



องค์การบริหารส่วนตำบลหนองกะป

เลขรับที่..... ๙๙๙

วันที่..... ๑๖ / . พ. ค. / ๖๖

ที่ว่าการอำเภอบ้านลาด ๑๙.๐๙๖

ถนนสายสุทธิ พบ ๗๖๑๕๐

ที่ พบ ๐๖๑๘/ ๑๔๓๐

๑๖ พฤษภาคม ๒๕๖๖

เรื่อง ขอให้พิจารณาข้อบัญญัติท้องถิ่นเกี่ยวกับการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้
อาคารบางชนิดหรือบางประเภท

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบ้านลาด และนายกองค์การบริหารส่วนตำบล ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่าง กฎกระทรวงว่าด้วยลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจ
โรงแรม พ.ศ. และกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจ
โรงแรม (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดเพชรบุรี ได้รับแจ้งจากกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า กระทรวงมหาดไทยได้จัดทำ
ร่างกฎกระทรวงว่าด้วยลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. เพื่อให้
โรงแรมทุกขนาด รวมทั้งโรงแรมลักษณะพิเศษ เช่น ที่พักแบบรวม (hostel) โฮมสเตย์ เต็นท์ แพ บังกะโล ที่พัก
แบบเป่าลม (bubble) และที่พักแบบแคปซูล มีมาตรฐานด้านความปลอดภัยและมีข้อกำหนดที่เหมาะสมกับ
ขนาดและลักษณะของห้องพัก และกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. เพื่อให้อาคารที่ให้บริการที่พักก่อนวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ สามารถขออนุญาตเปลี่ยน
การใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ โดยยกเว้นข้อกำหนดบางประการ เช่น
ที่ว่างของอาคาร ช่องทางเดินในอาคาร ความกว้างของบันได แนวอาคาร และระยะยั้งของอาคาร เพื่อเป็นการ
ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรมให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งขณะนี้ร่างกฎกระทรวงทั้ง ๒ ฉบับดังกล่าว
คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาเห็นชอบในหลักการแล้ว แต่เนื่องจากในหลายพื้นที่ยังประสบปัญหาติดขัดข้อกำหนด
ของข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามความในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เกี่ยวกับการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง
ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทที่มีข้อกำหนดห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยน
การใช้อาคารประเภทโรงแรมที่ใช้บังคับมานาน และอาจไม่สอดคล้องหรือไม่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่หรือ
สภาพการณ์ในปัจจุบันหรืออาจเป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพของประชาชนในพื้นที่
กระทรวงมหาดไทยจึงมีนโยบายให้มีการทบทวนข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าว

อำเภอบ้านลาด จึงขอส่งร่างกฎกระทรวงดังกล่าวมาเพื่อทราบ และขอให้ท่านที่มีการออก
ข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทโรงแรม ให้พิจารณา
ทบทวน ปรับปรุง แก้ไข หรือยกเลิกข้อบัญญัติท้องถิ่น เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันและ
สอดคล้องกับนโยบายของกระทรวงมหาดไทย ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอำเภอ)
นายอำเภอบ้านลาด

ที่ทำการปกครองอำเภอ
กลุ่มงานบริหารงานปกครอง

โทร. ๐-๓๒๔๔-๑๓๑๖ ต่อ ๑๕

ร่างกฎกระทรวง
กำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัย
ของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๘ (๑) (๒) (๔) (๗) และ (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ บรรดากฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศอื่น ในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้ว ในกฎกระทรวงนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนี้ ให้ใช้กฎกระทรวงนี้แทน

ข้อ ๒ ในกฎกระทรวงนี้

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ห้องพัก” หมายความว่า ห้องพักของโรงแรมซึ่งจัดไว้เพื่อประโยชน์ในการพักอาศัย เป็นการชั่วคราวของผู้พัก

“ห้องพักรวม” หมายความว่า ห้องพัก บริเวณหรือพื้นที่ของโรงแรมที่มีผู้พักตั้งแต่ ๓ คนขึ้นไป โดยคิดค่าบริการรายคนและมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม โถงทางเดิน

“โครงสร้างหลัก” หมายความว่า ส่วนประกอบของอาคารซึ่งมีความสำคัญต่อความมั่นคงแข็งแรง และเสถียรภาพของอาคาร เช่น เสา คาน ตง พื้น ฐานราก กำแพงรับน้ำหนัก กำแพงรับแรงเฉือน

“วัสดุถาวร” หมายความว่า วัสดุซึ่งตามปกติไม่เปลี่ยนแปลงได้ง่ายโดยน้ำ ไฟ หรือดินฟ้าอากาศ

“วัสดุทนไฟ” หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่มิเป็นเชื้อเพลิง

“เส้นทางหนีไฟ” หมายความว่า ทางออกและแนวทางออกเพื่อให้ออกจากอาคาร เมื่อเกิดอัคคีภัย โดยจะต้องเป็นเส้นทางซึ่งต่อเนื่องกันเพื่อออกจากภายในอาคารไปสู่บันไดหนีไฟ หรือที่เปิดโล่งภายนอกอาคารที่ระดับพื้นดินหรือออกสู่ทางสาธารณะ

“ทางหนีไฟ” หมายความว่า ส่วนหนึ่งของเส้นทางหนีไฟที่ถูกแยกออกจากส่วนอื่น ๆ ของอาคาร เพื่อความปลอดภัยตลอดทางจนถึงทางปล่อยออก โดยทางหนีไฟจะต้องมีส่วนปิดล้อมที่ไม่มีช่องให้ไฟ หรือควันจากภายนอกผ่านเข้ามาได้ และส่วนปิดล้อมนี้ต้องมีอัตราการทนไฟเป็นไปตามที่กำหนด

“อาคารลักษณะพิเศษ” หมายความว่า สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ เพื่อใช้เป็นโรงแรมที่มีลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วนขนาดหรือเนื้อที่แตกต่างจากสภาพอาคารทั่วไป ดังต่อไปนี้

(ก) แพนหรือสิ่งใดๆ ที่นำมาใช้ประกอบหรือสร้างให้เป็นรูปร่างลอยอยู่ในน้ำได้เพื่อใช้ประโยชน์ ในการประกอบธุรกิจโรงแรม โดยสิ่งดังกล่าวมีลักษณะอยู่กับที่ไม่สามารถเคลื่อนที่ด้วยตนเองได้และไม่มี โครงสร้างส่วนหนึ่งส่วนใดของสิ่งนั้นยึดติดตรึงกับพื้นดินให้อยู่กับที่เป็นการถาวรไม่ว่าจะเป็นพื้นดินใต้น้ำ หรือพื้นดินที่ติดต่อกับทางน้ำ ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงเรือที่มีลักษณะเดียวกัน

(ข) สิ่งที่สร้างขึ้นหรือนำมาประกอบ โดยใช้ผ้าใบ เส้นใย หรือวัสดุแผ่นบางเป็นส่วนประกอบของโครงสร้าง ผับ หรือหลังคาเช่น เต็นท์ โครงสร้างแบบออคอากาศ (bubble)

(ค) ซากยานพาหนะ เช่น รถหรือส่วนพ่วง รถไฟ เครื่องบิน เรือ ที่นำมาปรับเปลี่ยน หรือสิ่งทีประกอบให้เป็นรูปทรงคล้ายยานพาหนะ

(ง) ชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่นำมาประกอบหรือติดตั้งเช่น ท่อคอนกรีตสำเร็จรูป ตู้คอนเทนเนอร์

(จ) สิ่งก่อสร้างขึ้นที่มีความสูงจากพื้นดินตั้งแต่ ๒ เมตรขึ้นไป โดยมีการแขวน การเกาะเกี่ยว การยึดโยง หรือใบลักษณะเดียวกันโดยมีการถ่ายแรงกระทำกับสภาพธรรมชาติหรือโครงสร้างหรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด

หมวด ๑

โครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง และวัสดุของอาคาร

ข้อ ๓ โครงสร้างหลักของโรงแรมต้องมีความมั่นคงแข็งแรงเพียงพอที่จะสามารถรับน้ำหนักบรรทุกได้อย่างปลอดภัยหน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจรสำหรับประเภทและส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๔ โรงแรมตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคาและผนังของอาคารที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ และต้องมีลักษณะและคุณสมบัติหรือมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่าที่กำหนดตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

โรงแรมที่สูงไม่เกินสามชั้น ที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุไม่ทนไฟ ต้องจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

หมวด ๒

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ข้อ ๕ โรงแรมต้องจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยที่กำหนดตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๖ โรงแรมที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง และมีพื้นที่อาคารไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า ๑ เครื่อง และให้มีระยะการเข้าถึงไม่เกิน ๒๒.๕๐ เมตร โดยมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า ๔ กิโลกรัมตามชนิดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากวัสดุในอาคารนั้น

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามวรรคหนึ่งต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร ในที่ที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนรวมถึงสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้โดยสะดวกและต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

ข้อ ๗ ในพื้นที่ห้องพักของโรงแรมต้องมีระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ อย่างน้อยประกอบด้วย

(๑) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(๒) อุปกรณ์ตรวจจับอัตโนมัติ อุปกรณ์แจ้งเหตุที่เขมือ และแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ตาม (๑) ทำงาน

กรณีพื้นที่ห้องพักของโรงแรมที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง และมีพื้นที่อาคารไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุอัตโนมัติประเภทตรวจจับควันที่สามารถส่งสัญญาณเสียงได้ในตัวเอง และอุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

ข้อ ๘ โรงแรมต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟ ได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้ และป้ายบอกทางหนีไฟด้วยสัญลักษณ์

โรงแรมที่มีความสูงตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป ในแต่ละชั้นต้องมีป้ายบอกชั้นที่อยู่ในตำแหน่งที่จะมองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลา

หมวด ๓

บันได บันไดหนีไฟ เส้นทางหนีไฟ และประตูหนีไฟ

ข้อ ๙ บันไดของโรงแรมที่มีความสูงสองชั้น ที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน ๑๐ ห้อง และจำนวนผู้พักไม่เกิน ๒๐ คน ถ้ามีต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๐.๘๐ เมตร

ข้อ ๑๐ อาคารซึ่งมีโรงแรม ที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปหรือสูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สาม ที่มีพื้นที่เกิน ๑๖ ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย ๒ บันได ตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้สะดวก โดยบันไดหนีไฟต้องมีลักษณะเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

บันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งต้องอยู่ห่างกันในระยะที่เท่ากับหรือน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของความยาวของเส้นทแยงมุมสูงสุดของอาคารโดยวัดเป็นเส้นตรงระหว่างบันไดหนีไฟ และต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน

บันไดหลักที่มีลักษณะของบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่ง สามารถนำมาเป็นบันไดหนีไฟก็ได้

ข้อ ๑๑ การไปสู่ทางหนีไฟที่มีลักษณะเป็นทางปลายตันต้องมีระยะความยาวของทางปลายตันไม่เกิน ๑๐.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๒ การคำนวณจำนวนคนเพื่อประโยชน์ในการคำนวณจำนวนและความกว้างของเส้นทางหนีไฟ ให้คำนวณแยกตามประเภทกิจการการใช้อาคารโรงแรมตามตารางที่ ๑ แล้วนำมารวมกันเป็นจำนวนคนสูงสุด ถ้ามีเศษให้คิดเต็มอัตรา

ตารางที่ ๑ อัตราส่วนพื้นที่ต่อคนในแต่ละลักษณะการใช้อาคาร

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

การคิดพื้นที่อาคารสำหรับนำไปใช้คำนวณหาจำนวนคนตามตารางที่ ๑ ให้คิดพื้นที่ใช้สอยอาคารตามลักษณะการใช้อาคาร ซึ่งรวมถึงช่องทางเดิน ช่องบันได ทางลาด ห้องเก็บของ และพื้นที่ส่วนควบอื่น ๆ

ข้อ ๑๓ เส้นทางหนีไฟต้องมีความกว้างอย่างเพียงพอและสอดคล้องกับจำนวนคนสูงสุด โดยขนาดความกว้างของเส้นทางหนีไฟดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่าผลคูณระหว่างจำนวนคนตามที่คำนวณจาก ตารางที่ ๑ และตัวคูณคำนวณความกว้างต่ำสุดต่อคนตามที่กำหนดในตารางที่ ๒

ตารางที่ ๒ ตัวคูณคำนวณความกว้างต่ำสุดต่อคนตามลักษณะของเส้นทางหนีไฟ

หน่วย : มิลลิเมตรต่อคน

บันไดหนีไฟ	ส่วนอื่นๆ เช่น ทางเดิน ทางลาดในเส้นทางหนีไฟ ประตูหนีไฟ
๗.๖๐	๕.๐๐

แต่ทั้งนี้ความกว้างของส่วนต่าง ๆ ของเส้นทางหนีไฟที่ได้จากการคำนวณจะต้องไม่น้อยกว่าค่าที่ได้ดังต่อไปนี้

(๑) บันไดในเส้นทางหนีไฟต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร เว้นแต่บันไดตามข้อ ๙ โดยห้ามมีสิ่งกีดขวางตลอดเส้นทางหนีไฟ

(๒) ช่องประตูห้องพักและช่องประตูในเส้นทางหนีไฟต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๐.๘๖ เมตร โดยห้ามมีสิ่งกีดขวางตลอดเส้นทางหนีไฟ

(๓) เส้นทางหนีไฟ ที่นอกเหนือจาก (๑) และ (๒) ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร โดยให้มีส่วนยื่นล้ำเข้ามาในช่องทางเดินได้ไม่เกิน ๐.๒๐ เมตร และส่วนยื่นที่ล้ำเข้ามานั้นต้องสูงจากพื้นได้ไม่เกิน ๑.๐๐ เมตร แต่ทั้งนี้ความกว้างสุทธิจะต้องไม่น้อยกว่า ๐.๘๖ เมตร

ข้อ ๑๔ พื้นหน้าบันไดหนีไฟและชานพักบันไดหนีไฟต้องมีความกว้างและความลึกไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดหนีไฟ

ประตูที่เปิดเข้าสู่บันไดหนีไฟ ตลอดแนวการเปิดของประตูจะต้องไม่ทำให้ความกว้างของเส้นทางอพยพที่เป็นพื้นหน้าบันไดหนีไฟและชานพักบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งลดลงมากกว่าครึ่งหนึ่ง

ข้อ ๑๕ โรงแรมต้องจัดให้มีการติดตั้งแผนผังของอาคารแต่ละชั้นไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน เช่น บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งของทุกชั้น ทั้งนี้ แผนผังของอาคารอย่างน้อยต้องประกอบด้วย สัญลักษณ์ อักษรภาษาไทยและภาษาอังกฤษที่ชัดเจน โดยให้ติดตั้งตามทิศทางการวางตัวของอาคาร แผนผังของอาคารแต่ละชั้นให้ประกอบด้วย

(๑) ตำแหน่งของห้องทุกห้องของชั้นที่ติดตั้งแผนผังนั้น

(๒) ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง และตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ฉุกเฉินอื่นๆ ของชั้นที่ติดตั้งแผนผังนั้น

(๓) ตำแหน่งประตูและเส้นทางหนีไฟของชั้นที่ติดตั้งแผนผังนั้น

(๔) ตำแหน่งลิฟต์ดับเพลิงของชั้นที่ติดตั้งแผนผังนั้นในกรณีที่มีลิฟต์ดับเพลิงติดตั้งอยู่

(๕) ตำแหน่งที่ติดตั้งแผนผังนั้น

โรงแรมต้องเก็บรักษาแบบแปลนและแผนผังของอาคารทุกชั้นไว้บริเวณพื้นที่ชั้นล่างของอาคาร หรือที่ห้องควบคุมหรือห้องที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายเพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก ทั้งนี้ ให้จัดเก็บเป็นแบบที่เขียน พิมพ์ สำเนา ภาพถ่าย อย่างหนึ่งอย่างใด รวมทั้งให้เก็บอยู่ในรูปแบบข้อมูลอาคารทางอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถใช้งานได้ขณะเกิดเหตุฉุกเฉิน

หมวด ๔

ลักษณะอาคาร พื้นที่ภายในอาคาร ระยะต่างๆ และที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ ๑๖ ห้องพักต้องจัดเตียงสูงไม่เกินสองชั้นและต้องมีขนาด ซึ่งไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียง ดังนี้

- (๑) ห้องพักที่มีผู้พักไม่เกิน ๓ คน ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า ๖ ตารางเมตร
- (๒) ห้องพักที่มีผู้พักไม่เกิน ๒ คน ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร
- (๓) ห้องพักรวมที่มีเตียงสูงหนึ่งชั้นต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักต่อผู้พักไม่น้อยกว่า ๓ ตารางเมตรต่อคน
- (๔) ห้องพักรวมที่มีเตียงสูงสองชั้นต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักต่อผู้พักไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ ตารางเมตรต่อคน

ข้อ ๑๗ ห้องพักต้องมีระยะตั้งวัดจากพื้นถึงพื้นหรือวัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดผนังอาคาร ในกรณีของชั้นใต้หลังคาไม่น้อยกว่า ๒.๖๐ เมตร สำหรับกรณีห้องพักที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา หรือผนังที่ลาดเอียงให้ระยะตั้งวัดระหว่างพื้นถึงเพดานหรือยอดฝ้าหรือผนังตอนต่ำสุดต้องไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร

ข้อ ๑๘ ช่องทางเดินภายในโรงแรมต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร เว้นแต่กรณี ดังนี้

- (๑) โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง ช่องทางเดินภายในโรงแรม ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร
- (๒) โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันมากกว่า ๑๐ ห้อง แต่ไม่เกิน ๒๐ ห้อง ช่องทางเดินภายในโรงแรมต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

ความกว้างช่องทางเดินภายในโรงแรมตามวรรคหนึ่งยอมให้มีส่วนยื่นล้ำเข้ามาในส่วนช่องทางเดินได้ไม่เกิน ๐.๒๐ เมตรและส่วนยื่นที่ล้ำเข้ามานั้นต้องสูงจากพื้นได้ไม่เกิน ๑.๐๐ เมตร แต่ทั้งนี้ความกว้างสุทธิตาม (๑) จะต้องไม่น้อยกว่า ๐.๘๖ เมตร

ข้อ ๑๙ โรงแรมต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่ง ที่มากที่สุดของอาคารแต่ถ้าอาคารซึ่งมีโรงแรมมีการใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่ง ที่มากที่สุดของอาคาร

กรณีอาคารลักษณะพิเศษ (ข) ที่ว่างให้เป็นไปตามข้อ ๒๒ (๓)

ข้อ ๒๐ ห้องพักรวมให้มีผู้พักได้ไม่เกิน ๔๐ คนต่อห้อง โดยจะต้องมีลักษณะ ดังนี้

- (๑) มีทางเดินภายในห้องพักรวมกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร
- (๒) ห้องพักรวมที่มีผู้พักตั้งแต่ ๒๑ คนขึ้นไป ต้องมีช่องทางออกหรือประตูทางออก จำนวน ๒ แห่ง โดยช่องทางออกหรือประตูทางออกต้องมีระยะห่างกันไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเส้นทแยงมุม ที่ยาวที่สุดของห้องพักรวม

หมวด ๕

อาคารลักษณะพิเศษ

ข้อ ๒๑ อาคารลักษณะพิเศษให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติเกี่ยวกับระยะดัง ตามข้อ ๑๗ และความกว้างของทางเดินภายในห้องพักรวมตามข้อ ๒๐ (๑)

ข้อ ๒๒ อาคารลักษณะพิเศษตามข้อ ๒ (ข) ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้
(๑) วัสดุที่สร้างหรือนำมาประกอบต้องมีสมบัติที่เกี่ยวกับการลามไฟเป็นไปตามที่รัฐมนตรี
โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดตามมาตรา ๘ ววรรคสอง
(๒) ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า ๑ เครื่องต่อพื้นที่ใช้สอยรวมไม่เกิน
๑๑๒ ตารางเมตร และมีระยะการเข้าถึงไม่เกิน ๒๒.๕๐ เมตร
(๓) ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๒๕ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารและอาคาร
แต่ละหลังจะต้องมีระยะห่างระหว่างกันโดยรอบไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร โดยวัดระยะห่างจากแนวสมอบก
ที่ยึดอาคารหรือส่วนริมสุดของอาคาร

ข้อ ๒๓ อาคารลักษณะพิเศษตามข้อ ๒ (ข) (ค) และ (ง) ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติเกี่ยวกับขนาด
ห้องพักตามข้อ ๑๖ (๑) และ (๒) แต่ต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักต่อผู้พักไม่น้อยกว่า ๓ ตารางเมตรต่อคน

ข้อ ๒๔ อาคารลักษณะพิเศษตามข้อ ๒ (จ) ที่มีห้องพัก ๑ ห้อง และมีผู้พักไม่เกิน ๔ คน
ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติเกี่ยวกับบันไดที่มีลักษณะตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑) แต่ต้องมี
บันไดหรือทางขึ้นลงที่เหมาะสมต่อสภาพการใช้งานและมีสิ่งป้องกันการตกที่ปลอดภัย

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๕ อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและจะตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้
อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะดัง
ของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน
ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ ช่องทางเดิน บันได และที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่
กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารนั้น

ในกรณีที่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่มีอยู่
ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๓๙ หรือพระราชบัญญัติ
ควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๕๓๖ จะตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมาประกอบ
ธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างแนว
อาคาร ระยะดังของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่าง
อาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ ช่องทางเดิน บันได และที่จอดรถยนต์

การตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข
ดังต่อไปนี้

(๑) ไม่เพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น ตามที่เคยได้รับอนุญาตไว้สำหรับกรณีตามวรรคหนึ่งหรือตามที่ได้ใช้ประโยชน์ก่อนการตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงใช้ สำหรับกรณีตามวรรคสอง

(๒) ไม่เพิ่มความสูงของอาคาร

(๓) ไม่เพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

ข้อ ๒๖ อาคารตามข้อ ๒๕ ที่จะตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง และมีจำนวนผู้พักไม่เกิน ๒๐ คน หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจรสำหรับส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คำนวณโดยเฉลี่ย ไม่ต่ำกว่า ๑๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(๒) อาคารที่ไม่ใช้อาคารตาม (๑) หน่วยน้ำหนักรบรรทุกทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตาม กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักรบรรทุกทุกจรของบันไดและช่องทางเดิน ที่เปลี่ยนแปลงใช้อาคารจากห้องแถวหรือตึกแถวหน่วยน้ำหนักรบรรทุกทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(๓) อาคารสูงสามชั้นที่มีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคาหรือผนังของอาคารที่ทำด้วย วัสดุไม่ทนไฟ ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจาก ประเภทของวัสดุ ให้มีระยะการเข้าถึงไม่เกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่องในอาคารนั้นและต้องมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า ๔ กิโลกรัม

(๔) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปที่ไม่ใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ ต้องมีบันไดหนีไฟที่มี ลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวตั้งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง

(ข) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที

(ค) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลักช่อง ประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาทีพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิด ที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

(ง) ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

(จ) ต้องมีความลาดชันของบันไดหนีไฟน้อยกว่า ๖๐ องศา

ให้ไว้ ณ วันที่

พ.ศ.

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย