กรรูปแบบใหม่และกำลังพัฒนา ที่ถึงแม้แนวคิดนี้จะรับทราบถึงความจำเป็นในการทำกำไร แต่ยังคงแตกต่างจากรูปแบบการเจริญเติบโตแบบดั้งเดิม และการเพิ่มผลกำไรสูงสุด ด้วยการให้ ความสำคัญกับ สภาพแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) เศรษฐกิจ (Economic) รวมถึง การรายงานผลการดำเนินงานแก่สาธารณะชน (Public Reporting)

Dyllick and Hockerts (2002) [11] กล่าวว่า “ความยั่งยืนขององค์กร” สามารถนิยามได้ว่าเป็น การตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งทางตรง และทางอ้อม เช่น ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า การรวมกลุ่มกดดัน ชุมชน และอื่นๆ โดยไม่ลดทอนความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย ในอนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต่อ 5 ว่าจะอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในที่นี้อาจสรุปได้ว่า “ความยั่งยืนขององค์กร” หมายถึง การที่องค์กรสามารถดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่องและยาวนาน โดยที่ยังมีองค์ประกอบที่ดีได้แก่ การมีคุณภาพตามมาตรฐาน มีผลกำไร มีการประสานงานที่ดี และมีความเป็นองค์กรรวมขององค์กร ทั้งยังสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ที่มีส่วนได้เสีย ทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า ชุมชน ฯลฯ และไม่ลดทอนความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียในอนาคต โดยที่การดำเนินการขององค์กรนั้นมีการให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อม สังคม เศรษฐกิจ รวมถึงมีการรายงานผลการดำเนินงานแก่สาธารณะชนด้วย

### 2.2.3 ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร

รายงาน Our Common Future (1987) หรือ Brundtland Report [1] กล่าวถึงปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร มี 3 องค์ประกอบคือ ด้านเศรษฐกิจ (ความสามารถในการทำกำไร) ด้านสังคม (องค์กรแห่งความสุข) และด้านสิ่งแวดล้อม (ความรับผิดชอบต่อสังคม) ซึ่งมีนิยามปฏิบัติการและวิธีการวัดทั้ง 3 ประเด็น ดังนี้

1. ด้านเศรษฐกิจ (ความสามารถในการทำกำไร) หมายถึง การมีกำไรที่มั่นคง มีเสถียรภาพ กระตุ้นการประหยัดเพื่อลดค่าใช้จ่ายขององค์กร มีความสามารถในการสร้างตราสินค้าเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งการตลาด มีความเข้าใจ และ เข้าถึงลูกค้า
2. ด้านสังคม (องค์กรแห่งความเอื้ออาทร) หมายถึง ระดับความเป็นจริงในการใส่ใจสุขภาพและความปลอดภัย ของพนักงาน การตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อผู้เกี่ยวข้อง ทางธุรกิจ เน้นความจริงใจ โปร่งใสในการทำงาน เป็น องค์กรแห่งความสุข
3. ด้านสิ่งแวดล้อม (ความรับผิดชอบต่อสังคม) หมายถึง ระดับความเป็นจริงของการเป็นองค์กรที่มีชื่อเสียงด้าน รักษาสิ่งแวดล้อม การเป็นองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อ สังคม รวมถึงมีผลิตภัณฑ์ที่เน้นการรักษาสิ่งแวดล้อม

Antolin-Lopez et al. (2016) [12] ได้กล่าวถึงความหลากหลายของเครื่องมือที่เกี่ยวข้องกับการประเมินผลความยั่งยืนขององค์กร และได้ สังเคราะห์และพัฒนา ปัจจัยที่ชี้วัดความยั่งยืน โดยทั่วไปของบริษัท ได้ดังนี้

#### 1.ด้านเศรษฐกิจ (Economic)

- การสร้างกำไร (Profit generation)
- ประสิทธิภาพ (Efficiency)
- ความสัมพันธ์กับซัพพลายเออร์ (Supplier relations)

#### ๕- การดำเนินการทางการตลาด (Marketing practices)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต่อ 6 ว่าจะอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- นวัตกรรม (Innovation)
- ความเสี่ยงและวิกฤติในการบริหาร (Risk & crisis management)
- ค่าตอบแทนพนักงาน (Employee compensation)
- ความสัมพันธ์กับรัฐบาล (Government relations)
- จริยธรรมในการบริหาร (Ethics in management)

## 2.ด้านสังคม (Society)

- โครงการด้านแรงงาน (Employee programs)
- สุขภาพและความปลอดภัยจากการทำงาน (Occupational health & safety)
- สิทธิมนุษยชน (Human rights)
- การกุศล (Philanthropy)
- กิจกรรมอาสาสมัคร (Volunteerism)
- ความมุ่งมั่นต่อท้องถิ่น (Local commitment)
- ตลาดฐานพีระมิด (Bottom of pyramid)
- รับผิดชอบต่อสินค้า (Product responsibility)
- การจัดการคุณภาพ (Quality Management)
- การมีประตีสัมพันธ์กับลูกค้า (Consumer relations management)
- การบริโภคที่ยั่งยืน (Sustainable consumption)

## 3.ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental)

- การอนุรักษ์พลังงาน (Energy conservation)
- การจัดการวัสดุ (Materials management)
- ปัญหาน้ำ (Water issues)
- การจัดการขยะและวัสดุเหลือใช้ (Waste management)
- การเปลี่ยนแปลงสภาพอากาศ (Climate change)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต่อ7อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- มลพิษ (Pollution)
- ความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity)
- การดูแลผลิตภัณฑ์ (Product stewardship)
- ระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม (Environmental management systems)
- การกระจายและการขนส่ง (Distribution and transportation)
- จัดซื้อจัดหา ด้วยวิธีการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green suppliers)
- การรายงานด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental reporting)
- การปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental compliance)
- ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental risk)

The Corporate Sustainability Index (ISE) กล่าวถึง การพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร ว่า มีปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร อยู่เจ็ดปัจจัยหลักคือ

### 1. ทั่วไป (General)

- ความมุ่งมั่นต่อชุมชน (Commitments to the community)
- การจัดตำแหน่งของภาระผูกพัน (Alignment of commitments)
- มุมมองเชิงกลยุทธ์ (Strategic perspectives)
- ความโปร่งใสของรายงาน (Transparency of general reports)
- จริยธรรมและความเป็นพลเมือง (Ethics and citizenship)

### 2. ลักษณะของผลิตภัณฑ์ (Nature of Product)

- ผลกระทบส่วนบุคคลจากการใช้ผลิตภัณฑ์ (Personal impacts of product use)
- ผลกระทบทางอ้อมจากการใช้ผลิตภัณฑ์ (Indirect impacts of product use)
- การปฏิบัติตามกฎหมายกับผลิตภัณฑ์ (Legal compliance with products)

### 3. การกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance)

- ด้านทั่วไปของการกำกับดูแล (General aspects of governance)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- โครงสร้างและพลวัตของการกำกับดูแลกิจการ (Structure and dynamics of corporate governance)
- การจัดการและการตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการ (Management and audit of corporate governance)
- ความรับผิดชอบต่อการกำกับดูแลกิจการ (Corporate governance accountability)
- ความประพฤติและผลประโยชน์ทับซ้อนในการกำกับดูแลกิจการ (Conduct and conflict of interest in corporate governance)

#### 4. เศรษฐกิจและการเงิน (Economic and Financial)

- นโยบายและกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน (Economic and financial policy and strategy)
- ความเสี่ยงและการจัดการผลการดำเนินงานทางเศรษฐกิจและการเงิน (Risks and management of economic and financial performance)
- งบการเงินและเศรษฐกิจ (Economic and financial statements)
- การปฏิบัติตามกฎหมายด้านเศรษฐกิจและการเงิน (Legal compliance with economic and financial aspects)

#### 5. สิ่งแวดล้อม (Environmental)

- ความมุ่งมั่นขอบเขตและการเผยแพร่นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม (Commitment, scope and dissemination of environmental policy)
- การจัดการสิ่งแวดล้อมและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental management and responsibility)
- การปล่อยมลพิษในชั้นบรรยากาศและประเด็นปัญหาสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ (Atmospheric emissions and critical environmental aspects)
- ทุนสำรองตามกฎหมายและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม (Legal reserve and environmental liabilities)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตั้ง 9 ว่าจะอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 6. สังคม (Society)

- นโยบายการใช้ข้อมูลและการตลาดเพื่อสังคม (Policy, use of information and social marketing)
- แรงงานสัมพันธ์และสังคม (Labor relations and with society)
- ความหลากหลายและความเสมอภาค, การจัดการซัพพลายเออร์และการแก้ปัญหาความต้องการของสังคม (Diversity and equity, supplier management and resolution of society's demands)
- การปฏิบัติตามกฎหมาย (Legal compliance)

## 7. การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Changes)

- มุ่งมั่นที่จะเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Commitment to climate changes)
- ความรับผิดชอบและระบบการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Responsibility and climate changes systems)
- ผลลัพธ์ทางธุรกิจของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Business results of climate changes)
- แสดงเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Disclosure about climate changes)

Schrippe, P. et. al. (2019) [13] กล่าวถึงการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร บนพื้นฐานของ The Corporate Sustainability Index (ISE)(2015) ว่า มีปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรที่สำคัญต่อความยั่งยืนของบริษัท เลียงลำดับความสำคัญผลที่ได้คือ: (i) การกำกับดูแลกิจการ (ii) ทั่วไป (iii) เศรษฐกิจและการเงิน (iv) ลักษณะของผลิตภัณฑ์ (v) สิ่งแวดล้อม และ (vi) การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

จากคู่มือการประเมินการพัฒนายั่งยืนขององค์กร (CSA Guide - RobecoSAM's Corporate Sustainability Assessment Methodology Version 2.0, 2015) [14] ได้กำหนดเกณฑ์และ ตัวชี้วัดการประเมินความยั่งยืนในแต่ละมิติของ RobecoSAM ดังต่อไปนี้

## 1.ด้านเศรษฐกิจ (Economic)

- นโยบายการต่อต้านอาชญากรรม/มาตรการ (Anti-crime policy/measure)
- การจัดการตราสินค้า (Brand Management)
- จรรยาบรรณ / การปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎระเบียบ / การต่อต้านการทุจริตและ การติดสินบน (Code of Conduct/ Compliance/ Corruption & Bribery)
- หลักบรรษัทภิบาล (Corporate Governance)
- การจัดการลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Relationship Management)
- การจัดการนวัตกรรม (Innovation Management)
- การปฏิบัติการทางตลาด (Marketing Practices)
- การบริหารความเสี่ยงราคา (Price Risk Management)
- การวิจัยและพัฒนา (Research & Development)
- การจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต (Risk & Crisis Management)
- ดัชนีชี้วัด / ระบบการวัด (Scorecards/ Measurement Systems)

## 2.ด้านสังคม (Society)

- การกำหนดภาระค่าใช้จ่าย (Addressing Cost Burden)
- ชีวจริยธรรม (Bioethics)
- การเป็นพลเมืองที่ดีขององค์กรธุรกิจและนโยบายด้านการกุศล (Corporate Citizenship and Philanthropy)
- ปัญหาความขัดแย้งวิกฤตในการให้กู้ยืม / เงินทุน (Controversial issues, Dilemmas in lending/financing)
- การเข้าถึงแหล่งการเงิน/การเสริมสร้างศักยภาพ (Financial Inclusion/ Capacity Building)
- ผลลัพธ์ทางสุขภาพจากการให้ความช่วยเหลือ (Health Outcome Contribution)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตั้ง 11 อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ (Human Capital Development)
- ตัวชี้วัดการปฏิบัติด้านแรงงาน (Labor Practice Indicators)
- สุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน (Occupational Health & Safety)
- การรายงานผลกระทบทางสังคม (Social Report)
- การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น (Stakeholder Engagement)
- มาตรฐานสำหรับคู่ค้า (Standard for Suppliers)
- กลยุทธ์เพื่อเพิ่มการเข้าถึงยาหรือผลิตภัณฑ์ (Strategy to Improve Access to Drugs or Products)
- แนวทางการจูงใจและรักษาบุคลากรที่มีความสามารถ (Talent Attraction & Retention)
- 3.ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental)
  - ความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity)
  - โอกาสทางธุรกิจการเงินการบริการ / ผลิตภัณฑ์ (Business Opportunities Financial Service/Products)
  - ความเสี่ยงทางธุรกิจของโครงการขนาดใหญ่ / ส่งออกการเงิน (Business Risk Large Project/ Export Finance)
  - การกำกับดูแลสภาพภูมิอากาศเปลี่ยนแปลง (Climate Change Governance)
  - กลยุทธ์ทางการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Strategy)
  - การผลิตไฟฟ้า (Electricity Generation)
  - Environmental Footprint
  - นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม/ระบบบริหารจัดการ (Environmental Policy/ Management System)
  - การรายงานด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Report)
  - การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ (Operation Eco-Efficiency)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตั้ง 12 อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การส่งและการจัดจำหน่าย (Transmission & Distribution)
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพยากรน้ำ (Water-Related Risk)

Tetteh, M.O. et. al. (2019) [15] ได้ทำการวิเคราะห์และได้ทำรายงานเกี่ยวกับปัจจัยบ่งชี้ความยั่งยืนของบริษัทรับเหมาก่อสร้าง ได้ดังนี้

### 1. เศรษฐกิจ (Economic)

- ประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจ (เช่น ต้นทุน, ค่าใช้จ่าย ฯลฯ) (Economic performance (e.g. cost, expenses, etc.))
- กำไร และ ความสามารถในการทำกำไร (Profit and profitability)
- จริยธรรมในการจัดการ (Ethics in management)
- การจัดการคุณภาพ (Quality management)
- การกำกับดูแลกิจการ (Corporate governance)
- การจัดการความสัมพันธ์ (Relationship management)
- การจัดการความเสี่ยงและปัญหา (Risk and issue management)
- การจัดการนวัตกรรม (Innovation management)
- บทบาทในตลาด (Market presence)

### 2. สังคม (Society)

- การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น (Stakeholder engagement)
- การทำงานร่วมกันของชุมชน / ความพึงพอใจของลูกค้า (Community cohesion/customer satisfaction)
- ประสิทธิภาพด้านสุขภาพและความปลอดภัย (Health and safety performance)
- สิทธิมนุษยชน (Human rights)
- แรงงานสัมพันธ์และสวัสดิการ (Labour practice/relation)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตั้ง 13 ำงอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การพัฒนาขีดความสามารถ (Capacity development)
- การสร้างงานที่ยั่งยืน (Sustainable job creation)
- บริจาคเพื่อการกุศล (Philanthropy (contributions to charity))
- การรายงานทางสังคม (Social reporting)

### 3. สิ่งแวดล้อม (Environmental)

- การจัดการวัสดุ (Materials management)
- การปล่อยมลพิษ (Emission)
- การอนุรักษ์พลังงาน (Energy conservation)
- ประสิทธิภาพด้านสิ่งแวดล้อม (เช่น ลดอุบัติเหตุด้านสิ่งแวดล้อม) (Environmental performance (e.g. reduce environmental accidents))
- ระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม (Environmental management system)
- ปัญหาน้ำ (Water issue)
- มลพิษ (Pollution)
- การปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental compliance)
- ความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity)
- การรายงานด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental reporting)
- การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate change)
- การกระจายและการขนส่ง (Distribution and transport)

จากการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนจากแหล่งที่มาข้างต้น สามารถสรุปและเรียบเรียงได้ดังตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1 ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร

มิติของความยั่งยืน Sustainability dimension	ตัวบ่งชี้ (indicators)	อ้างอิง (References)
ด้านเศรษฐกิจ (Economic)	-การสร้างกำไร (Profit generation) -ความสัมพันธ์กับซัพพลายเออร์ (Supplier relations) -การดำเนินการทางการตลาด (Marketing practices) -ค่าตอบแทนพนักงาน (Employee compensation) -ความสัมพันธ์กับรัฐบาล (Government relations) -จริยธรรมในการบริหาร (Ethics in management) -นโยบายการต่อต้านอาชญากรรม/มาตรการ (Anti-crime policy/measure) -การจัดการตราสินค้า (Brand Management) -จรรยาบรรณ / การปฏิบัติตามกฎระเบียบ / การต่อต้านการทุจริต (Code of Conduct/ Compliance/ Corruption & Bribery) -การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Relationship Management) -การบริหารความเสี่ยงราคา (Price Risk Management) -การวิจัยและพัฒนา (Research & Development) -การจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต (Risk & Crisis Management) -ดัชนีชี้วัด / ระบบการวัด (Scorecards/ Measurement Systems) -ประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจ (Economic performance) -การจัดการคุณภาพ (Quality management) -การกำกับดูแลกิจการ (Corporate governance) -การจัดการนวัตกรรม (Innovation management) -บทบาทในตลาด (Market presence) -นโยบายและกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน (Economic and financial policy and strategy) -ความเสี่ยงและการจัดการผลการดำเนินงานทางเศรษฐกิจและการเงิน (Risks and management of economic and financial performance) -งบการเงินและเศรษฐกิจ (Economic and financial statements) -การปฏิบัติตามกฎหมายด้านเศรษฐกิจและการเงิน (Legal compliance with economic and financial aspects) -ลักษณะของผลิตภัณฑ์ (Nature of Product)	1,3 1 1,2,3 1 1 1,3,4 2 2 2,3,4 2,3 2 2 1,2,3 2 1,3 3 2,3,4 1,3 3 4 4 4 4 4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และตั้ง 15 อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร (ต่อ)

มิติของความยั่งยืน Sustainability dimension	ตัวบ่งชี้ (indicators)	อ้างอิง (References)
ด้านสังคม (Society)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-โครงการด้านแรงงาน (Employee programs)</li> <li>-สิทธิมนุษยชน (Human rights)</li> <li>-กิจกรรมอาสาสมัคร (Volunteerism)</li> <li>-ความมุ่งมั่นต่อท้องถิ่น (Local commitment)</li> <li>-ตลาดฐานพีระมิด (Bottom of pyramid)</li> <li>-รับผิดชอบต่อสินค้า (Product responsibility)</li> <li>-การจัดการคุณภาพ (Quality Management)</li> <li>-การมีประสิทธิสัมพันธกับลูกค้า (Consumer relations management)</li> <li>-การบริโภคที่ยั่งยืน (Sustainable consumption)</li> <li>-การกำหนดภาระค่าใช้จ่าย (Addressing Cost Burden)</li> <li>-ชีวจริยธรรม (Bioethics)</li> <li>-การเป็นพลเมืองที่ดีขององค์กรธุรกิจและนโยบายด้านการกุศล (Corporate Citizenship and Philanthropy)</li> <li>-ปัญหาความขัดแย้งวิกฤติในการให้กู้ยืม / เงินทุน (Controversial issues, Dilemmas in lending/financing)</li> <li>-การเข้าถึงแหล่งการเงิน/การเสริมสร้างศักยภาพ (Financial Inclusion/ Capacity Building)</li> <li>-ผลลัพธ์ทางสุขภาพจากการให้ความช่วยเหลือ (Health Outcome Contribution)</li> <li>-การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ (Human Capital Development)</li> <li>-ตัวชี้วัดการปฏิบัติด้านแรงงาน (Labor Practice Indicators)</li> <li>-สุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน (Occupational Health &amp; Safety)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1</li> <li>1,3</li> <li>1</li> <li>1,4</li> <li>1</li> <li>1</li> <li>1</li> <li>1</li> <li>1</li> <li>2</li> <li>2</li> <li>1,2,3</li> <li>2</li> <li>2</li> <li>2</li> <li>2,3</li> <li>2</li> <li>1,2,3</li> </ul>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตั้ง 16 อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร (ต่อ)

มิติของความยั่งยืน Sustainability dimension	ตัวบ่งชี้ (indicators)	อ้างอิง (References)
ด้านสังคม (Society)	-การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น (Stakeholder Engagement) -มาตรฐานสำหรับคู่ค้า (Standard for Suppliers) -กลยุทธ์เพื่อเพิ่มการเข้าถึงยาหรือผลิตภัณฑ์ (Strategy to Improve Access to Drugs or Products) -แนวทางการจูงใจและรักษาบุคลากรที่มีความสามารถ (Talent Attraction & Retention) -การทำงานร่วมกันของชุมชน / ความพึงพอใจของลูกค้า (Community cohesion/customer satisfaction) -การปฏิบัติด้านแรงงาน และ แรงงานสัมพันธ์ (Labour practice/relation) -การสร้างงานที่ยั่งยืน (Sustainable job creation) -นโยบายการใช้ข้อมูลและการตลาดเพื่อสังคม (Policy, use of information and social marketing) -ความหลากหลายและความเสมอภาค, การแก้ปัญหาความต้องการของสังคม (Diversity and equity, resolution of society's demands) -การปฏิบัติตามกฎหมาย (Legal compliance)	2,3 2 2 2 3 3,4 3 4 4 4
ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental)	-การอนุรักษ์พลังงาน (Energy conservation) -การจัดการวัสดุ (Materials management) -ปัญหาน้ำ (Water issues) -การจัดการขยะและวัสดุเหลือใช้ (Waste management) -มลพิษ (Pollution) -การดูแลผลิตภัณฑ์ (Product stewardship) -การจัดจำหน่ายและการขนส่ง (Distribution and transportation) -จัดซื้อจัดหา ด้วยวิธีการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green suppliers) -การรายงานด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental reporting) -การปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental compliance) -ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental risk) -ความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity)	1,3 1,3 1,2,3 1 1,3 1 1,2,3 1 1,2,3 1,3 1,2 1,2,3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และดัดแปลงอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร (ต่อ)

มิติของความยั่งยืน Sustainability dimension	ตัวบ่งชี้ (indicators)	อ้างอิง (References)
ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental)	-โอกาสทางธุรกิจการเงินการบริการ / ผลิตภัณฑ์ (Business Opportunities Financial Service/Products)	2
	-ความเสี่ยงทางธุรกิจของโครงการขนาดใหญ่ / ส่งออกการเงิน (Business Risk Large Project/ Export Finance)	2
	-กลยุทธ์ทางการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Strategy)	2
	-การผลิตไฟฟ้า (Electricity Generation)	2
	-Environmental Footprint	2
	-นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม/ระบบบริหารจัดการ (Environmental Policy/ Management System)	1,2,3,4
	-การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ (Operation Eco-Efficiency)	2
	-ประสิทธิภาพด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental performance)	3
	-การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate change)	1,2,3,4
	-การปล่อยมลพิษในชั้นบรรยากาศและประเด็นปัญหาสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ (Atmospheric emissions and critical environmental aspects)	3,4
-ทุนสำรองตามกฎหมายและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม (Legal reserve and environmental liabilities)	4	

1 =Antolín-Lopez et. al. (2016); 2 =CSA Guide-RobecoSAM (2015); 3= Tetteh, M.O. et. al. (2019); 4 =ISE (2015)

## 2.3 ปัจจัยที่ชี้วัดความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

### 2.3.1 องค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

เนื่องจากการทบทวนทวนวรรณกรรมที่ผ่านมายังไม่พบนักวิจัยท่านใดที่ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร มีเพียงแต่ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรทั่วไป องค์กรอุตสาหกรรม การก่อสร้าง และองค์กรผู้รับเหมาเพียงเท่านั้น ดังนั้นในหัวข้อนี้จะกล่าวถึง ความหมายรูปแบบเฉพาะตัว และลักษณะการดำเนินงานขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรกับองค์กรธุรกิจอื่น อีกทั้งยังชี้ให้เห็นถึงความสำคัญที่จะต้องทำการศึกษาวิจัยถึงปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์แก่วงการอุตสาหกรรมนี้ต่อไป

ในพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตราที่4 ได้ให้คำนิยามการจัดสรรที่ดินไว้ว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนและให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย และได้ให้ความหมายของ ผู้จัดสรรที่ดิน ไว้ว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

พรศักดิ์ ลิ้มพรชัย และคณะ(2560) [16] ได้สรุปภาพรวมของการทำโครงการจัดสรรหนึ่งโครงการ และได้แบ่งการบริหารโครงการออกเป็น 4 ช่วง ดังนี้

ช่วงที่1 การกำหนดโครงการ (Defining The Project Concept)

ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ แบ่งออกเป็น5ด้านหลักๆ ได้แก่

- ด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อดูจังหวะเวลาที่เหมาะสมแก่การลงทุน
- ด้านการตลาด เพื่อศึกษารูปแบบของโครงการที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย ราคาขาย ทำเลที่ตั้งจุดขายโครงการ สถานที่จัดจำหน่าย การวางแผนโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย

- ด้านเทคนิคและกฎหมาย คือการศึกษาว่าควรใช้การก่อสร้างรูปแบบใดที่เหมาะสมสำหรับโครงการ รวมถึงการเลือกใช้วัสดุ เครื่องจักร เทคโนโลยี ข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตาม การเตรียมสถานที่ก่อสร้าง การเข้าถึง การลำเลียงวัสดุ ผลกระทบข้างเคียง ฯลฯ
- ด้านการเงิน เพื่อศึกษาว่าโครงการต้องใช้เงินทั้งหมดเท่าใด โครงสร้างการเงินเป็นอย่างไร การกู้ยืม ต้นทุนทางการเงินที่มี ค่าธรรมเนียมต่างๆ ภาษี และกำไร
- ด้านการจัดการ วิเคราะห์การจัดการภายในองค์กรเองทางด้านความพร้อมของทีมงาน บุคลากร นโยบายและกลยุทธ์

## ช่วงที่2 ขั้นตอนการวางแผนโครงการ (planning)

การจัดทำแผนรายละเอียดต่างๆของงานในช่วงที่1 เพื่อให้รู้ว่าม้งานต้องทำเมื่อไหร่ และต้นทุนที่คิดไว้ยังอยู่ในงบประมาณที่จัดทำในช่วงที่1หรือไม่ แผนรายละเอียดที่ต้องจัดทำได้แก่

- แผนการขายการโอน
- แผนการจัดทำแบบก่อสร้าง
- แผนการจัดทำบัญชีรายละเอียดราคาค่าก่อสร้าง(BOQ)
- แผนการขออนุมัติสิ่งแวดล้อม(ถ้ามี)
- แผนการก่อสร้าง
- ประมาณการกระแสเงินสด
- การตรวจสอบข้อบังคับ กฎหมายต่างๆ
- แผนการยื่นขออนุญาตต่างๆ เช่นขออนุญาตก่อสร้าง, ขอไฟฟ้า ประปา, ขออนุญาตจัดสรร ฯลฯ

## ช่วงที่3 ขั้นตอนการดำเนินการโครงการ (Project Execution)

ขั้นตอนการก่อสร้างจะเริ่มตั้งแต่การจัดหาและจัดจ้างผู้รับเหมา มาก่อสร้างจนแล้วเสร็จ

- การจัดหาและจัดจ้างผู้รับเหมา จัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างหลัก และผู้รับเหมาเฉพาะทาง ตลอดจนวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ
- ขั้นตอนการก่อสร้าง

#### ช่วงที่4 การส่งมอบงานและรับประกันผลงาน

การส่งมอบงานงวดสุดท้ายเพื่อปิดโครงการ ในการรับมอบงานงวดสุดท้ายจากผู้รับเหมา เมื่อตัวแทนเจ้าของโครงการตรวจแล้ว จะผลัดภาระไปยังลูกบ้านโดยตรง คือ ถ้าลูกบ้านไม่รับงานก็ยังไม่ถือว่าผ่านงวดสุดท้าย ต้องรอให้ลูกบ้านตรวจเรียบร้อยเป็นที่พอใจเสียก่อน จึงจะอนุมัติงานงวดสุดท้าย

จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้น พบว่ายังไม่มีผู้ใดที่ได้ให้ความหมายโดยตรงของ องค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรไว้ ในที่นี้อาจกล่าวได้ว่า องค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร หมายถึง องค์กรที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินอย่างถูกต้องและดำเนินการก่อสร้างรวมถึงจัดสรรโครงการให้เป็นไปตามที่ข้อกำหนดกำหนด โดยที่การดำเนินการของ องค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรต่อหนึ่งโครงการบ้านจัดสรรใดๆนั้น มีขั้นตอนตั้งแต่การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การวางแผนโครงการ การดำเนินการตามแผนโครงการ และการบริหารจัดการโครงการ นอกจากนี้ยังดำเนินการในส่วนของการควบคุมการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ซึ่งได้แก่ตัวบ้าน และงานสาธารณูปโภคต่างๆในโครงการ ให้ได้คุณภาพตามมาตรฐานของบริษัท และเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยทางวิศวกรรมตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนการทำการตลาด การขายและส่งมอบบ้านตามที่ได้จัดสรรไว้ให้แก่ลูกค้า

#### 2.4 บทวิเคราะห์

จากการทบทวนบทวรรณกรรมข้างต้นพบว่า ยังไม่มีนักวิจัยท่านใดได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับ ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร มีเพียงแต่ทำการศึกษาเกี่ยวกับ ปัจจัยที่ใช้บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรทั่วไป และปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรผู้รับเหมา ดังนั้นวัตถุประสงค์ของงานวิจัยนี้คือเพื่อหาปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร

## 2.5 กรอบแนวความคิด

ตารางที่ 2.2 กรอบแนวความคิดปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร

ปัจจัยบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร เจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร	
ปัจจัยหลัก (main factors)	ปัจจัยย่อย (subordinate factors)
การบริหารจัดการ (Management)	การดำเนินการทางการตลาด (Marketing practices)
	การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ (Consumer relations management)
	การจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต (Risk & Crisis Management)
	การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น (Stakeholder Engagement)
	การกำกับดูแลกิจการ (Corporate governance)
	แรงงานสัมพันธ์ (Labour relation)
	การจัดการวัสดุ (Materials management)
เศรษฐกิจและการเงิน (Economic & Financial)	การสร้างกำไร (Profit generation)
	นโยบายและกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน (Economic and financial policy and strategy)
จริยธรรม (Ethics)	จริยธรรมในการบริหาร (Ethics in management)
	สิทธิมนุษยชน (Human rights)
	รับผิดชอบต่อสินค้า (Product responsibility)
	การเป็นพลเมืองที่ดีขององค์กรธุรกิจ (Corporate Citizenship)
	มาตรฐานสำหรับคู่ค้า (Standard for Suppliers)
สังคม (Society)	การปฏิบัติตามกฎหมาย (Legal compliance)
	ความรับผิดชอบต่อสังคม และชุมชนโดยรอบ (Social & Community Responsibility)
การจัดการทรัพยากรมนุษย์ (human resources management)	การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ (Human Capital Development)
	แนวทางการ جذبและรักษาบุคลากรที่มีความสามารถ (Talent Attraction & Retention)
	ค่าตอบแทนพนักงาน (Employee compensation)
สิ่งแวดล้อม (Environmental)	นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Policy)
การวิจัยและพัฒนา (Research & Development)	การวิจัยและพัฒนา (Research & Development)
	การจัดการนวัตกรรม (Innovation management)

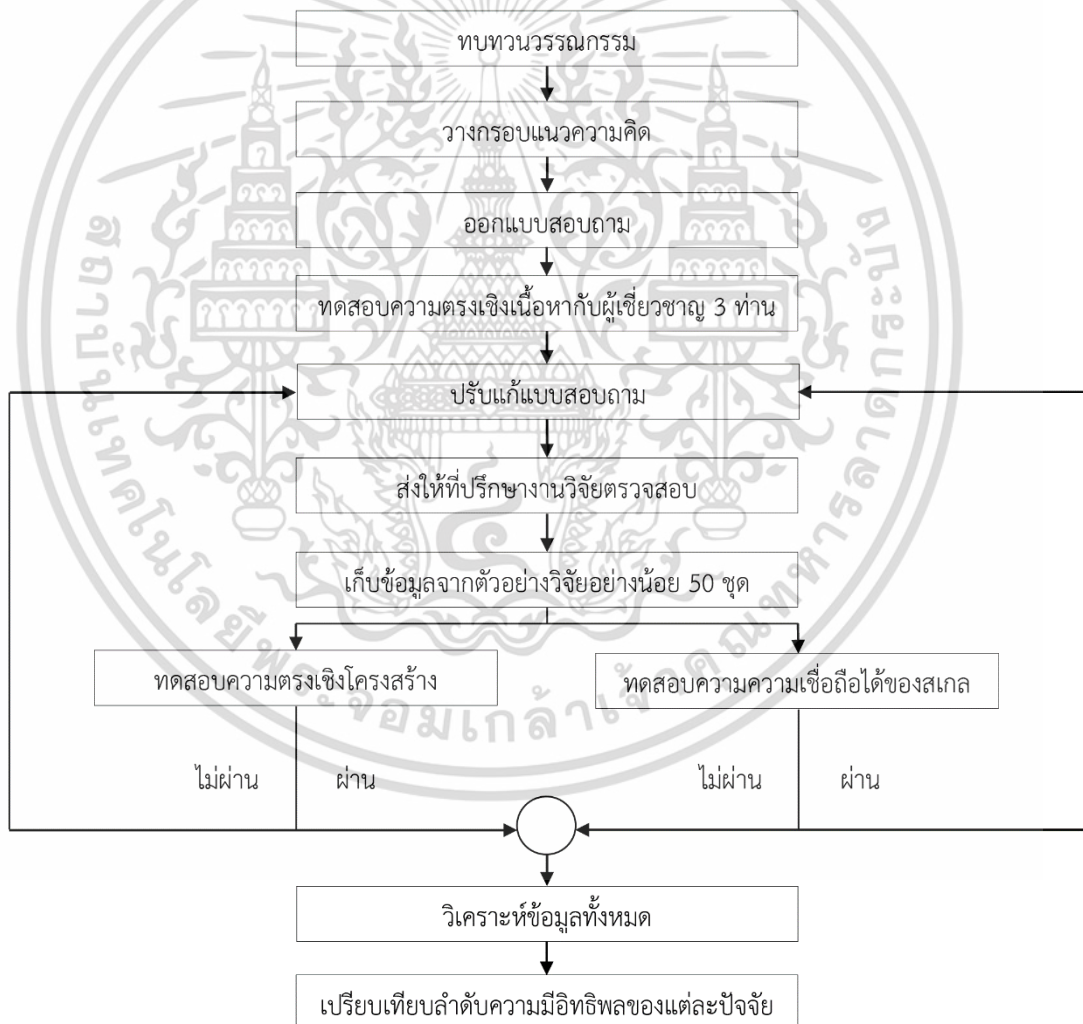
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตั้ง 22 อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### บทที่ 3

## ระเบียบวิธีการวิจัย

### 3.1 รูปแบบการวิจัย

เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้น การดำเนินการวิจัยนี้ เลือกใช้การวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยการจัดทำแบบสอบถามขึ้นมาเพื่อสำรวจระดับ ความสำคัญของแต่ละปัจจัยเพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์และพัฒนาเป็นโครงสร้างของปัจจัยที่ใช้ในการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยได้สรุปขั้นตอนการศึกษาไว้ดังนี้ รูปที่ 3.1



รูปที่ 3.1 ขั้นตอนการศึกษาปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

## 3.2 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

### 3.2.1 แหล่งข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย

แหล่งข้อมูล (Source of Data) ซึ่งจำแนกตามแหล่งที่มาของข้อมูลที่ใช้ในงานวิจัยนี้สามารถแบ่งได้ เป็น 2 ประเภทดังนี้

(1) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) หมายถึง ข้อมูลไม่ได้เก็บรวบรวมจากแหล่งข้อมูลโดยตรง ในที่นี้คือข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยปัจจัยความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์หรือสังเคราะห์แล้วนำมาสร้างกรอบแนวความคิดการวิจัยครั้งนี้

(2) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) หมายถึง เป็นข้อมูลที่ได้เก็บรวบรวมขึ้นมาเป็นครั้งแรกจากกลุ่ม ตัวอย่างโดยตรงซึ่งยังไม่ได้ผ่านการวิเคราะห์หรือสังเคราะห์เป็นเอกสาร สำหรับงานวิจัยนี้ได้เก็บข้อมูลปฐมภูมิจากแบบสอบถามที่ได้ถามกลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้อง

### 3.2.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

งานวิจัยนี้ได้กำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ไว้ดังนี้

(1) ประชากร (Population) ที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับองค์กรบริษัทเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร ในฐานะเจ้าของ ผู้จัดการโครงการ วิศวกรคุมการก่อสร้าง และ อื่นๆ ในพื้นที่ เขตกรุงเทพมหานคร ,ปริมณฑล และ ในจังหวัดใหญ่

(2) กลุ่มตัวอย่าง (Sample) ที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือจำนวนผู้ที่เกี่ยวข้องกับองค์กรบริษัทเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร จำนวนอย่างน้อย 50 ราย ในเขตกรุงเทพมหานคร ,ปริมณฑล และ ในจังหวัดใหญ่

### 3.2.3 วิธีการสุ่มตัวอย่าง

การสุ่มตัวอย่างนั้นกระทำโดยการสุ่มแบบเจาะจง (Purposive Sampling) โดยการเก็บข้อมูล กับผู้ที่เกี่ยวข้อง กับองค์กรบริษัทเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร ,ปริมณฑล และในจังหวัดใหญ่ โดยตรงโดยช่วงเวลาในการดำเนินเก็บข้อมูล เริ่มตั้งแต่วันที่ 13 มกราคม 2563 ถึง 13 มีนาคม 2563 ซึ่งแบบสอบถามจะไปหาผู้ตอบ โดยวิธีการ ดังนี้

- (1) ทำการแจกแบบสอบถามโดยตรงโดยตัวผู้วิจัยเอง
- (2) ส่งแบบสอบถามให้กับพนักงานฝ่ายบุคคลประจำโครงการ (3) ส่งแบบสอบถามในรูปแบบของ Google form ผ่านE-mail

### 3.3 เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล

**3.3.1 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย** สำหรับเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย หรือเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ผู้วิจัยนำมาใช้ในการวิจัยครั้งนี้เป็นแบบสอบถาม (Questionnaire) ซึ่งได้กำหนดเป็น 2 ส่วนหลักๆ ดัง แสดงไว้ใน ภาคผนวก ข. ดังนี้

**ส่วนที่ 1:** ข้อมูลส่วนบุคคลมีคำถามอยู่ 2 ข้อใหญ่ ซึ่งเป็นการถามถึงคุณสมบัติของผู้ทำการสอบถาม และ องค์กร ตำแหน่ง หน้าที่ ประสบการณ์การทำงาน สาขาการศึกษา ประเภทธุรกิจ ระยะเวลาขององค์กร รวมไปถึงมูลค่าของโครงการ โดยเป็นชนิดปลายปิด (Close – end response Question) และปลายเปิด (Open response Question) ที่มีทางเลือกของคำตอบกำหนดไว้คงที่ หรือเป็นคำถามที่คำตอบไม่ได้กำหนดไว้คงที่คำตอบขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ตอบคำถาม

ดังตัวอย่างคำถามปลายปิดข้อที่ 1.5 คุณวุฒิหรือสาขาการศึกษา (ทั้งหมด)

- ระดับปริญญาตรี โปรตระบุสาขา.....
- ระดับปริญญาโท โปรตระบุสาขา.....
- ระดับปริญญาเอก โปรตระบุสาขา.....
- อื่น ๆ.....

ตัวอย่างคำถามปลายเปิดข้อที่ 2.2 มูลค่าเฉลี่ยโดยประมาณของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่องค์กรท่านดำเนินธุรกิจต่อปี.....ล้านบาท

**ส่วนที่ 2:** ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญต่อความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรรส่วนนี้แยกคำถามออกตามกลุ่มของปัจจัย 7 ปัจจัยหลักและแยกเป็นปัจจัยย่อยตามกลุ่มของปัจจัยหลักนั้นๆ โดยเป็นการสอบถามระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยย่อยโดยใช้สเกลบ่งชี้ความสำคัญ ดังนี้

- 1 หมายถึง ความสำคัญของปัจจัยนั้นอยู่ในระดับ **ต่ำมาก** หรือไม่มีความสำคัญเลยต่อการบ่งชี้ระดับความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร
- 2 หมายถึง ความสำคัญของปัจจัยนั้นอยู่ในระดับ **ต่ำ** ต่อการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการฯ
- 3 หมายถึง ความสำคัญของปัจจัยนั้นอยู่ในระดับ **ปานกลาง** ต่อการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการฯ
- 4 หมายถึง ความสำคัญของปัจจัยนั้นอยู่ในระดับ **สูง** ต่อการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการฯ
- 5 หมายถึง ความสำคัญของปัจจัยนั้นอยู่ในระดับ **สูงมาก** ต่อการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการฯ

ตารางที่ 3.1 ตัวอย่างแบบสอบถามปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของ  
โครงการหมู่บ้านจัดสรร

ปัจจัยและปัจจัยย่อยที่ชี้วัดความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้าน จัดสรร	ระดับความสำคัญ				
	สูงมาก	→			ต่ำ
			มาก		
1. ด้านการบริหารจัดการ					
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การดำเนินการทางการตลาด: กระบวนการวางแผน และบริหารในด้าน การกำหนดราคา การส่งเสริมการตลาด การวิเคราะห์ตลาด เพื่อส่งเสริมให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การบริหารลูกค้าสัมพันธ์: กระบวนการหรือกิจกรรมใด ๆ ที่นำมาสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า โดยสามารถสร้างความพึงพอใจในหมู่บ้านจัดสรรและบริการให้กับลูกค้า มีความยึดมั่นในตราสินค้าและองค์กรบ้านจัดสรร สามารถรักษาลูกค้า รวมถึงมีการแนะนำคนรู้จักให้มาซื้อบ้าน</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น: การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี การประชุมนักวิเคราะห์ทุกไตรมาส การนำเสนอข้อมูลเพื่อการลงทุนด้านบ้านจัดสรร</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การกำกับดูแลกิจการ: การบริหารจัดการบริษัทบ้านจัดสรรที่มีประสิทธิภาพ มีระเบียบแบบแผน โปร่งใส ตรวจสอบได้ เป็นธรรม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● แรงงานสัมพันธ์: ความเกี่ยวข้องและการปฏิบัติต่อกันระหว่างแรงงานภายในองค์กรบ้านจัดสรร ซึ่งมีผลกระทบต่อ การบริการ การผลิต การทำงาน และความเป็นอยู่ของแรงงานภายในองค์กรบ้านจัดสรร</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การจัดการวัสดุ: การจัดการกับทรัพยากรที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงการจัดการขยะและวัสดุเหลือใช้ ลดของเสีย มลภาวะ และวัสดุเหลือใช้ให้น้อยที่สุด</li> </ul>	5	4	3	2	1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตั้ง 27 อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.1 ตัวอย่างแบบสอบถามปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร (ต่อ)

ปัจจัยและปัจจัยย่อยที่ชี้วัดความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร	ระดับความสำคัญ				
	สูงมาก	—————>			ต่ำ
			มาก		
<ul style="list-style-type: none"> <li>การควบคุมคุณภาพและการส่งมอบตามสัญญา: การสร้างบ้าน การตรวจสอบคุณภาพ การดูแลบ้านที่รอการขาย การส่งมอบให้ตรงตามสัญญา และบริการหลังการขาย</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>ปัจจัยอื่น ๆ</li> </ul> โปรดระบุ.....	5	4	3	2	1
<b>2. ด้านเศรษฐกิจและการเงิน</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>การสร้างกำไร: ความสามารถในการสร้างผลกำไรให้กับธุรกิจบ้านจัดสรร</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>นโยบายและแผนกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน: เช่น แผนการบริหารจัดการจากงบเศรษฐกิจและการเงิน การจัดการในการเข้าถึงแหล่งเงินขององค์กร และแผนการจัดการเงินทุนสำรองเมื่อเกิดความเสี่ยงและภาวะวิกฤต</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>งบเศรษฐกิจและการเงิน: รายงานทางบัญชีที่แสดงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกิจการ การเปลี่ยนแปลงของเงินสด และส่วนของผู้ถือหุ้นในรอบบัญชีที่ผ่านมา เพื่อใช้ในการตัดสินใจด้านการเงิน</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>ปัจจัยอื่น ๆ</li> </ul> โปรดระบุ.....	5	4	3	2	1

### 3.3.2 การทดสอบเครื่องมือ

ก่อนจะนำแบบสอบถามไปสำรวจนั้น จะต้องทำการทดสอบหาความตรง (Validity) และความเชื่อถือได้ (Reliability) ดังนี้

3.3.2.1 ความตรง (Validity) หมายถึง ความถูกต้องแม่นยำของแบบสอบถามที่สามารถวัดได้ตรงตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ หรือเป็นความสามารถของแบบสอบถามที่สามารถสะท้อนความหมายที่แท้จริงของความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร ได้อย่างสมบูรณ์และถูกต้องโดยกำหนดการทดสอบความตรงประเด็น 2 ประเด็น คือ

3.3.2.1.1 การทดสอบความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) โดยการนำแบบสอบถามไปทดสอบ กับผู้ที่เกี่ยวข้องกับองค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร โดยมีประสบการณ์การทำงานไม่ต่ำกว่า 10 ปี จำนวน 3 ท่าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ

- ทดสอบว่าข้อความในแบบสอบถามมีความเข้าใจหรือไม่ (ถ้าไม่ควรแก้ไขอย่างไร)
- ปัจจัยที่แสดงในแบบสอบถามเป็นปัจจัยที่ใช้บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรหรือไม่
- ปัจจัยที่แสดงในแบบสอบถามเพียงพอต่อการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรหรือไม่
- ปัจจัยได้ถูกจัดกลุ่มไว้อย่างเหมาะสมแล้วหรือไม่

หลังจากการทดสอบความตรงเชิงเนื้อหากับผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์สูงแล้วก็ปรับแก้ไขแบบสอบถามตามคำแนะนำแล้วนำแบบสอบถามให้ที่ปรึกษานานวิจัยดูอีกครั้งก่อนที่จะส่งแบบสอบถามไปยังตัวอย่างวิจัยจำนวนอย่างน้อย 50 ชุด เพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปทดสอบความตรงเชิงโครงสร้างและความเชื่อถือได้ของสเกลที่ใช้วัดปัจจัยต่อไป

3.3.2.1.2 การทดสอบความตรงเชิงโครงสร้าง (Construct Validity) โดยก่อนการตรวจสอบความ สัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทำการตรวจสอบการแจกแจงความถี่ของข้อมูลด้วยค่าความเบ้ (Skewness) ดังแสดงใน สมการที่ 3.1 เพื่อตรวจสอบว่าข้อมูลมีการแจกแจงแบบปกติ (Normal Distribution) หรือมีการแจกแจงแบบไม่ปกติ (Un-normal Distribution)

$$\text{ความเบ้ของตัวอย่าง} = \frac{n \sum (x_i - \bar{x})^3}{(n-1)(n-2)s^3} \quad (3.1)$$

- ถ้าค่าความเบ้ที่คำนวณได้เป็นศูนย์แสดงว่าข้อมูลมีการแจกแจงแบบปกติ
- ถ้าค่าความเบ้ที่คำนวณได้เป็นบวกแสดงว่าข้อมูลมีการแจกแจงแบบไม่ปกติ
- ถ้าค่าความเบ้ที่คำนวณได้เป็นลบแสดงว่าข้อมูลมีการแจกแจงแบบไม่ปกติ

ซึ่งจากการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรม SPSS พบว่าข้อมูลมีการแจกแจงแบบไม่ปกติจึงใช้เทคนิคการวิเคราะห์ทางสถิติแบบไม่ใช้พารามิเตอร์ (Non-parametric) ตามคำกล่าวของ Siegel and Castellan [17] โดยทำการตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้วยการหาค่าสหสัมพันธ์ของ Spearman (Spearman's Rank Correlation Coefficient) เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ร่วมระหว่างปัจจัยและตรวจสอบความมีเหตุผลของปัจจัยที่ได้พัฒนาขึ้นดังสมการที่ 3.2 (สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากกัลยา วานิชย์บัญชา [18])

$$r_s = 1 - \frac{6 \sum_{i=1}^n d_i^2}{n(n^2-1)} \quad (3.2)$$

ซึ่ง  $-1 \leq r_s \leq +1$  โดยที่  $r_s$  = สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของ Spearman)

$d_i$  = ผลต่างของลำดับที่ของตัวอย่างที่  $i$

$n$  = จำนวนของข้อมูล

- ถ้าค่า  $r_s$  เป็นบวกแสดงว่าปัจจัยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน
- ถ้าค่า  $r_s$  เป็นลบแสดงว่าปัจจัยมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกัน
- ถ้าค่า  $r_s$  มีค่าใกล้เคียง +1 หรือ -1 แสดงว่าปัจจัยมีความสัมพันธ์กันมาก
- ถ้าค่า  $r_s$  มีค่าใกล้เคียง 0 แสดงว่าปัจจัยไม่มีความสัมพันธ์กันเลยหรือมีความสัมพันธ์กันน้อย

3.3.2.2 การทดสอบความเชื่อถือได้ของสเกล (Reliability) ซึ่งทำการวิเคราะห์ข้อมูลใช้วิธีการหาค่าสัมประสิทธิ์ Cronbach's Alpha (Cronbach's Alpha Coefficient) ซึ่งเป็นเทคนิควัดความสอดคล้องภายในชุดเดียวกัน (Internal Consistency) ดังแสดงในสมการที่ 3.3 ซึ่งสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จาก SPSS Training และกัลยา วาณิชย์บัญชา

$$\text{Cronbach's Alpha} = \frac{(k)\text{covariance}/\text{variance}}{1+(k-1)\text{covariance}/\text{variance}} \quad (3.3)$$

โดยที่  $k$  = จำนวนคำถาม

Covariance = ค่าเฉลี่ยของค่าแปรปรวนร่วมระหว่างคำถามต่างๆ

Variance = ค่าเฉลี่ยของค่าแปรปรวนของคำถาม ในกรณีที่มีการ Standized แต่ละคำถามค่าสัมประสิทธิ์ Cronbach's Alpha จะเป็น ดังสมการที่ 3.4

$$\text{Cronbach's Alpha} = \frac{k\bar{r}}{1+(k-1)\bar{r}} \quad (3.4)$$

โดยที่  $\bar{r}$  = ค่าเฉลี่ยของค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างคำถามต่างๆ

หลังจากการทดสอบความตรงเชิงโครงสร้างและความเชื่อถือได้ของสเกลผ่านแล้ว ก็เข้าสู่ขั้นตอนการสำรวจแบบสอบถามจากตัวอย่างวิจัยต่อไป

### 3.4 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อได้ข้อมูลจากการสำรวจแล้วทำการวิเคราะห์ โดยวิเคราะห์เป็นส่วนๆ ดังนี้

#### 3.4.1 วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามส่วนที่ 1: ข้อมูลส่วนบุคคล

โดยการวิเคราะห์ในทุกข้อคำถามในส่วนที่ 1 ด้วยการหาค่าความถี่ ร้อยละ เปรียบเทียบและ

การ  
วิจารณ์ผลที่ได้

3.4.2 วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามส่วนที่ 2: ระดับความสำคัญของปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืน  
ขององค์กรเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร ดังนี้

- เปรียบเทียบลำดับความมีอิทธิพลของแต่ละปัจจัย

โดยการใช้ตัวชี้ระดับความสำคัญ (Importance Index) ตามทฤษฎีการเทียบเคียงของ Lehmann ดัง  
แสดงในสมการที่ 3.5

$$\text{ตัวชี้ระดับความสำคัญ} = \frac{\text{ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ}}{\text{ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน}} \quad (3.5)$$

สำหรับค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญซึ่งเป็นการวัดแนวโน้มเข้าสู่ส่วนกลาง (Measures of  
Central Tendency) ของระดับความพึงพอใจของปัจจัยจะหาได้จากผลของระดับความสำคัญของ  
ปัจจัยหารด้วยจำนวนข้อมูลทั้งหมดของกลุ่ม ตัวอย่างดังแสดงในสมการที่ 3.6 และส่วนเบี่ยงเบน  
มาตรฐาน (Standard Deviation) ซึ่งเป็นการวัดการกระจายของข้อมูล (Measures of Variability)  
ถ้าข้อมูลที่มีการกระจายมากจะมีประสิทธิภาพน้อยกว่าข้อมูลที่มีการกระจายน้อยดังแสดงในสมการที่  
3.7

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n} \quad (3.6)$$

โดยที่  $\bar{X}$  = ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ

$X_i$  = ระดับความสำคัญของปัจจัยของกลุ่มตัวอย่างที่  $i$

$i$  = กลุ่มตัวอย่างที่ 1, 2, 3, ...,  $n$

$n$  = จำนวนข้อมูลทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่าง

$$S.D. = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} \quad (3.7)$$

โดยที่ S.D. = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มตัวอย่าง

$\bar{X}$  = ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ

$X_i$  = ระดับความสำคัญของปัจจัยของกลุ่มตัวอย่างที่  $i$

$i$  = กลุ่มตัวอย่างที่ 1, 2, 3, ...,  $n$

$n$  = จำนวนข้อมูลทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่าง

## บทที่ 4

### ผลการวิจัย

#### 4.1 บทนำ

จากบทที่ 3 หลังการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจากผู้มีเกี่ยวข้องกับองค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจำนวนแบบสอบถามที่ใช้สำรวจมีทั้งสิ้น 50 ชุดได้รับการตอบ 46 ชุด คิดเป็น 92.00% โดยแบบสอบถามถูกส่งไปด้วยวิธีการส่งแบบสอบถามในรูปแบบ google form ทั้งหมด

จากนั้นจึงนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ค่าทางสถิติ โดยแยกเป็นส่วนๆ ประกอบด้วย

- (1) วิเคราะห์แบบสอบถามส่วนที่ 1: ข้อมูลส่วนบุคคล โดยหาค่าความถี่และร้อยละ
- (2) วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามส่วนที่ 2: ปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญต่อความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

#### 4.2 วิเคราะห์แบบสอบถามส่วนที่ 1: ข้อมูลส่วนบุคคล

เป็นการวิเคราะห์โดยการหาค่าความถี่และร้อยละ ซึ่งคำถามเหล่านี้ได้ถามเพื่อต้องการทราบข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามเรื่องปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยแสดงในช้อยย่อยของคำถาม ดังนี้

คำถามข้อที่ 1.1 ตำแหน่งปัจจุบัน

ตารางที่ 4.1 ตำแหน่งการทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	ร้อยละ
วิศวกรสนาม	22	49
วิศวกรฝ่ายขาย	1	2
กรรมการผู้จัดการ	2	4
ผู้จัดการโครงการ	6	13
ผู้ช่วยผู้จัดการโครงการ	2	4
ผู้จัดการฝ่ายขาย	1	2
สถาปนิก	1	2
เจ้าของโครงการ	1	2
อื่นๆ	10	22
<b>รวม</b>	<b>46</b>	<b>100</b>

จากตาราง 4.1 แสดงสถานะตำแหน่งการทำงานของผู้ตอบแบบสอบถามเรื่องปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประกอบด้วยวิศวกรสนาม 22 คน (49%) วิศวกรฝ่ายขาย 1 คน (2%) กรรมการผู้จัดการ 2 คน (4%) ผู้จัดการโครงการ 6 คน (13%) ผู้ช่วยผู้จัดการโครงการ 2 คน (4%) ผู้จัดการฝ่ายขาย 1 คน (2%) สถาปนิก 1 คน (2%) เจ้าของโครงการ 1 คน (2%) และตำแหน่งอื่นๆอีก 10 คน (22%) โดยผู้ตอบแบบสอบถามเป็นวิศวกรสนามมากถึง 22 คน (49%) แสดงว่าผลลัพธ์การวิจัยเป็นความคิดเห็นของวิศวกรสนาม ที่ทำงานในองค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งก็จะเน้นไปในการดำเนินงานโครงการ

คำถามข้อที่ 1.2 ประสบการณ์งานก่อสร้าง.....ปี

ตารางที่ 4.2 ประสบการณ์งานก่อสร้าง

ประสบการณ์งานก่อสร้าง (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0-5	21	46
6-10	16	35
11-20	7	15
21-30	1	2
31-50	1	2
>50	-	-
รวม	46	100.00

จากตารางที่ 4.2 แสดงประสบการณ์งานก่อสร้าง โดยอยู่ในช่วง 0-5 ปี มีจำนวน 21 คน (46%) อยู่ในช่วง 6-10 ปี มีจำนวน 16 คน (35%) อยู่ในช่วง 11-20 ปี มีจำนวน 7 คน (15%) อยู่ในช่วง 21-30 ปี มีจำนวน 1 คน (2%) อยู่ในช่วง 31-50 ปี มีจำนวน 1 คน (2%) พบว่า อยู่ในช่วงอายุ 0-5 ปี มีปริมาณมากที่สุดถึง 21 คน (46%)

คำถามข้อที่ 1.3 ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งปัจจุบัน.....ปี

ตารางที่ 4.3 ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งปัจจุบัน (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0-5	33	72
6-10	10	22
11-20	2	4
21-30	-	-
31-50	1	2
รวม	46	100.00

จากตารางที่ 4.3 แสดงระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งปัจจุบัน โดยอยู่ในช่วง 0-5 ปี มีจำนวน 33 คน (72%) อยู่ในช่วง 6-10 ปี มีจำนวน 10 คน (22%) อยู่ในช่วง 11-20 ปี มีจำนวน 2 คน (4%) และ อยู่ในช่วง 31-50 ปี มีจำนวน 1 คน (2%) พบว่า อยู่ในช่วงอายุ 0-5 ปี มีปริมาณมากที่สุดถึง 33 คน (72%)

คำถามข้อที่ 1.4 หน้าที่ปัจจุบันของท่านเกี่ยวข้องกับ

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> ควบคุมงาน         | <input type="checkbox"/> บริหารองค์กร/กิจการ |
| <input type="checkbox"/> ออกแบบ            | <input type="checkbox"/> บริหารโครงการ       |
| <input type="checkbox"/> บัญชีและการเงิน   | <input type="checkbox"/> ฝ่ายบุคคล           |
| <input type="checkbox"/> ฝ่ายวิจัยและพัฒนา | <input type="checkbox"/> ฝ่ายขาย             |
| <input type="checkbox"/> อื่น ๆ.....       |  |

ตารางที่ 4.4 หน้าที่ปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

หน้าที่ปัจจุบันของท่านเกี่ยวข้องกับ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ควบคุมงาน	30	65.2
บริหารองค์กร/กิจการ	5	10.9
ออกแบบ	4	8.7
บริหารโครงการ	19	41.3
บัญชีและการเงิน	3	6.5
ฝ่ายบุคคล	3	6.5
ฝ่ายวิจัยและพัฒนา	-	-
ฝ่ายขาย	3	6.5
อื่นๆ	4	8.8
<b>รวม</b>	<b>71</b>	<b>154.4</b>

จากตารางที่ 4.4 แสดงหน้าที่ปัจจุบันของท่านเกี่ยวกับ ควบคุมงาน มีจำนวน 30 คน (65.2%) บริหารองค์กร/กิจการ มีจำนวน 5 คน (10.9%) ออกแบบ มีจำนวน 4 คน (8.7%) บริหารโครงการ มีจำนวน 19 คน (41.3%) บัญชีและการเงิน มีจำนวน 3 คน (6.5%) ฝ่ายบุคคล มีจำนวน 3 คน (6.5%) ฝ่ายขาย มีจำนวน 3 คน (6.5%) และทำหน้าที่อื่นๆ มีจำนวน 4 คน (8.8%) พบว่า มีหน้าที่ปัจจุบันมากที่สุดคือ ควบคุมงาน จำนวน 30 คน (65.2%)

หมายเหตุ ผู้ตอบแบบสอบถามบางคนมีหน้าที่หลายตำแหน่ง

คำถามข้อที่ 1.5 คุณวุฒิหรือสาขาการศึกษา (ทั้งหมด)

ระดับปริญญาตรี โพรตระบุนสาขา.....

ระดับปริญญาโท โพรตระบุนสาขา.....

ระดับปริญญาเอก โพรตระบุนสาขา.....

อื่น ๆ.....

ตารางที่ 4.5 สาขาการศึกษาสูงสุดของผู้ตอบแบบสอบถาม

สาขาการศึกษา	ป.ตรี		ป.โท		ป.เอก		อื่นๆ		หมายเหตุ
	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)	
วิศวกรรมโยธา	26	57	-	-	-	-	1	2	ปวส.
สถาปัตยกรรม	1	2	-	-	-	-	-	-	
บริหารและการจัดการ	-	-	2	4	-	-	-	-	
บัญชีและการเงิน	1	2	-	-	-	-	-	-	
ไม่ระบุ	10	22	5	11	-	-	-	-	
อื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	
รวม	38	83	7	15	-	-	1	2	

จากตารางที่ 4.5 แสดงสาขาการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถามปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประกอบด้วย ระดับปริญญาตรี ได้แก่ สาขาวิศวกรรมโยธา 26 คน (57%) สถาปัตยกรรม 1 คน (2%) บัญชีและการเงิน 1 คน (2%) และไม่ได้ระบุสาขาอีก 10 คน (22%) และระดับปริญญาโท ได้แก่ สาขาบริหารและการจัดการ 2 คน (4%) และไม่ได้ระบุสาขาอีก 5 คน (11%) โดยสาขาการศึกษาด้าน วิศวกรรมโยธา ระดับปริญญาตรี มีปริมาณมากที่สุดถึง 26 คน (57%)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และตัด 38 ว่างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คำถามที่ 2 ขอทราบคุณสมบัติขององค์กรท่านดังนี้

คำถามข้อที่ 2.1 ระยะเวลาที่องค์กรได้ก่อตั้งมา.....ปี

ตารางที่ 4.6 ระยะเวลาที่องค์กรของผู้ตอบแบบสอบถามได้ก่อตั้งมา

ระยะเวลาที่องค์กรของผู้ตอบแบบสอบถามได้ก่อตั้งมา (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0-10	9	19.6
11-20	14	30.4
21-30	16	34.7
31-40	6	13.1
41-50	-	-
>50	1	2.2
รวม	46	100.00

จากตารางที่ 4.6 แสดงระยะเวลาที่องค์กรได้ก่อตั้งมาของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยอยู่ในช่วง 0-10 ปี มีจำนวน 9 คน (19.6%) อยู่ในช่วง 11-20 ปี มีจำนวน 14 คน (30.4%) อยู่ในช่วง 21-30 ปี มีจำนวน 16 คน (34.7%) และ อยู่ในช่วง 31-40 ปี มีจำนวน 6 คน (13.1%) และมากกว่า 50 ปี มีจำนวน 1 คน (2.2%) พบว่า อยู่ในช่วงอายุของบริษัท 21-30 ปี มีปริมาณมากที่สุดถึง 16 คน (34.7%)

ผลการวิเคราะห์พบว่าระยะเวลาโดยเฉลี่ยขององค์กรของผู้ตอบแบบสอบถามก่อตั้งมาเท่ากับ 23.11 ปี

คำถามข้อที่ 2.2 มูลค่าเฉลี่ยโดยประมาณของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่องค์กรท่านดำเนินธุรกิจต่อปี  
.....ล้านบาท

**ตารางที่ 4.7** มูลค่าเฉลี่ยโดยประมาณของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่องค์กรของผู้ตอบ

แบบสอบถาม

มูลค่าเฉลี่ยโดยประมาณของโครงการฯ (ล้านบาท/ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0-500	22	56.4
501-1,000	2	5.1
1,001-1,500	3	7.6
1,500-2,000	4	11.1
2,500-3,000	-	-
>3,000	8	20.5
<b>รวม</b>	<b>39</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 4.7 แสดงมูลค่าเฉลี่ยโดยประมาณของโครงการฯขององค์กรผู้ตอบแบบสอบถาม โดยอยู่ในช่วง 0-500 ล้านบาท มีจำนวน 22 คน (56.4%) อยู่ในช่วง 501-1,000 ล้านบาท มีจำนวน 2 คน (5.1%) อยู่ในช่วง 1,001-1,500 ล้านบาท มีจำนวน 3 คน (7.6%) และ อยู่ในช่วง 1,500-2,000 ล้านบาท มีจำนวน 4 คน (11.1%) และมากกว่า 3000 ล้านบาท มีจำนวน 8 คน (20.5%) พบว่า อยู่ในช่วงมูลค่า 0-500 ล้านบาท มีปริมาณมากที่สุดถึง 22 คน (56.4%)

ผลการวิเคราะห์พบว่ามูลค่าเฉลี่ยโดยประมาณของโครงการฯขององค์กรผู้ตอบแบบสอบถามเฉลี่ยทั้งหมดอยู่ที่ 3,807 ล้านบาทต่อปี โดยมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 8,496

## 4.3 วิเคราะห์แบบสอบถามส่วนที่ 2

### 4.3.1 ระดับความสำคัญของปัจจัยย่อยและปัจจัยหลักที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กร เจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

การวิเคราะห์ระดับความสำคัญโดยแบ่งตามปัจจัยย่อยและปัจจัยหลักที่บ่งชี้ความยั่งยืนของ  
องค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยคำนวณน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยได้จากสมการ (4.1)  
ดังแสดงในตารางที่ 4.8

$$\text{น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลัก} = \frac{\text{ตัวชี้ระดับความสำคัญของปัจจัยหลัก}}{\text{ผลรวมของตัวชี้ระดับความสำคัญของทุกปัจจัยหลัก}}$$

และ

$$\text{น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยย่อย} = \frac{\text{ตัวชี้ระดับความสำคัญของปัจจัยย่อยนั้น}}{\text{ผลรวมของตัวชี้ระดับความสำคัญของปัจจัยย่อยที่ปัจจัยนั้นอยู่}} \quad (4.1)$$

ผลการจัดปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยพร้อมน้ำหนักความสำคัญของแต่ละปัจจัยแสดงในตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 ปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยพร้อมกับค่าน้ำหนักความสำคัญ

ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของ โครงการหมู่บ้านจัดสรร	ตัวชี้ระดับความสำคัญ ของปัจจัย	น้ำหนัก ความสำคัญ	ลำดับที่
<b>ด้านการบริหารจัดการ</b>	<b>43.355</b>	<b>26.55%</b>	<b>1</b>
การดำเนินการทางตลาด	6.436	14.84%	15
การบริหารลูกค้าสัมพันธ์	5.679	13.10%	19
การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น	3.795	8.75%	25
การกำกับดูแลกิจการ	7.645	17.63%	2
แรงงานสัมพันธ์	7.617	17.57%	4
การจัดการวัสดุ	5.272	12.16%	23
การควบคุมคุณภาพและการส่งมอบตามสัญญา	6.910	15.94%	7
<b>ด้านจริยธรรม</b>	<b>31.603</b>	<b>19.35%</b>	<b>2</b>
จริยธรรมในการบริหาร	5.939	18.79%	17
สิทธิมนุษยชน	4.889	15.47%	24
รับผิดชอบต่อสินค้า	6.809	21.54%	8
การเป็นพลเมืองที่ดีขององค์กรธุรกิจ	6.300	19.94%	16
มาตรฐานสำหรับลูกค้า	7.666	24.26%	1
<b>ด้านสังคม</b>	<b>20.268</b>	<b>12.41%</b>	<b>3</b>
การปฏิบัติตามกฎหมาย	7.590	37.45%	5
ความรับผิดชอบต่อสังคม และชุมชนโดยรอบ	7.255	35.80%	6
การตอบแทนสู่สังคม	5.423	26.75%	20
<b>ด้านสิ่งแวดล้อม</b>	<b>19.028</b>	<b>11.65%</b>	<b>4</b>
นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม	6.785	35.66%	11
การปฏิบัติตามนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม	5.761	30.28%	18
การติดตามและควบคุมด้านสิ่งแวดล้อม	6.482	34.07%	14
<b>ด้านเศรษฐกิจและการเงิน</b>	<b>18.384</b>	<b>11.26%</b>	<b>5</b>
การสร้างกำไร	5.398	29.37%	21
นโยบายและแผนกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน	7.645	41.59%	2
งบทางเศรษฐกิจและการเงิน	5.340	29.05%	22

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และดัดแปลงอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.8 แสดงปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยพร้อมกับค่าน้ำหนักความสำคัญ (ต่อ)

ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของ โครงการหมู่บ้านจัดสรร	ตัวชี้ระดับความสำคัญ ของปัจจัย	น้ำหนัก ความสำคัญ	ลำดับที่
<b>ด้านการจัดการทรัพยากรมนุษย์</b>	<b>17.274</b>	<b>10.58%</b>	<b>6</b>
การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์	6.788	39.30%	10
แนวทางการจูงใจและรักษาบุคลากรที่มี ความสามารถ	6.764	39.16%	12
ค่าตอบแทนพนักงาน	3.721	21.54%	26
<b>ด้านการวิจัยและพัฒนา</b>	<b>13.388</b>	<b>8.20%</b>	<b>7</b>
การวิจัยและพัฒนา	6.809	50.85%	8
การจัดการนวัตกรรม	6.580	49.15%	13

จากจุดมุ่งหมายของแบบสอบถามส่วนนี้เพื่อต้องการทราบระดับของความสำคัญของปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร และขอทราบปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยอื่นๆ เพิ่มเติมที่ไม่ได้ แสดงไว้ในแบบสอบถามซึ่งทางผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่มีความคิดเห็นเพิ่มเติมมาและอีกส่วนมีปัจจัยที่เพิ่มเติมมาแต่ส่วนที่เพิ่มเข้ามานั้น แบบสอบถามได้ครอบคลุมไว้ในปัจจัยย่อยต่างๆ แล้ว แสดงว่าปัจจัยหลัก และปัจจัยย่อยในแบบสอบถามนี้ครอบคลุมถึงปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยมี การวิเคราะห์เปรียบเทียบถึงระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยซึ่งผลการจัดลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยโดยใช้ตัวชี้วัดระดับความสำคัญดังแสดงในตารางที่ 4.8 ซึ่งจะเห็นว่าปัจจัยย่อยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร 5 ลำดับแรกมีดังนี้ ลำดับที่หนึ่ง “มาตรฐานสำหรับลูกค้า” ทั้งนี้อาจเป็นเพราะการมีลูกค้าที่มีมาตรฐานและแนวทางการดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับข้อกำหนดกฎหมายเป็นสิ่งที่จำเป็นและทำให้องค์กรฯสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้โดยไม่ชะงักหรือติดขัด ส่งผลต่อความยั่งยืนขององค์กรฯโดยตรง ลำดับที่สอง มีสองปัจจัยย่อยคือ “การกำกับดูแลกิจการ” และ “นโยบายและแผนกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน” ทั้งนี้อาจเป็นเพราะหากองค์กรบ้านจัดสรรมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมีประสิทธิภาพ และยังมีกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงินที่ดี จะส่งผลให้การทำงานขององค์กรฯมีประสิทธิภาพและความยั่งยืนมากยิ่งขึ้น ลำดับที่สี่ “แรงงานสัมพันธ์” ทั้งนี้อาจเป็นเพราะองค์กรบ้านจัดสรรเป็นองค์กรที่มีบุคลากรมากมายหลายฝ่าย และทุกฝ่ายล้วนมีความเกี่ยวข้องและสัมพันธ์กันในการทำให้งานต่างๆ นั้นสำเร็จลุล่วงไปได้ ดังนั้นหากองค์กรฯต้องการที่จะดำเนินธุรกิจให้เป็นไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตั้ง 43 ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ด้วยความราบรื่นและยั่งยืนได้นั้น พนักงานในองค์กรจำเป็นต้องมีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน เพราะส่งผลต่อการดำเนินงานขององค์กรโดยตรง ซึ่งส่งผลให้เกิดความยั่งยืนในองค์กร ลำดับที่ห้า “การปฏิบัติตามกฎหมาย” ทั้งนี้อาจเป็นเพราะการทำโครงการบ้านจัดสรรนั้น มีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายในหลายมิติ จึงต้องมีการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อธุรกิจบ้านจัดสรร ส่วน 5 ลำดับสุดท้ายคือ ลำดับที่ ยี่สิบสอง “งบเศรษฐกิจและการเงิน” มีผลน้อยอาจเนื่องมาจากประชากรที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ นั้นล้วนไม่ได้มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับงบทางเศรษฐกิจและการเงินมากนัก โดยมีเพียง ร้อยละ 6.5 ของ ประชากรเท่านั้นที่ทำงานในส่วนของฝ่ายบัญชีและการเงิน ที่คาดว่าจะมีความเกี่ยวข้องกับงบทาง เศรษฐกิจและการเงิน และอีกข้อสังเกตหนึ่งคือประชากรส่วนใหญ่ นั้น อยู่ในองค์กรที่ค่อนข้างใหญ่ เนื่องจากพบว่ามูลค่าโดยเฉลี่ยของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่องค์กรฯ ผู้ตอบแบบสอบถามได้รับ อยู่ที่ 6,250 ล้านบาทต่อปี จึงคาดว่าองค์กรฯ นั้นๆ อาจมีรายงานทางบัญชีและผลการดำเนินงานของกิจการ ที่ดีอยู่แล้ว เพียงแต่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อาจไม่ได้รับรู้หรือมีความเกี่ยวข้องในส่วนนี้มากนัก ลำดับที่ ยี่สิบสาม “การจัดการวัสดุ” มีผลน้อยอาจเนื่องจากองค์กรฯ ที่มีการวางแผนงานและการ ควบคุมงานที่ดี มักจะรวบรวมการจัดการวัสดุไว้ในแผนงานอยู่แล้ว จึงอาจไม่ได้ให้ความสำคัญกับ ปัจจัยนี้มากนัก ลำดับที่ ยี่สิบสี่ “สิทธิมนุษยชน” มีผลน้อยอาจเนื่องจากสิทธิมนุษยชนนั้นเป็นสิ่ง พื้นฐานที่คนในสังคมและองค์กรนั้นๆ ได้ปฏิบัติเป็นเรื่องปกติอยู่แล้ว ลำดับที่ ยี่สิบห้า “การมีส่วนร่วม ของผู้ถือหุ้น” มีผลน้อยเนื่องจาก ผู้ถือหุ้นอาจไม่ได้มีส่วนในการบริหารจัดการองค์กรฯ มากนัก ลำดับ ที่ ยี่สิบหก “ค่าตอบแทนพนักงาน” มีผลน้อยเนื่องจาก องค์กรฯ ส่วนใหญ่ได้มีการขึ้นเงินเดือนเป็น ขึ้นบันไดอยู่แล้ว และในส่วนของปัจจัยที่ควรจะมีความสำคัญมากแต่ไม่ได้กล่าวถึงนั้น เช่น ลำดับที่ เจ็ด “การควบคุมคุณภาพและการส่งมอบตามสัญญา” เนื่องจากเป็นปัจจัยที่สำคัญสำหรับองค์กร เจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า และสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่ องค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

จากตารางที่ 4.8 จะเห็นปัจจัยหลักที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้าน จัดสรรที่มีลำดับความสำคัญมากที่สุดคือ “ด้านการบริหารจัดการ”(26.55%) ทั้งนี้แน่นอนองค์กรเจ้าของ โครงการหมู่บ้านจัดสรรจะไม่ยั่งยืนถ้าขาดการบริหารจัดการที่ดี และมีประสิทธิภาพ ลำดับที่สอง “ด้านจริยธรรม”(19.35%) มีผลมากเนื่องจากการที่องค์กรฯ ดำเนินงานโดยมีจริยธรรมเป็นที่ตั้ง จะ ทำให้ได้รับความน่าเชื่อถือจากบุคลากรภายในองค์กรฯ รวมถึงคู่ค้าและลูกค้า อีกทั้งยังเป็นส่วนช่วยให้ บุคลากรใหม่ๆ ตัดสินใจเข้ามาทำงานในองค์กรฯ มากยิ่งขึ้น ซึ่งส่งผลให้องค์กรฯ เกิดความยั่งยืน ลำดับที่

สาม“ด้านสังคม”(12.41%) ทั้งนี้เน้นการที่องค์กรฯใส่ใจด้านสังคม ดำเนินงานขององค์กรฯ โดยที่สามารถอยู่ร่วมกับสังคมได้จะทำให้องค์กรฯเจริญเติบโตอยู่ควบคู่กับสังคมได้อย่างยั่งยืน ลำดับที่สี่“ด้านสิ่งแวดล้อม”(11.65%) การแสดงออกถึงความห่วงใยต่อสิ่งแวดล้อมและดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง จะสร้างความเชื่อถือต่อสาธารณชนได้ว่า องค์กรฯได้แสดงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมในระดับที่เหมาะสม ซึ่งทำให้เกิดความยั่งยืนต่อไปในอนาคต ลำดับที่ห้า “ด้านเศรษฐกิจและการเงิน” (11.26%) ความสามารถในการทำกำไรขององค์กรฯเป็นเรื่องที่สำคัญ แต่เนื่องจากในปัจจุบันกระแสสังคมโลกให้ความสำคัญต่อการรักษาสิ่งแวดล้อมและความรับผิดชอบต่อส่วนรวมมากขึ้น จึงทำให้ด้านเศรษฐกิจและการเงินลดความสำคัญลงมาแต่ยังคงเป็นด้านที่สำคัญต่อความยั่งยืนขององค์กรฯ ลำดับที่หก“ด้านการจัดการทรัพยากรมนุษย์” (10.58%) ถ้าการจัดการทรัพยากรมนุษย์ในองค์กรฯ ทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ บุคลากรในองค์กรฯก็จะมีศักยภาพเพิ่มมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้การทำงานขององค์กรมีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่งผลทำให้เกิดความยั่งยืนตามมา ส่วนปัจจัยที่มีความสำคัญที่น้อยที่สุดคือ“ด้านการวิจัยและพัฒนา”(8.20%) อาจเนื่องจากเป็นงานด้านที่ต้องลงทุนค่อนข้างสูงและผลตอบแทนช้า ส่วนมากจึงมีแต่ในองค์กรฯที่มีขนาดใหญ่เท่านั้นที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยนี้ แต่ทั้งนี้เน้นการมีปัจจัยด้านการวิจัยและพัฒนาภายในองค์กรฯ จะส่งผลให้เกิดความยั่งยืนขององค์กรฯต่อไปในอนาคตอย่างแน่นอน

#### 4.4 สรุปผล

จากบทที่ 3 เนื่องจากงานวิจัยชิ้นนี้ก่อนที่จะนำแบบสอบถามไปสำรวจนั้น จะต้องมีการทำการทดสอบเครื่องมือ โดยการในส่วนของความตรงเชิงเนื้อหา ผลจากการทำแบบสอบถามกับผู้เชี่ยวชาญทั้ง 3 ท่าน ได้มีการชี้แนะการจัดหมวดหมู่ของปัจจัยย่อยบางตัวให้เหมาะสมมากยิ่งขึ้น รวมถึงคำถามในส่วนที่ 1 ข้อที่ 1.5 คุณวุฒิหรือสาขาการศึกษา ที่ยังมีความกำกวมว่า ต้องการข้อมูลคุณวุฒิการศึกษาสูงสุด หรือคุณวุฒิการศึกษาทั้งหมด ทีมผู้วิจัยจึงได้ตัดสินใจใช้การขอข้อมูลคุณวุฒิหรือสาขาการศึกษาทั้งหมดกับผู้ตอบสอบถามแทน ทั้งนี้ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 3 ท่านเห็นด้วยกับปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโครงสร้างปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีความถูกต้องครบถ้วนและสามารถนำไปสำรวจสอบถามผู้ที่เกี่ยวข้องหรือปฏิบัติหน้าที่ในอุตสาหกรรมโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว จากนั้นผลการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามและได้นำมาวิเคราะห์ค่าทางสถิติ ประกอบด้วย

- วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามส่วนที่ 1: ข้อมูลส่วนบุคคลโดยทำการหาค่าความถี่และร้อยละ
- วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามส่วนที่ 2: ปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

### ผลการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้เป็นดังนี้

#### 4.4.1 ข้อมูลส่วนบุคคลโดยทำการหาค่าความถี่และร้อยละ โดยแบ่งคำถามออกเป็น 2 ข้อ ดังนี้

คำถามที่ 1 คุณสมบัติของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ ตำแหน่งปัจจุบัน, ประสบการณ์งานก่อสร้าง, ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งปัจจุบัน, หน้าที่ปัจจุบัน และคุณวุฒิหรือสาขาการศึกษาทั้งหมด ผลการวิเคราะห์พบว่า ตำแหน่งปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามนั้นมีความแตกต่างกันและมีอยู่ด้วยกันหลายระดับซึ่งแต่ละระดับล้วนมีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการหมู่บ้านจัดสรรและเป็นผู้มีประสบการณ์ทั้งสิ้น โดยมีประสบการณ์ในงานก่อสร้างอยู่ระหว่าง 0-5 ปี มากที่สุด จำนวน 21 คน (46%) ประสบการณ์สูงสุด 34 ปี และต่ำสุด คือ 8 เดือน ระยะเวลาในการดำรงตำแหน่งปัจจุบันอยู่ระหว่าง 0-5 ปี มากที่สุด จำนวน 33 คน (72%) ระยะเวลาดำรงตำแหน่งสูงสุด 32 ปี และต่ำสุด 1 ปี โดยมีหน้าที่ปัจจุบันมากที่สุดคือ ควบคุมงาน จำนวน 30 คน (65.2%) และคุณวุฒิหรือสาขาการศึกษาทั้งหมดของผู้ตอบแบบสอบถาม มีคุณวุฒิการศึกษาสูงสุด คือระดับปริญญาตรี 38 คน (83%) มากที่สุดคือ สาขาวิศวกรรมโยธา จำนวน 26 คน (57%)

คำถามที่ 2 คุณสมบัติขององค์กร ได้แก่ ระยะเวลาที่องค์กรได้ก่อตั้งมา, มูลค่าเฉลี่ยโดยประมาณของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่องค์กรท่านดำเนินธุรกิจต่อปี ผลจากการวิเคราะห์ให้ผลว่า ระยะเวลาที่องค์กรได้ก่อตั้งมาของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยอยู่ในช่วง 0-10 ปี มีจำนวน 9 คน (19.6%) อยู่ในช่วง 11-20 ปี มีจำนวน 14 คน (30.4%) อยู่ในช่วง 21-30 ปี มีจำนวน 16 คน (34.7%) และ อยู่ในช่วง 31-40 ปี มีจำนวน 6 คน (13.1%) และมากกว่า 50 ปี มีจำนวน 1 คน (2.2%) พบว่า อยู่ในช่วงอายุของบริษัท 21-30 ปี มีปริมาณมากที่สุดถึง 16 คน (34.7%) ซึ่งระยะเวลาโดยเฉลี่ยขององค์กรของผู้ตอบแบบสอบถามก่อตั้งมาเท่ากับ 23.11 ปี และ มูลค่าเฉลี่ยโดยประมาณของโครงการฯขององค์กรผู้ตอบแบบสอบถาม โดยอยู่ในช่วง 0-500 ล้านบาท มีจำนวน 22 คน (56.4%) อยู่ในช่วง 501-1,000 ล้านบาท มีจำนวน 2 คน (5.1%) อยู่ในช่วง 1,001-1,500 ล้านบาท มีจำนวน 3 คน (7.6%) และ อยู่ในช่วง 1,500-2,000 ล้านบาท มีจำนวน 4 คน (11.1%) และมากกว่า 3000 ล้านบาท มีจำนวน 8 คน (20.5%) พบว่า อยู่ในช่วงมูลค่า 0-500 ล้านบาท มีปริมาณมากที่สุดถึง 22 คน (56.4%) ซึ่งพบว่ามูลค่าเฉลี่ยโดยประมาณของโครงการฯขององค์กรผู้ตอบแบบสอบถามเฉลี่ยทั้งหมดอยู่ที่ 3,807 ล้านบาทต่อปี

4.4.2 ปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยเปรียบเทียบระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัย แบ่งออกเป็นการวิเคราะห์ 2 ส่วนคือ วิเคราะห์ ปัจจัยย่อยทั้งหมดและวิเคราะห์ปัจจัยหลัก

จากการวิเคราะห์ปัจจัยย่อยมีลำดับความสำคัญ 5 อันดับสูงสุดที่มีผลต่อการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ มาตรฐานสำหรับคู่ค้า (7.666), นโยบายและแผนกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน (7.645), การกำกับดูแลกิจการ (7.645), แรงงานสัมพันธ์ (7.617), การปฏิบัติตามกฎหมาย (7.590) โดยที่ปัจจัยย่อย 2 ปัจจัย ซึ่งได้แก่ นโยบายและแผนกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน และการกำกับดูแลกิจการ มีค่าตัวชี้ระดับความสำคัญของปัจจัยเท่ากัน และจากการวิเคราะห์ปัจจัยหลักพบว่าปัจจัยหลักที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีลำดับความสำคัญมากที่สุดคือ ด้านการบริหารจัดการ (26.55%), ด้านจริยธรรม (19.35%), ด้านสังคม (12.41%), ด้านสิ่งแวดล้อม (11.65%), ด้านเศรษฐกิจและการเงิน (11.26%), ด้านการจัดการทรัพยากรมนุษย์ (10.58%) และสำหรับกลุ่มปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรน้อยที่สุดคือ ด้านการวิจัยและพัฒนา (8.20%) ซึ่งผลของการวิเคราะห์ปัจจัยย่อยและปัจจัยหลักที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นประโยชน์แก่ทุกฝ่ายที่มีส่วนเกี่ยวข้องในองค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในการร่วมกันพัฒนาองค์กรของตนให้มีความยั่งยืน ได้อย่างตรงจุด และมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นไป

## บทที่ 5

### สรุปการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 สรุปผลการวิจัย

ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นเครื่องมือสำคัญที่จะช่วยให้องค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรบรรลุวัตถุประสงค์ที่ได้ตั้งไว้ สร้างความได้เปรียบทางการตลาด และสามารถยืนหยัดอยู่ได้ท่ามกลางการแข่งขันที่หลากหลายในปัจจุบัน การมีองค์ความรู้ถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ จะส่งเสริมให้องค์กรสามารถประเมิน และพัฒนาองค์กรของตน รวมถึงทุ่มงบประมาณในการพัฒนาองค์กรเพื่อความยั่งยืนได้อย่างตรงจุดและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งเมื่อทีมผู้วิจัยได้มองเห็นถึงความสำคัญดังกล่าว และจากการศึกษาค้นคว้าเพิ่มเติมพบว่า มีนักวิจัยหลายท่านได้พยายามทำการค้นคว้า เพื่อระบุถึงปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลให้องค์กรนั้นๆ มีความยั่งยืนในการทำธุรกิจได้สืบเนื่องต่อไปเป็นระยะเวลาอันยาวนาน แต่ยังไม่มียุทธศาสตร์ที่ชัดเจนในการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นงานวิจัยนี้จึงมีจุดประสงค์เพื่อหาโครงสร้างปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร และลำดับความสำคัญของปัจจัยหลัก และปัจจัยย่อยต่างๆ โดยสำรวจจากแบบสอบถามความเห็นเกี่ยวกับระดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลต่อความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร การวิเคราะห์ข้อมูลกระทำดังนี้คือ เปรียบเทียบลำดับความมีอิทธิพลของแต่ละปัจจัย ผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถจัดกลุ่มปัจจัยหลักได้เป็น 7 กลุ่มปัจจัย และประกอบด้วยปัจจัยย่อยทั้งหมด 26 ปัจจัย ดังนี้

กลุ่มปัจจัยที่ 1 ด้านการบริหารจัดการ ประกอบด้วย การดำเนินการทางการตลาด, การบริหารลูกค้าสัมพันธ์, การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น, การกำกับดูแลกิจการ, แรงงานสัมพันธ์, การควบคุมคุณภาพและการส่งมอบตามสัญญา และการจัดการวัสดุ

กลุ่มปัจจัยที่ 2 ด้านเศรษฐกิจและการเงิน ประกอบด้วย การสร้างกำไร, นโยบายและกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน และงบเศรษฐกิจและการเงิน

กลุ่มปัจจัยที่ 3 ด้านจริยธรรม ประกอบด้วย จริยธรรมในการบริหาร, สิทธิมนุษยชน, ความรับผิดชอบต่อสินค้า, การเป็นผลเมืองที่ดีขององค์กรธุรกิจ และมาตรฐานสำหรับลูกค้า

กลุ่มปัจจัยที่ 4 ด้านสังคม ประกอบด้วย การปฏิบัติตามกฎหมาย, ความรับผิดชอบต่อสังคม และการตอบแทนสู่สังคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กลุ่มปัจจัยที่ 5 ด้านการจัดการทรัพยากรมนุษย์ ประกอบด้วย การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์, แนวทางการจูงใจและรักษาบุคลากรที่มีความสามารถ และค่าตอบแทนพนักงาน

กลุ่มปัจจัยที่ 6 ด้านสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม, การปฏิบัติตามนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม และการติดตามและการควบคุมด้านสิ่งแวดล้อม

กลุ่มปัจจัยที่ 7 ด้านการวิจัยและพัฒนา ประกอบด้วย การวิจัยและพัฒนา และการจัดการนวัตกรรม

โดยสรุปงานวิจัยนี้เริ่มด้วยการทบทวนวรรณกรรมจากวารสาร ตำราต่างประเทศและวิทยานิพนธ์ของประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน และทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวข้องกับปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนในองค์กรทั่วไป หลังจากนั้นวางกรอบแนวความคิดของโครงสร้างปัจจัยและกลุ่มปัจจัยเพื่อพัฒนาโครงสร้างของปัจจัยดังกล่าว โดยอาศัยปัจจัยจากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้นและความเชื่อของผู้วิจัย จากนั้นได้ออกแบบสอบถามเพื่อสำรวจระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัย ซึ่งก่อนนำแบบสอบถามไปสำรวจนั้นได้ทำการทดสอบความตรงเชิงเนื้อหาโดยนำไปทดสอบกับผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์สูง จำนวน 3 คน เพื่อปรับปรุงแบบสอบถามให้กระชับ ชัดเจนและเข้าใจตรงประเด็นกับปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร จากนั้นทำการแจกแบบสอบถามจำนวน 30 ชุด เพื่อต้องการนำผลมาทดสอบความตรงเชิงโครงสร้างและความเชื่อถือได้ของสเกลก่อน ซึ่งผลการทดสอบความตรงเชิงโครงสร้างโดยการหาค่าสหสัมพันธ์ของ Spearman พบว่าทุกปัจจัยมีความสัมพันธ์กัน ซึ่งอธิบายได้ว่า ปัจจัยทุกตัวบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร และผลการทดสอบความเชื่อถือได้ของสเกลโดยการหาค่า Cronbach's Alpha ได้ค่า 0.931 แสดงว่าสเกลของแบบสอบถามนี้มีความเชื่อถือได้

การแจกแบบสอบถามโดยการออกแบบสอบถามวัดระดับความสำคัญของปัจจัยจากกลุ่มตัวอย่าง (Sample) กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือผู้ที่เกี่ยวข้องกับองค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดใหญ่จำนวน 50 ราย ได้รับการตอบ 46 ชุด คิดเป็น 92% ซึ่งถือว่าดีมาก และจากผลของแบบสอบถามที่มาวิเคราะห์สามารถสรุปได้ดังนี้

ปัจจัยย่อยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร 5 ลำดับแรกมีดังนี้ ลำดับที่หนึ่ง “มาตรฐานสำหรับลูกค้า” ทั้งนี้อาจเป็นเพราะการมีลูกค้าที่มีมาตรฐานและแนวทางการดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับข้อกำหนดกฎหมายเป็นสิ่งที่จำเป็นและทำให้องค์กรสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้โดยไม่ชะงักหรือติดขัด ส่งผลต่อความยั่งยืนขององค์กรโดยตรง ลำดับที่สอง มีสองปัจจัยย่อย

คือ “การกำกับดูแลกิจการ” และ “นโยบายและแผนกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน” ทั้งนี้อาจเป็นเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่ภายนอกโดยไม่ผ่านการอนุญาต ทั้งนี้ หากมีให้ตัดแปลงเนื้อหา และตั้ง 49 ำงอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพราะหากองค์กรบ้านจัดสรรมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมีประสิทธิภาพ และยังมีกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงินที่ดี จะส่งผลให้การทำงานขององค์กรฯ มีประสิทธิภาพและความยั่งยืนมากยิ่งขึ้น ลำดับที่สี่ “แรงงานสัมพันธ์” ทั้งนี้อาจเป็นเพราะองค์กรบ้านจัดสรรเป็นองค์กรที่มีบุคลากรมากมายหลายฝ่าย และทุกฝ่ายล้วนมีความเกี่ยวข้องและสัมพันธ์กันในการทำงานต่างๆ นั้นสำเร็จลุล่วงไปได้ ดังนั้นหากองค์กรฯต้องการที่จะดำเนินธุรกิจให้เป็นไปด้วยความราบรื่นและยั่งยืนได้นั้น พนักงานในองค์กรจำเป็นต้องมีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน เพราะส่งผลต่อการดำเนินงานขององค์กรฯ ซึ่งส่งผลให้เกิดความยั่งยืนในองค์กร ลำดับที่ห้า “การปฏิบัติตามกฎหมาย” ทั้งนี้อาจเป็นเพราะการทำโครงการบ้านจัดสรรนั้น มีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายในหลายมิติ จึงต้องมีการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อธุรกิจบ้านจัดสรร ส่วน 5 ลำดับสุดท้ายคือ ลำดับที่ยี่สิบสอง “งบทางเศรษฐกิจและการเงิน” มีผลน้อยอาจเนื่องมาจากประชากรที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่น่าจะได้มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับงบทางเศรษฐกิจและการเงินมากนัก โดยมีเพียง ร้อยละ 6.5 ของประชากรเท่านั้นที่ทำงานในส่วนของฝ่ายบัญชีและการเงิน ที่คาดว่าจะมีความเกี่ยวข้องกับงบทางเศรษฐกิจและการเงิน และอีกข้อสังเกตหนึ่งคือประชากรส่วนใหญ่อยู่นั้น อยู่ในองค์กรฯที่ค่อนข้างใหญ่เนื่องจากพบว่ามูลค่าโดยเฉลี่ยของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่องค์กรผู้ตอบแบบสอบถามได้รับ อยู่ที่ 3,807 ล้านบาทต่อปี จึงคาดว่าองค์กรฯนั้นๆ อาจมีรายงานทางบัญชีและผลการดำเนินงานของกิจการที่ได้อยู่แล้ว เพียงแต่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อาจไม่ได้รับรู้หรือมีความเกี่ยวข้องในส่วนนี้มากนัก ลำดับที่ยี่สิบสาม “การจัดการวัสดุ” มีผลน้อยอาจเนื่องจากองค์กรที่มีการวางแผนงานและการควบคุมงานที่ดี มักจะรวบรวมการจัดการวัสดุไว้ในแผนงานอยู่แล้ว จึงอาจไม่ได้ให้ความสำคัญกับปัจจัยนี้มากนัก ลำดับที่ยี่สิบสี่ “สิทธิมนุษยชน” มีผลน้อยอาจเนื่องจากสิทธิมนุษยชนนั้นเป็นสิ่งที่พื้นฐานที่คนในสังคมและองค์กรนั้นๆ ได้ปฏิบัติเป็นเรื่องปกติอยู่แล้ว ลำดับที่ยี่สิบห้า “การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น” มีผลน้อยเนื่องจาก ผู้ถือหุ้นอาจไม่ได้มีส่วนในการบริหารจัดการองค์กรฯมากนัก ลำดับที่ยี่สิบหก “ค่าตอบแทนพนักงาน” มีผลน้อยเนื่องจาก องค์กรฯส่วนใหญ่ได้มีการขึ้นเงินเดือนเป็นขั้นบันไดอยู่แล้ว และในส่วนของปัจจัยที่ควรจะมีความสำคัญมากแต่ไม่ได้กล่าวถึงนั้น เช่น ลำดับที่เจ็ด “การควบคุมคุณภาพและการส่งมอบตามสัญญา” เนื่องจากเป็นปัจจัยที่สำคัญสำหรับองค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า และสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่องค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ในส่วนของปัจจัยหลักที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีลำดับความสำคัญมากที่สุดคือ “ด้านการบริหารจัดการ” (26.55%) ทั้งนี้้องค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรจะไม่ยั่งยืนถ้าขาดการบริหารจัดการที่ดี และมีประสิทธิภาพ ลำดับที่สอง “ด้านจริยธรรม”

(19.35%) มีผลมากเนื่องจากการที่องค์กรฯ ดำเนินงานโดยมีจริยธรรมเป็นที่ตั้ง จะทำให้ได้รับความ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตั้ง 50 อังอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

น่าเชื่อถือจากบุคลากรภายในองค์กรฯรวมถึงคู่ค้าและลูกค้า อีกทั้งยังเป็นส่วนช่วยให้บุคลากรใหม่ๆ ตัดสินใจเข้ามาทำงานในองค์กรฯมากยิ่งขึ้น ซึ่งส่งผลให้องค์กรฯเกิดความยั่งยืน ลำดับที่สาม“ด้านสังคม”(12.41%) ทั้งนี้การที่องค์กรฯใส่ใจด้านสังคม ดำเนินงานขององค์กรฯ โดยที่สามารถอยู่ร่วมกับสังคมได้จะทำให้องค์กรฯเจริญเติบโตอยู่ควบคู่กับสังคมได้อย่างยั่งยืน ลำดับที่สี่“ด้านสิ่งแวดล้อม”(11.65%) การแสดงออกถึงความห่วงใยต่อสิ่งแวดล้อมและดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง จะสร้างความเชื่อถือต่อสาธารณชนได้ว่า องค์กรฯได้แสดงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมในระดับที่เหมาะสม ซึ่งทำให้เกิดความยั่งยืนต่อไปในอนาคต ลำดับที่ห้า“ด้านเศรษฐกิจและการเงิน”(11.26%) ความสามารถในการทำกำไรขององค์กรฯเป็นเรื่องที่สำคัญ แต่เนื่องจากในปัจจุบันกระแสสังคมโลกให้ความสำคัญต่อการรักษาสิ่งแวดล้อมและความรับผิดชอบต่อส่วนรวมมากขึ้น จึงทำให้ด้านเศรษฐกิจและการเงินลดความสำคัญลงมาแต่ยังคงเป็นด้านที่สำคัญต่อความยั่งยืนขององค์กรฯ ลำดับที่หก“ด้านการจัดการทรัพยากรมนุษย์” (10.58%) ถ้าการจัดการทรัพยากรมนุษย์ในองค์กรฯทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ บุคลากรในองค์กรฯก็จะมีศักยภาพเพิ่มมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้การทำงานขององค์กรฯมีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่งผลให้เกิดความยั่งยืนตามมา ส่วนปัจจัยที่มีความสำคัญที่น้อยที่สุดคือ“ด้านการวิจัยและพัฒนา”(8.20%) อาจเนื่องจากเป็นงานด้านที่ต้องลงทุนค่อนข้างสูงและผลตอบแทนช้า ส่วนมากจึงมีแต่ในองค์กรฯที่มีขนาดใหญ่เท่านั้นที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยนี้ แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นการมีปัจจัยด้านการวิจัยและพัฒนาภายในองค์กรฯ จะส่งผลให้เกิดความยั่งยืนขององค์กรฯต่อไปในอนาคตอย่างแน่นอน

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

### 5.2.1 ข้อเสนอแนะสำหรับอุตสาหกรรมเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

จากปัจจัยย่อยต่างๆ ที่น่าจะส่งผลต่อความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ที่ทีมผู้วิจัยได้ทำการค้นคว้า รวบรวม จัดหมวดหมู่ รวมถึงการตรวจสอบความเชื่อของทีมผู้วิจัยจากแบบสอบถาม จากนั้นได้นำข้อมูลที่ได้นำมาทำการวิเคราะห์ และสังเคราะห์ออกมาแล้วนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับองค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรสามารถนำไปเป็นพื้นฐานและส่งเสริมให้องค์กรฯสามารถประเมิน และพัฒนาองค์กรฯของตนเองเพื่อความยั่งยืน สามารถบริหารจัดการงบประมาณในการพัฒนาองค์กรเพื่อความยั่งยืน ได้อย่างตรงจุดและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทีมผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่างานวิจัยชิ้นนี้ จะช่วยพัฒนาอุตสาหกรรมเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรและสามารถช่วยให้องค์กรฯของท่านมีความยั่งยืน สามารถดำเนินธุรกิจได้สืบเนื่องยาวนานต่อไปในอนาคต

## 5.2.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยต่อไป

- สำหรับผู้สนใจในงานวิจัยที่เกี่ยวกับปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร สามารถทำการวิจัยเพิ่มเติม ในส่วนของการเก็บข้อมูล อาจมีการแยกวิเคราะห์ข้อมูลระหว่างความคิดเห็นของผู้ปฏิบัติงานในองค์กร และผู้บริหารใหญ่หรือเจ้าขององค์กร เพื่อผู้ที่สนใจสามารถเลือกหยิบข้อมูลไปใช้ประโยชน์ได้สูงสุดตามต้องการ
- สำหรับผู้สนใจในงานวิจัยที่เกี่ยวกับปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรหมู่บ้านจัดสรร อาจทำการวิจัยเพิ่มเติม โดยทำการเปรียบเทียบข้อมูลระหว่างองค์กรขนาดเล็ก และองค์กรขนาดใหญ่ เป็นต้น
- สำหรับผู้สนใจในงานวิจัยที่เกี่ยวกับปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรหมู่บ้านจัดสรร อาจทำการวิจัยเพิ่มเติม โดยการกำหนดสัดส่วนของประชากรผู้ตอบแบบสอบถาม ให้มีหน้าที่การทำงานที่จำนวนค่อนข้างสมดุลกัน เนื่องจากลำดับความสำคัญของปัจจัยหลัก และปัจจัยย่อยอาจไม่เป็นไปตามความเป็นจริงหากหน้าที่ของประชากรฯกระจุกอยู่ที่หน้าที่ใดหน้าที่หนึ่ง เหตุเพราะไม่มีความรู้หรือความเกี่ยวข้องในปัจจัยนั้นๆ มากนัก
- สำหรับผู้สนใจในงานวิจัยที่เกี่ยวกับปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรหมู่บ้านจัดสรร อาจทำการวิจัยเพิ่มเติม โดยสำรวจความเห็นของผู้ที่มีอำนาจในการจัดการโครงการ เช่น Project Manager ขึ้นไป เนื่องจากมีประสบการณ์สูง สามารถมองเห็นภาพรวมของโครงการและองค์กรได้ดีในระดับหนึ่ง อาจได้ค่าลำดับความสำคัญของปัจจัยฯที่แตกต่างไปจากงานวิจัยชิ้นนี้ และได้ข้อมูลที่สามารถนำไปใช้ได้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- สำหรับผู้สนใจในงานวิจัยที่เกี่ยวกับการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร สามารถนำปัจจัยดังกล่าวไว้ไปทดลองปรับใช้ในองค์กรฯ แล้วทำการวิเคราะห์ปัจจัย ที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อพัฒนาโครงสร้างของปัจจัยให้เป็นมาตรฐานในการพัฒนาองค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่อไป หรือสามารถพัฒนาโดยการสร้างแบบจำลองหรือเปลี่ยนรูปแบบในการวิจัยที่ เกี่ยวข้องในรูปแบบอื่นเช่น ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- สำหรับผู้สนใจในงานวิจัยเกี่ยวกับปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรสามารถศึกษาเพิ่มเติมโดยอาจจะใช้เครื่องมือวิจัยแบบอื่น วิธีการวิจัยอื่นๆ เป็นต้น

## เอกสารอ้างอิง

[1] United Nations World Commission on Environment and Development. (1987). Our Common Future. Brundland.

[2] ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2562). สรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ กรุงเทพฯ-ปริมณฑลไตรมาส 4-61และแนวโน้มปี62.

[3] Wandenberg, J. C. (2015). “Economic development and natural resources use” Sustainable by Design.122: 8-14.

[4] Go green ocean society. (2559). การจัดการบริหารเพื่อความยั่งยืน. สืบค้นจาก : <http://greenoceansociety.com/การบริหารจัดการเพื่อความยั่งยืน-sustainability-framework.html>.

[5] บริษัท บริการเชื้อเพลิงการบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน). (2561). “นิยามความยั่งยืนของบพอส”. สืบค้นจาก <https://www.bafsthai.com/th/sustainability/sustainability-management/definition-and-goals>.

[6] Ashrafi, M., Adams, M., Walker T. R., & Magnan, G. (2018). “How corporate social responsibility can be integrated into corporate sustainability: a theoretical review of their relationships” International Journal of Sustainable Development & World Ecology. 25: 672-682.

[7] Global Association of Corporate Sustainability Officers. (2011). Defining and developing the corporate sustainability professional – the practitioners’ view.

[8] Perrini, F., & Tencati, A. (2006). “Sustainability and stakeholder management: the need for new corporate performance evaluation and reporting systems” Business Strategy and the Environment. 15: 296.

[9] Van-Marrewijk, M. (2003). “Concepts and Definitions of CSR and Corporate Sustainability: Between Agency and Communion” Journal of Business Ethics. 44 : 95–105.

[10] Winson, A. (2003). “Ecotourism and Sustainability in Cuba: Does Socialism Make a Difference?” Journal of Sustainable Tourism. 14: 6-23.

- [11] Dyllick, T. & Hockerts, K. (2002). "Beyond the business case for corporate sustainability" Research Article Business Strategy and the Environment. 11: 131.
- [12] Antolín-López, R., Delgado-Ceballos, J. & Montiel, I. (2016). "Deconstructing corporate sustainability: a comparison of different stakeholder metrics" Journal of Cleaner Production. 136: A 5-17.
- [13] Schrippe, P. & Ribeiro, J. (2019). "Preponderant criteria for the definition of corporate sustainability based on Brazilian sustainable companies" Journal of Cleaner Production. 209: 1 0-19.
- [14] RobecoSAM. (2015). คู่มือการประเมินการพัฒนายั่งยืนขององค์กร Robeco's Corporate Sustainability Assessment Methodology 2.0. Switzerland.
- [15] Tetteh, M. O., Nani, G. & Chan A. P. C. (2019). "Combining process analysis method and four-pronged approach to integrate corporate sustainability metrics for assessing international construction joint ventures performance" Journal of Cleaner Production. 237:117781.
- [16] พรศักดิ์ สิมะพรชัย. (2560). คู่มือประกอบธุรกิจก่อสร้างบริหารทรัพย์. หน้า 67. พิมพ์ครั้งที่ 1, นนทบุรี: บริษัท เอฟ พี เอ็ม คอนซัลแตนท์ จำกัด.
- [17] Siegel, S. & Castellan, N. J., Jr. (1988). Nonparametric statistics for the behavioral sciences. Singapore. McGraw-Hill.
- [18] กัลยา วานิชย์บัญชา. (2551). การใช้ SPSS for Windows ในการวิเคราะห์ข้อมูล. พิมพ์ครั้งที่ 11, กรุงเทพมหานคร: บริษัท ธรรมสาร จำกัด.



ภาคผนวก ก.

คำนิยามเชิงปฏิบัติการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และตัด 55 อ่างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค่านิยมเชิงปฏิบัติการ

### ด้านการบริหารจัดการ (Management)

- 1.) การดำเนินการทางการตลาด (Marketing Practices): กระบวนการวางแผน และบริหารในด้านการกำหนดราคา การส่งเสริมการตลาด การวิเคราะห์ตลาดเพื่อส่งเสริมให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร
- 2.) การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ (Consumer Relations Management): กระบวนการหรือกิจกรรมใดๆ ที่นำมาสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า โดยสามารถสร้างความพึงพอใจในตัวตน จัดสรรและบริการให้กับลูกค้า มีความยืดหยุ่นในตราสินค้าและองค์กรบ้านจัดสรร สามารถรักษาลูกค้ารวมถึงมีการแนะนำคนรู้จักให้มาซื้อบ้าน
- 3.) การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น (Stakeholder Engagement): การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี การประชุมนักวิเคราะห์ทุกไตรมาส การนำเสนอข้อมูลเพื่อการลงทุนด้านบ้านจัดสรร
- 4.) การกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance): การบริหารจัดการบริษัทบ้านจัดสรรที่มีประสิทธิภาพ มี ระเบียบแบบแผน โปร่งใส ตรวจสอบได้ เป็นธรรม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
- 5.) แรงงานสัมพันธ์ (Labour Relation): ความเกี่ยวข้องและการปฏิบัติต่อกัน ระหว่างแรงงานภายในองค์กรบ้านจัดสรร ซึ่งมีผลกระทบต่อบริการ การผลิต การทำงาน และความ เป็นอยู่ของแรงงานภายในองค์กรบ้านจัดสรร
- 6.) การจัดการวัสดุ (Materials Management): การจัดการกับทรัพยากรที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงการจัดการขยะและวัสดุเหลือใช้ ลดของเสีย มลภาวะ และวัสดุเหลือใช้ให้น้อยที่สุด
- 7.) การควบคุมคุณภาพและการส่งมอบตามสัญญา (construction quality control and Contractual delivery): การสร้างบ้าน การตรวจสอบคุณภาพ การดูแลบ้านที่รอการขาย การส่งมอบให้ตรงตามสัญญา และบริการหลังการขาย

## ด้านเศรษฐกิจและการเงิน

- 8.) การสร้างกำไร (Profit Generation): ความสามารถในการสร้างผลกำไรให้กับธุรกิจบ้านจัดสรร
- 9.) นโยบายและแผนกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน (Economic And Financial Policy And Strategy): เช่น แผนการบริหารจัดการจากงบเศรษฐกิจและการเงิน การจัดการในการเข้าถึงแหล่งเงินขององค์กร และแผนการจัดการเงินทุนสำรองเมื่อเกิดความเสี่ยงและภาวะวิกฤต
- 10.) งบเศรษฐกิจและการเงิน (Economic and financial statements): รายงานทางบัญชีที่แสดงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกิจการ การเปลี่ยนแปลงของเงินสด และส่วนของผู้ถือหุ้นในรอบบัญชีที่ผ่านมา เพื่อใช้ในการตัดสินใจด้านการเงิน

## ด้านจริยธรรม (Ethics)

- 11.) จริยธรรมในการบริหาร (Ethics In Management): ธุรกิจคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมอื่นนอกจาก การแสวงหากำไรเพียงอย่างเดียว อาศัยหลักการด้านศีลธรรมและจรรยาบรรณที่ดี และถูกต้อง ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เป็นธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งภาครัฐและภาคเอกชน
- 12.) สิทธิมนุษยชน (Human Rights): สิทธิ เสรีภาพ ที่จำเป็นขั้นพื้นฐาน ที่พนักงานในบริษัทบ้านจัดสรรทุกคนพึงได้รับอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม เช่น สุขภาพ ความปลอดภัยในการทำงาน ชั่วโมงการทำงานและการทำงานล่วงเวลา เป็นต้น
- 13.) ความรับผิดชอบต่อสินค้า (Product Responsibility): การขายบ้านจัดสรรด้วยบ้านและบริการที่มีคุณภาพ มีมาตรฐานตรงตามความต้องการของลูกค้าในราคาที่เป็นธรรม
- 14.) การเป็นพลเมืองที่ดีขององค์กรธุรกิจ (Corporate Citizenship): การเป็นองค์กรบ้านจัดสรรที่รับผิดชอบต่อสังคมทั้งด้านกฎหมาย จริยธรรม และสิ่งแวดล้อม เช่น การรายงานผลกระทบทางสังคม กิจกรรมจิตอาสา เป็นต้น
- 15.) มาตรฐานสำหรับคู่ค้า (Standard For Suppliers): การจัดทำจรรยาบรรณคู่ค้า เพื่อให้คู่ค้ามีมาตรฐานและแนวทางการดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับข้อกำหนดกฎหมาย เช่น ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส คำนึงถึงสิทธิมนุษยชน ปฏิบัติตามมาตรฐานความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

## ด้านสังคม (Society)

- 16.) การปฏิบัติตามกฎหมาย (Legal Compliance): การกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย เพื่อป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรร เช่น การเสื่อมเสียชื่อเสียง การเสียค่าปรับ หรือการถูกสั่งระงับกิจการ
- 17.) ความรับผิดชอบต่อสังคม และชุมชนโดยรอบ (Social & Community Responsibility): การดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม และชุมชนโดยรอบ เพื่อให้สามารถอยู่ร่วมกับสังคมได้อย่างเกื้อกูลกันและสร้างคุณค่าร่วมกันอย่างยั่งยืน เช่น การไม่ก่อสร้างทางเข้า-ออกบ้านจัดสรรกีดขวางทางไหลของน้ำ
- 18.) การตอบแทนสู่สังคม (Corporate social responsibility): เช่น การสนับสนุนด้านการศึกษาแก่ชุมชนโดยรอบ การให้ทุนการศึกษา การส่งเสริมให้เกิดการจ้างงาน เป็นต้น

## ด้านการจัดการทรัพยากรมนุษย์ (Human Resources Management)

- 19.) การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ (Human Capital Development): กระบวนการในการพัฒนาและส่งเสริมให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถเพิ่มเติมในสายงานนั้นๆ มีความเข้าใจ มีทักษะในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร ตลอดจนมีทัศนคติและพฤติกรรมที่ดี เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการทำงานที่ดีขึ้น
- 20.) แนวทางการ جذبและรักษาบุคลากรที่มีความสามารถ (Talent Attraction & Retention): แนวทางขององค์กรบ้านจัดสรรในการ جذبและรักษาบุคลากรที่มีความสามารถ เช่น โอกาสที่จะได้รับความก้าวหน้าในอาชีพทั้งในปัจจุบันและอนาคต ค่าตอบแทนที่เพิ่มขึ้น โบนัส ทุนเรียนต่อต่างประเทศ
- 21.) ค่าตอบแทนพนักงาน (Employee Compensation): ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่องค์กรบ้านจัดสรรจ่ายให้แก่ผู้ปฏิบัติงาน เพื่อตอบแทนการปฏิบัติงาน จูงใจให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพส่งเสริมขวัญกำลังใจของผู้ปฏิบัติงาน

## ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental)

- 22.) นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Policy): แนวทางในการทำงานด้านการจัดการสิ่งแวดล้อม พร้อมแนวทางการแก้ไขเพื่อสภาพแวดล้อมที่ดีขององค์กรและชุมชนโดยรอบ
- 23.) การปฏิบัติตามนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Compliance): การลงมือปฏิบัติงานตามนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อทำให้เกิดผลลัพธ์ที่ดีด้านสิ่งแวดล้อมอย่างชัดเจนต่อสาธารณะ
- 24.) การติดตามและควบคุมด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental monitoring and control): การติดตามและควบคุมการปฏิบัติงาน ให้สอดคล้อง ถูกต้อง และมีประสิทธิภาพตามนโยบายสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดไว้

## ด้านการวิจัยและพัฒนา (Research & Development)

- 25.) การวิจัยและพัฒนา (Research & Development): การทำการวิจัยและพัฒนา ตัวบ้าน และโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้มีฟังก์ชันการใช้สอย ประโยชน์และประสิทธิภาพที่มากขึ้น รวมถึงการวิจัยและพัฒนาในรูปแบบกระบวนการ ระบบหรือวิธีการทำงาน ให้ดีขึ้นกว่าเดิม
- 26.) การจัดการนวัตกรรม (Innovation Management): การนำสิ่งที่ได้จากการวิจัยและพัฒนา มาปรับปรุงสิ่งที่มีอยู่เดิมให้เกิดการผสมผสาน เกิดเป็นการทำงานใหม่โดยอาจมีการใช้เทคโนโลยีสนับสนุนธุรกิจบ้านจัดสรร



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# ปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

## Factors indicating the sustainability of housing development owners

หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา

ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต ณ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อเก็บข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร

\*ข้อมูลที่ได้จากการสอบถามจะถูกใช้เพื่อการศึกษาเท่านั้น และจะถูกเก็บไว้เป็นความลับไม่มีทางเป็นไปได้ที่จะระบุหรืออ้างถึงท่านผู้ตอบแบบสอบถามได้เลย หลังจากการศึกษานี้เสร็จสิ้นลงข้อมูลที่ได้จากท่านจะถูกทำลายทันที เพื่อให้ข้อมูลที่ได้เกิดประโยชน์สูงสุด กรุณาตอบตามความเป็นจริง การตอบแบบสอบถามนี้แบ่งเป็น 2 ส่วนใช้เวลาประมาณ 15-20 นาที

ขอบพระคุณอย่างสูงในการตอบแบบสอบถามของท่าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ส่วนที่ 1 คุณสมบัติของท่านและองค์กร

คำแนะนำการตอบ: กรุณาเติมคำในช่องว่างและเขียน  ใน  ตามความเป็นจริง (อาจเขียน  มากกว่า 1 แห่ง ถ้าเหมาะสม)

### 1. ขอรบกวนคุณสมบัติของท่านดังนี้

1.1 ตำแหน่งปัจจุบัน.....

1.2 ประสบการณ์งานก่อสร้าง..... ปี.....เดือน

1.3 ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน ..... ปี.....เดือน

1.4 หน้าที่ปัจจุบันของท่านเกี่ยวข้องกับ

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> ควบคุมงาน         | <input type="checkbox"/> บริหารองค์กร/กิจการ |
| <input type="checkbox"/> ออกแบบ            | <input type="checkbox"/> บริหารโครงการ       |
| <input type="checkbox"/> บัญชีและการเงิน   | <input type="checkbox"/> ฝ่ายบุคคล           |
| <input type="checkbox"/> ฝ่ายวิจัยและพัฒนา | <input type="checkbox"/> ฝ่ายขาย             |
| <input type="checkbox"/> อื่น ๆ.....       |  |

1.5 คุณวุฒิหรือสาขาการศึกษา (ทั้งหมด)

- ระดับปริญญาตรี โปรรະบຸສາຂາ.....
- ระดับปริญญาโท โปรรະบຸສາຂາ.....
- ระดับปริญญาเอก โปรรະບຸສາຂາ.....
- อื่น ๆ.....

### 2. ขอรบกวนคุณสมบัติขององค์กรของท่านดังนี้

2.1 ระยะเวลารวมที่องค์กรได้ก่อตั้งมา.....ปี

2.2 มูลค่าเฉลี่ยโดยประมาณของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่องค์กรท่านดำเนินธุรกิจต่อปี.....ล้านบาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ส่วนที่ 2** ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญต่อความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร ส่วนนี้แยกคำถามออกตามกลุ่มของปัจจัย 7 ปัจจัยหลักและแยกเป็นปัจจัยย่อยตามกลุ่มของปัจจัยหลักนั้นๆ โดยเป็นการสอบถามระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยย่อยโดยใช้สเกลบ่งชี้ความสำคัญ ดังนี้

- 1 หมายถึง ความสำคัญของปัจจัยนั้นอยู่ในระดับ **ต่ำมาก** หรือไม่มีความสำคัญเลยต่อการบ่งชี้ระดับความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร
- 2 หมายถึง ความสำคัญของปัจจัยนั้นอยู่ในระดับ **ต่ำ** ต่อการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการฯ
- 3 หมายถึง ความสำคัญของปัจจัยนั้นอยู่ในระดับ **ปานกลาง** ต่อการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการฯ
- 4 หมายถึง ความสำคัญของปัจจัยนั้นอยู่ในระดับ **สูง** ต่อการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการฯ
- 5 หมายถึง ความสำคัญของปัจจัยนั้นอยู่ในระดับ **สูงมาก** ต่อการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการฯ

\* กรุณาเขียน  รอบตัวเลข 1-5 ที่กำหนด สามารถเลือกตอบได้แค่ 1 คำตอบต่อ 1 ปัจจัย **มีปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการบ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร** ดังแสดงในตารางด้านล่าง ขอทราบระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัย เพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปทำการวิเคราะห์ ในลำดับต่อไป

ปัจจัยและปัจจัยย่อยที่ชี้วัดความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร	ระดับความสำคัญ				
	สูงมาก	—————>			ต่ำมาก
1. ด้านการบริหารจัดการ					
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การดำเนินการทางการตลาด: กระบวนการวางแผน และบริหารในด้าน การกำหนดราคา การส่งเสริมการตลาด การวิเคราะห์ตลาด เพื่อส่งเสริมให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การบริหารลูกค้าสัมพันธ์: กระบวนการหรือกิจกรรมใด ๆ ที่นำมาสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า โดยสามารถสร้างความพึงพอใจในตัวบ้านจัดสรรและบริการให้กับลูกค้า มีความยึดมั่นในตราสินค้าและองค์กรบ้านจัดสรร สามารถรักษาลูกค้ารวมถึงมีการแนะนำคนรู้จักให้มาซื้อบ้าน</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น: การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี การประชุมนักวิเคราะห์ทุกไตรมาส การนำเสนอข้อมูลเพื่อการลงทุนด้านบ้านจัดสรร</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การกำกับดูแลกิจการ: การบริหารจัดการบริษัทบ้านจัดสรรที่มีประสิทธิภาพ มี ระเบียบแบบแผน โปร่งใส ตรวจสอบได้ เป็นธรรม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● แรงงานสัมพันธ์: ความเกี่ยวข้องและการปฏิบัติต่อกัน ระหว่างแรงงานภายในองค์กรบ้านจัดสรร ซึ่งมีผลกระทบต่อการบริหารการผลิต การทำงาน และความเป็นอยู่ของแรงงานภายในองค์กรบ้านจัดสรร</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การจัดการวัสดุ: การจัดการกับทรัพยากรที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงการจัดการขยะและวัสดุเหลือใช้ ลดของเสีย มลภาวะ และวัสดุเหลือใช้ให้น้อยที่สุด</li> </ul>	5	4	3	2	1

ปัจจัยและปัจจัยย่อยที่ชี้วัดความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร	ระดับความสำคัญ				
	สูงมาก	—————>			ต่ำมาก
<ul style="list-style-type: none"> <li>การควบคุมคุณภาพและการส่งมอบตามสัญญา: การสร้างบ้าน การตรวจสอบคุณภาพ การดูแลบ้านที่รอการขาย การส่งมอบให้ตรงตามสัญญา และบริการหลังการขาย</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>ปัจจัยอื่น ๆ</li> </ul> โปรดระบุ.....	5	4	3	2	1
2. ด้านเศรษฐกิจและการเงิน					
<ul style="list-style-type: none"> <li>การสร้างกำไร: ความสามารถในการสร้างผลกำไรให้กับธุรกิจบ้านจัดสรร</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>นโยบายและแผนกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน: เช่น แผนการบริหารจัดการจากงบเศรษฐกิจและการเงิน การจัดการในการเข้าถึงแหล่งเงินขององค์กร และแผนการจัดการเงินทุนสำรองเมื่อเกิดความเสียหายและภาวะวิกฤต</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>งบเศรษฐกิจและการเงิน: รายงานทางบัญชีที่แสดงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกิจการ การเปลี่ยนแปลงของเงินสด และส่วนของผู้ถือหุ้นในรอบบัญชีที่ผ่านมา เพื่อใช้ในการตัดสินใจด้านการเงิน</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>ปัจจัยอื่น ๆ</li> </ul> โปรดระบุ.....	5	4	3	2	1
3. ด้านจริยธรรม					
<ul style="list-style-type: none"> <li>จริยธรรมในการบริหาร: ธุรกิจคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมอื่นนอกจาก การแสวงหากำไรเพียงอย่างเดียว อาศัยหลักการด้านศีลธรรมและจรรยาบรรณที่ดี และถูกต้อง ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เป็นธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ต่อด้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งภาครัฐและภาคเอกชน</li> </ul>	5	4	3	2	1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัจจัยและปัจจัยย่อยที่ชี้วัดความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร	ระดับความสำคัญ				
	สูงมาก	—————>			ต่ำมาก
<ul style="list-style-type: none"> <li>● สิทธิมนุษยชน: สิทธิ เสรีภาพ ที่จำเป็นขั้นพื้นฐาน ที่พนักงานในบริษัทบ้านจัดสรรทุกคนพึงได้รับอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม เช่น สุขภาพ ความปลอดภัยในการทำงาน ชั่วโมงการทำงาน และการทำงานล่วงเวลา เป็นต้น</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความรับผิดชอบต่อสินค้า: การขายบ้านจัดสรรด้วยบ้านและบริการที่มีคุณภาพ มีมาตรฐานตรงตามความต้องการของลูกค้า ในราคาที่เป็นธรรม</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การเป็นพลเมืองที่ดีขององค์กรธุรกิจ: การเป็นองค์กรบ้านจัดสรรที่รับผิดชอบต่อสังคมทั้งด้านกฎหมาย จริยธรรม และสิ่งแวดล้อม เช่น การรายงานผลกระทบทางสังคม กิจกรรมจิตอาสา เป็นต้น</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● มาตรฐานสำหรับคู่ค้า: การจัดทำจรรยาบรรณคู่ค้า เพื่อให้คู่ค้ามีมาตรฐานและแนวทางการดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับข้อกำหนดกฎหมาย เช่น ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส คำนึงถึงสิทธิมนุษยชน ปฏิบัติตามมาตรฐานความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ปัจจัยอื่น ๆ โปรดระบุ.....</li> </ul>	5	4	3	2	1
4. ด้านสังคม					
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การปฏิบัติตามกฎหมาย: การกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย เพื่อป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรร เช่น การเสื่อมเสียชื่อเสียง การเสียค่าปรับ หรือการถูกสั่งระงับกิจการ</li> </ul>	5	4	3	2	1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัจจัยและปัจจัยย่อยที่ชี้วัดความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร	ระดับความสำคัญ				
	สูงมาก	—————>			ต่ำมาก
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ความรับผิดชอบต่อสังคม และชุมชนโดยรอบ: การดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม และชุมชนโดยรอบ เพื่อให้สามารถอยู่ร่วมกับสังคมได้อย่างเกื้อกูลกันและสร้างคุณค่าร่วมกันอย่างยั่งยืน เช่น การไม่ก่อสร้างทางเข้า-ออกบ้านจัดสรรกีดขวางทางไหลของน้ำ</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การตอบแทนสู่สังคม: เช่น การสนับสนุนด้านการศึกษากับชุมชนโดยรอบ การให้ทุนการศึกษา การส่งเสริมให้เกิดการจ้างงาน เป็นต้น</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ปัจจัยอื่น ๆ</li> </ul>	5	4	3	2	1
5. ด้านการจัดการทรัพยากรมนุษย์					
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์: กระบวนการในการพัฒนาและส่งเสริมให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถเพิ่มเติมในสายงานนั้นๆ มีความเข้าใจ มีทักษะในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร ตลอดจนมีทัศนคติและพฤติกรรมที่ดี เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการทำงานที่ดีขึ้น</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● แนวทางการจูงใจและรักษาบุคลากรที่มีความสามารถ: แนวทางขององค์กรบ้านจัดสรรในการจูงใจและรักษาบุคลากรที่มีความสามารถ เช่น โอกาสที่จะได้รับความก้าวหน้าในอาชีพทั้งในปัจจุบันและอนาคต ค่าตอบแทนที่เพิ่มขึ้น โบนัส ทุนเรียนต่อต่างประเทศ</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าตอบแทนพนักงาน: ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่องค์กรบ้านจัดสรรจ่ายให้แก่ผู้ปฏิบัติงาน เพื่อตอบแทนการปฏิบัติงาน จูงใจให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพส่งเสริมขวัญกำลังใจของผู้ปฏิบัติงาน</li> </ul>	5	4	3	2	1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัจจัยและปัจจัยย่อยที่ชี้วัดความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร	ระดับความสำคัญ				
	สูงมาก	—————>			ต่ำมาก
<ul style="list-style-type: none"> <li>ปัจจัยอื่น ๆ</li> <li>โปรดระบุ.....</li> </ul>	5	4	3	2	1
6. ด้านสิ่งแวดล้อม					
<ul style="list-style-type: none"> <li>นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม: แนวทางในการทำงานด้านการจัดการสิ่งแวดล้อม พร้อมแนวทางการแก้ไขเพื่อสภาพแวดล้อมที่ดีขององค์กรและชุมชนโดยรอบ</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>การปฏิบัติตามนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม: การลงมือปฏิบัติงานตามนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อทำให้เกิดผลลัพธ์ที่ดีด้านสิ่งแวดล้อมอย่างชัดเจนต่อสาธารณะ</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>การติดตามและควบคุมด้านสิ่งแวดล้อม: การติดตามและควบคุมการปฏิบัติงาน ให้สอดคล้อง ถูกต้อง และมีประสิทธิภาพตามนโยบายสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดไว้</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>ปัจจัยอื่น ๆ</li> <li>โปรดระบุ.....</li> </ul>	5	4	3	2	1
7. ด้านการวิจัยและพัฒนา					
<ul style="list-style-type: none"> <li>การวิจัยและพัฒนา: การทำการวิจัยและพัฒนา ตัวบ้านและโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้มีฟังก์ชันการใช้สอย ประโยชน์ และประสิทธิภาพที่มากขึ้น รวมถึงการวิจัยและพัฒนารูปแบบกระบวนการ ระบบหรือวิธีการทำงาน ให้ดีขึ้นกว่าเดิม</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดการนวัตกรรม: การนำสิ่งที่ได้จากการวิจัยและพัฒนา มาปรับปรุงสิ่งที่มีอยู่เดิมให้เกิดการผสมผสาน เกิดเป็นการทำงานใหม่โดยอาจมีการใช้เทคโนโลยีสนับสนุนธุรกิจบ้านจัดสรร</li> </ul>	5	4	3	2	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>ปัจจัยอื่น ๆ</li> <li>โปรดระบุ.....</li> </ul>	5	4	3	2	1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ ผ.ค1 ค่าสหสัมพันธ์ของ Spearman ของปัจจัยที่บ่งชี้ความยั่งยืนขององค์กรเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

	การดำเนินงานทางตลาด	การบริหารลูกค้าสัมพันธ์	การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น	การกำกับดูแลกิจการ	แรงงานสัมพันธ์	การจัดการวัสดุ	การควบคุมคุณภาพและการส่งมอบ	การสร้างกำไร	นโยบายกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจ	งบบุคลากรและทางการเงิน	จริยธรรมในการบริหาร	สิทธิมนุษยชน	รับผิดชอบต่อสินค้า	เป็นพลเมืองที่ดีขององค์กร	มาตรฐานสำหรับลูกค้า	การปฏิบัติตามกฎหมาย	รับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน	การตอบแทนสู่สังคม	การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์	การจ้างและรักษาบุคลากร	ค่าตอบแทนพนักงาน	นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม	การปฏิบัติตาม	การติดตามและควบคุม	การวิจัยและพัฒนา	การจัดการนวัตกรรม
การดำเนินงานทางตลาด	1.000	.380**	.519**	.398**	0.191	-0.077	0.285	.408**	.410**	.407**	0.243	0.050	0.087	0.255	.551**	0.110	0.011	0.103	0.266	0.279	0.132	0.085	0.011	0.076	.348*	0.275
การบริหารลูกค้าสัมพันธ์	.380**	1.000	.424**	0.093	.317*	.550**	.481**	0.075	.387**	.292	0.209	.387**	.408**	.512**	.443**	0.192	.305*	.303*	0.257	.344*	.466**	.325*	0.130	0.229	0.266	0.195
การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น	.519**	.424**	1.000	.489**	.373*	.318*	.373*	.470**	.381**	.464**	.380**	.293*	0.257	.554**	.625**	0.255	0.162	.376**	.427**	.392**	.474**	.321*	.357*	.373*	.333*	.317*
การกำกับดูแลกิจการ	.398**	0.093	.489**	1.000	0.168	-0.034	.404**	.338**	.442**	.363*	.511**	0.193	0.162	.330*	.635**	0.273	0.224	0.169	0.231	.466**	0.255	0.088	0.259	0.259	.454**	.478**
แรงงานสัมพันธ์	0.191	.317*	.373*	0.168	1.000	.461**	0.256	0.188	0.247	0.273	0.128	.303*	0.216	0.288	0.210	.359**	0.196	0.243	0.009	0.164	.304*	0.274	0.269	.385**	0.238	0.120
การจัดการวัสดุ	-0.077	.550**	.318*	-0.034	.461**	1.000	.430**	0.199	.343*	0.237	.353*	.613**	.479**	.479**	0.215	.506**	.545**	.347*	0.283	0.214	.520**	.445**	.296*	.296*	0.212	0.132
การควบคุมคุณภาพและการส่งมอบตามสัญญา	0.285	.481**	.373*	.404**	0.256	.430**	1.000	0.269	.302*	0.092	.325*	.333**	.389**	.517**	.412**	.586**	.451**	0.240	0.288	.515**	.497**	.380**	0.188	0.192	.305*	0.260
การสร้างกำไร	.408**	0.075	.470**	.338**	0.188	0.199	0.269	1.000	.525**	.455**	.329*	0.022	0.160	0.168	.324*	0.274	0.102	0.259	0.245	.316*	0.216	0.277	0.168	0.150	0.276	0.134
นโยบายและแผนกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน	.410**	.387**	.381**	.442**	0.247	.343*	.302*	.525**	1.000	.560**	.484**	0.150	0.290	0.219	.499**	.369**	0.165	-0.045	.330*	.446**	.310*	0.196	0.202	0.274	.418**	.351*
งบบุคลากรและทางการเงิน	.407**	.292*	.464**	.363*	0.273	0.237	0.092	.455**	.560**	1.000	.445**	0.285	.414**	.351*	.539**	0.185	0.288	.297*	.300*	0.276	.384**	0.231	0.245	.342*	.432**	.375*
จริยธรรมในการบริหาร	0.243	0.209	.380**	.511**	0.128	.353*	.325*	.329*	.484**	.445**	1.000	.421**	.541**	.496**	.620**	.489**	.484**	0.192	.340*	.407**	.450**	0.016	.294*	0.263	.544**	.555**
สิทธิมนุษยชน	0.050	.387**	.293*	0.193	.303*	.613**	.333**	0.022	0.150	0.285	.421**	1.000	.387**	.656**	.344*	.505**	.663**	.538**	0.165	0.222	.481**	.437**	.470**	.391**	.345*	.375*
รับผิดชอบต่อสินค้า	0.087	.408**	0.257	0.162	0.216	.479**	.389**	0.160	0.290	.414**	.541**	.387**	1.000	.610**	.470**	.397**	.579**	.389**	.437**	.317*	.480**	0.278	.344*	.304*	.292*	0.198

การเป็นพลเมืองที่ดี ขององค์กรธุรกิจ	0.255	.512**	.554**	.330*	0.288	.479**	.517**	0.168	0.219	.351*	.496**	.656**	.610**	1.000	.638**	.541**	.596**	.659**	.385**	.509**	.521**	.458**	.510**	.465**	0.230	.309*
มาตรฐานสำหรับคู่ค้า	.551**	.443**	.625**	.635**	0.210	0.215	.412**	.324*	.499**	.539**	.620**	.344*	.470**	.638**	1.000	.394**	0.272	.300*	.558**	.490**	.589**	0.237	.342*	.322*	.601**	.531**
การปฏิบัติตาม กฎหมาย	0.110	0.192	0.255	0.273	.359*	.506**	.586**	0.274	.369*	0.185	.489**	.505**	.397**	.541**	.394**	1.000	.531**	0.234	0.192	.448**	.382**	.293*	0.237	0.219	.337*	.303*
ความรับผิดชอบต่อ สังคม และชุมชน โดยรอบ	0.011	.305*	0.162	0.224	0.196	.545**	.451**	0.102	0.165	0.288	.484**	.663**	.579**	.596**	0.272	.531**	1.000	.618**	0.225	.317*	.337*	.376*	.391**	.485**	0.213	0.212
การตอบแทนสู่สังคม	0.103	.303*	.376**	0.169	0.243	.347*	0.240	0.259	-0.045	.297*	0.192	.538**	.389**	.659**	.300*	0.234	.618**	1.000	0.143	0.226	.321*	.402**	.412**	.442**	0.016	0.031
การพัฒนาทรัพยากร มนุษย์	0.266	0.257	.427**	0.231	0.009	0.283	0.288	0.245	.330*	.300*	.340*	0.165	.437**	.385**	.558**	0.192	0.225	0.143	1.000	.371*	.368*	0.134	0.105	0.053	.398**	.380**
แนวทางการจูงใจ และรักษาบุคลากรที่ มีความสามารถ	0.279	.344*	.392**	.466**	0.164	0.214	.515**	.316*	.446**	0.276	.407**	0.222	.317*	.509**	.490**	.448**	.317*	0.226	.371*	1.000	.307*	0.099	0.150	0.184	.326*	.430**
ค่าตอบแทนพนักงาน	0.132	.466**	.474**	0.255	.304*	.520**	.497**	0.216	.310*	.384**	.450**	.481**	.480**	.521**	.589**	.382**	.337*	.321*	.368*	.307*	1.000	.441**	.552**	.480**	.432**	.298*
นโยบายด้าน สิ่งแวดล้อม	0.085	.325*	.321*	0.088	0.274	.445**	.380**	0.277	0.196	0.231	0.016	.437**	0.278	.458**	0.237	.293*	.376*	.402**	0.134	0.099	.441**	1.000	.705**	.613**	0.224	0.045
การปฏิบัติตาม นโยบายด้าน สิ่งแวดล้อม	0.011	0.130	.357*	0.259	0.269	.296*	0.188	0.168	0.202	0.245	.294*	.470**	.344*	.510**	.342*	0.237	.391**	.412**	0.105	0.150	.552**	.705**	1.000	.803**	0.280	0.182
การติดตามและ ควบคุมด้าน สิ่งแวดล้อม	0.076	0.229	.373*	0.259	.385**	.296*	0.192	0.150	0.274	.342*	0.263	.391**	.304*	.465**	.322*	0.219	.485**	.442**	0.053	0.184	.480**	.613**	.803**	1.000	.342*	0.268
การวิจัยและพัฒนา	.348*	0.266	.333*	.454**	0.238	0.212	.305*	0.276	.418**	.432**	.544**	.345*	.292*	0.230	.601**	.337*	0.213	0.016	.398**	.326*	.432**	0.224	0.280	.342*	1.000	.720**
การจัดการนวัตกรรม	0.275	0.195	.317*	.478**	0.120	0.132	0.260	0.134	.351*	.375*	.555**	.375*	0.198	.309*	.531**	.303*	0.212	0.031	.380**	.430**	.298*	0.045	0.182	0.268	.720**	1.000



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## Scale: ALL VARIABLES

Case Processing Summary			
		N	%
Cases	Valid	46	92.0
	Excluded <sup>a</sup>	4	8.0
	Total	50	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

### ตารางที่ ผ.ง1 ค่า Cronbach's Alpha ของปัจจัย

Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items
.931	26

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ประวัติผู้เขียน

- ชื่อ – สกุล นายทักษิณ อุดมการเกษตร  
วัน-เดือน-ปี เกิด 21 สิงหาคม 2540  
ที่อยู่ บ้านเลขที่ 84/9 หมู่ 5 ตำบลทุ่งเตา อำเภอบ้านนาสาร  
จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84120  
การศึกษา วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
กรุงเทพมหานคร
- ชื่อ – สกุล นายธีรภัทร กษีรสกุล  
วัน-เดือน-ปี เกิด 11 พฤศจิกายน 2540  
ที่อยู่ 168 หมู่ 5 ตำบลบางละมุง อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150  
การศึกษา วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
กรุงเทพมหานคร
- ชื่อ –นามสกุล นายพัศธร ชูช่วย  
วัน – เดือน - ปีเกิด 24 กันยายน 2540  
ที่อยู่ บ้านเลขที่ 103/402 ถนนเพชรเกษม ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่  
จังหวัดสงขลา 90110  
การศึกษา วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
กรุงเทพมหานคร