

บทที่ 1

บทนำ

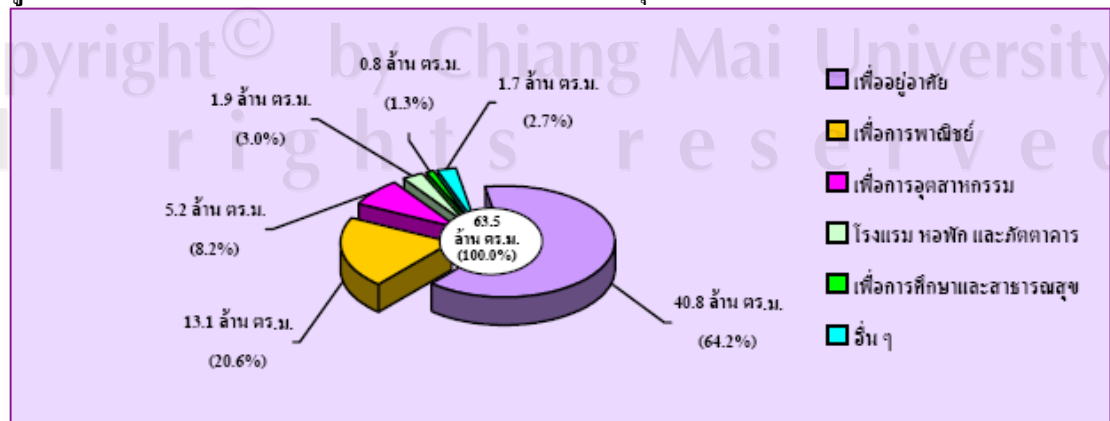
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญของมนุษย์ การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองย่อมสร้างความมั่นคงแก่ชีวิต เป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตให้สูงขึ้น ขนาดและราคาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับฐานะและความสามารถทางการเงินจะทำให้เกิดความมั่งคั่งในทรัพย์สินของผู้ซื้อและไม่เป็นภาระด้านดอกเบี้ย

การเจริญเติบโตของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นการขยายตัวตามการเจริญเติบโตของระบบเศรษฐกิจ มีการสร้างอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม หมู่บ้านจัดสรร เพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัย และสถานที่ประกอบการเพิ่มขึ้น ในช่วงที่เศรษฐกิจมีการขยายตัว ความต้องการธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์มีทั้งความต้องการที่แท้จริง (Real Demand) เพื่อการอยู่อาศัยและการลงทุน และเพื่อการเก็งกำไร (Speculative Demand) แม้ในช่วงที่เศรษฐกิจถดถอย การลงทุนในสิ่งก่อสร้างเหล่านี้ก็ยังยังคงมีอยู่

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นกลไกสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจเนื่องจากก่อให้เกิดการผลิต การค้า การจ้างงาน เพิ่มการลงทุน และส่งผลต่อการขยายตัวของธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ทั้งยังก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวในธุรกรรมทางการเงินในประเทศ ทั้งด้านเงินกู้และเงินฝาก การขยายตัวหรือหดตัวของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นดัชนีชี้วัดที่สะท้อนให้เห็นถึงการผลิตและการลงทุนของประเทศ สามารถแสดงถึงความมั่งคั่ง (Wealth) และคุณภาพชีวิตของประชากรได้ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

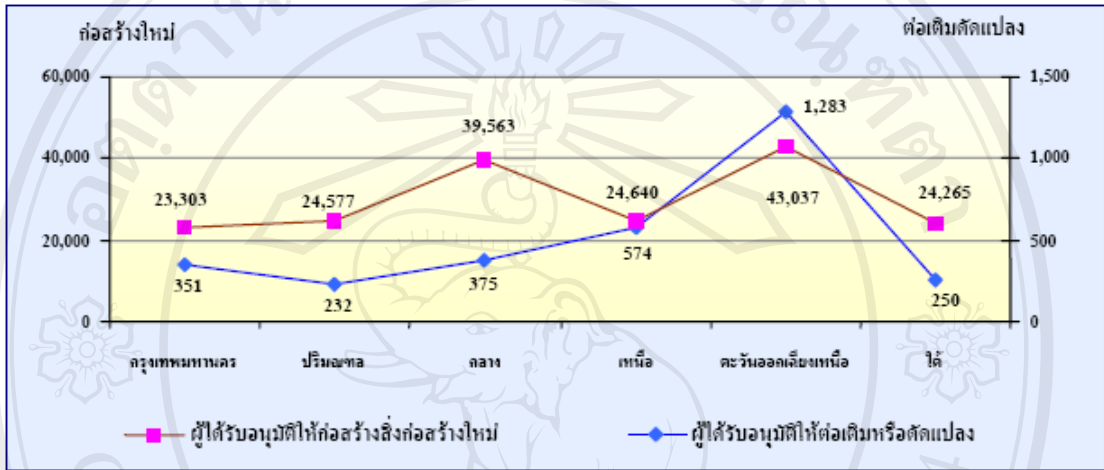
รูปที่ 1.1 พื้นที่ของสิ่งก่อสร้างประเภทอาคารโรงเรียนที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง จำแนกตามชนิดของสิ่งก่อสร้าง



ที่มา: สรุปผลเบื้องต้นการประมวลผลข้อมูลพื้นที่ก่อสร้าง พ.ศ. 2549 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

สิ่งก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างทั่วประเทศ ส่วนใหญ่(ร้อยละ 64.2) เป็นอาคารโรงเรียนเพื่ออยู่อาศัย หรือมีพื้นที่ 40.8 ล้านตารางเมตร ส่วนการก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์มีพื้นที่ 13.1 ล้านตารางเมตร (ร้อยละ 20.6)

รูปที่ 1.2 จำนวนของผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ทำการก่อสร้าง จำแนกตามลักษณะของการก่อสร้างและภาค



ที่มา: สรุปผลเบื้องต้นการประมวลข้อมูลพื้นที่ก่อสร้าง พ.ศ. 2549 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

จำนวนผู้ได้รับอนุมัติให้ทำการก่อสร้างใหม่ ทั่วประเทศในปี พ.ศ. 2549 มีจำนวนทั้งสิ้น 179,385 ราย และเป็นผู้ได้รับอนุมัติให้ทำการต่อเติมหรือดัดแปลงสิ่งก่อสร้าง ทั่วประเทศมีจำนวน 3,065 ราย

ตารางที่ 1.1 จำนวนผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง จำนวนสิ่งก่อสร้างและพื้นที่ก่อสร้างอาคาร โรงเรียน เพื่อการพาณิชย์ จังหวัดเชียงใหม่

ปีที่ขออนุญาต	เขตเทศบาล Municipal Areas						นอกเขตเทศบาล Non-municipal Areas					
	ก่อสร้างใหม่ New Construction			ต่อเติม ดัดแปลง Addition, Alteration			ก่อสร้างใหม่ New Construction			ต่อเติม ดัดแปลง Addition, Alteration		
	จำนวนที่อนุมัติ	พื้นที่ก่อสร้าง		จำนวนที่อนุมัติ	พื้นที่ก่อสร้าง		จำนวนที่อนุมัติ	พื้นที่ก่อสร้าง		จำนวนที่อนุมัติ	พื้นที่ก่อสร้าง	
	Permitted Number	(ตร.ม.)	Construction	Permitted Number	(ตร.ม.)	Construction	Permitted Number	(ตร.ม.)	Construction	Permitted Number	(ตร.ม.)	Construction
	ราย	หลัง	Area (sq.m.)	ราย	หลัง	Area (sq.m.)	ราย	หลัง	Area (sq.m.)	ราย	หลัง	Area (sq.m.)
	Person	Unit	Area (sq.m.)	Person	Unit	Area (sq.m.)	Person	Unit	Area (sq.m.)	Person	Unit	Area (sq.m.)
พ.ศ. 2546	222	234	276,797	13	14	16,283	239	271	174,961	1	1	469
พ.ศ. 2547	189	204	214,622	4	4	13,098	304	360	255,109	12	12	12,356
พ.ศ. 2548	323	347	499,018	7	7	1,342	65	68	28,991	4	4	3,897
พ.ศ. 2549	154	253	142,278	6	6	5,520	224	310	142,019	7	9	4,026

หมายเหตุ: ข้อมูลการก่อสร้างในพื้นที่ที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ที่มา: รายงานการประมวลข้อมูลพื้นที่การก่อสร้าง พ.ศ. 2546 - 2549 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

จำนวนผู้ได้รับอนุมัติให้ทำการก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ใหม่ ในจังหวัดเชียงใหม่ ในปี พ.ศ. 2549 เป็นผู้ที่ได้รับอนุมัติให้ทำการก่อสร้างใหม่มีจำนวนทั้งสิ้น 378 ราย และเป็นผู้ได้รับอนุมัติให้ทำการต่อเติมหรือตัดแปลงสิ่งก่อสร้าง ในจังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวน 13 ราย

ปัจจัยที่สำคัญที่ส่งผลต่อการขยายตัวของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ ราคาวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งปัจจัยที่มีผลต่อความเชื่อมั่นในการลงทุน เช่น สถานการณ์ในประเทศ รวมถึงนโยบายของรัฐบาล

ปัจจัยที่ส่งผลถึงความต้องการที่อยู่อาศัยที่สำคัญได้แก่

1) ประชากร

จังหวัดเชียงใหม่มีพื้นที่ 20,107.057 ตารางกิโลเมตร แบ่งการปกครองส่วนภูมิภาคเป็น 22 อำเภอ 2 กิ่งอำเภอ 204 ตำบล เมืองการบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง เทศบาลนคร 1 แห่ง เทศบาลตำบล 30 แห่ง องค์การบริหารส่วนตำบล 180 แห่ง มีประชากรทั้งสิ้น 1,658,298 คน เป็นชาย 815,529 คน คิดเป็นร้อยละ 49.18 เป็นหญิง 842,769 คน คิดเป็นร้อยละ 50.82 ของประชากรทั้งหมด ความหนาแน่นของประชากรในปี พ.ศ. 2549 โดยเฉลี่ย 82.37 คนต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร พื้นที่ที่มีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมือง โดยมีความหนาแน่นต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร เท่ากับ 1,460.82 คน รองลงมาได้แก่ อำเภอสารภี 771.58 คน อำเภอสันป่าตอง 432.38 คน อำเภอสันทราย 380.16 คน อำเภอสันกำแพง จำนวน 342.45 คน อำเภอหางดง 279.50 คน และอำเภอแม่ริม 188.71คน

นอกจากองค์ประกอบด้านประชากรแล้ว อัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากร ในเขตพื้นที่ต่างๆ ทำให้ทราบถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาว ซึ่งเกี่ยวข้องกับอุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 1.2 จำนวนประชากรจากการทะเบียน อัตราการเปลี่ยนแปลง และความหนาแน่นของประชากร จำนวน
เป็นรายอำเภอ พ.ศ. 2544-2549

อำเภอ/กิ่งอำเภอ	จำนวนประชากร Number of population					อัตราการเปลี่ยนแปลง(%) Percent change				ความหนาแน่น ของประชากร ต่อ ตร.กม. Population density (Per sq.km.)
	2545 (2002)	2546 (2003)	2547 (2004)	2548 (2005)	2549 (2006)	2546 (2003)	2547 (2004)	2548 (2005)	2549 (2006)	
ยอดรวม	1,595,855	1,603,220	1,630,769	1,650,009	1,656,283	0.46	1.72	1.18	0.38	82.37
เมืองเชียงใหม่	247,672	248,340	242,726	242,974	243,065	0.27	-2.26	0.01	0.04	1460.82
จอมทอง	65,755	65,848	648,891	65,162	65,563	0.14	-1.45	0.42	0.62	87.01
แม่แจ่ม	65,960	66,357	66,181	66,524	67,055	0.60	-0.27	0.52	-0.80	19.95
เชียงดาว	76,028	76,424	86,177	86,683	87,071	0.52	12.76	0.59	0.45	46.26
คอกสะเก็ด	63,461	63,967	63,540	64,116	64,847	0.80	-0.67	0.91	1.14	96.60
แม่แตง	75,765	75,767	79,056	82,094	75,784	0.00	4.34	3.84	-7.69	55.61
แม่ริม	79,427	80,155	81,409	82,943	83,716	0.92	1.56	1.88	0.93	188.71
สะเมิง	22,997	22,944	23,090	23,236	23,301	-0.23	0.64	0.63	0.28	25.95
ฝาง	106,624	106,956	118,874	121,033	121,374	0.31	11.14	1.82	0.28	136.66
แม่อาว	73,040	73,342	76,708	77,295	77,490	0.41	4.59	0.77	0.25	105.19
พร้าว	54,846	54,494	52,590	52,222	51,844	-0.64	-3.49	-0.70	-0.72	45.15
สันป่าตอง	78,376	77,994	77,152	76,824	76,612	-0.49	-1.08	-0.43	-0.28	432.38
สันกำแพง	73,507	73,799	73,208	73,721	74,488	0.40	-0.80	0.70	1.04	342.45
สันทราย	97,593	100,295	102,709	105,771	108,352	2.77	2.41	2.98	2.44	380.16
หางดง	68,816	69,952	71,145	72,275	73,538	1.65	1.71	1.59	1.75	279.50
ฮอด	43,596	43,919	43,401	43,582	43,843	0.74	-1.18	0.42	0.60	30.65
คอกเต่า	27,606	27,645	27,208	27,284	25,159	0.14	-1.58	0.28	-7.79	31.30
อมก๋อย	49,956	50,911	51,514	54,568	60,737	1.91	1.18	5.93	11.31	29.01
สารภี	75,042	75,037	74,489	74,782	75,196	-0.01	-0.73	0.39	0.55	771.58
เวียงแหง	23,833	24,246	26,667	28,876	29,279	1.73	9.99	8.28	1.40	43.56
ไชยปราการ	44,896	43,913	47,847	47,898	47,926	-2.19	8.96	0.11	0.06	93.82
แม่วาง	31,022	31,045	30,868	30,871	30,871	0.07	-0.57	0.01	0.00	51.26
กิ่งอำเภอแม่ออน	21,871	21,859	21,624	21,652	21,726	-0.05	-1.08	0.13	0.34	51.41
กิ่งอำเภอดอยหล่อ	28,166	28,011	27,695	27,623	27,446	-0.55	-1.13	-0.26	-0.64	125.38

ที่มา: รายงานสถิติจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2550

2) ความพอเพียงของที่ดิน

แหล่งที่ตั้ง และราคาที่ดินแต่ละจุดต้องมีความเหมาะสมของรูปแบบที่อยู่อาศัยเพื่อสนองต่อความต้องการที่หลากหลาย สำหรับที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยควรมีสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา และระบบคมนาคมที่เข้าถึง นอกจากนี้การพัฒนาที่อยู่อาศัยและการมีคุณภาพชีวิตที่ดีมากขึ้นต้องมี สาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น โรงเรียน สถานอนามัย โรงพยาบาล ตลาด สวนสาธารณะ อันเป็นสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบของชุมชน

นอกจากสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานแล้ว สิ่งอำนวยความสะดวกสบายต่างๆ ในการอยู่อาศัย ความสะอาด ความปลอดภัย ท่าเลที่ใกล้กับสถานที่ประกอบอาชีพ ก็เป็นปัจจัยที่สำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย

ในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจเป็นต้นมา ผู้ประกอบการประสบปัญหาขาดทุนและปิดกิจการ ทำให้มีการเลิกจ้างงาน แรงงานส่วนหนึ่งได้หันมาประกอบอาชีพอิสระกันเพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของรัฐบาลที่ส่งเสริมให้ประกอบธุรกิจรายย่อยและดำรงชีวิตตามนโยบายเศรษฐกิจพอเพียง อาคารพาณิชย์จึงเป็นทางเลือกหนึ่งในการเป็นสถานที่ประกอบธุรกิจสำหรับธุรกิจรายย่อย

การสร้างอาคารพาณิชย์เป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ อาคารพาณิชย์เป็นอาคารที่มีลักษณะการใช้งานหลายหลายในตัวเอง ทั้งในประเภทของธุรกิจ ท่าเลที่ตั้ง ขนาดของอาคาร และลักษณะการใช้งาน ด้วยเหตุที่มีลักษณะการใช้งานที่หลากหลายเช่นนี้ ประกอบกับลักษณะของอาคารพาณิชย์ที่ไม่มีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยให้เป็นสัดส่วนมากนัก ผู้บริโภคจึงมีการต่อเติมอาคารพาณิชย์ให้เอื้อประโยชน์ต่อการใช้งานให้ตรงกับความต้องการของตนให้มากที่สุด ภายใต้งบประมาณที่มีอยู่

ราคาตัววัสดุก่อสร้าง ค่าแรง ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตต่อเติมคัดแปลง รวมถึงระยะเวลาที่เสียไปจากการดำเนินการในการต่อเติมอาคารพาณิชย์ เพื่อตอบสนองความต้องการใช้งานของผู้บริโภคจึงหมายถึงต้นทุนที่เพิ่มขึ้น และมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ การศึกษาอุปสงค์ของการต่อเติมอาคารพาณิชย์ จึงเป็นตัวสะท้อนถึงลักษณะความต้องการใช้งานของอาคารพาณิชย์ ซึ่งข้อมูลที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการธุรกิจอาคารพาณิชย์ ในการสร้างความสามารถในการแข่งขัน และเป็นประโยชน์ต่อผู้สนใจลงทุนในธุรกิจที่ใช้อาคารพาณิชย์ต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงอุปสงค์ของความต้องการต่อเติมอาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาหาขนาดของของอาคารพาณิชย์ที่เหมาะสมต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงความต้องการต่อเติมอาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่
2. ผลจากการศึกษาในครั้งนี้สามารถนำไปใช้ให้เป็นประโยชน์ต่อนักลงทุน หรือผู้ประกอบการสร้างอาคารพาณิชย์เพื่อช่วยในการออกแบบอาคารพาณิชย์ให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้ซื้อมากที่สุด
3. เพื่อประโยชน์ในการวางแผนและกำหนดกลุ่มเป้าหมายของผู้ที่ต้องการซื้ออาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่

1.4 สมมติฐานของการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความต้องการต่อเติมอาคารพาณิชย์และหาขนาดของอาคารพาณิชย์ที่เหมาะสมต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจโดยใช้อาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้แบบจำลองตามโมเดลพฤติกรรมของผู้บริโภค และวิเคราะห์ตามทฤษฎีอุปสงค์ ทฤษฎีว่าด้วยพฤติกรรมของผู้บริโภค ทฤษฎีส่วนผสมทางการตลาดได้ดังนี้

1.4.1 ปัจจัยส่วนบุคคลที่กำหนดอุปสงค์ของการต่อเติมอาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่

เพศ บุคคลที่จะต่อเติมอาคารพาณิชย์น่าจะเป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง เนื่องจากสังคมไทย ผู้ชายเป็นหัวหน้าครอบครัวและเป็นผู้ตัดสินใจซื้อ

อายุ บุคคลที่จะต่อเติมอาคารพาณิชย์น่าจะมีอายุมากกว่า 30 ปี เนื่องจากช่วงอายุดังกล่าวเป็นช่วงอายุที่บุคคลเริ่มมีความมั่นคงในชีวิตพอสมควร น่าจะมีความต้องการลงทุนในกิจการของตนเองโดยใช้อาคารพาณิชย์เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจ

สถานภาพสมรส บุคคลที่จะต่อเติมอาคารพาณิชย์น่าจะเป็นบุคคลที่สมรสหรือมีครอบครัวแล้ว เนื่องจากจำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้นของบุคคลที่มีครอบครัวแล้ว จึงน่าจะมีการต่อเติมอาคารพาณิชย์เพื่อรองรับจำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้น

ระดับการศึกษา บุคคลที่จะต่อเติมอาคารพาณิชย์น่าจะมีระดับการศึกษาปริญญาตรีขึ้นไป เนื่องจากระดับการศึกษาส่งผลต่อการประกอบอาชีพ และรายได้ของครอบครัว ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการต่อเติมอาคารพาณิชย์

รายได้จากการประกอบธุรกิจโดยใช้อาคารพาณิชย์ บุคคลที่จะต่อเติมอาคารพาณิชย์น่าจะมีรายได้ปานกลางขึ้นไป ซึ่งจะทำให้มีความสามารถในการใช้จ่ายเพื่อต่อเติมอาคารพาณิชย์ได้ นอกจากนี้หากรายได้จากการประกอบธุรกิจมีมาก ผู้ประกอบธุรกิจน่าจะมีการต่อเติมอาคารเพื่อความเป็นระเบียบสวยงามดึงดูดผู้ใช้บริการให้เข้ามาใช้บริการมากขึ้น หรือต่อเติมอาคารพาณิชย์ให้เหมาะสมกับการใช้งานในธุรกิจมากขึ้น

1.4.2 ปัจจัยด้านราคาที่กำหนดอุปสงค์ของการต่อเติมอาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่

ราคาวัสดุและค่าแรงในการต่อเติม ราคาวัสดุและค่าแรงที่ใช้ในการต่อเติมอาคารพาณิชย์จะต้องสอดคล้องกับงบประมาณในการต่อเติมอาคาร หากราคาวัสดุและค่าแรงในการต่อเติมอยู่ภายใต้งบประมาณที่มีอยู่ ก็น่าจะมีอิทธิพลให้ผู้ประกอบธุรกิจโดยใช้อาคารพาณิชย์เลือกต่อเติมอาคาร

1.4.3 ปัจจัยด้านลักษณะของผลิตภัณฑ์

ลักษณะของการประกอบธุรกิจ บุคคลที่จะต่อเติมอาคารพาณิชย์หากมีการอยู่อาศัยร่วมด้วยก็น่าจะมีการต่อเติมอาคารมากกว่าการใช้อาคารพาณิชย์เพื่อประกอบธุรกิจเพียงอย่างเดียว

1.4.4 ปัจจัยด้านสิ่งกระตุ้นทางกฎหมาย

การขออนุญาตต่อเติมอาคารพาณิชย์ บุคคลที่จะต่อเติมอาคารพาณิชย์ น่าจะคาดคะเนว่าขั้นตอนการขออนุญาตทางกฎหมายมีความยุ่งยาก จึงต่อเติมอาคารโดยเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารให้อยู่ในขอบเขตที่ยังไม่ต้องขออนุญาต

1.5 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาจะมุ่งเน้นศึกษาอุปสงค์ของการต่อเติมอาคารพาณิชย์ของผู้ที่อยู่อาศัยหรือประกอบธุรกิจโดยใช้อาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่ในปี 2540 – 2550 จำนวน 300 ราย โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม

1.6 นิยามศัพท์

ก่อสร้าง หมายถึง สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

ดัดแปลง ตามพ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคารฯ ใช้คำว่า “ต่อเติมดัดแปลง” จึงเป็นที่เข้าใจโดยทั่วไปว่าการดัดแปลงอาคารกับการต่อเติมอาคารเป็นการกระทำอย่างเดียวกัน

การดัดแปลงอาคารต้องเป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารที่มีอยู่แล้ว อาจแยกองค์ประกอบของคำว่าดัดแปลงอาคารได้ดังนี้

1) แยกตามลักษณะของการกระทำ ได้แก่ การกระทำอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

1.1) เปลี่ยนแปลง หมายถึงทำให้ลักษณะอาคารต่างออกไปจากเดิม เช่นทำให้โครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆของอาคารที่ก่อสร้างไปแล้วต่างไปจากเดิม

1.2) ต่อเติมหรือเพิ่ม หมายถึงทำให้ได้โครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆของอาคารยึดหรือยาวออกไป

1.3) ลด หมายถึงทำให้น้อยลงหรือต่ำลงกว่าที่มีอยู่เป็นอยู่แต่เดิม เช่น ลดโครงสร้างหรือส่วนต่างๆของอาคารให้เล็กลงกว่าเดิม

1.4) ขยาย หมายถึงทำให้กว้างใหญ่ออกไป เช่น ขยายโครงสร้างของอาคารให้กว้างกว่าเดิม ขยายส่วนต่างๆของอาคารออกไป

2) แยกตามส่วนที่ถูกกระทำ ได้แก่ การกระทำดังกล่าวใน ข้อ 1. แก่ลักษณะสำคัญของอาคารอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองอย่างต่อไปนี้

2.1) ต้องเป็นการกระทำแก่โครงสร้างของอาคาร คือ ส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารซึ่งได้แก่ ฐานราก เช่น คานคอดิน ตอม่อ เสา หรือส่วนกลางของอาคาร เช่น พื้น คาน ฝา หรือส่วนบนของอาคาร เช่น โครงหลังคาและหลังคา เป็นต้น โดยเป็นการกระทำต่อลักษณะขอบเขตแบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก หรือเนื้อที่ของโครงสร้างดังกล่าว

2.2) ต้องเป็นการกระทำแก่ส่วนต่างๆ ของอาคาร ซึ่งน่าจะเป็นส่วนที่เกี่ยวข้องแก่การรับน้ำหนักและกำลังต้านทาน ทั้งนี้ต้องเป็นการกระทำต่อลักษณะ ขอบเขต รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก หรือเนื้อที่แห่งส่วนต่างๆ ของอาคารนั้นๆ

การดัดแปลงอาคารที่กฎหมายอนุญาตให้กระทำได้ โดยไม่จำเป็นต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้นได้แก่ การดัดแปลงอาคารตามที่ระบุในกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)

ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯซึ่งตามความในข้อ 1 แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวให้ถือว่า การกระทำแก่อาคารดังต่อไปนี้ไม่เป็นการตัดแปลงอาคารคือ

- 1) การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็ก โครงสร้างรูปพรรณ
- 2) การเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิด เดียวกันกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วน หนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ
- 3) การเปลี่ยนแปลง ต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง ลัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่างๆของอาคารที่ไม่เป็น โครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ
- 4) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลด หรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน
- 5) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

การตัดแปลงอาคารซึ่งต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม พ.ร.บ.ควบคุม อาคารฯ คือ

- 1) เพิ่มขึ้นหรือขยายพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด รวมตั้งแต่หกตารางเมตรขึ้นไป
- 2) การเปลี่ยนหลังคาหรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิม อันเป็นการเพิ่ม น้ำหนักแก่หลังคาเดิมเกินร้อยละสิบ
- 3) เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน
- 4) เปลี่ยนเสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนัง หรือส่วนประกอบอื่นอันเป็นการเพิ่ม น้ำหนักแก่อาคารเดิมเกินร้อยละสิบ

อาคารพาณิชย์ คืออาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ทางพาณิชย์กรรม, บริการธุรกิจ หรือ อุตสาหกรรม แล้วก็ให้รวมถึงอาคารที่ก่อสร้างห่างจากถนนสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้ เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์ได้