



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะและระบบ  
ความปลอดภัยของอาคาร  
ที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม  
พ.ศ. 2566





(19 สิงหาคม 2559)

ข้อ ๓ กฏกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฏกระทรวงนี้ใช้บังคับและจะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังต่อไปนี้

- (๑) โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก
- (๒) โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

หมดอายุ 18 สิงหาคม 2568



## หลักการ

กำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัย  
ของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม





## เหตุผล

โดยที่รูปแบบการประกอบธุรกิจโรงแรมเปลี่ยนแปลงไปจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแบบดั้งเดิม รูปแบบ ลักษณะ และรูปทรงของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมมีความหลากหลาย รวมทั้งมีการนำสิ่งปลูกสร้างอื่นมาให้บริการที่พักแก่ประชาชนเป็นการทั่วไปในลักษณะโรงแรมมากยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อให้ผู้ใช้บริการที่พัก หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องได้รับความปลอดภัยเมื่อเข้าใช้อาคารหรือเข้าใช้บริการ สมควรกำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่จะนำมาใช้ประกอบธุรกิจดังกล่าวให้เหมาะสมและสอดคล้องกับประเภทของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



## หมวดต่างๆ ในกฎกระทรวง

- คำนิยาม
- หมวด 1 โครงสร้างหลัก บันได และวัสดุของอาคาร
- หมวด 2 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบการจัดการอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นที่เกี่ยวข้อง
- หมวด 3 พื้นที่ภายในอาคารและที่ว่างภายนอกอาคาร
- หมวด 4 อาคารลักษณะพิเศษ
- บทเฉพาะกาล

## คำนิยาม

- **“โรงแรม”** หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- **“ห้องพัก”** หมายความว่า ห้องพักของโรงแรมซึ่งที่จัดไว้เพื่อประโยชน์ในการพักอาศัยเป็นการชั่วคราวของผู้พัก
- **“ห้องพักรวม”** หมายความว่า ห้องพักและบริเวณหรือพื้นที่ของโรงแรมที่มีผู้พักตั้งแต่ 3 คนขึ้นไป โดยคิดค่าบริการรายคนและมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม โถงทางเดิน

## คำนิยาม

- **“อาคารลักษณะพิเศษ”** หมายความว่า สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ เพื่อใช้เป็นโรงแรมที่มีลักษณะแบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด หรือเนื้อที่ แตกต่างจากอาคารที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย หรือใช้สอย หรือใช้ประโยชน์ตามปกติทั่วไป ดังต่อไปนี้

## คำนิยาม

- (1) แพรหรือสิ่งใด ๆ ที่นำมาใช้ประกอบหรือสร้างให้เป็นรูปร่างลอยอยู่ในน้ำได้เพื่อใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจโรงแรม โดยสิ่งดังกล่าวมีลักษณะอยู่กับที่ ไม่สามารถเคลื่อนที่ด้วยตนเองได้ และไม่มีโครงสร้างส่วนหนึ่งส่วนใดของสิ่งนั้นยึดติดตึงกับพื้นดินให้อยู่กับที่เป็นการถาวรไม่ว่าจะเป็นพื้นดินใต้น้ำหรือพื้นดินที่ติดต่อกับทางน้ำ ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงเรือที่มีลักษณะเดียวกัน



M9



# ไม่ใช่แพ



## คำนิยาม

(2) สิ่งที่สร้างขึ้นหรือประกอบขึ้น โดยใช้ผ้าใบ เส้นใย หรือวัสดุแผ่นบาง เป็นส่วนประกอบของโครงสร้าง ผับ หรือหลังคา เช่น เต็นท์ โครงสร้างแบบอึดอากาศ



# คำนิยาม

(3) ซากยานพาหนะที่นำมาปรับเปลี่ยนเพื่อเข้าพักหรือเข้าใช้สอย หรือ สิ่งประกอบให้เป็นรูปทรงคล้ายยานพาหนะ เช่น รถหรือส่วนพ่วง รถไฟ เครื่องบิน เรือ



## คำนิยาม

(4) ชิ้นส่วนวัสดุสำเร็จรูปที่นำมาประกอบหรือติดตั้ง เช่น  
ท่อคอนกรีตสำเร็จรูป ตู้คอนเทนเนอร์



## คำนิยาม

- (5) สิ่งที่สูงขึ้นที่มีความสูงจากพื้นดินตั้งแต่ 2 เมตรขึ้นไป โดยมีการแขวน การเกาะเกี่ยว การยึดโยง หรือกระทำการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน โดยมีแรงกระทำกับสภาพธรรมชาติ หรือโครงสร้างหรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด เช่น ห้องพักบนต้นไม้ ห้องพักที่แขวนไว้กับเสาหรือเครน ห้องพักที่ยึดโยงไว้กับหน้าผา



## หมวด 1

โครงสร้างหลัก บ้านโต และวัสดุของอาคาร

## สรุปสาระสำคัญ

**ข้อ 2** โรงแรมต้องมีโครงสร้างหลักที่มีความมั่นคงแข็งแรง สามารถรับน้ำหนักบรรทุกได้อย่างปลอดภัย และต้องใช้วัสดุในการก่อสร้างอาคาร ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ดังต่อไปนี้





(1) กฎกระทรวงเกี่ยวกับการกำหนดการออกแบบโครงสร้างอาคาร และลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้ในงานโครงสร้างอาคาร

(2) กฎกระทรวงเกี่ยวกับกำหนดฐานรากของอาคารและพื้นที่ที่รองรับอาคาร

(3) กฎกระทรวงเกี่ยวกับการกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ เว้นแต่จะได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวงนี้เป็นการ เฉพาะ

(4) กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้าน ความคงทนของ อาคาร และพื้นที่ที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของ แผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ 3 โรงแรมที่มีมากกว่าสามชั้นต้องมีโครงสร้างหลักและผนังของอาคาร ที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุไม่ติดไฟ

โครงสร้างหลักตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงบันไดด้วย

โรงแรมไม่เกิน 3 ชั้น เป็นไม่ได้



**ข้อ 4** บันไดต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

**(1)** โรงแรม**ตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป**  $\Rightarrow$  กฎกระทรวง ฉบับที่ **55**

ข้อ 24,25,26

**(2)** โรงแรม**สองชั้น**ที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกัน**ไม่เกิน 10 ห้อง** และจำนวนผู้พัก**ไม่เกิน 20 คน** ถ้ามีบันได  $\Rightarrow$  กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 23



## หมวด 2

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบการจัดการอาคาร  
และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นที่เกี่ยวข้อง



\*\*\* โรงแรมเล็ก \*\*\*

**ข้อ 5** โรงแรม**ไม่เกินสองชั้น**ที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกัน**ไม่เกิน 10 ห้อง** และมี**พื้นที่อาคารไม่เกิน 300 ตารางเมตร** ต้องจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

(1) เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ

+ ไม่น้อยกว่า 1 เครื่อง

+ ระยะการเข้าถึงไม่เกิน 22.50 เมตร

+ ขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม ตามชนิดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากวัสดุในอาคารนั้น

+ ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่ที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน รวมถึงสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ สามารถเข้าใช้สอยได้โดยสะดวก

+ ต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา



(2) ในพื้นที่ห้องพักต้องติดตั้ง

+ อุปกรณ์ตรวจจับควันที่สามารถส่งเสียงแจ้งเตือนได้ในตัวเอง (ติดตั้งในและนอกห้องพัก)



+ อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง



**ข้อ 6** โรงแรมที่ไม่ใช่โรงแรมตามข้อ 5 ต้องจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

**(1)** เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ

+ อย่างน้อย **1 เครื่อง/ชั้น**

+ ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน **1,000 ตารางเมตร** ทุกระยะไม่เกิน

**45.00 เมตร**

+ ขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า **4 กิโลกรัม** ตามชนิดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากวัสดุในอาคารนั้น

+ ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน **1.50 เมตร** ในที่ที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน รวมถึงสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ สามารถเข้าใช้สอยได้โดยสะดวก

+ ต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา



(2) ติดตั้งระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(ก) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(ข) อุปกรณ์ตรวจจับอัตโนมัติ อุปกรณ์แจ้งเหตุที่ใช้มือ และแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้เพื่อให้อุปกรณ์ตาม (ก) ทำงาน

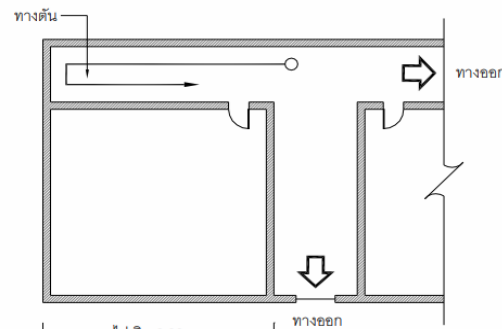




(3) มีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นเส้นทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเกิดเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกทางหนีไฟด้วยสัญลักษณ์

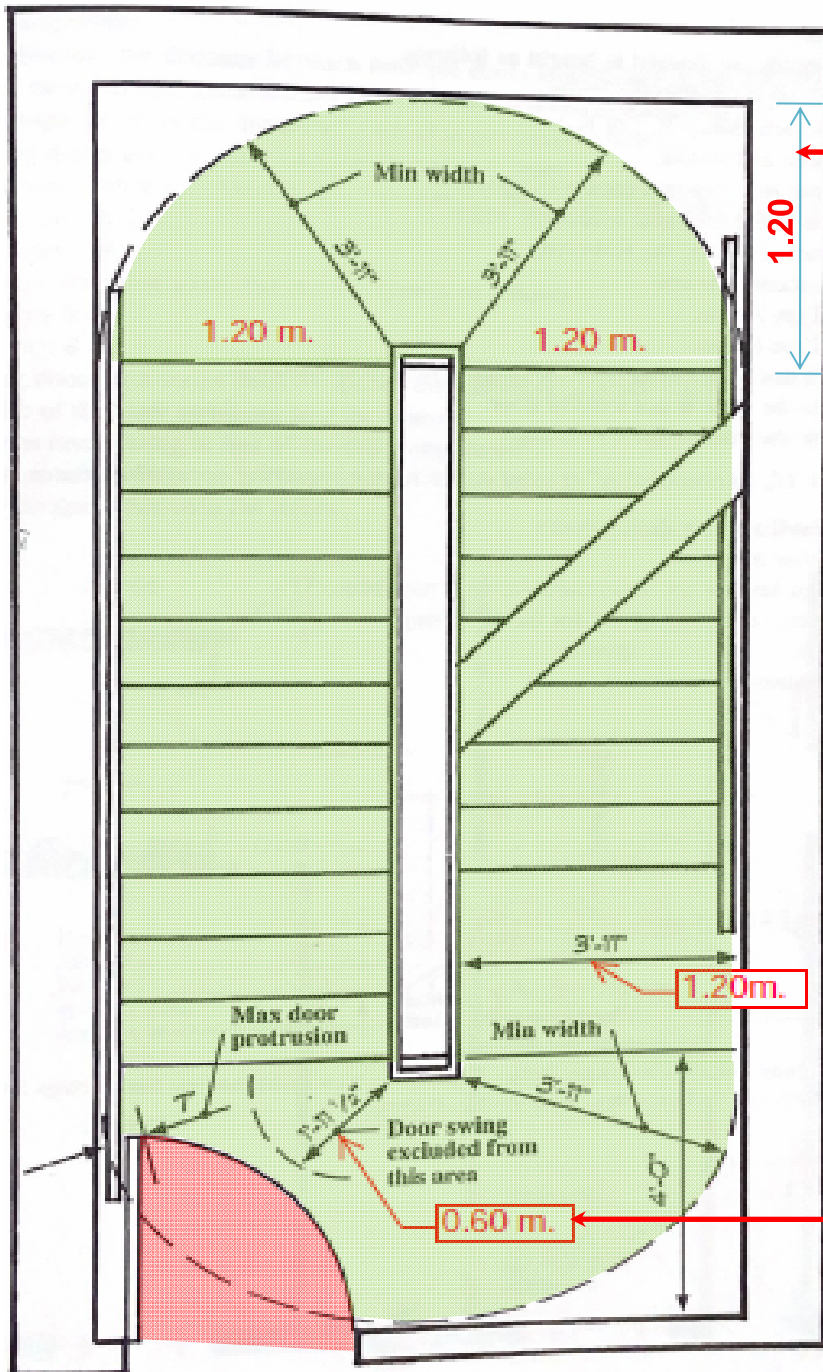


(4) กรณีที่โรงแรมมีทางไปสู่ทางหนีไฟที่มีลักษณะเป็นทางปลายตัน ต้องมีระยะความยาวของทางปลายตันไม่เกิน 10.00 เมตร



**(5) พื้นหน้าบันไดหนีไฟและชานพักบันไดหนีไฟต้องมีความกว้างและความลึกไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดหนีไฟ**

**ประตูที่เปิดเข้าสู่บันไดหนีไฟ ตลอดแนวการเปิดของประตูจะต้องไม่ทำให้ความกว้างของเส้นทางการอพยพที่เป็นพื้นหน้าบันไดหนีไฟและชานพักบันไดหนีไฟลดลงมากกว่าครึ่งหนึ่ง**



(5) พื้นหน้าบันไดหนีไฟและชานพักบันไดหนีไฟต้องมีความกว้างและความลึกไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดหนีไฟ

ทั้งนี้ ประตูที่เปิดเข้าสู่บันไดหนีไฟ ตลอดแนวการเปิดของประตูจะต้องไม่ทำให้ความกว้างของเส้นทางารอพยพที่เป็นพื้นหน้าบันไดหนีไฟและชานพักบันไดหนีไฟลดลงมากกว่าครึ่งหนึ่ง

- (6) ติดตั้งแผนผังของอาคารแต่ละชั้นไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนของทุกชั้น เช่น บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่ง**
- แผนผังของอาคารอย่างน้อยต้องประกอบด้วย
- + สัญลักษณ์
  - + อักษรภาษาไทยและภาษาอังกฤษที่ชัดเจน
  - + ติดตั้งตามทิศทางการวางตัวของอาคาร

แผนผังของอาคารแต่ละชั้นให้ประกอบด้วย

(ก) ตำแหน่งของห้องทุกห้องของชั้นที่ติดตั้งแผนผังของอาคาร

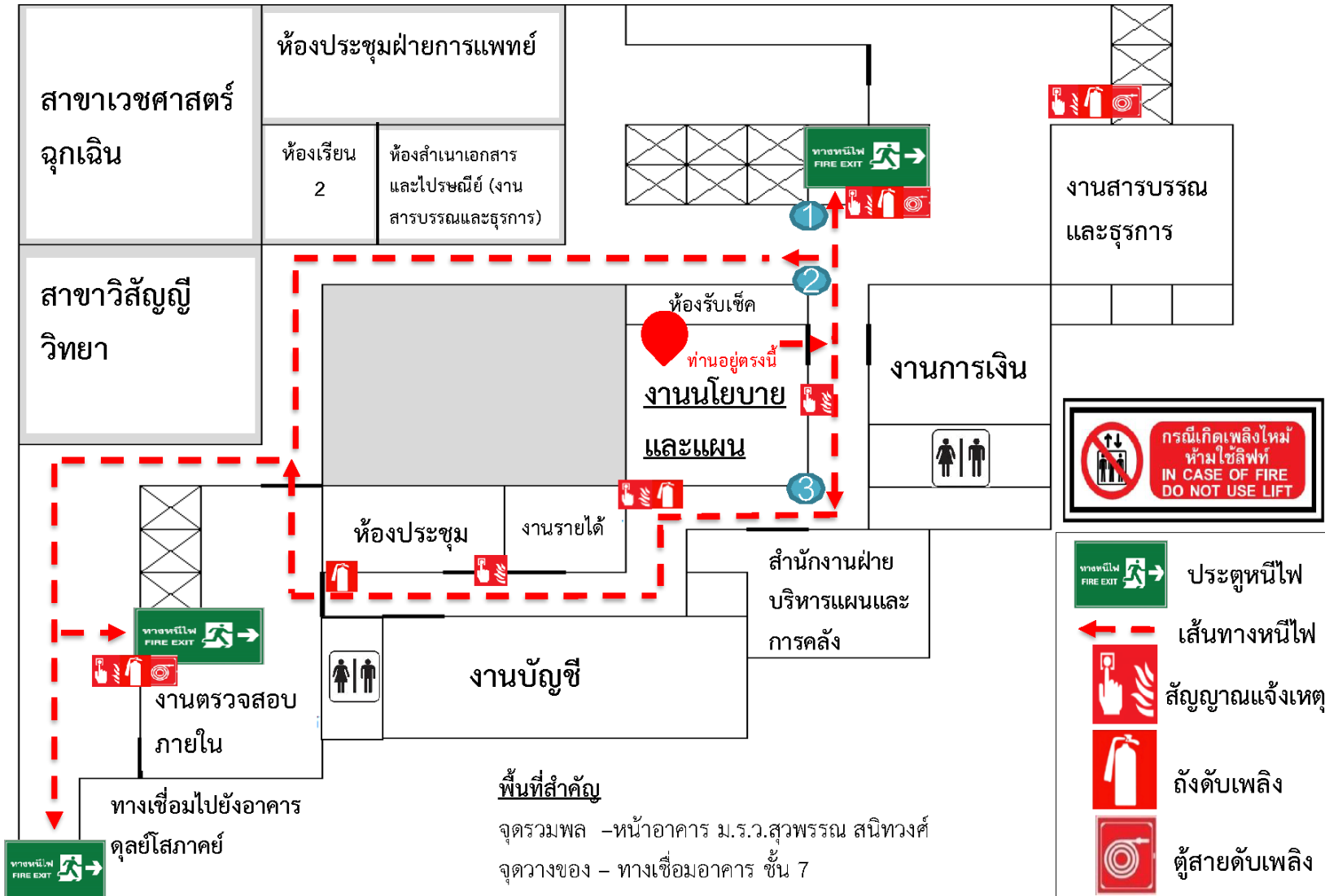
(ข) ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ฉุกเฉินอื่น ๆ ของชั้นที่ติดตั้งแผนผังของอาคาร

(ค) ตำแหน่งประตูและเส้นทางหนีไฟของชั้นที่ติดตั้งแผนผังของอาคาร

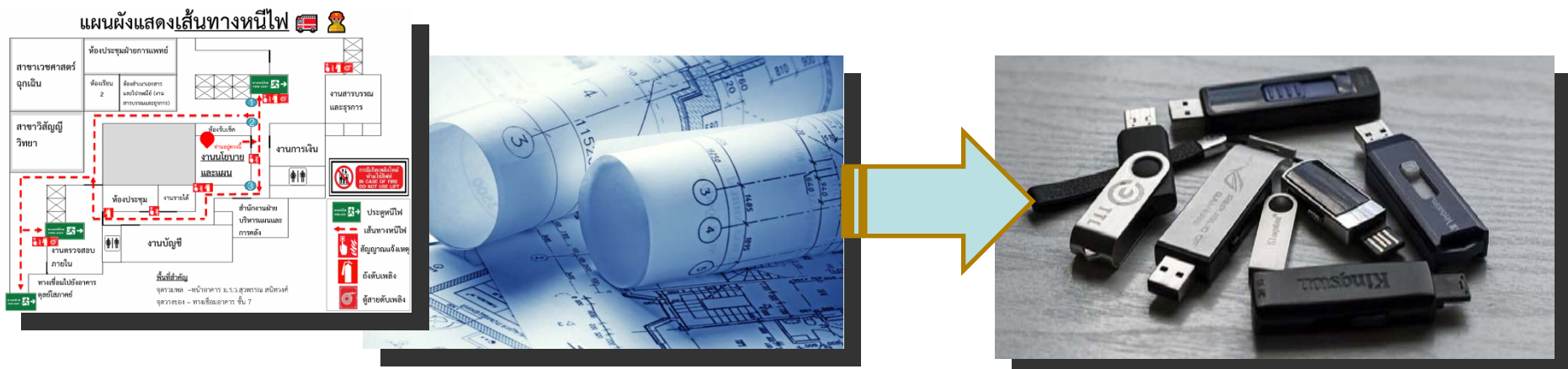
(ง) ตำแหน่งลิฟต์ดับเพลิงของชั้นที่ติดตั้งแผนผังของอาคารในกรณีที่อาคารมีลิฟต์ดับเพลิงติดตั้งอยู่

(จ) ตำแหน่งที่ติดตั้งแผนผังของอาคาร

# แผนผังแสดงเส้นทางหนีไฟ



**ข้อ 7** การเก็บรักษาแผนผังของอาคารตามข้อ 6 (6) และแบบแปลนของอาคาร ให้เก็บรักษาไว้บริเวณพื้นที่ชั้นล่างของอาคารหรือที่ห้องควบคุมหรือห้องที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายเพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก ทั้งนี้ ให้จัดเก็บเป็นแบบที่เขียน พิมพ์ สำเนา หรือภาพถ่ายอย่างหนึ่งอย่างใด รวมทั้งให้จัดเก็บในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถใช้งานได้ขณะเกิดเหตุฉุกเฉิน



**ข้อ 8** โรงแรมตามข้อ 5 และข้อ 6 นอกจากจะต้องจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย แล้วแต่กรณีแล้ว หากโรงแรมนั้นเป็นอาคารประเภทตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ ต้องจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยเป็นการเพิ่มเติมด้วย

(1) โรงแรมที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหรือตั้งอยู่ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ⇒ กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(2) โรงแรมตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป หรือสามชั้นและมีดาตฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีบันไดหนีไฟ ประตูหนีไฟ และพื้นหน้าบันไดหนีไฟตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และที่แก้ไขเพิ่มเติม



**ข้อ 9** เส้นทางหนีไฟของโรงแรมต้องมีความกว้างอย่างเพียงพอ และสอดคล้องกับจำนวนคนสูงสุด โดยคิดจากตารางที่ 1 และตารางที่ 2

ตารางที่ ๑ อัตราส่วนพื้นที่ต่อคนในแต่ละลักษณะการใช้อาคาร

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

ตารางที่ ๒ ตัวคุณคำนวณความกว้างต่ำสุดต่อคนตามลักษณะของเส้นทางหนีไฟ

ลักษณะของเส้นทางหนีไฟ	ตัวคุณคำนวณความกว้างต่ำสุดต่อคน (มิลลิเมตรต่อคน)
บันได	๗.๖๐
ส่วนอื่น ๆ เช่น ช่องประตูห้องพัก ช่องประตูหนีไฟ ช่องทางเดินในอาคาร ทางลาด	๕.๐๐

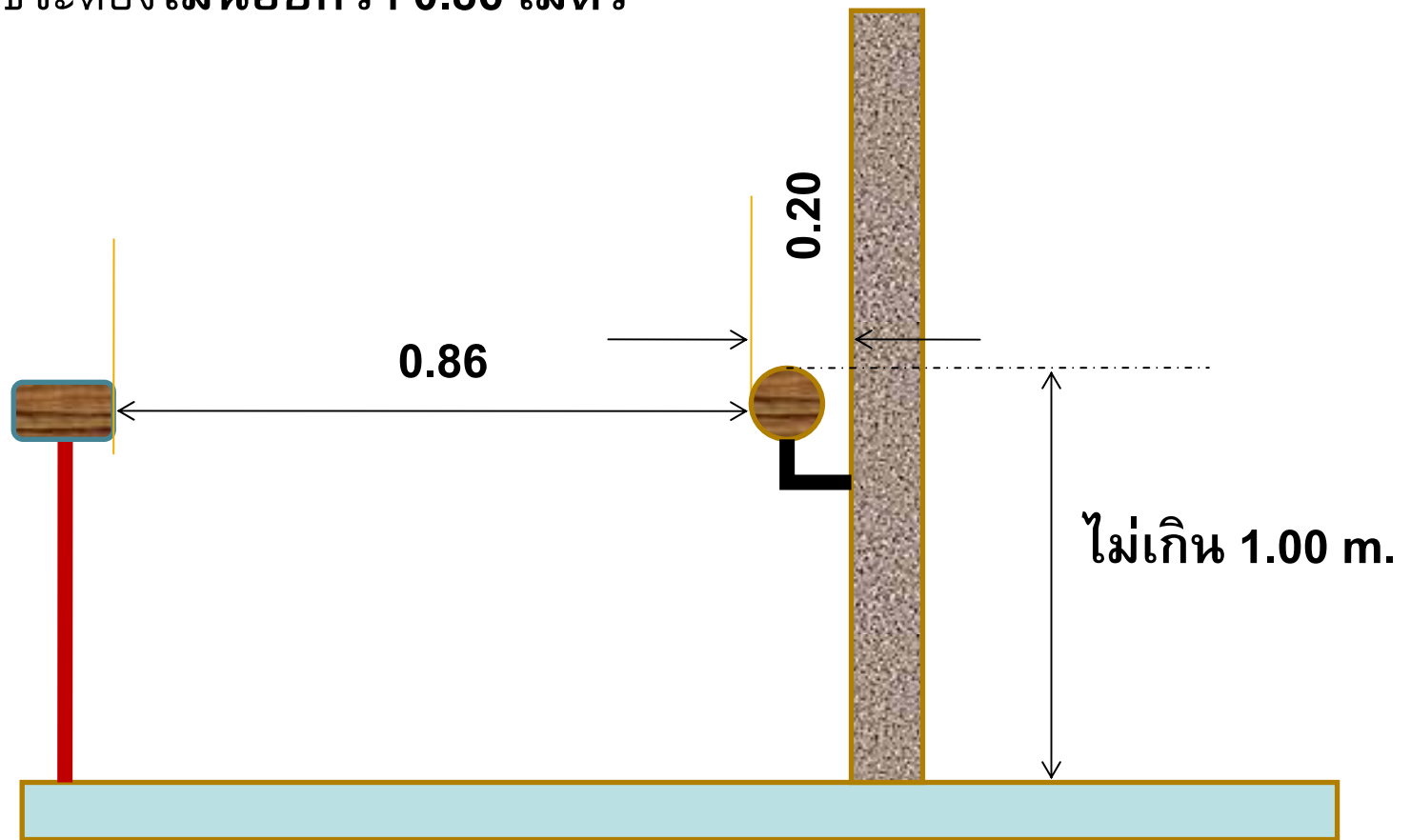
**ข้อ 10** ส่วนต่าง ๆ ของเส้นทางหนีไฟให้มีความกว้างตามที่ได้จากการคำนวณตาม**ข้อ 9** แต่**ความกว้างสุทธิ**ต้องไม่น้อยกว่าที่กำหนด ดังต่อไปนี้

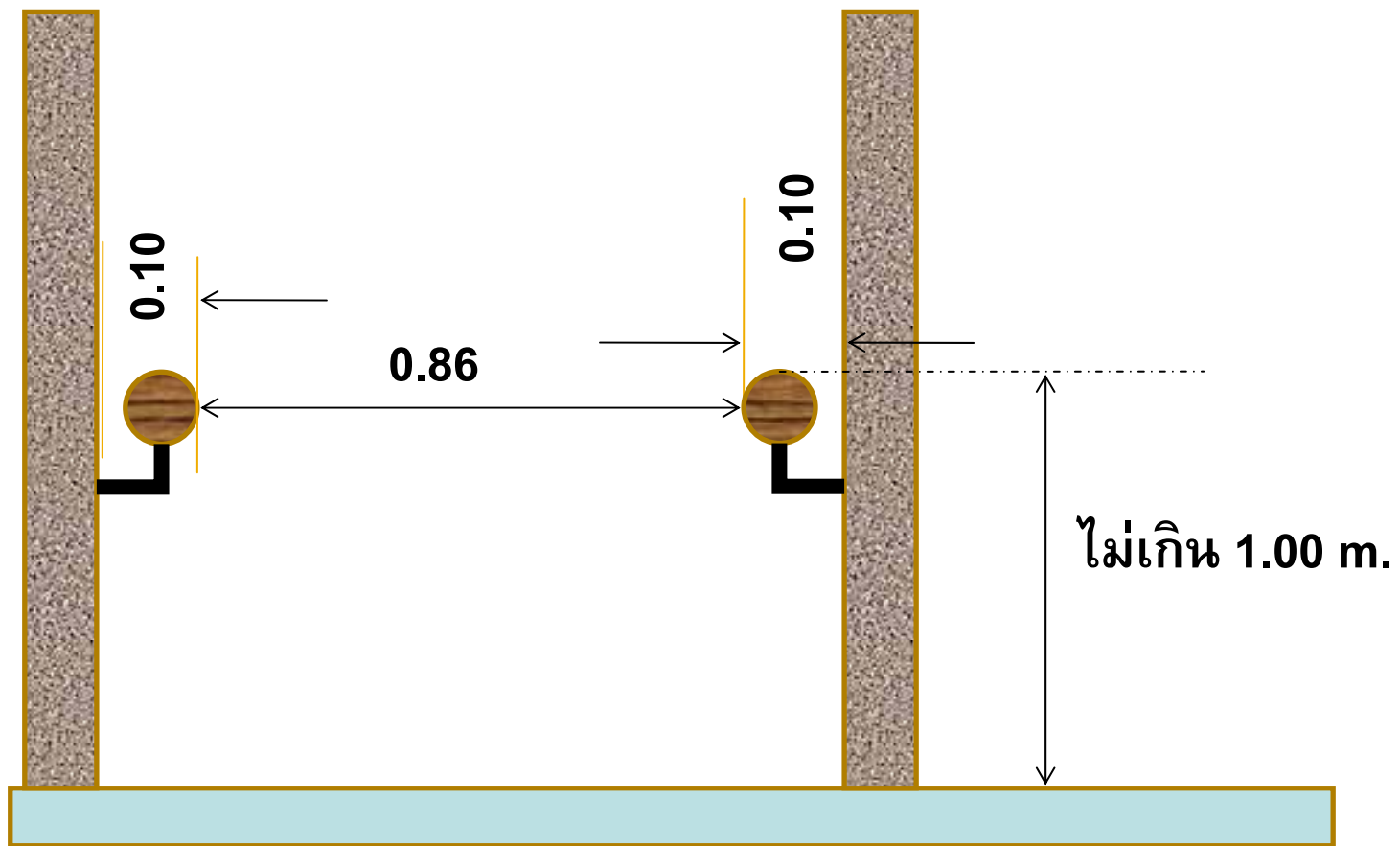
**(1) บันไดในเส้นทางหนีไฟ**ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า **0.90 เมตร** เว้นแต่โรงแรมสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน **10 ห้อง** และจำนวนผู้พักไม่เกิน **20 คน** ให้มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า **0.80 เมตร** โดยห้ามมีสิ่งกีดขวางตลอดเส้นทางหนีไฟ

**(2) ช่องประตูห้องพักและช่องประตูในเส้นทางหนีไฟ**ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า **0.86 เมตร** โดยห้ามมีสิ่งกีดขวางตลอดเส้นทางหนีไฟ



(3) ส่วนต่าง ๆ ของเส้นทางหนีไฟที่นอกเหนือจาก (1) และ (2) ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร โดยจะมีส่วนยื่นล้ำเข้ามาในเส้นทางหนีไฟดังกล่าวก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 0.20 เมตร และส่วนยื่นที่ล้ำเข้ามานั้นต้องสูงจากพื้นได้ไม่เกิน 1.00 เมตร แต่ความกว้างสุทธิจะต้องไม่น้อยกว่า 0.86 เมตร





## บันไดหนีไฟ

**ข้อ 11** โรงแรมตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป หรือสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร

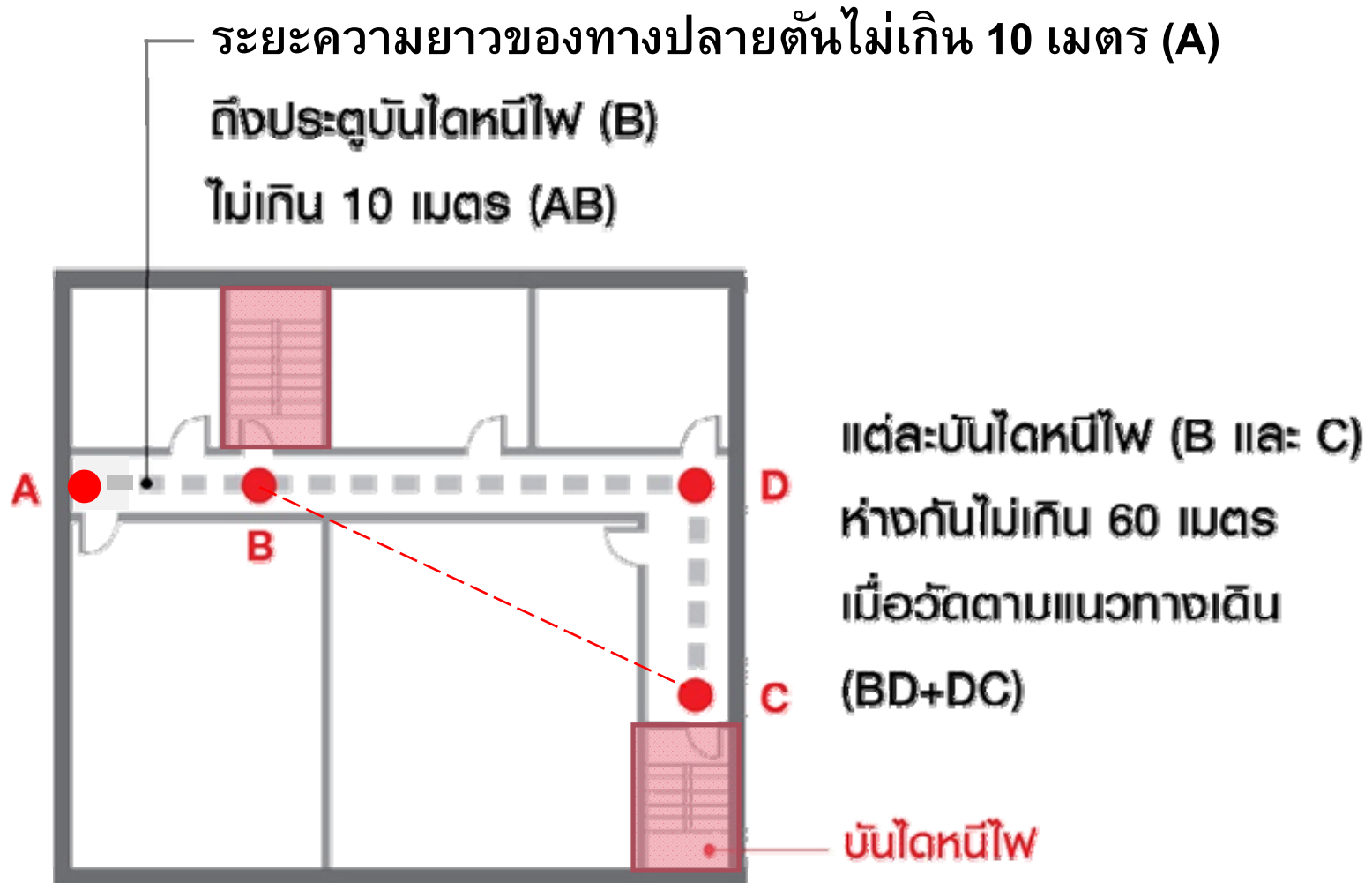
+ มีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได

+ มีระยะห่างกันไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเส้นทแยงมุมที่ยาวที่สุดของอาคารโดยวัดเป็นเส้นตรงระหว่างบันไดหนีไฟ

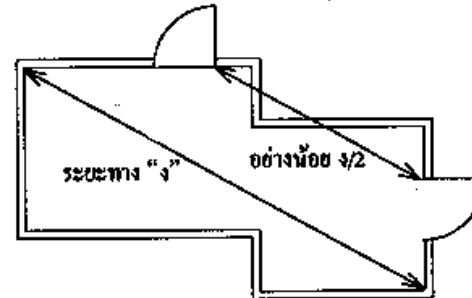
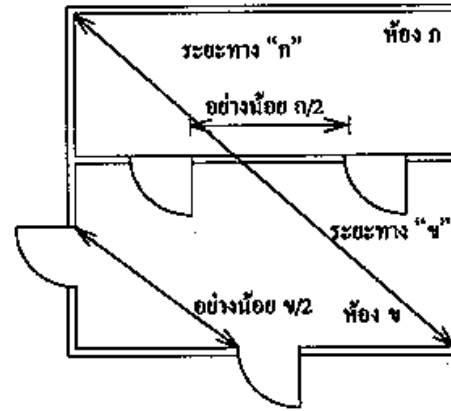
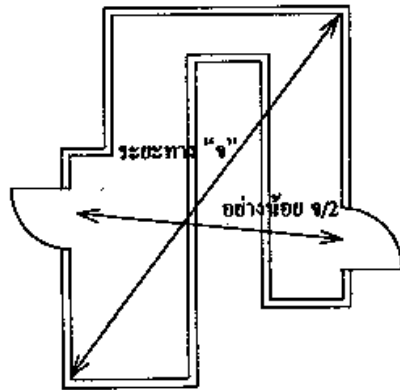
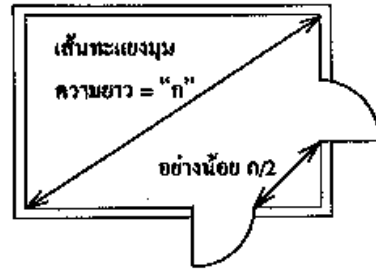
+ มีระยะห่างกันไม่เกิน 60 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน

+ บันไดหลักของโรงแรมที่มีลักษณะของบันไดหนีไฟสามารถนำมาเป็นบันไดหนีไฟก็ได้

+ ต้องแสดงรายการคำนวณให้เห็นว่าสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง



BC ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเส้นทแยงมุมที่ยาวที่สุดของอาคาร





**ข้อ 12** โรงแรมตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป ต้องมีป้ายบอกชั้นที่อยู่ในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลาในแต่ละชั้น



**ข้อ 13** โรงแรมต้องจัดให้มีระบบการจัดการอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามประเภทของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ดังต่อไปนี้

**(1) ระบบการจัดแสงสว่าง ระบบระบายอากาศ และระบบไฟฟ้า** ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 39

**(2) ระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง และระบบกำจัดขยะมูลฝอย** ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

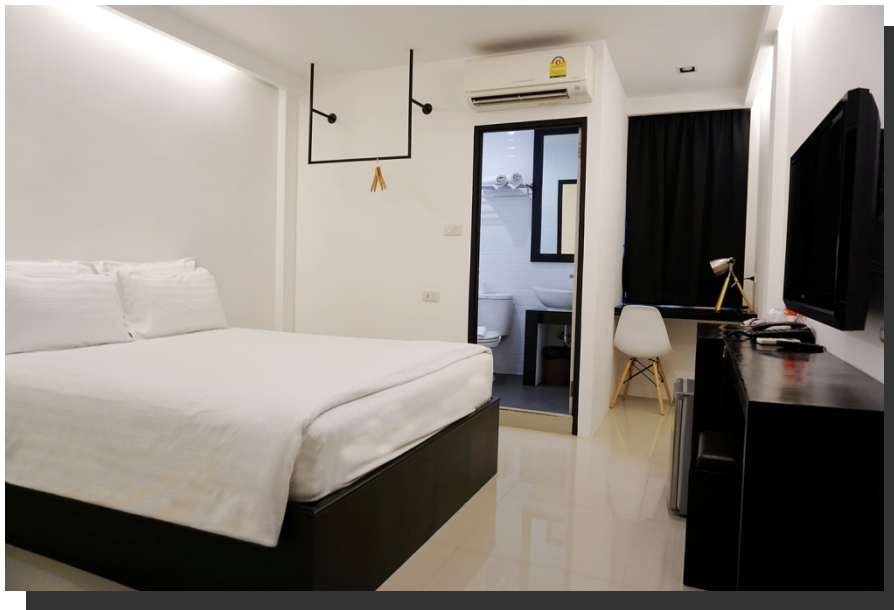
**(3) ระบบประปาและระบบลิฟต์** ให้เป็นไปตามที่กำหนดใน  
กฎกระทรวง ฉบับที่ **33** และที่แก้ไขเพิ่มเติม

**(4) ที่จอดรถยนต์** ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ **7**  
(พ.ศ. 2517) และที่แก้ไขเพิ่มเติม

**(5) ห้องน้ำและห้องส้วม** ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง  
ฉบับที่ **39** และที่แก้ไขเพิ่มเติม

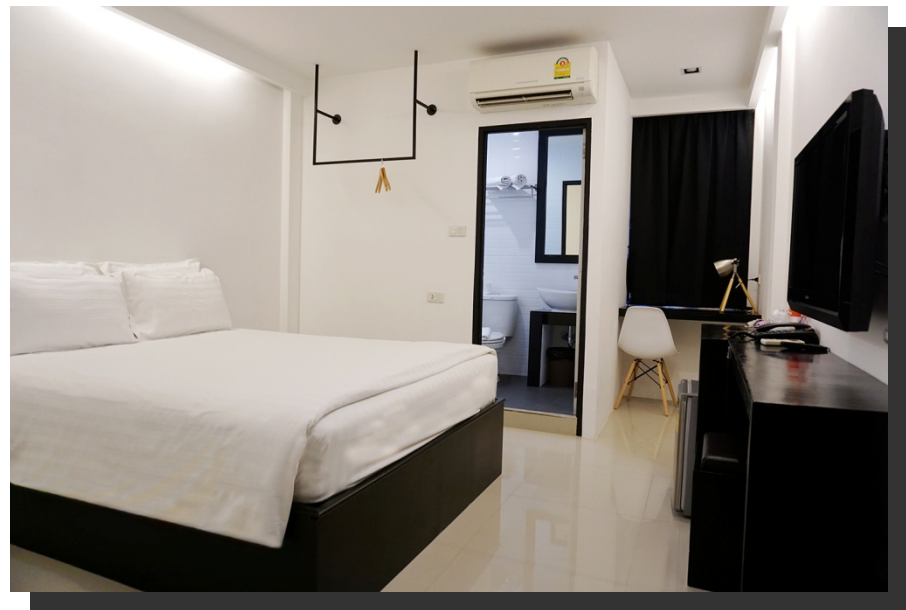
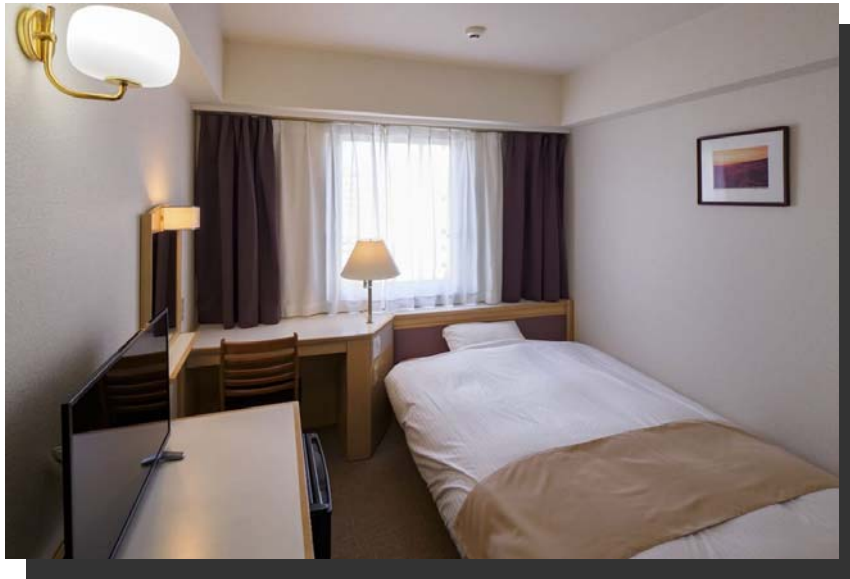
**(6) สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ**  
และคนชราให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวก  
ในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548  
และที่แก้ไขเพิ่มเติม

### หมวด 3 พื้นที่ภายในอาคารและที่ว่างภายนอกอาคาร



**ข้อ 14** โรงแรมต้องมีขนาดของห้องพัก ซึ่งไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และ  
ระเบียงดังต่อไปนี้

- (1)** ห้องพักที่มีผู้พักไม่เกิน **1 คน** ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า **6 ตารางเมตร**
- (2)** ห้องพักที่มีผู้พักไม่เกิน **2 คน** ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า **8 ตารางเมตร**

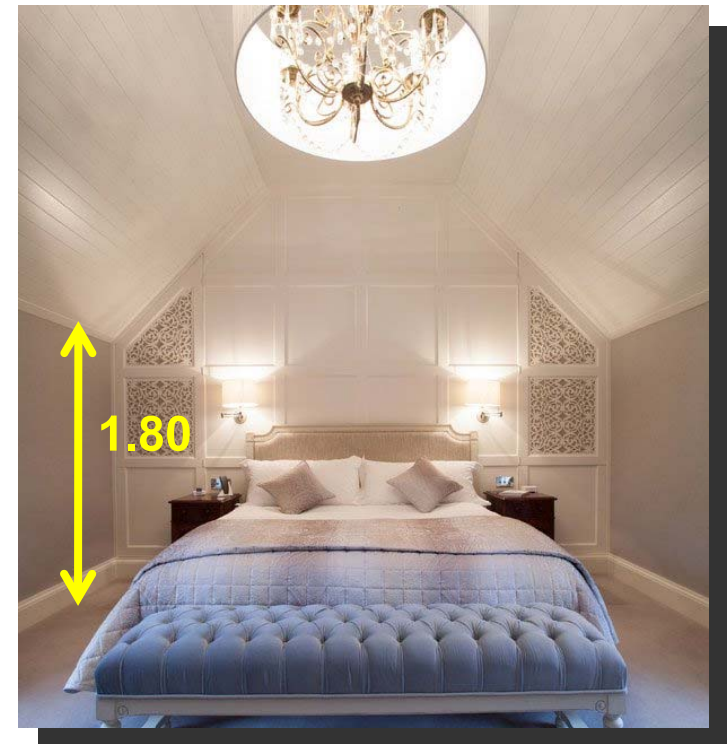
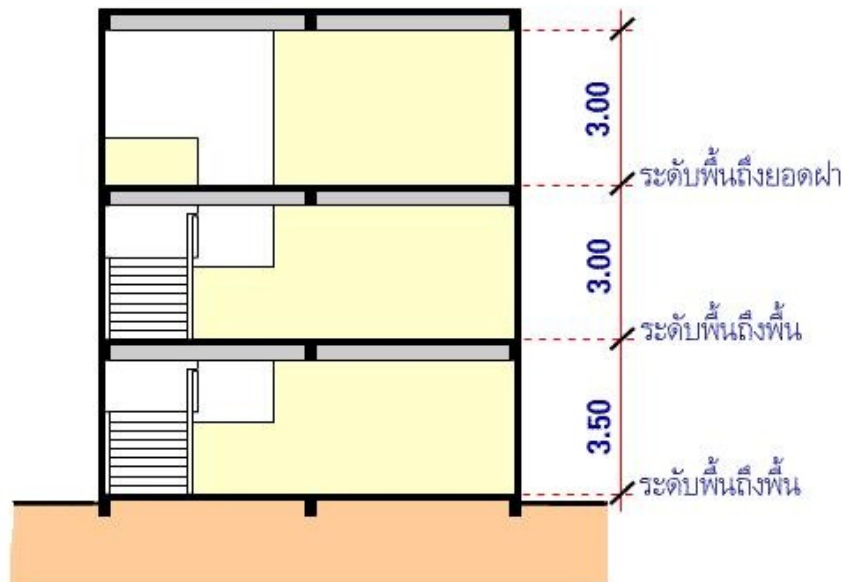


(3) ห้องพักรวมที่มีเตียงสูงหนึ่งชั้นต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักรต่อผู้พักไม่น้อยกว่า 3 ตารางเมตรต่อคน

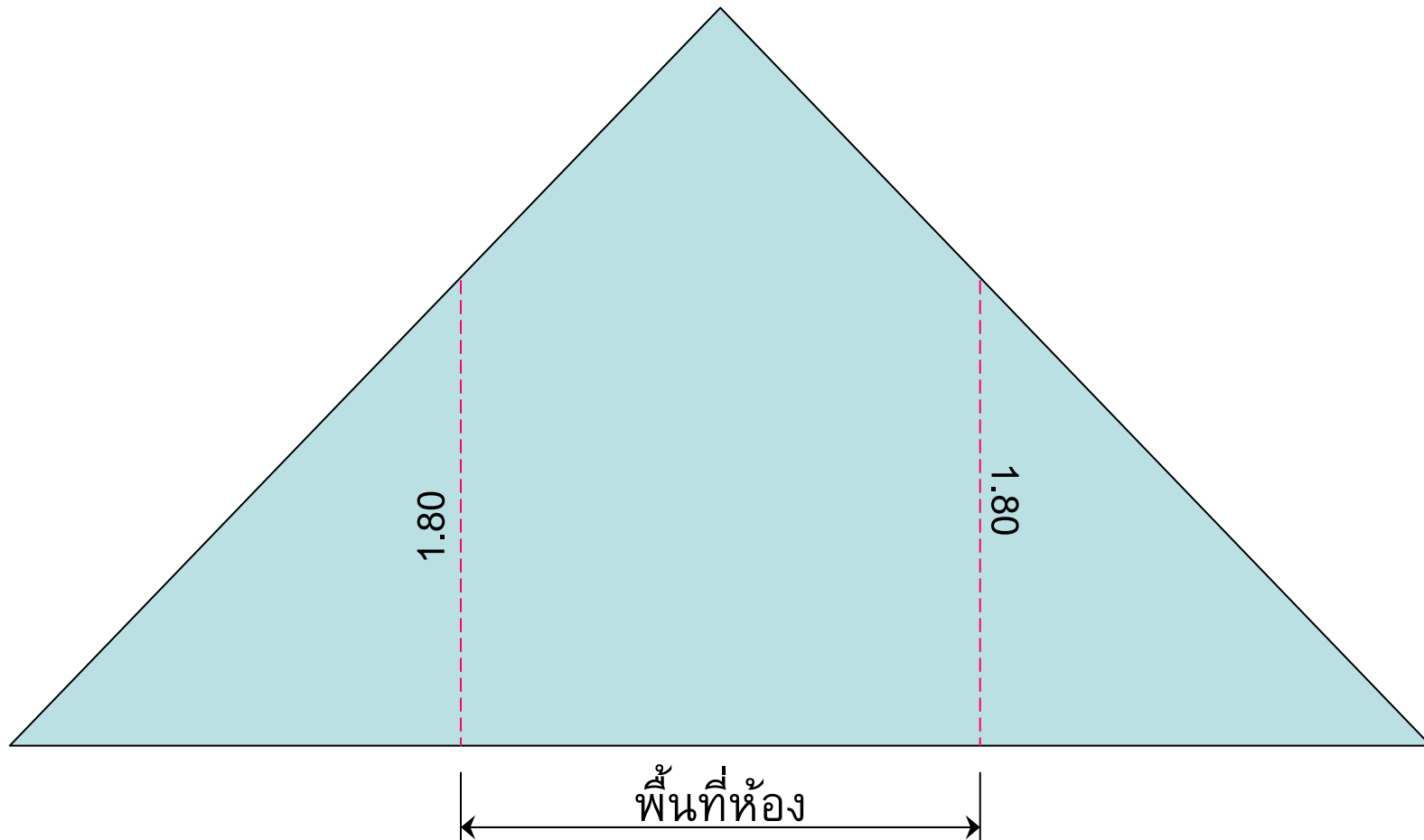
(4) ห้องพักรวมที่มีเตียงสูงสองชั้นต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักรต่อผู้พักไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตรต่อคน



**ข้อ 15** ห้องพักของโรงแรมต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า **2.60 เมตร** โดยวัดจากพื้นถึงพื้น หรือวัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดผนังอาคารของชั้นใต้หลังคา



สำหรับห้องพักที่อยู่ในโครงสร้างของหลังคาหรือผนังที่ลาดเอียง  
ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า **1.80 เมตร** โดยวัดจากพื้นถึงเพดานหรือยอดฝา  
หรือยอดผนังอาคารตอนต่ำสุด





**ข้อ 16** ช่องทางเดินในโรงแรมต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า **1.50 เมตร** เว้นแต่กรณีที่กำหนด ดังต่อไปนี้

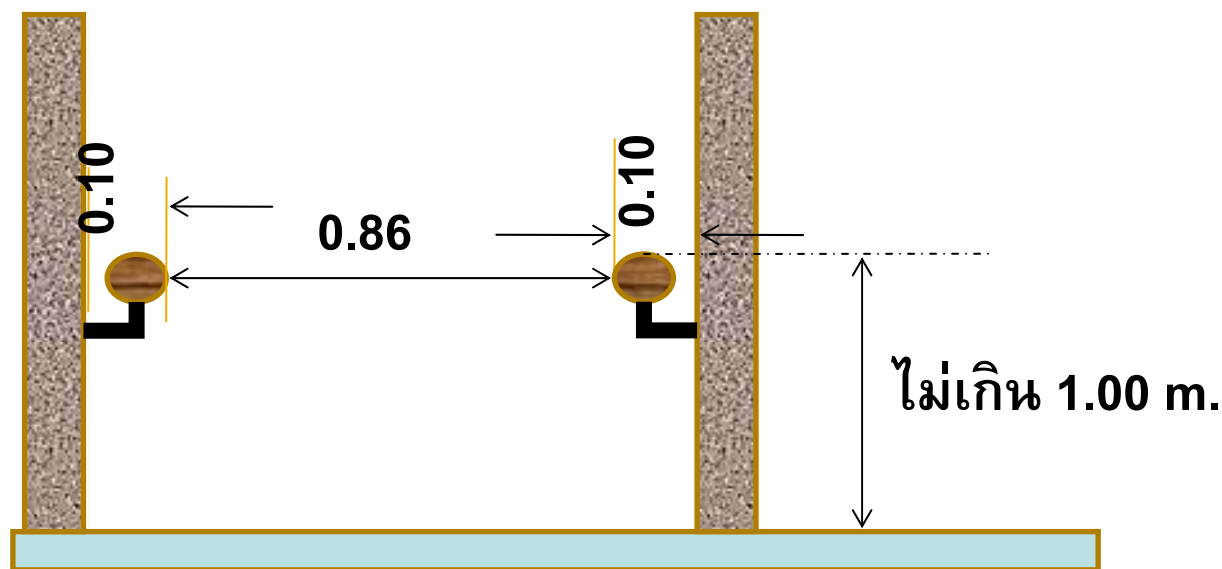
**(1)** โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน **10 ห้อง** ช่องทางเดินในโรงแรมต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า **1.00 เมตร**

**(2)** โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันมากกว่า **10 ห้อง** แต่ไม่เกิน **20 ห้อง** ช่องทางเดินในโรงแรมต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า **1.20 เมตร**



(ในส่วน of เส้นทางหนีไฟด้วย)

**ข้อ 17** ช่องทางเดินในโรงแรมจะมีส่วนยื่นล้ำเข้ามาในช่องทางเดินก็ได้ แต่ต้องไม่เกิน **0.20 เมตร** และส่วนยื่นที่ล้ำเข้ามานั้นต้องสูงจากพื้นได้ไม่เกิน **1.00 เมตร** แต่ความกว้างสุทธิ ตามข้อ 16 (1) จะต้องไม่น้อยกว่า **0.86 เมตร**

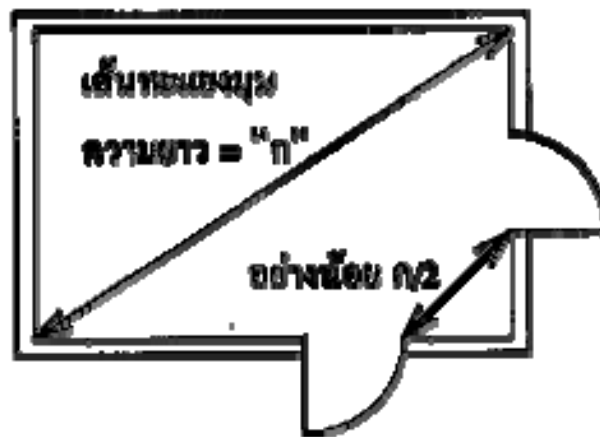


ข้อ 18 โรงแรมต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้ามีการใช้ส่วนหนึ่ง ส่วนใดของอาคารเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมด้วย ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร



**ข้อ 19** โรงแรมที่มีห้องพักรวมให้มีผู้พักได้ไม่เกิน 40 คนต่อห้อง โดยจะต้องมีทางเดินในห้องพักรวมกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

ในกรณีที่ห้องพักรวมตามวรรคหนึ่งมีผู้พักตั้งแต่ 21 คนขึ้นไป ต้องมีช่องทางออกหรือประตูทางออกจำนวน 2 แห่ง โดยช่องทางออกหรือประตูทางออกต้องมีระยะห่างกันไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเส้นทแยงมุมที่ยาวที่สุดของห้องพักรวม



**ข้อ 20** โรงแรมต้องจัดให้มีพื้นที่ภายในอาคารและที่ว่างภายนอกอาคาร ตามประเภทของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ดังต่อไปนี้

**(1) โรงแรมที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหรือตั้งอยู่ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ**

+ ลักษณะของอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคาร ตามข้อ 2 ข้อ 3 ข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 (2) ข้อ 7 และข้อ 8 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

+ ลักษณะของอาคาร แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร ตามที่กำหนดในข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 40 ข้อ 41 ข้อ 42 ข้อ 43 ข้อ 44 ข้อ 45 ข้อ 46 และข้อ 47 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(2) โรงแรมที่ไม่ใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องจัดให้มีลักษณะของอาคาร แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร ตามที่กำหนดในข้อ 5 ข้อ 6 และข้อ 40 ข้อ 41 ข้อ 42 ข้อ 43 ข้อ 44 ข้อ 45 ข้อ 46 ข้อ 47 ข้อ 48 ข้อ 49 (2) และข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

## หมวด 4 อาคารลักษณะพิเศษ



**ข้อ 21** ให้นำความในหมวด 1 ถึงหมวด 3 มาใช้บังคับแก่อาคาร  
ลักษณะพิเศษด้วย เว้นแต่ที่กำหนดไว้โดยเฉพาะในหมวดนี้

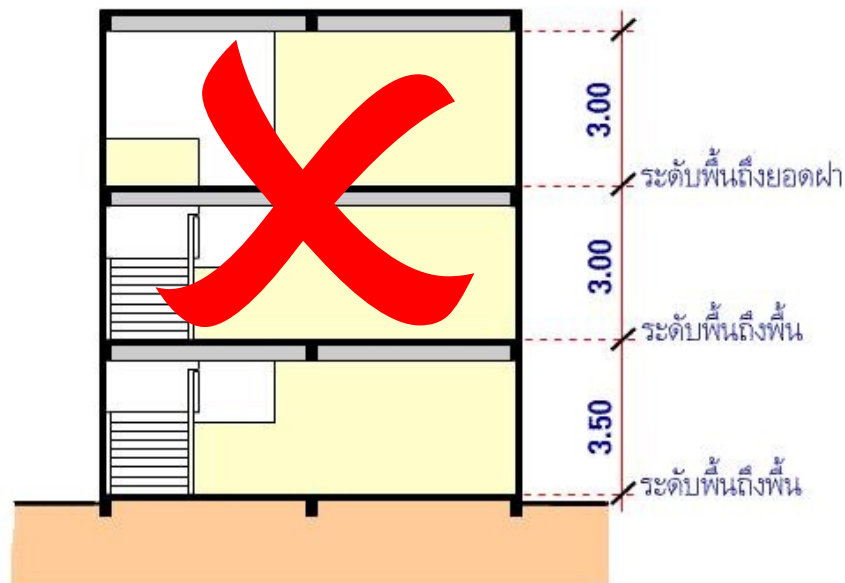
**หมวด 1** โครงสร้างหลัก บันได และวัสดุของอาคาร

**หมวด 2** ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบการจัดการอาคาร และ  
สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นที่เกี่ยวข้อง

**หมวด 3** พื้นที่ภายในอาคารและที่ว่างภายนอกอาคาร



**ข้อ 22** อาคารลักษณะพิเศษให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะตั้งของห้องพักตามข้อ 15 และความกว้างของทางเดินในห้องพักรวมตามข้อ 19 วรรคหนึ่ง



## ข้อ 23 อาคารลักษณะพิเศษตาม (2) ของบทนิยามคำว่า “อาคารลักษณะพิเศษ” ในข้อ 2

สิ่งทีสร้างขึ้นหรือประกอบขึ้น โดยใช้ผ้าใบ เส้นใย หรือวัสดุแผ่นบาง เป็นส่วนประกอบของโครงสร้าง ผนัง หรือหลังคา เช่น เต็นท์ โครงสร้างแบบอึดอากาศ

ต้องเป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้



(1) วัสดุที่สร้างหรือนำมาประกอบต้องมีคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องกับการ  
ลามไฟตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุม  
อาคารประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร  
ประเภทควบคุมการใช้



## (2) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ

+ 1 เครื่อง ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมไม่เกิน 112 ตารางเมตร

+ ระยะการเข้าถึงไม่เกิน 22.50 เมตร



**(3) ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 25 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร**

**อาคารแต่ละหลังจะต้องมีระยะห่างระหว่างกันโดยรอบไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร โดยวัดระยะห่างจากแนวสมอบกที่ยึดอาคารหรือส่วนริมสุดของอาคาร**



**(4) ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับ  
โครงสร้างหลักตามข้อ 2 (1)**

**(5) ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขนาด  
ของห้องพักตามข้อ 14 (1) และ (2) แต่ต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักต่อผู้  
พักไม่น้อยกว่า 3 ตารางเมตรต่อคน**



**ข้อ 24** อาคารลักษณะพิเศษตาม **(3)** และ **(4)** ของบทนิยามคำว่า “อาคารลักษณะพิเศษ” ในข้อ 2 ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขนาดของห้องพักตามข้อ 14 (1) และ (2) แต่ต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ห้องพักต่อผู้พักไม่น้อยกว่า **3 ตารางเมตรต่อคน**



**ข้อ 25** อาคารลักษณะพิเศษตาม (5) ของบทนิยามคำว่า “อาคารลักษณะพิเศษ” ในข้อ 2 ที่มีห้องพัก 1 ห้อง และมีผู้พักไม่เกิน 4 คน ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดที่มีลักษณะตามข้อ 4 แต่ต้องมีบันไดหรือทางขึ้นลงที่เหมาะสมต่อสภาพการใช้งานและมีสิ่งป้องกันการตกที่ปลอดภัย





## บทเฉพาะกาล



**ข้อ 26** อาคารที่มีอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ และไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 และจะดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคาร ช่องทางเดินในอาคาร แนวอาคาร ระยะที่ตั้งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ บันได และที่จอดรถยนต์

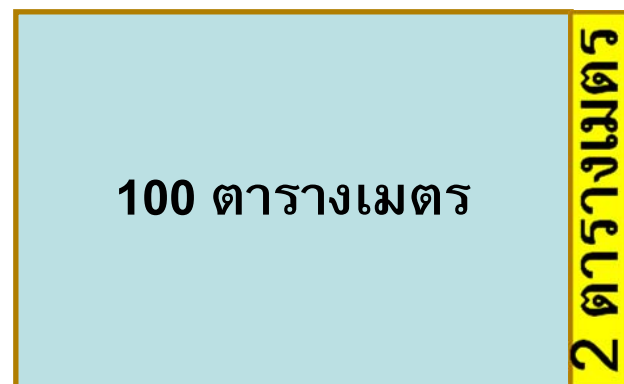
**อาคารที่ก่อสร้าง “ก่อน” ประกาศเขตควบคุมอาคาร**

อาคารที่มีอยู่ในวันก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และจะ  
ตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมาย  
ว่าด้วยโรงแรม ให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคาร ช่อง  
ทางเดินในอาคาร แนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร ระยะหรือระดับ  
ระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับ  
ถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ บันได และที่จอดรถยนต์  
ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือ  
ตัดแปลงอาคารนั้น

อาคารที่ก่อสร้าง “หลัง” ประกาศเขตควบคุมอาคาร

**ข้อ 27** อาคารตามข้อ 26 ที่จะตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ไม่เพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นตามที่ได้ใช้ประโยชน์ก่อนการตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารสำหรับกรณีตามข้อ 26 วรรคหนึ่ง หรือตามที่เคยได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรกสำหรับกรณีตามข้อ 26 วรรคสอง



(2) ไม่เพิ่มความสูงของอาคาร

(3) ไม่เพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

