



ที่ พท ๐๐๒๒/๑ ๕๓๗๒

ศาลากลางจังหวัดพัทลุง
ถนนรามเสวี พท ๙๓๐๐๐

๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๘

เรื่อง ขอความร่วมมือแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยน
การใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนากฎกระทรวงฯ

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกระทรวงมหาดไทย โดยกรมโยธาธิการและผังเมืองได้ออกกฎกระทรวงกำหนดลักษณะ
อาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๖๑ ฉบับที่ ๓
พ.ศ. ๒๕๖๔ และฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๖๖ มีผลใช้บังคับ ๙ ปี ได้สิ้นสุดการใช้บังคับแล้วเมื่อวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๘
ทำให้เกิดข้อสงสัยในการใช้กฎหมายของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ
เปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม กรมโยธาธิการและผังเมืองให้จังหวัดแจ้งองค์กรปกครองส่วน
ท้องถิ่นในพื้นที่ ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม
ภายหลังจากที่กฎกระทรวงดังกล่าวสิ้นสุดการใช้บังคับ ให้นำกฎกระทรวงกำหนดลักษณะและระบบความ
ปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๖๖ มาใช้ในการพิจารณา ซึ่งกฎกระทรวงฉบับนี้สามารถ
ใช้บังคับสำหรับอาคารที่ก่อสร้างใหม่และอาคารที่มีอยู่แล้วประสงค์จะขอเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็น
โรงแรมทั้งขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ รวมถึงโรงแรมลักษณะพิเศษ เช่น ที่พักแบบรวม (hostel) โฮมสเตย์
เต็นท์ แพ บังกะโล บ้านต้นไม้ ที่พักแบบเปาลม (bubble) และที่พักแบบแคปซูล โดยสำหรับอาคารที่มีอยู่ก่อน
วันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ และไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุม
การก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช
๒๔๗๖ ที่จะดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ได้รับ
ยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคาร ช่องทางเดินในอาคาร แนวอาคาร ระยะตั้งของ
อาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย
ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ บันได และที่จอดรถยนต์ ส่วนกรณีอาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงใช้บังคับ
(ก่อนวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๖) ที่จะดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมาย
ว่าด้วยโรงแรม ให้ใช้ข้อกำหนดดังกล่าวตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือ
ดัดแปลงอาคารนั้น ทั้งนี้ ตามบทเฉพาะกาลในข้อ ๒๖ และข้อ ๒๗ ของกฎกระทรวงดังกล่าว

จังหวัดพัทลุง จึงขอให้อำเภอแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ทุกแห่งทราบและถือปฏิบัติ
พร้อมทั้งประกาศให้ประชาชนในท้องที่ทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพัทลุง

กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ

โทร. ๐ ๗๕๖๑ ๒๐๑๔

โทรสาร ๐ ๗๕๖๑ ๒๐๑๔

(นายธรรวุธ ช้วยเกิด)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด รักษาการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดพัทลุง



กฎกระทรวง

กำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัย
ของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม
พ.ศ. ๒๕๖๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๘ (๑) (๒) (๓) (๔) (๕) (๖) (๗) (๘) และ (๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ห้องพัก” หมายความว่า ห้องพักของโรงแรมที่จัดไว้เพื่อประโยชน์ในการพักอาศัยเป็นการชั่วคราวของผู้พัก

“ห้องพักรวม” หมายความว่า ห้องพักและบริเวณหรือพื้นที่ของโรงแรมที่มีผู้พักตั้งแต่ ๓ คนขึ้นไป โดยคิดค่าบริการรายคนและมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม โถงทางเดิน

“อาคารลักษณะพิเศษ” หมายความว่า สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ เพื่อใช้เป็นโรงแรมที่มีลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด หรือเนื้อที่ แตกต่างจากอาคารที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย หรือใช้สอย หรือใช้ประโยชน์ตามปกติทั่วไป ดังต่อไปนี้

(๑) แพหรือสิ่งใด ๆ ที่นำมาใช้ประกอบหรือสร้างให้เป็นรูปร่างลอยอยู่ในน้ำได้เพื่อใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจโรงแรม โดยสิ่งดังกล่าวมีลักษณะอยู่กับที่ ไม่สามารถเคลื่อนที่ด้วยตนเองได้ และไม่มีโครงสร้างส่วนหนึ่งส่วนใดของสิ่งนั้นยึดติดตรึงกับพื้นดินให้อยู่กับที่เป็นการถาวรไม่ว่าจะเป็นพื้นดินใต้น้ำหรือพื้นดินที่ติดต่อกับทางน้ำ ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงเรือที่มีลักษณะเดียวกัน

(๒) สิ่งก่อสร้างขึ้นหรือประกอบขึ้น โดยใช้ผ้าใบ เส้นใย หรือวัสดุแผ่นบาง เป็นส่วนประกอบของโครงสร้าง ผนัง หรือหลังคา เช่น เต็นท์ โครงสร้างแบบอึดอากาศ

(๓) ซากยานพาหนะที่นำมาปรับเปลี่ยนเพื่อเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอย หรือสิ่งประกอบให้เป็นรูปทรงคล้ายยานพาหนะ เช่น รถหรือส่วนพ่วง รถไฟ เครื่องบิน เรือ

(๔) ชิ้นส่วนวัสดุสำเร็จรูปที่นำมาประกอบหรือติดตั้ง เช่น ท่อคอนกรีตสำเร็จรูป ตู้คอนเทนเนอร์

(๕) สิ่งก่อสร้างขึ้นที่มีความสูงจากพื้นดินตั้งแต่ ๒.๐๐ เมตรขึ้นไป โดยมีการแขวน การเกาะเกี่ยว การยึดโยง หรือกระทำการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน โดยมีการถ่ายแรงกระทำกับสภาพธรรมชาติหรือโครงสร้างหรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด เช่น ห้องพักบนต้นไม้ ห้องพักที่แขวนไว้กับเสาหรือเครน ห้องพักที่ยึดโยงไว้กับหน้าผา

หมวด ๑

โครงสร้างหลัก บันได และวัสดุของอาคาร

ข้อ ๒ โรงแรมต้องมีโครงสร้างหลักที่มีความมั่นคงแข็งแรง สามารถรับน้ำหนักบรรทุกได้อย่างปลอดภัย และต้องใช้วัสดุในการก่อสร้างอาคาร ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ดังต่อไปนี้

(๑) กฎกระทรวงเกี่ยวกับการกำหนดการออกแบบโครงสร้างอาคารและลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้ในงานโครงสร้างอาคาร

(๒) กฎกระทรวงเกี่ยวกับการกำหนดฐานรากของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคาร

(๓) กฎกระทรวงเกี่ยวกับการกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ เว้นแต่จะได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวงนี้เป็นการเฉพาะ

(๔) กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. ๒๕๖๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๓ โรงแรมที่มีมากกว่าสามชั้นต้องมีโครงสร้างหลักและผนังของอาคาร ที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุไม่ติดไฟ

โครงสร้างหลักตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงบันไดด้วย

ข้อ ๔ บันไดต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป บันไดต้องมีความกว้าง ระยะดิ่งของบันได ชานพักบันได พื้นหน้าบันได ลูกตั้ง ลูกนอน และราวบันได ตามที่กำหนดในข้อ ๒๔ ข้อ ๒๕ และข้อ ๒๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(๒) โรงแรมสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง และจำนวนผู้พักไม่เกิน ๒๐ คน ถ้ามีบันได บันไดต้องมีความกว้าง ระยะดิ่งของบันได ชานพักบันได พื้นหน้าบันได ลูกตั้ง และลูกนอน ตามที่กำหนดในข้อ ๒๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

หมวด ๒

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบการจัดการอาคาร
และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๕ โรงแรมไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง และมีพื้นที่อาคารไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

(๑) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า ๑ เครื่อง และให้มีระยะการเข้าถึงไม่เกิน ๒๒.๕๐ เมตร โดยมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า ๔ กิโลกรัม ตามชนิดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากวัสดุในอาคารนั้น ทั้งนี้ การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร ในที่ที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน รวมถึงสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ สามารถเข้าใช้สอยได้โดยสะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

(๒) ในพื้นที่ห้องพักต้องติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับควันที่สามารถส่งเสียงแจ้งเตือนได้ในตัวเอง และอุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

ข้อ ๖ โรงแรมที่ไม่ใช่โรงแรมตามข้อ ๕ ต้องจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

(๑) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือในแต่ละชั้นไว้ ๑ เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน ๔๕.๐๐ เมตร โดยมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า ๔ กิโลกรัม ตามชนิดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากวัสดุในอาคารนั้น ทั้งนี้ การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร ในที่ที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน รวมถึงสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ สามารถเข้าใช้สอยได้โดยสะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

(๒) ติดตั้งระบบแจ้งเตือนเพลิงไหม้ โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(ก) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(ข) อุปกรณ์ตรวจจับอัตโนมัติ อุปกรณ์แจ้งเหตุที่ใช้มือ และแผงควบคุมระบบแจ้งเตือนเพลิงไหม้เพื่อให้อุปกรณ์ตาม (ก) ทำงาน

(๓) มีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นเส้นทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเกิดเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกทางหนีไฟด้วยสัญลักษณ์

(๔) กรณีที่โรงแรมมีทางไปสู่ทางหนีไฟที่มีลักษณะเป็นทางปลายตัน ต้องมีระยะความยาวของทางปลายตันไม่เกิน ๑๐.๐๐ เมตร

(๕) พื้นหน้าบันโดหนีไฟและชานพักบันโดหนีไฟต้องมีความกว้างและความลึกไม่น้อยกว่าความกว้างของบันโดหนีไฟ ทั้งนี้ ประตูที่เปิดเข้าสู่บันโดหนีไฟ ตลอดแนวการเปิดของประตูจะต้องไม่ทำให้ความกว้างของเส้นทางการอพยพที่เป็นพื้นหน้าบันโดหนีไฟและชานพักบันโดหนีไฟลดลงมากกว่าครึ่งหนึ่ง

(๖) ติดตั้งแผนผังของอาคารแต่ละชั้นไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนของทุกชั้น เช่น บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่ง ทั้งนี้ แผนผังของอาคารอย่างน้อยต้องประกอบด้วยสัญลักษณ์ อักษรภาษาไทย และภาษาอังกฤษที่ชัดเจน และให้ติดตั้งตามทิศทางการวางตัวของอาคาร โดยแผนผังของอาคารแต่ละชั้นให้ประกอบด้วย

(ก) ตำแหน่งของห้องทุกห้องของชั้นที่ติดตั้งแผนผังของอาคาร

(ข) ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ฉุกเฉินอื่น ๆ ของชั้นที่ติดตั้งแผนผังของอาคาร

(ค) ตำแหน่งประตูและเส้นทางหนีไฟของชั้นที่ติดตั้งแผนผังของอาคาร

(ง) ตำแหน่งลิฟต์ดับเพลิงของชั้นที่ติดตั้งแผนผังของอาคารในกรณีที่อาคารมีลิฟต์ดับเพลิงติดตั้งอยู่

(จ) ตำแหน่งที่ติดตั้งแผนผังของอาคาร

ข้อ ๗ การเก็บรักษาแผนผังของอาคารตามข้อ ๖ (๖) และแบบแปลนของอาคาร ให้เก็บรักษาไว้บริเวณพื้นที่ชั้นล่างของอาคารหรือที่ห้องควบคุมหรือห้องที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายเพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก ทั้งนี้ ให้จัดเก็บเป็นแบบที่เขียน พิมพ์ สำเนา หรือภาพถ่าย อย่างหนึ่งอย่างใด รวมทั้งให้จัดเก็บในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถใช้งานได้ขณะเกิดเหตุฉุกเฉิน

ข้อ ๘ โรงแรมตามข้อ ๕ และข้อ ๖ นอกจากจะต้องจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยแล้วแต่กรณี แล้ว หากโรงแรมนั้นเป็นอาคารประเภทตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ ต้องจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยเป็นการเพิ่มเติมด้วย

(๑) โรงแรมที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหรือตั้งอยู่ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องจัดให้มีผนังและประตู ระบบท่อยื่น ที่เก็บน้ำสำรอง หัวรับน้ำดับเพลิง ระบบดับเพลิงอัตโนมัติหรือระบบอื่นที่เทียบเท่า แบบแปลนระบบท่อน้ำดับเพลิงและระบบการเก็บและจ่ายน้ำสำรอง บันโดหนีไฟ ประตูหนีไฟ ช่องทางเฉพาะสำหรับเข้าไปบรรเทาสาธารณภัย ทางหนีไฟทางอากาศ พื้นที่สำหรับยานพาหนะในการปฏิบัติการด้านความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น และพื้นที่หรือตำแหน่งเพื่อติดตั้งเครื่องฟื้นคืนคลื่นหัวใจด้วยไฟฟ้าแบบอัตโนมัติ ตามที่กำหนดในข้อ ๘ ทวิ ข้อ ๑๘ ข้อ ๒๐ ข้อ ๒๑ (๒) และ (๔) ข้อ ๒๓ ข้อ ๒๔ ข้อ ๒๕ ข้อ ๒๖ ข้อ ๒๗ ข้อ ๒๘ ข้อ ๒๙ ข้อ ๒๙/๑ และข้อ ๒๙/๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(๒) โรงแรมตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป หรือสามชั้นและมีอาคารเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน ๑๖ ตารางเมตร ต้องจัดให้มีบันไดหนีไฟ ประตุนีไฟ และพื้นหน้าบันไดหนีไฟ ตามที่กำหนดในข้อ ๒๘ ข้อ ๒๙ ข้อ ๓๐ ข้อ ๓๑ และข้อ ๓๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๙ เส้นทางหนีไฟของโรงแรมต้องมีความกว้างอย่างเพียงพอและสอดคล้องกับจำนวนคนสูงสุด โดยขนาดความกว้างของเส้นทางหนีไฟดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่าผลคูณระหว่างจำนวนคนตามที่คำนวณ จากตารางที่ ๑ และตัวคูณคำนวณความกว้างต่ำสุดต่อคนตามที่กำหนดในตารางที่ ๒

การคำนวณจำนวนคนเพื่อนำไปใช้คำนวณความกว้างของเส้นทางหนีไฟ ให้คำนวณแยก ตามลักษณะการใช้อาคารตามตารางที่ ๑ แล้วนำมารวมกันเป็นจำนวนคนสูงสุด ถ้ามีเศษให้คิดเต็มอัตรา ทั้งนี้ การคิดพื้นที่อาคารสำหรับนำไปใช้คำนวณหาจำนวนคนตามตารางที่ ๑ ให้คิดพื้นที่ใช้สอยอาคาร ตามลักษณะการใช้อาคาร ซึ่งรวมถึงช่องทางเดินในอาคาร ช่องบันได ทางลาด ห้องเก็บของ และพื้นที่ ส่วนควบอื่น ๆ

ตารางที่ ๑ อัตราส่วนพื้นที่ต่อคนในแต่ละลักษณะการใช้อาคาร

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

ตารางที่ ๒ ตัวคูณคำนวณความกว้างต่ำสุดต่อคนตามลักษณะของเส้นทางหนีไฟ

ลักษณะของเส้นทางหนีไฟ	ตัวคูณคำนวณความกว้างต่ำสุดต่อคน (มิลลิเมตรต่อคน)
บันได	๗.๖๐
ส่วนอื่น ๆ เช่น ช่องประตูห้องพัก ช่องประตุนีไฟ ช่องทางเดินในอาคาร ทางลาด	๕.๐๐

ข้อ ๑๐ ส่วนต่าง ๆ ของเส้นทางหนีไฟให้มีความกว้างตามที่ได้จากการคำนวณตามข้อ ๙ แต่ความกว้างสุทธิต้องไม่น้อยกว่าที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) บันไดในเส้นทางหนีไฟต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร เว้นแต่โรงแรมสองชั้น ที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง และจำนวนผู้พักไม่เกิน ๒๐ คน ให้มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๐.๘๐ เมตร โดยห้ามมีสิ่งกีดขวางตลอดเส้นทางหนีไฟ

(๒) ช่องประตูห้องพักและช่องประตูในเส้นทางหนีไฟต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๐.๘๖ เมตร โดยห้ามมีสิ่งกีดขวางตลอดเส้นทางหนีไฟ

(๓) ส่วนต่าง ๆ ของเส้นทางหนีไฟที่นอกเหนือจาก (๑) และ (๒) ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร โดยจะมีส่วนยื่นล้ำเข้ามาในเส้นทางหนีไฟดังกล่าวก็ได้แต่ต้องไม่เกิน ๐.๒๐ เมตร และส่วนยื่นที่ล้ำเข้ามานั้นต้องสูงจากพื้นได้ไม่เกิน ๑.๐๐ เมตร แต่ความกว้างสุทธิจะต้องไม่น้อยกว่า ๐.๘๖ เมตร

ข้อ ๑๑ โรงแรมตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป หรือสามชั้นและมีตาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน ๑๖ ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือตาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย ๒ บันได ตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้โดยสะดวก

บันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งต้องมีระยะห่างกันไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเส้นทแยงมุมที่ยาวที่สุดของอาคารโดยวัดเป็นเส้นตรงระหว่างบันไดหนีไฟ และต้องมีระยะห่างกันไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน

บันไดหลักของโรงแรมที่มีลักษณะของบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่ง สามารถนำมาเป็นบันไดหนีไฟก็ได้ ระบบบันไดหนีไฟต้องแสดงรายการคำนวณให้เห็นว่าสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคาร ออกนอกอาคารได้ภายใน ๑ ชั่วโมง

ข้อ ๑๒ โรงแรมตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป ต้องมีป้ายบอกชั้นที่อยู่ในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลาในแต่ละชั้น

ข้อ ๑๓ โรงแรมต้องจัดให้มีระบบการจัดการอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นที่เกี่ยวข้องตามประเภทของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ดังต่อไปนี้

(๑) ระบบการจัดแสงสว่าง ระบบระบายอากาศ และระบบไฟฟ้า ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(๒) ระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง และระบบกำจัดขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(๓) ระบบประปาและระบบลิฟต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(๔) ที่จอดรถยนต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๑๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(๕) ห้องน้ำและห้องส้วม ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(๖) สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. ๒๕๔๘ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

หมวด ๓

พื้นที่ภายในอาคารและที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ ๑๔ โรงแรมต้องมีขนาดของห้องพัก ซึ่งไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียง ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องพักที่มีผู้พักไม่เกิน ๑ คน ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า ๖ ตารางเมตร

(๒) ห้องพักที่มีผู้พักไม่เกิน ๒ คน ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร

(๓) ห้องพักรวมที่มีเตียงสูงหนึ่งชั้นต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักต่อผู้พักไม่น้อยกว่า ๓ ตารางเมตรต่อคน

(๔) ห้องพักรวมที่มีเตียงสูงสองชั้นต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักต่อผู้พักไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ ตารางเมตรต่อคน

ข้อ ๑๕ ห้องพักของโรงแรมต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า ๒.๖๐ เมตร โดยวัดจากพื้นถึงพื้น หรือวัดจากพื้นถึงยอดฝวหรือยอดผนังอาคารของชั้นใต้หลังคา สำหรับห้องพักที่อยู่ในโครงสร้างของหลังคาหรือผนังที่ลาดเอียงต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร โดยวัดจากพื้นถึงเพดานหรือยอดฝวหรือยอดผนังอาคารตอนต่ำสุด

ข้อ ๑๖ ช่องทางเดินในโรงแรมต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร เว้นแต่กรณีที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง ช่องทางเดินในโรงแรมต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร

(๒) โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันมากกว่า ๑๐ ห้อง แต่ไม่เกิน ๒๐ ห้อง ช่องทางเดินในโรงแรมต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

ข้อ ๑๗ ช่องทางเดินในโรงแรมจะมีส่วนยื่นล้ำเข้ามาในช่องทางเดินก็ได้แต่ต้องไม่เกิน ๐.๒๐ เมตร และส่วนยื่นที่ล้ำเข้ามานั้นต้องสูงจากพื้นได้ไม่เกิน ๑.๐๐ เมตร แต่ความกว้างสุทธิตามข้อ ๑๖ (๑) จะต้องไม่น้อยกว่า ๐.๘๖ เมตร

ข้อ ๑๘ โรงแรมต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร แต่ถ้ามีการใช้ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมด้วย ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร

ข้อ ๑๙ โรงแรมที่มีห้องพักรวมให้มีผู้พักได้ไม่เกิน ๔๐ คนต่อห้อง โดยจะต้องมีทางเดินในห้องพักกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

ในกรณีที่ห้องพักรวมตามวรรคหนึ่งมีผู้พักตั้งแต่ ๒๑ คนขึ้นไป ต้องมีช่องทางออกหรือประตูทางออกจำนวน ๒ แห่ง โดยช่องทางออกหรือประตูทางออกต้องมีระยะห่างกันไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเส้นทแยงมุมที่ยาวที่สุดของห้องพักรวม

ข้อ ๒๐ โรงแรมต้องจัดให้มีพื้นที่ภายในอาคารและที่ว่างภายนอกอาคาร ตามประเภทของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหรือตั้งอยู่ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องจัดให้มีลักษณะของอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคาร ตามที่กำหนดในข้อ ๒ ข้อ ๓ ข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ (๒) ข้อ ๗ และข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และต้องจัดให้มีลักษณะของอาคาร แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร ตามที่กำหนดในข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๔๐ ข้อ ๔๑ ข้อ ๔๒ ข้อ ๔๓ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ ข้อ ๔๖ และข้อ ๔๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(๒) โรงแรมที่ไม่ใช่โรงแรมตาม (๑) ต้องจัดให้มีลักษณะของอาคาร แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร ตามที่กำหนดในข้อ ๕ ข้อ ๖ และข้อ ๔๐ ข้อ ๔๑ ข้อ ๔๒ ข้อ ๔๓ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ ข้อ ๔๖ ข้อ ๔๗ ข้อ ๔๘ ข้อ ๔๙ (๒) และข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

หมวด ๔

อาคารลักษณะพิเศษ

ข้อ ๒๑ ให้นำความในหมวด ๑ ถึงหมวด ๓ มาใช้บังคับแก่อาคารลักษณะพิเศษด้วย เว้นแต่ที่กำหนดไว้โดยเฉพาะในหมวดนี้

ข้อ ๒๒ อาคารลักษณะพิเศษให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะตั้งของห้องพักตามข้อ ๑๕ และความกว้างของทางเดินในห้องพักตามข้อ ๑๙ วรรคหนึ่ง

ข้อ ๒๓ อาคารลักษณะพิเศษตาม (๒) ของบทนิยามคำว่า “อาคารลักษณะพิเศษ” ในข้อ ๒ ต้องเป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) วัสดุที่สร้างหรือนำมาประกอบต้องมีคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการลามไฟตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

(๒) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า ๑ เครื่อง ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมไม่เกิน ๑๑๒ ตารางเมตร และให้มีระยะการเข้าถึงไม่เกิน ๒๒.๕๐ เมตร

(๓) ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า ๒๕ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร และอาคารแต่ละหลังจะต้องมีระยะห่างระหว่างกันโดยรอบไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร โดยวัดระยะห่างจากแนวสมอบกที่ยึดอาคารหรือส่วนริมสุดของอาคาร

(๔) ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับโครงสร้างหลักตามข้อ ๒ (๑)

(๕) ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขนาดของห้องพักตามข้อ ๑๔ (๑) และ (๒) แต่ต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักต่อผู้พักไม่น้อยกว่า ๓ ตารางเมตรต่อคน

ข้อ ๒๔ อาคารลักษณะพิเศษตาม (๓) และ (๔) ของบทนิยามคำว่า “อาคารลักษณะพิเศษ” ในข้อ ๒ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขนาดของห้องพักตามข้อ ๑๔ (๑) และ (๒) แต่ต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักต่อผู้พักไม่น้อยกว่า ๓ ตารางเมตรต่อคน

ข้อ ๒๕ อาคารลักษณะพิเศษตาม (๕) ของบทนิยามคำว่า “อาคารลักษณะพิเศษ” ในข้อ ๒ ที่มีห้องพัก ๑ ห้อง และมีผู้พักไม่เกิน ๔ คน ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดที่มีลักษณะตามข้อ ๔ แต่ต้องมีบันไดหรือทางขึ้นลงที่เหมาะสมต่อสภาพการใช้งานและมีสิ่งป้องกันการตกที่ปลอดภัย

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๖ อาคารที่มีอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ และไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๓๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๕๓๖ และจะดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคาร ช่องทางเดินในอาคาร แนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ บันได และที่จอดรถยนต์

อาคารที่มีอยู่ในวันก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และจะดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคาร ช่องทางเดินในอาคาร แนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ บันได และที่จอดรถยนต์ ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

ข้อ ๒๗ อาคารตามข้อ ๒๖ ที่จะดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ไม่เพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นตามที่ได้ใช้ประโยชน์ก่อนการดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารสำหรับกรณีตามข้อ ๒๖ วรรคหนึ่ง หรือตามที่เคยได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรกสำหรับกรณีตามข้อ ๒๖ วรรคสอง

(๒) ไม่เพิ่มความสูงของอาคาร

(๓) ไม่เพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

ข้อ ๒๘ ในระหว่างที่ยังไม่มีกฎกระทรวงตามข้อ ๒ (๑) (๒) และ (๓)ให้นำกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาใช้บังคับแก่การดำเนินการเกี่ยวกับโครงสร้างหลักและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารตามข้อ ๒ (๑) (๒) และ (๓) ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีกฎกระทรวงตามข้อ ๒ (๑) (๒) และ (๓) ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

พลเอก อานันท์ เป้าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รูปแบบการประกอบธุรกิจโรงแรมเปลี่ยนแปลงไปจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแบบดั้งเดิม รูปแบบ ลักษณะ และรูปทรงของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมมีความหลากหลาย รวมทั้งมีการนำสิ่งปลูกสร้างอื่นมาให้บริการที่พักแก่ประชาชนเป็นการทั่วไป ในลักษณะโรงแรมมากยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อให้ผู้ใช้บริการที่พักหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องได้รับความปลอดภัยเมื่อเข้าใช้อาคารหรือเข้าใช้บริการ สมควรกำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่จะนำมาใช้ประกอบธุรกิจดังกล่าวให้เหมาะสมและสอดคล้องกับประเภทของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้