



บทความทางวิชาการ

เรื่อง

กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดอาคารประเภทอื่นที่ใช้
ประกอบธุรกิจโรงแรม ... ศึกษาเฉพาะโรงแรมประเภท ๑ และ
ประเภท ๒

จัดทำโดย

นายประสิทธิ์ กิจวิวัฒนาการ

ประธานกรรมการบริหาร

บริษัท ปียอนด์เรสซิเดนส์ จำกัด

เอกสารฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการอบรมหลักสูตร

นักบริหารระดับสูงในกระบวนการยุติธรรมทางปกครอง (บสป.) รุ่นที่ ๓

ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๗ – ๒๕๖๘

ลิขสิทธิ์ของมูลนิธิวิจัยและพัฒนากระบวนการยุติธรรมทางปกครอง

(บทความทางวิชาการฉบับนี้ เป็นวรรณกรรมของผู้เข้ารับการอบรมโดยเฉพาะ
มูลนิธิวิจัยและพัฒนากระบวนการยุติธรรมทางปกครองไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย)

ได้พิจารณาบทความทางวิชาการฉบับนี้แล้ว เห็นควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาอบรม
หลักสูตรนักบริหารระดับสูงในกระบวนการยุติธรรมทางปกครอง (บสป.) รุ่นที่ ๓ ประจำปี
พ.ศ. ๒๕๖๗ - ๒๕๖๘ ของมูลนิธิวิจัยและพัฒนากระบวนการยุติธรรมทางปกครอง



ที่ปรึกษาการจัดทำบทความ

(นายพรชัย มั่นศิริเพ็ญ)

วันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดอาคารประเภทอื่นที่ใช้ ประกอบธุรกิจโรงแรม...ศึกษาเฉพาะโรงแรมประเภท ๑ และ ประเภท ๒

นายประสิทธิ์ กิจวิวัฒนาการ

ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ปียอนด์เรสลิเดนซ์ จำกัด

บทคัดย่อ

ภาครัฐดำเนินการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลโรงแรมที่พักเพิ่มเติม เพื่อช่วยผ่อนคลายกฎให้โรงแรมขนาดเล็ก ซึ่งในที่นี่อาจได้แก่โรงแรมประเภทที่ ๑ และประเภทที่ ๒ สามารถขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม เพื่อเข้าสู่ระบบได้มากยิ่งขึ้น

ขณะเดียวกัน ยังได้มีการปรับกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อยกเว้นส่วนที่เคยเป็นอุปสรรคอื่นๆ ด้วยการผ่อนผันให้อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ไม่ต้องปฏิบัติตามเรื่องเกี่ยวกับที่ว่างของอาคาร ช่องทางเดินในอาคาร ความกว้างของบันได ระยะถอยร่นแนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร และที่จอดรถ เป็นต้น แต่ยังคงวัตถุประสงค์เพื่อใช้ควบคุมอาคารที่ให้บริการให้มีความมั่นคง แข็งแรงและมีระบบความปลอดภัยเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด

โดยผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมเอง ต้องหมั่นคอยติดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อสามารถปรับตัวให้สอดคล้องกับกฎหมายที่มีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างทันกาล และไม่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมของตนเอง

คำสำคัญ : โรงแรมประเภทที่ ๑ , โรงแรมประเภทที่ ๒

สารบัญ

	หน้า
บทที่ ๑ บทนำ	๔
๑.๑ ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	
๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา	
๑.๓ ขอบเขตของการศึกษา	
๑.๔ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	
บทที่ ๒ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	๕
บทที่ ๓ บทวิเคราะห์	๑๒
บทที่ ๔ บทสรุปและข้อเสนอแนะ	๑๓

บทที่ ๑ บทนำ

๑.๑ ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

อุตสาหกรรมท่องเที่ยวถือเป็นอุตสาหกรรมหลักที่มีบทบาทสำคัญต่อเศรษฐกิจรวมของประเทศ สามารถสร้างรายได้หลักให้ประเทศไทยมาอย่างยาวนาน อย่างไรก็ตามพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงตามยุคสมัย จากเมื่อก่อนนักท่องเที่ยวชอบเที่ยวแบบหรูหรา พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก แต่ปัจจุบันกลับนิยมการท่องเที่ยวที่เรียบง่ายและใกล้ชิดธรรมชาติมากขึ้น จากต้องนอนโรงแรมในอาคาร หรือรีสอร์ทหรู มาเป็นแนวบูติครีสอร์ทที่มีการนำอาคารหรือที่พักอาศัยเก่าที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ มาปรับปรุงให้ดูทันสมัย น่าพักผ่อน ซึ่งทางผู้ประกอบการในแต่ละภูมิภาคได้มีการนำอาคารที่มีลักษณะดังกล่าวในท้องถิ่นมาให้บริการสถานที่พักผ่อนเล็ก เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยว และสร้างรายได้ให้แก่ชุมชน รวมทั้งเผยแพร่ละอออนุรักษ์ประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

ภาครัฐจึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงกฎหมายบางส่วนเพื่อให้เข้ากับยุคปัจจุบันมากขึ้น และผู้ประกอบการเองต้องมีความรู้ความเข้าใจในกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงและพร้อมที่จะปรับตัวอยู่เสมอ โดยเฉพาะเรื่องการนำอาคารประเภทอื่นมาให้บริการที่พักแก่นักท่องเที่ยวทั่วไป ซึ่งลักษณะและโครงสร้างของอาคารอาจจะไม่สอดคล้องกับอาคารที่จะนำมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่กำหนด

๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษากฎหมายกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะโรงแรมประเภท ๑ และ ประเภท ๒ รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

๑.๓ ขอบเขตของการศึกษา

บทความนี้จะเป็นการศึกษา รวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจากข่าว และสื่อบทความต่างๆ

๑.๔ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

มีความรู้ความเข้าใจกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือการเปลี่ยนแปลงอาคารเพื่อใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมมากยิ่งขึ้น และสามารถนำความรู้ที่ได้จากการจัดทำบทความไปปรับใช้ในการดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บทที่ ๒ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการที่กระทรวงมหาดไทยได้มีนโยบายในการช่วยเหลือและสนับสนุนให้ประชาชนทั่วไปและผู้ประกอบการขนาดเล็ก มีรายได้จากการท่องเที่ยว นำความคิดสร้างสรรค์ ศิลปวัฒนธรรมในท้องถิ่นมาดึงดูดนักท่องเที่ยว มีทางเลือกพักโรงแรมที่หลากหลาย จึงได้มีการประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมออกมาเพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของธุรกิจการท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายย่อยในแต่ละท้องถิ่นที่มักใช้สถานที่พักขนาดเล็ก รวมถึงอาคารเก่ามาให้บริการ ซึ่งกฎหมายที่ประกาศมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ควบคุมอาคารที่ให้บริการให้มีความมั่นคง แข็งแรงและมีระบบความปลอดภัยเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้แก่

๑. กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙^๑
มีเนื้อหาดังนี้

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และ มาตรา ๘ (๑) (๒) (๓) และ (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑^๒ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดเก้าปี

ข้อ ๒ ในกรณีที่กฎกระทรวงนี้มิได้กำหนดเรื่องใดไว้ ให้นำข้อกำหนดเรื่องนั้น ตามกฎกระทรวงอื่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับเป็นการทั่วไป มาใช้บังคับแก่อาคาร ตามกฎกระทรวงนี้โดยอนุโลม เว้นแต่ข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟให้ใช้บังคับตามที่ กำหนดในกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และจะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังต่อไปนี้

^๑ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๓/ตอนที่ ๗๒ ก/หน้า ๘/๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

^๒ ข้อ ๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖

(๑) โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(๒) โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการ อาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

ข้อ ๔^๓ อาคารที่จะตัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการนำมาประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎกระทรวงนี้ ต้องได้รับใบรับรองการตัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร มาประกอบธุรกิจโรงแรม แล้วแต่กรณี ภายในเก้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๕^๔ อาคารที่จะตัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการนำมาประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร และต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

(ข) บันไดกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดิน ไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

(ค) หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจุดสำหรับส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คำนวณ โดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า ๑๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(ง) มีการติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้ว ตามประเภท ขนาด และสมรรถนะตามมาตรฐานเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่อง ดับเพลิงยกหิ้วของกรมโยธาธิการและผังเมืองไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง โดยต้องให้ ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร ในที่มองเห็น สามารถ อ่านข้อแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก

(๒) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน ๒๐ ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

^๓ ข้อ ๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖

^๔ ข้อ ๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออก ตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่ เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถว หรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(๓) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า ๒๐ ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออก ตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจรของบันไดและช่องทางเดิน ที่เปลี่ยนการใช้จากห้องแถวหรือ ตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(๔) อาคารสามชั้นที่มีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา หรือผนังของอาคาร ที่ทำด้วยวัสดุไม่ ทนไฟ ต้องติดตั้งระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยเพิ่มเติมทุกชั้นตามที่ กำหนด ดังต่อไปนี้

(ก) การติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

๑) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คน ที่อยู่ในอาคารได้ยิน หรือทราบอย่างทั่วถึง

๒) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุ ที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ ตาม ๑) ทำงาน

(ข) ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็น ช่องทางเดินได้ขณะเพลิง ไหม้ และมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านใน และด้านนอกของประตูหนีไฟด้วยตัวอักษรที่ สามารถมองเห็นได้ชัดเจนซึ่งต้องมีขนาด ไม่เล็กกว่า ๑๐ เซนติเมตร

(ค) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหนึ่งเครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร ทุก ระยะไม่เกิน ๓๐ เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละสองเครื่อง

(๕) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนัง ของอาคารที่ทำ ด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ และต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(ก) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคาร แต่ละชั้น เพื่อให้ สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน หนึ่งชั่วโมง

(ข) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ ได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที

(ค) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจาก บันไดหลัก ช่องประตูหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้ เข้าสู่บันไดหนีไฟ

(ง) ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

(จ) ต้องมีความลาดชันของบันไดน้อยกว่า ๖๐ องศา

ข้อ ๕/๑^๕ อาคารตามข้อ ๓ ซึ่งใช้สำหรับให้บริการห้องพักอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวง นี้ใช้บังคับ และเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารจะเปลี่ยนการเข้ามาประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจ โรงแรมได้ โดยเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งให้บริการ ห้องพัสดังกล่าวต้องยื่นหลักฐาน อย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) หลักฐานการลงโฆษณาทางเว็บไซต์ต่างๆ ที่แสดงว่าเป็นผู้ให้บริการห้องพัก

(๒) เลขที่ใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตามกฎหมาย ว่าด้วยการสาธารณสุข

(๓) หลักฐานการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๔) หลักฐานอื่นๆ ที่แสดงได้ว่าเป็นอาคารที่ใช้สำหรับให้บริการห้องพักอยู่ก่อน วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๕/๒^๖ อาคารตามข้อ ๕/๑ ที่จะเปลี่ยนการเข้ามาประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารต้องไม่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือ ก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(๒) อาคารต้องไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง มาตรการคุ้มครอง สิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และ กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยน การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทที่ออก

^๕ ข้อ ๕/๑ เพิ่มโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖

^๖ ข้อ ๕/๒ เพิ่มโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖

เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทที่ออกตามความในมาตรา ๙ และ มาตรา ๑๐

(๓) หน่วยงานนักบรรทุกจรรยาให้เป็นไปตามข้อ ๕ (๑) (ค) (๒) (ข) และ (๓) (ข) หากนักบรรทุกจรรยาสำหรับส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ไม่เป็นไปตามข้อ ๕ (๑) (ค) (๒) (ข) และ (๓) (ข) ให้มีการประเมินโครงสร้างของอาคารว่าสามารถใช้เพื่อประกอบธุรกิจ โรงแรมได้ จากผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธาตั้งแต่ระดับสามัญวิศวกรขึ้นไป ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเสริมความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างของอาคาร โดยไม่ทำให้ลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร ผิดไปจากเดิม ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมด้วยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณโครงสร้างของอาคารส่วนนั้น และชื่อ ผู้ควบคุมงาน โดยให้ถือว่าไม่เป็นการดัดแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคาร และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่จะยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

(๔) อาคารต้องติดตั้งระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหัวตามข้อ ๕ (๑) (ง)

(ข) อาคารสามชั้นที่มีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา หรือผนัง ของอาคารที่ทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ตามข้อ ๕ (๔) (ก) ระบบไฟส่องสว่างสำรองตามข้อ ๕ (๔) (ข) และเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ตามข้อ ๕ (๔) (ค)

(ค) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และ ผนังของอาคารที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ และต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ตามข้อ ๕ (๕)

ข้อ ๖ การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วย โรงแรม ให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่าง อาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

อาคารตามข้อ ๕/๑ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่าง ของอาคาร ช่องทางเดินในอาคาร ความกว้างของบันได แนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคาร

กับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับ ถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ตามที่กฎหมายกำหนด^๙

๒. กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.๒๕๕๑^๙ ซึ่งกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์สำคัญ คือ กำหนดประเภทของโรงแรม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม เพื่อใช้ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม รวมถึงส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะและความปลอดภัยของโรงแรม

โดยที่เนื้อหาของกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม มีสาระสำคัญดังนี้

๑. ข้อกำหนดในกฎกระทรวงนี้ให้มีผลบังคับใช้หลังจากพ้น ๖๐ วัน นับจากวันที่ประกาศ กล่าวคือ กฎหมายฉบับแก้ไขใหม่นี้ จะมีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย ตั้งแต่วันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๖ เป็นต้นไป^๙
๒. ปรับปรุงหลักเกณฑ์ของ “สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม”^{๑๐}

จากเดิมที่กำหนดให้ที่พักไม่เกิน ๔ ห้อง และมีจำนวนผู้เข้าพัก ไม่เกิน ๒๐ คน ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามกฎหมาย มาตรา ๔ (๓) แต่ฉบับนี้จะมีการปรับปรุงหลักเกณฑ์เป็น มีห้องพักไม่เกิน ๘ ห้อง และมีจำนวนผู้เข้าพัก ไม่เกิน ๓๐ คน ซึ่งการปรับปรุงข้อนี้ เป็นการสนับสนุน และให้ความสำคัญกับบ้านเก่า อาคารที่พักที่มีเอกลักษณ์อันทรงคุณค่า ควรแก่การอนุรักษ์ไว้ในรูปแบบเดิม เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว โดยมีเป้าหมายสำคัญในการสร้างรายได้ให้กับชุมชน หากไม่แก้ไข จะส่งผลให้โรงแรมในกลุ่มนี้ จำเป็นต้องทำการปรับปรุง/ดัดแปลงอาคาร เพื่อให้ผ่านเกณฑ์การขอใบอนุญาตตามข้อกำหนดเดิม ซึ่งจะสูญเสียความเป็นเอกลักษณ์ดั้งเดิมไป

^๙ ข้อ ๒ วรรคสอง เพิ่มโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖

^๙ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕/ตอนที่ ๗๐ ก/หน้า ๗/๒๓ พฤษภาคม ๒๕๕๑

^๙ ข้อ ๑ เพิ่มโดยกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖

^{๑๐} ข้อ ๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖

นอกจากนั้นยังมีการกำหนดเพิ่มเติมให้ผู้ที่จะใช้สถานที่ ที่ถูกระบุว่าไม่เป็นโรงแรม เพื่อให้บริการเป็นสถานที่พัก มีหน้าที่ต้องแจ้งให้นายทะเบียนโรงแรมทราบ และนายทะเบียนโรงแรมส่งเจ้าหน้าที่เข้าตรวจสอบพื้นที่ หากเห็นว่าเป็นไปตามข้อที่กำหนดไว้ ก็จะออกหนังสือรับแจ้งให้ภายใน ๔๐ วัน และเมื่อใดไม่ประสงค์จะใช้สถานที่เพื่อให้บริการเป็นสถานที่พัก ก็สามารถแจ้งต่อนายทะเบียนโรงแรมเพื่อยกเลิกได้เช่นกัน

๓. การแจ้งขอหนังสือรับแจ้ง “สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม” ให้ดำเนินการโดยทางอิเล็กทรอนิกส์ (ออนไลน์) ตามกฎหมาย ว่าด้วยการปฏิบัติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์^{๑๑}

ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการตามวิธีทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ และสถานที่พัก ตั้งอยู่ในเขต กรุงเทพฯ สามารถติดต่อดำเนินการได้ที่ สำนักงานสอบสวน และนิติกร กรมการปกครอง

ในกรณีสถานที่พัก ตั้งอยู่ต่างจังหวัด สามารถติดต่อดำเนินการได้ที่ การปกครองอำเภอท้องที่ ที่สถานที่พักตั้งอยู่

๔. กำหนดหลักเกณฑ์โรงแรมเป็น ๔ ประเภท^{๑๒} สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

ประเภทที่	ห้องพัก	ห้องอาหาร	ห้องประชุม	สถานบริการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ห้องพัก ไม่น้อยกว่า (ตร.ม.)	ห้องน้ำ
๑	✓	✗	✗	✗	ไม่เกิน ๕๐ ห้อง	๘	ภายใน/ภายนอก
๒	✓	✗	✗	✗	เกิน ๕๐ ห้อง	๘	ภายใน/ภายนอก
	✓	✓	✗	✗	ไม่จำกัด	๘	ภายใน/ภายนอก
๓	✓	✓	✓	✗	ไม่จำกัด	๑๔	ภายใน
	✓	✓	✗	✓		๑๔	ภายใน
๔	✓	✓	✓	✓	ไม่จำกัด	๑๔	ภายใน

*กรณีที่โรงแรมประเภทที่ ๓ และ ๔ มีห้องพักไม่เกิน ๘๐ ห้อง ห้ามมีสถานบริการ ยกเว้นโรงแรมนั้นตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการ

^{๑๑} ข้อ ๓ เพิ่มโดยกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖

^{๑๒} ข้อ ๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖

บทที่ ๓ บทวิเคราะห์

จากการที่กระทรวงมหาดไทย ได้ดำเนินการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลโรงแรมที่พักเพิ่มเติม เพื่อช่วยผ่อนคลายนกกฎหมายให้โรงแรมขนาดเล็ก ซึ่งในที่นี้อาจได้แก่โรงแรมประเภทที่ ๑ และประเภทที่ ๒ สามารถขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม เพื่อเข้าสู่ระบบได้มากยิ่งขึ้น ทั้งโดยการขยายระยะเวลาของกฎกระทรวงจากเดิมที่จะสิ้นสุดในวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๗ ไปสิ้นสุด ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๘ เพื่อให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก มีเวลาในการแก้ไขทดแปลงอาคารที่ก่อสร้างไว้แล้วให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ทัน โดยที่อาคารประเภทอื่น เช่น อพาร์ทเมนต์ ห้องแถว และหอพัก (ไม่รวมคอนโดมิเนียม) ที่อยากเปลี่ยนการใช้อาคารมาเป็นโรงแรม จะต้องเป็น “อาคารเก่า” ที่ก่อสร้างก่อนปี ๒๕๕๙ ส่วนอาคารใหม่ ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

โดยก่อนหน้านี้จะมีการผ่อนคลายนกกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมนั้น คาดว่าทั่วประเทศมีโรงแรมขนาดเล็ก รวมประมาณ ๘๕,๐๐๐ แห่ง แต่มีโรงแรมขนาดเล็กเพียง ๑๔,๐๐๐ แห่งที่ได้ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ส่วนอีก ๗๑,๐๐๐ แห่งยังไม่ได้ใบอนุญาต

ภายหลังการปรับปรุงกฎกระทรวงดังกล่าวเพิ่มเติม คาดว่าจะช่วยให้โรงแรมขนาดเล็กกว่า ๕๐,๐๐๐ แห่ง ซึ่งคิดเป็นจำนวนห้องพักรวมกว่า ๒,๐๐๐,๐๐๐ ห้อง สามารถยื่นขอใบอนุญาตได้เพื่อเข้าสู่ระบบอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ได้มาตรฐานความปลอดภัย และสามารถต้อนรับนักท่องเที่ยวหลากหลายกลุ่มชนสร้างรายได้ให้กับประเทศ

ขณะเดียวกัน กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม(ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๖๖ ยังได้ยกเว้นส่วนที่เคยเป็นอุปสรรคอื่นๆ ด้วยการผ่อนผันให้อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ไม่ต้องปฏิบัติในเรื่องเกี่ยวกับที่ว่างของอาคาร ช่องทางเดินในอาคาร ความกว้างของบันได ระยะถอยร่นแนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร และที่จอดรถ เป็นต้น แต่อาคารที่จะเปลี่ยนการใช้ไปเป็นโรงแรมที่พักดังกล่าวต้องมีความมั่นคงแข็งแรง รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม มีความถูกสุขลักษณะ และมีระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยและด้านอื่นๆ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนด

บทที่ ๔ บทสรุปและข้อเสนอแนะ

เมื่อพิจารณาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม จะเห็นได้ว่าการปรับปรุงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องเหล่านี้จะมีส่วนสำคัญอย่างมากที่ช่วยสนับสนุนให้ผู้สนใจลงทุนสร้างที่พักขนาดเล็ก หรือนำบ้านเก่า อาคารเก่ามาปรับปรุงเป็นที่พัก สามารถขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ถูกต้องตามกฎหมายง่ายขึ้น ซึ่งถือเป็นเรื่องที่ดีสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย เนื่องจากกฎระเบียบกฎหมายก่อนหน้านี้ที่มีการปรับปรุงนั้น ผู้ประกอบการรายย่อยหลายรายไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง เพื่อให้ได้รับใบรับรองการตัดแปลงอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมได้ ส่งผลให้โรงแรมขนาดเล็กปิดตัวลงเป็นจำนวนมาก ซึ่งอาจเป็นช่องทางให้เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกระทำการทุจริตเรียกรับผลประโยชน์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะที่ควรให้ความสำคัญและปรับปรุงเนื้อหาข้อกฎหมายเพิ่มเติมดังนี้

๑. กรณีที่มีการใช้อาคารให้บริการเป็นห้องพักอยู่ก่อนวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารสามารถยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เพียงยื่นหลักฐานตามที่กำหนด นอกจากนี้ยังได้รับช้อยกเว้นเกี่ยวกับไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับที่กับอาคารเช่นที่ว่างของอาคาร แนวอาคาร ช่องทางเดินในอาคาร ความกว้างของบันได ฯลฯ นั้น

ในขณะที่อาคารที่ให้บริการเป็นห้องพักหลังวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารต้องการยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรม ต้องปรับปรุงอาคารให้เป็นไปตามเกณฑ์ข้อกำหนดทุกอย่างไม่มีช้อยกเว้น ถึงจะได้รับใบอนุญาต

ผู้เขียนมีความเห็นว่าควรมีการปรับปรุงเพิ่มข้อกำหนดเรื่องมาตรฐานความปลอดภัยของอาคารให้สอดคล้องกับอาคาร และ/หรือพื้นที่ที่ใช้ โดยให้มีผลบังคับใช้กับอาคารทุกประเภท เช่น ปรับช่องบันไดหลักให้เป็นบันไดหนีไฟได้ โดยที่สามารถปิดกั้นช่องบันไดเพื่อควบคุมควันไฟหรือควันพิษได้ ขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้ มีระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อาจจะเป็นระบบมือหรืออัตโนมัติ, มีถังดับเพลิงที่เพียงพอ ฯลฯ เพื่อให้ผู้ใช้บริการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องได้รับความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น ไม่ควรมีการช้อยกเว้นเพียงแค่เปิดให้บริการก่อนวันที่กฎหมายมีผลบังคับใช้

๒. ควรปรับเนื้อหาบางส่วนในกฎหมายให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น เช่นการกำหนดให้โรงแรมตั้งแต่ ๔ ชั้นขึ้นไป หรือ ๓ ชั้นและมีตาดฟ้าที่มีพื้นที่เกิน ๑๖ ตารางเมตร ต้องจัดให้มีบันไดหนีไฟ ประตูลิฟต์ เป็นไปตามลักษณะตามที่กำหนด แต่ในทางปฏิบัติจริงถ้าอาคารที่นำมาให้บริการเป็นโรงแรม มี

ความสูงเทียบเท่าอาคาร ๔ ชั้น แต่ลักษณะภายในเป็นอาคาร ๓ ชั้นแต่มีชั้นลอย กลับไม่ต้องจัดให้มีบันไดหนีไฟ ซึ่งมีผลต่อมาตรฐานความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร และเพื่อไม่ให้เกิดความสับสนต่อผู้ประกอบการ

๓. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมหลายๆ ได้แก้กฎหมายว่าด้วยโรงแรมและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ควรมีเนื้อหาและหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติที่สอดคล้องกัน

๔. นอกจากนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่าการกำกับดูแลการประกอบธุรกิจโรงแรม ควรจะปรับเปลี่ยนหน่วยงานที่ควบคุมดูแลจากหน่วยงานส่วนกลาง ซึ่งได้แก่กรมการปกครอง ไปเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่มีความใกล้ชิดกับพื้นที่ ซึ่งจะทำให้สามารถเข้าถึงปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงแรมได้อย่างรวดเร็ว อีกทั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีแรงจูงใจที่สนับสนุนการท่องเที่ยวในพื้นที่มากกว่าหน่วยงานส่วนกลาง

อีกทั้งผู้ประกอบการในธุรกิจโรงแรมควรมีการศึกษาและทำความเข้าใจกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงติดตามการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงในเนื้อหากฎหมายดังกล่าว เพื่อให้สามารถปรับตัวดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับกฎหมายที่กำหนด

บรรณานุกรม

กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.๒๕๕๙

กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๖๑

กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๖๔

กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๖๖

กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.๒๕๕๑

กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๖๖

กฎกระทรวงกำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.๒๕๖๖

เขมภัทร ทฤษฎีคุณ. ๒๕๖๕. บทความเรื่อง ยกเครื่องกฎหมาย ต่อลมหายใจโรงแรมเล็ก สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (TDRI) แหล่งที่มา <https://tdri.or.th/2022/03/law-reform-hotel-act/>