



ที่ พช ๐๑๔๘/ว ๓๕๕

ที่ว่าการอำเภอเมืองเพชรบูรณ์

ถนนสระบุรี-หล่มสัก พช ๖๓/๐๐๐

๑/๒ มีนาคม ๒๕๖๔

กตทท

เรื่อง ขอให้เน้นย้ำขั้นตอนแนวทางปฏิบัติกรณีการตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทอื่น
เพื่อมาประกอบธุรกิจโรงแรม

(นางอภิสรา ปวงแก้ว)
หัวหน้าสำนักงานปลัด

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองเพชรบูรณ์ , นายกเทศมนตรีตำบล และนายกองค์การบริหารส่วนตำบล ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ด่วนที่สุด ที่ มท. ๐๓/๑๐/ว ๒๒๕๑

ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

จำนวน ๑ ชุด

ด้วย อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ได้รับแจ้งจากจังหวัดเพชรบูรณ์ว่า กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทยขอเน้นย้ำขั้นตอนแนวทางปฏิบัติกรณีการตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทอื่นเพื่อมาประกอบธุรกิจโรงแรมให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน และขอความร่วมมือกำกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมืองดังกล่าว ซึ่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๖๑ และคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนากิจการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท จะสิ้นผลใช้บังคับในวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๖๔

ดังนั้น เพื่อให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอให้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของอาคารที่มีความประสงค์จะดำเนินการตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๖๔ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายชัยสิทธิ์ ชัยสัมฤทธิ์ผล

นายอำเภอเมืองเพชรบูรณ์

ที่ทำการปกครองอำเภอ

ฝ่ายการอนุญาตทางปกครอง

ผู้ประสานงาน (ณัฐกิตติ) โทร.๐๙๕-๘๖๒๐๕๔๗

ต้นที่สด

ที่ นท ๐๓๑๐/ว ๒๒๕

ถึง จังหวัดทุกจังหวัด



กระทรวงศึกษาธิการ
วันที่ ๒๕/๑๐/๖๕
ลงวันที่ ๒๕/๑๐/๖๕

กลุ่มงาน...
วันที่...
ลงวันที่...

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีหนังสือ ที่ นท ๐๓๑๐/ว ๒๒๕ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓
แจ้งเวียนแนวทางปฏิบัติการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทอื่นเพื่อมาประกอบธุรกิจโรงแรม นั้น
กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กระทรวงมหาดไทยขอให้แนบยื่นต้นแบบทางปฏิบัติ
เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน
จึงขอความร่วมมือจังหวัดกำกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมืองดังกล่าว
และขอเรียนว่า กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๔
กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ และคำสั่ง
หัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนาการประกอบธุรกิจโรงแรม
บางประเภท จะสิ้นสุดใช้บังคับในวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๔ ดังนั้น โปรดแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ
และประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของอาคารที่มีความประสงค์จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบ
ธุรกิจโรงแรมดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๔ ๔๓๒๓
โทรสาร ๐ ๒๒๕๔ ๔๓๒๓

๒๐๖/๑

วันที่ ๐๓๐/๖/๒๕๖๒



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพหลโยธินที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๕๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

เรื่อง แนวทางปฏิบัติกรณีการตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทอื่นเพื่อการประกอบธุรกิจโรงแรม
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่กระทรวงมหาดไทยโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองได้ออกกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๓ และรัฐบาลได้มีคำสั่งให้สำนักนายกรัฐมนตรีรักษาความสงบแห่งชาติที่ ๒/๒๕๖๒ เรื่อง มาตราการสงเสริมและพัฒนาการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท เพื่อให้อาคารที่มีอยู่ก่อนกฎกระทรวงดังกล่าวใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๙) สามารถขออนุญาตตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก หรือโรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหารตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายนี้

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า เนื่องจากกรมประกอบกิจการห้องพักรายชื่อไม่ได้เข้าสับเปลี่ยนการปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวต่อคณะกรรมการอาคารกำหนดห้องที่ขอ สถาปนาพระราชวังวังกรมปกครองส่วนท้องถิ่นมีความเข้าใจกฎหมายคลาดเคลื่อน ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นกรณีดังกล่าวเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอออกข้อแนะนำปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว ดังนี้

๓. เอกสารหรือหลักฐานที่แสดงว่าอาคารมีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๙) คือ ใบอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร (ใบ อ.๑) หรือใบรับรองการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร (ใบ อ.๒) กรณีที่อาคารได้ก่อสร้างหรือตัดแปลงมาก่อนที่จะมีการประกาศเป็นเขตควบคุมอาคารในพื้นที่นั้นหรือเป็นอาคารเก่าที่มีการซื้อขาย เปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคารแล้วไม่มีเอกสารใบอนุญาตดังกล่าว สามารถใช้เอกสารหลักฐานอื่นตามที่กำหนดในข้อ ๑ ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการขึ้นเอกสารหรือหลักฐานของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งมีอาคารที่มีลักษณะตามข้อ ๒ ของคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๒/๒๕๖๒ เรื่อง มาตราการสงเสริมและพัฒนาการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๖๒ เป็น สำเนาแสดงความเป็นเจ้าของอาคารหรือสถานที่อาคารนั้นตั้งอยู่สำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ สำเนาหลักฐานการเสียภาษีให้แก่สรรพากร สำเนาหลักฐานการได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินหรือประปา

๔. ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะสูงของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะและที่จอดรถยนต์ ให้ใช้ข้อกำหนดของกฎหมายในขณะที่ยาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร

๕. ข้อกำหนดเรื่องพื้นที่ที่กำหนดว่า อาคารที่จะตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรมต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ซึ่งที่ดินหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคารนั้น ให้คำนวณจากพื้นที่ใช้สอยอาคารนั้นที่มีมากที่สุดเพียงอันเดียว ไม่ใช่คำนวณจากพื้นที่ดิน

๕. กรมโยธาธิการและผังเมือง

๔. การวัดระยะบันของแนวอาคารจากถนนสาธารณะตามข้อ ๕๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งกำหนดระยะบันของแนวอาคาร จากที่ถนนสาธารณะหรือเขตถนนสาธารณะ โดยขึ้นอยู่กับความกว้างของถนนสาธารณะแล้วแต่กรณี ซึ่งแนวอาคารจะหมายถึงแนวเสาหรือแนวผนังที่อยู่ด้านนอกสุดของอาคาร มิใช่แนวกันลมหรือชายคาของอาคาร และความกว้างของถนนสาธารณะจะเป็นความกว้างของทางเดิน มิใช่ความกว้างเฉพาะผิวการจราจร แต่อย่างใด

๕. ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ กำหนดให้อาคารที่จะคิดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมคืออาคารที่มีโครงสร้างของบันใดและโครงสร้างคานของอาคารคานที่ทับคานแล้วแต่กรณี ซึ่งความกว้างคานค้ำมีใช้ความกว้างสุทธิ ดังนั้น ความกว้างของบันใดจึงวัดความกว้างของคานค้ำค้ำโดยไม่ต้องคำนึง ถึงความบันใด เช่นเดียวกับการวัดความกว้างของห้องทางเดินในอาคาร ต้องวัดจากผนังถึงผนังโดยไม่ต้องคำนึง ถึงส่วนยื่นทางสถาปัตยกรรมหรือส่วนยื่นเสาที่ยื่นเข้ามาในพื้นที่ของทางเดิน

๖. ตามข้อ ๖๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๔ (พ.ศ. ๒๕๔๖) ได้กำหนดระยะบันของบันของอาคาร แต่ละประเภท โดยกำหนดวิธีการวัดระยะบันวัดแนวระนาบของ คานค้ำค้ำ ให้วัดจากพื้นถึงพื้น ซึ่งหมายถึงวัดจาก ด้านบนของบันรับบันใดไปยังด้านบนของบันรับอีกขั้นหนึ่ง การวัดจากด้านบนของบันใดไปยังใต้ของบันรับหรือบันใด เป็นวิธีการวัดที่ไม่ถูกต้อง กรณีบันใดค้ำค้ำคานค้ำค้ำให้วัดจากพื้นยังยอดค้ำค้ำหรือยอดค้ำค้ำของอาคาร ซึ่งระดับของยอดค้ำค้ำหรือยอดค้ำค้ำของอาคารเป็นระดับที่จุดไหนนั้น ต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับการวัดระยะบัน จากพื้นถึงพื้น ซึ่งสามารถเป็นระยะบันระหว่างระดับที่ด้านบนของคานค้ำค้ำกับระดับที่ด้านบนของคานอีกขั้นหนึ่ง ประกอบกับความลึกของเสาระเบียงเป็นส่วนหนึ่งของค้ำค้ำหรือค้ำค้ำ ดังนั้น การวัดระยะบันในกรณีนี้ จึงให้วัดจากพื้นถึงระดับหลังเสาระเบียง และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดค้ำค้ำหรือยอดค้ำค้ำของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

๗. การวัดระยะบันของบันอาคารจากแนวเขตที่ดินตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) พบว่า มีการวัดระยะบันจากริมกำแพงหรือรั้วที่กั้นระหว่างแนวเขตที่ดินไปยังผนังอาคาร โดยมีให้วัดจากแนวเขตที่ดินที่แท้จริง ซึ่งเป็นบางกรณีกำแพงหรือรั้วนั้นอาจก่อสร้างอยู่ภายในเขตที่ดิน ที่เป็นที่ดินของอาคารนั้น จึงทำให้ระยะบันไม่เป็นไปตามข้อกำหนด ดังนั้น การวัดระยะบันในกรณีตามที่กล่าวมานี้ จะต้องตรวจสอบให้ชัดเจนว่า แนวเขตที่ดินเป็นแนวใด แล้วจึงวัดระยะบันจากแนวเขตที่ดินไปยังผนังอาคาร ซึ่งจะบันระยะบันที่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้

๘. กรณีอาคารที่มีความสูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันใดหนีไฟ โดยลักษณะของบันใดหนีไฟ ให้เป็นไปตามข้อ ๕ (๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ กล่าวคือ บันใดหนีไฟดังกล่าวจะอยู่ภายในอาคารหรือภายนอกอาคารก็ได้ หากอยู่ภายในอาคารต้องมีบันใดหนีไฟโดยรอบทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที ซึ่งตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ได้กำหนดให้ "วัสดุทนไฟ" หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง ซึ่งวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที เช่น อิฐประเภทต่าง ๆ บล็อกแก้ว ไฟเบอร์ซีเมนต์ ฉนวนใยหินทนไฟ กระดาษทนไฟ (Fire resistant glass) แผ่นซีเมนต์บอร์ด (Cement Board) เป็นต้น โดยมีเอกสารรับรองผลการทดสอบอัคคีภาวนไฟหรือมีเอกสารแสดงคุณสมบัติของวัสดุเกี่ยวกับอัคคีภาวนไฟ และสามารถ บำบัดบันใดทนไฟปรับปรุงให้เป็นบันใดหนีไฟได้ โดยไม่ต้องก่อสร้างบันใดหนีไฟเพิ่มเติมแต่อย่างใด

๙. ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๓ ได้กำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาว่าอาคารเป็นอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ได้มีการออกแบบโครงสร้างของอาคารไว้ โดยใช้ค่าพิกัดบรรทุกสูงกว่าค่าพิกัดพิกัดบรรทุกที่กำหนดไว้
กรณีข้อ ๕ แล้ว การยื่นขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารก็ต้องแสดงรายการคำนวณความมั่นคงเชิงแรงของอาคาร หรือผลการทดสอบการรับแรงของโครงสร้างอาคาร (Load Test) อีก ทั้งนี้ ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๖ (พ.ศ. ๒๕๖๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร (แบบ ข.๓) ข้อ ๕ (๒) เช่น บ้านพักอาศัยหรืออาคารที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่ที่จะเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมที่มีจำนวน ห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๓๐ ห้อง หรืออาคารอยู่อาคารที่จะนำมาเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรม

๑๐. อาคารที่จะเปลี่ยนแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๓ ต้องได้รับใบรับรองการคัดแปลงอาคาร (ใบ ส.๒) หรือใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร (ใบ อ.๕) แล้วแต่กรณีภายในวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๔ (วันสิ้นสุด การใช้บังคับกฎกระทรวงดังกล่าว) แล้วจึงนำไปใบรับรองการคัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ยื่นต่อนายทะเบียนเพื่อขอรับใบประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

LSM

(นายสุวิทย์ เจริญทรัพย์)

เลขาธิการใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๕๔ ๔๓๒๓

โทรสาร ๐ ๒๒๕๔ ๔๓๒๓