



กฎกระทรวง

กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๖๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง (๑) (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่ากระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๔ อาคารที่จะตัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการนำมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎกระทรวงนี้ ต้องได้รับใบรับรองการตัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมแล้วแต่กรณี ภายในห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ”

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกความในข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๕ อาคารที่จะตัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการนำมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร และต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

(ข) บันไดกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

(ค) หน่วยงานนักบรรทุกจรสำหรับส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คำนวณโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า ๑๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(ง) มีการติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้วตามประเภท ขนาด และสมรรถนะตามมาตรฐานเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้วของกรมโยธาธิการและผังเมือง ไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง โดยต้องให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านข้อแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก

(๒) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน ๒๐ ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถว หรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(๓) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า ๒๐ ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้จากห้องแถว หรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(๔) อาคารสามชั้นที่มีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา หรือผนังของอาคารที่ทำด้วย วัสดุไม่ทนไฟ ต้องติดตั้งระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยเพิ่มเติมทุกชั้นตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(ก) ติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

๑) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคาร ได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

๒) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือ เพื่อให้อุปกรณ์ตาม ๑) ทำงาน

(ข) ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ ขณะเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกขึ้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟด้วยตัวอักษร ที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนซึ่งต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า ๑๐ เซนติเมตร

(ค) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหนึ่งเครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร ทุกกระยะไม่เกิน ๓๐ เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละสองเครื่อง

(๕) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคาร ที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ และต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(ก) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวตั้งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง

(ข) บ้านใดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที

(ค) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลัก ช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

(ง) ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

(จ) ต้องมีความลาดชันของบันไดน้อยกว่า ๖๐ องศา”

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับการตัดแปลงอาคารหรือการเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อขยายระยะเวลาให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทอื่นมีระยะเวลาในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบรับรองการตัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมได้ภายในห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ใช้บังคับ และแก้ไขเพิ่มเติมการกำหนดเกี่ยวกับลักษณะอาคารที่จะตัดแปลงมาประกอบธุรกิจโรงแรม ตลอดจนควบคุมให้อาคารที่จะตัดแปลงมาประกอบธุรกิจโรงแรมมีลักษณะหรือมาตรฐานความปลอดภัยของอาคารตามที่กำหนด จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

Translation

Ministerial Regulation
Characteristics of Different Building Types Used
in the Hotel Business, (No.2) B.E. 2561 (2018)¹

By virtue of Section 5 (3) of the Building Control Act B.E. 2522 (1979) and Section 8 (1) (2) and (7) of the Building Control Act B.E. 2522 (1979), as amended by the Building Control (No.3) B.E. 2543 (2000), the Minister of Interior, by the advice of the Building Control Committee, issue this Ministerial Regulation as follows:

Clause 1 The provisions of Clause 4 of the Ministerial Regulation Specifying Other Types of Buildings for Use as a Hotel B.E. 2559 (2016) shall be repealed and replaced by the following:

“Clause 4 Buildings that will be modified or change its use to operate as a hotel under this Ministerial Regulation must receive a Certificate for Modifying the Building or License for Changing the Type of Use to Operate as a Hotel within five years from the date that this Ministerial Regulation is in force.”

Clause 2 The provisions of Clause 5 of the Ministerial Regulation Specifying Other Types of Buildings for Use as a Hotel B.E. 2559 (2016) shall be repealed and replaced by the following:

“Clause 5 Buildings that will be modified or changed their use to operate as a hotel under the law of hotel shall have available space for no less than 10 in 100 parts of the largest floor space of the building and shall have following properties:

(1) Building with no more than two floors and not exceeding a certain num

(A) The building corridors shall be no less than 1 meters

(B) The width of the stairs shall be no less than 0.90 meters and the distance along the walkway shall not exceed 40 meters from the furthest point on the floor.

1

This translation is provided by Investigation and Legal Affairs Bureau of the Department of Provincial Administration as the competent authority for information purposes only. Whilst Investigation and Legal Affairs Bureau of the Department of Provincial Administration has made effort to ensure the accuracy and correctness of the translation, the original Thai text as formally adopted and published shall in all events remain the sole authoritative text having the force of law.

(C) The live load unit for other parts of the building shall be calculated as an average, not less than 150 kilograms per square meter.

(D) Hand-held or portable fire extinguisher shall be installed in accordance with the type, size, and capacities standards set by the Department of Public Works and Town & Country Planning. There shall be at least one fire extinguisher per floor, installed in way that the top of the machine does not exceed 1.50 meters above the floor level, clearly visible, with readable instructions for usage, and easily accessible.

(2) Building not falling under the criteria mentioned in (1) and with the number of rooms on the same floor not exceeding 20:

(A) The building corridors shall have a width of not less than 1.20 meters

(B) The live load weight for the buildings shall be in accordance with the Ministerial Regulations issued under Section 8(2) and (3). Buildings that change their usage from row houses and townhouses, the live load weight shall not be less than 300 kilograms per square meter, excluding the load unit of stairs and corridors.

(3) Buildings not falling under the criteria mention in (1) and with the number of rooms on the same floor exceeding 20 rooms:

(A) The building corridors shall have a width of not less than 1.50 meters

(B) The live load weight for the buildings shall be in accordance with the Ministerial Regulation issued under Section 8(2) and (3). Buildings that change their usage from row houses and townhouses, the live load weight of stairs and walkway shall not be less than 200 kilograms per square meter.

(4) Buildings with three-floor levels that have pillars, beams, joists, floors, structures, or walls made by non-fire-resistant materials shall install additional fire system on each floor as follow:

(A) Install fire alarms which shall at least have

1) Signaling equipment that can be heard or signaled to people in the building to initiate evacuation.

2) Alarm devices that have automatic alarm systems and manual systems that will initiate the equipment under 1).

(B) Install backup lighting to illuminate the hallways during an event of fire and install plaques to indicate floor level and plaques for fire exits inside and outside the fire exit door. The plaques shall be made with visible characters which the size shall be no less than 10 centimeters.

(c) Install handheld fire extinguishers 1 device per 200 square meters of the building area which should be 30 meters apart from each but no fewer than 2 devices per floor.

(5) Buildings that have four floor levels must have pillars, beams, joists, floors, stairs, roof structure or walls that are made from permanent fire-resistant materials and must have fire exit stairs as follows.

(A) Fire exit stairs that are not vertical stairs that are suitable to each floor of the building space to be able to evacuate all the occupants from the building within 1 hour.

(B) The fire escape stairs inside the building shall have walls on all sides made of fire-resistant material that can withstand at least 30 minutes of fire.

(c) If the main staircase is used as fire escape stairs or if there is an additional fire escape from the main staircase, the doors to the fire escape shall be a self-closing door made of fire-resistance materials capable of withstanding at least 30 minutes of fire. The door should be equipped with a device that ensures its closure to prevent smoke and flames from entering the fire escape.

(d) There shall be unobstructed access to the fire escape stairs

(e) The stairs shall be a slope of the less than 60 degrees

Given on the 11th Day of October B.E. 2561

General Anupong Paochinda

Minister of Interior