

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมา

สำนักงานสถิติแห่งชาติ ได้เก็บรวบรวมข้อมูลการก่อสร้างที่เอกชนได้รับอนุมัติให้ทำการก่อสร้างใหม่ และต่อเติมหรือดัดแปลง ตามเทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้างเป็นประจำทุกปีมาตั้งแต่ปี 2509 เพื่อให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ นำไปใช้ในการคำนวณบัญชีประชาชาติด้านการสะสมทุน และคำนวณมูลค่าการก่อสร้างรวมทั้งประเทศ ต่อมาได้ขยายขอบข่าย โดยเก็บรวบรวมข้อมูลการก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างทั่วประเทศ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลทุกแห่ง และพื้นที่ที่ไม่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อมูลที่เก็บรวบรวมนี้ นอกจากจะนำเสนอให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเป็นรายเดือนแล้ว ยังจะนำมาประมวลผล วิเคราะห์ และจัดทำรายงาน เสนอผล

รายงานการประมวลข้อมูลพื้นที่การก่อสร้าง พ.ศ. 2546 เป็นรายงานฉบับที่ 12 ที่สำนักงาน สถิติแห่งชาติได้จัดทำขึ้นนั้น นอกจากจะได้นำเสนอข้อมูลการก่อสร้างในพื้นที่ที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้ว ยังได้นำเสนอข้อมูลในส่วนของพื้นที่ที่ไม่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไว้ในตารางสถิติส่วนที่ 2 ด้วย

### 1.2 วัตถุประสงค์

การจัดทำโครงการประมวลข้อมูลพื้นที่การก่อสร้างนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลการก่อสร้างในรอบปี 2546 ดังต่อไปนี้

- 1) จำนวนผู้ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง
- 2) จำนวนสิ่งก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง
- 3) พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง

### 1.3 คู่มือรวม

การเก็บรวบรวมข้อมูลโครงการนี้ คู่มือรวมถึงก่อสร้างทุกประเภทที่เอกชนได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างใหม่และต่อเติมหรือดัดแปลง ในทุกพื้นที่ทั้งที่มีและไม่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ทุกจังหวัดทั่วประเทศ

#### 1.4 แนวคิดและคำนิยาม

1) **ราชการส่วนท้องถิ่น** หมายถึง เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์การปกครองท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) **การก่อสร้างใหม่** หมายถึง การสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ก็ตาม

3) **การต่อเติมหรือตัดแปลง** หมายถึง การเปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูป ทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

4) **ประเภทของสิ่งก่อสร้าง** จำแนกเป็น 2 ประเภท คือ

(1) **สิ่งก่อสร้างที่เป็นอาคารโรงเรือน** หมายถึง บ้าน ตึก ตึกแถว ห้องแถว คลังสินค้า สำนักงาน โรงแรม โรงพยาบาล ที่พักผู้โดยสารรถประจำทาง หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

(2) **สิ่งก่อสร้างที่มีใช้อาคารโรงเรือน** หมายถึง ถนน สะพาน รั้ว หรือกำแพง อุโมงค์ ป้ายโฆษณา ท่อหรือทางระบายน้ำเพื่อประโยชน์สาธารณะ อุโมงค์ คานเรือ เขื่อน ทำนน้ำ หรือท่าจอดเรือ เป็นต้น

5) **ลักษณะของการก่อสร้าง** จำแนกเป็น 2 ลักษณะ คือ

(1) **การก่อสร้างใหม่** หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างขึ้นใหม่

(2) **การก่อสร้างที่ต่อเติมหรือตัดแปลง** หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติให้ต่อเติมหรือตัดแปลงแก้ไขสิ่งก่อสร้างเดิม

6) **ชนิดของสิ่งก่อสร้าง** จำแนกออกเป็น

(1) **เพื่ออยู่อาศัย** หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่ออยู่อาศัยอย่างเดียว เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว เป็นต้น

(2) **เพื่อการพาณิชย์** หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ เช่น ซื่อ ขาย แลกเปลี่ยนสินค้ารวมทั้งการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การรับจํานำ การประกันภัย กิจกรรมเกี่ยวกับการเงินและการธนาคาร รวมทั้งอาคารที่ใช้สำหรับการค้าเป็นหลักทั้งการค้าส่งและค้าปลีก เช่น ร้านค้า คลังสินค้า สำนักงาน ธนาคาร บริษัทประกันภัย รวมถึงอาคารจอดรถที่ก่อสร้างรวมอยู่กับอาคารพาณิชย์ (เช่น ห้างสรรพสินค้า) อาคารเพื่อการพาณิชย์จะอยู่อาศัยด้วยหรือไม่ก็ได้

(3) **อาคารชุด คอนโดมิเนียม** หมายถึง อาคารสูงเกินกว่า 23 เมตรขึ้นไป ที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อจําหน่ายโดยผู้ซื้อที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสาธารณูปโภคร่วมกัน

(4) **เพื่อการอุตสาหกรรม** หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการผลิตหรือประกอบสินค้าต่าง ๆ เช่น โรงงานผลิตรองเท้า ร้านตัดเสื้อผ้าโพล ร้านทำขนม ร้านทำประตูหน้าต่าง

(5) เพื่อการศึกษา หมายถึงสิ่งก่อสร้างที่ใช้ในการดำเนินกิจการโดยตรงเกี่ยวกับกิจการ การเรียนการสอนหรือการศึกษา เช่น โรงเรียน มหาวิทยาลัย ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์ หอศิลป์ เป็นต้น

(6) เพื่อการสาธารณสุข หมายถึงสิ่งก่อสร้างที่ใช้ในการรักษาพยาบาล และการดูแลเฉพาะด้าน เช่น โรงพยาบาล สถานพักฟื้น สถานที่ดูแลผู้ป่วยและผู้สูงอายุ อาคารเพื่อการบริการทางการแพทย์อื่นๆ เป็นต้น

(7) เพื่อการขนส่ง หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่ใช้ในการขนส่ง เช่น สถานีขนส่งทางบก ทางรถไฟ และทางอากาศ ที่พักผู้โดยสารรถประจำทาง เป็นต้น

(8) เพื่อการเกษตร หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่ใช้สำหรับดำเนินกิจการเกี่ยวกับการผลิตทางการเกษตร เช่น โรงเรือนเพาะชำ หรือเพาะเลี้ยงไม้ดอกไม้ประดับและพืชพันธุ์อื่น ๆ โรงเก็บเมล็ดพันธุ์ (ที่ไม่ใช่เพื่อการขาย) โรงเก็บธัญญาพืชขนาดเล็ก คอกปศุสัตว์ เป็นต้น

(9) โรงแรมและภัตตาคาร หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักชั่วคราว หรือขายอาหารและเครื่องดื่มที่จัดเตรียมไว้พร้อมบริโภคได้ทันที เช่น โรงแรม เกสต์เฮาส์ หอพัก ภัตตาคาร ร้านอาหาร เป็นต้น

(10) เพื่อการบันเทิง หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อการบันเทิงต่างๆ เช่น โรงภาพยนตร์ โรงมหรสพ โรงละคร ไนต์คลับ สถานลีลาศ เป็นต้น

(11) เพื่อประโยชน์อื่น หมายถึง สิ่งก่อสร้างนอกจากที่กล่าว เช่น อาคารเอนกประสงค์ หอแงน้ำห้องส้วม หอประชุม อาคารกีฬาในร่ม อาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ เป็นต้น

7) **พื้นที่ก่อสร้าง** หมายถึง พื้นที่ภายในอาคารที่จะก่อสร้างใหม่ หรือพื้นที่ต่อเติมหรือดัดแปลงเฉพาะส่วนที่เป็นพื้นของแต่ละชั้นรวมกัน