

บทที่ 1

บทนำ

1. ที่มาและความสำคัญของปัญหา

"การพัฒนา" ตามทฤษฎีทุนนิยมซึ่งมีฐานคิดจากปรัชญาวิทยาศาสตร์ใน "กระบวนทัศน์แบบกลไก"¹ โดยมีเป้าหมายเพื่อสร้างความเจริญมั่งคั่งบนพื้นฐานของความพอใจสูงสุดส่วนบุคคล ซึ่งเน้นการแสวงหา "ความสุข" ที่ต้องอาศัย "วัตถุ" แทนที่จะอาศัย "ธรรม" ถือเป็นแนวทางการพัฒนาที่ไม่ยั่งยืนและไม่สมดุล เพราะการพัฒนาในลักษณะดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งเสริม "อัตตา" และ "ความโลภ" ของมนุษย์ จนนำไปให้ทั้งมนุษย์และโลกทั้งหมดต้องตกอยู่ในภพที่เสื่อมโทรมจนวิกฤต กล่าวคือ การพัฒนาเศรษฐกิจได้ทำให้ช่องว่างระหว่างคนจนกับคนรวยขยายตัวออกไปเป็นอย่างมาก อีกทั้งก่อให้เกิดความแตกสลายทางสังคมและความเจ็บป่วยทั้งร่างกายและจิตใจแก่มนุษยชาติ นอกจากนี้ ยังทำให้ทรัพยากรและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติตกอยู่ในสภาวะที่เสี่ยงต่อการล่มสลายเป็นอย่างยิ่ง (Schumacher, 1973, pp. 22-29; Brundtland, 1989, pp. xi-xii; ประเวศ วะสี, 2545, น. 4-7, 12, 17) ปัจจัยที่สำคัญมากประการหนึ่งของวิกฤตทางเศรษฐกิจที่รุนแรงที่สุดเท่าที่ประเทศไทยเคยประสบมาในปี 2540 ก็คือการทำผู้นำของประเทศได้ดำเนินการพัฒนามาอย่างไม่สมดุล และไม่คำนึงถึงการรักษาระบบโดยรวม เพราะไปเน้นให้คนมุ่งแสวงหา "เงิน" ในฐานะที่เป็นเป้าหมายหลักของชีวิต แต่ไม่ได้ดำเนินนโยบายบริหาร "การเติบโต" อย่างมีประสิทธิภาพ จึงส่งผลให้เกิดสภาพการขยายตัวอย่างไร้กฎเกณฑ์ของธุรกิจอย่างอสังหาริมทรัพย์ ตลาดเงิน ตลาดทุน และอื่นๆ อีกมาก ประกอบกับที่ประเทศไทยมีปัญหาทางการเมืองเข้าแทรกซ้อน ครั้นถูกกลุ่มทุนข้ามชาติเข้าโจมตีทางเศรษฐกิจ ผลก็คือระบบเศรษฐกิจของประเทศได้พังพินาศลงไปโดยทันที (สุวินัย ภรณวลัย, 2544ก, น. 66; สมภพ มานะรังสรรค์, ออนไลน์, 2540)

¹ หมายถึงทัศนะที่มองเอกภาพเป็นระบบกลไกระบบหนึ่งที่ส่วนประกอบต่าง ๆ แยกขาดออกจากกันได้ โดยไม่ขึ้นต่อกัน แต่มีปฏิสัมพันธ์ต่อกันได้ ในการศึกษาปรากฏการณ์และสิ่งต่าง ๆ จึงต้องอาศัยการจำแนกประเภทให้มีความแตกต่างชัดเจนอย่างเป็นขาวเป็นดำ แล้วสร้างข้อสรุปจากการวิเคราะห์ด้วยระเบียบวิธีของตรรกะ การคำนวณ และการสังเกต จึงเป็นการนำเอาความรู้ย่อย ๆ มาอธิบายปรากฏการณ์ที่เป็นองค์รวมของเหตุปัจจัย

1.1 สภาพปัญหาและความเป็นไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ยุคเศรษฐกิจฟองสบู่จนถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2530-2548)

สภาพเศรษฐกิจล่มสลายดังกล่าวหรือที่เรียกกันว่า “ฟองสบู่แตก” นั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างรุนแรง กล่าวคือมีโครงการจำนวนมากถูกระงับเนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคหดตัว ทำให้เจ้าของโครงการและนักพัฒนาโครงการทั้งรายน้อยใหญ่ส่วนมาก ไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ยิ่งกว่านั้นยังมีผู้ประกอบการหลายรายได้หลบหนีไปต่างประเทศ ทั้งภาระหนี้เสียและปัญหาต่าง ๆ ไว้มากมาย (นิธิ สถาปิตานนท์, 2543, น. 30) ซึ่งเป็นปัญหาที่รัฐบาลยังไม่สามารถแก้ได้อย่างมีประสิทธิภาพจนทุกวันนี้

เศรษฐกิจฟองสบู่ได้ก่อตัวขึ้นตั้งแต่ยุคของพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ ที่สำคัญผิดในความเป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ของไทย จึงได้เปิดตลาดการเงินและการลงทุนเสรีอย่างเต็มตัว ในช่วงที่ประเทศญี่ปุ่นได้ย้ายฐานการผลิตออกมาจากประเทศของตน นำมาซึ่งการไหลบ่าของการลงทุนจากทั้งประเทศญี่ปุ่นและประเทศคู่แข่ง ผลก็คือราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีเม็ดเงินไหลเข้าสู่ตลาดหลักทรัพย์และตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างมหาศาล ทำให้ผู้คนในสังคมกลายเป็นเจ้าของความมั่งคั่ง หรือ “เศรษฐีใหม่” จำนวนมาก ซึ่งคนเหล่านั้นมีความกระหายที่จะเพิ่มการสะสมความมั่งคั่งให้กับตนเองยิ่ง ๆ ขึ้นไป จนกลายเป็นความคลั่งไคล้ใน “เงินตรา” ที่ได้มาโดยง่ายจากการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบฉาบฉวยและ “เก็งกำไร” และโดยที่การเก็งกำไรจากการปั่นราคาซื้อขายและการเก็งกำไรที่ดินเป็นกลยุทธ์ที่นิยมกันอย่างแพร่หลาย จึงส่งผลให้ราคาที่ดินมีมูลค่าสูงกว่าความเป็นจริงเป็นอันมาก (วรพล พรหมนิบตร, 2545, น. 94, 97; สุวินัย ภรณวลัย, 2544, น. 206-209)

ด้วยมูลค่าที่ดินที่เป็นต้นทุนเริ่มแรกสูงเช่นนี้ ทำให้ทั้งนักพัฒนาโครงการและเจ้าของโครงการ ซึ่งมีจำนวนไม่น้อยที่ปราศจากพื้นฐานความรู้ทั้งเชิงธุรกิจและเชิงเทคนิคเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แต่ประสงค์จะได้กำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงต้อง “ประหยัด” ด้วยการลดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างให้เหลือน้อยที่สุด ในขณะที่ต้องทำให้อาคารมีจุดเด่นมากที่สุดและยังต้องเร่งรัดการก่อสร้างให้เสร็จโดยเร็วที่สุดเช่นกัน จนทำให้เขาเหล่านั้นมองข้ามข้อเท็จจริงที่ว่า การสร้างจุดเด่นและสภาพการเร่งรัดอาจจะช่วยให้เขา “ประหยัด” ได้ในระยะสั้นและมีกำไรเหนือคู่แข่ง แต่แท้ที่จริงนี่คือ “ความสิ้นเปลือง” และ “ความสูญเปล่า” ทั้งเงิน เวลา และทรัพยากร ซึ่งที่สุดจะเป็นการทำให้สังคมมีต้นทุนสูงขึ้นในระยะยาว ด้วยปรากฏว่าเมื่อประสบกับภาวะสินค้าล้นตลาด

เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจและการบริโภคที่หดตัวอย่างกะทันหัน² ทั้งผู้ประกอบการและสถาบันการเงินจึงต่างต้องดิ้นรนเพื่อประคองให้ธุรกิจของตนดำรงอยู่ได้ จนเมื่อรัฐบาลจำเป็นต้องทยอยประกาศปิดบริษัทเงินทุนและปล่อยให้ค่าเงินบาทลอยตัวในวันที่ 2 กรกฎาคม 2540 ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงพังพินาศลงไปอย่างแท้จริง

ตัวอย่างของความเปลี่ยนแปลงที่ได้กล่าวถึงข้างต้นซึ่งเห็นชัดเจนที่สุดได้แก่ การสร้างแล้วต้องรื้อถอน ทุบทิ้ง เนื่องจากผู้เข้าใช้อาคารพบว่าไม่สามารถใช้อาคารได้ตามความประสงค์ ซึ่งคนทั่วไปอาจกล่าวว่าการเกิดจากการ “ออกแบบไม่เป็น” หรือ “ทำงานกันไม่เป็น” ข้อผิดพลาดในการออกแบบและก่อสร้างเช่นนี้ นอกจากจะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นแก่ทั้งผู้รับเหมาและเจ้าของโครงการแล้วยังก่อให้เกิดฝุ่นและขยะก่อสร้างขึ้นมารบกวนผู้คนและบ่อนทำลายสภาพแวดล้อม อีกทั้งแสดงให้เห็นถึงการนำทรัพยากรธรรมชาติมาใช้ให้เกิดประสิทธิภาพได้น้อยมากในเชิงเศรษฐศาสตร์

การสร้างอาคารให้สูงมาก ๆ การใช้วัสดุอุปกรณ์ต่างประเทศ การใช้ผนังกระจกห่อหุ้มอาคารเป็นหลัก และการใช้เสาที่มียอดแบบโรมันประกอบกับลวดลายปูนปั้นตกแต่งผนัง เป็นความเปลี่ยนแปลงอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งส่วนมากเจ้าของโครงการและสถาปนิกรับทราบตั้งแต่แรกว่าจะทำให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงกว่าปกติ แต่ก็ตัดสินใจดำเนินการเนื่องจากมีทุนสนับสนุนเพียงพอต่อการสร้างจุดเด่นของสินค้าสำหรับตอบสนอง “การบริโภคฟุ่มเฟือยของชนชั้นกลางและชนชั้นสูงมั่งคั่งจำนวนน้อย” ในสังคม (วรพล พรหมิกบุตร, 2545, น. 93) ความเปลี่ยนแปลงประเภทหลังนี้ กลุ่มเจ้าของโครงการ สถาปนิก และลูกค้าดังกล่าว มักจะตระหนักว่าเป็นความเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อได้พบกับค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา ค่าทำความสะอาด และค่าไฟฟ้าที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับสภาวะที่เศรษฐกิจที่ยังไม่มีเสถียรภาพอย่างในปัจจุบัน ซึ่งถึงแม้คนกลุ่มนี้มิได้ตระหนักว่าสิ่งที่ตนเองกระทำนั้นเป็นความเปลี่ยนแปลง เนื่องจากพวกเขาอยู่ในฐานะที่ยังใช้เงินซื้อได้ทุกอย่าง แต่อย่างน้อยก็ถือเป็นความเห็นร่วมของผู้เฝ้าทางความคิดในวงการวิชาชีพสถาปัตยกรรมว่า การกระทำได้สร้าง “ความงามที่ไร้ประโยชน์” และ “ทัศนยะจุจาด” ที่นอกจากจะส่งผลให้เกิดมลภาวะทั้งทางจิตและกายภาพให้กับเมืองเป็นอย่างมากแล้ว ยังเป็นการบ่อนทำลายวัฒนธรรมตลอดจนระบบเศรษฐกิจของชาติ ด้วยเหตุที่ประเทศต้องสูญเสียค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน และการนำเข้าวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเป็นมูลค่ามหาศาลในแต่ละปี (กฤษฎา อรุณวงษ์ ณ อยุธยา, ม.ป.ป., น. 106-110; แสงอรุณ รัตกสิกร

² ความต้องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงก่อนวิกฤตไม่ใช่ความต้องการบริโภคที่แท้จริง แต่กลับเป็นพฤติกรรมบริโภคฟุ่มเฟือยเกินฐานะที่เป็นจริงของประชากรโดยส่วนรวมในประเทศ (วรพล พรหมิกบุตร, 2545, น. 96)

, 2540, น. 75-81; ยอดเยี่ยม เทพรานนท์, 2539, น. 64-67; มติ ตั้งพานิชย์, 2540, น. 39-53) ที่กล่าวมานี้จึงล้วนเป็นการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่ไม่ยั่งยืน อันเป็นผลพวงของกระบวนทัศน์ที่ส่งเสริมอัตราของมนุษย์ทั้งสิ้น

ความจริงแนวทางการออกแบบและการก่อสร้าง รวมทั้งการใช้เทคโนโลยีที่ทำให้เกิดอาคารที่ประหยัด อยู่สบาย เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและสังคม ในขณะที่ยังคงคุณค่าแห่งความงาม มีอยู่มากมาย แต่ทั้งหมดกลับไม่ได้รับการพัฒนาหรือนำมาใช้อย่างจริงจัง ส่วนมาตรการต่าง ๆ ที่รัฐบาลพยายามผลักดันเพื่อให้ธุรกิจสังหาริมทรัพย์คืนชีพ ไม่ว่าจะเป็นการปรับโครงสร้างหนี้ การตั้งกองทุนเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของข้าราชการ หรือการผ่อนผันภาษี ซึ่งในที่สุด หลังจากช่วงกลางปี 2545 ผ่านไป ก็ได้สร้างปรากฏการณ์ที่ผู้คนต่างเข้าซื้อสังหาริมทรัพย์ลดราคากันอย่างคึกคัก ยังผลให้สถาบันทางการเงินสามารถปล่อยสินเชื่อและขายสินทรัพย์ที่ค้างอยู่ได้เป็นการใหญ่ ตลอดจนผู้ประกอบการก็สร้างผลกำไรกันอย่างเฟลิดเฟลีน ซึ่งหลายต่อหลายคนออกมาแสดงความยินดีว่าตลาดสังหาริมทรัพย์ได้กลับมาฟื้นคืนชีพอีกครั้งหนึ่ง (สำรวจยักษ์ซื้อขาย 5 ปี หลังวิกฤต, 2545, น. 1, 4; มหกรรมซื้อขาย NPA ซื้อมรดก, 2545, น.11; ธุรกิจสังหาริมทรัพย์, 2545, น. 9) ไม่ได้เป็นการสร้างมิติใหม่สำหรับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด เพราะความยั่งยืนในความหมายของภาครัฐ ดังเช่นความหมายที่ ชัยวัฒน์ วิบูลย์สวัสดิ์ และ อัจฉนา ไชยธรรมะ ให้อำนาจในช่วงเวลานั้น มีแต่เรื่อง “การเติบโต” ที่มีเป้าหมายสู่ความได้เปรียบใน “การแข่งขัน” (เศรษฐกิจปีหน้าโตเกิน 6%, 2546, น. 8) กิจกรรมเหล่านี้จึงถือเป็นเพียงมาตรการระยะสั้นที่ยังคงยึดติดกับกระบวนทัศน์การพัฒนาแบบเดิม (อัตรา) ซึ่งเน้นการสร้างสภาพคล่องทางการเงิน และการกระตุ้นให้เกิดความต้องการบริโภควัตถุกันให้มากเข้าไว้ โดยมีได้คำนึงถึงการแก้ไขปัญหาในการพัฒนาของวงการสังหาริมทรัพย์อย่างรอบด้านแม้แต่น้อย

1.2 การเปลี่ยนกระบวนทัศน์: จากอัตราสู่บูรณาการ

สภาพในวงการสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้กล่าวมา เป็นเพียงตัวอย่างหนึ่งในปรากฏการณ์อันไม่พึงประสงค์ที่เกิดขึ้นคล้ายคลึงกันทั่วโลก ซึ่งเริ่มสะสมมาตั้งแต่ยุคปฏิวัติอุตสาหกรรมเมื่อกว่า 200 ปีก่อน และทวีความรุนแรงมากขึ้น จนถึงขั้นวิกฤตในช่วงไม่กี่สิบปีที่ผ่านมา

ในปี 1975 (พ.ศ.2518) ฟรีดริช คอปร้า (Fritjof Capra) ได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ไว้ในผลงานชื่อเต๋าแห่งฟิสิกส์ (The Tao of Physics) ที่ส่งอิทธิพลต่อความคิดในวงการวิทยาศาสตร์และปรัชญาระดับโลกเป็นอย่างมากเขาได้ชี้ว่า กระบวนทัศน์แบบกลไกอันเป็นพื้นฐานของศาสตร์ทาง

ฟิสิกส์ได้ก่อให้เกิดคตินิยมการแยกส่วนและลดทอนความเป็นจริงตามธรรมชาติ (คาปร้า, 2532)³ ดังนั้น เมื่อนักวิชาการในศาสตร์สาขาอื่น ๆ ต่างพยายามทำให้ศาสตร์ของตนมีความเที่ยงตรงแน่นอนจนเชกเช่นฟิสิกส์ จึงเกิดปัญหาจากความไม่รู้จักความจริงตามธรรมชาติเช่นเดียวกัน (Schumacher, cited by Roszak in Schumacher, 1973, p. 9; อภิชาติ พันธเสน, 2544, น. 82)

ความไม่รู้จักตามความเป็นจริงที่ทางพุทธศาสนาเรียกว่า "อวิชชา" หรือ "มิจฉาทิฐิ" นั้นปรากฏอยู่ในคำสอนแนววัตถุนิยมที่ยึดถือเอาตัวตนของมนุษย์เป็นสำคัญ (egocentric) ตั้งแต่ระยะแรกของอารยธรรมแห่งมนุษยชาติอันเป็นช่วงเวลาที่มนุษย์ส่วนมาก ทั้งที่อาศัยในซีกโลกตะวันออกและตะวันตกยังมี "ทัศนะองค์รวม"⁴ (holistic) ครั้นถึงยุคกรีกคลาสสิก นักปราชญ์กรีกได้รับอิทธิพลจากศาสนายูดาที่เชื่อในการมีสัจธรรมเพียงหนึ่งเดียว ดังนั้น คำสอนแนววัตถุนิยมจึงได้รับการพัฒนาเป็นระบบคิดที่ใช้จำแนกประเภทเป็นขาวเป็นดำขาดจากกัน อันเป็นจุดเริ่มวิวัฒนาการของตรรกะสุดขั้วและกลายเป็นลัทธิทวินิยม (dualism) ที่ถือว่าสิ่งเป็นจริงอย่างเช่นชีวิตนั้น สามารถแบ่งแยกออกเป็นกายกับจิตซึ่งไม่ขึ้นแก่กัน อันเป็นแนวคิดพื้นฐานของปรัชญาแห่งอารยธรรมตะวันตกในเวลาต่อมา (อภิชาติ พันธเสน, 2544, น. 22, 88; สุภญา น คิยะญาโน, น.76; ประสาน ต่างใจ, 2538ข, น. 25) ปรัชญาที่ว่านี้นำมาซึ่งการศึกษาหาความรู้เฉพาะด้านที่ก่อให้เกิดความสำเร็จในการคิดค้นวัตถุมากมาย ในขณะที่การค้นหาข้อเท็จจริงด้วยวิธีการเชิงประจักษ์ที่รวมถึงการสังเกตพฤติกรรมเชิงภววิสัย ซึ่งเป็นการศึกษาเป้าหมายที่สังเกตจากภายนอกได้เป็นหลักเท่านั้น ก็ได้เผยแพร่ไปสู่ผู้คิดในเชิงสังคมด้วย ดังนั้น การปฏิวัติสังคมเข้าสู่ยุคโมเดิร์น (modernization) จึงเป็นการพัฒนาเฉพาะเปลือกนอก ส่วนมิติภายในอย่างเรื่องของจิตใจและคุณธรรมกลับไม่ได้รับการพัฒนา เมื่อเกิดความต้องการทรัพยากรมากเข้า ชาวยุโรปจึงใช้เทคโนโลยี เช่น ปืนไฟ รวมทั้งระบบสังคมทุนนิยม (capitalism) เข้าวรุกรานชนพื้นเมืองไปทั่วโลก ไม่

³ การวิเคราะห์ในแนวทางเดียวกันนี้ ปรากฏในผลงานรุ่นก่อน ๆ เช่น งานของไอน์สไตน์ (Einstein) ของเกย์ (Gay) และของคุห์น (Kuhn) ด้วย แต่ผลงานดังกล่าวนี้ไม่ได้รับการกล่าวถึงและตีพิมพ์เป็นภาษาอื่น ๆ มากเท่าเท่าแห่งฟิสิกส์ (โปรดอ่านเพิ่มเติมใน Kuhn, 1970; ประสาน ต่างใจ, 2538ก, น.193-194; ประสาน ต่างใจ, 2538ข, น. 92-93)

⁴ ทัศนะที่ถือว่าความเป็นจริงทั้งหมดของสิ่งใด ย่อมมีคุณสมบัติสำคัญเฉพาะตน ซึ่งไม่สามารถเข้าใจได้โดยการแยกสิ่งเหล่านั้นเป็นส่วนย่อย ๆ แล้วศึกษาจากคุณสมบัติของส่วนย่อย ๆ นั้น แม้จะเอาคุณสมบัติของส่วนย่อย ๆ นั้นมารวมกันก็ไม่สามารถเทียบความหมาย หรือความสำคัญกับคุณสมบัติองค์รวมเดิมไว้

เว้นแต่แต่สยามประเทศที่จำต้องรับเอากรอบโลกทัศน์แบบวิทยาศาสตร์มาปฏิรูปสังคม โดยถือเอาความเจริญทางวัตถุเงินตราเป็นสำคัญตามกับเขาไปด้วย

ทุกประเทศที่มีการปฏิรูปสังคมจากระบบเศรษฐกิจแบบดั้งเดิม ซึ่งมีพื้นฐานทางด้านเกษตรกรรมไปสู่ระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยม จึงตกอยู่ในสภาพเดียวกันคือผู้คนล้วนมีความชำนาญเฉพาะในอาชีพของตน โดยที่นักวิชาการก็ล้วนแต่มุ่งนำเสนอองค์ความรู้ในมุมมองเดียวตามความรู้ความเชี่ยวชาญในสาขาของตนไม่ว่าจะเป็นด้านเศรษฐศาสตร์ รัฐศาสตร์ หรือวิทยาศาสตร์ และอื่น ๆ เพราะแต่ละศาสตร์จำเป็นต้องลดทอนปัญหาในความเป็นจริงที่ยุ่งยากและซับซ้อนเพื่อทำให้ง่ายต่อความเข้าใจ จนเกิดเป็นความเชื่อมั่นยึดมั่นในการต่อยอดและแตกแยกองค์ความรู้ของตนโดยไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงข้อดีของศาสตร์อื่น ดังนั้น เมื่อสภาพปัญหาทางจิตใจ สังคม วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อมรุนแรงจนถึงขั้นวิกฤต อันเป็นผลพวงแห่งการปฏิรูปดังกล่าว จึงเกิด "สภาวะ 'ตาบอดคล้ำข้าง' ที่เป็นผลมาจากความคับแคบทางวิชาการในการประยุกต์ใช้วิชาการหรือศาสตร์ต่าง ๆ ในการแก้ปัญหา" และ "สภาวะ 'จับแพะชนแกะ' หรือการหลงผิดที่พยายามใช้ศาสตร์หลาย ๆ สาขามาช่วยแก้ปัญหา โดยขาดความชัดเจนในกรอบวิธีคิดและมรรควิธีที่มีความบูรณาการอย่างแท้จริง" (สุวินัย ภรณวลัย, 2547, น. 50)

ถึงแม้ในช่วงต้นศตวรรษที่ 20 นักวิทยาศาสตร์อัจฉริยะอย่างไอน์สไตน์ (Einstein) และคนอื่น ๆ จะพบความจริงใหม่จากควอนตัมฟิสิกส์ ซึ่งนำไปสู่ความเข้าใจปัญหาของกระบวนทัศน์กลไกที่นิยมการแยกส่วนลดทอน และความจำเป็นในการก้าวไปสู่ "กระบวนทัศน์รักษานิเวศ" ซึ่งให้ความสำคัญกับธรรมชาติในฐานะที่เป็นศูนย์กลางของความคิดคำนึงทั้งปวง (eco-centric) หรือที่อาจเรียกว่า "กระบวนทัศน์องค์รวม" ซึ่งเน้นความสัมพันธ์เชื่อมโยง ตลอดจนความตื่นตัวที่จะหันมาค้นคว้าหาความรู้จากศาสนาตะวันออกอย่างจริงจัง เพื่อนำไปสู่การถอนรากถอนโคนอัตตาคติที่ครอบงำอยู่ แต่ความเป็นจริงที่ค้นพบเหล่านั้นไม่ได้รับการเผยแพร่ออกไปในวงกว้าง ในขณะที่ปัญหาทางศีลธรรม สภาพสังคม และสิ่งแวดล้อมที่ได้สะสมต่อเนื่องมายังไม่บรรเทาลง ดังนั้นสภาพวิกฤตต่าง ๆ จึงเลวร้ายมากขึ้นจนเกิดเป็นแรงผลักดันให้นักวิชาการจำนวนมากผลิตผลงานเพื่อมุ่งปฏิวัติความคิดของมนุษยชาติตั้งแต่ต้นทศวรรษที่ 1960 เป็นต้นมา จนกระทั่งต้นทศวรรษที่ 1990 ในการประชุมสุดยอดของโลก (Earth Summit) นานาประเทศก็ยอมรับว่ามีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนทิศทางการพัฒนาอย่างขนานใหญ่ ซึ่งทิศทางนั้นก็คือการพัฒนาไปสู่ "ความยั่งยืน" (sustainability) โดยถือเอาวาระที่ 21 (Agenda 21) เป็นแนวทางแห่งการพัฒนาสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมอย่างสมดุล เพื่อสนองทรัพยากรไว้ให้ลูกหลาน ซึ่งเรียกได้ว่าเป็นแนวคิดพื้นฐานของการพัฒนาที่ยั่งยืน (sustainable development)

ทั้งนี้ ก่อนหน้าการประชุมสุดยอดของโลก องค์การยูเนสโก (UNESCO) ก็ได้ประกาศให้มีโครงการทศวรรษโลกเพื่อการพัฒนาเชิงวัฒนธรรมในปี 1988-1997 (พ.ศ.2531-2540) เพื่อรณรงค์ให้แต่ละประเทศถือคุณค่าของมนุษย์และวัฒนธรรมเป็นแกนกลางของการพัฒนา คือเน้นการพัฒนาโดยเอา “คนเป็นศูนย์กลาง” เนื่องจากเห็นว่าการพัฒนาที่ผ่านมานั้นผิด ซึ่งต่อไปนี้การพัฒนาจะต้องให้คุณค่าของมนุษย์และวัฒนธรรมรวมอยู่ในกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งในการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมอยู่เสมอ ทั้งหมดนี้ จึงถือเป็นเครื่องบ่งชี้ที่สำคัญว่ามนุษย์ยอมรับผิดว่าการพัฒนาที่ผ่านมาไม่สมดุล ไม่บูรณาการ ทำให้เกิดความไม่ยั่งยืน และมีความจำเป็นต้องทบทวนวิถีของการพัฒนากันใหม่ อีกทั้งยังนำมาตีความได้ว่าต่อไปนี้ หากสังคมใดจะพัฒนาตามแนวทางแบบเดิม ย่อมถือได้ว่าเป็นการดำเนินการพัฒนาที่ผิดพลาดซ้ำลงไปอีกด้วย (พระธรรมปิฎก, 2544ก, น. 54-60, 70)

จากนั้นมาแนวคิดการพัฒนายั่งยืนได้แพร่ขยายไปในทุกวงการ ซึ่งรวมถึงวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 1993 (พ.ศ.2536) สหภาพสถาปนิกนานาชาติ (Union Internationale des Architectes: UIA) และสถาบันสถาปนิกอเมริกัน (American Institute of Architects: AIA) ก็ได้ออกคำแถลงการณ์ว่าด้วยการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันเพื่ออนาคตที่ยั่งยืน ที่ระบุว่า สถาปัตยกรรมที่ยั่งยืนจะนำมาซึ่ง “การเปลี่ยนกระบวนทัศน์” ของการออกแบบไปสู่กระบวนทัศน์ใหม่แห่งการพึ่งพาอาศัยกันทางสิ่งแวดล้อมซึ่งจะทำให้คุณภาพของการดำรงชีวิตและความเป็นอยู่ในเชิงเศรษฐกิจดีขึ้น เพื่อให้อนาคตมีความมั่นคงยั่งยืนด้วยความสัมพันธ์ที่เกื้อกูลกันระหว่างมนุษย์กับสิ่งแวดล้อม และทำให้สถาปัตยกรรมมีความงามยาวนานอยู่คู่ไปกับวัฒนธรรมท้องถิ่น อันเป็นการส่งเสริมการพึ่งพาตนเองของชุมชน (Union Internationale des Architects, online, 1993) จึงกล่าวได้ว่า องค์การสถาปนิกแห่งโลกก็ยอมรับความผิดพลาดในการสร้างสรรค์งานสถาปัตยกรรมที่มีมาตั้งแต่ในอดีต และยอมรับว่ามีความจำเป็นต้องค้นหาแนวทางการออกแบบก่อสร้างแนวใหม่ที่ลดความเป็น “อัตตา” แต่เพิ่มความเป็น “บูรณาการ” ให้มากขึ้น

สำหรับในเมืองไทยของเรานั้น การล่มสลายทางเศรษฐกิจประกอบกับการปฏิรูปทางการเมืองในปี 2540 ทำให้เกิดความตื่นตัวและการแสดงออกในการปกป้องสิทธิ เสรีภาพ รวมทั้งสิ่งแวดล้อม ประเด็นเรื่อง “การปฏิรูปการศึกษา” “การพึ่งพาตนเอง” “แนวคิดแบบท้องถิ่นนิยม” “ความพอเพียง” และ “ความยั่งยืน” ที่มีผู้นำเสนอไว้นานแล้ว ได้ถูกนำมาวิเคราะห์ และดำเนินการอย่างเป็นรูปธรรมอีกครั้งหนึ่ง รวมทั้งแนวคิดที่จะใช้ “โลกทัศน์แบบองค์รวม” ที่ต้องอาศัยวิถีแห่ง “บูรณาการศึกษา” (integral studies) และ “สหวิทยาการ” (interdisciplinary) เพื่อให้สามารถมองเห็นและเข้าใจอย่างรอบด้าน ลึกซึ้ง และชัดเจน ถึงวิกฤตการณ์และปัญหาอันสลับซับซ้อนยิ่งใน

สถานการณ์ปัจจุบันได้รับการตอบสนองจากทั้งฝ่ายรัฐบาล นักวิชาการ และประชาชนทั่วไปมากขึ้นเป็นลำดับ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการพระราชดำริต่าง ๆ ประกอบกับพระราชดำริที่เน้นความสำคัญของ “เศรษฐกิจพอเพียง” ได้ทำให้เกิด “การยอมรับกระบวนการทัศน์ใหม่ของการพัฒนาประเทศ” (อมรา พงศาพิชญ์, 2545, น. 29) ในขณะที่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 ที่นำไปสู่การพัฒนาที่เน้น “คนเป็นศูนย์กลางในการพัฒนา” และแผนฯ ฉบับที่ 9 ซึ่งอัญเชิญ “เศรษฐกิจพอเพียง” มาเป็นปรัชญานำทางในการพัฒนาและบริหารประเทศ และเน้นการปฏิรูปการศึกษาเพื่อสร้างสังคมแห่งภูมิปัญญาและการเรียนรู้ สามารถพึ่งตนเอง เป็นสังคมที่ประกอบด้วยคนดี มีคุณธรรมและซื่อสัตย์สุจริต นอกจากนี้ แผนฯ ดังกล่าวยังระบุถึงการให้ยุทธศาสตร์การปรับโครงสร้างเพื่อ “การพัฒนาชนบทและเมืองอย่างยั่งยืน” ที่ให้ความสำคัญกับการสร้างความเข้มแข็งของชุมชนและการพัฒนาเมืองน่าอยู่ ชุมชนน่าอยู่ โดยสร้างสภาวะแวดล้อมที่ดีเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต ด้วยการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของคนไทยให้มี “จิตสำนึก” การอนุรักษ์สภาพแวดล้อมและการบริหารจัดการปัญหามลพิษอย่างมีประสิทธิภาพ (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, ออนไลน์, 2001)

สิ่งเหล่านี้ล้วนสะท้อนถึงแนวคิดการให้ความสำคัญต่อคุณค่าทางสังคม สิ่งแวดล้อม และการพัฒนาจิตใจของมนุษย์ ที่กลุ่มจิตวิวัฒน์ (2548) ซึ่งนำโดยประเวศ วะสีเรียกว่ากระบวนการ “จิตวิวัฒน์” (consciousness evolution) เพื่อสร้างความผาสุกให้เกิดขึ้นอย่างถาวร ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดบูรณาการของทั้งนักปราชญ์คนสำคัญของโลกยุคโบราณเช่น พระพุทธเจ้า กับ ไพธากอรัส (Pythagoras) และนักคิดระดับนานาชาติในปัจจุบัน ตั้งแต่พุทธทาสภิกขุ พระธรรมปิฎก ชูเมกเกอร์ (Schumacher) คาปร้า (Capra) และวิลเบอร์ (Wilber) เป็นต้น จึงเห็นได้ว่ากระบวนการทัศน์บูรณาการได้ปรากฏขึ้นอย่างมีพลังอีกครั้งหนึ่งแล้ว

1.3 ความจำเป็นของการวิจัยเรื่องนี้โดยใช้แนวคิดบูรณาการ

เป็นที่น่าเสียดายว่า ทั้งที่เรื่องราวการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนั้นเกี่ยวข้องกับกิจกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์โดยตรง แต่ความตื่นตัวในเรื่องจิตสำนึกต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมกลับเกิดขึ้นน้อยมาก อีกทั้งเมื่อศึกษาต่อไปในรายละเอียดก็จะพบกับเรื่องที่น่าเศร้าใจยิ่งกว่า เมื่อเห็นวาระที่เวลาผ่านไปสิบกว่าปี นับจากที่องค์กรสถาปนาในระดับโลกออกคำแถลงการณ์ว่าด้วยอนาคตที่ยั่งยืน และเกือบ 10 ปี นับจากภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่แตกอันเป็นภาวะที่บ่งชี้ถึง “ความไม่ยั่งยืน” จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน กระแสการตอบรับแนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืนใน

วงการอสังหาริมทรัพย์แทบจะหาไม่พบทั้งในภาครัฐและภาคธุรกิจ ส่วนองค์กรวิชาชีพและสถาบันการศึกษา ในฐานะที่จะต้องเป็นหลักในการพัฒนาวิชาชีพและเป็นผู้ดำเนินการสร้างความเข้าใจให้กับบรรดาเจ้าของโครงการและผู้ที่เกี่ยวข้อง ให้ตระหนักถึงความสำคัญและโอกาสของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืน กลับไม่ได้สร้างการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ให้เกิดขึ้นอย่างจริงจัง แม้ว่าจะมีผู้ที่นำเสนอบทความ จัดสัมมนาและการเรียนการสอนในสถาบันการศึกษาอยู่บ้าง แต่ก็ถือว่าเป็นสัดส่วนที่น้อยมาก ซึ่งแนวทางต่าง ๆ ที่ใช้กันอยู่ก็มักนำมาจากตำราของฝรั่งโดยตรง คือไม่ค่อยจะมีการประยุกต์ใช้หรือวิเคราะห์วิพากษ์กัน อีกทั้งยังไม่มีการวิจัย และไม่มีตำราวิชาการด้านอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนที่เขียนโดยคนไทย สภาพเช่นนี้จึงบ่งชี้อย่างชัดเจนว่า นอกจากสถาบันเหล่านั้นจะมองไม่เห็นทางออกจากสภาพวิกฤตแล้ว ยัง “ตกอยู่ในสภาพไร้ทิศทาง ขาดเอกภาพ เกิดความชะงักงัน” (พิศิษฐ์ โรจนวานิช, 2544, น. 4) ซ้ำไปอีกด้วย

ด้วยเหตุที่อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เคยมีมูลค่าสูงถึงเกือบ 4 แสนล้านบาทเมื่อปี พ.ศ. 2539 (มติ ตั้งพานิชย์, 2540, น. 39) อีกทั้งกิจกรรมการสร้างสิ่งแวดล้อมของมนุษย์ย่อมมีบทบาทอย่างมากในการสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ และคุณภาพชีวิตของมนุษย์ด้วยกันเอง ดังที่นิจ นิญชีระนันท์ (2537, น. 34) ชี้ว่า “ตอนแรกคนสร้างเมือง แต่ตอนหลัง เมืองจะสร้างคน” ซึ่งการที่จะสร้างหรือพัฒนาเมืองไปในรูปและทิศทางใดนั้น ก็ย่อมขึ้นอยู่กับลักษณะการตั้งถิ่นฐานและบริบททางสังคมที่แตกต่างหลากหลายกันไปในแต่ละท้องถิ่น (Jenks, Burton, and Williams, eds., 2000 p. 345) ดังนั้น จึงมีความจำเป็นในการค้นหาแนวทางที่จะส่งเสริมให้เกิด “การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืน” ซึ่งเหมาะสมสำหรับประเทศไทย เพื่อเป็นจุดเริ่มต้นของประเทศไทยสำหรับงานค้นคว้าวิจัย และบูรณาการองค์ความรู้ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนเข้ามาไว้ด้วยกันอย่างจริงจัง อันจะนำไปสู่การลด “อัตรา” ที่ทำให้เกิดทัศนคติที่นิยมการแยกส่วน ลดทอน หรือการมองเรื่องราวต่าง ๆ แต่เพียงด้านเดียว อีกทั้งเป็นการสร้างพื้นฐานสำหรับการขจัดปัญหาที่สะสมมาเป็นเวลานานได้อย่างเหมาะสม

อนึ่ง มีข้อสังเกตว่า ถึงผู้คนจะตื่นตัวขึ้นมาเอาจริงเอาจังที่จะแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมตั้งแต่ต้นทศวรรษที่ 1990 อุปสรรคก็ยังมีอยู่มาก เพราะคนปัจจุบันส่วนใหญ่ก็ยังตกอยู่ภายใต้กระบวนทัศน์วัตถุนิยมและอัตรานิยม จึงไม่สามารถนำพาการพัฒนาที่ยั่งยืนให้มีความก้าวหน้าต่อไปได้มากนัก จากภาวะเช่นนี้พระธรรมปิฎกได้ชี้ว่า การพัฒนาที่ยั่งยืนตามแนวคิดของฝรั่งยังไม่สมดุลและมีข้อบกพร่องเด่น ๆ ในเรื่องการเข้าถึงความจริงของธรรมชาติ และในหลักการพัฒนาโดยใช้ “คนเป็นศูนย์กลาง” รวมทั้งความสับสนของระบบจริยธรรม ซึ่งทั้งหมดนี้เกิดจากรากฐานความคิดที่ถืออัตรานิยมที่ตั้ง ดังนั้น ถึงแม้ฝรั่งจะมีความตระหนักในความผิดพลาดที่ผ่านมามากเพียงใด ก็ยัง “มองออกไปนอกตัว” ว่าจะเอาอย่างไรกับธรรมชาติ หรือผู้อื่นที่เกี่ยวข้องกับธรรมชาติ จนไม่ได้พูดให้แน่

ชัดว่าจะทำอย่างไรดีกับตนเอง (พระธรรมปิฎก, 2544ก, น. 124, 227-228; เรอเวล และ ริการ, 2542, น. 187, 215-217) ซึ่งหากนำการวิเคราะห์ดังกล่าวไปสำรวจแนวคิดและแนวการปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนของฝรั่งซึ่งปรากฏในที่ต่าง ๆ เช่น ในคำแถลงการณ์ขององค์กรสถาปนิกทั้งสองที่ได้กล่าวถึง ในหนังสือรวบรวมบทความและผลงานวิจัยรูปแบบเมืองยั่งยืน ของกลุ่มผู้รู้จากศูนย์การวิจัยด้านการพัฒนาที่ยั่งยืนในสหราชอาณาจักร (Jenks, Burton, and Williams, eds., 2000) หรือในหลักสูตรการศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาที่ยั่งยืนของมหาวิทยาลัยต่าง ๆ ซึ่งในโลกปัจจุบันยังมีอยู่ไม่มากนัก ก็จะพบว่ามิจุดที่ยังขาดตกข้อบกพร่องจริง และต้องการแนวทางการพัฒนาจิตวิญญาณ สังคม ธรรมชาติ และเทคโนโลยี อย่างบูรณาการและสมดุลตามที่พระธรรมปิฎกได้ตั้งข้อสังเกตไว้

ตัวอย่างแนวทางการพัฒนาอย่างบูรณาการและสมดุลดังกล่าว ได้แก่แนวทางของเบคก์ (Beck, 2001) ที่กล่าวว่า "ถ้าเราเข้าใจผู้คนได้อย่างถูกต้อง โลกก็จะสามารถดูแลตัวเองได้" ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางของท่านพุทธทาส (Buddhadasa, 1990) ที่กล่าวว่า "ถ้าเราเข้าใจทุกแง่มุมของธรรมชาติ และอนุรักษ์ความเข้าใจ 'กฎธรรมชาติ' เอาไว้ภายในตัวเราได้...สิ่งต่าง ๆ ภายนอกก็จะอนุรักษ์ตัวมันได้เอง" โดยกฎธรรมชาติที่ท่านกล่าวถึงนี้ก็คือ "อิทัปปัจจยตา" ในพุทธธรรม ซึ่งหมายถึงสภาพตามธรรมชาติที่ว่า "เมื่อมีสิ่งนี้ ๆ เป็นปัจจัย สิ่งนี้ ๆ ย่อมเกิดขึ้น...ถ้าไม่มีสิ่งนี้ ๆ เป็นปัจจัย สิ่งนี้ ๆ ก็ไม่เกิดขึ้น" (พุทธทาสภิกขุ, 2545, น. 1) กล่าวอีกนัยหนึ่ง "อิทัปปัจจยตา" ย่อมหมายถึง สภาพที่สรรพสิ่งล้วนสัมพันธ์กันอย่างเป็นปัจจัยต่อกันและกัน อันหมายรวมถึงการที่มนุษย์ทั้งโลกและธรรมชาติแวดล้อมทั้งหมดล้วนอยู่ในระบบเดียวกัน หรือมีความเป็นหนึ่งเดียวกัน ซึ่งหากขาดส่วนใดส่วนหนึ่งไป ระบบก็มิอาจดำรงอยู่ได้อย่างปกติ (ประเวศ วะสี, 2545, น. 10, 51)

ด้วยความรู้ถึงความจริงตามสภาพธรรมชาติหรืออิทัปปัจจยตา เป็นความรู้แบบองค์รวมที่สามารถนำมาใช้อธิบายเหตุปัจจัยของการเกิดขึ้นและการเปลี่ยนแปลงของสรรพสิ่ง (โสรัจ โพิธแก้ว, บรรยาย) เป็นความเห็นชอบ หรือ "สัมมาทิฐิ" อันเป็นองค์ประกอบเบื้องต้นของกระบวนการดับทุกข์ที่ช่วยให้ผู้ปฏิบัติตามอย่างจริงจังพ้นทุกข์มาแล้วมากมาย ส่วนเรื่องของการพัฒนากับการจัดระบบเศรษฐกิจการเมืองและสังคม ก็ปรากฏอรรถาธิบายโดยให้หลักธรรมชี้นำอยู่ในพระสูตรหลายพระสูตรด้วยกัน (ปริชา เปี่ยมพงศ์สานต์, 2543, น. 335) ซึ่งในระยะหลังก็ได้มีผู้ประยุกต์ให้เป็นศาสตร์ที่เข้ากับยุคสมัย อย่างเช่นพุทธเศรษฐศาสตร์ซึ่งสอนการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงจากสิ่งใดสิ่งหนึ่ง และสอนด้วยว่าความสุขที่แท้ของมนุษย์เกิดจากความพยายามลดความทุกข์โดยอาศัยปัญญา อันหมายถึงความเข้าใจกระบวนการแห่งชีวิตที่เป็นไปตามธรรมชาติ คือความไม่เที่ยง ความทุกข์ และความไม่มีตัวตนแท้จริง (พระธรรมปิฎก, 2544ข, น. 342) จึงไม่จำเป็นต้องเพิ่มการบริโภค เป็นต้น

ดังนั้น การนำหลักสัมมาทิฐิจากพุทธธรรมที่หมายถึงการมองเห็นอิทัปปัจจยตา กับทฤษฎีบูรณาการ (Integral Theory) ของเคน วิลเบอร์ (Ken Wilber) ที่อธิบายปรากฏการณ์ตั้งแต่

อดีตถึงปัจจุบันได้อย่างชัดเจน มาชี้ให้เห็นถึงลักษณะของจิตและปัจจัยที่เอื้อต่อกระบวนการเกิดขึ้นของอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืน ย่อมทำให้มั่นใจได้มากขึ้นว่า การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในวงการอสังหาริมทรัพย์ไทยจะเป็นไปอย่างสอดคล้องกับเหตุปัจจัยแวดล้อมได้ดียิ่งขึ้น และจะส่งผลให้สามารถค้นหาหนทางสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปในลักษณะที่สะท้อนถึงการอิงอาศัยกันระหว่างมนุษย์และสิ่งแวดล้อมธรรมชาติ ซึ่งจะนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนอันเป็นเป้าหมายร่วมของนานาชาติได้

อนึ่ง การวิจัยเรื่อง “กระบวนการเปลี่ยนแปลงสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนฯ” โดยใช้หลักการข้างต้นมีความเหมาะสมยิ่ง เพราะคนไทยส่วนมากมีศักยภาพที่จะทำความเข้าใจเรื่องกฎธรรมชาติและการพัฒนามนุษย์ด้วยระบบจริยธรรมตามพุทธธรรมได้ง่าย ประกอบกับขณะนี้ก็มีกลุ่มชนทั้งในกรุงเทพฯ และตามภูมิภาคต่าง ๆ ที่ไม่เห็นด้วยกับการพัฒนาตามกระบวนการทัศน์อุตสาหกรรมและหันมาใช้ชีวิตตามวิถีพุทธอยู่แล้วเป็นจำนวนมาก ดังนั้น หากสามารถนำองค์ความรู้ในพุทธธรรมซึ่งถือเป็นรากฐานภูมิปัญญาของไทย และเป็นศาสตร์ที่สำคัญของฝ่ายตะวันออก ที่มีจุดเด่นในเรื่องกฎธรรมชาติและการพัฒนามนุษย์จากภายใน กับองค์ความรู้ของฝ่ายตะวันตก ที่มีจุดเด่นในเรื่องระเบียบแบบแผนและเทคโนโลยีมาบูรณาการกันได้อย่างสมดุลแล้ว อสังหาริมทรัพย์ก็จะเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างอนาคตที่ยั่งยืนให้แก่มนุษยชาติได้อย่างแท้จริง เหนือสิ่งอื่นใด คราวนี้ นอกจากเราจะได้ไม่ถูกปรามาสว่าเอาแต่เดินตามฝรั่งอีกแล้ว เรายังจะได้อยู่ในหัวขบวนแห่งการพัฒนาที่ยั่งยืนร่วมกับเขาไปเลยทีเดียว เพราะหากงานวิจัยชิ้นนี้ประสบความสำเร็จ นอกจากเราจะยืนยันได้ว่าพุทธธรรมสามารถใช้อธิบายปรากฏการณ์ในวงการอสังหาริมทรัพย์ และจะช่วยบรรเทาวิกฤตการณ์ที่เป็นผลจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้แล้ว เรายังจะมีแบบอย่างสำหรับการพัฒนาซึ่งมีการบูรณาการศาสตร์แห่งตะวันออกและตะวันตกเข้าด้วยกันอย่างสมดุล เป็นตัวอย่างให้กับที่อื่นในโลกสืบไป ทั้งนี้การนำแนวคิดบูรณาการมาใช้ในการศึกษาวิจัยเพื่อสร้างแบบอย่างแบบใหม่มีโอกาสประสบความสำเร็จได้จริง จากการพิจารณาเหตุผลที่ประเวศ วะสี (2545, น. 20) ให้ไว้ดังนี้

1. “มนุษย์ไม่มีทางเลือกอื่น เพราะได้มาจนสุดสายป่านของอารยธรรมวัตถุนิยมแล้ว พัฒนาไม่ได้อีกต่อไปด้วยจิตสำนึกเก่าและวิธีคิดเก่า”

2. “มนุษย์มีอีกธรรมชาติหนึ่ง” นอกจากความเห็นแก่ตัวแล้ว ยังมีธรรมชาติที่สามารถข้ามพ้นตัวตน (transcending self) ซึ่งมีแต่เฉพาะในมนุษย์ และอีกธรรมชาติหนึ่งคือจิตวิญญาณที่มีพลังแรงกล้าและจำเป็นสำหรับความอยู่รอด

ความคิดข้างต้นสอดคล้องกับทฤษฎีบูรณาการ (Integral Theory) ของเคน วิลเบอร์ (Ken Wilber) ซึ่งผู้วิจัยได้นำมาวิเคราะห์วิวัฒนาการของอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับมิติอื่น ๆ ของมนุษย์และพบว่ามีความเป็นไปได้ที่อสังหาริมทรัพย์จะเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างขนานใหญ่

2. คำถามวิจัยหลัก

กระบวนการเปลี่ยนแปลงไปสู่การพัฒนาสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนเกิดขึ้นได้อย่างไร

3. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษารากฐานของปัญหาในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืน
2. ศึกษาความสัมพันธ์อย่างเป็นปัจจัยต่อกันและกัน ระหว่างจิต พฤติกรรม วัฒนธรรม ระบบสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงยกระดับแบบบูรณาการของสิ่งเหล่านี้ โดยอาศัยการประยุกต์พุทธธรรมกับทฤษฎีบูรณาการที่ชาวตะวันตกพัฒนาขึ้น เพื่อสร้างกรอบคิดและมรรควิธีที่จะส่งเสริมให้การพัฒนาสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนเกิดขึ้นในประเทศไทยและแพร่ขยายมากขึ้นในระดับสากล
3. ศึกษาการเกิดขึ้นของเหตุปัจจัยแห่งการเกิดจิตสำนึกใหม่ หรือ "จิตวิวัฒน์" และการเปลี่ยนกระบวนทัศน์ หรือ "การเกิดสัมมาทิฐิ" ซึ่งเป็นที่มาของกระบวนการเปลี่ยนแปลงไปสู่การพัฒนาสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืน
4. ศึกษาปฏิสัมพันธ์ระหว่างคุณภาพของจิตกับคุณภาพความยั่งยืนของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นผลจากการพัฒนาสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนและแบบที่นิยมในปัจจุบัน
5. ศึกษาชุมชนหมู่บ้านจัดสรรแบบยั่งยืนที่เป็นแบบอย่างของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีแนวโน้มที่จะรบกวนธรรมชาติน้อยที่สุด ในขณะที่เกื้อหนุนให้เกิดสุขภาวะทางร่างกายและจิตใจได้มากที่สุด อันจะนำไปสู่การสร้างองค์ความรู้ใหม่สำหรับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์

4. สมมติฐาน

1. รากฐานของปัญหาในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนคือการที่จิตวิวัฒน์ยังไม่แพร่ขยายมากพอ ผู้คนส่วนมากจึงยังไม่ตระหนักถึงความสำคัญของความสัมพันธ์อย่างเป็นเหตุปัจจัยของกันและกันระหว่างมิติเชิงจิตวิญญาณและเชิงกายภาพ
2. ความสัมพันธ์ความสัมพันธ์อย่างเป็นเหตุเป็นปัจจัยของกันและกัน ระหว่างองค์ประกอบหลักของมนุษย์ทั้ง 4 ได้แก่ จิต พฤติกรรม วัฒนธรรม ระบบสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงแบบบูรณาการไปสู่ระดับพัฒนาการขั้นที่สูงขึ้นขององค์ประกอบเหล่านี้ มีอยู่จริง
3. ในวงการอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนกระบวนทัศน์ หรือ "การเกิดสัมมาทิฐิ" ซึ่งเป็นผลของการเกิดจิตสำนึกใหม่ หรือ "จิตวิวัฒน์" จากที่ถือว่าตนสำคัญที่สุด (egocentric) มาเป็นที่ถือว่า

ธรรมชาติสำคัญที่สุด (ecocentric) หรือแม้ที่ถือว่าความสมดุลระหว่างทุกองค์ประกอบหลักของมนุษย์ เป็นสิ่งสำคัญที่สุดมีอยู่จริง และเป็นปัจจัยหลักที่เอื้อต่อการเกิดขึ้นของอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืน

4. “จิตวิวัฒน์” เป็นผลจากเหตุปัจจัยซึ่งปรากฏแตกต่างกันไปในแต่ละสังคม ถึงกระนั้น ก็ยังมีเหตุปัจจัยร่วมที่สำคัญได้แก่ ความบีบคั้นจากวิกฤตทางสังคมและสิ่งแวดล้อม นโยบายระดับประเทศ และสื่อหรือบุคคลที่สร้างความรู้ ความเข้าใจ และความรู้สึกถึงความจำเป็นที่จะต้องปกป้องธรรมชาติ เป็นต้น

5. อสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนจะมีโอกาสเกิดขึ้นได้มากหรือน้อย การออกแบบก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ให้มีคุณลักษณะแห่งความยั่งยืนมากหรือน้อย รวมทั้งสุขภาวะของชุมชนแห่งใดแห่งหนึ่งจะมีมากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับระดับพัฒนาการของผู้มีส่วนร่วม กล่าวคือ กลุ่มบุคคลผู้ซึ่งมีจิตสำนึกบูรณาการเท่านั้นที่สามารถสร้างและดูแลอสังหาริมทรัพย์ให้มีความยั่งยืนในระดับสูง

6. ชุมชนหมู่บ้านจัดสรรแบบยั่งยืนที่เป็นแบบอย่างของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีแนวโน้มที่จะรบกวนธรรมชาติน้อยที่สุด ในขณะที่เกื้อหนุนให้เกิดสุขภาวะทางร่างกายและจิตใจได้มากที่สุด ย่อมมีพัฒนาการในระดับบูรณาการ

5. นิยามศัพท์

กระบวนทัศน์ (paradigm): ชุดความเชื่อที่ยอมรับในกลุ่มชน แบบอย่างหรือบรรทัดฐานของการคิด ซึ่งรวมถึงปรัชญา ความเชื่อ ค่านิยม การรับรู้ และทัศนะพื้นฐานในการมองโลกที่มีร่วมกันของกลุ่มชน อันเป็นที่มาของทัศนะอื่น ๆ ตลอดจนวิถีชีวิตของกลุ่มชนนั้น ซึ่งหากกระบวนทัศน์เป็นทัศนะที่เห็นชอบด้วยธรรมก็เรียกได้ว่าเป็นสัมมาทิฐิ

อัตตา (ego/ egocentric): ความยึดมั่นในตัวตน/ ทัศนะที่ถือว่าผลประโยชน์ส่วนตนเท่านั้นเป็นสิ่งที่บุคคลพึงแสวงหาหรือผลประโยชน์ส่วนตัวเท่านั้นที่เป็นแรงจูงใจให้กระทำการ โดยปราศจากความคิดคำนึงถึงสังคมโดยรวมและธรรมชาติ

วัตถุนิยม (materialism): ทัศนคติให้ความสำคัญเฉพาะกับวัตถุ รูปธรรม หรือกายภาพ รวมทั้งกฎเกณฑ์ทางคณิตศาสตร์ และ/หรือวิทยาศาสตร์เชิงประจักษ์ (การหาความรู้โดยอาศัยประสาทสัมผัสทั้ง 5 ผ่านการสังเกตและทดลองเป็นเวลานานจึงตั้งเป็นสมมติฐานทางทฤษฎี) โดยไม่ให้ความสำคัญกับนามธรรม หรือจิตใจ ในการกระทำการใด ๆ เช่น การแสวงหาความสุข ความรู้ และวิถีทางสำหรับการแก้ไขปัญหา เป็นต้น

บูรณาการ (integral): ที่ครอบคลุม รวมเอาไว้ มีสมดุล ไม่ละทิ้งสิ่งใด หรือที่เป็นองค์รวมแห่งความเป็นจริงในทุกมิติ กล่าวคือ ในทางลึกเป็นการหลอมรวมพื้นที่แห่งการดำรงอยู่ที่มีหลาย

พื้นที่ที่ซ้อนทับกันอยู่ ตั้งแต่ระดับหยาบ เช่น พื้นที่ทางวัตถุ และพื้นที่ทางชีวภาพ ไปจนถึงระดับละเอียดอย่างพื้นที่ทางจิตใจ ซึ่งมีอยู่หลายระดับด้วยกัน เป็นต้น ส่วนในทางกว้างนั้น เป็นการหลอมรวมความจริงหลาย ๆ แง่มุมที่มนุษย์เข้าไปเกี่ยวข้อง เช่น แง่มุมของจิตและเจตจำนง แง่มุมทางวัฒนธรรม ความดี ความงาม แง่มุมของร่างกายและพฤติกรรม รวมทั้งแง่มุมเชิงระบบสังคม วิทยาการ และเทคโนโลยี เป็นต้น

กระบวนทัศน์บูรณาการ (integral paradigm): แบบอย่างทางความคิด ซึ่งสามารถนำมาใช้ศึกษาการเกิดขึ้นของปรากฏการณ์ทั้งหลาย อันเป็นผลมาจากความถึงพร้อมของเหตุปัจจัยจำนวนมหาศาล ซึ่งมีสภาพเป็นเครือข่ายโยงใยสัมพันธ์กันในลักษณะที่เป็นเหตุเป็นปัจจัยของกันและกัน ได้ในมิติทั้งทางด้านกว้างและด้านลึกของความเป็นองค์รวมแห่งปรากฏการณ์ อีกทั้งยังเป็นแบบอย่างที่เน้นการปฏิบัติ เพื่อมุ่งสู่การเปลี่ยนแปลงและการข้ามผ่านความยึดมั่นในตัวตนอันเป็นอุปสรรคที่สำคัญยิ่งต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ซึ่งในที่นี้ได้แก่พุทธธรรม (Buddha Dharma) กับทฤษฎีบูรณาการ (Integral Theory)

พุทธธรรม (Buddha Dharma): คำว่า “ธรรม” นั้น คือธรรมชาติหรือกฎของธรรมชาติ พุทธธรรมจึงหมายถึงคำสอนของพระพุทธเจ้า ที่ว่าด้วยลักษณะหรือกฎเกณฑ์ที่มีอยู่แล้วตามธรรมชาติ ซึ่งก็คือ ความเป็นกระแสแห่งเหตุปัจจัยที่หนุนเนื่องเชื่อมโยงกันไปไม่มีจุดเริ่มต้นและจุดจบ หรือสภาพที่สรรพสิ่งล้วนสัมพันธ์กันอย่างเป็นปัจจัยต่อกันและกัน (อิทัปปัจจยตา) ทั้งนี้ หัวใจของพุทธธรรมอยู่ที่การอธิบายความจริงอันประเสริฐ (อริยสัจ) 4 ประการเพื่อการดับทุกข์ ซึ่งก็คือ การประพาสตนให้สอดคล้องกับธรรมชาติที่มีผู้นำไปใช้แล้วบรรลุผลได้ในชีวิตจริงมากมาย นับตั้งแต่อดีตมาจนปัจจุบัน ดังนั้น พุทธธรรมจึงไม่ใช่ “ศาสนา” (religion) และมีสถานภาพที่ก้าวไปไกลกว่า “ปรัชญา” (philosophy) ในความหมายที่พัฒนามาจากอารยธรรมตะวันตก

ทฤษฎีบูรณาการ (Integral Theory): เป็นทฤษฎีที่นำเสนอโดยเคน วิลเบอร์ (Ken Wilber) ผู้ซึ่งใช้ญาณทัศนะประกอบกับการบูรณาการองค์ความรู้ที่ปรากฏอยู่ในทั่วทุกมุมของโลก ทุกสำนักคิด ทุกศาสนา และทุกยุค เพื่อสร้างแบบจำลองสำหรับการอธิบายความจริงและทุกสิ่งที่ดีงามอยู่ในจักรวาล (Kosmos) ซึ่งมีวิวัฒนาการแบบก้าวข้ามองค์พหุของตัวเอง แล้วหลอมรวมเป็นเนื้อเดียวกับองค์รวมที่อยู่ในระดับขั้นสูงกว่า กว้างขวางครอบคลุมสลับซับซ้อนกว่า และเผยให้เห็นความจริงที่ชัดเจน มาตั้งแต่จุดที่จักรวาลได้ถือกำเนิดขึ้นจนกระทั่งถึงยุคปัจจุบัน

ทฤษฎีบูรณาการยังแสดงให้เห็นว่า องค์รวมของความจริงและทุกสิ่งที่ดีงามอยู่ในจักรวาลนั้นสามารถพิจารณาอย่างแยบยลได้ 4 ด้าน เรียกว่า “จตุรภาคแห่งจักรวาล” (The Four “Quadrants” of the Kosmos) ได้แก่ความเป็นนามธรรมและความเป็นรูปธรรม ที่มีอยู่ทั้งในบุคคล

และกลุ่มชน เมื่อพิจารณาองค์รวมของมนุษย์ ก็สามารถเห็นถึงองค์ประกอบหลัก 4 ด้านของชีวิต ได้แก่ จิต (นามธรรมส่วนบุคคล) พฤติกรรม (รูปธรรมส่วนบุคคล) วัฒนธรรม (นามธรรมของกลุ่มชน) ระบบสังคมและสิ่งแวดล้อม (รูปธรรมของกลุ่มชน) ซึ่งแต่ละด้านก็จะมีวิวัฒนาการอย่างสอดคล้องร่วมกับด้านอื่น ๆ ไปตามระดับพัฒนาการ ("Levels" of development) หรือ "มีม" (meme) อย่างน้อย 8 ระดับ ได้แก่ ระดับที่อิงกับสัญชาตญาณ (Instinctual) ระดับที่อิงกับมายาภาพ (Mythic) ระดับที่อิงกับผลประโยชน์ส่วนตัว (Egocentric) ระดับที่อิงกับระเบียบแบบแผน (Mythic Order) ระดับที่อิงกับความสำเร็จเชิงวัตถุ หรือเงินตรา (Achiever) ระดับที่อิงกับความอ่อนไหว (Sensitive) ระดับที่อิงกับการบูรณาการ (Integral) และระดับที่อิงกับระบบองค์รวมแห่งธรรมชาติ (Holistic)

สำหรับโลกที่ถูกกระบวนทัศน์อิตาครอบงำ ทฤษฎีบูรณาการเลนอวิสัยทัศน์บูรณาการ (integral vision) ซึ่งหมายถึงการมองภาพการพัฒนาน้อยให้ครอบคลุม "ทุกด้าน/ ทุกระดับ" (All Quadrants/ All Levels) เพื่อพยายามหลอมรวมสสาร ชีวภาพ จิต และวิญญาณซึ่งปรากฏอยู่ในบุคคล วัฒนธรรม และธรรมชาติ อีกทั้งพยายามทำความเข้าใจและสร้างความสมดุลของวิทยาศาสตร์ ศิลปะ ศิลธรรม ตลอดจนศาสตร์อื่น ๆ ทุกศาสตร์ โดยไม่เชื่อว่าจะมีสิ่งใดถูกหรือผิดไปเสียทั้งหมด อันจะนำไปสู่การพัฒนาก้องรวมแห่งจักรวาลขึ้นไปในระดับที่สูงขึ้น โดยผ่านความพยายามส่วนตัวของกลุ่มชนที่แต่ละคนจะต้องฝึกปฏิบัติตามกิจวัตร "การพัฒนาดนแบบองค์รวม" (integral practice)

จิตวิวัฒน์ (consciousness evolution) หมายถึง การเปลี่ยนแปลงอย่างลึกซึ้ง ซึ่งนำไปสู่พัฒนาการยกระดับทางจิต จากจิตสำนึกเก่าไปสู่จิตสำนึกใหม่ (new consciousness) จากจิตที่คับแคบอยู่กับตนเองไปสู่จิตที่กว้างใหญ่เชื่อมโยงกับธรรมชาติ เรียกสั้น ๆ ว่า "การเกิดจิตสำนึกใหม่"

การพัฒนาที่ยั่งยืน (sustainable development): การพัฒนามนุษย์ให้มีปัญญาหรือความเข้าใจที่ถูกต้องในกระบวนการแห่งชีวิตตามธรรมชาติ ทำให้สามารถละอิตตาและกิเลสแล้วเดินตามทางสายกลางเพื่อมุ่งสู่การบริโภควัตถุเพียงความจำเป็นในการรักษาสุขภาพให้ดีด้วยความไม่ประมาท ซึ่งหากความเข้าใจดังกล่าวได้รับการพัฒนาไปในระดับที่สูงขึ้นไป นอกจากมนุษย์จะใช้ชีวิตอย่างสอดคล้องกับธรรมชาติแล้ว มนุษย์ยังสามารถพัฒนาระบบสังคม วัฒนธรรม ธรรมชาติ วิทยาการ รวมทั้งเทคโนโลยีให้เป็นไปอย่างสอดคล้องเกื้อกูลกัน และเข้าถึงความสุขที่มาจากความสงบเย็นหรือ "ศานติสุข" ที่หมายถึง รมเย็นเป็นสุข หรือความสุขที่เกิดจากความสงบเย็นโดยไม่จำเป็นต้องพึ่งพาอาศัยวัตถุจำนวนมาก ได้ในที่สุด

ความยั่งยืนแบบบูรณาการ (integral sustainability): ความอยู่รอดร่วมกันด้วยความเกื้อกูลซึ่งกันและกันอย่างเป็นทั้งหมดของสรรพสิ่ง

อสังหาริมทรัพย์ (real estate): คือ สินทรัพย์ที่เกิดจากการดำเนินการโครงการทางธุรกิจเพื่อหวังผลกำไรตอบแทน ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่งานพัฒนาและจัดสรรที่ดิน ไปจนถึงการก่อสร้างอาคาร โดยมีผู้เชี่ยวชาญทางเศรษฐกิจ ผังเมือง สถาปัตยกรรม วิศวกรรม มัณฑนศิลป์ และการออกแบบจัดบริเวณโดยรอบ รวมเป็นแกนหลักในการดำเนินการ

อสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืน (sustainable real estate): อสังหาริมทรัพย์ที่เกื้อกูลต่อวัฒนธรรมท้องถิ่น ชุมชน และการอนุรักษ์ธรรมชาติ ตลอดจนการเสริมสร้างสุขภาวะทางร่างกาย และจิตใจของคนในสังคม ในขณะที่ยังสามารถสร้าง “ผลกำไรในระดับปกติ” (ค่าตอบแทนที่ขอบธรรมสำหรับผู้ประกอบการและอาจรวมถึงดอกเบี้ยในฐานะที่เป็นต้นทุนการผลิต ซึ่งจะต้องไม่มีการผลักภาระต้นทุนไปให้สังคมโดยรวม ผู้บริโภค และแรงงาน) ให้แก่ผู้ลงทุน

6. ขอบเขตของงานวิจัย

1. ศึกษากระบวนการการเปลี่ยนผ่านของแนวคิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ระดับโลกจนถึงระดับท้องถิ่น จากที่ใช้ทฤษฎีทุนนิยมในกระบวนทัศน์อัตตา (egocentric paradigm) มาใช้ทฤษฎีความยั่งยืนในกระบวนทัศน์รักษานิเวศ (ecocentric paradigm) ซึ่งถือว่าธรรมชาติสำคัญที่สุด พร้อมทั้งศึกษาเงื่อนไขที่ส่งเสริมและเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนของโครงการที่เป็นกรณีศึกษาแต่ละโครงการ ด้วยการพิจารณาปรากฏการณ์ในบริบททั้งหมด ซึ่งในด้านวัฒนธรรมได้แก่ วิถีชีวิตและค่านิยมร่วมในสังคมเป็นต้น ส่วนในด้านระบบทางสังคมได้แก่ สิ่งแวดล้อม เทคโนโลยี เศรษฐกิจ กฎหมาย และการศึกษา เป็นต้น โดยเน้นความเชื่อมโยงไปสู่จิตวิวัฒน์และการเปลี่ยนกระบวนทัศน์ของกลุ่มเป้าหมาย

2. ศึกษาลักษณะกายภาพของตัวโครงการรวมทั้งสภาพแวดล้อม ลักษณะการทำธุรกิจ ประกอบกับการศึกษาระดับจิตและกระบวนทัศน์ที่วิเคราะห์ได้จากค่านิยม โลกทัศน์ ความเชื่อ และอื่น ๆ ของผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งกลุ่มเป้าหมายหลักได้แก่ นักพัฒนาโครงการ สถาปนิกผู้ออกแบบ และเจ้าบ้าน

3. จากข้อ 1 และ 2 ข้างต้น งานศึกษานี้จึงเป็นความพยายามพิจารณา “ภาพรวม” ปรากฏการณ์ทางสังคมที่เชื่อมโยงไปสู่จิตวิวัฒน์และการเปลี่ยนกระบวนทัศน์ ซึ่งไม่ได้เน้นรายละเอียดทางเทคนิคของการออกแบบและก่อสร้างเนื่องจากมีรายละเอียดปลีกย่อยมาก ดังนั้นการบรรยายจึงแสดงเฉพาะส่วนที่เป็น “หัวข้อ” พอให้เข้าใจระดับความยั่งยืนทางเทคโนโลยีเท่านั้น

4. ศึกษาด้วยวิธีการวิจัยเชิงศึกษากรณีและเฉพาะพื้นที่ (Case and Field Study Research) โดยเลือกตัวอย่างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนประเภทหมู่บ้านจัดสรรสำหรับผู้ที่มีฐานะปานกลางค่อนข้างสูงในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งที่มีรูปแบบสอดคล้องและไม่สอดคล้องกับแนวคิดแบบยั่งยืน เพื่อเปรียบเทียบกับกรณีตัวอย่างโครงการแบบยั่งยืนที่ประสบความสำเร็จในต่างประเทศ สาเหตุที่เลือกหมู่บ้านจัดสรรสำหรับผู้ที่มีฐานะปานกลางค่อนข้างสูงเนื่องจากผู้วิจัยต้องการลดข้อจำกัดทางฐานะ (กำลังซื้อ) และระดับการศึกษาของกลุ่มเป้าหมาย

5. โครงการกรณีตัวอย่างในประเทศไทย เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงเศรษฐกิจฟองสบู่ถึงปี พ.ศ.2546 ซึ่งเป็นตัวแทนของกระบวนทัศน์อดีตฯ ทั้งที่มีแนวโน้มจะสอดคล้องและไม่สอดคล้องกับแนวคิดแบบยั่งยืนประเภทละ 1 โครงการ ประกอบกับโครงการซึ่งเป็นตัวแทนกระบวนทัศน์รักษานิเวศอีก 1 โครงการ รวมโครงการในประเทศไทย 3 โครงการ

6. โครงการกรณีตัวอย่างในต่างประเทศ เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและประสบความสำเร็จอย่างสูงในยุคบุกเบิกการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนของแต่ละประเทศ ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร และเนเธอร์แลนด์ ประเทศละ 1 โครงการ รวมโครงการในต่างประเทศ 3 โครงการ

7. ข้อจำกัดของงานวิจัย

1. ข้อจำกัดทางด้านเวลา เนื่องจากผู้วิจัยไม่สามารถทราบถึงสถานการณ์ในปัจจุบันของนักพัฒนาโครงการและสถาปนิกประเทศ รวมทั้งวิธีการติดต่อล่วงหน้าได้ ทำให้สิ้นเปลืองเวลาในการเดินทางและประสานงานติดต่อเป็นอย่างมาก อีกทั้งผู้วิจัยมีงบประมาณจำกัดจึงทำให้สามารถใช้เวลาศึกษาโครงการในต่างประเทศได้ในระยะเวลาสั้น ๆ เท่านั้น

2. ปัญหาทางด้านภาษา เริ่มตั้งแต่การสร้างเครื่องมือวิจัยเช่นแบบสอบถามและแนวคำถามสัมภาษณ์เชิงลึกต้องมีทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งชุดที่เป็นภาษาอังกฤษจะต้องมีการปรับเปลี่ยนถ้อยคำเพื่อให้เหมาะสมกับความเข้าใจของคนในประเทศนั้น ๆ จึงต้องมีอาจารย์ที่ปรึกษาในแต่ละประเทศตรวจสอบ และนำไปทดสอบก่อนทุกครั้ง

3. ประเทศเนเธอร์แลนด์ไม่ได้ใช้ภาษาอังกฤษเป็นภาษากลางจึงเป็นอุปสรรคในการติดต่อประสานงาน รวมทั้งในการค้นคว้าข้อมูลจากเอกสารและการสัมภาษณ์

4. โครงการกรณีศึกษาในต่างประเทศเป็นโครงการที่มีชื่อเสียงมานาน ซึ่งผู้วิจัยพบหลังจากเข้าสนามวิจัยไปแล้วว่า ตั้งแต่แต่ละโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ ได้มีผู้สนใจเข้ามา

ศึกษาวิจัยอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้เจ้าของบ้านบางส่วนเกิดความระอาที่จะให้ข้อมูลแก่ผู้วิจัย อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยได้รับคำยืนยันจากเจ้าของบ้านหลายคนว่างานวิจัยฉบับนี้แตกต่างจากที่ผ่านมา โดยเฉพาะการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องของจิต รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงของบุคคลและชุมชนที่มีความสลับซับซ้อน ซึ่งความสลับซับซ้อนนี้เองก็เป็นปัจจัยหนึ่งด้วยที่อาจทำให้เจ้าของบ้านรู้สึกยุ่งยาก ต้องใช้เวลา อันนำไปสู่ความไม่เต็มใจให้ข้อมูล

5. กลุ่มเป้าหมายในการศึกษาเป็นชนชั้นกลางถึงสูงที่มีการศึกษาดี และส่วนใหญ่มีภารกิจที่ปลีกตัวได้ยากโดยธรรมชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มเป้าหมายที่เป็นเจ้าของบ้านในประเทศไทยไม่คุ้นเคยกับงานวิจัยและประโยชน์ที่จะได้รับ จึงมีโอกาสน้อยที่กลุ่มเป้าหมายนี้จะแบ่งเวลามาให้ข้อมูลแก่ผู้วิจัย ซึ่งข้อจำกัดดังกล่าวจะแตกต่างจากการวิจัยชุมชนโดยทั่วไปที่เน้นกลุ่มชุมชนรากหญ้าหรือผู้มีรายได้น้อยซึ่งกลุ่มนี้จะมีเวลาที่ยืดหยุ่นมากกว่า

8. ประโยชน์จากการวิจัย

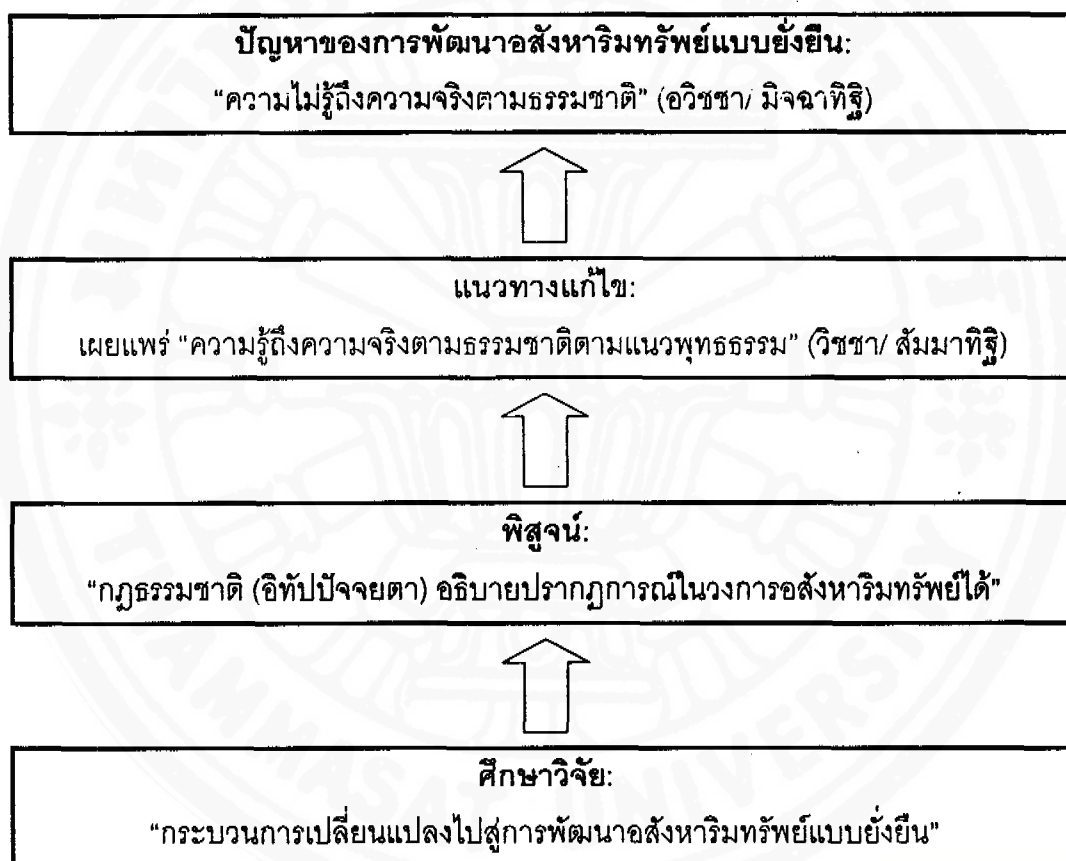
1. ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา เรามักนำความรู้ของประเทศตะวันตกมาใช้โดยตรง คือมักจะไม่มีมีการประยุกต์ใช้หรือวิเคราะห์วิพากษ์กัน ผลงานวิจัยชิ้นนี้จะนำเสนอการอธิบายคุณลักษณะ รวมทั้งปรากฏการณ์แห่งการเกิดขึ้นของอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืน ทั้งในบริบทของไทยและตะวันตก ดังนั้น งานวิจัยนี้จะแหล่งข้อมูลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้สำหรับการพัฒนารายละเอียด เพื่อสร้างสรรค์อสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนอันเหมาะสมแก่สภาพแต่ละท้องถิ่นให้เกิดขึ้นได้จริงในอนาคต

2. ในด้านการปรับปรุงทฤษฎีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืน ที่ใช้กันโดยทั่วไปในปัจจุบันนั้น ผลงานวิจัยชิ้นนี้จะนำไปสู่การพิสูจน์ว่า “วิถีและคุณภาพของจิตใจมนุษย์” กับ “อสังหาริมทรัพย์” นั้นมีผลกระทบต่อกัน ดังนั้น จะเป็นหลักฐานสนับสนุนให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหลายหันมาส่งเสริมการพัฒนามนุษย์มากขึ้น แทนที่จะเน้นการเจริญเติบโตและการพัฒนาวัตถุนละเลยมิติทางจิตใจเหมือนในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง งานวิจัยชิ้นนี้จะช่วยส่งเสริมการนำพุทธธรรมมาประยุกต์ใช้แก้ปัญหาสังคมที่มีแต่จะทวีความสลับซับซ้อนขึ้นต่อไปในอนาคต อันจะทำให้เราสามารถธำรงไว้ซึ่งพระพุทธศาสนาอันเป็นเอกลักษณ์ และเป็นรากฐานทางวัฒนธรรมของไทยเราได้ตลอดไป

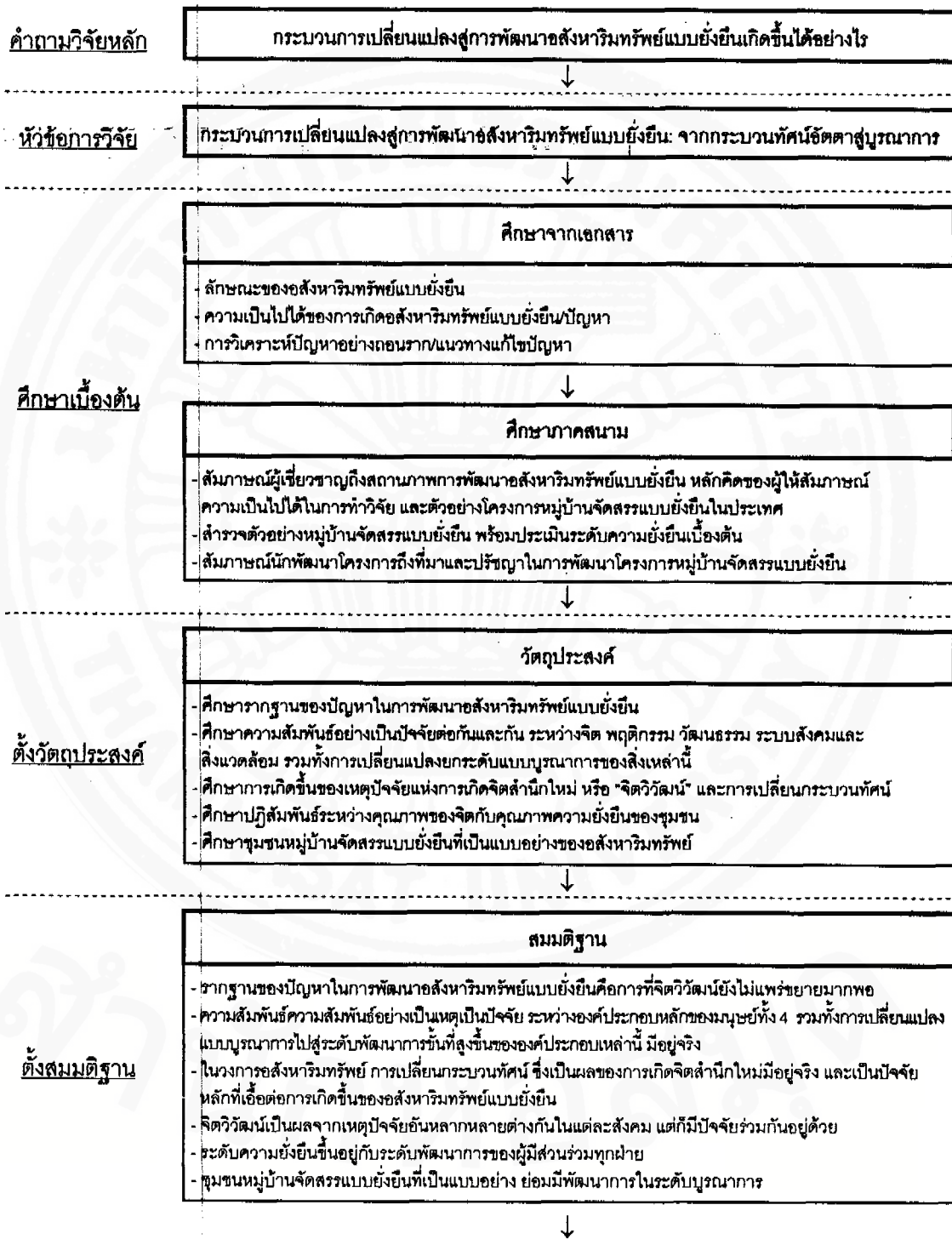
ซึ่งทั้งหมดนี้ จะทำหน้าที่เป็นแนวทางสายหนึ่งที่จะนำไปสู่ความเป็นอยู่แบบสอดคล้องกับโลกธรรมชาติดอย่างยั่งยืน และจะช่วยนำมาซึ่งสันติสุขแก่มนุษยชาติในที่สุด อนึ่ง ผู้วิจัยได้สรุปกรอบคิดของกระบวนการทำวิจัยและกระบวนการทำวิจัยไว้ดังภาพที่ 1.1 และภาพที่ 1.2 ตามลำดับ

ภาพที่ 1.1

กรอบคิดของกระบวนการทำวิจัย



ภาพที่ 1.2
กระบวนการทำวิจัย



ภาพที่ 1.2 (ต่อ)

