อบต.ท่าสะบ้า
เลขที่รับ 472
วันที่ 12 ส.ค 64
เวลา 13.06 น.

ที่ ตง ๐๗๑๘.๑/ก ๐๙๖

ที่ว่าการอำเภอวังวิเศษ

ถนนเพชรเกษม ๙๒๒๒๐

๑๐ มีนาคม ๒๕๖๔

เรื่อง แนวทางปฏิบัติกรณีการดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทอื่นเพื่อมาประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน นายกองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๒๕๑ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ จำนวน ๑ ชุด

ตามที่ได้มีการซักซ้อมแนวทางปฏิบัติกรณีการดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทอื่นเพื่อมาประกอบธุรกิจโรงแรม ตามนัยหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นกรณีดังกล่าวเป็นไปตามแนวทางเดียวกันนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองแจ้งว่ากระทรวงมหาดไทย ขอให้เน้นย้ำขั้นตอนแนวทางปฏิบัติเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยขอความร่วมมือกำชับเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมืองดังกล่าว ซึ่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ และคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่ ๖/๒๕๖๒ เรื่องมาตรการส่งเสริมและพัฒนาการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท จะสิ้นผลใช้บังคับในวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของอาคารที่มีความประสงค์จะดำเนินการดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรศิลป์ อรุณพันธุ์)
ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครองชำนาญการพิเศษ) รักษาราชการแทน
นายอำเภอวังวิเศษ

ที่ทำการปกครองอำเภอ
ฝ่ายบริหารงานปกครอง 12 ส.ค 64
โทร./โทรสาร ๐-๗๕๒๙-๖๐๘๒

(นายสุวรัรณ มรกต)
รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบล รักษาราชการแทน
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะบ้า
16 มี.ค. 64

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย กรมการปกครอง สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
รับที่ ๑๘ กพ. ๒๕๖๔
เวลา

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๒๕๑



ถึง จังหวัดทุกจังหวัด

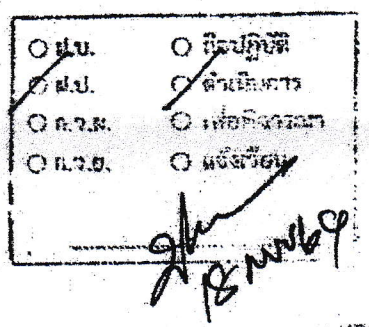
ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๗๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ แจ้งเวียนแนวทางปฏิบัติกรณีการดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทอื่นเพื่อมาประกอบธุรกิจโรงแรม นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กระทรวงมหาดไทยขอให้เน้นย้ำขั้นตอนแนวทางปฏิบัติเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอความร่วมมือจังหวัดกำชับเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมืองดังกล่าว และขอเรียนว่า กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ และคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนาการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท จะสิ้นผลใช้บังคับในวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ ดังนั้น โปรดแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบและประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของอาคารที่มีความประสงค์จะดำเนินการดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

กรมโยธาธิการและผังเมือง

๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔



(นาย ... ภูเขาล)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง
๑๘ กพ. ๒๕๖๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๒๓
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๒๓

18 ก.พ. 64



ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๗๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

เรื่อง แนวทางปฏิบัติกรณีการดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทอื่นเพื่อมาประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่กระทรวงมหาดไทยโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองได้ออกกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ และรัฐบาลได้มีคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่ ๖/๒๕๖๒ เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนาการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท เพื่อให้อาคารที่มีอยู่ก่อนกฎกระทรวงดังกล่าวใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙) สามารถขออนุญาตดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก หรือโรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหารตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า เนื่องจากกลุ่มผู้ประกอบกิจการห้องพักรายย่อยได้นำเสนอปัญหาการปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวต่อคณะกรรมาธิการการท่องเที่ยว สภาผู้แทนราษฎร ว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความเข้าใจกฎหมายคลาดเคลื่อน ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นกรณีดังกล่าวเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอชักซ้อมแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว ดังนี้

๑. เอกสารหรือหลักฐานที่แสดงว่าอาคารมีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๓๙ สิงหาคม ๒๕๕๙) คือ ใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร (ใบ อ.๑) หรือใบรับรองการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร (ใบ อ.๖) กรณีที่อาคารได้ก่อสร้างหรือดัดแปลงมาก่อนที่จะมีการประกาศเป็นเขตควบคุมอาคารในพื้นที่นั้นหรือเป็นอาคารเก่าที่มีการซื้อขาย เปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคารแล้วไม่มีเอกสารใบอนุญาตดังกล่าว สามารถใช้เอกสารหลักฐานอื่นตามที่กำหนดในข้อ ๑ ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยื่นเอกสารหรือหลักฐานของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งมีอาคารที่มีลักษณะตามข้อ ๒ ของคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๖๒ เช่น สำเนาแสดงความเป็นเจ้าของอาคารหรือสถานที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่ สำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ สำเนาหลักฐานการเสียภาษีให้แก่สรรพากร สำเนาหลักฐานการได้รับอนุญาตให้ใช้ไฟฟ้าหรือประปา

๒. ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะถึงของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะและที่จอดรถยนต์ ให้ใช้ข้อกำหนดของกฎหมายในขณะที่อาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

๓. ข้อกำหนดเรื่องที่ว่างที่กำหนดว่า อาคารที่จะดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรมต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารนั้น ให้คำนวณจากพื้นที่ใช้สอยอาคารชั้นที่มากที่สุดเพียงชั้นเดียว ไม่ใช่คำนวณจากพื้นที่ดิน

๔. การวัดระยะ...

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

๕. ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ กำหนดให้อาคารที่จะดัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต้องมีความกว้างของบันไดและช่องทางเดินของอาคารตามที่กำหนดแล้วแต่กรณี ซึ่งความกว้างดังกล่าวมีไว้ความกว้างสุทธิ ดังนั้น ความกว้างของบันไดจึงวัดความกว้างของทั้งบันไดโดยไม่ต้องคำนึงถึงราวบันได เช่นเดียวกับการวัดความกว้างของช่องทางเดินในอาคาร ต้องวัดจากผนังถึงผนังโดยไม่ต้องคำนึงถึงส่วนยื่นทางสถาปัตยกรรมหรือส่วนของเสาที่อาจยื่นเข้ามาในพื้นที่ของช่องทางเดิน

๖. ตามข้อ ๒๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดระยะดิ่งของขั้นของอาคารแต่ละประเภท โดยกำหนดวิธีการวัดระยะดิ่งไว้ตามวรรคสอง กล่าวคือ ให้วัดจากพื้นถึงพื้น ซึ่งหมายถึงวัดจากด้านบนของพื้นชั้นหนึ่งไปยังด้านบนของพื้นอีกชั้นหนึ่ง การวัดจากด้านบนของพื้นไปถึงใต้ท้องพื้นหรือฝ้าจึงเป็นวิธีการวัดที่ไม่ถูกต้อง กรณีชั้นใต้หลังคากำหนดให้วัดจากพื้นถึงยอดผนังหรือยอดฝาของอาคาร ซึ่งระดับของยอดผนังหรือยอดฝาของอาคารเป็นระดับที่จุดไหนนั้น ต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับการวัดระยะดิ่งจากพื้นถึงพื้น ซึ่งตามปกติเป็นระยะดิ่งระหว่างระดับที่ด้านบนของคานชั้นหนึ่งกับระดับที่ด้านบนของคานอีกชั้นหนึ่ง ประกอบกับความลึกของอเสจะถือเป็นส่วนหนึ่งของผนังหรือฝาด้วย ดังนั้น การวัดระยะดิ่งในกรณีนี้จึงให้วัดจากพื้นถึงระดับหลังอเส และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างหลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

๗. การวัดระยะร่นของผนังอาคารจากแนวเขตที่ดินตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ พบว่า มีการวัดระยะร่นจากริมกำแพงหรือรั้วที่กั้นระหว่างแนวเขตที่ดินไปยังผนังอาคาร โดยมิได้วัดจากแนวเขตที่ดินที่แท้จริง ซึ่งในบางกรณีกำแพงหรือรั้วนั้นอาจก่อสร้างอยู่ภายในเขตที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารนั้น จึงทำให้ระยะร่นไม่เป็นไปตามข้อกำหนด ดังนั้น การวัดระยะร่นในกรณีตามที่กล่าวมานี้จะต้องตรวจสอบให้ชัดเจนว่า แนวเขตที่ดินเป็นแนวใด แล้วจึงวัดระยะจากแนวเขตที่ดินไปยังผนังอาคาร ซึ่งจะเป็นระยะร่นที่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้

๘. กรณีอาคารที่มีความสูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟ โดยลักษณะของบันไดหนีไฟให้เป็นไปตามข้อ 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)ฯ ได้กำหนดให้ "วัสดุทนไฟ" หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง ซึ่งวัสดุที่ทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที เช่น อิฐประเภทต่าง ๆ บล็อกแก้ว ไฟเบอร์ซีเมนต์ แผ่นยิปซั่มทนไฟ กระจกทนไฟ (Fire resistant glass) แผ่นซีเมนต์บอร์ด (Cement Board) เป็นต้น โดยมีเอกสารรับรองผลการทดสอบอัตราการทนไฟหรือมีเอกสารแสดงคุณสมบัติของวัสดุเกี่ยวกับอัตราการทนไฟ และสามารถนำบันไดหลักมาปรับปรุงให้เป็นบันไดหนีไฟได้ โดยไม่ต้องก่อสร้างบันไดหนีไฟเพิ่มเติมแต่อย่างใด

๙. ตามข้อ ๕ ...

๙. ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ ได้กำหนดหน่วยน้ำหนักบรรทุกจรไว้แต่ละกรณี หากอาคารประเภทอื่นที่จะนำมาใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมได้มีการออกแบบโครงสร้างของอาคารไว้ โดยใช้ค่าน้ำหนักบรรทุกจรเท่ากับค่าน้ำหนักบรรทุกจรที่กำหนดไว้ตามข้อ ๕ แล้ว การยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารก็ไม่ต้องแสดงรายการคำนวณความมั่นคงแข็งแรงของอาคารหรือผลการทดสอบความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร (load test) อีก ทั้งนี้ ตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข.๓) ข้อ ๕ (๗) เช่น บ้านพักอาศัยหรืออาคารที่สูงไม่เกินสองชั้นที่จะเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง หรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่จะนำมาเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรม

๑๐. อาคารที่จะดัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ ต้องได้รับใบรับรองการดัดแปลงอาคาร (ใบ อ.๖) หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (ใบ อ.๕) แล้วแต่กรณีภายในวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ (วันสิ้นสุดการใช้บังคับกฎกระทรวงดังกล่าว) แล้วจึงนำใบรับรองการดัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารยื่นต่อนายทะเบียนเพื่อขอรับใบประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๒๓
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๒๓