



ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๓๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

เรื่อง แนวทางปฏิบัติกรณีการตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทอื่นเพื่อมาประกอบธุรกิจโรงแรม  
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่กระทรวงมหาดไทยโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองได้ออกกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ และรัฐบาลได้มีคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนาการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท เพื่อให้อาคารที่มีอยู่ก่อนกฎกระทรวงดังกล่าวใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙) สามารถขออนุญาตตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก หรือโรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหารตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า เนื่องจากกลุ่มผู้ประกอบการห้องพักรายย่อยได้นำเสนอปัญหาการปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวต่อคณะกรรมการการท่องเที่ยว สถาผู้แทนราษฎรว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความเข้าใจกฎหมายคลาดเคลื่อน ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นกรณีดังกล่าวเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอชักซ้อมแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว ดังนี้

๑. เอกสารหรือหลักฐานที่แสดงว่าอาคารมีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙) คือ ใบอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร (ใบ อ.๑) หรือใบรับรองการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร (ใบ อ.๒) กรณีที่อาคารได้ก่อสร้างหรือตัดแปลงมาก่อนที่จะมีการประกาศเป็นเขตควบคุมอาคารในพื้นที่นั้นหรือเป็นอาคารเก่าที่มีการซื้อขาย เปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคารแล้วไม่มีเอกสารใบอนุญาตดังกล่าว สามารถใช้เอกสารหลักฐานอื่นตามที่กำหนดในข้อ ๑ ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยื่นเอกสารหรือหลักฐานของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งมีอาคารที่มีลักษณะตามข้อ ๒ ของคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภทยกเว้นวันที่ ๑๒ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๖๒ เช่น สำเนาแสดงความเป็นเจ้าของอาคารหรือสถานที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่ สำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ สำเนาหลักฐานการเสียภาษีให้แก่สรรพากร สำเนาหลักฐานการได้รับอนุญาตให้ใช้ไฟฟ้าหรือประปา

๒. ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะตั้งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ ให้ใช้ข้อกำหนดของกฎหมายในขณะที่อาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร

๓. ข้อกำหนดเรื่องที่สูงที่กำหนดว่า อาคารที่จะตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรมต้องมีที่สูงไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคารนั้น ให้คำนวณจากพื้นที่ใช้สอยอาคารชั้นที่สูงที่สุดเพียงชั้นเดียว ไม่ใช่คำนวณจากพื้นที่ดิน

๔. การวัดระยะ...

๔. การวัดระยะร่นของแนวอาคารจากถนนสาธารณะตามข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งกำหนดระยะร่นของแนวอาคาร จากกึ่งกลางถนนสาธารณะหรือเขตถนนสาธารณะ โดยขึ้นอยู่กับความกว้างของถนนสาธารณะแล้วแต่กรณี ซึ่งแนวอาคารจะหมายถึงแนวเสาหรือแนวผนังที่อยู่ด้านนอกสุดของอาคาร มิใช่แนวกันสาดหรือชายคาของอาคาร และความกว้างของถนนสาธารณะจะเป็นความกว้างของเขตทาง มิใช่ความกว้างเฉพาะผิวการจราจร แต่อย่างใด

๕. ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ กำหนดให้อาคารที่จะตัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการเข้ามาประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต้องมีความกว้างของบันไดและช่องทางเดินของอาคารตามที่กำหนดแล้วแต่กรณี ซึ่งความกว้างดังกล่าวมิใช่ความกว้างสุทธิ ดังนั้น ความกว้างของบันไดจึงวัดความกว้างของทั้งบันไดโดยไม่ต้องคำนึง ถึงราวบันได เช่นเดียวกับการวัดความกว้างของช่องทางเดินในอาคาร ต้องวัดจากผนังถึงผนังโดยไม่ต้องคำนึง ถึงส่วนยื่นทางสถาปัตยกรรมหรือส่วนของเสาที่อาจยื่นเข้ามาในพื้นที่ของช่องทางเดิน

๖. ตามข้อ ๒๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ได้กำหนดระยะตั้งของชั้นของอาคาร แต่ละประเภท โดยกำหนดวิธีการวัดระยะตั้งไว้ตามวรรคสอง กล่าวคือ ให้วัดจากพื้นถึงพื้น ซึ่งหมายถึงวัดจาก ด้านบนของพื้นชั้นหนึ่งไปยังด้านบนของพื้นอีกชั้นหนึ่ง การวัดจากด้านบนของพื้นไปถึงใต้ท้องพื้นหรือฝ้า จึงเป็นวิธีการวัดที่ไม่ถูกต้อง กรณีชั้นใต้หลังคาที่กำหนดให้วัดจากพื้นถึงยอดผนังหรือยอดฝ้าของอาคาร ซึ่งระดับของยอดผนังหรือยอดฝ้าของอาคารเป็นระดับที่จุดไหนนั้น ต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับการวัดระยะตั้ง จากพื้นถึงพื้น ซึ่งตามปกติเป็นระยะตั้งระหว่างระดับที่ด้านบนของคานชั้นหนึ่งกับระดับที่ด้านบนของคานอีกชั้นหนึ่ง ประกอบกับความลึกของโถงจะถือเป็นส่วนหนึ่งของผนังหรือฝ้าด้วย ดังนั้น การวัดระยะตั้งในกรณีนี้ จึงให้วัดจากพื้นถึงระดับหลังเส และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

๗. การวัดระยะร่นของผนังอาคารจากแนวเขตที่ดินตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) พบว่า มีการวัดระยะร่นจากริมกำแพงหรือรั้วที่กั้นระหว่างแนวเขตที่ดินไปยังผนังอาคาร โดยมีได้วัดจากแนวเขตที่ดินที่แท้จริง ซึ่งในบางกรณีกำแพงหรือรั้วนั้นอาจก่อสร้างอยู่ในเขตที่ดิน ที่เป็นที่ตั้งอาคารนั้น จึงทำให้ระยะร่นไม่เป็นไปตามข้อกำหนด ดังนั้น การวัดระยะร่นในกรณีตามที่กล่าวมานี้ จะต้องตรวจสอบให้ชัดเจนว่า แนวเขตที่ดินเป็นแนวใด แล้วจึงวัดระยะจากแนวเขตที่ดินไปยังผนังอาคาร ซึ่งจะเป็ระยะร่นที่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้

๘. กรณีอาคารที่มีความสูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟ โดยลักษณะของบันไดหนีไฟ ให้เป็นไปตามข้อ ๕ (๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ กล่าวคือ บันไดหนีไฟดังกล่าวจะอยู่ภายในอาคารหรือภายนอกอาคารก็ได้ หากอยู่ภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที ซึ่งตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ได้กำหนดให้ "วัสดุทนไฟ" หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง ซึ่งวัสดุที่ทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที เช่น อิฐประเภทต่าง ๆ บล็อกแก้ว ไฟเบอร์ซีเมนต์ แผ่นยิปซัมทนไฟ กระจกทนไฟ (Fire resistant glass) แผ่นซีเมนต์บอร์ด (Cement Board) เป็นต้น โดยมีเอกสารรับรองผล การทดสอบอัตราการทนไฟหรือมีเอกสารแสดงคุณสมบัติของวัสดุเกี่ยวกับอัตราการทนไฟ และสามารถ นำบันไดหลักมาปรับปรุงให้เป็นบันไดหนีไฟได้ โดยไม่ต้องก่อสร้างบันไดหนีไฟเพิ่มเติมแต่อย่างใด

๙. ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ ได้กำหนดหน่วยน้ำหนักบรรทุกไว้แต่ละกรณี หากอาคารประเภทอื่นที่จะนำมาใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ได้มีการออกแบบโครงสร้างของอาคารไว้ โดยใช้ค่าน้ำหนักบรรทุกเท่ากับค่าน้ำหนักบรรทุกที่กำหนดไว้ ตามข้อ ๕ แล้ว การยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารก็ไม่ต้องแสดงรายการคำนวณความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร หรือผลการทดสอบความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร (load test) อีก ทั้งนี้ ตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข.๓) ข้อ ๕ (๗) เช่น บ้านพักอาศัยหรืออาคารที่สูงไม่เกินสองชั้นที่จะเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมที่มีจำนวน ห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง หรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่จะนำมาเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรม

๑๐. อาคารที่จะตัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และกฎกระทรวงกำหนด ลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ ต้องได้รับใบรับรองการตัดแปลงอาคาร (ใบ อ.๖) หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (ใบ อ.๕) แล้วแต่กรณีภายในวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ (วันสิ้นสุด การใช้บังคับกฎกระทรวงดังกล่าว) แล้วจึงนำใบรับรองการตัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ยื่นต่อนายทะเบียนเพื่อขอรับใบประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

๒๕๖๑

(นายณัฏฐ์ เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๕๓๒๓

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๕๓๒๓