

“กระบวนการเปลี่ยนแปลงสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืน: จากกระบวนการทัศน์
อรรถาภิธานการ” เป็นงานที่ศึกษาการเกิดขึ้นของอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนในฐานะที่เป็น
ปรากฏการณ์ทางสังคมตั้งแต่ระดับโลกจนถึงระดับท้องถิ่นในแต่ละภูมิภาคของโลก งานศึกษาจึง
ครอบคลุมปรากฏการณ์ในภูมิภาคอเมริกาเหนือได้แก่ประเทศสหรัฐอเมริกา ภูมิภาคยุโรปได้แก่
ประเทศสหราชอาณาจักรและประเทศเนเธอร์แลนด์ รวมทั้งภูมิภาคเอเชียได้แก่ประเทศไทย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้เกิดขึ้นจากความตระหนักว่า แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่
นิยมใช้กันมานานเป็นแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน เพราะแนวทางนี้อยู่ในกระบวนการทัศน์อรรถาภิธาน อันมี
เป้าหมายเพื่อสร้างความเจริญมั่งคั่งบนพื้นฐานของความพอใจสูงสุดส่วนบุคคลซึ่งยึดติดกับความ
สุขที่ต้องอาศัยวัตถุ จึงมีส่วนเป็นอย่างมากในการก่อให้เกิดปัญหาวิกฤตทั้งเชิงจิตวิญญาณและเชิง
กายภาพมากมายหลายด้าน จนกระทั่งองค์การสหประชาชาติต้องประกาศใช้กระบวนการทัศน์การ
พัฒนาที่ยั่งยืน ซึ่งส่งผลให้มีผู้ผลิตผลงานเพื่อสนับสนุนการพัฒนาที่ยั่งยืนในด้านต่าง ๆ ออกมา
อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ผลงานดังกล่าวแทบทั้งหมดมิได้ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาระดับ
จิตสำนึก ทั้ง ๆ ที่ทุกวงการทั่วโลกต่างเห็นพ้องว่าประเด็นการยกระดับจิตสำนึกมีความสำคัญมาก
ในสภาพปัจจุบันที่แนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยเฉพาะในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ยังมีอยู่
อย่างจำกัดยิ่ง ในขณะที่วิกฤตการณ์โดยทั่วไปก็ได้บรรเทาลง

งานวิจัยนี้จึงอยู่บนพื้นฐานของกระบวนการทัศน์อรรถาภิธานอันเกิดจากความเข้าใจแก่นของ
พุทธธรรมที่ว่าด้วย “อิทัปปัจจยตา” หรือ “กฎกรรมชาติ” ซึ่งหมายถึงสภาพที่สรรพสิ่งล้วนสัมพันธ์กัน
อย่างเป็นปัจจัยต่อกันและกัน อันหมายรวมถึงการที่มนุษย์ทั้งโลกและธรรมชาติแวดล้อมทั้งหมด
ล้วนอยู่ในระบบเดียวกัน หรือมีความเป็นหนึ่งเดียวกัน ซึ่งหากขาดส่วนใดส่วนหนึ่งไป ระบบก็มี
อาจดำรงอยู่ได้อย่างปรกติ รวมทั้งความเข้าใจคำสอนที่ย้าให้มนุษย์คำนึงถึงความเป็นทั้งหมดใน
การแก้ปัญหาเพื่อนำพาโลกกลับคืนสู่สภาพปรกติ ซึ่งจำเป็นต้องอาศัยการยกระดับจิตให้เลิยตัวตน
ไปสู่จิตสำนึกใหม่ หรือ “จิตวิวัฒน์” ดังนั้น จากความเข้าใจดังกล่าว ผู้วิจัยจึงเสนอข้อพิจารณา
สำหรับงานวิจัยนี้ว่า การเปลี่ยนแปลงไปสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนเป็นการเปลี่ยน
แปลงยกระดับแบบบูรณาการ โดยมีจิตวิวัฒน์เป็นตัวผลักดัน อันจะนำไปสู่การยืนยันว่า พุทธธรรม
สามารถใช้อธิบายปรากฏการณ์ในวงการอสังหาริมทรัพย์ และจะช่วยบรรเทาวิกฤตการณ์ระดับ
โลกที่เป็นผลจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้

ในการดำเนินการวิจัย นอกจากผู้วิจัยได้อาศัยพุทธธรรมแล้ว ผู้วิจัยยังได้อาศัยแนวคิดเชิงบูรณาการอื่น ๆ ได้แก่แนวคิด "ส่วนหนึ่งของทั้งหมด" หรือ "โฮ-ลอน" (holon) ของอาเธอร์ คอสตเลอร์ (Arthur Koestler) และแนวคิด "ทุกด้าน ทุกระดับ" ในทฤษฎีบูรณาการ (Integral Theory) ของเคน วิลเบอร์ (Ken Wilber) เพื่อใช้ในการศึกษากรณีตัวอย่างในบริบทของแต่ละประเทศ ซึ่งรวมถึงหมู่บ้านจัดสรรสำหรับผู้ที่มีฐานะปานกลางค่อนข้างสูงของประเทศเหล่านั้น ด้วยวิธีการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก การวิจัยเอกสาร การสังเกต ประกอบกับการสำรวจด้วยแบบสอบถาม แล้วนำข้อมูลมาวิเคราะห์และสังเคราะห์ในเชิงบูรณาการตามหลักของทฤษฎีเกลียวพลวัตบูรณาการ (Spiral Dynamics integral) ของดอน เบคก์ (Don Beck) ทำให้ได้ข้อค้นพบดังนี้

1. รากปัญหาของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนคือ การที่จิตวิวัฒน์ยังไม่แพร่ขยายมากพอ ผู้คนส่วนใหญ่จึงยังไม่ตระหนักถึงความสำคัญของความสัมพันธ์กันอย่างเป็นปัจจัยต่อกันและกัน ระหว่างมิติเชิงจิตวิญญาณและเชิงกายภาพ

2. ความสัมพันธ์อย่างเป็นปัจจัยต่อกันและกัน ระหว่างจิต พฤติกรรม วัฒนธรรม ระบบสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งพัฒนาการแบบบูรณาการไปสู่ระดับที่สูงขึ้นของสิ่งเหล่านี้ มีอยู่จริง

3. ในวงการอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนกระบวนทัศน์ซึ่งเป็นผลของจิตวิวัฒน์ จากที่ถือว่าตนสำคัญที่สุดมาเป็นที่ดีว่าธรรมชาติสำคัญที่สุด หรือแม้ที่ถือว่าคุณภาพของสรรพสิ่งเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุดมีอยู่จริง และเป็นปัจจัยหลักที่เกื้อหนุนการเกิดขึ้นของอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืน

4. จิตวิวัฒน์เป็นผลจากเหตุปัจจัยซึ่งปรากฏแตกต่างกันไปในแต่ละสังคม ถึงกระนั้นก็ยังมียุทธปัจจัยร่วมที่สำคัญได้แก่ การแสวงหาความรู้และการปฏิบัติด้วยตนเอง ปฏิสัมพันธ์กับบุคคลใกล้ชิด วัฒนธรรมท้องถิ่น หนังสือและสื่อต่าง ๆ ธรรมชาติ และการเคลื่อนไหวทางสังคม

5. การออกแบบก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ให้มีคุณลักษณะยั่งยืนมากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับระดับพัฒนาการของสถาปนิกมากที่สุด ในขณะที่สุขภาวะหรือคุณภาพความยั่งยืนของชุมชนแห่งใดแห่งหนึ่งจะมีมากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับระดับพัฒนาการของผู้อยู่อาศัย

6. ชุมชนแบบยั่งยืนที่มีแนวโน้มที่จะรบกวนธรรมชาติน้อยที่สุด ในขณะที่เกื้อหนุนสุขภาวะทางกายและใจมากที่สุด ย่อมมีพัฒนาการในระดับบูรณาการ

ข้อค้นพบข้างต้นช่วยให้ผู้วิจัยสามารถยืนยันว่า การที่จะส่งเสริมให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนเกิดขึ้นได้ ไม่สามารถอาศัยเฉพาะการปรับปรุงระบบทางสังคม แต่ยังต้องอาศัยการปรับปรุงองค์ประกอบทุกด้านที่มีส่วนสัมพันธ์กับชีวิตของมนุษย์ โดยเฉพาะการยกระดับจิตของมนุษย์ให้สูงขึ้นพอที่จะละวางอัตตาอันจะส่งผลให้สามารถเห็นภาพรวมของปรากฏการณ์รวมทั้งเห็นข้อดีข้อด้อยของทุกศาสตร์และของทุกกลุ่มบุคคล จนสามารถบูรณาการข้อดีที่แยกส่วน

กันอยู่เหล่านั้ให้ประสานกันได้อย่างสมดุล เกิดเป็นแนวทางอันเหมาะสมสำหรับการนำพาโลกออกจากวิกฤต ดังนั้น ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะที่สำคัญคือ

ภาครัฐ ควรปรับปรุงการนิยามคำว่า “บูรณาการ” ที่รัฐใช้อยู่ให้ครอบคลุมองค์ประกอบหลักของชีวิต “ทุกด้าน” ปรับปรุงการนิยามคำว่า “อสังหาริมทรัพย์” ให้เป็นภาพเชื่อมโยงถึงการผลิตเป็นกระบวนการระบบ ส่งเสริมบุคลากรด้านการออกแบบอสังหาริมทรัพย์อย่างจริงจัง ดำเนินนโยบายและออกมาตรการต่าง ๆ โดยคำนึงถึงระดับจิตและโลกทัศน์ของประชากรกลุ่มเป้าหมาย และสร้างปัจจัยแวดล้อมที่จะกระตุ้นจิตวิวัฒน์ในวงกว้าง

ภาคประชาสังคม กิจกรรมของเครือข่ายชนชั้นกลาง ผู้ที่มีจิตใจรักธรรมชาติควรครอบคลุมเรื่องราวของอาคารบ้านเรือนและวิธีการอยู่อาศัยที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมให้มากขึ้น โดยมีสถาปนิกและวิศวกรเป็นผู้ให้การสนับสนุน ซึ่งมีความจำเป็นต้องแสวงหาความร่วมมือจากเครือข่ายนานาชาติและจากท้องถิ่นด้วยในเวลาเดียวกัน

ภาควิชาการ โดยเฉพาะด้านสถาปัตยกรรม ต้องปฏิรูประบบการเรียนการสอนและการวิจัย กล่าวคือในการเรียนการสอนและการทำวิจัยแต่ละเรื่องต้องเชื่อมโยงองค์ประกอบ “ทุกด้าน” กับทั้งพิจารณาระดับจิตและโลกทัศน์ของกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งการดำเนินการทุกอย่างต้องเป็นไปเพื่อส่งเสริมให้เกิดจิตวิวัฒน์ในหมู่นักศึกษาและอาจารย์เพราะเป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างเร่งด่วน

This study is entitled "Transformation Process toward Sustainable Real Estate Development: From Egocentric to Integral Paradigm." It investigates the emergence of sustainable real estate, as a social phenomenon of both global and local perspective. Accordingly, it covers the phenomenon in the United State of America in North America, the United Kingdom and the Netherlands in Europe, and Thailand in Asia.

This study is motivated by the realization that the ways commonly used for real estate development are unsustainable because they are under the egocentric paradigm, which holds to the growth of wealth based on physical pleasure of human only. So, this paradigm had contributed to various critical problems significantly, in both spiritual and physical dimensions. In response to these problems, the United Nations urged the use of "sustainable development" paradigm, which has stimulated a lot of results supporting sustainable development in various aspects. However, most of those results have failed to emphasize consciousness transformation although experts in every area have consented the consciousness transformation is crucial for the time being as sustainable development concepts are so limited, especially in real estate sector, while all crises remain prevail.

Therefore, this study is done under the integral paradigm, stemming from the insight into the core of Buddha's teachings, "the Law of Nature" that is the endlessly dynamic and conditional interconnectedness of everything. This includes the interconnectedness between all human and all natural environments being in the same system, or holding "The Same Oneness"; so strongly that if any part is missing, this system will not function as normal. The integral paradigm in this study also stemmed from the insight into the teaching that encourages human to think holistically, in taking the world back to the normal stage, which critically requires the transcending self that possesses the "new consciousness", or the "consciousness evolution". Accordingly, this study argues that the transformation process toward sustainable real estate development is an evolutionary process in an integral manner, with the consciousness

evolution as the influencing factor. This argument will lead to a confirmation of the potentiality of Buddha's teachings in explaining the real estate phenomenon and in contributing to the reduction of global crises, caused by the real estate development.

In the research design, not only the Buddha's teachings, but also other integral ideas; namely Arthur Koestler's "a part of the whole" or "holon" concept, and Ken Wilber's "All Quadrants/All Levels" concept, in his Integral Theory, were utilized. The case and field study research was conducted in the context of each country, including six middle-high class residential developments, by means of in-depth interviews, documentary researches, observations, and questionnaire surveys, with the analysis and the synthesis according to Don Beck's Spiral Dynamics integral theory. As a result, it reveals the followings:

1. The root of the sustainable real estate development problems is that the consciousness evolution does not widely spread. Therefore, the general populations are not conscious that the conditional interconnectedness between spiritual dimensions and physical dimensions is highly important.

2. There exists the conditional interconnectedness between consciousness, behavior, culture, social systems and environment, as well as the integral evolution of these dimensions to the higher levels.

3. In the real estate sector, the paradigm shift, as a result of consciousness evolution, from egocentric to eco-centric, even to integral one has occurred and become the key factor supporting the emergence of sustainable real estate.

4. "Consciousness evolution" is the result of various prevailing factors that differ from society to society. Despite this variety, some crucial factors commonly exist in all societies are the search for knowledge and self-practice, the action of those with close relationship, local culture, books and media, nature, and social movements.

5. The degree of sustainability in the design of real estate depends mainly on the developmental quality of architects, while that of any community depends on the developmental quality of its residents.

6. Sustainable community, which tends to minimally impact the Nature while highly giving holistic happiness, shall be at the "integral" level of development.

These findings support the integral idea that facilitating the transformation process toward sustainable real estate development does not rely only on the social system improvement, but also rely on the improvement of every key dimension connecting to human life. It is especially crucial to note that only with maturity of mind lifted above own ego, could human see the holistic realm of the phenomenon, including the advantages and disadvantage of every sciences and everyone. This seeing, in return, would enable human to integrate all advantages in a balance manner, resulting in appropriate approaches to take the world out of the crises. As per the findings, some key recommendations are purposed as follows.

For the public sector: The definition of 'integration' used by the state should be revised to include all key dimensions of life, while the term 'real estate' should be broadened to encompass the whole production process. In parallel, the implementation of policies and measures should take into consideration the levels of consciousness, and worldviews of target groups. In addition, the authorities should create conditions stimulating consciousness evolution widely.

For Civil Society: The environmental network of middle class should include more issues pertaining to environmentally-friendly housing and ways of living, with support from architects and engineers, as well as international and local cooperation.

For academic sector: It is very essential to reform research and education system, especially in the architectural field. In each class and each research program, there also must be linkages between all key aspects of life and take into account the levels of consciousness, and worldviews of target groups. Cultivation of consciousness transformation among students and lecturers must take priority in every conduct.