คู่มือแนะนำการปฏิบัติ

ตามกฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

เหตุผลในการออกกฎกระทรวง

เนื่องจากได้มีการนำอาคารประเภทอื่นมาให้บริการที่พักแก่ประชาชนเป็นการทั่วไป ซึ่งลักษณะและโครงสร้างของอาคารที่มีอยู่เดิมอาจไม่สอดคล้องกับอาคารที่จะนำมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด จึงทำให้อาคารเหล่านั้นไม่สามารถเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารประเภทโรงแรมและขอรับใบอนุญาตเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ ดังนั้น กระทรวงมหาดไทย โดยกรมโยธาธิการและผังเมืองจึงออกกฎกระทรวงนี้เพื่อให้อาคารที่มีอยู่แล้วสามารถปรับปรุงแก้ไขให้มีลักษณะหรือมาตรฐานความปลอดภัยของอาคารตามที่กฎหมายกำหนด และสามารถขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้

การบังคับใช้กฎกระทรวง

๑. กฎกระทรวงฉบับนี้จะใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงใช้บังคับและจะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เฉพาะสำหรับประเภท โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก (โรงแรมประเภท ๑) และ โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร (โรงแรมประเภท ๒)

๒. กฎกระทรวงฉบับนี้มีอายุการใช้บังคับ ๕ ปี โดยกำหนดให้ต้องดำเนินการยื่นขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้แล้วเสร็จให้ได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.๕) ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับซึ่งเท่ากับอายุการใช้บังคับของกฎกระทรวงนี้

สำหรับกรณีที่ต้องมีการดัดแปลงอาคารก่อนการขอเปลียนการใช้อาคาร จะต้องยื่นขอรับใบอนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ให้ได้รับใบอนุญาตดัดแปลง (แบบ อ.๑) หรือได้รับใบรับแจ้งการดัดแปลงอาคาร (แบบ ยผ.๔) ภายใน ๒ ปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

๓. ในการขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารและการขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎกระทรวงฉบับนี้ อาคารจะต้องมีลักษณะเป็นไปตามข้อกำหนดทั้งตามกฎกระทรวงอื่นที่เกี่ยวข้องและตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้ด้วย

คำอธิบายข้อกำหนดตามกฎกระทรวง (รายข้อ)

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

คำอธิบาย *การกำหนดเพื่อให้ใช้บังคับกฎกระทรวงนี้เพียงห้าปี เนื่องจากเป็นกฎกระทรวงในลักษณะผ่อนปรนข้อกำหนดสำหรับอาคารเก่าเพื่อให้สามารถปรับปรุงเป็นอาคารประเภทโรงแรมตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำสำหรับอาคารโรงแรมตามลักษณะของอาคารนั้นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และเข้าสู่ระบบกฎหมายในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งข้อกำหนดตามกฎกระทรวงมีลักษณะเป็นการยกเว้นไม่ต้องใช้ข้อกำหนดในกฎกระทรวงอื่นในบางเรื่องด้วย จึงผ่อนปรนให้ใช้บังคับได้ในช่วงเวลาหนึ่งเท่านั้น ทั้งนี้ ตามนโยบายของรัฐบาล หากครบกำหนดเวลา ๕ ปี จะต้องกลับไปพิจารณาตามข้อกำหนดตามกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในขณะที่ยื่นขออนุญาตนั้นทั้งหมดต่อไป*

ข้อ ๒ ในกรณีที่กฎกระทรวงนี้มิได้กำหนดเรื่องใดไว้ ให้นำข้อกำหนดเรื่องนั้นตามกฎกระทรวงอื่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับเป็นการทั่วไป มาใช้บังคับแก่อาคารตามกฎกระทรวงนี้โดยอนุโลม เว้นแต่ข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟให้ใช้บังคับตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

คำอธิบาย *กฎกระทรวงนี้จะผ่อนปรนข้อกำหนดตามลักษณะของอาคารบางเรื่อง โดยไม่ลดหย่อนในเรื่องความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยต่อการใช้สอย ดังนั้นเรื่องที่ไม่ได้ผ่อนปรนยังคงต้องถือปฏิบัติตามข้อกำหนดที่มีอยู่ตามกฎกระทรวงอื่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับเป็นการทั่วไปด้วย เช่น*

- *ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนและลักษณะของห้องน้ำ ห้องส้วม ในกฎกระทรวงนี้มิได้กำหนดไว้ให้นำข้อกำหนดเรื่องจำนวนและลักษณะของห้องน้ำ ห้องส้วม ตามกฎกระทรวงอื่นที่บังคับใช้ในปัจจุบันซึ่งได้แก่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ.๒๕๓๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒มาใช้บังคับแก่อาคารตามกฎกระทรวงนี้*
- *ข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะของห้องนอนในอาคารในกฎกระทรวงนี้มิได้กำหนดไว้ ให้นำข้อกำหนดเรื่องลักษณะของห้องนอนในอาคารตามกฎกระทรวงอื่นที่บังคับใช้ในปัจจุบันซึ่งได้แก่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ มาใช้บังคับแก่อาคารตามกฎกระทรวงนี้ โดยกฎกระทรวงดังกล่าวกำหนดลักษณะของห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตรและมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร*
- *ข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะของบันไดอาคารตามกฎกระทรวงนี้กำหนดเฉพาะกรณีอาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง แต่ไม่มีข้อกำหนดสำหรับอาคารอื่น*

นอกจากนี้ ดังนั้นอาคารลักษณะอื่นนอกจากกรณีอาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง ให้ใช้ข้อกำหนดเรื่องลักษณะของบันไดตามกฎกระทรวงอื่นที่บังคับใช้ในปัจจุบันซึ่งได้แก่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาใช้บังคับ

แต่ทั้งนี้ เว้นแต่ข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟให้ใช้บังคับตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้ เช่น ปัจจุบันมีข้อกำหนดเรื่องบันไดหนีไฟภายในอาคารอยู่ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ แต่จะยกเว้นไม่นำมาบังคับกับอาคารเก่าตามกฎกระทรวงนี้ เนื่องจากในกฎกระทรวงนี้กำหนดให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารไว้แล้ว อย่างไรก็ตามข้อกำหนดสำหรับบันไดหนีไฟภายนอกอาคารในกฎกระทรวงนี้ไม่มีกำหนดไว้ก็จะนำข้อกำหนดสำหรับบันไดหนีไฟภายนอกอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ มาใช้บังคับใช้ด้วยได้

ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและจะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(๒) โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

คำอธิบาย *กฎกระทรวงนี้จะผ่อนปรนข้อกำหนดเฉพาะอาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับซึ่งอาจจะต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคาร และต้องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดย จะผ่อนปรนเฉพาะกับโรงแรมประเภท ๑ และประเภท ๒ ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมเท่านั้น หากจะเปลี่ยนเป็นโรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ จะไม่สามารถใช้กฎกระทรวงนี้ได้*

ข้อ ๔ การยื่นคำขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎกระทรวงนี้ ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตภายในห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ในกรณีที่ต้องมีการดัดแปลงอาคารก่อนการขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือแจ้งและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ เพื่อดัดแปลงอาคารภายในสองปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

คำอธิบาย *เนื่องจากเป็นกฎกระทรวงในลักษณะผ่อนปรนข้อกำหนดเฉพาะสำหรับอาคารเก่าเพื่อให้สามารถปรับปรุงเป็นอาคารประเภทโรงแรมและเข้าสู่ระบบกฎหมายได้ ในช่วงเวลาหนึ่งตามนโยบายของรัฐบาล ซึ่งต้องการให้เกิดผลทางปฏิบัติอย่างแท้จริง จึงต้องกำหนดระยะเวลาเพื่อเร่งรัดให้เจ้าของอาคาร ผู้ประกอบการต้องเร่งดำเนินการให้ถูกต้องภายในกำหนด โดยกรณีที่ต้องมีการดัดแปลงอาคารก่อนการขอรับใบอนุญาต*

เปลี่ยนการใช้เป็นอาคารโรงแรม จะต้องเร่งดำเนินการยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารให้ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.๑) หรือหากใช้วิธีแจ้งการดัดแปลงโดยไม่ยื่นขออนุญาตและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ต้องได้รับใบรับแจ้งการดัดแปลงอาคาร (แบบ ยผ.๔) ภายใน ๒ ปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้บังคับใช้ แล้วจะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารให้ได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรม (แบบ อ.๕) ภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้บังคับใช้

ข้อ ๕ อาคารที่จะเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร และต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

คำอธิบาย *โรงแรมถือเป็นอาคารสาธารณะประเภทหนึ่ง และในปัจจุบันตามเกณฑ์ของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดให้อาคารสาธารณะจะต้องจัดให้มีที่ว่างของอาคารอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แนวทางพิจารณาจะต้องนำพื้นที่ใช้สอยของอาคารชั้นที่มากที่สุดมาคำนวณหาพื้นที่ว่างของอาคาร และพื้นที่ว่างของอาคารต้องเป็นที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมตามนิยามคำว่า"ที่ว่าง"ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ดังนี้*
"ที่ว่าง" หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

ข้อ ๕(๑)

(๑) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

(ข) บันไดกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

(ค) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คำนวณโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า ๑๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(ง) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้วตามประเภท ขนาดและสมรรถนะตามมาตรฐานเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้วของกรมโยธาธิการและผังเมือง ไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง โดยต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านข้อแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก

คำอธิบาย *ข้อ ๕(๑) เป็นเกณฑ์ผ่อนปรนข้อกำหนดสำหรับอาคารขนาดเล็กไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับบ้านพักอาศัย*

(ก) ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตรกำหนดเช่นเดียวกับบ้านพักอาศัย

(ข) บันไดกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร (วัดความกว้างขั้นบันไดไม่ใช่ระยะสุทธิ)กำหนดเช่นเดียวกับบ้านพักอาศัยซึ่งบันไดกว้างสุทธิ (วัดความกว้างใช้งาน) ไม่น้อยกว่า ๐.๘๐ เมตร ส่วนการกำหนดต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้นเป็นการกำหนดตามเกณฑ์มาตรฐานเพื่อเพิ่มความปลอดภัยในการอพยพกรณีมีเหตุฉุกเฉิน

(ค) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับส่วนต่างๆ ของอาคารให้คำนวณโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า ๑๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตรกำหนดเช่นเดียวกับบ้านพักอาศัย

"น้ำหนักบรรทุกจร" หมายความว่า น้ำหนักที่กำหนดว่าจะเพิ่มขึ้นบนอาคารนอกจากน้ำหนักของตัวอาคารนั้นเอง

อาคารและส่วนต่างๆ ของอาคารจะต้องมีความมั่นคงแข็งแรงพอที่จะรับน้ำหนักตัวอาคารเองและน้ำหนักบรรทุกที่อาจเกิดขึ้นหรือเกิดขึ้นจริงได้โดยไม่ให้ส่วนใดๆของอาคารต้องรับหน่วยแรงมากกว่าที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง หากไม่กำหนดไว้จะต้องไปใช้ค่าหน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับส่วนต่างๆ ของอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๒๗) ฯ

(ง) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือซึ่งกำหนดตามเกณฑ์อาคารสาธารณะนั้นเป็นการกำหนดเพิ่มเพื่อความปลอดภัยในการดับเพลิงเบื้องต้นกรณีมีเหตุเพลิงไหม้

ข้อ ๕(๒)

(๒) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน ๒๐ ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

คำอธิบาย *ข้อ ๕(๒) เป็นเกณฑ์ผ่อนปรนข้อกำหนดสำหรับอาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันหรือชั้นเดียวกันเกิน ๑๐ ห้องแต่ไม่เกิน ๒๐ ห้อง หรืออาคารเกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน ๒๐ ห้อง ตามสภาพที่เหมาะสมโดยไม่ได้ลดหย่อนด้านความปลอดภัย*

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร ผ่อนปรนจากเกณฑ์ปัจจุบันความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตรตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๒๗)ฯ เว้นแต่บันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตรผ่อนปรนจากเกณฑ์ปัจจุบันต้องไม่ต่ำกว่า ๓๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๒๗)ฯ กำหนดให้หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับประเภทและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร นอกเหนือจากน้ำหนักของตัวอาคาร หรือเครื่องจักรหรืออุปกรณ์อย่างอื่น ให้คำนวณโดยประมาณเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าอัตรา ดังต่อไปนี้

ประเภทและส่วนต่างๆ ของอาคาร	หน่วยน้ำหนักบรรทุกจร เป็นกิโลกรัมต่อตารางเมตร
(๑) หลังคา	๓๐
(๒) กันสาดหรือหลังคาคอนกรีต	๑๐๐
(๓) ... ห้องน้ำ ห้องส้วม	๑๕๐
(๔) ห้องแถว ตึกแถวที่ใช้พักอาศัย อาคารชุด หอพัก โรงแรมและห้องคนไข้พิเศษของโรงพยาบาล	๒๐๐
(๕) สำนักงาน ธนาคาร	๒๕๐
(๖) (ก) อาคารพาณิชย์ ส่วนของห้องแถว ตึกแถวที่ใช้เพื่อการพาณิชย์	๓๐๐
(ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของอาคารชุด หอพัก โรงแรม สำนักงานและธนาคาร.....	๓๐๐

สำหรับอาคารตามข้อ ๕ (๒) นี้ ไม่มีข้อกำหนดเรื่องลักษณะความกว้างของบันไดและเรื่องการกำหนดต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น แต่ก็จะต้องนำข้อกำหนดเรื่องบันไดอาคารและเรื่องระยะห่างตามแนวทางเดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ ตามข้อ ๒๔ ถึงข้อ ๒๖ ของกฎกระทรวงดังกล่าวมาใช้บังคับด้วย ดังนี้

"ข้อ ๒๔ บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมกันไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

บันไดที่สูงเกิน ๔ เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๔ เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะดิ่งจากขั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน ๒ เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน ๒ เมตรก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน ๑๘ เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ชั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตก บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน ๖ เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน ๑ เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ ๒๕ บันไดตามข้อ ๒๔ จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

ข้อ ๒๖ บันไดตามข้อ ๒๓ และข้อ ๒๔ ที่เป็นแนวโค้งเกิน ๙๐ องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ ๒๓ และไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ ๒๔"

ข้อ ๕(๓)

(๓) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า ๒๐ ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้จากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

คำอธิบาย *ข้อ ๕(๓) เป็นเกณฑ์ข้อกำหนดสำหรับอาคารที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า ๒๐ ห้อง*

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ใช้ตามเกณฑ์ปัจจุบันตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๒๗)ฯ) เว้นแต่บันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตรผ่อนปรนจากเกณฑ์ปัจจุบันต้องไม่ต่ำกว่า ๓๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

สำหรับอาคารตามข้อ ๕ (๓) นี้ ไม่มีข้อกำหนดเรื่องลักษณะความกว้างของบันไดและเรื่องการกำหนดต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น แต่ก็จะต้องนำข้อกำหนดเรื่องบันไดอาคารและเรื่องระยะห่างตามแนวทางเดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ ตามข้อ ๒๔ ถึงข้อ ๒๖ ของกฎกระทรวงดังกล่าวมาใช้บังคับด้วย

ข้อ ๕(๔)

(๔) เสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

คำอธิบาย *ข้อ ๕(๔) เป็นเกณฑ์ผ่อนปรนข้อกำหนดสำหรับอาคารต่ำกว่าสามชั้นในเรื่องวัสดุที่ใช้ก่อสร้างเป็นโครงสร้างของอาคารให้สอดคล้องเหมาะสมเหมือนอาคารประเภทอื่นที่มีการใช้สอยลักษณะเดียวกัน เกณฑ์ในปัจจุบันตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ฯ โรงแรมทุกขนาดกำหนดเหมือนกันให้เสา คาน พื้น บันไดและผนังของอาคารต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ในขณะที่หากเป็นอาคารประเภทอื่นกำหนดบังคับเฉพาะกรณีที่อาคารมีความสูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป*

ดังนั้นหากนำอาคารประเภทอื่นมาเปลี่ยนเป็นโรงแรมที่มีความสูงต่ำกว่าสามชั้นวัสดุที่ใช้ทำโครงสร้างอาคารก็สามารถทำด้วยวัสดุที่ไม่ถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟได้

แต่หากเป็นอาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไปนอกจากเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารจะต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟแล้วยังต้องพิจารณาให้มีอัตราการทนไฟของโครงสร้างหลักของอาคารตามข้อ ๒๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๒๗) ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๐ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ฯ ด้วยดังนี้

"โครงสร้างหลัก" หมายความว่า ส่วนประกอบของอาคารที่เป็นเสา คาน ตง หรือพื้น ซึ่งโดยสภาพถือได้ว่ามีความสำคัญต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารนั้น

"ข้อ ๒๔ โครงสร้างหลักของอาคารดังต่อไปนี้

(๑) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล

(๒) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม การอุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือสำนักงานหรือที่ทำการที่มีความสูงตั้งแต่ ๓ ชั้นขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๓) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารขนาดใหญ่ หรืออาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นหอประชุมให้ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟที่มีลักษณะและคุณสมบัติดังต่อไปนี้

	ชนิดของการก่อสร้างและโครงสร้างหลัก	*ความหนาน้อยสุดของคอนกรีตที่หุ้มเหล็กเสริมหรือคอนกรีตหุ้มเหล็ก (มิลลิเมตร)*
๑	*คอนกรีตเสริมเหล็ก*	
	๑.๑ เสาสี่เหลี่ยมที่มีด้านแคบขนาด ๓๐๐ มิลลิเมตรขึ้นไป	๔๐
	๑.๒ เสากลมหรือเสาตั้งแต่ห้าเหลี่ยมขึ้นไปที่มีรูปทรงใกล้เคียงเสากลมซึ่งมีเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่ ๓๐๐ มิลลิเมตรขึ้นไป	๔๐
	๑.๓ คานและโครงข้อหมุนคอนกรีต ขนาดกว้างตั้งแต่ ๓๐๐	๔๐

	มิลลิเมตรขึ้นไป	
	๑.๔ พื้นหนาไม่น้อยกว่า ๑๑๕ มิลลิเมตร	๓๐
๒	คอนกรีตอัดแรง	
	๒.๑ คานชนิดดึงลวดก่อน	๗๕
	๒.๒ คานชนิดดึงลวดภายหลัง	
	(๑) กว้าง ๒๐๐ มิลลิเมตร โดยปลายไม่เหนี่ยวรั้ง (UNRESTRAINED)	๑๑๕
	(๒) กว้างตั้งแต่ ๓๐๐ มิลลิเมตรขึ้นไป โดยปลายไม่เหนี่ยวรั้ง (UNRESTRAINED)	๖๕
	(๓) กว้าง ๒๐๐ มิลลิเมตร โดยปลายเหนี่ยวรั้ง (RESTRAINED)	๕๐
	(๔) กว้างตั้งแต่ ๓๐๐ มิลลิเมตรขึ้นไป โดยปลายเหนี่ยวรั้ง (RESTRAINED)	๔๕
	๒.๓ พื้นชนิดดึงลวดก่อนที่มีความหนาตั้งแต่ ๑๑๕ มิลลิเมตรขึ้นไป	๔๐
	๒.๔ พื้นชนิดดึงลวดภายหลังที่มีความหนาตั้งแต่ ๑๑๕ มิลลิเมตรขึ้นไป	
	(๑) ขอบไม่เหนี่ยวรั้ง (UNRESTRAINED)	๔๐
	(๒) ขอบเหนี่ยวรั้ง (RESTRAINED)	๒๐
๓	เหล็กโครงสร้างรูปพรรณ	
	๓.๑ เสาเหล็กขนาด ๑๕๐ x ๑๕๐ มิลลิเมตร	๕๐
	๓.๒ เสาเหล็กขนาด ๒๐๐ x ๒๐๐ มิลลิเมตร	๔๐
	๓.๓ เสาเหล็กขนาดตั้งแต่ ๓๐๐ x ๓๐๐ มิลลิเมตรขึ้นไป	๒๕
	๓.๔ คานเหล็ก	๕๐

ในกรณีโครงสร้างหลักมีขนาดระหว่างขนาดที่กำหนดในตาราง ให้คำนวณหาความหนาน้อยสุดของคอนกรีตที่หุ้มเหล็กเสริมหรือคอนกรีตหุ้มเหล็กโดยวิธีเทียบอัตราส่วน

ในกรณีโครงสร้างหลักก่อสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กหรือคอนกรีตอัดแรงที่มีขนาดหรือมีความหนาของคอนกรีตที่หุ้มเหล็กเสริมหรือคอนกรีตหุ้มเหล็กน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางข้างต้น จะต้องใช้วัสดุอื่นหุ้มเพิ่มเติมหรือต้องป้องกันโดยวิธีอื่นเพื่อช่วยทำให้เสาหรือคานมีอัตราการทนไฟได้ไม่น้อยกว่าสามชั่วโมง และตงหรือพื้นต้องมีอัตราการทนไฟได้ไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง โดยจะต้องมีเอกสารรับรองอัตราการทนไฟจากสถาบันที่เชื่อถือได้ประกอบการขออนุญาต

ในกรณีโครงสร้างหลักที่เป็นเสาหรือคานที่ก่อสร้างด้วยเหล็กโครงสร้างรูปพรรณที่ไม่ได้ใช้คอนกรีตหุ้มต้องป้องกัน

โดยวิธีอื่นเพื่อให้มีอัตราการทนไฟได้ไม่น้อยกว่าสามชั่วโมง โดยจะต้องมีเอกสารรับรองอัตราการทนไฟจากสถาบันที่เชื่อถือได้ประกอบการขออนุญาต

โครงหลังคาของอาคารตามวรรคหนึ่งที่ก่อสร้างด้วยเหล็กโครงสร้างรูปพรรณที่ไม่ได้ใช้คอนกรีตหุ้ม หากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชั้นเดียว โครงหลังคาต้องมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่าหนึ่งชั่วโมง และหากเป็นอาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป โครงหลังคาต้องมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง โดยจะต้องมีเอกสารรับรองอัตราการทนไฟจากสถาบันที่เชื่อถือได้ประกอบการขออนุญาต

โครงหลังคาของอาคารตามวรรคหนึ่งในกรณีดังต่อไปนี้ ไม่ต้องมีอัตราการทนไฟตามที่กำหนดในวรรคห้าก็ได้

(๑) เป็นโครงหลังคาของอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่โรงมหรสพ สถานพยาบาล หรือหอประชุม

(๒) เป็นโครงหลังคาของอาคารที่อยู่สูงจากพื้นอาคารเกิน ๘.๐๐ เมตร และอาคารนั้นมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ หรือมีการป้องกันความร้อนหรือระบบระบายความร้อน มิให้เกิดอันตรายต่อโครงหลังคา

วิธีการทดสอบอัตราการทนไฟตามวรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า ให้เป็นไปตามมาตรฐานไอเอสโอ ๘๓๔ (ISO ๘๓๔) หรือมาตรฐานเอเอสทีเอ็ม อี ๑๑๙ (ASTM E 119)."

ข้อ ๕(๕)

(๕) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(ก) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง

(ข) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที

(ค) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลัก ช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

(ง) ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

(จ) ต้องมีความลาดชันของบันไดน้อยกว่า ๖๐ องศา

คำอธิบาย *ข้อ ๕(๕) เป็นเกณฑ์ที่กำหนดเพิ่มเพื่อความปลอดภัยในการอพยพกรณีมีเหตุเพลิงไหม้ โดยกำหนดลักษณะบันไดหนีไฟในลักษณะที่สามารถปรับปรุงอาคารเดิมที่ไม่เคยมีบันไดหนีไฟได้ สามารถนำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟได้ด้วย ข้อกำหนดทำนองเดียวกับข้อกำหนดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๐) ฯ ที่กำหนดบันไดหนีไฟสำหรับอาคารเก่าเหมือนกัน ทั้งนี้ในข้อ ๒ ของกฎกระทรวงฉบับนี้ระบุไว้ชัดเจนแล้วว่าข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟให้ใช้บังคับตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้ ดังนั้นไม่ต้องนำข้อกำหนดเกี่ยวกับ*

บันไดหนีไฟภายในอาคารตามกฎกระทรวงฉบับอื่นมาบังคับ เว้นแต่อาคารเดิมได้รับอนุญาตไว้โดยมีบันไดหนีไฟที่เป็นไปตามกฎกระทรวงที่กำหนดในขณะนั้นแล้ว อย่างไรก็ตามข้อกำหนดตามข้อนี้ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟภายนอกอาคารไว้มีเพียงข้อกำหนดตาม (ข) ที่กำหนดสำหรับบันไดหนีไฟภายในอาคาร ดังนั้นกรณีบันไดหนีไฟภายนอกอาคารให้นำข้อกำหนดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ มาใช้บังคับด้วย โดยใน ข้อ ๒๙ ของกฎกระทรวงดังกล่าวได้กำหนดให้

"บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๖๐ เซนติเมตรและต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังทึบก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

บันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่ง ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยืดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้"

ข้อ ๖ การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

คำอธิบาย *ข้อ ๖ เป็นการกำหนดบทเฉพาะกาลยกเว้นในบางเรื่องที่อาคารเดิมไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ แต่อาคารเดิมนั้นจะต้องก่อสร้างไว้ถูกต้องตามลักษณะของอาคารประเภทนั้น ๆ ตามกฎหมายในขณะที่ก่อสร้างแล้ว โดยให้การนำอาคารอื่นมาดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมสามารถใช้ข้อกำหนดตามกฎหมายขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้นเฉพาะในเรื่องเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะและที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนด เช่น ขณะก่อสร้างหรือที่ได้รับอนุญาตเป็นอาคารพักอาศัยไม่ต้องมีที่จอดรถเมื่อจะเปลี่ยนเป็นโรงแรมตามกฎกระทรวงนี้โดยไม่มีการดัดแปลงเพิ่มพื้นที่ก็ไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถเหมือนเดิม หรืออาคารเดิมมีระยะร่นของอาคารจากเขตที่ดินโดยถูกต้องในขณะก่อสร้างแล้วต่อมาแม้จะมีข้อกำหนดให้ต้องร่นแนวอาคารต่างจากของเดิมก็ไม่ต้องนำข้อกำหนดเรื่อง ร่นแนวอาคารที่กำหนดภายหลังมาบังคับ เป็นต้น*

รายการตรวจสอบเบื้องต้นอาคารที่ประสงค์จะจะเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับได้เฉพาะกรณีที่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารและต้องได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรม(แบบ อ.๕) ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้บังคับใช้ (ต้องให้ได้รับอนุญาตฯ ไม่เกิน วันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๖๔)

ข้อมูลอาคาร

ลักษณะอาคารเดิม : เป็นอาคารชนิด.....จำนวน.....ใช้เพื่อ.....

พื้นที่ใช้สอย.....ตารางเมตร มีที่จอดรถยนต์ จำนวน.....คัน

ตามใบอนุญาต.....เลขที่.....ออกให้เมื่อ.....

หรือก่อสร้างเมื่อประมาณปี..... ตามเอกสาร [ ] หนังสือสัญญาซื้อขาย [ ] ทะเบียนบ้าน

[ ] อื่น ๆ (ระบุ).....

ประสงค์จะเปลี่ยนการใช้เพื่อเป็นอาคารโรงแรม.....ชั้น.....หลัง จำนวน.....ห้องพัก

เป็นโรงแรม [ ] ประเภท๑ [ ] ประเภท ๒ ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

รายการตรวจสอบเบื้องต้น

๑. ต้องเป็นอาคารที่มีอยู่แล้ว (หรือได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือได้รับแจ้งการก่อสร้างตามมาตรา ๓๙ ทวิ) ก่อนวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

[ ] ถูกต้อง สามารถใช้หลักเกณฑ์ตามกฎกระทรวงนี้ได้

[ ] ไม่ถูกต้อง ไม่สามารถใช้หลักเกณฑ์ตามกฎกระทรวงนี้ได้

๒. ต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ไม่ห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นโรงแรมตามขนาดที่จะขออนุญาต (ตรวจสอบตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

[ ] ถูกต้อง สามารถใช้หลักเกณฑ์ตามกฎกระทรวงนี้ได้

[ ] ไม่ถูกต้อง ไม่สามารถเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมได้ เพราะขัดกฎกระทรวงผังเมืองรวมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง.(ระบุ) .....

๓. ตรวจสอบเกี่ยวกับการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อม ตามกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

๓.๑ [ ] เป็นอาคารที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

[ ] ได้ยื่นรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และมีเอกสารยืนยันว่าได้รับความเห็นชอบแล้ว

[ ] ยังไม่ได้ยื่นรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ต้องไปดำเนินการก่อน

* หมายเหตุ : *(๑) กรณีอาคารเดิมมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไปแต่ในขณะที่ก่อสร้างอาคารนั้นยังไม่เข้าข่ายต้องทำ EIA เมื่อจะขออนุญาตดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมโดยมีจำนวนห้องพักและขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารเท่าเดิม*

(๑.๑) อาคารตั้งอยู่ในพื้นที่ทั่วไปจะไม่เข้าข่ายต้องทำ EIA ก่อนการขออนุญาตดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้

(๑.๒) อาคารตั้งอยู่ในพื้นที่คุ้มครองตามประกาศ ฯ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่คุ้มครองและมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม จะต้องทำ EIA ก่อนการขออนุญาตดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

(๒) กรณีอาคารเดิมยังไม่เข้าข่ายต้องทำ EIA เมื่อจะเปลี่ยนเป็นโรงแรมโดยมีการขยายเพิ่มจำนวนห้องหรือขนาดอาคารจากที่ก่อสร้างหรือที่ได้รับอนุญาตไว้เดิมทำให้เป็นอาคารที่มีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นเป็นตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นเป็นตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ก็จะเข้าข่ายต้องทำ EIA เนื่องจากเป็นการขยายขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำ EIA

๓.๒[ ]เป็นอาคารที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (Initial Environmental Examination : IEE) ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่คุ้มครองและมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม เช่น ในพื้นที่ต่อไปนี้

๑) ในบริเวณพื้นที่จังหวัดกระบี่ และในท้องที่อำเภออ่าวลึก อำเภอเมืองกระบี่ อำเภอเหนือคลอง อำเภอคลองท่อม และอำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่

๒) ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต

๓) ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

๔) ในท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา

๕) ในบริเวณพื้นที่อำเภอบ้านแหลม อำเภอเมืองเพชรบุรี อำเภอท่ายางและอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี อำเภอหัวหิน อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

๖) พื้นที่อื่น ๆ ตามที่จะมีประกาศกำหนดเพิ่มเติม

ซึ่งกำหนดโครงการหรือกิจการตามที่กำหนดในแต่ละประกาศ เช่น ในบางฉบับกำหนดให้โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า ๕๐เมตร ซึ่งมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๑๐ ห้องถึง ๗๙ ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๔,๐๐๐ ตารางเมตร เป็นอาคารที่ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

[ ] ได้ยื่นรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) และมีเอกสารยืนยันว่าได้รับความเห็นชอบแล้ว

[ ] ยังไม่ได้ยื่นรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ต้องไปดำเนินการก่อน

๓.๓ [ ] เป็นอาคารที่ไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) หรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE)

* หมายเหตุ : *กรณีอาคารเดิมไม่เข้าข่ายต้องทำ IEE แต่เมื่อจะขออนุญาตดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารนั้นเป็นโรงแรมในพื้นที่คุ้มครองตามประกาศ ฯ โดยมีจำนวนห้องและขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่เข้าข่ายต้องทำ IEE ก็จะต้องทำ IEE ก่อนการขออนุญาตดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร*

๔. ตรวจสอบลักษณะของอาคารตามข้อกำหนดสำหรับโรงแรมตามกฎกระทรวง ฯ

๔.๑ มีที่ว่างของอาคาร ไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

๔.๒ ช่องทางเดิน ตามกรณีใดกรณีหนึ่ง ต่อไปนี้

[ ] (๑) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

[ ] (๒) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันหรือชั้นเดียวกันเกิน ๑๐ ห้องแต่ไม่เกิน ๒๐ ห้อง หรืออาคารเกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน ๒๐ ห้อง ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

[ ] (๓) อาคารที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า ๒๐ ห้อง ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

๔.๓ บันได ตามกรณีใดกรณีหนึ่ง ต่อไปนี้

[ ] (๑) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง บันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

[ ] (๒) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันหรือชั้นเดียวกันเกิน ๑๐ ห้อง หรืออาคารเกินสองชั้น หรืออาคารที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า ๒๐ ห้อง บันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

บันไดที่สูงเกิน ๔ เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๔ เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะดิ่งจากขั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน ๒ เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน ๒ เมตรก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน ๑๘ เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตก บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน ๖ เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน ๑ เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

บันไดตามจะต้องมีระยะห่างไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

บันไดที่เป็นแนวโค้งเกิน ๙๐ องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้แต่ต้อง มีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

๔.๔ หน่วยน้ำหนักบรรทุกจร ตามกรณีใดกรณีหนึ่งต่อไปนี้

[ ] (๑) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง หน่วยน้ำหนักบรรทุกจร สำหรับส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คำนวณโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า ๑๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

[ ] (๒) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันหรือชั้นเดียวกันเกิน ๑๐ ห้อง หรืออาคารเกินสองชั้น หรืออาคารที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า ๒๐ ห้อง หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับห้องพักไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร ห้องโถง บันไดและช่องทางเดินไม่ต่ำกว่า ๓๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

๔.๕ ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้วตามประเภท ขนาดและสมรรถนะตามมาตรฐานเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้วของกรมโยธาธิการและผังเมืองไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง โดยต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านข้อแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขก่อน

๔.๖ เสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

อาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไปนอกจากเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารจะต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟแล้วยังต้องพิจารณาให้มีอัตราการทนไฟของโครงสร้างหลักของอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๒๗) ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๐ (พ.ศ.๒๕๔๙) ฯ

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

๔.๗ บันไดหนีไฟ อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(ก) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

(ข) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๑ ๓๐ นาที

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

[ ] ไม่มีบันไดหนีไฟภายในอาคาร (ข้ามไปพิจารณากรณีบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร)

(ค) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลักช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

(ง) ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

(จ) ต้องมีความลาดชันของบันไดน้อยกว่า ๖๐ องศา

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

กรณีบันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๖๐ เซนติเมตรและต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังทึบก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ และถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยืดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

[ ] ไม่มีบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร

๔.๘ ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

(ก่อสร้าง ดัดแปลงก่อนเป็นเขตควบคุมอาคารไม่มีเกณฑ์กำหนด / ก่อสร้างขณะเป็นเขตควบคุมอาคาร พิจารณาตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศกระทรวงที่บังคับใช้ขณะนั้น เช่น ใช้บังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ฯ ตั้งแต่เมื่อ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๓)

ตรวจสอบตามกฎหมายในขณะที่อาคารก่อสร้างหรือดัดแปลงไว้

(๑) แนวอาคาร ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

(๒) ระยะดิ่งของอาคาร ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

(๓) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

(๔) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับเขตที่ดินของผู้อื่น ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

(๕) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

(๖) ที่จอดรถยนต์ * ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

[ ] ถูกต้อง [ ] ไม่ถูกต้อง ต้องแก้ไขและขออนุญาตดัดแปลงอาคารก่อน

* หมายเหตุ :*ปัจจุบันโรงแรมที่จะต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์พิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๑๗)ฯ และที่แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ.๒๕๕๕) ฯ เช่น เป็นอาคารขนาดใหญ่ (มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด) หรือ เป็นโรงแรมที่มีที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไปก็จะต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์*



กฎกระทรวง

กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม

พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑) (๒) (๗) และ (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ ๒ ในกรณีที่กฎกระทรวงนี้มิได้กำหนดเรื่องใดไว้ ให้นำข้อกำหนดเรื่องนั้นตามกฎกระทรวงอื่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับเป็นการทั่วไป มาใช้บังคับแก่อาคารตามกฎกระทรวงนี้โดยอนุโลม เว้นแต่ข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟให้ใช้บังคับตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและจะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(๒) โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

ข้อ ๔ การยื่นคำขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎกระทรวงนี้ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตภายในห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ในกรณีที่ต้องมีการดัดแปลงอาคารก่อนการขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือแจ้งและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ เพื่อดัดแปลงอาคารภายในสองปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๕ อาคารที่จะเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารและต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

(ข) บันไดกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

(ค) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คำนวณโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า ๑๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(ง) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้วตามประเภท ขนาด และสมรรถนะตามมาตรฐานเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้วของกรมโยธาธิการและผังเมือง ไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง โดยต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านข้อแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก

(๒) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน ๒๐ ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(๓) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า ๒๐ ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้จากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(๔) เสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไปต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

(๕) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(ก) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง

(ข) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที

(ค) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลัก ช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

(ง) ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

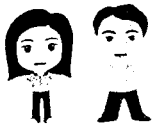
(จ) ต้องมีความลาดชันของบันไดน้อยกว่า ๖๐ องศา

ข้อ ๖ การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๙
พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ขั้นตอนการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ขั้นตอนที่ ๑



ผู้ขอ

ขอก่อสร้าง/เปลี่ยนอาคารเป็นโรงแรม

สำนักงานเขต/ส่วนท้องถิ่นที่โรงแรม

ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ขออนุญาตก่อสร้าง (อ.๑) ๔๕ วัน
๑.ตรวจสอบเอกสาร ๑ ชม.
๒.พิจารณาแผนผัง แบบแปลน ๔๐ วัน
๓.คณะกรรมการมีมติอนุมัติ ๕ วัน
อาจใช้ระยะเวลาก่อสร้าง ๑-๓ ปี

เมื่อก่อสร้างเสร็จ (อ.๖) ๑๕ วัน
๑.พนักงานตรวจเอกสาร ๑ วัน
๒.เจ้าพนักงานท้องถิ่นนัดตรวจงาน ๗ วัน
๓.เจ้าพนักงานตรวจสอบอาคารก่อสร้าง พิจารณาออกใบอ.๖ ๗ วัน
รวม ประมาณ ๖๐ วัน
ที่มาข้อมูล : คณะกรรมการพัฒนาระบบ

ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (อ.๕) ๔๕ วัน
๑.ตรวจสอบเอกสาร ๑ ชม.
๒.พิจารณาแผนผัง แบบแปลน ๔๐ วัน
๓.คณะกรรมการมีมติอนุมัติ ๕ วัน
ที่มาข้อมูล : คณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ (ก.พ.ร.) https://www.info.go.th

ขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ๔๕ วัน (กรณีต้องมีการดัดแปลงอาคารก่อนนำมาใช้เป็นอาคารโรงแรม)
๑.พนักงานตรวจเอกสาร ๑ วัน
๒.เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาเอกสาร ๗ วัน
๓.เจ้าพนักงานตรวจสอบการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ๗ วัน
๔.เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจแบบแปลนและแจ้งให้ผู้ยื่นทราบ ๓๕ วัน
ที่มาข้อมูล : คณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ

ขั้นตอนที่ ๒

อำเภอ/สำนักการสอบสวนและนิติการ

เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสาร ได้แก่
๑.สำเนาทะเบียนบ้าน/บัตรประชาชน
๒.แบบแปลนแผนผัง
๓.แผนที่แสดงบริเวณที่ตั้ง
๔.หลักฐานแสดงว่าอาคารที่ใช้ได้รับอนุญาตให้ใช้อาคาร (อ.๕,อ.๖ แล้วแต่กรณี)
๕.หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของอาคาร/หนังสือยินยอมให้ใช้อาคาร
๖.หนังสือรับรองรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ถ้ามี)
๗.สำเนาหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครอง
๘.สำเนารับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (กรณีเป็นนิติบุคคล)
๙.หนังสือแต่งตั้งผู้แทนนิติบุคคล (กรณีเป็นนิติบุคคล)
(๑ วัน)

ในขั้นตอนการขออนุญาตใช้อาคารเป็นโรงแรม เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาเรื่องพื้นที่ตั้งของโรงแรมตามกฎหมายผังเมืองและกฎหมายสิ่งแวดล้อมด้วย

ขั้นตอนที่ ๓

เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบพิจารณาตรวจข้อมูล (๔ วัน)

ขั้นตอนที่ ๔

คณะกรรมการกลั่นกรองฯตรวจโรงแรม (๓๐ วัน)

ขั้นตอนที่ ๕

ประชุมคณะกรรมการกลั่นกรองฯ และพิจารณาอนุมัติ (๓๑ วัน)

รวม ๖๖ วัน นับจากได้รับคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม



ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม