



ที่ พร ๐๘๑๘/ว ๓๕๘

ที่ว่าการอำเภอหนองม่วงไข่
ถนนขุนม่วงไข่จจร พร ๕๔๑๗๐

๑๒

พฤษภาคม ๒๕๖๖

เรื่อง ขอให้พิจารณาข้อบัญญัติท้องถิ่นเกี่ยวกับการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง
การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลหนองม่วงไข่ และนายกองค์การบริหารส่วนตำบล ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๕๔๓๑ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๖๖

ด้วยอำเภอหนองม่วงไข่ได้รับแจ้งจากจังหวัดแพร่ว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้จัดทำ
ร่างกฎกระทรวงว่าด้วยลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ... เพื่อให้
โรงแรมทุกขนาด รวมทั้งโรงแรมลักษณะพิเศษ เช่น ที่พักแบบรวม (hostel) โฮมสเตย์ เต็นท์ แพน บังกะโล
ที่พักเป่าลม (bubble) และที่พักแบบแคปซูล มีมาตรฐานด้านความปลอดภัยและมีข้อกำหนดที่เหมาะสมกับ
ขนาดและลักษณะของห้องพัก และกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ... เพื่อให้อาคารที่ให้บริการที่พักก่อนวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ สามารถขออนุญาตเปลี่ยน
การใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ โดยยกเว้นข้อกำหนดบางประการ เช่น
ที่ว่างของอาคาร ช่องทางเดินในอาคาร ความกว้างของบันได แนวอาคาร และระยะตั้งของอาคาร เพื่อเป็นการ
ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรมให้ถูกต้องตามกฎหมายซึ่งขณะนี้ร่างกฎกระทรวงทั้ง ๒ ฉบับ ดังกล่าว
คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาเห็นชอบในหลักการแล้ว แต่เนื่องจากในหลายพื้นที่ยังประสบปัญหาติดขัดข้อกำหนด
ของข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามความในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เกี่ยวกับการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง
ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทที่มีข้อกำหนดห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยน
การใช้อาคารประเภทโรงแรมที่ใช้บังคับมานานและอาจไม่สอดคล้องหรือไม่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่หรือ
สภาพการณ์ในปัจจุบันหรืออาจเป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพของประชาชนในพื้นที่
กระทรวงมหาดไทยจึงมีนโยบายให้มีการทบทวนข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าว ในการนี้ องค์การปกครองส่วน
ท้องถิ่นที่มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารประเภท
โรงแรมให้พิจารณาทบทวน ปรับปรุง แก้ไข หรือยกเลิกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ใน
ปัจจุบันและสอดคล้องกับนโยบายของกระทรวงมหาดไทย

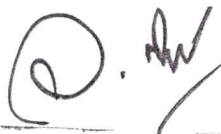
ดังนั้น เพื่อให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณ
ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารประเภทโรงแรมให้พิจารณาทบทวน ปรับปรุง แก้ไข
หรือยกเลิกข้อบัญญัติท้องถิ่นให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันและสอดคล้องกับนโยบายของ
กระทรวงมหาดไทยจึงขอให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น

/ตาม.....

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พิจารณาดำเนินการ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดแพร่ทราบด้วย เพื่อจักได้รวบรวมรายงานกรมโยธาธิการและผังเมืองทราบต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิฑิต เทียงไทย)
นายอำเภอหนองม่วงไข่

อัน นายกอบต.แม่คำมี

- เพื่อทราบ
- เพื่อพิจารณา
- เพื่อสั่งการ

แจ้งเรื่อง ขออนุญาตขุดลอกคูคลอง
กึ่งดินเหนียวยกปทุมธานีบริเวณนาม
ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เปลี่ยนกระโหลก
บริเวณใดหรือ บางปรกอก


(นายชัชวาล ชุ่มเย็น)
เจ้าพนักงานธุรการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย

สารที่ร้อยตรี

(สุรชัย ใจนถิ)

หัวหน้าสำนักปลัด อบต.



ที่ทำการปกครองอำเภอ
กลุ่มงานบริหารงานปกครอง
โทร. ๐-๕๕๕๐-๖๐๖๐

- 



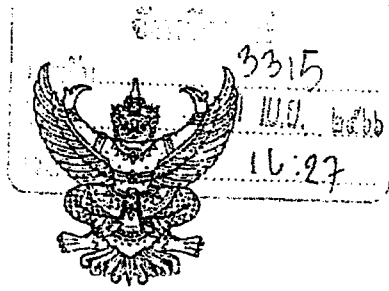
(นางอรชร คำลือ)
รองปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล



(นางกนิษฐ ศิริเบบพร)
ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล



(นายผดุงถิ่นธุ์ ศรีใจอินทร์)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลแม่คำมี



เลขที่	1040
วันที่	11.8. 2566
เวลา	16:27

ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๕๕๓๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

ท เมษายน ๒๕๖๖

เรื่อง ขอให้พิจารณาข้อบัญญัติท้องถิ่นเกี่ยวกับการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้
อาคารบางชนิดหรือบางประเภท

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้จัดทำร่างกฎกระทรวงว่าด้วยลักษณะและระบบความปลอดภัย
ของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. เพื่อให้โรงแรมทุกขนาด รวมทั้งโรงแรมลักษณะพิเศษ
เช่น ที่พักแบบรวม (hostel) โฮมสเตย์ เต็นท์ แพ บังกะโล ที่พักแบบเบ้าลม (bubble) และที่พักแบบแคปซูล
มีมาตรฐานด้านความปลอดภัยและมีข้อกำหนดที่เหมาะสมกับขนาดและลักษณะของห้องพัก และกฎกระทรวง
กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. เพื่อให้อาคารที่ให้บริการที่พัก
ก่อนวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ สามารถขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมาย
ว่าด้วยโรงแรมได้ โดยยกเว้นข้อกำหนดบางประการ เช่น ที่ว่างของอาคาร ช่องทางเดินในอาคาร ความกว้างของบันได
แนวอาคาร และระยะตั้งของอาคาร เพื่อเป็นการส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรมให้ถูกต้องตามกฎหมาย
ซึ่งขณะนี้ร่างกฎกระทรวงทั้ง ๒ ฉบับดังกล่าว คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาเห็นชอบในหลักการแล้ว แต่เนื่องจาก
ในหลายพื้นที่ยังประสบปัญหาติดขัดข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามความในมาตรา ๙
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๓๕ เกี่ยวกับการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ที่มีข้อกำหนดห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารประเภทโรงแรมที่ใช้บังคับมานาน และอาจไม่สอดคล้อง
หรือไม่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่หรือสภาพการณ์ในปัจจุบันหรืออาจเป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบ
อาชีพของประชาชนในพื้นที่ กระทรวงมหาดไทยจึงมีนโยบายให้มีการทบทวนข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าว

กรมโยธาธิการและผังเมืองจึงขอความร่วมมือจังหวัดโปรดประสานงานกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
ที่มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารประเภทโรงแรม
ให้พิจารณาทบทวน ปรับปรุง แก้ไข หรือยกเลิกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน
และสอดคล้องกับนโยบายของกระทรวงมหาดไทย ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งกรมโยธาธิการและผังเมืองทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ท.น.จ

(นายพงศ์รัตน์ ภิรมย์รัตน์)
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

- 1. ไม่มีความเห็น
- 2. เห็นด้วยในหลักการ
- 3. เห็นด้วยในรายละเอียด
- 4. ไม่เห็นด้วย
- 5. ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

ท.น.จ. 11.8. 2566

 (นายไชติช่วง ศรีหิรัญรัตน์)
 โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดแพร่

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๒๓
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๒๓

(สำเนา)

รับที่ ๑๓ / ๒๕๖๕ วันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๕

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

กระทู้ถามที่ ๐๑๓ ร.

วุฒิสภา

๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การแก้ปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักรายวันที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย

กราบเรียน ประธานวุฒิสภา

ข้าพเจ้าขอตั้งกระทู้ถาม ตามรัฐธรรมนูญว่าการกระทรวงมหาดไทย ดังต่อไปนี้

เนื่องจากประเทศไทยมีการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมเป็นจำนวนมาก และหลากหลายรูปแบบ จากข้อมูลเมื่อปี ๒๕๖๔ พบว่ามีโรงแรมและที่พักรายวันประเภทต่าง ๆ ประมาณ ๖๕,๐๐๐ กว่าแห่ง เป็นโรงแรมที่ถูกต้องตามกฎหมาย ประมาณร้อยละ ๒๒ และเป็นที่พักรายวันที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ประมาณร้อยละ ๗๘ จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า มีผู้ประกอบการโรงแรมที่ไม่ได้รับอนุญาตจำนวนมากกว่าผู้ที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายถึงสามเท่า ซึ่งเป็นตัวบ่งชี้ว่ามาตรการทางกฎหมายที่ใช้เป็นเครื่องมือของรัฐในการวางแผนทางเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรมที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนั้น ยังไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมหรือการดำเนินชีวิตของบุคคลในสังคมอย่างรวดเร็ว ทำให้ผู้ประกอบการให้บริการด้านที่พักแบบรายวันรูปแบบต่าง ๆ ไม่สามารถเข้าสู่ระบบให้ถูกต้องตามกฎหมายได้

ปัญหาสำคัญที่ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ คือ ปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยโรงแรม และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องได้มีการเสนอปัญหาถึงหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยต่อเนื่องตลอดมา ในที่สุดกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ได้จัดทำประชาพิจารณ์เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในชุมชน ในห้วงเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๕ โดยเสนอแก้ไขเพิ่มเติมร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภท และหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ ในประเด็นสำคัญ ได้แก่ แก้ไขเพิ่มเติมจำนวนห้องพักและจำนวนผู้พักในสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จากจำนวนห้องพักไม่เกินสี่ห้อง และจำนวนผู้พักไม่เกินยี่สิบคน เป็นจำนวนห้องพักไม่เกินสิบห้อง และจำนวนผู้พักไม่เกินสามสิบคน และเพิ่มเติมหลักเกณฑ์และเงื่อนไขบริเวณที่พักของอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่มีลักษณะเป็นแพ เต็นท์ กระจง เปีง หรืออาคารอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ปัจจุบันยังไม่มีประกาศใช้กฎกระทรวงตามที่จัดทำประชาพิจารณ์ไว้แต่อย่างใด ทำให้ชุมชนและผู้ประกอบการที่รอคอยเตรียมจะดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายดังกล่าวไม่อาจกระทำได้ในห้วง High Season นี้ ส่งผลกระทบต่อการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมที่คาดไว้ ไม่เต็มตามศักยภาพที่ควรจะเป็น จึงขอเรียนถามว่า

๑. กฎกระทรวง...

๑. กฎกระทรวงที่แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ
โรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ จะมีการประกาศใช้เมื่อใด และสาเหตุที่ทำให้ยังไม่สามารถประกาศใช้ได้ในปัจจุบัน

๒. กระทรวงมหาดไทยได้มีแผนการทบทวนการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๑๐)
หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ตามมาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
ที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมในบางพื้นที่ ที่ใช้บังคับมานานแล้ว อันเป็นการจำกัด
การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของท้องถิ่นและชุมชนหรือไม่ อย่างไร

ขอให้ตอบในราชกิจจานุเบกษา

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(ลงชื่อ) พลเอก บุญธรรม โอริส

(บุญธรรม โอริส)

สมาชิกวุฒิสภา

สำเนาถูกต้อง



(นายบรรหาร กาลา)

ผู้อำนวยการสำนักงานการประชุม

วิบูลย์ / พิมพ์
พร / ทาน

คำตอบกระทู้ถามที่ ๐๑๓ ร.

ของ พลเอก บุญธรรม โอริส สมาชิกวุฒิสภา

เรื่อง การแก้ปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักรายวันที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย

ข้าพเจ้า พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ขอตอบกระทู้ถามของท่านสมาชิกผู้มีความเกี่ยวข้อง ดังนี้

กรณีคำถามข้อที่ ๑ กฎกระทรวงที่แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ จะมีการประกาศใช้เมื่อใด และสาเหตุที่ทำให้ยังไม่สามารถประกาศใช้ได้ในปัจจุบัน

ตอบ กระทรวงมหาดไทยได้ยกร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ สรุปลงสาระสำคัญ ได้ดังนี้

๑. เพิ่มจำนวนห้องพักและผู้พักในสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จากเดิมที่กำหนดให้มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน เพิ่มเป็น "จำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินแปดห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินสามสิบคน"

๒. การให้สามารถนำที่พักแบบห้องพักรวมโดยคิดค่าบริการเป็นรายคน (Hostel) แพ เต็นท์ กระโจม เป็นต้น ซึ่งเป็นที่พักรูปแบบพิเศษอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมได้

และกระทรวงมหาดไทยได้ส่งร่างกฎกระทรวงดังกล่าวไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อเสนอต่อคณะรัฐมนตรีแล้ว

กรณีคำถามข้อที่ ๒ กระทรวงมหาดไทยได้มีแผนการทบทวนการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๑๐) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ตามมาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมในบางพื้นที่ที่ใช้บังคับมานานแล้วอันเป็นการจำกัดการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของท้องถิ่นและชุมชนหรือไม่ อย่างไร

ตอบ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๘ (๑๐) ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงในกรณีที่เหมาะสม ห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด ในบริเวณหนึ่งบริเวณใดเพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การสาธารณสุข การสถาปัตยกรรม การผังเมืองและการควบคุมความหนาแน่นของอาคาร ซึ่งกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๑๐) บางฉบับที่มีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมก็เพื่อให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ดังกล่าวตามความเหมาะสมของสภาพพื้นที่นั้น ๆ กรณีกฎกระทรวงมีการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมที่ไม่สอดคล้องหรือไม่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ หรือไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์

ในปัจจุบัน หรือเป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิต หรือการประกอบอาชีพของประชาชนในพื้นที่ สามารถปรับปรุงแก้ไข หรือยกเลิกกฎกระทรวงดังกล่าวนี้ได้ ซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการขึ้นมาเพื่อพิจารณาทบทวนกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว ส่วนข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมนั้น กระทรวงมหาดไทยจะได้มีหนังสือแจ้งจังหวัดเพื่อประสานงานกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้พิจารณาทบทวนข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องดังกล่าวต่อไป



คำสั่งคณะกรรมการควบคุมอาคาร
ที่ ๕ /๒๕๖๔

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงข้อกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎหมายอื่น

ด้วยกรมโยธาธิการและผังเมืองมีภารกิจเกี่ยวกับงานด้านการผังเมืองและด้านการอาคาร
มีกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารอยู่ภายใต้การกำกับดูแล ซึ่งในปัจจุบัน
มีการออกกฎกระทรวงตามกฎหมายดังกล่าวหลายฉบับ ทำให้ข้อกำหนดของกฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วย
การผังเมืองและกฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารบางฉบับอาจเกิดความซ้ำซ้อนกัน
ก่อให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติตามกฎหมาย ประกอบกับมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
พุทธศักราช ๒๕๖๐ ที่ได้บัญญัติให้รัฐพึงจัดให้มีกฎหมายเพียงเท่าที่จำเป็นและยกเลิกหรือปรับปรุงกฎหมาย
ที่หมดความจำเป็นหรือไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์หรือที่เป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพ
โดยไม่ชักช้าเพื่อไม่ให้เป็นภาระแก่ประชาชน

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงข้อกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎหมายอื่น โดยมีองค์ประกอบ ดังนี้

- | | |
|---|-------------------------------|
| ๑. วิศวกรใหญ่ | ประธานคณะกรรมการ |
| ๒. นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์ | อนุกรรมการ |
| ๓. นายวิระพงษ์ บุญญาสุนธิ์ | อนุกรรมการ |
| ๔. ผู้อำนวยการสำนักการวางผังและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร | อนุกรรมการ |
| ๕. ผู้อำนวยการสำนักผังประเทศและผังภาค | อนุกรรมการ |
| ๖. ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองรวม | อนุกรรมการ |
| ๗. ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร | อนุกรรมการ |
| ๘. ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ | อนุกรรมการ |
| ๙. ผู้อำนวยการกองนิติการ | อนุกรรมการ |
| ๑๐. นายอนวัช บุรพาชน | อนุกรรมการ |
| วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร | |
| ๑๑. หัวหน้ากลุ่มงานตรวจสอบและพัฒนามาตรฐานความปลอดภัย | อนุกรรมการและเลขานุการ |
| สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร | |
| ๑๒. เจ้าหน้าที่สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร | อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ |
| ๑๓. เจ้าหน้าที่สำนักผังเมืองรวม | อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ |
| ๑๔. เจ้าหน้าที่กองนิติการ | อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ |

โดยให้คณะกรรมการ...

โดยให้คณะกรรมการฯ มีอำนาจหน้าที่ดังนี้

๑. รวบรวมประเด็นความซ้ำซ้อนของกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
 ๒. ศึกษา วิเคราะห์ และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดของกฎหมายที่ซ้ำซ้อนกัน
 ๓. ให้คำแนะนำหน่วยงานต่าง ๆ ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
 ๔. ปฏิบัติงานอื่น ๆ ที่ได้รับมอบหมาย
- ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๔

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างกฎกระทรวงกำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัย
ของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.

หลักการ

กำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม

เหตุผล

โดยที่ปัจจุบันอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมมีลักษณะของอาคารที่มีความหลากหลายมากขึ้น ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ และกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๔ ซึ่งมีอายุการบังคับใช้ ๔ ปี จะสิ้นสุดในวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๖๗ ดังนั้น เพื่อเป็นการกำหนด มาตรการเกี่ยวกับลักษณะของโรงแรมและระบบความปลอดภัยสำหรับอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม และมีข้อกำหนดที่เหมาะสมต่อประเภทและขนาดโรงแรม เพื่อใช้บังคับเป็นการทั่วไปสำหรับอาคาร ที่สร้างใหม่และอาคารประเภทอื่นที่จะนำมาใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ร่างกฎกระทรวง
กำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัย
ของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๘ (๑) (๒) (๔) (๕) และ (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ บรรดากฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศอื่น ในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้ว ในกฎกระทรวงนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนี้ ให้ใช้กฎกระทรวงนี้แทน

ข้อ ๒ ในกฎกระทรวงนี้

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ห้องพัก” หมายความว่า ห้องพักของโรงแรมซึ่งจัดไว้เพื่อประโยชน์ในการพักอาศัย เป็นการชั่วคราวของผู้พัก

“ห้องพักรวม” หมายความว่า ห้องพัก บริเวณหรือพื้นที่ของโรงแรมที่มีผู้พักตั้งแต่ ๓ คนขึ้นไป โดยคิดค่าบริการรายคนและมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม โถงทางเดิน

“โครงสร้างหลัก” หมายความว่า ส่วนประกอบของอาคารซึ่งมีความสำคัญต่อความมั่นคงแข็งแรง และเสถียรภาพของอาคาร เช่น เสา คาน ผนัง ฐานราก กำแพงรับน้ำหนัก กำแพงรับแรงเฉือน

“วัสดุอาคาร” หมายความว่า วัสดุซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำ ไฟ หรือดินฟ้าอากาศ

“วัสดุทนไฟ” หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

“เส้นทางหนีไฟ” หมายความว่า ทางออกและแนวทางออกเพื่อให้คนออกจากอาคาร เมื่อเกิดอัคคีภัย โดยจะต้องเป็นเส้นทางซึ่งต่อเนื่องกันเพื่อออกจากภายในอาคารไปสู่บันไดหนีไฟ หรือที่เปิดโล่งภายนอกอาคารที่ระดับพื้นดินหรือออกสู่ทางสาธารณะ

“ทางหนีไฟ” หมายความว่า ส่วนหนึ่งของเส้นทางหนีไฟที่ถูกแยกออกจากส่วนอื่น ๆ ของอาคาร เพื่อความปลอดภัยตลอดทางจนถึงทางปล่อยออก โดยทางหนีไฟจะต้องมีส่วนปิดล้อมที่ไม่มีช่องให้ไฟ หรือควันจากภายนอกผ่านเข้ามาได้ และส่วนปิดล้อมนี้ต้องมีอัตราการทนไฟเป็นไปตามที่กำหนด

“อาคารลักษณะพิเศษ” หมายความว่า สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ เพื่อใช้เป็นโรงแรมที่มีลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วนขนาดหรือเนื้อที่แตกต่างจากสภาพอาคารทั่วไป ดังต่อไปนี้

(ก) แพนหรือสิ่งใดๆ ที่นำมาใช้ประกอบหรือสร้างให้เป็นรูปร่างลอยอยู่ในน้ำได้เพื่อใช้ประโยชน์ ในการประกอบธุรกิจโรงแรม โดยสิ่งดังกล่าวมีลักษณะอยู่กับที่ไม่สามารถเคลื่อนที่ด้วยตนเองได้และไม่มี โครงสร้างส่วนหนึ่งส่วนใดของสิ่งนั้นยึดติดตรงกับพื้นดินให้อยู่กับที่เป็นการถาวรไม่ว่าจะเป็นพื้นดินใต้น้ำ หรือพื้นดินที่ติดต่อกับทางน้ำ ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงเรือที่มีลักษณะเดียวกัน

(ข) สิ่งที่สร้างขึ้นหรือนำมาประกอบ โดยใช้ผ้าใบ เส้นใย หรือวัสดุแผ่นบางเป็น ส่วนประกอบของโครงสร้าง ผับ หรือหลังคาเช่น เต็นท์ โครงสร้างแบบอึดอากาศ (bubble)

(ค) ชากยานพาหนะ เช่น รถหรือส่วนพ่วง รถไฟ เครื่องบิน เรือ ที่นำมาปรับเปลี่ยน หรือสิ่งประกอบให้เป็นรูปทรงคล้ายยานพาหนะ

(ง) ชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่นำมาประกอบหรือติดตั้งเช่น ท่อคอนกรีตสำเร็จรูป ตู้คอนเทนเนอร์

(จ) สิ่งก่อสร้างขึ้นที่มีความสูงจากพื้นดินตั้งแต่ ๒ เมตรขึ้นไป โดยมีการแขวน การเกาะเกี่ยว การยึดโยง หรือในลักษณะเดียวกันโดยมีการถ่ายแรงกระทำกับสภาพธรรมชาติหรือโครงสร้างหรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด

หมวด ๑

โครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง และวัสดุของอาคาร

ข้อ ๓ โครงสร้างหลักของโรงแรมต้องมีความมั่นคงแข็งแรงเพียงพอที่จะสามารถรับน้ำหนักบรรทุกได้อย่างปลอดภัยหน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจรสำหรับประเภทและส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๔ โรงแรมตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคาและผนังของอาคารที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ และต้องมีลักษณะและคุณสมบัติหรือมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่าที่กำหนดตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

โรงแรมที่สูงไม่เกินสามชั้น ที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุไม่ทนไฟ ต้องจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

หมวด ๒

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ข้อ ๕ โรงแรมต้องจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยที่กำหนดตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๖ โรงแรมที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง และมีพื้นที่อาคารไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า ๑ เครื่อง และให้มีระยะการเข้าถึงไม่เกิน ๒๒.๕๐ เมตร โดยมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า ๔ กิโลกรัมตามชนิดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากวัสดุในอาคารนั้น

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามวรรคหนึ่งต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร ในที่ที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนรวมถึงสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้โดยสะดวกและต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

ข้อ ๗ ในพื้นที่ห้องพักของโรงแรมต้องมีระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ อย่างน้อยประกอบด้วย

(๑) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(๒) อุปกรณ์ตรวจจับอัตโนมัติ อุปกรณ์แจ้งเหตุที่ใช้มือ และแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ตาม (๑) ทำงาน

กรณีพื้นที่ห้องพักของโรงแรมที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง และมีพื้นที่อาคารไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุอัตโนมัติประเภทตรวจจับควันที่สามารถส่งสัญญาณเสียงได้ในตัวเอง และอุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

ข้อ ๘ โรงแรมต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟ
ได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้ และป้ายบอกทางหนีไฟด้วยสัญลักษณ์

โรงแรมที่มีความสูงตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป ในแต่ละชั้นต้องมีป้ายบอกชั้นที่อยู่ในตำแหน่ง
ที่จะมองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลา

หมวด ๓

บันได บันไดหนีไฟ เส้นทางหนีไฟ และประตูหนีไฟ

ข้อ ๙ บันไดของโรงแรมที่มีความสูงสองชั้น ที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน ๑๐ ห้อง และจำนวน
ผู้พักไม่เกิน ๒๐ คน ถ้ามีต้องมีย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๐.๘๐ เมตร

ข้อ ๑๐ อาคารซึ่งมีโรงแรม ที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปหรือสูงสามชั้นและมีอาคารพาณิชย์ชั้นที่สาม
ที่มีพื้นที่เกิน ๑๖ ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรืออาคารสูงที่สุดขึ้นไปอย่างน้อย ๒ บันได ตั้งอยู่ในที่
ที่บุคคลไม่อาจจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้สะดวก โดยบันไดหนีไฟต้องมีลักษณะ
เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

บันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งต้องอยู่ห่างกันในระยะที่เท่ากันหรือไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของ
ของความยาวของเส้นทแยงมุมสูงสุดของอาคารโดยวัดเป็นเส้นตรงระหว่างบันไดหนีไฟ และต้องอยู่ห่างกัน
ไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน

บันไดหลักที่มีลักษณะของบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่ง สามารถนำมาเป็นบันไดหนีไฟก็ได้

ข้อ ๑๑ การไปสู่ทางหนีไฟที่มีลักษณะเป็นทางปลายตันต้องมีระยะความยาวของทางปลาย
ตันไม่เกิน ๑๐.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๒ การคำนวณจำนวนคนเพื่อประโยชน์ในการคำนวณจำนวนและความกว้าง
ของเส้นทางหนีไฟ ให้คำนวณแยกตามประเภทกิจการการใช้อาคารโรงแรมตามตารางที่ ๑ แล้วนำมารวมกัน
เป็นจำนวนคนสูงสุด ถ้ามีเศษให้คิดเต็มอัตรา

ตารางที่ ๑ อัตราส่วนพื้นที่ต่อคนในแต่ละลักษณะการใช้อาคาร

ลักษณะการใช้อาคาร	อัตราส่วนพื้นที่ต่อคน (ตารางเมตรต่อคน)
(๑) ห้องพัก	๑๘.๖ หรือตามจำนวน ห้องหรือเตียงที่ให้บริการ
(๒) ภัตตาคาร ห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยง หรือพื้นที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมสัมมนา	๑.๕
(๓) สำนักงาน	๑๐
(๔) ห้องครัว	๑๐
(๕) ร้านค้า	๖

การคิดพื้นที่อาคารสำหรับนำไปใช้คำนวณหาจำนวนคนตามตารางที่ ๑ ให้คิดพื้นที่ใช้สอยอาคาร
ตามลักษณะการใช้อาคาร ซึ่งรวมถึงช่องทางเดิน ช่องบันได ทางลาด ห้องเก็บของ และพื้นที่ส่วนควบอื่น ๆ

ข้อ ๑๓ เส้นทางหนีไฟต้องมีความกว้างอย่างเพียงพอและสอดคล้องกับจำนวนคนสูงสุด โดยขนาดความกว้างของเส้นทางหนีไฟดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่าผลคูณระหว่างจำนวนคนตามที่คำนวณจาก ตารางที่ ๑ และตัวคูณคำนวณความกว้างต่ำสุดต่อคนตามที่กำหนดในตารางที่ ๒ ตารางที่ ๒ ตัวคูณคำนวณความกว้างต่ำสุดต่อคนตามลักษณะของเส้นทางหนีไฟ

บันไดหนีไฟ	ส่วนอื่นๆ เช่น ทางเดิน ทางลาดในเส้นทางหนีไฟ ประตูหนีไฟ
๗.๖๐	๕.๐๐

หน่วย : มิลลิเมตรต่อคน

แต่ทั้งนี้ความกว้างของส่วนต่าง ๆ ของเส้นทางหนีไฟที่ได้จากการคำนวณจะต้องไม่น้อยกว่าค่าที่ได้ ดังต่อไปนี้

- (๑) บันไดในเส้นทางหนีไฟต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร เว้นแต่บันไดตามข้อ ๙ โดยห้ามมีสิ่งกีดขวางตลอดเส้นทางหนีไฟ
- (๒) ช่องประตูห้องพักและช่องประตูในเส้นทางหนีไฟต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๐.๘๖ เมตร โดยห้ามมีสิ่งกีดขวางตลอดเส้นทางหนีไฟ
- (๓) เส้นทางหนีไฟ ที่นอกเหนือจาก (๑) และ (๒) ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร โดยให้มีส่วนยื่นล้ำเข้ามาในช่องทางเดินได้ไม่เกิน ๐.๒๐ เมตร และส่วนยื่นที่ล้ำเข้ามานั้นต้องสูงจากพื้นได้ไม่เกิน ๑.๐๐ เมตร แต่ทั้งนี้ความกว้างสุทธิจะต้องไม่น้อยกว่า ๐.๘๖ เมตร

ข้อ ๑๔ พื้นหน้าบันไดหนีไฟและชานพักบันไดหนีไฟต้องมีความกว้างและความลึกไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดหนีไฟ

ประตูที่เปิดเข้าสู่บันไดหนีไฟ ตลอดแนวการเปิดของประตูจะต้องไม่ทำให้ความกว้างของเส้นทางการอพยพที่เป็นพื้นหน้าบันไดหนีไฟและชานพักบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งลดลงมากกว่าครึ่งหนึ่ง

ข้อ ๑๕ โรงแรมต้องจัดให้มีการติดตั้งแผนผังของอาคารแต่ละชั้นไว้ใบตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน เช่น บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งของทุกชั้น ทั้งนี้ แผนผังของอาคารอย่างน้อยต้องประกอบด้วย สัญลักษณ์ อักษรภาษาไทยและภาษาอังกฤษที่ชัดเจน โดยให้ติดตั้งตามทิศทางการวางตัวของอาคาร แผนผังของอาคารแต่ละชั้นให้ประกอบด้วย

- (๑) ตำแหน่งของห้องทุกห้องของชั้นที่ติดตั้งแผนผังนั้น
- (๒) ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง และตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ฉุกเฉินอื่นๆ ของชั้นที่ติดตั้งแผนผังนั้น
- (๓) ตำแหน่งประตูและเส้นทางหนีไฟของชั้นที่ติดตั้งแผนผังนั้น
- (๔) ตำแหน่งลิฟต์ดับเพลิงของชั้นที่ติดตั้งแผนผังนั้นในกรณีที่มีลิฟต์ดับเพลิงติดตั้งอยู่
- (๕) ตำแหน่งที่ติดตั้งแผนผังนั้น

โรงแรมต้องเก็บรักษาแบบแปลนและแผนผังของอาคารทุกชั้นไว้บริเวณพื้นที่ชั้นล่างของอาคาร หรือที่ห้องควบคุมหรือห้องที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายเพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก ทั้งนี้ ให้จัดเก็บเป็นแบบที่เขียน พิมพ์ สำเนา ภาพถ่าย อย่างหนึ่งอย่างใด รวมทั้งให้เก็บอยู่ในรูปแบบข้อมูลอาคารทางอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถใช้งานได้ขณะเกิดเหตุฉุกเฉิน

หมวด ๔

ลักษณะอาคาร พื้นที่ภายในอาคาร ระยะเวลาต่างๆ และที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ ๑๖ ห้องพักต้องจัดเตียงสูงไม่เกินสองชั้นและต้องมีขนาด ซึ่งไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียง ดังนี้

(๑) ห้องพักที่มีผู้พักไม่เกิน ๑ คน ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า ๖ ตารางเมตร

(๒) ห้องพักที่มีผู้พักไม่เกิน ๒ คน ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร

(๓) ห้องพักรวมที่มีเตียงสูงหนึ่งชั้นต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักต่อผู้พักไม่น้อยกว่า ๓ ตารางเมตรต่อคน

(๔) ห้องพักรวมที่มีเตียงสูงสองชั้นต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักต่อผู้พักไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ ตารางเมตรต่อคน

ข้อ ๑๗ ห้องพักต้องมีระยะตั้งวัดจากพื้นถึงพื้น หรือวัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดคาน้ำอาคาร ในกรณีของชั้นใต้หลังคาไม่น้อยกว่า ๒.๖๐ เมตร สำหรับกรณีห้องพักที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา หรือผนังที่ลาดเอียงให้ระยะตั้งวัดระหว่างพื้นถึงเพดานหรือยอดฝ้าหรือคาน้ำคอนกรีตต้องไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร

ข้อ ๑๘ ช่องทางเดินภายในโรงแรมต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร เว้นแต่กรณี ดังนี้

(๑) โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง ช่องทางเดินภายในโรงแรม ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร

(๒) โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันมากกว่า ๑๐ ห้อง แต่ไม่เกิน ๒๐ ห้อง ช่องทางเดินภายในโรงแรมต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ความกว้างช่องทางเดินภายในโรงแรมตามวรรคหนึ่งยอมให้มีส่วนยื่นค้ำเข้ามาในส่วนช่องทางเดินได้ไม่เกิน ๐.๒๐ เมตร และส่วนยื่นที่ค้ำเข้ามานั้นต้องสูงจากพื้นได้ไม่เกิน ๑.๐๐ เมตร แต่ทั้งนี้ความกว้างสุทธิตาม (๑) จะต้องไม่น้อยกว่า ๐.๘๖ เมตร

ข้อ ๑๙ โรงแรมต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่ง ที่มากที่สุดของอาคารแต่ถ้าอาคารซึ่งมีโรงแรมมีการใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่ง ที่มากที่สุดของอาคาร

กรณีอาคารลักษณะพิเศษ (๑) ที่ว่างให้เป็นไปตามข้อ ๒๒ (๓)

ข้อ ๒๐ ห้องพักรวมให้มีผู้พักได้ไม่เกิน ๕๐ คนต่อห้อง โดยจะต้องมีลักษณะ ดังนี้

(๑) มีทางเดินภายในห้องพักรวมกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

(๒) ห้องพักรวมที่มีผู้พักตั้งแต่ ๒๑ คนขึ้นไป ต้องมีช่องทางออกหรือประตูทางออก จำนวน ๒ แห่ง โดยช่องทางออกหรือประตูทางออกต้องมีระยะห่างกันไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเส้นทแยงมุม ที่ยาวที่สุดของห้องพักรวม

หมวด ๕

อาคารลักษณะพิเศษ

ข้อ ๒๑ อาคารลักษณะพิเศษให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติเกี่ยวกับระยะตั้ง ตามข้อ ๑๗ และความกว้างของทางเดินภายในห้องพักรวมตามข้อ ๒๐ (๑)

ข้อ ๒๒ อาคารลักษณะพิเศษตามข้อ ๒ (ข) ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

(๑) วัสดุที่สร้างหรือนำมาประกอบต้องมิลสมบัติที่เกี่ยวกับการลามไฟเป็นไปตามที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดตามมาตรา ๘ วรคสอง

(๒) ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า ๑ เครื่องต่อพื้นที่ใช้สอยรวมไม่เกิน ๑๑๒ ตารางเมตร และมีระยะการเข้าถึงไม่เกิน ๒๒.๕๐ เมตร

(๓) ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๒๕ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารและอาคารแต่ละหลังจะต้องมีระยะห่างระหว่างกันโดยรอบไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร โดยวัดระยะห่างจากแนวสมอบกที่ยึดอาคารหรือส่วนริมสุดของอาคาร

ข้อ ๒๓ อาคารลักษณะพิเศษตามข้อ ๒ (ข) (ค) และ (ง) ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติเกี่ยวกับขนาดห้องพักตามข้อ ๑๖ (๑) และ (๒) แต่ต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักต่อผู้พักไม่น้อยกว่า ๓ ตารางเมตรต่อคน

ข้อ ๒๔ อาคารลักษณะพิเศษตามข้อ ๒ (จ) ที่มีห้องพัก ๑ ห้อง และมีผู้พักไม่เกิน ๔ คน ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติเกี่ยวกับบันไดที่มีลักษณะตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑) แต่ต้องมีบันไดหรือทางขึ้นลงที่เหมาะสมต่อสภาพการใช้งานและมีสิ่งป้องกันการตกที่ปลอดภัย

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๕ อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและจะตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะตั้งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ ช่องทางเดิน บันได และที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารนั้น

ในกรณีที่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๔๗๖ จะตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างแนวอาคาร ระยะตั้งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ ช่องทางเดิน บันได และที่จอดรถยนต์

การตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ไม่เพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นตามที่เคยได้รับอนุญาตไว้สำหรับกรณีตามวรรคหนึ่งหรือตามที่ได้ใช้ประโยชน์ก่อนการตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้สำหรับกรณีตามวรรคสอง

(๒) ไม่เพิ่มความสูงของอาคาร

(๓) ไม่เพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

ข้อ ๒๖ อาคารตามข้อ ๒๕ ที่จะตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง และมีจำนวนผู้พักไม่เกิน ๒๐ คน หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คำนวณโดยเฉลี่ย ไม่ต่ำกว่า ๑๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(๒) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถวหรือตึกแถวหน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(๓) อาคารสูงสามชั้นที่มีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคาหรือผนังของอาคารที่ทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟ ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุ ให้มีระยะการเข้าถึงไม่เกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่องในอาคารนั้นและต้องมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า ๔ กิโลกรัม

(๔) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปที่ใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ ต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(๑) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวตั้งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง

(๒) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที

(๓) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลักของประตูสู่อาคารหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาทีพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

(๔) ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

(๕) ต้องมีความลาดชันของบันไดหนีไฟน้อยกว่า ๒๐ องศา

ให้ไว้ ณ วันที่

พ.ศ.

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๔)
พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ และกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๔

เหตุผล

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับการนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งมีอาคารที่ได้ก่อสร้างไว้แล้วและนำอาคารนั้นมาให้บริการที่พักแก่ประชาชนเป็นการทั่วไป ซึ่งลักษณะของอาคารที่ก่อสร้างไว้แล้วนั้นยังไม่สอดคล้องกับลักษณะของโรงแรมตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ จึงทำให้อาคารดังกล่าวไม่สามารถขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ เพื่อให้อาคารดังกล่าวมีความมั่นคงแข็งแรงและมีระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้ สามารถขอใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ร่าง

กฎกระทรวง

กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๕)

พ.ศ.

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑) (๒) (๔) (๗) (๑๑) และ (๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดเก้าปี”

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกความในข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ และกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๔ อาคารที่จะดัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการใช้นาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎกระทรวงนี้ต้องได้รับใบรับรองการดัดแปลงหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมแล้วแต่กรณี ภายในเก้าสิบนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ”

ข้อ ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๕/๑ ข้อ ๕/๒ และข้อ ๕/๓ แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๔

“ข้อ ๕/๑ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารตามข้อ ๓ ที่ให้บริการที่พักอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข. ๒ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๒ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ ที่แสดงว่าเป็นอาคารดังกล่าว

- (๑) สำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (๒) หลักฐานการเสียบภาชนะหุ้มพักให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- (๓) หลักฐานการเสียบภาชนะให้แก่สรรพากร
- (๔) หลักฐานการประชาสัมพันธ์หรือการลงโฆษณา ทางเว็บไซต์หรือสื่อต่าง ๆ
- (๕) หลักฐานอื่น ๆ

ข้อ ๕/๒ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร เอกสาร และหลักฐานตามข้อ ๕/๑ แล้ว ให้ตรวจพิจารณาในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่จะเปลี่ยนการใช้เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องไม่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(๒) อาคารที่จะเปลี่ยนการใช้เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต้องไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ไม่ขัดต่อมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๐) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทที่ออกตามมาตรา ๘ และมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

(๓) เจ้าหน้าที่บรรทุกจรให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้ หากเจ้าหน้าที่บรรทุกจรสำหรับส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้ให้มีการประเมินโครงสร้างของอาคารว่าสามารถใช้เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้ โดยผู้ประเมินต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ตั้งแต่ระดับสามัญวิศวกรขึ้นไป

กรณีที่ผู้ประเมินเห็นว่า ถ้ามีความจำเป็นต้องเสริมความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างของอาคาร และสามารถเสริมโครงสร้างของอาคารโดยไม่ทำให้ลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากเดิม ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบพร้อมด้วยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณโครงสร้างของอาคารส่วนนั้นและชื่อผู้ควบคุมงาน โดยให้ถือว่าไม่เป็นการตัดแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่จะยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

(๔) มีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

(ก) มีการติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้ว ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟส่องสว่างสำรอง เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

(ข) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ และต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะตามข้อ ๕ (๕)

ข้อ ๕/๓ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารเป็นไปตามข้อ ๕/๑ และข้อ ๕/๒ ให้ออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมตามแบบ อ.๔ ได้”

ข้อ ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสอง ของข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๔

“อาคารตามข้อ ๕/๑ ไม่ให้นำความในวรรคหนึ่ง มาใช้บังคับและให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติในเรื่องเกี่ยวกับที่ว่างของอาคาร ช่องทางเดินในอาคาร ความกว้างของบันได แนวอาคาร ระยะตั้งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์”

ให้ไว้ ณ วันที่

พ.ศ.

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย